

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(三重県 代表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①三重県全体の地価動向と要因 ・三重県の平均変動率は、昨年の-1.6%から今年-1.4%と下落率は若干小さくなった。上昇地点が昨年の26地点から36地点、横這い地点が昨年の17地点から30地点へと増加し、下落幅の縮小が見られた。 ・景況感の好転を背景とした需要の安定化により、三重県北・中部で下げ止まり又は下落幅の縮小傾向が広がったほか、下落幅の拡大傾向を示してきた県南部や伊賀地方の市町においても、今後の景気回復への期待による下げ止まり感等から下落幅の横這い又は若干の縮小傾向を示す地区が認められるに至っている。</p> <p>②津市の地価動向と要因 ・津市の住宅地域は、ア)旧津市・旧久居市の市街地及びその周辺地域と、イ)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%で昨年と同率の下落率を示したが、その内訳は二極化がさらに広がった結果の平均値となっている。 ・既に地価が微上昇に転じた環境良好な津駅西方面(津-1:観音寺町、津-18:大谷町)に加え、市街地に近く利便性の高い高台の住宅地域(津-6:南が丘3丁目)を中心に下げ止まり感が広がったのに対し、津波等の危険性から需要が希薄化している臨海部(津-4:津興、津-12:海岸町)では従来に増し下落率が拡大している。 ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。 ・ア)旧津市の市街地や津駅西周辺の開発住宅地及び旧久居市の環境良好な住宅地では下げ止まり又は+1%内外の上昇が多い。 ・イ)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%前後で推移しているのが特徴である。ただし、かかる郡部方面でも市街地に近く利便性が保持されている地区は下落率もほぼ横這いから若干の縮小傾向が窺える。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・人口規模で県下最大市である四日市市は名古屋圏にあり、-0.4%から-0.3%と安定化が進んでいる。利便性の高い市街地の住宅地を中心として17地点の上昇、12地点の横這いを示したほか、他の住宅地についても、下落率は殆どが-1%以下に留まっており、地価下落の落ち着き傾向が現れている。 ・鈴鹿市は、昨年の-1.1%から-0.8%と下落率の縮小を示し、生活利便性が高いエリアを中心に横這いが5地点と目立った。地域経済を支える自動車産業の景気回復の兆しを背景に、大型SCに近い市街地中心部及び整備が進む中勢バイパス周辺で割安感がでてきており、地価の下落率の回復状況が今後さらに注目される。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・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2丁目)、桑名-24(大字東方)、桑名-27(大字東方)は、桑名駅に近く良好な環境で需要も高く熟成して供給が限定的なことから、比較的大きな上昇傾向が見られた。 ・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、震災被害を懸念して-4%から-5%と下落率は引き続き大きいのが、昨年より縮小傾向で利便性の高い地区では需要の回復のきざしにより下げ止まり感も見られる。</p> <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・好立地のエリアで開発が複合的に進む地域では、住宅集積にともなって需要が増加し、後半において地価上昇の兆しが見られる地域も出ている。 ・その他の地域的变化が少ない既成住宅地域では、安定化は進むものの、前半と後半において大きな違いは認められない。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①三重県全体の地価動向と要因 ・三重県の平均変動率は、昨年が-1.6%に対し、今年-1.3%と下落率が若干縮小しており、北・中部方面の中心部及び近鉄駅周辺商業地の需要の回復傾向が主因となっている。</p> <p>②津市の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、-1.2%から-1.0%となり、わずかではあるが改善傾向が窺える。 ・津駅前の最高価格地である津5-3(羽所町)と隣接する区画整理地区内の津5-16(上浜町1丁目)については、今後の収益性向上、発展性への期待感もあって昨年と同様に上昇傾向を示す。 ・津駅前のほか、津新町駅前の津5-7(新町1丁目)及び丸之内地区の津5-5、5-9(丸之内)でも飲食店、事務所、営業所需要の回復から下げ止まり傾向がでてきている。 ・特に金融機関が多い丸之内地区内の津5-5周辺では、地元金融機関の本店開業に続く大手企業の営業拠点の出店など、かかる広域事業所集積に対する期待感も大きい。 ・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、商勢の停滞傾向が続いている。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の商業地域の地価は+0.2%から+0.4%と地価の上昇傾向が続いている。近鉄四日市駅前の四日市5-1(諏訪栄町)は昨年に続き県内最高の地価上昇率(+2.2%)を示しており、集客性も好調を維持し今後も堅調な推移が見込まれる。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素地需要も旺盛で地価上昇の背景にもなっている。 ・その他の商業地域として、桑名市では-0.2%から0.0%へと横這いに転じた。客足の回復傾向が見られる桑名駅周辺を中心とした底堅い需要が主因と見られる。鈴鹿市の地価も-1.5%から-1.0%と下落率が縮小しており、商業背後地の住宅需要の高まりとの相乗効果が認められる。 <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、+1.8%の地価上昇を示した。平成25年の式年遷宮にはじまった一連のイベントも一段落し、平成28年以降、上昇幅はやや鈍化傾向にあるが、伊勢神宮内宮に近い繁華な商業地域であり商勢は堅調である。 ・伊勢神宮外宮前の伊勢5-2(本町)も町並み整備後は集客力が向上し、平成27年以降は地価上昇が続いている。 ・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、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、遷宮を商機として、平成28年の「伊勢志摩サミット」、平成29年の「お伊勢さん菓子博」などメディアへの露出も多く、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、地価の下落率は県内平均より高かった地点が多い。 <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高価格帯の都市中心部では前半、後半ともに同程度の微上昇傾向が続いている。 ・次順位の都市部商業地では、収益性の安定化、需要の回復基調により、前半は微下落推移を示していた地区でも、後半はほぼ横這い傾向を示すに至る地域の増加が目立つ。
<p>工 業 地</p>	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県内の工業地の平均変動率は、-1.8%から-1.3%と昨年に比べ改善傾向が認められ、名古屋方面に近い四日市市、桑名市の北部地区における景況の好転を背景とした需要の安定化が主因となっている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、-3.1%から-2.5%と縮小傾向を示し、これまで強い下落を示してきた津9-1(雲出長常町)、津9-2(雲出伊倉津町)の臨海部工業地域で国道23号をはじめとする周辺幹線街路及び市街地へのアクセスの良好性が見直され下げ止まり感が出てきたことが主因となっている。 ・また、内陸部でも平成27年2月に中勢バイパスの津市内の工区が供用開始され、今後、鈴鹿市方面への伸張とともに輸送面での利便性上昇が見込まれ、かかる内陸部工業地域に対する期待感の表れも大きい。 <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、-1.0%から-0.6%と縮小を示す。四日市市は、三重県を代表する工業地域であり、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用途が見られる。特に、大手企業の新工場の建築が進む東名阪「四日市東」インター周辺では、北勢バイパスの整備、新名神の整備により、今後、工場、物流施設適地として需要が高まるものと見込まれる。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-1.7%から-1.5%と下落率は縮小を示す。鈴鹿市は自動車産業に依存し、その景気動向に左右される傾向もあるが、北勢バイパス及び鈴鹿インターへのアクセス道路の整備推進により当該周辺地区での需要の高まりが見込まれる。 <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"> ・伊賀市の平均変動率は、-3.1%から-2.3%と下落率は縮小傾向を示す。伊賀市は大阪・名古屋間を連結する名阪国道、近年では新名神の整備もあって、従来よりも輸送利便性は向上し、かかる高速道路インター周辺エリアを中心として需要の高まりが認められる。 ・三重県においては、四日市市、鈴鹿市、津市、亀山市以外は、旧来からの大規模な工場や小規模な工場あるいは古くからの工業団地が所在する程度であり、中南勢方面は津波懸念のある臨海部方面を中心に引き続き下落が続いている。 <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内陸部の高速道路インター周辺では景況感の好転を背景に特に物流需要が高まっており、前半よりも後半において下落率の縮小傾向が強いと見られる。 ・臨海部では中部、南部方面の大規模震災による津波、液状化が懸念される地区で、依然、地価下落が続くが、周辺高速道路の整備により利便性が上昇してきたこともあって、後半において下げ止まり感が認められる地域がでてきた。

※ 地域政策、取り組み等について

・平成28年の「伊勢志摩サミット」に続き、平成29年4月から5月に第27回全国菓子大博覧会(お伊勢さん菓子博2017)が開催された。実行委員会の発表によれば県内の経済効果は約86億8千2百万円で、ゴールデンウィークの伊勢神宮参拝者数は前年比28%増となり、菓子博効果が大きかったと分析されている。地価への直接的影響は稀薄であるが、メディアへの露出による広告宣伝効果は強く、今後、間接的な地価への影響が注目される。

・県内でも立地適正化計画の策定が進んでおり、平成29年11月時点では、桑名市(平成29年3月)、亀山市(平成29年10月)にとどまるが、津市、伊賀市が現在策定を進めるなど、今後、徐々に増えていく見込みである。なお、伊賀市では平成30年4月に市街化区域、市街化調整区域の線引きが廃止される予定であり、地価への影響が注目される。

・名古屋－大阪間のリニア中央新幹線(平成57年開業予定、最大8年前倒し)の国の推奨ルートに亀山市が含まれており、停車駅として亀山市が駅誘致活動に力をいれている。平成29年9月に三重、奈良、大阪の三府県知事により決起大会も開催されたが、現時点では名古屋以西は計画段階にすぎず地価への影響をみるには至っていない。

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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6%	-1.4%	36	30	225	291
津市	-1.3%	-1.3%	4	6	32	42
四日市市	-0.4%	-0.3%	17	12	33	62
伊勢市	-3.3%	-2.8%	0	0	12	12
松阪市	-3.2%	-2.8%	0	0	23	23
桑名市	-0.6%	-0.4%	14	5	20	39
鈴鹿市	-1.1%	-0.8%	0	5	27	32
名張市	-2.4%	-2.5%	0	0	5	5
尾鷲市	-3.8%	-3.7%	0	0	3	3
亀山市	-1.4%	-1.2%	0	0	4	4
鳥羽市	-5.0%	-4.5%	0	0	3	3
熊野市	-4.8%	-4.3%	0	0	3	3
いなべ市	-1.1%	-0.9%	0	0	7	7
志摩市	-3.9%	-3.9%	0	0	7	7
伊賀市	-2.9%	-2.7%	0	0	16	16
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			26	17	241	284

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6%	-1.3%	22	13	72	107
津市	-1.2%	-1.0%	2	5	13	20
四日市市	0.2%	0.4%	15	7	4	26
伊勢市	-1.7%	-1.8%	2	0	4	6
松阪市	-2.4%	-1.8%	0	0	7	7
桑名市	-0.2%	0.0%	3	1	3	7
鈴鹿市	-1.5%	-1.0%	0	0	8	8
名張市	-3.0%	-2.7%	0	0	2	2
尾鷲市	-3.8%	-3.7%	0	0	2	2
亀山市	-2.3%	-2.1%	0	0	4	4
鳥羽市	-3.8%	-3.9%	0	0	2	2
熊野市	-5.1%	-4.8%	0	0	2	2
いなべ市	-1.2%	-1.0%	0	0	2	2
志摩市	-5.2%	-4.5%	0	0	4	4
伊賀市	-3.1%	-2.9%	0	0	9	9
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			16	7	84	107

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.8%	-1.3%	0	0	24	24
津市	-3.1%	-2.5%	0	0	3	3
四日市市	-1.0%	-0.6%	0	0	10	10
松阪市	-2.8%	-2.5%	0	0	2	2
桑名市	-1.1%	-0.6%	0	0	2	2
鈴鹿市	-1.7%	-1.5%	0	0	3	3
伊賀市	-3.1%	-2.3%	0	0	3	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	0	24	24

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	107,000	+1.9% (+1.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	376,000	+2.2% (+1.9%)	店舗、オフィス需要も増加し、周辺地域では飲食店を中心に新規出店が見られるなど、高い集客力を維持しており、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	107,000	+1.9% (+1.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	376,000	+2.2% (+1.9%)	店舗、オフィス需要も増加し、周辺地域では飲食店を中心に新規出店が見られるなど、高い集客力を維持しており、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	12,700	-5.9% (-6.9%)	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	27,300	-5.9% (-6.5%)	商業中心部の移動による繁華性の低下、地域の過疎化、経営者の高齢化要因に加え、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(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

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	107,000	+1.9% (+1.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	255,000	+0.4% (+0.4%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域であり、新規の複合商業ビルの集客性も良好で、隣接する区画整理地区に新たな店舗等も立地しはじめ、希少な駅前商業地区として需要は底堅く、地価も安定的に推移。
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	107,000	+1.9% (+1.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	255,000	+0.4% (+0.4%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域であり、新規の複合商業ビルの集客性も良好で、隣接する区画整理地区に新たな店舗等も立地しはじめ、希少な駅前商業地区として需要は底堅く、地価も安定的に推移。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。