

大家さん大学

土地の価格

1 土地の価格

一物四価

- ① 公示価格
- ② 路線価
- ③ 固定資産税評価額
- ④ 実勢価格（時価）

一物五価

- ① 公示価格
- ② 路線価
- ③ 固定資産税評価額
- ④ 実勢価格（時価）
- ⑤ 基準地価格

その他に「不動産鑑定評価額」といものもあります



2 公示価格

算定者 : 国土交通省土地鑑定委員会
2名以上の不動産鑑定士

算定地 : 地価公示法に基づいて選定した基準地

公表時期 : 毎年3月

価格基準 : 発表年の1月1日時点における
算定地1m²当りの価格



3 路線価

公示価格の
80%程度

算定者 : 国税庁
(公示価格、売買事例、鑑定評価額)

算定地 : 街路(道路)に面した標準的な土地
(個別の場所ではなく面した範囲)

公表時期 : 毎年7月1日

価格基準 : その年の1月1日時点の
街路(道路)に面した土地1m²当りの価格



4 固定資産税評価額

公示価格の
70%程度

算定者 : 各自治体（東京23区は各区）
総務省の定める「固定資産評価基準」

算定地 : 個別に算定（利用状況を鑑み）

公表時期 : 毎年4月1日



5 実勢価格（取引成立価格）

算定者 : 取引における売主買主

算定地 : 取引対象地

公表時期 : 取引成立時

※販売活動前の査定価格、売出価格とは異なる

※公表義務が無い為、全数の実態把握はできない

※当事者の事情により価格が上下する



6 基準地価

算定者 : 都道府県
国土利用計画法に基づき算定

算定地 : 個別に算定 (利用状況を鑑み)

公表時期 : 毎年9月頃

価格基準 : その年の7月1日時点における
基準地の1m²あたりの価格



7 鑑定評価額

算定者 : 不動産鑑定士 (補)

算定地 : 対象地個別に算定 (利用状況を鑑み)

公表時期 : 鑑定実施時点

※鑑定評価基準に基づき下記3つの手法を利用し
適正な評価額を算出する

「原価法」 「取引事例比較法」 「収益還元法」



8 参考例（都内某所の土地価格）

公示価格（近傍）：1,040千円/m²

路線価：790千円/m²・・・対公示価 76%

固定資産税評価額：691千円/m²・・・対公示価 66%

査定額（AI査定）：1,715千円/m²・・・対公示価 165%

※近傍基準地なし、鑑定未実施



9 参考例（住宅協会の土地価格）

公示価格 : 14,538千円/m² . . . 路線価の1.25倍

路線価 : 11,630千円/m²

固定資産税評価額 : 10,176千円/m² . . . 対公示価 70%

査定額（AI査定） : 6,606千円/m² . . . 対公示価 45%

※近傍基準地なし、鑑定未実施



ご視聴頂き、ありがとうございました

ご質問ご相談は
下記にて承ります

電話:03-3400-8620

メール:soudanbu@tojukyo.net