

令和 5 年版

高知県地価調査書

高知県土木部用地対策課

も く じ

1	本書を利用するに当たって	1
2	基準地一覧の見方	2
3	令和5年高知県地価調査市町村別基準地数、平均価格、平均変動率	4
4	令和5年地価調査基準地一覧	5
(1)	高知市部	6
(2)	その他の市部	26
(3)	町村部	53
(4)	林地	84

本書を利用するに当たって

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、知事が毎年1回基準地の価格を判定して公表しているものです。これは、地価公示法に基づき国が行う地価公示と併せて、一般の土地の取引価格に対して指標を示すものです。

基準地及び基準地の価格（標準価格）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 基準地の選定基準

基準地は、代表性、中庸性、安定性及び確定性の原則に基づき、近隣地域（基準地を含む地域で、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域をいいます。）において、土地利用の状況、環境等が通常と認められる画地が選定されています。

2 標準価格の判定

(1) 標準価格は、毎年7月1日における単位面積（住宅地、宅地見込地、商業地及び工業地については1平方メートル、林地については10アール）当たりの正常な価格です。

正常な価格とは、「土地について、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」であり、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客観的な価格を示すものです。

(2) 標準価格は、各基準地ごとに不動産鑑定士の鑑定評価を求め、必要な調整を行って価格の判定を行っています。

(3) 標準価格は、「当該土地に建物その他の定着物が存する場合又は当該土地に関して当該土地の使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格」です。

(4) 標準価格は、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。

(5) 実際の土地取引価格の中には、当事者の特別な事情等に基づく買い進みや売り急ぎにより、割高なものや割安なものも見受けられます。これらを直ちに標準価格と比較することは適当ではありません。

(6) 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。

(7) 標準価格も、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、基準地の近隣に所在する土地であっても、基準地と個々の価格形成要因を比較しなければ、標準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価格を利用しようとする際は、価格とともに公表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。

基準地一覧の見方

- 1 「**基準地番号**」欄において、一連番号の前に付されている3、5及び9の見出し数字は、原則として当該基準地がそれぞれ宅地見込地地域、商業地域、工業地域にあることを示し、見出し数字を付していないものは、住宅地域にあることを示す。

(例) ー1 住宅地域、3ー1 宅地見込地地域、5ー1 商業地域、9ー1 工業地域
なお、◆は地価公示の標準地（基準日が令和4年1月1日）と同一地点である基準地である。

- 2 「**所在及び地番**」欄において、基準地が数筆にわたる場合は、「外」と表示した。
- 3 「**地積**」欄は、原則として土地登記簿に登記されている地積（土地の一部が借地である基準地については当該借地の面積）を表示し、1平方メートル未満の端数は、切り捨てである。

また、基準地の筆の一部が私道となっている場合は、私道部分を含めて全筆の地積を表示した。

- 4 「**形状**」欄は、基準地の間口と奥行きとのおおむねの比率（宅地見込地にあつては、前面道路と接する辺又は至近の道路におおむね平行する辺の長さ、この辺から対辺までの長さとの比率）を、左側に間口、右側に奥行の順に表示した。

なお、形状は、台形、不整形と特に表示しない限り四角形である。

- 5 「**利用の現況**」欄は、当該基準地にある建物の用途を、次いで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。）を表示した。

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

軽量鉄骨造・・・・・・・・LS

ブロック造・・・・・・・・B

木造・・・・・・・・W

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

なお、道路の種類は次の区分により表示し、前面道路舗装の状況は、「未舗装」と特に表示しない限り舗装済みである。

- (1) 道路法の道路は、「国道、県道、市道、町道及び村道」
- (2) 土地区画整理事業施行区域内の道路（(1)及び(4)を除く。）は、「区画街路」
- (3) その他公的機関が管理する道路（(1)及び(2)を除く。）は、「道路」
- (4) 私人が管理する道は、「私道」

- 7 「**供給施設の状況**」欄は、次により表示した。

- (1) 水道法（昭和32年法律第177号）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ってこれらの水道から給水可能な場合は、「水道」と表示した。
- (2) ガス事業法（昭和29年法律第51号）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っ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（昭和33年法律第79号）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 「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) 都市計画区域等の区分

- 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・記載せず
- 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)
- 都市計画の定めのない地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・「都計外」

(2) 用途地域等は、次の略号で表示した。

- 第一種低層住居専用地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・1 低専
- 第二種低層住居専用地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・2 低専
- 第一種中高層住居専用地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・1 中専
- 第二種中高層住居専用地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・2 中専
- 第一種住居地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・1 住居
- 第二種住居地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・2 住居
- 準住居地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・準住居
- 田園住居地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・田園住
- 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

(3) ()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。

(4) 自然公園法等

- 国立公園・・・・・・・・・・・・・・・・・・国立公
- 国定公園・・・・・・・・・・・・・・・・・・国定公
- 県立公園・・・・・・・・・・・・・・・・・・県立公
- 普通地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・普通
- 特別地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・特別

9 森林の土地の「公法上の規制」欄は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、森林法(昭和26年法律第249号)、自然公園法(昭和32年法律第161号)等の法令に基づく公法上の規制を次により表示した。

(1) 都市計画法

- 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・・・・・・都計区
- 都市計画の定めのない区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・都計外

(2) 森林法

- 保安林・・・・・・・・・・・・・・・・・・〇〇保安林
- 地域森林計画対象民有林・・・・・・・・・・・・・・・・・・地森計

10 表示は、基準地の単位面積当たりの価格判定の基準日(令和5年7月1日)における状況により行った。