

《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。》

令和2年度地価基準地価格について

令和2年9月30日 利和初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. 令和元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	0.7	0.1	0.3	1.7	0.6	0.4
三大都市圏	0.3	0.9	0.7	5.2	0.0	2.1
東京圏	0.2	1.1	1.0	4.9	0.1	2.2
地方圏	0.9	0.5	0.6	0.3	0.8	0.3
群馬県	1.2	1.0	0.9	0.1	1.1	0.8
高崎市	0.8	0.3	0.9	2.7	0.4	0.3

\* 黒字は上昇

商業地 所在地	用途	R2上昇率	R1上昇率
高崎市岩押町19-3	商業	2.9%	6.7%
高崎市栄町2-10	商業	3.6%	7.8%
高崎市檜物町162	商業	3.2%	6.0%

\* 高崎市下之城町176-7 らーめん「ともや」価格推移  
 5年連続変化なし

年度	価格/㎡	下落率	年度	価格/㎡	下落率
R2	72,900	-0.8	H30	73,500	0.0
R1	73,500	0.0	H29	73,500	0.0

\* 今年は上昇地点は18地点、4地点減少  
 変動率ゼロは、4地点、新標準地点13地点  
 マイナス地点は、30地点で、7地点増加。

住宅地 所在地	用途	上昇率%	R1
高崎市矢中町43-3	住宅	0.0	0.6%
高崎市東町241-7	住宅	3.6	5.2%
高崎市柳川町146-4	住宅	地点外	3.0%
高崎市上中居町182-3	住宅	1.6	2.9%
高崎市上並榎町205-4	住宅	0.6	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R2年%	変動率R1年%	変動率H30年%	変動率H29年%
用途別					
A住宅地	51,573	0.8	0.3	0.6	0.6
C商業	158,169	比較困難	2.7	1.6	1.1
D準工業	72,629	0.2	0.5	0.4	0.3
E工場	23,200	0.5	0.0	0.4	1.6
F調整宅地	35,367	2.2	2.1	2.1	2.2
全用途	78,458	0.4	0.3	0.1	0.3

旧新町・群馬町・箕郷町・倉淵町・楯名町・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43地点、旧高崎市内) \* 黒字は上昇

集計	平均価格/㎡	変動率R2年%	変動率R1年%	変動率H30年%	変動率H29年%
用途別					
A住宅地	70,876	0.2	0.6	0.2	0.2
C商業	174,764	比較困難	3.4	2.1	1.6
D準工業	90,250	0.0	0.7	0.7	0.6
E工場	23,200	0.5	0.0	0.4	1.6
F調整宅地	42,350	2.2	2.0	2.0	2.2
全用途	102,958	0.4	1.2	0.6	0.4

3. 考察

本年1月発生 of 新型コロナウイルス感染拡大による地価への影響が、数値として初めて公表されました。今年3月に公表された公示価格は、1月1日現在の地価水準の為、コロナの影響は未算定となっています。

新型コロナウイルス感染拡大が、回復基調の地価に打撃を与えました。調査地点の約60%が下落基調となり、特に三大都市圏やインバウンドで訪日客が多かった地域がその打撃をものろに受けたようです。昨年全用途0.4プラスに対し本年は3年ぶりに-0.6%となりました。住宅地が-0.1から-0.7に、商業地がプラス1.7から-0.3%となり商業地の下落幅が大きくなっています。47都道府県で上昇数値を維持した県(住宅地)が5件、マイナスとなった都道府県が42となっています。最大は岐阜県の-2.0%下落でした。商業地は、上昇維持県が14、下落県が32となっており、プラスからマイナスへの落差が大きい都道府県が大阪府6.9%、京都府6.9%と最大となっています。しかし単純に比較できない落とし穴があると推測いたします。それは全国の基準点397地点を373地点と24地点減らして、基準点を入れ替えています。高崎市の場合は、基準点58地点から65地点へと7地点増やし、特に商業地や準工業地域など7地点のうち5地点の高価格の基準値が設定されています。これが原因で住宅地商業地ともに平均価格を大幅に押し上げた結果となっています。基準値点入替によるマジックで本来の数値が現れていない事(下落幅はもっと大きい?)も念頭に入れた方が良く考えますが!!。