

相続税路線価による土地評価レポート

作成日: 平成17年10月9日

価格時点: 平成17年10月9日

資産番号 A-12345
資産名称 多須 太郎

土地評価額 **124,000,000** 円
(0 円/㎡・ 0 万円/坪)

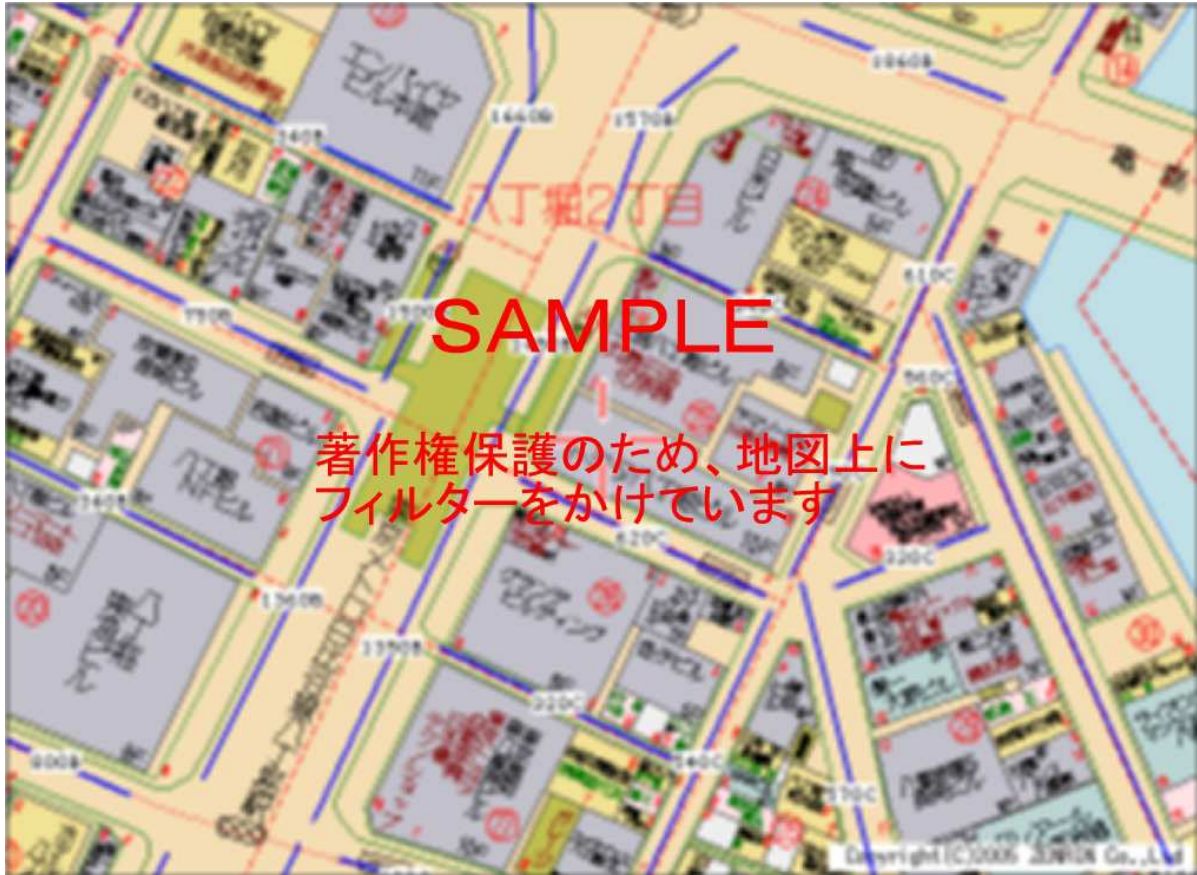
対象地の概要

所在地 住居表示: 東京都中央区八丁堀2丁目25-9 地番: 12番34(外2筆)

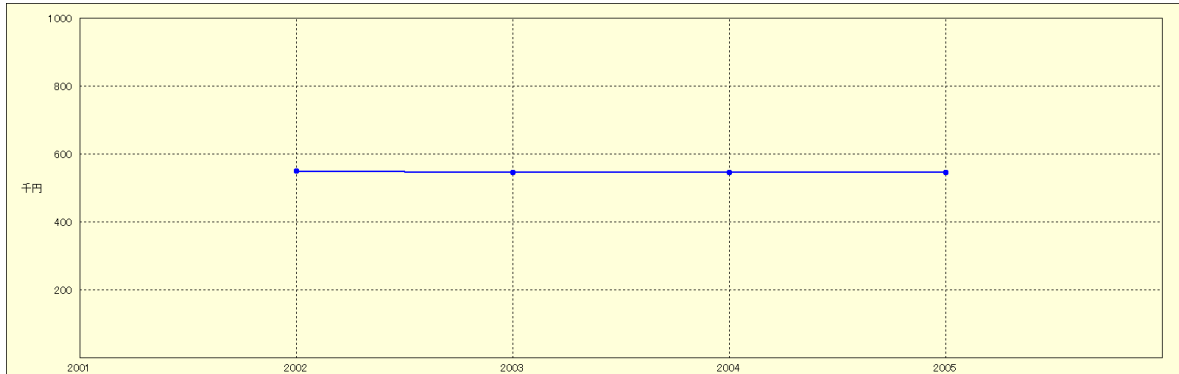
地積 200.00 ㎡(セットバック分) ㎡ 持分分子 持分分母

地目 宅地 利用区分 自用 地区区分 普通商業・併用住宅地区

路線価付住宅地図



年度別価格遷移グラフ



地価公示等	中央5-49 東京都中央区八丁堀2丁目117番21				
年/月	2001/01	2002/01	2003/01	2004/01	2005/01
価格(円/㎡)		550,000	545,000	545,000	545,000
変動率(%)		-	▲ 0.9	0.0	0.0



土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(第1表)

(住居表示)所在地番	東京都中央区八丁堀 2丁目25-9 12番34(外2筆)	所有者	住所(所在地) 氏名(法人名) 多須 太郎	東京都中央区八丁堀 2丁目25-9	使用者	住所(所在地) 氏名(法人名) 多須 太郎	東京都中央区八丁堀 2丁目25-9	
地目	地積	路線価				地形図及び参考事項		
宅地	200.00 m ²	正面 620,000 円	側方 円	側方 円	裏面 円			
間口距離	m	利用区分 自用地	地区区分 普通商業・併用住宅地区					
奥行距離	m							
自用地 1 平方メートル 相当 たりの 評価額	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) (奥行価格補正率) 620,000 円 × 1.00						(1 m ² あたりの価額) 620,000	A
	2 二路線に面する宅地 (A) [路線価] (奥行価格補正率) [路線影響加算率] 円 + (円 × ×)						(1 m ² あたりの価額)	B
	3 三路線に面する宅地 (B) [路線価] (奥行価格補正率) [路線影響加算率] 円 + (円 × ×)						(1 m ² あたりの価額)	C
	4 四路線に面する宅地 (C) [路線価] (奥行価格補正率) [路線影響加算率] 円 + (円 × ×)						(1 m ² あたりの価額)	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) 円 × (×)						(1 m ² あたりの価額)	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 円 × * 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) m × m = (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (かけ地割合) (m ² - m ²) ÷ m ² = % (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) 不整形地補正率 (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) = ① ①、②のいずれか低い率 × = ② 0.6を限度とする						(1 m ² あたりの価額)	F
	6 無道路地 (F) (*) 円 × (1 -) * 割合の計算(0.4を限度とする) (正面路線価) (通路部分の地積) (F) (評価対象地の地積) (円 × m ²) ÷ (円 × m ²) =						(1 m ² あたりの価額)	G
	7 がけ地等を有する宅地 (AからGまでのうち該当するもの) 方向 (がけ地補正率) 円 ×						(1 m ² あたりの価額)	H
	8 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからHまでのうち該当するもの) (控除割合 (小数点以下3位未満四捨五入)) 円 × (1 -)						(1 m ² あたりの価額)	I
	9 私道 (AからIまでのうち該当するもの) (私道補正率) 円 ×						(1 m ² あたりの価額)	J
自用地の評価額	自用地1 m ² あたりの価額 (AからKまでの該当記号) A 620,000 円	地積 200.00 m ²	持分(分子) 持分(分母)	総額 (自用地1 m ² あたりの価額) × (地積) 124,000,000 円		K		

平成十六年分以降

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(第2表)

広大地の評価額	(正面路線価) (広大地補正率) * 端数処理はしない (地積)	(自用地の評価額)	
	円 × (0.6-0.05 × m ² / 1000m ²) × m ²	円	L

セットバックを必要とする宅地の評価	(自用地の評価額) (自用地の評価額) (該当地積) (総面積)	(自用地の評価額)	
	円 - (円 × / × 0.7)	円	M

都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価額	(自用地の評価額) (補正率)	(自用地の評価額)	
	円 ×	円	N

大規模工場用地等の評価額	○ 大規模工場用地等 (正面路線価) (地積) (地積が20万m ² 以上の場合は0.95)	円	O
	○ ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額) (地積) 1m ² 当たりの造成費 (地積)	円 × (m ² × 0.6) - (円 × m ²)	P

利用区分	算式	総額	記号
貸宅地	(自用地の評価額) (借地権割合) 円 × (1 -)	円	Q
貸家建付地	(自用地の評価額又はS) (借地権割合) (借家権割合) (賃貸割合) 円 × (1 - × × ÷)	円	R
()権の目的となっている土地	(自用地の評価額) (割合) 円 × (1 -)	円	S
借地権	(自用地の評価額) (借地権割合) 円 ×	円	T
貸家建付地借地権	(T,AAのうちの該当記号) (借家権割合) (賃貸割合) 円 × (1 - × ÷)	円	U
転賃借地権	(T,AAのうちの該当記号) (借地権割合) 円 × (1 -)	円	V
転借権	(T,U,AAのうちの該当記号) (借地権割合) 円 ×	円	W
借家人の有する権利	(T,W,AAのうちの該当記号) (借家権割合) (賃借割合) 円 × × ÷	円	X
()権	(自用地の評価額) (割合) 円 ×	円	Y
権利が競合する場合の土地	(Q,Sのうちの該当記号) (割合) 円 × (1 -)	円	Z
他の権利と競合する場合の権利	(T,Yのうちの該当記号) (割合) 円 × (1 -)	円	AA

備考	その他入力項目	奥行長(側方1) : 奥行長(側方2) : 奥行長(裏面) : 崖地地積 : 崖地斜面 : 崖地地積 : 崖地斜面 :	m m m m ² m ² m ² m ²
----	---------	---	---

平成十六年分以降