

令和6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、引き続き全用途平均が▲0.3%と下落したが、下落率は前年より0.2ポイント縮小した。
- 用途別では、住宅地及び商業地は下落が継続したが、下落率は前年より縮小した。工業地は上昇が継続し、上昇率は前年より拡大した。
- 地価上昇地点数は、前年から28地点増加して137地点となった。(全体447地点)

1 調査概要

- (1) 価格判定基準日：令和6(2024)年7月1日
- (2) 調査地点数：全国 21,436 地点 (R5：21,381 地点)
うち県内 447 地点 (R5：447 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
R5	▲0.5	▲0.3	▲0.6	1.3	▲0.5	▲1.6
R6	▲0.4	▲0.2	▲0.4	2.1	▲0.3	▲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	
	R5	R6	R5	R6	R5	R6	R5	R6
継続地点合計	109	137	70	62	250	235	429	434
住宅地	77	101	52	42	174	164	303	307
宅地見込地	2	3	4	3	5	5	11	11
商業地	20	23	13	14	69	66	102	103
工業地	10	10	1	3	2	0	13	13

※選定替基準地(R5：6地点、R6：1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

〔上昇〕

住宅地	宇都宮市(54 地点)、小山市(16 地点)、佐野市・下野市・壬生町(4 地点)、栃木市・鹿沼市・真岡市・那須塩原市・さくら市(3 地点)、上三川町・野木町(2 地点)	計 101 地点
商業地	宇都宮市(14 地点)、小山市(5 地点)、佐野市(2 地点)、日光市・下野市(1 地点)	計 23 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(1 地点)	計 10 地点

〔横ばい〕

住宅地	宇都宮市(15 地点)、栃木市・小山市・真岡市・大田原市・高根沢町(3 地点)、鹿沼市・日光市・那須塩原市・下野市(2 地点)、足利市・上三川町・益子町・壬生町(1 地点)	計 42 地点
商業地	宇都宮市(11 地点)、小山市・真岡市・下野市(1 地点)	計 14 地点
工業地	大田原市・那須塩原市・さくら市(1 地点)	計 3 地点

3 用途別の状況

(1) 住宅地

- 平均変動率は▲0.4%で、下落率は前年から0.1ポイント縮小した。
- 地価上昇地点は前年から24地点増加し101地点、横ばいの地点は前年から10地点減少し42地点となった。
- 市町別に見ると、宇都宮市、小山市及び下野市で上昇が継続し、上三川町は横ばいから上昇に、壬生町は下落から上昇に転じた。その他の20市町においては引き続き下落しているが、下落率は縮小傾向にある。

【市町別平均変動率順位(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(0.8)
2	小山市(3)	0.5(0.2)
3	下野市(2)	0.4(0.6)
4	上三川町(4)	0.2(0.0)
5	壬生町(7)	0.1(▲0.4)

〔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)	▲2.5(▲2.9)
2	日光市(8)	▲2.3(▲1.7)
	那須烏山市(2)	▲2.3(▲2.4)
	市貝町(3)	▲2.3(▲2.3)
5	塩谷町(5)	▲1.8(▲1.8)
	那珂川町(5)	▲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

- ・平均変動率は▲0.4%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3地点増加し23地点、横ばいの地点は前年から1地点増加し14地点となった。
- ・市町別に見ると、基準地の設定があり継続地点のある23市町のうち、下野市、小山市及び宇都宮市で上昇が継続した。その他の20市町においては引き続き下落しているが、その内12市町では下落率が縮小している。

【市町別平均変動率順位（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)	1.2 (1.3)
2	小山市(3)	1.1 (0.3)
3	宇都宮市(2)	0.7 (0.6)
4	高根沢町(4)	▲0.2 (▲0.2)
5	鹿沼市(10)	▲0.4 (▲1.1)

〔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)	▲3.3 (▲3.6)
2	那須烏山市(2)	▲3.2 (▲3.5)
3	塩谷町(3)	▲3.1 (▲2.5)
4	那珂川町(6)	▲2.7 (▲2.0)
5	那須町(6)	▲2.0 (▲2.0)

※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

- ・平均変動率は2.1%で、上昇率は前年より0.8ポイント増加した。
- ・地価上昇地点は前年と同数の10地点、横ばいの地点は前年から2地点増加して3地点となった。

※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 全国状況

- ・全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。

【参考】近県との比較（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	▲0.4 (▲0.5)	30 (27)	上昇：101 (77) 横ばい： 42 (52)
	商業地	▲0.4 (▲0.6)	37 (34)	上昇： 23 (20) 横ばい： 14 (13)
	工業地	2.1 (1.3)	18 (23)	上昇： 10 (10) 横ばい： 3 (1)
茨城県	住宅地	0.7 (0.3)	14 (17)	上昇：126 (91) 横ばい：129 (142)
	商業地	1.4 (0.6)	15 (18)	上昇： 30 (24) 横ばい： 44 (40)
	工業地	1.6 (1.2)	25 (24)	上昇： 24 (21) 横ばい： 13 (15)
群馬県	住宅地	▲0.5 (▲0.9)	34 (39)	上昇： 62 (43) 横ばい： 39 (41)
	商業地	0.2 (▲0.4)	27 (28)	上昇： 39 (27) 横ばい： 12 (21)
	工業地	1.8 (1.2)	22 (24)	上昇： 14 (14) 横ばい： 0 (0)

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	R5 価格 (円/㎡)	R6 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」	149,000	155,000	4.0
2	宇都宮-24	元今泉5丁目7番8 「元今泉5-7-14」	131,000	136,000	3.8
3	宇都宮-8	城東2丁目16番2 「城東2-16-4」	125,000	128,000	2.4
	宇都宮-62	元今泉7丁目17番4 「元今泉7-15-5」	124,000	128,000	3.2
5	宇都宮-64	陽東6丁目950番201 「陽東6-11-4」	114,000	119,000	4.4

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	R5 価格 (円/㎡)	R6 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	日光-2	小代字東原295番49	8,700	8,300	▲ 4.6
2	日光-5	猪倉字立沢原3507番220	11,500	11,000	▲ 4.3
3	日光-1	久次良町98番14	15,400	14,800	▲ 3.9
4	栃木-16	藤岡町藤岡字松葉6404番12	19,000	18,300	▲ 3.7
	日光-9	足尾町赤沢字前原2595番8 「足尾町赤沢13-16」	8,200	7,900	▲ 3.7

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	R5 価格 (円/㎡)	R6 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮-64	陽東6丁目950番201 「陽東6-11-4」	114,000	119,000	4.4
2	宇都宮-25	陽東4丁目4313番7 「陽東4-7-24」	76,200	79,500	4.3
3	宇都宮-44	東宿郷3丁目3番11 「東宿郷3-3-16」	149,000	155,000	4.0
4	宇都宮-24	元今泉5丁目7番8 「元今泉5-7-14」	131,000	136,000	3.8
5	宇都宮-23	清原台1丁目241番6 「清原台1-7-25」	38,700	40,000	3.4

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	R5 価格 (円/㎡)	R6 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」	401,000	413,000	3.0
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」	297,000	306,000	3.0
4	宇都宮5-9	江野町2番11外 「江野町2-10」	281,000	280,000	▲ 0.4
5	宇都宮5-14	大通り2丁目4番4外 「大通り2-4-3」	249,000	251,000	0.8

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	R5 価格 (円/㎡)	R6 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	22,500	21,700	▲ 3.6
	佐野5-5	葛生西1丁目字本町2768番 「葛生西1-1-18」	19,600	18,900	▲ 3.6
3	茂木5-1	大字茂木字横町1725番1外	21,500	20,800	▲ 3.3
4	那須烏山5-1	金井1丁目字金井町455番2外 「金井1-9-6」	22,100	21,400	▲ 3.2
	那須5-1	大字湯本字新屋敷67番外	19,000	18,400	▲ 3.2

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	R5 価格 (円/㎡)	R6 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮5-15	東宿郷4丁目2番15外 「東宿郷4-2-16」	297,000	306,000	3.0
	宇都宮5-23	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	401,000	413,000	3.0
3	小山5-2	駅東通り1丁目45番1外 「駅東通り1-6-9」	126,000	129,000	2.4
	小山5-5	駅東通り2丁目85番1 「駅東通り2-40-31」	89,300	91,400	2.4
	下野5-1	祇園1丁目16番2	125,000	128,000	2.4

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	R5価格 (円/㎡)	R6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	27,500	27,700	0.7
2	真岡9-1	鬼怒ヶ丘1丁目10番1	21,000	21,700	3.3
3	小山9-1	城東4丁目275番1 「城東4-5-1」	20,200	20,900	3.5
4	宇都宮9-2	清原工業団地8番4	18,400	19,000	3.3
5	鹿沼9-1	茂呂字北野2467番2	18,000	18,600	3.3

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	R5価格 (円/㎡)	R6価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	芳賀9-1	芳賀台198番3	16,000	16,600	3.8
2	小山9-1	城東4丁目275番1 「城東4-5-1」	20,200	20,900	3.5
3	宇都宮9-2	清原工業団地8番4	18,400	19,000	3.3
	鹿沼9-1	茂呂字北野2467番2	18,000	18,600	3.3
	真岡9-1	鬼怒ヶ丘1丁目10番1	21,000	21,700	3.3