

令和元年群馬県地価調査結果の概要

(価格判定の基準日：令和元年7月1日)

■県内の地価動向の概況

1 概況

令和元年地価調査では、全用途の（対前年）平均変動率は△0.8%（前年△0.8%）となり、平成5年以降下落傾向が続いています。工業地に関しては27年ぶりにプラスに転じ、平均変動率は0.1%（前年△0.1%）となりました。

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△1.0%）、商業地△0.1%（前年△0.3%）、工業地0.1%（前年△0.1%）でした。商業地は前年よりも下落率が縮小し、工業地はプラスに転じています。

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56地点（住宅地33地点、商業地20地点、工業地3地点）です。プラス地点が現れたのは7年連続で、前年より5地点増加しました。

なお、変動率が0%になった地点は83地点（住宅地48地点、商業地27地点、工業地8地点）で、前年より6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	33 (32)	20 (17)	3 (2)	56 (51)
変動率 0%地点	48 (47)	27 (25)	8 (5)	83 (77)

(注) () 内の数値は平成30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。

高崎市は、高崎駅周辺や土地区画整理地区での需要の高まりにより、13地点がプラスとなっています。

太田市は、基幹産業の業績が底堅く、土地需要は安定していることから、4年連続のプラスとなっています。

玉村町は、東毛広域幹線道路の開通により利便性が向上したことから、5年連続で横ばいとなっています。

5 商業地の状況

高崎市は、高速交通網の拠点性に加え、高崎駅西口への大型商業施設出店や同駅東口付近を始めとする再開発の進展などの影響から、10地点がプラスとなっています。

太田市は、自動車関連企業の業績の底堅さや、太田駅南口の再開発の影響により、前年と同数の8地点がプラスとなっています。

6 工業地の状況

北関東自動車道や東毛広域幹線道路等の開通により利便性が向上したことから、工業用地の引き合いが多く、太田市は2年連続のプラス、館林市は横ばいからプラスに転じています。

■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			
279	92	13	384	13	397
(279)	(92)	(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30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 $\Delta 0.8\%$ (前年 $\Delta 0.8\%$) であり、平成5年に下落に転じて以降27年連続で下落となりました。

【全用途：対前年平均変動率の推移】

(単位：%)

区 分	平成28年	平成29年	平成30年	令和元 (平成31)年
地 価 調 査	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.8$
地 価 公 示	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.5$

(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	278 (277)	90 (90)	13 (12)	381 (379)
対前年平均 変 動 率	$\Delta 1.0$ ($\Delta 1.0$)	$\Delta 0.1$ ($\Delta 0.3$)	0.1 ($\Delta 0.1$)	$\Delta 0.8$ ($\Delta 0.8$)

注1) 地点数は、継続地点数です。

注2) 対前年平均変動率は、継続地点の対前年平均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30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	33 (32)	20 (17)	3 (2)	56 (51)
0 %	48 (47)	27 (25)	8 (5)	83 (77)
マ イ ナ ス	197 (198)	43 (48)	2 (5)	242 (251)

(4) 対前年変動率プラスの地点は次の56地点(住宅地33地点、商業地20地点、工業地3地点)です。プラスの地点が現れたのは7年連続になります。

なお、前年は51地点(住宅地32地点、商業地17地点、工業地2地点)でした。

【住宅地：対前年変動率プラス地点(33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) - 8	高崎市東町241番7外	5.2 (3.0)	97,500 (92,700)
2	高崎(県) - 23	高崎市下和田町二丁目5番2 「下和田町2-5-7」	4.7 (2.5)	78,500 (75,000)
3	高崎(県) - 2	高崎市柳川町146番4外	3.0 (1.0)	104,000 (101,000)
4	高崎(県) - 13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	2.9 (2.2)	88,000 (85,500)
5	太田(県) - 17	太田市新井町557番9外	2.1 (2.2)	58,200 (57,000)
6	高崎(県) - 10	高崎市緑町三丁目14番2	1.9 (0.5)	63,000 (61,800)
7	太田(県) - 12	太田市南矢島町56-1(甲) (東矢島54街区3-1)	1.7 (3.0)	52,700 (51,800)
	太田(県) - 14	太田市飯塚町1509番4	1.7 (1.7)	59,200 (58,200)
9	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)	1.6 (1.6)	50,800 (50,000)
10	前橋(県) - 4	前橋市南町二丁目28番8外	1.4 (1.4)	79,700 (78,600)
11	太田(県) - 5	太田市西本町66番5 「西本町66-25」	1.3 (1.8)	52,600 (51,900)
	太田(県) - 13	太田市石原町221番22	1.3 (1.3)	38,300 (37,800)
13	前橋(県) - 15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	1.2 (1.8)	85,500 (84,500)
	高崎(県) - 12	高崎市八千代町三丁目17番4 「八千代町3-17-11」	1.2 (1.1)	67,300 (66,500)
15	前橋(県) - 22	前橋市箱田町字高木281番6外	1.1 (1.1)	65,200 (64,500)
	高崎(県) - 9	高崎市浜尻町字八坂西996番17	1.1 (0.0)	57,500 (56,900)
17	高崎(県) - 22	高崎市上並榎町字八反田205番4	1.0 (1.0)	72,600 (71,900)
	太田(県) - 11	太田市東本町51番9 「東本町51-27」	1.0 (1.0)	51,200 (50,700)
	太田(県) - 18	太田市龍舞町5355番	1.0 (1.7)	42,500 (42,100)

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
20	前橋(県) - 6	前橋市箱田町字西稻荷境1158番5	0.9 (0.9)	54,500 (54,000)
	伊勢崎(県) - 13	伊勢崎市田中島町1423番7	0.9 (0.9)	46,600 (46,200)
	伊勢崎(県) - 20	伊勢崎市西小保方町455番7	0.9 (0.9)	23,700 (23,500)
23	前橋(県) - 18	前橋市六供町1195番2外 (六供163街区1195-2外)	0.8 (1.0)	72,300 (71,700)
24	高崎(県) - 17	高崎市飯塚町字十二前1388番1	0.7 (1.0)	74,500 (74,000)
25	高崎(県) - 7	高崎市矢中町43番3	0.6 (0.6)	79,000 (78,500)
	太田(県) - 6	太田市東別所町196番3	0.6 (0.0)	34,300 (34,100)
	太田(県) - 8	太田市岩瀬川町425番2	0.6 (0.6)	35,000 (34,800)
28	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)	0.5 (0.5)	43,800 (43,600)
	太田(県) - 7	太田市高林寿町1814番12	0.5 (0.7)	40,700 (40,500)
30	みどり(県) - 3	みどり市笠懸町鹿4465番8	0.4 (0.4)	26,600 (26,500)
31	高崎(県) - 14	高崎市東貝沢町二丁目4番3外	0.3 (0.4)	73,000 (72,800)
	高崎(県) - 18	高崎市昭和町96番1	0.3 (0.0)	66,300 (66,100)
33	伊勢崎(県) - 7	伊勢崎市連取町3293番8	0.2 (0.7)	44,800 (44,700)

(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（20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 - 2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	7.8 (5.0)	250,000 (232,000)
2	高崎(県) 5 - 17	高崎市岩押町120番16外 「岩押町19-3」	6.7 (5.8)	175,000 (164,000)
3	高崎(県) 5 - 1	高崎市檜物町162番	6.0 (5.0)	247,000 (233,000)
4	高崎(県) 5 - 5	高崎市鶴見町3番12	5.3 (3.0)	178,000 (169,000)
5	高崎(県) 5 - 4	高崎市連雀町85番1外	4.1 (3.2)	202,000 (194,000)
6	高崎(県) 5 - 6	高崎市中紺屋町22番1外	4.0 (1.2)	81,300 (78,200)
7	太田(県) 5 - 1	太田市飯田町699番	2.4 (3.1)	94,000 (91,800)
8	太田(県) 5 - 2	太田市飯田町187番1	2.3 (2.6)	87,500 (85,500)
9	太田(県) 5 - 3	太田市新井町520番14	2.2 (3.0)	83,600 (81,800)
10	高崎(県) 5 - 3	高崎市本町28番2外	2.0 (0.0)	81,000 (79,400)
	太田(県) 5 - 7	太田市飯塚町621番3外	2.0 (2.0)	61,400 (60,200)
	太田(県) 5 - 11	太田市西矢島町711番3外	2.0 (2.3)	71,600 (70,200)
13	太田(県) 5 - 5	太田市飯田町985番	1.9 (1.9)	76,400 (75,000)
14	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)	1.4 (1.3)	99,200 (97,800)
15	太田(県) 5 - 4	太田市小舞木町263番	1.3 (2.0)	61,500 (60,700)
16	高崎(県) 5 - 7	高崎市八千代町一丁目12番9 「八千代町1-12-8」	1.0 (0.0)	68,600 (67,900)
	太田(県) 5 - 12	太田市内ヶ島町214番1	1.0 (1.2)	57,800 (57,200)
18	前橋(県) 5 - 8	前橋市天川原町一丁目21番4外	0.6 (0.6)	83,800 (83,300)
19	伊勢崎(県) 5 - 5	伊勢崎市連取町字上北河原1260番1 (西部49街区1260-1)	0.5 (0.5)	55,800 (55,500)
20	高崎(県) 5 - 8	高崎市飯塚町字問屋町前1124番	0.4 (0.0)	80,000 (79,700)

【工業地：対前年変動率プラス地点（3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	太田(県) 9 - 2	太田市新田反町町101番1外	1.1 (1.1)	19,000 (18,800)
2	太田(県) 9 - 4	太田市清原町5番10	0.8 (0.9)	23,800 (23,600)
3	館林(県) 9 - 1	館林市近藤町字開拓619番	0.5 (0.0)	20,100 (20,000)

〔参考：用途別プラス地点数〕

(単位：地点)

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
住宅地	29	34	32	33
商業地	14	15	17	20
工業地	0	1	2	3
合計	43	50	51	56

(5) 対前年変動率0%の地点は83地点(住宅地48地点、商業地27地点、工業地8地点)です。

なお、前年は77地点(住宅地47地点、商業地25地点、工業地5地点)でした。

(6) 住宅地の下落率の大き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	草津(県) - 3	吾妻郡草津町大字前口字ヤトコ101番23	△4.6 (△3.8)	16,700 (17,500)
2	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	△4.1 (△4.0)	3,470 (3,620)
3	下仁田(県) - 3	甘楽郡下仁田町大字本宿字本宿3781番1	△4.0 (△3.8)	9,700 (10,100)
	みなかみ(県) - 6	利根郡みなかみ町川上字浦和20番21	△4.0 (△3.8)	19,400 (20,200)

(7) 商業地の下落率の大き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 - 1	吾妻郡東吾妻町大字原町字清光717番4	△5.5 (△5.6)	39,600 (41,900)
2	長野原(県) 5 - 1	吾妻郡長野原町大字長野原字町152番2	△3.8 (△3.1)	17,800 (18,500)
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	△3.7 (△4.1)	18,000 (18,700)
4	嬭恋(県) 5 - 1	吾妻郡嬭恋村大字三原字上川原450番3	△3.3 (△3.2)	23,100 (23,900)
5	安中(県) 5 - 2	安中市松井田町松井田字中町北576番	△3.2 (△3.1)	27,100 (28,000)

(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4年連続でプラス(0.3%)となりました。(前年0.4%)
- ・玉村町が5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 0.3 (0.4)	なし
0%	なし	・玉村町 0.0 (0.0)
マイナス	・伊勢崎市 △0.3 (△0.2) ・前橋市 △0.5 (△0.4) ・高崎市 △0.5 (△0.7) ・館林市 △0.5 (△0.6) ・沼田市 △1.3 (△1.3) ・桐生市 △1.4 (△1.5) ・みどり市 △1.4 (△1.3) ・渋川市 △1.5 (△1.2) ・藤岡市 △1.7 (△1.6) ・富岡市 △1.9 (△1.5) ・安中市 △2.2 (△1.8)	・大泉町 △0.1 (△0.1) ・吉岡町 △0.3 (△0.2) ・川場村 △0.8 (△0.8) ・明和町 △1.0 (△0.9) ・千代田町 △1.0 (△1.3) ・邑楽町 △1.0 (△1.1) ・榛東村 △1.4 (△1.1) ・甘楽町 △1.4 (△1.5) ・高山村 △1.7 (△1.7) ・東吾妻町 △2.0 (△1.9) ・板倉町 △2.0 (△2.0) ・昭和町 △2.1 (△2.1) ・片品村 △2.5 (△2.1) ・みなかみ町 △2.6 (△2.6) ・中之条町 △2.7 (△2.1) ・嬭恋村 △2.8 (△2.7) ・草津町 △3.0 (△2.3) ・長野原町 △3.3 (△3.0) ・下仁田町 △3.4 (△3.1) ・上野村 △3.5 (△2.4) ・神流町 △3.7 (△2.6) ・南牧村 △3.9 (△3.7)

[参考：市町村別変動率プラス]

【住宅地】

(単位：%)

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
太田市	0.2	0.4	0.4	0.3

【商業地】

(単位：%)

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
太田市	1.2	1.0	1.5	1.1
高崎市	0.5	0.8	1.2	2.1

【全用途】

(単位：%)

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
太田市	0.4	0.5	0.7	0.5
高崎市				0.3

(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。

- ・太田市が5年連続でのプラス(1.1%)となりました。(前年1.5%)
- ・高崎市が4年連続でのプラス(2.1%)となりました。(前年1.2%)

【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	・高崎市	2.1	(1.2)	なし
	・太田市	1.1	(1.5)	
0%	なし			・吉岡町 0.0 (0.0)
				・草津町 0.0 (0.0)
マイナス	・前橋市	△ 0.1	(△ 0.1)	・大泉町 △ 0.1 (△ 0.3)
	・館林市	△ 0.1	(△ 0.1)	・玉村町 △ 0.5 (△ 0.5)
	・伊勢崎市	△ 0.4	(△ 0.4)	・片品村 △ 2.2 (△ 2.6)
	・渋川市	△ 0.8	(△ 0.8)	・みなかみ町 △ 2.9 (△ 3.4)
	・みどり市	△ 0.8	(△ 0.8)	・中之条町 △ 3.0 (△ 2.9)
	・富岡市	△ 1.0	(△ 0.9)	・嬭恋村 △ 3.3 (△ 3.2)
	・沼田市	△ 1.1	(△ 0.9)	・長野原町 △ 3.8 (△ 3.1)
	・桐生市	△ 1.3	(△ 1.3)	・東吾妻町 △ 5.5 (△ 5.6)
	・藤岡市	△ 1.5	(△ 1.5)	
	・安中市	△ 1.8	(△ 1.7)	

(10) 市町村別の対前年平均変動率プラスの地点数は次のとおりです。

- ・館林市では、27年ぶりに工業地でプラス地点が現れています。

市町村名	住宅地	商業地	工業地	小計
前橋市	5 (5)	1 (1)		6 (6)
高崎市	13 (11)	10 (7)		23 (18)
伊勢崎市	4 (5)	1 (1)		5 (6)
太田市	10 (10)	8 (8)	2 (2)	20 (20)
みどり市	1 (1)			1 (1)
館林市			1	1
合計	33 (32)	20 (17)	3 (2)	56 (51)

2 価 格

(1) 全用途の平均価格は、37,100円/㎡(前年37,100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	279 (279)	92 (92)	13 (13)	384 (384)
平 均 価 格	30,100 (30,200)	60,700 (60,100)	21,200 (21,100)	37,100 (37,100)

(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31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	104,000 (101,000)	3.0 (1.0)
2	高崎(県)－8	高崎市東町241番7外	97,500 (92,700)	5.2 (3.0)
3	高崎(県)－13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	88,000 (85,500)	2.9 (2.2)
4	前橋(県)－15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	85,500 (84,500)	1.2 (1.8)
5	前橋(県)－4	前橋市南町二丁目28番8外	79,700 (78,600)	1.4 (1.4)

(4) 商業地の価格上位地点は次のとおりです。

【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)5－2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	250,000 (232,000)	7.8 (5.0)
2	高崎(県)5－1	高崎市檜物町162番	247,000 (233,000)	6.0 (5.0)
3	高崎(県)5－4	高崎市連雀町85番1外	202,000 (194,000)	4.1 (3.2)
4	高崎(県)5－5	高崎市鶴見町3番12	178,000 (169,000)	5.3 (3.0)
5	高崎(県)5－17	高崎市岩押町120番16外 「岩押町19-3」	175,000 (164,000)	6.7 (5.8)

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95,000円で、対前年平均変動率（継続地点13地点）は△2.0%です。

【林地：地域特性別の地点数と平均価格、平均変動率】

（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)	150,000 (154,000)	2 (2)	△ 2.6 (△ 2.5)
農村林地地域	10 (10)	86,800 (88,600)	10 (10)	△ 1.9 (△ 2.2)
林業本場林地地域	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
山村奥地林地地域	1 (1)	67,000 (68,000)	1 (1)	△ 1.5 (△ 1.4)
計	13 (13)	95,000 (97,100)	13 (13)	△ 2.0 (△ 2.2)

- (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	対前年変動率	基準地の価格
群馬（林） - 8	前橋市富士見町市之木場字新吉原516番1	△ 2.7 (△ 2.7)	177,000 (182,000)

- (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） - 1	利根郡昭和村大字赤城原 字松之木平1210番31	△ 1.1 (△ 1.1)	87,000 (88,000)

- (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） - 13	利根郡みなかみ町東峰字宮入818番1	△ 3.1 (△ 3.0)	63,000 (65,000)

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	△ 0.1	0.1	△ 0.8
茨城県	△ 0.4	△ 0.2	1.3	△ 0.3
栃木県	△ 0.7	△ 0.6	0.0	△ 0.7
埼玉県	0.7	1.8	3.3	1.0
千葉県	0.3	2.8	2.5	0.7
東京都	2.5	6.8	3.4	4.1
神奈川県	0.1	2.5	2.9	0.8
山梨県	△ 1.4	△ 1.0	1.2	△ 1.2
長野県	△ 0.8	△ 1.0	△ 0.2	△ 0.8
全 国	△ 0.1	1.7	1.0	0.4