

3 試算価格算定内訳

さいたま大宮 -6 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引番号 別番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時 点	地積 の類型	地積 (㎡)	画地の 形状	接面道路の 状況	主要交通施 設の状況	法令上の規制 等
a	3k0307-22	さいたま市大宮区		更地	{	ほぼ長 方形	北西3.6m市道 南西4m 角地		2 中専 高度地区最高15m (80, 160)
b	3k0301-27	さいたま市大宮区		建付地	{	ほぼ長 方形	南東4.5m市道 南西4m 角地		1 住居 高度地区最高15m (80, 180)
c	3k0301-18	さいたま市大宮区		建付地	{	台形	西4m未舗装私 道、中間画地		2 住居 高度地区最高20m (70, 160)
d	3k0301-9	さいたま市大宮区		建付地	{	長方形	西4m私道、 中間画地		1 住居 高度地区最高15m (70, 160)
e	3k0301-1	さいたま市大宮区		建付地	{	ほぼ長 方形	西4m未舗装私 道、中間画地		1 住居 高度地区最高15m (70, 160)

計算は矢印の流れで行われている。



NO	取引価格 (円/㎡)	引当補 正	画地形状 の補正	建付減 の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域差 の比較	標準価格 (円/㎡)	調整的要素の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	371,116	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [7]	100 [121.1]	305,228	100 [80.4]	379,637	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	ゴール 402,000
b	307,007	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [107.6]	283,896	100 [89.1]	318,626		338,000
c	224,424	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [81.2]	274,726	100 [94.1]	291,951		309,000
d	417,062	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [113.5]	365,251	100 [91.7]	398,311		422,000
e	364,048	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [112.1]	321,181	100 [105.5]	304,437	[106.0] 100	323,000

NO	ア事柄の 内容	イ月率変 動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域差の比較の内訳		
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +21.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.5 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0 0.0
b	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 +7.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0 0.0
c	正常	%/月 -0.06	街路 -7.0 画地 -12.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.5 その他 0.0	環境 -10.0 0.0
d	正常	%/月 -0.07	街路 -5.0 画地 +13.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.5 その他 0.0	環境 -5.0 0.0
e	正常	%/月 -0.07	街路 -7.0 画地 +20.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.5 その他 0.0	環境 +3.0 0.0

才比準価格決定の理由 [比準価格 = 323,000 円/㎡]

ここは の内訳となっている。