

◆ 土地評価シート

	チェックポイント	確認内容	記入欄
立 地 関 係	電話番号	・電話番号が変わるか？ ・変わる場合は、自社が対応可能か？	
	金融機関の営業エリア	・メインバンクの取引支店の営業範囲内か？ ・範囲外であれば、別の支店があるか？ ・支店もなければ、資金調達の面で問題はないか？	
	取引先との関係	・仕入先が新しい立地にも配送してくれるか？ ・その他の取引先との関係に問題はないか？	
	顧客層、顧客エリア	・自社の潜在顧客が多いエリアか？ ・納品先への配送費用が増えないか？	
	社員の通勤事情	・これまでの立地と比べて、通勤時間が延びないか？ ・通勤の鉄道路線が変わるか？ ・通勤経路が大きく変わる場合、自社の社員は対応可能か？	
	人材の集めやすさ	・希望する人材が多いエリアか？ ・希望する人材が働きたがるエリアか？	
	移転後の事業展開計画	・新規事業を検討している場合、その新規事業にとっても上記の各項目は問題ないか？	
	最寄駅からの距離	・実際に歩いてみた所要分数は？ ・朝、昼、夜と時間帯によって混雑具合が変わるか？	
土 地 関 係	周辺環境	・自社のイメージに合ったエリアか？ ・治安状況に問題はないか？ ・女性でも夜間の帰宅に不安を感じないか？ ・好ましくない企業が多くないか？ ・金融機関、ATMが近くにあるか？ ・コンビニや安い飲食店があるか？ ・携帯電話、テレビ、ラジオ等の受診状況はよいか？ ・騒音や振動などはないか？	
	立地のわかりやすさ	・お客さまを駅から案内しやすいか？ ・お客さまが自分で捜しやすい場所か？	
土 地 関 係	形状	・整形か？ ・整形でない場合は、どのように建物を建てるか？	
	測量	・測量図があるか？ ・これまでに測量をしたことがあるか？ ・募集チラシどおりの大きさか？ ・測量する場合、費用負担をどうするか？	

土地 関 連	売買方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記簿売買か、実測売買か？</li> <li>・登記簿売買の場合、実測売買に切り替えられるか？</li> <li>・できない場合、測量できるか？</li> <li>・測量結果が登記簿と同じか？</li> </ul>	
	電話回線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回線は何本まで契約できるか？</li> <li>・増設する場合に工事が必要か？</li> <li>・IP電話に対応可能か？</li> </ul>	
	用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域は、3つのうちどれか？ (市街化区域、市街化調整区域、非線引き区域)</li> <li>・用途地域の指定は、12種類のうちどれか？</li> <li>・当該用途地域で、自社の想定している自社ビルが建てられるか？</li> </ul>	
	建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築可能面積はどれくらいか？</li> <li>・確保しなければならない空き地はどれくらいか？</li> </ul>	
	容積率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最大面積で建築したとき、何階建てまで建てられるか？</li> <li>・自社の必要とするフロア数をまかなえるか？</li> </ul>	
	前面道路による建築制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前面道路の幅は4m以上あるか？</li> <li>・ない場合、建築制限がつけられているか？</li> <li>・事業で使用する車が、敷地に面した道路を通行できるか？</li> <li>・間口は大きいのか？</li> </ul>	
	日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日あたりは良好か？</li> <li>・自社の業務に日照は必要か？</li> <li>・オフィスに日があたる時間帯はいつか？</li> </ul>	
	土壌汚染	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染の簡易検査は行われているか？</li> <li>・以前、工場などとして使われていなかったか？</li> </ul>	
そ の 他	総額、坪単価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総額は予算内に収まるか？</li> <li>・ほかの物件と比較して、坪単価が著しく高くないか？</li> </ul>	
	その他価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公示価格はいくらか？</li> <li>・基準値標準額はいくらか？</li> <li>・路線価はいくらか？</li> <li>・固定資産税評価額はいくらか？</li> </ul>	
	権利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却されるのは所有権か、借地権か？</li> <li>・借地権でも自社は問題ないか？</li> </ul>	
	書類関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な書類が揃っているか？</li> <li>・書けている場合は、契約までに用意できるか？</li> </ul>	
	境界	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣地との境界に紛争はないか？</li> <li>・隣地との境界杭は資料どおりか？</li> </ul>	
	売主、仲介担当者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主や仲介会社の担当者は信用できるか？</li> </ul>	