

京都新光悦村用地分譲価格決定基準

(趣旨)

第 1 条 京都新光悦村用地の分譲価格については、この基準の定めるところによる。

(分譲価格の決定方法)

第 2 条 京都新光悦村用地の各区画の分譲価格は、各区画の 1 平方メートル当たりの単価に分譲面積を乗じて得た額（その額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）とする。

2 各区画の 1 平方メートル当たりの単価は、標準地単価に、各区画の地段的要因及び個別的要因を考慮して別表 1 により算定した総合格差率を乗じて得た額（その額に十円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）とする。

3 前項の標準地単価とは、不動産鑑定評価書（平成 18 年 3 月 25 日付け）に基づき、京都新光悦村用地の分譲価格の標準となる地点として設定した区画における 1 平方メートル当たりの価格をいい、その額は、37,000 円とする。

4 その他前三項によることができない場合は、別表 2 のとおりとする。

(特別な事由がある場合の分譲価格)

第 3 条 次の各号に掲げる場合は、前条の規定により算定した分譲価格から、当該各号に定める額を減ずる等の必要な措置を講じるものとする。

(1) 分譲しようとする区画内に文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 93 条第 1 項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地が含まれ、かつ、埋蔵文化財の記録を作成するための調査が未完了の部分が含まれる場合 当該埋蔵文化財の記録を作成するための調査、現状を変更することとなる行為の停止若しくは禁止又は建築物等の設計の変更に伴い当該区画の購入者が負担することとなる費用、土地利用上の制約等を考慮した額

(2) 前号に掲げる場合のほか、特別な事由がある場合 当該特別の事由に応じて適当と認める額

2 前項の規定により分譲価格の減額その他の必要な措置を講じるに当たっては、あらかじめ不動産鑑定士の意見を聴取するものとする。

(別表 1)

$$\text{総合格差率 (\%)} = \frac{\text{地域格差率} \times \text{個別格差率}}{100}$$

※各格差率の算定は、小数点以下四捨五入とする

(1) 地域格差率の算定

$$\text{地域格差率 (\%)} = \frac{\{(100 + \text{格差率①}) \times (100 + \text{格差率②}) \times \cdots \times (100 + \text{格差率④})\}}{1,000,000}$$

	地域格差要因		格差率
①	道路幅員	8 m以下	△2
		9 m以上	0
②	幹線道路	有	0
		その他の道路	△1
③	歩道	有	0
		無	△1
④	電柱	無	0
		有	△1

(2) 個別格差率の算定

$$\text{個別格差率 (\%)} = \frac{\{(100 + \text{格差率①}) \times (100 + \text{格差率②}) \times \cdots \times (100 + \text{格差率⑥})\}}{10,000,000,000}$$

	個別格差要因		格差率
①	分譲面積	0 m ² ～999 m ²	0
		1,000 m ² ～3,000 m ²	△5
		3,001 m ² ～5,000 m ²	△10
		5,001 m ² ～7,000 m ²	△15
		7,001 m ² ～	△20
②	形状	ほぼ正方形、ほぼ長方形、 ほぼ台形	0
		不整形	△3
			△5
			△10
			△15
③	方位	分譲面積 1,000 m ² 以上	0
		東	3
		西	1
		南	5
		北	0
		南東	5
		南西	5
		北東	3
		北西	1
		日当不良	△5

④	道路との接面	一方路	0
		二方路	5
		角地	5
		三方路	5
			10
		袋路	△5
			△10
⑤	法面	法面面積／分譲面積×△80	
⑥	自然林	自然林面積／分譲面積×△90	

(別表2)

区画 35 は、1 平方メートル当たりの単価を標準地単価に 10% を乗じて得た額とし、利用に相当の制限がかかる古墳埋蔵部分を除いた面積にこれに乗じた額を分譲価格とする。