



土地価格の相場を知る方法

リニューアル仲介通信 Vol.58
(平成30年11月1日 発行)

地価の相場は、地域ごとの様々な要因によって形成されていますが、一般の人が地価相場を正確に把握することは、それほど簡単ではありません。そこで、一般の人には分かりにくい土地の取引価格に対して、適正な指標を与えるために作られた「地価公示」制度があります。今回はその「地価公示」制度と「相続税路線価」から土地のおよその相場を調べる方法をご紹介します。

「公示地価」・「基準地価」を参考にする

「**公示地価**」とは、国土交通省が毎年3月下旬ごろ発表する、その年の1月1日現在の標準地の価格のことを指します。公示する価格は、標準的な土地の更地としての「正常な価格」で単価(円/平方メートル)で表示されます。

対して「**基準地価**」とは、都道府県が毎年9月下旬ごろに発表する、その年の7月1日現在の地価を指し、公示地価を補うものになります。

検討している地域周辺の標準地の「公示地価」や「基準地価」から、その地域における地価の相場を知ることができます。公示地価や基準地価は、国土交通省のHPなどで誰でも簡単に調べることができます。

【国土交通省地価公示・都道府県地価調査】
<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

検索地域選択(市区町村)

地図上でご希望の市区町村名を1つ選択してください。さらに、調査年や価格などの条件を指定して検索ができます。

検索条件指定

ご希望の地価種類、調査年(地価公示:昭和45年以降、都道府県地価調査:平成9年以降)などを選択して、「検索」ボタンを押してください。該当する地価情報が表示されます。

対象: 地価公示のみ 都道府県地価調査のみ 地価公示・都道府県地価調査の両方

調査年: [平成30年] [平成29年] [平成28年] [平成27年] [平成26年] [平成25年] [平成24年] [平成23年] [平成22年] [平成21年] [平成20年] [平成19年] [平成18年] [平成17年] [平成16年] [平成15年] [平成14年] [平成13年] [平成12年] [平成11年] [平成10年] [平成9年] [平成8年] [平成7年] [平成6年] [平成5年] [平成4年] [平成3年] [平成2年] [平成元年]

用途区分: 住宅地 宅地準居地 商業地 準工業地 工業地 市街化調整区域内の現況林地(地価公示のみ) 林地(都道府県地価調査のみ)

地価: [] 千円/㎡ ~ [] 千円/㎡ (都道府県地価調査の林地の場合は、千円/10a)

【国土交通省地価公示・都道府県地価調査】 <http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

ただし、公示地価は地域の地価相場を把握するのに便利な指標ですが、あくまでも「標準地」の価格であり、実際に調べたい場所の地価は**地域の相場だけではなく、その土地の形状や地形、道路付けなどの個別要因により大きく変化するため、公示地価はあくまで目安として考える必要があります。**

「相続税路線価」を参考にする

路線価は国税庁が**相続税**などの課税のため、**国税局長が都市部の道路ごとに決定した土地の単価**のことです。その道路に接する土地は、相続税などの課税上、この単価を基準に評価されます。路線価図は、国税庁のホームページから閲覧できます。

【路線価図】
<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

【路線価図】 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

路線価は、公示価格と違って**購入したい土地が接する道路の単価**がそのまま出ているため、**道路ごとの微妙な地価の差が単価に反映されます**。路線価は公示価格のおおむね80%が目安となっているため、**路線価を0.8で割り戻すことで「その土地のおおよその相場」を判断**することができます。

30 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表



1平方メートル当たりの価格を千円単位で表示しております。
この場合は、1平方メートル当たりの路線価が215,000円である事を示しています。

最終的には、専門家に相談する

公示地価・路線価ともおおよその相場を知る上では参考になりますが、**土地の「実勢価格」は、周辺地域の地価トレンドや個別の取引事情などにより、どうしても差が生じてしまいます**。検討中の土地価格について、より詳細な価格について知りたい場合は、不動産仲介会社に相談する必要があります。

リニューアル仲介では、**販売価格の妥当性に関する情報提供も行っておりますので、気になる物件が見つかったら、お気軽にご相談ください。**

ビル街地区	高度商業地区	繁華街地区	普通商業・併用住宅地区	中小工場地区	大工場地区	普通住宅地区
道路を中心として全地域	全地域	南側道路沿い	全地域	北側道路沿い 南側全地域	南側全地域	無印は全地域
北側全地域	道路沿い	南側全地域	北側全地域 南側道路沿い	北側道路沿い	北側全地域	