

平成30年度路線価格の趨勢

平成30年7月2日 平成30年度の路線価格が公表されました。今月のレポートは、公表された路線価格の趨勢について報告いたします。

1. 地価の種類(一物五価の地価)

不動産の価格は現在下記の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
地価公示価格	100%	1月1日	国土交通省	基準地価
地価基準地価	100%	7月1日	国土交通省	国土法に基く算定
路線価格	80%	1月1日	国税庁	相続・贈与税・地価税算定
固定資産税評価価格	70%	1月1日	総務省	固定資産の算定
時価・相場価格(実勢価格)	110%	取引時点	個人対個人	種々

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

2. 平成30年度路線価格の趨勢

① 全国の趨勢

	変動率%H30	変動率%H29	変動率%H28	変動率%H27
全国	0.7	0.4%	0.2%	-0.4%
東京	4.0	3.2%	2.9%	2.1%
福島	1.3	1.9%	2.3%	2.3%
群馬県	-0.7	-0.8%	-1.1%	-1.9%

③ 群馬県内の最高路線価格

	平成30年/㎡	変動率	坪当り	平成29年/㎡	坪当り
高崎市八島町(高島屋前)	370,000	12.1%	122.3万	330,000	109万円
前橋市本町2丁目(県庁前)	130,000	0.0%	42.9万	130,000	42.9万
東京都銀座5丁目(鳩居堂)	4432万円	9.9%	1億4651万	4032万円	1億3329万円

銀座の土地は昨年度よりバブル期(1992年)の3650万円を超えている。

④ 全国の分布状況

背景にあるのは好調な企業業績があり、東京などオフィス需要が好調で、平均募集賃料も53ヶ月上昇中である。都道府県平均値はまだ47県中29県(61%)が下落の状況であり、これ以上格差が縮小するかは疑問である。同じ地域でも訪日客があるか、観光資源があるか、活用されているか等により格差が拡大する事は必至であろう。少なくとも人口減少が顕著である地域、観光資源がない地域にとっては、地価だけの問題でなく死活問題である。

3. 考察

① 高崎駅前のオーパ開業、ペレストリアンデッキの進展、28階建て超高層マンション建設、高崎文化芸術センターの建設、競馬場の群馬県コンベンション施設建設等目白押しの再開発が地価を押し上げている。富岡製糸場の見学者減少で43,000/㎡(2.3%)下落。草津湯畑前88,000/㎡(1.1%)上昇、観光客訪日客の増加背景に湯畑周辺の整備進展が後押か。

② 地域の路線価の推移(㎡当り価格)

	H30年	H29年	H28年	H27年
倉賀野バイパス(シャンゴ前)	59,000	59,000	59,000	58,000
変動率	0.0%	0.0%	1.7%	1.7%
倉賀野バイパス(当社前)	53,000	53,000	53,000	52,000
変動率	0.0%	0.0%	1.9%	1.9%
矢中下中居区画整理地(すぐじ公園)	58,000	58,000	58,000	56,000
変動率	0.0%	0.0%	3.4%	3.7%

赤字…下落 緑…上昇

- \* 高崎市下中居区画整理済みの土地は、概ね横ばい60,000/㎡~61,000/㎡の傾向である。
- \* 高崎市江木高関の区画整理済み土地は、概ね横ばい64,000/㎡~65,000/㎡の傾向である。
- \* 高崎市東貝沢町の区画整理済みの土地は、概ね横ばい56,000/㎡~58,000/㎡の傾向である。
- \* 高崎市筑縄町小鳥町の区画整理済みの土地は、概ね横ばい55,000/㎡~56,000/㎡の傾向である。
- \* 高崎駅東口から環状線の間は、概ね2000~3000/㎡上昇、道路沿いで5,000~10,000/㎡の大幅(1.5~3万円/坪)な上昇を示している。東3条通りヤマダデンキ前は、26.0万円/㎡→27.5万円/㎡となっています。