

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8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">・景気の持ち直しを背景に取引市場も安定的に推移しており、三重県の平均変動率は昨年とほぼ同程度の0.4%の上昇となっている。・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おり、南部方面は過疎化、高齢化等による需要の停滞から昨年と同程度の地価下落が継続し、改善の動きは鈍い状況である。 <p>② 津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・津市内では人気エリアを中心に住宅需要は堅調で、全体の平均変動率は昨年と同じ0.8%の上昇を示し、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。・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)は、人気エリアで供給が限定的なこともあって県内では上位の地価上昇が続いている。・近年、中勢バイパスを中心とする垂水、高茶屋、久居野村方面で宅地開発が進んできており、新たな人気エリアとして分譲価格の上昇が目立っている。・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。・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及び空家の増加で、地価の改善の動きは鈍く昨年と同様の下落が続く。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・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。・津波浸水懸念のある四日市市臨海部は、生活利便性が良好なエリア(四日市-22、四日市-49:楠町)で横ばいとなるが、街路網や利便性で劣るエリア(四日市-11:大字塩浜)は地価下落が続いている。・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6丁目など)で地価上昇が目立つ。・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(伊賀-1:上野丸之内、伊賀-4:緑ヶ丘南町など)、地価上昇が継続している。 <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">・桑名駅西土地区画整理事業施行区域内の住宅地(桑名-39:大字矢田など)では、駅西ロータリーの供用開始や周辺街路の整備が進み、今後の発展性への期待感も強く、4.0%と県内住宅地の上昇率1位となっている。・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、両市に比べ地価が割安なうえ子育て支援も充実しており、若い世代のファミリー層を中心に需要が堅調である。
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・中核都市である松阪市では、市街地近郊エリアで中小規模の宅地分譲が増え、若い世代の需要を取り込んでいるが、市街地にある既成住宅地においても地価改善の動きがでてきた。 ・明和町は伊勢市と松阪市へのアクセスが良好で、役場周辺、明星駅周辺などにおいて宅地供給が活発で需要が堅調な一方、水害懸念のある臨海部の集落地域では地価の下落が続く。 ・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、地価改善の動きは鈍く、下落傾向が続いている。
商業地	<p>① 三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内では北中部方面を中心に客足の回復、市況の改善が継続しており、平均変動率は昨年と同じ0.5%の緩やかな上昇を示す。 ・なお、北部方面は繁华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。 <p>② 津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市では中心部の津駅周辺及び市街地南部の国道23号沿線方面で需要の回復が進んでおり、平均変動率は昨年と同じ0.4%の緩やかな上昇を示す。 ・津駅東口に津市商業地の最高価格地(津5-3:羽所町)が所在し、景気回復を背景にオフィス需要が徐々に戻りつつあるほか、店舗等の客足の回復も進んでいる。また、県庁周辺ではJA三重ビルの建替が行われ、周辺への波及効果が期待される。 ・丸之内地区(津5-5・津5-9:丸之内)では、津駅周辺地区に比べると事務所、営業所等の需要の回復、飲食店等の客足の戻りがやや鈍く、地価の改善の動きも小幅にとどまる。 ・津市南部の国道23号沿道商業地域(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、地価は緩やかな上昇が継続している。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近鉄四日市駅周辺で「バスタ四日市」事業、各種商業ビル、ホテル、マンション等の建築が進むなど需要は旺盛で、駅前地区(四日市5-1:諏訪栄町)は6.9%と県内商業地の最高価格、上昇率1位となっている。 ・令和7年9月の記録的大雨で近鉄四日市駅に近い地下駐車場が冠水し、周辺商店街にも浸水被害が及んだ。地下駐車場の復旧には長期間要するため駅前への客足減少が懸念されるが、周辺には民間駐車スペースも多いことから客足への影響は限定的と考えられ、周辺における商業地価への影響は軽微と見られる。 ・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。 ・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、マンション建設があり、集客も堅調で今後の期待感から地価は上昇傾向が続く。 ・松阪駅西側の駅前商店街(松阪5-1・松阪5-2:中町)では商業店舗の客足の回復が遅れており、地価改善の動きがやや鈍っている。 ・伊勢神宮内宮門前のおはらい町(伊勢5-3:宇治今在家町)では、インバウンドの影響は少なく、神宮参拝客数も新型コロナ禍からの回復の動きが一服したことから、地価の上昇率はやや鈍化している。 <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"> ・鳥羽市の商業地の地価は過疎化、高齢化の影響により継続的な下落が続くものの、観光客数が新型コロナ禍前に近い水準までの回復を示しており、下落幅の縮小につながった。

工 業 地	<p>①三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県は中部、関西方面のどちらへもアクセスが良好なことから地価上昇幅の拡大が続いてきたが、需要の一巡等から平均変動率は昨年^の1.9%から1.7%へと上昇幅は縮小している。 ・業種別では国道、高速道周辺地域を中心に物流施設の需要が堅調で、経済の持ち直しを背景に製造業関係の需要も安定的に推移している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市臨海部では国道23号に近い地域(津9-1:雲出長常町)は物流用地需要が堅調であるが、製造業が多い地域(津9-2:雲出伊倉津町)は需要も落ち着き、地価上昇幅の縮小が見られる。 ・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や今後への期待感もあって、地価は上昇傾向が続く。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市では近年、東名阪、新名神、東海環状道等高速道路網の整備が進み、結節点となるインター周辺で物流施設用地を中心とした需要が旺盛であり、昨年と同程度の地価上昇が続いている。 ・鈴鹿市では中勢バイパスの完成による輸送面の向上等から、平均変動率は昨年と同程度の1.8%の上昇を示す。主要な地場産業たる自動車産業の回復傾向を背景に、大規模自動車工場周辺(鈴鹿9-1:国府町)での物流施設用地の需要が堅調である。 ・伊賀市では名阪国道を中心としたエリアで安定した工場地需要が見られるが、利便性が高い新名神、東名阪高速道周辺エリアへの需要の高まりから、上昇幅はやや縮小傾向となる。 <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"> ・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、需要は一定数にとどまり、地価上昇幅は相対的に低めとなっている。
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 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。民間プロジェクトでは、近鉄四日市駅周辺で令和4年12月に13建てホテルが開業し、令7年3月に14階建てオフィスビルが完成した。現在、令和9年11月を目途にホテル(客室373室)の建設が予定されている。
- ・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」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。
- ・伊賀市では旧市役所の郊外移転後の市街地活性化、観光客の増加のために、中心市街地において公民連携のPFI方式による「にぎわい忍者回廊整備事業」(旧上野市庁舎 SAKAKURA BASEと忍者体験施設)を進めている。旧上野市庁舎 SAKAKURA BASEでは観光交流施設・物販・カフェ、ホテル「泊船」がすでに開業(令和7年7月)しており、令和8年4月には図書館が開館を予定している。また、成瀬平馬家屋敷跡には忍者体験施設「万川集海」が令和7年8月に開業した。

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.4% (0.5%)	158 (160)	27 (24)	95 (100)	280 (284)
津市	0.8% (0.8%)	27 (27)	3 (3)	12 (12)	42 (42)
四日市市	0.9% (1.0%)	48 (49)	5 (5)	5 (6)	58 (60)
伊勢市	-0.4% (-0.3%)	2 (3)	2 (1)	6 (6)	10 (10)
松阪市	-0.1% (-0.2%)	5 (5)	6 (5)	11 (13)	22 (23)
桑名市	0.7% (0.8%)	25 (25)	1 (0)	11 (12)	37 (37)
鈴鹿市	1.3% (1.1%)	27 (27)	3 (4)	1 (1)	31 (32)
名張市	-0.4% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	5 (4)	5 (4)
尾鷲市	-0.8% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.6% (0.6%)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	4 (4)
鳥羽市	-1.0% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
熊野市	-0.7% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	0.2% (0.2%)	2 (2)	2 (2)	3 (3)	7 (7)
志摩市	-1.1% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
伊賀市	-0.4% (-0.5%)	3 (3)	1 (0)	12 (13)	16 (16)
朝日町	0.9% (0.9%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
川越町	0.7% (0.7%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.5% (0.5%)	65 (65)	15 (15)	27 (28)	107 (108)
津市	0.4% (0.4%)	16 (16)	4 (5)	0 (0)	20 (21)
四日市市	1.7% (1.7%)	26 (26)	1 (1)	0 (0)	27 (27)
伊勢市	0.5% (0.5%)	3 (3)	1 (1)	2 (2)	6 (6)
松阪市	0.0% (0.0%)	2 (2)	1 (1)	4 (4)	7 (7)
桑名市	1.0% (1.0%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
鈴鹿市	0.9% (0.9%)	6 (6)	1 (1)	0 (0)	7 (7)
名張市	-0.3% (-0.2%)	0 (1)	1 (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% (0.4%)	2 (2)	2 (2)	0 (0)	4 (4)
鳥羽市	-0.7% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.0% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	0.0% (-0.1%)	1 (0)	0 (1)	1 (1)	2 (2)
志摩市	-1.3% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	3 (2)	6 (7)	9 (9)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	1.7% (1.9%)	23 (23)	1 (1)	0 (0)	24 (24)
津市	1.2% (1.5%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
四日市市	2.2% (2.5%)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
松阪市	0.7% (0.7%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
桑名市	1.4% (1.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
鈴鹿市	1.8% (1.9%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
伊賀市	0.6% (1.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
川越町	2.8% (2.9%)	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	127,000円/㎡	+3.3% (+3.4%)	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、住宅ローン金利の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	495,000円/㎡	+6.9% (+6.2%)	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 桑名-39	桑名市大字矢田字大塚90番2外	102,000円/㎡	+4.0% (+3.5%)	桑名駅西土地区画整理事業の施行区域内にあり、駅西ロータリーの供用開始、周辺街路の整備が進むなど利便性向上により需要は強まっている。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	495,000円/㎡	+6.9% (+6.2%)	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	7,200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り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	22,200円/㎡	-1.8% (-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	127,000円/㎡	+3.3% (+3.4%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	255,000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緩やかな上昇傾向が続く。
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	83,800円/㎡	+4.0% (+4.1%)	市街地に近い閑静な高台の住宅地域で需要は堅調。人気エリアであるが供給が限定的で強い地価上昇が継続。
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目592番	76,000円/㎡	+0.9% (+0.9%)	津駅に近い区画整理地区として需要は安定的。大谷踏切の完成で周辺の交通量も増加し、商業性の向上が期待され地価は上昇傾向。

※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。