

《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31年度 地価公示を読む



高崎公園と高崎市役所

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	0.6	0.3	2.8	1.9	1.2	0.7
三大都市圏	2.0	0.7	5.1	3.9	2.0	1.5
東京圏	1.3	1.0	4.7	3.7	2.2	1.7
地方圏	0.2	-0.1	1.0	0.5	0.4	0.041
群馬県	-0.6	-0.6	-0.2	-0.4	-0.5	-0.5
旧高崎市	0.8	0.6	3.3	2.0	1.2	0.7
高崎市68地点	0.2	0.1	2.3	1.3	-0.6	-0.3

* 地方圏の全用途は、27年ぶりにプラスに転じた。

但し、未だ48%が下落、19%が横ばいの状況。

* 全用途でも1.2%上昇で4年連続となった。

ピーク時の4割程度まで回復した事となる。

* 上昇は都市圏東京圏と観光地に集中し、一層の格差拡大が継続している状況。

* 沖縄県は、住宅地8.5%、商業地10.3%の上昇で全国1位

* 北海道倶知安町は商業地58%、住宅地50.0%の上昇で

全国1位、外国人観光客による不動産、スキーリゾート投資。

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/m ²	変動率H31年%	変動率H30年%	変動率H29%	変動率H28年%
A住宅地	56,253	0.2	0.1	0.0	-0.1
C商業	118,289	2.3	1.3	0.3	-0.7
D準工業	62,100	-0.1	-0.2	-0.3	-0.6
E工業	24,467	0.0	-0.8	-1.6	-2.5
F調整宅地	34,875	-1.8	-1.8	-1.8	-1.9
全用途	71,271	-0.6	-0.3	-0.1	-0.6

H30修正

高崎市の住宅地最高価格

高崎市柳川町146-4 103,000/m² (340, 495/坪) 対前年比 +2.0% (広瀬邸)

高崎市の商業地最高価格

高崎市八島町63-1 445,000/m² (1,471,072/坪) 対前年比 +11.3% (赤石屋ビル)

近隣 高崎市下之城町字松村471-3 61,700/m² (203,966/坪) 対前年比 +0.5% (重田自転車店南)

3. 考察

地価が安定上昇局面に入っている状況となっているが、人口減少、空家増加の地域は依然として下落が今後も継続する事は十分予測できるが、都市圏との格差は一段と加速する事となる。住宅地で見ると、下落28県(59.5%) 上昇18県(38.3%) 横ばい1県、商業地で下落24県(51.0%)、上昇22県(46.8%)となっており、住宅地の場合はまだ約60%が下落地域となっている。今後の回復は、構造的問題の山積により本格的な地価の回復はこの部分の状況にかかっているといても過言ではない。

低金利環境が不動産投資や個人住宅取得の下支えになっているが、生産年齢人口の減少と低金利動向継続が、少しの希望を抱かせる要因ではないかと推測しています。低金利動向に大きな変化があれば、地価や住宅取得動向に大変動を起すような不安も感じざるを得ません。一方、スキーリゾートで外国人観光客の投資意欲が過熱している。北海道倶知安町は、バブル時代の新潟県湯沢町や群馬県みなかみ町のようなリゾートマンションの建設ラッシュが継続しており、今後の動向が注目される所である。最近では過熱気味の都心の一部では、マンション供給や地価の伸び率が鈍化してきており、そろそろ天井を迎えているような新聞記事もみられることとなっている。

高崎市の状況は、一言で駅前かそれ以外により多く苦変化している。駅至近の中古マンションは、購入したときの価格以上で流通されている物件もあれば、以遠の中古マンションは、一進一退の状況ではないでしょうか。人口減少による需要の変化と駅前再開発との混沌とした闘いが続くのでしょうか?