

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7年地価公示が発表されました

3月19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、全用途平均、住宅地、商業地はいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

・地方圏も同様で、全用途平均、住宅地、商業地はいずれも4年連続で上昇しました。

・全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いているとなっています。

低金利環境の継続などにより、引き続

き住宅需要は堅調で、全体的に地価上昇が継続しています。リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニウム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点がみられます。

商業地は、主要都市では店舗・ホテルなどの需要が堅調で、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続しています。

工業地は、好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、引き続き高い上昇となった地点が見られます。

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 北海道富良野市北の峰町        | 65,000円/㎡ (+31.3%) |
| ② 長野県北安曇郡白馬村大字北城字堰別し | 20,600円/㎡ (+29.6%) |
| ③ 沖縄県宮古島市上野字野原東方原    | 13,300円/㎡ (+23.1%) |

リゾート地の地価が上昇しています。

#### 【全国の地価上昇率 上位3地点（商業地）】

- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| ① 熊本県菊池郡大津町大字杉水 | 40,000円/㎡ (+33.3%)  |
| ② 北海道千歳市上長都     | 11,500円/㎡ (+27.8%)  |
| ③ 千葉県習志野市茜浜3丁目  | 165,000円/㎡ (+22.2%) |

北海道・熊本・千葉が上位を占めています。



木村 満義  
不動産鑑定士

## 令和7年地価公示（静岡県の動向）

静岡県内の地価は、住宅地は下落から横ばいに転じ、商業地と工業地は上昇幅が拡大しました。

社会経済活動の正常化が進むなかで、住宅地は住環境や利便性の良い地域、商業地は観光客でにぎわう地域や顧客の回遊性の高い地域、工業地は高速道路インター等からのアクセスの良い地域を中心に需要が堅調で、地価は上昇傾向となっています。

静岡県内の住宅地の地価上昇率トップ3は、

- ①静岡市葵区音羽町 +5.8% (255,000円/㎡)
- ②熱海市春日町 +4.8% (109,000円/㎡)
- ③静岡市葵区安東2丁目 +4.1% (229,000円/㎡)

4位は静岡市葵区西草深町、5位は静岡市葵区緑町でした。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- ①熱海市銀座町 +16.5% (240,000円/㎡)
- ②静岡市葵区鷹匠2丁目 +11.4% (440,000円/㎡)
- ③静岡市葵区伝馬町 +9.9% (676,000円/㎡)

4位は浜松市中央区鍛冶町、5位は浜松市中央区板屋町でした。

一方、地価の下落を見ると、

住宅地の地価下落率ワースト3は、

- ①沼津市口野 ▲4.3% (24,500円/㎡)
- ②焼津市石津港町 ▲3.8% (23,000円/㎡)
- ③焼津市浜当目2丁目 ▲3.6% (16,200円/㎡)
- ③吉田町川尻 ▲3.6% (13,500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7年地価公示(静岡県の動向)

商業地の地価下落率ワースト3は、

- ①牧之原市波津 ▲2.7% (28,600円/㎡)
- ②浜松市天竜区二俣町二俣 ▲2.4% (40,000円/㎡)
- ③伊豆の国市大仁 ▲2.2% (75,900円/㎡)

4位は静岡市清水区真砂町、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 351,000円/㎡ (+2.6%) 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 1,470,000円/㎡ (+2.1%) で、43年連続1位を保っています。

一方、浜松の最高地点は、

浜松中5-1 浜松市中央区鍛冶町 637,000円/㎡ (+4.1%) で、昨年と同一地点です。

各市町の地価を平均変動率で見ると、上昇した市の上位は以下のとおりです。

住宅地：熱海市+1.4%、長泉町+1.1%、湖西市+0.7%、静岡市+0.6%。

商業地：熱海市+9.7%、長泉町+2.0%、三島市+1.5%、静岡市+1.3%。

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▲2.1%、伊豆市▲1.8%、伊豆の国市▲1.7%

商業地：伊豆の国市▲2.1%、牧之原市▲1.8%、東伊豆町▲1.6%

伊豆方面の地価の下落が大きくなっています。過疎化、高齢化、繁華性の低下等、社会構造的な背景が大きいと思われます。

## 令和7年地価公示(工業地)

工業地についても触れておきます。

工業地の地価上昇率トップ3は、

- ①浜松市浜名区新都田4丁目 +2.6% (35,400円/㎡)
- ②浜松市中央区高丘西4丁目 +2.6% (59,400円/㎡)
- ③浜松市中央区流通元町 +2.4% (51,400円/㎡)

4位は浜松市浜名区中瀬、5位は静岡市葵区牧ヶ谷でした。

工業の町、浜松が上位を占めています。内陸型工業団地やインターチェンジ周辺が上位を占めています。

工業地の地価下落率トップ3は、

- ①静岡市駿河区用宗1丁目 ±0.0% (43,700円/㎡)
- ②静岡市清水区庵原町 ±0.0% (92,000円/㎡)
- ③静岡市清水区興津中町 ±0.0% (47,200円/㎡)

以下、±0.0%の地点が多数ありました。言い方を変えると、下落している地点はないとも言えます。工業地の地価は総じて安定的に推移し、場所によっては強含みで推移しているといえます。

### 編集後記

#### 【物価】

米の流通が滞り、米価が上昇しています。どこかで止まっているという意見もありますが、本当に無いのではないかとの見方もあります。食糧の自給は、長期的な視点で、早急に対策を講じる必要があると思います。

#### 【静岡県の地価】

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7年は80.5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6年は47.5で、地価水準は4分の1ということになります。こうしてみると、株価に劣らず、地価の変動も大きいことが判ります。

(木村)