

平成25年和歌山県地価調査の実施状況

1 地価調査の概要

地価調査制度は、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り、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。

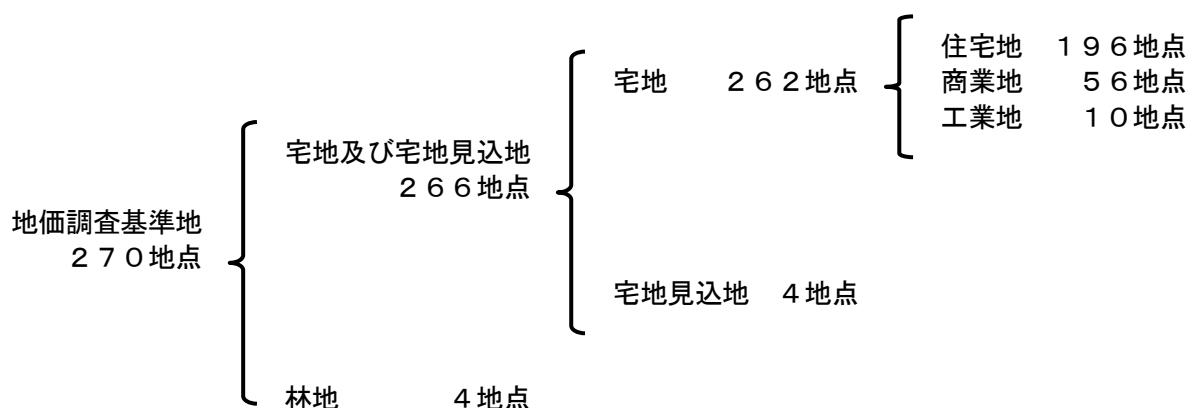
この基準地の標準価格については、国土利用計画法による土地取引の規制における土地価格の算定の規準とされています。

なお、この調査は、昭和49年の予備調査を含めて本年度で40回を数えることとなります。

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)です。

(2) 平成25年和歌山県地価調査の基準地数は270地点であり、その内訳は、次のとおりです。



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」です。

※ 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。

(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)行われます。

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となります。

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、評価を行っています。

4 価格の判定について

知事が地価調査鑑定評価員として指名した22名の不動産鑑定士が各基準地の鑑定評価を行い、その結果を審査調整して判定しました。

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ため、基準地は特に次の4原則に留意して選定しました。

(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。このためには、(2)～(3)に従い設定した基準地全体を検証し、必要に応じて基準地設定区域の区分を見直すこと。

(2) 基準地の中庸性

基準地は、当該基準地設定区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。

(3) 基準地の安定性

基準地は、当該基準地設定区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、基準地が土地の利用状況が安定的に推移している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。

(4) 基準地の確定性

基準地は、明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する基準地の特性を踏まえ、範囲を特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

基準地を具体的に選定するにあたっては、以上の4原則に基づくほか、地価公示の標準地との位置的均衡、地価水準等を基礎とする地域的均衡等に留意するとともに、土地利用状況の変化に配慮して、必要に応じて選定替を行いました。

6 基準地の異動等について

本年の地価調査では、従来の宅地の用途区分のうち「準工業地」及び「市街化調整区域内宅地」を廃止し、それぞれの用途に属していた基準地を「住宅地」、「商業地」及び「工業地」に振り分けたため、当該地点の基準地番号が変更されています。また、通常の選定替による地点の異動などもあります。

(1) 昨年の基準地と同一地点であるが、基準地番号が異なるもの(用途区分の変更)

和歌山(県)7-1	→	和歌山(県)9-2	和歌山(県)7-2	→	和歌山(県)5-18
海南(県)7-1	→	海南(県)9-2	橋本(県)7-1	→	橋本(県)9-1
有田(県)7-1	→	有田(県)9-1	御坊(県)7-1	→	御坊(県)9-1
和歌山(県)10-1	→	和歌山(県)-35	和歌山(県)10-2	→	和歌山(県)-36
和歌山(県)10-3	→	和歌山(県)-37	和歌山(県)10-4	→	和歌山(県)5-19

(2) 昨年の基準地と同一の基準地番号であるが、地点が異なるもの(同一市町村内の選定替)

和歌山(県)-28 田辺(県)-2 田辺(県)5-1 串本(県)-4

(3) 昨年の基準地と地点・基準地番号ともに異なるもの

①用途区分の変更を伴う選定替

田辺(県)7-1 → 田辺(県)9-1 新宮(県)7-1 → 新宮(県)9-1

②市町村の変更を伴う選定替

広川(県)5-1 → 有田川(県)5-2

7 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)を示すものです。

(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す。

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ます。

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ありません。

(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ありません。

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す。

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ります。

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ります。

(4) 基準地の標準価格は、平成25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)当たりの価格です。

一般に、土地の価格は取引の時期によって変動しますが、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ります。