

資料

令和5年地価公示について

目 次

1	地価公示制度の概要	1
2	三重県の令和5年地価公示の実施状況	2
3	令和5年地価公示の概要（国土交通省 不動産・建設経済局資料）	4
4	三重県の地価動向について	6
(1)	概況	6
(2)	全国及び近接県との比較	9
(3)	地域別・市町別・用途別平均価格及び変動率	14
(4)	価格順位表（住宅地）	15
(5)	価格順位表（商業地）	16
(6)	価格順位表（工業地）	17
(7)	プラス変動率順位表（住宅地）	18
(8)	プラス変動率順位表（商業地）	19
(9)	プラス変動率順位表（工業地）	20
(10)	マイナス変動率順位表（住宅地）	21
(11)	マイナス変動率順位表（商業地）	22
(12)	マイナス変動率順位表（工業地）	23
	（資料）	
	地価調査の基準地と同一地点である標準地一覧	24

1 地価公示制度の概要

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされている。また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制では、土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

(1) 対象区域（公示区域）

地価公示は、「都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。）」において実施することとされている（地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項）。

(2) 価格の判定

毎年1月1日における標準地の1㎡当たりの正常な価格である。

「正常な価格」とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下、合理的と考えられる市場で形成されと思われる市場価値を表示する適正な価格、即ち、売り手にも買い手にも中立である客観的な価値を表したものの。

表1 地価公示・地価調査制度比較表（参考）

区分	地価公示制度	地価調査制度
目的	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、また公共事業用地の取得価格算定の規準とされる等、適正な地価の形成に寄与する。	地価公示制度の拡充整備と国土利用計画法の円滑な施行を図る。
根拠法令	地価公示法	国土利用計画法施行令第9条
評価時点	毎年1月1日	毎年7月1日
公示日	3月23日（令和5年）	9月21日（令和4年）
対象区域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（地価公示法第2条第1項）	県内全域
実施主体	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
地点の名称	標準地	基準地

2 三重県の令和5年地価公示の実施状況

(1) 地価公示対象市町は25市町(14市11町)あり、標準地設定数は432地点である。

表2 地価公示対象市町及び標準地数一覧表

市名	地点数	郡名	町名	地点数
津市	68	桑名郡	木曾岬町	3
四日市市	101	員弁郡	東員町	5
伊勢市	18	三重郡	菰野町	7
松阪市	32		朝日町	4
桑名市	49		川越町	5
鈴鹿市	43	多気郡	多気町	2
名張市	7		明和町	4
尾鷲市	5	度会郡	玉城町	3
亀山市	8		南伊勢町	3
鳥羽市	5	北牟婁郡	紀北町	2
熊野市	5	南牟婁郡	御浜町	2
いなべ市	9			
志摩市	12			
伊賀市	28			
市計	390	町計		40
		小計	430	
		林地	2	
		合計	432	

(2) 用途別の標準地設定数は次のとおりである。

表3 用途別標準地数

()書きは継続地点数

区分	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	林地	合計
4年	293	3	110	24	2	432
5年	293 (289)	3 (3)	110 (107)	24 (24)	2 (2)	432 (425)

(3) 価格の判定

各標準地について、2名の不動産鑑定士が鑑定評価を行い、その結果を国土交通省土地鑑定委員会が審査調整して判定。

なお、県内の標準地については、38名の不動産鑑定士が鑑定評価に従事した。

代表幹事 片岡 浩司（株式会社片岡不動産鑑定）
〒514-0008 津市上浜町五丁目1番地92
059(221)1212

第1分科会幹事 瀬古 博之（マルセ産業株式会社）
〒510-0018 四日市市白須賀1丁目11番26号
059(331)8123

第2分科会幹事 代表幹事に同じ

第3分科会幹事 磯部 雄一（株式会社三交不動産鑑定所本部）
〒514-0033 津市丸之内9番18号 津丸の内ビル6階
059(226)4611

分科会名	分科会幹事名	区 域
三重 第1 15名	瀬古 博之	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
三重 第2 13名	片岡 浩司	津市、鈴鹿市、名張市、亀山市、伊賀市
三重 第3 10名	磯部 雄一	伊勢市、松阪市、尾鷲市、鳥羽市、熊野市、志摩市、多気町、明和町、玉城町、南伊勢町、紀北町、御浜町

3 令和5年地価公示の概要

令和5年3月
国土交通省 不動産・建設経済局
地価調査課作成資料の抜粋

令和4年1月以降の1年間の地価について
 全国平均では、住宅・商業地ともに2年連続の上昇となり、工業地は7年連続の上昇となった。
 三大都市圏をみると、住宅・商業地ともに2年連続の上昇となり、工業地は9年連続の上昇となった。
 地方圏をみると、住宅・商業地ともに2年連続の上昇となり、工業地は6年連続の上昇となった。

(1) 地価変動率の推移

(単位:%)

	住宅地					商業地				
	31公示	2公示	3公示	4公示	5公示	31公示	2公示	3公示	4公示	5公示
全国	0.6	0.8	0.4	0.5	1.4	2.8	3.1	0.8	0.4	1.8
三大都市圏	1.0	1.1	0.6	0.5	1.7	5.1	5.4	1.3	0.7	2.9
東京圏	1.3	1.4	0.5	0.6	2.1	4.7	5.2	1.0	0.7	3.0
大阪圏	0.3	0.4	0.5	0.1	0.7	6.4	6.9	1.8	0.0	2.3
名古屋圏	1.2	1.1	1.0	1.0	2.3	4.7	4.1	1.7	1.7	3.4
地方圏	0.2	0.5	0.3	0.5	1.2	1.0	1.5	0.5	0.2	1.0
三重県	1.0	0.7	1.1	0.7	0.2	0.8	0.4	1.2	0.8	0.3

	工業地					全用途				
	31公示	2公示	3公示	4公示	5公示	31公示	2公示	3公示	4公示	5公示
全国	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1	1.2	1.4	0.5	0.6	1.6
三大都市圏	1.9	2.4	1.0	2.7	4.3	2.0	2.1	0.7	0.7	2.1
東京圏	2.4	3.0	2.0	3.3	5.0	2.2	2.3	0.5	0.8	2.4
大阪圏	2.0	2.8	0.6	2.5	4.0	1.6	1.8	0.7	0.2	1.2
名古屋圏	0.6	0.7	0.6	1.6	3.3	2.1	1.9	1.1	1.2	2.6
地方圏	0.8	1.1	0.5	1.3	2.0	0.4	0.8	0.3	0.5	1.2
三重県	0.7	0.2	0.6	0.2	1.1	1.0	0.6	1.1	0.7	0.2

(2) 半年毎の地価変動率の推移

	住宅地				商業地			
	4年公示		5年公示		4年公示		5年公示	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半
全国	0.4	0.6	0.9	1.1	0.0	0.5	1.0	1.4
三大都市圏	0.2	0.6	1.0	1.2	0.1	0.7	1.5	1.9
東京圏	0.3	0.7	1.1	1.5	0.2	0.7	1.4	1.9
大阪圏	0.0	0.3	0.5	0.7	0.4	0.2	1.5	1.6
名古屋圏	0.4	1.0	1.4	1.4	0.4	1.1	1.5	2.1
地方圏	0.6	0.7	0.9	1.0	0.0	0.3	0.6	0.8
三重県	0.6	0.1	0.0	0.1	0.7	0.2	0.1	0.1

都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点での集計である。

5年公示前半：R4.1.1～R4.7.1の変動率 5年公示後半：R4.7.1～R5.1.1の変動率

(3) 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

		住宅地			商業地			全用途		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	5年公示	10,176 (56%)	2,745 (15%)	5,147 (28%)	3,845 (60%)	875 (14%)	1,695 (26%)	14,849 (58%)	3,802 (15%)	6,940 (27%)
	4年公示	7,869 (43%)	3,809 (21%)	6,430 (36%)	2,614 (41%)	1,378 (21%)	2,418 (38%)	11,175 (44%)	5,446 (21%)	9,010 (35%)
	3年公示	3,473 (19%)	4,197 (23%)	10,496 (58%)	1,090 (17%)	1,240 (19%)	4,081 (64%)	4,963 (19%)	5,771 (22%)	14,959 (58%)
三大都市圏	5年公示	6,463 (74%)	1,123 (13%)	1,176 (13%)	2,399 (88%)	209 (8%)	125 (5%)	9,358 (78%)	1,355 (11%)	1,312 (11%)
	4年公示	4,719 (54%)	2,051 (23%)	1,991 (23%)	1,542 (56%)	630 (23%)	558 (20%)	6,688 (56%)	2,760 (23%)	2,575 (21%)
	3年公示	1,172 (13%)	2,333 (27%)	5,287 (60%)	319 (12%)	543 (20%)	1,882 (69%)	1,734 (14%)	3,014 (25%)	7,320 (61%)
東京圏	5年公示	3,920 (79%)	588 (12%)	442 (9%)	1,432 (90%)	92 (6%)	65 (4%)	5,576 (82%)	690 (10%)	511 (8%)
	4年公示	2,871 (58%)	1,129 (23%)	930 (19%)	962 (61%)	316 (20%)	304 (19%)	4,033 (60%)	1,479 (22%)	1,239 (18%)
	3年公示	847 (17%)	1,155 (23%)	2,969 (60%)	243 (15%)	280 (18%)	1,073 (67%)	1,252 (18%)	1,488 (22%)	4,066 (60%)
大阪圏	5年公示	1,478 (59%)	434 (17%)	601 (24%)	550 (82%)	90 (13%)	34 (5%)	2,204 (65%)	531 (16%)	641 (19%)
	4年公示	964 (38%)	732 (29%)	827 (33%)	251 (37%)	229 (34%)	196 (29%)	1,371 (40%)	986 (29%)	1,033 (30%)
	3年公示	289 (11%)	977 (39%)	1,253 (50%)	74 (11%)	234 (35%)	363 (54%)	439 (13%)	1,280 (38%)	1,662 (49%)
名古屋圏	5年公示	1,065 (82%)	101 (8%)	133 (10%)	417 (89%)	27 (6%)	26 (6%)	1,578 (84%)	134 (7%)	160 (9%)
	4年公示	884 (68%)	190 (15%)	234 (18%)	329 (70%)	85 (18%)	58 (12%)	1,284 (68%)	295 (16%)	303 (16%)
	3年公示	36 (3%)	201 (15%)	1,065 (82%)	2 (0%)	29 (6%)	446 (94%)	43 (2%)	246 (13%)	1,592 (85%)
地方圏	5年公示	3,713 (40%)	1,622 (17%)	3,971 (43%)	1,446 (39%)	666 (18%)	1,570 (43%)	5,491 (40%)	2,447 (18%)	5,628 (41%)
	4年公示	3,150 (34%)	1,758 (19%)	4,439 (47%)	1,072 (29%)	748 (20%)	1,860 (51%)	4,487 (33%)	2,686 (20%)	6,435 (47%)
	3年公示	2,301 (25%)	1,864 (20%)	5,209 (56%)	771 (21%)	697 (19%)	2,199 (60%)	3,229 (24%)	2,757 (20%)	7,639 (56%)
三重県	5年公示	117 (40%)	32 (11%)	140 (48%)	28 (26%)	30 (28%)	49 (46%)	164 (39%)	66 (16%)	193 (46%)
	4年公示	60 (20%)	65 (22%)	168 (57%)	4 (4%)	22 (20%)	82 (76%)	65 (15%)	106 (25%)	257 (60%)
	3年公示	0 (0%)	47 (16%)	244 (84%)	0 (0%)	5 (5%)	102 (95%)	0 (0%)	53 (13%)	371 (88%)

「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

「東京圏」とは、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」とは、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」とは、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。

「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。

4 三重県の地価動向について

(1) 概況

ア 用途別平均変動率

全用途では 0.2% (前年 0.7%) と下落率は前年より縮小した。

住宅地では 0.2% (前年 0.7%)、商業地では 0.3% (前年 0.8%) となり、住宅地、商業地とも平成 5 年から 31 年連続の下落となった。

工業地は 1.1% (前年 0.2%) となり、平成 5 年以来 30 年ぶりの上昇となった。

表 4 三重県の用途別対前年平均変動率 () は令和 4 年平均変動率

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
平均変動率 (%)	0.2 (0.7)	0.2 (0.5)	0.3 (0.8)	1.1 (0.2)	0.2 (0.7)

イ 住宅地

継続地点 289 地点のうち上昇地点は 117 地点 (前年 60 地点)、140 地点 (前年 168 地点) で下落し、横ばい地点が 32 地点 (前年 65 地点) となった。

上昇 117 地点は、四日市市の 35 地点、桑名市の 23 地点、津市の 21 地点、鈴鹿市の 20 地点、菰野町の 5 地点、朝日町と川越町の 3 地点、松阪市と東員町の 2 地点、伊勢市と亀山市といなべ市の 1 地点である。

住宅地の下落率は縮小し、上昇地点も昨年の 60 地点から 117 地点へと大幅に増加して、新型コロナウイルスの感染状況が落ち着き、景気回復への期待感もあって、市場の活発化も窺える状況である。

また、上昇、横ばい地点は新型コロナ禍以前も堅調であった三重県北・中部の市街地が中心となっているが、南勢方面でも上昇、横ばい地点が出始めている。南勢、東紀州方面の住宅地は中核都市である伊勢市、松阪市内の条件が優るエリアでは横ばいから上昇に転じる地点も現れ、その他エリアについても下落から横ばいに転じるか、あるいは依然下落基調であるものの下落率の縮小傾向を示す地点が増えており、新型コロナ禍前の状況に戻つつある。

人口規模で県内最大である四日市市は名古屋圏にあり、その立地特性から潜在的需要が高く、新型コロナ禍以前の状況に戻り、0.1% から 0.3% と上昇へ転じた。ただし、一部の臨海部については津波等の懸念から 1% 超の下落を示すなど、地価の個別化が認められる。

名古屋圏にある桑名市の高台に所在する住宅地については、桑名駅に近く良好な環境で、需要が強い一方で供給が限定的なことから、2% 前後の上昇となっている。

桑名市と四日市市の間にある朝日町、川越町は名古屋、四日市方面へのアクセスも良好で、地価が割安なほか、町による子育て支援も充実していること等から若い世代のファミリー層に人気が高くなっている。

伊賀市は旧来からの中心市街地で地価下落が続いてきたが、価格水準の低下に伴い割安感がでてきたことで中小規模の宅地分譲も見られるようになり、下落率も縮小傾向が見られる。

ウ 商業地

継続地点 107 地点のうち上昇地点は 28 地点（前年 4 地点）、49 地点（前年 82 地点）で下落し、横ばい地点が 30 地点（前年 22 地点）となった。

上昇 28 地点は四日市市の 18 地点、桑名市の 6 地点、津市の 2 地点、伊勢市と鈴鹿市の 1 地点である。

商業地の下落率は縮小し、上昇地点は昨年の 4 地点から 28 地点と大幅に増加した。これは、飲食店を主とする繁華街エリアでは新型コロナ禍の影響が残るものの、その他の店舗、事業所主体の商業地域では、新型コロナ禍による各種制約の緩和で経済の正常化が進んできていることによると考えられる。

四日市市の商業地の地価は 0.1%から 0.5%と上昇へ転じた。近鉄四日市駅前の地点では昨年の 1.0%から 3.0%と上昇傾向を強めている。アフターコロナを見据え、高い集客力、収益性を内包するエリアへの需要は強まり、バスタ四日市等再開への期待感もある。当該地区を含め利便性の高い市中心部の商業地ではマンション開発素地需要も地価上昇の背景になっている。

近鉄四日市駅周辺の飲食店街では、新型コロナの影響が薄れ、飲食店への来店者数が増加し出店意欲も回復傾向で、地価は昨年の下落から横ばいとなった。

名古屋に近い桑名市でも 0.2%から 0.3%と上昇へ転じた。桑名駅では新しい駅舎と自由通路が完成したほか、駅東側で新たに地上 11 階建てのホテル、レストラン、観光施設等の整備計画があること、駅周辺の高度利用を促進する方針等により、今後の発展性に対する期待が地価動向に反映されている。

鈴鹿市は近鉄特急停車駅の白子駅周辺で、大型ショッピングセンターの建替、新しいマンション建設の計画があり、かかる今後の動きを見据えた需要もあって、地価は昨年の横ばいから上昇に転じている。

伊勢神宮内宮門前のおはらい町は、新型コロナ禍により来客数が大きく減少したが、近時はコロナ禍前に近い水準まで回復し、また回復の勢いも強い状態で、土地需要はこれまでの様子見的な状況を脱し、アフターコロナを見据えた動きが活発になっている。このような需要のトレンド変化を背景に価格はこれまでの横ばいから上昇に転じている。

外宮参道については、おはらい町ほどの需要のトレンド変化が見られず、依然横ばいの状況が継続している。

その他エリアも改善の動きは鈍いものの下落から横ばいに転じる、あるいは依然下落基調であるものの下落率の縮小傾向を示す地点が増えており、新型コロナ禍前の状況に戻りつつある。

エ 工業地

継続地点 24 地点のうち上昇地点は 18 地点（前年 0 地点）、2 地点（前年 5 地点）で下落し、横ばいが 4 地点（前年 19 地点）となった。

三重県内の工業地の平均変動率は昨年の 0.2% から 1.1% へと反転し、上昇地点も 0 地点から 18 地点に大きく上昇した。

高速道路の開通（平成 31 年 3 月の新名神の供用開始）をはじめとした道路整備により、名古屋・大阪方面へのアクセスが向上した内陸部の高速道インター周辺エリアでは、物流施設の需要が堅調で地価も安定した推移を示している。

四日市市の平均変動率は、横ばいから 2.0% と上昇へ転じた。四日市市は三重県を代表する工業地域であり、特に、近年では東名阪、新名神、東海環状道が交差する内陸部の四日市ジャンクション周辺エリアで需要が高く、半導体メモリ大手の新工場も当該エリアに建設され、内陸部の地価は上昇傾向を示している。

鈴鹿市の平均変動率は、横ばいから 0.7% と上昇に転じた。鈴鹿市では半導体不足等により基幹産業たる自動車産業の景気動向にやや波はあるものの、新名神「鈴鹿」スマートインター、中勢バイパスの整備等による輸送面の向上等から、将来性を見据えた長期的な設備投資需要の安定化が窺える。

愛知県弥富市に隣接する木曽岬町内の木曽岬干拓地内に整備された「木曽岬新輪工業団地」の第 1 期分譲が令和元年に開始され、販売状況は堅調で令和 4 年 7 月から第 4 期分譲が開始された。伊勢湾岸道「弥富木曽岬」インターに隣接し、名古屋港、東名阪へのアクセスも良好なことから物流施設用地としての需要も多い。

南勢、東紀州方面の工業地については、松阪で部分的に大企業進出はみられるが、それ以南になると大型の工業地需要は乏しくなり、地場の事業者需要が中心となる。高台選好、高速道アクセス重視の観点から、中南勢の代表的な内陸部工業団地の地価は下落から横ばいに転じている。

(2) 全国及び近接県との比較

ア 住宅地

全国の住宅地の平均変動率は1.4%（前年0.5%）であり、2年連続の上昇となった。

近接県との比較は次のとおりである。

三重県	0.2%（29位）		
愛知県	2.3%（6位）	岐阜県	0.6%（37位）
静岡県	0.5%（34位）	奈良県	0.4%（32位）
滋賀県	0.6%（37位）	京都府	0.7%（14位）
大阪府	0.7%（14位）	和歌山県	1.2%（47位）

全国及び三大都市圏の状況との比較については、表7、図2のとおりである。
(P11)

イ 商業地

全国の商業地の平均変動率は1.8%（前年0.4%）であり、2年連続の上昇となった。

近接県との比較は次のとおりである。

三重県	0.3%（28位）		
愛知県	3.4%（4位）	岐阜県	0.3%（28位）
静岡県	0.2%（26位）	奈良県	0.2%（22位）
滋賀県	0.7%（18位）	京都府	2.5%（9位）
大阪府	2.5%（9位）	和歌山県	1.0%（43位）

全国及び三大都市圏の状況との比較については、表8、図3のとおりである。
(P12)

ウ 工業地

全国の工業地の平均変動率は3.1%（前年2.0%）であり、7年連続の上昇となった。

近接県との比較は次のとおりである。

三重県	1.1%（26位）		
愛知県	3.3%（13位）	岐阜県	0.4%（33位）
静岡県	0.2%（37位）	奈良県	1.5%（22位）
滋賀県	2.6%（15位）	京都府	3.9%（9位）
大阪府	3.5%（12位）	和歌山県	0.2%（42位）

全国及び三大都市圏の状況との比較については、表9、図4のとおりである。
(P13)

「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

「東京圏」とは、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」とは、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」とは、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、川越町が含まれる）

表5 三重県地価公示用途別平均価格及び変動率

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
地点数 (地点)	293	3	110	24
平均価格 (円/m ²)	38,200	11,800	68,700	22,300
平均変動率 (%)	0.2	0.2	0.3	1.1

表6 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	H20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	R2	R3	R4	R5
住宅地	6.2	3.7	2.2	1.8	1.8	2.2	4.1	11.8	20.3	4.1	1.5	1.7	1.4	1.8	1.1	1.0	1.4	2.1	2.4	3.1	3.5	5.4	6.0	4.7	2.9	1.7	2.0	2.4	2.1	2.3	2.2	1.7	1.6	1.7	1.6	1.4	1.0	0.7	1.1	0.7	0.2
宅地見込地	6.7	3.7	2.0	1.6	2.3	2.1	6.3	28.5	31.1	4.9	4.7	0.0	3.5	2.8	2.3	2.1	3.1	2.8	2.8	4.0	3.7	6.3	7.5	6.2	3.9	3.1	3.8	3.9	3.2	3.3	2.7	/	/	/	/	1.9	1.6	1.0	1.7	0.5	0.2
商業地	4.2	2.6	2.2	2.6	2.0	2.9	6.1	15.4	23.7	2.8	3.7	3.7	4.8	5.8	5.0	5.1	6.3	8.3	8.7	9.1	8.4	8.5	8.1	6.2	3.5	1.5	2.6	3.1	2.7	2.6	2.3	1.5	1.5	1.5	1.6	1.3	0.8	0.4	1.2	0.8	0.3
工業地	3.8	2.5	1.9	2.2	2.0	2.2	2.3	9.4	21.2	8.2	0.7	1.7	1.9	1.8	1.5	1.5	3.0	3.7	3.6	4.9	5.5	6.7	8.0	6.3	3.5	1.7	2.2	2.7	2.3	2.7	2.6	2.2	2.1	2.2	1.8	1.3	0.7	0.2	0.6	0.2	1.1

図1 三重県の用途別対前年平均変動率の推移

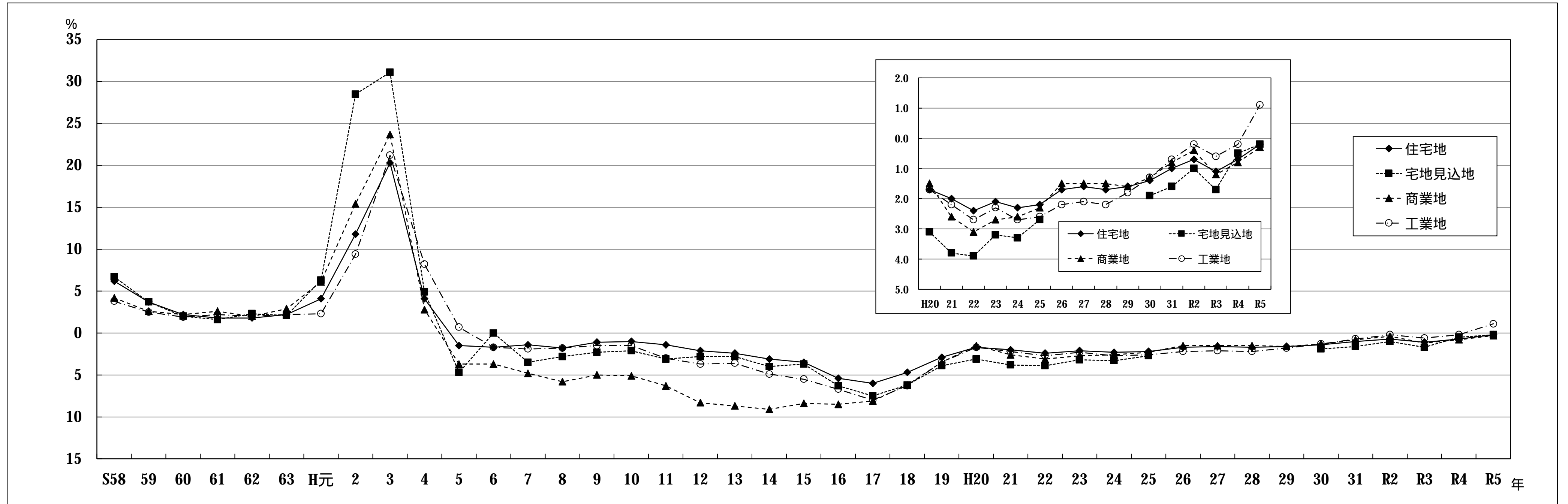


表7 三重県・三大都市圏及び全国平均対前年変動率の推移(住宅地)

	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	H21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	R2	3	4	5
三重県	6.2	3.7	2.2	1.8	1.8	2.2	4.1	11.8	20.3	4.1	1.5	1.7	1.4	1.8	1.1	1.0	1.4	2.1	2.4	3.1	3.5	5.4	6.0	4.7	2.9	1.7	2.0	2.4	2.1	2.3	2.2	1.7	1.6	1.7	1.6	1.4	1.0	0.7	1.1	0.7	0.2
東京圏	4.1	2.2	1.7	3.0	21.5	68.6	0.4	6.6	6.6	9.1	14.6	7.8	2.9	5.0	3.4	3.0	6.4	6.8	5.8	5.9	5.6	4.7	3.2	0.9	3.6	5.5	4.4	4.9	1.7	1.6	0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	0.5	0.6	2.1
大阪圏	5.3	3.6	3.0	2.6	3.4	18.6	32.7	56.1	6.5	22.9	17.1	6.8	1.9	4.3	2.2	1.5	5.2	6.1	6.7	8.6	8.8	8.0	5.2	1.6	1.8	2.7	2.0	4.8	2.4	1.3	0.9	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	0.5	0.1	0.7
名古屋圏	4.5	2.4	1.6	1.4	1.6	7.3	16.4	20.2	18.8	5.2	8.6	6.1	4.0	3.6	1.7	0.8	3.3	1.8	1.9	4.4	5.6	4.9	3.3	1.3	1.7	2.8	2.8	2.5	0.6	0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	1.0	1.0	2.3
全国平均	5.1	3.0	2.2	2.2	7.6	25.0	7.9	17.0	10.7	5.6	8.7	4.7	1.6	2.6	1.6	1.4	3.8	4.1	4.2	5.2	5.8	5.7	4.6	2.7	0.1	1.3	3.2	4.2	2.7	2.3	1.6	0.6	0.4	0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	0.4	0.5	1.4

(単位:%)

図2 三重県・三大都市圏及び全国平均対前年変動率の推移(住宅地)

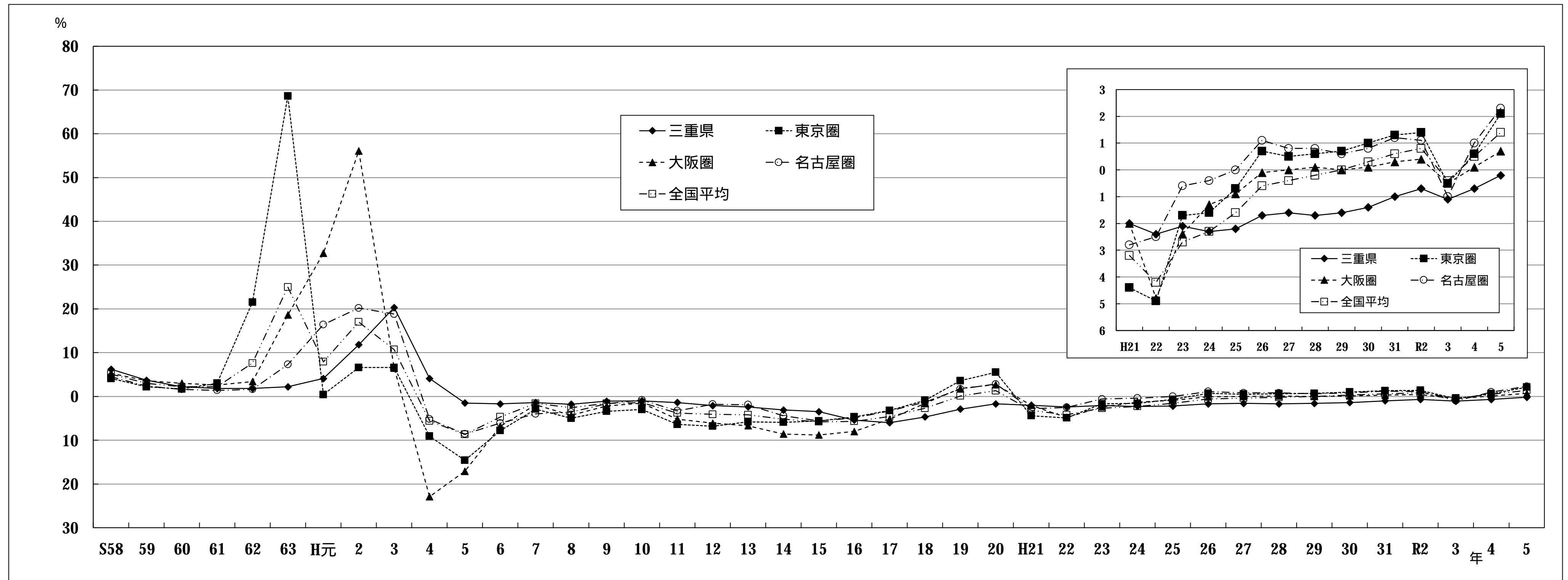


表8 三重県・三大都市圏及び全国平均対前年変動率の推移(商業地)

(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	H21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	R2	3	4	5
三重県	4.2	2.6	2.2	2.6	2.0	2.9	6.1	15.4	23.7	2.8	3.7	3.7	4.8	5.8	5.0	5.1	6.3	8.3	8.7	9.1	8.4	8.5	8.1	6.2	3.5	1.5	2.6	3.1	2.7	2.6	2.3	1.5	1.5	1.5	1.6	1.3	0.8	0.4	1.2	0.8	0.3
東京圏	4.2	5.5	7.2	12.5	48.2	61.1	3.0	4.8	4.1	6.9	19.0	18.3	15.4	17.2	13.2	8.2	10.1	9.6	8.0	7.4	5.8	4.5	2.5	1.0	9.4	12.2	6.1	7.3	2.5	1.9	0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	1.0	0.7	3.0
大阪圏	4.1	3.9	5.0	7.0	13.2	37.2	35.6	46.3	8.1	19.5	24.2	19.1	15.3	15.8	9.9	6.8	9.6	11.3	11.0	11.3	10.2	8.8	5.0	0.8	8.3	7.2	3.3	7.4	3.6	1.7	0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	1.8	0.0	2.3
名古屋圏	3.5	2.7	2.7	3.3	6.4	16.8	21.0	22.4	19.1	7.6	13.7	11.5	12.7	12.6	8.5	6.2	11.2	7.3	5.6	8.1	8.0	6.0	3.3	0.9	7.8	8.4	5.9	6.1	1.2	0.8	0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	1.7	1.7	3.4
全国平均	4.0	3.5	3.8	5.1	13.4	21.9	10.3	16.7	12.9	4.0	11.4	11.3	10.0	9.8	7.8	6.1	8.1	8.0	7.5	8.3	8.0	7.4	5.6	2.7	2.3	3.8	4.7	6.1	3.8	3.1	2.1	0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	0.8	0.4	1.8

図3 三重県・三大都市圏及び全国平均対前年変動率の推移(商業地)

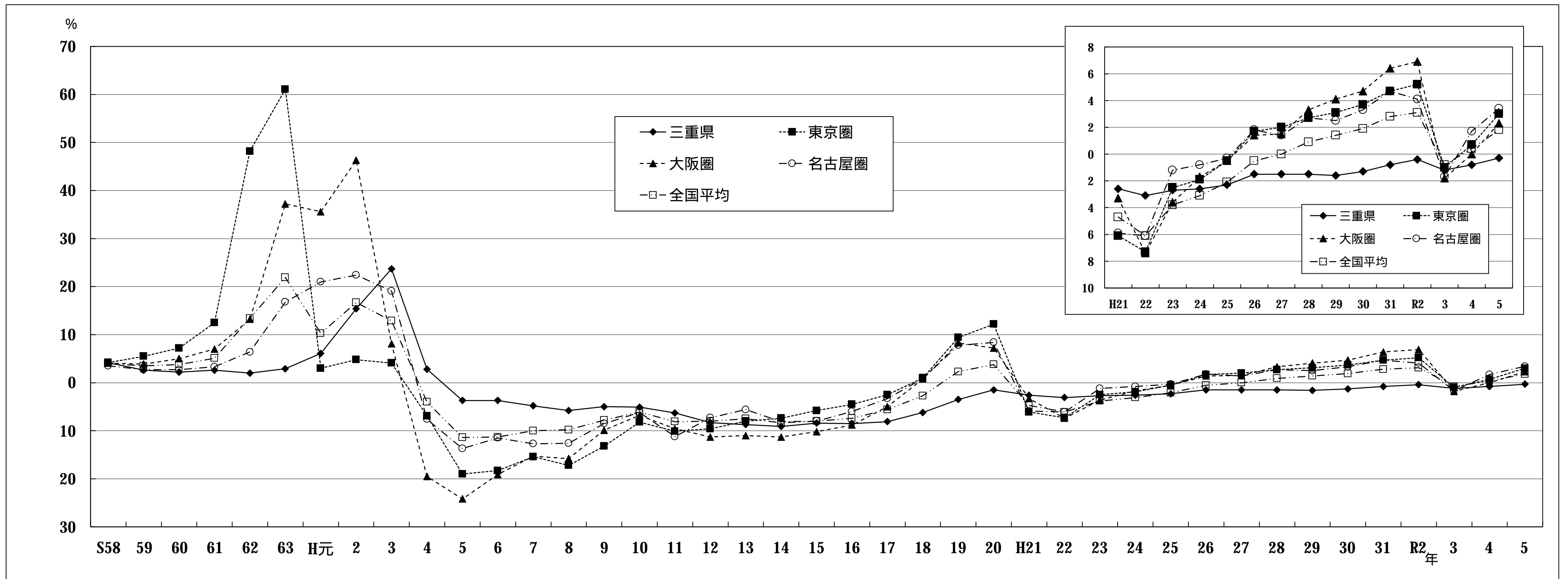
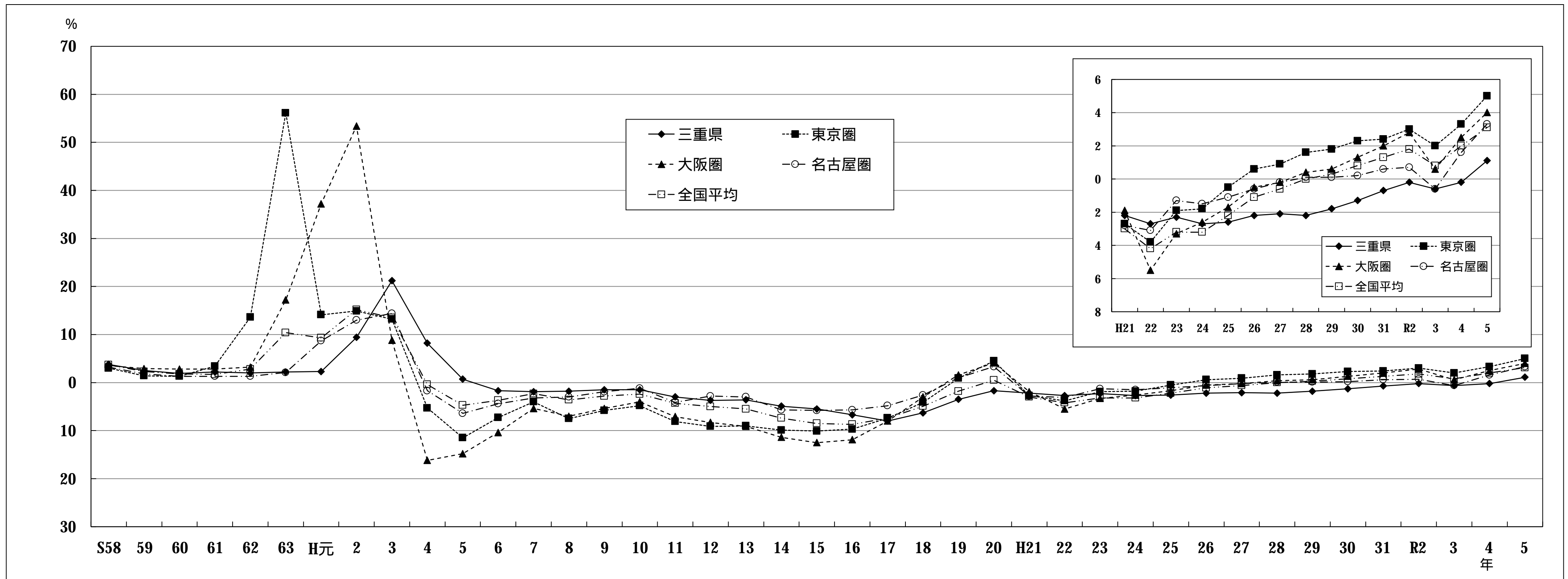


表9 三重県・三大都市圏及び全国平均対前年変動率の推移(工業地)

(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	H21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	R2	3	4	5
三重県	3.8	2.5	1.9	2.2	2.0	2.2	2.3	9.4	21.2	8.2	0.7	1.7	1.9	1.8	1.5	1.5	3.0	3.7	3.6	4.9	5.5	6.7	8.0	6.3	3.5	1.7	2.2	2.7	2.3	2.7	2.6	2.2	2.1	2.2	1.8	1.3	0.7	0.2	0.6	0.2	1.1
東京圏	3.0	1.4	1.3	3.4	13.6	56.1	14.1	14.9	13.2	5.3	11.5	7.3	4.0	7.5	5.8	4.8	8.1	9.1	9.0	9.9	10.1	9.7	7.4	4.1	0.9	4.5	2.7	3.8	1.9	1.8	0.5	0.6	0.9	1.6	1.8	2.3	2.4	3.0	2.0	3.3	5.0
大阪圏	3.5	2.9	2.8	2.8	3.2	17.2	37.2	53.4	8.8	16.2	14.8	10.4	5.4	7.0	5.4	4.0	7.1	8.3	9.1	11.4	12.5	11.9	8.0	3.0	1.6	4.1	1.9	5.5	3.3	2.6	1.7	0.5	0.2	0.4	0.6	1.3	2.0	2.8	0.6	2.5	4.0
名古屋圏	3.2	1.8	1.3	1.3	1.3	2.1	8.7	13.0	14.4	1.7	6.4	4.4	3.2	3.0	1.9	1.2	4.1	2.8	3.0	5.7	5.8	5.7	4.8	2.6	1.0	3.3	2.8	3.1	1.3	1.5	1.1	0.6	0.2	0.1	0.1	0.2	0.6	0.7	0.6	1.6	3.3
全国平均	3.7	2.3	1.8	1.7	2.8	10.4	9.3	15.2	13.5	0.4	4.7	3.7	2.3	3.6	2.8	2.4	4.3	5.0	5.5	7.4	8.5	8.7	7.4	4.9	1.8	0.5	3.0	4.2	3.2	3.2	2.2	1.1	0.6	0.0	0.3	0.8	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1

図4 三重県・三大都市圏及び全国平均対前年変動率の推移(工業地)



(3) 令和5年地価公示 地域別・市町別・用途別平均価格及び変動率

(単位: 円/平方メートル、%)

	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	293	289	38,200	0.2	3	3	11,800	0.2	110	107	68,700	0.3	24	24	22,300	1.1
北勢	165	163	44,100	0.1	2	2	13,900	0.1	51	49	75,200	0.3	16	16	26,300	1.7
四日市市	62	62	47,400	0.3	1	1	13,000	0.8	28	26	85,400	0.5	10	10	27,400	2.0
桑名市	39	38	52,600	0.1	1	1	14,700	0.7	7	7	84,900	0.3	2	2	27,300	1.2
鈴鹿市	32	31	36,700	0.2					8	8	60,000	0.0	3	3	22,600	0.7
亀山市	4	4	27,600	0.0					4	4	35,900	0.3				
いなべ市	7	7	25,000	0.3					2	2	41,500	0.3				
木曽岬町	3	3	26,500	1.7												
東員町	5	5	34,900	0.2												
菰野町	6	6	36,400	0.1					1	1	66,200	0.0				
朝日町	4	4	51,200	0.2												
川越町	3	3	47,600	0.3					1	1	79,800	0.0	1	1	23,900	2.1
中南勢	70	69	36,700	0.3	1	1	7,800	0.6	30	30	72,600	0.3	5	5	13,400	0.1
津市	43	43	40,600	0.0	1	1	7,800	0.6	21	21	79,100	0.2	3	3	12,900	0.3
松阪市	23	22	32,300	0.8					7	7	64,700	0.6	2	2	14,100	0.4
多気町	1	1	28,700	0.3					1	1	28,400	0.7				
明和町	3	3	15,600	1.1					1	1	35,000	1.4				
伊勢志摩	27	26	23,100	1.1					14	14	62,700	1.3				
伊勢市	12	12	32,300	0.9					6	6	107,400	0.5				
鳥羽市	3	3	19,900	1.5					2	2	31,600	2.1				
志摩市	8	8	14,000	1.4					4	4	28,400	2.0				
玉城町	2	2	17,800	0.6					1	1	30,800	1.0				
南伊勢町	2	1	15,000	1.6					1	1	26,200	1.9				
伊賀	21	21	24,700	0.8					11	10	43,600	0.9	3	3	16,200	0.1
名張市	5	5	29,000	0.8					2	2	58,100	0.5				
伊賀市	16	16	23,300	0.8					9	8	40,400	1.1	3	3	16,200	0.1
東紀州	10	10	22,600	1.7					4	4	45,900	1.8				
尾鷲市	3	3	27,100	1.6					2	2	49,100	1.8				
熊野市	3	3	25,800	1.6					2	2	42,700	1.9				
紀北町	2	2	15,300	1.9												
御浜町	2	2	18,000	1.7												

(4) 価格順位表(住宅地)

「津－18」は平成26(2014)年に選定され、10年連続の1位。

標準地番号	所在並びに地番	住居表示 (仮換地)	標準地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
			3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)		
津－18	津市 大谷町118番7		113,000	114,000	116,000	0.9	1.8	1	1
桑名－301	桑名市 大字矢田字大塚90番2外		—	—	92,000	—	—	—	2
桑名－24	桑名市 大字東方字徳成1601番30		87,800	88,700	90,900	1.0	2.5	2	3
桑名－12	桑名市 汐見町2丁目12番		85,600	86,400	88,000	0.9	1.9	4	4
※ 津－1	津市 観音寺町字大谷766番33		86,100	86,500	87,500	0.5	1.2	3	5
桑名－20	桑名市 大字東方字打上田251番2外		83,500	84,200	85,900	0.8	2.0	5	6
※ 桑名－10	桑名市 矢田磧97番		78,100	78,200	78,600	0.1	0.5	6	7
桑名－27	桑名市 大字東方字尾畑1952番12		73,400	73,900	75,200	0.7	1.8	7	8
※ 津－6	津市 南が丘3丁目10番12		72,700	73,400	75,000	1.0	2.2	9	9
四日市－6	四日市市 赤堀新町223番	赤堀新町3－9	73,200	73,700	75,000	0.7	1.8	8	9

(注) 欄外の「※」は、地価調査の基準地と同一地点の標準地

(5) 価格順位表(商業地)

「四日市 5-1」は昭和62(1987)年に選定され、37年連続の1位。

標準地番号	所在並びに地番	住居表示 (仮換地)	標準地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
			3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)		
四日市 5 - 1	四日市市 諏訪栄町212番	諏訪栄町6-3	400,000	404,000	416,000	1.0	3.0	1	1
伊勢 5 - 3	伊勢市 宇治今在家町字中賀集楽47番1外		300,000	300,000	305,000	0.0	1.7	2	2
津 5 - 3	津市 羽所町375番外		251,000	249,000	249,000	▲ 0.8	0.0	3	3
桑名 5 - 1	桑名市 末広町58番外		147,000	147,000	148,000	0.0	0.7	4	4
伊勢 5 - 2	伊勢市 本町426番2	本町13-4	142,000	142,000	142,000	0.0	0.0	5	5
津 5 - 7	津市 新町1丁目240番4外	新町1-12-17	126,000	125,000	125,000	▲ 0.8	0.0	6	6
津 5 - 1	津市 桜橋2丁目180番1外		114,000	114,000	114,000	0.0	0.0	7	7
※ 津 5 - 5	津市 丸之内429番外	丸之内32-18	116,000	114,000	114,000	▲ 1.7	0.0	7	7
四日市 5 - 28	四日市市 鶺の森1丁目238番	鶺の森1-12-8	107,000	108,000	110,000	0.9	1.9	9	9
四日市 5 - 2	四日市市 諏訪栄町143番	諏訪栄町13-2	109,000	108,000	108,000	▲ 0.9	0.0	9	10

(注) 欄外の「※」は、地価調査の基準地と同一地点の標準地

(6) 価格順位表(工業地)

「四日市 9-5」は平成7(1995)年に選定、23回目の1位で平成14(2006)年から22年連続。

標準地番号	所在並びに地番	住居表示 (仮換地)	標準地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
			3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)		
四日市 9 - 5	四日市市 午起2丁目1401番2外	午起2-5-23	37,400	37,400	38,100	0.0	1.9	1	1
鈴鹿 9 - 3	鈴鹿市 安塚町字源平塚1350番208外		33,900	33,900	34,000	0.0	0.3	2	2
四日市 9 - 2	四日市市 富士町2589番	富士町1-147	33,100	33,100	33,700	0.0	1.8	3	3
桑名 9 - 1	桑名市 大字安永字四区割755番2外		32,400	32,400	32,700	0.0	0.9	4	4
四日市 9 - 1	四日市市 河原田町字松本1315番1外		28,300	28,300	28,900	0.0	2.1	5	5
四日市 9 - 8	四日市市 宝町1番2		25,600	25,600	26,100	0.0	2.0	6	6
四日市 9 - 7	四日市市 末広町10番2外	末広町2-9	25,600	25,600	26,000	0.0	1.6	6	7
四日市 9 - 9	四日市市 天力須賀新町1番27		25,500	25,500	26,000	0.0	2.0	8	7
四日市 9 - 10	四日市市 黄金町35番		25,200	25,200	25,700	0.0	2.0	9	9
三重川越 9 - 1	三重郡川越町 大字亀崎新田字下新田77番577		23,400	23,400	23,900	0.0	2.1	10	10

(7) プラス変動率順位表(住宅地)

「桑名-24」は令和2(2020)年に選定され、3年連続の1位。

標準地番号	所在並びに地番	住居表示 (仮換地)	標準地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
			3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)			
桑名 - 24	桑名市 大字東方字徳成1601番 30		87,800	88,700	90,900	1.0	2.5	1	1	桑名駅に近い高台の住宅地で住環境に優れ、コロナ禍前と同様に需要は強い。
※ 津 - 6	津市 南が丘3丁目10番12		72,700	73,400	75,000	1.0	2.2	2	2	市街地に近い高台の閑静な住宅団地として人気が高く、供給も限定的で高値での取引が目立つ。
桑名 - 20	桑名市 大字東方字打上田251番2外		83,500	84,200	85,900	0.8	2.0	5	3	桑名駅徒歩圏にある住宅地域で、周辺では土地区画整理事業も進展しており、需要は強含んでいる。
桑名 - 12	桑名市 汐見町2丁目12番		85,600	86,400	88,000	0.9	1.9	3	4	高台の閑静な住宅地域にあり、市内では人気の高い住宅地域で土地需要は堅い。
※ 四日市 - 5	四日市市 堀木2丁目331番	堀木2-14-2	71,900	72,300	73,600	0.6	1.8	12	5	市中心部への接近性に優れ利便性の高い住宅地で、市場への物件供給は少なく、需要は堅調である。
四日市 - 6	四日市市 赤堀新町223番	赤堀新町3-9	73,200	73,700	75,000	0.7	1.8	6	6	市中心部に近い利便性の高い住宅地域であり、市場への物件供給は少ないが、需要は増加している。
桑名 - 27	桑名市 大字東方字尾畑1952番12		73,400	73,900	75,200	0.7	1.8	7	7	住環境が良好な桑名駅に近い住宅地域であり、周辺の需給動向は強く、地価は上昇傾向にある。
津 - 18	津市 大谷町118番7		113,000	114,000	116,000	0.9	1.8	4	8	津駅に近い閑静な高台の住宅地として人気が高く、供給も限定的なため高値での取引が目立つ。
四日市 - 1	四日市市 城東町196番2外	城東町6-10	68,400	68,800	69,900	0.6	1.6	10	9	市中心部近くの利便性の高い住宅地域であり、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。
四日市 - 33	四日市市 松本4丁目471番29	松本4-12-5	63,400	63,800	64,700	0.6	1.4	8	10	市中心部に近い高台の既成住宅地域で、需要は安定しており、地価は上昇傾向にある。

(注1) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点以下第2位の四捨五入によるものです。

(注2) 欄外の「※」は、地価調査の基準地と同一地点の標準地

(8) プラス変動率順位表(商業地)

「四日市 5-1」は昭和62(1987)年に選定され、10回目の1位で3年連続。

標準地番号	所在並びに地番	住居表示 (仮換地)	標準地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
			3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)			
四日市 5 - 1	四日市市 諏訪栄町212番	諏訪栄町6-3	400,000	404,000	416,000	1.0	3.0	1	1	駅前位置し、高い集客力と収益の安定性が期待でき、マンション等の開発素地需要も旺盛である。
四日市 5 - 28	四日市市 鵜の森1丁目238番	鵜の森1-12-8	107,000	108,000	110,000	0.9	1.9	2	2	市中心部に近く、公法規制及び画地規模から高層のマンション利用も想定されるなど、需要は強い。
伊勢 5 - 3	伊勢市 宇治今在家町字中賀集楽47番1外		300,000	300,000	305,000	0.0	1.7	5	3	高い繁华性を誇る観光商業地域で、来客数も回復傾向にあり、長期的な安定した集客を見込める。
四日市 5 - 16	四日市市 安島2丁目32番2		95,300	95,500	96,800	0.2	1.4	4	4	四日市市文化会館に隣接する地域で、人が集まることから強い商業地需要が出ている。
四日市 5 - 18	四日市市 鵜の森1丁目130番2外	鵜の森1-8-13	80,500	80,800	81,700	0.4	1.1	3	5	近鉄四日市駅まで徒歩圏の商業地域で、事務所の他、共同住宅用地としても土地需要が旺盛。
※ 四日市 5 - 11	四日市市 諏訪町115番外	諏訪町5-17	—	90,400	91,400	—	1.1	—	6	諏訪新道、JR四日市駅、中央通り、国道1号の範囲に、高層分譲マンション3棟が建築に入る。
四日市 5 - 14	四日市市 浜田町262番	浜田町10-12	78,900	78,800	79,600	▲ 0.1	1.0	27	7	市中心部の再編・活性化に向けた事業への期待感等により、地価上昇の機運が高まってきている。
鈴鹿 5 - 2	鈴鹿市 南江島町260番	南江島町12-24	107,000	107,000	108,000	0.0	0.9	5	8	白子駅前に繋がる市道沿いにあり、付近の沿道で大型商業施設の建替計画があつて、需要は堅調。
四日市 5 - 20	四日市市 城東町817番外	城東町4-12	99,100	99,100	99,800	0.0	0.7	5	9	市中心部に近い路線商業地域で、コロナ禍においても土地需要は堅調に推移している。
桑名 5 - 1	桑名市 末広町58番外		147,000	147,000	148,000	0.0	0.7	5	10	桑名駅に近い国道沿いの繁华性のある地域で、マンション需要も旺盛である。

(注1) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点以下第2位の四捨五入によるものです。

(注2) 欄外の「※」は、地価調査の基準地と同一地点の標準地

(9) プラス変動率順位表(工業地)

「四日市 9-4」は平成5(1993)年に選定され、4回目の1位で2年連続。

標準地番号	所在並びに地番	住居表示 (仮換地)	標準地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
			3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)			
四日市 9-4	四日市市 上海老町字東大沢1633番2外		22,200	22,200	22,800	0.0	2.7	1	1	幹線道路や高速ICに近い工業地域であり、物流施設を中心に需要は強く、地価は上昇傾向にある。
四日市 9-3	四日市市 霞1丁目23番2外		22,600	22,600	23,100	0.0	2.2	1	2	全般的な物流施設の需要増加の中で、伊勢湾有数の臨海工業地域の霞地区における土地需要も増加している。
三重川越 9-1	三重郡川越町 大字亀崎新田字下新田77番577		23,400	23,400	23,900	0.0	2.1	1	3	コロナ禍当初の経済環境悪化を脱し、国道や高速ICとの接近性良好な地の利から需要は上向き。
四日市 9-1	四日市市 河原田町字松本1315番1外		28,300	28,300	28,900	0.0	2.1	1	4	国道23号への接近性も良好な中小規模の倉庫等が多い工業地域で、需要は回復傾向にある。
四日市 9-10	四日市市 黄金町35番		25,200	25,200	25,700	0.0	2.0	1	5	高速IC等への接近性から交通利便性に優れた内陸型工業団地であり、需要は堅調である。
四日市 9-9	四日市市 天力須賀新町1番27		25,500	25,500	26,000	0.0	2.0	1	6	幹線国道に近接した企業団地であり、物流用途が想定できるなど、需要は強含みで推移している。
四日市 9-8	四日市市 宝町1番2		25,600	25,600	26,100	0.0	2.0	1	7	国道23号への接近性も良好な大規模工場を中心とした工業地域で、需要は回復傾向にある。
四日市 9-5	四日市市 午起2丁目1401番2外	午起2-5-26	37,400	37,400	38,100	0.0	1.9	1	8	市中心部に近い国道23号沿いの工業地域で、用途の多様性も認められ、需要は堅調である。
四日市 9-2	四日市市 富士町2589番	富士町1-147	33,100	33,100	33,700	0.0	1.8	1	9	中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域で、交通アクセスが良好で需要は堅調である。
四日市 9-6	四日市市 大治田3丁目181番1外	大治田3-3-71	23,000	23,000	23,400	0.0	1.7	1	10	幹線道路に近い大工場が立地する地域で、交通利便性を有しており需要は比較的堅調である。

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点以下第2位の四捨五入によるものです。

(10) マイナス変動率順位表(住宅地)

「三重志摩-8」は平成29(2017)年に選定され、3回目の1位で2年ぶり。

標準地番号	所在並びに地番	住居表示 (仮換地)	標準地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
			3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)			
三重志摩 - 8	志摩市 志摩町片田字乙部2678番2		8,100	7,850	7,650	▲ 3.1	▲ 2.5	2	1	沿岸部でかつ他地域からのアクセス環境も良くない漁村集落であり、需要不足が常態化している。
紀北 - 1	北牟婁郡紀北町 東長島字小山2459番15		20,800	20,300	19,900	▲ 2.4	▲ 2.0	13	2	町中心部に近い沿岸部の住宅地域で、高齢化・人口減少も続き、宅地需要は減少し地価低迷が続く。
※ 尾鷲 - 1	尾鷲市 小川東町722番9	小川東町20-8	21,900	21,200	20,800	▲ 3.2	▲ 1.9	1	3	戸建住宅が密集する低地帯の住宅地域で、外部からの流入は比較的少なく地価は下落傾向が続いている。
木曾岬 - 2	桑名郡木曾岬町 大字白鷺字白鷺川598番239		33,300	32,400	31,800	▲ 2.7	▲ 1.9	5	4	国道背後の小規模開発地域であり選好性に劣ることから、地価は下落を続けている。
三重志摩 - 1	志摩市 志摩町布施田字根中377番		11,200	10,900	10,700	▲ 2.7	▲ 1.8	7	5	市中心部から大きく外れた既成住宅地域であり、過疎・高齢化が進む中、需給共に少ない。
紀北 - 2	北牟婁郡紀北町 海野字村ノ内283番3		11,200	10,900	10,700	▲ 2.7	▲ 1.8	7	5	人口減少と高齢化が進む漁村集落であり、津波懸念もあるため、土地需要はほとんど見られない。
熊野 - 1	熊野市 木本町字枇杷ノ木588番22		27,900	27,300	26,800	▲ 2.2	▲ 1.8	22	7	市中心部の戸建住宅が密集する住宅地域で、特段の環境の変化はないが、土地需要は弱含みで推移している。
鳥羽 - 3	鳥羽市 安楽島町字浦西758番		11,300	11,000	10,800	▲ 2.7	▲ 1.8	9	8	海岸間近の漁村集落であり、津波懸念が強いほか、産業低迷や高齢化も相まって土地需要はほとんど無い。
桑名 - 28	桑名市 長島町鎌ヶ地字畑割38番1外		17,000	16,700	16,400	▲ 1.8	▲ 1.8	47	9	沿岸部に位置するため地震津波リスクが強く、低地勢地帯に転入は無く、土地需要はほとんど見られない。
津 - 30	津市 香良洲町字西ノ宮25番12		17,200	16,800	16,500	▲ 2.3	▲ 1.8	16	10	三角州という地域的特性もあり、沿岸部での浸水被害等が懸念され、土地需要は弱い。

(注 1) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点以下第2位の四捨五入によるものです。

(注 2) 欄外の「※」は、地価調査の基準地と同一地点の標準地

(11) マイナス変動率順位表(商業地)

「三重志摩 5-2」は平成7(1995)年に選定され、2年連続の1位。

標準地番号	所在並びに地番		住居表示 (仮換地)	標準地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
				3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)			
三重志摩 5 - 2	志摩市	浜島町浜島字目戸2846番		22,400	21,700	21,200	▲ 3.1	▲ 2.3	1	1	過疎・高齢化による顧客の減少で、商業性の低下が著しく、地域は衰退傾向にある。
鳥羽 5 - 2	鳥羽市	小浜町字新吾谷272番46外		28,500	27,700	27,100	▲ 2.8	▲ 2.2	4	2	海岸沿いにホテル等が建ち並ぶ商業地域であるが、客数の低迷による事業撤退等も見受けられる。
伊勢 5 - 6	伊勢市	二見町茶屋字大多茂261番2外		29,200	28,400	27,800	▲ 2.7	▲ 2.1	5	3	観光客を主たる顧客とする古くからの商業地域で、観光需要は衰退傾向にあり、土地需要は減少している。
三重志摩 5 - 4	志摩市	阿児町鶴方字屋敷垣内4064番		43,800	42,700	41,800	▲ 2.5	▲ 2.1	6	4	店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であるが、高齢化等により繁華性は低下している。
三重志摩 5 - 1	志摩市	志摩町和具字川辺900番1外		24,600	23,900	23,400	▲ 2.8	▲ 2.1	3	5	市中心部から外れた既成商業地域で、周辺地域の過疎・高齢化もあって、商業機能の低下が進んでいる。
熊野 5 - 1	熊野市	井戸町字井土339番1		41,400	40,400	39,600	▲ 2.4	▲ 2.0	8	6	市中心部の商業地域で新型コロナウイルスの影響が残り、客足の回復に時間を要しているために弱含みである。
尾鷲 5 - 1	尾鷲市	野地町589番11外	野地町12-45	47,500	46,100	45,200	▲ 2.9	▲ 2.0	2	7	市中心部の店舗が建ち並ぶ商業地域で、新型コロナウイルスの影響が残り、客足の回復が遅れている。
鳥羽 5 - 1	鳥羽市	鳥羽1丁目2101番5	鳥羽1-4-55	37,700	36,800	36,100	▲ 2.4	▲ 1.9	9	8	市の観光客数に持ち直し傾向が見られるものの、賑わいは乏しく低廉な土地取引も散見される。
南伊勢 5 - 1	度会郡南伊勢町	五ヶ所浦字中之間3918番1		27,300	26,700	26,200	▲ 2.2	▲ 1.9	12	9	町中心部の商業地域であるが、過疎・高齢化の進行で商況は厳しく、需要は低迷している。
熊野 5 - 2	熊野市	井戸町字丸山653番19外		47,700	46,600	45,800	▲ 2.3	▲ 1.7	10	10	駅前の店舗が多い商業地域であるが、新型コロナウイルスの影響で、客足が少なく新規需要も低迷している。

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点以下第2位の四捨五入によるものです。

(12) マイナス変動率順位表(工業地)

「松阪 9-1」は平成13(2001)年に選定され、11回目の1位で平成30(2018)年から6年連続。

標準地番号	所在並びに地番	住居表示 (仮換地)	標準地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
			3年価格	4年価格	5年価格	(3年・ 4年比)	(4年・ 5年比)			
松阪 9 - 1	松阪市 大口町字新地1728番21		14,900	14,700	14,600	▲ 1.3	▲ 0.7	1	1	松阪港に近い臨海部の工業地域で、高速道路IC等へのアクセスもやや劣り、需要は弱含みで推移している。
伊賀 9 - 3	伊賀市 西明寺2806番1外		21,900	21,700	21,600	▲ 0.9	▲ 0.5	2	2	名阪国道背後に位置するが、比較的小規模な工場・倉庫等を主体としており、需要はやや弱い。

(資料)地価調査の基準地と同一地点である標準地一覧

標準地番号	所在並びに地番	住居表示	令和3年 地価公示 価格 (円/㎡)	令和3年 地価調査 価格 (円/㎡)	令和4年 地価公示 価格 (円/㎡)	令和4年 地価調査 価格 (円/㎡)	令和5年 地価公示 価格 (円/㎡)	令和5年 地価公示 対前年変 動率(%)	3年1月 ～3年7 月変動 率(%)	3年7月 ～4年1 月変動 率(%)	4年1月 ～4年7 月変動 率(%)	4年7月 ～5年1 月変動 率(%)
津 -1 (-16)	津市 観音寺町字大谷766番33		86,100	86,100	86,500	87,000	87,500	1.2	0.0	0.5	0.6	0.6
津 -3 (-15)	津市 白塚町字白池1番135		38,600	38,000	37,800	37,600	37,400	1.1	1.6	0.5	0.5	0.5
津 -6 (-2)	津市 南が丘3丁目10番12		72,700	72,700	73,400	74,200	75,000	2.2	0.0	1.0	1.1	1.1
津 -26 (-18)	津市 久居持川町字持川2347番5		44,000	43,900	43,900	44,000	44,100	0.5	0.2	0.0	0.2	0.2
津 5-5 (5-9)	津市 丸之内429番外	丸之内32-18	116,000	115,000	114,000	114,000	114,000	0.0	0.9	0.9	0.0	0.0
津 5-9 (5-3)	津市 丸之内152番	丸之内18-15	86,200	85,800	85,700	85,700	85,700	0.0	0.5	0.1	0.0	0.0
四日市 -5 (-18)	四日市市 堀木2丁目331番	堀木2-14-2	71,900	71,900	72,300	72,900	73,600	1.8	0.0	0.6	0.8	1.0
四日市 -19 (-14)	四日市市 大字茂福字坪ノ内126番1		63,600	63,600	63,900	64,200	64,700	1.3	0.0	0.5	0.5	0.8
四日市 -32 (-17)	四日市市 采女町字松ノ木1607番10		38,800	38,700	38,700	38,700	38,700	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
四日市 -46 (-1)	四日市市 桜花台1丁目24番4		46,200	46,200	46,200	46,200	46,200	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
四日市 5-9 (5-12)	四日市市 富田1丁目159番	富田1-25-13	75,800	75,700	75,700	75,700	76,000	0.4	0.1	0.0	0.0	0.4
四日市 5-11 (5-13)	四日市市 諏訪町115番外	諏訪町5-17			90,400	90,800	91,400	1.1			0.4	0.7
伊勢 -2 (-3)	伊勢市 古市町字西裏12番3		43,400	43,000	42,800	42,600	42,400	0.9	0.9	0.5	0.5	0.5
松阪 -6 (-2)	松阪市 殿町1291番1		66,200	66,100	66,100	66,100	66,100	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
松阪 -15 (-12)	松阪市 光町24番3		37,000	36,600	36,500	36,200	36,100	1.1	1.1	0.3	0.8	0.3
松阪 5-4 (5-4)	松阪市 京町1区13番1外		90,900	90,500	90,400	90,400	90,400	0.0	0.4	0.1	0.0	0.0
桑名 -6 (-12)	桑名市 中山町87番外		52,600	52,500	52,500	52,500	52,600	0.2	0.2	0.0	0.0	0.2
桑名 -10 (-13)	桑名市 矢田磯97番		78,100	78,100	78,200	78,300	78,600	0.5	0.0	0.1	0.1	0.4
桑名 -11 (-2)	桑名市 長島町又木字熊沢85番30		43,500	42,900	42,400	41,900	41,700	1.7	1.4	1.2	1.2	0.5
桑名 5-3 (5-4)	桑名市 八間通4番10外		95,500	95,000	94,800	94,800	95,000	0.2	0.5	0.2	0.0	0.2
鈴鹿 -17 (-7)	鈴鹿市 岸岡町字雲雀山2707番145		39,600	39,400	39,400	39,400	39,500	0.3	0.5	0.0	0.0	0.3
鈴鹿 -27 (-9)	鈴鹿市 稲生こがね園3300番23	稲生こがね園5-3	41,700	41,700	41,800	42,000	42,200	1.0	0.0	0.2	0.5	0.5
鈴鹿 5-4 (5-4)	鈴鹿市 南江島町125番外	南江島町24-8	65,300	65,200	65,200	65,200	65,200	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
名張 -3 (-7)	名張市 桔梗が丘3番町4街区6番		42,800	42,700	42,600	42,500	42,400	0.5	0.2	0.2	0.2	0.2
尾鷲 -1 (-2)	尾鷲市 小川東町722番9	小川東町20-8	21,900	21,500	21,200	21,000	20,800	1.9	1.8	1.4	0.9	1.0
伊賀 -1 (-4)	伊賀市 上野丸之内131番3		42,600	41,700	41,600	41,500	41,500	0.2	2.1	0.2	0.2	0.0
伊賀 5-1 (5-2)	伊賀市 上野東町2968番		49,500	48,400	48,300	47,800	47,700	1.2	2.2	0.2	1.0	0.2

標準地番号下段の()は、令和4年地価調査の基準地番号。