

資料

平成26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 水資源・土地利用班

Tel 059-224-2010

目 次

1	平成26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	(5)
(4)	その他の用途地域の状況	(5)
3	全国及び近接県との比較	(6)
(1)	概 況	(6)
(2)	住宅地の状況	(6)
(3)	商業地の状況	(7)
(4)	東日本大震災の被災地の状況	(8)
(5)	地価の上昇が見られた個別地点	(8)
	(資料) 用途別対前年平均変動率の推移	(9)
	三重県、三大都市圏及び全国の地価調査平均変動率の推移 (住宅地)	(10)
	三重県、三大都市圏及び全国の地価調査累積変動率 (住宅地)	(11)
	三重県、三大都市圏及び全国の地価調査平均変動率の推移 (商業地)	(12)
	三重県、三大都市圏及び全国の地価調査累積変動率 (商業地)	(13)
	地域別・市町別・用途別平均価格及び変動率	(14)
	価格順位表 (住宅地)	(16)
	価格順位表 (商業地)	(17)
	最高価格地の概要 (住宅地)	(18)
	最高価格地の概要 (商業地)	(19)
	プラス変動率順位表 (住宅地)	(20)
	プラス変動率順位表 (商業地)	(21)
	マイナス変動率順位表 (住宅地)	(22)
	マイナス変動率順位表 (商業地)	(23)
4	地価調査価格表の利用についての注意	(24)

1 平成26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50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19日（平成26年）	3月19日（平成26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、395地点（前年404地点）です。

内訳は、宅地390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

26年()は継続地点数

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地	合計
25年	274	4	104	17	5	404
26年	268 (267)	4 (4)	101 (100)	17 (17)	5 (5)	395 (393)
増減数	▲6	0	▲3	0	0	▲9

(注) ▲はマイナスを表します。

第3表 市町別地点数

市名	地点数	町名	地点数
津市	56	木曾岬町	2
四日市市	49	東員町	4
伊勢市	26	菰野町	6
松阪市	34	朝日町	3
桑名市	25	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	5
いなべ市	13	南伊勢町	5
志摩市	15	紀北町	6
伊賀市	28	御浜町	4
		紀宝町	5
市計	323	町計	67
小計		390	
林地		5	
合計		395	

(3) 基準地の設定方法

① 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

② 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。

③ 本年は、選定替を2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

40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26年三重県地価調査分科会

代表幹事 駒田真人

(株)マツ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 四日市市鶉の森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、前年に引き続き全て下落傾向を示したが、林地を除き下落率は前年より小さくなった。(9頁の表)

住宅地は▲2.2% (前年▲2.4%)、商業地は▲2.0% (前年▲2.4%) となり、住宅地は平成5年から22年連続、商業地は平成4年から23年連続の下落となった。

継続地点393地点のうち、359地点で下落し、上昇地点は21地点(住宅地11地点、商業地10地点)、横ばい(変動率ゼロ)地点は13地点(住宅地4地点、商業地9地点)となった。前年に比べ、上昇地点は17地点増加し、横ばい地点は3地点増加した。(第4表)

上昇及び横ばい地点は、名古屋圏[※]にある市町に多く見られ、県内の上昇21地点のうち四日市市が14地点(住宅地6地点、商業地8地点)、桑名市が4地点(住宅地3地点、商業地1地点)であり、また県内の横ばい13地点のうち四日市市が7地点(住宅地2地点、商業地5地点)、桑名市が4地点(商業地4地点)、川越町が1地点(住宅地1地点)である。

津波被害の懸念による需要低下から、海岸沿いの住宅地の下落率が大きい傾向であり、特に南勢・東紀州方面で下落率の大きい地点が見られた。

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

第4表 上昇・横ばい地点数 (単位：地点)

	住宅地		商業地		全用途 (林地を除く)	
	上昇	横ばい	上昇	横ばい	上昇	横ばい
25年	2	5	2	5	4	10
26年	11	4	10	9	21	13
増減	9	▲1	8	4	17	3

(注) ▲はマイナスを表す。

(2) 住宅地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.2% (前年▲2.4%) となり、22年連続して下落した。

継続地点267地点のうち、252地点で下落し、上昇地点は11地点、横ばい地点は4地点となった。

上昇11地点は、津市の2地点(津-5 大谷町 1.5% 等)、四日市市の6地点(四日市-18 堀木2丁目 0.6% 等)、桑名市の3地点(桑名-7 松並町2丁目 0.8% 等)である。また、横ばい4地点は、津市の1地点(津-7 渋見町)、四日市市の2地点(四日市-8 大宮西町 等)、川越町の1地点(川越-1 大字豊田)である。

県平均価格は、31,800 円/㎡（前年 32,300 円/㎡）で、最高価格地点は、津－5（大谷町）の 88,900 円/㎡である。

県平均変動率▲2.2%に対して、市町別では、尾鷲市は▲6.0%で下落率が最大、朝日町は▲0.2%で下落率が最小となった。

津波被害の懸念から、海岸沿いの土地需要が低下し、伊勢－5（神社港 ▲6.7%）等、下落率が大きい地点が見られた。

尾鷲市、志摩市等の県南部の地域は、県内でも過疎化や高齢化の進行が顕著なところも多く、住宅地需要の減少傾向が窺われる。

（3）商業地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.0%（前年▲2.4%）となり、23年連続して下落した。

継続地点100地点のうち、81地点で下落し、上昇地点は10地点、横ばい地点は9地点となった。

上昇10地点は、四日市市の8地点（四日市5－11 安島1丁目 1.2% 等）、伊勢市の1地点（伊勢5－4 宇治浦田1丁目 4.7%）、桑名市の1地点（桑名5－1 寿町2丁目 0.9%）である。また、横ばい9地点は、四日市市の5地点（四日市5－1 新浜町 等）、桑名市の4地点（桑名5－2 南魚町 等）である。

県平均価格は、63,700 円/㎡（前年 64,000 円/㎡）で、最高価格地点は、四日市5－11（安島1丁目）の 259,000 円/㎡である。

県平均変動率▲2.0%に対して、市町別では、紀宝町は▲6.3%で下落率が最大となり、一方で四日市市は0.1%と上昇に転じた。なお、紀宝町（商業地）の基準地数は1地点であり、紀宝5－1（鶴殿 ▲6.3%）は津波被害の懸念や国道42号紀宝バイパスの開通による交通量の大幅減により大きな下落率となったものである。

伊勢5－4（宇治浦田1丁目）は、伊勢神宮内宮前の「おはらい町」の近くにあり、依然として高い集客力を維持していることから、4.7%と県内で最高の上昇率となった。

人口の減少や経営者の高齢化等により、南勢・東紀州方面の既存商業地域等で、下落率の大きい地点が見られた。

（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

全国平均では、住宅地、商業地ともに依然として下落したが、下落率については縮小傾向が継続している。

上昇・横ばい・下落の地点数（全国）の割合をみると、上昇地点数の割合は、住宅地で19.9%（前年13.4%）、商業地で26.8%（前年18.1%）、全用途（林地を除く）で21.2%（前年14.1%）であり、上昇地点数の割合は全国的に増加した。特に三大都市圏では、住宅地の1/2弱の地点、商業地の2/3強の地点が上昇し、一方、地方圏では、住宅地、商業地ともに8割弱の地点が下落となった。（第5表）

なお、総地点数は、前年の21,989地点（福島第1原発関係31地点は休止）から21,740地点（福島第1原発関係31地点は休止）に減少した。

第5表 上昇・横ばい・下落の地点数及び割合（26年調査）

（単位：地点）

	住宅地			商業地			全用途（林地を除く）		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全 国	2,929 (19.9%)	2,277 (15.4%)	9,548 (64.7%)	1,361 (26.8%)	609 (12.0%)	3,102 (61.2%)	4,405 (21.2%)	3,060 (14.7%)	13,334 (64.1%)
三 大 都市圏	1,937 (46.9%)	1,109 (26.9%)	1,083 (26.2%)	968 (68.0%)	266 (18.7%)	189 (13.3%)	2,969 (51.5%)	1,459 (25.3%)	1,336 (23.2%)
地方圏	992 (9.3%)	1,168 (11.0%)	8,465 (79.7%)	393 (10.8%)	343 (9.4%)	2,913 (79.8%)	1,436 (9.6%)	1,601 (10.6%)	11,998 (79.8%)

※ 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帯を含む市区町村の区域をいう。

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をいう。

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をいう。

※ 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。

※ 地方圏：三大都市圏を除く地域をいう。

(2) 住宅地の状況

① 全国の住宅地の平均変動率は▲1.2%（前年▲1.8%）であり、23年連続して下落したが、下落率は縮小した。

住宅ローン減税、低金利等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあり下落率は縮小した。特に利便性、住環境等良好な住宅地では上昇基調を強め、またその周辺部の住宅地に上昇基調の広がりが見られる。

東京圏は、上昇地点の割合が増加し、上昇に転じた。特に東京都は全国1位の上昇率となり、また東京都以外では東京都心部への交通利便性が良好な地域で上昇基調を強めている。

大阪圏は、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、上昇に転じた。特に京都市、大阪市、北摂エリア及び阪神間を中心に上昇基調を強めている。

名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、上昇率が拡大した。特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域の多くで上昇基調を強めている。

地方圏では、宮城県は上昇率が拡大し、福島県、沖縄県は下落から上昇に転じた。

住宅地の変動率上位（上昇・横ばい）は、東京都（1.3%）、宮城県（1.2%）、福島県（1.0%）、愛知県（0.9%）、神奈川県（0.4%）、沖縄県（0.3%）、埼玉県（0.0%）、大阪府（0.0%）。

三重県の平均変動率（▲2.2%）の全国順位（高位順）は、群馬県、広島県と並んで、31位（前年23位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	0.9%（4位）	岐阜県	▲1.7%（21位）
静岡県	▲1.2%（17位）	奈良県	▲0.8%（13位）
滋賀県	▲0.4%（10位）	京都府	▲0.5%（11位）
大阪府	0.0%（7位）	和歌山県	▲3.0%（41位）

② 全国及び三大都市圏の状況との比較については、10頁～11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▲1.1%（前年▲2.1%）であり、7年連続の下落となったが、下落率は縮小した。

低金利等による資金調達環境の改善や景況感の改善、消費動向改善を背景に下落率が縮小した。

三大都市圏を中心に上昇となった都府県が見られるが、主要都市の中心部等では、店舗について消費動向は堅調で、またオフィスについても空室率は概ね改善傾向が続き、投資用不動産等への需要が回復している。

東京圏は、上昇地点の割合が増加した。埼玉県、千葉県は下落から上昇に転じ、東京都、神奈川県は上昇率を拡大した。

大阪圏は、上昇地点の割合が増加した。京都府は下落から上昇に転じ、大阪府は上昇率を拡大した。

名古屋圏は、上昇地点の割合が増加した。愛知県は上昇率を拡大し、特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域の多くで上昇基調を強めている。

地方圏では、宮城県は上昇率が拡大し、滋賀県は下落から上昇に転じた。

商業地の変動率上位（上昇・横ばい）は、東京都（2.7%）、大阪府（2.2%）、宮城県（2.0%）、愛知県（1.5%）、神奈川県（1.3%）、沖縄県（0.7%）、京都府（0.6%）、滋賀県（0.5%）、千葉県（0.4%）、埼玉県（0.2%）。

三重県の平均変動率（▲2.0%）の全国順位（高位順）は22位（前年19位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	1.5%（4位）	岐阜県	▲1.7%（19位）
静岡県	▲1.0%（14位）	奈良県	▲0.4%（13位）
滋賀県	0.5%（8位）	京都府	0.6%（7位）
大阪府	2.2%（2位）	和歌山県	▲3.0%（33位）

② 全国及び三大都市圏の状況との比較については、12頁～13頁のとおりである。

（4）東日本大震災の被災地の状況

岩手県及び宮城県では、浸水を免れた既存住宅地区や高台地区において、引き続き、被災住民の移転需要は根強くあるが、郊外の新たな小規模分譲地、災害公営住宅及び土地区画整理等の事業の進捗に伴い、上昇基調は弱まってきている。また、海岸部でも浸水が軽微だった地区については、復旧事業等の進展により地価が上昇している。

福島県では、帰還困難区域等の住民による移転需要等により、周辺地域の住宅地等を中心に上昇地点が増加し、周辺市町村では上昇に転じたところも見られた。

（5）地価の上昇が見られた個別地点

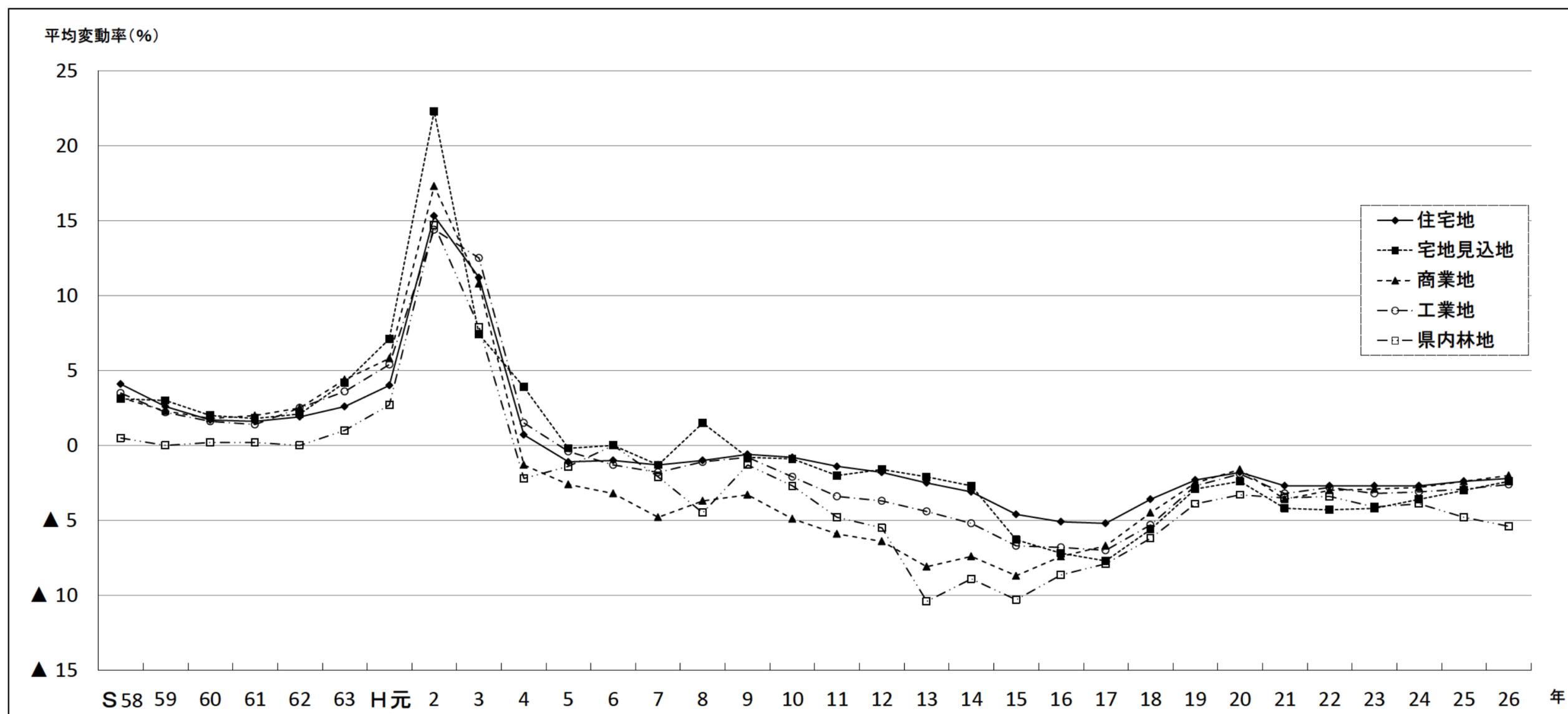
地価の上昇が見られた個別地点は、五輪新設会場周辺部の高層分譲マンションの進捗（中央-2：10.8%）、名古屋駅周辺の再開発の進展（名古屋中村5-1：10.6%）、広島駅周辺での再開発の進展（広島東5-2：10.1%）、区画整理事業の進捗（流山-5：9.8%）、北陸新幹線開業に向けた地域振興への期待（金沢5-21：15.8%）、東京外環自動車道整備の進捗による物流施設需要（船橋9-1：10.4%）、平成27年仙台市営地下鉄東西線の新駅開業の期待（太白-7：10.0%）、地下鉄副都心線・東急東横線相互乗り入れ効果（新宿5-10：9.7%）、リゾート地での別荘地需要増加（倶知安-2：6.9%等）、観光客の増加（東山5-1：6.2%）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	25	26
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	▲ 2.4	▲ 2.2
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	▲ 3.0	▲ 2.4
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	▲ 2.4	▲ 2.0
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	▲ 2.9	▲ 2.6
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	▲ 4.8	▲ 5.4

※ ▲印は、マイナスを表す。

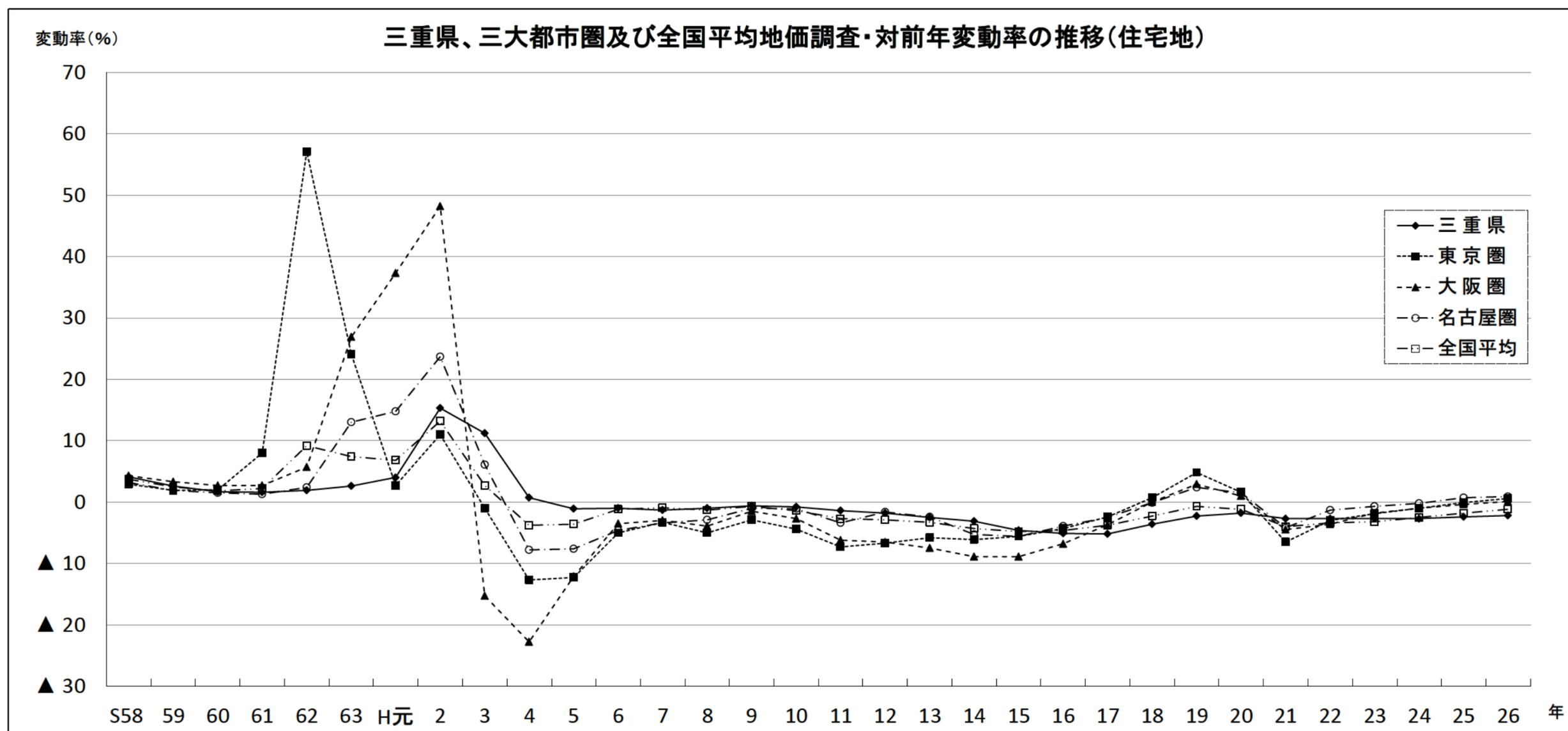


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(住宅地)

(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	25	26
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	▲ 2.4	▲ 2.2
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	▲ 0.1	0.6
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	▲ 0.4	0.1
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	0.7	0.9
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	▲ 1.8	▲ 1.2

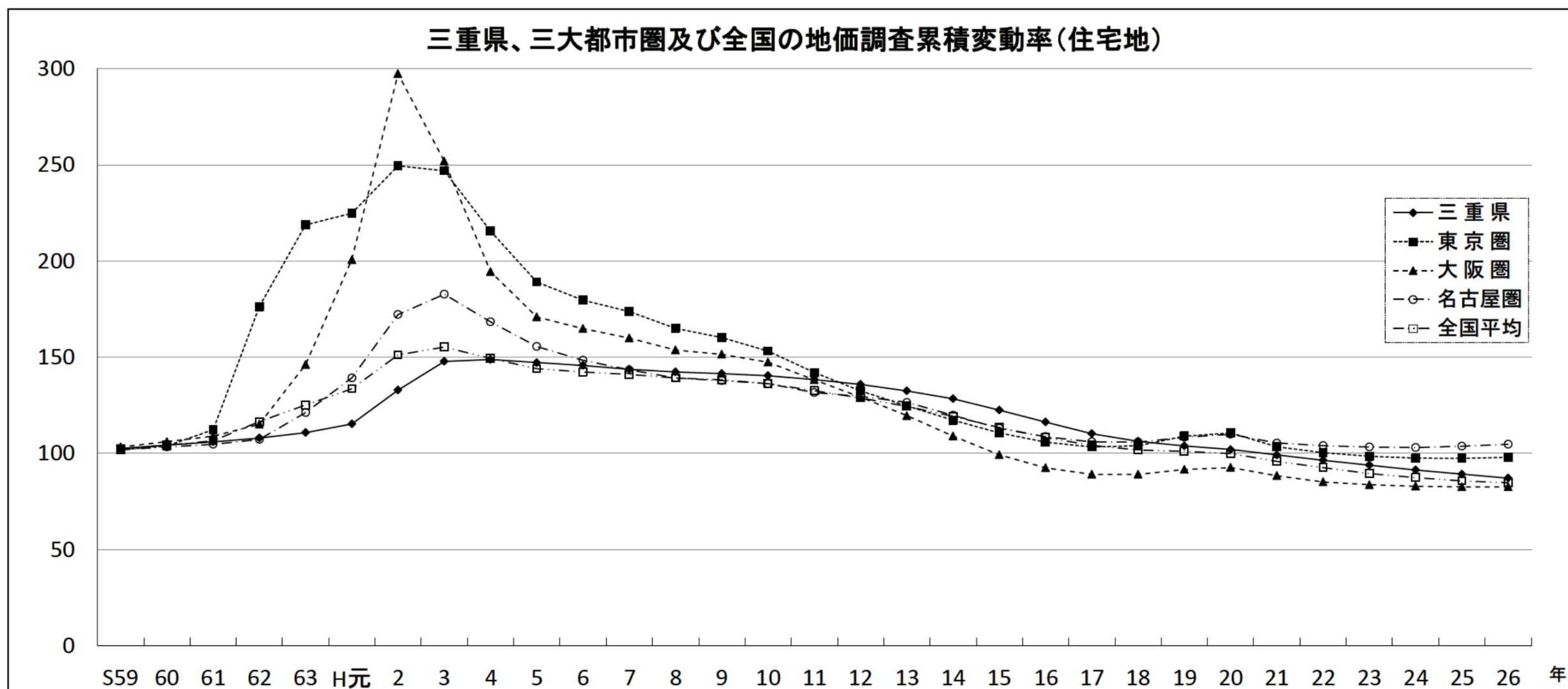
※ ▲印は、マイナスを表す。



三重県、三大都市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	25	26
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	89.2	87.2
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	97.4	98.0
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	82.6	82.7
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	103.8	104.7
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	85.8	84.8

(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。

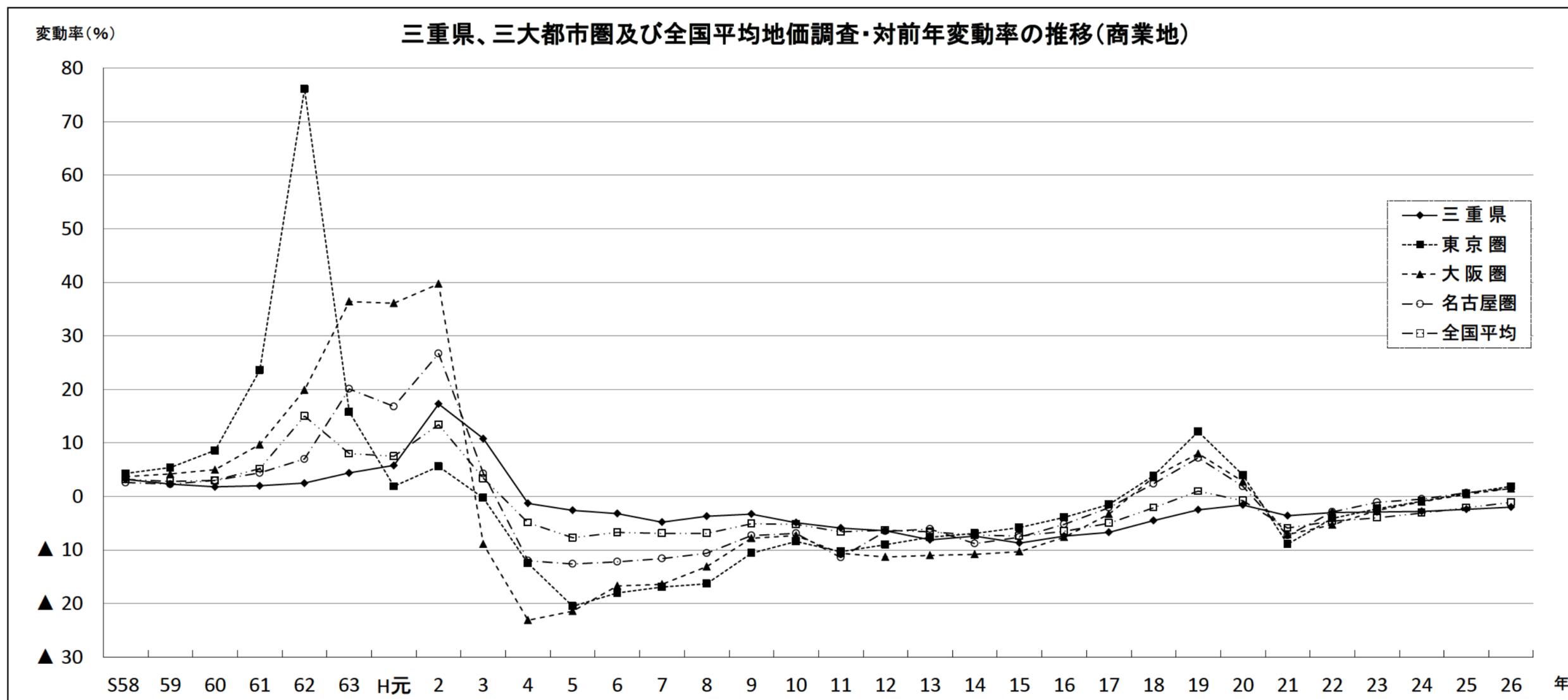


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(商業地)

(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	25	26
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	▲ 2.4	▲ 2.0
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	0.6	1.9
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	0.4	1.5
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	0.7	1.5
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	▲ 2.1	▲ 1.1

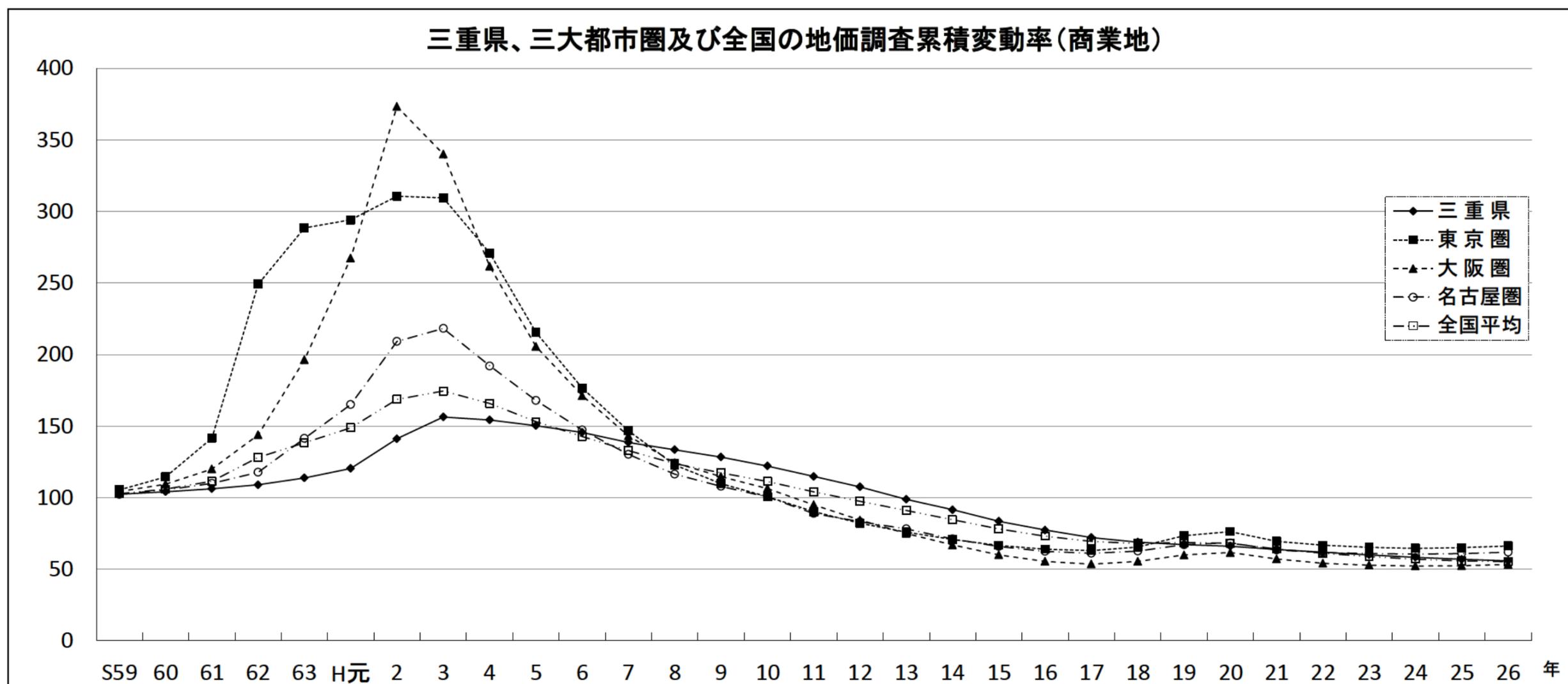
※ ▲印は、マイナスを表す。



三重県、三大都市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	25	26
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	56.9	55.8
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	65.0	66.2
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	52.5	53.3
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	61.0	61.9
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	55.8	55.2

(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。



地域別に住宅地の平均価格をみると、北勢地域が39,000円/㎡と最も高く、中南勢地域が30,600円/㎡と続いている。地域別に住宅地の平均変動率をみると、前年に比べ、北勢・中南勢・伊賀地域で下落率が小さくなり、伊勢志摩地域で下落率が同程度となり、東紀州地域で下落率が大きくなった。

また、地域別に商業地の平均価格をみると、北勢地域が76,200円/㎡と最も高く、中南勢地域が67,800円/㎡と続いている。地域別に商業地の平均変動率をみると、前年に比べ、北勢・中南勢・伊勢志摩・伊賀・東紀州のすべての地域で下落率が小さくなった。

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、前年のデータ。

単位：「平均価格」円/㎡、「変動率」%、※△はマイナス

	住宅地				宅地見込地				商業地				工業地			
	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
	総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続		
三重県	268 (274)	267 (272)	31,800 (32,300)	△ 2.2 (△ 2.4)	4 (4)	4 (4)	13,200 (13,500)	△ 2.4 (△ 3.0)	101 (104)	100 (101)	63,700 (64,000)	△ 2.0 (△ 2.4)	17 (17)	17 (17)	20,200 (20,700)	△ 2.6 (△ 2.9)
北勢	100 (102)	100 (102)	39,000 (39,400)	△ 1.2 (△ 1.6)	2 (2)	2 (2)	14,200 (14,400)	△ 1.3 (△ 1.7)	39 (40)	39 (40)	76,200 (76,200)	△ 0.7 (△ 1.3)	10 (10)	10 (10)	24,000 (24,400)	△ 1.9 (△ 2.4)
四日市市	29 (30)	29 (30)	47,200 (47,100)	△ 0.6 (△ 1.1)	1 (1)	1 (1)	16,300 (16,600)	△ 1.8 (△ 1.8)	17 (18)	17 (18)	87,100 (85,600)	0.1 (△ 0.7)	2 (2)	2 (2)	24,400 (24,700)	△ 1.3 (△ 1.4)
桑名市	18 (19)	18 (19)	49,100 (48,900)	△ 0.9 (△ 1.3)					6 (6)	6 (6)	107,200 (107,100)	△ 0.2 (△ 0.8)	1 (1)	1 (1)	44,100 (44,600)	△ 1.1 (△ 1.3)
鈴鹿市	21 (21)	21 (21)	37,800 (38,300)	△ 1.4 (△ 2.1)	1 (1)	1 (1)	12,000 (12,100)	△ 0.8 (△ 1.6)	8 (8)	8 (8)	61,000 (61,900)	△ 1.6 (△ 2.1)	2 (2)	2 (2)	20,200 (20,600)	△ 2.2 (△ 3.1)
亀山市	9 (9)	9 (9)	26,200 (26,900)	△ 2.6 (△ 2.8)					2 (2)	2 (2)	32,300 (33,300)	△ 2.8 (△ 3.0)	2 (2)	2 (2)	17,500 (18,200)	△ 4.0 (△ 4.8)
いなべ市	11 (11)	11 (11)	19,100 (19,400)	△ 1.7 (△ 1.8)					2 (2)	2 (2)	33,000 (33,700)	△ 2.1 (△ 2.4)				
木曾岬町	1 (1)	1 (1)	42,100 (43,700)	△ 3.7 (△ 3.3)					1 (1)	1 (1)	46,500 (48,500)	△ 4.1 (△ 4.0)				
東員町	3 (3)	3 (3)	27,300 (27,700)	△ 1.2 (△ 1.4)									1 (1)	1 (1)	15,500 (15,700)	△ 1.3 (△ 1.3)
菰野町	4 (4)	4 (4)	29,100 (29,500)	△ 1.3 (△ 2.0)					1 (1)	1 (1)	61,600 (62,600)	△ 1.6 (△ 2.0)	1 (1)	1 (1)	20,700 (21,000)	△ 1.4 (△ 1.4)
朝日町	2 (2)	2 (2)	42,400 (42,500)	△ 0.2 (△ 0.3)					1 (1)	1 (1)	62,900 (63,300)	△ 0.6 (△ 1.1)				
川越町	2 (2)	2 (2)	41,400 (41,600)	△ 0.6 (△ 0.8)					1 (1)	1 (1)	60,700 (61,000)	△ 0.5 (△ 0.5)	1 (1)	1 (1)	35,800 (36,100)	△ 0.8 (△ 1.1)
中南勢	72 (74)	72 (72)	30,600 (30,900)	△ 2.2 (△ 2.5)	2 (2)	2 (2)	12,200 (12,700)	△ 3.6 (△ 4.3)	27 (28)	26 (26)	67,800 (68,900)	△ 2.4 (△ 2.6)	4 (4)	4 (4)	14,200 (14,700)	△ 3.6 (△ 3.8)
津市	38 (39)	38 (38)	35,500 (35,500)	△ 1.4 (△ 1.6)	1 (1)	1 (1)	9,600 (9,800)	△ 2.0 (△ 3.0)	14 (15)	13 (15)	82,800 (82,300)	△ 1.4 (△ 1.7)	3 (3)	3 (3)	14,300 (14,800)	△ 3.0 (△ 3.3)
松阪市	22 (23)	22 (22)	32,000 (32,400)	△ 3.0 (△ 3.4)	1 (1)	1 (1)	14,800 (15,600)	△ 5.1 (△ 5.5)	10 (10)	10 (10)	57,700 (59,600)	△ 3.3 (△ 3.8)	1 (1)	1 (1)	13,700 (14,500)	△ 5.5 (△ 5.2)
多気町	5 (5)	5 (5)	12,400 (12,700)	△ 2.8 (△ 2.9)					1 (1)	1 (1)	32,800 (34,000)	△ 3.5				
明和町	2 (2)	2 (2)	22,500 (23,600)	△ 4.7 (△ 4.4)					1 (1)	1 (1)	30,500 (31,500)	△ 3.2				
大台町	5 (5)	5 (5)	9,000 (9,400)	△ 3.3 (△ 4.3)					1 (1)	1 (1)	32,000 (33,400)	△ 4.2 (△ 4.6)				

	住宅地				宅地見込地				商業地				工業地			
	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
	総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続		
伊勢志摩	47 (48)	47 (48)	25,000 (26,100)	△ 3.6 (△ 3.6)					17 (18)	17 (18)	45,700 (44,700)	△ 2.9 (△ 3.1)	1 (1)	1 (1)	15,000 (16,100)	△ 6.8 (△ 5.8)
伊勢市	18 (19)	18 (19)	36,500 (37,600)	△ 3.6 (△ 3.6)					7 (7)	7 (7)	67,500 (68,000)	△ 1.3 (△ 1.3)	1 (1)	1 (1)	15,000 (16,100)	△ 6.8 (△ 5.8)
鳥羽市	4 (4)	4 (4)	28,900 (30,000)	△ 3.6 (△ 3.8)					2 (2)	2 (2)	43,500 (46,000)	△ 5.6 (△ 5.8)				
志摩市	11 (11)	11 (11)	19,000 (19,900)	△ 4.5 (△ 4.4)					4 (4)	4 (4)	32,200 (33,600)	△ 4.3 (△ 4.7)				
玉城町	3 (3)	3 (3)	22,700 (23,200)	△ 1.9 (△ 2.3)					1 (1)	1 (1)	33,500 (34,000)	△ 1.5 (△ 1.4)				
度会町	3 (3)	3 (3)	11,000 (11,300)	△ 2.7 (△ 1.4)					1 (1)	1 (1)	21,000 (21,300)	△ 1.4 (△ 3.2)				
大紀町	4 (4)	4 (4)	10,400 (10,700)	△ 3.0 (△ 2.9)					1 (2)	1 (2)	14,500 (12,800)	△ 4.0 (△ 3.9)				
南伊勢町	4 (4)	4 (4)	12,800 (13,400)	△ 4.3 (△ 4.7)					1 (1)	1 (1)	19,700 (20,700)	△ 4.8 (△ 5.0)				
伊賀	30 (31)	29 (31)	25,300 (26,100)	△ 2.0 (△ 2.3)					11 (11)	11 (11)	47,600 (49,100)	△ 3.2 (△ 3.4)	2 (2)	2 (2)	16,000 (16,300)	△ 1.8 (△ 2.1)
名張市	11 (11)	10 (11)	32,500 (31,600)	△ 1.5 (△ 1.6)					3 (3)	3 (3)	74,900 (76,600)	△ 2.3 (△ 2.8)	1 (1)	1 (1)	18,500 (18,900)	△ 2.1 (△ 2.1)
伊賀市	19 (20)	19 (20)	21,200 (23,100)	△ 2.3 (△ 2.6)					8 (8)	8 (8)	37,400 (38,800)	△ 3.5 (△ 3.6)	1 (1)	1 (1)	13,500 (13,700)	△ 1.5 (△ 2.1)
東紀州	19 (19)	19 (19)	25,000 (26,100)	△ 4.3 (△ 3.9)					7 (7)	7 (6)	46,200 (48,100)	△ 3.9 (△ 4.6)				
尾鷲市	3 (3)	3 (3)	20,100 (21,300)	△ 6.0 (△ 5.6)					2 (2)	2 (1)	56,000 (57,100)	△ 1.8 (△ 3.0)				
熊野市	4 (4)	4 (4)	30,900 (32,200)	△ 3.6 (△ 2.8)					2 (2)	2 (2)	48,000 (50,200)	△ 4.1 (△ 4.7)				
紀北町	5 (5)	5 (5)	23,200 (24,100)	△ 3.8 (△ 3.8)					1 (1)	1 (1)	40,700 (42,800)	△ 4.9 (△ 4.9)				
御浜町	3 (3)	3 (3)	23,400 (24,400)	△ 3.9 (△ 3.1)					1 (1)	1 (1)	34,800 (36,500)	△ 4.7 (△ 3.4)				
紀宝町	4 (4)	4 (4)	26,100 (27,300)	△ 4.4 (△ 4.2)					1 (1)	1 (1)	40,000 (42,700)	△ 6.3 (△ 7.2)				

住宅地の最高価格地点は、9年連続で津市大谷町97番49(津-5)であり、価格は88,900円/㎡。

価格順位表 (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(%)		前年順位	本年順位
	基準地の所在及び地番	住居表示(仮換地)	24年調査価格	25年調査価格	26年調査価格	変動率(24年・25年比)	変動率(25年・26年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		86,900	87,600	88,900	0.8	1.5	1	1
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		82,100	82,400	83,100	0.4	0.8	2	2
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		81,900	81,600	82,000	△ 0.4	0.5	3	3
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		78,300	78,300	78,500	0.0	0.3	4	4
※ 桑名 - 13	桑名市矢田碓97番		77,000	77,000	77,200	0.0	0.3	5	5
津 - 7	津市渋見町字北浦770番44		76,600	76,500	76,500	△ 0.1	0.0	6	6
四日市 - 11	四日市市西浦2丁目422番	西浦2-5-20	72,800	72,800	73,200	0.0	0.5	7	7
※ 松阪 - 2	松阪市殿町1291番1		75,000	72,300	70,300	△ 3.6	△ 2.8	8	8
伊勢 - 10	伊勢市岡本1丁目755番	岡本1-5-4	72,500	71,000	69,500	△ 2.1	△ 2.1	9	9
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	67,900	67,900	68,300	0.0	0.6	10	10

(注) 変動率の「△」は、マイナスを表す。

商業地の最高価格地点は、4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259,000円/㎡。

価格順位表 (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(%)		前年順位	本年順位
	基準地の所在及び地番	住居表示(仮換地)	24年調査価格	25年調査価格	26年調査価格	変動率(24年・25年比)	変動率(25年・26年比)		
四日市 5-11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	255,000	256,000	259,000	0.4	1.2	1	1
桑名 5-1	桑名市寿町2丁目10番外		216,000	216,000	218,000	0.0	0.9	2	2
津 5-1	津市大谷町237番				140,000			—	3
津 5-6	津市栄町2丁目380番		137,000	135,000	133,000	△ 1.5	△ 1.5	3	4
※ 津 5-9	津市東丸之内269番外	東丸之内21-4	132,000	129,000	127,000	△ 2.3	△ 1.6	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	122,000	122,000	123,000	0.0	0.8	6	6
桑名 5-5	桑名市中央町4丁目16番2		119,000	118,000	118,000	△ 0.8	0.0	7	7
津 5-7	津市羽所町543番外		104,000	103,000	102,000	△ 1.0	△ 1.0	8	8
四日市 5-9	四日市市三栄町59番	三栄町3-15	98,400	98,100	98,700	△ 0.3	0.6	9	9
四日市 5-7	四日市市西新地189番2外	西新地13-2	96,000	96,000	96,800	0.0	0.8	11	10

(注) 変動率の「△」は、マイナスを表す。

最高価格地の概要について

(住宅地)

平成26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。

同地点は、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/m ²)	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
25	87,600	0.8	124.3	1
26	88,900	1.5	126.1	1

(注) 変動率の「△」は、マイナスを表す。

最高価格地の概要について

(商業地)

平成26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、平成23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
平成 23	258,000	—	—	1
24	255,000	△ 1.2	98.8	1
25	256,000	0.4	99.2	1
26	259,000	1.2	100.4	1

(注) 変動率の「△」は、マイナスを表す。

【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。

津市大谷町97番49(津-5)及び桑名市松並町2丁目6番19(桑名-7)は、2年連続で上昇。

なお、住宅地の上昇地点は11地点(津市2地点、四日市市6地点、桑名市3地点)で、前年は2地点。また、住宅地の変動率ゼロの地点は4地点(津市1地点、四日市市2地点、川越町1地点)で、前年は5地点。

プラス変動率順位表 (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)	24年調査価格	25年調査価格	26年調査価格	変動率(24年・25年比)	変動率(25年・26年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		86,900	87,600	88,900	0.8	1.5	1	需要のある津駅西地区の中でも駅距離等で優位性を持っている。
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		82,100	82,400	83,100	0.4	0.8	2	利便性に優れた高台の住宅地で、津波浸水懸念もなく人気がある。
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	67,900	67,900	68,300	0.0	0.6	3	市中心部に近い住宅地であり、需要が供給に比して強い。
四日市 - 11	四日市市西浦2丁目422番	西浦2-5-20	72,800	72,800	73,200	0.0	0.5	4	住環境良好な住宅地で、周辺宅地需給の影響により地価もやや上昇傾向にある。
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		81,900	81,600	82,000	△ 0.4	0.5	5	人気の津駅西地区に立地し、閑静な住環境を保持しており、需要も底堅い。
四日市 - 1	四日市市石塚町1635番5	石塚町18-16	58,500	58,200	58,400	△ 0.5	0.3	6	生活利便性等は良く、安定的な需要を有している。
※ 四日市 - 14	四日市市大字茂福字坪ノ内126番1		61,500	61,500	61,700	0.0	0.3	7	駅に近い住宅地で、利便性に優れた比較的需要の強い地域である。
※ 桑名 - 13	桑名市矢田碓97番		77,000	77,000	77,200	0.0	0.3	8	利便性の高い中心市街地内の住宅地として、需要が高まっている。
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		78,300	78,300	78,500	0.0	0.3	9	市医療センター等利便施設集積が進み、底堅い需要が認められる。
四日市 - 22	四日市市三滝台3丁目6番4		57,600	57,200	57,300	△ 0.7	0.2	10	利便性が高く、環境基盤が安定し、需要が高まっている。

(注)1 変動率の「△」は、マイナスを表す。

2 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるものである。

伊勢市宇治浦田1丁目119番14(宇治園)(伊勢5-4)は、5年連続で上昇。四日市市安島1丁目124番(TK-BLD)(四日市5-11)は、2年連続で上昇。なお、商業地の上昇地点は10地点(四日市市8地点、伊勢市1地点、桑名市1地点)で、前年は2地点。また、商業地の変動率ゼロの地点は9地点(四日市市5地点、桑名市4地点)で、前年は5地点。

プラス変動率順位表 (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)	24年調査価格	25年調査価格	26年調査価格	変動率(24年・25年比)	変動率(25年・26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	80,000	85,000	89,000	6.3	4.7	1	背後に市営駐車場を控え、内宮参拝客の人通りの影響を受ける。
四日市 5-11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	255,000	256,000	259,000	0.4	1.2	2	近鉄四日市駅前には高い集客力を維持し、安定的な収益が見込まれる。
桑名 5-1	桑名市寿町2丁目10番外		216,000	216,000	218,000	0.0	0.9	3	桑名駅前「サンファーレ」をはじめ、駅前集客力への期待度が高まっている。
四日市 5-7	四日市市西新地189番2外	西新地13-2	96,000	96,000	96,800	0.0	0.8	4	景気動向を反映し、集客力も堅調であり、需要も高まっている。
四日市 5-4	四日市市鶉の森2丁目943番	鶉の森2-1-19	122,000	122,000	123,000	0.0	0.8	5	市中心部に近く、街路等の良好な路線商業地で、やや持ち直し傾向にある。
四日市 5-9	四日市市三栄町59番	三栄町3-15	98,400	98,100	98,700	△ 0.3	0.6	6	中心商業地における不動産需要の回復の影響を受けている。
※ 四日市 5-13	四日市市諏訪町84番1	諏訪町6-7	86,300	86,000	86,500	△ 0.3	0.6	7	景気動向を反映して、市内中心部の需要は回復傾向にある。
四日市 5-8	四日市市堀木1丁目6番	堀木1-4-16	87,500	87,100	87,600	△ 0.5	0.6	8	周辺では高層マンション建築等、土地利用の多様化が進んでいる。
四日市 5-2	四日市市幸町180番	幸町5-16	85,900	85,500	85,800	△ 0.5	0.4	9	近鉄四日市駅から徒歩圏内の商業地域で、需要は回復傾向にある。
四日市 5-6	四日市市元町10番	元町1-16	75,800	75,300	75,500	△ 0.7	0.3	10	市中心部の国道沿い商業地域で、事務所・マンション需要が堅調である。

(注)1 変動率の「△」は、マイナスを表す。

2 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるものである。

【参考】上昇・横ばい地点数

年	全用途(林地を除く)		住宅地		商業地	
	上昇	横ばい	上昇	横ばい	上昇	横ばい
26	21	13	11	4	10	9
25	4	10	2	5	2	5
24	1	1	0	1	1	0
23	1	4	0	2	1	2
22	1	4	0	2	1	2

過疎化・高齢化が進む地域や津波被害が懸念される海岸部などで、下落率の大きい地点が見られる。

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)	24年調査価格	25年調査価格	26年調査価格	変動率(24年・25年比)	変動率(25年・26年比)		
伊勢 - 5	伊勢市神社港字北小路94番外		31,500	29,800	27,800	△ 5.4	△ 6.7	1	人口過疎化に加え、津波懸念が大きい地域である。
尾鷲 - 1	尾鷲市大字天満浦字脇ノ浜1604番1		19,300	18,200	17,000	△ 5.7	△ 6.6	2	津波懸念や過疎化・高齢化が急速に進み、需要が少なく低迷している。
尾鷲 - 3	尾鷲市三木里町字里298番		16,400	15,400	14,400	△ 6.1	△ 6.5	3	土地需要の減退に加え、海岸に近いため津波震災懸念がある。
伊勢 - 12	伊勢市御園町小林字屋敷跡401番3		25,000	24,000	22,500	△ 4.0	△ 6.3	4	周辺一帯の津波浸水懸念により市場性が低下している。
伊勢 - 4	伊勢市大湊町字鮎沖220番65		30,500	28,500	26,800	△ 6.6	△ 6.0	5	沿岸部の住宅地域で、津波懸念から需要は大きく減退している。
志摩 - 5	志摩市大王町波切字今崎1272番3外		25,600	24,000	22,600	△ 6.3	△ 5.8	6	過疎化や津波リスクの高まりから、需要は大きく減退している。
紀宝 - 2	南牟婁郡紀宝町成川字谷ノ川1082番16		33,000	31,200	29,400	△ 5.5	△ 5.8	7	津波リスクに加え、豪雨災害地域であり、需要の減退が続いている。
志摩 - 4	志摩市大王町船越字浦口884番43		16,600	15,800	14,900	△ 4.8	△ 5.7	8	過疎化や津波リスクの高まりから、需要は大きく減退している。
伊勢 - 14	伊勢市二見町江字沖浜新田1109番14		19,500	18,500	17,500	△ 5.1	△ 5.4	9	江漁港に近い既存集落であり、津波震災懸念により、土地需要の減退が顕著である。
伊勢 - 9	伊勢市村松町字西里159番		19,700	18,600	17,600	△ 5.6	△ 5.4	10	狭隘な道路が多い沿岸の既存集落地域であるため、土地需要が減退している。

(注)1 変動率の「△」は、マイナスを表す。

2 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるものである。

人口の減少や経営者の高齢化等により、南勢・東紀州方面の既存商業地域などで、下落率の大きい地点が見られる。

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)	24年調査価格	25年調査価格	26年調査価格	変動率(24年・25年比)	変動率(25年・26年比)		
鳥羽 5 - 2	鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外	鳥羽3-15-9	42,500	39,500	37,000	△ 7.1	△ 6.3	1	市役所近くの既存商業地域であり、繁華性の減退に歯止めがかからない。
紀宝 5 - 1	南牟婁郡紀宝町鶴殿字橋ノ上1377番7外		46,000	42,700	40,000	△ 7.2	△ 6.3	2	津波リスクと国道42号紀宝バイパスの開通による交通量の大幅減により、需要が減退している。
志摩 5 - 3	志摩市志摩町和具字大田1965番1外		29,500	27,800	26,300	△ 5.8	△ 5.4	3	商業地域としての低迷が続いており、現状では回復の兆しが見られない。
伊賀 5 - 3	伊賀市上野愛宕町1895番1外		50,500	47,900	45,400	△ 5.1	△ 5.2	4	商業性の低下が顕著で、住宅地化が進んでいる。
熊野 5 - 1	熊野市井戸町字赤坂805番17外		66,000	62,200	59,100	△ 5.8	△ 5.0	5	駅前商業地域であるが、人通りは少なく、繁華性は低迷している。
紀北 5 - 1	北牟婁郡紀北町海山区相賀字檜町480番163		45,000	42,800	40,700	△ 4.9	△ 4.9	6	紀勢自動車道の開通により、尾鷲方面への顧客の一部流出が見られる。
南伊勢 5 - 1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5		21,800	20,700	19,700	△ 5.0	△ 4.8	7	過疎化・高齢化の進行で顧客は減少しており、商業性は年々低下している。
鳥羽 5 - 1	鳥羽市鳥羽3丁目1484番13	鳥羽3-32-17	55,000	52,500	50,000	△ 4.5	△ 4.8	8	沿岸部に位置し商況も衰退しつつあるため、需要の低迷傾向が続く。
松阪 5 - 1	松阪市新町918番		67,000	64,000	61,000	△ 4.5	△ 4.7	9	大型商業施設の拡充で顧客流出が進み、収益力低下が続いている。
御浜 5 - 1	南牟婁郡御浜町大字阿田和字端地4265番		37,800	36,500	34,800	△ 3.4	△ 4.7	10	過疎化・高齢化の進行により、個人経営店舗の閉鎖が目立つ。

(注)1 変動率の「△」は、マイナスを表す。

2 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるものである。

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。