

- 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 (4) 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。》

自然災害と地価

今月の1枚



今月のMDレポートは、先月号でもお送りした基準地価に現れた新型コロナの影響によると思われる地価の減少(価)が大きく表れています。土地の価格は、需要と供給により大きく左右されることはご承知のことと思いますが、新型コロナの拡大と共に地価に大きく影響されるとと思われる二つの法律が新たに施行されたその内容についてレポートいたします。

1 新型コロナ発症による地価への影響

先月のMDレポート10月でご報告の通り、1月1日時点の地価を調査した地価公示価格が3月19日に公表、奥日光男体山一方7月1日時点の地価が基準地価として9月30日に公表されています。地価公示価格と基準地価の比較により容易に新型コロナ発症による地価への影響が推測できます(新型コロナの影響が全てとは言えませんが!!)

R2・1/1時点地価公示価格の前年比変動率

	住宅地	商業地	全用途
全国	0.8	3.1	1.4
東京圏	1.4	5.2	2.3
地方圏	0.5	1.5	0.8
群馬県	-0.6	-0.1	-0.4
高崎市	0.3	2.5	0.9

R2・7/1時点 基準地価前年比変動率

	住宅地	商業地	全用途
全国	-0.7	-0.3	-0.6
東京圏	-0.2	1.0	0.1
地方圏	-0.9	-0.6	-0.8
群馬県	-1.2	-0.9	-1.1
高崎市	0.8	0.9	0.4

- 昨年と比較して回復してきた住宅地価は、一挙に1.5ポイントも下落基調となりました。
- 商業地で3.4ポイント、全用途で2.0ポイントも下落基調となり、特に東京圏ではその落差が大きくなっています。

2 賃貸・売買における不動産取引時の水害リスク情報の説明(令和2年9月~)

水防法第15条第3項に基づき作成された水害ハザードマップを活用した重要事項説明書における説明が必要となりました。説明する項目は、洪水、雨水出水、高潮におけるハザードマップです。群馬県は、海なし県ですので高潮における説明は必要ありませんが、皆様ぜひ一度自分の所在地の周辺状況をハザードマップにより確認して下さい。ハザードマップはすでに市町村より配布されていますが、ご不明な方は、高崎市のホームページや国土交通省ハザードマップポータルサイトへアクセス(<https://diseportal.gsi.go.jp/>)して下さい。

高崎市ハザードマップ (<https://www.city.takasaki.gunma.jp/docs/2013121700108/>)

洪水浸水想定区域(0.5m~10m未満の想定区域)及び土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域家屋倒壊等反乱想定区域及び指定避難所が記載されています。高崎市周辺には、烏川、碓氷川、井野川、榛名白川、鑄川、利根川がありますが、その河川流域近くでは、広範囲にわたり浸水想定されています。問題は、現在お住まいの方は致し方ないとしても、**今後新たに住宅を建てる希望の方は、間違いなくこの想定区域は除外することとなる公算が大きくなります。**

需要の減少から地価下落を招きます。

高崎市浸水実績図 (<https://www.city.takasaki.gunma.jp/docs/2016041900023/>)

高崎市内で過去に起きた道路冠水内水反乱の箇所を地図で示してしています。高崎市ハザードマップをみるとその上段にありますので、ご確認して下さい。この地図もハザードマップと同様にこれから住宅地を求める人々の関心を集め、**その対象から除外する事が考えられます。**

参考 高崎市HPにその他下記のような自然災害情報が掲載されています。

- 浅間山大噴火のハザードマップ
- 高崎市地域の危険度マップ
- 高崎市揺れやすさマップ

地価とは関係なく、これらの地図を確認して、自分の住まいの自然環境を知っておく事が大切です。

資料揃っています。どうぞお立ち寄りください。

3 高崎市立地適正化計画の策定(令和2年3月31~)

市町村が、居住及び都市機能の立地の適正化を図る為に、都市再生特別措置法に基づき立地適正化計画を策定したものです。簡単に説明すると、分散した都市機能を集約し、都心拠点、サブ拠点、地域中心点に住宅や、都市機能を集約させて、効率の良い高次都市機能や、日常生活を支える身近な便利施設機能を備えようとする計画です。

都市機能誘導施設の区域

- 都心拠点・・・高崎市駅周辺
- サブ拠点・・・高崎操場跡地周辺、問屋町周辺
- 地域中心点・・・群馬支所周辺、新町支所周辺、箕郷支所周辺、榛名支所周辺、吉井支所周辺

*エリアの詳細は高崎市HPで確認して下さい。

居住誘導区域の設定

主に市街化区域内及び用途地域内の鉄道駅から800m圏、基幹バス路線のバス停から300m圏となり、主に上記都市機能誘導区域となります。

届出制度・・・都市機能誘導区域外に百貨店や病院を建築する際や、居住誘導区域外に3戸以上又は1000㎡以上の住宅建設目的の開発行為や建築行為には届出が必要となります。

日本の社会は、高齢化社会においてはこれらの施策は必要となってきますが、少子社会、生産年齢人口現象社会において、今後増々身近な地域社会の格差や差別化が地価の変動を招く事となる事が予想できます。つまり、現在地価の高い地域は益々高く、そうでない地域は益々安くなるという地価の格差・二極化現象が進展することとなります。**さて、あなたの居住地域は?**