

# 千葉県の土地（地歴と価格）について



この調べ方案内では、千葉県内の土地を相続することになった方や、取引を考えている方向けに、千葉県内の土地の地歴と価格について、県立図書館の所蔵資料やインターネット上の情報源を使って調査する方法をご紹介します。

目次	1 土地宝典から調べる	
	2 地図から調べる	別添
	3 航空写真から調べる	・千葉県内土地宝典等地籍関係リスト
	4 価格を調べる	・千葉県内相続税財産評価基準書リスト

※所蔵館について 中:中央図書館(千葉市) 西:西部図書館(松戸市) 東:東部図書館(旭市)

## 1 土地宝典から調べる

土地宝典とは、公図と土地台帳をもとにつくられた地図帳のことです。当時の地番(土地に振られた番号)や地目(宅地や畑、山林など、土地の用途)、小字の分布などがわかります。県内地域の土地宝典は、地域によりますが、昭和初期から平成まで発行されたものがあり、県立中央図書館では昭和初期のものを中心に所蔵しています。所蔵している地域は限られています。

別添の「千葉県内土地宝典等地籍関係リスト」では、土地宝典を中心に千葉県内の地籍に関する地図資料を掲載しています。掲載しているのは県立中央図書館の所蔵資料と国立国会図書館デジタルコレクションで閲覧可能な資料です。

土地宝典は、市町村の図書館(図書室)等に所蔵されていることもあります。

蔵書検索で以下のキーワードを検索してみましょう。

**キーワード:「土地宝典」、「土地台帳」、「地籍」、「地目」、「地番」、「反別」など**

土地宝典ではその土地に何が建っていたかはわかりませんので、建物について知りたい場合は住宅地図や航空写真にあたってみましょう。次の項目「2 地図から調べる」、「3 航空写真から調べる」をご覧ください。

## 2 地図から調べる

### ●住宅地図

建物1戸1戸の名前や住居表示(建物に振られた番号。いわゆる住所)等が記された地図です。「住宅地図」のほか、「動態図鑑」「住宅詳細図」「明細図」等のタイトルがあります。県立中央図書館では県内全域の住宅地図を所蔵しており、地域によっては昭和30年代から所蔵があります。

千葉県立図書館のホームページに県立中央図書館所蔵住宅地図一覧を掲載しています。

[https://www.library.pref.chiba.lg.jp/search\\_chiba/index.html#jutaku](https://www.library.pref.chiba.lg.jp/search_chiba/index.html#jutaku)

### ●ブルーマップ

住宅地図と地番図(土地の地番やおおまかな形状、配置等がわかる地図)を重ねた地図です。住居表示地番対照住宅地図ともいいます。ブルーマップは一部の地域についてのみ発行されています。

県立図書館ではブルーマップの所蔵は少なく、一部地域・一部年代のものを所蔵しています。千葉県立図書館ホームページ「図書・雑誌・視聴覚資料検索」で書名「ブルーマップ」と検索すると県立図書館の所蔵状況を確認できます。

## ●地形図

測量を元に地形の特徴等を表した地図です。縮尺によりますが、明治から現在までのものがあります。千葉県立図書館ホームページ「千葉県域の地勢図・地形図」で図書館所蔵の地形図を探することができます。

[https://www.library.pref.chiba.lg.jp/search\\_chiba/topography/index.html](https://www.library.pref.chiba.lg.jp/search_chiba/topography/index.html)

- ・「歴史的農業環境閲覧システム」（農業環境技術研究所）(<https://habs.rad.naro.go.jp/>)

明治時代に作られた「迅速測図」という地図を閲覧できます。「比較地図」では、現代の地図と迅速測図を並べて比較できます。

- ・「今昔マップ on the web」（谷謙二）(<https://ktgis.net/kjmapw/index.html>)

過去の地形図や現在の地図を並べて比較することができます。千葉県は「首都圏」と「関東」に収録されています。

このほか、以下の調べ案内も参考にご覧下さい。

- ・調べ案内「千葉県の「地図」について その1」（千葉県立中央図書館）([https://www.library.pref.chiba.lg.jp/reference/pathfinder/post\\_46.html](https://www.library.pref.chiba.lg.jp/reference/pathfinder/post_46.html))
- ・調べ案内「千葉県の「地名」について」（千葉県立中央図書館）([https://www.library.pref.chiba.lg.jp/reference/pathfinder/pf\\_chiba\\_chimei.html](https://www.library.pref.chiba.lg.jp/reference/pathfinder/pf_chiba_chimei.html))

## 3 航空写真から調べる

航空写真とは上空から撮影された写真のことで、空中写真とも言います。撮影時の土地利用の様子がわかります。

書名	出版情報	所蔵情報
千葉県の自然と社会 空中写真集	建設省国土地理院撮影 1982	中 C29/C42/6 西 C2900/14
<p>県内全域を垂直に撮影したもので、撮影時期は地域によって異なりますが、ほとんどが1975年か1979年に撮影されています。市町村名索引や撮影範囲索引図があるほか、航空写真と一緒に対象地域の地形図も掲載されています。</p>		
空から見た千葉 14市 交通公社のMOOK 航空写真地図 11	西村蹊二監修 日本交通公社 1984	中 C293/S054/1 西 C2930/5
<p>県内一部の地域を垂直に撮影したもので、1983年に撮影されています。目次と写真索引図で探せます。航空写真中にある駅や公共施設、川や道路等のランドマーク索引があります。</p> <p>掲載地域:我孫子市、市川市、印西市(現印西市)、印旛村(現印西市)、浦安市、柏市、鎌ヶ谷市、佐倉市、沼南町(現柏市)、白井町(現白井市)、千葉市、流山市、習志野市、野田市、船橋市、松戸市、八千代市、四街道市</p>		
千葉県全域<航空写真と位置図>	千葉日报社 1989	中 C2908/C42/2 西 C2900/19 東 C2908/1
<p>県内全域を垂直に撮影したもので、1988年1月・2月に撮影されています。25,000分の1の縮尺の航空写真と、地名やランドマークが示された透かし地図(位置図)があり、航空写真と位置図を重ねて見ることができます。索引図と目次から調べられます。</p>		

このほか、千葉県立図書館ホームページ「図書・雑誌・視聴覚資料検索」で、資料種別「千葉県資料」にチェックを入れ、全項目「航空写真」「空中写真」で検索すると、航空写真を集めた資料や掲載されている資料がヒットします。

- ・「地理院地図」(国土地理院) (<https://maps.gsi.go.jp/>)

国土地理院が提供するウェブ地図です。年代別に航空写真を閲覧できます。現在の地図と並べたり、写真や地図を透過させたりして比較が可能です。地理院地図ではこのほかにも「地形分類」や「自然災害伝承碑」など様々な地図を公開しています。使い方については「地理院地図の使い方」国土地理院 (<https://maps.gsi.go.jp/help/intro/index.html>) をご覧ください。

## 4 価格を調べる

土地の価格には相続税路線価や実勢価格等様々なものがあります。種類ごとの調べ方をご紹介します。

### ●公示価格（公示地価）

国土交通省の土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点の正常な価格を調査し、3月に公表しているもので、土地取引の際の客観的な目安となるものです。地価公示は1970年から行われています。

書名	出版情報	所蔵情報
地価公示	土地鑑定委員会編 ※年代によって「建設省土地～」 「国土庁土地～」「国土交通省土地～」	中 請求記号は年代によって違いあり。古い順に 3653/KE51/年、3653/K045/年、3346/2/年 (1971～2019) 欠号あり 西 3346/1/年 (1985～2019) 欠号あり 東 3346/5/年 (1996～2019) 欠号なし
全国の公示価格をまとめたものです。所蔵情報の詳細は、千葉県立図書館ホームページ「図書・雑誌・視聴覚資料検索」で書名「地価公示」著者名「土地鑑定委員会」と検索して確認できます。冊子版は2019年で刊行が終了しています。		
地価公示	千葉県	中 C365/C42/26-年 (2004～) 欠号あり 西 図書として C334/9/年 2000～2020)、逐次刊行物として所蔵あり (2020～) 欠号あり 東 C334/2/年 (1999～2022) 欠号あり
千葉県分の地価公示をまとめたものです。公示価格のほか、概要や動向が掲載されています。		

- ・「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(1970年以降)と都道府県地価調査(1997年以降)を閲覧できます。

- ・「地価公示」(国土交通省) ([https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr4\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html))

公示価格を閲覧できるほか、地価公示関係データをダウンロードできます。

### ●基準地価（基準地価格、基準地標準価格、地価調査価格）

都道府県が、毎年7月1日を基準日として調査し、9月に公表しているものです。公示価格同様、取引の指標となるものです。

書名	出版情報	所蔵情報
千葉県基準地標準価格要覧 昭和52年	千葉県都市部宅地課監修 日本不動産鑑定協会千葉県部会 [1977]	中 C365/C42/13
1977年の地価調査の結果を冊子にまとめたものです。地価調査自体は1975年から始まっており、基準地標準価格は千葉県報で公表されていましたが、この年初めて冊子体が作成されました。		
千葉県地価調査	千葉県都市部（～2003）、千葉県県土整備部（2004～）	中 C365/To72/6-年 (1976～) 欠号あり 西 C334/12/年 (2000～2022) 欠号あり 東 C334/1/年 (2000～2021) 欠号あり
千葉県の行った地価調査の結果です。2000年以降は同じ内容を県のHP「地価調査・地価公示」( <a href="https://www.pref.chiba.lg.jp/youchi/toukeidata/chika/">https://www.pref.chiba.lg.jp/youchi/toukeidata/chika/</a> )で閲覧できます。同ページでは2004年以降の地価公示も掲載されています。		

## ●相続税路線価

相続税や贈与税の算定に使われるもので、毎年1月1日を基準日として国税局長が定め、7月に発表されています。千葉県の土地は東京国税局の管轄です。

- ・「財産評価基準書」(国税庁) (<https://www.rosenka.nta.go.jp/>)

全国の最新7年分の相続税路線価と評価倍率表を閲覧できます。

- ・「税務署所在地・案内(千葉県)」(国税庁)

(<https://www.nta.go.jp/about/organization/tokyo/location/chiba.htm>)

その土地を管轄する税務署がわかります。

別添「千葉県内相続税財産評価基準書リスト」では、千葉県内の相続税路線価図と評価倍率表について、国立国会図書館デジタルコレクションで閲覧可能な資料と当館所蔵資料を掲載しています。

国立国会図書館では過去の相続税路線価図・評価倍率表をデジタル化してインターネット上で公開しており、千葉県内のものは1955年から2000年まで閲覧可能です。(2024年3月現在)

### ※探している地域が路線価図に載っていない時は……

路線価図に探している地域が見つからない時は、同じ年の「評価倍率表」を見てみましょう。評価倍率表は、路線価が設定されていない地域の土地を評価する時に使われます。

路線価は全ての地域に設定されているわけではありません。また、現在路線価が設定されている地域であっても、過去には設定されていなかった場合があります。

## ●固定資産税路線価

固定資産税の算定に使われるもので、その土地が所在する市町村が定めています。

- ・「全国地価マップ」(資産評価システム研究センター) (<https://www.chikamap.jp/>)

全国の最新4年分の固定資産税路線価が閲覧できます。固定資産税路線価のほか、相続税路線価、地価公示、地価調査も最新4年分が掲載されています。

## ●実勢価格

市場で実際に土地を取引する時の価格のことです。実際の取引では、売り手・買い手の事情等にも左右されます。

書名	出版情報	所蔵情報
千葉県実勢地価図	国際地学協会編集部	中 C365/2/ (1993~ ) 欠号あり
地図上に実勢地価が記されています。本書における実勢地価は「不動産鑑定士と国際地学協会が、最新の公示価格・土地取引事例等を参考に調査した価格」(「実勢地価について」の項目より)です。地価公示価格や基準値標準価格、用途地域も記されています。		

このほか、「土地総合情報システム」国土交通省(<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>)の「不動産取引価格情報検索」から実際の取引価格情報を調べることができます。

(インターネット最終アクセス:2024年3月20日)