

価格形成要因等の概要

(平成30年地価調査)

(三重県代表幹事)

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-2.4%から今年-2.0%と下落率は小さくなった。上昇地点が昨年の11地点から12地点、横這い地点が昨年の6地点から16地点へと増加し、下落幅の縮小が見られた。・景況感の好転を背景とした需要の安定化により、三重県北・中部で下げ止まり又は下落幅の縮小傾向が広がったほか、下落幅の拡大傾向を示してきた県南部の市町においても、今後の景気回復への期待による下げ止まり感等から下落幅の横這い又は若干の縮小傾向を示す地区が認められるに至っている。 <p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・津市の住宅地域は、ア)旧津市・旧久居市の市街地及びその周辺地域と、イ)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、昨年の-1.2%から今年-1.1%と下落率は若干小さくなったが、その内訳を見ると二極化の拡大傾向が窺える。・既に地価が上昇に転じた環境良好な津駅西方面(津-5:大谷町、津-16:観音寺町)に加え、市街地に近く利便性の高い高台の住宅地域(津-2:南が丘3丁目)でも下げ止まりから上昇への動きが広がったのに対し、津波等の危険性から需要が希薄化している臨海部(津-15:白塚町、津-23:河芸町東千里)では従来に増し下落率が若干拡大している。・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。・ア)旧津市の市街地や津駅西周辺の開発住宅地及び旧久居市の環境良好な住宅地では下げ止まり又は+1%内外の上昇が多い。・イ)郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね-2%から-3%前後で推移しているのが特徴である。ただし、かかる郡部方面でも市街地に近く利便性が保持されている地区は下落率もほぼ横這いから若干の縮小傾向が窺える。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・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、昨年の-0.5%から-0.3%へと安定化が進んでいる。利便性の高い市街地の住宅地を中心として5地点の上昇、4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-1%以下に留まっており、地価下落の落ち着き傾向が現れている。・鈴鹿市は、昨年の-1.1%から-1.0%と下落率は若干の縮小を示し、生活利便性が高いエリアを中心に横這いが5地点と目立った。地域経済を支える自動車産業の景気回復の兆しを背景に、大型SCに近い市街地中心部及び整備が進む中勢バイパス周辺で割安感がでてきており、地価の下落率の回復状況が今後さらに注目される。 <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">・名古屋圏にある桑名市の高台に所在する住宅地のうち、桑名駅に近く環境も良好な桑名-7(松並町2丁目)は、需要も高く熟成して供給が限定的なことからも、比較的大きな上昇傾向が見られた。・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、「子育てしやすい」町としてファミリー層にも人気が高く、人口は増加しており、分譲住宅を中心に地価は横這い又は下げ止まり傾向を示している。・南勢方面や東紀州方面の住宅地は、人口の過疎化や高齢化に加え、震災被害を懸念して下落率は引き続き大きい。利便性の高い地区では需要の回復の兆しにより下げ止まり感も見られるなど、昨年より縮小傾向で、全体としては-3%から-5%内外でバラツキが広がっている。 <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <ul style="list-style-type: none">・好立地のエリアで開発が複合的に進む地域では、住宅集積にともなって需要が増加し、後半において地価上昇の傾向が強まる地域も出ている。・その他の地域的な変化が少ない既存住宅地域では、安定化は進むものの、前半と後半において大きな違いは認められない。
-------------	--

商 業 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、昨年が-2.0%に対し、今年は-1.4%と下落率は縮小しており、北・中部方面の中心部及び近鉄駅周辺商業地の需要の回復傾向が主因となっている。 <p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、-0.8%から-0.4%となり、徐々に改善傾向が窺える。 ・津駅前地区は今後の収益性向上、発展性への期待感もあって昨年と同様に上昇傾向を示し、津駅西方面では新たに全国展開のビジネスホテルが立地するなど、最高価格地である津駅西口駅前の津5-1(大谷町)も昨年より上昇率が拡大している。 ・津駅前のほか、丸之内地区の津5-3、5-9(丸之内)、津新町駅に近い津5-4(南丸之内)でも飲食店、事務所、営業所需要のほかマンション素地需要も見られ、下げ止まり傾向がでてきている。 ・特に金融機関が多い丸之内地区内の津5-9周辺では、地元金融機関の本店開業に続く大手企業の営業拠点の出店など、かかる広域事業所集積に対する期待感も大きい。 ・旧市街地あるいはその周辺地域は、概ね-1%から-2%内外の変動率を示しているが、集客性の良否によりバラツキがある。 ・郊外でも伊勢道「芸濃」インター周辺(津5-12:芸濃町萩野)では、近年の宅地開発の増加による商業背後地の伸張を背景に、広域展開型の商業施設が集積し、集客も好調で下げ止まりを示している。 ・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、商勢の停滞傾向が続いている。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の商業地域の地価は+0.3%から+0.7%と地価の上昇傾向が続いている。近鉄四日市駅前の四日市5-11(安島1丁目)は昨年に続き県内最高の地価上昇率(+2.2%)を示しており、集客性も好調を維持し、今後も堅調な推移が見込まれる。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素地需要も旺盛で地価上昇の背景にもなっている。 ・名古屋に近い桑名市では、0.0%から+0.2%へと微上昇に転じた。客足の回復傾向が見られる桑名駅周辺を中心とした底堅い需要が主因と思料される。鈴鹿市の地価も-1.0%から-0.8%と下落率が縮小しており、商業背後地の住宅需要の高まりとの相乗効果が認められる。 ・伊賀市では、平成31年1月に市中心部から郊外への庁舎移転が予定されており、跡地利用も未だ不透明な部分があって、中心部の商業地(伊賀5-1:上野桑町、伊賀5-2:上野東町)では、-3%台の下落が続いている。 <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"> ・伊勢5-4(宇治浦田1丁目)は、昨年と同様の+1.1%の地価上昇を示した。平成25年の式年遷宮にはじまった一連のイベントも一段落し、平成28年以降、上昇幅はやや鈍化傾向にあるが、伊勢神宮内宮に近い繁華な商業地域の一環として商勢は堅調である。 ・なお、参拝客数は平成25年の1,420万人(内宮・外宮合計)と比べ、遷宮前の数値に戻る傾向にあり、平成29年の参拝客数は880万人台に止まったが、遷宮を商機として、平成28年の「伊勢志摩サミット」、平成29年の「お伊勢さん菓子博」などメディアへの露出も多く、地域の発展と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>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高価格帯の都市中心部では前半、後半ともに同程度の上昇傾向が続いている。 ・次順位の都市部商業地では、収益性の安定化、需要の回復基調により、前半は微下落推移を示していた地区でも、後半はほぼ横這い傾向を示すに至る地域の増加が目立つ。
-------------	---

工業地	<p>①三重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、-1.5%から-0.9%と昨年に比べ、改善傾向が認められ、名古屋方面から車輛輸送で約1時間圏内の北部地区(四日市市、桑名市)、中部地区(鈴鹿市、亀山市、津市北部)における景況の好転を背景とした需要の安定化が主因となっている。</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、-1.2%から-0.8%と縮小傾向を示し、内陸部の高速道路インターへのアクセスが良好なエリアを中心に需要が回復傾向にある。</p> <p>・特に平成30年度中に中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御菌町間の開通が予定されており、今後、鈴鹿市方面への伸張とともに輸送面での利便性上昇が見込まれ、サイエンスシティをはじめとする内陸部工業地域に対する期待感の表れも大きい。</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、-1.1%から-0.9%と縮小を示す。四日市市は、三重県を代表する工業地域であり、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、多様な用途が見られる。特に、大手企業の新工場の建築が進む東名阪「四日市東」インター周辺では、北勢バイパスの整備、新名神の整備が進み、平成30年4月には臨海部の震ヶ浦地区で伊勢湾岸道へのアクセス道路となる震4号幹線が開通するなど、今後、工場、物流施設適地としての需要がさらに高まると見込まれる。</p> <p>・鈴鹿市の平均変動率は、-1.4%から-0.6%と下落率は縮小を示す。鈴鹿市は自動車産業に依存し、その景気動向に左右される傾向もあるが、北勢バイパス及び鈴鹿インターへのアクセス道路の整備推進により、当該周辺地区での需要の高まりが見込まれる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊賀市の平均変動率は、-1.5%から-0.8%と下落率は縮小傾向を示す。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、かかる高速道路インター周辺エリアを中心として需要の高まりが認められる。</p> <p>・三重県においては、北部、中部地区以外は、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る。なお、中南勢方面では津波懸念のある臨海部で需要は依然弱いものの、高速道路に近い内陸部では持ち直しの動きが見られ(松阪9-1:上川町)、下落率は縮小を示す。</p> <p>⑤期前半と後半の市況の変化及びその要因 ・内陸部の高速道路インター周辺では、景況感の好転を背景に特に物流需要が高まっており、前半よりも後半において下落率の縮小傾向が強いと思料される。</p> <p>・臨海部では中部、南部方面の大規模震災による津波、液状化が懸念される地区で、依然、地価下落が続くが、周辺高速道路の整備により利便性が上昇してきた内陸部では、後半において下げ止まり感が認められる地域がでてきた。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・平成28年の「伊勢志摩サミット」に続き、平成29年4月から5月に第27回全国菓子大博覧会(お伊勢さん菓子博2017)が開催された。実行委員会の発表によれば県内の経済効果は約86億8千2百万円で、ゴールデンウィークの伊勢神宮参拝者数は前年比28%増となり、菓子博効果が大きかったと分析されている。地価への直接的影響は希薄であるが、メディアへの露出による広告宣伝効果は強く、今後、間接的な地価への影響が注目される。</p> <p>・県内でも立地適正化計画の策定が進んでおり、平成30年7月時点では、津市、伊勢市、桑名市、亀山市、伊賀市、朝日町が作成、公表に至っており、今後、徐々に増えていく見込みである。なお、伊賀市では平成30年4月に市街化区域、市街化調整区域の線引きが廃止され、今後、地価への影響が注目される。</p> <p>・名古屋—大阪間のリニア中央新幹線(平成57年開業予定、最大8年前倒し)の国の推奨ルートに亀山市が含まれており、停車駅として亀山市が駅誘致活動に力をいれている。平成29年9月に三重、奈良、大阪の三府県知事により決起大会も開催されたが、現時点では名古屋以西は計画段階にすぎず地価への影響をみるには至っていない。</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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-2.4%	-2.0%	12	16	182	210
津市	-1.2%	-1.1%	3	2	26	31
四日市市	-0.5%	-0.3%	5	4	10	19
伊勢市	-3.8%	-2.9%	0	0	14	14
松阪市	-3.7%	-2.7%	0	0	16	16
桑名市	-0.8%	-0.7%	3	2	9	14
鈴鹿市	-1.1%	-1.0%	0	5	10	15
名張市	-1.6%	-1.6%	0	0	8	8
尾鷲市	-5.9%	-4.8%	0	0	3	3
亀山市	-2.0%	-1.7%	0	0	6	6
鳥羽市	-3.9%	-3.2%	0	0	2	2
熊野市	-3.7%	-2.8%	0	0	3	3
いなべ市	-1.5%	-1.4%	0	0	10	10
志摩市	-5.5%	-4.3%	0	0	10	10
伊賀市	-2.7%	-2.6%	0	0	14	14
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			11	6	195	212

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-2.0%	-1.4%	18	6	59	83
津市	-0.8%	-0.4%	2	4	6	12
四日市市	0.3%	0.7%	12	1	2	15
伊勢市	-2.6%	-1.8%	1	0	4	5
松阪市	-3.0%	-2.2%	0	0	7	7
桑名市	0.0%	0.2%	3	1	1	5
鈴鹿市	-1.0%	-0.8%	0	0	7	7
名張市	-2.6%	-2.5%	0	0	2	2
尾鷲市	-3.9%	-3.0%	0	0	2	2
亀山市	-2.6%	-1.9%	0	0	2	2
鳥羽市	-4.3%	-3.5%	0	0	2	2
熊野市	-4.5%	-3.2%	0	0	2	2
いなべ市	-1.4%	-1.1%	0	0	1	1
志摩市	-5.0%	-3.6%	0	0	3	3
伊賀市	-3.6%	-3.0%	0	0	4	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			14	8	63	85

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30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%	0	0	15	15
津市	-1.2%	-0.8%	0	0	2	2
四日市市	-1.1%	-0.9%	0	0	2	2
伊勢市	-3.0%	-2.3%	0	0	1	1
松阪市	-2.4%	-0.8%	0	0	1	1
桑名市	-0.9%	-0.5%	0	0	1	1
鈴鹿市	-1.4%	-0.6%	0	0	2	2
亀山市	-2.2%	-1.1%	0	0	1	1
伊賀市	-1.5%	-0.8%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	0	15	15

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	基準地番号	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	96,100	+2.2% (+2.2%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	277,000	+2.2% (+1.9%)	店舗、オフィス需要も増加し、周辺地域では飲食店を中心に新規出店が見られるなど、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。
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	96,100	+2.2% (+2.2%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	277,000	+2.2% (+1.9%)	店舗、オフィス需要も増加し、周辺地域では飲食店を中心に新規出店が見られるなど、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。
下落率1位	住宅地 南伊勢-4	度会郡南伊勢町村山字居海道730番外	8,500	-5.6% (-6.3%)	臨海部の既存集落地域であり、高齢化、空き家が目立つほか、津波浸水懸念もあって、宅地需要の低迷が続いている。
	商業地 南伊勢5-1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5	15,500	-5.5% (-6.3%)	臨海部の近隣商業地域であるが、経営者の高齢化等により空き店舗も目立ち、繁華性が低迷しているほか、津波浸水懸念も加わり、需要は停滞している。

●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	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	96,100	+2.2% (+2.2%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	142,000	+1.4% (+0.7%)	近鉄津駅前に立地し、高い集客性を維持しており、周辺ではビジネスホテルの新規オープンも見られるなど、底堅い需要により上昇基調である。
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	96,100	+2.2% (+2.2%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	142,000	+1.4% (+0.7%)	近鉄津駅前に立地し、高い集客性を維持しており、周辺ではビジネスホテルの新規オープンも見られるなど、底堅い需要により上昇基調である。

※変動率の下段()は、前回調査の変動率。