

資料 1

平成24年

## 地価調査の概要について

三重県

連絡先
地域連携部 水資源・地域プロジェクト課 土地利用グループ
Tel 059-224-2712

# 目 次

---

## 1 平成24年地価調査のあらまし (1)

- (1) 地価調査制度の概要 (1)
- (2) 基準地の地点数 (1)
- (3) 基準地の設定方法 (3)
- (4) 価格の判定 (3)

## 2 三重県の地価動向 (4)

- (1) 概 況 (4)
- (2) 住宅地の状況 (4)
- (3) 商業地の状況 (4)
- (4) その他の用途地域の状況 (4)

## 3 全国及び近接県との比較 (5)

- (1) 概 況 (5)
- (2) 住宅地の状況 (5)
- (3) 商業地の状況 (5)
- (4) 東日本大震災の被災地の状況 (6)
- (5) 地価の上昇が見られた個別地点 (6)

(資料) 用途別対前年平均変動率の推移	(7)
三重県・三大圏及び全国の地価調査平均変動率の推移(住宅地)	(8)
三重県・三大圏及び全国の地価調査累積変動率(住宅地)	(9)
三重県・三大圏及び全国の地価調査平均変動率の推移(商業地)	(10)
三重県・三大圏及び全国の地価調査累積変動率(商業地)	(11)
地域別・市町別・用途別平均価格及び変動率	(12)
価格順位表 住宅地	(14)
価格順位表 商業地	(15)
最高価格地の概要(住宅地)	(16)
最高価格地の概要(商業地)	(17)
変動率ゼロ以上の順位表	(18)
マイナス変動率順位表(住宅地)	(19)
マイナス変動率順位表(商業地)	(20)

## 4 地価調査価格表の利用についての注意 (21)

## 1 平成24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年から実施しています。

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ます。しかし、地価公示のみでは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ました。地価調査における基準地の標準価格の制度は、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な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っています。

第1表では、地価調査制度と密接な関係を有する地価公示制度を対比しています。

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20日（平成24年）	3月23日（平成24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

本年の基準地の地点数は、404地点（昨年449地点）です。

内訳は、宅地399地点、林地5地点で、用途別の内訳は、第2表のとおりです。

また、市町別の内訳は、第3表のとおりです。

第2表 基準地用途別内訳表

24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
23年度	279	5	99	18	16	26	6	449
24年度	249 (246)	4 (4)	87 (87)	18 (17)	16 (16)	25 (24)	5 (5)	404 (399)
増減数	30	1	12	0	0	1	1	45

(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	58	木曽岬町	2
四日市市	51	東員町	4
伊勢市	27	菰野町	6
松阪市	35	朝日町	3
桑名市	26	川越町	4
鈴鹿市	32	多気町	6
名張市	15	明和町	3
尾鷲市	5	大台町	6
亀山市	13	玉城町	4
鳥羽市	6	度会町	4
熊野市	6	大紀町	6
いなべ市	13	南伊勢町	5
志摩市	15	紀北町	6
伊賀市	29	御浜町	4
		紀宝町	5
市計	331	町計	68
小計		399	
林地		5	
合計		404	

(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ました。

ア 1市町当たり2地点以上。

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、5地点を設定しました。

本年は、選定替を5地点について行いました。

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す。

(4) 価格の判定

38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いました。

平成24年三重県地価調査分科会

代表幹事 駒田真人(株)マット鑑定コンサルタント) 〒515-0011 松阪市高町198-7 0598(52)5090

第1分科会幹事 九鬼精一郎(株)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  
(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)

## 2 三重県の地価動向

### (1) 概況

用途別の対前年平均変動率は、おおむね昨年と同程度の下落傾向を示した。(7頁の表)

住宅地は▲2.7%(23年▲2.7%)、商業地は▲2.8%(同▲2.9%)となり、住宅地は平成5年から20年連続、商業地は平成4年から21年連続の下落となった。

継続地点399地点のうち397地点で下落し、上昇地点は伊勢市宇治浦田(おはらい町周辺)の商業地1地点(伊勢5-4、+1.3%)のみで、横ばい地点は、津市大谷町の住宅地1地点(津-5)であった。

津波被害懸念による需要低下から、海岸沿いの住宅地の下落率が拡大傾向であり、特に南勢・東紀州方面で下落の大きい地点がみられた。

### (2) 住宅地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.7%(昨年▲2.7%)となり、20年連続して下落した。

津市大谷町「津-5」は横ばい(変動率ゼロ)だったが、その他の継続地点245箇所は地価が下落した。

平均価格は、34,200円/㎡(昨年34,900円/㎡)で、最高価格地点は、津市大谷町(津-5)の86,900円/㎡である。

県平均変動率▲2.7%に対して、市町別では、尾鷲市は▲5.7%で下落率が最大、朝日町が▲0.9%で下落率最小となった。

東日本大震災後の津波被害懸念から、沿岸低地における土地需要が落ち込み、尾鷲市三木里町「尾鷲-3」▲6.3%等、下落が大きい基準地がみられた。

尾鷲市、鳥羽市等南部地域は、地域産業が低迷し、県内でも特に少子高齢化や過疎化の進行が顕著であり、住宅地の需要が減少している。

### (3) 商業地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.8%(昨年▲2.9%)となり、21年連続して下落した。

伊勢市宇治浦田(おはらい町周辺)「伊勢5-4」が1.3%上昇したほかは、86箇所すべての継続地点で地価が下落した。

平均価格は、66,200円/㎡(昨年66,800円/㎡)で、最高価格地点は、四日市市安島1丁目(四日市5-11)の255,000円/㎡である。

県平均変動率▲2.8%に対して、市町別では、鳥羽市が▲6.2%で下落率が最大、桑名市・川越町・玉城町で▲1.4%と最も小さくなった。

鳥羽市では、基幹産業の観光・漁業が低調で、中心商業地の空洞化の進行が見られ、下落傾向が継続している。

### (4) その他の用途地域の状況

全ての地点で、地価が下落した。

### 3 全国及び近接県との比較

#### (1) 概況

今回地価調査は全国的に依然として下落したが、不動産市場の回復傾向により全国的に下落率が縮小し、上昇・横ばい地点が大幅に増えた。(上昇地点：88→658 横ばい地点863→1972,) 特に3大都市圏はその傾向が顕著だった。(上昇地点：67→428、横ばい地点558→1282)

また、半期毎に見る(地価公示との共通地点で見ると、東日本大震災の影響で23年上半期に下落率が拡大したが、その後は、半期毎に下落率は段々と縮小してきている。23年上半期から下半期、24年上半期へと段々と良くなってきている。(住宅地：▲1.3%→▲0.9%→▲0.6%、商業地：▲1.8%→▲1.2%→▲0.8%)

なお、総地点数は23年の22460地点(大震災の影響で休止した93地点を除く。)から22264地点(福島第1原発関係31地点は休止)に減少した。

#### (2) 住宅地の状況

① 全国の住宅地の平均変動率は▲2.5%(23年▲3.2%)であり、21年連続して下落したが、下落幅は縮小した。

低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあり下落率は縮小した。人口が増加した地域で下落率が小さい傾向があり、住環境良好、交通利便性の良い地点で地価が上昇した。

東京圏は大震災の影響からの回復が顕在化し、特に神奈川県横浜市や川崎市で上昇地点が増加した。

大阪圏は、下落率が縮小し、兵庫県を中心に上昇地点が増加した。

名古屋圏は、23年下半期に圏域として横ばいになり、24年上半期は上昇となった。

宮城県が東京都と並び▲0.6%で、愛知県に次ぐ下落率の低さを示し、福岡県で上昇地点が増加した。

住宅地の変動率上位(横ばい・下落1%未満)は、愛知県、宮城県、東京都、神奈川県、沖縄県、滋賀県。

三重県の平均変動率(▲2.7%)の全国順位(高位順)は、岐阜県、島根県と並んで、21位(23年14位)である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	0.0%(1位)	岐阜県	▲2.7%(21位)
静岡県	▲1.8%(13位)	奈良県	▲1.4%(8位)
滋賀県	▲0.9%(6位)	京都府	▲1.5%(10位)
大阪府	▲1.1%(7位)	和歌山県	▲4.7%(41位)

② 全国及び三大都市圏の状況との比較については、8頁～9頁のとおりである。

#### (3) 商業地の状況

① 全国の商業地の平均変動率は、▲3.1%(23年▲4.0%)であり、5年連続の下落となったが、下落幅は前年より縮小した。

オフィスは依然高い空室率だが、低下傾向が見られる地域も多い。主要都市の中心部では、賃料水準が底を打ってきたため、耐震性の優れた新築・大規模オフィスが集積している地点の地価は下げ止まってきている。

東京圏は大震災の影響からの回復が顕在化し、特に神奈川県横浜市や川崎市で上昇地点が増加した。

大阪圏は下落率が縮小し、大阪府を中心として上昇地点が増加した。

名古屋圏は、圏域としてほぼ横ばいとなった。

その他の地方では、マンション用地等の需要により滋賀県草津市、大津市及び福岡県福岡市早良区では全体で上昇となった。

商業地の変動率上位（横ばい・下落1%未満）は、愛知県、神奈川県、東京都、滋賀県、大阪府、沖縄県。

三重県の平均変動率（▲2.8%）の全国順位（高位順）は15位（23年10位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	▲0.4%（1位）	岐阜県	▲3.0%（16位）
静岡県	▲1.9%（11位）	奈良県	▲1.7%（10位）
滋賀県	▲0.9%（4位）	京都府	▲1.3%（8位）
大阪府	▲0.9%（4位）	和歌山県	▲5.5%（40位）

② 全国及び三大圏の状況との比較については、10頁～11頁のとおりである。

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地区を含む市区町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

※ 三重県では、四日市市、桑名市、いなべ市、木曾岬町、東員町、朝日町、川越町が名古屋圏に含まれる。

(4) 東日本大震災の被災地商業地の状況

福島県は、原子力災害対策特別措置法に基づく警戒区域等にある31地点の調査を休止した。

宮城県では、高台の住宅地等に対する移転需要が高まり地価が上昇した地点が見られ、石巻市、東松山市等では住宅地・商業地の全体で上昇した。岩手県でも宮古市、釜石市等では住宅地の全体で上昇した。

(5) 地価の上昇が見られた個別地点

地価が上昇・横ばいとなった特徴的要因としては、東京スカイツリー開業（東京都墨田5-14 9.8%、台東5-1 4.6%）、川崎市武蔵小杉駅周辺再開発（中原-7 4.2%、中原5-3 7.3%等）、大学キャンパス移転（足立5-5 8.6%等）、駅前の大規模商業施設開業（藤沢-9 7.5%等）、北陸新幹線開業に向けた地域振興への期待（金沢5-29 4.5%等）、名古屋市地下鉄新駅開業・国道302号開通による利便性の向上（緑-1 6.0%、天白5-3 4.9%等）、別荘地のブランド力（軽井沢-1 2.0%等）、「世界遺産登録」による観光客の増加（小笠原-3 3.4%等、小笠原5-1 3.5%）、九州新幹線全線開業・駅商業施設の開業（福岡博多5-1 5.6%等）、等である。

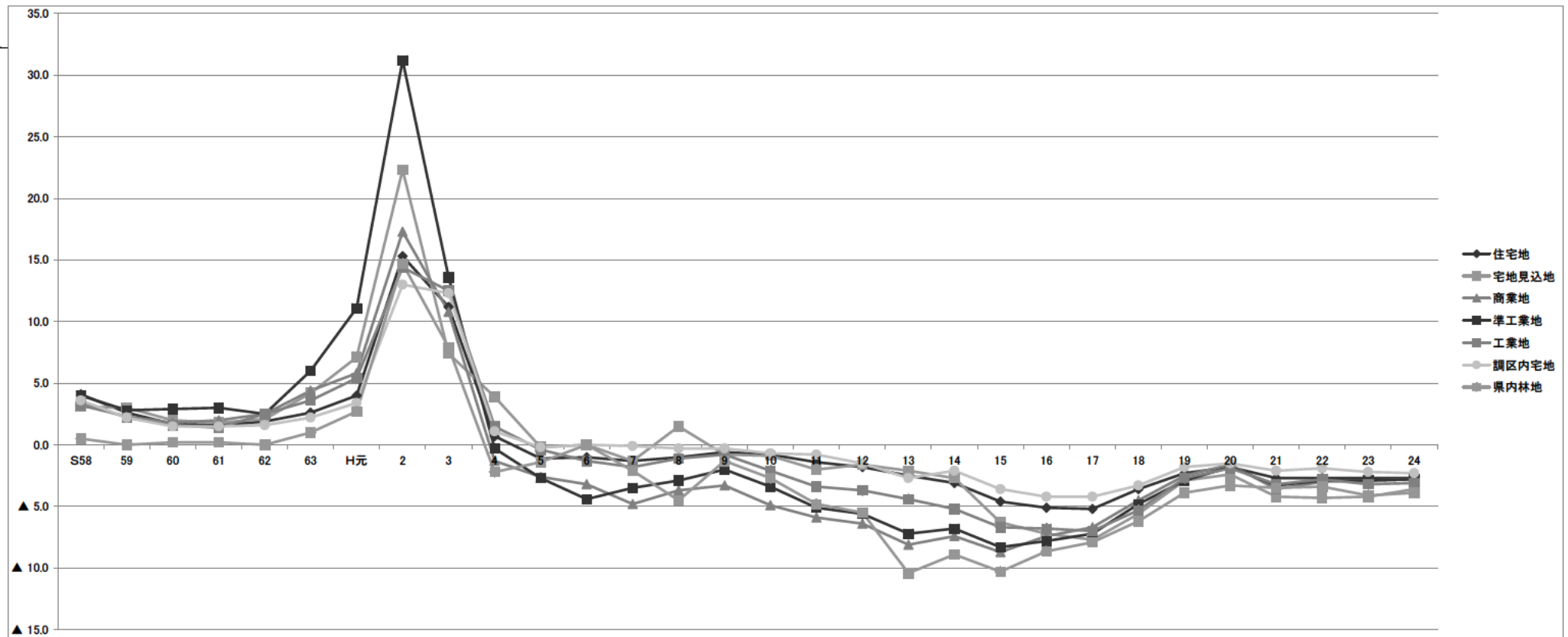


# 用途別対前年平均変動率の推移

(単位:%)

	S58	59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
住宅地	4.1	2.6	1.7	1.6	1.9	2.6	4.0	15.3	11.2	0.7	▲1.1	▲1.0	▲1.3	▲1.0	▲0.6	▲0.8	▲1.4	▲1.8	▲2.5	▲3.1	▲4.6	▲5.1	▲5.2	▲3.6	▲2.3	▲1.8	▲2.7	▲2.7	▲2.7	▲2.7
宅地見込地	3.1	3.0	2.0	1.8	2.1	4.2	7.1	22.3	7.4	3.9	▲0.2	0.0	▲1.3	1.5	▲0.8	▲0.9	▲2.0	▲1.6	▲2.1	▲2.7	▲6.3	▲7.2	▲7.7	▲5.6	▲2.9	▲2.4	▲4.2	▲4.3	▲4.2	▲3.6
商業地	3.2	2.3	1.8	2.0	2.5	4.4	5.8	17.3	10.8	▲1.3	▲2.6	▲3.2	▲4.8	▲3.7	▲3.3	▲4.9	▲5.9	▲6.4	▲8.1	▲7.4	▲8.7	▲7.4	▲6.7	▲4.5	▲2.5	▲1.6	▲3.6	▲3.0	▲2.9	▲2.8
準工業地	4.0	2.8	2.9	3.0	2.5	6.0	11.1	31.2	13.6	▲0.3	▲2.7	▲4.4	▲3.5	▲2.9	▲2.0	▲3.4	▲5.1	▲5.6	▲7.2	▲6.8	▲8.3	▲7.8	▲7.2	▲4.8	▲2.9	▲1.8	▲3.3	▲2.9	▲2.9	▲2.8
工業地	3.5	2.2	1.6	1.4	2.5	3.6	5.4	14.4	12.5	1.5	▲0.4	▲1.3	▲1.8	▲1.1	▲0.8	▲2.1	▲3.4	▲3.7	▲4.4	▲5.2	▲6.7	▲6.8	▲7.0	▲5.3	▲2.7	▲1.9	▲3.2	▲2.8	▲3.2	▲3.1
調区内宅地	3.6	2.2	1.5	1.5	1.6	2.2	3.4	13.0	12.3	1.1	▲0.2	0.0	▲0.1	▲0.3	▲0.3	▲0.7	▲0.8	▲1.5	▲2.7	▲2.1	▲3.6	▲4.2	▲4.2	▲3.3	▲1.8	▲1.5	▲2.1	▲1.9	▲2.2	▲2.3
県内林地	0.5	0.0	0.2	0.2	0.0	1.0	2.7	14.7	7.9	▲2.2	▲1.4	0.0	▲2.1	▲4.5	▲1.3	▲2.7	▲4.8	▲5.5	▲10.4	▲8.9	▲10.3	▲8.6	▲7.9	▲6.2	▲3.9	▲3.3	▲3.5	▲3.4	▲4.1	▲3.9

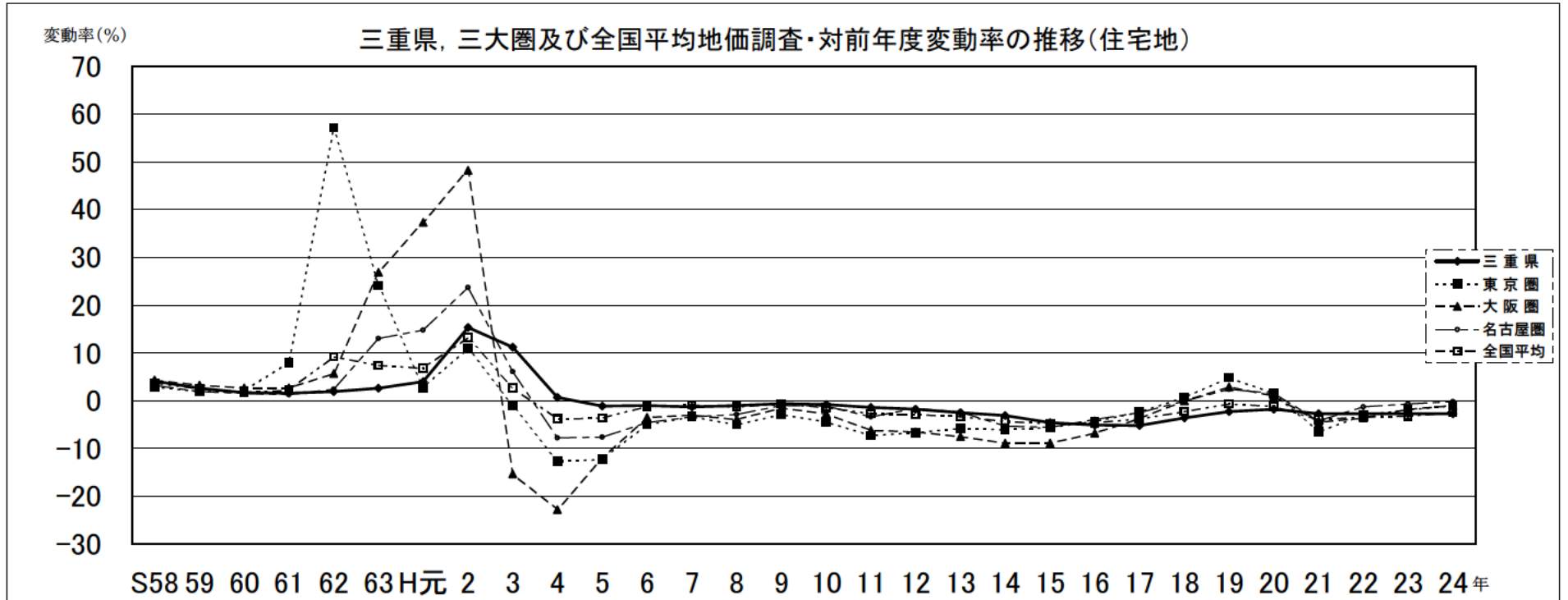
※▲印は、マイナスを表す。



三重県、三大圏及び全国平均地価調査・対前年度変動率の推移(住宅地)

(単位:%)

	S58	59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
三重県	4.1	2.6	1.7	1.6	1.9	2.6	4.0	15.3	11.2	0.7	▲1.1	▲1.0	▲1.3	▲1.0	▲0.6	▲0.8	▲1.4	▲1.8	▲2.5	▲3.1	▲4.6	▲5.1	▲5.2	▲3.6	▲2.3	▲1.8	▲2.7	▲2.7	▲2.7	▲2.7
東京圏	2.9	1.9	2.0	8.0	57.1	24.1	2.7	11.0	▲1.0	▲12.7	▲12.3	▲5.0	▲3.3	▲5.0	▲2.9	▲4.4	▲7.3	▲6.7	▲5.8	▲6.1	▲5.6	▲4.3	▲2.4	0.7	4.8	1.6	▲6.5	▲3.0	▲1.9	▲1.0
大阪圏	4.3	3.3	2.7	2.7	5.7	26.9	37.3	48.2	▲15.3	▲22.8	▲12.1	▲3.5	▲3.0	▲3.9	▲1.5	▲2.7	▲6.2	▲6.5	▲7.5	▲8.9	▲8.9	▲6.8	▲3.7	0.0	2.9	1.0	▲4.5	▲3.6	▲1.8	▲1.0
名古屋圏	3.2	1.9	1.5	1.3	2.4	13.0	14.8	23.7	6.1	▲7.8	▲7.6	▲4.6	▲3.4	▲2.9	▲1.0	▲1.1	▲3.4	▲1.6	▲2.4	▲5.3	▲5.6	▲3.9	▲2.5	▲0.1	2.4	1.5	▲4.2	▲1.3	▲0.7	▲0.2
全国平均	3.7	2.5	1.8	2.2	9.2	7.4	6.8	13.2	2.7	▲3.8	▲3.6	▲1.2	▲0.9	▲1.3	▲0.7	▲1.4	▲2.7	▲2.9	▲3.3	▲4.3	▲4.8	▲4.6	▲3.8	▲2.3	▲0.7	▲1.2	▲4.0	▲3.4	▲3.2	▲2.5

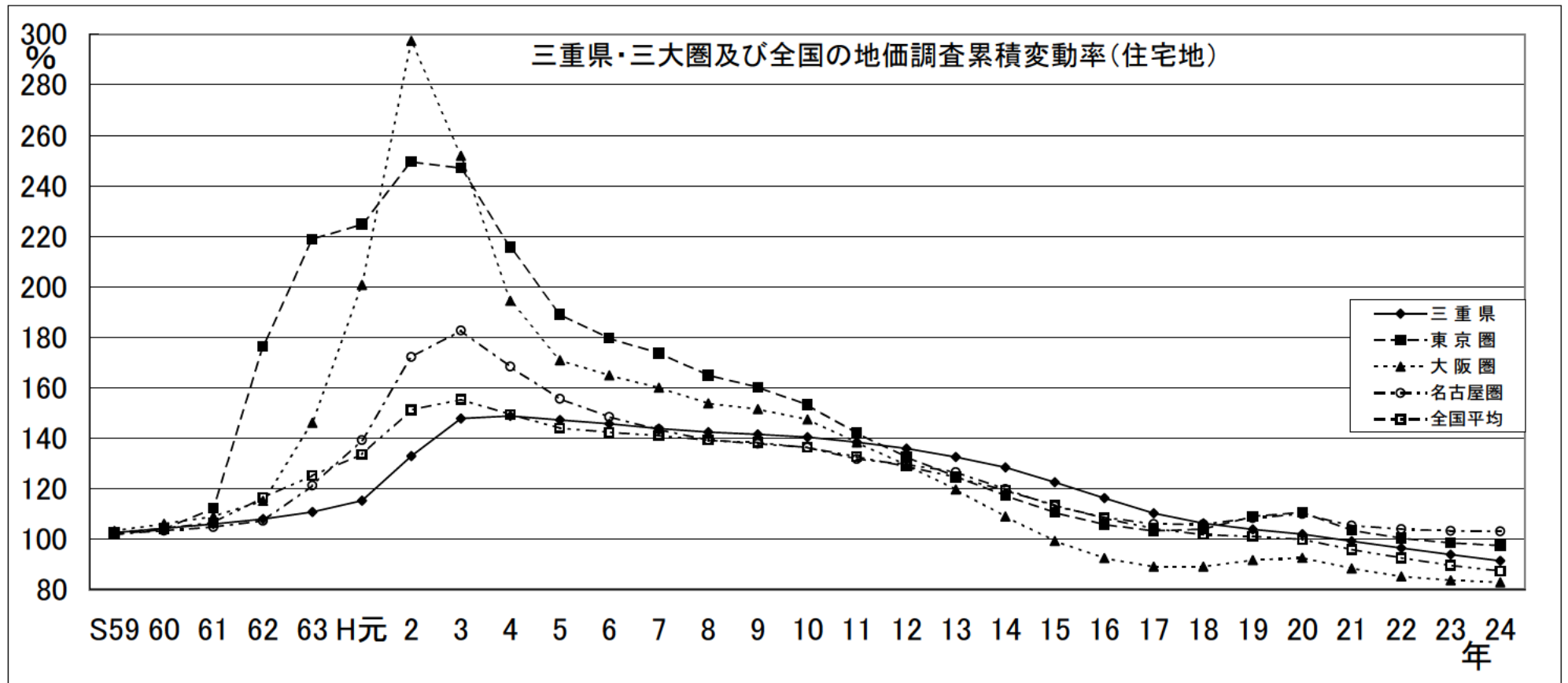


### 三重県・三大圏及び全国の地価調査累積変動率

[住宅地]

	S59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
三重県	102.6	104.3	106.0	108.0	110.8	115.3	132.9	147.8	148.8	147.2	145.7	143.8	142.4	141.5	140.4	138.4	135.9	132.5	128.4	122.5	116.3	110.3	106.3	103.9	102.0	99.2	96.5	93.9	91.4
東京圏	101.9	103.9	112.3	176.3	218.8	224.8	249.5	247.0	215.6	189.1	179.6	173.7	165.0	160.2	153.2	142.0	132.5	124.8	117.2	110.6	105.8	103.3	104.0	109.0	110.7	103.5	100.4	98.5	97.5
大阪圏	103.3	106.1	109.0	115.2	146.1	200.7	297.4	251.9	194.4	170.9	164.9	160.0	153.8	151.5	147.4	138.3	129.3	119.6	109.0	99.3	92.5	89.1	89.1	91.7	92.6	88.4	85.2	83.7	82.9
名古屋圏	101.9	103.4	104.8	107.3	121.2	139.2	172.2	182.7	168.4	155.6	148.4	143.4	139.2	137.8	136.3	131.7	129.6	126.5	119.8	113.1	108.7	106.0	105.9	108.4	110.0	105.4	104.0	103.3	103.1
全国平均	102.5	104.3	106.6	116.5	125.1	133.6	151.2	155.3	149.4	144.0	142.3	141.0	139.2	138.2	136.3	132.6	128.8	124.5	119.2	113.5	108.3	104.2	101.8	101.1	99.9	95.9	92.6	89.6	87.4

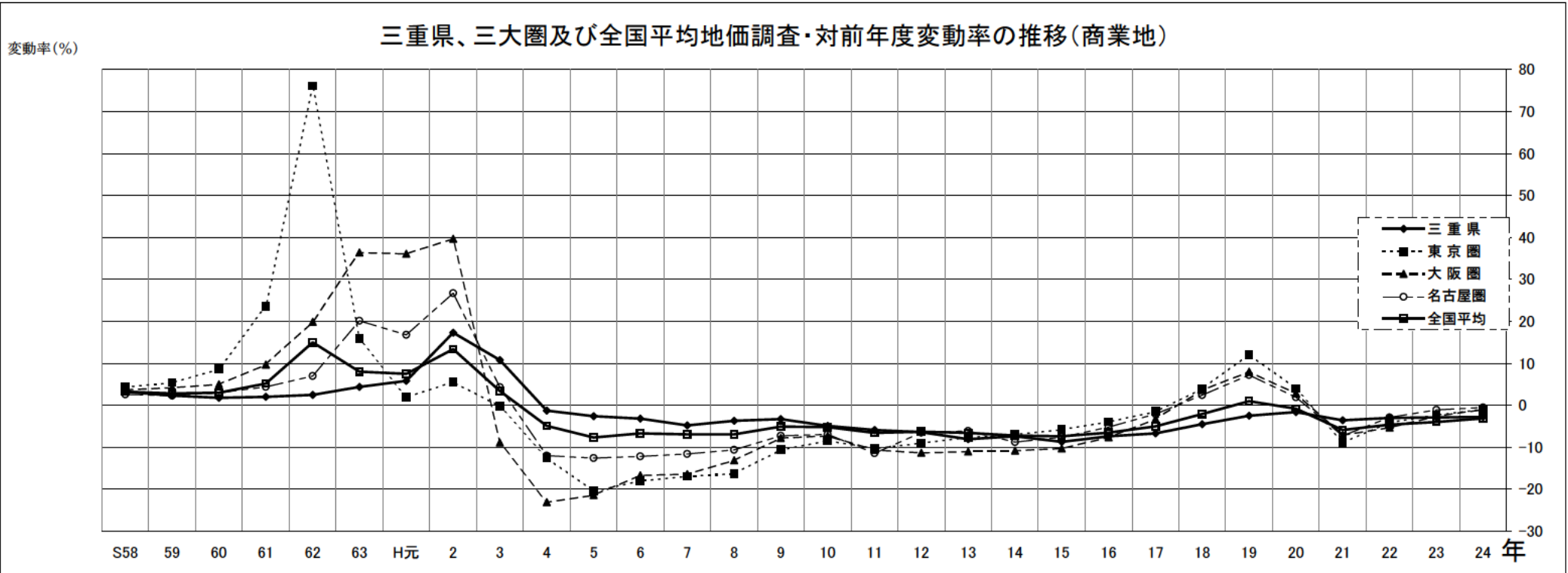
(注)累積変動率は、昭和58年を100とした変動率の累積値を示す指数である。



三重県、三大圏及び全国平均地価調査・対前年度変動率の推移(商業地)

(単位:%)

	S58	59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
三重県	3.2	2.3	1.8	2.0	2.5	4.4	5.8	17.3	10.8	▲ 1.3	▲ 2.6	▲ 3.2	▲ 4.8	▲ 3.7	▲ 3.3	▲ 4.9	▲ 5.9	▲ 6.4	▲ 8.1	▲ 7.4	▲ 8.7	▲ 7.4	▲ 6.7	▲ 4.5	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 3.6	▲ 3.0	▲ 2.9	▲ 2.8
東京圏	4.3	5.4	8.6	23.6	76.1	15.8	1.9	5.6	▲ 0.3	▲ 12.5	▲ 20.5	▲ 18.0	▲ 16.9	▲ 16.3	▲ 10.6	▲ 8.4	▲ 10.3	▲ 9.0	▲ 7.6	▲ 6.9	▲ 5.8	▲ 3.9	▲ 1.5	3.9	12.1	4.0	▲ 8.9	▲ 4.1	▲ 2.3	▲ 0.9
大阪圏	3.7	4.2	5.0	9.7	19.9	36.4	36.1	39.7	▲ 8.9	▲ 23.1	▲ 21.4	▲ 16.7	▲ 16.4	▲ 13.1	▲ 7.8	▲ 7.3	▲ 10.6	▲ 11.3	▲ 11.0	▲ 10.8	▲ 10.3	▲ 7.6	▲ 3.3	3.6	8.0	2.8	▲ 7.1	▲ 5.3	▲ 2.6	▲ 1.0
名古屋圏	2.6	2.3	3.0	4.4	7.0	20.1	16.8	26.7	4.3	▲ 12.0	▲ 12.6	▲ 12.2	▲ 11.6	▲ 10.6	▲ 7.3	▲ 6.9	▲ 11.4	▲ 6.5	▲ 6.1	▲ 8.8	▲ 7.6	▲ 5.2	▲ 2.1	2.4	7.2	1.9	▲ 7.3	▲ 2.9	▲ 1.1	▲ 0.5
全国平均	3.2	2.8	3.0	5.2	15.0	8.0	7.5	13.4	3.4	▲ 4.9	▲ 7.7	▲ 6.7	▲ 6.9	▲ 6.9	▲ 5.1	▲ 5.2	▲ 6.6	▲ 6.3	▲ 6.6	▲ 7.2	▲ 7.4	▲ 6.5	▲ 5.0	▲ 2.1	1.0	▲ 0.8	▲ 5.9	▲ 4.6	▲ 4.0	▲ 3.1

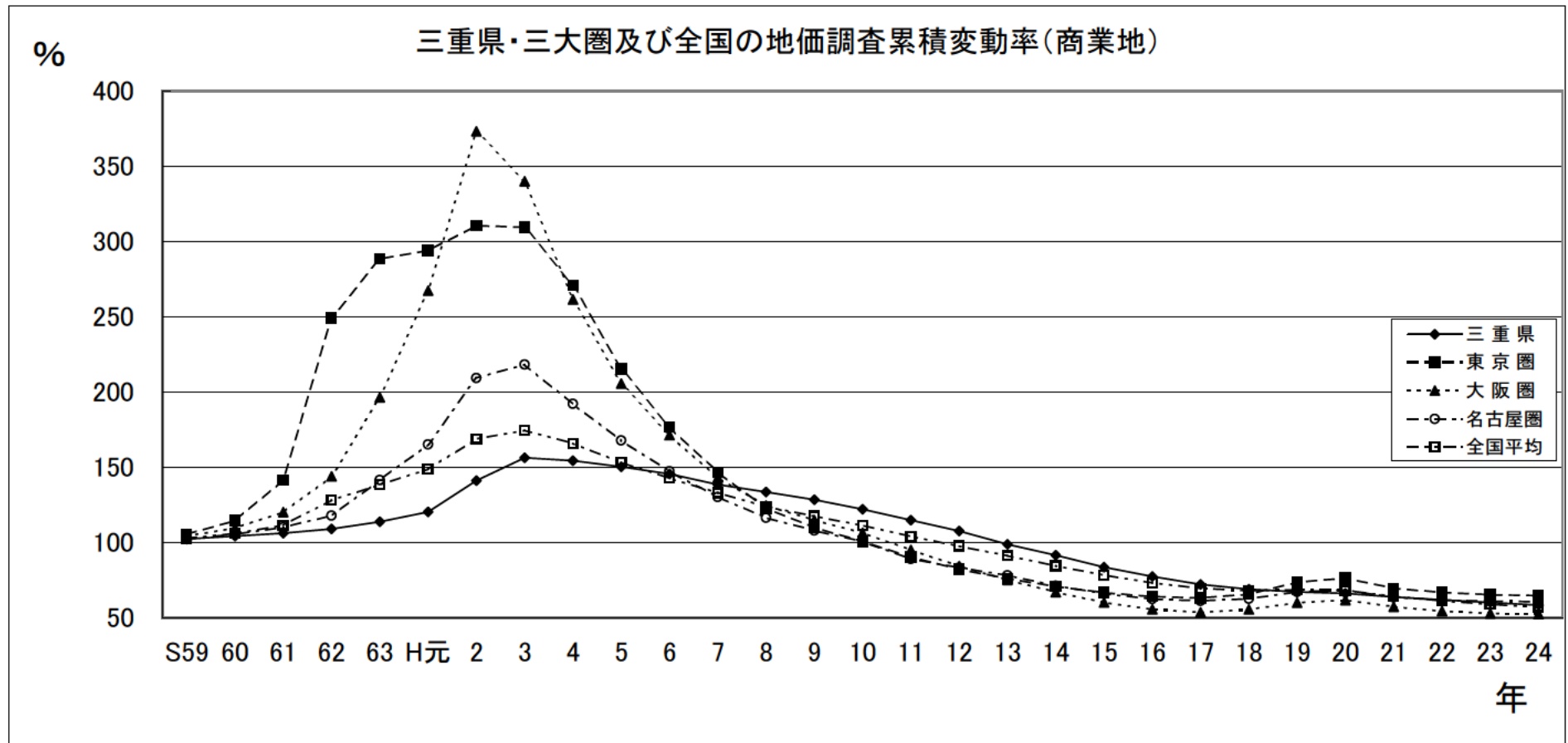


### 三重県・三大圏及び全国の地価調査累積変動率

[商業地]

	S59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
三重県	102.3	104.1	106.2	108.9	113.7	120.3	141.1	156.3	154.3	150.3	145.5	138.5	133.4	128.3	122.0	114.8	107.5	98.8	91.5	83.5	77.3	72.1	68.9	67.2	66.1	63.7	61.8	60.0	58.3
東京圏	105.4	114.5	141.5	249.1	288.5	294.0	310.5	309.5	270.8	215.3	176.5	146.7	122.8	109.8	100.6	90.2	82.1	75.9	70.7	66.6	64.0	63.0	65.5	73.4	76.3	69.5	66.7	65.2	64.6
大阪圏	104.2	109.4	120.0	143.9	196.3	267.2	373.2	340.0	261.5	205.5	171.2	143.1	124.4	114.7	106.3	95.0	84.3	75.0	66.9	60.0	55.4	53.6	55.5	59.9	61.6	57.2	54.2	52.8	52.3
名古屋圏	102.3	105.4	110.0	117.7	141.4	165.1	209.2	218.2	192.0	167.8	147.3	130.2	116.4	107.9	100.5	89.0	83.2	78.1	71.2	65.8	62.4	61.1	62.6	67.1	68.4	63.4	61.6	60.9	60.6
全国平均	102.8	105.9	111.4	128.1	138.3	148.7	168.7	174.4	165.8	153.0	142.7	132.9	123.7	117.4	111.3	104.0	97.5	91.1	84.5	78.2	73.1	69.4	67.9	68.6	68.1	64.1	61.2	58.8	57.0

(注)累積変動率は、昭和58年を100とした変動率の累積値を示す指数である。



県全体の平均変動率は、概ね昨年と同程度。北部は下落幅が縮小傾向の一方、南部は下落幅が拡大。平均価格は、北勢地域が高く、南に行くほど低くなる傾向。一般的に、人口密度の高い都市部が高く、人口減少・高齢化の進行する郊外、農山漁村が安い傾向。

### 地域別・市町別・用途別平均価格及び変動率

※下段括弧書きは、昨年のデータ。

単位：「平均価格」円/m<sup>2</sup>、「変動率」%、※△はマイナス

	住宅地				宅地見込地				商業地				準工業地				工業地				調整区域内宅地					
	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率		
	総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続				総数
三重県	249 (279)	246 (277)	34,200 (34,900)	△ 2.7 (△ 2.7)	4 (5)	4 (5)	14,000 (13,100)	△ 3.6 (△ 4.2)	87 (99)	87 (98)	66,200 (66,800)	△ 2.8 (△ 2.9)	18 (18)	17 (18)	56,700 (59,600)	△ 2.8 (△ 2.9)	16 (16)	16 (16)	21,400 (22,100)	△ 3.1 (△ 3.2)	25 (26)	24 (26)	21,200 (21,400)	△ 2.3 (△ 2.2)	三重県	
北勢	88 (98)	87 (97)	42,700 (43,600)	△ 2.2 (△ 2.4)	2 (3)	2 (3)	14,600 (12,400)	△ 2.4 (△ 3.6)	32 (36)	32 (35)	81,200 (87,300)	△ 2.1 (△ 2.4)	8 (8)	8 (8)	59,900 (61,000)	△ 1.8 (△ 2.0)	10 (10)	10 (10)	25,000 (25,700)	△ 3.0 (△ 3.2)	14 (15)	14 (15)	22,700 (23,200)	△ 2.0 (△ 2.0)	北勢	
四日市市	26 (29)	26 (29)	51,200 (51,700)	△ 1.8 (△ 2.0)	1 (1)	1 (1)	16,900 (17,900)	△ 2.3 (△ 3.4)	14 (16)	14 (15)	93,800 (102,200)	△ 1.6 (△ 1.8)	4 (4)	4 (4)	58,600 (59,600)	△ 1.6 (△ 1.9)	2 (2)	2 (2)	25,000 (25,600)	△ 2.2 (△ 1.9)	4 (5)	4 (5)	24,500 (24,600)	△ 1.7 (△ 1.7)	四日市市	
桑名市	16 (16)	16 (16)	53,300 (54,200)	△ 1.8 (△ 2.3)					6 (7)	6 (7)	107,700 (99,300)	△ 1.4 (△ 2.0)					1 (1)	1 (1)	45,200 (46,000)	△ 1.7 (△ 2.1)	3 (3)	3 (3)	28,800 (29,400)	△ 2.1 (△ 2.3)	桑名市	
鈴鹿市	17 (19)	17 (18)	43,600 (44,300)	△ 2.3 (△ 2.3)	1 (1)	1 (1)	12,300 (12,900)	△ 2.4 (△ 2.3)	5 (6)	5 (6)	64,900 (67,100)	△ 3.0 (△ 3.1)	3 (3)	3 (3)	60,300 (61,700)	△ 2.2 (△ 2.4)	2 (2)	2 (2)	21,300 (22,100)	△ 3.7 (△ 3.5)	4 (4)	4 (4)	20,000 (20,500)	△ 2.5 (△ 2.4)	鈴鹿市	
亀山市	9 (10)	9 (10)	27,700 (30,100)	△ 3.1 (△ 3.1)		(1)	(7,800)	(△ 5.1)	2 (2)	2 (2)	34,300 (35,500)	△ 3.2 (△ 3.6)					2 (2)	2 (2)	19,100 (20,300)	△ 5.8 (△ 6.5)					亀山市	
いなべ市	10 (11)	10 (11)	19,900 (21,400)	△ 2.5 (△ 2.9)					2 (2)	2 (2)	34,500 (35,500)	△ 2.9 (△ 3.6)									1 (1)	1 (1)	18,300 (18,600)	△ 1.6 (△ 1.6)	いなべ市	
木曾岬町	1 (2)	1 (2)	45,200 (48,100)	△ 3.4 (△ 4.4)					1 (1)	1 (1)	50,500 (52,600)	△ 4.0 (△ 4.9)														木曾岬町
東員町	2 (3)	1 (3)	33,800 (37,500)	△ 1.9 (△ 2.4)													1 (1)	1 (1)	15,900 (16,200)	△ 1.9 (△ 2.4)	1 (1)	1 (1)	16,600 (16,900)	△ 1.8 (△ 2.3)	東員町	
菰野町	3 (4)	3 (4)	34,100 (37,100)	△ 3.6 (△ 3.7)					1 (1)	1 (1)	63,900 (66,000)	△ 3.2 (△ 3.1)					1 (1)	1 (1)	21,300 (21,600)	△ 1.4 (△ 1.8)	1 (1)	1 (1)	18,000 (18,300)	△ 1.6 (△ 1.6)	菰野町	
朝日町	2 (2)	2 (2)	42,700 (43,100)	△ 0.9 (△ 1.2)									1 (1)	1 (1)	64,000 (65,100)	△ 1.7 (△ 1.8)										朝日町
川越町	2 (2)	2 (2)	41,800 (42,500)	△ 1.7 (△ 2.7)					1 (1)	1 (1)	61,300 (62,200)	△ 1.4 (△ 1.9)					1 (1)	1 (1)	36,500 (37,100)	△ 1.6 (△ 1.9)					川越町	
中南勢	65 (76)	64 (76)	33,100 (33,400)	△ 2.7 (△ 2.5)	2 (2)	2 (2)	13,300 (14,000)	△ 4.8 (△ 5.1)	22 (25)	22 (25)	74,300 (72,100)	△ 2.6 (△ 3.0)	7 (7)	6 (7)	49,500 (55,100)	△ 4.3 (△ 4.0)	3 (3)	3 (3)	14,200 (14,700)	△ 3.4 (△ 3.5)	9 (9)	8 (9)	20,700 (20,300)	△ 2.6 (△ 2.3)	中南勢	
津市	35 (39)	35 (39)	37,500 (37,900)	△ 1.8 (△ 1.9)	1 (1)	1 (1)	10,100 (10,900)	△ 3.8 (△ 3.7)	13 (14)	13 (14)	86,700 (83,500)	△ 1.9 (△ 2.5)	3 (4)	3 (4)	48,200 (53,300)	△ 3.9 (△ 3.4)	2 (2)	2 (2)	13,700 (14,100)	△ 2.9 (△ 2.8)	4 (4)	4 (4)	23,100 (23,600)	△ 2.2 (△ 2.1)	津市	
松阪市	18 (22)	17 (22)	37,700 (37,600)	△ 3.8 (△ 3.5)	1 (1)	1 (1)	16,500 (18,700)	△ 5.7 (△ 6.4)	6 (8)	6 (8)	69,400 (67,200)	△ 3.6 (△ 3.6)	4 (3)	3 (3)	50,600 (57,500)	△ 4.6 (△ 4.7)	1 (1)	1 (1)	15,300 (16,000)	△ 4.4 (△ 4.8)	5 (5)	4 (5)	18,800 (17,600)	△ 3.1 (△ 2.4)	松阪市	
多気町	5 (6)	5 (6)	13,100 (12,700)	△ 3.2 (△ 2.5)					1 (1)	1 (1)	28,500 (29,600)	△ 3.7 (△ 3.3)														多気町
明和町	2 (4)	2 (4)	24,700 (26,100)	△ 3.4 (△ 2.7)					1 (1)	1 (1)	28,000 (29,000)	△ 3.4 (△ 3.3)														明和町
大台町	5 (5)	5 (5)	9,800 (10,200)	△ 4.1 (△ 2.5)					1 (1)	1 (1)	35,000 (36,800)	△ 4.9 (△ 5.2)														大台町

(続き)

	住宅地				宅地見込地				商業地				準工業地				工業地				調整区域内宅地							
	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率	地点数		平均 価格	変動率				
	総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続				総数	継続	総数
伊勢志摩	48 (50)	48 (49)	27,100 (28,400)	△ 3.4 (△ 3.2)					16 (20)	16 (20)	42,300 (41,700)	△ 3.4 (△ 3.2)	2 (2)	2 (2)	73,100 (74,300)	△ 1.8 (△ 2.0)	1 (1)	1 (1)	17,100 (17,800)	△ 3.9 (△ 2.2)							伊勢志摩	
伊勢市	19 (20)	19 (19)	39,000 (41,400)	△ 3.6 (△ 3.5)					5 (6)	5 (6)	66,800 (64,100)	△ 2.1 (△ 1.7)	2 (2)	2 (2)	73,100 (74,300)	△ 1.8 (△ 2.0)	1 (1)	1 (1)	17,100 (17,800)	△ 3.9 (△ 2.2)							伊勢市	
鳥羽市	4 (4)	4 (4)	31,200 (32,600)	△ 4.3 (△ 3.7)					2 (2)	2 (2)	48,800 (51,900)	△ 6.2 (△ 5.9)																鳥羽市
志摩市	11 (12)	11 (12)	20,900 (21,000)	△ 4.0 (△ 3.7)					4 (6)	4 (6)	35,200 (36,100)	△ 4.2 (△ 4.2)																志摩市
玉城町	3 (3)	3 (3)	23,700 (24,300)	△ 2.3 (△ 2.3)					1 (1)	1 (1)	34,500 (35,000)	△ 1.4 (△ 2.8)																玉城町
度会町	3 (3)	3 (3)	11,500 (11,700)	△ 1.4 (△ 1.3)					1 (1)	1 (1)	22,000 (22,400)	△ 1.8 (△ 1.8)																度会町
大紀町	4 (4)	4 (4)	11,100 (11,300)	△ 2.0 (△ 1.6)					2 (2)	2 (2)	13,400 (13,900)	△ 3.8 (△ 2.8)																大紀町
南伊勢町	4 (4)	4 (4)	14,000 (14,500)	△ 3.2 (△ 2.6)					1 (2)	1 (2)	21,800 (22,400)	△ 3.5 (△ 3.1)																南伊勢町
伊賀	29 (34)	29 (34)	27,600 (27,500)	△ 2.4 (△ 2.8)					10 (10)	10 (10)	51,000 (52,700)	△ 3.5 (△ 3.9)	1 (1)	1 (1)	48,700 (50,700)	△ 3.9 (△ 4.0)	2 (2)	2 (2)	16,700 (17,200)	△ 3.1 (△ 3.2)	2 (2)	2 (2)	12,800 (13,300)	△ 3.7 (△ 3.6)				伊賀
名張市	11 (13)	11 (13)	32,000 (31,900)	△ 1.8 (△ 2.6)					3 (3)	3 (3)	78,700 (80,600)	△ 2.5 (△ 3.0)							1 (1)	1 (1)	19,300 (19,700)	△ 2.0 (△ 2.5)						名張市
伊賀市	18 (21)	18 (21)	24,900 (24,700)	△ 2.8 (△ 2.9)					7 (7)	7 (7)	39,100 (40,800)	△ 4.0 (△ 4.2)	1 (1)	1 (1)	48,700 (50,700)	△ 3.9 (△ 4.0)	1 (1)	1 (1)	14,000 (14,600)	△ 4.1 (△ 3.9)	2 (2)	2 (2)	12,800 (13,300)	△ 3.7 (△ 3.6)				伊賀市
東紀州	19 (21)	18 (21)	27,100 (27,600)	△ 3.6 (△ 2.9)					7 (8)	7 (8)	48,200 (48,600)	△ 3.9 (△ 3.2)																東紀州
尾鷲市	3 (4)	3 (4)	22,600 (27,500)	△ 5.7 (△ 5.0)					2 (2)	2 (2)	51,500 (53,800)	△ 4.5 (△ 5.1)																尾鷲市
熊野市	4 (5)	4 (5)	33,200 (27,600)	△ 2.7 (△ 1.9)					2 (2)	2 (2)	52,800 (54,400)	△ 3.1 (△ 2.2)																熊野市
紀北町	5 (5)	4 (5)	25,000 (26,900)	△ 3.7 (△ 2.6)					1 (2)	1 (2)	45,000 (43,000)	△ 5.1 (△ 2.6)																紀北町
御浜町	3 (3)	3 (3)	25,200 (25,800)	△ 2.1 (△ 2.5)					1 (1)	1 (1)	37,800 (39,000)	△ 3.1 (△ 3.7)																御浜町
紀宝町	4 (4)	4 (4)	28,500 (29,700)	△ 4.1 (△ 2.6)					1 (1)	1 (1)	46,000 (47,900)	△ 4.0 (△ 2.6)																紀宝町

住宅地の最高価格地点は、7年連続して津市大谷町97番49(津-5)であり、価格は86,900円/㎡。

### 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)	22年調査価格	23年調査価格	24年調査価格	変動率(22年・23年比)	変動率(23年・24年比)	順位	順位
津 - 5	津市大谷町97番49		86,900	86,900	86,900	0.0	0.0	1	1
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		83,500	82,800	82,100	△ 0.8	△ 0.8	2	2
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		84,000	82,800	81,900	△ 1.4	△ 1.1	2	3
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		79,700	78,800	78,300	△ 1.1	△ 0.6	4	4
※ 桑名 - 13	桑名市矢田礮97番		78,000	77,500	77,000	△ 0.6	△ 0.6	5	5
津 - 7	津市渋見町字北浦770番44		77,200	76,800	76,600	△ 0.5	△ 0.3	7	6
※ 松阪 - 2	松阪市殿町1291番1		78,500	77,500	75,000	△ 1.3	△ 3.2	5	7
四日市 - 11	四日市市西浦2丁目422番	西浦2-5-20	76,600	74,300	72,800	△ 3.0	△ 2.0	8	8
伊勢 - 10	伊勢市岡本1丁目755番	岡本1-5-4	77,000	74,000	72,500	△ 3.9	△ 2.0	9	9
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	68,900	68,300	67,900	△ 0.9	△ 0.6	10	10



商業地の最高価格地点は、2年連続で四日市市安島1丁目124番(TK-BLD)(四日市5-11)であり、価格は255,000円。

## 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)	22年調査価格	23年調査価格	24年調査価格	変動率(22年・23年比)	変動率(23年・24年比)	順位	順位
四日市 5-11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	—	258,000	255,000	—	△ 1.2	1	1
桑名 5-1	桑名市寿町2丁目10番外		222,000	218,000	216,000	△ 1.8	△ 0.9	2	2
津 5-6	津市栄町2丁目380番		140,000	139,000	137,000	△ 0.7	△ 1.4	4	3
津 5-1	津市広明町364番		134,000	134,000	133,000	0.0	△ 0.7	6	4
※ 津 5-9	津市東丸之内269番外	東丸之内21-4	139,000	135,000	132,000	△ 2.9	△ 2.2	5	5
四日市 5-4	四日市市鶴の森2丁目943番	鶴の森2-1-19	127,000	124,000	122,000	△ 2.4	△ 1.6	7	6
桑名 5-5	桑名市中央町4丁目16番2		124,000	121,000	119,000	△ 2.4	△ 1.7	8	7
津 5-7	津市羽所町543番外		108,000	105,000	104,000	△ 2.8	△ 1.0	9	8
※ 松阪 5-4	松阪市京町1区13番4		111,000	105,000	100,000	△ 5.4	△ 4.8	9	9
四日市 5-9	四日市市三栄町59番	三栄町3-15	102,000	100,000	98,400	△ 2.0	△ 1.6	11	10

最高価格地の概要について

(住宅地)

平成24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 (円/㎡)	変動率 (%)	累積変動率 (%)	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 元	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
23	86,900	0.0	123.3	1
24	86,900	0.0	123.3	1

### 最高価格地の概要について

(商業地)

平成24年地価調査商業地の最高価格地は、四日市市安島1丁目124番(TK-BLD)(四日市5-11)である。

同地点は、昨年基準地として選定された。

年	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	累積変動率 (%)	順位
平成 23	258,000	—	—	1
24	255,000	△ 1.2	98.8	1

#### 【参考】

平成22年地価調査における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222,000円であった。

住宅地は4年連続で上昇地点がなく、変動率ゼロの地点は1箇所、津市大谷町97番49(津－5)。同地点は3年連続変動率ゼロ。(昨年は変動率ゼロが2箇所。)

### 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)	22年調査価格	23年調査価格	24年調査価格	変動率(22年・23年比)	変動率(23年・24年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		86,900	86,900	86,900	0.0	0.0	1	津駅西の良好な住環境から根強い人気も周辺の新規分譲と競合。

商業地の上昇地点は、3年連続で、伊勢市宇治浦田1丁目119番14(宇治園)(伊勢5－4)の1箇所。変動率ゼロの地点はなし。(昨年は2地点。)

### 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)	22年調査価格	23年調査価格	24年調査価格	変動率(22年・23年比)	変動率(23年・24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	77,000	79,000	80,000	2.6	1.3	1	伊勢神宮の式年遷宮を翌年に控え、高い集客力を維持している。

#### 【参考】上昇・横ばい地点数

年	全用途		住宅地		商業地	
	上昇	横ばい	上昇	横ばい	上昇	横ばい
24	1	1	0	1	1	0
23	1	4	0	2	1	2
22	1	4	0	2	1	2
21	0	2	0	0	0	2
20	17	32	4	12	13	13

過疎化・高齢化による人口減少が進む地域や、津波被害が懸念される海岸部などで、地価の下落率が大きくなっている。

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)	22年調査価格	23年調査価格	24年調査価格	変動率(22年・23年比)	変動率(23年・24年比)		
尾鷲 - 3	尾鷲市三木里町字里298番		18,700	17,500	16,400	△ 6.4	△ 6.3	1	郊外沿岸集落で、過疎化・津波警戒感から、需要は大きく減退。
伊勢 - 4	伊勢市大湊町字鮎沖220番65		33,900	32,500	30,500	△ 4.1	△ 6.2	2	河口付近の住宅地域で、津波被害の警戒感から、需要は大きく減退。
伊勢 - 5	伊勢市神社港字北小路94番外		35,500	33,500	31,500	△ 5.6	△ 6.0	3	河口付近の沿岸既存集落で、津波警戒感から、需要は大きく減退。
志摩 - 5	志摩市大王町波切字今崎1272番3外		28,500	27,200	25,600	△ 4.6	△ 5.9	4	周辺地価水準からは、突出して割高につき下落率が大きい。
尾鷲 - 1	尾鷲市大字天満浦字脇ノ浜1604番1		21,800	20,500	19,300	△ 6.0	△ 5.9	5	尾鷲港背後に立地し、津波警戒感から、需要は減退している。
鈴鹿 - 12	鈴鹿市東磯山3丁目1758番103	東磯山3-33-23	38,200	36,000	33,900	△ 5.8	△ 5.8	6	海岸部に位置し、津波等の懸念による選好度の著しい低下。
伊賀 - 12	伊賀市青山羽根字中嶋276番外		16,700	15,800	14,900	△ 5.4	△ 5.7	7	関西通勤圏からの離脱、旧青山町の空洞化は著しい。
鳥羽 - 4	鳥羽市安楽島町字鞆谷1228番25		46,400	44,000	41,500	△ 5.2	△ 5.7	8	居住者の減少等による住宅地需要の減退が続いているため。
松阪 - 11	松阪市若葉町479番8		54,800	52,900	50,000	△ 3.5	△ 5.5	9	多様な用途が混在するやや雑然とした地域で、宅地需要は弱い。
志摩 - 1	志摩市浜島町浜島字出湯3119番		29,000	27,500	26,000	△ 5.2	△ 5.5	10	津波リスクと過疎高齢化等から新規需要者が少ないため。
大台 - 1	多気郡大台町上楠字中開313番		11,500	11,000	10,400	△ 4.3	△ 5.5	10	過疎化・高齢化の見られる農家住宅地域であり、土地離れの傾向

鳥羽市などでは、観光・漁業等の基幹産業が低調であり、中心市街地の空洞化が進行し下落率が大きくなっている。

### 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)	22年調査価格	23年調査価格	24年調査価格	変動率(22年・23年比)	変動率(23年・24年比)		
鳥羽 5 - 2	鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外	鳥羽3-15-9	50,000	46,000	42,500	△ 8.0	△ 7.6	1	観光客減少等により商業繁華性の低下が継続しているため。
伊賀 5 - 5	伊賀市阿保字東法花寺1328番1		34,200	32,100	30,100	△ 6.1	△ 6.2	2	関西通勤圏からの離脱、旧青山町の空洞化は著しい。
尾鷲 5 - 2	尾鷲市栄町256番3	栄町5-26	48,800	45,800	43,000	△ 6.1	△ 6.1	3	街路狭小で人通りが少なく繁華性が低下、住宅地へ移行が窺える。
伊賀 5 - 3	伊賀市上野愛宕町1895番1外		56,400	53,500	50,500	△ 5.1	△ 5.6	4	高齢化による店舗の閉鎖、商業背後地の人口の減少。
紀北 5 - 1	北牟婁郡紀北町海山区相賀字檜町480番163		48,700	47,400	45,000	△ 2.7	△ 5.1	5	区画整理地内に存するが顧客の減少等商業立地基盤が低下している。
大台 5 - 1	多気郡大台町佐原字上中通772番3外		38,800	36,800	35,000	△ 5.2	△ 4.9	6	過疎化・高齢化と共に高速道路開通による空洞化のため。
大紀 5 - 1	度会郡大紀町滝原字中阪本233番1外		17,500	16,700	15,900	△ 4.6	△ 4.8	7	閉鎖店舗が多く、路線商業の収益性が低下しているため。
* 松阪 5 - 4	松阪市京町1区13番4		111,000	105,000	100,000	△ 5.4	△ 4.8	8	面大地につき総額面や有効活用の困難性から市場が制約される。
鳥羽 5 - 1	鳥羽市鳥羽3丁目1484番13	鳥羽3-32-17	60,000	57,700	55,000	△ 3.8	△ 4.7	9	観光客の減少と地域経済の低迷から、繁華性が低下している。
志摩 5 - 4	志摩市阿児町鶴方字瀬戸ノ田2009番4		40,500	38,500	36,700	△ 4.9	△ 4.7	10	駅裏既存商業地であり、衰退傾向が続いているため。

#### 4 地価調査価格表の利用についての注意

(各市町別平均価格等について)

地価調査価格の地域別、市町別、用途地域別平均価格は、個々の基準地の価格を集計したものを基準地数で除したものであるから、これをもってその市町の平均価格はいくらであるといった表現は避けるべきである。その理由は、大部分の市町の基準地の設定数が9地点以下と少ないことから、個別の基準地の要因が大きく作用していること、及び既に地価公示の標準地が設定されている市町にあっては、当該地価公示の標準地との均衡を考えて設定していること、例えば、地価公示で代表的な商業地域の中から選定しているときは、地価調査では、当該地域以外で代表的な商業地域の中から選定することとなる等という設定方法をとっているためである。

(地価調査価格について)

地価調査の各基準地は、当該基準地を含む地域で当該基準地の用途と土地の用途が同質と認められる近隣地域内において、土地の利用状況、環境、地積、形状等がおおむね通常と認められる地点を選んで設けられているため、それぞれの基準地の1㎡当たりの価格についても、その当該地域内において標準となる基準地の価格が表示されている。この地価調査価格の利用については、当該基準地の個別的要因及びその周辺の土地の利用状況等を十分理解し利用することが必要である。