

## ■地価調査一覧の見方について

### 記載内容等の説明及び地価調査を利用する際の留意点

#### 《記載内容等の説明》

##### (1) 宅 地

###### ア 基準地の番号

一連番号の前に付されている見出し数字の区分は次のとおりである。

番号なし	……	住宅地	7	……	準工業地
3	……	宅地見込地	9	……	工業地
5	……	商業地	10	……	市街化調整区域内の現況宅地

なお、\*印は、地価公示の標準地（価格判定の基準日は平成23年1月1日）と同一地点である基準地を示す。

###### イ 基準地の所在及び地番並びに住居表示

- (ア) 基準地に住居表示がある場合は、「」内にそれを表示した。
- (イ) 基準地が土地区画整理事業の仮換地又は土地改良事業の一時利用地となっている場合は、従前の土地の所在及び地番を表示し、( )内にその場所の当該事業による工区名、街区番号、符号（仮換地番号）等を表示した。  
なお、仮換地番号と住居表示の両方ある場合は、仮換地番号の表示を省略した。
- (ウ) 基準地が数筆にわたる場合は、「外」と、1筆の一部である場合は、「内」と表示した。
- (エ) 同一の市町村にある基準地については、最初の基準地についてのみ市町村名を表示し、その他は省略した。

###### ウ 基準地の地積

土地登記簿に登録されている地積（1平方メートル未満の端数は切り捨て。以下同じ。）を記載した。  
ただし、次の(ア)から(ウ)までに掲げる場合にあっては、それぞれ次の(ア)から(ウ)までの地積を記載した。

- (ア) 土地の一部が借地である場合は、当該借地の面積を含めた地積
- (イ) 土地区画整理事業の仮換地又は土地改良事業の一時利用地である場合は、当該仮換地又は一時利用地の指定地積
- (ウ) 土地の一部が私道となっている場合は、当該私道の面積を含めた地積

###### エ 基準地の形状

基準地の間口と奥行の比率（宅地見込地にあっては、接面道路と接する辺又は至近の道路におおむね平行する辺の長さ、この辺から対辺までの長さとの比率）の概数を、左側から間口、奥行の順に表示した。  
なお、形状は、台形、不整形と特に表示しない限り、四角形であることを示す。

###### オ 基準地の利用の現況

当該基準地にある建物（工場を除く。）の構造は、次の略号で表示するとともに、数字は、その階層（地下階層がある場合は、地上階層にはFを、地下階層にはBを付して）を表示している。

- (ア) 鉄骨鉄筋コンクリート造 …… SRC
- (イ) 鉄筋コンクリート造 …… RC
- (ウ) 鉄骨造 …… S
- (エ) 軽量鉄骨造 …… LS
- (オ) ブロック造 …… B
- (カ) 木造 …… W

なお、宅地見込地にあっては、その利用の現況に従い、田、畑と表示した。

###### カ 基準地の接面道路の状況

接面道路の方位、幅員、舗装の状況、道路の種類及びその他（背面道、三方路等）の順に表示した。

なお、道路の種類は、次の区分により表示し、舗装の状況は、未舗装と特に表示しない限り、舗装済みである。

- (ア) 道路法の道路 …… 国道、県道、市道等

- (イ) 私人が管理する道路で、いわゆる私道と称されているもの …… 私道
- (ウ) 土地区画整理事業施行地区内のもの（ア）及び（イ）を除く。） …… 区画街路

キ 基準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況

基準地の整備状況について、次に掲げる場合のみ「水道、ガス、下水」と表示した。

- (ア) 水道 …… 水道法（昭和32年法律第177号）による水道事業又は専用水道により給水されている場合及び通常の工事費負担によってこれらの水道により給水することが可能な場合
- (イ) ガス …… ガス事業法（昭和29年法律第51号）による一般ガス事業又は簡易ガス事業によりガスが供給されている場合及び通常の工事費負担によってこれらのガス事業からガス供給が可能な場合
- (ウ) 下水 …… 下水道法（昭和33年法律第79号）による公共下水道の処理区域内にある場合及び処理区域外に存する大規模造成地等にある下水道で宅地供給者又は組合等が一体として管理し、かつ、公共下水道に接続し、又は終末処理場を有しているものの処理区域内にある場合。

ク 基準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況

原則として、鉄道駅名及び基準地から鉄道駅までの道路距離を表示し、その距離が50メートル未満の場合は、「近接」と表示した。

また、駅前広場に接面している場合は、「〇〇駅前広場接面」と表示した。

ケ 基準地に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの

(ア) 用途地域等は、次の略号で表示した。なお、市街化区域は、特に表示していない。

第一種低層住居専用地域 ……	1低専	商業地域 ……	商業
第二種低層住居専用地域 ……	2低専	準工業地域 ……	準工業
第一種中高層住居専用地域 ……	1中専	工業地域 ……	工業
第二種中高層住居専用地域 ……	2中専	工業専用地域 ……	工業専
第一種住居地域 ……	1住居	高度地区 ……	高度
第二種住居地域 ……	2住居	防火地域 ……	防火
準住居地域 ……	準住居	準防火地域 ……	準防火
近隣商業地域 ……	近商		
市街化調整区域 ……			「調区」
市街化区域及び市街化調整区域以外の都市計画区域 ……			(都)
都市計画の定めのない区域 ……			「都計外」

(イ) ( )内の数字は、左側が建ぺい率、右側が容積率であり、それぞれパーセントで表示した。

コ 表示は、基準地の単位面積当たりの価格判定の基準日（平成23年7月1日）における状況により行った。

(2) 地価公示の標準地と同一地点である基準地

ア 基準地の番号

上段に基準地の番号を、下段に地価公示の標準地の番号を表示した。

イ 基準地の1平方メートル当たりの価格

上段に基準地の価格（平成23年7月1日現在）を、下段に地価公示の標準地の価格（平成23年1月1日現在）を表示した。

ウ その他の各欄の表示方法は、(1) 宅地と同様である。

(3) 林地

ア 基準地の利用の現況

( )内に樹種を表示した。

イ 交通接近条件

基準地から搬出地点までの距離については、基準地の中心部からの距離を表示した。ただし、基準地が林道又は公道に隣接している場合は、0mとした。

また、最寄駅及び最寄集落までの距離については、基準地からの道路距離を表示した。

ウ 公法上の規制

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）等の法令に基づく規制を次の略号で表示した。

(7) 都市計画法関係

市街化調整区域	「調区」
市街化区域及び市街化調整区域以外の都市計画区域	(都)
都市計画の定めのない区域	「都計外」

(イ) 森林法関係

保安林	「保安林」
地域森林計画対象民有林	「地森計」

(ウ) 自然公園法関係

a 公園

国立公園	国立公園
国定公園	国定公園
県立自然公園	県立公園
自然環境保全地域	環境
県自然環境保全地域	県環境

b その他

普通地域	(普通)
特別地域	(特別)

《地価調査を利用する際の留意点》

- (1) 地価調査標準価格は、国土利用計画法施行令、不動産鑑定評価基準等に基づく評価手法により判定された、売り手、買い手の双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引において成立すると認められる価格（正常な価格）を示すものである。
- (2) 地価調査標準価格は、近隣地域の標準的な画地の価格である。
  - ア 地価調査の基準地は、近隣地域（基準地を含む地域で、住宅地、商業地等当該基準地の用途と土地の用途が同質と認められるまとまりのあるものをいう。）内で土地の利用状況、環境、地積、形状等について標準的な画地が選定されている。
  - イ このため、地価調査標準価格は、近隣地域の標準的な画地の価格水準を示すものであって、最高又は最低の地価を示すものではない。
- (3) 地価調査標準価格は、近隣地域内のすべての土地の価格を画一的に示すものではない。
  - ア 土地の価格は、地域を異にする場合はもとより、同一の近隣地域に所在する場合であっても、地積、形状、接面道路の状況等個別の価格を形成する要因の違いに応じて異なるものである。
  - イ 地価調査標準価格も、地積、形状、接面道路の状況等特定の条件を備えた具体的な画地の価格であるので、基準地の近隣に所在する土地であっても、地価調査標準価格と均衡のとれた価格を算定するに当たっては、基準地と当該土地との個々の価格を形成する要因を比較する必要がある。
  - ウ このため、実際の土地取引について地価調査標準価格を利用する際は、価格とともに公表されている諸事項をも十分参考として要因を比較し、価格を算定する必要がある。
- (4) 地価調査標準価格は、基準地の平成 23 年 7 月 1 日時点における 1 平方メートル当たり（林地については 10 アール当たり）の価格である。

一般的に土地の価格は取引の時期によって変動するが、地価調査標準価格は、毎年 7 月 1 日を基準日として判定された価格であるので、実際の土地取引について地価調査標準価格を利用する際は、価格時点の相違による土地の価格の変動を考慮して、価格を算定する必要がある。