

## 価格形成要因等の概要

(三重県代表幹事)

(令和6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、昨年の一0.5%から一0.3%と下落率は縮小し、上昇地点も昨年の56地点から64地点に増加した。</li> <li>・上昇地点は名古屋方面への通勤圏となる三重県北・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)でも上昇地点が見られるなど、上昇範囲の拡大が進んでいる。</li> </ul> <p><b>②津市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津市では人気エリアを中心に需要が堅調で、平均変動率も昨年の0.2%から0.5%へと上昇が続く。</li> <li>・駅に近く環境も良好でブランド性も高い津駅西方面(津一5:大谷町、津一7:渋見町、津一16:観音寺町)は、供給が限定的なこともあって約3%程度の地価上昇を示す。</li> <li>・近鉄南が丘駅周辺に広がる高台の閑静な住宅地域(津一2:南が丘3丁目)は、引き続き需要が堅調で地価上昇が続いており(市内の最高上昇率)、最近では割安感がある周辺地域(津一1:高茶屋7丁目)で宅地開発が活発になっている。</li> <li>・また、水害懸念のある臨海部でも駅に近いエリア(津一15:白塚町、津一23:河芸町東千里)では地価の改善が進む。他方、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(津一6:美杉町竹原、津一13:白山町佐田、津一19:榊原町、津一28:美里町家所)では需要の後退から地価下落が続く。</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、その立地特性から需要も堅調で、中心市街地を基点として0.4%から0.8%と上昇幅が拡大している。</li> <li>・地価の上昇は、利便性の高い市街地の住宅地を中心に外延部にまで広がりを見せ、継続地点19地点のうち、15地点の上昇となった。1地点が横這いを示し、郊外の集落地域の2地点と、津波等浸水懸念のある臨海部(四日市一13:楠町小倉)では地価下落が続いている。</li> <li>・鈴鹿市は、昨年の0.4%から0.7%と上昇が継続している。市内には大型SCが多く、当該商業施設周辺での活発な宅地分譲が継続しているほか、中勢バイパス整備エリア周辺でも宅地開発が目立つ。</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-7(松並町2丁目)は、桑名駅に近く良好な環境で、需要が強い一方で供給が限定的なことから、3.6%と県内住宅地の上昇率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、川越町は名古屋、四日市方面へのアクセスが良好であり、桑名市、四日市市と比較して地価水準が割安なうえ、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。朝日町は昨年の0.3%から0.7%と上昇幅が拡大し、川越町は昨年の一0.1%から0.1%へと上昇に転じている。</li> </ul>
-------------	---

<p>住 宅 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・名張市では近鉄「名張」駅に近く生活利便性が高い区画整理地区(名張－3:希中央3番町)、伊賀市では若い世代に人気の高い区画整理地区(伊賀－13:平野東町)及びその周辺エリア(伊賀－2:平野中川原)で地価上昇を示している。</li> <li>・南部でも生活利便性の高いエリアで上昇継続地点(伊勢－2:楠部町)、上昇に転じた地点(松阪－2:殿町、松阪－16:嬉野町)が見られるほか、横ばい地点が増加している。しかし、その他の過疎化高齢化が進むエリア等では、これまでの下落率縮小傾向は一服し、昨年程度の下落率となっており、2局化傾向がみられる。</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>・三重県の平均変動率は昨年の一0.1%に対し、今年は一0.4%と上昇に転じ、上昇地点は34地点から41地点に増加した。令和5年の新型コロナウイルス感染症の5類移行、人流回復、経済活動の正常化を背景に飲食店主体の繁華街でも客足の回復が進み、駅周辺などの集客力の高いエリアを中心に地価上昇の動きが目立つ。</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、0.4%から0.7%へと緩やかな上昇が続いており、もともと集客力の高い駅周辺エリア、路線商業地域での回復が目立つ。</li> <li>・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強く地価は引き続き上昇傾向を示す。</li> <li>・飲食店も見られる津駅東口方面(津5－7:羽所町)でも客足が戻りつつあり、今後の期待感もあって地価の改善が進む。</li> <li>・金融機関、営業所等が多い丸之内方面では、立地が良好な幹線沿いのエリア(津5－3、津5－9:丸之内、津5－2:大門)を中心に地価は昨年の横ばいから微上昇に転じつつあるが、集客力の高い津駅周辺方面に比べ需要の回復はやや緩慢となる。</li> <li>・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、客足の回復が進んでおり、地価は昨年から上昇傾向が続く。</li> <li>・郊外の伊勢自動車道「芸濃」インター周辺地区(津5－12:芸濃町菰野)では、周辺での住宅開発が堅調に進んでおり、かかる商業背後地の充実を背景に店舗用地の需要が伸びてきている。</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1.2%から2.0%と上昇幅が拡大している。今回、近鉄四日市駅前地区(四日市5－11:安島1丁目)は5.6%と県内商業地の上昇率1位となっている。高い集客力、収益性を内包する商業集積地でマンション開発素地やホテル需要が旺盛である一方で、供給が限定的であり希少性の高さが窺える。「近鉄四日市駅周辺等整備事業」の一環で令和6年3月に近鉄四日市駅西側区間の整備が完成したほか、同駅東側の「バスタ四日市」、オフィスビル建設等の再開発プロジェクトも進捗しており、中心商業地の地価上昇の主因となっている。</li> <li>・名古屋に近い桑名市でも0.9%から1.4%と上昇幅は拡大している。近鉄桑名駅前地区(桑名5－1:寿町2丁目)は4.3%と強い上昇傾向を示している。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、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が地価動向に反映されていると考えられる。</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>・伊勢神宮内宮門前の地点(伊勢5-4:宇治浦田1丁目)は新型コロナ禍の落ち着きで最近では客足も戻り、次回遷宮(2033年)も見据えて需要は増加しており、上昇率が拡大している。</li> <li>・南部でもともと集客力の高い中核都市の伊勢市、松阪市の中心市街地、路線商業地域で上昇継続地点(松阪5-4:京町1区、松阪5-6:嬉野中川新町1丁目、松阪5-7:川井町)、上昇に転じた地点(伊勢5-3:御菌町長屋)が見られる。しかし、その他のエリアでは需要の回復は緩慢で、昨年並みか昨年より若干低い程度の下落率となっており、2局化傾向がみられる。</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>・三重県内の工業地の平均変動率は昨年の1.5%から1.9%へと上昇が続いており、経済活動の正常化を背景に需要は堅調に推移している。</li> <li>・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、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伸びているほか、かかる方面での工場用地不足も地価上昇の要因となっている。</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、昨年の2.0%から2.4%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上昇が続いている。</li> <li>・国道23号と並行して松阪市-津市-鈴鹿市の内陸部を連結する中勢バイパスが完成(令和5年11月)し、今後の発展に対する強い期待感もあって完成前から既に地価上昇の動きが見られる。</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、昨年の1.5%から1.6%へと上昇が続いている。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、物流施設用地を中心とした需要が旺盛である。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ており、内陸部の地価は上昇基調が続いている。</li> <li>・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、地価上昇が続いている。</li> <li>・鈴鹿市の平均変動率は、1.9%から2.4%へと上昇幅が拡大した。前記中勢バイパスの完成を見越して市街地周辺エリア(鈴鹿9-1:三日市町、鈴鹿9-2:徳田町)で地価上昇が続くほか、郊外の東名阪「鈴鹿」インター周辺エリアでも新たな工場地の整備が見られ、市の内外で工場地に対する需要は強い。</li> <li>・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り地価上昇が続いている。また、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つに近く、今後への期待感が大いに高まっている。</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>・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、地価は横ばいなしの上昇となっている。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

- 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」の進捗と共に、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建てホテルが開業し、現在令和7年開業を目標に14階建てオフィスビルの建設が進行している。
- 鈴鹿市は新名神高速道路の開通で名古屋、大阪方面へのアクセスも容易になったこともあり、工場用地の需要が伸びてきている。ただ、市街地の市街化区域内に一団の面的整備が可能な未利用地が不足していることから、開発可能性のある地域を市街化調整区域の山林、農地、低未利用地等の空閑地の中から抽出して「企業誘致推進エリア」を設定し、農地転用、都市計画法上の開発許可などの手続き面から支援を積極的に行い、企業誘致を後押しする方向である。

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	-0.3% (-0.5%)	64 (56)	26 (22)	122 (134)	212 (212)
津市	0.5% (0.2%)	18 (17)	3 (2)	11 (13)	32 (32)
四日市市	0.8% (0.4%)	15 (13)	1 (3)	3 (3)	19 (19)
伊勢市	-0.6% (-0.8%)	1 (1)	3 (1)	10 (12)	14 (14)
松阪市	-0.6% (-0.8%)	2 (0)	4 (3)	10 (13)	16 (16)
桑名市	0.0% (-0.2%)	5 (5)	1 (1)	8 (8)	14 (14)
鈴鹿市	0.7% (0.4%)	10 (10)	3 (2)	2 (3)	15 (15)
名張市	-0.3% (-0.4%)	1 (1)	1 (1)	6 (6)	8 (8)
尾鷲市	-1.1% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.2% (0.1%)	4 (3)	1 (2)	1 (1)	6 (6)
鳥羽市	-1.1% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-0.7% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	-0.6% (-0.8%)	0 (0)	2 (0)	8 (10)	10 (10)
志摩市	-1.6% (-1.8%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
伊賀市	-0.7% (-0.7%)	2 (1)	3 (4)	10 (10)	15 (15)
三重郡朝日町	0.7% (0.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

### (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	0.4% (-0.1%)	41 (34)	10 (12)	32 (37)	83 (83)
津市	0.7% (0.4%)	10 (7)	2 (3)	1 (2)	13 (12)
四日市市	2.0% (1.2%)	14 (13)	0 (1)	1 (1)	15 (15)
伊勢市	0.4% (-0.2%)	2 (1)	2 (2)	1 (2)	5 (5)
松阪市	0.0% (-0.2%)	3 (3)	2 (1)	2 (3)	7 (7)
桑名市	1.4% (0.9%)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	5 (5)
鈴鹿市	0.7% (0.4%)	5 (4)	1 (3)	0 (0)	6 (7)
名張市	-0.2% (-0.2%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
尾鷲市	-0.9% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	0.8% (0.3%)	1 (1)	1 (0)	0 (1)	2 (2)
鳥羽市	-1.3% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.2% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.6% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
志摩市	-1.5% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
伊賀市	-0.5% (-0.6%)	0 (0)	0 (0)	5 (4)	5 (4)

### (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	1.9% (1.5%)	14 (13)	1 (2)	0 (0)	15 (15)
津市	2.4% (2.0%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
四日市市	1.6% (1.5%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
伊勢市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
松阪市	1.7% (0.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
桑名市	1.4% (0.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
鈴鹿市	2.4% (1.9%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
名張市	0.6% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
亀山市	3.2% (2.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
伊賀市	1.6% (0.8%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
員弁郡東員町	2.6% (2.0%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
三重郡菰野町	2.9% (2.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
三重郡川越町	2.0% (1.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	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	106,000円/㎡	+2.9% (+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でブランド力が高い人気エリア。需要は堅調で供給が限定的なことから件数は少ないが高価格での成約が目立ち、地価は上昇傾向が続く。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	323,000円/㎡	+5.6% (+3.7%)	マンション開発素地やホテル需要が旺盛である一方で、供給が限定的な商業集積地。近鉄四日市駅西側区間の中央通り整備事業は完成し、現在駅東側で「バスタ四日市」やオフィスビル建設等再開発プロジェクトが進捗し、上昇率は拡大傾向。
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	98,900円/㎡	+3.6% (+3.6%)	桑名駅徒歩圏内で利便性に優れた高台の住宅地。名古屋方面への利便性も良く、供給も限定的なことから、需要は堅調で地価は上昇傾向。
	商業地 四日市5-11	四日市市安島1丁目124番	323,000円/㎡	+5.6% (+3.7%)	同上
下落率1位	住宅地 大紀-4	度会郡大紀町錦字築地882番11	10,600円/㎡	-2.8% (-2.7%)	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、地域の衰退傾向が続いている。
	商業地 紀北5-1	北牟婁郡紀北町相賀字檜町480番163	28,000円/㎡	-2.1% (-2.1%)	店舗等が見られるものの、銀行統廃合で空店舗化するなど地域の空洞化が懸念され、地価は下落傾向。

#### (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	106,000円/㎡	+2.9% (+2.0%)	同上
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	151,000円/㎡	+2.7% (+2.1%)	津駅西口ロータリーに連担する商業地域であり、津駅西方面の高級住宅地域の居住層をターゲットにする塾、病院、駐車場等の利用が多い。需要は安定しており、立地の希少性、供給が限定的なこともあって、地価は上昇傾向が続く。
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	79,000円/㎡	+3.3% (+3.1%)	市街地に近い高台の閑静な住宅地域。ブランド力のある人気エリアで需要は堅調。既に熟成し供給が限定的なため、市場では強きの取引が続いている。
	商業地 津5-1	津市大谷町237番	151,000円/㎡	+2.7% (+2.1%)	同上

※変動率の下限( )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。