

1 地価調査制度の概要

(1) 趣旨

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、知事が毎年7月1日を基準日として、土地の利用状況、環境等が通常と認められる土地（基準地）の標準価格を調査するものである。

この調査は、国土交通省（土地鑑定委員会）が毎年1月1日時点の価格を調査する地価公示とともに、公的土壌評価の基本として、また土地取引の指標等として活用される。

(2) 基準地

基準地は宅地と林地から構成され、宅地は更に住宅地、商業地など4種類の用途に分類される。

宅地の基準地の一部は地価公示の調査地点と同一地点とすることで、地価公示と地価調査の比較が可能になっている。

今年度の基準地数は、宅地772地点（うち共通地点72地点）、林地3地点、合計775地点である。

(3) 鑑定評価と標準価格の判定

各基準地について「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」を「標準価格」という（施行令第9条第2項）。これは売り手にも買い手にも偏らない客観的な価格、いわゆる「正常価格」である。

都道府県知事は、基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、標準価格を判定するものとされている（施行令第9条第1項）。

今年度は、142名の不動産鑑定士により鑑定評価が行われた。

2 結果の概要

昭和50年に開始した地価調査では、平成21年度から3年連続で全地点において価格が下落したが、平成24年度には、上昇が住宅地2地点、商業地1地点みられた。

平成25年度は、上昇は114地点（住宅地92地点、商業地21地点、工業地1地点）、横ばいは179地点（住宅地144地点、商業地25地点、工業地10地点）、下落が402地点となった。（新規又は選定替77地点、林地3地点を除く）

また、住宅地、商業地ともに、下落率は4年連続で縮小した。