



調べる

考える

解決する

 静岡県立中央図書館
本の道しるべ▶▶▶ 12

土地の価格を調べる

「自宅の土地のおよその値段がどのくらいか調べたい。」「相続税が課税されるかどうか調べたいので、静岡市の路線価図を見たい。」

土地の価格を調べるにはどうすればよいのでしょうか。そのための主な情報源をご紹介します。

当館は皆様の「調べる」をお手伝いします。ご不明な点がございましたらレファレンスカウンターの職員にお気軽にお尋ねください。



一口に土地の価格と言っても、公的な評価の元に定められた4つの価格(①～④)と、実際に取引されるときに価格(⑤)があります。

①公示地価(地価公示価格) **②基準地価(都道府県地価調査価格)**

③路線価 **④固定資産税評価額** **⑤実勢地価**

ここでは、このうち利用の多い①～③について、資料など情報源を紹介します。

① 公示地価(地価公示価格)

地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づき昭和45年以降毎年公示される、1月1日時点の標準地(更地)における1㎡当たりの正常な価格のことで、国土交通省土地鑑定委員会が、都市計画区域内の約2万6,000の標準地(県内は672地点)について判定します。売り手にも買い手にも偏らない客観的な価格として一般の土地取引価格の目安とされています。毎年3月下旬に官報で公表されます。

地価公示 [国土交通省土地鑑定委員会 年刊] (当館請求記号 365.3/109、334.6/ㇿ、334.6/ㇿ)

官報によって公表された地価公示の情報などを冊子の形にまとめたものです。当館では昭和47年版を除いて昭和45年版から所蔵しています。ただし、最新年の情報は、官報の公表日と冊子の提供日との間に差があるので、オンラインデータベースやインターネットを使って確認する必要があります。

官報情報検索サービス 【オンラインデータベース】

昭和22年5月3日から当日分まで(午前8時30分以降に公開)の官報を、掲載日の日付や記事全文から検索できるオンラインデータベースです。本文は、テキスト又は紙面イメージで表示できます。

※レファレンスカウンター前の「オンラインDB検索パソコン」でご利用いただけます。

官報情報検索サービスでは記事検索を使い、検索キーワードに「土地鑑定委員会公示第1号」と入力すると、地価公示の情報が簡単に検索できます。



不動産情報ライブラリ 【インターネット】 [国土交通省]

土地の取引価格(実勢地価)、公示地価等の土地価格情報に加え、防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等、不動産に関する情報を公開しているウェブサイトです。地名または地図上から地域を指定して検索できます。

⇒ <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>

② 基準地価(都道府県地価調査価格)

国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)に基づき昭和50年以降毎年公表される、7月1日時点の基準地(更地)における1㎡当たりの正常な価格のことです。各都道府県知事が、それぞれが設定した基準地(県内は約600地点)について判定します。売り手にも買い手にも偏らない客観的な価格として、公示地価とともに一般の土地取引価格の目安とされています。毎年9月下旬頃に各都道府県の公報で公表されます。

静岡県地価調査資料 [静岡県交通基盤部土地対策課 年刊] (S365/55) ★地域資料コーナー

基準地の標準価格と基準地案内図、静岡県地価調査結果の概要などのほか、同年の地価公示価格も載っています。当館では昭和62年から所蔵しています。昭和50年～60年は『静岡県地価調査便覧』、昭和61年は『静岡県地価調査付属資料』という書名です。

静岡県/土地対策課 【インターネット】 [静岡県交通基盤部都市局土地対策課]

県内の地価調査などを行っている土地対策課のウェブサイトです。地価調査・地価公示 GIS マップなどから、県内の地価調査の情報のほか、県内の地価公示の情報も見ることができます。

⇒ <https://www.pref.shizuoka.jp/kensei/introduction/soshiki/1003451/1003588/1029741.html>
(静岡県HP/交通基盤部/都市局/土地対策課)

全国地価マップ 【インターネット】 [一般財団法人資産評価システム研究センター]

さまざまな土地価格情報を公開しているウェブサイトです。都道府県地価調査のほか、地価公示、相続税路線価、固定資産税路線価の情報を調べることができます。

⇒ <https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216>

③ 路線価

相続税法(昭和25年法律第73号)に基づき国税庁が定め、毎年7月に公表する路線(道路)に面する標準的な宅地の1月1日時点の1㎡当たりの価格です。相続税や贈与税を課税する際の算定基準とする土地の評価額になります。全国約32万地点、県内約9千地点(2024年)という評価地点の多さが特徴です。公示地価の8割程度をめぐりに定められているため、0.8で割るとほぼ公示地価となります。

路線価図 財産評価基準書 [新日本法規出版 年刊] (S340/57) ★地域資料コーナー

「路線価図」とは、国税庁が公表する「財産評価基準書」のうち、路線価を載せる地図のことです。「財産評価基準書」には、他に路線価の定められていない地域の土地を評価する際に用いる評価倍率表があります。当館では、県内分の『路線価図』を平成3年から所蔵しています。

財産評価基準書 【インターネット】 [国税庁]

直近7年分の全国の路線価および評価倍率表を閲覧することができます。

⇒ <https://www.rosenka.nta.go.jp/>

◇古い路線価図を探す場合◇

当館所蔵の路線価図は平成3年以降ですが、それ以前のものが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公開されています。国立国会図書館のリサーチナビから簡単に探せます。

【国立国会図書館 リサーチナビ「相続税路線価の調べ方」】

⇒ https://ndlsearch.ndl.go.jp/rnavi/business/post_102052