

浜松市土地取引規制基礎調査等実施要領

1 趣旨

注視区域制度及び監視区域制度の円滑かつ確な運用を行うため、土地取引動向、地価動向等について、事前に調査検討を行うことに加え、土地取引情報の整理・提供を図りつつ、土地取引の活性化を促進することを目的とする。

2 調査対象地域

浜松市内全域

3 調査項目

(1) 地域別調査

地価動向調査

調査対象地域内の基準地における四半期毎の地価動向の監視

成約価格動向調査

調査対象地域における成約価格等の整理分析、開差率・成約価格動向の把握

(2) 国土利用計画法届出相当価額検討会

国土利用計画法の届出に係る相当価額の判定・分析（簡易鑑定）

4 調査実施方法

当該調査は、資格、知識、技術及び経験を必要とするものであるため、専門業者との業務委託契約により実施する。

5 調査内容

(1) 地域別調査

地価動向調査

四半期毎の地価動向を監視するため、鑑定評価（都道府県地価調査の鑑定評価に準ずる）を求め正常な価格を判定し、地価変動率を求める。

ア 調査基準日：4月、7月、10月、1月のそれぞれ初日

（都道府県地価調査基準地については7月、地価公示標準地については1月を除く）

イ 調査箇所：都道府県地価調査の基準地または地価公示標準地の中から選定別紙「調査対象地点一覧」のとおり

ウ 鑑定評価員：鑑定評価員は次のとおりとする。

（ア）都道府県地価調査基準地は、地価調査基準地の鑑定評価員とする。

（イ）地価公示標準地は、地価公示標準地の鑑定評価員とする。

成約価格動向調査

地価公示、地価調査等の実施における取引価格等の情報を基に、成約価格動向の整理分析を行い、浜松市における地価動向の簡易分析を行う。

調査報告書

昭和62年7月30日付62国土利第188号国土庁土地利用調整課長通達「土地取引規制基礎調査実施要領」に基づく様式等に基づいて作成

調査期日

- ア 地価動向調査の調査結果については、基準日の属する月の末日まで
- イ 成約価格動向調査の結果については、当該調査対象月分（1月～12月）を四半期毎に分け、第1四半期は7月、第2四半期は10月、第3四半期は1月、および第4四半期は3月の末日まで

(2) 国土利用計画法届出相当価額検討会

業務内容

ア 国土利用計画法第23条に基づき届出された、土地売買等の契約に係る土地に関する権利の移転又は設定の対価の額に対する相当価額の算定及び検討等。なお、相当価額検討会は、別に定める国土利用計画法届出相当価額検討会実施要領によるものとする。

イ 相当価額検討会（おおむね2ヶ月に1回）

簡易鑑定及び報告書提出

検討結果報告書1部（別に定める国土利用計画法届出相当価額検討会実施要領に、基づく様式）

6 調査結果の検討

四半期ごとに、調査結果を参考としつつ、当該地域における投機的な土地取引及び地価の高騰の蓋然性について検討を加え、注視区域・監視区域の指定等の措置の要否について判断するものとする。

7 検討結果の国等への報告

検討結果については、必要がある場合に国土交通省に報告するものとする。また、必要に応じて、静岡県にも報告するものとする。

附 則

この要領は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

調査対象地点一覧

区	基準地番号 または 標準地番号	所在地番	備考
中区	(公)中 5-1	鍛冶町 320 番 18 外	
中区	(県)中 5-5	常盤町 132 番 14	
中区	(県)中 5-10	野口町宮東 286 番 1	
中区	(県)中-4	蛭塚 3 丁目 19725 番 15 外	
東区	(県)東-5	半田山 5 丁目 2148 番 4	
西区	(公)西-5	大平台 4 丁目 110 番 14	
浜北区	(県)浜北-3	貴布祢 2155	