

3 地域別の状況

地域別・市町別の平均価格及び平均変動率の詳細は、13頁～14頁を参照。

(1) 北勢地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、44,600円/㎡であり、市町別では、桑名市の55,400円/㎡が最も高く、これに四日市市の52,700円/㎡が続いている。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は2.3%であり、市町別では、木曾岬町で3.5%、亀山市で3.3%と下落率が大きく、朝日町で1.5%、東員町で1.7%と下落率が小さい。市街地に隣接する地域において下落幅が縮小しており全体的に下落幅は縮小傾向にある。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、81,000円/㎡であり、市町別では、桑名市の101,300円/㎡が最も高く、これに四日市市の91,100円/㎡が続いている。

また当地域全体の商業地の平均変動率は2.4%であり、市町別では、鈴鹿市が3.9%、木曾岬町が3.8%と下落率が大きく、川越町で1.6%、四日市市及び桑名市で1.9%と下落率が小さい。

桑名・四日市エリアにおいて一時ファンド等の進出が見られ、顧客誘引による需要の増加、地元量販店及び規制商店街の経営努力等が相まって回復基調も見られたが、景気後退により下落が継続しているが、このところの経済の一部持ち直しにより下落幅は縮小している。

また、鈴鹿市等では幹線道路沿い・工場跡地等に大型店の出店が見られ、旧来よりの中心市街地における商業地は下落傾向が強い。

(2) 中南勢地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、34,200円/㎡であり、市町別では、松阪市の38,900円が最も高く、これに津市の38,500円/㎡が続いている。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は2.6%であり、市町別では、津市の2.1%が最も下落率が小さく、松阪市の3.4%が最も下落率が大きい。津市で変動率ゼロの地点が1つある。市場流動性の縮小が続いており、居住環境の優れている津駅西側の住宅団地を除き、地価の下落傾向が続いている。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、74,100円/㎡であり、市町別では、津市の85,500円/㎡が最も高く、これに松阪市の69,600円/㎡が続いている。

また、当地域全体の商業地の平均変動率は3.1%であり、市町別では、大台町の5.1%、

が最も下落率が大きく、津市及び多気町で 2.9%と下落率が小さい。津市に1つ、松阪市に1つ変動率ゼロの地点がある。

津市丸之内周辺の商業地は、核となって顧客を誘引する施設もなく、中心地としての機能が後退する中、地方銀行本店移転の計画が延期による期待感の喪失もあり、需要後退が強くあらわれた。また、なぎさまち開港による周辺地域の発展も期待ほど進んでこなかったことも、地価に影響を与えた。松阪市では、伊勢中川駅近くの商業地が、周辺人口の増加もあり、変動率ゼロだった。

中心商業地は郊外型大型店舗の影響等による空洞化が続いており、ビル需要も一部顧客があるものの下落傾向が根強い。

(3) 伊勢志摩地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、29,500円/㎡であり、市町別では、伊勢市の42,900円/㎡が最も高く、これに鳥羽市の34,000円/㎡が続いている。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は 3.2%であり、市町別では、志摩市で 3.9%と下落率が最も大きく、度会町で 1.3%と下落率が最も小さい。全体的に下落幅が拡大している。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、43,000円/㎡であり、市町別では、伊勢市の65,100円/㎡が最も高く、これに鳥羽市の55,000円/㎡が続いている。

また、当地域全体の商業地の平均変動率は、 3.1%であり、市町別では鳥羽市で 5.8%、と下落率が最も大きく、伊勢市で 1.9%と最も下落率が小さい。

志摩市等のリゾート地区では、別荘・保養所の空き地・空き家が目立ち、地価の下落が続いている。

商業地では、郊外型大型店舗の出店及び観光入込客数の伸び悩み等により、伊勢市駅、鳥羽駅周辺の空洞化が見られる一方、内宮、おはらい町、おかげ横丁の集客力は大きく、伊勢市では1地点価格上昇地点があった。

(4) 伊賀地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、28,200円/㎡であり、市別では、名張市32,700円/㎡、伊賀市25,400円/㎡である。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は 3.3%であり、市別にみると、名張市 3.0%、伊賀市 3.5%である。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、54,800円 / m²であり、市別では、名張市83,000円 / m²、伊賀市42,700円 / m²である。

また当地域全体の商業地の平均変動率は 4.4%であり、市町別にみると、名張市 3.8%、伊賀市 4.7%である。

住宅地については、大阪方面へのベッドタウンとしての性格も有する名張市、伊賀市の住宅団地では、一定の需要も見られるが、可処分所得の減少及び大阪方面への都心回帰等により、引き続き下落している。名張市では、利便性の優る希中央での宅地供給もあり、郊外の住宅団地や既存の住宅地では需要が低迷している。

商業地については、幹線道路沿いの大型小売り店舗への顧客の流出により、既存の商店街の空洞化が続いている。

(5) 東紀州地域の住宅地、商業地の状況

当地域全体の住宅地の平均価格は、28,400円 / m²であり、市町別では、紀宝町の30,500円 / m²が最も高く、これに尾鷲市の28,800円 / m²が続いている。

また当地域全体の住宅地の平均変動率は 2.6%であり、市町別では、尾鷲市で 3.9%、と下落率が最も大きく、熊野市で 1.8%と下落率が小さい。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、50,300円 / m²であり、市町別では、尾鷲市の56,600円 / m²が最も高く、これに熊野市の55,500円 / m²が続いている。

また、当地域全体の商業地の平均変動率は、 2.7%であり、市町別では、御浜町で 3.6%と下落率が最も大きく、熊野市で 1.7%と最も下落率が小さい。

近畿自動車道紀勢線の延伸に伴い、観光施設の整備を主体とした投資も進められてきたが、観光客の伸び悩みもあり、地価への直接的反響を見るには至っていない。人口減少・地域産業の停滞等により、地価は引き続き下落している。