

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5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0.2%と下落幅は縮小し、上昇地点も昨年の60地点から117地点へと大幅に増加した。新型コロナウイルスの感染状況が以前と比べ落ち着き、景気回復への期待感もあつて、市場の活発化も窺える状況である。</li> <li>・上昇、横ばい地点は新型コロナ禍以前も堅調であった三重県北・中部の市街地が中心となっているが、南部方面でも上昇、横ばい地点が出はじめている。</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-0.5%から0.0%に改善し、市街地を中心に約半数の地点が上昇となっている。</li> <li>・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成約価格も高い水準を維持している。</li> <li>・最近ではかかる人気エリア周辺(垂水、高茶屋、久居野村などの中勢バイパス周辺)の未利用地の宅地開発が進んできており、地価の上昇が外延的に広がってきている。</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・津-34:香良洲町)では引き続き下落幅が相対的に大きい。</li> <li>・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地価の改善の動きは鈍い。</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>・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、新型コロナ禍以前の状況に戻り、-0.1%から0.3%と上昇へ転じた。継続地点62地点のうち、利便性の高い市街地の住宅地を中心として35地点の上昇、15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-0.5%前後が多い。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-1%超の下落を示すなど、地価の個別化が認められる。</li> <li>・伊賀市は旧来からの中心市街地で地価下落が続いてきたが、価格水準が下がり割安感がでてきたことで中小規模の宅地分譲も見られるようになり、下落幅も縮小傾向が見られる。(伊賀-1:上野丸之内)</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-20・桑名-24・桑名-27(大字東方)は、桑名駅に近く良好な環境で、需要が強い一方で供給が限定的なことから、2%前後の上昇となっている。</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所在する朝日町、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い。朝日町では-0.1%から0.2%と上昇へ転じ、川越町では0.1%から0.3%と上昇が続いている。</li> <li>・南勢、東紀州方面の住宅地は中核都市である伊勢市、松阪市内の条件が優るエリア(伊勢-3:中之町、松阪-11:五月町、松阪-13:川井町)では横ばいから上昇に転じる地点も現れ、その他エリアについても下落から横ばいに転じる、あるいは依然下落基調であるものの下落率の縮小傾向を示す地点が増えており、新型コロナ禍前の状況に戻りつつある。</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-0.8%に対し、今年は-0.3%と下落幅は縮小し、上昇地点は昨年の4地点から28地点と大幅に増加した。これは、飲食店を主とする繁華街エリアでは新型コロナ禍の影響が残るものの、その他の店舗、事業所主体の商業地域では、新型コロナ禍による各種制約の緩和で経済の正常化が進んできていることによると考えられる。</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、-0.6%から-0.2%となり、上昇地点は昨年の0地点から2地点となった。</li> <li>・津駅東口駅前の津市最高価格地である津5-3(羽所町)のエリアは、客足の戻りはやや鈍いが、その希少な立地性から今後の回復期待感が強く、地価は下落から横ばいに改善した。</li> <li>・金融機関も多い丸之内地区(津5-5、5-9:丸之内)では、大手証券会社の営業所が津駅前に移転したものの、令和4年4月には新規にホテルが開業するなど新たな需要も出始めている。地価については、やや不透明感が残ることから横ばいでの推移を示す。</li> <li>・津市南部の国道23号沿いの沿道商業地域(津5-18:上弁財町など)では、交通量が多く自動車販売店、大型SCを中心に集客性が高いことから、アフターコロナを見据えた需要もあって地価上昇のエリアも見られる。</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>・四日市市の商業地域の地価は-0.1%から0.5%と上昇へ転じた。近鉄四日市駅前の四日市5-1(諏訪栄町)は昨年の1.0%から3.0%と上昇傾向を強めている。アフターコロナを見据え、高い集客力、収益性を内包するエリアへの需要は強まり、バス4日市等再開への期待感もある。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開発素地需要も地価上昇の一因になっている。</li> <li>・近鉄四日市駅周辺の飲食店街(四日市5-2:諏訪栄町)では、新型コロナの影響が薄れ、飲食店への来店者数が増加し出店意欲も回復傾向にある。地価は昨年の下落から横ばいとなった。</li> <li>・名古屋に近い桑名市でも-0.2%から0.3%と上昇へ転じた。桑名駅では新しい駅舎と自由通路が完成したほか、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ること、駅周辺の高度利用を促進する方針等により、今後の発展性に対する期待が地価動向に反映されている。</li> <li>・鈴鹿市は近鉄特急停車駅の白子駅周辺(鈴鹿5-2:南江島町)で、大型SCの建替、新しいマンション建設の計画があり、かかる今後の動きを見据えた需要もあって、地価は昨年の横ばいから上昇に転じている。</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>・伊勢神宮内宮門前のおはらい町(伊勢5-3:宇治今在家町)は新型コロナ禍により来客数が大きく減少したが、近時はコロナ禍前に近い水準まで回復し、また回復の勢いも強い状況で、土地需要はこれまでの様子見的な状況を脱し、脱コロナを見据えた動きが活発になっている。このような需要のトレンド変化を背景に地価はこれまでの横ばいから上昇に転じている。</li> <li>・外宮参道(伊勢5-2:本町)についてはおはらい町(伊勢5-3:宇治今在家町)ほどの需要のトレンド変化が見られず、依然横ばいの状況が継続している。</li> <li>・その他エリアも改善の動きは鈍いもの下落から横ばいに転じる、あるいは依然下落基調であるもの下落率の縮小傾向を示す地点が増えており、新型コロナ禍前の状況に戻りつつある。</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昨年の一0.2%から1.1%へと反転し、上昇地点も0地点から18地点に大きく上昇した。</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、物流施設の需要が堅調で地価も安定した推移を示している。</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、一0.5%から0.3%と上昇に転じた。</li> <li>・これまで震災による液状化、津波懸念が指摘される臨海部の工業地域(津9-1:雲出長常町、津9-2:雲出伊倉津町)についても地価の割安感から需要が回復しており、昨年の下落から横ばいに改善してきている。</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菌町間(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が強く、地価は上昇傾向を示す。</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、横ばいから2.0%と上昇へ転じた。四日市市は三重県を代表する工業地域であり、特に、近年では東名阪、新名神、東海環状道が交差する内陸部の四日市ジャンクション周辺エリアで需要が高く、半導体メモリ大手の新工場も当該エリアに建設され、内陸部の地価は上昇傾向を示している。</li> <li>・鈴鹿市の平均変動率は、0.0%から0.7%と上昇に転じた。鈴鹿市では半導体不足等により基幹産業たる自動車産業の景気動向にやや波はあるものの、新名神「鈴鹿」スマートインター、中勢バイパスの整備等による輸送面の向上等から、将来性を見据えた長期的な設備投資需要の安定化が窺える。</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>・愛知県弥富市に隣接する木曾岬町内の木曾岬干拓地内に整備された「木曾岬新輪工業団地」の第1期分譲が令和元年に開始され、販売状況は堅調で令和4年7月から第4期分譲が開始された。伊勢湾岸道「弥富木曾岬」インターに隣接し、名古屋港、東名阪へのアクセスも良好なことから物流施設用地としての需要も多い。</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(松阪9-2:広陽町)の地価は下落から横ばいに転じている。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

- ・四日市市は駅前商業施設跡地(約3700㎡)に計画される民間の再開発ビルに、新しく図書館を設置することで合意したと発表。四日市市は「中央通り」を中心とした「近鉄四日市駅周辺等整備事業」を進めており、国の進める中部初の「バスタ四日市事業」の進捗と共に、駅前の賑わい創出等が期待されている。そのほか近鉄四日市駅周辺では令和4年12月に13建てホテルが開業し、令和7年に14階建てオフィスビルの建設が計画されている。
- ・令和19年(2037年)開業に向けたリニア中央新幹線名古屋－大阪間の県内中間駅の具体的な候補地として、亀山市内の三つのエリアをJR東海に提案することがリニア中央新幹線建設促進三重県期成同盟会によって決定された(令和4年11月)。当初、もともと候補地としてあげられていた3つのエリアを1つに絞る予定であったが、各エリアにつき「大差がない」ため、各範囲をさらに絞りこんだうえで3つのエリアを候補地としてJR東海に提案し、最終決定を委ねる形となった。具体化までに長期間を要すること等から現時点ではかかる候補地エリアでの特段の地価への影響は見受けられない状況である。

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	R5 変動率	R5 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.2% (-0.7%)	117 (60)	32 (65)	140 (168)	289 (293)
津市	0.0% (-0.5%)	21 (11)	4 (10)	18 (22)	43 (43)
四日市市	0.3% (-0.1%)	35 (24)	15 (20)	12 (18)	62 (62)
伊勢市	-0.9% (-1.3%)	1 (0)	0 (1)	11 (11)	12 (12)
松阪市	-0.8% (-1.2%)	2 (0)	2 (2)	18 (21)	22 (23)
桑名市	0.1% (-0.4%)	23 (14)	3 (9)	12 (16)	38 (39)
鈴鹿市	0.2% (-0.2%)	20 (9)	3 (12)	8 (11)	31 (32)
名張市	-0.8% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
尾鷲市	-1.6% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.0% (-0.4%)	1 (0)	2 (1)	1 (3)	4 (4)
鳥羽市	-1.5% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
熊野市	-1.6% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-0.3% (-0.8%)	1 (0)	1 (0)	5 (7)	7 (7)
志摩市	-1.4% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
伊賀市	-0.8% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	16 (16)	16 (16)
朝日町	0.2% (-0.1%)	3 (1)	0 (2)	1 (1)	4 (4)
川越町	0.3% (0.1%)	3 (1)	0 (2)	0 (0)	3 (3)

(2) 商業地

市区町村名	R5 変動率	R5 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.3% (-0.8%)	28 (4)	30 (22)	49 (82)	107 (108)
津市	-0.2% (-0.6%)	2 (0)	9 (4)	10 (17)	21 (21)
四日市市	0.5% (-0.1%)	18 (4)	7 (7)	1 (15)	26 (26)
伊勢市	-0.5% (-1.2%)	1 (0)	1 (2)	4 (4)	6 (6)
松阪市	-0.6% (-1.0%)	0 (0)	2 (0)	5 (7)	7 (7)
桑名市	0.3% (-0.2%)	6 (0)	1 (3)	0 (4)	7 (7)
鈴鹿市	0.0% (-0.2%)	1 (0)	4 (4)	3 (4)	8 (8)
名張市	-0.5% (-0.7%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
尾鷲市	-1.8% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	-0.3% (-0.7%)	0 (0)	2 (1)	2 (3)	4 (4)
鳥羽市	-2.1% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.9% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.3% (-0.4%)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
志摩市	-2.0% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	-1.1% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	8 (9)	8 (9)

(3) 工業地

市区町村名	R5 変動率	R5 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	1.1% (-0.2%)	18 (0)	4 (19)	2 (5)	24 (24)
津市	0.3% (-0.5%)	1 (0)	2 (1)	0 (2)	3 (3)
四日市市	2.0% (0.0%)	10 (0)	0 (10)	0 (0)	10 (10)
松阪市	-0.4% (-1.0%)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
桑名市	1.2% (0.0%)	2 (0)	0 (2)	0 (0)	2 (2)
鈴鹿市	0.7% (0.0%)	3 (0)	0 (3)	0 (0)	3 (3)
伊賀市	0.1% (-0.3%)	1 (0)	1 (2)	1 (1)	3 (3)
川越町	2.1% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (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	116,000円/㎡	+1.8% (+0.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地に所在する閑静な高品等の住宅地。需要は富裕層主体で、供給も限定的なため、取引件数は多くないが高額での成約事例が見られ需要は堅調に推移。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	416,000円/㎡	+3.0% (+1.0%)	高い集客力、収益の安定性が期待できるエリア。近鉄四日市駅前方面はバス夕四日市等の再開発への期待感も強く、マンション開発素地需要も旺盛で、地価は強い上昇傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 桑名-24	桑名市大字東方字徳成1601番30	90,900円/㎡	+2.5% (+1.0%)	桑名駅に近い高台の閑静な住宅地域。名古屋方面への利便性も良く、供給も限定的なことから、需要は堅調で地価は上昇傾向。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	416,000円/㎡	+3.0% (+1.0%)	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	7,650円/㎡	-2.5% (-3.1%)	津波懸念の強い沿岸部の漁村集落。他地域からのアクセス環境も良くなく外部からの需要は乏しい。高齢化等で空家も目立ち、地価は下落傾向。
	商業地 三重志摩5-2	志摩市浜島町浜島字目戸2846番	21,200円/㎡	-2.3% (-3.1%)	臨海部の旧来からの既成商業地域。経営者の高齢化による店舗閉鎖、背後地の人口減少、空家の増加等が目立ち、商業性も乏しく、地価は下落が続く。

#### (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	116,000円/㎡	+1.8% (+0.9%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	249,000円/㎡	0.0% (-0.8%)	近鉄津駅東口駅前ロータリーの商業地域。客足の戻りはやや鈍いが、その希少な立地性から今後への回復期待感が強く、地価は下落から横ばいとなる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-6	津市南が丘3丁目10番12	75,000円/㎡	+2.2% (+1.0%)	近鉄駅に近い高台の閑静な住宅地で需要は安定。供給が限定的で周辺へ宅地分譲が広がっており、人気エリアとして地価は上昇傾向。
	商業地 津5-18	津市上弁財町2824番1外	60,000円/㎡	+0.3% (0.0%)	国道23号沿いの路線商業地域で、自動車販売関連の店舗などが集積し繁華性が高く、需要は堅調。

※変動率の下段( )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。