

資料

平成29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29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)	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29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20日（平成29年）	3月22日（平成29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、317地点（前年375地点）です。

内訳は、宅地312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

29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
28年	254	4	95	17	5	375
29年	212 (212)	0 (0)	85 (85)	15 (15)	5 (5)	317 (317)
増減数	▲42	▲4	▲10	▲2	0	▲58

(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	47	木曾岬町	2
四日市市	36	東員町	4
伊勢市	20	菰野町	6
松阪市	24	朝日町	3
桑名市	20	川越町	4
鈴鹿市	24	多気町	5
名張市	11	明和町	3
尾鷲市	5	大台町	5
亀山市	9	玉城町	4
鳥羽市	4	度会町	4
熊野市	5	大紀町	5
いなべ市	11	南伊勢町	5
志摩市	13	紀北町	5
伊賀市	21	御浜町	3
		紀宝町	4
市計	250	町計	62
小計		312	
林地		5	
合計		317	

(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。

(4) 価格の判定

39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29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 片岡浩司

(株片岡不動産鑑定) 〒514-0008 津市上浜町5-1-92 059(221)1212

(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。下落率については、住宅地で前年と同率となり、商業地、工業地及び林地で前年より小さくなった。(9頁の表)

住宅地は▲2.4% (前年▲2.4%)、商業地は▲2.0% (前年▲2.3%) となり、住宅地は平成5年から25年連続、商業地は平成4年から26年連続の下落となった。

継続地点317地点のうち、278地点で下落し、上昇地点は25地点(住宅地11地点、商業地14地点)、横ばい(変動率ゼロ)地点は14地点(住宅地6地点、商業地8地点)となった。

なお、上昇及び横ばい地点は、名古屋[※]にある市町に多く見られ、県内の上昇25地点のうち四日市市が14地点、桑名市が6地点であり、また県内の横ばい14地点のうち四日市市が6地点、桑名市が2地点、川越町が1地点である。(第4表)

※ 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(平成29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	上昇	横ばい	上昇	横ばい
津市	3	1	1	3	4	4
四日市市	5	2	9	4	14	6
伊勢市			1		1	
桑名市	3	1	3	1	6	2
鈴鹿市		1				1
川越町		1				1
合計	11	6	14	8	25	14

(2) 住宅地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.4% (前年▲2.4%) となり、25年連続の下落となった。

継続地点212地点のうち、195地点で下落し、上昇地点は11地点、横ばい地点は6地点となった。

上昇11地点は、津市の3地点(津-5 大谷町 2.2% 等)、四日市市の5地点(四日市-18 堀木2丁目 0.9% 等)、桑名市の3地点(桑名-7 松並町2丁目 1.3% 等)である。また、横ばい6地点は、津市の1地点(津-2 垂水)、四日市市の2地点(四日市-9 生桑町 等)、桑名市の1地点(桑名-11 大字矢田)、鈴鹿市の1地点(鈴鹿-3 飯野寺家町)、川越町の1地点(川越-1 大字豊田)である。

県平均価格は、29,300 円/㎡（前年 30,400 円/㎡）で、最高価格地点は、津－5（大谷町）の 94,000 円/㎡である。

県平均変動率▲2.4%に対して、市町別では、尾鷲市は▲5.9%で下落率が最大、朝日町は▲0.2%で下落率が最小となった。

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。また、津波被害の懸念から海岸沿いの土地需要が低下し、下落率の大きい地点が見られた。

（3）商業地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.0%（前年▲2.3%）となり、26年連続の下落となった。

継続地点85地点のうち、63地点で下落し、上昇地点は14地点、横ばい地点は8地点となった。

上昇14地点は、津市の1地点（津5－1 大谷町 0.7%）、四日市市の9地点（四日市5－1 1 安島1丁目 1.9% 等）、伊勢市の1地点（伊勢5－4 宇治浦田1丁目 1.1%）、桑名市の3地点（桑名5－1 寿町2丁目 1.4% 等）である。また、横ばい8地点は、津市の3地点（津5－6 栄町2丁目 等）、四日市市の4地点（四日市5－3 松本2丁目 等）、桑名市の1地点（桑名5－2 南魚町）である。

県平均価格は、63,900 円/㎡（前年 62,200 円/㎡）で、最高価格地点は、四日市5－1 1（安島1丁目）の 271,000 円/㎡である。

県平均変動率▲2.0%に対して、市町別では、御浜町は▲6.5%で下落率が最大となり、一方で四日市市は0.3%と4年連続の上昇となった。また、桑名市は前年の下落から横ばいに転じた。

四日市5－1 1（安島1丁目）は、近鉄四日市駅前が高い集客力を維持し、安定的な収益確保が見込まれることから、1.9%と県内で最高の上昇率となった。

人口の減少や高齢化等により、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、住宅地は下落となったものの下落率の縮小傾向が継続している。また、商業地は前年の横ばいから上昇に転じた。

三大都市圏をみると、住宅地は東京圏・名古屋圏ではほぼ前年並みの小幅な上昇を継続している。商業地は総じて上昇基調を強めている。

地方圏をみると、住宅地、商業地ともに平均変動率は下落を続けているが、下落率は縮小傾向を継続している。(第5表)

なお、総地点数は、前年の21,675地点(うち、福島第一原発関係28地点及び熊本地震の影響による3地点の計31地点は休止)から21,644地点(うち、福島第一原発関係22地点及び熊本地震の影響による1地点の計23地点は休止)に減少した。

第5表 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	25年調査	26年調査	27年調査	28年調査	29年調査	25年調査	26年調査	27年調査	28年調査	29年調査
全 国	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲2.1	▲1.1	▲0.5	0.0	0.5
三大都市圏	▲0.1	0.5	0.4	0.4	0.4	0.6	1.7	2.3	2.9	3.5
東京圏	▲0.1	0.6	0.5	0.5	0.6	0.6	1.9	2.3	2.7	3.3
大阪圏	▲0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4	1.5	2.5	3.7	4.5
名古屋圏	0.7	0.9	0.7	0.5	0.6	0.7	1.5	2.2	2.5	2.6
地方圏	▲2.5	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲3.1	▲2.2	▲1.6	▲1.1	▲0.6

(注) ▲は、マイナスを表す。

※ 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▲0.6% (前年▲0.8%) であり、26年連続の下落となったが、下落率は前年より小さくなった。

全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策等による住宅需要の下支え効果もあって、下落率の縮小傾向が継続している。

東京圏の平均変動率は4年連続して小幅な上昇となった。
大阪圏の平均変動率は3年連続して横ばいとなった。
名古屋圏の平均変動率は5年連続して小幅な上昇となった。
地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落率は縮小傾向を継続している。

住宅地の平均変動率（都道府県別）上位は、沖縄県（2.4%）、東京都（1.8%）、福島県（1.0%）、宮城県（0.8%）、福岡県（0.5%）である。

三重県の平均変動率（▲2.4%）の全国順位（高位順）は、45位（前年44位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	0.4%（6位）	岐阜県	▲1.4%（34位）
静岡県	▲1.2%（29位）	奈良県	▲0.9%（21位）
滋賀県	▲0.8%（17位）	京都府	▲0.3%（11位）
大阪府	0.0%（8位）	和歌山県	▲1.6%（38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0.5%（前年0.0%）であり、前年の横ばいから上昇に転じた。

再開発等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い。オフィスについても、空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善も見られる。このような商業地としての収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、商業地の地価は前年の横ばいから上昇に転じた。

東京圏の平均変動率は5年連続の上昇となり、上昇率も前年より拡大している。
大阪圏の平均変動率は5年連続の上昇となり、上昇率も前年より拡大している。
名古屋圏の平均変動率は5年連続の上昇となり、前年並みの上昇を示している。
地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落率は縮小傾向を継続している。

商業地の平均変動率（都道府県別）上位は、京都府（5.7%）、大阪府（5.0%）、東京都（4.9%）、沖縄県（4.2%）、宮城県（4.0%）である。

三重県の平均変動率（▲2.0%）の全国順位（高位順）は、43位（前年40位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	2.4% (6位)	岐阜県	▲1.1% (28位)
静岡県	▲0.6% (22位)	奈良県	0.3% (13位)
滋賀県	0.1% (16位)	京都府	5.7% (1位)
大阪府	5.0% (2位)	和歌山県	▲1.3% (30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) 地価の上昇が見られた個別地点

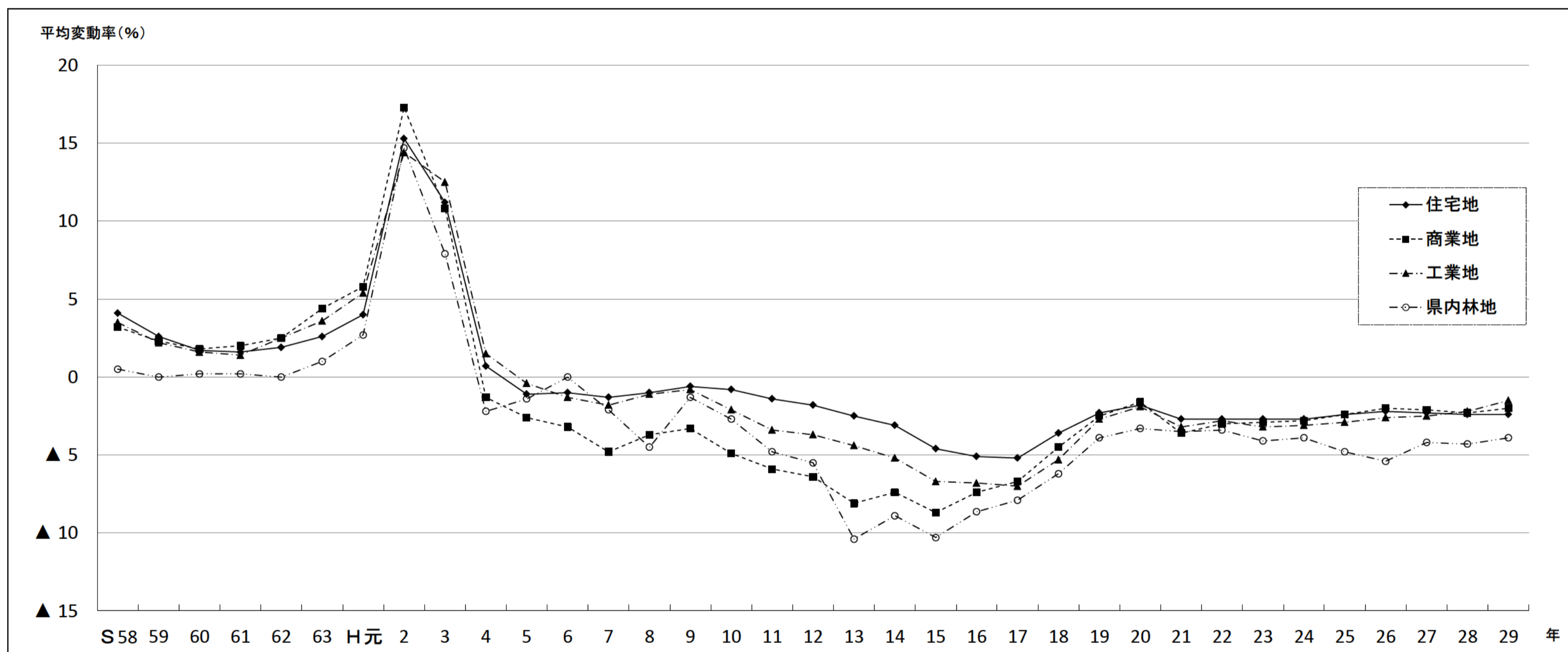
地価の上昇が見られた個別地点は、名古屋駅周辺における大規模再開発事業等の進展（中村5-9：28.8%）、札幌市内における市電（路面電車）の延伸（ループ化）による回遊性の向上（札幌中央5-9：20.6%）、田の字地区における旺盛な店舗需要（下京5-5：25.3%）、博多地区での旺盛なオフィス需要（福岡博多5-10：23.3%）、銀座地区における繁華性・収益性の更なる向上（中央5-14：21.8%）、著名な観光施設周辺での新規出店需要（伏見5-1：29.6%）、リゾート地域における別荘地需要の増加（倶知安-2：28.6%）、著名な観光地区周辺での新規出店需要（金沢5-16：20.4%）、著名な観光都市における国内外観光客の増加に伴う新規出店需要（那覇5-18：10.3%）、首都圏中央連絡自動車道整備の進展等による物流施設需要（五霞9-1：17.9%）等である。

三重県の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	27	28	29
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	▲ 2.3	▲ 2.4	▲ 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	▲ 2.1	▲ 2.3	▲ 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	▲ 2.5	▲ 2.2	▲ 1.5
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	▲ 4.2	▲ 4.3	▲ 3.9

※ ▲印は、マイナスを表す。

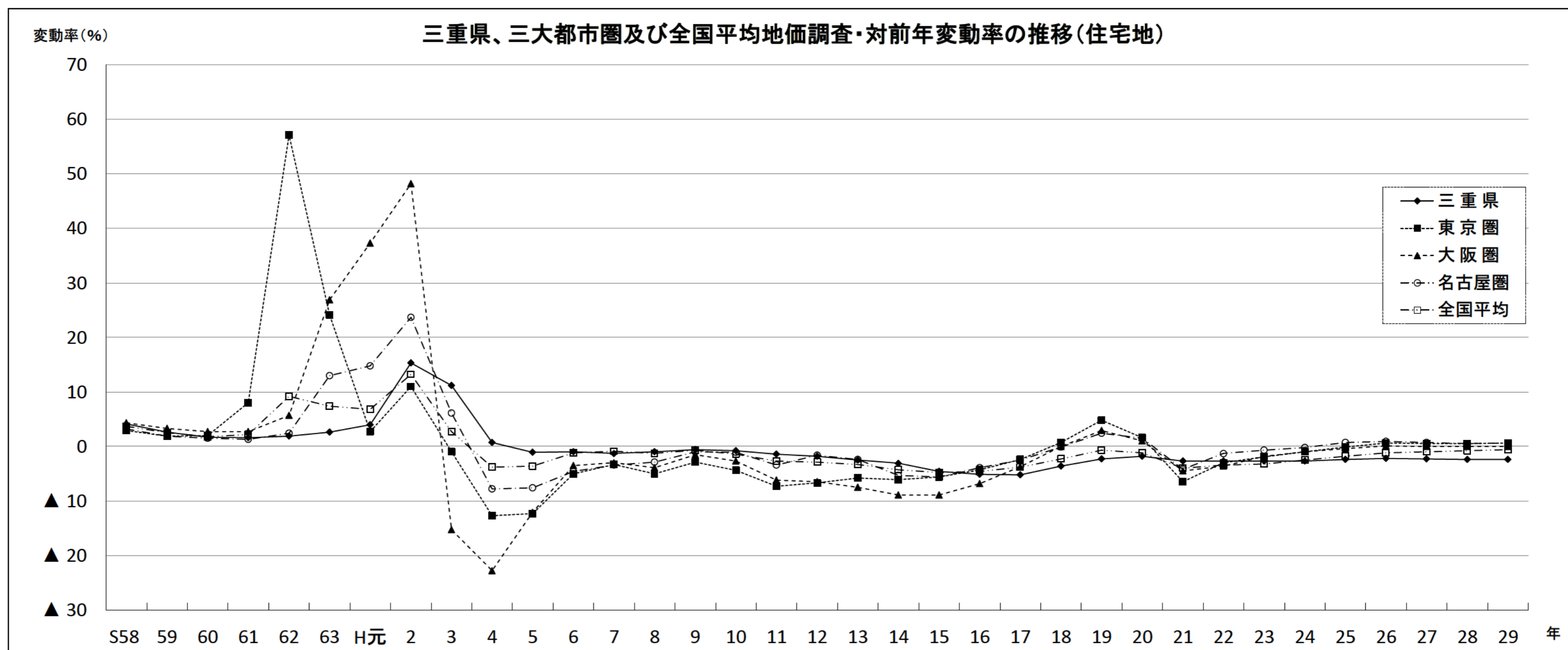


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(住宅地)

(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	27	28	29
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	▲2.3	▲2.4	▲2.4
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	0.5	0.5	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	0.0	0.0	0.0
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	0.7	0.9	0.7	0.5	0.6
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	▲1.0	▲0.8	▲0.6

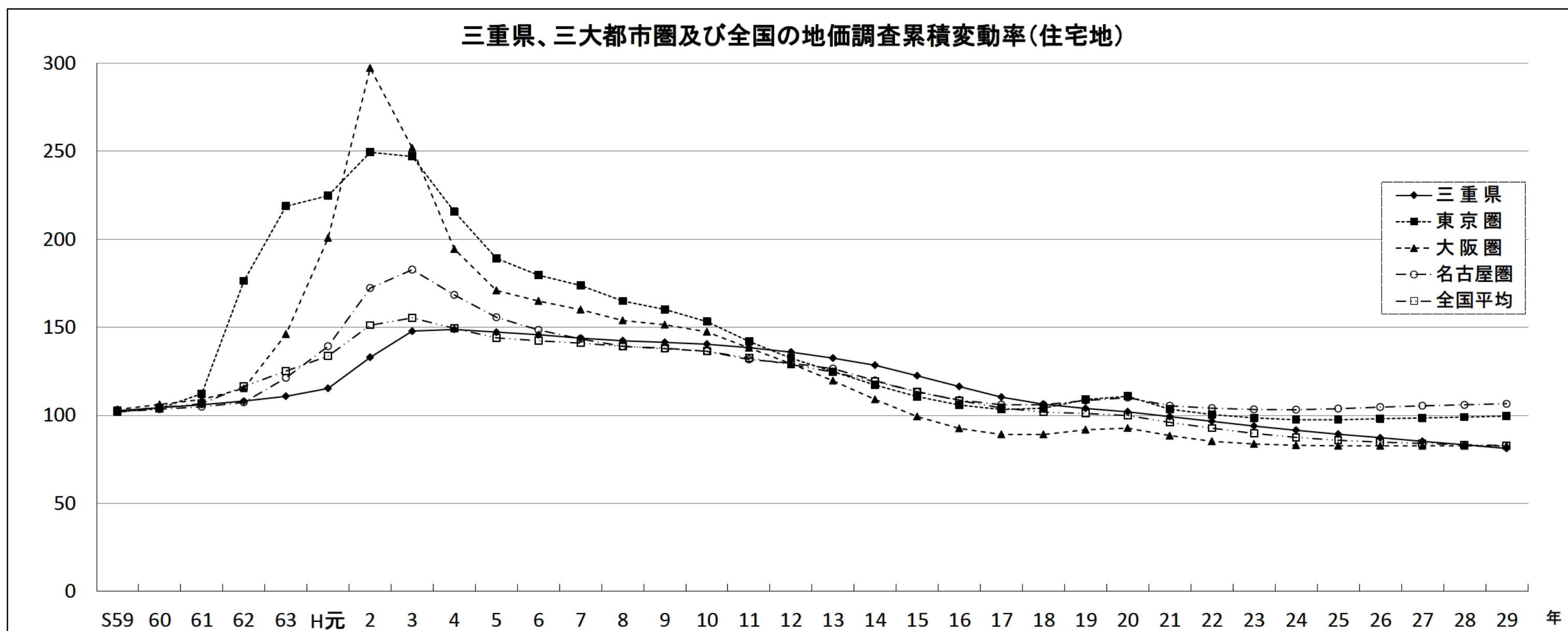
※ ▲印は、マイナスを表す。



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	27	28	29
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	85.2	83.2	81.2
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	98.5	99.0	99.6
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	82.7	82.7	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	105.4	105.9	106.5
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	84.0	83.3	82.8

(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。

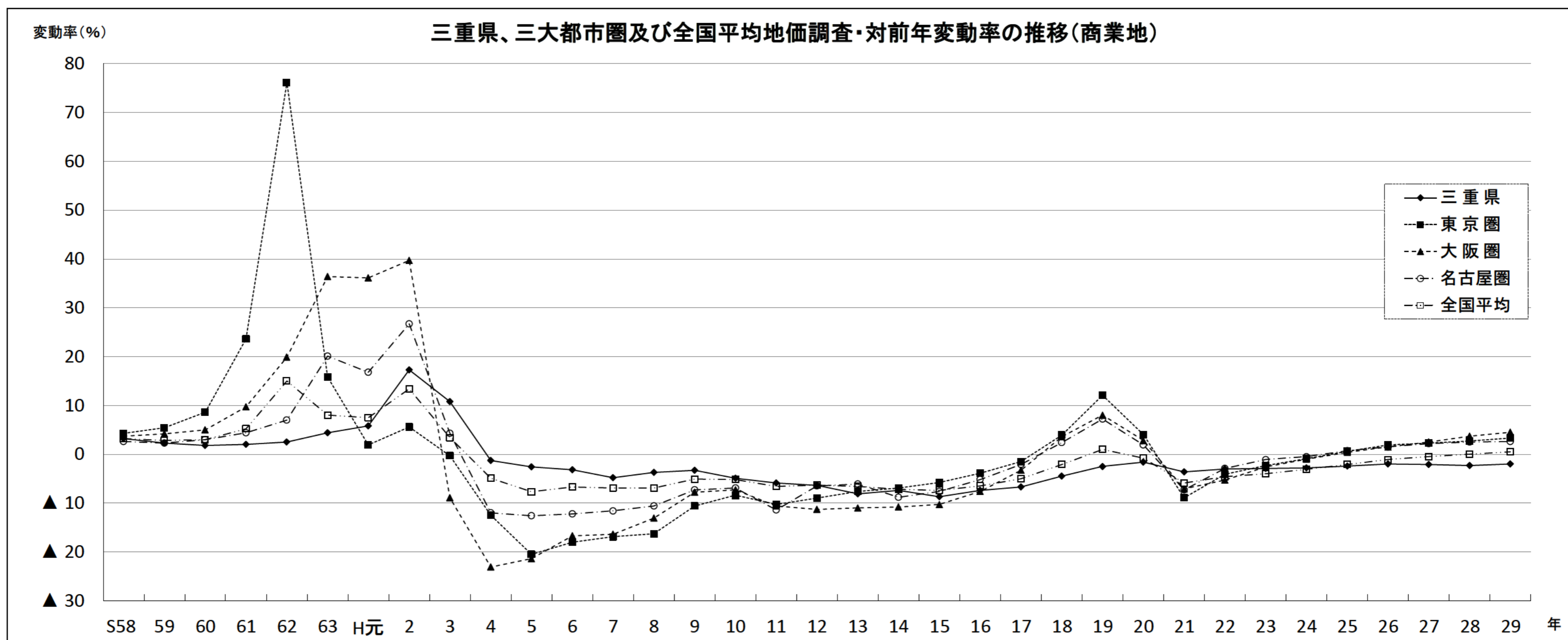


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(商業地)

(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	27	28	29
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	▲ 2.1	▲ 2.3	▲ 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	2.3	2.7	3.3
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	2.5	3.7	4.5
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	2.2	2.5	2.6
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	▲ 0.5	0.0	0.5

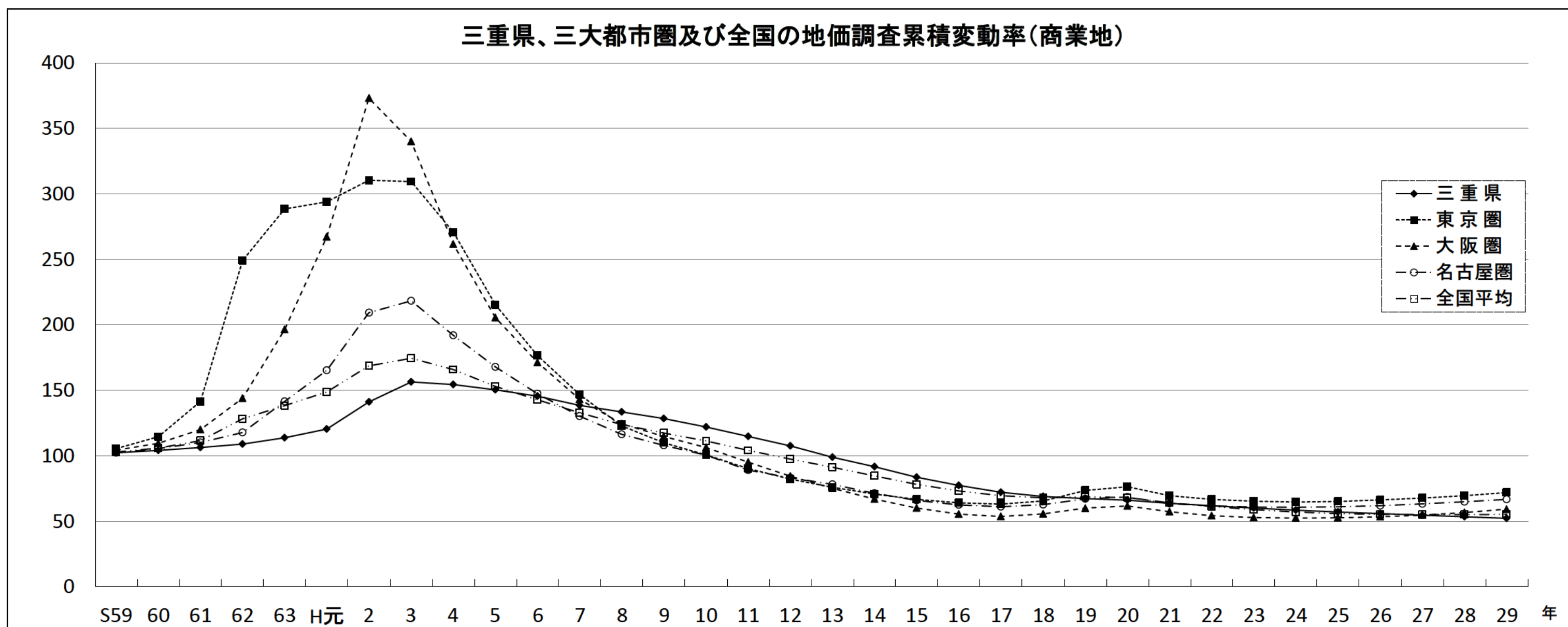
※ ▲印は、マイナスを表す。



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	27	28	29
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	54.6	53.3	52.2
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	67.7	69.5	71.8
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	54.6	56.6	59.1
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	63.3	64.9	66.6
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	55.8	55.2	54.9	54.9	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37,100円/㎡と最も高く、中南勢地域が28,700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・東紀州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79,100円/㎡と最も高く、中南勢地域が67,300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、全ての地域で下落率が小さくなった。

平成29年地価調査 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	212 (254)	212 (250)	29,300 (30,400)	△ 2.4 (△ 2.4)	(4)	(4)	(12,600)	(△ 2.4)	85 (95)	85 (94)	63,900 (62,200)	△ 2.0 (△ 2.3)	15 (17)	15 (17)	19,700 (19,400)	△ 1.5 (△ 2.2)
北勢	76 (94)	76 (94)	37,100 (38,300)	△ 1.0 (△ 1.1)	(2)	(2)	(13,800)	(△ 1.4)	34 (37)	34 (37)	79,100 (76,300)	△ 0.5 (△ 0.7)	9 (10)	9 (10)	24,100 (23,300)	△ 1.1 (△ 1.6)
四日市市	19 (28)	19 (28)	46,300 (46,800)	△ 0.5 (△ 0.5)	(1)	(1)	(15,700)	(△ 1.9)	15 (16)	15 (16)	92,400 (89,400)	0.3 (0.2)	2 (2)	2 (2)	23,500 (23,800)	△ 1.1 (△ 1.3)
桑名市	14 (17)	14 (17)	47,700 (48,300)	△ 0.8 (△ 0.9)					5 (5)	5 (5)	114,300 (113,700)	0.0 (△ 0.2)	1 (1)	1 (1)	42,900 (43,300)	△ 0.9 (△ 0.9)
鈴鹿市	15 (19)	15 (19)	36,900 (36,500)	△ 1.1 (△ 1.3)	(1)	(1)	(11,800)	(△ 0.8)	7 (8)	7 (8)	59,100 (59,300)	△ 1.0 (△ 1.4)	2 (2)	2 (2)	19,200 (19,500)	△ 1.4 (△ 1.8)
亀山市	6 (8)	6 (8)	24,600 (24,500)	△ 2.0 (△ 2.4)					2 (2)	2 (2)	29,700 (30,500)	△ 2.6 (△ 2.7)	1 (2)	1 (2)	18,000 (16,400)	△ 2.2 (△ 3.0)
いなべ市	10 (10)	10 (10)	17,800 (18,000)	△ 1.5 (△ 1.5)					1 (2)	1 (2)	36,200 (31,700)	△ 1.4 (△ 1.9)				
木曾岬町	1 (1)	1 (1)	37,500 (39,000)	△ 3.8 (△ 3.9)					1 (1)	1 (1)	40,400 (42,400)	△ 4.7 (△ 4.7)				
東員町	3 (3)	3 (3)	26,600 (26,800)	△ 0.9 (△ 1.0)									1 (1)	1 (1)	15,100 (15,200)	△ 0.7 (△ 0.7)
菰野町	4 (4)	4 (4)	28,200 (28,500)	△ 1.1 (△ 1.2)					1 (1)	1 (1)	58,700 (59,600)	△ 1.5 (△ 1.7)	1 (1)	1 (1)	20,100 (20,300)	△ 1.0 (△ 1.0)
朝日町	2 (2)	2 (2)	42,100 (42,200)	△ 0.2 (△ 0.2)					1 (1)	1 (1)	61,700 (62,100)	△ 0.6 (△ 0.6)				
川越町	2 (2)	2 (2)	41,000 (41,100)	△ 0.6 (△ 0.6)					1 (1)	1 (1)	60,000 (60,200)	△ 0.3 (△ 0.3)	1 (1)	1 (1)	35,000 (35,200)	△ 0.6 (△ 0.8)
中南勢	58 (70)	58 (69)	28,700 (29,300)	△ 2.4 (△ 2.5)	(2)	(2)	(11,400)	(△ 3.4)	23 (25)	23 (25)	67,300 (67,000)	△ 1.8 (△ 2.3)	3 (4)	3 (4)	12,300 (13,200)	△ 1.6 (△ 3.2)
津市	32 (37)	32 (36)	35,600 (35,200)	△ 1.2 (△ 1.3)	(1)	(1)	(9,100)	(△ 3.2)	13 (13)	13 (13)	82,500 (82,900)	△ 0.8 (△ 1.1)	2 (3)	2 (3)	12,400 (13,500)	△ 1.2 (△ 2.7)
松阪市	16 (21)	16 (21)	25,300 (29,100)	△ 3.7 (△ 3.6)	(1)	(1)	(13,600)	(△ 3.5)	7 (9)	7 (9)	55,600 (56,500)	△ 3.0 (△ 3.5)	1 (1)	1 (1)	12,000 (12,300)	△ 2.4 (△ 4.7)
多気町	4 (5)	4 (5)	11,500 (11,500)	△ 3.4 (△ 3.4)					1 (1)	1 (1)	29,600 (30,600)	△ 3.3 (△ 3.5)				
明和町	2 (2)	2 (2)	19,600 (20,400)	△ 4.4 (△ 5.1)					1 (1)	1 (1)	27,600 (28,500)	△ 3.2 (△ 3.4)				
大台町	4 (5)	4 (5)	8,900 (8,200)	△ 4.4 (△ 4.5)					1 (1)	1 (1)	28,500 (29,500)	△ 3.4 (△ 4.2)				

	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	40 (44)	40 (43)	20,400 (22,600)	△ 4.4 (△ 4.4)					14 (16)	14 (16)	41,500 (42,600)	△ 3.9 (△ 4.0)	1 (1)	1 (1)	13,000 (13,400)	△ 3.0 (△ 4.3)
伊勢市	14 (17)	14 (17)	31,500 (33,700)	△ 3.8 (△ 3.7)					5 (6)	5 (6)	67,500 (67,400)	△ 2.6 (△ 2.8)	1 (1)	1 (1)	13,000 (13,400)	△ 3.0 (△ 4.3)
鳥羽市	2 (3)	2 (3)	21,900 (24,100)	△ 3.9 (△ 4.1)					2 (2)	2 (2)	37,500 (39,200)	△ 4.3 (△ 5.2)				
志摩市	10 (10)	10 (9)	16,000 (16,900)	△ 5.5 (△ 5.6)					3 (4)	3 (4)	29,800 (29,400)	△ 5.0 (△ 4.8)				
玉城町	3 (3)	3 (3)	20,600 (21,300)	△ 3.3 (△ 3.6)					1 (1)	1 (1)	30,500 (31,500)	△ 3.2 (△ 3.1)				
度会町	3 (3)	3 (3)	9,900 (10,300)	△ 4.3 (△ 4.0)					1 (1)	1 (1)	18,900 (19,700)	△ 4.1 (△ 3.9)				
大紀町	4 (4)	4 (4)	9,100 (9,600)	△ 4.5 (△ 4.3)					1 (1)	1 (1)	12,700 (13,300)	△ 4.5 (△ 4.3)				
南伊勢町	4 (4)	4 (4)	10,900 (11,500)	△ 5.3 (△ 5.9)					1 (1)	1 (1)	16,400 (17,500)	△ 6.3 (△ 6.4)				
伊賀	23 (28)	23 (26)	25,800 (23,900)	△ 2.4 (△ 2.5)					7 (10)	7 (9)	49,300 (44,800)	△ 3.3 (△ 3.5)	2 (2)	2 (2)	15,000 (15,300)	△ 2.2 (△ 2.6)
名張市	8 (10)	8 (10)	33,800 (30,400)	△ 1.6 (△ 1.7)					2 (3)	2 (2)	66,800 (64,100)	△ 2.6 (△ 3.0)	1 (1)	1 (1)	17,100 (17,600)	△ 2.8 (△ 2.8)
伊賀市	15 (18)	15 (16)	21,500 (20,300)	△ 2.7 (△ 2.9)					5 (7)	5 (7)	42,300 (36,500)	△ 3.6 (△ 3.7)	1 (1)	1 (1)	12,800 (13,000)	△ 1.5 (△ 2.3)
東紀州	15 (18)	15 (18)	21,500 (21,800)	△ 4.6 (△ 4.8)					7 (7)	7 (7)	38,800 (40,800)	△ 5.0 (△ 5.1)				
尾鷲市	3 (3)	3 (3)	16,900 (17,900)	△ 5.9 (△ 5.8)					2 (2)	2 (2)	46,500 (48,200)	△ 3.9 (△ 4.0)				
熊野市	3 (3)	3 (3)	24,200 (25,000)	△ 3.7 (△ 4.6)					2 (2)	2 (2)	41,200 (43,300)	△ 4.5 (△ 5.1)				
紀北町	4 (5)	4 (5)	22,700 (20,900)	△ 4.7 (△ 4.5)					1 (1)	1 (1)	34,600 (36,600)	△ 5.5 (△ 5.4)				
御浜町	2 (3)	2 (3)	21,500 (21,400)	△ 3.9 (△ 4.3)					1 (1)	1 (1)	29,000 (31,000)	△ 6.5 (△ 6.1)				
紀宝町	3 (4)	3 (4)	22,000 (23,700)	△ 4.7 (△ 5.0)					1 (1)	1 (1)	33,000 (35,200)	△ 6.3 (△ 6.4)				

住宅地の最高価格地点は、12年連続で津市大谷町97番49(津-5)であり、価格は94,000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)	27年調査価格	28年調査価格	29年調査価格	変動率(27年・28年比)	変動率(28年・29年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		90,200	92,000	94,000	2.0	2.2	1	1
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		83,800	84,700	85,800	1.1	1.3	2	2
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		82,400	83,300	84,000	1.1	0.8	3	3
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		78,700	78,900	79,100	0.3	0.3	4	4
※ 桑名 - 13	桑名市矢田碓97番		77,300	77,400	77,500	0.1	0.1	5	5
津 - 7	津市洪見町字北浦770番44		76,500	76,500	76,600	0.0	0.1	6	6
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	68,600	69,000	69,600	0.6	0.9	8	7
※ 松阪 - 2	松阪市殿町1291番1		69,300	68,300	67,500	△ 1.4	△ 1.2	9	8
伊勢 - 10	伊勢市岡本1丁目755番	岡本1-5-4	68,000	66,400	64,800	△ 2.4	△ 2.4	10	9
※ 四日市 - 14	四日市市大字茂福字坪ノ内126番1		61,900	62,100	62,300	0.3	0.3	11	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、7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271,000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)	27年調査価格	28年調査価格	29年調査価格	変動率(27年・28年比)	変動率(28年・29年比)		
四日市 5 - 11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	262,000	266,000	271,000	1.5	1.9	1	1
桑名 5 - 1	桑名市寿町2丁目10番外		220,000	222,000	225,000	0.9	1.4	2	2
津 5 - 1	津市大谷町237番		139,000	139,000	140,000	0.0	0.7	3	3
津 5 - 6	津市栄町2丁目380番		131,000	130,000	130,000	△ 0.8	0.0	4	4
四日市 5 - 4	四日市市鶴の森2丁目943番	鶴の森2-1-19	124,000	125,000	126,000	0.8	0.8	5	5
※ 津 5 - 9	津市東丸之内269番外		125,000	123,000	123,000	△ 1.6	0.0	6	6
桑名 5 - 5	桑名市中央町4丁目16番2		118,000	118,000	119,000	0.0	0.8	7	7
四日市 5 - 9	四日市市三栄町59番	三栄町3-15	99,300	100,000	101,000	0.7	1.0	8	8
津 5 - 7	津市羽所町543番外		101,000	100,000	100,000	△ 1.0	0.0	8	9
四日市 5 - 7	四日市市西新地189番2外	西新地13-2	97,600	98,500	99,500	0.9	1.0	10	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29年地価調査住宅地の最高価格地は、津市大谷町97番49(津一5)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
27	90,200	1.5	127.9	1
28	92,000	2.0	130.5	1
29	94,000	2.2	133.3	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29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
27	262,000	1.2	101.6	1
28	266,000	1.5	103.1	1
29	271,000	1.9	105.0	1

(注) 変動率の「△」は、マイナスを表す。

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、5年連続で上昇。

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(%)		前年 順位	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)	27年調査 価 格	28年調査 価 格	29年調査 価 格	変動率 (27年・28 年比)	変動率 (28年・29 年比)			
津 - 5	津市大谷町97番49		90,200	92,000	94,000	2.0	2.2	1	1	駅への利便及び居住環境等で優れるため、需要は堅調な推移が続いている。
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		83,800	84,700	85,800	1.1	1.3	3	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	68,600	69,000	69,600	0.6	0.9	4	3	市中心部に近い古くからの住宅地域であり、周囲で高値取引も見られる。
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		82,400	83,300	84,000	1.1	0.8	2	4	良好な居住環境等が維持され、安定的に推移している。
四日市 - 5	四日市市三滝台3丁目6番4		57,400	57,600	57,800	0.3	0.3	6	5	閑静な住宅団地であり、住環境は良く、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		61,900	62,100	62,300	0.3	0.3	8	6	利便性の高い住宅地域で、底堅い需要があり、取引価格は安定している。
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		78,700	78,900	79,100	0.3	0.3	9	7	桑名駅に近い市中心部の住宅地で、生活利便性に優れ、需要は底堅い。
四日市 - 8	四日市市大宮西町3229番1	大宮西町5-2	53,900	54,000	54,100	0.2	0.2	10	8	住環境と生活利便性が良く、市内北部の需要は堅調である。
四日市 - 10	四日市市松原町261番7	松原町20-10	59,600	59,700	59,800	0.2	0.2	11	9	鉄道駅、大型商業施設に近く、需要は堅調に推移している。
津 - 7	津市渋見町字北浦770番44		76,500	76,500	76,600	0.0	0.1	-	10	良好な住環境が維持され、安定的に推移している。

(注)1 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。
2 前年の変動率がプラスでない基準地の前年順位については、「-」と記入している。

伊勢市宇治浦田1丁目119番14(宇治園)(伊勢5-4)は、8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、5年連続で上昇。

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(%)		前年順位	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)	27年調査価格	28年調査価格	29年調査価格	変動率(27年・28年比)	変動率(28年・29年比)			
四日市 5-11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	262,000	266,000	271,000	1.5	1.9	2	1	近鉄四日市駅前で高い集客力を維持し、安定的な収益確保が見込まれる。
桑名 5-1	桑名市寿町2丁目10番外		220,000	222,000	225,000	0.9	1.4	4	2	駅前商業地であり、マンション用地も含め、潜在的に需要が堅調である。
伊勢 5-4	伊勢市宇治浦田1丁目119番14	宇治浦田1-9-17	92,000	94,000	95,000	2.2	1.1	1	3	背後に市営駐車場を控え、伊勢神宮(内宮)参拝客の人流の影響を受ける。
四日市 5-7	四日市市西新地189番2外	西新地13-2	97,600	98,500	99,500	0.9	1.0	3	4	近鉄四日市駅から徒歩圏の立地で、利便性が良く、需要は堅調である。
四日市 5-9	四日市市三栄町59番	三栄町3-15	99,300	100,000	101,000	0.7	1.0	6	5	市中心部に位置する国道沿いの商業地域で、需要は回復傾向にある。
※ 四日市 5-13	四日市市諏訪町84番1	諏訪町6-7	87,000	87,600	88,400	0.7	0.9	7	6	市中心部の商業地で、マンション用地需要もあり、地価は上昇傾向にある。
四日市 5-8	四日市市堀木1丁目6番	堀木1-4-16	88,100	88,700	89,500	0.7	0.9	8	7	マンション用地需要も認められる地域にあり、潜在的需要は強い。
桑名 5-5	桑名市中央町4丁目16番2		118,000	118,000	119,000	0.0	0.8	-	8	市中心部商業地の需要は増加しており、マンション需要もある。
四日市 5-4	四日市市鵜の森2丁目943番	鵜の森2-1-19	124,000	125,000	126,000	0.8	0.8	5	9	経済の持ち直しから市中心部の需要は回復傾向にあり、立地条件も良好である。
津 5-1	津市大谷町237番		139,000	139,000	140,000	0.0	0.7	-	10	駅前立地で需要は底堅く、安定的な推移が認められる。

(注)1 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。

2 前年の変動率がプラスでない基準地の前年順位については、「-」と記入している。

【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
29	25	14	11	6	14	8
28	23	12	12	5	11	7
27	21	13	11	4	10	9
26	21	13	11	4	10	9
25	4	10	2	5	2	5

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(%)		前年順位	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)	27調査価格	28年調査価格	29年調査価格	変動率(27年・28年比)	変動率(28年・29年比)			
尾鷲 - 3	尾鷲市三木里町字里298番		13,500	12,600	11,800	△ 6.7	△ 6.3	2	1	熊野灘に沿う漁村集落であり、人口の減少や高齢化の進行に加え、津波懸念もある。
南伊勢 - 4	度会郡南伊勢町村山字居海道730番外		10,300	9,600	9,000	△ 6.8	△ 6.3	1	2	過疎・高齢化が著しい集落地域にあり、住宅地の需要が乏しい。
志摩 - 1	志摩市浜島町浜島字出湯3119番		22,400	21,000	19,700	△ 6.3	△ 6.2	9	3	過疎・高齢化や津波懸念の影響から土地需要が大きく減退している。
伊勢 - 5	伊勢市神社港字北小路94番外		26,000	24,400	22,900	△ 6.2	△ 6.1	11	4	高齢化や沿岸地域の狭い道路条件等により、需要は限定的である。
大紀 - 4	度会郡大紀町錦字築地882番11		15,600	14,700	13,800	△ 5.8	△ 6.1	19	5	過疎・高齢化の進行する漁村集落で、津波懸念もあり、需要は弱い。
伊勢 - 12	伊勢市御菌町小林字屋敷跡401番3		21,100	19,800	18,600	△ 6.2	△ 6.1	10	6	津波リスクが高く、地域の衰退もあって、需要が減退している。
志摩 - 4	志摩市大王町船越字浦口884番43		14,100	13,200	12,400	△ 6.4	△ 6.1	6	6	漁港に近く、津波懸念の高まりから需要は大きく減少している。
紀宝 - 1	南牟婁郡紀宝町井田字馬場地1440番1外		17,500	16,500	15,500	△ 5.7	△ 6.1	20	6	沿岸部の集落地域で、津波懸念もあり、需要は見出し難い。
尾鷲 - 1	尾鷲市大字天満浦字脇ノ浜1604番1		15,900	14,900	14,000	△ 6.3	△ 6.0	8	9	周辺環境から土砂災害、津波等の危険性が高く、需要は見出し難い。
志摩 - 5	志摩市大王町波切字今崎1272番3外		21,400	20,000	18,800	△ 6.5	△ 6.0	3	10	過疎・高齢化の進行により需要は大きく減少している。

(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(%)		前年順位	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)	27年調査価格	28年調査価格	29年調査価格	変動率(27年・28年比)	変動率(28年・29年比)			
尾鷲 5 - 1	尾鷲市朝日町126番外	朝日町11-22	45,000	42,000	39,200	△ 6.7	△ 6.7	1	1	比較的沿岸部近くに位置するため、相対的な競争力の低下が大きい。
御浜 5 - 1	南牟婁郡御浜町大字阿田和字端地4265番		33,000	31,000	29,000	△ 6.1	△ 6.5	5	2	衰退・店舗減少が長期継続する既成商業地で、反転の兆しに乏しい。
南伊勢 5 - 1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5		18,700	17,500	16,400	△ 6.4	△ 6.3	3	3	町役場に近いが、背後地の過疎化に伴う商業性の低下が著しい。
紀宝 5 - 1	南牟婁郡紀宝町鶴殿字橋ノ上1377番7外		37,600	35,200	33,000	△ 6.4	△ 6.3	4	4	新宮方面へのバイパス道路の整備により、繁華性の低下が著しい。
伊勢 5 - 5	伊勢市二見町茶屋字鮫川537番21外		27,800	26,000	24,500	△ 6.5	△ 5.8	2	5	宿泊客数や周辺観光地への入込客数等が減少傾向で推移している。
熊野 5 - 1	熊野市井戸町字赤坂805番17外		55,800	52,500	49,500	△ 5.9	△ 5.7	6	6	過疎・高齢化等から市中心部の駅前商業地域は衰退が著しい。
志摩 5 - 2	志摩市大王町波切字山寺1939番8		27,700	26,300	24,800	△ 5.1	△ 5.7	11	7	背後の住宅地は過疎・高齢化が進行し、繁華性の低下が著しい。
松阪 5 - 2	松阪市飯南町粥見字道下3763番		15,000	14,300	13,500	△ 4.7	△ 5.6	15	8	旧来の個人商店を中心とする地域にあり、商業地としての需要は乏しい。
紀北 5 - 1	北牟婁郡紀北町相賀字檜町480番163		38,700	36,600	34,600	△ 5.4	△ 5.5	8	9	過疎・高齢化の進展とともに津波懸念もあり、需要は乏しい。
志摩 5 - 1	志摩市磯部町迫間字穂落前1802番		38,800	37,400	35,500	△ 3.6	△ 5.1	29	10	区画整理済で駅にも近いが、商圈が限定的で需要に陰りがみられる。

(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。

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。