

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>

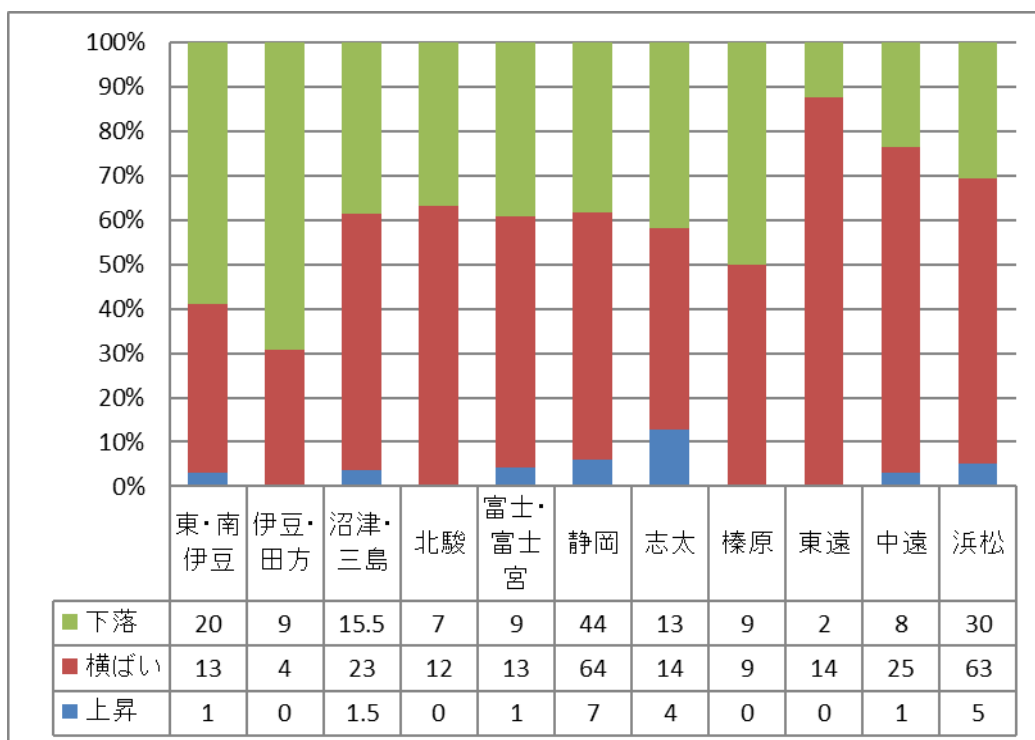
アセットアプレイザル通信

県内の不動産業者様に聞きました「どうなる？これからの地価」

令和元年10月、静岡県内の不動産業者様に「6カ月後（令和2年4月）、地価はどうかと予想しますか？」というアンケートを行ったという記事を弊社AAS通信31号（令和2年1月発行）に掲載しました。

結果は下表のとおりで、上昇は約5%、横ばいは約58%、下落は約38%でした。

【Q. 6カ月後（令和2年4月）、地価はどうかと予想しますか？】



【静岡県不動産市況DI調査 令和元年10月調査】

このたび、令和2年4月の調査結果がまとまり、その概要は次のとおりとなりました。

（次ページへ）



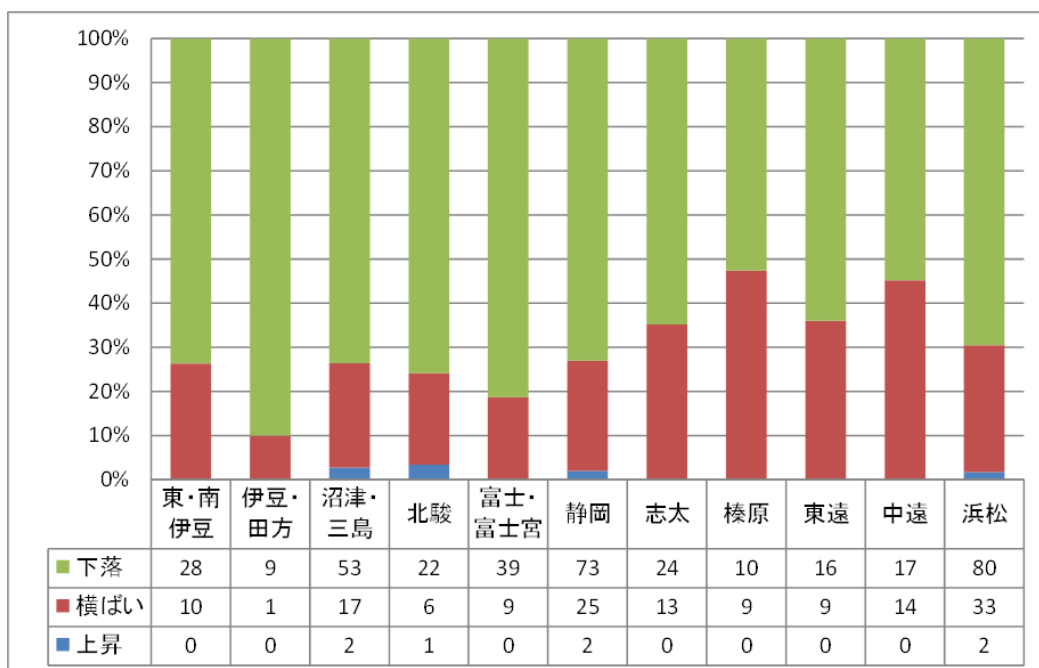
木村 満義
不動産鑑定士

どうなる？これからの地価！

今回、改めて静岡県内の不動産業者様に聞きました。

「6カ月後（令和2年10月）、地価はとなると予想しますか？」

結果は、下表のとおりです。



【静岡県不動産市況DI調査 令和2年4月調査】

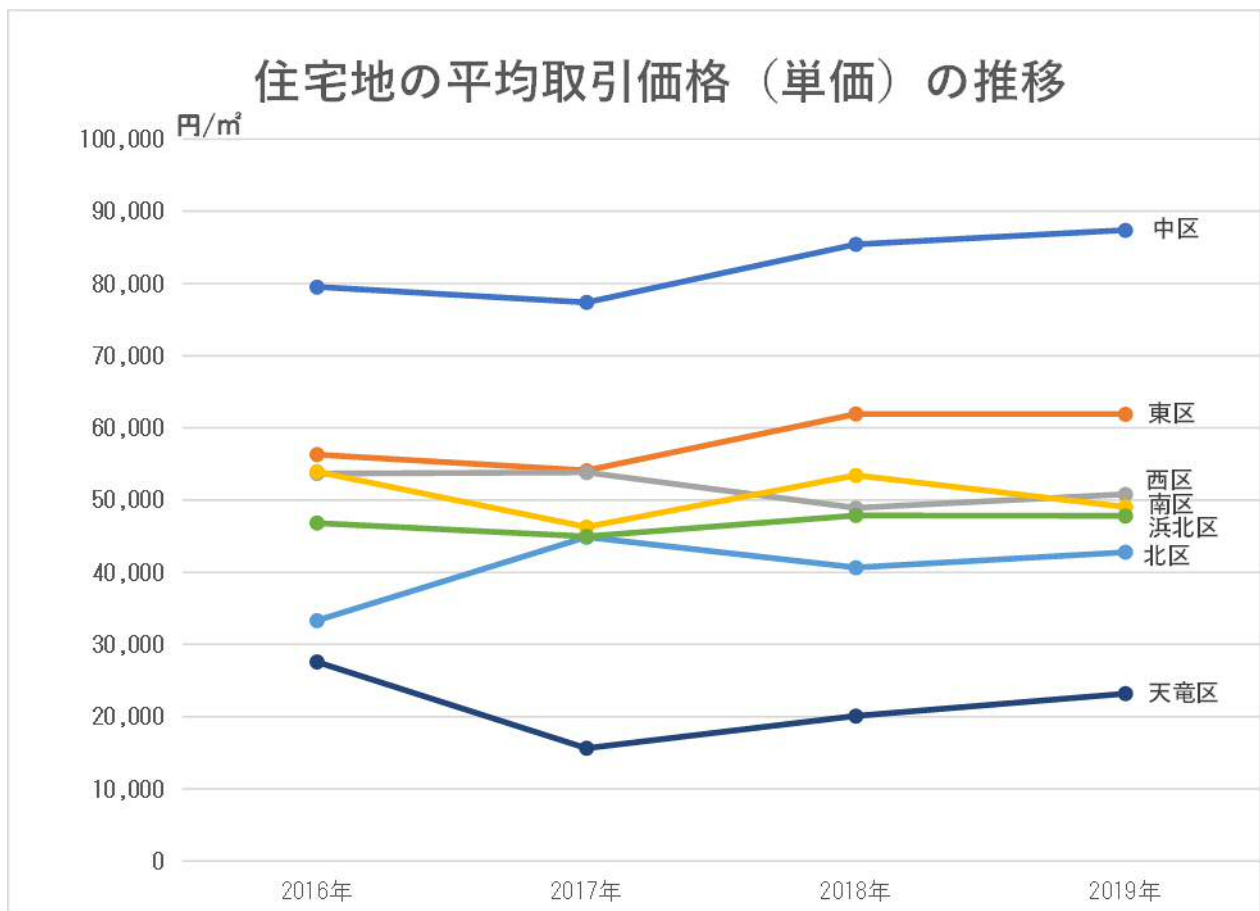
上昇2%、横ばい29%、下落70%となり、下落予想が圧倒的です。アンケートは、4月1日を基準としていますので、緊急事態宣言が発令された4月中旬以降にアンケートを行っていたら、もっと刺激の強い結果となっていたかもしれません。なお、[詳細は、静岡県不動産鑑定士協会のホームページで閲覧できます。](#)

新型コロナウイルス感染症の影響が、静岡県西部の地価に、どのような影響を与えているのかについては、現段階では、はっきりとしたことはできません。後日、改めて実際の取引データを収集して分析する必要があるでしょう。

そこで、その準備として、新型コロナウイルス感染症が広がる前まで、つまり、2016年から2019年までの地価動向について、実際の取引事例データ（国土交通省「不動産取引価格情報」による）を基に分析してみようと思います。

調べて見ました。浜松市内の住宅地の地価推移

下の表は、浜松市内の住宅地の平均取引価格（単価）の推移を区ごとにまとめたものです。各不動産の取引価格は、接道方位、規模、形状などによって変わりますし、売急ぎや買進みといった個別的な事情も織り込まれますから、表の数値を「相場」として単純に鵜呑みにすることはできません。しかし、各年とも標本数が600本以上あることから、おおよその方向性は掴めるものと思います。大雑把に言えば、中区と東区は上昇基調、浜北区は概ね堅調、南区と西区は横ばいもしくは弱含み、北区と天竜区は標本数が少なく、年によるバラツキが大きいといった感じでしょうか。



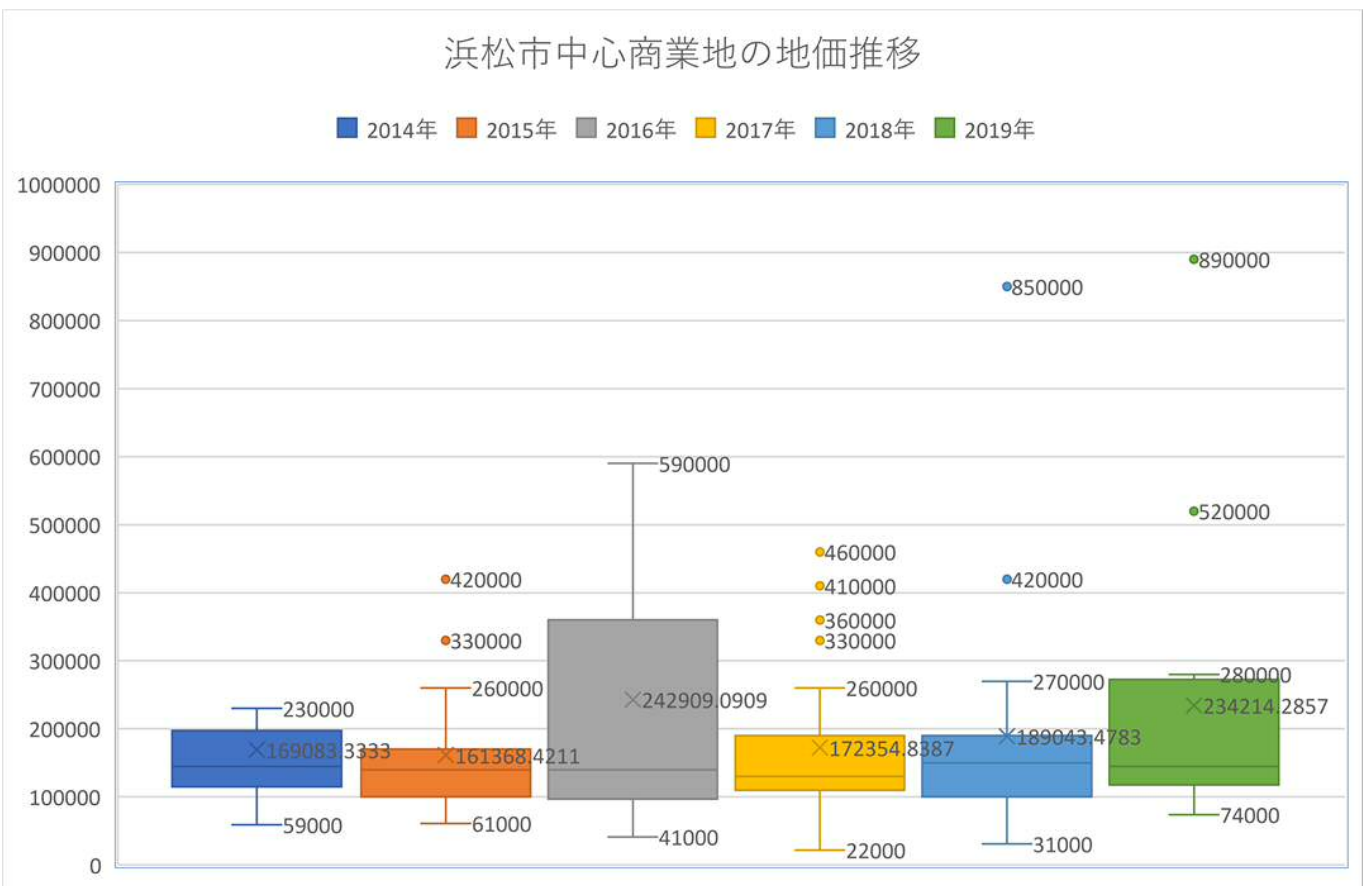
平均取引価格（㎡単価）

	2016年	2017年	2018年	2019年
中区	79,530	77,398	85,437	87,388
東区	56,313	54,105	61,930	61,904
西区	53,679	53,840	48,909	50,803
南区	53,952	46,271	53,445	49,071
北区	33,318	44,874	40,659	42,782
浜北区	46,833	44,982	47,874	47,806
天竜区	27,600	15,656	20,106	23,203
標本数	853	796	819	642

調べて見ました。浜松市中心商業地の地価推移

下の表は、浜松市中心商業地の平均取引価格（平米単価）の推移を「箱ひげ図」でまとめたものです。取引データの収集にあたっては「容積率400%以上」を条件としました。線の数値は、最高値と最安値、×印は平均値を表しています。○印は、データの分布を大きく外れた「外れ値」です。この外れ値も含めて最も高い価格が最高値という理解で良いのですが、エクセルの書式上「外れ値」とされてしまうため、このような図表になっています。しかし、言い方を変えれば、データ分布のバランスを大きく超える高値の取引が、ここ数年多くなっていたとも言えます。

ところで、下記データは全て建物のない「土地のみ」の取引で、建物付、特に収益物件の取引情報は含まれていないという点にご注意願います。近年は、不動産投資意欲が旺盛だったので、これらの取引も含めれば、高値の取引はもっと多く現れるものと思います。



今後、不動産市況はどのように推移するでしょうか。取引件数の減少、取引価格の下落等、様々な可能性が考えられます。継続して、注目していきたいと思います。

編集後記

新型コロナウイルス感染症の影響は、如何でしょうか。弊社でも、複数のクライアントの方から「企画していたプロジェクトを当面見送るため、鑑定評価の依頼も先送りしたい」というお話を受けました。飲食業、レジャー産業等の方に比べれば、影響は小さいですが、鑑定業界にも、相応の影響が出てきていると感じます。 (木村)