

2 三重県の地価動向

(1) 概況

全用途は 2.7% (22年 2.7%) で下落率は横ばい。

住宅地は 2.7% (同 2.7%)、商業地は 2.9% (同 3.0%) となり、住宅地は平成5年から19年連続、商業地は平成4年から20年連続の下落となった。

住宅地と準工業地は前年と同じ下落率で、工業地、市街化調整区域内宅地及び林地は下落率が拡大した。一方商業地と宅地見込地の下落率は若干縮小した。(第4表)

第4表 三重県の用途別平均変動率 ()は22年変動率

区 分	住宅地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準工業地	工 業 地	調 区 内 宅 地	全 用 途
平均変動 率 (%)	2.7 (2.7)	4.2 (4.3)	2.9 (3.0)	2.9 (2.9)	3.2 (2.8)	2.2 (1.9)	2.7 (2.7)

(2) 住宅地の状況

津市大谷町「津 - 5」及び熊野市紀和町「熊野 - 1」は横ばい(変動率ゼロ)だったが、他の基準地は地価が下落した。

県平均変動率 2.7%に対して、尾鷲市 5.0%を筆頭に、木曾岬町 4.4%、志摩市、鳥羽市及び菰野町が 3.7%台の高い下落率となった。

東日本大震災を受けて、沿岸低地における土地需要の落ち込みにより下落が強まった基準地があった。

尾鷲市、志摩市及び鳥羽市は、地域産業が低迷し、県内でも特に少子高齢化や過疎化の進行が顕著な地域にあり、住宅地の需要が落ち込んでいる。

木曾岬町は、名古屋通勤圏内であるものの、鉄道駅や店舗等の利便施設から遠距離にあるため、加えて東日本大震災後高まった浸水被害懸念のため、需要が減少している。

菰野町では、新規小規模分譲住宅地は底堅い需要がある一方、基準地が所在する既存の成熟した古い団地や旧来からの住宅地の需要は弱く地価の下落が強まった。

(3) 商業地の状況

伊勢市宇治浦田「伊勢5 - 4」が2.6%上昇し、津市広明町「津5 - 1」及び松阪市嬉野中川新町「松阪5 - 6」で横ばい(変動率ゼロ)となったほかは、すべて下落した。県平均変動率 2.9%に対して、鳥羽市 5.9%、大台町 5.2%、尾鷲市 5.1%、木曾岬町 4.9%、伊賀市 4.2%等が大きい下落率を示した。

鳥羽市では、基幹産業の観光・漁業が不振であり、中心商業地の空洞化の進行が見られ、下落傾向が継続している。

大台町では、国道42号線沿いの商業地で、紀勢自動車道の開通による顧客の減少を受け商況が低下している。

尾鷲市では、人口減少や大型店舗等への顧客流出に歯止めがかからず、空店舗が多く商業地の需要が低迷している。

木曾岬町では、賑わいのある商店街もなく、近隣市の大規模商業施設への顧客流出により商業地の需要は減退している。

伊賀市では、旧上野市中心部において、店舗の大型化や商業立地の郊外化に対応できず地盤沈下傾向に歯止めがかかっていない。また、旧町村内の中心であった商業地

の中には市町村合併後の求心力低下から下落が続いている。

- (4) その他の用途地域の状況
全ての地点で、地価が下落した。
- (5) 全国及び近接県との比較

ア 住宅地

全国の住宅地の平均変動率は 3.2% (22年 3.4%) であり、20年連続して下落したが、下落幅は縮小した。

三重県の変動率の全国順位(高位順)は、埼玉県、新潟県、岡山県、福岡県と並んで、14位(22年7位)である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	0.5% (1位)	岐阜県	3.0% (19位)
静岡県	2.1% (8位)	奈良県	2.2% (10位)
滋賀県	1.6% (5位)	京都府	2.1% (8位)
大阪府	2.0% (6位)	和歌山県	4.9% (40位)

全国及び三大都市圏の状況との比較については、6頁～7頁のとおりである。

イ 商業地

全国の商業地の平均変動率は、4.0% (22年 4.6%) であり、4年連続の下落となったが、下落幅は前年より縮小した。

三重県の変動率の全国順位(高位順)は10位(22年5位)である。

近接県の状況は次のとおりである。

愛知県	1.0% (1位)	岐阜県	3.4% (13位)
静岡県	2.4% (6位)	奈良県	2.7% (9位)
滋賀県	2.3% (4位)	京都府	2.3% (4位)
大阪府	3.0% (11位)	和歌山県	6.1% (37位)

全国及び三大圏の状況との比較については、8頁～9頁のとおりである。

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地区を含む市区町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

三重県では、四日市市、桑名市、いなべ市、木曽岬町、東員町、朝日町、川越町が名古屋圏に含まれる。