

資料

平成25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25年地価調査のあらまし	(1)
(1)	地価調査制度の概要	(1)
(2)	基準地の地点数	(1)
(3)	基準地の設定方法	(3)
(4)	価格の判定	(3)
2	三重県の地価動向	(4)
(1)	概 況	(4)
(2)	住宅地の状況	(4)
(3)	商業地の状況	(4)
(4)	その他の用途地域の状況	(5)
3	全国及び近接県との比較	(5)
(1)	概 況	(5)
(2)	住宅地の状況	(6)
(3)	商業地の状況	(6)
(4)	東日本大震災の被災地の状況	(7)
(5)	地価の上昇がみられた個別地点	(7)
(資料)	用途別対前年平均変動率の推移	(8)
	三重県・三大圏及び全国の地価調査平均変動率の推移(住宅地)	(9)
	三重県・三大圏及び全国の地価調査累積変動率(住宅地)	(10)
	三重県・三大圏及び全国の地価調査平均変動率の推移(商業地)	(11)
	三重県・三大圏及び全国の地価調査累積変動率(商業地)	(12)
	地域別・市町別・用途別平均価格及び変動率	(13)
	価格順位表 住宅地	(15)
	価格順位表 商業地	(16)
	最高価格地の概要(住宅地)	(17)
	最高価格地の概要(商業地)	(18)
	変動率ゼロ以上の順位表(住宅地)	(19)
	変動率ゼロ以上の順位表(商業地)	(20)
	マイナス変動率順位表(住宅地)	(21)
	マイナス変動率順位表(商業地)	(22)
4	地価調査価格表の利用についての注意	(23)

1 平成25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25年）	3月22日（平成25年）
対 象 区 域	県内全域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれる区域
実 施 主 体	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
地点の名称	基準地	標準地

(2) 基準地の地点数

本年の基準地の地点数は、404地点（昨年404地点）です。

内訳は、宅地399地点、林地5地点で、用途別の内訳は、第2表のとおりです。なお、今回の地価調査から、従来の「準工業地」及び「市街化調整区域内宅地」の用途分類が廃止され、「住宅地」、「商業地」及び「工業地」のいずれかに分類されました。

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

25年()は継続地点数

区分	住宅地	宅地見 込地	商業地	工業地	準工業 地	市街化調 整区域内 宅地	林地	合計
24年度	249	4	87	16	18	25	5	404
25年度	274 (272)	4 (4)	104 (101)	17 (17)	—	—	5 (5)	404 (399)
増減数	25	0	17	1	△18	△25	0	0

(注1) △はマイナスを表します。

(注2) 平成25年地価調査においては、昨年の調査における準工業地18地点のうち17地点が商業地へ、1地点が工業地へ分類され、また市街化調整区域内宅地の25地点が住宅地へ分類されています。

第3表 市町別地点数

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

(3) 基準地の設定方法

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5地点について行いました。

これは、既存の基準地が、代表性、中庸性、安定性又は確定性の原則に照らして適格性に欠けるため、選定替を行ったものです。

(4) 価格の判定

43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25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 四日市市鶴の森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、昨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小さくなった。(8頁の表)

住宅地は▲2.4%(24年▲2.7%)、商業地は▲2.4%(同▲2.8%)となり、住宅地は平成5年から21年連続、商業地は平成4年から22年連続の下落となった。

継続地点399地点のうち、385地点で下落し、上昇地点は4地点(住宅地2地点、商業地2地点)、横ばい(変動率ゼロ)地点は10地点(住宅地5地点、商業地5地点)となった。昨年に比べ、上昇地点が3地点の増加、横ばい地点が9地点の増加となった。(第4表)

住宅地、商業地ともに、北勢地域の下落率が、県全体に比べ大きく縮小しており(13~14頁の表)、名古屋圏にある四日市市や桑名市では昨年にはなかった上昇地点や横ばい地点がみられた。

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みられた。

第4表 上昇・横ばい地点数 (単位:地点)

	住宅地		商業地		合計	
	上昇	横ばい	上昇	横ばい	上昇	横ばい
24年	0	1	1	0	1	1
25年	2	5	2	5	4	10
増減	2	4	1	5	3	9

(2) 住宅地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.4%(昨年▲2.7%)となり、21年連続して下落した。

継続地点272地点のうち、265地点で下落し、上昇地点は2地点、横ばい地点は5地点となった。

上昇2地点は、津市大谷町(津-5:0.8%)、桑名市松並町(桑名-7:0.4%)で、また横ばい5地点は、四日市市の3地点(四日市-11、14、18)、桑名市の2地点(桑名-10、13)である。

県平均価格は、32,300円/㎡(昨年34,200円/㎡)で、最高価格地点は、津市大谷町(津-5)の87,600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▲5.6%で下落率が最大、朝日町は▲0.3%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落ち込み、伊勢市大湊町(伊勢-4:▲6.6%)等、下落率が大きい地点がみられた。

尾鷲市、志摩市等南部地域は、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▲2.4%(昨年▲2.8%)となり、22年連続して下落した。

継続地点101地点のうち、94地点で下落し、上昇地点は2地点、横ばい地点は5地点

となった。

上昇2地点は、伊勢市宇治浦田（伊勢5-4:6.3%）、四日市市安島（四日市5-11:0.4%）で、また横ばい5地点は、津市の2地点（津5-1、5-13）、四日市市の2地点（四日市5-4、5-7）、桑名市の1地点（桑名5-1）である。

県平均価格は、64,000円/㎡（昨年66,200円/㎡）で、最高価格地点は、四日市市安島（四日市5-11）の256,000円/㎡である。

県平均変動率▲2.4%に対して、市町別では、紀宝町は▲7.2%で下落率が最大、川越町は▲0.5%で下落率が最小となった。

伊勢5-4（伊勢市宇治浦田）は、伊勢神宮の式年遷宮に向け、根強い集客力が期待できること等から、6.3%と県内で最高の上昇率となった。

紀宝町（紀宝5-1）は、国道42号紀宝バイパスの開通による交通量の減や津波被害の懸念から商業地の需要が減退している。

過疎化や高齢化等により、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みられた。

（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、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・下落の地点数の割合をみると、上昇地点数の割合は、住宅地で13.4%（24年3.3%）、商業地で18.1%（24年3.5%）、全用途（林地を除く）で14.1%（24年3.1%）であり、全国的に増加した。特に三大都市圏では、住宅地の約3分の1の地点、商業地の約2分の1の地点が上昇し、一方、その他の地方では、9割弱の地点が下落となった。（第5表）

また、半期毎に全国の平均変動率をみる（地価公示との共通地点でみる）と、住宅地、商業地ともに、24年下半期は下落であったが、25年上半期は上昇に転じている。（住宅地：▲0.4%→0.1%、商業地：▲0.7%→0.1%）

なお、総地点数は24年の22264地点（福島第1原発関係31地点は休止）から21989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・下落地点数及び割合（25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	1,970 (13.4%)	1,869 (12.8%)	10,806 (73.8%)	910 (18.1%)	646 (12.8%)	3,474 (69.1%)	2,925 (14.1%)	2,660 (12.9%)	15,081 (73.0%)
三 大 都市圏	1,384 (34.2%)	1,107 (27.4%)	1,554 (38.4%)	681 (48.0%)	377 (26.5%)	362 (25.5%)	2,093 (36.9%)	1,552 (27.4%)	2,028 (35.7%)
地方圏	586 (5.5%)	762 (7.2%)	9,252 (87.3%)	229 (6.3%)	269 (7.5%)	3,112 (86.2%)	832 (5.5%)	1,108 (7.4%)	13,053 (87.1%)

(2) 住宅地の状況

- ① 全国の住宅地の平均変動率は▲1.8%（24年▲2.5%）であり、22年連続して下落したが、下落率は縮小した。

低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え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、三大都市圏を中心に上昇となった都県がみられた。

東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に東京都都心部、横浜市及び川崎市では上昇基調となっている。

大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、特に大阪市の中心部、北摂エリア及び阪神間を中心に上昇基調となっている。

名古屋圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に名古屋市及びその周辺部である西三河地域を中心に上昇基調となっている。

その他の地方では、宮城県が下落から上昇に転じた。

住宅地の変動率上位（上昇・横ばい・下落率0.5%未満）は、愛知県（0.8%）、宮城県（0.7%）、東京都（0.5%）、神奈川県（0.1%）、沖縄県（▲0.2%）、大阪府（▲0.4%）。

三重県の平均変動率（▲2.4%）の全国順位（高位順）は、島根県、大分県と並んで、23位（24年21位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	0.8%（1位）	岐阜県	▲2.1%（19位）
静岡県	▲1.5%（16位）	奈良県	▲1.0%（11位）
滋賀県	▲0.7%（8位）	京都府	▲1.1%（12位）
大阪府	▲0.4%（6位）	和歌山県	▲4.2%（43位）

- ② 全国及び三大都市圏の状況との比較については、9頁～10頁のとおりである。

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯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、木曽岬町、東員町、朝日町、川越町が名古屋圏に含まれる。

(3) 商業地の状況

- ① 全国の商業地の平均変動率は▲2.1%（24年▲3.1%）であり、6年連続の下落となったが、下落率は縮小した。

低金利、景況感の改善を背景に全都道府県で下落率が縮小した。

三大都市圏を中心に上昇となった都府県がみられ、主要都市の中心部などで耐震性に優れる新築・大規模オフィスへの動きがみられるなど、再開発等が進む地域等で上昇基調となっている。

東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に東京都都心部や横浜市及び川崎市では上昇基調となっている。

大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、特に大阪市の中心部で高い上昇率を示す地点がみられた。

名古屋圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に名古屋市及びその周辺部である西三

河地域を中心に上昇基調となっている。

その他の地方では、宮城県が下落から上昇に転じた。

商業地の変動率上位（上昇・横ばい・下落率0.5%未満）は、大阪府（1.1%）、神奈川県（0.9%）、愛知県（0.8%）、東京都（0.7%）、宮城県（0.6%）、沖縄県（0.0%）、滋賀県（▲0.2%）、千葉県（▲0.4%）。

三重県の平均変動率（▲2.4%）の全国順位（高位順）は19位（24年15位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	0.8%（3位）	岐阜県	▲2.2%（17位）
静岡県	▲1.4%（13位）	奈良県	▲1.0%（11位）
滋賀県	▲0.2%（7位）	京都府	▲0.5%（9位）
大阪府	1.1%（1位）	和歌山県	▲4.6%（39位）

② 全国及び三大圏の状況との比較については、11頁～12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、浸水を免れた高台の地区や被害が軽微だった地区等において、被災住民の移転需要や復旧事業関係者の土地需要などから上昇地点が増加し、一方、海岸部では需要減退から引き続き下落する地点がみられた。

福島県では、原子力災害対策特別措置法に基づき設定された帰還困難区域等の住民による移転需要の高まり等により住宅地等を中心に上昇地点が増加し、周辺市町村で下落率は縮小した。

（5）地価の上昇がみられた個別地点

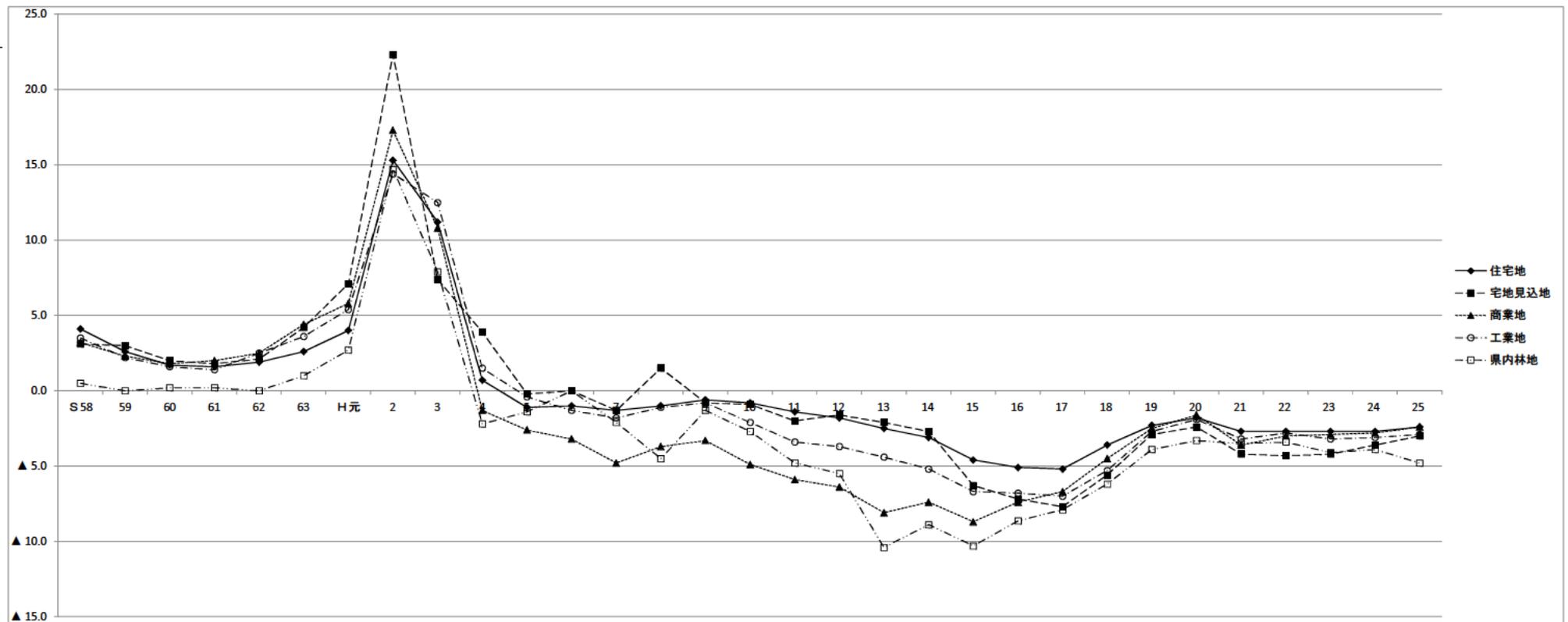
地価の上昇がみられた個別地点は、川崎市武蔵小杉駅周辺の再開発等（中原一7：6.1%、中原五3：13.4%等）、区画整理事業及び大規模商業施設の進出（木更津一17：11.6%）、大阪駅周辺の再開発（大阪北5一1：7.0%）、広島駅周辺の再開発（広島東5二2：6.0%）、那覇市役所本庁舎等の移転（那覇5一1：5.4%）、東京スカイツリーの開業（台東5一1：5.3%）、地下鉄副都心線・東急東横線相互乗り入れ効果（横浜中5一8：12.0%）、東京外環自動車道整備の進捗による物流施設需要（市川9一1：11.3%）、伊勢神宮への参拝客増加（伊勢5一4：6.3%）、「世界遺産登録」による観光客の増加（小笠原一4：4.0%、小笠原5一1：5.1%等）等である。

用途別対前年平均変動率の推移

(単位:%)

	S58	59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
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
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
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
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
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

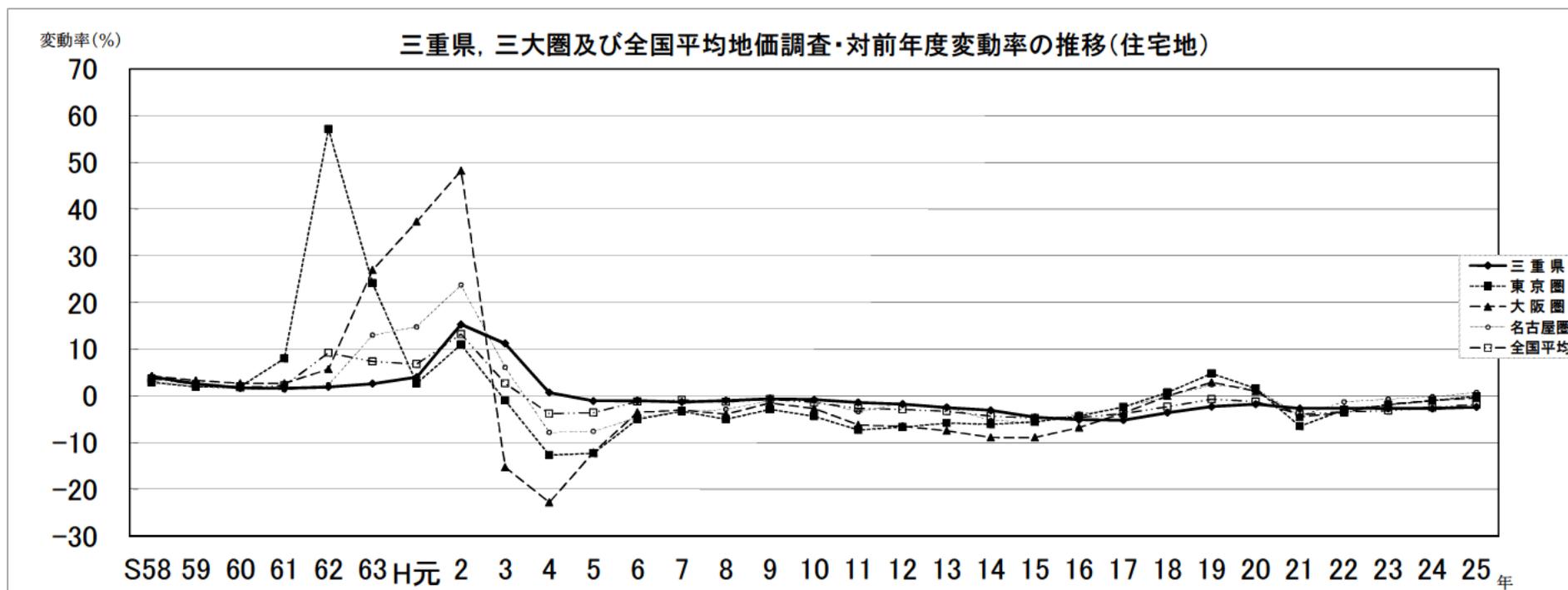
※▲印は、マイナスを表す。



三重県、三大圏及び全国平均地価調査・対前年度変動率の推移(住宅地)

(単位:%)

	S58	59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
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
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
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
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
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

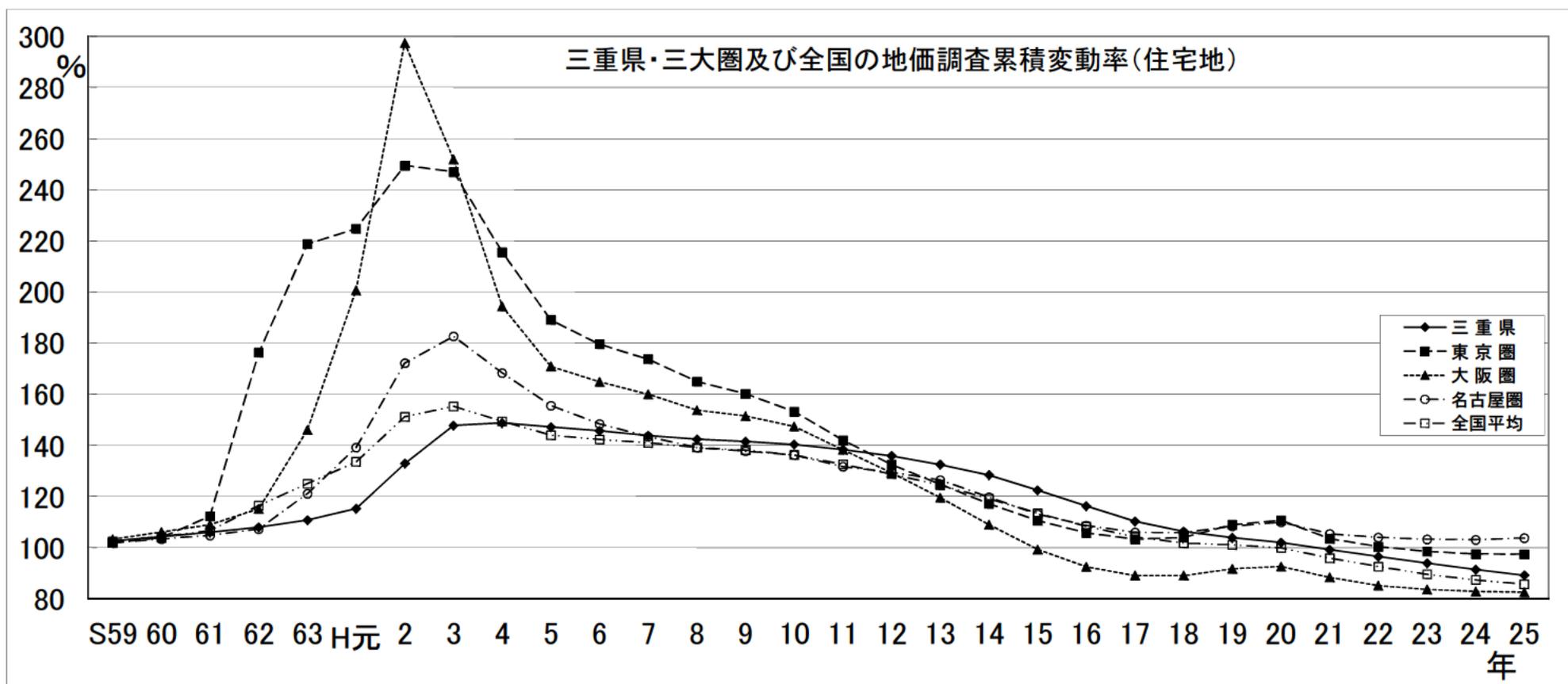


三重県・三大圏及び全国の地価調査累積変動率

[住宅地]

	S59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
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
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
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
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
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

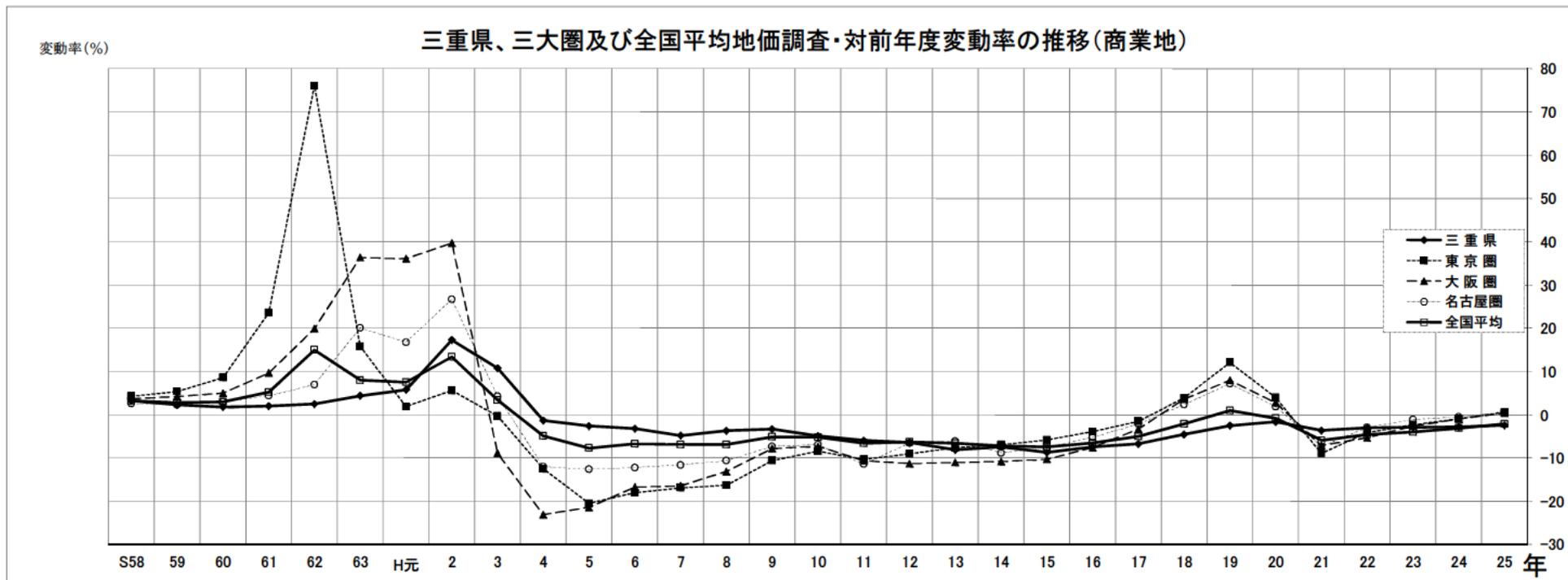
(注)累積変動率は、昭和58年を100とした変動率の累積値を示す指数である。



三重県、三大圏及び全国平均地価調査・対前年度変動率の推移(商業地)

(単位:%)

	S58	59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
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
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
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
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
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

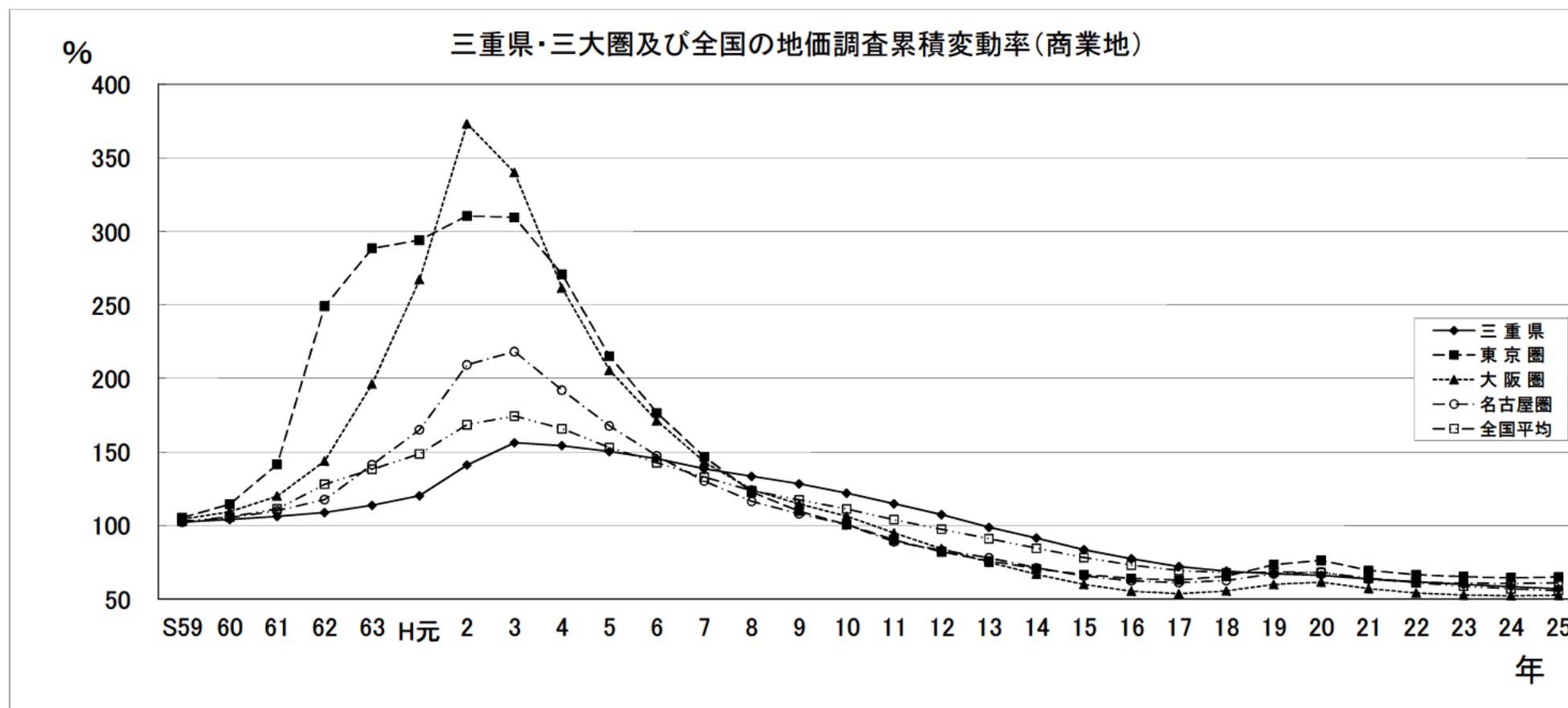


三重県・三大圏及び全国の地価調査累積変動率

[商業地]

	S59	60	61	62	63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
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
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
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
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
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

(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39,400円/㎡と最も高く、中南勢地域が30,900円 /㎡と続いている。住宅地の平均変動率は、昨年に比べ、北勢・中南勢・伊賀地域で下落率が縮小し、伊勢志摩・東紀州地域で下落率が拡大した。
 また、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68,900円/㎡と続いている。商業地の平均変動率は、昨年 に比べ、北勢・伊勢志摩・伊賀地域で下落率が縮小し、中南勢地域で下落率が横ばいとなり、また東紀州地域で下落率が拡大した。

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、昨年のデータ。

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	274 (249)	272 (246)	32,300 (34,200)	△ 2.4 (△ 2.7)	4 (4)	4 (4)	13,500 (14,000)	△ 3.0 (△ 3.6)	104 (87)	101 (87)	64,000 (66,200)	△ 2.4 (△ 2.8)	17 (16)	17 (16)	20,700 (21,400)	△ 2.9 (△ 3.1)
北勢	102 (88)	102 (87)	39,400 (42,700)	△ 1.6 (△ 2.2)	2 (2)	2 (2)	14,400 (14,600)	△ 1.7 (△ 2.4)	40 (32)	40 (32)	76,200 (81,200)	△ 1.3 (△ 2.1)	10 (10)	10 (10)	24,400 (25,000)	△ 2.4 (△ 3.0)
四日市市	30 (26)	30 (26)	47,100 (51,200)	△ 1.1 (△ 1.8)	1 (1)	1 (1)	16,600 (16,900)	△ 1.8 (△ 2.3)	18 (14)	18 (14)	85,600 (93,800)	△ 0.7 (△ 1.6)	2 (2)	2 (2)	24,700 (25,000)	△ 1.4 (△ 2.2)
桑名市	19 (16)	19 (16)	48,900 (53,300)	△ 1.3 (△ 1.8)					6 (6)	6 (6)	107,100 (107,700)	△ 0.8 (△ 1.4)	1 (1)	1 (1)	44,600 (45,200)	△ 1.3 (△ 1.7)
鈴鹿市	21 (17)	21 (17)	38,300 (43,600)	△ 2.1 (△ 2.3)	1 (1)	1 (1)	12,100 (12,300)	△ 1.6 (△ 2.4)	8 (5)	8 (5)	61,900 (64,900)	△ 2.1 (△ 3.0)	2 (2)	2 (2)	20,600 (21,300)	△ 3.1 (△ 3.7)
亀山市	9 (9)	9 (9)	26,900 (27,700)	△ 2.8 (△ 3.1)					2 (2)	2 (2)	33,300 (34,300)	△ 3.0 (△ 3.2)	2 (2)	2 (2)	18,200 (19,100)	△ 4.8 (△ 5.8)
いなべ市	11 (10)	11 (10)	19,400 (19,900)	△ 1.8 (△ 2.5)					2 (2)	2 (2)	33,700 (34,500)	△ 2.4 (△ 2.9)				
木曽岬町	1 (1)	1 (1)	43,700 (45,200)	△ 3.3 (△ 3.4)					1 (1)	1 (1)	48,500 (50,500)	△ 4.0 (△ 4.0)				
東員町	3 (2)	3 (1)	27,700 (33,800)	△ 1.4 (△ 1.9)									1 (1)	1 (1)	15,700 (15,900)	△ 1.3 (△ 1.9)
菰野町	4 (3)	4 (3)	29,500 (34,100)	△ 2.0 (△ 3.6)					1 (1)	1 (1)	62,600 (63,900)	△ 2.0 (△ 3.2)	1 (1)	1 (1)	21,000 (21,300)	△ 1.4 (△ 1.4)
朝日町	2 (2)	2 (2)	42,500 (42,700)	△ 0.3 (△ 0.9)					1 (1)	1 (1)	63,300	△ 1.1				
川越町	2 (2)	2 (2)	41,600 (41,800)	△ 0.8 (△ 1.7)					1 (1)	1 (1)	61,000 (61,300)	△ 0.5 (△ 1.4)	1 (1)	1 (1)	36,100 (36,500)	△ 1.1 (△ 1.6)
中南勢	74 (65)	72 (64)	30,900 (33,100)	△ 2.5 (△ 2.7)	2 (2)	2 (2)	12,700 (13,300)	△ 4.3 (△ 4.8)	28 (22)	26 (22)	68,900 (74,300)	△ 2.6 (△ 2.6)	4 (3)	4 (3)	14,700 (14,200)	△ 3.8 (△ 3.4)
津市	39 (35)	38 (35)	35,500 (37,500)	△ 1.6 (△ 1.8)	1 (1)	1 (1)	9,800 (10,100)	△ 3.0 (△ 3.8)	15 (13)	15 (13)	82,300 (86,700)	△ 1.7 (△ 1.9)	3 (2)	3 (2)	14,800 (13,700)	△ 3.3 (△ 2.9)
松阪市	23 (18)	22 (17)	32,400 (37,700)	△ 3.4 (△ 3.8)	1 (1)	1 (1)	15,600 (16,500)	△ 5.5 (△ 5.7)	10 (6)	10 (6)	59,600 (69,400)	△ 3.8 (△ 3.6)	1 (1)	1 (1)	14,500 (15,300)	△ 5.2 (△ 4.4)
多気町	5 (5)	5 (5)	12,700 (13,100)	△ 2.9 (△ 3.2)					1 (1)	1 (1)	34,000 (28,500)					
明和町	2 (2)	2 (2)	23,600 (24,700)	△ 4.4 (△ 3.4)					1 (1)	1 (1)	31,500 (28,000)					
大台町	5 (5)	5 (5)	9,400 (9,800)	△ 4.3 (△ 4.1)					1 (1)	1 (1)	33,400 (35,000)	△ 4.6 (△ 4.9)				

	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	48 (48)	48 (48)	26,100 (27,100)	△ 3.6 (△ 3.4)					18 (16)	18 (16)	44,700 (42,300)	△ 3.1 (△ 3.4)	1 (1)	1 (1)	16,100 (17,100)	△ 5.8 (△ 3.9)
伊勢市	19 (19)	19 (19)	37,600 (39,000)	△ 3.6 (△ 3.6)					7 (5)	7 (5)	68,000 (66,800)	△ 1.3 (△ 2.1)	1 (1)	1 (1)	16,100 (17,100)	△ 5.8 (△ 3.9)
鳥羽市	4 (4)	4 (4)	30,000 (31,200)	△ 3.8 (△ 4.3)					2 (2)	2 (2)	46,000 (48,800)	△ 5.8 (△ 6.2)				
志摩市	11 (11)	11 (11)	19,900 (20,900)	△ 4.4 (△ 4.0)					4 (4)	4 (4)	33,600 (35,200)	△ 4.7 (△ 4.2)				
玉城町	3 (3)	3 (3)	23,200 (23,700)	△ 2.3 (△ 2.3)					1 (1)	1 (1)	34,000 (34,500)	△ 1.4 (△ 1.4)				
度会町	3 (3)	3 (3)	11,300 (11,500)	△ 1.4 (△ 1.4)					1 (1)	1 (1)	21,300 (22,000)	△ 3.2 (△ 1.8)				
大紀町	4 (4)	4 (4)	10,700 (11,100)	△ 2.9 (△ 2.0)					2 (2)	2 (2)	12,800 (13,400)	△ 3.9 (△ 3.8)				
南伊勢町	4 (4)	4 (4)	13,400 (14,000)	△ 4.7 (△ 3.2)					1 (1)	1 (1)	20,700 (21,800)	△ 5.0 (△ 3.5)				
伊賀	31 (29)	31 (29)	26,100 (27,600)	△ 2.3 (△ 2.4)					11 (10)	11 (10)	49,100 (51,000)	△ 3.4 (△ 3.5)	2 (2)	2 (2)	16,300 (16,700)	△ 2.1 (△ 3.1)
名張市	11 (11)	11 (11)	31,600 (32,000)	△ 1.6 (△ 1.8)					3 (3)	3 (3)	76,600 (78,700)	△ 2.8 (△ 2.5)	1 (1)	1 (1)	18,900 (19,300)	△ 2.1 (△ 2.0)
伊賀市	20 (18)	20 (18)	23,100 (24,900)	△ 2.6 (△ 2.8)					8 (7)	8 (7)	38,800 (39,100)	△ 3.6 (△ 4.0)	1 (1)	1 (1)	13,700 (14,000)	△ 2.1 (△ 4.1)
東紀州	19 (19)	19 (18)	26,100 (27,100)	△ 3.9 (△ 3.6)					7 (7)	6 (7)	48,100 (48,200)	△ 4.6 (△ 3.9)				
尾鷲市	3 (3)	3 (3)	21,300 (22,600)	△ 5.6 (△ 5.7)					2 (2)	1 (2)	57,100 (51,500)	△ 3.0 (△ 4.5)				
熊野市	4 (4)	4 (4)	32,200 (33,200)	△ 2.8 (△ 2.7)					2 (2)	2 (2)	50,200 (52,800)	△ 4.7 (△ 3.1)				
紀北町	5 (5)	5 (4)	24,100 (25,000)	△ 3.8 (△ 3.7)					1 (1)	1 (1)	42,800 (45,000)	△ 4.9 (△ 5.1)				
御浜町	3 (3)	3 (3)	24,400 (25,200)	△ 3.1 (△ 2.1)					1 (1)	1 (1)	36,500 (37,800)	△ 3.4 (△ 3.1)				
紀宝町	4 (4)	4 (4)	27,300 (28,500)	△ 4.2 (△ 4.1)					1 (1)	1 (1)	42,700 (46,000)	△ 7.2 (△ 4.0)				

住宅地の最高価格地点は、8年連続して津市大谷町97番49(津-5)であり、価格は87,600円/㎡。

価格順位表 住宅地

△はマイナスを示す(単位:円/㎡、%)

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地)		基準地の1平方メートル当たりの価格(円)			変動率(%)		前年 順位	本年 順位
	基準地の所在及び地番	住居表示(仮換地)	23年調査 価格	24年調査 価格	25年調査 価格	変動率 (23年・24年比)	変動率 (24年・25年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		86,900	86,900	87,600	0.0	0.8	1	1
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		82,800	82,100	82,400	△ 0.8	0.4	2	2
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		82,800	81,900	81,600	△ 1.1	△ 0.4	3	3
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		78,800	78,300	78,300	△ 0.6	0.0	4	4
※ 桑名 - 13	桑名市矢田磧97番		77,500	77,000	77,000	△ 0.6	0.0	5	5
津 - 7	津市渋見町字北浦770番44		76,800	76,600	76,500	△ 0.3	△ 0.1	6	6
四日市 - 11	四日市市西浦2丁目422番	西浦2-5-20	74,300	72,800	72,800	△ 2.0	0.0	8	7
※ 松阪 - 2	松阪市殿町1291番1		77,500	75,000	72,300	△ 3.2	△ 3.6	7	8
伊勢 - 10	伊勢市岡本1丁目755番	岡本1-5-4	74,000	72,500	71,000	△ 2.0	△ 2.1	9	9
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	68,300	67,900	67,900	△ 0.6	0.0	10	10

商業地の最高価格地点は、3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256,000円/㎡。

価格順位表 商業地

△はマイナスを示す(単位:円/㎡、%)

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地)		基準地の1平方メートル当たりの価格(円)			変動率(%)		前年 順位	本年 順位
	基準地の所在及び地番	住居表示(仮換地)	23年調査 価格	24年調査 価格	25年調査 価格	変動率 (23年・24年比)	変動率 (24年・25年比)		
四日市 5 - 11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	258,000	255,000	256,000	△ 1.2	0.4	1	1
桑名 5 - 1	桑名市寿町2丁目10番外		218,000	216,000	216,000	△ 0.9	0.0	2	2
津 5 - 6	津市栄町2丁目380番		139,000	137,000	135,000	△ 1.4	△ 1.5	3	3
津 5 - 1	津市広明町364番		134,000	133,000	133,000	△ 0.7	0.0	4	4
※ 津 5 - 9	津市東丸之内269番外	東丸之内21-4	135,000	132,000	129,000	△ 2.2	△ 2.3	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	124,000	122,000	122,000	△ 1.6	0.0	6	6
桑名 5 - 5	桑名市中央町4丁目16番2		121,000	119,000	118,000	△ 1.7	△ 0.8	7	7
津 5 - 7	津市羽所町543番外		105,000	104,000	103,000	△ 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	100,000	98,400	98,100	△ 1.6	△ 0.3	10	9
※ 松阪 5 - 4	松阪市京町1区13番4		105,000	100,000	97,500	△ 4.8	△ 2.5	9	10

最高価格地の概要について

(住宅地)

平成25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、各年の価格は、次のとおりである。

年	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	累積変動率 (%)	順位
昭和 57	70,500	—	—	3
58	74,000	5.0	105.0	3
59	77,500	4.7	109.9	4
60	80,400	3.7	114.0	6
61	82,500	2.6	117.0	6
62	87,300	5.8	123.8	5
63	90,000	3.1	127.7	5
平成 元	94,600	5.1	134.2	12
2	105,000	11.0	148.9	20
3	125,000	19.0	177.3	21
4	128,000	2.4	181.6	17
5	128,000	0.0	181.6	13
6	128,000	0.0	181.6	12
7	125,000	△ 2.3	177.3	10
8	123,000	△ 1.6	174.5	8
9	123,000	0.0	174.5	8
10	122,000	△ 0.8	173.0	7
11	118,000	△ 3.3	167.4	6
12	111,000	△ 5.9	157.4	5
13	104,000	△ 6.3	147.5	7
14	100,000	△ 3.8	141.8	6
15	96,000	△ 4.0	136.2	3
16	91,000	△ 5.2	129.1	3
17	87,200	△ 4.2	123.7	2
18	85,400	△ 2.1	121.1	1
19	86,200	0.9	122.3	1
20	87,000	0.9	123.4	1
21	86,900	△ 0.1	123.3	1
22	86,900	0.0	123.3	1
23	86,900	0.0	123.3	1
24	86,900	0.0	123.3	1
25	87,600	0.8	124.3	1

最高価格地の概要について

(商業地)

平成25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/m ²)	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

【参考】

平成22年地価調査における商業地の最高価格地は、桑名市寿町2丁目10番外(桑名信用金庫駅前支店)(桑名5-1)で222,000円であった。

住宅地の上昇地点は2地点(津-5、桑名-7)で、上昇地点がみられるのは平成20年(4地点)以来5年ぶり。
 変動率ゼロの地点は5地点(四日市-11、四日市-14、四日市-18、桑名-10、桑名-13)で、昨年は1地点。

変動率ゼロ以上の順位表 住宅地

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地)		基準地の1平方メートル当たりの価格(円)			変動率(%)		本年順位	変動要因
	基準地の所在及び地番	住居表示(仮換地)	23年調査価格	24年調査価格	25年調査価格	変動率(23年・24年比)	変動率(24年・25年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		86,900	86,900	87,600	0.0	0.8	1	津駅西側の需要のある地域で、周辺のミニ開発も高値で好調。
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		82,800	82,100	82,400	△ 0.8	0.4	2	桑名駅徒歩圏内で利便性に優れた高台の住宅地で人気がある。
四日市 - 11	四日市市西浦2丁目422番	西浦2-5-20	74,300	72,800	72,800	△ 2.0	0.0	3	利便性が高く、希少性のみられる住宅地域である。
※ 四日市 - 14	四日市市大字茂福字坪ノ内126番1		62,100	61,500	61,500	△ 1.0	0.0	3	駅に近い住宅地で利便性に優れ、比較的需要の強い地域である。
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	68,300	67,900	67,900	△ 0.6	0.0	3	市中心部に近い利便性の高い住宅地であり、需要は強い。
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		78,800	78,300	78,300	△ 0.6	0.0	3	市総合医療センターなど利便施設の集積が進み、底堅い需要がある。
※ 桑名 - 13	桑名市矢田礮97番		77,500	77,000	77,000	△ 0.6	0.0	3	市中心部の利便性に優れる住宅地で、需要が強い。

商業地の上昇地点は2地点(伊勢5-4、四日市5-11)で、昨年は1地点。
 変動率ゼロの地点は5地点(津5-1、津5-13、四日市5-4、四日市5-7、桑名5-1)で、昨年はなし。
 なお、伊勢5-4(伊勢市宇治浦田1丁目119番14(宇治園))は、4年連続で上昇。

変動率ゼロ以上の順位表 商業地

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地)		基準地の1平方メートル当たりの価格(円)			変動率(%)		本年順位	変動要因
	基準地の所在及び地番	住居表示(仮換地)	23年調査価格	24年調査価格	25年調査価格	変動率(23年・24年比)	変動率(24年・25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	79,000	80,000	85,000	1.3	6.3	1	伊勢神宮の式年遷宮に向け、当面は根強い集客力が期待される。
四日市 5 - 11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	258,000	255,000	256,000	△ 1.2	0.4	2	近鉄四日市駅前は、高い集客力を維持し、安定的な収益が見込まれる。
津 5 - 1	津市広明町364番		134,000	133,000	133,000	△ 0.7	0.0	3	津駅に近接する立地特性を背景に地価は安定的である。
津 5 - 13	津市一身田上津部田字口ノ坪113番1		88,000	87,100	87,100	△ 1.0	0.0	3	商況は維持されており、周辺では新県立博物館も開館予定である。
四日市 5 - 4	四日市市鶉の森2丁目943番	鶉の森2-1-19	124,000	122,000	122,000	△ 1.6	0.0	3	近鉄四日市駅周辺は、利便性が高く、客足が戻りつつある。
四日市 5 - 7	四日市市西新地189番2外	西新地13-2	97,500	96,000	96,000	△ 1.5	0.0	3	景気動向等を反映し、需要は回復傾向である。
桑名 5 - 1	桑名市寿町2丁目10番外		218,000	216,000	216,000	△ 0.9	0.0	3	駅前商業地域として収益力の安定が窺える。

【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
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
21	0	2	0	0	0	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みられる。

基準地下落率高順位表

マイナス変動率順位表 住宅地

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示(仮換地)		基準地の1平方メートル当たりの価格(円)			変動率(%)		本年順位	変動要因
	基準地の所在及び地番	住居表示(仮換地)	23年調査価格	24年調査価格	25年調査価格	変動率(23年・24年比)	変動率(24年・25年比)		
伊勢 - 4	伊勢市大湊町字鮎沖220番65		32,500	30,500	28,500	△ 6.2	△ 6.6	1	海岸沿いの標高が低い住宅地域で、津波被害等が懸念される。
志摩 - 5	志摩市大王町波切字今崎1272番3外		27,200	25,600	24,000	△ 5.9	△ 6.3	2	人口減少、高齢化率の上昇に加え、津波被害の懸念から土地需要は弱い。
尾鷲 - 3	尾鷲市三木里町字里298番		17,500	16,400	15,400	△ 6.3	△ 6.1	3	郊外の海岸近くの既存住宅地域で、津波被害等の懸念からも需要は弱い。
大台 - 1	多気郡大台町上楠字中開313番		11,000	10,400	9,800	△ 5.5	△ 5.8	4	山裾の既存住宅地域で、人口減少、高齢化により需要は弱い。
尾鷲 - 1	尾鷲市大字天満浦字脇ノ浜1604番1		20,500	19,300	18,200	△ 5.9	△ 5.7	5	尾鷲港近くの住宅地域で、津波被害等の懸念から需要は弱い。
伊勢 - 9	伊勢市村松町字西里159番		20,500	19,700	18,600	△ 3.9	△ 5.6	6	海岸部に近い集落地域で、津波被害の懸念から需要が減退している。
紀宝 - 2	南牟婁郡紀宝町成川字谷ノ川1082番16		34,700	33,000	31,200	△ 4.9	△ 5.5	7	津波被害の懸念や台風災害の影響により、需要が低迷している。
伊勢 - 5	伊勢市神社港字北小路94番外		33,500	31,500	29,800	△ 6.0	△ 5.4	8	沿岸部にある住宅地域で、津波被害の懸念から大きな下落傾向を示している。
伊賀 - 12	伊賀市青山羽根字中嶋276番外		15,800	14,900	14,100	△ 5.7	△ 5.4	8	旧青山町内の農家集落で、人口の減少と高齢化が進み、隣接する名張市との比較で、需要は弱い。
鳥羽 - 4	鳥羽市安楽島町字鞆谷1228番25		44,000	41,500	39,300	△ 5.7	△ 5.3	10	過疎化・高齢化や周辺低地の津波被害の懸念もあり、需要が低下している。

過疎化・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みられる。

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)	23年調査 価 格	24年調査 価 格	25年調査 価 格	変動率 (23年・24年比)	変動率 (24年・25年比)		
紀宝 5 - 1	南牟婁郡紀宝町鶴殿字橋ノ上1377番7外		47,900	46,000	42,700	△ 4.0	△ 7.2	1	国道42号紀宝バイパスの開通による交通量の減や津波被害の懸念により、需要が大きく減退している。
鳥羽 5 - 2	鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外	鳥羽3-15-9	46,000	42,500	39,500	△ 7.6	△ 7.1	2	過疎化・高齢化で空店舗が多く、商業繁華性の低下が著しい。
松阪 5 - 9	松阪市立田町字上うす田258番1外		39,500	37,000	34,700	△ 6.3	△ 6.2	3	小工場、作業場が多く見られるため、商業性が年々低下している。
志摩 5 - 3	志摩市志摩町和具字大田1965番1外		30,800	29,500	27,800	△ 4.2	△ 5.8	4	空洞化や背後地の人口減少等の影響から、繁華性が低下している。
熊野 5 - 1	熊野市井戸町字赤坂805番17外		68,000	66,000	62,200	△ 2.9	△ 5.8	4	駅前商業地域であるが、人通りは少なく商況低下が進んでいる。
伊賀 5 - 3	伊賀市上野愛宕町1895番1外		53,500	50,500	47,900	△ 5.6	△ 5.1	6	繁華性の回復は見込めず、住宅地化の傾向が見られる。
南伊勢 5 - 1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5		22,600	21,800	20,700	△ 3.5	△ 5.0	7	過疎化・高齢化が進んでおり、また新築店舗等はほとんど見られない。
大紀 5 - 1	度会郡大紀町滝原字中阪本233番1外		16,700	15,900	15,100	△ 4.8	△ 5.0	7	紀勢自動車道紀伊長島ICの開通による交通量の減などにより、需要が低迷している。
伊賀 5 - 5	伊賀市阿保字東法花寺1328番1		32,100	30,100	28,600	△ 6.2	△ 5.0	7	周辺人口の減少、高齢化、国道沿いの店舗へ顧客の流出が続き、地域の商業性の低下が続く。
紀北 5 - 1	北牟婁郡紀北町海山区相賀字檜町480番163		47,400	45,000	42,800	△ 5.1	△ 4.9	10	過疎化の進行から、顧客が減少し、商況の先行きは厳しい。

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。