

令和3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		
257	96	14	367	6	373
(258)	(95)	(14)	(367)	(6)	(373)

（注1）地点数は、総地点数です。

（注2）（ ）内の数値は令和2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3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35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22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。

(4) 鑑定評価書（基本的事項、鑑定評価額の決定の理由の要旨）の公表

令和3年地価調査から新たに各地点毎の鑑定評価書の「基本的事項」、「鑑定評価額の決定の理由の要旨」を県のホームページで公表します。

7 地価公示との比較

区 分	地価調査（令和3年）	地価公示（令和3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 3 地点
- (2) 新規 1 地点
- (3) 廃止 1 地点
- (4) 番号変更 1 地点

基準地の選定原則に合致しなくなったため、選定替等をしました。

【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	
			新基準地（選定替）	旧基準地
1	玉村町	玉村－1	佐波郡玉村町大字下新田308番4	佐波郡玉村町大字下新田315番2
2	桐生市	桐生5－5	桐生市新里町武井字鎮守703番9外	桐生市新里町山上字天笠東576番2
3	邑楽町	邑楽－2	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地161番11（鶉38街区1－3）	邑楽郡邑楽町大字鶉字頼母子318番1

【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	前橋市	前橋5－15	前橋市表町二丁目24番14「表町2－24－14」	

【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	前橋市	前橋－35	前橋市堀之下町297番	

【番号変更地点一覧】

No.	市町村	基準地番号	基準地の所在及び地番	
			基準地	
1	前橋市	前橋－35	前橋市大友町二丁目10番33（旧－37）	

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。