

地価調査事業の概要

土地・水対策室

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	準工業地	工業地	市街化調整 区域内宅地	小計		
276	77	24	8	27	412	18	430
(276)	(77)	(24)	(8)	(27)	(412)	(18)	(430)

(注) () 内の数値は平成22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しうるものであること。

(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つて、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 基準地の設定基準

(1) 宅地

- 都市計画区域のうち線引き実施市町村（7市6町）については、次のとおりです。

区分	設定基準	
市街化区域	第一種住居地域等	1. 0平方キロメートル当たり1地点
	商業地域等	0. 3平方キロメートル当たり1地点
	準工業地域	1. 5平方キロメートル当たり1地点
	工業地域等	7. 0平方キロメートル当たり1地点
市街化調整区域	20平方キロメートル当たり1地点	

- ・ その他の市町村（5市17町村）については、次のとおりです。

（単位：地点）

区 分	市	町	村
住宅地	3	3	2
商業地	1	1	1
工業地（準工業地を含む）	1	1	
計	5	5	3

(2) 林地

市街化区域以外の区域から、次の区分により設定されています。

（単位：地点）

区 分	基準地数	設定市町村
都市近郊林地地域	2	前橋市、富岡市
農村林地地域	14	前橋市、高崎市(2地点)、桐生市、沼田市、藤岡市、安中市、みどり市、甘楽町、中之条町、長野原町、みなかみ町(2地点)、昭和村
林業本場林地地域	—	—
山村奥地林地地域	2	高崎市、南牧村
計	18	市11地点、町5地点、村2地点

5 価格判定の基準日

平成23年7月1日

6 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、県内在住の37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。
- 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。

7 周知方法

(1) 県報における公告

9月21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、土地・水対策室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。

8 地価公示との比較

区 分	地価調査	地価公示
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	都市計画区域等
調 査 対 象 地 点	宅地 412地点 林地 18地点	宅地 396地点

9 選定替基準地等

(1) 選定替地点（9地点）

理由：基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。

(単位：地点)

宅 地					小 計	林 地	合 計
住宅地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整 区域内宅地			
3	4	1		8	1	9	

<選定替地点一覧>

9地点

市町村名	基準地番号		基準地の所在及び地番（22年）
	23年	22年	
前橋市	前橋（県）5-9	前橋（県）5-9	三俣町一丁目12番11
高崎市	高崎（県）-28	高崎（県）-28	箕郷町下芝字内出畑663番7
高崎市	高崎（県）5-1	高崎（県）5-1	連雀町71番外
桐生市	桐生（県）-15	桐生（県）-15	新里町関字十日原602番3
伊勢崎市	伊勢崎（県）5-5	伊勢崎（県）5-5	連取町字上北河原1253番1外
太田市	太田（県）-16	太田（県）-16	天良町69番4
渋川市	渋川（県）7-1	渋川（県）7-1	半田字沼辺1940番1外
安中市	群馬（林）-17	群馬（林）-17	松井田町土塩字草戸谷3310番
みどり市	みどり（県）5-1	みどり（県）5-1	笠懸町鹿2941番2