

令和3年群馬県地価調査価格の概要

(価格判定の基準日：令和3年7月1日)

■県内の地価動向の概況

1 概況

令和3年地価調査では、全用途の（対前年）平均変動率は△1.1%（前年△1.1%）となり、平成5年以降下落傾向が続いています。特に商業地は新型コロナウイルス感染症の影響で昨年は下落率が拡大しましたが、本年の地価調査でも地価は厳しい状況であり昨年と同じ下落率となっています。

2 用途別平均変動率

用途別の平均変動率は、住宅地△1.2%（前年△1.2%）、商業地△0.9%（前年△0.9%）、工業地0.1%（前年△0.2%）でした。住宅地・商業地の下落率は昨年と同様となり、工業地についてはプラスに転じています。

3 用途別・対前年変動率状況別地点数

住宅地は全体としてマイナスの地点が多い中で、プラス地点が4地点増加しました。商業地は新型コロナウイルス感染症の影響などもあり、マイナス地点が5地点増加しました。工業地は土地需要の増加のため、プラス地点が2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
プラス	29 (25)	10 (13)	3 (1)	42 (39)
0%	27 (17)	18 (9)	10 (6)	55 (32)
マイナス	199 (203)	66 (61)	1 (6)	266 (270)

(注) () 内の数値は令和2年地価調査のものです。

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においては、需要は底堅く地価は上昇していますが、全体としては高齢化や人口減少の影響により土地需要は引き続き減退しており、下落傾向が続いています。

5 商業地の状況

新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗系商業地や温泉地等の観光地では、営業時間の短縮、休業要請及び観光客の減少等による収益の悪化から、下落傾向が続いています。

なお、高い上昇傾向を示していた高崎駅周辺の商業地も、新型コロナウイルス感染症の影響により、その勢いが弱まっています。

6 工業地の状況

新型コロナウイルス感染症の影響は殆どなく需要は引き続き堅調であるとともに、交通の利便性などにより企業の進出意欲は高く土地需要は増加しているため、対前年平均変動率はプラスに転じました。

■調査地点数

(1) 調査地点数 373地点 (前年373地点)

(単位：地点)

宅 地			全用途	林 地	合 計
住宅地	商業地	工業地			
257	96	14	367	6	373
(258)	(95)	(14)	(367)	(6)	(373)

(注1) 地点数は総地点数です。

(注2) () 内の数値は令和2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 $\Delta 1.1\%$ (前年 $\Delta 1.1\%$) となり、平成5年に下落に転じて以降29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30年	令和元 (平成31)年	令和2年	令和3年
地 価 調 査		$\Delta 0.8$	$\Delta 0.8$	$\Delta 1.1$
地 価 公 示	$\Delta 0.6$		$\Delta 0.5$	$\Delta 1.0$

(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	255 (245)	94 (83)	14 (13)	363 (341)
対 前 年 平 均 変 動 率	$\Delta 1.2$ ($\Delta 1.2$)	$\Delta 0.9$ ($\Delta 0.9$)	0.1 ($\Delta 0.2$)	$\Delta 1.1$ ($\Delta 1.1$)

(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) () 内の数値は令和2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 (25)	10 (13)	3 (1)	42 (39)
0 %	27 (17)	18 (9)	10 (6)	55 (32)
マ イ ナ ス	199 (203)	66 (61)	1 (6)	266 (270)

(4) 対前年変動率プラスの地点は次の42地点（住宅地29地点、商業地10地点、工業地3地点）です。プラスの地点が現れたのは9年連続になります。

なお、前年は39地点（住宅地25地点、商業地13地点、工業地1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) - 23	高崎市下和田町二丁目5番2 「下和田町2-5-7」	2.9 (2.8)	83,000 (80,700)
2	高崎(県) - 2	高崎市北双葉町10番6 「北双葉町4-2」	2.6 (-)	117,000 (114,000)
3	高崎(県) - 11	高崎市和田町22番6外 「和田町1-12」	2.0 (-)	102,000 (100,000)
	高崎(県) - 8	高崎市東町241番7外	2.0 (3.6)	103,000 (101,000)
5	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)	1.2 (0.8)	51,800 (51,200)
6	太田(県) - 14	太田市飯塚町1509番4	1.0 (0.8)	60,300 (59,700)
	高崎(県) - 3	高崎市下之城町字村前688番10 (高崎操車場跡地周辺105街区12)	1.0 (-)	72,500 (71,800)
8	高崎(県) - 21	高崎市双葉町95番2 「双葉町12-2」	0.9 (-)	85,700 (84,900)
9	伊勢崎(県) - 20	伊勢崎市西小保方町455番7	0.8 (0.4)	24,000 (23,800)
	吉岡(県) - 3	北群馬郡吉岡町大字大久保字駒寄台241 8番8	0.8 (△0.3)	36,000 (35,700)
	伊勢崎(県) - 19	伊勢崎市東小保方町3404番1外	0.8 (-)	24,400 (24,200)
12	高崎(県) - 14	高崎市東貝沢町二丁目4番3外	0.7 (0.0)	73,500 (73,000)
	高崎(県) - 13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	0.7 (1.6)	90,000 (89,400)
14	伊勢崎(県) - 13	伊勢崎市田中島町1423番7	0.6 (0.4)	47,100 (46,800)
	高崎(県) - 10	高崎市緑町三丁目14番2	0.6 (0.8)	63,900 (63,500)
	前橋(県) - 22	前橋市箱田町字高木281番6外	0.6 (0.8)	66,100 (65,700)
17	高崎(県) - 22	高崎市上並榎町字八反田205番4	0.5 (0.6)	73,400 (73,000)
	前橋(県) - 6	前橋市箱田町字西稻荷境1158番5	0.5 (0.7)	55,200 (54,900)
	太田(県) - 17	太田市新井町557番9外	0.5 (0.9)	59,000 (58,700)
	前橋(県) - 4	前橋市南町二丁目28番8外	0.5 (0.9)	80,800 (80,400)
	前橋(県) - 15	前橋市文京町三丁目305番2外	0.5 (0.8)	86,600 (86,200)

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
22	伊勢崎(県) - 5	伊勢崎市連取町3014番3外	0.4 (0.4)	44,900 (44,700)
	太田(県) - 12	太田市南矢島町56番1 (太田市計画事業東矢島土地区画整理事業54街区3-1)	0.4 (0.6)	53,200 (53,000)
24	前橋(県) - 18	前橋市六供町1195番2外 (六供163街区1195-2外)	0.3 (0.4)	72,800 (72,600)
	吉岡(県) - 2	北群馬郡吉岡町大字大久保字沼1279番17	0.3 (0.0)	37,400 (37,300)
	高崎(県) - 17	高崎市飯塚町字十二前1388番1	0.3 (0.3)	74,900 (74,700)
27	伊勢崎(県) - 24	伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7	0.2 (0.2)	44,000 (43,900)
	太田(県) - 5	太田市西本町66番5 「西本町66-25」	0.2 (0.8)	53,100 (53,000)
	前橋(県) - 25	前橋市元総社町字屋敷2193番1外	0.2 (△0.5)	54,900 (54,800)

(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(10地点)】

(単位：%、円/m²)

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 - 19	高崎市栄町7番3 「栄町14-4」	2.8 (-)	400,000 (389,000)
2	高崎(県) 5 - 18	高崎市旭町37番5外 (高崎駅周辺(西口)11街区37-5外)	2.5 (-)	415,000 (405,000)
3	高崎(県) 5 - 2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	2.3 (3.6)	265,000 (259,000)
4	高崎(県) 5 - 1	高崎市檜物町162番	2.0 (3.2)	260,000 (255,000)
5	高崎(県) 5 - 21	高崎市上中居町1767番	1.8 (-)	116,000 (114,000)
6	高崎(県) 5 - 17	高崎市岩押町120番16外 「岩押町19-3」	1.7 (2.9)	183,000 (180,000)
7	高崎(県) 5 - 5	高崎市鶴見町3番1	1.6 (2.8)	186,000 (183,000)
8	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 (0.8)	101,000 (100,000)
	高崎(県) 5 - 4	高崎市連雀町85番1外	1.0 (2.0)	208,000 (206,000)
10	高崎(県) 5 - 20	高崎市北双葉町65番 「北双葉町9-16」	0.9 (-)	113,000 (112,000)

【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	明和(県) 9 - 1	邑楽郡明和町大輪446番7	0.6 (-)	16,200 (16,100)
2	館林(県) 9 - 2	館林市大新田町字南蓮河原156番4	0.5 (0.0)	21,300 (21,200)
	前橋(県) 9 - 1	前橋市上増田町904番6	0.5 (0.0)	21,500 (21,400)

【参考：用途別プラス地点数】

（単位：地点）

	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
住宅地	32	33	25	29
商業地	17	20	13	10
工業地	2	3	1	3
合計	51	56	39	42

（5）対前年変動率0％の地点は55地点（住宅地27地点、商業地18地点、工業地10地点）です。

なお、前年は32地点（住宅地17地点、商業地9地点、工業地6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：対前年変動率マイナス地点】

（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	渋川(県) - 11	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野353番13外	△ 5.1 (△ 4.8)	28,000 (29,500)
2	みなかみ(県) - 6	利根郡みなかみ町川上字浦和20番21	△ 4.3 (△ 4.1)	17,800 (18,600)
3	みなかみ(県) - 5	利根郡みなかみ町大穴字北原342番	△ 4.1 (△ 3.9)	11,800 (12,300)
4	南牧(県) - 1	甘楽郡南牧村大字大日向字田ノ平1063番2	△ 3.8 (△ 3.8)	5,290 (5,500)
	下仁田(県) - 3	甘楽郡下仁田町大字本宿字本宿3781番1	△ 3.8 (△ 4.1)	8,950 (9,300)

(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：対前年変動率マイナス地点】

(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	桐生(県) 5 - 3	桐生市末広町1 1 6 6番1 8外 「末広町2 - 9」	△ 3.8 (△ 3.5)	47,800 (49,700)
	みなかみ(県) 5 - 2	利根郡みなかみ町鹿野沢字前原7 0番1 3	△ 3.8 (△ 4.0)	30,200 (31,400)
3	東吾妻(県) 5 - 1	吾妻郡東吾妻町大字原町字清光7 1 7番4	△ 3.7 (△ 5.3)	36,100 (37,500)
4	桐生(県) 5 - 1	桐生市本町六丁目字六丁目3 7 1番2	△ 3.6 (△ 3.5)	39,900 (41,400)
5	中之条(県) 5 - 1	吾妻郡中之条町大字中之条町字王子原9 4 9番3外	△ 3.5 (△ 3.4)	30,000 (31,100)

(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。

【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(1 2市)	郡部(2 3町村)
プラス	なし	なし
0%	なし	・玉村町 0.0 (△ 0.3)
マイナス	<ul style="list-style-type: none"> ・伊勢崎市 △ 0.3 (△ 0.5) ・太田市 △ 0.5 (△ 0.4) ・高崎市 △ 0.6 (△ 0.8) ・前橋市 △ 0.7 (△ 0.8) ・館林市 △ 1.2 (△ 0.6) ・みどり市 △ 1.6 (△ 1.7) ・沼田市 △ 1.7 (△ 1.5) ・渋川市 △ 1.7 (△ 1.7) ・藤岡市 △ 2.0 (△ 2.7) ・桐生市 △ 2.2 (△ 2.2) ・安中市 △ 2.4 (△ 2.2) ・富岡市 △ 2.7 (△ 2.3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・吉岡町 △ 0.1 (△ 0.7) ・大泉町 △ 0.6 (△ 0.1) ・川場村 △ 0.8 (△ 0.8) ・榛東村 △ 0.9 (△ 1.6) ・明和町 △ 1.1 (△ 1.1) ・甘楽町 △ 1.4 (△ 1.7) ・昭和村 △ 1.4 (△ 1.7) ・邑楽町 △ 1.5 (△ 1.4) ・嬭恋村 △ 1.5 (△ 2.0) ・千代田町 △ 1.6 (△ 1.3) ・東吾妻町 △ 1.6 (△ 2.3) ・高山村 △ 1.9 (△ 1.9) ・長野原町 △ 2.0 (△ 2.7) ・板倉町 △ 2.1 (△ 2.0) ・片品村 △ 2.6 (△ 2.5) ・みなかみ町 △ 2.9 (△ 2.7) ・中之条町 △ 3.2 (△ 2.9) ・下仁田町 △ 3.3 (△ 3.5) ・上野村 △ 3.5 (△ 3.9) ・神流町 △ 3.5 (-) ・草津町 △ 3.5 (-) ・南牧村 △ 3.8 (△ 3.8)

(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。

【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（9町村）			
プラス	・高崎市	0.3	(0.6)	なし		
0%	なし			・吉岡町	0.0	(0.0)
マイナス	・太田市	△ 0.5	(0.0)	・草津町	△ 0.5	(△ 1.8)
	・伊勢崎市	△ 0.8	(△ 0.7)	・大泉町	△ 0.7	(△ 0.5)
	・前橋市	△ 1.0	(△ 0.7)	・玉村町	△ 0.7	(△ 0.7)
	・館林市	△ 1.1	(△ 0.5)	・嬭恋村	△ 2.2	(△ 2.6)
	・藤岡市	△ 1.5	(△ 2.0)	・片品村	△ 2.3	(△ 2.3)
	・安中市	△ 1.6	(△ 2.0)	・みなかみ町	△ 3.1	(△ 3.0)
	・渋川市	△ 1.7	(△ 2.6)	・中之条町	△ 3.5	(△ 3.4)
	・沼田市	△ 1.8	(△ 1.3)	・東吾妻町	△ 3.7	(△ 5.3)
	・みどり市	△ 2.1	(△ 1.6)			
	・富岡市	△ 2.3	(△ 2.0)			
	・桐生市	△ 2.7	(△ 2.4)			

(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。

(単位：地点)

市町村名	住宅地	商業地	工業地	小計
前橋市	6 (5)		1 (0)	7 (5)
高崎市	12 (10)	10 (8)		22 (18)
伊勢崎市	5 (4)			5 (4)
太田市	4 (6)	0 (5)	0 (1)	4 (12)
館林市			1 (0)	1 (0)
吉岡町	2 (0)			2 (0)
明和町			1 (0)	1 (0)
合計	29 (25)	10 (13)	3 (1)	42 (39)

2 価 格

(1) 全用途の平均価格は、41,500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	257 (258)	96 (95)	14 (14)	367 (367)
平 均 価 格	31,500 (31,700)	71,400 (70,900)	20,800 (20,800)	41,500 (41,400)

（注1）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。

（注2）継続地点（363地点）における全用途の平均価格は、41,400円/㎡です。

(3) 住宅地の価格上位地点は次のとおりです。

【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	高崎市北双葉町10番6 「北双葉町4-2」	117,000 (114,000)	2.6 (-)
2	高崎(県) - 8	高崎市東町241番7外	103,000 (101,000)	2.0 (3.6)
3	高崎(県) - 11	高崎市和田町22番6外 「和田町1-12」	102,000 (100,000)	2.0 (-)
4	高崎(県) - 13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	90,000 (89,400)	0.7 (1.6)
5	前橋(県) - 15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	86,600 (86,200)	0.5 (0.8)

(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 - 18	高崎市旭町37番5外 (高崎駅周辺(西口)11街区37-5外)	415,000 (405,000)	2.5 (-)
2	高崎(県) 5 - 19	高崎市栄町7番3 「栄町14-4」	400,000 (389,000)	2.8 (-)
3	高崎(県) 5 - 2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	265,000 (259,000)	2.3 (3.6)
4	高崎(県) 5 - 1	高崎市檜物町162番	260,000 (255,000)	2.0 (3.2)
5	高崎(県) 5 - 4	高崎市連雀町85番1外	208,000 (206,000)	1.0 (2.0)

Ⅱ 林地

価格・対前年（平均）変動率

林地（総地点6地点）の平均価格は、10アール当たり101,000円で、対前年平均変動率（継続地点6地点）は△1.7%です。

Ⅲ 参考

対前年平均変動率

(1) 北関東近県の「住宅地」の対前年平均変動率は次のとおりです。

(単位：%)

	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
群馬県	△1.0	△1.0	△1.0	△1.2	△1.2
茨城県	△0.8	△0.6	△0.4	△0.7	△0.5
栃木県	△1.0	△0.8	△0.7	△1.3	△0.9
山梨県	△2.0	△1.8	△1.4	△1.6	△1.3
長野県	△1.1	△0.9	△0.8	△1.1	△0.9
新潟県	△1.6	△1.2	△0.9	△1.2	△1.2

(2) 北関東近県の「商業地」の対前年平均変動率は以下のとおりです。

(単位：%)

	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
群馬県	△0.4	△0.3	△0.1	△0.9	△0.9
茨城県	△0.7	△0.4	△0.2	△0.7	△0.2
栃木県	△1.1	△0.8	△0.6	△1.5	△1.0
山梨県	△1.9	△1.5	△1.0	△1.4	△1.2
長野県	△1.7	△1.4	△1.0	△1.1	△1.3
新潟県	△1.7	△1.2	△0.8	△1.5	△1.3