

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2年地価調査が発表されました

9月30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、3年ぶりに下落に転じた。住宅地は下落幅が拡大し、商業地は5年ぶりに下落、工業地は3年連続で上昇したが上昇幅は縮小した。

・地方圏では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は2年ぶり、工業地は3年ぶりに下落に転じたとなっています。

年間を通してみると、前半（令和元年7月～令和2年1月）においては、交通便利性や住環境の優れた住宅地、オフィ

ス需要の強い商業地、店舗やホテルの進出が見込まれる地域を中心に、地価の回復傾向が継続していたとみられます。一方、後半（令和2年1月～令和2年7月）においては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落への転化となったとみられます。

また、地価動向の変化の程度は様々で、新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響の程度が土地への需要の特徴や地域の経済構造などにより異なることや、再開発など中長期的な上昇要因の有無が地域で異なることによると考えられます。

#### 【全国の地価上昇率 上位4地点（住宅地）】

① 沖縄県宮古島市城辺字保良村内	4,230円/㎡ (+37.3%)
② 沖縄県糸満市西崎町3丁目	103,000円/㎡ (+37.3%)
③ 北海道虻田郡倶知安町字樺山	77,500円/㎡ (+29.2%)
④ 沖縄県宮古島市平良字西里アラバ	10,600円/㎡ (+19.8%)

昨年と変わらず、北海道と沖縄が上位を占める傾向が続いています。

#### 【全国の地価上昇率 上位4地点（商業地）】

① 沖縄県宮古島市平良字西里根間	132,000円/㎡ (+38.9%)
② 沖縄県那覇市前島2丁目	310,000円/㎡ (+34.8%)
③ 北海道虻田郡倶知安町北1条西2丁目	99,000円/㎡ (+32.0%)
④ 長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田	24,500円/㎡ (+30.3%)

北海道、沖縄が上位を占める傾向は変わりませんが、長野県が4位に入りました。



木村 満義  
不動産鑑定士

## 令和2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。

静岡県内の住宅地の地価上昇率トップ6は、

①静岡市葵区西草深町	+1.9% (273,000円/㎡)
②静岡市葵区東草深町	+1.2% (244,000円/㎡)
③浜松市中区山手町	+1.2% (166,000円/㎡)
④駿東郡長泉町上土狩	+0.8% (121,000円/㎡)
⑤浜松市中区佐鳴台6丁目	+0.8% (123,000円/㎡)
⑥三島市大宮町2丁目	+0.6% (160,000円/㎡)

上昇地点は、この6地点だけ（前年62地点）で、横ばいは22地点（前年90地点）、その他は全て下落となっています。

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	+1.4% (294,000円/㎡)
②三島市一番町	+1.0% (314,000円/㎡)
③浜松市東区和田町	+0.8% (127,000円/㎡)

上昇地点は、この3地点だけ（前年44地点）で、横ばいは15地点（前年29地点）、その他は全て下落となっています。

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沼津市井田	▲7.5% (9,900円/㎡)
②静岡市清水区三保	▲6.9% (37,500円/㎡)
③沼津市戸田	▲6.9% (20,300円/㎡)
④伊豆市土肥	▲6.8% (30,000円/㎡)

となっており、東部の地点が多くなっています。

## 令和2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伊豆市土肥 ▲7.2% (44,000円/㎡)
- ②沼津市戸田 ▲6.0% (40,800円/㎡)
- ③伊豆市青羽根 ▲5.1% (37,500円/㎡)

となっており、住宅地と同様に、東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	273,000円/㎡ (+1.9%)
【浜松市】	中区山手町	166,000円/㎡ (+1.2%)
【三島市】	大宮町2丁目	160,000円/㎡ (+0.6%)
【沼津市】	米山町	148,000円/㎡ (▲0.7%)
【長泉町】	竹原	136,000円/㎡ (±0.0%)
【清水町】	伏見	130,000円/㎡ (±0.0%)

次に商業地。

【静岡市】	葵区呉服町2丁目	1,470,000円/㎡ (▲2.0%)
【浜松市】	中区鍛冶町	623,000円/㎡ (▲3.1%)
【三島市】	一番町	314,000円/㎡ (+1.0%)
【沼津市】	大手町5丁目	293,000円/㎡ (▲1.7%)
【熱海市】	田原本町	166,000円/㎡ (±0.0%)

静岡市の葵区呉服町2丁目は、年間▲2.0%となっていますが、令和2年1月の地価公示では1,510,000円/㎡でしたので、令和2年1月から7月までの半年間で、▲2.6%下落したことになります。

同様に、浜松市の中区鍛冶町は、年間▲3.1%となっていますが、令和2年1月の地価公示では655,000円/㎡でしたので、令和2年1月から7月までの半年間で、▲4.9%下落したことになります。

## 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が正解でした。

- ①地価公示（3） 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：減少から増加に転じた  
貸家：連続減少 分譲住宅：連続増加
- ③不動産業の経常利益（0） 上昇から減少に転じた
- ④売買による所有権移転登記件数（1） 減少から上昇に転じた
- ⑤不動産業の売上高（1） 連続増加
- ⑥不動産業者の数（1） 連続増加

今年は、改正民法が施行され、内容が大きく変わった部分がたくさんあります。

瑕疵担保責任から**契約不適合責任**へ。錯誤無効が**錯誤取消し**へ。時効の中断から**時効の完成猶予・更新**へ。時効期間の統一、短期消滅時効の削除、危険負担が**債権者主義から債務者主義**へ。連帯債務における**絶対的効力の変更**などなど。これらの文言を見て???という方、まだ時間はあります。最後の追い込み、頑張ってください。

## 編集後記

### 【地価調査】

新型コロナウイルス感染症による経済の停滞は、静岡県地の地価動向にも大きな影響を与えています。地価調査は、令和元年7月1日から令和2年7月1日までの一年間の動向ですので、今回は、前半と後半の動向の違いに注意する必要があります。

令和2年3月に公表された地価公示（令和2年1月1日）の内容を、いま一度、見直して頂くと、動向がはっきり分かります。

令和2年1月では、全国の地価は上昇基調で推移していましたが、浜松も中心商業地や利便性の良い住宅地は上昇基調でした。したがって、地価調査で地価が下落したということは、前半の上昇よりも後半の下落が大きかったということになります。

これが一過性のもので、底を打って反転するのか、中長期的に続くのか、今後の動向を注視していきます。  
(木村)