

令和 7 年地価公示結果（群馬県分）

	頁
令和 7 年地価公示結果（群馬県分）の概要	1
令和 7 年地価公示のあらまし	8

群馬県地域創生部地域創生課土地・水対策室

令和 7 年地価公示結果（群馬県分）の概要

（価格判定の基準日：令和 7 年 1 月 1 日）

■県内の地価動向の概況

1 概況

県全体では、全用途、住宅地では下落率は縮小し、商業地においては平成 5 年に下落に転じて以降 33 年ぶりに下げ止まりました。工業地については 4 年連続で上昇、またその幅も拡大しています。

2 用途別地点数（継続地点数）・対前年平均変動率

用途別の平均変動率は、住宅地 $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、商業地 0.0% （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、工業地 2.3% （前年 1.6% ）でした。

（単位：地点、％）

区 分	住宅地	商業地	工業地	全用途
地 点 数	259 (262)	114 (111)	11 (10)	384 (383)
対前年平均 変 動 率	$\Delta 0.3$ ($\Delta 0.5$)	0.0 ($\Delta 0.5$)	2.3 (1.6)	$\Delta 0.1$ ($\Delta 0.4$)

（注 1）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 2）（ ）内の数値は令和 6 年地価公示のものです（以下同じ）。

3 住宅地の状況

新型コロナウイルス感染症の 5 類移行後、中心地等での人流は活発化しており、生活様式や消費活動にも変化が生まれつつあります。そうした中、生活利便性に恵まれた県内主要市中心部の住宅地を中心に、やや外縁部にまで堅調な住宅需要が広がりつつあります。また、建築費高騰や世帯規模の縮小の影響を受け、コンパクトタイプ住戸や平家建住戸の供給割合が増加しています。

4 商業地の状況

県平均では、平成 5 年から下落が続いていましたが、33 年ぶりに下げ止まりました。特に、多くの再開発事業や民間企業による整備が進み、発展期待感が向上している中心商業地では上昇がみられました。また、観光客が過去最高を更新し、「温泉門」の整備等による周辺への回遊効果がみられ、さらには大規模ホテルの建設も待たれる草津町も上昇しています。

5 工業地の状況

自然災害が比較的少ない地理的特性を生かし、大規模災害時に業務を維持するための事業継続計画の対応や高速道路等高速交通ネットワークが充実していること等から、東京圏を中心とした企業からの需要が増加しています。全般的に旺盛な工業地需要を背景に需要は強含みでの推移が続いています。

■調査地点数

(1) 調査地点数 385 地点 (前年 392 地点)

(単位：地点)

住宅地	商業地	工業地	全用途
260	114	11	385
(265)	(116)	(11)	(392)

(注) 地点数は休止地点数を除く調査地点数です。

(2) 継続地点数 384 地点 (前年 383 地点)

(単位：地点)

住宅地	商業地	工業地	全用途
259	114	11	384
(262)	(111)	(10)	(383)

(3) 選定替標準地等

①選定替地点

1 地点 (住宅地 1 地点)

標準地の選定原則に合致しなくなったため、選定替をしました。

②隔年調査地点

地価公示では、地価動向が安定している区域の一部の標準地について隔年で調査を行うこととしています。

・休止地点 7 地点 (住宅地 5 地点、商業地 2 地点)

【選定替地点一覧】

No.	市町村	標準地番号	標準地の所在及び地番	
			新標準地 (選定替)	旧標準地
1	桐生市	桐生 - 5	桐生市広沢町 1 丁目字川久保 2 5 9 5 番 1	桐生市広沢町 1 丁目字川久保 2 5 9 5 番 8

【隔年調査地点一覧】

	市町村	標準地番号	標準地の所在及び地番
休止地点	前橋市	前橋 - 42	前橋市国領町 2 丁目 1 3 3 番 3 「国領町 2 - 8 - 1 1」
	高崎市	高崎 - 40	高崎市新町字町南 1 5 6 9 番 1 1
	高崎市	高崎 5 - 4	高崎市住吉町 1 5 番 6
	桐生市	桐生 5 - 8	桐生市川内町 3 丁目字坂ノ上道下 3 7 6 番 6
	館林市	館林 - 2	館林市近藤町字障子 1 7 8 番 8 1 3
	吉岡町	吉岡 - 1	吉岡町大字下野田字森下 9 1 1 番 2
	玉村町	玉村 - 2	玉村町大字上茂木 4 9 8 番 1 2

(4) 調査対象市町村 28 市町村 (都市計画区域等を有する 12 市 16 町村)

■結果概要

1 対前年変動率の推移

- (1) 全用途の対前年平均変動率は△0.1%（前年△0.4%）となり、平成5年に下落に転じて以降33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4年		令和5年		令和6年		令和7年	
地価公示	△0.9		△0.8		△0.4		△0.1	
地価調査		△0.9		△0.6		△0.3		

- (2) 用途別・対前年変動率状況別地点数は、住宅地はプラス地点が25地点増加し74地点に、商業地はプラス地点が8地点増加し36地点になりました。工業地は、4年連続でマイナス地点はありません。

【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	74 (49)	36 (28)	11 (10)	121 (87)
0%	65 (67)	26 (13)	0 (0)	91 (80)
マイナス	120 (146)	52 (70)	0 (0)	172 (216)

- (3) 用途別の上昇率の大きい地点は、次のとおりです。

【住宅地：対前年変動率 上位地点】

（単位：％、円／㎡）

順位	標準地番号		標準地の所在及び地番並びに住居表示	対 前 年 変 動 率	標準地の 価 格
1	高崎	— 43	高崎市真町8番外 (高崎駅周辺(西口)21街区8外)	3.6 (3.1)	171,000 (165,000)
2	太田	— 35	太田市飯塚町232番3外	3.5 (3.0)	50,300 (48,600)
3	高崎	— 10	高崎市岩押町124番8 「岩押町16-2」	3.2 (2.5)	129,000 (125,000)
4	高崎	— 1	高崎市竜見町3番2	3.1 (2.4)	102,000 (98,900)
5	高崎	— 25	高崎市飯塚町字大道東1003番18	2.0 (1.3)	72,700 (71,300)
6	高崎	— 11	高崎市高関町字岡久保513番2	1.9 (1.8)	87,500 (85,900)
7	高崎	— 12	高崎市下之城町字松村471番3外	1.6 (1.3)	64,500 (63,500)
8	高崎	— 35	高崎市倉賀野町6335番	1.4 (1.0)	64,000 (63,100)
	太田	— 15	太田市東別所町515番17	1.4 (1.0)	42,900 (42,300)
10	太田	— 13	太田市飯田町754番	1.3 (1.6)	70,800 (69,900)
	太田	— 26	太田市浜町35番8外 「浜町35-8」	1.3 (0.8)	60,400 (59,600)

(注1) 標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) 標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 上位地点】

(単位：％、円／㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年変動率	標準地の価格
1	太田 5－1	太田市飯田町1386番	4.4 (2.6)	165,000 (158,000)
2	高崎 5－2	高崎市連雀町7番2	3.2 (ー)	292,000 (283,000)
3	群馬草津 5－1	吾妻郡草津町大字草津字堂裏462番21	3.0 (1.3)	54,600 (53,000)
4	高崎 5－12	高崎市通町52番1	2.8 (2.4)	217,000 (211,000)
5	高崎 5－5	高崎市問屋町2丁目10番9	2.7 (1.5)	64,400 (62,700)
6	前橋 5－2	前橋市本町2丁目2番15外 「本町2－2－12」	2.4 (1.2)	172,000 (168,000)
7	高崎 5－14	高崎市栄町11番10 「栄町17－21」	2.0 (1.8)	401,000 (393,000)
	太田 5－3	太田市新井町520番14	2.0 (1.4)	87,500 (85,800)
9	前橋 5－9	前橋市新前橋町17番34外	1.9 (1.0)	74,700 (73,300)
10	高崎 5－13	高崎市江木町字西前沖154番4	1.8 (1.4)	83,000 (81,500)

【工業地：対前年変動率 上位地点】

(単位：％、円／㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年変動率	標準地の価格
1	太田 9－1	太田市脇屋町997番4外	3.0 (ー)	20,700 (20,100)
2	前橋 9－1	前橋市大渡町1丁目23番15	2.6 (1.8)	23,600 (23,000)
	太田 9－2	太田市西新町135番11	2.6 (1.8)	23,300 (22,700)
4	高崎 9－2	高崎市小八木町字薬研寺307番2	2.5 (2.1)	24,800 (24,200)
	高崎 9－3	高崎市宮原町3番9	2.5 (1.9)	28,200 (27,500)
6	前橋 9－2	前橋市力丸町474番	2.3 (1.8)	22,600 (22,100)
	前橋 9－3	前橋市鳥取町158番7外	2.3 (1.8)	17,800 (17,400)
	伊勢崎 9－1	伊勢崎市粕川町1800番1外	2.3 (1.9)	21,800 (21,300)
	伊勢崎 9－2	伊勢崎市三室町6232番2	2.3 (1.4)	22,200 (21,700)
10	太田 9－3	太田市東新町614番1外	1.7 (0.8)	24,200 (23,800)

【参考：用途別プラス地点数】

(単位：地点)

	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
住宅地	28	34	49	74
商業地	9	12	28	36
工業地	8	11	10	11
合 計	45	57	87	121

(4) 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 低位地点】

(単位：％、円／㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年変動率	標準地の価格
1	下仁田 ー 1	甘楽郡下仁田町大字下仁田字石神416番4	△ 3.3 (△ 3.7)	17,700 (18,300)
2	みなかみ ー 3	利根郡みなかみ町湯原字上ノ平283番5	△ 3.2 (△ 3.7)	15,200 (15,700)
	みなかみ ー 4	利根郡みなかみ町川上字山根545番	△ 3.2 (△ 3.1)	12,100 (12,500)
4	桐生 ー 3	桐生市梅田町2丁目字栗生45番2	△ 2.9 (△ 2.9)	13,200 (13,600)
	桐生 ー 23	桐生市川内町5丁目字柏倉1430番5	△ 2.9 (△ 2.8)	10,100 (10,400)

【商業地：対前年変動率 低位地点】

(単位：％、円／㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	対前年変動率	標準地の価格
1	藤岡 5 ー 2	藤岡市鬼石字本町148番6外	△ 3.0 (△ 3.5)	16,100 (16,600)
	下仁田 5 ー 1	甘楽郡下仁田町大字下仁田字東原353番1外	△ 3.0 (△ 3.4)	19,400 (20,000)
3	安中 5 ー 3	安中市松井田町新堀字中島24番1	△ 2.9 (△ 3.3)	19,800 (20,400)
4	中之条 5 ー 1	吾妻郡中之条町大字伊勢町字伊参985番2	△ 2.2 (△ 2.9)	26,600 (27,200)
5	伊勢崎 5 ー 1	伊勢崎市境字町並334番2外	△ 2.1 (ー)	28,300 (28,900)
	渋川 5 ー 4	渋川市北橘町真壁字前中969番2外	△ 2.1 (△ 2.8)	23,400 (23,900)

(5) 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 (16町村)	
プラス	・ 太田市 0.5 (0.3)		・ 吉岡町 0.6 (0.4)	
	・ 高崎市 0.3 (△ 0.1)			
	・ みどり市 0.1 (△ 0.4)			
0%	・ なし		・ 嬬恋村 0.0 (△ 0.3)	
			・ 玉村町 0.0 (0.0)	
			・ 大泉町 0.0 (△ 0.2)	
マイナス	・ 前橋市 △ 0.1 (△ 0.3)		・ 明和町 △ 0.2 (△ 0.3)	
	・ 伊勢崎市 △ 0.1 (△ 0.3)		・ 千代田町 △ 0.2 (△ 0.6)	
	・ 館林市 △ 0.2 (△ 0.3)		・ 邑楽町 △ 0.2 (△ 0.8)	
	・ 沼田市 △ 0.8 (△ 1.0)		・ 東吾妻町 △ 0.7 (△ 0.9)	
	・ 渋川市 △ 0.8 (△ 1.1)		・ 甘楽町 △ 0.9 (△ 1.1)	
	・ 藤岡市 △ 0.8 (△ 0.9)		・ 草津町 △ 0.9 (△ 1.2)	
	・ 富岡市 △ 1.0 (△ 1.2)		・ 榛東村 △ 1.1 (△ 1.5)	
	・ 安中市 △ 1.1 (△ 1.4)		・ 長野原町 △ 1.4 (△ 1.4)	
	・ 桐生市 △ 1.2 (△ 1.3)		・ 板倉町 △ 1.5 (△ 1.5)	
			・ 中之条町 △ 2.5 (△ 2.8)	
			・ みなかみ町 △ 2.5 (△ 3.3)	
			・ 下仁田町 △ 3.3 (△ 3.7)	

【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（１１町村）	
プラス	・ 高崎市	1.0 (0.3)	・ 草津町	3.0 (1.3)
	・ 太田市	1.0 (0.4)		
	・ 館林市	0.2 (△ 0.1)		
	・ 前橋市	0.1 (△ 0.3)		
０％	・ なし		・ 玉村町	0.0 (△ 0.5)
			・ 大泉町	0.0 (△ 0.4)
マイナス	・ 伊勢崎市	△ 0.3 (△ 0.2)	・ 吉岡町	△ 0.3 (△ 0.6)
	・ みどり市	△ 0.6 (△ 1.1)	・ 榛東村	△ 0.4 (△ 1.2)
	・ 渋川市	△ 0.7 (△ 1.1)	・ 甘楽町	△ 0.8 (△ 1.2)
	・ 桐生市	△ 0.8 (△ 1.3)	・ 東吾妻町	△ 0.9 (△ 0.9)
	・ 沼田市	△ 0.8 (△ 1.0)	・ 長野原町	△ 1.3 (△ 1.3)
	・ 富岡市	△ 1.6 (△ 2.1)	・ みなかみ町	△ 1.7 (△ 2.1)
	・ 藤岡市	△ 2.0 (△ 2.3)	・ 中之条町	△ 2.2 (△ 2.9)
	・ 安中市	△ 2.3 (△ 2.6)	・ 下仁田町	△ 3.0 (△ 3.4)

(６) 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)

区 分	住宅地	商業地	工業地	小計
前橋市	13 (9)	7 (5)	3 (3)	23 (17)
高崎市	21 (20)	17 (13)	3 (3)	41 (36)
伊勢崎市	10 (4)	1 (1)	2 (2)	13 (7)
太田市	20 (14)	9 (7)	3 (2)	32 (23)
館林市	1 (0)	1 (1)	0 (0)	2 (1)
藤岡市	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)
みどり市	2 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (0)
吉岡町	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
草津町	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
大泉町	4 (0)	0 (0)	0 (0)	4 (0)
合計	74 (49)	36 (28)	11 (10)	121 (87)

2 価格

(1) 全用途の平均価格は、45,500円/㎡です。

(2) 用途別の地点数（調査地点数）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
調査地点数	260 (265)	114 (116)	11 (11)	385 (392)
平均価格	37,200 (37,200)	66,400 (65,300)	23,100 (22,600)	45,500 (45,100)

(注1) 平均価格は、各地点の価格の合計を調査地点数で除して算出したものです。

(注2) 継続地点（384地点）における全用途の平均価格は、45,500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	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	標準地の価格	対前年変動率
1	高崎 ー 43	高崎市真町8番外 (高崎駅周辺(西口)21街区8外)	171,000 (165,000)	3.6 (3.1)
2	高崎 ー 10	高崎市岩押町124番8 「岩押町16-2」	129,000 (125,000)	3.2 (2.5)
3	高崎 ー 2	高崎市柳川町146番4外	111,000 (110,000)	0.9 (0.9)
4	高崎 ー 1	高崎市竜見町3番2	102,000 (98,900)	3.1 (2.4)
5	高崎 ー 27	高崎市江木町字若宮1471番1 (城東74街区1471-1)	94,700 (93,700)	1.1 (1.1)

(注1) 高崎ー43は、平成29年から9年連続で住宅地の最高価格地点となっています。

【商業地：価格上位地点】 (単位：円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	標準地の価格	対前年変動率
1	高崎 5 ー 1	高崎市八島町63番1外 (高崎駅周辺(西口)4街区63-1外)	517,000 (513,000)	0.8 (0.8)
2	高崎 5 ー 23	高崎市栄町6番8 「栄町3-11」	448,000 (441,000)	1.6 (1.1)
3	高崎 5 ー 14	高崎市栄町11番10 「栄町17-21」	401,000 (393,000)	2.0 (1.8)
4	高崎 5 ー 2	高崎市連雀町7番2	292,000 (283,000)	3.2 (ー)
5	高崎 5 ー 12	高崎市通町52番1	217,000 (211,000)	2.8 (2.4)

(注1) 高崎5ー1は、平成8年から30年連続で商業地の最高価格地点となっています。

令和 7 年地価公示のあらまし

1 地価公示の目的

地価公示は、地価公示法の規定に基づいて、昭和 45 年（群馬県は昭和 49 年）から実施しているもので、毎年 1 回、国土交通省土地鑑定委員会が公示区域内の標準的な土地（以下「標準地」という。）の正常な価格（以下「公示価格」という。）を判定し、公示します。

一般の土地の取引価格に対して指標を提供するとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

2 調査主体

国土交通省土地鑑定委員会

3 調査対象市町村数

28（12 市 16 町村）

4 調査地点数

385（前年 392） ※全国：25,570（前年 26,000）

【調査地点数】（単位：地点）

住宅地	商業地	工業地	全用途
260 (265)	114 (116)	11 (11)	385 (392)

注）（ ）内の数値は令和 6 年地価公示のものです。

地点数には、休止地点数を含みません。

5 標準地の選定基準

標準地は次の点に留意して選定しています。

(1) 標準地の代表性

標準地は、市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 標準地の中庸性

標準地は、当該標準地が設定される区域（以下「標準地設定区域」という。）内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 標準地の安定性

標準地は、標準地設定区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。
また、土地の利用状況が移行している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。

(4) 標準地の確定性

標準地は、明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する標準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

6 価格判定の基準日

令和 7 年 1 月 1 日

7 標準地の価格判定

標準地の価格は、1地点につき2名の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省土地鑑定委員会において審査のうえ、基準日における1平方メートル当たりの正常な価格を判定します。なお、群馬県内の鑑定評価は、32名の不動産鑑定士が行いました。

注1) 公示価格は、土地の利用が同質と認められる地域の標準的な画地の価格水準を示すものであり、最高又は最低価格を示すものではありません。

注2) 土地の価格は、同一の地域であっても地積、形状、接面道路等個別の価格形成要因の違いに応じて異なります。

8 周知措置

(1) 官報における公告

官報により国土交通省土地鑑定委員会公示として公示されます。

(2) 市役所、町村役場における閲覧

市役所、町村役場の担当課において、標準地の価格やその他の公示された事項を記載した書面を閲覧することができます。

(3) 県庁における閲覧

県民センター等で自由に閲覧できるようにしています。

また、国土交通省及び県のホームページでも標準地の価格やその他の公示された事項等が閲覧できます。

9 地価調査との比較

区 分	地価公示（令和7年）	地価調査（令和6年）
根 拠 法 令	地価公示法	国土利用計画法施行令
調 査 主 体	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
価格判定基準日	毎年1月1日	毎年7月1日
調 査 地 域	公示区域（12市16町村）	県内全域（12市23町村）
調 査 対 象 地 点	宅地 385地点	宅地 367地点 林地 6地点 計 373地点

注) 「公示区域」とは、都市計画区域及びその他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域をいいます。

10 平均価格及び平均変動率

(1) 平均価格

標準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該調査標準地数で除して求めたものをいいます（算出した値の10の位を四捨五入し、100の位までを表示）。

(2) 平均変動率

継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該継続標準地数で除して求めたものをいいます（算出した値の小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までを表示）。

(例) A市：住宅地3地点（調査地点数3、継続地点数2）

・ A-1 50,000円 $\Delta 2.0\%$

・ A-2 46,000円 $\Delta 2.4\%$

・ A-3 44,000円 選定替地点のため対前年変動率なし

A市の平均価格 $(50,000(A-1) + 46,000(A-2) + 44,000(A-3)) \div 3$
 $= 46,666 \rightarrow 46,700$ 円

A市の平均変動率 $(\Delta 2.0(A-1) + \Delta 2.4(A-2)) \div 2 = \Delta 2.2 \rightarrow \Delta 2.2\%$