

解 禁 日 時	新 聞 ラジ オ テレ ビ インターネット	9月21日(水)朝刊 9月20日(火)午後4時50分以降
------------------	--------------------------------------	---------------------------------

令和4年静岡県地価調査について

静岡県交通基盤部土地対策課
電話番号 054-221-3371

1 要 旨

国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、本年7月1日を基準日として県内610地点の基準地について地価調査を実施した。

2 目 的

地価調査による基準地の標準価格は、地価公示法に基づく公示価格と併せて、以下のことに活用し、適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

- ①一般の土地取引の価格の指標
- ②公共用地の取得に係る補償額算定の規準
- ③国土利用計画法に基づく土地取引価格の審査の規準

3 結果の公表

地価調査の結果は、9月21日付け静岡県公報により公告するほか、県ホームページに掲載する。（県ホームページには「地価調査・地価公示GISマップ」を掲載）

4 基準地の設定

調査対象地域は県内全域で、基準地数は610地点（住宅地410地点、商業地149地点、工業地26地点及び林地25地点）である。

なお、前記のうち5地点は今年度設定地点を変更（＝選定替）した。

5 価格の定義（標準価格とは）

土地について、自由な取引が行われるとした場合における、その取引において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物等の定着物がある場合又は当該土地に関して使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）とし、次の単位当たりの価格とする。

- ・宅地及び宅地見込地 1平方メートル当たりの価格
- ・林地 10アール当たりの価格

6 価格の決定

基準地の標準価格は、不動産鑑定士による鑑定評価額を基礎とし、地価公示価格との均衡について検討を行い、静岡県地価調査会の意見を求めて決定した。

7 価格水準

(1) 宅地の用途別平均価格

(単位：円/㎡)

区 分	住 宅 地		宅地見込地		商 業 地		工 業 地		全用途	
	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格
県全域	410	64,000	-	-	149	139,900	26	45,700	585	82,500
	(410)	(64,200)	-	-	(149)	(139,700)	(26)	(45,600)	(585)	(82,600)
市 部	372	65,500	-	-	138	146,000	25	46,600	535	85,400
	(372)	(65,600)	-	-	(138)	(145,700)	(25)	(46,500)	(535)	(85,400)
町 部	38	49,500	-	-	11	62,800	1	24,500	50	51,900
	(38)	(49,900)	-	-	(11)	(63,600)	(1)	(24,500)	(50)	(52,400)
東 部	170	60,300	-	-	53	102,300	8	35,500	231	69,100
	(170)	(60,800)	-	-	(53)	(102,600)	(8)	(35,300)	(231)	(69,500)
中 部	112	83,300	-	-	46	219,100	11	60,700	169	118,800
	(112)	(83,200)	-	-	(46)	(218,200)	(11)	(60,700)	(169)	(118,500)
西 部	128	52,100	-	-	50	106,900	7	33,800	185	66,200
	(128)	(52,100)	-	-	(50)	(106,800)	(7)	(33,700)	(185)	(66,200)

注：（ ）内は令和3年の数値である。

(2) 宅地の都市計画区域別平均価格

(単位：円/㎡)

区 分	市 街 化 区 域				市 街 化 調 整 区 域	非 線 引 都 計 区 域	都 計 区 域 外
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地			
県全域	83,500	-	170,400	50,200	37,800	46,700	17,500
市 部	83,000	-	172,900	50,200	37,200	49,200	13,900
町 部	92,300	-	105,400	-	43,800	30,400	22,000

(3) 林地の用途別平均価格

(単位：円/10a)

区 分	都市近郊林地		農村林地		林業本場林地		山村奥地林地		平 均	
	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格
県全域	4	925,800	19	367,300	2	18,500	-	-	25	428,800
	(4)	(938,500)	(19)	(372,700)	(2)	18,600	-	-	(25)	(434,900)

注：（ ）内は令和3年の数値である。

8 変動率

(1) 宅地の用途別平均変動率

(単位：%)

区 分	住 宅 地		宅地見込地		商 業 地		工 業 地		全用途	
	継 続 地点数	平 均 変動率	継 続 地点数	平 均 変動率	継 続 地点数	平 均 変動率	継 続 地点数	平 均 変動率	継 続 地点数	平 均 変動率
県全域	408	▲ 0.9	-	-	146	▲ 0.6	26	0.1	580	▲ 0.8
	(410)	(▲1.2)	-	-	(144)	(▲1.2)	(25)	(▲0.3)	(579)	(▲1.2)
市 部	371	▲ 0.8	-	-	135	▲ 0.5	25	0.1	531	▲ 0.7
	(372)	(▲1.2)	-	-	(133)	(▲1.1)	(25)	(▲0.3)	(530)	(▲1.1)
町 部	37	▲ 1.5	-	-	11	▲ 1.8	1	0.0	49	▲ 1.6
	(38)	(▲1.8)	-	-	(11)	(▲2.0)	-	-	(49)	(▲1.8)
東 部	168	▲ 1.3	-	-	53	▲ 0.9	8	0.3	229	▲ 1.1
	(170)	(▲1.5)	-	-	(51)	(▲1.4)	(7)	(0.2)	(228)	(▲1.4)
中 部	112	▲ 0.6	-	-	43	▲ 0.4	11	▲ 0.2	166	▲ 0.5
	(112)	(▲1.1)	-	-	(43)	(▲0.9)	(11)	(▲0.8)	(166)	(▲1.0)
西 部	128	▲ 0.6	-	-	50	▲ 0.4	7	0.4	185	▲ 0.5
	(128)	(▲1.0)	-	-	(50)	(▲1.2)	(7)	(▲0.1)	(185)	(▲1.0)

注：平均変動率は継続地点の変動率総和を継続地点数で割った値で、()内は令和3年の数値である。

(2) 宅地の都市計画区域別平均変動率

(単位：%)

区 分	市 街 化 区 域				市 街 化 調 整 区 域	非 線 引 都 計 区 域	都 計 区 域 外
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地			
県全域	▲0.4	-	▲0.3	0.2	▲1.3	▲1.3	▲3.3
市 部	▲0.4	-	▲0.2	0.2	▲1.4	▲1.2	▲3.2
町 部	▲0.3	-	▲0.5	-	▲0.7	▲1.8	▲3.3

(3) 林地の用途別平均変動率

(単位：%)

区 分	都市近郊林地		農村林地		林業本場林地		山村奥地林地		平 均	
	継 続 地点数	平 均 変動率	継 続 地点数	平 均 変動率	継 続 地点数	平 均 変動率	継 続 地点数	平 均 変動率	継 続 地点数	平 均 変動率
県全域	4	▲ 1.4	19	▲ 1.2	2	▲ 0.4	-	-	25	▲ 1.2
	(4)	(▲1.7)	(19)	(▲1.5)	(2)	(▲0.9)	-	-	(25)	(▲1.5)

注：平均変動率は継続地点の変動率総和を継続地点数で割った値で、()内は令和3年の数値である。

9 市町別基準地平均価格・変動率順位

(1) 住宅地

① 平均価格

ア 上位の市町

No.	市町名	価格(円/㎡)	地点数
1	静岡市	113,300	61
2	清水町	112,200	3
3	長泉町	107,700	4
4	三島市	107,200	10
5	函南町	92,700	5
6	沼津市	76,500	25
7	裾野市	74,100	8
8	御殿場市	66,700	10
9	富士市	61,300	34
10	浜松市	60,900	75

イ 下位の市町

No.	市町名	価格(円/㎡)	地点数
1	川根本町	9,900	4
2	御前崎市	14,200	4
3	南伊豆町	14,400	2
4	松崎町	20,100	2
5	河津町	22,700	2
6	西伊豆町	23,400	4
7	菊川市	27,000	3
8	森町	27,300	2
9	牧之原市	29,700	3
10	伊豆市	31,000	7

② 平均変動率

ア 上位の市町

No.	市町名	変動率(%)	継続地点数
1	三島市	▲ 0.1	10
2	御殿場市	▲ 0.1	10
3	長泉町	▲ 0.1	4
4	伊東市	▲ 0.2	3
5	清水町	▲ 0.2	3
6	静岡市	▲ 0.3	61
7	藤枝市	▲ 0.3	16
8	裾野市	▲ 0.5	8
9	浜松市	▲ 0.5	75
10	磐田市	▲ 0.5	18

イ 下位の市町

No.	市町名	変動率(%)	継続地点数
1	松崎町	▲ 4.5	2
2	西伊豆町	▲ 3.6	4
3	伊豆市	▲ 3.0	7
4	川根本町	▲ 2.7	4
5	河津町	▲ 2.4	2
6	熱海市	▲ 2.4	7
7	沼津市	▲ 2.3	25
8	東伊豆町	▲ 2.3	1
9	伊豆の国市	▲ 1.9	7
10	牧之原市	▲ 1.8	3

注:同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

(2) 商業地

① 平均価格

ア 上位の市町

No.	市町名	価格(円/㎡)	地点数
1	静岡市	298,000	31
2	三島市	211,800	4
3	沼津市	147,200	8
4	長泉町	141,000	1
5	熱海市	140,700	3
6	浜松市	136,600	31
7	清水町	125,000	1
8	裾野市	118,000	1
9	函南町	108,000	1
10	御殿場市	92,700	1

イ 下位の市町

No.	市町名	価格(円/㎡)	地点数
1	吉田町	24,600	1
2	御前崎市	25,300	1
3	川根本町	26,400	1
4	牧之原市	33,200	2
5	河津町	38,600	1
6	森町	38,700	1
7	西伊豆町	41,300	1
8	松崎町	45,000	1
9	小山町	47,500	1
10	伊豆市	51,700	4

② 平均変動率

ア 上位の市町

No.	市町名	変動率(%)	継続地点数
1	熱海市	6.4	3
2	長泉町	1.4	1
3	三島市	1.2	4
4	静岡市	0.2	29
5	裾野市	0.0	1
	湖西市	0.0	1
7	浜松市	▲ 0.1	31
8	袋井市	▲ 0.1	3
9	森町	▲ 0.3	1
10	藤枝市	▲ 0.6	4
	御殿場市	▲ 0.6	1

イ 下位の市町

No.	市町名	変動率(%)	継続地点数
1	西伊豆町	▲ 4.2	1
2	松崎町	▲ 4.1	1
3	東伊豆町	▲ 3.5	1
4	伊豆市	▲ 3.3	4
5	吉田町	▲ 2.8	1
6	牧之原市	▲ 2.3	2
7	沼津市	▲ 2.2	8
	島田市	▲ 2.2	4
9	河津町	▲ 2.0	1
10	伊東市	▲ 1.9	5

注:同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

10 市町別最高価格地点順位

(1) 住宅地

(単位：円/㎡，%)

順位	市町名 (基準地番号)	4年 価格	3年 価格	変動率	所在地 「住居表示」
1	静岡市 (葵-7) ※	291,000	279,000	4.3	にしきぶがらちょう 西草深町19番7 「西草深町19-16」
2	浜松市 (中-11) ※	166,000	166,000	0.0	やまてちょう 山手町4899番6外 「山手町37-3」
3	三島市 (三島-2) ※	163,000	161,000	1.2	おおみやちょう 大宮町2丁目3547番2 「大宮町2-13-15」
4	沼津市 (沼津-1)	150,000	149,000	0.7	よねやまちょう 米山町507番11 「米山町13-4」
5	長泉町 (長泉-3)	137,000	136,000	0.7	たけはら どうめん 竹原字堂免318番33
6	清水町 (清水町-2)	130,000	130,000	0.0	ふしみ ひはだめん 伏見字檜皮免22番1外
7	富士市 (富士-11)	118,000	117,000	0.9	あおばらちょう 青葉町420番
8	裾野市 (裾野-4)	109,000	109,000	0.0	いずしまた しょうなん 伊豆島田字小南815番7外
	函南町 (函南-1)	109,000	109,000	0.0	にった さわのまえ 仁田字沢ノ前25番9
10	藤枝市 (藤枝-3)	108,000	108,000	0.0	たぬま 田沼3丁目19番9 「田沼3-19-10」

(2) 商業地

(単位：円/㎡，%)

順位	市町名 (基準地番号)	4年 価格	3年 価格	変動率	所在地 「住居表示」
1	静岡市 (葵5-10) ※	1,430,000	1,430,000	0.0	ごふくちょう 呉服町2丁目6番8 《マツモトキヨシ》
2	浜松市 (中5-7) ※	605,000	605,000	0.0	かじまち 鍛冶町320番18外 《有楽ビル》
3	三島市 (三島5-4) ※	321,000	317,000	1.3	いちばんちょう 一番町2700番6外 「一番町15-21」 《マスダビル》
4	沼津市 (沼津5-7) ※	280,000	286,000	▲ 2.1	おおてまち 大手町5丁目57番2外 「大手町5-2-3」 《空店舗》
5	熱海市 (熱海5-1)	194,000	176,000	10.2	たはらほんちょう 田原本町184番5 「田原本町4-19」 《銭屋ビル》
6	長泉町 (長泉5-1)	141,000	139,000	1.4	しもとがり おくらかみ 下土狩字御藏上1347番1外 《やきとり三楽》
7	掛川市 (掛川5-1)	131,000	132,000	▲ 0.8	えきまえ 駅前8番4内 《山崎ビル》
8	伊東市 (伊東5-1)	129,000	130,000	▲ 0.8	ゆかわ 湯川1丁目126番6 「湯川1-9-12」 《岩崎商店》
9	清水町 (清水町5-1)	125,000	127,000	▲ 1.6	ふしみ どうのくち 伏見字堂之口143番7 《Gulliver》
10	裾野市 (裾野5-1)	118,000	118,000	0.0	ひらまつ うえのほら 平松字上ノ原442番2外 《金ペン堂》

注：※は地価公示との共通地点

11 変動率上位順位表

(1) 住宅地

(単位：%、円/㎡)

順位	基準地番号 (市区町名)	変動率	4年 価格	3年 価格	所在地 「住居表示」
1	葵-7※ (静岡市葵区)	4.3	291,000	279,000	西草深町19番7 「西草深町19-16」
2	葵-6 (静岡市葵区)	2.8	254,000	247,000	東草深町12番2 「東草深町12-2」
3	伊東-3 (伊東市)	2.8	18,300	17,800	富戸字先原1317番3819
4	中-21 (浜松市中区)	2.0	92,600	90,800	上島2丁目1149番1 「上島2-21-23」
5	浜北-2※ (浜松市浜北区)	1.9	78,900	77,400	小松417番
6	浜北-1 (浜松市浜北区)	1.6	70,100	69,000	西美蘭字五本松633番6
7	駿河-2 (静岡市駿河区)	1.5	136,000	134,000	みずほ2丁目14番6
8	駿河-11 (静岡市駿河区)	1.4	140,000	138,000	小鹿3丁目24番1 「小鹿3-8-38」
9	三島-8 (三島市)	1.3	154,000	152,000	中田町523番9 「中田町6-9」
10	葵-16 (静岡市葵区)	1.3	161,000	159,000	大岩4丁目663番1 「大岩4-2-10」

上昇地点 80地点 (前年32地点)

横ばい地点 63地点 (前年73地点)

(2) 商業地

(単位：%、円/㎡)

順位	基準地番号 (市区町名)	変動率	4年 価格	3年 価格	所在地 「住居表示」
1	熱海5-1 (熱海市)	10.2	194,000	176,000	田原本町184番5 「田原本町4-19」
2	熱海5-2※ (熱海市)	9.6	171,000	156,000	銀座町357番5 「銀座町5-9」
3	葵5-6 (静岡市葵区)	4.5	460,000	440,000	鷹匠1丁目4番4 「鷹匠1-4-3」
4	葵5-9 (静岡市葵区)	3.1	395,000	383,000	鷹匠3丁目8番9外 「鷹匠3-8-10」
5	東5-2 (浜松市東区)	2.3	132,000	129,000	和田町字中島793番2
6	中5-4 (浜松市中区)	1.9	106,000	104,000	高林5丁目879番1外 「高林5-6-15」
7	清水5-6 (静岡市清水区)	1.7	235,000	231,000	草薙1丁目108番 「草薙1-8-16」
8	中5-13 (浜松市中区)	1.7	118,000	116,000	新津町字下組695番外
9	中5-6 (浜松市中区)	1.7	303,000	298,000	中央2丁目110番18 「中央2-10-22」
10	中5-14 (浜松市中区)	1.5	139,000	137,000	松城町215番27

上昇地点 31地点 (前年17地点)

横ばい地点 33地点 (前年20地点)

注1：同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

注2：※は地価公示との共通地点