

# 平成28年群馬県地価調査結果の概要

(価格判定の基準日：平成28年7月1日)

## ■県内の地価動向の概況

### 1 概況

平成28年地価調査では、全用途の(対前年)平均変動率は△0.9%(前年△1.4%)となりました。平成5年に下落に転じてから、24年連続の下落となりましたが、県内景気の緩やかな回復を背景に、5年連続で下落率は縮小しました。

### 2 用途別平均変動率

用途別の平均変動率は、住宅地△1.0%(前年△1.4%)、商業地△0.6%(前年△1.1%)、工業地△1.3%(前年△2.0%)であり、全ての用途において前年より下落率が縮小しました。

### 3 変動率プラス地点

変動率がプラスになった地点(以下「プラス地点」)は43地点(住宅地29地点、商業地14地点)です。プラス地点が現れたのは4年連続で、前年より9地点増加しました。

なお、変動率が0%になった地点は57地点(住宅地36地点、商業地19地点、工業地2地点)で、前年より17地点増加しました。

(単位：地点)

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
変動率 プラス地点	29 (23)	14 (11)	0 (0)	43 (34)
変動率 0%地点	36 (29)	19 (10)	2 (1)	57 (40)

(注) ( ) 内の数値は平成27年地価調査のものであります。

### 4 住宅地の状況

居住環境の優れた地域や利便性の良い地域で需要が回復しています。

高崎市及び伊勢崎市でプラス地点が前年より増加したほか、前橋市と太田市では前年と同数のプラス地点数を維持しています。

東毛広域幹線道路の開通により利便性の向上が期待される玉村町では、全ての地点が前年から2年連続で横ばいとなりました。

### 5 商業地の状況

高崎市は、高速交通網の拠点性に加え、高崎駅東口付近を始めとする再開発の進展などからプラス地点が前年より増加しました。

太田市は、自動車関連企業の業績好調による地域経済の活性化や、太田駅南口の再開発により、引き続き需要が安定的に推移しています。

前橋市は、行政による中心市街地活性化策等により、空き店舗も減少するなど需要が回復しつつあり、横ばいとなった地点が前年よりも増加しました。

## ■調査地点数

(1) 調査地点数 397地点 (前年と同数)

(単位：地点)

宅地			全用途	林地	合計
住宅地	商業地	工業地			
278	93	13	384	13	397
(278)	(93)	(13)	(384)	(13)	(397)

注1) 地点数は総地点数です。

注2) ( ) 内の数値は平成27年地価調査のものです。

(2) 調査対象市町村 35市町村 (12市23町村)

## ■結果概要

### I 宅地

#### 1 対前年変動率

(1) 全用途の対前年平均変動率は△0.9% (前年△1.4%) であり、平成5年に下落に転じて以降24年連続で下落となりましたが、下落率は5年連続で縮小しました。

##### 【全用途：対前年平均変動率の推移】

(単位：%)

区分	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
地価調査		△3.9	△2.3	△1.4
地価公示	△4.3	△2.9	△1.7	△1.1

(2) 用途別の地点数 (継続地点数) 及び対前年平均変動率は次のとおりです。

##### 【用途別の地点数 (継続地点数) 及び対前年平均変動率】

(単位：地点、%)

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
地点数	274 (275)	90 (91)	12 (13)	376 (379)
対前年平均 変動率	△1.0 (△1.4)	△0.6 (△1.1)	△1.3 (△2.0)	△0.9 (△1.4)

注1) 地点数は、継続地点数です。

注2) 対前年平均変動率は、継続地点の対前年変動率の合計を継続地点数で除して算出したものです。

注3) ( ) 内の数値は平成27年地価調査のものです (以下同じ)。

(3) 用途別・対前年平均変動率変動状況別の地点数 (プラス・0%・マイナスの地点数) は次のとおりです。

##### 【用途別・対前年平均変動率状況別地点数】

(単位：地点)

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
プラス	29 (23)	14 (11)	0 (0)	43 (34)
0%	36 (29)	19 (10)	2 (1)	57 (40)
マイナス	209 (223)	57 (70)	10 (12)	276 (305)

- (4) 対前年変動率プラスの地点は次の43地点（住宅地29地点、商業地14地点）です。  
 プラスの地点が現れたのは4年連続になります。  
 なお、前年は34地点（住宅地23地点、商業地11地点）でした。

【住宅地：対前年変動率プラス地点（29地点）】

（単位：％、円／㎡）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年 変動率	基準地の 価格
1	高崎(県) - 13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	3.4 (3.4)	81,500 (78,800)
	太田(県) - 12	太田市南矢島町56-1(甲) (東矢島土地区画整理事業54街区3-1)	3.4 (3.1)	48,900 (47,300)
3	高崎(県) - 8	高崎市東町241番7外	2.6 (2.8)	88,000 (85,800)
	太田(県) - 14	太田市飯塚町1509番4	2.6 (2.1)	56,000 (54,600)
	太田(県) - 17	太田市新井町557番9外	2.6 (2.5)	54,500 (53,100)
6	高崎(県) - 7	高崎市矢中町43番3	2.4 (3.0)	76,500 (74,700)
7	前橋(県) - 4	前橋市南町二丁目28番8外	2.0 (1.6)	76,500 (75,000)
	太田(県) - 5	太田市西本町66番5 「西本町66-25」	2.0 (2.1)	50,000 (49,000)
	太田(県) - 18	太田市龍舞町5355番	2.0 (2.1)	40,600 (39,800)
	みどり(県) - 3	みどり市笠懸町鹿4465番8	2.0 (0.0)	26,000 (25,500)
11	高崎(県) - 22	高崎市上並榎町字八反田205番4	1.6 (1.8)	70,300 (69,200)
12	前橋(県) - 5	前橋市紅雲町二丁目9番5 「紅雲町2-9-12」	1.4 (1.5)	77,700 (76,600)
	前橋(県) - 18	前橋市六供町1195番2外 (六供163街区1195-2外)	1.4 (1.5)	70,400 (69,400)
14	前橋(県) - 1	前橋市川原町字蛇原376番126	1.2 (1.6)	65,800 (65,000)
	高崎(県) - 2	高崎市柳川町146番4外	1.2 (1.9)	99,000 (97,800)
	伊勢崎(県) - 24	伊勢崎市茂呂町二丁目2608番2 (茂呂第二74街区2608-2)	1.2 (2.2)	43,200 (42,700)
17	前橋(県) - 15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	1.0 (1.3)	80,800 (80,000)
	高崎(県) - 10	高崎市緑町三丁目14番2	1.0 (0.0)	61,000 (60,400)
	高崎(県) - 14	高崎市東貝沢町二丁目4番3外	1.0 (1.9)	72,000 (71,300)
	高崎(県) - 23	高崎市下和田町二丁目5番2 「下和田町2-5-7」	1.0 (1.0)	72,000 (71,300)
	太田(県) - 11	太田市東本町51番9 「東本町51-27」	1.0 (1.0)	49,700 (49,200)
	高崎(県) - 16	高崎市新町字笛木境2270番23	0.7 (0.0)	43,800 (43,500)
23	高崎(県) - 11	高崎市倉賀野町字上町5558番14	0.6 (1.1)	62,900 (62,500)
	高崎(県) - 17	高崎市飯塚町字十二前1388番1	0.6 (0.4)	72,200 (71,800)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年 変動率	基準地の 価格
25	高崎(県) - 15	高崎市新町字下河原731番8	0.5 (0.0)	41,000 (40,800)
	伊勢崎(県) - 5	伊勢崎市太田町字三ツ家211番外 (西部46街区211外)	0.5 (0.0)	44,000 (43,800)
	伊勢崎(県) - 7	伊勢崎市連取町3293番8	0.5 (0.0)	44,100 (43,900)
28	高崎(県) - 30	高崎市菅谷町字紺屋貝戸676番7 (菅谷高畑16街区676-7外)	0.4 (0.8)	48,900 (48,700)
	伊勢崎(県) - 13	伊勢崎市田中島町1423番7	0.4 (0.0)	45,500 (45,300)

(注1) 基準地に住居表示がある場合、「」内に表示しています(以下同じ)。

(注2) 基準地が区画整理事業による仮換地又は土地改良事業の一時利用地となっている場合、  
( )内に当該事業による工区名、街区番号、仮換地番号等を表示しています(以下同じ)。

【商業地：対前年変動率プラス地点(14地点)】

(単位：%、円/㎡)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年 変動率	基準地の 価格
1	高崎(県) 5 - 17	高崎市岩押町120番16外 「岩押町19-3」	5.0 (4.5)	147,000 (140,000)
2	高崎(県) 5 - 2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	3.9 (4.1)	213,000 (205,000)
3	太田(県) 5 - 2	太田市飯田町187番1	2.8 (3.0)	81,200 (79,000)
4	太田(県) 5 - 1	太田市飯田町699番	2.7 (1.8)	86,300 (84,000)
	太田(県) 5 - 3	太田市新井町520番14	2.7 (2.0)	77,000 (75,000)
6	太田(県) 5 - 4	太田市小舞木町263番	2.1 (2.0)	58,500 (57,300)
	太田(県) 5 - 11	太田市西矢島町711番3外	2.1 (2.0)	67,200 (65,800)
8	太田(県) 5 - 5	太田市飯田町985番	2.0 (2.0)	72,200 (70,800)
9	高崎(県) 5 - 1	高崎市檜物町162番	1.9 -	214,000 (210,000)
10	太田(県) 5 - 7	太田市飯塚町621番3外	1.6 (2.0)	58,000 (57,100)
11	高崎(県) 5 - 5	高崎市鶴見町3番12	1.3 (0.0)	159,000 (157,000)
12	高崎(県) 5 - 15	高崎市江木町字若宮1539番2 (城東90街区のうち)	1.0 (0.5)	95,400 (94,500)
13	太田(県) 5 - 12	太田市内ヶ島町214番1	0.9 (0.4)	56,000 (55,500)
14	高崎(県) 5 - 4	高崎市連雀町85番1外	0.5 (△0.5)	186,000 (185,000)

[参考：用途別プラス地点数]

(単位：地点)

	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
住宅地	3	18	23	29
商業地	0	8	11	14
合計	3	26	34	43

(5) 対前年変動率0%の地点は57地点(住宅地36地点、商業地19地点、工業地2地点)です。

なお、前年は40地点(住宅地29地点、商業地10地点、工業地1地点)でした。

(6) 住宅地の下落率の高い地点は次のとおりです。

【住宅地：対前年変動率低位地点】

(単位：%、円/㎡)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年変動率	基準地の価格
1	長野原(県) - 2	吾妻郡長野原町大字北軽井沢 字大屋原1924番455	△4.8 (△5.3)	3,950 (4,150)
2	草津(県) - 3	吾妻郡草津町大字前口字ヤトコ101番23	△4.1 (△4.4)	18,900 (19,700)
3	南牧(県) - 2	甘楽郡南牧村大字大日向 字田ノ平1063番2	△4.0 (△4.3)	6,430 (6,700)
4	長野原(県) - 1	吾妻郡長野原町大字長野原字遠西52番3	△3.8 (△4.8)	15,200 (15,800)
	南牧(県) - 1	甘楽郡南牧村大字小沢字日向1011番1	△3.8 -	5,580 (5,800)

(7) 商業地の下落率の高い地点は次のとおりです。

【商業地：対前年変動率低位地点】

(単位：%、円/㎡)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年変動率	基準地の価格
1	東吾妻(県) 5 - 2	吾妻郡東吾妻町大字原町字清光717番4	△5.8 (△6.4)	47,100 (50,000)
2	長野原(県) 5 - 1	吾妻郡長野原町大字長野原字町152番2	△3.9 (△5.1)	19,800 (20,600)
3	みなかみ(県) 5 - 3	利根郡みなかみ町湯宿温泉 字湯川原600番2	△3.8 (△3.6)	20,400 (21,200)
4	嬭恋(県) 5 - 1	吾妻郡嬭恋村大字三原字上川原450番3	△3.4 (△4.0)	25,600 (26,500)
5	片品(県) 5 - 1	利根郡片品村大字鎌田字鎌田3989番2外	△3.3 (△4.7)	23,400 (24,200)
	中之条(県) 5 - 1	吾妻郡中之条町大字中之条町 字王子原949番3外	△3.3 (△3.9)	35,300 (36,500)

(8) 市町村別の住宅地の対前年平均変動率の状況は次のとおりです。

- ・太田市が平成4年以来24年ぶりにプラス(0.2%)となりました。(前年△0.3%)  
(市部の平均変動率でプラスが現れたのは平成10年の渋川市以来18年ぶりです。)  
(町村部では、平成26年、27年に吉岡町がプラスとなっています。)
- ・玉村町が2年連続で横ばい(0.0%)となりました。

【住宅地：市町村の対前年平均変動率の状況】

(単位：%)

区分	住宅地	
	市部(12市)	郡部(23町村)
プラス	・太田市 0.2 (△0.3)	なし
0%	なし	・玉村町 0.0 (0.0)
マイナス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前橋市 △0.3 (△0.8)</li> <li>・伊勢崎市 △0.5 (△0.7)</li> <li>・高崎市 △0.7 (△1.0)</li> <li>・渋川市 △0.8 (△0.8)</li> <li>・館林市 △1.1 (△2.0)</li> <li>・みどり市 △1.1 (△2.0)</li> <li>・沼田市 △1.3 (△1.8)</li> <li>・藤岡市 △1.6 (△1.9)</li> <li>・桐生市 △1.7 (△2.1)</li> <li>・富岡市 △1.8 (△2.1)</li> <li>・安中市 △1.8 (△2.4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吉岡町 △0.2 (0.1)</li> <li>・大泉町 △0.6 (△2.0)</li> <li>・川場村 △0.7 (△0.7)</li> <li>・邑楽町 △1.0 (△2.0)</li> <li>・榛東村 △1.1 (△1.2)</li> <li>・上野村 △1.3 (△1.3)</li> <li>・明和町 △1.3 (△2.5)</li> <li>・甘楽町 △1.5 (△1.8)</li> <li>・千代田町 △1.5 (△2.0)</li> <li>・高山村 △1.7 (△2.2)</li> <li>・東吾妻町 △1.9 (△2.1)</li> <li>・板倉町 △1.9 (△3.0)</li> <li>・片品村 △2.0 (△2.0)</li> <li>・中之条町 △2.1 (△2.2)</li> <li>・みなかみ町 △2.3 (△2.3)</li> <li>・草津町 △2.4 (△3.0)</li> <li>・神流町 △2.5 (△2.7)</li> <li>・昭和村 △2.7 (△2.7)</li> <li>・嬭恋村 △2.9 (△4.0)</li> <li>・下仁田町 △3.3 (△3.9)</li> <li>・長野原町 △3.6 (△4.0)</li> <li>・南牧村 △3.9 (△4.3)</li> </ul>

(9) 市町村別の商業地の対前年平均変動率の状況は次のとおりです。

- ・高崎市が平成4年以来24年ぶりにプラス(0.5%)となりました。(前年△0.3%)
- ・太田市が2年連続でのプラス(1.2%)となりました。(前年0.7%)

【商業地：市町村の対前年平均変動率の状況】

(単位：%)

区分	商業地			
	市部(12市)		郡部(10町村)	
プラス	・太田市 ・高崎市	1.2 0.5	(0.7) (△0.3)	なし
0%	なし			なし
マイナス	・前橋市 ・富岡市 ・伊勢崎市 ・館林市 ・みどり市 ・沼田市 ・桐生市 ・渋川市 ・藤岡市 ・安中市	△0.3 △0.4 △0.6 △0.7 △0.8 △0.9 △0.9 △1.0 △1.9 △2.2	(△0.6) (△0.6) (△0.9) (△1.6) (△1.3) (△0.9) (△1.7) (△1.1) (△2.3) (△2.6)	・吉岡町 ・大泉町 ・玉村町 ・みなかみ町 ・中之条町 ・片品村 ・嬭恋村 ・長野原町 ・東吾妻町 ・草津町

(注) 草津町は、選定替により継続地点がないため、平成28年の平均変動率はありません。

(10) 市町村別の対前年平均変動率プラスの地点は次のとおりです。

- ・みどり市では、住宅地に平成4年以来24年ぶりにプラス地点が現れました。

(単位：地点)

市町村名	住宅地	商業地	小計
前橋市	5 (5)	0 (0)	5 (5)
高崎市	13 (10)	6 (3)	19 (13)
伊勢崎市	4 (1)	0 (0)	4 (1)
太田市	6 (6)	8 (8)	14 (14)
みどり市	1 (0)	0 (0)	1 (0)
吉岡町	0 (1)	0 (0)	0 (1)
合計	29 (23)	14 (11)	43 (34)

## 2 価格

(1) 全用途の平均価格は、37,200円/㎡(前年37,300円/㎡)です。

(2) 用途別の地点数(総地点数)及び平均価格は次のとおりです。

### 【用途別の地点数及び平均価格】

(単位：地点、円/㎡)

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
地点数	278 (278)	93 (93)	13 (13)	384 (384)
平均価格	30,500 (30,700)	59,200 (59,200)	21,300 (21,600)	37,200 (37,300)

(注1) 地点数は、総地点数です。

(注2) 平均価格は、各地点の価格の合計を総地点数で除して算出したものです。

(3) 住宅地の価格上位地点は次のとおりです。

- ・高崎(県)－2は、平成元年から28年連続で住宅地の最高価格地点となっています。

### 【住宅地：価格上位地点】

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	基準地の価格	対前年変動率
1	高崎(県)－2	高崎市柳川町146番4外	99,000 (97,800)	1.2 (1.9)
2	高崎(県)－8	高崎市東町241番7外	88,000 (85,800)	2.6 (2.8)
3	高崎(県)－13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	81,500 (78,800)	3.4 (3.4)
4	前橋(県)－15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	80,800 (80,000)	1.0 (1.3)
5	前橋(県)－5	前橋市紅雲町二丁目9番5 「紅雲町2-9-12」	77,700 (76,600)	1.4 (1.5)

(4) 商業地の価格上位地点は次のとおりです。

- ・高崎(県)5-1は、平成27年に選定替をしたため、平成27年の対前年変動率が空欄となっています。

### 【商業地：価格上位地点】

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	基準地の価格	対前年変動率
1	高崎(県)5-1	高崎市檜物町162番	214,000 (210,000)	1.9 (-)
2	高崎(県)5-2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	213,000 (205,000)	3.9 (4.1)
3	高崎(県)5-4	高崎市連雀町85番1外	186,000 (185,000)	0.5 (△0.5)
4	高崎(県)5-5	高崎市鶴見町3番12	159,000 (157,000)	1.3 (0.0)
5	高崎(県)5-17	高崎市岩押町120番16外 「岩押町19-3」	147,000 (140,000)	5.0 (4.5)



## Ⅱ 林地

### 価格・対前年（平均）変動率

(1) 林地（総地点13地点）の平均価格は、10アール当たり101,600円で、対前年平均変動率（継続地点13地点）は△2.4%です。

（単位：円／10a、%）

区分	総地点数	平均価格	継続地点数	対前年平均変動率
都市近郊林地地域	2 (2)	162,500 (168,500)	2 (2)	△ 3.6 (△ 4.0)
農村林地地域	10 (10)	92,600 (94,800)	10 (10)	△ 2.2 (△ 2.6)
林業本場林地地域	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
山村奥地林地地域	1 (1)	70,000 (71,000)	1 (1)	△ 1.4 (△ 2.7)
計	13 (13)	101,600 (104,300)	13 (13)	△ 2.4 (△ 2.8)

(2) 林地の最高価格地点は次のとおりです。

#### 【林地：価格最高地点】

（単位：円／10a、%）

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	基準地の価格	対前年変動率
群馬（林） - 8	前橋市富士見町市之木場字新吉原516番1	193,000 (200,000)	△ 3.5 (△ 3.8)

(3) 林地の下落率の最も小さい地点は次の地点です。

なお、林地で対前年変動率がプラス及び0%の地点はありませんでした。

#### 【林地：下落率最小地点】

（単位：%、円／10a）

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年変動率	基準地の価格
群馬（林） - 2	桐生市新里町赤城山字大平866番	△ 0.8 (△ 2.3)	127,000 (128,000)

(4) 林地の下落率が最大の地点は次の地点です。

#### 【林地：下落率最大地点】

（単位：%、円／10a）

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年変動率	基準地の価格
群馬（林） - 3	富岡市下黒岩字大平1073番1外	△ 3.6 (△ 4.2)	132,000 (137,000)
群馬（林） - 5	甘楽郡甘楽町大字秋畑字長開1393番1	△ 3.6 (△ 3.4)	54,000 (56,000)

## ■参 考

### 1 関東近県の対前年平均変動率

(単位：%)

	宅 地			全 用 途
	住 宅 地	商 業 地	工 業 地	
群 馬 県	△ 1.0	△ 0.6	△ 1.3	△ 0.9
茨 城 県	△ 1.1	△ 1.2	0.2	△ 1.0
栃 木 県	△ 1.2	△ 1.3	△ 1.4	△ 1.2
埼 玉 県	△ 0.1	0.2	1.8	0.0
千 葉 県	0.0	0.8	2.8	0.2
東 京 都	1.5	4.1	2.7	2.5
神 奈 川 県	△ 0.2	1.3	2.3	0.3
山 梨 県	△ 2.3	△ 2.3	△ 2.0	△ 2.2
長 野 県	△ 1.3	△ 2.1	△ 1.2	△ 1.6
全 国	△ 0.8	0.0	△ 0.5	△ 0.6