

# 基準地価格等一覧の見方

奈良県地価調査基準地価格等一覧を利用するに際しては、次の点に十分留意して下さい。

## I. 基準地価格は正常な価格であること。

基準地価格は、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及び買い手の双方に売り急ぎ、買い込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。

## II. 基準地価格は近隣地域の標準的な画地の価格であること。

- 1 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地域をいう。）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。
- 2 このため、基準地価格は、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。

## III. 基準地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こと。

- 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ある。
- 2 基準地価格は、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、基準地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ことが必要である。
- 3 このため、実際の土地取引について基準地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る。

## IV. 基準地価格は、基準地の平成25年7月1日時点における価格であること。

一般に土地の価格は、取引の時期によって変動するが、基準地価格は、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、基準地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。

## V. 用語の意味は、次のとおりとする。

### 1 住宅地

市街化調整区域を除く都市計画区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項の規定による区域をいう。以下同じ。）内の第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域（以下「第1種住居地域等」という。）において、居住用の建物の敷地に供されている土地並びに都市計画法第8条第1項第1号に定める用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

### 2 宅地見込地

市街化調整区域を除く都市計画区域内の第1種住居地域等のうち、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において、市街化されることが、社会的にみて、合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地をいう。

### 3 商業地

市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地並びに用途指定されていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

### 4 工業地

市街化調整区域を除く都市計画区域内の工業地域及び工業専用地域において、工場等の敷地の用に供されている土地並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

### 5 宅地

居住用若しくは商業用の建物又は工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

## VI. その他の留意事項

奈良県地価調査基準地価格等一覧において利用されている記号等は次のとおりである。

### (宅地及び宅地見込地)

- 「(1)基準地番号」の欄においては、用途別に数字を付し次のように表示した。  
－ 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
- 「(2)基準地の所在及び地番並びに住居表示」の欄において、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、基準地が数筆にわたる場合には「外」と、一筆の一部である場合には「内」とそれぞれ表示した。
- 「(4)基準地価格の対前年変動率」欄には、当該基準地価格の対前年比率の増減を百分率で表示した。  
なお、空欄は、当該基準地が新規又は選定替えの地点となる。
- 「(5)基準地の地積」欄には、原則として、土地登記簿に登録されている地積(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た。また、基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た。
- 「(6)基準地の形状」欄には、基準地の間口と奥行きのおおむねの比率(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、右側に奥行きの順で表示した。  
なお、形状は「台形」、「不整形」等、特に表示しない限り四角形である。
- 「(7)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。)を表示した。ただし、価格判定の基準日に建物が撤去されている場合(新しい建物が建築中又は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。  
鉄骨鉄筋コンクリート造 …… SRC      鉄骨造 …… S      軽量鉄骨 …… LS  
鉄筋コンクリート造 …… RC      木造 …… W
- 「(9)基準地の接面道路の状況」欄には、前面道路の「方位」、「幅員」、「道路の種別」及び「その他の接面道路」の順に表示し、前面道路の舗装の状況については、「未舗装」と特に表示しない限り舗装済みである。  
なお、道路の種別は次の区分により表示した。
  - 道路法第3条に規定する道路は「国道」、「県道」、「市町村道」等
  - 土地区画整理事業の施行区域内の道路(1)及び(3)を除く)は「区画街路」
  - 私人が管理する道で、いわゆる私道と称されているものは「私道」
  - その他の道は「道路」
- 「(10)基準地の水道、ガス供給施設及び下水道の整備状況」欄については、次により表示した。
  - 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には、「水道」と表示した。
  - 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には、「ガス」と表示した。
  - 基準地が下水道法に基づく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。
- 「(11)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(地下駅の場合には地表への出入り口)までの道路距離を表示し、50m未満の場合は「近接」と表示した。私鉄の駅名がJRの駅名と同一名称である場合には、当該私鉄の駅名の前に私鉄の名称を略称で表示した。
- 「(12)基準地に係る都市計画法その他の制限で主要なもの」欄においては、次により表示した。
  - 用途地域等は、次の略号で表示した。  
なお、市街化区域という表示は特にしていない。  
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	準	住居
近隣商業地域	近	近	商業
商業地域	商	商	業
準工業地域	準	準	工業
工業地域	工	工	業
工業専用地域	工	工	専
防火地域	防	防	火
準防火地域	準	準	防火
市街化調整区域	調	調	区
都市計画区域外			「都計外」
風致地区	風	風	致
歴史的風土保存区域	歴	歴	風土
高度地区	高	高	度
斜線高度地区	斜	斜	線高度
国立公園	国	国	立公園
国定公園	国	国	定公園
県立自然公園	県	県	立公園

(2) 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域及び市街化調整区域について、( )内の左側に指定建ぺい率を、右側に指定容積率をそれぞれパーセントで表示した。

(3) 風致地区及び明日香村における歴史的風土保存地区については( )に種別を表示し、高度地区及び斜線高度地区については( )に都市計画で定められた高さの最高限度をメートルで表示した。

(4) 国立公園、国定公園及び県立自然公園については( )に普通地域及び特別地域の別を表示し、特別地域についてはその種別も表示した。

11. 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25年7月1日)における状況により行った。

12. 地価公示の標準地と同一地点である基準地については、基準地番号の右に※印を付し、さらに別表により再掲し、地価公示(平成25年1月1日時点)の標準地番号及び価格を表示した。

#### (林 地)

1. 「(1)基準地番号」の欄においては、次のように表示した。  
(林)ー1、(林)ー2、(林)ー3…………… 林地
2. 「(2)基準地の所在・地番」の欄において、基準地が数筆にわたる場合には、「外」と表示した。
3. 「(3)基準地の価格」欄には当該土地に立木等がないものとしての価格を表示し、「対前年変動率」欄には当該基準地価格の対前年比率の増減を百分率で表示した。
4. 「(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。
5. 「(5)基準地の利用の現況」欄には、基準地が現実に利用されている状況について、林地の現況及び( )内に樹種を表示した。
6. 「(7)交通接近条件」欄には、次により表示した。
  - (1)「基準地から抛出地点までの搬出方法・距離」  
搬出方法は、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、距離は基準地の中心部からの距離を表示した。
  - (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)「最寄り駅及び距離」  
鉄道名、駅名及び基準地から駅までのおおよその道路距離を表示した。
  - (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。

7. 「(8)公法上の規制」欄においては、都市計画法、森林法、自然公園法等の法令に基づく公法上の規制を次により表示した。

(1) 都市計画法

市街化調整区域……………「調区」

都市計画区域外……………「都計外」

(2) 森林法

保安林……………保安林

地域森林計画対象民有林……………地森計

(3) 自然公園法、自然環境保全法等

ア 国立公園……………国立公

国定公園……………国定公

県立公園……………県立公

自然環境保全地域……………環保

県自然環境保全地域……………(県)環保

風致地区……………風致

イ 普通地域……………(普通)

特別地域(第○種)……………(特別○種)

8. 「(9)地域の特性」欄は、林地の類型を次の区分により表示した。

(1) 都市近郊林地……………市街地的形態を形成している地域の近郊にある地域をいい、市街地の宅地化の影響を受けている地域

(2) 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地域をいい、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域

(3) 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

(4) 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

9. 表示は、基準地の価格判定の基準日(平成25年7月1日)における状況により行った。