

大分県部会

大分市における中古住宅の建物価格について

—実態調査を踏まえ、標準化の可能性を探る—

研究者



木下 光一 (有)木下不動産鑑定事務所  
(リーダー) TEL (0977) 25 - 0230



折原 勲 (株)別大共同鑑定大分事務所  
(発表者) TEL (0975) 46 - 0326



津田 伸一 (株)津田不動産鑑定事務所  
TEL (0975) 36 - 1641



脇坂 紘 (有)西日本圏不動産鑑定  
TEL (0975) 38 - 1178

## 目 次

1. 調査の概要 .....	289
2. 中古住宅流通の現状 .....	290
3. 調査結果について .....	293
(1) 都市近郊 .....	293
(2) 既成市街地 .....	294
(3) 郊外団地 .....	295
4. 調査データ .....	299

## 1. 調査の概要

大分県部会においては、本鑑定会議に取り組む基本的な方針として、まず部会員全員が参加できるものであること、実務に役立つものであることという二つの基準を満たすことを必要条件として模索した結果、地価公示・地価調査において会員が収集する取引事例のうち、建付地の取引事例において建物価格の査定にバラツキが見られ、統一した建物価格把握の基準が望まれることに着目し、建物の取引価格の実態調査に取り組むことに決定した。また、調査の実効をあげるためにもっとも件数が多く標準化の可能性が認められる戸建の中古住宅に的を絞り、更に事例の密度を高めるために地域を大分市に限定することとし、その中で大分市の住宅地を (イ)既成市街地 (ロ)都市近郊 (ハ)郊外団地の三地域に分類し、各地域から部会員1人当たり3事例ずつ計9事例の収集をお願いした結果、分析可能な事例が別表の如く合計113事例集められた。これらの事例について研究委員4人で建物価格の再配分を行ない客観化したものから、建物を3ランクに分け、各ランク毎の再調達原価を90,000～110,000円/㎡を中心に定め、なお建物写真から微調整を行なって再調達価格を決定し、ついで耐用年数25年、残価率10%の定額法並びに定率法による建物積算価格と取引価格から配分して得られた建物価格との対比を行なって得られたものが別表1～8である。また、その対比を一層視覚的に解りやすくしたものが図1～3である。これらの一連の分析作業の結果、得られた結論としては、土地価格の安定している郊外団地においては建物価格は築後年数によってほぼ一定の算定式に載せることが可能であり、それは上述の定率法によるものに近似しているということである。他の既成市街地及び都市近郊地域にあっては、相対的に土地価格が高いため総額の中で建物価格が割を食う形になり、定額は勿論定率法で算定した積算価格を取引(配分価格)が下回る傾向が認められるが、そのバラツキはかなり激しく近似式

を発見することを現在のデータ数では困難なようであるがこれらの結果は、ほぼ予想された通りであったが、郊外団地における近似式の精度はかなり高く取引価格等の配分作業においては、ほぼこのままで実用可能とも思われる。他の地域についても、今後データの蓄積が進めば多変量解析の手法により、近似式を発見し得るという希望を与えてくれるものであった。

また、本調査を通じて大分県における中古住宅の流通の現状と展望に触れることができたので、今後の業務拡充と合わせて流通システムの一層の整備に我々も力を尽くすことが望まれていることを痛感させられた。

以下、順を追って調査結果の説明に移りたい。  
(木下光一)

## 2. 中古住宅流通の現状

新築住宅の着工件数は昭和48年秋の第一次オイルショック後は昭和48年度全国件数19,054戸をピーク(大分県18,723戸)として全国、大分県内ともに50年～54年まで一時点回復のきざしがあったものの昭和55年以降の住宅不況を反映して、55年、56年、57年度と全国、大分県内の着工件数は下降化の傾向を示している。大分県下における新設住宅着工件数は58年10月現在8,960戸で、月平均で推定すると昨年度を下廻っている。大分市における昭和50年度5,873件と昭和57年度4,210件の対比では50年度比71%、大分県内では50年度15,112件と57年度10,870件、同じく71%で同じ比率で減少している。

県内の場合はピーク時の48年18,723戸に比較して57年度10,870戸と実にピーク時の58%へ減少している。

以上のような新築住宅着工件数は全国的にみても地域的にみても同様な減少傾向が今後共継続するものと予測される。

というのは長期化する不況のもと実質所得の伸びがないこと、更に世帯数を上廻る戸数が充足されていること、失業率が依然として高く世界的な不況が長期化していること等、新設住宅着工件数が基調的に大幅に改善される要因は認め難い。大分県内においても都心部(特に大分市、別府市)における減少が顕著であるため、建築関連業種の倒産が相次いで発生している現況である。新築着工件数が伸び悩んでいる原因は上記の外、潜在的需要は有ると思われるが、新築の住宅を購入する資金的余裕のある階層は既に購入(建築)済であり、未購入者も相当数存在するものの所得水準が、概ね300万円以下の階層が多く、現在の建売価格の平均1,500万円には購入の余力がないのが実情のようである。

そこで大分市内においては趨勢として一戸1,000万円前後のローコストマンションが都心部に比較的近接した地域で安定的に供給され確実に完売になっている実例が数件認められる。一方、戸建中古住宅の流通が中古住宅市場の熟成、中古住宅流通市場の整備充実と相俟って徐々にではあるが着実に流通が伸びており取引件数も増加傾向にあると認められる。

中古住宅市場の売買流通の実績については、確実な統計資料がなく実態把握が困難であるが(社)大分県宅地建物取引業協会が設立した大分県不動産流通センターの資料によると昭和57年9月より58年10月までの、中古住宅(マンション含む)の流通の目安となる成約件数を分析すると別紙のとおりである。およその傾向として、戸建住宅、マンション共に成約戸数が定着化増加傾向にあることが認められるが中古住宅市場においても必ずしも成約率は良好とは云い得ない。理由は登録済で未売却物件の数が漸増傾向にある事である。例えば昭和58年1月現在における戸建住宅の登録件数が466件であったのが58年10月現在1,296戸。マンション同じく58年1月73件が同10月221件と何れも大幅に増加しており今後とも売れ残り登録物件が漸増するものと予想される。

この様な中古住宅市場における流通の状況は新築住宅着工件数と密接な相関関係を有するものと思われる。既存の住宅所有者は時の経過と共に所得水準の向上、家族構成の変化、価値観の変化、地域的選好性の変化、勤務先との関連等種々の要因とのかかわりあいのもとに既存の住宅を売却し新築住宅へ住み替えるパターンを一般的にとるものである。ところが現在の新築住宅着工件数の不振、中古住宅流通市場の未成熟な状況等要因が相乗して尚一層住宅業界の不況を深刻化している点も見逃してはならない。

全体的に不況下における所得水準の伸びの鈍化、中古住宅売買における金融政策、税制面の不利等、種々の要因があるにせよ、売り希望が多く登録物件が漸増し中古住宅がスムーズに回転しない現状をいくらかでも改善することが肝要と思われる。即ち、売り希望者が中古住宅市場における実情、特に市場性の認識をもたずに売り希望価格を値付けする。その値付けされた売り希望価格で不動産流通市場へ売却に出される。一定期間売主希望価格で売りに出されるのはやむを得ないとしても、その後の適正価格への誘導措置等が適切に行なわれていないと思われる。

その中古住宅市場に出廻る価格そのものが市場性を加味しない価格で出廻るために、買希望者の不信感も加味されて成約率が低下し中古住宅市場の熟成化、円滑化を阻害しているといえる。

先般、専任契約を結ぶ場合は価格の根拠を示す様、業法の改正がみられたゆえんである。しかし実情はそのことが十分に活用されていない。地域にマッチしたマニュアル作成、中古住宅の適正な価格評価等、我々不動産鑑定士がこの分野に積極的に介入して適正な値付けを行なう事が中古住宅市場の整備と一層の充実に貢献出来ると考える次第である。今回大分県部会が行なった中古住宅の売買事例を分析した結果、建物の減価修正、市場性の把握等、地域による特性が把握出来た。今後も一層の実態調査、研鑽を積み重ねて中古住宅市場の流通に我々鑑定士が評価活動、調査研究等を通じて活躍出来る

様切望する次第である。

(津田伸一)

### 不動産流通センターによる成約件数調

	57 9 年月	10 月	11 月	12 月	58 1 年月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	
戸 建 住 宅	14	57	13	12	31	34	26	22	34	42	39	28	3	4	359 戸
マ ン シ ョ ン	1	5	5	2	5	8	2	4	4	2	6	10	39	16	109 戸
計	15	62	18	14	36	42	28	26	38	44	45	38	42	20	468 戸

登録戸数残(戸 建) 1,296 戸

“(マンション) 221 戸

### 大分県及び全国新設住宅着工件数

県名	48年	49年	50年	51年	52年	53年	54年	55年	56年	57年	58年
大分	18,723	14,357	15,112	16,287	15,105	16,373	15,673	12,157	10,216	10,870	10月末まで 8,960 戸
全国	1,905	1,816	1,356	1,524	1,508	1,549	1,493	1,268	1,152	1,146	単位(千戸)

## 3. 調査結果について

### 1. 都市近郊

都市近郊に区分されたデータ数は 32 事例であり、建物の建合は 2 ~ 30 年であるが築後 15 年までのものが大半を占めている。これは本地域の都市化が進んだ時期を反映しているものと推測される。土地価格は 1 m<sup>2</sup> 当り 20,000 円台から 83,000 円台までの間に分布し、建物価格は同じく 0 円か

ら 78,000 円台までの間に分布している。築後 15 年を越えるものが少ないため建物価格が 0 とされているのは、わずかに 1 事例に過ぎない。

地積は  $100 \text{ m}^2$  から  $580 \text{ m}^2$  にまたがり、平均は  $196 \text{ m}^2$ 、建物床面積については  $54 \text{ m}^2$  から  $183 \text{ m}^2$  にまたがり、平均は  $95 \text{ m}^2$  となっている。

前項と同様に取引価格と定額法、定率法の査定値との比較を行うと定率法の査定値がより取引価格に近いと認められるものの全体的に取引価格が査定値より低目に出る傾向が強い。このことは近年土地価格の上昇が顕著に見られた地域であるだけに、土地価格に食われ、総額の中で建物価格が相対的に低く扱われていることを示している。データのバラツキが著しいことも特徴である。

## 2. 既成市街地

本区分に属するデータとしては全部で 37 事例が集められ、築後 1 年から 28 年までのものが含まれている。特徴として築後 10 年以上のものの割合が高いことが目立っているが、古くからの住宅地であり相対的に築後年数の高いものが多いためであろう。土地価格は  $1 \text{ m}^2$  当り 52,000 円台から 144,000 円台までの間に分布しており、建物価格は同じく 0 円から 84,000 円台までの間に分布している。建物価格が 0 というものが 7 事例あり、特に築後 22 年以上のものに多くなっている。地積は  $70 \text{ m}^2$  から  $400 \text{ m}^2$  までにまたがり、平均は  $182 \text{ m}^2$ 、建物の床面積は  $36 \text{ m}^2$  から  $150 \text{ m}^2$  で同じく平均は  $93 \text{ m}^2$  である。

以上のデータをもとに配分された建物価格と大まかにランク付けした再調達価格から定額法並びに定率法を用いてそれぞれの経過年数に応じて減価修正を行なった試算価額とを比較してみると定額法では取引価額（二配分された建物価額）をかなり上回る高い価格となっているのに対し、定率法を適用した結果では取引価額と概ね近似した価格も求められているが、他の区分のものと比較するとそのバラツキが多く、実用に耐えるものとは認め難い。

総じて、都市近郊・既成市街地ともデータ数の割にバラツキが大きく、今後のデータの蓄積を待つほかはないと考えられる。

（木下光一）

## 3. 郊外団地

初めに、本調査の当初の目的の一つとして、中古住宅の売買動向が各年ごとでどのくらいの水準であるかということ、例えば築後 3 年、6 年、9 年といった区切りをつけた場合、又、どの年度で取り壊しが行なわれているか、建物価格を 0 と見て取引しているかということがあった。

第二の目的として減価修正の際の減価の要因の項目の内、経済的要因による減価、特に市場性の減価をどの程度と判定すれば需給動向と一致するかということであった。

ところが取引事例を一覧表にした結果、定額法と定率法の市場価格との開差がおのずから解明され、定率法で求めた価格が平均値では概ね市場取引価格と一致することが判明した。

調査地域の内、団地の場合が比較的地価水準が安定しており、取引総額からの土地配分がやり易いこと、又、建物の品等が似ているものが多いこと等により団地地域を取り上げて見た。

別表のごとく  $d$  を建物取引価格、 $i$  を定率法で求めた価格、 $g$  を定額法で求めた価格とする。

### A. 定率法

1.  $d/i$  が築後年数にあまり関係なく 1.15 ~ 0.85 の間にあり、別表の事例の中で № 112、№ 113 を除く 41 事例の平均  $d/i$  は 0.994 で 1 に近い。このことは定率法で求めた価格が各築後年数に共通にあてはまるものであり、平均で 1 であるということは、平均的な考え方としては、市場減価修正の要なくとも良いということである。又、実務的には評価にあた

って、建物の個別性に依じて+15%～-15%の市場修正をすれば良いということになる。もちろん市場修正の判定は鑑定主体の判断が重要となる。

ここで $d/i$ が1を越えるということは、減価修正に際して耐用年数に基づく法(定率法)のみでは市場取引の価格水準から考えた場合、減価しすぎる場合があるということであろう。

対象建物によっては観察の結果、通常より保守管理が良いとか、設備、設計の程度が良いということで市場性が優ると判断すれば、定率法で求められた価格を増額補正する必要ありということか。

2. 築後年数14年までの別表資料で見受ける範囲では、経過年数が5年より10年、10年より14年と古い程、市場価格が定率法で求めた価格より低くなるとは限らないことを示している。

古い建物でも $d/i$ が1、1を越える場合もあり0.68の場合もあり、建物の個別性如何による。

## B. 定額法

1. 築後年数14年までの資料では $d/g$ が1を越えていない。このことは定額法で求めた価格が各年度にわたって常に高く求められており、定額法のみでは市場の実情にあっていないともいえる。減価額が少ないからである。保守管理が良くても増額しなくて良いということになる。
2. 41事例の平均 $d/g$ は0.717であり、平均的な考え方では定額法で求めた価格を-30%減価修正すれば市場取引価格と近似してくる。

しかし、実際には築後年数の経過により $d/g$ が低くなる傾向にあり、これは定額法で求めた価格が、古い建物程、市場価格との格差を大きくし、高く評価していることになる。

$d/g$ を一定の経過年数で区切って見ると

5年までの平均では0.816

6年目以降9年目までは0.708

10年目以降14年目までは0.594

であり、このことは築後年数が経過する程、市場性減価の数値を20%から30%、40%と上げていかなければ、現実の取引価格と合わないということになる。

定率法の場合は時の経過に関係なく15%程度の市場性減価で良いので実務的には安定した手法といえる。

3. ここで耐用年数20年、満了後の残価率0として $d/g$ の41事例総平均を試算してみると0.831となり、5年目まで0.869、6年目以降0.818、10年目以降0.804という結果を得た。

この数値であれば減価修正は20%程度すれば市場取引価格と近似することになるので定額法を実務として採用できるともいえよう。

以上団地地域における分析を行ったが他の既成市街地、近郊地域と比較する場合には採用する建物の物的同一性が重要であり、特に再調達原価の同一性、経過年数の同一性があれば団地地域の場合と概ね同じ傾向を示すと思われる。(協坂 紘)

## ● 実態調査表作成に関するデータの概要

集計数	地域		
	○都市近郊	32例(有効	28例)
	○既成市街地	38例(有効	24例)
	○団地	43例(有効	41例)
	合計	113例(有効	93例)

## ● 実態調査分析の概要

分科会会員18人により中古住宅取引事例の収集を行ない、事例カードを各地域毎3例、計9例を目途に提出することを求めた。

条件としては通常の実例カードに総額、土地価額、建物価額の内訳表示を行なうこと、築後年数、増改築の有無を調査すること、建物の写真を添付す

ること等であった。その結果、上記のサンプルが得られた。

そこで研究員がサンプルについて再度の検討を行ない有効サンプルを抽出し次の分析を行なった。

- ①総額の配分を土地ベースで行ない土地価額の検討
- ②写真判定による建物再調達価額の査定
- ③定額法、定率法による再調達価格ベースの残存価額の試算
- ④現実の残余建物価格と上記二法の比較

• 検討データの内容

- a/A 総額中の土地価額比率
- c/A 総額中の建物価額比率
- d/e 建物価格を再調達価格で除した残存現価率
- d/g 定額法の残存現価と建物現価との比率
- d/i 定率法の残存現価と建物現価との比率

• 検討データの意義

- a/A c/A 取引総額の土地価額、建物価額の配分比率であり、団地の場合には一定割合が把握されるものの、都市近郊、既成市街地は敷地面積の広狭、地価水準の高低のためバラツキが大きい。
- d/e 定額法、定率法の残存率との対比に有効である。
- d/g d/i 建物の残存価格を定額法、定率法の各残存単価で除したもので  
d = g 又は d = i のときは建物市場価 = 未償却残を示す。  
d > g 又は d > i のときは建物市場価 > 未償却残を示す。  
d < g 又は d < i のときは建物市場価 < 未償却残を示す。

• 点描図について

d/g、d/iでd = g 又は d = i の場合は 1.00 となるのでこれを 100 とし各事例の d/g d/i の状況を年度別に表示したものである。

100 以下のときは未償却残高より建物市場価が低く、以上のときは未償却残高より建物市場価が高いことを示している。

4. 調査データ

年度	事例	土地価額	建物価額	総額	d/g	d/i	備考
1980	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1981	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1982	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1983	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1984	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1985	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1986	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1987	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1988	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1989	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1990	1	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1980	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1981	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1982	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1983	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1984	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1985	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1986	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1987	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1988	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1989	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1990	2	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1980	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1981	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1982	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1983	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1984	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1985	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1986	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1987	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1988	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1989	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	
1990	3	1000	1000	2000	1.00	1.00	

都 府 市

事例 番号	所 在	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 総額 <sup>a</sup>
			構造等	1 F	2 F	床計	築後			
1	大分市乙津町	101.85	木造・瓦葺	36.18	37.26	73.44	2	55.10	10,800	5,000
			2階・居宅							
2	大分市大字神崎 字蟹喰	202.81	木造・スレート	63.50	49.63	113.13	3	56.9	13,500	8,700
			2階・居宅							
3	大分市今津留2 丁目	209.63	軽量鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板葺	68.64	26.81	95.45	3	57.10	24,500	17,500
			2階・居宅							
4	大分市大字千歳 字高城	206.74	L S・スレート			85.56	3	58.9	13,400	8,300
			2階							
5	大分市大字古国 府字石明	143.05	木造・モメント 瓦葺	66.44	36.33	102.77	3	57.11	13,800	7,800
			2階・居宅							
6	大分市大字上宗 方字道園	200.20	木造・瓦葺			73.28	4	57.9	13,000	9,100
			平家・居宅							
7	大分市大字下郡 字穴井前	170.19	木造・瓦葺	51.34	23.18	74.52	4	58.3	13,200	8,750
			2階・居宅							
8	大分市大字永興 字下芦原	204.72	木造	57.76	35.19	92.95	4	57.9	15,800	12,000
			2階・居宅							
9	大分市大字寒田 字菰田平	232.96	木造・瓦葺	56.85	28.88	85.73	5	58.2	13,750	9,750
			2階・居宅							
10	大分市大字古国 府字石明	143.05	木造・瓦葺	66.44	36.33	102.77	5	58.1	13,800	8,000
			2階・居宅							
11	大分市大字奥田 字下畑	229.55	軽量鉄骨造・亜鉛 メッキ鋼板葺	93.17	36.78	129.95	6	58.3	18,000	13,000
			2階・店舗兼居宅							

近 郊

価格 単価 <sup>b</sup>	建 物 価 格			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	総額 <sup>c</sup>	単価 <sup>d</sup>	再調達価格 <sup>e</sup>	残価率 <sup>f</sup>	残単価 <sup>g</sup>	残価率 <sup>h</sup>	残単価 <sup>i</sup>	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
49,092	5,800	78,976	100	0.928	92,800	0.832	83,200	0.462	0.537	0.789	0.851	0.949
43,041	4,800	42,429	80	0.892	71,360	0.759	60,720	0.644	0.355	0.530	0.594	0.698
83,480	7,000	73,336	120	0.892	107,040	0.759	91,080	0.714	0.285	0.611	0.685	0.805
40,147	5,100	58,919	90	0.892	80,280	0.759	68,310	0.619	0.380	0.654	0.733	0.862
54,526	6,000	58,383	100	0.892	89,200	0.759	75,900	0.565	0.434	0.583	0.654	0.769
45,454	3,900	53,220	100	0.856	85,600	0.692	69,200	0.700	0.300	0.532	0.621	0.769
51,413	4,450	59,715	100	0.856	85,600	0.692	69,200	0.662	0.337	0.597	0.697	0.862
58,616	3,800	40,882	80	0.856	68,480	0.692	55,360	0.759	0.240	0.511	0.596	0.738
41,852	4,000	46,658	100	0.820	82,000	0.631	63,100	0.709	0.290	0.466	0.569	0.739
55,924	5,800	56,436	100	0.820	82,000	0.631	63,100	0.579	0.420	0.564	0.688	0.894
56,632	5,000	38,476	100	0.784	78,400	0.575	57,500	0.722	0.277	0.384	0.490	0.669



都 市

事例 番号	所 在	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 総額 <sup>a</sup>
			構造等	1 F	2 F	床計	築後			
12	大分市大字奥田 字三宅	168.84	木造			106.97	6	57. 6	14,500	10,000
			2階・居宅							
13	大分市大字猪野 字葛木南谷	185.39	木造			106.48	6	58. 3	13,500	8,300
			2階・住宅							
14	大分市大字古国 府字六反田	123.45	木造			72.73	7	57. 6	10,500	6,720
			2階・居宅							
15	大分市大字羽屋 字柳本	154.52	木造			65.66	7	57. 6	11,000	8,000
			平家・居宅							
16	大分市中戸次字 卒土浦	321.89	木造・瓦葺			120.29	8	57. 2	13,000	7,500
			2階・居宅							
17	大分市大字羽屋 字柳本	169.60	木造 亜鉛メッキ鋼板葺			101.55	9	58. 3	12,400	8,700
			2階・居宅							
18	大分市大字鷺野 字坂津免	184.31	木造・瓦葺			84.81	9	58. 8	12,300	8,300
			2階・居宅							
19	大分市大字古国 府下堀	115.80	木造・瓦葺			70.26	10	56. 2	7,200	5,800
			2階・居宅							
20	大分市大字羽屋 字柳本	169.60	木造 亜鉛メッキ鋼板葺			101.55	10	58. 3	12,400	8,900
			2階・居宅							
21	大分市大字里字 王の瀬	144.00	木造・瓦葺			54.59	11	58. 4	4,500	3,000
			平家・居宅							
22	大分市大字奥田 字中津	275.77	木造			114.57	11	57. 8	17,300	14,000
			2階・居宅							

近 郊

別表 2

価格 単価 <sup>b</sup>	建 物 価 格			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	c 総額	d 単価	e 再調達価格	f 残価率	g 残単価	h 残価率	i 残単価	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
59,227	4,500	42,067	90	0.784	70,560	0.575	51,750	0.689	0.310	0.467	0.596	0.812
45,000	5,200	48,835	110	0.784	82,280	0.575	63,250	0.614	0.385	0.443	0.593	0.772
54,434	3,780	51,973	100	0.748	74,800	0.524	52,400	0.640	0.360	0.519	0.694	0.991
51,773	3,000	45,689	100	0.748	74,800	0.524	52,400	0.727	0.272	0.456	0.610	0.871
23,299	5,500	45,722	90	0.712	64,080	0.478	43,020	0.576	0.423	0.508	0.713	1.062
51,297	3,700	36,435	100	0.676	67,600	0.436	43,600	0.701	0.398	0.364	0.538	0.835
45,032	4,000	47,443	100	0.640	64,000	0.436	43,600	0.674	0.325	0.474	0.741	1.088
50,100	1,400	19,925	80	0.640	51,200	0.398	31,840	0.805	0.194	0.249	0.389	0.625
52,476	3,500	34,465	100	0.640	64,000	0.398	39,800	0.717	0.282	0.344	0.538	0.865
20,833	1,500	27,477	90	0.604	54,360	0.363	32,670	0.666	0.333	0.305	0.505	0.841
50,766	3,300	28,803	100	0.604	60,400	0.363	36,300	0.809	0.190	0.288	0.476	0.793

都 市

事例 番号	所 在	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 a 総額
			構 造 等	1 F	2 F	床計	築後			
23	大分市大字古国府字竜頭	151.66				113.47	13	58.8	11,000	8,000
24	大分市大字中戸次字逸宿庵	266.23	木造・瓦葺 2階・居宅			112.74	14	58.10	8,720	6,720
25	大分市下郡字深田	202.50	木造・瓦葺 平家・居宅			59.62	15	58.3	9,800	8,800
26	大分市大字三芳字生田	121.00	木造・瓦葺 2階・居宅			74.21	15	58.3	8,200	7,000
27	大分市大字佐野字横枕	106.78	木造・瓦葺 平家建・居宅			85.95	16	58.4	4,000	2,510
28	大分市大字駄原字勢駄志原	241.31	木造・瓦葺 2階	87.97	30.65	118.62	17	57.3	20,000	17,000
29	大分市大字新貝字夏目ヶ原	583.00	木造・瓦葺 平家			67.60	23	58.4	32,000	32,000
30	大分市大字三芳字宮畑	156.77	木造・瓦葺 2階・居宅			90.07	30	56.8	7,800	7,300
31	大分市乙津町	109.72	木造・セメント瓦 2階・居宅			109.72	12	58.4	8,900	5,300
32	大分市三川下1丁目	290.00	木造・瓦葺			183.65	15	57.12	22,800	14,300

参  
考

市 近 郊

別表3

価格 b 単価	建 物 価 格			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	c 総額	d 単価	e 再調達価格	f 残価率	g 残単価	h 残価率	i 残単価	a/A	c/a	d/e	d/g	d/i
52,749	3,000	26,438	90	0.532	47,880	0.302	27,180	0.727	0.272	0.293	0.552	0.972
25,241	2,000	17,740	90	0.496	44,640	0.275	24,750	0.770	0.229	0.197	0.397	0.716
43,456	1,000	17,152	90	0.460	41,400	0.251	22,590	0.897	0.102	0.372	0.412	1.484
57,851	1,200	16,170	90	0.460	41,400	0.251	22,590	0.853	0.146	0.179	0.390	0.715
23,500	1,500	17,450	100	0.424	42,400	0.229	22,900	0.627	0.375	0.174	0.411	0.762
70,448	3,000	25,290	110	0.388	42,680	0.209	22,990	0.850	0.150	0.229	0.592	1.100
54,888	0	0	100	0.280	28,000	0.120	12,000	AV (28)			0.583	0.859
46,565	500	5,551	100					1	0	0	0	0
48,305	3,600	43,860	90	0.568	51,120	0.331	29,790	0.595	0.404	0.487	0.857	1.472
49,310	8,500	46,283	100	0.460	46,000	0.251	25,100	0.627	0.372	0.462	1.006	1.843
全体 AV								0.404	0.544	0.796		

既 成 市

事例 番号	所 在	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 総額 <sup>a</sup>
			構造等	1 F	2 F	床計	築後			
33	大分市大字駄原 字勢駄志原	112.01	木造・瓦葺			94.81	1	57.4	17,700 <sup>冊</sup>	9,700 <sup>冊</sup>
			2階建・居宅							
34	大分市大字駄原 字勢駄志原	118.01	木造・スレート			90.25	2	57.3	17,500	10,000
			2階建・居宅							
35	大分市花高松3 丁目	99.00	木造・瓦葺			87.37	2	58.9	11,100	5,000
			2階建・居宅							
36	大分市大字光吉 字仏ノ迫	249.59	軽量鉄骨造・ス レート			74.22	4	58.1	14,500	10,000
			平家・居宅							
37	大分市大字萩原 中本町	211.00				86.45	5	58.3	20,000	12,800
38	大分市上野ヶ丘 1丁目	195.04	軽量鉄骨造・ス レート			72.00	5	57.10	15,767	12,500
39	大分市日岡2丁目	142.77	木造・鉄骨・瓦葺			126.41	5	58.3	13,400	7,700
			2階建・居宅							
40	大分市大字牧	167.10	軽量鉄骨・瓦葺			138.00	5	58.6	15,900	9,000
			2階建・居宅							
41	大分市大字萩原 字中本町	211.00	木造・瓦葺			86.45	5	58.5	19,600	15,200
			平家・居宅							
42	大分市大字新貝 字前田	84.00	木造・瓦葺	39.74	26.49	66.23	6	58.2	8,300	5,800
			2階・居宅							
43	大分市岩田町2 丁目	192.79	鉄筋コンクリート	101.85	42.11	143.96	8	58.10	25,900	17,600
			陸屋根・2階・ 居宅							

市 街 地

別表4

価額 単価 <sup>b</sup>	建 物 価 額			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	総額 <sup>c</sup>	単価 <sup>d</sup>	再調達価格 <sup>e</sup>	残価率 <sup>f</sup>	残単価 <sup>g</sup>	残価率 <sup>h</sup>	残単価 <sup>i</sup>	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
86,660	8,000 <sup>冊</sup>	84,379	100 <sup>冊</sup>	0.964	96,400	0.912	91,200	0.548	0.451	0.843	0.875	0.925
84,688	7,500	83,102	100	0.928	92,800	0.832	83,200	0.571	0.428	0.831	0.895	0.998
50,505	6,100	69,818	100	0.928	92,800	0.832	83,200	0.450	0.549	0.698	0.752	0.839
40,065	4,500	60,630	90	0.856	77,040	0.692	62,280	0.689	0.310	0.673	0.786	0.973
60,664	7,200	83,285	100	0.820	82,000	0.631	63,100	0.640	0.360	0.833	1.015	1.319
64,089	3,267	45,375	100	0.820	82,000	0.631	63,100	0.792	0.307	0.453	0.553	0.719
53,982	5,700	45,091	95	0.820	77,900	0.631	59,945	0.574	0.435	0.474	0.578	0.752
53,859	6,900	50,000	100	0.820	82,000	0.631	63,100	0.566	0.433	0.500	0.609	0.792
72,037	4,400	50,896	100	0.820	82,000	0.631	63,100	0.775	0.334	0.508	0.620	0.806
69,047	2,500	37,747	90	0.820	73,800	0.575	51,750	0.698	0.301	0.419	0.511	0.729
91,291	8,300	57,654	120	0.712	85,440	0.478	57,360	0.679	0.330	0.480	0.674	1.005

既 成 街 市

事例 番号	所 在 地	土地 地積	建 物				取引 年月	A 総額	土地 総額 <sup>a</sup>	
			構造等	1 F	2 F	床計 築後				
44	大分市北鶴崎1丁目	70.85		48.19	48.19	96.38	8	58.3	8,500	4,800
45	大分市豊町1丁目	144.64	木造・瓦葺 2階・居宅	88.0	88.0	83.08	8	58.4	11,500	9,000
46	大分市王子新町	88.72		50.11	48.51	98.62	8	57.3	11,500	8,000
47	大分市南津留	138.15	木造・瓦葺 2階・居宅	60.24	60.24	120.48	10	58.3	16,500	12,000
48	大分市南津留	128.15	木造・瓦葺 2階・居宅	60.24	60.24	120.48	10	58.3	16,500	11,650
49	大分市南津留	128.15	木造・瓦葺 2階・居宅	60.24	60.24	120.48	10	58.6	16,500	11,700
50	大分市新川町2丁目	336.59	木造・瓦葺 2階・居宅	95.87	28.88	124.75	10	58.4	23,500	19,000
51	大分市大字牧字白山	240.00		62.94	43.89	106.83	12	58.7	11,500	9,450
52	大分市東大道3丁目	148.76	木造・瓦葺 2階・居宅	91.47		91.47	16	58.7	10,000	10,000
53	大分市中島中央1丁目	158.65	木造・瓦葺 平家・居宅	52.23		52.23	16	58.4	24,000	23,000
54	大分市西春日町	273.07	木造・瓦葺 平家・居宅	106.43	33.44	139.87	21	58.10	29,000	26,000

市 街 地

別表 5

価額 b 単価	建 物 価 額			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	c 総額	d 単価	e 再調達価格	f 残価率	g 残単価	h 残価率	i 残単価	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
60,692	4,200	43,578	100	0.712	71,200	0.478	47,800	0.505	0.494	0.435	0.612	0.911
62,219	2,500	30,091	90	0.712	64,080	0.478	43,020	0.782	0.217	0.334	0.469	0.699
90,171	3,500	35,460	90	0.712	64,080	0.478	43,020	0.695	0.304	0.394	0.553	0.824
93,640	4,500	37,351	90	0.640	57,600	0.398	35,020	0.727	0.272	0.415	0.648	1.043
90,753	4,870	40,421	80	0.640	51,200	0.398	31,840	0.706	0.295	0.505	0.789	1.269
91,299	4,800	39,840	100	0.640	64,000	0.398	39,800	0.709	0.290	0.398	0.622	1.001
80,307	4,500	36,072	85	0.640	54,400	0.398	33,830	0.808	0.191	0.424	0.663	1.066
39,375	2,050	19,189	90	0.568	51,120	0.331	29,790	0.821	0.178	0.213	0.375	0.644
67,222	0	0	95	0.424	40,280	0.229	21,755	1.000	0	0	0	0
144,973	1,000	19,146	100	0.424	42,400	0.229	22,900	0.958	0.041	0.191	0.451	0.836
95,214	3,000	21,433	100	0.244	24,400	0.145	14,500	0.896	0.103	0.214	0.878	1.478

既 成 市

事例 番号	所 在 地	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 a 総額
			構造等	1 F	2 F	床計	築後			
55	大分市長浜町3丁目	99.17		58.58	48.51	102.09	22	58.2	12,500	12,500
56	大分市中春日町	193.73	木造・瓦葺 2階・居宅			44.62	23	58.3	18,640	18,640
57	大分市中島東1丁目	72.72	木造・瓦葺 平家・居宅			36.76	23	58.1	11,000	10,000
58	大分市長浜3丁目	184.38	木造・瓦葺 2階・居宅			71.24	20	57.3	13,000	12,000
59	大分市中島西3丁目	386.77	木造・瓦葺 2階・居宅			147.10	25	57.12	46,500	46,500
60	大分市大道町	122.15	木造・瓦葺 2階・居宅			76.18	25	58.2	13,500	12,930
61	大分市東春日町	321.80	木造・瓦葺 平家・居宅			68.59	37	56.9	17,000	17,000
62	大分市西春日町	273.07	木造・瓦葺 2階・居宅	106.43	33.44	139.87	51	58.10	29,000	25,000
63	大分市金池町3丁目	167.57	木造・瓦葺 平家・居宅			57.22	51	58.6	21,796	21,796
64	大分市中春日町	193.73	木造・瓦葺 2階・事務所	24.79	19.83	44.62		58.3	18,640	18,640
65	大分市大字奥田字下畑	229.55	軽量鉄骨・亜鉛メッキ鋼板 2階建・居宅	93.17	36.78	129.95	5	58.1	18,000	12,000

参  
考

市 街 地

別表6

価額 b 単価	建 物 価 額			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	c 総額	d 単価	e 再調達価格	f 残価率	g 残単価	h 残価率	i 残単価	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
126,046	0	0	80	0.208	16,640	0.132	10,560	1.000	0	0	0	0
96,216	0	0	85	0.172	14,620	0.120	10,200	1.000	0	0	0	0
137,513	1,000	27,203	90	0.172	15,480	0.120	10,800	0.909	0.090	0.302	1.757	2.518
65,083	1,000	14,037	90	0.280	25,200	0.159	14,310	0.923	0.076	0.155	0.557	0.980
120,226	0	0	100	0	0	0.100	10,000	1.000	0	0	0	0
105,853	570	7,482	90	0	0	0.100	9,000	0.957	0.042	0.083	0	0.831
52,828	0	0	90					1.000	0	0		
91,551	4,000	14,648	90					0.862	0.137	0.162		
130,071	0	0	80					1.000	0	0		
96,216	0	0	90					1.000	0	0		
52,276	6,000	46,171	120	0.820	98,400	0.681	75,720	0.666	0.333	0.384	0.469	0.609

既 成 街 市

事例 番号	所 在	土地 地積	建 物				取引 年月	A 総額	土地 総額 <sup>a</sup>	
			構 造 等	1 F	2 F	床計 築後				
66	大分市新川町2丁目	390.00	木造・瓦葺			124.75	10	58.7	36,500 <sup>冊</sup>	31,000 <sup>冊</sup>
			2階・居宅							
67	大分市東浜2丁目	100.94	木造・瓦葺	70.56	70.56	141.12	13	57.11	7,000	5,500
			2階・居宅							
68	大分市豊町2丁目	86.76	木造・瓦葺			55.02	17	58.6	6,400	6,000
			2階・居宅							
69	大分市東春日町	399.85	木造・瓦葺			116.18	17	57.12	48,600	44,800
			平家・居宅							
70	大分市大字上野字村崎	86.41	木造・瓦葺	42.71	39.43	82.14	18	57.10	12,000	10,000
			2階・居宅							

参

考

街 地

別表7

価額 単価 <sup>b</sup>	建 物 価 額			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	総額 <sup>c</sup>	単価 <sup>d</sup>	再調達価格 <sup>e</sup>	残価率 <sup>f</sup>	残単価 <sup>g</sup>	残価率 <sup>h</sup>	残単価 <sup>i</sup>	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
79,487	5,500 <sup>冊</sup>	44,088	100 <sup>冊</sup>	0.640	64,000	0.398	39,800	0.849	0.150	0.440	0.688	1.107
54,487	1,500	10,629	85	0.582	45,220	0.302	25,670	0.785	0.214	0.125	0.235	0.414
69,156	400	7,270	85	0.328	27,880	0.209	17,765	0.937	0.062	0.085	0.260	0.409
112,322	3,800	33,707	90	0.328	29,520	0.209	18,810	0.921	0.078	0.363	1.107	1.738
115,727	2,000	24,349	80	0.352	28,160	0.191	15,280	0.833	0.166	0.304	0.864	1.593

全体 AV 0.341 0.580 0.855

事例 番号	所 在	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 総額 <sup>a</sup>
			構造等	1 F	2 F	床計	築後			
71	大分市大字駄原 クラツハ (スカイタウン高崎)	203.00	木造・瓦葺			99.68	1	58.7	20,300	12,000
			2階・居宅							
72	大分市大字駕野 字大迫	207.32	木造・瓦葺			87.07	2	57.2	13,800	8,000
			2階・居宅							
73	大分市富士見ヶ丘	253.79	木造・瓦葺			81.98	3	58.3	12,800	7,867
			平家・居宅							
74	大分市大字光吉 字黒見迫	142.68	木造			90.25	3	58.3	12,800	6,000
			2階・居宅							
75	大分市東野台2 丁目	208.40	木造・瓦葺			90.25	3	58.6	14,000	6,300
			2階・居宅							
76	大分市大字駄原 字平原	212.09	木造・瓦葺			93.56	3	58.7	17,700	11,700
			2階							
77	大分市大字岡川 字流田 (田尻グリーン ンハイッ)	218.79	木造・瓦葺	64.59	24.84	89.43	4	57.10	13,500	7,280
			2階・居宅							
78	大分市大字光吉 字スケツ迫	168.00	S R			119.13	4	58.7	14,000	7,000
			2階・居宅							
79	大分市大字横尾 字大丸尾	254.92	木造・瓦葺	74.52	26.49	101.01	4	58.10	18,000	10,700
			2階・居宅							
80	大分市大字光吉 字白イ迫	315.07	木造・瓦葺	65.76	23.18	88.95	4	58.2	18,500	14,000
			2階・居宅							
81	大分市大字小野 鶴字長田ヶ迫	210.97	木造・瓦葺	77.61	28.88	106.49	5	58.4	15,000	10,000
			2階・居宅							

価額 単価 <sup>b</sup>	建物価額			定額法		定率法		検 討 デ ー タ				
	総額 <sup>c</sup>	単価 <sup>d</sup>	再調達価格 <sup>e</sup>	残価率 <sup>f</sup>	残単価 <sup>g</sup>	残価率 <sup>h</sup>	残単価 <sup>i</sup>	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
59,113	8,300	83,266	90	0.964	86,760	0.912	82,080	0.591	0.408	0.925	0.959	1.014
38,588	5,800	66,613	90	0.928	83,520	0.832	74,880	0.579	0.420	0.740	0.797	0.889
31,000	4,933	60,173	90	0.892	80,280	0.759	68,310	0.614	0.385	0.668	0.749	0.880
42,052	6,800	75,346	90	0.892	80,280	0.759	68,310	0.468	0.531	0.837	0.938	1.103
30,230	7,700	85,319	100	0.892	89,200	0.759	75,900	0.450	0.550	0.853	0.956	1.124
55,165	6,000	64,130	90	0.892	80,280	0.759	68,310	0.661	0.338	0.712	0.798	0.938
33,273	6,220	69,551	90	0.856	77,040	0.692	62,280	0.539	0.460	0.772	0.902	1.116
41,667	7,000	58,759	80	0.856	68,480	0.692	55,360	0.500	0.500	0.734	0.858	1.061
41,974	7,300	72,270	90	0.856	77,040	0.692	62,280	0.594	0.405	0.803	0.938	1.160
44,434	4,500	50,590	90	0.856	77,040	0.692	62,280	0.756	0.243	0.562	0.656	0.812
47,400	5,000	46,953	90	0.820	73,800	0.631	56,790	0.666	0.333	0.521	0.636	0.826

地

価額	建物価額			定額法		定率法		検討データ				
	b 単価	c 総額	d 単価	e 再調達価格	f 残価率	g 残単価	h 残価率	i 残単価	a/A	c/A	d/e	d/g
42,474	5,800	51,395	100	0.820	82,000	0.631	63,100	0.707	0.292	0.513	0.626	0.814
42,282	3,900	45,491	90	0.820	73,800	0.631	56,790	0.716	0.283	0.505	0.616	0.801
37,500	6,199	64,405	90	0.820	73,800	0.631	56,790	0.581	0.418	0.715	0.872	1.134
42,722	9,000	69,252	90	0.820	73,800	0.631	56,790	0.505	0.454	0.769	0.938	1.219
30,217	4,850	56,323	90	0.784	70,560	0.575	51,750	0.590	0.409	0.625	0.798	1.088
40,029	3,300	40,254	90	0.784	70,560	0.575	51,750	0.767	0.232	0.447	0.570	0.777
36,407	6,000	69,670	90	0.784	70,560	0.575	51,750	0.666	0.333	0.770	0.987	1.346
49,978	5,000	54,579	90	0.784	70,560	0.575	51,750	0.696	0.303	0.606	0.773	1.054
38,224	5,900	61,567	100	0.784	78,400	0.575	57,500	0.578	0.421	0.615	0.785	1.070
41,016	4,800	42,275	100	0.784	78,400	0.575	57,500	0.630	0.369	0.422	0.539	0.735
45,506	4,250	54,030	90	0.784	70,560	0.575	51,750	0.692	0.307	0.600	0.765	1.044

団

事例 番号	所在	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 総額 <sup>a</sup>
			構造等	1 F	2 F	床計	築後			
82	大分市大字横尾 字迫の奥 (明野ニュー) タウン	329.61	木造・スレート葺			112.85	5	58.6	19,800	14,000
83	大分市大字寒田 字菰田平	232.96	木造			85.73	5	58.2	13,750	9,850
84	大分市大字宮崎 字スウザン	229.35	軽量鉄骨・スレ ート葺			96.25	5	57.3	14,800	8,601
85	大分市大字千歳 字メグリ	234.07	木造・瓦葺			129.96	5	58.7	19,800	10,000
86	大分市大字横瀬 字平畑 (富士見ヶ丘) ニュータウン	231.66	木造・瓦葺	59.62	26.49	86.11	6	57.10	11,850	7,000
87	大分市大字光吉 字仏ノ迫	272.30	木造・瓦葺			81.98	6	57.8	14,200	10,900
88	大分市大字横尾 字丸尾	329.61	木造・スレート葺	56.31	29.81	86.12	6	58.7	18,000	12,000
89	大分市大字小野 鶴字城ヶ平	229.10	木造・瓦葺	56.01	35.60	91.61	6	57.12	16,450	11,450
90	大分市大字田尻 字明神山北	211.91	木造・スレート葺			95.83	6	58.5	14,000	8,100
91	大分市大字上宗 方字道園	199.92	木造・瓦葺	72.14	41.40	113.54	6	58.6	13,000	8,200
92	大分市大字小野 鶴字深迫	209.86	軽量鉄骨・コロ ニヤル			78.66	6	56.5	13,800	9,550

※庭木等  
冊



団

事例 番号	所在	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 a 総額
			構造等	1 F	2 F	床計	築後			
93	大分市大字小野 鶴字長田ヶ迫	213.12	木造・スレート葺			78.66	6	56.11	13,500	9,600
			2階・居宅							
94	大分市大字光吉 字高尾	268.15	木造・瓦葺			62.55	7	56.11	14,500	10,726
			2階・居宅							
95	大分市大字小野 鶴字深迫	212.58	木造・スレート葺			74.73	7	57.12	12,500	9,560
			2階・居宅							
96	大分市大字上宗 方字道園	224.45	木造・瓦葺	52.44	23.18	75.62	8	58.3	13,000	10,200
			2階・居宅							
97	大分市大字田尻 字明神山北 (ふじが丘ニ ユータウン)	218.40	木造・瓦葺			83.03	8	57.8	11,000	8,000
			2階・居宅							
98	大分市大字田尻 字明神山北 (ふじが丘ニ ユータウン)	218.40	木造・瓦葺			83.03	8	57.7	11,000	7,930
			2階・居宅							
99	大分市大字田尻 字三枚田 (ふじが丘ニ ユータウン)	224.83	木造・瓦葺	80.32	28.88	109.20	8	58.5	14,950	9,000
			2階・居宅							
100	大分市大字下郡	237.87	木造			97.37	9	58.8	14,500	10,230
			2階							
101	大分市大字上宗 方字道園	191.57	木造・瓦葺	51.44	21.66	73.10	10	58.3	14,000	10,700
			2階							
102	大分市大字田尻 字相津原 (ふじが丘ニ ユータウン)	255.67	軽量鉄骨造・ス レート葺			71.02	10	57.10	10,700	8,900
			平家							
103	大分市敷戸東町 (敷戸団地)	216.42	木造・瓦葺	67.07	48.02	115.09	10	58.2	14,300	9,500
			2階・居宅							

同  
事  
例

地

別表 10

価額 b 単価	建 物 価 額			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	c 総額	d 単価	e 再調達価格	f 残価率	g 残単価	h 残価率	i 残単価	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
45,045	3,900	49,580	90	0.784	70,560	0.575	51,750	0.711	0.288	0.550	0.702	0.958
40,000	3,774	60,335	100	0.748	74,800	0.524	52,400	0.739	0.260	0.603	0.806	1.151
44,971	2,940	39,342	80	0.748	59,840	0.524	41,920	0.764	0.235	0.491	0.657	0.938
45,444	2,800	37,027	90	0.712	64,080	0.478	43,020	0.784	0.215	0.411	0.577	0.860
36,630	3,000	36,132	90	0.712	64,080	0.478	43,020	0.727	0.272	0.401	0.563	0.839
36,309	3,070	36,974	90	0.712	64,080	0.478	43,020	0.720	0.279	0.410	0.576	0.859
40,030	5,950	54,487	95	0.712	67,640	0.478	45,410	0.602	0.397	0.573	0.805	1.199
43,000	4,270	43,853	90	0.676	60,840	0.436	39,240	0.705	0.294	0.487	0.720	1.110
55,854	3,300	45,143	95	0.640	60,800	0.398	37,810	0.764	0.235	0.475	0.742	1.193
34,810	1,800	25,345	90	0.640	57,600	0.398	35,820	0.831	0.168	0.281	0.440	0.707
43,896	4,000	41,706	95	0.640	60,800	0.398	37,810	0.664	0.335	0.439	0.685	1.103

団

事例 番号	所在	土地 地積	建 物					取引 年月	A 総額	土地 総額 <sup>a</sup>
			構造等	1 F	2 F	床計	築後			
104	大分市大字上宗 方字道園	203.83	木造・瓦葺	54.40	46.94	101.34	10	58.9	15,300 <sup>冊</sup>	11,000 <sup>冊</sup>
			2階・居宅							
105	大分市大字横瀬 (富士見ヶ丘)	271.56	軽量鉄骨造・ス レート葺			92.19	10	58.8	11,800	8,961
			平家建・居宅							
106	大分市敷戸東町 1295-132	326.64	木造・瓦葺			58.16	10	58.9	17,000	13,500
			2階・居宅							
107	大分市大字千歳 字尾崎	155.27	木造・瓦葺	62.51	21.66	84.17	11	58.5	8,500	6,210
			2階・居宅							
108	大分市敷戸東町 1243番	243.07	木造・瓦葺			89.65	11	58.6	12,000	10,000
			平家・居宅							
109	大分市大字敷戸 字北町	240.89	木造・瓦葺			59.12	12	58.5	13,800	11,600
			2階・居宅							
110	大分市大字中尾 字六重原	219.35	木造・瓦葺			110.97	12	58.7	8,400	5,000
			2階・居宅							
111	大分市大字光吉 落水	248.84	木造・瓦葺			74.13	14	58.8	11,600	9,600
			平家・居宅							
112	大分市大字光吉 落水	248.84	木造・瓦葺			74.13	14	58.10	11,600	9,600
			平家・居宅							
113	大分市大字千歳 字高城	231.83	L S 亜鉛メッキ 鋼板			71.69	11	58.7	9,450	8,350
			平家・居宅							

同  
事  
例  
  
参  
考

地

別表 11

価額 b 単価	建 物 価 額			定 額 法		定 率 法		検 討 デ ー タ				
	c 総額	d 単価	e 再調達価格	f 残価率	g 残単価	h 残価率	i 残単価	a/A	c/A	d/e	d/g	d/i
53,966	4,300 <sup>冊</sup>	42,431	90 <sup>冊</sup>	0.640	57,600	0.398	35,820	0.718	0.281	0.471	0.736	1.184
33,000	2,839	30,795	90	0.640	57,600	0.398	35,820	0.759	0.240	0.342	0.534	0.859
41,329	3,500	30,408	90	0.640	57,600	0.398	35,820	0.794	0.205	0.337	0.527	0.848
39,995	2,290	27,207	85	0.604	51,340	0.363	30,855	0.730	0.269	0.330	0.529	0.881
41,400	2,000	22,309	90	0.604	54,360	0.363	32,670	0.833	0.200	0.247	0.410	0.682
48,154	2,200	37,212	90	0.568	51,120	0.331	29,790	0.840	0.159	0.413	0.729	1.249
22,794	3,400	30,638	90	0.568	51,120	0.331	29,790	0.595	0.404	0.340	0.599	1.028
38,579	2,000	26,979	90	0.496	44,640	0.275	24,750	AV	(41)		0.702	0.967
38,579	2,000	26,979	90	0.496	44,640	0.275	24,750	0.827	0.172	0.299	0.604	1.090
36,018	1,100	15,344	90	0.604	54,360	0.363	32,670	0.883	0.116	0.170	0.282	0.469

全体 AV 0.525 0.714 0.947

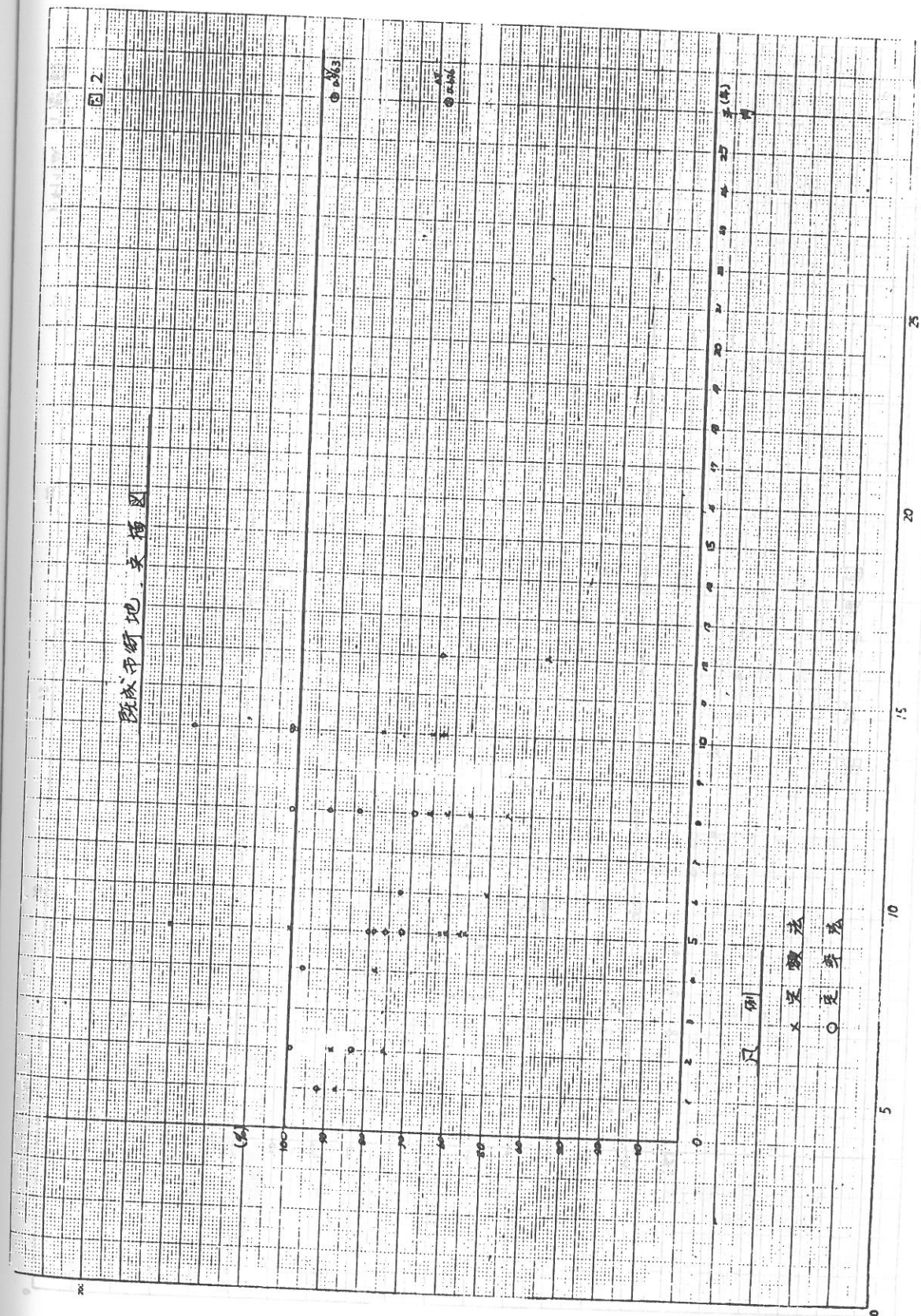
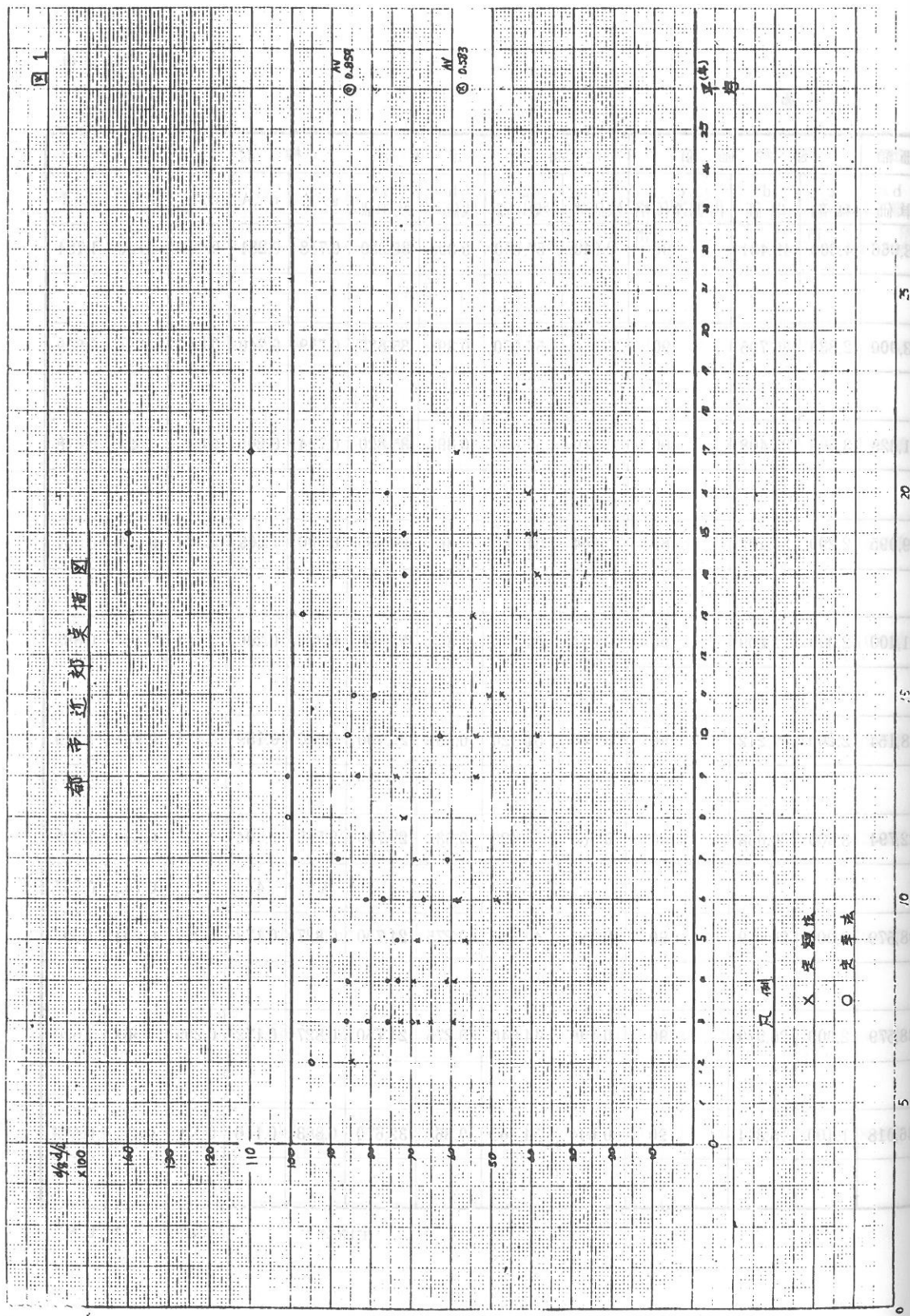
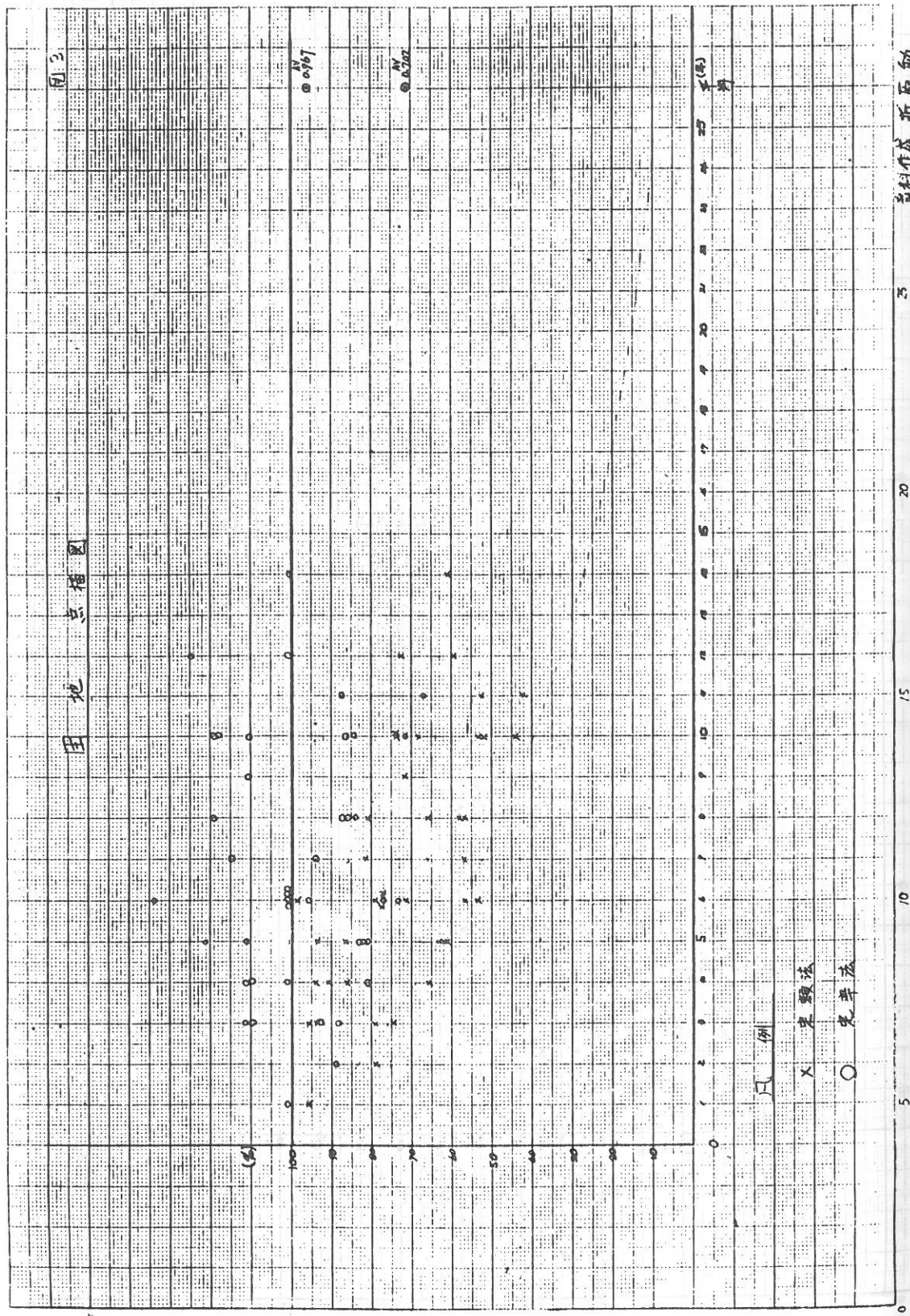


图 3 地 点 插 图

图 3



資料作成 折原 勲