

価格形成要因等の概要

(三重県代表幹事)

(令和3年 地価調査)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 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、昨年と同じ-1.6%にとどまったが、上昇地点は昨年の14地点から1地点に大幅に減少した。 ・昨年の調査時には、コロナ禍以前の上昇がその後の調査時までの下落等を上回り、通年で地価上昇を示した地点も見られたが、今回の1年間では市場に様子見的動きが広がったほか、従来からの下落地点は先行不透明感からさらに下落拡大が進んだ地点も多かったためである。 <p>② 津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市全体の平均変動率は、昨年の-0.9%から-1.0%と下落率は若干拡大した。全体的に新型コロナウイルス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。 ・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)では需要は底堅く、新型コロナウイルスによる影響も限定的で、地価は横ばいを維持している。 ・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)も需要は堅調で、最近では周辺地域(津-1:高茶屋7丁目)で宅地開発が活発になっている。 ・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)では新型コロナウイルスによる影響が残り、引き続き地価下落が続く。 ・郊外地区でも生活利便性が比較的良好な地区では下落幅の縮小傾向が見られる。 ・山間部の農村集落では-2%以上の地価下落が続く地点が多いが、これらは従来からの高齢化による人口減少、空家の増加等が主因となっている。 <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、その立地特性から潜在的需要が高く、新型コロナウイルスによる影響も限定的で、下落率は-0.2%から-0.4%と若干の拡大にとどまった。 ・新型コロナウイルスの影響がで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し、利便性の高い市街地の住宅地を中心に8地点が横這いを示したほか、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。 ・鈴鹿市は、昨年と同じ-0.9%の下落にとどまる。住宅市況は生活利便性の高いエリアを中心に改善傾向も窺えるが、半導体不足の影響から地域経済を支える自動車産業の回復が鈍化傾向にあり、住宅取得への慎重姿勢も窺われる。 <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"> ・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2丁目)は、桑名駅に近く良好な環境で供給も限定的となり需要は強い。限定的ながらも新型コロナウイルスによる影響を受け、上昇率は+0.4%と鈍化したが、今回は県内住宅地の唯一の上昇地点となっている。
-------------	--

<p>住 宅 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・桑名市と四日市市に所在する朝日町は名古屋、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いが、限定的ながら新型コロナによる影響を受け、地価は横ばいから若干の下落へ転じた。 ・名張市では、近鉄「名張」駅に近く住宅集積が進む区画整理地区の希中央(名張-3:希中央3番町)で、市内唯一の横ばい地点となった。 ・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。
<p>商 業 地</p>	<p>① 三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急事態宣言、まん延防止等重点措置により、飲食店主体の商業地域で売上が大幅に減少するなどの影響から、三重県の平均変動率は昨年-1.3%に対し、今年-1.6%と拡大し、上昇地点は1地点、横ばい地点は4地点といずれも昨年より大きく減少した。 ・また、観光客の減少から伊勢・志摩方面の旅館・ホテル等の集積エリアでも地価下落が目立っている。 <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、-0.7%から-1.2%へと下落は拡大した。昨年と同様に上昇地点はなく、横ばい地点も昨年の2地点から1地点に減少した。 ・津市内で下落が目立ったのは、飲食店の比率が高い津駅東口方面(津5-7:羽所町)、大門(津5-2:大門)、丸之内(津5-4:南丸之内)方面であり、まん延防止等重点措置の「特に重点措置を講じる区域」から津市は除外されたものの、時短営業等による客足、売上の減少による影響が大きかった。 ・津駅西口方面(津5-1:大谷町)は飲食店の比率が少なく、背後に人気のある閑静な住宅地域が広がる立地性から、新型コロナによる影響も限定的で-1.0%未満の下落にとどまる。 ・丸之内方面の金融機関、営業所等が主体のエリア(津5-9:丸之内)でも、新型コロナによる経済状況の不透明感からオフィス需要が後退し、下落率が拡大傾向となった。 ・津市南部の国道23号沿いの路線商業地域(津5-8:高茶屋小森町)では、平成30年11月にオープンした大型SCをはじめ各種ロードサイド店舗が連坦するが、閉鎖店舗もみられ新規出店は慎重姿勢となっている。 ・他方、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は横ばいを維持している。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の商業地域の地価は$+0.2\%$から-0.7%と下落へ転じた。近鉄四日市駅前地区(四日市5-11:安島1丁目)では店舗、オフィス需要の増加、高い集客力・収益性等から地価上昇を示してきたが、新型コロナの影響がはじめてから需要者が市況を見極めようとする姿勢が続いており、地価は概ね横ばいでの推移を示した。 ・他方、四日市市はまん延防止等重点措置の「特に重点措置を講じる区域」に含まれ、近鉄四日市駅周辺の飲食店街(四日市5-7:西新地)も客足の減少等が大きく、地価は今年の横ばいから下落に転じている。

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋に近い桑名市でも+0.1%から-0.9%と下落へ転じた。なお、今回、近鉄桑名駅前地区(桑名5-1:寿町2丁目)は県内商業地の唯一の上昇地点となっている。これは桑名駅の新しい橋上駅舎と東西自由通路が完成したほか、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があり、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とどまったと考えられる。 ・鈴鹿市の地価は-0.5%から-0.6%と下落幅はやや拡大した。市内には基幹産業たる自動車関連産業の従事者を対象とした飲食店等が多く、鈴鹿市はまん延防止等重点措置の「特に重点措置を講じる区域」に含まれたこともあって、客足、売上の減少が影響した。 ・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るほか、観光の中心となる忍者関連施設等への観光客数も減少し、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。 <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"> ・伊勢神宮の参拝者数は、新型コロナの影響で激減したが、従来、インバウンドの影響は弱いことや、新型コロナの終息後は回復の見込が強く出店希望者が依然多いことから、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)。 ・他方、伊勢市内の古くからの旅館街(伊勢5-5:二見町茶屋)では、観光客の嗜好の変化から宿泊者数の減少が続いていたのに加え、新型コロナによる今後の経営不安等から需要は大きく後退し、地価も-4%を超える下落率となった。 ・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下落幅が拡大している。
<p>工業地</p>	<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、平均変動率は昨年-0.5%から-0.3%へ若干の下落幅縮小となっている。 ・新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、立地面積も安定している。 ・この1年間は製造業主体のエリアで新型コロナの影響が認められたが、内陸部の高速道路インターに近い物流適地エリアでは需要は堅調で、ほぼ横ばいの安定した地価推移が見られる。 <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、-0.5%から0.0%へ改善した。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、津9-2:安濃町安濃)、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による先行不透明感から引き続き下落が続く。 ・中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御菌町間が開通し、当該沿線の「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。

工業地	<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、昨年と同じ-0.3%を示す。四日市市は三重県を代表する工業地域であり、特に、近年では東名阪、新名神、東海環状道が交差する内陸部の四日市ジャンクション周辺エリアで需要が高く、注目された半導体メモリ大手の新工場も当該エリアに建設され、内陸部の地価も安定的推移を示す。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。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-0.6%から-0.3%へと若干の縮小になった。市内でも高速道インターに近い物流施設用地は需要が堅調であるが、市内の主力となる自動車産業は半導体不足の影響で先行不透明感が残っており、新規の設備投資に慎重姿勢がうかがえる。 <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"> ・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。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桑名駅の新しい橋上駅舎と自由通路が完成し、令和2年8月末より供用開始。自由通路の完成により、JR桑名駅、近鉄桑名駅、養老鉄道桑名駅への乗り入れや東西への通行が容易となった。駅東側は桑栄メイト跡地にホテルを核とする11階建の施設が建設予定、駅西側は土地区画整理事業が進められており、駅周辺の整備事業の進展は地価にプラスの影響となる。 ・2037年に JR 東海が開業を目指すリニア中央新幹線の名古屋ー大阪間の三重県内中間駅については、誘致を目指す亀山市が令和3年9月に具体的な駅候補地を提案する方向で調整されており、提案後の当該候補地エリアでの地価動向が注目される。 ・多気町に大規模リゾート施設「VISON(ヴィソン)」(敷地面積約 54ha)が、令和3年4月29日に産直市場等18店が部分開業し、さらに6月5日に温浴施設など6店開業、7月20日に宿泊施設約200室・全68店舗等全面開業。4月29日に伊勢自動車道伊勢方面から施設直結の多気ヴィソンスマートICも開通し、伊勢神宮方面から名古屋・大阪方面に帰る観光客の取込が期待されている。 	

以上

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	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6% (-1.6%)	1 (14)	29 (20)	181 (178)	211 (212)
津市	-1.0% (-0.9%)	0 (3)	9 (6)	23 (23)	32 (32)
四日市市	-0.4% (-0.2%)	0 (6)	8 (4)	11 (9)	19 (19)
伊勢市	-2.0% (-2.1%)	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	-1.1% (-0.9%)	1 (4)	3 (1)	10 (9)	14 (14)
鈴鹿市	-0.9% (-0.9%)	0 (0)	5 (5)	10 (10)	15 (15)
名張市	-1.5% (-1.6%)	0 (0)	1 (0)	7 (8)	8 (8)
尾鷲市	-3.4% (-3.7%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	-1.0% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	5 (6)	5 (6)
鳥羽市	-2.9% (-2.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-2.5% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-1.3% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
志摩市	-3.4% (-3.6%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
伊賀市	-2.1% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	15 (15)	15 (15)
朝日町	-0.2% (0.0%)	0 (0)	0 (2)	2 (0)	2 (2)

(2) 商業地

市区町村名	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6% (-1.3%)	1 (11)	4 (9)	80 (64)	85 (84)
津市	-1.2% (-0.7%)	0 (0)	1 (2)	12 (11)	13 (13)
四日市市	-0.7% (0.2%)	0 (8)	1 (5)	14 (2)	15 (15)
伊勢市	-1.7% (-1.5%)	0 (1)	1 (0)	4 (4)	5 (5)
松阪市	-1.6% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
桑名市	-0.9% (0.1%)	1 (2)	1 (2)	3 (1)	5 (5)
鈴鹿市	-0.6% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
名張市	-2.2% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
尾鷲市	-2.7% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	-1.2% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
鳥羽市	-3.2% (-3.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-2.9% (-2.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-1.1% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
志摩市	-3.2% (-3.3%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
伊賀市	-2.8% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	5 (4)	5 (4)

(3) 工業地

市区町村名	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.3% (-0.5%)	0 (0)	8 (6)	7 (9)	15 (15)
津市	0.0% (-0.5%)	0 (0)	2 (1)	0 (1)	2 (2)
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	-0.9% (-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	-0.3% (-0.6%)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
名張市	-1.2% (-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% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
員弁郡東員町	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
三重郡菰野町	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
三重郡川越町	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (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/㎡	0.0% (+1.0%)	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。新型コロナの影響で取引件数は減少したが、供給が限定的で潜在的需要は強く、価格は横ばいを維持。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	289,000円/㎡	0.0% (+1.4%)	新型コロナによる先行き不透明感から需要者が市況を見極めようとする姿勢が続く。近鉄四日市駅に隣接し、高い集客力、収益性を内包するエリアであり、飲食店の比率も少ないため地価の下落までには至っていない。
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	90,200円/㎡	+0.4% (+1.1%)	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。新型コロナの影響で鈍化はしたものの上昇が続く。
	商業地 桑名5-1	桑名市寿町2丁目10番外	240,000円/㎡	+0.8% (+1.7%)	新型コロナの影響によりやや鈍い動きを示すが、東西自由通路の完成と、地元大手法人と市の協定による桑名駅東口広場の整備の進展により、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 大紀-4	度会郡大紀町錦字築地882番11	11,600円/㎡	-4.1% (-4.0%)	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	13,500円/㎡	-4.3% (-4.7%)	町役場には近いが繁華性は非常に乏しく、背後地の過疎・高齢化と相まって衰退傾向が著しい。

(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/㎡	0.0% (+1.0%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	143,000円/㎡	-0.7% (0.0%)	近鉄津駅西口駅前のロータリーに連担する商業地域であり、背後には人気のある閑静な住宅地域がひかえ、立地面の希少性等から潜在的需要は高いエリア。新型コロナによる市場の投資意欲の後退の影響があるが、現在は持ち直しつつある。
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	99,000円/㎡	0.0% (+1.0%)	同上
	商業地 津5-12	津市芸濃町萩野字上田野3374番4外	35,100円/㎡	0.0% (0.0%)	郊外のインター近くに大規模商業施設が集積するエリア。周辺では、近年、宅地開発が旺盛でかかる商業背後地の充実を背景に店舗需要が伸張。

※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。