

土地の価格

Business, Science and Technology Room

土地の価格を調べるには、次のような本や雑誌、インターネット情報があります。このリーフレットで紹介する資料も含め、当室では不動産関連の資料は棚記号：EF52（書架㊟）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。

**棚記号（例：（棚：EF52））は、科学技術・経済情報室内での書棚の位置を示します。（書庫）とある場合は、国立国会図書館オンラインから請求してください。

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平方メートル当たりの価格（公示地価）が3月に公示されます。

国土交通省が提供する「土地総合情報システム」（<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>）でも昭和45年（1970年）以降の公示地価が公開されています。

『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。

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。

国土交通省が提供する「土地総合情報システム」（<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>）でも平成9年（1997年）以降の地価が公開されています。

『東京都基準地価格』（東京都財務局 / 年刊）

【Z41-3795】（棚：EF52）

東京都の各基準地の価格一覧のほか、資料として住宅地・商業地別平均価格等、区市町村別平均価格、平均価格・変動率マップなどの資料が掲載されています。

冊子の刊行は令和元年度で終了していますが、最近の情報は東京都ホームページ内「東京都基準地価格」で確認することができます。

（<https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/kijunchi/index.html>）

『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、各基準地の価格などが収録されています。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諸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することになります（固定資産税路線価については4

をご覧ください）。

路線価図および評価倍率表は毎年7月に国税庁が公表する「財産評価基準書」の中で、同年1月時点の評価が公表されます。

路線価図および評価倍率表は書庫資料のため、NDLオンラインでの閲覧申込みが必要です。検索方法は、カウンター職員にお問い合わせいただくか、リサーチ・ナビ『相続税路線価』をご覧ください。

（https://mavindlgo.jp/research_guide/entry/theme-honbun-102052.php）

財産評価基準書『路線価図・評価倍率表』

（国税庁）（<https://www.rosenka.nta.go.jp/>）

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。

なお、国立国会図書館が提供するWARP（国立国会図書館インターネット資料収集保存事業）（<https://warp.ndl.go.jp/>）で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（保存日によっては、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もあります）。

以下の資料は、路線価に関する情報・解説などの記載があるものです。

『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されています。

『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客体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性質のものではないため、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。

なお、過去4年分の情報は、資産評価システム研究センターが提供する『全国地価マップ』（<https://www.chikamap.jp/>）で調べられます。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。

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が表示されています。また、実勢価格のほかに、公示地価および基準地価の一覧表があります。

東京都以外では、神奈川県、千葉県、埼玉県について刊行があります。

『土地総合情報システム』（国土交通省）

（<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>）

地価公示、都道府県地価調査、不動産取引価格を、地図とテキスト両方から閲覧できます。

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、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が掲載されています。

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）

（https://www.reinet.or.jp/?page_id=13118）

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。

『世界地価等調査結果』

（日本不動産鑑定士協会連合会）

（<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/international/chika-1/>）

日本不動産鑑定協会は、1982年以降ほぼ2、3年ごとに、世界主要都市を対象として、住宅価格を中心に不動産価格に関する調査を行っており、調査結果を閲覧できます。2014年以降は調査が行われていません。

8. その他インターネット情報

既出のもの以外に、インターネットで公開されている主要な地価情報には以下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）

（<https://search.lic.or.jp/searchtop/>）

2003年以降の地価公示および2002年から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）

（<https://www.retpc.jp/chosa/tokei/>）

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。

国立国会図書館 科学技術・経済情報室

令和3年10月改訂

さらに詳しい調べ方の案内が、リサーチナビ「経済・社会・教育」に掲載されています。
（<https://navi.ndl.go.jp/business/index.php>）