

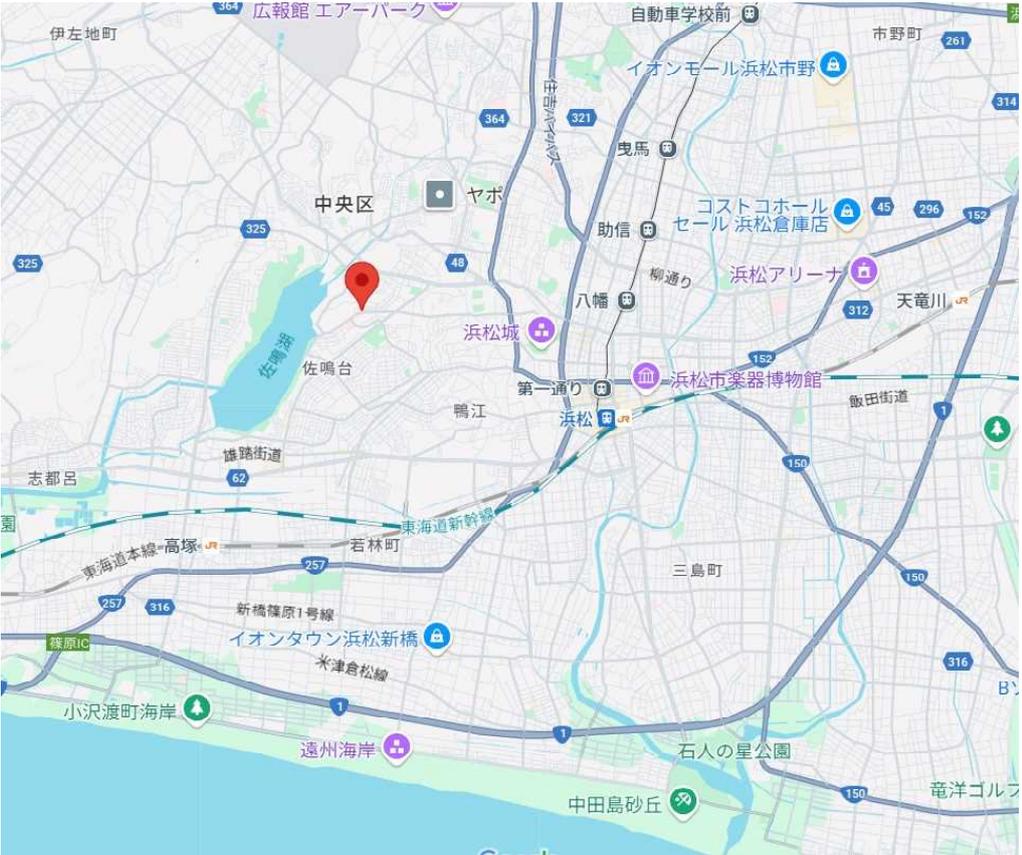
# 不動産分析レポート

～「負」動産としないために～

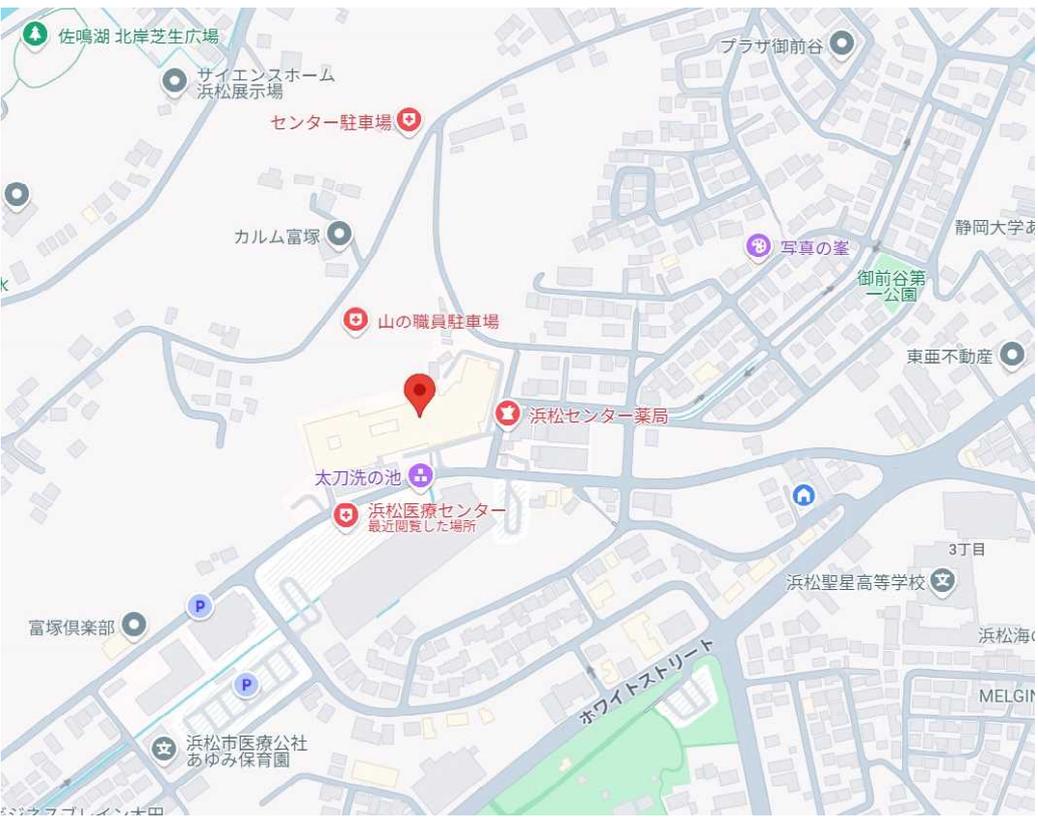
対象地：浜松市中央区富塚町××××－×



1. 地図 (google map より) 浜松市中央区富塚町××××-×  
(1) 広域地図



(2) 周辺地図



## 2. 人口

(1) 浜松市の人口の推移と予測（「住民基本台帳 10月1日」より作成）

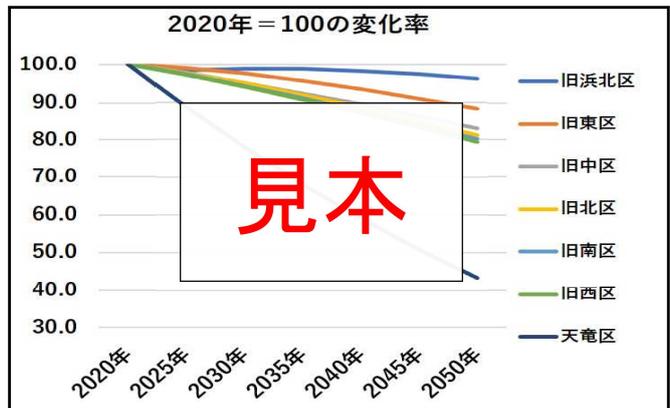
年	人
1950	151,528
1955	208,621
1960	307,645
1965	399,850
1970	439,035
1975	474,084
1980	495,200
1985	517,006
1990	538,767
1995	568,115
2000	589,218
2005	817,419
2010	819,842
2015	808,927
2020	790,718
2025	772,254
2030	752,174
2035	730,724
2040	707,669
2045	683,036
2050	657,052



1. 2005年の周辺12市町の合併で、人口が約82万人になりました。
2. 浜松市の人口は2008年の81.3万人をピークに、減少に転じ、年々名減少しています。
3. 2025年以後は「国立社会保障・人口問題研究所」による将来予測です。エリアにより、減少スピードが異なります。

下表は、浜松市の旧区別の将来推計人口で、

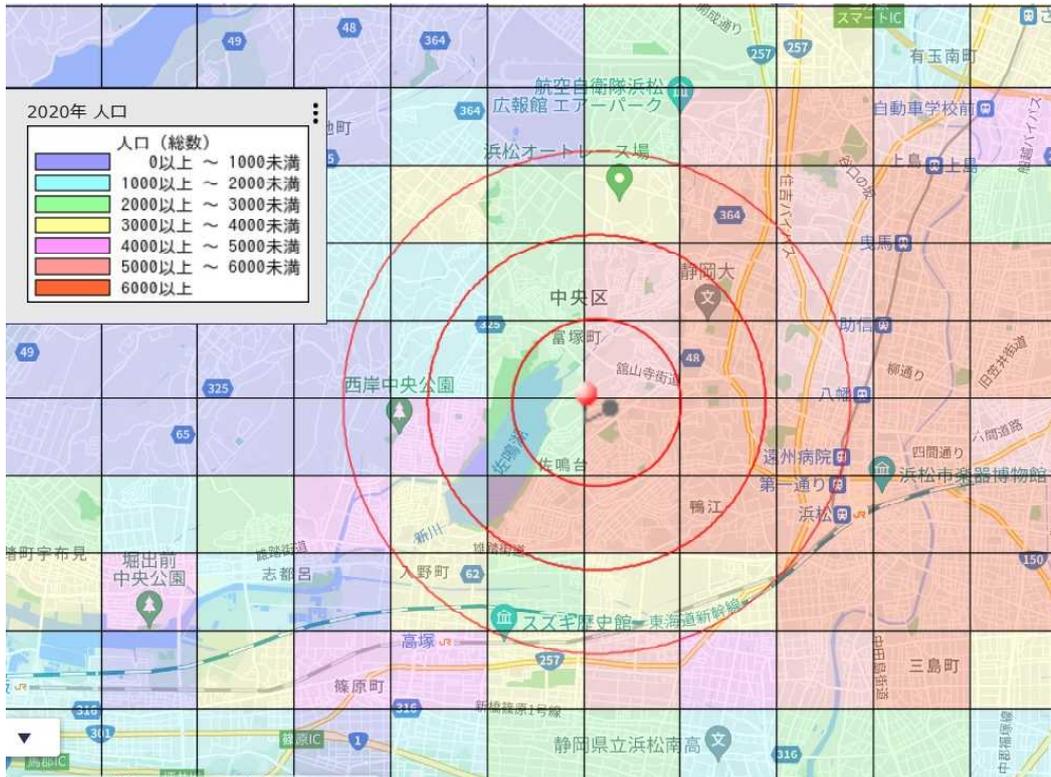
下図は、2020年の人口を100とした時に、旧各区の人口予測の変化です。



■表 浜松市の旧区別の将来推計人口 2023年推計

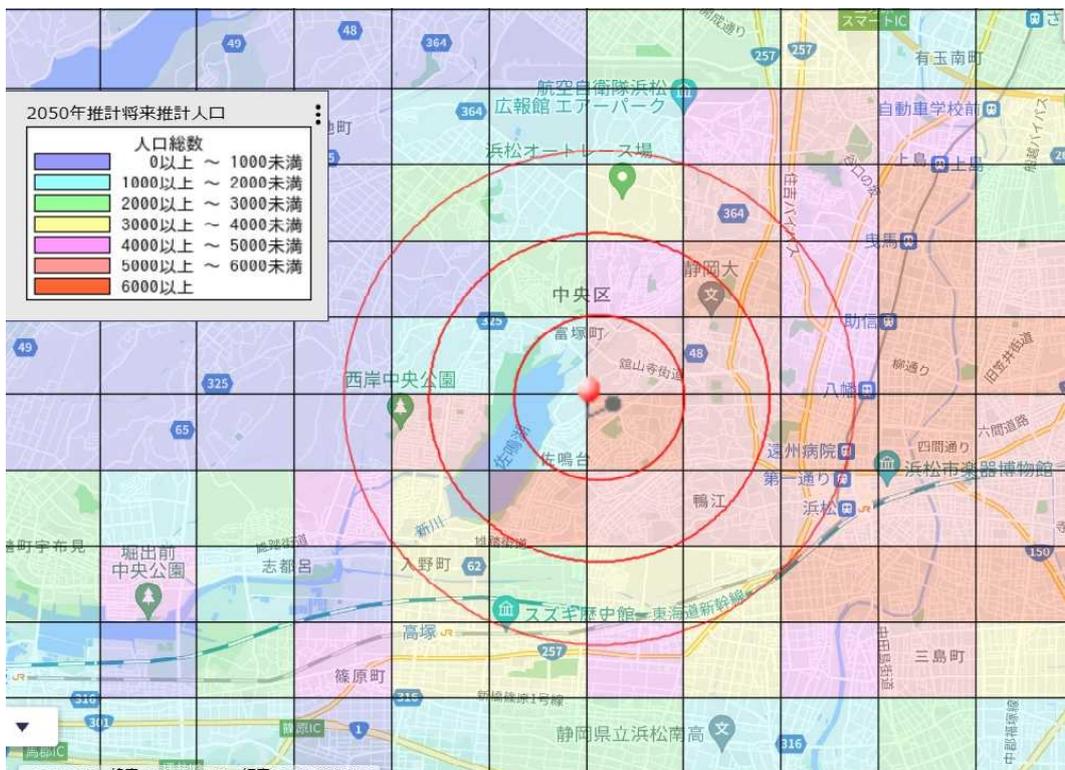
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
旧中区	235,240	230,110	223,580	217,002	210,120	202,912	195,383
旧東区	129,356	128,215	126,236	123,754	120,876	117,606	113,096
旧西区	108,160	105,206	101,698	98,078	94,337	90,284	85,026
旧南区	99,769	90,550	84,086	80,796	87,298	83,695	79,033
旧北区	92,688	90,506	88,013	85,197	82,080	78,641	75,078
旧浜北区	98,779	97,354	97,724	97,598	97,159	96,335	95,001
旧天竜区	26,720	26,000	26,020	16,200	16,700	16,000	11,035

(2) 対象地周辺の、2020年の1Km2メッシュ人口 物件から1Km 2Km 3Kmの円



対象物県は、人口が集中している地域にある

(3) 対象地周辺の、2050の1Km2メッシュ人口予測 物件から1Km 2Km 3Kmの円



対象物県周辺は、将来も、人口が集中していると予測される

**\* 4,000人/Km2 以上 = 人口集中地域**

(4) 対象地の属する富塚町と、隣接する周辺3町の人口と世帯数の推移 (H12～R6)  
 = 蛭塚3丁目、蛭塚4丁目、佐鳴台5丁目



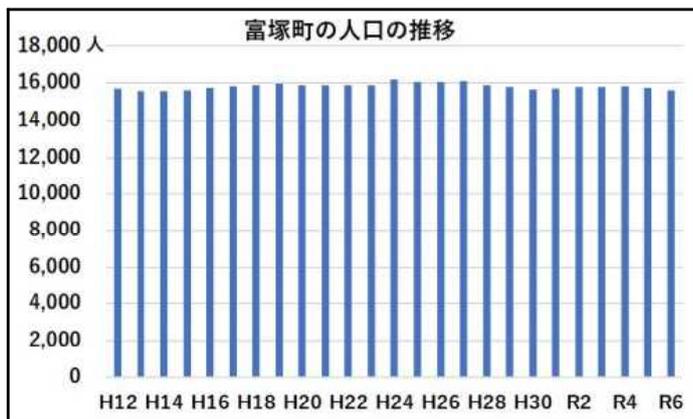
町名	人口	面積Km2	人口密度
富塚町	15,607	4.05	3,854.3
蛭塚3丁目	1,358	0.19	7,000.0
蛭塚4丁目	802	0.16	5,174.2
佐鳴台5丁目	1,091	0.25	4,374.5

\* 人口 = R6年10月 人口密度 = 人/Km2

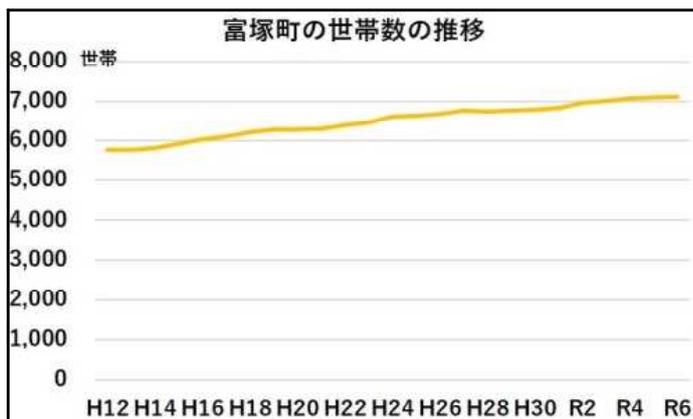
年	富塚町		蛭塚3丁目		蛭塚4丁目		佐鳴台5丁目	
	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口
H12	5,758	15,706	582	1,418	280	776	507	1,227
H13	5,774	15,562	571	1,382	290	821	519	1,224
H14	5,814	15,556	559	1,346	327	916	519	1,228
H15	5,912	15,606	581	1,400	325	920	523	1,252
H16	6,032	15,753	571	1,388	333	916	531	1,269
H17	6,095	15,846	581	1,394	339	938	548	1,302
H18	6,203	15,888	581	1,412	340	926	524	1,279
H19	6,257	15,975	599	1,393	331	902	528	1,246
H20	6,278	15,893	595	1,386	338	896	544	1,252
H21	6,303	15,889	584	1,356	334	885	532	1,224
H22	6,382	15,863	594	1,393	332	891	513	1,194
H23	6,448	15,881	583	1,350	313	829	500	1,155
H24	6,609	16,173	668	1,422	321	815	505	1,155
H25	6,616	16,051	675	1,442	330	846	482	1,101
H26	6,669	16,056	685	1,453	340	855	492	1,141
H27	6,758	16,076	675	1,450	338	836	497	1,141
H28	6,729	15,867	687	1,464	352	856	510	1,149
H29	6,750	15,779	700	1,471	349	868	519	1,155
H30	6,844	15,654	700	1,427	348	856	530	1,177
R1	6,830	15,694	733	1,478	351	840	524	1,130
R2	6,952	15,797	695	1,378	360	836	541	1,147
R3	7,012	15,804	657	1,326	354	809	553	1,156
R4	7,074	15,839	710	1,389	354	794	551	1,141
R5	7,083	15,740	707	1,355	363	802	550	1,121
R6	7,109	15,607	722	1,358	357	802	545	1,091

見本  
見本

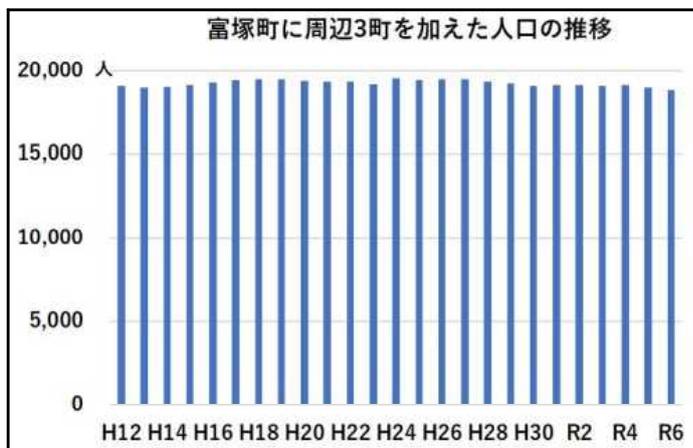
- ・近年、人口は減少傾向にあるものの、極端に減少しているわけではない。
- ・世帯数が増加傾向にある。



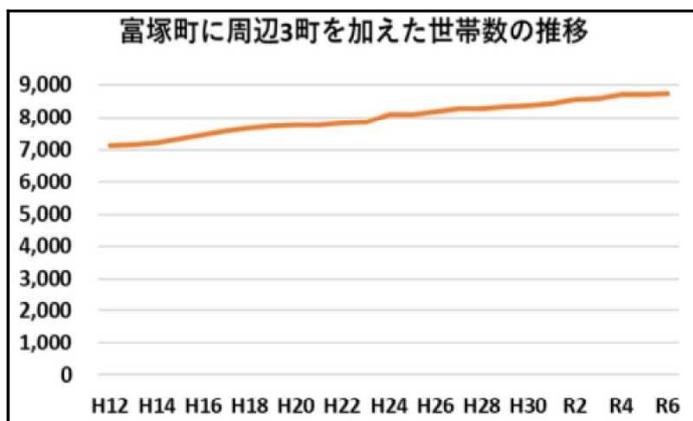
- ・ 富塚町の人口は、16,000 人弱で推移していて、R6 年 10 月には 15,607 人となった。



- ・ 富塚町の世帯は、この 24 年で約 1,000 世帯増加し、R6 年 10 月には 7,109 世帯となった。



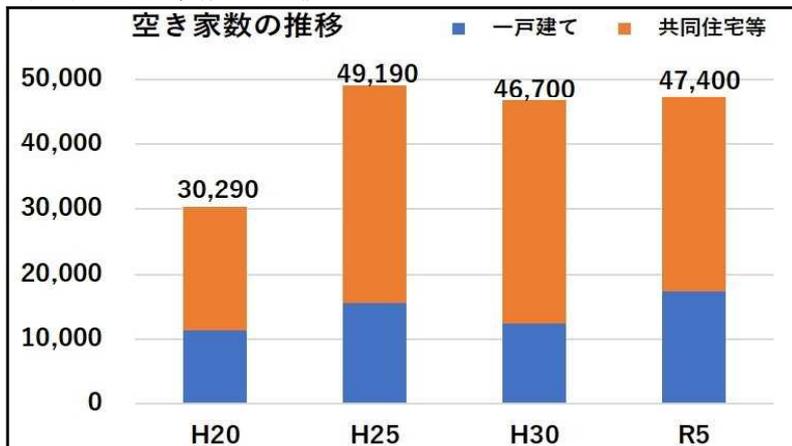
- ・ 富塚町に周辺 3 町を加えた人口は約 20,000 人弱で推移している



- ・ 富塚町に周辺 3 町を加えた世帯数は、この 24 年で約 2,000 世帯増えた。

### 3. 浜松市の空き家

#### (1) 空き家数の推移



R5年の「住宅・土地統計調査」によると、浜松市内の空き家は47,400戸で、住宅総数(371,400戸)の12.7%を占める。

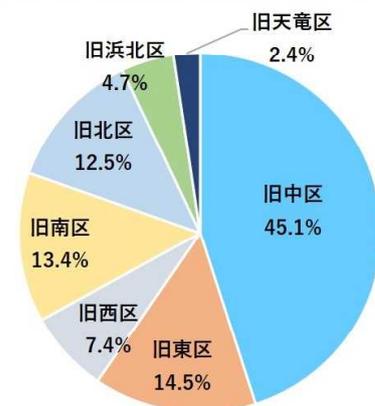
空き家の内、一戸建てが17,300戸(36.5%)で共同住宅等が30,100戸(63.5%)である。

	H20	H25	H30	R5
住宅総数	325,300	353,600	359,600	371,400
空き家数	30,290	49,190	46,700	47,400
うち一戸建て	11,100	15,620	12,000	17,300
うち共同住宅等	18,990	33,570	34,700	30,100

#### (2) 旧区別「賃貸用の空き家」戸数 (R5年)

	旧中区	旧東区	旧西区	旧南区	旧北区	旧浜北区	旧天竜区
総数	11,780	3,790	1,930	3,510	3,280	1,230	620
一戸建て	860	240	120	330	110	0	0
長屋建て	310	220	160	300	180	130	160
共同住宅	10,540	3,310	1,650	2,880	3,210	960	460

#### 旧区別「賃貸用空き家」戸数の割合

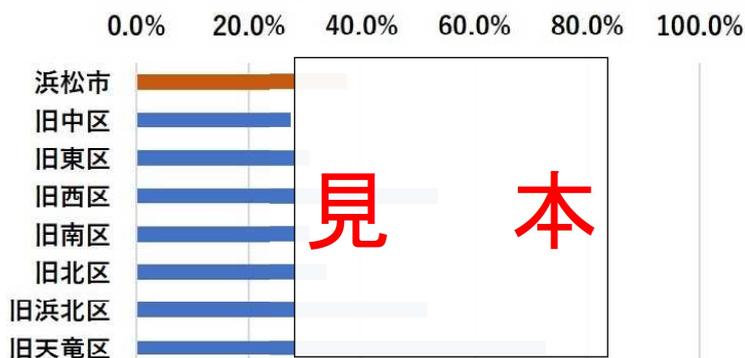


- ・賃貸用空き家が多いのは旧中区で、全体の約半分を占める。
- ・賃貸用空き家の8～9割は「共同住宅」である。
- ・旧浜北区は他区に比べ賃貸用「一戸建て」の割合が高い。

#### (3) 使途不明の空き家 (R5年)

	空き家総数	使途不明
浜松市	47,400	17,700
旧中区	17,070	4,680
旧東区	6,090	1,870
旧西区	5,500	3,190
旧南区	5,500	1,690
旧北区	6,090	1,060
旧浜北区	2,930	1,510
旧天竜区	3,760	2,730

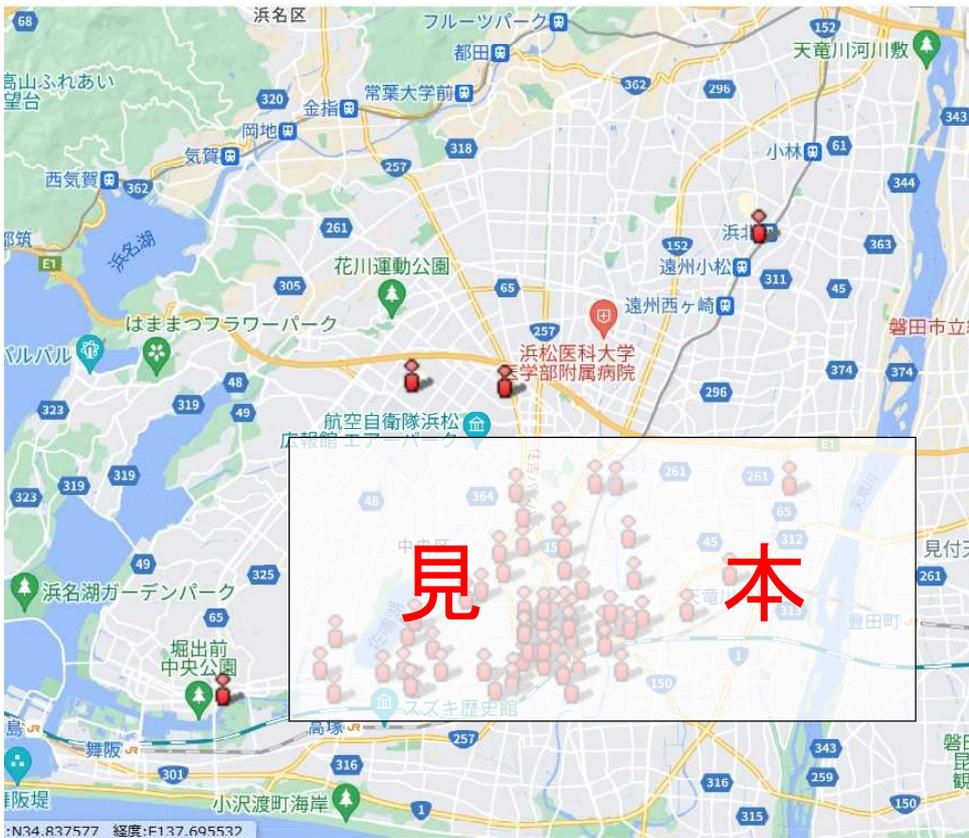
#### 「使途不明 空き家」の割合



#### 4. 地価

(1) 地価公示 (R6年1月1日) と地価調査 (R6年7月1日) の分布  
浜松市内の地価公示と地価調査は、全部で 239 ヶ所有る。

① 坪 約 30 万円以上の分布 76 ヶ所



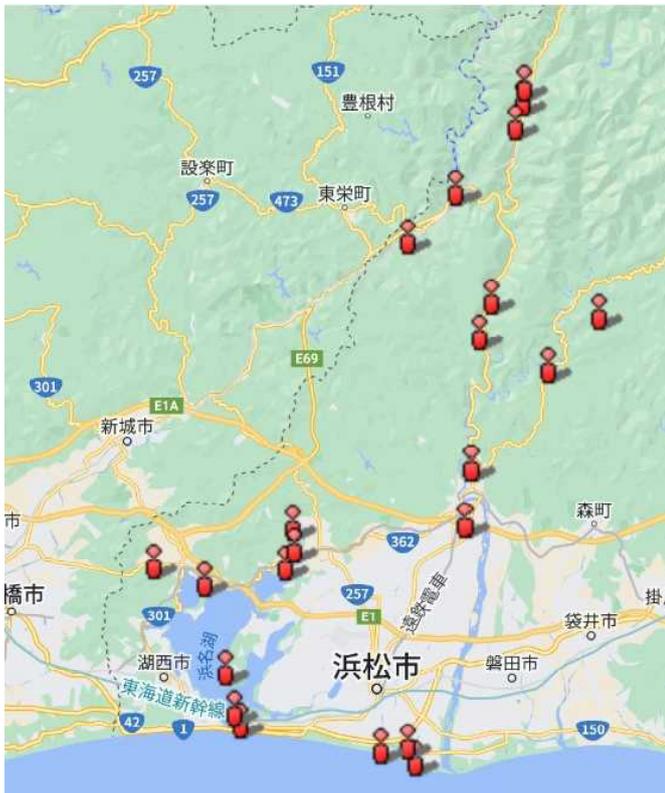
② 坪約 20 万円代の分布 76 ヶ所



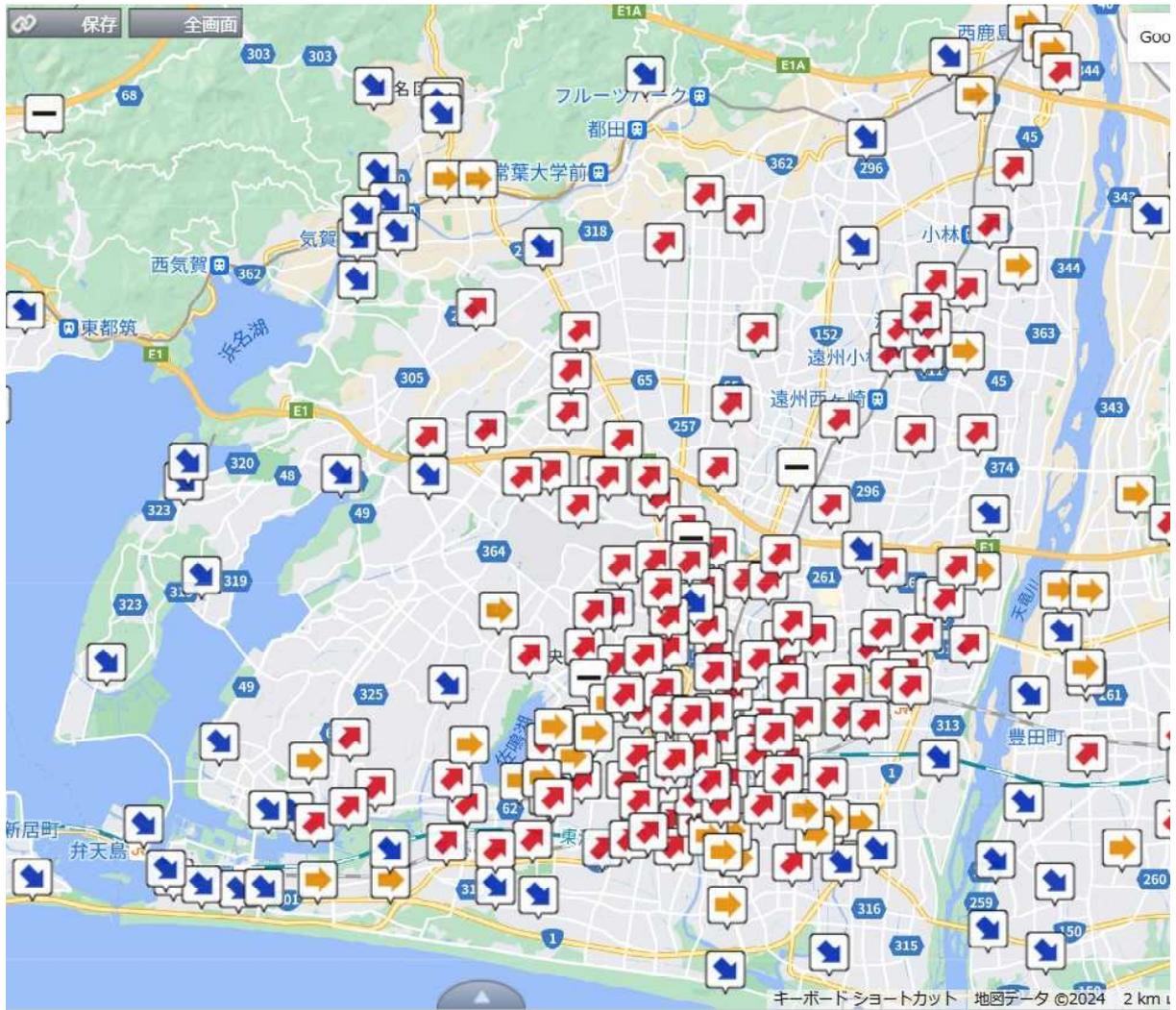
③ 坪 10 万円代の分布 65ヶ所



④ 坪 10 万円未満の分婦 22ヶ所



⑤ 対前年比の様子



R5年に比べR6年は多くの調査地点で地価は上昇しています。

その上昇率を見ると、239ヶ所の平均で % になっており、浜松市のR5年かR6年の物価の上昇率： と比べると、低くなっています。

239ヶ所の内、地価が上昇したのは ヶ所で、その平均は %で、地価が下落したのは ヶ所で、その平均は % となっており、上昇率より下落率の方が大きくなっています。

(2) 対象地周辺の状況 浜松市中央区富塚町××××-×

用途地域：第1種中高層住居専用地域

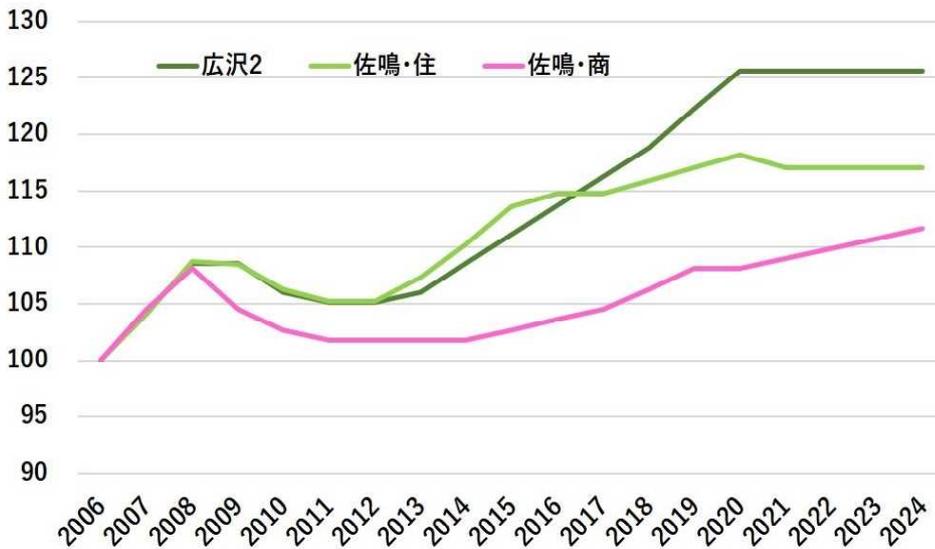
①対象地に近い3地点の地価の推移



	広沢2-43-32	佐鳴台5-11-4	佐鳴台5-28-2
年	第1種中高層住宅専用地域	第1種中高層住宅専用地域	近隣商業地域
2006	117,000	88,000	111,000
2007	122,000	91,600	116,000
2008	127,000	95,700	120,000
2009	127,000	95,500	116,000
2010	124,000	93,500	114,000
2011	123,000	92,600	113,000
2012	123,000	92,600	113,000
2013	124,000	94,500	113,000
2014	127,000	97,000	113,000
2015	130,000	100,000	114,000
2016	133,000	101,000	115,000
2017	136,000	101,000	116,000
2018	139,000	102,000	118,000
2019	143,000	103,000	120,000
2020	147,000	104,000	120,000
2021	147,000	103,000	121,000
2022	147,000	103,000	122,000
2023	147,000	103,000	123,000
2024	147,000	103,000	124,000

地価公示と地価調査は239ヶ所有るが、「広沢 2-43-32」は高額から14番目、「佐鳴台 5-11-4」は50番目、「佐鳴台 5-28-2」は25番目である。

対象地は、浜松市内でも地価が高い地域である。



左図は2006 = 100とした時の推移である。対象の地域は住宅地としての価値が上昇していたが、近年は停滞している。

(3) 対象地の(相続)路線価：浜松市中央区富塚町××××－×

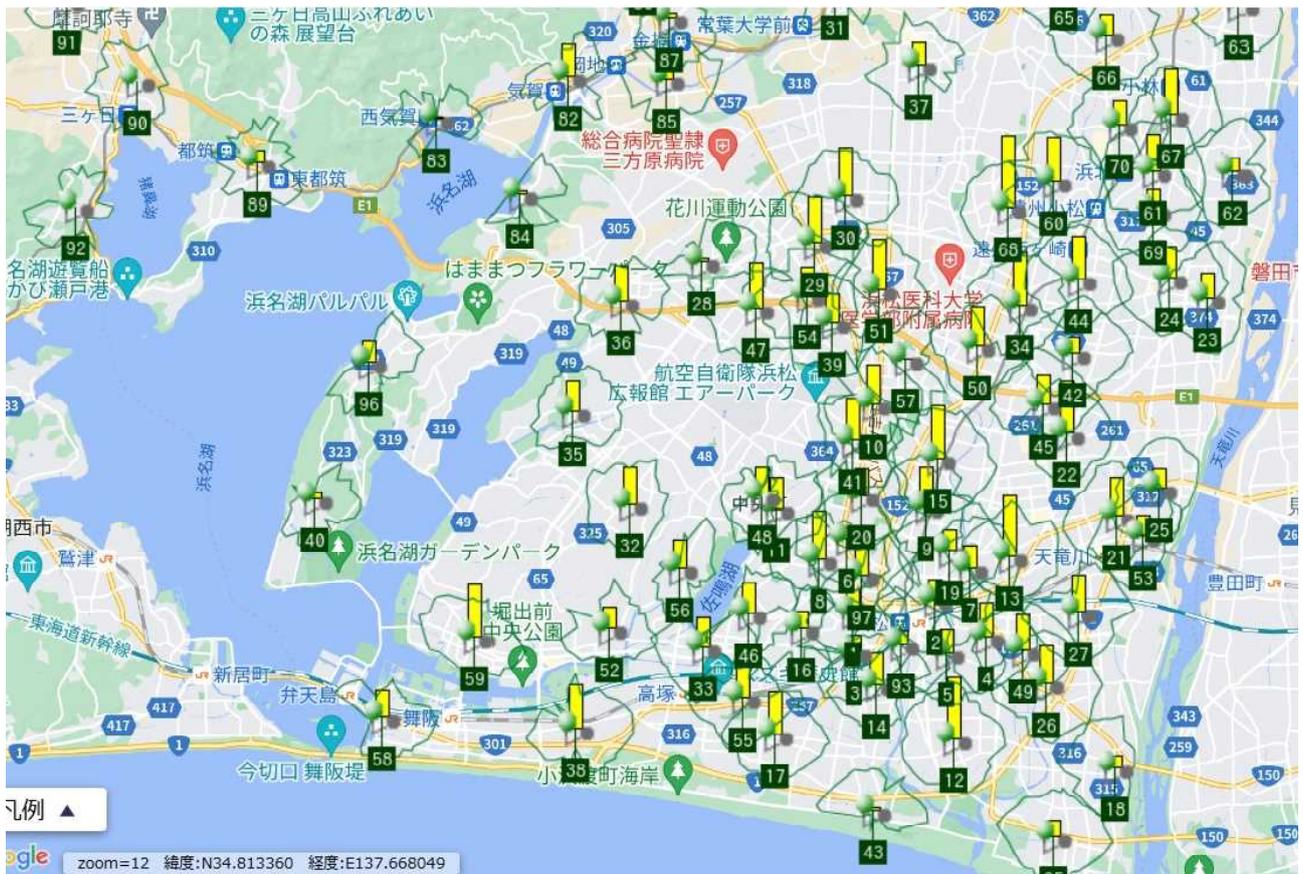
・相続税路線価－国税庁 公示地価の8割程度

・固定資産税路線価－市町村 公示地価の7割程度

(単に「路線価」と言う場合、国税庁の「相続税路線価」を指す)

## 5. 学校

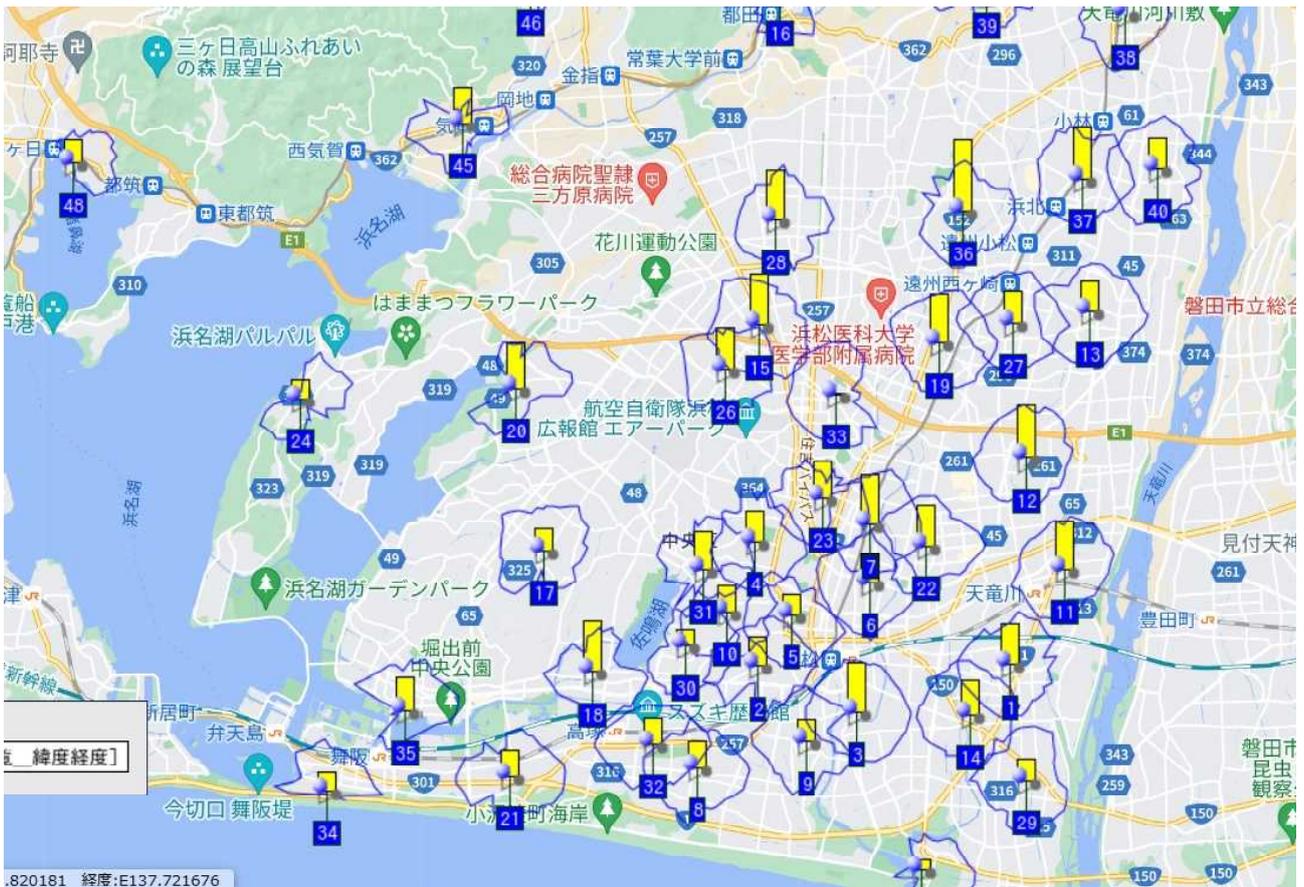
### (1) 浜松市の小学校の位置図



番号は次ページの学校リストに対応しています。

緑の囲み線は、各小学校からの徒歩 20 分圏を示し、黄色の縦棒は児童数で、高いほど児童数が多いです。

(2) 浜松市の中学校の位置図



番号は次ページの学校リストに対応しています。

青の囲み線は、各中学校からの徒歩 20 分圏を示し、黄色の縦棒は児童数で、高いほど児童数が多いです。

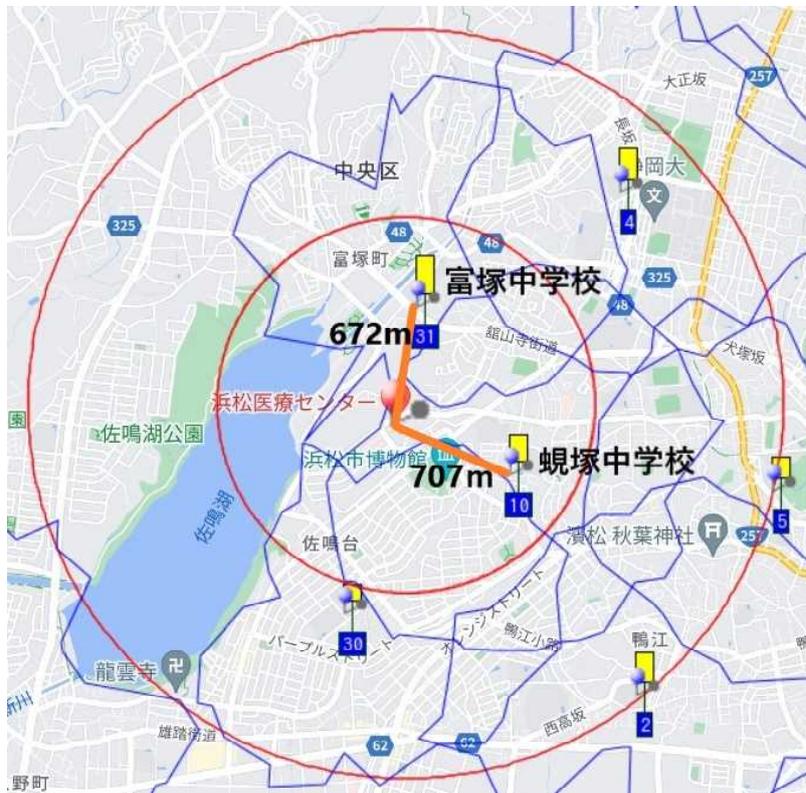
(3) 対象地と小学校及び中学校の関係

- ・対象地の学区の指定校は、富塚小学校と富塚中学校です  
しかし、希望が認められれば、広沢小学校と蜷塚中学校も可能です。

① 小学校



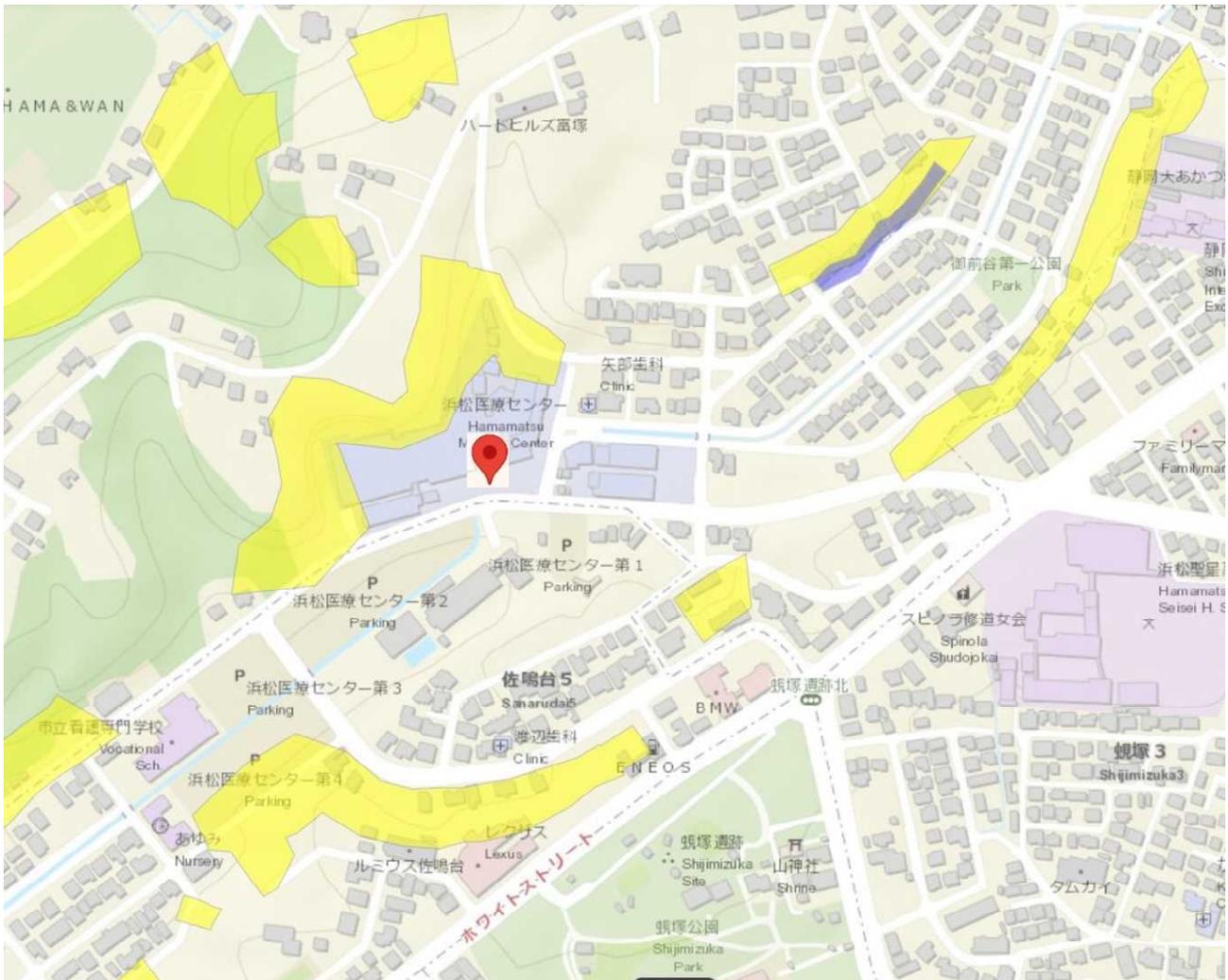
② 中学校



## 6. ハザードマップ

浜松市のハザードマップは、インターネットで閲覧できます。

### ①対象地の危険



本対象地は、危険箇所はありません。

近隣に、「土砂災害警戒区域」の「急傾斜地の崩壊＝黄色の箇所」が有ります。