

－ 地価に関する調査制度について －

第1 地価公示と地価調査について

毎年全国的な規模で公的機関が行う地価に関する調査として、地価公示法に基づく「地価公示制度」と国土利用計画法に基づく「地価調査制度」がある。

地価公示制度は、主に都市計画区域内における標準地の正常な価格を公示することにより、一般の土地の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の算定に資するなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

また、地価調査制度は、国土利用計画法において土地取引の規制に関する措置が講じられたことから、県内全域における土地取引価格を適正かつ円滑に審査するために設けられたものであり、地価公示価格を補完する土地取引価格の指標として活用され、適正な地価の形成に寄与している。

第2 地価公示及び地価調査制度の概要比較

区 分	地 価 公 示	地 価 調 査
根 拠 法 令	地価公示法(昭和44年法律第49号) 第2条第1項	国土利用計画法施行令(昭和49年政令 第387号)第9条第1項
実 施 主 体	国(土地鑑定委員会)	都道府県知事
実 施 年	昭和49年から	昭和49年から
価 格 の 名 称	公示価格	標準価格
地 点 (画 地) の 名 称	標準地	基準地
調 査 対 象 区 域	公示区域(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) 秋田県：13市4町 (計17市町)	都道府県の全市区町村
県 内 の 調 査 地 点 数	宅地及び宅地見込地 193地点 (全国26,000地点) ※令和3年地価公示 詳細は(第1表)のとおり	宅地及び宅地見込地 317地点 林 地 7地点 計 324地点 (全国21,519地点) ※令和2年地価調査 詳細は(第2表)のとおり
価 格 時 点	1月1日	7月1日
調 査 方 法	国(土地鑑定委員会)が標準地を選定し、 2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を 求め、その結果を審査調整し、当該標準 地の単位面積当たりの正常な価格を 判定する。	都道府県知事が基準地を選定し、1人 以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、 その結果を審査調整し、当該基準地の 単位面積当たりの正常な価格を判定 する。
価 格 の 公 表	3月下旬(令和3年は3月24日公表)	9月下旬(令和2年は9月30日公表)

(第1表)

区 分	宅 地 関 係				合 計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
標準地数	131	1	56	5	193

(第2表)

区 分	宅 地 関 係					林 地	合 計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計		
基準地数	215	3	92	7	317	7	324

第3 標準地・基準地の選定基準

標準地・基準地（以下、標準地等という。）の選定にあたっては、特に次の点に留意して行った。

① 標準地等の代表性

標準地等は、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出来る限り代表しうるものであること。

② 標準地等の中庸性

標準地等は、当該近隣地域（居住・商業活動・工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域）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 標準地等の安定性

標準地等は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあつて、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 標準地等の確定性

標準地等は、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別され、かつ、容易に確認できるものであること。

第4 標準地・基準地の価格の判定

公表された標準地・基準地（以下、標準地等という。）の価格は、標準地は毎年1月1日・基準地は毎年7月1日における標準地等の単位面積（宅地関係については1㎡、林地については10a）当たりの正常な価格である。「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いて通常成立すると認められる価格」で、市場性を有する不動産について、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とされ、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査調整して判定した価格である。不動産鑑定士が標準地等の鑑定評価を行う際は、原則として取引事例比較法、収益還元法及び原価法の三方式を併用すべきであるが、併用が困難な場合には当該標準地等に即した適切な方式を選択・適用して行うものとされている。正常な価格の判定は、標準地等に建物等の定着物や借地権等の使用収益を制限する権利がある場合であっても、これらのもがないものとして（つまり更地として）行われている。