

# 地価公示の見方について

地価公示を利用するに際しては、次の点に十分留意してください。

1. 地価公示には次のような役割が法令上与えられています。

- (1) 一般の土地の取引価格に対する指標の提供 (地価公示法第1条の2)
- (2) 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 (地価公示法第8条)
- (3) 公共用地の取得価格の算定の規準 (地価公示法第9条)
- (4) 収用委員会の補償金額の算定の規準 (地価公示法第10条)
- (5) 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準 (国土利用計画法第16条第1項第1号、同第27条の5第1項第1号、同第27条8第1項第1号)
- (6) 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 (国土利用計画法第19条第2項、同第33条)
- (7) 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の買取価格の算定の規準 (公有地の拡大の推進に関する法律第7条)

2. 地価公示価格は、標準地の鑑定評価の基準に関する省令、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）を示すものです。

3. 地価公示価格は近隣地域の標準的な画地の価格です。

- (1) 地価公示の標準地は、近隣地域（標準地を含む地域で、住宅地、商業地等当該標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ます。
- (2) このため、地価公示価格は、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ありません。

4. 地価公示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ありません。

- (1) 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す。
- (2) 地価公示価格も、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、標準地の近隣に所在する土地であっても、地価公示価格と均衡のとれた価格を算定するに当たっては、標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ります。
- (3) このため、実際の土地取引について地価公示価格を利用する際は、価格とともに公示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ります。

5. 地価公示価格は、標準地の令和3年1月1日における1平方メートル当たりの価格です。

一般に土地の価格は、取引の時期によって変動しますが、地価公示価格は、1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、地価公示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ります。

6. その他利用上の留意事項

地価公示において使用されている符号等は、次のとおりです。

(1) 「標準地番号」の欄においては、用途別に数字を付し次のように表示しています。

- 1. 2. 3. …………… 住宅地
- 3-1. 3-2. 3-3. …………… 宅地見込地
- 5-1. 5-2. 5-3. …………… 商業地
- 9-1. 9-2. 9-3. …………… 工業地
- 13-1. 13-2. 13-3. …………… 市街化調整区域内の現況林地

なお、地価公示の機能の強化を図るため、地価動向が安定している区域の一部の標準地について隔年で調査を行うこととし、今年調査しない標準地の標準地番号は欠番となっている。また、地価の個別化・多極化が見られる区域に標準地を設定し、標準地番号は201番となっている。

(2) 「標準地の所在及び地番並びに住居表示」の欄において、標準地に住居表示がある場合には「 」内に表示しました。また、土地区画整理事業による仮換地となっている場合には、原則として、従前の土地の所在及び地番を表示し、( )内に現在の土地の当該事業による工区名、街区番号及び符号(仮換地番号)等を表示しました。なお、仮換地番号と住居表示の両方がある場合は仮換地番号の表示を省略しました。

なお、標準地が数筆にわたる場合は「外」と、一筆の一部である場合には「内」とそれぞれ表示し、また、同一の郡、市、区、町又は村にある標準地については、それぞれ最初の標準地についてのみ当該郡、市、区、町又は村名を表示し、他は省略しました。

(3) 「標準地の地積」欄には、原則として、土地登記簿に記載されている地積(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については、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てあります。また、標準地の一部が私道となっている場合には、その「地積」欄には私道部分を含めて全筆の地積を表示しました。

(4) 「標準地の形状」欄には、現況林地の標準地以外の標準地について標準地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ました。なお、形状は、台形、不整形と特に表示しない限り四角形です。

(5) 「標準地の利用の現況」欄には、当該標準地にある建物の構造を次の略号で表示し、数字はその階層(地下階層がある場合、地上階層にはFを、地下階層にはBを付してある。)を表示しています。ただし、価格判定の基準日に新しい建物が建築中の場合は「建築中」、建物が解体中の場合は「取壊中」とし、また、建物が撤去されている場合(仮設建物が存している場合等を含む。)には、「空地」と表示しています。

鉄骨鉄筋コンクリート造	.....	S R C
鉄筋コンクリート造	.....	R C
鉄骨造	.....	S
軽量鉄骨造	.....	L S
ブロック造	.....	B
木造	.....	W

(6) 「標準地の前面道路の状況」欄には、前面道路の状況を「方位」、「幅員」、「舗装の状況」、「道路の種類」及び「その他の接面道路の状況」の順に表示してあります。なお、道路の種類は次の区分により表示し、前面道路の舗装の状況は、「未舗装」と特に表示しない限り舗装済みです。

- ① 道路法の道路は「国道」、「都道府県道」、「市町村道」等
- ② 土地区画整理事業施行地区内の道路(①、③を除く。)は、「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は、「私道」
- ④ その他の道路は、「道路」

(7) 「標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」欄については、次により表示しました。

- 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は、「水道」と表示しました。
- ② ガス事業法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、ガス供給が可能な場合は、「ガス」と表示しました。
- ③ 標準地が下水道法に基づく処理区域内にある場合及び公共下水道に接続し又は終末処理場を有している場合は、「下水」と表示しました。

(8) 「標準地の鉄道その他の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から鉄道駅(地下駅の場合には地表への出入口)までの道路距離を表示し、50m未満の場合は、「近接」又は「接面」と表示しました。

(9) 「標準地に係る都市計画法その他法令の制限で主要なもの」欄においては、次により表示しました。

① 用途地域等は次の略号で表示しました。なお、市街化区域は特に表示していません。

第一種低層住居専用地域	.....	1 低専
第二種低層住居専用地域	.....	2 低専
第一種中高層住居専用地域	.....	1 中専
第二種中高層住居専用地域	.....	2 中専
第一種住居地域	.....	1 住居
第二種住居地域	.....	2 住居
準住居地域	.....	準住居
田園住宅地域	.....	田園住
近隣商業地域	.....	近 商

商業地域	商業
準工業地域	準工業
工業地域	工業
工業専用地域	工業専
防火地域	防火
準防火地域	準防火
市街化調整区域	調整区
市街化区域及び市街化調整区域以外の都市計画区域	⑩
準都市計画区域	準都計
都市計画区域外	都計外
国立公園第二種特別地域	国立公（2種）
国立公園第三種特別地域	国立公（3種）
国立公園（普通）地域	国立公（普通）
国定公園第二種特別地域	国定公（2種）
国定公園第三種特別地域	国定公（3種）
国定公園（普通）地域	国定公（普通）

② 用途地域及び都市計画区域内で用途地域の指定のない区域（市街化調整区域内の現況林地を除く。）については、（ ）内の左側に指定建ぺい率、右側に指定容積率をそれぞれパーセントで表示しました。なお、指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した標準地は、指定容積率の次に★を表示しました。

(10) 表示は、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）の状況により行いました。

(11) ※印は、都道府県地価調査の基準地と同一地点となっている標準地です。