

地価調査の見方について

1. 目的

本調査は、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条の規定に基づき、県が毎年1回、基準地の標準価格を判定するもので、本年の地価調査は県内447地点の各基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価結果を審査調整し、国との協議を経て定めたものである。

2. 基準地の設定等

基準地の設定対象区域は全市町で、宅地及び宅地見込地基準地の設定数は、市街化区域150地点、市街化調整区域11地点、非線引都市計画区域113地点、その他の区域164地点となっている。設定密度は全国的におおむね均等の割合となっており、市街化区域では約1平方キロメートル当たり1地点、市街化調整区域では約20平方キロメートル当たり1地点、その他の地域では1市町（合併前区域）当たり3～5地点の割合となっている。林地基準地については、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、林地の地域的特性ごとに9地点を適切に配分した。

3. 基準地の設定基準

基準地の選定に当たっては、標準価格が一般の土地の取引価格に対して指標となるため次の点に留意し、市町の協力を得て選定した。

(1) 基準地の中庸性

基準地は、基準地が設定される近隣地域（基準地を含む地域で、当該基準地の用途が同質と認められるまとまりのあるものをいう。）において、土地の利用状況、環境、地積形状、価格水準等が中庸のものであること。

(2) 基準地の確定性

基準地は、土地登記簿、住居表示、建物等によって明確に他の土地と区分され、かつ、容易に確認できるものであること。

(3) 基準地の代表性

基準地は、限られた基準地の数で基準地のおかれる全市町全体の地価水準をできるだけ代表しうるようにするため適切な近隣地域に分布させること。

(4) 基準地の安定性

基準地は、できる限り長期にわたって継続され当該基準地の推移が把握できるようにするため、用途の安定した近隣地域にあって一般的用途に適合した画地であること。

4. 標準価格の性格

(1) 標準価格は毎年7月1日における基準地の1平方メートル当たりの正常な価格である。

(2) 標準宅地の基準地の標準価格は当該基準地の更地としての正常価格であり、宅地見込地の標準価格は、当該宅地見込地に作物がなく、かつ、使用収益を制限する権利の存しないものとしての正常価格である。

(*注) 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格をいうものである。換言すれば、売り手にも買い手にも、かたよらない客観的交換価格を表したものである。

5. 標準価格等の公表

標準価格及びその他の事項（基準地の所在、基準地の地積及び形状、基準地及びその周辺の土

土地利用状況等)は県公報で告示(令和4年9月21日付)するとともに、告示事項を記載した書面及び当該基準地の所在を表示する付近案内図は各市町の事務所に備えられており、誰でも自由に閲覧することができる。

また、長崎県のホームページでも公開している。

(ホームページアドレス：<https://www.pref.nagasaki.jp/section/tochi/index.html>)

6. 宅地及び宅地見込地

①「基準地番号」欄で一連番号の前に付されている数字等は原則として以下のとおりである。

- ・番号がないもの……………住宅地
- ・3……………宅地見込地
- ・5……………商業地
- ・9……………工業地
- ・*……………地価公示の標準地(価格判定の基準日令和4年1月1日)と同一地点の基準地である。

②「基準地の所在及び地番並びに住居表示」欄は土地登記簿に記載された所在、地番によつた。住居表示は「」内に表示した。また、土地区画整理事業による整理前の所在及び地番を表示し、()内にその場所の工区名、街区番号及び符号(仮換地番号)等を表示した。

なお、基準地が数筆にわたる場合は「外」と、一筆の一部である場合には「内」とそれぞれ表示した。

③「地積」欄は原則として土地登記簿上の地積によつた。1平方メートル未満は切り捨てた。

④「形状」欄は基準地の間口と奥行のおおむねの比率を、左側に間口、右側に奥行の順で短い方を1として表示した。なお、形状は台形、不整形と特に表示のないのは四角形である。

⑤「利用の現況」欄は当該基準地にある建物の構造を次の略号で表示し、数字はその階層(地下階層がある場合、地上階層にはFを、地下階層にはBを付してある。)を表示している。

構造の略号

鉄骨鉄筋コンクリート造	……………	SRC
鉄筋コンクリート造	……………	RC
鉄骨造	……………	S
軽量鉄骨	……………	LS
ブロック造	……………	B
木造	……………	W

(例) 木造平家建住宅の敷地 住宅 W1

⑥「前面道路の状況」欄は前面道路の方位、幅員、舗装の状況、道路の種別及びその他の接面道路の順に表示した。

なお、道路の種別は次の区分により表示し、前面道路の舗装の状況は未舗装と特に表示しない限り舗装済みである。

a 道路法の道路は、県道、市道等

b 土地区画整理事業施行区内の道路(a, cを除く。)は、区画街路

c 私人が管理する道で、いわゆる私道と称されているものは、私道

d その他の道は、道路

⑦「水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況」欄は次により表示した。

(1) 水道法による水道事業又は専用水道により給水されている場合及び通常の工事費負担によつて、これらの水道から給水可能な場合には、「水道」と表示した。

(2) ガス事業法により、ガスが供給されている場合及び通常の工事費負担によつてガス供給が可

能な場合は、「ガス」と表示した。

(3) 基準地が下水道法の処理区域内にある場合及び公共下水道に接続し、又は終末処理場を有している場合は「下水」と表示した。

⑧「鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況」欄は、原則として基準地から最寄りの鉄道駅又はバス停までの道路距離を表示し、鉄道駅までの距離が1.5km以内の場合は、鉄道駅とした。道路距離が50m未満は「近接」と表示した。なお、鉄道駅名は、駅を付けず、例えば長崎駅は「長崎」と表示し、バス停は「〇〇停」と表示した。

また、地価公示との共通地点（「基準地番号」に「*」を表示）にあつては、地価公示における主要な交通施設からの道路距離を表示した。

⑨「都市計画法その他法令の制限で主要なもの」欄は次により表示した。

(1) 用途地域等は次の略号で表示した。なお、市街化区域はとくには表示していない。

第1種低層住居専用地域	……………	1 低専
第2種低層住居専用地域	……………	2 低専
第1種中高層住居専用地域	……………	1 中専
第2種中高層住居専用地域	……………	2 中専
第1種住居地域	……………	1 住居
第2種住居地域	……………	2 住居
田園住居地域	……………	田園住
準住居地域	……………	準住居
近隣商業地域	……………	近 商
商業地域	……………	商 業
準工業地域	……………	準 工
工業地域	……………	工 業
工業専用地域	……………	工 専
防火地域	……………	防 火
準防火地域	……………	準 防
市街化調整区域	……………	「調区」
市街化区域及び市街化調整区域以外の都市計画区域	……………	(都)
都市計画区域外	……………	「都計外」

(2) 「都計外」以外の地域については（ ）内の左側に建蔽率を、右側に容積率をそれぞれパーセントで表示した。

⑩ 表示は、価格判定の基準日（令和4年7月1日）における状況により行った。

7. 林地

① 基準地は都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域以外の地域を対象とし、県における林地の価格水準を明確に把握しうるような適切な近隣地域から選定した。

② 基準地の所在地及び面積は土地登記簿によった。

③ 基準地の選定は林地の地域的特性が都市近郊林地に属するものから1地点、農村林地に属するものから3地点、山村奥地林地に属するものから5地点を選定した。

④ 基準地は一筆単位でその近隣地域において位置、標高、傾斜度、林産物の搬出の便等が通常であると認められる現況地目が山林である土地であつて、土地登記簿記載の地積と実際の地積との差が比較的少ないものを選定した。

⑤ 表示は、価格判定の基準日（令和4年7月1日）における状況により行った。