

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価調査)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、昨年が△2.7%に対して今年は△2.4%と下落率の縮小が見られた。但し、三重県北部は下落幅が減少傾向にあるのに対して、南部の市町は下落幅の拡大傾向を示している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市は平成18年1月に旧2市6町2村が合併して人口28万人の都市として新たにスタートした。したがって、津市の住宅地域は①旧津市・旧久居市の市街地及びその周辺地域と、②農家集落や旧来からの既存住宅地域主体の郡部に大別される。 ・津市全体の平均変動率は、△1.8%から△1.6%と昨年と比べ下落率が若干低く推移した。なお、旧津市都心部内の住宅地の需要は根強く下落率も相対的に低い。特にJR・近鉄津駅西方面の住宅環境のよい住宅地は、地価上昇を示した地点であることも特筆される。 ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。①旧津市・旧久居市の市街地や周辺の開発住宅地の平均変動率は、概ね△1%内外で推移している一方で、②郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね2～3%前後で推移しているのが特徴である。 ・また地域の特性から見た地価の動向は以下のとおりである。東日本大震災を契機として、南海トラフ地震発生の懸念から①旧津市中心部や②南部方面では海岸から離れた高台住宅地の需要が強含みである。反面、海岸沿いの住宅地や平地の既存住宅団地の土地需要は相当弱まっていることが予想される。</p> <p>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市である四日市市は、名古屋都市圏に隣接し、△1.8%から△1.1%と地価の下落傾向は続いているが、下落率の減少傾向が顕著である。利便性の高い市街地の住宅地を中心として3地点が横這い動向を示したほか、他の住宅地についても下落率は殆どが1%内外に収まっており、地価下落の収束傾向が現れている。但し、津波の懸念による地域選好性の傾向も根強い。 ・鈴鹿市は、昨年の△2.3%から今年は△2.1%と下落率は低くなった。地域経済を自動車産業に強く依存する鈴鹿市は、東日本大震災に起因した経済不振による住宅地へのマイナス影響は一段落したと見られる。したがって、地価の下落率の回復傾向が今後注目される。なお、依然として津波被害による地域選好性もうかがえる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・津-5(大谷町)は津駅西側に近い住宅環境の整った県最高価格の住宅地として地価の上昇を示した。 ・名古屋圏にある桑名市の桑名-7(松並町2丁目)は地価の上昇を示した。また、横這い地点は県内で5地点みられた。 ・南勢方面や東紀州方面の住宅地は震災被害を懸念して、△5%内外と下落率を拡大した地点も多い。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、△2.8%から△2.4%と昨年と比べ下落率の縮小傾向が見られた。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、△1.9%から△1.7%と昨年とほぼ同様の地価の推移を示している。 ・旧津市中心部の商業地域は、県内の商業・経済活動拠点の一つとして位置づけられ、代表的な商業地域として①JR・近鉄津駅前地域、②三重会館に代表される丸之内地域があげられる。また、郊外においては、大規模な複合型商業施設が数地域において所在し、津市の近隣商業施設の一形態として定着した感がある。 ・津駅前の最高価格地である国道沿いの津5-6(栄町)は△1.5%であるが、市街地内にある津5-1(広明町)及び津5-13(一身田上津部田)については±0.0%、津5-3(丸之内)については1%以内の下落に留まった。 ・旧市街地あるいはその周辺は、概ね△2%内外の平均的な変動率を示している。 ・津市内の商業地の全体的傾向は、上記の①②の地域とも募集賃料の低下や空室率の上昇傾向は持続しており、その中において土地区画整理事業進捗による津駅前の将来性、期待感が地価下落を下支えしている。 ・既存の商業地域や準幹線道路沿いにある商業地域などは商勢の衰退傾向が続いている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・四日市市の商業地域の地価は下落傾向ではあるが、△1.6%から△0.7%と下落率が縮小した。 ・その他の商業地域として鈴鹿市の地価は△3.0%から△2.1%、桑名市は△1.4%から△0.8%と下落率が縮小した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-4(宇治浦田1丁目)は+6.3%の地価上昇を示した。伊勢神宮内宮の参拝客用の有料駐車場付近にある商業地域であり、本年(平成25年)の式年遷宮に向けて商勢が著しい。なお、東日本大震災に起因する参拝客の減少傾向は払拭された模様であり、参拝客の増加とともに今後の地価の動向が注目される。 ・南勢方面や東紀州方面の既存商業地域は、人口の減少や経営者の高齢化などで商業地域の疲弊が顕在化しており、地価の下落率は県内平均より高かった地点が多い。</p>

工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因 三重県内の工業地の平均変動率は、△3.1%から△2.9%と昨年より下落率が若干縮小している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、△2.9%から△3.3%と下落幅は概ね同様の下落率であった。ただし、津市内の工業地は3地点(三重県全17地点)であり、三重県の工業地域の動向を反映する特筆すべき地点は特にない。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・四日市市の平均変動率は、△2.2%から△1.4%と下落率が縮小した。四日市市は三重県を代表する工業地域が形成されており、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工場が見られる。大規模工場は円安による輸出環境の向上により生産は持直してきている。但し、中小規模工場は原材料高などの影響もあり厳しい経営状況が続いている。 ・鈴鹿市の平均変動率は、△3.7%から△3.1%と下落率が縮小した。自動車産業に依存する当市の工業地域は、円安による輸出環境等の要因が地価動向に反映していると見られ、三重県内でも概ね平均的な下落率を示している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 三重県においては四日市市、鈴鹿市、亀山市以外は、旧来からの大規模な工場や小規模な工場あるいは古くからの工業団地が所在する程度であり、概ね三重県の平均的な地価推移に近い傾向を示している。</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について 東日本大震災を契機として、三重県は「津波浸水予測図・H23年度版」(平成24年3月9日)、内閣府は「南海トラフ地震の津波想定見直し」(平成24年8月29日)を発表した。</p> <p>中勢バイパス(国道165号～県道嬉野津線間、約3.9km)平成24年2月5日開通、紀勢自動車道(紀勢大内山IC～紀伊長島IC間:約10.3km)平成25年3月24日開通、国道42号紀宝バイパス(全体延長3.84km)平成25年6月16日開通。</p>

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	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.7	△2.4	2	5	265	272
津市	△1.8	△1.6	1	0	37	38
四日市市	△1.8	△1.1	0	3	27	30
伊勢市	△3.6	△3.6	0	0	19	19
松阪市	△3.8	△3.4	0	0	22	22
桑名市	△1.8	△1.3	1	2	16	19
鈴鹿市	△2.3	△2.1	0	0	21	21
名張市	△1.8	△1.6	0	0	11	11
尾鷲市	△5.7	△5.6	0	0	3	3
亀山市	△3.1	△2.8	0	0	9	9
鳥羽市	△4.3	△3.8	0	0	4	4
熊野市	△2.7	△2.8	0	0	4	4
いなべ市	△2.5	△1.8	0	0	11	11
志摩市	△4.0	△4.4	0	0	11	11
伊賀市	△2.8	△2.6	0	0	20	20

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.8	△2.4	2	5	94	101
津市	△1.9	△1.7	0	2	13	15
四日市市	△1.6	△0.7	1	2	15	18
伊勢市	△2.1	△1.3	1	0	6	7
松阪市	△3.6	△3.8	0	0	10	10
桑名市	△1.4	△0.8	0	1	5	6
鈴鹿市	△3.0	△2.1	0	0	8	8
名張市	△2.5	△2.8	0	0	3	3
尾鷲市	△4.5	△3.0	0	0	1	1
亀山市	△3.2	△3.0	0	0	2	2
鳥羽市	△6.2	△5.8	0	0	2	2
熊野市	△3.1	△4.7	0	0	2	2
いなべ市	△2.9	△2.4	0	0	2	2
志摩市	△4.2	△4.7	0	0	4	4
伊賀市	△4.0	△3.6	0	0	8	8

※地点数のうち”横ばい”は+0.0%及び-0.0%を含む。

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	基準地番号	所在地	見込価格	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	87,600	0.8 (0.0)	津駅に近い閑静な住宅地域。利便性及び居住環境が良好であり、近時の市内土地の値下がり傾向からみて値頃感が見られるため。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	256,000	0.4 (△1.2)	駅周辺の商業地域は、いまもって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ため若干の地価上昇傾向を示している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	87,600	0.8 (0.0)	津駅に近い閑静な住宅地域。利便性及び居住環境が良好であり、近時の市内土地の値下がり傾向からみて値頃感が見られるため。
	商業地 伊勢5-4	伊勢市宇治浦田1丁目119番14	85,000	6.3 (1.3)	伊勢神宮(内宮)と市営駐車場の間に位置し、参拝客等の交通量は多く、本年秋の御遷宮に向けて当面は安定した集客力が期待されるため。
下落率1位	住宅地 伊勢-4	伊勢市大湊町字鮎沖220番65	28,500	△6.6 (△6.2)	伊勢湾に面した三角洲内で、震災懸念に起因する津波災害、地盤流動化が危惧され、分譲住宅地であるが宅地需要が大きく減少したため。
	商業地 紀宝5-1	南牟婁郡紀宝町鶴殿字橋ノ上1377番7外	42,700	△7.2 (△4.0)	国道42号紀宝バイパスの開通及び津波リスクにより、需要が低迷しているため。

●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	見込価格	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	87,600	0.8 (0.0)	津駅に近い閑静な住宅地域。利便性及び居住環境が良好であり、近時の市内土地の値下がり傾向からみて値頃感が見られるため。
	商業地 津5-6	津市栄町2丁目380番	135,000	△1.5 (△1.4)	駅周辺の商業地域は、いまだに高い集客力を維持しているが、郊外型店舗との競争から、地価の下落傾向を示している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	87,600	0.8 (0.0)	津駅に近い閑静な住宅地域。利便性及び居住環境が良好であり、近時の市内土地の値下がり傾向からみて値頃感が見られるため。
	商業地 津5-1	津市広明町364番	133,000	0.0 (△0.7)	津駅に近接する立地特性を背景に、いまだ高い集客力を維持しており、地価は安定的である。
	商業地 津5-13	津市一身田上津部田字口ノ坪113番1	87,100	0.0 (△1.0)	車両交通の増加、背後地の充実により集客力は安定しており、来年度に新県立博物館の開館予定もあり、路線商業地として土地需要は底堅い。

※変動率の下段()は、前回調査の変動率。