

令和2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（以下「基準地」という。）の正常価格（以下「標準価格」という。）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	小 計		
258	95	14	367	6	373
(279)	(92)	(13)	(384)	(13)	(397)

（注1）地点数は、総地点数です。

（注2）（ ）内の数値は令和元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

令和2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30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、地域創生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（令和2年）	地価公示（令和2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 367地点 林地 6地点 計 373地点	宅地 392地点

8 選定替等基準地

- (1) 選定替 16 地点
- (2) 新規 10 地点
- (3) 廃止 34 地点

基準地の選定原則に合致しなくなったため、選定替等を行いました。

【選定替地点一覧】

No.	市町村	基準地番号	基準地の所在及び地番	
			旧基準地	新基準地（選定替）
1	前橋市	前橋5-8	前橋市天川原町一丁目21番4外	前橋市天川原町一丁目20番8外
2		前橋5-14	前橋市大胡町383番1	前橋市堀越町360番1
3	高崎市	高崎-2	高崎市柳川町146番4外	高崎市北双葉町10番6「北双葉町4-2」
4		高崎-3	高崎市城山町一丁目13番3	高崎市下之城町字村前688番10(高崎操車場跡地周辺105街区12)
5		高崎-11	高崎市倉賀野町字上町5558番14	高崎市和田町22番6外「和田町1-12」
6		高崎-21	高崎市寺尾町字館台1567番8	高崎市双葉町95番2「双葉町12-2」
7		高崎-25	高崎市倉淵町川浦字四目町3674番2外	高崎市棟高町字水窪1137番3外(中央第二51街区1137-3外)
8		高崎-33	高崎市下室田町字清水978番1	高崎市下室田町字中村286番2
9	伊勢崎市	伊勢崎-19	伊勢崎市赤堀鹿島町800番14	伊勢崎市東小保方町3404番1外
10	藤岡市	藤岡-3	藤岡市藤岡字北ノ原980番3	藤岡市藤岡字北ノ原786番32
11		藤岡-4	藤岡市立石字西久保815番28	藤岡市立石字立石1471番6(北藤岡駅周辺30街区20)
12		藤岡5-3	藤岡市中大塚字薬師堂367番外	藤岡市森字仲沖452番4
13	安中市	安中5-2	安中市松井田町松井田字中町北576番	安中市岩井字五反田2438番3外
14	神流町	神流-1	神流町大字万場字町並111番6	多野郡神流町大字万場字町並58番2
15	中之条町	中之条-1	中之条町大字伊勢町字天引1355番3	吾妻郡中之条町大字伊勢町字上原657番7外
16	草津町	草津-1	草津町大字草津字前原895番20外	吾妻郡草津町大字前口字上沢545番7

【新規地点一覧】

No.	市町村	基準地番号	基準地の所在及び地番
			新基準地
1	高崎市	高崎5-18	高崎市旭町37番5外(高崎駅周辺(西口)11街区37-5外)
2		高崎5-19	高崎市栄町7番3「栄町14-4」
3		高崎5-20	高崎市北双葉町65番「北双葉町9-16」
4		高崎5-21	高崎市上中居町1767番
5		高崎5-22	高崎市新保町字西免149番1(新保・日高52街区149-1)
6		高崎5-23	高崎市引間町字小池1078番1外(中央第二56街区1078-1外)
7		高崎5-24	高崎市吉井町池字宮田8番2外
8	富岡市	富岡-6	富岡市妙義町菅原字中宿939番1
9	草津町	草津5-2	吾妻郡草津町大字草津字西町407番2
10	明和町	明和9-1	明和町大輪446-7

【廃止地点一覧】

No.	市町村	基準地番号	基準地の所在及び地番
			旧基準地
1	桐生市	桐生－４	桐生市平井町1088番27外
2		桐生－６	桐生市広沢町三丁目字寺ノ入4293番11
3		桐生－７	桐生市相生町五丁目字堀下284番30
4		桐生－１１	桐生市広沢町六丁目字大谷戸569番10
5		桐生５－８	桐生市三吉町二丁目193番1
6	太田市	太田－２４	太田市六千石町130番9
7		太田５－６	太田市尾島町548番1外
8	渋川市	渋川－４	渋川市小野子字宮原494番1外
9		渋川－７	渋川市伊香保町伊香保字湯沢306番5
10		渋川－１０	渋川市赤城町長井小川田字田中1258番3外
11		渋川５－４	渋川市半田字沼辺1884番1
12	富岡市	富岡－６	富岡市妙義町菅原字中宿1029番1
13	榛東村	榛東－２	北群馬郡榛東村大字山子田字御堀786番1
14	上野村	上野－１	上野村大字勝山字柳井戸17番1
15	神流町	神流－２	神流町大字平原字西316番
16	南牧村	南牧－１	南牧村大字小沢字日向1011番1
17	中之条町	中之条－２	中之条町大字入山字引沼1899番5
18	長野原町	長野原－２	長野原町大字北軽井沢字大屋原1924番455
19		長野原５－１	長野原町大字長野原町字町152番2
20	草津町	草津－２	草津町大字草津字湯ノ沢571番85
21		草津－３	草津町大字前口字ヤトコ101番23
22	高山村	高山－２	高山村大字尻高字北之谷2086番2
23	東吾妻町	東吾妻－２	東吾妻町大字岡崎字柏原48番
24		東吾妻－５	東吾妻町大字原町字大宮833番4
25	昭和村	昭和－１	利根郡昭和村大字森下字中田884番3内
26	みなかみ町	みなかみ５－３	利根郡みなかみ町湯宿温泉字湯川原600番2
27	板倉町	板倉－２	邑楽郡板倉町大字板倉稲荷木1278番
28	昭和村	群馬(林)－１	利根郡昭和村大字赤城原字松之木平1210番31
29	富岡市	群馬(林)－３	富岡市下黒岩字大平1073番1外
30	甘楽町	群馬(林)－５	甘楽町大字秋畑字長開1393番1
31	高崎市	群馬(林)－６	高崎市吉井町上奥平字瘤坂1040番3
32	中之条町	群馬(林)－９	中之条町大字四万字新田607番11
33	藤岡市	群馬(林)－１２	藤岡市三波川字犬塚3340番
34	みなかみ町	群馬(林)－１３	利根郡みなかみ町東峰字宮入818番1

9 平均価格及び平均変動率

(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）。

(3) 平均価格と平均変動率の捉え方

平均価格は上昇又は横ばいである一方、平均変動率は下落しているという状況は、上記のとおり平均価格と平均変動率の算出方法が違うということや、地点の見直し（選定替や廃止など）を行ったことによるものです。