

平成26年地価公示（群馬県分）の概要

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

350（前年から46地点削減） ※全国：23,380（前年から2,620地点削減）

【調査地点数】

（単位：地点）

住宅地	商業地	工業地	全用途
235 (268)	105 (118)	10 (10)	350 (396)

（注）1 地点数は、総地点数です。

2 （ ）内の数値は平成25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

当該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

標準地設定区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、標準地が土地の利用状況が安定的に推移している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。

(4) 確定性の原則

明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する標準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

6 価格判定の基準日

平成26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人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、鑑定評価は、35人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。

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19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	地価調査
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(28市町村)	県内全域
調 査 対 象 地 点	(平成26年) 宅地 350地点	(平成25年) 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

2地点(住宅地1地点、商業地1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（26年）	旧（25年）
1	前橋市	商業地	前橋 5-13	粕川町西田面208番3	粕川町西田面220番1外
2	桐生市	住宅地	桐生 - 1	宮本町1丁目1332番6外	宮本町2丁目1385番2

(2) 廃止地点

46地点（住宅地33地点、商業地13地点）

【廃止地点一覧】

No	市町村	用途区分	標準地番号	標準地の所在及び地番
1	前橋市	住宅地	前橋 - 8	三俣町3丁目14番10外
2			前橋 - 18	箱田町字浜地666番8外
3			前橋 - 21	元総社町字屋敷2276番2
4			前橋 - 22	天川大島町3丁目41番23外
5			前橋 - 26	鳥取町845番6
6			前橋 - 27	総社町総社字昌楽寺廻窪道2873番12
7			前橋 - 30	青柳町字寺家前87番7
8			前橋 - 33	天川大島町字林169番12
9			前橋 - 38	国領町2丁目9番16外
10			前橋 - 41	六供町字北大門1445番3外
11			前橋 - 43	日輪寺町字伊勢前151番
12		商業地	前橋 5-12	表町1丁目21番9
13			前橋 5-14	若宮町2丁目11番31
14			前橋 5-16	南町3丁目59番9外
15			前橋 5-28	南町1丁目47番1
16	高崎市	住宅地	高崎 - 6	筑縄町字大塚前558番72
17			高崎 - 13	新町字町南1569番11
18			高崎 - 21	乗附町字五百山1507番1
19			高崎 - 29	並榎町184番7
20		商業地	高崎 5-6	倉賀野町字中町1630番6
21			高崎 5-18	新町字町並2679番5外
22			高崎 5-22	上豊岡町572番6
23	桐生市	住宅地	桐生 - 10	相生町2丁目字愛宕廻り483番38
24			桐生 - 17	菱町5丁目字引田532番21
25			桐生 - 20	川内町5丁目字柏倉1430番5
26	伊勢崎市	住宅地	伊勢崎 - 1	境字町北726番15
27			伊勢崎 - 4	昭和町1643番31
28			伊勢崎 - 7	美茂呂町4278番3
29			商業地	伊勢崎 5-4
30		伊勢崎 5-5		三光町9番55

No	市町村	用途区分	標準地番号	標準地の所在及び地番
31	太田市	住宅地	太田 ー 5	東長岡町261番13
32		〃	太田 ー 30	末広町1225番 9
33		〃	太田 ー 31	富若町711番 1
34		〃	太田 ー 33	上田島町124番
35		〃	太田 ー 35	新田上中町259番 2
36		商業地	太田 5 ー 2	大原町402番11
37		〃	太田 5 ー 8	尾島町144番 2
38	沼田市	商業地	沼田 5 ー 2	東原新町字横塚街道1841番20
39		〃	沼田 5 ー 3	白沢町高平字老本木49番 5
40	館林市	住宅地	館林 ー 11	堀工町字笹原1861番64
41		〃	館林 ー 15	青柳町字萩原1860番12
42		〃	館林 ー 16	上早川田町字道西550番 1 外
43	藤岡市	住宅地	藤岡 ー 6	本郷字塚原353番 4
44		〃	藤岡 ー 7	下栗須字大道南199番29
45	大泉町	住宅地	大泉 ー 2	城之内 4 丁目2036番
46		〃	大泉 ー 3	坂田 4 丁目762番 3 外

(3) 番号変更地点

34地点（住宅地25地点、商業地 9 地点）

【番号変更地点一覧】

No	市町村	用途区分	標準地番号		標準地の所在及び地番
			新（26年）	旧（25年）	
1	前橋市	住宅地	前橋 ー 8	前橋 ー 35	日吉町 2 丁目31番26
2		〃	前橋 ー 18	前橋 ー 36	荒牧町 1 丁目27番11
3		〃	前橋 ー 21	前橋 ー 37	富士見町小暮字土井1952番10
4		〃	前橋 ー 22	前橋 ー 39	朝日が丘町 9 番 3
5		〃	前橋 ー 26	前橋 ー 40	鳥羽町815番 3 外
6		〃	前橋 ー 27	前橋 ー 42	青梨子町字熊野前1374番
7		〃	前橋 ー 30	前橋 ー 44	荻窪町786番 2
8		〃	前橋 ー 33	前橋 ー 45	西片貝町 3 丁目48番 3
9		商業地	前橋 5 ー 12	前橋 5 ー 26	総社町総社字大屋敷2019番 1
10		〃	前橋 5 ー 14	前橋 5 ー 27	天川大島町字大道東1100番20
11		〃	前橋 5 ー 16	前橋 5 ー 29	西片貝町 1 丁目215番 3 外
12	高崎市	住宅地	高崎 ー 6	高崎 ー 39	菊地町字大明神261番 3 外
13		〃	高崎 ー 13	高崎 ー 40	矢島町字竹ノ内435番 4
14		〃	高崎 ー 21	高崎 ー 41	阿久津町字新田11136番 1
15		〃	高崎 ー 29	高崎 ー 42	稻荷台町字村西32番11
16		商業地	高崎 5 ー 6	高崎 5 ー 20	倉賀野町字西上正六32番 1 外
17		〃	高崎 5 ー 18	高崎 5 ー 21	並榎町51番 1

No	市町村	用途区分	標準地番号		標準地の所在及び地番
			新(26年)	旧(25年)	
18	桐生市	住宅地	桐生 -10	桐生 -22	三吉町2丁目101番27
19		〃	桐生 -17	桐生 -23	天神町3丁目362番2
20		〃	桐生 -20	桐生 -24	川内町1丁目字畑ヶ中306番8
21	伊勢崎市	住宅地	伊勢崎 -1	伊勢崎 -23	上植木本町2644番11
22		〃	伊勢崎 -4	伊勢崎 -24	馬見塚町字伊勢1038番3
23		〃	伊勢崎 -7	伊勢崎 -25	境下淵名字西久保2559番6
24		商業地	伊勢崎 5-4	伊勢崎 5-8	東町2619番6外
25		〃	伊勢崎 5-5	伊勢崎 5-9	柳原町2番1
26	太田市	住宅地	太田 -5	太田 -32	沖之郷町491番3
27		〃	太田 -30	太田 -34	世良田町1348番1
28		商業地	太田 5-2	太田 5-10	西矢島町370番44外
29		〃	太田 5-8	太田 5-11	藤阿久町927番5外
30	館林市	住宅地	館林 -11	館林 -14	北成島町字休泊前3223番
31	藤岡市	住宅地	藤岡 -6	藤岡 -10	本動堂字新堀202番10
32		〃	藤岡 -7	藤岡 -11	東平井字新町1277番1
33	大泉町	住宅地	大泉 -2	大泉 -8	大字古海字番場2145番
34		〃	大泉 -3	大泉 -9	東小泉2丁目1360番2外

(注)「標準地番号」欄において、一連番号の前に見出し数字を付していないものは住宅地、5は商業地、9は工業地であることを示しています。

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

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

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