

## 地価調査制度の概要について

公的機関による地価の調査としては、国土交通省が行う地価公示と都道府県が行う地価調査があり、一般の土地取引価格に対して指標を与えるとともに、公共用地の取得価格や国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による土地取引規制のための基準となる価格の算定基礎として活用されている。

地価公示では、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域で標準的な土地（標準地）の1月1日時点の価格について、また、地価調査では、県内全域における標準的な土地（基準地）の7月1日時点の価格について判定し、公表している。

### 【地価調査・地価公示の対照表】

事 項	地 価 調 査	地 価 公 示
根 拠 法 令	国土利用計画法施行令第9条第1項	地価公示法第2条第1項
調 査 時 点	毎年7月1日	毎年1月1日
周 知 方 法	9月20日公表（平成28年） 1 国，県，市町村において一般に閲覧 2 新聞発表等	3月22日公表（平成28年） 1 国，県，市町村において一般に閲覧 2 新聞発表等
対 象 地 域	茨城県全域（44市町村） ※ 都市計画区域外も含む。	茨城県全域（44市町村） ※ 都市計画区域に限る。
調査地点の名称	基準地	標準地
地 点 数	1 宅地関係（宅地見込地を含む。） 県下44市町村 498地点 2 林地 龍ヶ崎市外4市町 5地点 合計 503地点	・ 宅地関係 県下44市町村 675地点
価格の判定	知事が、1地点につき1人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求め、公示価格との <sup>しょうりょう</sup> 秤量的検討をふまえ調整を行い、 <b>標準価格</b> を判定する。	国土交通省土地鑑定委員会が、1地点につき2人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求め審査・調整のうえ公示価格を判定する。
調査開始年	昭和50年	昭和45年

売り手・買い手の双方に売り急ぎや買い進みなどの特殊の事情がない取引において成立すると想定される価格であって、実際の取引価格ではない。

## 1 対象区域

- (1) 宅地関係 茨城県全域
- (2) 林地 都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定により定められた市街化区域以外の区域

## 2 基準地の選定基準

基準地は、「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地」とされているが（国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号。以下「令」という。）第9条第1項）、地価公示法施行規則（昭和44年建設省令第55号）は、これについて、さらに「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地」としている。

「一団の土地」とは、同一使用者によって同一使用目的に供されている連続した一区画の土地のことであり、必ずしも土地登記簿に登記されている一筆の土地とは限らない。

基準地の標準価格は、一般の土地取引価格に対して指標を与えるとともに、公共用地の取得価格の算定の規準及び国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置の一環としての土地価格の審査における基準とされているものであるため、基準地は次の点に留意して設定されている。

- ① 基準地の代表性： 基準地は、市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の価格水準をできる限り代表しうるものであること。
- ② 基準地の中庸性： 基準地は、当該近隣地域内において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること（原則として、特殊な用途に供されている土地、角地、不整形な土地等を避け、一般的な利用状況の土地、画地の一方のみが道路に面している整形の土地が選ばれており、従って、基準地の価格水準は、当該近隣地域における中庸水準のものであり、最高のものではない。）。
- ③ 基準地の安定性： 基準地は、長期にわたって継続され、当該基準地の推移が把握できるようにするため、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内において、当該近隣地域の一般的な用途に適合したものであること。
- ④ 基準地の確定性： 基準地は、土地登記事項証明書、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区分され、かつ、容易に確認できるものであること。

## 3 基準地の価格の判定

基準地の価格時点及び価格は、毎年7月1日（国土利用計画法施行規則（昭和49年総理府令第72号）第14条）時点における1平方メートル（林地については、10アール）当たりの標準価格である。

「標準価格」とは、「土地について、自由な取引が行われる場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」とされており（令第9条第2項）、この価格は、市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいうものである。換言すれば、売り手にも買い手にも片寄らない客観的な交換価格を表したものである。

なお、「標準価格」は、「当該土地に建物その他の定着物が存する場合又は当該土地に関して当該土地の使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして（つまり更地として）通常成立すると認められる価格」である（令第9条第2項）。

この「標準価格」については、基準地について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、公示価格との秤量的検討をふまえ、必要な調整を行って判定している（令第9条第1項）。

#### 4 用語の定義

##### (1) 住宅地

住宅地域（※）内において居住用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。

※ 高級住宅地域、共同住宅地域、戸建住宅地域、混在住宅地域、農家住宅地域、別荘その他地域から形成される地域

##### (2) 宅地見込地

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

商業地域（※）内において商業用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。

※ 高度商業地域、オフィス街地域、準高度商業地域、普通商業地域、近隣商業地域、路線商業地域から形成される地域

##### (4) 工業地

工業地域（※）内において工場等の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。

※ 工場地域、流通業務地域、家内工業地域から形成される地域

##### (5) 林地

市街化区域外における次に掲げる林地をいう。

###### ① 都市近郊林地

市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地で、市街地の宅地化の影響を受けているもの

###### 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林地で、一般に農業を主体に林業も兼ねている地域内のもの

##### (6) 市街化区域等

市街化区域のほか、非線引きの都市計画区域及び都市計画区域外を含めた区域をいう。

##### (7) 平均変動率

用途ごとの継続基準地の変動率の合計を当該用途の継続基準地数で除して求めたもの（小数点第2位を四捨五入）

##### (8) 平均価格

用途ごとの全ての基準地の価格の合計を当該用途の基準地数で除して求めたもの（10の位を四捨五入）

#### 5 基準地の価格等の周知

基準地ごとの価格等の事項を記載した書面及び基準地の位置を記載した図面をホームページにより公表する。