

# 令和4年群馬県地価調査価格の概要

(価格判定の基準日：令和4年7月1日)

## ■県内の地価動向の概況

### 1 概況

令和4年地価調査では、全用途の（対前年）平均変動率は△0.9%（前年△1.1%）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県全体の平均変動率は厳しい状況が続いていますが、下落率はやや縮小し持ち直しもみられます。

### 2 用途別地点数（継続地点）・対前年平均変動率（用途別）

用途別の平均変動率は、住宅地△1.1%（前年△1.2%）、商業地△0.8%（前年△0.9%）、工業地0.7%（前年0.1%）でした。住宅地・商業地の下落率はやや縮小となり、工業地は上昇率が拡大しています。

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
地点数	256 (255)	94 (94)	14 (14)	364 (363)
対前年平均変動率	△1.1 (△1.2)	△0.8 (△0.9)	0.7 (0.1)	△0.9 (△1.1)

(単位：地点、%)

(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3年地価調査のもので（以下同じ）。

### 3 住宅地の状況

新型コロナウイルス感染症の影響は殆どないものの、山間部を中心に高齢化や人口減少による過疎化の進行に伴い、需要が極めて低迷していることや先行きの不透明感等から、県全体の平均変動率は前年から下落率はやや縮小したものの、引き続き下落傾向が続いています。

### 4 商業地の状況

新型コロナウイルス感染症の影響は事務所系商業地については比較的小さく、店舗系商業地や温泉地は影響は弱まりつつあるものの依然として大きくなっています。県全体の平均変動率は引き続き下落傾向が続いていますが、持ち直しもみられます。なお、高崎駅周辺の商業地は他の地域と異なり上昇傾向を示していましたが、市街地周辺の再開発が一段落したことにより、その勢いが弱くなっています。一方で、太田市は再開発事業の波及効果や一部地域の市街化区域編入による地域発展により上昇している地点が見受けられます。

### 5 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上昇率が拡大しています。

## ■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	
(257)	(96)	(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3年地価調査のものです。

(2) 継続地点数

宅 地				全用途	林 地	合 計
住宅地	商業地	工業地				
256	94	14	364	5	369	
(255)	(94)	(14)	(363)	(6)	(369)	

(3) 選定替地点数 4地点

基準地の選定原則(12頁参照)に合致しなくなったため、選定替をしました。

No.	市町村	基準地番号	基準地の所在及び地番	
			新基準地(選定替)	旧基準地
1	川場村	川場-1	利根郡川場村大字谷地字中原1934番4	利根郡川場村大字谷地字中原1960番3外
2	前橋市	前橋5-12	前橋市亀里町338番3	前橋市亀里町338番2
3	館林市	館林5-4	館林市東美園町17番6	館林市東美園町30番15
4	桐生市	群馬(林)-2	桐生市新里町赤城山字大平858番	桐生市新里町赤城山字大平866番

(4) 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 $\Delta 0.9\%$ (前年 $\Delta 1.1\%$ )となり、平成5年に下落に転じて以降30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	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
地 価 調 査	$\Delta 0.8$	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.9$
地 価 公 示	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.4$	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.9$

(2) 用途別・対前年変動率状況別地点数は、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7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が弱まりつつあるため、プラス地点が4地点増加しました。工業地は土地需要が堅調のため、プラス地点が10地点増加しました。

**【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	36 (29)	14 (10)	13 (3)	63 (42)
0 %	29 (27)	19 (18)	1 (10)	49 (55)
マ イ ナ ス	191 (199)	61 (66)	0 (1)	252 (266)

(3) 対前年変動率プラスの地点は次の63地点（住宅地36地点、商業地14地点、工業地13地点）です。プラスの地点が現れたのは10年連続になります。

なお、前年は42地点（住宅地29地点、商業地10地点、工業地3地点）でした。

【住宅地：対前年変動率プラス地点（36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・ヲ	対前年変動率	基準地の価格
1	高崎(県) - 2	高崎市北双葉町10番6 「北双葉町4-2」	3.4 (2.6)	121,000 (117,000)
2	高崎(県) - 11	高崎市和田町22番6外 「和田町1-12」	2.9 (2.0)	105,000 (102,000)
	高崎(県) - 8	高崎市東町241番7外	2.9 (2.0)	106,000 (103,000)
	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 (2.9)	85,400 (83,000)
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)	2.3 (1.2)	53,000 (51,800)
6	高崎(県) - 21	高崎市双葉町95番2 「双葉町12-2」	2.0 (0.9)	87,400 (85,700)
7	高崎(県) - 5	高崎市石原町字川久保4143番1 (石原東22街区4143-1)	1.9 (0.0)	60,000 (58,900)
8	高崎(県) - 18	高崎市昭和町96番1	1.5 (0.0)	67,400 (66,400)
9	高崎(県) - 25	高崎市棟高町字水窪1137番3外 (中央第二51街区1137-3外)	1.3 (0.0)	47,900 (47,300)
10	高崎(県) - 19	高崎市並榎町122番11外	1.1 (△0.2)	67,000 (66,300)
11	太田(県) - 14	太田市飯塚町1509番4	1.0 (1.0)	60,900 (60,300)
	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 (1.0)	73,200 (72,500)
13	高崎(県) - 10	高崎市緑町三丁目14番2	0.9 (0.6)	64,500 (63,900)
	高崎(県) - 9	高崎市浜尻町字八坂西996番17	0.9 (0.0)	58,300 (57,800)
15	伊勢崎(県) - 13	伊勢崎市田中島町1423番7	0.8 (0.6)	47,500 (47,100)
	伊勢崎(県) - 20	伊勢崎市西小保方町455番7	0.8 (0.8)	24,200 (24,000)
	吉岡(県) - 3	北群馬郡吉岡町大字大久保字駒寄台24 18番8	0.8 (0.8)	36,300 (36,000)
	伊勢崎(県) - 19	伊勢崎市東小保方町3404番1外	0.8 (0.8)	24,600 (24,400)
	吉岡(県) - 2	北群馬郡吉岡町大字大久保字沼1279 番17	0.8 (0.3)	37,700 (37,400)
20	前橋(県) - 4	前橋市南町二丁目28番8外	0.7 (0.5)	81,400 (80,800)
	高崎(県) - 14	高崎市東貝沢町二丁目4番3外	0.7 (0.7)	74,000 (73,500)
	太田(県) - 17	太田市新井町557番9外	0.7 (0.5)	59,400 (59,000)

	伊勢崎(県)	- 5	伊勢崎市連取町3014番3外	0.7 (0.4)	45,200 (44,900)
	高崎(県)	- 13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	0.7 (0.7)	90,600 (90,000)
25	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)	0.6 (0.4)	53,500 (53,200)
26	伊勢崎(県)	- 24	伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7	0.5 (0.2)	44,200 (44,000)
27	高崎(県)	- 12	高崎市八千代町三丁目17番4 「八千代町3-17-11」	0.4 (0.0)	68,000 (67,700)
	高崎(県)	- 7	高崎市矢中町43番3	0.4 (0.0)	79,300 (79,000)
	太田(県)	- 5	太田市西本町66番5 「西本町66-25」	0.4 (0.2)	53,300 (53,100)
30	前橋(県)	- 22	前橋市箱田町字高木281番6外	0.3 (0.6)	66,300 (66,100)
	前橋(県)	- 18	前橋市六供町1195番2外 (六供163街区1195-2外)	0.3 (0.3)	73,000 (72,800)
	高崎(県)	- 22	高崎市上並榎町字八反田205番4	0.3 (0.5)	73,600 (73,400)
	高崎(県)	- 17	高崎市飯塚町字十二前1388番1	0.3 (0.3)	75,100 (74,900)
34	前橋(県)	- 15	前橋市文京町三丁目305番2外 「文京町3-19-2」	0.2 (0.5)	86,800 (86,600)
	前橋(県)	- 6	前橋市箱田町字西稻荷境1158番5	0.2 (0.5)	55,300 (55,200)
	前橋(県)	- 35	前橋市大友町二丁目10番33	0.2 (0.0)	60,500 (60,400)

(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/m<sup>2</sup>)

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 - 1	高崎市檜物町162番	1.9 (2.0)	265,000 (260,000)
2	太田(県) 5 - 7	太田市飯塚町621番3外	1.5 (0.0)	62,600 (61,700)
3	高崎(県) 5 - 2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	1.1 (2.3)	268,000 (265,000)
	高崎(県) 5 - 17	高崎市岩押町120番16外 「岩押町19-3」	1.1 (1.7)	185,000 (183,000)
5	高崎(県) 5 - 19	高崎市栄町7番3 「栄町14-4」	1.0 (2.8)	404,000 (400,000)
	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 (1.0)	102,000 (101,000)
7	高崎(県) 5 - 20	高崎市北双葉65番 「北双葉町9-16」	0.9 (0.9)	114,000 (113,000)
	高崎(県) 5 - 21	高崎市上中居町1767番	0.9 (1.8)	117,000 (116,000)

9	太田(県)	5 - 11	太田市西矢島町7 1 1 番3 外	0.7 (0.0)	72,500 (72,000)
	太田(県)	5 - 2	太田市飯田町1 8 7 番1	0.7 (0.0)	89,000 (88,400)
11	高崎(県)	5 - 8	高崎市飯塚町字問屋町前1 1 2 4 番	0.6 (0.0)	80,500 (80,000)
12	高崎(県)	5 - 5	高崎市鶴見町3 番1 2	0.5 (1.6)	187,000 (186,000)
13	伊勢崎(県)	5 - 5	伊勢崎市連取町字上北河原1 2 6 0 番1 (西部4 9 街区1 2 6 0 - 1)	0.4 (0.0)	(56,000) (55,800)
14	高崎(県)	5 - 9	高崎市江木町字観音沖6 2 2 番4	0.3 (0.0)	70,900 (70,700)

【工業地：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	明和(県) 9 - 1	呂楽郡明和町大輪4 4 6 番7	1.2 (0.6)	16,400 (16,200)
2	藤岡(県) 9 - 1	藤岡市中大塚字瀧前1 0 7 3 番3	1.1 (0.0)	17,900 (17,700)
3	太田(県) 9 - 1	太田市東新町8 3 1 番	1.0 (0.0)	19,300 (19,100)
4	高崎(県) 9 - 2	高崎市西横手町3 5 1 番1	0.9 (0.0)	21,600 (21,400)
	前橋(県) 9 - 1	前橋市上増田町9 0 4 番6	0.9 (0.5)	21,700 (21,500)
6	太田(県) 9 - 4	太田市清原町5 番1 0	0.8 (0.0)	24,200 (24,000)
	高崎(県) 9 - 1	高崎市倉賀野町2 4 5 7 番2	0.8 (0.0)	25,200 (25,000)
8	太田(県) 9 - 2	太田市新田反町町1 0 1 番1 外	0.5 (0.0)	19,100 (19,000)
	館林(県) 9 - 1	館林市近藤町字開拓6 1 9 番	0.5 (0.0)	20,200 (20,100)
	大泉(県) 9 - 2	呂楽郡大泉町大字吉田字本郷1 2 2 2 番	0.5 (0.0)	20,400 (20,300)
	伊勢崎(県) 9 - 1	伊勢崎市八斗島町字北孫山7 2 2 番1 外	0.5 (0.0)	20,500 (20,400)
	大泉(県) 9 - 1	呂楽郡大泉町大字吉田字本郷9 1 4 番1	0.5 (0.0)	20,500 (20,400)
	館林(県) 9 - 2	館林市大新田町字南蓮河原1 5 6 番4	0.5 (0.5)	21,400 (21,300)

【参考：用途別プラス地点数】

(単位：地点)

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
住 宅 地	33	25	29	36
商 業 地	20	13	10	14
工 業 地	3	1	3	13
合 計	56	39	42	63

(4) 対前年変動率0%の地点は49地点(住宅地29地点、商業地19地点、工業地1地点)です。

なお、前年は55地点(住宅地27地点、商業地18地点、工業地10地点)でした。

(5) 住宅地・商業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	みなかみ ー 5 (県)	利根郡みなかみ町大穴字北原342番	△ 4.2 (△ 4.1)	11,300 (11,800)
2	みなかみ ー 6 (県)	利根郡みなかみ町川上字浦和20番21	△ 3.9 (△ 4.3)	17,100 (17,800)
3	下仁田(県) ー 3	甘楽郡下仁田町大字本宿字本宿3781番1	△ 3.9 (△ 3.8)	8,600 (8,950)
4	藤岡(県) ー 1	藤岡市下日野字中倉714番1	△ 3.8 (△ 3.7)	7,500 (7,800)
	中之条(県) ー 3	吾妻郡中之条町大字大塚字仲村1639番7	△ 3.8 (△ 3.7)	7,500 (7,800)

【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 ー 3	桐生市末広町1166番18外 「末広町2ー9」	△ 3.6 (△ 3.8)	46,100 (47,800)
2	渋川 5 ー 3 (県)	渋川市伊香保字赤土131番12	△ 3.2 (△ 3.5)	39,700 (41,000)
3	みなかみ 5 ー 3 (県)	利根郡みなかみ町政所1042番	△ 3.1 (△ 3.0)	25,200 (26,000)
4	桐生(県) 5 ー 1	桐生市本町六丁目字六丁目371番2	△ 3.0 (△ 3.6)	38,700 (39,900)
	中之条 5 ー 1 (県)	吾妻郡中之条町大字中之条町字王子原949番3外	△ 3.0 (△ 3.5)	29,100 (30,000)

(6) 市町村別の住宅地・商業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 (23町村)
プラス	なし	・吉岡町 0.1 (△ 0.1)
0%	なし	・玉村町 0.0 (0.0)
マイナス	・高崎市 △ 0.2 (△ 0.6) ・太田市 △ 0.2 (△ 0.5) ・伊勢崎市 △ 0.3 (△ 0.3) ・前橋市 △ 0.6 (△ 0.7) ・館林市 △ 1.0 (△ 1.2) ・みどり市 △ 1.6 (△ 1.6) ・沼田市 △ 1.7 (△ 1.7) ・渋川市 △ 1.8 (△ 1.7) ・藤岡市 △ 1.9 (△ 2.0) ・桐生市 △ 1.9 (△ 2.2) ・安中市 △ 2.5 (△ 2.4) ・富岡市 △ 2.6 (△ 2.7)	・大泉町 △ 0.3 (△ 0.6) ・川場村 △ 0.7 (△ 0.8) ・榛東村 △ 0.7 (△ 0.9) ・邑楽町 △ 0.9 (△ 1.5) ・昭和村 △ 0.9 (△ 1.4) ・明和町 △ 1.0 (△ 1.1) ・甘楽町 △ 1.1 (△ 1.4) ・千代田町 △ 1.4 (△ 1.6) ・嬭恋村 △ 1.5 (△ 1.5) ・東吾妻町 △ 1.5 (△ 1.6) ・板倉町 △ 1.6 (△ 2.1) ・長野原町 △ 2.0 (△ 2.0) ・高山村 △ 2.0 (△ 1.9) ・片品村 △ 2.7 (△ 2.6) ・みなかみ町 △ 2.7 (△ 2.9) ・中之条町 △ 3.3 (△ 3.2) ・下仁田町 △ 3.4 (△ 3.3) ・上野村 △ 3.4 (△ 3.5) ・神流町 △ 3.6 (△ 3.5) ・南牧村 △ 3.6 (△ 3.8) ・草津町 △ 3.7 (△ 3.5)

【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	・太田市 0.2 (△ 0.5)	なし
0%	・高崎市 0.0 (0.3)	・吉岡町 0.0 (0.0)
マイナス	・伊勢崎市 △ 0.6 (△ 0.8) ・前橋市 △ 0.8 (△ 1.0) ・館林市 △ 1.0 (△ 1.1) ・藤岡市 △ 1.5 (△ 1.5) ・みどり市 △ 1.5 (△ 2.1) ・渋川市 △ 1.6 (△ 1.7) ・沼田市 △ 1.6 (△ 1.8) ・安中市 △ 1.8 (△ 1.6) ・桐生市 △ 2.1 (△ 2.7) ・富岡市 △ 2.2 (△ 2.3)	・草津町 △ 0.3 (△ 0.5) ・大泉町 △ 0.5 (△ 0.7) ・玉村町 △ 0.5 (△ 0.7) ・嬭恋村 △ 1.8 (△ 2.2) ・片品村 △ 2.4 (△ 2.3) ・東吾妻町 △ 2.5 (△ 3.7) ・みなかみ町 △ 2.9 (△ 3.1) ・中之条町 △ 3.0 (△ 3.5)



(7) 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 (6)	0 (0)	1 (1)	7 (7)
高崎市	19 (12)	10 (10)	2 (0)	31 (22)
伊勢崎市	5 (5)	1 (0)	1 (0)	7 (5)
太田市	4 (4)	3 (0)	3 (0)	10 (4)
みどり市	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
藤岡市	0 (0)	0 (0)	1 (0)	1 (0)
館林市	0 (0)	0 (0)	2 (1)	2 (1)
吉岡町	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
明和町	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
大泉町	0 (0)	0 (0)	2 (0)	2 (0)
合計	36 (29)	14 (10)	13 (3)	63 (42)

## 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	257 (257)	96 (96)	14 (14)	367 (367)
平 均 価 格	31,400 (31,500)	71,200 (71,400)	20,900 (20,800)	41,400 (41,500)

(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・商業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) ー 2	高崎市北双葉町10番6 「北双葉町4-2」	121,000 (117,000)	3.4 (2.6)
2	高崎(県) ー 8	高崎市東町241番7外	106,000 (103,000)	2.9 (2.0)
3	高崎(県) ー 11	高崎市和田町22番6外 「和田町1-12」	105,000 (102,000)	2.9 (2.0)
4	高崎(県) ー 13	高崎市上中居町字西屋敷182番3	90,600 (90,000)	0.7 (0.7)
5	高崎(県) ー 21	高崎市双葉町95番2 「双葉町12-2」	87,400 (85,700)	2.0 (0.9)

### 【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 (415,000)	0.0 (2.5)
2	高崎(県) 5 - 19	高崎市栄町7番3 「栄町14-4」	404,000 (400,000)	1.0 (2.8)
3	高崎(県) 5 - 2	高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」	268,000 (265,000)	1.1 (2.3)
4	高崎(県) 5 - 1	高崎市檜物町162番	265,000 (260,000)	1.9 (2.0)
5	高崎(県) 5 - 4	高崎市連雀町85番1外	208,000 (208,000)	0.0 (1.0)

## 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99,500円で、対前年平均変動率（継続地点5地点）は△1.6%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30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
群馬県	△1.0	△1.0	△1.2	△1.2	△1.1
茨城県	△0.6	△0.4	△0.7	△0.5	0.0
栃木県	△0.8	△0.7	△1.3	△0.9	△0.7
山梨県	△1.8	△1.4	△1.6	△1.3	△1.2
長野県	△0.9	△0.8	△1.1	△0.9	△0.7

(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30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
群馬県	△0.3	△0.1	△0.9	△0.9	△0.8
茨城県	△0.4	△0.2	△0.7	△0.2	0.3
栃木県	△0.8	△0.6	△1.5	△1.0	△0.8
山梨県	△1.5	△1.0	△1.4	△1.2	△0.9
長野県	△1.4	△1.0	△1.1	△1.2	△1.0