

価格形成要因等の概要

(三重県 代 表 幹 事)

(令和7年 地価調査)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	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-0.3%から-0.2%へと下落率は若干の縮小となった。 ・名古屋方面への通勤圏となる三重県北・中部方面を中心に需要は安定しているが、過疎化、高齢化が進む南部方面は需要の停滞が続き、昨年と同程度の下落が続いている。 ②津市の地価動向と要因 ・津市では人気エリアを中心に需要が安定しており、平均変動率も昨年の 0.5%から 0.7%へと緩やかな上昇が継続している。 ・駅に近く環境も良好でブランド性も高い津駅西方面(津-5:大谷町、津-7:湊見町、津-16:観音寺町)は、富裕層を中心に需要は堅調で約 3%前後の地価上昇を示す。 ・近鉄南が丘駅周辺に広がる高台の閑静な住宅地域(津-2:南が丘 3 丁目)は、堅調な需要と供給が限定的なことから、上昇率は 4.1%の県内住宅地上昇率 1 位となっている。 ・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:榊原町など)では需要の後退から地価下落が続く。 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の四日市市は、名古屋圏にあつて需要も堅調で、利便性の高い市街地住宅地を中心に地価は昨年と同様の 0.8%の上昇が続いている。 ・鈴鹿市は、昨年の 0.7%から 0.9%へ緩やかな上昇が継続している。市内では大型 SC 周辺及び中勢バイパス周辺で宅地開発が目立ち、販売状況も好調である。 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では、桑名駅に近く環境良好な高台の住宅地(桑名-7:松並町 2 丁目)の人気の高いが、近年の地価上昇等により上昇率は鈍化傾向が見られる。 ・伊勢市、松阪市でも地価の上昇地点は見られるが、利便性、環境面が優れる地点に限られ、周辺への地価上昇の広がりには至っていない。
商 業 地	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 0.4%から 0.5%へと上昇幅は僅かに拡大したが、駅周辺及び幹線沿道商業地域等の集客力の高いエリアを除き、上昇の鈍化傾向が見られる。 ②津市の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、0.7%から 0.9%へと緩やかな上昇が続いており、もともと集客力の高い駅周辺、路線商業地域での需要の回復が見られる。 ・津駅周辺は人気のある閑静な住宅地域を商業背後地とする津駅西口方面(津 5-1:大谷町)で店舗、営業所等の需要が強く、地価上昇の拡大傾向が見られる。 ・市役所、官公署等が立地する丸之内方面(津 5-3、津 5-9:丸之内など)は、集客力の高い津駅周辺に比べ需要の回復は緩慢となる。 ・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、大型 SC を中心に客足の回復が進んでおり、地価は緩やかな上昇傾向が続く。

商業地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・四日市市では昨年の 2.0%から 2.3%へ上昇幅が拡大している。近鉄四日市駅周辺で「バスタ四日市」事業、各種商業ビル、ホテル、マンション等の建築が進むなど需要は旺盛で、駅前地区(四日市 5-11:安島1丁目)は 6.2%と県内商業地の最高価格、上昇率1位となっている。 ・桑名市の近鉄桑名駅前地区(桑名 5-1:寿町 2 丁目)は名古屋に近く高い地価上昇が続いてきたが、駅前のホテル、観光施設等の整備の停滞から上昇幅は縮小している。 ・松阪市の国道 166 号沿いの商業地域(松阪 5-7:川井町)では、大型 SC の開店(令和 7 年 4 月)による集客効果で地価上昇幅が拡大した。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢神宮内宮門前(伊勢 5-4:宇治浦田 1 丁目)は、次回遷宮(令和 15 年)を見据えて潜在的需要は高いが、新型コロナ禍からの回復の動きは一服し、上昇幅は縮小している。
工業地	①三重県全体の地価動向と要因 ・三重県は中部、関西方面のどちらへもアクセスが良好なことから地価上昇幅の拡大が続いてきたが、需要の一巡等から平均変動率は昨年の 1.9%から 1.8%へと一服感が見られる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市では新名神の整備以降、高速道インター周辺の工業団地(津 9-1:片田町、津 9-2:安濃町安濃)を中心に需要は安定しており、昨年と同程度の地価上昇が続いている。 ・国道 23 号と並行して松阪市―津市―鈴鹿市の内陸部を連結する中勢バイパスの完成以後、当該バイパス周辺での需要の増加の動きが見られる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・四日市市では東名阪、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で、物流施設用地を中心とした需要が堅調である。 ・鈴鹿市では市街地に近い中勢バイパス周辺(鈴鹿 9-1:三日市町、鈴鹿 9-2:徳田町)及び郊外の東名阪「鈴鹿」インター周辺で需要が強く、地価は上昇傾向が続く。 ・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 3.1%の上昇を示し、県内工業地の上昇率 1 位となり、新名神の整備以降、強い地価上昇が継続している。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・南部方面の工業地は、県北中部方面に比べ中部、関西方面からのアクセスがやや劣ることから需要は伸び悩んでおり、松阪市では地価上昇幅が縮小、伊勢市では横ばいにとどまる。
※ 地域政策、取り組み等について ・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、駅前商業地の高度利用や回遊性の向上等が期待されている。民間プロジェクトでは、近鉄四日市駅周辺で令和 4 年 12 月に 13 建てホテルが開業し、令 7 年 3 月に 14 階建てオフィスビルが完成した。現在、令和 9 年 11 月を目途にホテル(客室 373 室)の建設が予定されている。 ・伊賀市では旧市役所の郊外移転後の市街地活性化のために中心市街地において公民連携のPFI方式による「にぎわい忍者回廊整備事業」(「旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE」と忍者体験施設)の計画が進んでいる。旧上野市庁舎では観光交流施設・物販・カフェ、ホテル、図書館、成瀬平馬家屋敷跡に忍者体験施設の整備が進められている。	

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	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.2% (-0.3%)	69 (64)	26 (26)	117 (122)	212 (212)
津市	0.7% (0.5%)	18 (18)	5 (3)	9 (11)	32 (32)
四日市市	0.8% (0.8%)	15 (15)	1 (1)	3 (3)	19 (19)
伊勢市	-0.6% (-0.6%)	2 (1)	2 (3)	10 (10)	14 (14)
松阪市	-0.6% (-0.6%)	2 (2)	4 (4)	10 (10)	16 (16)
桑名市	0.0% (0.0%)	5 (5)	2 (1)	7 (8)	14 (14)
鈴鹿市	0.9% (0.7%)	10 (10)	4 (3)	1 (2)	15 (15)
名張市	-0.4% (-0.3%)	1 (1)	0 (1)	7 (6)	8 (8)
尾鷲市	-1.1% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.5% (0.2%)	5 (4)	1 (1)	0 (1)	6 (6)
鳥羽市	-1.2% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-0.5% (-0.6%)	1 (0)	2 (2)	7 (8)	10 (10)
志摩市	-1.6% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
伊賀市	-0.6% (-0.7%)	4 (2)	0 (3)	11 (10)	15 (15)
三重郡朝日町	1.0% (0.7%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.5% (0.4%)	45 (41)	11 (10)	28 (32)	84 (83)
津市	0.9% (0.7%)	11 (10)	2 (2)	0 (1)	13 (13)
四日市市	2.3% (2.0%)	14 (14)	0 (0)	1 (1)	15 (15)
伊勢市	0.4% (0.4%)	2 (2)	3 (2)	0 (1)	5 (5)
松阪市	0.0% (0.0%)	3 (3)	1 (2)	2 (2)	6 (7)
桑名市	1.3% (1.4%)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	5 (5)
鈴鹿市	1.0% (0.7%)	7 (5)	0 (1)	0 (0)	7 (6)
名張市	-0.2% (-0.2%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
尾鷲市	-0.9% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	1.1% (0.8%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
鳥羽市	-1.3% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.2% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.3% (-0.6%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
志摩市	-1.6% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
伊賀市	-0.1% (-0.5%)	0 (0)	3 (0)	2 (5)	5 (5)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	1.8% (1.9%)	14 (14)	1 (1)	0 (0)	15 (15)
津市	2.3% (2.4%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
四日市市	1.4% (1.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
伊勢市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
松阪市	0.8% (1.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
桑名市	1.2% (1.4%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
鈴鹿市	2.6% (2.4%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
名張市	0.6% (0.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
亀山市	3.1% (3.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
伊賀市	1.5% (1.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
員弁郡東員町	2.5% (2.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
三重郡菰野町	2.8% (2.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
三重郡川越町	1.9% (2.0%)	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	109,000円/㎡	+2.8% (+2.9%)	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。人気エリアで富裕層による需要が堅調であるが、近年の地価上昇から、上昇率の鈍化傾向も見られる。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	343,000円/㎡	+6.2% (+5.6%)	マンション開発素地やホテル需要が旺盛である一方で、供給が限定的な商業集積地。近鉄四日市駅西側区間の中央通り整備事業は完成し、現在駅東側で「バスタ四日市」やオフィスビル建設等再開発プロジェクトが進んでおり、上昇率は拡大傾向。
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	82,200円/㎡	+4.1% (+3.3%)	市街地に近い高台の閑静な住宅地域。人気エリアで需要は堅調。既に熟成し供給が限定的なため、団地隣接地区でも宅地開発が活発で、市場では旺盛な需要が続いている。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	343,000円/㎡	+6.2% (+5.6%)	同上
下落率1位	住宅地 大紀-4	度会郡大紀町錦字築地882番11	10,300円/㎡	-2.8% (-2.8%)	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 紀北5-1	北牟婁郡紀北町相賀字檜町480番163	27,400円/㎡	-2.1% (-2.1%)	新規出店は見られず、周辺に空地が残るほか、銀行の撤退で地域が衰退し需要は低迷している。

(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	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	109,000円/㎡	+2.8% (+2.9%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	156,000円/㎡	+3.3% (+2.7%)	津駅西口ロータリーに連担する商業地域。津駅西方面の高級住宅地域の居住層を主な顧客対象にする塾、病院、駐車場等の需要が強く、供給が限定的なことから地価は上昇傾向が続く。
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	82,200円/㎡	+4.1% (+3.3%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	156,000円/㎡	+3.3% (+2.7%)	同上

※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。