

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5年地価公示が発表されました

3月22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、住宅地、商業地は2年連続で上昇し、工業地は7年連続で上昇となりました。

・地方圏も同様で、住宅地、商業地は2年連続で上昇し、工業地は6年連続の上昇となりました。

要因を、以下のように分析しています。ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となりました。

住宅地は、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも地価の上昇範囲が拡大しています。最も上昇率が高いのは北海道(+7.6%)でした。

商業地については、都市部を中心に店舗需要が回復傾向にあり、オフィス需要、マンション用地需要も堅調です。最も上昇率が高いのは福岡県(+5.3%)でした。

工業地は、Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好です。画地規模の大きな物流施設適地は、地価上昇が拡大しています。

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 北海道北広島市共栄町1丁目	59,800円/㎡(+30.0%)
② 北海道北広島市美沢3丁目	60,800円/㎡(+29.4%)
③ 北海道北広島市東共栄2丁目	38,500円/㎡(+29.2%)

上位10地点は、全て北海道。そのうち5地点が北広島市でした。

【全国の地価上昇率 上位3地点(商業地)】

① 北海道北広島市栄町1丁目	86,000円/㎡(+28.4%)
② 北海道北広島市中央2丁目	55,000円/㎡(+25.0%)
③ 北海道恵庭市緑町2丁目	49,200円/㎡(+24.6%)

上位10地点は、全て北海道。そのうち5地点が江別市でした。



木村 満義
不動産鑑定士

令和5年地価公示（静岡県の動向）

静岡県内の地価は、住宅地、商業地で下落率が縮小し、工業地は横ばいから上昇に転じました。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大・縮小を繰り返す中、社会経済活動の正常化が進み、人流の回復が見られ、飲食店等が連たんする中心商業地の地価も回復の兆しが見られます。熱海など、観光客が回帰した観光地の地価は上昇しており、生活利便性の良好な住宅地、高速道路からのアクセスの良い工業地等の地価も上昇傾向にあります。

静岡県内の住宅地の地価上昇率トップ3は、

- | | |
|------------|--------------------|
| ①静岡市葵区西草深町 | +4.6% (298,000円/㎡) |
| ②熱海市春日町 | +2.7% (101,000円/㎡) |
| ③静岡市葵区音羽町 | +2.2% (232,000円/㎡) |

4位は駿河区大坪町、5位は浜松市中区上島3丁目でした。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- | | |
|-------------|---------------------|
| ①熱海市銀座町 | +11.7% (182,000円/㎡) |
| ②静岡市葵区伝馬町 | +5.5% (580,000円/㎡) |
| ③静岡市葵区鷹匠2丁目 | +4.5% (370,000円/㎡) |

4位は駿東郡長泉町中土狩、5位は熱海市和田浜南町でした。

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焼津市浜当目2丁目 | ▲5.4% (17,600円/㎡) |
| ②沼津市口野 | ▲5.3% (26,900円/㎡) |
| ③焼津市石津港町 | ▲4.6% (25,000円/㎡) |

となっており、災害リスクの高い沿海部や高齢化が進む過疎地域が多い傾向が続いています。

令和5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牧之原市波津 ▲3.5% (30,400円/㎡)
- ②掛川市横須賀 ▲3.3% (20,500円/㎡)
- ③南伊豆町下賀茂 ▲2.9% (30,100円/㎡)

4位は浜松市西区舘山寺町、5位は沼津市原町中3丁目でした。

高齢化や過疎化が進行し、繁華性の低下が続いている地域が多くなっています。

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/㎡ (±0.0%) で、昨年と同一地点です。ちなみに、こちらは戸建住宅用地ではなく、マンション用地です。

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 1,430,000円/㎡ (±0.0%) で、41年連続1位を保っています。昨年▲1.4%の下落から、今年は横ばいとなりました。

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/㎡ (±0.0%) で、昨年と同一地点です。こちらは、2年連続の横ばいとなりました。

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+0.9%、熱海市+0.4%、湖西市+0.2%

商業地：熱海市+6.9%、長泉町+2.1%、三島市+0.7%、浜松市+0.5%、
藤枝市+0.3%、静岡市+0.2%

一方、下落の大きな市町は以下のとおりです。

住宅地：東伊豆町▲2.9%、伊豆市▲2.4%、河津町▲2.0%、吉田町▲2.0%

商業地：南伊豆町▲2.9%、牧之原市▲2.7%、河津町▲2.6%、
伊豆市▲2.5%、東伊豆町▲2.5%、伊豆の国市▲2.3%、
下田市▲2.0%

不動産鑑定士による無料相談会

今年も、**不動産鑑定士による春の不動産無料相談会**を開催します。

日時：4月5日（水曜日） 10時～16時

会場：富士市 「富士市交流センター」2階 会議室1

静岡市 静岡産学交流センター「ペガサート」7階 小会議室

浜松市 「浜松商工会議所」1階 101会議室

浜松会場は、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】

コロナ禍からの回復が、地価にも現れるようになってきました。生活利便性の良好な住宅地や郊外型の路線商業地の地価水準は、コロナ前の水準を超えている所が多く、回復というよりも、コロナ超えと表現した方が適切かもしれません。エネルギー価格や原材料価格の高騰など、樂觀できない要素は多々ありますが、今後も地価水準が堅調に推移していくことを願っています。

静岡県の地価について、もうひとつ補足を。

住宅地の地価水準は、昭和62年を100とすると、バブルのピーク時は167.4、令和5年は80.7だそうです。つまり、バブルの時と比べて地価水準は半値ということになります。一方、商業地は、バブルのピーク時で190.4、令和5年は47.2で、地価水準は4分の1ということになります。これをみると、地価上昇の余地はまだたくさんあると思えてきます。

【記者レク】

令和4年から地価公示の代表幹事を務めており、地価公示と地価調査の発表前に、県庁で記者レクをしています。今回、3回目の記者レクでしたが、何回やっても、緊張します。事前に想定問答を準備するのですが、想定していない質問を受けると、頭が真っ白になります。今回も、頭が真っ白になりました。

（木村）