



令和3年 成約価格動向調査の結果

令和3年成約価格動向調査の結果は、
「おおむね安定」の割合が減少し、「強含み」の割合が増加した。

(要旨)

静岡県、静岡市及び浜松市が、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に委託して実施した令和3年成約価格動向調査の結果がまとまったので公表します。

1 成約価格動向調査

(1) 成約価格動向調査とは

県内東部・中部・西部の土地取引の成約価格(契約時の価格)を調査することで、県内の土地取引の動向を把握するものです。

(2) 調査の目的

国土利用計画法に基づく土地取引の規制区域、監視区域及び注視区域の指定※の要否を判断するための基礎資料を得ること等を目的としています。

※土地取引の規制区域等の指定

- ・土地の投機的取引等により地価が急激に上昇し、適正かつ合理的な土地利用が困難となるおそれがあると認められる場合等に、知事又は政令指定都市の長が行います。
- ・区域指定されると、土地取引の契約前に、知事又は政令指定都市の長に許可申請又は届出が必要となります。
- ・県内においては、平成7年4月に監視区域を全面解除して以降現在まで指定区域はありません。

(3) 調査の方法

- ・実際の契約価格と不動産鑑定士が判断する相当価格を比較し、その価格差(開差率)を調査します。例えば、相当価格2,000万円の土地の契約価格が2,100万円であれば、開差率はプラス5%となります。
- ・開差率が10%以上のプラスの取引が増加しているときは地価は「強含み」、10%超のマイナスの取引が増加しているときは地価は「弱含み」、0%からプラスマイナス10%の範囲内にあるときは、「おおむね安定」と判断します。

(4) 対象地域

静岡市、浜松市、三島市及び駿東郡長泉町の計3市1町

* 静岡市及び浜松市はそれぞれの市について、県はその他の市町(県東部地区において地価の変動率が上昇傾向にある市町)について調査

(5) 対象期間

令和3年1月1日から令和3年12月31日までの1年間

(6) 集計件数

	東部1市1町 (県実施分)	静岡市	浜松市	合計
件数	188	1,232	1,631	3,051

2 調査結果の概要

令和3年の成約価格動向は、開差率が-10%から+10%の範囲内にある「おおむね安定」の取引件数の割合が44.0%となり、前年に引き続き、全体の半数を下回る結果となりました。

※過去5年間の「おおむね安定」の割合

H28年53.7%、H29年57.2%、H30年53.3%、H31・R1年50.9%、R2年48.3%

【開差率の区分ごとの件数の割合】

		集計 件数	相当価格に対する契約価格の開差率				
			弱含み	概ね安定		強含み	
				－10%超	－10%～0%	0%～10%	10%～ 20%
東部 1市1町 (令和2年以前は 2市2町)	令和3年	188	16.5%	16.0%	33.0%	18.1%	16.5%
	令和2年	510	34.5%	24.1%	27.6%	7.6%	6.1%
	平成31・ 令和元年	497	33.6%	21.9%	25.2%	10.3%	9.1%
静岡市	令和3年	1,232	21.8%	18.8%	26.6%	13.6%	19.2%
	令和2年	1,238	24.6%	20.6%	29.2%	11.0%	14.6%
	平成31・ 令和元年	1,082	24.0%	25.1%	27.7%	11.2%	11.9%
浜松市	令和3年	1,631	28.2%	19.0%	23.5%	9.2%	20.1%
	令和2年	1,670	25.1%	20.7%	25.3%	9.7%	19.2%
	平成31・ 令和元年	1,516	23.7%	20.5%	30.1%	9.6%	16.1%
県計	令和3年	3,051	24.9%	18.7%	25.3%	11.5%	19.5%
				44.0%		31.0%	
	令和2年	3,418	26.3%	21.2%	27.1%	9.9%	15.6%
				48.3%		25.5%	
	平成31年・ 令和元年	3,095	25.4%	22.4%	28.5%	10.2%	13.5%
			50.9%		23.7%		

- (注) 1 東部1市1町(令和3年)は、三島市、駿東郡長泉町を指す。東部2市2町(令和2年以前)は、沼津市、三島市、駿東郡清水町及び駿東郡長泉町を指す。
 2 「－10%～0%」は－10%を、「0%～10%」は0%を、「10%～20%」は10%を含む。
 3 小数第2位を四捨五入したため、合計が100%にならない場合がある。

(コメント)

- 静岡県全体としては、相当価格前後の概ね安定の取引(「－10%～0%」及び「0%～10%」)の範囲にある取引件数の割合が44.0%となり、前年の割合(48.3%)に比べ減少し、前年に引き続き全体の半数を下回りました。一方で、強含み(「10%～20%」及び「20%以上」の合計)の取引の割合が増加(25.5%→31.0%)し、弱含み(「－10%超」)の取引の割合は、やや減少(26.3%→24.9%)しました。
- 東部1市1町(令和2年以前は2市2町)は、概ね安定の取引がやや減少(51.7%→49.0%)し、強含みの取引が増加(13.7%→34.6%)、弱含みの取引が減少(34.5%→16.5%)しました。
- 静岡市は、概ね安定の取引が減少(49.8%→45.4%)し、強含みの取引が増加(25.6%→32.8%)し、弱含みの取引が減少(24.6%→21.8%)しました。
- 浜松市は、概ね安定の取引が減少(46.0%→42.5%)し、強含みの取引がやや増加(28.9%→29.3%)し、弱含みの取引が増加(25.1%→28.2%)しました。
- 平成31・令和元年以降の県全体の調査結果を見ますと、概ね安定の取引の割合が減少し、強含みの取引が増加の傾向にあります。今後も、土地の需給動向や地価に影響を及ぼすと考えられる様々な要因を踏まえながら、引き続き地価の動向に注視してまいります。

成約価格動向調査結果 各市町別取引件数等集計表

—令和3年—

市町村名	相当価格に対する契約価格の開差率										
	集計 件数	-10% 超	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÷①	④	④÷①	⑤	⑤÷①	⑥	⑥÷①
静岡市	1,232	269	21.8%	232	18.8%	328	26.6%	167	13.6%	236	19.2%
浜松市	1,631	460	28.2%	310	19.0%	383	23.5%	150	9.2%	328	20.1%
三島市	134	25	18.7%	24	17.9%	42	31.3%	21	15.7%	22	16.4%
長泉町	54	6	11.1%	6	11.1%	20	37.0%	13	24.1%	9	16.7%
東部1市1町小計	188	31	16.5%	30	16.0%	62	33.0%	34	18.1%	31	16.5%
計	3,051	760	24.9%	572	18.7%	773	25.3%	351	11.5%	595	19.5%

※令和3年より、東部調査対象地域は三島市・長泉町の1市1町へ変更。

出所 ①~⑥東部1市1町分：静岡県「令和3年成約価格動向調査」、静岡市分：静岡市「令和3年成約価格動向調査」、
浜松市分：浜松市「令和3年成約価格動向調査」

—令和2年—

市町村名	相当価格に対する契約価格の開差率										
	集計 件数	-10% 超	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÷①	④	④÷①	⑤	⑤÷①	⑥	⑥÷①
静岡市	1,238	304	24.6%	255	20.6%	362	29.2%	136	11.0%	181	14.6%
浜松市	1,670	420	25.1%	346	20.7%	422	25.3%	162	9.7%	320	19.2%
沼津市	261	115	44.1%	65	24.9%	64	24.5%	8	3.1%	9	3.4%
三島市	152	38	25.0%	40	26.3%	44	28.9%	17	11.2%	13	8.6%
清水町	49	18	36.7%	9	18.4%	15	30.6%	4	8.2%	3	6.1%
長泉町	48	5	10.4%	9	18.8%	18	37.5%	10	20.8%	6	12.5%
東部2市2町小計	510	176	34.5%	123	24.1%	141	27.6%	39	7.6%	31	6.1%
計	3,418	900	26.3%	724	21.2%	925	27.1%	337	9.9%	532	15.6%

出所 ①~⑥東部2市2町分：静岡県「令和2年成約価格動向調査」、静岡市分：静岡市「令和2年成約価格動向調査」、
浜松市分：浜松市「令和2年成約価格動向調査」

—平成31年・令和元年—

市町村名	相当価格に対する契約価格の開差率										
	集計 件数	-10% 超	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÷①	④	④÷①	⑤	⑤÷①	⑥	⑥÷①
静岡市	1,082	260	24.0%	272	25.1%	300	27.7%	121	11.2%	129	11.9%
浜松市	1,516	359	23.7%	311	20.5%	457	30.1%	145	9.6%	244	16.1%
沼津市	223	88	39.5%	58	26.0%	55	24.7%	13	5.8%	9	4.0%
三島市	172	55	32.0%	37	21.5%	39	22.7%	21	12.2%	20	11.6%
清水町	41	20	48.8%	6	14.6%	9	22.0%	3	7.3%	3	7.3%
長泉町	61	4	6.6%	8	13.1%	22	36.1%	14	23.0%	13	21.3%
東部2市2町小計	497	167	33.6%	109	21.9%	125	25.2%	51	10.3%	45	9.1%
計	3,095	786	25.4%	692	22.4%	882	28.5%	317	10.2%	418	13.5%

出所 ①~⑥東部2市2町分：静岡県「平成31年・令和元年成約価格動向調査」、静岡市分：静岡市「平成31年・令和元年
成約価格動向調査」、浜松市分：浜松市「平成31年・令和元年成約価格動向調査」

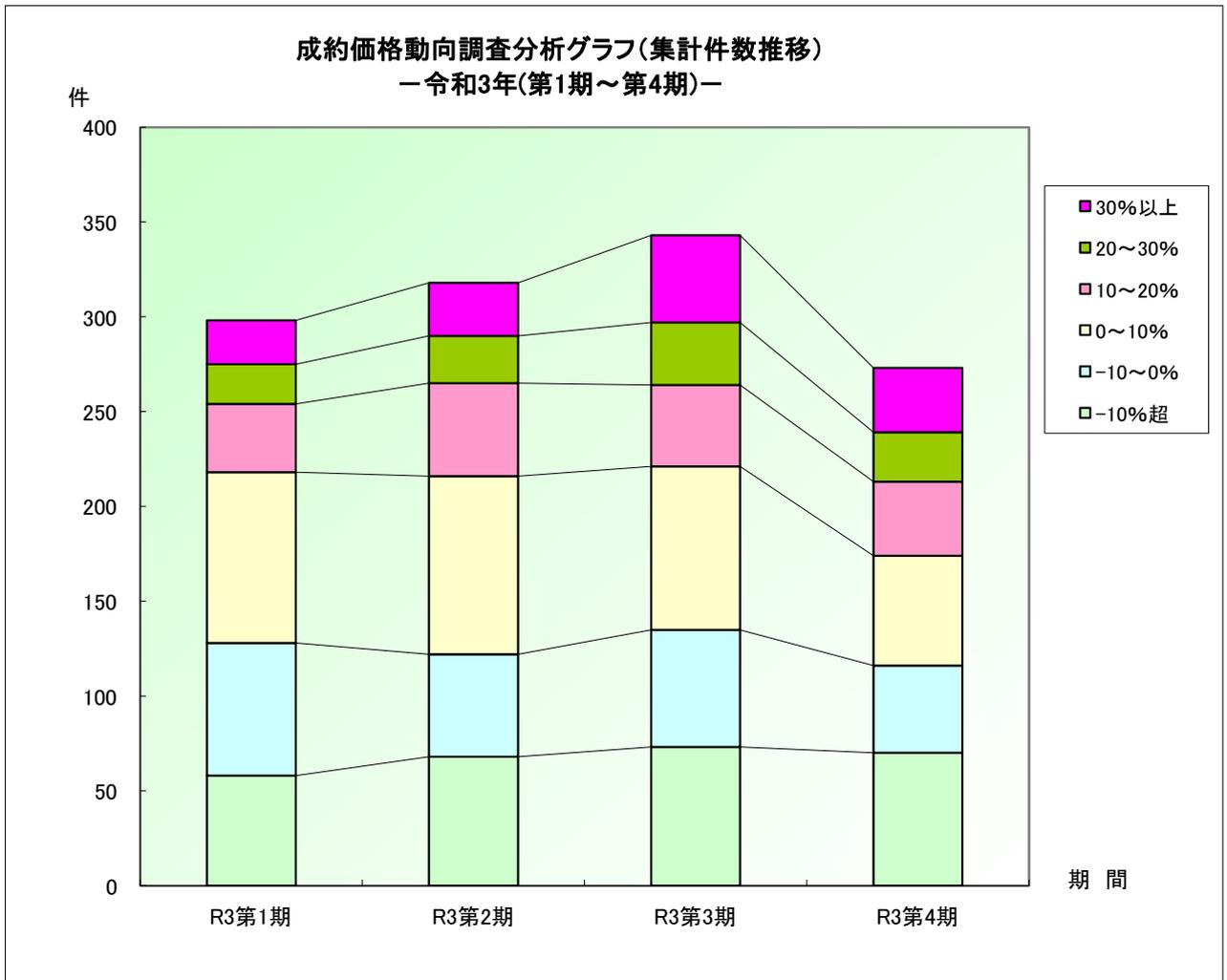
(※)成約価格動向調査結果（四半期毎の集計件数の推移）

〈静岡市〉 ー令和3年(第1期～第4期)ー

(※) 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%超	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計(件)
R3第1期	58	70	90	36	21	23	298
R3第2期	68	54	94	49	25	28	318
R3第3期	73	62	86	43	33	46	343
R3第4期	70	46	58	39	26	34	273
合 計	269	232	328	167	105	131	1,232

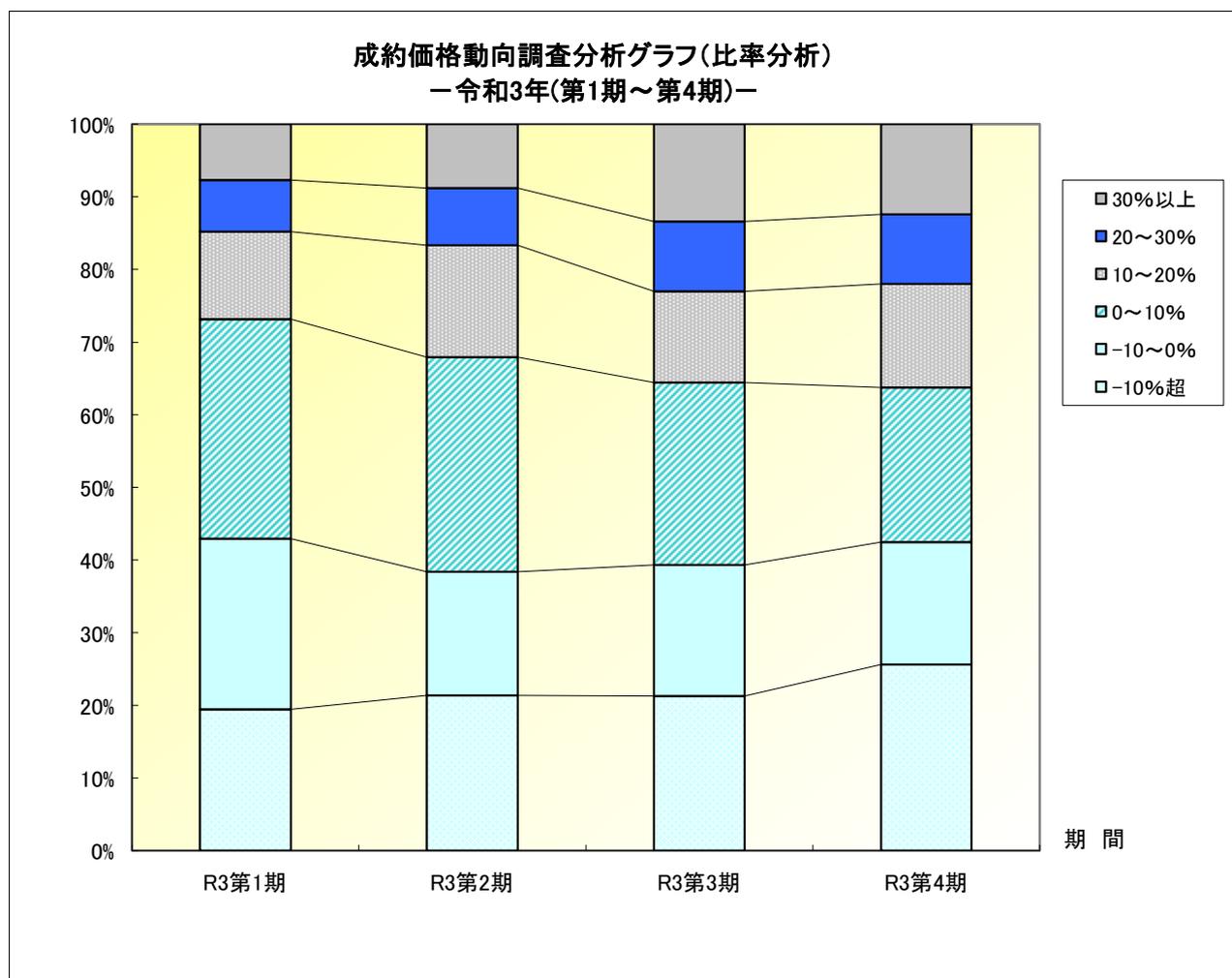


出所:静岡市「令和3年成約価格動向調査」

(※)成約価格動向調査結果 (四半期毎の割合分析)

〈静岡市〉 ー令和3年(第1期～第4期)ー

期 間	-10%超	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計
R3第1期	19.5%	23.5%	30.2%	12.1%	7.0%	7.7%	100%
R3第2期	21.4%	17.0%	29.6%	15.4%	7.9%	8.8%	100%
R3第3期	21.3%	18.1%	25.1%	12.5%	9.6%	13.4%	100%
R3第4期	25.6%	16.8%	21.2%	14.3%	9.5%	12.5%	100%

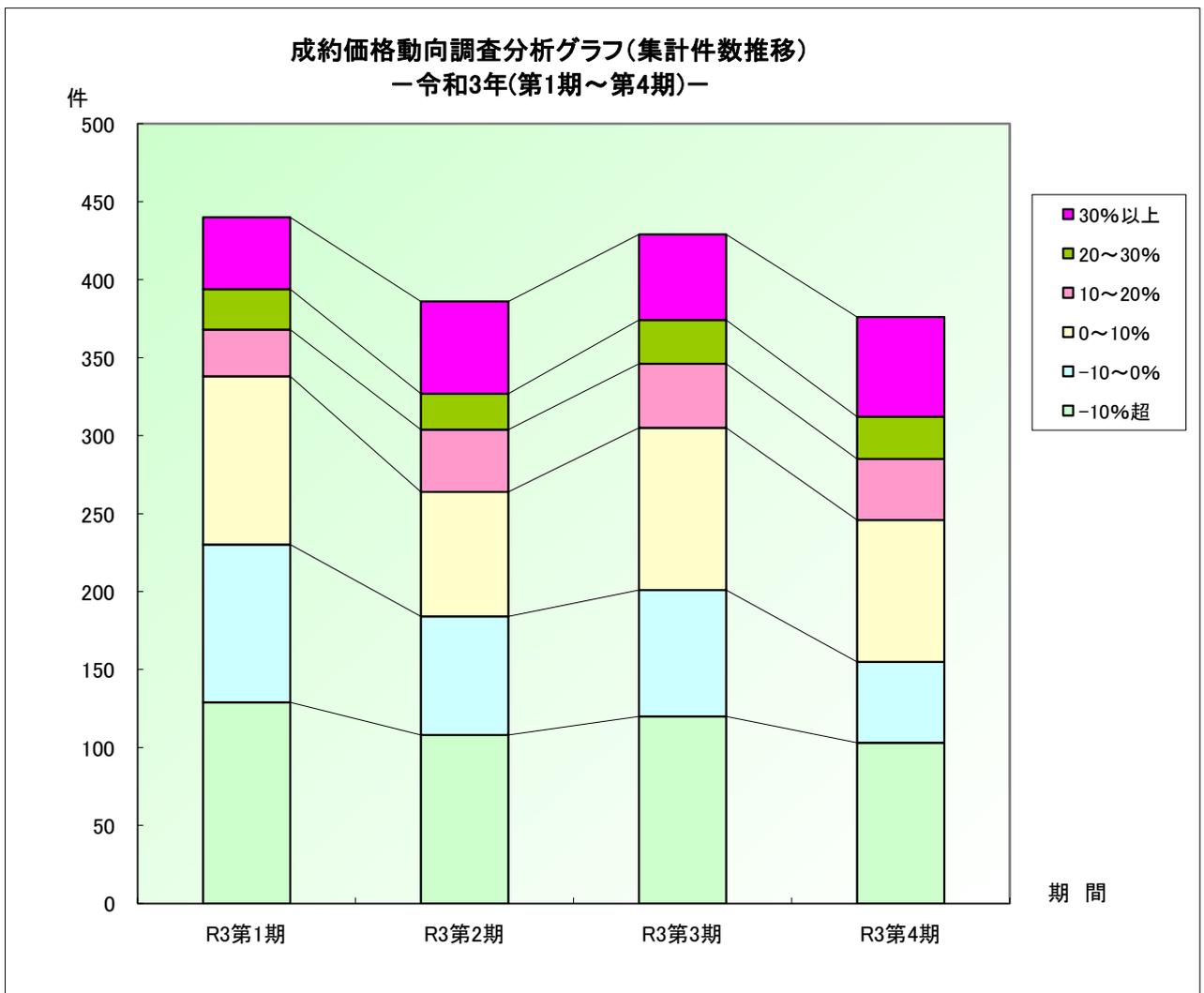


出所:静岡市「令和3年成約価格動向調査」

(※)成約価格動向調査結果（四半期毎の集計件数の推移）

〈浜松市〉 ー令和3年(第1期～第4期)ー

期 間	-10%超	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計(件)
R3第1期	129	101	108	30	26	46	440
R3第2期	108	76	80	40	23	59	386
R3第3期	120	81	104	41	28	55	429
R3第4期	103	52	91	39	27	64	376
合 計	460	310	383	150	104	224	1,631

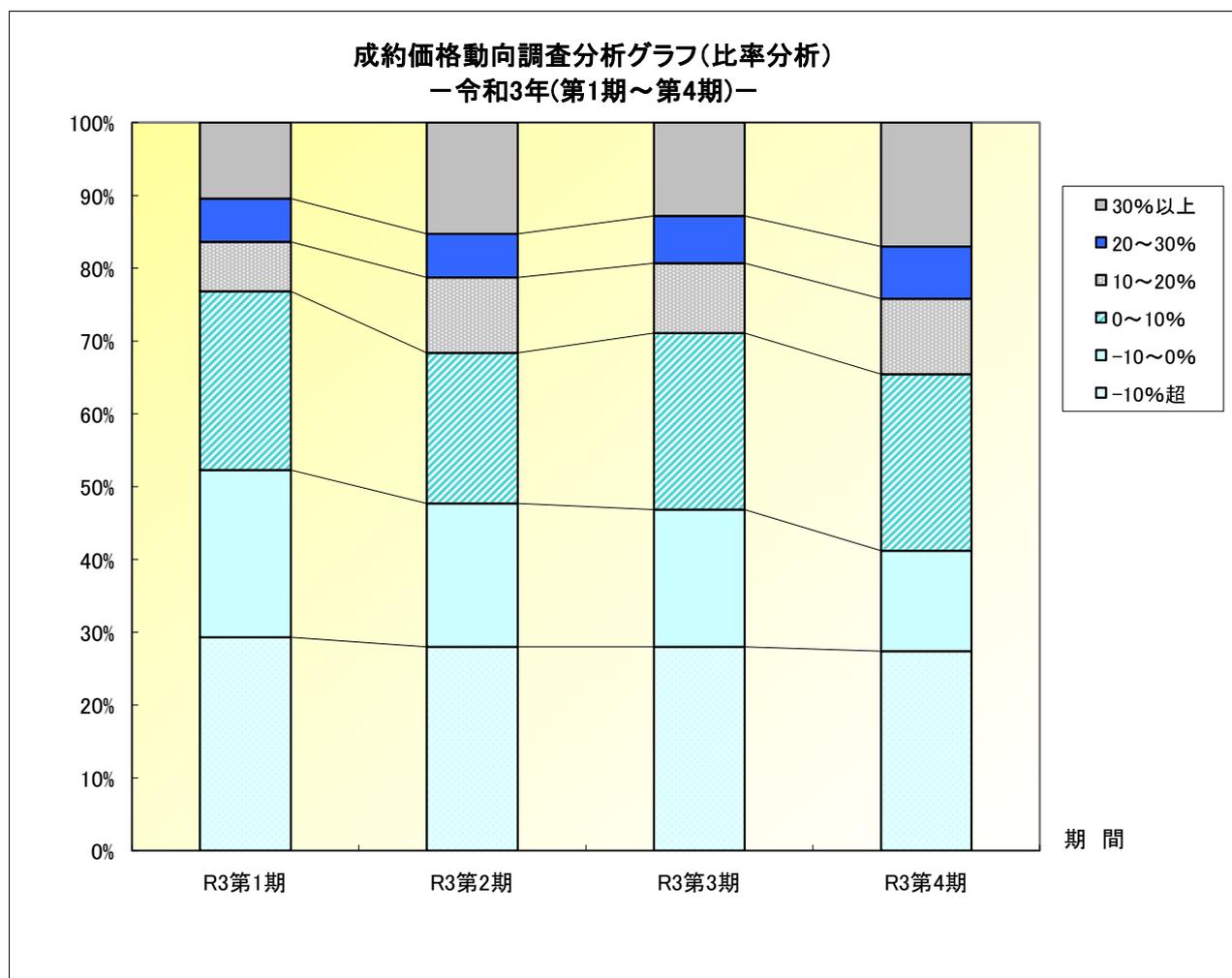


出所：浜松市「令和3年成約価格動向調査」

(※)成約価格動向調査結果 (四半期毎の割合分析)

〈浜松市〉 ー令和3年(第1期～第4期)ー

期 間	-10%超	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計
R3第1期	29.3%	23.0%	24.5%	6.8%	5.9%	10.5%	100%
R3第2期	28.0%	19.7%	20.7%	10.4%	6.0%	15.3%	100%
R3第3期	28.0%	18.9%	24.2%	9.6%	6.5%	12.8%	100%
R3第4期	27.4%	13.8%	24.2%	10.4%	7.2%	17.0%	100%

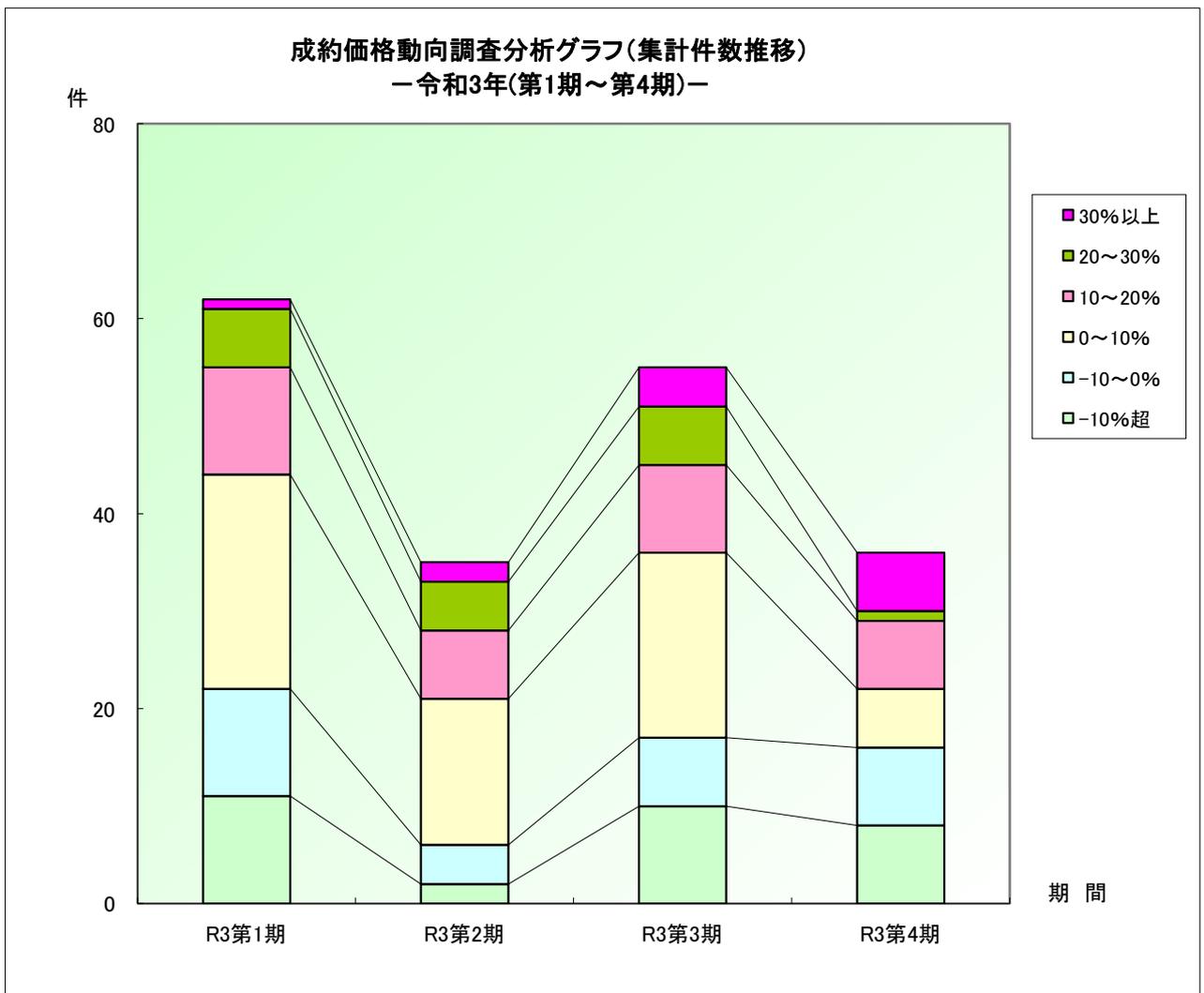


出所: 浜松市「令和3年成約価格動向調査」

(※)成約価格動向調査結果（四半期毎の集計件数の推移）

〈三島市・長泉町〉 ー令和3年(第1期～第4期)ー

期 間	-10%超	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計(件)
R3第1期	11	11	22	11	6	1	62
R3第2期	2	4	15	7	5	2	35
R3第3期	10	7	19	9	6	4	55
R3第4期	8	8	6	7	1	6	36
合 計	31	30	62	34	18	13	188

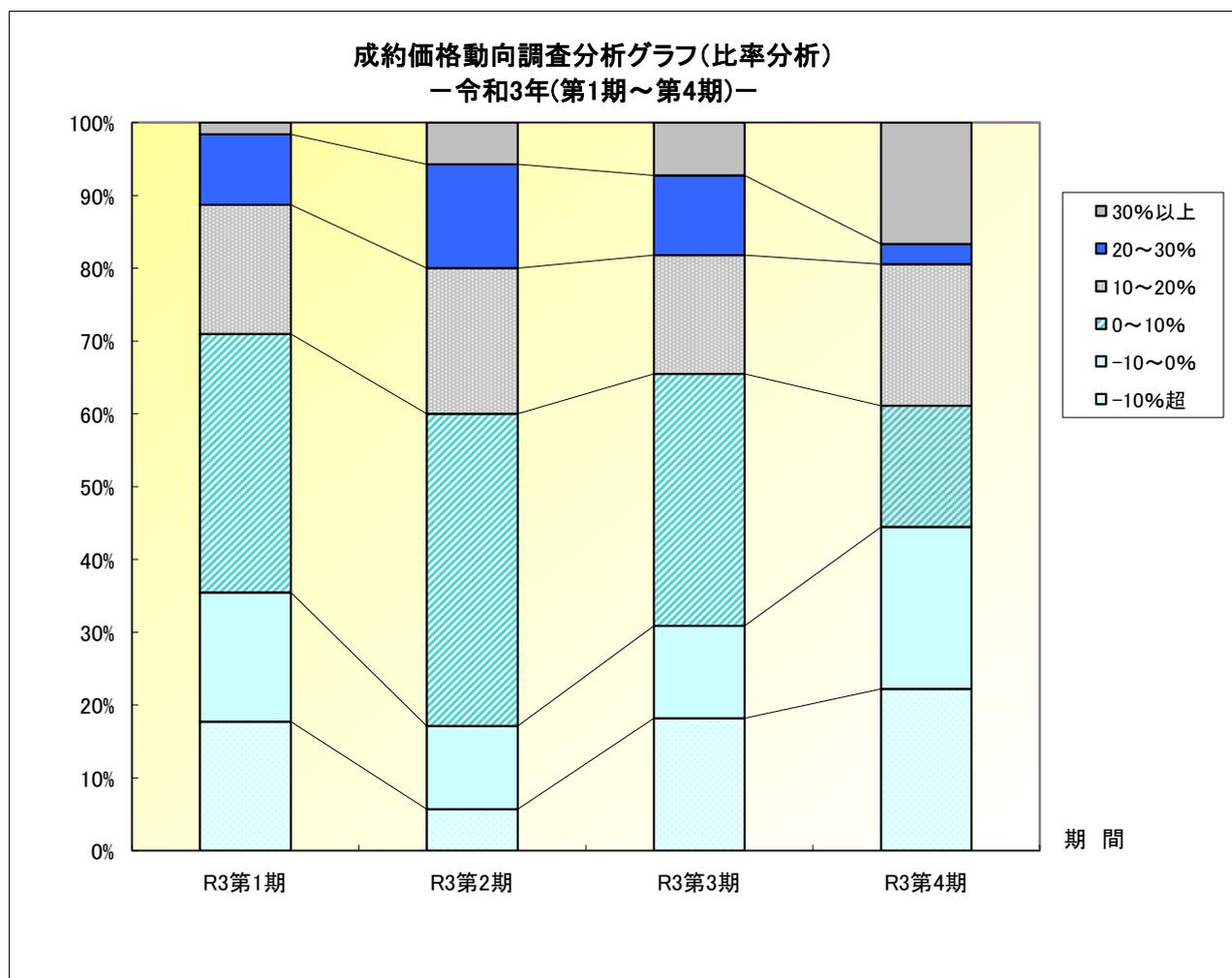


出所:静岡県「令和3年成約価格動向調査」

(※)成約価格動向調査結果 (四半期毎の割合分析)

〈三島市・長泉町〉 -令和3年(第1期～第4期)-

期 間	-10%超	-10～0%	0～10%	10～20%	20～30%	30%以上	全数計
R3第1期	17.7%	17.7%	35.5%	17.7%	9.7%	1.6%	100%
R3第2期	5.7%	11.4%	42.9%	20.0%	14.3%	5.7%	100%
R3第3期	18.2%	12.7%	34.5%	16.4%	10.9%	7.3%	100%
R3第4期	22.2%	22.2%	16.7%	19.4%	2.8%	16.7%	100%



出所:静岡県「令和3年成約価格動向調査」