

平成27年群馬県地価調査のあらまし

1 地価調査の目的

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき知事が毎年1回、県内全域において、標準的な土地の正常な価格（基準地の標準価格）を判定し、公表するものです。

地価調査の標準価格は、地価公示と一体となって、一般の土地取引価格の指標として適正な価格の形成に寄与することを目的としています。

2 調査地点数

(単位：地点)

宅 地				林 地	合 計
住宅地	商業地	工業地	全用途		
278	93	13	384	13	397
(278)	(93)	(13)	(384)	(13)	(397)

(注1) 地点数は、総地点数です。

(注2) ()内の数値は平成26年地価調査のものです。

3 基準地の選定原則

基準地は次の点に留意して選定しています。

(1) 代表性の原則

市町村の区域内において、適切に分布し、その区域全体の地価水準をできる限り代表するものであること。

(2) 中庸性の原則

近隣地域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 安定性の原則

できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあって、その近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

(4) 確定性の原則

土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区別され、かつ、容易に確認できるものであること。

4 価格判定の基準日

平成27年7月1日

5 基準地の価格の判定

基準地の価格の判定は、各基準地について不動産鑑定士の鑑定評価結果を審査し、決定されるもので、基準日における1平方メートル（林地については10アール）当たりの標準価格となっています。

なお、鑑定評価は、県内在勤の32名の不動産鑑定士が行いました。

（注1）標準価格は、土地の利用が同質と認められる地域の標準的な画地の価格水準を示すものであり、最高又は最低価格を示すものではありません。

（注2）土地の価格は、同一の地域であっても地積・形状・接面道路等個別の価格形成要因の違いに応じて異なります。

6 周知方法

(1) 県報における公告

9月17日付け群馬県報により公告します。

(2) 県庁における閲覧

県民センター、地域政策課で基準地の価格とその他の公告された事項を記載した書面を閲覧することができます。また、県のホームページでも閲覧できます。

(3) 市役所、町村役場における閲覧

市役所、町村役場の担当課において、基準地の価格とその他の公告された事項を記載した書面を閲覧することができます。

7 地価公示との比較

区 分	地価調査（平成27年）	地価公示（平成27年）
根 拠 法 令	国土利用計画法施行令	地価公示法
制 度 創 設	昭和50年度	昭和44年度
調 査 主 体	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
価 格 判 定 基 準 日	各年7月1日	各年1月1日
調 査 地 域	県内全域（12市23町村）	都市計画区域等（12市16町村）
調 査 対 象 地 点	宅地 384地点 林地 13地点 計 397地点	宅地 350地点

8 選定替基準地

5 地点（住宅地 3 地点、商業地 2 地点）

基準地の選定原則に合致しなくなったため、選定替をしました。

【選定替地点一覧】

No	市町村	用途区分	基準地番号	基準地の所在及び地番	
				新（27年）	旧（26年）
1	高崎市	商業地	高崎(県)5-1	檜物町162番	連雀町136番
2	桐生市	商業地	桐生(県)5-6	新宿二丁目541番7外	新宿二丁目542番7
3	安中市	住宅地	安中(県) -1	安中二丁目字池尻2496番9	原市鍛冶村西1311番1外
4	南牧村	住宅地	南牧(県) -1	大字小沢字日向1011番1	大字小沢字日影小沢1317番
5	嬭恋村	住宅地	嬭恋(県) -2	大字大笹字塩ノ島203番6	大字鎌原字大カシコ1526番84

9 参考（平均価格及び平均変動率について）

(1) 平均価格

基準地ごとの 1 平方メートル当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたものをいいます（算出した値の 10 の位を四捨五入し、100 の位までを表示）。

(2) 平均変動率

継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該継続基準地数で除して求めたものをいいます（算出した値の小数点第 2 位を四捨五入し、小数点第 1 位までを表示）。

<例> A 市：住宅地 3 地点（総地点数 3、継続地点数 2）

基準地番号	価 格	変 動 率
A(県) - 1	50,000円	△2.0%
A(県) - 2	46,000円	△2.5%
A(県) - 3	44,000円	—

←選定替地点のため(対前年)変動率なし

$$\boxed{\text{A市の平均価格}} \quad (50,000 + 46,000 + 44,000) \div 3 = 46,666 \rightarrow \rightarrow \rightarrow \underline{46,700\text{円}}$$

$$\boxed{\text{A市の平均変動率}} \quad (\triangle 2.0 + \triangle 2.5) \div 2 = \triangle 2.25 \rightarrow \rightarrow \rightarrow \underline{\triangle 2.3\%}$$