

**令和8年度 地価公示を読む**



松山城

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
地価基準地価格	21,700地点 100%	7月1日	国土交通省	国土法に基く算定	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7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	2.1	2.1	4.3	3.9	2.8	2.7
三大都市圏	3.5	3.3	7.8	7.1	4.6	4.3
東京圏	4.5	4.2	9.3	8.2	5.7	5.2
地方圏	0.9	1.0	1.6	1.6	1.2	1.3
群馬県	0.0	-0.3	0.3	0.0	0.1	-0.1
旧高崎市	1.1	0.8	1.0	1.7	1.1	1.0
高崎市70地点	0.7	0.4	1.5	1.1	0.6	0.6

全用途平均2.8%上昇、5年連続となった。伸び率は、バブル期以降最大となった。  
 都心を中心とする、事務所やマンション需要により、国内外からの投資マネーが過去最大となって地価の上昇を招いている。  
 住宅地の上昇都道府県は31県、マイナス県は12県となった。しかし、今後三大都市圏では、建築費の高騰で先行きの不当目に感が増している

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/m <sup>2</sup>	変動率R7年%	変動率R6年%
A住宅地	60,978	0.7	0.4
C商業	152,968	1.5	1.1
D準工業	62,050	6.0	0.2
E工業	26,800	2.5	2.2
F調整宅地	31,825	0.7	0.9
全用途	82,877	0.9	0.6

県別変動率分布

県数	住宅地	商業地
上昇	31	36
下落	12	10
変動0	4	0

合併前の高崎市は、全用途(+1.0)、住宅地(+0.8)、商業地(+1.7)ともに昨年同様上昇局面継続となっています。

高崎市の住宅地最高価格

高崎市真町8外 177,000/m<sup>2</sup> (585,123/坪) 対前年比 +3.5% (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63-1 522,000/m<sup>2</sup> (1,725,617/坪) 対前年比 +1.0% (赤石屋ビル)

高崎市栄町3-11 458,000/m<sup>2</sup> (1,515,047/坪) 対前年比 +2.2% (ガスト)

近隣 高崎市下之城町字松村471-3 65,700/m<sup>2</sup> (217,189/坪) 対前年比 +1.9% (重田自転車店南)

3. 考察

群馬県は全用途でマイナスから34年ブりに0.1%プラスへと転じた。ともに住宅地もマイナスからプラスへと変わった。ようやくスタートラインへたどり着いた感がある。今後の動向が注目される所であるが、全国的に少子高齢化社会、働き手の不足、それに伴う建設費の高騰等不安要素が多く全く予断を許せない状況となっている。東京大阪名古屋の三大都市圏は、海外の投資家からの応援もあり、堅調に推移することは考えられるが、地方の状況は、全く異なってもろに物価の上昇、建設費の高騰等への影響が大きくなる可能性をイラン戦争の影響と共に打撃を受けやすい状況である。

高崎市70の上昇下落分布

	地点数	上昇	下落	±0
住宅	40	26	9	5
商業	19	15	2	2
準工	4	3	0	1
工業	3	3	0	0
調整	4	0	4	0
計	70	47	15	8

旧高崎市の上昇下落分布

	地点数	上昇	下落	±0
住宅	27	23	3	1
商業	15	14	0	1
準工	4	3	0	1
工業	3	3	0	0
調整	3	0	3	0
計	52	43	6	3

旧高崎市の下落は、石原鶴辺、剣崎、乗附町の三カ所のみとなった。全用途、住宅、商業地ともにプラスに転じた影響は大きいといえる。(地点数の9割がプラス)

桐生市31/32・太田50/1・沼田4/5  
 館林2/18・渋川11/14・藤岡8/11  
 富岡6/7・安中5/7・みどり市2/6  
 が、下落地点の継続を示し、県内はまだまだの間がある。