

補 償 塾

土地評価の実務（概要編）

IASS 一般社団法人
社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

一社）社会資本整備支援機構
宝土 大亮

1. 土地の補償額算定の基本原則（用対連基準第8条）

土地の補償額算定の基本原則を以下に示す。

- ・取得する土地（土地の附加物を含む）に対しては、正常な取引価格をもって補償する。
- ・土地に物件があるときは、物件がないものとして評価する。
- ・事業の影響がないものとして評価する。

（1）土地の正常な取引価格（用対連基準第9条）

正常な取引価格とは、「客観的交換価値」を基本とし、これを通貨で表示したものである。一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして土地を評価し、主観的な感情価値及び特別の用途に用いる価値は考慮しない。

土地の正常な取引価格は、近傍類地（※1）の取引価格を基準とする。（取引事例比較法）

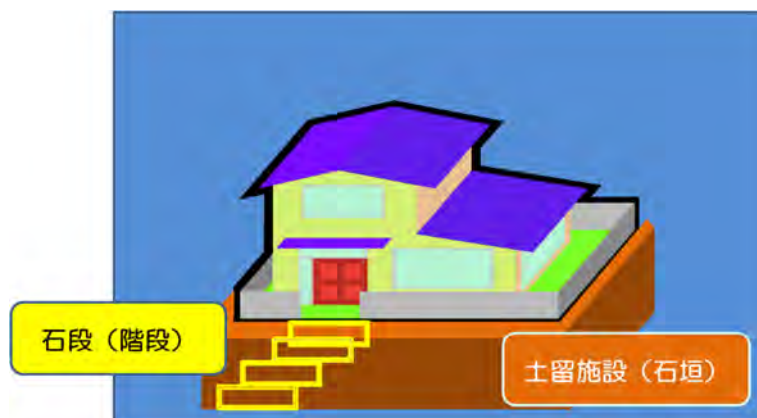
近傍類地の取引価格を土地の正常な取引価格の基準とすることは、市場において設定された価値を基準とすることから、他の方式（原価法（※2）・収益還元法（※3））に比較して説得力も強く現実的である。

※1 近傍類地：土地価格を形成している要因において、代替関係が認められる土地をいい、近所、近傍の同類の土地。同一需給圏の範囲より狭く同一状況地域と同意語と理解。

※2 原価法：価格時点における不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行い、対象不動産の価格を求めるもの。造成地、埋立地等に適用する。

※3 収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和により対象不動産の価格を求めるもの。賃貸用不動産、企業用不動産価格等に適用する。

また、土地の附加物とは、土地と一体として効用を有するもので、土地と独立して取り引きされるものではないものをいう。土地の構成部分として土地価格に含まれている。よって、これらは工作物等として別途補償しないのが原則。



(2) 更地価格

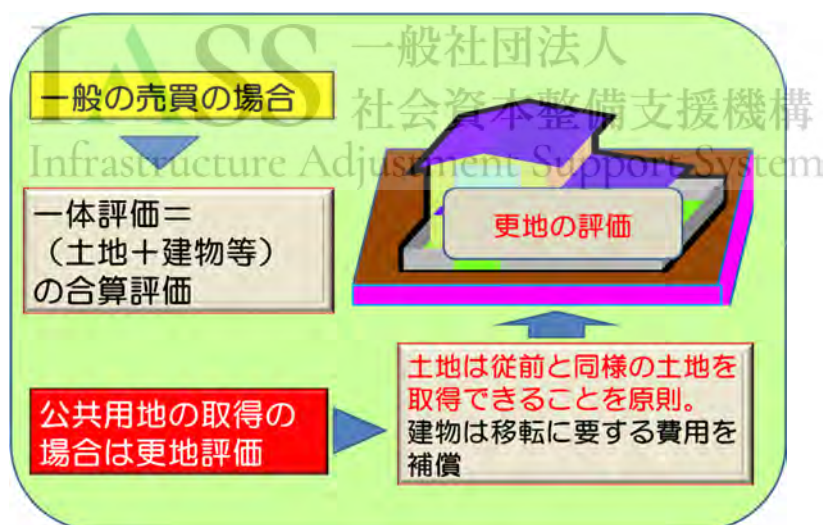
公共事業に必要なのは土地であり、建物は移転が原則となることから、土地の評価は更地評価が基本。更地とは、土地に建物や所有権以外の権利が付着していないということ。

そのため、土地の評価は、正常な取引価格を基本に、同種同等の代替土地を取得するための価格を評価することとなる。



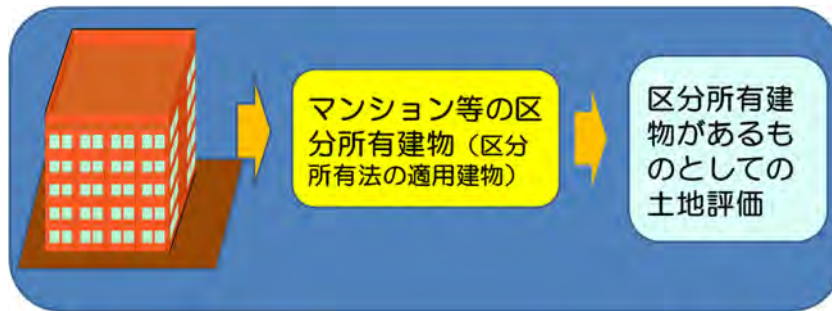
一方、土地に存する建物等の物件は、移転料を補償して事業用地以外に移転させることを基本としている。

このように、民間の取引に見られる土地と建物を含めた取引とは土地評価の仕組みが基本的に異なる。



ところが、例外として物件があるものとして評価する場合がある。

それは、区分所有建物の敷地の評価である。区分所有建物は移転困難な建物として、区分所有者全員で移転することは困難とされている。よって、区分所有建物は、建物等の取得を基本としていることから、区分所有建物があるものとしての土地評価となる。



（３）事業の影響がないものとして評価

火葬場・下水処理施設・変電所・墓地・焼却場等の嫌悪施設が事業予定地となることにより、当該事業の影響により周辺の取引価格が低下し、低下した取引価格による土地価格では従前と同等の土地の取得が困難となることがある。このような場合、事業の影響が無かったものとして評価することとなる。

一方、鉄道、道路等の建設が予定されることにより土地の取引価格が高騰する場合がある。この値上がり相当分（これを起業利益という）は投機的でない限り正常な取引価格とする、とされている。これは、この起業利益が近隣の土地所有者のすべての者が一般に受ける利益であり、被補償者のみを排除する理由はないという理由に基づくものである。

2. 土地価格比準表

標準地等の土地評価は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和50年50国土庁土地局地価調査課長通達）別添1土地価格比準表の用途的地域ごとに算定することとされている。（用対連基準細則第2 別記1土地評価事務処理要領第7条第2項）

土地価格比準表は、用途的地域の特性に基づき区分され、各地域要因の格差率及び個別要因の格差率の比準表が作成されている。

- ・ 宅地地域
- ・ 住宅地域：優良・標準・混在・農家集落・別荘
- ・ 商業地域：高度・準高度・普通・近隣・郊外路線
- ・ 工業地域：大工場・中小
- ・ その他、宅地見込地地域、林地地域、農地地域に分類されている。

3. 土地評価の単位（土地評価事務処理要領第1条）

土地の正常な取引価格は、次の各号の一に該当する土地（以下「画地」という。）を単位として評価するものとする。ただし、当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的利用が可能な範囲をもって画地とする。

- 一 一筆の土地（次号に該当するものを除く。）
- 二 所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地

以下、画地の考え方について例示する。

（1）画地とは

- ・ 利用の単位となっている1区画の土地のこと
- ・ 土地の評価は、画地ごとに評価することになっている
- ・ 1画地は必ずしも1筆の土地からなっているとは限らない
- ・ 一画地の土地では、土地の利用者ごとの単位をいい、登記上の1筆の宅地ではない。2筆の宅地を自宅として使用している場合には、その2筆の宅地で一画地となる。

（2）筆とは

土地登記簿においては、1個の土地を指す単位を筆（ふで）といい、1筆（いっぴつ）、2筆（にひつ）などと数える。法務局では、1筆ごとに登記が行われ、地番がつけられることになっている。

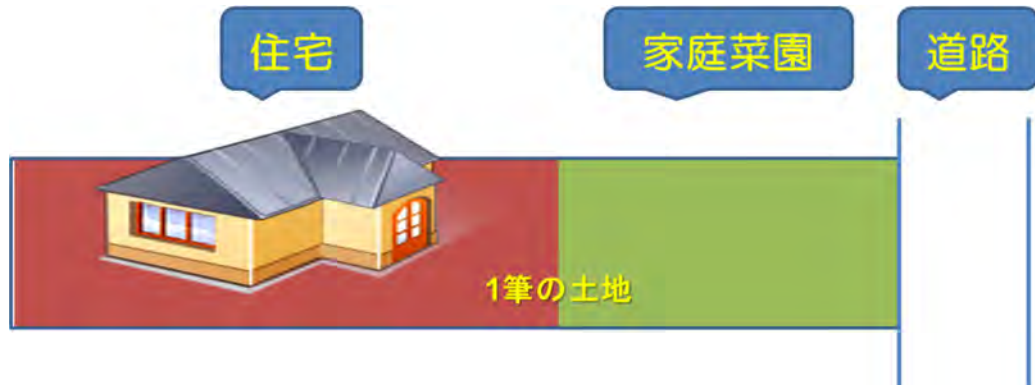


（3）土地評価の原則

原則は一筆一評価である。しかし複数の筆を一体的に利用していると判断されれば、画地一体評価とすることが規定されている。（一画地）

以下の 1) ～ 3) の例について、それぞれ条件に基づき一画地の範囲を認定すること。

1) 一画地の範囲 (その1)



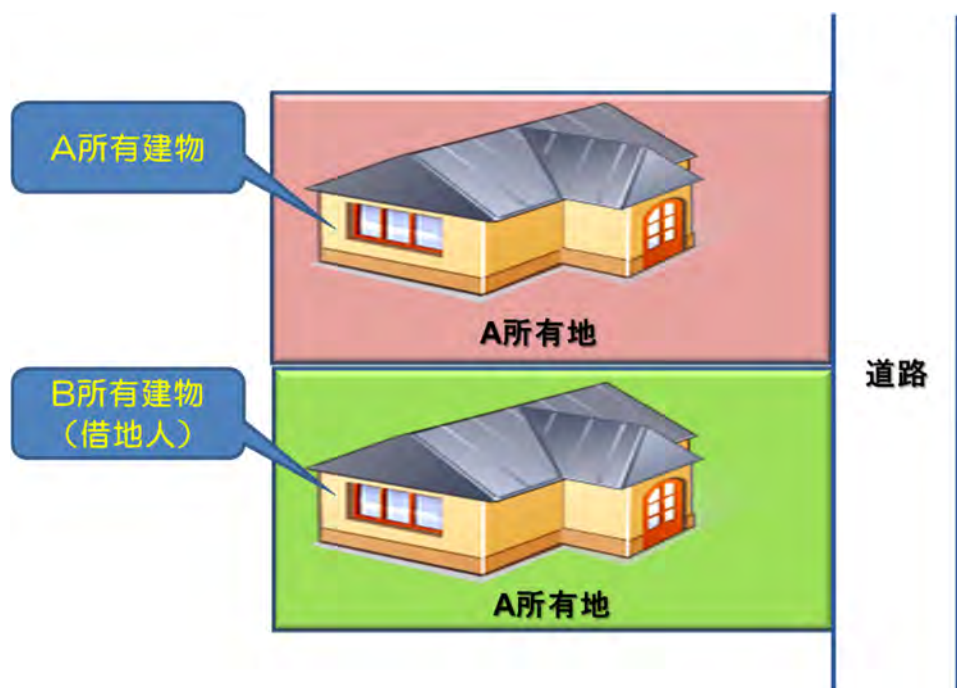
条件：農家集落地域内の１筆の土地を、その所有者Ａが、自家自用地として住家と家庭菜園として利用している。なお、住宅敷地と家庭菜園の敷地に段差はない。

認定：


 一般社団法人
 社会資本整備支援機構
 Infrastructure Adjustment Support System

理由：

2) 一画地の範囲 (その2)



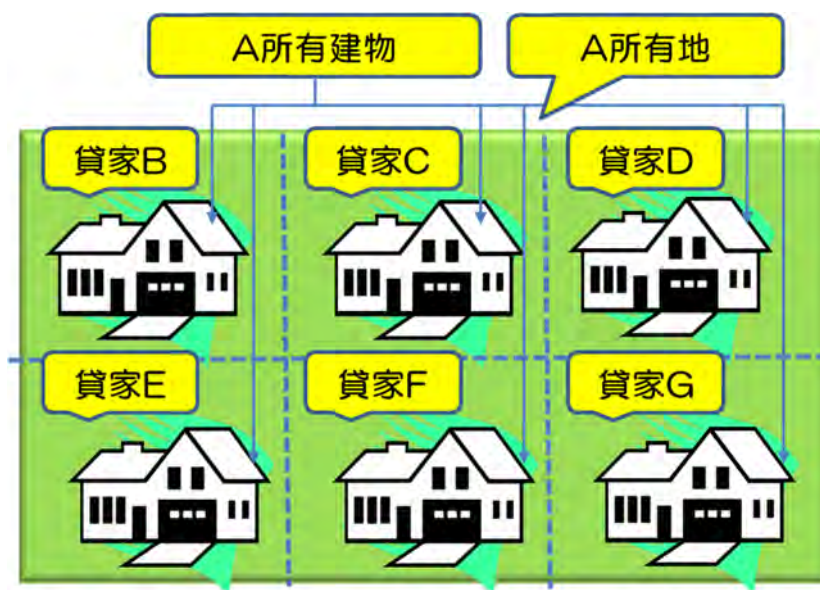
条件：住宅地域内の1筆の土地を土地所有者Aと借地人Bが使用している。

認定：

LASS 一般社団法人
社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

理由：

3) 一画地の範囲 (その3)



条件：住宅地域内の1筆の土地に4戸の貸家を建てて賃貸している。

(土地所有者 A、建物所有者 A、建物使用者 B, C, D, E, F, G (借家人))

認定：

一般社団法人
社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

理由：

(5) 評価単位の重要性について

評価単位のとり方は、土地を評価する点において極めて重要な要因となる。これは、評価単位の判断によって土地価格が変わるからである。また、土地に所有権以外の権利が付着している場合、評価単位のとり方によっては、権利配分等が変わることがあるからである。

評価単位の判定例



◇ 一画地として評価した場合（格差率は想定。以下、同様。）

[A 及び B 地]

○ 土地評価格

$$= 100,000 \text{ 円/m}^2 \text{（標準地価格）} \times 1.02 \text{（幅員）} \times 0.90 \text{（地積過大）} \times 1.05 \text{（二方路）}$$

$$= 96,390 \text{ 円/m}^2$$

○ 土地評価額

$$= 96,390 \text{ 円/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = 28,917,000 \text{ 円}$$

◇ 二画地として評価した場合

[A 地]

○ 土地評価格

$$= 100,000 \text{ 円/m}^2 \text{（標準地価格）} \times 1.00 \text{（格差なし）}$$

$$= 100,000 \text{ 円/m}^2$$

○ 土地評価額

$$= 100,000 \text{ 円/m}^2 \times 100 \text{ m}^2$$

$$= 10,000,000 \text{ 円}$$

[B 地]

○ 土地評価格

$=100,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \text{ (標準地価格)} \times 1.02 \text{ (幅員)}$

$=102,000 \text{ 円}/\text{m}^2$

○ 土地評価額

$=102,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2$

$=20,400,000 \text{ 円}$

[土地評価額合計(A地+B地)]

$=10,000,000 \text{ 円} + 20,400,000 \text{ 円}$

$=30,400,000 \text{ 円}$

◇ 土地評価額の差

$30,400,000 \text{ 円} - 28,917,000 \text{ 円} = 1,483,000 \text{ 円}$

4. 土地評価の手法

(1) 標準地比準評価法

土地の評価は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。これによりがたい場合は、路線価式評価法による。（土地評価事務処理要領第4条）

1) 用語等について

① 同一需給圏

一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域。近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。

② 同一状況地域

対象不動産が存する近隣地域及び近隣地域と相関関係にある類似地域をいう。

③ 近隣地域

評価対象地の属する用途的地域（同一状況地域）にある一定のまとまりがある地域で価格水準が同程度の地域の範囲をいう。

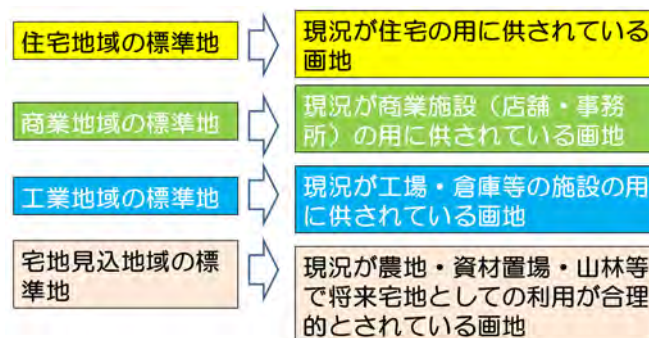
④ 類似地域

取引事例比較法に基づく土地の評価において、同一需給圏内の当該近隣地域と類似した同一状況地域の範囲をいう。

⑤ 標準地

同一状況地域において個別的要因が概ね標準的と認められるひとつの画地とされている。標準地の選定は、近隣地域又は類似地域において、その地域のなかで個別的要因がその地域の最有効使用からみて最も標準的な一画地を選定する。標準地は、想定画地ではなく、現実に存在する画地を選定することが好ましい。

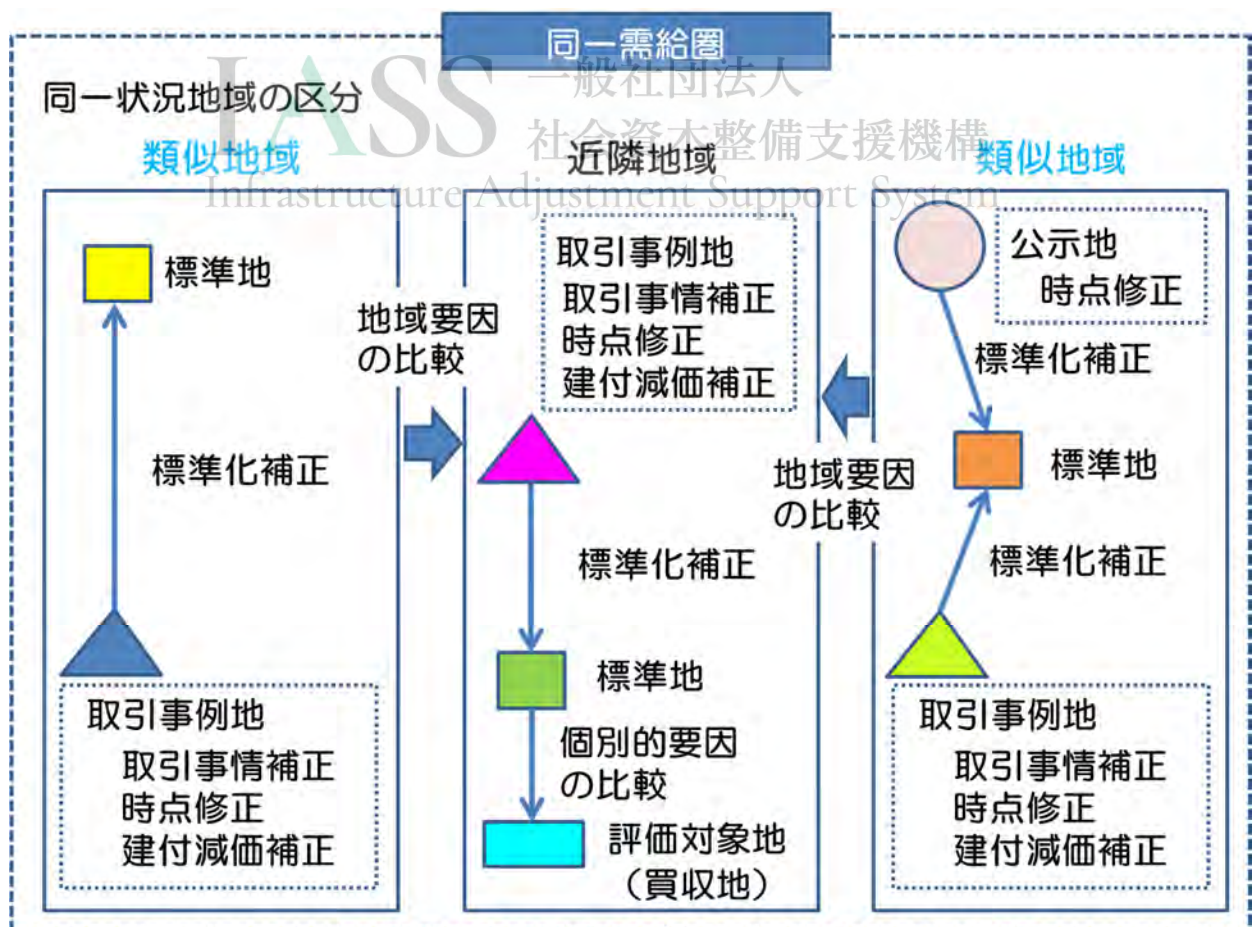
標準地の選定は、近隣地域や類似地域の中心付近に位置し、街路や画地の条件が標準的な画地を選定することが原則。なお、標準地は、必ずしも事業用地の中に選定しなければならないものではない。



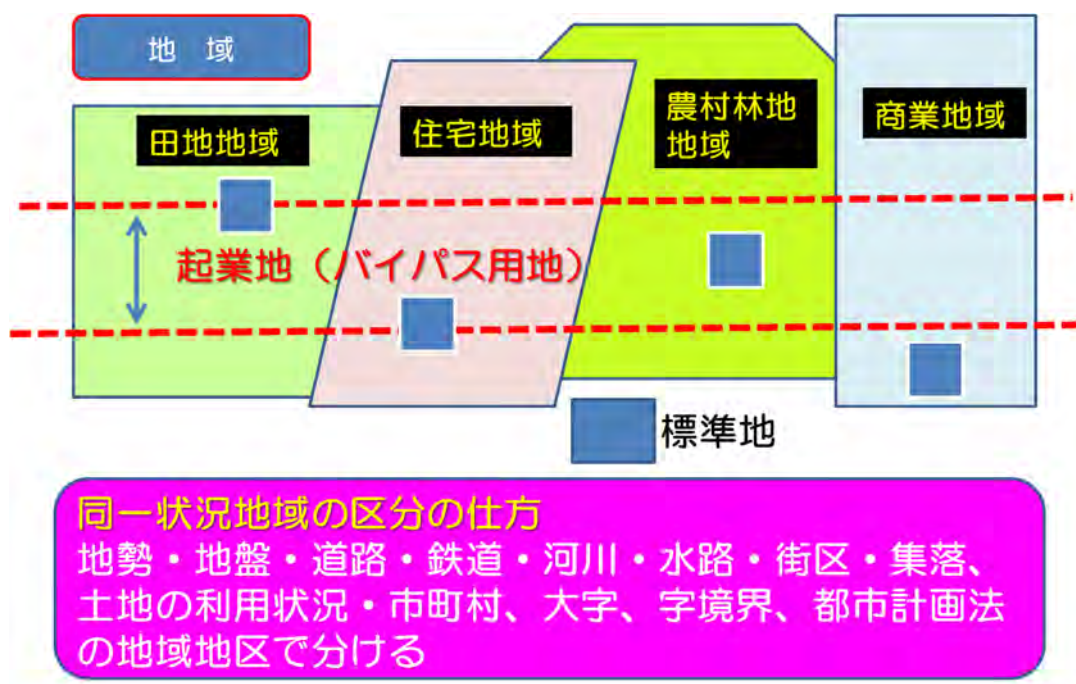
⑥ 最有効使用

その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用のこと。現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用をいう。

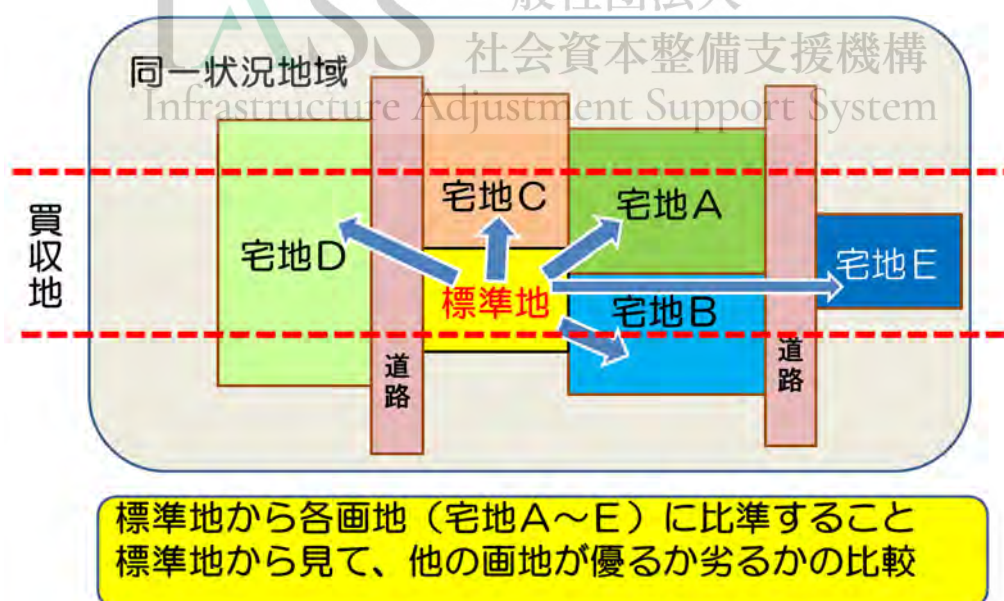
2) 標準地比準評価法による評価の手順（土地評価事務処理要領第5条）



3) 同一状況地域の区分・標準地の選定



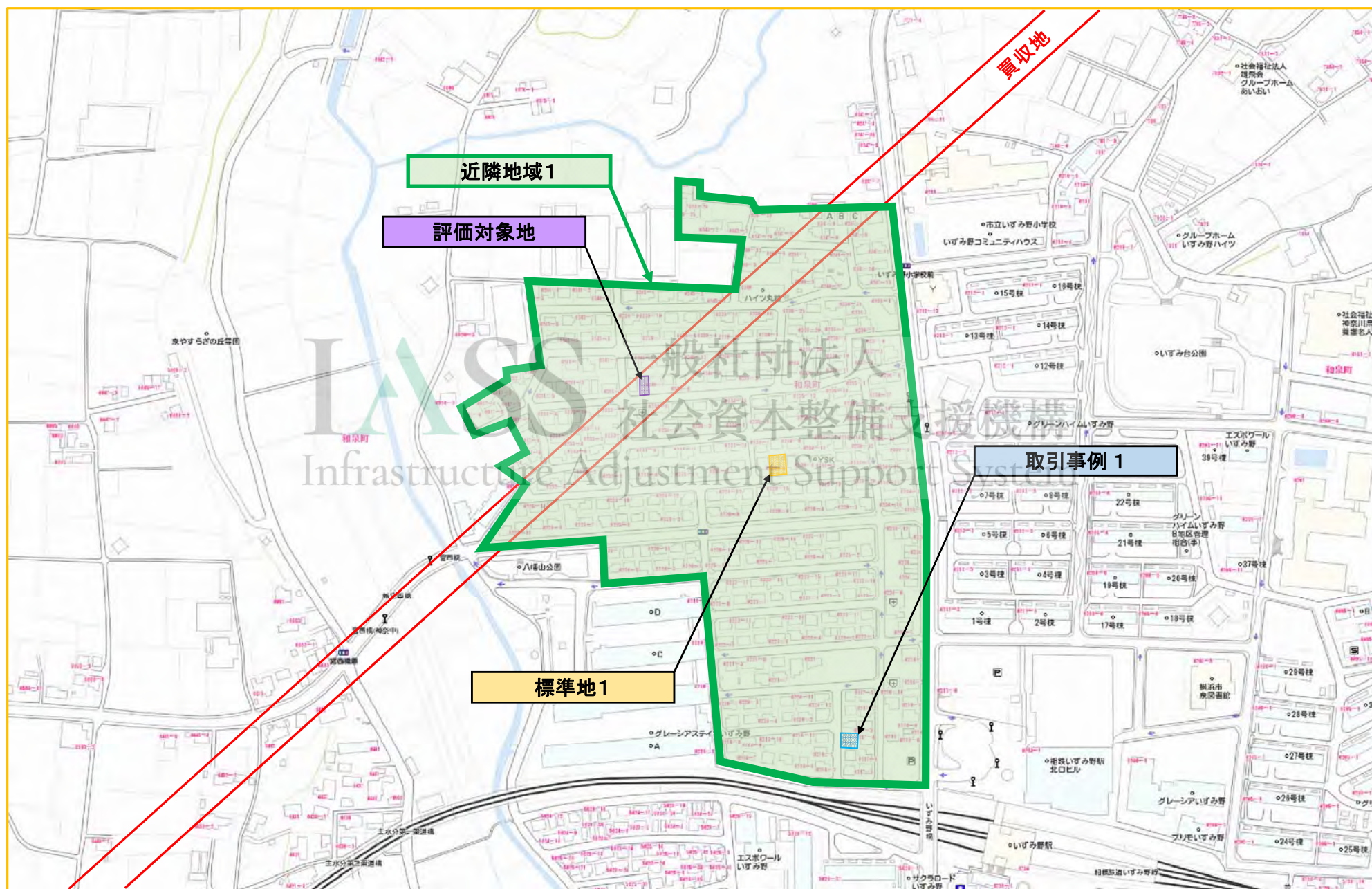
4) 標準地から各画地への評価



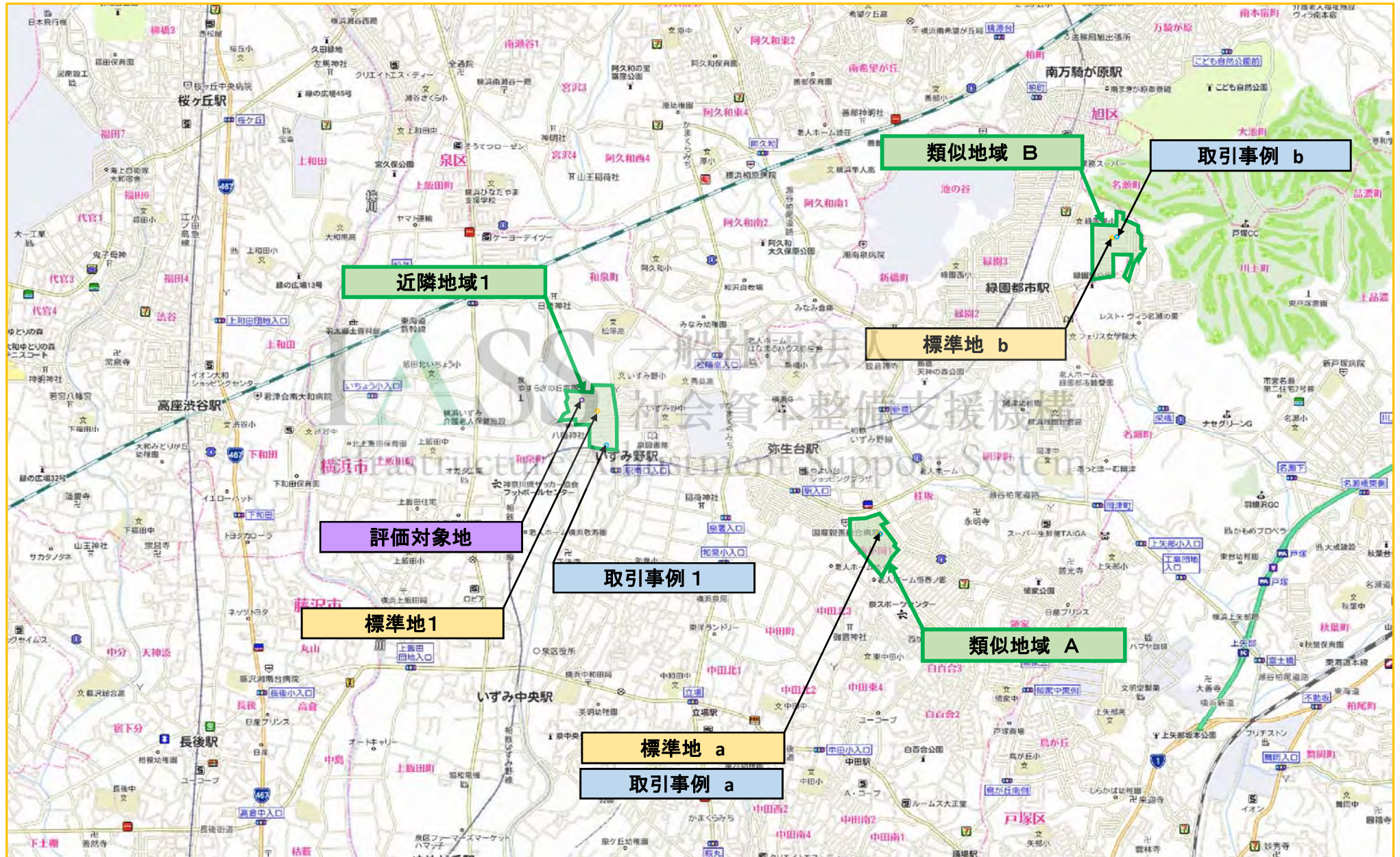
(2) 路線価式評価法

固定資産評価基準では、宅地を評価する場合には、「路線価式評価法」を、宅地を形成するに至らない地域にあつては、「標準宅地比準方式」により評価する。なお、標準宅地の価格を求める場合には地価公示価格、都道府県地価調査価格の7割を目途に評価するものとされている。(相続税路線価については8割。)

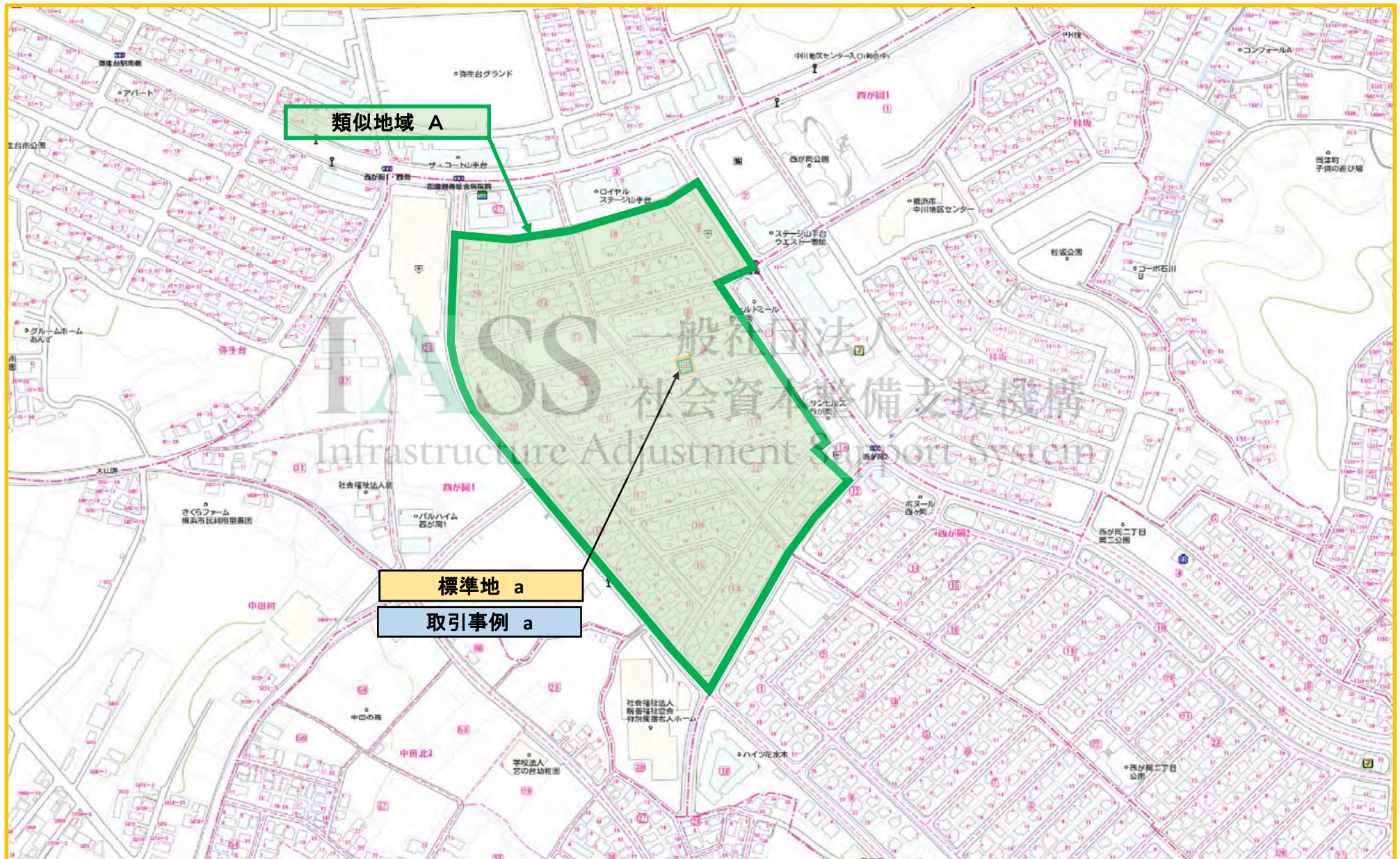
図－(2) 同一状況地域区分図(近隣地域1(標準住宅地域))



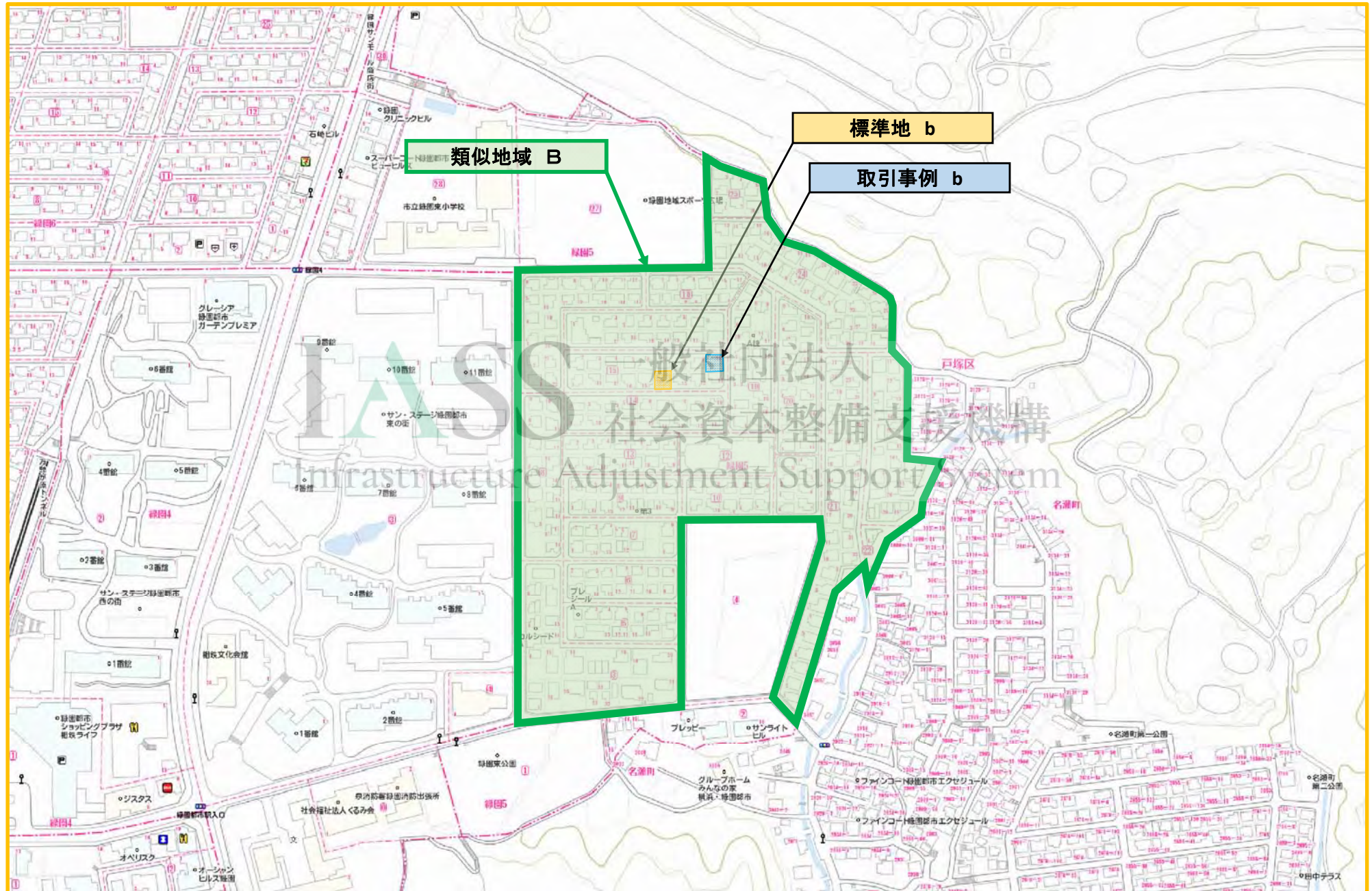
図－(1) 同一状況地域区分図(標準住宅地域)



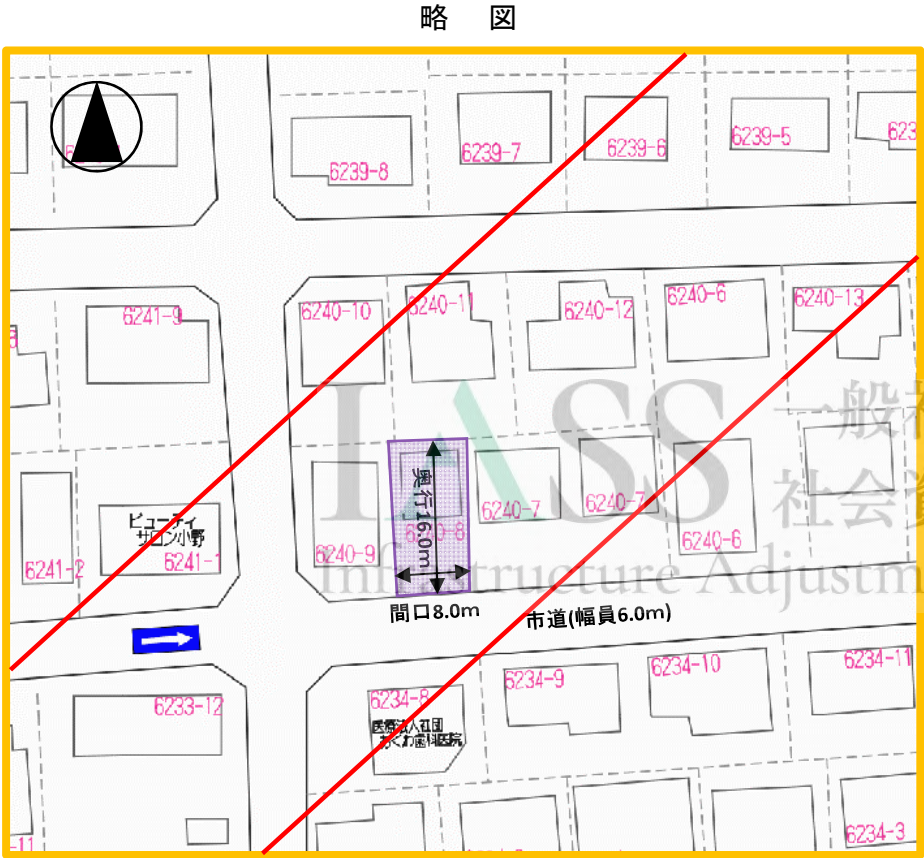
図－(3) 同一状況地域区分図(類似地域 A(標準住宅地域))



図一(4) 同一状況地域区分図(類似地域B(標準住宅地域))



個別的要因・地域要因等

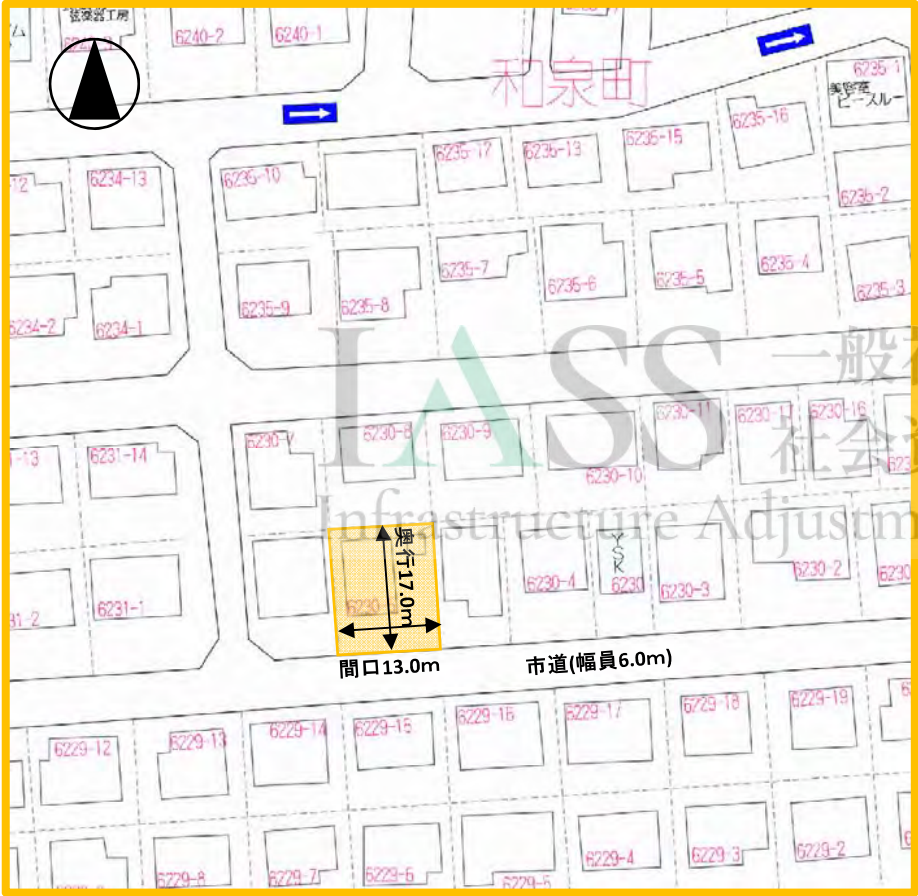


地 域 名		近隣地域 1	
種 別 ・ 番 号		評価対象地	
取 引 時 点			
取 引 価 格			
街 路	系 統 及 び 連 続 性	市道	
	幅 員	6m	
	舗 装	AS舗装	
交 通 接 近	最 寄 り 駅	相鉄線いずみ野駅	650m
	最 寄 り 駅 から 都 心		
	最 寄 商 店 街	相鉄ローゼン	650m
	公 共 施 設 等	いずみの小学校	350m
		いずみの中学校	600m
		小中学校平均	475m
		いずみ台公園	350m
		横浜いずみ台病院	900m
		泉区役所	2,000m
		平均	931m
環 境	日 照 ・ 通 風 乾 湿 等	通常	
	地 勢 ・ 地 質 地 盤 等	通常	
	隣 接 地 の 利 用 状 況	環境上問題無し	
	上 水 道	有り	
	下 水 道	有り	
	都 市 ガ ス 等	有り	
	危険施設・処理施設等の有無	無し	
	土 地 の 利 用 度 (疎 密 度)		
画 地	地 積	128㎡	
	間 口	8m	
	奥 行	16m	
	不 整 形 地 の 判 定	整形	
	方 位	南	
	高 低	等高	
	角 地	中間画地	
行 政 的	用 途 地 域 等	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	40	
	容 積 率	80	
	そ の 他 指 定	無し	

図－(5)略図__評価対象地

個別的要因・地域要因等

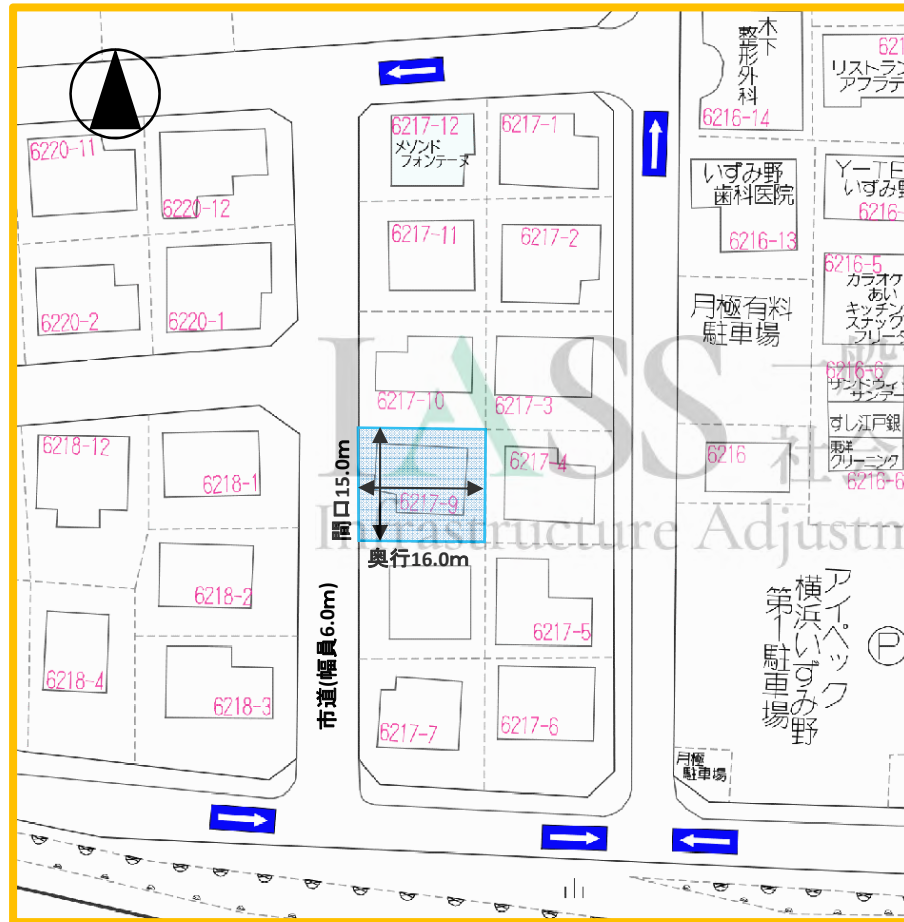
略 図



地 域 名		近隣地域 1	
種 別 ・ 番 号		標準地 1	
取 引 時 点			
取 引 価 格			
街 路	系 統 及 び 連 続 性	市道	
	幅 員	6m	
	舗 装	AS舗装	
交 通 接 近	最 寄 り 駅	相鉄線いずみ野駅	450m
	最 寄 り 駅 から 都 心	普通	26分
	最 寄 商 店 街	相鉄ローゼン	450m
	公 共 施 設 等	いずみの小学校	300m
		いずみの中学校	550m
		小中学校平均	425m
		いずみ台公園	400m
		横浜いずみ台病院	900m
		泉区役所	1,600m
		平均	831m
環 境	日 照 ・ 通 風 乾 湿 等	通常	
	地 勢 ・ 地 質 地 盤 等	通常	
	隣 接 地 の 利 用 状 況	環境上問題無し	
	上 水 道	有り	
	下 水 道	有り	
	都 市 ガ ス 等	有り	
	危険施設・処理施設等の有無	無し	
	土 地 の 利 用 度 (疎 密 度)	90%	
画 地	地 積	221㎡	
	間 口	13m	
	奥 行	17m	
	不 整 形 地 の 判 定	整形	
	方 位	南	
	高 低	等高	
	角 地	中間画地	
行 政 的	用 途 地 域 等	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	40	
	容 積 率	80	
	そ の 他 指 定	無し	

図一(6)略図__標準地1(近隣地域1)

略 圖



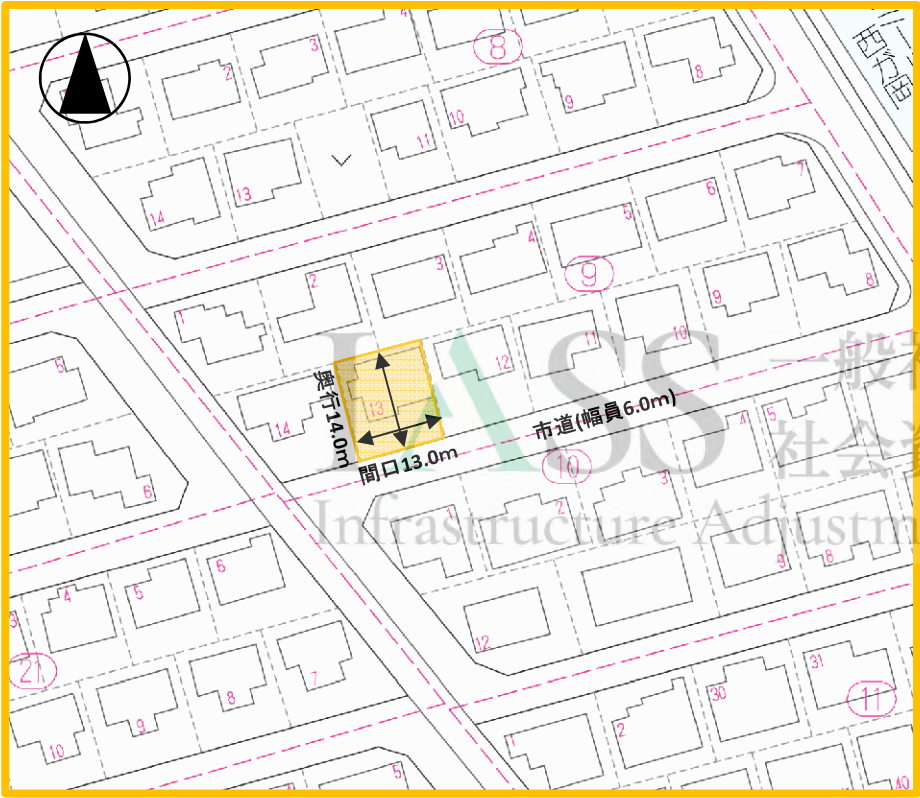
事情補正無し
建付減価無し

地 域 名		近隣地域 1	
種 別 ・ 番 号		取引事例 1	
取 引 時 点		H28. 5. 1	
取 引 価 格		180,000円／㎡	
街 路	系 統 及 び 連 続 性	市道	
	幅 員	6m	
	舗 装	AS舗装	
交 通 接 近	最 寄 り 駅	相鉄線いずみ野駅	220m
	最 寄 り 駅 から 都 心		
	最 寄 商 店 街	相鉄ローゼン	220m
	公 共 施 設 等	いずみの小学校	450m
		いずみの中学校	550m
		小中学校平均	500m
		いずみ台公園	350m
		横浜いずみ台病院	900m
		泉区役所	1,900m
	平均	913m	
環 境	日 照 ・ 通 風 乾 湿 等	通常	
	地 勢 ・ 地 質 地 盤 等	通常	
	隣 接 地 の 利 用 状 況	環境上問題無し	
	上 水 道	有り	
	下 水 道	有り	
	都 市 ガ ス 等	有り	
	危険施設・処理施設等の有無	無し	
	土地の利用度（疎密度）		
画 地	地 積	220㎡	
	間 口	15m	
	奥 行	16m	
	不 整 形 地 の 判 定	整形	
	方 位	西	
	高 低	等高	
	角 地	中間画地	
行 政 的	用 途 地 域 等	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	40	
	容 積 率	80	
	そ の 他 指 定	無し	

図一(7)略図 取引事例1(近隣地域1)

個別的要因・地域要因等

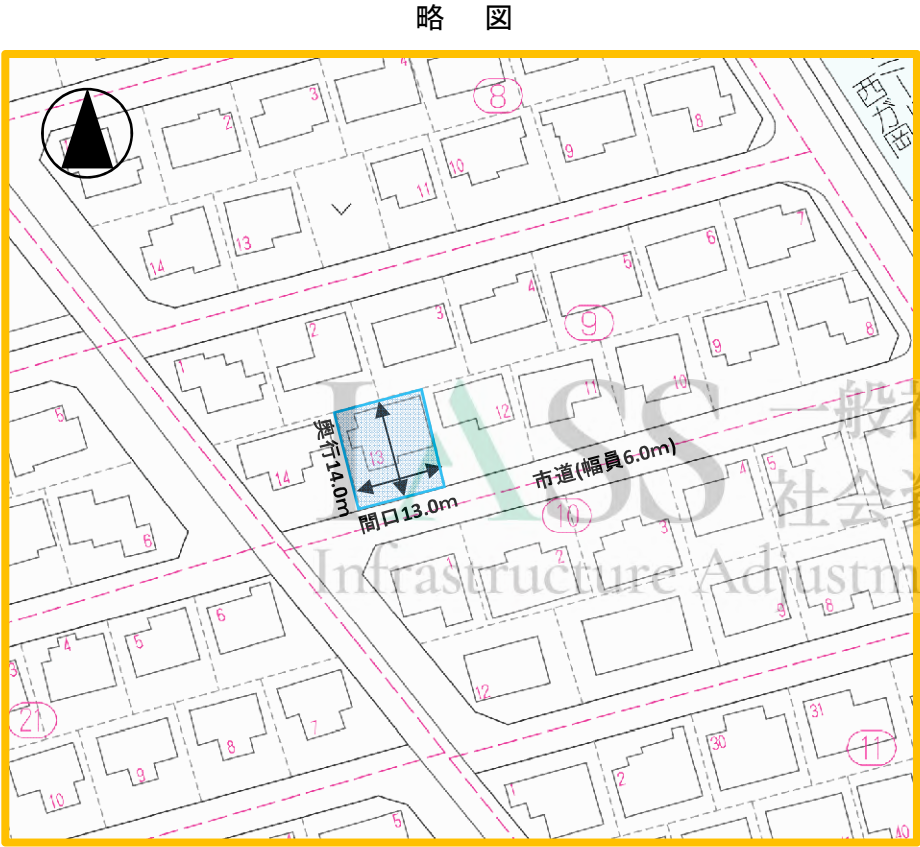
略 図



地 域 名		類似地域A	
種 別 ・ 番 号		標準地a	
取 引 時 点			
取 引 価 格			
街 路	系 統 及 び 連 続 性	市道	
	幅 員	6m	
	舗 装	AS舗装	
交 通 接 近	最 寄 り 駅	相鉄線弥生台駅	1,100m
	最 寄 り 駅 から 都 心	急行	21分
	最 寄 商 店 街	相鉄ローゼン	900m
	公 共 施 設 等	西が岡小学校	900m
		領家中学校	1,600m
		小中学校平均	1,250m
		西が岡公園	270m
		横浜いずみ台病院	2,400m
		泉区役所	3,100m
		平均	1,755m
環 境	日 照 ・ 通 風 乾 湿 等	通常	
	地 勢 ・ 地 質 地 盤 等	通常	
	隣 接 地 の 利 用 状 況	環境上問題無し	
	上 水 道	有り	
	下 水 道	有り	
	都 市 ガ ス 等	有り	
	危険施設・処理施設等の有無	無し	
	土 地 の 利 用 度 (疎 密 度)	92%	
画 地	地 積	182㎡	
	間 口	13m	
	奥 行	14m	
	不 整 形 地 の 判 定	整形	
	方 位	南	
	高 低	等高	
	角 地	中間画地	
行 政 的	用 途 地 域 等	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	40	
	容 積 率	80	
	そ の 他 指 定	無し	

図一(8)略図__標準地a (類似地域A)

個別的要因・地域要因等



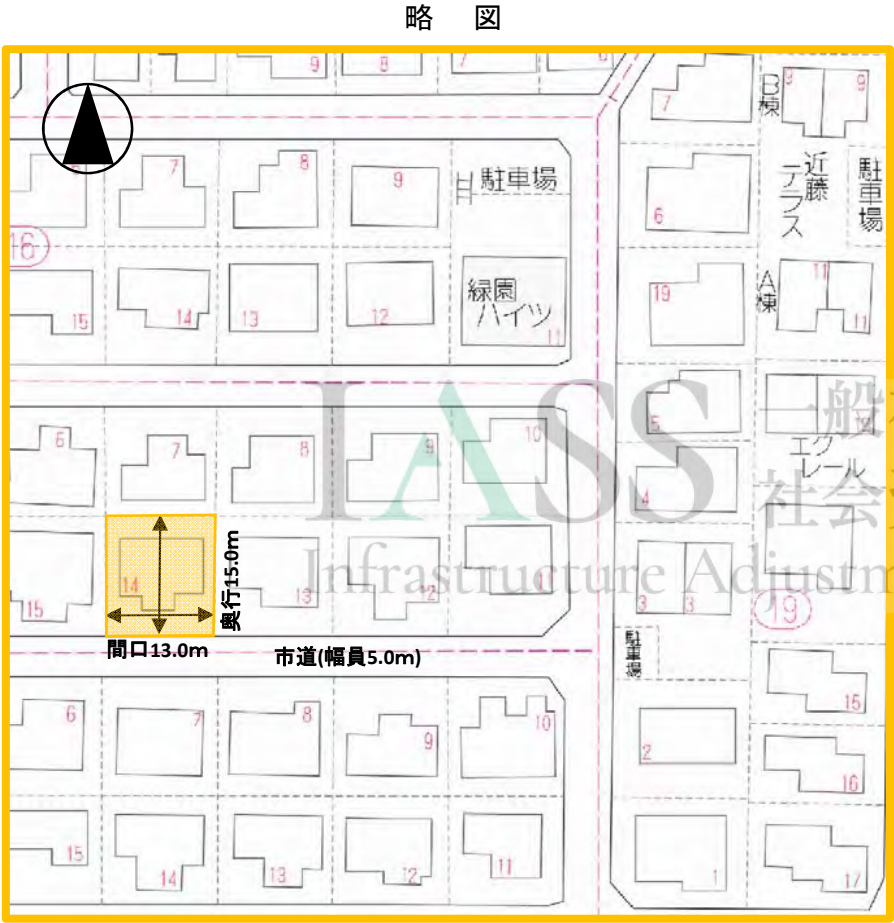
事情補正無し
建付減価無し

地 域 名		類似地域A	
種 別 ・ 番 号		取引事例a	
取 引 時 点		H27.12.5	
取 引 価 格		185,000円/㎡	
街 路	系 統 及 び 連 続 性	市道	
	幅 員	6m	
	舗 装	AS舗装	
交 通 接 近	最 寄 り 駅	相鉄線弥生台駅	1,100m
	最 寄 り 駅 から 都 心		
	最 寄 商 店 街	相鉄ローゼン	900m
	公 共 施 設 等	西が岡小学校	900m
		領家中学校	1,600m
		小中学校平均	1,250m
		西が岡公園	270m
		横浜いずみ台病院	2,400m
		泉区役所	3,100m
		平均	1,755m
環 境	日 照 ・ 通 風 乾 湿 等	通常	
	地 勢 ・ 地 質 地 盤 等	通常	
	隣 接 地 の 利 用 状 況	環境上問題無し	
	上 水 道	有り	
	下 水 道	有り	
	都 市 ガ ス 等	有り	
	危険施設・処理施設等の有無	無し	
	土 地 の 利 用 度 (疎 密 度)		
画 地	地 積	182㎡	
	間 口	13m	
	奥 行	14m	
	不 整 形 地 の 判 定	整形	
	方 位	南	
	高 低	等高	
	角 地	中間画地	
行 政 的	用 途 地 域 等	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	40	
	容 積 率	80	
	そ の 他 指 定	無し	

図一(9)略図_取引事例a (類似地域A)

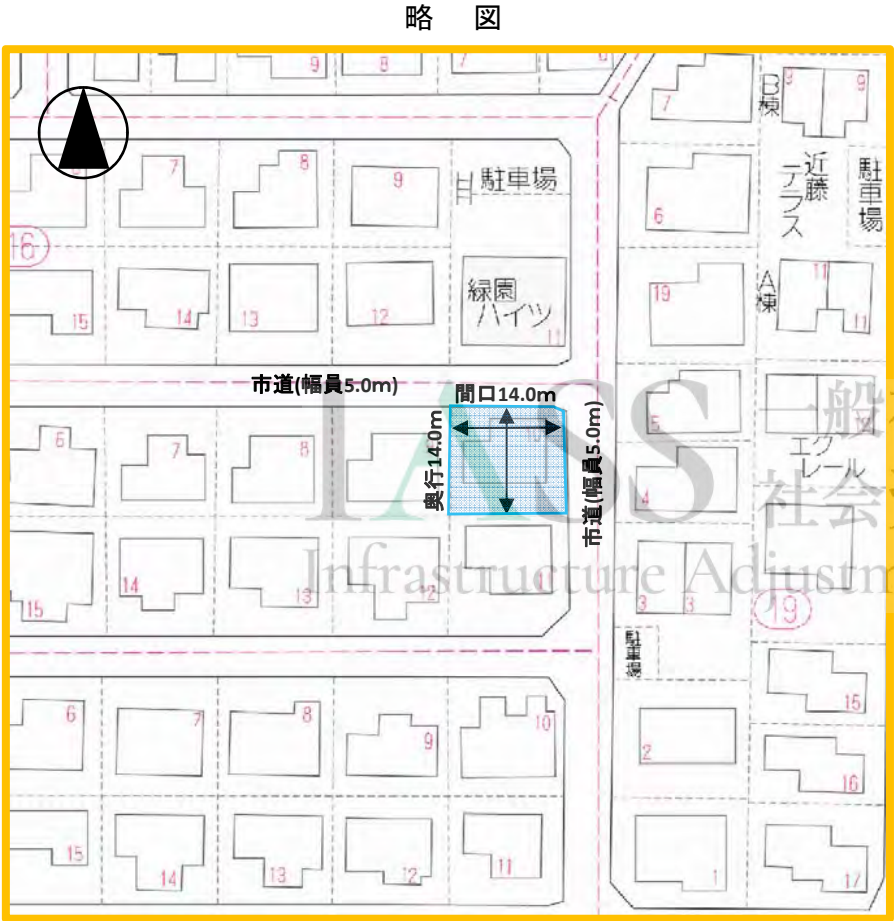
個別的要因・地域要因等

地 域 名		類似地域B	
種 別 ・ 番 号		標準地b	
取 引 時 点			
取 引 価 格			
街 路	系 統 及 び 連 続 性	市道	
	幅 員	5m	
	舗 装	AS舗装	
交 通 接 近	最 寄 り 駅	相鉄線緑園都市駅	900m
	最 寄 り 駅 から 都 心	急行	19分
	最 寄 商 店 街	相鉄ローゼン	700m
	公 共 施 設 等	緑園東小学校	280m
		岡津中学校	2,000m
		小中学校平均	1,140m
		緑園東公園	400m
		国際親善総合病院	2,900m
		泉区役所	5,400m
		平均	2,460m
環 境	日 照 ・ 通 風 乾 湿 等	通常	
	地 勢 ・ 地 質 地 盤 等	通常	
	隣 接 地 の 利 用 状 況	環境上問題無し	
	上 水 道	有り	
	下 水 道	有り	
	都 市 ガ ス 等	有り	
	危険施設・処理施設等の有無	無し	
	土 地 の 利 用 度 （ 疎 密 度 ）	93%	
画 地	地 積	195㎡	
	間 口	13m	
	奥 行	15m	
	不 整 形 地 の 判 定	整形	
	方 位	南	
	高 低	等高	
	角 地	中間画地	
行 政 的	用 途 地 域 等	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	40	
	容 積 率	80	
	そ の 他 指 定	無し	



図一(10)略図__標準地b（類似地域B）

個別的要因・地域要因等



事情補正無し
建付減価無し

地 域 名		類似地域B	
種 別 ・ 番 号		取引事例b	
取 引 時 点		H28. 2. 20	
取 引 価 格		178,500円／㎡	
街 路	系 統 及 び 連 続 性	市道	
	幅 員	5m	
	舗 装	AS舗装	
交 通 接 近	最 寄 り 駅	相鉄線緑園都市駅	1,000m
	最 寄 り 駅 から 都 心		
	最 寄 商 店 街	相鉄ローゼン	800m
	公 共 施 設 等	緑園東小学校	300m
		岡津中学校	2,000m
		小中学校平均	1,150m
		緑園東公園	450m
		国際親善総合病院	3,000m
		泉区役所	5,400m
		平均	2,500m
環 境	日 照 ・ 通 風 乾 湿 等	通常	
	地 勢 ・ 地 質 地 盤 等	通常	
	隣 接 地 の 利 用 状 況	環境上問題無し	
	上 水 道	有り	
	下 水 道	有り	
	都 市 ガ ス 等	有り	
	危険施設・処理施設等の有無	無し	
	土 地 の 利 用 度 (疎 密 度)		
画 地	地 積	196㎡	
	間 口	14m	
	奥 行	14m	
	不 整 形 地 の 判 定	整形	
	方 位	-	
	高 低	等高	
	角 地	角地（北東）5.0m	
行 政 的	用 途 地 域 等	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	40	
	容 積 率	80	
	そ の 他 指 定	無し	

図一(11)略図__取引事例b（類似地域B）

住宅地（標準住宅地域）個別格差認定基準表（近隣地域１）

条件	細 項 目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
街 路	系 統 及 び 連 続 性	—	—	市道	私道	—
	幅 員	—	—	6.0m以上	4.0m以上～6.0m未満	4.0m未満
	舗 装	—	—	アスファルト舗装	未舗装	—
接 交 近 通	最 寄 駅 へ の 接 近 性	—	—	1,000m未満	—	—
	最寄商業施設への接近性	—	—	1,000m未満	—	—
	公共施設等との接近性	—	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	—
環 境	上 水 道	—	—	有り	—	—
	下 水 道	—	—	有り	—	—
	都 市 ガ ス 等	—	—	有り	—	—
条件	細 項 目	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る
画 地	地 積	100㎡以上～500㎡未満	100㎡未満または 500㎡以上	—	—	—
	不 整 形 地	整形	不整形	—	—	—
	細 項 目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	高 低	—	—	等高～1.0m未満	1.0m以上	—
	細 項 目	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る
	角 地	中間画地	北西の角地 側道4.0m未満の北東の角地	側道4.0m以上の北東の角地 側道4.0m未満の南西の角地	側道4.0m以上の南西の角地 側道4.0m未満の南東の角地	側道4.0m以上の南東の角地
条件	細 項 目	弱い	やや弱い	普通	やや強い	強い
行 政	用 途 地 域 等 の 地 区 ・ 地 域	—	—	第一種低層住居専用地域 建ぺい率40% 容積率 80%	—	—

住宅地（標準住宅地域）個別格差認定基準表（類似地域 A）

条件	細 項 目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
街路	系 統 及 び 連 続 性	—	—	市道	私道	—
	幅 員	—	—	6.0m以上	4.0m以上～6.0m未満	4.0m未満
	舗 装	—	—	アスファルト舗装	未舗装	—
接 交 近 通	最 寄 駅 へ の 接 近 性	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	—	—
	最寄商業施設への接近性	—	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	—
	公共施設等との接近性	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	2,000m以上	—
環 境	上 水 道	—	—	有り	—	—
	下 水 道	—	—	有り	—	—
	都 市 ガ ス 等	—	—	有り	—	—
条件	細 項 目	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る
画 地	地 積	100㎡以上～500㎡未満	100㎡未満または 500㎡以上	—	—	—
	不 整 形 地	整形	不整形	—	—	—
	細 項 目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	高 低	—	—	等高～1.0m未満	1.0m以上	—
	細 項 目	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る
	角 地	中間画地	北西の角地 側道4.0m未満の北東の角地	側道4.0m以上の北東の角地 側道4.0m未満の南西の角地	側道4.0m以上の南西の角地 側道4.0m未満の南東の角地	側道4.0m以上の南東の角地
条件	細 項 目	弱い	やや弱い	普通	やや強い	強い
行政	用 途 地 域 等 の 地 区 ・ 地 域	—	—	第一種低層住居専用地域 建ぺい率40% 容積率 80%	—	—

住宅地（標準住宅地域）個別格差認定基準表（類似地域B）

条件	細 項 目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
街 路	系 統 及 び 連 続 性	—	—	市道	私道	—
	幅 員	—	6.0m以上	4.0m以上～6.0m未満	4.0m未満	—
	舗 装	—	—	アスファルト舗装	未舗装	—
接 交 通	最 寄 駅 へ の 接 近 性	—	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	—
	最寄商業施設への接近性	—	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	—
	公共施設等との接近性	—	1,000m以上～2,000m未満	2,000m以上～3,000m未満	3,000m以上	—
環 境	上 水 道	—	—	有り	—	—
	下 水 道	—	—	有り	—	—
	都 市 ガ ス 等	—	—	有り	—	—
条件	細 項 目	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る
画 地	地 積	100㎡以上～500㎡未満	100㎡未満または 500㎡以上	—	—	—
	不 整 形 地	整形	不整形	—	—	—
	細 項 目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	高 低	—	—	等高～1.0m未満	1.0m以上	—
	細 項 目	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る
	角 地	中間画地	北西の角地 側道4.0m未満の北東の角地	側道4.0m以上の北東の角地 側道4.0m未満の南西の角地	側道4.0m以上の南西の角地 側道4.0m未満の南東の角地	側道4.0m以上の南東の角地
条件	細 項 目	弱い	やや弱い	普通	やや強い	強い
行 政	用 途 地 域 等 の 地 区 ・ 地 域	—	—	第一種低層住居専用地域 建ぺい率40% 容積率 80%	—	—

住宅地（標準住宅地域）地域格差認定基準表

条件	項目	細項目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
街路	街路の幅員・構造等の状態	幅員	6.0m以上		4.0m以上～6.0m未満		4.0m未満
		舗装	—		アスファルト舗装		—
		系統及び連続性	—		市道		私道
交通・接近	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	2,000m以上	—
		最寄駅から都心への接近性	—	30分未満	—	—	—
	商業施設の配置の状態	最寄商業施設への接近性	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	—	—
		最寄商業施設の性格	—	相鉄ローゼン	—	—	—
	学校・公園病院等の配置の状態	小学校・公園・病院・官公署等	—	1,000m未満	1,000m以上～2,000m未満	2,000m以上	—
環境	各画地の面積・配置及び利用の状況	画地の標準的面积	—		100㎡以上～300㎡未満		100㎡未満または300㎡未満
		土地の利用度	疎密度 85%以上		疎密度 65%以上～85%未満		疎密度 45%未満
		上水道	—		有り		—
		下水道	—		有り		—
		都市ガス等	—		有り		—
条件	項目	細項目	弱い	やや弱い	普通	やや強い	強い
行政	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域等	—	—	第一種低層住居専用地域 建ぺい率40% 容積率80%	—	—