

株式会社アセットアプライザル静岡
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>

アセットアプライザル通信

令和2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5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大しました。住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4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、2年連続で上昇、商業地・工業地は3年連続の上昇で、いずれも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り、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に、需要が堅調。

【商業地】

景気回復、良好な資金調達環境の下、企業による人材確保等を目的として、オフィスビル需要が堅調で、空室率の低下、賃料の上昇傾向が継続している。外国人観光客等の訪問が期待される地域では、店舗・ホテル需要が堅調。

【工業地】

インターネット通販の普及・拡大に伴う物流施設の建設や工場拡張の動きが見られる。

さて、静岡県はどうだったでしょうか。

(次ページへ)

【全国の地価上昇率 上位3地点（住宅地）】

- | | |
|---------------------|---------------------|
| ① 北海道虻田郡倶知安町字山田 | 108,000円/㎡ (+44.0%) |
| ② 北海道虻田郡倶知安町南3条東1丁目 | 47,000円/㎡ (+30.6%) |
| ③ 沖縄県糸満市西崎2丁目 | 99,300円/㎡ (+30.3%) |

全国1位は昨年と同地点でした。北海道、沖縄が上位を占めています。

【全国の地価上昇率 上位3地点（商業地）】

- | | |
|---------------------|------------------------|
| ① 北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目 | 100,000円/㎡ (+57.5%) |
| ② 沖縄県那覇市久茂地1丁目 | 620,000円/㎡ (+45.9%) |
| ③ 大阪市中央区宗右衛門町 | 28,700,000円/㎡ (+44.9%) |

住宅地と同様に、全国1位は昨年と同地点でした。



木村 満義
不動産鑑定士

令和2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浜松市中区中央1丁目 +4.6%（295,000円/㎡）
- ②浜松市西区雄踏1丁目 +3.6%（69,400円/㎡）
- ③浜松市中区山手町 +3.1%（166,000円/㎡）

上位11位のうち8地点が浜松市でした。5位に静岡市葵区、6位に長泉町、9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 +9.3%（538,000円/㎡）
- ②熱海市銀座町 +6.2%（154,000円/㎡）
- ③静岡市葵区呉服町 +5.8%（570,000円/㎡）

1位は昨年と同地点でした。上位10位のうち5地点が静岡市で、2位に熱海市、5位と10位に浜松市、8位と9位に藤枝市が入りました。

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榛原郡吉田町川尻 ▲6.1%（16,900円/㎡）
- ②浜松市西区舞阪町舞阪 ▲5.6%（33,500円/㎡）
- ③沼津市口野 ▲5.6%（32,100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掛川市横須賀 ▲4.6%（23,000円/㎡）
- ②牧之原市波津 ▲3.9%（34,300円/㎡）
- ③浜松市天竜区二俣町二俣 ▲3.4%（46,000円/㎡）

となっており、上位3地点は昨年と同じ地点で、順序が入れ替わりました。

令和2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、昨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 1,510,000円/㎡(対前年比+0.7%)で、38年連続1位を保っています。しかし、昨年の上昇率は+1.4%でしたから、上昇の程度は、かなり緩やかになってきたといえます。

一方、浜松の最高地点は、

浜松中5-1 浜松市中区鍛冶町 655,000円/㎡(対前年比+3.1%)で、昨年と同一地点です。昨年の上昇率は+3.6%でしたから、上昇幅は若干小さくなりました。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(編集後記参照)。

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+1.2%、浜松市+0.1%

商業地：熱海市+3.1%、藤枝市+1.8%、静岡市+1.0%、浜松市+0.9%、長泉町+0.8%、三島市+0.4%。

一方、下落の大きな市町は以下のとおりです。

住宅地：吉田町▲3.1%、東伊豆町▲2.8%、牧之原市▲2.6%、
伊豆市▲2.5%、河津町▲2.5%、下田市▲1.8%

商業地：牧之原市▲3.4%、伊豆市▲2.7%、南伊豆町▲2.7%、
御前崎市▲2.2%、東伊豆町▲2.1%、焼津市▲1.9%

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、高齢化の進展等、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中止のお知らせ

令和2年4月3日（金）に予定しておりました**春の無料相談会**（東部地区：富士交流センター、中部地区：静岡市役所静岡庁舎・静岡市役所清水庁舎、西部地区：浜松商工会議所）につきまして、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、**開催中止となりました。**

ご相談を希望される皆様には大変ご迷惑をおかけいたしますが、何卒ご理解を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

編集後記

【COVID19】

いまのところ、弊社の業務に特段の影響は出ていませんが、無料相談会や各種会議が中止になるなど、スケジュールには影響が出始めています。鑑定評価書の作成遅延など、クライアントの皆様へのサービスが低下しないよう、できる限り前倒しで作業を進めるように努めています。一日も早い収束を願うばかりです。

【地価公示】

全国も、地方主要都市も、地価は上昇基調を強めているという結果になりました。ただし、これは平成31年1月から令和2年1月までのもので、当然COVID19の影響は反映されていません。浜松も、地価は上昇基調という形になりました。しかし、個人的には、令和2年1月時点現在、上昇の程度は相当緩やかになっており、所によっては、すでに横ばいに転じていると感じています。観光客の減少、東京オリンピックの動向などは、地価にも大きな影響を与えることと思います。例年9月に発表される地価調査の作業が4月からスタートします。今後の動向に注目していきます。

【宅建と民法改正】

今年も、例年ご依頼いただく企業様から宅建講師の依頼がありました。今年は民法改正により、大幅に内容が変わってしまうので、私自身が一から勉強しなければなりません。宅建に影響が大きい箇所を挙げるだけでも、瑕疵担保責任、消滅時効、請負、売買契約の解除、危険負担など、様々な項目が変更されています。

逆に、今年初めて勉強する方にとっては、区切りの良い年です。一人でも多くの方に合格して頂けるよう、頑張りたいと思います。

（木村）