

都道府県地価調査とは

1 目的

国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、地域別・用途別に基準地を選定し、自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる標準価格を調査・公表し、次のことに活用することで、適正な地価形成に寄与する。

- (1) 国土利用計画法に基づく土地取引規制に係る規準
- (2) 一般の土地取引価格の指標
- (3) 公共用地の取得価格に係る補償額算定の規準
- (4) 相続税・固定資産税評価額の算定の目安

2 概要

県が選定した基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査、調整して標準価格の判定を行う。調査結果は、県公報で公告する。

(1) 令和5年地価調査

調査地点(基準地)	610地点(県全域 35市町)	調査内容	各基準地の1㎡当たりの正常価格
調査基準日	令和5年7月1日		
結果公表日	令和5年9月20日(予定)	公表方法	県公報により公表

(2) 基準地の選定方針：以下の4原則にできる限り適合した場所を選定

代表性：その地域全体の地価水準をできる限り代表しうるもの

中庸性：土地利用の状況、環境、地積、形状が中庸であるもの

安定性：土地の利用状況ができる限り安定していること

確定性：土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他と区分され容易に確認できること

(3) 用途別基準地選定状況

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途 (宅地)	林地 静岡(林)	地点数 の合計
用途番号	-	5	9			
調査地点数	410	149	26	585	25	610
選定替等地点数	1	2	2	5	0	5
- 継続地点数	409	147	24	580	25	605

基準地が(2)の選定方針に適合しているか毎年度点検し、適宜選定替を行う。

令和5年の選定替は別紙のとおり。

3 地価調査(県)と地価公示(国)の制度比較

区分	地価調査	地価公示
根拠	国土利用計画法施行令第9条(昭和49年政令第387号)	地価公示法(昭和44年法律第49号)
調査主体	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
調査基準日	7月1日	1月1日
結果公表日	9月下旬(R5:9月20日予定)	3月下旬(R5:3月23日)
調査地点数	基準地 R5 県内 610地点 R5 全国 21,381地点	標準地 R5 県内 672地点 R5 全国 26,000地点
調査区域	県全域 R5 35市町	都市計画区域ほか R5 32市町

注) 地価調査基準地中30地点は、地価公示標準地との共通地点。

(参考) 国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)

(基準地の標準価格)

第九条 都道府県知事は、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(法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。)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し、その選定された画地について、毎年一回、一人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、国土交通省令で定める一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする。

2 前項の標準価格は、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(農地又は採草放牧地の取引(農地及び採草放牧地以外のものとするための取引を除く。))において通常成立すると認められる価格(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)とする。

3 都道府県知事は、第一項の規定により標準価格を判定するに当たつては、その標準価格に係る基準地が地価公示法第二条第一項に規定する公示区域内に所在する土地(森林の土地を除く。)であるときは、公示価格を規準とし、その標準価格に係る基準地が当該公示区域内に所在する森林の土地であり又は当該公示区域外に所在するときは、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行うものとする。

4 都道府県知事は、前項の推定の価格又は推定の費用の額を求めるには、次に掲げるところによるほか、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

一 近傍類地の取引価格又は地代等が投機的取引、当該土地を特別な用途に供するための取引その他の特別な事情を反映して形成されていると認められるときは、その事情を除去するための補正を行うものとする。

二 近傍類地の取引価格又は地代等が標準価格を判定する基準日前のものであり、かつ、その基準日までの間に土地の価格に変動があると認められるときは、その変動に応じ社会的経済的事情を勘案して修正するものとする。

5 都道府県知事は、第一項の規定により標準価格を判定したときは、基準地の所在、基準地の単位面積当たりの価格、価格判定の基準日その他必要と認める事項の周知に努めるものとする。