

## 地価調査制度の概要

適正な地価の形成を図ることを目的とする地価調査制度としては、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日を基準日として実施する地価公示と、都道府県が毎年7月1日を基準日として実施する地価調査がある。

公表された価格は、一般土地取引価格の指標となるほか、公共用地取得価格及び国土利用計画法に基づく土地取引規制に係る基準価格等の算定基礎として活用されている。

なお、地価公示は、都市計画法第4条第2項に規定する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（以下「公示区域」という。）を対象として実施するのに対し、地価調査は、公示区域外も含めた県内全域を対象として実施している。

### 【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	9月19日公表（平成30年） 1 国、県、市町村において一般に閲覧 2 新聞発表等	3月28日公表（平成30年） 1 国、県、市町村において一般に閲覧 2 新聞発表等
対 象 地 域	茨城県全域（44市町村） ※ 公示区域外も含む。	茨城県全域（44市町村） ※ 公示区域
調査地点の名称	基準地	標準地
地 点 数	1 宅地関係（住宅地、宅地見込地、商業地、工業地） 県下44市町村 535地点 2 林 地 龍ヶ崎市外4市町 5地点 合計540地点	1 宅地関係（住宅地、宅地見込地、商業地、工業地） 県下44市町村 686地点 2 林 地 牛久市 1地点 合計687地点
価 格 の 判 定	都道府県知事が、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、公示価格及び近傍類地の取引価格等を勘案の上、 <b>標準価格</b> 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、その結果を審査、調整の上、公示価格を判定する。
調 査 開 始 年	昭和50年	昭和45年

土地の売り手・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自由な取引が行われるとした場合において通常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 項の規定により定められた市街化区域以外の区域

## 2 基準地選定の原則

基準地は、国土利用計画法施行令第 9 条第 1 項の規定により、「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を選定」することとされており、次に掲げる諸原則にできる限り合致するものでなければならない。

- 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。
- 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内にあって、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、土地登記事項証明書、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

基準地の価格は、毎年 7 月 1 日時点における 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、国土利用計画法施行令第 9 条第 2 項の規定により、「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」とされており、売り手と買い手の双方に片寄ることのない客観的な交換価格を表したものである。

なお、この価格は、基準地に「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通常成立すると認められる価格」とされている。

この価格については、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、公示価格及び近傍類地の取引価格等を勘案の上で判定している。

## 4 用語の定義

### (1) 住宅地

住宅地域（※）内において居住用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。

※高級住宅地域、共同住宅地域、戸建住宅地域、混在住宅地域、農家住宅地域、別荘その他地域から形成される地域

### (2) 宅地見込地

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

商業地域（※）内において商業用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。

※高度商業地域、オフィス街地域、普通商業地域、近隣商業地域、路線商業地域等から形成される地域

- (4) 工業地  
工業地域（※）内において工場等の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。  
※工場地域，流通業務地域，家内工業地域から形成される地域
- (5) 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
- (6) 市街化区域等  
市街化区域のほか，非線引きの都市計画区域及び都市計画区域外を含めた区域をいう。
- (7) 平均変動率  
用途ごとの継続基準地の対前年変動率の合計を当該用途の継続基準地数で除して求めたもの（小数点第2位を四捨五入）
- (8) 平均価格  
用途ごとの全ての基準地の価格の合計を当該用途の基準地数で除して求めたもの(10の位を四捨五入)

## 5 基準地の価格等の周知

基準地ごとの価格等の事項を記載した書面を茨城県ホームページにより公表する。