

《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3年度地価基準地価格について

令和3年9月21日 令和3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	0.5	0.7	0.5	0.3	0.4	0.6
三大都市圏	0.0	0.3	0.1	0.7	0.1	0.0
東京圏	0.1	0.2	0.1	1.0	0.2	0.1
地方圏	0.7	0.9	0.7	0.6	0.6	0.8
群馬県	1.2	1.2	0.9	0.9	1.1	1.1
高崎市	0.5	0.8	0.6	0.9	0.2	0.4

* 黒字は上昇

商業地 所在地	用途	R3上昇率	R2上昇率
高崎市栄町14-4	商業	2.8%	-
高崎市栄町2-10	商業	2.3%	3.6%
高崎市榎町162	商業	2.0%	3.2%
高崎市旭町37-5	商業	2.5%	-

* 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
R3	72,900	0.0	R1	73,500	0.0
R2	72,900	0.0	H30	73,500	0.0

* 高崎市、今年は上昇地点は20地点、2地点減少
 変動率ゼロは、13地点、・新標準地点0地点
 マイナス地点は、28地点で、2地点減少。

住宅地 所在地	用途	上昇率%	R2
高崎市矢中町43-3	住宅	0.0	0.0%
高崎市東町241-7	住宅	2.0	3.6%
高崎市上中居町182-3	住宅	0.7	1.6%
高崎市上並榎町205-4	住宅	0.5	0.6%

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R3年%	変動率R2年%	変動率R1年%	変動率H30年%
用途別					
A住宅地	51,719	0.5	0.8	0.3	0.6
C商業	160,600	0.6	比較困難	2.7	1.6
D準工業	72,814	0.0	0.2	0.5	0.4
E工場	23,200	0.0	0.5	0.0	0.4
F調整宅地	34,733	2.0	2.2	2.1	2.1
全用途	79,131	0.2	0.4	0.3	0.1

旧新町・群馬町・箕郷町・倉淵町・楳名町・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R3年%	変動率R2年%	変動率R1年%	変動率H30年%
用途別					
A住宅地	71,367	0.4	0.2	0.6	0.2
C商業	177,657	1.0	1.5	3.4	2.1
D準工業	91,000	0.7	0.0	0.7	0.7
E工場	23,200	0.0	0.5	0.0	0.4
F調整宅地	41,600	2.1	2.2	2.0	2.0
全用途	104,174	0.5	0.4	1.2	0.6

3. 考察

令和3年基準地価は、全用途-0.4%、住宅地-0.4%、商業地-0.5%と下落傾向はコロナ禍でさらに継続しているものの、大きなインパクトのある変動はなかったと言って良いのではないのでしょうか。海外の緩和マネーの流入や在宅勤務の住環境変化が下支えをした様である。コロナ禍でも不動産動向や地価は経済に打撃を与えるほどの影響はなさそうであるが、むしろ懸念すべきは、ワクチン接種による感染拡大状況の減少による反動を懸念しなければならないかもしれない。交通の利便性が優れている地域、人気のある住みたい街、再開発促進区域などとそうでない大多数の地域との格差は更に広まる傾向は一段と強くなるのではないのでしょうか?しかし個別にみるとインバウンドで人気のあった観光地やお酒に絡む業種は、コロナ禍で過ごした生活環境に大きな変化がなければ、依然として新型コロナ発生前の状況に戻る事はないと考えなければならぬでしょう。如何に変化に対応できるかが生き残れるポイントになるでしょう。SDGs(エスディーゼス)、DX(デジタルフォーメーション)など興味深い言葉が新聞紙面を飾っている。住宅・・・変動率がゼロ、又は上昇率が9/47、商業地・・・変動率がゼロまたは上昇率が6/47 下落傾向に下げ止まり感がある中、下落からなかなか脱する事が出来ない現状である。(群馬県全用途29年連続下落)