

価格形成要因等の概要

(令和元年地価調査)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 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、昨年の-2.0%から今年-1.5%と下落率は縮小した。上昇地点が昨年の12地点から20地点、横這い地点が昨年の16地点から20地点へと増加し、改善傾向が強まった。・直近の各種景気指標では今後の景気動向について不透明感も窺えるが、現時点ではこれまでの好況感を背景に需給動向に大きな変化は見受けられず、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、比較的大きな下落率を示してきた南勢、東紀州方面の住宅地についても、全国的な地価の回復傾向の流れの中、下落幅は縮小傾向となっている。 <p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・津市全体の平均変動率は、昨年の-1.1%から-0.7%と下落率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。・駅に近く環境良好な津駅西方面(津-5:大谷町、津-16:観音寺町)では安定した上昇傾向が続いているが、高水準の価格帯のエリアについてはやや高止まりしつつあり上昇率の鈍化傾向も見られる。・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-2: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-15:白塚町、津-23:河芸町東千里)では従来とほぼ同程度の強い下落を示している。・市街地周辺の既存住宅地域の下落率は概ね-1%から-2%前後、高齢化による人口減少、空家が目立つ山間部の農村集落では-3.0%前後の下落が続いている。 <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%とほぼ横ばいに近づいた。利便性の高い市街地の住宅地を中心として6地点の上昇、4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-1.0%から-0.7%と下落率の縮小を示し、横這いは昨年と同様の5地点であるが、生活利便性が高いエリアを中心に上昇地点が2地点あらわれた。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、地域経済を支える自動車産業については今後の不透明感はあるものの、これまでの好況感を背景に需要は堅調であり、地価の下げ止まり又は下落率の縮小傾向が今後も予測される。 <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">・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-7(松並町)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ばい又は微上昇傾向を示す。・南勢、東紀州方面の住宅地についても、条件が優るエリアで-1%未満の地点が増えてきた。 <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">・下げ止まり傾向が広がる市街地方面では、前半から後半にかけて安定基調が強まっている。・その他の地域的变化が少ない既成住宅地域では、前半と後半において大きな違いは認められない。
商 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、昨年が-1.4%に対し、今年-0.9%と下落率は縮小しており、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>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、-0.4%から+0.1%への微上昇に転じ、駅前地区から市街地の広範囲に下げ止まり傾向が広がっている。・津駅前及びその隣接地区では高い集客力・収益性から店舗等の需要も堅調で、地価は安定した上昇傾向が続いている。・津駅前のほか、丸之内地区(津5-3、5-9:丸之内)、津新町駅周辺地域(津5-4:南丸之内)でも飲食店、事務所、営業所需要のほかマンション素地需要も見られ、既に下げ止まりが続いている。・特に金融機関が多い丸之内地区(津5-9:丸之内)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。

<p>商業地</p>	<p>・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。広域的な高い集客力から周辺商業地域への波及効果が期待されている。</p> <p>・その他、郊外の伊勢自動車道「芸濃」インター周辺エリア(津5-12:芸濃町萩野)では、住宅開発にともなって商業集積が進み地価も上昇傾向が見られる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・四日市市の商業地域の地価は+0.7%から+1.0%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5-11(安島1丁目)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。</p> <p>・名古屋に近い桑名市では+0.2%から+0.5%と昨年からの地価の上昇が続いている。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思料される。鈴鹿市の地価も-0.8%から-0.3%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> <p>・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5-2:上野東町)では-3.0%の大きな下落が続いている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・伊勢神宮は従来、全国的な集客力を持ち、外宮門前や内宮門前(伊勢5-4:宇治浦田1丁目)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> <p>・南勢、東紀州方面の商業地についても、下落幅は縮小傾向となり、条件が優るエリアで-1%未満の地点も増えてきた。</p> <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <p>・高価格帯の都市中心部では前半、後半ともに同程度の上昇傾向が続いている。</p> <p>・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>
<p>工業地</p>	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <p>・三重県内の工業地の平均変動率は、-0.9%から-0.4%と昨年に比べ改善傾向が進み、県全体で横ばいの地点数も0地点から7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)で今までの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。</p> <p>・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-鈴鹿間が平成30年度末に開通し、かかる輸送面での利便性向上を背景に北・中部方面の内陸部工業地を中心に需要の増加、地価の安定化が進んでいる。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・津市の平均変動率は、-0.8%から0.0%へ下げ止まりを示す。臨海部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いており、かかる災害リスク回避の動きから内陸部(津9-1:片田町、津9-2:安濃町安濃)の工業地に対する需要のシフトが顕著となっている。</p> <p>・特に平成30年度末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強い期待感から当該地価は下げ止まり傾向を示している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・四日市市の平均変動率は、-0.9%から-0.3%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推進、平成30年4月の霞ヶ浦地区(臨海部)での伊勢湾岸道へのアクセス道路の開通、平成31年3月の新名神及び東海環状の開通など、交通網の整備が着実に進み、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。</p> <p>・鈴鹿市の平均変動率は、-0.6%から0.0%へと下げ止まりを示す。鈴鹿市では地元の基幹産業たる自動車産業を中心に関連産業の設備投資が増加しているほか、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> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・伊賀市の平均変動率は昨年と同様に-0.8%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。</p> <p>・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。</p>

工業地	<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"> ・新名神の整備等により内陸部の高速道路インター周辺では工場・物流施設用地に対する需要が堅調で、工場適地がやや不足気味なこともあって、前半よりも後半において下落率の縮小傾向が強い。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2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令和7年3月から令和17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83%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。 ・伊勢神宮参拝客数はH25年式年遷宮後も高水準で推移しており、内宮のおはらい町通りはもはや出店余地がないため近年は裏通り等に出店する例もみられる。また、近年は外宮参拝客数も増えて、外宮参道やその付近は店舗、ホテルの新規出店が相次ぎ、また現在、伊勢市駅前市街地再開発事業が進行し、伊勢市駅前の変化が大きい。 	

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	R1変動率	R1 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.5%(-2.0%)	20(12)	20(16)	172(182)	212(210)
津市	-0.7%(-1.1%)	5(3)	7(2)	20(26)	32(31)
四日市市	-0.1%(-0.3%)	6(5)	4(4)	9(10)	19(19)
伊勢市	-1.9%(-2.9%)	0(0)	0(0)	14(14)	14(14)
松阪市	-2.0%(-2.7%)	0(0)	0(0)	16(16)	16(16)
桑名市	-0.7%(-0.7%)	4(3)	1(2)	9(9)	14(14)
鈴鹿市	-0.7%(-1.0%)	2(0)	5(5)	8(10)	15(15)
名張市	-1.4%(-1.6%)	0(0)	1(0)	7(8)	8(8)
尾鷲市	-3.6%(-4.8%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
亀山市	-1.3%(-1.7%)	0(0)	0(0)	6(6)	6(6)
鳥羽市	-2.6%(-3.2%)	0(0)	0(0)	3(2)	3(2)
熊野市	-2.4%(-2.8%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
いなべ市	-1.2%(-1.4%)	0(0)	0(0)	10(10)	10(10)
志摩市	-3.4%(-4.3%)	0(0)	0(0)	10(10)	10(10)
伊賀市	-2.3%(-2.6%)	0(0)	0(0)	15(14)	15(14)

(2)商業地

市町村名	R1変動率	R1 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.9%(-1.4%)	21(18)	9(6)	53(59)	83(83)
津市	0.1%(-0.4%)	3(2)	6(4)	3(6)	12(12)
四日市市	1.0%(0.7%)	13(12)	0(1)	2(2)	15(15)
伊勢市	-1.2%(-1.8%)	1(1)	0(0)	4(4)	5(5)
松阪市	-1.6%(-2.2%)	0(0)	0(0)	7(7)	7(7)
桑名市	0.5%(0.2%)	4(3)	0(1)	1(1)	5(5)
鈴鹿市	-0.3%(-0.8%)	0(0)	3(0)	3(7)	6(7)
名張市	-2.0%(-2.5%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
尾鷲市	-2.2%(-3.0%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
亀山市	-1.1%(-1.9%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
鳥羽市	-2.7%(-3.5%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
熊野市	-2.6%(-3.2%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
いなべ市	-0.8%(-1.1%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
志摩市	-2.9%(-3.6%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
伊賀市	-2.6%(-3.0%)	0(0)	0(0)	5(4)	5(4)

(3)工業地

市町村名	R1変動率	R1 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.4%(-0.9%)	0(0)	7(0)	7(15)	14(15)
津市	0.0%(-0.8%)	0(0)	1(0)	0(2)	1(2)
四日市市	-0.3%(-0.9%)	0(0)	1(0)	1(2)	2(2)
伊勢市	-1.6%(-2.3%)	0(0)	0(0)	2(1)	2(1)
松阪市	-0.8%(-0.8%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
桑名市	-0.2%(-0.5%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
鈴鹿市	0.0%(-0.6%)	0(0)	2(0)	0(2)	2(2)
名張市	-1.8%(-2.3%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
亀山市	0.0%(-1.1%)	0(0)	1(0)	0(1)	1(1)
伊賀市	-0.8%(-0.8%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)

※()は、前回調査の変動率、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	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	98,000	+2.0% (+2.2%)	近鉄津駅西方に近接する丘陵地の閑静な高品等の住宅地。需要は底堅く供給が限定的なため引き続き地価は上昇。ただし、高水準になってきたことから上昇率はやや鈍化傾向。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	285,000	+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-2	津市南が丘3丁目10番12	71,900	+2.0% —	市街地に近い高台の閑静な大規模住宅団地。震災による津波リスクの回避を背景に高台の住宅地に対する需要は強く、最寄駅が急行停車駅となったことから利便性も向上し需要は堅調。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	285,000	+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 南伊勢-3	度会郡南伊勢町田曾浦字デヤシキ4002番120	11,400	-4.2% (-4.8%)	臨海部の漁村住宅地域であり、高齢化、空き家が目立つほか、津波浸水懸念もあって、宅地需要の低迷が続いている。
	商業地 南伊勢5-1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5	14,800	-4.5% (-5.5%)	町役場に近い臨海部の近隣商業地域であるが、経営者の高齢化等により空き店舗も目立ち繁華性が低迷しているほか、津波浸水懸念も加わり需要は停滞している。

(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	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	98,000	+2.0% (+2.2%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	144,000	+1.4% (+1.4%)	近鉄津駅西口前に立地し高い集客性を維持しており、周辺ではビジネスホテルがオープンするなど、駅前地区に対する底堅い需要により上昇基調を示す。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-2	津市南が丘3丁目10番12	71,900	+2.0% —	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	144,000	+1.4% (+1.4%)	近鉄津駅西口前に立地し高い集客性を維持しており、周辺ではビジネスホテルがオープンするなど、駅前地区に対する底堅い需要により上昇基調を示す。

※変動率の下限()は、前回調査の変動率。

※選定替等により前回調査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。