

平成24年和歌山県地価調査の実施状況

1 地価調査概要

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ある。

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る。

なお、この調査は、昭和49年の予備調査を含めて本年で39回を数えることとなる。

2 対象地域及び基準地数について

(1) 対象地域は、県内全域(9市20町1村 計30市町村)である。

(2) 平成24年和歌山県地価調査の基準地数は、宅地266地点(宅地見込地4地点を含む)、林地4地点の計270地点であり、その用途別内訳は、次のとおりである。

用 途	地点数	用 途	地点数
住 宅 地	193	市街化調整区域内宅地	4
商 業 地	54	宅 地 見 込 地	4
準 工 業 地	8	宅 地 計	266
工 業 地	3	林 地	4
		計	270

3 基準地の標準価格について

(1) 基準地の標準価格は、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートル(林地については10アール)当たりの「正常な価格」である。

※ 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ある。

(2) 正常な価格の判定は、土地について、建物その他の定着物が在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)行われる。

例えば、基準地に建っている現状の建物を前提に評価を行うと、建物の築年の違いや構造、階層、用途の違いといったその土地の属性と関係のない特徴が土地の価格に反映されることになる。

したがって、土地の本来の価値を示すため、現存する建物等の形態にかかわらず、その土地の効用が最高度に発揮できる建物等を想定し、評価を行っている。

4 価格の判定について

知事が各基準地について、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。

5 基準地の選定基準について

基準地の標準価格は、国土利用計画法に基づく土地取引の規制等に関する土地価格審査の規準とされるものであり、また、実質的には公示価格と同様に一般の土地取引に対して指標となるものであるので、基準地は特に次の4原則に留意して、市町村の協力を得て選定した。

- (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。

6 指定基準地等について

指定基準地は、基準地の標準価格の適正を期するために、相当数の基準地について一定の範囲で基準地群にまとめ、その中から基準とするものとして選定したものである。

なお、指定基準地の設定及び価格については、国と協議して同意を得たものである。また、林地の価格についても国と協議して同意を得たものである。

7 閲覧について

基準地の標準価格その他告示した事項を記載した書面は、和歌山県企画部地域振興局地域政策課及び各市町村役場において、誰でも自由に閲覧することができる。

(注) 和歌山県ウェブサイト内の地価調査のページでも閲覧可能。

<http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/020200/tochi/tikatyousa/>

8 利用上の留意事項

- (1) 基準地の標準価格は、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、買い手の双方に売り急ぎ、買い進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。
- (2) 基準地の標準価格は、近隣地域の標準的な画地の価格である。
 - ① 地価調査の基準地は、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ものをいう。)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、基準地の標準価格は、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。
- (3) 基準地の標準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。
 - 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 基準地の標準価格も、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、基準地の標準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別の価格を形成する要因を比較する必要がある。
 - ③ このため、実際の土地取引について基準地の標準価格を利用する際は、価格とともに公表されている諸事項を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。
- (4) 基準地の標準価格は、平成24年7月1日時点における基準地の1平方メートル(林地については10アール)当たりの価格である。

一般に、土地の価格は取引の時期によって変動するが、基準地の標準価格は、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、基準地の標準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。