

# TAS MAP

## 財産評価説明書



# TAS - MAP「財産評価」の流れ

トップページ

…対象地の所在地情報および地積、間口長、奥行長等の評価情報の準備

評価レポートに添付される地図として、住宅地図(居住者名入り)または市街地図(居住者名なし)を選択し、クリック

(以上、P2)

住所検索

…「住所(所在)で検索」のほか「居住者名で検索」など6種類の検索方法

(P3~4)

物件の指定

物件の確定 ……物件を地図の中心にする(地図上で対象地をクリック 中心移動)

正面・側方・裏面

路線の選択 ……対象地に面する道路状況を選択

(以上、P5)

次へ

条件入力

対象地の概要入力 ……資産番号・名称等を入力

土地の条件 ……地積の入力、画地条件等、その他の条件の入力

権利の条件 ……借地権割合、借家権割合、および賃貸・賃借面積の入力  
その他区分地上権に準じる権利等の入力

距離・面積の測定 ……図上での間口、奥行の計測

(以上、P6~9)

レポート出力(EXCEL)

…財産評価レポート(EXCEL)のダウンロードおよび保存 (以上、P10)

# トップページ

不動産評価WEBサイト



**土地建物評価**  
全国の土地と建物を評価できます。

**財産評価（住宅地図付）**  
「財産評価基本通達」に基づいて土地及び土地の上存する権利の評価を行います。

**財産評価（市街地図付）**  
「財産評価基本通達」に基づいて土地及び土地の上存する権利の評価を行います。

**土地建物評価とは**  
土地建物評価は不動産鑑定評価の手続きに基づく不動産価格査定システムです。公示価格、調査価格等を用いて全国の土地建物の評価レポートを取得できます。サンプルをご確認いただき、操作マニュアルをダウンロードのうえ、ご利用下さい。  
[サンプル\(PDF\)](#) [操作マニュアル\(PDF\)](#)  
評価にあたって準備して頂くもの  
評価レポートを取得するにはAdobe Readerが必要です。  
また、評価にあたっては、土地の地積、建物の延床面積、総年月および対象不動産の用途地積が必要となりますので、ご準備下さい。  
用途地積がわからない場合は、対象地のある市区町村の都市計画の担当へあらかじめお問い合わせください。

**料金について**  
1件の評価につき、5,250円からあります(税金と郵便送料の料金はご負担)  
・地図表示料金・・・1,050円/件、評価料金・・・4,200円/件  
・評価レポートの2回目以降出力料金・・・2,100円/件  
[地図について](#) [チラシについて](#)  
サンプルをご覧になる場合はAdobe Readerが必要となります。  
Adobe Readerの最新版はこちらからダウンロード(無償)できます。



**財産評価とは**  
財産評価は国執行が定めた「財産評価基本通達」に基づいて評価を行います。対象地の地積、間口長、奥行長などの基本要素を入力すると相続税路線価を使用した評価を行い、地図付評価証明書を取得できます。  
[サンプル\(PDF\)](#) [操作マニュアル\(PDF\)](#)  
評価にあたって準備して頂くもの  
評価レポートを取得するにはMicrosoft EXCELが必要です。  
また、評価にあたっては、土地の地積、間口、奥行、利用区分、地区区分等が必要となりますので、登記簿謄本、測量図、公園、地積図、貸借契約書をご準備下さい。また、借入地区(相続税路線価が別1地区)の場合は固定資産税評価証明書が必要です。

**料金について**  
1件の評価につき、「住宅地図付」を選択した場合2,100円、「市街地図付」を選択した場合1,050円からあります。また、「住宅地図付」を選択した場合、住宅地図を表示した時点で1,050円課金されます。(料金と動作環境の詳細はこちら)。  
[地図について](#) [チラシについて](#)

<<まずは、財産評価をする場合、添付される地図の選択から>>

財産評価(住宅地図付) ……このボタンを押すと評価レポートに添付される地図が  
**住宅地図(居住者入り)**となります。

財産評価(市街地図付) ……このボタンを押すと評価レポートに添付される地図が  
**市街地図(居住者名なし)**となります。

# 住所検索

相続税路線価による土地評価 評価のための準備: 検索方法を選ぶ

サービスのご案内 相続税路線価 12月1日に戻る 操作マニュアル

土地建物を利用するため、まずは物件を検索してください。  
「住所」「住所(フリーワード)」「郵便番号」「駅名」「施設名」から1つを選び、【検索開始】ボタンをクリックしてください。

**住所(所在)で検索**  
1つの都道府県の1つをクリックするか、「都道府県名一覧から選択」で都道府県を指定して【検索開始】ボタンをクリックしてください。

都道府県から  東京都  埼玉県  愛知県  大阪府  
 神奈川県  千葉県  京都市  兵庫県  
都道府県一覧から選択

検索開始

**住所(フリーワード)で検索**  
都道府県から半/丁目までを入力し、【検索開始】ボタンをクリックしてください。(都道府県・市区町村名省略可)

住所

検索開始

**郵便番号で検索**  
郵便番号(7桁)を入力し、【検索開始】ボタンをクリックしてください。(例:1234567, 123-4567)

郵便番号

検索開始

**駅名で検索**  
都道府県を指定し、駅名の頭文字を選んでください。

都道府県

駅名の頭文字  
あ い う え お か き く け こ さ し す せ そ た ち つ と な に ぬ ね の  
は ひ ふ へ ほ ま み む め も や やま り りな れ う わ ゑ ん

**施設名で検索**  
「都道府県」「ジャンルメニュー」「ジャンル」を選択後、「施設名」を選択し、【検索開始】ボタンをクリックしてください。

都道府県

ジャンルメニュー

ジャンル

施設名

検索開始

住所(所在)で検索 目的の住所が分かっている場合こちらが便利です。

住所(フリーワード) 住所の部分一致で一覧表示をします。  
都道府県や市町村名などの選択を省略できるので便利です

郵便番号で検索 郵便番号が分かっている場合は住所検索よりも速く便利です。

駅名で検索 駅に近い目的地や駅の近隣から探す場合などに便利です。

施設名で検索 施設に近い目的地や施設の近隣から探す場合などに便利です。

# 住所検索

利用の多い「住所(所在)で検索」と「居住者名で検索」について説明します。

## 「住所(所在)で検索」

都道府県以降、市区町村 大字/町 字/丁目 番(街区) 番地/号の順でクリックしてください。番地/号までクリックすれば200m幅の住宅地図が表示されます。

検索途中で地図を表示したい場合は該当するレベルの **地図表示** をクリックしてください。

その他の「住所(フリーワード)で検索」「郵便番号で検索」「駅名で検索」「施設名で検索」もありますので適宜ご活用ください。



## 課金確認

**重要**

地図が表示される前に課金確認をきいてきます。よろしければOKをクリックしてください。地図が表示され物件の指定へ進みます。操作を中止する場合はキャンセルをクリックしてください。課金対象になりません。



# 物件の指定

物件と沿接する道路情報を正面・側1・側2・裏面について、下記の路線情報を見ながら選択する。

物件の確定

側方道路が対象物件に対して、準角地区分の場合、クリックしてし点を付ける。

位置	番号	準角地区分
正面	関連なし	<input type="checkbox"/>
側方1	関連なし	<input type="checkbox"/>
側方2	関連なし	<input type="checkbox"/>
裏面	関連なし	<input type="checkbox"/>

No.	路線価(円/㎡)	借地権割合	地区区分
①	2,420,000	60%	普通商業
②	740,000	70%	普通商業
③	740,000	70%	普通商業・併用住宅地区
④	840,000	70%	普通商業・併用住宅地区
⑤	借地地域(路線価のない地域)		

## 物件の確定

- ・目的の物件が地図上の赤十字と一致していることを確認してください。
- ・違う場合は物件の位置を地図上でクリックすることにより赤十字の中心に移動します。

物件と沿接する道路の番号をコンボボックスより選択

・下図を参照。

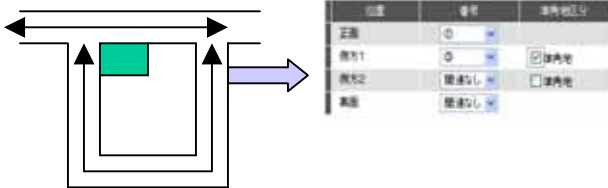
## 準角地区分のチェック

・下図を参照。

### 1)..正面のみ沿接



### 2)..正面および側方に沿接



### 3)..正面、側方1、側方2に沿接



### 4)..正面、側方1、裏面に沿接



## 物件指定が終了したら・・・

次へ

「次へ」をクリックすれば条件入力画面へ進みます。

# 条件入力

**TAS-MAP** 相続税路線価による土地評価 <路線価方式> 評価のための準備:条件を入力する

サービスのご案内 検索メニュー 1つ前に戻る 操作マニュアル

評価のために各項目を入力し、【評価レポート出力】ボタンをクリックしてください。  
※入力欄が薄い項目は必ず入力してください。

**必須入力項目** | 任意入力項目

資産番号	<input type="text"/>
資産名称	<input type="text"/>
所在地 (必須)	埼玉県所沢市緑町9丁目16-10
地番	<input type="text"/> 番 <input type="text"/> (外 <input type="text"/> 番)
所有者	住所 <input type="text"/> 氏名 <input type="text"/>
使用者	住所 <input type="text"/> 氏名 <input type="text"/>
地目	宅地
利用区分 (必須)	自用地
地積 (必須)	<input type="text"/> m <sup>2</sup> (セットバック分) <input type="text"/> m <sup>2</sup> 持分 <input type="text"/> / <input type="text"/>

資産番号 …… お客様で管理しているキー番号等を入力してください。

資産名称 …… お客様で管理している資産名称を入力してください。

所在地(必須) …… 資産の所在地を入力してください。

地番 …… 地番を入力してください。

所有者 …… 所有者の住所・氏名をそれぞれの欄へ入力してください。

使用者 …… 使用者の住所・氏名をそれぞれの欄へ入力してください。

地目 …… 当該土地の地目をコンボボックスから選んで入力してください。

利用区分 …… 利用区分をコンボボックスから選んで入力してください。

なお、この利用区分の説明等については、ヘルプキーを押して参照してください。

地積(必須) …… 土地の面積を入力してください。複数筆で構成されている場合は、合計の面積を入力してください。(小数点以下2位まで)

また、セットバック部分を含んでいる場合は、その面積を入力してください。

さらに、持分等がある場合は、持分分子・分母を入力してください。(小数点以下2位まで)

# 条件入力

路線価入力条件

画地条件 (必須)

前面道路	路線価	間口長(m)	奥行長(m)	角地区区分	地区区分
正面	165000				普通商業・併用住宅地区
側方1	155000				普通住宅地区
側方2					
裏面					

注)路線価を修正することが出来ますが路線価図の価格と表示が異なればなりません。

宅地が不整形の場合入力してください  
 想定整形地間口  m      想定整形地奥行  m

宅地が無道路地の場合入力してください  
 無道路地 (道路に相当する面積)  m<sup>2</sup>

宅地の一部に崖地がある場合入力してください  
 かけ地面積  m<sup>2</sup> 南斜面 ▼      かけ地面積  m<sup>2</sup> 南斜面 ▼

宅地に異なる容積率がある場合入力してください  
 容積率の異なる2以上の地味にわたる宅地(距離割合)  % (小数点以下1位まで入力してください)

利用区分で「私道」を選択した場合入力してください  
 私道補正率

距離・面積を測定

間口長、奥行長を地図から計測する場合は上のボタンをクリックしてください。

- 画地条件 …… 路線価は、前画面からの指定で自動的に表示入力されます。ただし、時点が異なる等の状況時には、上書き入力が可能です。  
 間口・奥行長は、それぞれ入力してください。(少数点以下2位)  
 地区区分、角地区区分は前画面の指定により自動的に表示されます。この区分等に対する説明は、ヘルプキーを押して参照することが出来ます。  
 (路線価の上書きをした場合は、評価レポート上の路線価図の価格と異なりますので、備考欄等の活用をお勧めします。)
- 不整形地 …… 当該土地が不整形地の場合、想定整形地の間口・奥行を入力してください。これにより、陸地割合を自動的に計算し、地区区分ごとの不整形補正率を求めます。詳しくは、ヘルプキーを押して参照してください。
- 無道路地 …… 当該土地が無道路地の場合、沿接する道路までの通路部分の面積を入力してください。詳しくは、ヘルプキーを押して参照してください。
- かけ地 …… 当該土地の一部が、かけ地の場合、その方位とかけ地面積を入力してください。最大2方位まで、入力できます。詳しくは、ヘルプキーを押して参照してください。
- 容積率による補正… 当該土地が、容積率の異なる指定を受けている場合、所定の計算に従って、補正率を計算したものを入力してください。詳しくは、ヘルプキーを押して参照してください。
- 私道補正率 …… 当該土地の一部が、私道の場合その補正率を入力する。詳しくは、ヘルプキーを押して参照してください。
- 距離面積の計測… 当該土地の形状が不明な場合、この機能を使って地図上で間口・奥行長を計測し、その計測値を入力してください。あくまでも、便宜上の計測値です。詳しくは、別紙-1(P-10)を参照してください。



# 条件入力

その他の条件	<input checked="" type="radio"/> なし <input type="radio"/> 広大地の評価額 <input type="radio"/> 都市計画道路予定地 補正率 <input type="text"/> <input type="radio"/> 大規模工場用地等 <input type="radio"/> ゴルフ場用地等 1m <sup>2</sup> 当りの造成費 <input type="text"/>
権利 背景の色がピンクの項目は必須 背景の色が水色の項目は任意	* 借家人の有する権利 借地権割合 <input type="text" value="60"/> 賃借割合(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) <input type="text"/> / <input type="text"/> * 貸家建付地、貸家建付借地権 借家権割合 <input type="text"/> 賃貸割合(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) <input type="text"/> / <input type="text"/> *( )権の目的となっている土地 例) 高圧線下等の宅地 割合 <input type="text"/> 割合の名称 <input type="text"/>
備考	<input type="text"/>

<input type="button" value="評価レポート出力"/>
<input type="button" value="1つ前に戻る"/>

評価条件を入力し、「評価レポート出力」をクリックしてください。「評価レポート出力(EXCEL)」を保存しておけば、後日の修正等にご活用できます。

評価条件を入力し、「この条件で評価する」をクリックしてください

その他の条件 ……それぞれのケースに該当する場合に、クリックして選択してください。ただし、複数の指定は出来ません。

「都市計画道路予定地」を選んだ場合は、補正率を入力してください。

「ゴルフ場用地等」を選んだ場合は、1m<sup>2</sup>あたりの造成費を入力してください。

## 借地権割合と賃借割合

……借地権割合については、自動的に取得されます。

賃借割合については、全体に対する賃借部分の面積をそれぞれ入力してください。

詳しくは、ヘルプキーを押して参照してください。

## 借家権割合と賃貸割合

……借家権割合については、既定値として30%が設定されます。なお、一部地域においては、異なる場合がありますので、その際には上書きして変更してください。

賃貸割合については、全体に対する賃貸部分の面積をそれぞれ入力してください。

詳しくは、ヘルプキーを押して参照してください。

## その他権利

……高圧線下等の区分地上権に準じる賃借権が対象となります。その場合は、割合とその名称等を入力してください。詳しくは、ヘルプキーを押して参照してください。

## 備考

……その他備考欄として入力出来ます。レポート上に、そのまま表示されます。

# 距離・面積を測定



図形描画	線または矩形を選び地図上で複数回クリックしてください。ボタンをクリックすると描画が完了します。
移動	シンボル・コメント・図形は地図上でドラッグして移動できます。図形は緑色の点をドラッグして変形できます。
面積・距離測定	ボタンをクリックし、入力済みの矩形または線を選んでください。測定結果が表示されます。 <b>このとき、間口・奥行長などを書き留めて置いてください。</b>
ごみ箱	シンボル・コメント・図形を削除する場合はごみ箱にドラッグしてください。
入力画面に戻る	「この画面を閉じる」をクリックすれば、前画面の入力画面にもどります。距離測定にて、書きとめておいた間口・奥行長を入力してください。

# 評価レポート出力(EXCEL)

エクセルファイルの名前を付けて保存をクリックします

評価レポート出力



実際の評価レポートについては、サンプルを参照してください。

評価レポート出力 (EXCEL)

「評価レポート出力 (EXCEL)」を保存しておけば、後日の修正等にご活用できます。