



高崎市市役所城址公園

令和4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 | 4/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 | 0.5 | -0.4 | 0.4 | -0.8 | 0.6 | -0.5 |
| 三大都市圏 | 0.5 | -0.6 | 0.7 | -1.3 | 0.7 | -0.7 |
| 東京圏 | 0.6 | -0.5 | 0.7 | -1.0 | 0.8 | -0.5 |
| 地方圏 | 0.5 | -0.3 | 0.2 | -2.5 | 0.5 | -0.3 |
| 群馬県 | -0.9 | -1.0 | -1.1 | -1.1 | -0.9 | -1.0 |
| 旧高崎市 | 0.2 | 0.3 | 0.6 | 1.0 | 0.2 | 0.3 |
| 高崎市69地点 | -0.2 | -0.2 | 0.1 | 0.4 | -0.2 | 0.3 |

* コロナ完成拡大の環境下で2年を経過しました。一転、昨年度のマイナスから、ほぼ地方圏を除いてプラスに転じています。しかし、住宅地下落県27県、上昇県20県、商業地下落県29県、上昇県15件、±0が3県となっています。県数ではまだマイナス圏が多いのですが、全体でプラスという事は、上昇県の上昇幅が大きいということになります。また、下落県でも住宅地は前年度より下落幅が全県で減少していますが、商業地は和歌山県、鳥取県の2県で拡大しています。他の45県は下落幅が縮小しています。

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R3年% | 変動率R2年% | 変動率H31年% | |
|-----|--------|---------|---------|---------|----------|------|
| 用途別 | A住宅地 | 59,095 | -0.2 | -0.2 | 0.3 | 0.2 |
| | C商業 | 145,572 | 0.1 | 0.4 | 2.5 | 2.3 |
| | D準工業 | 61,750 | -0.4 | -0.4 | 0.2 | -0.1 |
| | E工業 | 24,933 | 0.6 | 0.0 | 1.3 | 0.0 |
| | F調整宅地 | 33,200 | -1.5 | -1.8 | -1.7 | -1.8 |
| 全用途 | 78,822 | -0.2 | 0.2 | 0.9 | -0.6 | |

合併前の高崎市は、全用途(0.2)、住宅地(0.2)、商業地(0.6)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124-8 120,000/㎡ (396.693坪) 対前年比 +1.7% (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63-1 505,000/㎡ (1,669.418坪) 対前年比 +1.0% (赤石屋ビル)

高崎市栄町3-11 432,000/㎡ (1,42,096坪) 対前年比 +2.4% (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 +0.0% (重田自転車店南)

3. 考察

昨年度コロナ環境で上昇機運が一転、全国の地価下落拡大傾向でしたが、本年は、相変わらずのコロナ感染拡大傾向にありながら、全国平均で住宅地も商業地もプラスに転じています。上昇幅は小さいながら、地方での不動産業を営むものとしては、本当? と疑いたくなるような数値です。何か、作為的なところも感じざるを得ない状況ですが、反面、高崎市内を見渡しても、駅地価のマンションや土地の価格上昇は目を見張るものがあります。しかし、それ以外の地点は、コロナ環境に負けて、需要の減少と共に下落傾向が継続しているのではないのでしょうか?

高崎市69地点の上昇下落分布

| | 地点数 | 上昇 | 下落 | ±0 |
|----|-----|----|----|----|
| 住宅 | 44 | 16 | 22 | 6 |
| 商業 | 22 | 10 | 9 | 3 |
| 工業 | 3 | 3 | 0 | 0 |
| 計 | 69 | 29 | 31 | 9 |

旧高崎市の上昇下落分布

| | 地点数 | 上昇 | 下落 | ±0 |
|----|-----|----|----|----|
| 住宅 | 30 | 13 | 11 | 6 |
| 商業 | 18 | 8 | 5 | 5 |
| 工業 | 3 | 3 | 0 | 0 |
| 計 | 51 | 24 | 16 | 11 |

旧高崎市内の標準地点の約半数以上

が、上昇または変動なしとなっている。下落地点は、箕郷、群馬町、吉井、新町等が、下落幅は減少しているが、下落が継続している事がわかる。

来年度も、諸物価の大幅な上昇が見込まれ、円安からの脱却で金利上昇が見込まれ、ロシアによるウクライナ侵攻で世界的な経済情勢の激変が見込まれています。ますます混迷が予測されますので心配なところです。