

1 平成23年地価調査のあらまし

(1) 地価調査制度の概要

地価調査制度は、国土利用計画法に基づく土地取引に関する価格審査を実施するにあたって、国土利用計画法施行令第9条により、あらかじめ県内全域の標準となる地点（基準点）の標準価格を調査把握するため、昭和49年から実施しています。

土地価格に関する調査制度としては、地価公示法（昭和44年施行）に基づく標準地の地価公示制度が実施されています。しかし、地価公示のみでは県内全域における土地取引の価格調査には十分とはいえず、このため地価調査制度が設けられました。地価調査における基準地の標準価格の制度は、地価公示における標準地の公示価格制度を補完することによって、国土利用計画法の円滑な施行を図るとともに、公共用地の適正な取得価格の算定等広く行政上の資料とし、地価形成の合理化を図っています。

第1表では、地価調査制度と密接な関係を有する地価公示制度を対比しています。

第1表 地価調査と地価公示比較表

| 区 分 | 地 価 調 査 制 度 | 地 価 公 示 制 度 |
|---------|--------------------------------|--|
| 目 的 | 地価公示制度の拡充整備と国土利用計画法の円滑なる施行を図る。 | 選定された標準地の正常価格を公示することにより、一般の土地取引価格に対し指標を与え、また、公共の利益となる事業用地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。 |
| 根 拠 法 令 | 国土利用計画法施行令第9条 | 地価公示法 |
| 評 価 時 点 | 毎年7月1日 | 毎年1月1日 |
| 公 示 日 | 9月21日（平成23年） | 3月18日（平成23年） |
| 対 象 区 域 | 県内全域 | 都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれる区域 |
| 実 施 主 体 | 都道府県知事 | 国土交通省土地鑑定委員会 |
| 地点の名称 | 基準地 | 標準地 |

(2) 基準地の地点数

本年の基準地の地点数は、449地点（昨年449地点）です。

内訳は、宅地443地点、林地6地点で、用途別の内訳は、第2表のとおりです。

また、市町別の内訳は、第3表のとおりです。

第2表 基準地用途別内訳表

23年()は継続地点数

| 区分 | 住宅地 | 宅地見込地 | 商業地 | 準工業地 | 工業地 | 市街化調整 区域内宅地 | 林地 | 合計 |
|------|--------------|----------|------------|------------|------------|----------------|----------|--------------|
| 22年度 | 279 | 5 | 99 | 18 | 16 | 26 | 6 | 449 |
| 23年度 | 279 (277) | 5 (5) | 99 (98) | 18 (18) | 16 (16) | 26 (26) | 6 (6) | 449 (446) |
| 増減数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

(注) はマイナスを表す。

第3表 市町別地点数

| 市名 | 地点数 | 町名 | 地点数 |
|------|-----|------|-----|
| 津市 | 64 | 木曽岬町 | 3 |
| 四日市市 | 57 | 東員町 | 5 |
| 伊勢市 | 29 | 菰野町 | 7 |
| 松阪市 | 40 | 朝日町 | 3 |
| 桑名市 | 27 | 川越町 | 4 |
| 鈴鹿市 | 35 | 多気町 | 7 |
| 名張市 | 17 | 明和町 | 5 |
| 尾鷲市 | 6 | 大台町 | 6 |
| 亀山市 | 15 | 玉城町 | 4 |
| 鳥羽市 | 6 | 度会町 | 4 |
| 熊野市 | 7 | 大紀町 | 6 |
| いなべ市 | 14 | 南伊勢町 | 6 |
| 志摩市 | 18 | 紀北町 | 7 |
| 伊賀市 | 32 | 御浜町 | 4 |
| | | 紀宝町 | 5 |
| 市計 | 367 | 町計 | 76 |
| 小計 | | 443 | |
| 林地 | | 6 | |
| 合計 | | 449 | |

(3) 基準地の設定方法

宅地の基準地は、おおむね次により設定しました。

ア 1市町に、最低3地点

イ 市街化区域面積、市街化調整区域面積等を総合的に勘案

林地については、県内全域にわたり、6地点を設定しました。

本年は、選定替を3地点について行いました。

これは、既存の基準地が、代表性、中庸性、安定性又は確定性の原則に照らして適格性に欠けるため、選定替を行ったものです。

(4) 価格の判定

39名の不動産鑑定士により評価時点における基準地の鑑定評価を求め、その結果を審査し標準価格の判定を行いました。

平成23年三重県地価調査分科会

代表幹事 池田太一(株財団評価研究所)〒515-0016 松阪市末広町1-278-6 0598(52)2171

第1分科会幹事 古川吉宏(古川不動産鑑定事務所)〒510-0821 四日市市久保田1-6-8 059(353)6887

(担当地域:四日市市、桑名市、いなべ市、木曽岬町、東員町、菰野町、朝日町、川越町)

第2分科会幹事 布生太造(布生鑑定事務所)〒518-0773 名張市希中央3番町8 0595(62)1205

(担当地域:津市、鈴鹿市、名張市、亀山市、伊賀市)

第3分科会幹事 代表幹事と同じ

(担当地域 伊勢市、松阪市、尾鷲市、鳥羽市、熊野市、志摩市、多気町、明和町、大台町、玉城町、度会町、大紀町、南伊勢町、紀北町、御浜町、紀宝町)