第23号　　発行日　平成29年4月1日

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

平成29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・工業地いずれも上昇。

・三大都市圏をみると、住宅地は、大阪圏は横ばいで、その他の地域は小幅な上昇、商業地は、名古屋圏を除き上昇基調が強くなっており、工業地は総じて上昇基調となっています。

地価変動の主な要因は以下のとおりです。

【住宅地】

雇用情勢が改善し、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果があること等

【商業地】

外国人観光客の増加などを背景に店舗、ホテル需要が高まっていること、金融緩和を背景に不動産投資意欲が旺盛であること等

【工業地】

インターネット通販の普及などを背景に、物流施設建設に対する需要が旺盛であること等

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４地点（住宅地）】

①　宮城県仙台市若林区白萩町	１４６,０００円／㎡	（＋１２.３％）
②　宮城県仙台市若林区連坊２丁目	１７０,０００円／㎡	（＋１１.１％）
③　宮城県仙台市若林区大和町	１３１,０００円／㎡	（＋１１.０％）
④　宮城県仙台市若林区一本杉町	１２１,０００円／㎡	（＋１１.０％）

仙台市若林区が上位４位までを独占。復興エリアの地価上昇が続いています。

【全国の地価上昇率　上位４地点（商業地）】

①　大阪市中央区道頓堀１丁目	４,０００,０００円／㎡	（＋４１.３％）
②　大阪市中央区宗右衛門町	１２,９００,０００円／㎡	（＋３５.１％）
③　大阪市北区小松原町	１,８２０,０００円／㎡	（＋３４.８％）
④　大阪市中央区心斎橋筋２丁目	１１,０００,０００円／㎡	（＋３３.０％）

道頓堀１丁目は、２年連続で上昇率４０％超。大坂が上位５位までを独占。

木村　満義
不動産鑑定士

平成29年地価公示（静岡県の動向）

静岡県内の住宅地の地価上昇率トップ３は、

①浜松市西区大平台４丁目　＋4.7％（１１１,０００円／㎡）

②静岡市駿河区馬淵３丁目　＋3.9％（１８８,０００円／㎡）

③静岡市駿河区中田３丁目　＋3.8％（１９０,０００円／㎡）

浜松市西区大平台４丁目は、２年連続で上昇率１位となりました。１０位（上昇率＋２.３％）まで静岡市と浜松市が独占しています。

商業地の地価上昇率トップ３は、

①静岡市葵区呉服町１丁目　＋6.7％（４７８,０００円／㎡）

②静岡市葵区鷹匠２丁目　＋5.7％（２９５,０００円／㎡）

③静岡市葵区伝馬町　＋5.3％（４１６,０００円／㎡）

の順で、１０位（上昇率＋２.８％）まで静岡市が独占しています。浜松市も上昇地点はありますが、静岡市と比較すると上昇率は小幅にとどまっています。

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焼津市石津港町　▲7.8％（３４,１００円／㎡）

②磐田市駒場　▲7.5％（２８,５００円／㎡）

③榛原郡吉田町川尻　▲7.3％（２０,２００円／㎡）

と、顔ぶれが昨年と同じで、沿海部が大きく下落しています。ちなみに焼津市石津港町の下落率は全国第４位、磐田市駒場は同８位となっています。

商業地の地価下落率トップ３は、

①焼津市駅北２丁目　▲5.3％（６６,３００円／㎡）

②牧之原市波津　▲5.1％（３９,０００円／㎡）

③掛川市横須賀　▲5.0％（２６,６００円／㎡）

となりました。

平成29年地価公示（静岡県の動向）

住宅地の県内最高地点は、

浜松中－２４　浜松市中区中央１丁目　２５９,０００円／㎡で、昨年と同一地点です。ただし、この地点は大規模なマンション用地です（約１,５００㎡）。

一般的な戸建住宅用地に限れば、

葵－２　静岡市葵区西草深町　２５４,０００円／㎡（約３３０㎡）が最高で、これも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　１,４６０,０００円／㎡（対前年比＋２.８％）で、昨年と同一地点です。

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＋１.２％）です。

各市町の地価を平均変動率で見てみると、上昇した市町は以下のとおりです。

住宅地：長泉町＋０.６％、三島市＋０.１％の２市町。

商業地：静岡市＋１.３％、藤枝市＋１.１％、三島市＋０.３％、浜松市＋０.１％の４市。

全国の主要都市と比較して、プラス幅が小さくなっています。

一方、下落の大きな市町は以下のとおりです。

住宅地：牧之原市▲３.８％、吉田町▲３.７％、焼津市▲２.８％、伊豆市▲２.６％、東伊豆町▲２.５％、河津町▲２.４％

商業地：焼津市▲４.８％、牧之原市▲４.６％、森町▲３.８％、伊豆市▲２.８％、河津町▲２.３％、菊川市▲２.２％、御前崎市▲２.１％

静岡県内では、依然として沿岸部回避傾向が続いていますが、単純に「危険性が高いから」というだけではなく、人口減少、供給過剰による需給バランスの崩れなど、様々な要因が複合的になってきているといえます。

不動産鑑定士による無料相談会のお知らせ

４月７日（金）に県内４会場（富士市役所、静岡市役所、清水庁舎、浜松市役所）で不動産鑑定士による無料相談会を開催します。

時間：１０時～４時（受付締切３時３０分）

予約：不要

主催：静岡県不動産鑑定士協会

私も相談員として参加します。お気軽にご来場下さい。

静岡県不動産鑑定士協会のＨＰ　→　http://www.shizuoka-kantei.com/

建物だけ評価するって可能なの？

お客様から「土地は考慮せず、建物だけ評価して欲しい」とリクエストされることがあります。しかし、土地を考慮せずに、建物だけを評価することは、実はできません。

例えば、浜松駅前の一等地で１０,０００㎡の土地上に新築一戸建があるとします。この物件の購入者は、恐らく取り壊して商業ビル等を建築するでしょう。

そうであれば、どんなに新築であっても、取り壊される以上、価値はゼロです（戸建住宅の部分だけ切り売りするなど、細かいことは抜きにします）。戸建住宅は、適切な規模の、適切な住宅用地の上に建築されてこそ、価値があるのです。

鑑定評価で、土地の価格は求めず、建物だけ価格を求めることはありますが、その場合であっても、土地を考慮しないのではなく、土地建物一体としての総額を考慮したうえで、その内訳価格として建物の価格を査定することになります。

編集後記

弊社スタッフが１月から産休・育休の長期休暇に入りました。働く女性として元気に復帰してもらえる日を楽しみにしています。
少数精鋭の我が社としては、１名の減員でも影響が大きいですが、「ピンチをチャンスに」残りのスタッフでカバーし合って、皆が成長するきっかけにできればと思います。
「仕事は厳しく、職場は楽しく」をモットーに、職員が、やりがいを持って充実した仕事ができる。そんな会社にしていきたいと思っています。

（木村）