

《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4年度地価基準地価額について



白沢村のひまわり畑

令和4年10月21日 令和4年度の地価基準地価額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額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)
地価基準地価額	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額の趨勢

* 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	0.1	0.5	0.5	0.5	0.3	0.4
三大都市圏	1.0	0.0	1.9	0.1	1.4	0.1
東京圏	1.2	0.1	2.0	0.1	1.5	0.2
地方圏	0.2	0.7	0.1	0.7	0.2	0.6
群馬県	1.1	1.2	0.8	0.9	0.9	1.1
高崎市	0.1	0.5	0.2	0.6	0.1	0.2

* 黒字は上昇

* 高崎市下之城町176-7 らーめん「ともや」価格推移

年度	価格/㎡	下落率	年度	価格/㎡	下落率
R4	72,900	0.0	R2	72,900	0.8
R3	72,900	0.0	R1	73,500	0.0

* 高崎市の分布	プラス地点数	マイナス地点数(0を含む)
住宅地	19	20
商業地	12	14

商業地 所在地	用途	R4上昇率	R3上昇率
高崎市栄町14-4	商業	1.0%	2.8%
高崎市栄町2-10	商業	1.1%	2.3%
高崎市榎物町162	商業	1.9%	2.0%
高崎市旭町37-5	商業	0.0%	2.5%

住宅地 所在地	用途	上昇率%	R3
高崎市矢中町43-3	住宅	0.4	0.0%
高崎市東町241-7	住宅	2.9	2.0%
高崎市上中居町182-3	住宅	0.7	0.7%
高崎市上並榎町205-4	住宅	0.3	0.5%

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R4年%	変動率R3年%	変動率R2年%	変動率R1年%
用途別					
A住宅地	52,149	0.1	0.5	0.8	0.3
C商業	161,513	0.2	0.6	比較困難	2.7
D準工業	72,943	0.3	0.0	0.2	0.5
E工場	23,400	0.9	0.0	0.5	0.0
F調整宅地	34,133	1.9	2.0	2.2	2.1
全用途	79,592	0.1	0.2	0.4	0.3

旧新町・群馬町・箕郷町・倉淵町・榛名町・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R4年%	変動率R3年%	変動率R2年%	変動率R1年%
用途別					
A住宅地	72,257	0.9	0.4	0.2	0.6
C商業	178,814	0.5	1.0	1.5	3.4
D準工業	91,500	0.5	0.7	0.0	0.7
E工場	23,400	0.9	0.0	0.5	0.0
F調整宅地	40,900	1.9	2.1	2.2	2.0
全用途	105,009	0.6	0.5	0.4	1.2

3. 考察

令和4年度地価基準値の趨勢は、全国 全用途0.3%上昇、住宅地(+0.1)・商業地(+0.5)ともにマイナスからプラスに転じた。新型コロナで弱含みであった需要が経済活動の正常化が進む中で大都市部を中心に全体をけん引し、低金利情勢の中で需要が喚起できている。地方もマイナス幅は、縮小してきているものの、まだ低迷状況である。(ここからの脱却は余程の再開インパクト、人口動態の変動がないとプラス圏への脱却は簡単な事ではない) 47都道府県中住宅地+県14、マイナス県32、商業地+県17、マイナス県27と地価のデフレ現象は、住宅地で約70%、商業地で約60%が30年以上継続していることが、構造的な欠陥を現わしている。高崎市内については、商業地の一服感、住宅地は駅地価や区画整理地内で微増、それ以遠は、下げ幅は縮小しているもののマイナス圏の継続となっている状況である。住宅地+19、マイナス20地点、商業地で+12地点、マイナス14地点 住宅地の51%、商業地の54%が地価値下がりしている。米国金利の大幅上昇で、日本がデフレ進行の中でいつまで現状のマイナス金利を維持できるか? 今後の世界の中の日銀の動向が注視され、日本の住宅市場の動向を左右する事となる。