

『新版 ここが違う！プロが教える土地評価の要諦』 正誤のお知らせ

標題図書について、下記の誤りがありました。お詫びして訂正いたします。

321 ページ 「土地等評価明細書基礎計表」の下部（網掛けをした部分）

(誤)

側方 裏面	間口距離	125.0m	説明	□の距離125.0m
	奥行距離	67.5m	説明	正面路線価間口に対する計算上の奥行距離と想定整形地の奥行距離の短い方を採用 (計算上の奥行) (想定整形地の奥行) $8,439.160\text{m}^2 \div 125.0\text{m} = 67.5\text{m} < 84.0\text{m}$ 短い方67.5mを採用
	奥行価格補正率	0.95		
	路線影響加算率	0.10	説明	側方路線の間口距離(125m) ÷ 正面路線に対する想定整形地の奥行距離(125m) = 1.0
	調整率			

側方 裏面	間口距離	118.0m	説明	Fの距離118.0m
	奥行距離	71.5m	説明	正面路線価間口に対する計算上の奥行距離と想定整形地の奥行距離の短い方を採用 (計算上の奥行) (想定整形地の奥行) $8,439.160\text{m}^2 \div 118.0\text{m} = 71.5\text{m} < 81.0\text{m}$ 短い方71.5mを採用
	奥行価格補正率	0.94		
	路線影響加算率	0.0944	説明	側方路線の間口距離(118m) ÷ 正面路線に対する想定整形地の奥行距離(125m) = 0.944 調整率は $0.10 \times 0.944 = 0.0944$
	調整率			

側方 裏面	間口距離	59.0m	説明	Hの距離59.0m
	奥行距離	120.0m	説明	正面路線価間口に対する計算上の奥行距離と想定整形地の奥行距離の短い方を採用 (計算上の奥行) (想定整形地の奥行) $8,439.160\text{m}^2 \div 59.0\text{m} = 143.0\text{m} > 120.0\text{m}$ 短い方120.0mを採用
	奥行価格補正率	0.80		
	路線影響加算率	0.033	説明	二方路線の間口距離(59m) ÷ 正面路線に対する想定整形地の奥行距離(125m) = 0.472 調整率は $0.07 \times 0.472 = 0.033$
	調整率			



(正)

側方 裏面	間口距離	125.0m	説明	○の距離125.0m
	奥行距離	67.5m	説明	側方路線間口に対する計算上の奥行距離と想定整形地の奥行距離の短い方を採用 (計算上の奥行) (想定整形地の奥行) $8,439.160\text{m}^2 \div 125.0\text{m} = 67.5\text{m} < 84.0\text{m}$ 短い方67.5mを採用
	奥行価格補正率	0.95		
	路線影響加算率	0.10	説明	側方路線の間口距離(125m) ÷ 正面路線に対する想定整形地の奥行距離(125m) = 1.0
	調整率			

側方 裏面	間口距離	118.0m	説明	Fの距離118.0m
	奥行距離	71.5m	説明	側方路線間口に対する計算上の奥行距離と想定整形地の奥行距離の短い方を採用 (計算上の奥行) (想定整形地の奥行) $8,439.160\text{m}^2 \div 118.0\text{m} = 71.5\text{m} < 81.0\text{m}$ 短い方71.5mを採用
	奥行価格補正率	0.94		
	路線影響加算率	0.0944	説明	調整率は側方路線の間口距離(118m) ÷ 正面路線に対する想定整形地の奥行距離(125m)で計算する。
	調整率	118/125		

側方 裏面	間口距離	59.0m	説明	Hの距離59.0m
	奥行距離	120.0m	説明	裏面路線間口に対する計算上の奥行距離と想定整形地の奥行距離の短い方を採用 (計算上の奥行) (想定整形地の奥行) $8,439.160\text{m}^2 \div 59.0\text{m} = 143.0\text{m} > 120.0\text{m}$ 短い方120.0mを採用
	奥行価格補正率	0.80		
	路線影響加算率	0.045	説明	調整率は裏面路線の間口距離(59m) ÷ 正面路線に対する想定整形地の間口距離(91m)で計算する。
	調整率	59/91		

「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」D、F、Lの計算（網掛けをした部分）

(誤)

平 方 メ ー ト ル	4 四路線上に面する宅地 (C)	側方 〔裏面〕 路線価 (奥行価格 補正率)	側方 〔正面〕 路線影響加算率	(1㎡当たりの価額) 円	D	
	5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	(間口狭小) 補正率	(奥行長大) 補正率	(1㎡当たりの価額) 円	E	
	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	不整形地補正率※		(1㎡当たりの価額) 円	F	
	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) $91.00 \text{ m} \times 125.00 \text{ m} = 11,375.00 \text{ m}^2$ (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (かげ地割合) $(11,375.00 \text{ m}^2 - 8,439.16 \text{ m}^2) \div 11,375.00 \text{ m}^2 = 25.80 \%$ (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) [不整形地補正率] $0.99 \times 1.00 = \frac{0.99}{1}$ ① [①、②のいずれか低い] (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) (率、0.6を限度とする。) $1.00 \times 1.00 = 1.00$ ②					
	5,378,185 円 + (2,910,000 円 × 0.80 × 0.07 × $\frac{59.00}{125.00}$) = 5,455,102 5,455,102 円 × 0.99 = 5,400,550 (1㎡当たりの価額)					

自 評 用 地 の 価 額	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからKまでのうちの該当記号) (F) 円	地 積 8,439.16 ㎡	総 額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地 積) 円	L
	5,400,550		45,576,105,538	



(正)

平 方 メ ー ト ル	4 四路線上に面する宅地 (C)	側方 〔裏面〕 路線価 (奥行価格 補正率)	側方 〔正面〕 路線影響加算率	(1㎡当たりの価額) 円	D	
	5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	(間口狭小) 補正率	(奥行長大) 補正率	(1㎡当たりの価額) 円	E	
	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	不整形地補正率※		(1㎡当たりの価額) 円	F	
	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) $91.00 \text{ m} \times 125.00 \text{ m} = 11,375.00 \text{ m}^2$ (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (かげ地割合) $(11,375.00 \text{ m}^2 - 8,439.16 \text{ m}^2) \div 11,375.00 \text{ m}^2 = 25.80 \%$ (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) [不整形地補正率] $0.99 \times 1.00 = \frac{0.99}{1}$ ① [①、②のいずれか低い] (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) (率、0.6を限度とする。) $1.00 \times 1.00 = 1.00$ ②					
	5,378,185 円 + (2,910,000 円 × 0.80 × 0.07 × $\frac{59.00}{91.00}$) = 5,483,840 5,483,840 円 × 0.99 = 5,429,001 (1㎡当たりの価額)					

自 評 用 地 の 価 額	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからKまでのうちの該当記号) (F) 円	地 積 8,439.16 ㎡	総 額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地 積) 円	L
	5,429,001		45,816,208,079	