

静岡県地価調査会

(静岡県交通基盤部都市局土地対策課)

1 設置の目的、根拠

- (1) 目的 県地価調査事業全般について、審議・意見具申を行い、当該調査の円滑な推進を図ることを目的に設置されている。
- (2) 根拠 静岡県地価調査会設置要綱(昭和50年7月1日)

2 任命・任期等

- (1) 任命者 知事(土地利用審査会委員と兼務。人事課への合議は不要)
- (2) 任命日 土地利用審査会委員と同日
- (3) 任期 3年間
- (4) 組織 土地利用審査会の委員をもって充てる。(設置要綱第3条)
- (5) 会長 土地利用審査会の会長をもって充てる。(設置要綱第4条)

3 開催状況

地価調査会は、毎年1回、地価調査結果の公表前(8月下旬～9月上旬)に開催し、各委員は、県内の地価動向や公表資料の内容について意見具申を行っている。

年度 (開催日)	H25 (8/30)	H26 (9/2)	H27 (8/31)	H28 (8/29)	H29 (9/1)	H30 (9/3)	R1 (9/2)	R2 (9/8)	R3 (8/31)	R4 (8/31)
開催件数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

<地価調査とは>

(1) 目的

国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、地域別・用途別に基準地を選定し、自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる標準価格を調査・公表し、次のことに活用することで、適正な地価形成に寄与する。

- (1) 国土利用計画法に基づく土地取引規制に係る規準
- (2) 一般の土地取引価格の指標
- (3) 公共用地の取得価格に係る補償額算定の規準
- (4) 相続税・固定資産税評価額の算定の目安

(2) 概要

県が選定した基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査、調整して標準価格の判定を行う。調査結果は、県公報で公告する。

(1) 令和4年地価調査

調査地点	610地点(県全域 35市町)	調査内容	各基準地の1㎡当たりの正常価格
調査基準日	令和4年7月1日	対象区域	全市町
結果公表日	令和4年9月下旬	公表方法	県公報等により公表

(2) 用途別基準地設定状況(令和4年地価調査)

区分	住宅地	商業地	工業地	宅地計	林地	計
県全域	410	149	26	585	25	610
市部	372	138	25	535	22	557
町部	38	11	1	50	3	53

令和4年地価調査結果

(単位：円/㎡、%)

区分	平均価格		平均変動率		調査地点数(継続)		令和4年 地方圏 平均変動率	令和4年 全国 平均変動率
	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年		
住宅地	64,000	64,200	▲0.9	▲1.2	410(408)	410(410)	▲0.2	0.1
商業地	139,900	139,700	▲0.6	▲1.2	149(146)	149(144)	▲0.1	0.5
工業地	45,700	45,600	0.1	▲0.3	26(26)	26(25)	1.1	1.7
全用途	82,500	82,600	▲0.8	▲1.2	585(580)	585(579)	▲0.2	0.3
林地	429	435	▲1.2	▲1.5	25(25)	25(25)	(未公表)	▲1.2

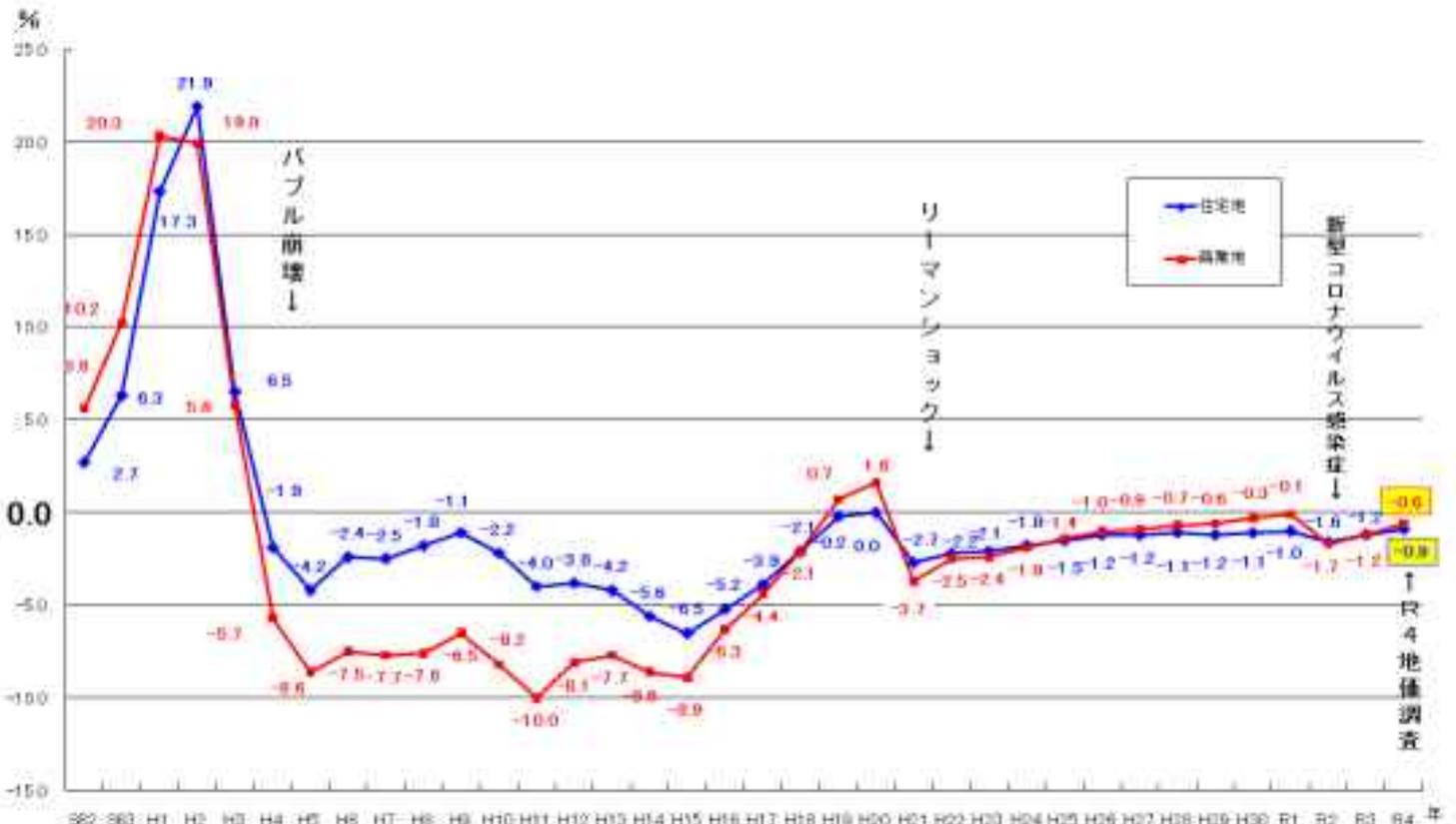
※「平均価格」とは、全調査地点の価格の合計を調査地点数で割った数字。

「平均変動率」とは、継続調査地点の対前年変動率の合計を継続調査地点数で割った数字。

- ・住宅地及び商業地は平成21年以降14年連続の下落。工業地は平成20年以来14年ぶりに上昇。
- ・林地は、平成4年以降、31年連続の下落。

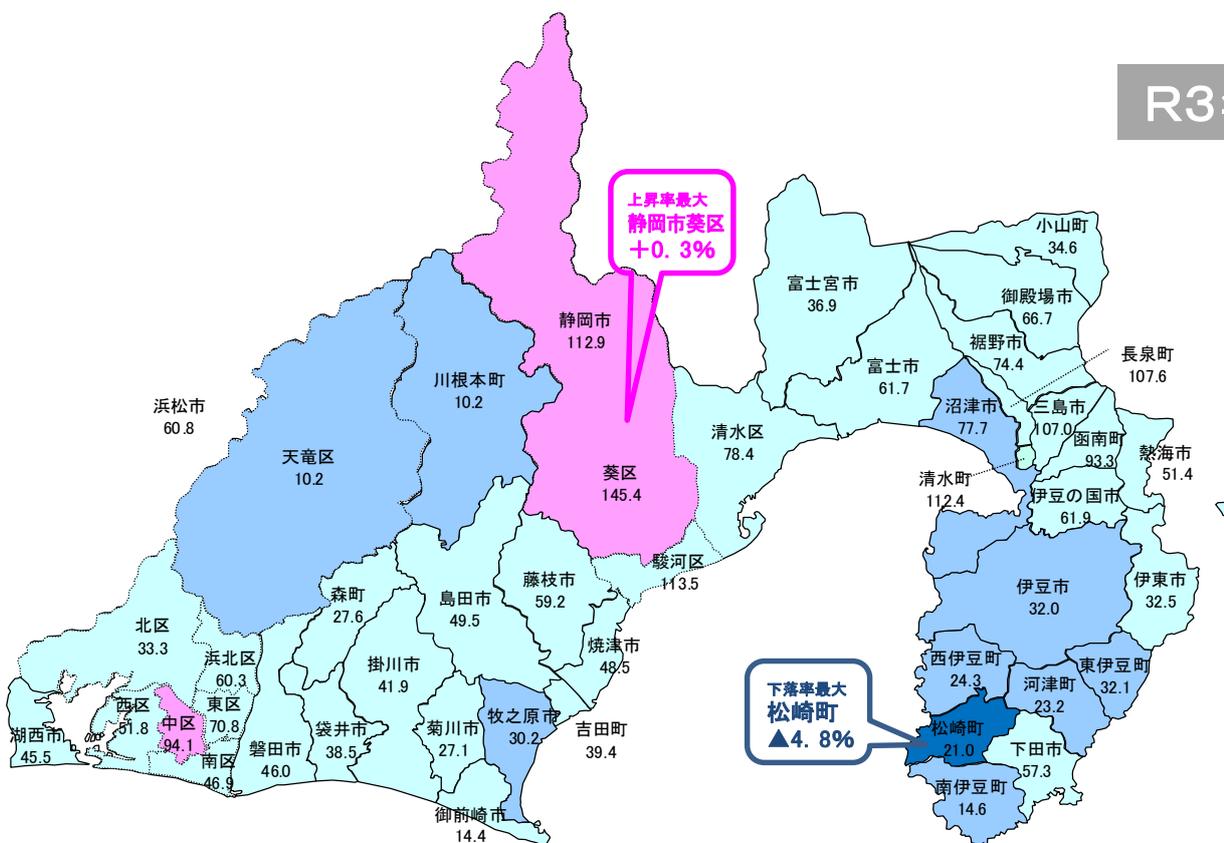
平均変動率の推移

※平均変動率とは継続調査地点の対前年変動率の合計を、継続調査地点数で割った数字



市区町別平均変動率・平均価格（住宅地）

R3年



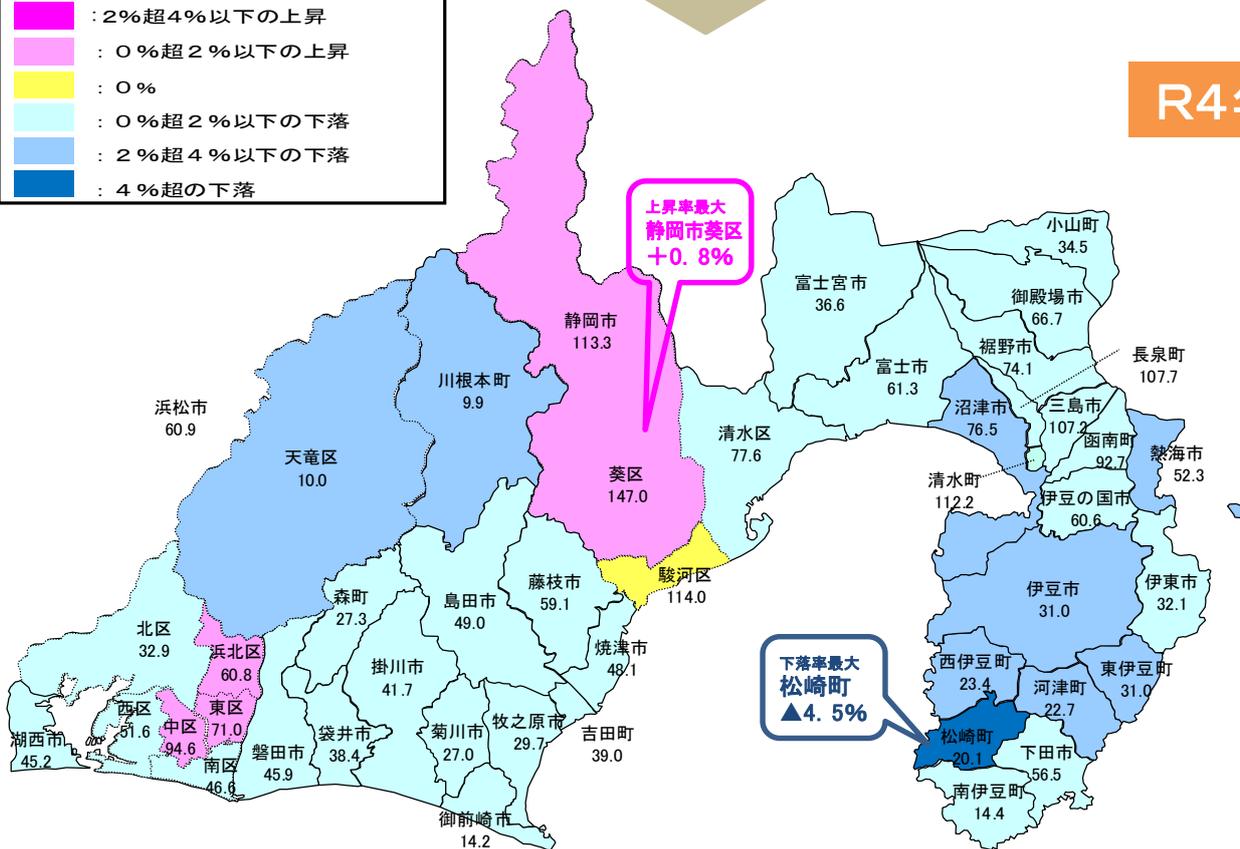
注)

- 1 平均変動率は、「平均変動率の区分」による 各市区町の着色のとおり。
- 2 平均価格（単位：千円/㎡）は、各市区町の地図内に記載。

平均変動の区分

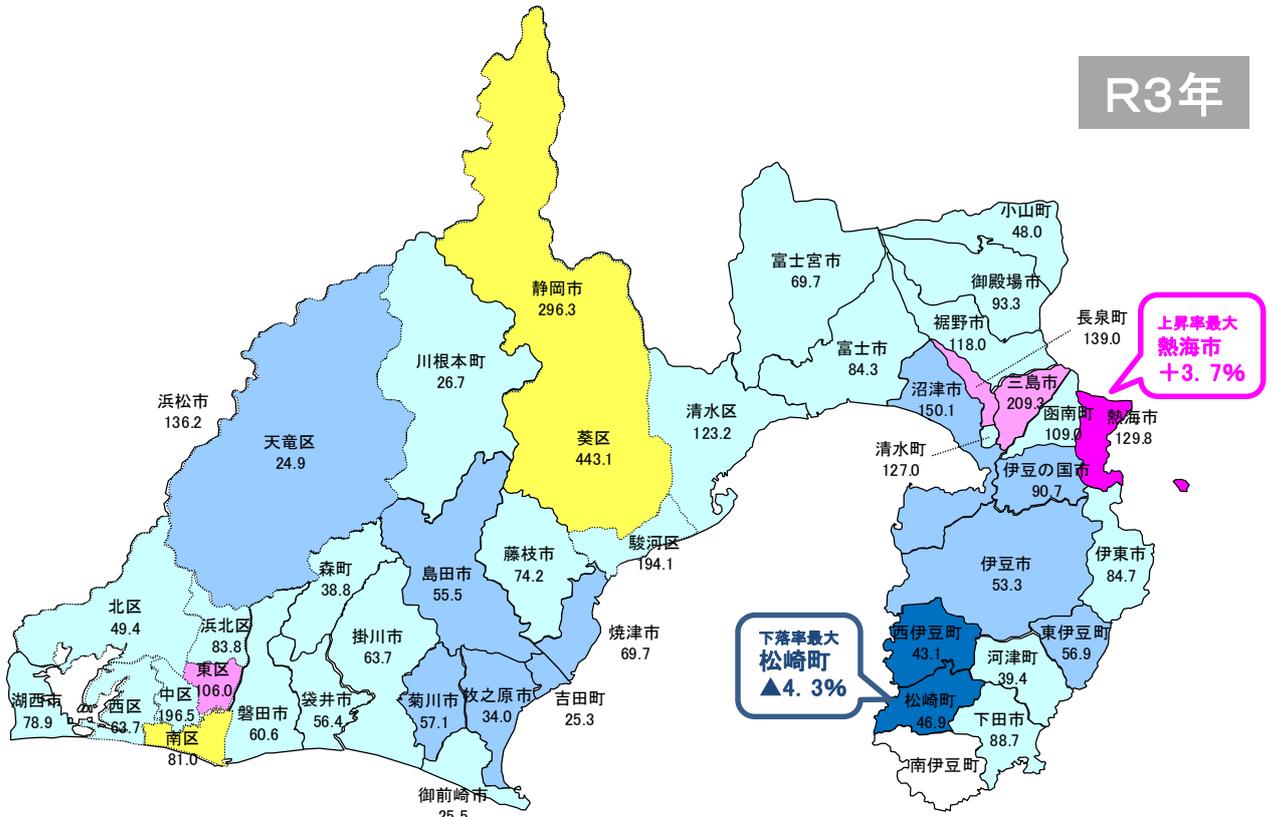
（濃いピンク）	: 2%超4%以下の上昇
（薄いピンク）	: 0%超2%以下の上昇
（黄色）	: 0%
（薄青）	: 0%超2%以下の下落
（濃青）	: 2%超4%以下の下落
（黒）	: 4%超の下落

R4年



市区町別平均変動率・平均価格（商業地）

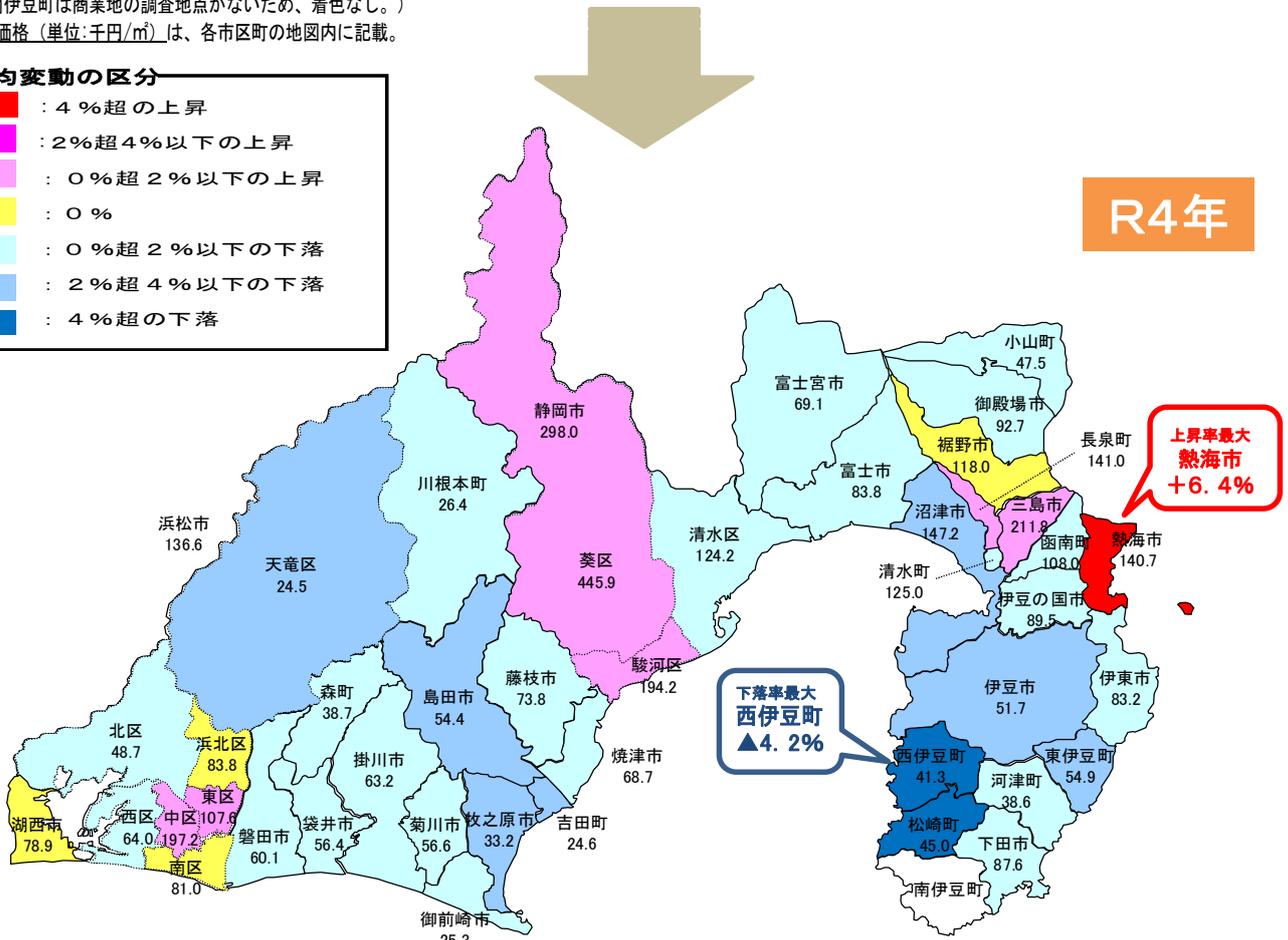
R3年



- 注)
- 平均変動率は、「平均変動率の区分」による各市区町の着色のとおり。
(南伊豆町は商業地の調査地点がないため、着色なし。)
 - 平均価格(単位:千円/m²)は、各市区町の地図内に記載。

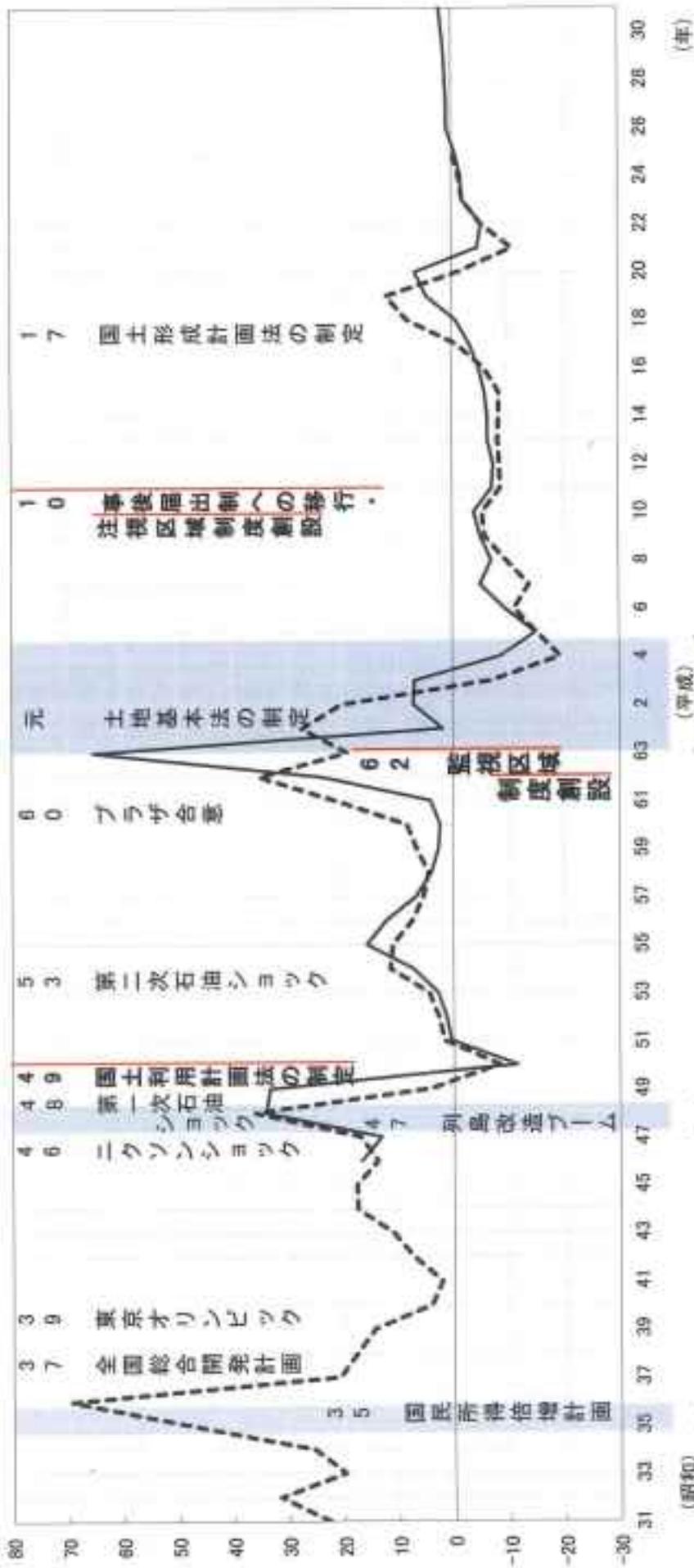
赤	: 4%超の上昇
桃	: 2%超4%以下の上昇
薄桃	: 0%超2%以下の上昇
黄	: 0%
薄青	: 0%超2%以下の下落
青	: 2%超4%以下の下落
濃青	: 4%超の下落

R4年



地価動向と国土利用計画法の経緯

対前年変動率 (%)



① 戦後1回目の地価高騰：高度成長に伴う第2次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資

② 戦後2回目の地価高騰：大都市、工業地中心の地価上昇

③ 戦後3回目の地価高騰：列島改造ブームの中、企業の事業用地取得や大都市への人口集中等による旺盛な土地需要の発生、投機的な土地需要の増大

農林地を含め全国的に地価上昇が拡大

土地神話の一般化

金余り状況を背景とし、(1)東京都心部での業務地需要の増大、(2)周辺住宅地における買換え需要の増大、(3)投機的取引の増大

東京都心部から周辺住宅地へ、さらには大阪圏、名古屋圏、地方圏へと波及

資料：地価公示(東京圏・全用途平均)対前年変動率(国土交通省) ※地価公示制度は昭和45年に創設

破線：市街地価格指数(六大都市全用途平均)各年9月末の対前年変動率((財)日本不動産研究所)