

住宅地・商業地は下落率が縮小、 工業地は下落から上昇に転向

～生活利便性の良い住宅地、顧客の回遊・観光客の回帰が見られる商業地、
高速道路IC近くの工業地は上昇傾向～

～ 令和4年静岡県地価調査の結果 ～

平均価格と平均変動率

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

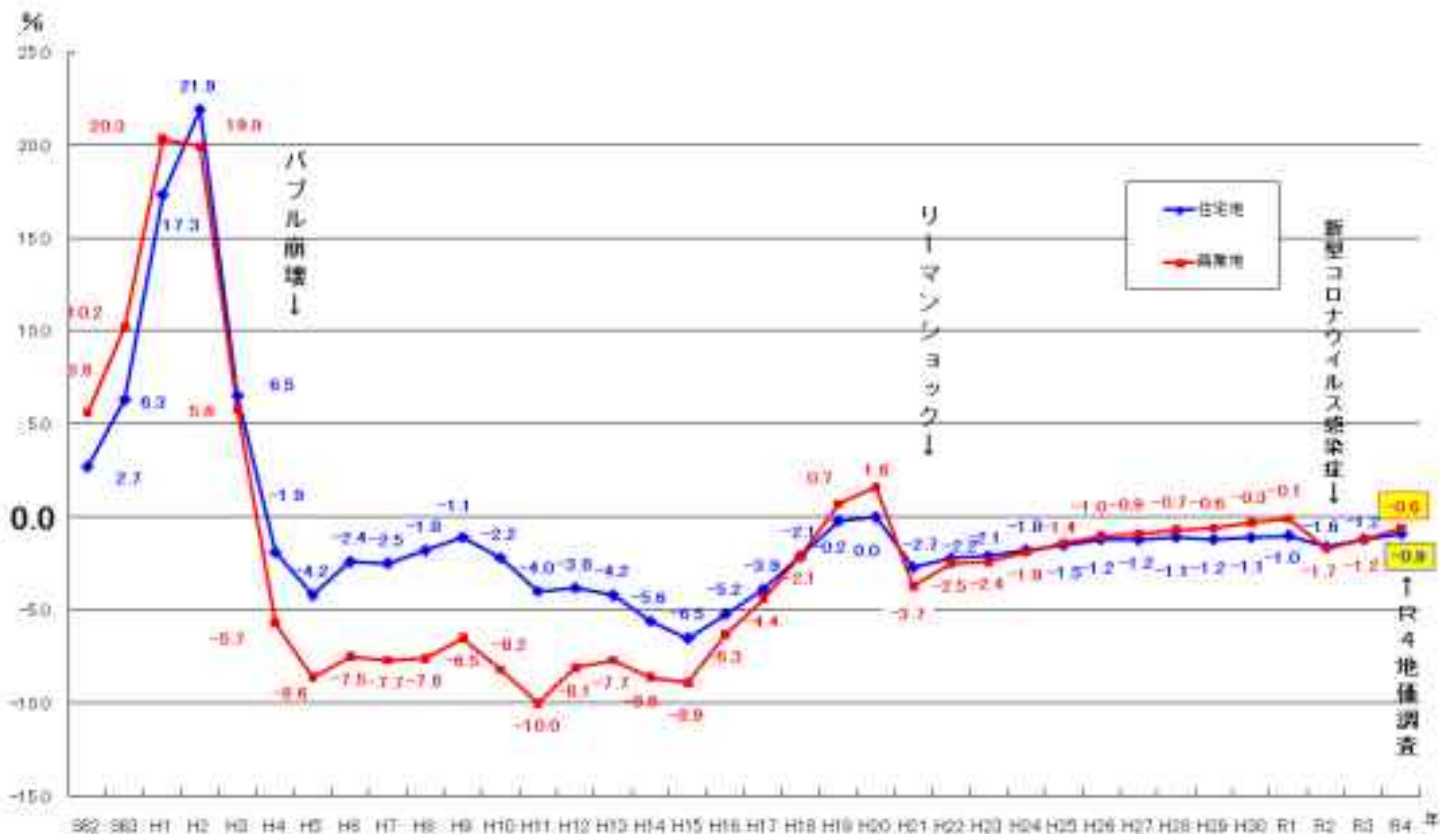
※「平均価格」とは、全調査地点の価格の合計を調査地点数で割った数字。

「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。

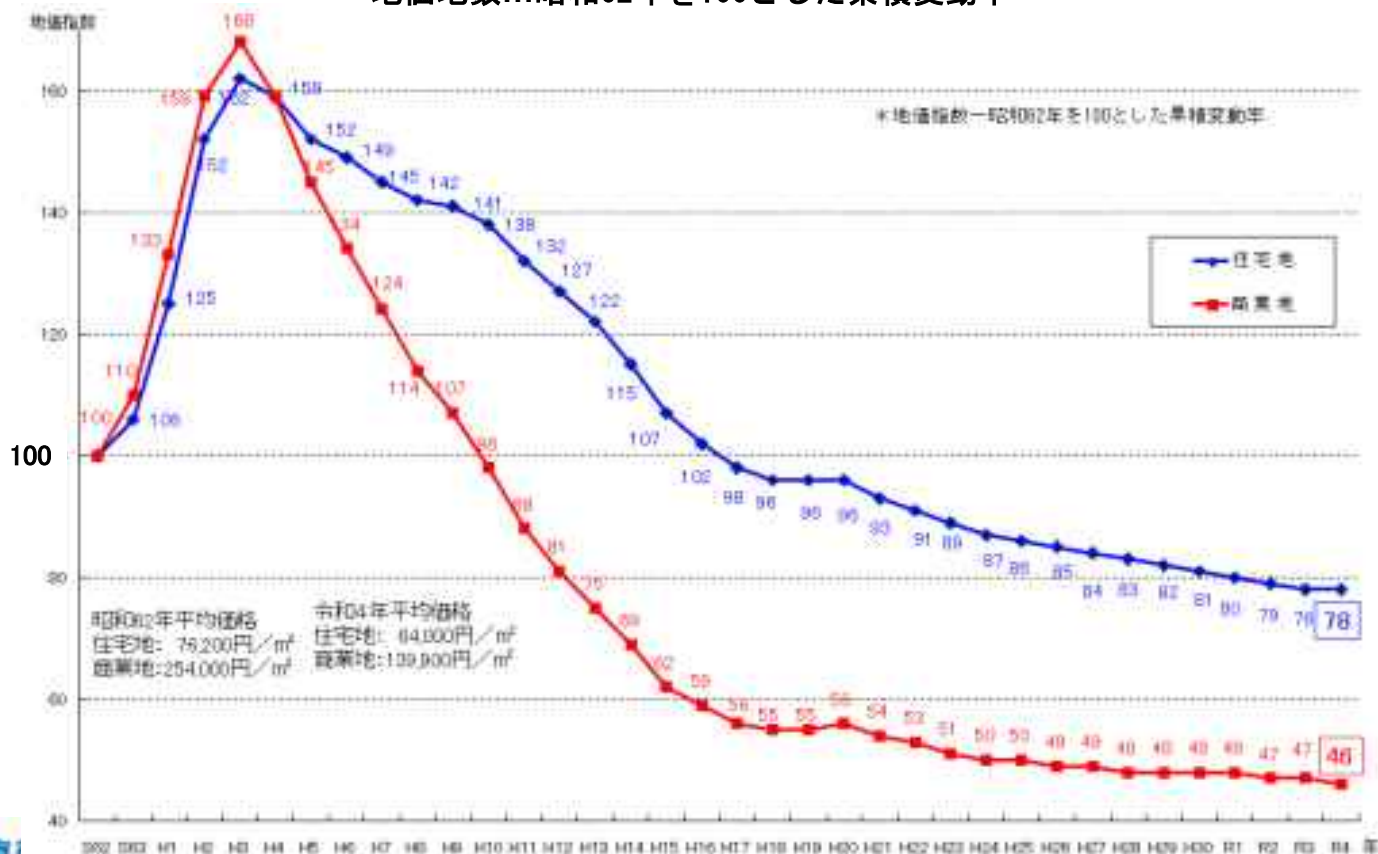
平均変動率の推移

* 平均変動率... 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



最高価格地点

住宅地

平成元年以来34年連続で住宅地第1位



葵-7(葵区西草深町) +4.3%(+2.2%)
291,000円/㎡ (279,000円/㎡)

商業地

平成11年以来24年連続で商業地第1位



葵5-10(葵区呉服町) 0.0%(▲2.7%)
「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) +4.3%(+2.2%)
291,000円/㎡ (279,000円/㎡)



県内住宅地 価格2位・上昇率2位
葵-6(東草深町) +2.8%(+1.2%)
254,000円/㎡ (247,000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、3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。

金額:千円、変動率:%

注:()内は前年の数値

静岡市の中心市街地

・葵区の商業地全体では上昇地点が増加し、下落地点が減少した。
 (上昇2→8地点、横ばい6→6地点、下落5→1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。



・中心市街地の呉服町・昭和町・両替町は、コロナ禍から徐々に人流が戻りつつあり、商環境は改善傾向。
 ただ、飲食・物販店舗関連を中心に売上げは戻りきってなく、空き店舗もやや目立つ。

金額: 千円、変動率: %
 注: () 内は前年の数値

浜松市の中心市街地

・中区の商業地全体では、上昇・横ばい地点が増加し、下落地点が減少した (上昇5→8地点、横ばい3→8地点、下落9→1地点)。
 ・中心商業地は、新型コロナ第6波の影響はあったものの春以降は客足が戻りつつあり、掘り出し物の収益物件を探る投資家の需要も見られ、地価は概ね下げ止まり傾向にある。
 ・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。



金額: 千円、変動率: %
 注: () 内は前年の数値

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有しており、繁華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(蛭塚、山手町、佐鳴台)は、今年も、横ばい傾向が続いている。

金額:千円、変動率:%
注:()内は前年の数値



富国産の理想郷ーしずおか
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。
- ・県外から県内への移住人数が令和3年度は、1,868人で過去最多。三島市は171人で県内1位。
- ・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。



金額:千円、変動率:%
注:()内は前年の数値

富国産の理想郷ーしずおか
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、概ね横ばいで推移し、上昇地点も見られる。
- 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(西浦久連)が▲5.4%で県内下落率1位、沼津-21(多比)が▲5.3%で同2位など、下落率上位10地点のうち5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▲4.4%で前年に続き県内下落率1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+6.4%で前年の+3.7%から上昇率が拡大した。熱海5-1(田原本町)が+10.2%で県内上昇率1位、熱海5-2(銀座町)が+9.6%で同2位となった(前年と同順位)。
- ・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



熱海-1 (伊豆山) 選定替

旧基準地 (左) vs 新基準地 (右)

・旧基準地は、令和3年7月3日の熱海土石流災害エリアに近く、被災は免れたものの、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、同じ伊豆山地区内の土砂災害警戒区域外に位置し、熱海駅の徒歩圏内にあり、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>R4地価公示
熱海-1 (春日町)
98.3 +1.9(+1.3)

・駅近くの高台にある住宅地。R4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4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前より下落傾向にある。

・今回は、令和3年7月の土石流災害から約1年間の動向ということになるが、下落率が拡大した地点が見られる。

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調で、概ね上昇傾向で推移している。

富士9-2(大淵)
 48.5 +2.1(+1.1)



工業地上昇率1位

御殿場9-1(駒門1丁目)
 29.3 +1.0(+1.0)



工業地上昇率2位

・裾野IC近くで、トヨタ自動車による「ウーブン・シティ」が昨年2月に着工し、既存工場の解体工事中。

<参考>
 神奈川県的高速道路IC近くの工業地点の状況(R3地価調査)

綾瀬9-2	100,000円/㎡	+7.0%
厚木9-2	125,000円/㎡	+2.5%
中井9-1	63,000円/㎡	+0.6%




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。

<参考>
 愛知県の高速道路IC近くの工業地点の状況(R3地価調査、R4地価公示)


県岡崎9-2	36,600円/㎡	+4.0%
公豊川9-2	60,000円/㎡	+1.4%
公みよし9-1	97,000円/㎡	+10.2%

西9-1(桜台1丁目)
 34.2 +0.6(±0.0)



工業地上昇率4位

磐田9-1(合代島)
 22.0 +0.9(+0.5)




工業地上昇率3位

袋井9-1(堀越)
 35.2 +0.6(±0.0)



工業地上昇率3位

駿河9-2(南安倍3丁目)
 106.0 +1.0(±0.0)



工業地上昇率3位



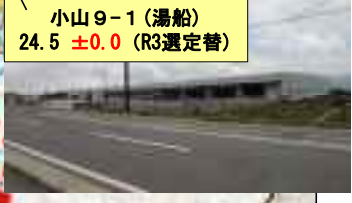
小山町内の選定替地点の状況

・小山町には、静岡県の「ふじのくにフロンティアを拓く取組」の推進区域が多数存在し、開発分譲等が進んでいる。
 ・地価水準把握のため、R2年度に「わさび平地区」に住宅地を選定替し、R3年度に「湯船原地区」に工業地を新設した。
 ・R4年度は両地点とも、横ばいで推移している。

- 小山町フロンティア推進区域：8地区
- ・湯船原地区
再生可能エネルギーを活用した産業拠点整備事業
 - ・小山PA周辺地区
小山PAスマートICを活用した地域産業集積事業
 - ・足柄SA周辺地区
足柄SA周辺を広域都市交流拠点とした土地利用事業
 - ・南麓地区
家・庭一体の住まいづくり事業
 - ・富士小山わさび平地区
優良田園住宅事業
 - ・駿河小山駅周辺地区
富士山の眺望を活かした駿河小山駅周辺活性化事業
 - ・須走周辺地区
富士山に抱かれた須走周辺地区観光活性化事業
 - ・グリーンコミュニティ住宅地造成地区
優良田園住宅事業



小山-6 (用済)
30.2 ±0.0 (±0.0)



小山9-1 (湯船)
24.5 ±0.0 (R3選定替)

金額：千円、変動率：%
注：()内は前年の数値

ふじのくに

伊東市の別荘地の基準地

・伊東市では、コロナ禍にあって、市外、特に首都圏から、セカンドハウスや定住目的での問合せや、物件案内の件数が堅調に推移し、別荘地の需要が増加している。これを反映して、別荘地の基準地である「伊東-3(富戸)」は、上昇率が拡大(R3+0.6%⇒R4+2.8%)し、県内住宅地上昇率3位となった。



伊東-3 (富戸)
18.3 +2.8 (+0.6)

住宅地上昇率3位

金額：千円、変動率：%
注：()内は前年の数値

2.5km
1:51,200

災害危険区域にある基準地(住宅地)の変動率

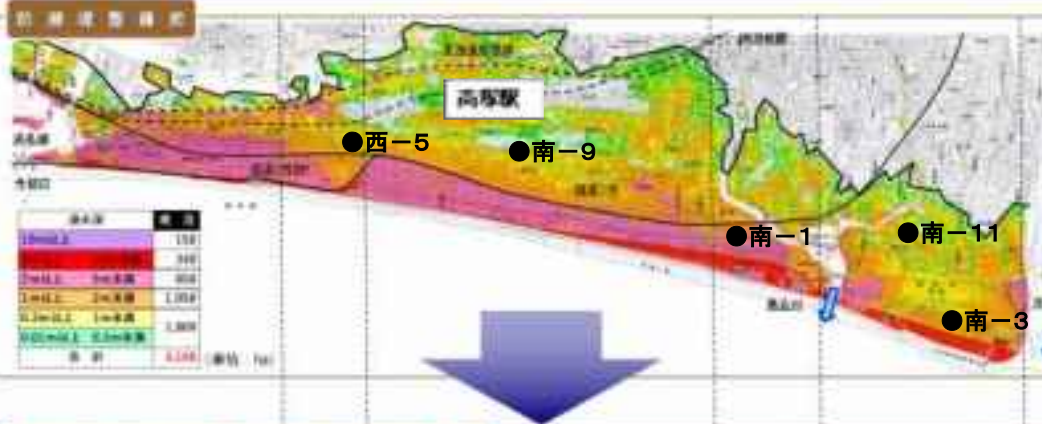
基準地番号	区域別	所在・地番	H30変動率 (%)	R1変動率 (%)	R2変動率 (%)	R3変動率 (%)	R4変動率 (%)	R4価格 (円/㎡)
1	熱海 - 3	土砂警戒 熱海市桜町1601番18外	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 3.9	61,500
2	熱海 - 4	土砂警戒 熱海市西山町601番14	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 0.3	60,800
3	熱海 - 5	土砂警戒 熱海市青葉町1883番124	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 2.9	50,800
4	熱海 - 6	土砂警戒 熱海市上多賀字曾根田519番9	▲ 1.7	▲ 2.9	▲ 3.0	▲ 1.6	▲ 1.7	47,200
熱海市内の土砂災害警戒区域内地点の平均変動率			▲ 0.8	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 1.0	▲ 2.2	
5	北 - 6	土砂警戒 浜松市北区三ヶ日町大崎字蒔田102番17外	▲ 3.4	▲ 3.6	▲ 3.7	▲ 3.5	▲ 3.1	31,700
6	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	▲ 3.3	▲ 3.4	▲ 3.6	▲ 3.5	▲ 2.5	5,080
7	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	▲ 2.6	▲ 2.7	▲ 2.8	▲ 5.1	▲ 3.6	3,200
8	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	▲ 0.7	▲ 5.0	▲ 3.8	1,280
9	沼津 - 4	土砂警戒 沼津市下香貫字木ノ宮802番26	▲ 2.8	▲ 3.0	▲ 3.5	▲ 4.0	▲ 3.5	69,500
10	沼津 - 17	土砂警戒 沼津市井田字上條130番	▲ 5.8	▲ 6.1	▲ 7.5	▲ 6.1	▲ 4.3	8,900
11	沼津 - 18	土砂警戒 沼津市戸田字宮脇1574番10外	▲ 6.0	▲ 6.4	▲ 6.9	▲ 5.9	▲ 4.7	18,200
12	沼津 - 21	土砂警戒 沼津市多比字着川684番11外	▲ 4.8	▲ 5.6	▲ 5.9	▲ 5.9	▲ 5.3	28,500
13	沼津 - 22	土砂警戒 沼津市西浦久連字西町615番12	▲ 4.6	▲ 5.9	▲ 6.3	▲ 5.9	▲ 5.4	21,200
14	島田 - 9	土砂警戒 島田市川根町家山字八幡前1080番6外	▲ 3.3	▲ 3.0	▲ 3.1	▲ 2.7	▲ 2.8	20,900
15	伊豆 - 6	土砂警戒 伊豆市雲金字北村80番1	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 2.3	25,500
16	西伊豆 - 1	土砂警戒 賀茂郡西伊豆町子字月之浦1565番15外	▲ 3.1	▲ 3.6	▲ 4.1	▲ 3.9	▲ 4.0	23,900
17	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	▲ 3.4	▲ 3.6	▲ 3.7	▲ 3.8	▲ 3.0	9,700
土砂災害警戒区域内地点(熱海市含む)の平均変動率			▲ 2.9	▲ 3.2	▲ 3.6	▲ 3.6	▲ 3.4	
18	下田 - 2	津波警戒 下田市六丁目389番15	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 2.0	49,500
19	伊豆 - 4	津波特別警戒 伊豆市土肥字下砂田2666番14	▲ 4.8	▲ 4.7	▲ 6.8	▲ 5.0	▲ 4.9	27,100
20	南伊豆 - 1	津波警戒 賀茂郡南伊豆町妻良字東桑505番	▲ 2.5	▲ 2.5	▲ 3.5	▲ 2.7	▲ 1.9	10,600
21	南伊豆 - 2	津波警戒 賀茂郡南伊豆町手石字宮ノ前343番1外	▲ 2.0	▲ 2.0	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 1.6	18,100
津波災害(特別)警戒区域内地点の平均変動率			▲ 2.7	▲ 2.7	▲ 3.9	▲ 3.0	▲ 2.6	
22	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	▲ 2.9	▲ 3.8	▲ 4.3	▲ 4.2	▲ 4.0	28,600
上記22地点の平均変動率			▲ 2.8	▲ 3.1	▲ 3.7	▲ 3.5	▲ 3.3	

富国有利の理想郷 - 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



・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の引き続き下落傾向にある。
・現在、馬込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。

防潮堤背後基準地の変動率・価格 (%、千円/㎡)

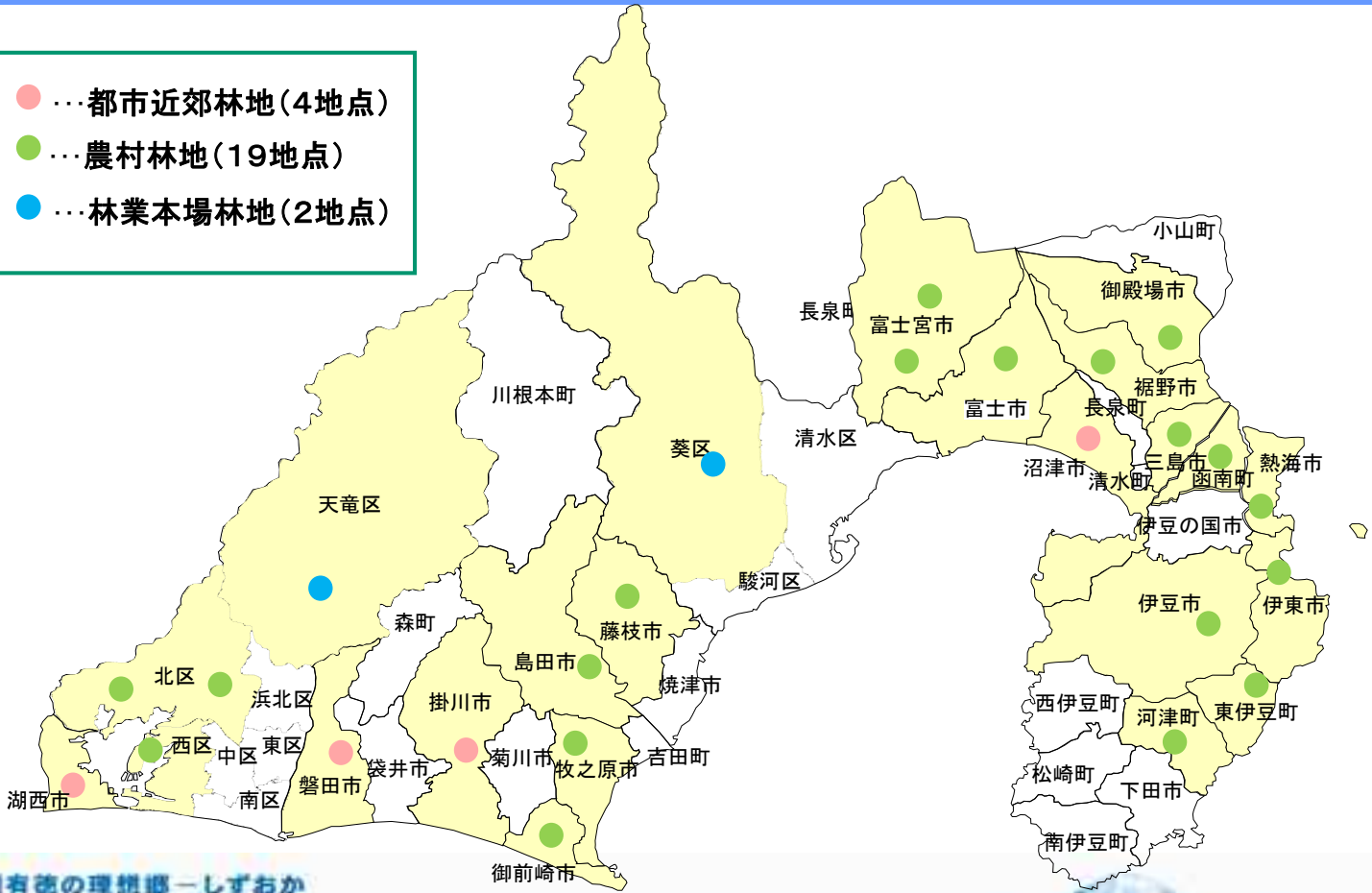
基準地	R1	R2	R3	R4	価格 (千円/㎡)
西-2(坪井町)	▲ 1.2	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.0	41.2
西-5(篠原町)	▲ 1.0	▲ 1.5	▲ 0.8	▲ 0.6	46.6
西-7(弁天島)	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.8	25.7
西-10(浜田)	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.5	▲ 1.0	37.9
西5-1(舞阪)	▲ 3.9	▲ 2.7	▲ 3.4	▲ 2.0	33.7
南-1(中田島町)	▲ 5.6	▲ 4.8	▲ 4.7	▲ 3.7	23.7
南-3(遠州浜)	▲ 5.5	▲ 5.0	▲ 4.7	▲ 4.0	19.3
南-7(小沢渡町)	▲ 2.3	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 0.7	40.7
南-9(新橋町)	▲ 3.8	▲ 3.2	▲ 1.1	▲ 0.2	44.1
南-11(西島町)	▲ 5.9	▲ 5.2	▲ 5.5	▲ 5.0	24.6

富国有利の理想郷 - 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)

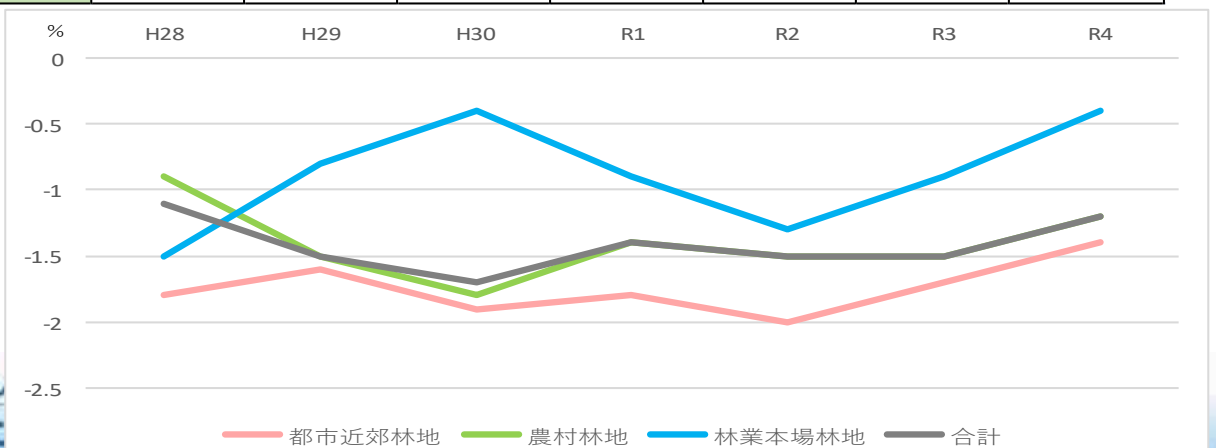


富国有機の理想郷—しずおか
ふじのくに

林地の基準地の状況(価格・変動率の推移)

区分	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
都市近郊林地	1,002,500	987,500	899,000	974,250	955,000	938,500	925,750
農村林地	393,105	386,868	397,900	385,790	379,216	372,658	367,316
林業本場林地	19,300	19,150	19,050	18,900	18,700	18,550	18,450
合計	460,704	453,552	427,724	450,592	442,500	434,864	428,756

区分	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
都市近郊林地	-1.8	-1.6	-1.9	-1.8	-2.0	-1.7	-1.4
農村林地	-0.9	-1.5	-1.8	-1.4	-1.5	-1.5	-1.2
林業本場林地	-1.5	-0.8	-0.4	-0.9	-1.3	-0.9	-0.4
合計	-1.1	-1.5	-1.7	-1.4	-1.5	-1.5	-1.2



富国有機の理想郷—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や人気の高い別荘地等で、需要が堅調。
- ・商業地は、顧客の回遊や観光客の回帰が見られる地域で、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で、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 8%⇒20%、商業地12%⇒21%、工業地16%⇒35%)
下落地点数の割合が減少 (住宅地74%⇒65%、商業地74%⇒56%、工業地40%⇒15%)

**県内の地価は、住宅地・商業地は下落率が縮小、
工業地は下落から上昇に転向**

