

きらめき市民大学 様

今知りたいでしょ！不動産

－ 売買・相続・投資で困らないために－

2024.9.25

不動産鑑定士

山口 和範

第1部

地価を調べる

地価の種類

⇒ 一物四価？

①実勢価格・取引価格（100～105）

- 実際の取引価格

②公示価格・基準地価格（100）

- 公示価格（毎年1月1日現在の価格／3月下旬発表）－国土交通省
- 基準地価格（毎年7月1日現在の価格／9月下旬発表）－都道府県

③相続税路線価（80）

- 毎年1月1日現在の価格／7月初め発表－国税庁

④固定資産税評価額（70）

- 3年に1回評価替／下落は毎年反映－市町村

①実勢価格・取引価格

⇒「不動産情報ライブラリ」(国土交通省)

The screenshot shows the homepage of the Real Estate Information Library (不動産情報ライブラリ) website. The page features several navigation buttons for different search methods and data access options. A red circle highlights the button labeled "データの検索・ダウンロード" (Search and Download Data) under the "不動産価格の情報をご覧になりたい方へ" (For those who want to view real estate price information) section.

不動産情報ライブラリ
不動産情報ライブラリとは、不動産の取引価格、地価公示等の価格情報や防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等、不動産に関する情報をご覧になることができる国土交通省のWEBサイトです。

Language

地図から探したい方へ
地域から探したい方へ

地図表示
地域検索

不動産価格の情報を
ご覧になりたい方へ
データの検索・ダウンロード

地価の情報を
ご覧になりたい方へ
データの検索
データのダウンロード

調査票が届いた方へ
不動産取引価格アンケート回答

主要都市における土地取引価格の概況

お知らせ

2024/06/21
地図表示画面でアクセス数が想定を大きく上回った時に、ゼンリン地図の表示が不安定になる場合があります。その場合には、「地図切り替え」ボタンを使い、背景地図を切り替えていただくようお願いいたします。

2024/05/31


[トップ](#) > 不動産価格（取引価格・成約価格）情報の検索・ダウンロード

不動産価格（取引価格・成約価格）情報の検索・ダウンロード

[マニュアル](#)

[制度と用語](#)

検索条件設定

[条件設定を閉じる](#) 

地域

住所からの場合 路線・駅名からの場合

埼玉県

東松山市

箭弓町

価格情報区分

不動産取引価格情報  成約価格情報 

種類

宅地（土地及び土地と建物）

※成約価格情報は【土地と建物】・【中古マンション等】のみ検索可能です。
※成約価格情報の場合、「土地と建物」とは「戸建て」を指します。

時期

2023年第1四半期

～

2023年第4四半期

現在の条件での検索結果：14件

 ダウンロード

 一覧表示

留意事項

検索結果一覧

埼玉県 東松山市 箭弓町の土地取引件数 46 件

検索条件：埼玉県 東松山市 箭弓町 / 宅地（土地及び土地と建物） / 2023年第1四半期 から 2023年第4四半期 まで / 不動産取引価格情報 成約価格情報

該当件数14件

並び順・絞り込みの解除

取引件数の推移を表示

該当の地図画面を表示

土地取引価格の概況画面を表示

No.	種類	価格情報区分 [?]	所在地	地域	最寄駅		取引総額	土地				建
					名称	距離		坪単価	面積	㎡単価	形状	
1	宅地(土地と建物)	成約価格情報	東松山市 箭弓町		東松山	10分	2,500万円		200㎡			
2	宅地(土地と建物)	成約価格情報	東松山市 箭弓町		東松山	10分	2,500万円		165㎡			
3	宅地(土地と建物)	成約価格情報	東松山市 箭弓町		東松山	10分	2,000万円		120㎡			
4	宅地(土地と建物)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	住宅地	東松山	6分	2,500万円		130㎡		不整形	
5	宅地(土地と建物)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	住宅地	東松山	6分	2,400万円		110㎡		長方形	
6	宅地(土地)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	3分	2,100万円	60万円	115㎡	18万円	不整形	
7	宅地(土地)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	4分	2,700万円	49万円	180㎡	15万円	不整形	
8	宅地(土地と建物)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	1分	52,000万円		1,100㎡		ほぼ整形	
9	宅地(土地)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	住宅地	東松山	9分	3,600万円	40万円	300㎡	12万円	ほぼ正方形	
10	宅地(土地と建物)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	住宅地	東松山	5分	2,000万円		135㎡		ほぼ台形	
11	宅地(土地)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	4分	2,900万円	32万円	300㎡	9.8万円	ほぼ長方形	
12	宅地(土地)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	4分	2,400万円	46万円	175㎡	14万円	ほぼ長方形	
13	宅地(土地)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	4分	1,500万円	43万円	110㎡	13万円	ほぼ台形	
14	宅地(土地と建物)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	住宅地	東松山	6分	750万円		250㎡		ほぼ台形	

② 公示地価・基準地価

⇒ 「不動産情報ライブラリ」 (国土交通省)

The screenshot shows the homepage of the Real Estate Information Library (不動産情報ライブラリ) website. The page features several navigation buttons for different search methods. A red circle highlights the 'データの検索' (Search Data) button, which is used for finding land prices. Other buttons include '地図表示' (Map Display), '地域検索' (Area Search), 'データの検索・ダウンロード' (Search and Download Data), '主要都市における土地取引価格の概況' (Overview of Land Transaction Prices in Major Cities), 'データのダウンロード' (Download Data), and '不動産取引価格アンケート回答' (Response to Real Estate Transaction Price Survey).

不動産情報ライブラリとは、不動産の取引価格、地価公示等の価格情報や防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等、不動産に関する情報をご覧になることができる国土交通省のWEBサイトです。

Language

地図から探したい方へ

地域から探したい方へ

不動産価格の情報を
ご覧になりたい方へ

地価の情報を
ご覧になりたい方へ

調査票が届いた方へ

データの検索・ダウンロード

データの検索

不動産取引価格アンケート回答

主要都市における土地取引価格の概況

データのダウンロード

お知らせ

2024/06/21
地図表示画面でアクセス数が想定を大きく上回った時に、ゼンリン地図の表示が不安定になる場合があります。その場合には、「地図切り替え」ボタンを使い、背景地図を切り替えていただくようお願いいたします。

2024/05/31

検索条件設定

条件設定を閉じる

区分

地価公示
※森林法、公園法、自然環境

地域

※地域は10件まで指定可能で
※都道府県地価調査の林地は

地域選択

用途区分

住宅地 商業地
 市街化調整区域内の

市街化調整区域内の現況宅地
査のみ)

調査年

令和6年 ~ 令

標準地番号・基準地番号から検索

都道府県選択

埼玉県

市区町村選択

東松山市

地名選択

地名

選択

現在の条件での検索結果：26,150件 (⚠️ 検索結果一覧では10,000件まで表示されます。※詳細は留意事項参照)

一覧表示

検索結果一覧

検索条件：地価公示 地価調査 / 埼玉県 東松山市 / 全ての区分 / 令和6年から令和6年まで / 全ての標準地番号・基準地番号

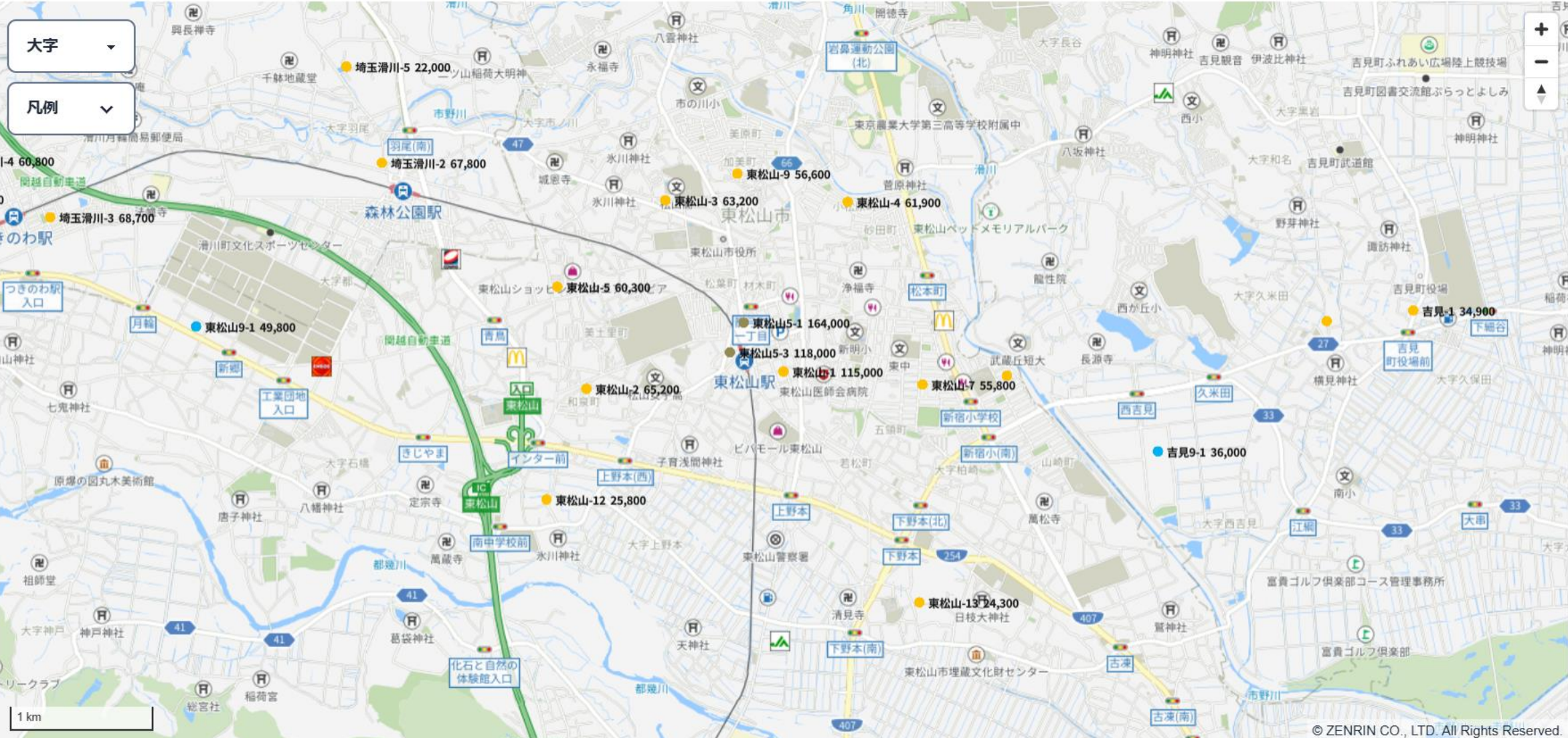
該当件数19件

並び順・絞り込みの解除

区分	標準地番号または基準地番号 ?	調査基準日	所在及び地番 ?	住居表示	価格 (円/㎡) ?	交通施設 ?		地積 (㎡) ?	形状(間口:奥行) ?
						名称	距離		
地価公示	東松山-1	令和6年1月1日	埼玉県東松山市箭弓町1丁目5434番2	箭弓町1-19-5	115,000(円/㎡)	東松山	350m	201(㎡)	(1.0:2.0)
地価公示	東松山-2	令和6年1月1日	埼玉県東松山市和泉町1654番31	和泉町6-39	65,200(円/㎡)	東松山	1,200m	147(㎡)	(1.2:1.0)
地価公示	東松山-3	令和6年1月1日	埼玉県東松山市松山町1丁目1060番3外	松山町1-3-22	63,200(円/㎡)	東松山	1,400m	187(㎡)	(1.0:1.0)
地価公示	東松山-4	令和6年1月1日	埼玉県東松山市小松原町14番3		61,900(円/㎡)	東松山	1,700m	184(㎡)	(1.0:1.0)
地価公示	東松山-5	令和6年1月1日	埼玉県東松山市松葉町4丁目3585番73	松葉町4-7-10	60,300(円/㎡)	東松山	1,800m	104(㎡)	(1.2:1.0)
地価公示	東松山-6	令和6年1月1日	埼玉県東松山市大字東平字末田757番1		18,500(円/㎡)	東松山	3,500m	569(㎡)	台形(1.0:1.5)
地価公示	東松山-7	令和6年1月1日	埼玉県東松山市六軒町15番9		55,800(円/㎡)	東松山	1,500m	152(㎡)	(1.0:1.2)
地価公示	東松山-8	令和6年1月1日	埼玉県東松山市白山台5番5		57,000(円/㎡)	高坂	2,000m	217(㎡)	(1.0:1.2)
地価公示	東松山-9	令和6年1月1日	埼玉県東松山市加美町3244番10	加美町6-15	56,600(円/㎡)	東松山	1,600m	120(㎡)	台形(1.2:1.0)
地価公示	東松山-10	令和6年1月1日	埼玉県東松山市沢口町12番19		47,000(円/㎡)	東松山	3,200m	165(㎡)	(1.0:1.5)
地価公示	東松山-11	令和6年1月1日	埼玉県東松山市新宿町13番9		45,100(円/㎡)	東松山	2,300m	116(㎡)	(1.0:1.5)
地価公示	東松山-12	令和6年1月1日	埼玉県東松山市大字下青鳥字寺海道19番2		25,800(円/㎡)	東松山	1,900m	349(㎡)	台形(1.2:1.0)
地価公示	東松山-13	令和6年1月1日	埼玉県東松山市大字下野本字上川入776番3		24,300(円/㎡)	東松山	2,600m	297(㎡)	(1.0:1.0)
地価公示	東松山-14	令和6年1月1日	埼玉県東松山市三宮2丁目20番4		80,600(円/㎡)	高坂	410m	156(㎡)	(1.0:1.5)

地図表示 地域検索 画面中心の街区を表示 地図切り替え 全レイヤの選択解除 マニュアル トップへ

価格情報 地形情報 防災情報 周辺施設情報 都市計画情報 人口情報等



別記様式第一

鑑定評価書（令和4年地価公示）

令和4年1月11日 提出
東松山 -1 宅地-1

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所		
東松山 -1	埼玉県	埼玉第9	氏名	不動産鑑定士 山口 和範	TEL.

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年1月1日	(4)鑑定評価日	令和4年1月4日	(6)路線価	[令和3年1月]路線価又は倍率	87,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年12月8日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)標準地	①所在及び地番並 ②「住居表示」	東松山市箭弓町1丁目5434番2 「箭弓町1-19-5」				③地積 (㎡)	(201)	④法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処 理施設 状況	⑧主要な交通施設との接 近の状況	2住居 (60,200) (その他) (60,180)	
(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 20 m		②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 201 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性 事項	特記 特記ない	街基準方位北、4.5 m市道	交通 東松山駅南東方 施設 350m	法令 2住居 (60,180) 規制			
(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象標準地 の 個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較 法	比準価格	118,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法に よる価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、東武東上線で概ね「東松山」駅徒歩圏の市街化区域内の住宅地。需要者の中心は、東松山市及び周辺の居住者、勤労者等と考えられるが、都内・県南の富裕層による駅近需要も見られる。周辺では大規模商業施設が開業したほか、近場で大手ハウスメーカーが戸建とマンションを分譲中で、売れ行きが好調。土地は40～50坪程度で1500～2000万円程度、新築の戸建物件は3千万円台、大手ハウスメーカー施工で4～5千万円が取引の中心。							
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、本件においては比準価格を重視し収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)前年公示価格等 からの	①代表標準地 口標準地 前年標準地番号 []	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 要因の 比較	⑥対象標準地の規 準 価格 (円/ ㎡)	⑦内 訳 標準化補正 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
	[前年代表標準地等の価格] 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]			
	⑧-1対象標準地の検討 ■継続 口新規 前年標準地の価格	⑨ 価格	[一般的要因] 日本はメディアが盛り過ぎたせいで年配をはじめコロナ恐怖心が残り、消費はゆるやかな回復となる。また、金融緩和と継続も物価・金					

R6基準地価 上昇率順位表（全国／全用途）

⇒インバウンドがもたらす地価上昇

順位	番号	都道府県	所在地	令和6年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176-4	120,000	+33.3
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096-2外	88,000	+33.3
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576-1	32,000	+33.3
4	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343-2	110,000	+32.5
5	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126-7	20,500	+32.3
6	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020-837外	52,200	+30.2
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600-3	28,500	+29.5
8	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36外	31,600	+29.0
9	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2-14-1	256,000	+28.6
10	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9-5外	257,000	+28.5

【沖縄県恩納村】

真栄田岬周辺

全体 8 位

住宅地全国 1 位

ダイビングポイントなどの観光
スポットに近く、移住等を目的と
した県外からの旺盛な需要が継続

【熊本県菊陽町・大津町・菊池 市・合志市】

JASM（TSMCが設立）

全体 1～5・7 位

商業地全国 1 位

工業地全国 1 位

R3.11に台湾の大手半導体メー
カー（TSMC）が菊陽町への工場
建設を発表して以降、関連企業も
含めた従業員向けの住宅のほか、
事務所や店舗、ホテル等の多岐に
わたる旺盛な需要が継続

【長野県白馬村】

白馬岩岳とマウンテンリゾート

全体 6 位

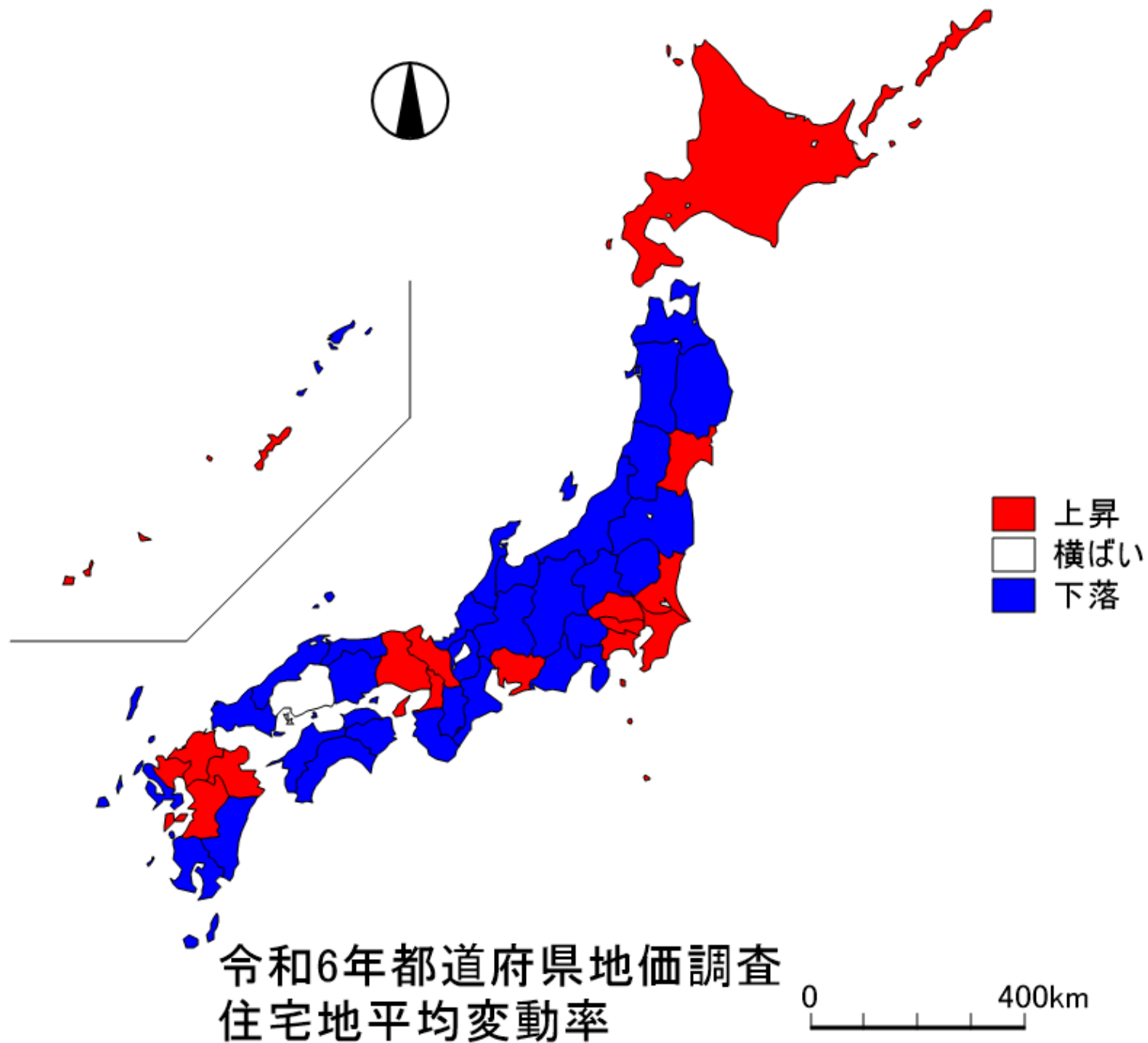
商業地全国 4 位

外国人を含めた観光客の回復に
より、ホテルやコンドミニアム用
地の旺盛な需要が継続

R6基準地価 下落率順位表 (全国/全用途)

⇒ 全て能登半島地震被災地

順位	番号	都道府県	所在地	令和6年価格 (円/m ²)	変動率 (%)
1	輪島5-1	石川県	輪島市新橋通八字2-18	23,200	△17.1
2	輪島5-2	石川県	輪島市門前町清水壺2	10,800	△16.3
3	輪島-2	石川県	輪島市河井町壺五部90-56外	25,400	△14.8
4	能登5-3	石川県	鳳珠郡能登町字松波壺○字26-1	12,200	△14.7
5	珠洲5-1	石川県	珠洲市飯田町壺壺部67-5	12,700	△14.2
6	輪島-4	石川県	輪島市門前町館イ1-1外	6,550	△13.8
6	穴水-2	石川県	鳳珠郡穴水町字由比ヶ丘は28	6,550	△13.8
8	能登-2	石川県	鳳珠郡能登町字鶴川弐○字35-5	5,350	△13.7
9	能登-4	石川県	鳳珠郡能登町字松波壺○字69	8,500	△13.3
10	内灘-6	石川県	河北郡内灘町字宮坂ホ20	11,800	△13.2



③相続税路線価

⇒ 国税庁のウェブサイト

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.rosenka.nta.go.jp>. The page title is "6 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表". The navigation bar includes tabs for Reiwa 6 (最新), Reiwa 5, Reiwa 4, Reiwa 3, Reiwa 2, Reiwa 1, and Heisei 30. The main content area is titled "令和6年分財産評価基準を見る" (View Heisei 30 Asset Valuation Standards). It contains a map of Japan with the Hokkaido region highlighted in pink. The text explains that the standards apply from January 1 to December 31, 2024, and that users should select their prefecture. A sidebar on the left contains navigation links and notices.

令和6年分(最新)	令和5年分	令和4年分	令和3年分	令和2年分	令和元年分	平成30年分
路線価図等の閲覧の仕方	路線価図の説明	評価倍率表(一般の土地等)の説明	土地評価の方法(タックスアンサーコード一覧へのリンク)			

現在のページ: [トップページ](#)

令和6年分財産評価基準を見る

この財産評価基準は、令和6年1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します。ただし、法令で別段の定めのあるもの及び別に通達するものについては、それによります。

都道府県を選択してください。

北海道

青森 秋田 岩手 山形 宮城 新潟 福島 群馬 栃木 茨城 石川 富山 長野 埼玉 東京 福井 岐阜 山梨 京都 鳥取 徳島

【お知らせ】

- 令和6年能登半島地震に係る調整率表を公開しました。[令和6年能登半島地震 調整率表](#)
- 令和2年分路線価等の10～12月分に係る補正率表を公開しました。[地価変動補正率表](#)
- 令和2年7月豪雨に係る調

6 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

[このページの使い方](#) | [サイトマップ](#) | [注意事項](#) | [お問い合わせ](#) | [国税庁](#)

トップページ
年分選択

令和6年分
都道府県選択

埼玉県 財産評価基準書目次

埼玉県 路線価図目次
市区町村選択

路線価図の説明を見る

評価明細書・調整率を見る

この市区町村の索引図を見る

この市区町村の評価倍率表を見る

路線価図(PDF)のみを表示

接続図

36009	36010	36011
36014	当図	36016
36019	36020	36021

当図と接続している路線価図番号を表示しています。ご覧になりたい番号をクリックし移動してください。

路線価は1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示しています。

(例) ← 300D →

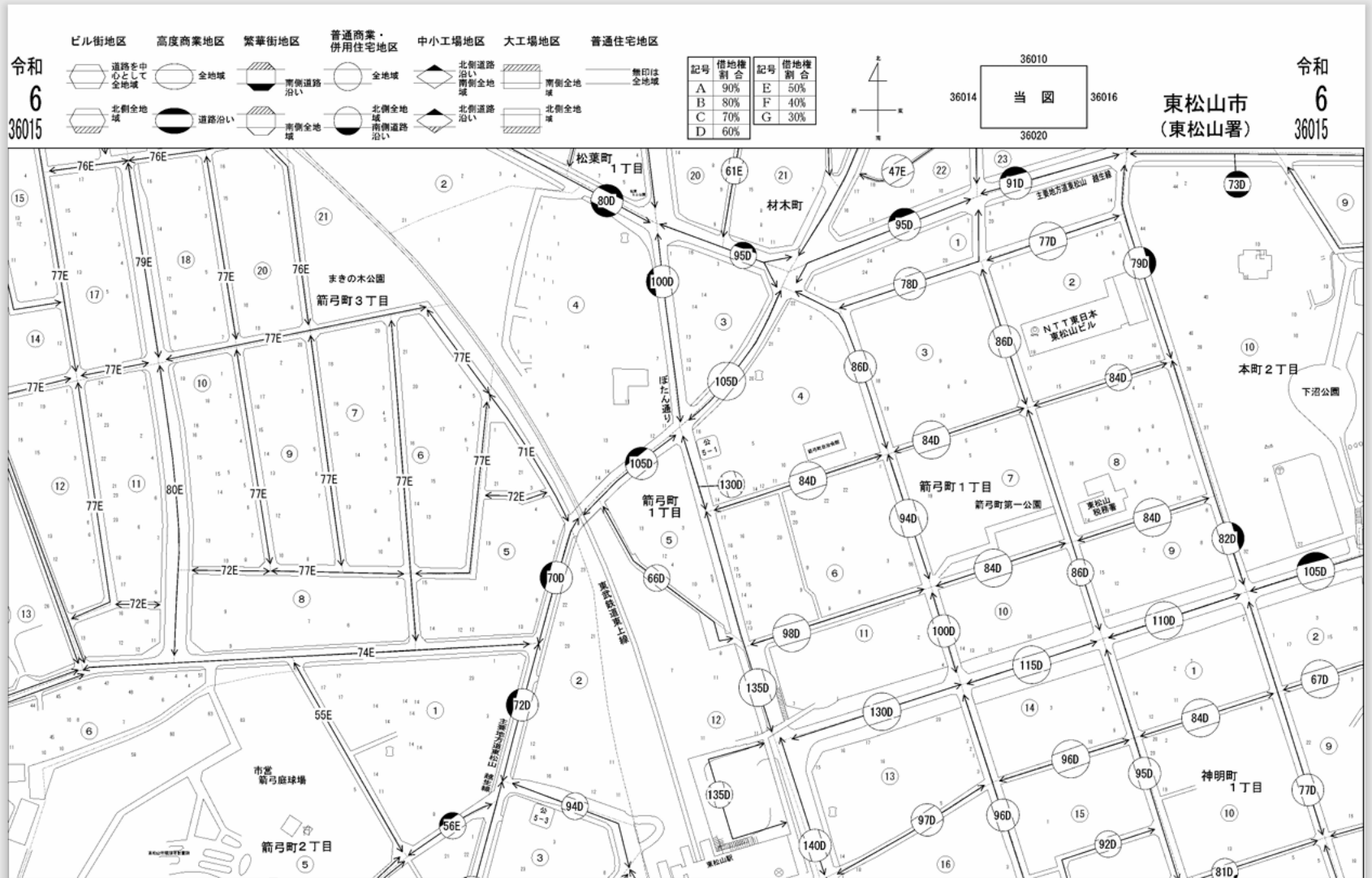
この路線価は、1平方メートル当たり300,000円(借地権割合)

現在のページ: [トップページ](#) > [令和6年分](#) > [埼玉県](#) > [路線価図](#) > [東松山市 \(町丁名索引\)](#) > [東松山市 \(索引図\)](#) > 36015(ページ)

Navigation icons: list, search, zoom, etc.

1 / 1

Search icon



令和6 36015

東松山市 (東松山署)

当図

36010, 36014, 36016, 36020

6 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

- ▶ [トップページ](#)
年分選択
- ▶ [令和6年分](#)
都道府県選択
- ▶ [埼玉県 財産評価基準書目次](#)
- ▶ [埼玉県 評価倍率表<一般の土地等用>目次](#)
市区町村選択
- ▶ [評価倍率表の説明を見る](#)
- ▶ [画面が開かない、印刷できないなどの場合](#)
- ▶ [この市区町村の路線価図を見る](#)
- ▶ [評価倍率表\(PDF\)のみを表示](#)

現在のページ: [トップページ](#) > [令和6年分](#) > [埼玉県](#) > [評価倍率表\(一般の土地等用\)](#) > [東松山市](#)

手描き | 1 / 9 | 検索 | 印刷 | 設定

令和6年分 倍率表 1頁

市区町村名: 東松山市		東松山税務署								
音順	町(丁目)又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
あ	あずま町1~4丁目	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
い	石橋	市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
		市街化調整区域								
		1 農業振興地域内の農用地区域								
		(1) 国道254号線沿、市道31号線沿			純	10純	14			
		(2) 上記以外の地域			純	9.5純	11			
		2 上記以外の地域								
		(1) 市道68(旧国道254)号線沿、主要地方道深谷東松山線沿	40	1.1	中	31中	40中	73中	73	
		(2) 国道254号線沿、市道31号線沿	40	1.1	中	31中	39中	79中	79	
		(3) 女堀、庚塚、下原、市川道、宿浦、中宿、下宿、東久保、上宿、愛宕	50	1.1	中	28中	35中	57中	57	
		(4) 上記以外の地域	40	1.1	中	14中	15中	29中	29	
	和泉町	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
	市ノ川	市街化調整区域								
		1 県道大谷材木町線沿、	40	1.1	中	31中	45中	67中	67	

④固定資産税評価額

⇒各自の納税通知書、又は「全国地価マップ」(資産評価システム研究センター)

The screenshot shows the homepage of the Chikamap website. The browser address bar displays 'https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal'. The main header features the title '全国地価マップ' (National Land Value Map) and the logo of the '一般財団法人 資産評価システム研究センター' (Research Center for Property Assessment System). Below the header, there is a section titled 'この「全国地価マップ」ではお住まいの地域の次の4つの公的土壌評価情報がご覧いただけます。' (In this 'National Land Value Map', you can view the following four public land evaluation information for your area). This section lists four categories: 1. 固定資産税路線価等 (Fixed Asset Tax Line Values, etc.), 2. 相続税路線価等 (Inheritance Tax Line Values, etc.), 3. 地価公示価格 (Land Value Disclosure Prices), and 4. 都道府県地価調査価格 (Prefectural Land Value Survey Prices). To the right of this list is an 'お知らせ' (Notice) section dated 2024-3-12, providing update schedules for each category. Below this, there is a '掲載マップ一覧' (List of Published Maps) section with three map thumbnails and search buttons for '固定資産税路線価等', '相続税路線価等', and '地価公示・地価調査'. At the bottom, there is a grid of partner logos including '市町村の皆様へ 日本不動産研究所', '分譲マンション 価格表・図面集', '大和不動産鑑定', '資産評価支援 朝日航洋', '高精度な地図データベース 国際航業', '見えないだけに、かかる アジア航測', '株式会社 GIS マルコ ポーロ 高橋システムズ', and '谷澤総合鑑定所'. A QR code is also present for the smartphone site. The footer contains 'ご利用上の注意' (Terms of Use) and contact information for the Research Center.

全国地価マップ

「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土壌評価情報をご覧いただけます。

2画面表示 リンク 画像保存 印刷 使い方ガイド

- 固定(令5)
- 固定(令4)
- 固定(令3)
- 固定(令2)
- 相続(令5)
- 相続(令4)
- 相続(令3)
- 相続(令2)
- 公示等(令6)
- 公示等(令5)
- 公示等(令4)
- 公示等(令3)
- 公示等(令2)

固定資産税路線価等 (令和5年度)

← 現在地 東松山市松山 付近 透過性 初期値

入力例:東京都港区、105-0001、虎ノ門駅 検索

探す

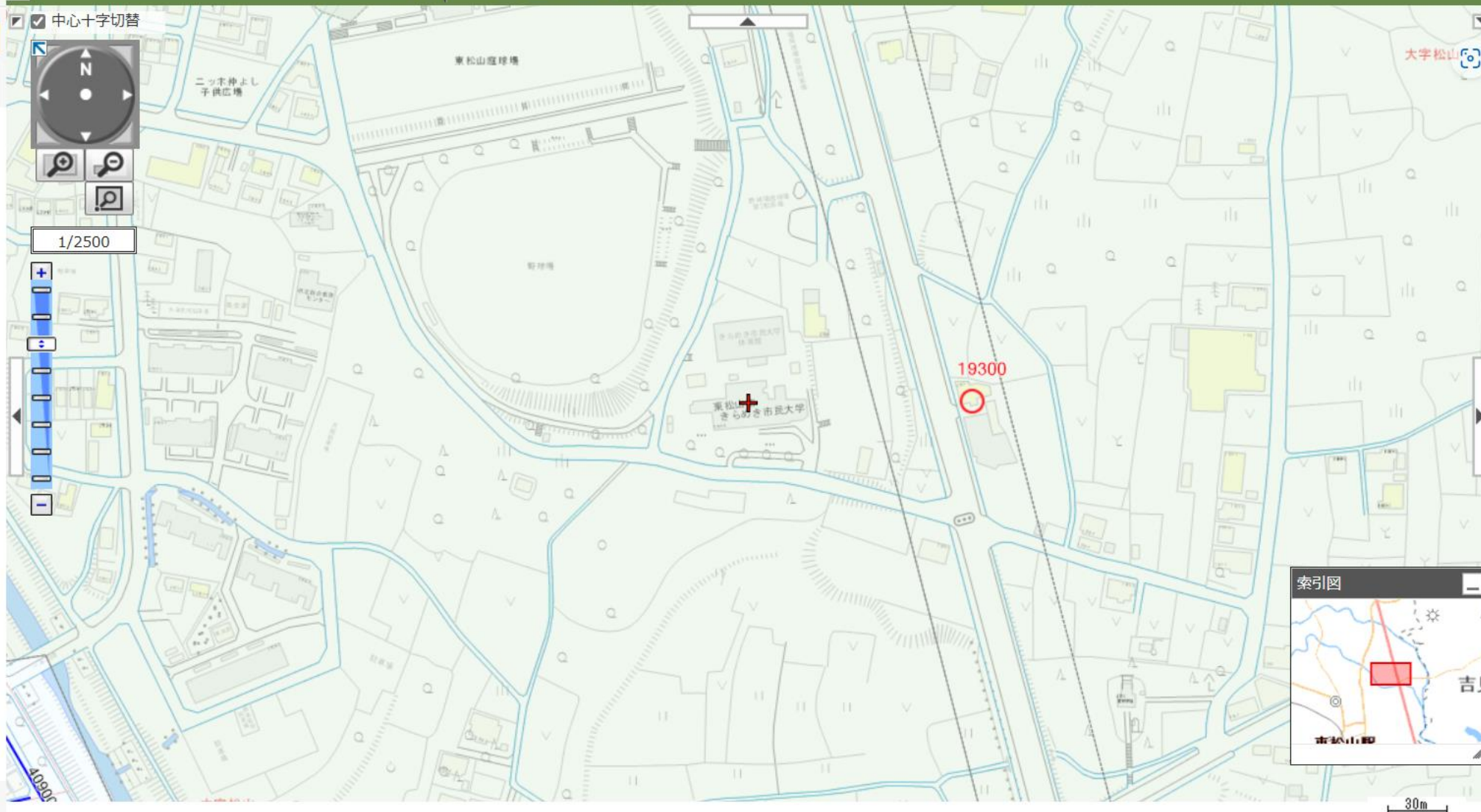
表示切替 全て選択 全てはずす

基準・標準宅地または路線をクリックすると詳細情報が表示されます。

- 凡例
- 基準・標準宅地 円/m²
 - 5000 基準・標準宅地価格
 - ↔ 路線 (主要な街路)
 - ↔ 路線 (その他の街路)
 - 3000 路線価 円/m²
 - 用途地区凡例▽

- 固定資産税路線価
- 基準・標準宅地
- 状況類似地域 (区)

住所一覧から検索



日本で地価が高い所ベストテン

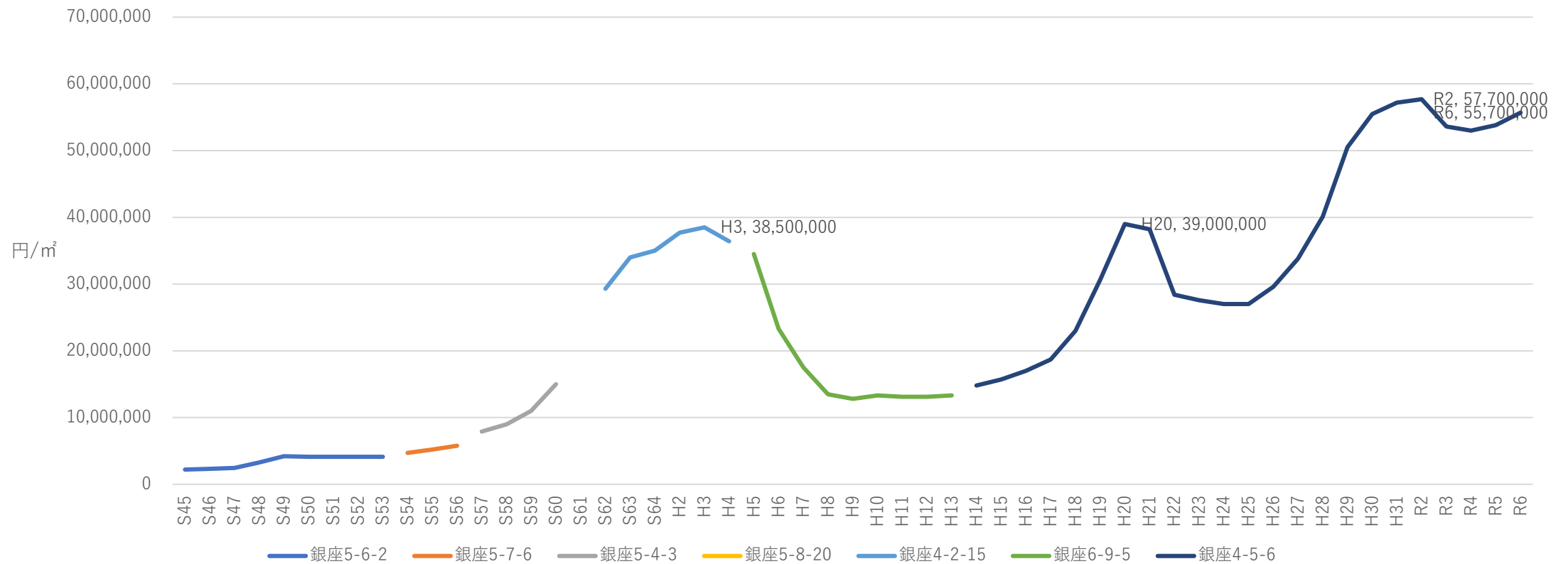
(令和6年公示地価・基準地価より)

順位	番号	都道府県	所在地	令和6年価格 (円/m ²)	変動率 (%)
1	公・中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6	55,700,000	+3.5
2	公・中央5-41	東京都	中央区銀座5-4-3	47,600,000	+3.5
3	公・中央5-29 基・中央5-13	東京都	中央区銀座2-6-7	42,100,000	+5.0
4	公・中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19	39,900,000	+3.4
5	公・新宿5-35	東京都	新宿区新宿3-24-1	38,000,000	+3.8
6	公・新宿5-24	東京都	新宿区新宿3-30-11	36,900,000	+5.4
7	公・千代田5-2	東京都	千代田区丸の内2-4-1	36,800,000	+0.3
8	公・渋谷5-22	東京都	渋谷区宇田川町23-3	31,300,000	+9.8
9	公・中央5-2 基・中央5-14	東京都	中央区銀座6-8-3	30,000,000	+4.2
10	公・中央5-18	東京都	中央区銀座4-2-15	29,600,000	+3.5

日本の最高価格地（銀座）の推移

⇒80年代後半バブル期もファンドバブル期も優に超えている

(出所) 国土交通省「地価公示」



埼玉で地価が高い所ベストテン

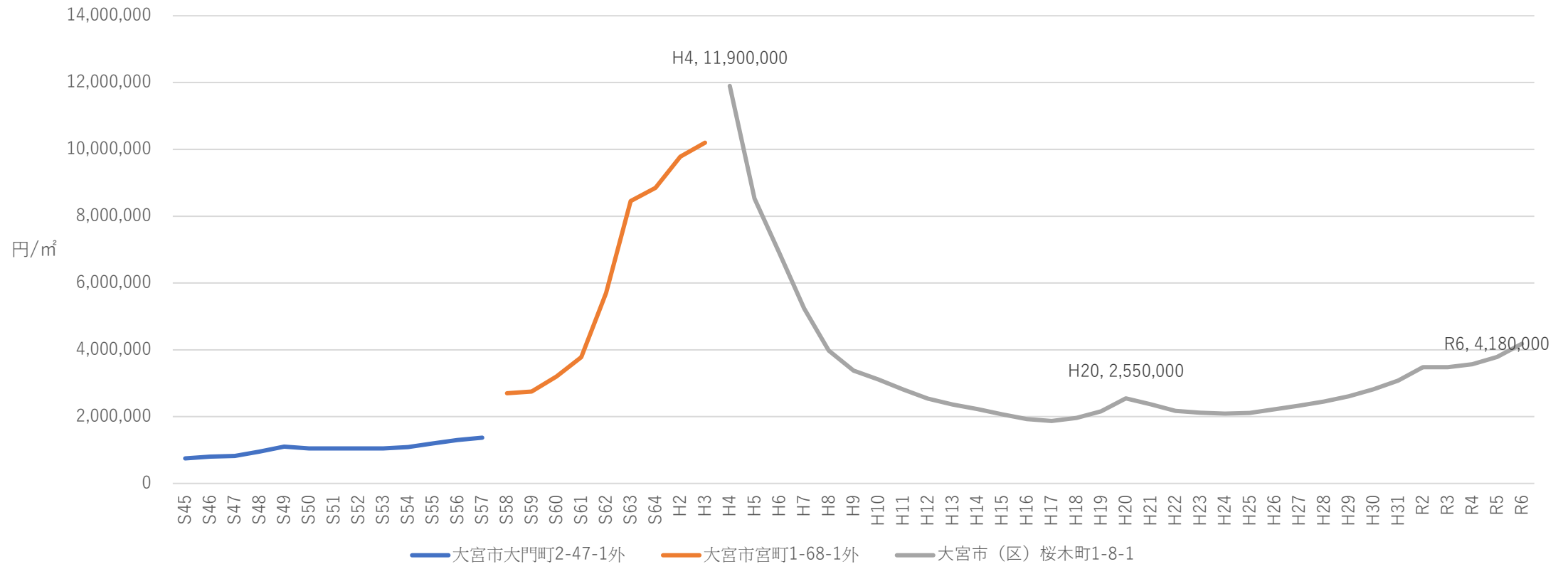
(令和6年公示地価・基準地価より)

順位	番号	所在地	令和6年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	公・さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1-8-1	4,180,000	+10.3
2	基・さいたま大宮5-3	さいたま市大宮区桜木町2-4-9	3,090,000	+10.0
3	基・さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区宮町1-86-1	2,560,000	+8.9
4	公・さいたま大宮5-14	さいたま市大宮区仲町1-37-1外	2,480,000	+8.8
5	公・川口5-1	川口市栄町3-5-1	2,300,000	+2.7
6	公・さいたま大宮5-16	さいたま市大宮区桜木町2-155外	2,180,000	+9.0
7	基・さいたま大宮5-6	さいたま市大宮区吉敷町4-262-16外	1,960,000	+8.3
8	公・さいたま浦和5-1	さいたま市浦和区高砂2-1-23	1,690,000	+8.3
9	公・さいたま浦和5-3	さいたま市浦和区高砂2-11-13	1,500,000	+7.9
10	公・川口5-2 基・川口5-1	川口市栄町3-12-2	1,430,000	+4.4

埼玉の最高価格地（大宮駅周辺）の推移

⇒ ファンドバブル期超えも、80年代後半バブル期には遠く及ばない

(出所) 国土交通省「地価公示」



東松山 & 比企で地価が高い所ベストテン

(令和6年公示地価・基準地価より)

順位	番号	所在地	令和6年価格 (円/m ²)	変動率 (%)
1	公・東松山5-1 基・東松山5-1	東松山市箭弓町1-4-15	164,000	0
2	公・東松山5-3	東松山市箭弓町2-3-2	118,000	0
3	公・東松山-1 基・東松山-7	東松山市箭弓町1-19-5	115,000	+0.9
4	公・東松山5-2	東松山市元宿1-13-7外	105,000	0
5	基・東松山-3	東松山市高坂駅東口第一区画整理40-8	97,500	+1.0
6	公・東松山-15	東松山市あずま町1-11-13	83,600	+1.7
7	公・東松山-14	東松山市元宿2-29-4	80,600	+1.0
8	基・滑川-1	比企郡滑川町みなみ野3-5-7外	77,900	0
9	基・東松山-5	東松山市幸町12-40	70,300	+0.3
10	公・滑川-3	比企郡滑川町月の輪2-14-3外	68,700	0

今知りたいでしょ！不動産市況

外から人や企業を呼び込める地域の地価が上昇。
知恵を絞って変化していかないと、人口減少で消滅してしまう。

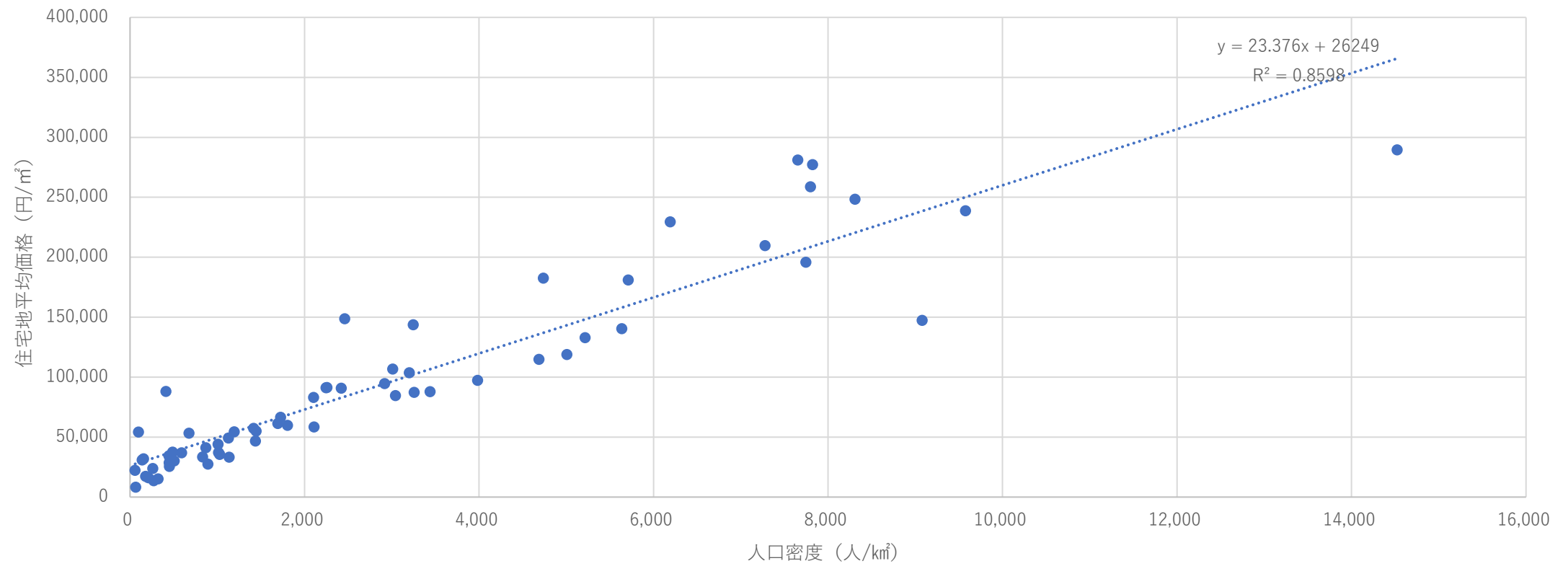
第2部

土地の価格形成要因

住宅地価格は何で決まる？①

⇒人口密度

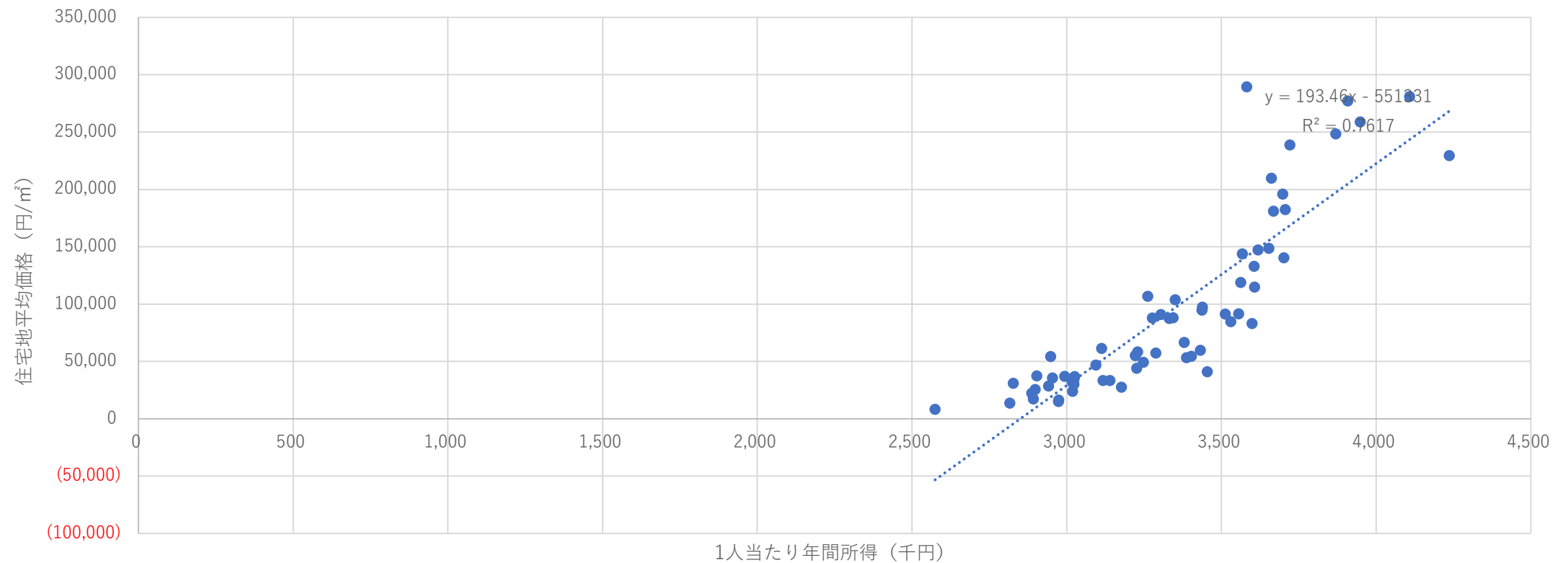
(出所) 国土交通省「R6地価公示」、埼玉県推計人口 (R6.1.1)

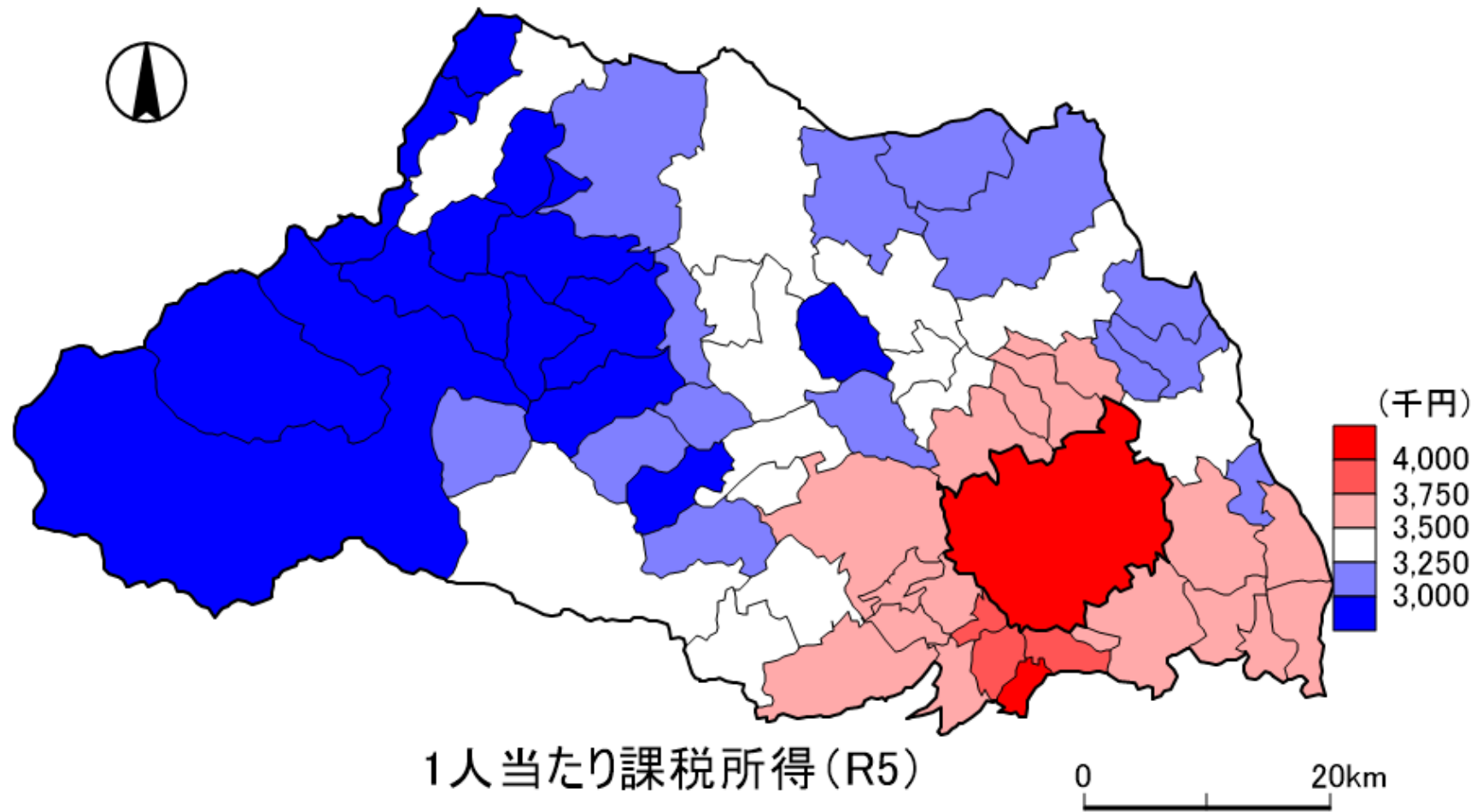


住宅地価格は何で決まる？②

⇒所得

(出所) 国土交通省「R6地価公示」、総務省「R5年度市町村税課税状況等の調」





課税所得ランキング (R5)

⇒居住地で所得が見えてしまう…

全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)	全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)	全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)	全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)	全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)
1	東京都	港区	13,973	26	千葉県	浦安市	4,812	55	東京都	墨田区	4,236	211	埼玉県	上尾市	3,563	630	埼玉県	松伏町	3,113
2	東京都	千代田区	11,217	27	東京都	国立市	4,808	56	埼玉県	さいたま市	4,236	215	埼玉県	吉川市	3,556	663	埼玉県	幸手市	3,094
3	東京都	渋谷区	10,719	28	北海道	安平町	4,791	63	東京都	荒川区	4,147	223	埼玉県	伊奈町	3,530	778	埼玉県	嵐山町	3,026
4	北海道	猿払村	8,727	29	兵庫県	西宮市	4,758	64	東京都	北区	4,126	237	埼玉県	蓮田市	3,513	780	埼玉県	川島町	3,024
5	東京都	中央区	7,810	30	北海道	浜頓別町	4,751	68	埼玉県	和光市	4,108	270	埼玉県	本庄市	3,455	782	埼玉県	鳩山町	3,023
6	東京都	目黒区	7,169	31	東京都	小金井市	4,722	79	東京都	江戸川区	3,983	280	埼玉県	鶴ヶ島市	3,438	788	埼玉県	越生町	3,019
7	東京都	文京区	7,073	32	東京都	国分寺市	4,686	81	東京都	板橋区	3,978	283	埼玉県	桶川市	3,437	794	埼玉県	横瀬町	3,017
8	兵庫県	芦屋市	7,007	33	東京都	中野区	4,666	86	埼玉県	朝霞市	3,948	290	埼玉県	久喜市	3,432	842	埼玉県	毛呂山町	2,994
9	東京都	新宿区	6,207	34	北海道	佐呂間町	4,660	98	埼玉県	戸田市	3,909	319	埼玉県	熊谷市	3,403	879	埼玉県	長瀬町	2,974
10	東京都	世田谷区	6,200	35	愛知県	長久手市	4,653	106	埼玉県	志木市	3,869	328	埼玉県	滑川町	3,387	880	埼玉県	美里町	2,974
11	東京都	武蔵野市	5,813	36	神奈川県	逗子市	4,652	125	東京都	葛飾区	3,755	331	埼玉県	鴻巣市	3,380	913	埼玉県	上里町	2,954
12	北海道	枝幸町	5,594	37	東京都	大田区	4,645	126	東京都	足立区	3,752	360	埼玉県	入間市	3,351	919	埼玉県	秩父市	2,948
13	東京都	品川区	5,569	38	大阪府	箕面市	4,582	140	埼玉県	川口市	3,721	363	埼玉県	飯能市	3,344	926	埼玉県	吉見町	2,942
14	山梨県	忍野村	5,394	39	東京都	調布市	4,495	143	埼玉県	所沢市	3,706	375	埼玉県	北本市	3,332	987	埼玉県	寄居町	2,903
15	北海道	雄武町	5,367	40	東京都	練馬区	4,475	146	埼玉県	越谷市	3,701	392	埼玉県	坂戸市	3,305	1000	埼玉県	小川町	2,898
16	千葉県	芝山町	5,254	41	大阪府	豊中市	4,447	148	埼玉県	ふじみ野市	3,698	407	埼玉県	東松山市	3,288	1010	埼玉県	ときがわ町	2,892
17	神奈川県	鎌倉市	5,193	42	北海道	湧別町	4,430	156	埼玉県	富士見市	3,668	418	埼玉県	春日部市	3,277	1020	埼玉県	小鹿野町	2,887
18	東京都	杉並区	5,159	43	愛知県	日進市	4,415	160	埼玉県	新座市	3,662	440	埼玉県	狭山市	3,262	1147	埼玉県	皆野町	2,827
19	北海道	興部町	5,108	44	大阪府	吹田市	4,395	165	埼玉県	三芳町	3,654	449	埼玉県	日高市	3,247	1171	埼玉県	神川町	2,816
20	長野県	軽井沢町	5,005	45	神奈川県	横浜市	4,370	184	埼玉県	草加市	3,618	473	埼玉県	宮代町	3,229	1606	埼玉県	東秩父村	2,575
21	東京都	江東区	4,987	46	神奈川県	川崎市	4,357	189	埼玉県	三郷市	3,607	480	埼玉県	深谷市	3,226	1737	秋田県	藤里町	2,333
22	東京都	豊島区	4,960	47	兵庫県	宝塚市	4,352	190	埼玉県	八潮市	3,606	485	埼玉県	杉戸町	3,222	1738	青森県	大鱒町	2,297
23	神奈川県	葉山町	4,890	48	愛知県	みよし市	4,301	193	埼玉県	白岡市	3,599	538	埼玉県	羽生市	3,177	1739	青森県	西目屋村	2,276
24	東京都	三鷹市	4,883	49	神奈川県	藤沢市	4,285	202	埼玉県	蕨市	3,582	585	埼玉県	加須市	3,139	1740	高知県	大豊町	2,264
25	東京都	台東区	4,824	50	東京都	狛江市	4,284	207	埼玉県	川越市	3,568	622	埼玉県	行田市	3,117	1741	群馬県	南牧村	2,237

1人当たりGDPに見る 日本の国力（国際競争力）低下

【1995年】

RANK	Country Name	GDP per capita (current US\$)
1	Monaco	101866
2	Liechtenstein	78631
3	Luxembourg	51032
4	Switzerland	50155
5	Japan	44197
6	Denmark	35351
7	Norway	34875
8	Bermuda	33989
9	Germany	31658
10	Austria	30325
:	:	:
13	United States	28690

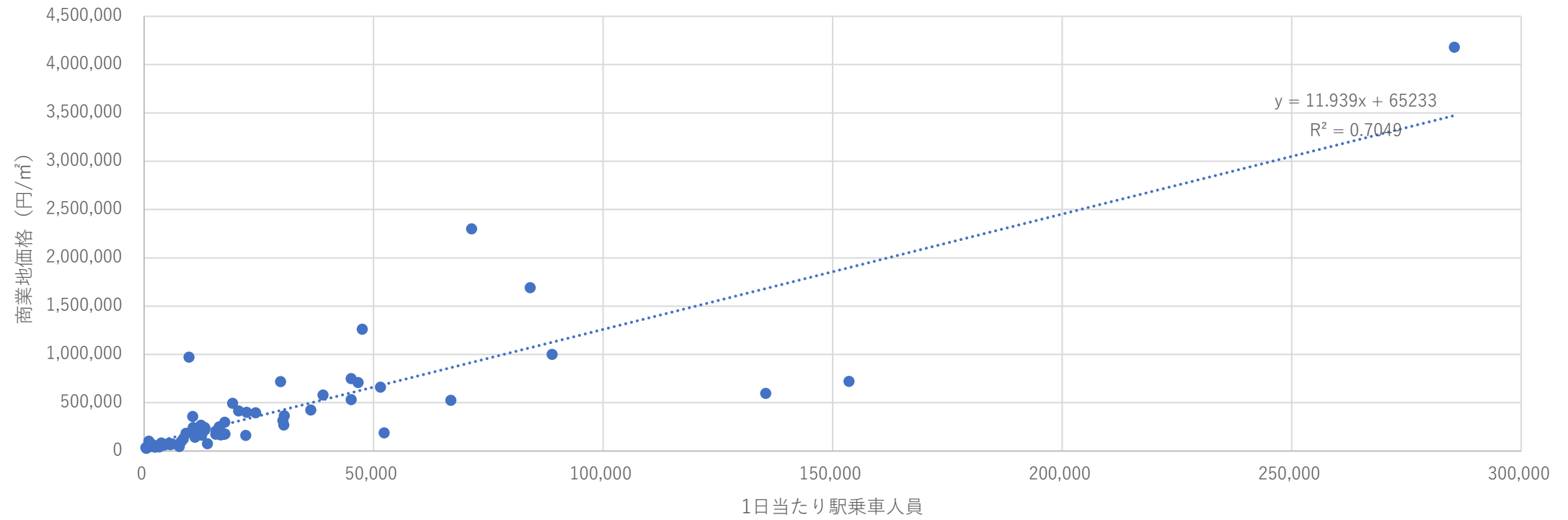
【2023年】 ※Monaco, Liechtenstein, Bermuda, Cayman Islands, Qatar, Faroe Islands, Channel Islands, Guam, New Caledonia等の2023年データは未掲出

RANK	Country Name	GDP per capita (current US\$)
1	Luxembourg	128259.4
2	Ireland	103684.9
3	Switzerland	99994.94
4	Norway	87961.78
5	Singapore	84734.26
6	United States	81695.19
7	Iceland	78811.06
8	Denmark	67967.38
9	Macao SAR, China	66835.06
10	Australia	64711.77
:	:	:
32	Japan	33834.39

商業地価格は何で決まる？

⇒ 駅乗車人員

(出所) 国土交通省「R6地価公示・地価調査」、埼玉県統計年鑑「鉄道による駅別旅客及び貨物輸送状況 (R4)」



駅乗車人員ランキング (R5) と 増減率ランキング

駅乗車人員ランキング (R5)

順位	駅名	線名	R4乗車人員(1日平均)	R5乗車人員(1日平均)	増減率
1	大宮	JR	226,249	244,393	8%
2	浦和	JR	84,116	88,213	5%
3	和光市	東武	75,194	79,509	6%
4	朝霞台	東武	71,893	74,442	4%
5	川口	JR	71,354	74,001	4%
6	南越谷	JR	67,815	70,123	3%
7	新越谷	東武	66,802	69,009	3%
8	北朝霞	JR	63,526	65,888	4%
9	大宮	東武	59,205	62,080	5%
10	川越	東武	55,019	57,349	4%
11	蕨	JR	51,467	53,921	5%
12	南浦和	JR	51,308	53,808	5%
13	西川口	JR	50,446	52,921	5%
14	さいたま新都心	JR	49,332	52,622	7%
15	所沢	西武	47,505	50,562	6%
16	武蔵浦和	JR	46,593	48,677	4%
17	北浦和	JR	45,085	47,163	5%
18	志木	東武	45,116	46,834	4%
19	草加	東武	38,985	40,296	3%
20	上尾	JR	36,335	38,032	5%

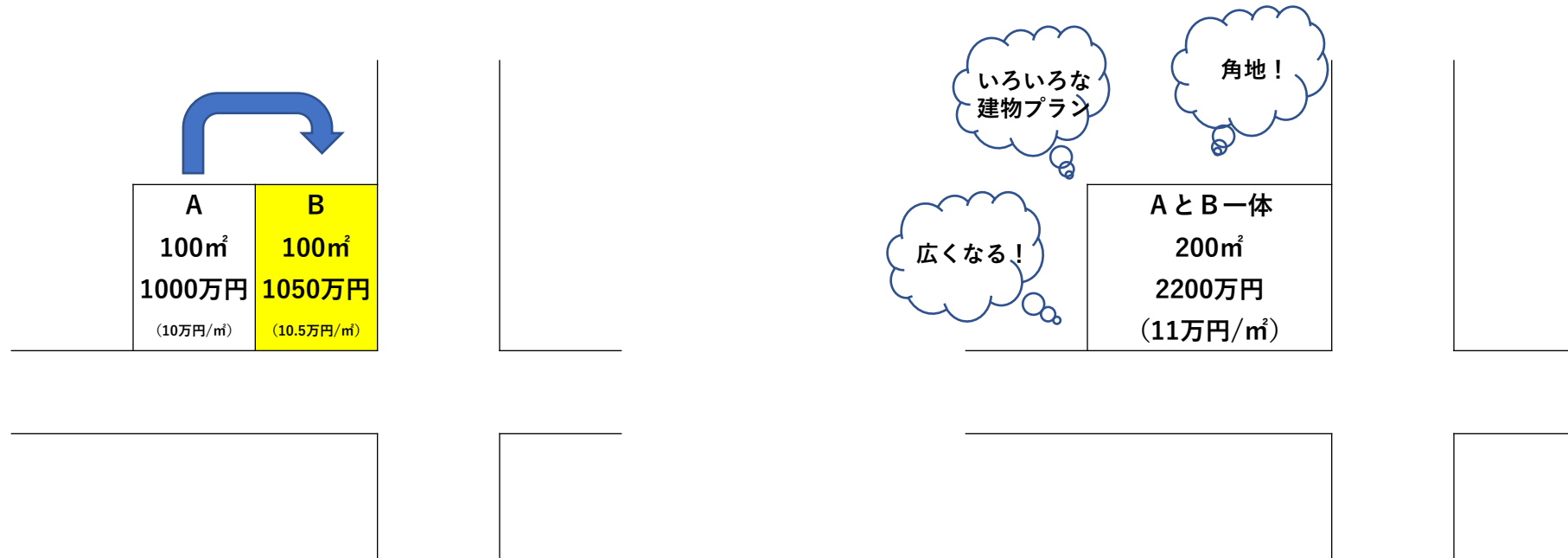
増減率ランキング

順位	駅名	線名	R4乗車人員(1日平均)	R5乗車人員(1日平均)	増減率
183	正丸	西武	70	84	20%
155	本庄早稲田	JR	1,722	1,929	12%
179	東吾野	西武	200	223	12%
170	横瀬	西武	602	672	12%
84	浦和美園	埼玉高速	10,558	11,665	10%
166	みなみ寄居	東武	763	833	9%
120	新井宿	埼玉高速	5,492	5,976	9%
56	東川口	埼玉高速	15,958	17,276	8%
1	大宮	JR	226,249	244,393	8%
104	戸塚安行	埼玉高速	7,802	8,426	8%
37	八潮	TX	22,357	24,132	8%
139	元加治	西武	3,208	3,463	8%
91	北与野	JR	9,982	10,747	8%
106	南鳩ヶ谷	埼玉高速	7,571	8,131	7%
86	鳩ヶ谷	埼玉高速	10,777	11,527	7%
74	籠原	JR	12,395	13,256	7%
115	吉川美南	JR	5,906	6,315	7%
143	西武秩父	西武	2,900	3,097	7%
81	西大宮	JR	11,329	12,099	7%
14	さいたま新都心	JR	49,332	52,622	7%

第3部

売買・相続・投資で役立つ知恵

高く売りたい時の知恵 ⇒ 「限定価格」



限定価格 = 「隣の土地は倍出しても買え」 (格言)

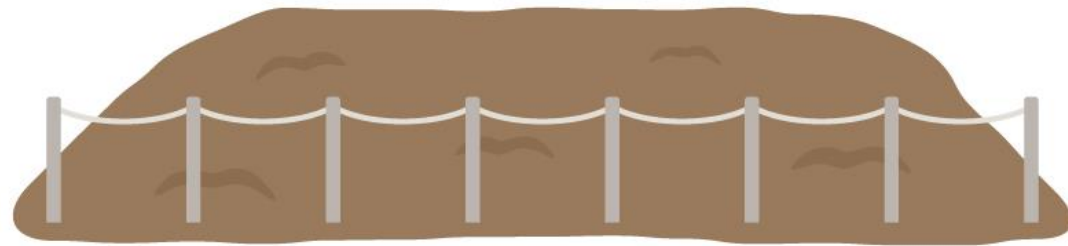
A と B 一体にすると2200万円の価値となる場合



隣地所有者はBを購入するに当たり、1050万円に上乗せして「1200万円」まで出してもいい

安く買いたい時の知恵 ⇒ 「取壊最有効」

1,000万円



土地（更地）100m²

How much?

上物付きで「900万円」



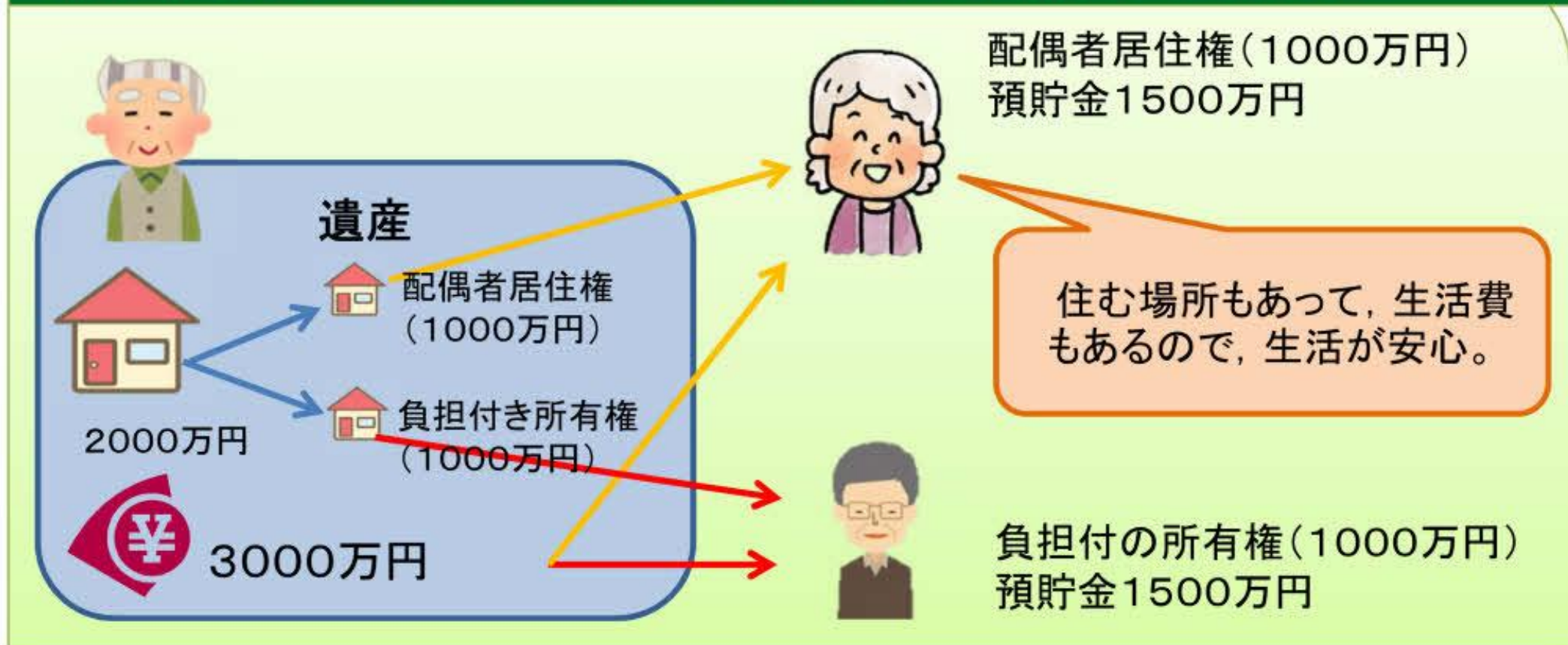
土地	100m ²
建物（築40年）	0円
取壊費用	100万円

売買でかかる税金

売る時	買う時
「譲渡所得税」 ①短期（5年内） 譲渡益 × 約40% （但し特例あり） ②長期（5年超） 譲渡益 × 約20% （但し特例あり）	① 「不動産取得税」 固定資産税評価額 × $\frac{1}{2}$ （土地のみ） × 4% （但し特例あり） ② 「登録免許税」 固定資産税評価額 × 1.5%（建物は2%） （但し特例あり） ③ 「消費税」 建物価格 × 10% （但し個人間売買はかからない）

配偶者居住権（2020.4.1施行）

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。



図表4 マンションの相続税評価額の見直し方法

狙い → 市場価格との乖離の実態を踏まえ、その評価方法を見直して市場価格の6割程度に調整する

新しい相続税評価額の求め方

従来の相続税評価額 × 当該マンション一室の 評価乖離率 × 0.6

建物の固定資産税評価額 + 土地の相続税評価額

※土地は敷地全体に敷地権割合を掛けて算出

上記の **評価乖離率** は、「① × △0.033 + ② × 0.239 + ③ × 0.018 + ④ × △1.195 + 3.220」により計算したものとする。

- ① 当該マンション一室に係る建物の **築年数** (1年未満の端数は1年)
- ② 当該マンション一室に係る建物の「**総階数指数**」として、「**総階数 ÷ 33** (1.0を超える場合は1.0)」
- ③ 当該マンション一室の **所在階**
- ④ 当該マンション一室の「**敷地持分狭小度**」として、
「**当該マンション一室に係る敷地利用権の面積 ÷ 当該マンション一室に係る専有面積**」により計算した値

※評価乖離率が0.6分の1以下(約1.67以下)となるマンション一室は従来の相続税評価額×1.0とする。

※評価乖離率が1.0未満となるマンション一室の評価額は次による。

従来の相続税評価額 × 当該マンション一室の評価乖離率

施行時期… 2024年1月1日以後の相続等または贈与により取得した区分所有マンションに適用する

相続Tips

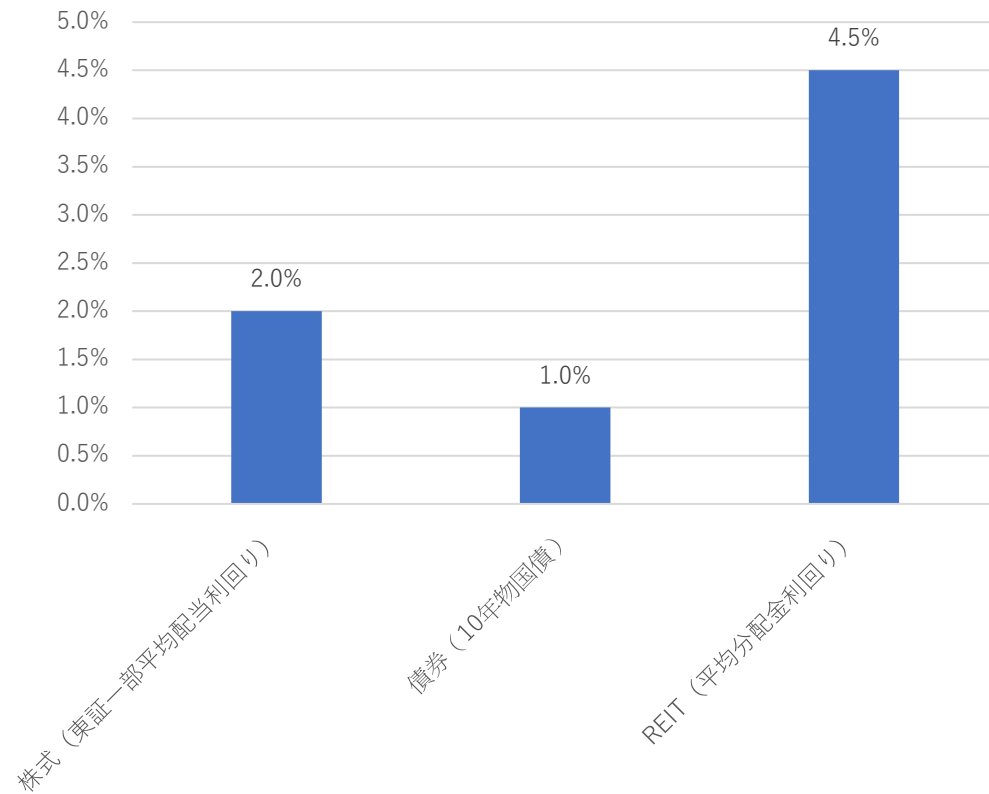
- 共有は後々揉めるケースが多い。
- 不動産は特例（小規模宅地等）を使える人が相続すれば全員にとって有利
- 分けにくい収益物件の相続は早めに子どもに渡すのが鉄則
- 借入＝節税ではなく、「借入をしたうえで、資産の組替を行うと節税になる」。
- 転ばぬ先の遺言→法務局の自筆証書遺言書保管制度（2020年7月～）
- 相続登記の義務化（2024年4月～）→3年以内に登記しないと10万円以下の罰金

「Jリート（不動産投資信託）」とは？

- 投資家から資金を集めて不動産を運用して得た賃料収入等を元に投資家に分配する金融商品
- オフィス、レジデンス（賃貸マンション）、商業施設、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設等様々な不動産に投資
- 全58銘柄（ほかインフラ5銘柄）。株と同じように売買できる（ミドルリスク・ミドルリターン）
- 法人税が掛からないので、配当（分配金）利回りが高い

Jリート の利回りと代表的資産

利回り比較 (イメージ図)



※この資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としており、投資勧誘を目的としておりません。

株価 P を求める式（配当割引モデル）

$$P = \frac{d}{Y - g}$$

d : 配当

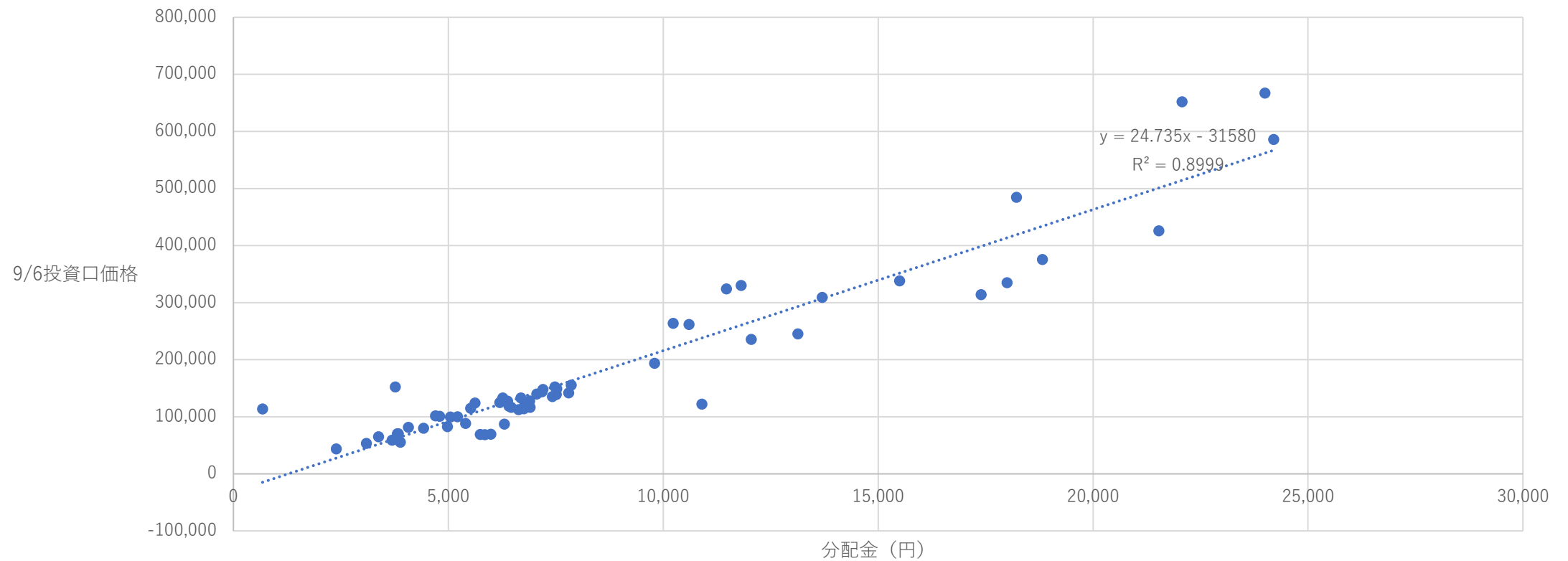
Y : 株主資本利益率（割引率）

g : サステイナブル成長率

分配金（配当）と投資口価格（株価）の回帰分析

正相関（決定係数 R^2 も0.89）

（出所） JAPAN REIT、各社ウェブサイト



今知りたいでしょ！相続対策

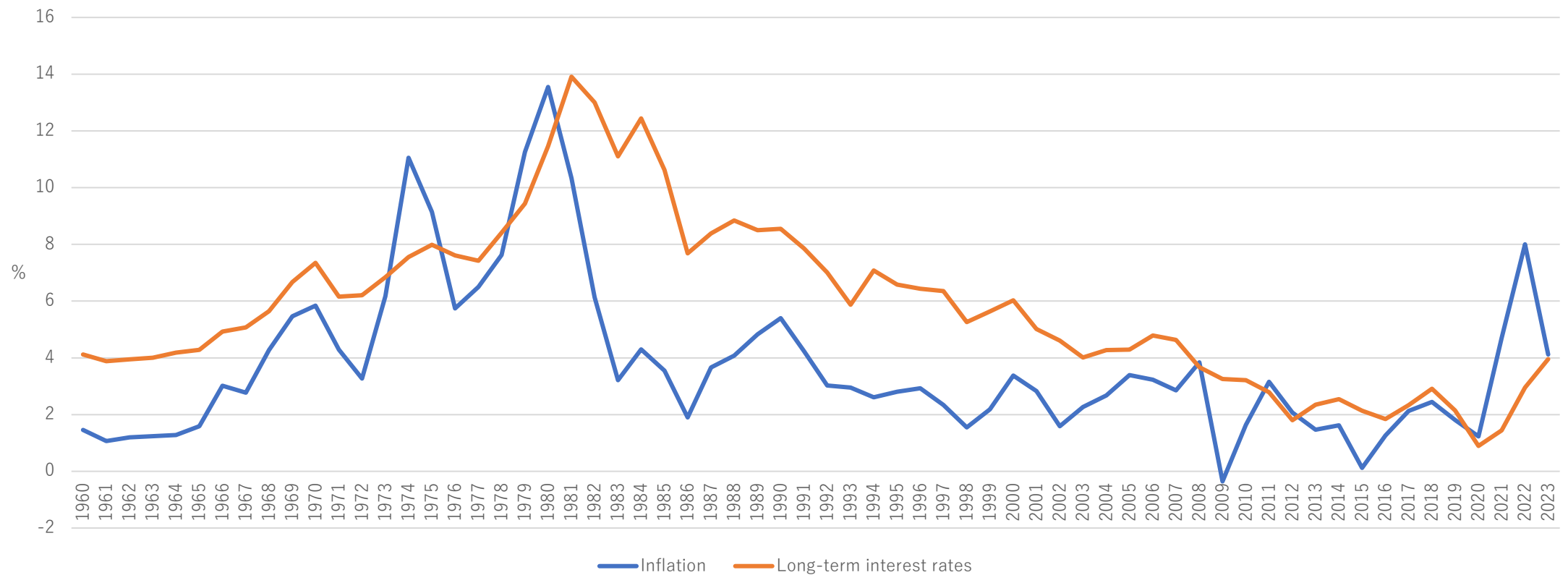
相続対策は「過ぎたるは猶及ばざるが如し」。そして郊外のアパマン投資は「地主」しか採算合わない。

第4部 市況を読む

中央銀行の使命 ⇒ 「物価の番人」

米国の場合

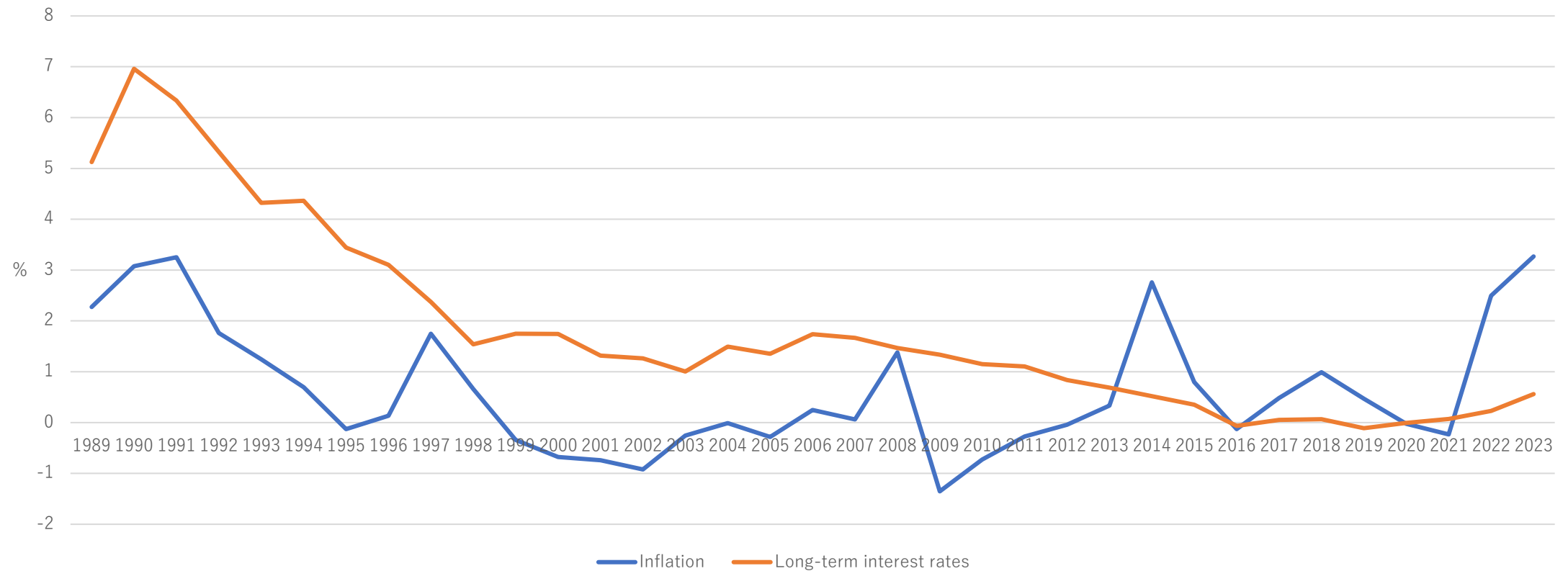
(出所) WB、OECD



中央銀行の使命 ⇒ 「物価の番人」

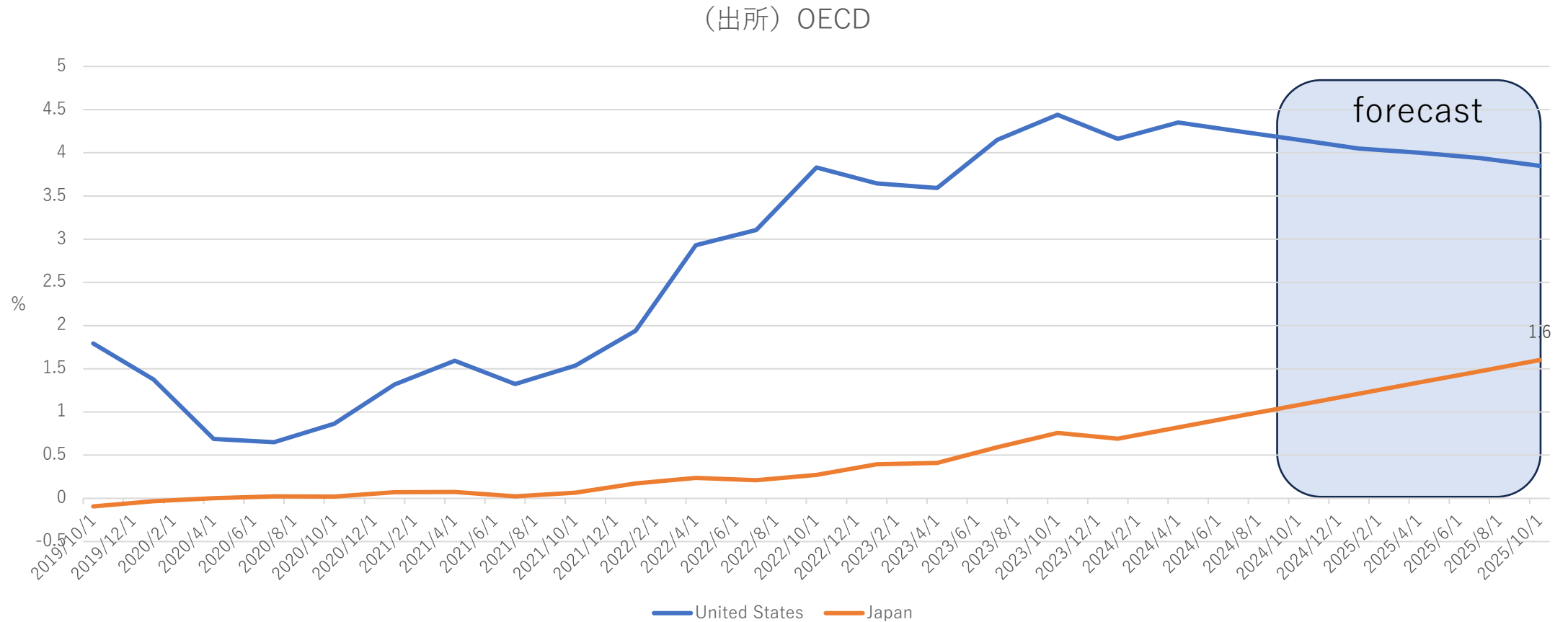
日本の場合

(出所) WB、OECD



長期金利の行方

米国は緩やかに下がり、日本は緩やかに上がる



不動産の価格 P を求める式（収益還元法）

$$P = \frac{a}{R}$$

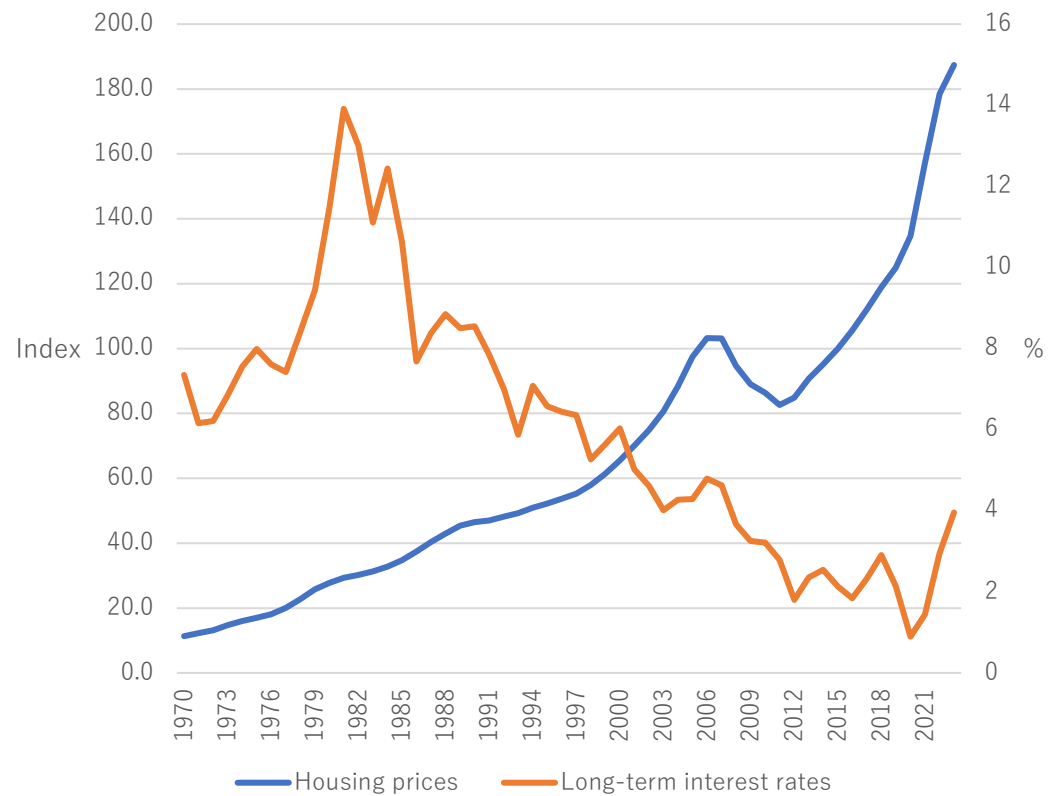
a ：純収益（賃料）

R ：還元利回り

長期金利と住宅価格（米国）

負相関

(出所) OECD

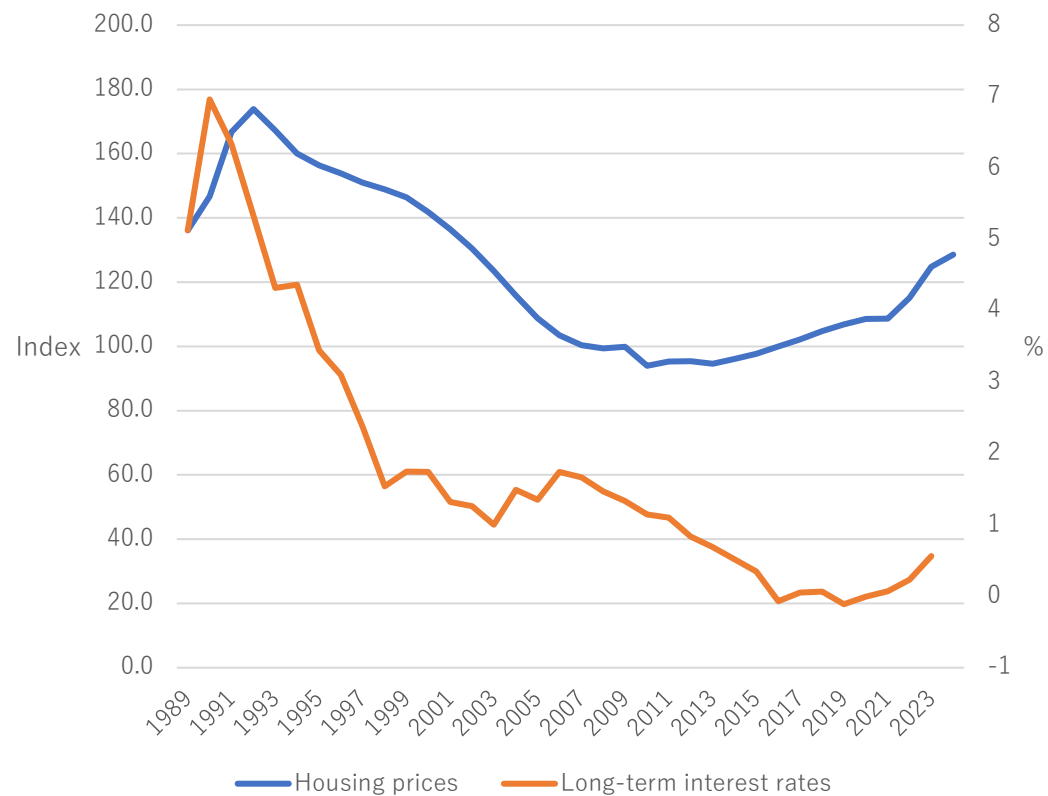


相関係数	Long-term interest rates	Housing prices
Long-term interest rates	1	-0.750405682
Housing prices	-0.750405682	1

長期金利と住宅価格（日本）

1990年代は正相関、2000年代は無相関、2010年代は負相関

(出所) OECD



相関係数(全体)	Long-term interest rates	Housing prices
		1
	0.81414411	1



相関係数(1990年代)	Long-term interest rates	Housing prices
		1
	0.950011835	1

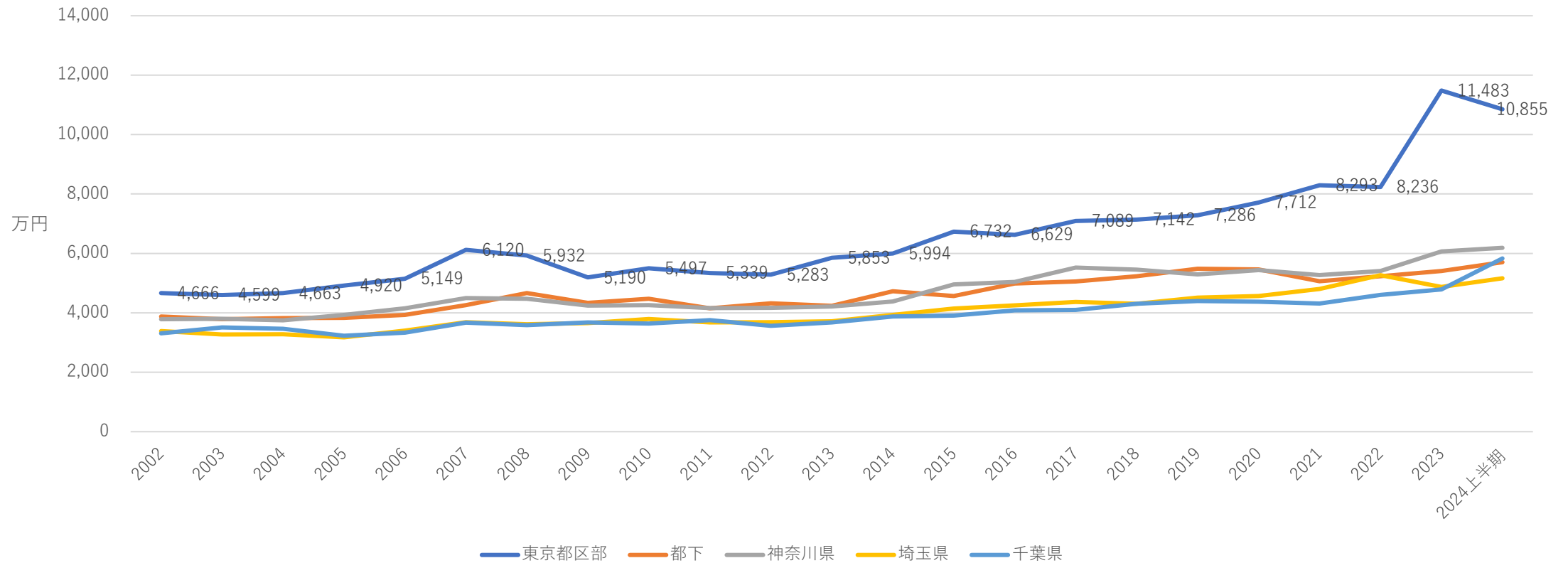
相関係数(2000年代)	Long-term interest rates	Housing prices
		1
	-0.087601921	1

相関係数(2010年代)	Long-term interest rates	Housing prices
		1
	-0.904065419	1

新築マンション平均価格の推移

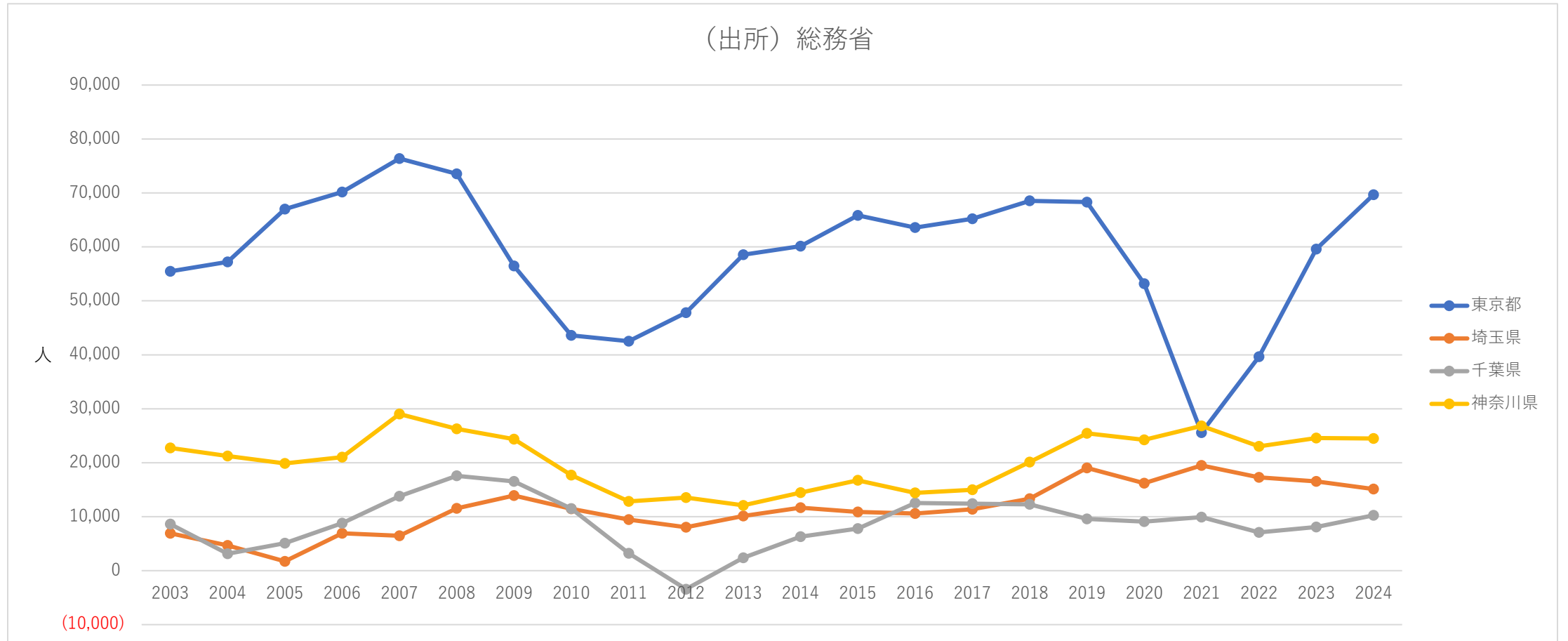
都区部は円安で外国人も買い手に加わり 1億超え

(出所) 不動産経済研究所



首都圏転入超過数の推移（各年上半期合計）

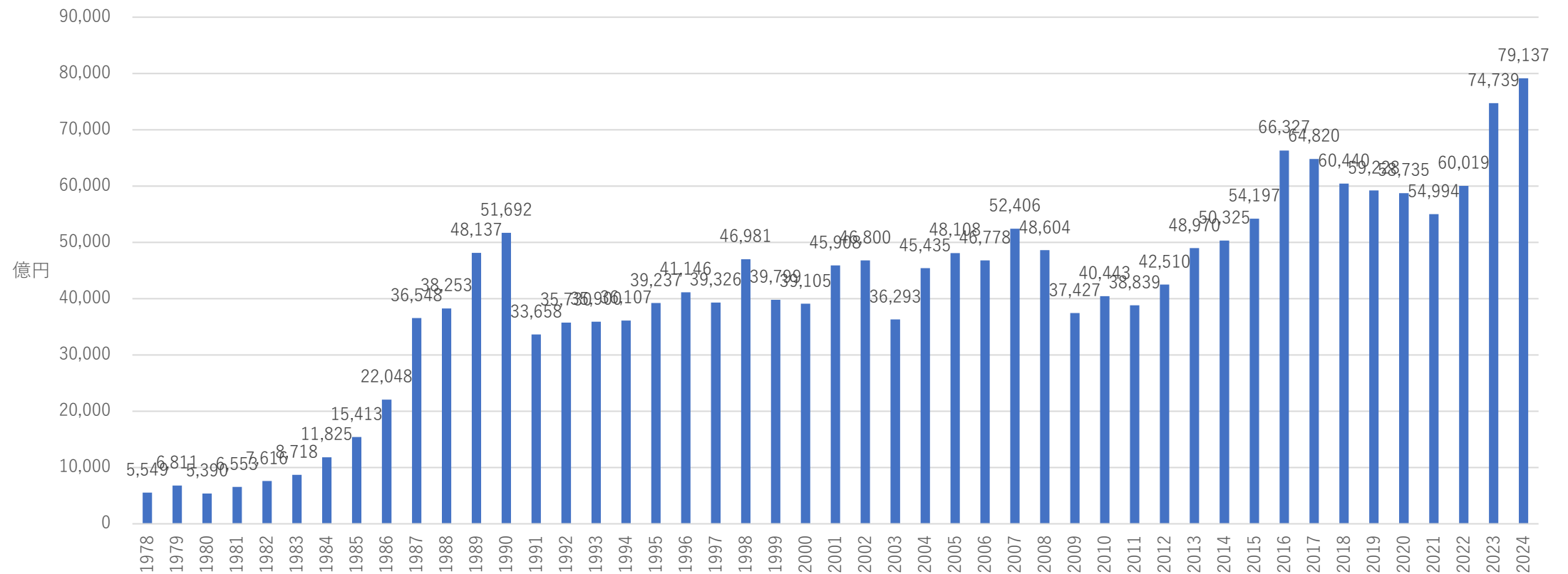
東京はV字回復どころか、コロナ禍前を上回り、ファンドバブル期に迫る



不動産業向け貸出の推移（各年上半期合計）

2024年も過去最高額。やはりバブル？

(出所) 日本銀行



今知りたいでしょ！金融政策とバブル

日銀が異次元金融緩和の修正を小出しに打ち出し、長期も短期も今後金利は上昇局面を迎える。

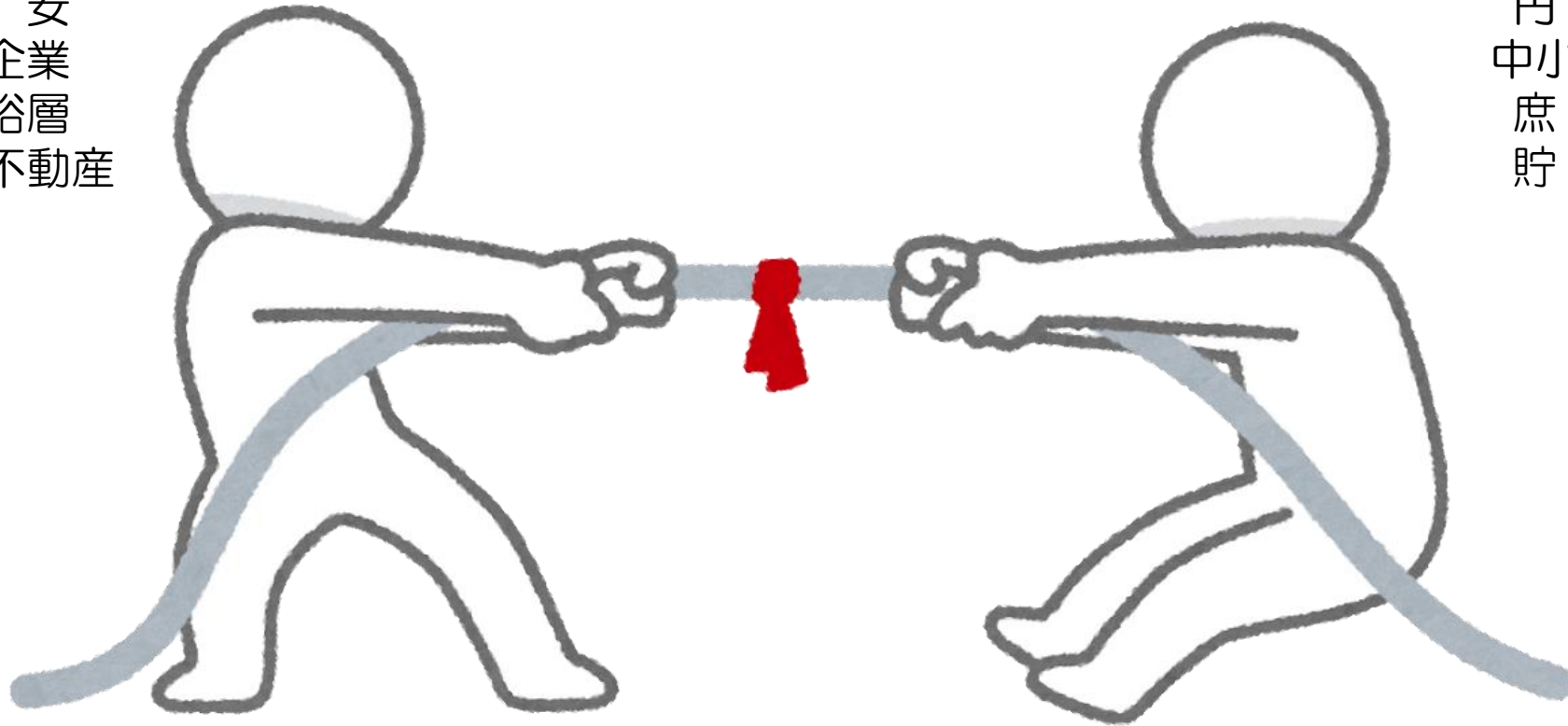
とはいえ、依然金利は低水準で推移しているため、都心マンションを中心としたバブルが最終局面に差し掛かった模様である。

政府・日銀はどっちの味方？

政策でわかるスタンス。アベノミクスはどっちの味方だった？新総理は？

利下げ（金融緩和）

円 安
大企業
富裕層
株・不動産



利上げ（物価抑制）

円 高
中小企業
庶民
貯金

ご清聴ありがとうございました<m()m>

有限会社 山口不動産鑑定所

Value with Great Insight

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

T 0493-22-0567

F 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp