

特長 1 一覧画面による鑑定評価作業

鑑定画面に始まり鑑定画面に終わります

代表標準地からの規準、取引事例の選択、修正、比準計算、純収益価格の計算のすべての鑑定評価作業がメニューに戻ることなく、鑑定評価の一覧画面からすべて可能です。代表標準地等、取引事例データへは、本画面から直接、移動、修正・編集することが出来ます。

事例登録・時点修正・標準化補正

取引事例カード (宅地、宅地見込地)

事例番号: 取引1-11 | 市区町村コード: 13501 | 作成者: 鑑定 太郎 | 調査年: 2011

(都道府県名) 市区町村名: 東京都公示市 | 評価員番号: 11111 | 分科会番号: 91

所在地: 公示本町5555 | 所有権: 前野 所有 | 後野 持主

土地の種類: 住宅地・標準 | 種類: 建付地 | 現況地目: 宅地

取引価格: 総額 31,500,000 円 | 建物 15,000,000 円 | 土地 16,500,000 円

建物等: 建築時期 昭和50年12月 | 延床面積 240.00 ㎡ | 用途 住宅

取引時点: 平成63年06月27日 (登録原因日)

取引の事情: 事件の有無 有 | 事件の内容 自己取扱 | 補正率 100/100

事例収集源: 契約の当事者 売主 | 自己取扱 | 自己取扱

付近の標準地等: 標準地番号 13501 基準-1 | 基準地番号 | 付近の目標物 公示公園

取引当事者の属性: 買主 個人 | 売主 個人

代表標準地・指定基準地

収益価格の算定

精度 % 対象地積 215 ㎡ 延床面積 240.00 ㎡

総収益	4,938,257	総費用	1,085,194	純収益	3,853,063	建物純収益	3,376,800	土地純収益	476,263	修正後純収益	442,305	単価	2,057	還元利回	4.5
-----	-----------	-----	-----------	-----	-----------	-------	-----------	-------	---------	--------	---------	----	-------	------	-----

最有効使用の判定 | 階層別賃料 | 総収益算出 | 賃料算出根拠 | 総費用算出 | 基本利率 | 建物純収益 | 土地

(7) 土地等に帰属する純収益

①総収益	4,938,257 円
②総費用	1,085,194 円
③純収益 (①-②)	3,853,063 円
④建物等に帰属する純収益	3,376,800 円
⑤土地に帰属する純収益 (③-④)	476,263 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益	442,305 円
⑤×α	2,057 円/㎡
土地の収益価格 還元利回り(r-g)	9,829,000 円
	45,700 円/㎡

地域格差の計算

公示地-6 所在 地域(㎡) 166 基準日 2003.1

時点修正 標準化補正 (補正係数) 地域補正 個性 規準価格 価格/鑑定

68,000 × 100/100 × 102.9 = (64,101) × 102.0 (価格水準比) × 100 = 62,800 / 97.4

標準地区分 代表標準地

条件	要因コード	要因名	その他の場合の文言	算出率	確定率
1	環境	1242	供給地地理状況	0.0	-2
2	街路	1211	道路の系統・連続性	1.0	
3	環境	1233	居住環境	1.0	
4	行政	1251	用途地域	1.0	
5	街路	1212	道路の幅員	1.0	
6	接近	1222	最寄りバス停への接近性	1.0	

地域格差の場合、確定率を入力しない場合は、算出率が採用されます。

比準表による格差に調整入力した結果が、公示以外の地価調査用のコードと交換して算出率として反映されます。

比準表による計算値 最終決定格差

3種類の比準表の登録

比準表の入力(連続量)

格差補正は、基準地=100

境界値	格差指数
1	100
2	98
3	97
4	96
5	96

連続量 (駅距離)

区分別の追加 | 区分数: 5 | グラフ表示 | 隣接の区分を無視する | 印刷

鑑定評価3手法を1画面で実現 ボタン1つで詳細作業に入れます

保存 Menu 戻る 基準市-1:11111 ジャンプ 追加 削除 印刷 再 クリア 複写 比較

鑑定基準市-1 評価員名 鑑定 太郎 所在地及び地番 東町50番92 地積(㎡) 199 比準表 住宅地 比準表 鑑定基準地 価格水準

近隣地域 区域区分 市街化区域 用途地域 第1種中高層住居専用 他地域地区 鑑定評価額 取引事例比較法 70,000 相対税路線価 倍率 2001年 1.111 鑑定評価額・総額 15,400,000 収益還元法 62,500 鑑定評価額・単価 78,000 原価法 鑑定評価書1枚目編集 鑑定価格決定の理由

公示価格からの検討、指定基準地からの検討

標準地	標準地番号	(所在地及び地番)	(地積 m)	(基準年月)	公示価格	時点修正	標準化	内訳	同一	地域補正	内訳	個別	規準価格	価格/鑑定
指定基準地	基準市-2	北新町1丁目39	165	2003.7	80,000	96.0	102.0	内訳	同一	地域補正	内訳	個別	67,000	85.9

標準化補正

事例番号	所在地及び地番	地積	取引時点	取引価格	事情	時点	建付	標準化	推定価格	同一	地域補正	標準価格	個別	試算価格	比準割合
取引1-2	本町3丁目5-8	150	H15.01.24	88,378	87	97.6	/	85.0	116,642	/	119.1	97,936	個別	97,900	139.9
取引1-15	基準本町5丁目	180	H15.07.26	40,062	100	99.6	/	98.0	40,716	/	103.9	39,188	100.0	39,200	56.0
取引1-16	公示本町8丁目	130	H14.02.21	68,000	100	101.0	/	100.0	68,884	/	107.9	63,841	100.0	63,800	91.1
取引1-17	基準本町7丁目	243.13	H14.01.21	123,391	90	97.5	/	103.0	128,582	/	103.7	123,994	100.0	124,000	177.1
取引1-18	公示本町8丁目	167	H14.01.27	119,760	90	97.3	/	102.0	125,631	/	102.6	122,447	100.0	122,000	174.3
取引1-11	西本町5555	168	H63.06.27	98,214	100	99.3	/	103.5	94,229	/	103.2	91,307	100.0	91,300	130.4
取引1-12	基準本町3丁目	198.73	H15.01.24	69,441	75	97.6	100.0	100.0	90,366	/	109.7	82,376	100.0	82	82

標準化補正

事例番号	所在地及び地番	事情	内容	月率	街路	接近	環境	画地	行政	その他	街路	接近	環境	行政	その他
事例の選択	公示本町駅東方500m	その他	あり	-0.22	4.0	-14.0	0.0	4.0	0.0	0.0	4.0	-1.0	0.0	0.0	0.0
事例の代替	公示本町駅東方1150m	正常		-0.08	0.0	0.0	0.0	-2.0	0.0	0.0	4.0	-0.1	0.0	0.0	0.0
	公示本町駅南方500m	正常		0.06	0.0	0.0	0.0	1	0.0	-1	2.0	5.8	0.0	0.0	0.0
	公示本町駅北方1190m	売急ぎ		-0.15	0.0	0.0	0.0	3	0.0	0.0	4.0	-0.3	0.0	0.0	0.0
	公示本町駅南方1550m	売急ぎ		-0.16	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	4.0	-1.3	0.0	0.0	0.0
	公示本町駅北西方1400m	その他		-0.11	0.0	0.0	4.5	-1.0	0.0	0.0	4.0	-0.8	0.0	0.0	0.0
	公示本町駅東方623m	売急ぎ		-0.22	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	4.5	0.0	0.0	0.0

収益価格 (収益還元法)

事例番号	事例収益	純収益	事情	時点	標準化補正	内訳	同一	近隣	地域補正	内訳	個別	(地域補正後純収益)	還元利回	収益価格	取/鑑	採	
直接法	5,082,000	1,108,450	3,973,550	3,376,800	596,750	0.9287	554,202	2,813	4.5	62,500	80.1	62,500	4.5	62,500	80.1	採	
間接法	事例番号	事例収益	純収益	事情	時点	標準化補正	内訳	同一	近隣	地域補正	内訳	個別	(地域補正後純収益)	還元利回	収益価格	取/鑑	採

評価文例

平均価格 70,000 比準価格 鑑定/比準 111.1 比準価格決定の理由 補正内訳印刷