

令和5年和歌山県地価調査の実施状況

1 地価調査の概要

地価調査制度は、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あり、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。

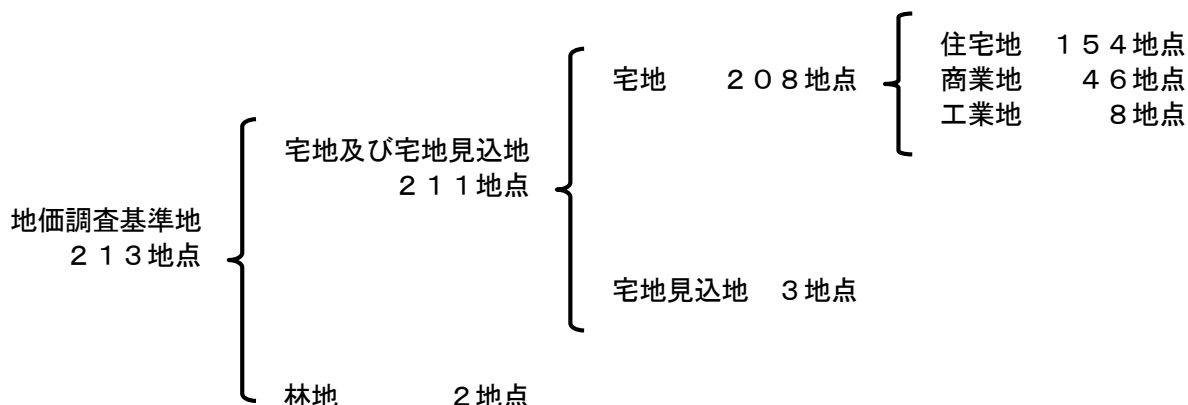
この基準地の標準価格については、国土利用計画法による土地取引の規制における土地価格の算定の規準とされています。

なお、この調査は、昭和49年の予備調査を含めて本年度で50回を数えることとなります。

2 対象地域及び基準地数について

(1) 対象地域は、県内全域(9市20町1村 計30市町村)です。

(2) 令和5年和歌山県地価調査の基準地数は213地点であり、その内訳は、次のとおりです。



3 基準地の標準価格について

(1) 基準地の標準価格は、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートル(林地は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、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。

(2) 正常な価格の判定は、土地について、建物その他の定着物が在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(つまり更地として)行われます。

例えば、基準地に建っている現状の建物を前提に評価を行うと、建物の築年の違いや構造、階層、用途の違いといったその土地の属性と関係のない特徴が土地の価格に反映されることとなります。このため、土地価格の鑑定評価にあたっては、その土地の効用が最高度に発揮される使用方法に基づいた評価を行っています。

4 価格の判定について

知事が地価調査鑑定評価員として指名した18名の不動産鑑定士が各基準地の鑑定評価を行い、その結果を審査調整して判定しました。

5 基準地の選定基準について

基準地の標準価格は、国土利用計画法に基づく土地取引の規制等に関する土地価格審査の規準とされるものであり、また、実質的には公示価格と同様に一般の土地取引に対して指標となるものであるため、基準地は特に次の4原則に留意して選定しました。

(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。このためには、(2)～(3)に従い設定した基準地全体を検証し、必要に応じて基準地設定区域の区分を見直すこと。

- (2) 基準地の中庸性
基準地は、当該基準地設定区域内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、当該基準地設定区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、基準地の土地の利用状況が安定的に推移している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。
- (4) 基準地の確定性
基準地は、明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する基準地の特性を踏まえ、範囲を特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

基準地を具体的に選定するにあたっては、以上の4原則に基づくほか、地価公示の標準地との位置的均衡、地価水準等を基礎とする地域的均衡等に留意するとともに、土地利用状況の変化に配慮して、必要に応じて選定替を行いました。

- 6 基準地の異動等について
本年の地価調査では、以下の変更があります。

基準地番号は同じであるが、所在が異なるもの（同一市町内への選定替）
和歌山(県) 5-3、海南(県)-4、紀の川(県)-4、紀の川(県)-7、紀の川(県)-8、
かつらぎ(県)-1、湯浅(県)-2、印南(県)-2、すさみ(県)-2、古座川(県)-2

- 7 調査結果の公表について
基準地の標準価格は令和5年9月20日付け和歌山県報により告示します。

- (1) 和歌山県ホームページ | 和歌山県地価調査
県報告示事項、市町村別・用途別平均変動率等の資料をインターネットで公表します。
<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/020200/tochi/tikatyouusa/index.html>
- (2) 土地総合情報システム | 国土交通省（標準地や基準地の価格）
<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>