

令和 7 年 度
地 価 調 査 の あ ら ま し

～令和6年7月1日から令和7年7月1日までの地価動向～

埼 玉 県 企 画 財 政 部 土 地 水 政 策 課

1 地価調査制度の概要

(1) 趣旨	国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年7月1日を基準日として、土地の利用状況、環境等が通常と認められる土地（基準地）の標準価格を調査するもの。 国土交通省（土地鑑定委員会）が毎年1月1日時点の価格を調査する地価公示とともに、公的土地評価の基本として、また、土地取引の指標等として活用される。
(2) 基準地	宅地と林地から構成され、宅地は更に住宅地、商業地、工業地の用途に分類される。 基準地の一部は地価公示の調査地点と共通地点としているため、地価公示と地価調査の結果の比較が可能である。 今年度の基準地数は、宅地829地点（うち共通地点78地点）、林地3地点、合計832地点である。
(3) 鑑定評価と 標準価格の判定	各基準地について「自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」を「標準価格」という（施行令第9条第2項）。これは売り手にも買い手にも偏らない客観的な価格、いわゆる「正常価格」である。 都道府県知事は、基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、標準価格を判定するものとされている（施行令第9条第1項）。 今年度は、110名の不動産鑑定士により鑑定評価が行われた。

2 令和7年度地価調査結果の概要

住宅地と工業地では上昇幅がやや縮小しているが、全体として上昇を維持 住宅地 +1.5% 「4年連続上昇」（前年度から0.1ポイント上昇幅が縮小） ・県内中心部や駅徒歩圏などの生活利便性に優れた地域で需要が堅調 商業地 +3.0% 「4年連続上昇」（前年度から0.3ポイント上昇幅が拡大） ・再開発事業等による利便性・繁华性向上の進展期待がある地域やマンション用地と競合する地域で上昇傾向 工業地 +2.7% 「12年連続上昇」（前年度から0.1ポイント上昇幅が縮小） ・堅調なネット通販需要等に支えられ、上昇を維持

3 用途別平均価格

用 途		平均価格 (円/㎡)	全国 順位	基準 地数
宅 地	住 宅 地	126,100 (122,800)	4 (4)	650 (650)
	商 業 地	361,600 (341,700)	7 (7)	136 (136)
	工 業 地	76,500 (72,700)	7 (7)	43 (43)
林 地		239,000/10アール (239,700/10アール)	3 (3)	

(カッコ内は前年度)

※ 平均価格は、全ての基準地の価格を単純平均したもの。

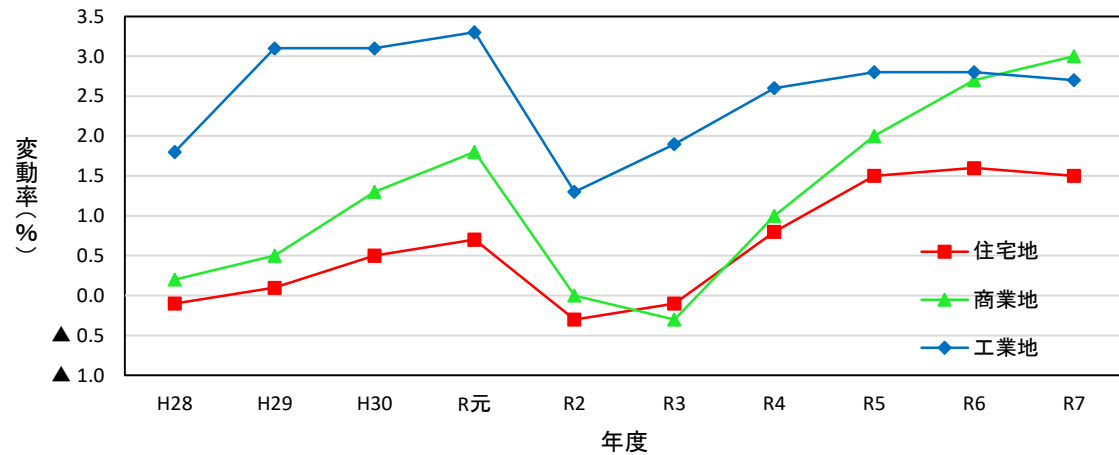
4 用途別平均変動率

用 途		対前年度 平均変動率(%)
宅 地	住 宅 地	1.5 (1.6)
	商 業 地	3.0 (2.7)
	工 業 地	2.7 (2.8)
林 地		▲ 0.2 (▲ 0.2)

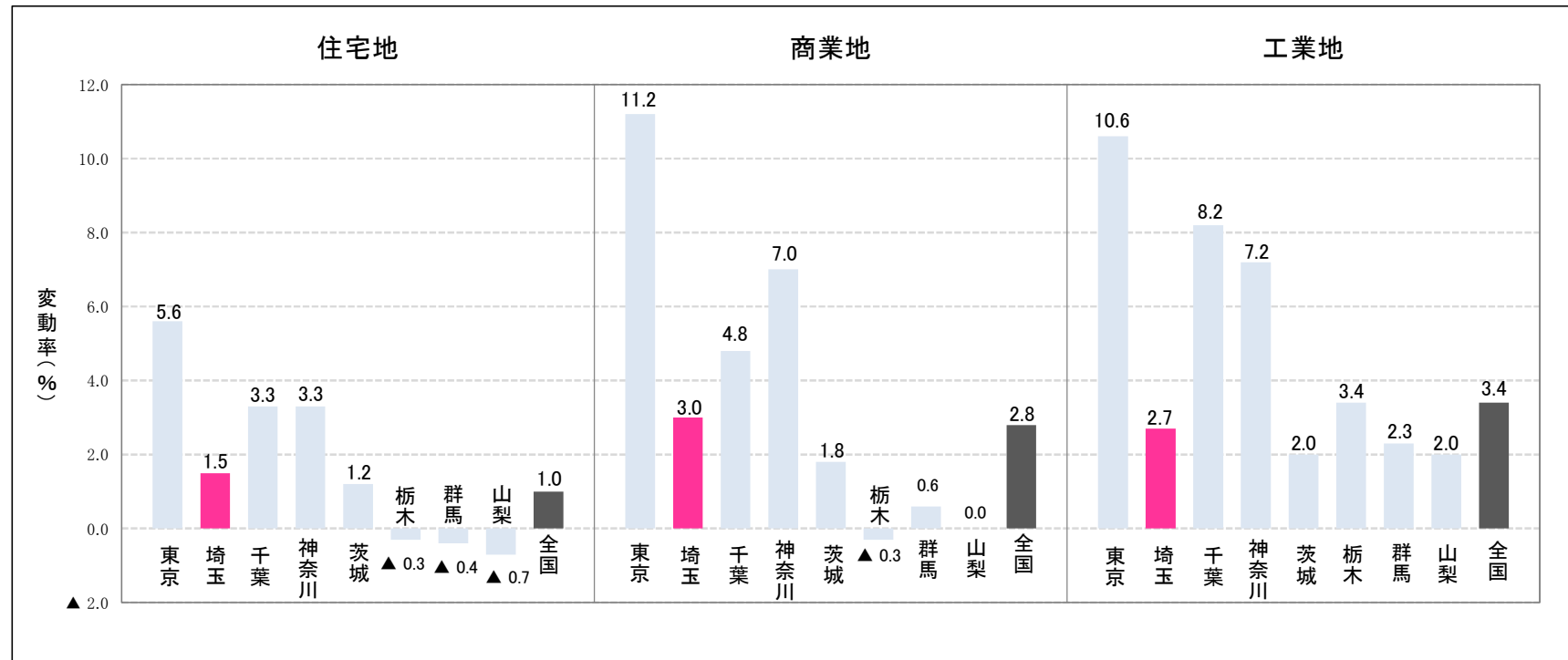
(カッコ内は前年度)

※ 平均変動率は、基準地(ただし選定替を除く)の変動率を単純平均したものであり、平均価格の変動率ではない。

5 用途別平均変動率の推移



6 近県の状況

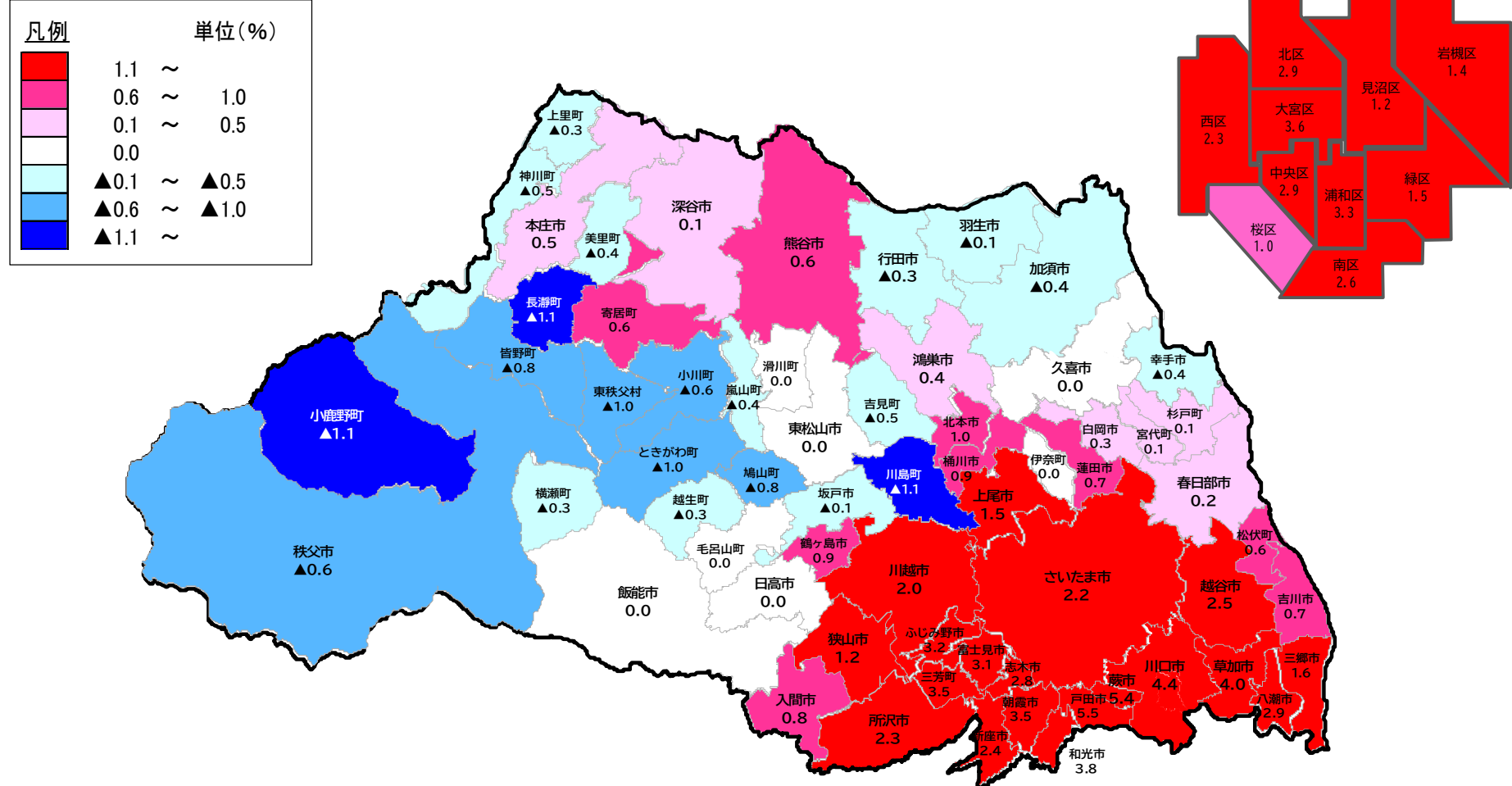


(単位: %)

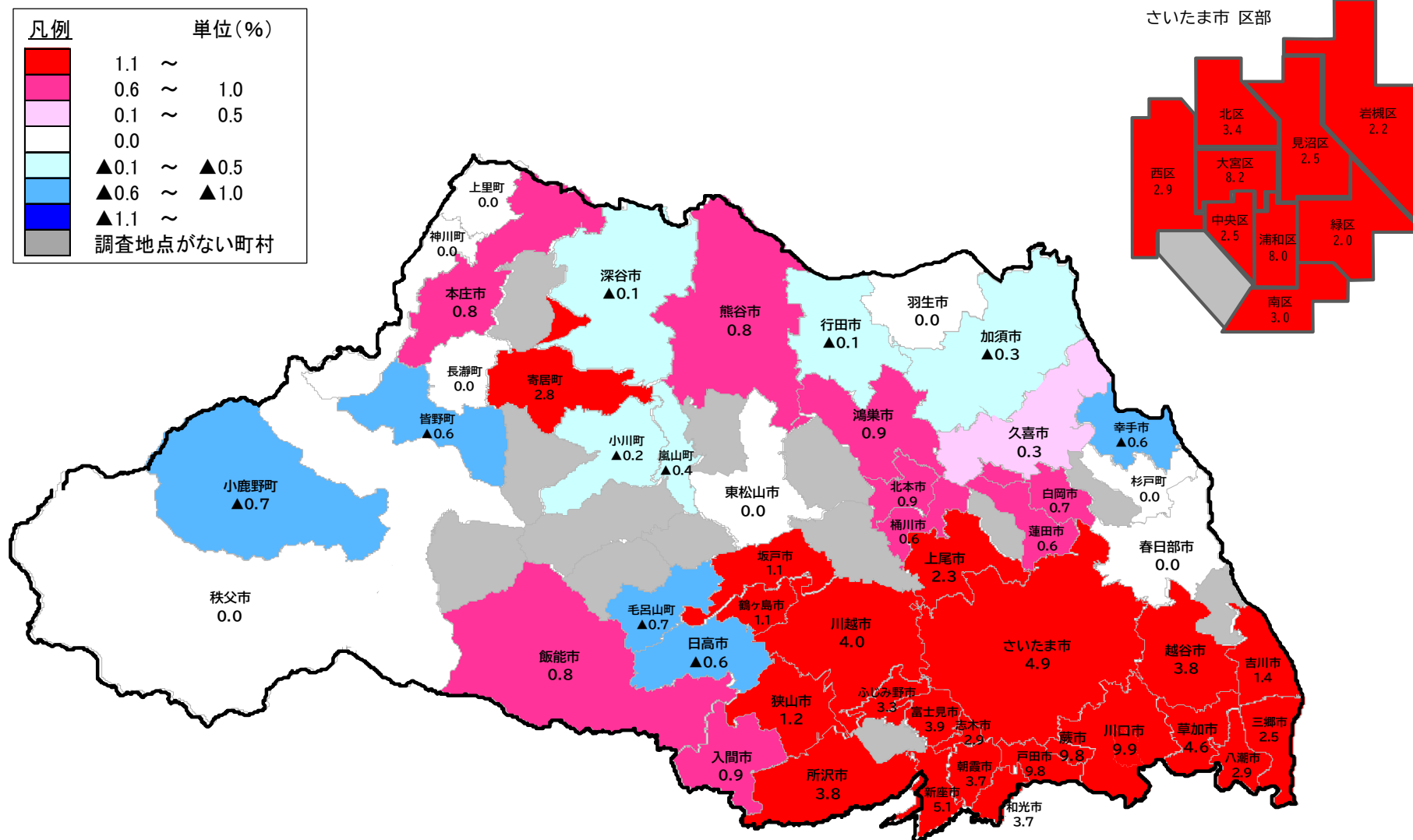
用途	東京都		埼玉県		千葉県		神奈川県		茨城県		栃木県		群馬県		山梨県		全国平均	
住宅地	5.6	(4.6)	1.5	(1.6)	3.3	(3.2)	3.3	(3.2)	1.2	(0.7)	▲ 0.3	(▲0.4)	▲ 0.4	(▲0.5)	▲ 0.7	(▲0.9)	1.0	(0.9)
商業地	11.2	(8.4)	3.0	(2.7)	4.8	(5.0)	7.0	(6.2)	1.8	(1.4)	▲ 0.3	(▲0.4)	0.6	(0.2)	0.0	(▲0.3)	2.8	(2.4)
工業地	10.6	(7.4)	2.7	(2.8)	8.2	(9.9)	7.2	(7.4)	2.0	(1.6)	3.4	(2.1)	2.3	(1.8)	2.0	(1.9)	3.4	(3.4)

※カッコ内は前年変動率

7-1 市区町村平均変動率一覧図(住宅地)



7-2 市区町村平均変動率一覧図(商業地)



8 市区町村平均価格順位表

住 宅 地	順位	市区町村名	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
	1	浦和区	382,700	3.3
	2	戸田市	315,800	5.5
	3	蕨市	304,000	5.4
	4	大宮区	299,000	3.6
	5	中央区	290,400	2.9
	6	南区	274,600	2.6
	7	和光市	261,800	3.8
	8	川口市	260,800	4.4
	9	朝霞市	255,300	3.5
	10	志木市	234,300	2.8

商 業 地	順位	市区町村名	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
	1	大宮区	1,800,200	8.2
	2	浦和区	950,300	8.0
	3	川口市	790,400	9.9
	4	新座市	788,000	5.1
	5	蕨市	725,000	9.8
	6	朝霞市	619,000	3.7
	7	南区	524,300	3.0
	8	富士見市	508,000	3.9
	9	戸田市	457,700	9.8
	10	中央区	442,000	2.5

9 市区町村平均変動率順位表

住 宅 地	順位	市区町村名	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
	1	戸田市	5.5	315,800
	2	蕨市	5.4	304,000
	3	川口市	4.4	260,800
	4	草加市	4.0	161,700
	5	和光市	3.8	261,800
	6	大宮区	3.6	299,000
	7	三芳町	3.5	166,300
	8	朝霞市	3.5	255,300
	9	浦和区	3.3	382,700
	10	ふじみ野市	3.2	201,800

商 業 地	順位	市区町村名	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
	1	川口市	9.9	790,400
	2	戸田市	9.8	457,700
	3	蕨市	9.8	725,000
	4	大宮区	8.2	1,800,200
	5	浦和区	8.0	950,300
	6	新座市	5.1	788,000
	7	草加市	4.6	239,300
	8	川越市	4.0	392,500
	9	富士見市	3.9	508,000
	10	越谷市	3.8	336,400

10-1 個別地点価格順位表（住宅地）

順位	基準地番号	価格（円／㎡） 変動率（％）	所在地 「住居表示」	交通接近状況	前年度 価格（円／㎡） 変動率（％）
1	さいたま浦和 - 2	575,000 2.7	岸町3丁目131番1 「岸町3-1-19」	浦和 670m	560,000 3.3
2	川口 - 32	554,000 3.6	本町4丁目142番8外 「本町4-10-8」	川口 640m	535,000 2.7
3	川口 - 34	475,000 3.5	並木元町55番4 「並木元町6-16」	川口 1.0km	459,000 3.6
4	川口 - 37	470,000 3.8	飯塚1丁目120番3外 「飯塚1-9-40」	川口 570m	453,000 4.6
5	さいたま浦和 - 9	460,000 3.6	東仲町23番1 「東仲町27-10」	浦和 350m	444,000 3.3
6	さいたま浦和 - 7	444,000 3.5	東岸町125番3外 「東岸町12-18」	浦和 960m	429,000 3.1
7	さいたま大宮 - 7	433,000 4.6	高鼻町1丁目320番2	大宮 1.2km	414,000 4.3
8	川口 - 40	430,000 3.6	川口6丁目55番3 「川口6-7-11」	川口 940m	415,000 4.3
9	さいたま浦和 - 4	418,000 3.0	北浦和1丁目39番2 「北浦和1-5-12」	北浦和 400m	406,000 2.5
10	さいたま中央 - 5	410,000 3.3	上落合4丁目702番3 「上落合4-4-2」	北与野 370m	397,000 2.8

10－2 個別地点価格順位表（商業地）

順位	基準地番号	価格（円／㎡） 変動率（％）	所在地 「住居表示」	交通接近状況 （容積率（％））	前年度 価格（円／㎡） 変動率（％）
1	さいたま大宮 5 - 3	3,420,000 10.7	桜木町2丁目4番9	大宮・250m (400)	3,090,000 10.0
2	さいたま大宮 5 - 1	2,810,000 9.8	宮町1丁目86番1	大宮・300m (600)	2,560,000 8.9
3	さいたま大宮 5 - 6	2,150,000 9.7	吉敷町4丁目262番16外	さいたま新都心・160m (500)	1,960,000 8.3
4	川口 5 - 1	1,580,000 10.5	栄町3丁目66番3 「栄町3－12－2」	川口・430m (400)	1,430,000 4.4
5	さいたま浦和 5 - 6	1,550,000 9.9	東仲町70番19外 「東仲町1－23」	浦和・駅前広場接面 (400)	1,410,000 9.3
6	さいたま大宮 5 - 5	1,350,000 7.1	大門町3丁目59番1	大宮・500m (400)	1,260,000 5.9
7	さいたま浦和 5 - 4	1,250,000 9.6	高砂2丁目150番5外 「高砂2－4－3」	浦和・450m (400)	1,140,000 5.6
8	川越 5 - 2	1,050,000 5.0	脇田本町6番9	川越・駅前広場接面 (600)	1,000,000 5.4
9	さいたま浦和 5 - 5	1,020,000 8.4	仲町1丁目97番1 「仲町1－6－1」	浦和・170m (400)	941,000 8.0
10	さいたま中央 5 - 5	996,000 2.5	新都心4番1外	北与野・250m (500)	972,000 2.6

10-3 個別地点価格順位表（工業地）

順位	基準地番号	価格（円／㎡） 変動率（％）	所在地 「住居表示」	交通接近状況	前年度 価格（円／㎡） 変動率（％）
1	さいたま桜 9-1	211,000 3.9	町谷4丁目94番外 「町谷4-7-21」	中浦和 1.9km	203,000 3.0
2	戸田 9-1	205,000 6.8	美女木北2丁目10番8外	国道298号 350m	192,000 6.7
3	戸田 9-2	199,000 6.4	笹目南町1384番 「笹目南町12-24」	戸田公園 2.5km	187,000 6.3
4	川口 9-1	197,000 7.1	本蓮4丁目2600番14 「本蓮4-4-14」	新郷ランプ 770m	184,000 6.4
5	新座 9-1	179,000 —	大和田3丁目1124番外 「大和田3-6-20」	新座 1.4km	— —
6	三郷 9-2	154,000 6.2	泉3丁目7番2外	三郷IC 700m	145,000 5.8
7	八潮 9-1	132,000 5.6	大字二丁目字若柳985番1外	八潮 1.5km	125,000 5.0
8	八潮 9-2	130,000 —	大字圀字用水東132番1外 (八潮南部西161-2街区5外)	八潮 1.3km	— —
9	草加 9-1	123,000 5.1	青柳1丁目4654番7外 「青柳1-6-34」	獨協大学前 3.0km	117,000 5.4
10	三郷 9-1	104,000 2.0	新和5丁目122番1外	三郷中央 1.8km	102,000 2.0

1 1 - 1 個別地点変動率順位表（住宅地）

順位	基準地番号	変動率（％） 価格（円／㎡）	所在地 「住居表示」	交通接近状況	前年度 変動率（％） 価格（円／㎡）
1	所沢 - 25	7.8 331,000	東住吉693番13 「東住吉13-11」	所沢 420m	7.0 307,000
2	草加 - 7	6.7 207,000	松原5丁目1560番4外	獨協大学前 850m	7.8 194,000
3	川口 - 39	6.6 258,000	芝富士1丁目5番7外 「芝富士1-5-14」	蕨 1.3km	6.6 242,000
4	川口 - 10	6.5 297,000	芝樋ノ爪2丁目2699番7 「芝樋ノ爪2-13-5」	蕨 900m	8.1 279,000
5	川口 - 26	6.4 199,000	本蓮2丁目21番8 「本蓮2-21-12」	見沼代親水公園 1km	6.9 187,000
6	川口 - 5	6.4 382,000	西青木2丁目8番19 「西青木2-8-32」	西川口 800m	7.2 359,000
7	所沢 - 22	6.1 311,000	大字北秋津字沖上人塚739番35	所沢 500m	5.8 293,000
8	川口 - 25	6.0 406,000	西青木1丁目389番4 「西青木1-19-6」	西川口 720m	6.7 383,000
9	川口 - 9	6.0 320,000	芝2丁目8番78外 「芝2-8-25」	蕨 1.1km	7.5 302,000
10	川口 - 27	6.0 267,000	戸塚東2丁目13番8内 「戸塚東2-13-20」	東川口 1.1km	7.2 252,000

1 1－2 個別地点変動率順位表（商業地）

順位	基準地番号	変動率 (%) 価格(円／㎡)	所在地 「住居表示」	交通接近状況 (容積率(%))	前年度 変動率 (%) 価格(円／㎡)
1	さいたま大宮 5 - 3	10.7 3,420,000	桜木町2丁目4番9	大宮・250m (400)	10.0 3,090,000
2	川口 5 - 1	10.5 1,580,000	栄町3丁目6番3 「栄町3－12－2」	川口・430m (400)	4.4 1,430,000
3	戸田 5 - 2	10.3 470,000	大字新曽字芦原2196番1 (新曽第一15街区4)	北戸田・50m (400)	10.4 426,000
4	川口 5 - 5	10.2 463,000	東川口2丁目1番32外 「東川口2－1－3」	東川口・70m (400)	9.1 420,000
5	戸田 5 - 3	10.1 545,000	大字新曽字柳原420番1 (新曽第一122街区1外)	戸田・近接 (400)	8.1 495,000
6	川口 5 - 3	10.0 484,000	西川口1丁目16番17 「西川口1－18－16」	西川口・250m (400)	10.0 440,000
7	さいたま浦和 5 - 6	9.9 1,550,000	東仲町70番19外 「東仲町1－23」	浦和・駅前広場接面 (400)	9.3 1,410,000
8	蕨 5 - 1	9.8 725,000	塚越1丁目3番23 「塚越1－3－2」	蕨・60m (400)	5.8 660,000
9	川口 5 - 2	9.8 625,000	川口4丁目96番6外 「川口4－5－3」	川口・510m (400)	5.6 569,000
10	さいたま大宮 5 - 1	9.8 2,810,000	宮町1丁目86番1	大宮・300m (600)	8.9 2,560,000

1 1－3 個別地点変動率順位表（工業地）

順位	基準地番号	変動率（％） 価格（円／㎡）	所在地 「住居表示」	交通接近状況	前年度 変動率（％） 価格（円／㎡）
1	川口 9 - 1	7.1 197,000	本蓮4丁目2600番14 「本蓮4－4－14」	新郷ランプ 770m	6.4 184,000
2	戸田 9 - 1	6.8 205,000	美女木北2丁目10番8外	国道298号 350m	6.7 192,000
3	戸田 9 - 2	6.4 199,000	笹目南町1384番 「笹目南町12－24」	戸田公園 2.5km	6.3 187,000
4	三郷 9 - 2	6.2 154,000	泉3丁目7番2外	三郷IC 700m	5.8 145,000
5	八潮 9 - 1	5.6 132,000	大字二丁目字若柳985番1外	八潮 1.5km	5.0 125,000
6	草加 9 - 1	5.1 123,000	青柳1丁目4654番7外 「青柳1－6－34」	獨協大学前 3.0km	5.4 117,000
7	川島 9 - 2	4.9 68,000	かわじま2丁目22番	川島IC 近接	5.0 64,800
8	鴻巣 9 - 1	4.4 40,500	箕田字吉右エ門3264番1	北鴻巣 2.1km	5.1 38,800
9	さいたま桜 9 - 1	3.9 211,000	町谷4丁目94番外 「町谷4－7－21」	中浦和 1.9km	3.0 203,000
10	吉川 9 - 2	3.5 73,900	旭3番2	吉川 6.4km	3.5 71,400

1 2 市区町村別・用途別平均価格及び平均変動率一覧

用途別 市区町村名	住宅地			商業地			工業地			全用途(林地を除く)		
	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
さいたま市	98	210,800	2.2	29	768,300	4.9	2	138,900	3.2	129	335,000	2.8
西区	9	118,900	2.3	2	182,000	2.9				11	130,300	2.4
北区	10	202,000	2.9	3	258,000	3.4				13	214,900	3.0
大宮区	9	299,000	3.6	6	1,800,200	8.2				15	899,500	5.4
見沼区	13	137,400	1.2	1	322,000	2.5				14	150,600	1.3
中央区	7	290,400	2.9	5	442,000	2.5				12	353,600	2.7
桜区	7	153,000	1.0				1	211,000	3.9	8	160,300	1.4
浦和区	9	382,700	3.3	6	950,300	8.0				15	609,700	5.2
南区	11	274,600	2.6	3	524,300	3.0				14	328,100	2.7
緑区	15	180,800	1.5	1	250,000	2.0				16	185,100	1.6
岩槻区	8	101,000	1.4	2	142,500	2.2	1	66,700	2.5	11	105,500	1.6
川越市	25	144,200	2.0	8	392,500	4.0	1	60,000	2.9	34	200,200	2.5
熊谷市	21	45,800	0.6	7	100,100	0.8	2	25,000	1.7	30	57,100	0.7
川口市	41	260,800	4.4	5	790,400	9.9	1	197,000	7.1	47	315,800	5.1
行田市	10	29,000	▲ 0.3	2	59,800	▲ 0.1	1	33,800	0.9	13	34,100	▲ 0.1
秩父市	13	26,800	▲ 0.6	3	69,000	0.0	1	13,900	0.0	17	33,500	▲ 0.5
所沢市	25	182,300	2.3	6	435,800	3.8				31	231,400	2.6
飯能市	13	55,200	0.0	2	187,500	0.8				15	72,900	0.1
加須市	13	31,600	▲ 0.4	2	59,100	▲ 0.3	3	41,300	0.8	18	36,300	▲ 0.2
本庄市	12	36,500	0.5	4	64,600	0.8	1	20,400	2.0	17	42,200	0.7

用途別 市区町村名	住宅地			商業地			工業地			全用途(林地を除く)		
	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
東松山市	9	63,400	0.0	2	115,300	0.0	1	46,000	1.3	12	70,600	0.1
春日部市	17	81,600	0.2	4	173,400	0.0	1	66,700	0.5	22	97,600	0.2
狭山市	11	118,900	1.2	1	249,000	1.2				12	129,700	1.2
羽生市	7	30,200	▲ 0.1	1	38,100	0.0	1	34,600	0.9	9	31,600	0.0
鴻巣市	13	63,800	0.4	2	117,500	0.9	1	40,500	4.4	16	69,100	0.8
深谷市	19	35,400	0.1	4	70,800	▲ 0.1	1	21,900	1.9	24	40,800	0.2
上尾市	19	116,600	1.5	3	354,300	2.3	1	72,600	3.4	23	145,700	1.7
草加市	18	161,700	4.0	4	239,300	4.6	1	123,000	5.1	23	173,500	4.2
越谷市	24	146,800	2.5	7	336,400	3.8				31	189,600	2.8
蕨市	3	304,000	5.4	1	725,000	9.8				4	409,300	6.5
戸田市	8	315,800	5.5	3	457,700	9.8	2	202,000	6.6	13	331,000	6.7
入間市	13	107,100	0.8	1	216,000	0.9	1	92,500	2.4	15	113,400	1.0
朝霞市	8	255,300	3.5	1	619,000	3.7				9	295,700	3.5
志木市	6	234,300	2.8	1	283,000	2.9				7	241,300	2.8
和光市	5	261,800	3.8	1	421,000	3.7				6	288,300	3.8
新座市	11	205,500	2.4	1	788,000	5.1	1	179,000	—	13	248,200	2.6
桶川市	6	89,500	0.9	1	163,000	0.6	1	53,900	2.7	8	94,300	1.1
久喜市	15	59,200	0.0	2	90,800	0.3	1	55,900	0.9	18	62,500	0.0
北本市	6	84,000	1.0	1	113,000	0.9	1	52,700	1.3	8	83,700	1.0
八潮市	8	125,800	2.9	2	227,500	2.9	2	131,000	5.6	12	143,600	3.1
富士見市	10	220,000	3.1	3	508,000	3.9				13	286,500	3.3
三郷市	14	122,500	1.6	4	174,300	2.5	2	129,000	4.1	20	133,500	2.1
蓮田市	5	95,400	0.7	1	176,000	0.6				6	108,800	0.7

用途別 市区町村名	住宅地			商業地			工業地			全用途(林地を除く)		
	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
坂戸市	7	67,700	▲ 0.1	1	185,000	1.1	2	60,800	3.0	10	78,100	0.6
幸手市	4	44,000	▲ 0.4	1	66,300	▲ 0.6	1	50,400	0.6	6	48,800	▲ 0.3
鶴ヶ島市	5	90,000	0.9	1	186,000	1.1	1	77,800	3.3	7	102,000	1.3
日高市	5	51,200	0.0	1	71,900	▲ 0.6	1	59,500	2.6	7	55,400	0.3
吉川市	5	101,900	0.7	1	210,000	1.4	2	69,000	3.4	8	107,200	1.4
ふじみ野市	6	201,800	3.2	1	284,000	3.3				7	213,600	3.2
白岡市	3	87,900	0.3	1	144,000	0.7	1	56,100	0.7	5	92,800	0.4
伊奈町	4	84,200	0.0				1	53,800	0.9	5	78,100	0.2
三芳町	3	166,300	3.5							3	166,300	3.5
毛呂山町	4	37,300	0.0	1	60,900	▲ 0.7				5	42,000	▲ 0.2
越生町	4	29,800	▲ 0.3							4	29,800	▲ 0.3
滑川町	5	51,200	0.0							5	51,200	0.0
嵐山町	3	38,000	▲ 0.4	1	49,800	▲ 0.4				4	40,900	▲ 0.4
小川町	5	26,200	▲ 0.6	1	43,500	▲ 0.2				6	29,100	▲ 0.5
川島町	2	26,600	▲ 1.1				2	57,900	4.0	4	42,200	1.5
吉見町	4	22,500	▲ 0.5							4	22,500	▲ 0.5
鳩山町	3	28,100	▲ 0.8							3	28,100	▲ 0.8
ときがわ町	3	15,500	▲ 1.0							3	15,500	▲ 1.0
横瀬町	4	32,200	▲ 0.3							4	32,200	▲ 0.3
皆野町	4	19,400	▲ 0.8	1	31,800	▲ 0.6				5	21,900	▲ 0.8
長瀬町	4	15,900	▲ 1.1	1	29,900	0.0				5	18,700	▲ 0.9
小鹿野町	5	13,600	▲ 1.1	1	28,400	▲ 0.7				6	16,100	▲ 1.0
東秩父村	3	8,200	▲ 1.0							3	8,200	▲ 1.0

用途別 市区町村名	住宅地			商業地			工業地			全用途(林地を除く)		
	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
美里町	4	14,000	▲ 0.4							4	14,000	▲ 0.4
神川町	6	12,100	▲ 0.5	1	20,200	0.0				7	13,200	▲ 0.4
上里町	4	27,600	▲ 0.3	1	39,600	0.0	1	22,900	3.2	6	28,800	0.3
寄居町	4	19,600	0.6	1	43,500	2.8				5	24,400	1.0
宮代町	5	52,000	0.1							5	52,000	0.1
杉戸町	3	62,700	0.1	1	76,800	0.0	1	55,700	0.5	5	64,100	0.1
松伏町	3	51,600	0.6							3	51,600	0.6
合 計	650	126,100	1.5	136	361,600	3.0	43	76,500	2.7	829	162,200	1.8

参考(林地)

用途別 市区町村名	林地		
	地点数	価格 (円/107アール)	変動率 (%)
飯能市	1	116,000	0.0
小川町	1	318,000	▲ 0.3
美里町	1	283,000	▲ 0.4

※ 平均変動率は、基準地(ただし選定替えを除く)の変動率を単純平均したものであり、平均価格の変動率ではない。