１．　地価調査概要

地価調査制度は、国が毎年１月１日を価格時点として実施する地価公示制度とともに地価の公的評価体系をなすもので、国土利用計画法施行令第９条に基づいて、知事が毎年７月１日を価格時点とし、基準地の正常な価格を判定するものです。

この基準地の標準価格については、国土利用計画法による土地取引の規制における土地価格の算定の規準とされています。

なお、この調査は、昭和４９年の予備調査を含めて本年で３７回を数えることになりました。

２．　基準地の選定について

基準地の選定については、地価調査が県民により一層活用されることを前提として従来の選定要領である次の４原則にしたがって選定しました。なお、本年は４地点が選定替えされたため継続地点は２６６地点です。

（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、当該区域全体の地価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、基準地が選定される近隣地域において、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．　対象地域及び基準地数について

地価調査は、県内全域市町村を対象とし、それぞれ基準地を選定しています。
本年の調査は、昨年度より２０地点減の２７０地点で行いました。
その用途別内訳は、次のとおりです。

用　途　地　域	平成２２年 地点数	平成２１年 地点数
住　　宅　　地	１９３	２０５
宅地見込地	４	４
商　　業　　地	５４	６１
準　工　業　地	８	９
工　　業　　地	３	３
調整区域内宅地	４	４
林　　　　　地	４	４
計	２７０	２９０

４．基準地の価格の判定について

地価調査で公表する価格は、７月１日を価格時点とする基準地の単位面積当たりの正常な価格です。

この「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、すなわち、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす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、

換言すれば、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものです。

今回の公表価格は、知事が、県内に事務所を有する不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その鑑定評価結果について学識経験者の意見を求めて判定したものです。