

令和5年地価調査結果のポイント

総合政策部地域振興課

- 県内の地価は全用途平均が31年連続で下落したが、下落率は前年より縮小した。
- 住宅地は31年連続、商業地は32年連続で下落したが、下落率はそれぞれ前年より縮小した。工業地は2年連続で上昇し、上昇率は前年より拡大した。
- 地価上昇地点は、前年から36地点増加し109地点、横ばい地点は10地点増加し70地点となった。

1 調査概要

- (1) 価格判定基準日：令和5(2023)年7月1日
- (2) 調査地点数：全国 21,381 地点 (R4：21,444 地点)
うち県内 447 地点 (R4：447 地点)
(住宅地 307、宅地見込地 12、商業地 103、工業地 13、林地 12)

2 調査結果の概要

- (1) 用途別及び林地の対前年平均変動率 (単位：%)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途	林地
R4	▲0.7	▲0.6	▲0.8	0.6	▲0.7	▲1.7
R5	▲0.5	▲0.3	▲0.6	1.3	▲0.5	▲1.6

※全用途は林地を除く。

- (2) 継続地点で見た用途別地価上昇・横ばい・下落地点数 (単位：地点数)

調査年	上昇地点		横ばい地点		下落地点		合計	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5	R4	R5
継続地点合計	73	109	60	70	258	250	391	429
住宅地	51	77	39	52	187	174	277	303
宅地見込地	1	2	5	4	5	5	11	11
商業地	15	20	13	13	64	69	92	102
工業地	6	10	3	1	2	2	11	13

※選定替等基準地(R4：44地点、R5：6地点)があるため、前年と継続地点数が異なる。 ※林地は除く。

- (3) 市町別上昇・横ばい地点数内訳

用途	〔上昇〕		〔横ばい〕	
	地点数	計	地点数	計
住宅地	宇都宮市 54 地点、 小山市 10 地点、佐野市 4 地 点、下野市 3 地点、鹿沼市・ さくら市・上三川町各 2 地点	77 地点	宇都宮市 14 地点、小山市 8 地点、 栃木市 6 地点、那須塩原市 4 地点 真岡市・壬生町・高根沢町各 3 地 点、日光市・大田原市・下野市・ 野木町各 2 地点、足利市・さくら 市・上三川町各 1 地点	52 地点
商業地	宇都宮市 14 地点、小山市 4 地 点、佐野市・下野市各 1 地点	20 地点	宇都宮市 9 地点、佐野市・日光市 ・小山市・下野市各 1 地点	13 地点
工業地	宇都宮市 2 地点、足利市・栃 木市・佐野市・鹿沼市・小山 市・真岡市・上三川町・芳賀 町各 1 地点	10 地点	さくら市 1 地点	1 地点

3 用途別の状況

(1) 住宅地

- ・対前年平均変動率は▲0.5%で、下落率は前年から0.2ポイント縮小した。
- ・地価上昇地点は前年から26地点増加し77地点、横ばいの地点は前年から13地点増加し52地点となった。
- ・市町別の対前年平均変動率は、宇都宮市が3年連続、小山市が2年連続で上昇し、下野市が前年の横ばいから上昇となり、上三川町が前年の下落から横ばいとなった。

〔背景〕

- ・県内の地価は二極化傾向が継続し、宇都宮市以南のJR宇都宮線沿線の利便性、居住環境の良好な住宅地への需要は堅調であった一方、人口減少、高齢化等が進行している地域では下落が続き、特に郊外部や中山間地域等の下落率が相対的に大きい。
- ・JR宇都宮線沿線地域を中心とする好調な住宅需要を反映し、県全体の下落率は縮小した。

【市町別対前年平均変動率順位(第5位まで)】

〔上位〕 (単位：%)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	宇都宮市(1)	0.8(0.5)
2	下野市(3)	0.6(0.0)
3	小山市(2)	0.2(0.2)
4	上三川町(5)	0.0(▲0.5)
5	さくら市(6)	▲0.2(▲0.6)
5	高根沢町(4)	▲0.2(▲0.3)

〔下位〕 (単位：%)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	茂木町(1)	▲2.9(▲2.8)
2	那須烏山市(2)	▲2.4(▲2.3)
3	市貝町(8)	▲2.3(▲1.8)
4	益子町(3)	▲1.9(▲2.2)
5	塩谷町(5)	▲1.8(▲1.9)
5	那須町(5)	▲1.8(▲1.9)
5	那珂川町(7)	▲1.8(▲1.8)

※基準地毎の価格順位表、変動率順位表(各5位まで)は別紙のとおり。

(2) 商業地

- ・対前年平均変動率は▲0.6%で、下落率は前年より0.2ポイント縮小した。
- ・地価上昇地点は前年から5地点増加し20地点、横ばいの地点は前年と同数の13地点となった。
- ・市町別の対前年平均変動率は、下野市が9年連続、宇都宮市が7年連続、小山市が2年連続で上昇した。

〔背景〕

- ・宇都宮市以南のJR宇都宮線沿線地域の需要が堅調であった。特に、大規模な開発事業の整備が進むJR宇都宮駅周辺やLRT事業沿線、優良な商業背後地を抱える路線商業地域で高い需要が見られた。一方で、その他多くの地域では、人口減少や高齢化、郊外の大型店舗等への顧客流出等により、地価は下落傾向で推移している。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響で弱含んでいた繁華街や観光地の地価は、行動制限の解除による客足の回復や、国内外の観光客の増加等により、回復傾向が見られた。

【市町別対前年平均変動率順位（第5位まで）】

〔上位〕 (単位：%)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	下野市(1)	1.3(1.3)
2	宇都宮市(2)	0.6(0.4)
3	小山市(3)	0.3(0.1)
4	高根沢町(4)	▲0.2(▲0.2)
5	日光市(6)	▲0.7(▲1.1)
5	さくら市(5)	▲0.7(▲0.7)
5	野木町(9)	▲0.7(▲1.3)

〔下位〕 (単位：%)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	茂木町(1)	▲3.6(▲3.9)
2	那須烏山市(2)	▲3.5(▲3.4)
3	塩谷町(3)	▲2.5(▲2.4)
4	上三川町(5)	▲2.2(▲2.2)
4	益子町(3)	▲2.2(▲2.4)

※基準地毎の価格順位表、変動率順位表（各5位まで）は別紙のとおり。

(3) 工業地

- ・対前年平均変動率は1.3%で、上昇率は前年より0.7ポイント増加した。
- ・地価上昇地点は前年から4地点増加し10地点、横ばいの地点は前年から2地点減少して1地点となった。

〔背景〕

- ・県南及び県央地域では、東京圏に比較的近く交通便利も良好で工業地需要が堅調であり、供給は限定的であるため、地価の上昇率は拡大している。
- ・県北地域では東京圏からの距離もあり、県南・県央地域と比較して需要が弱く、下落が継続したが、下落率は縮小した。

※基準地毎の価格順位表、変動率順位表（各5位まで）は別紙のとおり。

4 近県との比較

【対前年平均変動率及び上昇地点等の状況】

県	区分	平均変動率(%) (前年変動率)	変動率 順位 (前年順位)	地価上昇・横ばい地点の状況(地点数) (前年地点数)
栃 木 県	住宅地	▲0.5(▲0.7)	27(25)	上昇：77(51) 横ばい：52(39)
	商業地	▲0.6(▲0.8)	34(27)	上昇：20(15) 横ばい：13(13)
	工業地	1.3(0.6)	23(27)	上昇：10(6) 横ばい：1(3)
茨 城 県	住宅地	0.3(0.0)	17(15)	上昇：91(64) 横ばい：142(128)
	商業地	0.6(0.3)	18(14)	上昇：24(16) 横ばい：40(31)
	工業地	1.2(0.8)	24(24)	上昇：21(19) 横ばい：15(11)
群 馬 県	住宅地	▲0.9(▲1.1)	39(38)	上昇：43(36) 横ばい：41(29)
	商業地	▲0.4(▲0.8)	28(27)	上昇：27(14) 横ばい：21(19)
	工業地	1.2(0.7)	24(26)	上昇：14(13) 横ばい：0(1)

1 基準地価格順位表 (住宅地)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R4 価格 (円/㎡)	R5 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮-44	東宿郷3丁目3番11 「東宿郷3-3-16」	143,000	149,000	4.2
2	宇都宮-24	元今泉5丁目7番8 「元今泉5-7-14」	126,000	131,000	4.0
3	宇都宮-8	城東2丁目16番2 「城東2-16-4」	122,000	125,000	2.5
4	宇都宮-62	元今泉7丁目17番4 「元今泉7-15-5」	120,000	124,000	3.3
5	下野-1	祇園2丁目10番12	112,000	115,000	2.7

2 基準地对前年上昇率順位表 (住宅地)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R4 価格 (円/㎡)	R5 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮-44	東宿郷3丁目3番11 「東宿郷3-3-16」	143,000	149,000	4.2
2	宇都宮-24	元今泉5丁目7番8 「元今泉5-7-14」	126,000	131,000	4.0
	宇都宮-25	陽東4丁目4313番7 「陽東4-7-24」	73,300	76,200	4.0
4	宇都宮-64	陽東6丁目950番201 「陽東6-11-4」	110,000	114,000	3.6
5	宇都宮-62	元今泉7丁目17番4 「元今泉7-15-5」	120,000	124,000	3.3

3 基準地对前年下落率順位表 (住宅地)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R4 価格 (円/㎡)	R5 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	日光-1	久次良町98番14	16,000	15,400	▲ 3.8
	茂木-1	大字茂木字安養寺前783番1外	15,600	15,000	▲ 3.8
3	佐野-19	葛生東3丁目字栄町1862番1 「葛生東3-5-20」	18,800	18,100	▲ 3.7
	那須烏山-3	旭1丁目字泉3627番1 「旭1-10-8」	19,000	18,300	▲ 3.7
5	栃木-16	藤岡町藤岡字松葉6404番12	19,700	19,000	▲ 3.6

1 基準地価格順位表 (商業地)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R4 価格 (円/㎡)	R5 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮5-23	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	389,000	401,000	3.1
2	宇都宮5-2	池上町1番3	318,000	318,000	0.0
3	宇都宮5-15	東宿郷4丁目2番15外 「東宿郷4-2-16」	289,000	297,000	2.8
4	宇都宮5-9	江野町2番11外 「江野町2-10」	282,000	281,000	▲ 0.4
5	宇都宮5-14	大通り2丁目4番4外 「大通り2-4-3」	248,000	249,000	0.4

3 基準地对前年下落率順位表 (商業地)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R4 価格 (円/㎡)	R5 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	栃木5-5	藤岡町藤岡字仲町1347番1	23,400	22,500	▲ 3.8
2	茂木5-1	大字茂木字横町1725番1外	22,300	21,500	▲ 3.6
3	那須烏山5-1	金井1丁目字金井町455番2外 「金井1-9-6」	22,900	22,100	▲ 3.5
4	佐野5-5	葛生西1丁目字本町2768番 「葛生西1-1-18」	20,300	19,600	▲ 3.4
5	那須5-1	大字湯本字新屋敷67番外	19,600	19,000	▲ 3.1

2 基準地对前年上昇率順位表 (商業地)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R4 価格 (円/㎡)	R5 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮5-23	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	389,000	401,000	3.1
2	宇都宮5-15	東宿郷4丁目2番15外 「東宿郷4-2-16」	289,000	297,000	2.8
3	下野5-1	祇園1丁目16番2	122,000	125,000	2.5
4	宇都宮5-7	平松本町字下並塚751番2外 (宇都宮大学東南部第1、76街区3-1外)	93,000	94,500	1.6
	小山5-2	駅東通り1丁目45番1外 「駅東通り1-6-9」	124,000	126,000	1.6

1 基準地価格順位表 (工業地)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R4 価格 (円/㎡)	R5 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮9-1	平出町字上野3737番4外	27,300	27,500	0.7
2	真岡9-1	鬼怒ヶ丘1丁目10番1	20,500	21,000	2.4
3	小山9-1	城東4丁目275番1 「城東4-5-1」	19,800	20,200	2.0
4	宇都宮9-2	清原工業団地8番4	17,900	18,400	2.8
5	足利9-1	福富新町1513番1外	18,000	18,100	0.6

2 基準地对前年上昇率順位表 (工業地)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R4 価格 (円/㎡)	R5 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	芳賀9-1	芳賀台198番3	15,500	16,000	3.2
2	宇都宮9-2	清原工業団地8番4	17,900	18,400	2.8
3	真岡9-1	鬼怒ヶ丘1丁目10番1	20,500	21,000	2.4
4	鹿沼9-1	茂呂字北野2467番2	17,600	18,000	2.3
	上三川9-1	大字上郷字西原2210番10	17,300	17,700	2.3