

和歌山県地価調査事業実施要綱（平成12年3月21日制定）

（総則）

第1条 この要綱は、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号。以下、「令」という。）第9条の規定に基づく和歌山県地価調査事業（以下「事業」という。）の円滑な遂行に資するため、事業の範囲、実施の基準及び事務手続等を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱における用語の定義は、標準地の選定要領（昭和57年6月16日国土交通省土地鑑定委員会決定。以下「選定要領」という。）の規定を準用するほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 基準地 令第9条第1項の規定により選定された画地をいう。
- (2) 基準地設定区域 市町村ごとに基準地の設定計画に基づく用途別の基準地数、設定密度等を勘案し、原則として1つの基準地を設定すべき区域として土地の用途が同質又は類似している近接した地域をまとめた区域をいう。
- (3) 地価公示対象区域 地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項に規定する公示区域をいう。
- (4) 林地 市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第2項に規定する市街化区域をいう。以下同じ。）外における林地をいう。
- (5) 都市近郊林地 市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地で、市街地の宅地化の影響を受けている林地をいう。
- (6) 農村林地 農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する林地で、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域内の林地をいう。
- (7) 林業本場林地 林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地をいう。
- (8) 山村奥地林地 交通機関から判断して最も不便な山村奥地に属する地域内の林地をいう。
- (9) 基準地群 住宅地、商業地、工業地等の用途ごとにその価格に牽連性があると認められる一定数の基準地について、地域的なまとまりを勘案してまとめた群をいう。
- (10) 指定基準地 同一の基準地群に属する基準地のうちから、できる限り基準地相互の比較を容易に行い得るものとして選定された基準地であって、先行的かつ広域的に価格水準の検討が行われるもの、及び国土交通省が実施する地価公示における代表標準地（選定要領第20に規定する代表標準地をいう。以下同じ。）との整合性が配慮されたものをいう。
- (11) 鑑定評価員 令第9条第1項の規定により、基準地について鑑定評価を行う不動産鑑定士をいう。
- (12) 分科会 鑑定評価員相互の調整を図ることにより事業の円滑な運営に資するために設置する会議をいう。

（事業の範囲）

第3条 知事が実施する事業の範囲は、次に掲げるものとする。

- (1) 基準地の選定
- (2) 基準地の価格の審査調整及び判定
- (3) 周知措置

(地価公示との関係等)

第4条 知事は、事業の実施に当たっては地価公示法の規定に基づいて国が行う地価公示との調和を保ち、一体として効果を発揮するように努めるものとする。

2 知事は、前項における地価公示との調和を保つほか、必要に応じ国と協議を行うものとする。

(基準地の数等)

第5条 知事は、別紙の地価調査基準地設定方針に基づき、宅地及び宅地見込地の基準地については市町村別及び用途別の数を、林地の基準地については林地の地域的特別の数を、それぞれ定めるものとする。

2 知事は、基準地の数を定めたときは、和歌山県地価調査事業実施計画書（以下「計画書」という。）を作成するものとする。

(基準地の選定)

第6条 知事は、選定要領第3（標準地選定の原則）及び第4（標準地選定の基準）の例（現況林地に係る規定を除く。）により、基準地の選定を行うものとする。この場合において、「標準地」は「基準地」と、「標準地設定区域」は「基準地設定区域」と、それぞれ読み替えるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、地価公示対象区域外において宅地及び宅地見込地の基準地を設定する地域については、市街地的形態をなしている地域又は集落を形成している地域から選定するものとする。

3 林地の基準地を設定する地域については、和歌山県における林地の価格水準を的確に把握し得る地域から選定するものとし、当該地域に存する林地の地域的特性により、第2条第5号から第8号までに掲げる類型にそれぞれ分類し、原則として次の各号に定める個別的要因を有するもののうちから選定するものとする。

(1) 画地の面積は、約1,000平方メートル以上のものであること。

(2) 位置、標高、傾斜度、林産物の搬出の難易等が基準地設定区域内において標準的なものであること。

(3) 土地登記簿記載の地積と実測による地積との差が、できる限り少ないと認められるものであること。

4 知事は、第8条第4項第2号の規定により鑑定評価員が行う基準地の点検の結果、基準地の変更が必要と認められるときは、同号の規定により鑑定評価員が選定した基準地の候補地について審査のうえ基準地の選定を行うものとする。

5 前各号に規定する基準地の中から、選定要領第5（代表標準地の基準）の規定の例により、指定基準地を選定するものとする。この場合において、「標準地」は「基準地」と、「代表標準地」は「指定基準地」と、「都道府県地価調査の基準地」は「地価公示の標準地」と、「標準地設定区域」は「基準地設定区域」と、「標準地群」は「基準地群」と、そ

れぞれ読み替えるものとする。

(基準地の価格の判定)

第7条 基準地の標準価格の判定に当たっては、令第9条のほか不動産鑑定評価基準（「不動産鑑定評価基準等の一部改正について(通知)(平成19年4月2日国土第321号の3)」をいう。以下同じ。）の趣旨を遵守して行うものとする。

2 前項の基準地の標準価格の判定の基準日は、7月1日とする。

(鑑定評価員)

第8条 知事は、原則として当該年の地価公示に係る和歌山分科会に所属する者を鑑定評価員として指名するものとする。

2 知事は、鑑定評価員を指名したときは、別記様式により鑑定評価員であることを証する書面を交付するものとする。

3 知事は、鑑定評価員たるに適しない行為等があると認める時は、当該指名を取り消さなければならない。

4 鑑定評価員の職務は、次のとおりとする。

(1) 令第9条第1項の規定により基準地の鑑定評価を行うこと。

(2) 基準地の候補地の選定(基準地の点検を含む。以下同じ。)を行うこと。

(3) 分科会の会議に出席し検討に参画するとともに、代表幹事の定める役割分担に基づき、必要な資料の作成を行うこと。

(4) 鑑定評価書の内容等に関する県企画部地域振興局地域政策課(以下「地域政策課」という。)又は外部からの問合せ等について対応すること。

5 前項各号に掲げる鑑定評価員の職務の成果は、次に掲げる様式を用いて作成するものとする。

(1) 都道府県地価調査OA化システム(国土交通省が作成し、地域政策課から鑑定評価員に配付するコンピュータープログラムをいう。以下同じ。)による様式

(2) 地価公示において作成する資料等に相当する様式(都道府県地価調査OA化システムにより作成するものを除く。)

(3) その他、必要に応じて、別に知事が定める様式

6 各鑑定評価員の担当基準地数は均等とする。ただし、新規に鑑定評価員となった者(他の都道府県において令第9条第1項の規定により鑑定評価を行った経験を有する者を除く。)及び70歳以上の者については、通常の鑑定評価員の担当基準地数の2分の1の担当基準地数とする。なお、代表幹事については、本人の申出により、これに準じた取扱いとすることができる。

(分科会)

第9条 分科会は、前条第1項により指名した鑑定評価員全員により組織し、都道府県地価調査和歌山分科会と称する。

(代表幹事等)

第10条 分科会を代表させるため代表幹事を置き、地価公示調査組織規程(昭和56年9月

25日国土交通省土地鑑定委員会決定)第6(代表幹事)の規定により委嘱された和歌山県の区域における地価公示の代表幹事をもって充てる。

- 2 知事は、代表幹事たるに適しない行為等があると認めるときは、国土交通省土地鑑定委員会と協議のうえ、代表幹事を解任することができる。
- 3 代表幹事の職務は、次のとおりとする。
 - (1) 分科会を代表し、会議の招集を行い議事を整理すること。
 - (2) 鑑定評価員と地域政策課等との連絡調整を行うこと。
 - (3) 基準地の候補地の選定及び基準地の鑑定評価に関する評価員への割当案を作成し、地域政策課に提出すること。
 - (4) 基準地の候補地の選定、価格形成要因の分析等について評価員に方針を示すとともに、意見の調整を行うこと。
 - (5) 地価調査に関する資料のとりまとめを行い、必要なものについて地域政策課及び鑑定評価員等に送付すること。
 - (6) 分科会活動報告書を作成し、地域政策課に提出すること。なお、代表幹事は、予め鑑定評価員の中から2名以内を分科会活動報告書作成補助者として指定し、当該報告書の作成に参加させることができる。
 - (7) 分科会活動において必要な分析・検討を行うための鑑定評価員の役割分担を定め、その具体的な内容を評価員に説明すること。
 - (8) 令第9条第1項の規定による基準地の鑑定評価額について必要に応じて調整を行い、鑑定評価額についての意見を地域政策課に報告すること。
 - (9) 分科会での検討内容及び基準地の鑑定評価額についての意見に関して、外部からの問い合わせ等について対応すること。
 - (10) 地域政策課が実施する記者発表等に同席し、必要に応じて補足説明その他の対応を行うこと。
 - (11) その他事業の実施について地域政策課の求めに応じて意見を述べること。
- 4 代表幹事は、事業に係る業務の円滑な運営を確保するため必要があると認めるときは、鑑定評価員のうちから副代表幹事を指名し、その職務を補佐させることができる。

(基準地の鑑定評価)

- 第11条 基準地の鑑定評価によって求める価格は、当該基準地の正常価格とし、この場合の「正常価格」は、令第9条2項に規定する標準価格とする。
- 2 基準地の鑑定評価は、令第9条第3項及び第4項の規定によるほか、標準地の鑑定評価要領(昭和56年7月3日国土交通省土地鑑定委員会決定)及び不動産鑑定評価基準(平成14年7月3日付け国土地第83号の2国土交通事務次官通知別添1)に準じて行うものとする。
- 3 鑑定評価員は、基準地の鑑定評価を行ったときは、鑑定評価書を作成のうえ、所定の期日までに附属資料(取引事例カード、賃貸事例カード及び造成事例カード並びに価格動向報告)を添えて地域政策課に提出しなければならない。

(周知措置に係る図書の作成等)

- 第12条 知事は、基準地の標準価格を判定したときは、速やかに、次の各号に掲げる書面を

作成するものとする。

- (1) 調査の概要（基準地の設定状況、標準価格等の概要）を記載した書面
- (2) 次に掲げる土地の種別に応じた基準地に関する事項を記載した書面
 - ア 宅地及び宅地見込地
 - (ア) 基準地の番号
 - (イ) 基準地の所在及び地番
 - (ウ) 基準地の1平方メートル当たりの価格及び価格判定の基準日
 - (エ) 基準地の地積及び形状
 - (オ) 基準地及びその周辺の土地の利用の現況
 - (カ) 基準地に関し住居表示に関する法律（昭和37年法律第119号）に規定する方法による住居表示がなされている場合は、その住居表示
 - (キ) 基準地の前面道路の状況
 - (ク) 基準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況
 - (ケ) 基準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況
 - (コ) 基準地に係る都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの
 - イ 林地
 - (ア) 基準地の番号
 - (イ) 基準地の所在及び地番
 - (ウ) 基準地の10アール当たりの価格及び価格判定の基準日
 - (エ) 基準地の地積
 - (オ) 基準地及びその周辺の土地の利用現況
 - (カ) 基準地から搬出地点までの搬出方法及び距離
 - (キ) 基準地に係る搬出地点の道路の状況
 - (ク) 基準地の最寄の駅名及び最寄駅までの距離
 - (ケ) 基準地の最寄の集落及び最寄の集落までの距離
 - (コ) 基準地に係る都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの
 - (サ) 基準地の地域の特性

（周知措置等）

第13条 知事は、基準地の標準価格を判定したときは、前条第2号に定める事項を告示するものとする。

2 知事は、前項の告示をしたときは、遅滞なく前条各号の書面その他の資料を県ホームページに掲載するとともに、その旨を各市町村その他関係機関に通知するものとする。

（公表資料の複製等）

第14条 前条第2項により県ホームページに掲載する資料（県が他の著作権者の許諾を得て掲載する資料を除く。）の一部又は全部を複製し、頒布しようとする者は、予め知事の承認を受けなければならない。

（要綱に定めのない事項）

第15条 知事は、事業について、この要綱に定めのない事項を定める場合には、令、地価公

示法及びこの要綱の趣旨に即して定めるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成12年4月1日から施行する。
- 2 平成12年和歌山県地価調査事業の実施に係る地価調査基準地設定方針の取り扱いについては、都道府県地価調査事業事務取扱要領60国土第120号（昭和60年5月18日制定）の都道府県地価調査基準地設定方針によるものとする。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成18年4月1日から施行する。
- 2 改正後の別紙第1の4の規定は、平成16年10月1日以降の市町村合併から適用する

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。
（和歌山県地価調査委員会設置要綱の廃止）
- 2 和歌山県地価調査委員会設置要綱（昭和49年5月20日施行）は、廃止する。

附 則

この要綱は、平成31年1月31日から施行する。

第1 宅地及び宅地見込地

1 知事は、市街化区域、市街化調整区域及びその他の区域別に、別途定める地点数を次の2から4までに定める基準にしたがい市町村別、用途別に配分するものとする。

2 市街化区域

(1) 市街化区域の地点は、次の区分に応じて定めること。

ア 住宅地域

イ 商業地域

ウ 工業地域

(2) 市町村ごとの地点数は、原則として次の地域の面積に応じ、それぞれ定めること。

ア 住宅地域

(ア) 1. 6 k m²当たりおおむね1地点とすること。

(イ) 最低2地点（価格水準上及び下）を配分すること。

イ 商業地域

(ア) 0.7 k m²当たりおおむね1地点とすること。

(イ) 0.1 k m²以上のものには、最低1地点（価格水準上）を配分すること。

ウ 工業地域

(ア) 10 k m²当たりおおむね1地点とするが、地域の実情に応じ最小限にとどめること。

(イ) 4 k m²以上のものには、最低1地点を配分すること。

(3) 宅地見込地は、宅地化の状況に応じ県内の枢要な都市に最低1地点を配分すること。

3 市街化調整区域

市町村ごとの地点数は、次により定めること。

(1) 10 k m²以上の市街化調整区域のある場合には、1地点以上を配分すること。

(2) 住宅地については、必要に応じて50 k m²当たりおおむね1地点を配分すること。

(3) 商業地については、必要に応じて配分すること。

4 その他の区域

(1) 市における地点数は、次により定めること。

ア 住宅地については、4地点以上とすること。

イ 商業地については、1地点以上とすること。

ウ 工業地に地点を配分する場合にあっては、1地点に限る。

(2) 町における地点数は、次により定めること。

ア 住宅地については、2地点以上とすること。

イ 商業地については、必要に応じて配分すること。

ウ 工業地に地点を配分する場合にあっては、1地点に限る。

(3) 村における地点数は、原則として、住宅地について1地点を配分すること。

(4) 主要な市町において特に必要があるときは、住宅地に宅地見込地を配分することができる。

(5) 市町村合併が行われた場合の基準地の配分については、合併前の市町村の地点数を

基準として配分するものとする。

第2 林地

知事は、別途定める地点数を、市街化区域以外の地域にある林地（国公有林地を除く。）について、和歌山県における林地の価格水準を的確に把握し得るように、林地の地域的特性ごとに適切に配分するものとする。

別記様式（第8条関係）

（表）

9 cm		
第 号	証 明 書	
住 所		
氏 名		
資 格		
上記の者は、国土利用計画法施行令第9条第1項に基づく 都道府県の基準地の地価調査に従事していることを証する。		
交付年月日	年 月 日	
有効期限	年 月 日	
和歌山県知事	印	

5.5
cm

（裏）

国土利用計画法施行令第9条第1項（抜すい）
（基準地の標準価格）

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1回、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。