

地価公示について

1 令和5年地価公示について

令和5年地価公示は、令和5年1月1日を基準日として、県内に設定された1,903地点（宅地及び宅地見込地1,893地点、現況林地10地点）の標準地について、単位面積当たりの正常な価格を判定したものである。

地価公示の対象となる区域は、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域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である。

本県では、県内54市町村（令和5年1月1日現在）のうち51市町村に標準地が設定されている。

2 資料における用語の説明

(1) 標準地

地価公示における調査地点のことをいう。（地価調査では、「基準地」という。）

(2) 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う。

※ 当該標準地数とは、新規設定地点、選定替地点（調査地点を変更した地点）及び継続調査地点を全て含む。

(3) 平均変動率

継続調査地点ごとの価格の（対前年）変動率※の合計を継続標準地数で除して求めたものをいう。

（小数点第2位を四捨五入し、求めた値が負になる場合は△で表示する。）

表示されている平均変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第2位以下の四捨五入によるものである。

※（対前年）変動率（%）=（当年価格－前年価格）/ 前年価格×100

(4) 累積値

基準とする年を100とし、その年と比べて当該年の地価がどの程度変動しているかを示す値。

地価上昇のピーク時点である平成3年を基準とした令和5年地価公示（愛知県）の住宅地の指数を求める場合、平成4年から令和5年までの対前年割合※を乗じた値に100を乗じる。

※対前年割合=1+対前年平均変動率/100

例えば平成4年の対前年平均変動率は△4.7%なので、 $1 + (-0.047) = 0.953$

例 [令和5年地価公示における住宅地の累積値（対ピーク時点）]

平成4年対前年割合 5年 6年 … 令和4年 5年

$(0.953 \times 0.912 \times 0.939 \times \dots \quad 1.010 \times 1.023) \times 100 \approx 60.82$

（小数点以下四捨五入）→61

(5) 用途

住 宅 地…居住用の建物の敷地に供されている土地をいう。

宅地見込地…現に大部分の土地が、農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地をいう。

商 業 地…商業用の建物の敷地に供されている土地をいう。

工 業 地…工場等の敷地に供されている土地をいう。

現 況 林 地…市街化調整区域内における用途の転換の可能性をもつ林地をいう。

* 平成24年地価公示まで設定していた「準工業地」及び「市街化調整区域内宅地」については、平成25年地価公示より土地利用の実態を踏まえて住宅地、商業地、工業地のいずれかの用途に再分類された。

平成25年地価公示以降の各用途の集計値は、これら旧「準工業地」、旧「市街化調整区域内宅地」を含んだものとなるため、平成24年地価公示以前の数値と単純に比較することはできない。