

1 平成22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年から実施しているものである。

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るところであるが、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たものである。従って地価調査における基準地の標準価格は、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るものといえる。

以下第1表により地価調査制度について当制度と密接な関係を有する地価公示制度とを対比してみる。

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22日（平成22年）	3月19日（平成22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

本年の基準地地点数は、449地点（昨年449地点）である。

この内訳は、宅地443地点、林地6地点であり、用途別の内訳は、第2表のとおりである。

また、市町別の内訳は、第3表のとおりである。

第2表 基準地用途別内訳表

22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
21年度	279	5	99	18	16	26	6	449
22年度	279 (274)	5 (5)	99 (99)	18 (18)	16 (16)	26 (26)	6 (6)	449 (444)
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地点を設定した。

本年は、選定替を5地点について行った。

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ある。

(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った。

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，木曾岬町，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）