

# 鑑定師たち

－不動産の売買・相続・投資で困らないために－

2025.9.25

不動産鑑定士

山口 和範



# 「不動産鑑定士」とは？（ChatGPT5より）

不動産鑑定士は、一言でいうと「土地や建物の価格を正しく評価する専門家」です。

## ### 役割

- \* 土地や建物が「いくら価値があるか」を、専門的な知識と法律に基づいて判断します。
- \* 売買、相続、担保（ローン）、地代・家賃の設定など、不動産の価格や賃料を決める必要がある場面で活躍します。

## ### 特徴

- \* 国家資格であり、試験は難関（司法試験・公認会計士試験と並ぶレベル）です。
- \* 「不動産の医者」とも例えられることがあり、客観的・中立的な立場で評価します。

## ### 身近な例

- \* マンションを売るときに「適正価格はいくら？」を知る。
- \* 相続で土地を分けるときに「公平な評価額」を出す。
- \* 企業が土地を担保にお金を借りるときに「資産価値」を証明する。

👉 つまり、不動産鑑定士は「不動産の価格を決める公的な専門家」と覚えるとわかりやすいです。

# 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 (reinfolib.mlit.go.jp). The page features several navigation buttons for finding real estate information. 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  
地図表示

地域から探したい方へ  
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  
主要都市における土地取引価格の概況

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

お知らせ  
2025/07/30  
以下のデータを更新しました。  
不動産取引価格情報/成約価格情報 (取引時期が令和7年1月~3月のデータを追加)

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	<input checked="" type="radio"/> 住所からの場合 <input type="radio"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産取引価格情報 ⓘ <input checked="" type="checkbox"/> 成約価格情報 ⓘ
種類	宅地（土地及び土地と建物） ▼ <small>※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。</small>
時期	2024年第2四半期 ▼ ~ 2025年第1四半期 ▼ <small>※地図画面で表示可能な期間は直近5年分となります。</small>

現在の条件での検索結果：8件

ダウンロード

一覧表示

現在の条件での検索結果：8件

↓ ダウンロード 一覧表示

### 検索結果一覧

埼玉県 東松山市 箭弓町の土地取引件数 18 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） / 2024年第2四半期 から 2025年第1四半期 まで / 不動産取引価格情報 成約価格情報

該当件数8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

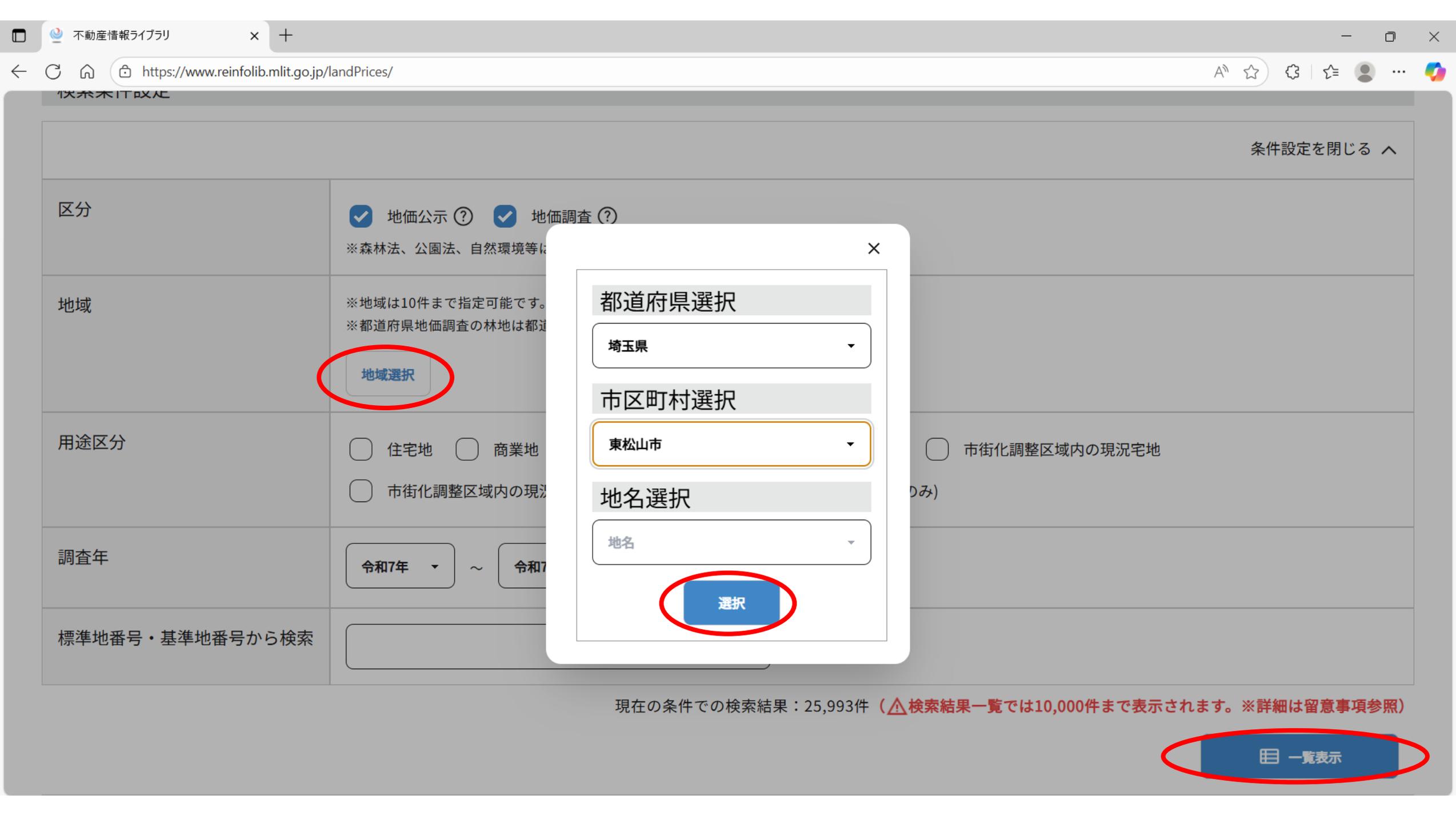
No.	種類	価格情報区分(?)	所在地	地域	最寄駅		取引総額	土地				建物
					名称	距離		坪単価	面積	m <sup>2</sup> 単価	形状	延床面積
1	宅地(土地と建物)	成約価格情報	東松山市 箭弓町		東松山	10分	2,500万円		160m <sup>2</sup>			
2	宅地(土地と建物)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	3分	2,800万円		125m <sup>2</sup>		ほぼ長方形	
3	宅地(土地)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	3分	1,600万円	38万円	140m <sup>2</sup>	12万円	ほぼ台形	
4	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	6分	1,500万円	34万円	150m <sup>2</sup>	10万円	ほぼ長方形	
5	宅地(土地と建物)	不動産取引価格情報	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	2分	750万円		40m <sup>2</sup>		ほぼ長方形	
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	4分	2,000万円	36万円	185m <sup>2</sup>	11万円	ほぼ台形	
7	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		160m <sup>2</sup>		ほぼ長方形	
8	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	7分	630万円	32万円	65m <sup>2</sup>	9.7万円	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). The page is organized into several sections:

- Header:** Includes the site logo, a brief description of the service, and a language selection menu.
- Main Navigation:** Two large buttons at the top: "地図から探したい方へ" (For those who want to search from a map) and "地域から探したい方へ" (For those who want to search by region).
- Search Options:** A grid of buttons for different search methods:
  - "地図表示" (Map display)
  - "地域検索" (Regional search) - This button is circled in red.
  - "不動産価格の情報を閲覧になりたい方へ" (For those who want to view real estate price information):
    - "データの検索・ダウンロード" (Search and download data)
    - "データの検索" (Search data) - This button is circled in red.
    - "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)
  - "調査票が届いた方へ" (For those who have received a survey form):
    - "不動産取引価格アンケート回答" (Respond to real estate transaction price survey)
- お知らせ (Notice):** A section at the bottom with a date (2025/07/30) and a message about data updates for the period of January to March 2025.



条件設定を閉じる ^

区分

地価公示  地価調査

※森林法、公園法、自然環境等は

地域

※地域は10件まで指定可能です。

※都道府県地価調査の林地は都道

地域選択

用途区分

住宅地  商業地

市街化調整区域内の現況

市街化調整区域内の現況宅地

調査年

令和7年 ~ 令和7年

標準地番号・基準地番号から検索

現在の条件での検索結果：25,993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

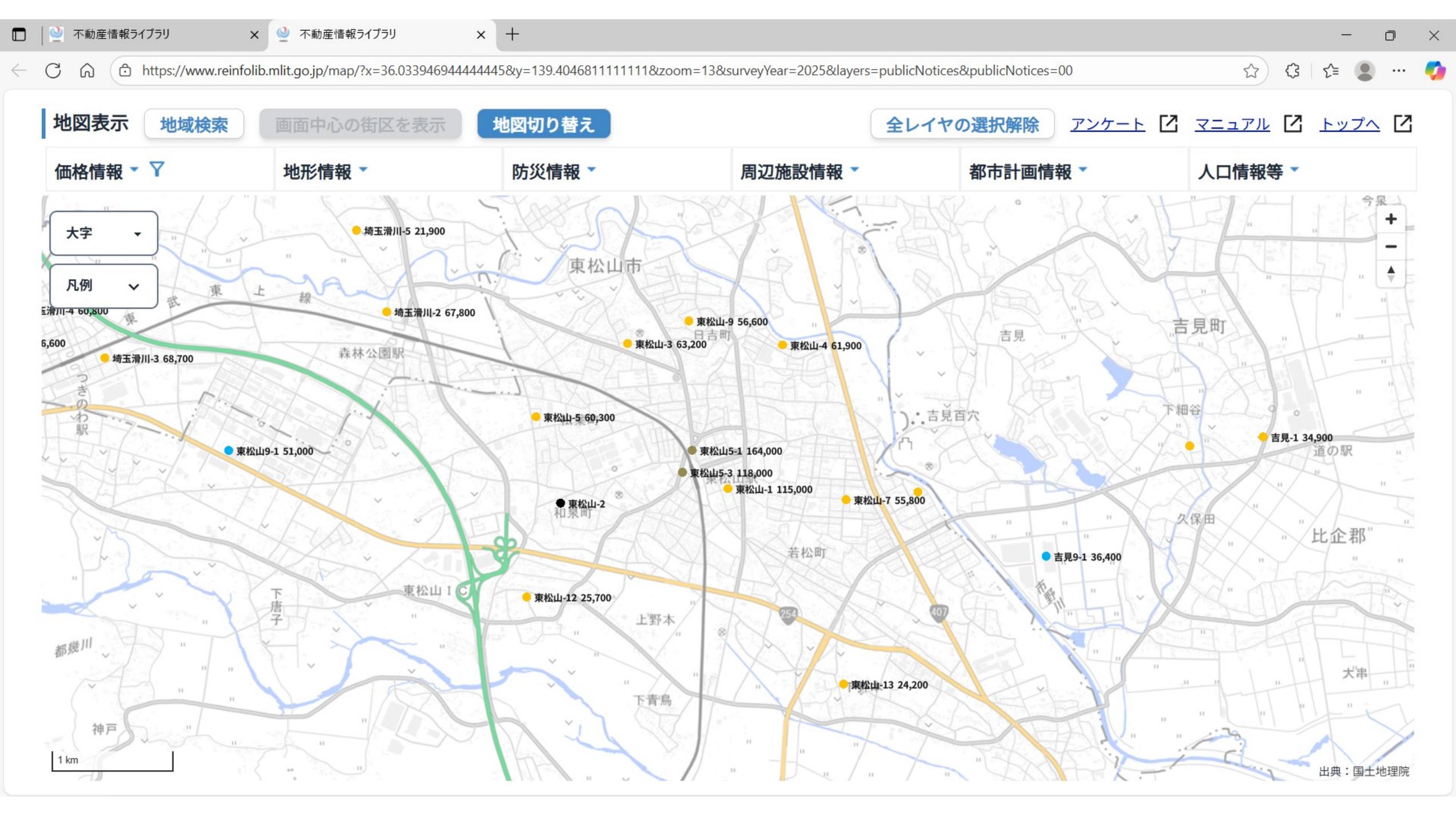
不動産情報ライブラリ

https://www.reinfolib.mlit.go.jp/landPrices/

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7年から令和7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 <span>?</span>	調査基準日	所在及び地番 <span>?</span>	住居表示	価格 (円/㎡) <span>?</span>	交通施設 <span>?</span>		地積 (㎡) <span>?</span>	形状(間口：奥行) <span>?</span>
						名称	距離		
地価公示	東松山-1 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市箭弓町1丁目5434番2</a>	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 <a href="#">🔗</a>	令和7年 休止	<a href="#">埼玉県東松山市和泉町1654番3.1</a>	和泉町6-39					
地価公示	東松山-3 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市松山町1丁目1060番3外</a>	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 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市小松原町14番3</a>		61,900(円/㎡)	東松山	1,700m	184(㎡)	(1.0:1.0)
地価公示	東松山-5 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市松葉町4丁目3585番7.3</a>	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 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市大字東平字末田757番1</a>		18,400(円/㎡)	東松山	3,500m	569(㎡)	台形(1.0:1.5)
地価公示	東松山-7 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市六軒町15番9</a>		55,800(円/㎡)	東松山	1,500m	152(㎡)	(1.0:1.2)
地価公示	東松山-8 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市白山台5番5</a>		57,000(円/㎡)	高坂	2,000m	217(㎡)	(1.0:1.2)
地価公示	東松山-9 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市加美町3244番10</a>	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 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市沢口町12番19</a>		47,000(円/㎡)	東松山	3,200m	165(㎡)	(1.0:1.5)
地価公示	東松山-11 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市新宿町13番9</a>		45,100(円/㎡)	東松山	2,300m	116(㎡)	(1.0:1.5)
地価公示	東松山-12 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市大字下青鳥字寺海道19番2</a>		25,700(円/㎡)	東松山	1,900m	349(㎡)	台形(1.2:1.0)
地価公示	東松山-13 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市大字下野本字上川入776番3</a>		24,200(円/㎡)	東松山	2,600m	297(㎡)	(1.0:1.0)
地価公示	東松山-14 <a href="#">🔗</a>	令和7年1月1日	<a href="#">埼玉県東松山市元宿2丁目29番4</a>		81,600(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

アンケート

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

大字

凡例



出典：国土地理院

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

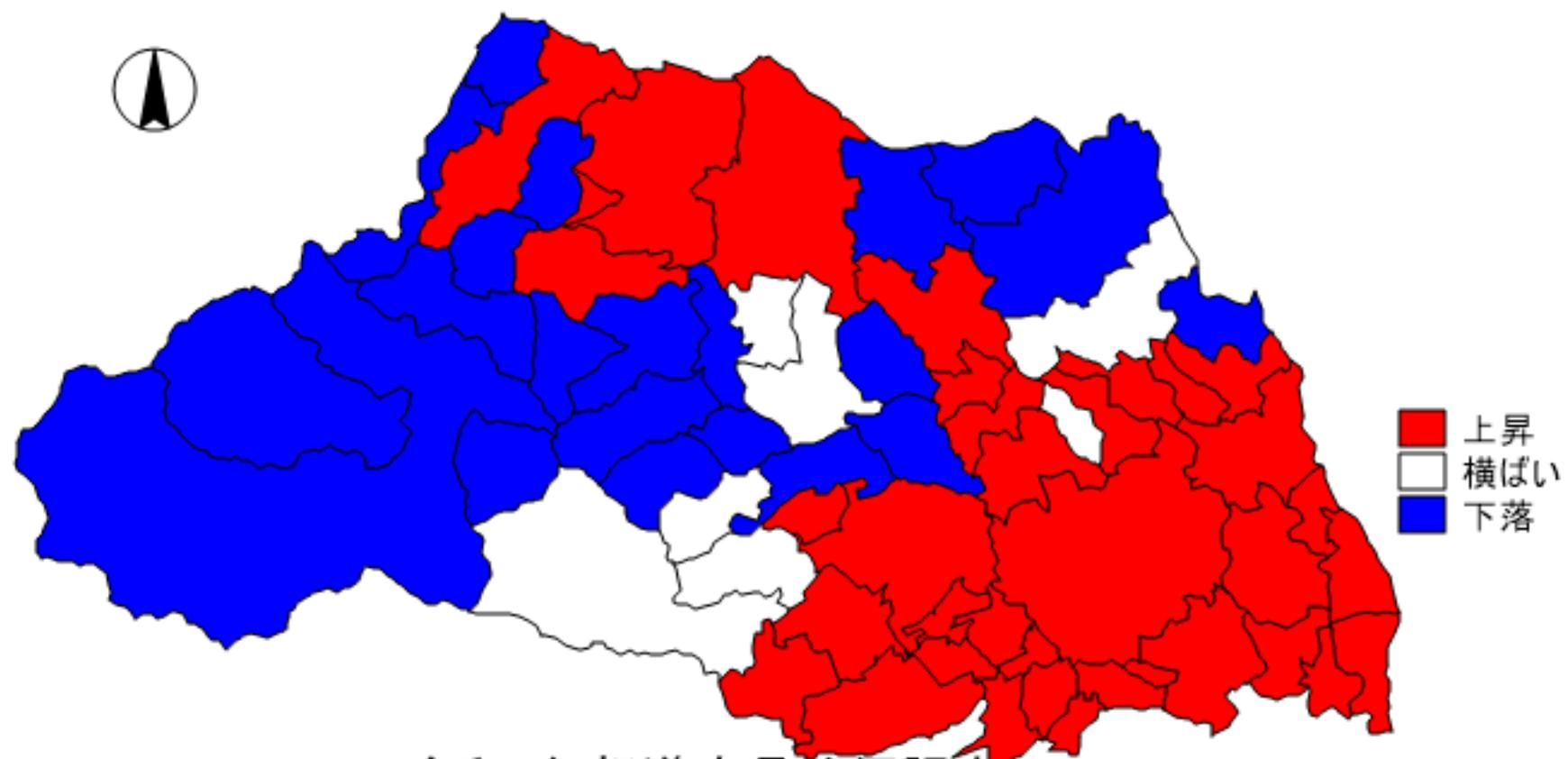
(1)標準地	①所在及び地番並 ②「住居表示」	東松山市箭弓町1丁目5434番2 「箭弓町1-19-5」				③地積 (㎡)	( 201 )	④法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理 施設状況	⑧主要な交通施設との接 近の状況	2住居 (60,200)  (その他)  (60,180)	
(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 20 m		②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 201 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	
(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	⑧ 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							

# R7基準地価 上昇率順位表（全国／全用途）

⇒半導体とインバウンドがもたらす地価上昇

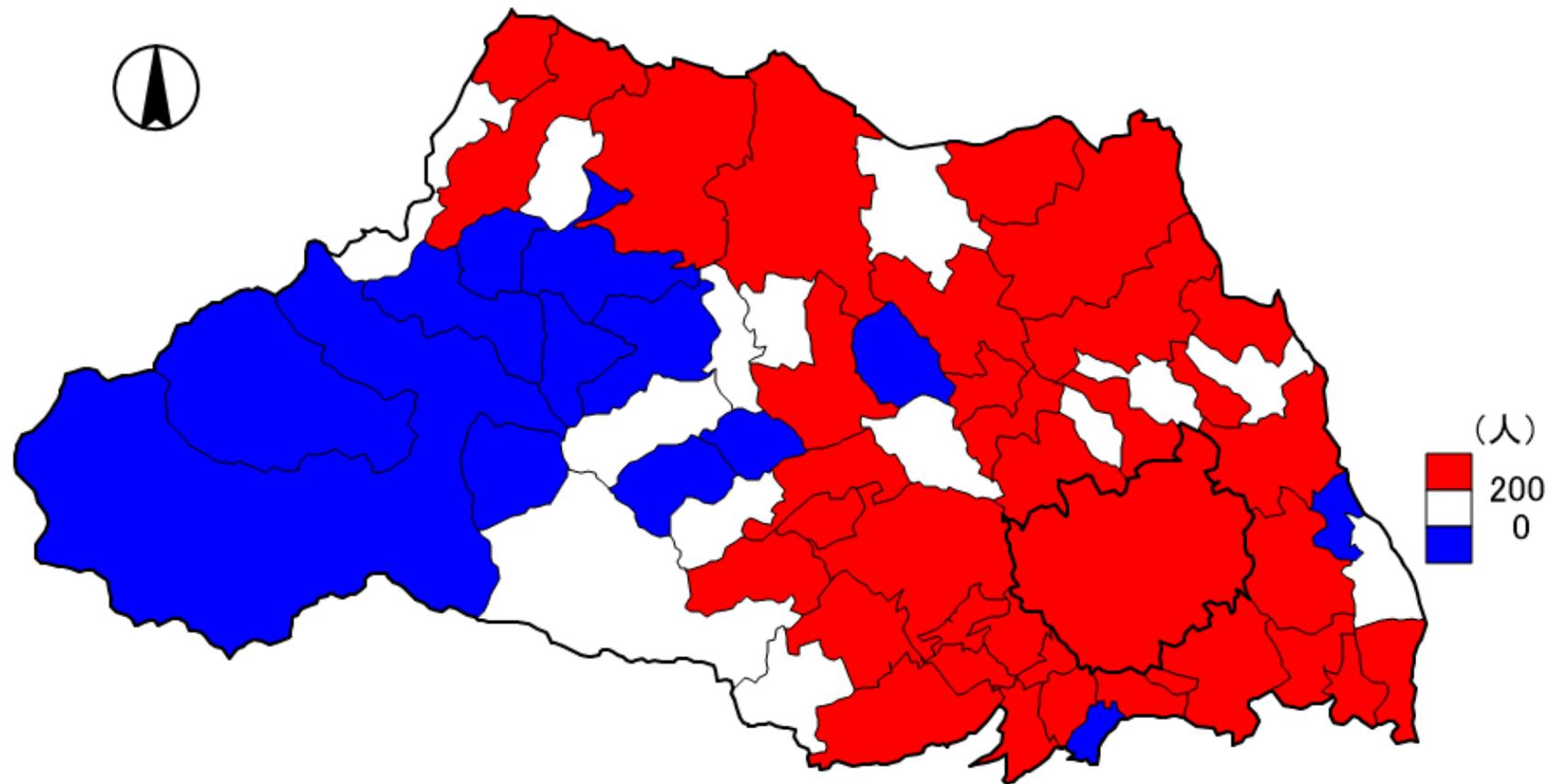
順位	番号	都道府県	所在地	令和7年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)
1	千歳5-2	北海道	千歳市末広2-6-3	155,000	+31.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2-3-9	165,000	+29.9
3	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576-1	41,500	+29.7
4	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1-6-4	127,000	+29.6
5	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020-837外	67,500	+29.3
6	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126-7	26,500	+29.3
7	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51	493,000	+28.1
8	台東5-1	東京都	台東区浅草1-29-6	3,860,000	+27.4
9	富良野-3	北海道	富良野市北の峰町11-21	51,600	+27.1
10	大田9-1	東京都	大田区京浜島2-7-16	482,000	+26.8





令和7年都道府県地価調査  
住宅地平均変動率

0 20km



社会増減(2024.7.1－2025.7.1)

0 20km

# ③相続税路線価

⇒国税庁のウェブサイト

7 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

令和7年分(最新)	令和6年分	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
路線価図の閲覧の仕方	路線価図の説明	評価倍率表(一般の土地等用)の閲覧の仕方	評価倍率表(一般の土地等用)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7年分財産評価基準を見る

この財産評価基準は、令和7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。

# 7 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7年分](#)  
都道府県選択

現在のページ: [トップページ](#) > [令和7年分](#) > 埼玉県 財産評価基準書目次

## 埼玉県 財産評価基準書目次

ご覧になりたい項目をクリックしてください。

1. 土地関係（土地の評価方式には、路線価方式と倍率方式があり、いずれかの方法で評価します。）

### 路線価図

[路線価図](#)

### 評価倍率表

[一般の土地等用](#)

[大規模工場用地用](#)

[ゴルフ場用地等用](#)

### その他土地関係

[宅地造成費の金額表](#)

[鉱泉地の評価](#)

[雑種地の評価](#)

[耕作権の評価](#)

[上田権の評価](#)

# 7 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

現在のページ: [トップページ](#) > [令和7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: Home, Back, Forward, Print, etc. | Page 1 of 1 | Search, Print, Settings icons

- ▶ [トップページ](#)  
年分選択
- ▶ [令和7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](#)

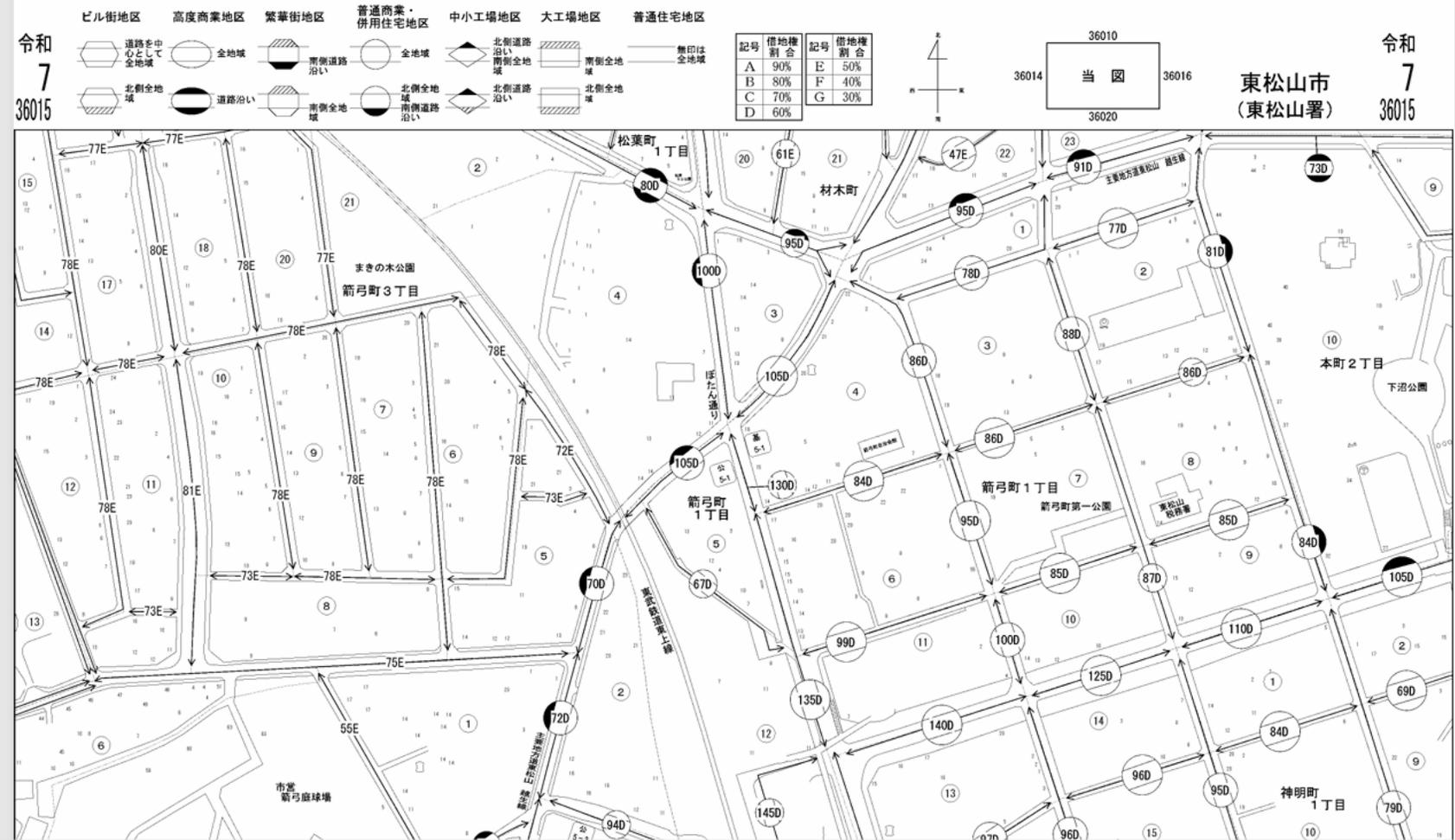
路線価図(PDF)のみを表示

接続図		
<a href="#">36009</a>	<a href="#">36010</a>	<a href="#">36011</a>
<a href="#">36014</a>	<b>当図</b>	<a href="#">36016</a>
<a href="#">36019</a>	<a href="#">36020</a>	<a href="#">36021</a>

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 →



- ▶ [トップページ](#)  
年分選択
- ▶ [令和7年分](#)  
都道府県選択

現在のページ: [トップページ](#) > [令和7年分](#) > 埼玉県 財産評価基準書目次

## 埼玉県 財産評価基準書目次

ご覧になりたい項目をクリックしてください。

1. 土地関係（土地の評価方式には、路線価方式と倍率方式があり、いずれかの方法で評価します。）

### 路線価図

[路線価図](#)

### 評価倍率表

[一般の土地等用](#)

[大規模工場用地用](#)

[ゴルフ場用地等用](#)

### その他土地関係

[宅地造成費の金額表](#)

[鉱泉地の評価](#)

[雑種地の評価](#)

[耕作権の評価](#)

[上田権の評価](#)

# 7 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7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7年分](#) > [埼玉県](#) > [評価倍率表\(一般の土地等用\)](#) > [東松山市](#)

手描き

## 令和7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			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、主要地方道深谷東松山線沿	40	1.1	中 30	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 displays the website for the National Land Price Map (全国地価マップ). The page is titled "全国地価マップ" and includes a sub-header: "「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地評価情報がご覧いただけます。" (On the National Land Price Map, you can view four types of public land valuation information for your area). The main content area is divided into several sections:

- お知らせ (Notice):** A notice dated 2025-3-28 stating that prices will be updated by the following schedule: Fixed Asset Tax Route Values by late July, Land Price Disclosure by mid-June, and Land Price Investigation by early November.
- 掲載マップ一覧 (List of Published Maps):** A section with a search icon and text: "ご覧になりたい情報マップの地図検索をクリックすると、検索トップページに遷移します。" (Clicking on the map search for the information map you want to view will lead you to the search top page).
- 検索オプション (Search Options):** Three map search buttons are highlighted with a red circle:
  - 固定資産税路線価等 (Fixed Asset Tax Route Values, etc.):** 固定資産税路線価等を検索できます。 (You can search for fixed asset tax route values, etc.)
  - 相続税路線価等 (Inheritance Tax Route Values, etc.):** 相続税路線価等を検索できます。 (You can search for inheritance tax route values, etc.)
  - 地価公示・地価調査 (Land Price Disclosure/Land Price Investigation):** 地価公示・地価調査を検索できます。 (You can search for land price disclosure/land price investigation.)

The footer contains logos for various partners and a QR code for mobile access, with the text: "スマートフォンサイトはこちら" (Smartphone site is here) and "二次元コードをお読みください。(一部未対応の機種があります)" (Please scan the 2D code. (Some models are not supported)).

# 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つの公的土地評価情報がご覧いただけます。



- 固定(令7)
- 固定(令6)
- 固定(令5)
- 固定(令4)
- 固定(令3)
- 相続(令6)
- 相続(令5)
- 相続(令4)
- 相続(令3)
- 公示等(令7)
- 公示等(令6)
- 公示等(令5)
- 公示等(令4)
- 公示等(令3)

## 固定資産税路線価等 (令和7年度)

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/m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>

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)

現在地 東松山市松山 付近

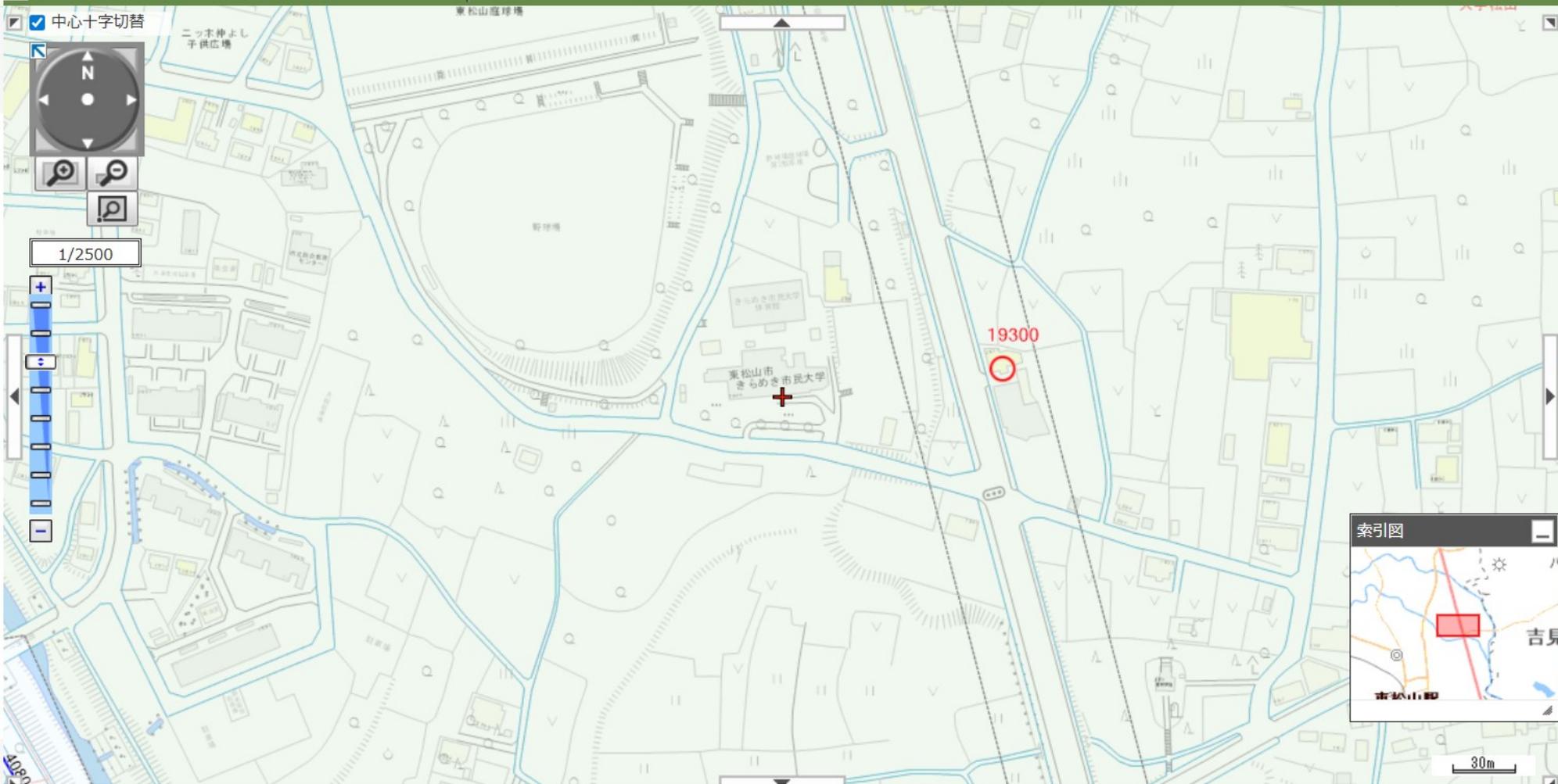
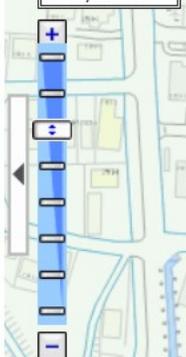
透過性

初期値

中心十字切替



1/2500



索引図



30m

住所一覧から検索

# 日本で地価が高い所ベストテン

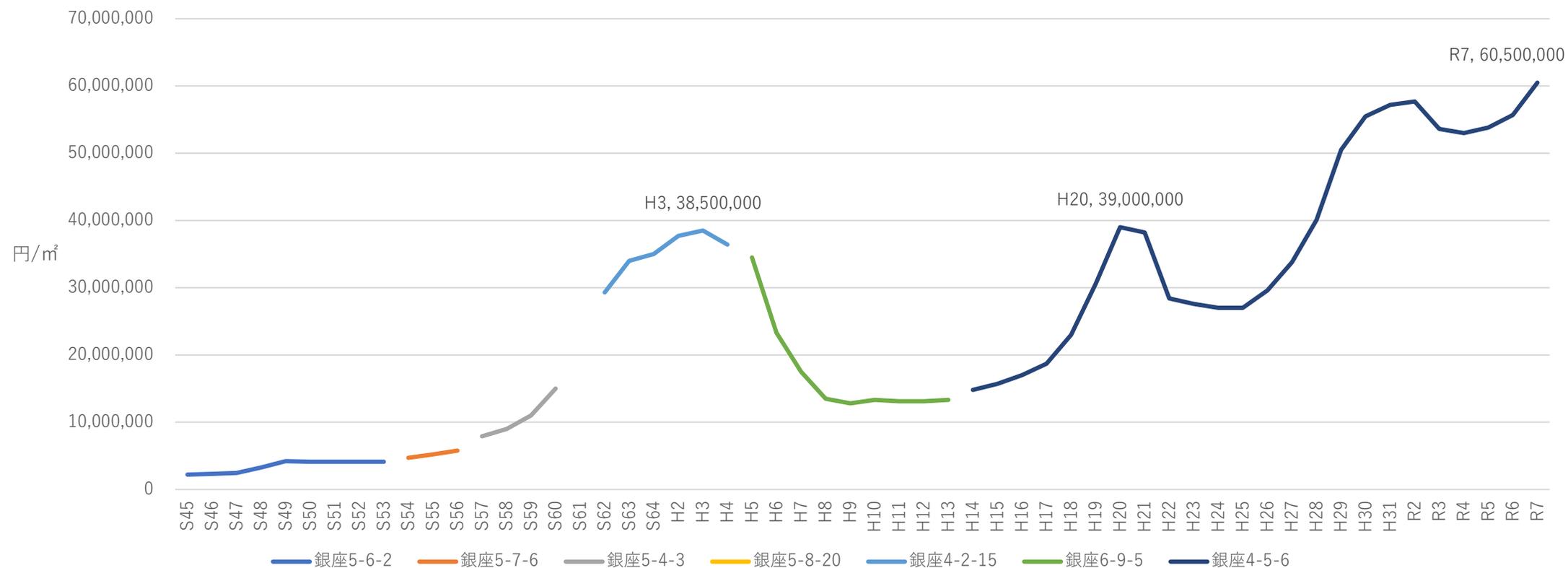
(令和7年公示地価・基準地価より)

順位	番号	都道府県	所在地	令和7年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)
1	公・中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6	60,500,000	+8.6
2	公・中央5-41	東京都	中央区銀座5-4-3	51,700,000	+8.6
3	公・中央5-29 基・中央5-13	東京都	中央区銀座2-6-7	46,900,000	+11.4
4	公・中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19	43,100,000	+8.0
5	公・新宿5-35	東京都	新宿区新宿3-24-1	40,000,000	+5.3
6	公・新宿5-24	東京都	新宿区新宿3-30-11	38,600,000	+4.6
7	公・千代田5-2	東京都	千代田区丸の内2-4-1	37,100,000	+0.8
8	公・渋谷5-22	東京都	渋谷区宇田川町23-3	33,500,000	+7.0
9	公・中央5-2 基・中央5-14	東京都	中央区銀座6-8-3	33,000,000	+10.0
10	公・中央5-18	東京都	中央区銀座4-2-15	32,100,000	+8.4

# 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

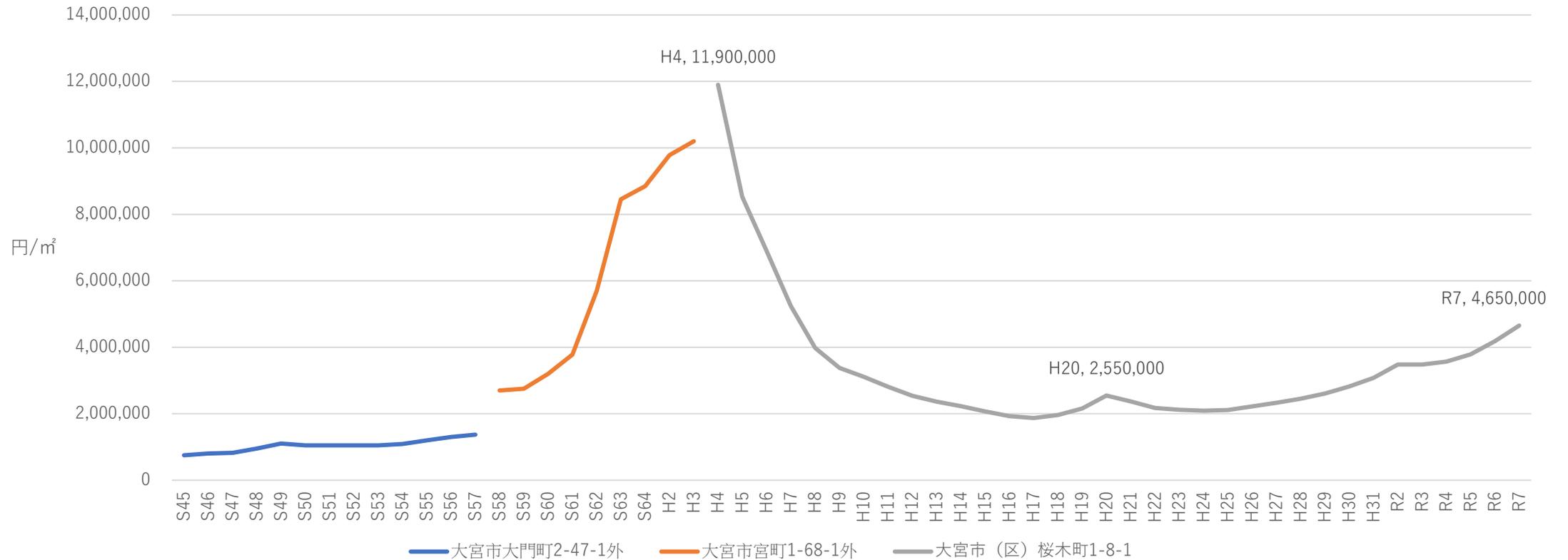
(令和7年公示地価・基準地価より)

順位	番号	所在地	令和7年価格 (円/m <sup>2</sup> )	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	4,650,000	+11.2
2	基・さいたま大宮5-3	さいたま市大宮区桜木町2-4-9	3,420,000	+10.7
3	基・さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区宮町1-86-1	2,810,000	+9.8
4	公・さいたま大宮5-14	さいたま市大宮区仲町1-37-1外	2,720,000	+9.7
5	公・川口5-1	川口市栄町3-5-1	2,500,000	+8.7
6	公・さいたま大宮5-16	さいたま市大宮区桜木町2-155外	2,420,000	+11.0
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	2,150,000	+9.7
8	公・さいたま浦和5-1	さいたま市浦和区高砂2-1-23	1,840,000	+8.9
9	公・さいたま浦和5-3	さいたま市浦和区高砂2-11-13	1,620,000	+8.0
10	基・川口5-1	川口市栄町3-12-2	1,580,000	+10.5

# 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7年公示地価・基準地価より)

順位	番号	所在地	令和7年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	公・東松山5-1 基・東松山5-1	東松山市箭弓町1-5-2	164,000	新規
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
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2-19-9	98,600	+1.1
6	公・東松山-15	東松山市あずま町1-11-13	84,700	+1.3
7	公・東松山-14	東松山市元宿2-29-4	81,600	+1.2
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
10	公・滑川-3	比企郡滑川町月の輪2-14-3外	68,700	0

# ハリソン山口の視点－「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。

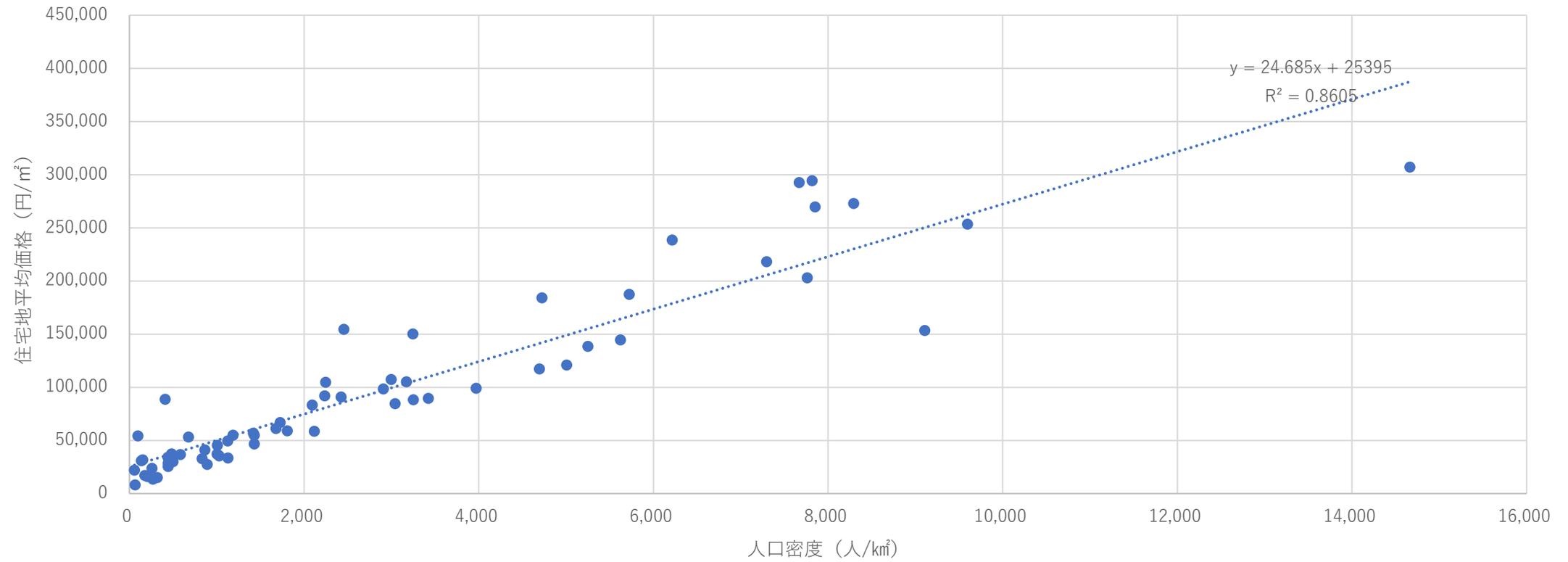
# 第2部

## 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

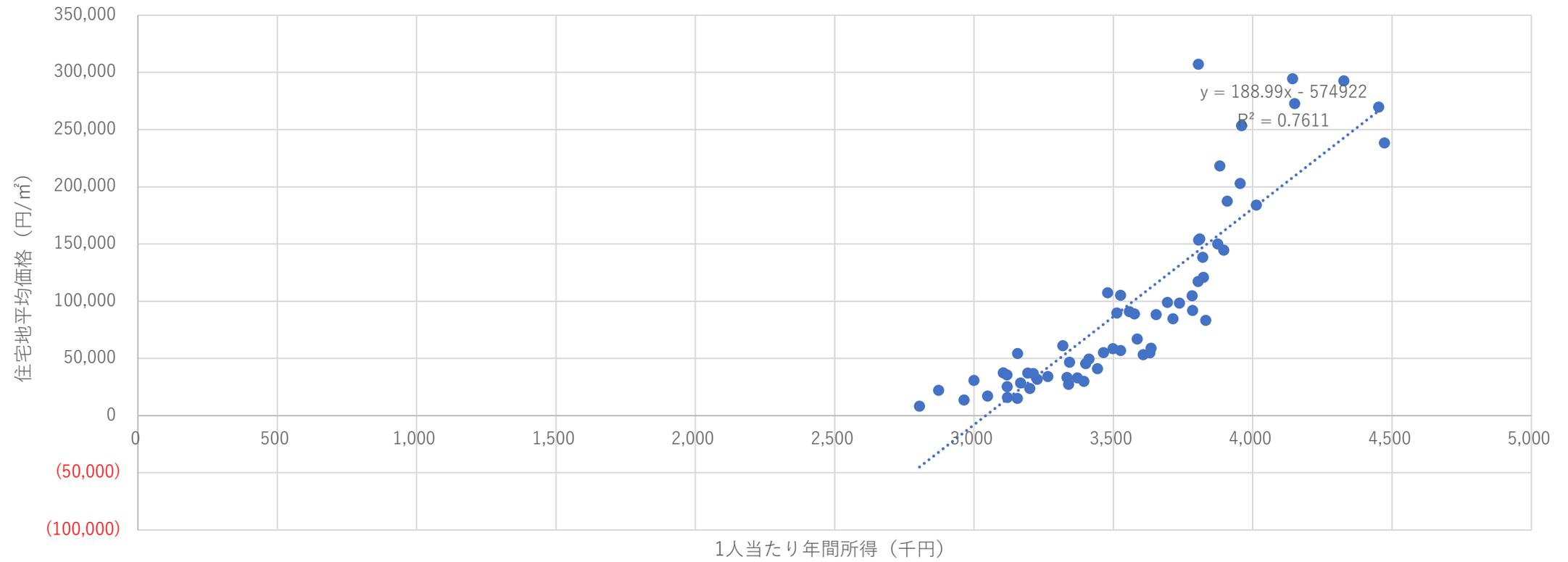
(出所) 国土交通省「R7地価公示」、埼玉県推計人口 (R7.1.1)

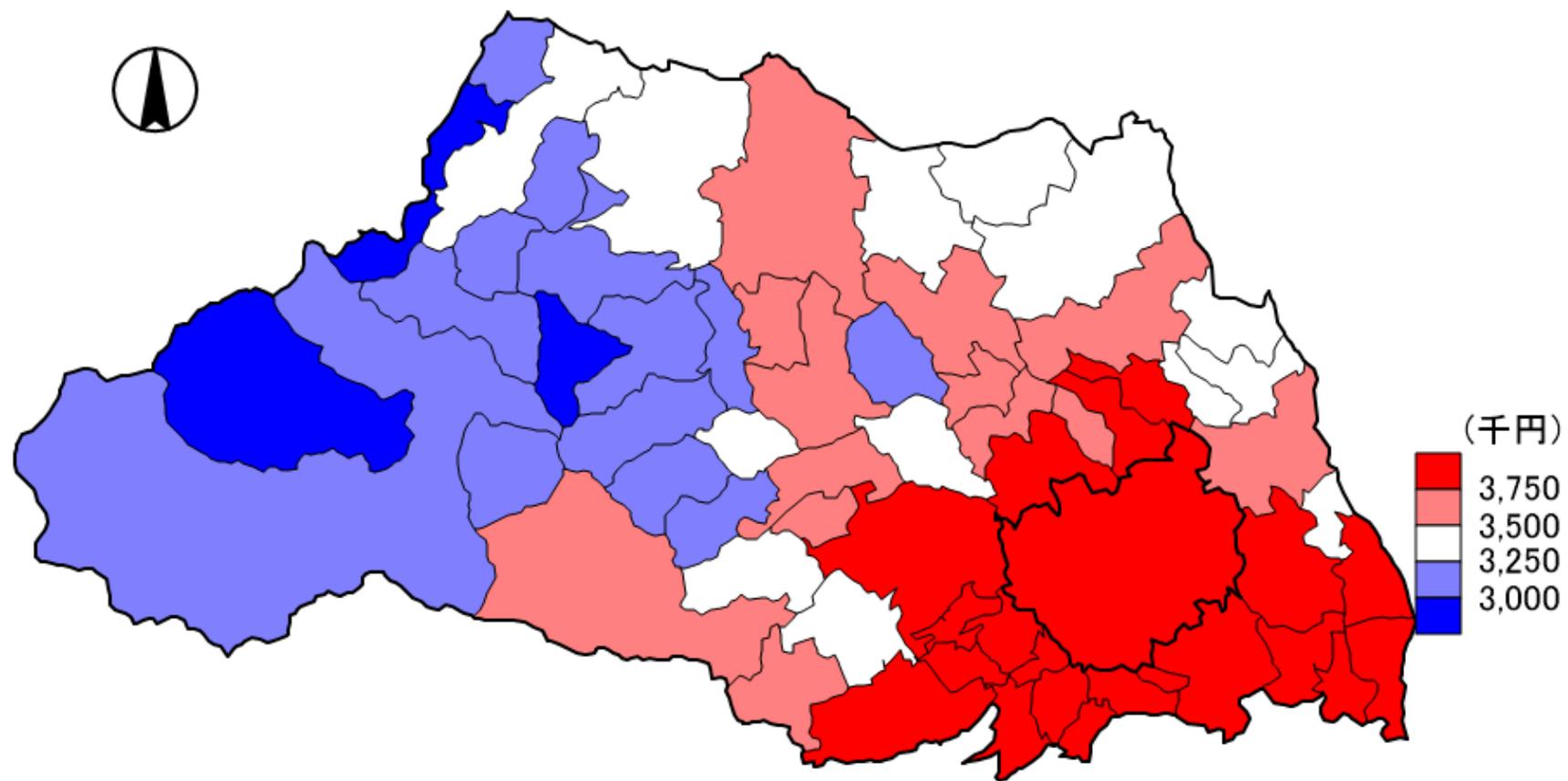


# 住宅地価格は何で決まる？②

⇒所得

(出所) 国土交通省「R7地価公示」、総務省「R6年度市町村税課税状況等の調」





1人当たり課税所得 (R6)

0 20km

# 課税所得ランキング (R6)

⇒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	17,810	26	東京都	豊島区	5,228	59	埼玉県	さいたま市	4,473	218	埼玉県	蓮田市	3,784	628	埼玉県	行田市	3,333
2	東京都	千代田区	11,747	27	東京都	国立市	5,224	63	埼玉県	朝霞市	4,452	220	埼玉県	吉川市	3,782	652	埼玉県	松伏町	3,318
3	東京都	渋谷区	11,654	28	神奈川県	逗子市	5,192	65	東京都	荒川区	4,442	243	埼玉県	桶川市	3,737	736	埼玉県	川島町	3,265
4	兵庫県	芦屋市	8,874	29	山梨県	山中湖村	5,139	66	東京都	北区	4,410	257	埼玉県	伊奈町	3,714	792	埼玉県	横瀬町	3,226
5	東京都	中央区	8,332	30	東京都	台東区	5,125	78	埼玉県	和光市	4,327	271	埼玉県	鶴ヶ島市	3,694	819	埼玉県	嵐山町	3,213
6	東京都	目黒区	7,788	31	兵庫県	西宮市	5,024	87	東京都	江戸川区	4,246	301	埼玉県	北本市	3,654	839	埼玉県	越生町	3,200
7	千葉県	浦安市	7,767	32	大阪府	箕面市	4,966	91	東京都	板橋区	4,225	307	埼玉県	久喜市	3,635	848	埼玉県	毛呂山町	3,193
8	東京都	文京区	7,627	33	東京都	国分寺市	4,963	103	埼玉県	志木市	4,150	312	埼玉県	熊谷市	3,631	900	埼玉県	吉見町	3,167
9	鹿児島県	宇検村	6,649	34	東京都	中野区	4,947	105	埼玉県	戸田市	4,143	335	埼玉県	滑川町	3,607	922	埼玉県	秩父市	3,156
10	千葉県	芝山町	6,614	35	東京都	大田区	4,939	126	埼玉県	所沢市	4,013	354	埼玉県	鴻巣市	3,586	923	埼玉県	美里町	3,156
11	東京都	世田谷区	6,598	36	東京都	小金井市	4,870	130	東京都	葛飾区	3,996	362	埼玉県	飯能市	3,576	984	埼玉県	長瀬町	3,119
12	東京都	新宿区	6,514	37	大阪府	吹田市	4,810	138	東京都	足立区	3,960	380	埼玉県	坂戸市	3,557	987	埼玉県	小川町	3,119
13	福島県	会津美里町	6,409	38	大阪府	豊中市	4,783	139	埼玉県	川口市	3,960	408	埼玉県	入間市	3,526	989	埼玉県	上里町	3,118
14	北海道	安平町	6,170	39	奈良県	生駒市	4,782	141	埼玉県	ふじみ野市	3,955	409	埼玉県	東松山市	3,526	1011	埼玉県	寄居町	3,105
15	東京都	武蔵野市	6,165	40	東京都	調布市	4,768	154	埼玉県	富士見市	3,909	426	埼玉県	春日部市	3,512	1094	埼玉県	ときがわ町	3,048
16	北海道	猿払村	6,003	41	東京都	練馬区	4,763	161	埼玉県	越谷市	3,896	438	埼玉県	宮代町	3,499	1180	埼玉県	皆野町	3,000
17	東京都	品川区	5,983	42	東京都	稲城市	4,664	169	埼玉県	新座市	3,882	456	埼玉県	狭山市	3,479	1257	埼玉県	神川町	2,964
18	長野県	軽井沢町	5,686	43	兵庫県	宝塚市	4,638	173	埼玉県	川越市	3,874	473	埼玉県	杉戸町	3,464	1431	埼玉県	小鹿野町	2,873
19	山梨県	忍野村	5,679	44	神奈川県	横浜市	4,628	194	埼玉県	白岡市	3,832	494	埼玉県	本庄市	3,443	1531	埼玉県	東秩父村	2,804
20	東京都	杉並区	5,562	45	愛知県	日進市	4,618	198	埼玉県	上尾市	3,823	527	埼玉県	日高市	3,413	1736	群馬県	上野村	2,534
21	神奈川県	鎌倉市	5,462	46	神奈川県	川崎市	4,592	200	埼玉県	八潮市	3,821	538	埼玉県	深谷市	3,400	1737	岩手県	田野畑村	2,515
22	神奈川県	葉山町	5,460	47	北海道	興部町	4,584	205	埼玉県	三芳町	3,810	549	埼玉県	鳩山町	3,394	1738	秋田県	藤里町	2,495
23	愛知県	長久手市	5,313	48	神奈川県	藤沢市	4,572	207	埼玉県	草加市	3,806	586	埼玉県	加須市	3,371	1739	高知県	大豊町	2,481
24	東京都	江東区	5,288	49	愛知県	名古屋市	4,555	208	埼玉県	蕨市	3,805	614	埼玉県	幸手市	3,343	1740	青森県	大鰐町	2,471
25	東京都	三鷹市	5,236	50	東京都	墨田区	4,555	210	埼玉県	三郷市	3,804	621	埼玉県	羽生市	3,339	1741	青森県	西目屋村	2,449

# 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	Luxembourg	50,705
2	Switzerland	50,305
3	Japan	44,210
4	Denmark	35,441
5	Norway	34,790
6	Germany	31,919
7	Sweden	30,218
8	Austria	30,184
:	:	:
10	United States	28,671
32	Taiwan	13,066
33	Korea	13,002

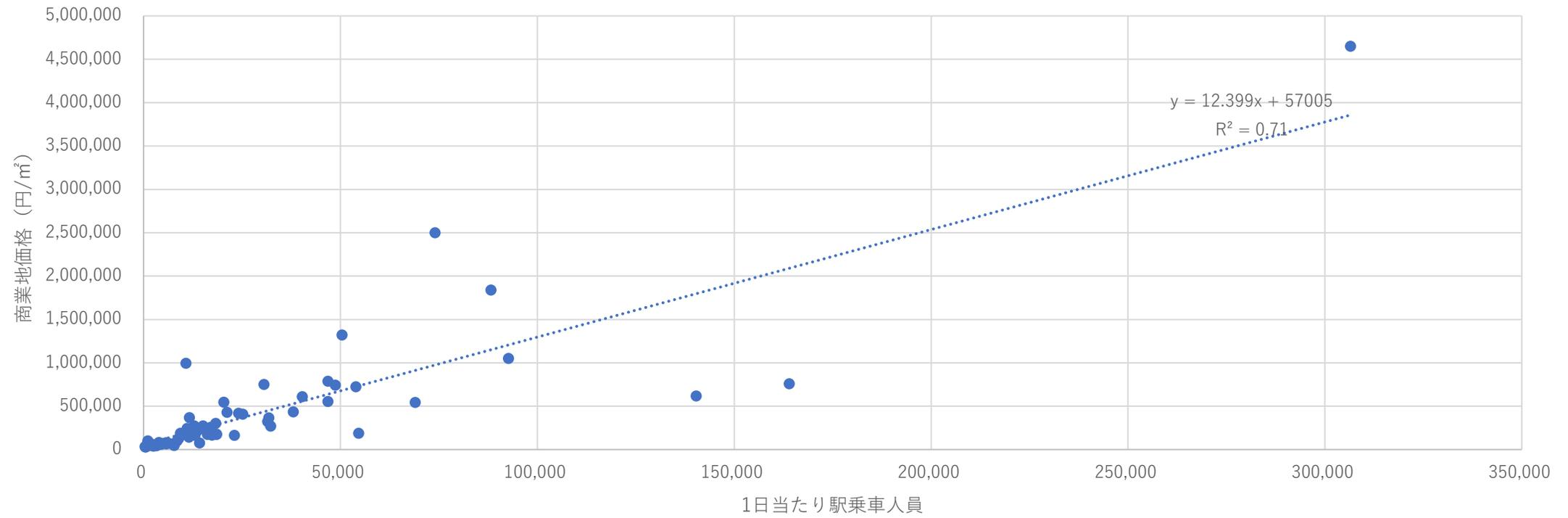
【2024年】

RANK	Country Name	GDP per capita (current US\$)
1	Luxembourg	138,634
2	Ireland	106,456
3	Switzerland	104,523
4	Singapore	90,674
5	Iceland	87,205
6	Norway	86,611
7	United States	85,812
8	Macao SAR, China	72,907
:	:	:
33	Korea	36,129
37	Taiwan	33,437
38	Japan	32,498

# 商業地価格は何で決まる？

⇒ 駅乗車人員

(出所) 国土交通省「R7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 (R5)」



# 駅乗車人員ランキング (R6) と 増減率ランキング

駅乗車人員ランキング (R6)

順位	駅名	線名	R5乗車人員(日平均)	R6乗車人員(日平均)	増減率
1	大宮	JR	244,393	254,220	4%
2	浦和	JR	88,213	90,939	3%
3	和光市	東武	79,508	82,068	3%
4	朝霞台	東武	74,442	76,113	2%
5	川口	JR	74,001	75,061	1%
6	南越谷	JR	70,123	72,142	3%
7	新越谷	東武	69,009	71,011	3%
8	北朝霞	JR	65,888	68,005	3%
9	大宮	東武	62,082	63,604	2%
10	川越	東武	57,349	58,685	2%
11	蕨	JR	53,921	55,862	4%
12	南浦和	JR	53,808	55,310	3%
13	西川口	JR	52,921	54,974	4%
15	所沢	西武	50,367	54,965	9%
14	さいたま新都心	JR	52,622	53,720	2%
16	武蔵浦和	JR	48,677	50,372	3%
17	北浦和	JR	47,163	48,182	2%
18	志木	東武	46,834	47,839	2%
19	草加	東武	40,296	41,216	2%
20	上尾	JR	38,032	38,681	2%

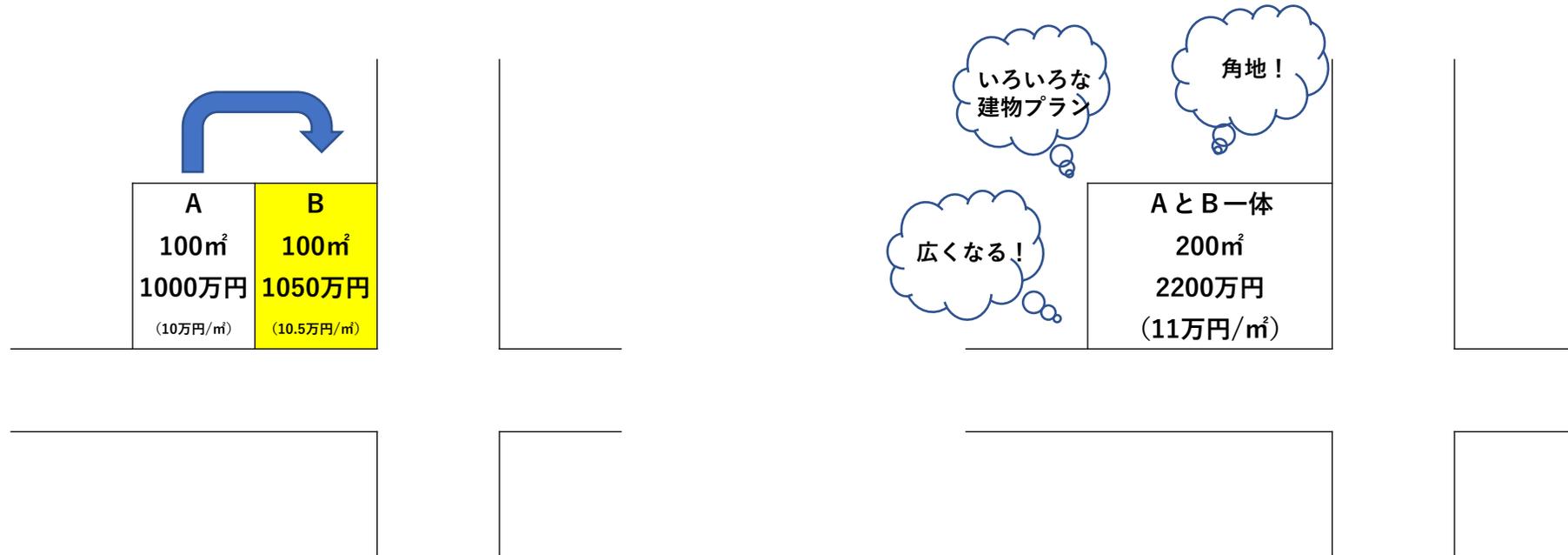
増減率ランキング

順位	駅名	線名	R5乗車人員(日平均)	R6乗車人員(日平均)	増減率
184	みなみ寄居	東武	833	1,078	29%
231	正丸	西武	66	82	24%
217	芦ヶ久保	西武	150	186	24%
128	西武球場前	西武	5,284	6,442	22%
85	浦和美園	埼玉高速	11,665	12,888	10%
189	横瀬	西武	644	707	10%
15	所沢	西武	50,367	54,965	9%
206	寄居	JR	351	381	9%
212	東吾野	西武	220	239	8%
116	吉川美南	JR	6,315	6,795	8%
224	武蔵横手	西武	112	121	8%
148	北大宮	東武	3,066	3,282	7%
29	越谷レイクタウン	JR	27,901	29,767	7%
57	東川口	埼玉高速	17,276	18,427	7%
226	西吾野	西武	110	117	6%
136	稲荷山公園	西武	4,527	4,795	6%
137	大宮公園	東武	4,238	4,464	5%
93	川口元郷	埼玉高速	10,345	10,884	5%
146	西武秩父	西武	3,119	3,282	5%
155	東飯能	西武	2,538	2,668	5%

## 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)

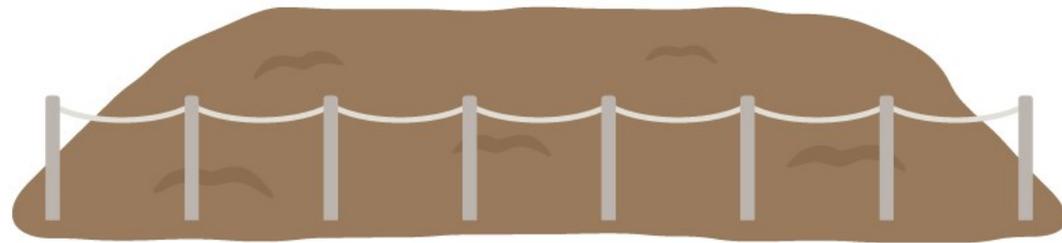
AとB一体にすると2200万円の価値となる場合



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）100m<sup>2</sup>

How much?

上物付きで「900万円」



土地	100m <sup>2</sup>
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
<b>「譲渡所得税」</b>  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 <b>「不動産取得税」</b> 固定資産税評価額 × $\frac{1}{2}$ （土地のみ） × 4% （但し特例あり）  ② <b>「登録免許税」</b> 固定資産税評価額 × 1.5%（建物は2%） （但し特例あり）  ③ <b>「消費税」</b> 建物価格 × 10% （但し個人間売買はかからない）

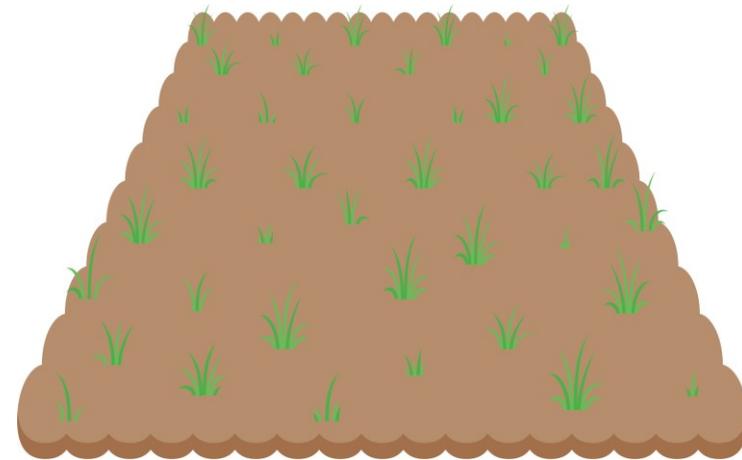
# 固定資産税・都市計画税の特例

住宅用地



固定資産税	10,000円
都市計画税	5,000円
計	15,000円

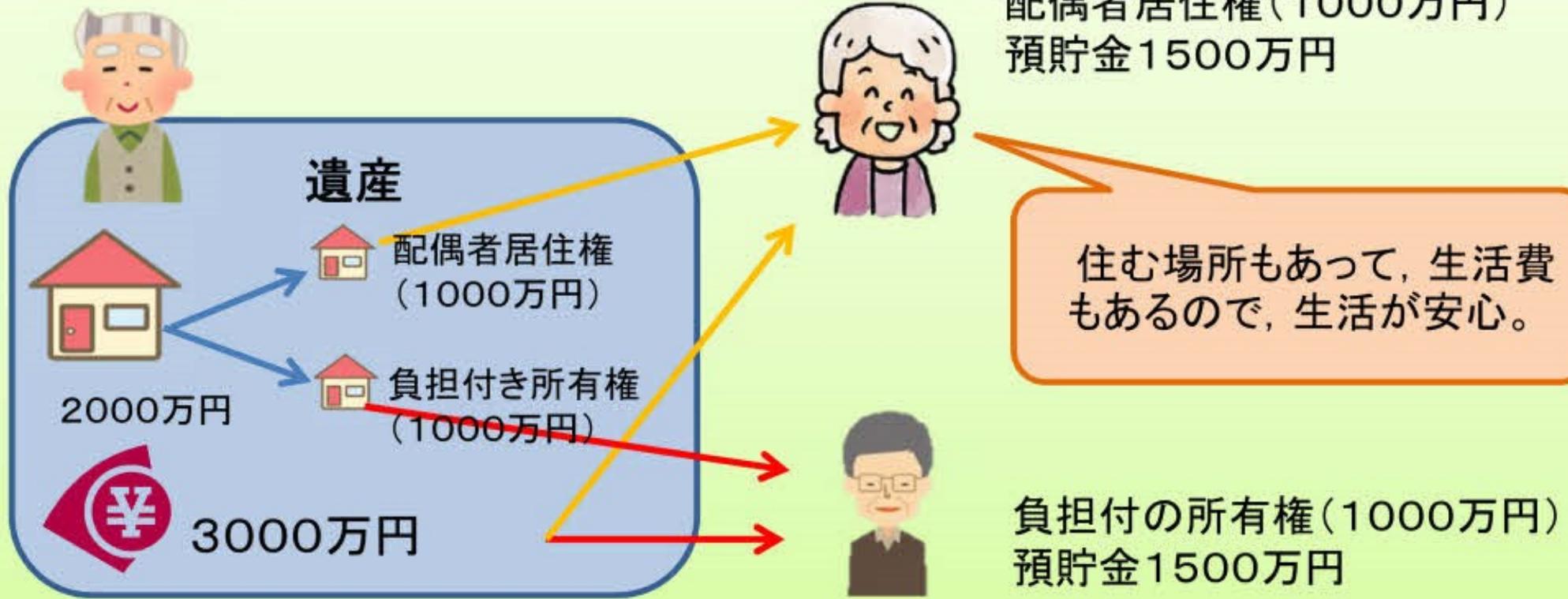
更地



固定資産税	60,000円
都市計画税	15,000円
計	75,000円

# 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。



(出所) 法務省「配偶者の居住権を長期的に保護するための方策 (配偶者居住権)」



# 相続Tips

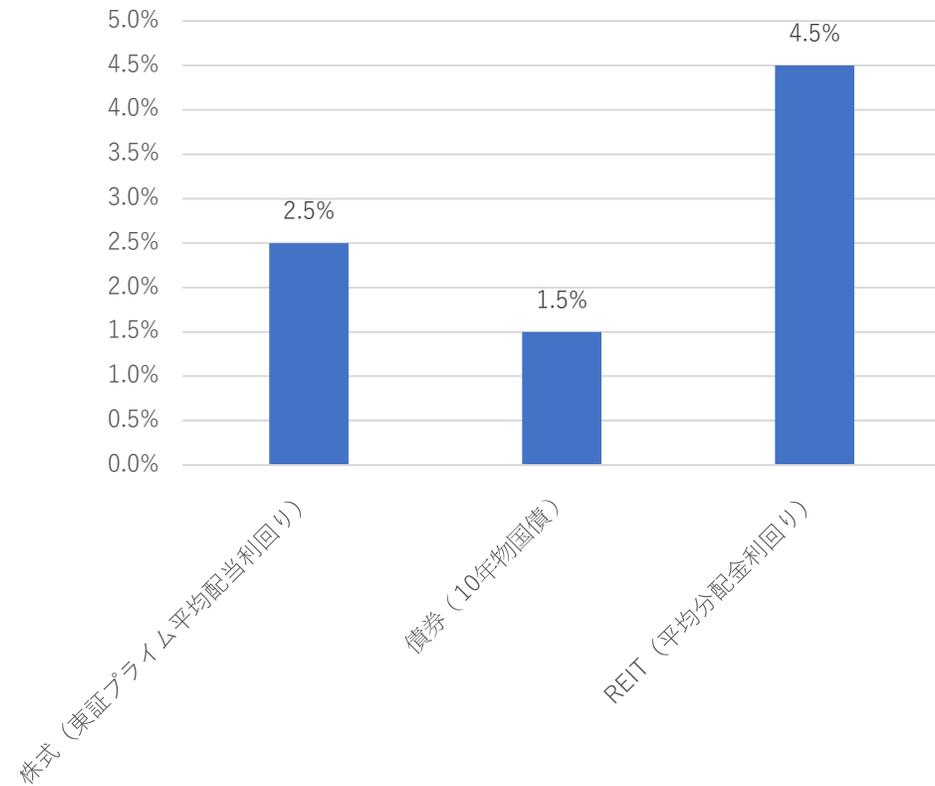
- 共有は後々揉めるケースが多い。
- 不動産は特例（小規模宅地等）を使える人が相続すれば全員にとって有利
- 分けにくい収益物件の相続は早めに子どもに渡すのが鉄則
- 借入＝節税ではなく、「借入をしたうえで、資産の組替を行うと節税になる」。
- 転ばぬ先の遺言→法務局の自筆証書遺言書保管制度（2020年7月～）
- 相続登記の義務化（2024年4月～）→3年以内に登記しないと10万円以下の罰金

# 「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

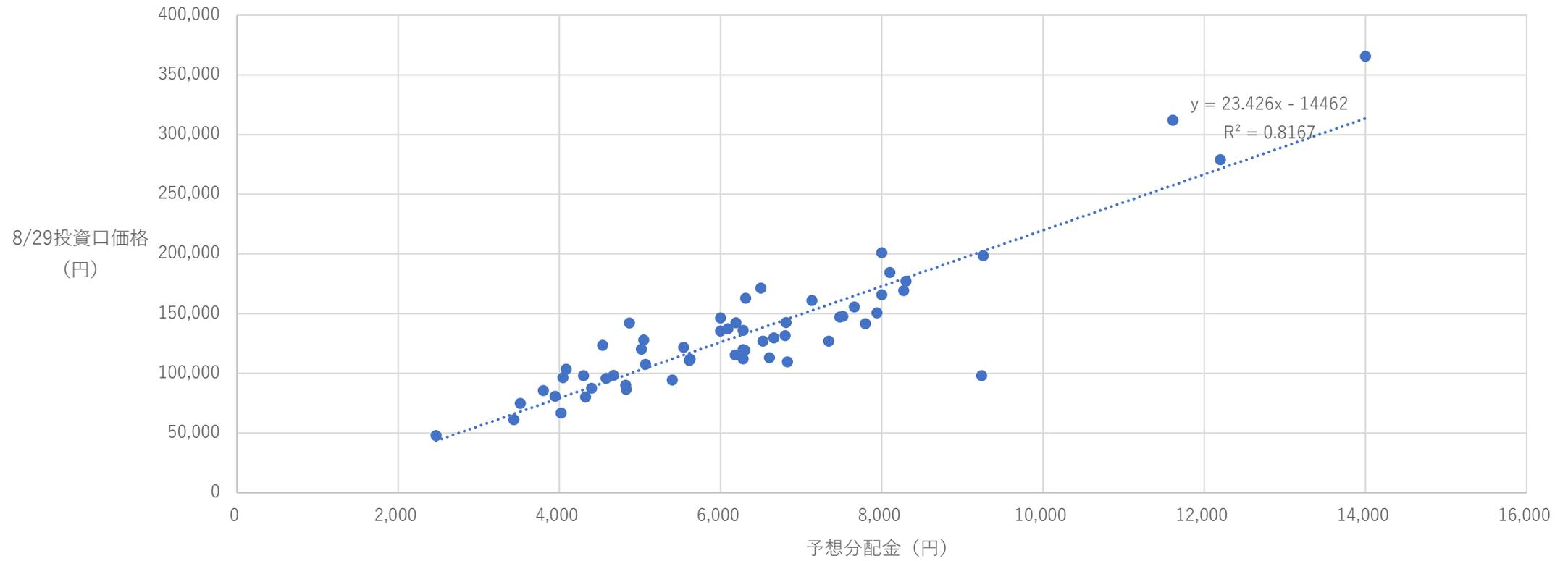
$Y$  : 株主資本利益率（割引率）

$g$  : 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0.81）

（出所） JAPAN REIT、各社ウェブサイト



# ハリソン山口の視点－「相続対策」

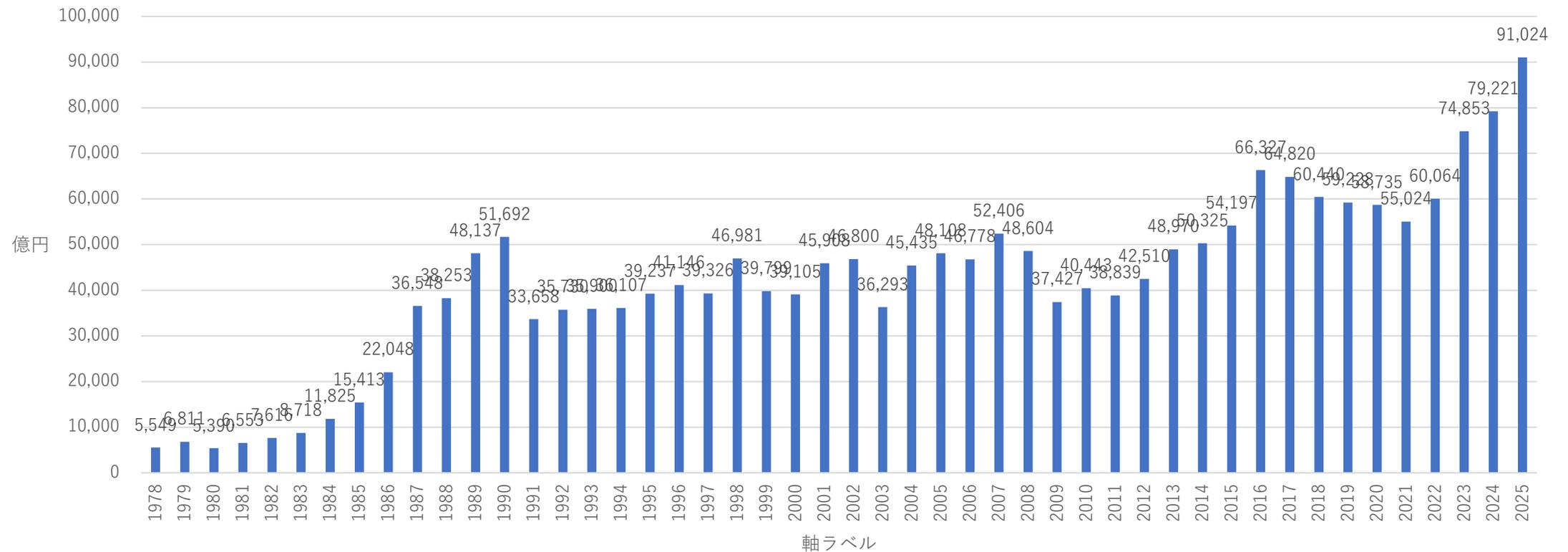
相続対策は「過ぎたるは猶及ばざるが如し」。  
そして郊外のアパマン投資は「地主」しか採算合わない。

# 第4部 市況を読む

# 不動産業向け貸出の推移（各年上半期合計）

2025年も過去最高額。やはりバブル？

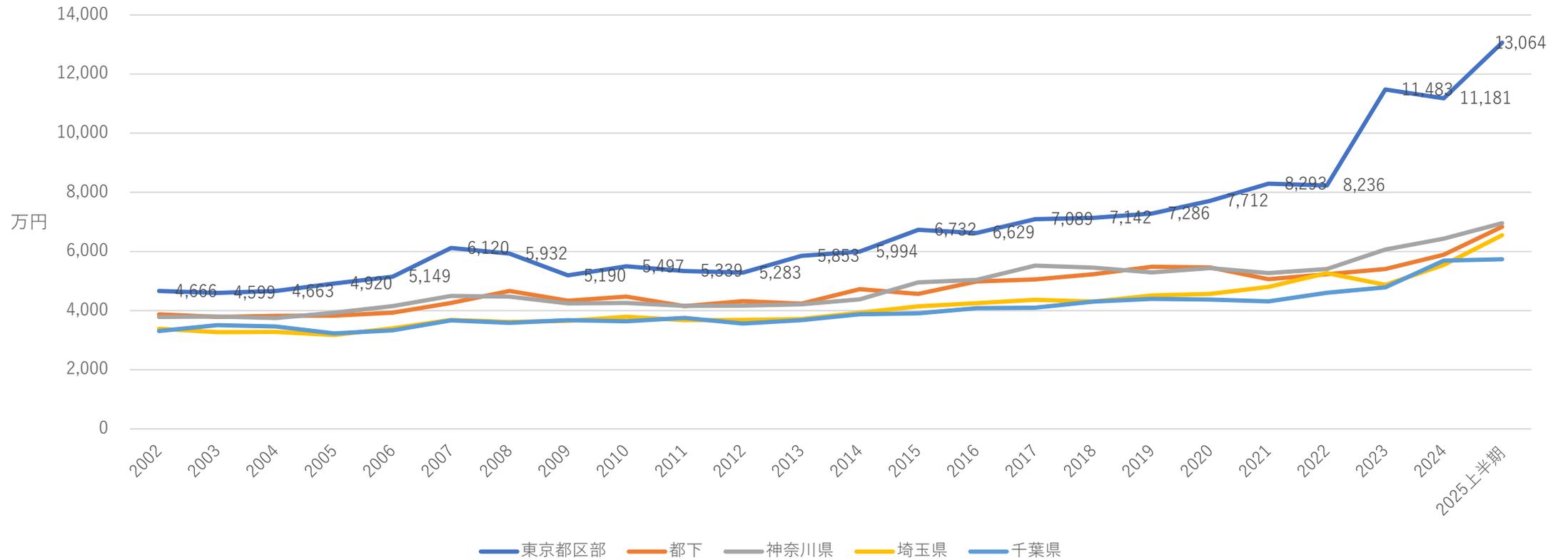
(出所) 日本銀行



# 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

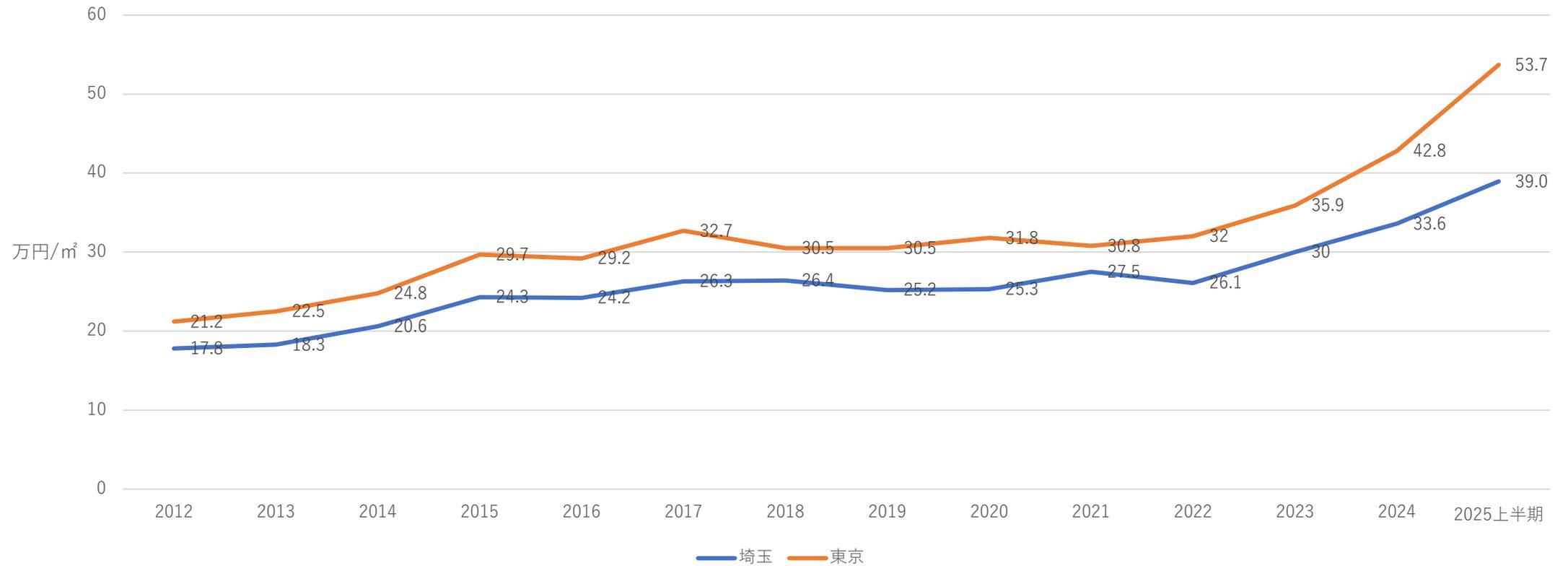
(出所) 不動産経済研究所



# マンション（RC）建築費の推移

2012年と比べると2倍以上

(出所) 国土交通省「工事費予定額」



# cf. 物価上昇率ランキング

2012年と直近（2025年6月）の比較  
食料品の上昇と、通信・教育費の下落

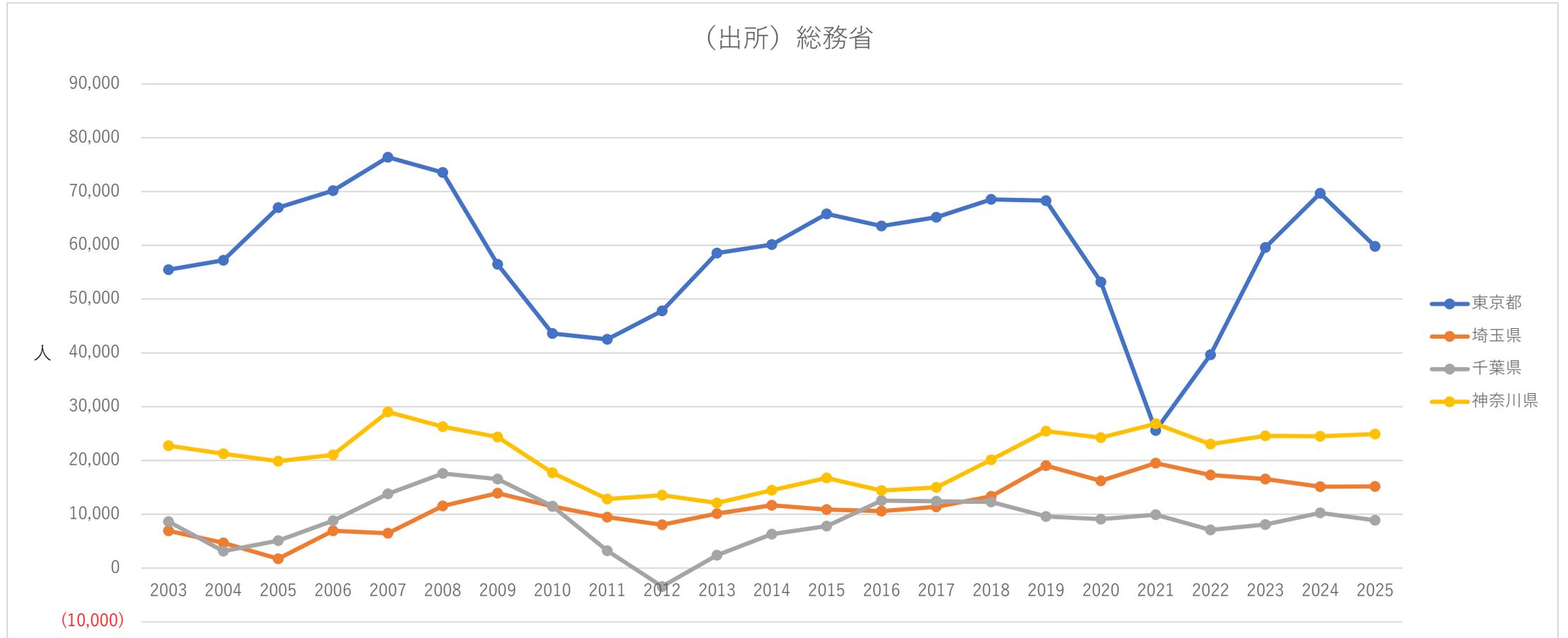
順位	品目	上昇率
1	生鮮果物	+73%
2	果物	+69%
3	魚介類	+66%
4	生鮮魚介	+63%
5	穀類	+56%
6	菓子類	+55%
7	身の回り用品	+49%
8	生鮮食品	+48%
9	肉類	+45%
10	家事雑貨	+44%

順位	品目	上昇率
69	住居	+4%
70	交通・通信	0%
71	家賃	-1%
71	持家の帰属家賃を除く家賃	-1%
73	他の諸経費	-2%
74	教育関係費	-3%
75	教育	-7%
76	授業料等	-20%
77	情報通信関係費	-27%
78	通信	-30%

（出所）総務省

# 首都圏転入超過数の推移（各年上半期合計）

東京が頭打ち。不動産価格高騰に付いて行けず、調整局面か？



# ハリソン山口の視点－「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。

# 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）

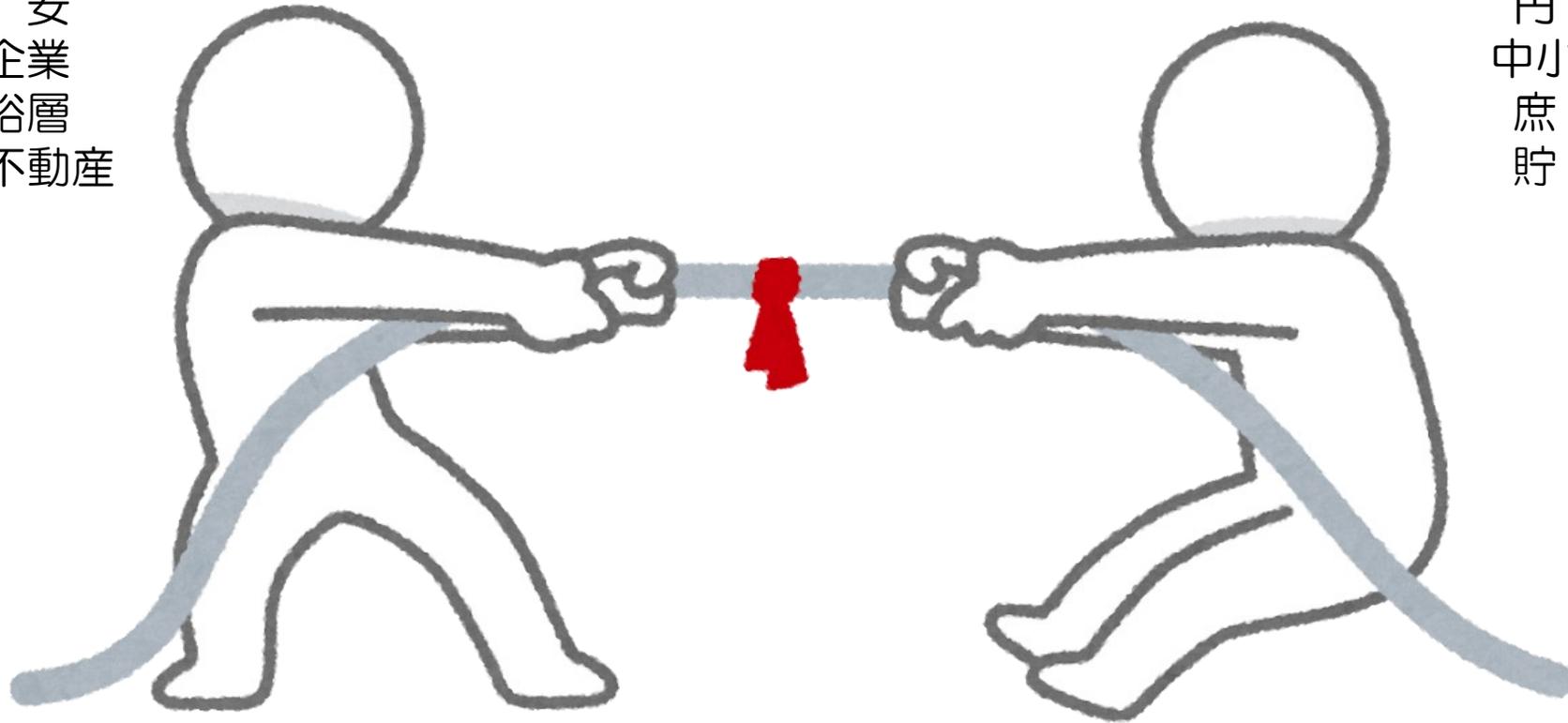
$R$ ：還元利回り

# 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？新総理は？植田日銀総裁は？どっちの味方？

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