

平成26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		
278	93	13	384	13	397
(278)	(93)	(13)	(384)	(13)	(397)

- （注）1 地点数は、総地点数です。
2 （ ）内の数値は平成25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ているものであること。

(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26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、県内在住の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。
- 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19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	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 384地点 林地 13地点 計 397地点	(平成26年) 宅地 350地点

8 選定替基準地

7 地点（住宅地 2 地点、商業地 4 地点、工業地 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（26年）	旧（25年）
1	前橋市	工業地	前橋(県)9-1	上増田町904番 6	天川大島町字米之道1185番 4
2	高崎市	商業地	高崎(県)5-2	栄町 3 番 5 外	栄町 3 番 8 外
3	渋川市	住宅地	渋川(県) -5	北橋町八崎字原屋敷890番 6 外	北橋町八崎字大宮西874番 2 外
4	渋川市	商業地	渋川(県)5-1	有馬字中井229番 1 外	行幸田字中沢199番 6 外
5	上野村	住宅地	上野(県) -1	大字勝山字柳井戸17番 1	大字勝山字柳井戸11番 2
6	玉村町	商業地	玉村(県)5-1	大字下新田226番 2	大字下新田296番33
7	大泉町	商業地	大泉(県)5-1	いずみ二丁目3086番51	西小泉二丁目2040番 2

<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）

・ A(県) - 1 50,000円 $\Delta 2.0\%$

・ A(県) - 2 46,000円 $\Delta 2.4\%$

・ A(県) - 3 44,000円 選定替地点のため対前年変動率なし

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

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