

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年地価公示が発表されました

3月27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3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

・地方圏も同様で、全用途平均、住宅地、商業地は3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、地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めているとなっています。

住宅地は、利便性・住環境に優れた地

域、鉄道新路線等の開業による交通利便性が向上した地域、別荘やコンドミニアムの需要が増大した地域等の地価が上昇しています。

商業地は、都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移しました。インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や、人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られます。

工業地は、Eコマース市場の拡大を背景に、大型物流施設用地等に対する需要が旺盛となっています。

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 北海道富良野市北の峰町	49,500円/㎡ (+27.9%)
② 北海道千歳市栄町2丁目	76,500円/㎡ (+23.4%)
③ 沖縄県宮古島市上野	10,800円/㎡ (+21.2%)

上位10地点のうち北海道が7地点を占めました。

#### 【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大津	77,000円/㎡ (+33.2%)
② 熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼	95,500円/㎡ (+30.8%)
③ 北海道千歳市幸町3丁目	86,000円/㎡ (+30.3%)

上位2位まで熊本県、その後に、北海道、長野県、千葉県等が続きます。



木村 満義  
不動産鑑定士

## 令和6年地価公示（静岡県の動向）

静岡県内の地価は、住宅地は引き続き下落したものの下落率が縮小し、商業地は横ばいから上昇に転じ、工業地は上昇率が拡大しました。

新型コロナウイルス感染症の5類移行など、社会経済活動の正常化が進む中で、生活利便性の良好な住宅地、にぎわいのある観光地や顧客の回遊する商業地、高速道路からのアクセスの良い工業地等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静岡市葵区西草深町 +4.0% (310,000円/㎡)
- ②静岡市葵区音羽町 +3.9% (241,000円/㎡)
- ③静岡市清水区谷田 +3.3% (188,000円/㎡)

4位は熱海市春日町、5位は浜松市中央区中央1丁目でした。

商業地の地価上昇率トップ3は、

- ①熱海市銀座町 +13.2% (206,000円/㎡)
- ②静岡市葵区鷹匠2丁目 +6.8% (395,000円/㎡)
- ③静岡市葵区伝馬町 +6.0% (615,000円/㎡)

4位は熱海市和田浜南町、5位は三島市一番町でした。

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 ▲4.8% (25,600円/㎡)
- ②焼津市浜当目2丁目 ▲4.5% (16,800円/㎡)
- ③焼津市石津港町 ▲4.4% (23,900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 ▲3.3% (29,400円/㎡)
- ②掛川市横須賀 ▲2.4% (20,000円/㎡)
- ③伊豆の国市大仁 ▲2.3% (77,600円/㎡)

4位は沼津市原町中3丁目、5位は浜松市天竜区二俣町二俣でした。

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 342,000円/㎡ (+1.8%) 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 1,440,000円/㎡ (+0.7%) で、42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、浜松の最高地点は、

浜松中5-1 浜松市中区鍛冶町 612,000円/㎡ (+1.2%) で、昨年と同一地点です。こちらも、昨年の±0%の横ばいから、今年は上昇となりました。

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+0.2%、浜松市+0.3%、熱海市+0.6%、磐田市+0.2%、御殿場市+0.1%、袋井市+0.1%、湖西市+1.0%、清水町+0.1%、長泉町+1.0%

商業地：静岡市+0.7%、浜松市+0.8%、熱海市+8.1%、三島市+1.1%、藤枝市+0.4%、御殿場市+0.3%、裾野市+0.5%、湖西市+0.2%、長泉町+2.1%

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▲2.0%、伊豆市▲2.0%、吉田町▲1.8%

商業地：牧之原市▲2.4%、伊豆の国市▲2.2%、伊豆市▲2.1%

## 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春の不動産無料相談会を開催します。

日時：4月5日（金曜日） 10時～16時

会場：富士市 「富士市交流センター」2階 会議室1

静岡市 静岡市産学交流センター小会議室 1・2

浜松市 「浜松商工会議所」1階 101会議室

富士市と静岡市は、当日会場受付（15時30分まで）

浜松会場は、3月29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HPをご覧ください。

<http://www.shizuoka-kantei.com/>

### 編集後記

#### 【地価公示】

社会経済活動が正常化しています。エネルギー価格や原材料価格の高騰など、楽観できない要素は多々ありますが、今後も地価水準が堅調に推移していくことを願っています。

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167.4、令和6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47.3で、地価水準は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。地価上昇の余地はまだまだあると思えてきます。

#### 【新しいスタッフ】

弊社に新しいスタッフが入社しました。経験豊富なスタッフが安定的に仕事をして下さるのも助かりますが、新しい刺激があるのも、また組織にとって良いことだと思います。

私に仕事を依頼してくださるクライアントの皆さま、弊社のかとして頑張ってくれるスタッフの皆さん、私を取り巻く全ての方に感謝です。

（木村）