

# 価格形成要因等の概要

(三重県代表幹事)

(令和2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-1.0%から今年の前-0.7%と下落幅は縮小した。上昇地点が昨年の56地点から80地点へと増加し、改善傾向が強まった。</li><li>・県内経済は回復が一服しているが、目立った需給の悪化等は見られず、全体的には三重県北・中部で市街地を中心に上昇又は下げ止まり傾向が広がったほか、比較的大きな下落率を示してきた県南部方面の市町においても、全国的な地価の回復傾向の流れのなか、昨年につき下落幅は縮小傾向となっている。</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-0.9%から-0.6%と下落率は縮小するとともに、エリアごとの地価の個別化傾向も強まっている。</li><li>・既に地価が上昇に転じた環境良好な津駅西方面(津-1:観音寺町、津-18:大谷町)に加え、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)の上昇が目立つのに対し、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:香良洲町)では引き続き下落幅が大きい。</li><li>・また、平成31年2月に供用開始がなされた中勢バイパス周辺(津-43:久居野村町)では、生活利便性が高く引き続き周辺で住宅地開発が進み地価も上昇傾向を示す。</li><li>・なお、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下落幅も大きくなっている。</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>・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、-0.1%から+0.1%と上昇へ転じた。利便性の高い市街地の住宅地を中心として31地点の上昇、12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-0.5%前後程度に留まっている。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-2.0%を超える下落を示すなど、地価の個別化が認められる。</li><li>・鈴鹿市は、昨年の-0.5%から-0.3%と下落幅の縮小を示し、生活利便性が高い市街地エリアを中心に上昇地点も昨年3地点から8地点に増加した。大型SCに近い市街地中心部及び中勢バイパス周辺で割安感が出てきており、地域経済を支える安定した自動車産業の景気動向も背景に住宅需要も堅調で、地価の反転又は下げ止まりの傾向が広がっている。</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>・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-27(大字東方)は、桑名駅に近く良好な環境で需要も高く供給が限定的なことからも、昨年と同様に比較的大きな上昇傾向が見られた。</li><li>・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、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く、人口は増加傾向で分譲住宅を中心に地価は横這い又は微上昇傾向を示す。</li><li>・南勢、東紀州方面の住宅地は過疎化、低調な地域経済のなか下落傾向が続くが、下落幅は全体的に縮小傾向であり、利便性の高いエリア等を中心に底打ち感も出てきた。</li></ul>
-------------	---

商業地	<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、昨年が－0.8%に対し、今年は－0.4%と下落幅は縮小しており、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ほか、伊勢市における伊勢神宮参拝客をターゲットとした堅調な商業地需要も特徴としてあげられる。</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－0.4%となり、改善傾向が窺える。</li> <li>・津駅前の津市最高価格地である津5－3(羽所町)と隣接する区画整理地区内の津5－16(上浜町1丁目)については、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安定した上昇傾向を示す。</li> <li>・津駅前のほか、津新町駅前の津5－7(新町1丁目)及び丸之内地区の津5－5、5－9(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など多様な需要が見られるに至っており、地価は横這いの安定した動きを示している。</li> <li>・特に金融機関が多い丸之内地区内の津5－5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。</li> <li>・津市南部の国道23号沿いの代表的な路線商業地域(高茶屋小森町)に、県下第2位の規模となる大型SCが平成30年11月にオープンした。高い集客力による周辺商業地域(津5－17、高茶屋小森町)への波及効果が期待されている。</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＋0.8%から＋1.2%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5－1(諏訪栄町)は昨年に続き高い地価上昇率(＋3.4%)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。</li> <li>・名古屋に近い桑名市では＋0.4%から＋0.6%と昨年からの地価の上昇傾向が続いている。客足の回復傾向のほか桑名駅周辺を中心としたマンション素地需要の増加が主因と思料される。鈴鹿市の地価も－0.6%から－0.2%と下落幅が縮小しており、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。</li> <li>・伊賀市では、平成31年1月に市中心部から郊外へ市役所庁舎が移転し、跡地利用も未だ不透明な部分があって、中心部商業地(伊賀5－1、伊賀5－3:上野東町)では－2%後半の下落となっている。</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>・伊勢神宮は全国的な集客力をもち、外宮門前の伊勢5－2(本町)や内宮門前の伊勢5－3(宇治今在家町)の繁華性は高い。かかる地区では高い土地需要に対し供給は限定的なため、南勢、東紀州方面で唯一、地価上昇が続いている。</li> <li>・南勢、東紀州方面の商業地についても下落幅は全体的に縮小傾向を示す。松阪市では割安感がでてきた中心商業地区(松阪5－4:京町1区)、区画整理により住宅、商業施設の集積が進む近鉄「伊勢中川」駅周辺エリア(松阪5－7:嬉野中川新町4丁目)が横ばいとなった。</li> </ul>
工業地	<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>・三重県内の工業地の平均変動率は、－0.7%から－0.2%と昨年に比べ大きく改善傾向が進み、県全体での上昇地点数が昨年の0地点から6地点となったほか、横這いも9地点から11地点に増加した。</li> </ul>

工業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これは、北・中部方面で高速道路の開通（平成31年3月の新名神の供用開始）及びその周辺アクセス道路の整備が進み、名古屋方面から車輛輸送で約1時間圏内となった北部地区（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増加傾向にあることが主因となっている。</li> <li>・その他、上記の高速道路インター周辺で需要が多いものの、当該エリアで工場地が不足気味になっていることも一因としてあげられ、新名神の新設インター周辺で工業団地の開発も予定されている。</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、－1.5%から－0.9%と縮小傾向を示す。臨海部の津9－1（雲出長常町）、津9－2（雲出伊倉津町）では震災による液状化、津波懸念により引き続き下落が続くが、内陸部の幹線国道へのアクセスが良好なエリア（津9－3：新家町）では既に下げ止まりを示している。</li> <li>・特に平成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、今後、沿線三市（鈴鹿市、津市、松阪市）の中核拠点として、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。</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、－0.2%から＋0.2%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、内陸部・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完成した東名阪「四日市東」インター周辺では、北勢バイパスの整備推進、平成30年4月の霞ヶ浦地区（臨海部）での伊勢湾岸道へのアクセス道路の開通、平成31年3月の新名神及び東海環状の開通など、交通網の整備が着実に進み、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。</li> <li>・鈴鹿市の平均変動率も、－0.2%から＋0.2%と上昇へ転じた。鈴鹿市では地元の基幹産業たる自動車産業を中心に関連産業への設備投資も安定しているほか、中勢バイパス及び今後の鈴鹿インターへのアクセス道路の整備推進により、当該周辺地区での潜在的需要の増加が背景となっている。</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>・伊賀市の平均変動率は、－1.5%から－0.9%と下落幅は縮小傾向を示す。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。</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である松阪9－2（広陽町）の下落率は－1.0%未満となっている。</li> </ul>
-----	--

	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年8月末供用開始予定の桑名駅新駅舎工事や桑名駅西土地区画整理事業については、桑名駅周辺における不動産需要の高まりも相俟って、地価上昇への寄与が認められる。但し、土地区画整理事業施工期間は令和7年3月から令和17年3月に延期予定となっている。</li> <li>・JR亀山駅前で計画されている亀山駅周辺整備事業（2ブロック地区）につき、平成31年2月に市街地再開発組合設立と第一種市街地再開発事業計画の認可がおりた。上記亀山駅前の約1.2ヘクタールの敷地に、市立図書館、商業施設が入る複合ビルと15階建高層マンション2棟が建設予定。</li> <li>・令和9年（2027年）に先行開業予定のリニア中央新幹線の大阪延伸につき、地元では「リニア中央新幹線・JR複線電化推進亀山市民会議」が「リニア亀山駅」の中間駅誘致を目指して活動をおこなっている。ただし、現時点では具体的なルート案もきまっておらず、地元不動産取引への影響は見受けられない。</li> <li>・伊勢市では、現在、伊勢市駅前市街地再開発事業が進行している。伊勢自動車道「勢和多気インター」が全国初の民間施設直結のスマートインター化され、複合リゾート施設が令和2年秋に開業予定。</li> </ul>
--	---

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	R2 変動率	R2 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.7% (-1.0%)	80 (56)	41 (43)	170 (192)	291 (291)
津市	-0.6% (-0.9%)	12 (8)	8 (9)	23 (25)	43 (42)
四日市市	0.1% (-0.1%)	31 (25)	12 (10)	19 (26)	62 (61)
伊勢市	-1.6% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	12 (12)	12 (12)
松阪市	-1.5% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	23 (23)	23 (23)
桑名市	-0.2% (-0.3%)	19 (17)	4 (4)	14 (18)	37 (39)
鈴鹿市	-0.3% (-0.5%)	8 (3)	13 (12)	11 (17)	32 (32)
名張市	-2.0% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
尾鷲市	-2.1% (-3.2%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	-0.6% (-0.8%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
鳥羽市	-2.4% (-3.4%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
熊野市	-2.2% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-0.6% (-0.7%)	0 (0)	1 (0)	6 (7)	7 (7)
志摩市	-2.0% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
伊賀市	-2.0% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	16 (16)	16 (16)
朝日町	0.2% (0.0%)	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	R2 変動率	R2 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.4% (-0.8%)	38 (29)	15 (18)	57 (60)	110 (107)
津市	-0.4% (-0.6%)	2 (2)	7 (7)	12 (12)	21 (21)
四日市市	1.2% (0.8%)	25 (21)	2 (4)	1 (2)	28 (27)
伊勢市	0.4% (-1.1%)	2 (2)	0 (0)	4 (4)	6 (6)
松阪市	-0.8% (-1.3%)	0 (0)	2 (0)	5 (7)	7 (7)
桑名市	0.6% (0.4%)	7 (4)	0 (2)	0 (0)	7 (6)
鈴鹿市	-0.2% (-0.6%)	1 (0)	4 (4)	3 (3)	8 (7)
名張市	-2.4% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
尾鷲市	-2.5% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	-1.3% (-1.8%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
鳥羽市	-2.2% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-2.5% (-3.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.2% (-0.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
志摩市	-2.7% (-3.3%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	-2.2% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	9 (9)	9 (9)

(3) 工業地

市区町村名	R2 変動率	R2 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%)	6 (0)	11 (9)	7 (15)	24 (24)
津市	-0.9% (-1.5%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
四日市市	0.2% (-0.2%)	4 (0)	6 (5)	0 (5)	10 (10)
松阪市	-1.3% (-1.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
桑名市	0.0% (-0.4%)	0 (0)	2 (0)	0 (2)	2 (2)
鈴鹿市	0.2% (-0.2%)	1 (0)	2 (2)	0 (1)	3 (3)
伊賀市	-0.9% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
川越町	0.4% (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	113,000円/㎡	+2.7% (+2.8%)	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、供給物件が少ないため、その希少性から高い価格水準での成約が続いている。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	400,000円/㎡	+3.4% (+2.9%)	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-18	津市大谷町118番7	113,000円/㎡	+2.7% (+2.8%)	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、供給物件が少ないため、その希少性から高い価格水準での成約が続いている。
	商業地 伊勢5-3	伊勢市宇治今在家町字中賀集楽47番1外	300,000円/㎡	+6.0% (+2.2%)	全国的な知名度を持ち高い集客力を誇る商業地域で、改元効果も加わり土地需要は旺盛である。
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	8,400円/㎡	-3.4% (-3.3%)	臨海の集落地域に存し、外部からの転入は殆どなく、過疎・高齢化の進展や津波懸念が著しい。
	商業地 尾鷲5-1	尾鷲市野地町589番11外	49,200円/㎡	-3.3% (-4.0%)	駅周辺の旧市街地商店街の衰退は著しく、商業地の取引は低調で需要は弱い。

#### (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-18	津市大谷町118番7	113,000円/㎡	+2.7% (+2.8%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	257,000円/㎡	+0.4% (+0.4%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	113,000円/㎡	+2.7% (+2.8%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	257,000円/㎡	+0.4% (+0.4%)	

※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。