別紙３の１　　土地価格の試算表　　（各事例資料等の詳細は別紙３-3以下を参照のこと。）　　1

対象地番号	鑑第岐 99999 号　　1号物件
価格時点	平成15年4月1日
対象地地積	255.69㎡
鑑定評価額	24,929千円
１㎡当単価	97,500円
標準画地価格	95,600円

※時点修正率の判定

時点修正率の判定期間	期間変動率
直前公示等基準日～価格時点	-2.47%
直前公示等基準日の前１年間	-10.00%
同、前々１年間	-8.50%
同、前々々１年間	-7.00%

※評価額は、中庸査定値にて査定する。　　標準画地価格＝１㎡当単価÷個別格差補正率

試算一覧	試算価格	評価格対比率	三価格加重平均	鑑定評価格の査定	
比準価格	100,300円	102.87%	加重３	比準調整率	97.0%
収益価格	89,800円	92.10%	加重１	調整率は市場動向や対象地の	
開発法価格			非加重	収益性を検討して査定する。	
規準・A	98,700円	101.23%	加重平均値	比準価格×調整率	
規準・B			97,700	97,200	

【比準価格の試算】　　※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。

取引価格	事情補正	時点修正	建付減価	（画地造成）	標準化補正	補正後価格	地域格差	個別格差	試算結果
事例［１］ 113,000円	100 / 100.00	× 96.41 / 100	× 100 / ／	× 100 / 100.00	× 100 / 97.10 =	112,197円	100 / 112.60	× 102.00 / 100 =	101,634円
事例［２］ 114,000円	100 / 100.00	× 92.91 / 100	× 100 / ／	× 100 / 100.00	× 100 / 98.70 =	107,312円	100 / 112.70	× 102.00 / 100 =	97,123円
事例［３］ 125,000円	100 / 110.00	× 99.04 / 100	× 100 / 97.00	× 100 / 100.00	× 100 / 102.40 =	113,306円	100 / 112.60	× 102.00 / 100 =	102,639円
事例［４］ 110,000円	100 / 100.00	× 99.15 / 100	× 100 / ／	× 100 / 100.00	× 100 / 99.80 =	109,283円	100 / 111.50	× 102.00 / 100 =	99,971円

【採用した取引事例地番号及び所在地等】　　（試算平均値）　100,341円

事例［１］	長良有明町地内	更地	平成14年11月	240㎡
事例［２］	長良南陽町地内	更地	平成14年7月	185㎡
事例［３］	長良東郷町地内	建付地	平成15年2月	450㎡
事例［４］	長良城西町地内	更地	平成15年3月	280㎡

【地価公示価格等よりの規準】

公示価格等	事情補正	時点修正	建付減価	（画地造成）	標準化補正	補正後価格	地域格差	個別格差	規準結果
岐阜ー99 120,000円	100 / 100.00	× 97.53 / 100	× 100 / ／	× 100 / 100.00	× 100 / 100.00 =	117,036円	100 / 121.00	× 102.00 / 100 =	98,658円
	100	× / 100	100 /	100 / 100.00	100 / =		100	× / 100 =	

規準した標準地等番号及び所在地等

岐阜ー99	長良太平町３丁目７７	更地	平成15年1月	225㎡

【収益価格の試算】

総収益	4,888,892	建物帰属純収益	未収入期間修正後純収益	収益価格
総費用	1,046,550	2,774,554	1,033,405	89,800円
純収益	3,842,342	土地帰属純収益	還元利回り	（標準画地収益価格）
		1,067,788	4.50%	

※収益価格について	収益価格は直接法により試算するものであり、別紙の６以下に詳細数値を記載する。

鑑定番号	鑑第岐 99999 号	物件番号	1号物件
価格時点	平成15年4月1日		

本件評価に際して判定した期間毎の時点修正率は以下の通りである。

判定期間入力	直前公示等基準日～価格時点	直前公示等基準日の前１年間	同、前々１年間	同、前々々１年間
期間変動率	-2.47%　（A）	-10.00%　（B）	-8.50%　（C）	-7.00%　（D）
	-10.00%　（年率換算）			

（備　　考）	変動率の判定期間は、地価公示や地価調査に準拠して上記の通り区分する。	直前公示等基準日	H15.1.1
	変動率判定期間以上経過の過去事例については、第四期変動率に準じて算定す	基準日以後の経過日数	90 日
	上記の各期間地価変動率は類似する地価公示価格及び地価調査価格の推移を基礎にして判定するものである。		

各取引事例及び地価公示価格等の時点修正率の試算詳細は以下の通りである。

取引事例	経過した期間の表示	取引時点	平成14年11月頃	概算経過日数	132日
1	時点修正率計算の明細式	（１＋A）×（１＋B×（経過日数－90日）／365日）			
	時点修正率	96.410			
取引事例	経過した期間の表示	取引時点	平成14年7月頃	概算経過日数	263日
2	時点修正率計算の明細式	（１＋A）×（１＋B×（経過日数－90日）／365日）			
	時点修正率	92.910			
取引事例	経過した期間の表示	取引時点	平成15年2月頃	概算経過日数	35日
3	時点修正率計算の明細式	（１＋A×経過日数／90日）			
	時点修正率	99.040			
取引事例	経過した期間の表示	取引時点	平成15年3月頃	概算経過日数	31日
4	時点修正率計算の明細式	（１＋A×経過日数／90日）			
	時点修正率	99.150			
岐阜ー99	経過した期間の表示	公示時点	平成15年1月1日	経過日数	90日
	時点修正率計算の明細式	（１＋A×経過日数／90日）			
	時点修正率	97.530			
	経過した期間の表示	公示時点		経過日数	
	時点修正率計算の明細式				
	時点修正率				

（注）前頁、比準価格試算過程の内（画地造成）の項は、標準地と種類を異にする既存宅地や現況農地の補正に関する項である。

（注）地価公示価格等からの規準においても同様であり、標準地等と評価対象地が種類を異にする場合に補正を行う。

（注）事例地、標準化補正、地域格差補正、個別格差補正の詳細は次頁以下に記載する。

（注）次頁以下、価格形成要因の調査及び格差比準表に記載する評点は、国交省六次改訂土地価格比準表に準拠して作成する比準表による。

（注）次頁以下、格差比準表記載に記載する評点は対象地個別格差率及び事例地標準化補正率は土地価格比準表により求められる格差率である。

（注）同じく地域格差率は、細項目評点の相対格差率の相乗値である。

（注）本表の事例資料経過日数は情報守秘の関係から実数値をROUNDする値であり、概算経過日数に基づく計算値と表示する時点修正率は一致しない。