

## 監視区域詳細調査実施要領

(平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決)

(目的)

第1 この調査は、川崎市における国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第27条の6第3項において準用する第12条第10項の規定による監視区域詳細調査の対象となった区域について、以下に基づき調査を行う。

(調査対象とする地域)

第2 監視区域として指定した区域及びそれに隣接する都市計画法（昭和42年法律第100号）第8条の規定による用途地域等の個別規制法に基づく地域区分に係る区域又は市を単位として、従来の地価高騰時期における地価上昇の状況等を勘案して設定する。

(調査事項)

第3 調査事項

1 土地取引指標

- (1) 土地取引件数・面積
- (2) 買主の区分別土地取引件数・面積
- (3) 面積規模別土地取引件数
- (4) 届出件数・面積

2 地価動向指標

- (1) 地価動向調査
- (2) 農地転用価格
- (3) 農地価格
- (4) 林地価格

### 3 開発整備動向指標

- (1) 開発許可の件数・面積
- (2) 建築着工件数・面積
- (3) 農地転用件数・面積
- (4) 大規模開発の動向

### 4 土地取引状況調査

- (1) 個別土地取引状況
- (2) 整理・分析等
- (3) 要検討取引事例の状況

調査事項の詳細は別紙－1によるものとする。

(調査結果の検討及び国土交通省への報告)

第4 原則として四半期ごとに調査結果を整理するとともに、届出対象面積の変更、周辺地域における新たな指定、指定の解除等について検討を加え、その結果については当該四半期の末月の翌々々月末までに土地利用調整課へ報告する。ただし、地価動向指標の(1)地価動向調査結果については、別添－5様式P－101により基準日の属する月の末日までに地価調査課に報告する。

附 則

この要領は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年2月23日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年10月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年5月1日から施行する。

(別紙－１) 詳細調査の調査事項

調査項目	単位	調査内容	調査の 区分	基礎資料	結果の 整理	結果の報告	備考	調査整理方法	
								注視 区域	監視 区域
1 土地取引 指標									
(1)土地取引 件数 同 面積	件 ㎡	売買による土地に関する所有権の移転件数及び面積	区別	土地取引規制 基礎調査概況 調査(又は4土地 取引状況調査)	様式 は任 意	報告は不要		◎	◎
(2)買主の区 分別土地 取引 件数 同 面積	件 ㎡	買主の区分別売買による土地に関する所有権の移転件数及び面積	区別	土地取引規制 基礎調査概況 調査(又は4土地 取引状況調査)	様式 は任 意	報告は不要		◎	◎
(3)面積規模 別土地取 引 件数	件	面積規模別売買による土地に関する所有権の移転件数	区別	土地取引規制 基礎調査概況 調査(又は4土地 取引状況調査)	様式 は任 意	報告は不要		◎	◎
(4)届出件数 同 面積	件 ㎡	国土利用計画法第23条、 27条の4(第27条の7)の 届出受理件数及び面積(事 前確認申請は含まない。)	区別	土地取引規制 実態統計政令 指定都市出力 表	様式 は任 意	報告は不要		◎	◎

調査項目	単位	調査内容	調査の 区分	基礎資料	結果の 整理	結果の報告	備考	調査整理方法	
								注視 区域	監視 区域
2 地価動向 指標 (1)地価動向 調査	円/ ㎡	<p>(1)調査地点 調査地点は、地価動向監視の必要性に応じて、区ごとに都道府県地価調査における住宅地及び商業地等の基準地（地価公示の標準地と同一地点である基準地を除く。）の中から最低1地点を選定するものとする。</p> <p>ただし、計画的な開発整備のための大規模な事業の実施が予定されている場合等においては、地価動向監視の必要性に応じて適宜調査地点を設定することができるものとする。</p> <p>(2)調査の基準日及び開始時期 調査の基準日は、4、7、10、1月のそれぞれの初日とし、注視区域又は監視区域が指定された日の直前の基準日（注視区域又は監視区域が指定された日が基準日である場合は、その日）から調査を開始するものとする。</p>	標準 地点 別		様式 P-101 別添 -5 参照	基準日の属する月の末日（注視区域又は監視区域を新たに指定した場合は、指定した日から30日を経過した日）。ただし、7月1日を基準日とする調査については、調査結果がまとまり次第報告するものとする。	神奈川県との間において、十分連絡調整を行うものとする。	○	○

(2)農地転用 価格	円/ ㎡	<p>(3)調査方法</p> <p>不動産鑑定士の鑑定評価を求め、基準日における正常な価格を判定し、変動率を求めるものとする。</p> <p>ただし、7月1日を基準日とする正常な価格については、都道府県地価調査の結果がある場合には、その結果を用いることとする。</p> <p>なお、不動産鑑定士による鑑定評価を求めるに当たっては、「都道府県地価調査事業事務取扱要領運用細則」（昭和60年5月18日付け60国土第121号地価調査課長通達）中の「第5基準地の鑑定評価の審査について」、「第6都道府県地価調査の鑑定評価員の指名等について」及び「第7基準地の鑑定評価について」に準じて行うこと。また、取引事例比較法の適用については、基準地直近の取引事例を少なくとも5事例以上収集するよう努めるものとする。</p> <p>農地を農地以外のもの（住宅用地）に転用する場合について、宅地見込み地としての地価公示地点又は地価調査地点が存する場合にはこれを標準地と</p>	標準 地点 別	実態調査	様式 は任 意	報告は不要	<p>(1) 売買実例収集の難易度及び農地転用価格調査の重要度等、地域の実情に応じて適宜標準地点の設定数を定めるものとする。</p> <p>(2) 新規に標準地点として</p>	○	○
---------------	---------	---	---------------	------	---------------	-------	--	---	---

(3)農地価格	円/ 10a	<p>して周辺地域における売買実例価格を調査し、土地価格比準表を参考として当該取引が標準地点において行なわれたものと想定した場合の価格を求める。(地価公示地点又は地価調査地点がない場合は独自に標準地点を設定すること)</p> <p>農地の耕作を目的とした売買実例価格(標準地点の設定、比準作業は要しない)</p>	実例別	実態調査	様式は任意	報告は不要	<p>設定された地点については、調査時直前の四半期(又は3か月)のデータを併せて調査するものとする。</p> <p>(3) 売買実例収集数は、1標準地点あたり10事例以上とする。</p> <p>(4) 比準の方法等については、(付)「売買実例価格の比準等について」を参照</p> <p>地域により売買実例の収集が極めて困難な場合は、地域の実情を勘案のうえ、農地価格調査を省略することができるものとする。</p>	○	○
(4)林地価格	円/ 10a	<p>林地の売買実例価格(標準地点の設定、比準作業は要しない)</p>	実例別	実態調査	様式は任意	報告は不要	<p>地域により売買実例の収集が極めて困難な場合は、地域の実情を勘案のうえ、林地価格調査を省略することができるものとする。</p>	○	○

調査項目	単位	調査内容	調査の 区分	基礎資料	結果の 整理	結果の報告	備考	調査整理方法	
								注視 区域	監視 区域
3 開発整備 動向指標 (1)開発許可 の 件数 同 面積	件 ㎡	都市計画法第29条及び 附則第4項の規定に基づ く開発許可の件数及び面積	区別	まちづくり局	様式 は任 意	報告は不要		○	○
(2)建築着工 件数 同 面積	件 ㎡	建築物の新築に係る着 工件数及び延べ床面積	区別	建築基準法第 93条の2に基 づく建築計画 概要書	様式 は任 意	報告は不要	建築計画概要書は、建築基 準法第15条に基づく建築着 工届とは異なるので注意す ること。	◎	◎
(3)農地転用 件数 同 面積	件 ㎡	農地法第4条及び第5 条に基づく農地等転用許 可件数及び面積(同法第4 条第1項第5号及び第5 条第1項第3号に基づく 届出件数及び面積を含む ものとする。)	区別	農地移動実態 調査 (経済労働局)	様式 は任 意	報告は不要		◎	◎
(4)大規模開 発の動向		一定規模以上の宅地開 発、オフィスビル建設、工 業団地、流通業務団地、観 光レクリエーション施設 及び交通結節拠点等の大 規模プロジェクトについ て、その予定、計画及び実 施状況を調査する。	プロ ジェ クト 別	実態調査	様式 D-102 別添 -5 参照	年1回当初計画ヒヤリ ング時(別途通知)に報告 するものとする。 ただし、プロジェクトの 実施状況等に変化があっ た場合には適宜国土交通 省に報告するものとする。	一定規模とは、おおむね 2,000㎡以上のものとする。 土地取引動向、地価動向に影 響を与えるおそれのあるも のは、再開発計画も含めてす べて対象とする。 併せて事業実施上の主な 問題点、住民の意向等につ いても把握しておくことが望 ましいが、関係部局等との連 絡を密にするとともにその 取り扱いを、十分慎重に行う	○	○



							٢٠٠٠		
--	--	--	--	--	--	--	------	--	--

調査項目	単位	調査内容	調査の 区分	基礎資料	結果の 整理	結果の報告	備考	調査整理方法	
								注視 区域	監視 区域
4 土地取引 状況調査 (1)個別土地 取引状況		<p>売買等による土地に関する所有権移転登記の内容について、次の事項を記入した土地取引台帳を整備する。</p> <p>(ア)地番及び地目 (イ)面積 (ウ)取得年月日 (エ)登記(申請)年月日 (オ)売買の当事者(住所・個人又は法人名) (カ)登記原因 (キ)転売された土地取引の 抵当権及び債権額 (ク)その他</p>	悉皆	登記簿又は登記申請書の閲覧	様式 S-101 S-102 S-103 別添 - 5 参照	<p>各様式とも以下の期日までに結果を取りまとめるものとする。</p> <p>第1 四半期(1～3月)における土地取引登記申請受付分…6月末日 第2 四半期(4～6月)における土地取引登記申請受付分…9月末日 第3 四半期(7～9月)における土地取引登記申請受付分…12月末日 第4 四半期(10～12月)における土地取引登記申請受付分…3月末日</p> <p>ただし、転売情報以外については、それぞれの期日の1月前</p>	<p>(1) 調査時直前の四半期の土地取引を併せて調査するものとする。</p> <p>(2) 登記簿又は登記申請書の閲覧が困難であって、登記済通知書(地方税法第382条に基づく登記所から市町村への通知文書)が速やかに整備できるばあいにあつては、それによつてもよいこととする。</p> <p>(3) 投機的な土地取引の集中のおそれがない地域については、(キ)は省略してもよい。</p> <p>(4) マンション等の区分所有権の移転について投機的な取引の集中のおそれがない地域については、(様式S-103)による台帳の整備等は省略してもよい。</p> <p>(5) 転売された土地とは、過去2年間(例えば1月分については、前々年の2月1日から当該取引の受付までの期間。調査開始後2年に満たない場合は、調査開始時点から当該取引の受付までの期間。以下本表に</p>	○	○

<p>(2)整理・分析等</p>	<p>(1)で収集された内容について、以下のように整理・分析する。  (ア)取引件数、面積（買主の区分別、面積規模別等）  (イ)土地の買進み、売進みの状況  (ウ)転売状況</p>	<p>悉皆</p>	<p>(1)の個別土地取引状況及び登記簿又は登記申請書の閲覧</p>	<p>(ア)様式 S-200  S-201  S-202  S-203  S-204  S-205</p>	<p>各様式とも以下の期日までに結果を取りまとめるものとする。  第1四半期（1～3月）における土地取引登記申請受付分…6月末日  第2四半期（4～6月）における土地取引登記申請</p>	<p>において同じ。）に既に1回以上の取引が行われている土地とし、当該物件について、前回取引の調査番号等を把握する。このうち、過去2年間に既に2回以上の取引が行われている物件については、抵当権者及び債権額に関する調査を行う。（必要に応じて、転売回数がより少ない取引についても、抵当権者及び債権額に関する調査を行う。）  (6) 個別土地取引状況については、届出対象面積以上の取引が捕捉できるよう一定の面積基準を定め、その基準未滿の取引については、取引当事者が個人である場合に限り、その住所及び氏名に関する調査を省略できるものとする。  (7) データの収集時に時間を要する転売情報以外の情報を先に集計することとする。</p> <p>(1) (1)個別土地取引状況の調査により得られた転売情報以外の情報を先に集計し、一次出力として活用する。  (2) 投機的な土地取引の集中のおそれがない地域については、(ウ)の転売物件</p>	<p>○  (◎)</p>	<p>○  (◎)</p>
------------------	---	-----------	------------------------------------	---	---	---	-------------------	-------------------

	<p>(転売物件台帳、転売物件に係る抵当権者及び債権額の整理)</p> <p>(エ)取引された土地の地図上への記載及び一団の土地の認定</p> <p>(オ)その他</p> <p>ただし、注視区域詳細調査については、(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)については、地域の実情に応じて適宜実施できるものとする。</p>			<p>S-300 受付分…9月末日</p> <p>S-301 第3四半期(7～9月)における土地取引登記申請</p> <p>S-302 受付分…12月末日</p> <p>S-303 第4四半期(10～12月)における土地取引登記申請</p> <p>S-304 受付分…3月末日</p> <p>S-350 (イ) ただし、様式</p> <p>様式 S-200</p> <p>S-401 S-202</p> <p>S-402 S-203</p> <p>(ウ) S-204</p> <p>様式 S-300</p> <p>S-501 S-302</p> <p>S-502 S-303</p> <p>S-503 S-304</p> <p>S-601 S-350</p> <p>S-602 については、それぞれの期</p> <p>S-603 日の1月前</p> <p>(エ) 報告は、国土交通省の求め</p> <p>様式 に応じ行うものとする。</p> <p>R-101</p> <p>別添</p> <p>ー5</p> <p>参照</p>	<p>に係る抵当権者及び債権額の整理は省略してもよい。</p> <p>(3) (エ)の地図上への記載は、必要に応じて以下の方法で実施するものとする。</p> <p>ア 公図を基に所有権の移転が行われた土地を住宅地図において色塗りし、土地取引台帳の調査番号を記入する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規則で定める面積未満…緑色</li> <li>・規則で定める面積以上で法第23条第2項第1号のイ、ロ、ハに規定する面積未満…橙色</li> <li>・法第23条第2項第1号のイ、ロ、ハに規定する面積以上で事前届出分…青色</li> <li>・法第23条第2項第1号のイ、ロ、ハに規定する面積以上で事後届出分…赤色</li> </ul> <p>イ 計画的な開発整備のための大規模な事業の実施が予定されている地域等を注視区域又は監視区域に指定した場合において、住宅地図への記載が極めて困難であるときは、縮尺2万5千分の1の地図上に概ねの位置を直径1mm程度の小円で記載することとしてもよい。このときの、小円の色分けについてはアに準じるものとする。</p>	
--	--	--	--	---	---	--

<p>(3)要検討取引事例の状況</p>		<p>(ア)届出等のない土地取引について、(1)の土地取引台帳よりリストを作成し、契約内容等について報告を求めて、届出等の要否を確認し、無届取引等の発生状況を把握する。</p> <p>(イ)投機的取引の疑いのある土地取引について、(2)(ウ)の転売物件台帳より抽出してリストを作成し、取引価格を初めとする契約内容等について報告を求め、投機的取引の発生状況を把握する。</p>	<p>実例別</p> <p>抽出</p>	<p>土地取引規制実態統計及び監視区域内における報告徴収制の活用</p>	<p>(ア)様式 R-102</p> <p>(イ)様式 R-103 R-203</p> <p>別添 - 5</p> <p>参照</p>	<p>各様式とも(2)整理・分析等と同じ期日までに結果を取りまとめるものとする。</p> <p>報告は、国土交通省の求めに応じ行うものとする。</p>	<p>(1) (イ)については、転売の回数の多いものから転売件数の 1~1/20 程度で抽出し整理する。</p> <p>(2) 報告徴収の実施方法については、「報告徴収実施要領」によるものとする。</p>	<p>—</p>	<p>○</p>
----------------------	--	---	----------------------	--------------------------------------	---	---	--	----------	----------

調査項目	単位	調査内容	調査の 区分	基礎資料	結果の 整理	結果の報告	備考	調査整理方法	
								注視 区域	監視 区域
5 成約価格 動向調査		<p>「報告徴収実施要領」の第2、第3の4、第4、第5の4及び第6（3を除く。）を準用して実施する。</p> <p>この場合において、「報告徴収」とあるのは、「成約価格動向調査」と、「監視区域」とあるのは、「注視区域」と、「届出対象面積の緩和により新たに届出等を要しないこととなった土地取引全て」とあるのは、「届出対象面積未満の土地取引のうち必要に応じ1～1/20程度の率で抽出した取引」と、「譲受人」とあるのは、「原則として譲受人」と、「監視区域詳細調査」とあるのは、「注視区域詳細調査」と、「新たに届出等を要しないこととなった面積規模の土地取引全て」とあるのは、「届出対象未満の土地取引等のうち必要に応じ1～1/20程度の率で抽出した取引」と読み替えるものとする。</p> <p>ただし、別紙－2(2)「相当価格に対する契約価格の開差率の動向把握」の項中「また、開差率の推移を</p>		登記簿又は登記申請書の閲覧	様式 H-101 H-102 H-103 H-104 H-105 H-106 別添 －5 参照	<p>各様式とも以下の期日までに結果を取りまとめ、報告するものとする。</p> <p>第1四半期（1～3月）における土地取引登記申請受付分…6月末日</p> <p>第2四半期（4～6月）における土地取引登記申請受付分…9月末日</p> <p>第3四半期（7～9月）における土地取引登記申請受付分…12月末日</p> <p>第4四半期（10～12月）における土地取引登記申請受付分…3月末日</p>	注視区域詳細調査においては、地域の実情に応じ、適宜、実施するものとする。	○	報告徴収制により実施

		把握する上で、届出対象であった時点（緩和時直近）の「契約締結状況報告」による成約価格と相当価格との開差率についても添付するものとする。」とあるのは準用しない。							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

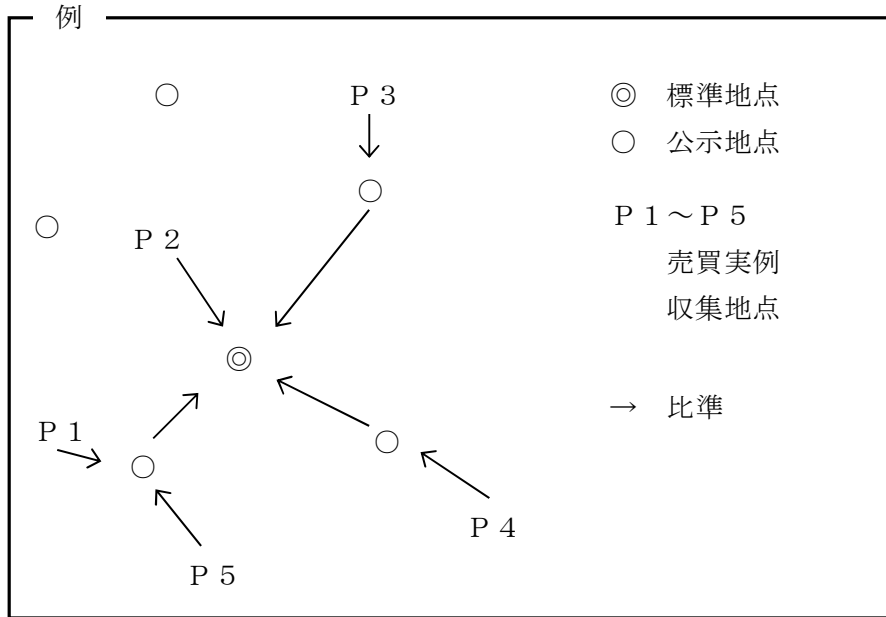
調査項目	単位	調査内容	調査の 区分	基礎資料	結果の 整理	結果の報告	備考	調査整理方法	
								注視 区域	監視 区域
6 土地利用 状況調査		<p>「報告徴収実施要領」の第2、第3の2、第4、第5の2及び第6（3を除く。）を準用して実施する。</p> <p>この場合において、「報告徴収」とあるのは、「土地利用状況調査」と、「監視区域」とあるのは、「注視区域」と、「監視区域詳細調査」とあるのは、「注視区域詳細調査」と読み替えるものとする。</p>		登記簿又は登記申請書の閲覧	様式 U-101 U-102 U-103 U-104 U-105 U-106 U-107 U-201 U-202 U-203 U-204 U-205 U-206 別添 － 5 参照	各様式とも以下の期日までに地域の实情に応じ、必要なものを選択して取りまとめ、国土交通省の求めに応じ報告するものとする。 第1四半期（1～3月）における土地取引登記申請受付分…6月末日 第2四半期（4～6月）における土地取引登記申請受付分…9月末日 第3四半期（7～9月）における土地取引登記申請受付分…12月末日 第4四半期（10～12月）における土地取引登記申請受付分…3月末日	注視区域詳細調査においては、地域の实情に応じ、適宜、実施するものとする。	○	報告徴収制により実施



(付)

### 売買実例価格の批准等について

- (1) 売買実例収集地点の近くに適切な標準地点がない場合は、近くの地価公示地点又は都道府県地価調査地点にいったん比準し、更に標準地点に比準すること。



- (2) 現実に成立した取引事例には、不動産市場の特性、取引における売り手と買い手の双方における能力の多様性と特別の動機等により、特殊な事情が介入する場合は少なくないが、当調査の性格を勘案し、売買実例の収集に当たっては、一般的な取引事例とは認められない当事者間だけの特異な事情を含む取引事例については除外するものとする。

(参考)

除外すべき当事者間だけの特異な事例を例示すれば、次のとおりである。

- (i) 開発における残存地の買収等、開発者の必要性を奇貨として売主が不当に高く売りつけたとき。  
(ii) 取引価格に売買代金の割賦払いによる金利相当額、立退料等土地の

対価以外のものが含まれて取引されたとき。

- (iii) 金融ひっ迫、倒産時における法人間の恩恵的な取引、あるいは知人、親戚間等人的関係による恩恵的な取引がなされたとき。  
(iv) 土地所有者が隣接地を買収したものであるとき。  
(3) 売買実例の収集は、不動産鑑定士、住宅金融公庫等の金融機関、公共機関の土地の取得、管理、評価等担当部局の出先機関、県、公社公団、宅地建物取引業協会等の協力を求めて実施するものとする。  
(4) 比準作業は、原則として市において行うものとするが、予算の範囲内において不動産鑑定士に委託して差し支えない。  
(5) 売買実例収集数が比準誤差を軽減するに足るだけであれば、比準作業は簡便で行って差し支えない。  
(6) 売買実例は、別葉様式の取引事例カードによって整理しておくものとする。

別業様式

取引事例カード（宅地、宅地見込地（田畑））

別記様式第9

取引事例カード（宅地、宅地見込地）

No. 1

事例番号	〇〇—1	市区町村コード		作成者		調査年月日	年 月 日
------	------	---------	--	-----	--	-------	-------

所在及び地番			所有者・	(前)				
「住居表示」 (仮換地番号)	「 ( )」		居住者・ 店舗ビル名	(後)				
土地の種類	住宅地（優良・準優良・標準・混在・農家・その他）商業地（一般高度・業務高度・複合高度・準高度・普通・近隣・路線）工業地（工業・流通業務）宅地見込地 その他							
類型	更地・底地・借地権・建付地・貸家建付地・区分地上権・敷地利用権・( )					現況地目		
取引価格	総額	0円		土地	0円 ( 0円/㎡)		更地価格等補正	0円/㎡
				建物	0円 ( 0円/㎡)		その他特記事項	
				その他	0円			
建物等	建築時期		構造	SRC・RC・S・W・B ( )		階数	地上0 地下0	
	建築面積	0.00㎡		延床面積	0.00㎡		用途	
取引時点	年 月 日 (契約日・登記原因日)							
取引の事情	事情の有無	無・有	事情の内容	買込み・売急ぎ・限定価格 ( )・			補正率	%
事例収集源	契約当事者 (売主・買主・仲介者・立会人)		自己取扱 (自己物件・仲介物件)		その他 ( )			
付近の標準地等	標準地番号		基準地番号		付近の 目標物			
取引当事者の属性	買主 (個人・法人・不動産業者・公共団体等) 売主 (個人・法人・不動産業者・公共団体等)						目標物	

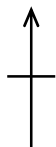
地域の特性										
街路条件	前面	方位	・接面道路なし	幅員	m・駅前広場	歩道の状態	有・無	舗装の状態	舗装 (アスファルト・コンクリート・未舗装)	
	道路	種類	道路名		系統・連続性	良・否・普通・行き止まり・階段	特定道路までの距離	m		
交通・ 接近条件	最寄り駅	近接区分	近接・駅前広場接面	最寄りバス停						
		線	方位	道路距離	m	停留所から	方位	道路距離	m	
		駅から		直線距離	m			直線距離	m	
環境条件	日照・通風等	良・否・普通	地質・地盤・地勢等	良・否・普通	隣接不動産等周囲の状態					
	供給処理施設の状態	水道	有 (水道・専用水道)・引込可・無	公共下水道	有 (処理区域内・処理区域外)・無					
		ガス	有 (都市ガス・簡易ガス)・引込可・無	危険・嫌悪施設の状態						道路距離
画地条件	規模	公簿	0.00㎡	実測	0.00㎡	(うち私道 0.00㎡)				
	間口・奥行	間口	0.0m	奥行	0.0m	高低差	等高・高低差 ( ~ m 高・低)	傾斜度	無・有 ( 向)	°
	形状	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形								
	接面状況 〔側道・ 背面道等〕	角地・準角地・二方路	事例地の ( ) 方	m	舗装・未舗装	セットバックの有無		有・無	m	
行政的 条件	区域区分	市街化区域・市街化調整区域・非線引都市計画区域・都市計画区域外					その他の地域 ・地区等			
	主たる 用途地域	1 低専・2 低専・1 中専・2 中専・1 住居・2 住居・準住居 近商・商業・工専・工業・準工								
	建ぺい率	主たる指定	%基準	%	容積率	主たる指定	%基準	%	防火地域	防火・準防火・無指定

事例番号 〇〇—1

市区町村コード

作成者

事例地の位置を表示する図面



〔 縮尺 1 〕

事例地の地形を表示する図面

〔 縮尺 1 〕

その他特記事項

取引事例カード（現況林地、宅地見込地（森林））

別記様式第10

取引事例カード（現況林地、宅地見込地（森林））

No. 1

事例番号	〇〇（林）—1	市区町村コード		作成者		調査年月日	年 月 日
------	---------	---------	--	-----	--	-------	-------

所在及び地番							
土地の種類別	林地・現況林地・宅地見込地	類型	森林・森林の土地所有権・賃借権等設定地・分取造林地・その他				
取引価格	総額	0円	土地	0円（単価	0円/㎡）	権利等補正後	0円/㎡
			立木	0円	樹種		樹齢 年
取引時点	年 月 日（契約日・登記原因日）						
取引の事情	事情の有無	無・有	事情の内容	買進み・売急ぎ・限定価格（ ）・			補正率 %
事例収集源	契約当事者（売主・買主・仲介者・立会人）		自己取扱（自己物件売買・仲介物件）		その他（ ）		
付近の標準地等	標準地番号		基準地番号		付近の		
取引当事者の属性	買主（個人・法人・不動産業者・公共団体等）			売主（個人・法人・不動産業者・公共団体等）		目標物	
地域の特性の区分	1. 都市近郊林地 2. 農村林地 3. 林業本場林地 4. 山村奥地林地						

交通・ 接近条件	搬出地点までの搬出方法、距離							m				
	搬出地点の道路の状況		道路		幅員	m						
	接面道路の状況	有・無	方位		種類		幅員	m				
	最寄り駅			最寄りバス停								
	線 方位	道路距離	m	停留所から	方位	道路距離	m					
駅から	直線距離	m			直線距離	m						
最寄り集落	直線距離		m	最寄り市場	直線距離		m	搬出 拠点	水平距離 高低差	m m		
行政的 条件	区域区分等											
	森林法の区分											
	公園法の区分											
	自然環境等の区分											
	伐採制限		弱い・普通・強い			伐採許可の有無		有・無				
	開発許可の有無		都市計画法 有・無		森林法 有・無		その他					
自然的 条件	気象の状態		日照	良・普通・否		気温	高い・普通・低い		降雨量	多い・普通・少ない		
			風	強い・普通・弱い		霧	多い・普通・少ない		雪	多い・普通・少ない		
	地勢の状態		標高	m		傾斜	度		斜面の方位	北・北東・東・南東・南・南西・西・北西		
			斜面の型	凹型・凸型・直型・複合型				斜面の位置	山麓・山腹・尾根			
	土壌の良否		肥沃・普通・瘦地		地質	岩石地・砂礫地・花崗岩地・その他			崩壊の状態	無い・少ない・多い		
画地 条件	規模	公簿	㎡ 実測		㎡ 推定	約 ㎡		縄伸び・縄縮み	約 %程度			
	形状	縦 約 m		横 約 m		正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形						

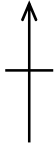
その他特記事項

事例番号 ○○（林）ー1

市区町村コード

作成者

事例地の位置を表示する図面



〔 縮尺 1 〕

事例地の地形を表示する図面

〔 縮尺 1 〕

その他特記事項