

# 地価に関する調査制度について

秋田県建設部建設政策課

## 1 地価公示と地価調査について

毎年全国的な規模で公的機関が行う地価に関する調査として、地価公示法に基づく「地価公示制度」及び国土利用計画法に基づく「地価調査制度」がある。

地価公示制度は、主に都市計画区域内における標準地の正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共用地の取得価格の算定に資するなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

また、地価調査制度は、国土利用計画法において土地取引の規制に関する措置が講じられたことから、県内全域における土地取引価格を適正かつ円滑に審査するために設けられたものであるが、地価公示価格を補完する土地取引価格の指標として活用され、適正な地価の形成に寄与している。

## 2 地価公示及び地価調査制度の概要比較表

| 区 分         | 地 価 公 示                                                                     | 地 価 調 査                                                                |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 根 拠 法 令     | 地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条1項                                                     | 国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条1項                                          |
| 実 施 主 体     | 国（土地鑑定委員会）                                                                  | 都道府県知事                                                                 |
| 価 格 の 名 称   | 公示価格                                                                        | 標準価格                                                                   |
| 地点（画地）の名称   | 標準地                                                                         | 基準地                                                                    |
| 調 査 対 象 区 域 | 公示区域（都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域）<br>秋田県：13市4町（計17市町）         | 都道府県の全市町村                                                              |
| 県内の調査地点数    | 宅地関係 193地点<br>（全国26,000地点）<br>※令和4年地価公示                                     | 宅地関係 317地点<br>林地 7地点<br>計324地点<br>（全国21,444地点）<br>※令和4年地価調査            |
| 価 格 時 点     | 1月1日                                                                        | 7月1日                                                                   |
| 調 査 方 法     | 国（土地鑑定委員会）が標準地を選定し、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査調整し、当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定する。 | 都道府県知事が基準地を選定し、1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査調整し、当該基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。 |
| 価 格 の 公 表   | 3月下旬<br>（令和4年は3月23日官報により公示）                                                 | 9月下旬<br>（令和3年は9月22日県広報により公告）                                           |