

目 次

1	地価公示制度の概要	1
2	三重県の平成24年地価公示の実施状況	2
3	平成24年地価公示の概要（国土交通省土地・建設産業局資料）	4
4	三重県の地価動向について	5
(1)	概況	5
(2)	全国及び近接県との比較	7
(3)	地域別の状況	12
(4)	価格及び変動率の高順位点	15
(5)	最高価格地の概要	16
	価格順位表（住宅地）	17
	価格順位付近案内図（住宅地）	18
	価格順位表（商業地）	19
	価格順位付近案内図（商業地）	20
	プラス変動率順位表（住宅地）	21
	プラス変動率順位付近案内図（住宅地）	22
	プラス変動率順位表（商業地）	23
	プラス変動率順位案内図（商業地）	24
	マイナス変動率順位表（住宅地）	25
	マイナス変動率順位付近案内図（住宅地）	26
	マイナス変動率順位表（商業地）	27
	マイナス変動率順位案内図（商業地）	28
(資料)		
	地価調査の基準地と同一地点である標準地一覧	29
	平成24年地価公示市町別・用途別平均価格変動率表	30

三重県の地価公示価格の情報については、3月23日以降
三重県のインターネットホームページに掲載します。

ホームページ・アドレス

<http://www.pref.mie.lg.jp/SHIGEN/HP/chika/index.htm>

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23日（平成24年）	9月21日（平成23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24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 見込地	商業地	準 工業地	工業地	調区 内宅地	林地	合計
23年	255	3	93	22	25	32	2	432
24年	255 (254)	3 (3)	93 (93)	22 (22)	25 (25)	32 (32)	2 (2)	432 (431)

(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、39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 TEL0598(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 四日市市鶉の森1-1-17 TEL059(354)4193

第2分科会幹事 ^{ふのお}布生 太造 (布生鑑定事務所)
〒518-0773 名張市希中央3番町8 TEL0595(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 17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 14名	布生 太造	津市、鈴鹿市、名張市、亀山市、伊賀市
三重 第3 8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24年地価公示の概要

平成24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23年の1年間の地価は、リーマンショック後における4年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向を示した。
- 半年毎の地価動向を都道府県地価調査（7月1日の地価を調査）との共通の調査地点で見ると、東日本大震災のあった23年前半（1～6月）に下落率が拡大し、23年後半（7～12月）に下落率が縮小した。
- 大震災の影響により、不動産市場は一時的に停滞したが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している。一方、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響も見られる。

(1) 地価変動率の推移

	住宅地					商業地				
	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示
全国	1.3	△ 3.2	△ 4.2	△ 2.7	△ 2.3	3.8	△ 4.7	△ 6.1	△ 3.8	△ 3.1
三大都市圏	4.3	△ 3.5	△ 4.5	△ 1.8	△ 1.3	10.4	△ 5.4	△ 7.1	△ 2.5	△ 1.6
東京圏	5.5	△ 4.4	△ 4.9	△ 1.7	△ 1.6	12.2	△ 6.1	△ 7.3	△ 2.5	△ 1.9
大阪圏	2.7	△ 2.0	△ 4.8	△ 2.4	△ 1.3	7.2	△ 3.3	△ 7.4	△ 3.6	△ 1.7
名古屋圏	2.8	△ 2.8	△ 2.5	△ 0.6	△ 0.4	8.4	△ 5.9	△ 6.1	△ 1.2	△ 0.8
地方圏	△ 1.8	△ 2.8	△ 3.8	△ 3.6	△ 3.3	△ 1.4	△ 4.2	△ 5.3	△ 4.8	△ 4.3
三重県	△ 1.7	△ 2.0	△ 2.4	△ 2.1	△ 2.3	△ 1.5	△ 2.6	△ 3.1	△ 2.7	△ 2.6

(2) 半年毎の地価変動率の推移

	住宅地				商業地			
	23年公示		24年公示		23年公示		24年公示	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半
全国	△ 1.3	△ 1.2	△ 1.3	△ 0.9	△ 2.0	△ 1.7	△ 1.8	△ 1.2
三大都市圏	△ 0.9	△ 0.7	△ 0.8	△ 0.4	△ 1.6	△ 1.1	△ 1.2	△ 0.5
東京圏	△ 0.8	△ 0.7	△ 1.0	△ 0.5	△ 1.5	△ 1.1	△ 1.4	△ 0.6
大阪圏	△ 1.3	△ 1.0	△ 0.7	△ 0.5	△ 2.3	△ 1.4	△ 1.1	△ 0.5
名古屋圏	△ 0.3	△ 0.1	△ 0.3	0.0	△ 0.8	△ 0.5	△ 0.6	△ 0.1
地方圏	△ 1.7	△ 1.8	△ 1.8	△ 1.4	△ 2.4	△ 2.4	△ 2.3	△ 1.9
三重県	△ 1.2	△ 0.7	△ 1.3	△ 0.9	△ 1.4	△ 1.6	△ 1.4	△ 1.2

(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	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
	22年公示	6	65	17,759	1	21	5,900	7	101	27,302
三大都市圏	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
	22年公示	4	4	8,885	1	1	2,584	5	8	13,040
東京圏	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
	22年公示	0	3	5,112	0	0	1,526	0	6	7,365
大阪圏	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
	22年公示	0	0	2,528	0	0	602	0	0	3,628
名古屋圏	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
	22年公示	4	1	1,245	1	1	456	5	2	2,047
地方圏	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
	22年公示	2	61	8,874	0	20	3,316	2	93	14,262
三重県	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
	22年公示	0	2	275	0	3	89	0	5	448

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▲2.4%（前年▲2.2%）と下落率は若干拡大した。

住宅地では▲2.3%（同▲2.1%）、商業地では、▲2.6%（同▲2.7%）となり、住宅地、商業地とも平成5年から20年連続の下落となった。

昨年は一昨年と比べてすべての用途における下落率が縮小したが、今回の地価公示では商業地を除くすべての用途で下落幅が若干拡大した。（表4）

表4 三重県の用途別標準地変動率

※（ ）は23年変動率

区 分	住宅地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準工業地	工 業 地	調 区 内 宅 地	全 用 途
平均変動 率 (%)	▲2.3 (▲2.1)	▲3.3 (▲3.2)	▲2.6 (▲2.7)	▲2.5 (▲2.4)	▲2.7 (▲2.3)	▲2.3 (▲2.0)	▲2.4 (▲2.2)

イ 住宅地

県平均変動率▲2.3%（前年▲2.1%）に対して、紀北町▲4.6%（同▲2.9%）をはじめ、鳥羽市▲4.3%（同▲3.4%）、志摩市▲4.2%（同▲4.2%）が4%台、木曾岬町、尾鷲市が3%台後半の下落率を示した。

一方、朝日町▲1.5%（前年▲1.7%）をはじめ、津市、川越町、四日市市、桑名市、いなべ市、菰野町で、1%台の下落率となった。

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、郊外部を中心に需要が弱く、地価は下落している。また、東日本大震災後、沿岸部低地帯の宅地の需要が落ち込んで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。

地価の上昇地点は津市に1地点（津－18 大谷町）、変動率ゼロの地点が、伊賀市に1地点（伊賀－14 ゆめが丘）あったが、他はすべて下落した。

ウ 商業地

県平均変動率▲2.6%（昨年▲2.7%）に対して、明和町▲4.7%（同▲4.5%）をはじめ、志摩市、尾鷲市で、4%台の下落率を示した。

一方、四日市市▲1.7%（前年▲1.5%）と川越町▲1.9%（前年▲1.5%）が1%台の下落で、伊勢市、津市、桑名市、菰野町が、2%台前半の下落率となった。

少子高齢化や過疎化による需要の減少を背景に、従来からみられる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。

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

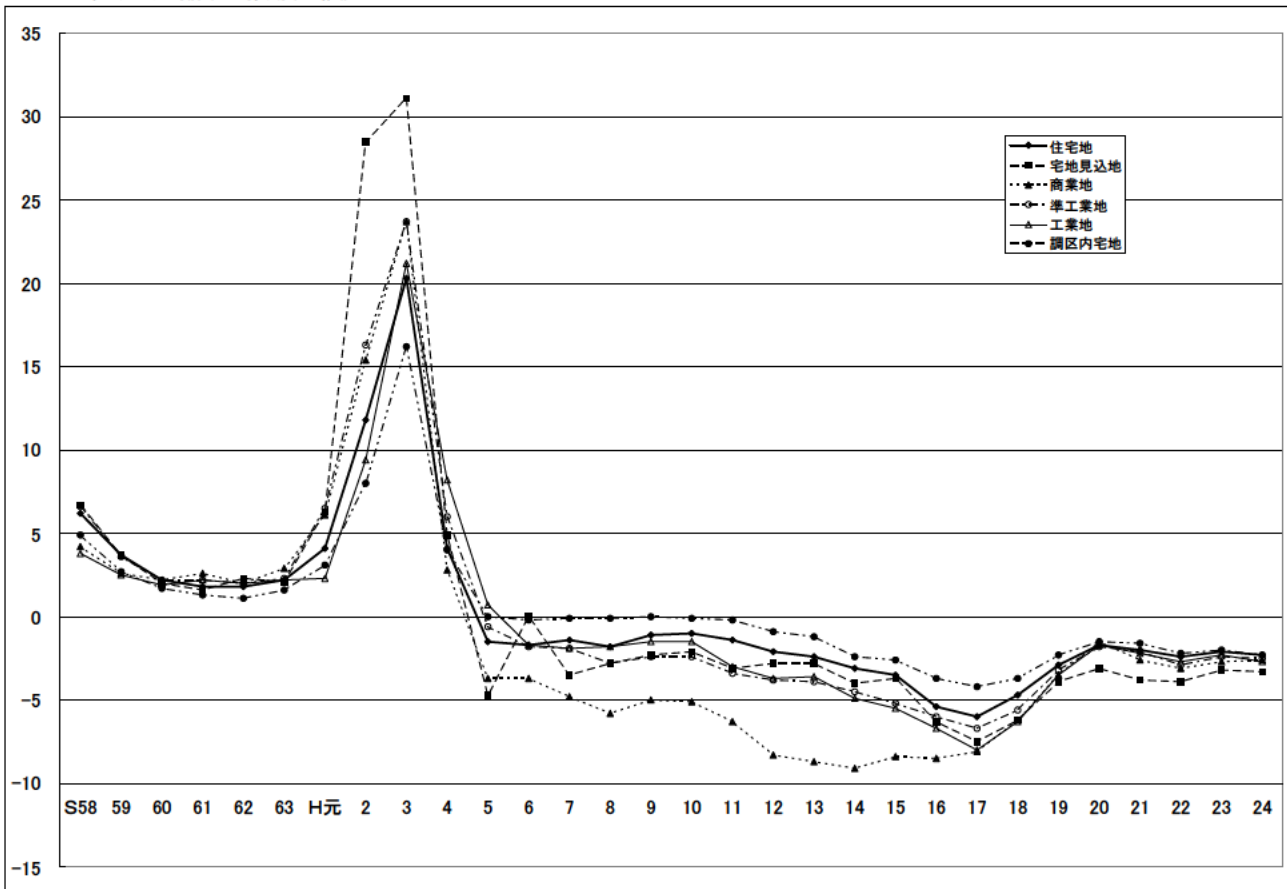
表5 三重県地価公示用途別平均価格及び変動率

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地
地点数 (地点)	255	3	93	22	25	32
平均価格 (円/㎡)	44,100	14,100	76,100	54,300	23,100	23,300
平均変動率 (%)	▲ 2.3	▲ 3.3	▲ 2.6	▲ 2.5	▲ 2.7	▲ 2.3

表6 三重県の用途別対前年平均変動率の推移

	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	6.2	3.7	2.2	1.8	1.8	2.2	4.1	11.8	20.3	4.1	▲ 1.5	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.8	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.4	▲ 2.1	▲ 2.4	▲ 3.1	▲ 3.5	▲ 5.4	▲ 6.0	▲ 4.7	▲ 2.9	▲ 1.7	▲ 2.0	▲ 2.4	▲ 2.1	▲ 2.3
宅地見込地	6.7	3.7	2.0	1.6	2.3	2.1	6.3	28.5	31.1	4.9	▲ 4.7	0.0	▲ 3.5	▲ 2.8	▲ 2.3	▲ 2.1	▲ 3.1	▲ 2.8	▲ 2.8	▲ 4.0	▲ 3.7	▲ 6.3	▲ 7.5	▲ 6.2	▲ 3.9	▲ 3.1	▲ 3.8	▲ 3.9	▲ 3.2	▲ 3.3
商業地	4.2	2.6	2.2	2.6	2.0	2.9	6.1	15.4	23.7	2.8	▲ 3.7	▲ 3.7	▲ 4.8	▲ 5.8	▲ 5.0	▲ 5.1	▲ 6.3	▲ 8.3	▲ 8.7	▲ 9.1	▲ 8.4	▲ 8.5	▲ 8.1	▲ 6.2	▲ 3.5	▲ 1.5	▲ 2.6	▲ 3.1	▲ 2.7	▲ 2.6
準工業地	6.6	3.6	2.2	2.2	2.0	2.3	6.5	16.3	23.7	6.0	▲ 0.6	▲ 1.8	▲ 1.9	▲ 2.8	▲ 2.4	▲ 2.4	▲ 3.4	▲ 3.8	▲ 3.9	▲ 4.5	▲ 5.2	▲ 6.0	▲ 6.7	▲ 5.6	▲ 3.2	▲ 1.8	▲ 2.1	▲ 2.9	▲ 2.4	▲ 2.5
工業地	3.8	2.5	1.9	2.2	2.0	2.2	2.3	9.4	21.2	8.2	0.7	▲ 1.7	▲ 1.9	▲ 1.8	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 3.0	▲ 3.7	▲ 3.6	▲ 4.9	▲ 5.5	▲ 6.7	▲ 8.0	▲ 6.3	▲ 3.5	▲ 1.7	▲ 2.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 2.7
調区内宅地	4.9	2.7	1.7	1.3	1.1	1.6	3.1	8.0	16.2	4.0	0.0	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1	0.0	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 0.9	▲ 1.2	▲ 2.4	▲ 2.6	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 3.7	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 1.6	▲ 2.2	▲ 2.0	▲ 2.3

図1 三重県の用途別対前年平均変動率の推移



(2) 全国及び近接県との比較

ア 住宅地

全国の住宅地の平均変動率は 2.3% (23年 2.7%) であり、リーマンショック以後4年連続して下落したが、昨年より下落幅は縮小した。

近接県との比較は次のとおりである。

三重県	2.3% (15位)		
愛知県	0.2% (1位)	岐阜県	2.3% (15位)
静岡県	1.9% (10位)	奈良県	2.0% (11位)
滋賀県	1.2% (6位)	京都府	1.7% (9位)
大阪府	1.5% (8位)	和歌山県	4.9% (38位)

全国及び三大都市圏の状況との比較については、表7、図2、表8、図3のとおりである。

イ 商業地

全国の商業地の平均変動率は、3.1% (23年 3.8%) であり、リーマンショック以後平成21年から4年連続して下落したが、昨年より下落幅は縮小した。

近接県との比較は次のとおりである。

三重県	2.6% (12位)		
愛知県	0.7% (1位)	岐阜県	3.0% (16位)
静岡県	2.0% (7位)	奈良県	2.5% (11位)
滋賀県	1.4% (4位)	京都府	1.1% (2位)
大阪府	2.1% (8位)	和歌山県	4.9% (31位)

全国及び三大圏の状況との比較は、表9、図4、表10、図5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、朝日町および川越町)

表7 三重県・三大圏及び全国平均対前年変動率の推移(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	6.2	3.7	2.2	1.8	1.8	2.2	4.1	11.8	20.3	4.1	▲1.5	▲1.7	▲1.4	▲1.8	▲1.1	▲1.0	▲1.4	▲2.1	▲2.4	▲3.1	▲3.5	▲5.4	▲6.0	▲4.7	▲2.9	▲1.7	▲2.0	▲2.4	▲2.1	▲2.3
東京圏	4.1	2.2	1.7	3.0	21.5	68.6	0.4	6.6	6.6	▲9.1	▲14.6	▲7.8	▲2.9	▲5.0	▲3.4	▲3.0	▲6.4	▲6.8	▲5.8	▲5.9	▲5.6	▲4.7	▲3.2	▲0.9	3.6	5.5	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6
大阪圏	5.3	3.6	3.0	2.6	3.4	18.6	32.7	56.1	6.5	▲22.9	▲17.1	▲6.8	▲1.9	▲4.3	▲2.2	▲1.5	▲5.2	▲6.1	▲6.7	▲8.6	▲8.8	▲8.0	▲5.2	▲1.6	1.8	2.7	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3
名古屋圏	4.5	2.4	1.6	1.4	1.6	7.3	16.4	20.2	18.8	▲5.2	▲8.6	▲6.1	▲4.0	▲3.6	▲1.7	▲0.8	▲3.3	▲1.8	▲1.9	▲4.4	▲5.6	▲4.9	▲3.3	▲1.3	1.7	2.8	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4
全国平均	5.1	3.0	2.2	2.2	7.6	25.0	7.9	17.0	10.7	▲5.6	▲8.7	▲4.7	▲1.6	▲2.6	▲1.6	▲1.4	▲3.8	▲4.1	▲4.2	▲5.2	▲5.8	▲5.7	▲4.6	▲2.7	0.1	1.3	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3

図2 三重県・三大圏及び全国平均対前年変動率の推移(住宅地)

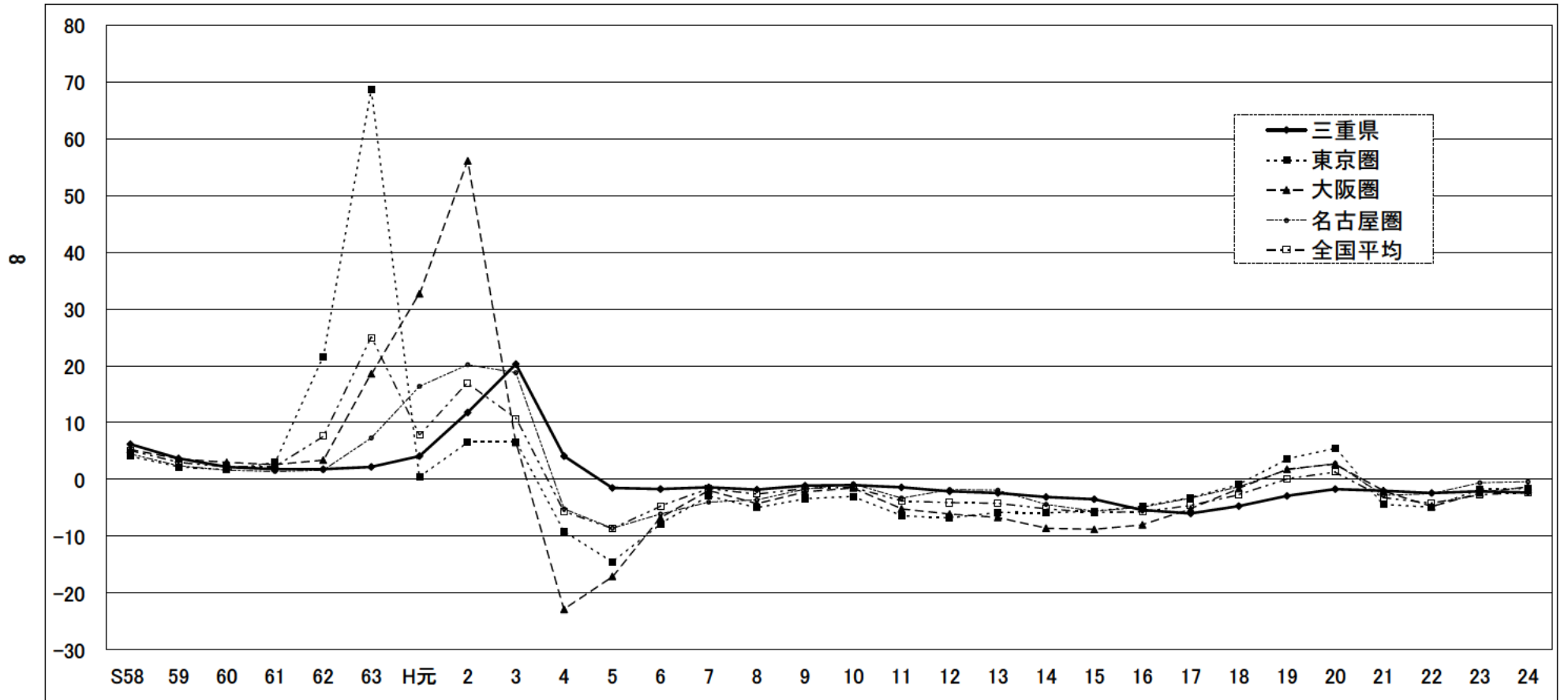


表8 三重県・三大圏及び全国の累積変動率(住宅地)

単位:昭和58年=100

	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	103.7	106.0	107.9	109.8	112.2	116.8	130.6	157.2	163.6	161.1	158.4	156.2	153.4	151.7	150.2	148.1	145.0	141.5	137.1	132.3	125.2	117.6	112.1	108.9	107.0	104.9	102.4	100.2	97.9
東京圏	102.2	103.9	107.1	130.1	219.3	220.2	234.7	250.2	227.4	194.2	179.1	173.9	165.2	159.6	154.8	144.9	135.0	127.2	119.7	113.0	107.7	104.2	103.3	107.0	112.9	107.9	102.6	100.9	99.3
大阪圏	103.6	106.7	109.5	113.2	134.3	178.2	278.1	296.2	228.4	189.3	176.4	173.1	165.6	162.0	159.6	151.3	142.0	132.5	121.1	110.5	101.6	96.3	94.8	96.5	99.1	97.1	92.5	90.3	89.1
名古屋圏	102.4	104.0	105.5	107.2	115.0	133.9	160.9	191.2	181.2	165.6	155.5	149.3	143.9	141.5	140.4	135.7	133.3	130.7	125.0	118.0	112.2	108.5	107.1	108.9	112.0	108.8	106.1	105.5	105.1
全国平均	103.0	105.3	107.6	115.8	144.7	156.1	182.7	202.2	190.9	174.3	166.1	163.4	159.2	156.6	154.4	148.6	142.5	136.5	129.4	121.9	114.9	109.7	106.7	106.8	108.2	104.7	100.3	97.6	95.4

(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。

図3 三重県・三大圏及び全国の累積変動率(住宅地)

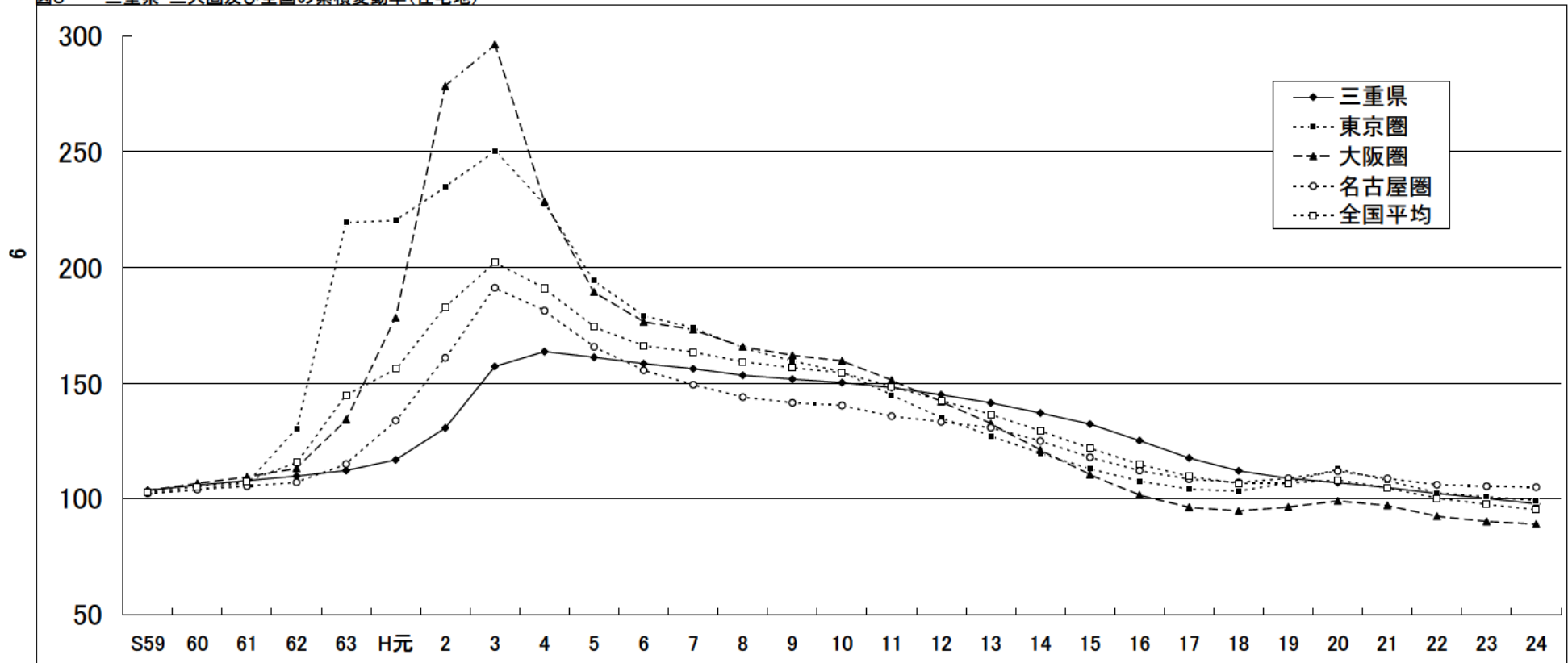


表9 三重県・三大圏及び全国平均対前年変動率の推移(商業地)

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	4.2	2.6	2.2	2.6	2.0	2.9	6.1	15.4	23.7	2.8	▲3.7	▲3.7	▲4.8	▲5.8	▲5.0	▲5.1	▲6.3	▲8.3	▲8.7	▲9.1	▲8.4	▲8.5	▲8.1	▲6.2	▲3.5	▲1.5	▲2.6	▲3.1	▲2.7	▲2.6
東京圏	4.2	5.5	7.2	12.5	48.2	61.1	3.0	4.8	4.1	▲6.9	▲19.0	▲18.3	▲15.4	▲17.2	▲13.2	▲8.2	▲10.1	▲9.6	▲8.0	▲7.4	▲5.8	▲4.5	▲2.5	1.0	9.4	12.2	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9
大阪圏	4.1	3.9	5.0	7.0	13.2	37.2	35.6	46.3	8.1	▲19.5	▲24.2	▲19.1	▲15.3	▲15.8	▲9.9	▲6.8	▲9.6	▲11.3	▲11.0	▲11.3	▲10.2	▲8.8	▲5.0	0.8	8.3	7.2	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7
名古屋圏	3.5	2.7	2.7	3.3	6.4	16.8	21.0	22.4	19.1	▲7.6	▲13.7	▲11.5	▲12.7	▲12.6	▲8.5	▲6.2	▲11.2	▲7.3	▲5.6	▲8.1	▲8.0	▲6.0	▲3.3	0.9	7.8	8.4	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8
全国平均	4.0	3.5	3.8	5.1	13.4	21.9	10.3	16.7	12.9	▲4.0	▲11.4	▲11.3	▲10.0	▲9.8	▲7.8	▲6.1	▲8.1	▲8.0	▲7.5	▲8.3	▲8.0	▲7.4	▲5.6	▲2.7	2.3	3.8	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1

図4 三重県・三大圏及び全国平均対前年変動率の推移(商業地)

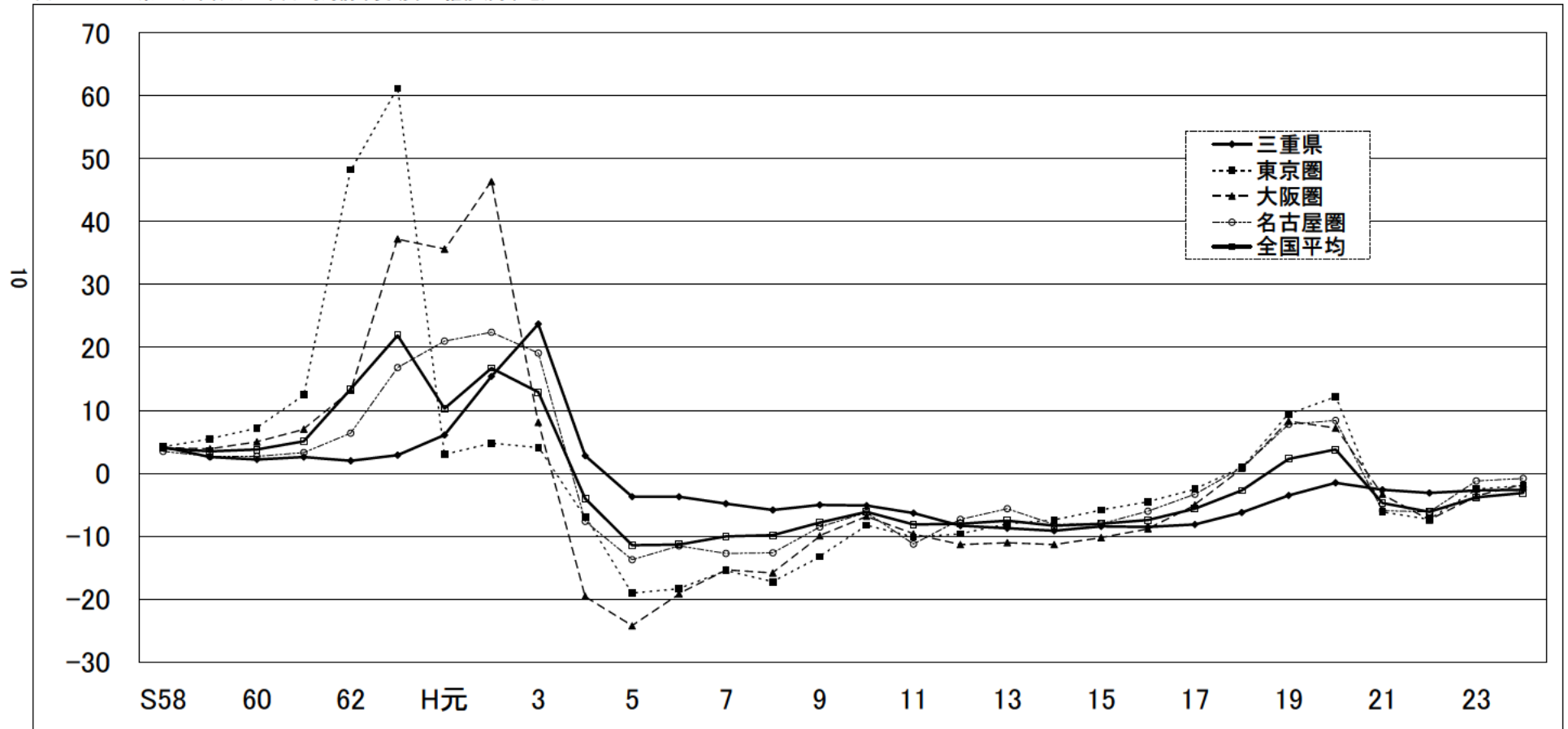


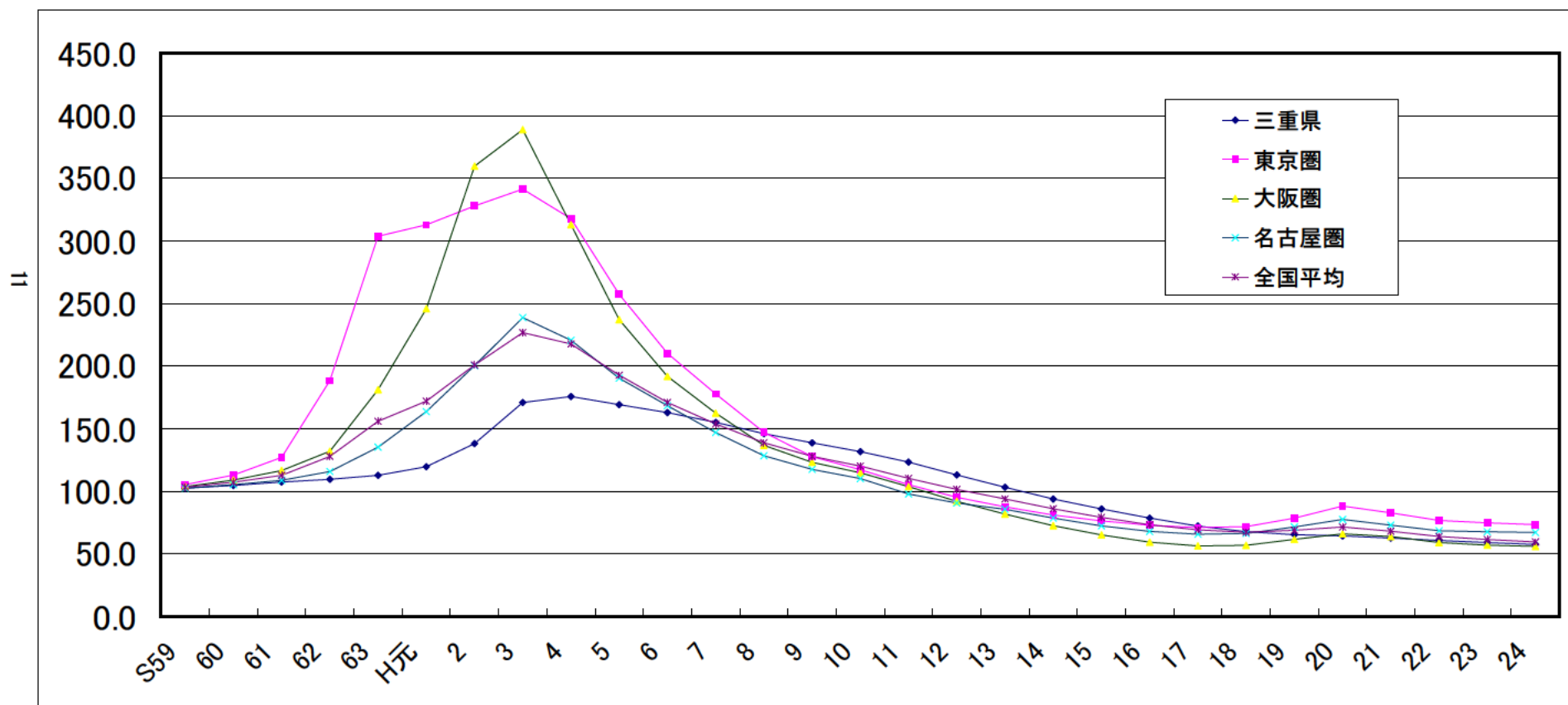
表10 三重県・三大圏及び全国の累積変動率(商業地)

単位:昭和58年=100

	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	104.9	107.6	109.7	112.9	119.8	138.3	171.0	175.8	169.3	163.0	155.2	146.2	138.9	131.8	123.5	113.3	103.4	94.0	86.1	78.8	72.4	67.9	65.5	64.6	62.9	60.9	59.3	57.7
東京圏	105.5	113.1	127.2	188.6	303.8	312.9	327.9	341.3	317.8	257.4	210.3	177.9	147.3	127.9	117.4	105.5	95.4	87.8	81.3	76.6	73.1	71.3	72.0	78.8	88.4	83.0	76.9	75.0	73.6
大阪圏	103.9	109.1	116.7	132.1	181.3	245.8	359.7	388.8	313.0	237.2	191.9	162.6	136.9	123.3	114.9	103.9	92.2	82.0	72.8	65.3	59.6	56.6	57.1	61.8	66.2	64.1	59.3	57.2	56.2
名古屋圏	102.7	105.5	109.0	115.9	135.4	163.8	200.5	238.8	220.7	190.5	168.6	147.1	128.6	117.7	110.4	98.0	90.9	85.8	78.8	72.5	68.2	65.9	66.5	71.7	77.7	73.1	68.7	67.9	67.3
全国平均	103.5	107.4	112.9	128.0	156.1	172.2	200.9	226.8	217.8	192.9	171.1	154.0	138.9	128.1	120.3	110.5	101.7	94.1	86.3	79.4	73.5	69.4	67.5	69.0	71.7	68.3	64.1	61.7	59.8

(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。

図5 三重県・三大圏及び全国の累積変動率(商業地)



(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、48,300円/㎡であり、県平均価格の44,100円/㎡を上回っている。市町別では、桑名市の56,900円/㎡が最も高く、これに四日市市の50,600円/㎡、朝日町の49,400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2.0%であり、県平均変動率の2.3%より下落率が小さい。市町別では、木曾岬町が3.8%で最も下落率が大きく、亀山市と鈴鹿市が2.2%で続いている一方、朝日町は1.5%で下落率が最も小さい。下落率が大きくなった木曾岬町以外は、ほぼ昨年と同様の下落傾向であった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、77,900円/㎡であり、県平均価格の76,100円/㎡を上回っている。市町別では、四日市市の88,100円/㎡が最も高い。

また当地域全体の商業地の平均変動率は2.3%であり、県平均変動率の2.6%より下落率が小さい。市町別では、四日市市で1.7%、川越町で1.9%と下落率が小さく、亀山市で3.6%、鈴鹿市で3.5%と下落率が大きい。下落率は昨年とほぼ同じであった。

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、44,500円/㎡であり、県平均価格の44,100円/㎡を上回っている。市町別では、津市の46,400円/㎡が最も高く、松阪市の43,900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2.3%であり、県平均変動率2.3%と同じである。市町別では、津市1.7%、松阪市3.4%などとなっている。昨年と比べて津市は下落率が同じだが、松阪市の下落率は大きくなった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、86,300円/㎡であり、県平均価格の76,100円/㎡を上回っている。市町別では、津市97,100円/㎡、松阪市74,200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2.4%であり、県平均変動率より小さい。市町別では、津市2.1%、松阪市2.6%などとなっている。津市では地価下落率はほぼ昨年並みで、松阪市は下落率が昨年より縮小した。

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、32,600円/㎡であり、県平均価格の44,100円/㎡を下回っている。市町別では、伊勢市の44,300円/㎡が最も高く、これに鳥羽市の29,700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 3.4%であり、県平均変動率の 2.3%より下落率が高い。市町別では、鳥羽市で 4.3%、志摩市で 4.2%と下落率が高い。昨年より鳥羽市の下落率は拡大し、志摩市と伊勢市は昨年と同様の下落であった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、66,600円/㎡であり、県平均価格の76,100円/㎡を下回っている。市町別では、伊勢市の99,200円/㎡が最も高く、これに鳥羽市の45,600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、3.1%であり、県平均変動率の 2.6%より下落率が高い。市町別では志摩市で 4.5%と下落率が最も大きい。

地価下落率が昨年より小さくなったのは伊勢市、大きくなったのは鳥羽市と南伊勢町で、他はほぼ同じだった。

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、32,400円/㎡であり、県平均価格の44,100円/㎡を下回っている。市町別では、名張市31,700円/㎡、伊賀市32,700円/㎡である。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は 2.6%であり、県平均変動率の 2.3%より下落率が高い。市町別にみると、名張市 3.0%、伊賀市 2.4%となっている。昨年より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、59,700円/㎡であり、県平均価格の76,100円/㎡を下回っている。市町別では、名張市77,700円/㎡、伊賀市54,600円/㎡である。

また当地域全体の商業地の平均変動率は 3.1%であり、県平均変動率の 2.6%より下落率が高い。市町別にみると、名張市 3.9%、伊賀市 2.8%となっているが、地価下落率は昨年より縮小した。

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、32,200円/㎡であり、県平均価格の44,100円/㎡を下回っている。市町別では、尾鷲市の37,700円/㎡が最も高く、これに熊野市の36,300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 3.5%であり、県平均変動率の 2.3%より下落率が高い。市町別では、紀北町で 4.6%、尾鷲市で 3.7%と下落率が高い。昨年の下落率と比べて、熊野市はほぼ同じで、その他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、64,200円/㎡であり、県平均価格の76,100円/㎡を

下回っている。市町別では、尾鷲市66,400円/m²、熊野市62,100円/m²となっている。

また、当地域全体の商業地の平均変動率は、3.9%であり、県平均変動率の2.6%より下落率が高い。市町別では、尾鷲市4.1%、熊野市3.6%となっており下落率は昨年とほぼ同じとなった。

カ まとめ

県内の住宅地の地価は、全体として昨年と変わらず、郊外宅地や分譲マンション等の供給過剰感等により、下落傾向が継続している。

利便性の高い駅前や市中心部の住宅地は需要があり地価が堅調である反面、郊外の古い住宅団地に代表される利便性に劣る住宅地の下落幅は大きくなっており、二極化が進行している。

東日本大震災後、津波への恐怖感から沿岸部低地帯の住宅地の需要が冷え込み地価の下落率が大きくなった地点がある。

地価の上昇地点は、津駅西の利便性と居住環境が良好な優良住宅地である1地点（津 - 18 大谷町）で、横ばい地点は、伊賀市に1地点（伊賀 - 14 ゆめが丘）あり、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おり、全体としては昨年と同様の下落幅になった。

上昇地点は、伊勢市の伊勢神宮内宮近くの1地点（伊勢5 - 3 宇治今在家町）で、平成25年の式年遷宮に向け参拝客が多く賑わいのある地域にある。

横ばいは津市の1地点（津5 - 16 上浜町）で、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県平均及び他地域より小さくなった。

中南勢地域では、景気回復は足踏み状態で既存商業地域は依然厳しい状況にあり、若干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底を打っ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、伊勢神宮の参拝客を主体とする観光客が増加傾向にあり、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伊勢市で下落が緩んだが、中心商業地の空洞化、過疎化・高齢化等により南部に行くほど地価下落が大きい傾向である。

伊賀地域では、昨年より若干下落幅が小さくなったが県平均よりは大きい。既存市街地商店街から郊外型大型店舗への顧客の流出が続いている。

東紀州地域の平均変動率（下落率）は他地域より大きい。既存商業地域は、人口の減少や経営者の高齢化などで商業地域の疲弊が顕在化しており、地価の下落率は県平均を上回った地点が多い。

(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、8年連続して津市大谷町118番8(津-18)で、価格は、96,000円/㎡(対前年1.5%)である。

商業地の最高価格地点は、26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、345,000円/㎡(対前年2.0%)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、津市大谷町118番8(津-18)の1地点で上昇率は1.5%、変動率ゼロの地点は、伊賀市ゆめが丘3丁目4番8(伊賀-14)の1地点である。

商業地で上昇を示した地点は、伊勢市宇治今在家町字中賀集落47番1外(伊勢5-3)の1地点で上昇率は2.7%で、変動率ゼロの地点が、津市上浜町1丁目137番1(津5-16)の1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。

住宅地で最高の上落率を示したのは、鳥羽市安楽島町字浦西758番(鳥羽-3)で6.5%の上落率であった。

一方、商業地で最高の上落率を示したのは、志摩市志摩町和具字川辺900番9外(三重志摩5-1)で5.4%の上落率であった。

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。

(5) 最高価格地の概要

(住宅地)

平成24年地価公示住宅地の最高価格地は、津市大谷町118番8(津 - 18)。

平成5年に標準地として選定され、各年の価格等は次のとおり。

年	価格 (円/m ²)	対前年 変動率	累積 変動	順位
平成 5	155,000	-	100.0%	7
6	150,000	-3.2%	96.8%	5
7	145,000	-3.3%	93.6%	5
8	142,000	-2.1%	91.6%	5
9	140,000	-1.4%	90.4%	5
10	137,000	-2.1%	88.5%	5
11	133,000	-2.9%	85.9%	4
12	126,000	-5.3%	81.3%	3
13	118,000	-6.3%	76.2%	3
14	111,000	-5.9%	71.7%	3
15	105,000	-5.4%	67.8%	2
16	100,000	-4.8%	64.6%	2
17	95,200	-4.8%	61.5%	1
18	93,600	-1.7%	60.4%	1
19	93,400	-0.2%	60.3%	1
20	94,600	1.3%	61.1%	1
21	94,600	0.0%	61.1%	1
22	94,600	0.0%	61.1%	1
23	94,600	0.0%	61.1%	1
24	96,000	1.5%	62.0%	1

(商業地)

平成24年地価公示商業地の最高価格地は、四日市諏訪栄町212番(四日市5 - 1)。

昭和62年に標準地として選定され、各年の価格等は次のとおり。

年	価格 (円/m ²)	対前年 変動率	累積 変動	順位
昭和 62	1,300,000	-	100.0%	1
63	1,450,000	11.5%	111.5%	1
平成 元	1,830,000	26.2%	140.7%	1
2	2,600,000	42.1%	200.0%	1
3	3,700,000	42.3%	284.5%	1
4	3,700,000	0.0%	284.5%	1
5	3,500,000	-5.4%	269.2%	1
6	2,920,000	-16.6%	224.5%	1
7	2,580,000	-11.6%	198.4%	1
8	2,200,000	-14.7%	169.3%	1
9	1,850,000	-15.9%	142.4%	1
10	1,520,000	-17.8%	117.0%	1
11	1,200,000	-21.1%	92.3%	1
12	914,000	-23.8%	70.4%	1
13	733,000	-19.8%	56.4%	1
14	588,000	-19.8%	45.3%	1
15	477,000	-18.9%	36.7%	1
16	408,000	-14.5%	31.4%	1
17	375,000	-8.1%	28.8%	1
18	357,000	-4.8%	27.5%	1
19	355,000	-0.6%	27.3%	1
20	373,000	5.1%	28.7%	1
21	366,000	-1.9%	28.1%	1
22	358,000	-2.2%	27.5%	1
23	352,000	-1.7%	27.0%	1
24	345,000	-2.0%	26.5%	1

価格順位表(住宅地)

標準地番号	所在並びに地番	住居表示(仮換地)	標準地1平方メートル当たりの価格			変動率(%)		順位	前年順位
			22年価格	23年価格	24年価格	(22年・23年比)	(23年・24年比)		
津 ー 18	津市 大谷町118番8		94,600	94,600	96,000	0.0	1.5	1	1
※ 津 ー 1	津市 観音寺町字大谷766番33		84,400	83,500	82,300	△ 1.1	△ 1.4	2	2
桑名 ー 24	桑名市 大字東方字徳成1601番28		81,000	80,800	80,400	△ 0.2	△ 0.5	3	3
桑名 ー 20	桑名市 大字東方字打上田251番2外		80,500	80,000	79,500	△ 0.6	△ 0.6	4	4
17 桑名 ー 12	桑名市 汐見町2丁目12番		80,200	79,700	79,100	△ 0.6	△ 0.8	5	5
※ 桑名 ー 10	桑名市 矢田磧97番		78,100	77,900	77,400	△ 0.3	△ 0.6	6	7
※ 松阪 ー 6	松阪市 殿町1291番1		79,000	78,000	76,000	△ 1.3	△ 2.6	7	6
四日市 ー 6	四日市市 赤堀新町223番	赤堀新町3-9	70,300	69,800	69,300	△ 0.7	△ 0.7	8	8
桑名 ー 17	桑名市 外堀81番3		70,300	69,800	69,200	△ 0.7	△ 0.9	9	8
※ 四日市 ー 5	四日市市 堀木2丁目331番	堀木2-14-2	69,100	68,700	68,100	△ 0.6	△ 0.9	10	10

価格順位付近案内図(住宅地)

1 津-18

津-18 津市大谷町118番8 96,000円 362㎡

近鉄名古屋線津駅の北西方約800m
美南駅前バス停まで約100m

2 津-1

津-1 津市観音寺町字大谷166番33 82,300円 237㎡

近鉄名古屋線津駅の南西方約1.2km
観音寺東バス停まで約180m

3 桑名-24

桑名-24 桑名市大字東方字徳成1601番28 80,400円 198㎡

JR関西本線桑名駅の南西方約1.2km

4 桑名-20

桑名-20 桑名市大字東方字打上田251番2外 79,500円 280㎡

近鉄名古屋線桑名駅の北方約350m

5 桑名-12

桑名-12 桑名市沙見町2丁目12番 79,100円 280㎡

JR関西本線桑名駅の西方約1.3km
桜通バス停まで約400m

6 桑名-10

桑名-10 桑名市矢田嶺97番 77,400円 186㎡

JR関西本線桑名駅の南東方約1.5km
相川町バス停まで約150m

7 松阪-6

松阪-6 松阪市巖町1291番1 76,000円 511㎡

JR紀勢本線松阪駅の西方約900m

8 四日市-6

四日市-6 四日市市赤堀新町223番「赤堀新町3-9」 69,300円 134㎡

近鉄名古屋線四日市駅の南西方約920m
赤堀バス停まで約200m

8 桑名-17

桑名-17 桑名市外堀81番3 69,200円 173㎡

JR関西本線桑名駅の南東方約1.6km
外堀バス停まで約100m

10 四日市-5

四日市-5 四日市市堀木2丁目331番「堀木2-14-2」 68,100円 205㎡

近鉄名古屋線四日市駅の北西方約1.4km
堀木橋バス停まで約500m

価格順位表(商業地)

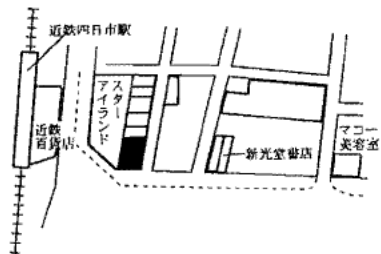
標準地番号	所在並びに地番	住居表示(仮換地)	標準地1平方メートル当たりの価格			変動率(%)		順位	前年順位
			22年価格	23年価格	24年価格	(22年・23年比)	(23年・24年比)		
四日市 5 - 1	四日市市 諏訪栄町212番 (ホリキビル・愛汗ビル)	諏訪栄町6-3	358,000	352,000	345,000	△ 1.7	△ 2.0	1	1
津 5 - 3	津市 羽所町375番外 (百五・明生ビル)		258,000	258,000	257,000	0.0	△ 0.4	2	2
伊勢 5 - 3	伊勢市 宇治今在家町字中賀集楽47番1外 (宇治園、手こね茶屋)		—	220,000	226,000	—	2.7	3	3
桑名 5 - 1	桑名市 末広町58番外 (タクトビル)		142,000	139,000	137,000	△ 2.1	△ 1.4	4	4
津 5 - 5	津市 東丸之内269番外 (オーデンビル)	東丸之内21-4	141,000	137,000	133,000	△ 2.8	△ 2.9	5	5
津 5 - 7	津市 新町1丁目240番4外 (第三開明ビル)	新町1-12-17	135,000	134,000	133,000	△ 0.7	△ 0.7	5	6
鈴鹿 5 - 2	鈴鹿市 南江島町260番 (肉のかねまさ)	南江島町12-24	136,000	130,000	124,000	△ 4.4	△ 4.6	7	7
津 5 - 1	津市 桜橋2丁目180番1外 (株)三重電子計算センター)		129,000	126,000	123,000	△ 2.3	△ 2.4	8	8
伊勢 5 - 2	伊勢市 本町415番 (おくのビル)	本町6-14	115,000	114,000	112,000	△ 0.9	△ 1.8	9	9
松阪 5 - 2	松阪市 中町2004番1外 (フルーツショップ柿良)		118,000	113,000	109,000	△ 4.2	△ 3.5	10	10

* 選定替え等で対象外の場合は、「—」と記入しています。

価格順位付近案内図(商業地)

1 四日市5-1

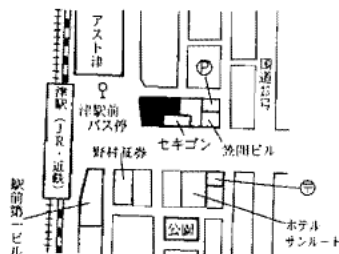
四日市5-1 345,000円
四日市市諏訪栄町212番 377㎡
「諏訪栄町6-3」ホリキビル・愛汗ビル



近鉄名古屋線四日市駅の東方約100m

2 津5-3

津5-3 257,000円
津市羽所町375番外 1,139㎡
百五・明生ビル



近鉄名古屋線津駅の東方約100m
津駅前バス停まで約100m

3 伊勢5-3

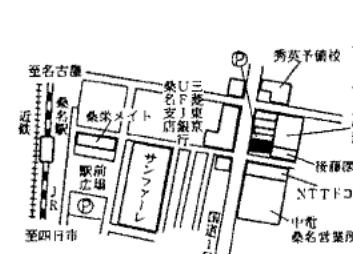
伊勢5-3 226,000円
伊勢市宇治今在家町字中賀集栄47番 213㎡
1外
宇治園、手こね茶屋



近鉄鳥羽線五十鈴川駅の南方約2.5km
内宮前バス停まで約200m

4 桑名5-1

桑名5-1 137,000円
桑名市末広町58番外 349㎡
タクトビル



近鉄名古屋線桑名駅の東方約250m

5 津5-5

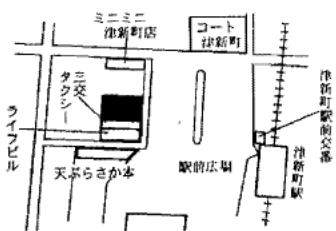
津5-5 133,000円
津市東丸之内269番外 291㎡
「東丸之内21-4」オーデンビル



近鉄名古屋線津新町駅の東方約1.2km
三重会館バス停まで約150m

5 津5-7

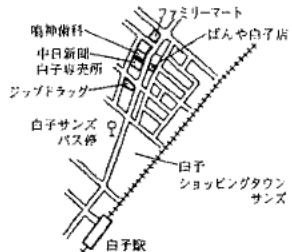
津5-7 133,000円
津市新町1丁目240番4外 284㎡
「新町1-12-17」第三開明ビル



近鉄名古屋線津新町駅前広場に接面

7 鈴鹿5-2

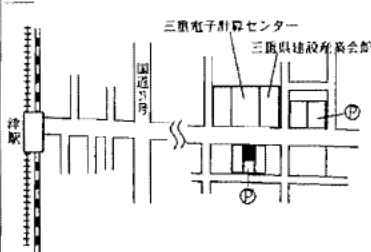
鈴鹿5-2 124,000円
鈴鹿市南江島町260番 483㎡
「南江島町12-24」肉のかねまさ



近鉄名古屋線白子駅の北東方約620m
白子サンズバス停まで約220m

8 津5-1

津5-1 123,000円
津市桜橋2丁目180番1外 316㎡
株式会社三重電子計算センター



近鉄名古屋線津駅の東方約600m

9 伊勢5-2

伊勢5-2 112,000円
伊勢市本町415番 273㎡
「本町6-14」おくのビル



近鉄鳥羽線伊勢市駅の南西方約350m

10 松阪5-2

松阪5-2 109,000円
松阪市中町2004番1外 99㎡
フルーツショップ榎良



近鉄鳥羽線・近鉄山田線松阪駅の南西方約250m

変動率ゼロ以上の順位表(住宅地)

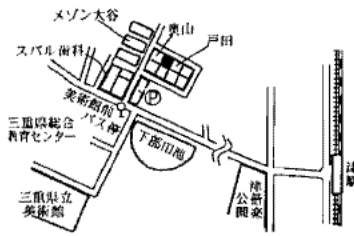
標準地番号	所在並びに地番	住居表示(仮換地)	標準地1平方メートル当たりの価格			変動率(%)		順位	昨年順位	変動要因
			22年価格	23年価格	24年価格	(22年・23年比)	(23年・24年比)			
津 - 18	津市 大谷町118番8		94,600	94,600	96,000	0.0	1.5	1	1	津駅西側の人気のある地域においても、限られた範囲の住宅地域で、周辺の需要も活発であるため
伊賀 - 14	伊賀市 ゆめが丘3丁目4番8		30,300	30,300	30,300	0.0	0.0	2	1	環境良好な住宅団地で、一定の需要が維持されているため

* 選定替え等で対象外の場合は、「-」と記入しています。

変動率ゼロ以上の順位付近案内図(住宅地)

1 津-18

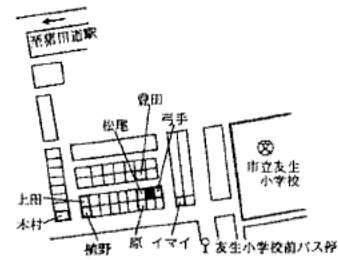
津-18 96,000円
津市大谷町118番8 362㎡



近鉄名古屋線津駅の北西方約800m
美術館前バス停まで約100m

2 伊賀-14

伊賀-14 30,300円
伊賀市ゆめが丘3丁目4番8 246㎡



伊賀鉄道伊賀線猪田道駅の東方約3.1km
友生小学校前バス停まで約150m

変動率ゼロ以上の順位表(商業地)

標準地番号	所在並びに地番	住居表示(仮換地)	標準地1平方メートル当たりの価格			変動率(%)		順位	昨年順位	変動要因
			22年価格	23年価格	24年価格	(22年・23年比)	(23年・24年比)			
伊勢 5 - 3	伊勢市 宇治今在家町字中賀集楽47番1外 (宇治園、手こね茶屋)		—	220,000	226,000	—	2.7	1	—	伊勢神宮(内宮)の門前町であり、平成25年御遷宮に向けて根強い集客力があるため
津 5 - 16	津市 上浜町1丁目137番1 (松田整骨院)	(津駅前北部土地区画整理事業17街区5号)	73,800	73,800	73,800	0.0	0.0	2	1	津駅前北部土地区画整理事業は平成27年まで延長されたが、土地を手放す地権者が少なく、根強い需要で下落要因は見られないため

* 選定替え等で対象外の場合は、「—」と記入しています。

マイナス変動率順位表(住宅地)

標準地番号	所在並びに地番	住居表示(仮換地)	標準地1平方メートル当たりの価格			変動率(%)		順位	昨年順位	変動要因
			22年価格	23年価格	24年価格	(22年・23年比)	(23年・24年比)			
鳥羽 - 3	鳥羽市 安楽島町字浦西758番		20,900	20,100	18,800	△ 3.8	△ 6.5	1	17	過疎化、高齢化が進む漁村集落に加えて津波被害が懸念される外洋沿い低地帯であるため
松阪 - 16	松阪市 町平尾町字高洲901番3外		31,900	31,400	29,500	△ 1.6	△ 6.1	2	179	東日本大震災発生後、津波などへの防災意識の高まりから、沿岸部の住宅地需要は急速に冷え込んでいるため
※ 尾鷲 - 1	尾鷲市 小川東町722番9	小川東町20-8	36,500	35,000	33,000	△ 4.1	△ 5.7	3	10	区画整然とした住宅地で低地帯にあり津波による浸水懸念が高く、需要者から敬遠されているため
松阪 - 8	松阪市 郷津町字子売松319番6		49,800	47,400	45,000	△ 4.8	△ 5.1	4	2	周辺地域の新規分譲地等の過剰供給の影響により、売れ残り住宅地が増加し価格が下落
25 三重志摩 - 3	志摩市 浜島町迫子字宝地2520番29		10,400	9,790	9,300	△ 5.9	△ 5.0	5	1	保養所、別荘等を主体とした分譲住宅地であり、景気後退に伴う需要の減少が認められるため
※ 松阪 - 15	松阪市 光町8番10		50,400	48,400	46,000	△ 4.0	△ 5.0	6	14	住宅地の供給過剰感が続くなか、駅から遠く利便性に劣る住宅団地への需要は減退しているため
三重志摩 - 6	志摩市 阿児町神明字中田992番70		35,400	34,400	32,800	△ 2.8	△ 4.7	7	47	過疎化、高齢化が進む地域で宅地需要は低下しており、住宅地としての熟成も進んでいないため
松阪 - 14	松阪市 塚本町字堂ノ前11番13		47,400	45,400	43,300	△ 4.2	△ 4.6	8	7	市郊外の小規模住宅団地であるが古い建物が多く利便性も低下しているため
紀北 - 1	紀北町 紀伊長島区東長島字小山2459番15		33,500	32,500	31,000	△ 3.0	△ 4.6	9	39	やや利便性や環境等で劣る駅裏に位置し、津波の影響もあり、需要が減退しているため
紀北 - 2	紀北町 紀伊長島区海野字村ノ内283番3		18,300	17,800	17,000	△ 2.7	△ 4.5	10	52	外部からの参入はなく、地域は衰退。津波の影響も強く、需要が減退しているため

* 選定替え等で対象外の場合は、「-」と記入しています。

マイナス変動率順位付近案内図(住宅地)

1 鳥羽-3

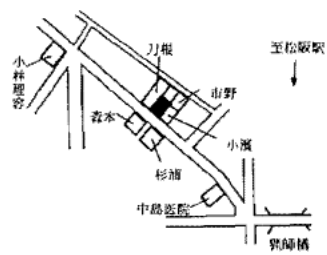
鳥羽-3 18,800円
鳥羽市安楽島町字浦西758番 204㎡



近鉄志摩線志摩赤崎駅の東方約3.4km
安楽島バス停まで約100m

2 松阪-16

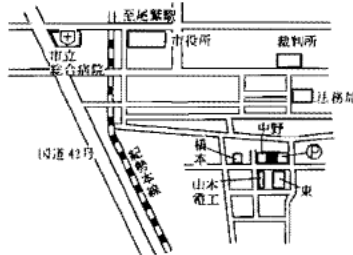
松阪-16 29,500円
松阪市町平尾町字高洲901番3外 142㎡



近鉄山田線松阪駅の北方約3.9km

3 尾鷲-1

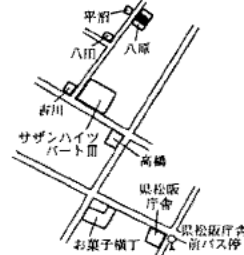
尾鷲-1 33,000円
尾鷲市小川東町722番9 173㎡
「小川東町20-8」



JR紀勢本線尾鷲駅の南方約1.1km

4 松阪-8

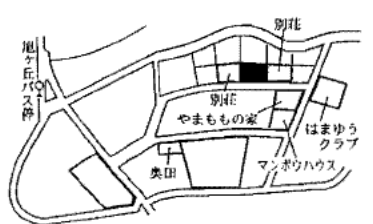
松阪-8 45,000円
松阪市郷津町字子壳松319番6 176㎡



近鉄山田線松阪駅の北東方約1.5km
県松阪庁舎前バス停まで約100m

5 三重志摩-3

三重志摩-3 9,300円
志摩市浜島町道子字宅地2520番29 454㎡



近鉄志摩線志摩方駅の南西方約5.5km
旭ヶ丘バス停まで約270m

6 松阪-15

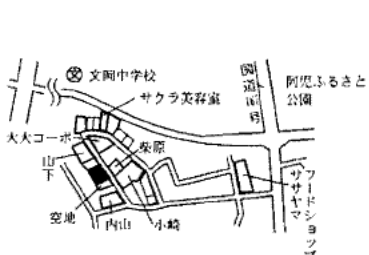
松阪-15 46,000円
松阪市光町8番10 207㎡



JR紀勢本線松阪駅の南西方約4km

7 三重志摩-6

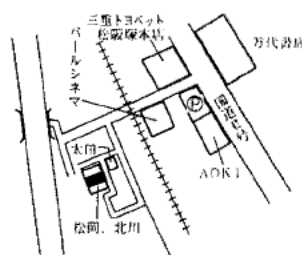
三重志摩-6 32,800円
志摩市阿見町神明字中川992番70 358㎡



近鉄志摩線志摩方駅の南方約1.4km

8 松阪-14

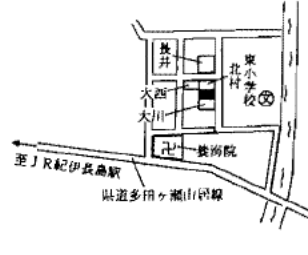
松阪-14 43,300円
松阪市塚本町字堂ノ前11番13 173㎡



近鉄山田線松ヶ崎駅の南東方約650m

9 紀北-1

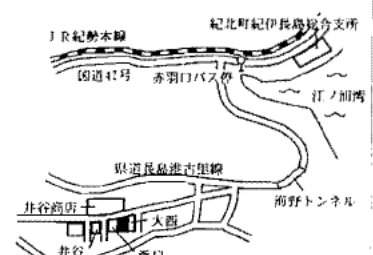
紀北-1 31,000円
北牟婁郡紀北町紀伊長島区東長島字 99㎡
小山2459番15



JR紀勢本線紀伊長島駅の東方約1km
長島駅前バス停まで約1km

10 紀北-2

紀北-2 17,000円
北牟婁郡紀北町紀伊長島区海野字村 165㎡
ノ内283番3



JR紀勢本線紀伊長島駅の南西方約5.4km
赤羽口バス停まで約2.5km

マイナス変動率順位表(商業地)

標準地番号	所在並びに地番	住居表示(仮換地)	標準地1平方メートル当たりの価格			変動率(%)		順位	昨年順位	変動要因
			22年価格	23年価格	24年価格	(22年・23年比)	(23年・24年比)			
三重志摩 5 - 1	志摩市 志摩町和具字川辺900番9外 (第三銀行和具支店)		45,200	42,900	40,600	△ 5.1	△ 5.4	1	3	住民の高齢・過疎化で、空き店舗も多く見られ商業繁華性が衰退しているため
三重明和 5 - 1	多気郡 明和町大字金剛坂字宇田817番7外 (MIPS明和校)		53,200	50,800	48,400	△ 4.5	△ 4.7	2	8	旧来の路線商業地として交通量は多いが、通過地点となっており、商業性の衰退が続いているため
尾鷲 5 - 1	尾鷲市 野地町589番11外 (高級和洋菓子福助堂)	野地町12-45	74,100	70,500	67,200	△ 4.9	△ 4.7	3	5	住民の高齢・過疎化に加え幹線道路沿いに客足が奪われており駅前商業地の衰退が著しいため
鈴鹿 5 - 1	鈴鹿市 神戸1丁目762番外 (宝石・結納マルモ)	神戸1-12-30	65,000	62,100	59,200	△ 4.5	△ 4.7	4	9	旧来からの商業地域で、郊外の店舗等へ顧客が流出し、商業地域として衰退傾向にあるため
鈴鹿 5 - 2	鈴鹿市 南江島町260番 (肉のかねまさ)	南江島町12-24	136,000	130,000	124,000	△ 4.4	△ 4.6	5	11	白子駅周辺部は、商業地としての相対的地位が低下傾向にあり、依然として下落基調であるため
三重志摩 5 - 2	志摩市 浜島町浜島字目戸2846番 (ビューティーサロン・マリ)		37,800	36,000	34,400	△ 4.8	△ 4.4	6	6	住民の高齢・過疎化に加え、店舗の連続性も失われつつあり商業性が低下しているため
三重志摩 5 - 3	志摩市 大王町波切字小路町257番2 (ほてい堂)		35,200	33,400	32,000	△ 5.1	△ 4.2	7	2	観光客や背後地の人口の減少等で収益性は下落基調であるため
亀山 5 - 1	亀山市 太岡寺町字下谷1195番9外 (ホテルルートイン亀山インター)		40,600	38,700	37,100	△ 4.7	△ 4.1	8	7	スマートフォン需要によるシャープの回復傾向もあるが、先行きの不透明感が強いいため
伊賀 5 - 7	伊賀市 問屋町20番外 (岩野屋)		36,500	35,100	33,700	△ 3.8	△ 4.0	9	21	空き店舗が増えている商業団地であり、景気の不透明感等から需要の後退が続いている
伊勢 5 - 5	伊勢市 二見町茶屋字大多茂261番2外 (菊一文字則宗本店)		45,000	43,000	41,300	△ 4.4	△ 4.0	10	10	二見浦参道であるが、車を利用した観光客が通過する場所にあり商業性が低下しているため

* 選定替え等で対象外の場合は、「-」と記入しています。

マイナス変動率順位付近案内図(商業地)

1 三重志摩5-1

商業 40,600円
 志摩市志摩町和具字川辺900番9外 388㎡
 株式会社第三銀行和具支店

近鉄線方駅の南西方向約17.5km
 和具学校前バス停まで約200m

2 三重明和5-1

商業 48,400円
 多気郡明和町大字金剛坂字宇口 1,068㎡
 817番7外
 MIPS明和校

近鉄山田線多気駅の南西方向約1.6km
 金剛団地前バス停まで約100m

3 尾鷲5-1

尾鷲5-1 67,200円
 尾鷲市野地町589番11外 240㎡
 「野地町12-45」 高級和洋菓子補助堂

JR紀勢本線尾鷲駅の北東方向約210m
 尾鷲駅11バス停まで約160m

4 鈴鹿5-1

鈴鹿5-1 59,200円
 鈴鹿市神戸1丁目762番外 762㎡
 「神戸1-12-30」 宝石・結納マルモ

近鉄鈴鹿線鈴鹿市駅の南方向約100m
 鈴鹿市駅前バス停まで約80m

5 鈴鹿5-2

鈴鹿5-2 124,000円
 鈴鹿市南江島町260番 483㎡
 「南江島町12-24」 肉のかねまさ

近鉄名古屋線白子駅の北東方向約620m
 白子サンズバス停まで約220m

6 三重志摩5-2

三重志摩5-2 34,400円
 志摩市浜島町浜島字月戸2846番 132㎡
 ビューティーサロン・マリ

近鉄志摩線方駅の南西方向約10km
 浜島バス停に近接

7 三重志摩5-3

三重志摩5-3 32,000円
 志摩市大工町波切字小路町251番2 78㎡
 ぼてい堂

近鉄志摩線方駅の南東方向約10km
 波切バス停に近接

8 亀山5-1

亀山5-1 37,100円
 亀山市太閤寺町字下谷1195番9外 2,209㎡
 ホテルルートイン亀山インター

JR関西本線亀山駅の西方向約3.3km
 太閤寺バス停に近接

9 伊賀5-7

伊賀5-7 33,700円
 伊賀市問屋町20番外 834㎡
 岩野屋

伊賀鉄道伊賀線桑町駅の南東方向約740m

10 伊勢5-5

伊勢5-5 41,300円
 伊勢市二見町茶屋字大多茂261番2外 296㎡
 菊一文字劇宗本店

参宮線二見前駅の北方向約350m
 二見前表参道バス停まで約120m

地価調査基準地と同一地点である標準地一覧

標準地番号	所在並びに地番	住居表示	平成22年 地価公示 価格 (円/㎡)	平成22年 地価調査 価格 (円/㎡)	平成23年 地価公示 価格 (円/㎡)	平成23年 地価調査 価格 (円/㎡)	平成24年 地価公示 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	22年1月 ～22年7 月変動 率	22年7月 ～23年1 月変動 率	23年1月 ～23年7 月変動 率	23年7月 ～24年1 月変動 率
津 - 1 (- 16)	津市 観音寺町字大谷766番33		84,400	84,000	83,500	82,800	82,300	1.4	0.5	0.6	0.8	0.6
津 - 3 (- 15)	津市 白塚町字白池1番135		50,200	49,700	49,400	48,700	48,300	2.2	1.0	0.6	1.4	0.8
津 - 6 (- 2)	津市 垂水字井戸谷2927番39		53,200	52,800	52,500	52,200	51,800	1.3	0.8	0.6	0.6	0.8
津 - 28 (- 18)	津市 久居西鷹跡町355番1外		49,200	48,900	48,700	48,600	48,500	0.4	0.6	0.4	0.2	0.2
津 5-5 (5-9)	津市 東丸之内269番外	東丸之内21-4	141,000	139,000	137,000	135,000	133,000	2.9	1.4	1.4	1.5	1.5
津 5-9 (5-3)	津市 丸之内152番	丸之内18-15	93,200	92,600	91,300	90,300	89,500	2.0	0.6	1.4	1.1	0.9
四日市 - 5 (- 18)	四日市市 堀木2丁目331番	堀木2-14-2	69,100	68,900	68,700	68,300	68,100	0.9	0.3	0.3	0.6	0.3
四日市 - 19 (- 14)	四日市市 大字茂福字坪ノ内126番1		63,200	62,900	62,800	62,100	61,800	1.6	0.5	0.2	1.1	0.5
四日市 - 32 (- 17)	四日市市 采女町字松ノ木1607番10		44,500	43,900	43,400	42,600	42,100	3.0	1.3	1.1	1.8	1.2
四日市 - 46 (- 29)	四日市市 桜花台1丁目24番4		50,000	49,500	49,000	48,500	48,000	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0
四日市 5-9 (5-12)	四日市市 富田1丁目159番	富田1-25-13	76,000	75,500	75,100	74,400	74,200	1.2	0.7	0.5	0.9	0.3
四日市 5-11 (5-13)	四日市市 諏訪町84番1	諏訪町6-7	90,300	89,500	88,800	87,700	87,000	2.0	0.9	0.8	1.2	0.8
伊勢 - 2 (- 3)	伊勢市 古市町字西裏12番3		60,000	58,500	58,200	57,000	56,500	2.9	2.5	0.5	2.1	0.9
松阪 - 6 (- 2)	松阪市 殿町1291番1		79,000	78,500	78,000	77,500	76,000	2.6	0.6	0.6	0.6	1.9
松阪 - 15 (- 12)	松阪市 光町8番10		50,400	48,800	48,400	46,600	46,000	5.0	3.2	0.8	3.7	1.3
松阪 5-4 (5-4)	松阪市 京町1区13番4		112,000	111,000	106,000	105,000	102,000	3.8	0.9	4.5	0.9	2.9
桑名 - 6 (- 12)	桑名市 中山町87番外		57,200	56,700	56,000	55,200	54,600	2.5	0.9	1.2	1.4	1.1
桑名 - 10 (- 13)	桑名市 矢田磯97番		78,100	78,000	77,900	77,500	77,400	0.6	0.1	0.1	0.5	0.1
桑名 - 11 (- 2)	桑名市 長島町又木字熊沢85番30		56,000	55,500	55,000	53,800	53,300	3.1	0.9	0.9	2.2	0.9
桑名 5-3 (5-4)	桑名市 八間通4番10外		101,000	100,000	99,000	97,500	96,700	2.3	1.0	1.0	1.5	0.8
鈴鹿 - 7 (- 18)	鈴鹿市 白子3丁目3908番4	白子3-20-7	48,600	48,000	47,700	47,000	46,400	2.7	1.2	0.6	1.5	1.3
鈴鹿 - 17 (- 7)	鈴鹿市 岸岡町字雲雀山2707番145		45,900	45,300	45,000	44,500	44,100	2.0	1.3	0.7	1.1	0.9
鈴鹿 - 27 (- 19)	鈴鹿市 稲生こがね園3300番23	稲生こがね園5-3	45,300	44,800	44,500	44,200	43,800	1.6	1.1	0.7	0.7	0.9
鈴鹿 5-4 (5-4)	鈴鹿市 白子駅前3000番47	白子駅前19-18	77,500	75,000	74,400	72,900	72,200	3.0	3.2	0.8	2.0	1.0
名張 - 3 (- 7)	名張市 桔梗が丘3番町4街区6番		50,700	50,000	49,300	48,700	48,300	2.0	1.4	1.4	1.2	0.8
尾鷲 - 1 (- 4)	尾鷲市 小川東町722番9	小川東町20-8	36,500	35,700	35,000	33,700	33,000	5.7	2.2	2.0	3.7	2.1
伊賀 - 1 (- 4)	伊賀市 上野丸之内131番3		54,000	53,100	52,900	52,700	52,300	1.1	1.7	0.4	0.4	0.8
伊賀 5-1 (5-2)	伊賀市 上野東町2968番		73,500	71,600	69,800	68,100	67,100	3.9	2.6	2.5	2.4	1.5

標準地番号下段の()は、地価調査の基準地番号。

平成24年地価公示 地域別・市町別・用途別平均価格及び変動率

(単位：円/平方メートル、%)

	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				
	総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続						
三重県	255	254	44,100	▲ 2.3	3	3	14,100	▲ 3.3	93	93	76,100	▲ 2.6	22	22	54,300	▲ 2.5	25	25	23,100	▲ 2.7	32	32	23,300	▲ 2.3
北勢	146	145	48,300	▲ 2.0	2	2	15,500	▲ 2.9	41	41	77,900	▲ 2.3	12	12	58,000	▲ 2.0	17	17	26,100	▲ 2.3	18	18	22,800	▲ 2.3
四日市市	58	58	50,600	▲ 1.9	1	1	15,100	▲ 3.2	21	21	88,100	▲ 1.7	7	7	59,200	▲ 1.9	11	11	28,500	▲ 2.1	6	6	27,500	▲ 2.3
桑名市	34	34	56,900	▲ 1.9	1	1	15,800	▲ 2.5	6	6	83,300	▲ 2.2	2	2	60,500	▲ 1.5	2	2	29,500	▲ 1.8	5	5	20,600	▲ 2.0
鈴鹿市	27	26	41,300	▲ 2.2					6	6	70,600	▲ 3.5	3	3	53,700	▲ 2.3	2	2	19,900	▲ 4.1	3	3	21,700	▲ 2.6
亀山市	4	4	31,300	▲ 2.2					4	4	44,000	▲ 3.6												
いなべ市	6	6	29,500	▲ 1.9					2	2	46,100	▲ 2.5					1	1	6,130	▲ 2.1	1	1	15,600	▲ 1.9
木曾岬町	2	2	47,000	▲ 3.8																	1	1	19,700	▲ 3.0
東員町	4	4	42,700	▲ 2.1																	1	1	16,500	▲ 2.4
菰野町	5	5	41,100	▲ 1.9					1	1	69,600	▲ 2.1									1	1	25,700	▲ 2.3
朝日町	3	3	49,400	▲ 1.5																				
川越町	3	3	48,600	▲ 1.7					1	1	83,700	▲ 1.9					1	1	25,300	▲ 2.3				
中南勢	55	55	44,500	▲ 2.3	1	1	11,400	▲ 4.2	25	25	86,300	▲ 2.4	7	7	52,800	▲ 3.1	6	6	16,800	▲ 3.4	12	12	26,000	▲ 2.2
津市	34	34	46,400	▲ 1.7	1	1	11,400	▲ 4.2	16	16	97,100	▲ 2.1	6	6	52,900	▲ 3.2	4	4	15,400	▲ 2.8	8	8	28,100	▲ 2.0
松阪市	18	18	43,900	▲ 3.4					7	7	74,200	▲ 2.6	1	1	52,100	▲ 2.8	2	2	19,700	▲ 4.6	4	4	21,700	▲ 2.7
多気町	1	1	34,200	▲ 2.6					1	1	37,000	▲ 3.6												
明和町	2	2	21,500	▲ 2.3					1	1	48,400	▲ 4.7												

(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		
伊勢志摩	25	25	32,600	▲ 3.4	0	0			14	14	66,600	▲ 3.1	0	0			0	0			0	0		
伊勢市	11	11	44,300	▲ 2.8					6	6	99,200	▲ 2.0												
鳥羽市	3	3	29,700	▲ 4.3					2	2	45,600	▲ 3.5												
志摩市	7	7	21,200	▲ 4.2					4	4	41,500	▲ 4.5												
玉城町	2	2	22,200	▲ 2.9					1	1	39,000	▲ 2.7												
南伊勢町	2	2	22,100	▲ 3.3					1	1	40,800	▲ 3.5												
伊賀	19	19	32,400	▲ 2.6	0	0			9	9	59,700	▲ 3.1	3	3	43,000	▲ 3.2	2	2	16,400	▲ 3.6	2	2	11,500	▲ 3.0
名張市	5	5	31,700	▲ 3.0					2	2	77,700	▲ 3.9												
伊賀市	14	14	32,700	▲ 2.4					7	7	54,600	▲ 2.8	3	3	43,000	▲ 3.2	2	2	16,400	▲ 3.6	2	2	11,500	▲ 3.0
東紀州	10	10	32,200	▲ 3.5	0	0			4	4	64,200	▲ 3.9	0	0			0	0			0	0		
尾鷲市	3	3	37,700	▲ 3.7					2	2	66,400	▲ 4.1												
熊野市	3	3	36,300	▲ 2.9					2	2	62,100	▲ 3.6												
紀北町	2	2	24,000	▲ 4.6																				
御浜町	2	2	25,900	▲ 3.2																				