

平成28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

386（前年から36地点増） ※全国：25,270（前年から1,890地点増）

【調査地点数】

（単位：地点）

住宅地	商業地	工業地	全用途
263 (235)	113 (105)	10 (10)	386 (350)

注) () 内の数値は平成27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

平成28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、29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23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（平成28年）	地価調査（平成27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 386地点	宅地 384地点 林地 13地点 計 397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（商業地4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（27年）	旧（26年）
1	高崎市	商業地	高崎 5－4	高崎市住吉町15番6	高崎市住吉町9番1
2	高崎市	商業地	高崎 5－8	高崎市柳川町43番1	高崎市柳川町16番4外
3	高崎市	商業地	高崎 5－14	高崎市栄町11番1 「栄町17-26」	高崎市栄町11番13外 「栄町17-24」
4	太田市	商業地	太田 5－1	太田市飯田町1386番	太田市飯田町1318番1

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 △2.0%
- ・ A－2 46,000円 △2.4%
- ・ A－3 44,000円 選定替地点のため対前年変動率なし

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

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

■ 参 考

【増設地点一覧】

新たに36地点（住宅地28地点、商業地8地点）を増設しました。

（住宅地 28地点）

No	市町村	標準地番号	標準地の所在及び地番
1	前橋市	前橋 ー35	前橋市三俣町3丁目14番10外
2	前橋市	前橋 ー36	前橋市元総社町字屋敷2276番2
3	前橋市	前橋 ー37	前橋市天川大島町3丁目41番23外
4	前橋市	前橋 ー38	前橋市鳥取町845番6
5	前橋市	前橋 ー39	前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道2873番12
6	前橋市	前橋 ー40	前橋市青柳町字寺家前87番7
7	前橋市	前橋 ー41	前橋市天川大島町字林169番12
8	前橋市	前橋 ー42	前橋市国領町2丁目133番3 「国領町2ー8ー11」
9	前橋市	前橋 ー43	前橋市六供町字北大門1445番3外 (六供46ー1街区1445ー3外)
10	前橋市	前橋 ー44	前橋市日輪寺町字伊勢前151番
11	高崎市	高崎 ー39	高崎市筑縄町字大塚前558番72
12	高崎市	高崎 ー40	高崎市新町字町南1569番11
13	高崎市	高崎 ー41	高崎市乗附町字五百山1507番1
14	高崎市	高崎 ー42	高崎市並榎町184番7
15	桐生市	桐生 ー22	桐生市菱町5丁目字引田532番21
16	桐生市	桐生 ー23	桐生市川内町5丁目字柏倉1430番5
17	伊勢崎市	伊勢崎 ー23	伊勢崎市境字町北726番15
18	伊勢崎市	伊勢崎 ー24	伊勢崎市昭和町1643番31
19	伊勢崎市	伊勢崎 ー25	伊勢崎市美茂呂町4278番3
20	太田市	太田 ー31	太田市東長岡町261番13
21	太田市	太田 ー32	太田市末広町1225番9
22	太田市	太田 ー33	太田市富若町658番3
23	太田市	太田 ー34	太田市上田島町124番
24	太田市	太田 ー35	太田市新田上中町259番2
25	館林市	館林 ー14	館林市青柳町字萩原1860番12
26	館林市	館林 ー15	館林市上早川田字道西550番1外
27	藤岡市	藤岡 ー10	藤岡市本郷字塚原353番4
28	大泉町	大泉 ー 8	邑楽郡大泉町坂田4丁目762番3外 「坂田4ー11ー23」

（商業地 8地点）

No	市町村	標準地番号	標準地の所在及び地番
1	前橋市	前橋 5ー26	前橋市南町3丁目59番9外
2	高崎市	高崎 5ー20	高崎市倉賀野町字上町1147番1
3	高崎市	高崎 5ー21	高崎市新町字町並2679番5外 (駅前第二20街区2679ー5外)
4	高崎市	高崎 5ー22	高崎市上豊岡町572番6
5	伊勢崎市	伊勢崎 5ー 8	伊勢崎市東本町378番7外
6	太田市	太田 5ー10	太田市大原町402番11
7	太田市	太田 5ー11	太田市尾島町144番2
8	沼田市	沼田 5ー 2	沼田市東原新町字横塚街道1841番20