

令和2年地価調査の概要

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 令和2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平均変動率の推移 (商業地)	(11)
直近10年間での変動率の推移 (住宅地)	(12)
直近10年間での変動率の推移 (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 令和2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、国土利用計画法施行令第9条により、各都道府県知事が毎年7月1日における基準地の1㎡当たりの正常価格を調査し公表するもので、適正な価格の形成に寄与することを目的に昭和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30日（令和2年）	3月19日（令和2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317地点）です。

内訳は、宅地（住宅・商業・工業地）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

() は継続地点数

区分	宅 地			林地	合計
	住宅地	商業地	工業地		
元年	212	85	15	5	317
2年	212 (212)	85 (84)	15 (15)	5 (5)	317 (316)
増減数	0	0	0	0	0

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。

③ 本年は、選定替を1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。

令和2年三重県地価調査分科会

代表幹事 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

第1分科会幹事 瀬古博之

(マルセ産業(株)) 〒510-0018 四日市市白須賀1-11-26 059(331)8123

(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 代表幹事と同じ

(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 磯部雄一

(株)三交不動産鑑定所 〒514-0033 津市丸之内9-18 059(226)4611

(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、全ての用途で前年より大きくなった。(9頁の表)

住宅地は▲1.6% (前年▲1.5%)、商業地は▲1.3% (前年▲0.9%) となり、住宅地は平成5年から28年連続、商業地は平成4年から29年連続の下落となった。

継続地点316地点のうち、256地点で下落し、上昇地点は25地点(住宅地14地点、商業地11地点)、横ばい(変動率ゼロ)地点は35地点(住宅地20地点、商業地9地点、工業地6地点)となった。

なお、上昇地点は名古屋圏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、川越町が1地点である。

また、住宅地において、横ばい地点は津市が6地点、鈴鹿市が5地点、四日市市が4地点あり、津市以北で改善が進んでいる。(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

(単位：地点)

	住宅地		商業地		工業地		全用途 (林地を除く)	
	上昇	横ばい	上昇	横ばい	上昇	横ばい	上昇	横ばい
津市	3 (5)	6 (7)	0 (3)	2 (6)		1 (1)	3 (8)	9 (14)
四日市市	6 (6)	4 (4)	8 (13)	5 (0)		1 (1)	14 (19)	10 (5)
伊勢市			1 (1)				1 (1)	
桑名市	4 (4)	1 (1)	2 (4)	2 (0)			6 (8)	3 (1)
鈴鹿市	0 (2)	5 (5)		0 (3)		0 (2)	0 (2)	5 (10)
名張市		0 (1)						0 (1)
亀山市						1 (1)		1 (1)
伊賀市						1 (0)		1 (0)
東員町						1 (1)		1 (1)
菰野町		2 (2)				1 (1)		3 (3)
朝日町	0 (2)	2 (0)					0 (2)	2 (0)
川越町	1 (1)						1 (1)	
合計	14 (20)	20 (20)	11 (21)	9 (9)		6 (7)	25 (41)	35 (36)

※ () は、令和元年調査の地点数

(2) 住宅地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲1.6% (前年▲1.5%) となり、28年連続の下落で、下落幅は平成28年以来、4年ぶりの拡大となった。

継続地点212地点のうち、178地点で下落し、上昇地点は14地点、横ばい地点は20地点となった。

上昇14地点は、津市の3地点（津－2 南が丘3丁目 外2）、四日市市の6地点（四日市－1 8 堀木2丁目 外5）、桑名市の4地点（桑名－7 松並町2丁目 外3）、川越町の1地点（川越－1 大字豊田）である。

また、横ばい20地点は、津市の6地点（津－1 高茶屋7丁目 外5）、四日市市の4地点（四日市－1 桜花台1丁目 外3）、桑名市の1地点（桑名－1 2 中山町）、鈴鹿市の5地点（鈴鹿－1 南旭が丘1丁目 外4）、菰野町の2地点（菰野－1 大字潤田 外1）、朝日町の2地点（朝日－1 大字柿 外1）である。

県平均価格は、28,500円/㎡（前年28,800円/㎡）で、最高価格地点は、津－5 大谷町の99,000円/㎡である。

県平均変動率▲1.6%に対して、市町別では、南伊勢町が▲3.8%で下落率が最大となった。一方、朝日町は前年の0.3%の上昇から横ばいとなった。

南伊勢町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、津波被害の懸念も依然として残っていることもあり、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▲1.3%（前年▲0.9%）となり、29年連続の下落で、下落幅は平成28年以来、4年ぶりの拡大となった。

継続地点84地点のうち、64地点で下落し、上昇地点は11地点、横ばい地点は9地点となった。

上昇11地点は、四日市市の8地点（四日市5－1 1 安島1丁目 外7）、伊勢市の1地点（伊勢5－4 宇治浦田1丁目）、桑名市の2地点（桑名5－1 寿町2丁目 外1）である。また、横ばい9地点は、津市の2地点（津5－1 大谷町 外1）、四日市市の5地点（四日市5－3 松本2丁目 外4）、桑名市の2地点（桑名5－2 南魚町 外1）である。

県平均価格は、63,000円/㎡（前年63,400円/㎡）で、最高価格地点は、四日市5－1 1 安島1丁目の289,000円/㎡である。

県平均変動率▲1.3%に対して、市町別では、南伊勢町は▲4.7%で下落率が最大となり、一方で四日市市は0.2%と7年連続の上昇となった。このほか、桑名市も0.1%と3年連続で上昇した。

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ており、安定的な収益確保が見込まれることから、1.4%と県内で2番目に高い上昇率となった。

南勢・東紀州方面の既存商業地域等では、人口の減少や経営者の高齢化等により商業性が低下していることから、引き続き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

工業地の継続地点15地点のうち、下落は9地点で、6地点が横ばいであった。

林地は全継続地点で下落した。

3 全国及び近接県との比較

(1) 概況

全国平均では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じた。

三大都市圏をみると、住宅地は東京圏、大阪圏が平成25年以来7年ぶりに下落に転じ、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。

地方圏では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は昨年の上昇から下落に転じた。(第5表)

なお、総地点数は、前年の21,540地点(うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による休止が12地点)から21,519地点(うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による休止が12地点)に減少した。

第5表 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	28年調査	29年調査	30年調査	元年調査	2年調査	28年調査	29年調査	30年調査	元年調査	2年調査
全 国	▲0.8	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲0.7	0.0	0.5	1.1	1.7	▲0.3
三大都市圏	0.4	0.4	0.7	0.9	▲0.3	2.9	3.5	4.2	5.2	0.7
東京圏	0.5	0.6	1.0	1.1	▲0.2	2.7	3.3	4.0	4.9	1.0
大阪圏	0.0	0.0	0.1	0.3	▲0.4	3.7	4.5	5.4	6.8	1.2
名古屋圏	0.5	0.6	0.8	1.0	▲0.7	2.5	2.6	3.3	3.8	▲1.1
地 方 圏	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.9	▲1.1	▲0.6	▲0.1	0.3	▲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▲0.7% (前年▲0.1%) であり、29年連続の下落となったが、下落幅は拡大した。

三大都市圏の平均変動率は平成25年以来7年ぶりに下落に転じた。

地方圏は下落幅が拡大した。

この1年間のうち前半(令和元.7.1~令和2.1.1)においては、交通利便性や住環境に優

れた住宅地を中心に地価の回復傾向が継続していたと見られる。一方、後半（令和 2.1.1～令和 2.7.1）においては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落への転化となったと見られる。

住宅地の平均変動率（都道府県別）上位は、沖縄県（4.0%）、福岡県（0.8%）、東京都（0.2%）、大分県（0.1%）、宮城県（0.1%）である。

三重県の平均変動率（▲1.6%）の全国順位（高位順）は、41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 ▲0.7%（15位）	岐阜県 ▲2.0%（47位）
静岡県 ▲1.6%（41位）	奈良県 ▲1.3%（34位）
滋賀県 ▲1.5%（39位）	京都府 ▲0.8%（20位）
大阪府 ▲0.3%（7位）	和歌山県 ▲1.4%（37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▲0.3%（前年1.7%）で、平成27年以来5年ぶりに下落に転じた。

三大都市圏の平均変動率は上昇を継続したが、上昇幅は縮小した。

地方圏の平均変動率は平成30年以来2年ぶりに下落に転じた。

この1年間のうち前半（令和元.7.1～令和2.1.1）においては、オフィス需要の強い商業地、訪問客の増加に伴う店舗やホテルの進出が見込まれる地域を中心に地価の回復傾向が継続していたと見られる。一方、後半（令和2.1.1～令和2.7.1）においては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落への転化となったと見られる。なお、前半から下落が継続していた地域においては下落幅の拡大も見られる。

商業地の平均変動率（都道府県別）上位は、沖縄県（6.2%）、宮城県（3.0%）、福岡県（2.1%）、大阪府（1.8%）、千葉県（1.4%）である。

三重県の平均変動率（▲1.3%）の全国順位（高位順）は、31位（前年33位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県 ▲1.1%（26位）	岐阜県 ▲2.2%（47位）
静岡県 ▲1.7%（39位）	奈良県 ▲0.2%（13位）
滋賀県 ▲0.5%（17位）	京都府 0.4%（7位）
大阪府 1.8%（4位）	和歌山県 ▲1.1%（26位）

② 全国及び三大都市圏の状況との比較については、11頁のとおりである。

(4) 地価の上昇が見られた個別地点

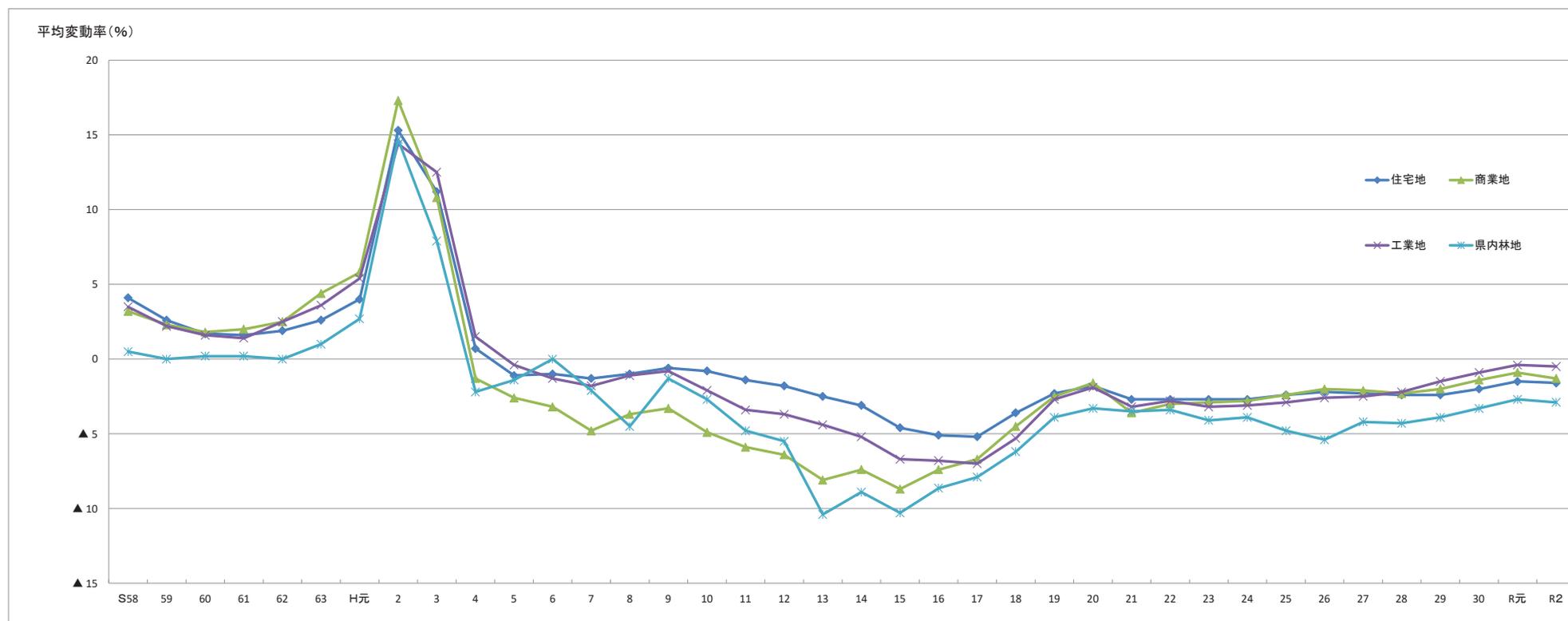
地価の上昇が見られた個別地点は、那覇市内への交通アクセスの優位性と住環境の良好性などによる住宅需要（糸満－２：３７．３％）、北海道スキーリゾート地域における別荘・店舗等の需要（倶知安－２：２９．２％、倶知安５－１：３２．０％）、外国資本を含む不動産需要（白馬５－２：３０．３％）、沖縄におけるバイパス道路整備の進展等による物流施設需要（豊見城９－１：２８．９％）、主要自動車道の交通結節点となるジャンクションを中心とする物流施設・工業用地需要（鳥栖９－１：１２．１％）等である。

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	30	R元	R2
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	▲2.0	▲1.5	▲1.6
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	▲2.4	▲2.0	▲2.1	▲2.3	▲2.0	▲1.4	▲0.9	▲1.3
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	▲0.9	▲0.4	▲0.5
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	▲3.3	▲2.7	▲2.9

※ ▲印は、マイナスを表す。

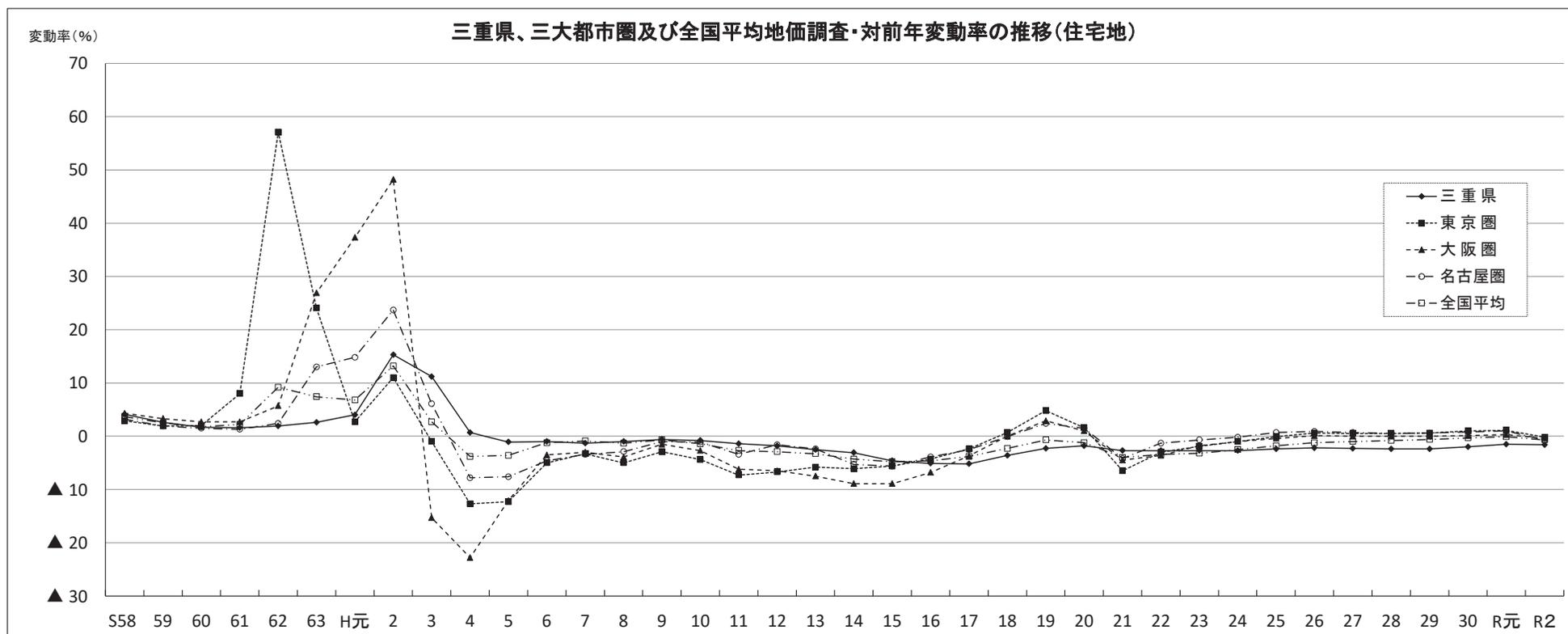


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(住宅地)

(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	30	R元	R2
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	▲2.0	▲1.5	▲1.6
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	1.0	1.1	▲0.2
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	0.1	0.3	▲0.4
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	0.8	1.0	▲0.7
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	▲0.3	▲0.1	▲0.7

※ ▲印は、マイナスを表す。

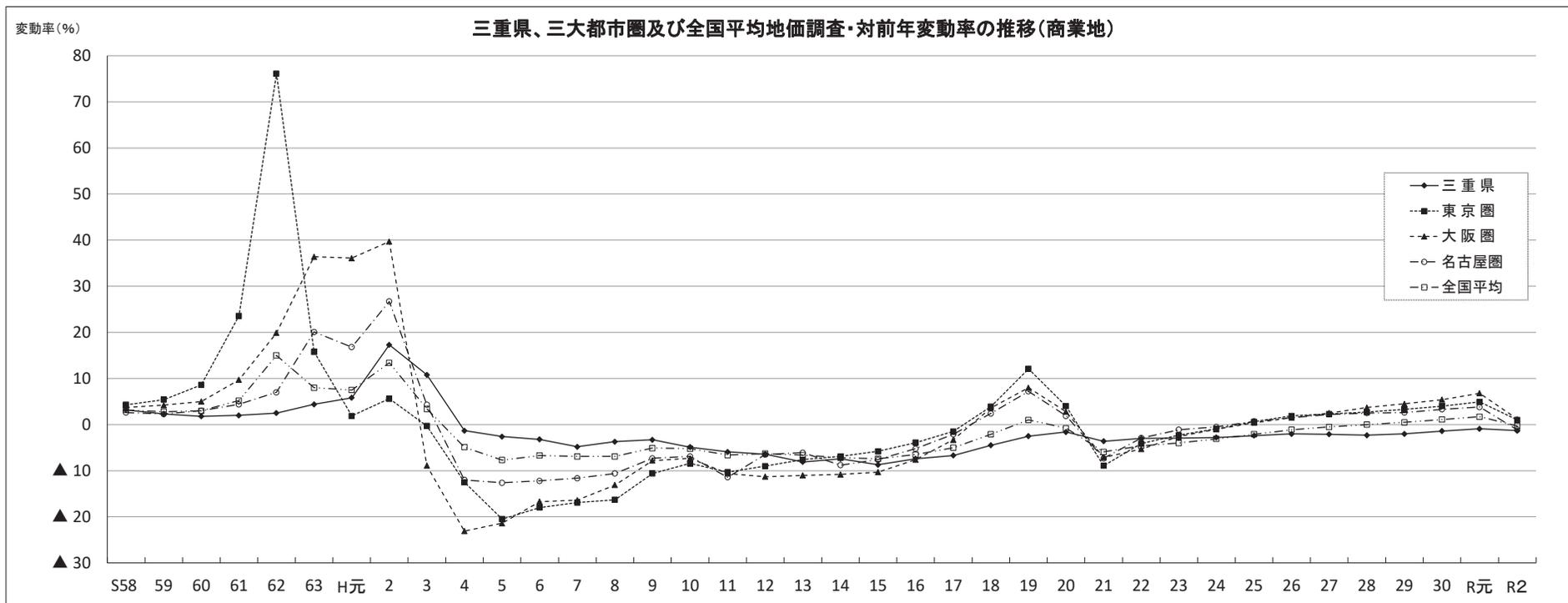


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(商業地)

(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	30	R元	R2
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	▲1.4	▲0.9	▲1.3
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	4.0	4.9	1.0
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	5.4	6.8	1.2
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	3.3	3.8	▲1.1
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	1.1	1.7	▲0.3

※ ▲印は、マイナスを表す。



直近10年間の変動率の推移(住宅地)

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
	変動率									
三重県	▲ 2.7	▲ 2.7	▲ 2.4	▲ 2.2	▲ 2.3	▲ 2.4	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 1.5	▲ 1.6
津市	▲ 1.9	▲ 1.8	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.9
四日市市	▲ 2.0	▲ 1.8	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.2
伊勢市	▲ 3.5	▲ 3.6	▲ 3.6	▲ 3.6	▲ 3.5	▲ 3.7	▲ 3.8	▲ 2.9	▲ 1.9	▲ 2.1
松阪市	▲ 3.5	▲ 3.8	▲ 3.4	▲ 3.0	▲ 3.4	▲ 3.6	▲ 3.7	▲ 2.7	▲ 2.0	▲ 2.0
桑名市	▲ 2.3	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.9
鈴鹿市	▲ 2.3	▲ 2.3	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.9
名張市	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.6	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.6
尾鷲市	▲ 5.0	▲ 5.7	▲ 5.6	▲ 6.0	▲ 5.9	▲ 5.8	▲ 5.9	▲ 4.8	▲ 3.6	▲ 3.7
亀山市	▲ 3.1	▲ 3.1	▲ 2.8	▲ 2.6	▲ 2.2	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 1.3
鳥羽市	▲ 3.7	▲ 4.3	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 4.1	▲ 3.9	▲ 3.2	▲ 2.6	▲ 2.8
熊野市	▲ 1.9	▲ 2.7	▲ 2.8	▲ 3.6	▲ 4.0	▲ 4.6	▲ 3.7	▲ 2.8	▲ 2.4	▲ 2.5
いなべ市	▲ 2.9	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 1.7	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.3
志摩市	▲ 3.7	▲ 4.0	▲ 4.4	▲ 4.5	▲ 4.6	▲ 5.6	▲ 5.5	▲ 4.3	▲ 3.4	▲ 3.6
伊賀市	▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 2.6	▲ 2.3	▲ 2.6	▲ 2.9	▲ 2.7	▲ 2.6	▲ 2.3	▲ 2.4
木曾岬町	▲ 4.4	▲ 3.4	▲ 3.3	▲ 3.7	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.8	▲ 3.7	▲ 3.6	▲ 3.7
東員町	▲ 2.4	▲ 1.9	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9
菰野町	▲ 3.7	▲ 3.6	▲ 2.0	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.7
朝日町	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.2	0.0	0.3	0.0
川越町	▲ 2.7	▲ 1.7	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.7
多気町	▲ 2.5	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 3.2	▲ 3.4	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 2.0	▲ 2.0
明和町	▲ 2.7	▲ 3.4	▲ 4.4	▲ 4.7	▲ 4.8	▲ 5.1	▲ 4.4	▲ 3.5	▲ 2.5	▲ 2.6
大台町	▲ 2.5	▲ 4.1	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 3.7	▲ 4.5	▲ 4.4	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 1.7
玉城町	▲ 2.3	▲ 2.3	▲ 2.3	▲ 1.9	▲ 2.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.4	▲ 1.6	▲ 1.7
度会町	▲ 1.3	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 2.7	▲ 2.7	▲ 4.0	▲ 4.3	▲ 3.5	▲ 2.6	▲ 2.7
大紀町	▲ 1.6	▲ 2.0	▲ 2.9	▲ 3.0	▲ 3.1	▲ 4.3	▲ 4.5	▲ 3.3	▲ 2.8	▲ 2.9
南伊勢町	▲ 2.6	▲ 3.2	▲ 4.7	▲ 4.3	▲ 4.5	▲ 5.9	▲ 5.3	▲ 4.5	▲ 3.6	▲ 3.8
紀北町	▲ 2.6	▲ 3.7	▲ 3.8	▲ 3.8	▲ 4.4	▲ 4.5	▲ 4.7	▲ 3.9	▲ 3.2	▲ 3.3
御浜町	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 3.1	▲ 3.9	▲ 4.4	▲ 4.3	▲ 3.9	▲ 3.0	▲ 2.7	▲ 2.8
紀宝町	▲ 2.6	▲ 4.1	▲ 4.2	▲ 4.4	▲ 4.3	▲ 5.0	▲ 4.7	▲ 3.1	▲ 2.2	▲ 2.3

※ ▲印は、マイナスを表す。

	累積変動率 平成23年比
	三重県
津市	87.5
四日市市	92.4
伊勢市	72.2
松阪市	72.8
桑名市	89.5
鈴鹿市	86.5
名張市	84.4
尾鷲市	58.6
亀山市	79.6
鳥羽市	69.4
熊野市	73.0
いなべ市	83.9
志摩市	63.9
伊賀市	76.7
木曾岬町	68.6
東員町	88.1
菰野町	84.6
朝日町	97.1
川越町	90.8
多気町	75.4
明和町	67.8
大台町	71.6
玉城町	78.2
度会町	76.4
大紀町	73.3
南伊勢町	64.8
紀北町	68.1
御浜町	71.7
紀宝町	68.6

(注) 累積変動率は、平成23年を100とした変動率の累積値を示す指数である。

直近10年間の変動率の推移(商業地)

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
	変動率									
三重県	▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 2.1	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 1.4	▲ 0.9	▲ 1.3
津市	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.4	0.1	▲ 0.7
四日市市	▲ 1.8	▲ 1.6	▲ 0.7	0.1	0.1	0.2	0.3	0.7	1.0	0.2
伊勢市	▲ 1.7	▲ 2.1	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 2.1	▲ 2.8	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 1.5
松阪市	▲ 3.6	▲ 3.6	▲ 3.8	▲ 3.3	▲ 3.5	▲ 3.5	▲ 3.0	▲ 2.2	▲ 1.6	▲ 1.7
桑名市	▲ 2.0	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.2	0.0	0.2	0.5	0.1
鈴鹿市	▲ 3.1	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.3	▲ 0.5
名張市	▲ 3.0	▲ 2.5	▲ 2.8	▲ 2.3	▲ 2.7	▲ 3.0	▲ 2.6	▲ 2.5	▲ 2.0	▲ 2.2
尾鷲市	▲ 5.1	▲ 4.5	▲ 3.0	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 4.0	▲ 3.9	▲ 3.0	▲ 2.2	▲ 2.6
亀山市	▲ 3.6	▲ 3.2	▲ 3.0	▲ 2.8	▲ 2.9	▲ 2.7	▲ 2.6	▲ 1.9	▲ 1.1	▲ 1.4
鳥羽市	▲ 5.9	▲ 6.2	▲ 5.8	▲ 5.6	▲ 5.0	▲ 5.2	▲ 4.3	▲ 3.5	▲ 2.7	▲ 3.3
熊野市	▲ 2.2	▲ 3.1	▲ 4.7	▲ 4.1	▲ 4.7	▲ 5.1	▲ 4.5	▲ 3.2	▲ 2.6	▲ 2.9
いなべ市	▲ 3.6	▲ 2.9	▲ 2.4	▲ 2.1	▲ 2.2	▲ 1.9	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 1.4
志摩市	▲ 4.2	▲ 4.2	▲ 4.7	▲ 4.3	▲ 4.3	▲ 4.8	▲ 5.0	▲ 3.6	▲ 2.9	▲ 3.3
伊賀市	▲ 4.2	▲ 4.0	▲ 3.6	▲ 3.5	▲ 3.8	▲ 3.7	▲ 3.6	▲ 3.0	▲ 2.6	▲ 2.6
木曾岬町	▲ 4.9	▲ 4.0	▲ 4.0	▲ 4.1	▲ 4.3	▲ 4.7	▲ 4.7	▲ 4.5	▲ 3.9	▲ 4.0
東員町										
菰野町	▲ 3.1	▲ 3.2	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 0.3	▲ 0.2
朝日町			▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.2
川越町	▲ 1.9	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.3
多気町	▲ 3.3	▲ 3.7		▲ 3.5	▲ 3.4	▲ 3.5	▲ 3.3	▲ 2.4	▲ 2.1	▲ 2.5
明和町	▲ 3.3	▲ 3.4		▲ 3.2	▲ 3.3	▲ 3.4	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.2	▲ 2.3
大台町	▲ 5.2	▲ 4.9	▲ 4.6	▲ 4.2	▲ 3.8	▲ 4.2	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 1.1	▲ 1.1
玉城町	▲ 2.8	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.5	▲ 3.0	▲ 3.1	▲ 3.2	▲ 2.6	▲ 2.0	▲ 2.4
度会町	▲ 1.8	▲ 1.8	▲ 3.2	▲ 1.4	▲ 2.4	▲ 3.9	▲ 4.1	▲ 3.2	▲ 2.7	▲ 2.8
大紀町	▲ 2.8	▲ 3.8	▲ 3.9	▲ 4.0	▲ 4.1	▲ 4.3	▲ 4.5	▲ 3.1	▲ 2.4	▲ 2.5
南伊勢町	▲ 3.1	▲ 3.5	▲ 5.0	▲ 4.8	▲ 5.1	▲ 6.4	▲ 6.3	▲ 5.5	▲ 4.5	▲ 4.7
紀北町	▲ 2.6	▲ 5.1	▲ 4.9	▲ 4.9	▲ 4.9	▲ 5.4	▲ 5.5	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 3.4
御浜町	▲ 3.7	▲ 3.1	▲ 3.4	▲ 4.7	▲ 5.2	▲ 6.1	▲ 6.5	▲ 5.2	▲ 4.0	▲ 4.2
紀宝町	▲ 2.6	▲ 4.0	▲ 7.2	▲ 6.3	▲ 6.0	▲ 6.4	▲ 6.3	▲ 4.2	▲ 2.8	▲ 2.9

※ ▲印は、マイナスを表す。

	累積変動率 平成23年比
	三重県
津市	88.9
四日市市	98.5
伊勢市	82.9
松阪市	73.9
桑名市	96.0
鈴鹿市	85.6
名張市	77.3
尾鷲市	72.6
亀山市	77.4
鳥羽市	61.4
熊野市	68.5
いなべ市	81.8
志摩市	65.7
伊賀市	70.3
木曾岬町	64.3
東員町	—
菰野町	84.8
朝日町	—
川越町	93.7
多気町	—
明和町	—
大台町	70.1
玉城町	79.0
度会町	75.8
大紀町	69.7
南伊勢町	60.5
紀北町	63.6
御浜町	62.3
紀宝町	60.6

(注)1 累積変動率は、平成23年を100とした変動率の累積値を示す指数である。
2 直近10年間の変動率の数値がない市町については、「—」と記入している。

地域別に住宅地の平均価格をみると、北勢地域が36,600円/㎡と最も高く、中南勢地域が28,400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、東紀州地域の横ばいを除いて全ての地域で下落率が若干大きくなった。

また、地域別に商業地の平均価格をみると、北勢地域が80,300円/㎡と最も高く、中南勢地域が65,800円/㎡と続いている。地域別に商業地の平均変動率をみると、北勢地域で下落に転じ、すべての地域で下落率が大きくなった。

令和2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				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
	総数	継続			総数	継続			総数	継続		
三重県	212 (212)	212 (212)	28,500 (28,800)	△ 1.6 (△ 1.5)	85 (85)	84 (83)	63,000 (63,400)	△ 1.3 (△ 0.9)	15 (15)	15 (14)	19,400 (19,500)	△ 0.5 (△ 0.4)
北勢	76 (76)	76 (76)	36,600 (36,800)	△ 0.8 (△ 0.7)	34 (34)	34 (33)	80,300 (80,100)	△ 0.3 (0.2)	9 (9)	9 (9)	23,800 (23,900)	△ 0.2 (△ 0.1)
四日市市	19 (19)	19 (19)	46,300 (46,300)	△ 0.2 (△ 0.1)	15 (15)	15 (15)	95,300 (94,800)	0.2 (1.0)	2 (2)	2 (2)	23,200 (23,300)	△ 0.3 (△ 0.3)
桑名市	14 (14)	14 (14)	47,100 (47,400)	△ 0.9 (△ 0.7)	5 (5)	5 (5)	117,200 (116,400)	0.1 (0.5)	1 (1)	1 (1)	42,500 (42,600)	△ 0.2 (△ 0.2)
鈴鹿市	15 (15)	15 (15)	36,200 (36,400)	△ 0.9 (△ 0.7)	7 (7)	7 (6)	58,400 (58,600)	△ 0.5 (△ 0.3)	2 (2)	2 (2)	19,000 (19,100)	△ 0.6 (0.0)
亀山市	6 (6)	6 (6)	23,600 (23,900)	△ 1.3 (△ 1.3)	2 (2)	2 (2)	28,500 (28,900)	△ 1.4 (△ 1.1)	1 (1)	1 (1)	17,800 (17,800)	0.0 (0.0)
いなべ市	10 (10)	10 (10)	17,100 (17,300)	△ 1.3 (△ 1.2)	1 (1)	1 (1)	35,000 (35,500)	△ 1.4 (△ 0.8)				
木曾岬町	1 (1)	1 (1)	33,500 (34,800)	△ 3.7 (△ 3.6)	1 (1)	1 (1)	35,600 (37,100)	△ 4.0 (△ 3.9)				
東員町	3 (3)	3 (3)	26,000 (26,200)	△ 0.9 (△ 0.9)					1 (1)	1 (1)	15,000 (15,000)	0.0 (0.0)
菰野町	4 (4)	4 (4)	27,800 (27,900)	△ 0.7 (△ 0.7)	1 (1)	1 (1)	57,800 (57,900)	△ 0.2 (△ 0.3)	1 (1)	1 (1)	20,000 (20,000)	0.0 (0.0)
朝日町	2 (2)	2 (2)	42,200 (42,200)	0.0 (0.3)	1 (1)	1 (1)	61,200 (61,300)	△ 0.2 (△ 0.2)				
川越町	2 (2)	2 (2)	40,700 (40,800)	△ 0.7 (△ 0.5)	1 (1)	1 (1)	59,400 (59,600)	△ 0.3 (△ 0.3)	1 (1)	1 (1)	34,600 (34,700)	△ 0.3 (△ 0.3)
中南勢	58 (58)	58 (58)	28,400 (28,600)	△ 1.4 (△ 1.3)	23 (23)	23 (22)	65,800 (66,400)	△ 1.2 (△ 0.7)	3 (3)	3 (3)	12,000 (12,100)	△ 0.6 (△ 0.4)
津市	32 (32)	32 (32)	35,900 (36,100)	△ 0.9 (△ 0.7)	13 (13)	13 (12)	81,500 (82,100)	△ 0.7 (0.1)	2 (2)	2 (1)	12,200 (12,200)	△ 0.5 (0.0)
松阪市	16 (16)	16 (16)	24,000 (24,400)	△ 2.0 (△ 2.0)	7 (7)	7 (7)	53,200 (54,000)	△ 1.7 (△ 1.6)	1 (1)	1 (1)	11,700 (11,800)	△ 0.8 (△ 0.8)
多気町	4 (4)	4 (4)	10,700 (10,900)	△ 2.0 (△ 2.0)	1 (1)	1 (1)	27,600 (28,300)	△ 2.5 (△ 2.1)				
明和町	2 (2)	2 (2)	18,000 (18,500)	△ 2.6 (△ 2.5)	1 (1)	1 (1)	25,600 (26,200)	△ 2.3 (△ 2.2)				
大台町	4 (4)	4 (4)	8,300 (8,500)	△ 1.7 (△ 1.7)	1 (1)	1 (1)	27,200 (27,500)	△ 1.1 (△ 1.1)				

	住宅地				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
	総数	継続			総数	継続			総数	継続		
伊勢志摩	40 (40)	40 (40)	18,900 (19,400)	△ 2.8 (△ 2.6)	14 (14)	14 (14)	39,200 (39,900)	△ 2.6 (△ 2.2)	1 (1)	1 (1)	12,300 (12,500)	△ 1.6 (△ 1.6)
伊勢市	14 (14)	14 (14)	29,700 (30,200)	△ 2.1 (△ 1.9)	5 (5)	5 (5)	65,500 (66,200)	△ 1.5 (△ 1.2)	1 (1)	1 (1)	12,300 (12,500)	△ 1.6 (△ 1.6)
鳥羽市	2 (2)	2 (2)	20,400 (20,900)	△ 2.8 (△ 2.6)	2 (2)	2 (2)	34,100 (35,300)	△ 3.3 (△ 2.7)				
志摩市	10 (10)	10 (10)	14,300 (14,800)	△ 3.6 (△ 3.4)	3 (3)	3 (3)	27,000 (27,900)	△ 3.3 (△ 2.9)				
玉城町	3 (3)	3 (3)	19,500 (19,800)	△ 1.7 (△ 1.6)	1 (1)	1 (1)	28,400 (29,100)	△ 2.4 (△ 2.0)				
度会町	3 (3)	3 (3)	9,100 (9,300)	△ 2.7 (△ 2.6)	1 (1)	1 (1)	17,300 (17,800)	△ 2.8 (△ 2.7)				
大紀町	4 (4)	4 (4)	8,300 (8,500)	△ 2.9 (△ 2.8)	1 (1)	1 (1)	11,700 (12,000)	△ 2.5 (△ 2.4)				
南伊勢町	4 (4)	4 (4)	9,700 (10,000)	△ 3.8 (△ 3.6)	1 (1)	1 (1)	14,100 (14,800)	△ 4.7 (△ 4.5)				
伊賀	23 (23)	23 (23)	24,600 (25,000)	△ 2.1 (△ 2.0)	7 (7)	6 (6)	45,300 (46,600)	△ 2.5 (△ 2.4)	2 (2)	2 (2)	14,400 (14,500)	△ 0.9 (△ 1.3)
名張市	8 (8)	8 (8)	32,500 (33,000)	△ 1.6 (△ 1.4)	2 (2)	2 (2)	62,300 (63,700)	△ 2.2 (△ 2.0)	1 (1)	1 (1)	16,100 (16,400)	△ 1.8 (△ 1.8)
伊賀市	15 (15)	15 (15)	20,400 (20,800)	△ 2.4 (△ 2.3)	5 (5)	4 (5)	38,500 (39,800)	△ 2.6 (△ 2.6)	1 (1)	1 (1)	12,600 (12,600)	0.0 (△ 0.8)
東紀州	15 (15)	15 (15)	19,700 (20,200)	△ 2.9 (△ 2.9)	7 (7)	7 (7)	35,400 (36,500)	△ 3.0 (△ 2.8)				
尾鷲市	3 (3)	3 (3)	15,000 (15,500)	△ 3.7 (△ 3.6)	2 (2)	2 (2)	43,300 (44,400)	△ 2.6 (△ 2.2)				
熊野市	3 (3)	3 (3)	22,600 (23,100)	△ 2.5 (△ 2.4)	2 (2)	2 (2)	37,700 (38,800)	△ 2.9 (△ 2.6)				
紀北町	4 (4)	4 (4)	20,500 (21,200)	△ 3.3 (△ 3.2)	1 (1)	1 (1)	30,900 (32,000)	△ 3.4 (△ 3.3)				
御浜町	2 (2)	2 (2)	19,600 (20,200)	△ 2.8 (△ 2.7)	1 (1)	1 (1)	25,300 (26,400)	△ 4.2 (△ 4.0)				
紀宝町	3 (3)	3 (3)	20,400 (20,800)	△ 2.3 (△ 2.2)	1 (1)	1 (1)	29,800 (30,700)	△ 2.9 (△ 2.8)				

住宅地の最高価格地点は15年連続で津市大谷町97番49(津-5)であり、価格は99,000円/m²。

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)	平成30年調査価格	令和元年調査価格	令和2年調査価格	変動率(30年・元年比)	変動率(元年・2年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		96,100	98,000	99,000	2.0	1.0	1	1
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		87,100	88,800	89,800	2.0	1.1	2	2
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		85,000	85,800	86,100	0.9	0.3	3	3
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		79,500	79,900	80,100	0.5	0.3	4	4
※ 桑名 - 13	桑名市矢田積97番		77,700	77,900	78,100	0.3	0.3	5	5
津 - 7	津市洪見町字北浦770番44		77,000	77,500	77,500	0.6	0.0	6	6
※ 津 - 2	津市南が丘3丁目10番12		70,500	71,900	72,700	2.0	1.1	7	7
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	70,300	71,300	71,900	1.4	0.8	8	8
※ 松阪 - 2	松阪市殿町1291番1		66,900	66,500	66,300	△ 0.6	△ 0.3	9	9
四日市 - 14	四日市市大字茂福字坪ノ内126番1		62,600	63,200	63,600	1.0	0.6	10	10

(注)1 変動率の「△」は、マイナスを表す。

2 ※印は、地価公示の標準地(価格判定の基準日 令和2年1月1日)と同一の基準地である。

商業地の最高価格地点は10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289,000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)	平成30年調査価格	令和元年調査価格	令和2年調査価格	変動率(30年・元年比)	変動率(元年・2年比)		
四日市 5 - 11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	277,000	285,000	289,000	2.9	1.4	1	1
桑名 5 - 1	桑名市寿町2丁目10番外		229,000	234,000	238,000	2.2	1.7	2	2
津 5 - 1	津市大谷町237番		142,000	144,000	144,000	1.4	0.0	3	3
四日市 5 - 4	四日市市鶺の森2丁目943番	鶺の森2-1-19	128,000	131,000	132,000	2.3	0.8	4	4
津 5 - 6	津市栄町2丁目380番		130,000	130,000	129,000	0.0	△ 0.8	5	5
桑名 5 - 5	桑名市中央町4丁目16番2		120,000	122,000	123,000	1.7	0.8	6	6
※ 津 5 - 9	津市丸之内429番外	丸之内32-18	118,000	118,000	117,000	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	102,000	104,000	105,000	2.0	1.0	8	8
四日市 5 - 7	四日市市西新地189番2外	西新地13-2	101,000	103,000	103,000	2.0	0.0	9	9
津 5 - 7	津市羽所町543番外		101,000	102,000	101,000	1.0	△ 1.0	10	10

(注)※印は、地価公示の標準地(価格判定の基準日 令和2年1月1日)と同一の基準地である。

最高価格地の概要について

(住宅地)

令和2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
30	96,100	2.2	136.3	1
令和 元	98,000	2.0	139.0	1
令和 2	99,000	1.0	140.4	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)

令和2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
30	277,000	2.2	107.4	1
令和 元	285,000	2.9	110.5	1
令和 2	289,000	1.4	112.0	1

(注) 変動率の「△」は、マイナスを表す。

桑名市松並町2丁目6番19(桑名-7)は、8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)	30年調査 価 格	元年調査 価 格	2年調査 価 格	変動率 (30年・元 年比)	変動率 (元年・2 年比)			
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		87,100	88,800	89,800	2.0	1.1	3	1	桑名駅に近い高台の住宅地で、住環境に優れ需要は強いが、新型コロナウイルス感染症の影響により地価上昇は鈍化している。
※ 津 - 2	津市南が丘3丁目10番12		70,500	71,900	72,700	2.0	1.1	1	2	市街地に近い閑静な高台の住宅地として需要は強いが、新型コロナウイルス感染症の影響により地価上昇は鈍化している。
津 - 5	津市大谷町97番49		96,100	98,000	99,000	2.0	1.0	2	3	供給が限定的な津駅に近い高台の住宅地であるが、新型コロナウイルス感染症の影響が若干見受けられる。
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	70,300	71,300	71,900	1.4	0.8	4	4	年初からの新型コロナウイルス感染症の流行による買い控えがあるが、市街中心部に近く、底堅い需要がある。
※ 四日市 - 14	四日市市大字茂福字坪ノ内126番1		62,600	63,200	63,600	1.0	0.6	5	5	近鉄富田駅に近く周辺の需給動向は堅調だったが、新型コロナウイルス感染症禍に見舞われて以降は足踏み状態が見られる。
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		85,000	85,800	86,100	0.9	0.3	6	6	津駅南西方の閑静な住宅地域にあり、売り物件待ちの需要者が多いため、地価も安定的である。
四日市 - 5	四日市市三滝台3丁目6番4		58,000	58,300	58,500	0.5	0.3	9	7	住環境が良好な住宅団地で、土地需要は堅調に推移しているが、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。
四日市 - 10	四日市市松原町261番7	松原町20-10	60,000	60,300	60,500	0.5	0.3	11	8	鉄道駅や大型商業施設に近く、利便性に優れた熟成した住宅地域であり、堅調な需要がある。
※ 桑名 - 13	桑名市矢田磧97番		77,700	77,900	78,100	0.3	0.3	14	9	市中心部近くの既成住宅地域で、生活利便性に優れており、需要は底堅く推移している。
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		79,500	79,900	80,100	0.5	0.3	10	10	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が、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。

(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 ※印は地価公示の標準地(価格判定の基準日 令和2年1月1日)と同一の基準地である。

伊勢市宇治浦田1丁目119番14(伊勢5-4)は11年、四日市市安島1丁目124番(四日市5-11)は8年、桑名市寿町2丁目10番外(桑名5-1)は7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)	30年調査 価 格	元年調査 価 格	2年調査 価 格	変動率 (30年・元 年比)	変動率 (元年・2年 比)			
桑名 5-1	桑名市寿町2丁目10番外 (桑名三重信用金庫駅前支店)		229,000	234,000	238,000	2.2	1.7	3	1	新型コロナウイルス感染症の影響もあるものの、桑名駅東口広場の整備が民間事業者と市の協定で進む事が決定した。
四日市 5-11	四日市市安島1丁目124番 (TK-BLD)	安島1-2-24	277,000	285,000	289,000	2.9	1.4	1	2	近鉄四日市駅前は商業集積されており安定的な収益が見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。
四日市 5-9	四日市市三栄町59番 (コバヤシビル)	三栄町3-15	102,000	104,000	105,000	2.0	1.0	6	3	市中心部に位置する国道沿いの商業地域で、需要は堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。
伊勢 5-4	伊勢市宇治浦田1丁目119番14 (宇治園)	宇治浦田1-9-17	96,000	97,200	98,100	1.3	0.9	11	4	伊勢神宮門前の繁華な観光商業地域で、出店余地が少ない。
桑名 5-5	桑名市中央町4丁目16番2 (近藤ビル)		120,000	122,000	123,000	1.7	0.8	7	5	中心部の主要道路沿いの商業地で、繁華性があり需要は堅調だが、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。
※ 四日市 5-12	四日市市富田1丁目159番 (水谷茶舗、カメラ店)	富田1-25-13	74,600	75,400	76,000	1.1	0.8	12	6	近鉄富田駅に近く、沿道の土地需要は底堅かったが、新型コロナウイルス感染症禍に見舞われて以降は足踏み状態が見られる。
四日市 5-4	四日市市鶴の森2丁目943番 (メゾン三幸)	鶴の森2-1-19	128,000	131,000	132,000	2.3	0.8	2	7	近鉄四日市駅に近い市中心部の幹線道路沿いで需要が高いが、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。
※ 四日市 5-13	四日市市諏訪町84番1 (ときわ食堂、喫茶アイランド外)	諏訪町6-7	89,700	91,500	92,000	2.0	0.5	4	8	各種店舗が建ち並び、市役所などへの接近性から需要は安定的だが、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。
四日市 5-2	四日市市幸町180番 (三重県トラック事業協同組合)	幸町5-16	88,200	89,500	89,900	1.5	0.4	9	9	市中心部の商業地域で、マンション用地を中心に需要は堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。
四日市 5-6	四日市市元町10番 (あいおいニッセイ同和損保)	元町1-16	76,700	77,500	77,800	1.0	0.4	13	10	事務所のほかマンション需要も顕在化して地価は堅調だが、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。

- (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 ※印は地価公示の標準地(価格判定の基準日 令和2年1月1日)と同一の基準地である。

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)	30年調査価格	元年調査価格	2年調査価格	変動率(30年・元年比)	変動率(元年・2年比)			
南伊勢 - 3	度会郡南伊勢町田曾浦字デヤシキ4002番120		11,900	11,400	10,900	△ 4.2	△ 4.4	1	1	かつて繁栄した漁村集落であるが、高齢化が深刻で安価な土地売却も見られ、衰退傾向が著しい。
志摩 - 2	志摩市磯部町穴川字中街道1654番		20,400	19,600	18,800	△ 3.9	△ 4.1	2	2	小売店舗、金融機関のほか、住宅も見られる既成商業地域で、背後地の過疎化・高齢化により商業性は低下し続け、住宅移行地的な傾向が強まっている。
紀北 - 1	北牟婁郡紀北町三浦字鹿焼661番2		10,200	9,800	9,400	△ 3.9	△ 4.1	3	3	過疎化・高齢化の進行する既存の集落地域で、需要は少なく土地取引は低調である。
志摩 - 5	志摩市大王町波切字今崎1272番3外		18,000	17,300	16,600	△ 3.9	△ 4.0	4	4	過疎化・高齢化の進行する農漁村集落で、需要は少なく衰退傾向が続いている。
大紀 - 4	度会郡大紀町錦字築地882番11		13,100	12,600	12,100	△ 3.8	△ 4.0	5	5	過疎化・高齢化の進行する漁村集落で、需要は少なく衰退傾向が続いている。
志摩 - 6	志摩市磯部町恵利原字東世古1555番		10,500	10,100	9,700	△ 3.8	△ 4.0	6	6	過疎化・高齢化の進行する既存集落で、需要は少なく衰退傾向が続いている。
尾鷲 - 1	尾鷲市大字天満浦字脇ノ浜1604番1		13,300	12,800	12,300	△ 3.8	△ 3.9	7	7	背後は山林が迫る港沿いの地域で、土砂災害、津波等の危険性が高く、需要は限定的である。
志摩 - 9	志摩市志摩町和具字矢村281番外		16,100	15,500	14,900	△ 3.7	△ 3.9	8	8	市中心部から離れた既成住宅地域で、生活利便性を欠いており、需要不足が常態化している。
志摩 - 1	志摩市浜島町浜島字出湯3119番		18,800	18,200	17,500	△ 3.2	△ 3.8	24	9	畑や未利用地も混在する既成住宅地域で、外部からの転入は殆ど見られず、過疎化・高齢化の進行で宅地需要は低迷している。
木曾岬 - 1	桑名郡木曾岬町大字富田子字三の割310番22		36,100	34,800	33,500	△ 3.6	△ 3.7	9	10	環境良好な住宅地域であるが、人口の減少や高齢化に加え水害浸水懸念もあり、需要は弱い。

(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)	30年調査 価 格	元年調査 価 格	2年調査 価 格	変動率 (30年・元 年比)	変動率 (元年・2 年比)			
南伊勢 5 - 1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5 (梅谷写真館)		15,500	14,800	14,100	△ 4.5	△ 4.7	1	1	旧南島町の中心的な商業地域で、町役場には近いが商業性は減退しており、背後地の過疎化・高齢化もあり衰退傾向が著しい。
御浜 5 - 1	南牟婁郡御浜町大字阿田和字端地4265番 (新宮信用金庫御浜支店)		27,500	26,400	25,300	△ 4.0	△ 4.2	2	2	小売店舗、金融機関のほか、住宅も見られる既成商業地域で、背後地の過疎化・高齢化により商業性は低下し続け、住宅移行地的な傾向が強まっている。
木曾岬 5 - 1	桑名郡木曾岬町大字富田子字五の割335番6外 (フラワーショップ)		38,600	37,100	35,600	△ 3.9	△ 4.0	3	3	木曾岬町の近隣商業地域で、背後地人口の減少から繁華性を欠き、商業地としての需要は乏しい。
志摩 5 - 1	志摩市磯部町迫間字穂落前1802番 (とばや薬局)		33,800	32,600	31,300	△ 3.6	△ 4.0	4	4	近鉄志摩磯部駅に近い区画整理済地であり、商圈は狭く周辺で利便施設等の閉鎖が相次ぐなど衰退が著しい。
尾鷲 5 - 1	尾鷲市朝日町126番外 (しんぼう歯科)	朝日町11-22	37,200	35,900	34,600	△ 3.5	△ 3.6	5	5	沿岸部に近い県道沿いの商業地域で、利用状況は概ね変わらないが、繁華性の低下による商業地としての需要は弱いままである。
伊勢 5 - 5	伊勢市二見町茶屋字鮫川537番21外		23,500	22,800	22,000	△ 3.0	△ 3.5	9	6	旅館や土産物店等が立ち並ぶ古からの観光旅館街で、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おり人通りが少ない。
紀北 5 - 1	北牟婁郡紀北町相賀字檜町480番163		33,100	32,000	30,900	△ 3.3	△ 3.4	6	7	旧海山町中心部近くの既成商業地域で、周辺利用に大きな変動はなく、最低限の集積度は維持しているが、繁華性等は改善の兆しが乏しい。
志摩 5 - 2	志摩市大王町波切字山寺1939番8		24,000	23,300	22,500	△ 2.9	△ 3.4	12	8	国道沿いの路線商業地域で、鷗方磯部バイパスの開通によりアクセスは向上したが、繁華性が劣るため需要は乏しい。
鳥羽 5 - 2	鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外	鳥羽3-15-9	30,900	30,100	29,100	△ 2.6	△ 3.3	18	9	各種店舗と住宅等が混在する既成の商業地域で、経営者の高齢化や店舗の閉鎖等で年々衰退しており、新型コロナウイルス感染症の影響も見られる。
鳥羽 5 - 1	鳥羽市鳥羽3丁目1484番13	鳥羽3-32-17	41,500	40,400	39,100	△ 2.7	△ 3.2	17	10	観光依存が大きく、新型コロナウイルス感染症の影響により、観光入込客数が激減している。

(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。

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。