



あいき不動産鑑定株式会社

使いこなす！

# 公示価格・路線価・固定資産税評価額



あいき不動産鑑定株式会社  
代表取締役 土田剛司



# ■ 本セミナーの内容

1. 基本編  
**固定資産税評価額を利用しよう**
2. 応用編  
**相続税路線価を利用しよう**
3. 発展編  
**公示価格を利用しよう**



# 1. 基本編 固定資産評価額 を利用しましょう



## □ 固定資産税評価額からの

### 不動産価格推定法

■ 土地

固定資産税評価額 ÷ 0.7

◆ 建物

固定資産税評価額そのまま



## 2. 応用編

### 相続税路線価 を利用しましょう

地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区

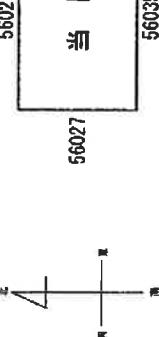


56021

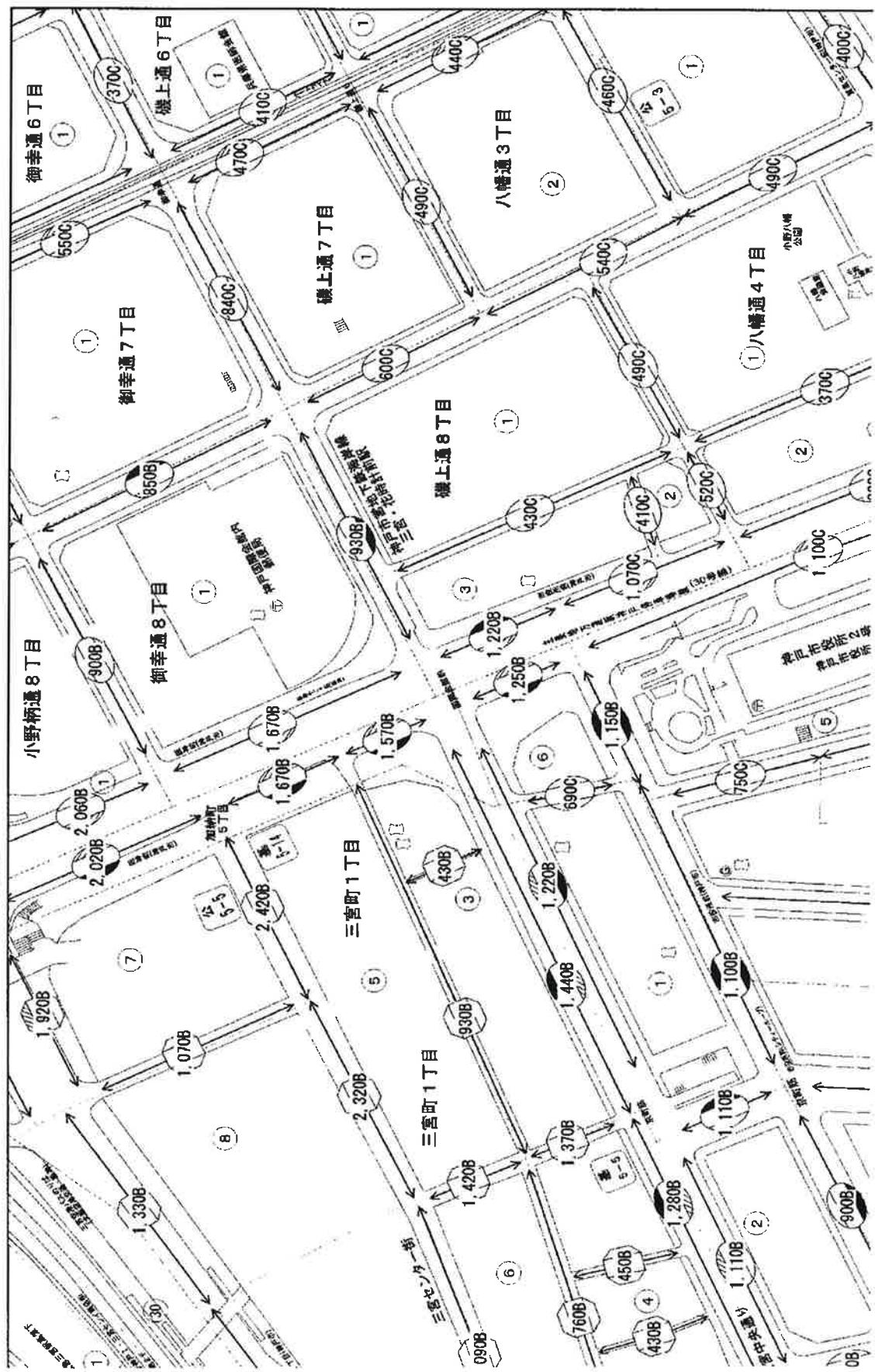
23  
56008

中央区  
(神戸署)

当図  
56027  
56029  
56035

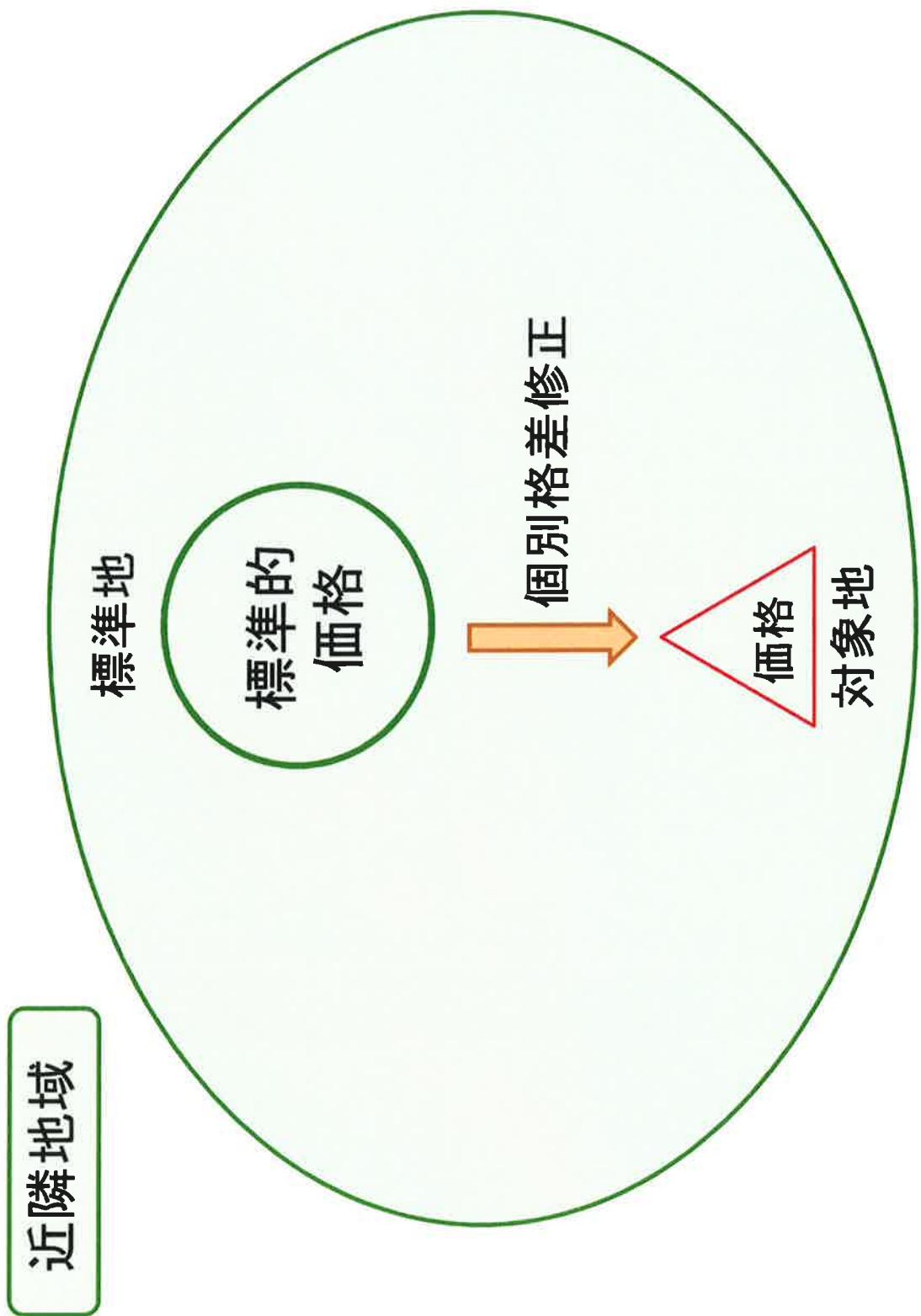


56021  
56027  
56029  
56035





## 【地域の標準的価格から対象地価格を求めるイメージ図】



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





- 相続税路線価からの  
不動産価格推定法
- 土地      相続税路線価  $\div 0.8 \times$  個別格差率



## □ 土地の個別性と個別格差率

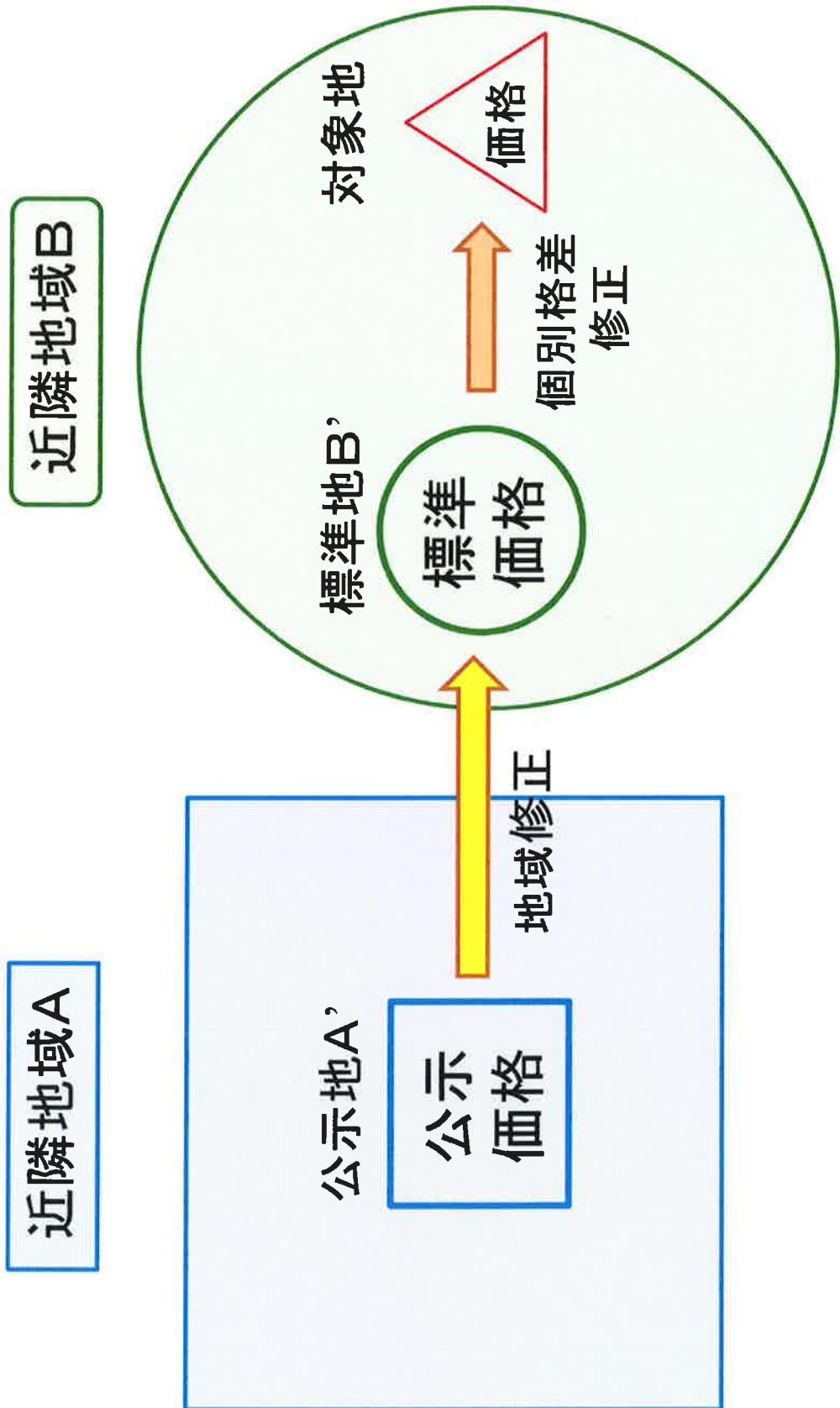
- ・道路の幅 幅1m増加毎に+1%
- ・無道路地  $\Delta 40\% \sim \Delta 50\%$
- ・土地形状 やや劣る $\Delta 3\%$  劣る $\Delta 5\%$
- ・方位 南+3% 東+1%
- ・角地等 南東角+5% 南西角+2%
- ・規模 大きい $\Delta 10\% \sim \Delta 25\%$



### 3. 発展編 公示価格 を利用しよう



## 【公示地から対象地の価格を求めるイメージ図】





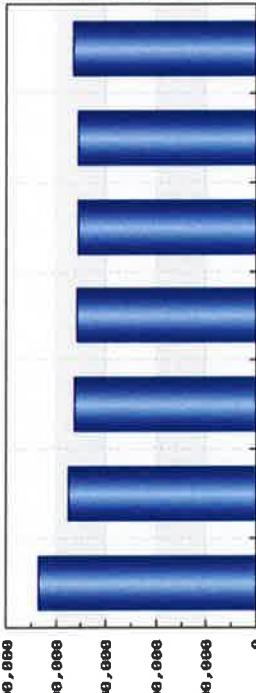
ホームへ  
国土交通省のページへ

公示地価・基準地価 詳細情報 調査年月一覧へ

[印刷]

### 平成26年7月時点基準地価 詳細データ 兵庫県 県中央商11

番号	県中央商11	地価の推移
住居表示・地番	兵庫県 神戸市中央区三宮町1-5-1	H26 3,650,000 +2.5
店舗名		H25 3,560,000 →0
地積	1,358m <sup>2</sup>	H24 3,560,000 ▲0.6
形状等		H23 3,580,000 ▲1.4
利用の現況	店舗・事務所	H22 3,630,000 ▲2.9
建物構造	鉄筋コンクリート造(RC) 7F B1	H21 3,740,000 ▲14.2
周辺の土地の現況		H20 4,360,000 0
接道状況		H19 0 0
供給施設	水道・ガス・下水	H18 0 0
最寄り駅	JR三ノ宮140m	H17 0 0
用途地域(建築率、容積率)	商業(80/800) 市街化区域 防火地域	H16 0 0
防火・消防		H15 0 0
備考	番号変更(旧 県中央商5-11)	H14 0 0
地価グラフ		H13 0 0
		H12 0 0
		H11 0 0
		H10 0 0
		H9 0 0
		H8 0 0
		H7 0 0
		H6 0 0
		H5 0 0
		H4 0 0
		H3 0 0
		H2 0 0
		H1 0 0
		S63 0 0
		S62 0 0
		S61 0 0
		S60 0 0
		S59 0 0
		S58 0 0
		S57 0 0
		S56 0 0



### 付近案内図

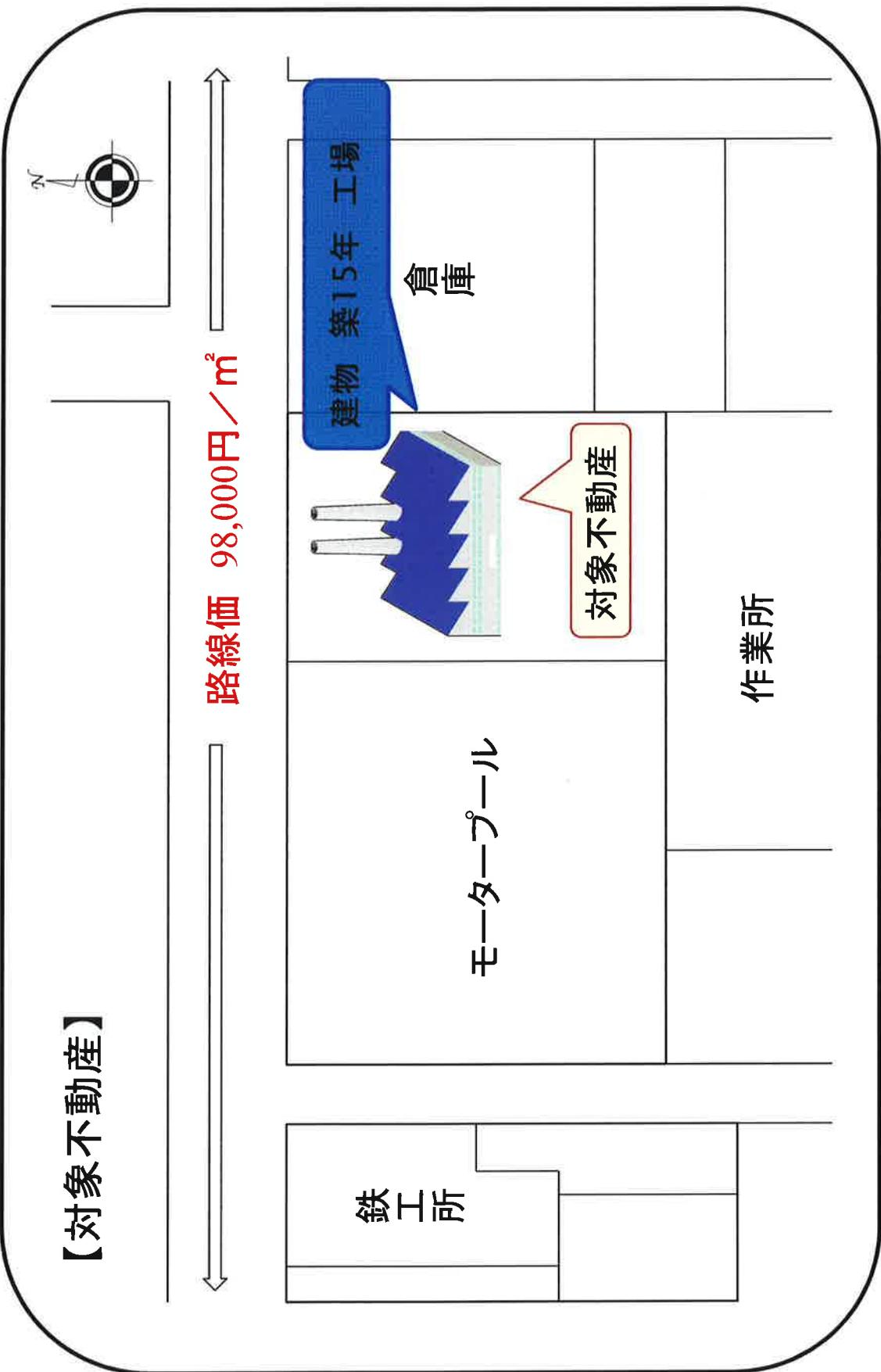


## 日本全国地価マップ



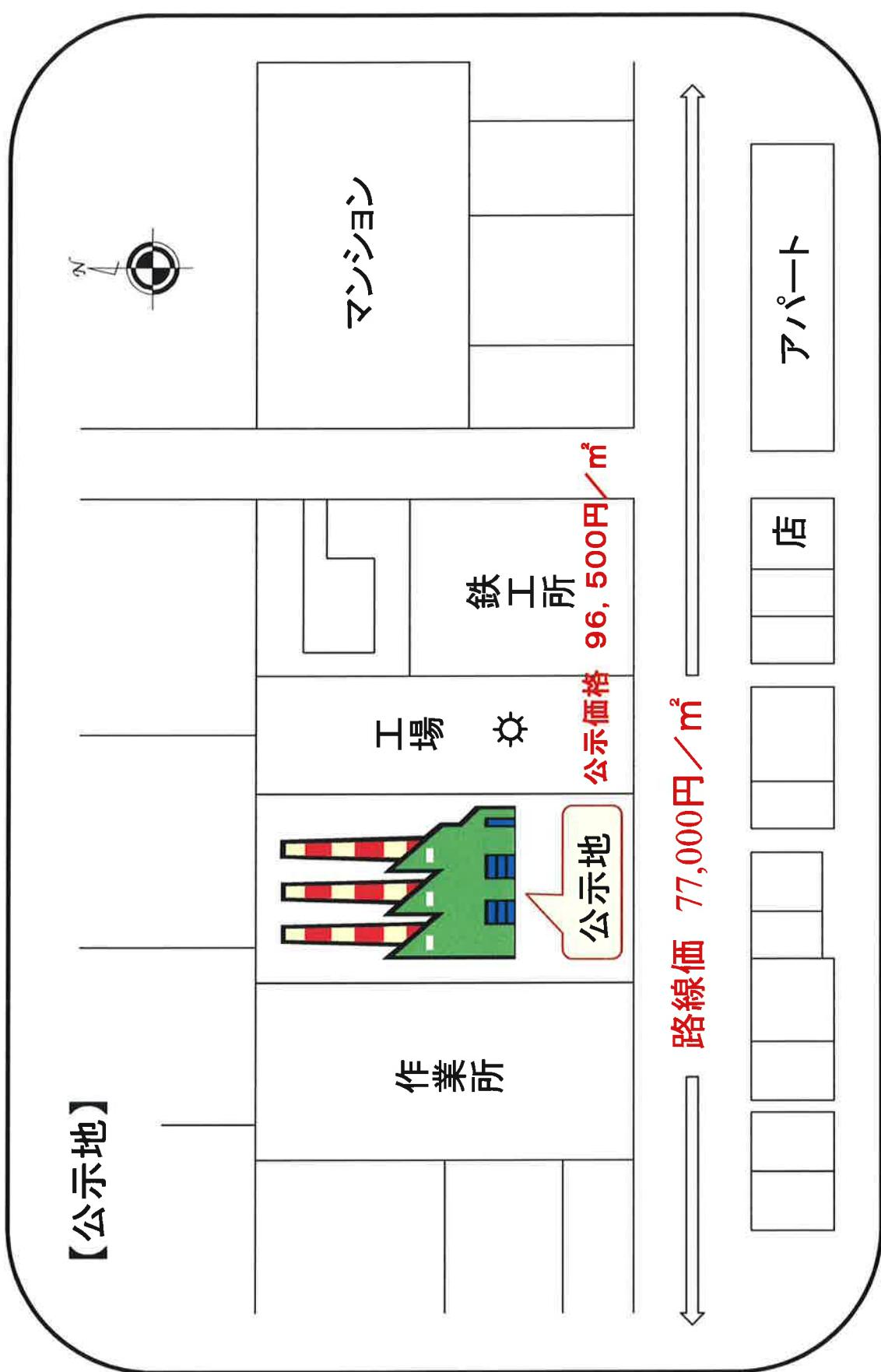
## 【対象不動産】

路線価 98,000円／ $m^2$





## 【公示地】





対象不動産	公示地
公示価格	96,500円／m <sup>2</sup>
地積 (m <sup>2</sup> )	290.73
土地の形状	1 : 2 : 5
利用の現況	作業所 工場
周辺の土地の状況	中小工場、店舗、一般住宅 が混在する工業地域
ガス/水道施設の状況	ガス・水道・下水道
用途地域 (建ぺい率・容積率) %	市街化地域・準工業 (60・200)



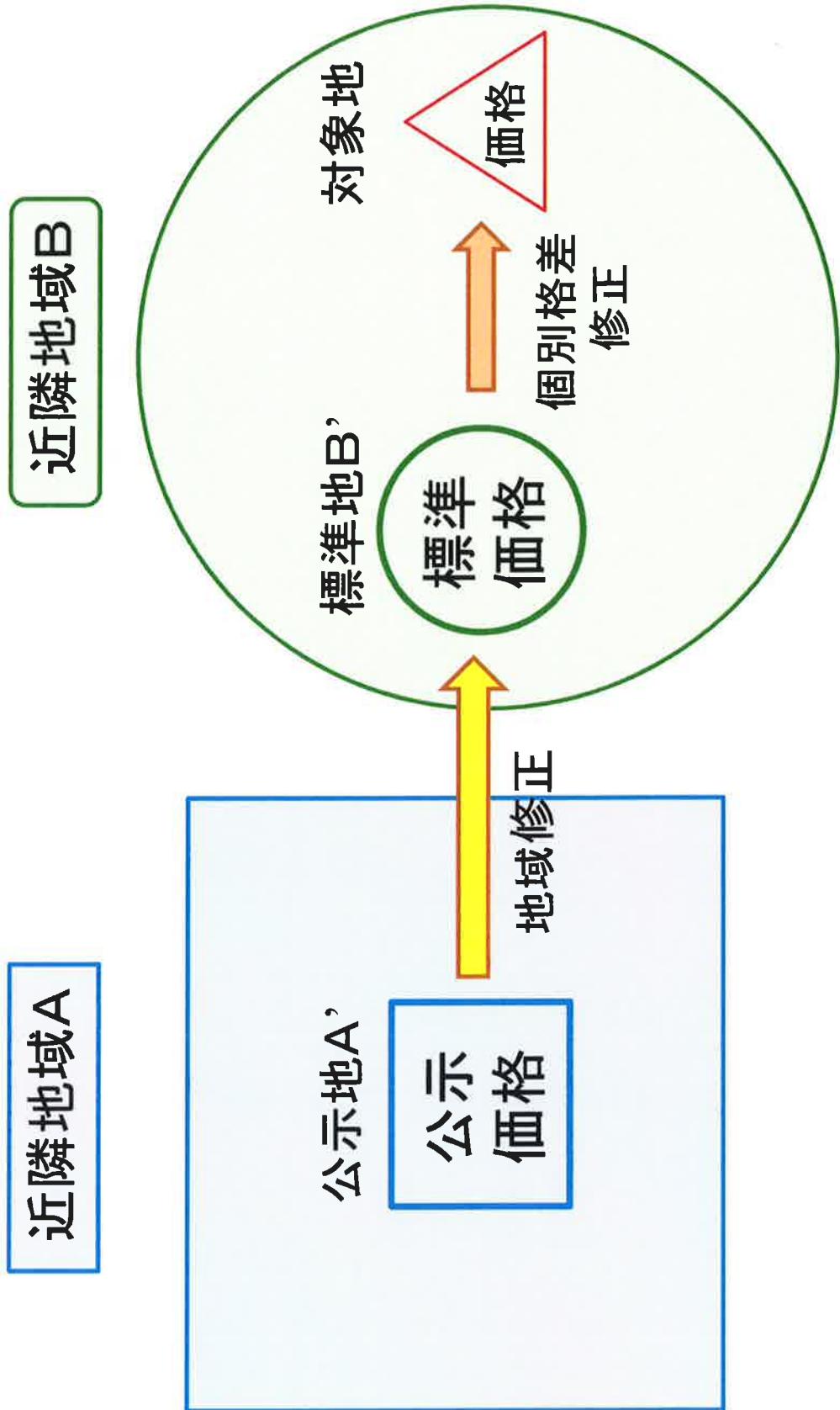
# 土地価格の算出式

対象地類似の公示地価格

$$\text{対象地類似の公示地価格} \times \text{時点修正率} \div \text{公示地前面道路路線価} \times \text{対象地前面道路路線価} \times \text{対象地の個別格差率}$$



## 【公示地から対象地の価格を求めるイメージ図】





## 対象地の単価

$$\begin{aligned} & 96,500 \times 0.985 \div 77,000 \times 98,000 \times 1.0 \\ & \doteq 121,000 \text{円} / \text{m}^2 \end{aligned}$$

## 対象地の価格

$$\begin{aligned} & 121,000 \text{円} / \text{m}^2 \times 290.73 \text{m}^2 (\text{地積}) \\ & \doteq 35,200,000 \text{円} \end{aligned}$$

### 対象地類似の公示地価格

- × 時点修正率
- ÷ 公示地前面道路路線価
- × 対象地前面道路路線価
- × 対象地の個別格差率



## 建物価格の算出

- \* 対象建物は築後約15年の鉄骨3階建の自社ビルである。
- 固定資産税評価額より算出するが、建物の築年数が古いと固定資産評価額が高めになつくるので注意を要する。

建物価格 = 7,000,000円



## 対象不動産の価格の算出

35,200,000円(土地)+7,000,000円(建物)

= 42,200,000円



あいき不動産鑑定株式会社

ご清聴ありがとうございました。

## 税務・会計・訴訟鑑定専門

あいき不動産鑑定株式会社  
代表取締役 土田剛司