

# 住宅地・商業地は下落率が縮小、 工業地は上昇率が拡大

～生活利便性等の良い住宅地、  
顧客の回遊・観光客の賑わいが見られる商業地、  
高速道路IC付近を中心に工業地は上昇傾向～  
～ 令和5年静岡県地価調査の結果 ～

富国徳の理想郷－しずおか  
ふじのくに



## 平均価格と平均変動率

### 令和5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5年 地方圏 平均変動率	令和5年 全国 平均変動率
	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年		
住宅地	64,100	64,000	▲0.5	▲0.9	410(409)	410(408)	0.1	0.7
商業地	140,800	139,900	▲0.2	▲0.6	149(147)	149(146)	0.5	1.5
工業地	46,000	45,700	0.3	0.1	26(24)	26(26)	1.9	2.6
全用途	82,800	82,500	▲0.4	▲0.8	585(580)	585(580)	0.3	1.0
林地	423	429	▲1.0	▲1.2	25(25)	25(25)	(未公表)	▲1.1

※「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。

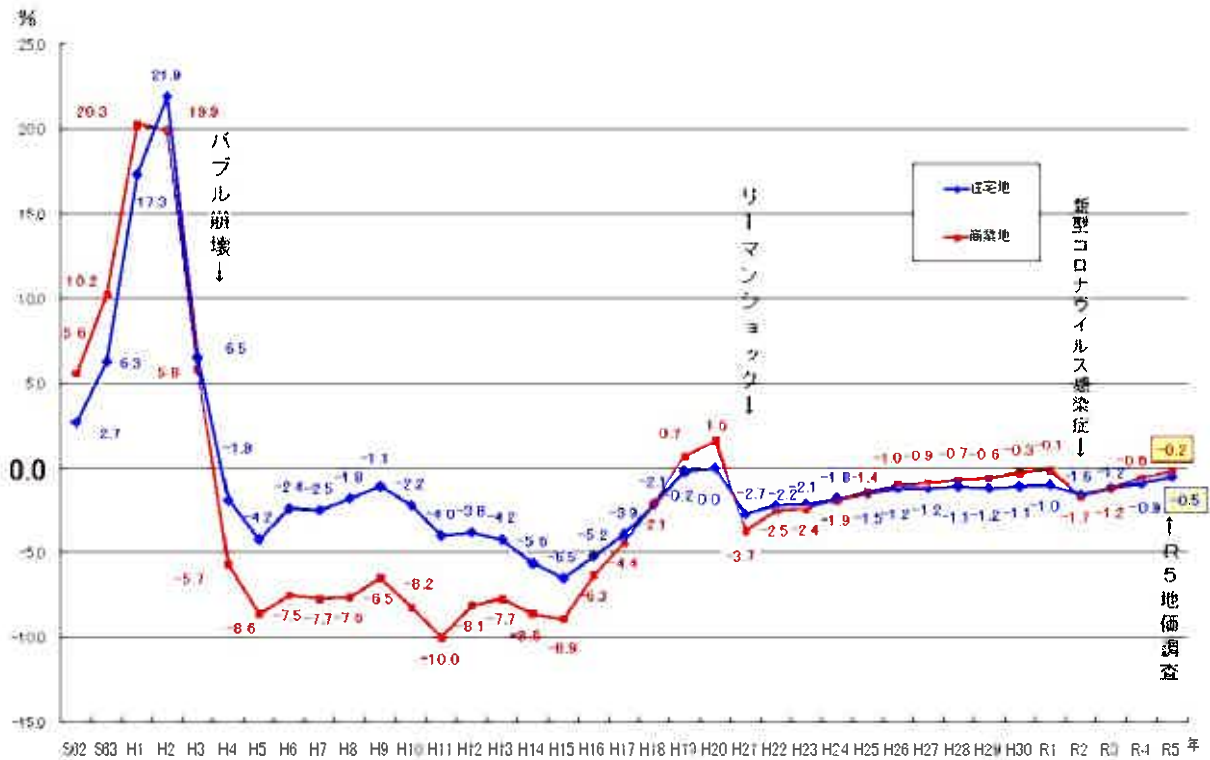
「平均変動率」とは、継続調査地点の対前年変動率の合計を継続調査地点数で割った数字。

- ・住宅地及び商業地は平成21年以降15年連続の下落。工業地は2年連続の上昇。
- ・林地は、平成4年以降、32年連続の下落。



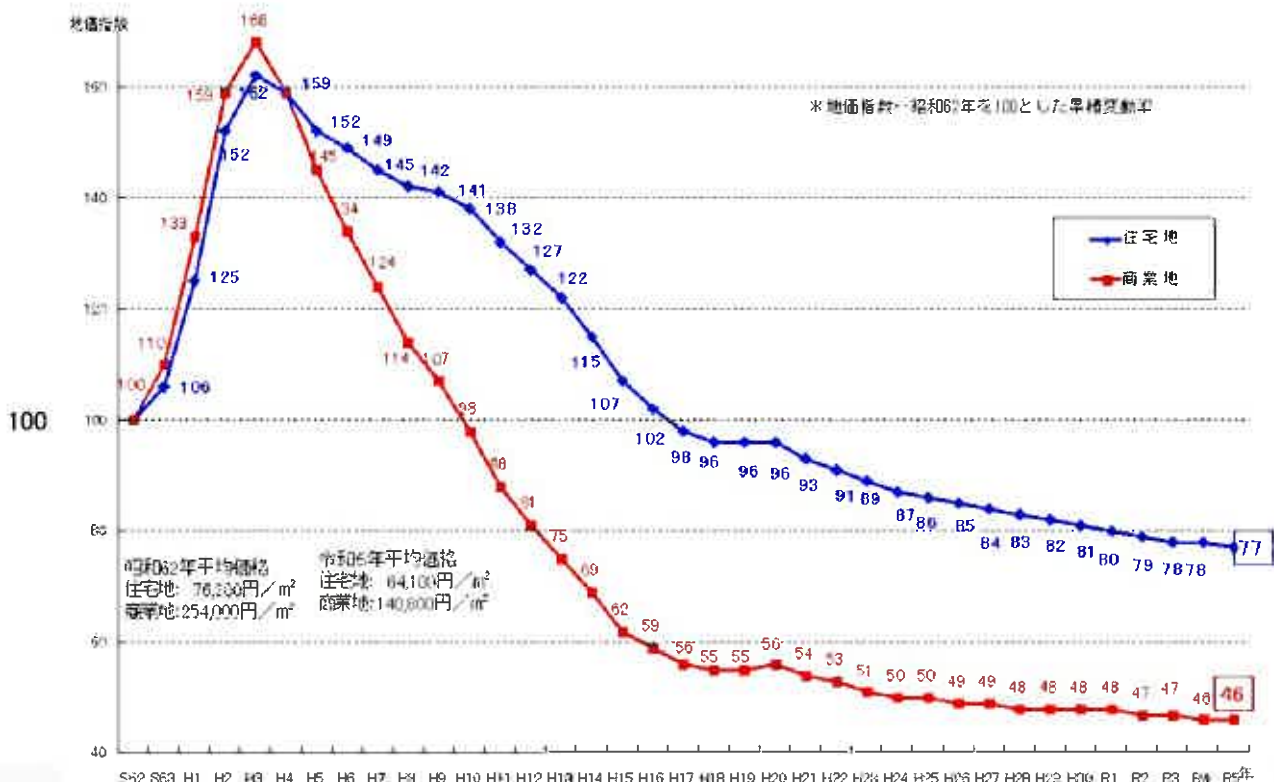
# 平均変動率の推移

\* 平均変動率... 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



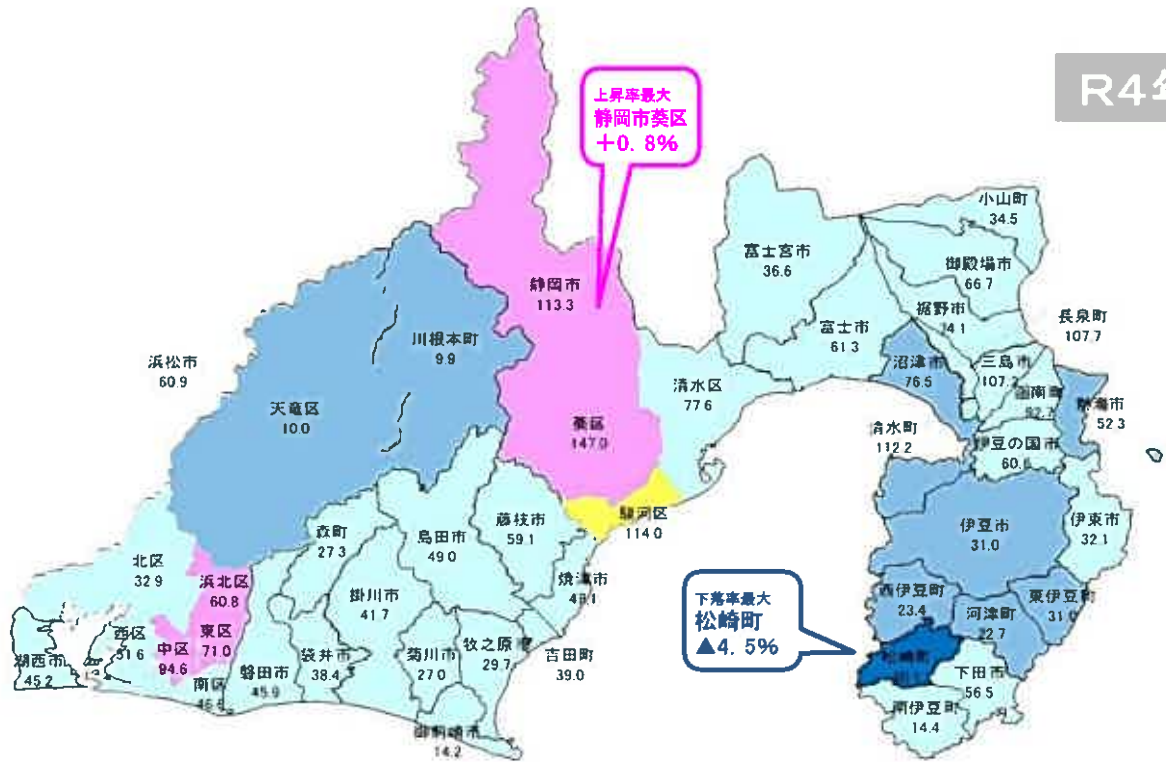
# 地価指数の推移

地価指数... 昭和62年を100とした累積変動率



# 市区町別平均変動率・平均価格（住宅地）

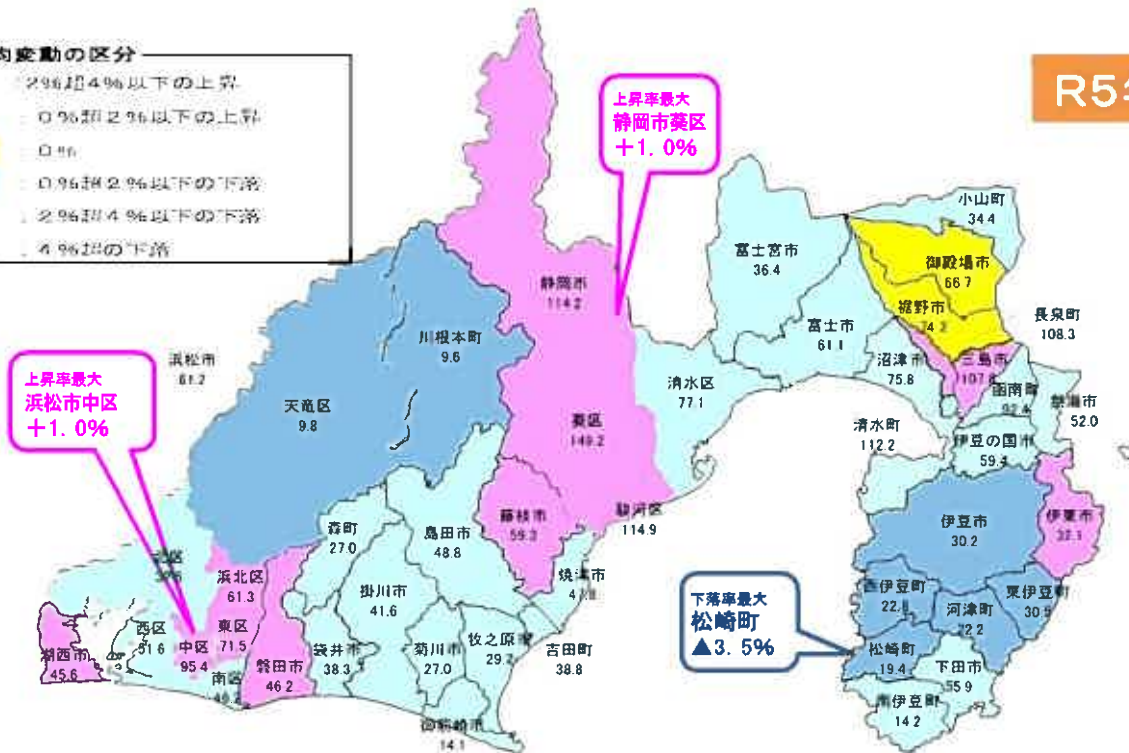
R4年



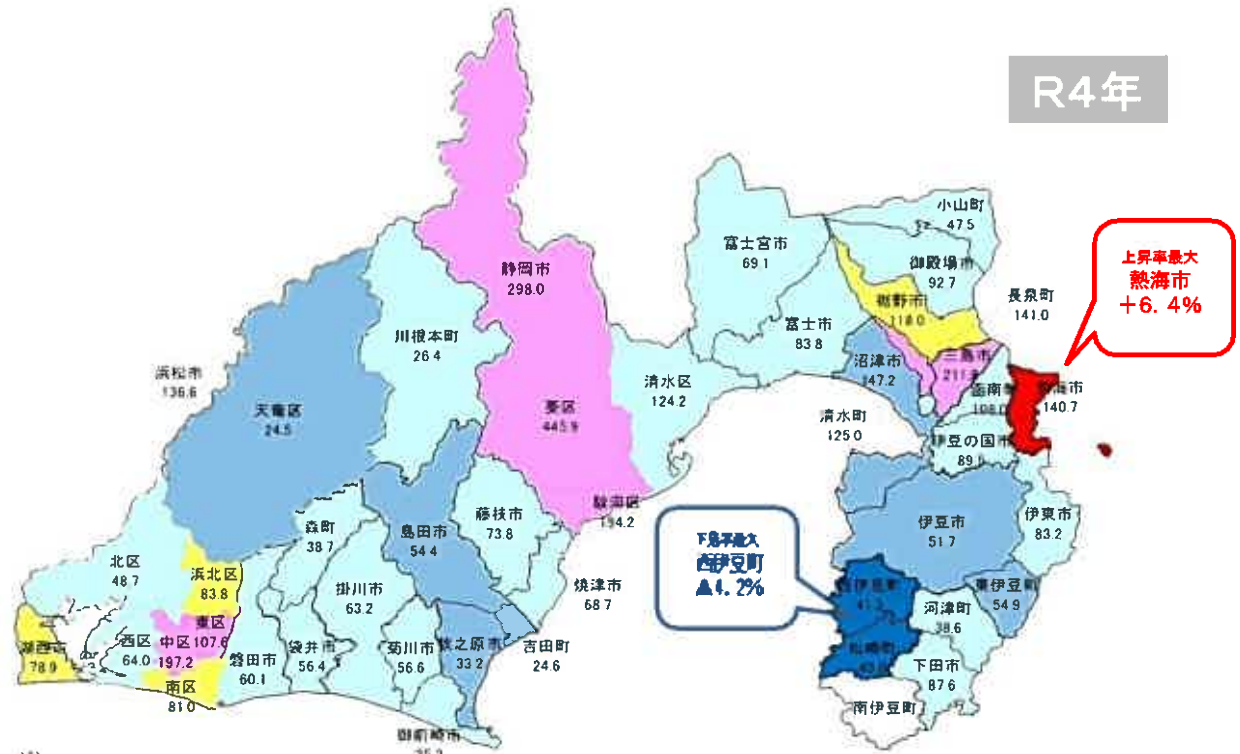
注)  
 1 平均変動率は、「平均変動率の区分」による各市区町の着色のとおり。  
 2 平均価格（単位：千円/㎡）は、各市区町の地図内に記載。

濃いピンク	2.9%超4.9%以下の上昇
薄いピンク	0.9%超2.9%以下の上昇
黄色	0.0%
薄い青	0.9%超2.9%以下の下落
濃い青	2.9%超4.9%以下の下落
黒	4.9%超の下落

R5年



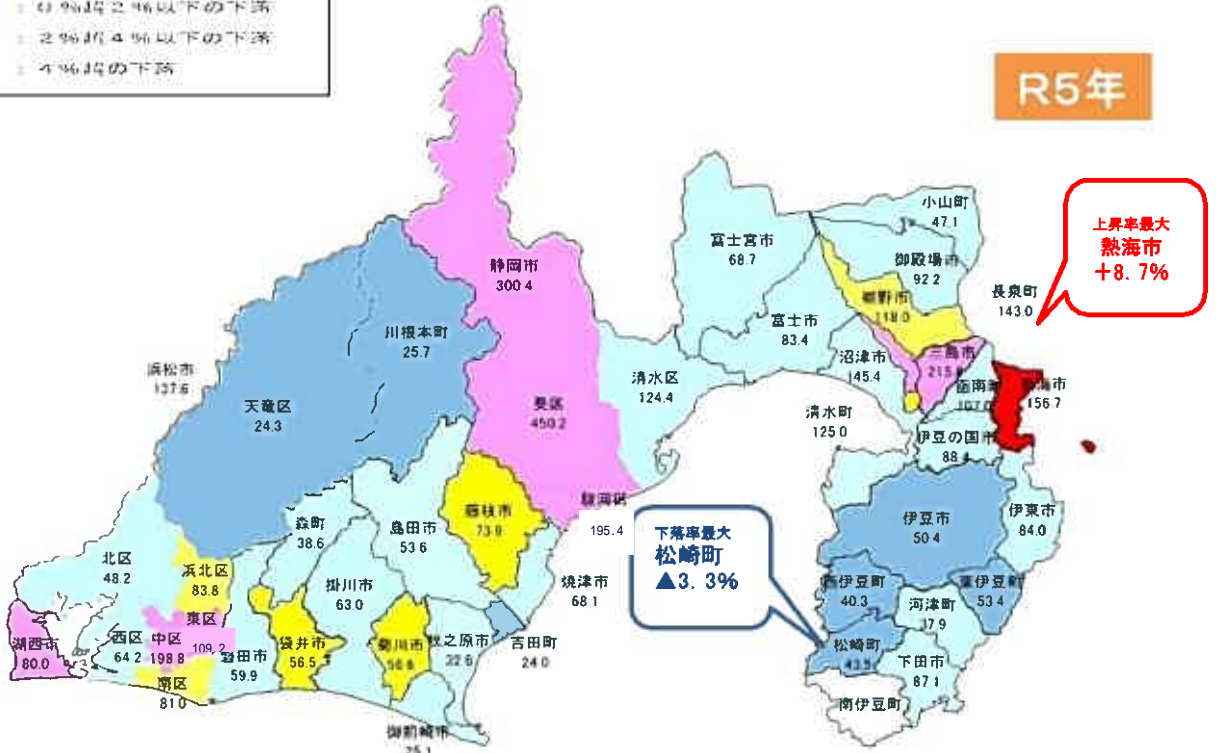
# 市区町別平均変動率・平均価格（商業地）



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。  
 (南伊豆町は商業地の割合が低いため、着色なし。)  
 2. 平均価格(単位:千円/㎡)は、各市区町の地区内に記載。

平均変動の区分

赤	+4.0%以上の上昇
桃	+2.0%以上4.0%以下の上昇
ピンク	+0.0%以上2.0%以下の上昇
黄	+0.0%
水色	-0.0%以上2.0%以下の下落
青	-2.0%以上4.0%以下の下落
紺	-4.0%以上の下落

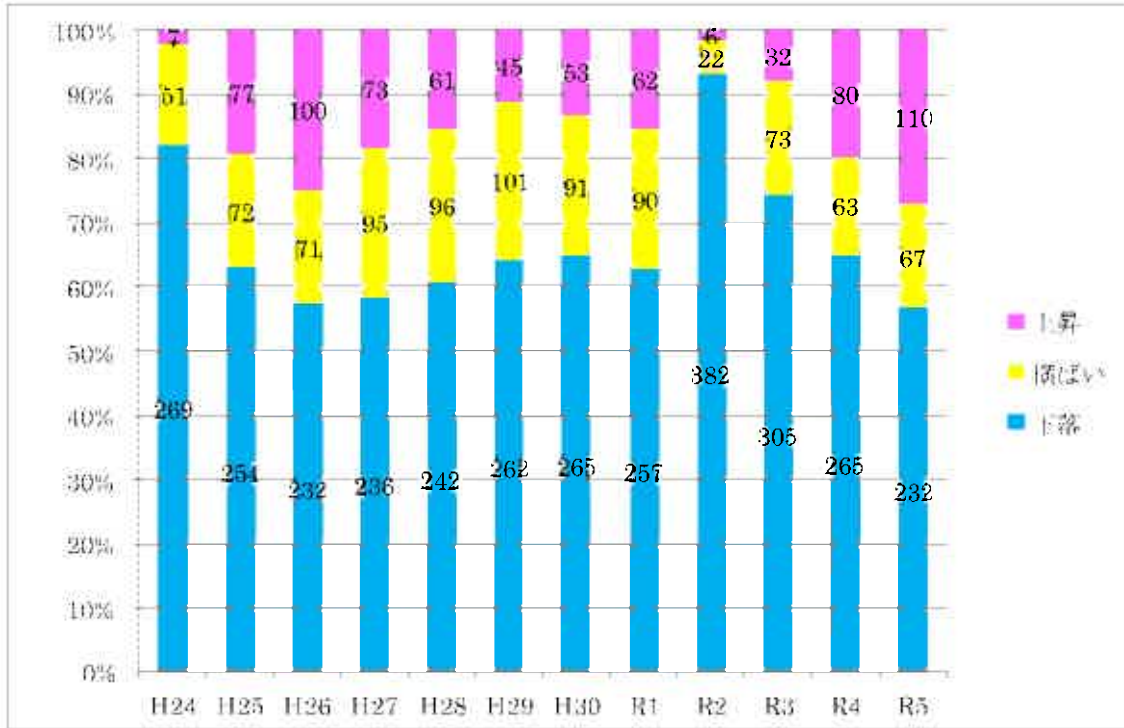


# 上昇、横ばい、下落地点数の推移

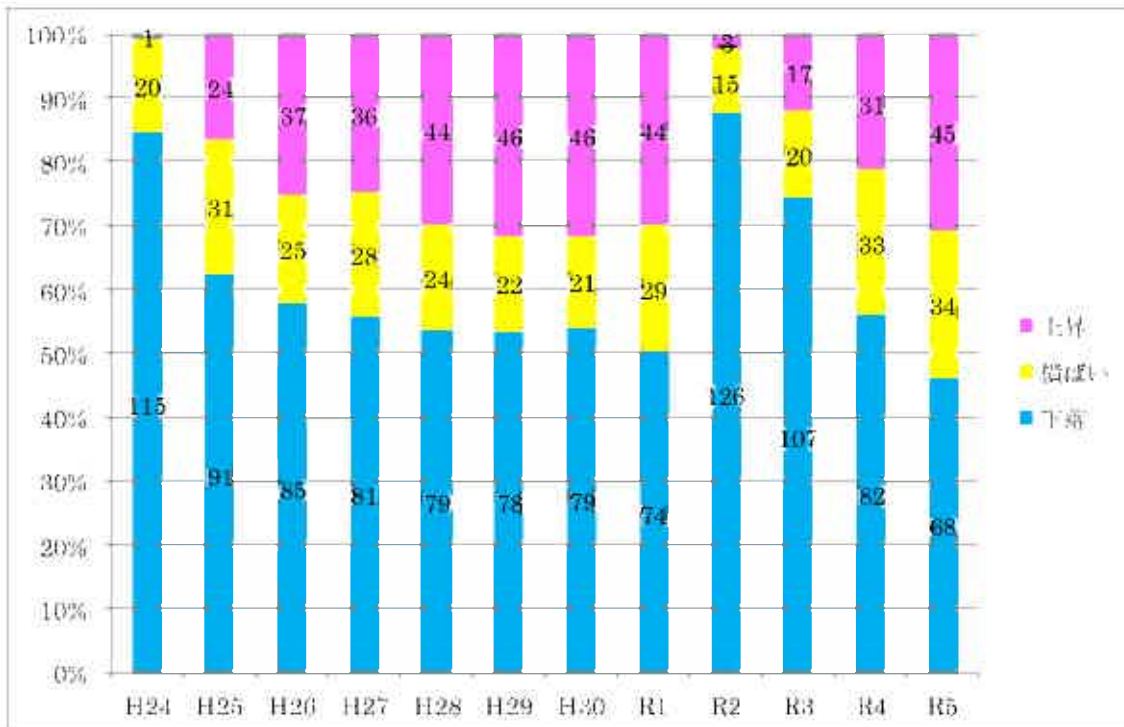
※棒グラフ内の数字は地点数

※割合は、新規、選定替地点を除いた地点数を100%としている

## 【住宅地】

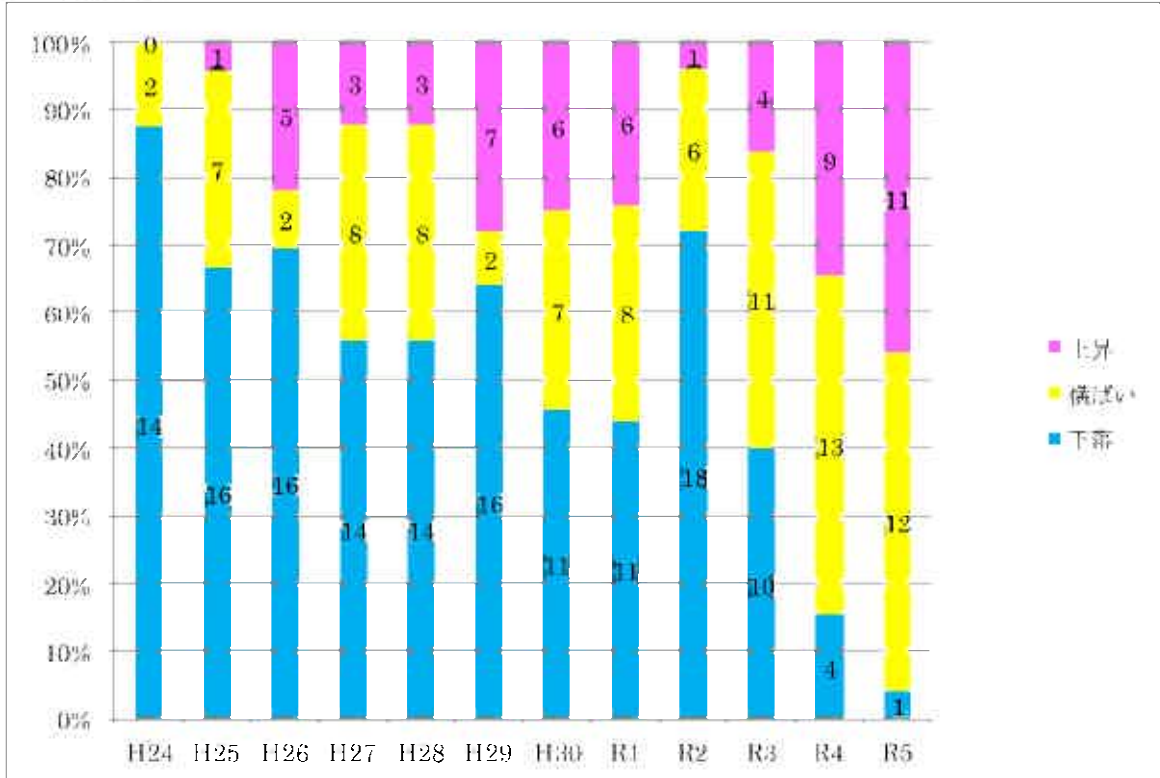


## 【商業地】

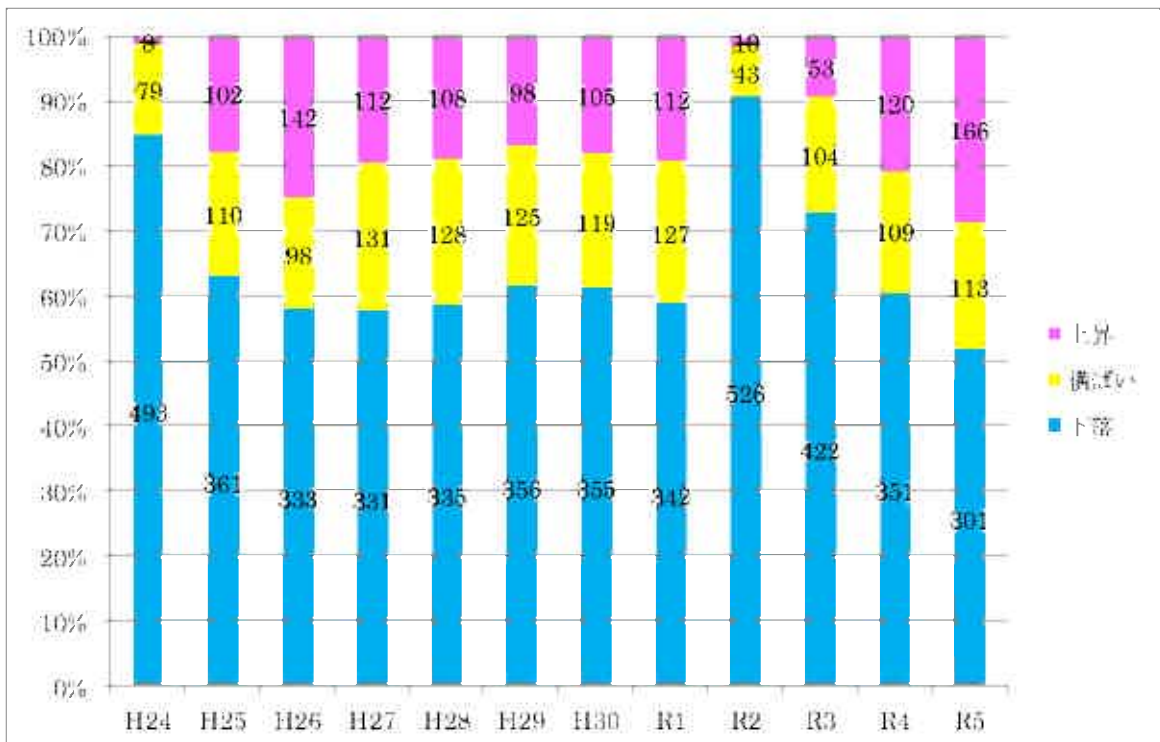


※棒グラフ内の数字は地点数  
 ※割合は、新規、選定替地点を除いた地点数を100%としている  
 ※全用途のH23とH24には、H25に廃止した準工業地、市街化調整区内宅地を含む

### 【工業地】



### 【全用途】



# 最高価格地点

## 住宅地

平成元年以来35年連続で住宅地第1位



葵-7 (葵区西草深町) +4.8% (+4.3%)

305,000円/㎡ (291,000円/㎡)

## 商業地

平成11年以来25年連続で商業地第1位



葵5-10 (葵区呉服町) 0.0% (0.0%)  
「マツモトキヨシ」

1,430,000円/㎡ (1,430,000円/㎡)

注：( )内は前年の数値

富国有徳の理想郷—しずおか  
ふじのくに



# 住宅地の価格・上昇率上位地点

【生活利便性の高い高級住宅地として人気】価格、上昇率ともに県内1位、2位

県内住宅地 価格1位・上昇率1位

葵-7 (西草深町) +4.8% (+4.3%)  
305,000円/㎡ (291,000円/㎡)



県内住宅地 価格2位・上昇率2位

葵-6 (東草深町) +4.7% (+2.8%)  
266,000円/㎡ (254,000円/㎡)



・静岡市中心部の駿府公園周辺に位置し、利便性や住環境に優れ、文教施設も多く、ブランド力のある高級住宅地域を形成している。供給量が少ないため希少性が高く、富裕層を中心に需要が根強い。  
・価格・上昇率ともに、4年連続で、1位が葵-7(西草深町)、2位が葵-6(東草深町)となった。また、上昇率が昨年よりも拡大した。

金新 千円、変動率:%  
注：( )内は前年の数値

新静岡



# 静岡市の中心市街地

- ・葵区の商業地全体では横ばいの地点が増加し、下落地点は0。  
(上昇8→7地点、横ばい6→8地点、下落1→0地点)
- ・鷹匠の2地点は、前年に続き、県内商業地の上昇率3位、4位。  
葵5-6は、新静岡セノバの北東に位置し、女性客をターゲットにした飲食店等が多数進出し、繁華性が高まっている地域。  
葵5-9は、鷹匠中央通り沿いの路線商業地で、周辺は富裕層や投資家に人気が高く、背後にはタワーマンション「プレミスト鷹匠」がある。



ふじのくに

# 浜松市の中心市街地

- ・中区の商業地全体では、上昇地点が増加し、下落地点はなし  
(上昇8→15地点、横ばい8→2地点、下落1→0地点)。
- ・中心商業地は、新型コロナウイルスの影響から回復し、掘り出し物の収益物件を探る投資家の需要も見られ、地価は昨年の横ばいから上昇に転じた地点が多い。
- ・なお、中5-6(中央2丁目)は、街区整然としたエリアにあり、店舗、事務所のほかマンション用地としての需要も底堅く、昨年引き続き上昇した。



富国徳の理想郷 - しずおか

ふじのくに



# 浜松市中心部周辺の住宅地・路線商業地

- ・浜松市の住宅地は、街路整備が進む地域や遠州鉄道沿線で利便性の良い地域(上島、高林)は、引き続き需要が堅調である。
- ・幹線道路沿いの路線商業地(和田町、高林)は、コロナ禍にあっても一定の集客力を有しており、繁华性の高い比較的規模の大きい画地の需要は依然として認められ、地価は上昇傾向で推移している。
- ・一方、中区の従前からの優良住宅地(蛸塚、山手町、佐鳴台)は、今年も、横ばい傾向が続いている。



富国徳の理想郷 - しずおか  
ふじのくに

## 三島駅周辺の状況

- ・長泉町は、町の子育て支援策により子育て世代に人気が高く住宅地の需要は安定的である。
- ・国道246号、県道沼津小山線、池田柵線等の都市計画道路沿線では店舗の集積が進み上昇傾向。

- ・三島駅周辺は、首都圏への新幹線通勤者の住宅需要等もあり、堅調に推移している。
- ・三島駅南口再開発事業が進捗しており(東街区組合設立認可等)、駅周辺の商業地では供給が少ないこともあり、高値取引の事例が散見される。



富国徳の理想郷 - しずおか  
ふじのくに

# 沼津駅周辺の状況

- 沼津駅北口から土地区画整理の進む岡宮地区は、比較的人気がある状況は変わらず、昨年の横ばいから上昇に転じた地点が多い。
- 沼津駅周辺の商業地は、需給ミスマッチによる郊外部への顧客流出等で商況の低迷が続き、下落傾向が続いている。
- 沼津駅付近鉄道高架化事業が進捗している(R4年1月新貨物ターミナル造成工事に着手等)が、需要の増加は未だ見られない。



# 沼津市の南部(沿岸部)の状況

- 沼津市南部の沿岸部は過疎化の進行等により需要が弱く、下落率が大きい状況が続く。
- 住宅地は、沼津-22(西浦久遠)が▲5.2%で県内下落率2位、沼津-21(多比)が▲4.6%で同4位など、下落率上位10地点のうち4地点を沼津市の南部沿岸部が占めている。
- 商業地は、沼津5-8(戸田)が▲3.8%で県内下落率2位となっている。



# 熱海駅周辺の商業地の状況

・熱海市の商業地の平均変動率は+8.7%で前年の+6.4%から上昇率が拡大した。熱海5-1(田原本町)が+13.4%で県内上昇率1位、熱海5-2(銀座町)が+12.9%で同2位となった(前年と同順位)。  
 ・一昨年7月3日に発生した伊豆山地区土石流災害や新型コロナウイルスの影響を受けたものの、その後、熱海駅周辺は観光客が回帰しており、一部に高値取引も見られ需要は堅調となっており、供給量も限られていることから、地価は引き続き上昇傾向にある。  
 ・周辺ではリゾート系ホテルの開業・着工が相次ぐ。



# 熱海市の住宅地の状況



・旧基準地は、令和3年7月3日の熱海土石流災害エリアとは距離があり、被災は免れたものの、土砂災害警戒区域内にあり、基準地要件の安定性に欠けるため、地価動向を正確に図る観点から選定替を行った。新基準地は、旧基準地と同じ西山町内で土砂災害警戒区域外地点。来宮駅・熱海駅に近く、首都圏からの移住やテレワークによる引き合いの動向等を反映する地点としても有効である。

<参考>R5地価公示  
熱海-1 (春日町)  
101 +2.7(+1.9)

・駅近くの高台にある住宅地、R5地価公示(基準日:1月1日)では、コロナ禍での需要増を背景に上昇率が拡大。(県内住宅地上昇率8位)

・熱海市の住宅地は、首都圏の在宅勤務等の需要のある地域は安定しているが、駅から離れ、地元需要が中心の地域は従来より下落傾向にある。  
 ・令和3年7月の土石流災害の影響は災害の起きたエリア周辺に限定されているが、元々傾斜地が多く土砂災害警戒区域の指定範囲も広い。

# 高速道路沿線の工業地(県東部)

- ・県東部の富士市、御殿場市等の富士山麓地域の高速道路沿線で大型物流施設等が進出。
- ・新御殿場ICの開設、新東名高速道路の延伸等による期待から需要が堅固で、概ね横ばいから上昇傾向で推移している



# 高速道路沿線の工業地(県中・西部)

- ・高速道路ICに近く交通利便性の良い工業地は、流通業務関係等の需要が底堅く、上昇傾向となっている。
- ・新磐田SICが開通 (R3年7月17日) し、近くにある工業地「磐田9-1 (合代島)」は利便性が向上し、上昇率が拡大した。



# 災害危険区域にある基準地(住宅地)の変動率

基準地番号	区域別	所在・地番	R1変動率 (%)	R2変動率 (%)	R3変動率 (%)	R4変動率 (%)	R5変動率 (%)	R5価格 (円/㎡)
1	熱海 - 3	土砂警戒 熱海市桜町1601番18外	▲ 0.8	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 3.9	▲ 1.5	60,600
2	熱海 - 5	土砂警戒 熱海市青葉町1883番124	▲ 0.2	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 2.9	▲ 2.2	49,700
3	熱海 - 6	土砂警戒 熱海市上多賀字曾根田519番9	▲ 2.9	▲ 3.0	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.5	46,500
熱海市内の土砂災害警戒区域内地点の平均変動率			▲ 1.3	▲ 1.8	▲ 1.1	▲ 2.8	▲ 1.7	
4	北 - 6	土砂警戒 浜松市北区三ヶ日町大崎字時田102番17外	▲ 3.6	▲ 3.7	▲ 3.5	▲ 3.1	▲ 2.8	30,800
5	天竜 - 3	土砂警戒 浜松市天竜区春野町石打松下字堀田158番11外	▲ 3.4	▲ 3.6	▲ 3.5	▲ 2.5	▲ 2.6	4,950
6	天竜 - 4	土砂警戒 浜松市天竜区龍山町戸倉字クモリ562番15	▲ 2.7	▲ 2.8	▲ 5.1	▲ 3.6	▲ 3.1	3,100
7	天竜 - 5	土砂警戒 浜松市天竜区龍山町下平山字馬場247番9	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 5.0	▲ 3.8	▲ 3.1	1,240
8	沼津 - 4	土砂警戒 沼津市下香貫字木ノ宮802番26	▲ 3.0	▲ 3.5	▲ 4.0	▲ 3.5	▲ 2.0	68,100
9	沼津 - 17	土砂警戒 沼津市井田字上條130番	▲ 6.1	▲ 7.5	▲ 6.1	▲ 4.3	▲ 3.4	8,600
10	沼津 - 18	土砂警戒 沼津市戸田字宮臨1574番10外	▲ 6.4	▲ 6.9	▲ 5.9	▲ 4.7	▲ 3.8	17,500
11	沼津 - 21	土砂警戒 沼津市多比字肴川684番11外	▲ 5.6	▲ 5.9	▲ 5.9	▲ 5.3	▲ 4.6	27,200
12	沼津 - 22	土砂警戒 沼津市西浦久連字西町615番12	▲ 5.9	▲ 6.3	▲ 5.9	▲ 5.4	▲ 5.2	20,100
13	島田 - 9	土砂警戒 島田市川根町家山字八幡前1080番6外	▲ 3.0	▲ 3.1	▲ 2.7	▲ 2.8	▲ 2.9	20,300
14	伊豆 - 6	土砂警戒 伊豆市雲金宇北村80番1	▲ 2.1	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 2.3	▲ 2.4	24,900
15	西伊豆 - 1	土砂警戒 賀茂郡西伊豆町子字月之浦1565番15外	▲ 3.6	▲ 4.1	▲ 3.9	▲ 4.0	▲ 2.9	23,200
16	川根本 - 2	土砂警戒 榛原郡川根本町徳山字奈良間通1462番4	▲ 3.6	▲ 3.7	▲ 3.8	▲ 3.0	▲ 3.1	9,400
土砂災害警戒区域内地点(熱海市含む)の平均変動率			▲ 3.2	▲ 3.6	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.8	
17	下田 - 2	津波警戒 下田市六丁目389番15	▲ 1.5	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 2.0	▲ 1.8	48,600
18	伊豆 - 4	津波特別警戒 伊豆市土肥字下砂田2666番14	▲ 4.7	▲ 6.8	▲ 5.0	▲ 4.9	▲ 4.8	25,800
19	南伊豆 - 1	津波警戒 賀茂郡南伊豆町妻良字東条505番	▲ 2.5	▲ 3.5	▲ 2.7	▲ 1.9	▲ 0.9	10,500
20	南伊豆 - 2	津波警戒 賀茂郡南伊豆町石字宮ノ前343番1外	▲ 2.0	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.1	17,900
津波災害(特別)警戒区域内地点の平均変動率			▲ 2.7	▲ 3.9	▲ 3.0	▲ 2.6	▲ 2.2	
21	松崎 - 1	土砂警戒 + 津波警戒 賀茂郡松崎町江奈字川久保71番5	▲ 3.8	▲ 4.3	▲ 4.2	▲ 4.0	▲ 3.5	27,600
上記21地点の平均変動率			▲ 3.1	▲ 3.7	▲ 3.5	▲ 3.2	▲ 2.8	

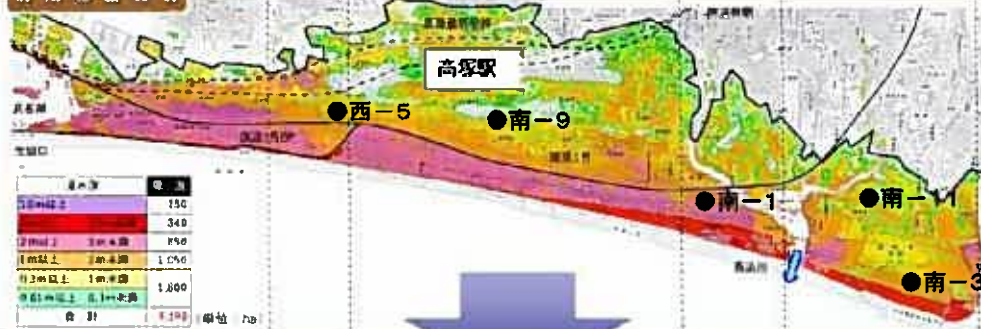
富国有徳の理想郷 - しずおか  
ふじのくに



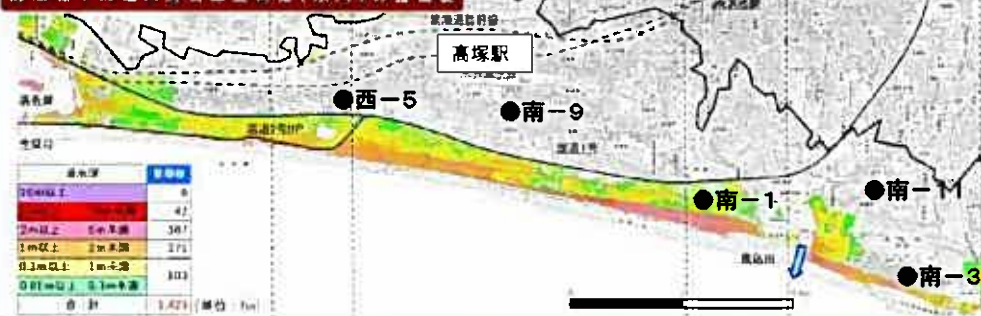
## 浜松市防潮堤整備事業の背後地の基準地の状況

### 防潮堤整備により見込まれる減災効果

防潮堤整備前



防潮堤 + 鳥辺川河口集水対策(水門)の整備後



・浜松市沿岸域防潮堤(R2年3月完成)の背後地の地価は、下落率がやや縮小したもの引き続き下落傾向にある。  
・現在、鳥辺川河口部の水門工事も進められており、津波対策事業による地価への影響について、引き続き定点観測していく。

防潮堤整備事業後の変動率・価格 (%, 千円/㎡)

基準地	R2	R3	R4	R5	
西-2(伊井町)	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.2	41.1
西-5(袋井町)	▲ 1.5	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	46.5
西-7(沖天島)	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.8	25.5
西-10(袋井)	▲ 1.0	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 0.5	37.7
西-11(御代)	▲ 2.7	▲ 3.4	▲ 2.0	▲ 1.8	33.1
南-1(中出町)	▲ 4.5	▲ 4.7	▲ 3.7	▲ 3.8	22.8
南-3(遠浅)	▲ 5.0	▲ 4.7	▲ 4.0	▲ 4.1	18.5
南-7(小沢渡町)	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 0.7	▲ 0.7	40.4
南-9(沼津町)	▲ 3.2	▲ 1.1	▲ 0.2	▲ 0.2	44.0
南-11(西谷町)	▲ 3.2	▲ 5.5	▲ 5.0	▲ 5.3	23.3

富国有徳の理想郷 - しずおか  
ふじのくに



# 林地の基準地の状況(位置図)

- …都市近郊林地(4地点)
- …農村林地(19地点)
- …林業本場林地(2地点)



富国有徳の理想郷—しずおか  
ふじのくに

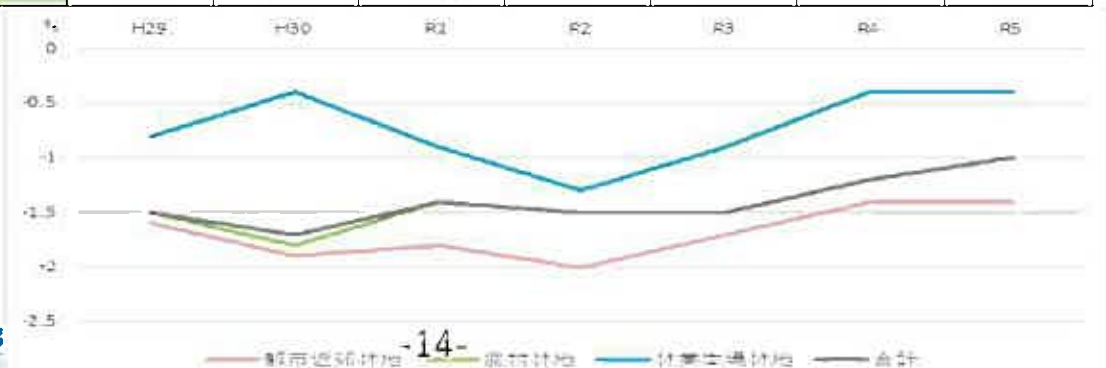
# 林地の基準地の状況(価格・変動率の推移)

平均価格の推移 (円/1,000㎡)

区分	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
都市近郊林地	987,500	899,000	974,250	955,000	938,500	925,750	913,500
農村林地	386,868	397,900	385,790	379,216	372,658	367,316	362,800
林業本場林地	19,150	19,050	18,900	18,700	18,550	18,450	18,400
合計	453,552	427,724	450,592	442,500	434,864	428,756	423,300

平均変動率の推移 (%)

区分	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
都市近郊林地	-1.6	-1.9	-1.8	-2.0	-1.7	-1.4	-1.4
農村林地	-1.5	-1.8	-1.4	-1.5	-1.5	-1.2	-1.0
林業本場林地	-0.8	-0.4	-0.9	-1.3	-0.9	-0.4	-0.4
合計	-1.5	-1.7	-1.4	-1.5	-1.5	-1.2	-1.0



富国有徳の理想郷—しずおか  
ふじのくに

# 県内の地価動向(まとめ)

## (上昇の主な要因)

- ・住宅地は、生活利便性の良い地域等で、需要が堅調。
- ・商業地は、顧客の回遊や観光客の賑わいが見られる地域で、需要が堅調。
- ・工業地は、高速道路 I C に近い交通利便性の良い地域を中心に需要が堅調。

## (下落の主な要因)

- ・過疎化の進行する地域や商環境の改善していない地域等では、引き続き需要が低迷。

上昇地点数の割合が増加 (住宅地 20%⇒27%、商業地21%⇒31%、工業地35%⇒46%)  
下落地点数の割合が減少 (住宅地65%⇒57%、商業地56%⇒46%、工業地15%⇒4%)

**県内の地価は、住宅地・商業地は下落率が縮小、  
工業地は上昇率が拡大**

