

地価調査の見方について

1 宅地について

- (1) 「基準地番号」欄において、一連番号の前に付されている5、9の見出し数字は、当該基準地がそれぞれ商業地、工業地であることを示し、見出し数字を付していないものは住宅地であることを示す。
- (2) 「基準地の所在及び地番並びに住居表示」欄において、基準地に住居表示がある場合には「 」内に表示した。また、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、()内にもその場所の当該事業による区画、街区番号及び符号(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のある場合は仮換地番号の表示を省略した。
 なお、基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」とそれぞれ表示した。
- (3) 「基準地の地積」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基準地につい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基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である。また、基準地の筆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た。
- (4) 「基準地の形状」欄には、基準地の間口と奥行のおおむねの比率を左側に間口、右側に奥行の順で表示した。形状は、「台形」又は「不整形」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」欄には、当該基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。)を表示している。

鉄骨鉄筋コンクリート造..... S R C	軽量鉄骨造..... L S
鉄筋コンクリート造..... R C	ブロック造..... B
鉄骨造..... S	木造..... W
- (6) 「基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順に表示してある。なお、道路の種類は次の区分により表示してある。
 ア 道路法(昭和27年法律第180号)の道路は「国道」、「県道」、「市道」等
 イ 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第2号及び第3号による道路並びに同条第2項による道で、その敷地が国又は地方公共団体の所有であるものは「道路」
 ウ 土地区画整理事業又は土地改良事業の施行地区内の道路(道路法の道路及びその敷地が国又は地方公共団体の所有であるものを除く。)は「区画街路」
 エ 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」
- (7) 「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」欄については、次により表示した。
 ア 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、これらの水道から給水可能な場合には、「水道」と表示した。
 イ 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には、「ガス」と表示した。
 ウ 基準地が公共下水道の処理区域内にある場合と、大規模造成地等で宅地供給者、組合等が一体として管理している下水道で、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) 「基準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況」欄には、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、50メートル未満の場合は「近接」又は「接面」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」欄においては、次により表示した。
 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	工業地域.....工業
第二種低層住居専用地域..... 2低専	工業専用地域.....工専
第一種中高層住居専用地域..... 1中専	防火地域.....防火
第二種中高層住居専用地域..... 2中専	準防火地域.....準防
第一種住居地域..... 1住居	市街化調整区域.....「調区」
第二種住居地域..... 2住居	市街化区域及び市街化調整区域以外の
準住居地域.....準住居	都市計画区域.....(都)
近隣商業地域.....近商	都市計画の定めのない区域.....「都計外」
商業地域.....商業	
準工業地域.....準工	

イ ()内には、左側に指定建ぺい率等、右側に指定容積率等をそれぞれパーセントで表示した。

2 林地について

- (1) 「基準地番号」欄において(林)とあるのは、林地であることを示す。
- (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) 「基準地の地積」欄には、原則として、土地登記簿に登記されている地積を表示した。
- (4) 「基準地の利用の現況」欄には、当該基準地の林地の種類及び樹種を表示した。
- (5) 「基準地の周辺の土地の利用の現況」欄には、周辺の土地利用の現況を表示した。
- (6) 「交通接近条件」欄については、次により表示した。
 ア 「基準地から搬出地点までの搬出方法及び距離」欄には、搬出方法については、人力、集材機、鉄索、林(公)道隣接等のうち通常考えられる方法を表示した。距離については、当該基準地の中心部から搬出地点までの距離を表示した。
 イ 「搬出地点の道路の状況」欄には、道路の種類及び幅員を表示した。
 ウ 「最寄駅及び距離」欄には、鉄道駅名及び当該基準地から鉄道駅までの道路距離を表示した。
 エ 「最寄集落及び距離」欄には、最寄集落及び当該基準地から最寄集落までの道路距離を表示した。
- (7) 「公法上の規制」欄においては、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)に基づく規制を次により表示した。
 ア 都市計画法に基づく規制
 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 森林法に基づく規制
 地域森林計画対象民有林.....「地森計」
 ウ 自然公園法に基づく規制
 固定公園第三種特別地域..... 固定公(3種)
- (8) 「地域の特性」欄については、次により分類し表示した。
 都市近郊林地 農村林地 林業本場林地 山村奥地林地