

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3年地価調査が発表されました

9月22日、地価調査が発表されました。地価の変動率をみると、

- 全国平均では、住宅地、商業地は下落し、工業地は上昇した。
- 三大都市圏では、東京圏は、住宅地、商業地、工業地全て上昇。大阪圏は、住宅地と商業地は下落し、工業地は上昇、名古屋圏では、全ての用途で上昇した。
- 地方圏では、住宅地、商業地は下落し、工業地は上昇した。

都道府県別でみると、地価が最も上昇したのは、住宅地は沖縄県（+1.6%）次いで福岡県（+1.5%）、商業地は

福岡県（+2.7%）、宮城県（+1.6%）となっています。

一方、地価が最も下落したのは、住宅地は秋田県、岐阜県、三重県、愛媛県（いずれも△1.6%）、商業地は岩手県、岐阜県（いずれも△1.9%）でした。

地価が上昇したのは、47都道府県のうち、住宅地7県、商業地6県でした。ちなみに、令和2年は、住宅地5県、商業地10県でした。愛知県や北海道の住宅地は、令和2年下落から令和3年上昇に転じています。コロナだからと、一律に下落と判断するのは誤りだといえましょう。

#### 【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	5,200円/㎡（+22.9%）
② 北海道北広島市共栄町4丁目	29,800円/㎡（+19.2%）
③ 北海道北広島市若葉町3丁目	26,500円/㎡（+18.8%）
④ 北海道北広島市稲穂町東6丁目	36,800円/㎡（+18.7%）

1位の宮古島市城辺は、昨年も1位でした。2～10位は、全て北海道でした。

#### 【全国の地価上昇率 上位4地点（商業地）】

① 福岡市博多区綱場町	1,100,000円/㎡（+15.8%）
② 福岡市博多区冷泉町	2,440,000円/㎡（+15.1%）
③ 福岡市中央区高砂2丁目	468,000円/㎡（+15.0%）
④ 福岡市中央区舞鶴1丁目	820,000円/㎡（+14.7%）

昨年は、北海道、沖縄が中心でしたが、今年は上位10地点のうち8地点が福岡県でした。



木村 満義  
不動産鑑定士

## 令和3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   | +2.2% (279,000円/㎡) |
| ②静岡市葵区東草深町   | +1.2% (247,000円/㎡) |
| ③浜松市中区上島2丁目  | +1.2% (90,800円/㎡)  |
| ④静岡市葵区上足洗2丁目 | +1.1% (183,000円/㎡) |
| ⑤静岡市葵区安東3丁目  | +1.0% (194,000円/㎡) |
| ⑥浜松市中区高林3丁目  | +1.0% (102,000円/㎡) |

上昇地点は32地点（前年6地点）で、横ばいは73地点（前年22地点）。コロナ禍にあっても、上昇地点が増えました。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- |             |                    |
|-------------|--------------------|
| ①熱海市田原本町    | +6.0% (176,000円/㎡) |
| ②熱海市銀座町     | +5.4% (156,000円/㎡) |
| ③静岡市葵区鷹匠1丁目 | +4.5% (440,000円/㎡) |
| ④静岡市葵区鷹匠3丁目 | +3.8% (383,000円/㎡) |
| ⑤浜松市東区和田町   | +1.6% (129,000円/㎡) |
| ⑥浜松市中区中央2丁目 | +1.4% (298,000円/㎡) |

上昇地点は17地点（前年3地点）で、横ばいは20地点（前年15地点）、住宅地と同様に、上昇地点が増えました。

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沼津市井田 | ▲6.1% (9,300円/㎡)  |
| ②沼津市多比 | ▲5.9% (30,100円/㎡) |
| ③沼津市戸田 | ▲5.9% (19,100円/㎡) |

## 令和3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 ▲6.1% (38,300円/㎡)
- ②伊豆市土肥 ▲5.7% (41,500円/㎡)
- ③賀茂郡松崎町江奈 ▲4.3% (46,900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	279,000円/㎡ (+2.2%)
【浜松市】	中区山手町	166,000円/㎡ (±0.0%)
【三島市】	大宮町2丁目	161,000円/㎡ (+0.6%)
【沼津市】	米山町	149,000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	1,430,000円/㎡ (▲2.7%)
【浜松市】	中区鍛冶町	605,000円/㎡ (▲2.9%)
【三島市】	一番町	317,000円/㎡ (+1.0%)
【沼津市】	大手町5丁目	286,000円/㎡ (▲2.4%)
【熱海市】	田原本町	176,000円/㎡ (+6.0%)

静岡市の葵区呉服町2丁目は、年間▲2.7%となっていますが、令和3年1月の地価公示では1,450,000円/㎡でしたので、令和3年1月から7月までの半年間で、▲1.4%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▲2.9%となっていますが、令和3年1月の地価公示では605,000円/㎡でしたので、令和3年1月から7月までの半年間は横ばいで推移したことになります。

## 令和3年地価調査(静岡県の動向)

今回は、熱海についても触れることにします。

熱海ー1 熱海市伊豆山字堀坂442番6 50,900円/㎡ (▲1.5%)

上記は、7月3日に発生した土石流のすぐ近くで、7月1日時点の価格ということ为前提に公表されています。災害発生前の価格である点にご注意ください。

災害は、一夜にして不動産市場をひっくり返してしまう大きな力があることを、改めて痛感させられます。

熱海5ー1 熱海市田原本町184番5 176,000円/㎡ (+6.0%)

上記は熱海駅前の商業地です。地価の推移を見ると、平成29年153千円/㎡ (+1.3%)、平成30年157千円/㎡ (+2.6%)、令和元年166千円/㎡ (+5.7%)、令和2年166千円/㎡ (±0%) で、昨年はブレーキが掛かりましたが、5年間で16.6%上昇しています。

関東圏とも言える熱海の強さを感じます。

### 編集後記

#### 【コロナ禍での地価動向】

コロナ禍前まで、静岡県の主要都市の地価は、概ね堅調に推移してきました。昨年の地価調査は、初めての緊急事態宣言の直後ということで急ブレーキがかかりましたが、今年の地価調査では、昨年よりも上昇地点が増えています。郊外の路線商業地ではドライブスルーに車が行列を作っています。工業地についても、内陸部の工場用地や流通業務施設用地の需要は堅調で、場所によっては地価が上昇しています。投資家の不動産投資意欲も決して衰えてはいません。コロナによって社会経済が打撃を受けているのは事実ですが、それをもって不動産も下がっていると、単純に判断することはできません。

#### 【令和4年地価公示/代表幹事】

国土交通省から静岡県代表幹事の委嘱を受けました。県内の地価公示を担当する不動産鑑定士のとりまとめ責任者といった所でしょうか。委嘱を受けた直後の7月3日、熱海で土砂災害が発生し、いきなり代表幹事として情報収集に追われ、責任の重さを痛感させられました。浜松周辺だけでなく、静岡県全域の地価動向の把握に努めていきたいと思っています。

(木村)