

### 【宅地試算モデル・数値比準表を使用した鑑定評価モデル】

- 1.データ入力を**演算dataシート**に行う。大半は地価公示フォーマットを採用しているが、一部は独自フォーマットである。
- 2.地価公示データを読み込んで使用する場合は、非表示[TAKUTI.11]データの置き換えシートが必要である。
- 3.通常は、地価公示データといえども再吟味して使用するものであると考えて、データ直接読み込み手法は採用しなかった。
- 4.比準表を作成する。作成完了後の比準表はマクロボタンを利用して印刷する。
- 5.マクロボタンを使用して比準演算を実行する。印刷された比準結果を検討する。
- 6.「比準結果」は「**結果複写シート**」に自動複写される。「結果複写」シートの存在はマクロ処理との関係上必要である。
- 7.「評価書作成」シートに鑑定評価基本事項を入力して評価書を完成する。
- 8.作成事例資料の数に応じて、事例資料の置き換えが可能であるから、事例を置き換えて試算結果を吟味する。
- 9.事情補正率は、他者の判定値の引用も可能であるが、本モデルでは独自入力する。評価書書式はこのシートの〇列以降にある。
- 10.シート読替、演算data=Data入力、試算結果=使用Data、結果複写=演算結果、個別的要因の追加入力必須。

全体演算

演算印刷

比準表印刷

評価書印刷

収益印刷

鑑定番号	99999	評価市町村	岐阜市	価格時点	H15.4.1	比準平均値	100,300
比準表用途区分	一般住宅地		※対象地の比準表用途区分を入力する。				

【価格試算の基礎データ選択・資料連番列に採用事例連番を入力する】

コード区分	検索コード	資料番号	市町村名	所在地	地積	取引時点	取引価格	事情の内容
対象地1～5	1	1	岐阜市	長良山田町9丁目	255.69			
事例地8～30	8	1	岐阜市	長良有明町地内	240.00	H14.11.20	113,000	
事例地8～30	9	2	岐阜市	長良南陽町地内	185.00	H14.7.12	114,000	
事例地8～30	10	3	岐阜市	長良東郷町地内	450.00	H15.2.25	125,000	1
事例地8～30	11	4	岐阜市	長良城西町地内	280.00	H15.3.1	110,000	
規準地6～7	6	岐阜-99	岐阜市	長良太平町3丁目	225.00	H15.1.1	120,000	
規準地6～7			岐阜市					
採用事例数	4	1	1	1	1			

【鑑定評価基本事項の入力と確認】

鑑定番号	物件番号	価格時点	種別	類型	先頭頁番号	鑑定評価額	
99999	1	H15.4.1	住宅地	1	1	97,500	
市町村名	所在地			地積			
岐阜市	長良山田町9丁目99			255.69			
標準地積	240㎡	間口	12.0m	奥行	20.0m	形状	長方形地

【価格の試算・時点修正率等の入力】

価格時点	H15.4.1	判定期間入力	年率変動率	期間変動率
直前公示等基準日	H15.1.1	直前公示等基準日～価格時点	-10	-2.47
四捨五入桁数	-2	直前公示等基準日の前1年間	-10	-10.00
基準日後日数	90	同、前々1年間	-8.5	-8.50
		同、前々々1年間	-7	-7.00

※年率換算変動率を入力する

※直前の公示or調査基準日を基礎に期間を区分する。

※直前基準日は調査基準日もしくは公示基準日

※比準価格の査定 採否決定

平均比準価格	100,300	1
重視比準価格		
独自比準価格		

標準画地価格	収益価格の採否
95,600	1

※比準価格は試算結果の[平均値]を基礎にして端数処理の上、査定する。

※評価額の査定		平均採用	評価額対比率		
決定比準価格	100,300		102.87%		
比準調整率	97.0%	規準結果-A	98,700	101.23%	
比準加重比	3	規準結果-B			
収益加重比	1	価格の選択	収益価格試算	89,800	92.10%
比準調整値	97,200	1	開発法価格		
加重平均値	97,700		評価単価	97,500	
独自査定値	97,500		評価総額	24,929,000	

※評価額は、中庸査定値にて査定する。

全体演算

比準表印刷

評価書印刷

演算印刷

収益印刷

【比準価格の試算】

検索コード	取引事例	取引事例	取引事例	取引事例	規準価格	規準価格
資料番号	1	2	3	4	岐阜-99	
所在地	長良有明町地内	長良南陽町地内	長良東郷町地内	長良城西町地内	長良太平町3丁目	
地積	240.00	185.00	450.00	280.00	225.00	
取引時点	H14.11.20	H14.7.12	H15.2.25	H15.3.1	H15.1.1	
取引価格	¥113,000	¥114,000	¥125,000	¥110,000	¥120,000	
時点修正率	96.410	92.910	99.040	99.150	97.530	-465.410
事情の有無	事情無し	事情無し	事情有り	事情無し		
事情の内容	無し	無し	買込み事情	無し		
事情補正率	100	100	110	100	100	100
類型	更地	更地	建付地	更地	更地	
建付地減価	100	100	97	100	100	100
画地造成補正	100	100	100	100	100	100
標準化補正率	97.10	98.70	102.40	99.80	100.00	
標準地価格	112,197	107,312	113,306	109,283	117,036	
地域格差補正	112.60	112.70	112.60	111.50	121.00	
個別格差補正	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
試算結果	101,634	97,123	102,639	99,971	98,658	
重視事例 0/1						
比準平均値	100,341	重視平均値				

画地造成補正とは、宅地に対して現況農地等、現況農地等に対して既存宅地の補正、100/画地造成補正