

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の平均変動率は、-1.7%から-1.6%と下落率は若干縮小している。変動率の動向として、県北部の下落率が同程度であるのに対して、県南部や伊賀地方の市町の下落率は、やや拡大傾向を示している。
宅	<p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市は、平成18年1月に旧2市6町2村が合併して人口28万人の都市として新たにスタートした。したがって、津市の住宅地域は、①旧津市・旧久居市の市街地及びその周辺地域と②農家集落や旧来からの既存住宅地域主体の郡部に大別される。 ・津市全体の平均変動率は、-1.3%と昨年と同率の下落率となった。なお、旧津市中心部内の住宅地の需要は根強く、下落率も相対的に小さい。特に、JR・近鉄津駅西方面の住宅環境のよい住宅地域においては、上昇を示している地点があることが特筆される。 ・地区別に地価動向を概括すると、以下のとおりである。①旧津市の市街地や津駅西周辺の開発住宅地の平均変動率は、概ね-1%から$+1\%$で推移している一方で、②郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね-2%から-3%で推移している。 ・また、地域の特性から見た地価の動向は、以下のとおりである。東日本大震災を契機として、南海トラフ地震発生への懸念から①旧津市中心部や②南部方面では海岸から離れた高台の住宅地への需要が安定している。その反面、海岸沿いの住宅地や平地の既存住宅団地への需要は相当低くなっていることが観察される。この傾向は、地域要因の一つとして定着した感がある。
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口規模で県下最大の市である四日市市は、名古屋圏にあり、-0.5%から-0.4%と下落が続いているが、下落率は若干縮小した。利便性の高い市街地の住宅地を中心として15地点の上昇、8地点の横ばいとなったほか、他の住宅地についても、下落率は-1%程度に留まっており、地価下落の終息傾向が現れている。ただし、津波の懸念による地域選好性は依然として根強い。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-1.2%から-1.1%とほぼ同程度の下落率となった。地域経済を自動車産業に強く依存する鈴鹿市は、企業成績の回復により住宅地需要に対するマイナス影響に歯止めがかかったと見られるが、今後の下落率の回復状況が注目される。なお、依然として津波被害による地域選好性もうかがえる。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津-1（観音寺町）、津-8（長岡町）、津-10（上浜町6丁目）、津-18（大谷町）は、津駅西側に近い住宅環境の整った住宅地として、上昇している。 ・名古屋圏にある桑名市の高台に所在する住宅地のうち、桑名-12（汐見町）、桑名-24（大字東方）、桑名-27（大字東方）は、比較的大きな上昇となっている。 ・南勢方面や東紀州方面の住宅地は、人口の過疎化や高齢化に加え、震災被害の懸念から-4%から-6%と下落率が大きい地点が多い。
商	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の平均変動率は、-1.5%から-1.6%と下落率が若干拡大した。 <p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、-1.4%から-1.2%とやや回復傾向を示している。 ・旧津市中心部の商業地域は、県内の商業・経済活動拠点の一つとして位置づけられ、代表的な商業地域として①JR・近鉄津駅前地域、②三重会館や地元金融機関本店に代表される丸之内地域があげられる。また、郊外においては、大規模な複合型商業施設が数地域において所在し、津市の近隣商業施設の一形態として定着した感がある。なお、①の地域には飲食店舗やビジネスホテルのニーズがある。 ・津駅前の最高価格地である国道沿いの津5-3（羽所町）と市街地内にある津5-16（上浜町1丁目）については、上昇傾向にある。 ・旧市街地あるいはその周辺地域は、概ね-2%の変動率を示している。 ・津市内の商業地の全体的傾向は、上記の①、②の地域とも募集賃料の下落や空室率の上昇傾向は持続している。ただし、土地区画整理事業の進捗による津駅前への期待感が地価を支えている。なお、丸之内地域内における地元金融機関の本店開業による効果も注目される。 ・既存の商業地域や準幹線道路沿いにある商業地域などは、商勢の衰退傾向が続いている。

地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の平均変動率は+0.2%から+0.2%と横ばいであるが、全般的には地価の上昇傾向が続いている。 ・その他の地域として、鈴鹿市の平均変動率は-1.8%から-1.5%と下落率が縮小する一方、桑名市の平均変動率は0.0%から-0.2%と若干下落している。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伊勢5-3（宇治今在家町）は、+1.5%の上昇を示した。伊勢神宮内宮に近い繁華な商業地域であり、平成25年の式年遷宮を契機として商勢は堅調である。なお、参拝客数は平成25年の1,420万人（内宮・外宮合計）と比べ、式年遷宮前の数値に戻る傾向にあり、平成28年の参拝客数は870万人台に止まったが、式年遷宮を商機とした地域の発展と今後の地価の動向が注目される。 ・南勢方面や東紀州方面の既存商業地域は、人口の減少や経営者の高齢化などで商業地域の疲弊が顕在化しており、下落率が県の平均変動率より高くなった地点が多い。
工業地	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の平均変動率は、-2.2%から-1.8%と下落率は縮小している。 <p>②工業地域を形成する主な都市の価格動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、-3.0%から-3.1%と下落率は若干拡大している。津市内の工業地は3地点であるが（三重県全体の工業地では24地点）、三重県中勢方面の工業地域の特徴を示している。 ・四日市市の平均変動率は、-1.3%から-1.0%と下落率は縮小した。四日市市は、三重県を代表する工業地域が形成されており、内陸型・臨海部の各工場あるいは大規模・中小工場・港湾倉庫など多様な工場が見られる。大規模工場は円安等による輸出環境の向上によって生産は持直しの状況にある。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-2.2%から-1.7%と下落率は縮小している。自動車産業に依存する鈴鹿市の工業地域は、円安による輸出環境等の要因が地価動向に反映していると思われる。また、松阪市においても、航空機産業の設備投資等もあって、前年の-5.3%から-2.8%と平均変動率の下落率が縮小した。 ・三重県においては、四日市市、鈴鹿市、亀山市以外は、旧来からの大規模な工場や小規模な工場団地が所在する程度であり、特に、伊賀方面、中南勢方面は下落が続いている。なお、四日市JCT周辺では、物流用地の需要が増加傾向にある。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の地域防災計画（地震・津波対策編）の公表：従来の「三重県地域防災計画（震災対策編）」を見直し、平成25年6月の「災害対策基本法」の改正を受けて、平成26年3月に「三重県地域防災計画（地震・津波対策編）」が公表されている。これには、災害対策本部体制の見直し、自助・共助の取組等が盛り込まれている。 ・三重県の土砂災害対策について：砂防法、急傾斜地法、地すべり等防止法、土砂災害防止法等に係る対策のうち、特に、土砂災害防止法に基づく「土砂災害（特別）警戒区域」の指定の充実が図られている。平成28年2月にいなべ市、鈴鹿市、亀山市、伊賀市、同年3月に熊野市、名張市、紀宝町、同4月伊勢市、玉城町、同年6月に鳥羽市、志摩市、多気町、同年8月に津市、同年9月に津市、鳥羽市、度会町、同年10月に伊勢市、志摩市、玉城町、同年11月に桑名市、いなべ市、東員町、菟野町で順次指定され、平成28年11月29日現在で土砂災害警戒区域7,423カ所（うち土砂災害特別警戒区域6,827カ所）の指定がなされている。 ・「伊勢志摩サミット」が、平成28年5月26日、27日に開催された。民間シンクタンクによれば県内の経済波及効果は5年間で約1,110億円と予想されているが、当該地域の土地の取引状況は例年とさほど変化はなく、「伊勢志摩サミット」開催による地価への影響はなかったと判断している。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.7%	-1.6%	26	17	241	284
津市	-1.3%	-1.3%	4	1	37	42
四日市市	-0.5%	-0.4%	15	8	39	62
伊勢市	-3.4%	-3.3%	0	0	11	11
松阪市	-3.2%	-3.2%	0	0	22	22
桑名市	-0.7%	-0.6%	7	8	23	38
鈴鹿市	-1.2%	-1.1%	0	0	30	30
名張市	-2.3%	-2.4%	0	0	5	5
尾鷲市	-3.6%	-3.8%	0	0	3	3
亀山市	-1.7%	-1.4%	0	0	4	4
鳥羽市	-5.3%	-5.0%	0	0	3	3
熊野市	-4.5%	-4.8%	0	0	3	3
いなべ市	-1.2%	-1.1%	0	0	7	7
志摩市	-4.8%	-3.9%	0	0	7	7
伊賀市	-2.8%	-2.9%	0	0	16	16

(2)商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.5%	-1.6%	16	7	84	107
津市	-1.4%	-1.2%	2	1	18	21
四日市市	+0.2%	+0.2%	11	3	11	25
伊勢市	-1.0%	-1.7%	2	0	4	6
松阪市	-2.2%	-2.4%	0	0	7	7
桑名市	0.0%	-0.2%	1	3	3	7
鈴鹿市	-1.8%	-1.5%	0	0	8	8
名張市	-3.3%	-3.0%	0	0	2	2
尾鷲市	-3.3%	-3.8%	0	0	2	2
亀山市	-2.2%	-2.3%	0	0	4	4
鳥羽市	-3.9%	-3.8%	0	0	2	2
熊野市	-4.4%	-5.1%	0	0	2	2
いなべ市	-1.4%	-1.2%	0	0	2	2
志摩市	-5.0%	-5.2%	0	0	4	4
伊賀市	-3.0%	-3.1%	0	0	9	9

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	105,000	+1.9% (+2.0%)	津駅への利便性及び居住環境が良好な閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	368,000	+1.9% (+1.7%)	近鉄四日市駅前で高い集客力を維持し、安定的な収益確保が見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	105,000	+1.9% (+2.0%)	津駅への利便性及び居住環境が良好な閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	368,000	+1.9% (+1.7%)	近鉄四日市駅前で高い集客力を維持し、安定的な収益確保が見込まれる。
下落率1位	住宅地 鳥羽-3	鳥羽市安楽島町字浦西758番	13,500	-6.9% (-6.5%)	海岸部の防波堤近くの既存集落地域であり、津波浸水懸念が大きく、宅地需要が低迷している。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番1外	29,000	-6.5% (-6.3%)	商業中心部の移動による繁華性の低下、地域の過疎化、経営者の高齢化のほか、津波浸水懸念が加わり商勢が低下している。

●県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	105,000	+1.9% (+2.0%)	津駅への利便性及び居住環境が良好な閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	254,000	+0.4% (0.0%)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しており、郊外型店舗との競合が続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	105,000	+1.9% (+2.0%)	津駅への利便性及び居住環境が良好な閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	254,000	+0.4% (0.0%)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しており、郊外型店舗との競合が続いている。