

# 平成25年群馬県地価調査結果の概要

(価格判定基準日：平成25年7月1日)

## ■県内の地価動向の概況

- 平成25年地価調査では、全用途（林地を除く）の対前年平均変動率は△3.9%（前年△4.3%）となりました。  
平成5年に下落に転じて以降、21年連続の下落となりましたが、県内景気の緩やかな持ち直しを背景に、下落率は縮小しました（下落率縮小は2年連続）。
- 用途別の対前年平均変動率は、住宅地△3.8%（前年△4.0%）、商業地△4.1%（前年△4.7%）、工業地△5.2%（前年△6.1%）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。
- 対前年平均変動率がプラスとなった地点が3地点（いずれも住宅地）ありました。プラスの地点が現れたのは平成20年以来5年振りです。  
また、対前年平均変動率0%の地点は、12地点（住宅地5地点、商業地7地点）ありました。0%の地点が現れたのは2年連続で、地点数も増加しました（前年住宅地5地点、商業地4地点）。
- 住宅地については、市街地近郊の居住環境に優れた地域を中心に需要は回復傾向にあり、高崎駅東口圏域においては地価の上昇が見られました。また、太田市において横ばい地点が増加したほか、市部を中心に下落率が縮小した地点が多く見られました。  
一方、人口減少等により需要の回復が見られない地域においては、前年と同程度の下落率が続いています。
- 商業地については、太田駅周辺で対前年平均変動率0%の地点が増加したほか、高崎駅東口周辺でも0%の地点が現れ、一部の地域で地価の下げ止まりが見られました。  
一方、中心商店街等の既存の商業地域においては、郊外への商圏移動や、オフィス需要の伸び悩み等により、前年と同程度の下落率が続いています。

## ■調査地点数

(単位：地点)

宅 地						林 地	合 計
住宅地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整 区域内宅地	小 計		
278 (276)	93 (77)	— (24)	13 (8)	— (27)	384 (412)	13 (18)	397 (430)

- (注) 1 地点数は、総地点数です。  
 2 平成24年まで準工業地、市街化調整区域内宅地に区分されていた基準地は、平成25年からその基準地の属する地域の土地利用の状況に合わせて、住宅地、商業地、工業地のいずれかの区分に分類しています。  
 3 ( ) 内の数値は平成24年地価調査のものであります。

## ■結果概要

### <宅地>

#### 1 対前年変動率

- (1) 全用途の対前年平均変動率は△3.9%（前年△4.3%）であり、平成5年に下落に転じて以降21年連続で下落となりましたが、下落率は昨年引き続き縮小しました。

【全用途：対前年平均変動率の推移】 (単位：%)

区 分	平成22年		平成23年		平成24年		平成25年	
地価公示	△3.7		△4.5		△4.6		△4.3	
地価調査		△3.9		△4.5		△4.3		△3.9

- (2) 用途別の地点数及び対前年平均変動率は次のとおりです。

【用途別の地点数及び対前年平均変動率】 (単位：地点、%)

区 分	住宅地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整区域 内宅地	全用途
地 点 数	254 (275)	85 (75)	— (24)	9 (8)	— (27)	348 (409)
対前年平均 変動率	△3.8 (△4.0)	△4.1 (△4.7)	— (△4.6)	△5.2 (△6.1)	— (△5.3)	△3.9 (△4.3)

- (注) 1 地点数は、継続地点数です。  
 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（選定替えの28地点を除く）。  
 3 ( ) 内の数値は平成24年地価調査のものであります（以下同じ）。

- (3) 用途別・対前年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・対前年変動率変動状況別地点数】 (単位：地点)

区 分	住宅地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整区域 内宅地	全用途
プラス	3 (0)	0 (0)	— (0)	0 (0)	— (0)	3 (0)
0 %	5 (5)	7 (4)	— (0)	0 (0)	— (0)	12 (9)
マイナス	246 (270)	78 (71)	— (24)	9 (8)	— (27)	333 (400)

- (注) 地点数は、継続地点数です。

(4) 対前年変動率プラスの地点は次の3地点（いずれも住宅地）です。プラスの地点が現れたのは平成20年以來5年振りとなります。

【住宅地：対前年変動率プラス地点】 (単位：％、円／㎡)

順位	基準地番号	所在地	対前年変動率	基準地の価格
1	高崎(県) ー14	高崎市東貝沢町二丁目4番3外	1.5 (0.0)	69,000 (68,000)
2	高崎(県) ー7	高崎市矢中町43番3	1.0 (0.0)	70,500 (69,800)
2	高崎(県) ー13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	1.0 (△0.9)	74,000 (73,300)

(5) 対前年変動率0％の地点は次の12地点（住宅地5地点、商業地7地点）です。0％の地点が現れたのは2年連続となります（昨年は住宅地5地点、商業地4地点の計9地点）。

【住宅地：対前年変動率0％地点】 (単位：％、円／㎡)

基準地番号	所在地	対前年変動率	基準地の価格
前橋(県) ー15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	0.0 (0.0)	78,000
高崎(県) ー8	高崎市東町241番7外	0.0 (△2.0)	81,800
太田(県) ー5	太田市西本町66番5 「西本町66-25」	0.0 (△0.8)	48,000
太田(県) ー14	太田市飯塚町1509番4	0.0 (△2.0)	52,800
太田(県) ー17	太田市新井町557番9外	0.0 (0.0)	51,100

【商業地：対前年変動率0％地点】 (単位：％、円／㎡)

基準地番号	所在地	対前年変動率	基準地の価格
高崎(県) 5-2	高崎市栄町3番8外 「栄町2-11」	0.0 (△2.0)	193,000
太田(県) 5-1	太田市飯田町699番	0.0 (0.0)	81,600
太田(県) 5-2	太田市飯田町187番1	0.0 (0.0)	75,900
太田(県) 5-3	太田市新井町520番14	0.0 (0.0)	72,600
太田(県) 5-4	太田市小舞木町263番	0.0 (△1.1)	56,200
太田(県) 5-5	太田市飯田町985番	0.0 (0.0)	69,200
太田(県) 5-11	太田市西矢島町711番3外	0.0 (△2.3)	63,900

(6) 住宅地及び商業地の下落率の最も大きい地点は次のとおりです。

【住宅地：下落率最高地点】

(単位：%、円/㎡)

基準地番号	所在地	対前年変動率	基準地の価格
嬭恋(県) - 2	吾妻郡嬭恋村大字鎌原字大カイシコ1526番84	△7.1 (△6.6)	4,600 (4,950)
大泉(県) - 1	邑楽郡大泉町坂田七丁目1327番3	△7.1 (△7.1)	35,200 (37,900)
大泉(県) - 4	邑楽郡大泉町北小泉四丁目1718番2	△7.1 (△6.4)	32,500 (35,000)
大泉(県) - 6	邑楽郡大泉町大字吉田字本郷3111番	△7.1 (△6.8)	31,600 (34,000)

【商業地：下落率最高地点】

(単位：%、円/㎡)

基準地番号	所在地	対前年変動率	基準地の価格
桐生(県) 5 - 1	桐生市本町五丁目字五丁目60番5	△9.8 (△9.5)	51,500 (57,100)

(7) 市町村別の平均変動率では、住宅地については、全ての市町村でマイナスとなりましたが、市部では9市（前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、館林市、渋川市、富岡市及びみどり市）で、町村部では5町村（榛東村、甘楽町、川場村、玉村町及び邑楽町）で下落率が縮小しています。

商業地については、継続地点を有する全ての市町村でマイナスとなりましたが、市部では全市（継続地点のない沼田市を除く11市）で、町村部では2町村（草津町及び玉村町）で下落率が縮小しています。

住宅地及び商業地の下落率の小さい市町村は次のとおりです。

【住宅地：上位】

(単位：%、地点)

順位	市町村	対前年平均変動率	継続地点数
1 (5)	川場村	△1.6 (△3.2)	1 (2)
2 (4)	玉村町	△2.1 (△3.0)	3 (2)
3 (1)	吉岡町	△2.3 (△1.8)	3 (5)
4 (2)	上野村	△2.5 (△1.9)	2 (2)
5 (13)	伊勢崎市	△2.7 (△3.6)	22 (23)
5 (10)	渋川市	△2.7 (△3.5)	14 (17)

【商業地：上位】

(単位：%、地点)

順位	市町村	対前年平均変動率	継続地点数
1 (1)	太田市	△1.8 (△2.9)	11 (9)
2 (2)	渋川市	△1.9 (△3.2)	4 (3)
3 (4)	伊勢崎市	△2.4 (△3.9)	6 (5)
4 (3)	前橋市	△3.2 (△3.7)	13 (13)
5 (7)	草津町	△3.6 (△4.8)	1 (1)

(8) 住宅地及び商業地の下落率の大きい市町村は次のとおりです。

【住宅地：下位】 (単位：%、地点)

順位	市町村	対前年平均変動率	継続地点数
1 (1)	大泉町	△7.1 (△7.0)	5 (6)
2 (2)	孺恋村	△6.4 (△6.0)	2 (2)
3 (5)	下仁田町	△5.9 (△5.5)	3 (3)
3 (5)	南牧村	△5.9 (△5.5)	2 (2)
5 (8)	長野原町	△5.6 (△5.3)	3 (3)
5 (7)	明和町	△5.6 (△5.4)	3 (2)

【商業地：下位】 (単位：%、地点)

順位	市町村	対前年平均変動率	継続地点数
1 (2)	大泉町	△8.2 (△7.1)	3 (3)
2 (1)	桐生市	△7.0 (△7.6)	7 (5)
2 (3)	孺恋村	△7.0 (△6.8)	1 (1)
4 (4)	長野原町	△6.5 (△6.1)	1 (1)
5 (6)	東吾妻町	△6.4 (△5.8)	2 (1)

## 2 価格

(1) 全用途の平均価格は、38,200円/㎡です。

(2) 用途別の地点数及び平均価格は次のとおりです。

(単位：地点、円/㎡)

区分	住宅地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整区域内宅地	全用途
地点数	278 (276)	93 (77)	— (24)	13 (8)	— (27)	384 (412)
平均価格	31,400 (32,400)	60,600 (62,700)	— (48,600)	23,300 (24,200)	— (28,700)	38,200 (38,600)

(注) 1 地点数は、総地点数です。

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) 住宅地及び商業地の平均価格の上位市町村は、次のとおりです。

【住宅地：上位】 (単位：円/㎡、地点)

順位	市町村	平均価格	総地点数
1 (1)	前橋市	47,600 (51,000)	37 (34)
2 (2)	高崎市	45,900 (46,900)	39 (39)
3 (3)	館林市	36,500 (39,600)	12 (11)
4 (6)	太田市	35,500 (35,800)	24 (24)
5 (4)	伊勢崎市	34,200 (36,700)	24 (23)

【商業地：上位】 (単位：円/㎡、地点)

順位	市町村	平均価格	総地点数
1 (1)	高崎市	102,500 (108,800)	17 (13)
2 (2)	草津町	86,800 (90,000)	1 (1)
3 (3)	前橋市	76,200 (81,700)	14 (14)
4 (—)	吉岡町	55,500 ( — )	1 (—)
5 (6)	太田市	53,900 (52,400)	12 (9)

(4) 住宅地の最高価格地点は次の地点です。

【住宅地：価格最高地点】

(単位：円/㎡、%)

基準地番号	所在地	基準地の価格	対前年変動率
高崎(県) ー 2	高崎市柳川町146番4外	96,000 (97,500)	△1.5 (△2.5)

なお、当該地点は、平成元年以降25年連続で住宅地の最高価格地点となっています。

(5) 商業地の最高価格地点は次の地点です。

【商業地：価格最高地点】

(単位：円/㎡、%)

基準地番号	所在地	基準地の価格	対前年変動率
高崎(県) 5ー1	高崎市連雀町55番5	221,000 (232,000)	△4.7 (△6.1)

なお、当該地点は、平成23年以降3年連続で商業地の最高価格地点となっています。

## <林地>

### 1 価格・対前年変動率

- (1) 林地（総地点13地点）の平均価格は10アール当たり112,600円で、対前年平均変動率（継続地点13地点）は△5.1%です。

（単位：地点、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)	186,500 (198,500)	2 (2)	△6.1 (△6.3)
農村林地地域	10 (14)	101,500 (115,400)	10 (14)	△4.9 (△5.3)
林業本場林地地域	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
山村奥地林地地域	1 (2)	76,000 (62,000)	1 (2)	△5.0 (△5.4)
計	13 (18)	112,600 (118,700)	13 (18)	△5.1 (△5.4)

- (2) 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。  
下落率の最も小さい地点は次の地点です。

【林地：下落率最小地点】

（単位：%、円／10a）

基準地番号	所在地	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	△3.8 (△6.0)	75,000 (78,000)

- (3) 林地の下落率の最も大きい地点は次の2地点です。

【林地：下落率最高地点】

（単位：%、円／10a）

基準地番号	所在地	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	△6.2 (△5.8)	152,000 (162,000)
群馬(林) - 5 (群馬(林) - 16)	甘楽郡甘楽町大字秋畑字長開1393番1	△6.2 (△5.1)	61,000 (65,000)

- (4) 林地の最高価格地点は次の地点です。

【林地：価格最高地点】

（単位：円／10a、%）

基準地番号	所在地	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	221,000 (235,000)	△6.0 (△6.7)