

価格形成要因等の概要

(三重県 代 表 幹 事)

(令和 8 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▲0.2%から▲0.3%へと下落率は若干の拡大となった。 ・近時の建築費高騰、住宅ローン金利の上昇等から、これまで需要が堅調であった三重県北・中部方面でも地価上昇幅の縮小を示す地域が出はじめた。 ②津市の地価動向と要因 ・津市内では人気エリアを中心に需要は比較的安定しているが、市況全体の停滞から地価の上昇幅は昨年の 0.7%から 0.3%へと縮小した。 ・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、中でも大谷地区は県内住宅地価格 1 位となっている。 ・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、地価上昇幅は縮小したものの県内住宅地上昇率 1 位となっている。 ・その他の市街地では市況の様子見の動きが支配的であり、横ばいでの地価推移が目立つ。 ・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、需要の後退から昨年と同様の地価下落が続く。 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の平均変動率は、昨年の 0.8%から 0.7%へと上昇幅は僅かに縮小したが、名古屋圏にあって需要も堅調で、利便性の高い市街地住宅地を中心に地価は上昇傾向が続いている。 ・鈴鹿市内では大型 SC 周辺及び中勢バイパス周辺での宅地分譲が落ち着いてきており、地価上昇幅は 0.3%の小幅の上昇にとどまった。 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。 ・南部方面では地価の上昇は伊勢市、松阪市の利便性、環境面が優れる地点に限られるなか、建築費高騰等に起因する様子見の動きによって、その上昇幅は縮小している。 ・紀宝町では、新宮紀宝道路の開通に起因する生活利便性の向上から、需要にやや持ち直しの動きが見られ、地価の下落幅が縮小している。
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 0.5%から 0.3%へと上昇幅は僅かに縮小した。物価高騰、中東情勢の影響等による経済状況の先行不透明感の高まりから、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、新規出店等に対する慎重姿勢が広がっている。

商業地	②津市の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は 0.9%から 0.2%へと上昇幅は縮小し、集客力の高い駅周辺、路線商業地域を除き横ばいでの地価推移が目立つ。 ・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)を中心に安定した需要が見られるが、近時の地価上昇、新規出店への慎重姿勢等から上昇幅の鈍化傾向が認められる。 ・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は弱く、横ばいでの地価推移が目立つ。 ・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きたが、ここにきて頭打ち状態となっており新規出店は限定的で地価は横ばいでの推移にとどまる。 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、近年の地価上昇等により昨年の 2.3%から 2.0%へ上昇率が縮小している。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 5.5%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)の平均変動率は 3.6%と高い上昇を示しており、駅東側で地上 11 階建のホテル、レストラン、観光施設等の新規整備計画があり、今後の発展性に対する期待感から需要は堅調に推移している。 ・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)による集客効果が続いており、昨年と同程度の地価上昇率を維持している。 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)に向けた行事が本格的に始まっており、根強い潜在的需要により、昨年と同程度の上昇が続いている。
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、平均変動率は昨年の 1.8%から 1.1%へと縮小を示す。これは需要の一巡のほか今後の経済状況の不透明感による設備投資への慎重姿勢等も影響していると考えられる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市では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)で需要が多く、地価も上昇を示してきたが、近時の先行き不透明感の高まりから上昇幅は縮小を示す。 ・国道 23 号と並行して松阪市ー津市ー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(津 9-3:あかつ台)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 ・四日市市では近年、東名阪、新名神、東海環状道等高速道路網の整備が進み、結節点となるインター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安定している。 ・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)は名古屋、関西方面へのアクセスが良好でほぼ完売し、地価も落ち着きを示す。

工業地	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ものの、地元企業の需要に支えられ、松阪市では昨年と同様の上昇、伊勢市では横ばいの状態が続く。
※ 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」の進展と共に、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階建てホテルが開業し、令和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)の建設が進行している。 ・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)の計画が進められ、令和7年7月に旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE で観光交流施設・物販・カフェ、ホテル「泊船」が開業し、令和8年4月に図書館が開館した。また、成瀬平馬家屋敷跡には忍者体験施設「万川集海」が令和7年8月に開業するなど、今後の観光客の増加が期待されている。	

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.3% (-0.2%)	58 (69)	34 (26)	119 (117)	211 (212)
津市	0.3% (0.7%)	15 (18)	7 (5)	10 (9)	32 (32)
四日市市	0.7% (0.8%)	15 (15)	1 (1)	3 (3)	19 (19)
伊勢市	-0.6% (-0.6%)	1 (2)	3 (2)	10 (10)	14 (14)
松阪市	-0.6% (-0.6%)	2 (2)	4 (4)	9 (10)	15 (16)
桑名市	-0.1% (0.0%)	5 (5)	2 (2)	7 (7)	14 (14)
鈴鹿市	0.3% (0.9%)	9 (10)	4 (4)	2 (1)	15 (15)
名張市	-0.4% (-0.4%)	0 (1)	1 (0)	7 (7)	8 (8)
尾鷲市	-1.1% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.1% (0.5%)	3 (5)	2 (1)	1 (0)	6 (6)
鳥羽市	-1.2% (-1.2%)	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% (-0.5%)	1 (1)	2 (2)	7 (7)	10 (10)
志摩市	-1.6% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
伊賀市	-0.8% (-0.6%)	1 (4)	3 (0)	11 (11)	15 (15)
三重郡朝日町	1.0% (1.0%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
三重郡川越町	0.1% (0.1%)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.3% (0.5%)	35 (45)	22 (11)	28 (28)	85 (84)
津市	0.2% (0.9%)	3 (11)	10 (2)	0 (0)	13 (13)
四日市市	2.0% (2.3%)	14 (14)	0 (0)	1 (1)	15 (15)
伊勢市	0.4% (0.4%)	2 (2)	3 (3)	0 (0)	5 (5)
松阪市	0.0% (0.0%)	3 (3)	2 (1)	2 (2)	7 (6)
桑名市	1.3% (1.3%)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	5 (5)
鈴鹿市	0.4% (1.0%)	5 (7)	2 (0)	0 (0)	7 (7)
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	0.4% (1.1%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
鳥羽市	-1.0% (-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% (-0.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
志摩市	-1.6% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
伊賀市	-0.1% (-0.1%)	0 (0)	3 (3)	2 (2)	5 (5)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	1.1% (1.8%)	13 (14)	2 (1)	0 (0)	15 (15)
津市	1.2% (2.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
四日市市	1.2% (1.4%)	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% (0.8%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
桑名市	1.1% (1.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
鈴鹿市	1.3% (2.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
名張市	0.0% (0.6%)	0 (1)	1 (0)	0 (0)	1 (1)
亀山市	1.5% (3.1%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
伊賀市	0.8% (1.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
員弁郡東員町	1.8% (2.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
三重郡菰野町	2.3% (2.8%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
三重郡川越町	1.6% (1.9%)	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	111,000円/㎡	+1.8% (+2.8%)	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	362,000円/㎡	+5.5% (+6.2%)	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事業が進んでおり、強い上昇率を示している。
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	84,600円/㎡	+2.9% (+4.1%)	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、住宅コストが高騰する中でも地価上昇が継続。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	362,000円/㎡	+5.5% (+6.2%)	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	10,000円/㎡	-2.9% (-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	26,800円/㎡	-2.2% (-2.1%)	新規出店は見られず、周辺に空地が残るほか、地域の主要銀行の撤退で商業性がさらに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	111,000円/㎡	+1.8% (+2.8%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	158,000円/㎡	+1.3% (+3.3%)	津駅西ロータリーに連坦する商業地域。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、駐車場等の需要が見られるが、近時の地価上昇、景気の不透明感の高まり等から上昇幅は鈍化傾向。
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	84,600円/㎡	+2.9% (+4.1%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	158,000円/㎡	+1.3% (+3.3%)	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。