

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価調査)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、昨年が△2.4%に対して今年が△2.2%と下落率の縮小が見られた。但し、三重県北部は下落幅が減少傾向にあるのに対して、南部の市町の下落幅はほぼ昨年と同様の傾向を示している。</p> <p>②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①旧津市・旧久居市の市街地及びその周辺地域と、②農家集落や旧来からの既存住宅地域主体の郡部に大別される。 ・津市全体の平均変動率は、△1.6%から△1.4%と昨年と比べ下落率が若干低く推移した。なお、旧津市都心部内の住宅地の需要は根強く下落率も相対的に低い。特にJR・近鉄津駅西方面の住宅環境のよい住宅地は、地価の上昇を示した地点があることも特筆される。 ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。①旧津市・旧久居市の市街地や周辺の開発住宅地の平均変動率は、概ね0%～△1%内外で推移している一方で、②郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね△1%～△2%前後で推移しているのが特徴である。 ・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。東日本大震災を契機として、南海トラフ地震発生の懸念から①旧津市中心部や②南部方面では海岸から離れた高台住宅地の需要が強含みである。反面、海岸沿いの住宅地やこれに近い平地の既存住宅団地の土地需要は相当弱まっていることが予想される。</p> <p>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市である四日市市は、名古屋都市圏に隣接し、△1.1%から△0.6%と地価の下落傾向は続いているが、下落率の減少傾向が顕著である。利便性の高い市街地の住宅地を中心として6地点の上昇、2地点の横這い傾向を示したほか、他の住宅地についても下落率は殆どが1%以内に収まっており、地価下落の収束傾向が顕著に現れている。但し、津波の懸念による地域選好性の傾向も依然として根強い。 ・鈴鹿市は、昨年の△2.1%から今年が△1.4%と下落率は低くなった。地域経済を自動車産業に強く依存する鈴鹿市は、企業成績の回復により住宅地へのマイナス影響は一段落したと見られる。したがって、地価の下落率の回復傾向が今後さらに注目される。なお、依然として津波被害による地域選好性もうかがえる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・津-5(大谷町)、津-16(観音寺町)は津駅西側に近い住宅環境の整った県最高価格の住宅地として地価の上昇を示した。 ・名古屋圏にある桑名市の住宅地のうち3地点が上昇の動向を示した。 ・南勢方面や東紀州方面の住宅地は過疎化に加え、震災被害を懸念して、△3%～△4%内外と下落率が大きい地点も多い。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、△2.4%から△2.0%と昨年と比べ下落率の縮小傾向が見られた。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、△1.7%から△1.4%と昨年と比べ若干の回復傾向を示している。 ・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①JR・近鉄津駅前地域、②三重会館に代表される丸之内地域があげられる。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。 ・最高価格地は津駅前の津5-1(大谷町・新規地点)である。津5-13(一身田上津部田)は新県立博物館の開館の影響もあり堅調な推移を示した。 ・旧市街地あるいはその周辺は、概ね△1.5%内外の平均的な変動率を示している。 ・津市内の商業地の全体的傾向は、上記の①②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おり、その中において土地区画整理事業進捗による津駅前の将来性、期待感が地価下落を下支えしている。 ・既存の商業地域や準幹線道路沿いにある商業地域などは商勢の衰退傾向が続いている。</p> <p>③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△0.7%から+0.1%と平均値が上昇傾向となった。 ・その他の商業地域として鈴鹿市の地価は△2.1%から△1.6%、桑名市は△0.8%から△0.2%と下落率が縮小した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-4(宇治浦田1丁目)は+4.7%の地価上昇を示した。伊勢神宮内宮に近い商業地域であり、昨年の式年遷宮を契機として安定した商勢を保っている。今後の地価の動向が注目される。 ・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高かった地点が多い。</p>

工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因 三重県内の工業地の平均変動率は、△2.9%から△2.6%と昨年より下落率が若干縮小している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、△3.3%から△3.0%と下落幅は若干低くなっている。ただし、津市内の工業地は3地点(三重県全17地点)と占める割合が低く、三重県北部の工業地域が活発であるため、津市内では県全体の動向を象徴する地点は特にない。</p> <p>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、△1.4%から△1.3%と安定して推移している。四日市市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。大規模工場は円安による輸出環境の向上により生産は持直してきている。一方で、中小規模工場は原材料高などの影響もあり厳しい経営状況が続いている。</p> <p>・鈴鹿市の平均変動率は、△3.1%から△2.2%と下落率がかなり縮小した。自動車産業に依存する当市の工業地域は、円安による輸出環境等の要因が地価動向に反映していると見られ、三重県内でも概ね平均的な下落率を示している。</p> <p>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。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について 熊野灘や伊勢湾に面する三重県は平成26年3月に「三重県新地震・津波対策行動計画」を公表し、「津波浸水予測図」「震度予測分布図」「液状化危険度予測分布図」も併せて発表した。</p> <p>県内の主な道路の新規供用開始区間としては以下のものがある。紀勢自動車道(紀勢大内山IC～紀伊長島IC間:約10.3km)平成25年3月開通、同(紀伊長島IC～海山IC間:約15.1km)平成26年3月開通、同(海山IC～尾鷲北IC間:約6.1km)平成24年3月開通。熊野尾鷲道路(三木里IC～熊野大泊IC間:13.6km)平成25年9月開通。また、第二伊勢道路(鳥羽市白木町～伊勢市二見町間:7.6km)平成25年9月開通。</p>	

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.4	△2.2	11	4	252	267
津市	△1.6	△1.4	2	1	35	38
四日市市	△1.1	△0.6	6	2	21	29
伊勢市	△3.6	△3.6	0	0	18	18
松阪市	△3.4	△3.0	0	0	22	22
桑名市	△1.3	△0.9	3	0	15	18
鈴鹿市	△2.1	△1.4	0	0	21	21
名張市	△1.6	△1.5	0	0	10	10
尾鷲市	△5.6	△6.0	0	0	3	3
亀山市	△2.8	△2.6	0	0	9	9
鳥羽市	△3.8	△3.6	0	0	4	4
熊野市	△2.8	△3.6	0	0	4	4
いなべ市	△1.8	△1.7	0	0	11	11
志摩市	△4.4	△4.5	0	0	11	11
伊賀市	△2.6	△2.3	0	0	19	19

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.4	△2.0	10	9	81	100
津市	△1.7	△1.4	0	0	13	13
四日市市	△0.7	0.1	8	5	4	17
伊勢市	△1.3	△1.3	1	0	6	7
松阪市	△3.8	△3.3	0	0	10	10
桑名市	△0.8	△0.2	1	4	1	6
鈴鹿市	△2.1	△1.6	0	0	8	8
名張市	△2.8	△2.3	0	0	3	3
尾鷲市	△3.0	△1.8	0	0	2	2
亀山市	△3.0	△2.8	0	0	2	2
鳥羽市	△5.8	△5.6	0	0	2	2
熊野市	△4.7	△4.1	0	0	2	2
いなべ市	△2.4	△2.1	0	0	2	2
志摩市	△4.7	△4.3	0	0	4	4
伊賀市	△3.6	△3.5	0	0	8	8

※地点数のうち”横ばい”は+0.0%及び-0.0%を含む。

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	基準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	88,900	1.5 (0.8)	需要のある津駅西地区の中でも駅距離等で優位性を持っている。
	商業地 四日市5-11	四日市安島1丁目124番	259,000	1.2 (0.4)	近鉄四日市駅前は高い集客力を維持し、安定的な収益が見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	88,900	1.5 (0.8)	需要のある津駅西地区の中でも駅距離等で優位性を持っている。
	商業地 伊勢5-4	伊勢市宇治浦田1丁目119番14	89,000	4.7 (6.3)	背後に市営駐車場を控え、内宮参拝客の人通りの影響を受ける。
下落率1位	住宅地 伊勢-5	伊勢市神社港字北小路94番外	27,800	△6.7 (△5.4)	人口過疎化に加え、津波懸念が大きい地域である。
	商業地 鳥羽5-2	鳥羽市鳥羽3丁目1594番1外	37,000	△6.3 (△7.1)	市役所近くの既存商業地域であり、繁華性の減退に歯止めがかからない。

●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	基準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	88,900	1.5 (0.8)	需要のある津駅西地区の中でも駅距離等で優位性を持っている。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	140,000	-- (--)	駅に近く、大手専門学校も開校し、地価は安定的に推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	88,900	1.5 (0.8)	需要のある津駅西地区の中でも駅距離等で優位性を持っている。
	商業地 津5-13	津市一身田上津部田字ロノ坪113番1	86,900	△0.2 (0.0)	新県立博物館がオープンし、地価は安定的に推移している。

※変動率の下段()は、前回調査の変動率。