

# 資料1 平成24年和歌山県地価調査のあらまし

## 1. 地価調査の概要

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39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を選定要領である次の4原則にしたがって選定しました。

### (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、県内全城市町村を対象とし、それぞれ基準地を選定しています。

本年の調査は、昨年度と同数の270地点で行いました。なお、本年は5地点が選定替されたため継続地点は265地点です。

その用途別内訳は、次のとおりです。

用 途	地点数	うち継続地点
住 宅 地	193	192
宅 地 見 込 地	4	4
商 業 地	54	51
準 工 業 地	8	8
工 業 地	3	3
市街化調整区域内宅地	4	3
林 地	4	4
計	270	265

#### 4. 基準地の選定替について

本年の調査では、次の5地点を選定替しています。

区分	(1) 基準地 番号	(2) 基準地の 所在及び 地番並び に住居表 示	(3) 基準地 の1㎡ 当たり の価格 (円)	(4) 基準地 の地積 (㎡)	(5) 基準地 の形状	(6) 基準地 の利用 の現況	(7) 基準地の周辺の 土地の利用現況	(8) 基準地 の前面 道路の 状況	(9) 水道、 ガス供 給施設 及び下 水道の 整備状 況	(10) 鉄道その 他の主 要な交通 施設との 接近状 況	(11) 都市計画 法その他 法令の制 限で主要 なもの	
1	旧	和歌山 (県) -22	中宇宮東 328番5	45,100	149	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅 が建ち並ぶ熟成 した分譲住宅地 域	西3.9m 私道	水道 ガス	東松江 2km	1住居 (60,200)
	新	和歌山 (県) -22	中宇宮 583番 41	61,100	165	1:1.5	住宅 LS2	中規模一般住宅 が建ち並ぶ丘陵 地の分譲住宅地 域	北6m 道路	水道 ガス	和歌山 大学前 750m	1低専 (50,100)
2	旧	和歌山 (県) 10-4	中宇宮 583番 41	60,500	165	1:1.5	住宅 LS2	中規模一般住宅 が建ち並ぶ丘陵 地の分譲住宅地 域	北6m 道路	水道 ガス	東松江 3.3km	「調区」 (60,200)
	新	和歌山 (県) 10-4	川辺字神 ノ木193 番1外	48,300	7,966	不整形 1:1	店舗 S1	国道沿いに大型 商業店舗が建ち 並ぶ路線商業地 域	北西30 m 国道	水道	布施屋 2.7km	「調区」 (60,200)
3	旧	新宮 (県) 5-3	熊野川町 能城山本 字上土地 123番2 外	14,300	232	台形 2.5:1	店舗兼 住宅 W2	店舗、一般住 宅、工場等の混 在する国道沿い の商業地域	北12m 国道 西側道	水道	新宮 18km	「都計外」 国立公普 通
	新	新宮 (県) 5-3	熊野川町 能城山本 字畑谷11 1番1	13,000	262	4:1	店舗兼 住宅 W2	店舗、一般住 宅、工場等の混 在する国道沿い の商業地域	北11.7 m 国道 西側道	水道	新宮 18km	「都計外」 国立公普 通
4	旧	紀の川 (県) 5-3	名手市場 字風呂ノ 谷677番 1	31,500	554	1:4.5	店舗兼 住宅 W2	各種小売店舗が 建ち並ぶ普通商 業地域	南4.1m 市道 西側道	水道	名手 250m	(都) (70,200)
	新	紀の川 (県) 5-3	名手市場 字丹過64 番1	38,000	199	1:2.5	店舗兼 住宅 W1	店舗兼住宅等が 建ち並ぶ県道沿 いの商業地域	西14m 県道	水道	名手 60m	(都) (70,200)
5	旧	日高川 (県) 5-1	大字土生 字鳥居之 前142番 1内	39,200	104	台形 1.2:1	店舗兼 住宅 W2	低層の店舗、一 般住宅等が建ち 並ぶ路線商業地 域	北11m 県道	水道 下水	道成寺 850m	「都計外」
	新	日高川 (県) 5-1	大字小熊 字大板24 07番10 外	34,500	237	台形 1:1	店舗 S2	店舗、営業所、 一般住宅等が混 在する商業地域	北東11 m 県道 三方路	水道	道成寺 1km	「都計外」

選定替前の和歌山（県）10-4と選定替後の和歌山（県）-22は同じ地点ですが、平成23年11月にこの基準地を含む一帯が都市計画法上の市街化調整区域から市街化区域へと編入されたため、用途区分を「市街化調整区域内宅地」から「住宅地」へと変更しています。

用途区分を変更した地点は統計上は新規地点扱いとなるため理論上は対前年変動率が存在しません。従って、市町村別・用途別対前年平均変動率にも用途区分を変更した地点のデータは反映されていませんのでご注意ください。

なお、選定替前の和歌山（県）10-4と選定替後の和歌山（県）-22の価格を継続地点と同じ仕方で計算すると対前年変動率は1.0%となり、実質的に価格が上昇しています。

## 5. 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22名の鑑定評価を求め、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。