

## 令和3年度 第1回静岡県地価調査会議事録

日 時	令和3年8月31日（火）9時55分から11時25分まで	
場 所	（公社）静岡県不動産鑑定士協会2階会議室（Web会議）	
出席者	委員	○鈴木雅博 会長      ○伊吹裕子 委員      ○川口良子 委員 ○渡邊芳文 委員      ○岡本 均 委員      ○安間みち子 委員 ※渡邊委員以外は各委員の事務所等でWeb会議に出席
	事務局	○飯田温 都市局長 ○上原啓克 土地対策課長      ○山下英孝 土地対策課主幹 ○中村琴美 土地対策課主任
議 題	地価調査会：令和3年静岡県地価調査結果について	
配付資料	令和3年地価調査資料（諮問資料1～3及び説明資料1～2）	

### 1 審議事項

令和3年静岡県地価調査結果について

### 2 審議内容

事務局	開 会
都市局長	<p>あいさつ（要旨）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の皆様には、お忙しい中お集まりいただき、御礼を申し上げる。また、日頃から、県の土地行政に係る施策の推進について、御指導を賜り、この場をお借りして厚くお礼を申し上げる。</li> <li>・地価調査は、県が国土利用計画法施行令に基づき、毎年7月1日を基準日として、売手にも買手にも偏らない中立な立場から、土地の客観的な価値を調査し、公表するものである。この地価調査は、国が行う地価公示とともに、信頼できる公的な土地評価として定着し、一般の土地取引の指標、公共用地の取得に係る補償額算定の規準などに、広く活用され、適正な地価の形成に寄与しているものである。</li> <li>・本年は昨年と同様、610地点の基準地を設定し、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に所属する不動産鑑定士に調査を依頼し実施した。</li> <li>・本年は、コロナ禍の影響などにより、前年と比較し、住宅地、商業地、工業地の全用途で下落したものの、下落幅は縮小している。</li> <li>・地価は、景気の動向を示す一つの指標として見られることもあり、県民の関心が高いことから、わかりやすい説明により公表することが、県の責務であると考えている。</li> <li>・委員の皆様には、専門的な立場から様々な意見をいただきたい。</li> <li>・なお、今回は、初めてのオンラインによる会議の開催ということで、御不便をおかけする点があるかもしれないが、御了承いただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日は、本会の委員7名のうちF委員が所用により欠席。6名が出席しており、地価調査会設置要綱第5条第2項による定足数を満たし、本会は有効に成立していることを報告する。</li> <li>・本日は、令和3年静岡県地価調査結果の公表に先立ち、公表資料である「諮問資料1～3」の内容について審議をお願いする。</li> </ul> <p>以降の進行は鈴木会長（議長）をお願いする。</p>

議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本会は、地価調査事業全般にわたり意見の具申を行い、事業の円滑な遂行に資することを目的としている。新型コロナウイルス感染症による影響が長期化し、先行きが不透明な中、県民は地価動向に高い関心を寄せていると思う。</li> <li>• 今回は、オンラインによる会議であり、これまでとは環境が異なるが、各委員の知恵をいただきながら、本会としての意見をまとめたい。</li> </ul> <p>それでは審議に入る。 議案・令和3年地価調査結果について、事務局から説明願う。</p>
事務局	(説明資料1、同2、及び諮問資料1、同2、同3により説明)
議長	それでは、意見・質問等あれば発言をお願いしたい。
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 先ず私から質問する。熱海5-1、熱海5-2が突出して高い上昇率となっているが、熱海市は昨年1年間の宿泊者数が約186万人で前年比40.5%減となり、市に記録が残る中では過去最低という新聞記事もあった。このような状況下でも地価が上昇するというのは、一般県民からみると少し違和感があると思う。2～3年前には中国人投資家により高値で売買されていたという記憶はあるが、昨年7月から1年間の間に、高値取引が実態としてあるものなのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基準日の直前頃の取引は反映できていないかもしれないが、コロナ収束後に首都圏からの観光客が戻ってくることを見越して、貸手・売手側が価格をなかなか下げないという話を聞いた。また、中心市街地の海岸沿い等でホテルが開業ラッシュとなっている。首都圏と比べると、熱海市の不動産価格は安く見えるため、投資が流れてくるという話も聞いた。公表時期が9月22日なので、少し違和感を持つ県民もいるかもしれないとは思っている。</li> </ul>
B委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ハザードマップの公表が各地に進んだことに伴う地価への影響は見られるか。今回の地価調査で明らかにするのは難しいかもしれないが、全体の傾向はどうか、感覚でよいのでおしえてほしい。これまでは、地震防災が意識されてきたが、近年に水害が頻発する所やハザードマップで危険とされた所が、地価にどのように影響しているのか気になる。岡山県の真備町は、過去に繰り返して水害を受けている地域なのに、地価が安いゆえに人が住み着く傾向にある。情報提供、地価、実際の土地購入の動向がどのように関係しているのか関心を持った。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住民が土地を購入する際、ハザードマップへの関心が高まっており、また、宅建業者に重要事項としてハザードマップの説明が義務化されたことも影響していると聞く。危険区域の中に入っている場合、その土地の購入をためらうことがあるかと思う。土地の価格は需要と供給によって決まるため、土地が買われなければ、価格は下がることになる。また、県内の地価調査の基準地には、土砂災害警戒区域の中に入っている地点もあるため、今年の熱海市の土石流災害を受け、今後の価格の推移を見ていく必要があると思っている。</li> </ul>
B委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 災害と防災意識と地価の関係性が、地価調査をベースにして出来上がっていくとよいと思う。</li> </ul>

議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F 委員にお尋ねする。コロナの影響が長期化しているが、不動産業を営む立場からの実感はどうか。</li> </ul>
E 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新型コロナの影響は1年半以上になるが、賃貸に関しては、貸店舗で飲食店等を営業している方が大変な思いをしており、廃業や、小規模な店舗に移る動きが見られる。売買に関しては、一般住宅の需要は特に大きな影響はないかと思うが、融資を組んで購入している投資家は金融機関の引き締めにより厳しくなっているかと思う。全体的には、やはり観光業や飲食業で影響が出ていると思う。</li> </ul>
議長 E 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実感としては、住宅地より商業地の方が影響は大きいか。</li> <li>・ そうである。自分がある浜松でも、街中の人通りがなくなり飲食店の閉店も見られ、影響があると思う。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ D 委員にお尋ねする。林地の価格は長年にわたり下落が続いているが、近年外国からの木材需給が逼迫しており、ウッドショックという言葉がニュース等でよく聞く。この影響で国産木材の需要の増加や、山林の土地の引き合いが増えるなど、何らかの変化の兆しはあるか。</li> </ul>
D 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 30年連続して林地が下落していることは、我々関係者にとっては嘆かわしいことである。資料の中に住宅地と商業地について昭和62年を100とした地価指数が出ていたが、林地はそれよりも低く1/5～1/6位だと思う。今、林業の本場で10アール約18,000円、1haで20万円弱。これに立木の評価が加わるが、いずれにしても安い。</li> <li>・ 大手・中堅の木材商社が、木材のサプライチェーン安定化のため林地を取得する際にはアドバンテージとなり、林地が安いから買いやすいという状態が続いている。県西部でも中堅の木材業者が大分買い進め、ここ十年程で三千数百haの規模になっている。</li> <li>・ ウッドショックについては、今年2月頃から、コロナ禍からいち早く経済が立ち直ったアメリカ、欧州、中国の3地域を中心に急激な住宅需要が生じて供給不足になり、現地の生産製品が高騰した。日本の大手メーカー等は、安定して調達できる外国の木材を輸入してきたが、現在、日本の木材の総需給量約7,500万m<sup>3</sup>のうち外国産材が約62%、国産材が約38%で、外国産材の占める割合が多い。ウッドショック以降、外国産材の輸入価格が2～3倍になっており、価格高騰や供給不足は、末端の工務店や木材業者にしわ寄せが来ている。今年4～5月頃から急きよ、国産材に代える動きが生じ、そのあおりで国産材の単価が高騰し、杉は平均3割程、檜は2～3倍上昇する物もある。このような高騰は、約15年周期で起きており過去30年間で3回目。過去の2回は、東南アジア、アメリカで環境保護の観点から伐採の規制、輸出の抑制が行われたことによるもので、このときは、国産材に目が向けられたものの、供給体制が不安定だったため、再び外国産材に頼ることとなった。今回のウッドショックは、短期的な動向かと思ってはいたが、直近の市況を見ても未だ強めの状態が続いている。このことは、林業の関連事業者にとっては悪い要素ではないため、ある程度のレベルで推移していけば、林地の価格にもいい影響として多少繋がっていくかと感じている。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木材の高騰により、住宅の建築費も高騰したという話は聞かれないか。</li> </ul>

D委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>今のところは聞かれない。ただ、4～5月から部材の調達ができないため、上棟が遅れたり工期が延びたという話は聞く。住宅1棟の建築に木材を20 m<sup>3</sup>程使うが、価格が平均5～6万円/m<sup>3</sup>で約100万円、それが2倍だと200万円ということになる。このため、影響がないとは言えないかもしれないが、木材価格の高騰により住宅価格が大幅に高くなり、着工数が減るという状況にはなく、全体としては、それ程大きな影響にはならないのかと感じる。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>C委員は、環境分野の観点から、何か意見等はあるか。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>最近、原子力に頼らず、かつCO<sub>2</sub>を出さないため、太陽光発電が各所にできているが、発電所の設置により地価はどのように変動するのか、或いは影響はないのか、知りたい。</li> </ul>
F委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地の中に太陽光発電を設置したために、太陽光が周囲に反射して生活に影響が出て、裁判になったという話を聞いた。郊外の大規模な太陽光発電についてはあまり聞いたことはないが、地価への影響は一概には言えないかと思う。ただ、太陽光発電の直ぐ近くに家を建てることに躊躇し、それが地価に影響するということはあるかと思う。</li> </ul>
A委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>基準地の選定替について、小山町では工業団地を各所で造っており、そこを調査するのは良いかと思うが、今回選定した箇所は、その中で一番大規模なところを選定したのか。また、今後の状況に応じて、さらに場所を変える必要は生じるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>小山町にある複数のフロンティア推進区域の中で、開発規模が大きい湯船原地区を選び、その中の工業団地エリアで2番目に大きい画地を選定しており、一定の合理性はあると思う。また、今後、小山町内で開発が更に進み、今回の選定した所よりも魅力的な所が現われた場合は、改めて選定替を行うとか、工業地をもう1地点増やすという検討をするかもしれない。</li> </ul>
A委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>小山町では、新しい住宅地も造っているため、そうした考慮も必要かと思う。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>C委員は、農業分野の観点から、何か意見等はあるか。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業関連では、集中豪雨によってため池が氾濫し、災害に繋がったという話がある。静岡県では、ため池の耐震化や豪雨への備えをしているが、県内には640箇所のため池があり、西部の掛川市等に多い。ため池が氾濫すると周辺の集落や田畑への影響も考えられるが、基準地の選定との関連は出てくるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、土砂災害の警戒区域に含まれている基準地の地価動向を見ていくという話をしたが、ため池の下流で想定される災害についても住民に知られるようになれば、土地の購入への影響も考えられ、そうした動向を分析していくことになると思う。東日本大震災の後は、津波災害により沿岸部が避けられて下落したが、内陸では土砂災害が、農地の近くでも災害が想定されるとなると、住む場所の選択肢が少なくなるが、そうした中で、住民がどのような所を選んで土地取引を行うようになるのか、不動産業者へのヒアリングしながら、不動産鑑定士と協議し価格を決めていくことになると思う。</li> </ul>

<p>E委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハザードマップによって津波や浸水の可能性があることがわかるが、基準地がハザードマップの中にある場合は、今後はそれを反映していくということか。</li> <li>・地価調査では、土地のあるべき価格ではなく、あるがままの価格を出すものと言われている。一般的に土地価格は需要と供給で決まるが、不動産鑑定士がここは危険な地域だからこの程度の価格だと決めつけるのではなく、実際に土地を取引する人が、ハザードマップを見て買うか否か、買うとしたらいくらで買うのか、それらの実態を踏まえて価格を算定する。これまでより、地価が下落する結果に繋がることは推測される。</li> </ul>
<p>E委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中部横断自動車道など新しい道路ができると、地価への影響が現れると思うが、それらが反映されるポイントを新たに設けることは考えているか。</li> <li>・中部横断自動車道による効果を反映する調査地点については、今回も検討したが、適地が見つからなかったため、選定には至っていない。工業地にするか商業地にするか用途も含め、来年以降の継続課題としている。</li> </ul>
<p>議長 全委員 議長 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意見も出尽くしたようなので、令和3年静岡県地価調査結果について、諮問資料のとおり公表することに異議はないか。</li> <li>・異議なし。</li> <li>・異議なしと認める。</li> <li>・この地価調査結果は、9月22日の県公報により公表される予定のため、配付資料の取扱いに十分注意をお願いします。</li> <li>・以上で議事は全て終了した。円滑な議事運営への協力に感謝する。</li> <li>・進行を事務局に返す。</li> <li>・以上により、令和3年静岡県地価調査会を終了する。 (終了)</li> </ul>