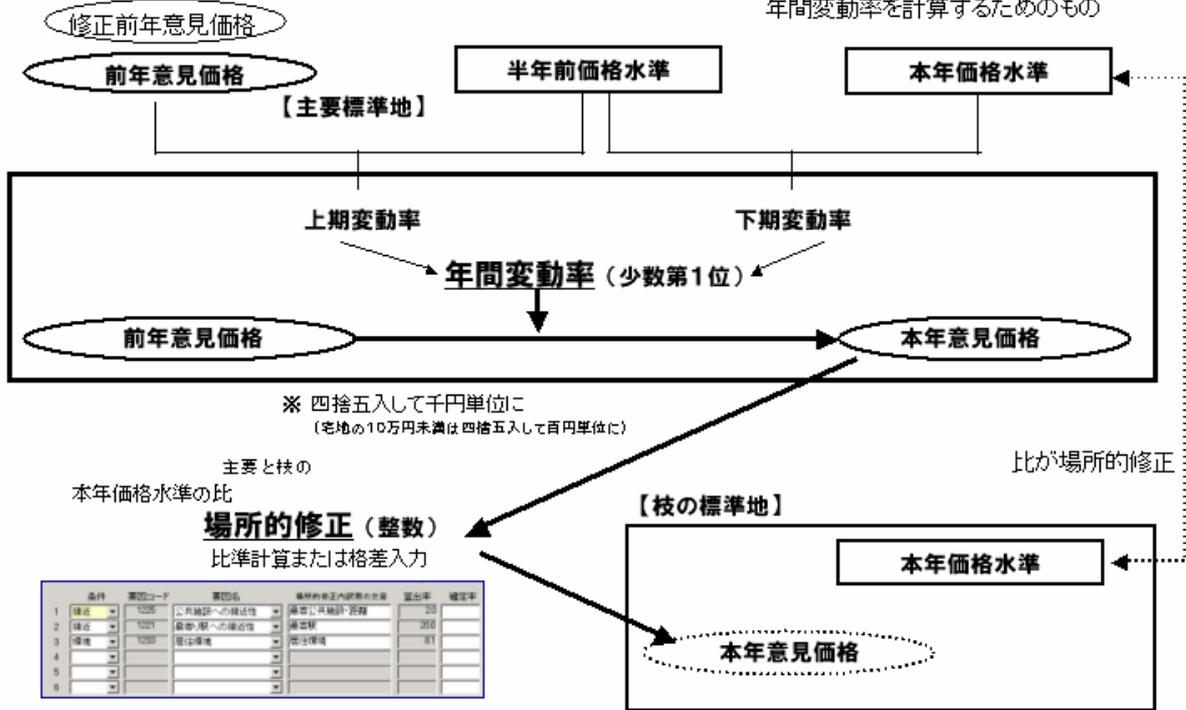


精通7口の基本概念

※ 精通者意見調書の場合には、その土地に精通している方に依頼されるため、ある程度土地の値踏みは終了されていると思います。その値踏みした価格を価格水準として入力し、その価格と前年意見価格から変動率を計算し、前年意見価格に改めて、計算した変動率を掛けて四捨五入したものを、本年意見価格とします。これは帳票上の整合性をとるための処理です。(意見価格として入力して、逆に変動率を求めると、四捨五入でずれが生じます) 先に、前年路線価が入力されていれば、変動率から2種類の価格水準の参考計算を行います。

修正がある場合には、変動率計算には修正前年意見価格を使用します

※ 価格水準は、端数の数字を入れてもよい年間変動率を計算するためのもの



- ※ 本来は、本年価格水準と本年意見価格はほぼ同じものですが、帳票上「本年意見価格」が、年間変動率を使用して計算した値となるため、価格水準は「変動率」を求めるためデータとなります。変動率を変えて本年意見価格をもう少し変えたい場合には、価格水準に端数(250円など)を加減することで調整することができます。
- ※ 主要標準地と枝の標準地との場所的修正も、価格水準の比を四捨五入して整数としたものを「場所的修正」とします。計算上は、主要標準地の本年意見価格に場所的修正(整数)を掛けて四捨五入したものが枝の本年意見価格となります。

公基情報 (宅地)

主要標準地番号: 001000
市区町村コード: 13102 東京都中央区

この主要標準地が、公示地または基準地でもある (この場合のみ下記の欄に入力できます)
 この主要標準地と比較する「主要標準地(公示地・基準地)」を指定する
 公基情報 無

公基区分: 公 用途区分: 00 住宅地 通番: 55
 (前年) 公示価格等: 150,000 円 (前々年との比) 前年価格比: 98.0

公示価格等: 150,000 円 × 標準化補正: 100 × 時点修正: 93.4 = 計算 意見価格: 140,000 円
 価格水準から計算した 意見価格: 140,000 円

(公)前年意見価格に相当 (整)半年前価格水準に相当: 150,000
 ※ 時点修正は、下記の意見価格と価格水準の比から計算します。 1/1 補正価格: 140,000 = 1/1 公基地 見込価格 標準化補正: 100

前年修正時: 前年意見価格: 150,000 半年前価格水準: 145,000 本年価格水準: 140,000
 年間変動: 前期変動: 上期変動: 下期変動

閉じる

公基情報 (その標準地が公示地・基準地・鑑定地である場合)