

株式会社アセットアプレイザル静岡  
代表取締役・不動産鑑定士 木村 満義

TEL:053-413-5855 URL: <http://www.asset-appraisal.co.jp>

## アセットアプレイザル通信

### 平成30年地価調査が発表されました

9月18日、地価調査が発表されました。日本全体を見ると、

- ・全国平均では、全用途平均が平成3年以來27年ぶりに下落から上昇に転じた。
- ・用途別では、住宅地は下落幅が縮小、商業地は2年連続で上昇、工業地は横ばいから上昇に転じた。
- ・三大都市圏では、住宅地、商業地、工業地のいずれも上昇している。
- ・札幌市、仙台市、広島市、福岡市では、三大都市圏を上回る上昇を示したとなっています。

地価変動の主な要因は以下のとおりです。

#### 【住宅地】

雇用・所得環境の改善が続くなか、低金利環境の継続等による需要の下支え効果があったこと等

#### 【商業地】

外国人観光客の増加などを背景に店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強いこと、不動産投資意欲が旺盛であること等

#### 【工業地】

インターネット通販の普及等から、大型物流施設建設に対する需要が旺盛であること等

#### 【全国の地価上昇率 上位4地点（住宅地）】

① 北海道虻田郡倶知安町字樺山	36,000円/㎡ (+33.3%)
② 北海道虻田郡倶知安町南8条西1丁目	24,000円/㎡ (+29.7%)
③ 北海道虻田郡倶知安町南4条東5丁目	20,000円/㎡ (+25.0%)
④ 沖縄県那覇市天久2丁目	263,000円/㎡ (+16.4%)

北海道が1～3位を独占し、4～7位は沖縄県となりました。

#### 【全国の地価上昇率 上位4地点（商業地）】

① 北海道虻田郡倶知安町北1条西2丁目	45,000円/㎡ (+45.2%)
② 京都市東山区四条通大和太路東入祇園町北側	2,170,000円/㎡ (+29.2%)
③ 京都市下京区新町通七条下る東塩小路町	1,180,000円/㎡ (+25.5%)
④ 京都市下京区猪熊通五条下る柿本町	333,000円/㎡ (+25.2%)

6位・10位も京都府で、昨年に続き、京都府が多数を占めました。



木村 満義  
不動産鑑定士

## 平成30年地価調査（静岡県の動向）

静岡県内の住宅地の地価上昇率トップ3は、

- ①浜松市中区蛸塚3丁目 +4.0%（130,000円/㎡）
- ②浜松市中区山手町 +3.2%（159,000円/㎡）
- ③静岡市葵区東草深町 +3.1%（235,000円/㎡）

となりました。昨年と同様に、トップ10まで、全て静岡市と浜松市でした。県内全域で、上昇が53地点（前年45地点）、横ばいが91地点（前年101地点）でした。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- ①静岡市葵区鷹匠1丁目 +7.0%（400,000円/㎡）
- ②静岡市葵区昭和町 +5.1%（725,000円/㎡）
- ③浜松市中区中央2丁目 +5.1%（270,000円/㎡）

となりました。こちらも、トップ10まで、全て静岡市と浜松市でした。県内全域で、上昇が46地点（前年46地点）、横ばいが21地点（前年22地点）でした。

一方、地価の下落を見ると、

住宅地の地価下落率ワースト3は、

- ①牧之原市静波 ▲6.2%（22,600円/㎡）
- ①浜松市南区中田島町 ▲6.2%（28,700円/㎡）
- ③沼津市戸田 ▲6.0%（23,300円/㎡）
- ③浜松市南区遠州浜2丁目 ▲6.0%（23,500円/㎡）

となりました。いずれも海岸に近い地域となっており、大きな下落が続いています。この傾向は、当面の間、続くと思われます。

# 平成30年地価調査(静岡県の動向)

最後に、**商業地の地価下落率ワースト3**は、

- ①浜松市西区舞阪町舞阪 ▲5.9% (38,100円/㎡)
- ②焼津市本町4丁目 ▲5.9% (49,600円/㎡)
- ③伊豆市土肥字高根 ▲5.1% (49,900円/㎡)
- ④焼津市栄町3丁目 ▲5.1% (59,800円/㎡)

となりました。

最近はインターネットで、地図を見ながら簡単に検索できるので、皆さんも、是非一度活用してみてください。

最後に、主な市町の最高価格地点を掲載します。

まずは住宅地から。

- 【静岡市】 葵区西草深町 261,000円/㎡ (+2.4%)
- 【浜松市】 中区山手町 159,000円/㎡ (+3.2%)
- 【三島市】 大宮町2丁目 157,000円/㎡ (+0.6%)
- 【沼津市】 米山町 149,000円/㎡ (±0.0%)
- 【長泉町】 竹原 136,000円/㎡ (+0.7%)
- 【富士市】 青葉町 117,000円/㎡ (±0.0%)

次に商業地。

- 【静岡市】 葵区呉服町2丁目 1,480,000円/㎡ (+0.7%)
- 【浜松市】 中区鍛冶町 617,000円/㎡ (+1.3%)
- 【三島市】 一番町 309,000円/㎡ (+0.7%)
- 【沼津市】 大手町5丁目 302,000円/㎡ (▲1.6%)
- 【熱海市】 田原本町 157,000円/㎡ (+2.6%)
- 【掛川市】 駅前 139,000円/㎡ (▲0.7%)

## 不動産鑑定士による無料相談会のお知らせ

10月5日（金）に県内4会場（沼津市プラザヴェルデ、静岡市役所、清水庁舎、浜松市役所）で不動産鑑定士による無料相談会を開催します。お気軽にお越し下さい。

時間：10時～4時（受付締切3時30分） 予約：不要

主催：静岡県不動産鑑定士協会 HP → <http://www.shizuoka-kantei.com/>

### 宅建直前セミナー

今年も、クライアントの企業様から宅建の直前対策講座の依頼を頂きました。

例年、問48で出題される統計の問題。

以下の6項目を押さえれば、9割は解けると思います。

数字の暗記は不要。上昇か下落の方向性を知っていればOKです。なお、下記カッコ内の数字は、過去10年間で正解肢だった回数です。去年は②でした。

- ①地価公示（1） 全用途平均：連続上昇 住宅地：横ばいから上昇に転じた  
商業地：連続上昇 工業地：連続上昇
- ②新設住宅着工戸数（4） 総計：増加から減少 持家：増加から減少  
貸家：連続増加 分譲住宅：連続増加
- ③不動産業の経常利益（1） 下落から上昇
- ④売買による所有権移転登記件数（1） 連続増加
- ⑤不動産業の売上高（1） 連続増加
- ⑥不動産業者の数（2） 連続増加

### 編集後記

5年ごとに更新しなければならない「**日本証券化協会認定マスター**」の資格。更新するためには、セミナーの受講等で年間30単位を取得し続けなければなりません。証券化の案件は、それほど頻繁にはありませんが、日頃の研鑽を怠らないように努めています。

（木村）