



前橋市 敷島公園の桜

**令和2年度 地価公示を読む**

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 <small>25,270地点</small>	100%	1月1日	国土交通省	基準地価	3/中
地価基準地価格 <small>21,700地点</small>	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 <small>334,000地点</small>	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. **令和2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	0.8	0.6	3.1	2.8	1.4	1.2
三大都市圏	1.1	2.0	5.4	5.1	2.1	2.0
東京圏	1.4	1.3	5.2	4.7	2.3	2.2
地方圏	0.5	0.2	1.5	1.0	0.8	0.4
群馬県	-0.6	-0.6	-0.1	-0.2	-0.4	-0.5
旧高崎市	0.9	0.8	3.4	3.3	1.4	1.2
高崎市68地点	0.3	0.2	2.5	2.3	0.9	-0.6

\* 茨城、群馬は全用途で0.4%下落で、0.1ポイント縮小したが、栃木県は19年10月の台風19号の影響で0.1ポイント下落が拡大。  
 \* 地方圏は全用途で続けてプラスとなった。  
 \* 群馬県の工業地域が28年ぶりに0.8%上昇、上昇地点は太田市西新町の1.9%が最も高く、高崎の工業地域も昨年ゼロから1.3%上昇となった。高崎354複合産業団地・高崎スマートIC産業団地で多くの企業の立地が決まっています。

**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R2年%	変動率H31年%	変動率H30%	変動率H29年%	
用途別	A住宅地	56,774	0.3	0.2	0.1	0.0
	C商業	123,916	2.5	2.3	1.3	0.3
	D準工業	62,200	0.2	-0.1	-0.2	-0.3
	E工業	24,800	1.3	0.0	-0.8	-1.6
	F調整宅地	34,300	-1.7	-1.8	-1.8	-1.8
全用途	73,121	0.9	-0.6	-0.3	-0.1	

**高崎市の住宅地最高価格**

高崎市柳川町146-4 106,000/㎡ (350, 412/坪) 対前年比 +2.9% (広瀬邸)

**高崎市の商業地最高価格**

高崎市八島町63-1 485,000/㎡ (1,603,303/坪) 対前年比 +9.0% (赤石屋ビル)

高崎市栄町17-26 361,000/㎡ (1,193,386/坪) 対前年比 +10.4% (ガスト)

近隣 高崎市下之城町字松村471-3 62,000/㎡ (204,958/坪) 対前年比 +0.5% (重田自転車店南)

3. **考察**

全体に地価の状況は、下落が続いている地方でも概ね下落幅が減少している、住宅地は昨 years 下落した件が28県であったが、今年は24県となり、商業地については、昨 years が24県で今年は23県と下落幅共に縮小している。また、住宅地の上昇県は昨 years の18県が20県、商業地は昨 years が22県であるが今年は24件となり、全般に地価は底堅く上昇局面に向かっているといっても過言ではない。しかし今年の1月1日時点の公示価格は、全世界を驚愕な大変動に陥れている新型コロナウィルスの影響は全く加味されていない、平穏上昇の数値を示している。この影響は、全世界に感染して甚大な経済、金融、株式市場、原油市場、為替市場に影響を及ぼしている現実がある。はたしてこの影響が地価にどの程度の影響を及ぼすかは全くの不明であるが、少なくとも予測可能な数値は、株式市場が30%減少している状況の中、地価も同様な数値を示す事があっても不思議ではない。米国、日本、韓国、中国、欧州諸国は、お互いの行き来を制限し、外出禁止令等を発動している、経済活動がストップしている状況である事、また新型コロナウィルスの終息が全く見えてきていない状況で何時までこの状態が継続するかの大きな不安が残されている。インバウンド需要で日本全国隅々まで外国人の往来に浮かれた現象が嘘のように閑散としているのである。まるで、ウィルスに汚染された都市の映画を見ているような状況が、現実のものとなっているので、全く今後の予測は不可能であろう。希望を持って当たりたいが!!