

# 価格形成要因等の概要

(三重県代表幹事)

(令和2年 地価調査)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・三重県の平均変動率は、昨年の－1.5%から今年の－1.6%と下落率は若干拡大した。上昇地点が昨年の20地点から14地点に減少し、昨年まで続いてきた緩やかな改善傾向が止まった状況となっている。</li><li>・これは、新型コロナウイルス感染症拡大阻止のための経済活動の自粛による影響であり、三重県では概ね令和2年2月から3月にかけて影響がはじめ、不動産市況は取引活動等が縮小し、市場も様子見的な動きが続いている。</li></ul> <p><b>②津市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・津市全体の平均変動率は、昨年の－0.7%から－0.9%と下落率は若干拡大した。全体的に新型コロナによる影響は認められるものの、エリアによりその影響の程度もバラツキが見られる。</li><li>・駅に近く環境良好な津駅西方面(津－5:大谷町、津－16:観音寺町)では供給が限定的なことから新型コロナによる影響も相対的に弱く、今年2月以降の地価は横ばいを示すも、通年では若干の上昇となっている。</li><li>・市街地に近く最寄駅が近鉄急行停車駅となり利便性も上昇した高台の住宅地域(津－2:南が丘3丁目)は潜在的需要が強く、直近での取引は少ないものの今年1月頃までの上昇傾向を反映して通年では約1%程度の上昇となる。</li><li>・他方、津波等の危険性から従来から需要の減少が著しい臨海部(津－15、津－32:白塚町、津－23:河芸町東千里)では－3%前後の強い下落を示している。</li><li>・ここ数年、緩やかな経済の回復傾向を背景に下落率が縮小傾向にあった市街地周辺の既存住宅地域も、新型コロナによる影響で昨年と同様の下落率(－1%から－2%前後)を示す。</li><li>・山間部の農村集落では新型コロナによる影響は小さいものの、高齢化による人口減少、空家の増加等により従来と同様の－3.0%前後の下落が続いている。</li></ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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、その立地特性から潜在的需要が高く、新型コロナによる影響も限定的で、－0.1%から－0.2%と若干の下落拡大にとどまった。</li><li>・新型コロナの影響がはじめてからは様子見的な動きから地価はほぼ横ばいを示すが、通年では利便性の高い市街地の住宅地を中心に6地点の上昇、3地点の横這いとなり、他の住宅地についても下落率は－0.5%前後が多くを占める。ただし、一部の臨海部(四日市－13:楠町小倉)については津波等の懸念から－2.0%を超える下落を示すなど、地価の個別化が認められる。</li><li>・鈴鹿市は、昨年の－0.7%から－0.9%と下落率は若干の拡大を示し、上昇地点はなくなり、横這いは昨年と同様の5地点にとどまる。市内各所に大型SCが立地し、昨年は生活利便性の向上を背景に地価の上昇地点もあらわれたが、新型コロナにより地域経済を支える自動車産業に大きな影響がでており、今後の先行不透明感を反映して弱含みの地価動向となっている。</li></ul>
-------------	---

<p>住宅地</p>	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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-7(松並町)は、桑名駅に近く良好な環境で供給も限定的となり潜在的需要が高く、新型コロナによる影響から今年2月以降の地価は横ばいにとどまるが、通年では約1%程度の上昇となり、今年は県内の上昇率1位となっている。</li> <li>・桑名市と四日市市の間にある朝日町は名古屋、四日市方面へのアクセスも良好で、桑名市、四日市市に比較し地価水準も割安なため若い世代のファミリー層に人気が高く、新型コロナによる影響も限定的で、地価は横ばいを維持している。</li> <li>・南勢、東紀州方面の住宅地については、ここ数年地価下落の縮小傾向が続き、好条件の地域を中心に底打ち感もでてきたが、新型コロナの影響で回復傾向は止まった状況となっている。</li> </ul>
<p>商業地</p>	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新型コロナの影響による今後の全般的な商業地需要に対する先行不透明感が主因となって、三重県の平均変動率は昨年-0.9%に対し、今年は-1.3%と拡大した。特に営業の自粛により収益が大きく落ち込んだ飲食店舗等を主とする商業地域の下落が目立っている。</li> </ul> <p><b>②津市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津市の平均変動率は、+0.1%から-0.7%へと下落に転じ、上昇は昨年の3地点が0地点となり、横ばいも昨年の6地点から2地点に減少した。</li> <li>・津駅前及びその隣接地区では高い集客力・収益性から店舗等の需要も堅調であったが、本年2月から3月以降は経済活動の自粛から市場も様子見の動きが広がり、昨年まで上昇(津5-1:大谷町、津5-7:羽所町)、横ばい(津5-6:栄町2丁目)を示していたエリアでも横ばい又は下落に転じている。</li> <li>・丸之内地区(津5-3、5-9:丸之内)は事務所、営業所が主体で、津新町駅周辺地区(津5-4:南丸之内)は飲食店舗等が多いが、いずれの地区も新型コロナの影響がはじめて以降は新規の引き合いはほとんど見受けられず、地価も今後の不透明感を反映して昨年までの横ばいから下落に転じている。なお、現時点では換金処分等の売物件が多数でてきている状況ではなく様子見の市場の動きであり、下落幅も概ね-1%以内にとどまっている。</li> <li>・津市南部の国道23号沿いの路線商業地域(高茶屋小森町)では、平成30年11月に大型SCがオープンし広域的な高い集客力を保持してきたが、新型コロナの影響により客足は減少し、周辺商業地域でも地価への影響が認められる。</li> <li>・その他、郊外の伊勢自動車道「芸濃」インター周辺地区(津5-12:芸濃町萩野)では、周辺での住宅開発、宅地分譲が堅調に進んでおり、かかる商業背後地の充実、郊外の希少な商業集積エリアたる立地特性から地価も横ばいを維持している。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・四日市市の商業地域の地価は+1.0%から+0.2%と上昇幅は縮小した。近鉄四日市駅前地区(四日市5-11:安島1丁目)では店舗、オフィス需要も増加し、周辺地区でも飲食店を中心に新規出店が見られるなど、高い集客力を維持し、安定的な収益確保を示してきた。しかし、新型コロナの影響がはじめてから取引活動は大きく後退し、直近の地価は概ね横ばいでの推移にとどまっている。</li> <li>・名古屋に近い桑名市でも+0.5%から+0.1%と上昇幅が縮小した。なお、今回、近鉄桑名駅前地区(桑名5-1:寿町2丁目)は県内商業地の地価上昇率第1位となった。駅周辺では市の整備事業が進んでいるほか、駅東側で新たに地上11階建のホテル、レストラン、観光施設等の整備が地元大手企業と市との協定により進められる計画であり、かかる今後の発展性を見込んで新型コロナの地価への影響も限定的になったと考えられる。</li> </ul>

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鈴鹿市の地価は－0.3%から－0.5%と下落幅はやや拡大した。市内では新型コロナの影響により、基幹産業たる自動車関連の工場勤労者を顧客とする多数の飲食店等で、収益が大きく減少したことが影響した。</li> <li>・伊賀市では、平成31年1月に市中心部から郊外へ庁舎が移転し、跡地利用も未だ不透明な部分があって、中心部商業地(伊賀5-2:上野東町)では約－3%程度の大きな下落が続いている。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊勢神宮の参拝者数は、昨年は改元効果もあり平成25年の遷宮以降、過去5年では最高の約970万人となったが、令和2年に入り、新型コロナの影響で3～5月の参拝者数は激減した。しかし、従来インバウンドの影響は弱いこと、全国的な集客力をもつこと、また出店希望者が依然多くなか出店可能エリアは狭く供給が限定的であることから、新型コロナの地価への影響は限定的となっている(伊勢5-4:宇治浦田1丁目)。</li> <li>・南勢、東紀州方面の商業地はここ数年地価下落の縮小傾向が続き、好条件の地域を中心に底打ち感もでてきたが、新型コロナの影響で全般的に回復傾向は止まった状況となり、観光客減等の影響を強く受ける地域では若干下落幅が拡大している。</li> </ul>
<p>工業地</p>	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・三重県内の工業地に対する新型コロナによる影響は限定的で、平均変動率は、－0.4%から－0.5%と昨年に比べ若干の下落幅拡大にとどまる。</li> <li>・令和元年は第2名神の県内全線開通等により、名古屋方面から車輛輸送で約1時間圏内となった北部地区(四日市市、桑名市)、中部地区(鈴鹿市、亀山市、津市北部)で工場、物流施設用地の需要が高まり、県内への工場立地件数(全国10位)、立地面積(全国6位)も増加した。</li> <li>・今年にはいって、製造業主体のエリアで新型コロナの影響が認められるものの、高速道路インターに近い物流適地エリアでは需要に大きな変化はなく、ほぼ横ばいの安定した地価推移が見られる。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津市の平均変動率は、0.0%から－0.5%と若干の下落に転じた。内陸部の伊勢自動車道インターに近い工業団地(津9-1:片田町)、物流施設用地は新名神の整備による波及効果もあって需要は堅調であるが、臨海部では震災による液状化、津波懸念に加え新型コロナの影響による経済の先行不透明感から引き続き下落が続く。</li> <li>・令和元年に中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御園町間が開通し、当該沿線に所在する「サイエンスシティ」をはじめとする内陸部工業地域では今後の発展に対する強い期待感もあって、新型コロナによる影響も限定的となっている。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・四日市市の平均変動率は、昨年と同じ－0.3%にとどまる。四日市市は、三重県を代表する工業地域であり、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用途が見られる。特に、大手企業の新工場の建築が完成した東名阪「四日市東」インター周辺では、北勢バイパスの整備推進、平成30年の霞ヶ浦地区(臨海部)での伊勢湾岸道へのアクセス道路の開通、令和元年の新名神及び東海環状の開通など、交通網の整備が着実に進み、工場、物流施設適地としての需要が堅調で新型コロナによる地価への影響はほとんど見受けられない。ただし、製造業主体の臨海部工業地域(四日市9-2:楠町北五味塚)では、従来からの津波浸水懸念に加え新型コロナの影響もあって引き続き地価は下落推移が続く。</li> <li>・鈴鹿市の平均変動率は、0.0%から－0.6%へと下落に転じた。新型コロナによる国内の自動車需要減により、地元の基幹産業たる自動車産業も大きな影響を受け、今後の景気動向も不透明で新たな設備投資はしばらく期待できないことが理由としてあげられる。</li> </ul>

工業地	<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"> <li>・南勢、東紀州方面の工業地については、大型の工業地需要は乏しく地場の事業者が中心で需要も限定されることから地価は下落傾向が続いている。</li> </ul>
-----	---

※ 地域政策、取り組み等について

- ・桑名駅自由通路整備事業が令和2年8月末に完成するほか、地元大手企業が桑名駅東口の広場整備等 5700 m<sup>2</sup> (駅前ビル 1400 m<sup>2</sup>、東口広場 4300 m<sup>2</sup>) に、大浴場やカフェ、レストラン併設の 11 階建てホテルなどを建設する計画を示し期待感が高まる。
- ・JR 亀山駅前で亀山駅周辺整備事業 (2ブロック地区) が進められている。平成31年2月に市街地再開発組合設立と第一種市街地再開発事業計画の認可があり、亀山駅前の約 1.2 ヘクタールの敷地に、市立図書館、商業施設が入る複合ビルと15階建高層マンションの2棟が建設予定。本年7月から既存建物の解体がはじまり、令和4年3月完成を予定している。
- ・伊勢市では、現在、伊勢市駅前市街地再開発事業が進行している。
- ・伊勢自動車道「勢和多気インター」の近くで複合リゾート施設の建設が進んでおり、令和2年秋に開業予定。ここには全国初の民間施設直結のスマートインタチェンジャーが設置される。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市区町村名	R2 変動率	R2 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6% (-1.5%)	14 (20)	20 (20)	178 (172)	212 (212)
津市	-0.9% (-0.7%)	3 (5)	6 (7)	23 (20)	32 (32)
四日市市	-0.2% (-0.1%)	6 (6)	4 (4)	9 (9)	19 (19)
伊勢市	-2.1% (-1.9%)	0 (0)	0 (0)	14 (14)	14 (14)
松阪市	-2.0% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	16 (16)	16 (16)
桑名市	-0.9% (-0.7%)	4 (4)	1 (1)	9 (9)	14 (14)
鈴鹿市	-0.9% (-0.7%)	0 (2)	5 (5)	10 (8)	15 (15)
名張市	-1.6% (-1.4%)	0 (0)	0 (1)	8 (7)	8 (8)
尾鷲市	-3.7% (-3.6%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	-1.3% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
鳥羽市	-2.8% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-2.5% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-1.3% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
志摩市	-3.6% (-3.4%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
伊賀市	-2.4% (-2.3%)	0 (0)	0 (0)	15 (15)	15 (15)
朝日町	0.0% (0.3%)	0 (2)	2 (0)	0 (0)	2 (2)

### (2) 商業地

市区町村名	R2 変動率	R2 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.3% (-0.9%)	11 (21)	9 (9)	64 (53)	84 (83)
津市	-0.7% (0.1%)	0 (3)	2 (6)	11 (3)	13 (12)
四日市市	0.2% (1.0%)	8 (13)	5 (0)	2 (2)	15 (15)
伊勢市	-1.5% (-1.2%)	1 (1)	0 (0)	4 (4)	5 (5)
松阪市	-1.7% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
桑名市	0.1% (0.5%)	2 (4)	2 (0)	1 (1)	5 (5)
鈴鹿市	-0.5% (-0.3%)	0 (0)	0 (3)	7 (3)	7 (6)
名張市	-2.2% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
尾鷲市	-2.6% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	-1.4% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
鳥羽市	-3.3% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-2.9% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-1.4% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
志摩市	-3.3% (-2.9%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
伊賀市	-2.6% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	4 (5)	4 (5)

### (3) 工業地

市区町村名	R2 変動率	R2 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.5% (-0.4%)	0 (0)	6 (7)	9 (7)	15 (14)
津市	-0.5% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	1 (0)	2 (1)
四日市市	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
伊勢市	-1.6% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
松阪市	-0.8% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
桑名市	-0.2% (-0.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
鈴鹿市	-0.6% (0.0%)	0 (0)	0 (2)	2 (0)	2 (2)
名張市	-1.8% (-1.8%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
亀山市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
伊賀市	0.0% (-0.8%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)

※( )は、前回調査の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 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-5	津市大谷町97番49	99,000円/㎡	+1.0% (+2.0%)	近鉄津駅西方に近接する丘陵地の閑静な高品等の住宅地。供給が限定的なため高価格水準を維持してきているが、新型コロナの影響で、2月以降の市場は様子見となり横ばいでの推移が続く。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	289,000円/㎡	+1.4% (+2.9%)	高い集客力を維持し、安定的な収益確保が可能ことから上昇傾向が続いてきた。しかし2～3月以降は新型コロナの影響で需給ともに不透明で、それまでの上昇は止まり市場は様子見が続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 桑名-7	桑名市松並町2丁目6番19	89,800円/㎡	+1.1% (+2.0%)	桑名駅徒歩圏内で利便性に優れた高台の住宅地で、津波による浸水懸念もなく、住環境に優れ、人気がある。しかし2～3月以降は新型コロナの影響で様子見が広がる。
	商業地 桑名5-1	桑名市寿町2丁目10番外	238,000円/㎡	+1.7% (+2.2%)	新型コロナの影響により直近の市場は様子見の鈍い動きを示すが、桑名駅東口広場の整備が地元大手法人と市の協定で進む事が決定し、今後の発展性に対する期待が地価動向に反映。
下落率1位	住宅地 南伊勢-3	度会郡南伊勢町田曾浦字デヤンキ4002番120	10,900円/㎡	-4.4% (-4.2%)	臨海部の漁村集落地域であり、高齢化、空き家が目立つほか、津波浸水懸念もあって、宅地需要の低迷が続いている。
	商業地 南伊勢5-1	度会郡南伊勢町神前浦字新洲22番5	14,100円/㎡	-4.7% (-4.5%)	町役場に近い臨海部の近隣商業地域であるが、経営者の高齢化等により空き店舗も目立ち繁華性が低迷しているほか、津波浸水懸念も背景に需要は停滞している。

#### (2) 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-5	津市大谷町97番49	99,000円/㎡	+1.0% (+2.0%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	144,000円/㎡	0.0% (+1.4%)	近鉄津駅西口駅前のロータリーに連坦する商業地域であり、堅調な集客力を背景に地価も上昇に転じはじめたが、新型コロナの影響による店舗休業、今後の景気不透明感による需要の減退動向から直近では下落を示し、通年では横ばいにとどまる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-2	津市南が丘3丁目10番12	72,700円/㎡	+1.1% (+2.0%)	最寄駅が急行停車駅となり、利便性もさらに上昇し、市街地に近い高台の閑静な住宅地域として需要は堅調。ただし、新型コロナの影響により市場の動きが鈍化し、直近の地価は横ばいでの推移を示す。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	144,000円/㎡	0.0% (+1.4%)	同上

※変動率の下段( )は、前回調査の変動率。

※選定替等により前回調査の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。