



靖国神社の開花標準桜

**令和6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 26,000地点	100%	1月1日	国土交通省	基準地価	4/中
地価基準地価 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6年度公表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	2.0	1.4	3.1	1.8	2.3	1.6
三大都市圏	2.8	1.7	5.2	2.9	3.5	2.1
東京圏	3.4	2.1	5.6	3.0	4.0	2.4
地方圏	1.2	1.2	1.5	1.0	1.3	1.2
群馬県	-0.5	-0.8	-0.5	-0.9	-0.4	-0.8
旧高崎市	0.6	0.2	1.0	0.5	0.6	0.2
高崎市69地点	0.1	0.3	0.4	0.0	0.1	0.2

\* 3/27公示地価公表、全用途2.3%上昇の  
 高い数値を示した。3年連続の上昇である。  
 能登半島沖地震の影響は反映されていない。  
 下落から上昇に転じてマイナス県脱出組は  
 住宅地5県、商業地7件、下落幅は縮まっ  
 ているもののマイナス県継続は住宅地が  
 17県、商業地が15県とまだ約1/3の  
 都道府県がマイナス圏で喘いでいる状況。  
 (群馬県も同様か?)

**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R5年%	変動率R4年%
用途別			
A住宅地	59,693	0.1	0.2
C商業	151,911	0.4	0.0
D準工業	61,475	-0.2	-0.4
E工業	25,567	1.6	0.9
F調整宅地	32,360	-1.3	-1.5
全用途	80,781	0.1	0.2

群馬県全体は32年連続住宅-0.4%  
 となっているが、工業地域のみは、  
 自然災害が少ないこと、道路網の充  
 実などで物流拠点としての倉庫需要が  
 高く、全地点で上昇している。  
 また太田市は0.4%上昇を示し、  
 県内市町村で最高上昇率を示している

合併前の高崎市は、全用途(+0.6)、住宅地(+0.6)、商業地(+1.0)ともに上昇局面となっています。

**高崎市の住宅地最高価格**

高崎市真町8外 165,000/㎡ (545,453/坪) 対前年比 +3.1% (サーバス高崎駅前)

**高崎市の商業地最高価格**

高崎市八島町63-1 513,000/㎡ (1,695,863/坪) 対前年比 +0.8% (赤石屋ビル)

高崎市栄町3-11 44,100/㎡ (1,457,848/坪) 対前年比 +1.1% (ガスト)

近隣 高崎市下之城町字松村471-3 63,500/㎡ (209,917/坪) 対前年比 +1.3% (重田自転車店南)

3. **考察**

昨年来の傾向と同様の地価上昇傾向を示しているが、コロナ禍からの脱却でインバウンド人口が増加し、日本の有名な観光地、リゾート地の地価上昇が顕著となっている。マイナス圏からの脱却県は29県(61%)、北陸新幹線延伸開業の福井、他秋田、岐阜、静岡、三重、山口が新たに加わった。上昇率1位は、北海道富良野市27.9%外国人別荘地需要によるところが大きい、商業地は、TSMC(反動田受託生産の世界最大企業)が隣町に進出した熊本県大津町33.2%が突出している。正に地価上昇局面は、都心から地方へ向いてはいるが、住宅地、商業地いずれかマイナス圏を継続している都道府県は約47%

**高崎市69地点の上昇下落分布**

	地点数	上昇	下落	±0
住宅	48	18	28	2
商業	18	13	4	1
工業	3	3	0	0
計	69	34	32	3

**旧高崎市の上昇下落分布**

	地点数	上昇	下落	±0
住宅	34	20	12	2
商業	14	13	0	1
工業	3	3	0	0
計	51	36	12	3

高崎市全体での住宅地は、旧高崎市外は  
 2地点を除いてマイナスが継続し、なかなか  
 浮上は困難な様相である。  
 旧高崎市の商業地は1地点を除いてすべて  
 上昇局面を示している結果となった。