

平成18年土地取引価格動向調査分析

自 平成18年 1月 1日
至 平成18年 12月 31日

社団法人 静岡県不動産鑑定士協会

はじめに

平成 18 年は景気が順調に回復し、設備投資や新規雇用の増加が認められました。県内消費者物価指数はガソリン、ガス等の価格上昇により、全体として 0.4%の上昇となりました。土地について一般的に下落幅縮小の傾向が顕著となり、上昇地点も増加しました。

土地は、平成 19 年 3 月に発表された平成 19 年地価公示では静岡県は全用途で下落したものの、下落率は縮小しました。住宅地は平成 5 年より 15 年連続の下落、商業地は平成 4 年より 16 年連続の下落でありました。県内の主要市では住宅地、商業地とも下落率の縮小が見られました。また平均変動率が上昇している地域も見られ、住宅地は浜松市が+1.0%、商業地は静岡市が+1.9%、浜松市が+0.4%の上昇に転じました。静岡市、浜松市等の中心商業地、マンション適地等については公示価格等を大幅に乖離した高値取引も見られました。

一方、平均変動率の下落率の上位は、住宅地は芝川町、商業地は芝川町、東伊豆町が-5%台と大きな下落を見せています。

当協会が把握した平成 18 年の県内土地取引件数は、46,881 件で 17 年度に比較して+11%の増加でした。地区別に概観すると、東部地区は約 15%の増加、中部地区はほぼ横ばい、西部地区は約 14%の増加でした。市町別の年間取引件数の増加率の上位は長泉町(+75%)、新居町(+51%)、伊東市(+39%)の順でした。また、年間取引件数の減少率の上位は川根町(-30%)、岡部町(-29%)の順でした。

当該成約価格動向調査は、5 市 3 町（静岡市・浜松市・沼津市・熱海市・三島市・駿東郡清水町・駿東郡長泉町・田方郡函南町）における相当価格（正常価格）に対する実際に把握された取引価格の割合を（社）静岡県不動産鑑定士協会所属の地価公示および地価調査に従事する不動産鑑定士が継続的に調査・分析したものです。

分析の基準は相当価格（正常価格）に対して開差率の高い割合を示す土地取引が多い場合には地価は強含み、低い場合には安定、あるいは、弱含みと判断します。

本年も（社）静岡県不動産鑑定士協会では各市町の協力を得て、地価公示、地価調査のための土地取引調査を継続的に実施し、地価の動向、土地取引の状況等の把握に努めました。平成 18 年地価調査結果及び 19 年地価公示結果を基に「平成 18 年土地取引価格動向調査分析」として本冊子を取りまとめました。

この資料が適切な土地取引及び土地価格形成の一助として活用されることを願います。

目 次

1. 静岡県市町別地価動向マップ（住宅地）	1
2. 静岡県市町別地価動向マップ（商業地）	2
3. 対象地域一覧表	3
4. 地区別取引件数推移グラフ	4
5. 各市町村別取引件数等集計表 1	7
6. 各市町村別取引件数等集計表 2	8
7. 成約価格動向調査結果（四半期毎の集計件数の推移）〈静岡市〉	12
8. 成約価格動向調査結果（四半期毎の割合分析）〈静岡市〉	13
9. 成約価格動向調査結果（四半期毎の集計件数の推移） 〈熱海市・沼津市・三島市・清水町・長泉町・函南町・浜松市〉	14
10. 成約価格動向調査結果（四半期毎の割合分析） 〈熱海市・沼津市・三島市・清水町・長泉町・函南町・浜松市〉	15
11. 各地区別取引単価のヒストグラム 及び基本統計量による分析	16
1. 南伊豆地区（下田市・賀茂郡）	19
2. 熱海伊東地区（熱海市・伊東市）	23
3. 田方地区（三島市・伊豆市・伊豆の国市・田方郡）	27
4. 沼津市	31
5. 沼津市を除く駿東地区（御殿場市・裾野市・駿東郡）	35
6. 富士地区（富士市・富士宮市・芝川町）	39
7. 静岡市及び庵原 2 町（静岡市葵区・駿河区・清水区・庵原郡）	43
8. 志太地区（藤枝市・焼津市・志太郡）	47
9. 島田・榛原地区（島田市・榛原郡）	52
10. 東遠地区（掛川市・御前崎市・菊川市）	56
11. 中遠地区（磐田市・袋井市・森町）	60
12. 浜松市（湖西市・新居町含む）	64
◎工場地全域	68

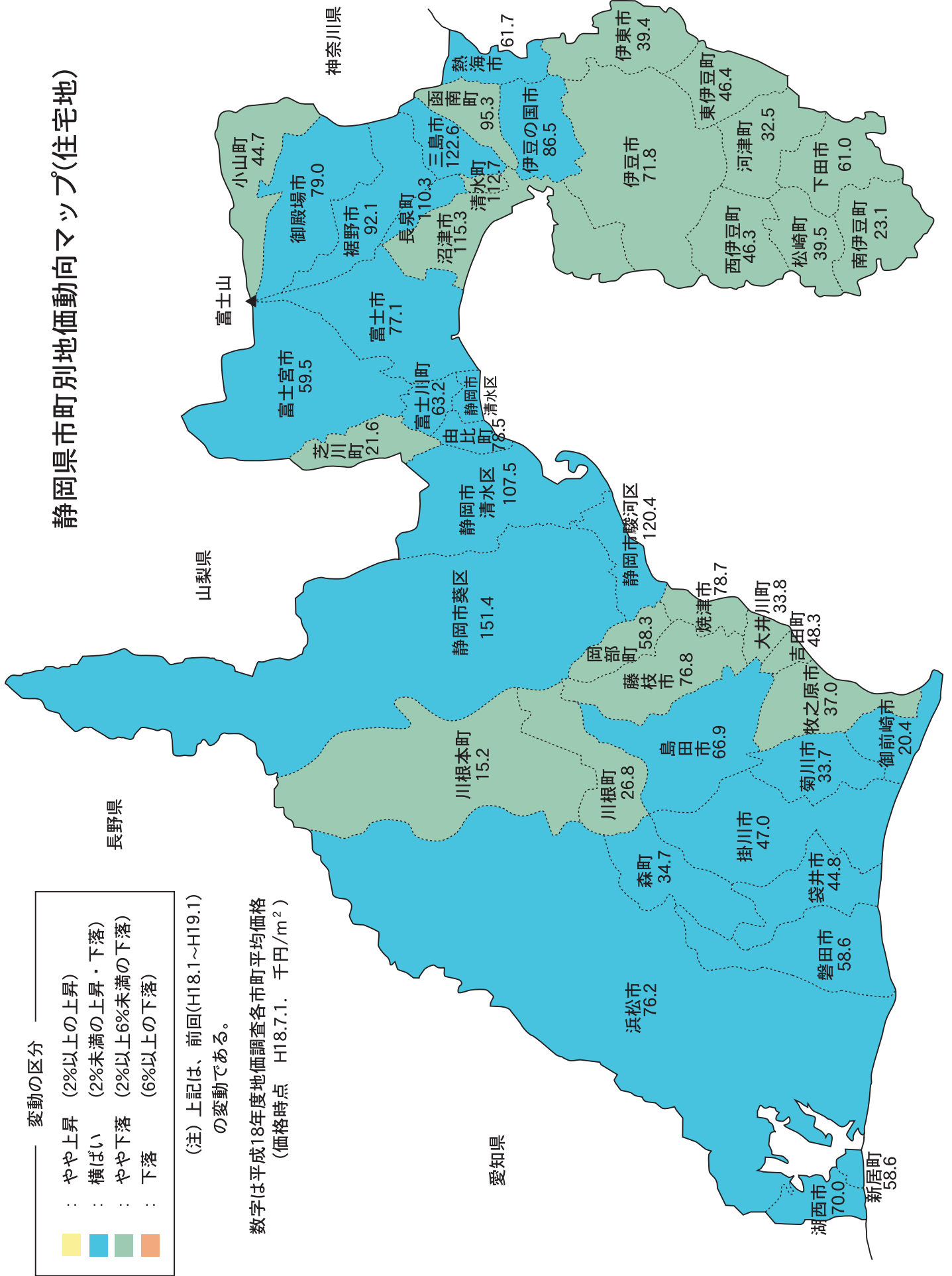
静岡県市町別地価動向マップ(住宅地)

変動の区分

- : やや上昇 (2%以上の上昇)
- : 横ばい (2%未満の上昇・下落)
- : やや下落 (2%以上6%未満の下落)
- : 下落 (6%以上の下落)

(注) 上記は、前回(H18.1~H19.1)の変動である。

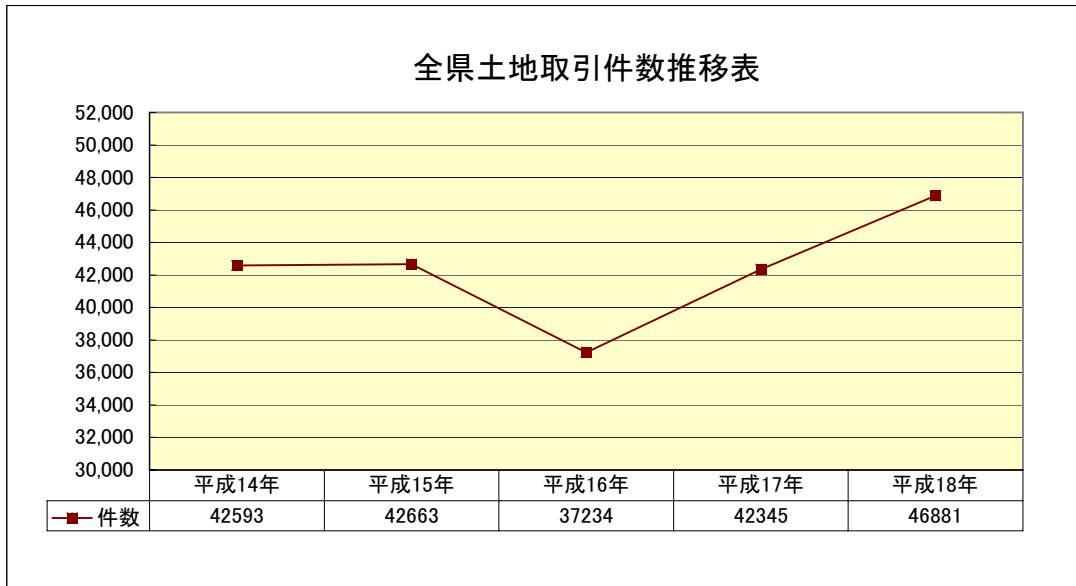
数字は平成18年度地価調査各市町平均価格
(価格時点 H18.7.1. 千円/m²)



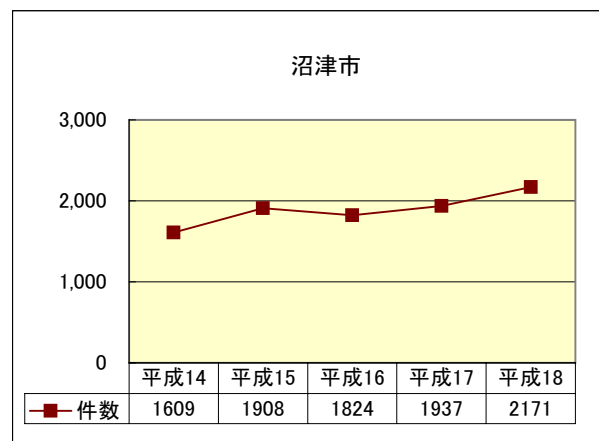
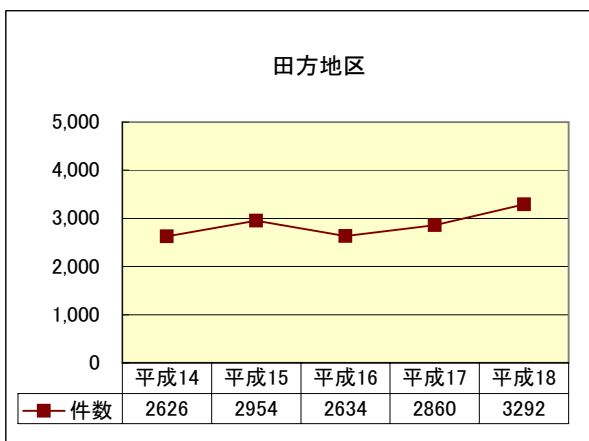
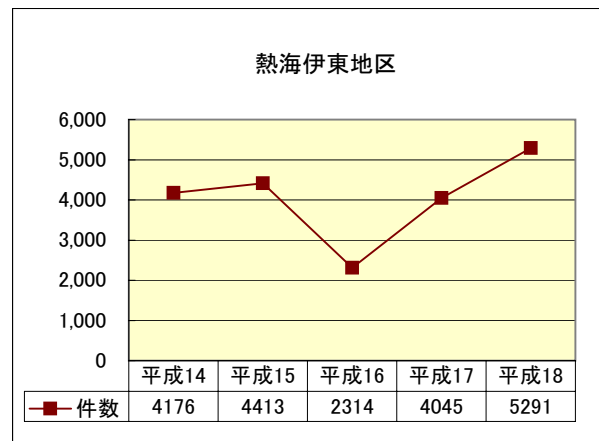
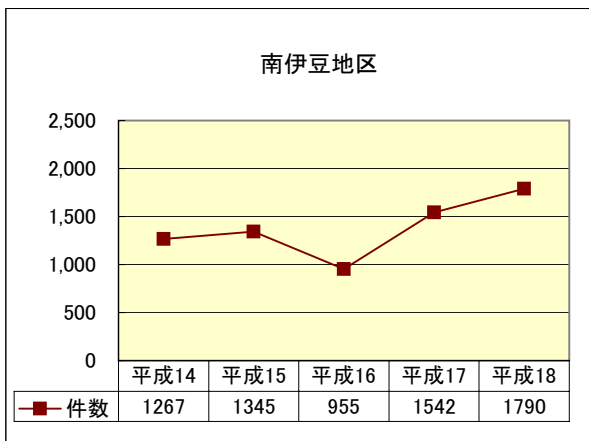
対象地域一覧表

	地 区	対 象 と な る 市 町
東 部	1. 南伊豆地区	下田市 賀茂郡（東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町）
	2. 熱海伊東地区	熱海市、伊東市
	3. 田方地区	三島市、伊豆市、伊豆の国市 田方郡（函南町）
	4. 沼津市	沼津市
	5. 沼津市を除く 駿東地区	御殿場市、裾野市 駿東郡（清水町、長泉町、小山町）
	6. 富士地区	富士宮市、富士市 富士郡（芝川町）
中 部	7. 静岡市及び 庵原2町	静岡市葵区、静岡市駿河区、静岡市清水区 庵原郡（富士川町、由比町）
	8. 志太地区	焼津市、藤枝市 志太郡（岡部町、大井川町）
	9. 島田・榛原地区	島田市、牧之原市 榛原郡（吉田町、川根町、川根本町）
西 部	10. 東遠地区	掛川市、御前崎市、菊川市
	11. 中遠地区	磐田市、袋井市 周智郡森町
	12. 浜松市 (湖西市・新居町含む)	浜松市、湖西市 浜名郡（新居町）

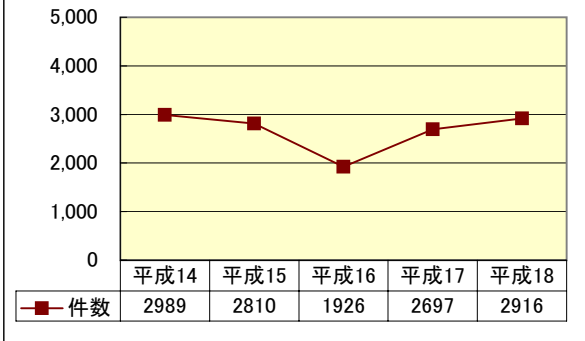
地区別取引件数推移グラフ



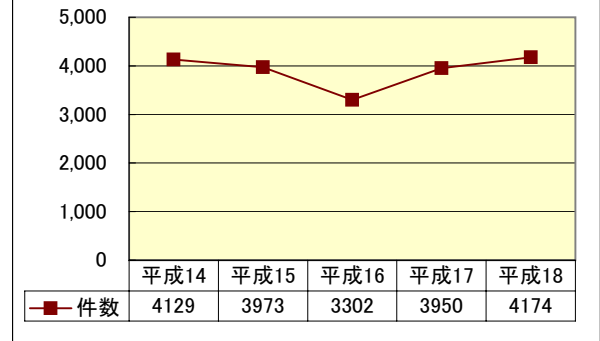
[東 部]



沼津市を除く駿東地区

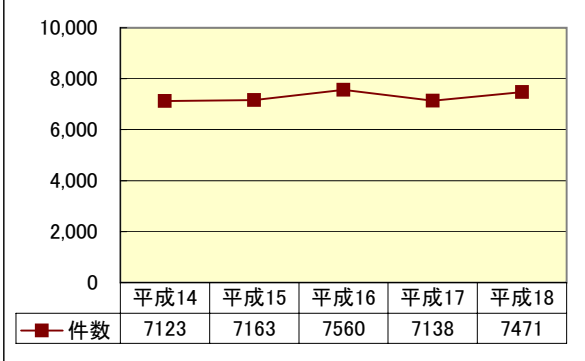


富士地区

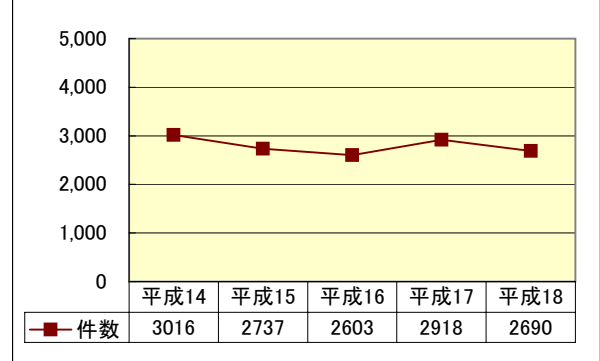


[中 部]

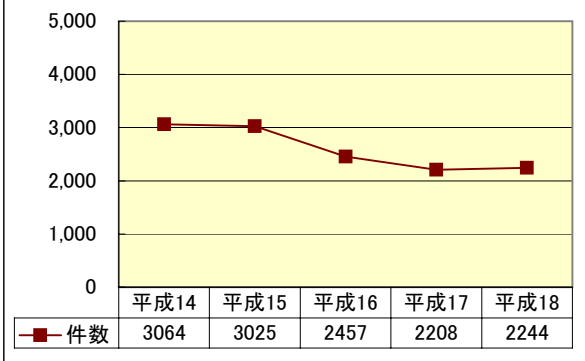
静岡市・清庵地区



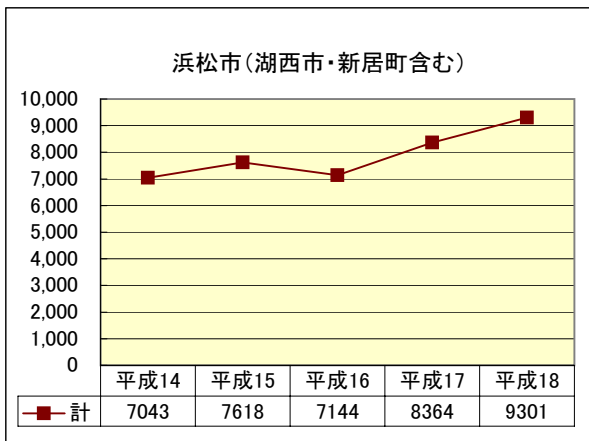
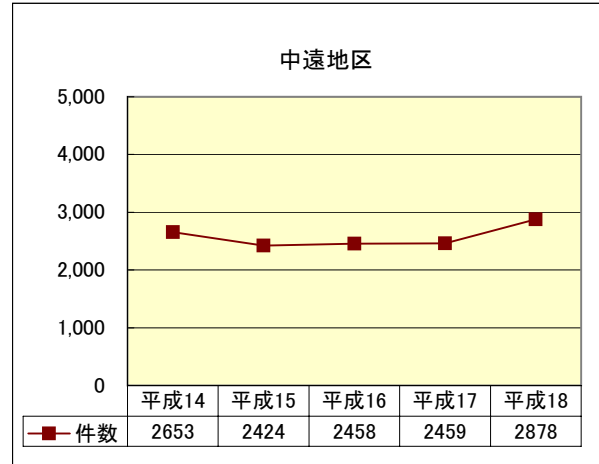
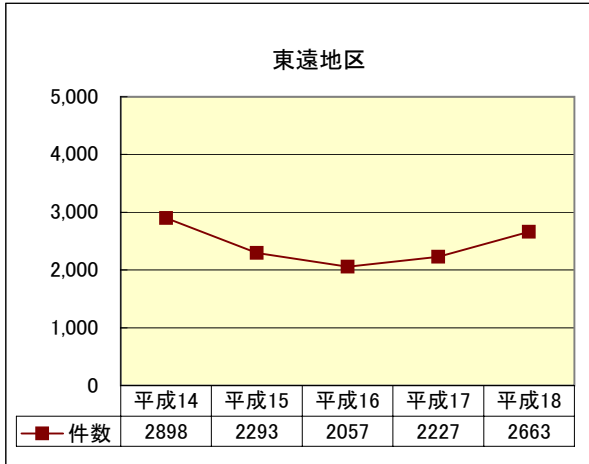
志太地区



島田・榛原地区



[西 部]



各市町村別取引件数等集計表 1

No. 1

—平成18年—

市町村名	相当価格に対する契約価格の開差率																
	取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合	集計 件数	割 合	-10% 未 満	割 合	-10% ~ 0%	割 合	0%~ 10%	割 合	10%~ 20%	割 合	20% 以上	割 合
	①	②	②÷①	③	③÷②	④	④÷③	⑤	⑤÷④	⑥	⑥÷④	⑦	⑦÷④	⑧	⑧÷④	⑨	⑨÷④
静岡市	7,219	5,481	76%	1,759	32%	881	50%	189	21%	222	25%	303	34%	94	11%	73	8%
浜松市	8,718	4,977	57%	1,217	24%	555	46%	67	12%	135	24%	234	42%	70	13%	49	9%
沼津市	2,171	1,343	62%	271	20%	181	67%	44	24%	54	30%	63	35%	14	8%	6	3%
熱海市	2,197	725	33%	145	20%	36	25%	3	8%	9	25%	17	47%	2	6%	5	14%
三島市	1,024	688	67%	176	26%	56	32%	11	20%	17	30%	14	25%	8	14%	6	11%
函南町	618	367	59%	81	22%	33	41%	1	3%	8	24%	18	55%	4	12%	2	6%
清水町	285	196	69%	38	19%	29	76%	2	7%	9	31%	11	38%	4	14%	3	10%
長泉町	472	196	42%	50	26%	19	38%	4	21%	3	16%	8	42%	2	11%	2	11%
計	22,704	13,973	62%	3,737	27%	1,790	48%	321	18%	457	26%	668	37%	198	11%	146	8%

*①は、平成18年概況調査表(平成19年 5月 14日集計)より

*②~⑨は、平成18年成約状況表(平成19年 9月 15日集計)より

—平成17年—

市町村名	相当価格に対する契約価格の開差率																
	取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合	集計 件数	割 合	-10% 未 満	割 合	-10% ~ 0%	割 合	0%~ 10%	割 合	10%~ 20%	割 合	20% 以上	割 合
	①	②	②÷①	③	③÷②	④	④÷③	⑤	⑤÷④	⑥	⑥÷④	⑦	⑦÷④	⑧	⑧÷④	⑨	⑨÷④
静岡市	6,825	4,416	65%	857	19%	481	56%	85	18%	154	32%	170	35%	48	10%	24	5%
浜松市	6,600	3,772	57%	757	20%	284	38%	20	7%	79	28%	152	54%	19	7%	14	5%
沼津市	1,937	1,143	59%	200	17%	90	45%	30	33%	22	24%	21	23%	8	9%	9	10%
計	15,362	9,331	61%	1,814	19%	855	47%	135	16%	255	30%	343	40%	75	9%	47	5%

*①は、平成17年概況調査表(平成18年 4月 6日集計)より

*②~⑨は、平成17年成約状況表(平成18年 8月 4日集計)より

—平成16年—

市町村名	相当価格に対する契約価格の開差率																
	取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合	集計 件数	割 合	-10% 未 満	割 合	-10% ~ 0%	割 合	0%~ 10%	割 合	10%~ 20%	割 合	20% 以上	割 合
	①	②	②÷①	③	③÷②	④	④÷③	⑤	⑤÷④	⑥	⑥÷④	⑦	⑦÷④	⑧	⑧÷④	⑨	⑨÷④
静岡市	7,227	4,448	62%	951	21%	534	56%	89	17%	182	34%	191	36%	55	10%	17	3%
浜松市	4,811	3,500	73%	827	24%	323	39%	30	9%	112	35%	125	39%	31	10%	25	8%
沼津市	1,824	1,034	57%	192	19%	98	51%	27	28%	34	35%	25	26%	8	8%	4	4%
計	13,862	8,982	65%	1,970	22%	955	48%	146	15%	328	34%	341	36%	94	10%	46	5%

*①は、平成16年概況調査表(平成17年 8月 9日集計)より

*②~⑨は、平成16年成約状況表(平成17年 6月24日集計)より

各市町村別取引件数等集計表 2

No. 1

(東 部)		平成18年					平成17年					平成16年				
		取引 件数	発送 件数	割合	回答 件数	割合	取引 件数	発送 件数	割合	回答 件数	割合	取引 件数	発送 件数	割合	回答 件数	割合
		①	②	②÷①	③	③÷②	①	②	②÷①	③	③÷②	①	②	②÷①	③	③÷②
南伊豆地区	下田市	469	223	48%	40	18%	393	212	54%	40	19%	258	192	74%	50	26%
	東伊豆町	708	315	44%	86	27%	463	151	33%	35	23%	199	101	51%	38	38%
	河津町	175	96	55%	24	25%	152	64	42%	18	28%	116	62	53%	16	26%
	南伊豆町	238	142	60%	43	30%	272	147	54%	24	16%	196	123	63%	35	28%
	松崎町	100	58	58%	15	26%	122	65	53%	12	18%	58	56	97%	30	54%
	西伊豆町	100	45	45%	12	27%	140	52	37%	9	17%	89	57	64%	16	28%
	賀茂村											39	14	36%	7	50%
小計	1,790	879	49%	220	25%	1,542	691	45%	138	20%	955	605	63%	192	32%	
熱海伊東地区	熱海市						1819	482	26%	80	17%	762	389	51%	89	23%
	伊東市	3,094	1,236	40%	302	24%	2,226	1,289	58%	320	25%	1,552	1,289	83%	348	27%
小計	3,094	1,236	40%	302	24%	4,045	1,771	44%	400	23%	2,314	1,678	73%	437	26%	
田方地区	三島市						1016	637	63%	140	22%	781	523	67%	132	25%
	伊豆市	979	451	46%	108	24%	736	449	61%	89	20%	486	376	77%	98	26%
	伊豆の国市	671	190	28%	56	29%	496	286	58%	71	25%					
	伊豆長岡町											69	58	84%	15	26%
	修善寺町											162	60	37%	9	15%
	戸田村											75	24	32%	6	25%
	土肥町											37	8	22%	1	13%
	函南町						612	366	60%	80	22%	476	371	78%	96	26%
	萑山町											284	210	74%	61	29%
	大仁町											144	89	62%	27	30%
	天城湯ヶ島町											33	13	39%	5	38%
	中伊豆町											87	37	43%	9	24%
小計	1,650	641	39%	164	26%	2,860	1,738	61%	380	22%	2,634	1,769	67%	459	26%	
沼津市を除く駿東地区	御殿場市	1,382	657	48%	162	25%	1,245	665	53%	137	21%	852	548	64%	164	30%
	裾野市	546	291	53%	86	30%	652	322	49%	75	23%	412	246	60%	68	28%
	清水町						299	142	47%	30	21%	259	161	62%	35	22%
	長泉町						269	169	63%	37	22%	253	201	79%	53	26%
	小山町	231	98	42%	23	23%	232	89	38%	27	30%	150	106	71%	20	19%
小計	2,159	1,046	48%	271	26%	2,697	1,387	51%	306	22%	1,926	1,262	66%	340	27%	
富士地区	富士宮市	1,485	983	66%	198	20%	1,400	856	61%	166	19%	1,254	936	75%	223	24%
	富士市	2,480	1,602	65%	326	20%	2,388	1,586	66%	335	21%	1,891	1,491	79%	347	23%
	芝川町	209	70	33%	8	11%	162	34	21%	6	18%	157	70	45%	16	23%
小計	4,174	2,655	64%	532	20%	3,950	2,476	63%	507	20%	3,302	2,497	76%	586	23%	
東部合計	12,867	6,457	50%	1,489	23%	15,094	8,063	53%	1,731	21%	11,131	7,811	70%	2,014	26%	

(中 部)		平成18年					平成17年					平成16年				
		取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合	取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合	取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合
		①	②	②÷①	③	③÷②	①	②	②÷①	③	③÷②	①	②	②÷①	③	③÷②
	富士川町	167	146	87%	38	26%	130	71	55%	17	24%	134	80	60%	22	28%
	蒲原町						98	45	46%	13	29%	110	70	64%	21	30%
	由比町	85	69	81%	15	22%	85	53	62%	17	32%	89	38	43%	20	53%
小 計		252	215	85%	53	25%	313	169	54%	47	28%	333	188	56%	63	34%
志太地区	焼津市	975	733	75%	184	25%	953	706	74%	142	20%	887	700	79%	186	27%
	藤枝市	1,242	907	73%	234	26%	1,463	971	66%	201	21%	1,187	863	73%	252	29%
	岡部町	187	92	49%	15	16%	262	90	34%	27	30%	225	90	40%	24	27%
	大井川町	286	108	38%	32	30%	240	121	50%	33	27%	304	100	33%	35	35%
小 計		2,690	1,840	68%	465	25%	2,918	1,888	65%	403	21%	2,603	1,753	67%	497	28%
島田・榛原地区	島田市	991	588	59%	144	24%	860	520	60%	137	26%	917	523	57%	170	33%
	牧之原市	583	290	50%	85	29%	164	78	48%	13	17%					
	御前崎町											24	8	33%	1	13%
	相良町						219	108	49%	23	21%	247	129	52%	48	37%
	榛原町						239	124	52%	35	28%	379	137	36%	33	24%
	吉田町	373	227	61%	58	26%	338	254	75%	52	20%	318	213	67%	51	24%
	金谷町						75	50	67%	12	24%	337	89	26%	30	34%
	川根町	59	51	86%	17	33%	84	30	36%	10	33%	78	29	37%	12	41%
	中川根町						103	22	21%	13	59%	107	43	40%	10	23%
	本川根町						55	13	24%	3	23%	50	18	36%	9	50%
川根本町	238	174	73%	53	30%	71	14	20%	5	36%						
小 計		2,244	1,330	59%	357	27%	2,208	1,213	55%	303	25%	2,457	1,189	48%	364	31%
中部合計		5,186	3,385	65%	875	26%	5,439	3,270	60%	753	23%	5,393	3,130	58%	924	30%

(西 部)		平成18年					平成17年					平成16年				
		取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合	取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合	取引 件数	発送 件数	割 合	回答 件数	割 合
		①	②	②÷①	③	③÷②	①	②	②÷①	③	③÷②	①	②	②÷①	③	③÷②
東遠地区	掛川市	1,590	691	43%	151	22%	1,233	646	52%	151	23%	805	435	54%	127	29%
	御前崎市	412	190	46%	37	19%	370	175	47%	42	24%	262	167	64%	35	21%
	菊川市	661	207	31%	52	25%	624	173	28%	39	23%					
	大須賀町											162	48	30%	16	33%
	浜岡町											133	51	38%	9	18%
	小笠町											145	60	41%	18	30%
	菊川町											410	178	43%	43	24%
	大東町											140	107	76%	21	20%
小計	2,663	1,088	41%	240	22%	2,227	994	45%	232	23%	2,057	1,046	51%	269	26%	
中遠地区	磐田市	1,743	952	55%	250	26%	1,414	921	65%	218	24%	650	408	63%	96	24%
	袋井市	941	521	55%	131	25%	866	511	59%	127	25%	608	398	65%	130	33%
	森町	194	94	48%	31	33%	179	64	36%	14	22%	172	98	57%	42	43%
	浅羽町											241	63	26%	16	25%
	福田町											175	115	66%	30	26%
	竜洋町											198	116	59%	43	37%
	豊田町											215	128	60%	52	41%
	豊岡村											199	62	31%	20	32%
小計	2,878	1,567	54%	412	26%	2,459	1,496	61%	359	24%	2,458	1,388	56%	429	31%	
浜松市を除く 西北遠地区	天竜市						111	49	44%	16	33%	146	89	61%	19	21%
	浜北市						285	155	54%	32	21%	464	326	70%	83	25%
	湖西市	418	240	57%	46	19%	388	222	57%	53	24%	300	244	81%	70	29%
	春野町						46	18	39%	4	22%	107	39	36%	14	36%
	龍山村						7	4	57%	1	25%	7	2	29%	0	0%
	佐久間町						39	13	33%	3	23%	87	27	31%	10	37%
	水窪町						27	13	48%	4	31%	68	14	21%	5	36%
	舞阪町						116	106	91%	15	14%	94	60	64%	15	25%
	新居町	165	101	61%	30	30%	109	80	73%	24	30%	110	74	67%	16	22%
	雄踏町						40	30	75%	6	20%	61	38	62%	12	32%
	細江町						173	17	10%	6	35%	241	141	59%	31	22%
	引佐町						308	43	14%	14	33%	455	123	27%	36	29%
	三ヶ日町						115	50	43%	14	28%	193	112	58%	33	29%
小計	583	341	58%	76	22%	1,764	800	45%	192	24%	2,333	1,289	55%	344	27%	
西部合計	6,124	2,996	49%	728	24%	6,450	3,290	51%	783	24%	6,848	3,723	54%	1,042	28%	
県計	24,177	12,838	53%	3,092	24%	26,983	14,623	54%	3,267	22%	23,372	14,664	63%	3,980	27%	

* ①は、平成18年概況調査表(平成19年 5月 14日集計)より

* ②～⑨は、平成18年成約状況表(平成19年 9月 15日集計)より

(静岡県 の 市 町 村 合 併 に つ い て)

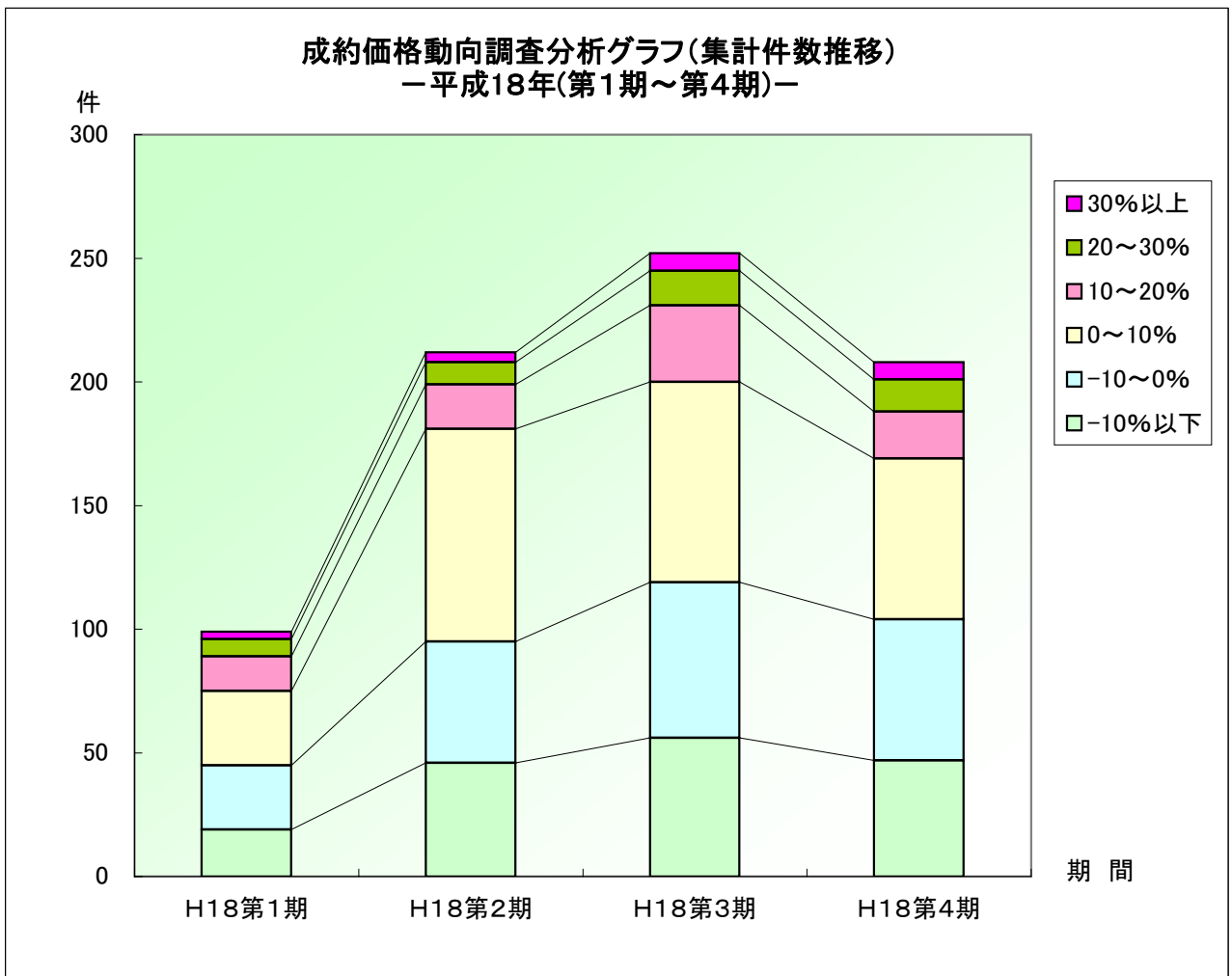
- *H15.4.01より 静岡市(清水市)の合併
- *H16.4.01より 伊豆市(修善寺町・土肥町・天城湯ヶ島町・中伊豆町)の合併、
御前崎市(御前崎町・浜岡町)の合併
- *H17.1.17より 菊川市(小笠町・菊川町)の合併
- *H17.4.01より 静岡市(葵区・駿河区・清水区)政令指定、
西伊豆町(賀茂村)の合併、
伊豆の国市(伊豆長岡町・韭山町・大仁町)の合併、
沼津市(戸田村)へ編入、
磐田市(福田町・竜洋町・豊田町・豊岡村)の合併、
掛川市(大須賀町・大東町)の合併、
袋井市(浅羽町)の合併、
- *H17.5.05より 島田市(金谷町)の合併
- *H17.7.01より 浜松市(天竜市・浜北市・春野町・龍山村・佐久間町・水窪町・舞阪町・雄踏町・細江町・引佐町・三ヶ日町)へ編入
- *H17.9.20より 川根本町(中川根町・本川根町)の合併
- *H17.10.11より 牧之原市(相良町・榛原町)の合併
- *H18.3.31より 静岡市清水区(蒲原町)へ編入

(※)成約価格動向調査結果 (四半期毎の集計件数の推移)
〈 静岡市 〉 — 平成18年(第1期～第4期) —

(※) 成約価格動向調査とは

土地の取得者に、購入土地に関するアンケート調査を行い、不動産鑑定士が判断する相当価格に対する契約価格の開差率の動向により地価が上昇局面か、下降局面かを分析する。地価の上昇期ではプラスのパーセンテージ、下降期ではマイナスのパーセンテージの取引が多くなる。

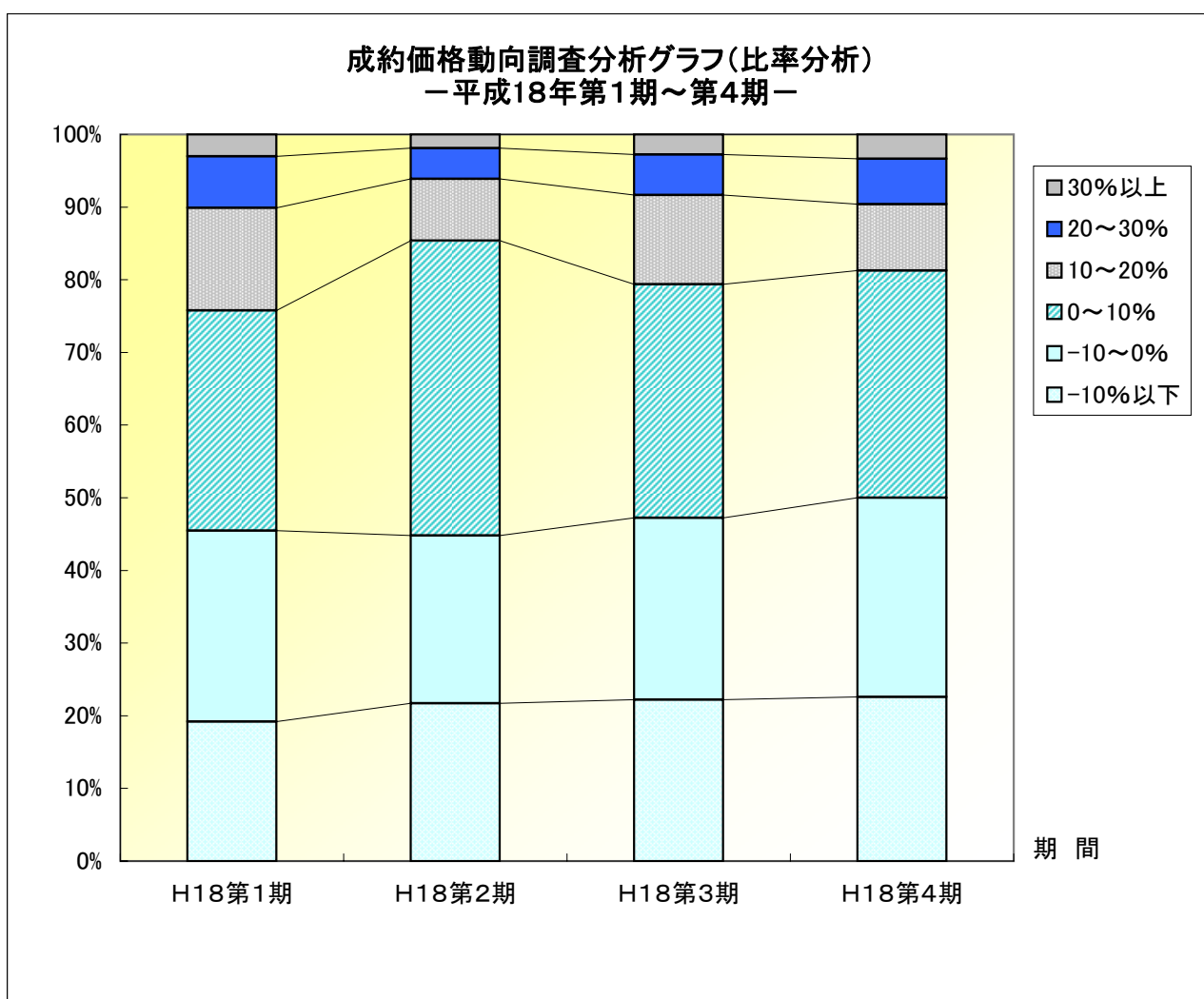
期 間	-10%以下	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計(件)
H18第1期	19	26	30	14	7	3	99
H18第2期	46	49	86	18	9	4	212
H18第3期	56	63	81	31	14	7	252
H18第4期	47	57	65	19	13	7	208
合 計	168	195	262	82	43	21	771



データは平成18年成約状況表(平成19年4月18日集計)より

(※)成約価格動向調査結果 (四半期毎の割合分析)
 〈 静岡市 〉 — 平成18年(第1期～第4期) —

期 間	-10%以下	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計
H18第1期	19.2%	26.3%	30.3%	14.1%	7.1%	3.0%	100%
H18第2期	21.7%	23.1%	40.6%	8.5%	4.2%	1.9%	100%
H18第3期	22.2%	25.0%	32.1%	12.3%	5.6%	2.8%	100%
H18第4期	22.6%	27.4%	31.3%	9.1%	6.3%	3.4%	100%



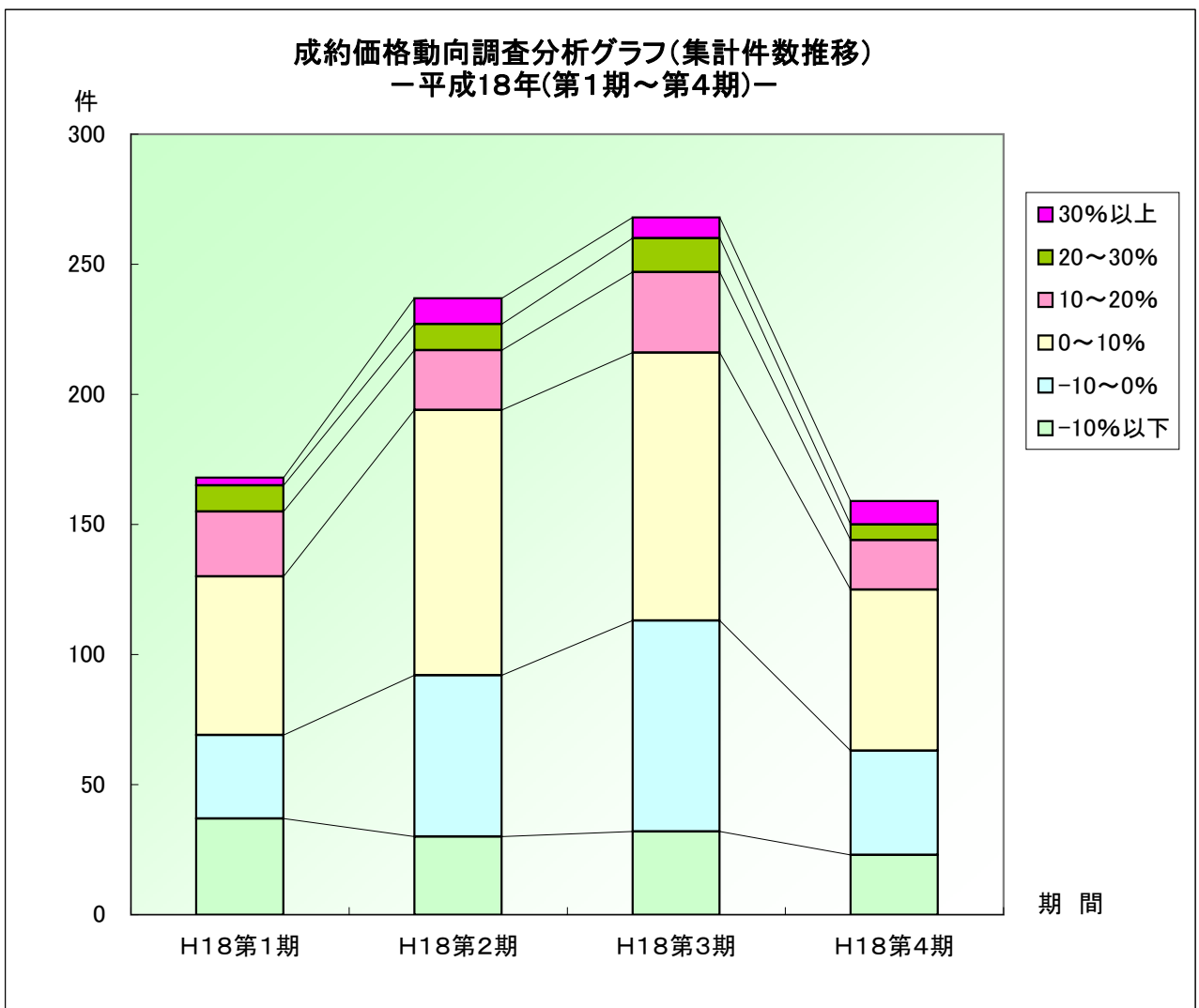
データは平成18年成約状況表(平成19年 4月18日集計)より

(※)成約価格動向調査結果 (四半期毎の集計件数の推移)

〈熱海市・沼津市・三島市・清水町・長泉町・函南町・浜松市〉

－平成18年(第1期～第4期)－

期 間	-10%以下	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計(件)
H18第1期	37	32	61	25	10	3	168
H18第2期	30	62	102	23	10	10	237
H18第3期	32	81	103	31	13	8	268
H18第4期	23	40	62	19	6	9	159
合 計	122	215	328	98	39	30	832



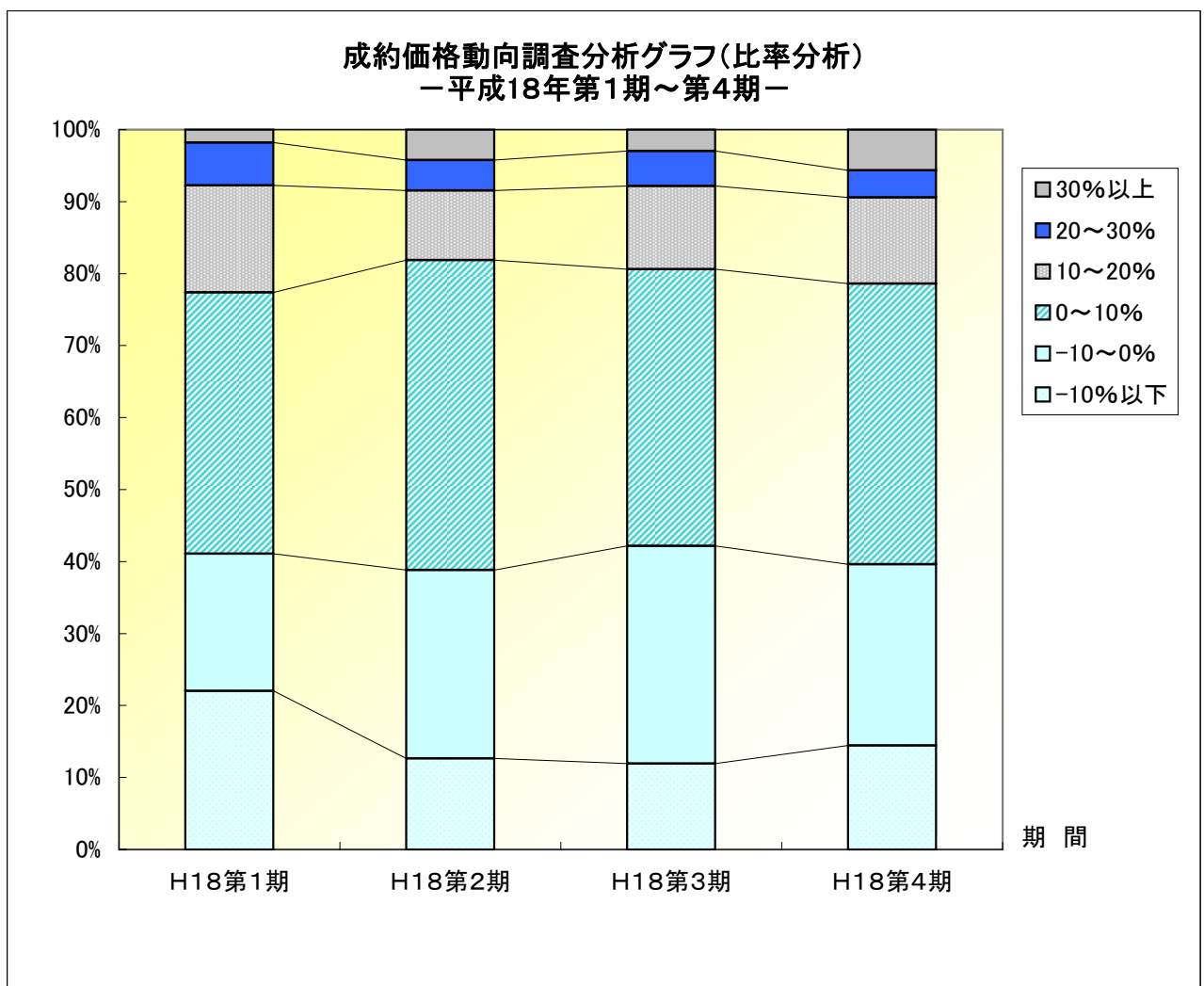
データは平成18年成約状況表(平成19年 4月18日集計)より

(※)成約価格動向調査結果 (四半期毎の割合分析)

〈熱海市・沼津市・三島市・清水町・長泉町・函南町・浜松市〉

－平成18年(第1期～第4期)－

期 間	-10%以下	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計
H18第1期	22.0%	19.0%	36.3%	14.9%	6.0%	1.8%	100%
H18第2期	12.7%	26.2%	43.0%	9.7%	4.2%	4.2%	100%
H18第3期	11.9%	30.2%	38.4%	11.6%	4.9%	3.0%	100%
H18第4期	14.5%	25.2%	39.0%	11.9%	3.8%	5.7%	100%



データは平成18年成約状況表 (平成19年 4月18日集計) より

各地区別取引単価のヒストグラム及び 基本統計量による分析

ヒストグラムは大きなブロック単位の集計のため、バラツキの多い価格の集計となったが地域毎の最多価格帯等から地域の取引動向を推察するには有用性があると思慮する。

〈各地区 住宅地・商業地の平均価格、中央値、最多価格帯〉

— 東 部 —

○南伊豆地区 (円 / m²)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	46,561	45,317	50,000～ 80,000	30,000～ 40,000 40,000～ 50,000	78
商業地	ヒストグラムなし				-

○熱海伊東地区 (円 / m²)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	60,756	56,590	40,000～ 60,000	60,000～ 80,000	66
商業地	109,308	109,414	100,000～150,000	50,000～100,000	26

○田方地区 (円 / m²)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	78,341	84,700	80,000～100,000	100,000～120,000	175
商業地	ヒストグラムなし				-

○沼津市 (円 / m²)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	99,972	104,791	100,000～120,000	120,000～140,000	141
商業地	171,764	167,874	150,000～200,000	120,000～150,000	30

○沼津市を除く駿東地区 (円 / m²)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	83,248	75,758	60,000～ 80,000	80,000～100,000	214
商業地	100,531	109,399	50,000～100,000	100,000～120,000	11

○富士地区 (円/㎡)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	66,491	68,494	60,000～80,000	40,000～60,000	336
商業地	110,121	94,285	80,000～100,000	60,000～80,000 180,000以上	40

— 中部 —

○静岡市及び庵原2町 (円/㎡)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	125,145	122,520	90,000～120,000	120,000～150,000	809
商業地	235,467	180,216	150,000～200,000	100,000～150,000	179

○志太地区 (円/㎡)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	67,093	66,550	60,000～80,000	40,000～60,000	319
商業地	108,898	88,606	80,000～100,000	60,000～80,000	45

○島田・榛原地区 (円/㎡)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	48,858	47,238	60,000～90,000	30,000未満	142
商業地	79,781	60,606	30,000～60,000	60,000～90,000	31

— 西部 —

○東遠地区 (円 / m²)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	41,373	36,402	15,000～ 30,000	30,000～ 45,000	193
商業地	58,633	54,880	60,000～ 90,000	30,000未満	13

○中遠地区 (円 / m²)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	51,120	51,400	30,000～ 45,000	60,000～ 75,000	227
商業地	78,910	77,268	60,000～ 90,000	30,000～ 60,000	17

○浜松市 (円 / m²)

	平均価格	中央値	最多価格帯	次最多価格帯	標本数
住宅地	78,341	79,516	60,000～ 90,000	90,000～120,000	521
商業地	145,283	111,883	90,000～120,000	120,000～150,000	92

1. 南伊豆地区（平成18年1月～12月）

当地区は、伊豆半島の南部に位置する下田市、賀茂郡東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町の1市5町で構成されている（なお、西伊豆町は賀茂村と平成17年4月に合併）。これらの市町は様々な景勝地、温泉地、海水浴場、観光施設を擁し、首都圏の顧客を主とした観光業が主要な産業であるほか、天然の漁港や山林に恵まれており、古くから農林漁業も盛んである。

近年は観光客数が漸減していたために観光業の不振が続き、地域経済の低迷が続いていたが、平成17年度以降は観光客数に回復基調が見られる。平成18年12月1日時点での人口は6市町合計で77,309人（-1.4%）。若年層の域外への流出や少子高齢化により、過疎化、人口減少が進行している。また、下田市では下水道整備事業等に起因する財政難も深刻化している。

同地区での市町合併案は頓挫しており、進展が見られない状況にある。地域発展のためにも市町合併案の再検討、伊豆縦貫自動車道等の早期整備・開通が望まれる。

（1）住 宅 地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均取引総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	9,622,506	46,561	238.17	78
下 田 市	12,570,000	49,815	292.14	10
東 伊 豆 町	7,011,465	42,480	185.22	18
河 津 町	13,061,347	52,203	273.86	20
南 伊 豆 町	8,609,529	37,533	277.49	17
松 崎 町	9,820,000	60,820	167.11	6
西 伊 豆 町	4,591,448	45,985	160.66	7

住宅地は、平均土地総額・平均単価・平均地積の3要因を分析した。

区間でみると、土地総額は別表の通り、全体では500万円以下～1,500万円の区間に集中しており、最も頻度が高い区間は、500万円～1,000万円の区間で全体の44%、次いで1,000～1,500万円の区間で全体の24%、～500万円の区間で22%。単価の安い別荘地の取引件数が多い地区であり、1,500万円までの区間で90%を占めている。

単価は、別表の通り50,000～80,000円/㎡の区間が最も頻度が高く、全体の37%を占めている。

地積は、100～250㎡の3区間で全体の69%を占めており、これらは前年とほぼ同様の集計結果である。

平均値は総額、単価、地積の全ての項目で下落しており、不動産市場は依然として弱含み傾向にあるものと考えられる。

なお、商業地については当地区に商業地域が少ないためデータ量が不足しており、分析するだけの

サンプル数が得られなかった。

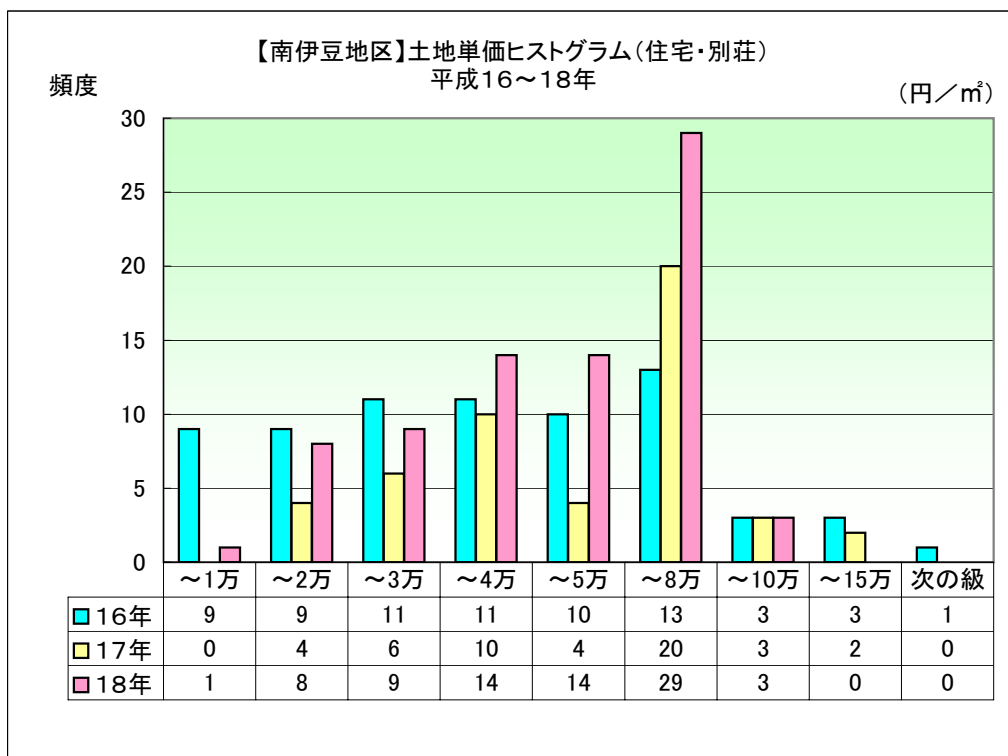
(2) 地 価 動 向

単価の面では、50,000円/㎡～80,000円/㎡の頻度が突出しているが、当該区間の抽出範囲が広い点には留意を要する。平均値は46,561円/㎡であり、過去2年間とほぼ同程度の集計結果が得られている。なお、前述のとおり、単価の安い別荘地の事例も多数混在している点にも留意を要する。

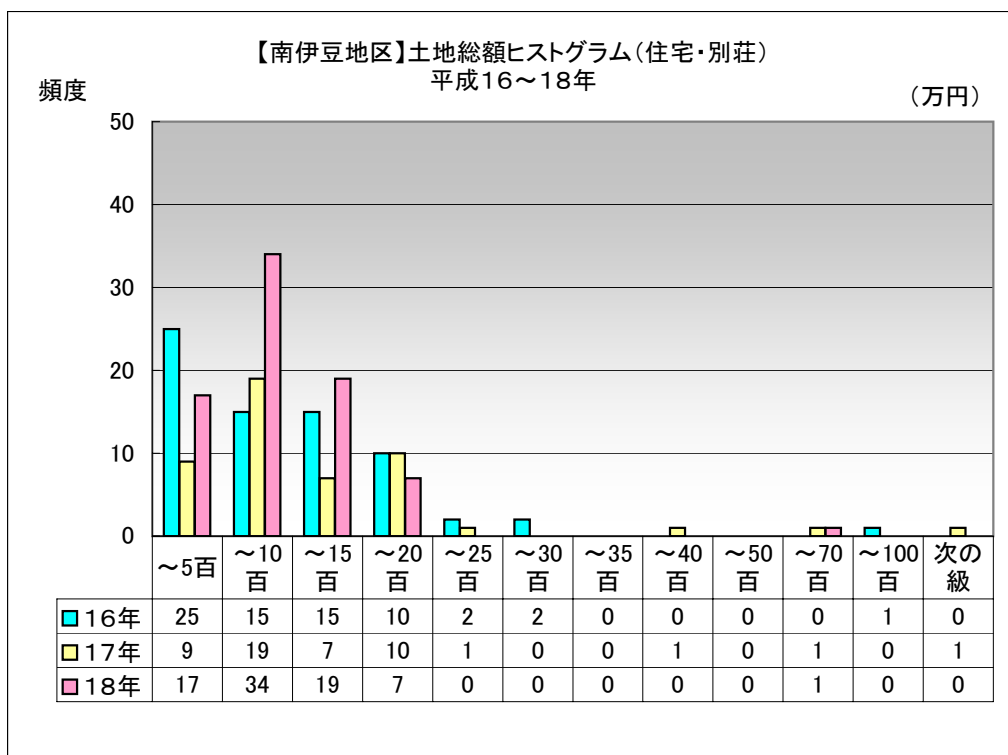
土地総額の面から見ると、平均値は前年より373万円以上の減少を示している。事例の個性による差異も考慮すべきであるが、総額で安い物件の需給が増加していることが考えられる。

地積の面では、過去2年と比較すると平均値が下落している。より規模の小さい(=総額の安い)物件に対する需要が増えているものと思料される。

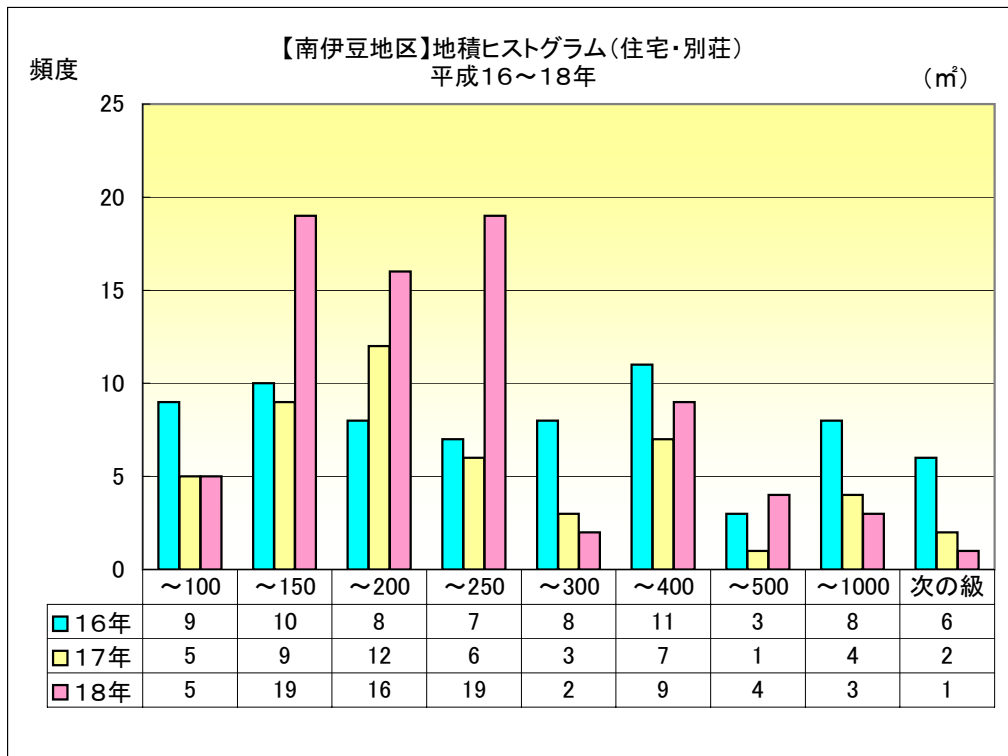
なお、商業地については適切な動向判断を可能にするためのサンプル数に満たないため断念した。



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	41,267	51,314	46,561
最大値	151,286	114,613	90,750
標本数	70	49	78



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	10,542,252	13,360,399	9,622,506
最大値	80,000,000	115,000,000	57,000,000
標本数	70	49	78



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	487.93	324.09	238.17
最大値	5,767.00	3,030.93	1,478.44
標本数	70	49	78

2. 熱海伊東地区（平成18年1月～12月）

当地区は、熱海市、伊東市の2市で構成されている。

熱海市は伊豆半島東海岸の付け根に位置し、古くから湯治場として著名であったが、大正14年の鉄道開通、昭和8年丹那トンネル開通を契機に来客が増大し、観光都市として発展してきた。また温暖な気候や眺望の良さから別荘、保養所、リゾートマンション等も多くみられる。反面で、近年はホテル・旅館の休・廃業が多く、バブル崩壊以降だけで250件を超えているという報告もある。また、人口減少と高齢化、財政再建等の難問を抱えており、先行きに対する不透明感は強い状況にある。

伊東市は熱海市の南側に隣接し、古くは農漁業が中心であったが、昭和13年の伊東線開通の頃より観光都市へと発展した。熱海市同様、気候や眺望に恵まれ首都圏からも近いことから、別荘、保養所、リゾートマンション等の開発も進んだ。観光客に人気の高い伊豆高原を中心に観光施設も多く、市の調査によれば、関東地方からの来客が全体の8割を占めている。

宿泊客数は平成16年度までは減少傾向が続いていたが、平成17年度は底打ち・回復基調となっている。

（1）住 宅 地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	22,525,352	60,756	389.92	66
熱 海 市	32,890,385	69,888	510.28	32
伊 東 市	12,770,027	52,161	276.64	34

住宅地は、平均土地総額・平均単価・平均地積の3要因を分析した。

区間でみると、平均土地総額は別表の通り、平均値は約2,250万円と前年比で大幅増を示しているが、大規模地の事例が存するため、全体では500万円以上～2,000万円の区間に集中しており、全体の77%を占めている。頻度が高い区間は1,000～1,500万円の区間で全体の32%を占めている。市町村別では、熱海市・伊東市の順となっている。これらは概ね昨年度と同様の集計結果であるが、今期は1,000～1,500万円の区間が最多である点は異なっている。

単価は、別表の通り40,000～60,000円/㎡の区間が最も頻度が高く、全体の42%を占めており、60,000～80,000円/㎡の区間と合わせて68%を占めている。

平均地積は389.92㎡であるが、区間では150㎡～200㎡が最多で全体の24%を占めている。ただし、前年同様に、すべての区間に広く分布している。300㎡～1,000㎡の区間で33%と多いのは別荘、保養所等が多い当地区の特徴とみられ、前年と同様の傾向である。

(2) 商業地

当地区の商業地のデータ値は次の通りである。

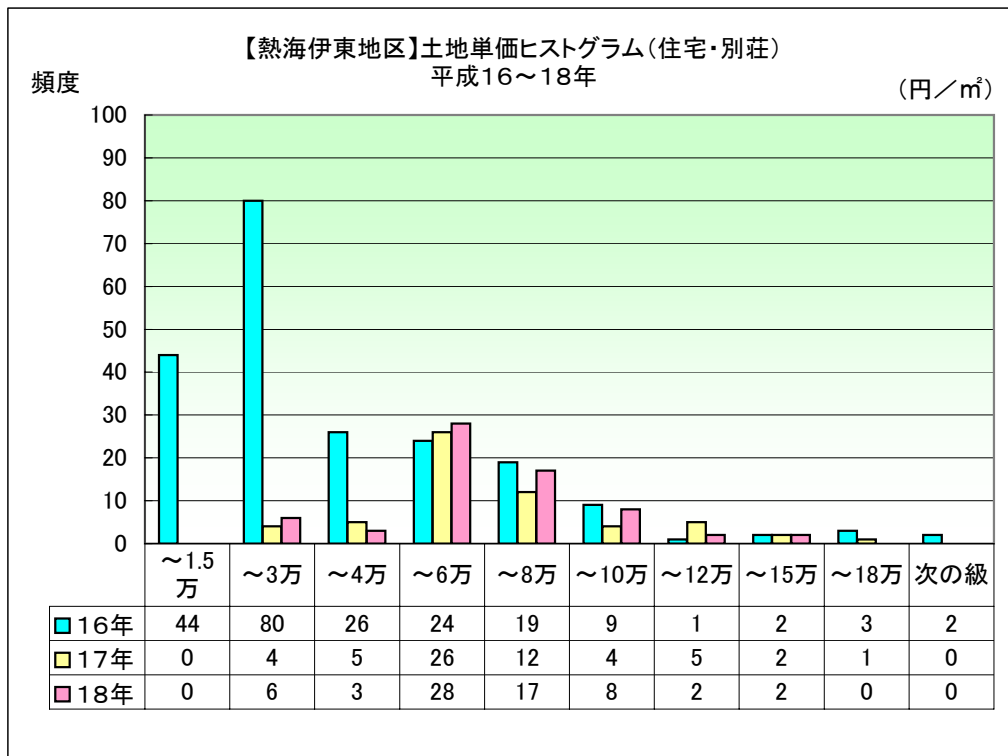
摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	44,500,807	109,308	442.08	26
熱 海 市	64,486,875	117,990	513.26	8
伊 東 市	35,618,111	105,448	410.44	18

別表によれば、単価は100,000～150,000円/㎡までの区間が最も頻度が高く全体の46%を占めており、次いで50,000～100,000円/㎡の区間で38%となっている。前年度と比較すると平均総額、及び地積が大幅に上昇しているが、大規模画地のサンプルが平均値を押し上げているためと思料される。平均単価は前年とほぼ同程度である。

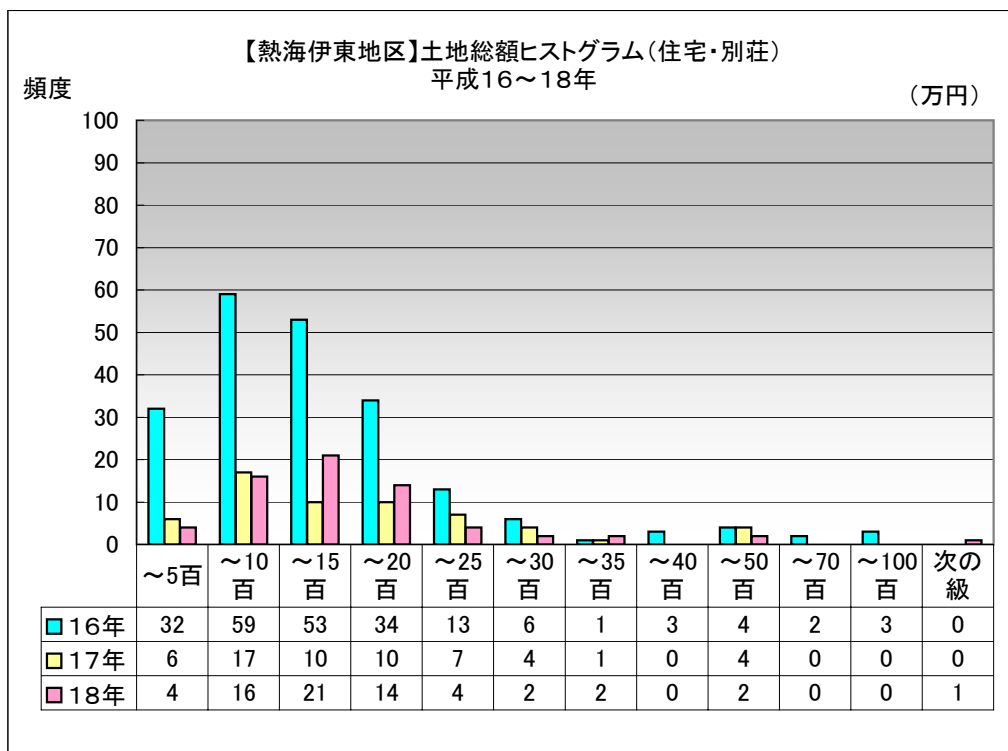
(3) 地 価 動 向

熱海市、伊東市とも主要産業である観光業の不振から地域経済の停滞が続いた結果、ホテル、旅館が減少し、これにより、特に熱海市においては総人口の減少傾向が認められる。旅館跡地等については、面大地についてはリゾートマンション用地として需要は旺盛であると言われているが、定住率が低く、地域経済波及効果への貢献に乏しいことから立地規制を加える動きも出ている状況であり、今後の地価動向への影響が懸念される。

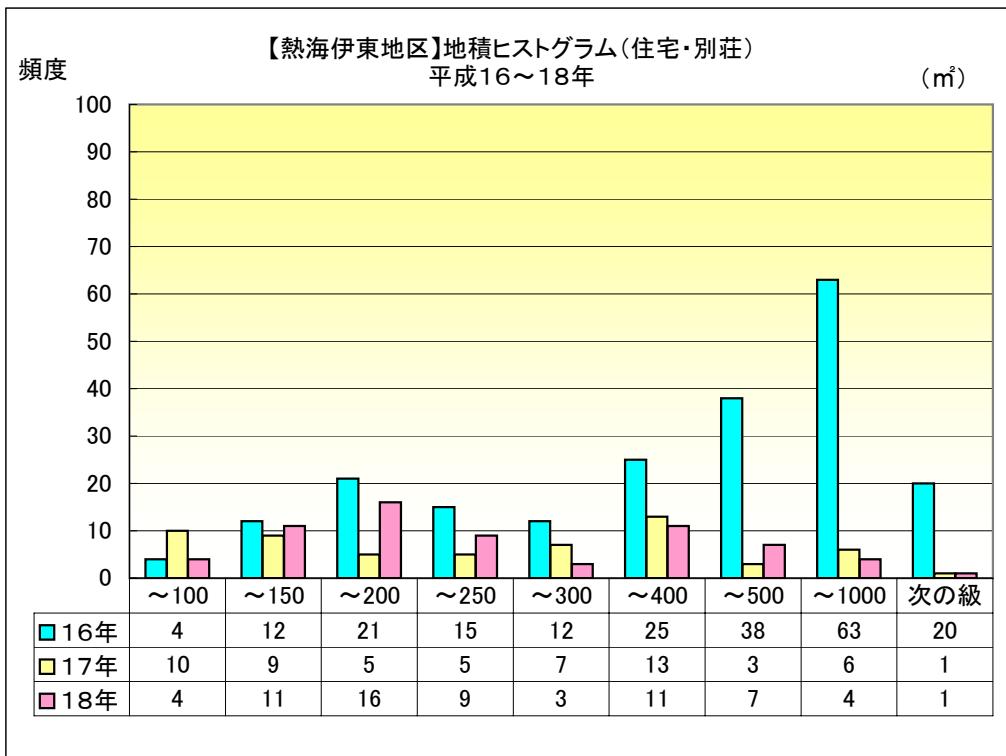
小規模地については地元需要に限定されるため、依然として弱含み傾向にあるものとみられる。



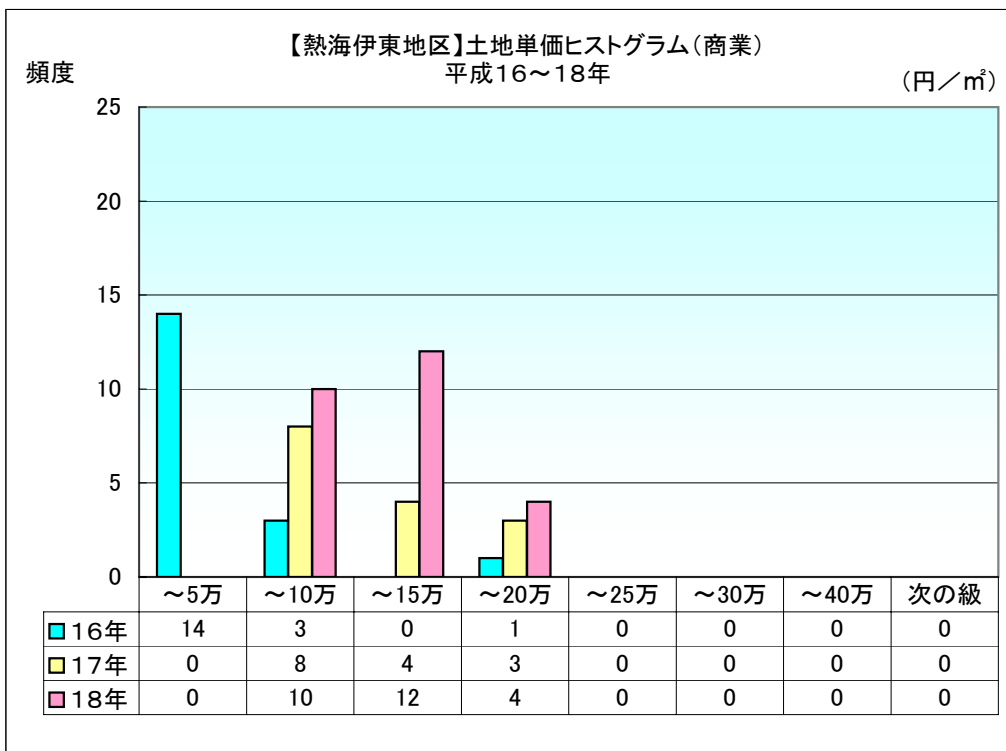
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	36,883	63,455	60,756
最大値	202,918	153,681	145,412
標本数	210	59	66



	16年	17年	18年
平均土地総額(住宅)	14,533,509	15,915,072	22,525,352
最大値	100,000,000	46,000,000	546,350,000
標本数	210	59	66



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	549.54	287.03	389.92
最大値	5,058.00	1,391.15	8,958.98
標本数	210	59	66



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	43,043	107,517	109,308
最大値	180,072	183,950	161,107
標本数	18	15	26

3. 田方地区（平成18年1月～12月）

当地区は、三島市・伊豆市・伊豆の国市・函南町の3市1町で構成されている。

このうち三島市は、古くは三島大社の門前町、東海道の宿場町として発展してきたところで、現在ではJR東海道新幹線「三島駅」により、伊豆の玄関口として発展している。伊豆市は、平成16年4月1日に4町が合併した市で、旧修善寺町・旧天城湯ヶ島町の2町は、温泉を中心とした観光の町である。旧中伊豆町は、わさびを中心とする第一次産業を主産業としている。旧土肥町は観光と、花き栽培を中心とした農業の町である。

函南町は三島市の南東部に隣接し、丹那地区の酪農のほか、畑毛・平井地区の丘陵地では別荘地としての開発が行われてきた。近年は宅地造成が盛んに行われている。

伊豆の国市は、平成17年4月1日に3町が合併して誕生した市である。旧伊豆長岡町は温泉を中心とした観光の町であるものの、三島市に近くベッドタウン化も進行している。旧葦山町は反射炉・代官屋敷などの名所旧跡が多い伝統ある町である。旧大仁町は古くから工場進出が盛んで、田方郡唯一の工業の町として発展してきた。

（1）住 宅 地

当地区の住宅地のデータ値は次のとおりである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	19,403,287	78,341	293.59	175
三 島 市	24,134,911	97,298	291.80	69
伊 豆 市	13,222,974	43,251	375.14	37
伊 豆 の 国 市	18,330,162	76,887	260.13	38
函 南 町	17,563,548	79,808	241.26	31

住宅地は、平均土地総額・平均単価・平均地積の3要因を分析した。

データによれば、当地区全体の住宅地の平均取引は、総額で約19,000,000円、単価は約78,000円/㎡、地積は290㎡である。これらはいずれも前年調査とほぼ同様の結果である。

土地総額は別表のとおり全体では1,000～2,000万円の区間に集中しており、頻度が最も高い区間は1,500～2,000万円で全体の29%を占めており、次いで1,000～1,500万円の区間が22%を占め、両区間で全体の51%を占めている。市町別では、三島市・伊豆の国市・函南町・伊豆市の順となっている。

単価は、別表のとおり頻度が高い価格帯は、80,000～120,000円/㎡で、全体の45%を占めている。市町別では三島市が最も高く、南下するに従い安くなる傾向が認められる。

平均地積は上記のとおりであるが、200～250㎡の区間が最も頻度が高く、全体の26%を占めており、次いで150～200㎡の区間で23%を占め、両区間で全体の49%を占めており、最頻値（165㎡）、中央値（222㎡）もこの区間に属している。

(2) 商業地

当地区の商業地のデータは、地区全般において商業的利用が乏しいこと、及び三島市を除いた他の市町は商業地として熟成していないところが多いこと等を主因として、サンプル数が少なかったと推測する。従って、データとしては弱いことは否めないが、参考のため平均単価を分析した。

当地区の商業地のデータ値は次のとおりである。

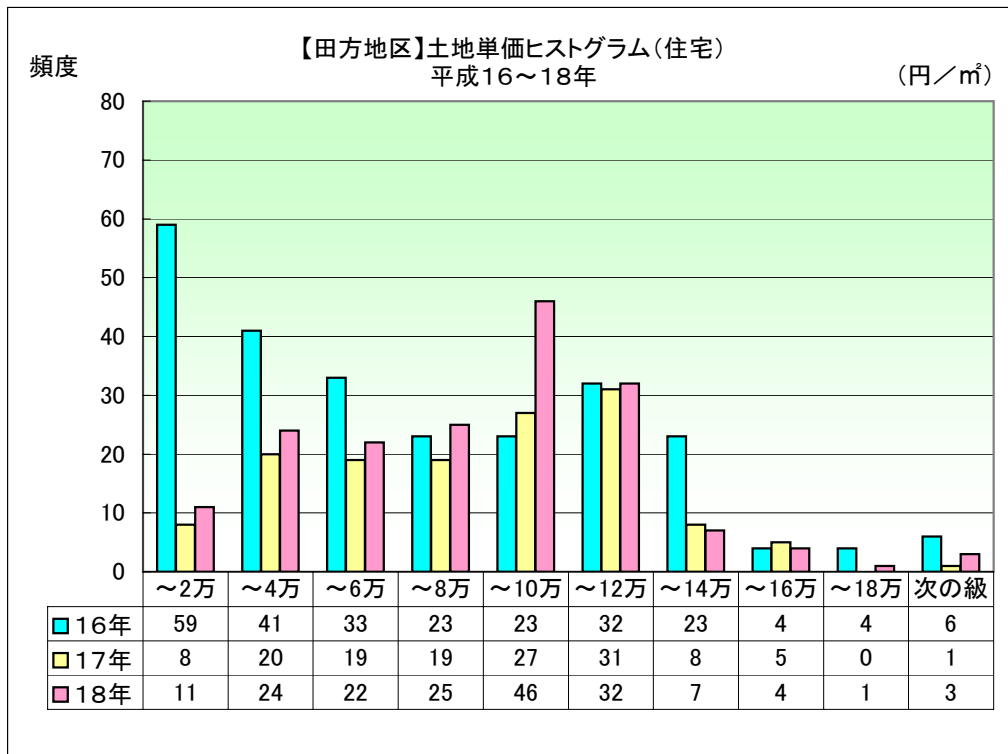
摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	45,319,897	127,959	414.36	16
三 島 市	23,559,766	170,024	138.11	7
伊 豆 市	10,050,000	94,435	107.83	2
伊 豆 の 国 市	10,020,000	93,840	105.07	5
函 南 町	245,000,000	99,553	2,461.00	2

サンプルに大規模取引が含まれている点には留意を要する。

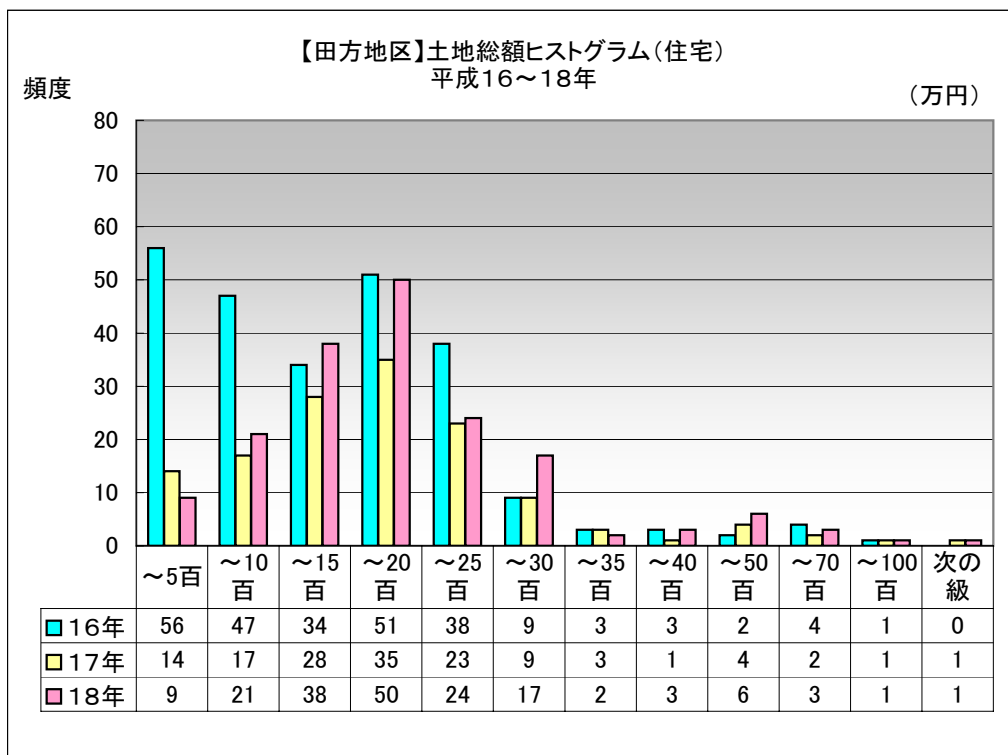
サンプル数は少ないが、三島市の平均単価は前年比8.5%の上昇を示している。

(3) 地 価 動 向

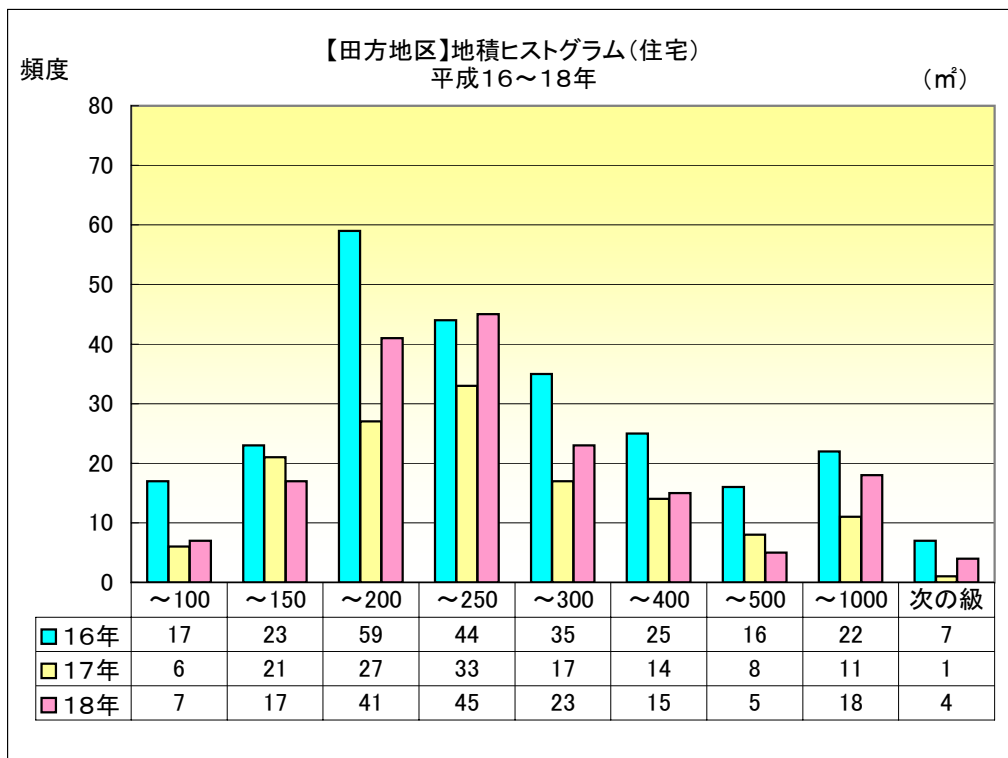
三島市は、J R三島駅徒歩圏内の住宅地を中心に、中心地に近い住宅地については堅調と見られる。同様に中心地の商業地についても、データからは平均価格の上昇傾向が見られる。今後は周辺・郊外部住宅地にも需要が及ぶか否か注目される。伊豆の国市、函南町は、三島市の影響を受け需要は強く堅調と見られ、データ値も平均価格の上昇を示している。伊豆市は、実需の減少等から依然として下落傾向が続いているものと見られる。



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	66,410	77,954	78,341
最大値	355,414	190,575	201,599
標本数	248	138	175



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	14,547,782	18,992,768	19,403,287
最大値	74,000,000	152,580,000	131,000,000
標本数	248	138	175



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	416.39	270.33	293.59
最大値	20,889.24	2,523.17	1,983.49
標本数	248	138	175

4. 沼津市（平成18年1月～12月）

沼津市は県東部の中心商業都市である。平成17年4月、戸田村との合併により、新市の市域は187.10k㎡に広がった。特例市。

沼津市への企業の立地を促進させるために、平成17年4月1日以降の用地取得に認められる用地取得費と新規雇用費の補助からなる沼津市の「企業立地促進事業費助成」制度と、平成16年4月1日以降の着手事業のための建物・機械設備費の補助である県の「新規産業立地事業費助成」制度が始まり、周辺市町に遅れをとっていた企業立地に積極的に取り組み始めている。

（1）住宅地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
沼 津 市	22,111,078	99,972	253.10	141

住宅地について本年は100,000円～120,000円/㎡が最多価格帯となっており、全体の約26%を占めている。総額的には1,000～2,500万円台が中心である。1,500万円～2,000万円台が最多で、全体の約24%を占める。また、平均地積も前年より減少していることから、総額、単価、地積の全てにおいて減少傾向が認められる。なお、最頻値（モード）は総額1,400万円、地積165㎡であり、取引実態もこの程度が中心であると考えられる。

市中心部に近く生活利便性に優る住宅地は人気があるが、供給が少ない。反面、郊外部や品等に劣る住宅地については弱含み傾向が続いているものと見られる。

（2）商業地

当地区の商業地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
沼 津 市	80,881,419	171,764	436.61	30

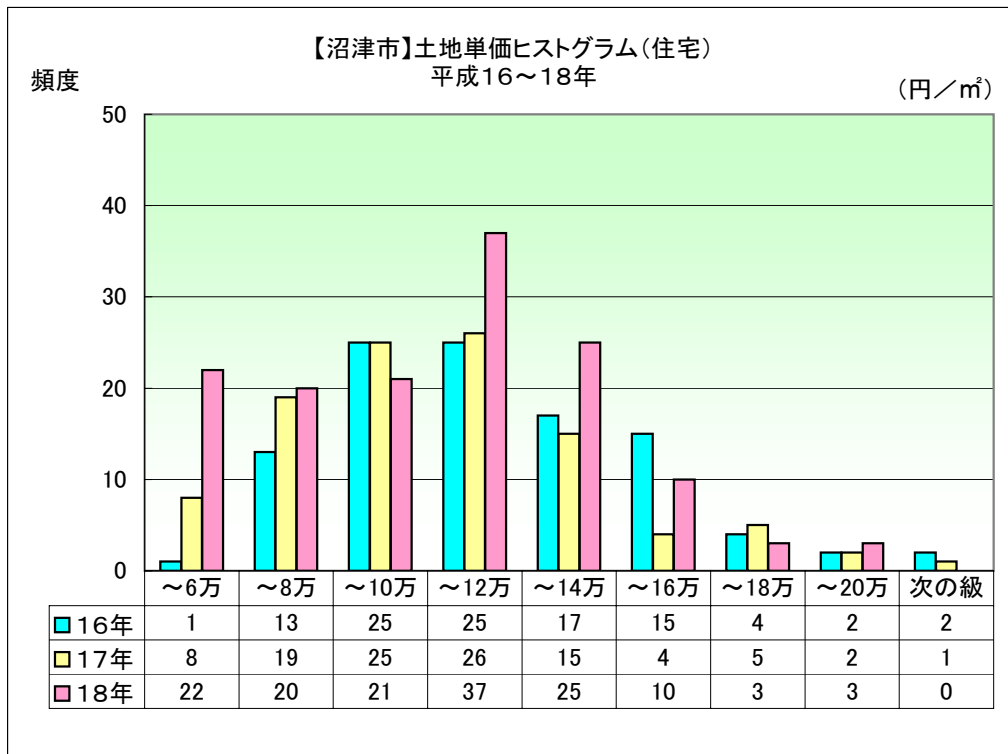
商業地については、150,000～200,000円/㎡の価格帯が最多価格帯となった。なお、大規模地の取引があったため、平均総額、平均地積が例年よりも大きくなっている。

駅南商業地域では、「長崎屋」に続いて、平成16年5月には「丸井」も撤退、仲見世、上本通り等、旧来型の商店街についても低迷が続いていたが、「丸井」跡地の店舗兼ホテル計画の工事再開、大手町地区では再開発ビルの計画が進捗中であり、新たな商業核としての役割が期待される。また、平成18年1月に「ヤマダ電機テックランド沼津店」が、平成18年3月、JR沼津駅北口広場東側にシネコン、小売・飲食店舗を主とする「Bivi沼津」がオープン（5F、延床面積15,835㎡）。周辺商業地域への経済波及効果が期待される。

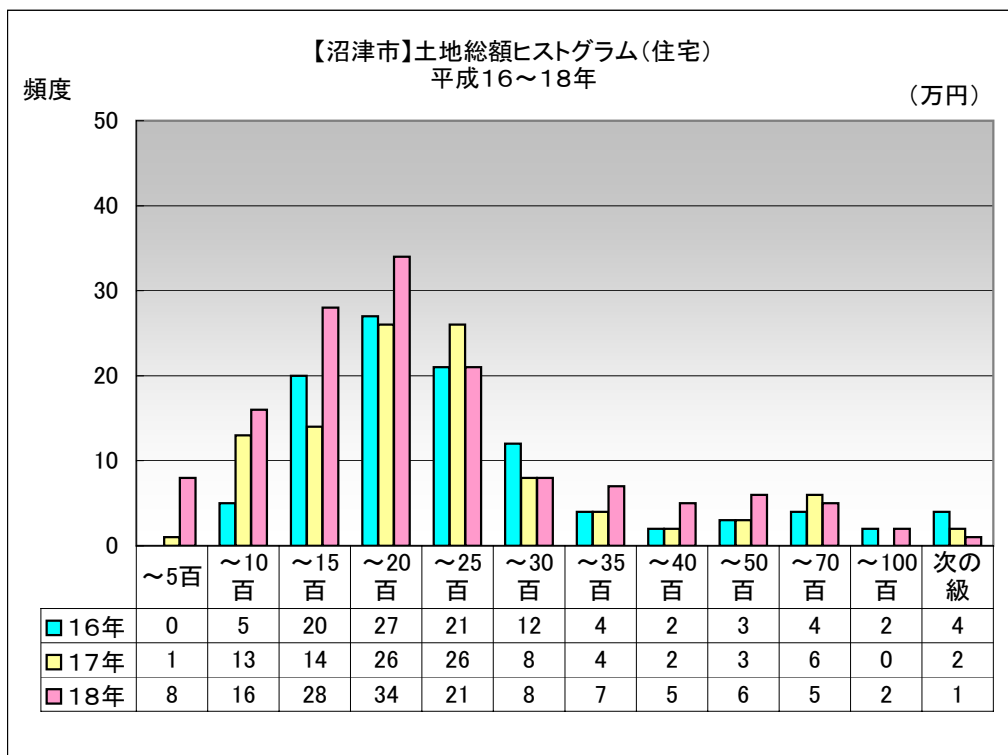
(3) 地 価 動 向

住宅地については、生活利便性に優る中心地に対する需要は根強く、今後は底堅く推移するものと思われるが、廉価なマンション供給等もあって、郊外部については当面弱含みで推移するものと思料される。

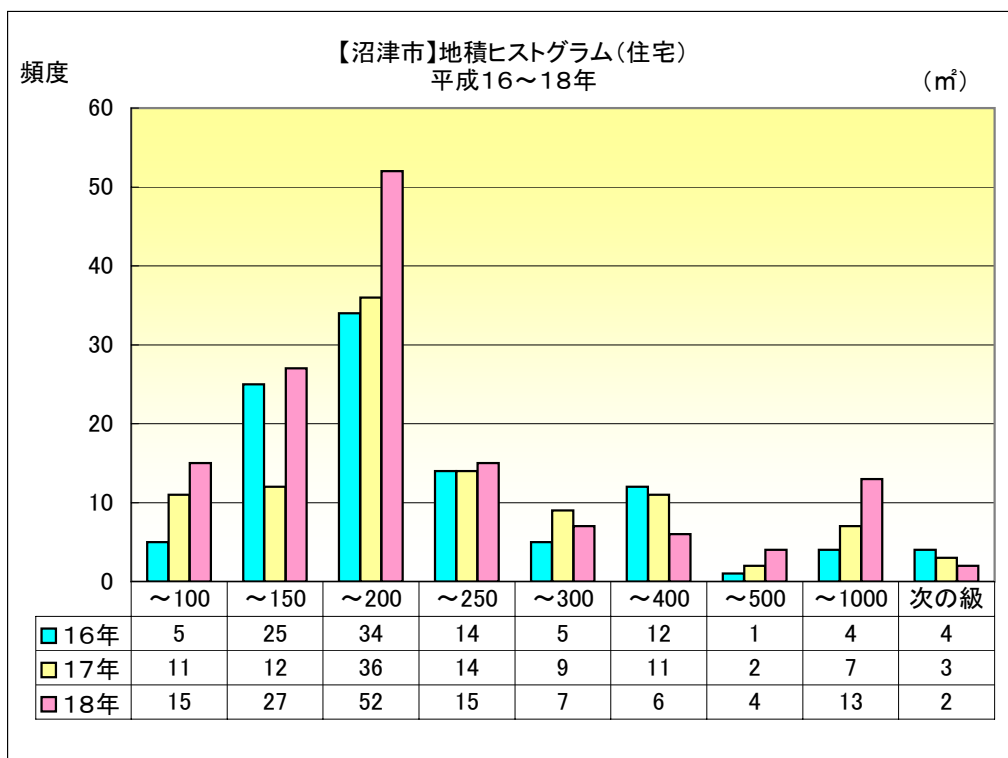
商業地については、ロードサイド型の中・大型店舗の出店による商業核の分散化により、中心商業地の空洞化傾向は依然として続いているものと見られる。また、市外においても同様に大型複合商業施設が進出しているほか、背後地人口も減少していることから、沼津商圏は縮小しつつあるものと見られる。以上のような情勢のもと、当面は弱含み傾向が続くと予測されるが、これまでの地価下落による割安感により、マンション用地や住宅用地としての需要が生まれているという指摘もある。



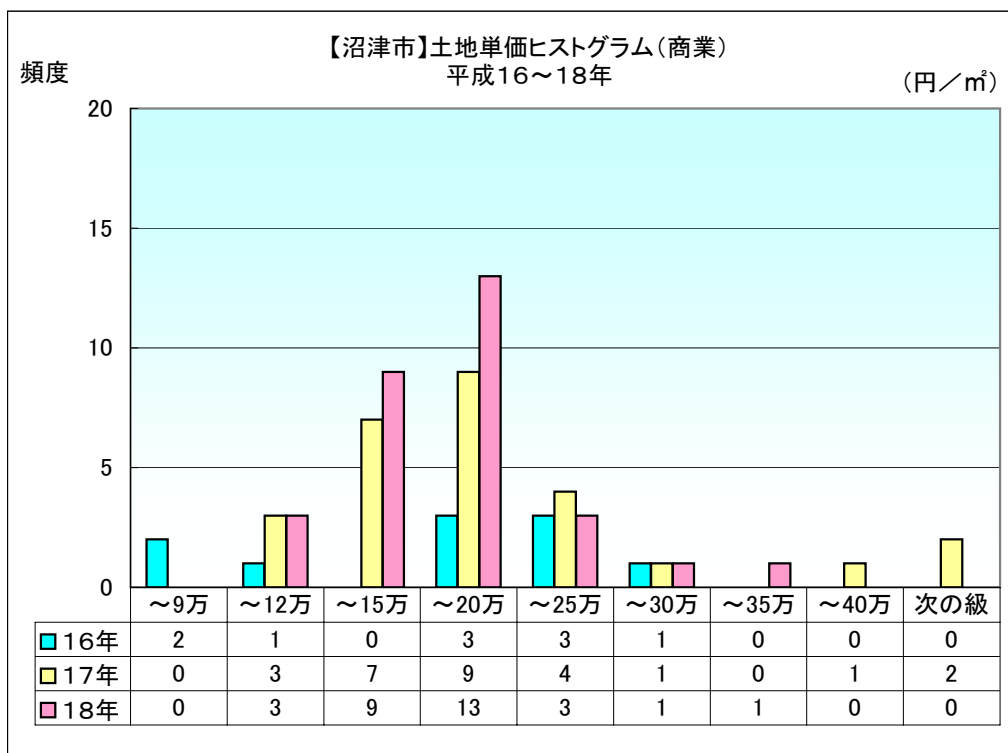
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	115,486	102,166	99,972
最大値	271,594	262,214	196,983
標本数	104	105	141



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	32,565,235	25,002,364	22,111,078
最大値	446,967,000	200,000,000	170,100,000
標本数	104	105	141



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	286.19	274.40	253.10
最大値	2,472.25	2,198.26	2,440.91
標本数	104	105	141



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	166,701	198,371	171,764
最大値	261,609	574,278	327,712
標本数	10	27	30

5. 沼津市を除く駿東地区（平成18年1月～12月）

当地区は、御殿場市、裾野市、清水町、長泉町、小山町の2市3町で構成されている。

御殿場市・裾野市は、富士山麓、箱根外輪山との間、静岡県の一部に位置し、東名高速道路・国道246号という基幹道路沿いの地域であって、ハイテク工場を中心とする工業団地が多い。

長泉町、清水町は、県東部の中心都市である沼津市、三島市に隣接しており、両市の外延的発展の下に同一需給圏に属している。

小山町は、神奈川県、山梨県と接する自然環境の優れた県境の町であり、北部に位置する富士スピードウェイでは、30年ぶりにF1が開催される予定である。

（1）住宅地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	20,395,773	83,248	306.98	214
御 殿 場 市	16,690,103	69,936	245.36	71
裾 野 市	22,420,409	76,156	362.53	62
清 水 町	26,814,579	116,266	241.45	28
長 泉 町	23,426,711	122,828	227.81	34
小 山 町	12,753,498	36,648	594.17	19

データによれば、当地区全体の平均住宅地の取引は、総額で約 20,395,773 円、単価は約 83,248 円/㎡、地積は 306.98 ㎡となった。

これは、前年度より単価は（+3%）微増、総額は（△1%）ほぼ横ばい、地積は横ばいとなった。

区間で見ると、平均単価は、60,000～80,000円/㎡の価格帯が最多価格帯で全体の28%を占め、次いで80,000～100,000円/㎡の価格帯が15%、40,000～60,000円/㎡の価格帯が14%となっている。

平均土地総額は、1,000万円～1,500万円の価格帯が最多価格帯、次いで1,500万円～2,000万円の価格帯が多く、この両区間の取引が全体の過半数を占めている。平均地積は150㎡～250㎡が多く、全体の56%を占める。

（2）商業地

当地区の商業地取引は、データ数が少ないうえ、商業地として繁华性や地積にばらつきがみられる。

幹線道路沿い等の大規模画地でのSC等が収益性を誇っている。住宅地に比してサンプル数はかなり少なくデータとしてはやや弱い。当地域の商業地のデータは次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	75,414,545	100,531	709.24	11
御 殿 場 市	146,765,000	99,464	1,413.53	4
裾 野 市	27,666,667	95,311	264.25	6
清 水 町	76,500,000	136,121	562.00	1
長 泉 町				
小 山 町				

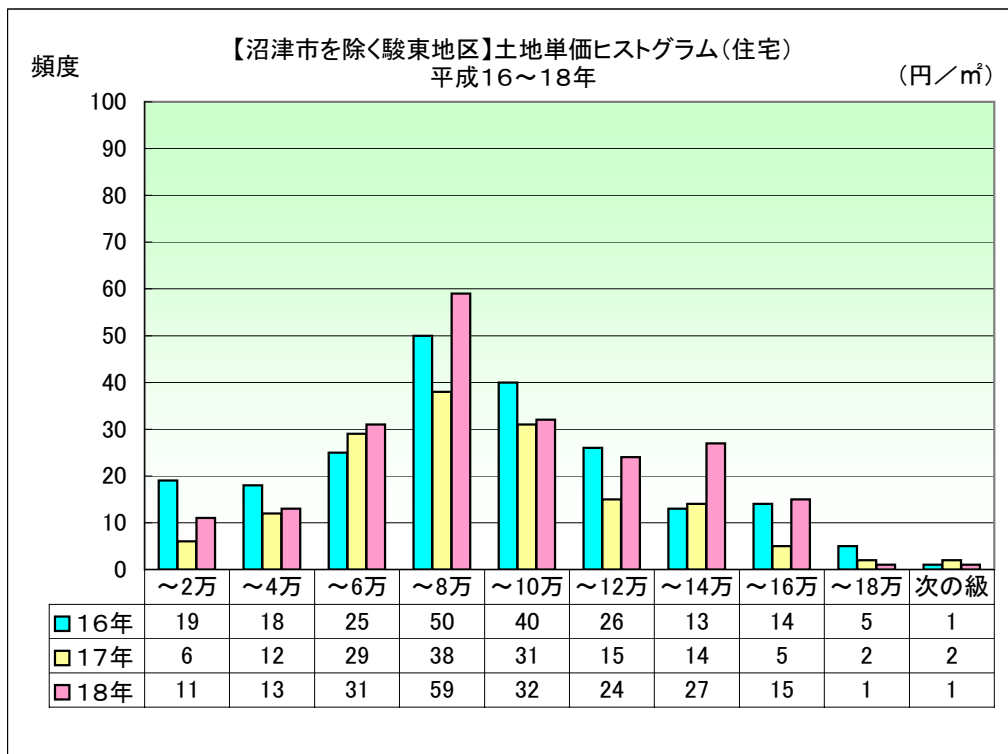
データによれば、当地区全体の平均商業地の取引は、総額で約 75,414,545 円、単価は約 100,531 円/㎡、地積は約 709.24 ㎡と推測された。

別表によれば、平均単価は 50,000～100,000 円/㎡の区間に全体の 45%が分布しており、本年度は他のサンプルも 100,000～150,000 円/㎡の間におさまっている。平均単価は昨年よりやや下落しているが、平均地積は昨年より規模が大きくなっている。

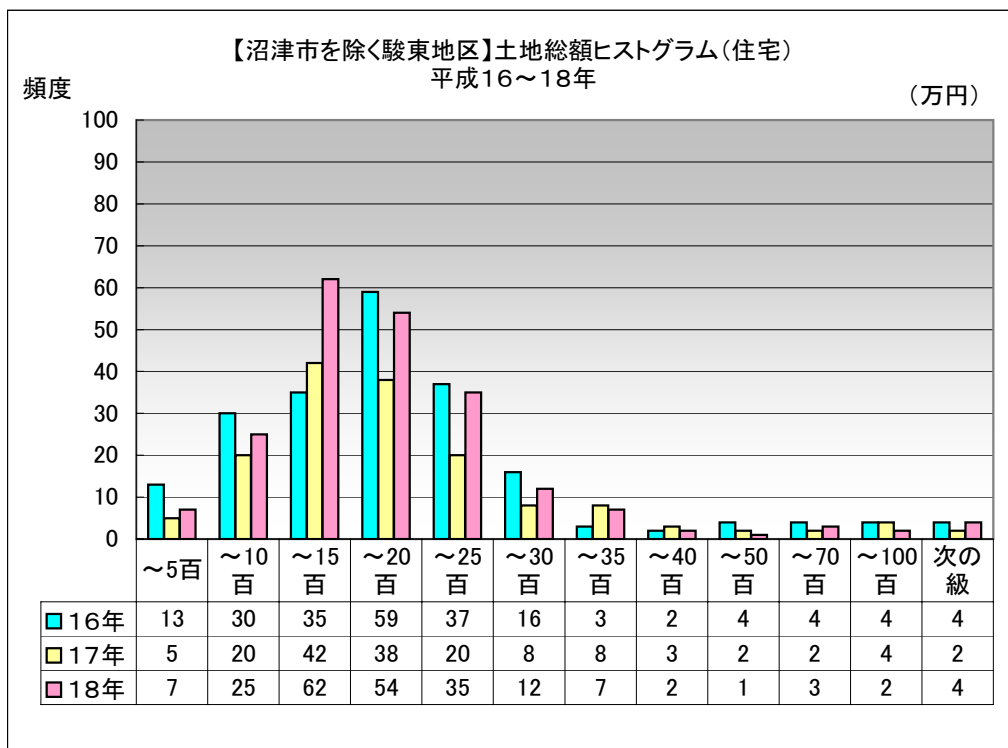
(3) 地 価 動 向

北駿地区では関東自動車工業(株)の開発部門・生産技術部門・事務部門の一部の転入が完了し、大規模分譲の過剰部分の大半が吸収され、一部分譲地のまとめ買いもあり、下落率が縮小している。

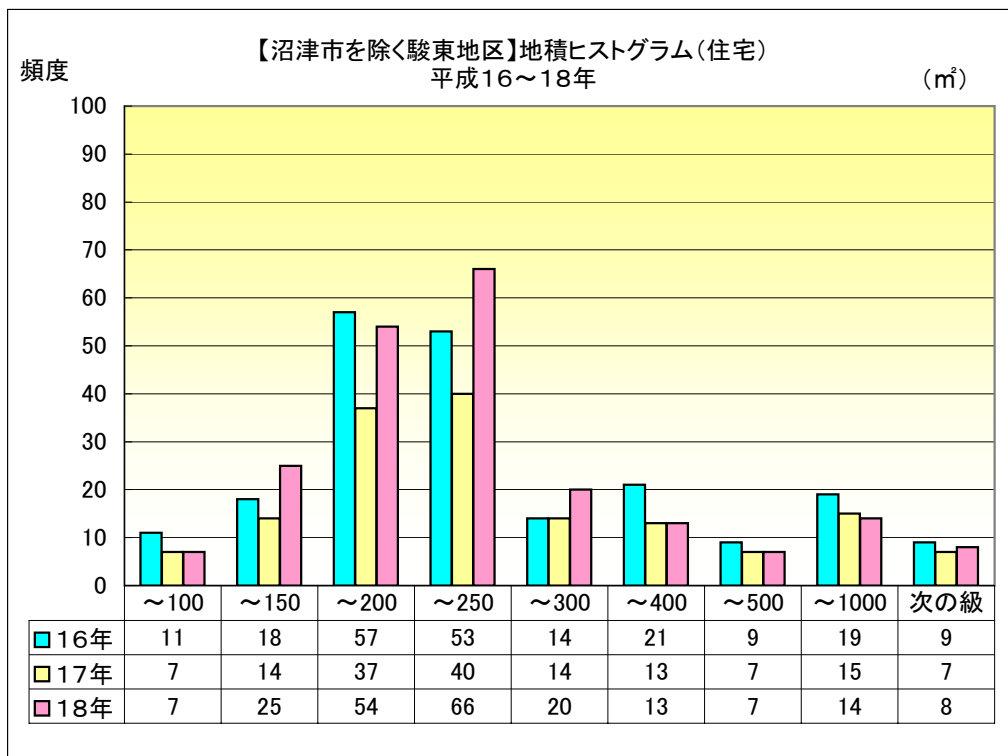
清水町・長泉町においては沼津市・三島市の住宅地の需要に連動する形で、全般的に類似の傾向が認められるが、長泉町では新駅(長泉なめり駅)も開業したことから長泉町中心部は横ばい傾向を示し、清水町についても下落率は小さくなってきている。



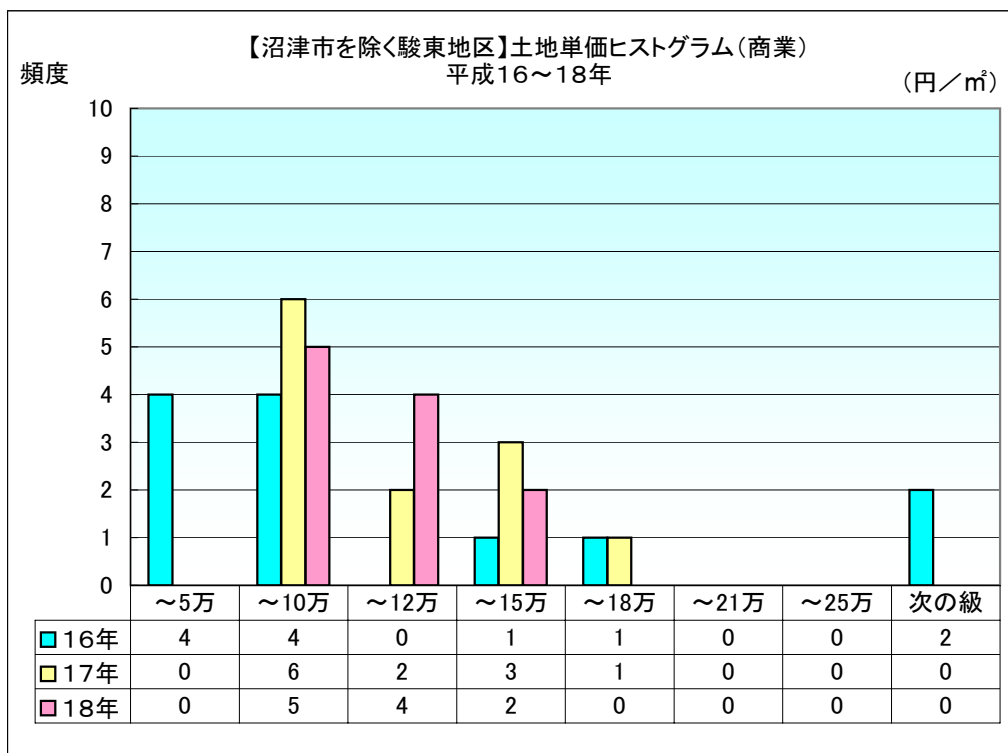
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	79,938	80,495	83,248
最大値	238,994	211,761	181,481
標本数	211	154	214



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	24,226,999	20,651,331	20,395,773
最大値	580,000,000	103,188,800	173,000,000
標本数	211	154	214



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	494.51	307.57	306.98
最大値	31,188.10	1,475.40	3,578.00
標本数	211	154	214



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	213,888	108,946	100,531
最大値	1,562,500	177,480	136,121
標本数	12	12	11

6. 富士地区（平成 18 年 1 月～12 月）

当地区は、富士市、富士宮市、芝川町の 2 市 1 町で構成されている。富士市は富士山の南麓に位置し、東海道ベルト地帯の工業都市として製紙・化学工業・自動車関連業を中心に発展している。富士宮市は富士山の南西麓に位置し、富士山本宮浅間大社の門前町として発展したまちである。豊富な湧水により、化学・食品関連の企業の立地の外、観光資源にも恵まれている。芝川町は清冽な芝川の外、富士川も南北に貫流する自然環境に恵まれたまちである。

（1）住 宅 地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	16,588,077	66,491	299.68	336
富 士 市	18,636,468	75,686	274.62	204
富 士 宮 市	13,866,301	53,837	344.52	123
芝 川 町	7,355,474	31,018	254.90	9

住宅地は、平均土地総額・平均単価・平均地積の 3 要因を分析した。

データによれば、当地区全体の平均住宅地の取引は、総額で約 16,588,077 円、単価は約 66,491 円/㎡、地積は 299.68 ㎡となった。

これは、前年度より単価は微減（△2%）、総額は（+1%）ほぼ横ばい、地積は（+12%）でやや増加となった。区間でみると、平均土地総額は別表の通り、全体では 500 万円～2,500 万円の区間に集中しており、最頻度が高い区間は、1,000～1,500 万円の区間で全体の 41%を占め、次いで 1,500～2,000 万円の区間で全体の 24%、両区間で 65%を占めている。市町村別では、富士市・富士宮市・芝川町の順となっている。

平均単価は、別表の通り 60,000～80,000 円/㎡の区間が最も頻度が高く、全体の 41%を占めている。

平均地積は、150～200 ㎡の区間が最も頻度が高く、全体の 36%を占めており、継いで 200～250 ㎡の区間で 26%、両区間で全体の 62%を占めている。

（2）商 業 地

当地区の商業地のデータは、昨年度よりやや増加したものの、依然としてサンプル数としては少数と推測される。従って、データとしては弱いことは否めないが、参考のため平均単価を分析した。

当地区の商業地のデータ値は次の通りである。

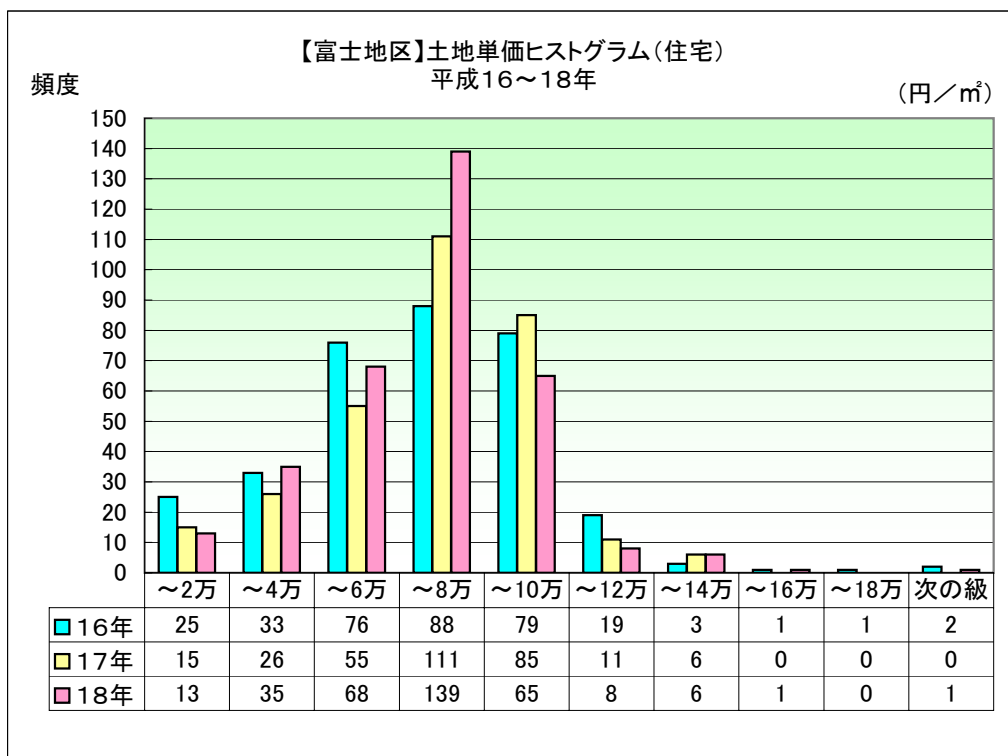
摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	42,359,906	110,121	469.39	40
富 士 市	42,367,383	115,510	434.55	32
富 士 宮 市	42,330,000	88,567	608.73	8
芝 川 町				

データによれば、当地区全体の平均商業地の取引は、総額で約 42,359,906 円、単価は約 110,121 円/㎡、地積は約 469.39 ㎡となった。

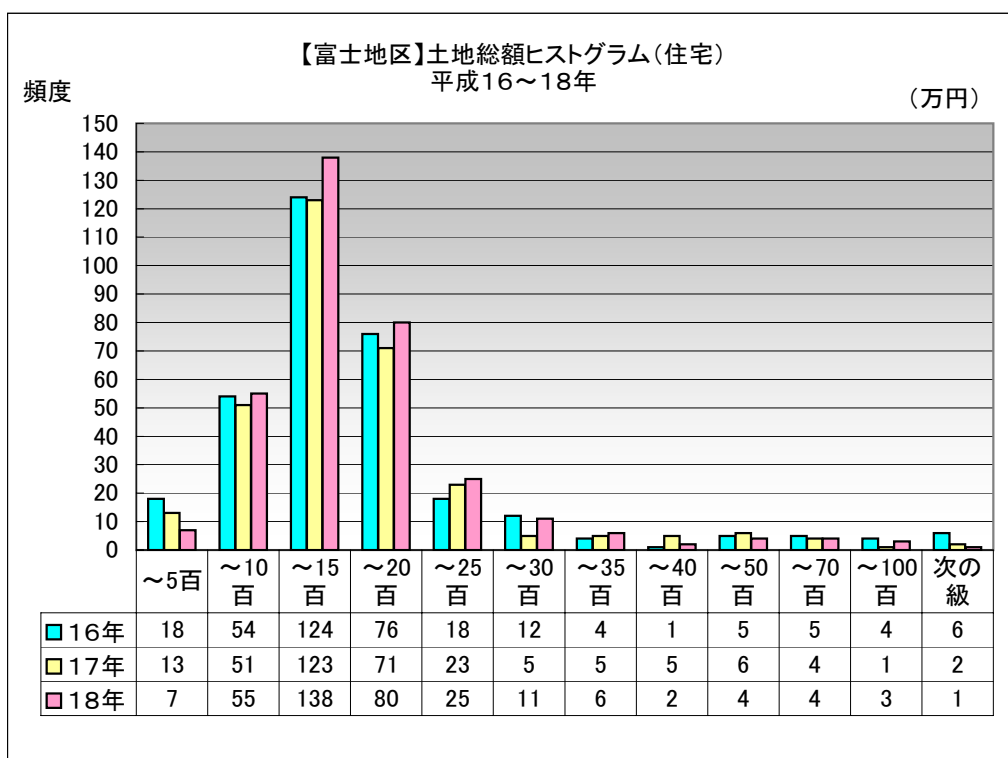
別表によれば、平均単価は 80,000～100,000 円/㎡の区間に大半が分布しており全体の 48%を占めている。昨年に比し、全体的にややサンプルごとの単価にばらつきも認められるが、平均単価は昨年とほぼ同一であり、平均地積もあまり大きな変動は無い。

(3) 地 価 動 向

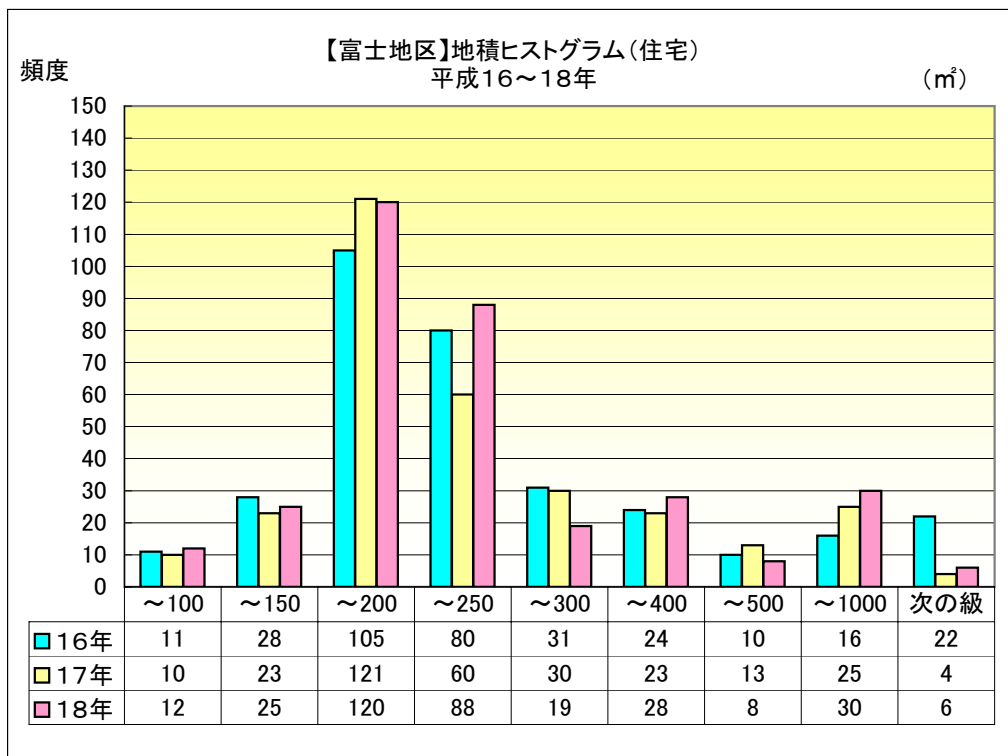
地価の動向は、昨年同様に景気回復による好影響によって、全体的には横ばい傾向に移りつつあり、下落率は富士市・富士宮市ともに△1%台となっている。ただ、利便性の劣る郊外の住宅地や、特に芝川町は、下落傾向が続いている。芝川町の下落率は昨年よりやや縮小したものの、△5～6%台となっており依然として下落率が大きい。これは、地域に大きな変化も無く、過疎化の影響によると見られる。



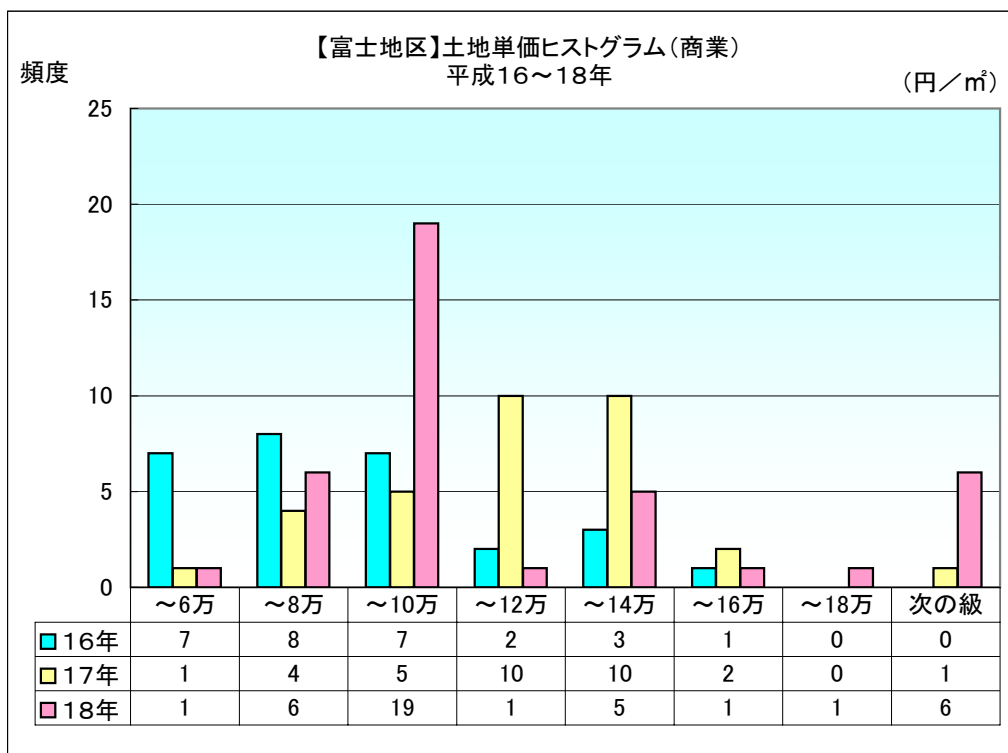
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	66,251	67,756	66,491
最大値	221,190	136,116	226,792
標本数	327	309	336



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	19,343,446	16,362,006	16,588,077
最大値	264,330,000	111,440,000	215,000,000
標本数	327	309	336



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	377.15	268.48	299.68
最大値	5,077.51	1,748.00	7,437.00
標本数	327	309	336



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	79,935	110,201	110,121
最大値	147,234	184,694	195,401
標本数	28	33	40

7. 静岡市及び庵原2町（平成18年1月～12月）

静岡市は静岡県のほぼ中央部に位置し、県都として発展を続けている。

平成15年4月1日、旧静岡市と旧清水市が合併し、平成17年4月1日政令指定都市となった。その後、平成18年3月31日に蒲原町と合併し、総面積1,388.74 k m²の市域を有する都市となった。古くより首都圏と中京圏を結ぶ東海道軸上の拠点都市で、政治、経済、情報、文化、教育など様々な中枢管理機能と清水港などの大規模社会資本が集積している。

静岡市の中心商店街は県下随一の繁華街で、小売店舗、飲食店をはじめ百貨店等の大型店舗も多数立地し、高い商業集積度を保持している。また、市域の割に平坦部が約80 k m²と少なく、市域の7%に人口の81%が集積しており、住宅地の地価は相対的に高水準にて推移している。

また、富士川町、由比町は駿河湾沿いの町で、可住地面積の少ないところである。由比町が近海漁業を中心に、食品加工を主産業としているほか、富士川町が製紙、合板、食品加工等の産業を中心としている。

(1) 住 宅 地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/m ²)	平均地積(m ²)	標本数
地 区 全 体	23,772,412	125,145	203.47	809
静 岡 市 葵 区	29,040,073	140,568	218.88	287
静 岡 市 駿 河 区	21,082,762	128,222	182.23	250
静 岡 市 清 水 区	21,718,190	110,439	208.81	240
富 士 川 町	11,605,086	62,889	195.46	20
由 比 町	15,185,238	90,044	183.69	12

住宅地は、サンプル数が809件で、平均土地総額・平均単価・平均地積の3要因を分析した。

データによれば、当地区全体の平均住宅地の取引は、総額で23,772,412円、単価は125,145円/m²、地積は203.47m²である。

平均土地総額は別表の通り、全体では500万円以上～3,500万円の区間に81%が集中しており、最も頻度が高い区間は、1,500～2,000万円の区間で全体の25%を占め、次いで1,000～1,500万円の区間が全体の24%で、この両区間で49%と約半分を占めている。

また市区町別では、静岡市葵区がほぼ2,900万円と最も高く、次いで静岡市清水区、静岡市駿河区、由比町、富士川町の順となっている。

平均単価は、別表の通り、全体では30,000～210,000円/m²の区間に96%が集中しており、最も頻度が高い区間は、90,000円/m²～120,000円/m²で全体の26%を占め、次いで120,000円/m²～150,000円/m²が25%、150,000円/m²～180,000円/m²が16%、60,000円/m²～90,000円/m²が15%となっている。

市町村別では、静岡市葵区が141,000円/㎡と最も高く、次いで静岡市駿河区、静岡市清水区、由比町、富士川町の順となっている。

平均地積は、100～150㎡の区間が最も頻度が高く、全体の37%を占めており、次いで150～200㎡の区間が18%、100㎡未満の17%と、この3区間で全体の72%を占めている。

(2) 商業地

当地区の商業地のデータは、静岡市を除いた他の2町は商業地として熟成していないところが多いこと等を主因としてサンプル数が少なかった。従って、ここでは静岡市に限定して分析した。

当地区の商業地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	標本数
地 区 全 体	235,467	74,648,438	285.95	179
静 岡 市 葵 区	300,186	80,394,151	233.84	94
静 岡 市 駿 河 区	199,957	116,897,908	494.10	35
静 岡 市 清 水 区	138,654	34,271,867	238.21	50
富 士 川 町				
由 比 町				

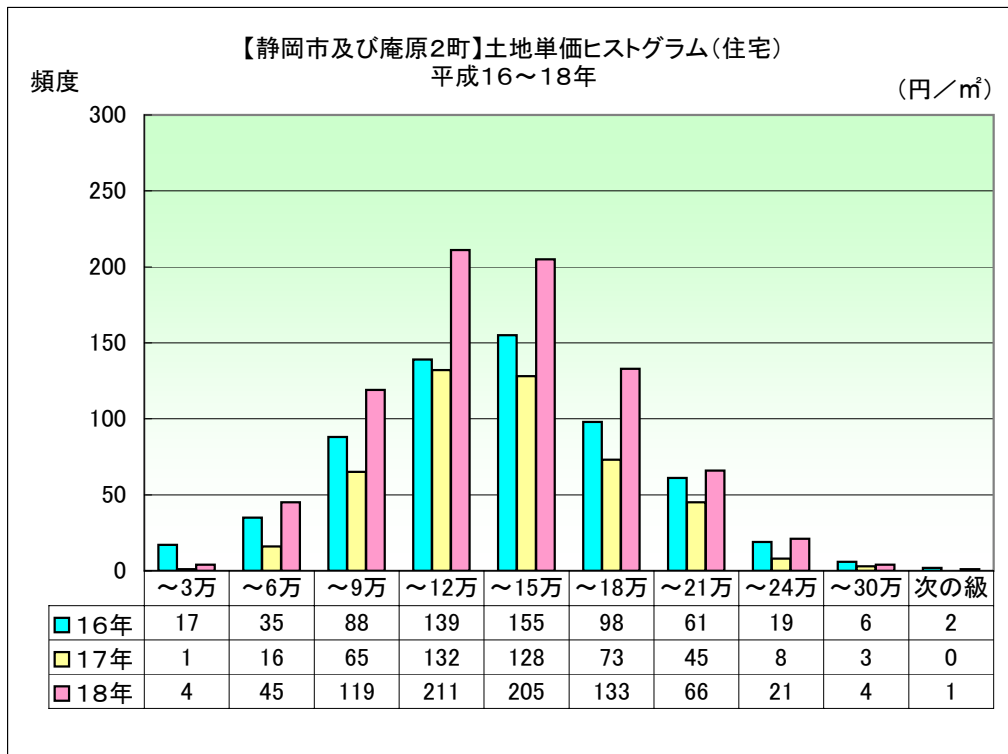
データによれば、静岡市の平均商業地の取引は、総額で約74,648,438円、単価は約235,467円/㎡、地積は285.95㎡で、昨年と比較すると、土地総額、土地単価共に上昇傾向にあり、標本数が大幅に増加している。

別表によれば、平均単価は、150,000～200,000円/㎡の区間が最も頻度が高く全体の39%を占めており、次いで100,000～150,000円/㎡の区間が23%で、この両区間で62%を示している。

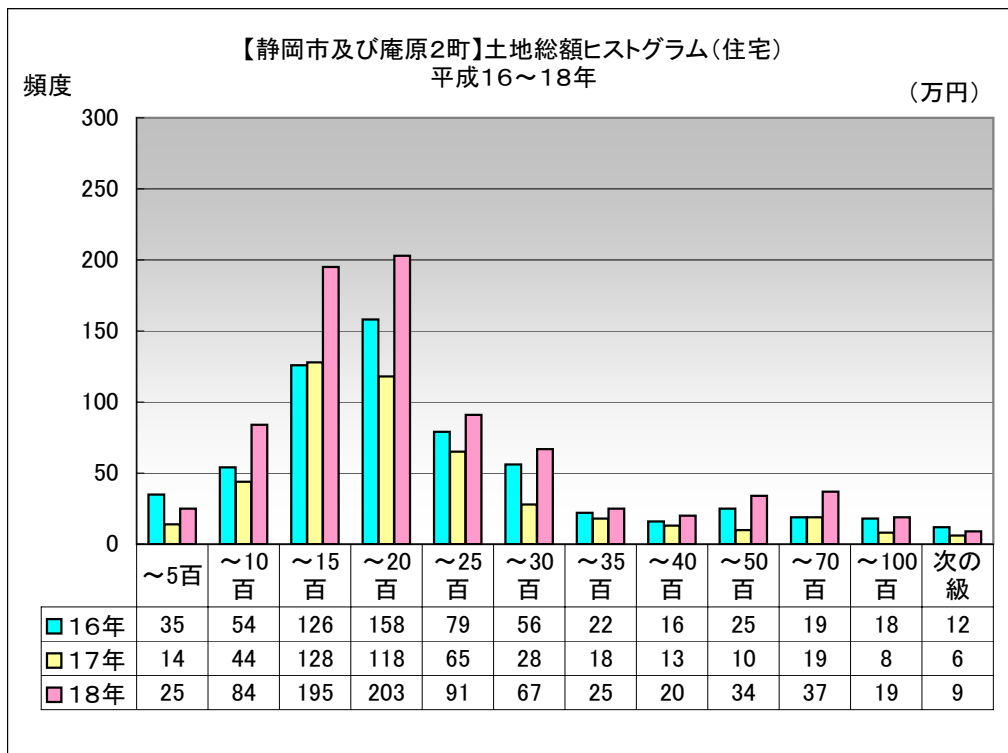
(3) 地 価 動 向

地価の動向については、継続する好況感を背景に、不動産取引も回復傾向が見られる。特に住宅地については、交通利便性、住環境に優れる価格上位から中位の地域では概ね下げ止まり、或いは上昇基調に転じており、需要も比較的堅調に推移している。これに対して郊外部の住宅地については下げ幅は縮小しつつあるものの未だ都心回帰の傾向が見られ、下落が続いている。特に、市街化調整区域等の利便性に劣る地域においては相対的に下落率が大きくなっている。

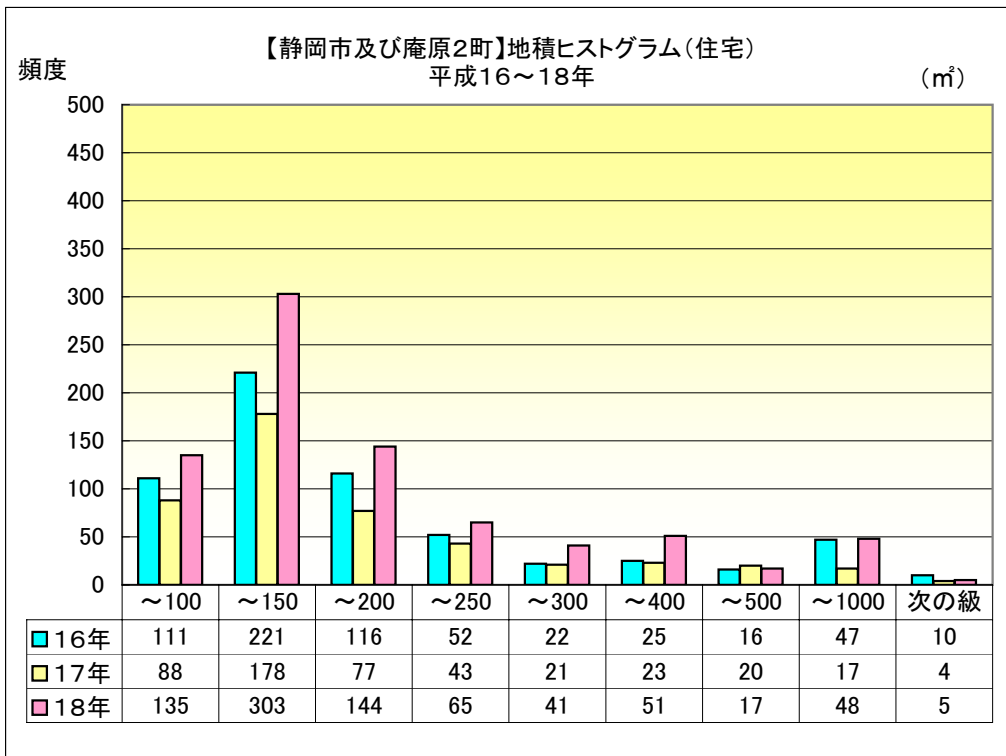
商業地については、標本数が増加傾向にあるものの、住宅地と比較してその絶対数が少なく、価格の精度には若干難があるが、商業地全体にわたって、下げ止まり傾向が鮮明となっている。特に静岡駅周辺地域の中心商業地、区画整理事業が進捗中の東静岡駅周辺商業地、更に利便性、規模等の希少性を有する物件については強含んでいる。



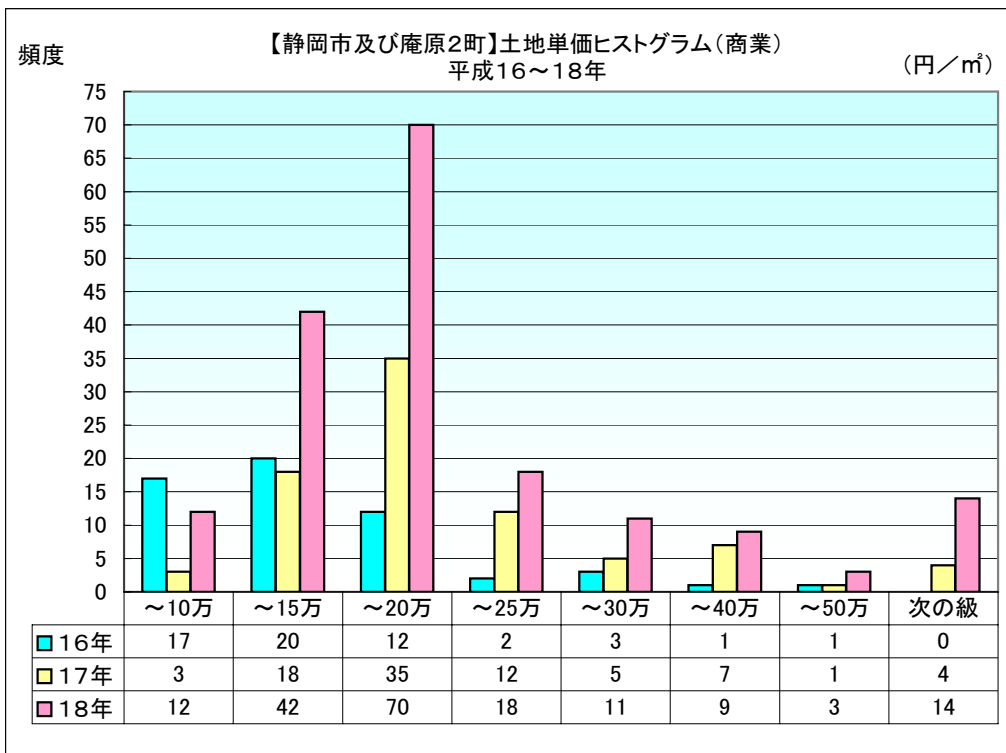
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	125,924	125,928	125,145
最大値	362,878	255,405	302,526
標本数	620	471	809



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	25,008,341	23,046,691	23,772,412
最大値	530,295,000	565,000,000	430,000,000
標本数	620	471	809



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	224.39	197.25	203.47
最大値	3,258.43	2,596.08	3,128.85
標本数	620	471	809



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	137,905	232,604	235,467
最大値	405,789	2,065,773	2,336,059
標本数	56	85	179

8. 志太地区（平成18年1月～12月）

当地区は焼津市、藤枝市、岡部町、大井川町の2市2町からなり、県都静岡市の西側に隣接していること等から静清地区のベッドタウンとして発展してきた市町である。

焼津市は古くから漁業と水産加工を中心に発展してきたが、遠洋漁業の長期低迷は市全体の活力を弱めている。また、市街地外郭部及び郊外部などでは土地区画整理事業が積極的に進められ、宅地供給及び幹線道路沿いの新規店舗の出店が見られ、また、中心部の本町2丁目で市街地再開発事業が平成13年6月に完成し徐々に域内街路も整備されつつある等発展は顕著である反面、依然として旧商店街の市況は低迷が続いているのが現状である。

藤枝市は住宅都市整備公団施行の藤枝駿河台住宅団地の開発を契機に静清地区のベッドタウン化傾向が顕著となり、現在、清里住宅団地（656区画）、南清里住宅（80区画）、新藤岡住宅団地（123区画）、藤枝ビュータウン住宅団地（75区画）、リフレッシュ藤枝茶町住宅団地（75区画）、緑の丘住宅団地（126区画）のほか、青木土地区画整理事業、水守土地区画整理事業による保留地処分など宅地の大量供給がなされている等、志太地区の中心的な都市として発展している。また、産業面でも従来からの茶、しいたけ等の特産品から医薬品、合成樹脂等の工業製品のウエイトを高めている。また、商業面では大型店舗の郊外立地が目立つ状況下であり、既存の商店街は焼津市と同様に低迷が続いている。

岡部町は静岡市と藤枝市に挟まれた旧東海道沿いの宿場町で山林が60%以上を占め、平坦部が少なく都市化がやや遅れていたが周辺道路整備がなされ、近年は宅地開発が進んでいる。

大井川町は一級河川大井川の左岸河口に位置し、農業と養鰻業が盛んであったが、昭和40年の大井川港開港以来、港周辺の整備拡充、工場誘致、関連街路整備が進められてきた。平成5年3月に大井川港湾東地区工業団地が完成し、大井川港を核とする流通基地としての発展が期待されている。また、平成10年11月には大型店舗グランリバー（店舗延床面積19,524㎡）が出店し、商圏は当町のみならず隣接及び周辺市町にまで及んでいる。一方、当町は広範囲にわたり、市街化調整区域の指定がなされており、宅地化の進捗率は低いが大規模開発による部分的な供給が見られる。

（1）住 宅 地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	15,234,106	67,093	248.41	319
焼 津 市	18,314,411	72,632	287.27	119
藤 枝 市	14,643,479	69,262	223.87	153
岡部町・大井川町	9,357,714	46,011	229.89	47

住宅地は、平均土地総額・平均単価・平均地積の3要因を分析した。

データによれば、当地区全体の平均住宅地の取引は、総額で約15,234,106円、単価は約67,093円/m²、地積は248.41m²と集計された。

区間でみると、平均土地総額は別表の通り、全体では1,000万円～1,500万円の区間に集中し全体の32%を占め、次いで500～1,000万円の区間が24%、1,500～2,000万円の区間が20%と、この3区間で76%を占めている。

平均単価は、別表の通り40,000～100,000円/m²の3区間にほぼ集中しており、60,000～80,000円/m²の区間が最も頻度が高く、全体の41%を占め、次いで40,000～60,000円/m²の区間で全体の23%、80,000～100,000円/m²の区間で全体の20%、3区間で84%を占めている。平均地積は、150～200m²の区間が最も頻度が高く全体の32%を占めており、次いで200～250m²の区間が全体の17%、次いで100～150m²が全体の16%、3区間で全体の65%を占めている。

(2) 商業地

商業地のデータは主として利用目的の回答から商業地取引へ分類したものであって、元々地域的範囲も狭いところへ、商況低迷等から取引そのものも減少しているため、サンプル数は住宅地に比べてかなり少ないものとなっており、データ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/m ²)	平均地積(m ²)	サンプル数
地 区 全 体	42,062,068	108,898	371.04	45
焼 津 市	31,567,844	88,693	313.48	17
藤 枝 市	51,466,913	125,253	427.04	26
岡部町・大井川町	9,000,000	68,032	132.29	2

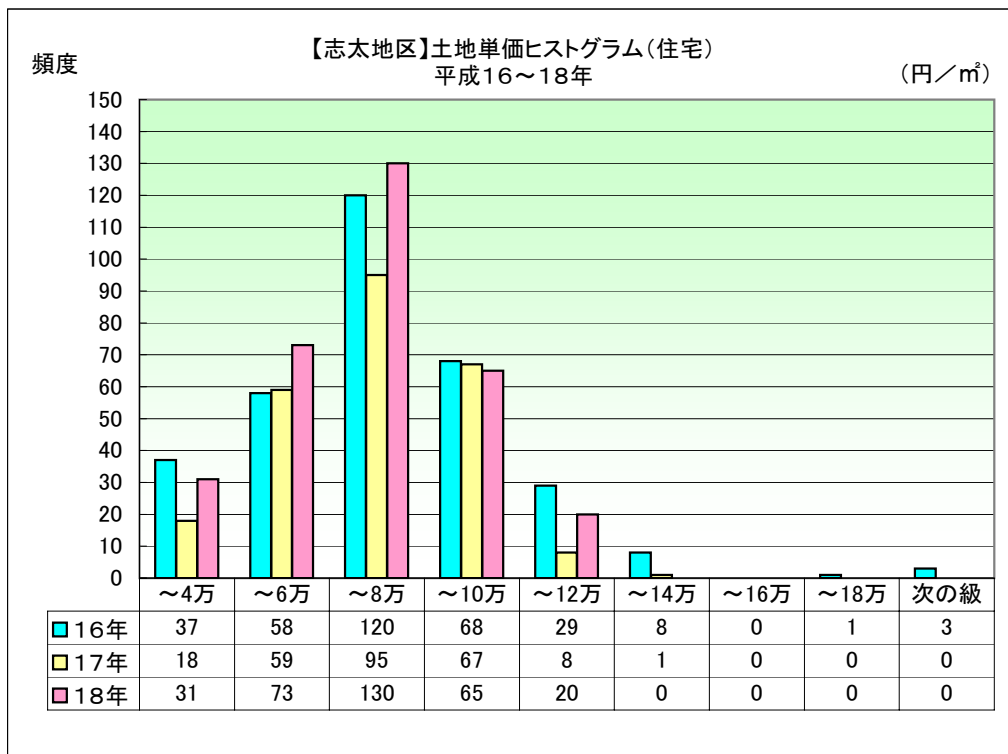
データによれば、当地区全体の平均商業地の取引は、総額で約42,062,068円、単価は約108,898円/m²、地積は371.04m²と集計された。

別表によれば、平均単価は40,000～140,000円/m²の5区間に広く分布しており、この内、80,000～100,000円/m²の区間が最も頻度が高く全体の29%を占めており、次いで60,000～80,000円/m²の区間が27%、次いで100,000～120,000円/m²の区間が16%、120,000～140,000円/m²の区間が11%、40,000～60,000円/m²の区間が7%でこの5区間で全体の90%を占めている。

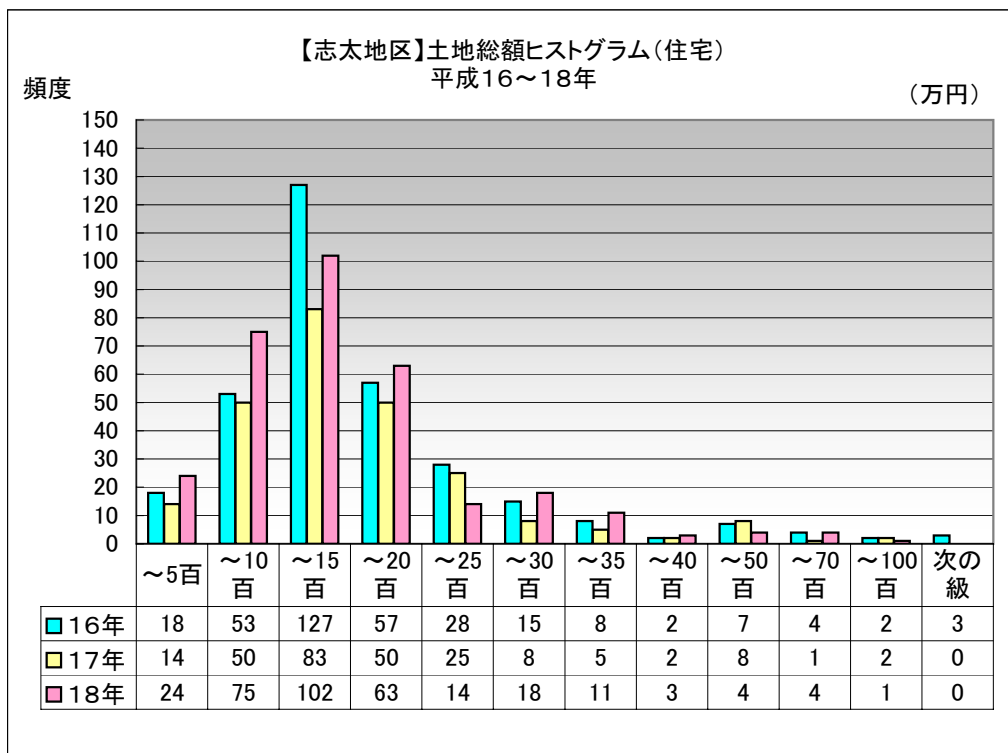
(3) 地 価 動 向

藤枝市は住宅地が豊富な宅地供給により市街地外郭部から郊外部にかけて下落率は縮小しているものの依然としてやや下落傾向にある反面、中心市街地では供給が少ないことなどから縮小傾向は顕著である。焼津市は土地区画整理事業による保留地処分などから供給があり、やや下落傾向を示しているものの下落率は縮小傾向にある。岡部町は町外からの実需が減少していることなどから依然としてやや下落傾向にあり、大井川町についても同様である。商業地は藤枝市が商業地の拡散、郊外への

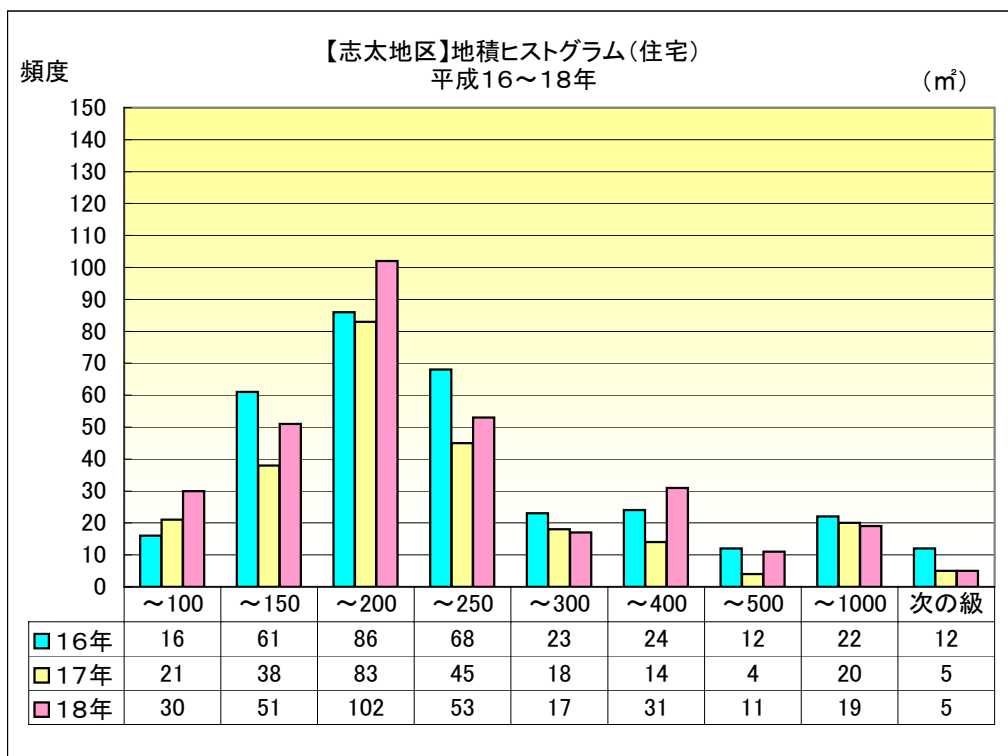
大型店の進出などから既存商業地の低迷が顕著で縮小傾向にあるものの依然としてやや下落傾向を示している。焼津市も同様に既存商業地の低迷が顕著であり、やや下落傾向を示している反面として、新興商業拠点は更に繁華性を増している。岡部町は県道沿いに近隣商業地の集積がみられるものの県道整備に伴い建て替えや移転がみられる程度で特段の変化はなく、やや下落傾向にて推移している。大井川町は大型SC「グランリバー」がにぎわいをみせているがほかに商業集積はみられず、同様にやや下落傾向を示している。



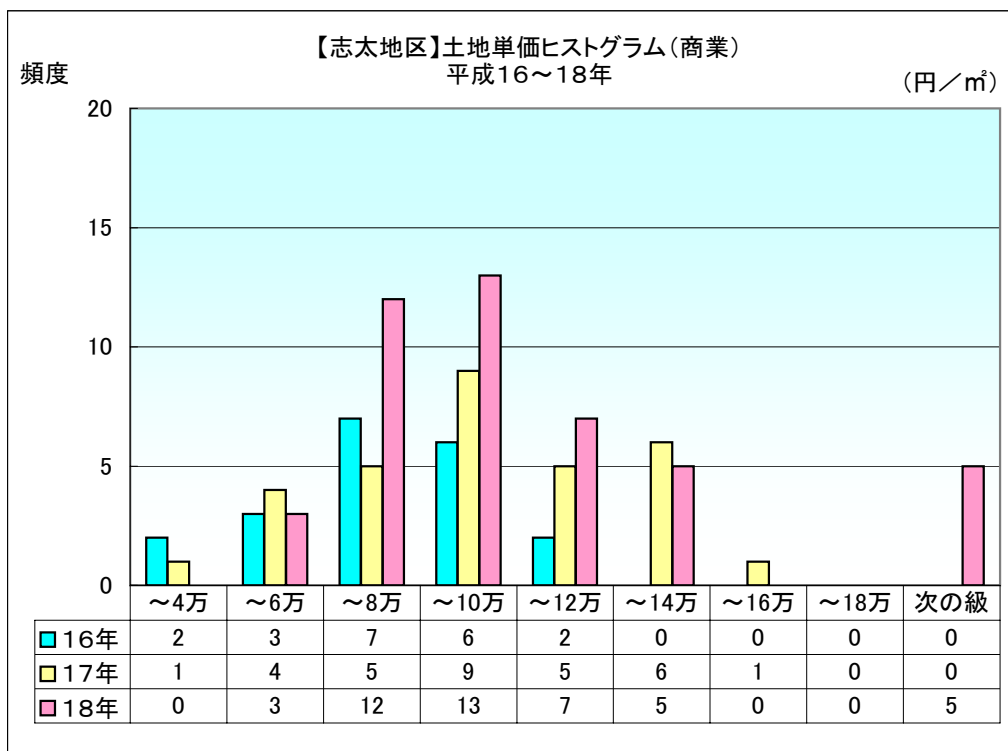
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	72,899	69,261	67,093
最大値	404,197	126,894	114,286
標本数	324	248	319



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	17,526,209	16,089,952	15,234,106
最大値	201,355,000	91,922,400	98,500,000
標本数	324	248	319



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	304.32	263.30	248.41
最大値	2,971.62	2,205.49	2,010.00
標本数	324	248	319



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	70,891	93,501	108,898
最大値	120,000	141,164	321,628
標本数	20	31	45

9. 島田・榛原地区（平成18年1月～12月）

当地区は、島田市、牧之原市、吉田町、川根町、川根本町の2市3町で構成されている。この内、島田市は大井川沿いに位置し、古くは東海道の宿場町として推移してきたところで現在では木材産業を中心に茶・椎茸などの特産地として発展している。旧金谷町は大井川沿いに位置し、牧ノ原台地の茶を中心に農業が盛んなところである（現島田市は、平成17年5月5日、旧金谷町と旧島田市が新設合併して誕生した）。

川根町・川根本町の2町は大井川上流の山間地に位置し、茶・木材を中心として発展してきたところである（川根本町は平成17年9月20日、中川根町と本川根町が合併して誕生した）。

牧之原市は駿河湾沿いに位置し、従来、茶を中心とした農業が盛んであったが、工場誘致も積極的に行われており、大型店舗の進出も見られる（牧之原市は平成17年10月11日、旧相良町と旧榛原町が合併して誕生した）。

吉田町は大井川沿いに位置し、その伏流水を利用した養鰻業が盛んであったが、近年、養鰻池が工場用地や住宅用地に移行している。

（1）住 宅 地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	11,273,311	48,858	256.57	142
島 田 市	12,891,146	62,009	217.34	71
牧 之 原 市	12,526,334	37,419	414.22	27
吉 田 町	11,311,479	48,663	238.42	24
川 根 町	4,791,828	25,885	194.03	7
川 根 本 町	3,254,577	13,523	210.55	13

住宅地は、平均土地総額・平均単価・平均地積の3要因を分析した。

データによれば、当地区全体の平均住宅地の取引は、総額で約11,273,311円、単価は約48,858円/㎡、地積は256.57㎡と推測された。

区間でみると、平均土地総額は別表の通り全体では500～1,000万円以下と1,000～1,500万円の2区間に集中しており、この2区間で全体の67%を占めている。市町村別では、島田市・牧之原市・吉田町・川根町・川根本町の順となっている。

平均単価は、別表の通り60,000～90,000円/㎡の区間が最も頻度が高く、全体の31%を占めている。平均地積は、150～200㎡の区間が最も頻度が高く、全体の24%を占めており、次いで200～250㎡の区

間で、両区間で全体の47%を占めている。価格水準低位の町が多いため、平均地積はやや大きいものの総額は低い区間に集中している。

(2) 商業地

当地区の商業地のデータは、島田市を除いた他の市町村では熟成した商業地が少ないこと等を主因として昨年と同様にサンプル数が少なかったと推測する。従って、データとしては弱いことは否めないが、参考のため平均単価を分析した。

当地区の商業地のデータ値は次の通りである。

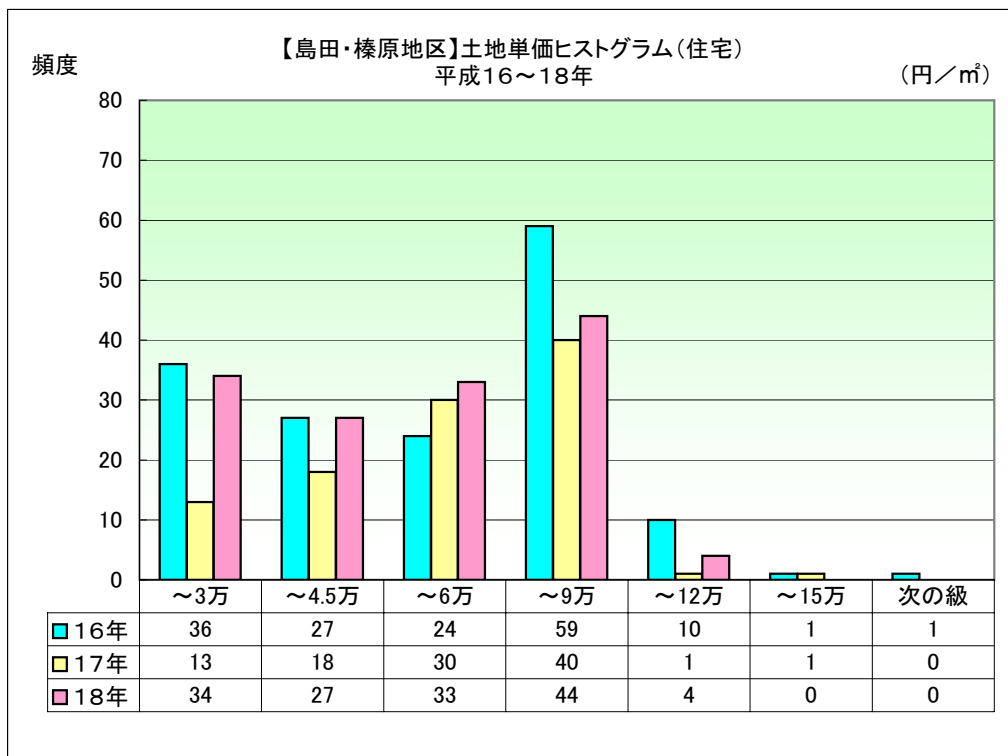
摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	18,861,792	79,781	302.67	31
島 田 市	21,915,452	119,503	206.89	13
牧 之 原 市	21,740,809	52,410	511.52	10
吉 田 町	11,665,229	52,458	221.65	7
川 根 本 町	750,000	28,366	26.44	1

データによれば、当地区全体の平均商業地の取引は、総額で18,861,792円、単価は約79,781円/㎡、地積は302.67㎡と推測された。

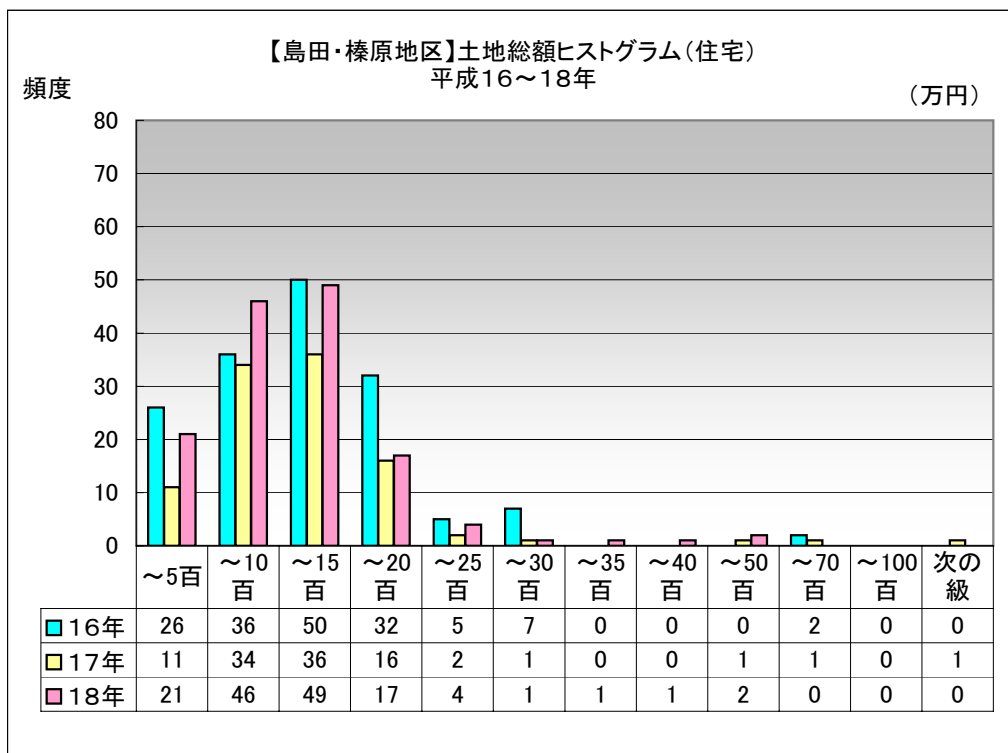
別表によれば、平均単価は価格低位から中位の区間に分布しており、この内、30,000～60,000円/㎡、60,000～90,000円/㎡の2区間の頻度が高く全体の65%を占めている。これは、上記の通り、当地区では島田市を除いた市町村は地価が低水準にあること、また、商業集積の高い地域での取引が乏しく、近隣地域や郊外部での取引が多かったためと判断される。

(3) 地 価 動 向

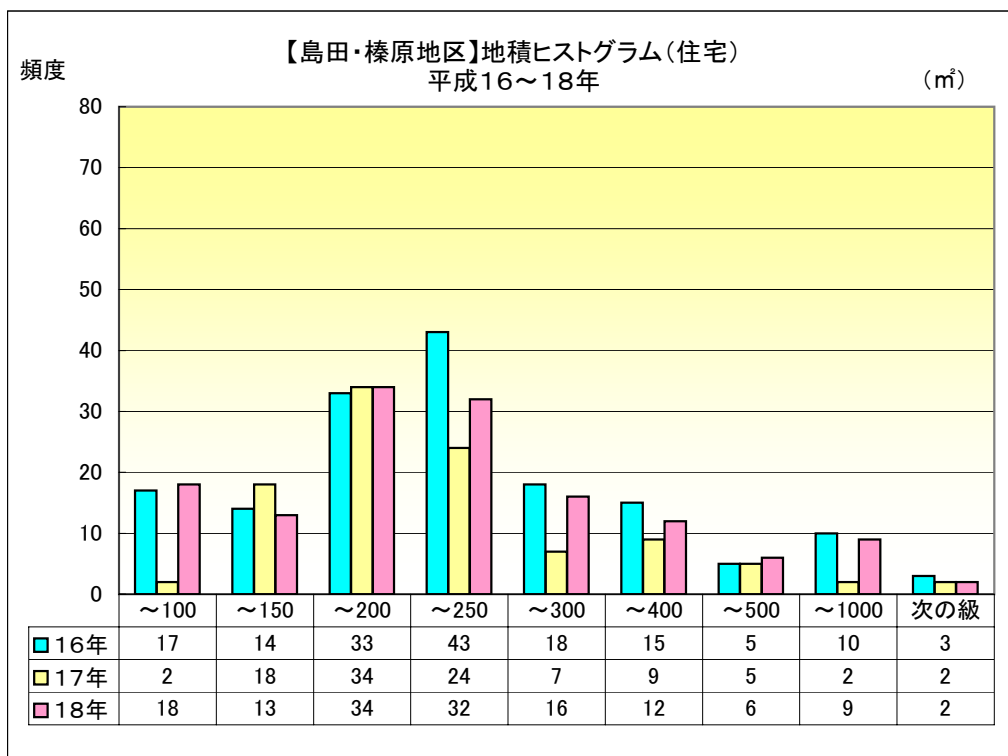
島田市は継続している不動産市況の低迷を背景に島田市内及び藤枝市での宅地分譲による大量供給などからやや下落傾向を示しているが、下落率は縮小している。牧之原市・吉田町についても不動産市況が低迷し依然としてやや下落傾向にあるが、同様に下落率は縮小している。川根町・川根本町はその地理的位置、継続的な人口減少、市町村合併による都市間格差の拡大などから需要・供給ともに弱くやや下落傾向で推移している。



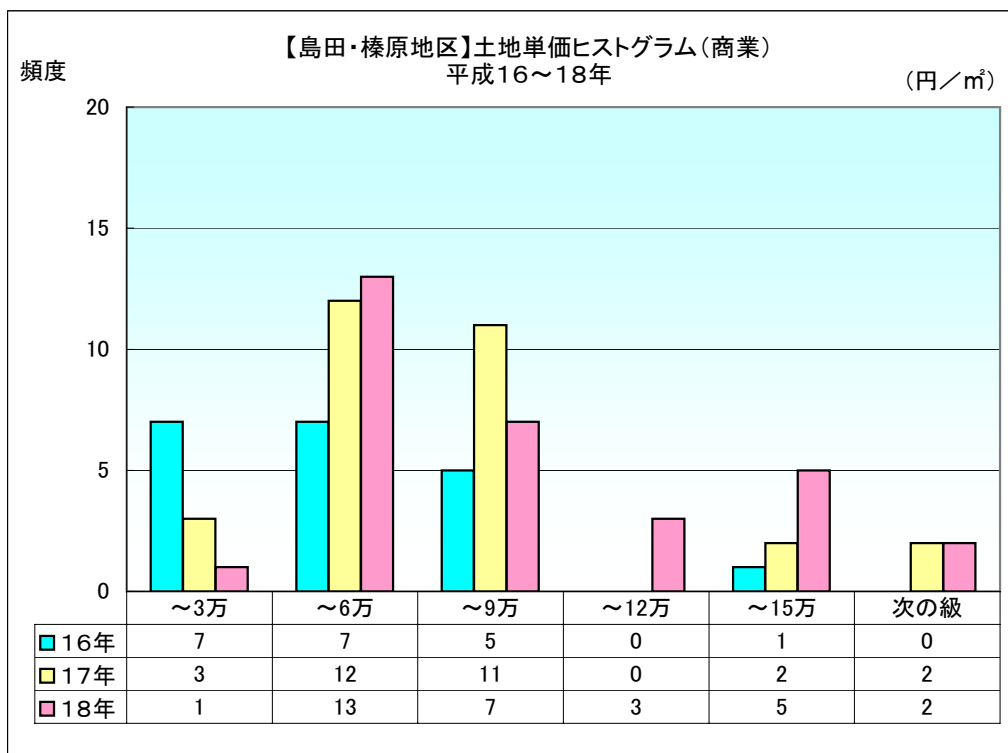
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	52,630	54,276	48,858
最大値	191,215	123,123	99,795
標本数	158	103	142



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	12,237,085	12,672,110	11,273,311
最大値	66,000,000	123,000,000	50,000,000
標本数	158	103	142



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	265.83	261.04	256.57
最大値	1,899.89	3,103.23	1,916.00
標本数	158	103	142



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	44,036	67,310	79,781
最大値	128,792	154,100	196,606
標本数	20	30	31

10. 東遠地区（平成18年1月～12月）

東遠地区は、掛川市、菊川市、御前崎市の3市で構成されている。この内、掛川市は県の西部、古くは東海道の宿場町・城下町として発展してきたところであるが、現在は主要な茶の産地である一方、工業出荷額でも県内有数の産業都市として発展している。御前崎市は、平成16年4月に浜岡町、御前崎町の2町が合併して誕生した。米・茶を中心として発展してきたところであり、中部電力浜岡原子力発電所、御前崎港を拠点として企業誘致も積極的に行われている。近年大型店舗の進出により利便性も増している。菊川市は平成17年1月に菊川町と小笠町の2町が合併して誕生した。丘陵山林地帯と小笠平野により形成されており、米・茶を中心とした農業が盛んであるが、工業誘致も積極的に行われ、大型店舗の進出もあり、農商工共に発展している。

（1）住 宅 地

当地区の平成18年成約状況調査に基づく住宅地における各項目の平均値等は以下の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	12,933,031	41,373	343.24	193
掛 川 市	14,099,709	45,192	324.17	137
菊 川 市	10,319,919	38,003	324.04	26
御 前 崎 市	9,869,900	26,857	446.95	30

土地総額は500万円～1,000万円の区間が最も頻度が高く全体の42%を占め、次いで1,000万円～1,500万円の区間が28%を占める。また、2,000万円までの区間が全体の93%を占めている。

住宅地積は地区全体で200～250㎡の区間が最も頻度が高く全体の36%を占めている。平均地積は、掛川市及び菊川市がそれぞれ約320㎡、御前崎市が約450㎡となった。

土地単価は、単価ヒストグラムでは15,000～30,000円/㎡の区間が最も頻度が高く全体の33%を占め、15,000～90,000円/㎡のレンジに全体の95%が集中している。市町村別でみると、平均単価は掛川市が45,192円/㎡と相対的に高く、菊川市がこれに次ぎ38,003円/㎡であり、御前崎市は26,857円/㎡という結果となった。

(2) 商業地

当地区の平成18年成約状況調査に基づく商業地における各項目の平均値等は以下の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	27,512,681	58,633	598.19	13
掛 川 市	24,882,289	71,212	425.17	9
菊 川 市	97,124,400	35,220	2,757.60	1
御 前 崎 市	12,199,951	28,697	397.46	3

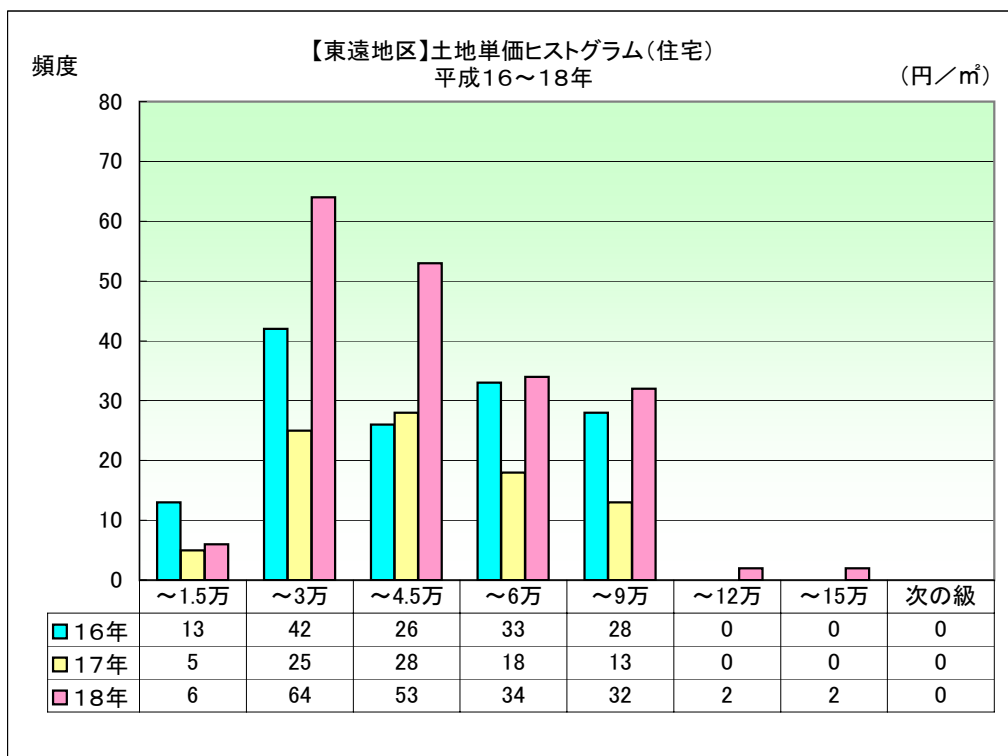
東遠地区の商業地の土地単価の平均は58,633円/㎡であり、単価ヒストグラムをみると60,000～90,000円/㎡の区間が最も頻度が高く全体の31%となっているが、30,000円/㎡以下の区間が23%、30,000～45,000円/㎡、45,000～60,000円/㎡、90,000～120,000円/㎡がそれぞれ15%となっており、全体的にばらつきが見られる。

(3) 地 価 動 向

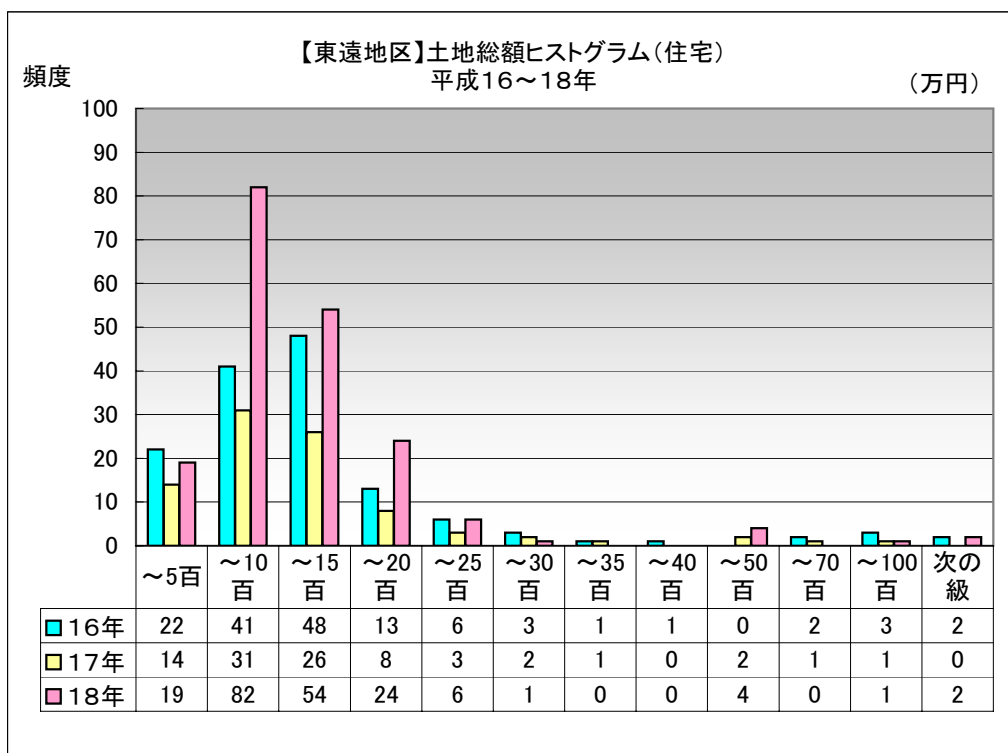
東遠地区における平成18年の地価動向は住宅地で△1.5～△1.8%、商業地で△1.7～△2.1%を示し下落率は前年度よりも縮小している。

住宅地については、景気回復の影響等から需要が上向き、全般的に下落率は縮小しているものの、掛川市郊外部のように区画整理事業により宅地の供給が多く、依然として供給過多傾向が続いている地域も見られる。

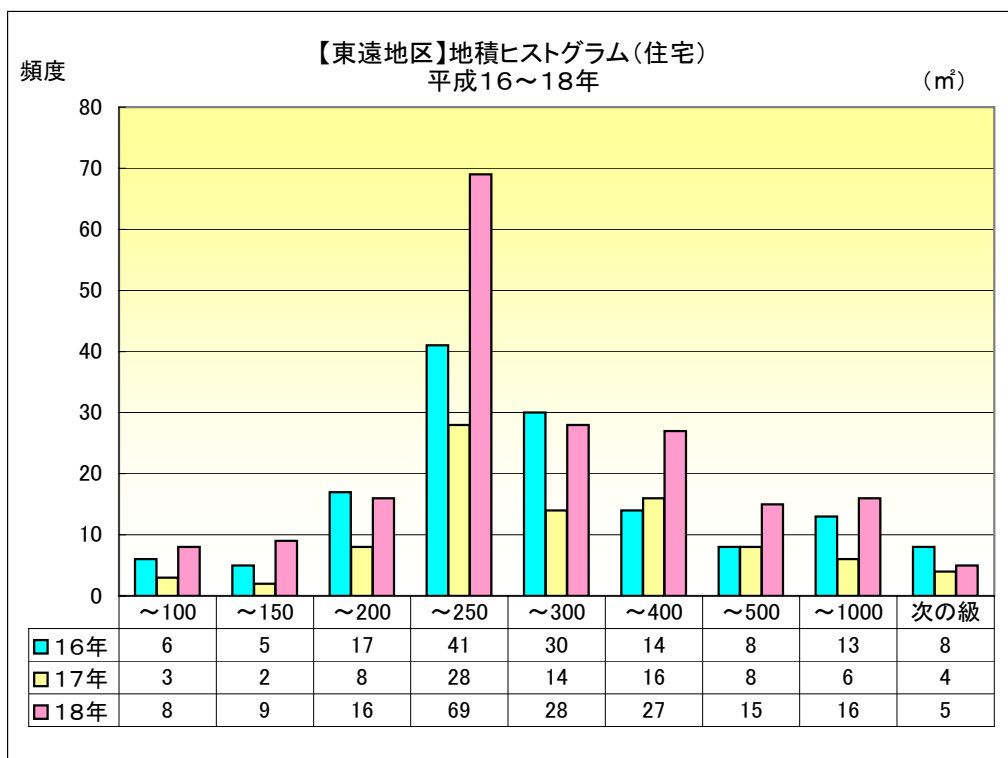
商業地についても、全般的に下落率は縮小しており、特に掛川駅周辺においては、優良物件についてやや割高な取引も見られる。



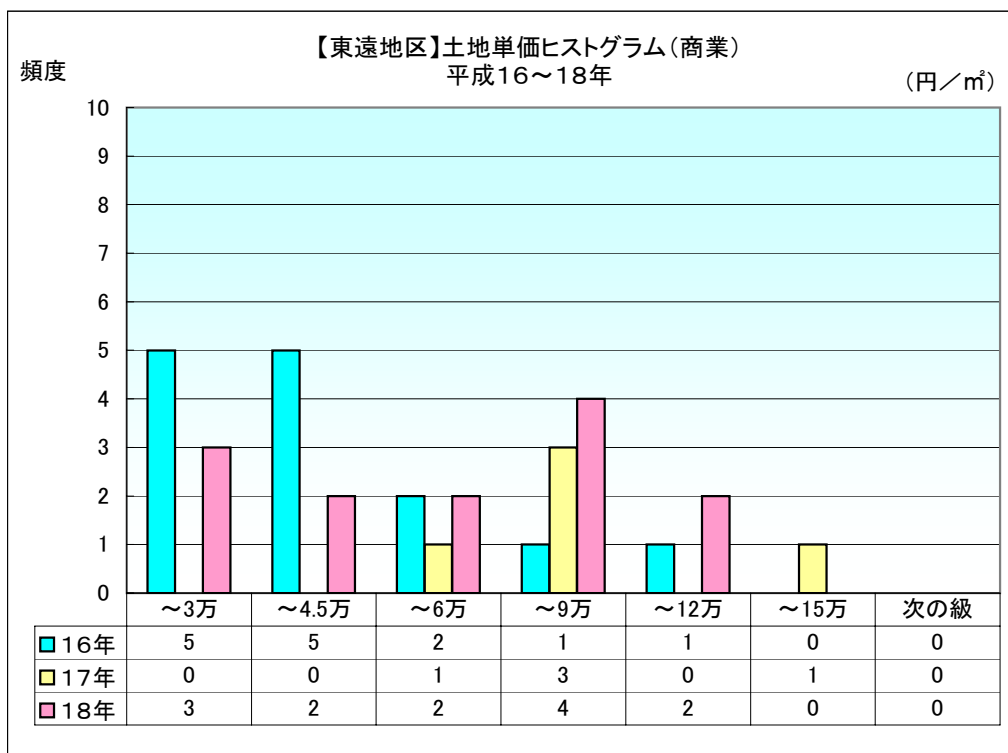
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	41,041	39,204	41,373
最大値	88,912	85,884	140,671
標本数	142	89	193



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	15,135,836	13,119,957	12,933,031
最大値	180,000,000	92,817,032	130,260,000
標本数	142	89	193



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	460.95	366.78	343.24
最大値	9,367.33	3,462.30	3,933.00
標本数	142	89	193



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	38,909	76,654	58,633
最大値	98,182	129,212	102,276
標本数	14	5	13

11. 中遠地区（平成18年1月～12月）

当地区は、磐田市、袋井市、森町の2市1町で構成されている。この内、磐田市は平成17年4月に磐田市、福田町、竜洋町、豊田町、豊岡村が合併して誕生した。磐田市は天竜川東岸に広がる地域であり、遠州灘に面している。東海道の間地点に位置し、古くは宿場町として繁栄し、交通の要所として発展してきたため、東西方向の交通体系に恵まれている。近年では、地場産業である繊維産業に加え、金属、自動車、楽器などの工業都市として、磐田市全体の製造品出荷額等は県下トップクラス、農業産出額も県内屈指で農・水産物として温室メロンや茶、白ねぎ、海老芋、中国野菜、シラスなどが有名です。都市部と農村部が均衡ある発展を遂げている。袋井市は中東遠地域の中核に位置し、古くから東海道の宿場町として発展してきた。茶を中心として、現在は温室メロン等の施設園芸が盛んで、農業が盛んなところであるが、良好な地理的環境から工場進出も目立ち、農・工・商がバランスよく発展してきている。森町は中遠東北部に位置し木材、生椎茸栽培、茶、米が盛んなところで工場誘致も積極的に行われている。

（1）住 宅 地

当地区の住宅地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	15,123,979	51,120	322.21	227
磐 田 市	16,753,849	54,362	343.29	161
袋 井 市	12,746,512	48,604	283.03	46
森 町	7,471,700	30,801	242.60	20

住宅地は、平均土地総額・平均単価・平均地積の3要因を分析した。

データによれば、当地区全体の平均住宅地の取引は、総額で約15,123,979円、単価は約51,120円/㎡、地積は約320㎡と推測された。

区間でみると、土地総額は別表の通り、全体では500万～2,000万円の区間に集中しており、頻度が最も高い区間は500万～1,000万円の区間で全体の33%を占め、次いで1,000万～1,500万円の区間で31%、両区間で64%を占めている。

平均単価は、別表の通り30,000～75,000円/㎡の区間が最も頻度が高く、合わせて全体の74%を占めている。平均地積は200～250㎡の区間が最も頻度が高く、全体の35%を占め、次いで150～200㎡の区間で全体の18%、150～250㎡の区間に53%が集中している。

(2) 商業地

当地区の商業地のデータはサンプル数が17件、森町については1件のみであり、傾向値を読みとるまでには至らなかったが、参考のため平均単価を分析した。

当地区の商業地のデータ値は次の通りである。

摘 要	平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
地 区 全 体	23,608,164	78,910	324.18	17
磐 田 市	26,280,139	90,536	277.75	7
袋 井 市	20,666,667	74,266	307.65	9
森 町	31,377,810	39,325	797.91	1

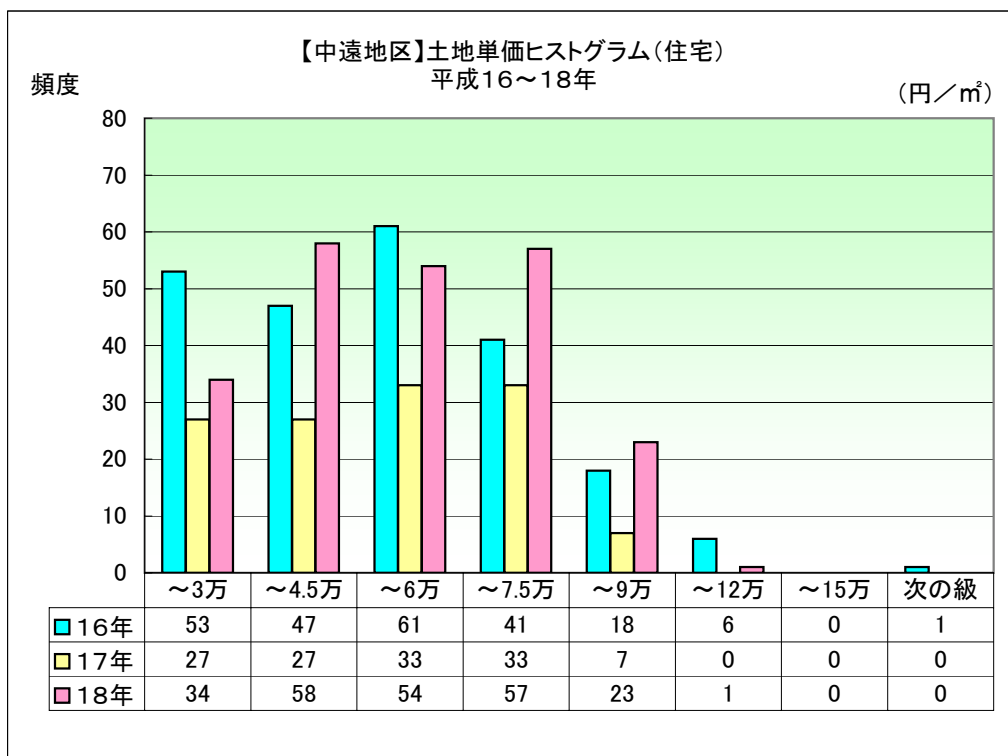
データによれば、当地区全体の平均商業地の取引は、総額で23,608,164円、単価は約78,910円/㎡、地積は約320㎡と推測された。

別表によれば、平均単価は60,000円～90,000円/㎡の区間が最も頻度が高く、全体の59%を占めている。

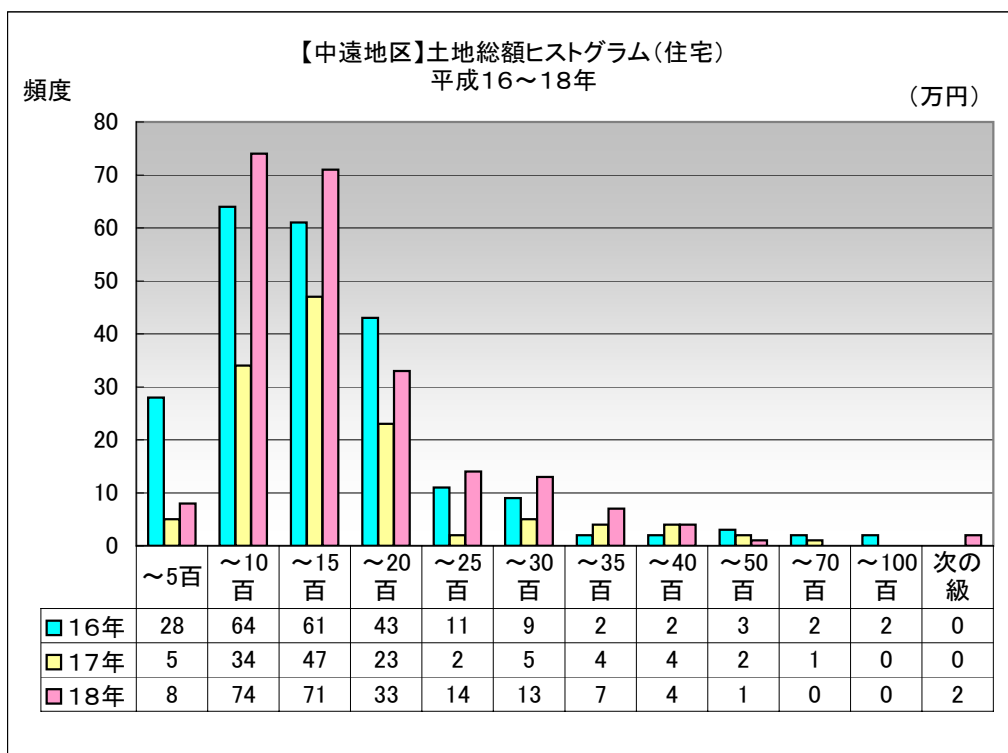
商業地についてはサンプル数が17件と少なく、取引単価が90,000円/㎡を越える取引が4件見られたものの、90,000円/㎡以下の取引が全体の76%を占めている。

(3) 地 価 動 向

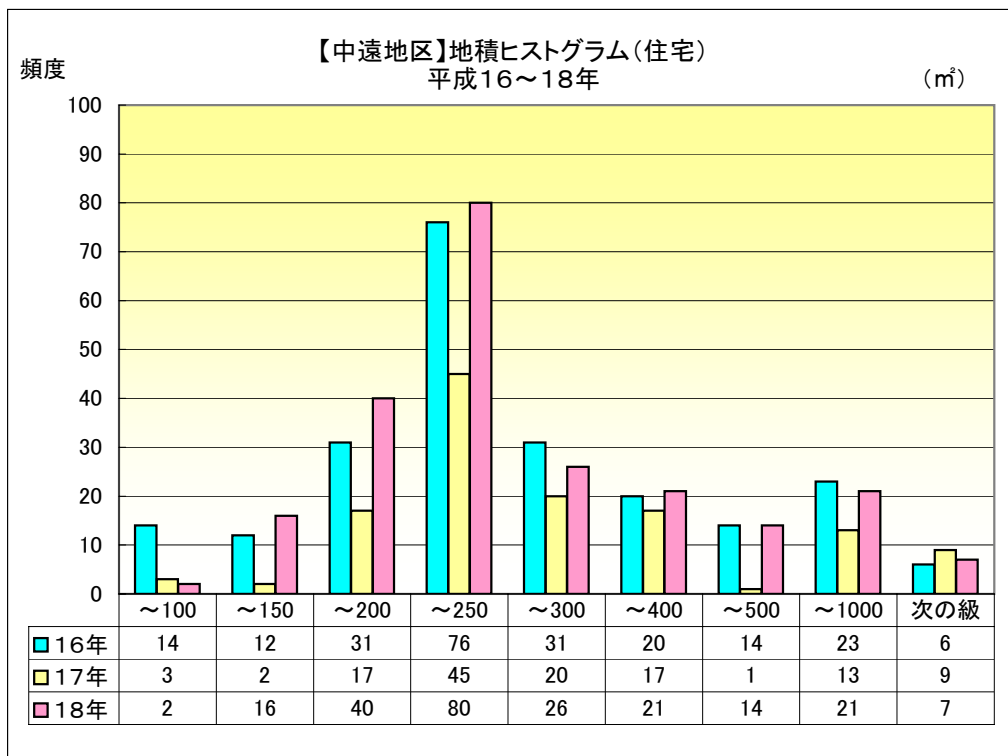
中遠地区における平成18年の地価動向は住宅地、商業地ともに下落率は前年度よりも縮小傾向である。全般的に、景気回復の影響もあり、需要は上向いてきている。特に住宅地については環境が良好な地域については下げ止まり傾向が顕著である。



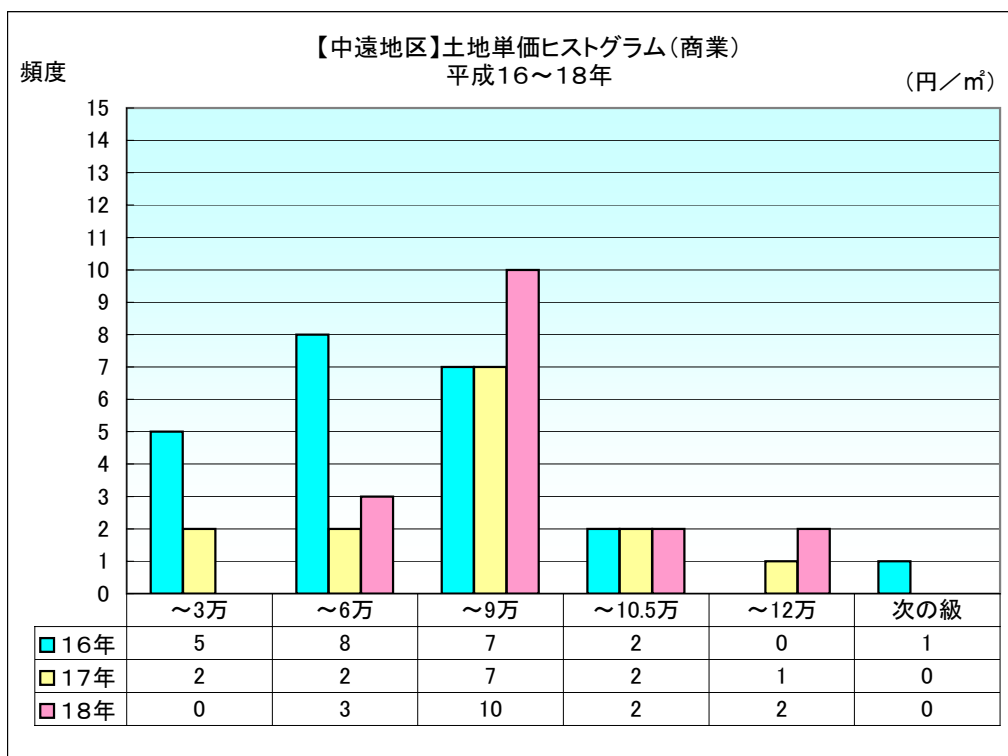
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	48,032	47,455	51,120
最大値	152,231	78,672	93,715
標本数	227	127	227



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	13,847,329	14,753,712	15,123,979
最大値	100,000,000	53,741,439	130,000,000
標本数	227	127	227



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	321.51	389.65	322.21
最大値	2,534.00	2,643.00	3,495.87
標本数	227	127	227



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	55,400	68,387	78,910
最大値	148,650	117,269	114,758
標本数	23	14	17

12. 浜松市（湖西市、新居町を含む）（平成18年1月～12月）

浜松市は古くから城下町・宿場町として繁栄してきた。現在では楽器、輸送用機器、機械、光技術など、多数の国際的企業を輩出し、バランスの取れた産業集積により、県西部の中心都市として発展してきている。平成17年7月1日に旧浜松市を含む3市9町村（浜松市、浜北市、天竜市、舞阪町、雄踏町、細江町、引佐町、三ヶ日町、春野町、佐久間町、水窪町、龍山村）が合併し、現在の浜松市が誕生した。面積は1,511.17km²、人口は80万人超であり、ともに県下最大である。市域が広いため、産業構造を見ても、旧浜松市は楽器、輸送用機器等の製造業が中心であるのに対し、北遠地区は林業、引佐地区はみかん等の農業、浜名湖周辺地区は漁業及び観光業と地域性、多様性が認められる。なお、平成19年4月1日に政令指定都市へ移行し、中区、東区、西区、南区、北区、浜北区、天竜区の7行政区になっている。

湖西市は県の最西端に位置し、従来は繊維工業を中心に現在は自動車・電気産業を中心として発展してきている。昨今、自動車を中心とする製造業は海外部門を主として好調さを維持しているが、自動車産業との結びつきが強い当市においても大規模な工場進出が見られる等の追い風が吹いており、今後、更なる発展が期待されているところである。今回の浜松市を中心とした市町村合併においては、豊橋市とのつながりや豊かな財政力を背景に見送られ、独自路線を志向している。

新居町は静岡県の西端、湖西市と接しており養鰻・漁業を中心に発展してきたところである。浜松市を中心とした今回の合併については、湖西市とのつながりが強い当町の立場もあって見送られている。

（1）住 宅 地

浜松市（湖西市、新居町を含む）の住宅地のデータは次の通りである。サンプル数は前年の402から521となった。

平均土地総額(円)	平均単価(円/m ²)	平均地積(m ²)	サンプル数
21,722,170	78,341	301.89	521

住宅地は、平均土地総額・平均単価・平均地積の3要因を分析した。

区間でみると、土地総額の最も頻度が高いのは1,000～1,500万円の区間と1,500～2,000万円の区間でともに全体の27%を占めており、両区間で54%を占める。

単価は、別表の通り60,000～90,000円/m²の区間が最も頻度が高く、全体の40%を占めている。次いで高いのは90,000～120,000円/m²の区間で全体の31%、両区間で71%を占めている。

平均地積は150～200m²の区間が最も頻度が高く、全体の24%を占めており、次いで高いのは200～250m²の区間で全体の21%、両区間で45%を占めている。

平成18年は前年度と比較すると数字の上では平均土地総額は12%増加、平均単価は5%上昇、平均

地積は1.6%増加している。特に単価が90,000円/㎡以上の取引が大幅に増加していることから、地価は下げ止まりから上昇に転じていることが伺える。

(2) 商業地

浜松市の商業地のデータは次の通りである。

浜松市の採用した商業地のサンプル数は前年の55から大幅に増えて92となった。

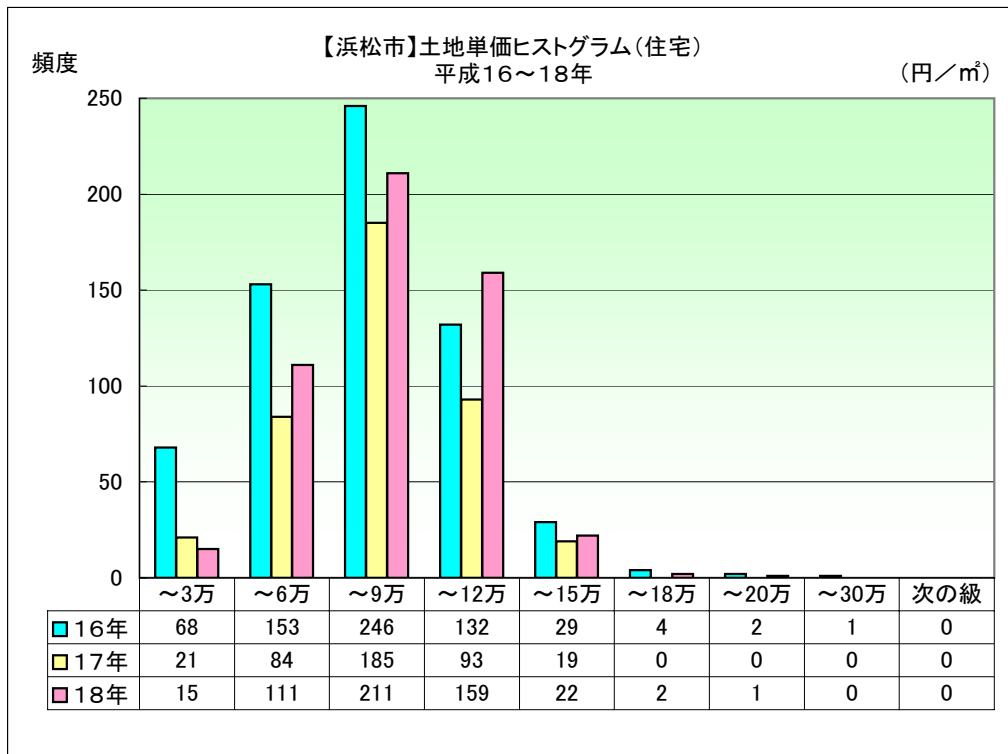
平均土地総額(円)	平均単価(円/㎡)	平均地積(㎡)	サンプル数
55,990,317	145,283	461.15	92

別紙によれば、単価を区間でみると、90,000～120,000円/㎡の区間が最も頻度が高く全体の37%を占め、次いで120,000～150,000円/㎡の区間が24%、両区間で61%を占めている。前年と比較すると最も頻度が高かったのは90,000～120,000円/㎡の区間で平成17年、18年ともに同じであるが、平成17年は60,000～90,000円/㎡の区間が二番目だったのに対し、平成18年は120,000～150,000円/㎡の区間が大幅に増えて二番目になっている。120,000円/㎡以上の取引が増加しているのに対して、90,000円/㎡未満の低価格帯の取引は減少していることから、取引価格水準が上昇傾向にあると見られる。平均土地総額、平均地積も増加しており、商業地への需要が回復してきていることが伺える。

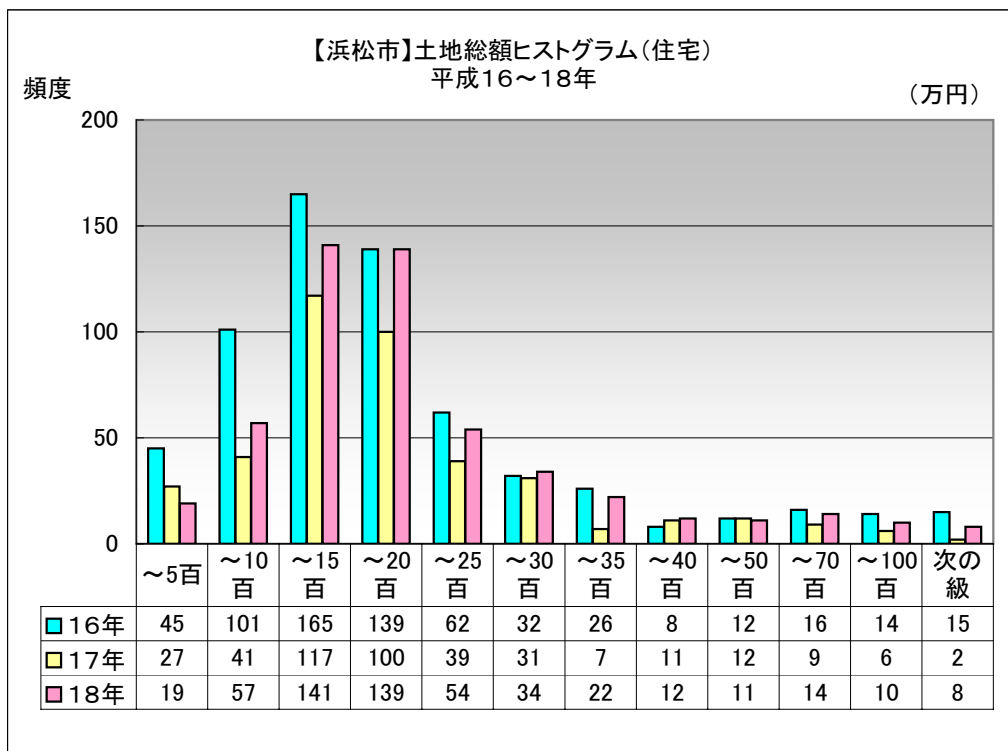
(3) 地価動向

浜松市における平成18年の住宅地の地価動向は、浜松市の地価公示で平均+1.0%の上昇、湖西市で平均△0.1%、新居町で平均△1.7%の下落を示し、浜松市は上昇に転じ、湖西市はほぼ横這い、新居町は下落幅が縮小傾向にある。特に居住環境良好で品等の高い地域や利便性に優れた地域は価格上昇の局面に入っており、地価の回復は着実なものとなりつつある。一方、中心部から遠く離れた集落地域や、居住環境の優れない街区雑然とした既成住宅地域等は依然として下落基調が続いており、二極化ないし個別化傾向が見られる。

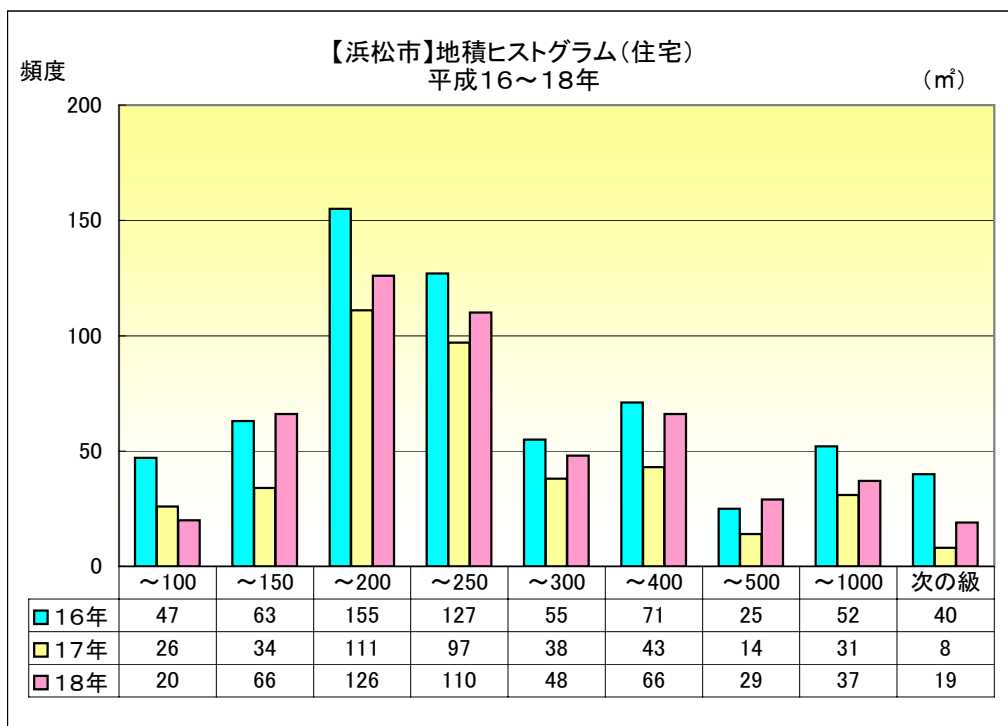
平成18年の商業地の地価動向は、浜松市の地価公示で平均+0.4%の上昇、湖西市で平均±0.0%の横這い、新居町で平均△1.7%の下落を示し、住宅地と同様の動きを示している。特に浜松市の中心商業地は、3年ほど前まで続いていた10～20%の下落に対し、累積下落による底値感、政令指定都市へ移行後の景気拡大や「松菱」跡地の開発の先読みによる物色、県外からの資本流入等により上昇基調に転じており、平均で+2.8%となっている。



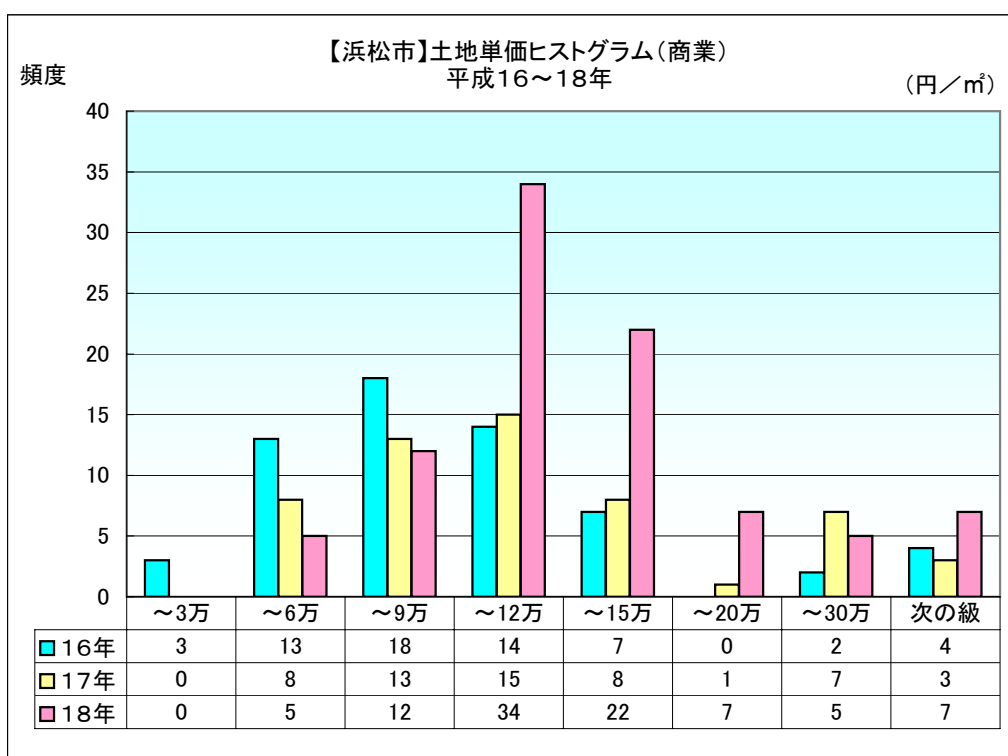
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)	70,169	74,633	78,341
最大値	239,438	137,928	183,385
標本数	635	402	521



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)	22,722,553	19,351,423	21,722,170
最大値	378,277,000	119,604,600	170,117,900
標本数	635	402	521



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)	392.26	297.11	301.89
最大値	9,233.41	6,754.00	2,666.74
標本数	635	402	521



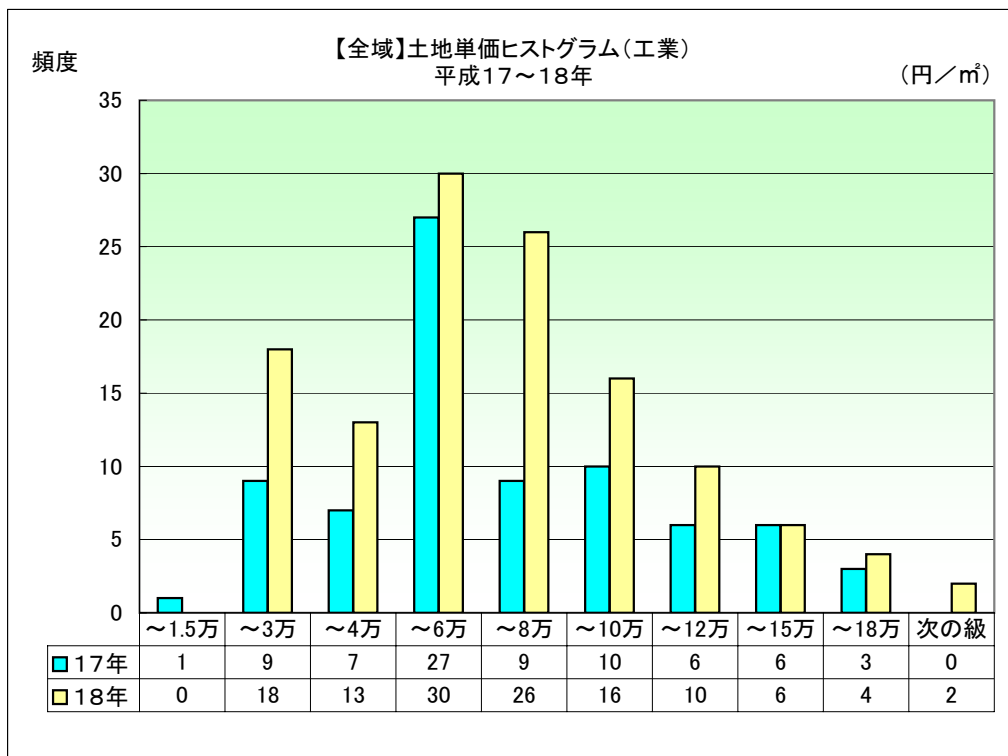
	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(商業)	112,157	142,867	145,283
最大値	900,495	773,963	586,324
標本数	61	55	92

工場地全域（平成18年1月～12月）

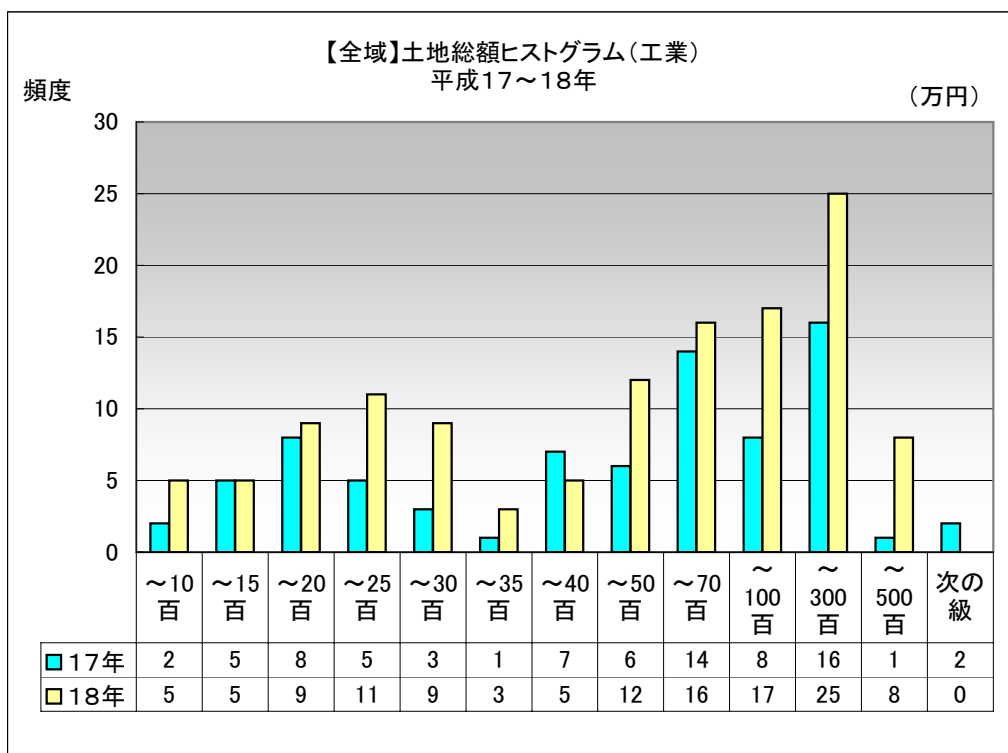
工場地の取引単価は40,000～60,000円/㎡が最頻値で分析件数の24%を占めた。100,000円/㎡以上の単価の取引はすべて静岡市内のもので、葵区が1件、駿河区が12件、清水区が9件の合計22件であった。総額が1億円を超える取引は標本数125件のうち33件で約26%、市町別で最も多いのは沼津市の7件、続いて富士市、磐田市の各5件であった。総額が最も大きいものは4億円を超えたもので牧之原市において発生したものであった。

地積は1,000～2,000㎡が最も多く標本数の26%を占め、ついで500～1,000㎡が多く20%を占めた。10,000㎡以上のいわゆる大工場地は2件で、牧之原市、小山町で発生したものであった。

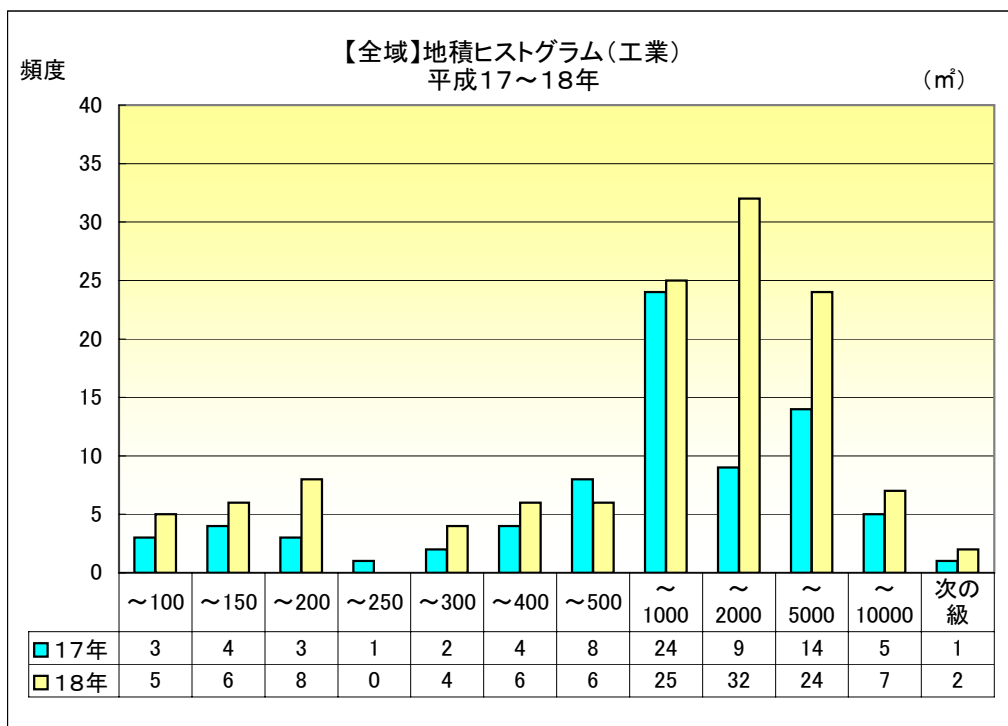
静岡県は2004年までは工場立地件数が3年連続全国1位であったが2005年は3位、2006年も3位（1位は兵庫県、2位は群馬県）であった。県内の平成13～18年の業種別工場立地件数は1位が輸送機械の70件、2位が食料・飲料品の64件と、この2業種で全体の35%を占めている。



	平成16年	平成17年	平成18年
平均単価(住宅)		68,239	67,460
最大値		170,269	187,313
標本数		78	125



	平成16年	平成17年	平成18年
平均土地総額(住宅)		85,346,949	85,039,432
最大値		741,167,796	448,408,171
標本数		78	125



	平成16年	平成17年	平成18年
平均地積(住宅)		1,897.69	1,971.08
最大値		24,541.98	24,364.39
標本数		78	125