

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、15頁～16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、43,600円/m²であり、市町別では、桑名市の54,200円/m²が最も高く、これに四日市市の51,700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2.4%であり、市町別では、木曽岬町で4.4%、菰野町で3.7%と下落率が大きく、朝日町で1.2%、四日市市で2.0%と下落率が小さい。全体としては、昨年より下落率は若干拡大した。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、87,300円/m²であり、市町別では、四日市市の102,200円/m²が最も高く、これに桑名市の99,300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2.4%であり、市町別では、木曽岬町が4.9%、亀山市といなべ市が3.6%と下落率が大きく、四日市市で1.8%、川越町で1.9%と下落率が小さい。全体的には、下落率は昨年と同じ位となった。

桑名市においては、桑名駅前に平成18年4月に複合施設「サンファール」が開設された他、近年、桑名駅前や周辺市街地でのマンション立地が顕著であったが、現況はテナントの撤退が相次ぎ、マンション立地も停滞している等、経済情勢悪化の影響が大きく反映されている。

四日市市は、人口が多く店舗数・建物密度も高いため、近鉄四日市駅周辺の価格水準は、県内最高を維持している。商業施設は近鉄四日市駅周辺に集中している。近年は大型ショッピングセンターの郊外立地のため、旧来の商店街の衰退化、空洞化が激しい。ジャスコ跡地の再開発、ふれあいモール改装、近鉄四日市駅西口シネマホール跡地開発など中心部における新陳代謝が見られ、中心商業地域に一定の需要は見られる。中心部への回帰現象はあるものの、郊外との比較で相対的に割高感があり地価は下落が継続している。

鈴鹿市においては、リーマンショック以降、工場での派遣切り等の影響で人口が減少し、東日本大震災の影響で自動車関連産業では生産が制限されている状況である。また、白子駅前や平田町・神戸方面の旧来からの中心商業地が衰退傾向にある一方で、幹線沿い及び工場跡地に大型店舗、ロードサイド店舗はやや乱立の様相を呈しており、やや過当競争の段階に入ったものと考察される。地価は全般的に下落傾向が続いている。

亀山市においては、シャープ亀山工場が、宅地需要を牽引してきたが、テレビ用の大型液晶パネルを製造する第2工場をスマートフォンやタブレット端末向けの中小型パネルの製造拠点に位置づける方針が打ち出されており、先行きが不透明となっている。

また、商業地は、路線商業地域に関しては、隣接する鈴鹿市の大規模SCに比べ競争力に欠け、旧市街地の既存商業地は閉鎖店舗が目立つ。

(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、33,400円 / m²であり、市町別では、津市の37,900円が最も高く、これに松阪市の37,600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 2.5%であり、市町別では、津市の 1.9% が最も下落率が小さく、松阪市の 3.5% が最も下落率が高い。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。全体としては、下落率はほぼ昨年並みとなった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、72,100円 / m²であり、市町別では、津市の83,500円 / m²が最も高く、これに松阪市の67,200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 3.0%であり、市町別では、大台町の 5.2%、が最も下落率が高く、津市で 2.5% 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。全体的には、下落率は昨年とほぼ同じとなった。

津市の中心商業地域としては、津駅前、丸之内、津新町方面の三大商業圏が挙げられる。

津駅前地区では、津駅隣接地区、徒歩圏を中心にホテル、飲食店等の新規出店が見られる。今年4月に「三交津駅前ビル」がアスト津の向かい側に竣工し、今後の地域活性化の動きが注目される。

丸之内地区では、三重会館等の改築工事等の再生は見られたものの、事務所、営業所等のテナント需要は津駅前地区にシフトしており、空きテナントが多くなっている。

津新町地区は、従来から低層の既存小規模店舗が多く、駐車場整備の立ち遅れ等から継続的な沈滞傾向にある。近年では駅への近接性をアピールしたマンション等の建築が見られ、地域の活性化に期待が寄せられている。

また、市北部は江戸橋・栗真から河芸にかけての国道23号沿い、北西部は県総合文化センター周辺の県道津関線を中心とした商業ゾーン、南部には国道23号・同バイパス沿線を中心に、さらに雲出高茶屋から旧久居市に続く国道165号沿いに、路線商業地域が形成されているが、地価は弱含みで推移している。

住宅地に関しては、企業業績の悪化による雇用情勢や個人消費の低迷により、市場流動性の縮小が続く、居住環境の優れる津駅西側の住宅地を除き、地価の下落が続いている。

松阪市の中心商業地は、郊外型大型商業施設の進出や消費低迷、松阪駅前の百貨店の閉店等の影響により市中心部の商店街の空洞化が進行し、地価は依然として下落傾向にある。特に、松阪駅西側は再開発事業計画の白紙化による景気の停滞が懸念され、既成市街地商業ゾーンにおいても、下落傾向が続く。

また、三雲地区及び明和町を中心とする国道23号沿いには大型商業施設が立地する一方、旧松阪市内の新興路線商業地域に、複合商業施設の集積が見られ、各地区の既存路線商業地域との競合の動向が注目される。

なお、伊勢中川駅近くの商業地については、周辺人口の増加もあり、変動率ゼロだった。

住宅地は、人口減少傾向と、分譲住宅地の供給過剰等が相まって、需給バランスが悪化しているため、持続的な下落傾向が見られる。また、農村集落地域は、人口減による住宅地需要の低迷が顕著で同様に持続的な下落傾向にある。

(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、28,400円 / m²であり、市町別では、伊勢市の41,400円 / m²が最も高く、これに鳥羽市の32,600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 3.2%であり、市町別では、鳥羽市と志摩市で3.7%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。全体としては、下落率は昨年と同じとなった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、41,700円 / m²であり、市町別では、伊勢市の64,100円 / m²が最も高く、これに鳥羽市の51,900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、3.2%であり、市町別では鳥羽市で5.9%と下落率が最も大きく、伊勢市で1.7%と最も下落率が小さい。全体的には、下落率はほぼ昨年並みとなった。

伊勢市においては、伊勢神宮（内宮）周辺のおはらい町、おかげ横丁等の繁華性の高い地域（1地点価格上昇地点あり。）を除いては、地域経済は依然厳しい状態にある。

商業地は、平成13年5月の伊勢市駅前の百貨店の閉店等により旧来の中心商業地の空洞化が加速する一方で、郊外型店舗の大規模化・長時間営業化が進んでおり、このような核となる施設の周辺に新たな店舗が集積しつつある。

住宅地では観光産業の低迷や旧伊勢市域の人口減少、旧来からの中心市街地の空洞化による生活利便性の低下等の影響を受け、地価は引き続き下落傾向にある。

鳥羽市は、平坦地が少なく宅地に適した土地が少ないことから、従来から地価は比較的高位で推移してきた。しかし、近年は人口の減少に加え、漁業や観光産業も総じて衰退傾向にあることから、地価が持続的な下落傾向にある。

志摩市では、以前は別荘や保養所等が盛んに建設されたが、バブル崩壊後は売却・撤退が進み、地価が下落している。

商業地は、鵜方駅前の商業地で空き店舗が目立ち、収益性の劣る状態が続いている。商業用地取引は近年あまり見られず、売り希望価格と買い希望価格が相当に乖離している。顧客は、イオン阿児店、小向土地区画整理事業地区内の商業地等と、その周辺の駐車場用地を多く確保する大規模店舗に集中している。

住宅地は、阿児町鵜方とその周辺に小中規模の団地（華洋台、うらじろ団地等）が開発されているが、大規模団地は少ない。また、海岸部では農家・漁家住宅が密集する地域が多い。別荘地は、阿児町神明・同賢島地区・浜島町迫子地区等に企業や個人別荘地があるが、空地・空家が目立っている。

(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、27,500円 / m²であり、市別では、名張市31,900円 / m²、伊

賀市24,700円 / m²である。

また、当地域全体の住宅地の平均変動率は 2.8%であり、市別にみると、名張市 2.6%、伊賀市 2.9%である。全体として、下落率は昨年より小さくなった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、52,700円 / m²であり、市別では、名張市80,600円 / m²、伊賀市40,800円 / m²である。

また当地域全体の商業地の平均変動率は 3.9%であり、市町別にみると、名張市 3.0%、伊賀市 4.2%である。全体的に、下落率は昨年より若干小さくなった。

名張市は、大阪の通勤圏としてかつては三重県一の人口増加率を誇る都市であったが、近年の都心回帰傾向から人口が継続的な微減傾向にある。

住宅地については、昭和38年以降、桔梗が丘団地をはじめとして各所に住宅団地が開発されたが、開発は停滞してきている。近年、利便性に優る希中央団地が名張駅前に誕生したが、現在のところ活況を呈するには至っていない。また、郊外の住宅団地及び既存住宅地においては需要減が更に加速しており、住宅団地を中心に下落傾向が今後も継続すると思われる。

伊賀市の商業地は、旧上野市内の小規模店舗等を中心とする既存商業地域と、幹線沿いの大型店舗等を中心とする路線商業地域に大別され、旧来型の市街地商店街等から郊外型店舗への顧客の流出が顕著である。

なお、平成24年3月を目処に上野市駅前において市街地再開発事業が施行されているが、当該事業が地価形成に及ぼす影響は不透明である。

また、住宅地の取引は、市街地北東部に隣接して整備された上野北部地区土地区画整理地区、市街地北部の大型SC周辺の小規模開発団地及び南部郊外に開発されたゆめが丘住宅団地に偏在しており、旧市街地及び周辺の既成市街地における取引は少ない。市内の全般的な地価動向は、引き続き下落傾向となっているが、地域性により下落幅に格差があり二極化が認められる。

(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、27,600円 / m²であり、市町別では、紀宝町の29,700円 / m²が最も高く、これに熊野市の27,600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 2.9%であり、市町別では、尾鷲市で 5.0%、と下落率が最も大きく、熊野市で 1.9%と下落率が小さい。全体としては、下落率は昨年より若干大きくなった。

他方、当地域全体の商業地の平均価格は、48,600円 / m²であり、市町別では、熊野市の54,400円 / m²が最も高く、これに尾鷲市の53,800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、 3.2%であり、市町別では、尾鷲市で 5.1%と下落率が最も大きく、熊野市で 2.2%と最も下落率が小さい。全体的には、下落率は昨年

より大きくなった。

尾鷲市は、地理的制約から平坦地が少なく宅地の希少性は高いが、年々人口が減少し地場産業も不振のため、宅地の需要は減退している。

熊野市は、既存商店街は客足が少なく衰退している。国道42号沿いにスーパーやコンビニ等が進出しているが商業地域としての発展には至っていない。

この地域においては、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。