

特長4 鑑定結果のチェック機能

鑑定評価書の審査

◆ボタンをクリックしてください。

価格比チェック (旧チェックシステム)

- ◆ 鑑定結果総括表
- ◆ 価格比による代表標準地等の規準チェック
- ◆ 価格比・開差率による取引事例の比準チェック
- ◆ 収益価格算定内訳一覧表(直接法・間接法)

事例番号切替

印刷する取引事例番号を選択してください。

新スキーム

整理番号

整理番号は分科会固有の事例番号です

補正等審査チェック

地価公示「補正等審査」と類似の項目で宅地についてチェックします

- 鑑定評価書の空欄チェック
- エラーリスト(帳票NO.1)
- 取引事例に係る補正内容の審査(帳票NO.3)
- 同一事例の標準化補正等審査(帳票NO.5)
- 収益価格算定過程審査(帳票NO.7A)
- その他審査1(帳票NO.9) その他審査2
- 採用事例の重複審査(帳票NO.10)
- 取引時点の審査(帳票NO.11)

地域要因の整合性審査

- 同一代表標準_事例の地域要因(帳票NO.6A)
- 同一事例A_事例Bの地域要因(帳票NO.6B)
- 地域要因の整合性(標準地-事例)(NO.12)
- 標準地別・採用事例地域要因一覧(NO.13)
- 価格水準による地域要因の整合性審査
- 比準表による地域要因の整合性審査(2)

チェック項目選択

鑑定地別の総合チェックの項目を選択します(鑑定評価画面でチェック)。

チェック基準の設定

戻る

価格比等のチェック印刷

価格比等のチェック表の印刷

総合チェック

総括チェック表

代表標準地等の規準

代表標準地等規準チェック表

取引事例比準

取引事例序列・価格比チェック表

標準地別・取引事例一覧表

取引事例比準チェック表

収益還元

純収益算定内訳・価格比チェック表

収益価格算定過程審査(帳票NO.7B)

チェック基準の設定

閉じる

チェック例) 参照

◇ チェック基準の設定

代表標準地等との規準

- 代表標準地等 価格比チェック(規準価格÷鑑定価格)×100%
 $95\% \leq \text{価格比} \leq 105\%$ の時にOK

取引事例との比準

- 価格比チェック(鑑定価格/比準価格)
 $\text{価格比}(\%) = (\text{鑑定価格} \div \text{比準価格}) \times 100\%$
 $80\% \leq \text{価格比} \leq 100\%$ の時にOK
- 開差率チェック(高位試算価格/低位試算価格)
 $\text{高位試算価格比}(\%) = (\text{高位試算価格} \div \text{比準価格}) \times 100\%$
 $\text{低位試算価格比}(\%) = (\text{低位試算価格} \div \text{比準価格}) \times 100\%$
 $90\% \leq \text{低位試算価格比}, \text{高位試算価格比} \leq 110\%$ かつ、 $\text{低位試算価格} \leq \text{比準価格} \leq \text{高位試算価格}$ の時にOK

控除後価格(宅地見込地、林地)

- 価格比チェック(控除後価格/鑑定価格)
 $\text{価格比}(\%) = (\text{控除後価格} \div \text{鑑定価格}) \times 100\%$
 $99\% \leq \text{価格比} \leq 101\%$ の時にOK

収益算定過程審査(帳票NO.7)

- 価格比チェック(収益価格/鑑定価格)
 $\text{価格比}(\%) = (\text{収益価格} \div \text{鑑定価格}) \times 100\%$
 $60\% \leq \text{価格比} \leq 100\%$ の時にOK
- 容積充足率のチェック
 $\text{容積充足率} = (\sum \text{床面積}) / (\text{地積} \times \text{基準容積率}\%)$
 容積充足率は100%を超えた場合のみチェック欄に(×)を印字
- 有効率のチェック
 $\text{有効率} = (\sum \text{有効面積} / \sum \text{床面積}) \times 100\%$
 有効率は100%を超えた場合のみチェック欄に(×)を印字
- 経費率チェック
 40% を超えるときに(×)を印字
- 基本利率(r)のチェック

住宅地	4.6	% ≤ 基本利率 ≤	5.5	% の時にOK
商業地	4.8	% ≤ 基本利率 ≤	5.8	% の時にOK
その他	4.6	% ≤ 基本利率 ≤	5.8	% の時にOK
- 賃料変動率(g)のチェック
 0% ≤ 賃料変動率 ≤ 1.5% の時にOK

代表標準地等に係る補正内容の審

代表標準地等の補正率の許容範囲

- $50\% \leq \text{標準化補正} \leq 200\%$
- $30\% \leq \text{地域要因} \leq 300\%$

取引事例に係る補正内容の審査(帳票NO.3)

■ 取引事例の補正率の許容範囲

- $50\% \leq \text{標準化補正} \leq 200\%$ の時にOK
- $30\% \leq \text{地域補正} \leq 300\%$ の時にOK

■ 取引事例の前面道路幅員による容積率チェック

- ◆ 幅員12m以上：許容容積率 ⇒ 指定容積率
- ◆ 幅員12m未満：許容容積率 ⇒ 指定容積率と下記計算値の小さい方
 - 住居系：計算容積率 = 幅員 × 0.4 × 100 (%)
 - 非住居系：計算容積率 = 幅員 × 0.6 × 100 (%)

注) 特定道路との関係等からの道路幅員の緩和については考慮していません。

地域要因の整合性審査

■ 同一代表標準地等・取引事例の地域補正整合性の審査(帳票NO.6)

- 同一事例・代表標準地の開差 逆転 5% 正転 10% 以内の時OK
- 同一取引事例・取引事例の開差 逆転 5% 正転 10% 以内の時OK

■ 地域要因の整合性審査(標準地-事例)(帳票NO.12)

- [地域要因の比較] 逆転 5% 正転 10% 以内の時OK

その他審査(1)(帳票NO.9-1)

鑑定評価日等

- (1) 実地調査日の指定日 2010/12/10 ~ 2011/02/11
- (2) 鑑定評価日の指定日 2011/01/10 ~ 2011/02/15

(3) 収益価格(エラーメッセージ)

- ① 収益価格あり + 試算できない理由あり
- ② 収益価格あり + 非適用の理由あり
- ③ 収益価格なし + 試算できない理由、非適用の理由に記載なし

- (4) 比準価格が試算価格の最大と最小の間かない。
- (5) 対象基準階の月額賃料が試算賃料の最大と最小の間かない。
- (6) 住宅地の個別的要因欄に方位が記載されていない。

(7) 建ぺい率過大判定

- (住宅地) 100% (商業地) 100%

その他審査(2)(帳票NO.9-2)

1. 最有効使用の判定(宅地-1の2(3))と想定建物用途(宅地-4の4(1))が一致しているか。
2. 基準階支払賃料(宅地-4(2))と実際の対象階支払賃料(宅地-4(3))が一致しているか。
3. 純収益算定の公租公課(土地)の算出根拠欄(宅地-5(4))に「査定額」の表現があるか。

■ 事情補正率の許容範囲

- $50 < \text{事情補正率} < 200\%$ の時にOK

■ 同一事例の標準化補正等審査(帳票NO.5)

- 同一事例採用の場合、事情補正～標準化補正の値が一つでも異なっている

■ 採用事例の重複審査(帳票NO.10)

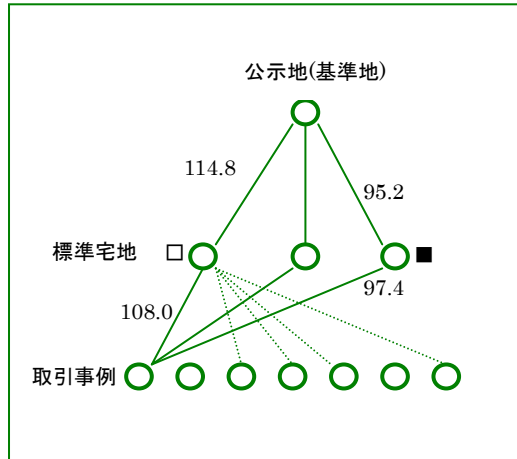
- 3事例の事例番号、地積、所在地番、取引時点のいずれかが重複している

■ 取引時点チェック(帳票NO.11)

- 西暦 2010 年 1 月 1 日 以前の事例が3件以上ある。
(平成22年)

チェック例)

◇ 同一の公示地（基準地）・取引事例が複数の標準宅地に採用されている時の地域補正の整合性チェック



同一の公示地（基準地）・取引事例が複数の標準宅地に採用されている時の地域補正の整合性をチェックします。

同一の取引事例A・取引事例Bについても同様のチェックができます。

逆転の場合にのみ、1.0より大きいものに■、小さいものに□を附記

帳票NO.6A

ページ: 1

地域要因の整合性審査（同一の公示・基準地／取引事例を採用）

(平成20年固定資産税・標準宅地) 評価員番号:

【取引事例番号】	【標準地番号】	備考	*1 取引事例／(公示地または基準地)					取引事例					公示地または基準地							
			合計(種)	街路	接近	環境	行政	その他	合計(種)	街路	接近	環境	行政	その他	合計(種)	街路	接近	環境	行政	その他
× 同一事例、同一公示地の地域要因合計(種)の標準宅地間の開差の最大(■)と最小(□)でかなりの開きをもって逆転しています。必ず、地域要因を見直して下さい。																				
I	4 2		0.98	1.03	1.10	1.28	1.00	0.89	88.5	100.0	100.0	100.0	100.0	88.5	70.0	97.0	91.1	79.2	100.0	100.0
I	4 3		0.99	1.03	1.05	1.23	1.00	0.75	74.5	100.0	100.0	100.0	100.0	74.5	74.9	97.0	95.1	81.2	100.0	100.0
I	4 4		0.99	0.99	1.02	1.23	1.00	0.80	79.7	100.0	100.0	100.0	100.0	79.7	80.7	101.0	97.9	81.6	100.0	100.0
I	5 2		0.99	0.99	1.09	1.23	1.00	0.75	74.9	100.0	100.0	100.0	100.0	74.9	75.7	101.0	92.0	81.5	100.0	100.0
I	6 2		1.00	0.99	1.13	1.08	1.00	0.84	84.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.0	83.7	101.0	88.2	94.0	100.0	100.0
I	6 3		0.99	1.04	1.02	1.21	1.00	0.77	77.0	100.0	100.0	100.0	100.0	77.0	77.0	97.7	82.6	100.0	100.0	100.0
I	9 9		1.02	1.04	0.98	1.03	1.00	0.97	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	95.2	96.0	101.9	97.3	100.0	100.0
I	0 1		0.98	1.03	1.00	0.99	1.00	0.97	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	97.1	98.8	97.0	100.3	101.5	100.0	100.0
I	0 2		0.97	1.03	1.00	1.25	1.00	0.75	75.0	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0	77.3	97.0	99.8	79.8	100.0	100.0
I	0 3		0.97	1.03	1.00	0.99	1.00	0.96	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.0	98.0	100.5	101.3	100.0	100.0	100.0
I	1 2		0.94	0.99	1.02	0.92	1.00	1.08	108.0	100.0	100.0	100.0	100.0	108.0	114.8	107.0	98.4	109.0	100.0	100.0
I	1 3		0.97	1.01	1.01	0.78	1.00	1.21	121.2	100.0	100.0	100.0	100.0	121.2	125.4	99.0	99.1	127.8	100.0	100.0
I	1 8		0.98	1.02	0.99	1.29	1.00	0.75	74.5	100.0	100.0	100.0	100.0	74.5	78.4	99.0	100.7	77.4	100.0	100.0
× 同一事例、同一基準地の地域要因合計(種)の標準宅地間の開差の最大(▲)と最小(△)で逆転していませんが、かなりの開きがあります。地域要因を見直して下さい。																				
I	5		1.06	0.99	1.04	1.15	1.00	0.90	90.2	100.0	100.0	100.0	100.0	90.2	84.7	101.0	96.2	87.2	100.0	100.0
I	6 7		1.10	0.95	1.01	1.18	1.03	0.94	94.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.0	85.5	105.0	99.4	84.5	97.0	100.0
I	6 8		1.23	1.01	1.17	1.04	1.03	0.97	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	78.9	99.0	85.6	96.0	97.0	100.0
I	6 9		1.10	0.99	1.04	1.20	1.00	0.89	88.7	100.0	100.0	100.0	100.0	88.7	80.5	101.0	95.7	83.3	100.0	100.0
I	8 0		1.10	1.01	1.03	1.16	1.03	0.88	87.8	100.0	100.0	100.0	100.0	87.8	79.9	99.0	96.7	86.0	97.0	100.0

印刷日: 2007/09/07 【チェック基準】 同一公示・基準地、事例が複数の指定地に採用されているときの地域補正の整合性をチェックします。
 *1 同一の公示地(基準地)と取引事例が採用されている標準宅地間の開差の上限値 逆転の場合: 5% 逆転がない場合: 10%
 ■□逆転していて開差が5%を超える ●○逆転しているが開差が5%以下 ▲△逆転していないが開差が10%を超える