

■地価調査制度の概要

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	1 9月21日県報公告（平成23年） 2 県、市町村において一般に閲覧 3 新聞発表等	1 3月18日官報公示（平成23年） 2 県、市町村において一般に閲覧 3 新聞発表等
対 象 地 域	茨城県全域（44市町村）	都市計画区域等（44市町村）
基（標）準地の 地 点 数	1 宅地関係（宅地見込地を含む。） 県下44市町村 593地点 2 林地 龍ヶ崎市外6市町 7地点 合計 600地点	1 宅地関係（宅地見込地を含む。） 県下44市町村 692地点 2 林地 牛久市 1地点 合計693地点
標準価格の判定	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 ^{しょうりょう} 秤量的検討及び学識経験者等をもって構成する地価調査員の意見をふまえ調整を行い、 標準価格 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・調整のうえ標準価格を判定する。
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項の規定による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（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、公共事業用地の取得価格の算定の基準及び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 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及び学識経験者等をもって構成する地価調査員の意見をふまえ、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

市街化調整区域を除く都市計画区域（都市計画法第4条第2項の規定による区域をいう。以下同じ。）内の第1種低層住居専用地域，第2種低層住居専用地域，第1種中高層住居専用地域，第2種中高層住居専用地域，第1種住居地域，第2種住居地域，（以下「第1種住居地域等」という。）において，居住用の建物の敷地に供されている土地並びに都市計画法第8条第1項に定める用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において，居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

(2) 宅地見込地

市街化調整区域を除く都市計画区域内の第1種住居地域等のうち，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

市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域，近隣商業地域及び商業地域等において，商業用の建物の敷地の用に供されている土地並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において，商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

(4) 準工業地

市街化調整区域を除く都市計画区域内の準工業地域において，居住用若しくは商業用の建物又は工場等の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

(5) 工業地

市街化調整区域を除く都市計画区域内の工業地域及び工業専用地域において，工場等の建物の敷地の用に供されている土地並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において，工場等の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

(6) 調整区域内宅地

市街化調整区域内において，居住用又は商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

(7) 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

③ 林業本場林地

林業を中心とする地域又は地方の有名林業地で，有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地

④ 山村奥地林地

交通機関から判断して最も不便な山村奥地に属する地域内の林地

5 標準価格の周知

標準価格等の事項（内容は，「資料2 平成23年茨城県地価調査標準価格一覧」のとおり。）を県報で公告する。

また，標準価格その他公告された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開する。