

《お得意様だけの不動産に関する情報レポート》
 《何なりとご相談ください。》

平成30年度 地価公示を読む



上田城の桜

1. 地価の種類(一物五価の地価)

土地価格は現在下記の5種類の価格が存在しています。

種類	評価基準	評価時点	評価部門	用途	公表
地価公示価格 25,270地点	100%	1月1日	国土交通省	基準地価	3/中
地価基準地価 21,700地点	100%	7月1日	国土交通省	国土法に基づく算定	9/下
路線価格 334,000地点	80%	1月1日	国税庁	相続税・地価税算定	7/上
固定資産税評価価格	70%	1月1日	総務省	固定資産の算定	4/上
売買価格(実勢価格)	110%	取引時点	売手と買手	需供バランス	

* 固定資産税は前年1/1時点の評価で、下落の場合7/1時点の価格と調整する。

2. 平成29年度地価公示価格の趨勢

変動率

赤は値下がり・青は値上がり 右欄前年変動率・左欄本年度変動率

項目	住宅地		商業地		全用途	
	変動率	前年変動率	変動率	前年変動率	変動率	前年変動率
全国	0.3	0.022	1.9	1.4	0.7	0.4
三大都市圏	0.7	0.5	3.9	3.3	1.5	1.1
東京圏	1.0	0.7	3.7	3.1	1.1	1.3
地方圏	-0.1	-0.4	0.5	-0.1	0.041	-0.3
群馬県	-0.6	-0.6	-0.4	-0.7	-0.5	-0.6
旧高崎市	0.7	0.5	1.7	0.8	0.7	-0.2
高崎市68地点	0.2	0.0	1.2	0.2	-0.3	-0.3

*全国的に下げ幅縮小が継続、住宅地は昨年に続き全国平均でわずかながら上昇幅アップとなった。
 *地方圏は全用途平均が26年ぶりに上昇に転じた。
 *三大都市圏は、住宅地商業地ともに全用途でも上昇幅の拡大が続いた。
 *住宅地は31県がマイナスが続き、14県が上昇横ばい2県・商業地は26県がマイナス、上昇県は21県。ともに上昇県が大きくなっている。

高崎市の用途別平均価格と変動率と推移

* 変動率対前年度値下がり率

集計	平均価格/㎡	変動率H30年%	変動率H29%	変動率H28年%	変動率H27%
A住宅地	57,867	0.2	0.0	0.1	0.5
C商業	112,061	1.2	0.3	0.7	0.5
D準工業	62,150	-0.2	0.3	0.6	1.3
E工業	24,467	-0.8	1.6	2.5	3.1
F調整宅地	35,475	-1.9	1.8	1.9	2.1
全用途	69,674	-0.3	0.1	0.6	0.7

高崎市の住宅地最高価格

高崎市柳川町146-4 101,000/㎡ (333, 883/坪) 対前年比 +1.2% (広瀬邸)

高崎市の商業地最高価格

高崎市八島町63-1 400,000/㎡ (1,322,312/坪) 対前年比 +10.2% (赤石屋ビル)

近隣 高崎市下之城町字松村471-3 61,400/㎡ (202,974/坪) 対前年比 +0.3% (重田自転車店南)

3. 考察

今年の地価公示価格の大きな特徴は、三大都市圏の上昇幅が一段と拡大していること。地方圏の全用途平均が26年ぶりにマイナスを脱しわずかながら0.041%上昇となったこと。世界中が金融緩和により緩和マネーが大きく下支えし、年20%以上のペースで訪日外国人客が増加している。訪日外国人のスノーリゾート客が集積する北海道倶知安町は全国上昇率の1位から3位を独占し、25~33%上昇となった。訪日客の増加によるリゾート施設建設で顕著な例を示している。住宅地上昇率14県、下降が31県、横ばいが2県、商業地上昇県21県、下降26件であり共に下降県がまだ半数を占めている状況ではあるが、人口減少に悩む地方圏が上昇となる時期が来るかどうかは疑問であろう。住宅地上昇1位は、沖縄県の5.5% 2位宮城県2.7%、3位東京都2.4%・商業地上昇1位京都府6.5%、2位沖縄県5.6% 3位東京都5.4% となっており、商業地上昇県はともに人口集積地であり、今後もさらに拡大が見込まれる状況であろう。今度は地元高崎市の状況はどうかというと、上昇地点22店、下降26地点、横ばい20地点となっほぼ上昇と下降が拮抗してきており、横ばいゼロ20地点が上昇に転じると、下降地点を上回る事が近年生じる事も考えられる。特に高崎市の場合は、高崎アリーナの開店、高崎オーパの開店、競馬場跡地のコンベンション施設、東口のシティーホール等目白押しの再開発計画が進行中であり、群馬県内の他の年都市の羨望的となっている年という特殊性がある。今後に期待ではあるが、いくら頑張っても人口減少に勝てる計画が持続的に出し続けられるかが課題であり、地方の人口減少が避けられない地方においては、地価上昇を望むのは無理な願望ではないか? 公示価格に人口減少指数でも乗じないと正確な地価は算定出来ないような感覚も芽生えるのではないだろうか。???