

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6年地価公示)

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-0.2%から+0.2%へと上昇に転じ、上昇地点も昨年の117地点から143地点へと増加した。新型コロナウイルスの感染状況が落ち着き、経済活動の正常化が進んできたことで、取引市場の活発化がうかがえる。・地価上昇は新型コロナ禍以前も堅調であった三重県北・中部の市街地が中心となっているが、南部方面でも緩やかな需要の回復が進み、地価下落幅の縮小が見られる。 <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0.0%から+0.5%に上昇し、市街地を中心に約半数の地点が上昇となっている。・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成約価格も高い水準を維持している。・近年、中勢バイパスを中心とする人気エリア(垂水、高茶屋、久居野村など)の周辺部でも宅地開発が進んできており、地価の上昇が外延的に広がってきている。・水害懸念のある臨海部でも駅に近く利便性があるエリア(津-3:白塚町)は下落幅も縮小しているがその他のエリア(津-4、津-23:津興、津-30・津-34:香良洲町)では引き続き下落幅が相対的に大きい。・郊外の集落地域(津-5:安濃町今徳、津-41:河芸町南黒田、津-42:高野尾町)では高齢化による人口減少、空家が目立ち、地価の改善の動きは鈍い。 <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、その立地特性から需要も堅調で、中心市街地を基点として+0.3%から+0.7%と上昇幅が拡大している。地価の上昇は、利便性や住環境の良好な住宅地を中心として市街地外延部にまで広がりを見せ、上昇地点は昨年の35地点から47地点へ増加した。津波等浸水懸念のある臨海部(四日市-11:大字塩浜、四日市-22:楠町南五味塚)についても、下落率は-1%以内に留まるなど地価の底打ち感が強まっている。・伊賀市は中心市街地で地価下落が続いてきたが、割安感がでてきたことで中小規模の宅地分譲も見られるようになり、横ばいの地点も見られる(伊賀-1:上野丸之内、伊賀-4:緑ヶ丘南町、伊賀-13:上野田端町)。 <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-24(大字東方)は新型コロナ禍以前からステータスシンボルとして人気が高く、需要が強い一方で供給が限定的なことから、+3.4%と県内住宅地の上昇率1位となっている。桑名-12(汐見町2丁目)、桑名-20・桑名-27(大字東方)についても、桑名駅に近く良好な環境で需要が底堅く、2.5~2.9%程度の上昇となっている。
-------------	---

<p>住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・桑名西土地区画整理事業施行区域に所在する桑名－301(大字矢田)は上昇率+3.0%を示し、桑名駅近接の好立地に加えて今後の発展性に対する期待感が強く、周辺の取引価格も高水準を維持している。 ・桑名市と四日市市の間にある朝日町、川越町は名古屋、四日市方面へのアクセスが良好であり、四日市市と比較して地価が割安なうえ、子育て支援も充実しているため若い世代のファミリー層に人気が高い。朝日町では昨年の+0.2%から+0.4%へ、川越町では昨年の+0.3%から+0.4%へと上昇幅の拡大が続いている。 ・南勢、東紀州方面の住宅地は過疎化高齢化を背景に依然下落基調の地点が多いが、全国的な地価の改善傾向の流れの中、下落率は縮小傾向となっている。中核都市である伊勢市や松阪市では上昇地点や横ばい地点が増加している。
<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、昨年の-0.3%から+0.2%へと上昇に転じ、上昇地点も昨年の28地点から55地点と大幅に増加した。これは、回復の動きが先行していた日常用商業店舗主体の地域、路線商業地域に加え、飲食店を主とする繁華街エリアでも新型コロナウイルスの5類移行を機に客足の回復が進み、市況の改善が進んだためと考えられる。 <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、昨年の-0.2%から+0.3%となり、上昇地点も昨年の2地点から10地点に増加した。 ・津駅東口駅前の津市最高価格地である津5-3(羽所町)のエリアは、客足の戻りが進んでおり、その希少な立地性から今後への回復期待感が強く、地価は横ばいから上昇に転じた。 ・金融機関が多い丸之内地区(津5-5・津5-9:丸之内)では、新規にホテルが開業(令和4年4月)するなど新たな需要も出始めているが、客足の回復が鈍い飲食店主体のエリアでは先行き不透明感が残っており、地価の改善の動きもやや鈍い。 ・津市南部の国道23号沿いの沿道商業地域(津5-18:上弁財町など)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、地価は堅調に推移している。 <p>② 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+0.5%から+1.1%と上昇幅が拡大している。近鉄四日市駅前の四日市5-1(諏訪栄町)は昨年の+3.0%から+4.8%と強い上昇傾向を示している。高い集客力、収益性を内包する県下最大の商業集積地で需要は旺盛である一方で、供給が限定的であり希少性の高さが窺える。近鉄四日市駅周辺はマンション開発素地需要が強く地価の上昇を牽引するなか、バスタ四日市等の再開発事業が進展しており、当該地区を含め中心商業地の地価は堅調な動きが続いている。 ・近鉄四日市駅周辺の飲食店街(四日市5-2:諏訪栄町)では、今春、新型コロナウイルスの5類移行による行動制限緩和から集客力や出店意欲の回復が顕著となり、地価は昨年の横ばいから上昇に転じている。 ・名古屋に近い桑名市でも昨年の+0.3%から+0.7%と上昇幅が拡大している。桑名駅では自由通路や駅舎のリニューアルが完成し、東西への通行利便性が向上した。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ること、桑名市による駅周辺の高度利用を促進する方針等を背景に、今後の発展性に対する期待感と相俟って地価は上昇基調が続いている。 ・鈴鹿市は近鉄特急停車駅の白子駅周辺(鈴鹿5-2:南江島町)で、大型SCの建替(令和6年春完成予定)、新しいマンション建設(令和6年4月竣工予定)の計画があり、かかる今後の動きを見据えた需要もあって、地価は上昇傾向が続く。

<p>商 業 地</p>	<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"> ・伊勢神宮内宮門前のおはらい町(伊勢5-3:宇治今在家町)は、客数の回復にともない需要も増加傾向で、上昇率が拡大している。 ・外宮参道(伊勢5-2:本町)もこれまでの様子見的な状況から需要増に転じているが、おはらい町(伊勢5-3:宇治今在家町)ほどの勢いは見られず、低い上昇率にとどまっている。 ・その他エリアも改善の動きは鈍いものの下落率が縮小する等、改善傾向を示す地点が増えており、新型コロナ禍前の状況に戻りつつある。
<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"> ・三重県内の工業地の平均変動率は今年の+1.1%から+1.6%へと上昇幅は拡大し、上昇地点も18地点から22地点に増え、下落地点はなくなった。 ・高速道路の開通(平成31年3月の新名神の供用開始等)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、物流施設の需要が堅調なほか経済活動の正常化が進み、工業系全般の需要が増加傾向である。 <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、今年の+0.3%から+1.0%に上昇幅が拡大した。 ・これまで震災による液状化、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)についても地価の割安感、幹線道路に近い工場地の不足等から需要が回復しており、今年の横ばいから上昇に転じた。 ・鈴鹿市-津市-松阪市をつなぐ国道23号中勢バイパスの最終工区の完成により全区間が開通し(令和5年11月)、当該バイパス沿線及び周辺エリア(津9-3:新家町)では工業系用途との適合性が高まっており、既にかかる動きを織り込んだ地価形成が見受けられる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の平均変動率は、今年の+2.0%から+2.3%と上昇幅が拡大している。四日市市は三重県を代表する工業地域であり、近年では高速道路網の拡充によって東名阪、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、物流施設を中心とした用地需要が旺盛である。半導体メモリ大手の新工場も当該エリアに建設されており、内陸部の地価は上昇基調が続いている。 ・鈴鹿市の平均変動率は、今年の+0.7%から+1.5%と上昇が続いている。鈴鹿市では半導体不足の緩和等で基幹産業たる自動車産業も順調に回復の動きが進んでおり、新名神「鈴鹿」スマートインター、中勢バイパスの完成による輸送面の向上等から、将来性を見据えた物流・工場用地需要が窺える。 <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"> ・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4年7月から第4期分譲が開始された。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。 ・南部の工業地はこれまで、都心から遠いことや地域経済が低調であることを背景に需要が弱く、地価は下落基調が続いてきたが、近時は三重県北・中部エリアの用地不足から、南部エリアまで含めて考える流れが強まり、地価は横ばいないし上昇に転じている。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・四日市市は駅前商業施設跡地(約3700㎡)に計画される民間の再開発ビルに、新しく図書館を設置することで合意したと発表。四日市市は「中央通り」を中心とした「近鉄四日市駅周辺等整備事業」を進めており、国の進める中部初の「バスタ四日市事業」の進展と共に、駅前商業地の高度利用や回遊性の向上等が期待されている。そのほか近鉄四日市駅周辺では令和4年12月に13階建てホテルが開業し、令和7年に14階建てオフィスビルの建設が計画されている。
- ・津市は、市内における工業用地不足の対策として新たな工業用地の確保に取り組んでいる。具体的には民間事業者が調査、用地取得、造成、分譲までの一切の業務を行うことを前提として、新たな工業用地の候補地の提案を募集し、市が各種支援(経済支援を除く)を行い、新型コロナ収束後の工業用地需要に対し早期に対応できるようにすることを目的としている。候補地の募集区域としては、津都市計画区域内、伊勢自動車道各インター、国道23号中勢バイパスから近接、津波浸水予想区域以外等となっている。

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	R6 変動率	R6 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.2% (-0.2%)	143 (117)	31 (32)	116 (140)	290 (289)
津市	0.5% (0.0%)	24 (21)	4 (4)	15 (18)	43 (43)
四日市市	0.7% (0.3%)	47 (35)	6 (15)	8 (12)	61 (62)
伊勢市	-0.4% (-0.9%)	1 (1)	1 (0)	9 (11)	11 (12)
松阪市	-0.3% (-0.8%)	4 (2)	4 (2)	15 (18)	23 (22)
桑名市	0.5% (0.1%)	26 (23)	0 (3)	12 (12)	38 (38)
鈴鹿市	0.7% (0.2%)	22 (20)	9 (3)	1 (8)	32 (31)
名張市	-0.5% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
尾鷲市	-0.8% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.3% (0.0%)	2 (1)	2 (2)	0 (1)	4 (4)
鳥羽市	-1.1% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
熊野市	-1.0% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	0.1% (-0.3%)	2 (1)	1 (1)	4 (5)	7 (7)
志摩市	-1.1% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
伊賀市	-0.6% (-0.8%)	0 (0)	3 (0)	13 (16)	16 (16)
朝日町	0.4% (0.2%)	3 (3)	1 (0)	0 (1)	4 (4)
川越町	0.4% (0.3%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

(2) 商業地

市区町村名	R6 変動率	R6 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.2% (-0.3%)	55 (28)	19 (30)	33 (49)	107 (107)
津市	0.3% (-0.2%)	10 (2)	9 (9)	1 (10)	20 (21)
四日市市	1.1% (0.5%)	25 (18)	1 (7)	0 (1)	26 (26)
伊勢市	0.3% (-0.5%)	2 (1)	1 (1)	3 (4)	6 (6)
松阪市	-0.1% (-0.6%)	2 (0)	0 (2)	5 (5)	7 (7)
桑名市	0.7% (0.3%)	7 (6)	0 (1)	0 (0)	7 (7)
鈴鹿市	0.5% (0.0%)	4 (1)	4 (4)	0 (3)	8 (8)
名張市	-0.2% (-0.5%)	1 (0)	0 (1)	1 (1)	2 (2)
尾鷲市	-1.0% (-1.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	0.3% (-0.3%)	2 (0)	2 (2)	0 (2)	4 (4)
鳥羽市	-1.3% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.1% (-1.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
志摩市	-1.5% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	-0.5% (-1.1%)	0 (0)	1 (0)	8 (8)	9 (8)

(3) 工業地

市区町村名	R6 変動率	R6 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	1.6% (1.1%)	22 (18)	2 (4)	0 (2)	24 (24)
津市	1.0% (0.3%)	3 (1)	0 (2)	0 (0)	3 (3)
四日市市	2.3% (2.0%)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
松阪市	0.8% (-0.4%)	1 (0)	1 (1)	0 (1)	2 (2)
桑名市	1.7% (1.2%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
鈴鹿市	1.5% (0.7%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
伊賀市	0.5% (0.1%)	2 (1)	1 (1)	0 (1)	3 (3)
川越町	2.5% (2.1%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	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	119,000円/㎡	+2.6% (+1.8%)	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。需要は富裕層主体で、供給も限定的なため、取引件数は多くないが高額での成約事例が見られ地価は上昇傾向が続く。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	436,000円/㎡	+4.8% (+3.0%)	高い集客力、収益の安定性が期待できるエリア。近鉄四日市駅周辺はマンション開発素地需要が旺盛なうえ、バスタ四日市等の再開発事業が進展しており、地価は強い上昇傾向。
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	94,000円/㎡	+3.4% (+2.5%)	桑名駅に近い高台に所在する閑静な高品等の住宅地。名古屋方面への通勤圏内で利便性にも優れており、需要は堅調な一方で供給が限定的なため、地価の上昇幅は拡大傾向。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	436,000円/㎡	+4.8% (+3.0%)	同上
下落率1位	住宅地 三重志摩-8	志摩市志摩町片田字乙部2678番2	7,500円/㎡	-2.0% (-2.5%)	津波懸念の強い沿岸部の漁村集落。他地域からのアクセス環境も良くなく外部からの需要は乏しい。高齢化等で空家も目立ち、地価は下落傾向。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番1外	23,000円/㎡	-1.7% (-2.1%)	旧志摩町の中心部ではあったが、過疎高齢化が進む。購買力が弱まり、商業機能の低下が顕著である。

(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-18	津市大谷町118番7	119,000円/㎡	+2.6% (+1.8%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	251,000円/㎡	+0.8% (0.0%)	近鉄津駅東口駅前ロータリーの商業地域。新型コロナの5類移行、人流回復等で昨年に比べ客足の戻りも堅調。希少な立地から今後への回復期待感が強く、地価は横ばいから上昇。
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	77,400円/㎡	+3.2% (+2.2%)	近鉄駅に近い高台の閑静な住宅地で需要は安定。供給が限定的で周辺へ宅地分譲が広がっており、人気エリアとして地価は上昇傾向が続く。
	商業地 津5-1	津市桜橋2丁目180番1外	115,000円/㎡	+0.9% (0.0%)	近鉄津駅に近い事務所等主体の商業地域で、景況感の好転にもなって立地的希少性から需要が戻りつつある。

※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。