

## 価格順位表 住宅地

はマイナスを示す(単位:円/㎡、%)

| 基準地番号    | 基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地) |              | 基準地の1平方メートル当たりの価格(円) |         |         | 変動率(%)            |                   | 前年 | 本年 |
|----------|------------------------|--------------|----------------------|---------|---------|-------------------|-------------------|----|----|
|          | 基準地の所在及び地番             | 住居表示(仮換地)    | 20年調査価格              | 21年調査価格 | 22年調査価格 | 変動率<br>(20年・21年比) | 変動率<br>(21年・22年比) | 順位 | 順位 |
| 津 - 5    | 津市大谷町97番49             |              | 87,000               | 86,900  | 86,900  | 0.1               | 0.0               | 1  | 1  |
| 津 - 16   | 津市観音寺町字大谷766番33        |              | 85,500               | 84,400  | 84,000  | 1.3               | 0.5               | 2  | 2  |
| 桑名 - 7   | 桑名市松並町2丁目6番19          |              | 85,000               | 84,100  | 83,500  | 1.1               | 0.7               | 3  | 3  |
| 桑名 - 10  | 桑名市三栄町20番              |              | 81,000               | 80,400  | 79,700  | 0.7               | 0.9               | 4  | 4  |
| 松阪 - 2   | 松阪市殿町1291番1            |              | 80,500               | 79,500  | 78,500  | 1.2               | 1.3               | 6  | 5  |
| 桑名 - 13  | 桑名市矢田磧97番              |              | 79,000               | 78,500  | 78,000  | 0.6               | 0.6               | 7  | 6  |
| 津 - 7    | 津市浜見町字北浦770番44         |              | 79,000               | 78,000  | 77,200  | 1.3               | 1.0               | 8  | 7  |
| 伊勢 - 10  | 伊勢市岡本1丁目755番           | 岡本1 - 5 - 4  | 82,800               | 80,000  | 77,000  | 3.4               | 3.8               | 5  | 8  |
| 四日市 - 11 | 四日市市西浦2丁目422番          | 西浦2 - 5 - 20 | 78,500               | 77,300  | 76,600  | 1.5               | 0.9               | 9  | 9  |
| 四日市 - 18 | 四日市市堀木2丁目331番          | 堀木2 - 14 - 2 | 70,500               | 69,500  | 68,900  | 1.4               | 0.9               | 10 | 10 |

## 価格順位表 商業地

はマイナスを示す(単位:円/m<sup>2</sup>、%)

| 基準地番号     | 基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地) |               | 基準地の1平方メートル当たりの価格(円) |         |         | 変動率(%)            |                   | 前年 | 本年 |
|-----------|------------------------|---------------|----------------------|---------|---------|-------------------|-------------------|----|----|
|           | 基準地の所在及び地番             | 住居表示(仮換地)     | 20年調査価格              | 21年調査価格 | 22年調査価格 | 変動率<br>(20年・21年比) | 変動率<br>(21年・22年比) | 順位 | 順位 |
| 桑名 5 - 1  | 桑名市寿町2丁目10番外           |               | 233,000              | 226,000 | 222,000 | 3.0               | 1.8               | 1  | 1  |
| 四日市 5 - 5 | 四日市市鵜の森1丁目9番外          | 鵜の森1 - 2 - 19 | 218,000              | 212,000 | 209,000 | 2.8               | 1.4               | 2  | 2  |
| 津 5 - 6   | 津市栄町2丁目380番            |               |                      | 141,000 | 140,000 |                   | 0.7               | 4  | 3  |
| 津 5 - 9   | 津市東丸之内269番外            | 東丸之内21 - 4    | 157,000              | 145,000 | 139,000 | 7.6               | 4.1               | 3  | 4  |
| 津 5 - 1   | 津市広明町364番              |               | 138,000              | 134,000 | 134,000 | 2.9               | 0.0               | 5  | 5  |
| 四日市 5 - 4 | 四日市市鵜の森2丁目943番         | 鵜の森2 - 1 - 19 | 135,000              | 130,000 | 127,000 | 3.7               | 2.3               | 6  | 6  |
| 桑名 5 - 5  | 桑名市中央町4丁目16番2          |               | 131,000              | 127,000 | 124,000 | 3.1               | 2.4               | 7  | 7  |
| 松阪 5 - 4  | 松阪市京町1区13番4            |               | 116,000              | 113,000 | 111,000 | 2.6               | 1.8               | 8  | 8  |
| 津 5 - 7   | 津市羽所町543番外             |               | 120,000              | 111,000 | 108,000 | 7.5               | 2.7               | 9  | 9  |
| 四日市 5 - 9 | 四日市市三栄町59番             | 三栄町3 - 15     | 108,000              | 104,000 | 102,000 | 3.7               | 1.9               | 10 | 10 |

### 最高価格地の概要について

(住宅地)

平成22年地価調査住宅地の最高価格地は、津市大谷町97番49(津-5)である。

同地は、昭和57年に基準地として選定され、各年の価格等は、次のとおりである。

| 年     | 価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 累積変動率<br>(%) | 順位 |
|-------|-------------|------------|--------------|----|
| 昭和 57 | 70,500      | -          | -            | 3  |
| 58    | 74,000      | 5.0        | 105.0        | 3  |
| 59    | 77,500      | 4.7        | 109.9        | 4  |
| 60    | 80,400      | 3.7        | 114.0        | 6  |
| 61    | 82,500      | 2.6        | 117.0        | 6  |
| 62    | 87,300      | 5.8        | 123.8        | 5  |
| 63    | 90,000      | 3.1        | 127.7        | 5  |
| 平成 1  | 94,600      | 5.1        | 134.2        | 12 |
| 2     | 105,000     | 11.0       | 148.9        | 20 |
| 3     | 125,000     | 19.0       | 177.3        | 21 |
| 4     | 128,000     | 2.4        | 181.6        | 17 |
| 5     | 128,000     | 0.0        | 181.6        | 13 |
| 6     | 128,000     | 0.0        | 181.6        | 12 |
| 7     | 125,000     | 2.3        | 177.3        | 10 |
| 8     | 123,000     | 1.6        | 174.5        | 8  |
| 9     | 123,000     | 0.0        | 174.5        | 8  |
| 10    | 122,000     | 0.8        | 173.0        | 7  |
| 11    | 118,000     | 3.3        | 167.4        | 6  |
| 12    | 111,000     | 5.9        | 157.4        | 5  |
| 13    | 104,000     | 6.3        | 147.5        | 7  |
| 14    | 100,000     | 3.8        | 141.8        | 6  |
| 15    | 96,000      | 4.0        | 136.2        | 3  |
| 16    | 91,000      | 5.2        | 129.1        | 3  |
| 17    | 87,200      | 4.2        | 123.7        | 2  |
| 18    | 85,400      | 2.1        | 121.1        | 1  |
| 19    | 86,200      | 0.9        | 122.3        | 1  |
| 20    | 87,000      | 0.9        | 123.4        | 1  |
| 21    | 86,900      | 0.1        | 123.3        | 1  |
| 22    | 86,900      | 0.0        | 123.3        | 1  |

### 最高価格地の概要について

(商業地)

平成22年地価調査商業地の最高価格地は、桑名市寿町2丁目10番外(桑名信用金庫駅前支店)(桑名5 - 1)である。

同地は、平成3年に基準地として選定され、各年の価格等は、次のとおりである。

| 年    | 価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 変動率<br>(%) | 累積変動率<br>(%) | 順位 |
|------|---------------------------|------------|--------------|----|
| 平成 3 | 1,000,000                 | -          | -            | 5  |
| 4    | 950,000                   | 5.0        | 95.0         | 5  |
| 5    | 910,000                   | 4.2        | 91.0         | 4  |
| 6    | 800,000                   | 12.1       | 80.0         | 4  |
| 7    | 700,000                   | 12.5       | 70.0         | 4  |
| 8    | 600,000                   | 14.3       | 60.0         | 4  |
| 9    | 480,000                   | 20.0       | 48.0         | 5  |
| 10   | 350,000                   | 27.1       | 35.0         | 8  |
| 11   | 333,000                   | 4.9        | 33.3         | 5  |
| 12   | 328,000                   | 1.5        | 32.8         | 3  |
| 13   | 310,000                   | 5.5        | 31.0         | 3  |
| 14   | 282,000                   | 9.0        | 28.2         | 3  |
| 15   | 259,000                   | 8.2        | 25.9         | 2  |
| 16   | 241,000                   | 6.9        | 24.1         | 1  |
| 17   | 226,000                   | 6.2        | 22.6         | 1  |
| 18   | 226,000                   | 0.0        | 22.6         | 1  |
| 19   | 230,000                   | 1.8        | 23.0         | 1  |
| 20   | 233,000                   | 1.3        | 23.3         | 1  |
| 21   | 226,000                   | 3.0        | 22.6         | 1  |
| 22   | 222,000                   | 1.8        | 22.2         | 1  |

基準地上昇率高順位表

変動率ゼロ以上の順位表 住宅地

| 基準地番号  | 基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地) |           | 基準地の1平方メートル当たりの価格(円) |         |         | 変動率(%)        |               | 本年順位 | 変動要因   |
|--------|------------------------|-----------|----------------------|---------|---------|---------------|---------------|------|--|
|        | 基準地の所在及び地番             | 住居表示(仮換地) | 20年調査価格              | 21年調査価格 | 22年調査価格 | 変動率(20年・21年比) | 変動率(21年・22年比) |      |  |
| 津 - 5  | 津市大谷町97番49             |           | 87,000               | 86,900  | 86,900  | 0.1           | 0.0           | 1    | 津駅西の良質な地域利便環境基盤を示す範囲の専用住宅地域において、大谷町近隣の新設分譲型宅地の売れ行きも強く、地域一帯の根強い需要サポート力に支えられている。 |
| 熊野 - 1 | 熊野市紀和町大栗須字上地194番       |           | 1,900                | 1,880   | 1,880   | 1.1           | 0.0           | 1    | 宅地の価格水準としてはほぼ底値と思われるレベルまで下落しているため。   |

変動率ゼロ以上の順位表 商業地

| 基準地番号    | 基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地) |                | 基準地の1平方メートル当たりの価格(円) |         |         | 変動率(%)        |               | 本年順位 | 変動要因  |
|----------|------------------------|----------------|----------------------|---------|---------|---------------|---------------|------|---|
|          | 基準地の所在及び地番             | 住居表示(仮換地)      | 20年調査価格              | 21年調査価格 | 22年調査価格 | 変動率(20年・21年比) | 変動率(21年・22年比) |      |   |
| 伊勢 5 - 4 | 伊勢市宇治浦田1丁目119番14       | 宇治浦田1 - 9 - 17 | 76,000               | 76,000  | 77,000  | 0.0           | 1.3           | 1    | 平成25年の式年遷宮のPR効果や高速道路料金割引措置等で伊勢神宮への参拝者が急増しており、基準地周辺の繁華性・収益力が向上していると考えられる。        |
| 津 5 - 1  | 津市広明町364番              |                | 138,000              | 134,000 | 134,000 | 2.9           | 0.0           | 2    | 元々良好な背後地を有する駅前広場であったが、近年の津駅前への商業集積の進展に伴う影響などが認められる。                             |
| 松阪 5 - 6 | 松阪市嬉野中川新町1丁目8番         |                | 87,000               | 87,000  | 87,000  | 0.0           | 0.0           | 2    | 景気低迷の影響で客単価の下落が懸念されるものの、伊勢中川駅周辺の土地区画整理事業区域は依然として人気が高く、人口流入が続いており商業性は安定的に推移している。 |

基準地下落率高順位表

マイナス変動率順位表 住宅地

| 基準地番号   | 基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地) |                | 基準地の1平方メートル当たりの価格(円) |         |         | 変動率(%)        |               | 本年順位 | 変動要因   |
|---------|------------------------|----------------|----------------------|---------|---------|---------------|---------------|------|--|
|         | 基準地の所在及び地番             | 住居表示(仮換地)      | 20年調査価格              | 21年調査価格 | 22年調査価格 | 変動率(20年・21年比) | 変動率(21年・22年比) |      |  |
| 松阪 - 21 | 松阪市飯南町横野字殿垣内195番1      |                | 19,000               | 17,500  | 16,200  | 7.9           | 7.4           | 1    | 過疎化を呈する山間国道沿いで住宅地には向かず、今更商業用途も考え難い立地につき空家が目立つ等これまでの優位性が急速に失われている。                  |
| 志摩 - 1  | 志摩市浜島町浜島字出湯3119番       |                | 33,000               | 31,000  | 29,000  | 6.1           | 6.5           | 2    | 周辺人口の減少に加え、宅地需要の高い阿児町鶴方方面に比べて、相対的に宅地需要は低く、地価の下落傾向が強いものと見られる。                       |
| 伊賀 - 20 | 伊賀市阿保字沢代214番23         |                | 31,000               | 29,500  | 27,700  | 4.8           | 6.1           | 3    | 人口の高齢化に加えて、市町村合併に伴う旧青山町中心部の空洞化が進行し、住宅地の需要も見込みにくくなってきている。                           |
| 鈴鹿 - 12 | 鈴鹿市東磯山3丁目1758番103      | 東磯山3 - 33 - 23 | 43,300               | 40,500  | 38,200  | 6.5           | 5.7           | 4    | 団地開発後30年以上経過し、少子高齢化や、町並みの旧式化が大幅に進んでおり、需要者の選好性の低下が継続している。                           |
| 伊賀 - 21 | 伊賀市青山羽根字中嶋276番外        |                | 18,500               | 17,700  | 16,700  | 4.3           | 5.6           | 5    | 人口の高齢化及び過疎化の進行に加えて、市町村合併に伴う旧青山町中心部の空洞化が進行し、住宅地の需要も見込みにくくなっている。                     |
| 伊賀 - 8  | 伊賀市希望ヶ丘西4丁目4291番152    | 希望ヶ丘西4 - 3 - 6 | 13,400               | 12,500  | 11,800  | 6.7           | 5.6           | 6    | 割安感のある市街地方面と比較して、生活利便性の劣る基準地のような郊外住宅団地への需要は相対的に低下し、低廉な取引も目立つなど地価下落の傾向が強い。          |
| 志摩 - 11 | 志摩市阿児町神明字寺川原764番154    |                | 15,300               | 14,500  | 13,700  | 5.2           | 5.5           | 7    | 別荘地は贅沢品の最たるものとしてこの経済環境の厳しい折需要は極端に減少しているところに企業は処分を急いでいるので、安値取引が横行し安値が安値を呼ぶ結果となっている。 |
| 伊賀 - 18 | 伊賀市阿保字西法花寺628番3        |                | 27,000               | 25,600  | 24,200  | 5.2           | 5.5           | 8    | 市街地から離れた地域であり、人口減少及び高齢化が進んだため、宅地需要は弱く地価下落が鮮明となった。                                  |
| 松阪 - 20 | 松阪市中道町字土井450番13        |                | 40,500               | 37,000  | 35,000  | 8.6           | 5.4           | 9    | 住宅地として利便性、環境面に優るものがないこと、供給過多であること、原価は比較的安いことから廉価が一番のキャッチフレーズとなるので、価格は低迷状態にある。      |
| 伊賀 - 14 | 伊賀市阿山ハイツ1440番6         |                | 14,500               | 13,700  | 13,000  | 5.5           | 5.1           | 10   | 居住者の高齢化等により潜在的な売り希望者が多く、また主たる需要者と思われる地元企業関係者の雇用が引き続き不安定であり、需給バランスの改善が見込めないため。      |

## マイナス変動率順位表 商業地

| 基準地番号      | 基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地) |              | 基準地の1平方メートル当たりの価格(円) |         |         | 変動率(%)        |               | 本年順位 | 変動要因  |
|------------|------------------------|--------------|----------------------|---------|---------|---------------|---------------|------|---|
|            | 基準地の所在及び地番             | 住居表示(仮換地)    | 20年調査価格              | 21年調査価格 | 22年調査価格 | 変動率(20年・21年比) | 変動率(21年・22年比) |      |   |
| 鳥羽 5 - 2   | 鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外        | 鳥羽3 - 15 - 9 | 56,000               | 54,300  | 50,000  | 3.0           | 7.9           | 1    | 繁華性は年々低下しており、店舗が取壊され戸建住宅に代わる例も多く住宅移行地的な傾向が強まっているため。                               |
| * 伊賀 5 - 2 | 伊賀市上野東町2968番           |              | 81,300               | 77,400  | 71,600  | 4.8           | 7.5           | 2    | 駅前再開発の動向等、中心商業地の将来性が不透明な状況から、東町商業地の収益性改善が窺えない地域停滞が大きい。                            |
| 伊賀 5 - 5   | 伊賀市阿保字東法花寺1328番1       |              | 39,500               | 36,700  | 34,200  | 7.1           | 6.8           | 3    | 周辺の過疎化が進行し、また市町村合併による旧青山町中心部の機能移転による地位低下が、高齢化・後継者難が進行している商店街衰退に拍車をかけ続けている。        |
| 大紀 5 - 1   | 度会郡大紀町滝原字中阪本233番1外     |              | 19,200               | 18,500  | 17,500  | 3.6           | 5.4           | 4    | 近畿自動車道紀勢線「紀勢大内山IC」の開通に伴い、国道42号の顧客の交通量が減少したことによる商業性の低下が見られる。                       |
| 名張 5 - 2   | 名張市朝日町1361番3外          |              | 74,000               | 70,000  | 66,300  | 5.4           | 5.3           | 5    | 希中央やその周辺の新興商業地は繁華性が上向く反面、当該地域を含む旧来の市街地の商業地は衰退傾向にある。                               |
| 尾鷲 5 - 2   | 尾鷲市栄町256番3             | 栄町5 - 26     | 54,000               | 51,500  | 48,800  | 4.6           | 5.2           | 6    | 市内人口の減少や大型店舗等への客足流出に歯止めがかからず商業繁華性の衰退傾向が顕著である。                                     |
| 津 5 - 2    | 津市大門178番               | 大門4 - 5      | 111,000              | 103,000 | 97,700  | 7.2           | 5.1           | 7    | 周辺の商業ビルの稼働率、土地の利用形態等に劇的な変化は見られないが、賃料水準の下落傾向が認められ、また津駅前への事務所移転の動機付けが強いため。          |
| 大台 5 - 1   | 多気郡大台町佐原字上中通772番3外     |              | 43,100               | 40,900  | 38,800  | 5.1           | 5.1           | 8    | 紀勢自動車道の紀勢大内山ICへの延伸による顧客の減少、繁華なのは一部だけで大部分は集客困難につき商業立地としての魅力は大幅に低下している。             |
| 松阪 5 - 7   | 松阪市曽原町字靴屋840番          |              | 45,400               | 43,100  | 40,900  | 5.1           | 5.1           | 9    | 津と松阪間の単なる通過地点となっていて顧客の確保に難があること、準工業的用途やパチンコ店跡地がかなり介在し繁華性がないことから商業立地としての魅力は低下している。 |
| 名張 5 - 3   | 名張市夏見字浅尾86番3外          |              | 94,000               | 89,300  | 84,800  | 5.0           | 5.0           | 10   | 同市の代表的な商業地域であるが、店舗の入れ替りも頻繁。住宅地に隣接する新しい商業地域等との比較で、競争力の低下が認められる。                    |