

資料

平成27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27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27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17日（平成27年）	3月19日（平成27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395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

27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
26年	268	4	101	17	5	395
27年	268 (264)	4 (4)	101 (99)	17 (17)	5 (5)	395 (389)
増減数	0	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	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6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27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。下落率については、宅地見込地で前年と同率となり、住宅地と商業地で前年より大きくなり、工業地と林地で前年より小さくなった。(9頁の表)

住宅地は▲2.3% (前年▲2.2%)、商業地は▲2.1% (前年▲2.0%) となり、住宅地は平成5年から23年連続、商業地は平成4年から24年連続の下落となった。

継続地点389地点のうち、355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。上昇地点数、横ばい地点数ともに前年と同数となった。(第4表)

なお、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。

※ 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
26年	11	4	10	9	21	13
27年	11	4	10	9	21	13
増減	0	0	0	0	0	0

(2) 住宅地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.3% (前年▲2.2%) となり、23年連続して下落した。

継続地点264地点のうち、249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(四日市市-18 堀木2丁目 0.4% 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、31,200円/㎡(前年31,800円/㎡)で、最高価格地点は、津-5(大谷町)の90,200円/㎡である。

県平均変動率▲2.3%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。

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 ▲6.5%）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▲2.1%（前年▲2.0%）となり、24年連続して下落した。

継続地点99地点のうち、80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 3.4%）、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、62,700円/㎡（前年63,700円/㎡）で、最高価格地点は、四日市5-11（安島1丁目）の262,000円/㎡である。

県平均変動率▲2.1%に対して、市町別では、紀宝町は▲6.0%で下落率が最大となり、一方で四日市市は0.1%と前年に引き続き上昇となった。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）は、国道42号紀宝バイパスによる新宮方面へのアクセス改善の影響を受け、商業地位の低下が進んでいることから、▲6.0%と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、背後に市営駐車場を控え、安定した内宮参拝客の人通りの影響を受けることから、3.4%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、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。

上昇地点数等の割合をみると、三大都市圏では、住宅地の4割以上の地点、商業地の7割弱の地点が上昇となり、一方、地方圏では、住宅地、商業地ともに7割以上の地点が下落となった。(第5表)

なお、総地点数は、前年の21,740地点(福島第1原発関係31地点は休止)から21,731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(27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	3,041 (20.6%)	2,590 (17.6%)	9,096 (61.8%)	1,499 (29.4%)	715 (14.0%)	2,881 (56.5%)	4,701 (22.6%)	3,513 (16.9%)	12,586 (60.5%)
三大都市圏	1,839 (44.7%)	1,180 (28.7%)	1,095 (26.6%)	1,004 (69.9%)	272 (18.9%)	160 (11.1%)	2,937 (51.0%)	1,529 (26.6%)	1,292 (22.4%)
地方圏	1,202 (11.3%)	1,410 (13.3%)	8,001 (75.4%)	495 (13.5%)	443 (12.1%)	2,721 (74.4%)	1,764 (11.7%)	1,984 (13.2%)	11,294 (75.1%)

※ 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▲1.0% (前年▲1.2%) であり、24年連続して下落したが、下落率は縮小した。

緩やかな景気回復基調が続く中、低金利の継続及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、株価上昇による資産効果等もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落率の縮小が見られる。

東京圏は、上昇地点の割合はやや減少しているが、半数の地点が上昇している。また、平均変動率は2年連続上昇となったものの、上昇率は前年よりやや縮小した。

大阪圏は、上昇地点の割合は前年とほぼ同様に約3割の地点が上昇となる一方、下落地点の割合の減少が続いている。しかしながら、平均変動率は上昇から横ばいに転じた。

名古屋圏は、上昇地点の割合はやや減少しているが、前年に引き続き半数以上の地点が上昇している。また、平均変動率は3年連続上昇となったものの、上昇率は前年より縮小した。

地方圏は、7割以上の地点が下落しているが、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、下落地点の割合の減少が続いている。また、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。

住宅地の変動率上位（上昇・横ばい）は、福島県（2.0%）、東京都（1.3%）、愛知県（0.7%）、沖縄県（0.7%）、宮城県（0.6%）、神奈川県（0.1%）、千葉県（0.0%）、大阪府（0.0%）。

三重県の平均変動率（▲2.3%）の全国順位（高位順）は、和歌山県と並んで、39位（前年31位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	0.7%（3位）	岐阜県	▲1.4%（23位）
静岡県	▲1.2%（19位）	奈良県	▲0.7%（14位）
滋賀県	▲0.5%（11位）	京都府	▲0.4%（10位）
大阪府	0.0%（7位）	和歌山県	▲2.3%（39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▲1.1%）であり、8年連続して下落したが、下落率は縮小した。

緩やかな景気回復基調が続く中、金融緩和による資金調達環境が良好なこと等を反映し、不動産投資意欲は旺盛で、商業地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落率の縮小が見られる。

東京圏は、上昇地点の割合は前年とほぼ同じ水準となり、7割以上の地点が上昇している。また、平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇率も前年より拡大している。

大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、6割強の地点が上昇となった。また、平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇率も前年より拡大している。

名古屋圏は、上昇地点の割合は前年とほぼ同じ水準となり、6割強の地点が上昇している。また、平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇率も前年より拡大している。

地方圏は、依然として7割以上の地点が下落しているが、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、下落地点の割合の減少が続いている。また、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。

商業地の変動率上位（上昇・横ばい）は、大阪府（3.6%）、東京都（3.3%）、愛知県（2.2%）、宮城県（2.1%）、京都府（1.6%）、沖縄県（1.6%）、神奈川県（1.3%）、千葉県（0.5%）、福島県（0.3%）、埼玉県（0.2%）、滋賀県（0.2%）、石川県（0.0%）。

三重県の平均変動率（▲2.1%）の全国順位（高位順）は、北海道、高知県と並んで、28位（前年22位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	2.2%（3位）	岐阜県	▲1.3%（22位）
静岡県	▲0.9%（18位）	奈良県	▲0.1%（13位）
滋賀県	0.2%（10位）	京都府	1.6%（5位）
大阪府	3.6%（1位）	和歌山県	▲2.3%（31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の住宅地区において、引き続き、被災住民の移転需要は根強いものの、郊外の新たな小規模分譲地の造成や災害公営住宅の整備が進み、また、土地区画整理等の復興事業が進捗していることにより、ほとんどの沿岸市町村で上昇率が前年より縮小した。

福島県では、原子力発電所の事故に伴う帰還困難区域等の住民による同区域外への移転需要等により、域外周辺地域に存する住宅地を中心に上昇地点が増加し、域外の市町村の中には、上昇率が前年より拡大している市や横ばいから上昇に転じた町等も見られた。

（5）地価の上昇が見られた個別地点

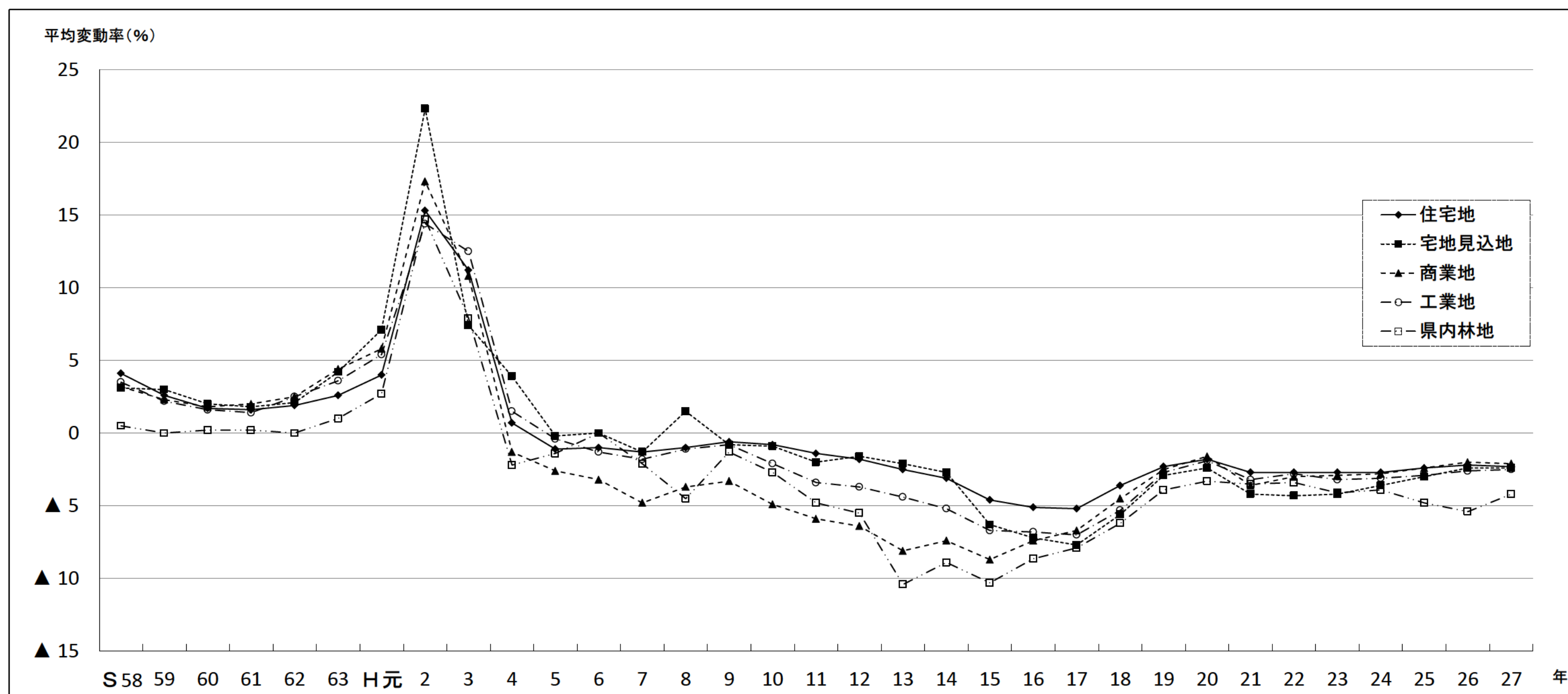
地価の上昇が見られた個別地点は、名古屋駅周辺での再開発事業等の進展（名古屋中村5-9:45.7%）、北陸新幹線開業に伴う金沢駅周辺整備の進展（金沢5-21:25.4%）、博多駅周辺での再開発事業の進展及び地下鉄路線延伸への期待（福岡博多5-9:19.2%）、虎ノ門周辺の再開発の進捗及び地下鉄日比谷線の新駅計画への期待（港5-1:17.6%）、大崎駅周辺での再開発事業の進展（品川-8:10.9%）、心斎橋周辺での堅調な店舗需要（大阪中央5-6:29.7%）、表参道駅周辺での堅調な店舗需要（20.2%）、東京外かく環状道路整備の進捗等による物流施設需要（船橋9-1:24.3%）、国内外からの観光客の増加（那覇5-9:8.0%）、リゾート地での別荘地需要等の増加（倶知安-3:3.6%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	26	27
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
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	▲ 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
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
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

※ ▲印は、マイナスを表す。

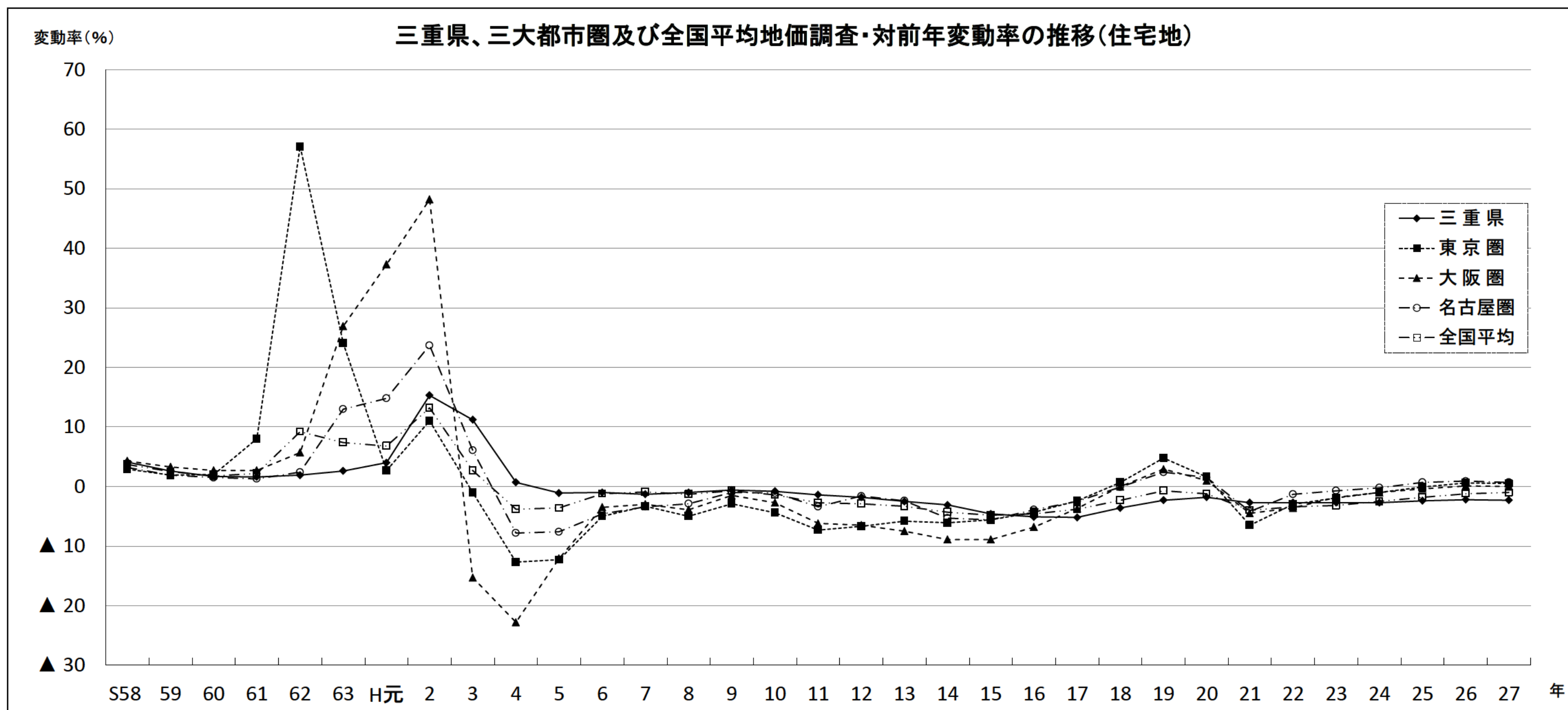


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(住宅地)

(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
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
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
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
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
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

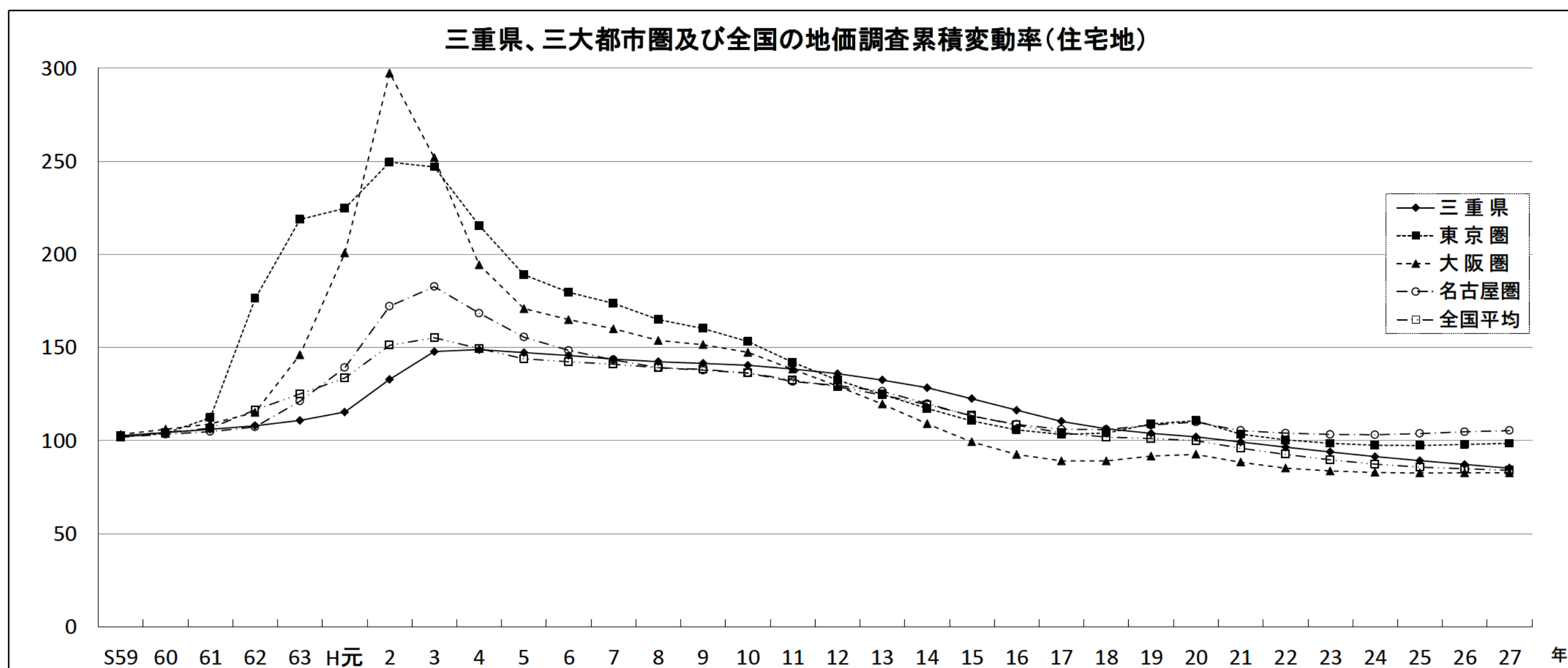
※ ▲印は、マイナスを表す。



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
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
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
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
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
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

(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。

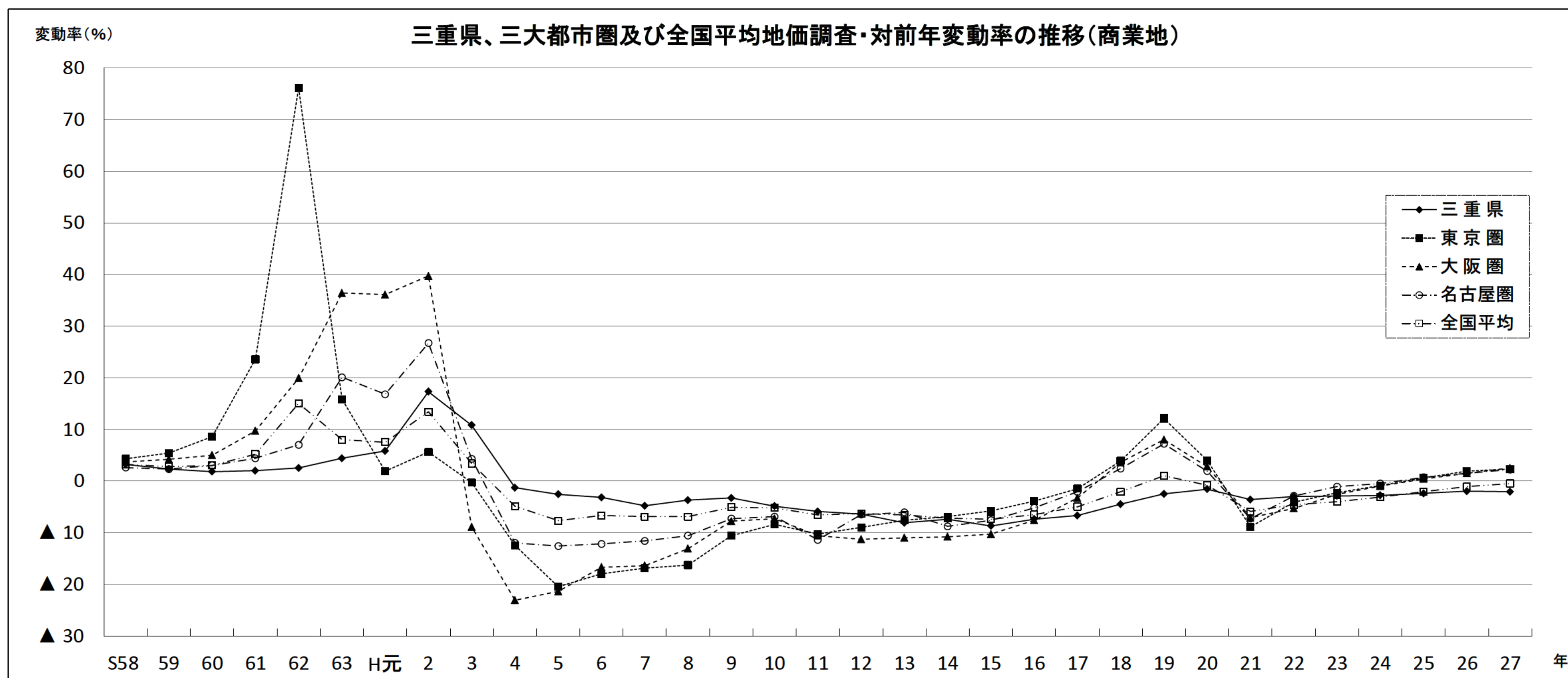


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(商業地)

(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
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
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
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
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
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

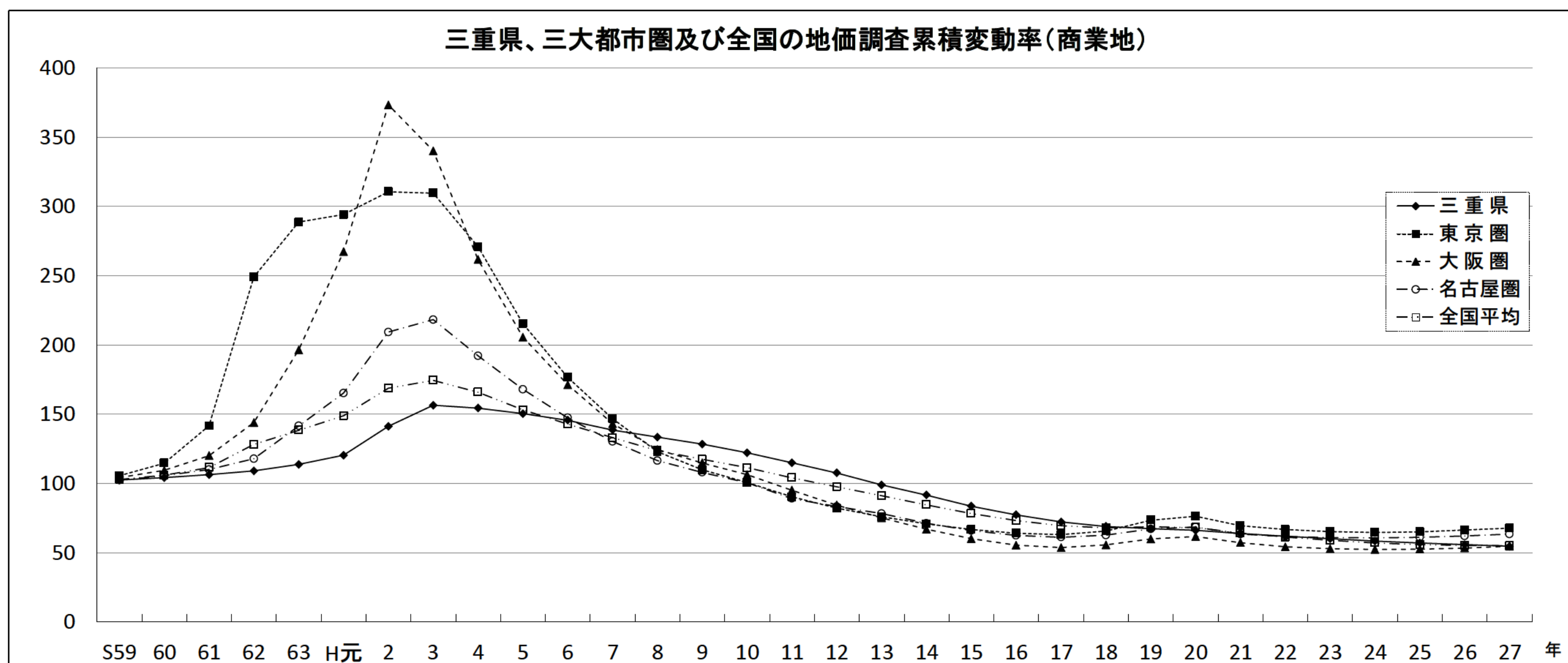
※ ▲印は、マイナスを表す。



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
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
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
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
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
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

(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38,700円/㎡と最も高く、中南勢地域が30,000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、北勢地域で下落率が小さくなり、中南勢・伊勢志摩・伊賀・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76,000円/㎡と最も高く、中南勢地域が66,500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、中南勢地域で下落率が小さくなり、北勢地域で下落率が同程度となり、伊勢志摩・伊賀・東紀州地域で下落率が大きくなった。

平成27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	268 (268)	264 (267)	31,200 (31,800)	△ 2.3 (△ 2.2)	4 (4)	4 (4)	12,900 (13,200)	△ 2.4 (△ 2.4)	101 (101)	99 (100)	62,700 (63,700)	△ 2.1 (△ 2.0)	17 (17)	17 (17)	19,800 (20,200)	△ 2.5 (△ 2.6)
北勢	100 (100)	99 (100)	38,700 (39,000)	△ 1.1 (△ 1.2)	2 (2)	2 (2)	14,000 (14,200)	△ 1.3 (△ 1.3)	39 (39)	39 (39)	76,000 (76,200)	△ 0.7 (△ 0.7)	10 (10)	10 (10)	23,600 (24,000)	△ 1.8 (△ 1.9)
四日市市	29 (29)	29 (29)	47,000 (47,200)	△ 0.5 (△ 0.6)	1 (1)	1 (1)	16,000 (16,300)	△ 1.8 (△ 1.8)	17 (17)	17 (17)	87,400 (87,100)	0.1 (0.1)	2 (2)	2 (2)	24,100 (24,400)	△ 1.3 (△ 1.3)
桑名市	18 (18)	18 (18)	48,700 (49,100)	△ 0.9 (△ 0.9)					6 (6)	6 (6)	107,400 (107,200)	△ 0.2 (△ 0.2)	1 (1)	1 (1)	43,700 (44,100)	△ 0.9 (△ 1.1)
鈴鹿市	21 (21)	21 (21)	37,300 (37,800)	△ 1.3 (△ 1.4)	1 (1)	1 (1)	11,900 (12,000)	△ 0.8 (△ 0.8)	8 (8)	8 (8)	60,100 (61,000)	△ 1.5 (△ 1.6)	2 (2)	2 (2)	19,800 (20,200)	△ 1.8 (△ 2.2)
亀山市	9 (9)	8 (9)	25,900 (26,200)	△ 2.2 (△ 2.6)					2 (2)	2 (2)	31,400 (32,300)	△ 2.9 (△ 2.8)	2 (2)	2 (2)	16,900 (17,500)	△ 3.8 (△ 4.0)
いなべ市	11 (11)	11 (11)	18,800 (19,100)	△ 1.7 (△ 1.7)					2 (2)	2 (2)	32,300 (33,000)	△ 2.2 (△ 2.1)				
木曾岬町	1 (1)	1 (1)	40,600 (42,100)	△ 3.6 (△ 3.7)					1 (1)	1 (1)	44,500 (46,500)	△ 4.3 (△ 4.1)				
東員町	3 (3)	3 (3)	27,000 (27,300)	△ 1.2 (△ 1.2)									1 (1)	1 (1)	15,300 (15,500)	△ 1.3 (△ 1.3)
菰野町	4 (4)	4 (4)	28,800 (29,100)	△ 1.2 (△ 1.3)					1 (1)	1 (1)	60,600 (61,600)	△ 1.6 (△ 1.6)	1 (1)	1 (1)	20,500 (20,700)	△ 1.0 (△ 1.4)
朝日町	2 (2)	2 (2)	42,300 (42,400)	△ 0.2 (△ 0.2)					1 (1)	1 (1)	62,500 (62,900)	△ 0.6 (△ 0.6)				
川越町	2 (2)	2 (2)	41,300 (41,400)	△ 0.6 (△ 0.6)					1 (1)	1 (1)	60,400 (60,700)	△ 0.5 (△ 0.5)	1 (1)	1 (1)	35,500 (35,800)	△ 0.8 (△ 0.8)
中南勢	72 (72)	71 (72)	30,000 (30,600)	△ 2.4 (△ 2.2)	2 (2)	2 (2)	11,800 (12,200)	△ 3.4 (△ 3.6)	27 (27)	27 (26)	66,500 (67,800)	△ 2.3 (△ 2.4)	4 (4)	4 (4)	13,700 (14,200)	△ 3.4 (△ 3.6)
津市	38 (38)	38 (38)	35,100 (35,500)	△ 1.4 (△ 1.4)	1 (1)	1 (1)	9,400 (9,600)	△ 2.1 (△ 2.0)	14 (14)	14 (13)	81,800 (82,800)	△ 1.3 (△ 1.4)	3 (3)	3 (3)	13,900 (14,300)	△ 2.6 (△ 3.0)
松阪市	22 (22)	22 (22)	31,000 (32,000)	△ 3.4 (△ 3.0)	1 (1)	1 (1)	14,100 (14,800)	△ 4.7 (△ 5.1)	10 (10)	10 (10)	55,900 (57,700)	△ 3.5 (△ 3.3)	1 (1)	1 (1)	12,900 (13,700)	△ 5.8 (△ 5.5)
多気町	5 (5)	5 (5)	12,000 (12,400)	△ 3.2 (△ 2.8)					1 (1)	1 (1)	31,700 (32,800)	△ 3.4 (△ 3.5)				
明和町	2 (2)	2 (2)	21,500 (22,500)	△ 4.8 (△ 4.7)					1 (1)	1 (1)	29,500 (30,500)	△ 3.3 (△ 3.2)				
大台町	5 (5)	4 (5)	8,500 (9,000)	△ 3.7 (△ 3.3)					1 (1)	1 (1)	30,800 (32,000)	△ 3.8 (△ 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	47 (47)	47 (47)	24,100 (25,000)	△ 3.7 (△ 3.6)					17 (17)	17 (17)	44,500 (45,700)	△ 3.3 (△ 2.9)	1 (1)	1 (1)	14,000 (15,000)	△ 6.7 (△ 6.8)
伊勢市	18 (18)	18 (18)	35,400 (36,500)	△ 3.5 (△ 3.6)					7 (7)	7 (7)	66,400 (67,500)	△ 2.1 (△ 1.3)	1 (1)	1 (1)	14,000 (15,000)	△ 6.7 (△ 6.8)
鳥羽市	4 (4)	4 (4)	27,800 (28,900)	△ 3.9 (△ 3.6)					2 (2)	2 (2)	41,400 (43,500)	△ 5.0 (△ 5.6)				
志摩市	11 (11)	11 (11)	18,100 (19,000)	△ 4.6 (△ 4.5)					4 (4)	4 (4)	30,900 (32,200)	△ 4.3 (△ 4.3)				
玉城町	3 (3)	3 (3)	22,100 (22,700)	△ 2.8 (△ 1.9)					1 (1)	1 (1)	32,500 (33,500)	△ 3.0 (△ 1.5)				
度会町	3 (3)	3 (3)	10,700 (11,000)	△ 2.7 (△ 2.7)					1 (1)	1 (1)	20,500 (21,000)	△ 2.4 (△ 1.4)				
大紀町	4 (4)	4 (4)	10,000 (10,400)	△ 3.1 (△ 3.0)					1 (1)	1 (1)	13,900 (14,500)	△ 4.1 (△ 4.0)				
南伊勢町	4 (4)	4 (4)	12,200 (12,800)	△ 4.5 (△ 4.3)					1 (1)	1 (1)	18,700 (19,700)	△ 5.1 (△ 4.8)				
伊賀	30 (30)	29 (29)	24,900 (25,300)	△ 2.1 (△ 2.0)					11 (11)	10 (11)	46,400 (47,600)	△ 3.5 (△ 3.2)	2 (2)	2 (2)	15,700 (16,000)	△ 1.9 (△ 1.8)
名張市	11 (11)	11 (10)	32,200 (32,500)	△ 1.4 (△ 1.5)					3 (3)	3 (3)	72,800 (74,900)	△ 2.7 (△ 2.3)	1 (1)	1 (1)	18,100 (18,500)	△ 2.2 (△ 2.1)
伊賀市	19 (19)	18 (19)	20,600 (21,200)	△ 2.6 (△ 2.3)					8 (8)	7 (8)	36,500 (37,400)	△ 3.8 (△ 3.5)	1 (1)	1 (1)	13,300 (13,500)	△ 1.5 (△ 1.5)
東紀州	19 (19)	18 (19)	23,800 (25,000)	△ 4.5 (△ 4.3)					7 (7)	6 (7)	42,900 (46,200)	△ 4.5 (△ 3.9)				
尾鷲市	3 (3)	3 (3)	19,000 (20,100)	△ 5.9 (△ 6.0)					2 (2)	1 (2)	50,000 (56,000)	△ 1.3 (△ 1.8)				
熊野市	4 (4)	4 (4)	29,600 (30,900)	△ 4.0 (△ 3.6)					2 (2)	2 (2)	45,700 (48,000)	△ 4.7 (△ 4.1)				
紀北町	5 (5)	4 (5)	21,800 (23,200)	△ 4.4 (△ 3.8)					1 (1)	1 (1)	38,700 (40,700)	△ 4.9 (△ 4.9)				
御浜町	3 (3)	3 (3)	22,400 (23,400)	△ 4.4 (△ 3.9)					1 (1)	1 (1)	33,000 (34,800)	△ 5.2 (△ 4.7)				
紀宝町	4 (4)	4 (4)	25,000 (26,100)	△ 4.3 (△ 4.4)					1 (1)	1 (1)	37,600 (40,000)	△ 6.0 (△ 6.3)				

住宅地の最高価格地点は、10年連続で津市大谷町97番49(津-5)であり、価格は90,200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)	25年調査価格	26年調査価格	27年調査価格	変動率(25年・26年比)	変動率(26年・27年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		87,600	88,900	90,200	1.5	1.5	1	1
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		82,400	83,100	83,800	0.8	0.8	2	2
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		81,600	82,000	82,400	0.5	0.5	3	3
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		78,300	78,500	78,700	0.3	0.3	4	4
※ 桑名 - 13	桑名市矢田碓97番		77,000	77,200	77,300	0.3	0.1	5	5
津 - 7	津市渋見町字北浦770番44		76,500	76,500	76,500	0.0	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	73,200	73,500	0.5	0.4	7	7
※ 松阪 - 2	松阪市殿町1291番1		72,300	70,300	69,300	△ 2.8	△ 1.4	8	8
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	67,900	68,300	68,600	0.6	0.4	10	9
伊勢 - 10	伊勢市岡本1丁目755番	岡本1-5-4	71,000	69,500	68,000	△ 2.1	△ 2.2	9	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、5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262,000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)	25年調査価格	26年調査価格	27年調査価格	変動率(25年・26年比)	変動率(26年・27年比)		
四日市 5-11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	256,000	259,000	262,000	1.2	1.2	1	1
桑名 5-1	桑名市寿町2丁目10番外		216,000	218,000	220,000	0.9	0.9	2	2
津 5-1	津市大谷町237番			140,000	139,000		△ 0.7	3	3
津 5-6	津市栄町2丁目380番		135,000	133,000	131,000	△ 1.5	△ 1.5	4	4
※ 津 5-9	津市東丸之内269番外	東丸之内21-4	129,000	127,000	125,000	△ 1.6	△ 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	123,000	124,000	0.8	0.8	6	6
桑名 5-5	桑名市中央町4丁目16番2		118,000	118,000	118,000	0.0	0.0	7	7
津 5-7	津市羽所町543番外		103,000	102,000	101,000	△ 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	98,100	98,700	99,300	0.6	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	96,800	97,600	0.8	0.8	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27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

(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27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

(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(津一5)及び桑名市松並町2丁目6番19(桑名一7)は、3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11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4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)	25年調査価格	26年調査価格	27年調査価格	変動率(25年・26年比)	変動率(26年・27年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		87,600	88,900	90,200	1.5	1.5	1	津駅西地区の中でも駅距離等で優り、広範囲からの需要が見られる。
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		82,400	83,100	83,800	0.8	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。
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		81,600	82,000	82,400	0.5	0.5	3	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 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	67,900	68,300	68,600	0.6	0.4	4	市中心部に近い住宅地として利便性は良好であり、需要は強い。
四日市 - 11	四日市市西浦2丁目422番	西浦2-5-20	72,800	73,200	73,500	0.5	0.4	5	住環境は良好で、市中心部に近く、安定的な住宅地需要がある。
四日市 - 1	四日市市石塚町1635番5	石塚町18-16	58,200	58,400	58,600	0.3	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	61,700	61,900	0.3	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 - 10	桑名市三栄町20番		78,300	78,500	78,700	0.3	0.3	8	中心部に位置し、利便施設の集積が進み、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		57,200	57,300	57,400	0.2	0.2	9	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 - 10	四日市市松原町261番7	松原町20-10	59,400	59,500	59,600	0.2	0.2	10	鉄道駅や大型商業施設が近いいため、宅地需要が増加している。

(注) 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、6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、3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10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9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)	25年調査価格	26年調査価格	27年調査価格	変動率(25年・26年比)	変動率(26年・27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	85,000	89,000	92,000	4.7	3.4	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	256,000	259,000	262,000	1.2	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	218,000	220,000	0.9	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	96,800	97,600	0.8	0.8	4	中心市街地の堅調な集客力により、不動産需要は高まっている。
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	123,000	124,000	0.8	0.8	5	市中心部に近く、繁華性が高いため、地価は上昇傾向にある。
四日市 5-9	四日市市三栄町59番	三栄町3-15	98,100	98,700	99,300	0.6	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	86,000	86,500	87,000	0.6	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	87,100	87,600	88,100	0.6	0.6	8	周辺では高層マンション建築等も見られ、底堅い土地需要がある。
四日市 5-2	四日市市幸町180番	幸町5-16	85,500	85,800	86,200	0.4	0.5	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	75,300	75,500	75,700	0.3	0.3	10	国道1号沿いの商業地域で、事務所需要を中心に堅調に推移している。

(注) 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
27	21	13	11	4	10	9
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

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)	25年調査価格	26年調査価格	27年調査価格	変動率(25年・26年比)	変動率(26年・27年比)		
伊勢 - 5	伊勢市神社港字北小路94番外		29,800	27,800	26,000	△ 6.7	△ 6.5	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		18,200	17,000	15,900	△ 6.6	△ 6.5	2	漁港背後のため需要は弱い。また、土砂災害警戒区域の指定がある。
尾鷲 - 3	尾鷲市三木里町字里298番		15,400	14,400	13,500	△ 6.5	△ 6.3	3	海水浴場に近く、津波リスクと地域衰退から需要が減退している。
伊勢 - 12	伊勢市御園町小林字屋敷跡401番3		24,000	22,500	21,100	△ 6.3	△ 6.2	4	周辺一帯の津波浸水要因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		28,500	26,800	25,200	△ 6.0	△ 6.0	5	沿岸部方面における需要改善は窺えず、厳しい状況が続いている。
紀宝 - 2	南牟婁郡紀宝町成川字谷ノ川1082番16		31,200	29,400	27,700	△ 5.8	△ 5.8	6	土砂災害が懸念される傾斜山林に囲まれている。
紀北 - 1	北牟婁郡紀北町紀伊長島区三浦字鹿焼661番2		13,300	12,600	11,900	△ 5.3	△ 5.6	7	過疎・高齢化に加え、津波懸念もあり、需要は大きく減退している。
志摩 - 9	志摩市志摩町和具字矢村281番外		21,000	20,100	19,000	△ 4.3	△ 5.5	8	狭隘な道路が多い既存の住宅地域として需給動向は弱い。
志摩 - 4	志摩市大王町船越字浦口884番43		15,800	14,900	14,100	△ 5.7	△ 5.4	9	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。
志摩 - 5	志摩市大王町波切字今崎1272番3外		24,000	22,600	21,400	△ 5.8	△ 5.3	10	過疎・高齢化の進行によって需要は大きく減少している。
志摩 - 8	志摩市志摩町越賀字浦路1476番2		11,800	11,300	10,700	△ 4.2	△ 5.3	10	需要者が限定的な空地も見られる集落地域として変化はない。

(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(%)		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)	25年調査価格	26年調査価格	27年調査価格	変動率(25年・26年比)	変動率(26年・27年比)		
紀宝 5 - 1	南牟婁郡紀宝町鶴殿字橋ノ上1377番7外		42,700	40,000	37,600	△ 6.3	△ 6.0	1	国道42号紀宝バイパスによる新宮方面へのアクセス改善の影響を受け、商業地位の低下が進む。
熊野 5 - 1	熊野市井戸町字赤坂805番17外		62,200	59,100	55,800	△ 5.0	△ 5.6	2	イオン熊野店周辺に商業集積が進み、やや劣勢である。
志摩 5 - 3	志摩市志摩町和具字大田1965番1外		27,800	26,300	24,900	△ 5.4	△ 5.3	3	人口減少が続く地域の既存商業地であり、発展性も見られない。
御浜 5 - 1	南牟婁郡御浜町大字阿田和字端地4265番		36,500	34,800	33,000	△ 4.7	△ 5.2	4	過疎・高齢化の進行による店舗閉鎖等、商業性の衰退が著しい。
伊勢 5 - 5	伊勢市二見町茶屋字鮫川537番21外		30,500	29,300	27,800	△ 3.9	△ 5.1	5	津波懸念の事業リスクと観光客減少から需要が低迷している。
南伊勢 5 - 1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5		20,700	19,700	18,700	△ 4.8	△ 5.1	6	過疎・高齢化の進行により商業性は低下傾向で、回復の兆しはない。
鳥羽 5 - 1	鳥羽市鳥羽3丁目1484番13	鳥羽3-32-17	52,500	50,000	47,500	△ 4.8	△ 5.0	7	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		64,000	61,000	58,000	△ 4.7	△ 4.9	8	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。
紀北 5 - 1	北牟婁郡紀北町海山区相賀字檜町480番163		42,800	40,700	38,700	△ 4.9	△ 4.9	9	役場本庁舎の移転による収益性の低下から、需要は低迷している。
鳥羽 5 - 2	鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外	鳥羽3-15-9	39,500	37,000	35,200	△ 6.3	△ 4.9	10	空洞化が続く市街地の既存商業地域として需給動向は弱い。

(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。

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。