

地価・土地について

土地を購入する際、相続する際、仕事で調べる必要が生じた際に役立つ地価・土地についての調べ方をまとめました。中央図書館所蔵の資料やインターネット情報をご紹介します。

1 地価の調べ方

1-1 公的価格

公的価格は国や公共団体が売買をする時や、税金をかける時、金融機関が融資をする時などに必要な価格です。実勢価格を決めるときの目安にもなります。土地の公的価格には以下の4種類があります。

	①地価公示価格	②都道府県地価調査価格(基準地価格)	③相続税評価(相続税路線価)	④固定資産税評価(固定資産税路線価)
決定機関	国土交通省 (土地鑑定委員会)	都道府県 (知事)	国税庁 (国税局長)	総務省・ 市町村長
基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	1月1日 (3年に1度評価替)
発表日	3月下旬 (官報で公示)	9月下旬	7月1日	3~4月頃
利用方法	一般の土地取引の 指標となる価格	一般の土地取引の 指標となる価格、 公示価格の補足	相続税・贈与税など 国税にかかる 土地の評価規準	固定資産税など 市税にかかる 土地の評価規準
価格水準 (公示価格を100%とした 場合の評価割合)	100%	100%	80%	70%

① 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年から実施。

●『地価公示』国土交通省土地鑑定委員会 R334.6/チ 年刊

全国の公示価格の一覧。公示価格年別変動率、都道府県地価調査の基準地一覧、地価公示関係法令なども掲載。札幌市中央図書館の所蔵年度：昭和49年～

●『官報』2階カウンター 冊子体での閲覧の他、官報情報検索データベースで検索できます(2階データベースコーナーで利用可能)。キーワードを「土地鑑定委員会公示」と入力すると絞り込まれた検索結果がヒットします。

② 都道府県地価調査価格(基準地価格)

「国土利用計画法施行令」(昭和49年政令第387号)第9条に基づき昭和50年から実施。土地取引価格の目安とされています。評価地点が必ずしも鑑定したい対象物件の近隣にあるとは限りません。公示地点、基準地点をどのように選ぶかは「地価公示法及び施行規則」で決められています。

●『北海道地価調査書』北海道総合政策部政策局土地水対策課 KR334.6/ホ 年刊

北海道内の市町村の宅地及び宅地見込地の価格、林地の価格、主要都市の動向などを掲載。別冊子で『北海道地価調査書(基準値位置図)』がありますので、併せてご覧ください。

札幌市中央図書館の所蔵年度：昭和51~52年、昭和54年、昭和56年、昭和59~平成5年、平成7年～

③ 相続税評価（相続税路線価）

財産評価基準書。一般的に「路線価」という場合には多くはこちらを指します。道路ごとに定められた価格。

- 『財産評価基準書 札幌国税局管内 路線価図』5分冊（1巻は「評価倍率表」）札幌国税局 KR345.5/ザ
札幌市中央図書館の所蔵年度：昭和51年～54年、昭和57年、平成3年～

④ 固定資産税評価（固定資産税路線価）

街路に接する標準的な宅地の1平方メートルあたりの価格を表しています。図書館で所蔵している資料では調査することが困難です。札幌市内の各市税事務所の固定資産税課、市政刊行物コーナー（札幌市役所本庁舎2階）で見ることができます。

1-2 実勢価格（時価）

売主と買主の合意で決まる実際の価格。住宅情報誌などの価格は売主の希望価格ですので、すぐに変わる可能性があります。インターネットで調べることもできますが、調べたい土地の近くの情報があるとは限らず、古い情報の場合もありますので、正確な価格というよりは目安としての価格となります。正確な価格を知るには不動産鑑定士に依頼する方法があります。

インターネットで調べる

- 全国地価マップ／資産評価システム研究センター <http://www.chikamap.jp/>
公的地価を4つ（地価公示価格／都道府県地価調査価格（基準地価格）／相続税路線価／固定資産税路線価）まとめて検索することができます。
- 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表／国税庁 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>
相続税評価（相続税路線価）を最新年度から遡って6年間分、調べることができます。
- 土地総合情報ライブラリー／国土交通省 土地・水資源局 <http://tochi.mlit.go.jp/>
地価関連情報や土地政策関連情報など様々な情報を紹介しています。
- 土地総合情報システム／国土交通省 <http://www.land.mlit.go.jp/webland/>
 - ▼標準地・基準地検索システム（<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>）
地価公示は昭和45年以降、都道府県地価調査価格は平成9年以降の価格を調べることができます。
 - ▼不動産取引価格情報検索（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/MainServlet>）
国土交通省が不動産の取引当事者を対象にアンケートを実施し、物件が特定できないように加工した上で、四半期ごとに公表されます。
- REINS Market Information／全国指定流通機構連絡協議会 <http://www.contract.reins.or.jp/search/displayAreaConditionBLogic.do>
全国のマンション・戸建の取引情報を検索することができます。

2 土地の調べ方

2-1 地形を調べる 地形図を元に様々な地図が発行されています。用途に合った地図をご覧ください。

インターネットで調べる

- 札幌市都市計画情報提供サービス／札幌市 <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/>
札幌市の用途地域や土砂災害警戒区域、風致地区等を調べることができます。
- 地理院地図（電子国土 Web）／国土地理院 <http://maps.gsi.go.jp/help/index.html>
地形図、写真、標高、地形分類、災害情報など、国土地理院が捉えた日本の国土の様子を配信するウェブ地図です（ホームページより引用）。空中写真、土地条件図、都市圏活断層図等が閲覧できます。
- 日本地図センター <http://www.jmc.or.jp/>
国土地理院刊行地図一覧図や彩色地形図の閲覧、国土地理院刊行の地図の購入が可能です。地図の基礎知識を学ぶページや地図記号占いといった楽しいページもあります。
- 地質図 Navi／産業技術総合研究所地質調査総合センター <https://gbank.gsj.jp/geonavi/>
数多くの地質図データが閲覧可能で、活断層や第四紀火山などの地質情報を地質図と合わせて表示することもできます。

分類番号の前に R が付く資料は貸出禁止資料です。

地図は多くのもを書庫に保管していますので、2階カウンターでお申してください。

図書で調べる

〈一般図〉…多目的に使用できるように、基本的な情報（土地の高低差や起伏、水系、植生、土地利用、集落、道路、鉄道、その他各種の建物など）が表現されている図。地形図が代表的。

「地形図」国土地理院発行 1:25,000（国の基本図）／1:50,000 全国分所蔵有

「地勢図」国土地理院発行 1:200,000（平地と山地、水系など土地の概形が把握できる地図）

→中央図書館2階カウンター前150番の棚 ※本来は1枚ものですが、製本して保管しています。

〈主題図〉…ある特定のテーマを持ちその主題に合うように絞って表現してある図。

「地質図」1:50,000 他 地表を形成する岩や地層を形成年代により分類し、地層の走向、傾斜、断層等の状況を表示した図。説明書有。北海道立総合研究所機構 環境・地質研究本部 地質研究所図書室（札幌市北区北19条西12丁目）でも閲覧可能。

●『5万分の1地質図幅・説明書（札幌）21』KR455.1/ゴ/サ-21 書庫6 ※道内市町村版の所蔵あり

「地盤図」区分した土層は地層記号と色で表現しており、代表的な柱状図も記載されています。

●『札幌地盤図』北海道土質コンサルタント／著 2006年 K511.3/サ 2階参考庫

「土地利用図」1:25,000／1:50,000／1:200,000 住宅地・商業地・工業地などの都市集落、農地、林地などに主要道路が表示され、土地の利用概況が把握できます。

●『土地利用図』札幌、札幌東部、札幌東北部、札幌北部 [4枚組]（大正5年測量、昭和50年第3回改測）1979年刊 KR291.038/C51 書庫6

「土地条件図」1:25,000 防災対策や土地利用などを目的として、土地の成り立ち、高低、干拓や埋立て、幹線道路、建物の構造、施設その他の分布を表示。→当館所蔵無し。札幌市公文書館に所蔵有。

「植生図」1:50,000 土地を覆う植物の配分状況を表現した図。

●『札幌市主要部植生図』（3種類：現存植生図、潜在自然植生図、植生分級図）1973年 KR472.1/SA68 書庫6 ※道内現存植生図、全国植生図の所蔵状況はカウンターでお尋ねください。

「活断層図」1:25,000 活断層の位置や地形がわかる図

●『都市圏活断層図 札幌地区』1996年 KR454.4/ト 書庫6

●『北海道活断層図』1～4 1998年～2002年 KR453.2/ホ

「都市計画図」市街化区域、市外化調整区域、地域地区、建ぺい率・容積率や都市施設が示されている図

●『札幌市都市計画図』1:30,000 KR518.8/サ 年刊 ※過去版、道内版の所蔵状況はカウンターでお尋ねください。

●『住宅表示地番対照住宅地図』（ブルーマップ）には、都市計画図が掲載されている場合があります。また、都市計画のうち用途地域の情報（用途、建ぺい率、容積率など）も調べることができます。

→中央図書館2階カウンター前150番の棚 ※過去版、道内版の所蔵状況はカウンターでお尋ねください。

「火山土地条件図」火山活動によって形成された地形や噴出物の分布、防災関連施設・機関等を表示した図。

●『樽前山』1:25,000 K453.8/タ 『駒ヶ岳』1:30,000 KR453.8/コ 『十勝岳』1:50,000 KR453.8/ト

「土地分類図」地形・表層地質・土壌など自然条件に関する基礎的な図。

●『土地分類図北海道 石狩・後志・胆振支庁 昭和50年復刻版』1:200,000 KR455.1/ト 書庫6

「道路地図」→北海道、全国の道路地図は2階カウンター前150番の棚。

「登山図」→●『山と高原地図』ニセコ・羊蹄山／利尻・羅臼／大雪山（2010年）2階カウンター

「都市地図」→都市毎の一枚ものの地図です。全国分（2010年）2階カウンター

2-2 地歴を調べる

図書館には、古い地図も整理・保管されています。以前に何が建っていたか、元々はどのような土地だったのか等、土地の歴史を調べることができます。地図は多くのものを書庫に保管していますので、2階カウンターでお申ください。

「住宅地図」1:1,500／1:3,000 建物の名称や、居住者を記載している図。

●『ゼンリン住宅地図』道内各市町村版

→最新年版は中央図書館2階カウンター前150番の棚 ※詳しくは「札幌市中央図書館所蔵札幌関係地図一覧」参照。

「航空（空中）写真」札幌市中央図書館所蔵状況

『札幌市航空写真』	昭和22、36、46、56、62、平成13年
『空から見た大札幌市』	1971年（昭和46年）
『札幌市航空写真図』	1975年（昭和50年）
『札幌圏航空写真限定版』	1979年（昭和54年）
『空から見た札幌・函館・小樽・室蘭・苫小牧と道南』	1982年（昭和57年）
『垂直航空写真でみる北海道』	1982年（昭和57年）
『北海道航空写真図』（釧路・根室・網走、十勝、旭川圏、札幌市各区）	1984年（昭和59年）
『航空写真地図 geo』（札幌市各区）	1985年（昭和60年）
『札幌市航空写真図』	1991年（平成3年）
『札幌圏航空写真』（江別市・広島町、札幌市北部・南部、石狩町・当別町・小樽市銭函）	1995年（平成7年）
『札幌市航空写真』（北部・南部）	2003年（平成15年）

国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」<http://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1> 等インターネットでも閲覧できます。

「旧版地図」過去に発行されていた地形図。

- 『旧版地図』1・2 1:25,000（明治43年測量～昭和58年修正） 2階参考庫
- 『札幌市旧版地図集』 1:50,000（明治28年測量～大正13年修正） 2階参考庫

「古地図」住宅地図のように細部までは記入されていませんが、札幌市街図等があります。

- 『北海道関係古地図』札幌市中央図書館が所蔵する地図のうち、昭和20年以前の1枚ものの地図を写真で紹介したもの（地形図、地質図、地番図は除く）。 2階参考庫

※札幌市中央図書館デジタルライブラリー

<http://gazo.library.city.sapporo.jp>

当館で所蔵している、江戸後期から明治期までの札幌を中心とした北海道関係の古地図をインターネットで閲覧できます。複写禁止の古地図も、デジタル化によって印刷が可能となりました。

（図書館ではインターネット情報の印刷サービスを行っておりません。）

「帝国図」大日本帝国陸地測量部が明治34～昭和17年(1901-1942)に作成・発行していた、「地勢図」以前の地図。

- 『札幌1:200,000帝国図』昭和21年発行（大正15年製版、昭和16年修正） 書庫6

「地名事典」地名には土地の特徴を表しているものが多くあります。

- 『角川日本地名大辞典』R291/カ 『日本歴史地名大系』R291/ニ 『北海道大百科事典』KR031/ホ

「各区の歴史本」札幌市各区の資料は、歴史を知るのに便利です。掲載されている図や年表等も役立ちます。各区の基本資料をまとめたリストを作成しております。カウンターで閲覧または札幌市の図書館HPをご覧ください。

https://www.city.sapporo.jp/toshokan/sapporosiryu/documents/kbooklistkakuku_2.pdf

「登記簿謄本（旧土地台帳）」札幌市法務局（北区北8条西2丁目 第1合同庁舎1階2階）および各出張所で発行・閲覧できます。昔の所有者名や地目を確認することができます。正確な所在地が必要になりますので、住居表示ではなく、ブルーマップなどで地番をお調べください。