

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6年地価調査が発表されました

9月18日、地価調査が発表されました。日本全体を見ると、

・全国平均では、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも3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、商業地のいずれも2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、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっているとなっています。

住宅地は、鉄道新路線等の開業による

交通利便性が向上した地域、別荘や condominium に加え、移住者用住居の需要が増大したリゾート地等の地価が上昇しています。

商業地は、外国人を含めた観光客が回復した観光地の地価が上昇しています。主要都市では、店舗・ホテル需要が堅調で、オフィスも空室率低下、賃料上昇の傾向が見られます。

工業地は、Eコマース市場の拡大による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好な工業地の地価が上昇しています。

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 沖縄県国頭郡恩納村字真栄田真栄田原	31,600円/㎡ (+29.0%)
② 沖縄県宮古島市伊良部字池間添下桃山	14,500円/㎡ (+26.1%)
③ 北海道千歳市栄町5丁目	121,000円/㎡ (+23.5%)

上位10地点は、全て北海道と沖縄県が占めました。

#### 【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室	120,000円/㎡ (+33.3%)
② 熊本県菊池郡大津町大字大津	88,000円/㎡ (+33.3%)
③ 熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼	110,000円/㎡ (+32.5%)

第4位に長野県北安曇郡白馬村大字北城、第6位には岐阜県高山市上三之町となっています。



木村 満義  
不動産鑑定士

## 令和6年地価調査（静岡県の動向）

静岡県内の地価は、住宅地は下落したものの4年連続で下落率が縮小し、商業地は下落から上昇に転じ、工業地は3年連続で上昇しました。

社会経済活動の正常化が進む中、住環境や利便性の良い住宅地、観光客でにぎわう地域や顧客の回遊性の高い商業地、高速道路インターに近い交通利便性の良い工業地の需要が堅調で、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静岡市葵区西草深町 +3.9% (317,000円/㎡)
- ②静岡市葵区東草深町 +3.8% (276,000円/㎡)
- ③静岡市葵区北安東4丁目 +3.0% (172,000円/㎡)
- ③三島市大宮町2丁目 +3.0% (172,000円/㎡)

5位は静岡市駿河区中田2丁目でした。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- ①熱海市田原本町 +14.1% (251,000円/㎡)
- ②熱海市銀座町 +14.0% (220,000円/㎡)
- ③静岡市葵区鷹匠1丁目 +5.9% (505,000円/㎡)

4位は静岡市葵区鷹匠3丁目、5位は静岡市清水区草薙1丁目でした。

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浜松市中央区西島町 ▲4.7% (22,200円/㎡)
- ②沼津市西浦久連 ▲4.5% (19,200円/㎡)
- ③浜松市中央区遠州浜2丁目 ▲4.3% (17,700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6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沼津市戸田 ▲4.0% (33,800円/㎡)
- ②伊豆市土肥 ▲3.9% (36,500円/㎡)
- ③伊豆市青羽根 ▲3.0% (32,400円/㎡)

4位は静岡市清水区銀座、5位は浜松市天竜区佐久間町浦川でした。

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。

住宅地の県内最高価格地点は、

葵-7 静岡市葵区西草深町 317,000円/㎡ (+3.9%) で、変動率1位の地点です。

商業地の県内最高価格地点は、

葵5-10 静岡市葵区呉服町2丁目 1,450,000円/㎡ (+1.4%) で、26年連続1位を保っています。昨年±0%の横ばいから、今年は上昇となりました。

一方、浜松の最高価格地点は、

浜松中央5-7 浜松市中央区鍛冶町 623,000円/㎡ (+3.0%) で、昨年と同一地点です。緊急事態宣言が発令された直後の令和2年7月が623,000円/㎡でしたので、その価格水準まで戻ったこととなります。

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：静岡市+0.6%、三島市+0.5%、長泉町+0.4%、藤枝市+0.4%、湖西市+0.2%、磐田市+0.2%、菊川市+0.2%、御殿場市+0.1%、吉田町+0.1%

商業地：熱海市+9.2%、三島市+2.3%、長泉町+1.4%、湖西市+1.3%、静岡市+1.0%、浜松市+0.7%、藤枝市+0.2%

一方、下落の大きな市町は以下のとおりです。

住宅地：川根本町▲2.9%、松崎町▲2.8%、西伊豆町▲2.2%、伊豆市▲2.2%

商業地：松崎町▲2.8%、伊豆市▲2.8%、川根本町▲2.7%、東伊豆町▲2.1%、吉田町▲2.1%、西伊豆町▲2.0%

## 不動産鑑定士による無料相談会

今年も、静岡県不動産鑑定士協会による秋の不動産無料相談会を開催します。

日時：10月4日（金曜日） 10時～16時

会場：沼津市 プラザヴェルデ 4階 401会議室

静岡市 静岡県教育会館 4階B会議室

浜松市 浜松商工会議所 1階 101会議室

沼津会場と静岡会場は、当日会場受付（15時30分まで）

浜松会場は、10月1日（火曜日）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】

コロナ禍の地価への影響は限りなく小さくなっていると思います。むしろ、物価高や実質賃金の低下の方が大きな影響を与えはじめているように感じます。

（一財）建設物価調査会が公表している建築費指数をみると、木造住宅の工事原価は、2015年を100として2024年7月が138.0（暫定値）と、4割近く上昇しています。建物の建築費だけでなく、土地の造成工事費も上昇しています。これらが地価にどのような影響を与えるか注視していきたいと思います。

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161.9、令和6年は76.9だそうです。つまり、バブルの時と比べて地価水準は半値以下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168.2、令和6年は46.2で、地価水準は約4分の1ということになります。

株価はバブルを超えました。これをみると、地価上昇の余地はまだまだあると思えてきます。

#### 【台風】

台風10号は、稀にみる進路をとり、日本列島の広範囲に雨を降らせ、各地で災害が発生しました。弊社も8月30日を臨時休業としました。幸い、弊社の周りでは大きな被害はありませんでした。災害によって命を落とされた方に心から哀悼の意を表するとともに、被害からの早期復旧を心から祈り願います。

（木村）