

資料

平成28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28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28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21日（平成28年）	3月23日（平成28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、375地点（前年395地点）です。

内訳は、宅地370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

28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
27年	268	4	101	17	5	395
28年	254 (250)	4 (4)	95 (94)	17 (17)	5 (5)	375 (370)
増減数	▲14	0	▲6	0	0	▲20

(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	54	木曾岬町	2
四日市市	47	東員町	4
伊勢市	24	菰野町	6
松阪市	32	朝日町	3
桑名市	23	川越町	4
鈴鹿市	30	多気町	6
名張市	14	明和町	3
尾鷲市	5	大台町	6
亀山市	12	玉城町	4
鳥羽市	5	度会町	4
熊野市	5	大紀町	5
いなべ市	12	南伊勢町	5
志摩市	14	紀北町	6
伊賀市	26	御浜町	4
		紀宝町	5
市計	303	町計	67
小計		370	
林地		5	
合計		375	

(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

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。

平成28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、商業地及び林地で前年より大きくなり、工業地で前年より小さくなった。(9頁の表)

住宅地は▲2.4% (前年▲2.3%)、商業地は▲2.3% (前年▲2.1%) となり、住宅地は平成5年から24年連続、商業地は平成4年から25年連続の下落となった。

継続地点370地点のうち、335地点で下落し、上昇地点は23地点(住宅地12地点、商業地11地点)、横ばい(変動率ゼロ)地点は12地点(住宅地5地点、商業地7地点)となった。

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23地点のうち四日市市が16地点、桑名市が4地点であり、また県内の横ばい12地点のうち四日市市が5地点、桑名市が4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28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	2	1		1	2	2
四日市市	7	2	9	3	16	5
伊勢市			1		1	
桑名市	3	1	1	3	4	4
川越町		1				1
合計	12	5	11	7	23	12

(2) 住宅地の状況

県全体の対前年平均変動率は▲2.4% (前年▲2.3%) となり、24年連続の下落となった。

継続地点250地点のうち、233地点で下落し、上昇地点は12地点、横ばい地点は5地点となった。

上昇12地点は、津市の2地点(津-5 大谷町 2.0% 等)、四日市市の7地点(四日市-18 堀木2丁目 0.6% 等)、桑名市の3地点(桑名-7 松並町2丁目 1.1% 等)である。また、横ばい5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-9 八田2丁目 等)、桑名市の1地点(桑名-11 大字矢田)、川越町の1地点(川越-1 大字豊田)である。

県平均価格は、30,400 円/㎡（前年 31,200 円/㎡）で、最高価格地点は、津－5（大谷町）の 92,000 円/㎡である。

県平均変動率▲2.4%に対して、市町別では、南伊勢町は▲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▲2.3%（前年▲2.1%）となり、25年連続の下落となった。

継続地点94地点のうち、76地点で下落し、上昇地点は11地点、横ばい地点は7地点となった。

上昇11地点は、四日市市の9地点（四日市5－11 安島1丁目 1.5% 等）、伊勢市の1地点（伊勢5－4 宇治浦田1丁目 2.2%）、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7地点は、津市の1地点（津5－1 大谷町）、四日市市の3地点（四日市5－3 松本2丁目 等）、桑名市の3地点（桑名5－2 南魚町 等）である。

県平均価格は、62,200 円/㎡（前年 62,700 円/㎡）で、最高価格地点は、四日市5－11（安島1丁目）の 266,000 円/㎡である。

県平均変動率▲2.3%に対して、市町別では、南伊勢町及び紀宝町は▲6.4%で下落率が最大となり、一方で四日市市は0.2%と上昇となった。

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、2.2%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、商業地は前年の下落から横ばいに転じた。

三大都市圏をみると、住宅地は東京圏・名古屋圏で小幅な上昇を継続しているが、名古屋圏では上昇基調の鈍化が見られる。また、商業地は総じて上昇基調を強め、特に大阪圏では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21,731地点(うち、福島第1原発関係31地点は休止)から21,675地点(うち、福島第1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)に減少した。

第5表 地価変動率の推移

(単位:%)

	住宅地					商業地				
	24年調査	25年調査	26年調査	27年調査	28年調査	24年調査	25年調査	26年調査	27年調査	28年調査
全 国	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲3.1	▲2.1	▲1.1	▲0.5	0.0
三大都市圏	▲0.9	▲0.1	0.5	0.4	0.4	▲0.8	0.6	1.7	2.3	2.9
東京圏	▲1.0	▲0.1	0.6	0.5	0.5	▲0.9	0.6	1.9	2.3	2.7
	▲1.0	▲0.4	0.1	0.0	0.0	▲1.0	0.4	1.5	2.5	3.7
	▲0.2	0.7	0.9	0.7	0.5	▲0.5	0.7	1.5	2.2	2.5
地方圏	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲4.1	▲3.1	▲2.2	▲1.6	▲1.1

(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、木曽岬町、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▲0.8% (前年▲1.0%) であり、25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、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効

果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇ないし下落率の縮小が見られる。

東京圏の平均変動率は3年連続して小幅な上昇となった。

大阪圏の平均変動率は前年に引き続き横ばいとなった。

名古屋圏の平均変動率は4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（1.9%）、福島県（1.5%）、東京都（1.5%）、宮城県（0.6%）、愛知県（0.4%）である。

三重県の平均変動率（▲2.4%）の全国順位（高位順）は、鹿児島県と並んで、44位（前年39位）である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	0.4%（5位）	岐阜県	▲1.4%（30位）
静岡県	▲1.1%（21位）	奈良県	▲0.7%（14位）
滋賀県	▲0.6%（13位）	京都府	▲0.4%（11位）
大阪府	0.0%（6位）	和歌山県	▲2.0%（40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0.0%（前年▲0.5%）であり、前年の下落から横ばいに転じた。

外国人観光客をはじめ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、ホテル等の需要が旺盛であり、また、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が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

東京圏の平均変動率は4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4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4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、大阪府（4.7%）、東京都（4.1%）、宮城県（3.4%）、京都府（3.3%）、沖縄県（3.2%）である。

三重県の平均変動率（▲2.3%）の全国順位（高位順）は、青森県、山梨県、島根県と並んで、40位（前年28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	▲1.2% (22位)
静岡県	▲0.7% (19位)	奈良県	0.0% (15位)
滋賀県	0.2% (13位)	京都府	3.3% (4位)
大阪府	4.7% (1位)	和歌山県	▲1.7% (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) 地価の上昇が見られた個別地点

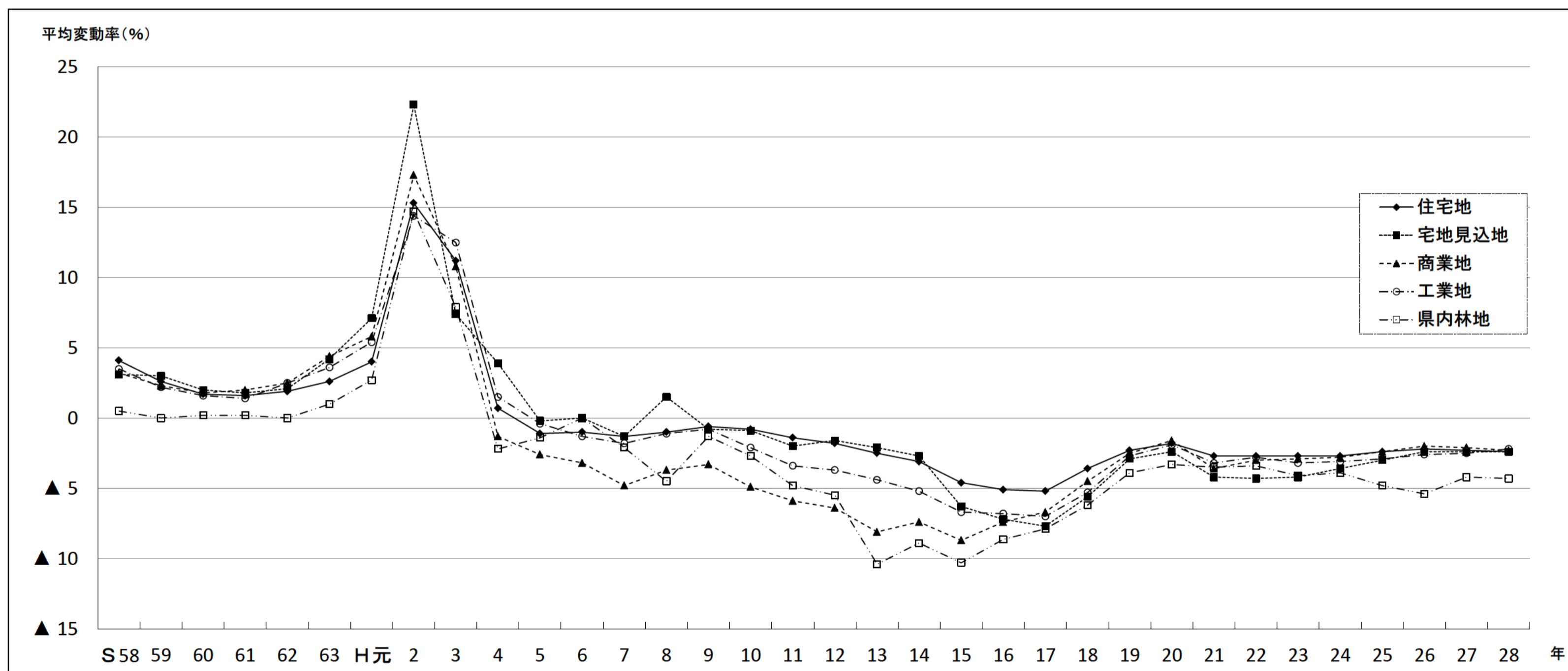
地価の上昇が見られた個別地点は、名古屋駅周辺での大規模再開発事業等の進展（中村5-4:32.3%）、北陸新幹線開業に伴う金沢駅周辺整備の進展（金沢5-21:25.3%）、博多駅周辺での再開発事業の進捗及び地下鉄路線延伸への期待（福岡博多5-9:22.6%）、札幌市内における市電（路面電車）の延伸（ループ化）に伴う利便性、回遊性の向上（札幌中央-3:7.0%等）、心斎橋地区及びその周辺における旺盛な店舗・ホテル需要（中央5-6:28.9%）、銀座地区における繁華性・収益性の更なる向上（中央5-14:27.1%）、首都圏中央連絡自動車道整備の進捗等による物流施設需要（五霞9-1:17.6%）、東京外かく環状道路整備の進捗等による物流施設需要（船橋9-1:17.4%）、リゾート地域における別荘地需要等の増加（倶知安-2:27.3%）、著名な観光施設周辺での新規出店需要（伏見5-1:26.2%）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
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
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	▲ 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
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
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

※ ▲印は、マイナスを表す。

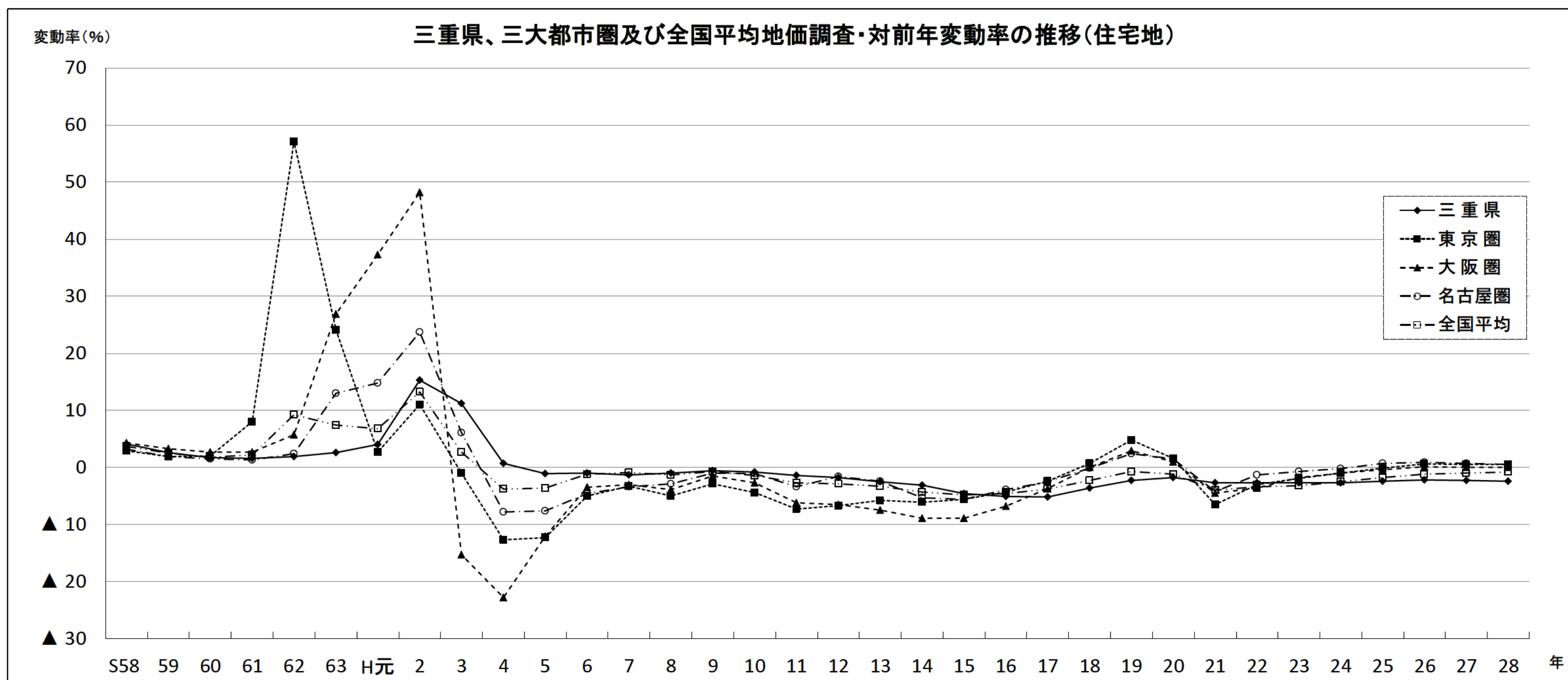


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(住宅地)

(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
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
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
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
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
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

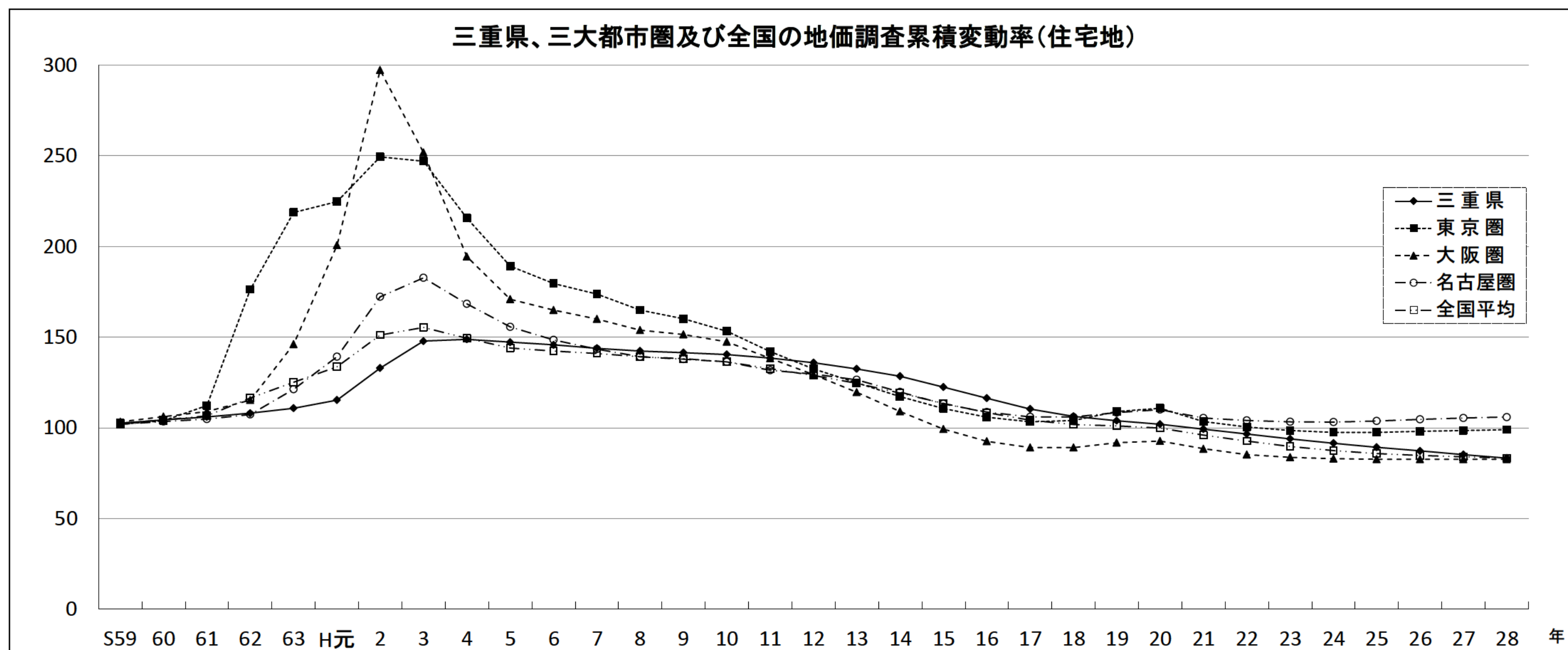
※ ▲印は、マイナスを表す。



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
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
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
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
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
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

(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。

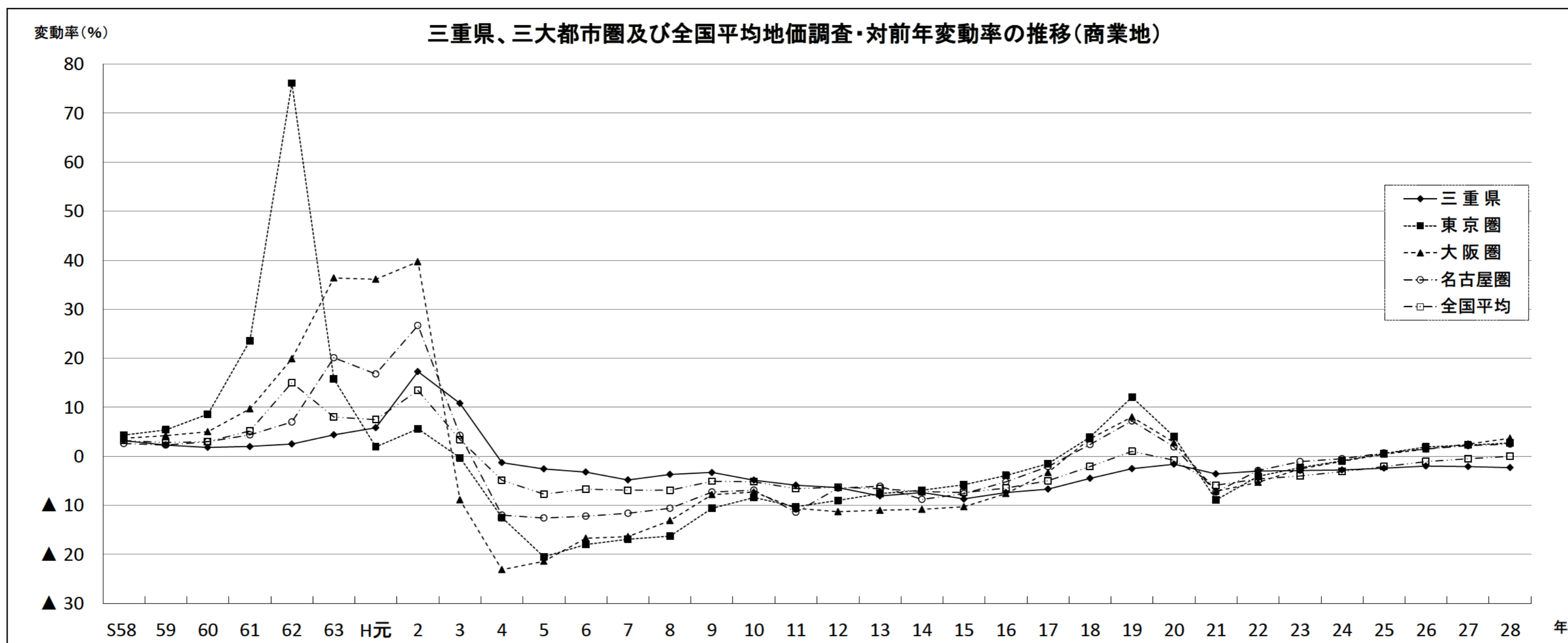


三重県、三大都市圏及び全国平均地価調査・対前年変動率の推移(商業地)

(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
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
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
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
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
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

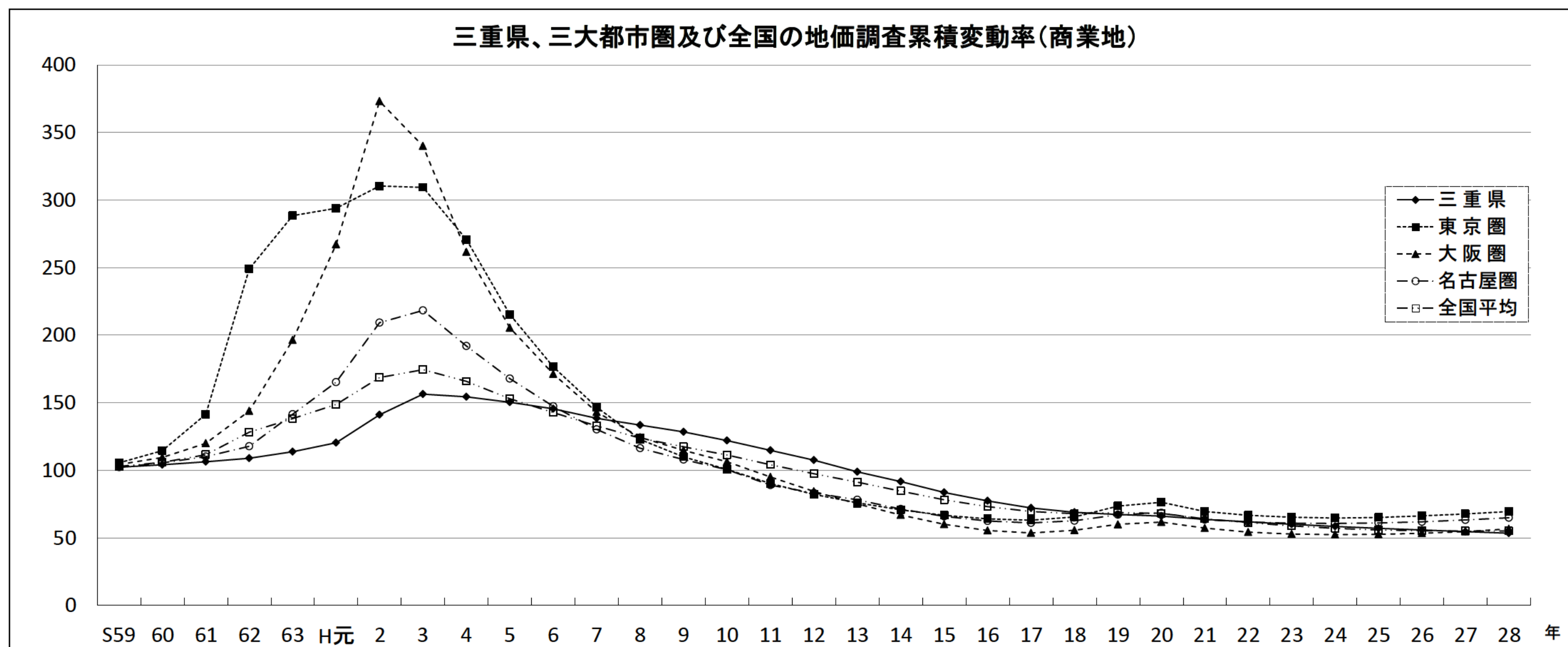
※ ▲印は、マイナスを表す。



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
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
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
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
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
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

(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38,300円/㎡と最も高く、中南勢地域が29,300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同程度となり、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76,300円/㎡と最も高く、中南勢地域が67,000円/㎡と続いている。地域別に商業地の平均変動率をみると、前年に比べ、北勢・中南勢・伊賀地域で下落率が同程度となり、伊勢志摩・東紀州地域で下落率が大きくなった。

平成28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	254 (268)	250 (264)	30,400 (31,200)	△ 2.4 (△ 2.3)	4 (4)	4 (4)	12,600 (12,900)	△ 2.4 (△ 2.4)	95 (101)	94 (99)	62,200 (62,700)	△ 2.3 (△ 2.1)	17 (17)	17 (17)	19,400 (19,800)	△ 2.2 (△ 2.5)
北勢	94 (100)	94 (99)	38,300 (38,700)	△ 1.1 (△ 1.1)	2 (2)	2 (2)	13,800 (14,000)	△ 1.4 (△ 1.3)	37 (39)	37 (39)	76,300 (76,000)	△ 0.7 (△ 0.7)	10 (10)	10 (10)	23,300 (23,600)	△ 1.6 (△ 1.8)
四日市市	28 (29)	28 (29)	46,800 (47,000)	△ 0.5 (△ 0.5)	1 (1)	1 (1)	15,700 (16,000)	△ 1.9 (△ 1.8)	16 (17)	16 (17)	89,400 (87,400)	0.2 (0.1)	2 (2)	2 (2)	23,800 (24,100)	△ 1.3 (△ 1.3)
桑名市	17 (18)	17 (18)	48,300 (48,700)	△ 0.9 (△ 0.9)					5 (6)	5 (6)	113,700 (107,400)	△ 0.2 (△ 0.2)	1 (1)	1 (1)	43,300 (43,700)	△ 0.9 (△ 0.9)
鈴鹿市	19 (21)	19 (21)	36,500 (37,300)	△ 1.3 (△ 1.3)	1 (1)	1 (1)	11,800 (11,900)	△ 0.8 (△ 0.8)	8 (8)	8 (8)	59,300 (60,100)	△ 1.4 (△ 1.5)	2 (2)	2 (2)	19,500 (19,800)	△ 1.8 (△ 1.8)
亀山市	8 (9)	8 (8)	24,500 (25,900)	△ 2.4 (△ 2.2)					2 (2)	2 (2)	30,500 (31,400)	△ 2.7 (△ 2.9)	2 (2)	2 (2)	16,400 (16,900)	△ 3.0 (△ 3.8)
いなべ市	10 (11)	10 (11)	18,000 (18,800)	△ 1.5 (△ 1.7)					2 (2)	2 (2)	31,700 (32,300)	△ 1.9 (△ 2.2)				
木曾岬町	1 (1)	1 (1)	39,000 (40,600)	△ 3.9 (△ 3.6)					1 (1)	1 (1)	42,400 (44,500)	△ 4.7 (△ 4.3)				
東員町	3 (3)	3 (3)	26,800 (27,000)	△ 1.0 (△ 1.2)									1 (1)	1 (1)	15,200 (15,300)	△ 0.7 (△ 1.3)
菰野町	4 (4)	4 (4)	28,500 (28,800)	△ 1.2 (△ 1.2)					1 (1)	1 (1)	59,600 (60,600)	△ 1.7 (△ 1.6)	1 (1)	1 (1)	20,300 (20,500)	△ 1.0 (△ 1.0)
朝日町	2 (2)	2 (2)	42,200 (42,300)	△ 0.2 (△ 0.2)					1 (1)	1 (1)	62,100 (62,500)	△ 0.6 (△ 0.6)				
川越町	2 (2)	2 (2)	41,100 (41,300)	△ 0.6 (△ 0.6)					1 (1)	1 (1)	60,200 (60,400)	△ 0.3 (△ 0.5)	1 (1)	1 (1)	35,200 (35,500)	△ 0.8 (△ 0.8)
中南勢	70 (72)	69 (71)	29,300 (30,000)	△ 2.5 (△ 2.4)	2 (2)	2 (2)	11,400 (11,800)	△ 3.4 (△ 3.4)	25 (27)	25 (27)	67,000 (66,500)	△ 2.3 (△ 2.3)	4 (4)	4 (4)	13,200 (13,700)	△ 3.2 (△ 3.4)
津市	37 (38)	36 (38)	35,200 (35,100)	△ 1.3 (△ 1.4)	1 (1)	1 (1)	9,100 (9,400)	△ 3.2 (△ 2.1)	13 (14)	13 (14)	82,900 (81,800)	△ 1.1 (△ 1.3)	3 (3)	3 (3)	13,500 (13,900)	△ 2.7 (△ 2.6)
松阪市	21 (22)	21 (22)	29,100 (31,000)	△ 3.6 (△ 3.4)	1 (1)	1 (1)	13,600 (14,100)	△ 3.5 (△ 4.7)	9 (10)	9 (10)	56,500 (55,900)	△ 3.5 (△ 3.5)	1 (1)	1 (1)	12,300 (12,900)	△ 4.7 (△ 5.8)
多気町	5 (5)	5 (5)	11,500 (12,000)	△ 3.4 (△ 3.2)					1 (1)	1 (1)	30,600 (31,700)	△ 3.5 (△ 3.4)				
明和町	2 (2)	2 (2)	20,400 (21,500)	△ 5.1 (△ 4.8)					1 (1)	1 (1)	28,500 (29,500)	△ 3.4 (△ 3.3)				
大台町	5 (5)	5 (4)	8,200 (8,500)	△ 4.5 (△ 3.7)					1 (1)	1 (1)	29,500 (30,800)	△ 4.2 (△ 3.8)				

	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	44 (47)	43 (47)	22,600 (24,100)	△ 4.4 (△ 3.7)					16 (17)	16 (17)	42,600 (44,500)	△ 4.0 (△ 3.3)	1 (1)	1 (1)	13,400 (14,000)	△ 4.3 (△ 6.7)
伊勢市	17 (18)	17 (18)	33,700 (35,400)	△ 3.7 (△ 3.5)					6 (7)	6 (7)	67,400 (66,400)	△ 2.8 (△ 2.1)	1 (1)	1 (1)	13,400 (14,000)	△ 4.3 (△ 6.7)
鳥羽市	3 (4)	3 (4)	24,100 (27,800)	△ 4.1 (△ 3.9)					2 (2)	2 (2)	39,200 (41,400)	△ 5.2 (△ 5.0)				
志摩市	10 (11)	9 (11)	16,900 (18,100)	△ 5.6 (△ 4.6)					4 (4)	4 (4)	29,400 (30,900)	△ 4.8 (△ 4.3)				
玉城町	3 (3)	3 (3)	21,300 (22,100)	△ 3.6 (△ 2.8)					1 (1)	1 (1)	31,500 (32,500)	△ 3.1 (△ 3.0)				
度会町	3 (3)	3 (3)	10,300 (10,700)	△ 4.0 (△ 2.7)					1 (1)	1 (1)	19,700 (20,500)	△ 3.9 (△ 2.4)				
大紀町	4 (4)	4 (4)	9,600 (10,000)	△ 4.3 (△ 3.1)					1 (1)	1 (1)	13,300 (13,900)	△ 4.3 (△ 4.1)				
南伊勢町	4 (4)	4 (4)	11,500 (12,200)	△ 5.9 (△ 4.5)					1 (1)	1 (1)	17,500 (18,700)	△ 6.4 (△ 5.1)				
伊賀	28 (30)	26 (29)	23,900 (24,900)	△ 2.5 (△ 2.1)					10 (11)	9 (10)	44,800 (46,400)	△ 3.5 (△ 3.5)	2 (2)	2 (2)	15,300 (15,700)	△ 2.6 (△ 1.9)
名張市	10 (11)	10 (11)	30,400 (32,200)	△ 1.7 (△ 1.4)					3 (3)	2 (3)	64,100 (72,800)	△ 3.0 (△ 2.7)	1 (1)	1 (1)	17,600 (18,100)	△ 2.8 (△ 2.2)
伊賀市	18 (19)	16 (18)	20,300 (20,600)	△ 2.9 (△ 2.6)					7 (8)	7 (7)	36,500 (36,500)	△ 3.7 (△ 3.8)	1 (1)	1 (1)	13,000 (13,300)	△ 2.3 (△ 1.5)
東紀州	18 (19)	18 (18)	21,800 (23,800)	△ 4.8 (△ 4.5)					7 (7)	7 (6)	40,800 (42,900)	△ 5.1 (△ 4.5)				
尾鷲市	3 (3)	3 (3)	17,900 (19,000)	△ 5.8 (△ 5.9)					2 (2)	2 (1)	48,200 (50,000)	△ 4.0 (△ 1.3)				
熊野市	3 (4)	3 (4)	25,000 (29,600)	△ 4.6 (△ 4.0)					2 (2)	2 (2)	43,300 (45,700)	△ 5.1 (△ 4.7)				
紀北町	5 (5)	5 (4)	20,900 (21,800)	△ 4.5 (△ 4.4)					1 (1)	1 (1)	36,600 (38,700)	△ 5.4 (△ 4.9)				
御浜町	3 (3)	3 (3)	21,400 (22,400)	△ 4.3 (△ 4.4)					1 (1)	1 (1)	31,000 (33,000)	△ 6.1 (△ 5.2)				
紀宝町	4 (4)	4 (4)	23,700 (25,000)	△ 5.0 (△ 4.3)					1 (1)	1 (1)	35,200 (37,600)	△ 6.4 (△ 6.0)				

住宅地の最高価格地点は、11年連続で津市大谷町97番49(津-5)であり、価格は92,000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)	26年調査価格	27年調査価格	28年調査価格	変動率(26年・27年比)	変動率(27年・28年比)		
津 - 5	津市大谷町97番49		88,900	90,200	92,000	1.5	2.0	1	1
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		83,100	83,800	84,700	0.8	1.1	2	2
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		82,000	82,400	83,300	0.5	1.1	3	3
桑名 - 10	桑名市三栄町20番		78,500	78,700	78,900	0.3	0.3	4	4
※ 桑名 - 13	桑名市矢田碓97番		77,200	77,300	77,400	0.1	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	73,200	73,500	73,900	0.4	0.5	7	7
※ 四日市 - 18	四日市市堀木2丁目331番	堀木2-14-2	68,300	68,600	69,000	0.4	0.6	9	8
※ 松阪 - 2	松阪市殿町1291番1		70,300	69,300	68,300	△ 1.4	△ 1.4	8	9
伊勢 - 10	伊勢市岡本1丁目755番	岡本1-5-4	69,500	68,000	66,400	△ 2.2	△ 2.4	10	10

(注) 変動率の「△」は、マイナスを表す。

商業地の最高価格地点は、6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266,000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)	26年調査価格	27年調査価格	28年調査価格	変動率(26年・27年比)	変動率(27年・28年比)		
四日市 5-11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	259,000	262,000	266,000	1.2	1.5	1	1
桑名 5-1	桑名市寿町2丁目10番外		218,000	220,000	222,000	0.9	0.9	2	2
津 5-1	津市大谷町237番		140,000	139,000	139,000	△ 0.7	0.0	3	3
津 5-6	津市栄町2丁目380番		133,000	131,000	130,000	△ 1.5	△ 0.8	4	4
四日市 5-4	四日市市鶉の森2丁目943番	鶉の森2-1-19	123,000	124,000	125,000	0.8	0.8	6	5
※ 津 5-9	津市東丸之内269番外		127,000	125,000	123,000	△ 1.6	△ 1.6	5	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		102,000	101,000	100,000	△ 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	98,700	99,300	100,000	0.6	0.7	9	8
四日市 5-7	四日市市西新地189番2外	西新地13-2	96,800	97,600	98,500	0.8	0.9	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28年地価調査住宅地の最高価格地は、津市大谷町97番49(津-5)である。

同地点は、昭和57年に基準地として選定され、各年の価格等は、次のとおりである。

年	価格 (円/m ²)	変動率 (%)	累積変動率 (%)	順位
昭和 57	70,500	—	—	3
58	74,000	5.0	105.0	3
59	77,500	4.7	109.9	4
60	80,400	3.7	114.0	6
61	82,500	2.6	117.0	6
62	87,300	5.8	123.8	5
63	90,000	3.1	127.7	5
平成 元	94,600	5.1	134.2	12
2	105,000	11.0	148.9	20
3	125,000	19.0	177.3	21
4	128,000	2.4	181.6	17
5	128,000	0.0	181.6	13
6	128,000	0.0	181.6	12
7	125,000	△ 2.3	177.3	10
8	123,000	△ 1.6	174.5	8
9	123,000	0.0	174.5	8
10	122,000	△ 0.8	173.0	7
11	118,000	△ 3.3	167.4	6
12	111,000	△ 5.9	157.4	5
13	104,000	△ 6.3	147.5	7
14	100,000	△ 3.8	141.8	6
15	96,000	△ 4.0	136.2	3
16	91,000	△ 5.2	129.1	3
17	87,200	△ 4.2	123.7	2
18	85,400	△ 2.1	121.1	1
19	86,200	0.9	122.3	1
20	87,000	0.9	123.4	1
21	86,900	△ 0.1	123.3	1
22	86,900	0.0	123.3	1
23	86,900	0.0	123.3	1
24	86,900	0.0	123.3	1
25	87,600	0.8	124.3	1
26	88,900	1.5	126.1	1
27	90,200	1.5	127.9	1
28	92,000	2.0	130.5	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28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

(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、4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)	26年調査価格	27年調査価格	28年調査価格	変動率(26年・27年比)	変動率(27年・28年比)			
津 - 5	津市大谷町97番49		88,900	90,200	92,000	1.5	2.0	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。
※ 津 - 16	津市観音寺町字大谷766番33		82,000	82,400	83,300	0.5	1.1	3	2	津駅西の閑静な高台住宅地であり、需要は堅調で供給も少ない。
桑名 - 7	桑名市松並町2丁目6番19		83,100	83,800	84,700	0.8	1.1	2	3	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	68,300	68,600	69,000	0.4	0.6	4	4	市中心部に近い古くからの住宅地域で、需要は堅調である。
四日市 - 11	四日市市西浦2丁目422番	西浦2-5-20	73,200	73,500	73,900	0.4	0.5	5	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継続している。
四日市 - 22	四日市市三滝台3丁目6番4		57,300	57,400	57,600	0.2	0.3	9	6	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 - 1	四日市市石塚町1635番5	石塚町18-16	58,400	58,600	58,800	0.3	0.3	6	7	市中心部に近い生活利便性に優れた住宅地域で、需要は安定的である。
※ 四日市 - 14	四日市市大字茂福字坪ノ内126番1		61,700	61,900	62,100	0.3	0.3	7	8	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		78,500	78,700	78,900	0.3	0.3	8	9	市中心部への接近性や利便性が良好で、底堅い需要が認められる。
四日市 - 8	四日市市大宮西町3229番1	大宮西町5-2	53,900	53,900	54,000	0.0	0.2	-	10	住環境は良く、市内北部の需要は堅調である。

(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、7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、4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)	26年調査価格	27年調査価格	28年調査価格	変動率(26年・27年比)	変動率(27年・28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	89,000	92,000	94,000	3.4	2.2	1	1	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 5-11	四日市市安島1丁目124番	安島1-2-24	259,000	262,000	266,000	1.2	1.5	2	2	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。
四日市 5-7	四日市市西新地189番2外	西新地13-2	96,800	97,600	98,500	0.8	0.9	4	3	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。
桑名 5-1	桑名市寿町2丁目10番外		218,000	220,000	222,000	0.9	0.9	3	4	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 5-4	四日市市鶴の森2丁目943番	鶴の森2-1-19	123,000	124,000	125,000	0.8	0.8	5	5	市内中心部の需要回復傾向を受け、地価はわずかに上昇傾向にある。
四日市 5-9	四日市市三栄町59番	三栄町3-15	98,700	99,300	100,000	0.6	0.7	6	6	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	86,500	87,000	87,600	0.6	0.7	7	7	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	87,600	88,100	88,700	0.6	0.7	8	8	マンション用地需要も認められるエリアにあり、潜在需要が強い。
四日市 5-2	四日市市幸町180番	幸町5-16	85,800	86,200	86,700	0.5	0.6	9	9	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 5-12	四日市市富田1丁目159番	富田1-25-13	73,700	73,700	73,900	0.0	0.3	-	10	旧来からの駅前商店街で、割安感もあり需要は回復傾向にある。

(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
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
24	1	1	0	1	1	0

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)	26年調査価格	27年調査価格	28年調査価格	変動率(26年・27年比)	変動率(27年・28年比)			
南伊勢 - 4	度会郡南伊勢町村山字居海道730番外		10,800	10,300	9,600	△ 4.6	△ 6.8	26	1	津波懸念のある人口過疎化の著しい集落地域で、流動性に乏しい。
尾鷲 - 3	尾鷲市三木里町字里298番		14,400	13,500	12,600	△ 6.3	△ 6.7	3	2	過疎・高齢化の進展とともに津波懸念もあり、土地需要は低い。
志摩 - 5	志摩市大王町波切字今崎1272番3外		22,600	21,400	20,000	△ 5.3	△ 6.5	10	3	過疎・高齢化の進行によって需要は大きく減少している。
紀宝 - 2	南牟婁郡紀宝町成川字谷ノ川1082番16		29,400	27,700	25,900	△ 5.8	△ 6.5	6	4	沿岸部・山間部双方に近接し、災害リスク等がある。
熊野 - 3	熊野市有馬町字松原4740番17		14,400	13,900	13,000	△ 3.5	△ 6.5	59	5	沿岸部の街路条件が劣る既成住宅地であるため、市場性が低い。
志摩 - 4	志摩市大王町船越字浦口884番43		14,900	14,100	13,200	△ 5.4	△ 6.4	9	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。
南伊勢 - 3	度会郡南伊勢町田曾浦字デヤシキ4002番120		14,800	14,100	13,200	△ 4.7	△ 6.4	22	6	津波懸念のある沿岸部の漁村集落地域で、新規需要は弱い。
尾鷲 - 1	尾鷲市大字天満浦字脇ノ浜1604番1		17,000	15,900	14,900	△ 6.5	△ 6.3	2	8	周辺環境から津波や土砂災害などの危険性が高く、需要は弱い。
志摩 - 1	志摩市浜島町浜島字出湯3119番		23,500	22,400	21,000	△ 4.7	△ 6.3	24	9	過疎・高齢化や津波懸念の影響により、需要は大きく減退している。
伊勢 - 12	伊勢市御園町小林字屋敷跡401番3		22,500	21,100	19,800	△ 6.2	△ 6.2	4	10	河口近くの高齢化が進む既成集落であるため、市場性が低い。

(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)	26年調査 価 格	27年調査 価 格	28年調査 価 格	変動率 (26年・27 年比)	変動率 (27年・28 年比)			
尾鷲 5 - 1	尾鷲市朝日町126番外	朝日町11-22		45,000	42,000		△ 6.7	—	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。
伊勢 5 - 5	伊勢市二見町茶屋字鮫川537番21外		29,300	27,800	26,000	△ 5.1	△ 6.5	5	2	宿泊客数や周辺観光地への入込客数が減少傾向で推移している。
南伊勢 5 - 1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5		19,700	18,700	17,500	△ 5.1	△ 6.4	6	3	背後地の過疎・高齢化の進行が進み、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		40,000	37,600	35,200	△ 6.0	△ 6.4	1	4	国道42号紀宝バイパス開通による交通量減や町内経済の低迷により衰退傾向が続いている。
御浜 5 - 1	南牟婁郡御浜町大字阿田和字端地4265番		34,800	33,000	31,000	△ 5.2	△ 6.1	4	5	衰退傾向の続く既成商業地で、店舗も減少傾向が継続している。
熊野 5 - 1	熊野市井戸町字赤坂805番17外		59,100	55,800	52,500	△ 5.6	△ 5.9	2	6	熊野市駅前の商業地であるが、人通りが少ないなど繁華性に乏しい。
志摩 5 - 3	志摩市志摩町和具字大田1965番1外		26,300	24,900	23,500	△ 5.3	△ 5.6	3	7	商圈が限定され、発展性も乏しい地域として変化は見られない。
紀北 5 - 1	北牟婁郡紀北町相賀字檜町480番163		40,700	38,700	36,600	△ 4.9	△ 5.4	9	8	過疎・高齢化の進展とともに津波懸念もあり、需要は弱い。
鳥羽 5 - 1	鳥羽市鳥羽3丁目1484番13	鳥羽3-32-17	50,000	47,500	45,000	△ 5.0	△ 5.3	7	9	主要幹線沿いの商業地域であるが、店舗等の集積に変化はない。
鳥羽 5 - 2	鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外	鳥羽3-15-9	37,000	35,200	33,400	△ 4.9	△ 5.1	10	10	空洞化が進む市街地の既成商業地で、需要は低迷している。

- (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。
 3 前年に選定替を行った基準地の前年順位については、「—」と記入している。

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。