

価格形成要因等の概要

(平成31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－1.4%から今年の－1.0%と下落幅は縮小した。上昇地点が昨年の36地点から56地点、横這い地点が昨年の30地点から43地点へと増加し、改善傾向が強まった。 ・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・中部で上昇又は下げ止まり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方面の市町においても、今後の景気回復への期待感等から昨年に続き下落幅の縮小傾向を示す地区が認められる。</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、昨年の－1.3%から－0.9%と下落幅は縮小するとともに、エリアごとの地価の個別化傾向も強まっている。 ・既に地価が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、市街地に近く最寄駅が近鉄急行停車駅となり、利便性も上昇した高台の住宅地域(津－6:南が丘3丁目)の上昇が目立つのに対し、津波等の危険性から需要の減少が著しい臨海部(津－4、津－23:津興、津－12:海岸町、津－30:香良洲町)では従来とほぼ同程度の強い下落を示している。 ・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微上昇に転じた地点も目立つ。 ・イ)郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね－1%から－2%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ある程度利便性を備える地区は下落率もほぼ－1.0%前後にとどまり縮小傾向が窺える。</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、－0.3%から－0.1%とほぼ横這いに近づいた。利便性の高い市街地の住宅地を中心として25地点の上昇、10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－0.5%前後程度に留まっている。ただし、一部の臨海部については津波等の懸念から－2.0%を超える下落を示すなど、地価の個別化が認められる。 ・鈴鹿市は、昨年の－0.8%から－0.5%と下落幅の縮小を示し、生活利便性が高いエリアを中心に上昇地点が認められ、横這いも5地点から12地点に増加した。地域経済を支える自動車産業の景気回復を背景に、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出ており、地価の下げ止まり又は下落幅の縮小傾向が今後も予測される。</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、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も、昨年と同様に比較的大きな上昇傾向が見られた。 ・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、桑名市、四日市市に比較し地価水準も割安なため、若い世代のファミリー層に人気が高く、人口は増加傾向で、分譲住宅を中心に地価は横這い又は微上昇傾向を示す。 ・南勢、東紀州方面の住宅地は過疎化、低調な地域経済のなか下落傾向が続くが、利便性の高いエリアの下落幅は全体的に縮小傾向を示す。</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、昨年の－1.3%に対し、今年は－0.8%と下落幅は縮小しており、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、－1.0%から－0.6%となり、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安定した上昇傾向を示す。 ・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、営業所需要のほかマンション素地など多様な需要が見られるに至っており、地価は下げ止まりを示している。 ・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。 ・津市南部の国道23号沿いの代表的な路線商業地域(高茶屋小森町)に、県下第2位の規模となる大型SCが平成30年11月にオープンした。高い集客力による周辺商業地域への波及効果が期待されている。</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+0.4%から+0.8%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(+2.9%)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。 ・名古屋に近い桑名市では0.0%から+0.4%へと上昇に転じた。客足の回復傾向のほか桑名駅周辺を中心としたマンション素地需要の増加が主因と思料される。鈴鹿市の地価も-1.0%から-0.6%と下落幅が縮小しており、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。 ・伊賀市では、平成31年1月に市中心部から郊外へ庁舎が移転し、跡地利用も未だ不透明な部分があつて、中心部商業地(伊賀5-1、伊賀5-3:上野東町)では-3%台の下落が続いている。 <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"> ・伊勢神宮は従来全国的な集客力をもち、外宮門前の伊勢5-2(本町)や内宮門前の伊勢5-3(宇治今在家町)の繁華性は高い。かかる地区では高い土地需要に対し供給は限定的なため、南勢、東紀州方面で唯一、地価上昇が続いている。
<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、-1.3%から-0.7%と昨年に比べ改善傾向が進み、県全体で横這いの地点数も0地点から9地点に大幅に増加した。これは、北・中部方面で高速道路及びその周辺アクセス道路の整備が進み、名古屋方面から車輛輸送で約1時間圏内となった北部地区(四日市市、桑名市)、中部地区(鈴鹿市、亀山市、津市北部)で景況の好転を背景に工場、物流施設用地の需要が堅調なこと、さらに需要が多いインター周辺で工業団地の工場適地が不足気味になってきたこと等が主因となっている。 ・平成30年度内の新名神(新四日市ジャンクションから亀山西ジャンクション)、中勢バイパスの津-鈴鹿間の開通により、輸送面での利便性が向上し、北・中部方面の内陸部工業地を中心に需要の増加、地価の安定化が見込まれる。 <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、-2.5%から-1.5%と縮小傾向を示す。臨海部の津9-1(雲出長常町)、津9-2(雲出伊倉津町)では震災による液状化、津波懸念により引き続き下落が続くが、内陸部の幹線国道へのアクセスが良好なエリア(津9-3:新家町など)では横這いに転じ、下げ止まり感がでてきた。 ・特に平成30年度内の中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御菌町間の開通により、今後、沿線三市(鈴鹿市、津市、松阪市)の中核拠点として、サイエンスシティをはじめとす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、-0.6%から-0.2%へと縮小を示す。四日市市は、三重県を代表する工業地域であり、内陸部・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完成した東名阪「四日市東」インター周辺では、北勢バイパスの整備、新名神の整備が進み、平成30年4月には臨海部の霞ヶ浦地区で伊勢湾岸道へのアクセス道路が開通するなど、今後、工場、物流施設適地としての需要がさらに高まると見込まれる。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-1.5%から-0.2%と下落幅は縮小を示す。鈴鹿市では地元の基幹産業たる自動車産業が好調を維持し関連産業の設備投資も増加しているほか、中勢バイパス及び今後の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、-2.3%から-1.5%と下落幅は縮小傾向を示す。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つて、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。 ・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である松阪9-2(広陽町)も-1.0%未満の下落率縮小傾向を示している。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2020年度供用開始予定の桑名駅新駅舎工事や桑名駅西土地区画整理事業については、桑名駅周辺における不動産需要の高まりも相俟って、地価上昇への寄与が認められる。但し、土地区画整理事業施工期間は2025年3月から2035年3月に延期予定となっている。 ・鈴鹿市、津市、松阪市を連結する中勢バイパスの早期全線開通(現在、約92%開通済み)を求める活動が、沿線各市長らの中勢バイパス建設促進期成同盟会によって活発化している。中勢バイパスは上記3市をつなぐ広域幹線道路であり、東名阪、伊勢道に準ずる中勢地区の大動脈としてその経済効果は大きく、沿道、周辺地区では商業施設、工場、物流施設用地の需要拡大にもつながると見込まれる。 ・伊勢市では近年、H25年式年遷宮、H28年伊勢志摩サミット、H29年お伊勢さん菓子博とイベントが続いたことにより入込客数が大きく上昇し、これに伴い伊勢市駅前ではホテル建設が相次いでいる。また、現在、伊勢市駅前市街地再開発事業が進行している。その他、伊勢自動車道「勢和多気インター」が全国初の民間施設直結のスマートインター化され、複合リゾート施設が2020年秋に開業予定。これらがさらに好循環を招くことが期待されている。 	

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	H31変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.0%(-1.4%)	56(36)	43(30)	192(225)	291(291)
津市	-0.9%(-1.3%)	8(4)	9(6)	25(32)	42(42)
四日市市	-0.1%(-0.3%)	25(17)	10(12)	26(33)	61(62)
伊勢市	-2.1%(-2.8%)	0(0)	0(0)	12(12)	12(12)
松阪市	-2.1%(-2.8%)	0(0)	0(0)	23(23)	23(23)
桑名市	-0.3%(-0.4%)	17(14)	4(5)	18(20)	39(39)
鈴鹿市	-0.5%(-0.8%)	3(0)	12(5)	17(27)	32(32)
名張市	-2.4%(-2.5%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
尾鷲市	-3.2%(-3.7%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
亀山市	-0.8%(-1.2%)	0(0)	1(0)	3(4)	4(4)
鳥羽市	-3.4%(-4.5%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
熊野市	-3.0%(-4.3%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
いなべ市	-0.7%(-0.9%)	0(0)	0(0)	7(7)	7(7)
志摩市	-2.6%(-3.9%)	0(0)	0(0)	8(7)	8(7)
伊賀市	-2.5%(-2.7%)	0(0)	0(0)	16(16)	16(16)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.8%(-1.3%)	29(22)	18(13)	60(72)	107(107)
津市	-0.6%(-1.0%)	2(2)	7(5)	12(13)	21(20)
四日市市	0.8%(0.4%)	21(15)	4(7)	2(4)	27(26)
伊勢市	-1.1%(-1.8%)	2(2)	0(0)	4(4)	6(6)
松阪市	-1.3%(-1.8%)	0(0)	0(0)	7(7)	7(7)
桑名市	0.4%(0.0%)	4(3)	2(1)	0(3)	6(7)
鈴鹿市	-0.6%(-1.0%)	0(0)	4(0)	3(8)	7(8)
名張市	-2.5%(-2.7%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
尾鷲市	-3.0%(-3.7%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
亀山市	-1.8%(-2.1%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)
鳥羽市	-3.0%(-3.9%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
熊野市	-3.2%(-4.8%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
いなべ市	-0.6%(-1.0%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
志摩市	-3.3%(-4.5%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)
伊賀市	-2.6%(-2.9%)	0(0)	0(0)	9(9)	9(9)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.7%(-1.3%)	0(0)	9(0)	15(24)	24(24)
津市	-1.5%(-2.5%)	0(0)	1(0)	2(3)	3(3)
四日市市	-0.2%(-0.6%)	0(0)	5(0)	5(10)	10(10)
松阪市	-1.9%(-2.5%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
桑名市	-0.4%(-0.6%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
鈴鹿市	-0.2%(-1.5%)	0(0)	2(0)	1(3)	3(3)
伊賀市	-1.5%(-2.3%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 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	110,000	+2.8% (+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	387,000	+2.9% (+2.2%)	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	110,000	+2.8% (+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	387,000	+2.9% (+2.2%)	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	12,100	-4.7% (-5.9%)	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、宅地需要の低迷が続く。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番1外	26,200	-4.0% (-5.9%)	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の低下が続く。

(2) 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	110,000	+2.8% (+1.9%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	256,000	+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	110,000	+2.8% (+1.9%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	256,000	+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。

※変動率の下限()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。