

資料

価格形成要因等の概要



# 価格形成要因等の概要

( 三重県 代表 幹 事 )

(令和4年 地価公示)

## 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－1.1%から今年の－0.7%と下落幅は縮小した。上昇地点も昨年の0地点から60地点へと大幅に増加し、景気回復への期待感から市場は新型コロナ禍前の状況に戻りつつある。</li> <li>・ただし、上昇、横ばい地点は新型コロナ禍以前も堅調であった三重県北・中部の市街地を中心とした地域にとどまっており、南勢、東紀州方面は、都市部に比べ改善の動きが鈍い。</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－1.1%から－0.5%と下落率は縮小しているが、エリアにより変動幅も異なる。</li> <li>・もともと需要が強い環境良好な津駅西方面(津－1:観音寺町、津－18:大谷町)、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－6:南が丘3丁目)では、供給が限定的なことからも直近の成約価格は新型コロナ禍以前を上回る水準も目立つ。</li> <li>・津波等の危険性から需要の減少が著しい臨海部(津－4、津－23:津興、津－30・津－34:香良洲町)では引き続き下落幅が大きい。</li> <li>・また、平成31年2月に供用開始がなされた中勢バイパス周辺(津－43:久居野村町)は、生活利便性が高く周辺で住宅地開発が進み地価は横ばいから上昇に転じている。</li> <li>・なお、郊外の集落地域では高齢化による人口減少、空家も目立ち、市街地方面に対して地価の改善の動きは鈍い。</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、新型コロナ禍以前に戻りつつあり、－0.4%から－0.1%と下落幅は縮小し、ほぼ横ばいとなった。利便性の高い市街地の住宅地を中心として24地点の上昇、20地点の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%前後が多い。ただし、一部の臨海部(四日市－11:大字塩浜、四日市－22、四日市－49:楠町)については津波等の懸念から－2%前後の下落を示すなど、地価の個別化が認められる。</li> <li>・伊賀市は旧来からの中心市街地で地価下落が続いており、高齢化による空家の増加、市街地外縁部の分譲住宅地域への住宅需要のシフト、市役所の郊外移転等が主な理由としてあげられる。</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>・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2丁目)、桑名－24・桑名－27(大字東方)は、桑名駅に近い良好な環境で需要も高く供給が限定的なことから、+1%程度の上昇となっている。</li> </ul>
-------------	--

<p>住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・桑名市と四日市市の間に所在する朝日町、川越町は名古屋、四日市方面へのアクセスも良好で、地価が割安なほか町による子育て支援も充実していること等から若い世代のファミリー層に人気が高い。朝日町では-0.3%から-0.1%と下落幅は縮小しほぼ横ばい、川越町では-0.1%から+0.1%と上昇へ転じた。</li> <li>・南勢、東紀州方面の住宅地は、もともと高齢化、過疎化等による影響が大きく、新型コロナの感染状況がおさまりつつあるが、都市部に比し改善の動きは鈍い。</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>・三重県の平均変動率は、昨年が-1.2%に対し、今年は-0.8%と下落幅は縮小し、上昇地点は昨年の0地点が4地点、横ばい地点も5地点から22地点となった。これは、飲食店を主とする繁華街エリアでは新型コロナ禍の影響が残るものの、その他の店舗、事業所主体の商業地域ではアフターコロナを見据えた需要が現れはじめたためと考えられる。</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、-1.1%から-0.6%となり、上昇地点はないものの横ばい地点が0地点から4地点となった。</li> <li>・津駅前の津市最高価格地である津5-3(羽所町)のエリアは接待向きの飲食店も目立ち、緊急事態宣言の解除等による客足の戻りもやや鈍い。ただし、今後への回復期待感から下落幅は縮小傾向を示す。</li> <li>・金融機関も多い丸之内地区(津5-5、5-9:丸之内)では、主要ホテルの撤退に続き大手証券会社の営業所が津駅前に移転するなど、集客誘因がやや乏しく地価も昨年と同程度の下落となる。</li> <li>・津市南部の国道23号沿いの沿道商業地域(津5-18:上弁財町)では、交通量が多く自動車販売店、大型SCを中心に集客性が高いことから、新型コロナ禍による店舗の入れ替わりはあったものの需要、地価ともに落ち着きを示す。</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-0.5%から-0.1%と下落幅は縮小し、ほぼ横ばいとなった。近鉄四日市駅前の四日市5-1(諏訪栄町)は昨年の横ばいから+1%と上昇へ転じた。新型コロナの影響で需要者が市況を見極めようとする姿勢が続いていたが、アフターコロナを見据え、高い集客力、収益性を内包するエリアへの需要は戻りつつある。当該地区を含め利便性の高い市中心部の商業地ではマンション開発素地需要も地価上昇の背景にもなっている。</li> <li>・名古屋に近い桑名市でも-0.3%から-0.2%と下落幅はやや縮小。桑名駅では新しい駅舎と自由通路が完成、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となっている。</li> <li>・鈴鹿市は地元の基幹産業たる自動車産業の持ち直しの動きを背景に、沿道型店舗を中心とした需要が戻りつつあり、商業地価の下落幅も縮小傾向にある。</li> <li>・伊賀市では、平成31年1月に市中心部から郊外へ市役所庁舎が移転し、跡地利用も未だ不透明なほか、新型コロナ禍により観光の中心となる「忍者」関連施設への来街者も減少しており、市街地中心部(伊賀5-1、伊賀5-3:上野東町)の地価の改善の動きは鈍い。</li> </ul>

<p>商業地</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>・伊勢神宮の参拝者数は新型コロナ禍前に比し大幅な減少が続いているが、もともと高い収益性から潜在的需要が高いことに加え、インバウンドの影響は弱く緊急事態宣言の解除等により今後客足の回復が期待できること等から、昨年と同様に神宮周辺の商業地価(伊勢5-2:本町、伊勢5-3:宇治今在家町)は横ばいを維持している。</li> <li>・南勢、東紀州方面の商業地は、もともと高齢化等による店舗閉鎖、商業性の後退が目立ち、新型コロナの感染状況がおさまりつつあるが、都市部に比し改善の動きは鈍い。</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>・三重県内の工業地の平均変動率は-0.6%から-0.2%と下落幅は縮小し、上昇地点は0地点ながら横這い地点は1地点から19地点に大きく上昇した。</li> <li>・高速道路の開通(平成31年3月の新名神の供用開始)をはじめとした道路整備により、名古屋・大阪方面へのアクセスが向上した内陸部の高速道インター周辺エリアでは、物流施設の需要は堅調で地価も安定した推移を示している。</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、-1.0%から-0.5%へ下落幅は縮小した。</li> <li>・ただし、震災による液状化、津波懸念が指摘される臨海部の工業地域(津9-1:雲出長常町、津9-2:雲出伊倉津町)への需要の回復はやや弱い。</li> <li>・平成31年2月の中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御菌町間(鈴鹿・津工区)の開通により、当該バイパス沿線及び周辺エリア(津9-3:新家町)では物流施設用地の需要も強く、地価は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>・四日市市の平均変動率は、-0.4%から横ばいとなった。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、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している。</li> <li>・鈴鹿市の平均変動率は、-0.6%から0.0%と横ばいに転じた。鈴鹿市では半導体不足等により基幹産業たる自動車産業の回復のテンポが鈍化傾向にあったが、新名神「鈴鹿」スマートインター、中勢バイパスの整備等による輸送面の向上等から、将来性を見据えた長期的な設備投資需要の安定化が窺える。</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>・愛知県弥富市に隣接する木曾岬町内の木曾岬干拓地内に整備された「木曾岬新輪工業団地」の第1期分譲が令和元年に開始され、販売状況は堅調で令和3年5月から第3期分譲が前倒しで進められている。伊勢湾岸道「弥富木曾岬」インターに隣接し、名古屋港、東名阪へのアクセスも良好なことから物流施設用地としての需要も多い。</li> <li>・南勢、東紀州方面の工業地については、松阪で部分的に大企業進出はみられるが、それ以南になると大型の工業地需要は乏しくなり、地場の事業者需要が中心となる。高台選好、高速道アクセス重視の観点から、中南勢の代表的な内陸部工業団地である松阪9-2(広陽町)の下落率は-1.0%未満の昨年と同程度にとどまっている。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

- 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。
- リニア中央新幹線名古屋－大阪間の県内中間駅の具体的な候補地として、令和3年10月に亀山市から市内の三つのエリアが提案され、来年夏には候補地を絞りJR東海に要望予定。具体化までに長期間を要すること等から現時点ではかかる候補地エリアでの特段の地価への影響は見受けられない。
- 多気町に大規模リゾート施設「VISON(ヴィソン)」(敷地面積約54ha)が開業した。令和3年4月に産直市場等18店が部分開業し、さらに6月に温泉施設など6店開業、7月に宿泊施設約200室・全68店舗等全面開業。4月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	R4 変動率	R4 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.7% (-1.1%)	60 (0)	65 (47)	168 (244)	293 (291)
津市	-0.5% (-1.1%)	11 (0)	10 (11)	22 (32)	43 (43)
四日市市	-0.1% (-0.4%)	24 (0)	20 (16)	18 (45)	62 (61)
伊勢市	-1.3% (-1.6%)	0 (0)	1 (0)	11 (12)	12 (12)
松阪市	-1.2% (-1.5%)	0 (0)	2 (0)	21 (23)	23 (23)
桑名市	-0.4% (-0.7%)	14 (0)	9 (12)	16 (27)	39 (39)
鈴鹿市	-0.2% (-0.6%)	9 (0)	12 (6)	11 (26)	32 (32)
名張市	-1.2% (-2.3%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
尾鷲市	-2.5% (-2.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	-0.4% (-1.1%)	0 (0)	1 (0)	3 (4)	4 (4)
鳥羽市	-2.1% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	3 (2)	3 (2)
熊野市	-2.0% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-0.8% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
志摩市	-1.7% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
伊賀市	-1.4% (-2.3%)	0 (0)	0 (0)	16 (16)	16 (16)
朝日町	-0.1% (-0.3%)	1 (0)	2 (1)	1 (3)	4 (4)
川越町	0.1% (-0.1%)	1 (0)	2 (1)	0 (2)	3 (3)

(2) 商業地

市区町村名	R4 変動率	R4 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.8% (-1.2%)	4 (0)	22 (5)	82 (102)	108 (107)
津市	-0.6% (-1.1%)	0 (0)	4 (0)	17 (21)	21 (21)
四日市市	-0.1% (-0.5%)	4 (0)	7 (2)	15 (24)	26 (26)
伊勢市	-1.2% (-1.3%)	0 (0)	2 (2)	4 (4)	6 (6)
松阪市	-1.0% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
桑名市	-0.2% (-0.3%)	0 (0)	3 (1)	4 (6)	7 (7)
鈴鹿市	-0.2% (-0.7%)	0 (0)	4 (0)	4 (8)	8 (8)
名張市	-0.7% (-2.1%)	0 (0)	1 (0)	1 (1)	2 (1)
尾鷲市	-2.6% (-2.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	-0.7% (-1.8%)	0 (0)	1 (0)	3 (4)	4 (4)
鳥羽市	-2.6% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-2.4% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.4% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
志摩市	-2.6% (-2.8%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	-1.7% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	9 (9)	9 (9)

(3) 工業地

市区町村名	R4 変動率	R4 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-0.2% (-0.6%)	0 (0)	19 (1)	5 (23)	24 (24)
津市	-0.5% (-1.0%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
四日市市	0.0% (-0.4%)	0 (0)	10 (0)	0 (10)	10 (10)
松阪市	-1.0% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
桑名市	0.0% (-0.4%)	0 (0)	2 (0)	0 (2)	2 (2)
鈴鹿市	0.0% (-0.6%)	0 (0)	3 (0)	0 (3)	3 (3)
伊賀市	-0.3% (-0.9%)	0 (0)	2 (0)	1 (3)	3 (3)
川越町	0.0% (-0.4%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)

※( )は、前回公示の変動率、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-18	津市大谷町118番7	114,000円/㎡	+0.9% (0.0%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地に所在する閑静な高品等の住宅地。供給は限定的、需要も富裕層主体で、市場は様子見的動きから、新型コロナ禍以前と同様に高額での成約事例も見られる状況に移行。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	404,000円/㎡	+1.0% (0.0%)	高い集客力、収益の安定性が期待できるエリア。市場はアフターコロナを見据えた動きに変化しており、マンション開発素地需要も旺盛となってきている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 桑名-24	桑名市大字東方字徳成1601番30	88,700円/㎡	+1.0% (0.0%)	桑名駅に近い高台の閑静な住宅地域。名古屋方面への利便性も良く、供給も限定的なことから、新型コロナ禍前と同様に需要は堅調に推移し、地価も上昇傾向。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	404,000円/㎡	+1.0% (0.0%)	同上
下落率1位	住宅地 尾鷲-1	尾鷲市小川東町722番9	21,200円/㎡	-3.2% (-3.5%)	津波が懸念される臨海部の住宅地域であり、外部からの需要は乏しいほか、高齢化等により空家も目立ち、地価は下落が続く。
	商業地 三重志摩5-2	志摩市浜島町浜島字目戸2846番	21,700円/㎡	-3.1% (-3.4%)	臨海部の旧来からの既成商業地域。経営者の高齢化による店舗閉鎖、背後地の人口減少、空家の増加等が目立ち、商業性も乏しく、地価は下落が続く。

#### (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-18	津市大谷町118番7	114,000円/㎡	+0.9% (0.0%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	249,000円/㎡	-0.8% (-2.3%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域。緊急事態宣言の解除後も客足の戻りは鈍く、先行不透明感が残るものの、今後への回復期待感から下落幅は縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-6	津市南が丘3丁目10番12	73,400円/㎡	+1.0% (0.0%)	近鉄駅に近い高台の閑静な住宅地で需要は安定。周辺でも宅地分譲が進むなど人気のエリアとして、新型コロナ禍前と同様に地価は上昇に転じた。
	商業地 津5-1	津市桜橋2丁目180番1外	114,000円/㎡	0.0% (-0.9%)	近鉄津駅に近い事業所主体の商業地域で利便性が高く、土地利用は安定的。新型コロナ禍の影響は限定的で、地価も落ち着きつつある。

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示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。