

価格判定の基準日：令和5年(2023年)7月1日

基準地の価格を利用するに当たって

基準地の価格（標準価格）は、次のような性格を持っているので、利用に際しては十分注意する必要がある。

1 標準価格は近隣地域内の標準的な画地の価格である

基準地は、近隣地域内で、土地の利用状況、環境、地積、形状等について標準的な画地を選定している。

このため標準価格は、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。

2 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

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、接面道路の状況など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。

標準価格も、地積、形状、接面道路の状況など特定条件を備えた具体的な画地の単価であるので、基準地の近隣に所在する土地であっても、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検討する必要がある。

このため、実際の土地取引について標準価格を利用する際は、価格とともに標準価格表に記載されている地積、形状、接面道路の状況などの諸事項も十分参考として要因を比較検討し、価格を算定する必要がある。

3 標準価格は令和5年(2023年)7月1日時点における基準地の単位面積（宅地は1平方メートル、林地は10アール）当たりの価格である

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標準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。

(注) 近隣地域とは、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。

◆ 記載内容の見方

【宅地】及び【地価公示と同一地点である基準地】

1 「基準地番号」欄

*印は、地価公示の標準地〔価格判定の基準日（令和5年1月1日）〕と同一地点（共通）の基準地であることを示している。一連番号の前に用途別に数字を付し、次のとおり表示した。

見出し番号	例示	基準地の種別
なし	-1、-2……	住宅地
5	5-1、5-2……	商業地
9	9-1、9-2……	工業地

2 「基準地の所在及び地番並びに住居表示」欄

「 」内には住居表示を表示した。

基準地が数筆にわたる場合は「外」、一筆の一部である場合は「内」、数筆のうちの一部である場合は「外内」と表示した。

3 「基準地の地積」欄

原則として土地登記簿に登録されている地積を表示し、1平方メートル未満は切り捨てている。また、基準地の一部が私道となっている場合には、私道部分を含めて表示した。

4 「基準地の形状」欄

基準地の間口と奥行きの概ねの比率を表示した。なお、形状は、台形、不整形等と特に表示しない限り四角形である。

5 「基準地の利用の現況」欄

建物の用途及びその構造等を表示した。（左側に建物の構造を次の略号で、右側に階層を数字で表示。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」を付して表示した。）

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」と表示した。

略号	構 造	例 示	
SRC	鉄骨鉄筋コンクリート造	SRC8F1B	鉄骨鉄筋コンクリート造地上8階地下1階
RC	鉄筋コンクリート造	RC7F1B	鉄筋コンクリート造地上7階地下1階
S	鉄骨造	S2	鉄骨造地上2階
LS	軽量鉄骨造	LS2	軽量鉄骨造地上2階
B	ブロック造	B2	ブロック造地上2階
W	木造	W2	木造地上2階

6 「基準地の前面道路の状況」欄

(1) 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。

(2) 道路法の道路は「国道」、「道道」等と、土地区画整理事業施行地区内の道路は「区画街路」と、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」と、その他の道路は「道路」と表示した。

7 「基準地についての水道、ガス供給施設及び下水道整備の状況

(1) 水道法による水道事業又は専用水道により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水道から給水可能な場合は、「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）は、「ガス」と表示した。

(3) 基準地が下水道法の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等は、「下水」と表示した。

8 「基準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況」欄

原則として、基準地から鉄道駅までの距離を表示し、50メートル未満の場合は「近接」と表示した。
 鉄道(JR)は「駅名」のみを表示し、それ以外は「地下鉄」、「バス停」、「電停」と表示した。

9 「基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

- (1) 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。
- (2) 指定建ぺい率、指定容積率の数値をそれぞれパーセントで表示した。

	略号	用途地域等		略号	用途地域等	
都市 計画法	1 低専	第一種低層住居専用地域	都市 計画法	防火	防火地域	
	2 低専	第二種低層住居専用地域		準防	準防火地域	
	1 中専	第一種中高層住居専用地域		「調区」	市街化調整区域	
	2 中専	第二種中高層住居専用地域		(都)	非線引の都市計画区域	
	1 住居	第一種住居地域		「準都計」	準都市計画区域	
	2 住居	第二種住居地域		「都計外」	都市計画区域外	
	準住居	準住居地域		法令 その他	「地森計」	地域森林計画対象民有林
	田園住	田園住居地域			国立公園	国立公園普通地域
	近商	近隣商業地域			普通	
	商業	商業地域				
	準工	準工業地域				
	工業	工業地域				
	工専	工業専用地域				

【林地】

1 「基準地番号」欄

一連番号により表示した。

2 「基準地の利用の現況」欄

基準地が現実に利用されている状況について、用材林地（樹種を含む）、雑木林地の別を表示した。

3 「交通接近条件」欄

(1) 「基準地から搬出地点までの搬出方法及び距離」

搬出方法は、林内作業車、集材機、トラクタ、人力、公道・林道・私道隣接等のうち、通常考えられる方法を表示し、距離は、基準地の中心部からの距離を表示した。

なお、公道・林道・私道隣接の場合は、0mと表示した。

(2) 「搬出地点の道路の状況」

道路の種類及び幅員を表示した。

(3) 「最寄駅及び距離」

基準地から鉄道駅までのおおよその距離を表示した。

なお、鉄道は「駅名」のみを表示し、それ以外は「地下鉄」、「バス停」と表示した。

(4) 「最寄集落及び距離」

最寄集落名及び基準地から最寄集落までのおおよその道路距離を表示した。

4 「公法上の規制」欄

都市計画法や森林法、自然公園法に基づく規制を記号で表示した。

5 「地域の特性」欄

都市近郊林地、農村林地、林業本場林地のうち、該当するものを表示した。

6 その他

その他の事項については、12ページの宅地の例によった。