

## 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22日（平成25年）                                                                     | 9月20日（平成24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25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<br>見込地 | 商業地          | 準<br>工業地 | 工業地        | 調区<br>内宅地 | 林地       | 合計           |
|-----|--------------|-----------|--------------|----------|------------|-----------|----------|--------------|
| 24年 | 255          | 3         | 93           | 22       | 25         | 32        | 2        | 432          |
| 25年 | 289<br>(276) | 3<br>(3)  | 110<br>(110) |          | 28<br>(28) |           | 2<br>(2) | 432<br>(419) |

### (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、43名の不動産鑑定士が鑑定評価に従事した。

代表幹事 駒田 真人 (株式会社マツ鑑定コンサルタント)  
〒515-0011 松阪市高町198番地7 0598(52)5090

第1分科会幹事 九鬼 精一郎 (株式会社九鬼不動産鑑定事務所)  
〒510-0074 四日市市鷲の森1-1-17 059(354)4193

第2分科会幹事 <sup>ふのお</sup>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<br>18名 | 九鬼 精一郎 | 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<br>15名 | 布生 太造  | 津市、鈴鹿市、名張市、亀山市、伊賀市                               |
| 三重 第3<br>10名 | 駒田 真人  | 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25年地価公示の概要

平成25年3月  
国土交通省土地・建設産業局  
地価調査課作成資料の抜粋

平成24年1月以降の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られる。  
都道府県地価調査（7月1日時点の調査）との共通地点で半年毎の地価動向をみると、前半に比べ後半は下落率が縮小している。

#### (1) 地価変動率の推移

|       | 住宅地  |      |      |      |      | 商業地  |      |      |      |      |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|       | 21公示 | 22公示 | 23公示 | 24公示 | 25公示 | 21公示 | 22公示 | 23公示 | 24公示 | 25公示 |
| 全国    | △3.2 | △4.2 | △2.7 | △2.3 | △1.6 | △4.7 | △6.1 | △3.8 | △3.1 | △2.1 |
| 三大都市圏 | △3.5 | △4.5 | △1.8 | △1.3 | △0.6 | △5.4 | △7.1 | △2.5 | △1.6 | △0.5 |
| 東京圏   | △4.4 | △4.9 | △1.7 | △1.6 | △0.7 | △6.1 | △7.3 | △2.5 | △1.9 | △0.5 |
| 大阪圏   | △2.0 | △4.8 | △2.4 | △1.3 | △0.9 | △3.3 | △7.4 | △3.6 | △1.7 | △0.5 |
| 名古屋圏  | △2.8 | △2.5 | △0.6 | △0.4 | 0.0  | △5.9 | △6.1 | △1.2 | △0.8 | △0.3 |
| 地方圏   | △2.8 | △3.8 | △3.6 | △3.3 | △2.5 | △4.2 | △5.3 | △4.8 | △4.3 | △3.3 |
| 三重県   | △2.0 | △2.4 | △2.1 | △2.3 | △2.2 | △2.6 | △3.1 | △2.7 | △2.6 | △2.3 |

#### (2) 半年毎の地価変動率の推移

|       | 住宅地   |      |       |      | 商業地   |      |       |      |
|-------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
|       | 24年公示 |      | 25年公示 |      | 24年公示 |      | 25年公示 |      |
|       | 前半    | 後半   | 前半    | 後半   | 前半    | 後半   | 前半    | 後半   |
| 全国    | △1.3  | △0.9 | △0.6  | △0.5 | △1.8  | △1.2 | △0.8  | △0.8 |
| 三大都市圏 | △0.8  | △0.4 | △0.2  | △0.1 | △1.2  | △0.5 | △0.2  | △0.1 |
| 東京圏   | △1.0  | △0.5 | △0.2  | △0.1 | △1.4  | △0.6 | △0.3  | △0.2 |
| 大阪圏   | △0.7  | △0.5 | △0.3  | △0.2 | △1.1  | △0.5 | △0.2  | △0.1 |
| 名古屋圏  | △0.3  | 0.0  | 0.1   | 0.5  | △0.6  | △0.1 | △0.2  | △0.1 |
| 地方圏   | △1.0  | △1.4 | △1.1  | △1.0 | △2.3  | △1.9 | △1.5  | △1.4 |
| 三重県   | △1.3  | △0.9 | △1.2  | △0.9 | △1.4  | △1.2 | △1.0  | △1.0 |

#### (3) 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

|       |       | 住宅地   |       |        | 商業地 |       |       | 全用途   |       |        |
|-------|-------|-------|-------|--------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|
|       |       | 上昇    | 横ばい   | 下落     | 上昇  | 横ばい   | 下落    | 上昇    | 横ばい   | 下落     |
| 全国    | 25年公示 | 1,501 | 3,257 | 12,870 | 475 | 1,024 | 4,624 | 2,008 | 4,372 | 18,355 |
|       | 24年公示 | 441   | 1,343 | 14,578 | 93  | 370   | 5,199 | 546   | 1,849 | 23,099 |
|       | 23年公示 | 152   | 761   | 15,530 | 35  | 213   | 5,399 | 193   | 1,082 | 24,232 |
| 三大都市圏 | 25年公示 | 993   | 2,654 | 5,045  | 334 | 806   | 1,444 | 1,349 | 3,532 | 6,873  |
|       | 24年公示 | 327   | 1,027 | 6,802  | 76  | 278   | 2,126 | 413   | 1,401 | 10,321 |
|       | 23年公示 | 140   | 642   | 7,405  | 25  | 175   | 2,265 | 171   | 907   | 11,047 |
| 東京圏   | 25年公示 | 423   | 1,567 | 2,932  | 163 | 431   | 897   | 606   | 2,046 | 3,969  |
|       | 24年公示 | 66    | 217   | 4,394  | 25  | 54    | 1,377 | 93    | 282   | 6,444  |
|       | 23年公示 | 70    | 130   | 4,511  | 8   | 38    | 1,422 | 81    | 188   | 6,593  |
| 大阪圏   | 25年公示 | 249   | 603   | 1,672  | 98  | 167   | 357   | 348   | 776   | 2,196  |
|       | 24年公示 | 137   | 330   | 1,860  | 28  | 82    | 467   | 166   | 426   | 2,792  |
|       | 23年公示 | 2     | 114   | 2,215  | 6   | 35    | 533   | 8     | 152   | 3,210  |
| 名古屋圏  | 25年公示 | 321   | 484   | 441    | 73  | 208   | 190   | 395   | 710   | 708    |
|       | 24年公示 | 124   | 480   | 548    | 23  | 142   | 282   | 154   | 693   | 1,085  |
|       | 23年公示 | 68    | 398   | 679    | 11  | 102   | 310   | 82    | 567   | 1,244  |
| 地方圏   | 25年公示 | 508   | 603   | 7,825  | 141 | 218   | 3,180 | 659   | 840   | 11,482 |
|       | 24年公示 | 114   | 316   | 7,776  | 17  | 92    | 3,073 | 133   | 448   | 12,778 |
|       | 23年公示 | 12    | 119   | 8,125  | 10  | 38    | 3,134 | 22    | 175   | 13,185 |
| 三重県   | 25年公示 | 1     | 3     | 272    | 1   | 2     | 107   | 2     | 5     | 412    |
|       | 24年公示 | 1     | 1     | 252    | 1   | 1     | 91    | 2     | 2     | 427    |
|       | 23年公示 | 0     | 2     | 252    | 0   | 2     | 88    | 0     | 4     | 422    |

## 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 2.3% (前年 2.4%) と下落率は若干縮小した。  
住宅地では 2.2% (同 2.3%)、商業地では、2.3% (同 2.6%) となり、住宅地、商業地とも平成5年から21年連続の下落となった。  
今回の地価公示ではすべての用途で下落幅が若干縮小した。(表4)

表4 三重県の用途別標準地変動率 ( )は24年変動率

| 区分           | 住宅地           | 宅地<br>見込地     | 商業地           | 工業地           | 全用途           |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 平均変動<br>率(%) | 2.2<br>( 2.3) | 2.7<br>( 3.3) | 2.3<br>( 2.6) | 2.6<br>( 2.7) | 2.3<br>( 2.4) |

#### イ 住宅地

県平均変動率 2.2% (前年 2.3%) に対して、紀北町 5.4% (同 4.6%) をはじめ、鳥羽市 4.9% (同 4.3%)、志摩市 4.7% (同 4.2%)、南伊勢町 4.1% (同 3.3%)、尾鷲市 3.8% (同 3.7%) が大きな下落率を示した。

一方、朝日町 1.3% (前年 1.5%) をはじめ、川越町、四日市市、桑名市、いなべ市、菰野町、東員町、津市で、1%台の下落率となった。

地価の上昇地点は津市に1地点(津 - 18 大谷町 1.5%)、変動率ゼロの地点が桑名市に3地点(桑名 - 12 汐見町、桑名 - 24 大字東方、桑名 - 27 大字東方)あったが、他はすべて下落した。

少子高齢化や過疎化による需要減少が進行する中で、郊外宅地の供給過剰や利便性の高い駅前等のマンション供給等の影響もあり、高台や利便性のある優良住宅地の需要の高まりが一部見られるものの、郊外部を中心に需要が弱く、地価の下落は継続している。また、東日本大震災後、沿岸部低地帯の宅地の需要が低迷し地価の下落が大きくなった地点(鳥羽 - 3 安楽島町、等)がある。

#### ウ 商業地

県平均変動率 2.3% (昨年 2.6%) に対して、志摩市 5.0% (同 4.5%) をはじめ、南伊勢町、鳥羽市、多気町で4%台の下落率を示した。

一方、四日市市 1.3% (前年 1.7%) と川越町 1.3% (前年 1.9%) をはじめ、桑名市、菰野町、伊勢市が1%台の下落率となった。

上昇地点は、伊勢市に1地点(伊勢5 - 3 宇治今在家町 1.8%)、変動率ゼロの地点は、津市に1地点(津5 - 16 上浜町)、四日市市に1地点(四日市5 - 1 諏訪栄町)あった。

少子高齢化や過疎化による需要の減少を背景に、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。