

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の平均変動率は、昨年 (H27公示) が -1.6%、今年 (H28公示) が -1.7% で、下落率は、ほぼ同率で推移した。但し、三重県北部は下落幅が横這い傾向にあるのに対して、県南部や伊賀地方の市町の下落幅は、やや拡大傾向を示している。 <p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、昨年が -1.4%、今年が -1.3% とほぼ同率の下落率で推移した。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、J R・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。 ・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 -1% から +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 -2% から -3% 前後で推移しているのが特徴である。
宅	<ul style="list-style-type: none"> ・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安定している。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弱くなっていることが観察される。この傾向は地域要因の一つとして定着した感がある。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口規模で県下最大市である四日市市は、名古屋圏にあり、-0.5% (昨年) から -0.5% (今年) と地価の下落傾向は続いているが、下落率は横這いで推移した。利便性の高い市街地の住宅地を中心として 14 地点が上昇、4 地点が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% 内外に留まっており、地価下落の終息傾向が現れている。但し、津波の懸念による地域選好性の傾向は依然として根強い。 ・鈴鹿市は、昨年の -1.3% から今年は -1.2% とほぼ同率の下落率となった。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歯止めがかかったと見られる。したがって、地価の下落率の回復状況が、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>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"> ・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た。 ・名古屋圏にある桑名市の高台に所在する住宅地のうち、桑名-12 (汐見町)、桑名-24 (大字東方)、桑名-27 (大字東方) に比較的高い上昇傾向が見られた。 ・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 -4% から -6% 内外と下落率が大きい地点も多い。
商 業 地	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の平均変動率は、昨年が -1.5% に対し、今年が -1.5% と一定の下落傾向が続いている。 <p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、昨年が -1.6%、今年が -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る代表的な商業地域として、①J R・近鉄津駅前地域、②三重会館や地元金融機関本店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。 ・津駅前の最高価格地である国道沿いの津 5-3 (羽所町) と市街地内にある津 5-16 (上浜町 1 丁目) については、横這いを示した。 ・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。 ・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、その中でも土地区画整理事業進捗による津駅前への期待感が地価を下支えしている。なお、丸之内地域内における地元金融機関の本店開業による経済効果にも注目されている。 ・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>商 業 地</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昨年が+0.1%、今年が+0.2%とほぼ同率であるが、地価の上昇傾向が続いている。 ・その他の商業地域として、鈴鹿市の地価は昨年が-2.0%、今年が-1.8%と下落率が縮小するとともに、桑名市は0.0%から0.0%と変動率は横這いで推移した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-3（宇治今在家町）は、+2.3%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1,420万人（内宮・外宮合計）と比べ、遷宮前の数値に戻る傾向にあり、平成27年の参拝客数は830万人台に止まったが、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。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①三重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、昨年が-2.1%、今年が-2.2%で、ほぼ同率の下落率で推移した。</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の価格動向と要因 ・津市の平均変動率は、昨年が-2.9%、今年が-3.0%と下落率は昨年とほぼ同率であったが、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。 ・四日市市の平均変動率は、昨年が-1.2%、今年が-1.3%とほぼ同率となった。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。大規模工場は円安等による輸出環境の向上によって生産は持直しの状況にはある。 ・鈴鹿市の平均変動率は、昨年が-2.1%、今年が-2.2%と下落率はほぼ同率で、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。 ・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</p> <p>・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）」が公表されている。これには、災害対策本部体制の見直し、自助・共助の取組等が盛り込まれている。</p> <p>・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9月菰野町、同11月四日市市、同12月松阪市、尾鷲市、平成27年3月鳥羽市、志摩市、伊賀市、熊野市、鈴鹿市、亀山市、同4月伊勢市、同6月熊野市、多気町、津市、同7月四日市市、同11月鳥羽市、志摩市など、平成27年11月20日現在で土砂災害警戒区域5,655カ所（うち土砂災害特別警戒区域5,187カ所）の指定がある。</p> <p>・「伊勢志摩サミット」が、平成28年5月26日、27日に開催される。予算総額が警備費を含め約600億円とされ、民間シンクタンクによれば経済効果は5年間で約1,110億円と予想されている。しかし、該当地域の地価取引状況は例年とさほど変化はなく、「伊勢志摩サミット」開催による地価への影響は現状では未知数である。</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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6%	-1.7%	23	11	237	271
津市	-1.4%	-1.3%	3	2	37	42
四日市市	-0.5%	-0.5%	14	4	37	55
伊勢市	-3.4%	-3.4%	0	0	11	11
松阪市	-3.3%	-3.2%	0	0	20	20
桑名市	-0.7%	-0.7%	6	5	23	34
鈴鹿市	-1.3%	-1.2%	0	0	30	30
名張市	-1.9%	-2.3%	0	0	5	5
尾鷲市	-3.2%	-3.6%	0	0	3	3
亀山市	-1.7%	-1.7%	0	0	4	4
鳥羽市	-5.2%	-5.3%	0	0	3	3
熊野市	-3.3%	-4.5%	0	0	3	3
いなべ市	-1.2%	-1.2%	0	0	7	7
志摩市	-4.5%	-4.8%	0	0	7	7
伊賀市	-2.6%	-2.8%	0	0	16	16

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.5%	-1.5%	16	7	80	103
津市	-1.6%	-1.4%	0	2	18	20
四日市市	+0.1%	+0.2%	13	2	12	27
伊勢市	-0.4%	-1.0%	2	0	3	5
松阪市	-2.1%	-2.2%	0	0	7	7
桑名市	0.0%	0.0%	1	3	2	6
鈴鹿市	-2.0%	-1.8%	0	0	7	7
名張市	-2.9%	-3.3%	0	0	2	2
尾鷲市	-2.3%	-3.3%	0	0	2	2
亀山市	-2.2%	-2.2%	0	0	3	3
鳥羽市	-4.0%	-3.9%	0	0	2	2
熊野市	-3.6%	-4.4%	0	0	2	2
いなべ市	-1.6%	-1.4%	0	0	2	2
志摩市	-4.3%	-5.0%	0	0	4	4
伊賀市	-3.1%	-3.0%	0	0	8	8

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	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	103,000	+2.0% (+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	361,000	+1.7% (+1.4%)	近鉄四日市駅前で高い集客力を維持し、安定的な収益確保が見込まれる。
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	103,000	+2.0% (+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	268,000	+2.3% (+4.8%)	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	14,500	-6.5% (-6.1%)	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1外	31,000	-6.3% (-6.8%)	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	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	103,000	+2.0% (+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	0.0% (-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、収益力は相対的に低迷している。
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	103,000	+2.0% (+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	0.0% (-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、収益力は相対的に低迷している。
	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おい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。