

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価調査)

(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"> ・県の平均変動率は、昨年が-2.3%に対して今年は-2.4%と地価の下落傾向が続いている。但し、三重県北部は下落幅が安定傾向にあるのに対して、南部の市町の下落幅は拡大する傾向を示している。 <p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市は旧 2 市 6 町 2 村が合併した人口 28 万人の県庁所在地で、伊勢湾から奈良県境に至る長大な市域である。したがって、市内の住宅地域は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%に対して今年は-1.3%と地価の下落傾向は続いているが、下落率の低率安定傾向が顕著である。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、地価の上昇や横ばい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%～-3%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への懸念から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。
宅	<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、名古屋都市圏に隣接し、昨年と同様の-0.5%と地価の下落傾向は続いているが、下落率は変化なく推移した。利便性の高い市街地の住宅地を中心として 7 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を示している。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、昨年と同様の-1.3%と下落率の安定化傾向が続いている。地域経済を自動車産業に強く依存する鈴鹿市は、企業業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。
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"> ・津-5（大谷町）は+2.0%、津-16（観音寺町）は+1.1%と、津駅西側に近い住宅環境の整った県下有数の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や高齢化に加え、震災あるいは土砂災害被害を懸念して、-5%～-6%内外と下落率が大きい地点も散見される。
商	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県の平均変動率は、昨年が-2.1%に対して今年は-2.3%と地価の下落傾向が続いており、昨年と比べ平均下落率はやや拡大する傾向を示している。
業	<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、-1.3%から-1.1%と下落幅は減少傾向にある。 ・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形態が定着した感がある。
地	<ul style="list-style-type: none"> ・最高価格地は津駅前の津 5-1（大谷町）であり、津駅前商業地として高い集客力がある。 ・旧市街地あるいはその周辺は、概ね-1%～-2%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に際立った変化はないものの、②はオフィス、店舗とも空室が多い。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>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+0.1%から+0.2%と平均値は微増ながらも上昇傾向となった。 ・その他の商業地域として鈴鹿市の地価は-1.5%から-1.4%、桑名市は-0.2%から-0.2%と昨年とさほど変化のない下落傾向を見せている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-4（宇治浦田1丁目）は+2.2%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、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）と比べ減少傾向にはあるが、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。また、平成28年5月26日・27日の「伊勢志摩サミット」開催による今後の経済効果及び地価への影響が注目される。 ・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、-2.5%から-2.2%と昨年より下落率が縮小している。</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、-2.6%から-2.7%と下落率はやや高くなっている。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らない。</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、-1.3%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。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-1.8%から-1.8%と安定して推移している。自動車産業に依存する当市の工業地域は、為替の変動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、三重県平均よりも低い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</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27年7月四日市市、同9月四日市市、同11月鳥羽市、志摩市、平成28年2月いなべ市、鈴鹿市、亀山市、伊賀市、同3月熊野市、名張市、紀宝町、同4月伊勢市、玉城町、同6月多気町、鳥羽市、志摩市など、平成28年6月21日現在で土砂災害警戒区域6,498カ所（うち土砂災害特別警戒区域6,005カ所）の指定がある。</p> <p>・三重県の主な道路の新規開通区間等について：国交省が県内で予定している開通（事業）箇所は以下の通り。平成28年度は国道475号（東海環状自動車道：東員IC～新四日市JCT：開通見通し）、国道23号（中勢バイパス：津市野田～同高茶屋小森町：平成27年2月に開通済）、国道42号（熊野尾鷲道路：尾鷲北IC～尾鷲南ICの工事推進）</p> <p>・「伊勢志摩サミット」が、平成28年5月26日、27日に開催された。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	-2.3%	-2.4%	12	5	233	250
津市	-1.4%	-1.3%	2	1	33	36
四日市市	-0.5%	-0.5%	7	2	19	28
伊勢市	-3.5%	-3.7%	0	0	17	17
松阪市	-3.4%	-3.6%	0	0	21	21
桑名市	-0.9%	-0.9%	3	1	13	17
鈴鹿市	-1.3%	-1.3%	0	0	19	19
名張市	-1.4%	-1.7%	0	0	10	10
尾鷲市	-5.9%	-5.8%	0	0	3	3
亀山市	-2.2%	-2.4%	0	0	8	8
鳥羽市	-3.9%	-4.1%	0	0	3	3
熊野市	-4.0%	-4.6%	0	0	3	3
いなべ市	-1.7%	-1.5%	0	0	10	10
志摩市	-4.6%	-5.6%	0	0	9	9
伊賀市	-2.6%	-2.9%	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	-2.1%	-2.3%	11	7	76	94
津市	-1.3%	-1.1%	0	1	12	13
四日市市	+0.1%	+0.2%	9	3	4	16
伊勢市	-2.1%	-2.8%	1	0	5	6
松阪市	-3.5%	-3.5%	0	0	9	9
桑名市	-0.2%	-0.2%	1	3	1	5
鈴鹿市	-1.5%	-1.4%	0	0	8	8
名張市	-2.7%	-3.0%	0	0	2	2
尾鷲市	-1.3%	-4.0%	0	0	2	2
亀山市	-2.9%	-2.7%	0	0	2	2
鳥羽市	-5.0%	-5.2%	0	0	2	2
熊野市	-4.7%	-5.1%	0	0	2	2
いなべ市	-2.2%	-1.9%	0	0	2	2
志摩市	-4.3%	-4.8%	0	0	4	4
伊賀市	-3.8%	-3.7%	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	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-5	津市大谷町97番49	92,000	+2.0% (+1.5%)	駅への利便及び居住環境等で優れるため、需要は堅調な推移が続いている。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	266,000	+1.5% (+1.2%)	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-5	津市大谷町97番49	92,000	+2.0% (+1.5%)	駅への利便及び居住環境等で優れるため、需要は堅調な推移が続いている。
	商業地 伊勢5-4	伊勢市宇治浦田1丁目119番14	94,000	+2.2% (+3.4%)	背後に市営駐車場を控え、伊勢神宮（内宮）参拝客の人通りの影響を受ける。
下落率1位	住宅地 南伊勢-4	度会郡南伊勢町村山字居海道730番外	9,600	-6.8% (-4.6%)	津波懸念のある人口過疎化の著しい集落地域で、流動性に乏しい。
	商業地 尾鷲5-1	尾鷲市朝日町126番外	42,000	-6.7% (—)	比較的沿岸部近くに位置するため、相対的な競争力の低下が大きい。

●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	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	92,000	+2.0% (+1.5%)	駅への利便及び居住環境等で優れるため、需要は堅調な推移が続いている。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	139,000	0.0% (-0.7%)	駅前立地で需要は底堅く、安定的な推移が認められる。
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	92,000	+2.0% (+1.5%)	駅への利便及び居住環境等で優れるため、需要は堅調な推移が続いている。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	139,000	0.0% (-0.7%)	駅前立地で需要は底堅く、安定的な推移が認められる。

※変動率の下段（ ）は、前回調査の変動率。