

■ 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、国土交通省の行う地価公示と都道府県知事が行う地価調査があり、ともに、全国にわたって標準的な地価及び地価動向に関する情報を提供している。

地価公示は、都市計画区域内で標準的な土地（標準地という）を選定し、当該標準地について毎年1月1日時点の価格を判定し、公表するものである。この価格は、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価格等の算定基礎となっている。

地価調査は、地価公示の拡充整備を図るため、県全域を調査対象区域とし、毎年7月1日時点の標準的な土地（基準地という）の価格を判定・公表している。地価調査は、原則として国の実施する地価公示に準じて行うものとされており、調査の実施に当たっては、国の地価公示との調和を保ち、一体として効果を発揮するよう努めることとされている。

【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17年） 2 県、市町村において一般に閲覧 3 新聞発表等	1 3月24日官報公示（平成17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（62市町村）	都市計画区域内の市町村（73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62市町村 673地点 2 林地 龍ヶ崎市外13市町村 15地点 合計 688地点	1 宅地関係（宅地見込地を含む） 水戸市外72市町村 842地点 2 林地 牛久市 1地点 合計 843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等に鑑定評価を求め、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委員会の意見をふまえて調整を行い、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等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 5 0 年	昭 和 4 5 年

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あって、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等の鑑定評価を求め、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委員会の意見をふまえ、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。）内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、（以下「第一種住居地域等」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

関係市町村の長に対して次の書面及び基準地の位置を記入した図面を送付し、当該市町村の事務所において一般の閲覧に供する。

(1) 宅地関係

地価公示法第6条及び同法施行規則第4条に定める

次の事項を地価公示の様式に準じて記載した書面

ア 基準地の所在及び地番

イ 基準地に関しなされている住居表示

ウ 基準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日

エ 基準地の地積及び形状

オ 基準地及びその周辺の土地の利用の現況

カ 基準地の前面道路の状況

キ 基準地についての水道・ガス供給施設及び下水道の整備の状況

ク 基準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況

ケ 基準地に係る都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの

(2) 林地関係

次の事項を記載した書面

ア 基準地の所在及び地番

イ 基準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日

ウ 基準地の地積

エ 基準地の利用の現況

オ 基準地の周辺の土地の利用の現況

カ 交通接近条件

キ 公法上の規制

ク 地域の特性