

「土地の価格」いろいろ

「一物四価（五価）」と言われるように、「土地の価格」は土地取引や租税支払など、何に使うかの目的によって、調べるべき内容が変わります。

ここでは、科学技術・経済情報室内で、右の1~4の土地の価格について調べるための情報源を紹介します。

このリーフレットで紹介した資料も含め、当室では不動産関連の資料は**棚記号：EF52（書架⑨）**に多く配置しています。

- * 【 】内は当館請求記号です。
記載のないものは、版・巻によって請求記号が異なります。
- * （書庫）の資料は国立国会図書館サーチで請求してください。
- * 棚記号（例：（棚:EF52））は、当室内の書棚の位置を示します。
- * [web]はウェブ情報です。サイトのタイトルで検索してください。

1 公示地価/基準地価

一般の土地取引の指標として国土交通省及び都道府県から毎年公表される価格

2 実勢地価

実際の土地取引で成立した価格

3 相続税路線価（評価倍率表）

相続税評価額を求めるための土地単価

4 固定資産税路線価

固定資産税評価額を求めるための土地単価

詳しい資料案内はインターネットで↓

リサーチ・ナビ 地価の調べ方



リサーチ・ナビは、テーマごとに調べもののノウハウをまとめたウェブサイトで、館外でもご覧いただけます。

1. 地価公示

地価公示は、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が都市計画区域内などで標準的な土地（標準地）を選定し、その正常な価格を公示するものです。毎年1月1日時点の標準地の1㎡当たりの価格（公示地価）が3月に公示されます。

『地価公示』

（国土交通省土地鑑定委員会/ 年刊）（棚：EF52）

地価公示価格等一覧のほか、住宅地の圏域別、地方別、都道府県別それぞれの用途別対前年平均変動率など多数のデータが掲載されています。2020年以降は、「北海道・東北・関東・北陸・中部」「近畿・中国・四国・九州・沖縄」の2巻に分かれています。1985年以前のはデジタルコレクションで閲覧可能です（館内限定）。

「土地総合情報システム」（国土交通省）[web]

地価公示のほか、以降で紹介する都道府県地価調査、不動産取引価格（実勢価格）を検索できます。

「地価公示価格（東京都）」（東京都）[web]

地価公示個別地点データのほか、住宅地・商業地別平均価格・平均変動率マップなどを掲載しています。

2. 都道府県地価調査

都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を調査、公表するものです。地価公示が主に都市計画区域内を対象とするのに対し、都道府県地価調査は都市計画区域外の林地なども対象に含まれます。

『都道府県地価調査時系列データCD-ROM』

（土地情報センター/ 年刊）【YH247-361】（書庫）

1975年から最新年までの都道府県地価調査について、基準地の価格を収録しています。土地の所在、価格、調査期間、価格および変動率の順位などの条件で検索可能です。

3. 相続税路線価図・評価倍率表

相続税路線価は、相続税・贈与税を決定するための評価額です。路線価が定められていない地域の土地を評価する場合には、固定資産税路線価に評価倍率を掛けて計算します（裏面項目4参照）。

毎年7月に国税庁が公表する「財産評価基準書」の中で、同年1月時点の路線価および評価倍率が公表されます。

路線価図および評価倍率表は書庫資料のため、NDLサーチでの閲覧申込みが必要です。→

「国立国会図書館デジタルコレクション」 [web]

1953年分から1991年頃までの路線価図・評価倍率表のほとんどは、デジタル化され国立国会図書館デジタルコレクションでインターネット閲覧できます。リサーチ・ナビ「相続税路線価の調べ方」に掲載の国税局別リストが便利です。

「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」 (国税庁) [web]

最新年を含め過去7年分の路線価図および評価倍率表をPDFファイルで閲覧できます。

「WARP」(国立国会図書館インターネット資料収集保存事業) [web]

2006年分以降の路線価図および評価倍率表を閲覧できます。トップページの検索窓を「国税庁」で検索し、保存日を選択してください(日によっては、路線価図および評価倍率表の各ファイルを保存していない場合があります)。

以下は、路線価に関する情報や解説を掲載する資料です。

『路線価による土地評価の実務』(清文社/年刊) (棚: EF52)

相続税・贈与税の土地評価について、その概要を説明しています。個別事例による土地評価の実例も多く掲載しています。

『図解財産評価』(大蔵財務協会/年刊) (棚: EF52)

相続税・贈与税における財産の評価方法全般を紹介する資料で、土地評価についての記述もあります。

4. 固定資産税路線価

固定資産税路線価は、土地、家屋および償却資産を課税対象とする固定資産税を決定するための評価額です。資料として公刊されるものではないため、当館では、個々の地点の評価額がわかる資料は、ほとんど所蔵していません。

「全国地価マップ」 (資産評価システム研究センター)[web]

過去4年分の固定資産税路線価を調べることができます。5年以上前のものについては、その路線が所在する市町村へお問い合わせください。

*東京23区については、5年以上前のものでも、東京都主税局「路線価公開(23区)」のページで公開していることがあります。

5. 土地の実勢価格

『東京都実勢地価図』(国際地学協会/年刊) (棚: EF52)

地図上に実勢価格、地価公示および都道府県地価調査の調査地点と価格を掲載しています。また、公示地価、基準地価および路線価の一覧表があります。

東京都以外に、神奈川県、千葉県、埼玉県分が刊行されています。

6. 市街地価格指数

市街地価格指数は、都市内の宅地価格の平均的な変動状況を把握する上で有益な指標です。

1936年9月に日本勧業銀行(当時)が調査を開始しましたが、1959年3月以降は日本不動産研究所が年2回調査を行い、指数化しています。

『市街地価格指数・全国木造建築費指数』 (日本不動産研究所/半年刊)【Z41-1944】 (棚: EF52)

全国、六大都市(東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸)、六大都市以外、地方別、三大都市圏(東京、大阪、名古屋)別、三大都市圏を除く政令指定都市、それらを除く県庁所在都市について、それぞれ市街地価格指数を掲載しています。

7. 海外の地価(国際比較)

地価の国際比較は、我が国のように更地としての土地価格を算定することになじまない制度を持つ国が存在すること、また、比較が可能な土地をどのように認定するかという問題があることなどから、困難であるとされています。そのため、海外の地価を比較一覧できる資料は極めて少ないのが実情です。

「国際不動産価格賃料指数」 (日本不動産研究所) [web]

アジアの主要都市およびロンドン・ニューヨークのオフィス・マンション賃料について、東京との比較で調査しています。概要版は無料で閲覧できます。

8. その他インターネット情報

その他、インターネットで公開されている主要な地価情報には次のようなものがあります。

「地価情報インターネットサービス」 (土地情報センター) [web]

2003年以降の地価公示および2002年以降の都道府県地価調査の結果を検索することができます。

「不動産業統計集」(不動産流通推進センター) [web]

不動産業に関する広範な領域のデータが掲載されています。「6. 土地」に、市街地価格指数や地価変動率、人口10万人以上の地方都市の住宅地の平均価格などが掲載されています。