

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 三重県内の住宅地の平均変動率は、H24 2.3% H25 2.2%であり、昨年と比べてやや下げ止まり傾向にある。但し、南勢方面を中心として下落率は高くなっており地域差が見られる。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・津市は平成18年1月に旧2市6町2村が合併して人口28万人の都市として新たにスタートした。したがって、津市の住宅地域は 旧津市中心部 南部方面、久居方面、郡部に大別される。 ・津市全体の平均変動率は、H24 1.7% H25 1.7%と昨年と同様となった。なお、旧津市市街地内の住宅地の需要は根強く、下落率は遞減傾向にある。特に津駅西方面の居住環境の良い住宅地は、高地価水準にもかかわらず値上がり傾向を示す地点もあることが特筆される。 ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。県庁所在地の地価動向を象徴的に示す 旧津市中心部の平均変動率は、概ね 1.5%内外で推移し、南部方面や 久居方面はこれと同等か、下落率がやや高く、郡部の下落率は相対的に高い傾向を示している。 ・また地域の特性から見た地価の動向は以下のとおりである。旧津市中心部の津駅西地区(観音寺町、大谷町、広明町等)や南が丘の需要は根強く、反面、海岸沿いの平地の住宅地需要は非常に弱い。これには上品等の住宅地需要の増加要因のほか、震災懸念による選好性が少なからず関与していると思料される。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・人口規模で三重県最大市である四日市市は名古屋圏に近いこともあり、H24 1.9% H25 1.5%と地価の下落傾向は続いているが、一様に下落幅の減少傾向が顕著となっている。利便性の高い市中心部の住宅地に値ごろ感が出てきたのに対し、古い住宅団地に代表される利便性の劣る住宅地の下落幅は大きい傾向にある。津波の懸念による地域選好性の傾向も解消されていない。 ・名古屋圏に近い桑名市の下落率は、H24 1.9% H25 1.5%を示したが、変動率が横ばいとなった地点も3地点あり、遞減傾向にある。鈴鹿市は、H24 2.2% H25 2.0%であるが下落率は低くなっている。特に若年の工場勤務者が多い鈴鹿市は、景気の不安定さを反映して地価下落は当面継続すると見られる。また、震災(津波)被害を懸念する地域選好性も伺える。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・津-18(大谷町)は駅に近い住宅環境の整った住宅地として1.5%の地価の上昇を示した。 ・桑名-12(汐見町)、桑名-24(大字東方)及び桑名-27(大字東方)は、有効需要が相対的に高いため地価は横ばいを示した。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 三重県内の商業地の平均変動率は、H24 2.6% H25 2.3%と昨年に比べ下落幅は縮小した。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・津市全体の平均変動率は、H24 2.1% H25 2.1%と昨年と同様となった。 ・旧津市中心部の商業地域は、県内の商業・経済活動拠点の一つとして位置づけられ、代表的な商業地域として JR・近鉄津駅前地域 三重会館に代表される丸の内地域が挙げられる。また、郊外においては、大規模な複合型商業施設が数地域において所在し、津市の近隣商業施設の一形態として定着した感がある。 ・津駅前の区画整理事業の進捗を反映して、津5-16(上浜町)は横這いであり、津5-3(羽所町)と津5-7(新町)は0.8%と地価の安定傾向が見られる。 ・丸の内地区内あるいはその周辺は、概ね 1.5% ~ 2%内外の変動率を示している。 ・津市内の商業地の全体的傾向として、上記の 地域とも募集賃料の低下や空室率の上昇傾向は持続している。中には津駅東口方面の飲食店のテナント需要が高い地域もあるが、限定的状況に留まっている。 ・既存の商業地域や準幹線道路にある路線商業地域などは総じて衰退の傾向が続いている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・四日市市の商業地域の地価はH24 1.7% H25 1.3%と下落傾向にあり、全般的に下落幅は縮小傾向にあると見られる。 ・鈴鹿市の商業地域の地価はH24 3.5% H25 2.9%と下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。なお、幹線沿いの新興商業地域と旧来からの商業地域との商業性の格差が大きくなっている。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-3(宇治今在家町・おはらい町)は1.8%の地価上昇を示した。伊勢神宮の鳥居前町に位置づけられ、参拝客を顧客対象とする特殊な商業地域であり、平成25年秋の御遷宮に向けて商勢が高い。但し、東日本大震災に起因する参拝客の減少傾向、市営駐車場の有料化等のマイナス要因もあったため、上昇率は弱まっている。 ・南勢方面や東紀州方面の既存商業地域は、人口の減少や経営者の高齢化などで商業地域の疲弊が顕在化しており、地価の下落率は県内平均より上回った地点が多い。</p> <p>県全体の地価動向と要因</p>

	三重県内の工業地の平均変動率は、H24△2.7%→H25△2.6%であり、昨年と同程度の下落が継続している傾向にある。
工	②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率はH24△2.8%→H25△2.9%と昨年とほぼ同様の傾向にある。但し、津市内の工業地は、5地点(三重県全28地点)であり、三重県の工業地域の動向を反映する特筆すべき地点は特でない。
業	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、H24△2.1%→H25△1.8%に下落率が若干減少した。四日市市及びその周辺では三重県を代表する工業地域が形成されており、内陸型・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工場が見られる。大規模工場は震災によるサプライチェーンや供給電力の制約等のマイナス要因が緩和され、持ち直した感がある。しかし、最近の円安要因に起因する輸出産業の回復傾向は顕在化せず、依然として県内の生産指数は工業製品を中心として不安定な状況が続いている。
地	・鈴鹿市の平均変動率は、H24△4.1%→H25△3.3%と下落幅は縮小したが、自動車産業に依存する当市の工業地域はこの一年の円高要因あるいはエコカー補助金の期限終了等による制約の要因が強く反映していると見られ、三重県内でも相対的に高い下落率を示している。
等	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 三重県においては、四日市市、鈴鹿市、亀山市(地価公示には工業地の標準地なし)以外は、旧来からの大規模な工場や小規模な工場あるいは古くからの工業団地が所在する程度であり、概ね三重県の平均的な地価推移に近い傾向を示している。なお、シャープ亀山工場の事業内容及び規模変更の影響は、亀山市の全般的な地価に対しての直接的影響は少ないものと考えられる。

※ 地域政策、取り組み等について
 ・東日本大震災を契機として、三重県は「津波浸水予測図」(平成24年3月31日)を発表した。
 ・昨年の台風12号等に基づく災害による熊野市・紀宝町に激甚災害指定を受け、当該地域では震災復旧事業が進捗している。
 ・木曾岬干拓地(桑名市、木曾岬町、愛知県弥富市)のうち78haに建設される大規模太陽光発電所(メガソーラー)の事業者が丸紅が昨年11月に選定され、本年度末までに国の認定を受ける準備が整う。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.3	△ 2.2	1	3	272	276
津市	△ 1.7	△ 1.7	1	0	39	40
四日市市	△ 1.9	△ 1.5	0	0	60	60
伊勢市	△ 2.8	△ 3.3	0	0	11	11
松阪市	△ 3.4	△ 3.6	0	0	20	20
桑名市	△ 1.9	△ 1.5	0	3	37	40
鈴鹿市	△ 2.2	△ 2.0	0	0	28	28
鳥羽市	△ 4.3	△ 4.9	0	0	3	3
志摩市	△ 4.2	△ 4.7	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.6	△ 2.3	1	2	107	110
津市	△ 2.1	△ 2.1	0	1	20	21
四日市市	△ 1.7	△ 1.3	0	1	26	27
伊勢市	△ 2.0	△ 1.8	1	0	5	6
松阪市	△ 2.6	△ 3.1	0	0	8	8
桑名市	△ 2.2	△ 1.6	0	0	7	7
鈴鹿市	△ 3.5	△ 2.9	0	0	8	8
鳥羽市	△ 3.5	△ 4.4	0	0	2	2
志摩市	△ 4.5	△ 5.0	0	0	4	4

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番8	97,400	1.5 (1.5)	津駅西側の優良住宅地として人気が続く、高台宅地の強含み傾向もあって、引き続き需要は活発である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	345,000	0.0 (2.0)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しており、向かい側に大規模事務所ビルが着工して、周辺の空店舗が少なくなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番8	97,400	1.5 (1.5)	津駅西側の優良住宅地として人気が続く、高台宅地の強含み傾向もあって、引き続き需要は活発である。
	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	230,000	1.8 (2.7)	伊勢神宮(内宮)の鳥居前町であり、参拝客を顧客として商勢は強く、平成25年秋の遷宮に向けて根強い集客力が期待される。
下落率1位	住宅地 鳥羽-3	鳥羽市安楽島町字浦西758番	17,600	6.4 (6.5)	海岸部の防波堤近くの既存集落地域であり、津波浸水懸念が大きく、宅地需要が低迷している。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番9外	38,000	6.4 (5.4)	商業中心部の移動による繁華性の低下、地域の過疎化、経営者の高齢化要因に加え、津波浸水懸念が加わり商勢が低下している。

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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番8	97,400	1.5 (1.5)	津駅西側の優良住宅地として人気が続く、高台宅地の強含み傾向もあって、引き続き需要は活発である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	255,000	0.8 (0.4)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しているが、郊外型店舗との競争から、下落傾向を示している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番8	97,400	1.5 (1.5)	津駅西側の優良住宅地として人気が続く、高台宅地の強含み傾向もあって、引き続き需要は活発である。
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目137番1	73,800	0.0 (0.0)	津駅北部の土地区画整理事業地内であって発展的動向にある。宅地供給に対して需要が旺盛である。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。