

本書を利用するに当たって

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、知事が毎年1回基準地の価格を判定して公表しているものです。これは、地価公示法に基づき国が行う地価公示と併せて、一般の土地の取引価格に対して指標を示すものです。

基準地及び基準地の価格（標準価格）は、次のような性格を持つものであり、この利用に際しては十分留意していただく必要があります。

1 基準地の選定基準

基準地は、代表性、中庸性、安定性及び確定性の原則に基づき、近隣地域（基準地を含む地域で、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をいいます。）において、土地利用の状況、環境等が通常と認められる画地が選定されています。

2 標準価格の判定

(1) 標準価格は、毎年7月1日における単位面積（住宅地、宅地見込地、商業地及び工業地については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」であり、不動産鑑定評価基準等に基づき判定された、売り手にも買い手にも偏らない客観的な価格を示すものです。

(2) 標準価格は、各基準地ごとに不動産鑑定士の鑑定評価を求め、必要な調整を行って価格の判定を行っています。

(3) 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通常成立すると認められる価格」です。

(4) 標準価格は、近隣地域の標準的な画地の価格水準を示すものであって、最高又は最低価格を示すものではありません。

(5) 実際の土地取引価格の中には、当事者の特別な事情等に基づく買い進みや売り急ぎにより、割高なものや割安なものも見受けられます。これらを直ちに標準価格と比較することは適当ではありません。

(6) 土地の価格は、地域を異にする場合はもとより、同一の近隣地域に所在するものであっても、地積、形状、接面道路の状況等、個別の価格形成要因の違いに応じて異なるものがあります。

(7) 標準価格も、地積、形状、接面道路の状況等、特定の条件を備えた具体的な画地の単価であるので、基準地の近隣に所在する土地であっても、基準地と個々の価格形成要因を比較しなければ、標準価格を基準とする価格を算定することはできません。

このため、具体的な土地取引価格について標準価格を利用しようとする際は、価格とともに公表されている諸事項をも十分参考として要因を比較し、算定する必要があります。