不動産コンサルティング
・不動産コンサルティングマスター（6）２７８８号
・宅地建物取引業 県知事免許（3）６６３６号
・賃貸住宅管理業登録国土交通大臣(2)第3068号
・ファイナンシャルプランニング技能士
《お得意様だけの不動産に関する情報レポート》
あなたの不動産コンシェルジュ
《何なりとご相談ください。》

エムディー レポート

令和 1 年 7 月号

群馬県高崎市下之城町５２５番地１
三友開発コンサルティング株式会社
☎027-324-3123(代)
http://mitomok.com

令和元年　路線価格の趨勢

今月の1枚

野反湖のニッコウキスゲ

令和元年7月2日　令和元年の路線価格が公表されました。今月のレポートは、公表された路線価の趨勢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
地価基準地価格	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%R1	変動率%H30	変動率%H29	変動率%H28
全国	1.3	0.7	0.4%	0.2%
東京	4.9	4.0	3.2%	2.9%
福島	1.2	1.3	1.9%	2.3%
群馬県	-0.4	-0.7	-0.8%	-1.1%

④ 地域の路線価格

R1年	H30年	
59,000	59,000	倉賀野バイパスシャンゴ前
0.0%	0.0%	
53,000	53,000	倉賀野バイパス当社前
0.0%	0.0%	
59,000	58,000	矢中下中居区画整理地
1.7%	0.0%	（くすじ公園）

② 群馬県内の最高路線価格

	令和1年/㎡	変動率	坪当り	平成30年/㎡	変動率	坪当り
高崎市八島町（高島屋前）	420,000	13.5%	139万円	370,000	12.1%	122.3万
前橋市本町２丁目（県庁前	130,000	0.0%	42.9万円	130,000	0.0%	42.9万
東京都銀座5丁目（鳩居堂）	4560万	2.9%	1億5074万	4432万円	9.9%	1億4651万

高崎市八島町は、14年ぶりに40万円台に達した。
銀座の土地はH29度よりバブル期（1992年）の3650万円を超えている。

③ 全国の分布状況

上昇県1位沖縄8.3%2位東京4.9%3位宮城4.4%　下落県1位福井-1.4%2位和歌山-1.3%3位秋田-1.2%
全国47都道府県の内、上昇県19件　下落県27県　変化なし2件　となっているが、依然として下落県が多くなっているが、この問題は人口減少と密接な関連があり、簡単には希少の見込みがないと考えざるを得ない。反面、訪日外国人の観光は、京都東京大阪東京都だけでなく、全国地方都市に波及していることが明るい材料ではある。

考　察

① 高崎の市街地開発は、群馬県内はもとより、北関東圏でも群を抜いており駅前は13.5%も上昇している。この駅前にスポットを当て、皆さんが解り易いように坪当たりの価格で地図を作成いたしました。周辺の路線価格は、昨年度と比較して大きな変化は見られません。