

《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5年度地価基準地価額について**



妙高高原笹の峰

令和5年9月20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)
<b>地価基準地価額</b>	<b>100%</b>	<b>7月1日</b>	<b>都道府県</b>	<b>国土法に基づく算定(21,740地点)</b>
路線価格	80%	1月1日	国税庁	相続税・地価税算定(320,000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	0.7	0.1	1.5	0.5	1.0	0.3
三大都市圏	2.2	1.0	4.0	1.9	2.7	1.4
東京圏	2.6	1.2	4.3	2.0	3.1	1.5
地方圏	0.1	0.2	0.5	0.1	0.3	0.2
群馬県	0.9	1.1	0.4	0.8	0.6	0.9
高崎市	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1

\* 黒字は上昇

商業地 所在地	用途	R5上昇率	R4上昇率
高崎市栄町14-4	商業	1.7%	1.0%
高崎市栄町2-10	商業	2.6%	1.1%
高崎市榎物町162	商業	2.6%	1.9%
高崎市旭町37-5	商業	0.5%	0.0%



JR線路南区画整理地内  
 \* 高崎市下之城町176-7 高崎市下之城町688-10

年度	価格/㎡	下落率	年度	価格/㎡	下落率
R5	72,900	0.0	R5	74,000	1.1
R4	72,900	0.0	R4	73,200	1.0

上昇、下落地点数比較

* 高崎市の地点分布	+R5	+R4	-R5	-R4
住宅地	19	19	19	20
商業地	14	12	4	14

住宅地 所在地	用途	上昇率%	R4
高崎市矢中町43-3	住宅	0.9	0.4%
高崎市東町241-7	住宅	3.8	2.9%
高崎市上中居町182-3	住宅	1.0	0.7%
高崎市上並榎町205-4	住宅	0.3	0.3%

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R5年%	変動率R4年%	変動率R3年%
A住宅地	52,727	0.1	0.1	0.5
C商業	163,438	0.2	0.2	0.6
D準工業	73,314	0.2	0.3	0.0
E工場	23,700	0.2	0.9	0.0
F調整宅地	33,633	0.2	1.9	2.0
全用途	80,422	0.10	0.1	0.2

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R5年%	変動率R4年%	変動率R3年%
A住宅地	73,386	1.2	0.1	0.5
C商業	181,121	1.1	0.2	0.6
D準工業	92,250	0.7	0.3	0.0
E工場	23,700	1.3	0.9	0.0
F調整宅地	40,300	1.7	1.9	2.0
全用途	106,367	1.00	0.1	0.2

3. 考察

令和5年度地価基準値の趨勢は、全国 全用途1.0%上昇、住宅地(+0.7)・商業地(+1.5)ともに上昇率のアップがみられた。新型コロナウイルス禍で沈んだ2020年から倍増した感がある。国内投資と訪日外国人旅行者の上昇、また地方の再開発を追い風に地価の回復の波が地方にも広がっているようであり、マイナス圏からの脱却がみられた。しかし個別には、住宅地のマイナス県が32から28に減少したものの、60%弱がマイナス県であり、商業地に関しては、マイナス県が23県でこれも約半数あり、また、住宅地商業地ともにマイナス県が21県実在している事実は日本経済の根幹の問題を指摘しているのでは？群馬県も31年下落が続くとよほど大きなインパクトがないと浮上は困難か？あるいは、高崎・太田がもっと地価の回復がみられないとプラス圏への脱出は遠い感である。9/22日銀の金融政策決定会合が開かれ、現状維持を決定した模様である。粘り強い金融緩和を続け、賃金の上昇を伴う2%物価安定目標を持続的に実現することを目指すとの方針であるが、円安147円台、ガソリンや輸入物価の上昇、人手不足等が重く日本経済に押し掛かっているが、いつまで耐えられるかが問題。