

第14回 静岡市土地利用審査会

令和8年2月12日（木）午後4時～
オンラインによる開催

次 第

- 1 開 会

- 2 事務局説明
 - (1) 土地利用審査会の概要について
 - (2) 地価動向について
 - (3) 令和7年度遊休土地調査結果について

- 3 質疑応答

- 4 閉 会

1 設置目的

土地の投機的取引や地価の高騰による土地取引に伴う弊害を除去し、乱開発防止や遊休土地の利用促進等を通じ計画的な土地利用を図ることを目的としている国土利用計画法（以下「国土法」という。）の規定に基づき、事務の適正な運用を確保するため、都道府県及び政令指定都市に合議制の附属機関として設置する。

2 委員の構成

委員は、土地利用や地価などの土地に関する事項について優れた知識と経験を有し、公共の福祉に関して公正な判断ができる者のうちから、市長が議会の同意を得て任命する。（国土法第39条第4項）

- (1) 委員の構成：法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業等の各分野から選任する。（通達49国土利第2号）
- (2) 委員定数：5人以上（国土法第39条第2項）、7人以内（静岡市土地利用審査会条例第2条）※現在は6人で構成
- (3) 任期：3年間（静岡市土地利用審査会条例第3条）

3 主な職務

- (1) 土地売買等の届出に対して、その利用目的が土地利用計画に適合しない場合等、市長が勧告するに当たり意見を述べること。
- (2) 市長が注視区域及び監視区域を指定又は解除しようとする場合、あらかじめ意見を述べること。
- (3) 市長が規制区域を指定又は解除した場合、それが相当であるかどうか確認をすること。
- (4) 遊休土地の利用計画又は処分計画に対して、市長が勧告するに当たって意見を述べること。

【参考：国土法に基づく土地取引規制制度】

区域	右以外の区域 (静岡市)	注視区域	監視区域	規制区域
届出（申請）時期	契約締結後（事後届出制）	契約締結前（事前届出制）		契約締結前（許可制）
対象面積	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域 2,000㎡以上 ・その他の都市計画区域 5,000㎡以上 ・都市計画区域外 10,000㎡以上 		都道府県知事等が規則で定める面積以上	全ての土地
審査対象 (勧告・許可要件)	利用目的のみ	価格及び利用目的		
指定実績		制度創設（H10.9）以来 指定実績なし	<ul style="list-style-type: none"> ・ピーク時（H5） 全国1,212市町村で指定 ・現在は東京都小笠原村のみ指定 	制度創設（S49.12）以来 指定実績なし

1 地価公示と地価調査について

いずれも公的機関が実施する地価の調査として、一般の土地取引価格に指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準として活用されるなど、適正価格の形成に寄与している。

	価格の基準日	実施主体	全国調査 地点数 (直近調査)	静岡市内調査地点数 (直近調査)				
				住宅地	商業地	工業地	林地	合計
地価公示	1月1日	国土交通省	25,563	82	37	11	0	130
地価調査	7月1日	都道府県	21,431	61	31	8	1	101

<用語の説明>

平均価格	調査地点ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該調査地点数で除して求めたもの	
変動率	変動率(%) = (当年価格 - 前年価格) / 前年価格 × 100	
平均変動率	継続調査地点ごとの価格の変動率の合計を継続調査地点数で除して求めたもの	
用途	住宅地	居住用の建物の敷地に供されている土地
	商業地	商業用の建物の敷地に供されている土地
	工業地	工場等の建物の敷地に供されている土地

地価の動向について

2 令和7年都道府県地価調査の結果について

(1) 全国の地価の動向について

(単位:%)

	全用途平均					住宅地					商業地				
	R3	R4	R5	R6	R7	R3	R4	R5	R6	R7	R3	R4	R5	R6	R7
全国	▲0.4	0.3	1.0	1.4	1.5	▲0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	▲0.5	0.5	1.5	2.4	2.8
三大都市圏	0.1	1.4	2.7	3.9	4.3	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2
東京圏	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7
大阪圏	▲0.3	0.7	1.8	2.9	3.4	▲0.3	0.4	1.1	1.7	2.2	▲0.6	1.5	3.6	6.0	6.4
名古屋圏	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8
地方圏	▲0.6	▲0.2	0.3	0.4	0.4	▲0.7	▲0.2	0.1	0.1	0.1	▲0.7	▲0.1	0.5	0.9	1.0
地方四市	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1	4.6	6.9	9.0	8.7	7.3
その他	▲0.8	▲0.4	0.0	0.2	0.2	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.1	0.0	▲1.0	▲0.5	0.1	0.5	0.6

※地方四市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

<全国平均>

- ・全用途平均・住宅地・商業地
→4年連続で上昇、上昇幅は拡大
- ・工業地
→8年連続で上昇、上昇幅は横ばい

<地方四市を除く地方圏>

- ・住宅地
→29年連続の下落から横ばいに転換
- ・商業地
→3年連続上昇、上昇幅は拡大
- ・工業地は
→5年連続で上昇、上昇幅は縮小
- ・全用途平均
→2年連続で上昇、上昇幅は横ばい

【国土交通省による分析】

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

①住宅地

- ・住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部において高い上昇を示している。
- ・リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向けの住宅需要を背景に、引き続き高い上昇を示している。
- ・子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、引き続き高い上昇を示している。

②商業地

- ・主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- ・特にインバウンドが増加した観光地等では、引き続き高い上昇を示している。
- ・再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、地価上昇が継続している。

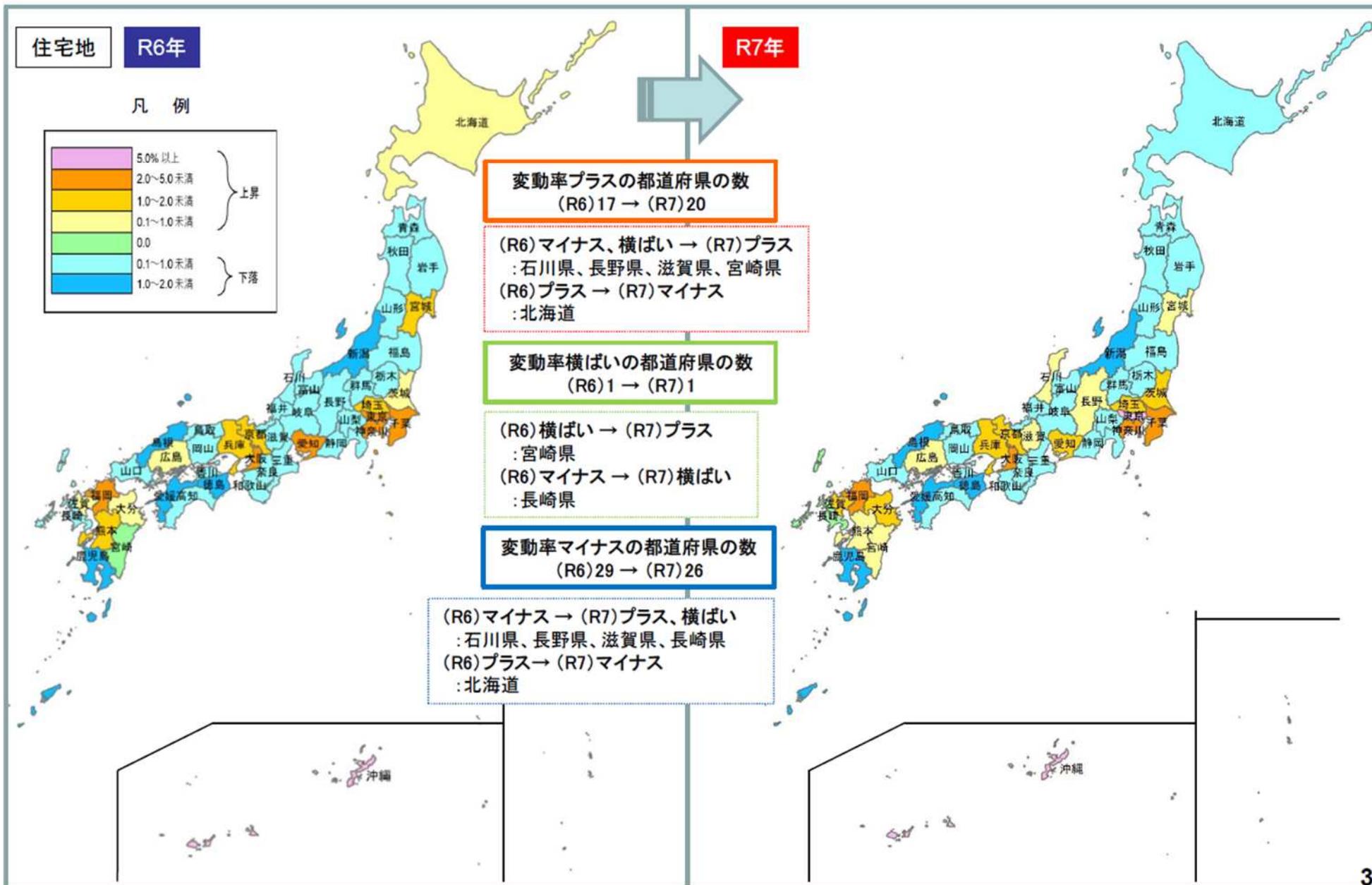
③工業地

- ・好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇を示している。

地価の動向について

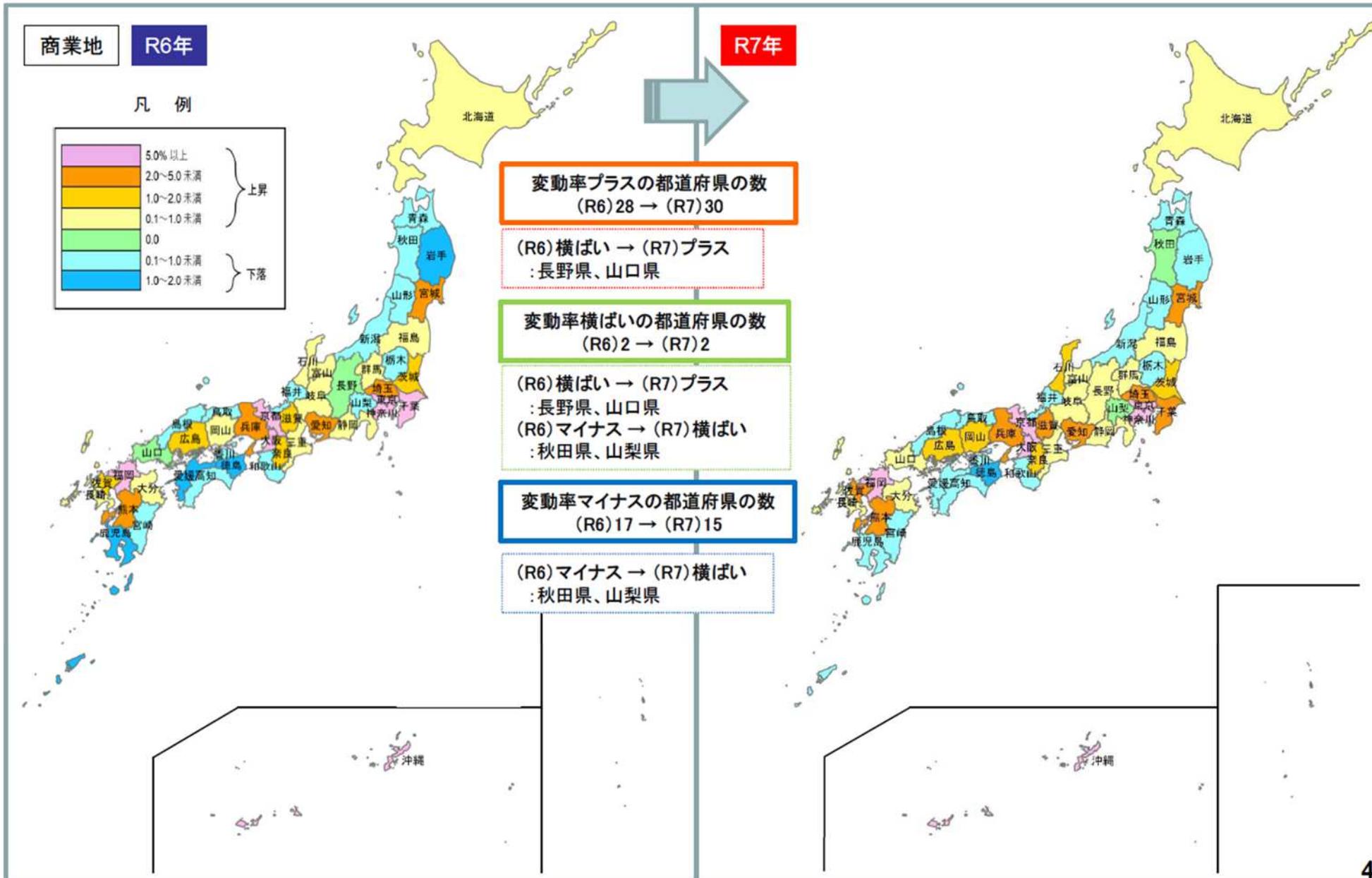
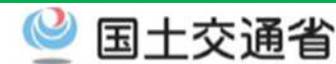


令和7年地価調査 都道府県別地価変動率(住宅地)



地価の動向について

令和7年地価調査 都道府県別地価変動率(商業地)



令和7年地価調査 地価変動率の経年推移(住宅地)



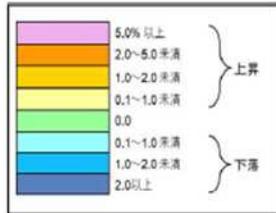
(注) 赤字 最小と最大の数値。

住宅地の変動率

(単位:%)

(単位:%)

凡 例



住宅地 都道府県名	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率
全国	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0
北海道	▲ 0.5	▲ 0.5	0.3	1.8	2.2	0.2	▲ 0.2
青森県	▲ 1.1	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.4
岩手県	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.6	0.1	▲ 0.2	▲ 0.2
宮城県	0.9	0.1	0.3	1.3	1.7	1.4	0.9
秋田県	▲ 2.0	▲ 1.8	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4
山形県	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.2
福島県	0.2	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4
茨城県	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.5	0.0	0.3	0.7	1.2
栃木県	▲ 0.7	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3
群馬県	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.4
埼玉県	0.7	▲ 0.3	▲ 0.1	0.8	1.5	1.6	1.5
千葉県	0.3	▲ 0.2	0.0	1.0	2.5	3.2	3.3
東京都	2.5	0.2	0.2	1.5	3.0	4.6	5.6
神奈川県	0.1	▲ 0.9	▲ 0.2	0.8	2.1	3.2	3.3
新潟県	▲ 0.9	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 1.0
富山県	▲ 0.2	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.3
石川県	0.4	▲ 1.1	0.3	0.9	0.6	▲ 0.3	0.6
福井県	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5
山梨県	▲ 1.4	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7
長野県	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	0.2
岐阜県	▲ 1.4	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.8
静岡県	▲ 1.0	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1
愛知県	0.9	▲ 0.7	0.2	1.5	2.1	2.3	1.6
三重県	▲ 1.5	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2
滋賀県	▲ 0.8	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 0.2	0.2
京都府	0.1	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	0.5	1.1	1.2
大阪府	0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	0.4	1.3	2.0	2.7
兵庫県	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.1	0.6	1.2	1.5
奈良県	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.7
和歌山県	▲ 1.2	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.6
鳥取県	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.6
島根県	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 1.0
岡山県	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2
広島県	0.1	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.2	0.4
山口県	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1
徳島県	▲ 1.0	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.1
香川県	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3
愛媛県	▲ 1.5	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0
高知県	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5
福岡県	1.7	0.8	1.5	2.5	3.3	3.8	2.7
佐賀県	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.3	0.1	0.5	0.7	1.3
長崎県	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0
熊本県	0.1	▲ 0.3	▲ 0.2	0.2	0.7	1.0	0.9
大分県	0.1	0.1	0.0	0.2	0.7	0.8	1.2
宮崎県	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.2
鹿児島県	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.1
沖縄県	6.3	4.0	1.6	2.7	4.9	5.8	5.7

都道府県庁 所在地	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率
札幌市	6.1	6.1	7.4	11.8	12.5	3.6	1.4
青森市	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.3	0.8	0.7
盛岡市	0.7	0.4	1.2	1.4	3.2	2.6	2.2
仙台市	6.0	3.7	3.6	5.9	7.1	6.3	5.1
秋田市	0.0	0.1	0.1	0.9	1.6	1.9	2.0
山形市	3.0	2.8	1.5	1.9	0.9	0.5	0.3
福島市	1.2	0.6	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2
水戸市	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.1
宇都宮市	0.4	0.0	0.3	0.5	0.8	0.8	0.9
前橋市	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.2
さいたま市	1.9	0.3	▲ 0.1	2.2	2.6	2.3	2.2
千葉市	0.8	0.2	0.4	1.5	2.6	4.2	5.4
東京23区	4.6	1.4	0.5	2.2	4.2	6.7	8.3
横浜市	1.1	▲ 0.4	0.6	1.3	2.5	3.4	3.4
新潟市	0.6	0.0	0.1	0.4	0.7	0.2	0.3
富山市	0.6	0.1	0.1	0.6	0.6	0.7	0.9
金沢市	2.7	0.7	2.4	2.9	2.6	2.4	2.3
福井市	▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	0.1	0.5
甲府市	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.2
長野市	▲ 0.4	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.1
岐阜市	▲ 0.3	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.3
静岡市	▲ 0.8	▲ 1.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.1	0.6	0.8
名古屋市	2.1	▲ 0.8	1.3	3.1	3.9	4.3	3.0
津市	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.2	0.2	0.5	0.7
大津市	▲ 0.4	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.1	0.3	0.7	1.6
京都市	2.0	0.1	▲ 0.1	0.6	1.7	2.6	2.9
大阪市	1.0	0.3	0.2	1.1	2.5	4.5	6.1
神戸市	0.7	0.2	0.1	1.2	2.4	3.2	3.5
奈良市	0.3	▲ 0.3	▲ 0.1	0.5	1.1	1.1	1.4
和歌山市	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.1	0.2	0.1
鳥取市	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.5
松江市	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.1	0.0	0.1	0.1
岡山市	0.6	0.3	▲ 0.1	0.6	1.1	1.4	1.6
広島市	2.2	0.8	0.7	1.2	1.4	1.7	1.8
山口市	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.1
徳島市	0.3	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.0
高松市	0.3	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	0.2	0.3
松山市	▲ 0.6	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.2
高知市	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	0.2	0.2
福岡市	5.3	3.5	4.4	6.5	8.2	9.5	7.2
佐賀市	0.8	0.5	0.4	1.0	1.5	1.7	3.1
長崎市	0.2	▲ 0.3	▲ 0.2	0.0	0.1	0.2	0.1
熊本市	1.3	0.7	0.8	1.2	1.8	2.3	2.8
大分市	1.7	2.0	1.9	2.6	3.8	3.8	4.7
宮崎市	0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	0.3	0.5	0.8	1.2
鹿児島市	0.2	▲ 0.3	▲ 0.3	0.0	0.3	0.5	0.3
那覇市	14.8	6.8	0.6	1.1	3.3	4.3	4.9

令和7年地価調査 地価変動率の経年推移(商業地)



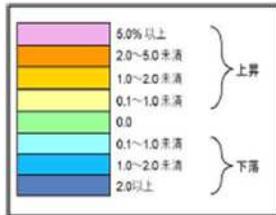
(注) 赤字 最小と最大の数値。

商業地の変動率

(単位: %)

(単位: %)

凡例



商業地 都道府県名	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率
全国	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8
北海道	0.7	▲ 0.4	▲ 0.6	0.8	2.2	0.9	0.6
青森県	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.5
岩手県	▲ 1.6	▲ 1.8	▲ 1.9	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9
宮城県	4.9	3.0	1.6	2.7	3.9	4.3	4.0
秋田県	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0
山形県	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2
福島県	0.2	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.6	0.7
茨城県	▲ 0.2	▲ 0.7	▲ 0.2	0.3	0.6	1.4	1.8
栃木県	▲ 0.6	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3
群馬県	▲ 0.1	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.4	0.2	0.6
埼玉県	1.8	0.0	▲ 0.3	1.0	2.0	2.7	3.0
千葉県	2.8	1.4	0.4	2.0	3.7	5.0	4.8
東京都	6.8	1.3	▲ 0.3	2.0	4.5	8.4	11.2
神奈川県	2.5	0.2	0.8	1.9	4.3	6.2	7.0
新潟県	▲ 0.8	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.5
富山県	0.1	▲ 0.4	▲ 0.4	0.1	0.4	0.3	0.5
石川県	1.3	▲ 1.9	▲ 1.1	▲ 0.3	0.5	0.7	1.9
福井県	▲ 1.5	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 0.4
山梨県	▲ 1.0	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.0
長野県	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.4	0.0	0.4
岐阜県	▲ 0.9	▲ 2.2	▲ 1.9	▲ 0.9	0.0	0.6	0.7
静岡県	▲ 0.1	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.7
愛知県	3.7	▲ 1.1	1.0	2.3	3.4	3.6	2.7
三重県	▲ 0.9	▲ 1.3	▲ 1.6	▲ 0.8	▲ 0.1	0.4	0.5
滋賀県	0.4	▲ 0.5	▲ 0.5	0.0	0.6	1.0	2.1
京都府	7.1	0.4	▲ 0.6	1.4	3.0	5.7	5.7
大阪府	8.7	1.8	▲ 0.9	1.6	4.3	7.3	7.9
兵庫県	1.5	▲ 0.1	▲ 0.6	0.4	1.7	2.8	3.4
奈良県	0.9	▲ 0.2	▲ 1.1	0.0	0.9	1.2	1.3
和歌山県	▲ 0.7	▲ 1.1	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
鳥取県	▲ 0.8	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.5
島根県	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.9
岡山県	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.7	0.2	0.7	0.9	1.1
広島県	1.7	0.1	▲ 0.2	0.7	1.3	1.5	1.8
山口県	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.0	0.1
徳島県	▲ 1.5	▲ 2.0	▲ 1.8	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4
香川県	0.0	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
愛媛県	▲ 1.4	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8
高知県	▲ 0.9	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.6
福岡県	4.0	2.1	2.7	4.0	5.3	6.7	5.1
佐賀県	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 0.4	0.1	1.3	1.7	2.2
長崎県	0.0	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.3	0.4
熊本県	1.7	0.1	▲ 0.5	0.1	1.7	2.8	2.5
大分県	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.4	0.1	0.7
宮崎県	▲ 1.2	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1
鹿児島県	▲ 1.3	▲ 1.7	▲ 1.8	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.7
沖縄県	12.0	6.2	0.7	1.9	4.8	6.1	7.1

都道府県庁 所在地	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率
札幌市	11.0	6.6	4.2	7.8	11.9	7.6	5.5
青森市	0.3	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.3	1.2	1.6	1.5
盛岡市	0.8	0.4	▲ 0.6	0.2	1.7	1.8	1.9
仙台市	10.5	6.9	3.7	5.7	7.8	7.9	7.6
秋田市	0.2	0.2	0.2	0.9	1.8	2.8	3.5
山形市	1.0	0.8	0.1	1.2	0.8	0.9	0.8
福島市	1.8	0.4	0.0	0.4	0.9	2.8	3.4
水戸市	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.5	0.0	0.3	0.3	0.4
宇都宮市	0.7	0.2	0.2	0.4	0.6	0.7	1.0
前橋市	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4	0.2	0.3
さいたま市	4.5	1.7	▲ 0.1	2.7	3.7	4.5	4.9
千葉市	3.6	2.3	0.5	3.0	4.6	6.7	7.5
東京23区	8.4	1.8	▲ 0.3	2.2	5.1	9.7	13.2
横浜市	3.8	0.9	1.8	2.7	5.3	7.4	8.1
新潟市	1.0	▲ 0.6	0.2	0.9	1.2	1.3	1.4
富山市	1.0	0.4	0.5	1.3	1.9	2.0	2.2
金沢市	6.2	▲ 1.4	▲ 0.5	1.0	2.4	4.1	4.6
福井市	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.3	0.2	0.6	1.2	1.4
甲府市	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.2
長野市	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.2	0.2	0.5
岐阜市	0.0	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 0.3	0.5	0.6	0.3
静岡市	0.7	▲ 1.7	▲ 0.3	0.2	0.4	1.0	1.7
名古屋市	7.5	▲ 1.5	3.2	4.4	5.3	5.8	4.1
津市	0.1	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 0.3	0.4	0.7	0.9
大津市	2.0	0.4	0.4	1.1	1.9	2.2	4.7
京都市	11.5	1.4	▲ 0.4	2.5	4.9	8.9	8.7
大阪市	13.1	2.6	▲ 2.0	1.7	5.5	10.6	11.1
神戸市	5.5	1.3	▲ 1.1	1.5	4.2	5.4	6.3
奈良市	4.4	1.3	▲ 2.0	1.5	4.2	4.9	5.2
和歌山市	0.3	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 0.1	0.3	0.4	0.6
鳥取市	▲ 1.3	▲ 2.1	▲ 1.9	▲ 1.8	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 0.6
松江市	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4
岡山市	2.1	1.1	0.3	1.9	2.5	2.9	3.1
広島市	5.7	2.8	1.7	3.2	4.0	3.8	4.2
山口市	0.7	▲ 0.2	0.6	0.5	0.4	0.5	0.8
徳島市	0.1	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.3	0.1	0.3
高松市	0.8	▲ 0.2	▲ 0.8	▲ 0.4	0.1	0.5	0.7
松山市	0.3	▲ 0.2	▲ 0.5	▲ 0.3	0.1	0.4	0.6
高知市	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.2	0.0	0.2
福岡市	12.8	7.5	7.7	9.6	11.2	13.2	10.2
佐賀市	1.7	0.9	0.7	1.4	4.2	5.5	6.3
長崎市	4.8	1.6	1.5	1.9	2.0	2.0	1.7
熊本市	5.9	2.1	0.6	1.1	2.9	4.0	5.1
大分市	1.3	0.4	0.1	0.6	1.2	1.9	3.0
宮崎市	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	0.4	1.1	1.8
鹿児島市	1.3	0.1	▲ 0.2	0.2	0.4	1.0	1.6
那覇市	25.2	10.2	▲ 0.4	0.1	4.5	5.6	6.8

イ 価格・変動率の上位及び下位の地点<全国>

<価格 (円/m²)>

【住宅地】

価格上位

	地点 (地番)	価格
1	東京都港区赤坂一丁目1424番1	6,430,000
2	東京都千代田区六番町6番1外	5,100,000
3	東京都千代田区三番町9番4	4,050,000
4	東京都千代田区麴町二丁目10番4外	3,290,000
5	東京都千代田区二番町12番10	3,010,000

価格下位

	地点 (地番)	価格
1	北海道沙流郡平取町字荷負85番8	670
2	北海道紋別郡西興部村上興部124番	740
3	北海道空知郡南富良野町字金山447番	820
4	新潟県上越市板倉区久々野字森ノ木2829番3外	960
5	新潟県上越市牧区棚広字居平1813番外	980

【商業地】

価格上位

	地点 (地番)	価格
1	東京都中央区銀座二丁目2番19外	46,900,000
2	東京都中央区銀座六丁目4番13外	33,000,000
3	東京都港区北青山三丁目33番2	30,600,000
4	東京都千代田区丸の内三丁目2番外	27,300,000
5	東京都千代田区大手町一丁目5番39外	26,000,000

価格下位

	地点 (地番)	価格
1	北海道歌志内市字本町1027番37	2,100
2	北海道空知郡上砂川町字上砂川町48番6	2,230
3	北海道雨竜郡幌加内町字幌加内4625番	2,300
4	北海道樺戸郡浦白町字浦白内172番46	2,650
5	北海道夕張市清水沢3丁目2番	2,800

【工業地】

価格上位

	地点 (地番)	価格
1	東京都大田区東海二丁目7番1	845,000
2	東京都港区港南五丁目4番4	675,000
3	東京都江東区東雲二丁目9番42	649,000
4	東京都大田区平和島三丁目13番3	611,000
5	東京都江東区新砂一丁目631番16外	550,000

価格下位

	地点 (地番)	価格
1	北海道根室市北浜町1丁目5番1外内	2,200
2	青森県三戸郡南部町大字法師岡字仁右工門山3番12	2,300
3	青森県上北郡東北町字柳沢59番149外	2,400
4	北海道岩見沢市東町191番4外	2,650
5	熊本県球磨郡多良木町大字多良木字松尾8772番46	3,000

※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（次ページ以降も同じ）

<変動率 (%)>

【住宅地】

上昇率上位

	地点 (地番)	変動率
1	北海道富良野市北の峰町1981番62	27.1
2	北海道千歳市東雲町5丁目52番	23.2
3	北海道千歳市栄町5丁目3番外内	23.1
4	北海道虻田郡真狩村字真狩44番17	19.7
5	茨城県つくば市みどりの東39番9	19.6

下落率上位

	地点 (地番)	変動率
1	北海道中川郡豊頃町茂岩末広町140番	▲6.7
2	宮城県気仙沼市本吉町馬籠町50番1	▲5.9
3	石川県輪島市河井町六部87番14	▲5.8
4	宮城県大崎市鳴子温泉字上鳴子61番7	▲5.8
5	広島県広島市佐伯区杉並台13番12	▲5.7

【商業地】

上昇率上位

	地点 (地番)	変動率
1	北海道千歳市末広2丁目122番2外内	31.4
2	北海道千歳市北栄2丁目1345番27	29.9
3	北海道千歳市東雲町1丁目6番4	29.6
4	長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外	29.3
5	岐阜県高山市上三之町51番	28.1

下落率上位

	地点 (地番)	変動率
1	北海道紋別郡滝上町字滝ノ上市街地2条通2丁目2番5外	▲6.3
2	宮城県気仙沼市本吉町津谷松岡18番	▲5.8
3	北海道天塩郡幌延町2条南1丁目2番1外 北海道紋別郡雄武町字雄武731番	▲5.6
	宮城県大崎市鳴子温泉字赤湯16番2	

【工業地】

上昇率上位

	地点 (地番)	変動率
1	熊本県菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	29.7
2	熊本県菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	29.3
3	東京都大田区京浜島二丁目7番27	26.8
4	熊本県合志市幾久富字山下1600番3	26.3
5	佐賀県三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	24.2

下落率上位

	地点 (地番)	変動率
1	石川県輪島市山岸町ろ38番外	▲5.4
2	石川県七尾市佐味町ハ15番1	▲3.6
3	福島県会津若松市神指町大字南四合字幕内西321番5	▲3.5
4	島根県益田市高津7丁目イ1128番133	▲3.3
5	香川県小豆郡小豆島町苗羽字中筋甲2266番2	▲2.9

2 令和7年都道府県地価調査の結果について

(2) 静岡県内の地価の動向について

(1) 平均価格、平均変動率

(単位:円/㎡、%)

区分	平均価格		平均変動率		調査地点数(継続)		令和7年 地方圏 平均変動率	令和7年 全国 平均変動率
	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年		
住宅地	64,600	64,300	▲0.1	▲0.3	410(409)	410(410)	0.1	1.0
商業地	145,600	142,600	0.7	0.3	149(148)	149(149)	1.0	2.8
工業地	46,800	46,400	0.8	0.6	26(26)	26(26)	2.4	3.4
全用途	84,500	83,500	0.1	▲0.1	585(583)	585(585)	0.4	1.5
林地	413	418	▲0.9	▲1.0	25(25)	25(24)	(未公表)	▲1.0

- 住宅地及び商業地
→17年連続で下落、下落幅は縮小
- 商業地
→2年連続で上昇、上昇幅は拡大
- 工業地
→4年連続で上昇、上昇幅は拡大
- 全用途平均
→17年ぶりの上昇

【静岡県による分析】

住宅地は、過疎化の進行する地域等で下落が続く一方、住環境や利便性の良い地域等では上昇している。商業地は、観光客でにぎわう地域や顧客の回遊性の高い地域、工業地は、交通便利性の良い物流施設需要が見込まれる地域を中心に需要が堅調で、上昇傾向となっている。

(2) 平均変動率の市町順位 ※市町名右の()内は継続地点数

上位(全用途)			下位(全用途)		
順位	市町名	平均変動率(%)	順位	市町名	平均変動率(%)
1	熱海市(11)	2.7	1	川根本町(5)	▲2.9
2	三島市(14)	1.6	2	伊豆市(11)	▲2.1
3	静岡市(100)	1.1	3	松崎町(3)	▲2.0
4	長泉町(5)	0.8	4	西伊豆町(5)	▲1.8
5	藤枝市(22)	0.7	5	伊豆の国市(10)	▲1.5

- 平均変動率上位
首都圏に近く新幹線駅のある熱海市及び三島市、生活利便性の良い住宅地や繁华性、ブランド力の高い商業地の上昇が続く静岡市、JR三島駅に近い長泉町、駅周辺での土地需要が旺盛な藤枝市となっている。
- 平均変動率下位
過疎地域や沿岸部地域を含む市町が占めている。

(3) 市町別最高価格地点の順位

	地点(地番)	価格(円)	変動率(%)
住宅地	1 葵区西草深町19番7	328,000	3.5
	2 三島市大宮町2丁目3547番2	179,000	4.1
	3 浜松市中央区山手町4899番6外	166,000	0.0
	4 沼津市米山町507番11	153,000	0.7
	5 駿東郡長泉町竹原字堂免318番33	143,000	1.4

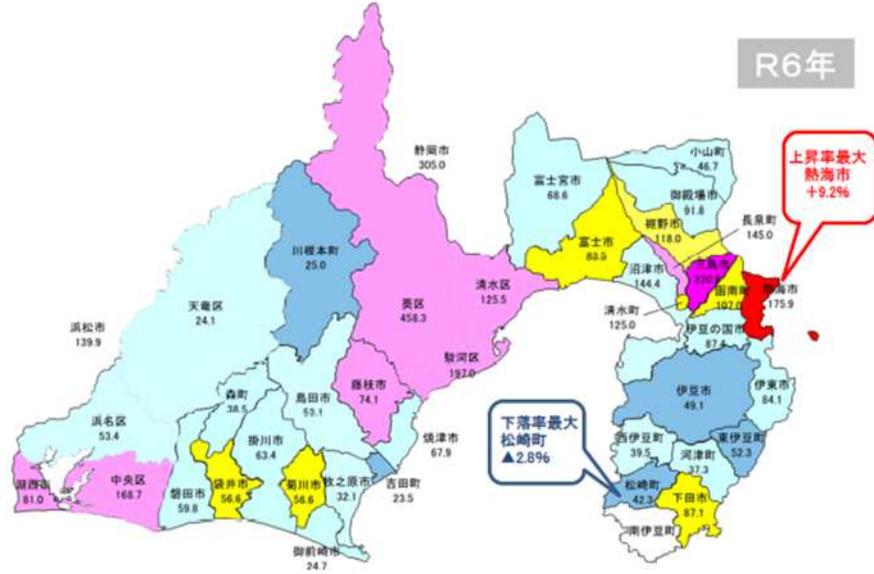
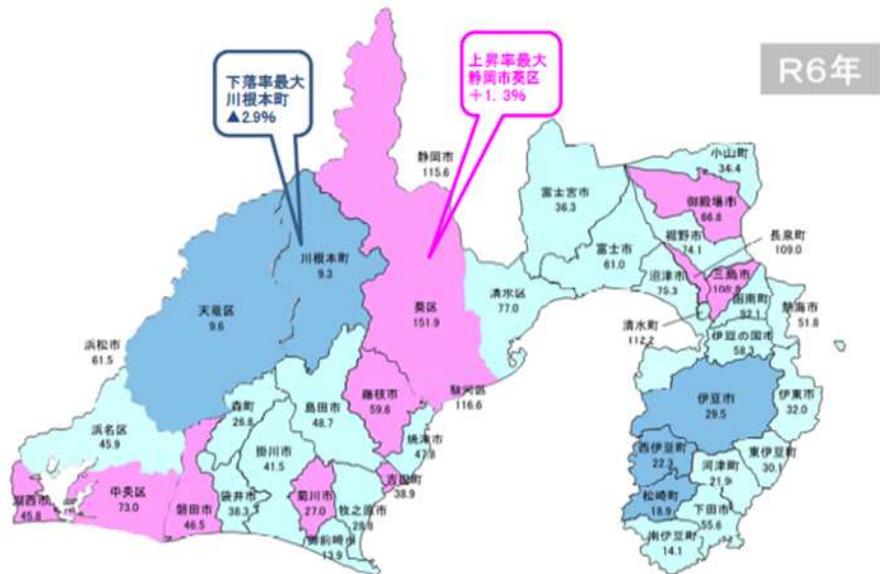
← 37年連続
価格県内1位

	地点(地番)	価格(円)	変動率(%)
商業地	1 葵区呉服町2丁目6番8	1,480,000	2.1
	2 浜松市中央区鍛冶町320番18外	651,000	4.5
	3 三島市一番町2700番6外	346,000	3.0
	4 熱海市田原本町184番5	294,000	17.1
	5 沼津市大手町5丁目57番2外	276,000	0.0

← 27年連続
価格県内1位

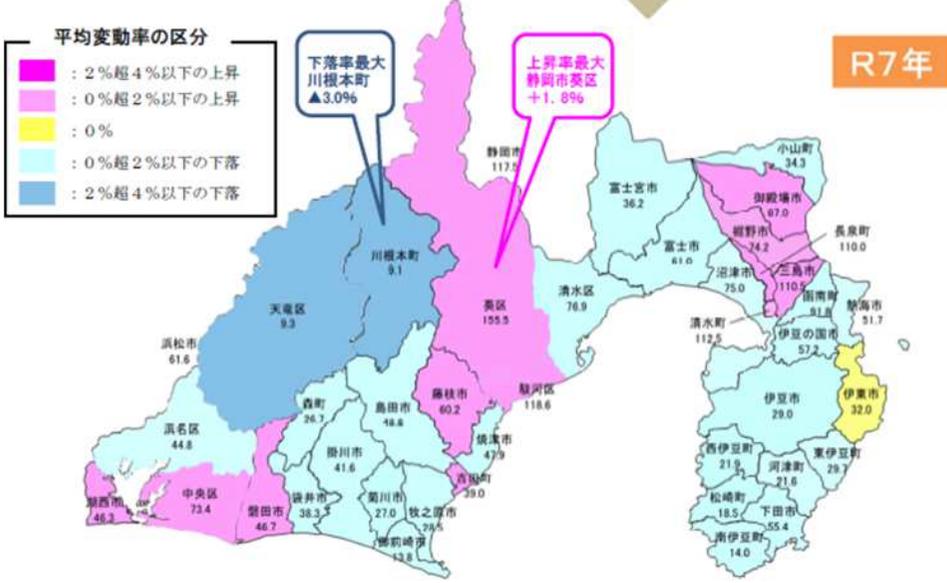
市区町別平均変動率・平均価格（住宅地）

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。
2 平均価格（単位:千円/m²）は、各市区町の地図内に記載。

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調査地点がないため、着色なし。）
2 平均価格（単位:千円/m²）は、各市区町の地図内に記載。



イ 価格・変動率の上位及び下位の地点＜静岡県内＞ ※赤字は静岡市内の地点

＜価格（円/㎡）＞

【住宅地】

価格上位		価格下位	
地点（地番）	価格	地点（地番）	価格
1 葵区西草深町1 9番7	328,000	1 浜松市天竜区龍山町下平山字馬場2 4 7番9	1,180
2 葵区東草深町1 2番2	288,000	2 浜松市天竜区龍山町戸倉字クモリ5 6 2番1 5	2,960
3 葵区城東町2 3番8	230,000	3 榛原郡川根本町奥泉字前開土3 1 8番2	3,400
4 駿河区中田2 丁目2 0 4番3	215,000	4 浜松市天竜区春野町石打松下字堀田1 5 8番1 1外	4,690
5 葵区安東3 丁目1 4 2番4	214,000	5 裾野市須山字藤原2 2 5 5番1 6 2 8	6,300

【商業地】

価格上位		価格下位	
地点（地番）	価格	地点（地番）	価格
1 葵区呉服町2 丁目6番8	1,480,000	1 浜松市天竜区佐久間町浦川2 8 4 6番3 2外	9,610
2 葵区御幸町6番1 1	1,460,000	2 浜松市天竜区水窪町奥領家2 5 8 1番外	10,200
3 葵区昭和町4番3	744,000	3 掛川市横須賀字新屋町8 6番	15,500
4 浜松市中央区鍛冶町3 2 0番1 8外	651,000	4 掛川市大坂字與惣4 5 5番1	22,100
5 葵区栄町2番5	638,000	5 榛原郡吉田町住吉字松原2 2 3 2番1 1	23,100

【工業地】

価格上位		価格下位	
地点（地番）	価格	地点（地番）	価格
1 駿河区南安倍3 丁目4 2 1番1	111,000	1 牧之原市細江字白羽6 1 6 5番1	17,500
2 葵区桜町1 丁目9 3 1番1 1	92,800	2 磐田市合代島字源内1 2 0 5番	22,800
3 駿河区国吉田1 丁目4 8 0番1 1	91,500	3 駿東郡小山町湯船字下原9 5 9番1 4	24,500
4 清水区袖師町字中河原5 8 4番1 外	67,200	4 湖西市吉美字笠子3 4 2 5番	24,600
5 清水区吉川字広田8 0 0番1	65,800	5 掛川市下垂木字道下2 4 3 5番外	25,600

＜変動率（％）＞

【住宅地】

上昇率上位		下落率上位	
地点（地番）	変動率	地点（地番）	変動率
1 葵区城東町2 3番8	4.5	1 沼津市西浦久連字西町6 1 5番1 2	▲4.2
2 葵区安東3 丁目1 4 2番4	4.4	2 伊豆市土肥字下砂田2 6 6 6番1 4	▲3.6
3 葵区東草深町1 2番2	4.3	3 沼津市志下字南通4 2 4番1 外	▲3.6
4 葵区北安東4 丁目1 0 6 4番2	4.1	4 沼津市戸田字宮脇1 5 7 4番1 0外	▲3.6
三島市大宮町2 丁目3 5 4 7番2		5 沼津市多比字着川6 8 4番1 1外	▲3.4

【商業地】

上昇率上位		下落率上位	
地点（地番）	変動率	地点（地番）	変動率
1 熱海市田原本町1 8 4番5	17.1	1 沼津市戸田字入浜4 1 0番1 3	▲4.1
2 熱海市銀座町3 5 7番5	16.8	2 伊豆市土肥字高根4 5 6番8	▲3.3
3 葵区鷹匠1 丁目4番4	8.9	3 伊豆市青羽根字海戸3 5 5番2 外	▲3.1
4 葵区鷹匠3 丁目8番9 外	4.7	4 島田市川根町家山字市場6 5 0番9	▲3.0
5 浜松市中央区鍛冶町3 2 0番1 8外	4.5	5 浜松市天竜区佐久間町浦川2 8 4 6番3 2外	▲2.9

【工業地】

上昇率上位		下落率上位	
地点（地番）	変動率	地点（地番）	変動率
1 藤枝市八幡字宗高5 2 1番9	2.9	1 清水区宮加三字道添2 3 3番 牧之原市細江字白羽6 1 6 5番1 駿東郡小山町湯船字下原9 5 9番1 4 富士宮市山宮字下蒲澤2 2 8 8番3 外 富士宮市小泉字前田8 4 3番1 ほか3地点	0.0
2 駿河区国吉田1 丁目4 8 0番1 1	2.2		
3 湖西市吉美字笠子3 4 2 5番	2.1		
4 御殿場市駒門1 丁目9 4番1 外	2.0		
5 駿河区南安倍3 丁目4 2 1番1	1.8		

2 令和7年都道府県地価調査の結果について

(3) 静岡市内の地価の動向について

①市全体の地価動向

区分	令和7年			令和6年 平均変動率
	平均価格 (円/㎡)	調査地点数 (継続)	平均変動率 (%)	
住宅地	117,500	61 (61)	0.8	0.6
商業地	313,000	31 (31)	1.7	1.0
工業地	75,100	8 (8)	1.0	0.8
全用途平均	174,700	100 (100)	1.1	0.7
林地	10	1 (1)	0.0	▲1.0

- ・住宅地、工業地及び全用途平均は3年連続で上昇し、上昇幅が拡大
- ・商業地は4年連続で上昇し、上昇幅が拡大
- ・唯一の林地（葵区桂山字長ハカ812番）は横ばい

②用途別の地価動向

ア 住宅地

区分	令和 7 年			令和 6 年 平均変動率
	平均価格 (円/㎡)	調査地点数 (継続)	平均変動率 (%)	
葵 区	155,500	23 (23)	1.8	1.3
駿 河 区	118,600	16 (16)	1.2	1.0
清 水 区	76,900	22 (22)	▲0.6	▲0.6
市 全 体	117,500	61 (61)	0.8	0.6

価格上位 <価格 (円/㎡)> 価格下位

順位	地点 (地番)	価格	順位	地点 (地番)	価格
1	葵区西草深町 1 9 番 7	328,000	1	駿河区安居字汐入畑 3 2 7 番 3 外	20,700
2	葵区東草深町 1 2 番 2	288,000	2	清水区蒲原神沢字本村 1 3 0 番 1 外	31,200
3	葵区城東町 2 3 番 8	230,000	3	清水区三保字羽衣脇 4 1 3 9 番 2	33,500
4	駿河区中田 2 丁目 2 0 4 番 3	215,000	4	清水区折戸 4 丁目 5 9 8 番 1 3	33,500
5	葵区安東 3 丁目 1 4 2 番 4	214,000	5	清水区蒲原中字浜道外 1 4 5 番 2	34,100

上昇率上位 <変動率 (%)> 下落率上位

順位	地点 (地番)	変動率	順位	地点 (地番)	変動率
1	葵区城東町 2 3 番 8	4.5	1	駿河区安居字汐入畑 3 2 7 番 3 外	▲2.8
2	葵区安東 3 丁目 1 4 2 番 4	4.4	2	清水区由比字東町 1 9 3 番 5 4 外	▲2.3
3	葵区東草深町 1 2 番 2	4.3	3	清水区興津井上町字鼻ヶ崎 3 7 4 番 2 1	▲2.2
4	葵区北安東 4 丁目 1 0 6 4 番 2	4.1	4	清水区蒲原中字浜道外 1 4 5 番 2	▲2.0
5	駿河区中田 2 丁目 2 0 4 番 3	3.9	5	清水区由比町屋原字神力道 3 0 4 番 2 7	▲1.9

- ・ 葵区及び駿河区は上昇幅が拡大、清水区は下落幅に変化なし
- ・ 中心市街地に近い葵区城東町・東草深町、居住環境が良好で人気の高い葵区安東地区の上昇率が高い。
- ・ 沿岸部や郊外の住宅地は地域的な衰退や、津波リスクの懸念等により需要が低く、下落率が高い。

②用途別の地価動向

イ 商業地

区分	令和 6 年			令和 5 年 平均変動率
	平均価格 (円/㎡)	調査地点数 (継続)	平均変動率 (%)	
葵 区	472,500	15 (15)	2.6	1.5
駿 河 区	199,900	8 (8)	1.3	0.7
清 水 区	127,000	8 (8)	0.5	0.2
市 全 体	313,000	31 (31)	1.7	1.0

< 価格 (円/㎡) >

価格上位		価格下位	
地点 (地番)	価格	地点 (地番)	価格
1 葵区呉服町 2 丁目 6 番 8	1,480,000	1 清水区由比今宿字南側 6 6 番外	54,300
2 葵区御幸町 6 番 1 1	1,460,000	2 駿河区下川原 6 丁目 2 6 番 3	75,800
3 葵区昭和町 4 番 3	744,000	3 清水区銀座 2 8 9 番	90,000
4 葵区栄町 2 番 5	638,000	4 清水区入江 2 丁目 179 番 1	94,500
5 葵区鷹匠 1 丁目 4 番 4	550,000	5 清水区港町 1 丁目 3 2 9 番	108,000

< 変動率 (%) >

上昇率上位		下落率上位	
地点 (地番)	変動率	地点 (地番)	変動率
1 葵区鷹匠 1 丁目 4 番 4	8.9	1 清水区銀座 2 8 9 番	▲ 2.4
2 葵区鷹匠 3 丁目 8 番 9 外	4.7	2 清水区由比今宿字南側 6 6 番外	▲ 1.3
3 清水区草薙 1 丁目 1 0 8 番	4.0	3 駿河区下川原 6 丁目 2 6 番 3	0.0
4 葵区両替町 1 丁目 6 番 6	3.9	清水区港町 1 丁目 3 2 9 番	
5 葵区栄町 2 番 5	3.9	5 清水区入江 2 丁目 179 番 1	0.5

- ・ 3 区とも上昇幅が拡大。
- ・ 新静岡セノバ周辺の葵区鷹匠エリアは、専門店などが集積して商業地としてのブランド化が進展していること、生活利便性からマンション需要も旺盛であることなどから、発展期待性が高く、上昇率が高い。
- ・ 清水区の J R 草薙駅周辺は銀行本店、2 つの大学、タワーマンション等が立地し、人通りが多く繁華性が高いため、上昇率が高い。
- ・ J R 清水駅周辺の商店街は、大規模小売店舗やネット通販等との競合、津波浸水想定区域に位置する地理的条件も相まってシャッターが閉まった店舗が多く、下落率が高い。

②用途別の地価動向

ウ 工業地

区分	令和 6 年			令和 5 年 平均変動率
	平均価格 (円/㎡)	調査地点数 (継続)	平均変動率 (%)	
葵 区	92,800	1 (1)	1.8	1.6
駿 河 区	86,300	3 (3)	1.5	1.0
清 水 区	62,300	4 (4)	0.4	0.4
市 全 体	75,100	8 (8)	1.0	0.8

順位	地点 (地番)	価格
1	駿河区南安倍 3 丁目 4 2 1 番 1	111,000
2	葵区桜町 1 丁目 9 3 1 番 1 1	92,800
3	駿河区国吉田 1 丁目 4 8 0 番 1 1	91,500
4	清水区袖師町字中河原 5 8 4 番 1 外	67,200
5	清水区吉川字広田 8 0 0 番 1	65,800
6	清水区長崎字大返シ 6 1 9 番 1 外	61,800
7	駿河区中島字郷蔵 7 5 3 番 3	56,500
8	清水区宮加三字道添 2 3 3 番	54,500

順位	地点 (地番)	変動率
1	駿河区国吉田 1 丁目 4 8 0 番 1 1	2.2
2	駿河区南安倍 3 丁目 4 2 1 番 1	1.8
3	葵区桜町 1 丁目 9 3 1 番 1 1	1.8
4	清水区長崎字大返シ 6 1 9 番 1 外	0.7
5	清水区吉川字広田 8 0 0 番 1	0.6
6	駿河区中島字郷蔵 7 5 3 番 3	0.5
7	清水区袖師町字中河原 5 8 4 番 1 外	0.4
8	清水区宮加三字道添 2 3 3 番	0.0

- ・ 葵区及び駿河区は上昇幅拡大、清水区は上昇率に変化なし
- ・ 東名高速やバイパスの I C に近い駿河区国吉田、駿河区南安部及び葵区桜町の地点では上昇率が高い。

3 土地取引規制の区域指定について

【区域指定要件】

注視区域	監視区域	規制区域
<ul style="list-style-type: none"> ・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ（基準：年間の地価上昇率が5%超） ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・地価の急激な上昇又はそのおそれ（基準：年間の地価上昇率10%程度） ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・投機的取引の相当範囲にわたる集中又そのおそれ ・地価の急激な上昇又はそのおそれ

- ・本市の地価調査基準地において、注視区域設定の基準となる地価上昇率5%を超える地点は葵区鷹匠地区の1地点のみ。
- ・商業地：葵区鷹匠付近の地価上昇は、発展期待性や付近のマンション需要を背景とした実需によるところが大きく、投機的取引が集中している傾向も見られないため、区域指定の必要は無いと判断している。

令和7年 静岡県地価調査 市内の標準価格表

(判定基準日：7月1日)

《基準地の所在地、標準価格、対前年変動率》

▲はマイナス

基準地番号	基準地の所在 「住居表示」		令和7年 (円/㎡)	令和6年 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
住宅 葵 -1	葵区	安東3丁目142番4「安東3-11-38」	214,000	205,000	4.4
葵 -2	葵区	松富4丁目121番2「松富4-1-22」	107,000	107,000	0.0
葵 -3	葵区	沓谷6丁目8番7	162,000	160,000	1.3
葵 -4	葵区	川合2丁目29番37「川合2-16-16」	134,000	133,000	0.8
葵 -5	葵区	千代田6丁目24番10外「千代田6-15-10」	158,000	155,000	1.9
葵 -6	葵区	東草深町12番2「東草深町12-2」	288,000	276,000	4.3
※ 葵 -7	葵区	西草深町19番7「西草深町19-16」	328,000	317,000	3.5
葵 -8	葵区	瀬名3丁目2804番1「瀬名3-11-11」	101,000	101,000	0.0
葵 -9	葵区	春日2丁目1番1外「春日2-1-11」	169,000	167,000	1.2
葵 -10	葵区	末広町75番2	156,000	151,000	3.3
葵 -11	葵区	南瀬名町178番6「南瀬名町25-23」	119,000	117,000	1.7
葵 -12	葵区	沓谷1丁目104番3「沓谷1-9-2」	165,000	161,000	2.5
葵 -13	葵区	城東町23番8「城東町23-14」	230,000	220,000	4.5
葵 -14	葵区	昭府1丁目863番2「昭府1-6-5」	140,000	138,000	1.4
葵 -15	葵区	羽鳥1丁目796番4外「羽鳥1-12-10」	95,000	94,100	1.0
葵 -16	葵区	大岩4丁目663番1「大岩4-2-10」	171,000	166,000	3.0
葵 -17	葵区	北安東4丁目1064番2「北安東4-4-4」	179,000	172,000	4.1
葵 -18	葵区	古庄6丁目811番3「古庄6-3-3」	136,000	135,000	0.7
葵 -19	葵区	上足洗2丁目515番19外「上足洗2-9-40」	196,000	191,000	2.6
葵 -20	葵区	長沼2丁目9番12「長沼2-7-11」	162,000	160,000	1.3
葵 -21	葵区	新聞字村口539番2	48,200	48,400	▲ 0.4
葵 -22	葵区	安倍口新田字本井内14番2	59,600	59,600	0.0
葵 -23	葵区	南2丁目1540番31「南2-10-14」	59,000	59,500	▲ 0.8
商業 葵 5-1	葵区	両替町1丁目6番6	345,000	332,000	3.9
葵 5-2	葵区	川辺町1丁目5番6「川辺町1-4-10」	174,000	170,000	2.4
葵 5-3	葵区	沓谷5丁目5番5外	165,000	162,000	1.9
葵 5-4	葵区	栄町2番5	638,000	614,000	3.9
葵 5-5	葵区	御幸町6番11	1,460,000	1,420,000	2.8
葵 5-6	葵区	鷹匠1丁目4番4「鷹匠1-4-3」	550,000	505,000	8.9
※ 葵 5-7	葵区	昭和町4番3	744,000	721,000	3.2
葵 5-8	葵区	駒形通1丁目4番4外「駒形通1-2-9」	199,000	197,000	1.0
葵 5-9	葵区	鷹匠3丁目8番9外「鷹匠3-8-10」	450,000	430,000	4.7
※ 葵 5-10	葵区	呉服町2丁目6番8	1,480,000	1,450,000	2.1
葵 5-11	葵区	八千代町24番9	218,000	216,000	0.9

基準地番号	基準地の所在 「住居表示」		令和7年 (円/㎡)	令和6年 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
葵 5-12	葵区	四番町2番13	167,000	166,000	0.6
葵 5-13	葵区	二番町12番6	178,000	175,000	1.7
葵 5-14	葵区	井宮町24番2	155,000	154,000	0.6
葵 5-15	葵区	田町2丁目3番3	164,000	163,000	0.6
工業 葵 9-1	葵区	桜町1丁目931番11「桜町1-2-40」	92,800	91,200	1.8
住宅 駿河 -1	駿河区	池田574番2	160,000	158,000	1.3
駿河 -2	駿河区	みずほ2丁目14番6	149,000	144,000	3.5
駿河 -3	駿河区	丸子1丁目74番7「丸子1-6-82」	103,000	101,000	2.0
※ 駿河 -4	駿河区	馬淵3丁目396番2「馬淵3-5-8」	201,000	198,000	1.5
駿河 -5	駿河区	大谷字井庄ノ谷5800番28	72,700	72,700	0.0
駿河 -6	駿河区	中田2丁目204番3「中田2-5-34」	215,000	207,000	3.9
駿河 -7	駿河区	丸子6丁目2171番1「丸子6-8-5」	77,900	77,900	0.0
駿河 -8	駿河区	中島字江戸割705番11	71,900	71,300	0.8
駿河 -9	駿河区	石田2丁目385番40「石田2-11-18」	164,000	162,000	1.2
駿河 -10	駿河区	宮竹1丁目140番2「宮竹1-9-20」	115,000	114,000	0.9
駿河 -11	駿河区	小鹿3丁目24番1「小鹿3-8-38」	146,000	144,000	1.4
駿河 -12	駿河区	池田字峰田坪1174番24	133,000	129,000	3.1
駿河 -13	駿河区	手越字本田屋敷裏478番4	92,100	91,200	1.0
駿河 -14	駿河区	下島字松田220番5	77,200	76,800	0.5
駿河 -15	駿河区	鎌田字間ノ田363番26	98,300	97,000	1.3
駿河 -16	駿河区	安居字汐入畑327番3外	20,700	21,300	▲ 2.8
商業 駿河 5-1	駿河区	小鹿1丁目364番1外「小鹿1-24-28」	142,000	140,000	1.4
駿河 5-2	駿河区	石田1丁目20番1「石田1-1-34」	256,000	252,000	1.6
駿河 5-3	駿河区	八幡2丁目6番9外「八幡2-11-9」	230,000	227,000	1.3
駿河 5-4	駿河区	小黒3丁目147番外「小黒3-8-11」	178,000	175,000	1.7
駿河 5-5	駿河区	中野新田字橋下125番1	160,000	159,000	0.6
駿河 5-6	駿河区	中田本町1390番3「中田本町55-70」	185,000	182,000	1.6
駿河 5-7	駿河区	曲金6丁目635番「曲金6-4-28」	372,000	365,000	1.9
駿河 5-8	駿河区	下川原6丁目26番3「下川原6-26-8」	75,800	75,800	0.0
工業 駿河 9-1	駿河区	国吉田1丁目480番11「国吉田1-3-27」	91,500	89,500	2.2
駿河 9-2	駿河区	南安倍3丁目421番1「南安倍3-16-5」	111,000	109,000	1.8
駿河 9-3	駿河区	中島字郷蔵753番3	56,500	56,200	0.5
※ 住宅 清水 -1	清水区	宮代町45番「宮代町8-17」	130,000	129,000	0.8
清水 -2	清水区	三保字羽衣脇4139番2	33,500	33,900	▲ 1.2
清水 -3	清水区	下野中258番7「下野中18-1」	89,300	89,700	▲ 0.4
清水 -4	清水区	七ツ新屋字屋敷前180番10	110,000	109,000	0.9

基準地番号	基準地の所在 「住居表示」		令和7年 (円/㎡)	令和6年 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
清水 -5	清水区	高橋2丁目1549番1「高橋2-12-20-1」	86,000	86,000	0.0
清水 -6	清水区	八木間町字横廻り447番9	69,200	70,200	▲ 1.4
清水 -7	清水区	折戸4丁目598番13「折戸4-9-19」	33,500	33,900	▲ 1.2
清水 -8	清水区	三光町345番1「三光町5-23」	99,000	99,000	0.0
清水 -9	清水区	春日1丁目116番「春日1-5-35」	117,000	116,000	0.9
清水 -10	清水区	船越3丁目906番19「船越3-11-45」	110,000	110,000	0.0
清水 -11	清水区	有東坂1丁目228番50	115,000	114,000	0.9
清水 -12	清水区	草薙杉道2丁目1357番29「草薙杉道2-8-5」	111,000	110,000	0.9
清水 -13	清水区	神田町260番1外「神田町13-9」	124,000	123,000	0.8
清水 -14	清水区	石川字柿木田36番4	89,600	90,000	▲ 0.4
清水 -15	清水区	西久保字東江川228番17	67,400	67,600	▲ 0.3
清水 -16	清水区	蒲原神沢字本村130番1外	31,200	31,800	▲ 1.9
清水 -17	清水区	蒲原字長堰堤外66番36	40,300	40,500	▲ 0.5
清水 -18	清水区	由比町屋原字神力道304番27	60,500	61,700	▲ 1.9
清水 -19	清水区	蒲原中字浜道外145番2	34,100	34,800	▲ 2.0
清水 -20	清水区	由比字東町193番54外	50,800	52,000	▲ 2.3
清水 -21	清水区	興津井上町字鼻ヶ崎374番21	35,400	36,200	▲ 2.2
清水 -22	清水区	草ヶ谷字足高299番7外	55,000	56,000	▲ 1.8
※ 商業 清水 5-1	清水区	相生町5番外「相生町5-5」	129,000	127,000	1.6
清水 5-2	清水区	銀座289番「銀座3-5」	90,000	92,200	▲ 2.4
清水 5-3	清水区	大坪1丁目42番1「大坪1-3-10」	156,000	155,000	0.6
清水 5-4	清水区	港町1丁目329番「港町1-5-10」	108,000	108,000	0.0
清水 5-5	清水区	入江2丁目179番1「入江2-2-22」	94,500	94,000	0.5
清水 5-6	清水区	草薙1丁目108番「草薙1-8-16」	260,000	250,000	4.0
清水 5-7	清水区	宮代町216番2「宮代町2-5」	124,000	123,000	0.8
清水 5-8	清水区	由比今宿字南側66番外	54,300	55,000	▲ 1.3
工業 清水 9-1	清水区	吉川字広田800番1	65,800	65,400	0.6
清水 9-2	清水区	宮加三字道添233番	54,500	54,500	0.0
清水 9-3	清水区	長崎字大返シ619番1外	61,800	61,400	0.7
清水 9-4	清水区	袖師町字中河原584番1外	67,200	66,900	0.4
林地(林) -1	葵区	桂山字長ハ力812番	10.0	10.0	0.0

● ※印のついている基準地は、地価公示標準地との共通地点を示しています。

● 「基準地番号」の欄には、用途別に数字を付し、次のように表示しています。

なし	住宅地		
5-1.	5-2.	5-3.	商業地
9-1.	9-2.	9-3.	工業地
(林)	林地		

【国土交通省のホームページアドレス】

<https://www.mlit.go.jp/index.html>

「地価公示」

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

全国の地価公示の情報がご覧になれます。

「都道府県地価調査」

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000044.html

全国の都道府県地価調査の情報がご覧になれます。

【静岡県交通基盤部都市局土地対策課のホームページアドレス】

<https://www.pref.shizuoka.jp/machizukuri/tochiriyou/chikachousa/index.html>

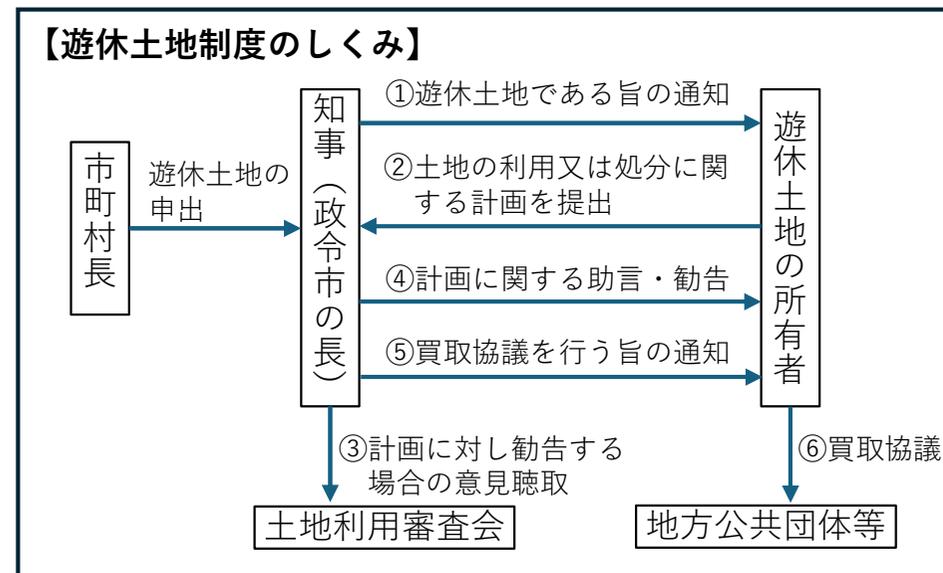
静岡県の地価公示や地価調査の情報がご覧になれます。

1 遊休土地制度とは

国土法に基づき、土地の有効かつ適切な利用を特に促進する必要がある場合に、遊休土地である旨を通知して、利用促進を図る制度。

【遊休土地の要件】

1号要件 (面積要件)	<国土法 事後届出制の面積要件と同じ> ・市街化区域 2,000㎡以上 ・その他の都市計画区域 5,000㎡以上 (静岡市では市街化調整区域のみ) ・都市計画区域外 10,000㎡以上
2号要件 (期間要件)	土地取得後2年を経過している。
3号要件 (未利用地要件)	全く利用されていない又は利用の程度が著しく劣っている。
4号要件	土地利用に関する計画に照らし、その土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用の推進を図るため、有効かつ適切な利用を特に促進する必要がある土地である。



2 令和7年度遊休土地調査について

- 【調査対象】 (1) 令和4年1月1日から令和4年12月31日までに国土法事後届出制度に基づく届出がされた土地 (27か所)
(2) 昨年度からの調査継続土地 (4か所)

	市街化区域	市街化調整区域	区域外	計
葵区	3	2 (2)	5	10 (2)
駿河区	13 (1)	1	0	14 (1)
清水区	6 (1)	1	0	7 (1)
市内合計	22 (2)	4 (2)	5	31 (4)

※ () 内は昨年度からの調査継続土地の件数

3 調査結果について

(1) 利用状況の調査 (3号要件の確認)

利用状況区分	判断基準
十分な利用	<ul style="list-style-type: none"> ・当該敷地に建物等が存在し利用されているもの ・当該敷地に恒久的な利用と考えられる簡易な建築物等が存在し利用されているもの
低利用	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等は存在するが、当該土地に占める割合が著しく狭小であるもの ・建築物等は存在するが、その建築物等が簡易なものであったり、一時的なものであって恒久的な利用と考えがたいもの ・建築物等は存在しないが、何らかの利用がなされているもの
未利用	<ul style="list-style-type: none"> ・全く未利用のもの ・建築物等は存在するが、老朽化した建築物であり、明らかに当該建築物を利用する意図のないもの

		十分な利用	低利用	未利用
葵区	市街化区域	3	0	0
	市街化調整区域	0	0	2
	都市計画区域外	1	4	0
駿河区	市街化区域	13	0	0
	市街化調整区域	0	0	1
	都市計画区域外	0	0	0
清水区	市街化区域	5	1	0
	市街化調整区域	1	0	0
	都市計画区域外	0	0	0
合計		23	5	3

【未利用地の内訳】

所在地	国土法届出時の利用目的	区域	備考
葵区	工場	市街化調整区域	継続調査土地
葵区	太陽光発電	市街化調整区域	継続調査土地
駿河区	霊園	市街化調整区域	

(2) 4号要件の確認

未利用である3か所はいずれも市街化調整区域であり、土地が未利用である状況が特段の問題を及ぼす恐れは認められない。

そのため、4号要件「土地利用に関する計画に照らし、その土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用の推進を図るため、有効かつ適切な利用を特に促進する必要がある土地」には該当しないと判断した。