

価格形成要因等の概要

(三重県代表幹事)

(令和4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、昨年の-1.6%から-1.0%と下落率は縮小し、上昇地点も昨年の1地点から32地点に大きく増加した。・上昇地点は新型コロナ禍前も堅調であった三重県北・中部方面が中心となっているが、南部の中核都市(伊勢市、松阪市)でも横ばい地点が見られるなど、新型コロナ禍が落ち着きつつあることも背景に住宅地価の改善傾向が広がっている。 <p>②津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・津市全体の平均変動率は、昨年の-1.0%から-0.2%と下落率は縮小したが、臨海部、内陸集落部では下落が続いており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)は、供給が限定的なこともあって地価は上昇を示す。・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)及び高齢化による人口減少、空家の増加等が目立つ山間部の農村集落(津-6:美杉町竹原、津-13:白山町佐田、津-19:榊原町、津-28:美里町家所)では地価下落が続く。 <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、全体としては新型コロナ禍以前の状況に戻りつつあり、-0.4%の下落から横ばいとなった。・利便性の高い市街地の住宅地を中心に7地点の上昇、5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-13:楠町小倉)については津波等の懸念から-1.7%の下落を示すなど、地価の個別化が認められる。・鈴鹿市は、昨年の-0.9%から-0.2%と下落率は縮小し、上昇地点も昨年の0地点から6地点の上昇となった。市内には大型SCが多いが、当該商業施設周辺での宅地分譲が活発となっており、取引市況も新型コロナ禍以前の状態に戻ってきている。 <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">・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による影響を受け上昇率は鈍化していたが、需要は新型コロナ禍以前の強さを回復している。
-------------	--

<p>住 宅 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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い。限定的ながら新型コロナによる影響を受け地価は若干の下落を示していたが、需要は概ね回復し横ばいとなった。 ・名張市では、近鉄「名張」駅に近く住宅集積が進み生活利便性も高い区画整理地区の希中央（名張-3:希中央3番町）で、市内唯一の上昇地点となった。 ・南勢、東紀州方面の住宅地については、新型コロナ禍までは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ていたが、新型コロナ禍でこの傾向はいったんストップした。しかし令和3年の中盤ごろからはコロナ終息期待等から全国的に対前年変動率の改善傾向がみられるようになり、そのながれに沿ってこの方面でも再び回復基調に転じている。
<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"> ・三重県の平均変動率は去年の-1.6%に対し、今年は-0.8%と下落率は縮小し、上昇地点は1地点から9地点、横ばい地点は4地点から17地点に増加した。飲食店主体の繁華街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。 <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、-1.2%から-0.3%へと下落率は縮小し、上昇地点は去年の0地点から2地点になった。 ・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、かかるエリアの居住層をターゲットにした塾、病院、各種営業所等の需要が戻りつつあり地価は上昇に転じている。 ・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）方面では、各種規制緩和による客足の回復への期待感から地価の下落率は縮小傾向を示す。 ・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）では、複合ビル内の空きテナントに新たにホテルが開業するなど、アフターコロナ後への期待感もあって地価の下落率は縮小した。 ・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、新型コロナ禍で店舗の入れ替わりもみられたが、徐々に需給は落ち着きつつある。 ・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上昇に転じた。 <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-0.7%から0.3%と上昇へ転じた。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回復基調に転じており、地価は去年の横ばいから2.1%と上昇へ転じた。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。

<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・近鉄四日市駅周辺の飲食店街(四日市5-7:西新地)では、飲食店への営業時間短縮要請の解除等により、飲食店への来店者数が増加し出店意欲もやや回復傾向にある。地価は昨年の下落から横ばいとなった。 ・名古屋に近い桑名市でも-0.9%から0.1%と上昇へ転じた。なお、今回、近鉄桑名駅前地区(桑名5-1:寿町2丁目)は2.9%と県内商業地の上昇率1位となっている。これは桑名駅の新しい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ること、駅周辺の高度利用を促進する方針等により、今後の発展性に対する期待が地価動向に反映されていると考えられる。 ・鈴鹿市の地価は-0.6%から-0.2%と下落率は縮小した。新型コロナウイルスの感染状況の落ち着きもあって、客足の回復に対する期待感も強く、交通量の多い市内の幹線沿道商業地域(鈴鹿5-2:算所1丁目、鈴鹿5-4:南江島町、鈴鹿5-6:西条9丁目)の地価は昨年の下落から横ばいに転じた。 ・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、その後の市街地活性化策に期待が集まっている。観光の中心となる忍者関連施設等への観光客数も新型コロナ禍で減少したが、規制緩和により直近では徐々に増加の兆しも見られ、中心部商業地(伊賀5-2:上野東町)の地価は下落縮小傾向にある。 <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、令和4年にはいつてからは徐々に回復しつつある。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、伊勢市二見町内の古くからの旅館街(伊勢5-5:二見町茶屋)では、宿泊嗜好の変化に対応していない等により長期的に宿泊者数が減少基調の状況下での新型コロナ禍であったため、令和3年地価調査では-4%を超える下落率となったが、今後、コロナ禍当初ほど大きく需要が落ち込むことはないと考えられるため、令和4年地価調査では下落率は-2%台に縮小している。 ・南勢、東紀州方面の商業地については、新型コロナ禍までは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ていたが、新型コロナ禍でこの傾向はいったんストップした。しかし令和3年の中盤ごろからはコロナ終息期待等から全国的に対前年変動率の改善傾向がみられるようになり、そのながれに沿ってこの方面でも再び回復基調に転じている。
<p style="text-align: center;">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"> ・三重県内の工業地の平均変動率は昨年の-0.3%から0.9%へ上昇に転じ、上昇地点も昨年の0地点から9地点に増加した。 ・新名神の県内全線開通によって名古屋、関西方面へのアクセスが向上したほか、新型コロナ禍でのeコマースの拡大もあって、利便性が高く工業団地も多い県北部地区(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っている。 <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、昨年の横ばいから1.2%へ上昇した。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)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り、供給も限定的なため地価は上昇に転じた。

工業地

・中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御菌町間の開通以降、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、地価は強含みでの推移が見られる。

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、昨年の-0.3%から1.0%へと上昇に転じた。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、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、内陸部の地価は上昇傾向を示す。

・内陸部の高速道インター周辺エリア(東員9-1:大字瀬古泉、菰野9-1:大字千草)では物流施設用地の需要が強く、地価は横ばいから上昇へ転じた。

・鈴鹿市の平均変動率は、-0.3%から0.9%へと上昇に転じた。市内の主要産業となる自動車関連産業は半導体不足の影響による先行不透明感が残るものの、市街地方面では中勢バイパスの整備(令和5年度全線開通予定)により車両輸送面での利便性が高まり、当該バイパス周辺エリア(鈴鹿9-2:徳田町)を中心に地価は上昇傾向を示す。

・亀山市の東名阪「亀山」インターに隣接する工業団地(亀山9-1:太岡寺町)は、新名神の整備以降、関西方面へのアクセスが向上し、名古屋と関西方面との中間に位置する立地から、当該両方面からの需要が高まっている。また、令和3年に発表されたリニア中央新幹線名古屋-大阪間の亀山市内の中間駅候補地エリアの1つに近いほか、当該工業団地周辺で外資系の大型商業施設の建設も決定(令和6年以降)しており、今後への期待感が大いに高まっている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・南勢、東紀州方面の工業地については、津波懸念のあるエリアは今後も下落基調と思われるが、幹線道路アクセスのよい内陸部エリアはほぼ底の状況と思われ、今後は安定的に推移すると思われる。

※ 地域政策、取り組み等について

・桑名駅東西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。桑名駅東側では「桑名駅周辺複合施設等整備事業」として、地元大手企業が11階建ビジネスホテルを建設予定で、令和4年中に桑名市との実施協定締結の見通し。桑名駅西側では土地区画整理事業が進み、令和3年9月より桑名駅西側にも特別用途地区(商業業務誘導地区)が設定され、容積率の上限も400%から500%に緩和され駅周辺の高度利用を促進する方針。中心市街地の一層の土地需要に寄与することが期待されている。

・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-大阪間の三重県内中間駅につき、三重県期成同盟会から亀山市内の三つのエリアが提案され(令和3年10月)、令和4年夏頃に候補地を絞り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直接的な地価への影響は見受けられない。

・令和3年7月20日、多気町に大規模リゾート施設「VISON(ヴィゾン)」(敷地面積約54ha)が宿泊施設約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ゾンスマート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。

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	-1.0% (-1.6%)	32 (1)	23 (29)	156 (181)	211 (211)
津市	-0.2% (-1.0%)	11 (0)	7 (9)	14 (23)	32 (32)
四日市市	0.0% (-0.4%)	7 (0)	5 (8)	7 (11)	19 (19)
伊勢市	-1.3% (-2.0%)	0 (0)	1 (0)	13 (14)	14 (14)
松阪市	-1.3% (-2.0%)	0 (0)	1 (0)	15 (16)	16 (16)
桑名市	-0.9% (-1.1%)	4 (1)	1 (3)	9 (10)	14 (14)
鈴鹿市	-0.2% (-0.9%)	6 (0)	2 (5)	6 (10)	14 (15)
名張市	-0.8% (-1.5%)	1 (0)	0 (1)	7 (7)	8 (8)
尾鷲市	-2.2% (-3.4%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	-0.4% (-1.0%)	0 (0)	3 (0)	3 (5)	6 (5)
鳥羽市	-2.1% (-2.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.5% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-1.2% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
志摩市	-2.6% (-3.4%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
伊賀市	-1.0% (-2.1%)	0 (0)	1 (0)	14 (15)	15 (15)
朝日町	0.0% (-0.2%)	0 (0)	2 (0)	0 (2)	2 (2)

(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% (-1.6%)	9 (1)	17 (4)	55 (80)	81 (85)
津市	-0.3% (-1.2%)	2 (0)	2 (1)	8 (12)	12 (13)
四日市市	0.3% (-0.7%)	5 (0)	7 (1)	2 (14)	14 (15)
伊勢市	-1.1% (-1.7%)	0 (0)	1 (1)	4 (4)	5 (5)
松阪市	-0.8% (-1.6%)	0 (0)	1 (0)	6 (7)	7 (7)
桑名市	0.1% (-0.9%)	2 (1)	0 (1)	3 (3)	5 (5)
鈴鹿市	-0.2% (-0.6%)	0 (0)	4 (0)	1 (7)	5 (7)
名張市	-1.1% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
尾鷲市	-2.2% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	-0.5% (-1.2%)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
鳥羽市	-2.3% (-3.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.7% (-2.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-1.2% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
志摩市	-2.4% (-3.2%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
伊賀市	-1.3% (-2.8%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)

(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	0.9% (-0.3%)	9 (0)	4 (8)	2 (7)	15 (15)
津市	1.2% (0.0%)	2 (0)	0 (2)	0 (0)	2 (2)
四日市市	1.0% (-0.3%)	1 (0)	1 (1)	0 (1)	2 (2)
伊勢市	-0.8% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
松阪市	0.0% (-0.9%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)
桑名市	0.0% (-0.2%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)
鈴鹿市	0.9% (-0.3%)	1 (0)	1 (1)	0 (1)	2 (2)
名張市	-0.6% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
亀山市	2.2% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
伊賀市	0.8% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
員弁郡東員町	2.0% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
三重郡菟野町	2.0% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
三重郡川越町	1.2% (-0.3%)	1 (0)	0 (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	101,000円/㎡	+2.0% (0.0%)	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。需要は新型コロナ禍以前と同様に堅調な状況に戻り、供給が限定的なことから高価格での成約も散見される。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	295,000円/㎡	+2.1% (0.0%)	新型コロナ禍による先行き不透明感から市況を見極めようとする姿勢が続いていたが、マンション素地を中心に市場では回復傾向が見られる。高い集客力や安定的な収益性を内包するエリアであり、開発素地需要は強い。
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	92,200円/㎡	+2.2% (+0.4%)	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。市況は新型コロナ禍以前と同様に堅調な動きに戻った。
	商業地 桑名5-1	桑名市寿町2丁目10番外	247,000円/㎡	+2.9% (+0.8%)	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等により、アフターコロナを見据えた今後の発展性に対する強い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	11,200円/㎡	-3.4% (-4.1%)	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	13,100円/㎡	-3.0% (-4.3%)	町役場には近いが繁华性は非常に乏しく、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	101,000円/㎡	+2.0% (0.0%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	144,000円/㎡	+0.7% (-0.7%)	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、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が高いエリア。飲食店の比率も小さく新型コロナ禍の影響も限定的で、アフターコロナを見据えた需要も見られ地価は上昇に転じた。
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	74,200円/㎡	+2.1% (0.0%)	急行停車駅、市街地に近い高台の閑静な住宅地域でもともと需要は堅調。供給が限定的なほか、新型コロナ禍の落ち着きもあって、市場では強きの取引が目立ってきている。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	144,000円/㎡	+0.7% (-0.7%)	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。