

### (3) 地域別の状況

地域別・市町別の平均価格及び平均変動率の詳細は、30頁～31頁の表を参照。

#### ア 北勢地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、49,200円/㎡であり、県平均価格の45,100円/㎡を上回っている。市町別では、桑名市の57,900円/㎡が最も高く、これに四日市市の51,600円/㎡、朝日町の50,200円/㎡が続いている。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は1.7%であり、県平均変動率の2.1%より下落率が小さい。市町別では、亀山市と鈴鹿市で2.2%と下落率が大きく、川越町で1.4%と下落率が小さい。桑名市、四日市市を中心に、下落率の縮小傾向が顕著に見られ、下落率1%台の市町が多く見られた。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、79,600円/㎡であり、県平均価格の77,900円/㎡を上回っている。市町別では、四日市市の89,600円/㎡が最も高い。

また当地域全体の商業地の平均変動率は2.2%であり、県平均変動率の2.7%より下落率が小さい。市町別では、川越町と四日市市で1.5%と下落率が小さく、亀山市及び鈴鹿市で3.7%と下落率が大きい。地価下落は継続しているものの、四日市市を中心に下落率は縮小傾向であった。

#### イ 中南勢地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、45,400円/㎡であり、県平均価格の45,100円/㎡を上回っている。市町別では、津市の47,100円/㎡が最も高く、松阪市の45,400円/㎡がこれに続いている。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は2.0%であり、県平均変動率2.1%より下落率が小さい。市町別では、津市1.7%、松阪市2.5%などとなっている。津市は下落率が縮小し1%台になったが、松阪市の下落率はほぼ横ばいだった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、88,200円/㎡であり、県平均価格の77,900円/㎡を上回っている。市町別では、津市98,900円/㎡、松阪市76,300円/㎡などとなっている。

また、当地域全体の商業地の平均変動率は2.7%であり、県平均変動率と同じ値である。市町別では、津市2.2%、松阪市3.5%などとなっている。津市では地価下落率は縮小傾向にあるが、明和町、多気町、松阪市は下落率が拡大した。

#### ウ 伊勢志摩地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、33,600円/㎡であり、県平均価格の45,100円/㎡を下回っ

ている。市町別では、伊勢市の45,600円/㎡が最も高く、これに鳥羽市の30,900円/㎡が続いている。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は 3.3%であり、県平均変動率の 2.1%より下落率が高い。市町別では、志摩市で 4.2%と下落率が最も大きい。志摩市の下落率は拡大し、伊勢市、鳥羽市については下落率が若干縮小した。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、67,900円/㎡であり、県平均価格の77,900円/㎡を下回っている。市町別では、伊勢市の99,900円/㎡が最も高く、これに鳥羽市の47,300円/㎡がこれに続いている。

また、当地域全体の商業地の平均変動率は、 3.4%であり、県平均変動率の 2.7%より下落率が高い。市町別では志摩市で 4.7%と下落率が最も大きい。  
全体としては地価下落率はほぼ横ばいだった(若干縮小した)。

## エ 伊賀地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、33,300円/㎡であり、県平均価格の45,100円/㎡を下回っている。市町別では、名張市32,600円/㎡、伊賀市33,500円/㎡である。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は 2.9%であり、県平均変動率の 2.1%より下落率が高い。市町別にみると、名張市 3.2%、伊賀市 2.8%となっている。  
全般的に地価下落率は縮小傾向であった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、61,500円/㎡であり、県平均価格の77,900円/㎡を下回っている。市町別では、名張市80,900円/㎡、伊賀市56,000円/㎡である。

また当地域全体の商業地の平均変動率は 3.5%であり、県平均変動率の 2.7%より下落率が高い。市町別にみると、名張市 4.2%、伊賀市 3.4%となっているが、地価下落率は縮小傾向であった。

## オ 東紀州地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、33,300円/㎡であり、県平均価格の45,100円/㎡を下回っている。市町別では、尾鷲市の39,100円/㎡が最も高く、これに熊野市の37,400円/㎡が続いている。

また当地域全体の住宅地の平均変動率は 2.8%であり、県平均変動率の 2.1%より下落率が高い。市町別では、尾鷲市で 3.0%と下落率が最も大きい。熊野市、御浜町、紀北町では下落率が拡大した。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、66,800円/㎡であり、県平均価格の77,900円/㎡を

下回っている。市町別では、尾鷲市69,300円/m<sup>2</sup>、熊野市64,400円/m<sup>2</sup>となっている。

また、当地域全体の商業地の平均変動率は、3.8%であり、県平均変動率の2.7%より下落率が高い。市町別では、尾鷲市4.1%、熊野市3.4%となっており下落率が拡大した。

## カ まとめ

住宅地については、全体として郊外宅地や分譲マンション等の供給過剰感が強いため、引き続き下落傾向であるが、県内経済情勢の一部持ち直しもあり、下落率は縮小した。特に、名古屋通勤圏である北勢地域の比較的地価の高い地域や津駅に比較的近い住宅地域などの選好性の高い地域では、横ばいあるいは低い下落率となった。

上昇地点はないものの、津市の1地点と伊賀市の1地点で、変動率がゼロとなっている。津市の地点は、津駅西方の優良住宅地で堅調な需要がある地点であり、伊賀市の地点は、住環境が充実し市内の代表的な住宅地域に発展してきた地域で底堅い需要がある地点である。

商業地については、郊外型大型店舗の影響による中心商業地の地位低下の継続などの影響により、引き続き地価は下落しているが、県内経済情勢の一部持ち直しもあり、全体としては下落率は縮小した。

上昇地点はないものの、津市の2地点で、変動率がゼロとなっている。1つは、津駅前で利便性が高く飲食店を中心に集客力があり、新築ビルの立地計画が進捗する等需要のある地域にあり、もう1地点も津駅東口にほど近く、土地区画整理事業の進捗とともに建物の建て替えや供給処理施設の整備が進んでいる地域にある。

北勢地域では、名古屋圏の回復基調や中心商業地及び幹線道路沿いにおける一定の需要により下落率は小さくなった。

中南勢地域では、景気回復の実感にまだ乏しく既存商業地域は依然厳しい状況下であり、おおむね縮小傾向にあるものの下落が継続した。中心商業地の下落はピークを脱した感もあるが収益性の格差が認められる。

伊勢志摩地域では、伊勢神宮を主体とする観光客が増加傾向にあり、局所的に伊勢神宮内宮前のおはらい町、おかげ横丁の来訪客、店舗売上等が好調を維持しているが、中心商業地の空洞化、過疎化・高齢化等により依然として南部ほど地価下落が大きかった。

伊賀地域では、大阪通勤圏の縮小が地価に影響を与えている。

東紀州地域では、高速道路の延伸に基づく観光投資が進められてきたが、継続的な観光客の伸び悩み、地域経済の低迷及び過疎化・高齢化等により、需要は相対的に弱く、既存商業地域では地価下落が下げ止まっていない。

#### (4) 価格及び変動率の高順位地点

住宅地及び商業地における標準地の価格を高額な順に並べると17頁と19頁のとおりとなる。

住宅地の最高価格地点は、7年連続して津市大谷町118番8(津-18)で、価格は、94,600円/m<sup>2</sup>である。

商業地の最高価格地点は、25年連続して四日市市諏訪栄町212番(四日市5-1)であり、価格は、352,000円/m<sup>2</sup>である。

住宅地及び商業地における標準地の価格の変動率を大きい順に並べると21頁と23頁のとおりとなる。

住宅地で上昇を示した地点はなく、変動率ゼロの地点が、津市大谷町118番8(津-18)と伊賀市ゆめが丘3丁目4番8(伊賀-14)の2地点である。

商業地で上昇を示した地点はなく、変動率ゼロの地点が、津市羽所町375番外(津5-3)と津市上浜町1丁目137番1(津5-16)の2地点である。

住宅地及び商業地における標準地の価格のマイナス変動率を大きい順に並べると25頁と27頁のとおりとなる。

住宅地で最高の下落率を示したのは、志摩市浜島町迫子字宝地2520番29(三重志摩-3)で5.9%の下落率であった。

一方、商業地で最高の下落率を示したのは、松阪市京町1区13番4(松阪5-4)で5.4%の下落率であった。

また、準工業地、工業地、調整区域内宅地等では、全地点において、変動率がマイナスとなった。