

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