

## 資料 1

# 平成 28 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。

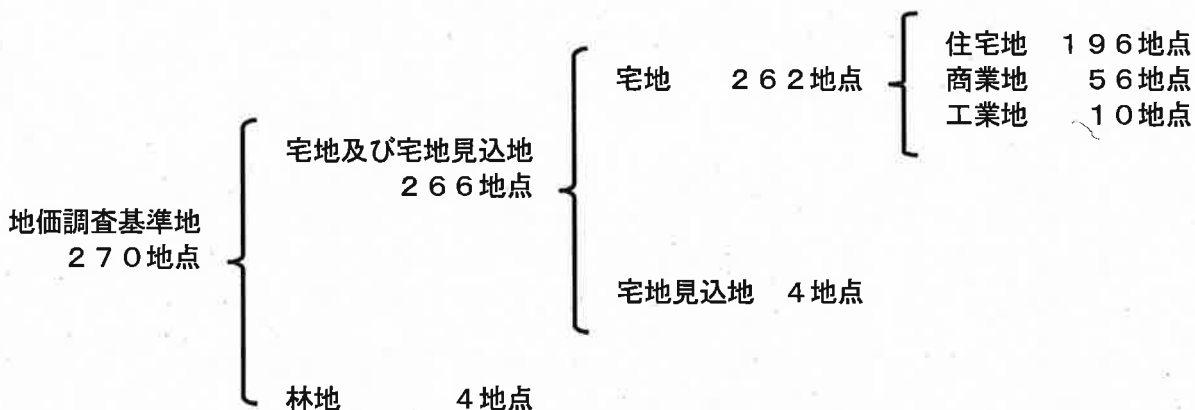
この基準地の標準価格については、国土利用計画法による土地取引の規制における土地価格の算定の規準とされています。

なお、この調査は、昭和49年の予備調査を含めて本年度で43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28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。

このため、土地価格の鑑定評価にあたっては、その土地の効用が最高度に発揮される使用方法に基づいた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18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ので、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ているものであること。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、以下の変更があります。

○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)－11 和歌山(県)3－1 新宮(県)5－3 湯浅(県)－3 有田川(県)－8

7 調査結果の公表について

基準地の標準価格は平成28年9月21日付け和歌山県報により告示します。また、同日、県報告示事項、市町村別・用途別平均変動率等の資料をインターネットで公表します。

○和歌山県地価調査 | 和歌山県ホームページ

<http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/020200/tochi/tikatyoua/index.html>

また、全国の調査結果の概要は、国土交通省の土地総合情報ライブラリーで公表されます。

○都道府県地価調査 | 土地総合情報ライブラリー | 国土交通省

<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa>

個々の基準地の地理情報などの詳細は、国土交通省の標準地・基準地検索システムで公表されます。

○標準地・基準地検索システム～国土交通省地価公示・都道府県地価調査～

<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>

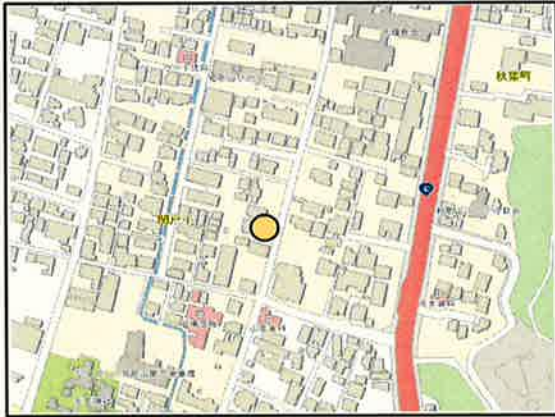
基準地設定数

種 別 市町村	宅 地 及 び 宅 地 見 込 地									林 地				総 合 計		
	都市計画区域内					都市計画区域外				合 計	都市 近郊 林地	農 村 林 地	林 業 本 場 林 地		山 村 奥 地 林 地	合 計
	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地	小 計	住 宅 地	商 業 地	工 業 地	小 計							
和歌山市	37	2	19	2	60					60	1				1	61
市街化区域	(34)	(2)	(18)	(2)	(56)	/	/	/	/	(56)	/	/	/	/	/	/
市街化調整区域	(3)		(1)		(4)	/	/	/	/	(4)	/	/	/	/	/	/
海南市	10		2	2	14					14						14
橋本市	11	1	3	1	16					16						16
有田市	4		1	1	6					6						6
御坊市	4		1	1	6	1			1	7						7
田辺市	6		3		9	11	1	1	13	22			1		1	23
新宮市	4		3	1	8	2			2	10						10
紀の川市	15		4	1	20	1			1	21						21
岩出市	6	1	2		9					9						9
紀美野町						5	1		6	6						6
かつらぎ町	3		1		4	1			1	5						5
九度山町	2				2	1			1	3						3
高野町	3		1		4					4						4
湯浅町	3		1		4	1			1	5						5
広川町						3			3	3						3
有田川町	3		2		5	5			5	10		1			1	11
美浜町	1				1	2			2	3						3
日高町						3	1		4	4						4
由良町	2		1		3	1			1	4						4
印南町						3	1		4	4						4
みなべ町	2		1		3	2			2	5						5
日高川町						7	1		8	8						8
白浜町	5		2		7	1			1	8						8
上富田町	3		1		4					4						4
すさみ町	2				2	1			1	3						3
那智勝浦町	3		1		4	1			1	5						5
太地町	3				3					3						3
古座川町						3	1		4	4				1	1	5
北山村						3			3	3						3
串本町	2		1		3	4			4	7						7
合計	134	4	50	9	197	62	6	1	69	266	1	1	1	1	4	270
市街化区域	(34)	(2)	(18)	(2)	(56)											
市街化調整区域	(3)		(1)		(4)											
非線引都市計画区域	(97)	(2)	(31)	(7)	(137)											

\* 和歌山市以外の都市計画区域はすべて非線引都市計画区域です。

# 平成28年地価調査新規地点付近案内図

和歌山(県)-11  
和歌山市関戸1丁目83番10「関戸1-3-3」



和歌山(県)3-1  
和歌山市楠見中字北川280番



新宮(県)5-3  
新宮市佐野字根地原975番5外



湯浅(県)-3  
湯浅町大字山田字岩ノ谷10番12



有田川(県)-8  
有田川町大字下津野字中吉1720番2



付近案内図は和歌山県地理情報システム(Web-GIS)から出力  
背景地図の著作権は株式会社パスコに帰属(無断複製・再配布禁止)