

2023年  
基準地価

# 下落幅縮小 コロナの影響ほぼ解消

●県は2023年7月1日時点の基準地価を発表した(右表)。生活利便性の高い都市部を中心に上昇基調が続く他、下落傾向が常態化する伊豆地域でも改善の兆しが見られた。

(静岡新聞2023年9月20日号などより転載=文責:事務局)

(以下文中に出てくる価格は1㎡当たりの単価。変動率(%)は当該市町平均の対前年比)

県内基準地価(7月1日時点)				
	平均価格(円/㎡)		平均変動率(%)	
	2023年	22年	23年	22年
住宅地	64,100	64,000	▼0.5	▼0.9
商業地	140,800	139,900	▼0.2	▼0.6
工業地	46,000	45,700	0.3	0.1

※▼はマイナス、平均価格は全調査地点、平均変動率は継続調査地点

## 県東部

### 市南部も持ち直し(沼津市) 住宅地の上昇率が県内2位(三島市) 駅前中心に高い需要(熱海市)

**沼津市** 住宅地は-1.7%、商業地は-1.5%。下落幅は共に縮小。JR沼津駅近くは堅調、市南部でも持ち直しの動きが見られる。高所得者の需要が高い沼津駅近くは、供給が主に北口側に限られる。新宿町で20万円、柳町で14万円強。東日本大震災以降下落が続いた市南部のうち中心部に近い区域は値頃感からの買いが入る。吉田町で10万円、住吉町の分譲地で14万円前後。市東部は国道246号で通勤する家族層から求められる。岡宮の好立地は15万円前後で取引された。沼津駅周辺の商業地はマンション向け需要が旺盛。

**富士市** 工業地は+0.9%。東名、新東名高速道路付近はまとまった土地への期待から関心が高く、値崩れも少ない。住宅地は-0.5%だが、生活利便性の高い松岡や宮島などでは6万円台の取引が活発。8万円台を超える中島、柚木などでは購入意欲の回復が顕著に見られ、人気の青葉町周辺では12万円超の取引も成立する。

**富士宮市** 住宅地は供給過多の状態が続いたため-0.7%。利便性の高い万野原新田や小泉は横ばいだったものの、金利が上がれば市全体で下げ幅が広がるとの見方がある。商業地はドラッグストアや量販店など大型店の進出が落ち着き、目立

った取引はなかった。工業地は横ばい。流通業用地としての需要から3万円近くで取引される。

**三島市** 平均価格は+0.6%。住宅地は市町別最高価格地点で浜松市を抜いて県内2位となった。大社町や文教町で18万~19万円の取引があり、利便性の良い市街地は引き合いが強い。物件が少なく、高価格でも売買が成立している。一方、建築費の上昇による購買意欲の低下で「全体的な土地の売買は減っている」。

**裾野市** 住宅地は下げ止まり、横ばいになった。長泉町に隣接する市南部の伊豆島田が不動の人気地で+0.9%、11万円ですり最高価格地点となったが、市場に出回る物件に限られ、実際の取引は少ない。動きが比較的活発な市街地近郊では、石脇地区寄りの佐野で7万円台の取引があった。商業地は前年に続いて横ばいだった。

**長泉町、清水町** 長泉町は住宅地が+0.4%、商業地が+1.4%。池田終線が開通し、JR三島駅や国道246号に通じる中土狩は19万1千円でやや上昇傾向。下土狩も引き合いが強いが供給薄。清水町は住宅地で-0.1%。サントムーン柿田川に近い新宿で14万2千円など北部の人気が高い。南部は

供給過多で、徳倉で6万円台だった。建売分譲の取引が多いという。

### 御殿場市、小山町

住宅地は、御殿場市のJR御殿場駅周辺で上昇や高止まり。新橋や東田中では10万5千円~12万円程度の取引例もあった。郊外は横ばいか下落傾向。小山町は-0.4%。北郷小中の周辺が人気で、一色でも6万円前後の売買があった。富士スピードウェイ周辺開発や国道138号バイパス整備などの影響で須走地区の土地の動きも回復傾向。

### 伊豆市、伊豆の国市、函南町

住宅地は伊豆市が-2.5%。伊豆の国市が-1.7%、函南町が-0.5%。下落傾向が続く中、伊豆箱根鉄道の駅に近い函南町仁田の調査地点は10万9千円を維持。沿線の伊豆の国市南條でも10万円前後の取引がある。伊豆市は牧之郷地区で分譲地が人気を集めている。各市町とも、商業地の引き合いは鈍い。

**熱海市** 商業地は+8.7%で県内最高の伸び率。観光客が増加傾向にあるなか、駅前の田原本町や

繁華街の銀座町を中心に需要が高い。供給できる土地がほぼない現状を受け、「希少価値が上がっている」。利便性の良い周辺の咲見町で30万円台の取引があった。住宅地は-1.2%だが、在宅勤務や移住を見据えたマンションのニーズは堅調。

**伊東市** 住宅地は長らく下落傾向が続く中、+0.4%。継続3地点のうち2地点で上昇、-0.2%だった前回から大幅に上げた。上昇の富戸、八幡野を含む伊豆高原地域は活発な需要に対して供給が少なく、良好な物件は引き合いが強い。同地域では3万円台の取引事例。商業地は-1.2%、下落が続いている

**下田市、賀茂郡** 下田市は住宅地が-1.1%、商業地が-0.6%。依然として津波浸水域外の引き合いが強く、旧岡方村で4万円前後の取引。市役所移転地そばの蓮台寺も4万円台半ばの売買例がある。中心市街地は別荘として県外からの関心が高く5万~6万円台。相続物件の売却依頼が増えている。賀茂郡5町も松崎町を筆頭に全町で下落した。

## 県中部

### 市街地の高騰が続く(静岡市) 小川は子育て世代に人気(焼津市) JR藤枝駅周辺は空地なし(藤枝市)

**静岡市葵区、駿河区** 住宅地は葵区が+1.0%、駿河区が+0.4%。人気の市街地は物件数が少なく価格高騰が続くほか、沿岸の市南部も東日本大震災以降の下落幅に縮小傾向が見られる。売買事例は人気エリアの駿河区中田で21万円、八幡や葵区安東で24万円など。ハウスメーカーによる分譲物件も多く、建築費の高騰で「価格の安い建て売りの選択肢も広がっているのでは」という。中古マンションの引き合いも強い。商業地は葵区で+0.8%。コロナ禍で落ち込んだオフィス需要の回復もみられるという。

**静岡市清水区** 住宅地は-1.1%。昨年の台風15号で浸水した巴川沿いでは下落し、区内では

地価が二分している。水に漬かった押切では6万7千円の取引となった一方、被災しなかった近接する場所ではそれより3万円程度高い。青葉町では7月に14万1千円の取引があった。商業地は-0.3%。南幹線沿いで14万7千円など。

**焼津市** 住宅地は-0.9%、商業地は-1.0%。住宅地は小川地区が子育て世代に人気が高く6万円台。スーパーやドラッグストアといった商業施設が近くに立地する石津地区は4万円台で引き合いが強い。高校がある小土地区も売買の動きが活発で9万円台。大井川地区は国道沿いで3万円台の取引。商業地は動きが依然として低調に推移している。

**藤枝市** 住宅地は+0.1%。JR藤枝駅周辺は空いている土地がほとんどない状況が続く。駅から徒歩15分前後の田沼と小石川町はそれぞれ10万円台で成立した。保育園や小学校、幹線道路に近い藤岡では4万～6万円台、土地が安い駅南の大西町と大東町は5万～6万円台の売買事例があった。商業地は横ばいだった。

**島田市** 住宅地は-1.0%。下げ止まり感はなく、資材高騰などに伴う住宅価格上昇の影響で、様子見傾向が強い。金谷小近くの金谷根岸町で4万

3千円前後。比較的人気のある河原で4万8千円台。川根町家山周辺は物件が増えているが、引き合いは乏しい。商業地は低調で-1.7%。

**牧之原市、榛原郡** 住宅地は、牧之原市が-1.6%、吉田町が-0.6%、川根本町が-2.8%。特に風水害のリスクを伴う場所の引き合いは乏しい。ただ、牧之原市の沿岸部は建築費の高騰から低価格の土地を求める動きもあり、静波で2万円台半ばでの取引も。近年人気が高まっていた吉田町の内陸部は土地の動きに落ち着きが見られる。

## 県西部

### 富裕層に強い購買意欲（浜松市） 開発が進み市西部の地価上昇（掛川市） JR新所原駅周辺で好調（湖西市）

#### 浜松市中、東、西、南区

住宅地は中区が+1.0%と2019年以来の1%台の上昇率。富裕層の購買意欲は強く、住宅街の広沢や山手町で16万円前後、佐鳴台で15万円台。遠州鉄道沿線沿いの人気も根強い。東区は+0.6%。商業施設周辺を中心に強含みで、上西町や丸塚町などで10万円前後。一方、3m以上の浸水が想定される天竜川沿いなどの市街化調整区域は、開発を制限する市条例の施行が10月に迫り、「取引が激減する」と懸念する声相次ぐ。西区は-0.2%。南区は-1.3%。商業地はスーパーやドラッグストアの出店需要が強い。

#### 浜松市北区

三方原地区の商業地は+0.5%。住宅地は初生町で10万円台の取引。浜松環状線南側の縁辺集落地域も6万円台で引き合いがあるが、物件は多くない。旧引佐郡は住宅地、商業地ともに下落傾向が続く。天竜浜名湖鉄道気賀駅周辺では住宅建築の動きが見られるが、山間部では空き家が増え低調な取引が続く。

#### 浜松市浜北区

住宅地は昨年に続き+0.6%。貴布祿、横須賀など遠州鉄道の駅周辺の人気は根強いが物件は乏しい状況が続いている。小松の利

便性のよい区画で7万円台前半の取引。郊外は下落傾向で二極化が進む。商業地は横ばい。工業地は新東名高速道周辺にトラックステーションなどの需要が強いが土地がない。

#### 浜松市天竜区

住宅地、商業地ともに-2.5%。区画整理地区の船明は子育て世代からの引き合いが強く堅調に推移し、2万円前後で動いている。龍山、佐久間、水窪、春野は弱含みで、3%以上下落した地点もあった。西鹿島駅周辺は宅地が少なく売買は少ない。商業地は二俣など一部で新規出店の動きがあるが、取引は依然として少ない。

#### 湖西市

住宅地は市町別で上位3番目の+0.3%。6調査地点のうち最も好調な梅田は+2.3%。JR新所原駅周辺は南北とも引き合いが強く、南台で7万8千円台の売買。新居町新居は津波災害警戒区域指定の影響で下落が続く。物価高騰で建物価格が上がり、取引が鈍る傾向も。商業地は+1.4%。工業地は+0.4%。

#### 掛川市

住宅地は-0.8%、商業地も-0.9%だが、いずれも下げ幅は縮小した。住宅地は中央1丁目7万円台半ばなど市中心部で引き合いが強く、供給は少ない。市南部は下落が続き「売りたい

人のほうが増えている状況」。市西部の高御所に大型商業施設が開業し、周辺では宅地造成が進行中。近隣の相場を押し上げている。

#### 菊川市、御前崎市

菊川市の住宅地は-0.2%。調査3地点のうちJR菊川駅北の柳だけ+0.5%。東名菊川インターがある加茂は4万～5万円台で一定の需要があり、分譲地は少なくなりつつある。御前崎市の住宅地は-1.0%。市役所がある池新田で3万円前後の売買が目立つ。佐倉でも小学校周辺で引き合いがある。

#### 磐田市

住宅地は+0.1%とプラスに転じた。JRの駅周辺は人気があり、御厨駅近くの鎌田で

は8万円台後半も。交通アクセスが良い見付でも7万円台の取引があった。昨年9月の台風で浸水被害があった市中心部の今之浦や鳥之瀬は引き合いが鈍い。建築コスト高で、沿岸部などの安価な土地を検討する動きもある。商業地は-0.8%。

#### 袋井市、森町

袋井市は住宅地が-0.5%。JR袋井駅から近い方丈、睦町が微増の一方で、沿岸部の湊は-2.6%と二極化が続く。北部の深見では3万1千円台の売買があった。森町は住宅地が-1.1%。人口減少に伴い引き合いは少ない。袋井市へのアクセスがよい飯田では2万3千円台の取引があった。

## （解説）住宅バブル以来の上昇率 富裕層向け需要

### 「億ション」都心で続々販売開始

◆今年販売が始まった「三田ガーデンヒルズ」（東京都港区）は、旧通信省の建物があった約25,000㎡の広い土地に7棟を建設する。約1,000戸のうちこの建物の石材やタイルを使った正面玄関がある棟は、最も高い部屋の販売価格を45億円に設定した。重厚感あふれる外装・内装だけでなく、帝国ホテルと提携し、コンシェルジュがフロントに常駐、プールやジムでは五輪経験者の指導が受けられるなどサービス面も充実した。すでに売り出した約700戸のほとんどが売れた。開発を手がける三井不動産の広報担当者は「購入者の8割超が日本人で、年齢は若手から高齢層まで幅広い」と説明する。不動産経済研究所によると、東京23区で今年上半期に供給された新築物件の35%が、販売価格1億円超の「億ション」だったという。東京都心では、日本橋や湾岸、麻布台など複数の地域で同時に、100年に1度といえる規模の再開発が進行している。オフィスや商業施設と一緒に、富裕層向けマンションが整備される例は多い。

●野村総合研究所の調べでは、21年の日本で金融資産の保有額1億円を超える層は148万世帯おり、10年前の1.8倍になった。起業家や投資で儲けた富裕層、夫婦で高い収入を得ているパワーカップルが需要を支えている。

### インバウンド 訪日外国人数、コロナ前に戻る

◆8月下旬、東京・上野にあるアパートメントホテル「MIMARU」では、外国人が次々と観光に繰り出していた。豪州から家族で来日したベン・グリーノウさん(40)は、2週間ほど宿に滞在しながら、仙台や京都を巡った。「神社を始め、伝統的な建物は興味深く、寿司やラーメンもおいしかった。思ったより物価も安かった」と話す。ホテルMIMARUは1泊4万円以上で安くはない。長期滞在の利用を想定して居間や台所は広く、人気アニメ「ポケモン」グッズで埋め尽くした部屋もある。訪日客が9割を占める。現在は東京と京都、大阪に28か所あり、運営する大和ハウスグループは倍増を目ざしている。適地はどこも地価が上昇しており、担当者は「外人に人気がある札幌や金沢、沖縄といった地方での展開も検討したい」と話す。●地価上昇は、海外からのマネー流入が大きい。円安もあって、割安な土地を購入する動きは当面続くとみられる。日銀は市中に出回る貨幣の量を増やした。不動産会社は低金利で資金調達しホテルやマンション建設に充てている。

### 高速道路IC周辺で工業地上昇

◆県内では東名、新東名高速道路のIC周辺での工業地の需要が盛んで、工業地の地価が上昇した。