



ポラリス リサーチ レポート

2026年1月
No.117

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願い申し上げます。

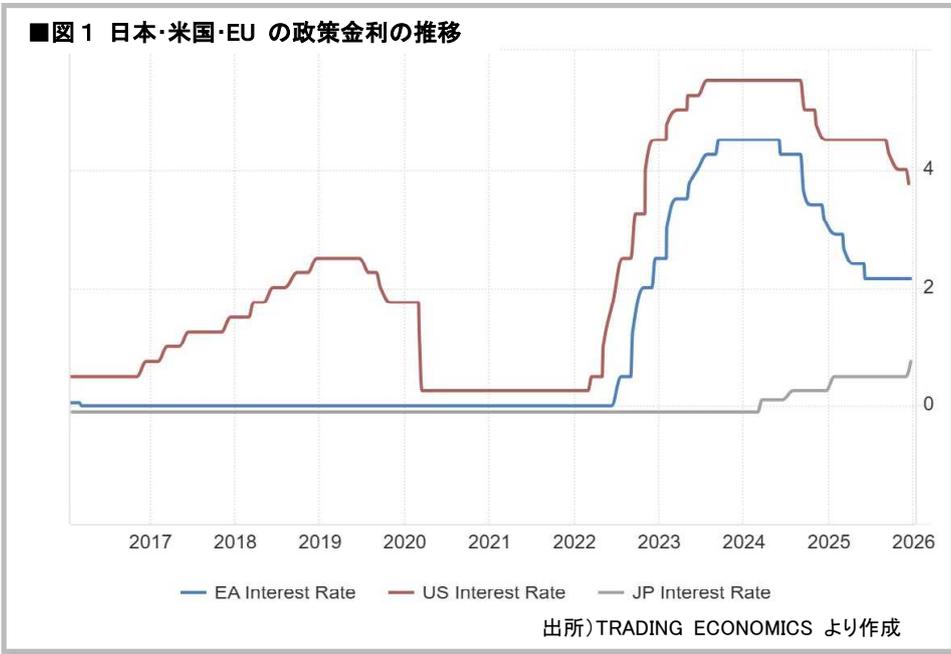
日銀は政策金利を 0.75 %と決定しました。一昨年より、少しずつ上昇してきましたが、消費者物価の上昇率と比較するとまだ低いとされます。

図 1 は、日本と米国と EU の政策金利の約 10 年間の推移です。

2025 年 12 月 20 日現在、日本は 0.75 %、米国（米国連邦準備制度理事会 FRB のフェデラル・ファン

ド金利）は 3.50 ~ 3.75 %、EU（欧州中央銀行 ECB の主要リファイナンス・オペ金利）は 2.15 %となっています。

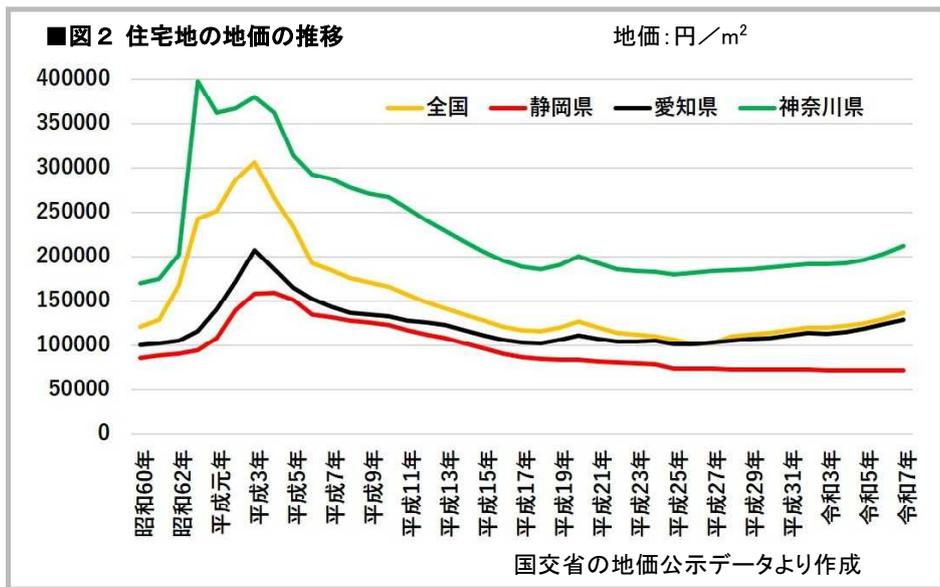
■ 図 1 日本・米国・EU の政策金利の推移



地価の長期推移 静岡県は停滞

図 2 は、昭和 60 年からの住宅地の地価（地価公示の各県の平均価格）の推移です。令和元年頃から「全国」や本県が隣接する「愛知県」や「神奈川県」の地価の平均価格は上昇傾向となり、バブル前の昭和 60 年より高くなっていますが、「静岡県」の地価の平均価格は停滞しています。

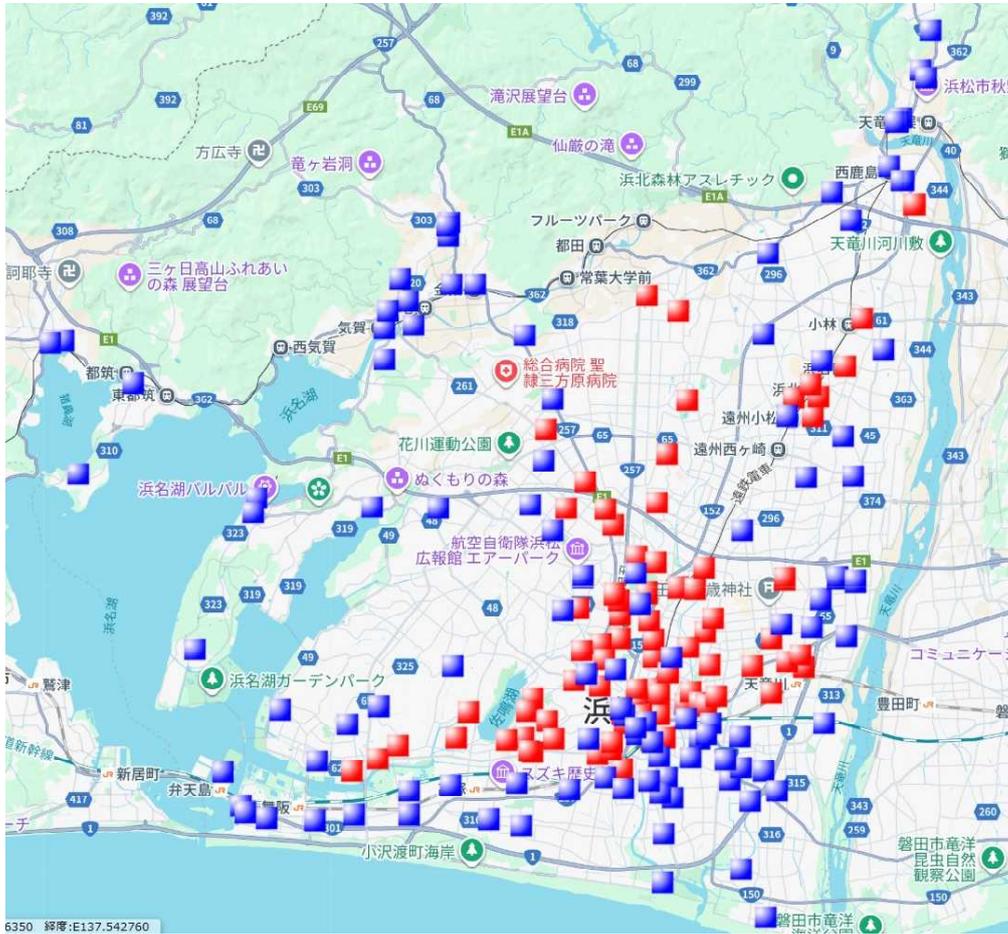
■ 図 2 住宅地の地価の推移



地価の推移は、大きく 4 つの局面に分けられます。①平成 3 年前後のバブル期の高騰。②平成 4 年のバブル崩壊以降、約 15 年間にわたる下落。さらに平成 20 年のリーマンショックによる下落。③平成 25 年頃からの金融緩和で上昇したものの、令和 2 年前後のコロナ禍で下落。④現在はコロナ禍の回復期で、「全国」平均としては上昇傾向です。

浜松地域の地価の動向

地図は、地価公示と地価調査の調査地点で、令和7年の地価が、約15年前のリーマンショック後の平成21年の地価と比べて、高い地点を赤、低い地点を青で示しています。



■表1 上昇率・下落率 上位10地点

地価：円/㎡

場所	H21地価	R7地価	上昇率	場所	H21地価	R7地価	下落率
1. 中央2-10-*	221,000	331,000	49.8%	三ヶ日町大崎102-*	48,500	14,700	▲69.7%
2. 新都田4-4-*	28,500	35,400	24.2%	遠州浜2-14-*	43,800	17,100	▲61.0%
3. 松城町215-*	119,000	146,000	22.7%	中田島町153*	52,600	21,300	▲59.5%
4. 染地台4-6-*	60,500	73,900	22.1%	舞阪町舞阪16-*	66,000	28,300	▲57.1%
5. 山手町37-*	136,000	166,000	22.1%	舞阪町弁天島315*	58,900	25,300	▲57.0%
6. 新津町69*	102,000	124,000	21.6%	西島町696-*	49,700	21,600	▲56.5%
7. 大平台4-10-*	100,000	119,000	19.0%	舞阪町浜田164-*	68,000	33,400	▲50.9%
8. 上島2-21-*	83,000	98,700	18.9%	舞阪町舞阪1976-*	63,900	32,300	▲49.5%
9. 助信町41-*	98,200	116,000	18.1%	水窪町奥領家258*	19,600	10,200	▲48.0%
10. 蛸塚3-4-*	115,000	134,000	16.5%	佐久間町浦川2846-*	17,900	9,610	▲46.3%

地価公示と地価調査の資料より作成



←バックナンバー

2025年12月23日執筆

*** 市場調査のやり方研修・統計データ分析の研修 で貴社をサポートします***

市場調査と統計データ分析で 売上の 未来を描く

合同会社ポラリス 〒430-0942 浜松市中央区松島町 polaris@24kawa.org

執筆 西川公一郎 ((一財)日本総合研究所 客員研究員)

マーケット開拓・ビジネス戦略・新規事業・中期計画は 市場調査と統計データ分析から