第20号　　発行日　平成28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28年地価公示が発表されました

３月２３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、住宅地は下落幅が縮小、商業地は横ばいから上昇に転換、工業地は下落から横ばいに転換。

・三大都市圏平均では、住宅地は小幅な上昇、商業地は上昇基調を強めている。

となっています。

要因としては、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果、外国人観光客の増加などを背景とした店舗、ホテル需要、金融緩和等を背景とした不動産投資意欲の高まり等が挙げられます。

全国主要都市を見ていきます。

【北海道札幌市】

住宅地＋２.０%、商業地＋６.０%。市内中心部や地下鉄駅徒歩圏の需要が堅調で、地価上昇幅が拡大している。

【宮城県仙台市】

住宅地＋３.２%、商業地＋６.２%。戸建住宅、マンション共に需要が堅調で、全ての区で地価は上昇。地下鉄東西線の開通により新駅周辺での住宅地需要が旺盛。

【福岡県福岡市】

住宅地＋２.８%、商業地＋５.９%。全ての区で地価は上昇。外国人観光客の増加効果。

さて、静岡県はどうだったでしょうか。

【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	８,５００円／㎡	（＋１９.７%）
②　北海道札幌市中央区大通西２８丁目	２６３,０００円／㎡	（＋１５.９%）
③　北海道札幌市中央区宮の森３条７丁目	１４９,０００円／㎡	（＋１５.５%）

昨年までは復興エリア（福島県）が上位でしたが、今年は上位７位までが北海道となりました。

【全国の地価上昇率　上位３地点（商業地）】

①　大阪市中央区心斎橋筋２丁目	８,２７０,０００円／㎡	（＋４５.１%）
②　大阪市中央区道頓堀１丁目	２,８３０,０００円／㎡	（＋４０.１%）
③　名古屋市中村区椿町	３,１７０,０００円／㎡	（＋３８.４%）

昨年は新幹線効果で石川県が首位でしたが、今年は大坂・名古屋が上位を独占しました。

木村　満義
不動産鑑定士

平成28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　＋３.９％（１０６,０００円／㎡）

②浜松市中区山手町　＋２.８％（１４７,０００円／㎡）

③静岡市駿河区大坪町　＋２.６％（１９４,０００円／㎡）

で９位まで静岡市と浜松市が独占する形になりました。浜松市は中区を中心に地盤が良好で津波の心配がない地域、静岡市は全て駿河区で、利便性が良好である地域に人気が集まっているようです。

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　＋３.５％（４４８,０００円／㎡）

②静岡市葵区鷹匠２丁目　＋３.３％（２７９,０００円／㎡）

③静岡市葵区伝馬町　＋３.１％（３９５,０００円／㎡）

の順で、こちらは静岡市が独占する形になりました。

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焼津市石津港町　▲８.９％（３７,０００円／㎡）

②榛原郡吉田町川尻　▲８.４％（２１,８００円／㎡）

③磐田市駒場　▲８.３％（３０,８００円／㎡）

と、顔ぶれが昨年とほぼ同じで、沿海部が大きく下落しています。

商業地の地価下落率トップ３は、

①牧之原市波津　▲６.２％（４１,１００円／㎡）

②焼津市駅北２丁目　▲５.４％（７０,０００円／㎡）

③沼津市大手町５丁目　▲４.８％（３１７,０００円／㎡）

となりました。

地価の２極化が鮮明になっていると言えましょう。

平成28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　２５５,０００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　２４９,０００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　１,４２０,０００円／㎡（対前年比＋１.４％）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　５９８,０００円／㎡（対前年比＋０.８％）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＋０.４％、三島市＋０.３％の２市町。

商業地：藤枝市＋０.５％、三島市＋０.３％、浜松市＋０.２％、静岡市＋０.２％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。

良く言えば、地価は概ね安定的に推移していると言えましょう。言い方を変えると、インパクトに欠ける結果で、地域経済の活性化に向け、さらなる奮起が必要と言えましょう。

編集後記

パートタイマーを募集していますが、以前と比べると応募の方の人数はとても少なくなっています。
静岡県の有効求人倍率は１.２４倍（Ｈ２８年１月）。平成２２年は０.５２倍でしたから、かなりの上昇で、その統計データを身をもって体感しています。

今年は花粉症の症状が比較的楽で、助かっています。杉花粉はピークを過ぎたので、この調子で桧も過ぎ去って欲しいです。　（木村）

浜松市内の分譲マンション市場について

浜松市内の新築分譲マンションの供給状況について調査してみました。

平成２６年以降竣工の主な新築分譲マンションは１３棟６５７戸。（集計漏れがありましたらご容赦願います）

①全てが中区、②ほとんどが中心市街地に近く徒歩圏といった傾向が見られます。

一部、郊外立地のマンションもありますが、周辺に商業施設があるなど生活利便性が良好だったり、住宅地として人気が高く居住環境が良好だったりするなど、売りとなる特長を持っています。

では、今後竣工予定のマンションは、どうでしょうか？

現在折込チラシ等で一般に公表されているもので４棟１９２戸。

引き続き中区中心ですが、中区以外でも供給予定があります。中心部でマンション素地の供給が少なくなっていることも、原因のひとつでしょう。

これら郊外立地のマンションの売行きがどうなるのか注目です。

【平成２６年以降に竣工した主な新築分譲マンション】

１	ル・シェモア紺屋町	中区紺屋町	２５戸	
２	ブライトタウン紺屋町	中区紺屋町	４５戸	
３	一条レジデンス浜松	中区寺島町	６５戸	
４	ブライトタウン高町ヒルズ	中区高町	２０戸	
５	プレミスト浜松中央タワー	中区中央１丁目	１１５戸	
６	ル・シェモア鴨江	中区鴨江町	８５戸	
７	ブライトタウン小豆餅	中区小豆餅３丁目	６４戸	
８	アートフォルム山手ＶＩＥＷ	中区山手町	１６戸	
９	プレミスト浜松中山町	中区中山町	４５戸	
１０	一条タワーレジデンス浜松	中区北寺島町	７８戸	
１１	アートフォルム元城	中区元城町	４２戸	
１２	シティライフ浜松中島	中区中島１丁目	３８戸	
１３	ル・シェモア佐鳴台	中区佐鳴台５丁目	１９戸	（順不同）

【平成２８年以降に竣工予定の主な新築分譲マンション】

１	ル・シェモア八幡町	中区八幡町	H28/5予定	３９戸
２	プレミスト鍛冶町	中区鍛冶町	H28/8予定	５５戸
３	ブライトタウン大蒲	東区大蒲町	H29/2予定	６５戸
４	シティライフ浜松ザ・フロンティア	中区砂山町	H29/2予定	３３戸

そのほか、遠州病院跡地での建築計画（１５階建・１７２戸）等、複数の計画あり