

《お得意様だけの不動産に関する情報レポート》
 《何でもご相談ください。》

平成30年度地価基準地価格について

平成30年9月19日 平成30年度の地価基準地価格が国土交通省から公表されました。
 今月のレポートは、公表された基準地価価格についてご報告いたします。

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(26,000地点)
地価基準地価格	100%	7月1日	都道府県	国土法に基づく算定(21,740地点)
路線価格	80%	1月1日	国税庁	相続税・地価税算定(362,000地点)
固定資産税評価価格	70%	1月1日	総務省	固定資産の算定
売買価格(実勢価格)	?	取引時点	売手と買手	実需による

* 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30年度地価基準地価格の趨勢

* 黒字は上昇、赤字は下落 * 右欄、前年度変動率

項目	住宅地%	商業地%	全用途%
全国	0.3	0.6	0.1
三大都市圏	0.7	0.4	1.7
東京圏	1.0	0.6	1.8
地方圏	0.6	1.0	0.1
群馬県	1.0	0.3	0.8
高崎市	0.6	1.6	0.1

* 高崎市下之城町176-7 らーめん「ともや」価格推移

年度	価格/㎡	下落率	年度	価格/㎡	下落率
H30	73,500	0.0	H28	73,500	0.0
H29	73,500	0.0	H27	73,500	0.0

* 今年は上昇地点は18地点、1地点増加
 主な上昇地点(変動率ゼロは15地点から14地点へ)
 マイナス地点は、26地点で、前年度と同じ。

* 黒字は上昇

所在地	用途	H30上昇率	H29上昇率
高崎市岩押町19-3	商業	5.8%	5.4%
高崎市栄町2-10	商業	5.0%	3.8%
高崎市櫛物町162	商業	5.0%	3.7%

所在地	用途	上昇率
高崎市矢中町43-3	住宅	0.6%
高崎市東町241-7	住宅	3.0%
高崎市柳川町146-4	住宅	1.0%
高崎市上中居町182-3	住宅	2.2%
高崎市上並榎町205-4	住宅	1.0%

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、黒字は上昇

集計	平均価格/㎡	変動率H30年%	変動率H29年%	変動率H28年%	変動率H27年%
A住宅地	46,524	0.6	0.6	0.7	0.9
C商業	117,615	1.6	1.1	0.8	0.1
D準工業	74,567	0.4	0.3	0.2	0.0
E工場	23,300	0.4	1.6	2.3	2.6
F調整宅地	36,733	2.1	2.2	2.1	2.8
全用途	62,602	0.1	0.3	0.4	0.8

旧新町・群馬町・箕郷町・倉淵町・標名町・吉井町を含む平均価格及び率

高崎市の用途別平均価格と変動率と推移(合併前38地点、旧高崎市内) * 黒字は上昇

集計	平均価格/㎡	変動率H30年%	変動率H29年%	H28年%	H27年%
A住宅地	63,324	0.2	0.2	0.2	0.1
C商業	131,155	2.1	1.6	1.1	0.3
D準工業	85,650	0.7	0.6	0.5	0.3
E工場	23,300	0.4	1.6	2.3	2.6
F調整宅地	43,900	2.0	2.2	2.2	2.8
全用途	81,005	0.6	0.4	0.2	0.2

3. 考察

全用途平均でプラス0.1%と1991年27年ぶりにプラスとなった。三大都市圏や地方中核都市(札幌仙台広島福岡市)等の商業地が全体を押し上げる結果となった。その要因は外国人観光客の増加が大きく寄与し、また今後も関連需要が見込まれる事である。特に中核都市の商業地が9.2%上昇と大きく目立っている。宿泊施設や関連施設の重要増大によるものである。(47県の商業地のうち19県の商業地が上昇となっている) 住宅地に関しては、27年連続-0.3%であるが、9年連続下落幅は縮小している。しかし全国の住宅地の約55%の地点が依然として下落している状況であり、その大きな要因は人口減少による需要縮小が、簡単には解消できない地方都市の大きな課題である。47都道府県の住宅地のうち、9県上昇、4県がマイナスから変動率ゼロへ、34県(72.3%)が依然として下落している結果となった。今、自民党で日本の総理大臣の選挙を行っているが、石破さんの公約である地方都市の活性化を最重要課題として取り組まないと、永遠に解消できない問題とまで考えなければならぬであろう。