

今月の1枚



磐梯山

暑中、お見舞い申し上げます。
 残暑厳しき折、ご自愛ください

令和四年 路線価格の趨勢

令和3年7月2日 令和3年の路線価格が公表されました。今月のレポートは、公表された路線の趨勢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
地価基準地価	100%	7月1日	国土交通省	国土法に基づく算定
路線価格	80%	1月1日	国税庁	相続・贈与税・地価税算定
固定資産税評価価格	70%	1月1日	総務省	固定資産の算定
時価・相場価格(実勢価格)	110%	取引時点	個人対個人	種々

* 固定資産税は前年1月1日時点の評価で、下落の場合7月1日時点の価格と調整する。

2. 令和四年度路線価格の趨勢

① 全国の趨勢

	変動率%R4	変動率%R3	動率%R2	変動率%R1
全国	0.5	-0.5	1.6	1.3
東京	1.1	-1.1	5.0	4.9
福島	0.5	-0.1	0.7	1.2
群馬県	-1.0	-1.0	-0.4	-0.4

② 群馬県内の最高路線価格

	令和4年/㎡	変動率	坪当り	令和3年/㎡	変動率	坪当り
高崎市八島町(高島屋前)	460,000	0.0%	152万円	460,000	0.0%	152万円
前橋市本町2丁目(東和本店)	130,000	0.0%	42.9万円	130,000	0.0%	42.9万円
東京都銀座5丁目(鳩居堂)	4224万円	-1.1%	1億3964万	4272万円	-7.0%	1億4122万

④ 地域の路線価格

	R4年	R3年
倉賀野バイパスジャンゴ前	58,000	58,000
	0.0%	-1.7%
倉賀野バイパス当社前	52,000	52,000
	0.0%	-1.9%
矢中下中居区画整理地(くすじ公園)	60,000	60,000
	0.0%	1.7%

③ 全国の分布状況 (%)

令和4年全国平均変動率は昨年-0.5%から+0.5%と上昇傾向を示した。コロナ禍からの持ち直し復興需要現象か？ 再開発が盛んな地方の主要都市の上昇が目立つ結果となった。全国20県が上昇、27県が下落となったが、インバウンド需要の戻りより大幅円安、ロシアのウクライナ侵攻による不安心理、ガソリンや石油製品の上昇、世界中の物価高の影響が今後の地価動向に与える大きなインパクトが心配される。又、米国と日本の金融政策の違いからくる円や株式市場における不安定さ及び金利動向は、地価に大きな影響を与える事が懸念される。

考察

- ① 下落率が全国3番目となった本県は、高崎駅周辺の再開発の一段落による変動率ゼロ地点が多く、ほぼ周辺市町村のマイナスに引きずられた感覚が大きかった。横ばいが、前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市、沼田市、草津町であり、その他の藤岡市、富岡市、桐生市等は相変わらず下落基調が続いている。

赤字：対前年比上昇・黒字は変動なし

