

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31年地価公示が発表されました

3月19日、地価公示が発表されました。日本全体を見ると、

・全国平均では、全用途平均が4年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大しました。住宅地は2年連続、商業地は4年連続、工業地は3年連続の上昇となり、上昇基調を強めています。

・地方圏では、全用途平均・住宅地が、27年ぶりに上昇に転じました。商業地・工業地は2年連続の上昇で、上昇基調を強めているとなっています。

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、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果があったこと等

【商業地】

働き方改革等に対応したオフィス環境改善のための拡張・移転の動きが見られること、店舗・ホテル等の進出意欲が旺盛であること、法人投資家等による不動産取得意欲が強いこと等

【工業地】

インターネット通販の普及などを背景に、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山田	75,000円/㎡ (+50.0%)
② 北海道虻田郡倶知安町北7条西4丁目	22,500円/㎡ (+32.4%)
③ 沖縄県那覇市おもろまち3丁目	351,000円/㎡ (+30.0%)
④ 北海道虻田郡倶知安町南3条東1丁目	36,000円/㎡ (+28.6%)

上昇率の上位は、昨年とほぼ同じ顔ぶれとなっています。

【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南1条西1丁目	63,500円/㎡ (+58.8%)
② 大阪市中央区日本橋1丁目	1,200,000円/㎡ (+44.4%)
③ 大阪市北区茶屋町20番17	5,810,000円/㎡ (+44.2%)
④ 京都市東山区四条通大和大路東入祇園町	2,800,000円/㎡ (+43.6%)

昨年と同様に、北海道、大阪市、京都市が上位を占めました。



木村 満義
不動産鑑定士

平成31年地価公示（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浜松市西区雄踏1丁目 +6.3% (67,000円/㎡)
- ②浜松市中区中央1丁目 +4.8% (282,000円/㎡)
- ③浜松市中区山手町 +3.2% (161,000円/㎡)

今年は5位まで浜松市が独占し、6位に静岡市葵区、9・10位に藤枝市が入りました。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- ①静岡市葵区伝馬町 +11.6% (492,000円/㎡)
- ②静岡市葵区呉服町1丁目 +6.5% (539,000円/㎡)
- ③静岡市葵区昭和町 +6.0% (740,000円/㎡)

の順で、5位（上昇率+5.5%）まで静岡市が独占しています。浜松市も上昇地点はありますが、静岡市と比較すると上昇率は小幅にとどまっています。

一方、地価の下落を見ると、

住宅地の地価下落率トップ3は、

- ①浜松市西区舞阪町 ▲5.8% (35,500円/㎡)
- ②浜松市西区馬郡町 ▲5.7% (44,800円/㎡)
- ③浜松市北区細江町気賀 ▲5.6% (40,100円/㎡)
- ④沼津市口野 ▲5.6% (34,000円/㎡)

となっており、沿海部の地点が多い傾向が続いています。

商業地の地価下落率トップ3は、

- ①浜松市天竜区二俣町 ▲4.8% (47,600円/㎡)
- ②掛川市横須賀 ▲4.7% (24,100円/㎡)
- ③牧之原市波津 ▲4.0% (35,700円/㎡)

となっており、住宅地と同様に、沿海部の地点が多い傾向があります。

平成31年地価公示(静岡県の動向)

住宅地の県内最高地点は、

駿河-28 駿河区曲金6丁目 341,000円/㎡で、今年新設された地点です。ただし、東静岡駅前のマンション用地で、一般的な戸建住宅地ではありません。

商業地の県内最高地点は、

葵5-1 静岡市葵区呉服町2丁目 1,500,000円/㎡(対前年比+1.4%)で、昨年と同一地点です。昨年の上昇率も+1.4%でしたから、安定的に上昇していると言えます。

一方、浜松の最高地点は、

浜松中5-1 浜松市中区鍛冶町 635,000円/㎡(対前年比+3.6%)で、昨年と同一地点です。昨年の上昇率は+1.3%でしたから、上昇幅は拡大しました。しかし、今後一本調子で上昇するとは考えにくく、推移動向に注目していく必要があると思います。

各市町の地価を平均変動率で見ると、上昇した市町は以下のとおりです。

住宅地：長泉町+0.8%

商業地：熱海市+1.4%、静岡市+1.3%、藤枝市+1.2%、浜松市+0.8%、長泉町+0.8%、三島市+0.2%。

一方、下落の大きな市町は以下のとおりです。

住宅地：牧之原市▲3.1%、吉田町▲2.7%、東伊豆町▲2.5%、
伊豆市▲2.5%、河津町▲2.4%、焼津市▲2.1%

商業地：牧之原市▲3.6%、伊豆市▲2.7%、南伊豆町▲2.6%、
焼津市▲2.2%、御前崎市▲2.1%、東伊豆町▲2.0%

静岡県内では、依然として沿岸部回避傾向が続いていますが、一部の沿岸部では下落幅の縮小も見られました。

地価の下落は、単純に「危険性が高いから」というだけではなく、人口減少、供給過剰による需給バランスの崩れなど、様々な要因が複合的になってきているといえます。

不動産鑑定士による無料相談会のお知らせ

4月9日（火）に県内4会場（富士市役所、静岡市役所、清水庁舎、浜松市商工会議所）で不動産鑑定士による無料相談会を開催します。

浜松では、今回から相談会場が変更になりました。浜松市商工会議所になりますのでお気をつけください。

時間：10時～16時（受付締切15時30分）

予約：不要

主催：静岡県不動産鑑定士協会

私も相談員として参加します。お気軽にご来場下さい。

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

編集後記

【地価公示】

従来、不動産鑑定評価書の要旨のみ公開されてきた地価公示。今年から全面開示となりました。私が作成した鑑定評価書もインターネットで公開されます。ケアレスミスが無いようにと、例年以上に神経を使いました。

公示価格は、地価を把握する最も基本の情報になります。固定資産税評価額、相続税路線価も、この公示価格を基本情報として用います。公示価格が上昇している地域は、固定資産税評価額や相続税路線価も上昇基調で推移する可能性が高い訳です。相続税路線価は、例年7月に公表されるのでご注目ください。

【働き方改革】

10%アップではなく10倍を目指す！

これは、ベルリッツ、モルガン・スタンレー、グーグル等で、人材育成や組織開発分野で活躍されたピョートル・フェリクス・グジバチさんの言葉です。

10倍を達成するためには、従来と同じことを続けていては無理で、自分の前提や固定観念を破って、違うやり方を考えるしかないということです。

弊社も、開業から12年。独立開業する前に所属していた会社のやり方や考え方を踏襲し続けてきました。従来からの方法を否定することは勇気のいることですが、今ある仕事を一度スクラップして、全く新しいものを構築していきたいと思うようになりました。目下、様々なことを試行錯誤しています。

（木村）