

資料

価格形成要因等の概要



# 価格形成要因等の概要

( 三重県 代表 幹 事 )

(令和3年 地価公示)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・三重県の平均変動率は、昨年の-0.7%から今年の前1.1%と下落幅は拡大した。上昇地点は消え、下落地点が昨年の170地点から244地点へと大幅に増加し、新型コロナの影響によりこれまでの緩やかな回復傾向は後退した。</li> <li>・ただし、これまで比較的堅調であった三重県北・中部の市街地を中心とした地域では、市場は様子見的な動きで大きな地価下落までには至っておらず、横ばい又は若干の下落にとどまっている。</li> <li>・南勢、東紀州方面は、近年は全国的な地価の回復傾向の流れのなか下落幅の縮小傾向が続いていたが、新型コロナの影響で改善傾向は後退している。</li> </ul> <p><b>②津市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津市全体の平均変動率は、昨年の-0.6%から-1.1%と下落率は拡大しているが、エリアごとに変動幅も大きく異なる。</li> <li>・これまで地価上昇が続いていた環境良好な津駅西方面(津-1:観音寺町、津-18:大谷町)、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)では、供給が限定的なことからも直近の成約価格は新型コロナの影響がでる以前と同水準を維持している。</li> <li>・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-30:香良洲町)では引き続き下落幅が大きい。</li> <li>・また、平成31年2月に供用開始がなされた中勢バイパス周辺(津43:久居野村町)は、生活利便性が高く引き続き周辺で住宅地開発が進み地価は横ばいを維持している。</li> <li>・なお、郊外の集落地域では高齢化による人口減少、空家も目立ち、市街地方面に対して下落幅も大きくなっている。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、その立地特性から潜在的需要が高く、新型コロナの影響も限定的ではあるが、+0.1%から-0.4%と下落へ転じた。利便性の高い市街地の住宅地を中心として16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(四日市-11:大字塩浜、四日市-22、四日市-49:楠町)については津波等の懸念から-3%前後の下落を示すなど、地価の個別化が認められる。</li> <li>・鈴鹿市は、地域経済を支える自動車産業への新型コロナの影響により、経済面での先行き不透明感の高まりから住宅取得意欲も後退し、昨年の-0.3%から-0.6%と下落幅は拡大を示す。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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-27(大字東方)は、桑名駅に近い良好な環境で需要も高く供給が限定的なことから、昨年は比較的大きな上昇傾向が見られたが、新型コロナの影響以降、様子見傾向が強まった。</li> </ul>
-------------	--

<p>住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、人口は増加傾向で昨年は微上昇傾向を示していたが、若干の下落へ転じた。</li> <li>・南勢、東紀州方面の住宅地は、近年、下落幅は全体的に縮小傾向がつづき、利便性の高いエリア等を中心に底打ち感も出てきていたが、新型コロナの影響で改善傾向は後退している。</li> </ul>
<p>商業地</p>	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・三重県の平均変動率は、昨年が-0.4%に対し、今年は-1.2%と下落幅は拡大し、上昇地点も昨年の38地点が0地点となった。これは、今まで上昇基調を示してきた北・中部方面の中心部及び近鉄駅周辺商業地域に対する需要の後退が主因となっている。</li> </ul> <p><b>②津市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津市の平均変動率は、-0.4%から-1.1%となり、上昇、横ばい地点が消え、全て下落に転じた。</li> <li>・津駅前の津市最高価格地である津5-3(羽所町)のエリアは接待向きの飲食店も多く、新型コロナの影響で客足が大きく落ち込み、年末にかけての第三波の影響で改善の兆しも見られず、地価は下落に転じた。</li> <li>・津新町駅前の津5-7(新町1丁目)は飲食店も多く新型コロナの影響で売上げが大きく落ち込んだほか、丸之内地区の津5-5、5-9(丸之内)ではランドマークとなっていた主要ホテル(元鉄道会社系列の老舗ホテル)が新型コロナの影響による宿泊者数の減少で令和2年9月から休業となるなど、収益性の低下が地価下落に反映している。</li> <li>・津市南部の国道23号沿いに平成30年11月にオープンした大型SCでは一時的に客足は減少したものの今は回復基調にある。なお、顧客の囲い込みにより周辺商業地区(津5-17、高茶屋小森町)への波及効果は弱い。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・四日市市の商業地域の地価は+1.2%から-0.5%と下落へ転じた。近鉄四日市駅前の四日市5-1(諏訪栄町)は昨年の+3.4%から横ばいとなった。昨年までは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ていたが、新型コロナの影響で店舗等への投資マインドの低下、マンション開発素地需要の軟化等の懸念によって需要者が市況を見極めようとする姿勢が続いている。</li> <li>・名古屋に近い桑名市でも+0.6%から-0.3%と地価は下落へ転じた。桑名駅では新しい駅舎と自由通路が完成、駅東側で新たに地上11階建のホテル、レストラン、観光施設等の整備計画があり、かかる今後の発展性を見込んで新型コロナの地価への影響も限定的となっている。</li> <li>・鈴鹿市は-0.2%から-0.7%へ下落幅が拡大した。市内では飲食店が多く、地元の基幹産業たる自動車産業への新型コロナの影響を通じて、かかる店舗の収益性が大きく落ち込んだことが理由と考えられる。</li> <li>・伊賀市では、平成31年1月に市中心部から郊外へ市役所庁舎が移転し、跡地利用も未だ不透明な部分があつて、市街地中心部(伊賀5-1、伊賀5-3:上野東町)の停滞が続いており、-3%前後の下落となっている。</li> </ul>

<p>商業地</p>	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊勢神宮の外宮門前の伊勢5-2(本町)や内宮門前の伊勢5-3(宇治今在家町)は高い土地需要に対し供給は限定的なため、これまで地価は上昇傾向が続いたが新型コロナの影響で上昇傾向は後退している。なお、集客力は高く潜在的需要も強いため新型コロナの影響は限定的と考えられるが、第3波の影響もあり様子見的な動きから地価は横ばいを示している。</li> <li>・南勢、東紀州方面の商業地は、近年、下落幅は全体的に縮小傾向がつづき、繁華性の高いエリア等を中心に底打ち感も出てきていたが、新型コロナの影響で改善傾向は後退している。</li> </ul>
<p>工業地</p>	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・三重県内の工業地の平均変動率は-0.2%から-0.6%と下落幅は拡大し、上昇地点も昨年の6地点が消え、横這いも11地点から1地点に大きく減少した。</li> <li>・今回、新型コロナの影響で地価下落が目立った地域は市街地、臨海部方面の製造業関係の工業地域である。</li> <li>・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、物流施設の需要は堅調で地価は下落までには至らず横ばいを維持している。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津市の平均変動率は、-0.9%から-1.0%と前年と同程度の下落を示す。</li> <li>・震災による液状化、津波懸念があった臨海部の工業地域(津9-1:雲出長常町、津9-2:雲出伊倉津町)でもここ数年は緩やかな景気回復を背景に下落幅も縮小傾向にあったが、それが鈍化した。</li> <li>・平成31年2月の中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御園町間(鈴鹿・津工区)の開通により、当該バイパス沿線及び周辺エリア(津9-3:新家町)では物流施設用地の需要も強く、地価は横ばいを維持している。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・四日市市の平均変動率は、+0.2%から-0.4%と下落へ転じた。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、令和元年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堅調であったが、新型コロナによる経済情勢の悪化と先行き不透明感の影響が認められる。</li> <li>・鈴鹿市の平均変動率は、+0.2%から-0.6%と下落に転じた。鈴鹿市では地元の基幹産業たる自動車産業を中心に新型コロナの影響が大きく、経済面での先行き不透明感の高まりもあって新規の設備投資が大きく後退している。</li> </ul>

工業地	<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"> <li>・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需要も伸びてきたが、新型コロナによる影響でやや足踏み状態を示した。</li> <li>・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)の下落率は-1.0%未満の昨年と同程度にとどまっている。</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・桑名駅の新しい橋上駅舎と自由通路が完成し、令和2年8月末より供用開始。自由通路の完成により、JR桑名駅、近鉄桑名駅、養老鉄道桑名駅への乗り入れや東西への通行が容易となった。駅東側は桑栄メイト跡地にホテルを核とする11階建の施設が建設予定、駅西側は土地区画整理事業が進められており、駅周辺の整備事業の進展は地価にプラスの影響となる。</li> <li>・JR亀山駅前では駅前再開発事業が進められており、令和4年3月完成をめどにJR亀山駅前に商業施設を含む市立図書館が入る複合ビルと15階建て高層マンションの二棟の建設が予定されている。</li> <li>・伊勢市では、現在、伊勢市駅前市街地再開発事業が進行している。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令和3年春に開業予定。</li> </ul>	

以上

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.1% (-0.7%)	0 (80)	47 (41)	244 (170)	291 (291)
津市	-1.1% (-0.6%)	0 (12)	11 (8)	32 (23)	43 (43)
四日市市	-0.4% (0.1%)	0 (31)	16 (12)	45 (19)	61 (62)
伊勢市	-1.6% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	12 (12)	12 (12)
松阪市	-1.5% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	23 (23)	23 (23)
桑名市	-0.7% (-0.2%)	0 (19)	12 (4)	27 (14)	39 (37)
鈴鹿市	-0.6% (-0.3%)	0 (8)	6 (13)	26 (11)	32 (32)
名張市	-2.3% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
尾鷲市	-2.8% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	-1.1% (-0.6%)	0 (0)	0 (1)	4 (3)	4 (4)
鳥羽市	-2.7% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (3)	2 (3)
熊野市	-2.2% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-0.7% (-0.6%)	0 (0)	0 (1)	7 (6)	7 (7)
志摩市	-2.2% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
伊賀市	-2.3% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	16 (16)	16 (16)
朝日町	-0.3% (0.2%)	0 (3)	1 (0)	3 (1)	4 (4)
川越町	-0.1% (0.3%)	0 (3)	1 (0)	2 (0)	3 (3)

(2) 商業地

市区町村名	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.2% (-0.4%)	0 (38)	5 (15)	102 (57)	107 (110)
津市	-1.1% (-0.4%)	0 (2)	0 (7)	21 (12)	21 (21)
四日市市	-0.5% (1.2%)	0 (25)	2 (2)	24 (1)	26 (28)
伊勢市	-1.3% (0.4%)	0 (2)	2 (0)	4 (4)	6 (6)
松阪市	-1.1% (-0.8%)	0 (0)	0 (2)	7 (5)	7 (7)
桑名市	-0.3% (0.6%)	0 (7)	1 (0)	6 (0)	7 (7)
鈴鹿市	-0.7% (-0.2%)	0 (1)	0 (4)	8 (3)	8 (8)
名張市	-2.1% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	1 (2)	1 (2)
尾鷲市	-2.9% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	-1.8% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
鳥羽市	-2.7% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-2.6% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.5% (-0.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
志摩市	-2.8% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	-2.4% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	9 (9)	9 (9)

(3) 工業地

市区町村名	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.6% (-0.2%)	0 (6)	1 (11)	23 (7)	24 (24)
津市	-1.0% (-0.9%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
四日市市	-0.4% (0.2%)	0 (4)	0 (6)	10 (0)	10 (10)
松阪市	-1.4% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
桑名市	-0.4% (0.0%)	0 (0)	0 (2)	2 (0)	2 (2)
鈴鹿市	-0.6% (0.2%)	0 (1)	0 (2)	3 (0)	3 (3)
伊賀市	-0.9% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
川越町	-0.4% (0.4%)	0 (1)	0 (0)	1 (0)	1 (1)

※( )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	113,000円/㎡	0.0% (+2.7%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地。供給は限定的、需要も富裕層で新型コロナの影響は一時的。経済の先行き不透明感等から地価に上昇機運はなく横ばいでの推移。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	400,000円/㎡	0.0% (+3.4%)	高い集客力、収益の安定性が期待できるエリアであるが、新型コロナの影響で店舗等への投資マインドが低下、マンション開発素地需要が軟化。市況を見極めようとする姿勢が続く。
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	113,000円/㎡	0.0% (+2.7%)	同上
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	400,000円/㎡	0.0% (+3.4%)	同上
下落率1位	住宅地 三重志摩-8	志摩市志摩町片田字乙部2678番2	8,100円/㎡	-3.6% (-3.4%)	津波が懸念される漁村集落であり、世帯・人口とも減少に歯止めがかからず、需要不足の常態化が続く。
	商業地 尾鷲5-1	尾鷲市野地町589番11外	47,500円/㎡	-3.5% (-3.3%)	商業中心は国道42号沿いにシフトしており地域の衰退が著しいほか、尾鷲火力発電所の解体完了、国道42号 熊野尾鷲道路の尾鷲北IC～尾鷲南IC間開通(令和3年夏頃)により、今後は更なる衰退も予測される。

(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	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	113,000円/㎡	0.0% (+2.7%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	251,000円/㎡	-2.3% (+0.4%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域。飲食店の撤退も見られ、既存店舗の客足の回復も鈍い。年末にかけての新型コロナ第3波の影響で、先行き不透明感が高まり下落傾向が続く。
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	113,000円/㎡	0.0% (+2.7%)	同上
	商業地 津5-18	津市上弁財町2824番1外	59,800円/㎡	-0.5% (0.0%)	国道沿いの路線商業地域で、自動車関連の店舗等が集積し、比較的底堅い需要がある。

※変動率の下端( )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。