

わが家の値段レポート

見本県 さくら市 さくら町 3-14-6

一戸建て・土地 126㎡・延べ床面積 101㎡・木造・2008 年築・目的: 売る・2026-10-10 時点・見本 (架空の住所)

今の値段の幅 (目安)

4,969 ~ 6,227 万円

真ん中の目安	真ん中の目安から上下	しぼり込みの段階	近くの取引
5,598 万円	±11.2 %	B	6 件

近くの取引と公的なデータから出した、値段の目安の範囲です (実際に売れた値段の半分ほどが入る幅)。真ん中の目安は 5,598 万円。

公的なデータから計算した価格の目安です。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません。

01 ひと目で見る
02 根拠ごとの値段
03 公的な価格
04 近くで実際に売れた値段
05 地域の値段の動き
06 市場の動き
07 これからの見通し
08 目的ごとの値段の目安
09 不動産会社の査定額を確かめる
10 地域の情報
11 根拠と出典

出典：国土交通省　不動産情報ライブラリ　公的なデータから計算した価格の目安です。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません。

01

ひと目で見る

真ん中の目安と、説明に使う物件の条件です。

真ん中の目安

5,598 万円

4,969〜6,227 万円 (上下 ±11.2%)・近くの取引 6 件

売り出す値段の目安

6,020 万円

売り出しから約 7% 下げると真ん中の目安になる値段

用途地域

第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%・容積率 100%)

建てられる家の種類と大きさの決まり

バルコニー・主な窓の向き

南東

バルコニー・主な窓の向き (値段の計算には使っていません)

土地の 1㎡ あたり: (5,598 万円 − 建物の分 1,128 万円) ÷ 土地 126㎡ ＝ 35.5 万円/㎡・約 117 万円/坪 (04 の事例の単価と同じ物差し)

今の値段の幅



下 4,969 万円　　真ん中 5,598 万円　　上 6,227 万円

真ん中の目安は、次の章の「根拠ごとの値段」から出した物です。幅は、近くの取引と公的なデータから出した値段の目安の範囲です。過去の取引で確かめると、実際に売れた値段の半分ほどがこの幅に入り、半分ほどは幅の外でした。段階は、値段をどこまでしぼり込めたかの目安です。A は真ん中から上下 10% 以内、B は 20% 以内、C はそれより広い幅です。広さや建てた年など、値段に大きく効く条件が分からない時は、幅に関わらず C にします。

計算に入っていないこと

このレポートは、入れた家の条件 (広さ・建てた年など) と公的なデータから出す目安です。次の点は計算に入っていないため、古い家・傷みの大きい家・高低差のある土地などでは、不動産会社の査定と差が出ることがあります。

・建物の傷み・雨もり・設備の古さ・リフォームが要るかどうか (入れた広さと建てた年から計算しています)
・土地の高低差・擁壁・がけ・地盤 (入れた面積と、実際に使える広さが違うことがあります)
・日当たり・眺め・騒音・におい・近くの施設など、現地で見て分かること

02

根拠ごとの値段

取引から・公的な価格から・原価から、それぞれ出した値段です。右の割合は、真ん中の目安にどれだけ使ったかです (「参考」は計算に使っていません)。

取引事例の比べ **5,584 万円**

真ん中の目安を出すときに 7 割の割合で使用

似ている 6 件・調整した単価の中央値 35.4 万円/㎡ (建物を引いた土地の単価) × 自宅の土地 126㎡ ＋ 自宅の建物 1,128 万円

公的な価格 × 実勢の倍率 (土地の分だけ) **4,502 万円**

参考 (この行のままでは、真ん中の目安に使っていない)

公示の水準 33.0 万円/㎡ × 倍率 1.09 × 広さの調整 0.996 × 自宅の土地 126㎡

原価 (土地 ＋ 建物) **5,630 万円**

真ん中の目安を出すときに 3 割の割合で使用

土地 4,502 万円 ＋ 建物 1,128 万円

03

公的な価格

「国のデータ」の行 (公示地価・基準地価と、読めた時は路線価図・固定資産税路線価の数字) を公示の水準にそろえて組み合わせ、近くの取引との差 (実勢の倍率: 国の価格と、実際に売れた値段の比べ 1.09) を掛けます。「換算」の行 (数字が読めず、公示地価から逆に計算した目安・路線価は公示地価の約 8 割、固定資産税評価額は約 7 割として) は見せるだけで、値段の計算には使いません。

価格	どこから	元の値	公示の水準にそろえた値
公示地価 (さくら町 3-2) 調整の内容: 2026 年・そのまま	国のデータ	33.2 万円/㎡	33.2 万円/㎡
基準地価 (さくら町 2-11) 調整の内容: 2025 年・そのまま	国のデータ	31.8 万円/㎡	31.8 万円/㎡
相続税路線価 (前の道) 調整の内容: 2026 年・÷ 0.8	国のデータ	26.5 万円/㎡	33.1 万円/㎡
固定資産税路線価 (前の道) 調整の内容: 2024 年・÷ 0.7・今の時期への調整 ×1.074	国のデータ	23.2 万円/㎡	35.6 万円/㎡
国のデータを組み合わせた単価 × 実勢の倍率 1.09 ＝ 35.9 万円/㎡ (近くの取引の水準に合わせた土地の単価)			**33.0 万円/㎡**

出典：国土交通省　不動産情報ライブラリ　公的なデータから計算した価格の目安です。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません。

04

近くで実際に売れた値段

築年・広さ・時期が自宅に近い事例を選び、自宅の条件と町の違いに合わせて 1㎡ あたりの値段を調整し、自宅によく似た物ほど強く使って中央値を出します。一戸建ては、事例の値段から建物の分を引いた土地の単価で比べ、自宅の建物を足します。

時期	地区	価格	土地の面積	築年数	土地の単価 (売れた時 → 調整後)	似ている度合い
2026 年 4〜6 月	さくら町	5,680 万円	125㎡	築 16 年	35.7 → 35.4 万円/㎡	高い
坪単価: 約 118 → 約 117 万円/坪 (建物の分を引いた土地の単価)。自宅との違いの調整: 売れた時期 ＋0.3% (価格指数と公示)・事例の建物の分 −1,224 万円・駅までの距離 −1.0%・広さ −0.1%						
2025 年 7〜9 月	さくら町	5,200 万円	120㎡	築 20 年	34.6 → 34.1 万円/㎡	中くらい
坪単価: 約 114 → 約 113 万円/坪 (建物の分を引いた土地の単価)。自宅との違いの調整: 売れた時期 ＋1.3% (価格指数と公示)・事例の建物の分 −1,051 万円・駅までの距離 −2.0%・広さ −0.7%						
2026 年 1〜3 月	さくら町	6,150 万円	132㎡	築 11 年	34.2 → 34.9 万円/㎡	中くらい
坪単価: 約 113 → 約 115 万円/坪 (建物の分を引いた土地の単価)。自宅との違いの調整: 売れた時期 ＋0.5% (価格指数と公示)・事例の建物の分 −1,640 万円・駅までの距離 ＋1.0%・広さ ＋0.7%						
2025 年 10〜12 月	もみじ台	4,700 万円	118㎡	築 25 年	34.0 → 37.2 万円/㎡	中くらい
坪単価: 約 112 → 約 123 万円/坪 (建物の分を引いた土地の単価)。自宅との違いの調整: 売れた時期 ＋1.1% (価格指数と公示)・事例の建物の分 −687 万円・駅までの距離 ＋2.0%・広さ −1.0%・町の水準 ＋7.1%						
2025 年 1〜3 月	さくら町	4,350 万円	110㎡	築 28 年	35.1 → 36.2 万円/㎡	中くらい
坪単価: 約 116 → 約 120 万円/坪 (建物の分を引いた土地の単価)。自宅との違いの調整: 売れた時期 ＋2.0% (価格指数と公示)・事例の建物の分 −484 万円・駅までの距離 ＋3.0%・広さ −2.0%						
2025 年 4〜6 月	もみじ台	6,600 万円	140㎡	築 7 年	32.4 → 36.4 万円/㎡	低め
坪単価: 約 107 → 約 120 万円/坪 (建物の分を引いた土地の単価)。自宅との違いの調整: 売れた時期 ＋3.0% (価格指数と公示)・事例の建物の分 −2,058 万円・広さ ＋1.6%・町の水準 ＋7.1%						

売れるまでの期間と値下げ

- 1 件ごとの、売れるまでにかかった期間と値下げの幅は、国の取引のデータに無いため出せません (国のデータにあるのは、売れた値段と時期だけです)。
- 値下げの目安: 一戸建ては公表の統計が見つかっていません。「売り出す値段の目安」は、現時点の目安として、売り出しから 7% 下げて真ん中の目安で売れる値段にしています。

見本 (架空の住所)

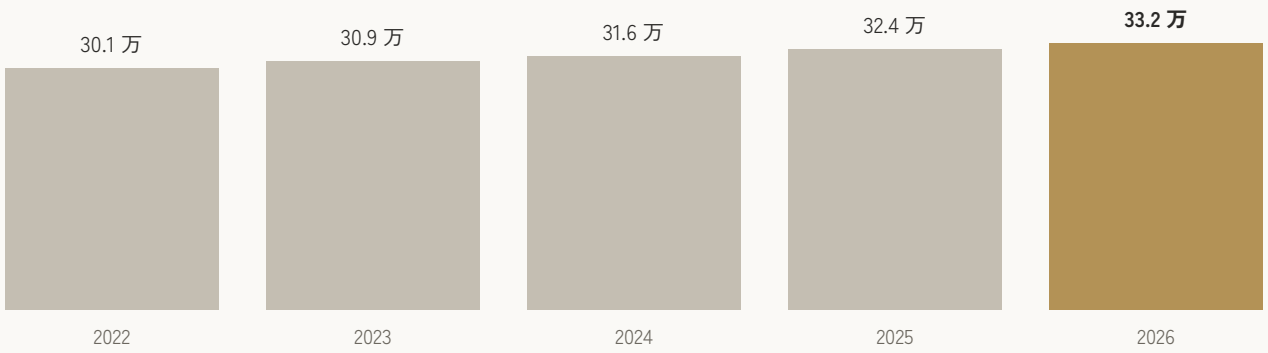
出典：国土交通省　不動産情報ライブラリ　公的なデータから計算した価格の目安です。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません。

05

地域の値段の動き

近くの公示地価の 2022〜2026 年の動き (1㎡ あたり・万円) です。

2022→2026 年の 4 年で +10.3% (1㎡ あたりの値段)



(架空の住所)

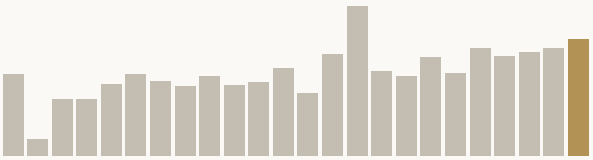
06

市場の動き

国の不動産価格指数 (関東地方・毎月) と、住宅ローンの金利です。過去の取引の値段を今の水準に近づける調整にはこの価格指数を使っています。

不動産価格指数 (関東地方・戸建住宅・2025-12)

123.8 1 年で +2.3%



2010 年平均 = 100・直近 24 か月

フラット35 の金利 (2026-10・最も多い金利)

年 3.83 %

前の月から +0.37 ポイント

金利が上がると、同じ返済額で借りられる額が下がり、買い手の予算が下がります。

国の不動産価格指数は、2026 年 1 月分から公表が延びています (計算の不具合・国の発表)。それまでは 2025 年 12 月までの値で直します。

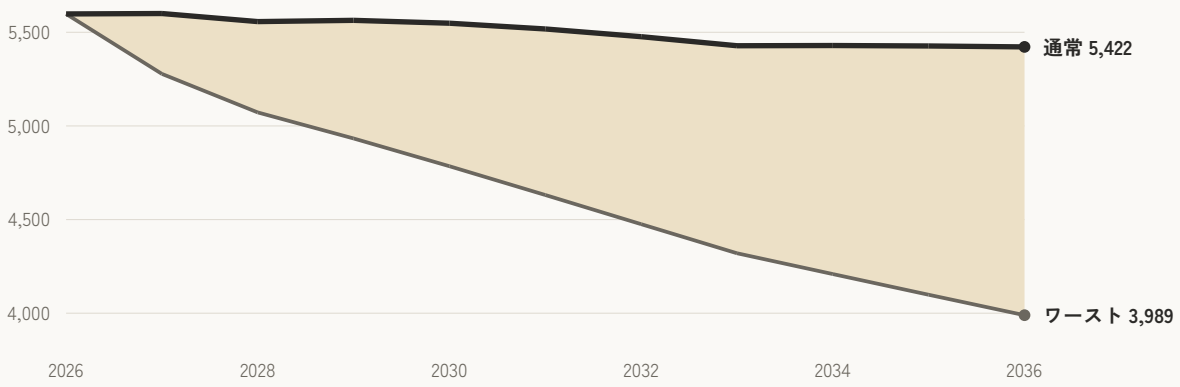
出典: 国土交通省 不動産価格指数 (住宅) (季節調整値) (2026-10-19 に取得)
出典: 住宅金融支援機構 フラット35 借入金利 (借入期間 21〜35 年・融資率 9 割以下・最も多い金利) (2026-10-19 に取得)

07

これからの見通し

通常とワーストの 2 つのシナリオで、10 年先までの値段の動きを試算しました (売る目的なので、上がった時のベストは出していません)。

わが家の値段の見通し (万円・今年は真ん中の目安 5,598 万円)



シナリオ	5 年後 (2031)	10 年後 (2036)
通常 今の伸びが少しずつ長い目で見た伸びに戻る	**5,518 万円 (−1.4%)**	**5,422 万円 (−3.1%)**
ワースト 金利の上昇・人口の減少などで下がった時 (下位 10% の目安)	4,631 万円 (−17.3%)	3,989 万円 (−28.7%)

見通しの前提

- 出発点の伸び: 1 年あたり ＋3.0% (国の不動産価格指数・関東地方 のここ 5 年の平均で 1 年あたり ＋4.2% と、近くの公示地価のここ 4 年の平均で 1 年あたり ＋2.5% を、3 対 7 の割合で組み合わせる)
- 長い目で見た伸び: 1 年あたり ＋0.3% (人口が減る町は低め)。今の伸びは 1 年ごとに 3 割ずつ、ここへ戻ると置いています
- 人口: 見本県さくら市 (架空) の人口は 2020→2035 年に 1 年あたり −0.4% の見込み。長い目で見た伸びを −0.2% 動かしています (人口 1% 減で 0.5% 下げ・研究から)。出典: 見本の架空の値 (本物は 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 (令和 5 年推計)」を加工)
- 建物が古くなる分: 来年は −1.5%、10 年目は −0.5% (築年が進むほど下がり方は緩やか。10 年先まで入れる)
- 金利: フラット35 の金利がここ 1 年で ＋1.94 ポイント動いたので、通常のシナリオを 2 年で −2.9% 動かしています (金利 1 ポイントで −1.5%・研究のまとめ)
- 1 年間で値段が上下する大きさの目安: 4.2% (国の価格指数の過去の動きから (3 か月の平均にして雑音を除く))。ほかに、伸びの見込みが外れる分 (1 年 2.0%・年数に比例) を足しています。過去の公示地価で確かめると、5 年後・10 年後の値段の 9 割くらいが、ワーストより上に入りました。見通しは今の真ん中の目安から始まります (今の値段の幅は、レポートのいちばん上の大きな数字)

見本(架空)

07 これからの見通し

近くの将来の計画

さくら 3・4・12 号線

都市計画道路・都市計画決定 (1966 年)・さくら市。計画の線が、この家の近く (約 40m) を通ります。計画の線に掛かる土地は、建てられる建物に制限があります (都市計画法 53 条)
値段の計算には入れていません。市区町村の都市計画の窓口で、掛かるかどうかを確かめてください
出典: 見本の架空の計画 (本物は実施する者の公表と国のデータ) (確認 2026-10-11)

さくら町駅前地区 第一種市街地再開発事業

市街地再開発・都市計画決定・組合の設立の認可・2031 年の予定 (さくら町駅前地区市街地再開発組合の公表)。この家から 約 1.2km
今の値段と見通しの「通常」には入れていません (発表済みの計画は、もう今の取引の値段に入っているため)。
出典: 見本の架空の計画 (本物は実施する者の公表と国のデータ) (確認 2026-10-11)

計画は、実施する者が公表した段階と予定の年を書いています。予定は遅れたり、変わったり、取りやめになったりします。発表済みの計画の多くは、もう今の取引の値段に入っているため、今の値段と見通しの「通常」は動かしていません。値上がりを約束するものではありません。

見通しは、国の価格指数・公示地価の過去の動きから計算した試算で、将来の値段を約束するものではありません。金利・景気・税や法律の変更・災害・その家の手入れで大きく変わります。売るための目安なので、上がった時の見込み (ベスト) は出さず、通常と、下がった時 (下位 10% の目安・ワースト) だけを出しています。建物は年ごとに古くなるため、待つほど高く売れるとは限りません。

見本 (架空の住

08

目的ごとの値段の目安

費用を引いた手取りの目安と、税金の計算に使う額の目安です。計算方法と前提は項目ごとに異なります。

売った時の手取りの目安

5,356 万円

仲介手数料の上限 191 万 3,340 円 (宅地建物取引業法の上限・計算は下)・印紙 30,000 円 (軽減後)・抵当権を消す費用 2 万円 (住宅ローンが残っている時・登録免許税と司法書士)・境界の測量 45 万円 (境界が決まっていない場合を想定・確定測量) を引く。売って利益が出た時の税は別 (この章の終わりの説明)

固定資産税評価額の目安

3,359 万円

通知書を追加すると、この目安を通知書の評価額に置き換えます。

仲介手数料の上限の計算 (売る値段 5,598 万円 の場合)

① 売る値段の 3%: 5,598 万円 × 3% = 167 万 9,400 円

② 一律 6 万円を足す: 167 万 9,400 円 + 6 万円 = 173 万 9,400 円 (税抜)。この 6 万円は、売る値段に応じて手数料を計算する時に使う調整額です

③ 消費税 10% を足す: 173 万 9,400 円 × 10% = 17 万 3,940 円

合計: 173 万 9,400 円 + 17 万 3,940 円 = 191 万 3,340 円 (税込)

売り出す値段の目安: 6,020 万円 (売り出しから売れるまでに約 7% 値下げされると置き (現時点の目安)、7% 下げると真ん中の目安になる値段です。真ん中の目安 5,598 万円 ÷ (1 − 7%) = 計算結果 6,019 万円 → 表示額 6,020 万円 (10 万円単位で表示))

売る時の税の決まり (大まかな説明)

売って利益が出た時の税 (基本)

利益 (売った値段 − 買った値段と建物の古くなった分 − 売る時の費用) に税がかかります。買った値段が分からない時は、売った値段の 5% を買った値段とみなします。税率は、売った年の 1 月 1 日に持っていた期間が 5 年を超えれば約 20% (所得税・住民税・復興特別所得税で 20.315%)、5 年以下なら約 39% (39.63%) です (国税庁 No.1440)。

自宅を売った時の 3,000 万円の特別控除

住んでいる家 (または住まなくなった家) を売った時、売って得た利益から最高 3,000 万円を引けます。住まなくなった家は、住まなくなってから 3 年たつ日がある年の 12 月 31 日までに売ることが条件です (例: 2024 年 5 月に住まなくなったら、2027 年 12 月 31 日まで)。親子・夫婦など特別の関係がある人に売る時は使えません。前の年・前の前の年に同じ種類の特例を使っていないことも条件です。確定申告が要ります (国税庁 No.3302)。

10 年を超えて持った自宅の軽減税率

売った年の 1 月 1 日に、家と土地をどちらも 10 年を超えて持っていれば、利益のうち 6,000 万円以下の部分の税率が下がります (所得税と住民税で 20% → 14%・復興特別所得税は別)。上の 3,000 万円の特別控除と重ねて使えます (国税庁 No.3305)。

売買契約書の印紙税の軽減

このレポートの手取りの目安の印紙税は、軽減後の額です。軽減は 2027 年 3 月 31 日までに作る契約書が対象で、その後は延長されるかどうかで変わります (国税庁 No.7108)。

2026 年 4 月 1 日時点の国税庁の説明をもとにした大まかな説明です。税の決まりは毎年変わることがあり、期限のある特例は延長されない場合があります。使えるかどうか・税の額は、税務署か税理士に確かめてください。

09

不動産会社の査定額を確かめる

一括査定などで受けた査定額は入れていません。画面のレポートのこの章で査定額を入れると、近くで売れた値段と根拠の幅のどこに入るかが、PDF にも載ります。

10

地域の情報

ハザードマップと都市計画 (国・自治体の公開のデータ)

用途地域

第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%・容積率 100%)

洪水

浸水の想定なし

土砂災害

区域の外

地震

30 年以内に震度 6 弱以上の確率 やや高い

見本（架空の住所）

11

根拠と出典

このレポートは、公的なデータと取引の情報からプログラムで計算した「価格の目安」です。不動産鑑定士による不動産の鑑定評価ではなく、特定の値段で売れることを約束するものでもありません。売買の契約・融資・相続税の申告・裁判など、正式な評価が要る場面には使えません。その時は不動産鑑定士・税理士にご相談ください。

出典：国土交通省　不動産情報ライブラリ

「不動産取引価格情報」「成約価格情報」「地価公示」「都道府県地価調査」「用途地域」「洪水浸水想定区域（想定最大規模）」「土砂災害警戒区域」「津波浸水想定」「高潮浸水想定区域」「地形区分に基づく液状化の発生傾向図」「国土数値情報（鉄道データ）」（国土交通省）をもとに株式会社OREXが加工して作成

「国土数値情報 (地価公示データ・都道府県地価調査データ)」「大字・町丁目位置参照情報」（国土交通省）をもとに株式会社OREXが加工して作成

「このサービスは、国土交通省の不動産情報ライブラリのAPI機能を使用していますが、提供情報の最新性、正確性、完全性等が保証されたものではありません」

※ 見本の住所・価格・取引はすべて架空です (見本の町の数字です。本物の住所では国のデータで出します)。

見本（架空の住所）