

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4年地価調査が発表されました

9月20日、地価調査が発表されました。全体的な動きを見ると、

・全国平均では、住宅地、商業地は上昇に転じ、工業地は上昇率が拡大した。

・三大都市圏平均では、住宅地は上昇に転じ、商業地、工業地は上昇率が拡大した。

・経済活動の正常化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響等により弱含んでいた住宅・店舗等の需要は回復傾向にある。

となっています。

地価上昇が顕著な市を挙げると、札幌

市（住宅地+11.8%、商業地+7.8%）、仙台市（住宅地+5.9%、商業地+5.7%）、福岡市（住宅地+6.5%、商業地+9.6%）、金沢市（住宅地+2.9%、商業地+1.0%）などが挙げられます。

県庁所在地以外では、北海道帯広市（住宅地+9.8%、商業地+4.4%）、北海道北広島市（住宅地+24.8%、商業地+19.6%）、福岡県須恵町（住宅地+10.6%、商業地+7.2%）等が挙げられます。

日本にも、地価が大きく上昇している元気な地域があるのですね。

【全国の地価上昇率 上位4地点（住宅地）】

① 北海道北広島市共栄町4丁目	38,500円/㎡ (+29.2%)
② 北海道北広島市稲穂町東6丁目	47,500円/㎡ (+29.1%)
③ 北海道北広島市若葉町3丁目	34,200円/㎡ (+29.1%)
④ 北海道江別市野幌東町	55,500円/㎡ (+25.3%)

1位～10位まで、全て北海道内でした。

【全国の地価上昇率 上位4地点（商業地）】

① 北海道北広島市美沢1丁目	55,000円/㎡ (+25.0%)
② 北海道北広島市中央6丁目	57,000円/㎡ (+23.9%)
③ 北海道恵庭市漁町	36,800円/㎡ (+22.7%)
④ 北海道江別市野幌住吉町	40,500円/㎡ (+22.0%)

上位10位まで、6位に千葉県木更津市が入ったほかは、全て北海道内でした。



木村 満義
不動産鑑定士

令和4年地価調査（静岡県の動向）

静岡県内の地価は、住宅地・商業地の地価は下落率が縮小し、工業地は、下落から上昇に転しました。

静岡県内の住宅地の地価上昇率トップ5は、

- | | | |
|-------------|-------|--------------|
| ①静岡市葵区西草深町 | +4.3% | (291,000円/㎡) |
| ②静岡市葵区東草深町 | +2.8% | (254,000円/㎡) |
| ③伊東市富戸 | +2.8% | (18,300円/㎡) |
| ④浜松市中区上島2丁目 | +2.0% | (92,600円/㎡) |
| ⑤浜松市浜北区小松 | +1.9% | (78,900円/㎡) |

上昇地点は80地点（前年32地点）で、横ばいは63地点（前年73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 | +10.2% | (194,000円/㎡) |
| ②熱海市銀座町 | +9.6% | (171,000円/㎡) |
| ③静岡市葵区鷹匠1丁目 | +4.5% | (460,000円/㎡) |
| ④静岡市葵区鷹匠3丁目 | +3.1% | (395,000円/㎡) |
| ⑤浜松市東区和田町 | +2.3% | (132,000円/㎡) |

上昇地点は31地点（前年17地点）で、横ばいは33地点（前年20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沼津市西浦久連 | ▲5.4% | (21,200円/㎡) |
| ②沼津市多比 | ▲5.3% | (28,500円/㎡) |
| ③磐田市福田 | ▲5.3% | (10,700円/㎡) |
| ④沼津市志下 | ▲5.3% | (35,800円/㎡) |

となっており、沿岸部で災害リスクの高い地域、過疎化・高齢化が進行している地域となっています。

令和4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 ▲4.4% (36,600円/㎡)
- ②伊豆市土肥 ▲4.3% (39,700円/㎡)
- ③賀茂郡西伊豆町仁科 ▲4.2% (41,300円/㎡)

となっており、10位までのうち5地点が伊豆でした。

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	291,000円/㎡ (+4.3%)
【浜松市】	中区山手町	166,000円/㎡ (±0.0%)
【三島市】	大宮町2丁目	163,000円/㎡ (+1.2%)
【沼津市】	米山町	150,000円/㎡ (+0.7%)
【長泉町】	竹原	137,000円/㎡ (+0.7%)
【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/㎡ (±0.0%)
【浜松市】	中区鍛冶町	605,000円/㎡ (±0.0%)
【三島市】	一番町	321,000円/㎡ (+1.3%)
【沼津市】	大手町5丁目	280,000円/㎡ (▲2.1%)
【熱海市】	田原本町	194,000円/㎡ (+10.2%)

熱海は、観光客が回帰して、賑わいを見せており、店舗の出店意欲も強いことから、地価は大きく上昇しています。ただし、観光客の回遊が見込める限られた地域であり、熱海市全体で地価が上昇しているものではない点に、注意が必要です。

不動産鑑定士による無料相談会

不動産鑑定士による秋の不動産無料相談会が、開催されます。

日時：10月7日（金曜日） 10時～16時（受付締切15時30分）

会場：沼津市（静岡県沼津労政会館 第2会議室）

静岡市（静岡市産学交流センター 7階小会議室1、2）

浜松市（浜松商工会議所 101会議室）

相談内容：鑑定評価、価格、賃料、売買、交換、借地、借家、相続、贈与
その他不動産に関すること

浜松市の会場は、10月4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ウェブサイトをご覧ください。

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

編集後記

【地価調査】

9月20日、都道府県地価調査が発表されました。
発表の前の週に、県庁の記者クラブで記者レクを行ったのですが、何回やっても緊張する
ものです。今回は、令和5年地価公示で、来年3月に発表になります。新型コロナウイルス
感染症の今後の感染状況、原油高、円安、物価高等々。建築資材も値上がっています。
これらが不動産市場にどのような影響を与えていくのか、引き続き注目していきたいと思
います。

【鑑定評価のご依頼】

様々な理由で、鑑定評価のご依頼を頂いています。

- 遺産分割のために相続財産の評価が必要になった。
- 同族間（法人とその役員間等）での不動産取引にあたり鑑定評価をしたい。
- 地代や家賃の増減額改定のために評価が欲しい。

上記のほかにも、担保評価、公共用地の買収や払下げ、現物出資、減損会計等で鑑定評価
をご活用頂いています。不動産鑑定士のフィールドを、もっと広げていきたいと思ってい
ます。

（木村）