

## － 記載内容の見方 －

### 【1】宅地及び宅地見込地

1. 「(1)番号」欄において、※印は、それぞれ地価調査基準地（価格判定の基準日：令和3年7月1日）と、地価公示標準地（価格判定の基準日：令和3年1月1日）の同一地点を示している。当該地点については、別に「(参考)地価公示標準地と同一地点である地価調査基準地一覧」に一括して記載している。

また、一連番号の前に付されている3、5及び9の見出し数字は、原則として、それぞれ宅地見込地域、商業地域及び工業地域にあることを示し、見出し数字がないものは、住宅地域にあることを示している。

2. 「(2)所在及び地番並びに住居表示等」欄において、標準地・基準地（以下、標準地等という。）が土地区画整理事業による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には、原則として、その場所の当該事業による整理前の所在及び地番を表示し、括弧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。また、住居表示がある場合も表示した。

なお、標準地等が数筆にわたる画地である場合は「外」と、一筆の一部である場合には「内」とそれぞれ表示し、同一の市町村については、最初の標準地等についてのみ市、郡、町又は村の名称を記載し他は省略した。

3. 「(4)地積」欄には、原則として、土地登記簿に登記されている地積（土地の一部が借地である標準地等にあつては当該借地の面積、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標準地等にあつては当該仮換地等の指定地積）を表示し、1平方メートル未満の端数は切り捨てた。また、標準地等の筆の一部が私道となっている場合には、私道部分を含めた全筆の地積を表示した。

4. 「(5)形状」欄には、標準地等の間口と奥行のおおむねの比率（宅地見込地にあつては、前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とこれらの辺から対辺までの長さの比率）を、左側に間口、右側に奥行の順で表示した。

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。

5. 「(6)敷地の利用の現況」欄には、当該標準地等にある建物の構造を次の略号で表示し、数字はその階層（地下がある場合、地上階層にはFを、地下階層にはBを付してある。）を表示した。

鉄骨鉄筋コンクリート造	・・・・・・・・・・・・	SRC
鉄筋コンクリート造	・・・・・・・・・・・・	RC
鉄骨造	・・・・・・・・・・・・	S
木造	・・・・・・・・・・・・	W
ブロック造	・・・・・・・・・・・・	B
軽量鉄骨造	・・・・・・・・・・・・	LS

6. 「(8)接面道路の状況」欄には、前面道路の方位、幅員、舗装の状況（未舗装と表示してあるもの以外はすべて舗装）、道路の種別及びその他の接面道路の順に表示した。

なお、駅前広場に接面している場合は「(駅前広場)」と表示し、幅員及び道路の種別は省略した。

道路の種別は、次の区分により表示した。

- ① 道路法による道路 . . . . . 国道、県道又は市町村道
- ② 土地区画整理事業施行地区内の道路 (①及び③を除く。) . . . . . 区画街路
- ③ 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
- ④ その他の道路 . . . . . 道路

7. 「(9)水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況」欄については、次により表示した。

- ① 水道法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から給水可能な場合 (引込距離約50メートル以内) には、「水道」と表示した。
- ② ガス事業法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 (引込距離約50メートル以内) には、「ガス」と表示した。
- ③ 標準地等が下水道法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場合には「下水」と表示した。

8. 「(10)鉄道その他主要な交通施設との接近の状況」欄には、原則として、鉄道駅名及び標準地等から鉄道駅までの道路距離を表示し、50メートル未満の場合には「近接」、また、駅前広場に接面している場合は「駅前広場接面」と表示した。

9. 「(11)都市計画法その他法令の制限で主要なもの」欄については、次により表示した。

- ① 都市計画区域等の区分
  - 市街化区域 . . . . . 用途等
  - 市街化調整区域 . . . . . 「調区」
  - 市街化区域及び市街化調整区域に  
属さない都市計画区域 . . . . . (都) 及び用途等
  - 都市計画の定めのない区域 . . . . . 「都計外」
- ② 用途地域等は、次の略号で表示した。
  - 第1種低層住居専用地域 . . . . . 1低専
  - 第2種低層住居専用地域 . . . . . 2低専
  - 第1種中高層住居専用地域 . . . . . 1中専
  - 第2種中高層住居専用地域 . . . . . 2中専
  - 第1種住居地域 . . . . . 1住居
  - 第2種住居地域 . . . . . 2住居
  - 準住居地域 . . . . . 準住居
  - 近隣商業地域 . . . . . 近商
  - 商業地域 . . . . . 商業
  - 準工業地域 . . . . . 準工
  - 工業地域 . . . . . 工業
  - 工業専用地域 . . . . . 工専

防火地域 . . . . . 防火

準防火地域 . . . . . 準防

③ 括弧内の左側に建蔽率、右側に容積率をそれぞれパーセントで表示した。

## 【2】林 地

1. 「(1)基準地番号」欄は、一連番号により表示した。

2. 「(2)基準地の所在及び地番」欄には、土地登記簿に登記されている所在及び地番を表示した。

3. 「(4)基準地の地積」欄には、土地登記簿に登記されている地積を表示し、1平方メートル未満の端数は切り捨てた。

4. 「(5)基準地の土地の利用の現況」欄には、基準地が現に利用されている状況を林地の種類及び樹種により表示した。

5. 「(7)交通接近条件」欄については、次により表示した。

① 「基準地から搬出地点までの搬出方法」欄には、通常考えられる搬出方法と当該基準地の中心部からの距離を表示した。

なお、林道または公道隣接の場合は「0m」と表示した。

② 「搬出地点の道路の状況」欄には、道路の種別及び幅員を表示した。

③ 「最寄り駅及び距離」欄には、駅名及び基準地から当該駅までのおおよその道路距離を表示した。

④ 「最寄り集落及び距離」欄には、集落名及び基準地から当該集落までのおおよその道路距離を表示した。

6. 「(8)公法上の規制」欄については、次により表示した。

市街化調整区域 . . . . . 「調区」

市街化区域及び市街化調整区域に

属さない都市計画区域 . . . . . (都)

地域森林計画対象民有林 . . . . . 「地森計」

7. 「(9)地域の特性」欄については、次により表示した。

都市近郊林地： 市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地で、市街地の宅地化の影響を受けている林地

農 村 林 地： 農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する林地で、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域内の林地

林業本場林地： 林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地

山村奥地林地： 交通機関から判断して最も不便な山村奥地に属する地域内の林地

### 【3】表示

表示は、地価調査基準地については基準地の単位面積当たりの価格判定の基準日（令和3年7月1日）、地価公示標準地については標準地の単位面積当たりの価格判定の基準日（令和3年1月1日）における状況により行った。

#### 【標準地・基準地（以下、標準地等という。）の価格を利用する場合の留意事項】

1. 標準地等の価格は、正常な価格である。

標準地等の価格は、土地の取引において通常成立すると認められる価格、すなわち正常価格であり、いわば、売り手にも買い手にもかたよらない客観的な市場価値を表したものである。実際の土地取引の中には、取引当事者の特別な事情等に基づく売急ぎや買込み等割安又は割高なものも見受けられるが、これらは本来の経済価値を超えて行われた取引であり、標準地等の価格を規準とした価格と直ちに比較することは適当でない。

2. 標準地等の価格は、個別的要因を反映した価格である。

標準地等の価格は、個別的要因を反映した価格を示すものであって、最高又は最低の価格を示すものではない。

3. 標準地等の価格は、近隣地域のすべての土地の価格を画一的に示すものではない。

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ものであっても、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単価であるので、標準地等の近隣に所在する土地であっても、標準地等から当該土地の価格を算定するに当たっては、標準地等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。

4. 標準地等の価格は、令和3年1月1日時点又は令和3年7月1日時点の価格である。

一般に、土地の価格は取引の時期によって変動するが、標準地の価格は1月1日・基準地の価格は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価格を利用する際には、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。