

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

令和元年地価調査が発表されました

9月19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2年連続の上昇となり、上昇幅も拡大しており、上昇基調を強めている。

・地方圏では、商業地が28年ぶりに上昇、工業地も27年ぶりに上昇に転じたとなっています。

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】

景気回復に伴い高水準の企業収益が続くなか、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・移転の動きも見られること、オフィスビルの需要が堅調で、空室率の低下、賃料の上昇が見られること等

【工業地】

インターネット通販の普及・拡大などを背景に、インターチェンジ周辺に物流施設建設や工場の立地・拡張が見られること等

さて、静岡県はどうだったでしょうか。

【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	60,000円/㎡ (+66.7%)
② 北海道虻田郡倶知安町南8条西1丁目	39,000円/㎡ (+62.5%)
③ 北海道虻田郡倶知安町南4条東5丁目	27,000円/㎡ (+35.0%)
④ 沖縄県那覇市壺川2丁目	229,000円/㎡ (+27.2%)

3位まで昨年と同地点となりました。ニセコの上昇が続いています。

【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北1条西2丁目	75,000円/㎡ (+66.7%)
② 沖縄県那覇市松山1丁目	580,000円/㎡ (+50.3%)
③ 大阪市中央区宗右衛門町	24,400,000円/㎡ (+45.2%)
④ 沖縄県那覇市久茂地3丁目	605,000円/㎡ (+42.7%)

昨年と同様に、北海道が1位となり、2位以下は、大阪市、沖縄市が上位を占めました。



木村 満義
不動産鑑定士

令和元年地価調査（静岡県の動向）

静岡県内の地価は、全用途（住宅・商業・工業）で下落しました。しかし、下落幅は縮小しています。

昭和62年を100とした指数は、住宅地が80.4、商業地が47.9となっています。

静岡県内の住宅地の地価上昇率トップ3は、

- ①浜松市中区山手町 +3.1%（164,000円/㎡）
- ②浜松市中区蛸塚3丁目 +3.1%（134,000円/㎡）
- ③静岡市葵区西草深町 +2.7%（268,000円/㎡）

上位3地点は、順位が変わりましたが、昨年と同地点でした。上位10地点では、浜松市中区が7地点、静岡市（葵区・清水区）が3地点でした。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- ①浜松市中区中央2丁目 +7.4%（290,000円/㎡）
- ②熱海市田原本町 +5.7%（166,000円/㎡）
- ③浜松市中区肴町 +5.7%（336,000円/㎡）

昨年は静岡市が上位を占めましたが、今年は、浜松市が健闘しました。地価の上昇時、下落時、いずれも、まず静岡が反応し、遅れて浜松が反応するという傾向が見られます。

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静岡市清水区三保 ▲6.9%（40,300円/㎡）
- ②沼津市戸田 ▲6.4%（21,800円/㎡）
- ③沼津市井田 ▲6.1%（10,700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。

令和元年地価調査(静岡県の動向)

商業地の地価下落率トップ3は、

- ①沼津市戸田 ▲5.4% (43,400円/㎡)
- ②焼津市本町4丁目 ▲5.0% (47,100円/㎡)
- ③焼津市栄町3丁目 ▲5.0% (56,800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。

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	268,000円/㎡ (+2.7%)
【浜松市】	中区山手町	164,000円/㎡ (+3.1%)
【三島市】	大宮町2丁目	159,000円/㎡ (+1.3%)
【沼津市】	米山町	149,000円/㎡ (±0.0%)
【長泉町】	竹原	136,000円/㎡ (±0.0%)
【清水町】	伏見	130,000円/㎡ (+0.8%)
【富士市】	青葉町	117,000円/㎡ (±0.0%)

静岡市と浜松市の上昇が目立ちます。

次に商業地。

【静岡市】	葵区呉服町2丁目	1,500,000円/㎡ (+1.4%)
【浜松市】	中区鍛冶町	643,000円/㎡ (+4.2%)
【三島市】	一番町	311,000円/㎡ (+0.6%)
【沼津市】	大手町5丁目	298,000円/㎡ (▲1.3%)
【熱海市】	田原本町	166,000円/㎡ (+5.7%)
【掛川市】	駅前	139,000円/㎡ (±0.0%)

こちらは、熱海と浜松の上昇が目立ちます。観光地としての賑わいを取り戻し、熱海の活気が伝わってくるようです。

不動産鑑定士による無料相談会のお知らせ

10月4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。

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 HP → <http://www.shizuoka-kantei.com/>

宅建直前セミナー

例年、問48で出題される統計の問題。以下の6項目を押さえれば大丈夫です。

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①でした。

①地価公示（2） 全用途平均：連続上昇 住宅地・商業地・工業地全て連続上昇

②新設住宅着工戸数（4） 総計：連続減少 持家：連続減少

貸家：上昇から下落に転じた 分譲住宅：連続増加

③不動産業の経常利益（0） 連続上昇

④売買による所有権移転登記件数（1） 増加から減少に転じた

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

【オリンピック】

TOKYO2020オリンピック。観戦チケットを申し込みましたが、敢えなく落選。再抽選もダメでした。倍率はどれくらいなのでしょう？当選された方、おめでとうございます。

【退職】

約10年間勤務して頂いた職員が、育児を優先したいとの理由から退職されました。2度の育児休暇を取得され、実質8年でしたが、とても頼りになるスタッフでした。フレックス、時短勤務などで対応出来ないか、いろいろと相談しましたが、家業を手伝いながら、子供と一緒にいる時間を大切にしたいとのこと。「働き方改革」といいますが、弊社のような少人数の事務所で、何をどこまで出来るのか。とても、難しい問題だと、改めて思われました。 (木村)