

地価調査制度の概要

1 調査主体

都道府県知事

2 根拠法令

国土利用計画法施行令第9条

3 目的

国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するとともに、一般の土地の取引価格の指標となることを目的とする。

4 基準地の選定基準

基準地は、農地、採草放牧地を除く土地の内から、代表性、中庸性、安定性及び確定性に留意して選定することとされている。

なお、基準地とは、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる画地である。

5 基準地の価格判定

公表されるのは、毎年7月1日における基準地の1平方メートル(林地は10アール(1,000平方メートル))当たりの正常価格である。

正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を適正に表示する価格をいい、売り手にも買い手にもかたよらない客観的価値を表したものである。

なお、正常価格の判定は、基準地に建物がある場合や基準地に関して地上権その他当該土地の使用・収益を制限する権利が存する場合には、これらの建物や権利がないもの(更地)として行う。

6 調査方法

知事が、1人以上の不動産鑑定士の基準地の鑑定評価を求め、その結果を審査し、判定する。

なお、鑑定評価は、取引事例比較法、収益還元法及び原価法の三方式により求められる価格を調整して決定される。

7 調査区域

県内全ての市町

(参考) 地価調査・地価公示制度比較表

	地 価 調 査	地 価 公 示
根拠法令	国土利用計画法	地価公示法
調査主体	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
評価時点	毎年7月1日	毎年1月1日
公表時点	毎年9月下旬	毎年3月下旬
公表媒体	県報	官報
調査地点の名称	基準地	標準地
調査価格の名称	標準価格	公示価格
調査地点の種類	住宅地、宅地見込地、商業地、工業地、林地 5区分	住宅地、商業地、工業地 3区分
対象範囲	県内全域(23全市町)	都市計画区域内のみ(14市6町)
広島県内の調査地点数	421地点	639地点