

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)	21年調査価格	22年調査価格	23年調査価格	変動率(21年・22年比)	変動率(22年・23年比)		
松阪 - 21	松阪市飯南町横野字殿垣内195番1		17,500	16,200	15,000	7.4	7.4	1	過疎化、高齢化が進行する山間農家集落内の歩道もない旧態依然とした国道沿いにつき住宅地にも商業地にも向かないことから空家が目立つ等市場性低下が顕著である。
尾鷲 - 3	尾鷲市三木里町字里298番		19,600	18,700	17,500	4.6	6.4	2	過疎化が深刻で外部からの流入はほとんどなく、高齢者が非常に多く限界集落となっており地価下落に歯止めがかからない状態が続いている。
尾鷲 - 1	尾鷲市大字天満浦字脇ノ浜1604番1		22,800	21,800	20,500	4.4	6.0	3	尾鷲港に直面しており元来から津波懸念のある集落地域で、土地需要者の嗜好性が低い状態が続いている。
鈴鹿 - 12	鈴鹿市東磯山3丁目1758番103	東磯山3 - 33 - 23	40,500	38,200	36,000	5.7	5.8	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、需要者の嗜好性の低下が継続している。震災後はハザードマップによる津波危険地帯は敬遠される傾向が強まった。
松阪 - 20	松阪市中道町字土井450番13		37,000	35,000	33,000	5.4	5.7	5	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、原価は低いことから廉価が一番のセールスポイントになるので地価の低迷が続いている。
伊勢 - 5	伊勢市神社港字北小路94番外		37,000	35,500	33,500	4.1	5.6	6	伊勢市街地辺縁部に位置する漁村集落で生活利便性がやや低く、中心市街地の地価下落で土地需要は市中心部に移行しており相対的に基準地周辺の地価低迷が顕在化している。
* 尾鷲 - 4	尾鷲市小川東町722番9	小川東町20 - 8	37,500	35,700	33,700	4.8	5.6	7	行き止まりや街路狭小なところが多く雑然とした区画配置でやや低地帯にある地域で、土地需要者に選好されにくい状態が続いている。
伊賀 - 21	伊賀市青山羽根字中嶋276番外		17,700	16,700	15,800	5.6	5.4	8	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きている。
伊賀 - 14	伊賀市阿山ハイツ1440番6		13,700	13,000	12,300	5.1	5.4	9	団地の高齢化等により潜在的な売り希望者が多く、また宅地品等・団地内の道路の劣化もみられ、伊賀地域内での競争力は低下している。
志摩 - 3	志摩市磯部町坂崎字里1180番		13,700	13,100	12,400	4.4	5.3	10	過疎化、高齢化が進む既存集落地域につき元々宅地需要は乏しいことに加えて海岸沿い低地帯につき津波の懸念が意識される様になったので地価は一段と落ち込んでいる。

## 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)	21年調査価格	22年調査価格	23年調査価格	変動率(21年・22年比)	変動率(22年・23年比)		
鳥羽 5 - 2	鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外	鳥羽3 - 15 - 9	54,300	50,000	46,000	7.9	8.0	1	かつては近隣商業地域として繁華性もあったが、近年は閉店した店舗も目立ち、店舗が取り壊されて戸建住宅にかわる例も多く、繁華性は年々低下し住宅移行地的な傾向が強まっているため。
尾鷲 5 - 2	尾鷲市栄町256番3	栄町5 - 26	51,500	48,800	45,800	5.2	6.1	2	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、依然として空店舗が多く他用途への転用も困難で商業性の衰退が顕著である。
伊賀 5 - 5	伊賀市阿保字東法花寺1328番1		36,700	34,200	32,100	6.8	6.1	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掛け続けている。
松阪 5 - 1	松阪市新町918番		78,000	74,500	70,000	4.5	6.0	4	郊外大型店舗への客足流出が続いており、歩行者の通行量も少なく空店舗が多いため繁華性の低下が顕著であり、地価下落が続いている。
志摩 5 - 1	志摩市浜島町浜島字岩崎1782番7外		32,000	30,500	28,700	4.7	5.9	5	観光客や背後地人口の減少、阿児町鶴方地区の商業地域への顧客流出により、収益性が低下している。
* 松阪 5 - 4	松阪市京町1区13番4		113,000	111,000	105,000	1.8	5.4	6	国道42号沿線で利便性は高いが、景気低迷と景気回復の鈍化により、規模の大きい高額物件を中心として有効需要が減退している。
大台 5 - 1	多気郡大台町佐原字上中通772番3外		40,900	38,800	36,800	5.1	5.2	7	背後地の過疎化、高齢化の進行や高速道の延伸による顧客の減少、賑わっているのは2、3の大型店だけで他には流れないことから単なる通過地点としての様相が強まっている。
伊賀 5 - 3	伊賀市上野愛宕町1895番1外		59,100	56,400	53,500	4.6	5.1	8	旧市街地中心部において人口減少や高齢化が進んでいるとともに、駅前再開発の先行きも不透明であることから、商業地の衰退に歯止めがかからない状態が続いている。
志摩 5 - 4	志摩市阿児町鶴方字瀬戸ノ田2009番4		42,000	40,500	38,500	3.6	4.9	9	郊外の大型店舗への顧客の流出、閉店等による店舗数の減少から、繁華性及び収益性が低下している。
* 伊賀 5 - 2	伊賀市上野東町2968番		77,400	71,600	68,100	7.5	4.9	10	銀座通りに続く日常買い回り利便の近隣商業地であって、遅々として進まない再開発の動向及び店舗業態の旧態陳腐化から集客流動性の改善も見込めない。