

平成23年群馬県地価調査結果

(価格判定基準日：平成23年7月1日)

県内の地価動向の概況

- 平成23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△4.5%となり、平成5年に下落に転じて以降19年連続で下落しています。
また、対前年平均変動率の推移を見ると、平成20年△1.2%、平成21年△2.9%、平成22年△3.9%、平成23年△4.5%となっており、平成21年以降、3年連続して下落幅が拡大しています。
- 用途別の対前年平均変動率は、住宅地△4.1%、商業地△5.4%と下落しており、準工業地、工業地、市街化調整区域内宅地を含め全ての用途で下落しています。
また、全ての用途で、前年より下落幅が拡大しています。
- 地価調査の基準地430地点のうち、対前年変動率がプラス又は横ばいとなった地点はなく、全ての地点で下落しています。プラス又は横ばい地点がないのは、平成21年から3年連続です。（平成20年地価調査ではプラス地点が9地点、横ばい地点が38地点ありました。）
- 住宅地については、雇用や所得環境の悪化による先行き不透明感から不動産の購入に関して慎重さが増しており、県内の不動産市況は総じて厳しい状態が続いています。
生活利便性や居住環境に優れた市街地及び市街地近郊の住宅地においては、値頃感のある不動産に対して根強い需要が認められますが、全体としては、下落幅は拡大傾向にあります。
- 商業地については、郊外大型店への顧客の流出や主要都市における核店舗の撤退などにより、下落幅は拡大傾向にあります。
また、依然としてオフィス需要は伸び悩み、空室率が増加傾向にあるため、商業地の不動産需要は停滞しています。
- 東日本大震災による消費マインドの減退は本県にも及び、4月以降の新設住宅着工件数は前年同月比で減少が続いています。
現状では、東日本大震災から半年経過し、不動産市場は落ち着きを取り戻していますが、最近の円高による影響など経済情勢に不透明感があることから、今後の地価動向については、注視していく必要があります。

宅地

1 対前年変動率

- (1) 全用途の対前年平均変動率は△4.5%（前年△3.9%）であり、平成5年に下落に転じて以降19年連続の下落を示しています。

(単位：%)

| 区分 | 平成20年 | | 平成21年 | | 平成22年 | | 平成23年 | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 地価公示 | △ 1.5 | | △ 2.0 | | △ 3.7 | | △ 4.5 | |
| 地価調査 | | △ 1.2 | | △ 2.9 | | △ 3.9 | | △ 4.5 |

- (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。なお、対前年平均変動率は、全ての用途で、前年より下落幅が拡大しています。

(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 | 273 (268) | 73 (74) | 23 (24) | 8 (8) | 27 (25) | 404 (399) |
| 対前年 平均 変動率 | △ 4.1 (△ 3.4) | △ 5.4 (△ 4.8) | △ 5.3 (△ 4.6) | △ 6.4 (△ 5.4) | △ 5.5 (△ 4.8) | △ 4.5 (△ 3.9) |

(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8地点を除く)。

3 () 内の数値は、平成22年地価調査のものであります。

- (3) 対前年変動率がプラスとなった地点は、ありません。

- (4) 対前年変動率が0%となった地点は、ありません。

- (5) 住宅地の下落率の大きい市町村は、次のとおりです。

(単位：%、円/㎡)

| 平成23年地価調査 | | | | 平成22年地価調査 | | | |
|-----------|------|----------|--------|-----------|------|----------|--------|
| 順位 | 市町村名 | 対前年平均変動率 | 平均価格 | 順位 | 市町村名 | 対前年平均変動率 | 平均価格 |
| 1 | 桐生市 | △ 5.8 | 31,200 | 1 | 大泉町 | △ 4.9 | 41,500 |
| | みどり市 | △ 5.8 | 20,500 | 2 | 千代田町 | △ 4.8 | 28,000 |
| 3 | 大泉町 | △ 5.5 | 39,200 | 3 | みどり市 | △ 4.7 | 21,800 |
| 4 | 嬭恋村 | △ 5.2 | 13,000 | 5 | 嬭恋村 | △ 4.7 | 13,600 |
| | 板倉町 | △ 5.2 | 26,000 | | 桐生市 | △ 4.6 | 33,300 |
| | 千代田町 | △ 5.2 | 26,600 | | 板倉町 | △ 4.6 | 27,500 |
| | 邑楽町 | △ 5.2 | 30,200 | | 邑楽町 | △ 4.6 | 31,900 |

- (6) 住宅地の下落率の小さい市町村は、次のとおりです。

(単位：%、円/㎡)

| 平成23年地価調査 | | | | 平成22年地価調査 | | | |
|-----------|------|----------|--------|-----------|------|----------|--------|
| 順位 | 市町村名 | 対前年平均変動率 | 平均価格 | 順位 | 市町村名 | 対前年平均変動率 | 平均価格 |
| 1 | 上野村 | △ 1.9 | 5,800 | 1 | 上野村 | △ 1.6 | 5,900 |
| 2 | 神流町 | △ 2.4 | 9,000 | 2 | 川場村 | △ 1.8 | 10,500 |
| 3 | 高山村 | △ 2.8 | 8,700 | 3 | 神流町 | △ 1.9 | 9,300 |
| 4 | 東吾妻町 | △ 2.9 | 12,400 | 4 | 東吾妻町 | △ 2.3 | 12,800 |
| 5 | 中之条町 | △ 3.1 | 17,400 | 5 | 片品村 | △ 2.4 | 10,200 |

- (7) 商業地の下落率の大きい市町村は、次のとおりです。

(単位：%、円/㎡)

| 平成23年地価調査 | | | | 平成22年地価調査 | | | |
|-----------|------|----------|--------|-----------|-------|----------|---------|
| 順位 | 市町村名 | 対前年平均変動率 | 平均価格 | 順位 | 市町村名 | 対前年平均変動率 | 平均価格 |
| 1 | 桐生市 | △ 7.7 | 52,500 | 1 | 桐生市 | △ 5.9 | 57,200 |
| 2 | 草津町 | △ 7.4 | 94,500 | 2 | 草津町 | △ 5.6 | 102,000 |
| 3 | 館林市 | △ 6.4 | 59,100 | 3 | 中之条町 | △ 5.5 | 48,400 |
| 4 | 大泉町 | △ 6.2 | 48,300 | | 大泉町 | △ 5.5 | 51,500 |
| 5 | 長野原町 | △ 6.1 | 26,300 | 5 | 前橋市 | △ 5.4 | 89,200 |
| | | | | 高崎市 | △ 5.4 | 122,400 | |
| | | | | 長野原町 | △ 5.4 | 28,000 | |

- (8) 商業地の下落率の小さい市町村は、次のとおりです。

(単位：％、円／㎡)

| 平成23年地価調査 | | | | 平成22年地価調査 | | | |
|-----------|------|----------|--------|-----------|------|----------|--------|
| 順位 | 市町村名 | 対前年平均変動率 | 平均価格 | 順位 | 市町村名 | 対前年平均変動率 | 平均価格 |
| 1 | 太田市 | △ 4.2 | 53,300 | 1 | 太田市 | △ 3.2 | 55,200 |
| 2 | 伊勢崎市 | △ 4.6 | 56,400 | 2 | 伊勢崎市 | △ 3.6 | 59,300 |
| 3 | 下仁田町 | △ 4.9 | 34,900 | 3 | 玉村町 | △ 4.0 | 52,700 |
| | 玉村町 | △ 4.9 | 50,100 | | 4 | 館林市 | △ 4.2 |
| 5 | 前橋市 | △ 5.0 | 84,300 | 藤岡市 | | △ 4.2 | 44,600 |
| | 富岡市 | △ 5.0 | 47,700 | 富岡市 | | △ 4.2 | 50,200 |
| | 東吾妻町 | △ 5.0 | 36,100 | | | | |

- (9) 住宅地の下落率が最も大きい地点は、太田(県)－24「太田市六千石町130番9」(本年価格20,600円／㎡)の△7.6％で、前年と同一地点です。(前年下落率△5.9％)
- (10) 住宅地の下落率が最も小さい地点は、前橋(県)－9「前橋市粕川町込皆戸80番12」(本年価格17,200円／㎡)の△1.1％です。
なお、前年は、前橋(県)－1「前橋市川原町字蛇原376番126」の△0.1％でした。
- (11) 商業地の下落率が最も大きい地点は、桐生(県)5－3「桐生市末広町1166番18外」(本年価格71,300円／㎡)の△9.7％です。
なお、前年は、前橋(県)5－10「前橋市千代田町四丁目7番18外」の△7.8％でした。
- (12) 商業地の下落率が最も小さい地点は、前橋(県)5－3「前橋市表町一丁目14番4」(本年価格75,000円／㎡)の△1.1％です。
なお、前年は、太田(県)5－3「太田市新井町520番14」の△1.3％でした。
- (13) 全ての用途で下落率が最も大きい地点は、商業地の桐生(県)5－3の△9.7％です。
- (14) 全ての用途で下落率が最も小さい地点は、住宅地の前橋(県)－9及び商業地の前橋(県)5－3の△1.1％です。

2 価格

- (1) 全用途の平均価格は、40,300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 | 276 | 77 | 24 | 8 | 27 | 412 |
| | (276) | (77) | (24) | (8) | (27) | (412) |
| 平均 価格 | 33,600 | 65,700 | 50,800 | 25,800 | 30,400 | 40,300 |
| | (35,100) | (69,700) | (53,400) | (27,500) | (32,200) | (42,300) |

- (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 () 内の数値は、平成22年地価調査のものです。

- (3) 住宅地の平均価格の上位市町村は、次のとおりです。

(単位：円／㎡、％)

| 平成23年地価調査 | | | | 平成22年地価調査 | | | |
|-----------|------|--------|----------|-----------|------|--------|----------|
| 順位 | 市町村名 | 平均価格 | 対前年平均変動率 | 順位 | 市町村名 | 平均価格 | 対前年平均変動率 |
| 1 | 前橋市 | 52,700 | △ 3.4 | 1 | 前橋市 | 54,500 | △ 2.8 |
| 2 | 高崎市 | 48,500 | △ 4.0 | 2 | 高崎市 | 50,500 | △ 3.1 |
| 3 | 館林市 | 41,600 | △ 5.1 | 3 | 館林市 | 43,800 | △ 4.5 |
| 4 | 大泉町 | 39,200 | △ 5.5 | 4 | 大泉町 | 41,500 | △ 4.9 |
| 5 | 伊勢崎市 | 38,100 | △ 4.4 | 5 | 伊勢崎市 | 39,900 | △ 3.6 |

- (4) 商業地の平均価格の上位市町村は、次のとおりです。

(単位：円/㎡、%)

| 平成23年地価調査 | | | | 平成22年地価調査 | | | |
|-----------|------|---------|----------|-----------|------|---------|----------|
| 順位 | 市町村名 | 平均価格 | 対前年平均変動率 | 順位 | 市町村名 | 平均価格 | 対前年平均変動率 |
| 1 | 高崎市 | 114,700 | △ 5.8 | 1 | 高崎市 | 122,400 | △ 5.4 |
| 2 | 草津町 | 94,500 | △ 7.4 | 2 | 草津町 | 102,000 | △ 5.6 |
| 3 | 前橋市 | 84,300 | △ 5.0 | 3 | 前橋市 | 89,200 | △ 5.4 |
| 4 | 館林市 | 59,100 | △ 6.4 | 4 | 館林市 | 63,200 | △ 4.2 |
| 5 | 伊勢崎市 | 56,400 | △ 4.6 | 5 | 伊勢崎市 | 59,300 | △ 3.6 |

- (5) 住宅地の最高価格地点は、高崎(県)－2「高崎市柳川町147番3外」の100,000円/㎡で、前年と同一地点です。(前年価格105,000円/㎡)
- (6) 商業地の最高価格地点は、高崎(県)5－1「高崎市連雀町55番5」の247,000円/㎡です。
なお、前年は、高崎(県)5－1「高崎市連雀町71番外」の266,000円/㎡でした。(高崎(県)5－1は、調査地点を変更しました。)
- (7) 全ての用途の最高価格地点は、商業地の高崎(県)5－1の247,000円/㎡です。

林地

価格・対前年変動率

- (1) 林地(総地点18地点)の平均価格は10アール当たり125,600円で、対前年平均変動率(継続地点17地点)は△6.2%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) | 212,000 (230,000) | 2 (2) | △ 7.5 (△ 7.5) |
| 農村林地地域 | 14 (14) | 121,800 (129,600) | 13 (14) | △ 6.1 (△ 5.6) |
| 林業本場林地地域 | － (－) | － (－) | － (－) | － (－) |
| 山村奥地林地地域 | 2 (2) | 65,400 (69,100) | 2 (2) | △ 5.7 (△ 4.5) |
| 計 | 18 (18) | 125,600 (134,000) | 17 (18) | △ 6.2 (△ 5.7) |

(注) () 内の数値は、平成22年地価調査のものです。

- (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。
- (3) 林地の下落率が最も大きい地点は、群馬(林)－8「前橋市富士見町市之木場字新吉原516番1」の△9.4%(本年価格252,000円/10a)で、前年と同一地点です。(前年下落率△10.3%)
- (4) 林地の最高価格地点は、群馬(林)－9「前橋市三夜沢町402番」の281,000円/10aで、前年と同一地点です。(前年価格305,000円/10a)

<参考>

近県の平成23年地価調査結果の状況

(単位：%, 円/㎡)

| 区分 | | 群馬県 | 茨城県 | 栃木県 | 埼玉県 | 山梨県 |
|----------|-----|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| 対前年平均変動率 | 住宅地 | △4.1 (△3.4) | △5.4 (△4.4) | △4.7 (△4.0) | △2.7 (△3.4) | △3.5 (△3.0) |
| | 商業地 | △5.4 (△4.8) | △6.5 (△5.1) | △5.6 (△4.5) | △3.3 (△4.1) | △4.1 (△3.4) |
| 平均価格 | 住宅地 | 33,600 (35,100) | 34,900 (36,700) | 39,500 (41,300) | 109,000 (111,700) | 29,500 (30,500) |
| | 商業地 | 65,700 (69,700) | 61,200 (63,700) | 78,700 (83,100) | 241,200 (247,100) | 53,600 (55,800) |

(注) () 内の数値は、平成22年地価調査のものです。