



あいき不動産鑑定株式会社

# 根本理解！ 公示価格・路線価・固定資産税評価額 三者の関係



税務・会計・訴訟鑑定専門

あいき不動産鑑定株式会社  
代表取締役 土田剛司



## 不動産価格を求め的一般式

- 土地価格

地域の標準的土地の価格(相場)×その土地の個別格差率  
=その土地の価格

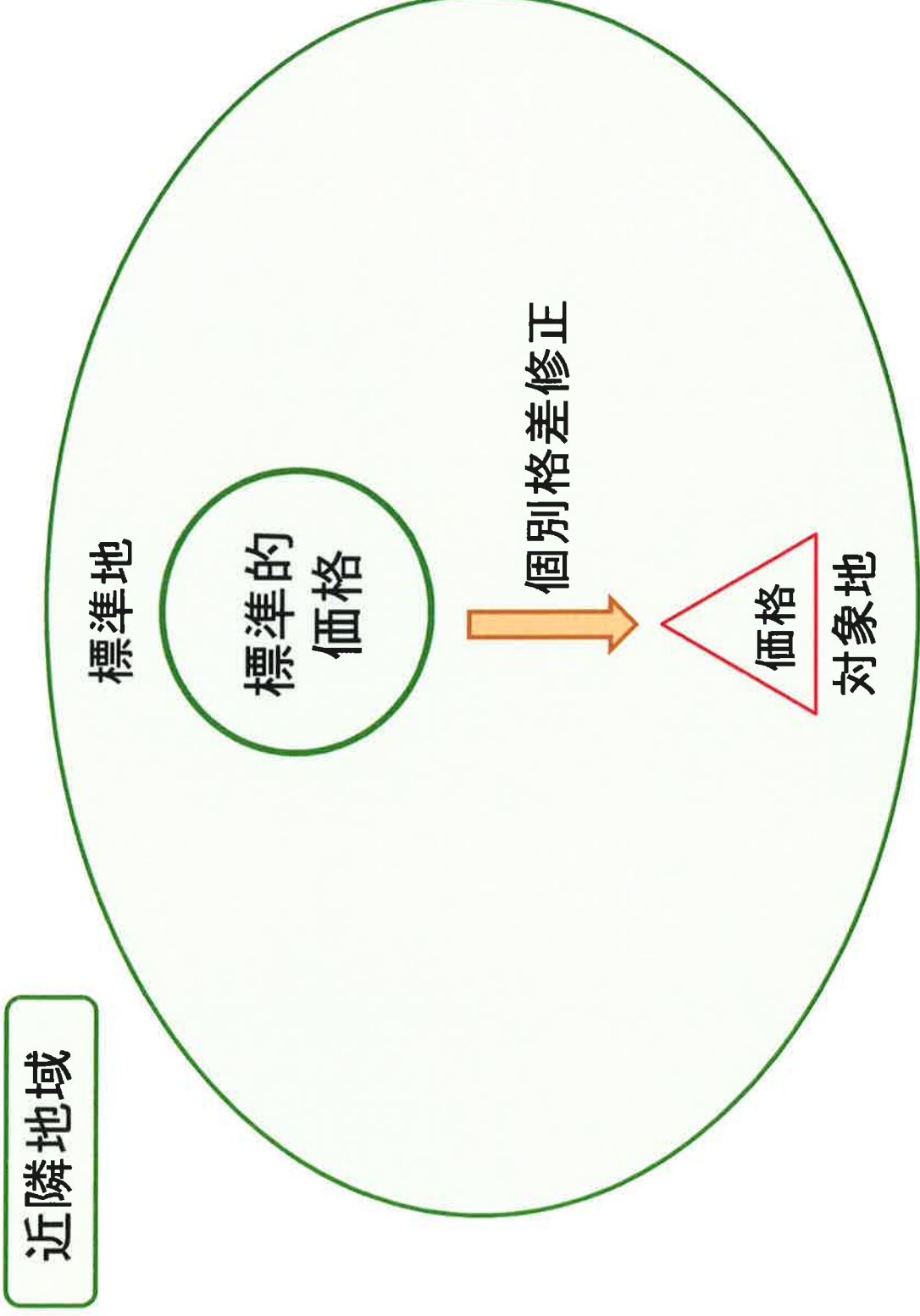
- 建物価格

再建築費用－減価償却費



あいぎ不動産鑑定株式会社

## 【地域の標準的価格から対象地価格を求めるイメージ図】





## □ 土地の個別性

- ・道路の幅
- ・無道路地
- ・土地形状
- ・方位
- ・角地等
- ・高低差
- ・規模



## □ 公的な不動産価格

## ● 土地価格 ① 公示価格

管轄官庁	国土交通省
価格時点	1月1日
公表時期	毎年3月下旬
目的	一般の土地取引価格に指標を与える 公共用地の取得価格査定の基準
特徴	全国27,800地点公示地がある 公示地の適正価格

HPで閲覧可能「土地総合情報システム」  
「全国地価マップ」で検索

## ● 土地価格 ② 基準地価格

管轄官庁	都道府県
価格時点	7月1日
公表時期	毎年9月下旬
目的	国土利用計画法による規制の適正化、円滑化 公示価格の補完
特徴	兵庫県の場合1,000地点程度基準地がある 基準地の適正価格

HPで閲覧可能 「土地総合情報システム」  
「全国地価マップ」で検索



## ● 土地価格 ③ 相続税路線価

管轄官庁	国税庁
価格時点	1月1日
公表時期	夏頃
目的	相続税・贈与税徴税目的
特徴	路線沿標準的土地の価格を示す 公示価格(適正価格)の80%程度 路線ごとに価格がついているので利用しやすい

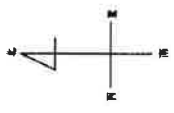
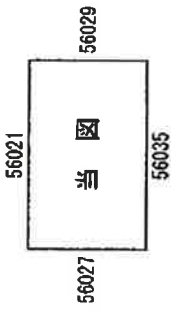
HPで閲覧可能「全国地価マップ」で検索



# 中央区 (神戸署)

## 23

### 56028

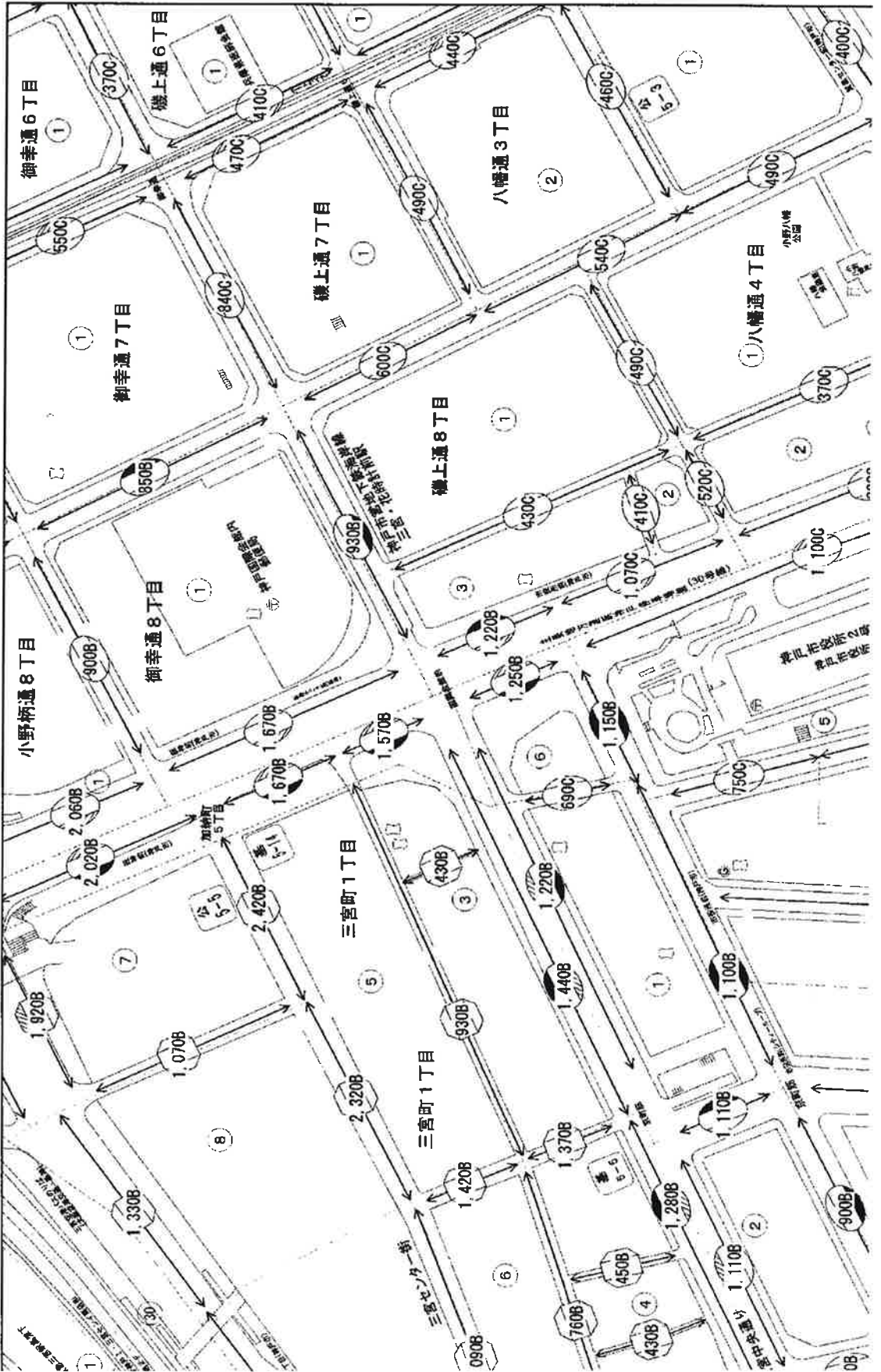


記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%

記号	借地権割合
E	50%
F	40%
G	30%

- 地区
- 中小工場地区
  - 大工場地区
  - 普通住宅地区
- 全地権
- 北側道路沿い
  - 南側全地権
  - 南側全地権
  - 北側全地権
  - 北側道路沿い
- 借地権
- 借印は全地権





路線価は、路線沿いの標準的土地の価格



路線沿い、地域の相場



路線沿い、地域の価値

## ● 土地価格 ④ 固定資産税評価額

管轄官庁	市町村
価格時点	1月1日(3年ごとに評価替え)
公表時期	4月1日頃
目的	固定資産税徴税目的
特徴	該当地そのものの評価 公示価格(適正価格)の70%程度 原則所有者本人しか入手できない

## ■建物価格 ①固定資産税評価額

管轄官庁	市町村
価格時点	1月1日(3年ごとに評価替え)
公表時期	4月1日頃
目的	固定資産税徴税目的
特徴	<b>適正価格</b> 程度 原則所有者本人しか入手できない

平成21年度(2009年度)固定資産税・都市計画税納税通知書〔土地・家屋〕

課税標準額	固定資産税(円)	都市計画税(円)
区分 土地	14120370	28197480
家屋	12898300	12898300
合計	27018670	41095780
軽減税額等	0	0
減免税額	0	0
猶予税額	0	0
算出税額	378250	123280

年 税 額 501400 円

表 示 番 号  
納税義務者名

期 別	納 期	限 限	税 額 (円)
1 期	平成21年	6月 1日	126400
2 期	平成21年	7月 31日	125000
3 期	平成21年	12月 25日	125000
4 期	平成22年	3月 1日	125000

平成21年度(2009年度)の固定資産税・都市計画税の賦課額を上記の通り決定しましたので、納期限までに納めてください。

平成21年(2009年)5月8日

納税管理人・現所有者等のある場合



平成21年度(2009年度)課税明細書(土地)(その1)

氏名	町	地番	課税地名	課税地目		価格(評価額)(円)		軽減等の適用備考	減免前相当税額 (固定資産税+都市計画税) (円)
				固定資産税 (前年度課税標準額)(円)	都市計画税 (前年度課税標準額)(円)	課税標準額(円)	課税標準額(円)		
		6-3	宅地(住宅用地)	(6364870)		46730270			127270
		286.90	固定資産税	(12729750)		6364870			
			都市計画税			12729750			
		19-1の内	宅地(住宅用地)	(7712230)		55187980			154230
		396.38	固定資産税	(15424460)		7712230			
			都市計画税			15424460			
		19-1の内	私道			72120			720
		4.48	固定資産税	(42330)		43270			
			都市計画税			43270			
			固定資産税						
			都市計画税						
			固定資産税						
			都市計画税						
			固定資産税						
			都市計画税						

【余白】 固定資産税 (家屋は9ページ目をご覧ください。)

・この明細書は税務署への申告にも使用できません。

平成21年度(2009年度)課税明細書(家屋)(その1)

氏名		様		住所		電話番号		課税種別		課税標準額		減等の適用		減免前相当税額	
町	番	名	家屋の番号	家屋の種類	面積	課税	種別	固定資産税課税標準額(円)	都市計画税課税標準額(円)	備	考	固定資産税+都市計画税(円)			
6-	3		6-3-1	共同住宅				9166050				155810			
登記	269.06			軽量鉄骨造				9166050							
19-	1		19-1-1	共同住宅				3732250				63430			
登記	278.34			軽量鉄骨造				3732250							
				[余白]											

・この明細書は税務署への申告にも使用できます。





ご清聴ありがとうございました。

税務・会計・訴訟鑑定専門

あいぎ不動産鑑定株式会社  
代表取締役 土田剛司