

今月の1枚



銀閣寺

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

令和五年 路線価格の趨勢

令和5年7月3日 令和5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)	110~120%	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%R4	変動率%R3	変動率%R2
全国	1.5	0.5	-0.5	1.6
東京	3.2	1.1	-1.1	5.0
福島	0.4	0.5	-0.1	0.7
群馬県	-0.7	-1.0	-1.0	-0.4

④ 地域の路線価格

* 価格変動なし

	R5年	R4年
倉賀野バイパスジャンゴ前	58,000	58,000
	0.0%	0.0%
倉賀野バイパス当社前	52,000	52,000
	0.0%	0.0%
矢中下中居区画整理地 (くすじ公園南)	60,000	60,000
	0.0%	0.0%

② 群馬県内の最高路線価格

	令和5年/m ²	変動率	坪当り	令和4年/m ²	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)	4272万円	1.1%	1億4122万	4,224	-7.0%	1億3964万円

③ 全国の分布状況 (%)

新型コロナ禍からの経済回復で地価の回復傾向がみられる。全国平均1.5%上昇 (前年0.5%)、25都道府県で上昇、変動なしが長野・滋賀の2県、依然として下落が20県となっている状況である。前年マイナスからプラスへと転じた岩手 (-0.2→+0.1)、秋田 (-0.6→+0.2)、山形 (-0.1→+0.2)、茨城 (-0.6→+0.4)、兵庫 (-0.2→+0.5) の5県であった。上昇率トップは、北海道+6.8 福岡+4.5 宮城+4.4とともに再開発やインバウンドの影響が大きい結果となっている。

考察

- ① 群馬は-0.7%であり、和歌山 (-1.2)、福井 (-1.0)、に次いで全国3番目の下落率という低たらくであった。下図によるとおおむね、昨年と同じ変動がない状況であるが、高崎は大型再開発計画が終焉し、一服感があるため上昇要因がなくすでに天井に達している可能性もある。今後新築マンションの計画がいくつかあるが、すでに完成物件で値下がり傾向も出てきているので、注意が必要だ。

