

本書を利用するに当たって

地価公示価格は、「地価公示法」に基づき、土地鑑定委員会が標準地について毎年1月1日の正常な価格を判定して公示しているものです。

地価調査価格は、「国土利用計画法施行令第9条」に基づき、知事が基準地について毎年7月1日の正常な価格を判定して公告しているものです。

これらの標準地及び基準地の価格（以下「標準地価格」という。）は、次のような性格を持つものであり、この利用に際しては十分留意していただく必要があります。

1 標準地価格は正常な価格であること。

- (1) 標準地価格は、不動産鑑定評価基準等に基づき判定された、売り手にも買い手にも偏らない正常な価格を示すものです。
- (2) 実際の土地取引の中には、当事者の特別な事情等に基づく買い進み等割高なものも見受けられますが、これらは本来の経済価値を超えて行われた取引であり、標準地価格と直ちに比較することは適当ではありません。

2 標準地価格は近隣地域の標準的な画地の価格であること。

標準地は、中庸性、確定性、代表性及び安定性の原則に基づき、近隣地域（標準地又は基準地を含む地域で、当該標準地等の用途と土地の用途が同質と認められるまとまりのあるものをいいます。）内で土地利用の状況、環境、地積、形状等が標準的な画地が選定されています。

このため、標準地価格は近隣地域の標準的な画地の価格水準を示すものであって、最高又は最低価格を示すものではありません。

3 標準地価格は、近隣地域内の土地の価格をすべてを示すものではないこと。

- (1) 土地の価格は、地域を異にする場合はもとより、同一の近隣地域に所在するものであっても、地積、形状、接面道路の状況等、個別の価格形成要因の違いに応じて異なるものがあります。
- (2) 標準地価格も、地積、形状、接面道路の状況等、特定の条件を備えた具体的な画地の単価であるので、標準地の近隣に所在する土地であっても、標準地と個々の価格形成要因を比較しなければ、標準地価格を基準とする価格を算定することはできません。

このため、具体の土地取引価格について標準地価格を利用しようとする際は、価格とともに公示されている諸事項をも十分参考として要因を比較し、算定する必要があります。