

静岡県

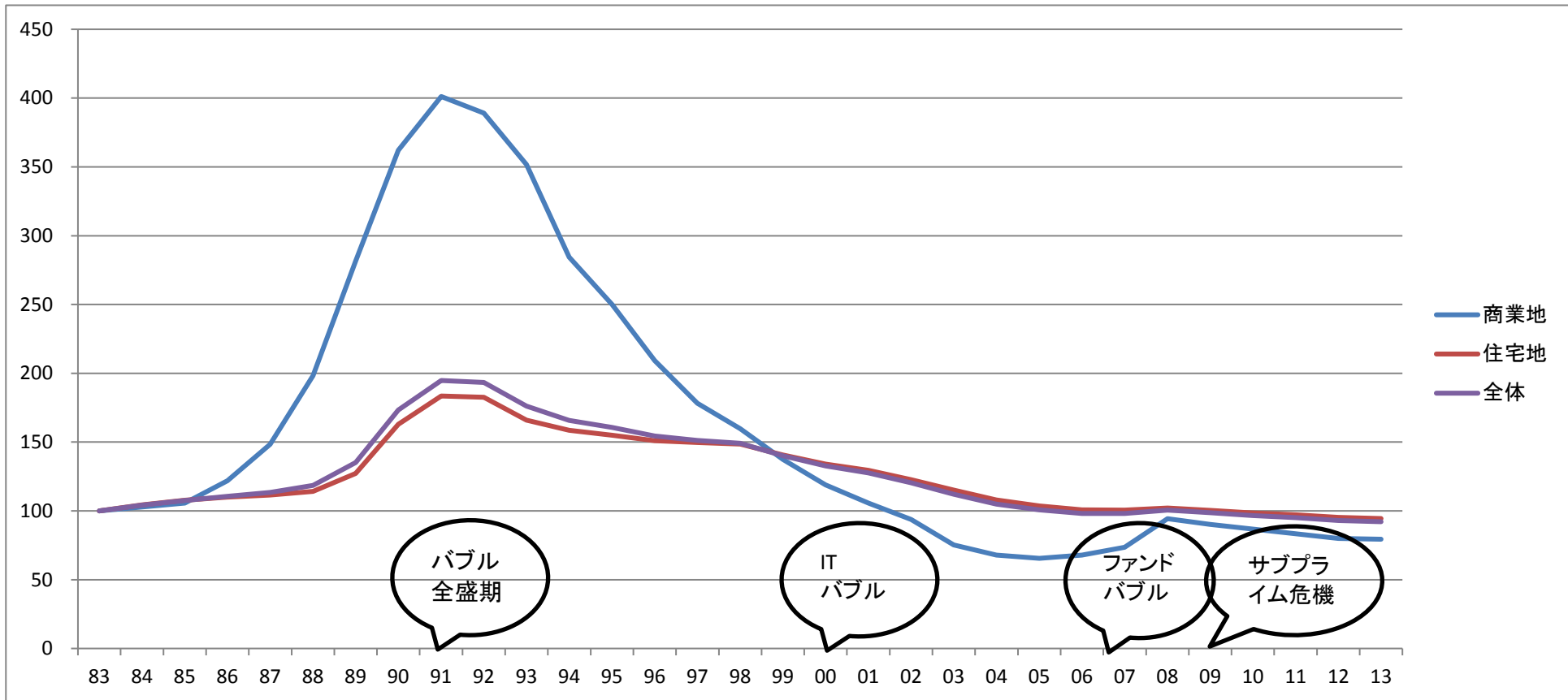
## 公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系  
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

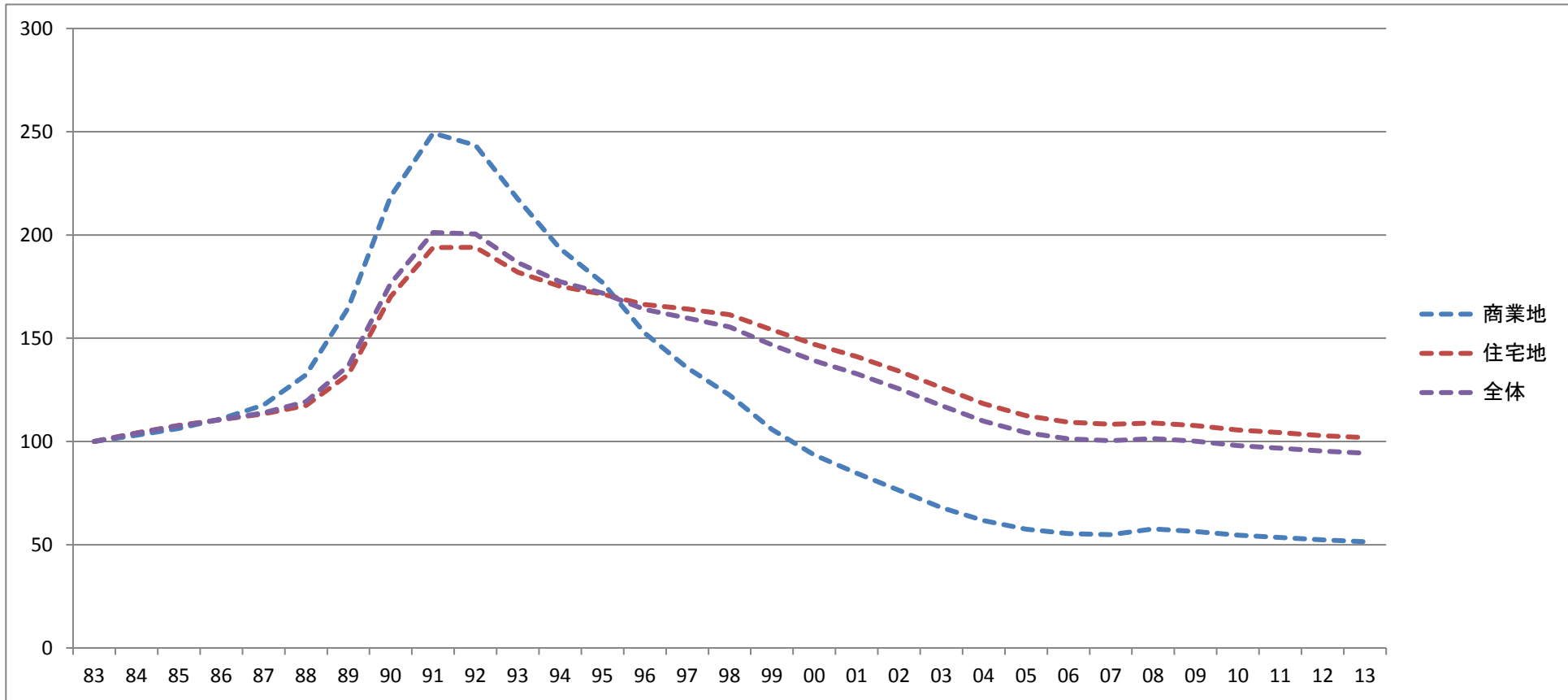
# 県庁所在地の公示地価推移[静岡市]



静岡市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	100	103	106	122	148	198	282	362	401	389	352	284	250	209	178	160	137	119	106	94	75	68	66	68	74	94	90	87	83	80	79
住宅地	17	100	104	108	110	112	114	127	163	183	183	166	159	155	151	150	149	141	134	129	123	115	108	104	101	101	102	100	98	97	95	94
その他	1	100	104	107	109	111	114	124	161	180	182	173	168	167	156	151	148	135	125	119	110	98	91	86	83	81	80	79	76	74	70	66
全体	19	100	104	108	111	113	119	135	173	195	193	176	166	161	154	151	149	140	133	128	120	112	105	101	98	98	100	99	97	95	93	92

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

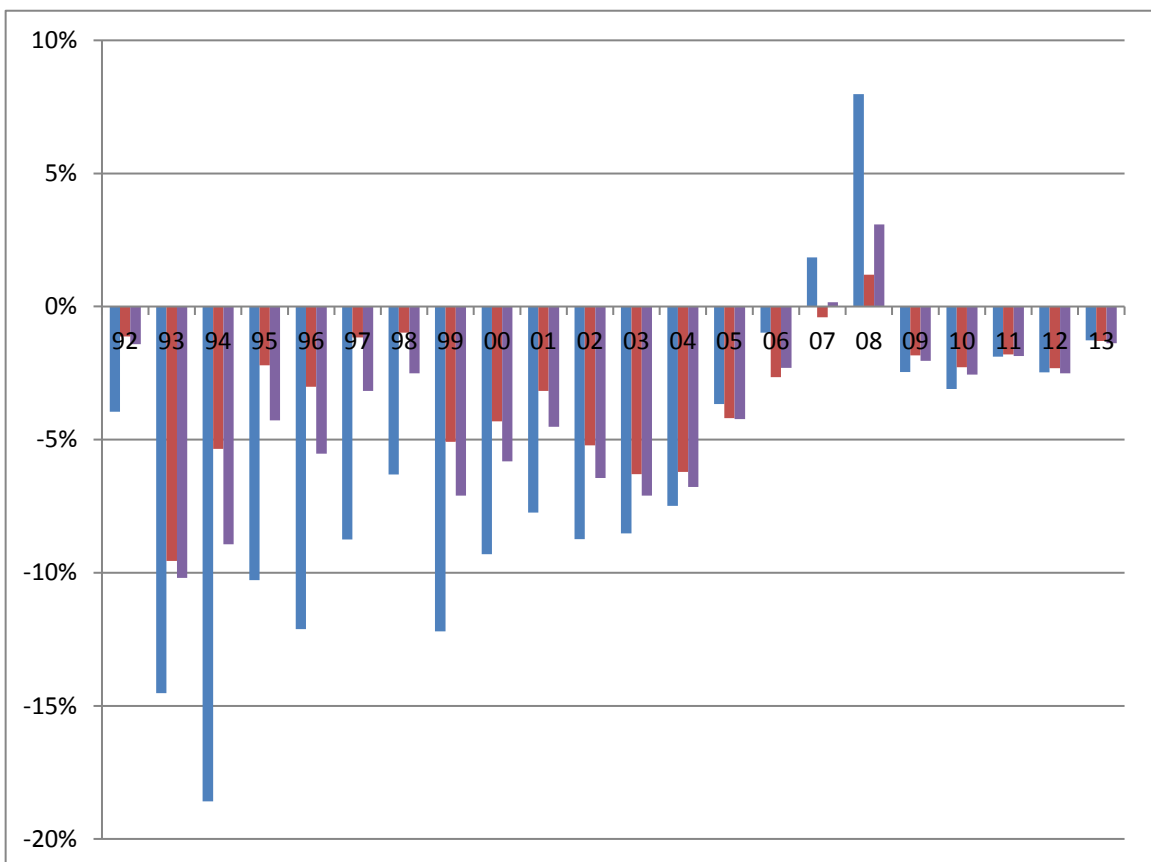
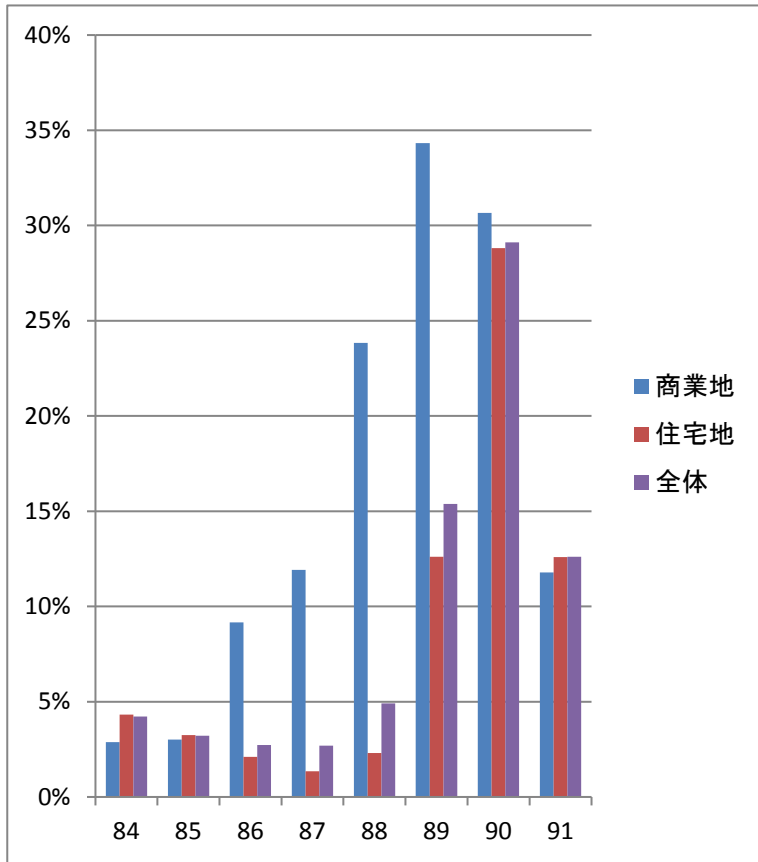
# 静岡県全体の公示地価推移



静岡県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	15	100	103	106	111	118	132	165	219	249	243	217	193	177	152	136	122	106	93	85	76	68	62	58	55	55	58	56	55	53	52	51
住宅地	91	100	104	108	111	113	117	132	170	194	194	182	175	171	166	164	161	154	147	141	134	126	118	112	109	108	109	108	106	104	103	102
その他	2	100	103	106	108	110	112	120	152	174	175	168	161	156	143	136	132	124	118	112	105	95	90	85	82	81	82	81	79	77	74	72
全体	108	100	104	108	111	114	119	137	177	201	201	187	177	172	164	160	155	147	139	133	125	117	110	104	101	100	101	100	98	97	95	94

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 静岡市の公示地価騰落率推移

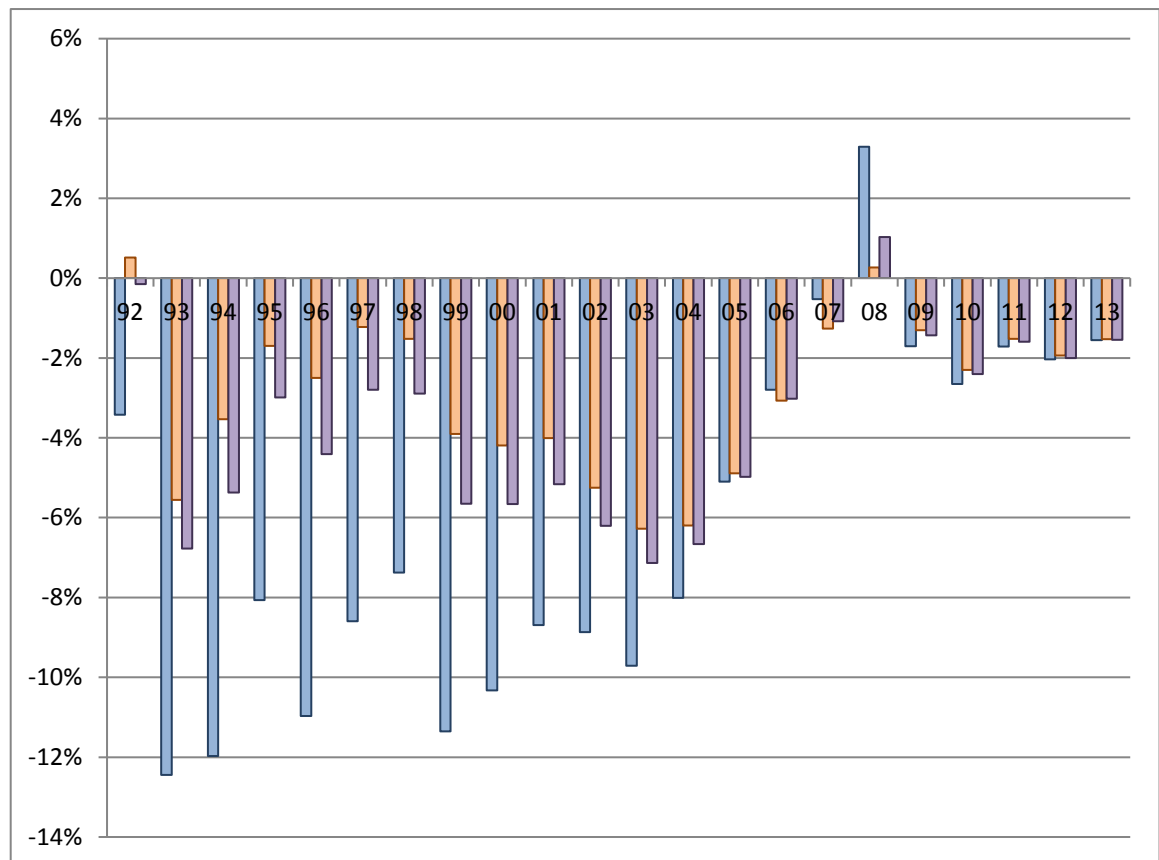
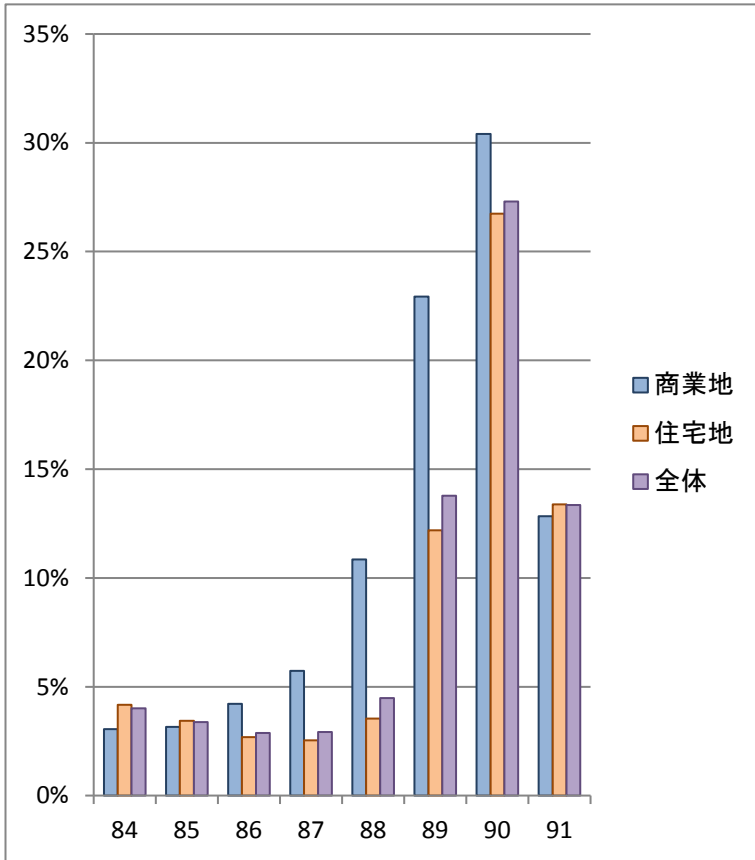


静岡市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.9	3.0	9.2	11.9	23.8	34.3	30.7	11.8	-4.0	-14.5	-18.6	-10.3	-12.1	-8.8	-6.3	-12.2	-9.3	-7.7	-8.7	-8.5	-7.5	-3.7	-1.0	1.8	8.0	-2.5	-3.1	-1.9	-2.5	-1.3
住宅地	N/A	4.3	3.2	2.1	1.4	2.3	12.6	28.8	12.6	-1.1	-9.6	-5.3	-2.2	-3.0	-1.2	-1.0	-5.1	-4.3	-3.2	-5.2	-6.3	-6.2	-4.2	-2.7	-0.4	1.2	-1.8	-2.3	-1.8	-2.3	-1.3
その他	N/A	3.8	2.9	1.9	1.9	2.8	8.9	29.5	14.7	2.0	-2.8	-4.5	-2.6	-5.4	-2.8	-2.6	-7.1	-6.2	-4.8	-8.3	-8.7	-8.7	-6.1	-3.9	0.9	1.8	-2.2	-2.9	-2.2	-4.1	-2.3
全体	N/A	4.2	3.2	2.7	2.7	4.9	15.4	29.1	12.6	-1.4	-10.2	-8.9	-4.3	-5.5	-3.2	-2.5	-7.1	-5.8	-4.5	-6.4	-7.1	-6.8	-4.2	-2.3	0.2	3.1	-2.0	-2.6	-1.9	-2.5	-1.4

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 静岡県全体の公示地価騰落率推移



静岡県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.1	3.2	4.2	5.7	10.9	22.9	30.4	12.8	-3.4	-12.4	-12.0	-8.1	-11.0	-8.6	-7.4	-11.4	-10.3	-8.7	-8.9	-9.7	-8.0	-5.1	-2.8	-0.5	3.3	-1.7	-2.6	-1.7	-2.0	-1.6
住宅地	N/A	4.2	3.4	2.7	2.5	3.5	12.2	26.7	13.4	0.5	-5.6	-3.5	-1.7	-2.5	-1.2	-1.5	-3.9	-4.2	-4.0	-5.2	-6.3	-6.2	-4.9	-3.1	-1.3	0.3	-1.3	-2.3	-1.5	-1.9	-1.5
その他	N/A	3.4	2.7	2.9	2.7	3.8	13.9	27.3	14.8	1.0	-4.5	-4.9	-4.4	-6.5	-3.7	-4.0	-7.0	-6.8	-6.6	-8.4	-8.8	-7.8	-5.6	-3.3	-0.9	2.0	-2.0	-2.7	-2.0	-2.6	-1.6
全体	N/A	4.0	3.4	2.9	2.9	4.5	13.8	27.3	13.4	-0.2	-6.8	-5.4	-3.0	-4.4	-2.8	-2.9	-5.7	-5.7	-5.2	-6.2	-7.1	-6.7	-5.0	-3.0	-1.1	1.0	-1.4	-2.4	-1.6	-2.0	-1.5

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

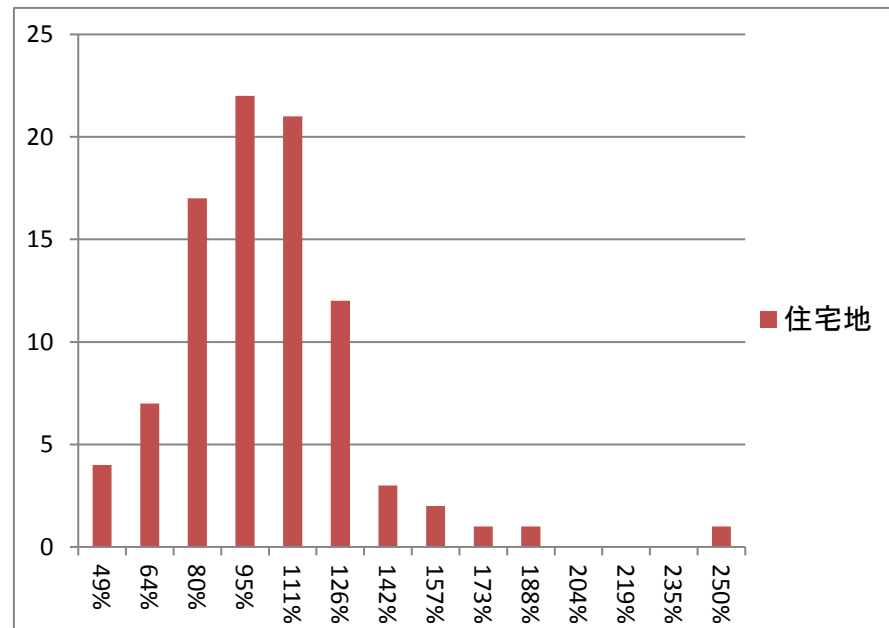
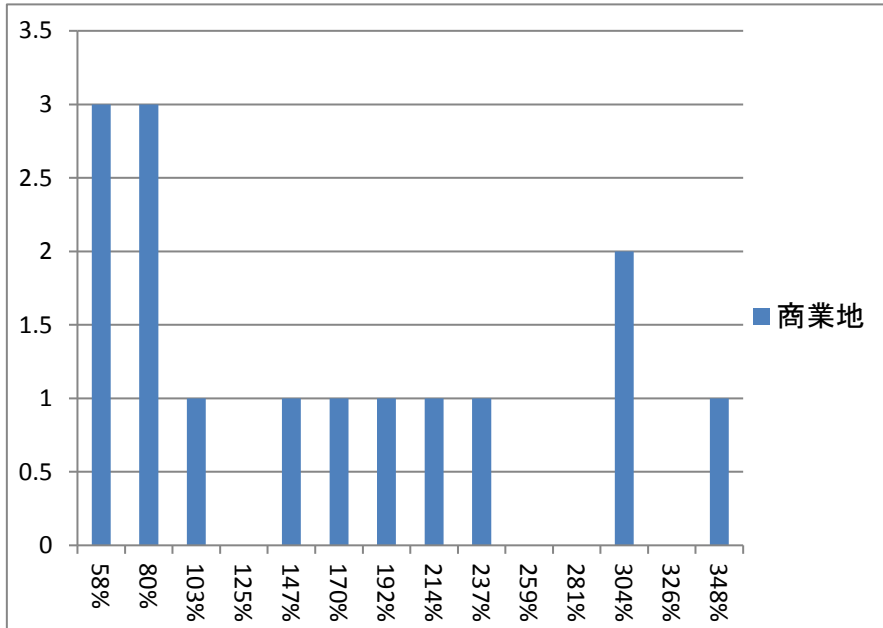
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

静岡市	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	1	2	2	3	3	4	5	5	6	8	16	19	23	23	25	25	26	26	26	27	28	30	31	32	32	33	33	35	35	35
住宅地	17	18	19	20	21	25	27	28	28	31	37	50	60	62	63	63	64	64	67	69	71	72	74	76	78	78	81	83	83	
その他	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	5	6	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	12	
全体	19	21	22	24	25	30	33	35	36	41	58	75	93	95	98	98	99	100	100	104	107	111	113	116	119	122	122	127	129	130

静岡県	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	15	16	16	18	20	24	27	31	36	41	58	70	89	89	99	101	104	105	105	106	109	119	122	127	129	133	138	141	149	151
住宅地	91	100	117	126	133	139	146	149	160	173	205	298	337	345	346	352	352	357	359	375	402	407	412	421	427	433	435	443	452	456
その他	2	3	3	3	4	5	5	9	10	10	15	22	29	29	29	29	29	29	30	31	33	33	33	35	36	36	37	37	38	39
全体	108	119	136	147	157	168	178	189	206	224	278	390	455	463	474	482	485	491	494	512	544	559	567	583	592	602	610	621	639	646

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

## 不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



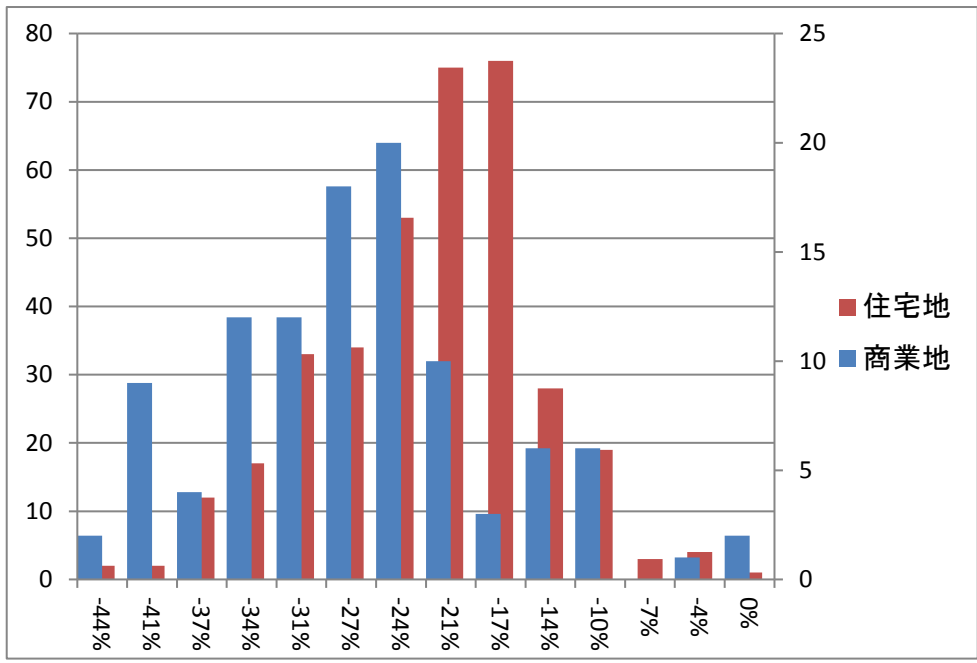
※分布図は静岡県全体の騰落率を示す

## バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	静岡市	サンプル数	全国ランク	静岡県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	301.1%	1	8/45	149.3%	15	11/45
住宅地	106.4%	83.5%	17	17/45	93.9%	91	11/12
その他	75.6%	80.1%	1	5/12	74.4%	2	9/46
全体	109.1%	94.8%	19	19/46	101.2%	108	11/47

## 不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



静岡市の上昇地点のみを平均した上昇率	上昇地点なし
静岡県全体の上昇地点のみを平均した上昇率	上昇地点なし
差し引き	上昇地点なし

## ファンドバブル期上昇率

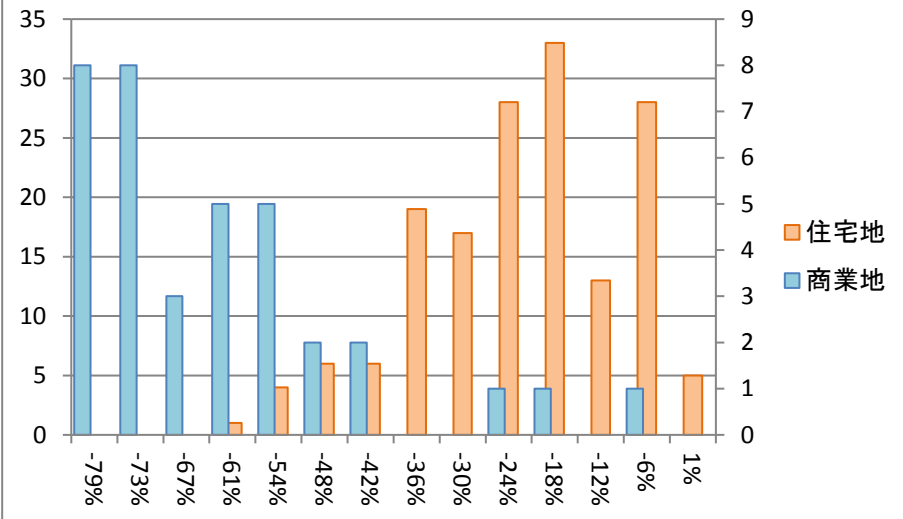
※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

	全国平均	静岡市	サンプル数	全国ランク	静岡県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-18.0%	26	11/47	-27.9%	105	12/47
住宅地	-20.2%	-21.0%	64	17/47	-23.5%	359	20/47
その他	-33.1%	-30.5%	10	16/44	-29.4%	30	12/46
全体	-21.4%	-21.1%	100	15/47	-24.8%	494	18/47

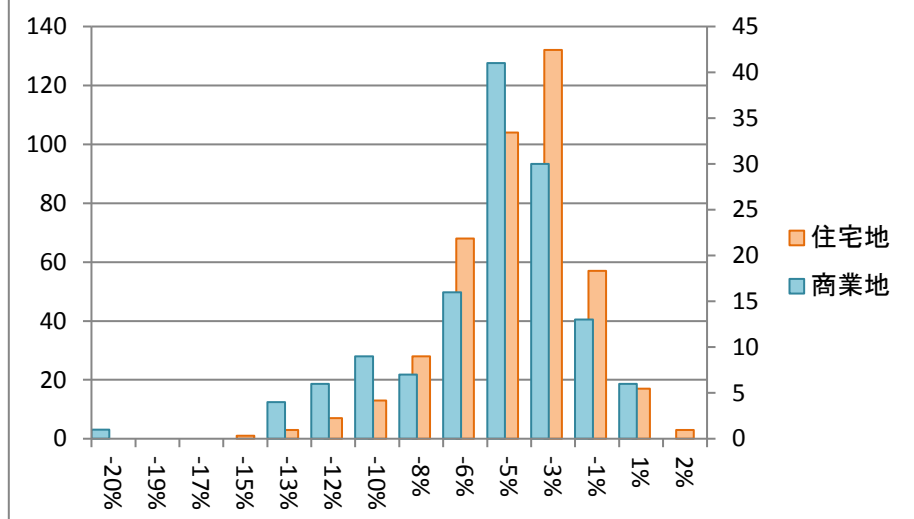


# 不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から  
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム  
危機(2011)までの騰落率分布



## バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	静岡市	サンプル数	全国ランク	静岡県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-75.5%	6	39/47	-64.7%	36	40/47
住宅地	-30.1%	-32.5%	28	34/47	-25.4%	160	35/47
その他	-30.4%	-23.8%	2	10/27	-36.4%	10	25/35
全体	-35.2%	-39.2%	36	31/47	-32.8%	206	35/47

## ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	静岡市	サンプル数	全国ランク	静岡県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-7.3%	33	5/47	-5.9%	133	1/47
住宅地	-9.6%	-5.8%	78	5/47	-5.0%	433	2/47
その他	-10.5%	-7.1%	11	4/45	-6.5%	36	3/47
全体	-10.6%	-6.3%	122	4/47	-5.3%	602	1/47

※分布図は静岡県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	浜松市中区鍛冶町320番1 8外	商	1,350,000	1983	6,050,000	1991	448%
2	静岡市葵区呉服町2丁目6番 8	商	1,740,000	1983	6,980,000	1991	401%
3	熱海市銀座町5-9	商	400,000	1983	1,530,000	1991	383%
4	熱海市春日町11-13	住	100,000	1983	350,000	1991	350%
5	沼津市大手町5-2-3	商	850,000	1983	2,780,000	1991	327%
6	静岡市葵区昭和町4番3	商	1,630,000	1986	4,850,000	1991	298%
7	浜松市中区砂山町340番1 0	商	379,000	1983	1,120,000	1991	296%
8	浜松市中区山手町37-3	住	121,000	1983	346,000	1991	286%
9	三島市一番町15-21	商	600,000	1983	1,710,000	1992	285%
10	藤枝市駅前2-7-27	商	265,000	1983	710,000	1991	268%
11	浜松市中区広沢2-43-3 2	住	117,000	1983	309,000	1991	264%
12	沼津市三枚橋字日ノ出町34 7番6	住	113,000	1983	288,000	1991	255%
13	浜松市中区蛸塚2-13-1 8	住	114,000	1983	283,000	1991	248%
14	浜松市中区城北1-3-20	商	160,000	1983	390,000	1992	244%
15	富士市中丸字中の浦376番 1	住	70,500	1985	168,000	1991	238%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	浜松市中区砂山町353番3 外	商	2,860,000	1992	244,000	-91%
2	熱海市銀座町5-9	商	1,530,000	1991	140,000	-91%
3	浜松市中区板屋町102番1 3外	商	2,540,000	1991	239,000	-91%
4	浜松市中区鍛冶町320番1 8外	商	6,050,000	1991	601,000	-90%
5	浜松市中区砂山町340番1 0	商	1,120,000	1991	122,000	-89%
6	浜松市中区海老塚1-6-6	商	930,000	1991	106,000	-89%
7	浜松市中区山下町2番2	商	932,000	1991	120,000	-87%
8	静岡市葵区昭和町4番3	商	4,850,000	1991	631,000	-87%
9	沼津市大手町5-2-3	商	2,780,000	1991	370,000	-87%
10	富士市本町10-17	商	690,000	1991	101,000	-85%
11	静岡市駿河区泉町4-27	商	1,500,000	1991	224,000	-85%
12	浜松市中区田町231番4	商	896,000	1991	141,000	-84%
13	静岡市駿河区森下町4-21	商	1,930,000	1991	312,000	-84%
14	静岡市葵区両替町2丁目4番 2外	商	4,640,000	1991	785,000	-83%
15	三島市一番町15-21	商	1,710,000	1992	299,000	-83%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	三島市芙蓉台1丁目10番15	住	80,000	1983	185,000	1991	231%
17	伊東市松原字八津669番15外	住	119,000	1983	275,000	1991	231%
18	富士市松岡字四丁川原1676番85	住	63,200	1983	144,000	1991	228%
19	静岡市葵区竜南1-9-3	住	144,000	1983	325,000	1991	226%
20	富士市厚原字溝下103番1外	他	45,700	1984	103,000	1992	225%
21	静岡市駿河区中田3-8-29	住	149,000	1983	335,000	1991	225%
22	静岡市葵区巴町31番9	商	310,000	1984	696,000	1992	225%
23	富士市入山瀬字狸久保866番3	住	47,000	1983	104,000	1992	221%
24	富士宮市山本字長峯608番67	住	32,000	1983	70,600	1992	221%
25	駿東郡清水町伏見字大ノ田261番3	住	90,700	1983	200,000	1991	221%
26	三島市大宮町2-13-15	住	120,000	1983	260,000	1991	217%
27	御殿場市川島田字南原238番20	住	56,000	1983	121,000	1992	216%
28	駿東郡小山町須走字滝ノ沢300番102	住	27,800	1983	60,000	1991	216%
29	伊東市宇佐美字芝原1971番4	住	94,200	1983	200,000	1991	212%
30	沼津市原字町添1126番2	住	75,000	1983	159,000	1991	212%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	富士市水戸島元町3-16	商	590,000	1991	106,000	-82%
17	伊東市東松原町9-2	商	495,000	1991	92,000	-81%
18	静岡市駿河区南町5-20	商	1,570,000	1993	303,000	-81%
19	藤枝市駅前2-7-27	商	710,000	1991	138,000	-81%
20	静岡市葵区伝馬町9番11外	商	1,880,000	1993	371,000	-80%
21	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	商	6,980,000	1991	1,380,000	-80%
22	掛川市紺屋町5番8	商	398,000	1991	79,300	-80%
23	富士宮市中央町4-9	商	483,000	1991	99,000	-80%
24	浜松市中区紺屋町308番4	商	555,000	1994	114,000	-79%
25	静岡市駿河区馬淵2-15-13	商	791,000	1992	163,000	-79%
26	浜松市中区寺島町字十王西214番2	商	443,000	1991	91,600	-79%
27	沼津市上土町5番	商	1,150,000	1991	238,000	-79%
28	沼津市高島町3-7	商	1,160,000	1993	251,000	-78%
29	浜松市中区池町221番11	商	685,000	1994	152,000	-78%
30	富士市吉原1-2-9	商	373,000	1991	84,300	-77%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成