

## 令和4年度 第1回静岡県地価調査会議事録

日 時	令和4年8月31日（水）10時00分から11時30分まで	
場 所	静岡県庁東館12階都市局第2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4年静岡県地価調査結果について	
配付資料	令和4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4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。</li> <li>・また、日ごろから、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ます。</li> <li>・地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、県が毎年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の立場から、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。</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、コロナ禍による影響から徐々に回復している傾向などを反映し、前年と比較して、住宅地及び商業地は下落率が縮小、工業地は下落から上昇に転じる結果となっている。</li> <li>・県内の地価は、駅周辺の再開発や幹線道路等のインフラ整備、工業団地の造成等が進む地域がある一方で、過疎化が止まらない地域もあり、地域ごとの事情や様々な変動要因により、多様な動向を示している。また、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るため、丁寧な分析と説明が、これまで以上に必要とされている。</li> <li>・委員の皆様には、専門的な立場から様々な御意見をいただきたい。</li> <li>・なお、今年も昨年に続き、オンラインによる会議の開催ということで、御不便な面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> </ul>

議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日は、令和4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。以降の進行は鈴木会長(議長)をお願いする。</li> <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。本日は令和4年地価調査結果の公表について検討するため委員皆様に集まっていた。県民の方々も新型コロナウイルスの感染再拡大、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化、急激な円安等により、先行き不透明な中であって、静岡県の地価についても、少なからず関心を寄せているものと思う。</li> <li>・本日は、各委員の知恵をいただきながら、本会の意見をまとめた。</li> </ul> <p>それでは審議に入る。 議案・令和4年地価調査結果について、事務局から説明願う。</p>
事務局	<p>(説明資料1、同2、及び諮問資料1、同2、同3により説明)</p>
議長 議長	<p>それでは、意見・質問等あれば発言をお願いしたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・先ず私から質問する。昨年まで新型コロナの影響から、静岡市・浜松市の中心商業地の地価が大きな下落率を示していたが、今年は横ばいか若干上昇となっている。まだ、飲食店が多いところでは家賃の減額や空室の増加が続いていると聞いているが、この変化の要因については、何が考えられるか。</li> </ul>
E委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浜松市の中心商業地では、家賃の減額が今も続いている。飲食店は政府からの助成金により退去がそれ程は続いていなかったが、それがなくなり、今後は空き店舗が増えていく懸念がある。しかし、投資家には、市街地の中に物件が欲しいという根強い需要があるため、それが地価下落の歯止めになっていると感じる。</li> </ul>
議長 A委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A委員にお尋ねする。環境分野の観点から、或いは全体を通して何か意見、感想、質問はあるか。</li> <li>・ここ2年はコロナ対策に集中し、環境の問題が棚上げされていたが、今後はまた、色々と環境問題がクローズアップされ、特に、水や食糧の確保が非常に重要になってくると思う。自然豊かな所がどのように変化していくのか。例えば、北海道等では水の確保のために土地が買われていると聞くので、静岡県でもそういった問題が起こるか、長期的に見ていく必要があると思っている。</li> </ul>
議長 B委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・B委員にお尋ねする。事務局の先程の説明を聞いて、都市計画の分野から何か意見や感想、質問はあるか。</li> <li>・コンパクトシティに関する具体的な施策として立地適正化計画の決定が各地で進む中、その影響については未だ全く反映されていないようだが、今後どうなるのか気にしている。</li> <li>・都市計画的な政策の違いよりも、やはり都市のブランド或いはエリアのイメージが非常に重要になってきているということ、今回の結果からも感じた。例えば、静岡市の鷹匠エリアについて、イメージに対して価格がリーズナブルなのかもしれないが、非常に多くの可能性を感じ、回復基調が明確に見える。一方で、呉服町や昭和町あたりは、</li> </ul>

議長	<p>再開発事業等による集積・高度化は進んでいるが、実際に街中を見るとやはり空き店舗、特にオフィス関連の空室が見られ元気さを感じないし、その場所の力の強化というのが、地価に現われてきていない。地域イメージと地価の関係が、非常に顕著に出てきたのではないかと感じている。三島市と沼津市の比較では、新幹線駅の有無はあるものの、非常に近接し、都市的にも集積が進んでいるのに、三島市は需要があって価格が上がる一方で、沼津市は都市計画の遅れもあったが、価格が低迷している。また、藤枝市と焼津市の比較でも、非常に近接した都市で、静岡市との近接性ではポテンシャルが変わらなのに、焼津は全地点で下落し、藤枝は下落が比較的抑えられている。この違いは、都市のイメージ的なものや、エリアの魅力といったものであり、更に今後、エリアごとの差異が出てくるのではないかと感じた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鋭い指摘で、私も同感と思うところがあった。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次にC委員にお尋ねする。農業分野の観点から、何か意見などがあればお願いしたい。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地の価格は示されていないが、長期的に見ると、やはり高齢化や農業からのリタイアに伴って、今後ますます遊休農地が出てくるだろう。農業を続ける人にとっても、機械化が進めやすい優良農地や、自宅・自己所有農地に近く効率性の良い農地でなければ、なかなか流動化が進まないのではないか。静岡県に多くある、お茶やみかんなど傾斜地を利用した農地は段々と敬遠され、やる気のある若い人たちに向けて、土地改良された農地が一定量確保されながら、お茶にしても果樹にしても効率的な農業が生き残っていくと思う。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地については、茶畑や水田の収益はとても低く、後継者も無いため、無償で貸したり、借りてもくれない状況だと聞く。地価は相当に下がっている感じはあるか。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・供給は増えても、需要の方が無いのではないか。専業農家にとっても周囲から耕作を頼まれて手一杯になりつつある。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次に、D委員にお尋ねする。ウッドショックにより外国産材の価格が去年の4月頃から相当に上がった影響で、国産の檜の価格が相当に上がり、今年は檜が落ち着く一方で杉の価格が上がっていると聞くが、現状はどのように推移しているか。</li> </ul>
D委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ウッドショックは、林業の業界にとって刺激となったが、現在は沈静化し、やや落ち着いている。現在、輸入外国産材の現地での価格は、ウッドショック以前よりは未だ高いものの安定している。ただし、日本に輸入する時に円安傾向の強まりの影響を受ける。外国産材は、そこそこの水準で各商社が仕入れている状況である。国産材の檜の価格については、上下幅の振幅が大きく、現在の市況では、昨年ウッドショック以前よりは若干高い程度で取り扱われている。杉の需要は、檜に比べ安定していて、未だに引き合いが強く、ウッドショック以前の1年前ほどの水準である。</li> </ul>
議長 D委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木材の価格は、土地の方には影響していないか。</li> <li>・1年程、特に木材の生産、加工、流通については、活況を呈したが、それに連動して林地価格が上がったとか、林地の売買が活発化したということはない。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料を見ると、林地の下落率は若干縮小したようだが、依然として林業の本場においては、未だ低い状態にあると思う。ただし、木材商社等においては、手持ち山林を増やし、木材の安定供給を自ら行う目的で土地を取得する傾向に変わりはないと思う。</li> <li>民間の売買は活発ではないが、一部ではコロナ禍ということもあって、アウトドア志向が高まり、既存のキャンプ場の有効利用はもちろん、定額で貸し借りをするサブスクリプション、林地の多目的利用が一部で広まっている。ただし、それが林地の価格に波及するかについては確証を得ていない。こうしたプライベートな空間を所有したい気持ちはわかるが、それに適した林地というのは、都市近郊にあって傾斜が緩く、しかも小さな河川が流れているなど、一定条件のある所が対象となり、林業の本場や森林の整備、保全、森林資源の循環利用を目的としたような林地は対象外となるため、林地の価格面での底上げには影響しづらいのではないかと思う。</li> </ul>
E委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>山においては、太陽光発電のために開発した業者もあると思うが、その影響はあったか。</li> </ul>
D委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電については、一時期ほどではなく、最近ではあまりない。数年前までは、林地や休耕田の需要があったが、殆どは賃貸であり、売買の申し出はなかった。ただ、伊東市で大規模なソーラー開発があって県でも問題となったり、土石流災害のような災害に直結する危険性を秘めているため、大分神経を使って状況把握はしている。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>E委員にお尋ねする。不動産業を営んでいる立場から、何か実感等はあるか。</li> </ul>
E委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>先程、B委員がお話されたように、イメージによるところが大きいと思う。ブランド化されているような地域においては、以前からの蓄積もあって地価が大きく下がることはなかったと思う。今後、コロナ禍が収束したときにどうなるのか、とても興味深い。商業地については根強い需要があると感じており、住宅地についても、ブランド化されていて良い所は皆そこに住みたいという需要があるし、郊外で駅から遠く生活利便性のよくない所は、そのことが当然に地価に反映されると感じている。</li> </ul>
議長 全委員 議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見も出尽くしたようなので、令和4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> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>この地価調査結果は、9月21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する。</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4年静岡県地価調査会を終了する。 (終了)</li> </ul>