

令和3年地価公示のあらまし

1 地価公示の目的

地価公示は、地価公示法の規定に基づいて、昭和45年（群馬県は昭和49年）から実施しているもので、毎年1回、国土交通省土地鑑定委員会が公示区域内の標準的な土地（以下「標準地」という。）の正常な価格（以下「公示価格」という。）を判定し、公示します。

一般の土地の取引価格に対して指標を提供するとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

2 調査主体

国土交通省土地鑑定委員会

3 調査対象市町村数

28（12市16町村）

4 調査地点数

392（前年と同数） ※全国：26,000（前年と同数）

【調査地点数】

（単位：地点）

住宅地	商業地	工業地	全用途
265 (265)	116 (116)	11 (11)	392 (392)

注) () 内の数値は令和2年地価公示のものです。

5 標準地の選定原則

標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、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しているものであること。

(2) 中庸性の原則

標準地設定区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にあって、当該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分され、かつ、容易に確認できるものであること。

6 価格判定の基準日

令和3年1月1日

7 標準地の価格判定

標準地の価格は、1地点につき2名の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省土地鑑定委員会において審査のうえ、基準日における1平方メートル当たりの正常な価格を判定します。

なお、群馬県内の鑑定評価は、35名の不動産鑑定士が行いました。

注1) 公示価格は、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。

8 周知措置

- (1) 3月24日付け官報で国土交通省土地鑑定委員会公示として公表されます。
- (2) 市役所、町村役場の担当課において、標準地の価格やその他の公示された事項を記載した書面を、だれでも自由に閲覧できます。
- (3) 県庁においても、県民センター等で自由に閲覧できるようにしています。

また、国土交通省及び県のホームページでも標準地の価格やその他の公示された事項等が閲覧できます。

9 地価調査との比較

区分	地価公示（令和3年）	地価調査（令和2年）
根拠法令	地価公示法	国土利用計画法施行令
調査主体	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
価格判定基準日	毎年1月1日	毎年7月1日
調査地域	公示区域（12市16町村）	県内全域（12市23町村）
調査対象地点	宅地 392地点	宅地 367地点 林地 6地点 計 373地点

注) 「公示区域」とは、都市計画区域及びその他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域をいいます。

10 選定替標準地等

- (1) 選定替地点
 - 4地点（住宅地1地点、商業地3地点）
- (2) 新規地点
 - 2地点（住宅地1地点、商業地1地点）
- (3) 休止（隔年調査）地点
 - 1地点（商業地1地点）
- (4) 廃止地点
 - 1地点（住宅地1地点）

標準地の選定原則に合致しなくなったため、選定替しました。

【選定替地点一覧】

No	市町村	用途区分	標準地番号	標準地の所在及び地番	
				新（3年）	旧（2年）
1	前橋市	住宅地	前橋－2 2	前橋市朝日が丘町4番2	前橋市朝日が丘町9番3
2	前橋市	商業地	前橋5－1 2	前橋市総社町総社字大屋敷2018番1外	前橋市総社町総社字大屋敷2019番1
3	伊勢崎市	商業地	伊勢崎5－8	伊勢崎市東本町66番1外	伊勢崎市東本町378番7外
4	下仁田町	商業地	下仁田5－1	甘楽郡下仁田町大字下仁田字東原353番7外	甘楽郡下仁田町大字下仁田字中町西325番

【新規地点一覧】

No	市町村	用途区分	標準地番号	標準地の所在及び地番
1	高崎市	住宅地	高崎－4 4	高崎市棟高町730番93
2	高崎市	商業地	高崎5－201	高崎市栄町6番8「栄町3－11」

【休止（隔年調査）地点一覧】

No	市町村	用途区分	標準地番号	標準地の所在及び地番
1	藤岡市	商業地	藤岡5－2	藤岡市藤岡187番1

【廃止地点一覧】

No	市町村	用途区分	標準地番号	標準地の所在及び地番
1	下仁田町	住宅地	下仁田－2	甘楽郡下仁田町大字下小坂字新井替戸24番6

11 平均価格及び平均変動率

(1) 平均価格

標準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該標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

継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該継続標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）

・ A-1 50,000円 $\Delta 2.0\%$

・ A-2 46,000円 $\Delta 2.4\%$

・ A-3 44,000円 選定替地点のため対前年変動率なし

$$\boxed{\text{A市の平均価格}} \quad (50,000(A-1) + 46,000(A-2) + 44,000(A-3)) \div 3 \\ = 46,666 \rightarrow \underline{46,700\text{円}}$$

$$\boxed{\text{A市の平均変動率}} \quad (\Delta 2.0(A-1) + \Delta 2.4(A-2)) \div 2 = \Delta 2.2 \\ \rightarrow \underline{\Delta 2.2\%}$$

(3) 平均価格と平均変動率の捉え方

平均価格は上昇している一方、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。