



高崎城公園の桜

令和3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 25,270地点	100%	1月1日	国土交通省	基準地価	3/中
地価基準地価格 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. 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	-0.4	0.8	-0.8	3.1	-0.5	1.4
三大都市圏	-0.6	1.1	-1.3	5.4	-0.7	2.1
東京圏	-0.5	1.4	-1.0	5.2	-0.5	2.3
地方圏	-0.3	0.5	-2.5	1.5	-0.3	0.8
群馬県	-1.0	-0.6	-1.1	-0.1	-1.0	-0.4
旧高崎市	0.2	0.9	1.1	3.4	0.3	1.4
高崎市68地点	-0.3	0.3	0.5	2.5	0.2	0.9

* 昨年から一転、コロナ感染拡大の影響で、地価上昇から下落へ転換いたしました。その影響は三大都市圏で大きく変動し、地方においてはまだ軽微でしたが、今後のコロナの動向が心配される所です。
 * 旧高崎市のにおいては、上昇幅は下落したものの、プラスを維持している事は、心強い限りです。
 コロナの感染拡大がいつまで継続するかによるでしょう。
 * しかし株価は、先を見て既に3万円台を往ったり来たりしていますが、不透明感は増えています。

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R3年%	変動率R2年%	変動率H31年%	変動率H30%
用途別					
A住宅地	56,587	-0.3	0.3	0.2	0.1
C商業	126,058	0.5	2.5	2.3	1.3
D準工業	61,975	-0.4	0.2	-0.1	-0.2
E工業	24,800	0.0	1.3	0.0	-0.8
F調整宅地	33,700	-1.8	-1.7	-1.8	-1.8
全用途	78,301	0.2	0.9	-0.6	-0.3

合併前の高崎市は、全用途(0.3)、住宅地(0.2)、商業地(1.1)ともに上昇幅は減少していますがプラスを維持しています。

高崎市の住宅地最高価格

高崎市岩押町124-8 118,000/㎡ (390.082坪) 対前年比 +4.4% (アビタシオンオカバ)

高崎市の商業地最高価格

高崎市八島町63-1 500,000/㎡ (1,652,890/坪) 対前年比 +3.1% (赤石屋ビル)

高崎市栄町17-26 373,000/㎡ (1,233,055/坪) 対前年比 +3.3% (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 +0.0% (重田自転車店南)

3. 考察

全用途平均-0.5%、6年ぶりに下落に転じた日本の地価は、新型コロナ感染拡大の影響が大きく、三大都市圏は揃って下落に転じた。大都市圏が地方都市より一層影響が大きくリーマン危機、東日本大震災の影響が出た09~12年は2.6~4.6%下落であったので、比較的下落幅は小さいとみるが、特に商業地は、インバウンド景気から一転してコロナの直撃により、三大都市圏は昨年+5.3から-1.3%と大きな変化となった。住宅は、リモートワークや巣籠り需要による在宅勤務の拡大で都市近郊のマンション別荘地への住宅移転が広がり、全般的に下落幅は小さいものとなっている。地方では札幌、仙台、広島、福岡の中核4都市は、人口増を見込んだ再開発で全用途でプラスを維持したが、他の地方都市は人口減少、コロナ感染拡大で昨年ようやくプラスに転じたがマイナスへと突入した感がある。緊急事態宣言で土地取引そのものの停滞、観光地の土地需要減少、地方移住とアクセスの良い地域に集まっており、(軽井沢、山梨県八ヶ岳等)地価の更なる二極化が加速している。インバウンドで盛り上がった全国の観光地も一転新型コロナ感染拡大でマイナス反動の影響が拡大している。(金沢市商業地13.6%上昇から-9.8%下落などの顕著な事例がみられる。)

住宅地→プラスからマイナスへ13県、商業地→プラスからマイナスへ16県、上昇幅は減少したが住宅地商業地ともにプラスを維持した県は、北海道、宮城、千葉、福岡、沖縄の5県のみとなっている状況である。問題は、一刻も早いワクチン接種による感染拡大の阻止であり、政治力の手腕が問われている。