

# 標準宅地鑑定評価システム2017

## システム操作マニュアル



有限会社 トポロジー

# 目次

各メニューの概要 .....	4
1. 基本的な作業手順 .....	6
2. 初回起動時（インストールした後の最初の起動） .....	8
3. メニュー画面 .....	8
4. 基本設定（ドライブ 都市） .....	9
4-1 スタンドアローンで使用する場合 .....	9
4-2 ネットワークで使用する場合 .....	10
5. 前回データの取り込み .....	11
5-1 前回データ（H27年）取込 .....	11
6. 総括票 設定条件 .....	13
6-1 提出先の登録 .....	13
7. データの管理 .....	16
7-1 バックアップ・リストア .....	16
7-2 評価書データ、個別データのバックアップ .....	17
8. 取引事例の管理 .....	18
8-1 閲覧3次データ（KOTEI.PTF）の取り込み .....	18
8-2 取引事例の属性情報（PTF.TXT）の取り込み .....	19
8-3 履歴管理情報（PRF.TXT）の作成 .....	20
9. 登録 .....	21
9-1 評価員 .....	21
9-2 適用地区 要因名 .....	22
9-3 比準表 凡例 .....	26
9-3-1 比準表登録 .....	26
9-3-2 比準表詳細 .....	27
9-3-3 比準表のコピー .....	28
9-4 時点修正率登録 .....	28
9-5 文例登録 .....	29
10. データ登録 .....	30
10-1 標準宅地登録 .....	30
10-1-1 標準宅地の座標値登録 .....	31
10-1-2 選定区分の登録 .....	31
10-1-3 標準宅地調書付属資料の作成 .....	32
10-1-4 コピー .....	33
10-1-5 置換 .....	33
10-2 公示地・基準地登録 .....	34
10-2-1 公示地、基準地価格時点等の変更 .....	35
10-3 取引事例登録 .....	36
10-3-1 取引事例検索 .....	37
10-4 収益直接法登録 .....	38

10-4-2 登録データコピー .....	39
10-4-3 賃貸事例選択 .....	40
10-4-4 一定率の査定 .....	40
10-4-5 税額の査定 .....	41
10-5 賃貸事例登録 .....	42
10-5-1 登録データコピー .....	42
10-6 間接法事例登録 .....	43
10-7 開発法事例登録 .....	44
<b>11. 標準宅地の計算 .....</b>	<b>45</b>
11-1 標準宅地計算 .....	45
11-2 取引事例比較法 .....	46
11-2-1 比準価格決定理由一文例参照 .....	47
11-2-2 取引事例一括選択 .....	48
11-2-3 事例変更 .....	48
11-2-4 取引事例の想定標準価格による地域格差の調整 .....	49
11-2-5 地域格差調整 .....	50
11-3 収益還元法 .....	51
11-3-1 収益還元法一間接法選択 .....	52
11-4 原価法 .....	52
11-5 規（比）準価格 .....	53
11-5-1 価格決定の理由 .....	54
11-5-2 地域格差調整 .....	55
<b>12. その他標準宅地 .....</b>	<b>56</b>
12-1 グループ登録 .....	56
12-2 計算 .....	57
12-3 調整・決定 .....	57
12-3-1 地域格差調整 .....	58
<b>13. 収益直接法一括計算 .....</b>	<b>59</b>
13-1 グループ登録 .....	59
13-2 収益直接法一括計算 .....	60
<b>14. 価格一覧表 .....</b>	<b>63</b>
<b>15. 鑑定評価書チェック .....</b>	<b>64</b>
<b>16. 土地価格比準表の検証 .....</b>	<b>65</b>
16-1 適用地区 .....	65
16-2 地価公示・地価調査 .....	66
<b>17. 印刷 .....</b>	<b>67</b>
17-1 鑑定評価書 .....	67
17-1-1 鑑定評価書 等 .....	67
17-1-2 印刷の設定 .....	68
17-1-3 総括表印刷（番号を選択して印刷） .....	69
17-1-4 鑑定評価書印刷 .....	70
17-1-5 標準宅地調査印刷 .....	70
17-1-6 価格算定補足資料印刷 .....	71
17-1-7 鑑定評価価格一覧表（メモ価格、最終価格）印刷 .....	71
17-1-8 事例内訳書印刷 .....	72

17-2 登録データ .....	73
17-3 比準表一覧 .....	73
<b>18. 補正、修正 .....</b>	<b>74</b>
18-1 下落対応時点修正率 .....	74
18-1-1 下落対応時点修正率印刷 .....	75
18-2 地価公示標準化補正等 .....	76
18-2-1 地価公示の標準化補正の入力 .....	76
18-2-2 地価調査の時点修正率・標準化補正の入力 .....	77
18-2-3 補正率一覧表の印刷 .....	77
<b>19. その他 .....</b>	<b>78</b>

## 各メニューの概要

### 基本設定、保守

ドライブ 都市

登録データ（市町村データ）の保存先確認、  
作業市町村の選択

データの管理

バックアップ・リストア、データの交換、  
前回データの取り込み

取引事例の管理

閲覧3次データ（KOTEL.ptf）、属性情報（PTF.txt）  
の取り込み、履歴管理情報（PRF.txt）の作成

### 登録（基本登録）

比準方法 総括表

計算方法、総括表の設定、評価書作成者の登録

適用地区 要因名

価格形成要因の設定

比準表 凡例

土地価格比準表、凡例の設定

時点修正率

適用地区ごとに取引事例時点修正率を計算

文例

標準価格の決定理由等の登録

評価員

評価員の登録

### 登録（データ登録）

標準宅地

標準宅地データの登録、位置情報の登録(座標値)

公示地 基準地

公示地、基準地データの登録

取引事例

取引事例データの登録

収益直接法

収益価格－直接法価格算定

賃貸事例

収益価格－直接法賃貸事例データの登録

間接法事例

収益価格－間接法事例データの登録

開発法

開発法データの登録

### 標準宅地

標準宅地の計算

標準宅地の鑑定価格計算、公示・基準地・取引事例と  
の比準計算

取引事例比較法

比準価格の調整・決定

収益還元法

収益価格の調整・決定

原価法

積算価格の調整・決定

規（比）準価格

公示・基準地との比準計算  
標準価格・鑑定価格の調整・決定

## その他標準宅地（親子計算をする場合）

※総務省の「平成24年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等」には親子計算をする場合の書式がありません。  
平成21年評価替えまでの旧書式（A4横）での印刷となります。

グループ登録

標準宅地とその他標準宅地の組み合わせの決定

その他標準宅地計算

標準宅地とその他標準宅地の比準計算

その他価格調整・決定

その他標準宅地価格の調整・決定

## 収益直接法一括計算

収益直接法一括計算

グループ化した標準宅地より収益価格を一括計算

## 価格一覧表

価格一覧表入出力

前年価格との変動率、比準比率、収益比率の一覧  
価格一覧表データのエクセル出力

## 鑑定評価書等チェック

鑑定評価書等チェック

データのエラーチェック、整合性チェック

## 土地価格比準表の検証

適用地区

適用地区での比準表の検証

地価公示 地価調査

地価公示、地価調査での比準表の検証

## 印刷

鑑定評価書

総括表、鑑定評価書、標準宅地調書、価格算定補足資料、鑑定評価価格一覧表、事例内訳書等の印刷  
標準宅地調書・鑑定評価価格一覧表データのエクセル出力、ページの設定、出力内容の設定

登録データ

標準宅地の点検結果の一覧、登録データの内容印刷

比準表一覧

比準表の印刷

## 補正、修正

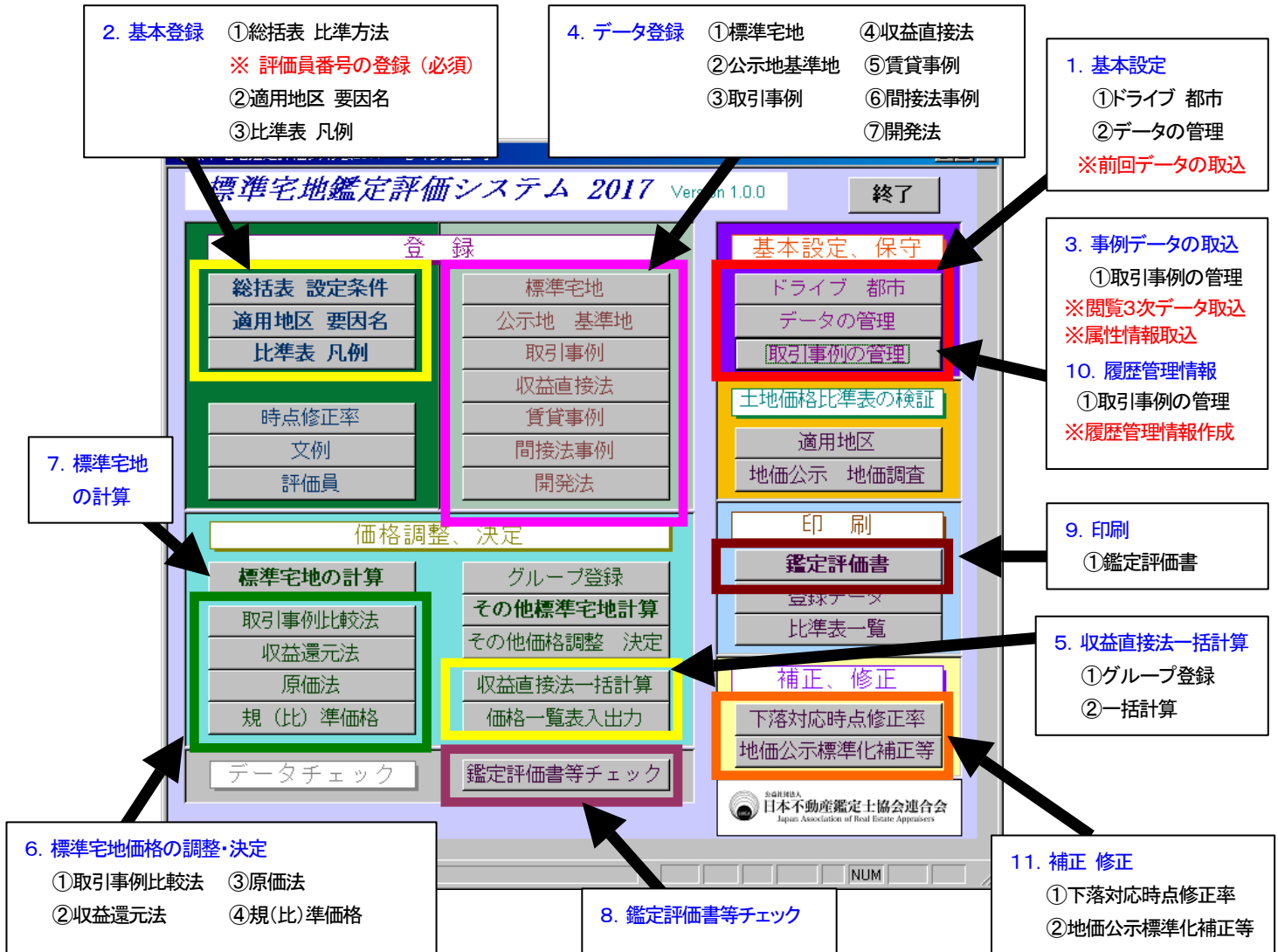
下落対応時点修正率

標準宅地の時点修正率一覧表の入力、印刷  
時点修正率一覧表データのエクセル出力

地価公示標準化補正等

地価公示の標準化補正、地価調査の時点修正率・標準化補正の入力、印刷、エクセル出力

# 1. 基本的な作業手順



※ページ番号はマニュアルのページ

1. 基本設定
  - ①ドライブ 都市 → 市町村データの保存先を登録  
(P9～)
  - ②データの管理 → 前回データの取り込み (P11～)  
作業データのバックアップ・リストア (P16～)
2. 基本登録
  - ①総括表 比準方法 → 提出先、基本的事項、計算の条件を設定  
(P13～)  
※評価員番号の登録 (ログ番号管理の為 必須)
  - ②適用地区 要因名 → 住・商・工ごとに適用地区番号を設定し、要因を登録  
(P22～)  
※標準的な要因の設定が可能  
(910: 住宅標準 920: 商業標準 930: 工業標準)
  - ③比準表 凡例 → 2-②で設定した適用地区に各要因の凡例を登録 (必須)  
(P26～)  
比準計算をする場合の比準データを登録  
※標準的な要因 (910: 住宅標準 920: 商業標準 930: 工業標準) の場合は凡例・指数が登録済み
3. 事例データの取り込み ※平成27年評価替えより変更
  - ①取引事例の管理 → 閲覧3次データ (KOTEL.ptf) 取り込み  
(P18～)  
※自分の閲覧ログ番号を取得  
取引事例の属性情報 (PTF.txt) 取り込み

4. データ登録 (①～③は比準計算に必要なデータの入力。各要因に数値、又は凡例を登録)

- ①標準宅地 (P30～) → ①-1 標準宅地データの入力  
①-2 メモ標準価格の入力 ※価格一覧表画面でも入力可 (P63)  
標準宅地調書 2 枚目・選定調書を作成する場合は、画像ファイルの登録
- ②公示地基準地 (P34～) → 公示地基準地データの入力、価格の入力
- ③取引事例 (P36～) → 要因データ・時点修正の確認  
取引事例比較法で想定価格による地域格差調整をおこなう場合は想定標準価格の入力、
- ④収益直接法 (P38～) → 直接法データを登録  
収益直接法一括計算をおこなう場合は、標準宅地から必要データのコピー
- ⑤賃貸事例 (P42～) → 必要に応じてデータ登録



5. 収益直接法一括計算 ※必要に応じて

- ①グループ登録 (P59) → 標準的地積や用途等に応じて同一の想定建物毎にグループ分け
- ②一括計算 (P60～) → 各グループの代表を選びデータを登録して収益価格を計算。そのデータを基にグループ内全標準宅地の収益価格を一括計算



6. 標準宅地価格の調整・決定

- ①取引事例比較法 (P46～) → 採用する 3 事例の選択、試算価格の算定、比準価格の決定  
※採用できる事例は、閲覧ログ番号を取得している事例、REA-Jirei で閲覧して閲覧履歴を取得した事例、独自収集事例となります。  
比準価格決定理由の入力  
(比準計算有) 地域格差調整画面にて地域格差の調整  
(比準計算無) 条件ごとの指数を直接入力して試算価格を算定  
取引事例の想定標準価格による地域格差の調整
- ②収益還元法 (P51) → 収益還元採用法を選択、採用しない場合は理由を入力
- ③原価法 (P52) → 原価法採用方法を選択、適用できない場合は理由を入力
- ④規 (比) 準価格 (P53～) → 標準宅地の個性率を入力し、鑑定価格を決定  
公示・基準地との規 (比) 準計算  
(比準計算有) 地域格差調整画面にて地域格差の調整  
(比準計算無) 条件ごとの指数を直接して地域格差を調整



7. 標準宅地の計算 (P45)

※標準宅地価格の調整・決定後に要因データを変更した場合や、端数処理単位を変更した場合は再計算が必要

8. 鑑定評価書等チェック (P64) → 鑑定評価書等のエラーチェック、採用取引事例、公示地・基準地の整合性チェック



9. 印刷 (P67～) → ①メモ・最終価格一覧表  
②全標準宅地の総括表、鑑定評価書、標準宅地調書、価格算定補足資料  
③履歴管理票データ ※平成27年評価替えより出力



10. 履歴管理情報 (P20) → ①履歴管理情報 (PRF.txt) を作成 ※平成27年評価替えより出力

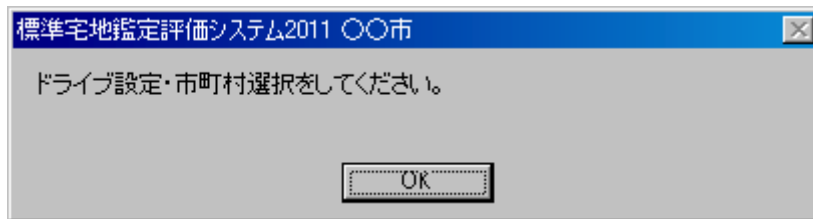


11. 補正 修正 ※必要に応じて作成

- ①下落対応時点修正率 (P74～) → 鑑定評価書の提出後、半年・1年半・2年半後の時点修正率一覧表を作成
- ②地価公示標準化補正等 (P76～) → 地価公示の補正率一覧表、地価調査 (基準地) の時点修正率・補正率一覧表を作成



## 2. 初回起動時（インストールした後の最初の起動）



[OK] をクリックすると、メニュー画面が表示されます。

## 3. メニュー画面



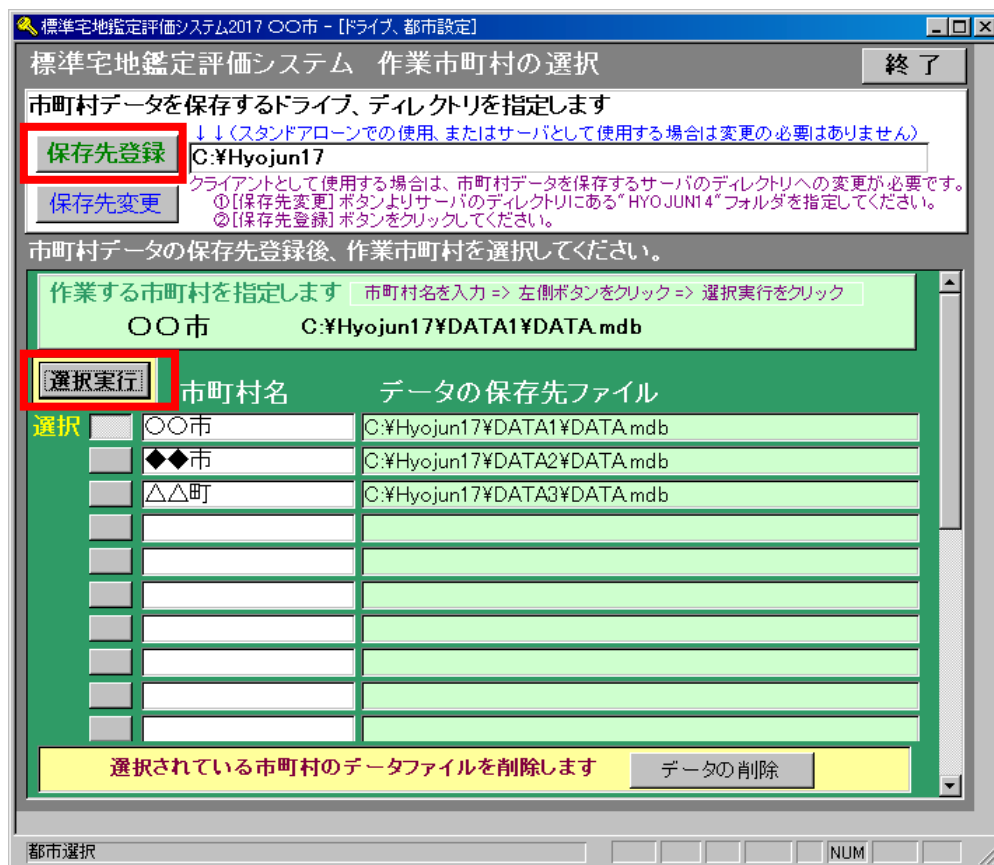
各ボタンの内容については、各メニューの概要をご覧ください。

## 4. 基本設定（ドライブ 都市）

### 4-1 スタンドアローンで使用する場合

保存先登録：当システムで作成した市町村データの保存先を指定します。

1. 起動時に表示されているドライブ、ディレクトリは変更しないで「保存先登録」をクリックします。



作業する市町村を指定：市町村毎にデータファイルを作成し、データの保存先とします。

(データファイルは20市町村まで作成することができます)

1. 「市町村名」欄に市町村名を入力します。
2. 市町村名の左側ボタンをクリックし(選択の表示が出ます)、「選択実行」ボタンをクリックします。
3. データファイルが未作成の場合は「データファイルを新規作成します。」のメッセージが出ます。  
”はい(Y)”でデータファイルが新規作成され、「都市選択完了」のメッセージが表示されます。
4. 既にデータファイルが作成済みの場合は「都市選択完了」のメッセージが表示されます。
5. ”都市選択完了”後はメニュー画面に戻ります。
6. 他の市町村を選択する場合は再び当画面を開き、市町村を選択し直して「選択実行」ボタンをクリックします。

※ 「市町村名」欄右側の「データの保存先ファイル」にはデータが保存されているフォルダ及びファイル名(DATA.mdb)が表示されます。

※当システムは市町村単位でデータファイルを管理します。システム起動時には、必ずこの画面で作業する市町村を確認して下さい。

データの削除：選択されている市町村のデータファイルを削除します。

1. 削除したい市町村名の左側ボタンをクリックし(選択の表示が出ます)、「選択実行」ボタンをクリックします。(メニュー画面に戻りますので再度、ドライブ都市画面を表示してください)
2. 「データの削除」ボタンをクリックします。
3. データファイルが削除され、市町村名・データの保存先ファイルが空白になります。

## 4-2 ネットワークで使用する場合

(ネットワークが設定されている環境で、複数のパソコンで使用する場合)

※使用する全てのパソコンに当システムをインストールしてください。

サーバとなるパソコンから起動した場合は、起動時に表示されているドライブ及びディレクトリは変更しないで「保存先登録」をクリックします。(前ページのスタンドアローンで使用する場合と同じように「保存先登録」及び市町村の選択をします)

クライアントとして使用するパソコンから起動した場合は、「保存先登録」右の項目を市町村データを保存するサーバのディレクトリへ変更することが必要です。

1. 「保存先変更」をクリックし、クリック後に表示されるフォルダ選択画面にて、サーバとなるパソコンのディレクトリ内にある HYOJUN17 フォルダを選択します。
2. 「保存先登録」右の項目が「サーバパソコン名¥HYOJUN17」と変更されますので「保存先登録」をクリックします。
3. 市町村名の左側ボタンをクリックし(選択の表示が出ます)、「選択実行」ボタンをクリックします。

＜クライアント側の設定＞

標準宅地鑑定評価システム 作業市町村の選択

市町村データを保存するドライブ、ディレクトリを指定します

保存先登録

保存先変更

市町村データの保存先登録後、作業市町村を選択してください。

作業する市町村を指定します 市町村名を入力 => 左側ボタンをクリック => 選択実行をクリック

〇〇市

選択実行

市町村名	データの保存先ファイル
〇〇市	¥¥サーバ\PC¥HYOJUN17¥DATA1¥DATA.mdb
◆◆市	¥¥サーバ\PC¥HYOJUN17¥DATA2¥DATA.mdb
△△町	¥¥サーバ\PC¥HYOJUN17¥DATA3¥DATA.mdb

選択されている市町村のデータファイルを削除します

データの削除

クライアントとして使用するパソコンから、作業する市町村を指定する場合の手順は前ページの内容と同じです。注意事項として

- 注1. 各パソコンで表示されている「市町村名」欄の市町村名は、各々のパソコンで登録します。
- 注2. データファイルの新規作成はどのパソコンからでもできますが、「市町村名」欄の登録は各々のパソコンでおこなってください。
- 注3. 「市町村名」欄の未登録でも、選択したところにデータファイルが存在すればデータをリンクします。

## 5. 前回データの取り込み

### 5-1 前回データ（H27年）取込

選択されている市町村のデータファイルに、前回の標準宅地鑑定評価システム 2014 で作成した市町村のバックアップデータ等を取り込みます。

・バックアップデータ取り込み実行 前回バックアップデータから全データを一括して取り込みます。

1. 前回バックアップデータが保存されているドライブ、ディレクトリを入力、または「検索」ボタンをクリックしてドライブ、ディレクトリを選択します。
2. 前回バックアップデータがLZH ファイルかTXT ファイルかを確認し、保存形式を選択します。
3. 「バックアップデータ取り込み実行」をクリックします。
4. 標準宅地番号の一覧が表示されます。

選定区分の取り込み方法を選択し、番号を選択して「取り込み実行」をクリックします。

5. “公示基準地データを取り込みますか？” のメッセージが表示されます。  
取り込む場合は [はい] をクリックします。
6. “取引事例データを取り込みますか？” のメッセージが表示されます。  
取り込む場合は [はい] をクリックします。
7. “総括表データを取り込みますか？” のメッセージが表示されます。  
取り込む場合は [はい] をクリックします。

・ **評価書データ取り込み** 前回鑑定評価書データを取り込みます。

※既に前回バックアップデータからの取り込みが済んでいれば、取り込む必要はありません。

※前回バックアップデータには無い標準宅地データを取り込む場合に使用します。

1. 前回評価書データが保存されているドライブ、ディレクトリを入力、または [検索] ボタンをクリックしてドライブ、ディレクトリを選択します。
2. [評価書データ取り込み] をクリックします。
3. 標準宅地番号の一覧が表示されます。

選定区分の取り込み方法を選択し、番号を選択して [取り込み実行] をクリックします。

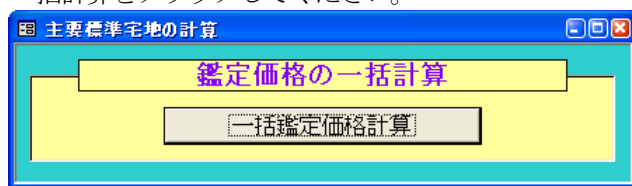
(注) 公示基準地、取引事例、賃貸事例、総括表、要因、比準表・凡例は、鑑定評価書データに含まれていません。個別指定で取り込みをしていただきますようお願いいたします。

(注) 前回鑑定評価書データとは「14 標準宅地.txt」等、先頭に「14」が付いた複数のテキストファイルです。

・ **前回データの取り込み (個別指定)** 前回システムで個別に保存した TXT データを取り込みます。

※必要なデータだけを取り込みたい場合に使用します。TXT ファイルで保存したバックアップデータからも取り込むことができます。

1. 前回データが保存されているドライブ、ディレクトリを入力、または [検索] ボタンをクリックしてドライブ、ディレクトリを選択します。
2. 取り込むデータ (標準宅地、直接法、要因、比準表・凡例等) をチェックし、[個別取り込み実行] をクリックします。
3. 標準宅地、公示地、基準地、取引事例、直接法、賃貸事例、比準表の場合は番号の一覧が表示されます。番号を選択し、[取り込み実行] をクリックします。
4. 標準宅地の取り込みについては、データの整合性を保つために、取り込みの最後に鑑定価格の一括計算をクリックしてください。



## 5-2 旧データ (H24年データの取り込み)

当システムの旧バージョン「標準宅地鑑定評価システム 2011」のデータを取り込むことができます。

## 6. 総括票 設定条件

### 6-1 提出先の登録

提出先など： 鑑定評価書提出先、不動産鑑定業者などを登録します。

標準宅地鑑定評価システム2014 ○○市 - [総括表]

総括表印刷 終了

提出先など 基本的事項 計算の条件 その他設定

鑑定評価書提出先 ○○市長 □□ 太郎 様

鑑定価格一覧表提出先 ○○市

発行番号 第 2022 号

発行年月日 平成 26 年 6 月 28 日

不動産鑑定業者の住所 ○○市□□町通 1 - 1

名称 ☆☆☆☆☆鑑定事務所

資格 不動産鑑定士

氏名 鑑定 次郎  
※連名の場合、5名まで表示できます

評価員番号 09999  
※評価員番号は先頭を"0"を付けてください

【注意】登録された評価員番号で取引事例の閲覧情報を管理します。  
評価員番号の登録が無い場合、閲覧ログ番号を取得できませんのでご注意ください。

ブロック

フォームビュー NUM

**重要!!** 平成27年評価替えより、独自作成を除く取引事例データには閲覧ログ番号が必要となりました。  
評価員番号 は必ず登録してください。  
閲覧3次データ (KOTEL.ptf) を取り込む際に、閲覧ログ番号が評価書作成者本人の番号であるかを判断するために、評価員番号の登録が必要です。

## 6-2 基本的事項

**基本的事項：**価格時点、評価条件などを登録します。

画面右端の「変更」ボタンをクリックすると、総務省より送付された「平成24年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等」の基本的事項に記載されている文章に変更します。

標準宅地鑑定評価システム2011 △△△△市 - [総括表]

提出先など 基本的事項 凡例、比準表の設定 計算の条件 その他設定

価格時点 平成 23 年 1 月 1 日

鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料

不動産の種別・類型 更地として

価格の種類 正常価格

評価条件 現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が附着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等 無し

鑑定評価を行った日 平成 23 年 3 月 24 日

実施調査日 平成 22 年 11 月 5 日 (ほか)

確認に用いた資料 貴庁○○課備付の土地課税台帳、同付属図面

照合の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認

照合の結果

総括表印刷 終了

NUM

平成30年評価替えより、鑑定評価書「I. 基本的事項及び鑑定評価額等」の記載事項が追加されています。

標準宅地鑑定評価システム2017 - [総括表]

提出先など 基本的事項 基本的事項2 計算の条件 その他設定

実地調査を行った不動産鑑定士

立会人の氏名

実地調査を行った範囲

実地調査の一部を実施できなかった場合にあってはその理由

総括表印刷 終了

フォームビュー NUM



計算の条件：システムにおける計算方法を指定します。

取引事例比準表適用の有無、公示地・基準地比準表適用の有無

[比準する] → 取引事例、公示地・基準地との比準において、土地価格比準表による比準計算を行います。※取引事例、公示地・基準地について比準計算に必要なデータの入力が必要です。

[比準しない] → 取引事例との比準において、地域格差を直接入力します。  
公示地・基準地との比準において、条件ごとの格差を直接入力します。

親子計算の有無

[計算する] → 標準宅地を主要標準宅地（親）・その他標準宅地（子）に区分し価格計算します。

[計算しない] → すべての標準宅地を（親）とします。

格差指数の端数処理単位

地域格差・個別格差等すべての格差率の端数処理単位設定です。

整数もしくは小数点第1位までの設定ができます。例：小数点第1位 → 98.5

最終価格処理単位 ※鑑定価格及び比準価格を計算する端数処理単位の設定です。

有効数字（上3桁） → 有効数字上3桁四捨五入

千円単位四捨五入 → 千円単位四捨五入

取引事例比較法の推定価格の端数処理 ※取引事例比較法の推定価格の端数処理単位の設定です。

有効数字（上3桁） → 有効数字上3桁四捨五入

1円単位四捨五入 → 1円単位四捨五入

その他設定：取引事例比較法の登録画面で表示する取引事例の所在地番の表示方法を指定します。



## 7. データの管理

### 7-1 バックアップ・リストア

現在、作業している市町村の全データをバックアップ（保存）・バックアップデータのリストア（回復）を実行します。バックアップデータの形式は、**テキストファイル**（標準宅地.txt 等複数ファイル）または**圧縮ファイル**（H17Bupdata.lzh の1ファイル）が選択できます。

標準宅地鑑定評価システム2017 ○○市 - [標準宅地鑑定評価システム データ管理]

作業している市町村名: ○○市

バックアップ・リストア | 今回(H30)評価データ | 前回(H27)評価データ | 前々回(H24)評価データ

作業している市町村データをバックアップまたはリストアします

1. データの保存先ドライブ、ディレクトリを指定します

検索 F:\  
例: A:\, C:\ (半角入力)

2. 実行する項目を選択します

バックアップ(保存) 実行 リストア(復元) 実行

作業している市町村の全データを  
フロッピーディスク等に保存します

作業している市町村をバックアップ時  
の状態に復元します

保存形式  
を選択

☐ 各データをテキストファイルで保存。(複数ファイル: 標準宅地.txt 等)

☒ 各データを1ファイルに圧縮して保存。(LZH形式: H17Bupdata.lzh)

フォームビュー NUM

1. バックアップ先またはリストア元となるドライブ、ディレクトリを入力、または [検索] ボタンをクリックしてドライブ、ディレクトリを選択します。
2. 保存形式を選択します。(LZH ファイルまたはTXT ファイル)、
3. 保存する場合は、[バックアップ (保存) の実行] をクリックします。
4. 回復する場合は、[リストア (回復) の実行] をクリックします。

## 7-2 評価書データ、個別データのバックアップ

当システムで作成したデータを、テキストファイルとして個別にバックアップします。  
作業している市町村のデータを保存します。

標準宅地鑑定評価システム2017 ○○市 - [標準宅地鑑定評価システム データ管理]

作業している市町村名: ○○市

終了

バックアップ・リスト: 今回(H30)評価データ | 前々回(H27)評価データ | 前々回(H24)評価データ

データの保存先ドライブ、ディレクトリを指定します

検索: F:\  
例: A:\, C:\ (半角入力)

作業している市町村の鑑定評価書データを保存します (17標準宅地.txt 等のデータです)

評価書データをフロッピーディスク等に取り出します | 評価書データを取り込みます

評価書データ取り出し | 評価書データ取り込み

※ 公示基準地、事例データ、総括表、比準方法、要因、比準表・凡例データは保存しません

標準宅地鑑定評価システム2017 の作成データを個別に保存します

1. データを選択します

市町村ごとに保存するデータ

☐ 標準宅地 ☐ 公示地、基準地 ☐ 取引事例 ☐ 直接法 ☐ 賃貸事例 ☐ 間接法事例

☐ 要因、比準表・凡例 ☐ 総括表、設定条件 ☐ 出力設定 ☐ 評価員 ☐ 文例

☐ 開発法 ☐ 時点修正率(適用地区別で期間区分ごとに設定した月率)

2. 実行する項目を選択します

取り出し 実行 | 取り込み 実行

選択したデータをフロッピーディスク等に保存します | 選択したデータを取り込みます

(注) 評価書データの保存では、取り込みにより計算結果が変更する可能性のあるデータ（公示地基準地、取引事例、総括表、要因、比準表・凡例）は保存しません。

※ 評価書データは幹事の方が鑑定評価書を取りまとめる場合などにご利用下さい。

出力されるファイル名は「17 標準宅地.txt」等です、先頭に「17」が付きます。

※ 個別データ（標準宅地.txt）は幹事の方が時点修正率を取りまとめる場合などにご利用下さい。

1. データの取り出し先・取り込み元となるドライブ、ディレクトリを入力、または [検索] より選択します。
2. 実行するデータ（標準宅地、直接法、要因、比準表・凡例等）をチェックし、[取り出し実行] または [取り込み実行] をクリックします。
3. 番号の一覧が表示されます。番号を選択し、[取り出し実行] または [取り込み実行] をクリックします。
4. 標準宅地の取り込みについては、データの整合性を保つために、取り込みの最後に鑑定価格の一括計算をクリックしてください。

主要標準宅地の計算

鑑定価格の一括計算

一括鑑定価格計算

## 8. 取引事例の管理

※取引事例データの取り込みは適用地区、要因データの作成後（P22～25 参照）に行ってください。

### 8-1 閲覧3次データ（KOTEL.ptf）の取り込み

平成27年の評価替えより地価公示または地価調査で作成した統一フォーマットデータ（Jirei10.txt）は使用できなくなりました。

取引事例は、連合会（REA-JIREI）からダウンロードした閲覧3次データ（KOTEL.ptf）や属性情報（PTF.txt）を取り込むか、またはシステムに事例データを直接入力して作成することになります。

鑑定評価書に採用できる取引事例は、評価書作成者の閲覧ログ番号が登録されている閲覧3次データ（KOTEL.ptf）を取り込んで作成した取引事例、利用履歴を取得して作成した取引事例、独自収集取引事例になります。

1. 閲覧3次データ（KOTEL.ptf）の保存先ドライブ、ディレクトリを入力、または「検索」ボタンより選択し、「取り込みの実行」をクリックします。
2. 取り込みを行う市区町村、適用地区(910：住宅 920：商業 930：工業 等)、番号の付設方法を設定し「取り込み継続」をクリックします。

3. 閲覧3次データの取り込み方法を選択し、[取り込みを続ける] をクリックします。
4. 番号一覧の画面が表示されるので、必要な番号を選択し[取り込み実行]をクリックして閲覧3次データの取り込みは完了です。

- ・先に属性情報 (PTF.txt) を取り込んでいる場合 (要因データの入力に既に済んでいる)  
→ **閲覧情報と所在・地番を取り込む (上書き更新のみ)** にチェック
- ・取引事例データをまだ作成していない場合  
→ **閲覧3次データの内容を全て取り込む (上書き更新は不可)** にチェック

## 8-2 取引事例の属性情報 (PTF.txt) の取り込み

閲覧3次データ (KOTEL.ptf) では入力されていない属性情報を取り込みます。また、独自収集取引事例を取り込みます。

1. 属性情報 (PTF.txt) の保存先ドライブ、ディレクトリを入力、または [検索] ボタンより選択します。
2. 上書きする取引事例があった場合の取引整理番号及び適用地区の更新方法を指定します。
3. [取り込みの実行] をクリックします。
4. 取り込みを行う市区町村、適用地区(910 : 住宅 920 : 商業 930 : 工業 等)、番号の付設方法を設定し [取り込み継続] をクリックします。
5. 番号一覧の画面が表示されるので、必要な番号を選択し[取り込み実行]をクリックして属性情報の取り込みは完了です。

### 8-3 履歴管理情報 (PRF.txt) の作成

平成27年評価替えより鑑定評価書の提出後、履歴管理情報 (PRF.txt) を連合会 REA-NET の公的管理閲覧システムにアップロードする必要があります。

《注意》 当社のシステムでは市町村ごとに「都市選択」をして評価書を作成しております。

履歴管理情報 (PRF.txt) の作成も市町村ごとに出力し、公的管理閲覧システムにアップロードしていただきますようお願いいたします。

標準宅地鑑定評価システム2017 ○○市 - [標準宅地鑑定評価システム データ管理]

作業している市町村名: ○○市

終了

閲覧3次データ(KOTElptf)の取り込み | 属性情報(PTF.txt)の取り込み・取り出し | **履歴管理情報 (PRF.txt) の作成**

履歴管理情報 (PRF.txt) を作成します ※公的管理閲覧システムへのアップロードデータ

1. PRF.txt の出力先ドライブ、ディレクトリを指定します

検索   
例: A:\, C:\ (半角入力)

2. 出力を実行します

PRF.txt の出力

履歴管理情報の確認 閲覧ログ番号未登録の事例を確認します

フォームビュー

1. 履歴管理情報 (PRF.txt) の保存先ドライブ、ディレクトリを入力、または「検索」ボタンより選択します。
2. 「PRF.txt の出力」をクリックして保存します。
3. 閲覧ログ番号の未登録を確認する場合は「履歴管理情報の確認」をクリックします。

標準宅地鑑定評価システム2014 岐阜市H27 - [履歴管理票]

履歴管理情報 (PRF) の確認

調査区分 固定資産税標準宅地

評価員番号 09999 氏名 岐阜 太郎

発行番号 2065

プレビュー 終了

評価書採用の3事例のうち、閲覧ログ番号が未登録の事例番号を抽出します。 => 抽出実行 抽出解除

閲覧ログ番号未登録の事例については ①KOTElptfより閲覧情報を取り込む または ②REAネットより事例カードを印刷する のどちらかの処理をしてください。  
※独自作成事例はログ番号の必要はありません。

標準宅地番号	閲覧ログ番号	閲覧日	国土管理番号1 国土管理番号2	取引整理番号	事例の所在
110			131021201 62721	〇〇-62721	岐阜市神田町7丁目
110	09999-21-100122025	2013/11/21	130721201 66257	〇〇-66257	岐阜市県町1丁目
1106	09999-21-100120940	2013/11/20	1120821201 64745	〇〇-64745	岐阜市神田町9丁目
1515	09999-21-100121529	2013/11/20	1121221201 64068	〇〇-64068	岐阜市井天町2丁目
1515	09999-21-100117738	2013/11/20	1110721201 54869	〇〇-54869	岐阜市本郷町2丁目
1515	09999-21-100121190	2013/11/20	1130421201 79555	〇〇-79555	岐阜市春日町2丁目

《注意》 閲覧ログ番号を取得していない事例は空欄になっていますので、確認してください。  
但し、2011年以前の事例及び独自収集取引事例には閲覧ログ番号はありません。

※ 閲覧ログ番号のない取引事例については、REA-Jirei で該当の事例を閲覧して履歴管理票を印刷しておけば、空欄のままでも問題ありません。

## 9. 登録

### 9-1 評価員

標準宅地、取引事例の担当・作成評価員を表示するために、評価員を登録します。  
本人以外が作成した標準宅地、取引事例を区別する必要がない場合は登録する必要はありません。

(評価員リスト) 登録した評価員データを“リストへ追加”することで、他市町村のデータファイルを新規作成した際、“リストより取込”から評価員データを取り込むことができます。

## 9-2 適用地区 要因名

適用地区を作成し要因名を登録するには下記の3つの方法があります。

- ① 前回システムのバックアップデータを取り込む  
前回と同じ要因、凡例・比準表データが登録されています。
- ② 住宅・商業・工業別に標準的な要因、凡例・土地価格比準表で新たに作成する（次頁参照）  
この場合、平成24年度新書式の標準宅地調書の要因項目に一致した標準的な要因、凡例・土地価格比準表を自動的に作成します。  
新書式の価格算定補足資料（3.取引事例比較法）作成のために、取引事例との比準を統一的にこなうための標準的な要因登録です。
- ③ 新しい適用地区番号を登録し、固定項目以外の要因名と凡例・比準表を自由に作成する

※①と③の場合は、登録されている要因名、凡例の内容や並び順が平成24年度新書式の標準的な要因、凡例と不一致の場合に、総務省標準書式にあわせた印刷をすることができません。

### ・適用地区の新規作成（③の場合）

1. ”適用地区の作成 新規登録”に新しい適用地区番号を入力します。
2. 新規番号であれば確認メッセージが表示されるので [OK] で確定します。すでに登録してあれば登録済みの要因名が表示されます。
  - 固定の要因名：既定値で表示されている要因名は変更できません  
街路条件：系統連続性、道路の種別、道路幅員、舗装の状態  
交通接近条件：最寄り駅への距離、最寄り駅の性格  
環境条件：上水道、下水道、都市ガス、公害  
行政的条件：区域区分、用途地域  
※建ぺい率・容積率は指定か基準かの選択は可能
3. リストボックスになっている要因項目は、自由に設定できますのでリストより選択または直接入力してください。

### 平成24年度総務省標準様式の要因登録について

標準宅地調書（総務省標準様式）で出力する場合は、標準様式の要因名を所定の位置へ登録してください。

- ＜住宅地域＞ 交通接近条件2：最寄りバス停への距離  
交通接近条件3：圏域の中心  
環境条件5：自然的状態  
環境条件7：区画整理・再開発等  
行政的条件5：防火規制
- ＜商業地域＞ 交通接近条件4：商業中心への接近性  
環境条件6：地域の種別  
環境条件7：区画整理・再開発等  
行政的条件5：防火規制
- ＜工業地域＞ 交通接近条件5：幹線道路への距離  
環境条件7：区画整理・再開発等  
行政的条件5：防火規制

注意!! 要因名の登録位置や名称を変更した場合は標準宅地調書（総務省標準様式）に正しく出力できません。

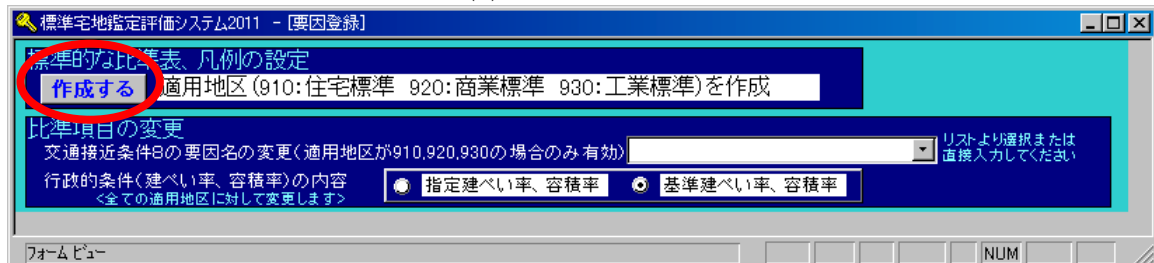


## 標準的な要因、凡例・土地価格比準表の作成 (②の場合)

910：住宅標準 920：商業標準 930：工業標準の適用地区番号で自動的に要因、凡例・土地価格比準表を作成します。

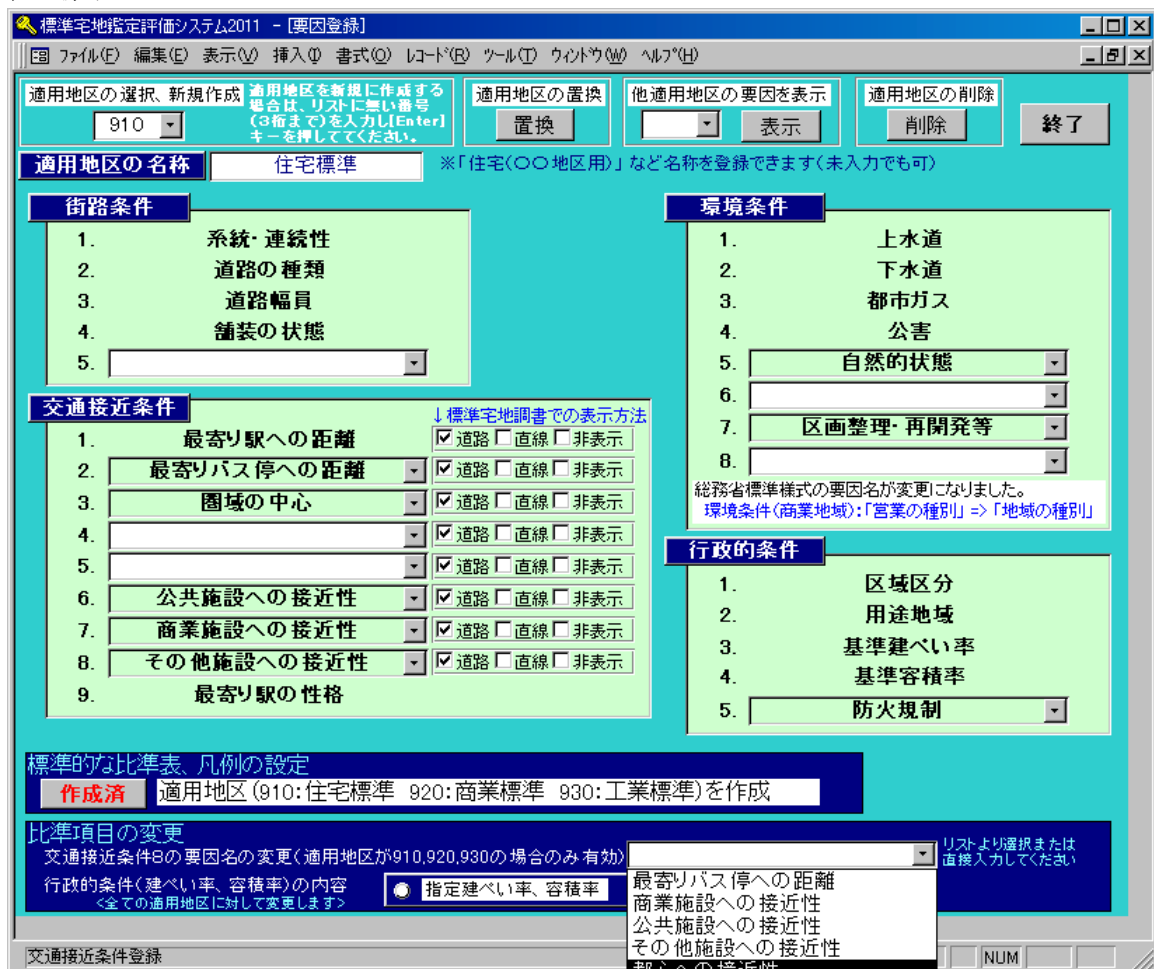
(作成方法)

1. メニュー画面より「適用地区 要因名」をクリックします。
2. 要因登録画面の下部分に“標準的な比準表、凡例の設定”の項目がありますので、ここにある「作成する」ボタンをクリックします。
3. 作成のメッセージが表示され「はい(Y)」で作成を開始します。



※作成終了後は「作成する」ボタンは「作成済」ボタンになります。

住宅標準：910



## 比準項目の変更

- ・交通接近条件8の要因名「その他施設への接近性」は変更が可能です。“比準項目の変更”の項目にあるリストボックスより選択、または直接入力して要因名を変更してください。
- ・比準表で採用する建ぺい率、容積率は基準または指定の選択が可能です。

※交通接近条件6の「公共施設への接近性」は、総務省標準様式調書の「その他」に出力ができます。  
(鑑定評価書印刷→印刷の設定→出力内容の設定でのオプション設定が必要です)



## 商業標準：920

標準宅地鑑定評価システム2011 - [要因登録]

適用地区の選択、新規作成 適用地区を新規に作成する場合は、リストに無い番号(9桁まで)を入力し[Enter]キーを押してください。

適用地区の置換 他適用地区の要因を表示 適用地区の削除

適用地区の名称 **商業標準** ※「住宅(○○地区用)」など名称を登録できます(未入力でも可)

**街路条件**

1. 系統・連続性
2. 道路の種類
3. 道路幅員
4. 舗装の状態
- 5.

**交通接近条件** ↓標準宅地調査での表示方法

1. 最寄り駅への距離 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
2. 最寄りバス停への距離 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
3. ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
4. 商業中心への接近性 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
5. ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
6. 公共施設への接近性 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
7. 商業施設への接近性 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
8. その他施設への接近性 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
9. 最寄り駅の性格

**環境条件**

1. 上水道
2. 下水道
3. 都市ガス
4. 公害
- 5.
6. 地域の種別
7. 区画整理・再開発等
- 8.

総務省標準様式の要因名が変更になりました。  
環境条件(商業地域):「営業の種別」⇒「地域の種別」

**行政的条件**

1. 区域区分
2. 用途地域
3. 基準建ぺい率
4. 基準容積率
5. 防火規制

標準的な比準表、凡例の設定

**作成済** 適用地区(910:住宅標準 920:商業標準 930:工業標準)を作成

比準項目の変更

交通接近条件8の要因名の変更(適用地区が910,920,930の場合のみ有効)

行政的条件(建ぺい率、容積率)の内容

指定建ぺい率、容積率 基準建ぺい率、容積率

フォームビュー

## 工業標準：930

標準宅地鑑定評価システム2011 - [要因登録]

適用地区の選択、新規作成 適用地区を新規に作成する場合は、リストに無い番号(9桁まで)を入力し[Enter]キーを押してください。

適用地区の置換 他適用地区の要因を表示 適用地区の削除

適用地区の名称 **工業標準** ※「住宅(○○地区用)」など名称を登録できます(未入力でも可)

**街路条件**

1. 系統・連続性
2. 道路の種類
3. 道路幅員
4. 舗装の状態
- 5.

**交通接近条件** ↓標準宅地調査での表示方法

1. 最寄り駅への距離 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
2. 最寄りバス停への距離 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
3. ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
4. 幹線道路への距離 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
5. ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
6. 公共施設への接近性 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
7. 商業施設への接近性 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
8. その他施設への接近性 ☒ 道路 ☐ 直線 ☐ 非表示
9. 最寄り駅の性格

**環境条件**

1. 上水道
2. 下水道
3. 都市ガス
4. 公害
- 5.
- 6.
7. 区画整理・再開発等
- 8.

総務省標準様式の要因名が変更になりました。  
環境条件(商業地域):「営業の種別」⇒「地域の種別」

**行政的条件**

1. 区域区分
2. 用途地域
3. 基準建ぺい率
4. 基準容積率
5. 防火規制

標準的な比準表、凡例の設定

**作成済** 適用地区(910:住宅標準 920:商業標準 930:工業標準)を作成

比準項目の変更

交通接近条件8の要因名の変更(適用地区が910,920,930の場合のみ有効)

行政的条件(建ぺい率、容積率)の内容

指定建ぺい率、容積率 基準建ぺい率、容積率

フォームビュー

※標準的な比準表を細分化したい場合は適用地区「911」等を新規に作成して、要因名等の内容を「住宅標準:910」からコピーして作成して下さい。→ [他適用地区の要因を表示] のリストボックスから「910」を選択して [表示] をクリックすると、要因名のコピーができます。

## 取引事例の属性情報 (PTF.txt) の標準宅地鑑定評価システム 2017 への取り込み

### <固定項目以外の要因データの取り込みについて>

取引事例の属性情報 (PTF.txt) を標準宅地鑑定評価システム 2017 に取り込む場合は、固定項目以外の要因名 (自由に選べる要因名) について、PTF フォーマットからの取り込み可能な要因名に設定しておく必要があります。

取引事例の属性情報 (PTF.txt)	標準宅地システム 2017 で設定する要因名 (左要因データを取込)
歩道の状態	歩道の状態
最寄りバス停	最寄りバス停への距離
最寄り公共施設	公共施設への接近性
最寄り商業施設	商業施設への接近性
その他	その他施設への接近性 または 都心への接近性
日照・通風等	日照・通風等
地質・地盤・地勢等	地質・地盤・地勢等
防火地域	防火規制

※右側の要因名でない場合は、その要因についてはデータを取り込むことができません。

※評価書に採用する要因名と違う場合は、取引事例データの取り込み終了後に要因名を正しいものに変更してください。

標準的な要因、凡例・土地価格比準表 (910 : 住宅標準 920 : 商業標準 930 : 工業標準) を設定している場合は、取引事例の属性情報 (PTF.txt) より以下の要因データを取り込むことができます。

取引事例の属性情報 (PTF.txt)	標準宅地システム 2017 での要因名 (左要因データを取込)
最寄りバス停	最寄りバス停への距離
最寄り公共施設	公共施設への接近性
最寄り商業施設	商業施設への接近性
その他	その他施設への接近性 または 都心への接近性
防火地域	防火規制

### 9-3 比準表 凡例

適用地区ごとに各要因の凡例・指数を登録します。

注1：土地価格比準表を採用しない場合でも、マトリクス要因については凡例の登録が必要です。

注2：標準的な要因、凡例・土地価格比準表について

適用地区 910：住宅標準、920：商業標準、930：工業標準（作成方法は20頁～参照）には標準的な凡例と指数が登録されています。新書式の価格算定補足資料（3.取引事例比較法）作成のために、取引事例との比準を統一的行うための標準的な凡例と指数です。

指数は必要に応じて変更してください。

凡例の並び順や内容を変更すると、取引事例の属性情報（PTF.txt）のデータ内容を正しく表示できなくなる場合がありますのでご注意ください。（次頁 注3参照）

#### 9-3-1 比準表登録

各要因名の比準表詳細画面を開き、凡例と指数を登録します。

適用地区の選択		比準表のコピー		終了	
住宅標準					
	要因名	比準方法	登録有無	詳細表示	
街路条件	系統・連続性	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	道路の種類	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	道路幅員	リニア	有	<input type="radio"/>	
	舗装の状態	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
交通接近条件	最寄り駅への距離	リニア	有	<input type="radio"/>	
	最寄りバス停への距離	リニア	有	<input type="radio"/>	
	圏域の中心		無	<input type="radio"/>	
			無	<input type="radio"/>	
			無	<input type="radio"/>	
	公共施設への接近性	リニア	有	<input type="radio"/>	
	商業施設への接近性	リニア	有	<input type="radio"/>	
	その他施設への接近性	リニア	有	<input type="radio"/>	
環境条件	最寄り駅の性格		無	<input type="radio"/>	
	上水道	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	下水道	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	都市ガス	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	公害	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	自然的状態	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	区画整理・再開発等	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
行政的条件			無	<input type="radio"/>	
	区域区分	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	用途地域	マトリクス	有	<input type="radio"/>	
	基準建ぺい率	リニア	有	<input type="radio"/>	
	基準容積率		無	<input type="radio"/>	

1. 「適用地区の選択」のリストボックスより適用地区を選択します。
2. 表示された要因名の右端「詳細表示」の“○”を、クリックすると、比準表詳細登録画面を表示します。（次頁参照）
3. 「比準表詳細」画面で、凡例と指数を登録します。
4. 既に凡例と指数が登録されている場合は「登録有無」の項目に“有”と表示されます。登録が無い場合または要因名が無い場合は“無”と表示されています。

比準表のコピー … 選択した適用地区について要因名が一致している場合に比準表データをコピーします。（28頁参照）

### 9-3-2 比準表詳細

土地価格比準表に必要な、凡例と指数（100を中心）を入力します。

- マトリクス → 非連続データ（有・無 等）を比準する場合
- リニア → 連続データ（距離データ等）を比準する場合

注1：リニアでは、要因データの最小値・最大値を超える数値データがある場合は、最小値・最大値の指数が採用されます。

注2：道路幅員、基準容積率・基準建ぺい率、交通接近条件はリニア型、他はマトリクス型となります。

- リニア型グラフ表示 → リニア型（連続）データをグラフで表示します。
- マトリックス型対照表 → マトリクス型（非連続）データを対照表で表示します。
- 総務省標準様式凡例 → 統一フォーマットの凡例・総務省標準様式凡例を要因データに表示します。
- 削除 → 登録されている凡例・指数を削除します。

注3：凡例の入力について

閲覧3次データ（KOTEL.ptf）、取引事例の属性情報（PTF.txt）を取り込んで使用する場合は、凡例を“総務省標準様式凡例”にする必要があります。当ボタンをクリックすると総務省標準様式凡例が表示されますので、凡例に対する指数を入力してください。また、この場合に凡例の並び順は変更しないでください。取り込んだデータのコード番号と不一致となり、凡例が正しく表示されません。

ただし、都道府県道を県道に、市町村道を市道に変更することは問題ありません。

※総務省標準様式凡例がある要因は、系統連続性・道路種別・舗装の状態・歩道の状態・日照通風等・地質地勢地盤等・上水道・下水道・都市ガス・区域区分・用途地域・防火規制です。

### 9-3-3 比準表のコピー

標準宅地鑑定評価システム2011 - [比準表コピー]

コピー元適用地区  → コピー先適用地区  →

※[コピー元にする]をクリック ※[コピー先にする]をクリック

適用地区	系統・連続性	道路の種類	道路幅員	舗装の状態		
910	最寄り駅への距離	最寄りバス停への距離	圏域の中心		公共施設への接近性	最寄り駅の性格
コピー元にする	上水道	下水道	都市ガス	公害		
コピー先にする	自然的状態		区画整理・再開発等			
	区域区分	用途地域	基準建ぺい率	基準容積率	基準容積率	

適用地区	系統・連続性	道路の種類	道路幅員	舗装の状態		
920	最寄り駅への距離	最寄りバス停への距離	商業中心への接近性		公共施設への接近性	最寄り駅の性格
コピー元にする	上水道	下水道	都市ガス	公害		
コピー先にする		地域の種別	区画整理・再開発等			
	区域区分	用途地域	基準建ぺい率	基準容積率	基準容積率	

適用地区	系統・連続性	道路の種類	道路幅員	舗装の状態		
930	最寄り駅への距離	最寄りバス停への距離			幹線道路への距離	公共施設への接近性
コピー元にする	上水道	下水道	都市ガス	公害		最寄り駅の性格
コピー先にする			区画整理・再開発等			
	区域区分	用途地域	基準建ぺい率	基準容積率	基準容積率	

コピー先適用地区

#### 登録方法

1. コピー元適用地区に既に比準表の凡例、指数が登録されている適用地区を選択します。
2. コピー先適用地区に要因データ、指数をコピーする適用地区を選択します。
3. [コピー実行] でコピー先適用地区にコピー元の比準表の凡例、指数がコピーされます。

### 9-4 時点修正率登録

標準宅地鑑定評価システム2017 △△町 - [時点修正率登録]

検索適用地区

適用地区

適用地区ごとの期間区分に入力された月率を基に取引事例の時点修正率を一括計算します  
 (注: 取引事例登録画面に表示される月率変動率は変更しません)

時点修正率の端数処理単位をセットして下さい《初期値:1》

小数点 第  位(四捨五入)

平成	<input type="text" value="24"/>	年	<input type="text" value="1"/>	月	～	平成	<input type="text" value="24"/>	年	<input type="text" value="12"/>	月	月率	<input type="text" value="-0.09"/>	%
平成	<input type="text" value="25"/>	年	<input type="text" value="1"/>	月	～	平成	<input type="text" value="25"/>	年	<input type="text" value="12"/>	月	月率	<input type="text" value="-0.07"/>	%
平成	<input type="text" value="26"/>	年	<input type="text" value="1"/>	月	～	平成	<input type="text" value="26"/>	年	<input type="text" value="12"/>	月	月率	<input type="text" value="-0.05"/>	%
平成	<input type="text" value="27"/>	年	<input type="text" value="1"/>	月	～	平成	<input type="text" value="27"/>	年	<input type="text" value="12"/>	月	月率	<input type="text" value="-0.03"/>	%
平成	<input type="text" value="28"/>	年	<input type="text" value="1"/>	月	～	平成	<input type="text" value="28"/>	年	<input type="text" value="6"/>	月	月率	<input type="text" value="-0.03"/>	%
平成	<input type="text" value="28"/>	年	<input type="text" value="7"/>	月	～	平成	<input type="text" value="29"/>	年	<input type="text" value="1"/>	月	月率	<input type="text" value="-0.05"/>	%

レコード:  / 2

月率変動率入力

取引事例の時点修正率を適用地区単位で計算する場合に登録します。

時点修正率は、10期間区分まで月率で小数点第2位まで登録できます。

全ての適用地区について、登録をおこなってください。

注1: ここでの時点修正率による時点修正の計算は、取引事例の時点修正を行うための登録です。

公示地・基準地の時点修正率の計算はできません。

注2: 取引事例の登録画面で入力する月率変動率は変更しません。

## 9-5 文例登録

標準宅地鑑定評価システム2011 △△△△市 - [文例登録]

文例の表示(登録をおこなう文章を選択してください)

☐ 近隣地域範囲    ☐ 想定建物の概要  
☐ 市場の特性    ☒ 標準価格の決定    ☐ 対象地価格の決定  
☐ 比準価格決定    ☐ 収益価格理由    ☐ 原価法理由

印刷    終了

近隣地域範囲	想定建物の概要	対象地価格の決定
市場の特性	標準価格の決定	
比準価格決定	収益価格理由	原価法理由

価格の読み込みが可能です。価格を配置するところに下記の文字を入力してください。

比準価格平均値 -	平均¥	収益価格 -	収益¥	標準価格 -	標準¥	鑑定評価額 -	総額¥
比準価格 -	比準¥	積算価格 -	積算¥	鑑定評価額㎡ -	単価¥		

< 例: ~比準価格を比準¥円/㎡と決定した。>

1

<区分>

住宅

削除

以上により、比準価格比準¥円/㎡と求められた。比準価格は対象不動産の市場性に着目し、市場における現実の取引価格を直接の基礎としており実証的な価格である。したがって本件では、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における市場の需給動向を総合的に勘案し、基準地価格に比準して求めた価格との均衡を考量して標準価格を標準¥円/㎡と査定した。

2

<区分>

商業

削除

以上により、比準価格比準¥円/㎡、収益価格収益¥円/㎡が求められた。比準価格は、市場で実際に生じた取引価格を基礎として求めた実証的な価格である。収益価格は理論価格であるが当該地域が元本と果実との相関関係がやや希薄であることから低目に試算される傾向にある。本件では、市場の需給動向を総合的に勘案し、基準地価格に比準して求めた価格との均衡を考量して標準価格を標準¥円/㎡と査定した。

3

<区分>

工業

削除

以上により、比準価格が求められた。比準価格は対象不動産の市場性に着目し、市場における現実の取引価格を直接の基礎としており実証的な価格である。したがって本件では、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における市場の需給動向を総合的に勘案し、標(基)準地価格に比準して求めた価格との均衡を考量して標準価格を右記のとおり査定した。

コード: 1 / 3

標準価格の決定の文例

NUM

近隣地域範囲、想定建物の概要、市場の特性、標準価格の決定、対象地価格の決定、比準価格決定、収益価格が適用できない理由、原価法が適用できない理由の文例を登録することができます。

[区分] には文例についてのコメントを入力することができます。

※実際に文章を入力する画面（取引事例比較法や規・比準価格の画面）からも、入力した文章を文例として登録することができます。

1. [文例の表示] 枠内の“○”をクリックすると、選択した項目の文例登録画面が表示されます。
2. 区分と文例を入力します。
3. [印刷] 枠内の文例項目をクリックすると、選択した項目の文例を一覧表形式でプレビューします。

### <価格の自動読み込み>

文例の登録時に下記規定の文字（比準¥、収益¥等）を入力しておくと、価格決定等の文章入力で文例を採用した場合に、価格を自動的に読み込んで表示します。

比準価格平均値	— 『平均¥』
比準価格	— 『比準¥』
収益価格	— 『収益¥』
積算価格	— 『積算¥』
標準価格	— 『標準¥』
鑑定評価額 (㎡)	— 『単価¥』
鑑定評価額 (総額)	— 『総額¥』



## 10. データ登録

### 10-1 標準宅地登録

標準宅地データを登録します。

新規登録 … 標準宅地番号の登録・呼び出しに新規番号を入力します。

検索 … 登録されている標準宅地番号を検索、表示します。

コピー … 登録済み標準宅地データから、内容をコピーして新規番号を作成します。(33 頁参照)

削除 … 表示されている標準宅地を削除します。

置換 … 標準宅地番号を一部変更または一括変更します。(33 頁参照)

印刷 … 選択されている標準宅地の標準宅地調書または基本データを印刷します。

点検・選定 … 標準宅地の選定区分の登録画面を表示します。(次頁参照)

標準宅地調書2枚目の作成 … 標準宅地調書付属資料の作成画面を表示します。(次頁参照)

調書2枚目表示 … 選択されている標準宅地の標準宅地調書2枚目をプレビューします。

内容クリア … 選択されている標準宅地の登録データをクリアします。

※標準宅地の個性率の入力は“規(比)準”価格の登録画面でおこないます。

- “比準表・凡例の登録”画面で、凡例が登録してあると(例:1.舗装 2.未舗装)リストボックスが有効になります。
- 親子区分は、“総括表 比準方法”画面で、“親子計算の有無”を“する”場合に表示します。
- 道路幅員が入力されている場合、指定容積率を入力すると基準容積率を自動計算します。
- 交通接近条件の施設名等をデータ入力する際に、登録済みデータから選択できます。リストに無い値は直接入力してください。(各交通接近条件の施設名、利用現況、標準的使用、最有効使用)
- 登録したい用途地区がリストにない場合はコードと区分名を直接入力してください。直接入力後“リストに追加”をクリックし、データを登録してください。

注:比準計算後に、登録データを変更した場合は、その標準宅地について再度“比準計算”をして、変更後データでの比準をしてください。(45 頁参照)

## 10-1-1 標準宅地の座標値登録

GoogleMap 等で取得した座標値を登録できます。

※世界測地系「JGD2000」または「WGS84」の座標値を登録してください。

① GoogleMap や yahoo 地図で標準宅地の座標値を取得(コピー)して、左側の赤枠内に貼り付けます。

② 貼り付けた座標値が右側の緯度・経度の欄に転記されます。

登録した座標値は鑑定価格一覧表と価格一覧表のエクセルに出力します。

エクセルよりCSVファイルを作成して土協会地図システム(P-Map)やQGIS(オープンソースの地理情報システム)でのポイント表示が可能です。

## 10-1-2 選定区分の登録

選定区分の登録結果を一覧表で印刷することができます。



### 10-1-3 標準宅地調書付属資料の作成

標準宅地鑑定評価システム2014 ○○市 - 画像登録：フォーム

**標準宅地調書2枚目作成 <画像ファイル登録>**

4. 登録で保存します

標準宅地番号: 0502 前データ 次データ 入力内容クリア 登録 プレビュー 戻る

1. 担当者、調査日を入力します  
(担当者) ○△ 太郎 (資格) 不動産鑑定士 (調査日) 平成 25 年 10 月 5 日

2. 画像の標題、縮尺を選択します 3. 画像ファイル名を登録します

画像1 写真 1/ 1 C:\Hyojun14\○○市写真¥0001.jpg 参照  
画像2 案内図 1/ 10000 C:\Hyojun14\○○市地図¥0001.jpg 参照  
画像3 1/ 参照  
画像4 1/ 参照

※選定調書の画像は調書2枚目に表示しない画像でも選択できます(画像1～4の全て選択可)  
※選定調書の画像サイズは75×16cmで、パターン5の画像サイズと同じです

パターンの追加

パターン: 6 で印刷します

1 全画像サイズ 75×11.5cm 2 業者名非表示の場合 画像1は14.8×11.5cm  
4 画像2・3がL版8.9×12.7cm 3 業者名非表示の場合 画像1は15×12cm 5 全画像サイズ 75×16cm 6 全画像サイズ 11×16cm 7 画像1は 9.5×14cm

※パターンの変更は出力の設定画面で指定します  
(印刷→鑑定評価書→印刷の設定→出力内容の設定→調書2枚目)  
※方位、縮尺の表示・非表示は出力内容の設定画面で指定します(縮尺欄が0の場合は印字無)  
※画像データの縦横の比率を変更せずに、サイズを調整して全体を表示するため、横または縦のサイズが設定値より短くなる場合があります。

一覧表による画像ファイル登録 一覧登録 全標準宅地の調書2枚目に担当者・資格・調査日・標題・縮尺を一括登録します。 登録実行

フォームビュー

標準宅地鑑定評価システム2008 ××町 - [調書2枚目一括登録]

標準宅地番号	担当者	資格	調査年	調査月	調査日	画像1	画像1ファイル	画像2	画像2ファイル	画像3
1111	○△ 太郎	不動産鑑定士	19	7	3	近隣図	C:\Hyojun08\近隣図¥1111.jpg	写真(近景)	C:\Hyojun08\近景¥1111.jpg	写真(遠景)
1312	○△ 太郎	不動産鑑定士	19	7	3	近隣図	C:\Hyojun08\近隣図¥1312.jpg	写真(近景)	C:\Hyojun08\近景¥1312.jpg	写真(遠景)
1313	○△ 太郎	不動産鑑定士	19	7	3	近隣図	C:\Hyojun08\近隣図¥1313.jpg	写真(近景)	C:\Hyojun08\近景¥1313.jpg	写真(遠景)

ロード: 14 / 2 / 119

データビュー

1. 担当者、資格、調査日を入力します。
2. “画像の標題”を選択後「参照」から画像データを選択します。
3. 「登録」で登録内容を保存します。
4. 「一覧登録」では標準宅地の一覧表画面より、画像の保存先を登録できます。
5. 登録した画像ファイルは、選定調書へ表示することができます。  
画面右端のチェックボタンで選定調書に採用する画像を選んでください。

(注) 画像データの保存先にマイドキュメントやデスクトップのフォルダを指定する場合は、ディレクトリの長さがサイズオーバーとなり、画像を表示できない場合がありますのでご注意ください。

## 10-1-4コピー

標準宅地鑑定評価システム 2001 <Ver1.0> ××町 - [コピー登録]

基本設定・保守 基礎登録 データ登録 主要標準宅地 その他標準宅地 価格一覧表入出力 比準表の検証 印刷

1. コピー元を下記の一覧から選択します

コピー番号

2. 新規に登録する番号を入力します

新規番号

3. 実行します

戻る

北へ実行

画地番号	適用地区	所在地	地積	価格
2	11	八百津港向	100.00	85,000.00
3	11	八百津字小峯	661.77	95,000.00
4	11	八百津字名務	294.00	74,000.00
5	20	郡上郡白鳥町大字白鳥字前田44-7	885.61	94,000.00
6	11	八百津字千鳥崎	347.00	117,500.00
7	11	八百津字栃ノ木	300.82	81,000.00
8	11	八百津字鯉居	340.47	154,500.00
9	11	八百津字東畑	468.80	135,500.00
10	11	八百津字東橋	82.67	130,000.00
11	11	八百津字薙	328.00	175,000.00
12	11	八百津字解脱	307.43	84,000.00
13	11	八百津字薙	405.64	133,000.00
14	11	八百津字北八幡	519.00	95,000.00
15	11	八百津字北菅原	287.59	184,000.00
16	11	八百津字立花	492.38	163,000.00
17	11	八百津字不老井	132.22	181,500.00
18	11	八百津字児島	407.61	203,500.00
19	11	八百津字東祇園	271.07	160,000.00

フォームビュー

- 登録データの一覧からコピー元とする番号をクリックします。
- 新規番号を入力し、[コピー実行] をクリックします。

## 10-1-5置換

標準宅地鑑定評価システム 2001 <Ver1.0> ××町 - [番号の置換]

基本設定・保守 基礎登録 データ登録 主要標準宅地 その他標準宅地 価格一覧表入出力 比準表の検証 印刷

標準宅地番号の置換を行います

置換実行 戻る

番号の置換	現在の標準宅地番号	新しい標準宅地番号
<input checked="" type="checkbox"/> する <input type="checkbox"/> しない	2	22
<input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない	3	3
<input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない	4	4
<input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない	5	5
<input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない	6	6
<input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない	7	7
<input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない	8	8
<input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない	9	9

レコード: 1 / 70

フォームビュー

- 番号の置換を行いたい標準宅地番号（事例番号）の「新しい標準宅地番号」に新番号を入力します。
- 番号の置換の“する”にチェックされていることを確認し、[置換実行] をクリックします。

## 10-2 公示地・基準地登録

公示地・基準地データを登録します。

- 新規登録 … 公示地、基準地の登録・呼び出しに新規番号を入力します。
- 検索 … 登録されている公示地・基準地を検索し、表示します。
- コピー … 登録済みデータから、内容をコピーして新規番号を作成します。
- 削除 … 表示されている公示地・基準地を削除します。
- 置換 … 公示地・基準地番号を一部変更または一括変更します。
- 印刷 … 表示されている公示地・基準地の基本データを印刷します。
- 時点・価格一括更新 … 公示地・基準地の価格または価格時点を一覧表形式で入力できます。

- “比準表・凡例の登録” 画面で、凡例が登録してあると（例：1. 舗装 2. 未舗装）リストボックスが有効になります。
- 土地価格比準表による比準計算を行わない場合は、条件ごとの要因データ（道路幅員等）は登録する必要はありません。
- 道路幅員が入力されている場合、指定容積率を入力すると基準容積率を自動計算します。
- 交通接近条件の施設名等をデータ入力する際に、登録済みデータから選択できます。リストにない値は、直接入力してください。

注：比準計算後に、登録データを変更した場合は、再度“比準計算”をして、変更後データでの比準をしてください。（45 頁参照）

### <地価公示、地価調査の補正率一覧表に登録>

当ボタンをクリックした場合、選択されている地価公示、地価調査を「地価公示（公示地）の補正率一覧表」または「地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表」が作成できるようにデータを転記します。転記されるデータは、価格・所在・標準化補正項目と率・時点修正率（地価調査）です。

※転記データとの連動はしていませんので、データの変更があった場合は再度、当ボタンをクリックしてデータを上書きしてください。（補正率一覧表の作成については76 頁～参照）

## 10-2-1 公示地、基準地価格時点等の変更

前回データより取り込んだ公示地、基準地の価格または価格時点を一覧表形式で変更できます。

区分 … 公示地、基準地別に絞り込みます。  
 全件 … 登録されている公示地・基準地を全件表示します。

### <価格時点、価格の変更>

1. [区分] のリストボックスより公示地または基準地を選択します。
2. マスターデータの欄に変更する年月日を入力します。
3. 公示地または基準地を選択します。(左側のチェックボックスをクリック)
4. [選択した番号の更新する価格時点をマスターデータの日付にします] をクリックすると [更新する価格時点] に変更する年月日が登録されます。
5. [更新する価格] に変更する価格を入力します。
6. “更新する内容を選択する” の項目より、転記する内容を選択します。
  - 価格時点のみ更新 … [更新する価格時点] の年月日のみ更新
  - 価格のみ更新 … [更新する価格] の価格のみ更新
  - 価格時点、価格を更新 … [更新する価格時点] [更新する価格] の両方を更新
7. [更新実行] をクリックすると公示地、基準地データ更新します。

### 10-3取引事例登録

取引事例データを登録します。

前回の評価替えより地価公示または地価調査で作成した統一フォーマットデータ（Jirei10.txt 等）は使用できなくなりました。

取引事例については、連合会（REA-JIREI）からダウンロードした閲覧3次データ（KOTEL.ptf）、属性情報（PTF.txt）を取り込んで作成する。または独自収集事例を直接入力して作成することになります。

閲覧3次データ(KOTEL.ptf)を使用する場合は閲覧情報が必須です

- |           |   |                               |
|-----------|---|-------------------------------|
| 新規登録      | … | 取引事例番号の登録・呼び出しに新規番号を入力します。    |
| 検索        | … | 登録されている取引事例を検索し、表示します。        |
| コピー       | … | 登録済みデータから、内容をコピーして新規番号を作成します。 |
| 削除        | … | 表示されている取引事例を削除します。            |
| 置換        | … | 取引事例番号を一部変更または一括変更します。        |
| 印刷        | … | 表示されている取引事例の基本データを印刷します。      |
| 時点修正率一括計算 | … | 月率変動率より時点修正率の一括計算及び端数処理をします。  |

- “比準表・凡例の登録”画面で、凡例が登録済みの場合（例：1. 舗装 2. 未舗装）リストボックスが有効になります。
- 土地価格比準表による比準計算を行わない場合は、条件ごとの要因データ（道路幅員等）は登録する必要はありません。
- 時点修正率は、当画面の月率変動率から計算する方法と、適用地区ごとに設定した月率変動率（28頁：時点修正率登録）から一括計算する方法があります。
- 道路幅員が入力されている場合、指定容積率を入力すると基準容積率を自動計算します。
- 交通接近条件の施設名等をデータ入力する際に、登録済みデータから選択できます。リストにない値は、直接入力してください。

注：比準計算後に、登録データを変更した場合は、再度“比準計算”をして、変更後データでの比準をしてください。（45 頁参照）

## ＜事例地の想定標準価格＞

事例地の想定標準価格（取引事例の本来あるべき価格）を入力します。取引事例比較法で、想定価格による地域格差の調整を活用できます。（49 頁参照）

### 10-3-1 取引事例検索

取引事例データの検索、絞り込みをします。

取引事例番号	適用地区	所在地	地積	価格時点	価格	補正後価格	幅員	区域区分 用途地域	最寄り駅名・距離	容積率
1090221201-56866	920	岐阜市岐阜1丁目1番	1,042.22	2009 /01	244,670	215,000	20	市街化区域 商業	岐阜 550	500
1090421201-77526	920	岐阜市岐阜1丁目1番	122.31	2009 /03	189,682	193,000	36	市街化区域 商業	岐阜 400	600
1100121201-56851	920	岐阜市岐阜1丁目1番	75.89	2009 /12	177,889	188,000	27	市街化区域 商業	岐阜 550	500
1091121201-59863	920	岐阜市岐阜1丁目1番	67.93	2009 /10	184,013	181,000	8	市街化区域 商業	岐阜 1100	400

- |          |                               |
|----------|-------------------------------|
| 一覧表示     | … 指定した条件と一致する取引事例を表示します。      |
| 選択       | … 一覧表から選択した取引事例の登録画面を表示します。   |
| 絞り込条件クリア | … 条件の指定項目の表示をクリアします。          |
| 並順条件クリア  | … 並順の指定項目の表示をクリアします。          |
| 絞り込実行    | … 絞り込条件と一致した取引事例で登録画面を絞り込みます。 |
| 全件を表示    | … 登録画面は取引事例全件が表示されます。         |

#### 条件を指定

1. 絞り込みたい条件を入力します。（所在地は“岐阜市”等でも絞り込みできます）
2. [一覧表示] をクリックすると絞り込みを実行し、画面下部に一覧を表示します。
3. [絞り込実行] をクリックすると取引事例登録画面に戻ります。番号選択のリストボックスは絞り込んだ番号のみを表示します。[全件を表示] をクリックすると番号選択のリストボックスは全件を表示します。

#### 並び順を指定

1. 並び替える要因を項目から選択します。
2. [一覧表示] を選択すると並び替えを実行し、画面下部に一覧を表示します。



## 10-4 収益直接法登録

直接法データを登録します。

直接法データの入力画面は、「想定建物」「収益計算」「費用計算」「土地に帰属する純収益」に4分割されています。画面上部のボタンで、切り替えて登録してください。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [純収益登録]

検索  想定建物 費用計算 標準宅地からコピー 印刷 置換 終了  
 前データ 次データ 調査2枚目表示 収益計算 土地に帰属する純収益 登録データコピー 再計算 削除

適用地区 910 標準宅地番号 3306 標準価格 100,000 円/㎡ 収益価格 77,600 円/㎡ 比準価格 108,000 円/㎡  
 住宅標準 収益直接法一括計算での?ル-?南 既成住宅 (代表) 収益価格/標準価格 = 77.6%

用途地域等 基準建ぺい率 指定容積率 基準容積率 地積 間口 奥行  
 1 市街化区域 60 % 200 % 200 % 200.00 ㎡ 10 m 20 m  
 6 第2種住居地域  
 2 準防火  
 前面道路、幅員等 特定道路までの距離  
 3 市町村道 5.5 m

参照 登録 クリア

想定建物の概要 一般住宅や共同住宅及び事業所等も混在する地域であり、上記のとおり査定した。 有効率 (90 %) の理由 共有部分を考慮

総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	共有費面積 (㎡)	㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	保証金等 (月数)	保証金等 (円)	権利金等 (円)
1 ~ 3	住宅	120.00	90.0	108.00	1.399	151,092	3.0	453,276	1.0	151,092
				参入する	0					
				参入する	0					
				参入する						
				参入する						
				参入する						
計		360.00	90.0	324.00		453,276		1,359,828		453,276

年額支払賃料 453,276 円 × 12ヶ月 = 5,439,312 円  
 共益費 (管理費) 円/㎡ × 324.00 ㎡ × 12ヶ月 = 円  
 共益費 (管理費) の算出根拠  
 その他の収入 (屋外駐車場使用料等) 10,000 円/㎡ × 2 台 × 12ヶ月 + 0 円 = 240,000 円  
 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)  
 空室等による損失相当額 5,439,312 円 × 10.0 % (空室率A) + 240,000 円 × 10.0 % (空室率B) = 567,931 円  
 以上計 5,111,381 円  
 保証金等の運用益 (空室損失A考慮後) 1,359,828 円 × 90.0 % × 5.30 % = 57,657 円  
 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失A考慮後) 償却年数 (3 年) 運用利回り (5.30 %) 453,276 円 × 90.0 % × 0.3693 = 133,916 円  
 その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失B考慮後) 240,000 円 × 90.0 % × 5.30 % = 10,176 円  
 総収益 5,313,130 円 (26,566 円/㎡)

ロード: 11 / 106  
 貸倒れ損失金額 NUM

- 新規登録 … 検索番号の項目に新規番号を入力します。
- 標準宅地からコピー … 標準宅地データから、データをコピーして直接法データを作成します。  
 (次頁参照)  
 ※収益直接法の一括計算をする場合は、全標準宅地のコピーをお勧めします
- 登録データコピー … 登録済みデータから、他の番号にデータをコピーします。(次頁参照)
- 再計算 … 登録データコピー後、収益価格の再計算を行います。
- 置換 … 直接法番号を一部変更または一括変更します。
- 印刷 … 価格算定補足資料 (純収益算定書) を印刷します。
- 賃貸事例選択 … 登録されている賃貸事例データを取り込みます。(40 頁参照)
- 一定率の査定 … 維持管理費の一定率を査定し転記します。(40 頁参照)
- 税額の査定 … 公租公課を試算し転記します。(41 頁参照)

※運用利回り・基本利率・変動率等は、登録済みデータから選択できます。リストにない値は、直接入力してください。

## 10-4-1 標準宅地からコピー

標準宅地データから標準規模・標準間口・奥行等をコピーし、直接法データを作成します。

親子区分	標準宅地番号	適用地区	所在地番
<input type="radio"/> 主要標準宅地	1001	17	岐阜市○○町1丁目1
<input type="radio"/> 主要標準宅地	1002	27	岐阜市○○町1丁目1
<input type="radio"/> 主要標準宅地	1003	37	岐阜市○○町1丁目1
<input checked="" type="radio"/> 重複 主要標準宅地	1928	37	岐阜市○○町1丁目1

1. 標準宅地の一覧から、直接法データを作成する番号を選び、チェックします。  
既に直接法データがある場合は“重複”と表示されます。
2. 「コピー実行」をクリックすると、標準宅地からデータをコピーして直接法データを作成します。  
※ 収益直説法の一括計算をする場合は、全標準宅地について「コピー実行」をして直接法データを作成しておいてください。

## 10-4-2 登録データコピー

登録してある他の直接法データからデータをコピーします。

番号	適用地区	所在地	収益価格(円/㎡)
1928	37	岐阜市○○町1丁目1	25600
1929	37	岐阜市○○町1丁目1	
1930	17	岐阜市○○町1丁目1	48500
1931	21	岐阜市○○町1丁目1	76300
1932	19	岐阜市○○町1丁目1	49500
3301	27	岐阜市○○町1丁目1	78000
3302	17	岐阜市○○町1丁目1	49700

1. 直接法の一覧から、コピー元にする番号を選び、クリックします。
  2. “コピー番号” にコピー元番号が表示されます。
  3. “新規番号” のリストボックスからコピーする番号を選択します。
  4. 「コピー実行」をクリックすると、コピー元からデータをコピーします。
- (注) 想定建物の内容はコピーしません。



### 10-4-3 賃貸事例選択

登録されている賃貸事例から選択し、実際実質賃料を表示します。

賃貸事例番号	所在地	延床面積	月額実質賃料
美濃加茂-1	〇〇町2丁目111番外	364.60	1,011
美濃加茂-10	△〇町5丁目1番	223.64	1,094
美濃加茂-2	△△町1丁目1番	367.23	1,024
美濃加茂-4	△〇字新田9999番1	448.80	1,064

1. 「賃貸事例選択」をクリックすると、賃貸事例の選択画面が表示されます。
2. “選択賃貸事例”の1～3の番号をクリックします。（番号が窪んだ状態になります）
3. 下部の賃貸事例一覧から番号を選択すると、2. で選択した番号に賃貸事例番号が表示されます。
4. 「決定」をクリックすると、選択を確定します。

### 10-4-4 一定率の査定

収益直接法の維持管理費について、一定率を査定します。

維持管理費の一定率の査定 対象標準宅地 0741 終了

現在値: bb(一定率)% 27.1 % 現在値: 有効面積計 7,878.84 m²

建設管理費(BM) 単価 1,000 円/m² × 12ヶ月 × 7,878.84 m² = 94,546,080 円

PMフィ 満室想定 of 総収益 413,397,264 円 × 料率 3.0 % = 12,401,918 円

テナント募集費用等 月額支払賃料 of 計 25,320,932 円 × 1ヶ月 × 入替率 20.0 % = 5,064,186 円

平均回転期間(年) 入替率 = 1 / 5.0

計算値: bb(一定率)% 27.1 % = 112,012,184 円 ÷ 満室想定 of 総収益 413,397,264 円

一定率(計算値)を転記

1. 「一定率の査定」をクリックすると、画面が表示されます。
2. 単価、計算値：有効面積計（デフォルトは総収益算出内訳の有効面積計）、料率、平均回転期間（年）を入力します。
3. 入力値より計算したbb（一定率）%を採用する場合は「一定率（計算値）を転記」をクリックします。

# 10-4-5 税額の査定

収益直接法の公租公課（土地）を試算します。

土地税額査定：フォーム

公租公課（土地）の査定

対象標準宅地

0746

終了

対象地の固定資産評価額

標準地積

343,000 円/㎡ × 70.0 % = 240,100 円/㎡

5,400.00 ㎡

延床面積

想定建物の用途及び地上階数

57,351.54 ㎡

店舗事務所共同住宅

43 F

非住宅延床部分

☐ 商業
☐ 住宅
☒ 併用住宅

住宅戸数を考慮

住宅戸数 350 戸

住宅延床部分、割合

住宅用地の率

21,292.54 ㎡

36,059.00 ㎡

63 %

0.75

家屋の区分	居住部分の割合	率
<1> 専用住宅	全部	1.0
<2> <3>以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
<3> 地上5階以上の耐火構造物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

固定資産評価額	面積	特例	補正等	課税標準額
	× 4,050.00 ㎡	× 1/6	× 100.0 %	小規模住宅用地 (固定資産税)① 162,067,000 円
	× 1/3	× 100.0 %	(都市計画税)② 324,135,000 円	
240,100 円/㎡	× 0.00 ㎡	× 1/3	× 100.0 %	一般住宅用地 (固定資産税)③ 0 円
	× 2/3	× 100.0 %	(都市計画税)④ 0 円	
	× 1,350.00 ㎡	× 70.0 %		商業地等の宅地 ⑤ 226,894,000 円

住宅用地課税標準額	商業地等課税標準額	税率	税額
固定資産税 ( 162,067,000 円(①+③) + 226,894,000 円(⑤) ) × 1.4 % =			5,445,400 円
都市計画税 ( 324,135,000 円(②+④) + 226,894,000 円(⑤) ) × 0.3 % =			1,653,000 円

試算前の税額

試算後税額を転記 (入力内容保存)

試算後の税額

7,098,400 円

7,098,400 円

1. 「税額の査定」をクリックすると、画面が表示されます。
2. 必要項目の入力をします。
3. 試算後の税額を採用する場合は「試算後税額を転記（入力内容保存）」をクリックします。

## 10-5 賃貸事例登録

賃貸事例を登録します。

標準宅地鑑定評価システム2011 △△△市 - [賃貸事例登録]

登録検索 [ ] 前データ 次データ 新規登録 登録データコピー 削除 終了

賃貸事例番号 岐阜中-505 調査年月日 平成 22 年 11 月 1 日

所在地 岐阜市1丁目1番1外17筆  
(住居表示) [ ]  
ビル・アパート名 ○○○21

**契約内容**

月額支払賃料	681,720 円	3,933 円/㎡	保証金等	8,180,640 円	47,191 円/㎡		
月額実賃料	719,896 円	4,153 円/㎡	権利金等	[ ] 円	0 円/㎡		
共益費との関係	[ ]		共益費(管理費)	[ ] 円	[ ] 円/㎡		
駐車場料金との関係	[ ]		月額駐車場料金	[ ] 円/台			
地域賃料と比較した水準	[ ]		契約形態	[ ]			
賃貸時点	2010/02/01	契約期間	3 年	運用利回り	5.6 % 償却期間	3 年 償還率	0.3713
階層	地上 1F 地下 1B	契約面積	173.35 ㎡	用途	3 店舗		
契約の事情有無、内容等	2 無		(事情補正)	100 %			

**全体建物**

用途 ホテル、店舗、事務所 階層 地上 13 地下 1  
構造 3 鉄骨造 延床面積 7,682.88 ㎡ 建築時期 平成 16 年 1 月  
昭和

**立地条件**

交通接近条件  
最寄り駅 JR東海道本線岐阜駅 最寄りバス停 JR東海道本線岐阜駅  
駅距離等 7 北西 200 m バス停距離等 4 北 30 m

環境条件  
日照・景観等 普通  
の自然環境  
周辺の 小売店舗、中高層ビルが連たんする商業地  
利用状況 域

行政的条件  
区域区分 1 市街化区域  
主たる用途地域 9 商業  
指定建ぺい率 指定 80 % 指定容積率 指定 600 %

事情補正 時点修正 標準化補正 補修正後賃料

実賃料 4,153 × 100 100 100 = 4,153  
支払賃料 3,933 × 100 100 100 = 3,933

ロード: [ ] 1 [ ] / 1  
所在地 [ ] NUM [ ]

- 新規登録 … 登録検索に新規番号を入力します。
- 登録データコピー … 登録済みデータから、新規番号にデータをコピーします。
- 削除 … 表示されている賃貸事例を削除します。

### 10-5-1 登録データコピー

登録済み賃貸事例からデータをコピーして、新規賃貸事例を作成します。

標準宅地鑑定評価システム2005 ○○市 - [賃貸事例データコピー]

1. 下記の一覧からコピー元の賃貸事例を選択して下さい  
2. [新規番号]に新しい賃貸事例番号を入力して下さい

コピー番号 [ ] 新規番号 [ ]

岐阜中-1 → 岐阜中-11 [北へ実行]

賃貸事例番号	所在地	建物名称	基準階 実賃料
岐阜中-1	本荘西3丁目	ハイツ××	1314
岐阜中-2	西荘2丁目	グランメー・デセーオ	1134
岐阜中-3	西荘4丁目	第2メゾン永田ビル	2071
岐阜中-4	鍵屋西町2丁目	キーウエストHARU	1848
岐阜中-5	笹土居町	コート・エバグリーン	2145

コピーする標準宅地番号をクリックしてください

フォームビュー [ ] NUM [ ]

1. 登録データの一覧からコピー元とする番号をクリックします。
2. 新規番号を入力し、[コピー実行] をクリックします。

## 10-6間接法事例登録

収益還元法間接法データを登録します。

標準宅地鑑定評価システム2005 ○○市 - [収益間接法登録]

登録検索    新規登録    コピー    削除    終了

事例番号: 1

所在地: 岐阜市加納栄町通

想定標準価格 ( 100,000 円/㎡ )

純収益	修正後純収益	事情補正	時点修正	標準化補正	補正後価格
50,000 円/㎡	48,000 円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 100	× 100 / 100	= 48,000 円/㎡

モード: T / 2

フォームビュー

- 新規登録 … 登録検索に新規番号を入力します。
- 登録データコピー … 登録済みデータから、新規番号にデータをコピーします。
- 削除 … 選択した間接法事例をを削除します。  
(事例番号の左側のグレー部分をクリックすると選択状態になります。)

## 10-7 開発法事例登録

開発法データを登録します。

標準宅地鑑定評価システム2014 開発法 - [開発法登録]

検索:  前データ 次データ 調書2枚目表示

標準宅地番号: 0503 適用地区: 923

標準価格: 160,000 円/㎡ 開発法価格: 187,000 円/㎡ 収益価格: 102,000 円/㎡ 比準価格: 163,000 円/㎡

開発法価格/標準価格 = 116.9%

開発計画

土地

総面積: 2,535.35 ㎡ 100.0 %

敷地有効面積: 2,446.35 ㎡ 96.5 %

公共用地(面積、総面積に対する割合)

a~c合計: 89.00 ㎡ a 道路: 1.2 % b 公園: 1.3 % c その他: 1.0 %

建物

建築面積: 1,000.00 ㎡ 延床面積: 5,000.00 ㎡ 容積率参入床面積: 300.00 ㎡ 容積率不参入床面積: 4,700.00 ㎡ 分譲可能床面積: 4,600.00 ㎡

構造・戸数・標準住戸(面積、間取り)

1 鉄骨鉄筋コンクリート造 7 F 1 B 60 戸 75 ㎡ 3LDK

敷地有効面積に対する割合

40.9 % 204.4 % 123 % 1921 %

延床面積に対する有効率: 92.0 %

公法上の規制

用途地域等: 1 市街化区域 1 防火地域 9 商業地域

基準建ぺい率: 100 % 指定容積率: 400 % 基準容積率: 400 %

間口・奥行: 間口: 14.0 m 奥行: 23.0 m

前面道路・幅員等: 3 市区町村道 10 m 特定道路までの距離: m

収支計画

収入

販売単価: 住宅: 500,000 円/㎡ 店舗等: 700,000 円/㎡

販売総額: 住宅: 2,150,000,000 円 店舗等: 210,000,000 円

販売総額合計: 2,360,000,000 円

支出

建築工事費: 単価: 257,500 円/㎡ 建築工事単価: 250,000 円/㎡ × 設計監理料率(100% + 3.00 %)

算定根拠: 類似建物の建築費等を参考として査定

建築工事費(総額): 1,287,500,000 円

257,500 円/㎡ × 延床面積: 5,000.00 ㎡

コード: 1 / 4

地積

- 新規登録 … 検索番号の項目に新規番号を入力します。
- 標準宅地からコピー … 標準宅地データから、データをコピーして開発法データを作成します。  
(収益直接法に同様: 39 頁参照)
- 登録データコピー … 登録済みデータから、他の番号にデータをコピーします。  
(収益直接法に同様: 39 頁参照)
- 再計算 … 登録データコピー後、開発法価格の再計算を行います。
- 置換 … 開発法番号を一部変更または一括変更します。
- 印刷 … 価格算定補足資料(開発法)を印刷します。

画面の変更、入力

開発法データの入力画面は、「開発計画」「収支計画」「開発スケジュール」「収支複利現価」に分かれています。画面上部のボタンで、各項目にジャンプします。

## 1 1. 標準宅地の計算

### 1 1-1 標準宅地計算

#### [一括鑑定価格計算]

標準価格と個性率から  
鑑定価格を計算します。

#### [一括公示基準地計算]

全標準宅地と公示地・基準地  
の規準・比準計算を行います。

#### [一括取引事例計算]

全標準宅地と選択取引事例  
の比準計算を行います。

#### [公示基準地計算、取引事例計算]

選択した標準宅地の公示地・基準地と  
規準・比準計算を行います。  
選択した標準宅地の選択取引事例と  
比準計算を行います。

標準宅地鑑定評価システム2011 △△△市 - [主要標準宅地の計算]

終了

鑑定価格の一括計算

一括鑑定価格計算

標準宅地の一括比準計算

一括公示基準地計算

一括取引事例計算

標準宅地ごとの比準計算

主要標準宅地番号

公示基準地計算

取引事例計算

取引事例地域格差の一括計算

一括地域格差計算

収益還元法の一括計算

間接法地域格差一括計算

収益価格一括計算

フォームビュー NUM

#### [一括地域格差計算]

“取引事例の比準計算をしない”設定で、取引事例登録画面で“事例地の想定標準価格”（事例地の本来あるべき価格）が登録してある場合に有効です。  
各標準宅地の比準価格と、採用した取引事例の想定標準価格との比率（ $\text{想定標準価格} \div \text{比準価格}$ ）  
または、各標準宅地の標準価格と、採用した取引事例の想定標準価格との比率（ $\text{想定標準価格} \div \text{標準価格}$ ）を地域格差として一括計算します。

#### [間接法地域格差一括計算]

間接法事例登録画面で“想定標準価格”（事例地の本来あるべき価格）が登録してある場合に有効です。各標準宅地の標準価格と、採用した間接法事例の想定標準価格との比率（ $\text{想定標準価格} \div \text{標準価格}$ ）を地域格差として一括計算します。

#### [収益価格一括計算]

収益還元法で採用する直接法、間接法から全標準宅地の収益価格を一括計算します。

(注1) 価格の調整・決定後に標準宅地、公示・基準地、各事例データの要因データ、補修正率を変更した場合は、変更の内容を比準結果に反映させるために、再度「一括鑑定価格計算」「一括公示基準地計算」「収益価格一括計算」をされることをお勧めします。

(注2) 適用地区を飛び越えて比準計算する場合は、標準宅地の適用地区の比準表で計算します。  
同一の要因名について比準計算をします。要因名が同じであっても、登録位置が違う場合は計算されません。また凡例が異なると正しい比準結果が得られません。

## 1 1-2 取引事例比較法

比準する取引事例を（最大5事例）を選択します。（選択方法は48頁参照）

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [比準価格の調整・決定]

検索 標準宅地番号  前データ 次データ 調書2枚目表示 適用地区で絞り込み  全件表示 終了

適用地区 910 住宅標準 1930 岐阜市岐阜町9丁目9番外 標準価格 74,300 円/㎡

選択事例番号 比準価格 比準価格決定理由 参照 登録 クリア

1081021201-61706 平均値を採用 76,000 円/㎡ 左記3事例により試算した結果、各試算値は概ね均衡しており開差は僅少である。よって3価格の中庸値を採用し、対象不動産の比準価格を76,000円/㎡と決定した。

1080921201-61241 73,700 円/㎡ (対標準価格比) 102.3% 比準計算

1081221201-63904

取引事例番号	取引事例一括選択	取引時点	価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価	標準化補正	標準価格 (円/㎡)	地域格差	試算価格 (円/㎡)
事例変更 1 1100321201-55710	<input type="checkbox"/>	平成22年2月	36,106	100	97.8	100	100	76,800	104	73,800
岐阜市清本町5丁目○○番			470.84	100	100		46	逆算格差 101	地域格差調整	
事例変更 2 1081021201-61706	<input checked="" type="checkbox"/>	平成20年10月	60,002	100	97.3	100	100	79,500	105	75,700
岐阜市宇佐南1丁目○○番			2,199.91	90	100		81.6	逆算格差 105	地域格差調整	
事例変更 3 1090121201-60242	<input type="checkbox"/>	平成20年12月	63,517	100	97.5	100	100	75,700	102	74,200
岐阜市六条南2丁目○○番			136.58	100	100		81.8	逆算格差 100	地域格差調整	
事例変更 4 1080921201-61241	<input checked="" type="checkbox"/>	平成20年8月	87,054	100	97.1	100	100	74,600	104	71,700
岐阜市六条片田1丁目○○番			89.60	110	100		103	逆算格差 98	地域格差調整	
事例変更 5 1081221201-63904	<input checked="" type="checkbox"/>	平成20年11月	77,112	100	99.5	100	100	74,500	101	73,800
岐阜市六条南3丁目○○番			350.14	100	100		103	逆算格差 98	地域格差調整	

取引事例一括削除 メッセージ 比準価格が選択した3事例の試算価格内には入っていません。 想定価格による地域格差の調整

ロード: 5 / 92 比準価格決定理由(最大187文字)

選択した取引事例より鑑定評価書に採用する3事例を選び（画面左端のチェックボックスをクリック）、比準価格を決定します。

※評価書に採用する取引事例は試算価格が緑色に変わります。

※比準価格が評価書に採用する3取引事例の試算価格内に入っていない場合は、下部にメッセージが表示されます。

[取引事例比準表適用の有無]

“比準する” 場合 → 取引事例を選択すると自動的に、取引事例との比準計算を行い地域格差を表示します。比準計算結果（地域格差）を調整し、試算価格を決定します。

“比準しない” 場合 → 取引事例を選択後、地域格差を直接入力し、試算価格を計算します。

検索 … 登録されている主要標準宅地番号の一覧から選択、画面表示します。

適用地区で絞り込み … 登録されている主要標準宅地番号を適用地区で絞り込みます。全件を表示する場合は「全件表示」をクリックします。

調書2枚目表示 … 選択されている標準宅地の標準宅地調書2枚目をプレビューします。

取引事例一括選択 … 取引事例（5事例）を選択・変更します。（48頁参照）

事例変更 … 取引事例（1事例）を選択・変更します。（48頁参照）

地域格差調整 … 取引事例比準表を適用する場合は、「地域格差調整」をクリックして、調整画面を開き、地域格差を調整します。（50頁参照）

逆算格差 … 標準価格/比準価格×100の値、比準価格に一致する格差を表示します。

選択事例番号 … 鑑定評価書に記載する3事例を選択します。「事例変更」の下にあるチェックボックスにチェックした事例番号が表示されます。

比準計算 … 選択されている取引事例と当該標準宅地との比準計算をします。標準宅地・取引事例の要因データを変更した場合に、再度比準計算をします。

平均値を採用 … 評価書に採用する3取引事例の平均値を比準価格に転記します。



## 想定価格による地域格差の調整

- … 想定価格による地域格差の調整画面を開きます。(49 頁参照)
- 参照 … 比準価格決定理由を文例から選択し、表示します。
- 登録 … 比準価格決定理由に入力されている文章を、文例として登録します。
- クリア … 比準価格決定理由に入力されている文章を、削除します。

### 1 1-2-1 比準価格決定理由一文例参照

文例の一覧から採用する番号をクリック、[コピー実行]で“比準価格決定理由”に転記します。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [文例登録]

**比準価格決定 文例**

コピーまたは削除する文例番号

下記一覧表より選択してください

< 区分(適用地区) > < 文 例 >

	住宅標準	左記3事例により試算した結果、各試算値は概ね均衡しており開差は僅少である。よって3価格の
1		
2		
3		
4		
5		
6		

左記3事例により試算した結果、各試算値は概ね均衡しており開差は僅少である。よって3価格の中庸値を採用し、対象不動産の比準価格を比準 ¥ 円 / m<sup>2</sup>と決定した。

1

文例コピー実行

## 1 1-2-2 取引事例一括選択

登録されている取引事例から比準計算をおこなう5事例を選択します。

標準宅地鑑定評価システム2017 - [一括事例選択]

主要標準宅地番号 0502	標準価格 250,000 円/㎡	採用している取引事例 1 岐阜中24-61553 2 1131021201-62721 3 岐阜中24-69420 4 岐阜中Y24-61117 5	① “採用している取引事例”の1～5の番号をクリックします ② 下記の一覧より事例を選び、選択ボタンをクリックします ③ 1～5の番号右側に選択した事例番号が登録されます ④ 事例決定をクリックして、1～5の事例を取引事例比較法に登録します	グループ名を入力(10文字まで) 採用事例をグループ登録する 他のグループ(事例)を表示する 表示したグループ事例を採用
------------------	------------------------	---	---	---

1. 条件を指定して事例を表示  
取引事例番号: [ ] 宅地類型: [ ]  
所在地(字、地番等の省略可): [ ]  
価格時点(例:2010年1月): [ ]年[ ]月[ ]日  
適用地区: 920 幅員: [ ]m 区域区分: [ ]  
土地の種別: [ ] 用途地域: [ ]  
価格: [ ]円/㎡ 地積: [ ]㎡

2. 並び順を指定して事例を表示  
1 [ ] 価格  
2 [ ]  
3 [ ]  
① 1～3のボタンをクリック  
② 並び順項目をクリック  
○ 昇順 ○ 降順

3. 実行  
戻る

取引事例番号	適用地区	所在地	地積	価格時点	価格	補正後価格	幅員	区域区分	用途地域	最寄り駅	距離	容積率
選択 岐阜中24-61553	920	岐阜市△△△丁目○番	559.66	2015/09	284,040	285,000	36	市街化区域	商業	岐阜	550	600
選択 1131021201-62721 05072-21-106365423	920	岐阜市△△町七丁目×番	759.81	2013/04	265,856	266,000	25.4	市街化区域	商業	岐阜	550	600
選択 岐阜中24-69420	920	岐阜市×××丁目△△番外	1,008.48	2015/06	230,842	237,000	36	市街化区域	商業	岐阜	700	600
選択 岐阜中Y24-61117	920	岐阜市○△町1丁目×番	252.42	2014/09	228,468	225,000	25	市街化区域	商業	岐阜	750	600

1/10: [ ] 4 / 185  
5事例の選択

1. “採用している取引事例”の1～5の番号をクリックします。(番号が窪んだ状態になります)
  2. 下部の取引事例一覧から事例を選び、左端の「選択」をクリックすると1.で選択した番号に取引事例番号が表示されます。(取引事例の一覧は条件の指定、並び替えが可能です)
  3. 1～5の事例選択が済んだら「事例決定」をクリックして選択を確定し、比準計算を実行します。
- (注) 事例を変更すると、調整画面のその他要因・格差率はすべて“0”になります。

### ＜採用事例のグループ登録＞

“採用している取引事例”1～5の事例番号をグループ名を付けて保存します。別の標準宅地でグループ登録した事例番号を一括して採用することができます。

1. “採用している取引事例”の選択が済んだら、画面右上部の“グループ名を入力”欄に適当なグループ名を入力し、「採用事例をグループ登録する」をクリックします
2. “他のグループ事例を表示する”から登録済みグループを選択し「表示したグループ事例を採用」をクリックすると、1.で登録した事例番号を“採用している取引事例”の1～5に転記します。

## 1 1-2-3 事例変更

選択番号の取引事例(1事例)を選択・変更します。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [事例選択]

主要標準宅地番号 3303	適用地区 住宅(南ブロック)	所在地 岐阜市○○町1丁目1	標準価格 95,800 円/㎡	比準価格 98,400 円/㎡
------------------	-------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------

登録する取引事例: 1090221201-56547  
① 下記の一覧より事例を選び、選択ボタンをクリックします  
② 事例決定をクリックすると、登録する取引事例を取引事例比較法に登録します

選択されている取引事例: 1091021201-56126  
価格時点: 平成21年9月 地積: 105.65㎡  
所在地: 岐阜市岐阜1丁目1番  
価格: 109,582円/㎡ 試算価格: 100,000円/㎡

1. 条件を指定して事例を表示  
取引事例番号: [ ] 適用地区: 910  
所在地(字、地番等は省略可): [ ]  
価格時点(例:2010年1月): [ ]年[ ]月[ ]日  
幅員: [ ]㎡ ~ [ ]㎡ 区域区分: 1 市街化区域  
地積: [ ]㎡ ~ [ ]㎡ 用途地域: 5 1住居  
価格: [ ]円/㎡ ~ [ ]円/㎡

2. 並び順を指定して事例を表示  
1 [ ] 用途地域  
2 [ ] 補正後価格  
3 [ ]  
① 1～3のボタンをクリック  
② 並び順項目をクリック  
○ 昇順 ○ 降順

3. 実行  
戻る

取引事例番号	適用地区	所在地	地積	価格時点	価格	補正後価格	幅員	区域区分	用途地域	最寄り駅	距離	容積率
選択 1090921201-58268	910	岐阜市岐阜1丁目1番	164.07	2009/08	103,614	96,700	6	1住居	岐阜	1800	200	
選択 1091221201-65236	910	岐阜市岐阜1丁目1番	845.22	2009/11	52,767	93,300	4.7	1住居	岐阜	1850	188	
選択 1090321201-56479	910	岐阜市岐阜1丁目1番	170.76	2009/02	95,163	92,100	15	1住居	岐阜	4000	200	
選択 1090221201-56547	910	岐阜市岐阜1丁目1番	106.95	2009/01	95,000	89,000	7.5	1住居	西岐阜	2800	200	
選択 1090621201-62940	910	岐阜市岐阜1丁目1番	399.00	2009/05	57,644	89,000	6.2	1住居	岐阜	2050	200	

1/10: [ ] 8 / 108  
取引事例の選択

1. 取引事例一覧から採用する事例を選び、左端の「選択」をクリック → 「事例決定」で選択を確定して比準計算を実行します。

#### 1 1-2-4 取引事例の想定標準価格による地域格差の調整

※取引事例の登録画面で「事例地の想定標準価格」が入力してある場合に使用できます。（36 頁参照）

地域格差の計算式を選択（クリック）してください

比準計算による比準地域格差と、取引事例の登録画面で入力した想定標準価格から計算した想定地域格差との差を、環境条件のその他要因格差率に算出します。

一括	取引事例番号	想定取引価格	想定地域格差	比準地域格差	環境条件のその他要因に転記 その他要因名 格差率
<input checked="" type="radio"/>	1100321201-55710	77,000 円/㎡	104 %	107 %	その他 -3 % 現在のその他格差率: %
<input type="radio"/>	1081021201-61706	78,000 円/㎡	105 %	106 %	その他 -1 % 現在のその他格差率: %
<input type="radio"/>	1090121201-60242	76,000 円/㎡	102 %	100 %	その他 2 % 現在のその他格差率: %
<input type="radio"/>	1080921201-61241	77,000 円/㎡	104 %	96 %	その他 9 % 現在のその他格差率: %
<input type="radio"/>	1081221201-63904	75,000 円/㎡	101 %	100 %	その他 1 % 現在のその他格差率: %

選択した事例の「その他要因名」「格差率」の内容を、地域格差調整画面の環境条件のその他要因と格差率に転記ができます。

1. 転記する事例を選択します（左端チェックボックスをクリック）
2. 「転記実行」をクリックします。

## 11-2-5 地域格差調整

標準宅地鑑定評価システム2014 ○○市 - [地域格差調整(事例、主要)]

適用地区 <b>913</b>	標準宅地番号 <b>0701</b>	標準宅地価格 <b>110,000</b> 円/㎡	比準価格 <b>111,000</b> 円/㎡	逆算その他格差 %	試算価格と比準価格 が一致する格差です	終了
--------------------	-----------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------	----

取引事例番号  
**岐阜南10-55999**

標準価格 **65,000** 円/㎡ ×  $\frac{100}{105}$  ×  $\frac{97.8}{100}$  ×  $\frac{100}{95}$  ×  $\frac{100}{96.9}$  = **65,800** 円/㎡ ×  $\frac{100}{60.8}$  = **108,000** 円/㎡

各条件を100%とします  
チェックを外す or その他格差を入れる or 再計算すると元に戻ります

街路条件 **103.0** %  
 交通接近条件 **64.4** %  
 環境条件 **95.0** %  
 行政的条件 **96.5** %  
 その他条件 **100.0** %

変更する指数を"0"とした場合は指数を0として計算します。比準表の計算結果に戻す場合は変更する指数の入力値を空白(Deleteキー)にしてください。

指数・その他格差率を入力すると、再度比準計算をおこないます。

その他要因 **格差率 0.0**

要因名	指数	指数	取引事例凡例	標準宅地凡例
系統・連続性	0.0		普通	普通
道路の種類	0.0		都道府県道	市区町村道
道路幅員	3.0		10	6
舗装の状態	0.0		有	有
	0.0		優る	

比準表による計算結果 ↑ ↑変更する指数(この項目の入力値で計算します)

その他要因 **格差率 0.0**

要因名	指数	指数	取引事例凡例	標準宅地凡例
上水道	0.0		有	有
下水道	0.0		有	有
都市ガス	0.0		有	有
公害施設	-5.0		有	無
自然的状態	0.0		平坦地	平坦地
	0.0		優る	
区画整理・再開発等	0.0		施行中	
地域の特性	0.0		住商混在地域	住商混在地域

比準表による計算結果 ↑ ↑変更する指数(この項目の入力値で計算します)

その他要因 **格差率 0.0**

要因名	指数	指数	取引事例凡例	標準宅地凡例
最寄り駅への距離	-15.6	-20.0	4400	800
最寄りバス停への距離	0.0		600	80
圏域の中心	-2.6	-10.0	2000	850
最寄り駅への距離②	-2.7		2000	800
	0.0		1000	
公共施設への接近性	-1.0		650	450
商業施設への接近性	-1.9		1800	850
その他施設への接近性	0.0		2500	
最寄り駅の性格	0.0			

比準表による計算結果 ↑ ↑変更する指数(この項目の入力値で計算します)

その他要因 **格差率 0.0**

要因名	指数	指数	取引事例凡例	標準宅地凡例
区域区分	0.0		市街化区域	市街化区域
用途地域	0.0		第1種住居地域	商業地域
建ぺい率	0.0		70	80
容積率	-3.5		200	360
防火規制	0.0		無指定	準防火

比準表による計算結果 ↑ ↑変更する指数(この項目の入力値で計算します)

※グレーで表示されている項目は、比準表の登録がありません。  
(変更する指数の入力はできません。指数が入力されていても、その指数は計算しません)

取引事例番号 **岐阜南10-55928**  
比準価格 **91,400**

各条件のその他要因と格差率を入力して地域格差を調整し、試算価格を決定します。

平成24年度書式より「その他条件」が追加されました。

逆算その他格差 … 各条件ごとに比準価格に一致するその他格差率を、逆算して表示します。

画面下には、その他4事例の試算価格が表示されます。

### <比準表による計算結果の変更>

土地価格比準表により計算された指数を変更したい場合は、計算結果指数の右側の指数欄に入力することで変更が可能です。

右側の指数欄に入力すると、この指数により比準計算をおこないます。(変更後指数は赤字で表示)

注1: 変更する指数の入力後に比準表による計算結果に戻す場合は、変更する指数の入力値を空白(Deleteキー)にしてください。(“0”とすると指数を0として計算します)

注2: 比準表が登録されていない要因は、変更する指数を入力しても計算をしません。

### 1 1-3 収益還元法

収益還元法採用方法を、「直接法」「間接法」「採用しない」から選択します。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [収益価格]

検索 主要標準宅地番号  前データ 次データ

収益価格 60,700 円/㎡ 終了

適用地区 標準宅地番号  
17 3303 岐阜市○○町1丁目1  
住宅(南ブロック) 岐阜7-3

収益還元法採用方法 ☒ 直接法 ☐ 間接法 ☐ 採用しない

**直接法**

支払賃料	5,430,240	建物純収益	3,445,740	未収入補正価格	570,903
運用益等	237,392	標準純収益	588,560	( 2,855 ) 円/㎡	
総収益	5,667,632	還元利回り	4.7 %	土地の収益価格	12,146,872
総費用	1,633,332			( 60,700 ) 円/㎡	
純収益	4,034,300				

表示クリア

**間接法**

事例番号  所在  選択 表示クリア 地域格差計算

純収益  修正後純収益  ×  $\frac{100}{\text{事情補正}}$  ×  $\frac{\text{時点修正}}{100}$  ×  $\frac{100}{\text{標準化補正}}$  = 補正後純収益  ×  $\frac{100}{\text{地域格差}}$

間接法の選択時に、地域格差還元利回りは消去しない ☐

=  $\frac{\text{標準純収益}}{\text{還元利回り}} \div \text{地域格差} = \text{収益価格}$  円/㎡

収益還元法が適用できない理由

参照 登録 クリア

コード: 11 / 109

収益価格理由を文例より参照します

検索 … 登録されている主要標準宅地番号の一覧から選択、画面表示します。

直接法 … 直接法算定画面で作成した計算結果を表示します。

[表示クリア] → 表示されている直接法をクリアします。

間接法 … 間接法事例を選択し、地域格差・還元利回りを入力して収益価格を算出します。

[選択] → 間接法事例を選択・変更します。(次頁参照)

[表示クリア] → 表示されている間接法事例をクリアします。

[地域格差計算] → 標準宅地の標準価格と、採用した間接法事例の想定標準価格との比率(想定標準価格÷標準価格)を地域格差として計算し、表示します。

収益還元法が適用できない理由 … 「採用しない」場合に理由を入力します。

[参照] → 収益還元法が適用できない理由を、文例から呼び出し転記します。

[登録] → 入力されている文章を、文例として登録します。

[クリア] → 入力されている文章を、削除します。

注：[地域格差計算]は、間接法事例登録画面で“想定標準価格”(間接法事例の想定価格)が登録してある場合に有効です。

### 1 1-3-1 収益還元法―間接法選択

登録されている間接法事例から採用する事例を選択します。

コピーする 事例番号を選択してください

事例番号	所在地	純収益	事情補正	時点修正	標準化補正	補正後価格
1	岐阜市加納栄町通	50000	100	100	100	48000
2	岐阜市加納栄町通	50000	100	100	100	48000

フォームビュー NUM

1. 採用する事例番号をクリックします。
2. 収益還元法画面に戻るので、地域格差・還元利回りを入力します。

### 1 1-4 原価法

原価法採用方法を「直接法」「間接法」「採用しない」から選択します。

検索 主要標準宅地番号 前データ 次データ 積算価格 円/㎡ 終了

適用地区 標準宅地番号 岐阜市○○町1丁目1

17 住宅(南ブロック) 1001

原価法

区分	素地の取得原価	事情補正	時点修正	造成工事費	事情補正及び標準化補正	時点修正	付帯費用	事情補正及び標準化補正	時点修正	有効宅地化率補正	地域格差
	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 100	<input type="text"/> × 1	<input type="text"/> × 100

原価法採用方法

☐ 直接法  
☐ 間接法  
☒ 採用しない

再調達原価 熟成度修正 積算価格

円/㎡ ×  100 =  円/㎡

原価法が適用できない理由

参照 登録 クリア

既成集落地内の宅地であり、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

レコード: 1 / 109

フォームビュー NUM

原価法 … 必要な数値を入力します。

原価法が適用できない理由 … 「採用しない」場合に理由を入力します。

[参照] → 原価法が適用できない理由を、文例から呼び出し転記します。

[登録] → 入力されている文章を、文例として登録します。

[クリア] → 入力されている文章を、削除します。

## 1 1-5規（比）準価格

標準宅地の個性率を入力し、鑑定価格を決定します。  
公示地、基準地との規（比）準計算を行います。

[公示・基準地比準表適用の有無]

“比準する” 場合 → 公示地又は基準地を選択すると自動的に、公示地又は基準地との規（比）準計算による地域格差を表示します。地域格差を調整し、規（比）準価格を決定します。

- |           |  |
|-----------|--|
| 検索        | … 登録されている主要標準宅地番号の一覧から選択、画面表示します。  |
| 適用地区で絞り込み | … 登録されている主要標準宅地番号を適用地区で絞り込みます。全件を表示する場合は「全件表示」をクリックします。                    |
| 調査2枚目表示   | … 選択されている標準宅地の標準宅地調査2枚目をプレビューします。  |
| 評価書印刷     | … 選択している標準宅地の鑑定評価書を印刷またはプレビューします。  |
| 比準計算      | … 選択されている公示・基準地と当該標準宅地との比準計算をします。<br>標準宅地、公示・基準地の要因データを変更した場合に、再度比準計算をします。 |
| 決定理由等入力   | … 市場の特性、試算価格の調整と標準価格の決定、対象標準宅地の鑑定評価額の決定の入力画面に移動します。（次頁参照）                  |
| 地域格差調整    | … 公示・基準地比準表を適用する場合は、「地域格差調整」をクリックして、調整画面を開き、地域格差を調整します。                    |
| 逆算格差      | … 標準価格に一致する格差を表示します。   |



“比準しない” 場合 → 公示地又は基準地を選択後、街路条件等の各条件に格差を直接入力し、規（比）準価格を計算します。（↓下記画面）

岐阜 - 6	71,300 円/㎡	×	98.5 / 100	×	100 / 103	×	100 / 92	=	74,100 円/㎡
岐阜市大菅南〇〇番1		時点修正率の内訳:		街路条件 89 交通条件 99 環境条件 107 行政条件 101		逆算格差 92		<input type="checkbox"/> 地域格差の“-”表示	

地域格差“-”表示 … 公示・基準地比準表を適用しない場合に画面に表示されます。  
 チェックボックスにチェックすると、地域格差の表示・印刷が“-”となります。地域格差はすべて“100”となります。

### 1 1-5-1 価格決定の理由

「市場の特性」「試算価格の調整と標準価格の決定」「対象標準地の鑑定評価額の決定」の文章を入力します。

※ [決定理由等入力] をクリックまたは画面下にスクロールしてください。

平成24年度書式より「市場の特性」が追加されました。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○〇市 - [標準宅地価格の調整、決定]

検索 標準宅地番号  前データ 次データ 調書2枚目表示 適用地区で絞り込み 全件表示

標準宅地番号 1930 岐阜市岐阜町9丁目9番外 終了

適用地区 910 住宅標準

標準価格	個性率	単価	総額
74,300 円/㎡	102 / 100	75,800 円/㎡	21,200,000 円

対標準価格比: 102.3% 対標準価格比: 72.1%

規格格差  % 形状格差  % 接面方位  %  
 間口格差  % 接面格差  % 高低差格差  %  
 奥行格差  % 他画地要因  %

同一供給圏は岐阜市西部の居住環境が比較的良好な住宅地域。JR岐阜駅・店舗への接近性が比較的良好であり住宅需要は堅調である。需要者の中心は、岐阜市及びその周辺市町の所得水準がやや高い需要者と推定される。需給バランスは比較的良好であり、土地は1200~1800万円程度の取引が中心である。

試算価格の調整と標準価格の決定 参照 登録 クリア

共同住宅の散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。自用目的の取引が中心であり、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準に、収益化画を比較考慮して基準地との比較検討の後、標準価格を決定した。

対象標準宅地の鑑定評価額の決定 参照 登録 クリア

対象地標準価格の形成要因と比較して、対象標準宅地は、特に価格修正を生ずる個別的要因がないので標準価格を採用し、これに評価数量を乗じて端数を整理のうえ、総額20,800,000円と鑑定評価した。

レポート: 5 / 92

鑑定評価額決定理由(最大312文字)

参照 … 文例からの選択画面を開き、選択した文例を転記します。  
 登録 … 入力されている文章を、文例として登録します。  
 クリア … 入力されている文章を、削除します。

## 11-5-2 地域格差調整

その他要因と格差率を入力して地域格差を調整し、補正後価格を計算します。

平成24年度書式より「その他条件」が追加されました。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [地域格差(主要・公基)]

適用地区 <b>910</b> 住宅標準	標準宅地番号 <b>1930</b>	標準宅地価格 <b>74,300</b> 円/㎡	逆算その他格差 <b>0.0</b> %	試算価格と標準価格 が一致する格差です	<b>比準計算</b>	<b>終了</b>
----------------------------	-----------------------	--------------------------------	-------------------------	------------------------	-------------	-----------

標(基)準地番号 <b>岐阜(県) -18</b>	公示(標準)価格 <b>88,200</b> 円/㎡	時点修正 <b>100.8</b>	標準化補正 <b>101</b>	地域格差 <b>118</b>	=	<b>74,600</b> 円/㎡
------------------------------	-------------------------------	----------------------	---------------------	--------------------	---	-------------------

街路条件 <b>123.0</b> %	交通接近条件 <b>90.0</b> %	環境条件 <b>112.0</b> %	行政的条件 <b>99.0</b> %	その他条件 <b>96.0</b> %
------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

比準表による計算結果を採用する場合は、変更する指数の入力値を空白(Deleteキー)にしてください。(“0”とすると指数を0として計算します)

その他要因  格差率 **0.0**

要因名	指数	指数	標準宅地凡例	公示基準地凡例
系統・連続性	3.0	<b>5.0</b>	劣	普通
道路の種類	0.0		市区町村道	市区町村道
道路幅員	13.0	<b>15.0</b>	3	6.6
舗装の状態	3.0		未舗装	舗装
	0.0			

比準表による計算結果↑ ↑変更する指数(この項目の入力値で計算します)

その他要因  格差率 **0.0**

要因名	指数	指数	標準宅地凡例	公示基準地凡例
最寄り駅への距離	2.0	<b>5.0</b>	1000	600
最寄りバス停への距離	0.0		200	200
圏域の中心	0.0		2000	4800
	0.0			
公共施設への接近性	0.0		100	150
商業施設への接近性	-2.0	<b>0.0</b>	300	700
都心への接近性	-17.0	<b>-15.0</b>	2000	4800
最寄り駅の性格	0.0			

比準表による計算結果↑ ↑変更する指数(この項目の入力値で計算します)

その他要因  格差率

要因名	指数	指数	標準宅地凡例	公示基準地凡例
上水道	5.0		無	有
下水道	3.0			有
都市ガス	1.0		無	有
公害施設	5.0		有	無
自然的状態	3.0		傾斜地	平坦地
	0.0			
区画整理・再開発等	-5.0		施行済	事業計画なし
	0.0			

比準表による計算結果↑ ↑変更する指数(この項目の入力値で計算します)

その他要因  格差率 **0.0**

要因名	指数	指数	標準宅地凡例	公示基準地凡例
区域区分	0.0		市街化区域	市街化区域
用途地域	0.0		第1種住居地域	第1種住居地域
建ぺい率	0.0		60	60
容積率	0.0		200	200
防火規制	0.0	<b>-1.0</b>	準防火	無指定

比準表による計算結果↑ ↑変更する指数(この項目の入力値で計算します)

その他条件  
要因名 **市場性** 格差率 **-4.0**

- 比準計算 … 選択されている公示・基準地と当該標準宅地との比準計算をします。  
標準宅地、公示・基準地の要因データを変更した場合に、再度比準計算をします。
- 逆算その他格差 … 各条件ごとに標準価格に一致するその他格差率を、逆算して表示します。

### <比準表による計算結果の変更>

土地価格比準表により計算された指数を変更したい場合は、計算結果指数の右側の指数欄に入力することで変更が可能です。

右側の指数欄に入力すると、この指数により比準計算をおこないます。(変更後指数は赤字で表示)

注1: 変更する指数の入力後に比準表による計算結果に戻す場合は、変更する指数の入力値を空白(Deleteキー)にしてください。(“0”とすると指数を0として計算します)

注2: 比準表が登録されていない要因は、変更する指数を入力しても計算をしません。

## 12. その他標準宅地

標準宅地の親子計算をする場合は登録が必要です。

### 12-1 グループ登録

親子計算をする場合に、主要標準宅地とその他標準宅地の組み合わせを設定します。

- 検索 … 登録されている標準宅地番号を検索し、そのグループを表示します。  
[主要標準宅地番号] → 主要標準宅地番号から検索し、そのグループを表示します。  
[その他標準宅地番号] → その他標準宅地番号から検索し、そのグループを表示します。
- 一覧表から入力 … 一覧表形式で、その他標準宅地、取引事例、公示地・基準地のグループ登録をします。
- 主要標準宅地削除 … 不要な主要標準宅地番号を削除します。
- 不要番号 … データ登録されていない主要標準宅地が存在する場合にリスト表示します。  
標準宅地登録画面でデータを作成するか、該当番号を検索・表示後、[主要標準宅地削除] で削除します。
- グループ登録確認 … グループ登録におけるエラーをチェックし、表示します。
- ・区分不一致  
親子区分が間違っている標準宅地です。
  - ・適用地区不一致  
親の適用地区と違う標準宅地がグループ登録されています。
  - ・番号重複  
複数の親に同一番号の標準宅地が登録されています。
  - ・不要データ  
データ登録されていない主要標準宅地が存在します。  
(上記の不要番号と同じです)
  - ・未登録  
グループ登録されていない標準宅地です。

## 1 2-2計算

主要標準宅地から標準宅地への比準計算 … 選択した主要標準宅地の親子計算を実行します。  
 主要標準宅地から標準宅地への一括比準計算 … 登録データ全ての親子計算を実行します。

## 1 2-3調整・決定

その他標準宅地の個性率を入力し、鑑定価格を決定します。

標準宅地番号: 8503 所在・地番: 岐阜市太郎丸〇〇番 地積: 519.95 m<sup>2</sup> 総額: 25,800,000 円

主要標準宅地価格: 47,500 円/m<sup>2</sup> × 地域格差: 102.6 / 100 = 標準価格: 48,700 円 × 個性率: 102 / 100 = 単価: 49,700 円/m<sup>2</sup>

地域格差調整: 街路条件 101 環境条件 100 交通条件 102 行政条件 100 逆算格差 102.5

画地補正: 規模 0 形状 0 方位 0 間口 0 接面 2 高低差 0 奥行 0

標準宅地番号: 8505 所在・地番: 岐阜市太郎丸×丁目 地積: 460.09 m<sup>2</sup> 総額: 29,400,000 円

主要標準宅地価格: 47,500 円/m<sup>2</sup> × 地域格差: 134.3 / 100 = 標準価格: 63,800 円 × 個性率: 100 / 100 = 単価: 63,800 円/m<sup>2</sup>

地域格差調整: 街路条件 112 環境条件 118 交通条件 102 行政条件 100 逆算格差 134.3

画地補正: 規模 0 形状 0 方位 0 間口 0 接面 0 高低差 0 奥行 0

標準宅地番号: 8507 所在・地番: 岐阜市太郎丸△△番 地積: 769.17 m<sup>2</sup> 総額: 36,800,000 円

検索 … 登録されている標準宅地番号を検索し、そのグループを表示します。  
 [主要標準宅地番号] → 主要標準宅地番号から検索し、そのグループを表示します。  
 [その他標準宅地番号] → その他標準宅地番号から検索し、そのグループを表示します。  
 地域格差調整 … 調整画面を開き、地域格差を調整します。  
 その他標準価格の決定 … 標準宅地登録画面に表示される標準価格の上書きをおこないます。

## 1 2-3-1 地域格差調整

その他要因・格差率を入力、地域格差を調整し、補正後価格を計算します。  
比準表により計算された指数を変更することはできません。

標準宅地評価システム2005 ××市 - [地域格差(その他、主要)]

ファイル(F) 編集(E) 表示(V) 挿入(I) 書式(O) レポート(R) ツール(T) ウィンドウ(W) ヘルプ(H)

標準宅地番号: 8503

推定 其他格差: %

街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件

メモ価格: 48,700 円/㎡

終了

主要標準宅地番号: 8502

標準価格: 47,500 円/㎡

地域格差: 102.6 / 100 = 48,700 円/㎡

街路条件: 101.0 %

交通接近条件: 101.6 %

環境条件: 100.0 %

行政的条件: 100.0 %

その他要因 格差

要因名	標宅	主要	指数	要因名	標宅	主要	指数	要因名	標宅	主要	指数	要因名	標宅	主要	指数
系統・連続性	3	3	0.0	最寄り駅の距離	13100	12700	0.0	上水道	1	1	0.0	区域区分	1	1	0.0
道路の種類	2	3	0.0	最寄り駅の距離	5400	5900	0.0	下水道	2	2	0.0	用途地域	10	5	0.0
道路幅員	5.5	5	1.0	圏域の中心	12100	11700	-1.5	都市ガス	2	2	0.0	建ぺい率	60	60	0.0
舗装の状態	1	1	0.0	第1種大型店舗距離	4200	3700	0.0	公害施設	2	2	0.0	容積率	200	200	0.0
街区の配置	2	2	0.0	第2種大型店舗距離	1000	1500	1.0	自然的状態	1	1	0.0	防火規制	3	3	0.0
				小学校への距離	1500	1900	2.1	自然的居住環境	3	3	0.0				
								区画整理・再開発等	4	4	0.0				
								地域的特性	5	5	0.0				

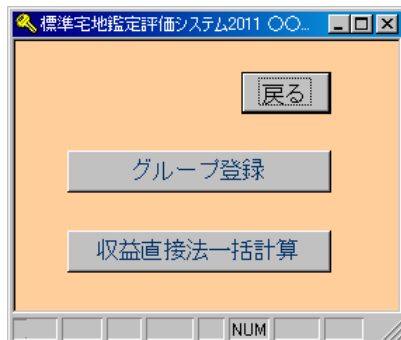
フォームビュー

NUM

推定其他格差 … 条件ごとに比準価格に一致する其他格差率を逆算して表示

### 1 3. 収益直接法一括計算

同一の用途・標準画地規模および想定建物により収益価格を試算できる標準宅地をグループ化し、グループ内の代表的な標準宅地を選び収益価格の試算を行うことで、同一グループ内の標準宅地の収益価格を一括計算します。この場合、月額支払賃料は標準宅地の標準価格と想定建物の想定建築費による積算賃料算定モデル式により算定をします。



注：事前に“収益直接法”登録画面で直接法を適用する標準宅地を登録しておく必要があります。  
“収益直接法”登録画面の「標準宅地からコピー」より直接法データを作成してください。  
(39 頁～参照)

#### 1 3-1 グループ登録

直接法データが作成されている標準宅地について、同一の用途、標準画地規模および想定建物により収益価格を試算できる標準宅地をグループ分けします。

1. 「登録するグループ名」にグループ名を登録します。 例：住宅 250、商業 300 など
2. 標準宅地一覧の左側にある「選択」ボタンをクリックし、1.で設定したグループ名を登録します。  
(標準宅地番号の上に青字でグループ名が表示されます)

登録するグループ名 … グループの名前を入力します。

グループ絞り込み … 登録したグループの標準宅地一覧を表示します。

全件表示 … グループ絞り込みを解除し、全件を表示します。

選択 … 選択した標準宅地を「登録するグループ名」のグループにします。

※表示されている標準宅地は、条件による絞り込み・並べ替えが可能です。



### 1 3-2 収益直接法一括計算

グループ登録した標準宅地の収益価格を算定します。

平成24年度より、収益直接法の計算方法が変更となりました。

(基本条件)

#### 月額支払賃料算定モデル式

$\text{㎡当たり月額支払賃料} = (\text{土地想定賃料} + \text{建物想定賃料} + \text{定数}) \times \text{調整率} \times \text{階層比率}$

$\text{月額土地想定賃料} = \text{土地の標準価格}(\text{円}/\text{㎡}) \times \text{土地想定利回り} \div 12\text{ヶ月}$

$\text{月額建物想定賃料} = \text{再調達原価}(\text{円}/\text{㎡}) \times \text{建物想定利回り} \div 12\text{ヶ月}$

#### 土地固定資産税算定モデル式

$\text{公租公課(土地)} = \text{土地の標準価格}(\text{円}/\text{㎡}) \times \text{標準地積} \times \text{土地課税割合} \times \text{土地税率}$

1. [①グループを選択します] のリストボックスより収益価格を算定するグループを選択します。
2. [②グループの代表とする標準宅地を選択します] のリストボックスよりグループの代表でデータ登録する標準宅地を選択します。  
→選択した標準宅地の標準価格、収益価格、標準地積が表示されます。
3. [2. 基本条件] にデータを入力します。  
※ [基本条件のクリア] をクリックすると基本条件の内容をクリアします。
4. [3. 純収益算定データを入力します] の各項目に入力し、収益価格を計算します。
5. [4. 一括計算] をクリックすると、入力されたデータからグループ内の標準宅地の収益価格を一括計算し、各標準宅地の収益直接法データに転記します。
6. 計算された内容は、“収益直接法”登録画面で確認できます。

#### 純収益算定データ入力画面(収益計算)

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [収益直接法一括計算]

1. グループ代表の標準宅地を選んでデータを登録し、グループ内標準宅地の収益直接法を一括計算します

①グループを選択します **南 既成住宅**

②グループの代表とする標準宅地を選択します **3306**

標準価格 100,000 円/㎡ (対標準価格比)

収益価格 57,500 円/㎡ **57.5%**

地積 200 ㎡ 間口 10.0 m 奥行 20.0 m

2. 基本条件(月額支払賃料、公租公課を算出する基本条件を登録します)

a: 土地賃料利回り 4.1 %

b: 建物賃料利回り 5.6 %

c: 1階層比率 100 %

d: 2階層比率 0 %

e: 3階層比率 0 %

f: 調整率 100 %

g: 定数 450 円

h: 土地課税割合 20 %

i: 土地税率 1.7 %

j: 土地想定賃料(代表標準地価格×a÷12) 342 円/㎡

k: 建物想定賃料(再調達原価×b÷12) 607 円/㎡

4. 一括計算実行

3. 純収益算定データを入力します

収益計算 費用計算 土地建物に帰属する純収益 想定建物

階層	用途	床面積	有効率	有効面積 共有面積参加	㎡当たり月 額支払賃料	保証金等
1 ~ 3	居宅	120.00	90.0	108.00	1,399	151,092
				参加する	0	
				参加する	0	
				参加する	0	
合計		360.00	90.0	324.00	453,276	1,359,828

年額支払賃料 453,276 × 12ヶ月 = 5,439,312 円

共益費(管理費) 324.00 ㎡ × 12ヶ月 = 3,888 円

共益費(管理費)の算出根拠

その他の収入(屋外駐車場使用料等) 10,000 円/㎡ × 2 台 × 12ヶ月 + 0 円 = 240,000 円

貸倒れ損失(算出根拠、金額)

空室等による損失相当額

5,439,312 × 100 % (空室率A) + 240,000 円 × 100 % (空室率B) = 5,679,312 円

以上計 5,679,312 円

保証金等の運用益(空室損失考慮後) 1,359,828 × 90.0 % × 5.30 % = 64,812 円

権利金等の運用益及び償却額(空室損失A考慮後) 453,276 × 90.0 % × 0.37 % = 151,176 円

その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失B考慮後) 240,000 × 90.0 % × 5.30 % = 115,200 円

総収益 5,846,390 円 (26,566 円/㎡)

他の標準宅地より収益直接法データをコピーします

階数 NUM OVR

他の標準宅地より収益直接法データをコピーします … リストボックスよりコピー元となる標準宅地を選択します。



## 純収益算定データ入力画面(費用計算)

標準宅地鑑定評価システム2017 ◆◆市 - [収益直接法一括計算]

1. グループ代表の標準宅地を選んでデータを登録し、グループ内標準宅地の収益直接法を一括計算します

①グループを選択します **住宅3F**

②グループの代表とする標準宅地を選択します **1515**

標準価格 **98,000** 円/㎡ (対標準価格比)

収益価格 **33,300** 円/㎡ **34%**

地積 **200** ㎡ 間口 **10.0** m 奥行 **20.0** m

2. 基本条件(月額支払賃料、公租公課を算出する基本条件を登録します)

a: 土地賃料利回り **4.1** % 基本条件のクリア

b: 建物賃料利回り **5.6** % f: 調整率 **100** %

c: 1階層比率 **100** % g: 定数 **500** 円

d: 2階層比率 **0** % h: 土地課税割合 **14** %

e: 3階層比率 **0** % i: 土地税率 **1.7** %

j: 土地想定賃料(代表標準価格×a÷12) **335** 円/㎡

k: 建物想定賃料(再調達原価×b÷12) **583** 円/㎡

3. 純収益算定データを入力します

収益計算 費用計算 土地建物に帰属する純収益 想定建物

計算値が表示されます

項目	実額・査定額	算出根拠
修繕費 (建物等の初期投資額×一定率)	90,000 円	30,000,000 × <b>0.3</b> %
維持管理費 (満室想定総収益×一定率)	110,264 円	3,675,456 × <b>3.0</b> %
<b>公租公課</b> 土地	<b>46,600 円</b>	標準価格×地積×土地課税割合×土地税率 <b>税額の査定</b>
建物	306,000 円	30,000,000 × <b>60.0</b> % × <b>17.00</b> %
損害保険料	30,000 円	30,000,000 × <b>0.10</b> %
建物等の取壊費用の積立金	30,000 円	30,000,000 × <b>0.10</b> %
その他費用	円	
総費用	<b>612,864 円</b>	( <b>3,064</b> 円/㎡ ) (経費 <b>18.4</b> %)

他の標準宅地より収益直接法データをコピーします

グループ代表標準地の選択

## 税額の査定画面

土地税額査定：フォーム

公租公課(土地)の査定 対象標準宅地 **1515** 終了

対象地の固定資産評価額 **98,000** 円/㎡ × **70.0** % = **68,600** 円/㎡ 標準地積 **200.00** ㎡

延床面積 **240.00** ㎡ 想定建物の用途及び地上階数 **共同住宅 3 F**

非住宅延床部分 ☐ 商業 ☒ 住宅 ☐ 併用住宅 住宅戸数を考慮 **住宅戸数 6 戸**

住宅延床部分、割合 **240.00** ㎡ **100** % 住宅用地の率 **1.00**

家屋の区分	居住部分の割合	率
<1> 専用住宅	全部	1.0
<2> <3>以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
<3> 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

固定資産評価額	面積	特例	補正等	課税標準額
98,000 円/㎡	200.00 ㎡	× <b>1/6</b>	× <b>100.0</b> %	小規模住宅用地 (固定資産税)① 2,286,000 円
		× <b>1/3</b>		(都市計画税)② 4,573,000 円
68,600 円/㎡	0.00 ㎡	× <b>1/3</b>	× <b>100.0</b> %	一般住宅用地 (固定資産税)③ 0 円
		× <b>2/3</b>		(都市計画税)④ 0 円
	0.00 ㎡		× <b>70.0</b> %	商業地等の宅地 ⑤ 0 円

住宅用地課税標準額	商業地等課税標準額	税率	税額
固定資産税 ( 2,286,000 円(①+③) + 0 円(⑤) ) × <b>1.4</b> % =			<b>32,000 円</b>
都市計画税 ( 4,573,000 円(②+④) + 0 円(⑤) ) × <b>0.3</b> % =			<b>13,700 円</b>

試算前の税額 **46,600 円**

土地課税割合を転記 **h: 土地課税割合 13.7**

試算後の税額 **45,700 円**

同一グループ内の標準宅地の課税割合にします

## 純収益算定データ入力画面(想定建物に帰属する純収益)

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [収益直接法一括計算]

1. グループ代表の標準宅地を選んでデータを登録し、グループ内標準宅地の収益直接法を一括計算します

①グループを選択します **南 既成住宅**

②グループの代表とする標準宅地を選択します **3306**

標準価格 **100,000** 円/㎡ (対標準価格比)

収益価格 **57,500** 円/㎡ **57.5%**

地積 **200** ㎡ 間口 **10.0** m 奥行 **20.0** m

2. 基本条件(月額支払賃料、公租公課を算出する基本条件を登録します)

a: 土地賃料利回り **4.1** % 基本条件のクリア

b: 建物賃料利回り **5.6** % f: 調整率 **100** %

c: 1階層比率 **100** % g: 定数 **450** 円

d: 2階層比率 **0** % h: 土地課税割合 **20** %

e: 3階層比率 **0** % i: 土地税率 **1.7** %

j: 土地想定賃料(代表標準地価格×a÷12) **342** 円/㎡

k: 建物想定賃料(再調達原価×b÷12) **607** 円/㎡

3. 純収益算定データを入力します

収益計算 費用計算 土地建物に帰属する純収益 想定建物

r: 基本利率 **5.3** % g: 賃料の変動率 **0.3** %

a: 躯体割合(躯体価格÷建物等価格) **40** % n: 躯体の経済的耐用年数 **45** 年

b: 仕上割合(仕上価格÷建物等価格) **40** % n: 仕上の経済的耐用年数 **27** 年

c: 設備割合(設備価格÷建物等価格) **20** % n: 設備の経済的耐用年数 **15** 年

m: 未収入期間 **0.5** 年 α: 未収入期間を考慮した修正率 **0.9730**

項目	査定額	算出根拠
建物等の初期投資額	46,800,000 円	130,000 円/㎡ × 360.00 ㎡ × 設計監理料率(100% + <b> </b> %)
元利通増償還率	0.0692	(躯体部分) 0.0563 × 40 % + (仕上部分) 0.0684 × 40 % + (設備部分) 0.0965 × 20 %
総収益	5,313,130 円	建物等に帰属する純収益 3,238,560 円 ( 16,193 円/㎡ )
総費用	1,277,279 円	土地に帰属する純収益 797,291 円
純収益	4,035,851 円	未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 775,764 円 ( 3,879 円/㎡ )
土地の収益価格	還元利回り(r-g) <b>5.0</b> %	15,515,280 円 ( 77,600 円/㎡ )
		土地の収益価格/標準価格 = <b>77.6%</b>

他の標準宅地より収益直接法データをコピーします

設計監理料率

## 純収益算定データ入力画面(土地建物に帰属する純収益)

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [収益直接法一括計算]

1. グループ代表の標準宅地を選んでデータを登録し、グループ内標準宅地の収益直接法を一括計算します

①グループを選択します **南 既成住宅**

②グループの代表とする標準宅地を選択します **3306**

標準価格 **100,000** 円/㎡ (対標準価格比)

収益価格 **57,500** 円/㎡ **57.5%**

地積 **200** ㎡ 間口 **10.0** m 奥行 **20.0** m

2. 基本条件(月額支払賃料、公租公課を算出する基本条件を登録します)

a: 土地賃料利回り **4.1** % 基本条件のクリア

b: 建物賃料利回り **5.6** % f: 調整率 **100** %

c: 1階層比率 **100** % g: 定数 **450** 円

d: 2階層比率 **0** % h: 土地課税割合 **20** %

e: 3階層比率 **0** % i: 土地税率 **1.7** %

j: 土地想定賃料(代表標準地価格×a÷12) **342** 円/㎡

k: 建物想定賃料(再調達原価×b÷12) **607** 円/㎡

3. 純収益算定データを入力します

収益計算 費用計算 土地建物に帰属する純収益 想定建物

※この画面で入力された想定建物内容はグループの標準宅地に転記されます。(必須入力項目ではありません)

用途 **共同住宅** 構造・階層 **7 軽量鉄骨 3 F B**

建築面積 **150.00** ㎡ 延床面積 **360.00** ㎡

想定建物の概要 **一般住宅や共同住宅及び事業所等も混在する地域であり、上記のとおり判定した。**

有効率( **90** %)の理由 **共用部分を考慮**

参照 登録 クリア

他の標準宅地より収益直接法データをコピーします

レンタル理由

## 14. 価格一覧表

各標準宅地について、入力または計算された価格等を一覧表で表示します。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [価格一覧]

適用地区: [ ] 並び替え: [ ] 昇順 降順 解除 プレビュー 終了

整理 番号 区分	標準宅地番号	所在地	検討区分1 検討区分2 公示地等番号	標準価格 鑑定価格 (今回)	鑑定価格 (前回)	変動率	個性率	比準価格 収益価格	比準(%) 収益(%)	鑑定評価価格 一覧表の備考
1 継続	1928	岐阜市○○町1丁目1		69,200 72,700	69,200 69,200	0.0 5.1	105	40,000 25,600	173 37	
2 継続	1929	岐阜市○○町1丁目1	大工場 岐阜9-2	48,500 50,900	48,500 50,900	0.0 0.0	105	50,000	97	
3 継続	1930	岐阜市○○町1丁目1		77,800 79,400	77,800 77,800	0.0 2.1	102	80,200 48,500	97 62.3	鑑定替
4 継続	1931	岐阜市○○町1丁目1		93,000 93,000	93,000 93,000	0.0 0.0	100	94,700 76,300	98.2 82	鑑定替
5 継続	1932	岐阜市○○町1丁目1		79,500 79,500	79,500 79,500	0.0 0.0	100	81,800 49,500	97.2 62.3	
6 継続	3301	岐阜市○○町1丁目1		95,500 95,500	95,500 95,500	0.0 0.0	100	98,600 78,000	96.9 81.7	
7 継続	3302	岐阜市○○町1丁目1		80,000 77,600	80,000 77,600	0.0 0.0	97	82,300 49,700	97.2 62.1	
8 継続	3303	岐阜市○○町1丁目1	岐阜7-3	95,800 97,700	95,800 95,800	0.0 2.0	102	98,400 60,700	97.4 63.4	

保存先の指定: A:¥ 検索 エクセルにエクスポート

レコード: 2 / 106

フォームビュー NUM

※今回の標準価格は、当画面から入力することもできます。

※鑑定評価価格一覧表（1）の備考の内容は当画面で入力します。

### ＜エクセルにエクスポート＞

当画面に表示されている内容をエクセルデータに出力することができます。

1. [保存先の指定] にエクセルデータの出力先を直接入力、または [検索] をクリックして出力先を選択します。
2. [エクセルにエクスポート] をクリックします。

## 15. 鑑定評価書チェック

鑑定評価書等のエラーチェック、採用している取引事例、公示地・基準地の整合性チェックをおこない、内容を表示します。

標準宅地鑑定評価システム2005 ○○市 - [データチェック]

ファイル(F) 編集(E) 表示(V) 挿入(I) 書式(O) ロード(R) ツール(T) ウィンドウ(W) ヘルプ(H)

データチェックの前に、計算を実行してください  
鑑定価格及び比準計算の実行

終了

エラーチェック

チェックした項目を実行 全項目を実行

- ☐ ① 規(比)準価格で、公・基準地が選択されていない
- ☐ ② 純収益の延床面積と床面積合計が不一致
- ☐ ③ 純収益で延床面積/地積が基準容積率より大きい
- ☐ ④ 規(比)準価格と標準価格の差が10%以上
- ☐ ⑤ 取引事例比較法、規(比)準価格の地域格差が30以下または300以上
- ☐ ⑥ 比準価格が、選択した各事例の最大値超、または最小値未満
- ☐ ⑦ 同一標準宅地で取引事例の重複採用
- ☐ ⑧ 収益還元法を採用しない場合に、適用しない理由が未入力、または採用する場合に、適用しない理由に入力有
- ☐ ⑨ 原価法を採用しない場合に、適用しない理由が未入力、または採用する場合に、適用しない理由に入力有
- ☐ ⑩ 取引事例で、取引価格・面積・価格時点が同じ
- ☐ ⑪ 標準価格 > 比準価格
- ☐ ⑫ 標準価格 < 収益価格
- ☐ ⑬ 鑑定評価書の収益価格と収益直接法の収益価格が不一致

整合性チェック

① 公示地・基準地と取引事例の地域格差の整合性チェック 実行

② 取引事例の標準宅地間での地域格差整合性チェック 実行

フォームビュー NUM

1. 「鑑定価格及び比準計算の実行」をクリックし、鑑定価格計算、比準計算をおこないます。  
(比準しない場合は比準計算しません) ※データチェックの前に必ず行ってください
2. エラーチェック  
表示されている項目について、データのチェックをおこないます。  
チェックした項目を実行、または全項目を実行をクリックします。  
エラーがある場合はエラーリストがプレビューされます。
3. 整合性チェック  
表示されている項目について、データの整合性チェックをおこないます。  
実行をクリックすると、整合性の保たれていないデータがプレビューされます。

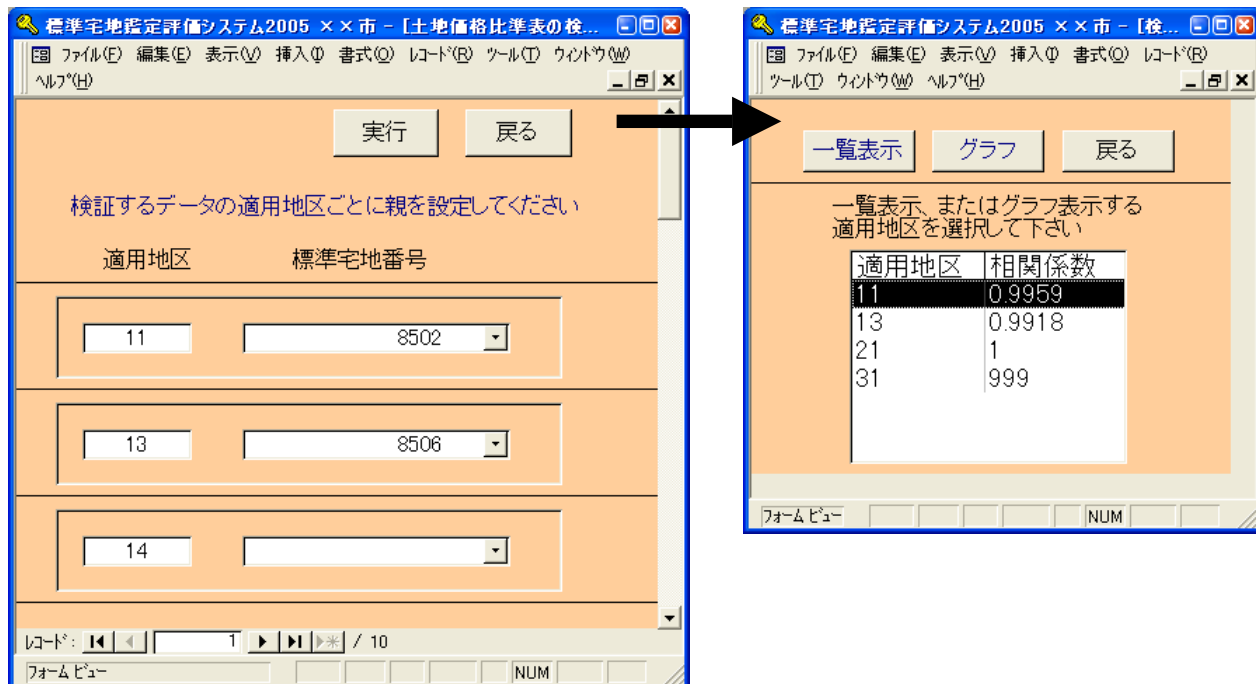
## 16. 土地価格比準表の検証

### 16-1 適用地区

標準宅地 → 標準宅地データによる適用地区ごとの検証

同一の比準表を適用する適用地区の中立的である標準宅地を選択し、その標準宅地から、同じ適用地区の全標準宅地に、土地価格比準表による比準計算を行います。

比準表により計算された計算価格と、標準価格との乖離を検討することで土地価格比準表の検証をおこないます。



1. 適用地区ごとに中立的である標準宅地を選択し、「実行」をクリックします。
2. 適用地区ごとに計算価格と標準価格の相関関係を示す相関係数が表示されます。

一覧表示 … 適用地区を選択し「一覧表示」をクリックすると、各標準宅地の計算価格・標準価格・開差率が表示されます。

グラフ … 適用地区を選択し「グラフ」をクリックすると、要因名一覧が表示されます。選択（○をクリック）すると、X軸を要因データY軸を価格とし、計算価格・メモ価格をプロット、その回帰曲線を表したグラフが表示されます。

地価公示、地価調査 → 地価公示・地価調査データによる適用地区ごとの検証

同一の比準表を適用する適用地区の中立的である公示地又は基準地を選択し、その公示地、基準地から同じ適用地区の全公示地、基準地に土地価格比準表による比準計算をおこないます。

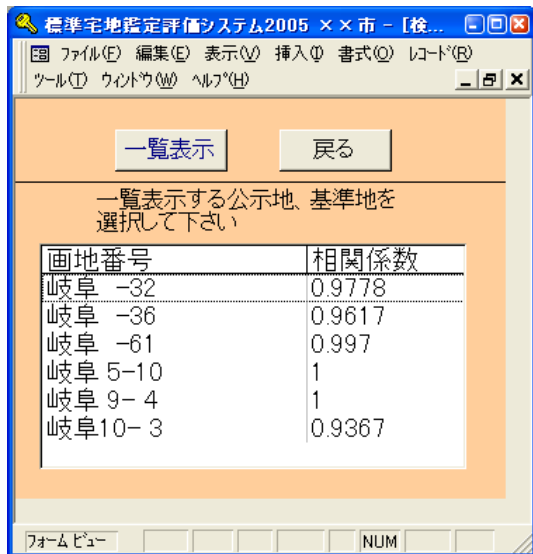
比準表により計算された計算価格と、公示地、基準地価格との乖離を検討することで土地価格比準表の検証を行います。

※ 上記標準宅地と同様の手順となります。

## 1 6-2地価公示・地価調査

規（比）準計算をおこなった地価公示・地価調査から、その地価公示・地価調査を採用した標準宅地に土地価格比準表により比準計算を行います。

比準表により計算された計算価格と標準価格との乖離を検討するで土地価格比準表の検証を行います。



地価公示・地価調査ごとに計算価格と標準価格の相関関係を示す相関係数が表示されます。

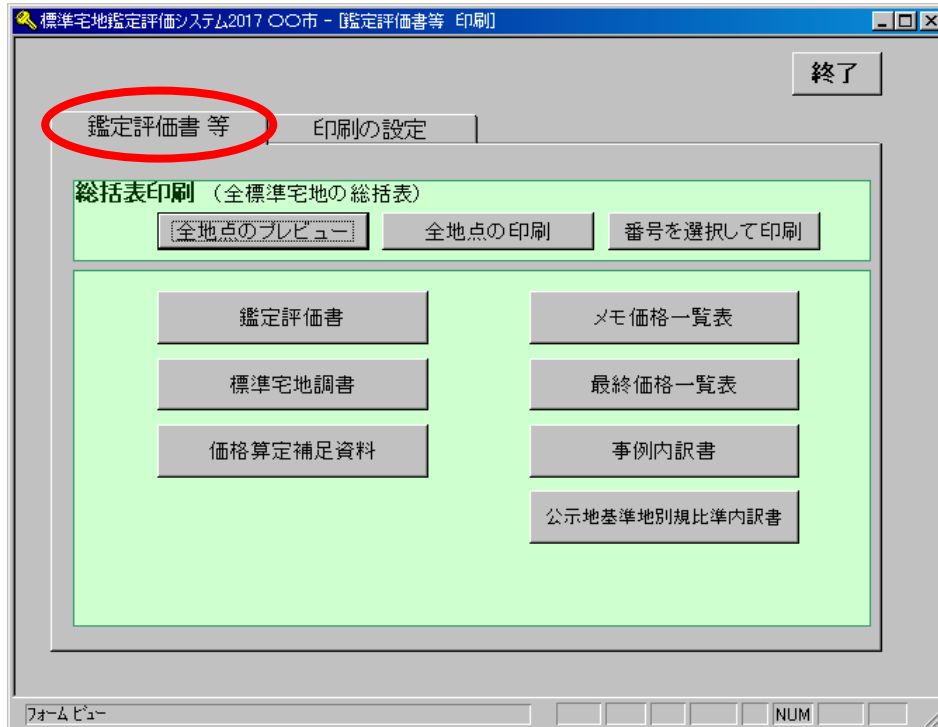
一覧表示 … 地価公示・地価調査番号を選択し［一覧表示］をクリックすると、各標準宅地の計算価格・標準価格・開差率が表示されます。

## 17. 印刷

### 17-1 鑑定評価書

#### 17-1-1 鑑定評価書 等

鑑定評価書などの提出書類の印刷をおこないます。



- ・総括表印刷 … [全地点のプレビュー] または [全地点の印刷] をクリックします。  
公示地との同一地点等を除く場合は [番号を選択して印刷] をクリックします。
- ・鑑定評価書、標準宅地調書、価格算定補足資料、メモ価格・最終価格一覧表、鑑定価格参考表  
… 標準宅地番号、印刷様式を選択して印刷します。
- ・事例内訳表 … 標準宅地番号、帳票の種類（公示地基準地採用取引事例内訳書、選択取引事例内訳書）を選択して印刷します。



## 17-1-2印刷の設定

印刷に関する設定をおこないます。（ボタンが窪んでいるのが選択された状態です）

- ・ ページを印刷しますか … ページの表示・非表示を設定します。
- ・ 標準宅地の並び順 … 印刷物の出力順を設定します。  
標準宅地、取引事例比較法、規（比）準価格の登録画面における標準宅地の並び順を設定します。
- ・ ページ初期値 … 最初に印刷するページ番号を設定します。
- ・ 整理番号登録 … 整理番号の登録画面を開きます。  
整理番号（出力・表示順）を入力します。

整理番号	標準宅地番号	画地区分	所在地番
9	0741	主要標準宅地	岐阜市岐阜町1丁目1番外
6	1125	主要標準宅地	岐阜市長良川町5丁目5番
1	1928	主要標準宅地	岐阜市本〇〇町
2	1929	主要標準宅地	岐阜市本〇〇町
3	1930	主要標準宅地	岐阜市岐阜町9丁目9番外
4	1931	主要標準宅地	岐阜市本〇〇町
5	1932	主要標準宅地	岐阜市本〇〇町
7	2608	主要標準宅地	岐阜市本〇〇町
8	3301	主要標準宅地	岐阜市本〇〇町

※整理番号順の並び順を選択した場合で、整理番号が未入力（またはまだらに入力）の場合は、整理番号（空白が先頭）－標準宅地の順番で表示します。

- ・出力内容の設定 … 各提出書類についての出力オプションの設定画面を開きます。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [出力詳細]

出力の設定

オプション設定をおこないます。  
チェックした項目について出力を変更します。

設定

鑑定評価書1 | 鑑定評価書2 | 標準宅地調書 | 調書2枚目 | 鑑定価格一覧表 | その他

標準宅地調書	全要因	標準様式
標準宅地調書の右下に書式番号を表示する「調書-4」	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
標準宅地調書の右下に書式番号を表示する(様式4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
「※は市町村で記入する」を表示する	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
路線名を表示する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
距離データが0mの場合に文字を表示させる	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	表示する文字	隣接
交通接近条件6の要因を「その他」に表示する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
基準建ぺい率を表示しない	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
基準容積率を表示しない	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
「標準的画地」の「接面方位」を非表示にする	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
「標準的画地」の「接面方位」を「基準方位」にする	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
「画地条件」の「接面方位」を非表示にする	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
「画地条件」の「その他」に側道等幅員・方位等を表示する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
「所有者名」を「使用者名称」に変更する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

フォームビュー

### 17-1-3 総括表印刷（番号を選択して印刷）

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [総括表 印刷]

総括表印刷

総括表に印刷する標準宅地を選択してください。

すべて | 解除 | プレビュー | 印刷 | 全地点印刷 | 終了

親子区分	整理番号	標準宅地番号	適用地区	所在地番	公示地等番号	
<input checked="" type="radio"/> 主要標準宅地		3332	930	岐阜市本〇〇町	岐阜9-1	豊田 真弘
<input type="radio"/> 主要標準宅地		3333	910	岐阜市本〇〇町		豊田 真弘
<input type="radio"/> 主要標準宅地		3334	910	岐阜市本〇〇町		豊田 真弘

絞り込み

標準宅地番号  ~  適用地区

整理番号  ~  評価員

所在地(字、地番等は省略できます)

☒ 全標準宅地

☐ 公示・基準地を除く

絞込実行 | 全件表示 | 条件別

レコード: 1 / 92

フォームビュー

標準宅地のうち公示・基準地と同一地点を除きたい場合は、画面下の「公示・基準地を除く」にチェックをして「絞込実行」ボタンをクリックします。

#### 17-1-4 鑑定評価書印刷

印刷パターンと標準宅地を選択し、鑑定評価書を印刷します。

標準宅地のうち公示・基準地と同一地点を除きたい場合は、画面下の「公示・基準地を除く」にチェックをして「絞り込み」ボタンをクリックします。

注：比準計算を行っている場合は、印刷前に「主要標準宅地計算」の「一括公示基準地計算」「一括取引事例計算」を行うことをお勧めします。

#### 17-1-5 標準宅地調書印刷

印刷様式と標準宅地を選択し、標準宅地調書を印刷します。

- ・全要因 … 要因登録されたすべての要因を印刷します。
- ・総務省標準様式 … 総務省標準宅地調書様式で印刷します。

#### ＜エクセルにエクスポート＞

選択した標準宅地の標準宅地調書（総務省標準または全要因）の内容を、指定した保存先にエクセルデータで出力することができます。

### 17-1-6 価格算定補足資料印刷

平成24年度評価替えより、価格算定補足資料が追加されました。

印刷する補足資料と標準宅地を選択し、印刷します。

公示・基準地の規(比)準価格については、地域要因の比較の内訳の表示について、各条件内の個別格差率を”表示する”または”表示しない”の選択ができます。

### 17-1-7 鑑定評価価格一覧表（メモ価格、最終価格）印刷

平成24年度書式より、鑑定価格一覧表(2)の出力項目が増えました。

印刷様式・標準宅地を選択し、メモ価格一覧表または最終価格一覧表を印刷します。

#### <エクセルにエクスポート>

選択した標準宅地の鑑定評価価格一覧表の内容を、指定した保存先にエクセルデータで出力することができます。

## 17-1-8事例内訳書印刷

帳票の種類・標準宅地を選択し、印刷します。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [事例内訳書 印刷]

### 取引事例等内訳書印刷

出力する帳票の種類を選択して下さい

☒ 公示地基準地  
☐ 選択取引事例内訳書

☐ 内訳書に標準宅地の比準価格または標準価格を表示する

すべて 解除 プレビュー 印刷 全地点印刷 終了

親子区分	整理番号	標準宅地番号	適用地区	所在地番	公示地等番号	
○ 主要標準宅地	1	1928	37	岐阜市○○町1丁目1		豊田 真弘
○ 主要標準宅地	2	1929	37	岐阜市○○町1丁目1	岐阜9-2	豊田 真弘
○ 主要標準宅地	3	1930	17	岐阜市○○町1丁目1		豊田 真弘

絞り込み

標準宅地番号 [ ] ~ [ ] 適用地区 [ ]  
 整理番号 [ ] ~ [ ] 評価員 [ ]  
 所在地(字、地番等は省略できます) [ ]

☒ 全標準宅地  
☐ 公示・基準地を除く

絞込実行 全件表示 条件クリア

レコード: 6 / 109

フォームビュー

- ・ 公示地・基準地採用取引事例内訳書 … 公示地・基準地、採用する取引事例の内訳を印刷します。
- ・ 選択取引事例内訳書 … 選択した5つの取引事例の内訳を印刷します。

## 17-2 登録データ

選択した項目について、登録データの内容を印刷します。

[標準宅地（点検結果一覧表）]

標準宅地データ登録画面の選定区分の登録で新規、選定区分等の区分・理由を入力している場合は、区分ごとに絞り込んで一覧表を印刷することができます。

[選定調書 (写真付)]

標準宅地データ登録画面の調書2枚目の登録で  
チェックした選定調書に採用する画像を表示  
した選定調書を印刷します。



標準宅地鑑定評価システム2014 ××町 - [登録データ 印刷]

終了

標準宅地(点検結果一覧表)

公示・基準地

選定調書(写真付)

取引事例

標準宅地(個別データ)

フォームビュー

NUM

標準宅地指定評価システム2014 H27岐阜市130225 - [標準宅地出力]

調査調査 (標準宅地)

地

調査宅地	0002	区画区分	通町筋	理由	開口が狭い、敷地利用が小さく、価値減を要し					
所在地	岐阜市宮富町4丁目4-5									
所在地	山田 盛昭									
利用地区	店舗V2									
利用地区	普通商業地区									
地積	598.14 ㎡	形状	長方形	接道関係	中継り地	接道方法	北			
道路幅員	33.0 m			区画区分	市街化区域					
道路の状況	有			利用地地	商業地等					
道路の幅員	市街化計画			指定建ぺい率	80 %					
敷地内への距離	JF岐阜駅			指定容積率	800 %					

評価額 評価	17,000 円	H30鑑定 評価	162,000 円	
標準宅地 区分	一般			公示地価備考

写真

位置図

調査年月日	平成 24 年 9 月 30 日	担当者	重田 真弘
-------	------------------	-----	-------

ページ: 1

コマンドを入力してください。

NUM

### 17-3 比準表一覽

選択した適用地区の比準表を印刷します。

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - 比...

比準表の選択

レビュー 印刷 一括印刷

すべて 解除 終了

適用地区

☐ 910 住宅標準  
☐ 920 商業標準  
☐ 930 工業標準

72 NUM SCRL

## 18. 補正、修正

### 18-1 下落対応時点修正率

鑑定評価書の提出後におこなう時点修正を入力し、時点修正率一覧表を作成します。

整理番号	(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番	(3) H23年1月1日現在		(4) 時点修正率 (%)			時点修正後価格 (円/㎡)	備考
			標準価格 (円/㎡)	鑑定評価価格 (円/㎡)	H23.1.1~H23.7.1	H23.7.1~H24.7.1	H24.7.1~H25.7.1		
1	1928	岐阜市○○町1丁目1	69,200		0.0	0.0	0.0	69,200	
			72,700		100	100	100	72,700	
2	1929	岐阜市○○町1丁目1	48,000		0.0	0.0	0.0	48,000	岐阜9-2
			50,400		100	100	100	50,400	
3	1930	岐阜市○○町1丁目1	77,800		0.0	0.0	0.0	77,800	
			77,800		100	100	100	77,800	
4	1931	岐阜市○○町1丁目1	93,000		0.0	0.0	0.0	93,000	
			93,000		100	100	100	93,000	
5	1932	岐阜市○○町1丁目1	79,500		0.0	0.0	0.0	79,500	グループ3307
			79,500		100	100	100	79,500	

- 印刷 … 時点修正率一覧表の印刷設定画面を開きます。
- 画面印刷 … 時点修正率一覧表の登録画面を印刷します。
- 並び替え … 選択した並び替え項目で昇順・降順に並び替えます。
- 備考 … 入力した内容は、時点修正率一覧表の備考欄に印刷されます。
- 時点\*回目クリア … 登録されている各期間の時点修正率を全件一括で削除します。
- 時点修正率の平均値を表示 … 各期間の時点修正率の平均値を表示します。
- 計算オプション … 時点修正率、時点修正後鑑定価格の計算についての設定ができます。  
時点修正後価格の表示について、計算式の変更が可能です。（下記参照）

#### <計算オプション>

**計算オプション**

① 時点修正後価格で割り戻した時点修正率を表示  
H26.1.1~H28.7.1の時点修正率に表示します。入力した時点修正率と違う場合は先頭に \* がつきます。 [実行] [元に戻す]

② 時点修正後価格(鑑定評価価格)の計算式  
☒ 鑑定評価価格(H26年1月1日) × 時点修正率 [実行]  
☐ 時点修正後標準価格 × 個性率

③ 時点修正後価格の計算式  
☐ 価格(H26年1月1日) × (時点修正率半年、1年半、2年半)  
 ※ 時点修正後価格は青色表示  
☒ 価格(H26年1月1日) × 時点修正率1回目 × 2回目 × 3回目  
 ※ 時点修正後価格は紫色表示 [実行]

チェックをした計算で時点修正後価格を算出します。



### 18-1-1 下落対応時点修正率印刷

提出先の入力、印刷時点、オプションを設定し、印刷を実行します。

提出先、不動産鑑定業者 … 総括表・比準表登録で入力されている提出先、不動産鑑定業者が表示されます。（変更可）

時点の選択 … チェックされた時点までの一覧表を印刷します。

印刷オプション … 時点修正率一覧表への印刷有無を設定します。

備考欄に時点修正後の標準価格を印刷する

… 時点修正率一覧表の備考欄に時点修正後の標準価格を印刷します。

#### <エクセルにエクスポート>

選択した標準宅地の時点修正率一覧表の内容を、指定した保存先にエクセルデータで出力することができます。

当システムの既定値では、時点修正後の標準価格は下記の計算となります。

例) 標準価格 103000 円

H29.1.1～H29.7.1 97.0%

H29.7.1～H30.7.1 91.2%

H30.7.1 までの修正率 97.0%×91.2%≒88.5%（小数点第2位四捨五入）

時点修正後の標準価格 103000 円×88.5%＝91200 円（備考欄に表示する価格）

注：103000 円×97.0%×91.2%＝91100 円ではありません。

※連乗で時点修正後の標準価格を表示したい場合は、[計算オプション] 画面で変更してください。

## 1 8-2 地価公示標準化補正等

地価公示の補正率一覧表、地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表の作成、印刷を行います。

### <補正の入力>

地価公示の標準化補正の入力 … 地価公示の補正率一覧表のデータ登録画面を開きます。

地価調査の時点修正の入力 … 地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表のデータ登録画面を開きます。

### 1 8-2-1 地価公示の標準化補正の入力

標準化補正をおこなう地価公示を登録し、補正の内容を入力します。

※公示地基準地登録で登録されている公示地の内容を、当画面に転記することができます。（34 頁参照）

新規登録 … 新規の公示地を登録するための空白行を追加します。

印刷 … 地価公示の標準化補正率一覧表の印刷画面を開きます。

## 18-2-2 地価調査の時点修正率・標準化補正の入力

時点修正及び標準化補正をおこなう地価調査を登録し、所在地番・価格・時点修正・補正の内容を入力します。

※公示地基準地登録で登録されている基準地の内容を、当画面に転記することができます。（34 頁参照）

新規登録 … 新規の基準地を登録するための空白行を追加します。

印刷 … 地価調査の時点修正率・標準化補正率一覧表の印刷画面を開きます。

## 18-2-3 補正率一覧表の印刷

提出先、発行年月日等の入力、オプションを設定し、印刷を実行します。

### <エクセルにエクスポート>

選択した公示地・基準地の補正率一覧表の内容を、指定した保存先にエクセルデータで出力することができます。

## 19. その他

### 19-1-1 標準宅地鑑定評価システム 2017 のツールバー

当システム画面上部に表示されているツールバーの各コマンドをクリックすると、該当する画面をオープンします。



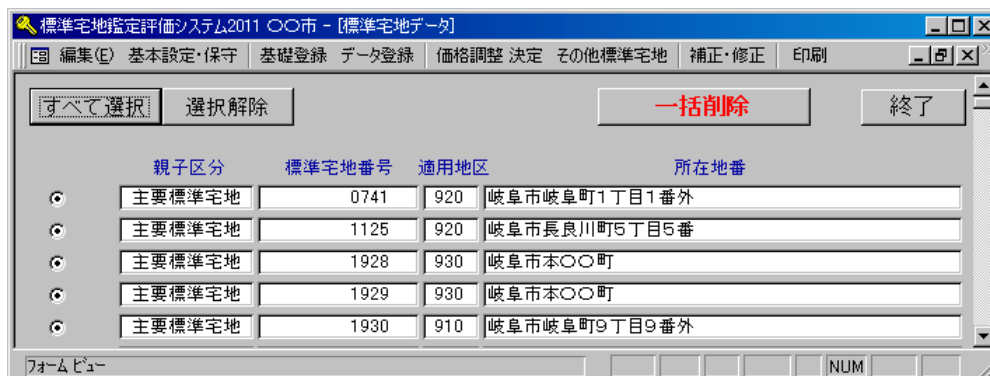
### 19-1-2 データー一括削除

当システム画面上部に表示されているツールバーより「データ登録」をクリックし「データー一括削除」よりデータを選択します。



※削除したデータの復活はできませんので、事前にデータのバックアップ等をおこなってください。

#### <削除ー標準宅地>



削除する標準宅地を選択し、「一括削除」をクリックします。

### <削除－公示基準地>

標準宅地鑑定評価システム2011 ○○市 - [公示基準地一括削除：選択エリア]

編集(E) 基本設定・保守 基礎登録 データ登録 価格調整 決定 その他標準宅地 補正・修正 印刷

区分	番号	適用地区	所在地番	価格時点	価格
基準地	岐阜(県) -33	910	岐阜市加納本町×丁目1番1外	20100701	141,000
基準地	岐阜(県) 5-19	920	岐阜市吉野町○丁目1番外	20100701	570,000
公示地	岐阜 - 1	910	岐阜市○○町1丁目5番外	20100101	120,000
公示地	岐阜 5- 1	920	岐阜市××通1丁目4番	20100101	250,000
▶ 公示地	岐阜 - 6	910	岐阜市大菅南○○番1	20100101	71,300
公示地	岐阜 -68	910	岐阜市△△町20番	20100101	129,000
公示地	岐阜 5- 5	920	岐阜市○○町1丁目17番外	20100101	580,000

コード: 10 / 192

N 10 主要標準宅地 標準宅地 NUM

### <削除－取引事例>

標準宅地鑑定評価システム2017 - [取引事例一括削除]

編集(E) 基本設定・保守 基礎登録 データ登録 価格調整 決定 その他標準宅地 取引直接法一括計算 価格一覧表入出力 比率表の検証 補正・修正 データチェック 印刷

画地区分	取引事例番号	適用地区	町丁目字	地番	価格時点	価格	推定標準価格	閲覧ログ番号	取引事例番号1	取引事例番号
取引事例	1130921201-58592	910	岐阜市○○町八丁目	○○番○○	20131108	78632		05072-21-106365293	1130921201	58592
取引事例	1130921201-58735	910	岐阜市××四丁目	××番××	20131108	15203		05072-21-106365315	1130921201	58735
▶ 取引事例	1131121201-60609	910	岐阜市△△五丁目	△△番△△	20131101	24184		05072-21-106365530	1131121201	60609
取引事例	1131121201-60429	910	岐阜市○○町六丁目	○○番○○	20131030	72780		05072-21-106365532	1131121201	60429
取引事例	1131121201-60377	910	岐阜市××二丁目	××番××	20131028	29365		05072-21-106365534	1131121201	60377

コード: 972 / 1533

データビュー NUM

削除するデータの左端（グレーの部分）をクリック（選択番号が黒くなります）して [Delete] キーで削除します。

直接法等、他のデータについても同様の手順で削除をします。

※ 公示基準地、取引事例については当削除画面からデータを変更することもできます。

公示基準地では価格時点や価格、取引事例では所在地・地番の変更が可能です。

## 1 9-1-3 評価書記載文書登録



当システム画面上部に表示されているツールバーより「価格調整 決定」をクリックし「評価書記載文書登録」を選択します。

＜評価書記載文書の入力＞

標準宅地ごとに、各文章の入力ができます。下にスクロールしていくと次の標準宅地が表示されます。

このマニュアルは 2016 年 7 月に作成しました。

鑑 定 評 価 書

No. 1

提 出 先	〇〇市長 岐阜 太郎 様
発行番号	第 11111 号
発行年月日	平成 29 年 3 月 30 日
不動産鑑定 業者の 住所・名称	〇〇市△△町1丁目1-1 有限会社 〇△カンテイ
資 格 氏 名	不動産鑑定士 鑑定 次郎 印

I. 総括表

価 格 時 点	平成 29 年 1 月 1 日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型	更地として
価 格 の 種 類	正常価格
評 価 条 件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

鑑定評価の依頼目的 及び条件と 価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である
関与不動産鑑定士及び 関与不動産鑑定業者に 係る利害関係等	なし
鑑定評価を行った日	平成 29 年 3 月 1 日 ほか
評価対象不動産の確認	実 地 調 査 日 平成 29 年 2 月 1 日 ほか 実地調査を行った 不動産鑑定士 鑑定 次郎 立会人の氏名 〇〇市税務課 及 び 職 業 長良 川子 実地調査を 行った範囲 外観調査による 実地調査の一部を 実施できなかった場合 にあつてはその理由 特にない 確認に用いた資料 貴資産税課ご提供の資料 照 合 の 結 果 上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所 在 及 び 地 番 (住 居 表 示)	(3) 地 積	(4) 1 平方メートル 当たり 標 準 価 格	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額	1 平方メートル 当たり価格
0741	岐阜市〇△町1丁目1番外 ( )	1,555.55 ㎡	555,000 円/㎡	921,000,000 円	592,000 円/㎡



(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積	(4) 1平方メートル 当たり 標準価格	(5) 鑑定評価額	
				総額	1平方メートル 当たり価格
1125	岐阜市長良川町5丁目5番 ( )	179 ㎡	188,000 円/㎡	33,600,000 円	188,000 円/㎡
1928	岐阜市本〇〇町 ( )	396 ㎡	66,100 円/㎡	26,200,000 円	66,100 円/㎡
1929	岐阜市本〇〇町 ( )	23,121 ㎡	46,300 円/㎡	1,120,000,000 円	48,600 円/㎡
1930	岐阜市岐阜町9丁目9番外 ( )	280 ㎡	74,300 円/㎡	20,800,000 円	74,300 円/㎡
1931	岐阜市本〇〇町 ( )	280 ㎡	88,800 円/㎡	24,900,000 円	88,800 円/㎡
1932	岐阜市本〇〇町 ( )	452 ㎡	75,900 円/㎡	34,300,000 円	75,900 円/㎡
2608	岐阜市本〇〇町 ( )	173 ㎡	77,400 円/㎡	13,800,000 円	79,700 円/㎡
3301	岐阜市本〇〇町 ( )	276 ㎡	91,200 円/㎡	25,200,000 円	91,200 円/㎡
3302	岐阜市本〇〇町 ( )	266 ㎡	76,400 円/㎡	19,700,000 円	74,100 円/㎡
3303	岐阜市本〇〇町 ( )	396 ㎡	91,500 円/㎡	36,200,000 円	91,500 円/㎡
3304	岐阜市本〇〇町 ( )	152 ㎡	90,500 円/㎡	13,800,000 円	90,500 円/㎡
3305	岐阜市本〇〇町 ( )	125 ㎡	89,300 円/㎡	11,200,000 円	89,300 円/㎡
3306	岐阜市本〇〇町 ( )	170 ㎡	88,900 円/㎡	15,200,000 円	89,800 円/㎡
3307	岐阜市本〇〇町 ( )	627 ㎡	81,100 円/㎡	47,300,000 円	75,400 円/㎡
3308	岐阜市本〇〇町 ( )	116 ㎡	96,500 円/㎡	11,200,000 円	96,500 円/㎡
3309	岐阜市本〇〇町 ( )	524 ㎡	79,300 円/㎡	42,800,000 円	81,700 円/㎡

鑑 定 評 価 書

提 出 先	〇〇市長 岐阜 太郎 様
発行番号	第 11111 号
発行年月日	平成 29 年 3 月 30 日
不動産鑑定 業者の 住所・名称	〇〇市△△町1丁目1-1 有限会社 〇△カンテイ
資 格 氏 名	不動産鑑定士 鑑定 次郎 印

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点	平成 29 年 1 月 1 日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型	更地として
価 格 の 種 類	正常価格
評 価 条 件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

鑑定評価の依頼目的 及び条件と 価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である
関与不動産鑑定士及び 関与不動産鑑定業者に 係る利害関係等	なし
鑑定評価を行った日	平成 29 年 3 月 1 日
評価対象不動産の確認	実 地 調 査 日 平成 29 年 2 月 1 日 ほか 実地調査を行った 不動産鑑定士 鑑定 次郎 立会人の氏名 及 び 職 業 〇〇市税務課 長良 川子 実地調査を 行った範囲 外観調査による 実地調査の一部を 実施できなかった場合 にあつてはその理由 特にない 確認に用いた資料 貴資産税課ご提供の資料 照 合 の 結 果 上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地 積 ㎡	(4) 1平方メートル 当たり 標準価格 円/㎡	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額 円	1平方メートル 当たり価格 円/㎡
0741	岐阜市〇△町1丁目1番外 ( )	1,555.55	555,000	921,000,000	592,000

## Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地 積
1930	岐阜市岐阜町9丁目9番外 ( )	m <sup>2</sup> 280.00

## 1. 標準価格の査定

取引事例比較法										
(4) 所 在	(5) 地 積 (m <sup>2</sup> )	(6) 取引時点 年 月	(7) 取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	(8) 事情 補正	(9) 時点 修正	(10) 建付減価 の 補 正	(11) 事例地の個 別的要因の 標準化補正	(12) 推定価格 (7)×(8)×(9)× (10)×(11) (円/m <sup>2</sup> )	(13) 地域要因 の比較	
a 岐阜市宇佐南1丁目 地内	2,199	平成20年10月	60,002	100 90	97.3 100	100 —	100 81.6	79,500	100 106	
b 岐阜市六条片田1丁目 地内	89	平成20年8月	87,054	100 110	97.1 100	100 —	100 103	74,600	100 96	
c 岐阜市六条南3丁目 地内	350	平成20年11月	77,112	100 100	99.5 100	100 100	100 103	74,500	100 100	
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m <sup>2</sup> )	(15) 1m <sup>2</sup> 当たり比準価格決定の理由の要旨							(16) 1m <sup>2</sup> 当たり比準価格		
a 75,000	左記3事例により試算した結果、各試算値は概ね均衡しており開差は僅少である。よって3価格の中庸値を採用し、対象不動産の比準価格を76,000円/m <sup>2</sup> と決定した。							(円/m <sup>2</sup> )		
b 77,700										
c 74,500								76,000		

収益還元法(直接法)							
(17) 総 収 益 (円)	(18) 総 費 用 (円)	(19) 純 収 益 (17)-(18) (円)	(20) 建物等に帰属 する純収益 (円)	(21) 標準的画地 の純収益 (19)-(20) (円)	(22) 未収入期間修 正後の標準的 画地の純収益 ((21)×α) (円)	(23) 還元利回り (r-g) (%)	(24) 収益価格 (円)
6,245,858	1,508,770	4,737,088	4,048,200	688,888	(α = 0.973) 670,288	(r = 5.3) (g = 0.3) 5	13,405,760
(25) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由					(26) 標準的画地の 地積(m <sup>2</sup> )	(27) 1m <sup>2</sup> 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m <sup>2</sup> )	
					250	53,600	

原 価 法												
(28) 区分	(29) 素地の 取得原価  (円/㎡)	(30) 事情 補正  100	(31) 時点 修正  100	(33) 造成 工事費  (円/㎡)	(34) 事情補正 及び標準 化補正  100	(35) 時点 修正  100	(37) 付帯 費用  (円/㎡)	(38) 事情補正 及び標準 化補正  100	(39) 修正 時点  100	(41) 有効宅地化率 で除した価格 ((32)+(36)+(40)) ÷有効宅地化率 (円/㎡)  1	(42) 地域要因 の比較  100	(43) 再調達原価  (円/㎡)
直接法												
間接法												
	(32) 補修正後の価格 (29)×(30)×(31)			(36) 補修正後の価格 (33)×(34)×(35)			(40) 補修正後の価格 (37)×(38)×(39)					
(44) 熟成度修正		(45) 1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由 既成市街地地内の宅地であり、原価法の適用が困難であるため。									(46)1㎡当たり積算価格 (43)×(44) (円/㎡)	
100												

(様式2)

## Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地 積
1930	岐阜市岐阜町9丁目9番外 ( )	m <sup>2</sup> 280.00

## 公示(基準)価格を規(比)準とした価格

(47) 標<基>準地番号	(48) 公示<基準>価格 (円/㎡)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/㎡)
基準地	平成22年7月 88,200	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{118}$	74,600
岐阜(県) -18	補 正 項 目 補正率の内訳	一般的要因	規模 間口 奥行 形状	% 接面 % 高低差 % 方位 % その他	
標準地	平成22年1月 71,300	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{103}$	街路条件: 23% 交通接近条件: -10% 環境条件: 12% 行政的条件: -1%	
岐阜 - 6	補 正 項 目 補正率の内訳		規模 間口 奥行 形状	% 接面 % 高低差 % 方位 % その他	62,000

## (53) 市場の特性

同一需給圏は岐阜市西部の居住環境が比較的良好な住宅地域。JR岐阜駅・店舗への接近性が比較的良好であり住宅需要は堅調である。需者の中心は、岐阜市及びその周辺市町の所得水準がやや高い需要者と推定される。需給バランスは比較的良好であり、土地は1200～1800万円程度の取引が中心である。

## (54) 試算価格の調整と標準価格の査定

共同住宅の散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。自用目的の取引が中心であり、快適性を重視する住宅地域であるので、基準価格を標準に、収益化画を比較考慮して基準地との比較検討の後、標準価格を決定した。

(55)  
1平方メートル当たり  
標準価格  
(円/㎡)

74,300

## 2. 鑑定評価額の決定

## (56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定

対象地標準価格の形成要因と比較して、対象標準宅地は、特に価格修正を生ずる個別的要因がないので標準価格を採用し、これに評価数量を乗じて端数を整理のうえ、総額20,800,000円と鑑定評価した。	①標準価格 (円/㎡)	×	②個別的要因の 格差率	=	③(①×②) (円/㎡)	(58) 鑑 定 評 価 額	
	74,300	×	102	=	75,800	総 額 (円)	1平方メートル 当たり価格 (円/㎡)
	③ (円/㎡)	×	④地積 (㎡)	=	⑤総額(③×④) (円)		
	75,800	×	280	=	21,200,000		
(57) 個別的要因の格差率の内訳	規模 間口 奥行 形状	% % % %	接面 高低差 方位 %	% % 2% %		21,200,000	75,800

(様式3)

## 標準宅地調書

No. 1

(1) 標準宅地番号 ※	(2) 所在及び地番 (住居表示) ※	(3) 所有者名 ※	(4) 地 積 ※
1930	岐阜市岐阜町9丁目9番外 ( )	長良 川子	280.00 m <sup>2</sup>

## 1. 近隣地域の状況 (標準価格査定の根拠)

(5) 近 隣 地 域 の 範 囲			岐阜町9丁目一円の住宅地域					
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無		(幅員) 3 m		(舗装) 未舗装			
	(7) 道 路 の 種 別		市区町村道					
	(8) 道路の系統・連続性		劣					
	(9) そ の 他							
交通・接近条件	(10) 最 寄 駅 へ の 距 離		J R岐阜駅		1 km		(道路)	
	(11) 最 寄 バス 停 へ の 距 離		J R西岐阜駅		バス停 200 m		(道路)	
	(12) 圏 域 の 中 心 (住宅地域)		柳ヶ瀬高島屋前岐阜薬局		から 2 km		(道路)	
	(13) 商業中心への接近性 (商業地域)							
	(14) 幹線道路への距離 (工業地域)							
	(15) そ の 他							
環境条件	(16) 供給処理施設		上水道	無	下水道	無	都市ガス	無
	(17) 公害・嫌悪施設の影響 (住宅地域)		有 ( 施 設 名 )					
	(18) 自然的状態 (住宅地域)		傾斜地					
	(19) 地域の種別 (商業地域)							
	(20) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等		施行済					
	(21) そ の 他							
行政的条件	(22) 区 域		市街化区域					
	(23) 用 途 地 域		第 1 種住居地域					
	(24) 容 積 率 等		指定建ぺい率	60 %	容積率(指定・基準)	200 %	160 %	
	(25) 防 火 規 制		準防火					
	(26) そ の 他							
標準的画地	(27) 地 積 (㎡)	250	(28) 形 状	長方形				
	(29) 間 口 (m)	10	(30) 接面関係	中間画地 ( 接面方位 北 )				
	(31) 奥 行 (m)	25	(32) 高 低 差	等高 ( ~ m )				
	(33) そ の 他							
(34) 標準的使用		低層住宅地						

## 2. 評価対象地 (対象標準宅地) の状況

画地条件	(35) 地 積 ※ (㎡)	280.00	(36) 形 状 ※	長方形
	(37) 間 口 ※ (m)	11	(38) 接面関係 ※	中間画地 ( 接面方位 北 )
	(39) 奥 行 ※ (m)	22	(40) 高低差 ※	等高 ( ~ m )
	(41) そ の 他			
(42) 利用の現況		住宅W2		
(43) 最有効使用		低層住宅地		

※は市町村で記入する。(様式4)

(1) 標準宅地番号 ※	(2) 所在及び地番 (住居表示) ※	(3) 所有者名 ※	(4) 地積 ※
1930	岐阜市岐阜町9丁目9番外 ( )	長良 川子	280.00 m <sup>2</sup>

## 1. 近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)

(5) 近隣地域の範囲			岐阜町9丁目一円の住宅地域			
街路条件	(6) 系統・連続性		劣			
	(7) 道路の種類		市区町村道			
	(8) 道路幅員		3 m			
	(9) 舗装の状態		未舗装			
	(10)					
	(11) その他					
交通・接近条件	(12) 最寄り駅への距離		J R岐阜駅 1 km (道路)			
	(13) 最寄りバス停への距離		J R西岐阜駅 から 200 m (道路)			
	(14) 圏域の中心		柳ヶ瀬高島屋前岐阜薬局 から 2 km (道路)			
	(15)					
	(16)					
	(17) 公共施設への接近性		本荘小学校 から 100 m (道路)			
	(18) 商業施設への接近性		パロー市橋店 から 300 m (道路)			
	(19) 都心への接近性		柳ヶ瀬高島屋前岐阜薬局 から 2 km (道路)			
	(20) その他					
環境条件	(21) 供給処理施設		(上水道) 無		(下水道) 無 (都市ガス) 無	
	(22) 公害嫌悪施設の影響		(施 設 名)			
			(影響の有無) 有			
	(23) 自然的状態		傾斜地			
	(24)					
	(25) 区画整理・再開発等		施行済			
	(26)					
行政的条件	(27) その他					
	(28) 区域区分		市街化区域			
	(29) 用途地域		第1種住居地域			
	(30) 容積率等		指定建ぺい率 60 %			
			指定容積率 200 %			
	(31) 防火規制		準防火			
	(32) その他					
標準的画地	(33) 地 積 (㎡)	250	(34) 形 状	長方形		
	(35) 間 口 (m)	10	(36) 接面関係	中間画地		
	(37) 奥 行 (m)	25	(38) 接面方位	北		
	(39) 高低差	等高	( ~ m)			
	(40) その他					
	(41) 標準的使用		低層住宅地			

## 2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

画地条件	(42) 地積 ※(㎡)	280.00	(43) 形状 ※	長方形
	(44) 間口 ※(m)	11	(45) 接面関係 ※	中間画地
	(46) 奥行 ※(m)	22	(47) 接面方位 ※	北
	(48) 高低差 ※	等高 ( ~ m )		
	(49) 側道等幅員			
	(50) その他			
(51) その他特記事項				
(52) 利用の現況		住宅W 2		
(53) 最有効使用		低層住宅地		

※は市町村で記入する。(様式4)

# 価格算定補足資料

## 1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の 標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 規準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
標準地 岐阜 - 6	平成22年1月 71,300	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	62,000

※1 月率変動 率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
-0.13	街路条件	交通接近条件	環境条件	街路条件 +6.0	交通接近条件 -1.0	環境条件 +7.0
	画地条件 規模 間口 奥行 形状 接面 高低差 方位 その他 +3.0	行政的条件	その他条件	行政的条件 +1.0	その他条件 -3.0	

## 2. 基準価格に比準した価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の 標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 比準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
基準地 岐阜(県) -18	平成22年7月 88,200	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{118}$	74,600

※1 月率変動 率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
+0.13	街路条件	交通接近条件	環境条件	街路条件 +23.0	交通接近条件 -10.0	環境条件 +12.0
	画地条件 規模 間口 奥行 形状 接面 高低差 方位 その他 +1.0	行政的条件	その他条件	行政的条件 -1.0	その他条件 -4.0	



## 価格算定補足資料

## 1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の 標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 規準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
標準地 岐阜 - 6	平成22年1月 71,300	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	62,000

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
-0.13	街路条件	交通接近条件	環境条件	街路条件	交通接近条件	環境条件
				系統・連続性 +1.0 道路の種類 +1.0 道路幅員 +6.0 舗装の状態 +1.0 その他街路条件 -3.0	最寄り駅への距離 +1.0 最寄りバス停への距離 +1.0 圏域の中心 +1.0 公共施設への接近性 -3.0 商業施設への接近性 +1.0 都心への接近性 +1.0 最寄り駅の性格 その他交通接近条件 -2.0	上水道 +1.0 下水道 +1.0 都市ガス +1.0 公害・嫌悪施設 +5.0 自然的状態 +1.0 区画整理・再開発等 +1.0 その他環境条件 -3.0
	画地条件 規模 間口 奥行 形状 接面 高低差 方位 その他 +3.0	行政的条件	その他条件	行政的条件 区域区分 用途地域 +1.0 指定建ぺい率 +1.0 指定容積率 +1.0 防火規制 +1.0 その他行政的条件 -2.0	その他条件 市場性 -3.0	

## 2. 基準価格に比準した価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の 標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 比準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
基準地 岐阜(県) -18	平成22年7月 88,200	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{118}$	74,600

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
+0.13	街路条件	交通接近条件	環境条件	街路条件	交通接近条件	環境条件
				系統・連続性 +5.0 道路の種類 +15.0 道路幅員 +3.0 舗装の状態 その他街路条件	最寄り駅への距離 +5.0 最寄りバス停への距離 圏域の中心 公共施設への接近性 商業施設への接近性 都心への接近性 -15.0 最寄り駅の性格 その他交通接近条件	上水道 +5.0 下水道 +3.0 都市ガス +1.0 公害・嫌悪施設 +5.0 自然的状態 +3.0 区画整理・再開発等 -5.0 その他環境条件
	画地条件 規模 間口 奥行 形状 接面 高低差 方位 その他 +1.0	行政的条件	その他条件	行政的条件 区域区分 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 -1.0 その他行政的条件	その他条件 市場性 -4.0	

## 価格算定補足資料

## 3. 取引事例比較法

(1) 所 在	(2) 取引時点	(3) 類型	(4) 地積	(5) 画地の形状	(6) 接面道路の 状況	(7) 主要交通 施設の状況	(8) 法令上の規制等
a 岐阜市宇佐南1丁目 地内	平成20年10月	更地	2,199.91	長方形	8 m 市区町村道 角地	岐阜駅 2.8 km	市街化区域 準工業地域 (60,200)
b 岐阜市六条片田1丁目 地内	平成20年8月	更地	89.60	ほぼ正方形	5 m 市区町村道 角地	岐阜駅 2.4 km	市街化区域 第2種低層住居専用地域 (60,200)
c 岐阜市六条南3丁目 地内	平成20年11月	建付地	350.14	長方形	12 m 市区町村道 中間画地	岐阜駅 2.8 km	市街化区域 準工業地域 (60,200)
(9) 取引価格 (円/㎡)	(10) 事情補正 (※1参照)	(11) 時点修正 (※2参照)	(12) 建付減価 補正	(13) 事例地の個別的 要因の標準化補正 (※3参照)	(14) 推定価格 (9)×(10)×(11)× (12)×(13) (円/㎡)	(15) 地域要因の 比較 (※4参照)	(16) 比準した価格 (14)×(15) (円/㎡)
a 60,002	$\frac{100}{90}$	$\frac{97.3}{100}$	$\frac{100}{—}$	$\frac{100}{81.6}$	76,800	$\frac{100}{107}$	71,800
b 87,054	$\frac{100}{110}$	$\frac{97.1}{100}$	$\frac{100}{—}$	$\frac{100}{103}$	79,500	$\frac{100}{106}$	75,000
c 77,112	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	75,700	$\frac{100}{100}$	75,700

※1 事情の内容	※2 月率変動率 (%/月)	※3 標準化補正の内訳			※4 地域要因の比較の内訳		
a 売急ぎ	-0.1	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件 +18.0	交通・接近条件 -15.0	環境条件 +7.0
		画地条件 -18.4	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
b 買進み	-0.1	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件 +21.0	交通・接近条件 -22.0	環境条件 +7.0
		画地条件 +3.0	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
c	0.0	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件 +21.0	交通・接近条件 -21.0	環境条件 +6.0
		画地条件 +3.0	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

## 価格算定補足資料

## 4. 収益還元法(直接法)その1

標準的画地上に想定した建物の状況	(1) 用途	(2) 建築面積 (㎡)	(3) 構造・階層	(4) 延床面積 (㎡)
	共同住宅	150.00	鉄骨造 3 F B	450.00
	(5) 用途地域等	(6) 基準建ぺい率	(7) 指定容積率	(8) 基準容積率
	市街化区域 準工業地域 準防火	60 %	200 %	200 %
		(9) 地積	(10) 間口・奥行	(11) 前面道路、幅員等
		250.00 ㎡	10 m × 25 m	前面道路: 7.3 m 特定道路までの距離:
(12) 想定建物の概要	一般住宅や共同住宅のほか事業所等も混在する地域であり、上記のとおり査定した。			(13) 有効率 90 % 共用部分を考慮の理由

総収益算出内訳	(14) 階層	(15) 用途	(16) 床面積 (㎡)	(17) 有効率 (%)	(18) 有効面積 (㎡)	(19) 1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20) 月額支払賃料 (円)	(21) 保証金等 (月数)	(22) 権利金等 (円)
								(23) 権利金等 (月数)	(24) 保証金等 (円)
	1 ~ 3	居宅	150.00	90	135.00	1,350	182,250	3	546,750
	~								0
	~								
	~								
	~								
	計		450.00	90	405.00		546,750		1,640,250
									0
	(25) 年額支払賃料				546,750 円 × 12ヶ月				6,561,000 円
	(26) 共益費(管理費)				円/㎡ × 405 ㎡ × 12ヶ月				円
	(27) 共益費(管理費)の算出根拠								
	(28) その他の収入(屋外駐車場使用料等)				3,000 円/㎡ × 8 台 × 12ヶ月 + 0 円 =				288,000 円
	(29) 貸倒れ損失(算出根拠、金額)								円
	(30) 空室等による損失相当額 ((25)+(26))×空室率A%+(28)×空室率B(%)				6,561,000 円 × 10 % + 288,000 円 × 10 % =				684,900 円
	(31) 小計 (25)+(26)+(28)-(29)-(30)								6,164,100 円
	(32) 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				1,640,250 円 × 90 % × 5.3 % =				69,547 円
	(33) 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数( 3 年) 運用利回り( 5.3 %) 0 円 × 90 % × =				円
	(34) その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				288,000 円 × 90 % × 5.3 % =				12,211 円
	(35) 総収益 (31)+(32)+(33)+(34)				6,245,858 円 ( 24,983 )円/㎡				

## 価格算定補足資料

## 4. 収益還元法(直接法)その2

総費用算出内訳	項 目	実額・査定額	算 出 根 拠
	(1) 修繕費	526,500 円	58,500,000 × 0.9 %
	(2) 維持管理費	205,470 円	6,849,000 × 3.0 %
	(3) 公租公課	土地 63,100 円	標準価格 × 地積 × 土地課税割合 × 土地税率
		建物 596,700 円	58,500,000 × 60 % × 17 /1000
	(4) 損害保険料	58,500 円	58,500,000 × 0.1 %
	(5) 建物等の取壊費用の積立金	58,500 円	58,500,000 × 0.1 %
	(6) その他費用	円	
	(7) 総費用	1,508,770 円	( 6,035 円/㎡) (経費率 24.2 %)

基本利率等	(8) 基本利率 (r)	5.3 %	(13) 賃料の変動率 (g)	0.3 %
	(9) 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)	40 %	(14) 躯体の経済的耐用年数	45 年
	(10) 仕上割合(仕上価格÷建物等価格)	40 %	(15) 仕上の経済的耐用年数	27 年
	(11) 設備割合(設備価格÷建物等価格)	20 %	(16) 設備の経済的耐用年数	15 年
	(12) 未収入期間	0.5 年	(17) 未収入期間を考慮した修正率 (α)	0.973

建物等純収益に帰属する内訳	(18) 建物等の初期投資額	58,500,000 円	130,000 円/㎡ × 450.00 ㎡ × 設計監理料率( 100% + %)
	(19) 元利逓増償還率	0.0692	躯体部分 0.0563 × 40 % + 仕上部分 0.0684 × 40 % + 設備部分 0.0965 × 20 %
	(20) 建物等に帰属する純収益	4,048,200 円	( 16,193 円/㎡)

標準的画地に帰属する純収益	(21) 総収益	6,245,858 円
	(22) 総費用	1,508,770 円
	(23) 純収益 (21)－(22)	4,737,088 円
	(24) 建物等に帰属する純収益	4,048,200 円
	(25) 標準的画地の純収益 (23)－(24)	688,888 円
	(26) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25) × α	670,288 円

収益価格	(27) 還元利回り(r－g)	5 %
	(28) 土地の収益価格 (26)÷(27)	13,405,760 円 ( 53,600 円/㎡)

鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（１）

岐阜市		不動産鑑定士					鑑定 次郎	
整理番号	標準宅地番号	字名・地番	用途地区	標準価格(円/㎡)		鑑定評価価格(円/㎡)		備考
				平成23年1月1日 A	平成21年1月1日 B	平成23年1月1日 C	平成21年1月1日 D	
1	0741	岐阜市岐阜町1丁目1番外	高度商業地区Ⅱ	534,000	565,000	570,000	603,000	94.5
2	1125	岐阜市長良川町5丁目5番	普通商業地区	188,000	212,000	188,000	212,000	88.7
3	1928	岐阜市本〇〇町	普通住宅地区	66,100	69,200	66,100	69,200	95.5
4	1929	岐阜市本〇〇町	大工場地区	46,300	48,500	48,600	50,900	95.5
5	1930	岐阜市岐阜町9丁目9番外	普通住宅地区	74,300	77,800	75,800	77,800	95.5 選定替
6	1931	岐阜市本〇〇町	併用住宅地区	88,800	93,000	88,800	93,000	95.5 選定替
7	1932	岐阜市本〇〇町	普通住宅地区	75,900	79,500	75,900	79,500	95.5
8	2608	岐阜市本〇〇町	普通住宅地区	77,400	81,000	79,700	83,400	95.6
9	3301	岐阜市本〇〇町	併用住宅地区	91,200	95,500	91,200	95,500	95.5
10	3302	岐阜市本〇〇町	普通住宅地区	76,400	80,000	74,100	77,600	95.5

書式例(鑑定評価価格一覧表)

鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）(2)

近隣地域の状況														標準的画地						評価対象地（対象標準宅地）の状況								標準宅地番号	整理番号
街路条件				交通接近条件		環境条件		行政的条件				規模 (㎡)	形状	間口 (m)	奥行 (m)	高低差	接面関係	標準的使用	規模 (㎡)	形状	間口 (m)	奥行 (m)	高低差	接面関係	利用の現況	最も有効使用			
幅員	舗装の有無	道路の種類	系統の連続性	最寄駅への距離	最寄バス停への距離	上水道	下水道	都市ガス	区域	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率																	
36	舗装	都道府県道	優	0	0	上水道	下水道	都市ガス	市街化区域	商業	80	600	1650	ほぼ整形	55	30	等高	中間画地	中層店舗	1652.34	不整形	66.5	23.5	等高	三方路	事務所兼店舗S12F1B	中層店舗	0741	1
15	舗装	市区町村道	優	700m	300m	上水道	下水道	都市ガス	市街化区域	商業	80	400	200	ほぼ整形	10	20	等高	中間画地	中層店舗事務所併用地	178.51	ほぼ長方形	8	23	等高	中間画地	店舗兼共同住宅RC7	中層店舗事務所併用地	1125	2
5	舗装	市区町村道	普通	2.2km	1.1km	上水道	下水道	都市ガス	市街化区域	工業	60	200	500	長方形	20	25	等高	中間画地	工場地	396	長方形	17	23	等高	中間画地	工場S1	工場地	1928	3
7.5	舗装	市区町村道	普通	2.4km	1.3km	上水道	下水道	都市ガス	市街化区域	工業	60	200	20000	長方形	100	200	等高	四方路	工場地	23120.9	長方形	190	120	等高	四方路	工場S	工場地	1929	4
3	未舗装	市区町村道	劣	1km	200m	無	無	無	市街化区域	1住居	60	200	250	長方形	10	25	等高	中間画地	低層住宅地	280	長方形	11	22	等高	中間画地	住宅W2	低層住宅地	1930	5
11	舗装	市区町村道	優	2.2km	1.5km	無	下水道	都市ガス	市街化区域	準工	60	200	300	ほぼ長方形	15	20	等高	中間画地	中層店舗併用住宅地	279.99	ほぼ長方形	11	28	等高	中間画地	事務所S3	中層店舗併用住宅地	1931	6
5.4	舗装	市区町村道	普通	2.6km	1.5km	上水道	下水道	都市ガス	市街化区域	準工	60	200	250	長方形	10	25	等高	中間画地	低層住宅地	452	長方形	20	23	等高	中間画地	住宅S2	低層住宅地	1932	7
5.5	舗装	市区町村道	普通	6km	650m	上水道	下水道	都市ガス	市街化区域	1住居	60	200	200	ほぼ整形	13	15	等高	中間画地	低層住宅地	173.47	ほぼ整形	14	13	等高	中間画地	住宅W2	低層住宅地	2608	8
17.5	舗装	市区町村道	優	1.8km	1.8km	上水道	下水道	都市ガス	市街化区域	準工	60	200	300	長方形	15	20	等高	中間画地	中層店舗併用住宅地	276.47	ほぼ長方形	11	25	等高	中間画地	住宅W2	中層店舗併用住宅地	3301	9
6	舗装	市区町村道	普通	2km	2km	上水道	下水道	都市ガス	市街化区域	準工	60	200	250	ほぼ整形	10	25	等高	中間画地	低層住宅地	266	ほぼ整形	28	11	等高	中間画地	店舗兼住宅W1	低層住宅地	3302	10

平成23年 地価公示（公示地）の補正率一覧表

岐阜市長 岐阜 太郎 様

発行年月日	平成 23 年 3 月 31 日
不動産鑑定業者 の住所及び氏名	岐阜市加納栄町通4丁目17番地 有限会社トヨタカンテイ
資格氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

公示地番号	公示価格 平成23年1月1日 (円/㎡)	公示地を一方路地で整形地としての 個別的要因の標準化補正	平成23年1月1日 標準化補正後価格 (円/㎡)	備考
岐阜 - 1	120,000	$\frac{100}{102.0}$ <div>方位 +2.0</div>	118,000	
岐阜 - 4	131,000	$\frac{100}{100.0}$	131,000	
岐阜 - 5	129,000	$\frac{100}{103.0}$ <div>方位 +3.0</div>	125,000	



平成22年 地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表

岐阜市長 岐阜 太郎 様

発行年月日	平成 23 年 3 月 31 日
不動産鑑定業者 の住所及び氏名	岐阜市加納栄町通4丁目17番地 有限会社トヨタカンテイ
資格氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

基準地番号	標準価格 平成22年7月1日 (円/㎡)	時点修正 平成22年7月1日 ～23年1月1日	基準地を一方路地で整形地としての 個別的要因の標準化補正	平成23年1月1日 標準化補正後価格 (円/㎡)	備考
岐阜(県) - 7	100,000	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{103.0}$ 方位 +3.0	97,300	
岐阜(県) -14	100,000	$\frac{98.8}{100}$	$\frac{100}{105.0}$ 方位 +5.0	94,100	
岐阜(県) -18	100,000	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{101.0}$ 方位 +1.0	99,800	

取引事例 格 差 率 内 訳 書

		基準とした主たる標準宅地		公示基準地		公示基準地		取引事例		取引事例	
		1930		岐阜(県) -18		岐阜 - 6		1 0 8 1 0 2 1 2 0 1 -61706		1 0 8 1 2 2 1 2 0 1 -63904	
所 在 地		岐阜市岐阜町9丁目9番外		岐阜市今嶺△丁目1番1		岐阜市大菅南〇〇番1		岐阜市宇佐南1丁目		岐阜市六条片田1丁目	
地 域 要 因	精 点 格	280.00 ㎡		307.00 ㎡		166.82 ㎡		2,199.91 ㎡		89.60 ㎡	
	取 引 時 格	平成22年7月		平成22年7月		平成22年1月		平成20年10月		平成20年8月	
	価 値 補 正	88,200 円		88,200 円		71,300 円		60,002 円		87,054 円	
	時 点 修 正	100.8 %		100.8 %		98.5 %		97.3 %		97.1 %	
	建 付 減 価	101 %		101 %		103 %		—		—	
地 域 要 因	標準価格							79,500 円		74,600 円	
	系統・連続性										
	道路の種類	歩		普通		普通		普通		普通	
	道路幅員	市区町村道 3 m		市区町村道 6.6 m		市区町村道 4 m		市区町村道 8 m		市区町村道 5 m	
	舗装の状態	未舗装		舗装		舗装		舗装		舗装	
地 域 要 因	その他			0		-3		0		0	
		123		106				121		115	
	最寄り駅への距離	J R岐阜駅		J R西岐阜駅		J R西岐阜駅		岐阜		岐阜	
	最寄りバス停への距離	1,000 m		600 m		1,600 m		2,800 m		2,400 m	
	圏域の中心	J R西岐阜駅		市橋		鏡島		宇佐		岐阜精機前	
地 域 要 因	公共施設への接近性	本荘小学校		市橋小学校		鏡島小学校		三里小学校		三里小学校	
	商業施設への接近性	パロー市橋店		パロー市橋店		トミダヤ鏡島店		パロー市橋店		ユニー・アピタ岐阜店	
	都心への接近性	300 m		700 m		900 m		1,050 m		820 m	
	最寄り駅への距離	柳ヶ瀬高島屋前岐阜菓		柳ヶ瀬(高島屋前岐阜		柳ヶ瀬高島屋前岐阜菓		柳ヶ瀬 高島屋前岐阜		柳ヶ瀬 高島屋前岐阜	
	その他	2,000 m		4,800 m		5,100 m		4,000 m		3,500 m	
環境条件	上水道	無		有		有		有		有	
	下水道	無		有		有		有		有	
	都市ガス	無		有		有		有		有	
	公営・嫌悪施設	有		無		無		有		有	
	自然的状態	傾斜地		平坦地		平坦地		平坦地		平坦地	
行政的条件	区画整理・再開発等	施行済		事業計画なし		事業計画なし		事業計画なし		事業計画なし	
	その他			-5		0		-5		-5	
		0		0		0		0		0	
		112		112		107		107		107	
	区域区分	市街化区域		市街化区域		市街化区域		市街化区域		市街化区域	
その他条件	用途地域	第1種住居地域		第1種住居地域		市街化区域		市街化区域		市街化区域	
	指定建ぺい率	60 %		60 %		第1種住居地域		第2種低層住居専用地		準工業地域	
	指定容積率	200 %		200 %		60 %		60 %		60 %	
	防火規制	準防火		無指定		準防火		準防火		準防火	
	その他	0		-1		行政政その他		0		0	
地 域 格 差		99		101		97		100		100	
	市場性	市場性		市場性		市場性		市場性		市場性	
		96		118 %		市場性岐阜 - 6		105		95	
	(標準価格: 74,300 円)			74,600 円		110 %		106 %		96 %	
	規 (比) 準価格	76,000 円		74,600 円		62,000 円		75,000 円		77,700 円	
										100 %	
										74,500 円	

取引事例等格差率内訳書（取引事例）

所在地		基準とした主たる標準宅地		取引事例		取引事例		取引事例		取引事例	
		1930		1100321201-55710		1081021201-61706		1090121201-60242		1080921201-61241	
岐阜市岐阜町9丁目9番外		岐阜市清水町5丁目		岐阜市宇佐南1丁目		岐阜市六条南2丁目		岐阜市六条南2丁目		岐阜市六条片田1丁目	
積点格差率修正係数標準化補正標準価格		280㎡		470.84㎡ 平成22年2月 36,106円 100% 97.8% — 46% 76,800円		2,199.91㎡ 平成20年10月 60,002円 90% 97.3% — 81.6% 79,500円		136.58㎡ 平成20年12月 63,517円 100% 97.5% — 81.8% 75,700円		89.60㎡ 平成20年8月 87,054円 110% 97.1% — 103% 74,600円	
地域要因	街路条件	劣市区町村道3m未舗装	普通市区町村道6m舗装	30123000	30153000	30153000	30153000	30153000	30093000	30093000	
	交通接近条件	最寄り駅への距離	J R岐阜駅1,000 m	岐阜2,000 m	岐阜2,800 m	岐阜2,800 m	岐阜2,800 m	岐阜2,400 m	岐阜2,400 m	岐阜2,800 m	
		最寄りバス停への距離	J R西岐阜駅200 m	清160 m	宇佐140 m	産業会館前220 m	岐阜精機前160 m	岐阜精機前160 m	岐阜精機前160 m	産業会館前500 m	
		圏域の中心	柳ヶ瀬高島屋前岐阜菜2,000 m	柳ヶ瀬（高島屋前岐阜3,000 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜4,000 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜3,800 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜3,500 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜3,500 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜4,100 m	柳ヶ瀬（高島屋前岐阜4,100 m	
環境条件	公共施設への接近性	公共施設への接近性	本荘小学校100 m	三里小学校600 m	三里小学校1,050 m	三里小学校600 m	三里小学校830 m	三里小学校830 m	三里小学校1,100 m		
		商業施設への接近性	パロー市橋店300 m	オーキッドパーク950 m	パロー市橋店1,050 m	ユニーアピタ岐阜店1,100 m	ユニーアピタ岐阜店820 m	ユニーアピタ岐阜店1,300 m	ユニー・アピタ岐阜店1,300 m		
		都心への接近性	柳ヶ瀬高島屋前岐阜菜2,000 m	柳ヶ瀬（高島屋前岐阜3,000 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜4,000 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜3,800 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜3,500 m	柳ヶ瀬 高島屋前岐阜3,500 m	柳ヶ瀬（高島屋前岐阜4,100 m		
	最寄り駅への性格	無	有	有	有	有	有	有	有		
行政的条件	下水道都市ガス公害・嫌悪施設自然的状態区画整理・再開発等	下水	無	有	有	有	有	有	有		
		都市ガス	無	有	有	有	有	有	有		
		公害・嫌悪施設	無	有	有	有	有	有	有		
	自然的状態	有	有	有	有	有	有	有			
その他	区画整理・再開発等	傾斜地	有	有	有	有	有	有	有		
		平坦地	有	有	有	有	有	有	有		
		事業計画なし	有	有	有	有	有	有	有		
	その他	施行済	有	有	有	有	有	有	有		
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		防火規制	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	市街化区域第1種住居地域指定建ぺい率指定容積率防火規制その他	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		第1種住居地域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
		指定建ぺい率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
	指定容積率	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域			
その他	防火規制	防火規制	市街化区域								

比率表一覧表

適用地区: 910

要因名
系統・連続性
種別
マトリクス

1	優	103	2 劣	97	3 行き止まり	95	4 普通	100	5 階段	90
6			7		8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
道路の種類
種別
マトリクス

1	国道	103	2 都道府県道	103	3 市区町村道	100	4 私道	95	5 農林道	95
6	区画街路	97	7 道路	90	8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
道路幅員
種別
リニア

1	0	60	2 1.8	78	3 2.7	88	4 4	95	5 5	98
6	6	100	7 8	103	8 10	105	9 12	107	10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
舗装の状態
種別
マトリクス

1	舗装	100	2 未舗装	97	3		4		5	
6			7		8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

比率表一覧表

適用地区: 910

要因名
最寄り駅への距離
種別
リニア

1	0	2	200	98	3	400	97	4	600	96	5	800	95
6	1000	7	1200	93	8	2000	90	9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
最寄りバス停への距離
種別
リニア

1	0	2	200	101	3	400	100	4			5		
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
公共施設への接近性
種別
リニア

1	0	2	500	98	3	1000	97	4	1500	96	5	2000	95
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
上水道
種別
マトリクス

1	有	2	無	95	3			4			5		
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

比率表一覧表

適用地区: 910

要因名
下水道
種別
マトリクス

1	有	100	2	無	97	3	4	5
6			7			8	9	10
11			12			13	14	15
16			17			18	19	20

要因名
都市ガス
種別
マトリクス

1	有	100	2	無	99	3	4	5
6			7			8	9	10
11			12			13	14	15
16			17			18	19	20

要因名
公害・嫌悪施設
種別
マトリクス

1	有	95	2	無	100	3	4	5
6			7			8	9	10
11			12			13	14	15
16			17			18	19	20

要因名
自然的状態
種別
マトリクス

1	平坦地	100	2	高台地(丘陵地)	100	3	低地	95	4	傾斜地	97	5	埋立地	97
6	その他	100	7			8			9			10		
11			12			13			14			15		
16			17			18			19			20		

比率表一覧表

適用地区: 910

要因名
区画整理・再開発等
種別
マトリクス

1	施行済	105	2	施工中	103	3	未施行	100	4	事業計画なし	100	5	
6			7			8			9			10	
11			12			13			14			15	
16			17			18			19			20	

要因名
区域区分
種別
マトリクス

1	市街化区域	100	2	非線引都市計画区域	100	3	市街化調整区域	80	4	都市計画区域外	100	5	
6			7			8			9			10	
11			12			13			14			15	
16			17			18			19			20	

要因名
用途地域
種別
マトリクス

1	第1種低層住居専用 地域	100	2	第2種低層住居専用 地域	100	3	第1種中高層住居専 用地域	100	4	第2種中高層住居専 用地域	100	5	第1種住居地域
6	第2種住居地域	100	7	準住居地域	100	8	近隣商業地域	100	9	商業地域	100	10	準工業地域
11	工業地域	100	12	工業専用地域	97	13	記載無し	100	14			15	
16			17			18			19			20	

要因名
基準建ぺい率
種別
リニア

1	30	100	2	50	100	3	60	100	4	80	100	5	100
6			7			8			9			10	
11			12			13			14			15	
16			17			18			19			20	

比率表一覧表

適用地区: 910

要因名
防火規制
種別
マトリクス

1	防火地域	100	2	準防火	100	3	無指定	100	4		5	
6			7			8			9		10	
11			12			13			14		15	
16			17			18			19		20	

要因名
商業施設への接近性
種別
リニア

1	0	100	2	500	97	3	1000	95	4	1500	93	5	2000	91
6			7			8			9			10		
11			12			13			14			15		
16			17			18			19			20		

要因名
都心への接近性
種別
リニア

1	0	100	2	1000	90	3	2000	80	4	3000	75	5	4000	70
6	5000	65	7	6000	60	8			9			10		
11			12			13			14			15		
16			17			18			19			20		



比率表一覧表

適用地区: 920

要因名
系統・連続性
種別
マトリクス

1	優	105	2 劣	97	3 行き止まり	95	4 普通	100	5 階段	90
6			7		8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
道路の種類
種別
マトリクス

1	国道	103	2 都道府県道	103	3 市区町村道	100	4 私道	95	5 農林道	95
6	区画街路	97	7 道路	90	8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
道路幅員
種別
リニア

1	0	60	2 1.8	78	3 2.7	88	4 4	95	5 5	98
6	6		7 8		8 10	105	9 12	107	10 20	109
11	30	110	12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
舗装の状態
種別
マトリクス

1	舗装	100	2 未舗装	97	3		4		5	
6			7		8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

比率表一覧表

適用地区: 920

要因名
最寄り駅への距離
種別
リニア

1	0	2	200	98	3	400	97	4	600	96	5	800	95
6	1000	7	1200	93	8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
最寄りバス停への距離
種別
リニア

1	0	2	200	100	3	400	100	4			5		
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
公共施設への接近性
種別
リニア

1	0	2	500	98	3	1000	97	4	1500	96	5	2000	95
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
上水道
種別
マトリクス

1	有	2	無	95	3			4			5		
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

比率表一覧表

適用地区: 920

要因名
下水道
種別
マトリクス

1	有	2	無	3		4		5	
6		7		8	97	9		10	
11		12		13		14		15	
16		17		18		19		20	

要因名
都市ガス
種別
マトリクス

1	有	2	無	3		4		5	
6		7		8	99	9		10	
11		12		13		14		15	
16		17		18		19		20	

要因名
公害・嫌悪施設
種別
マトリクス

1	有	2	無	3		4		5	
6		7		8	100	9		10	
11		12		13		14		15	
16		17		18		19		20	

要因名
地域の種別
種別
マトリクス

1	高度商業地域	2	準高度商業地域	3	普通商業地域	4	近隣商業地域	5	郊外路線商業地域
6		7		8	100	9		10	97
11		12		13		14		15	
16		17		18		19		20	

比率表一覧表

適用地区: 920

要因名
区画整理・再開発等
種別
マトリクス

1	施行済	105	2 施行中	103	3 未施行	100	4 事業計画なし	100	5
6			7		8		9		10
11			12		13		14		15
16			17		18		19		20

要因名
区域区分
種別
マトリクス

1	市街化区域	100	2 非線引都市計画区域	100	3 市街化調整区域	85	4 都市計画区域外	100	5
6			7		8		9		10
11			12		13		14		15
16			17		18		19		20

要因名
用途地域
種別
マトリクス

1	第1種低層住居専用 地域	97	2 第2種低層住居専用 地域	99	3 第1種中高層住居専 用地域	100	4 第2種中高層住居専 用地域	100	5 第1種住居地域
6	第2種住居地域	100	7 準住居地域	100	8 近隣商業地域	100	9 商業地域	100	10 準工業地域
11	工業地域	100	12 工業専用地域	97	13 記載無し	100	14		15
16			17		18		19		20

要因名
基準容積率
種別
リニア

1	50	95	2 100	97	3 200	100	4 300	102	5 400
6	600	106	7		8		9		10
11			12		13		14		15
16			17		18		19		20

比率表一覧表

適用地区: 920

要因名
防火規制
種別
マトリクス

1	防火地域	100	2	準防火	100	3	無指定	100	4		5	
6			7			8			9		10	
11			12			13			14		15	
16			17			18			19		20	

要因名
商業施設への接近性
種別
リニア

1	0	100	2	100	98	3	200	97	4	300	96	5	
6			7			8			9			10	
11			12			13			14			15	
16			17			18			19			20	

要因名
都心への接近性
種別
リニア

1	0	100	2	1000	90	3	2000	80	4	3000	75	5	4000	70
6	5000	65	7	6000	60	8			9			10		
11			12			13			14			15		
16			17			18			19			20		

比率表一覧表

適用地区: 930

要因名
系統・連続性
種別
マトリクス

1	優	103	2 劣	97	3 行き止まり	95	4 普通	100	5 階段	90
6			7		8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
道路の種類
種別
マトリクス

1	国道	103	2 都道府県道	103	3 市区町村道	100	4 私道	95	5 農林道	95
6	区画街路	97	7 道路	90	8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
道路幅員
種別
リニア

1	0	60	2 1.8	78	3 2.7	88	4 4	95	5 5	98
6	6	100	7 8	103	8 10	105	9 12	107	10 20	109
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

要因名
舗装の状態
種別
マトリクス

1	舗装	100	2 未舗装	97	3		4		5	
6			7		8		9		10	
11			12		13		14		15	
16			17		18		19		20	

比率表一覧表

適用地区: 930

要因名
最寄り駅への距離
種別
リニア

1	0	2	200	98	3	400	97	4	600	96	5	800	95
6	1000	7	1200	93	8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
最寄りバス停への距離
種別
リニア

1	0	2	200	101	3	400	100	4			5		
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
幹線道路への距離
種別
リニア

1	0	2	300	98	3	500	97	4	1000	96	5		
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

要因名
公共施設への接近性
種別
リニア

1	0	2	500	98	3	1000	97	4	1500	96	5	2000	95
6		7			8			9			10		
11		12			13			14			15		
16		17			18			19			20		

比率表一覧表

適用地区: 930

要因名
上水道
種別
マトリクス

1	有	100	2	無	95	3	4	5
6			7			8	9	10
11			12			13	14	15
16			17			18	19	20

要因名
下水道
種別
マトリクス

1	有	100	2	無	97	3	4	5
6			7			8	9	10
11			12			13	14	15
16			17			18	19	20

要因名
都市ガス
種別
マトリクス

1	有	100	2	無	99	3	4	5
6			7			8	9	10
11			12			13	14	15
16			17			18	19	20

要因名
公害・嫌悪施設
種別
マトリクス

1	有	97	2	無	100	3	4	5
6			7			8	9	10
11			12			13	14	15
16			17			18	19	20



比率表一覧表

適用地区: 930

要因名
区画整理・再開発等
種別
マトリクス

1	施行済	103	2	施工中	102	3	未施行	100	4	事業計画なし	100	5	
6			7			8			9			10	
11			12			13			14			15	
16			17			18			19			20	

要因名
区域区分
種別
マトリクス

1	市街化区域	100	2	非線引都市計画区域	100	3	市街化調整区域	80	4	都市計画区域外	100	5	
6			7			8			9			10	
11			12			13			14			15	
16			17			18			19			20	

要因名
用途地域
種別
マトリクス

1	第1種低層住居専用 地域	95	2	第2種低層住居専用 地域	97	3	第1種中高層住居専 用地域	98	4	第2種中高層住居専 用地域	98	5	第1種住居地域
6	第2種住居地域	100	7	準住居地域	100	8	近隣商業地域	100	9	商業地域	100	10	準工業地域
11	工業地域	100	12	工業専用地域	100	13	記載無し	100	14			15	
16			17			18			19			20	

要因名
防火規制
種別
マトリクス

1	防火地域	100	2	準防火	100	3	無指定	100	4			5	
6			7			8			9			10	
11			12			13			14			15	
16			17			18			19			20	

比率表一覧表

適用地区: 930

要因名
都心への接近性
種別
リニア

1	0	2	1000	3	2000	4	3000	5	4000	70
6	5000	7	6000	8		9		10		
11		12		13		14		15		
16		17		18		19		20		