

# 平成29年地価調査のあらまし

## 第1 地価調査制度の概要

- 1 地価調査の目的
- 2 調査対象区域
- 3 調査地点数
- 4 基準地の選定基準
- 5 価格判定の基準日
- 6 価格の判定
- 7 標準価格の性格
- 8 周知措置
- 9 用語の定義

## 第2 全国の状況

- 1 概要
- 2 栃木県の変動率順位及び近県の県庁所在地等の状況

## 第3 栃木県の状況

- 1 概要
- 2 基準地の価格及び変動率の状況
  - (1) 住宅地
  - (2) 宅地見込地
  - (3) 商業地
  - (4) 工業地
  - (5) 林地

- (参考)
- 1 都市計画区域区分別平均価格及び対前年変動率表
  - 2 市町別平均価格及び平均変動率表
  - 3 年別及び用途別平均変動率表及びグラフ

平成29年9月20日  
栃木県総合政策部地域振興課

# 第 1 地価調査制度の概要

## 1 地価調査の目的

地価調査は、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条の規定に基づき、昭和50年から実施しており、標準的な土地の正常な価格（基準地の標準価格）を都道府県知事が判定し、公表するもので、適正な価格の形成に寄与することを目的としている。

また、この標準価格は、地価公示価格とともに一般の土地取引の指標となるほか、国土利用計画法に基づく土地価格算定の規準となるものである。

〔第1-1表〕地価調査と地価公示の比較表

	地 価 調 査	地 価 公 示
根 拠 法 令	国土利用計画法施行令第9条	地価公示法第2条
調 査 主 体	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
価 格 判 定 基 準 日	7月1日	1月1日
調 査 地 点 の 名 称	基準地	標準地
調 査 地 点 数	全国21,644地点（県内 447地点）	全国26,000地点（県内 466地点）
調 査 価 格 の 名 称	標準価格	公示価格
調 査 地 点 の 種 類	宅地、宅地見込地、林地	宅地、（宅地見込地）、（現況林地）
調 査 対 象 区 域	全域（国公有林地を除く）	公示区域（都市計画区域ほか）
公 表 媒 体	都道府県公報	官報
公 表 日	平成29年9月20日	平成29年3月22日
実 施 開 始 年	昭和50年	昭和45年（県内は昭和49年）

## 2 調査対象区域

地価調査の対象区域（基準地の設定区域）は、栃木県全域（国公有林地を除く。）であり、地価公示の調査対象区域である公示区域（都市計画区域その他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）外の地域も調査の対象としている。

## 3 調査地点数（基準地の設定数）

基準地の設定数は、宅地及び宅地見込地が435地点、林地が12地点、合計447地点である。

〔第1-2表〕用途別基準地数

住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	林地	合 計
307	12	103	13	12	447

#### 4 基準地の選定基準

基準地は、次に掲げる諸原則にできる限り合致するものから選定している。

##### (1) 代表性の原則

基準地は、市町の区域内において、適切に分布し、その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) 中庸性の原則

基準地は、設定した区域内において、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) 安定性の原則

基準地は、設定した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、基準地が土地の利用状況が安定的に推移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配慮したものであること。

##### (4) 確定性の原則

基準地は、明確に他の土地と区分され、範囲が特定できるものであること。また、選定する基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。

#### 5 価格判定の基準日

標準価格は、平成29年7月1日時点のものである。

#### 6 価格の判定

基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、基準日における当該基準地の単位面積当たりの標準価格を知事が判定するものである。

#### 7 標準価格の性格

標準価格（毎年7月1日基準）は1平方メートル当たり（林地は10アール当たり）の正常価格であり、当該地点に建物その他の定着物がなく、かつ、使用収益を制限する権利の存しないものとしての価格である。

なお、正常価格とは、売手と買手の双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない、いわゆる売手と買手のいずれかにも偏らない客観的な価格を表したものである。

#### 8 周知措置

標準価格は、平成29年9月20日付けの栃木県公報で公告するとともに、県内各市役所及び町役場において、基準地の価格とその他公告した事項を記載した書面等を閲覧に供する。

また、栃木県ホームページ「とちぎのとち」に掲載する。

## 9 用語の定義

### (1) 住宅地

市街化区域内、市街化調整区域内、その他の都市計画区域内及び都市計画区域外において、居住用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。

### (2) 宅地見込地

市街化調整区域を除く都市計画区域内において、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが、社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地をいう。

### (3) 商業地

市街化区域内、市街化調整区域内、その他の都市計画区域内及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。

### (4) 工業地

市街化区域内並びにその他の都市計画区域内の工業地域、工業専用地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びに都市計画区域外において、工場等の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地をいう。

### (5) 林地

市街化区域外の地域において次に掲げるそれぞれの林地をいう。

#### ア 都市近郊林地

市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地をいい、市街地の宅地化の影響を受けている林地

#### イ 農村林地

農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する林地で、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域内の林地

#### ウ 林業本場林地

林業生産の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地

## 第 2 全国の状況

### 1 概 要

平成28年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均は下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。用途別では、住宅地は下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。工業地は昨年の下落から横ばいに転じた。
- 三大都市圏をみると、住宅地は東京圏・名古屋圏ではほぼ前年並みの小幅な上昇を継続している。商業地は総じて上昇基調を強めている。工業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。地方圏のその他の地域においては全ての用途で下落幅が縮小している。

#### 【住宅地】

全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策等による住宅需要の下支え効果もあって、下落幅の縮小傾向が継続している。

#### 【商業地】

再開発等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い。オフィスについても、空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善も見られる。このような商業地としての収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、商業地の地価は昨年の横ばいから上昇に転じた。

〔第2-1表〕継続地点で見た地価上昇・横ばい・下落の地点数

地価調査年	平成28年（前回）		平成29年（今回）	
	地点数	割合	地点数	割合
継続地点合計	20,756 地点	—	20,734 地点	—
上昇地点	4,894 地点	23.6 %	5,432 地点	26.2 %
横ばい地点	3,775 地点	18.2 %	3,843 地点	18.5 %
下落地点	12,087 地点	58.2 %	11,459 地点	55.3 %

※ %は、継続地点合計数に占める割合

※ 継続地点には、林地の地点を含まない。

〔第2-2表〕全国及び圏域別の用途別対前年平均変動率表

（単位：％）

用途別 圏域別	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	H28	H29	H28	H29	H28	H29	H28	H29
全国	▲0.8	▲0.6	▲1.2	▲0.8	0.0	0.5	▲0.5	0.0
三大都市圏	0.4	0.4	▲1.2	▲1.1	2.9	3.5	1.5	1.9
東京圏	0.5	0.6	▲1.6	▲1.1	2.7	3.3	2.6	2.9
大阪圏	0.0	0.0	▲1.0	▲1.2	3.7	4.5	0.6	1.4
名古屋圏	0.5	0.6	-	-	2.5	2.6	0.3	0.3
地方圏	▲1.2	▲1.0	▲1.2	▲0.7	▲1.1	▲0.6	▲1.1	▲0.6
地方四市	2.5	2.8	-	-	6.7	7.9	2.7	3.7
その他	▲1.4	▲1.1	▲1.2	▲0.7	▲1.5	▲1.1	▲1.2	▲0.7

※ 地方圏（地方四市）とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

2 栃木県の変動率順位及び近県の県庁所在地等の状況

(1) 住宅地の変動率順位 ⇨ 24位 栃木県 ▲ 1.0%

1	沖縄県	2.4
2	東京都	1.8
3	福島県	1.0
4	宮城県	0.8
5	福岡県	0.5
43	鹿児島県	▲ 2.0
44	山梨県	▲ 2.1
44	三重県	▲ 2.4
46	愛媛県	▲ 2.5
47	秋田県	▲ 2.9

3	福島県	1.0
17	茨城県	▲ 0.8
24	群馬県	▲ 1.0
7	埼玉県	0.1
8	千葉県	0.0
2	東京都	1.8
10	神奈川県	▲ 0.2
44	山梨県	▲ 2.1
27	長野県	▲ 1.1
38	新潟県	▲ 1.6

(2) 商業地の変動率順位 ⇨ 28位 栃木県 ▲ 1.1%

1	京都府	5.7
2	大阪府	5.0
3	東京都	4.9
4	沖縄県	4.2
5	宮城県	4.0
43	三重県	▲ 2.0
44	岩手県	▲ 2.2
45	鹿児島県	▲ 2.3
46	愛媛県	▲ 2.4
47	秋田県	▲ 3.1

14	福島県	0.2
23	茨城県	▲ 0.7
19	群馬県	▲ 0.4
11	埼玉県	0.5
9	千葉県	1.2
3	東京都	4.9
8	神奈川県	1.5
41	山梨県	▲ 1.9
36	長野県	▲ 1.7
36	新潟県	▲ 1.7

(3) 栃木県の変動率順位の変遷 (単位:%)

	《住宅地》		《商業地》	
25年公示調査	34位 ▲ 3.6	33位 ▲ 4.4	33位 ▲ 3.9	
26年公示調査	32位 ▲ 2.5	28位 ▲ 3.0	28位 ▲ 2.7	
27年公示調査	27位 ▲ 2.1	27位 ▲ 2.1	24位 ▲ 1.8	
28年公示調査	32位 ▲ 1.7	27位 ▲ 1.3	27位 ▲ 1.3	
28年公示調査	28位 ▲ 1.6	25位 ▲ 1.3	25位 ▲ 1.3	
29年公示調査	30位 ▲ 1.2	26位 ▲ 0.9	28位 ▲ 1.1	
29年公示調査	27位 ▲ 1.2			
29年公示調査	34位 ▲ 1.0			
29年公示調査	24位 ▲ 1.0			

(4) 近県の県庁所在地等の状況 (単位:円/㎡、%)

市名	区分	住宅地		商業地	
		平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率
栃木県	宇都宮市	56,000	0.0	136,600	0.3
福島県	福島市	39,700	3.0	66,700	1.5
茨城県	水戸市	47,100	▲ 0.8	89,700	▲ 0.9
群馬県	前橋市	47,000	▲ 0.4	74,800	▲ 0.3
埼玉県	さいたま市	178,200	1.1	529,300	2.8
千葉県	千葉市	105,300	0.4	297,900	1.9
神奈川県	横浜	222,600	0.9	750,100	2.7
山梨県	甲府市	38,900	▲ 1.7	77,700	▲ 0.9
長野県	長野市	42,000	▲ 0.6	98,600	▲ 0.7
新潟県	新潟市	48,400	▲ 0.2	138,500	0.0

### 第3 栃木県の状況

#### 1 概要

県内の地価は引き続き下落しており、住宅地は25年連続、商業地は26年連続での下落となった。ただし下落幅は前年より縮小し、上昇・横ばい地点が増加した。

住宅地の市町別の対前年平均変動率は、小山市、下野市で上昇に転じ、宇都宮市では横ばいとなった。その他の22市町においては引き続き下落となった。

商業地の市町別の対前年平均変動率は、基準地の設定があり継続調査地点のある23市町のうち宇都宮市と下野市が上昇し、その他の21市町においては引き続き下落となった。

〔第3-1表〕継続地点で見た地価上昇・横ばい・下落の地点数

地価調査年	平成28年（前回）		平成29年（今回）	
	継続地点合計	431 地点	—	430 地点
上昇地点	28 地点	6.5 %	42 地点	9.8%
横ばい地点	46 地点	10.7 %	61 地点	14.2%
下落地点	357 地点	82.8 %	327 地点	76.0%

※ %は、継続地点合計数に占める割合

※ 継続地点には、林地の地点を含まない。

〔第3-2表〕用途別及び林地の対前年平均変動率表

（単位：％）

区分	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途 平均	林地 平均
H28	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 2.8
H29	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 2.5

#### 2 基準地の価格及び変動率の状況

##### (1) 住宅地

住宅地の対前年平均変動率は▲1.0%で、下落幅は前年（▲1.2%）より0.2ポイント縮小した。

地価が上昇した基準地は、宇都宮市20地点、小山市9地点、下野市1地点であった。

市町別の対前年平均変動率は、小山市、下野市で上昇に転じ、宇都宮市では横ばいとなった。その他の22市町においては引き続き下落となった。

住宅地の基準地の価格順位（上位第5位まで）は、第3-3表「住宅地の基準地価格順位表」のとおりである。

前年に引き続き、宇都宮市内の基準地が上位を占めている。

〔第3-3表〕住宅地の基準地価格順位表（第5位まで）

（単位：円／㎡）

順位	基準地番号	標準価格	所在	交通接近性	平成28年地価調査	
					地価	順位
1	宇都宮-24	108,000	元今泉5丁目	JR宇都宮 1.3km	宇都宮-1	104,000
2	宇都宮-1	105,000	昭和2丁目	東武宇都宮 900m	宇都宮-24	104,000
	宇都宮-62	105,000	元今泉7丁目	JR宇都宮 2.4km	宇都宮-62	101,000
4	宇都宮-15	100,000	今泉4丁目	JR宇都宮 900m	宇都宮-15	99,500
5	宇都宮-13	99,000	戸祭元町	東武宇都宮 1.2km	宇都宮-13	98,000

住宅地において対前年から上昇した基準地（上位第5位まで）は、第3-4表「住宅地の基準地对前年上昇率順位表」のとおりである。

〔第3-4表〕住宅地の基準地对前年上昇率順位表（第5位まで）

（単位：％）

順位	基準地番号	変動率	所在	平成28年地価調査	
				地価	変動率
1	宇都宮-62	4.0	元今泉7丁目	宇都宮-62 (元今泉7丁目)	3.6
2	宇都宮-24	3.8	元今泉5丁目	宇都宮-24 (元今泉5丁目)	3.0
3	下野-1	3.5	祇園2丁目	下野-1 (祇園2丁目)	2.9
4	小山-19	2.5	城東3丁目	小山-7 (東城南5丁目)	2.0
5	小山-12	2.4	城東6丁目	小山-9 (神鳥谷5丁目)	1.9
				小山-11 (駅南町1丁目)	1.9

市町別の対前年平均変動率の上昇の大きい順位は、第3-5表「住宅地の市町別対前年上昇率順位表」のとおりである。

〔第3-5表〕住宅地の市町別対前年上昇率順位表

（単位：％）

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	小山市	25 (25)	0.1
	下野市	8 (8)	0.1

平成28年 上昇市町なし

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

市町別の対前年平均変動率の下落の大きい順位は、第3-6表「住宅地の市町別対前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-6表〕住宅地の市町別対前年下落率順位表（第5位まで）

（単位：％）

順位	市町名	基準地数	平均変動率	平成28年地価調査	
				地価	変動率
1	那須町(1)	4 (4)	▲3.0	那須町	▲3.3
2	茂木町(2)	3 (3)	▲2.9	茂木町	▲2.9
3	那須烏山市(3)	3 (3)	▲2.4	那須烏山市	▲2.7
4	矢板市(5)	4 (4)	▲2.1	益子町	▲2.4
5	日光市(7)	14 (14)	▲1.9	矢板市	▲2.2
	那珂川町(6)	3 (3)	▲1.9		

※ 市町名の( )内は平成28年下落率順位、基準地数の( )内は継続調査地点数



住宅地の基準地の対前年変動率の下落の大きい順位（上位第5位まで）は、第3-7表「住宅地の基準地対前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-7表〕住宅地の基準地対前年下落率順位表（第5位まで）

（単位：％）

順位	基準地番号	変動率	所在	平成28年地価調査	
				基準地番号	変動率
1	鹿沼-9	▲4.1	北半田	那須塩原-3(関谷)	▲4.3
2	那須塩原-3	▲3.9	関谷	鹿沼-9(北半田)	▲4.0
3	佐野-19	▲3.8	葛生東3丁目	那須-3(高久乙)	▲4.0
	茂木-3	▲3.8	茂木	栃木-16(藤岡町藤岡)	▲3.9
5	栃木-16	▲3.7	藤岡町藤岡	茂木-1(茂木)	▲3.9

(2) 宅地見込地

宅地見込地の対前年平均変動率は▲1.3％で、下落幅は前年（▲1.6％）より0.3ポイント縮小した。

(3) 商業地

商業地の対前年平均変動率は▲1.1％で、下落幅は前年（▲1.3％）より0.2ポイント縮小した。

地価が上昇した基準地は、宇都宮市8地点、小山市3地点、下野市1地点、横ばいの基準地は、宇都宮市で16地点であった。

市町別の対前年平均変動率は、基準地の設定があり継続調査地点のある23市町の市町のうち、下野市が昨年に引き続き上昇となっているほか、宇都宮市も上昇に転じた。その他の21市町においては引き続き下落となった。

商業地の基準地の価格順位（上位第5位まで）は、第3-8表「商業地の基準地価格順位表」のとおりである。前年に引き続き宇都宮市内の基準地が上位を占めている。

〔第3-8表〕商業地の基準地価格順位表（第5位まで）

（単位：円／㎡）

順位	基準地番号	標準価格	所在	交通接近性	平成28年地価調査	
					基準地番号	標準価格
1	宇都宮5-2	317,000	池上町	東武宇都宮 570m	宇都宮5-2	317,000
2	宇都宮5-9	286,000	江野町	東武宇都宮 230m	宇都宮5-9	286,000
3	宇都宮5-7	272,000	池上町	東武宇都宮 350m	宇都宮5-7	272,000
4	宇都宮5-15	259,000	東宿郷4丁目	JR宇都宮 800m	宇都宮5-15	255,000
5	宇都宮5-14	243,000	大通り2丁目	JR宇都宮 600m	宇都宮5-14	243,000

商業地において対前年から上昇した基準地は、第3-9表「商業地の基準地対前年上昇地点」のとおりである。

〔第3-9表〕商業地の基準地対前年上昇地点

(単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所在	平成28年地価調査	
1	下野5-1	1.9	祇園1丁目	下野5-1(祇園1丁目)	1.9
2	宇都宮5-15	1.6	東宿郷4丁目	宇都宮5-10(宿郷5丁目)	1.7
3	宇都宮5-17	1.0	東塙田2丁目	宇都宮5-15(東宿郷4丁目)	1.6
	宇都宮5-21	1.0	下栗町	宇都宮5-21(下栗町)	1.0
	宇都宮5-26	1.0	築瀬町	宇都宮5-25(御幸本町)	0.3

市町別の対前年平均変動率が上昇した市町村は、第3-10表「商業地の市町別対前年上昇率順位表」のとおりである。

〔第3-10表〕商業地の市町別対前年上昇率順位表

(単位：%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率	平成28年地価調査	
1	下野市	2(2)	0.9	下野市	0.6
2	宇都宮市	26(25)	0.3		

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

市町別の対前年平均変動率の下落の大きい順位(上位第5位まで)は、第3-11表「商業地の市町別対前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-11表〕商業地の市町別対前年下落率順位表(第5位まで)

(単位：%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率	平成28年地価調査	
1	茂木町(2)	1(1)	▲3.9	那須烏山市	▲4.3
2	那須烏山市(1)	1(1)	▲3.8	茂木町	▲3.7
3	那珂川町(3)	1(1)	▲2.8	那珂川町	▲3.3
4	那須町(5)	3(3)	▲2.7	真岡市	▲3.2
5	真岡市(4)	4(4)	▲2.4	那須町	▲3.1

※ 市町名の( )内は平成28年下落率順位、基準地数の( )内は継続調査地点数

商業地の基準地の対前年変動率の下落の大きい順位(上位第5位まで)は、第3-12表「商業地の基準地対前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-12表〕商業地の基準地対前年下落率順位表(第5位まで)

(単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所在	平成28年地価調査	
1	茂木5-1	▲3.9	茂木	那須烏山5-1(金井1丁目)	▲4.3
2	佐野5-5	▲3.8	葛生西1丁目	那須5-1(湯本)	▲4.0
	那須烏山5-1	▲3.8	金井1丁目	大田原5-3(黒羽向町)	▲3.9
4	那須塩原5-3	▲3.5	塩原	真岡5-2(大谷本町)	▲3.8
5	真岡5-2	▲3.3	大谷本町	那須塩原5-3(塩原)	▲3.8
	那須5-1	▲3.3	湯本		

(4) 工業地

工業地の対前年平均変動率は▲0.9%で、下落幅は前年(▲1.4%)より0.5ポイント縮小した。

地価が横ばいとなったのは宇都宮市2地点、小山市1地点、芳賀町1地点の計4地点であった。

(5) 林地

林地の対前年平均変動率は、▲2.5%と下落幅は前年(▲2.8%)より0.3ポイント縮小した。

林地の平均価格等については、第3-13表「林地地域特性区分別平均価格及び対前年平均変動率表」のとおりである。

地域特性区別にみると、都市近郊林地とその他の林地の価格水準の格差が大きいが、都市近郊林地は、宅地見込地的性格を有しているため高い水準となっている。その他の林地では、農村林地で開発の間接的な影響がわずかにある程度であり、低い水準となっている。

〔第3-13表〕 林地地域特性区分別平均価格及び対前年平均変動率表

(単位：円/10a、%)

地域特性区分	基準地数	平均価格	平均変動率	平成28年地価調査	
都市近郊林地	5 (5)	1,844,600	▲2.9	1,898,000	▲3.4
農村林地	4 (4)	232,000	▲2.6	238,800	▲3.1
林業本場林地	3 (2)	61,700	▲1.6	62,700	▲1.6
林地全体	12 (11)	861,300	▲2.5	885,800	▲2.8

※ ( )内は継続調査地点数

基準地の廃止・選定替がある場合には、平均価格の変動と平均変動率は一致しない場合がある。

(参考1) 都市計画区域区分別平均価格及び対前年平均変動率表 【栃木県】

区 分		基 準 地 数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	
都 市 計 画 区 域	市	住 宅 地	185 (183)	43,500	▲ 0.6
	街	宅 地 見 込 地	10 (8)	17,000	▲ 1.1
		商 業 地	68 (67)	83,800	▲ 0.7
	区	工 業 地	10 (10)	17,400	▲ 0.4
		小 計	273 (268)	51,600	▲ 0.6
	市街化調整区域・住宅地		46 (46)	16,800	▲ 1.1
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	64 (64)	17,800	▲ 1.8
		宅 地 見 込 地	2 (2)	7,900	▲ 2.1
		商 業 地	32 (32)	33,700	▲ 1.7
		工 業 地	3 (3)	9,600	▲ 2.3
小 計		101 (101)	22,400	▲ 1.8	
区 域 外	住 宅 地	12 (12)	8,800	▲ 1.8	
	商 業 地	3 (3)	18,800	▲ 2.6	
	小 計	15 (15)	10,800	▲ 2.0	
全 地 域	住 宅 地	307 (305)	32,800	▲ 1.0	
	宅 地 見 込 地	12 (10)	15,500	▲ 1.3	
	商 業 地	103 (102)	66,400	▲ 1.1	
	工 業 地	13 (13)	15,600	▲ 0.9	
	合 計	435 (430)	39,800	▲ 1.0	

※ ( )内は、継続基準地数であり、該当する基準地の変動率の総和を除算して平均変動率を算出している。

(参考2) 市町別平均価格及び平均変動率表

市町名	住 宅 地	宅地見込地	商 業 地	工 業 地	全 用 途
宇都宮市	0.0 56,000 75 75	▲ 0.6 22,500 4 3	0.3 136,600 26 25	0.0 22,200 2 2	0.1 73,700 107 105
足利市	▲ 1.6 28,800 22 22	▲ 1.1 12,600 1 1	▲ 0.6 45,300 8 8	▲ 1.4 17,600 1 1	▲ 1.4 32,000 32 31
栃木市	▲ 1.3 23,400 30 30	▲ 0.9 10,700 1 1	▲ 1.5 35,000 8 8	▲ 0.7 13,600 1 1	▲ 1.3 25,100 40 40
佐野市	▲ 1.4 26,200 23 23	▲ 2.6 11,400 1 1	▲ 1.8 36,500 6 6	▲ 0.8 12,100 1 1	▲ 1.5 27,200 31 31
鹿沼市	▲ 1.6 26,800 16 16	▲ 2.1 13,700 1 1	▲ 1.9 55,000 4 4	▲ 0.6 17,800 1 1	▲ 1.7 30,900 22 22
日光市	▲ 1.9 13,800 14 14	▲ 1.7 8,500 1 1	▲ 1.3 34,500 9 9		▲ 1.7 21,300 24 24
小山市	0.1 38,600 25 25	▲ 0.9 15,900 2 2	▲ 0.4 84,500 7 7	0.0 19,200 1 1	0.0 45,900 35 35
真岡市	▲ 1.5 24,900 13 13		▲ 2.4 37,200 4 4	▲ 1.1 17,800 1 1	▲ 1.7 27,200 18 18
大田原市	▲ 1.3 16,800 9 9		▲ 1.7 33,800 3 3	▲ 3.0 8,800 1 1	▲ 1.5 20,100 13 13
矢板市	▲ 2.1 21,100 4 4		▲ 1.5 33,300 2 2		▲ 1.9 25,200 6 6
那須塩原市	▲ 1.5 19,100 17 17	▲ 2.5 7,400 1 1	▲ 1.8 34,700 11 11	▲ 2.8 10,600 1 1	▲ 1.7 24,100 30 30
さくら市	▲ 1.4 26,700 5 5		▲ 1.1 46,000 1 1	▲ 1.2 9,300 1 1	▲ 1.3 27,000 7 7
那須烏山市	▲ 2.4 13,900 3 3		▲ 3.8 27,500 1 1		▲ 2.8 17,300 4 4
下野市	0.1 42,800 8 8		0.9 82,300 2 2		0.2 50,700 10 10
市計	▲ 0.9 34,600 264 264	▲ 1.3 15,500 12 10	▲ 1.0 70,300 92 91	▲ 1.0 15,600 11 11	▲ 0.9 42,100 379 376
上三川町	▲ 0.7 32,600 4 4		▲ 0.2 43,600 1 1	▲ 0.6 17,100 1 1	▲ 0.6 31,900 6 6
益子町	▲ 1.8 20,000 3 3		▲ 0.7 40,700 1 1		▲ 1.5 25,200 4 4
茂木町	▲ 2.9 15,800 3 3		▲ 3.9 27,300 1 1		▲ 3.1 18,700 4 4
市貝町	▲ 1.8 13,600 3 3				▲ 1.8 13,600 3 3
芳賀町	▲ 1.7 21,900 5 5			0.0 14,800 1 1	▲ 1.4 20,700 6 6
壬生町	▲ 1.5 29,600 6 6		▲ 1.7 46,600 1 1		▲ 1.5 32,000 7 7

市町名	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
野木町	▲ 0.9 33,700 4 3		▲ 1.0 50,200 1 1		▲ 0.9 37,000 5 4
塩谷町	▲ 1.8 11,200 3 3		▲ 2.2 22,500 1 1		▲ 1.9 14,000 4 4
高根沢町	▲ 0.8 27,800 5 4		▲ 1.1 45,300 1 1		▲ 0.8 30,800 6 5
那須町	▲ 3.0 7,500 4 4		▲ 2.7 24,300 3 3		▲ 2.9 14,700 7 7
那珂川町	▲ 1.9 11,900 3 3		▲ 2.8 17,200 1 1		▲ 2.1 13,300 4 4
町計	▲ 1.7 21,800 43 41		▲ 2.0 33,300 11 11	▲ 0.3 16,000 2 2	▲ 1.7 23,900 56 54
合計	▲ 1.0 32,800 307 305	▲ 1.3 15,500 12 10	▲ 1.1 66,400 103 102	▲ 0.9 15,600 13 13	▲ 1.0 39,800 435 430

上段：平均変動率

中段：平均価格（円／㎡）（10の位を四捨五入）

下段：地点数（左：総地点 右：継続地点）

## 平成29年地価調査 市町・用途別下落率順位

### ☆住宅地 ▲ 1.0 305

	市町名	変動率	継続地点数
1	那須町	▲ 3.0	4
2	茂木町	▲ 2.9	3
3	那須烏山市	▲ 2.4	3
4	矢板市	▲ 2.1	4
5	日光市	▲ 1.9	14
	那珂川町	▲ 1.9	3
7	益子町	▲ 1.8	3
	市貝町	▲ 1.8	3
	塩谷町	▲ 1.8	3
10	芳賀町	▲ 1.7	5
11	足利市	▲ 1.6	22
	鹿沼市	▲ 1.6	16
13	真岡市	▲ 1.5	13
	那須塩原市	▲ 1.5	17
	壬生町	▲ 1.5	6
16	佐野市	▲ 1.4	23
	さくら市	▲ 1.4	5
18	栃木市	▲ 1.3	30
	大田原市	▲ 1.3	9
20	野木町	▲ 0.9	3
21	高根沢町	▲ 0.8	4
22	上三川町	▲ 0.7	4
23	宇都宮市	0.0	75
24	小山市	0.1	25
	下野市	0.1	8

### ☆商業地 ▲ 1.1 102

	市町名	変動率	継続地点数
1	茂木町	▲ 3.9	1
2	那須烏山市	▲ 3.8	1
3	那珂川町	▲ 2.8	1
4	那須町	▲ 2.7	3
5	真岡市	▲ 2.4	4
6	塩谷町	▲ 2.2	1
7	鹿沼市	▲ 1.9	4
8	佐野市	▲ 1.8	6
	那須塩原市	▲ 1.8	11
10	大田原市	▲ 1.7	3
	壬生町	▲ 1.7	1
12	栃木市	▲ 1.5	8
	矢板市	▲ 1.5	2
14	日光市	▲ 1.3	9
	足利市	▲ 1.1	8
15	さくら市	▲ 1.1	1
	高根沢町	▲ 1.1	1
18	野木町	▲ 1.0	1
19	益子町	▲ 0.7	1
20	小山市	▲ 0.4	7
21	上三川町	▲ 0.2	1
22	宇都宮市	0.3	25
23	下野市	0.9	2

### ☆工業地 ▲ 0.9 13

	市町名	変動率	継続地点数
1	大田原市	▲ 3.0	1
2	那須塩原市	▲ 2.8	1
3	さくら市	▲ 1.2	1
4	真岡市	▲ 1.1	1
5	佐野市	▲ 0.8	1
6	栃木市	▲ 0.7	1
	足利市	▲ 0.6	1
7	鹿沼市	▲ 0.6	1
	上三川町	▲ 0.6	1
	宇都宮市	0.0	2
10	小山市	0.0	1
	芳賀町	0.0	1

### ☆宅地見込地 ▲ 1.3 10

	市町名	変動率	継続地点数
1	佐野市	▲ 2.6	1
2	那須塩原市	▲ 2.5	1
3	鹿沼市	▲ 2.1	1
4	日光市	▲ 1.7	1
5	栃木市	▲ 0.9	1
	小山市	▲ 0.9	2
7	宇都宮市	▲ 0.6	3

(参考3) 年別及び用途別平均変動率表及びグラフ 【栃木県】

(単位：%)

年別	宅地及び宅地見込地 (用途別)						林地 (地域特性区分別)				
	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	全用途平均	都市近郊林地	農村林地	林業場林地	林地平均
昭50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
51	0.8	0.0	0.3	0.4	▲ 0.4	0.2	0.6	—	—	—	▲ 3.0
52	2.9	0.0	0.9	1.0	▲ 1.0	0.6	2.1	▲ 7.5	▲ 7.4	▲ 3.0	▲ 6.8
53	3.3	3.5	1.4	2.5	0.9	0.8	2.5	▲ 2.7	▲ 5.3	▲ 8.9	▲ 4.8
54	5.5	5.8	3.1	4.1	1.0	2.6	4.5	3.0	▲ 3.3	▲ 1.2	▲ 0.9
55	8.8	9.7	5.1	8.3	4.2	4.3	7.4	2.8	0.2	0.6	1.2
56	8.3	9.5	4.9	7.6	5.6	5.1	7.3	3.8	▲ 0.3	0.0	1.0
57	8.2	8.7	5.6	7.2	6.3	5.8	7.4	3.7	▲ 5.3	▲ 8.3	▲ 2.6
58	6.1	6.0	4.1	5.4	3.8	4.7	5.5	2.7	▲ 0.9	▲ 5.0	▲ 0.4
59	4.9	5.0	3.4	4.5	3.5	3.9	4.5	3.2	0.7	▲ 2.7	1.1
60	4.0	4.2	2.8	3.9	3.0	3.2	3.7	2.7	0.3	▲ 2.1	0.8
61	3.5	3.8	2.7	3.6	3.0	2.8	3.2	2.1	0.1	▲ 0.9	0.6
62	3.4	3.6	2.7	3.7	3.2	2.8	3.2	2.2	0.4	▲ 0.8	0.9
63	5.0	6.2	6.3	6.9	5.0	3.6	5.1	3.3	1.5	0.0	1.9
平元	9.8	12.4	9.8	14.1	12.6	7.6	9.8	7.9	3.0	0.0	4.8
2	16.6	19.5	15.0	24.7	20.1	14.5	16.5	14.0	6.3	0.7	8.4
3	14.1	15.8	12.2	15.7	13.1	14.1	13.9	13.0	6.8	0.0	8.4
4	0.8	0.5	▲ 1.0	1.3	▲ 1.9	2.2	0.7	▲ 1.7	0.4	▲ 0.9	▲ 0.6
5	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 2.7	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.1	▲ 1.1	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.2
6	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 3.4	▲ 1.8	▲ 1.3	0.0	▲ 1.3	▲ 0.6	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 0.5
7	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 3.6	▲ 2.3	▲ 1.7	▲ 0.2	▲ 1.2	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 1.8	▲ 0.7
8	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 4.0	▲ 2.3	▲ 0.8	▲ 0.1	▲ 1.3	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 2.3	▲ 0.8
9	▲ 0.7	▲ 1.5	▲ 3.7	▲ 1.9	▲ 0.8	▲ 0.1	▲ 1.2	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 2.5	▲ 0.8
10	▲ 1.4	▲ 2.5	▲ 5.6	▲ 4.2	▲ 1.8	▲ 0.2	▲ 2.1	▲ 4.0	▲ 5.1	▲ 9.3	▲ 5.4
11	▲ 2.1	▲ 3.3	▲ 6.7	▲ 5.0	▲ 1.9	▲ 0.3	▲ 2.9	▲ 4.1	▲ 6.5	▲ 8.6	▲ 5.7
12	▲ 2.5	▲ 3.8	▲ 6.7	▲ 5.7	▲ 2.5	▲ 0.3	▲ 3.3	▲ 5.2	▲ 6.7	▲ 5.8	▲ 6.0
13	▲ 3.9	▲ 5.7	▲ 8.5	▲ 7.2	▲ 5.2	▲ 0.8	▲ 4.6	▲ 4.5	▲ 7.7	▲ 7.7	▲ 6.3
14	▲ 5.0	▲ 7.7	▲ 9.5	▲ 8.3	▲ 6.7	▲ 1.8	▲ 5.7	▲ 5.9	▲ 8.6	▲ 8.9	▲ 7.6
15	▲ 6.3	▲ 9.6	▲ 10.5	▲ 8.6	▲ 8.9	▲ 2.8	▲ 6.9	▲ 8.7	▲ 10.0	▲ 10.8	▲ 9.6
16	▲ 6.2	▲ 11.0	▲ 10.0	▲ 8.6	▲ 7.8	▲ 2.6	▲ 6.7	▲ 10.8	▲ 10.3	▲ 6.4	▲ 9.8
17	▲ 5.4	▲ 9.8	▲ 8.2	▲ 7.9	▲ 7.2	▲ 2.3	▲ 5.8	▲ 9.4	▲ 9.5	▲ 4.7	▲ 8.7
18	▲ 4.1	▲ 6.6	▲ 5.6	▲ 5.5	▲ 5.3	▲ 1.8	▲ 4.3	▲ 8.4	▲ 9.1	▲ 2.4	▲ 7.7
19	▲ 2.6	▲ 4.5	▲ 3.4	▲ 3.3	▲ 3.8	▲ 1.3	▲ 2.7	▲ 5.0	▲ 7.5	▲ 1.7	▲ 5.5
20	▲ 2.0	▲ 3.1	▲ 2.3	▲ 2.2	▲ 2.5	▲ 1.1	▲ 2.0	▲ 4.1	▲ 5.3	▲ 1.3	▲ 4.2
21	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 4.2	▲ 4.0	▲ 3.6	▲ 2.1	▲ 3.7	▲ 6.0	▲ 7.3	▲ 1.8	▲ 5.3
22	▲ 4.0	▲ 4.7	▲ 4.5	▲ 4.3	▲ 3.8	▲ 2.2	▲ 3.9	▲ 5.7	▲ 6.9	▲ 1.4	▲ 5.0
23	▲ 4.7	▲ 5.8	▲ 5.6	▲ 5.1	▲ 4.9	▲ 2.8	▲ 4.8	▲ 6.2	▲ 7.5	▲ 1.8	▲ 5.6
24	▲ 4.1	▲ 4.7	▲ 4.9	▲ 4.5	▲ 4.6	▲ 2.8	▲ 4.2	▲ 6.6	▲ 7.1	▲ 3.7	▲ 6.1
25	▲ 3.0	▲ 4.0	▲ 3.9		▲ 3.7		▲ 3.2	▲ 6.5	▲ 6.2	▲ 2.9	▲ 5.5
26	▲ 2.1	▲ 3.0	▲ 2.7		▲ 2.8		▲ 2.3	▲ 5.5	▲ 5.1	▲ 2.0	▲ 4.5
27	▲ 1.6	▲ 1.9	▲ 1.8		▲ 1.9		▲ 1.6	▲ 4.5	▲ 3.7	▲ 2.0	▲ 3.6
28	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 1.3		▲ 1.4		▲ 1.2	▲ 3.4	▲ 3.1	▲ 1.6	▲ 2.8
29	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.1		▲ 0.9		▲ 1.0	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 1.6	▲ 2.5

前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」

栃木県の地価の推移(平均変動率による指数) 昭和50年=100

