

価格形成要因等の概要

(平成 27 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>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、昨年が－1.7%に対して今年は－1.6%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やや拡大傾向を示している。</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。</p> <p>・津市全体の平均変動率は、－1.5%から－1.4%と昨年と比べ下落率が若干低く推移した。なお、旧津市中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域は、地価の上昇を示した地点があることも特筆される。</p> <p>・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。①旧津市の市街地や津駅西周辺の開発住宅地の平均変動率は、概ね0%から+1.5%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－2～－3%前後で推移しているのが特徴である。</p> <p>・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平地の既存住宅団地の土地需要は相当低くなっていることが観察される。</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、名古屋都市圏に近接し、－0.6%から－0.5%と地価の下落傾向は続いているが、下落率は減少傾向にある。利便性の高い市街地の住宅地を中心として13地点の上昇、4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%内外に収まっており、地価下落の収束傾向が現れている。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。</p> <p>・鈴鹿市は、昨年の－1.5%から今年は－1.3%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-1(観音寺町)、津-18(大谷町)は津駅西側に近い住宅環境の整った住宅地として地価の上昇を示し、津-8(長岡町)、津-10(上浜町6丁目)、津-37(夢が丘)は地価の横ばいを示した。</p> <p>・名古屋圏にある桑名市の住宅地のうち6地点が上昇、5地点が横ばいの地価の動向を示した。</p> <p>・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、－3.5%から－5.0%内外と下落率が大きい地点も多い。</p> |
| <p>商 業 地</p> | <p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、－1.5%から－1.5%と昨年と比べ変動率は横ばいで推移した。</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－1.6%と昨年と比べ若干の回復傾向を示している。</p> <p>・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。</p> <p>・津駅前の最高価格地である国道沿いの津5-3(羽所町)は－0.4%であるが、市街地内にある津5-16(上浜町1丁目)については横ばいを示した。</p> <p>・旧市街地あるいはその周辺地域は、概ね－2%内外の変動率を示している。</p> <p>・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、その中であっ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。</p> <p>・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+0.1%から+0.1%と平均値の上昇傾向が続いている。</p> <p>・その他の商業地域として、鈴鹿市の地価は－2.1%から－2.0%、桑名市は－0.1%から±0.0%と下落率が縮小した。</p> |

| | |
|--|---|
| 商業地 | <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伊勢5-3(宇治今在家町)は+4.8%の地価上昇を示した。伊勢神宮内宮に近い繁華な商業地域であり、平成25年の式年遷宮を契機として商勢は堅調である。なお、参拝客数は平成25年の1,400万人(内宮・外宮合計)と比べ減少傾向にはあるが、平成26年も1,000万人を超える参拝客数を記録し、遷宮を商機とした地域の発展と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。 |
| 工業地 | <p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県内の工業地の平均変動率は、-2.2%から-2.1%と昨年より下落率が若干縮小している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、-2.8%から-2.9%と下落幅は若干高くなっている。ただし、津市内の工業地は3地点(三重県全24地点)と占める割合が低く、三重県の工業地域の動向を示す地点は特にない。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の平均変動率は、-1.3%から-1.2%と下落率が縮小した。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。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-2.8%から-2.1%と下落率が縮小した。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>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の地域防災計画(地震・津波対策編)の公表:従来の「三重県地域防災計画(震災対策編)」を見直し、平成25年6月の「災害対策基本法」の改正を受けて、平成26年3月に「三重県地域防災計画(地震・津波対策編)」を公表する。災害対策本部体制の見直し、自助・共助の取組等を盛り込む。 ・三重県の土砂災害対策について:砂防法、急傾斜地法、地すべり等防止法、土砂災害防止法等に係る対策のうち、特に土砂災害防止法に基づく「土砂災害(特別)警戒区域」の指定の充実が図られている。平成26年2月鳥羽市、同3月亀山市、志摩市、津市、紀北町、熊野市、鈴鹿市、同6月津市、同9月菰野町、同11月四日市市、同12月松阪市、尾鷲市など、平成26年12月末時点で土砂災害警戒区域3898カ所(うち土砂災害特別警戒区域3556カ所)の指定がある。 ・三重県の主な道路の新規開通区間について:国交省が県内で予定している開通箇所は以下の通り。26年度は国道23号(中勢道路:津市野田地内ほか)、国道258号(大桑国道:桑名市多度地内)、国道260号(錦峠:南伊勢町地内)。27年度は国道258号(大桑国道:桑名市多度地内)、国道475号(東海環状自動車道:東員IC~四日市北JCT:いずれも仮称) | |

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 26 変動率 | H 27 変動率 | H 27 地点数 | | | |
|------|----------|----------|----------|-----|-----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 県全体 | -1.7 | -1.6 | 21 | 12 | 237 | 270 |
| 津市 | -1.5 | -1.4 | 2 | 3 | 37 | 42 |
| 四日市市 | -0.6 | -0.5 | 13 | 4 | 38 | 55 |
| 伊勢市 | -3.1 | -3.4 | 0 | 0 | 11 | 11 |
| 松阪市 | -3.1 | -3.3 | 0 | 0 | 21 | 21 |
| 桑名市 | -0.7 | -0.7 | 6 | 5 | 23 | 34 |
| 鈴鹿市 | -1.5 | -1.3 | 0 | 0 | 30 | 30 |
| 名張市 | -1.9 | -1.9 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| 尾鷲市 | -3.2 | -3.2 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 亀山市 | -1.8 | -1.7 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| 鳥羽市 | -5.0 | -5.2 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 熊野市 | -2.8 | -3.3 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| いなべ市 | -1.1 | -1.2 | 0 | 0 | 7 | 7 |
| 志摩市 | -4.3 | -4.5 | 0 | 0 | 7 | 7 |
| 伊賀市 | -2.5 | -2.6 | 0 | 0 | 15 | 15 |

(2)商業地

| 市町村名 | H 26 変動率 | H 27 変動率 | H 27 地点数 | | | |
|------|----------|----------|----------|-----|----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 県全体 | -1.5 | -1.5 | 14 | 8 | 81 | 103 |
| 津市 | -1.7 | -1.6 | 0 | 1 | 19 | 20 |
| 四日市市 | +0.1 | +0.1 | 11 | 4 | 12 | 27 |
| 伊勢市 | +0.3 | -0.4 | 2 | 0 | 3 | 5 |
| 松阪市 | -2.4 | -2.1 | 0 | 0 | 7 | 7 |
| 桑名市 | -0.1 | ±0.0 | 1 | 3 | 2 | 6 |
| 鈴鹿市 | -2.1 | -2.0 | 0 | 0 | 8 | 8 |
| 名張市 | -2.8 | -2.9 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 尾鷲市 | -2.0 | -2.3 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 亀山市 | -2.4 | -2.2 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 鳥羽市 | -4.0 | -4.0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 熊野市 | -3.1 | -3.6 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| いなべ市 | -1.6 | -1.6 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 志摩市 | -5.0 | -4.3 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| 伊賀市 | -2.9 | -3.1 | 0 | 0 | 7 | 7 |

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●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7 | 101,000 | +1.0 (-) | 津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。 |
| | 商業地 四日市5-1 | 四日市市諏訪栄町212番 | 355,000 | +1.4 (+1.4) | 近鉄四日市駅前が高い集客力を維持し、周辺土地の売買もあり、開発の期待が高まっている。 |
| 上昇率1位又は下落率最小 | 住宅地 津-18 | 津市大谷町118番7 | 101,000 | +1.0 (-) | 津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。 |
| | 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 | 262,000 | +4.8 (+8.7) | 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著しい。当面は安定した集客力が期待され、土地需要も高い。 |
| 下落率1位 | 住宅地 鳥羽-3 | 鳥羽市安楽島町字浦西758番 | 15,500 | -6.1 (-6.3) | 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 | 33,100 | -6.8 (-6.6) | 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7 | 101,000 | +1.0 (-) | 津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。 |
| | 商業地 津5-3 | 津市羽所町375番外 | 253,000 | -0.4 (-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、なお若干の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7 | 101,000 | +1.0 (-) | 津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。 |
| | 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にあつて発展的動向にある。事業は平成29年まで延長されたが、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。