

1 地価公示制度の概要

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされている。また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制では、土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

(1) 対象区域（公示区域）

地価公示は、「都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。）」において実施することとされている（地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項）。

(2) 価格の判定

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の1㎡当たりの正常な価格である。「正常な価格」とは、市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を適正に表示する価格、即ち、売り手にも買い手にもかたよらない客観的な価値を表したものである。

表1 地価公示・地価調査制度比較表（参考）

区 分	地価公示制度	地価調査制度
目 的	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、また公共事業用地の取得価格算定の規準とされる等、適正な地価の形成に寄与する。	地価公示制度の拡充整備と国土利用計画法の円滑な施行を図る。
根 拠 法 令	地価公示法	国土利用計画法施行令第9条
評 価 時 点	毎年1月1日	毎年7月1日
公 示 日	3月18日（平成23年）	9月22日（平成22年）
対 象 区 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ものとして国土交通省令で定める区域（地価公示法第2条第1項）	県内全域
実 施 主 体	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
地点の名称	標準地	基準地

2 三重県の平成23年地価公示の実施状況

(1) 地価公示対象市町は25市町(14市11町)あり、標準地設定数は432地点である。

表2 地価公示対象市町及び標準地数一覧表

市名	地点数	郡名	町名	地点数
津市	69	桑名郡	木曾岬町	3
四日市市	104	員弁郡	東員町	5
伊勢市	17	三重郡	菰野町	7
松阪市	32		朝日町	3
桑名市	50		川越町	5
鈴鹿市	41	多気郡	多気町	2
名張市	7	多気郡	明和町	3
尾鷲市	5	度会郡	玉城町	3
亀山市	8		南伊勢町	3
鳥羽市	5	北牟婁郡	紀北町	2
熊野市	5	南牟婁郡	御浜町	2
いなべ市	10			
志摩市	11			
伊賀市	28			
	市計 392			町計 38
小計				430
林地				2
合計				432

(2) 用途別の標準地設定数は次のとおりである。

表3 用途別標準地数

()書きは継続地点数

区分	住宅地	宅地 見込地	商業地	準 工業地	工業地	調区 内宅地	林地	合計
22年	279	3	96	24	25	33	2	462
23年	255 (254)	3 (3)	93 (90)	22 (22)	25 (25)	32 (32)	2 (1)	432 (427)

(3) 価格の判定

各標準地について、2名の不動産鑑定士が鑑定評価を行い、その結果を国土交通省土地鑑定委員会が審査調整して判定。

なお、県内の標準地については、39名の不動産鑑定士が鑑定評価に従事した。

代表幹事 池田 太一 (株式会社財団評価研究所)
〒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

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

第3分科会幹事 代表幹事に同じ

分科会名	分科会幹事名	区 域
三重 第1 17名	古川 吉宏	四日市市、桑名市、いなべ市、木曾岬町、東員町、菰野町、朝日町、川越町
三重 第2 14名	布生 太造	津市、鈴鹿市、名張市、亀山市、伊賀市
三重 第3 8名	池田 太一	伊勢市、松阪市、尾鷲市、鳥羽市、熊野市、志摩市、多気町、明和町、玉城町、南伊勢町、紀北町、御浜町

3 平成23年地価公示の概要

平成23年3月
国土交通省土地・水資源局
地価調査課作成資料抜粋

平成22年の一年間の地価は、全国的に依然として下落基調が続いたが、下落率は縮小し、上昇・横ばい地点も増加した。

地価上昇・横ばい・下落の地点数

リーマンショック前の平成20年公示と比較すると、下落地点が極めて多くなっているが、平成22年公示と比較すると、上昇・横ばい地点の数が大きく伸びている。

大都市圏では、前回は見られなかった東京圏での上昇地点や大阪圏での上昇・横ばい地点が現れた。また、名古屋圏での上昇・横ばい地点の伸びが著しい。地方圏でも、大都市圏ほどではないものの上昇・横ばい地点が増え、前回は見られなかった商業地の上昇地点が現れた。

		全用途			住宅地			商業地		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	23年公示	193	1,082	24,232	152	761	15,590	35	213	5,389
	22年公示	7	1,01	27,302	6	65	17,758	1	21	5,900
	20年公示	13,416	2,539	12,837	9,065	1,617	8,037	3,110	427	2,701
三大都市圏	23年公示	171	907	11,047	140	642	7,406	25	175	2,265
	22年公示	5	8	13,040	4	4	8,885	1	1	2,584
	20年公示	11,493	996	1,350	7,926	670	836	2,501	114	135
東京圏	23年公示	81	188	6,593	70	130	4,511	8	38	1,422
	22年公示	0	6	7,965	0	3	5,112	0	0	1,526
	20年公示	6,933	449	460	4,856	308	279	1,559	32	35
大阪圏	23年公示	8	152	3,210	2	114	2,215	6	35	533
	22年公示	0	0	3,628	0	0	2,528	0	0	602
	20年公示	3,117	340	363	2,185	255	242	577	33	23
名古屋圏	23年公示	82	567	1,244	68	398	679	11	102	310
	22年公示	5	2	2,047	4	1	1,245	1	1	456
	20年公示	1,443	207	507	885	107	315	365	49	77
地方圏	23年公示	22	175	13,185	12	119	8,125	10	38	3,134
	22年公示	2	93	14,262	2	61	8,874	0	20	3,316
	20年公示	1,923	1,543	11,487	1,138	847	7,201	608	313	2,566
三重県	23年公示	0	4	422	0	2	252	0	2	88
	22年公示	0	5	448	0	2	275	0	3	89
	20年公示	33	29	408	11	14	263	21	8	67

圏域別対前年変動率

全国的に、住宅地・商業地ともに年間下落率は前回から縮小した。三大都市圏は、東京圏・大阪圏・名古屋圏いずれも、年間下落率は前回の半分以上に縮小した。特に商業地の下落率の縮小幅が大きい。地方圏も、小幅ながら前回から年間下落率が縮小した。

	全用途		住宅地		商業地	
	22公示	23公示	22公示	23公示	22公示	23公示
全国	△4.6	△3.0	△4.2	△2.7	△6.1	△3.8
三大都市圏	△5.0	△2.0	△4.5	△1.8	△7.1	△2.5
東京圏	△5.4	△1.9	△4.9	△1.7	△7.3	△2.5
大阪圏	△5.3	△2.7	△4.8	△2.4	△7.4	△3.6
名古屋圏	△3.3	△0.8	△2.5	△0.6	△6.1	△1.2
地方圏	△4.2	△3.9	△3.8	△3.6	△5.3	△4.8
三重県	△2.6	△2.2	△2.4	△2.1	△3.1	△2.7

半年毎の地価変動率

都道府県地価調査（毎年7月1日時点）との共通地点（約1,660地点）で分析。大都市圏は、平成21年以降、半年毎の下落率が縮小している。

	住宅地				商業地			
	22年公示		23年公示		22年公示		23年公示	
	21前半	21後半	22前半	22後半	21前半	21後半	22前半	22後半
全国	△2.4	△2.0	△1.3	△1.2	△3.7	△3.0	△2.0	△1.7
三大都市圏	△2.9	△2.0	△1.0	△0.7	△4.4	△3.1	△1.6	△1.1
東京圏	△3.2	△2.0	△0.9	△0.7	△4.5	△3.0	△1.5	△1.1
大阪圏	△2.7	△2.3	△1.3	△1.0	△4.4	△3.8	△2.3	△1.4
名古屋圏	△2.0	△1.1	△0.3	△0.1	△4.2	△2.8	△0.8	△0.5
地方圏	△1.9	△2.1	△1.7	△1.8	△2.9	△2.9	△2.4	△2.4
三重県	△1.4	△1.1	△1.2	△0.7	△2.4	△1.8	△1.4	△1.6

4 三重県の地価動向について

(1) 概況

ア 用途別平均変動率

全用途は 2.2% (前年 2.6%) と下落率は縮小している。

住宅地では 2.1% (同 2.4%)、商業地では、2.7% (同 3.1%) となり、住宅地、商業地とも平成5年から19年連続の下落となった。

昨年、一昨年はすべての用途における下落率が拡大していたが、今回の地価公示では下落率は縮小した。(表4)

表4 三重県の用途別標準地変動率 ()は22年変動率

区 分	住宅地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準工業地	工 業 地	調 区 内 宅 地	全 用 途
平均変動 率 (%)	2.1 (2.4)	3.2 (3.9)	2.7 (3.1)	2.4 (2.9)	2.3 (2.7)	2.0 (2.2)	2.2 (2.6)

イ 住宅地

県平均変動率 2.1% (前年 2.4%) に対して、志摩市 4.2% (同 3.9%) をはじめ、多気町、鳥羽市、名張市、尾鷲市、南伊勢町で、3%台の下落率を示した。

反面、川越町 1.4% (前年 1.9%) をはじめ、桑名市、明和町、四日市市、東員町、津市、菰野町、朝日町、いなべ市、木曽岬町で、1%台の下落率となった。

少子高齢化や過疎化による需要減少の一方、従来からの郊外宅地の供給過剰、都心のマンション供給等の影響もあり、郊外部を中心に依然として需給が緩んでおり、地価は下落しているものの、経済情勢の一部持ち直しの傾向を受けて、昨年に比べ下落幅は縮小した。上昇地点はなかったが、変動率ゼロの地点が、津市と伊賀市に各1地点あった。

ウ 商業地

県平均変動率 2.7% (昨年 3.1%) に対して、志摩市 4.7% (同 4.8%) をはじめ、名張市、尾鷲市、明和町で、4%台の下落率を示した。

反面、四日市市1.5% (前年 2.4%) と川越町1.5% (前年 2.3%) をはじめ、桑名市、いなべ市、津市、菰野町、伊勢市、鳥羽市、南伊勢町、玉城町が、2%台の下落率となった。

少子高齢化や過疎化による需要の減少を背景に、従来からみられる郊外型量販店の進出による既存店舗売上減、郊外への移転等によるオフィスビル用地の需要減、および中心商業地の空洞化等から、地価の下落は継続しているが、経済情勢の一部持ち直しの傾向により、昨年に比べ下落幅は縮小した。上昇地点はないものの、変動率ゼロの地点は、津市に2地点あった。