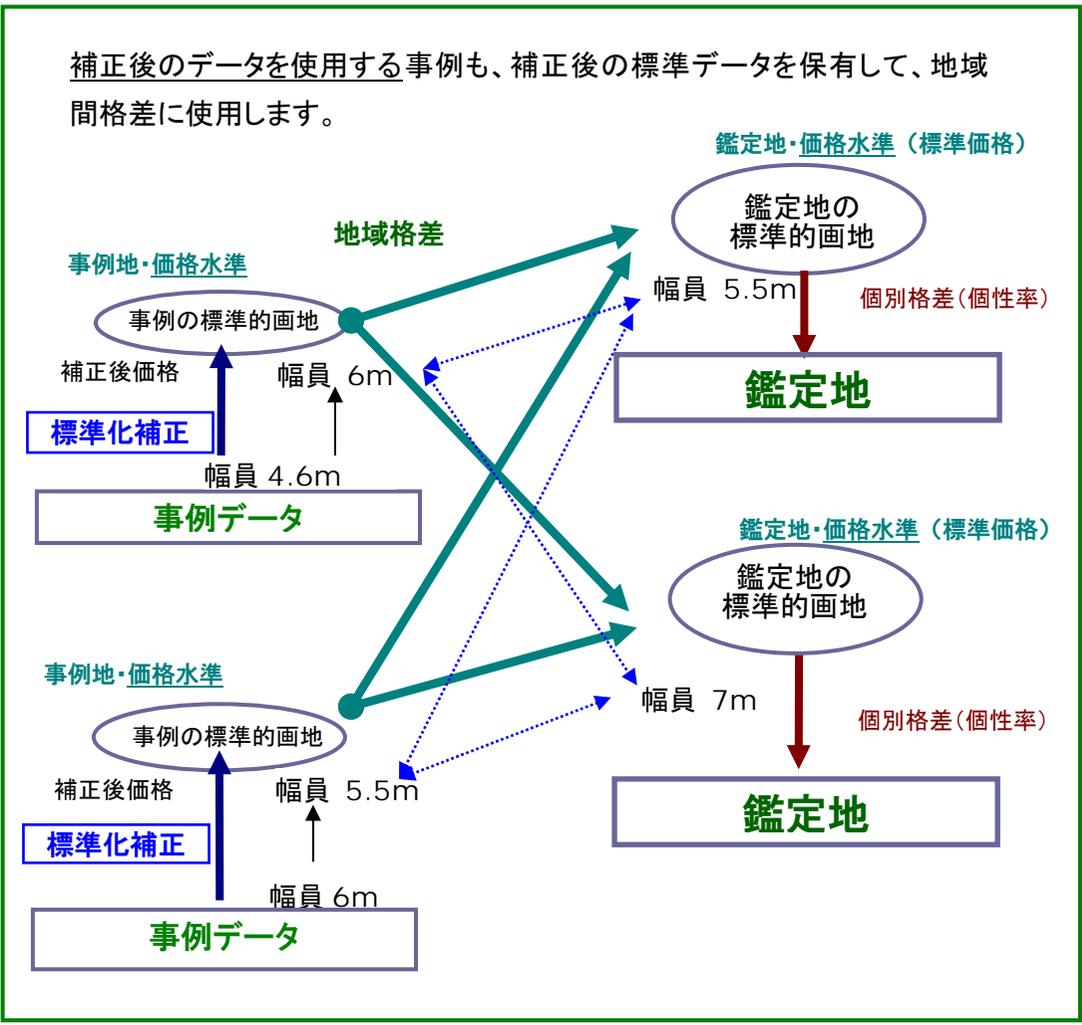
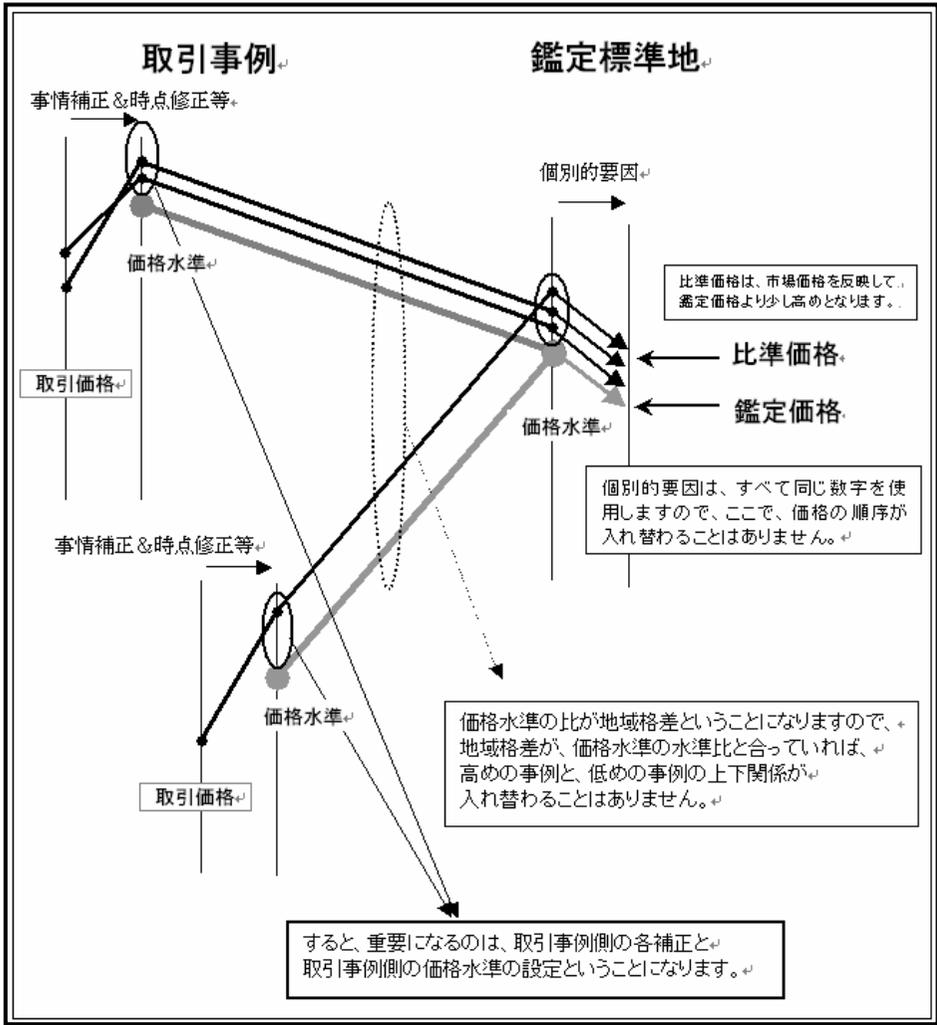


特長3 価格（取引）水準により整合性のある地域補正を実現します

価格水準比は地域補正を正確に行うための目安になる指標です。取引事例側にも、基準地側にも水準値を登録し、両者の比率が地域格差に等しくなるように補正します。価格水準は路線価が登録されているときには、路線価をベースに参考値（0.8で割る）が表示されます。また、取引水準を目安の指標とすることもできます。



◇ 同一事例が複数の基準地に採用された時の地域補正のチェックができます

1つの取引事例が複数の鑑定地に比準適用されているときに地域補正の矛盾を解消します。標準化補正後価格が低目の事例は地域補正後も低めに補正されます。同一事例中で＋が混在したり、乖離が大きい事例の地域補正をチェックできます。事例側および鑑定地側に予め設定した「価格（取引）水準」と地域格差によりチェックします。

同一事例の地域補正チェック表

チェック指標 ページ: 1

（平成18年地価調査）

取引事例番号	基準地番号	所在及び地番	標準化補正後 価格(A)	事例側 価格水準(A0)	①比率 (A/A0)	地域格差 ③					水準比 A0/B0	地域補正後 価格(B)	基準地側 価格水準(B0)	②比率 (B/B0)	②B/B0 ①A/A0		
						街路	接近	環境	行政	その他						合計	
取引-6	基準市 3-1	原町北2丁目31番3	101,831	97,500	104.4	0.0	2.2					106	100,000	96.7	92.6	-	
	鑑定市 3-35	東本町10丁目14番1	101,831	97,500	104.4	0.0	2.2					99	98,000	101.7	97.3	-	
取引-7	基準市 -1	東町50番92	102,471	105,000	97.6	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	104.0	87.5	98,530	120,000	82.1	84.1	-
	基準市 -2	東町281番165	102,471	105,000	97.6	-10.0	-15.0	-8.0	0.0	0.0	70.4	75.0	145,555	140,000	104.0	106.5	+
取引-8	基準市 -1	東町50番92	119,369	120,000	99.5	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	104.0	100.0	114,778	120,000	95.6	96.2	-
	基準市 -2	東町281番165	119,369	120,000	99.5	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	104.0	85.7	114,778	140,000	82.0	82.4	-
取引-17	基準市 -1	東町50番92	122,592	122,500	100.1	4.0	0.0	0					120,000	98.2	98.2	-	

＋が混在しています。地域補正の明細を再チェックしてください。

－符号でも乖離が少し大きいようです。地域補正を見直してください。

$$\frac{\text{価格比(B/B0)}}{\text{価格比(A/A0)}} = \frac{\text{地域補正後価格(B)} / \text{標準化補正後価格(A)}}{\text{鑑定地側価格水準(B0)} / \text{事例側価格水準(A0)}}$$

地域格差・合計(③) = 標準化補正後価格(A) / 地域補正後価格(B)
したがって、チェック指標②/①は

$$(B/B0) / (A/A0) = \frac{\text{事例側価格水準(A0)} / \text{鑑定地側価格水準(B0)}}{\text{地域格差・合計(③)}}$$

標準化補正後価格が低目の事例は地域補正後も低めに補正されます。チェック指標②/①が100が理想。100以上は＋、100以下は－で表示しています。同一事例中で＋が混在したり、乖離が大きい事例の地域補正を見直して下さい。

