

令和2年群馬県地価調査結果の概要

(価格判定の基準日：令和2年7月1日)

■県内の地価動向の概況

1 概況

令和2年地価調査では、全用途の（対前年）平均変動率は Δ 1.1 %（前年 Δ 0.8 %）となり、平成5年以降下落傾向が続いています。利便性の高い地域では需要が回復していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要は弱まり、下落率は平成23年以来の拡大となりました。

2 用途別平均変動率

用途別の平均変動率は、住宅地 Δ 1.2 %（前年 Δ 1.0 %）、商業地 Δ 0.9 %（前年 Δ 0.1 %）、工業地 Δ 0.2 %（前年 0.1 %）でした。住宅地、商業地は前年よりも下落率が拡大し、工業地はマイナスに転じています。

3 用途別・対前年変動率状況別地点数

変動率がプラスになった地点（以下「プラス地点」）は39地点（住宅地25地点、商業地13地点、工業地1地点）です。プラス地点が現れたのは8年連続ですが、前年より17地点減少しました。

変動率が0%になった地点は32地点（住宅地17地点、商業地9地点、工業地6地点）で、前年より51地点減少しました。

変動率がマイナスになった地点は270地点（住宅地203地点、商業地61地点、工業地6地点）で、前年より28地点増加しました。

（注）（ ）内の数値は令和元年地価調査のものです。

4 住宅地の状況

都市部の上昇傾向にあった地域においては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり上昇幅が抑えられました。

都市部郊外・農村部では人口減少の影響により土地需要は引き続き減退していて下落傾向が強まりました。

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新規の出店が抑制されたり、営業時間の自粛や家賃の値下げが行われるなど、上昇傾向にあった地域では、上昇幅の縮小、横ばい又は下落する結果となりました。特に、温泉地等の観光地や店舗系商業地では観光客等の減少によりその影響が大きくなりました。

6 工業地の状況

交通の利便性向上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ましたが、新型コロナウイルス感染症による先行き不透明感のため、対前年平均変動率はマイナスに転じました。

■調査地点数

(1) 調査地点数 373地点 (前年397地点)

(単位：地点)

宅地			全用途	林地	合計
住宅地	商業地	工業地			
258	95	14	367	6	373
(279)	(92)	(13)	(384)	(13)	(397)

(注1) 地点数は総地点数です。

(注2) () 内の数値は令和元年地価調査のものであります。

(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 $\Delta 0.8\%$) となり、平成5年に下落に転じて以降28年連続で下落となりました。新型コロナウイルス感染症の影響もあり、下落率は拡大しています。

【全用途：対前年平均変動率の推移】

(単位：%)

区分	平成29年	平成30年	令和元(平成31)年	令和2年
地価調査		$\Delta 0.8$	$\Delta 0.8$	$\Delta 1.1$
地価公示	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.4$

(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	245 (278)	83 (90)	13 (13)	341 (381)
対前年平均 変動率	$\Delta 1.2$ ($\Delta 1.0$)	$\Delta 0.9$ ($\Delta 0.1$)	$\Delta 0.2$ (0.1)	$\Delta 1.1$ ($\Delta 0.8$)

(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) () 内の数値は令和元年地価調査のものであります(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	25 (33)	13 (20)	1 (3)	39 (56)
0%	17 (48)	9 (27)	6 (8)	32 (83)
マイナス	203 (197)	61 (43)	6 (2)	270 (242)

(4) 対前年変動率プラスの地点は次の39地点（住宅地25地点、商業地13地点、工業地1地点）です。プラスの地点が現れたのは8年連続になりますが、前年の56地点（住宅地33地点、商業地20地点、工業地3地点）からは減少しました。

【住宅地：対前年変動率プラス地点（25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	3.6 (5.2)	101,000 (97,500)
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」	2.8 (4.7)	80,700 (78,500)
3	高崎(県) - 13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	1.6 (2.9)	89,400 (88,000)
4	前橋(県) - 4	前橋市南町二丁目28番8外	0.9 (1.4)	80,400 (79,700)
	太田(県) - 17	太田市新井町557番9外	0.9 (2.1)	58,700 (58,200)
6	太田(県) - 14	太田市飯塚町1509番4	0.8 (1.7)	59,700 (59,200)
	前橋(県) - 15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	0.8 (1.2)	86,200 (85,500)
	高崎(県) - 10	高崎市緑町三丁目14番2	0.8 (1.9)	63,500 (63,000)
	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)	0.8 (1.6)	51,200 (50,800)
	前橋(県) - 22	前橋市箱田町字高木281番6外	0.8 (1.1)	65,700 (65,200)
	太田(県) - 5	太田市西本町66番5 「西本町66-25」	0.8 (1.3)	53,000 (52,600)
12	前橋(県) - 6	前橋市箱田町字西稻荷境1158番5	0.7 (0.9)	54,900 (54,500)
13	高崎(県) - 12	高崎市八千代町三丁目17番4 「八千代町3-17-11」	0.6 (1.2)	67,700 (67,300)
	太田(県) - 12	太田市南矢島町56-1(甲) (東矢島54街区3-1)	0.6 (1.7)	53,000 (52,700)
	高崎(県) - 22	高崎市上並榎町字八反田205番4	0.6 (1.0)	73,000 (72,600)
16	高崎(県) - 9	高崎市浜尻町字八坂西996番17	0.5 (1.1)	57,800 (57,500)
17	伊勢崎(県) - 5	伊勢崎市連取町3014番3外	0.4 (-)	44,700 (44,500)
	伊勢崎(県) - 13	伊勢崎市田中島町1423番7	0.4 (0.9)	46,800 (46,600)
	伊勢崎(県) - 20	伊勢崎市西小保方町455番7	0.4 (0.9)	72,600 (23,700)
	前橋(県) - 18	前橋市六供町1195番2外 (六供163街区1195-2外)	0.4 (0.8)	72,600 (72,300)

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
21	高崎(県) - 17	高崎市飯塚町字十二前1388番1	0.3 (0.7)	74,700 (74,500)
	太田(県) - 13	太田市石原町221番22	0.3 (1.3)	38,400 (38,300)
23	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)	0.2 (0.5)	43,900 (43,800)
	太田(県) - 11	太田市東本町51番9 「東本町51-27」	0.2 (1.0)	51,300 (51,200)
	高崎(県) - 18	高崎市昭和町96番1	0.2 (0.3)	66,400 (66,300)

(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（13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」	3.6 (7.8)	259,000 (250,000)
2	高崎(県) 5 - 1	高崎市檜物町162番	3.2 (6.0)	255,000 (247,000)
3	高崎(県) 5 - 17	高崎市岩押町120番16外 「岩押町19-3」	2.9 (6.7)	180,000 (175,000)
4	高崎(県) 5 - 5	高崎市鶴見町3番12	2.8 (5.3)	183,000 (178,000)
5	高崎(県) 5 - 6	高崎市中紺屋町22番1外	2.5 (4.0)	83,300 (81,300)
6	高崎(県) 5 - 4	高崎市連雀町85番1外	2.0 (4.1)	206,000 (202,000)
7	太田(県) 5 - 2	太田市飯田町187番1	1.0 (2.3)	88,400 (87,500)
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)	0.8 (1.4)	100,000 (99,200)
9	太田(県) 5 - 3	太田市新井町520番14	0.7 (2.2)	84,200 (83,600)
10	太田(県) 5 - 11	太田市西矢島町711番3外	0.6 (2.0)	72,000 (71,600)
11	太田(県) 5 - 1	太田市飯田町699番	0.5 (2.4)	94,500 (94,000)
	太田(県) 5 - 7	太田市飯塚町621番3外	0.5 (2.0)	61,700 (61,400)
13	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」	0.4 (1.0)	68,900 (68,600)

【工業地：対前年変動率プラス地点（1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 - 4	太田市清原町5番10	0.8 (0.8)	24,000 (23,800)

〔参考：用途別プラス地点数〕

(単位：地点)

	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
住宅地	34	32	33	25
商業地	15	17	20	13
工業地	1	2	3	1
合計	50	51	56	39

(5) 対前年変動率0%の地点は32地点(住宅地17地点、商業地9地点、工業地6地点)です。

なお、前年は83地点(住宅地48地点、商業地27地点、工業地8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	渋川(県) - 11	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野353番	△4.8 (△3.7)	29,500 (31,000)
2	下仁田(県) - 3	甘楽郡下仁田町大字本宿字本宿3781番	△4.1 (△4.0)	9,300 (9,700)
	みなかみ(県) - 6	利根郡みなかみ町川上字浦和20番21	△4.1 (△4.0)	18,600 (19,400)
4	みなかみ(県) - 5	利根郡みなかみ町大穴字北原342番	△3.9 (△3.8)	12,300 (12,800)
	上野(県) - 1	多野郡上野村大字乙父字乙父594番1	△3.9 (△3.8)	3,700 (3,850)
	みどり(県) - 2	みどり市東町荻原225番6	△3.9 (△3.4)	5,700 (5,930)

(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	△5.3 (△5.5)	37,500 (39,600)
2	渋川(県) 5 - 3	渋川市伊香保町伊香保字赤土131番12	△4.9 (△2.0)	42,500 (44,700)
3	みなかみ(県) 5 - 2	利根郡みなかみ町鹿野沢字前原70番13	△4.0 (△3.0)	31,400 (32,700)
4	桐生(県) 5 - 1	桐生市本町六丁目字六丁目371番2	△3.5 (-)	41,400 (42,900)
	桐生(県) 5 - 3	桐生市末広町1166番18外	△3.5 (△2.3)	49,700 (51,500)

(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。

【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（21町村※）
プラス	なし	なし
0%	なし	なし
マイナス	<ul style="list-style-type: none"> ・太田市 △ 0.4 (0.3) ・伊勢崎市 △ 0.5 (△ 0.3) ・館林市 △ 0.6 (△ 0.5) ・前橋市 △ 0.8 (△ 0.5) ・高崎市 △ 0.8 (△ 0.5) ・沼田市 △ 1.5 (△ 1.3) ・渋川市 △ 1.7 (△ 1.5) ・みどり市 △ 1.7 (△ 1.4) ・桐生市 △ 2.2 (△ 1.4) ・安中市 △ 2.2 (△ 2.2) ・富岡市 △ 2.3 (△ 1.9) ・藤岡市 △ 2.7 (△ 1.7) 	<ul style="list-style-type: none"> ・大泉町 △ 0.1 (△ 0.1) ・玉村町 △ 0.3 (0.0) ・吉岡町 △ 0.7 (△ 0.3) ・川場村 △ 0.8 (△ 0.8) ・明和町 △ 1.1 (△ 1.0) ・千代田町 △ 1.3 (△ 1.0) ・邑楽町 △ 1.4 (△ 1.0) ・榛東村 △ 1.6 (△ 1.4) ・甘楽町 △ 1.7 (△ 1.4) ・昭和村 △ 1.7 (△ 2.1) ・高山村 △ 1.9 (△ 1.7) ・嬭恋村 △ 2.0 (△ 2.8) ・板倉町 △ 2.0 (△ 2.0) ・東吾妻町 △ 2.3 (△ 2.0) ・片品村 △ 2.5 (△ 2.5) ・長野原町 △ 2.7 (△ 3.3) ・みなかみ町 △ 2.7 (△ 2.6) ・中之条町 △ 2.9 (△ 2.7) ・下仁田町 △ 3.5 (△ 3.4) ・南牧村 △ 3.8 (△ 3.9) ・上野村 △ 3.9 (△ 3.5)

(注) 神流町及び草津町については、地点の見直しを行ったため、継続地点はありません。

(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	0.6 (2.1)	なし	
0%	・太田市	0.0 (1.1)	・吉岡町 0.0 (0.0)	
マイナス	・館林市	△ 0.5 (△ 0.1)	・大泉町	△ 0.5 (△ 0.1)
	・前橋市	△ 0.7 (△ 0.1)	・玉村町	△ 0.7 (△ 0.5)
	・伊勢崎市	△ 0.7 (△ 0.4)	・草津町	△ 1.8 (0.0)
	・沼田市	△ 1.3 (△ 1.1)	・片品村	△ 2.3 (△ 2.2)
	・みどり市	△ 1.6 (△ 0.8)	・嬭恋村	△ 2.6 (△ 3.3)
	・藤岡市	△ 2.0 (△ 1.5)	・みなかみ町	△ 3.0 (△ 2.9)
	・富岡市	△ 2.0 (△ 1.0)	・中之条町	△ 3.4 (△ 3.0)
	・安中市	△ 2.0 (△ 1.8)	・東吾妻町	△ 5.3 (△ 5.5)
	・桐生市	△ 2.4 (△ 1.3)		
	・渋川市	△ 2.6 (△ 0.8)		

(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。

市町村名	住宅地	商業地	工業地	小計
前橋市	5 (5)	0 (1)		5 (6)
高崎市	10 (13)	8 (10)		18 (23)
伊勢崎市	4 (4)	0 (1)		4 (5)
太田市	6 (10)	5 (8)	1 (2)	12 (20)
みどり市	0 (1)			0 (1)
館林市			0 (1)	0 (1)
合計	25 (33)	13 (20)	1 (3)	39 (56)

2 価 格

(1) 全用途の平均価格は、41,400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	258 (279)	95 (92)	14 (13)	367 (384)
平 均 価 格	31,700 (30,100)	70,900 (60,700)	20,800 (21,200)	41,400 (37,100)

(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(341地点)における全用途の平均価格は、38,500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	114,000 (-)	- (-)
2	高崎(県) - 8	高崎市東町241番7外	101,000 (97,500)	3.6 (5.2)
3	高崎(県) - 11	高崎市和田町22番6外	100,000 (-)	- (-)
4	高崎(県) - 13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	89,400 (88,000)	1.6 (2.9)
5	前橋(県) - 15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	86,200 (85,500)	0.8 (1.2)

(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	405,000 (-)	- (-)
2	高崎(県) 5 - 19	高崎市栄町7番3	389,000 (-)	- (-)
3	高崎(県) 5 - 2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	259,000 (250,000)	3.6 (7.8)
4	高崎(県) 5 - 1	高崎市檜物町162番	255,000 (247,000)	3.2 (6.0)
5	高崎(県) 5 - 4	高崎市連雀町85番1外	206,000 (202,000)	2.0 (4.1)

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102,800円で、対前年平均変動率（継続地点6地点）は△1.8%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28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
群馬県	△1.0	△1.0	△1.0	△1.0	△1.2
茨城県	△1.1	△0.8	△0.6	△0.4	△0.7
栃木県	△1.2	△1.0	△0.8	△0.7	△1.3
新潟県	△1.7	△1.6	△1.2	△0.9	△1.2
山梨県	△2.3	△2.0	△1.8	△1.4	△1.6
長野県	△1.3	△1.1	△0.9	△0.8	△1.1

(2) 北関東近県の「商業地」の対前年平均変動率は次のとおりです。

(単位：%)

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
群馬県	△0.6	△0.4	△0.3	△0.1	△0.9
茨城県	△1.2	△0.7	△0.4	△0.2	△0.7
栃木県	△1.3	△1.1	△0.8	△0.6	△1.5
新潟県	△2.1	△1.7	△1.2	△0.8	△1.5
山梨県	△2.3	△1.9	△1.5	△1.0	△1.4
長野県	△2.1	△1.7	△1.4	△1.0	△1.1