

2022年版 REX 地価調査データベース

仕様書

地価調査は、国土利用計画法に基づいて各都道府県知事が毎年7月1日時点における基準値の正常な価格を9月に公表するものです。

調査価格は、1名以上の不動産鑑定士等が算定した評価をもとに、各都道府県が決定します。
本データベースは、寿精版印刷株式会社(通称REX)が各都道府県が公表する地価調査を独自にデータ化し、国土交通省から公開されるデータをもとに、住所マスターのJIS5桁のコード体系と緯度・経度座標を付加してご提供するデータベースです。

- データベース仕様
- 用途番号 ●県別地価調査データ件数表
- ポイントレベルの説明
- 別リスト

2022年版 REX地価調査データベース仕様

No.	フィールド名	データ型(バイト数)	内容
1	ID	オートナンバー型	値「1」から始まる連番
2	年度	整数型	西暦年度
3	住所コード	長整数型	都道府県コード+市区郡町村コード(4桁もしくは5桁 例: 13101)
4	地点番号	テキスト型(255)	地点番号 [市区町村名***-連番号]; ***には用途番号が入る(例: 中央-1)
5	地点_用途番号	バイト型	調査点の用途番号(詳細は別紙参照)
6	地点_個別番号	整数型	同用途番号内の連番号
7	住所コード名称	テキスト型(255)	住所コードに対応する名称 [都道府県名+市区郡町村名](例: 東京都千代田区)
8	所在・地番	テキスト型(255)	調査点の登記簿登録住所(住所コード名称以下の住所)
9	住居表示	テキスト型(255)	調査点の住居表示(住所コード名称以下の住所が入りま ※当欄は空欄の場合もある)
10	価格	長整数型	調査点の価格(単位: 円/m ²) ※林地の場合、単位は円 /10aとなる
11	地積	長整数型	調査点の地積(単位: m ²)
12	地積_形状	テキスト型(255)	地積の形状
13	地積_間口	テキスト型(255)	地積形状の比率(間口: 奥行き)の間口率(小数点以下第1 位までを表示)
14	地積_奥行き	テキスト型(255)	地積形状の比率(間口: 奥行き)の奥行き率(小数点以下第 1位までを表示)
15	地積_利用区分	テキスト型(255)	土地の利用区分
16	地積_上物構造	テキスト型(255)	土地上の建物構造
17	地積_建物階数	テキスト型(255)	建物の階数 [地上階数(*F)+地下階数(B*)]; *には階数が入る(例: 8F B1)
18	土地利用現況	テキスト型(255)	土地の利用現況(例: 住宅)
19	周辺の土地の利用現況	テキスト型(255)	周辺の土地の利用現況
20	前面道路_方位	テキスト型(255)	前面道路の方位(東西南北) ※未舗装の場合は“未舗装” と記述
21	前面道路_幅員	テキスト型(255)	前面道路幅員(単位: m)※4
22	前面道路_種別	テキスト型(255)	前面道路の種類※4
23	その他の接面道路	テキスト型(255)	前面道路以外に土地に接面する道路がある場合は方位な どを記述
24	給排水状況	テキスト型(255)	ガス、水道、下水道の整備状況
25	最寄駅_駅名	テキスト型(255)	調査点の最寄駅名
26	最寄駅_距離	テキスト型(255)	調査点から最寄駅までの距離(単位: m) 50m以内は“近接” “又は”接面”と記述
27	用途地域	テキスト型(255)	調査点の用途地域
28	高度地区	テキスト型(255)	高度地区
29	防火地域	テキスト型(255)	防火地域情報
30	森林法他	テキスト型(255)	森林法他の定めがあれば記述
31	建蔽率	整数型	建蔽率(単位: %)
32	容積率	整数型	容積率(単位: %)
33	都市計画区域区分	テキスト型(255)	都市計画区域区分
34	地点緯度	テキスト型(10)	調査点の緯度 小数点を含む9桁(例: 34.4801086)※1
35	地点経度	テキスト型(11)	調査点の経度 小数点を含む10桁(例: 135.4007144)※2
36	ポイントレベル	テキスト型(1)	緯度経度取得の精度(詳細は別紙参照)
37	容積率緩和適用地点	バイト型	指定容積率を上回る容積率を使用すること前提に価格を 決定した地点は「1」、それ以外は「0」と記述※3

※1 緯度の単位は、度(2桁)・分(2桁)・秒(2桁)・ミリ秒(3桁)です。上記の場合、北緯34度48分1.086秒

※2 経度の単位は、度(3桁)・分(2桁)・秒(2桁)・ミリ秒(3桁)です。上記の場合、東経135度40分7.144秒

※3 國土交通省 土地総合情報システムホームページで、指定容積率の次に★が表示されているものは
「1」、表示がないものは「0」としています。

※4 林地の全地点及び宅地見込地の一部地点においては、國土数値情報の値を入力しています。

緯度経度データは60進数ですので、ラジアン変換が必要な場合があります。

詳細は、別リストを参照して下さい。

●用途番号に関して

用途番号	用途内容
0	住宅地
3	宅地見込地
5	商業地
9	工業地
20	林地

●県別地価調査データ件数表

都道府県	地価調査合計
01 北海道	1019
02 青森県	421
03 岩手県	354
04 宮城県	405
05 秋田県	324
06 山形県	260
07 福島県	527
08 茨城県	540
09 栃木県	447
10 群馬県	373
11 埼玉県	832
12 千葉県	866
13 東京都	1285
14 神奈川県	927
15 新潟県	530
16 富山県	226
17 石川県	291
18 福井県	214
19 山梨県	265
20 長野県	401
21 岐阜県	360
22 静岡県	610
23 愛知県	903
24 三重県	317
25 滋賀県	383
26 京都府	400
27 大阪府	689
28 兵庫県	755
29 奈良県	273
30 和歌山県	213
31 鳥取県	178
32 島根県	273
33 岡山県	367
34 広島県	421
35 山口県	395
36 徳島県	185
37 香川県	182
38 愛媛県	410
39 高知県	240
40 福岡県	922
41 佐賀県	218
42 長崎県	447
43 熊本県	481
44 大分県	303
45 宮崎県	295
46 鹿児島県	420
47 沖縄県	284
合計	21431

●ポイントレベルの説明

“ポイントレベル”とは、REX地価調査データベースにおける地価調査点緯度経度取得の位置精度を表したものです。

本データベースでは、地価調査点の緯度経度取得方法として住所検索を採用しています。

住所検索に利用しているフィールドには「所在・地番」、「住居表示」がありますが、その違いは次の通りです。

所在・地番	登記簿謄本に載っている住所
住居表示	郵便物の届く住所（「所在・地番」と異なる場合があります。）

住所検索において採用する住所は以下の通りです。

	所在・地番	住居表示	
1	あり	あり	→「住居表示」を優先して判断
2	あり	なし	→「所在・地番」で判断

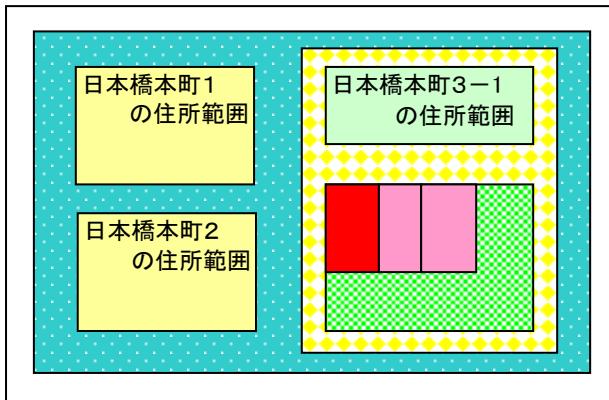
以上の判断を踏まえた採用住所と、株式会社ゼンリン製住宅地図 Zmap-TOWN II の地図データ内住所を比較して住所検索を行っています。

Zmap-TOWN II が整備されていない地区(2021年06月現在)に関しては、国土交通省ホームページで公表されている国土数値情報を参考に、緯度経度を取得しています。

ポイントレベル	ポイント取得手段	地価調査ポイント住所の取得状況
A	地図データ(自動)	地価調査ポイントの住所で、該当一軒を特定
B		号名が一致する地域のほぼ中心にポイントを取得
C		番地が一致する地域のほぼ中心にポイントを取得
D	地図データ(目視)	字丁目が一致する地域のほぼ中心にポイントを取得
E		大字名称が一致する地域のほぼ中心にポイントを取得
F		
S	地図データ(目視) および 国土数値情報参照	国土数値情報を参考に、該当一軒の付近にポイントを取得
X	A~FおよびS以外	A~FおよびSの取得手段では取得不可 2006年以降発生しておりませんが、発生した場合は前年の位置で取得

例: 東京都中央区

- 所在・地番 「日本橋本町三丁目15番3」
- 住居表示 「日本橋本町3-2-11」



色表示の意味	該当住所	ポイントレベル
該当一棟	日本橋本町3-2-11	A,B,(S)
同じ号名	日本橋本町3-2-11 (図の場合二棟とも同じ住所)	C
同じ番地	日本橋本町3-2	D
同じ字丁目	日本橋本町3	E
同じ大字	日本橋本町	F

各ポイントレベルに該当する色の範囲内に、緯度経度座標値を取得しています。

別リスト

経緯度(60進数)をラジアンの値にする方法です。
strENには、フィールド「地点緯度」「地点経度」から取得した経緯度が入るものとします。

----- VisualBasicのソース -----

'経緯度構造体

Public Type EN

nTime As Integer '度
nMinute As Integer '分
nSecond As Integer '秒
nmSecond As Integer 'ミリ秒

End Type

Dim enX As EN
Dim enY As EN
Dim dE As Double
Dim dN As Double
Dim strEN As String

'ここで、文字列の経緯度をEN構造体にセット

SepEN strEN, enX, enY

'ラジアンの値を求める(北緯)

dN = CDbl(enY.nmSecond) / CDbl(1000#)
dN = (CDbl(enY.nSecond) + dN) / CDbl(60#)
dN = (dN + CDbl(enY.nMinute)) / CDbl(60#)
dN = CDbl(enY.nTime) + dN
strRN = " " & CStr(dN) 'dNが北緯のラジアンの値
'ラジアンの値を求める(東経)

dE = CDbl(enX.nmSecond) / CDbl(1000#)
dE = (CDbl(enX.nSecond) + dE) / CDbl(60#)
dE = (dE + CDbl(enX.nMinute)) / CDbl(60#)
dE = CDbl(enX.nTime) + dE 'dEが東経のラジアンの値

'-----
'文字列で表されている経緯度を構造体に数値として設定

Public Function SepEN(strEN As String, ByRef enX As EN, ByRef enY As EN)

If strEN = "" Then Exit Function

'MapCtrlから返される経緯度は“10桁の東経・9桁の北緯”で返されるので、固定区切りで数値化が可能です。

'EEEEEEEEE, NNNNNNNNN

'東経度

enX.nTime = CInt(Left(strEN, 3))

'東経分

enX.nMinute = CInt(Mid(strEN, 4, 2))

'東経秒

enX.nSecond = CInt(Mid(strEN, 6, 2))

'東経ミリ秒

enX.nmSecond = CInt(Mid(strEN, 8, 3))

'北緯度

enY.nTime = CInt(Mid(strEN, 13, 2))

'北緯分

enY.nMinute = CInt(Mid(strEN, 15, 2))

'北緯秒

enY.nSecond = CInt(Mid(strEN, 17, 2))

'北緯ミリ秒

enY.nmSecond = CInt(Mid(strEN, 19, 3))

End Function
