

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3年地価公示が発表されました

3月24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6年ぶりに下落、住宅地は5年ぶりに下落、商業地は7年ぶりに下落に転じました。工業地は5年連続の上昇ですが、上昇率は縮小しました。

・地方圏では、全用途平均・商業地が、4年ぶりに下落、住宅地は3年ぶりに下落しました。工業地は4年連続の上昇ですが、上昇率は縮小したとなっています。

要因を、以下のように分析しています。新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に弱含みとなっているが、地価動向の変化の程度は用途や地域によって異

なる。昨年からの変化は、用途別では商業地が住宅地より大きく、地域別では三大都市圏が地方圏より大きい。

住宅地・商業地とも、昨年前半は、緊急事態宣言により全国的に経済活動が停滞した影響から、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）を除き下落となっているが、後半は景気の持ち直しの動きが広がり、取引も回復したことを背景に、大阪圏の商業地を除き横ばい又は若干の上昇となっている。ただし、後半も下落の地点数が上昇の地点数より多く、地域や地点による差が認められる。

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 | 135,000円/㎡ (+25.0%) |
| ② 北海道北広島市共栄町1丁目 | 36,500円/㎡ (+17.7%) |
| ③ 北海道北広島市東共栄2丁目 | 24,500円/㎡ (+15.6%) |

全国1位は昨年と同地点でした。上位6位まで北海道です。

【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 | 121,000円/㎡ (+21.0%) |
| ② 福岡県福岡市中央区清川2丁目 | 460,000円/㎡ (+15.0%) |
| ③ 福岡県福岡市博多区店屋町 | 830,000円/㎡ (+14.0%) |

住宅地と同様に、全国1位は昨年と同地点でした。2位～8位まで福岡県です。



木村 満義
不動産鑑定士

令和3年地価公示（静岡県の動向）

静岡県内の地価は、全用途（住宅地、商業地、工業地）で下落し、住宅地は下落幅が拡大、商業地及び工業地は上昇から下落に転じました。

全体的に新型コロナウイルス感染症の影響により需要が低迷し、特に飲食店等が連たんする商業地では収益性の低下により地価の下落が顕著となりました。一方で、住環境の良好な住宅地や伊豆半島東部における一部の別荘地の需要増加がみられ、アクセスのよい物流施設用地の工業地の需要は底堅いとされています。

静岡県内の住宅地の地価上昇率トップ3は、

- | | |
|------------|--------------------|
| ①熱海市春日町 | +1.3% (96,500円/㎡) |
| ②静岡市葵区西草深町 | +1.1% (276,000円/㎡) |
| ③長泉町本宿 | +0.8% (129,000円/㎡) |

4位は長泉町下土狩、5位は磐田市新貝で、上昇は5地点だけでした。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- | | |
|---------|--------------------|
| ①長泉町中土狩 | +1.5% (136,000円/㎡) |
| ②熱海市銀座町 | +0.6% (155,000円/㎡) |
| ③三島市一番町 | +0.6% (316,000円/㎡) |

4位は三島市栄町、5位は三島市文教町で、上昇は5地点だけでした。

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浜松市西区舞阪町舞阪 | ▲6.6% (31,300円/㎡) |
| ②沼津市口野 | ▲5.9% (30,200円/㎡) |
| ③吉田町川尻 | ▲5.9% (15,900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3年地価公示(静岡県の動向)

商業地の地価下落率トップ3は、

- ①浜松市中区鍛冶町 ▲7.6% (605,000円/㎡)
- ②静岡市葵区昭和町 ▲6.1% (725,000円/㎡)
- ③浜松市中区板屋町 ▲5.7% (247,000円/㎡)

ワースト10地点のうち、浜松が5地点を占めました。

住宅地の県内最高地点は、

駿河-28 駿河区曲金6丁目 336,000円/㎡ (対前年比▲1.5%) で、昨年と同一地点です。

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 1,450,000円/㎡ (対前年比▲4.0%)

で、39年連続1位を保っています。地価変動率は、+0.7%から▲4.0%と、下落に転じました。

一方、浜松の最高地点は、

浜松中5-1 浜松市中区鍛冶町 605,000円/㎡ (対前年比▲7.6%) で、昨年と同一地点です。地価変動率は、+3.1%から▲7.6%と、下落に転じました。

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+0.3%

商業地：長泉町+1.5%、熱海市+0.3%

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▲3.4%、東伊豆町▲3.1%、伊豆市▲2.9%

牧之原市▲2.9%、河津町▲2.8%、島田市▲2.7%

商業地：牧之原市▲4.1%、島田市▲3.3%、伊豆市▲3.1%

南伊豆町▲3.0%、御前崎市▲2.9%、河津町▲2.8%

不動産鑑定士による無料相談会

昨年中止となった、**不動産鑑定士による春の不動産無料相談会**を、今年は開催することとなりました。

日時：4月2日（金曜日） 10時～16時

会場：富士市 「ふじさんめっせ」 会議室兼小展示場

静岡市 産学交流センター「ペガサート」7階大会議室

浜松市 「浜松商工会議所」1階101号室

浜松市の会場は、3月31日までに事前電話予約（静岡県不動産鑑定士協会 TEL：054-253-6715）が必要です。

詳しくは、静岡県不動産鑑定士協会のHPをご覧ください。

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

編集後記

【地価公示】

新型コロナウイルス感染症の影響が、不動産市場にどのような影響を与えているのか。地価動向を正確に把握することは容易なことではありません。昨年4月の緊急事態宣言で大きなショックを受け、令和2年9月に発表された「地価調査」では大きな下落を示しました。今回の地価公示も総じて下落を示す結果となりましたが、個人的な感覚としては、継続して下落しているというよりも、様子見の状態になっていると感じています。先行きを見通せる明るい材料が出た時には、一気に反発する可能性があると思いますし、逆に言えば、そのような材料が出ない限りは、当面静かな状態が続く可能性があります。

【職場復帰】

一昨年の12月から産休・育休に入っていたスタッフが、4月から復帰します。約1年半のブランクですので、まずは業務内容を思い出すことからですが、活躍してくれると期待しています。

【卒業】

子供の大学進学をうらやましく思い、私も通信制の大学（建築学科）に通っていました。そして、この春、晴れて卒業の日を迎えることができました。人生2回目の大学卒業ですが、今回の方がしっかり勉強したように思います。

（木村）