

# 土地にある「5つの価格」早見表

## ■ 5つの価格の全体像（早見表）

| 価格の名称      | 一言でいうと？           | 主な使いみち         | 価格の目安<br>（公示地価を100%とした場合） |
|------------|-------------------|----------------|---------------------------|
| ① 実勢価格     | 実際に売り買いされる「生の価格」  | 不動産の売買時        | 市場の需要で変動<br>（±100%前後）     |
| ② 公示地価     | 国が定めた「標準的なものさし」   | 取引の参考・公的な基準    | 100%（基準）                  |
| ③ 基準地価     | 都道府県が調べる「最新の価格」   | 公示地価の半年後の補完データ | 約 100%                    |
| ④ 路線価      | 相続税・贈与税を計算するための価格 | 相続税・贈与税の申告     | 約 80%                     |
| ⑤ 固定資産税評価額 | 毎年かかる税金を決めるための価格  | 固定資産税・都市計画税の計算 | 約 70%                     |

## ■ 1つずつ噛み砕いて解説！

① 実勢価格（じっせいかかく）

今、市場で実際に売買される「生の価格」

「買いたい人」と「売りたい人」の折り合いがついた金額のことです。周辺の人気度、日当たり、土地の形状、その時の経済状況や金利など、市場の需要と供給によって日々変動します。「土地を売りたい・買いたい」時に最も重視すべき価格です。

② 公示地価（こうじちか）

国（国土交通省）が毎年発表する「土地の標準的なものさし」

全国に設定された「標準的な地点」を不動産鑑定士などの専門家が評価し、毎年3月下旬に発表されます。不動産取引で「高すぎる・安すぎる」といった不当な取引が起きないよう、公的な基準として使われます。評価時点は毎年1月1日です。

③ 基準地価（きじゅんちか）

都道府県が発表する「公示地価の半年後の追跡データ」

公示地価が「1月1日時点」の評価であるのに対し、基準地価は「7月1日時点」の価格です。主に住宅地を中心に調査され、土地の値段が今上がっているのか、下がりがつつあるのかといった最新の市場動向を知るのに役立ちます。

④ 路線価（ろせんか）

税務署が「相続税・贈与税」を計算するために使う価格

道路（路線）ごとに「この道路に面した土地は1㎡あたり〇〇円」と決められています（毎年7月頃発表）。一般的に、公示地価の「8割程度」に抑えられて設定されているため、実際の売却価格とは異なります。

⑤ 固定資産税評価額（こていしさんぜいひょうかがく）

市区町村が「毎年送ってくる固定資産税」を計算するための価格

原則として3年に1度見直されます。公示地価の「7割程度」を目安に、やや低めに設定されています。「毎年払う税金の計算用」の価格であるため、この金額で土地が買えたり売れたりするわけではありません。

💡 プロのアドバイス（お客様へのご説明ポイント）

「路線価を0.8で割れば売却価格が算出できる」という簡易計算がありますが、これはあくまで大まかな目安です。実際の実勢価格は、土地の形状（角地・不整形地など）、接道方向、高低差、周辺の売り出し状況といった個別要素によって大きく変化します。ご所有地の正確な価値をお知りになりたい場合は、お気軽にお近くの不動産店に詳細査定をご依頼ください。すぐに売る必要はありません。

※本資料は土地評価の基本的な指標・役割を説明するための資料です。実際の売買価格および課税額を保証するものではありません。