

# 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7年地価公示)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<b>① 三重県全体の地価動向と要因</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>・経済活動の正常化を背景に取引市場も堅調に推移しており、三重県の平均変動率は昨年の+0.2%から+0.5%へと上昇幅が拡大した。</li><li>・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、南部市街地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続いている。</li></ul>
	<b>② 津市の地価動向と要因</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>・津市全体の平均変動率は昨年の+0.5%から+0.8%に上昇し、市街地を中心に地価上昇の範囲が外縁部に広がりを見せている。</li><li>・環境良好な津駅西方面(津-18:大谷町、県内の最高価格住宅地など)、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地価上昇幅の拡大が続いている。</li><li>・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)の周辺部で宅地開発が進んできており、地価上昇が外延的に広がってきている。</li><li>・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)は下げ止まりを示すが、その他のエリア(津-4:津興、津-30・津-34:香良洲町)では引き続き下落が続く。</li><li>・郊外の集落地域(津-5:安濃町今徳、津-41:河芸町南黒田など)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。</li></ul>
<b>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・四日市市中心部に近い住宅地(四日市-1:城東町、四日市-5:堀木 2 丁目など)では、供給が限定的で近鉄四日市駅周辺の発展性や希少性に対する期待感と相俟って、需要は強く相対的に高い上昇率となっている。</li><li>・また、津波等浸水懸念のある四日市市臨海部では、駅や公共施設に近いエリア(四日市-49:楠町北五味塚)で横ばいとなるが、周辺街路、利便性で劣るエリア(四日市-11:大字塩浜)は下落傾向が続いている。</li><li>・鈴鹿市では主要な地場産業である自動車産業の回復を背景に住宅取引も堅調で、市街地全般及び中勢バイパス(令和5年11月完成)周辺(鈴鹿-10:桜島町など)で地価上昇幅が拡大を示す。</li><li>・伊賀市は中心市街地で中小規模の宅地分譲が見られるようになり、生活利便性が高いことから販売状況も好調で、かかる地域(伊賀-1:上野丸之内、伊賀-4:緑ヶ丘南町など)では地価の上昇地点が見られる。</li></ul>	
<b>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・桑名駅徒歩圏内の駅西方の高台の住宅地(桑名-12:汐見町 2 丁目、桑名-24:大字東方)は、住環境も良好で供給も限定的なため、相対的に高い上昇率となっている。</li><li>・朝日町、川越町は四日市市、桑名市等へのアクセスが良好で、周辺都市に比べ地価が割安なうえ子育て支援も充実しており、若い世代を中心に需要が堅調である。</li></ul>	

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中核都市である伊勢市、松阪市では、市街地に比べ地価が割安な近郊エリアで若い世代の需要が増加しており、上昇地点も見られるなど地価改善の動きが広がりを見せている。</li> <li>・玉城町は伊勢市と松阪市の間に所在し、両市へのアクセス環境が良く、若い世代のファミリー層の需要が町内広範囲に及んでおり、地価は下げ止まりを示す。</li> <li>・南勢、東紀州方面の住宅地は、過疎化、高齢化の影響で需要も低迷し、地価の改善の動きは鈍ってきている。</li> </ul>
商業地	<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>・三重県では新型コロナウイルス感染症の5類移行を機に客足の回復、市況の改善が順調に進んでおり、平均変動率は、昨年の+0.2%から+0.5%へ上昇幅は拡大した。</li> <li>・なお、北部方面は繁華性の高い駅周辺を中心として広範囲に上昇が見られ、中・南部方面は集客力の高い幹線道路沿いの路線商業地域で改善が目立つ。</li> </ul> <p><b>② 津市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津市では中心部の津駅周辺及び丸之内方面で徐々に需要の回復が進み、平均変動率は昨年の+0.3%から+0.4%へ微上昇を示した。</li> <li>・津駅東口駅前には津市最高価格地(津5-3:羽所町)が所在し、経済状況の回復とともにオフィス需要も徐々に戻りつつあるほか、商業店舗の客足の回復傾向、駅前地区としての立地的希少性もあって地価は上昇傾向が続く。</li> <li>・丸之内地区(津5-5・津5-9:丸之内)では、事務所、営業所の需要は回復を示すものの、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。</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、地価は安定的推移を示す。</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>・近鉄四日市駅前(四日市5-1:諏訪栄町)及びその周辺では、バスタ四日市、オフィスビル建設等の再開発事業が進捗し、マンションやビジネスホテル用地的需要も旺盛なことから上昇幅は拡大を示す。</li> <li>・桑名駅周辺では駅東側で地上11階建のホテル、レストラン、観光施設等の新規整備計画があり、今後の発展性に対する期待感から需要は堅調に推移している。</li> <li>・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3月)があり、集客も堅調で今後の期待感から地価は上昇傾向が続く。</li> <li>・松阪市では、松阪駅前(松阪5-2:中町)近くでの新築マンション建設(令和6年10月完成)、国道166号沿いの沿道商業地域(松阪5-4:京町1区)での総合病院の建替計画、同国道沿いの大型SCの建替(令和7年春完成予定)などが見られ、周辺地価も改善の動きが徐々に進んでいる。</li> <li>・伊勢神宮内宮門前のおはらい町(伊勢5-3:宇治今在家町)の参拝客数は新型コロナ禍前に近い水準まで回復しており地価上昇が続くが、インバウンドの比率は小さく回復の勢いもやや鈍化してきている。</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>・南勢、東紀州方面の商業地は過疎化高齢化の影響により引き続き地価下落が目立つが、明和町、玉城町では商業背後地の人口増加等により商業地価の改善傾向も見られる。</li> </ul>

工業地

**①三重県全体の地価動向と要因**

- ・三重県内では臨海部及び内陸部の国道、高速道周辺エリアを中心に需要は堅調で、工業地の平均変動率は昨年の+1.6%から+1.9%へと上昇幅は拡大した。
- ・新名神高速道路をはじめとした高速道等の整備により、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物流施設の需要が堅調なほか、経済活動の活発化で製造業を含む工業系全般の需要が増加傾向である。

**②県庁所在地の地価動向と要因**

- ・津市では津波懸念等から地価の回復がやや鈍かった臨海部の工業地域(津 9-1:雲出長常町、津9-2:雲出伊倉津町)でも、工業地不足を背景に需要が増加傾向にあつて、平均変動率は、昨年の+1.0%から+1.5%に上昇幅が拡大した。
- ・国道 23 号中勢バイパス周辺地域(津 9-3:新家町)では、全区間の供用開始による鈴鹿市、松阪市へのアクセスの向上、今後への期待感もあつて、地価は上昇傾向が続く。

**③県庁所在地以外の地価動向と要因**

- ・四日市市は昨年の+2.3%から+2.5%となり上昇傾向が続く。近年、高速道路網の拡充で東名阪、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で、物流施設用地を中心とした需要が旺盛である。
- ・鈴鹿市では主要な地場産業たる自動車産業の順調な回復、中勢バイパスの完成による輸送面の向上等から、平均変動率は昨年の+1.5%から+1.9%へ上昇幅は拡大した。

**④その他特徴的な変動率を示した地域と要因**

- ・松阪市は県北中部方面に比べ名古屋、関西方面からのアクセスがやや劣るため、地価上昇幅(+0.7%)は相対的に低くなっている。

※ 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 年春に 14 階建てオフィスビル、令和 9 年に全国展開型ホテルの建設が計画されている。
- ・国土交通省と四日市港管理組合が整備を進めている「四日市港霞ヶ浦地区国際物流ターミナル整備事業」では、コンテナ貨物量の増加や船舶の大型化に対応するため、霞ヶ浦地区北ふ頭に耐震強化岸壁とふ頭用地等の整備を行うものである。新名神高速道路や東海環状自動車道等の高速道路網の整備が進展し、海陸輸送の結節点として四日市港の優位性が高まっており、令和 10 年度の供用開始を目指している。
- ・伊賀市では、中心市街地の活性化を目的として公民連携のPFI方式による「にぎわい忍者回廊整備事業」を進めている。旧上野市庁舎の改修により賑わいの核となる新図書館、カフェ、ホテル、観光案内機能の設置、成瀬平馬家長屋門の敷地に伊賀流忍者体験施設を整備し、これらの拠点を中心にまちなかを回遊、さらに市内全域へとその効果を広めていこうとするものである。なお、かかる施設は令和 7 年春頃から順次開業予定となっている。

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	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.5% (0.2%)	160 (143)	24 (31)	100 (116)	284 (290)
津市	0.8% (0.5%)	27 (24)	3 (4)	12 (15)	42 (43)
四日市市	1.0% (0.7%)	49 (47)	5 (6)	6 (8)	60 (61)
伊勢市	-0.3% (-0.4%)	3 (1)	1 (1)	6 (9)	10 (11)
松阪市	-0.2% (-0.3%)	5 (4)	5 (4)	13 (15)	23 (23)
桑名市	0.8% (0.5%)	25 (26)	0 (0)	12 (12)	37 (38)
鈴鹿市	1.1% (0.7%)	27 (22)	4 (9)	1 (1)	32 (32)
名張市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	4 (5)	4 (5)
尾鷲市	-0.8% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.6% (0.3%)	3 (2)	1 (2)	0 (0)	4 (4)
鳥羽市	-1.0% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
熊野市	-0.9% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	0.2% (0.1%)	2 (2)	2 (1)	3 (4)	7 (7)
志摩市	-1.1% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	7 (8)	7 (8)
伊賀市	-0.5% (-0.6%)	3 (0)	0 (3)	13 (13)	16 (16)
朝日町	0.9% (0.4%)	4 (3)	0 (1)	0 (0)	4 (4)
川越町	0.7% (0.4%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

### (2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.5% (0.2%)	65 (55)	15 (19)	28 (33)	108 (107)
津市	0.4% (0.3%)	16 (10)	5 (9)	0 (1)	21 (20)
四日市市	1.7% (1.1%)	26 (25)	1 (1)	0 (0)	27 (26)
伊勢市	0.5% (0.3%)	3 (2)	1 (1)	2 (3)	6 (6)
松阪市	0.0% (-0.1%)	2 (2)	1 (0)	4 (5)	7 (7)
桑名市	1.0% (0.7%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
鈴鹿市	0.9% (0.5%)	6 (4)	1 (4)	0 (0)	7 (8)
名張市	-0.2% (-0.2%)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
尾鷲市	-1.0% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	0.4% (0.3%)	2 (2)	2 (2)	0 (0)	4 (4)
鳥羽市	-0.9% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.0% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.1% (-0.3%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
志摩市	-1.3% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	-0.3% (-0.5%)	0 (0)	2 (1)	7 (8)	9 (9)

### (3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	1.9% (1.6%)	23 (22)	1 (2)	0 (0)	24 (24)
津市	1.5% (1.0%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
四日市市	2.5% (2.3%)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
松阪市	0.7% (0.8%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
桑名市	1.8% (1.7%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
鈴鹿市	1.9% (1.5%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
伊賀市	1.1% (0.5%)	3 (2)	0 (1)	0 (0)	3 (3)
川越町	2.9% (2.5%)	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	123,000円/㎡	+3.4% (+2.6%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高級住宅地。人気エリアで供給が限定的となり、需要は富裕層が中心。住宅建築費の高騰、金利先高感による需要への影響は希薄で売手市場的色彩が継続。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	463,000円/㎡	+6.2% (+4.8%)	高い集客力、収益の安定性が期待できるエリア。近鉄四日市駅周辺ではマンション、ビジネスホテル等の用地需要のほか、バスタ四日市、オフィスビル建設等の再開発事業が進捗しており、地価は強い上昇傾向を示している。
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	80,600円/㎡	+4.1% (+3.2%)	駅に近い高台の閑静な住宅地で需要は安定。供給が限定的な人気エリアとして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	463,000円/㎡	+6.2% (+4.8%)	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	7,350円/㎡	-2.0% (-2.0%)	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、地価は下落傾向が続く。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番1外	22,600円/㎡	-1.7% (-1.7%)	旧志摩町の中心部であったが、過疎化高齢化が進む。購買力が弱まり、店舗閉鎖の増加による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	123,000円/㎡	+3.4% (+2.6%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	253,000円/㎡	+0.8% (+0.8%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域。経済状況の回復とともにオフィス需要も徐々に戻りつつあるほか、商業店舗の客足の回復傾向、駅前地区としての立地的希少性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-6	津市南が丘3丁目10番12	80,600円/㎡	+4.1% (+3.2%)	同上
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目137番1	75,300円/㎡	+0.9% (+0.5%)	津駅に近い区画整理地区として需要は安定的。大谷踏切の完成による駅西方面からのアクセスの向上も見込まれ、地価は上昇傾向。

※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。