ASSET-FILE

Sample

ASSET-FILE

A-FILE ： 2017－001
発行日付 ： 2017. 8. 25

◆ 調査不動産

土地

No.	所　　在	地番	地目	地積(㎡)
①	三重県津市〇〇町	123番45	宅地	123. 45
②	三重県津市〇〇町	123番46	宅地	125. 63
③	三重県津市〇〇町	123番47	宅地	23. 54
			地積合計	945. 30

※ 土地の表示は、不動産登記簿記載の通り表示しました。

建物

No.	所　　在	家屋番号	種類・構造	床面積(㎡)
①	三重県津市〇〇町123番地45	123番45	居宅 木造平家建	125. 28
②	三重県津市〇〇町123番地46	附属建物1	物置 木造平家建	64. 46
③	三重県津市〇〇町123番地47	附属建物2	浴室 木造平家建	8. 42
④	三重県津市〇〇町123番地48	附属建物3	倉庫 木造平家建	9. 91
⑤	三重県津市〇〇町123番地49	123番地49	居宅 木造平家建	72. 08
			床面積合計	280. 15

※ 既登記建物の表示は、不動産登記簿記載の通り表示しました。
※ 未登記建物の表示は、固定資産税納税通知書記載の通り表示しました。

● ASSET-FILE（資産ファイル）は、土地・建物の「基本情報」を一括管理できるようにしたファイルです。
- 不動産登記の内容
- 課税の内容（税額、評価格等）
- 法令上の規制（都市計画法・建築基準法・農地法・森林法等）
- 地価水準
- 土地・建物の位置図
- 法務局や役所に備え付けられている図面（公図、地積測量図、建物図面等）

● このファイルを用意するだけで、遺産分割協議、売買や賃借、登記内容の変更、公図等の修正や測量、税額計算、節税対策、不動産相談など、いろいろな場面で役立ちます。

◇ 創業30年以上の信頼と実績、豊富な経験であなたの資産活用をサポートします
◇ 地域に密着しているからこそできる「不動産鑑定評価・コンサル・経営支援」
コクド鑑定・調査株式会社
津市広明町121-2 リージョンビル

ASSET-FILE　Sample　No.1　土地

調査年月日　平成29年10月22日

不動産登記簿の内容	所在	三重県津市〇〇町123番45
	地番	123番45（昭和58年12月5日に27番1より分筆）
	公簿地目	宅地（現況地目…宅地）
	公簿面積	185. 46㎡（地積測量図無し）
	所有権者の氏名	国土太郎 （原因…昭和63年10月18日売買、前所有権…〇〇不動産㈱）
	所有権者の住所	三重県津市〇〇町125番45
	所有権以外の権利	①抵当権 受付年月日…平成9年12月1日 受付番号…第10791号 原因…平成9年12月30日金銭消費貸借同日設定 債権額…1, 100万円 利息…年5. 5%、ただし、平成20年12月30日から年7. 5% 損害金…年（365日当り）14. 5% 連帯債務者…国土一郎（三重県津市〇〇町125番45） 抵当権者…コクド信用保証株式会社（三重県〇〇123番9） 〔取扱店　百三銀行㈱〕 共同担保…目録(か)第6147号 ②地役権
	公図	有　作成年月日…昭和63年2月5日　地図に準ずる図面
	地積測量図	有　作成年月日…昭和63年2月1日
	その他の図面	無
	留意事項	地積測量図がなく、公簿地積との不一致（縄のび）が推定される。 抵当権の抹消登記がされていない。
課税の内容	課税年度	平成29年度
	納税義務者	国土太郎
	所在地	三重県津市〇〇町123番45
	市街化区分	市街化
	課税地積	185. 46㎡　（公簿地積と同じ）
	課税地目	宅地　（公簿地目と同じ）
	評価額	5, 823, 444円　31, 400円/㎡
	軽減・減免等	小規模住宅用地の特例有り
	固定資産税課税標準額	970, 574円　-6, 182円（対前年）　-0. 63% 評価額×1/6＝固定資産税課税標準額
	前年度固定資産税課税標準額	976, 756円
	都市計画税課税標準額	1, 941, 148円　-12, 364円（対前年）　-0. 63% 評価額×1/3＝都市計画税課税標準額
	前年度都市計画税課税標準額	1, 953, 512円
	固定資産税相当額	13, 588円　＝　課税標準額　×　1. 4%（税率）
	都市計画税相当額	3, 882円　＝　課税標準額　×　0. 2%（税率）
	留意事項	

No.2

法令上の規制	都市計画法	都市計画区域、市街化区域、第1種住居地域 指定建ぺい率60%、指定容積率200% 防火地域・準防火地域の指定無
	建築基準法	接面道路は建築基準法42条2項道路 基準建ぺい率60%、基準容積率160% 高さ制限10m以下 屋根不燃区域（第22条第1項）
	景観法	
	農地法	市街化区域内のため権利移動・農地転用に当たっては届出
	農振整備法	農業振興地域、農用地区域外
	森林法	地域森林計画対象民有林、保安林の指定無
	自然公園法	〇〇国定公園、普通地域
	文化財保護法	〇〇遺跡
	土砂災害防止法	土砂災害警戒区域の指定無
	その他	
	留意事項	建物の建築に当たってセットバックが必要
地価情報	地価公示	標準地…津-46（津市一丁目000番）　46, 400円/㎡(H29. 1. 1)
	地価調査	基準地…津-46（津市一丁目000番）　46, 400円/㎡(H28. 7. 1)
	相続税路線価	35, 000円/㎡　(H28. 1. 1)　(80%割戻後)　43, 750円/㎡
	固定資産税路線価	31, 500円/㎡　(H27. 7. 1)　(70%割戻後)　45, 000円/㎡
	固定資産税評価格	31, 400円/㎡　(H29. 1. 1)　(70%割戻後)　44, 857円/㎡
	地価水準	45, 000～46, 000円/㎡
特記事項	登記簿と現況との間に一部不一致が見られます。 土地に関する税は、特に問題はないと思われます。 一部法規制があり、建物建築等にあっては、注意が必要です。 地価は下落傾向が続いていますが、下落率は縮小傾向にあります。土地需要は弱いです。	

不動産鑑定士　国 土 二 郎

土地関係の添付図面等

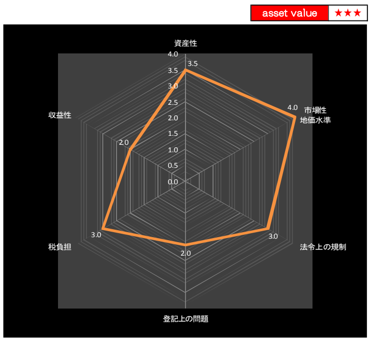
- □ 位置図
- □ 公図
- □ 地積測量図
- □ 都市計画図
- □ 農用地区域図
- □ 森林計画図
- □ 森林簿
- □ 自然公園図
- □ 遺跡図
- □ 土砂災害警戒区域図
- □ 路線網図
- □ 路線価図（相続税）
- □ 路線価図（固定資産税）
- □ 全部事項証明書
- □ 課税明細書

Sample　ASSET-FILE

Radar-Chart

調査不動産	三重県津市●●町123番45

asset value ★★★



項　目	判　定　の　要　素	ポイント
資産性	保有することの優位性、地価動向（上昇・安定・下落）等	3.5
市場性 地価水準	不動産需要の有無、地価水準の高低等	4.0
法令上の規制	都市計画法、建築基準法等の規制の有無とその程度	3.0
登記上の問題	登記簿と現況の不一致（地目・地積・名義人等）	2.0
税負担	固定資産税の多寡、相続税路線価の水準	3.0
収益性	賃貸の可否、事業収益性の程度等	2.0

登記情報の資料（全部事項）

課税関係の資料（固定資産税・都市計画税の課税明細書／相続税路線図等）

各種図面（公図／地積測量図／建物図面／地役権図面等）

地図等（位置図／住宅地図／都市計画図／地価情報／その他参考図書等）

●土地・建物の基本情報を１冊のファイルにすることで、管理しやすく、いざという時に役立ちます。

●資料等は出し入れできるのでコピーのときに便利で、内容が変わったときは差し替えもできます。