

TAS-MAP

土地建物評価説明書

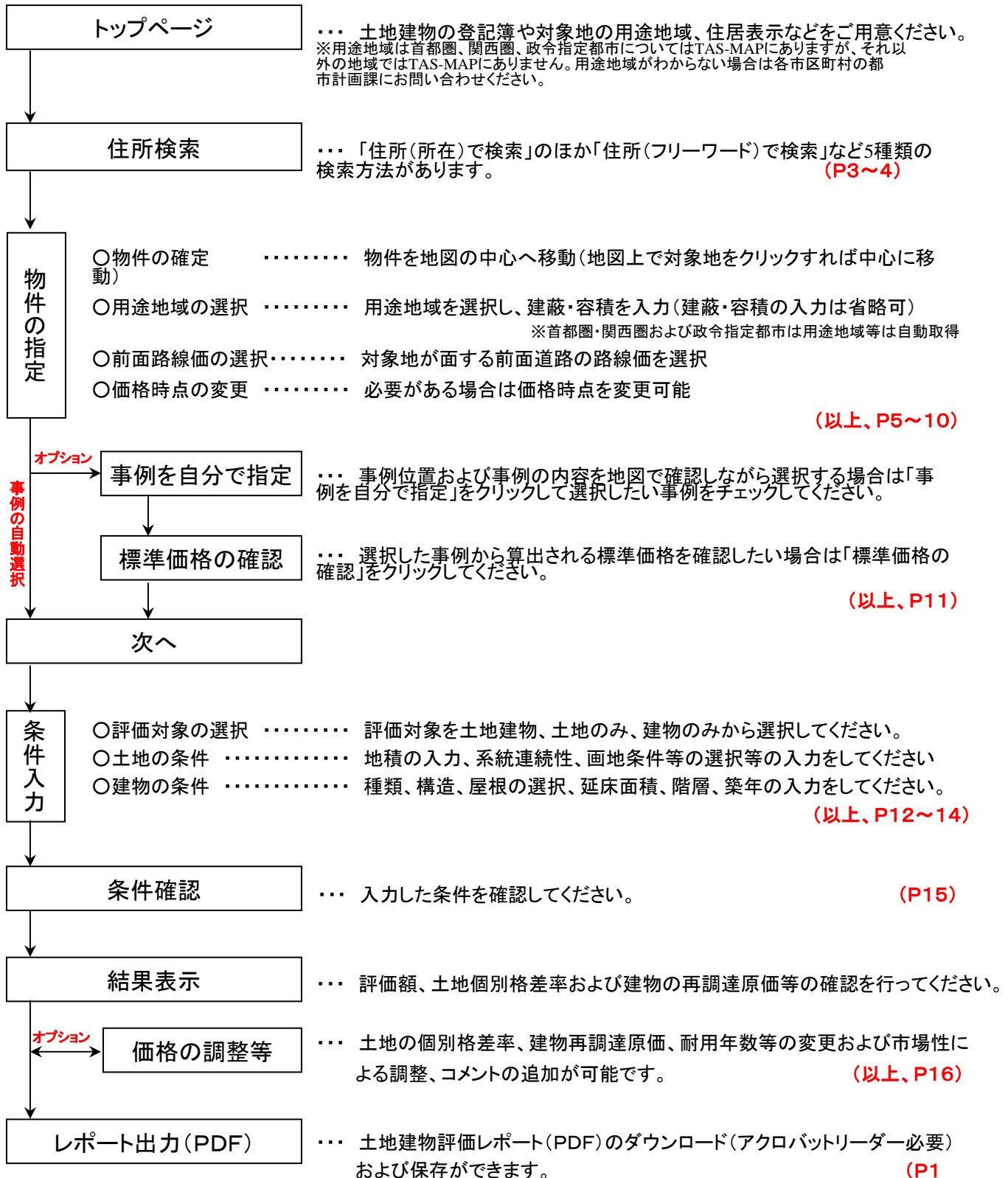
株式会社タス

都市計画用途図については、一般財団法人土地情報センターの許諾を受けて掲載しております。



地図画像については、株式会社ゼンリンの許諾を受けております。
(許諾番号：Z11LD第334号)

TAS-MAP土地建物評価の流れ



トップページ

不動産評価WEBサイト



① 土地建物評価
全国の土地と建物进行评估できます。

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に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に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法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、築年月および対象不動産の用途地域が必要となりますので、ご準備下さい。
用途地域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円かかります(料金と動作環境の詳細は[こちら](#))。
・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](#) [データについて](#)
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
財産評価は国税庁が定めた「財産評価基本通達」にもとづいた評価を行います。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、実測図、公図、地積図、賃貸借契約書をご準備下さい。また、倍率地区(相続税路線価がない地区)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1,575円かかります。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](#) [データについて](#)



OTAS-MAPとは

TAS-MAPのご説明とサンプル、操作マニュアルがダウンロードできます。

○評価に当たって準備いただくもの

評価にあたっては、土地の地積、建物の延床面積、築年月および対象不動産の用途地域が必要です。用途地域がわからなかった場合は、対象地のある市区町村の都市計画の担当へお問い合わせください。

○地図について

地図の種類や凡例などをご確認できます。

○データについて

TAS-MAPに付加されている地価データ等についてご確認いただけます。

<<①土地建物評価ボタンを押してください>>

住所検索

TAS-MAP		土地建物評価	評価のための準備: 検索方法を選ぶ	
検索メニュー		操作マニュアル		
<p>土地建物を評価するために、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。</p>				
<p>住所(所在)で検索 8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。</p>				
都道府県から	<input type="radio"/> 東京都	<input type="radio"/> 埼玉県	<input type="radio"/> 愛知県	<input type="radio"/> 大阪府
	<input type="radio"/> 神奈川県	<input type="radio"/> 千葉県	<input type="radio"/> 京都府	<input type="radio"/> 兵庫県
	都道府県一覧から選択			
<input type="button" value="検索開始"/>				
<p>住所(フリーワード)で検索 都道府県から字/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・市区町村は省略可)</p>				
住所	<input type="text"/>			
<input type="button" value="検索開始"/>				
<p>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)</p>				
郵便番号	<input type="text"/>			
<input type="button" value="検索開始"/>				
<p>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。</p>				
都道府県	選択して下さい			
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 やゆよ らりるれろ わをん			
<input type="button" value="検索開始"/>				
<p>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。</p>				
都道府県	選択して下さい			
ジャンルメニュー	選択して下さい			
ジャンル	-----			
施設名	<input type="text"/>			
<input type="button" value="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

土地建物評価

評価のための準備:住所で検索する

検索メニュー 1つ前に戻る 操作マニュアル

目的の物件の所在を都道府県から順に選択してください。
途中で地図へ進む場合は【地図表示】ボタンをクリックしてください。(地図の表示には時間がかかる場合があります。)

東京都 > 世田谷区 > 成城 > 5丁目 > 10

都道府県	市区町村	大字/町	字/丁目	番(街区)	番地/号
北海道	千代田区	地図表示	地図表示	地図表示	地図表示
青森県	中央区	あ行	1丁目	1	1
岩手県	港区	か行	2丁目	2	2
宮城県	新宿区	さ行	3丁目	3	3
秋田県	文京区	は行	4丁目	4	5
山形県	台東区	ま行	5丁目	5	7
福島県	墨田区	あ	6丁目	6	8
茨城県	江東区	赤塚	7丁目	7	9
栃木県	品川区	池尻	8丁目	8	10
群馬県	品川区	宇奈根	9丁目	9	12
埼玉県	目黒区	榎丘	10	10	13
千葉県	目黒区	あ	11	11	18
東京都	大田区	太蔵	12	12	19
神奈川県	世田谷区	大原	13	13	20
新潟県	世田谷区	岡本	14	14	21
富山県	渋谷区	奥沢	15	15	22
石川県	中野区	尾山台	16	16	
福井県	杉並区	粕谷	17	17	
山梨県	豊島区	鎌田	18	18	
長野県	豊島区	上馬	19	19	
岐阜県	北区	上北沢	20	20	
静岡県	荒川区	上祖師谷	21	21	
愛知県	板橋区	上野毛	22	22	
三重県	鎌倉区	上用賀	23	23	
滋賀県	足立区	北島山			
	葛飾区	北沢			
	江戸川区	養老見			
	八王子市				

「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。



土地・建物評価(物件の指定)

土地建物評価 評価のための準備:物件を指定する

東京都世田谷区成城4丁目5 付近の地図です

①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下さい。対象地をクリックすると地図の中心に移動します。次ご用途地域を確認してください。(建蔽率・容積率省略可)

用途地域 第1種低層住居専用地域

建蔽率 40 %

容積率 80 %

地図上の青線①～④は下記の①～④に対応しています。地図を見ながら前面の相続税路線価を選択して下さい。選択の仕方がわからない方はこちら。

選択	No.	路線価(円/m ²)	(土地用途)
<input checked="" type="radio"/>	①	480,000	70% 普通住宅地区
<input type="radio"/>	②	500,000	70% 普通住宅地区
<input type="radio"/>	③	510,000	70% 普通住宅地区
<input type="radio"/>	④	490,000	70% 普通住宅地区
<input type="radio"/>	⑤	前面道路に相続税路線価がない(固定資産データで評価)	

価格時点を入力し、【次へ】ボタンをクリックしてください。*価格時点は本日より3ヶ月以内の変更が可能です。

価格時点 西暦 2005 年 12 月 6 日

次へ 事例を自分で指定

②用途地域の
選択および建
蔽・容積の入力

③前面路線価
の選択

④価格時点の
変更

対象地周辺に相続税路線価
がない場合操作画面が異なり
ます。詳細は次ページへ

①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。

②用途地域の選択および建蔽率・容積率の入力

- 用途地域をプルダウンボタン内のリストから選択してください。
- 建蔽率・容積率を入力してください(省略可)。

③前面路線価の選択

- 表の①～④は地図上の赤マル字①～④に対応しています。目的の物件の面している「前面路線価」を選択してください。
- 位置指定道路などで目的物件が直接路線価に面していない場合は、前面道路が接続する道路の路線価を選択してください。
- 倍率地域の場合は「⑤前面道路に相続税路線価がない(固定資産データで評価)」を選択してください。

④価格時点の変更。

- 価格時点は評価日が指定されていますが、評価日の前後3ヶ月以内は日付を変更することが可能です。

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。この場合、土地価格を算出するにあたり比準する事例は自動選択されます。
事例を自分で指定	「事例を自分で指定」をクリックすれば、事例選択画面へ進みます。事例位置および事例の内容を地図で確認しながら選択可能で、算出された標準価格の確認もできます。

土地評価の方法 その1

■TAS-MAPでは土地評価を下記の4段階の方法で行います。

- ①: 公示地等を比準(相続税路線価比で地域格差補正)して評価する。
↓(相続税路線価がない場合)
- ②: 固定資産税路線価に基づいて評価する。
↓(固定資産税路線価がない場合)
- ③: 周辺の固定資産税標準宅地から比準して評価する。
↓(固定資産税標準宅地がない場合)
- ④: 最大4km以内にある公示地等から比準して評価する。

①相続税路線価がある場合



①用途地域・建蔽率・容積率の確認

目的の物件が地図上の赤十字と一致して対象地をクリックすると地図の中心に移動し、次に用途地域を確認してください。(建蔽率・容積率は省略可)

用途地域: 商業地域
建蔽率: 80 %
容積率: 700 %

②相続税路線価の選択

地図上の青線①~④は下記の①~④に対応しています。地図を見ながら前面の相続税路線価を選択してください。選択の仕方がわからない方はこちら。

選択	No.	路線価(円/㎡)	借地権割合	地区区分
<input checked="" type="radio"/>	①	630,000	70%	普通商業・併用住宅地区
<input type="radio"/>	②	1,440,000	80%	高度商業地区
<input type="radio"/>	③	550,000	70%	普通商業・併用住宅地区
<input type="radio"/>	④	600,000	70%	普通商業・併用住宅地区
<input type="radio"/>	⑤	前面道路に相続税路線価がない(固定資産)		
<input type="radio"/>	⑥	倍率地域(地価公示等を使用して評価)		

③価格時点の確認

価格時点を入力し、【次へ】ボタンをクリックしてください。
※価格時点は本日より3ヶ月以内の変更が可能です。

価格時点: 西暦 2005 年 11 月 30 日

次へ 事例を自分で指定

事例を自動選択し、評価画面に進みます。 事例を自分で指定し、それをもとに評価できます。

第1方法

公示地等を比準(相続税路線価比で地域格差補正)して評価する。

土地評価の方法 その2

②相続税路線価がない+固定資産税路線価がある場合



①用途地域・建蔽率・容積率の確認

目的の物件が地図上の赤十字と一致して対象地をクリックすると地図の中心に移動し、次に用途地域を確認してください。(建蔽率・容積率は省略可)

用途地域: 調整区域
建蔽率: %
容積率: %

②価格時点の確認

価格時点を入力し、【次へ】ボタンをクリックしてください。
※価格時点は本日より3ヶ月以内の変更が可能です。

価格時点: 西暦 2005 年 11 月 30 日

③固定資産データによる評価

対象地周辺に相続税路線価がありませんでした。下記の2通りの不動産評価方法があります。

固定資産データによる評価(推奨) | 地価公示等による評価

- ★固定資産税路線価がある場合の評価
対象地の地価水準で評価します。
- ★固定資産税標準宅地による評価
対象地と各事例との地域比較はしません。対象地周辺の事例を優先的に採用して評価します。
- ★地価公示等による評価
対象地と各事例との地域比較をしないで評価します。離れた事例を採用すると地価水準が乖離することもありますのでご注意ください。



用途地域を確認してください。(建蔽率・容積率は省略可)

用途地域: 調整区域
建蔽率: %
容積率: %

地図上の赤線①～④は下記の①～④に対応しています。地図を見ながら前面の固定資産税路線価を選択して下さい。選択の仕方がわからない方はこちら。

選択 No.	価格時点	路線価(円/㎡)	地区区分
①	2003.07.01	69,800 集団	
②	2003.07.01	69,800 集団	
③	2003.07.01	69,800 集団	
④	2003.07.01	61,900 集団	
⑤	前面道路に	なし(標準宅地で評価)	

④固定資産税路線価の選択

価格時点を入力し、【次へ】ボタンをクリックしてください。
※価格時点は本日より3ヶ月以内の変更が可能です。

価格時点: 西暦 2005 年 11 月 30 日

次へ

評価画面に進みます。

⑤次へ

第2方法
固定資産税路線価に基づいて評価する。

土地評価の方法 その3

③相続税路線価 & 固定資産税路線価がない+固定資産税標準宅地がある場合



①用途地域・建蔽率・容積率の確認

目的の物件が地図上の赤十字と一致して対象地をクリックすると地図の中心に移動し、次に用途地域を確認してください。(建蔽率・容積率は省略可)

用途地域: その他の地区(未線引き)

建蔽率: %

容積率: %

②価格時点の確認

価格時点を入力し、【次へ】ボタンをクリックしてください。
※価格時点は本日より3ヶ月以内の変更が可能です。

価格時点: 西暦 2005 年 11 月 30 日

③固定資産データによる評価

対象地周辺に相続税路線価がありませんでした。下記の2通りの不動産評価方法があります。

固定資産データによる評価(推奨)

- ★固定資産税路線価がある場合の評価
対象地の地価水準で評価します。
- ★固定資産税標準宅地による評価
対象地と各事例との地域比較はしますが、対象地周辺の事例を優先的に採用して評価します。

地価公示等による評価

- ★地価公示等による評価
対象地と各事例との地域比較をしないで評価します。離れた事例を採用すると地価水準が乖離することもありますのでご注意ください。



用途地域を確認してください。(建蔽率・容積率は省略可)

用途地域: その他の地区(未線引き)

建蔽率: %

容積率: %

価格時点を入力し、【次へ】ボタンをクリックしてください。
※価格時点は本日より3ヶ月以内の変更が可能です。

価格時点: 西暦 2005 年 11 月 30 日

近隣の標準宅地を使用して評価

次へ

事例を自動選択し、評価画面に進みます。

事例を自分で指定

事例を自分で指定し、それをもとに評価できます。

④次へ

第3方法

周辺の固定資産税標準宅地から比準して評価する。

土地評価の方法 その4

④相続税路線価 & 固定資産税路線価 & 固定資産税標準宅地がない場合



目的の物件が地図上の赤十字と一致して対象地をクリックすると地図の中心に移動し、次に用途地域を確認してください。(建蔽率・容積率の確認)

用途地域: その他の地区(未線引き)

建蔽率: %

容積率: %

価格時点を入力し、【次へ】ボタンをクリックしてください。
※価格時点は本日より7ヶ月以内の変更が可能です。

価格時点: 西暦 2005 年 11 月 30 日

対象地周辺に相続税路線価がありませんでした。下記の2通りの不動産評価方法があります。

① 用途地域・建蔽率・容積率の確認

② 価格時点の確認

③ 固定資産データによる評価

固定資産データによる評価(推奨) 地価公示等による評価

★固定資産税路線価がある場合の評価
対象地の地価水準で評価します。

★固定資産税標準宅地による評価
対象地と各事例との地域比較はしませんが、対象地周辺の事例を優先的に採用して評価します。

★地価公示等による評価
対象地と各事例との地域比較をしないで評価します。離れた事例を採用すると地価水準が乖離することもありますのでご注意ください。

用途地域を確認してください。(建蔽率・容積率は省略可)

用途地域: その他の地区(未線引き)

建蔽率: %

容積率: %

価格時点を入力し、【次へ】ボタンをクリックしてください。
※価格時点は本日より7ヶ月以内の変更が可能です。

価格時点: 西暦 2005 年 11 月 30 日

近隣の標準宅地を使用して評価

次へ 事例を自分で指定

事例を自動選択し、評価画面に進みます。 事例を自分で指定し、それをもとに評価できます。

④ 次へ

対象地周辺に標準宅地データがありませんでした。

地価公示、地価調査、三友事例を使用して評価を行う

次へ 事例を自分で指定

事例を自動選択し、評価画面に進みます。 事例を自分で指定し、それをもとに評価できます。

⑤ 次へ

第4方法
最大4km以内にある公示地等から比準して評価する。

土地評価の方法 その5

■各方法における土地評価の算定過程

①相続税路線価がある場合

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{公示地価など} \\ \text{(平均水準)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時点修正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{地域補正} \\ \text{(相続税路線価に基づく)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{個別補正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{土地面積} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{土地価格} \\ \hline \end{array}$$

※周辺事例に地域補正を施し均衡の取れた土地価格が算出されます。

②相続税路線価がない+固定資産税路線価がある場合

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{固定資産税} \\ \text{路線価} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時点修正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{個別補正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{土地面積} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{土地価格} \\ \hline \end{array}$$

※前面道路の路線価(地価水準)に基づく評価の為、地域補正は不要です。

③相続税路線価&固定資産税路線価がない+固定資産税標準宅地がある場合

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{固定資産税} \\ \text{標準宅地} \\ \text{(平均水準)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時点修正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{個別補正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{土地面積} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{土地価格} \\ \hline \end{array}$$

※対象地の近隣事例(固定資産税標準宅地)に基づく評価の為、一般的な地価水準に基づく土地価格が算出されます。

④相続税路線価&固定資産税路線価&固定資産税標準宅地がない場合

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{公示地価など} \\ \text{(平均水準)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時点修正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{個別補正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{土地面積} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{土地価格} \\ \hline \end{array}$$

※半径4km以内の事例から地域格差を考慮せず評価する為、地域格差が大きい事例を採用すると土地価格が乖離することがあります。

事例を自分で指定および標準価格の確認

土地建物評価 評価のための準備: 物件を指定する

①対象地の概要

対象地の概要

所在地	東京都世田谷区成城4丁目5付近
用途地域	第1種低層住居専用地域
建蔽率/容積率	40%/80%
最寄駅	成城学園前駅(小田急 小田原線) 516m 直線
前面路線価	480,000円

②事例一覧

地価公示/地価調査・三友事例/標準宅地
地価公示/地価調査、三友事例/標準宅地から選択し【次へ】ボタンをクリックしてください。
※分類をクリックすると事例の詳細を確認できます。

選択	No.	分類	価格・時点	内容
<input type="checkbox"/>	1	[公示]	817,000円 2005/01/01	東京都世田谷区成城三丁目275番2 1低層 40/80 北西7m 成城学園前570m
<input type="checkbox"/>	2	[調査]	604,000円 2004/07/01	東京都世田谷区成城三丁目275番2 1低層 40/80 北西7m 成城学園前570m

③事例の選択

④事例内容の確認

⑤標準価格を確認

⑥条件入力へ

①対象地の概要

前面で指定した位置に基づき、対象地の概要が表示されます。

②事例一覧

事例一覧が左の地図に対応して表示されます。青い白抜き番号は地価公示・地価調査で赤い白抜き番号は調査事例です。位置を確認しながら選択することができます。

③事例の選択

事例一覧の左列にある白四角のチェックボックスをチェックすることにより、最大6つ事例選択ができます。

④事例内容の確認

下線のある部分をクリックすれば各事例地の地図や内容をご確認いただけます。

⑤標準価格を確認

選択した事例に基づき計算される標準価格をあらかじめ確認できます。事例を変える場合には確認画面を閉じて選択しなおしてください。

⑥条件入力へ

事例選択、標準価格の確認が終了したら「次へ」をクリックしてください。

各例内容の確認

標準地番号	世田谷-24
所在地(大入)地番	東京都世田谷区東三丁目17-0番2
住居表示	東三102-30-13
価格の調査時点	2003/07/01
価格(円/m ²)	524,000
地積(㎡)	342
形状・開口・階付	四角形 1012
利用用途区分	住宅用
敷地面積(㎡)	116.87
敷地面積(㎡)活用用途	住宅用
新築建築の状況	北向き、5m区画付
水道、ガス、下水道設備状況	水道、ガス、下水
最寄駅、駅までの道路距離	東三田駅約 580
用途区分、防火の等級	1低層 準5
建蔽率、容積率	50 / 100

標準価格の確認

地価公示年	世田谷-121	世田谷-43	世田谷-16	No. 41954	No. 42059	No. 42547
用途	公示地	標準地	公示地	三友事例	三友事例	三友事例
価格(円/m ²)	817,000	604,000	523,000	515,000	514,000	490,000
時点(年)	2005/01/01	2004/07/01	2003/07/01	2003/07/01	2003/07/01	2003/07/01
標準価格(円/m ²)	604,428	604,000	487,000	538,571	566,029	528,000
標準価格(円/m ²)			502,488			

条件入力

TAS-MAP

土地建物評価

評価のための準備:条件を入力する

サービスのご案内に戻る メニューへ戻る 1つ戻る ヘルプ

評価のために各項目を入力し、【この条件で評価する】ボタンをクリックしてください。
※入力欄が赤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

① 所在

② 価格時点

③ 評価対象

東京都世田谷区奥沢4丁目11

2004年 5月 3日

土地と建物
 土地のみ
 建物のみ
※「土地と建物」を選んだ場合は「土地の条件」と「建物の条件」に
 「土地のみ」を選んだ場合は「土地の条件」に
 「建物のみ」を選んだ場合は「建物の条件」に入力してください。

土地の条件
「土地と建物」または「土地のみ」を選んだ場合に入力してください。


④ 地番

⑤ 地積

⑥ 系統接続性

⑦ 西地条件

⑦-1 形状

整形
 やや不整形
 不整形
 袋地


⑦-2 接面道路との関係

中間面地
 南
 東
 西
 北
 角地
 南東
 南西
 北東
 北西
 二方路
 南北
 東西
 三方路以上
 南接面あり
 南接面なし

⑦-3 規模

普通
 やや規模大
 規模大

「袋地」を選んだ場合は、以下へ入力してください。
※面積が未入力の場合は一般的な減価率となります。

路地状部分の面積 m²

路地状部分の減価率 %

有効部分の減価率 %

⑧ 権利

所有権
 借地権(借地権割合 %)

⑨ 環境条件

増減価率を判定のうえで入力してください。

産地
 高圧線
 日照・通風
 騒音・振動

増減価率 %
(入力例:-10.5)

⑩ その他の条件

上記の項目以外の条件は、コメントを記載して、増減価率を入力してください。

コメント

増減価率 %
(入力例:-10.5)

建物の条件
「土地と建物」または「建物のみ」を選んだ場合に入力してください。

⑪ 家屋番号

⑫ 種類

居宅
 事務所
 共同住宅
 店舗
 居宅兼店舗
 居宅兼事務所
 工場
 倉庫
 その他

⑬ 主たる構造

木造
 軽量鉄骨
 鉄骨
 鉄筋コンクリート
 鉄骨鉄筋コンクリート
 鉄骨(工場・倉庫)
 軽量鉄骨(工場・倉庫)

⑭ 屋根

スレート葺
 瓦葺
 陸屋根
 垂鉛メッキ銅板葺
 その他

⑮ 延床面積・階層

m²
 地上 階
 地下 階

⑯ 築年月

平成 年 月

※「不詳」を選択すると、建物の評価計算をおこなえません。

⑰ この条件で評価する

⑰ 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

注 処理時間がかかる場合があります。

1つ前に戻る

12

条件入力（参考）

各評価条件は下記を参考に入力してください。

番号	項目名	内容																																																																																				
①	所在	TAS-MAPのデータベースより住居表示が取得されます。住所を確認して番地、号まで入力してください。空欄では先にいけません。																																																																																				
②	価格時点	物件指定で設定した価格時点が表示されます。変更はできません。																																																																																				
③	評価対象	評価対象を「土地と建物」「土地のみ」「建物のみ」から選択してください。																																																																																				
④	地番	地番を入力する欄です。代表の地番1筆のみ入力できます。5筆ある場合は外4筆と入力してください。なお、省略可能です。																																																																																				
⑤	地積	総面積には評価対象となるすべての土地の地積を入力してください。セットバックや道路提供面積を入力してください。入力された値が総面積から控除されて評価されます。 ※セットバックとは道路の幅員が4m未満の場合、道路の中心から2m後退することをいいます（建築基準法42条2項）。セットバック部分は建蔽率・容積率の計算の際、敷地面積から除外されるので評価面積から除外されます。																																																																																				
⑥	系統連続性	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>選択内容</th> <th>評点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">系統連続性</td> <td>通抜け可能な通常の道路</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>行止まり道路(路線価あり)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>行止まり道路(路線価なし)</td> <td>-10</td> </tr> </tbody> </table>	項目	選択内容	評点	系統連続性	通抜け可能な通常の道路	0	行止まり道路(路線価あり)	0	行止まり道路(路線価なし)	-10																																																																										
項目	選択内容	評点																																																																																				
系統連続性	通抜け可能な通常の道路	0																																																																																				
	行止まり道路(路線価あり)	0																																																																																				
	行止まり道路(路線価なし)	-10																																																																																				
⑦	画地条件	<p>⑦-1形状</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>選択内容</th> <th>評点(%)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整形</td> <td>±0</td> <td>標準的画地に対して増減価なし</td> </tr> <tr> <td>やや不整形</td> <td>-10</td> <td>標準的画地に対して-10%減価</td> </tr> <tr> <td>不整形</td> <td>-20</td> <td>標準的画地に対して-20%減価</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">袋地</td> <td>路地状部分-50</td> <td rowspan="2">路地状部分の面積を入力した場合は、有効面積の面積割合で変動します(下記参照)。なお、路地状部分の面積が未入力の場合は-20%減価としています。</td> </tr> <tr> <td>有効部分-20</td> </tr> </tbody> </table> <p>〈袋地〉</p> <p>A: 路地状部分の面積 B: 有効部分の面積 A+B: 敷地面積</p> $\text{減価率} = \frac{A}{A+B} \times -50\% + \frac{B}{A+B} \times -20\%$ <p>⑦-2接面道路との関係</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>選択内容</th> <th>住宅系</th> <th>商業系</th> <th>工業系</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">接面道路との関係</td> <td rowspan="4">中間画地</td> <td>南</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>東</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>西</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>北</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">角地</td> <td>南東</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>南西</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>北東</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>北西</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">二方路</td> <td>南北</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>東西</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三方路以上</td> <td>南接面あり</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>南接面なし</td> <td>3</td> <td>7</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>⑦-3規模</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>選択内容</th> <th>評点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">規模</td> <td>普通</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>やや規模大</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>規模大</td> <td>-20</td> </tr> </tbody> </table>	選択内容	評点(%)	内容	整形	±0	標準的画地に対して増減価なし	やや不整形	-10	標準的画地に対して-10%減価	不整形	-20	標準的画地に対して-20%減価	袋地	路地状部分-50	路地状部分の面積を入力した場合は、有効面積の面積割合で変動します(下記参照)。なお、路地状部分の面積が未入力の場合は-20%減価としています。	有効部分-20	項目	選択内容	住宅系	商業系	工業系	接面道路との関係	中間画地	南	2	0	0	東	0	0	0	西	0	0	0	北	-2	0	0	角地	南東	5	5	2	南西	4	5	2	北東	2	5	2	北西	2	5	2	二方路	南北	3	5	1	東西	2	5	1	三方路以上	南接面あり	6	7	3	南接面なし	3	7	3	項目	選択内容	評点	規模	普通	0	やや規模大	-10	規模大	-20
選択内容	評点(%)	内容																																																																																				
整形	±0	標準的画地に対して増減価なし																																																																																				
やや不整形	-10	標準的画地に対して-10%減価																																																																																				
不整形	-20	標準的画地に対して-20%減価																																																																																				
袋地	路地状部分-50	路地状部分の面積を入力した場合は、有効面積の面積割合で変動します(下記参照)。なお、路地状部分の面積が未入力の場合は-20%減価としています。																																																																																				
	有効部分-20																																																																																					
項目	選択内容	住宅系	商業系	工業系																																																																																		
接面道路との関係	中間画地	南	2	0	0																																																																																	
		東	0	0	0																																																																																	
		西	0	0	0																																																																																	
		北	-2	0	0																																																																																	
	角地	南東	5	5	2																																																																																	
		南西	4	5	2																																																																																	
		北東	2	5	2																																																																																	
		北西	2	5	2																																																																																	
二方路	南北	3	5	1																																																																																		
	東西	2	5	1																																																																																		
三方路以上	南接面あり	6	7	3																																																																																		
	南接面なし	3	7	3																																																																																		
項目	選択内容	評点																																																																																				
規模	普通	0																																																																																				
	やや規模大	-10																																																																																				
	規模大	-20																																																																																				
⑧	権利	所有権を選択した場合は減価はありません。..借地権を選択した場合は土地価格に相続税路線価の借地権割合を乗じて借地権価格を求めます。																																																																																				

※上記の値は結果表示画面で変更可能です。

条件入力（参考）

番号	項目名	内容																								
⑨	環境条件	<p>環境条件は個別性が強いいため適宜査定のうえ増減価してください(高圧線の減価率については下記参照)。 (高圧線下地の例) 高圧線は電圧により建築制限が異なるため、下記の標準的な減価率を参照の上、適宜査定してください。</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>高圧線下地(A) 残地部分(B) 道路</p> </div> <table border="1" style="margin-right: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">aの値</th> <th colspan="2">bの値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7000~35000V以下</td> <td>-20~-30%</td> <td colspan="2" rowspan="3">B地の物理的・心理的障害を考慮して適宜査定</td> </tr> <tr> <td>35000超~17万V以下</td> <td>-30~-60%</td> </tr> <tr> <td>17万V超</td> <td>-70%</td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> $\text{減価率} = \frac{A}{A+B} \times a\% + \frac{B}{A+B} \times b\%$ </div> <p style="font-size: small;">A: 路地状部分の面積 B: 有効部分の面積 A+B: 敷地面積</p> </div>	aの値		bの値		7000~35000V以下	-20~-30%	B地の物理的・心理的障害を考慮して適宜査定		35000超~17万V以下	-30~-60%	17万V超	-70%												
aの値		bの値																								
7000~35000V以下	-20~-30%	B地の物理的・心理的障害を考慮して適宜査定																								
35000超~17万V以下	-30~-60%																									
17万V超	-70%																									
⑩	その他の条件	上記の項目に含まれない項目はコメント欄にコメントを入力の上、増減価率を入力してください。																								
⑪	家屋番号	家屋番号を入力してください。なお、省略可能です。																								
⑫	種類	ボタンをクリックすることにより建物の種類を選択できます。ここにはないものはその他をクリックして空欄に入力してください。																								
⑬	主たる構造	<p>ボタンをクリックすることにより建物の構造を選択できます。なお、構造選択による建物の再調達原価と耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>構造</th> <th>再調達原価</th> <th>耐用年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>木造</td> <td>140,000</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>軽量鉄骨</td> <td>140,000</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>鉄骨</td> <td>150,000</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>鉄筋</td> <td>180,000</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>鉄骨鉄筋</td> <td>200,000</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>軽量鉄骨(工場倉庫)</td> <td>50,000</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>鉄骨(工場倉庫)</td> <td>60,000</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	構造	再調達原価	耐用年数	木造	140,000	20	軽量鉄骨	140,000	20	鉄骨	150,000	25	鉄筋	180,000	35	鉄骨鉄筋	200,000	40	軽量鉄骨(工場倉庫)	50,000	20	鉄骨(工場倉庫)	60,000	20
構造	再調達原価	耐用年数																								
木造	140,000	20																								
軽量鉄骨	140,000	20																								
鉄骨	150,000	25																								
鉄筋	180,000	35																								
鉄骨鉄筋	200,000	40																								
軽量鉄骨(工場倉庫)	50,000	20																								
鉄骨(工場倉庫)	60,000	20																								
⑭	屋根	ボタンをクリックすることにより建物の種類を選択できます。ここにはないものはその他をクリックして空欄に入力してください。																								
⑮	延床面積・階層	延床面積(建物全体の床面積)と階層を入力してください。																								
⑯	築年月	建物の築年月を入力してください。																								

※上記の値は結果表示画面で変更可能です。

条件確認

①入力条件の確認

検索メニュー 1つ前に戻る 操作マニュアル

土地建物評価 評価のための準備:条件を確認する

条件を確認の上、【この条件で評価する】ボタンをクリックしてください。条件を変更する場合は【1つ前に戻る】ボタンをクリックしてください。

所在	東京都世田谷区成城4丁目5
価格時点	2004年9月11日
評価対象	土地と建物
地番	
地積	総面積 200 m ²
系統連続性	通抜け可能な通常の道路
画地条件	形状: 整形 接面道路との関係: 中間画地 西 規模: 普通
権利	所有権
環境条件	
その他の条件	
家屋番号	
種類	住宅
主たる構造・屋根	木造 スレート葺
延床面積・階層	125.0 m ² 地上 0 階 地下 0 階
築年月	平成 5 年 1 月 ※「不詳」を選択すると、建物の評価計算をおこなえません。

この条件で評価する 【この条件で評価する】をクリックすると評価料金が課金されます。
なお、評価結果が表示されたあと再度戻って評価をする場合、別課金となりますので、入力条件を十分にご確認ください。

1つ前に戻る

②この条件で評価する

③1つ前に戻る

①条件を確認

条件入力画面で入力された条件が表示されます。入力条件をご確認ください。

②この条件で評価する

【この条件で評価する】をクリックすると評価料金が課金されます。なお、評価結果が表示されたあと再度戻って評価をする場合、別課金となりますので、入力条件を十分にご確認ください。

③1つ前に戻る

入力条件を変更する場合は、【1つ前に戻る】をクリックして条件入力画面で変更してください。

結果表示

TAS-MAP		土地建物評価	評価結果
検索メニュー	1つ前に戻る	操作マニュアル	
<p>評価結果は以下の通りです。【評価レポート出力(PDF)】をクリックして出力してください。 また、この画面では各補正値を変更して再計算することができます。各項目に内容を入力し、【更新】ボタンをクリックしてください。</p>			
評価額	126,355,000円 ^①		
土地	118,480,000円	(592,000円/㎡ 196万円/坪) 1坪=3.3058㎡	
建物	7,875,000円	(63,000円/㎡ 21万円/坪)	
所在	東京都世田谷区成城4丁目5		
市場性	普通 <input type="button" value="v"/> 0 %		
総面積	200.00 m ²	セットバック	0.00 m ²
有効面積	200.00 m ²	前面路線価	480,000 円/㎡ 2003 年
沿線名	小田急 小田原線	駅名	成城学園前駅 515m(直線)
用途地域	第1種低層住居専用地域	建蔽率/容積率(%)	40/80
系統連続性	通常道路 0 %	形状	整形 0 %
接面道路との関係	中間画地(西) 0 %	規模	普通 0 %
権利	所有権	環境条件	0 %
その他の条件	0 %	種類	居宅
種類	居宅	構造	木造スレート葺
延床面積	125.00 m ²	築年月	平成 <input type="button" value="v"/> 5 年 <input type="button" value="v"/> 1 月
再調達原価	140000 円/㎡	耐用年数	20 年
備考欄			
<input type="button" value="評価レポート出力 (PDF)"/> <p>こちらをクリックすれば対象地に十字マークした地図で評価レポートがダウンロードされます。</p>	<input type="button" value="更新"/> <p>数値を変更したり備考を記入した場合【更新】ボタンをクリックしてください。</p>		

③レポートの出力

④更新
数値を変更したり備考にコメントを入力した場合は更新をクリック

①計算結果が表示されます。

計算結果が土地建物の内訳、単価とともに表示されます。

②各項目についての確認をしてください

条件入力の際の入力内容とともに、評点、再調達原価、耐用年数などが表示されますので各項目についてご確認ください。

③ <input type="button" value="評価レポート出力 (PDF)"/>	「評価レポート出力(PDF)」をクリックすれば、評価レポートがダウンロードされます。レポートを表示するにはアクロバットリーダーが必要です。
④ <input type="button" value="更新"/>	TAS-MAPから回答された各値(市場性、土地の個別格差率、建物の再調達原価および耐用年数など)はボックス内の数値を直接変更することにより修正ができます。その場合には「更新」をクリックすることにより評価額に反映します。また、備考欄にコメント入力した場合も「更新」をクリックしてください。

レポート出力(PDF)

土地建物評価レポート Report 1
作成日: 平成19年9月4日

①評価額

評価額 196,466,000円

②入力条件

所在
住所表示 東京都練馬区成城4丁目5番×
地番 123番456
家屋番号 123番456

対象地の概要
面積 315.25㎡ セットバック 9.80m
有効面積 315.25㎡ 建築路線価 480,000円/2003年
沿道名 小田急 小田原線 駅名 成城学園駅前, 316m(直線)
用途地域 第1種住居住宅専用地域 商業率/容積率(%) 40/80
基幹道属性 通常道路 形状 矩形
道路交差との関係 中間地(部) 線種 普通
地別 所有権 用途条件 なし
その他の条件 なし 市場性 普通

対象建物の概要
種類 住宅 構造 木造2階2戸建
延床面積 125.55㎡ 築年月 平成9年1月 (西暦:1993年)

備考欄

Copyright © 2000-2004 T&S Co., Ltd. All rights reserved.

土地建物評価レポート Report 2
作成日: 平成19年9月4日

③土地比準表

項目	1	2	3	4	5	6
事例	香田台-121 公有地	香田台-16 公有地	香田台-34 公有地	香田台-1 商業-1	香田台-2 商業-2	香田台-3 商業-3
価格(円/㎡)	613,900	628,000	536,900	555,000	515,000	477,000
時点修正率(%/100%)	99/100	100/100	99/100	99/100	99/100	99/100
地域調整(千円)	400/400	400/500	400/430	400/450	420/420	400/440
調整路線価/事例地路線価						
配賦率(円/㎡)	594,404	602,800	592,342	586,080	582,685	566,612
平均(円/㎡)				587,524		
調整倍率率(%/100%)				100/100		
償還率(%)						
有効面積(㎡)				315.25		
土地価格(円)				185,212,000		

④査定表

借地権価格
土地価格(円) 借地権割合(%) 借地権価格(円)

建物の査定表
借地権価格(円) 残存耐用年数/耐用年数 延床面積(㎡) 建物価格(円) 11,249,000
160,000 14年/25年

対象不動産の評価額
土地価格(円) 建物価格(円) 調整率(%) 評価額(円) 196,466,000
185,212,000 11,249,000 100

Copyright © 2000-2004 T&S Co., Ltd. All rights reserved.

土地建物評価レポート Report 3
作成日: 平成19年9月4日

⑤事例概要

区分	番号	用途	価格(円/㎡)	用途地域・商業率/容積率/調整率
公有地	香田台-121	香田台団地成城4丁目4番2号	613,900	1区画 容積率: 40% 商業率: 20%
公有地	香田台-16	香田台団地成城4丁目2番2号	628,000	1区画 容積率: 40% 商業率: 20%
公有地	香田台-34	香田台団地成城4丁目5番4号	536,900	1区画 容積率: 40% 商業率: 20%
商業用地	香田台-1	香田台団地成城4丁目1番1号	555,000	1区画 容積率: 40% 商業率: 20%
商業用地	香田台-2	香田台団地成城4丁目1番2号	515,000	1区画 容積率: 40% 商業率: 20%
商業用地	香田台-3	香田台団地成城4丁目1番3号	477,000	1区画 容積率: 40% 商業率: 20%

⑥公示価の推移

地籍公示価 香田台-121 香田台団地成城4丁目4番2号

年/月	2008.11	2009.01	2009.03	2009.05	2009.07
価格(円/㎡)	613,900	628,000	622,800	615,000	610,000
調整率(%)	-	A1.1	A2.1	A1.1	A1.1

Copyright © 2000-2004 T&S Co., Ltd. All rights reserved.

土地建物評価レポート Report 4
作成日: 平成19年9月4日

⑦事例プロット図

凡例 ●地籍公示 ▲地籍調整 ○調査事例


Copyright © 2000-2004 T&S Co., Ltd. All rights reserved.

土地建物評価レポート Report 5
作成日: 平成19年9月4日

⑧路線価表示住宅地図

Copyright © 2000-2004 T&S Co., Ltd. All rights reserved.

評価エビデンスが記載された評価レポートは全部で5ページあります。保存してご活用ください。

PDFファイルの保存は画面左上のツールバーにあるフロッピーディスクの絵  をクリックしてください。

TAS-MAP評価方法の説明

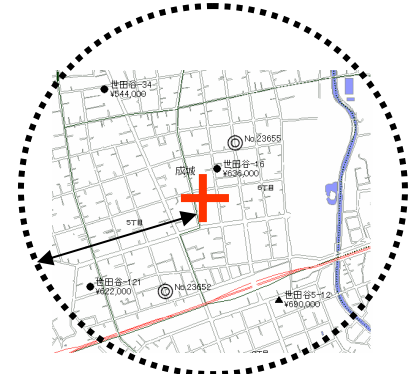
■土地価格は比準方式にて評価をします。

事例価格*1 × 時点修正 × 地域格差率 × 個別格差率 = 対象地の価格

*1 TAS-MAPの事例価格は標準化補正されているため、事情補正および標準化補正は不要です。

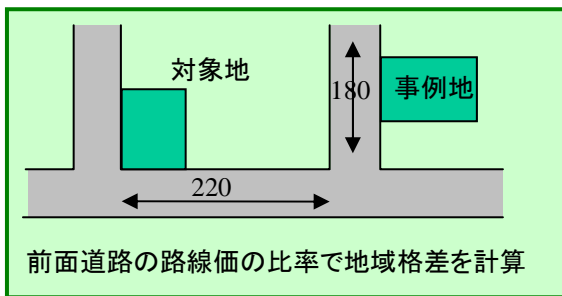
土地比準表						
項番	1	2	3	4	5	6
項目名						
① 事例	世田谷-121 公示地	世田谷-16 公示地	世田谷-34 公示地	調査-1	調査-2	調査-3
価格(円/㎡)	613,000	628,000	536,000	555,000	477,000	650,000
② 時点修正(%/100%)	99/100	100/100	99/100	99/100	99/100	100/100
③ 地域格差(千円)	510/490	510/500	510/430	510/450	510/400	510/510
④ 前面路線/事例地路線価						
試算値(円/㎡)	631,640	640,560	629,363	622,710	602,093	650,000
平均(円/㎡)	629,394					
個別格差率(%/100%)	102/100					
個別要因(%)	中間画地(南)(2.0)					
有効面積(㎡)	150.25					
土地価格(円)	96,458,000					

①事例の収集

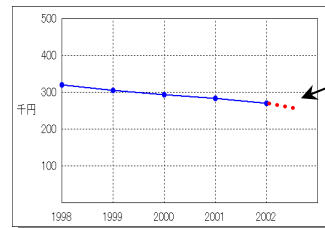


半径2km以内、同一用途、価格水準の乖離のおおきくない標準化補正された事例を収集(事例が少ない場合は距離用途を拡大)。

③地域格差



②時点修正



事例地の地価公示等の価格推移を現在時点まで延長して適用

④個別格差率

個別格差率はユーザにより設定変更可能

■建物価格は定額法にて評価をします。

建物の査定表			
再調達原価(円)	残存耐用年数/耐用年数	延床面積(㎡)	建物価格(円)
140,000	9年/20年	80.25	5,056,000

■評価額は調整率(市場性)を考慮して求めます。

対象不動産の評価額			
土地価格(円)※	建物価格(円)	調整率(%)	評価額(円)
96,458,000	5,056,000	95	96,438,000

※借地権の場合は、借地権価格となります。