

資料1 平成23年和歌山県地価調査のあらまし

1. 地価調査の概要

地価調査制度は、国が毎年1月1日を価格時点として実施する地価公示制度とともに地価の公的評価体系をなすもので、国土利用計画法施行令第9条に基づいて、知事が毎年7月1日を価格時点とし、基準地の正常な価格を判定するものです。

この基準地の標準価格については、国土利用計画法による土地取引の規制における土地価格の算定の規準とされています。

なお、この調査は、昭和49年の予備調査を含めて本年で38回を数えることになりました。

2. 基準地の選定について

基準地の選定については、地価調査が県民により一層活用されることを前提として従来を選定要領である次の4原則にしたがって選定しました。

(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、当該区域全体の地価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、基準地が選定される近隣地域において、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。

(3) 基準地の安定性

基準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域にあって、当該近隣地域の一般的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、土地登記簿、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. 対象地域及び基準地数について

地価調査は、県内全城市町村を対象とし、それぞれ基準地を選定しています。

本年の調査は、昨年度と同数の270地点で行いました。なお、本年は2地点が選定替されたため継続地点は268地点です。

その用途別内訳は、次のとおりです。

用 途	地点数	うち継続地点
住 宅 地	193	192
宅 地 見 込 地	4	4
商 業 地	54	53
準 工 業 地	8	8
工 業 地	3	3
市街化調整区域内宅地	4	4
林 地	4	4
計	270	268

4. 基準地の選定替について

本年の調査では、次の2地点を選定替しています。

区分	基準地 番号	基準地の所在 及び地番並び に住居表示	基準 地の 地積 (㎡)	基準 地の 形状	基準地 の利用 の現況	基準地の周辺の 土地の利用現況	基準地 の前面 道路の 状況	水道、ガス 供給施設 及び下水 道の整備 状況	鉄道その 他の主要 な交通施 設との接 近状況	都市計画法 その他法令 の制限で主 要なもの
1	旧 和歌山 (県) -33*	西庄字清田25 0番6	120	1:2	住宅 LS2	中規模一般住宅 が多い区画整然 とした住宅地域	東5.6m 市道	水道 ガス 下水	八幡前 1.2km	1低専 (50,100)
	新 和歌山 (県) -33	西庄字清田25 1番11	121	1:2	住宅 LS2	中規模一般住宅 が多い区画整然 とした住宅地域	東5.6m 市道	水道 ガス 下水	八幡前 1.2km	1低専 (50,100)
2	旧 海南 (県) 5-1	船尾字居村濱 154番8	142	1:1.5	店舗兼 住宅 W2	低層の店舗併用 住宅が建ち並ぶ 近隣商業地域	南東 11m 県道	水道 ガス	黒江 1.3km	(都) 商業 (80,400)
	新 海南 (県) 5-1	船尾字居村濱 154番10	185	1:1.2	事務所 ・教習 所 S2	低層の店舗併用 住宅等が建ち並 ぶ近隣商業地域	南東 11m 県道	水道 ガス	黒江 1.3km	(都) 商業 (80,400)

なお、選定替前の和歌山(県)-33は、地価公示の標準地との共通地点(基準地番号の末尾に*を付して表示)でしたが、今回の選定替により共通地点から外れています。

5. 基準地の価格の判定について

地価調査で公表する価格は、7月1日を価格時点とする基準地の単位面積当たりの正常な価格です。この「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした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、すなわち、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす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、換言すれば、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものです。

今回の公表価格は、知事が、県内に事務所を有する不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その鑑定評価結果について学識経験者の意見を求めて判定したものです。