

# 平成25年群馬県地価調査の概要

## 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	準工業地	工業地	市街化調整区域内宅地	小 計		
278 (276)	93 (77)	— (24)	13 (8)	— (27)	384 (412)	13 (18)	397 (430)

(注) 1 地点数は、総地点数です。

2 平成24年まで準工業地、市街化調整区域内宅地に区分されていた基準地は、平成25年からその基準地の属する地域の土地利用の状況に合わせて、住宅地、商業地、工業地のいずれかの区分に分類しています。

3 ( ) 内の数値は平成24年地価調査のものであります。

## 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

平成25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34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20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。

## 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25年) 宅地 396地点

## 8 選定替基準地等

近年の土地利用の状況変化を踏まえ、基準地の選定の適否について全体的に見直しを行い、以下のとおり基準地の選定替等を行いました。

### (1) 新規地点

8地点

(単位：地点)

宅 地				林 地	合 計
住宅地	商業地	工業地	小 計		
2	3	3	8	0	8

(2) 選定替地点

28地点

基準地の選定原則に合致しなくなった等の理由により、選定替しました。

(単位：地点)

宅 地				林 地	合 計
住宅地	商業地	工業地	小 計		
22 (調区 2)	5	1 (準工 1)	28 (準工 1) (調区 2)	0	28 (準工 1) (調区 2)

( ) 内は、平成24年地価調査における旧用途区分の地点数で内数です((3)、(4)についても同様)。

(3) 廃止地点

41地点

(単位：地点)

宅 地				林 地	合 計
住宅地	商業地	工業地	小 計		
29 (準工 2) (調区 5)	7 (準工 1)	0	36 (準工 3) (調区 5)	5	41 (準工 3) (調区 5)

(4) 用途区分の見直し地点

43地点

平成24年まで準工業地、市街化調整区域内宅地に区分されていた基準地を、その基準地の属する地域の土地利用の状況に合わせて、住宅地、商業地、工業地のいずれかの区分に分類しました。

(単位：地点)

宅 地				林 地	合 計
住宅地	商業地	工業地	小 計		
22 (準工 3) (調区 19)	19 (準工 16) (調区 3)	2 (準工 2)	43 (準工 21) (調区 22)	0	43 (準工 21) (調区 22)

(5) 番号変更地点

14地点

(単位：地点)

宅 地				林 地	合 計
住宅地	商業地	工業地	小 計		
11	0	0	11	3	14

(注) 選定替基準地等の地点一覧は、次頁以降のとおりです。

## 平成25年地価調査 選定替等地点一覧

### (1) 新規 8地点

No.	市町村	用途区分	基準地番号	基準地の所在及び地番 (25年)
1	前橋市	住宅地	前橋(県)－37	大友町二丁目10番33
2	高崎市	商業地	高崎(県)5－17	岩押町120番16外
3		工業地	高崎(県)9－2	西横手町351番1
4	桐生市	商業地	桐生(県)5－8	三吉町二丁目193番1
5	伊勢崎市	住宅地	伊勢崎(県)－24	茂呂町二丁目2608番2
6	太田市	工業地	太田(県)9－4	清原町5番10
7	館林市	工業地	館林(県)9－2	大新田町字南蓮河原156番3
8	吉岡町	商業地	吉岡(県)5－1	大字大久保字善徳1020番1

### (2) 選定替 28地点

No.	市町村	用途区分	基準地番号	基準地の所在及び地番	
				新(25年)	旧(24年)
1	前橋市	住宅地	前橋(県)－6	箱田町字西稲荷境1158番5	前箱田町二丁目9番3
2		住宅地	前橋(県)－7	二之宮町字東中島1767番2	二之宮町字宮後345番3
3		住宅地	前橋(県)－29	堀越町1597番10	堀越町2145番
4		商業地	前橋(県)5－7	天川大島町一丁目3番33外	朝日町三丁目19番13
5	高崎市	住宅地	高崎(県)－9	浜尻町字八坂西996番17	浜尻町字寺東706番8
6		住宅地	高崎(県)－12	八千代町三丁目17番4	片岡町一丁目5番17外
7		住宅地	高崎(県)－25	倉淵町川浦字四目町3674番2外	倉淵町川浦字桑木原3643番3
8		住宅地	高崎(県)－29	箕郷町矢原字藤森506番8	箕郷町柏木沢字東谷2251番1外
9		住宅地	高崎(県)－30	菅谷町字紺屋貝戸676番7	棟高町字村北1928番165
10		住宅地	高崎(県)－39	吉井町長根字宿裏1506番2	吉井町本郷字西浦673番2
11		商業地	高崎(県)5－9	江木町字観音沖622番4	江木町字観音沖610番13
12	桐生市	住宅地	桐生(県)－1	宮本町一丁目1332番6外	宮本町二丁目1385番2
13	伊勢崎市	住宅地	伊勢崎(県)－9	曲輪町19番25	上泉町292番2
14	太田市	住宅地	太田(県)－3	城西町70番4	新道町108番52
15		住宅地	太田(県)－12	南矢島町56－1甲	東矢島町1192番6
16		商業地	太田(県)5－7	飯塚町621番3外	新田木崎町甲793番
17	沼田市	商業地	沼田(県)5－1	下久屋町字下原1044番1	西原新町字滝棚97番4
18	藤岡市	住宅地	藤岡(県)－2	岡之郷字清水647番6	岡之郷字社宮司858番3
19		商業地	藤岡(県)5－2	中栗須字藤岡境117番3外	藤岡字新町道東605番8外
20	吉岡町	住宅地	吉岡(県)－2	大字大久保字沼1279番17	大字大久保字大松1423番9
21	東吾妻町	住宅地	東吾妻(県)－2	大字岡崎字柏原48番	大字岡崎字柏原23番3
22	川場村	住宅地	川場(県)－1	大字谷地字中原1960番3外	大字谷地字新井2184番9
23	みなかみ町	住宅地	みなかみ(県)－1	上津字村主1240番3外	後閑字南入河原25番6
24		住宅地	みなかみ(県)－2	羽場字廻戸855番4	月夜野字蟹原452番5
25		住宅地	みなかみ(県)－5	大穴字北原342番	小仁田字日影348番1
26	板倉町	住宅地	板倉(県)－4	大字西岡字前原360番3	大字西岡字台1334番1
27	大泉町	住宅地	大泉(県)－5	大字古氷細田610番1	大字古氷字野向106番2外
28		工業地	大泉(県)9－2	大字吉田字本郷1216番2	大字古海字松塚736番12外

## (3) 廃止 4.1地点

No.	市町村等	用途区分	基準地番号	基準地の所在及び地番(24年)
1	前橋市	住宅地	前橋(県)ー7	昭和町三丁目374番6
2		住宅地	前橋(県)ー20	山王町一丁目2番15
3		商業地	前橋(県)5ー1	住吉町二丁目10番6外
4		商業地	前橋(県)5ー12	千代田町三丁目5番21
5		商業地	前橋(県)7ー1	天川大島町二丁目14番1
6		住宅地	前橋(県)10ー2	上泉町1931番4
7	高崎市	住宅地	高崎(県)ー27	箕郷町西明屋字上ノ宿574番6
8		住宅地	高崎(県)ー37	吉井町本郷字硯町852番27
9		商業地	高崎(県)5ー12	下室田町字清水959番1
10	桐生市	住宅地	桐生(県)ー3	梅田町四丁目字上ノ原191番4外
11		住宅地	桐生(県)7ー5	川内町三丁目字西ノ根665番1外
12		住宅地	桐生(県)7ー7	川内町五丁目字大道東1488番8
13	伊勢崎市	住宅地	伊勢崎(県)ー3	宗高町61番3
14		住宅地	伊勢崎(県)ー11	今井町字河北250番25
15		住宅地	伊勢崎(県)ー23	境美原9番12外
16	太田市	住宅地	太田(県)ー4	大久保町472番2
17		住宅地	太田(県)ー22	新田木崎町552番1
18		住宅地	太田(県)10ー1	新田上田中町903番1
19		住宅地	太田(県)10ー3	高林北町2058番1
20		住宅地	太田(県)10ー4	武蔵島町22番2
21	沼田市	住宅地	沼田(県)ー1	高橋場町字十三割2026番27外
22		住宅地	沼田(県)ー6	白沢町下古語父字樺反688番1
23	館林市	住宅地	館林(県)10ー1	大島町字正儀内5410番5
24	渋川市	住宅地	渋川(県)ー4	石原字手川1302番5
25		住宅地	渋川(県)ー7	北橋町小室字高田1051番5
26		住宅地	渋川(県)ー11	白井字松原758番3
27	藤岡市	商業地	藤岡(県)5ー3	鬼石字相生537番1外
28	富岡市	住宅地	富岡(県)ー6	妙義町上高田字川幡1074番1
29	みどり市	住宅地	みどり(県)ー8	大間々町高津戸675番3外
30	吉岡町	住宅地	吉岡(県)ー1	大字大久保字宮36番22
31	神流町	住宅地	神流(県)ー2	大字相原字寺ノ前42番
32	下仁田町	商業地	下仁田(県)5ー1	大字下仁田字東原353番7外
33	中之条町	住宅地	中之条(県)ー2	大字中之条町字長田原75番2
34		住宅地	中之条(県)ー6	大字日影字八舛蒔934番1外
35	東吾妻町	住宅地	東吾妻町(県)ー3	大字箱島字宿771番1
36	板倉町	商業地	板倉(県)5ー1	大字板倉字中耕地1686番1
37	林地	林地	群馬(林)ー1	高崎市箕郷町善地字葦之沢2007番
38		林地	群馬(林)ー5	みなかみ町下牧字馬立3178番2
39		林地	群馬(林)ー9	前橋市三夜沢町402番
40		林地	群馬(林)ー15	南牧村大字大仁田字大星乙1425番1
41		林地	群馬(林)ー17	安中市松井田町土塩字倉骨3187番

## (4) 用途区分の見直し 43地点

No.	市町村	用途区分・基準地番号				基準地の所在及び地番
		新(25年)		旧(24年)		
1	前橋市	住宅地	前橋(県)ー7	調区	前橋(県)10ー1	二之宮町字宮後345番3
2		住宅地	前橋(県)ー20	調区	前橋(県)10ー3	上細井町字荒屋敷691番1外
3		住宅地	前橋(県)ー35	調区	前橋(県)10ー4	堀之下町297番
4		住宅地	前橋(県)ー36	調区	前橋(県)10ー6	下佐鳥町83番
5		商業地	前橋(県)5ー1	準工	前橋(県)7ー2	上小出町三丁目11番16外
6		商業地	前橋(県)5ー12	調区	前橋(県)10ー5	亀里町338番2外
7	高崎市	住宅地	高崎(県)ー27	調区	高崎(県)10ー2	根小屋町字上石堂2227番5
8		住宅地	高崎(県)ー37	調区	高崎(県)10ー3	中里町字薬師259番3
9		商業地	高崎(県)5ー12	準工	高崎(県)7ー1	下之城町字村北176番7外
10		商業地	高崎(県)5ー14	準工	高崎(県)7ー2	菅谷町字滝社115番1外
11		商業地	高崎(県)5ー15	準工	高崎(県)7ー3	江木町字若宮1539番2
12		商業地	高崎(県)5ー16	調区	高崎(県)10ー1	島野町字大岩994番1外
13	桐生市	住宅地	桐生(県)ー3	準工	桐生(県)7ー1	東二丁目1063番15外
14		住宅地	桐生(県)ー17	準工	桐生(県)7ー3	境野町七丁目1819番32
15		住宅地	桐生(県)ー18	準工	桐生(県)7ー6	菱町二丁目字内膳屋敷1811番8
16		住宅地	桐生(県)ー19	調区	桐生(県)10ー1	堤町一丁目2394番5
17		商業地	桐生(県)5ー6	準工	桐生(県)7ー2	新宿二丁目542番7
18		商業地	桐生(県)5ー7	準工	桐生(県)7ー4	広沢町六丁目字田中887番1外
19	伊勢崎市	住宅地	伊勢崎(県)ー3	調区	伊勢崎(県)10ー1	波志江町字新宿下1276番4
20		住宅地	伊勢崎(県)ー11	調区	伊勢崎(県)10ー2	宮古町182番2
21		住宅地	伊勢崎(県)ー23	調区	伊勢崎(県)10ー3	境小此木字南塚越520番1
22		商業地	伊勢崎(県)5ー6	準工	伊勢崎(県)7ー1	連取町3062番17
23	太田市	住宅地	太田(県)ー4	調区	太田(県)10ー2	丸山町251番
24		住宅地	太田(県)ー22	調区	太田(県)10ー5	新田反町町577番1
25		商業地	太田(県)5ー10	準工	太田(県)7ー1	高瀬町201番11
26		商業地	太田(県)5ー11	準工	太田(県)7ー2	西矢島町711番3外
27		商業地	太田(県)5ー12	準工	太田(県)7ー4	内ヶ島町214番1
28		工業地	太田(県)9ー3	準工	太田(県)7ー3	西新町6番4外
29	館林市	住宅地	館林(県)ー12	調区	館林(県)10ー2	羽附町上志柄1807番1外
30		商業地	館林(県)5ー3	準工	館林(県)7ー1	足次町字道下1172番1外
31		商業地	館林(県)5ー4	準工	館林(県)7ー2	東美園町30番15
32	渋川市	商業地	渋川(県)5ー4	準工	渋川(県)7ー1	半田字沼辺1884番1
33	藤岡市	住宅地	藤岡(県)ー7	調区	藤岡(県)10ー1	上大塚字城11番3
34		商業地	藤岡(県)5ー3	調区	藤岡(県)10ー2	中大塚字薬師堂367番外
35	安中市	商業地	安中(県)5ー3	準工	安中(県)7ー1	安中一丁目字並木56番1外
36	東吾妻町	商業地	東吾妻町(県)5ー2	準工	東吾妻町(県)7ー1	大字原町字清光717番4
37	みなかみ町	商業地	みなかみ(県)5ー4	準工	みなかみ(県)7ー1	政所1042番
38	玉村町	住宅地	玉村(県)ー3	調区	玉村(県)10ー1	大字上新田1770番11
39	板倉町	住宅地	板倉(県)ー4	調区	板倉(県)10ー1	大字西岡字台1334番1
40	明和町	住宅地	明和(県)ー3	調区	明和(県)10ー1	梅原1064番2
41	千代田町	住宅地	千代田(県)ー3	調区	千代田(県)10ー1	大字上中森964番1
42	大泉町	工業地	大泉(県)9ー2	準工	大泉(県)7ー1	大字古海字松塚736番12外
43	邑楽町	住宅地	邑楽(県)ー3	調区	邑楽(県)10ー1	大字石打字家間1068番3

## (5) 番号変更 14地点

No.	市町村等	用途区分	基準地番号		基準地の所在及び地番
			新(25年)	旧(24年)	
1	沼田市	住宅地	沼田(県)ー1	沼田(県)ー7	利根町追貝字原開戸216番1
2		住宅地	沼田(県)ー6	沼田(県)ー8	利根町老神字ヲ口地250番1外
3	渋川市	住宅地	渋川(県)ー4	渋川(県)ー15	小野子字宮原294番1外
4		住宅地	渋川(県)ー7	渋川(県)ー16	伊香保町伊香保字湯沢306番5
5		住宅地	渋川(県)ー11	渋川(県)ー17	伊香保町伊香保字甲ノ外野353番13外
6	富岡市	住宅地	富岡(県)ー6	富岡(県)ー7	妙義町菅原字中宿1029番1
7	みどり市	住宅地	みどり(県)ー8	みどり(県)ー9	大間々町大間々1991番5
8	吉岡町	住宅地	吉岡(県)ー1	吉岡(県)ー5	大字漆原字元屋敷1191番4外
9	神流町	住宅地	神流(県)ー2	神流(県)ー3	大字平原字西316番
10	中之条町	住宅地	中之条(県)ー2	中之条(県)ー7	大字入山字引沼1899番5
11	東吾妻町	住宅地	東吾妻町(県)ー3	東吾妻町(県)ー6	大字岩井字松木1015番3
12	林地	林地	群馬(林)ー1	群馬(林)ー14	昭和村大字赤城原字松之木平1210番31
13		林地	群馬(林)ー5	群馬(林)ー16	甘楽町大字秋畑字長開1393番1
14		林地	群馬(林)ー9	群馬(林)ー18	中之条町大字四万字新田607番11