

価格形成要因等の概要

(三重県代表幹事)

(令和5年 地価調査)

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-1.0%から-0.5%と下落率は縮小し、上昇地点も昨年の32地点から56地点に大きく増加した。・上昇地点は名古屋方面への通勤圏となる三重県北・中部方面が中心となっているが、南部の中核都市(伊勢市)、内陸部の亀山市、伊賀市でも上昇地点が見られるなど、住宅地価の改善傾向が広がっている。 <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-0.2%から0.2%へと反転したが、臨海部、内陸集落部では下落が続いておりバラツキが見られる。・駅に近く環境良好な津駅西方面(津-5:大谷町、津-7:渋見町、津-16:観音寺町)は、人気エリアのうえ供給が限定的なこともあって地価は上昇が続く。・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)も需要は堅調で、最近では周辺地域(津-1:高茶屋7丁目)で宅地開発が活発になっている。・他方、津波等の危険性から従来から需要の減少が著しい臨海部(津-15、津-32:白塚町、津-23:河芸町東千里)及び高齢化による人口減少、空家の増加等が目立つ山間部の農村集落(津-6:美杉町竹原、津-13:白山町佐田、津-19:榊原町、津-28:美里町家所)では地価下落が続く。 <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、その立地特性から潜在的需要が高く、横ばいから0.4%と上昇へ転じた。・地価の上昇は、利便性の高い市街地の住宅地を中心に外延部にまで広がりを見せ、継続地点19地点のうち、13地点の上昇となった。3地点が横這いを示し、郊外の集落地域の2地点と、津波等の懸念のある臨海部(四日市-13:楠町小倉)では地価下落が続いている。・鈴鹿市は、昨年の-0.2%から0.4%と反転し、上昇地点も昨年の6地点から10地点に増加した。市内には大型SCが多く、当該商業施設周辺での宅地分譲が活発となっているほか、中勢バイパス整備エリア周辺でも宅地開発が目立つ。 <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2丁目)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、3.6%と県内住宅地の上昇率1位となっている。・桑名市と四日市市の間にある朝日町は名古屋、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い。需要は安定的で横ばいから0.3%と上昇へ転じた。
-------------	---

<p>住 宅 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・名張市では近鉄「名張」駅に近く生活利便性が高い区画整理地区(名張-3:希中央3番町)で、伊賀市でも若い世代に人気の高い区画整理地区(伊賀-13:平野東町)でそれぞれ市内唯一の上昇地点となった。 ・南部でも生活利便性の高いエリアで上昇地点(伊勢-2:楠部町)が現れたほか、横ばい地点が増加し、また下落率も縮小傾向となっており、新型コロナ禍が落ち着きつつあることも背景に住宅地価の改善傾向が広がっている。
<p>商 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"> ・三重県の平均変動率は昨年の-0.8%に対し、今年は-0.1%と下落率は縮小し、上昇地点は9地点から34地点に増加した。飲食店主体の繁華街では新型コロナ禍の影響が残る地域も見られるが、その他の店舗、事業所主体の商業地では行動自粛の後退、経済の正常化により需要の回復が進んでいる。 <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、-0.3%から0.4%へと地価は反転し、上昇地点は昨年の2地点から7地点と増加した。 ・津駅西口方面(津5-1:大谷町)は飲食店の比率が少なく、背後に人気のある閑静な住宅地域が広がる立地性から、かかるエリアの居住層をターゲットにした塾、病院、各種営業所等の需要が強くなり地価は上昇傾向を示す。 ・飲食店も見られる津駅東口方面(津5-7:羽所町)、大門(津5-2:大門)方面でも客足が戻りつつあり、今後の期待感もあって地価の改善が進む。 ・丸之内方面の金融機関、営業所等が主体のエリア(津5-9:丸之内)では、複合ビル内の空きテナントに新たにホテルが開業するなど、アフターコロナへの期待感もあって地価の下げ止まりが見られる。 ・津市南部の国道23号沿いの路線商業地域(津5-8:高茶屋小森町)では、客足の回復が進んでおり、地価は上昇傾向を示す。 ・郊外の伊勢自動車道「芸濃」インター周辺地区(津5-12:芸濃町萩野)では、周辺での住宅開発、宅地分譲が堅調に進んでおり、かかる商業背後地の充実、郊外の希少な商業集積エリアたる立地特性から地価は上昇が進む。 <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0.3%から1.2%と上昇幅が拡大している。近鉄四日市駅前地区(四日市5-11:安島1丁目)は昨年の2.1%から3.7%と上昇傾向を強めている。高い集客力、収益性を内包するエリアへの需要は強まり、バスタ四日市等駅前再開発への期待感もある。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背景にもなっている。 ・名古屋に近い桑名市でも0.1%から0.9%と上昇幅は拡大している。今回、近鉄桑名駅前地区(桑名5-1:寿町2丁目)は4.0%と県内商業地の上昇率1位となっている。これは桑名駅の新しい駅舎と東西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、観光施設等の整備が地元大手企業と市との協定により進められる計画があること、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と考えられる。

<p>商業地</p>	<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"> ・伊勢神宮内宮門前は新型コロナ禍により来客数が大きく減少し不動産市場は様子見的な状況となっていたが、近時は脱コロナを見据えた動きが活発になって様子見的な状況は終わり、地価も上昇に転じている(伊勢5-4:宇治浦田1丁目)。 ・南部のその他地点でもでも中核都市の松阪市で上昇地点が現れたほか、横ばい地点が増加し、また下落率も縮小傾向となっており、商業地価の改善傾向が広がっている。
<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昨年の0.9%から1.5%へと上昇が強まっており、上昇地点も昨年の9地点から13地点に増加した。 ・新名神の県内全線開通によって名古屋、関西方面へのアクセスが向上し、利便性が高く工業団地が多い県北部地区(四日市市、桑名市)、中部地区(鈴鹿市、亀山市、津市北部)で工場、物流施設用地の需要が伸びているが、かかる方面での工場用地不足も地価上昇の要因となっている。 <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、昨年の1.2%から2.0%へ上昇した。内陸部の伊勢自動車道インターに近い工業団地(津9-1:片田町、津9-2:安濃町安濃)は新名神の整備による波及効果もあって需要は堅調であり、供給も限定的なため地価は上昇が続いている。 ・中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御菌町間の開通以降、当該沿線の「サイエンスシティ」をはじめとする内陸部工業地域では今後の発展に対する強い期待感もあって、地価は強含みでの推移が見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の平均変動率は、昨年の1.0%から1.5%へと上昇幅は拡大した。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、注目された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す。 ・内陸部の高速道インター周辺エリア(東員9-1:大字瀬古泉、菰野9-1:大字千草)では物流施設用地の需要が強く、2%以上の上昇が続いている。 ・鈴鹿市の平均変動率は、0.9%から1.9%へと上昇幅が拡大した。市内の主要産業となる自動車関連産業は半導体不足の解消の動きもあって正常化が進んでいる。特に中勢バイパスの整備(令和5年度全線開通予定)により車両輸送面での利便性が高まり、当該バイパス周辺エリアで地価上昇が目立つ。 ・亀山市の東名阪「亀山」インターに隣接する工業団地(亀山9-1:太岡寺町)は、新名神の整備以降、関西方面へのアクセスが向上し、名古屋と関西方面との中間に位置する立地から、当該両方面からの需要が高まっている。また、リニア中央新幹線名古屋-大阪間の亀山市内の中間駅候補地エリアの1つに近く、今後への期待感が大いに高まっている。 <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"> ・南部の工業地はこれまで、都心から遠いことや地域経済が低調であることを背景に需要が弱く、地価は下落基調が続いてきたが、近時は三重県北・中部エリアの用地不足から、南部エリアまで含めて考える流れが強まり、地価は横ばいないし上昇に転じている。

※ 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)。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。
- ・令和3年7月20日、多気町に大規模リゾート施設「VISON(ヴィゾン)」(敷地面積約 54ha)が宿泊施設約200室・全68店舗等全面開業。4月29日に伊勢自動車道伊勢方面から施設直結の多気ヴィゾンスマートICも開通し、伊勢神宮方面から名古屋・大阪方面に帰る観光客の取込が期待されている。

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	-0.5% (-1.0%)	56 (32)	22 (23)	134 (156)	212 (211)
津市	0.2% (-0.2%)	17 (11)	2 (7)	13 (14)	32 (32)
四日市市	0.4% (0.0%)	13 (7)	3 (5)	3 (7)	19 (19)
伊勢市	-0.8% (-1.3%)	1 (0)	1 (1)	12 (13)	14 (14)
松阪市	-0.8% (-1.3%)	0 (0)	3 (1)	13 (15)	16 (16)
桑名市	-0.2% (-0.9%)	5 (4)	1 (1)	8 (9)	14 (14)
鈴鹿市	0.4% (-0.2%)	10 (6)	2 (2)	3 (6)	15 (14)
名張市	-0.4% (-0.8%)	1 (1)	1 (0)	6 (7)	8 (8)
尾鷲市	-1.3% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.1% (-0.4%)	3 (0)	2 (3)	1 (3)	6 (6)
鳥羽市	-1.3% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.0% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-0.8% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
志摩市	-1.8% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
伊賀市	-0.7% (-1.0%)	1 (0)	4 (1)	10 (14)	15 (15)
朝日町	0.3% (0.0%)	2 (0)	0 (2)	0 (0)	2 (2)

(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	-0.1% (-0.8%)	34 (9)	12 (17)	37 (55)	83 (81)
津市	0.4% (-0.3%)	7 (2)	3 (2)	2 (8)	12 (12)
四日市市	1.2% (0.3%)	13 (5)	1 (7)	1 (2)	15 (14)
伊勢市	-0.2% (-1.1%)	1 (0)	2 (1)	2 (4)	5 (5)
松阪市	-0.2% (-0.8%)	3 (0)	1 (1)	3 (6)	7 (7)
桑名市	0.9% (0.1%)	4 (2)	0 (0)	1 (3)	5 (5)
鈴鹿市	0.4% (-0.2%)	4 (0)	3 (4)	0 (1)	7 (5)
名張市	-0.2% (-1.1%)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
尾鷲市	-1.3% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	0.3% (-0.5%)	1 (0)	0 (1)	1 (1)	2 (2)
鳥羽市	-1.7% (-2.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.3% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-1.2% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
志摩市	-1.7% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
伊賀市	-0.6% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	4 (5)	4 (5)

(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	1.5% (0.9%)	13 (9)	2 (4)	0 (2)	15 (15)
津市	2.0% (1.2%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
四日市市	1.5% (1.0%)	2 (1)	0 (1)	0 (0)	2 (2)
伊勢市	0.0% (-0.8%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)
松阪市	0.9% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
桑名市	0.9% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
鈴鹿市	1.9% (0.9%)	2 (1)	0 (1)	0 (0)	2 (2)
名張市	0.0% (-0.6%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)
亀山市	2.7% (2.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
伊賀市	0.8% (0.8%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
員弁郡東員町	2.0% (2.0%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
三重郡菰野町	2.5% (2.0%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
三重郡川越町	1.7% (1.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	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	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-5	津市大谷町97番49	103,000円/m ²	+2.0% (+2.0%)	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。供給が限定的なことから高価格での成約も散見されるが、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	306,000円/m ²	+3.7% (+2.1%)	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タ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、地価は上昇傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 桑名-7	桑名市松並町2丁目6番19	95,500円/m ²	+3.6% (+2.2%)	桑名駅徒歩圏内で利便性に優れた高台の住宅地。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 桑名5-1	桑名市寿町2丁目10番外	257,000円/m ²	+4.0% (+2.9%)	東西自由通路の完成と、地元大手法人と市の協定による桑名駅東口広場の整備の進展等により、今後の発展性に対する強い期待が地価動向に反映。
下落率1位	住宅地 大紀-4	度会郡大紀町錦字築地882番11	10,900円/m ²	-2.7% (-3.4%)	臨海部の漁村集落地域であり、高齢化、空き家が目立つほか、津波浸水懸念もあって、地域の衰退傾向が続いている。
	商業地 南伊勢5-1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5	12,800円/m ²	-2.3% (-3.0%)	町役場には近いが繁華性は非常に乏しく、背後地の過疎・高齢化と相まって衰退傾向が著しい。

(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-5	津市大谷町97番49	103,000円/m ²	+2.0% (+2.0%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	147,000円/m ²	+2.1% (+0.7%)	
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	76,500円/m ²	+3.1% (+2.1%)	急行停車駅、市街地に近い高台の閑静な住宅地域でブランド力もあって需要は堅調。供給が限定的なため、市場では強きの取引が目立ってきている。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	147,000円/m ²	+2.1% (+0.7%)	同上

※変動率の下段()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。