

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2年連続で上昇し、工業地は上昇率が拡大した。

・新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ。

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+12.5%、商業地+11.9%）、仙台市（住宅地+7.1%、商業地+7.8%）、福岡市（住宅地+8.2%、商業地+11.2%）などが挙げられます。

県庁所在地以外では、北海道二セコ町（住宅地+10.9%、商業地+6.5%）、北海道真狩村（住宅地+14.2%、商業地地点無し）、北海道留寿都村（住宅地+14.5%、商業地地点無し）、長野県軽井沢町（住宅地+9.3%、商業地+5.3%）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たくさんあります。

【全国の地価上昇率 上位4地点（住宅地）】

| | |
|------------------|--------------------|
| ① 北海道千歳市栄町5丁目 | 98,000円/㎡ (+30.7%) |
| ② 北海道千歳市東雲町5丁目 | 77,000円/㎡ (+30.5%) |
| ③ 北海道千歳市みどり台北4丁目 | 40,000円/㎡ (+29.0%) |
| ④ 北海道恵庭市柏木町3丁目 | 32,500円/㎡ (+29.0%) |

ベスト10をみると、5位と9位が沖縄県、それ以外は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 熊本県菊池郡大津町大字室 | 90,000円/㎡ (+32.4%) |
| ② 北海道千歳市北栄2丁目 | 102,000円/㎡ (+30.8%) |
| ③ 北海道千歳市東雲町1丁目 | 80,500円/㎡ (+30.5%) |
| ④ 北海道千歳市末広2丁目 | 95,000円/㎡ (+30.1%) |

ベスト10は、北海道内6地点、熊本県内3地点、長野県内1地点でした。



木村 満義
不動産鑑定士

令和5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、上昇率が拡大しました。

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 | +4.8% | (305,000円/㎡) |
| ②静岡市葵区東草深町 | +4.7% | (266,000円/㎡) |
| ③熱海市伊豆山 | +3.0% | (68,200円/㎡) |
| ④静岡市駿河区みずほ2丁目 | +2.9% | (140,000円/㎡) |
| ⑤三島市大宮町2丁目 | +2.5% | (167,000円/㎡) |

上昇地点は110地点（前年80地点）で、横ばいは67地点（前年63地点）。上昇地点が増えています。

商業地の地価上昇率トップ5は、

- | | | |
|-------------|--------|--------------|
| ①熱海市田原本町 | +13.4% | (220,000円/㎡) |
| ②熱海市銀座町 | +12.9% | (193,000円/㎡) |
| ③静岡市葵区鷹匠1丁目 | +3.7% | (477,000円/㎡) |
| ④静岡市葵区鷹匠3丁目 | +3.3% | (408,000円/㎡) |
| ⑤浜松市東区和田町 | +2.3% | (135,000円/㎡) |

上昇地点は45地点（前年31地点）で、横ばいは34地点（前年33地点）、住宅地と同様に、上昇地点が増えています。

一方、地価の下落を見ると、住宅地の地価下落率ワースト5は、

- | | | |
|-----------|-------|-------------|
| ①浜松市南区西島町 | ▲5.3% | (23,300円/㎡) |
| ②沼津市西浦久連 | ▲5.2% | (20,100円/㎡) |
| ③伊豆市土肥 | ▲4.8% | (25,800円/㎡) |
| ④沼津市多比 | ▲4.6% | (27,200円/㎡) |
| ⑤静岡市駿河区安居 | ▲4.3% | (22,000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5年地価調査(静岡県の動向)

商業地の地価下落率ワースト3は、

- ①伊豆市土肥 ▲4.3% (38,000円/㎡)
- ②沼津市戸田 ▲3.8% (35,200円/㎡)
- ③浜松市天竜区佐久間町浦川 ▲3.8% (10,200円/㎡)

となっており、住宅地と同様に、災害リスクの高い地域、高齢化・過疎化が進行している地域が多いです。

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 | 305,000円/㎡ (+4.8%) |
| 【三島市】 | 大宮町2丁目 | 167,000円/㎡ (+2.5%) |
| 【浜松市】 | 中区山手町 | 166,000円/㎡ (±0.0%) |
| 【沼津市】 | 米山町 | 151,000円/㎡ (+0.7%) |
| 【長泉町】 | 竹原 | 139,000円/㎡ (+1.5%) |
| 【清水町】 | 伏見 | 131,000円/㎡ (+0.8%) |

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 | 328,000円/㎡ (+2.2%) |
| 【沼津市】 | 大手町5丁目 | 277,000円/㎡ (▲1.1%) |
| 【熱海市】 | 田原本町 | 220,000円/㎡ (+13.4%) |

熱海駅周辺の商業地（観光地）は、今年も大きな地価上昇となりました。社会経済活動の正常化がすすみ、観光客で賑わっています。

静岡市や浜松市の最高価格地点も横ばいとなっています（最高価格地点ではない基準地で、場所によっては上昇地点あり）。

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6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）

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3日までに電話予約（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、大手半導体メーカーの進出効果から、北海道の千歳市（ラピダス）と、熊本県の菊池市、大津市（TSMC）の地価が大きく上昇しました。

次回は、令和6年地価公示で、来年3月に発表になります。

【コロナ・インフルエンザ】

コロナの新しい変異株（エリス、ピロラ）が流行しているようです。インフルエンザも年間を通して流行しているようです。目に見えない敵との戦いが続きます。残暑厳しい日が続きます。皆さま、どうぞご自愛ください。

（木村）