

平成30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 市町別・用途別変動率順位
 - 4 年別及び用途別平均変動率表及びグラフ

平成30年9月19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21,578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30年9月19日	平成30年3月28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30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30年9月19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29年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均が平成3年以来27年ぶりに下落から上昇に転じた。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は2年連続で上昇し、上昇基調を強めている。工業地は昨年の横ばいから27年ぶりに上昇に転じた。
- 三大都市圏をみると、各圏域で住宅地・商業地とも上昇基調を強めている。大阪圏の住宅地は4年ぶりに横ばいから上昇に転じた。工業地も総じて上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）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・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続等による需要の下支え効果もあって、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調であり、全体として下落幅の縮小傾向が継続している。

【商業地】

再開発事業等の進展による繁华性・回遊性の向上や外国人観光客をはじ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、景気回復に伴う企業業績の改善等により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に続き上昇し、上昇基調を強めている。

〔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29年（前回）		平成30年（今回）	
	継 続 地 点 合 計	20,734地点	—	20,730地点
上 昇 地 点	5,432 地点	26.2 %	6,149 地点	29.7 %
横 ば い 地 点	3,843 地点	18.5 %	3,960 地点	19.1 %
下 落 地 点	11,459 地点	55.3 %	10,621 地点	51.2 %

※ %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	
	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年
全 国	▲0.6	▲0.3	▲0.8	▲0.3	0.5	1.1	0.0	0.5
三大都市圏	0.4	0.7	▲1.1	▲1.1	3.5	4.2	1.9	2.1
東京圏	0.6	1.0	▲1.1	▲0.9	3.3	4.0	2.9	2.9
大阪圏	0.0	0.1	▲1.2	▲1.1	4.5	5.4	1.4	1.7
名古屋圏	0.6	0.8	—	—	2.6	3.3	0.3	0.5
地方圏	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲0.2	▲0.6	▲0.1	▲0.6	0.0
地方四市	2.8	3.9	—	—	7.9	9.2	3.7	4.1
その他	▲1.1	▲0.9	▲0.7	▲0.2	▲1.1	▲0.6	▲0.7	▲0.1

※ 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

【上位・下位】 (単位：%)

1	沖縄県	4.0
2	東京都	2.4
3	福岡県	1.1
4	宮城県	0.9
5	愛知県	0.6
43	愛媛県	▲ 1.7
44	福井県	▲ 1.8
44	山梨県	▲ 1.8
46	三重県	▲ 2.0
47	秋田県	▲ 2.4

⇒

21位 栃木県 ▲ 0.8%

【近県の状況】 (単位：%)

6	福島県	0.5
18	茨城県	▲ 0.6
27	群馬県	▲ 1.0
6	埼玉県	0.5
9	千葉県	0.1
2	東京都	2.4
10	神奈川県	0.0
44	山梨県	▲ 1.8
25	長野県	▲ 0.9
34	新潟県	▲ 1.2

(2) 商業地の変動率順位

【上位・下位】 (単位：%)

1	京都府	7.5
2	沖縄県	7.3
3	東京都	5.9
4	大阪府	5.7
5	宮城県	4.7
41	島根県	▲ 1.6
41	徳島県	▲ 1.6
41	愛媛県	▲ 1.6
41	鹿児島県	▲ 1.6
45	福井県	▲ 1.7
46	岩手県	▲ 2.0
47	秋田県	▲ 2.6

⇒

28位 栃木県 ▲ 0.8%

【近県の状況】 (単位：%)

16	福島県	0.2
26	茨城県	▲ 0.4
22	群馬県	▲ 0.3
11	埼玉県	1.3
9	千葉県	1.6
3	東京都	5.9
8	神奈川県	2.0
40	山梨県	▲ 1.5
37	長野県	▲ 1.4
34	新潟県	▲ 1.2

(3) 栃木県の変動率順位の変遷

(単位：%)

年	区分	住宅地	商業地
26年	地価公示	32位 ▲ 2.5	28位 ▲ 3.0
	地価調査	27位 ▲ 2.1	28位 ▲ 2.7
27年	地価公示	32位 ▲ 1.7	27位 ▲ 2.1
	地価調査	28位 ▲ 1.6	24位 ▲ 1.8
28年	地価公示	30位 ▲ 1.2	27位 ▲ 1.3
	地価調査	27位 ▲ 1.2	25位 ▲ 1.3
29年	地価公示	34位 ▲ 1.0	26位 ▲ 0.9
	地価調査	24位 ▲ 1.0	28位 ▲ 1.1
30年	地価公示	35位 ▲ 0.8	28位 ▲ 0.6
	地価調査	21位 ▲ 0.8	28位 ▲ 0.8

(4) 近県の県庁所在地等の状況 (単位：円/m²、%)

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	56,300	0.2	137,700	0.6
福島県	福島市	41,000	2.4	68,400	1.9
茨城県	水戸市	46,900	▲ 0.5	85,800	▲ 0.5
群馬県	前橋市	46,900	▲ 0.4	74,800	▲ 0.1
埼玉県	さいたま市	182,100	1.6	560,000	4.0
千葉県	千葉市	106,700	0.7	307,400	2.4
神奈川県	横浜市	226,300	1.1	807,100	3.3
山梨県	甲府市	38,400	▲ 1.5	76,900	▲ 0.9
長野県	長野市	42,200	▲ 0.5	98,300	▲ 0.5
新潟県	新潟市	48,900	0.4	140,700	0.8

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26年連続、商業地は27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。

〔第3-1表〕用途別及び林地の対前年平均変動率表

(単位：%)

調査年 \ 用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途平均	林地平均
平成29年(前回)	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 2.5
平成30年(今回)	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 2.2

〔第3-2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30年(今回)		平成29年(前回)	
継続地点合計	433 地点	—	430 地点	—
上昇地点	63 地点	14.5%	42 地点	9.8%
横ばい地点	64 地点	14.8%	61 地点	14.2%
下落地点	306 地点	70.7%	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3-3表〕用途別の地価上昇・横ばい・下落の地点数

調査年	上昇地点		横ばい地点		下落地点	
	平成30年(今回)	平成29年(前回)	平成30年(今回)	平成29年(前回)	平成30年(今回)	平成29年(前回)
継続地点合計	63 地点	42 地点	64 地点	61 地点	306 地点	327 地点
住宅地	38 地点	30 地点	45 地点	41 地点	224 地点	234 地点
宅地見込地	—	—	1 地点	—	11 地点	10 地点
商業地	25 地点	12 地点	10 地点	16 地点	66 地点	74 地点
工業地	—	—	8 地点	4 地点	5 地点	9 地点

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▲0.8%で、下落幅は前年(▲1.0%)より0.2ポイント縮小した。市町別にみると、宇都宮市、下野市、小山市で上昇したが、その他の22市町においては引き続き下落となった。

また、住宅地の基準地の価格順位(上位第5位まで)は第3-5表「住宅地の基準地価格順位表」、対前年上昇率順位(上位第5位まで)は第3-6「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〕住宅地の市町別対前年上昇率順位表

平成30年(今回) (単位：%)				平成29年(前回) (単位：%)			
順位	市町名	基準地数	平均変動率	順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	宇都宮市	75 (75)	0.2	1	小山市	25 (25)	0.1
	下野市	8 (8)	0.2		下野市	8 (8)	0.1
2	小山	25 (25)	0.1	2	宇都宮市	75 (75)	0.0

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-5表〕住宅地の基準地価格順位表（上位第5位まで）

平成30年(今回) (単位:円/㎡)				平成29年(前回) (単位:円/㎡)			
順位	基準地番号	標準価格	所在	順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮-24	112,000	元今泉5丁目	1	宇都宮-24	108,000	元今泉5丁目
2	宇都宮-62	109,000	元今泉7丁目	2	宇都宮-1	105,000	昭和2丁目
3	宇都宮-1	105,000	昭和2丁目	3	宇都宮-62	105,000	元今泉7丁目
4	宇都宮-15	102,000	今泉4丁目	4	宇都宮-15	100,000	今泉4丁目
5	下野-1	101,000	祇園2丁目	5	宇都宮-13	99,000	戸祭元町

〔第3-6表〕住宅地の基準地对前年上昇率順位表（上位第5位まで）

平成30年(今回) (単位:%)				平成29年(前回) (単位:%)			
順位	基準地番号	変動率	所在	順位	基準地番号	変動率	所在
1	宇都宮-62	3.8	元今泉7丁目	1	宇都宮-62	4.0	元今泉7丁目
2	宇都宮-24	3.7	元今泉5丁目	2	宇都宮-24	3.8	元今泉5丁目
3	下野-1	2.7	祇園2丁目	3	下野-1	3.5	祇園2丁目
4	小山-7	2.5	東城南5丁目	4	小山-19	2.5	城東3丁目
5	小山-12	2.2	城東6丁目	5	小山-12	2.4	城東6丁目

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3-7表「住宅地の市町別対前年下落率順位表」、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3-8表「住宅地の基準地对前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-7表〕住宅地の市町別対前年下落率順位表（上位第5位まで）

平成30年(今回) (単位:%)				平成29年(前回) (単位:%)			
順位	市町名	基準地数	平均変動率	順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	3 (3)	▲ 2.8	1	那須町	4 (4)	▲ 3.0
2	那須町	4 (4)	▲ 2.5	2	茂木町	3 (3)	▲ 2.9
3	那須烏山市	3 (3)	▲ 2.1	3	那須烏山市	3 (3)	▲ 2.4
4	市貝町	3 (3)	▲ 1.9	4	矢板市	4 (4)	▲ 2.1
5	塩谷町	3 (3)	▲ 1.8	5	日光市	14(14)	▲ 1.9
					那珂川町	3 (3)	▲ 1.9

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-8表〕住宅地の基準地对前年下落率順位表（上位第5位まで）

平成30年(今回) (単位:%)				平成29年(前回) (単位:%)			
順位	基準地番号	変動率	所在	順位	基準地番号	変動率	所在
1	鹿沼-9	▲ 3.7	北半田	1	鹿沼-9	▲ 4.1	北半田
	茂木-1	▲ 3.7	茂木	2	那須塩原-3	▲ 3.9	関谷
3	佐野-18	▲ 3.5	葛生東1丁目	3	佐野-19	▲ 3.8	葛生東3丁目
	佐野-19	▲ 3.5	葛生東3丁目		茂木-3	▲ 3.8	茂木
5	栃木-16	▲ 3.4	藤岡町藤岡	5	栃木-16	▲ 3.7	藤岡町藤岡
	茂木-3	▲ 3.4	茂木				

(2) 宅地見込地

宅地見込地の対前年平均変動率は▲0.9%で、下落幅は前年(▲1.3%)より0.4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▲0.8%で、下落幅は前年(▲1.1%)より0.3ポイント縮小した。市町別にみると、基準地の設定があり継続調査地点のある23市町のうち下野市、宇都宮市が上昇し、その他の21市町においては引き続き下落となった。

また、商業地の基準地の価格順位(上位第5位まで)は、第3-10表「商業地の基準地価格順位表」、対前年上昇率順位(上位第5位まで)は、第3-11表「商業地の基準地对前年上昇地点」のとおりである。

〔第3-9表〕商業地の市町別対前年上昇率順位表

平成30年(今回) (単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	下野市	2 (2)	0.9
2	宇都宮市	26 (25)	0.6

平成29年(前回)

(単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	下野市	2 (2)	0.9
2	宇都宮市	26 (25)	0.3

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-10表〕商業地の基準地価格順位表(上位第5位まで)

平成30年(今回) (単位:円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮5-2	318,000	池上町
2	宇都宮5-9	287,000	江野町
3	宇都宮5-7	273,000	池上町
4	宇都宮5-15	264,000	東宿郷4丁目
5	宇都宮5-14	244,000	大通り2丁目

平成29年(前回)

(単位:円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮5-2	317,000	池上町
2	宇都宮5-9	286,000	江野町
3	宇都宮5-7	272,000	池上町
4	宇都宮5-15	259,000	東宿郷4丁目
5	宇都宮5-14	243,000	大通り2丁目

〔第3-11表〕商業地の基準地对前年上昇地点(上位第5位まで)

平成30年(今回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	宇都宮5-15	1.9	東宿郷4丁目
2	下野5-1	1.8	祇園1丁目
3	宇都宮5-10	1.6	城東2丁目
4	宇都宮5-21	1.4	下栗町
	宇都宮5-26	1.4	築瀬町

平成29年(前回)

(単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	下野5-1	1.9	祇園1丁目
2	宇都宮5-15	1.6	東宿郷4丁目
3	宇都宮5-17	1.0	東塙田2丁目
	宇都宮5-21	1.0	下栗町
	宇都宮5-26	1.0	築瀬町

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3-12表「商業地の市町別対前年下落率順位表」、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3-13表「商業地の基準地对前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-12表〕商業地の市町別対前年下落率順位表(上位第5位まで)

平成30年(今回) (単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	1 (1)	▲4.0
2	那須烏山市	1 (1)	▲3.6
3	那須町	3 (3)	▲2.3
	那珂川町	1 (1)	▲2.3
5	塩谷町	1 (1)	▲2.2

平成29年(前回)

(単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	1 (1)	▲3.9
2	那須烏山市	1 (1)	▲3.8
3	那珂川町	1 (1)	▲2.8
4	那須町	3 (3)	▲2.7
5	真岡市	4 (4)	▲2.4

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-13表〕商業地の基準地对前年下落率順位表（上位第5位まで）

平成30年(今回)				平成29年(前回)			
(単位：%)				(単位：%)			
順位	基準地番号	変動率	所在	順位	基準地番号	変動率	所在
1	茂 木5- 1	▲ 4.0	茂木	1	茂 木5- 1	▲ 3.9	茂木
2	佐 野5- 5	▲ 3.6	葛生西1丁目	2	佐 野5- 5	▲ 3.8	葛生西1丁目
	那須烏山5- 1	▲ 3.6	金井1丁目		那須烏山5- 1	▲ 3.8	金井1丁目
4	栃 木5- 5	▲ 3.2	藤岡町藤岡	4	那須塩原5- 3	▲ 3.5	塩原
	那須塩原5- 3	▲ 3.2	塩原	5	真 岡5- 2	▲ 3.3	大谷本町
					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▲0.5%で、下落幅は前年(▲0.9%)より0.4ポイント縮小した。市町別では、宇都宮市、芳賀町、小山市、足利市、栃木市、佐野市、上三川町が横ばいとなり、その他5市町においては引き続き下落となった。

(5) 林地

林地の対前年平均変動率は、▲2.2%と下落幅は前年(▲2.5%)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3-14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。

〔第3-14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

地域特性区分	基準地数	平均価格	平均変動率	前回(平成29年)調査	
				平均価格	平均変動率
都市近郊林地	5 (5)	1,803,800	▲ 2.3	1,844,600	▲ 2.9
農村林地	4 (4)	226,300	▲ 2.5	232,000	▲ 2.6
林業本場林地	3 (3)	60,700	▲ 1.6	61,700	▲ 1.6
林地全体	12 (12)	842,200	▲ 2.2	861,300	▲ 2.5

※ 基準地数の()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 街 化 区 域	住 宅 地	185 (185)	43,500	▲ 0.5
		宅 地 見 込 地	10 (10)	16,900	▲ 0.8
		商 業 地	68 (66)	84,000	▲ 0.4
		工 業 地	10 (10)	17,400	▲ 0.2
		小 計	273 (271)	51,700	▲ 0.4
	市街化調整区域・住宅地		46 (46)	16,600	▲ 1.0
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	64 (64)	17,500	▲ 1.6
		宅 地 見 込 地	2 (2)	7,800	▲ 1.5
		商 業 地	32 (32)	33,300	▲ 1.4
		工 業 地	3 (3)	9,400	▲ 1.6
小 計		101 (101)	22,100	▲ 1.5	
区 域 外	住 宅 地	12 (12)	8,700	▲ 1.5	
	商 業 地	3 (3)	18,400	▲ 2.2	
	小 計	15 (15)	10,600	▲ 1.6	
全 地 域	住 宅 地	307 (307)	32,700	▲ 0.8	
	宅 地 見 込 地	12 (12)	15,400	▲ 0.9	
	商 業 地	103 (101)	66,300	▲ 0.8	
	工 業 地	13 (13)	15,600	▲ 0.5	
	合 計	435 (433)	39,700	▲ 0.8	

※ ()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外して平均変動率を算出している。
 ※ 基準地数には、林地 (12地点) を含まない。

(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	林地
宇都宮市	0.2 56,300 75	▲0.3 22,400 4	0.6 137,700 26	0.0 22,200 2	0.3 74,200 107	▲1.8 2,800,000 1
足利市	▲1.4 28,400 22	▲0.8 12,500 1	▲1.1 44,800 8	0.0 17,600 1	▲1.3 31,600 32	
栃木市	▲1.2 23,100 30	▲0.9 10,600 1	▲1.3 34,600 8	0.0 13,600 1	▲1.2 24,900 40	▲2.8 237,000 2
佐野市	▲1.2 25,900 23	▲1.8 11,200 1	▲1.5 36,000 6	0.0 12,100 1	▲1.3 26,900 31	▲1.8 55,000 1
鹿沼市	▲1.5 26,400 16	▲1.5 13,500 1	▲1.6 54,000 4	▲0.6 17,700 1	▲1.4 30,400 22	
日光市	▲1.7 13,600 14	▲1.5 8,300 1	▲0.8 34,200 9		▲1.4 21,100 24	▲2.1 1,005,500 2
小山市	0.1 38,800 25	▲1.0 15,700 2	▲0.1 84,400 7	0.0 19,200 1	0.0 46,100 35	▲2.1 2,340,000 1
真岡市	▲1.2 24,600 13		▲1.5 36,600 4	▲1.1 17,600 1	▲1.3 26,900 18	
大田原市	▲0.8 16,700 9		▲1.5 33,400 3	▲1.9 8,700 1	▲1.1 19,900 13	▲1.7 407,500 2
矢板市	▲1.3 20,900 4		▲1.4 32,900 2		▲1.3 24,900 6	
那須塩原市	▲1.3 18,900 17	▲1.4 7,300 1	▲1.3 34,200 11	▲1.9 10,400 1	▲1.3 23,900 30	
さくら市	▲1.0 26,500 5		▲0.9 45,600 1	▲0.9 9,300 1	▲1.0 26,700 7	▲2.0 246,000 1
那須烏山市	▲2.1 13,500 3		▲3.6 26,500 1		▲2.5 16,800 4	
下野市	0.2 43,100 8		0.9 83,300 2		0.3 51,100 10	
市計	▲0.7 34,500 264	▲0.9 15,400 12	▲0.6 70,300 92	▲0.6 15,500 11	▲0.7 42,000 379	▲2.1 874,100 10
上三川町	▲0.7 32,400 4		▲0.2 43,500 1	0.0 17,100 1	▲0.5 31,700 6	
益子町	▲1.7 19,600 3		▲0.7 40,400 1		▲1.5 24,800 4	
茂木町	▲2.8 15,300 3		▲4.0 26,200 1		▲3.1 18,000 4	
市貝町	▲1.9 13,300 3				▲1.9 13,300 3	▲2.6 185,000 1
芳賀町	▲1.6 21,600 5			0.0 14,800 1	▲1.3 20,400 6	
壬生町	▲1.5 29,100 6		▲1.3 46,000 1		▲1.5 31,500 7	
野木町	▲0.7 33,500 4		▲1.8 49,300 1		▲0.9 36,600 5	
塩谷町	▲1.8 11,000 3		▲2.2 22,000 1		▲1.9 13,800 4	
高根沢町	▲0.6 27,800 5		▲0.4 45,100 1		▲0.6 30,700 6	
那須町	▲2.5 7,300 4		▲2.3 23,700 3		▲2.4 14,400 7	▲3.3 1,180,000 1
那珂川町	▲1.7 11,700 3		▲2.3 16,800 1		▲1.8 13,000 4	
町計	▲1.5 21,500 43		▲1.8 32,800 11	0.0 16,000 2	▲1.5 23,600 56	▲3.0 682,500 2
合計	▲0.8 32,700 307	▲0.9 15,400 12	▲0.8 66,300 103	▲0.5 15,600 13	▲0.8 39,700 435	▲2.2 842,200 12

上段：平均変動率
 中段：平均価格（円/㎡）（10の位を四捨五入）（林地については、10アール当たりの価格）
 下段：地点数（左：総地点 右：継続地点）

(参考3) 市町別・用途別変動率順位

(単位：%)

住宅地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.2
1	下野市	0.2
3	小山市	0.1
4	高根沢町	▲ 0.6
5	上三川町	▲ 0.7
5	野木町	▲ 0.7
7	大田原市	▲ 0.8
8	さくら市	▲ 1.0
9	栃木市	▲ 1.2
9	佐野市	▲ 1.2
9	真岡市	▲ 1.2
12	矢板市	▲ 1.3
12	那須塩原市	▲ 1.3
14	足利市	▲ 1.4
15	鹿沼市	▲ 1.5
15	壬生町	▲ 1.5
17	芳賀町	▲ 1.6
18	日光市	▲ 1.7
18	益子町	▲ 1.7
18	那珂川町	▲ 1.7
21	塩谷町	▲ 1.8
22	市貝町	▲ 1.9
23	那須烏山市	▲ 2.1
24	那須町	▲ 2.5
25	茂木町	▲ 2.8
県平均		▲ 0.8

商業地		
順位	市町名	変動率
1	下野市	0.9
2	宇都宮市	0.6
3	小山市	▲ 0.1
4	上三川町	▲ 0.2
5	高根沢町	▲ 0.4
6	益子町	▲ 0.7
7	日光市	▲ 0.8
8	さくら市	▲ 0.9
9	足利市	▲ 1.1
10	栃木市	▲ 1.3
10	那須塩原市	▲ 1.3
10	壬生町	▲ 1.3
13	矢板市	▲ 1.4
14	佐野市	▲ 1.5
14	真岡市	▲ 1.5
14	大田原市	▲ 1.5
17	鹿沼市	▲ 1.6
18	野木町	▲ 1.8
19	塩谷町	▲ 2.2
20	那須町	▲ 2.3
20	那珂川町	▲ 2.3
22	那須烏山市	▲ 3.6
23	茂木町	▲ 4.0
県平均		▲ 0.8

宅地見込地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	▲ 0.3
2	足利市	▲ 0.8
3	栃木市	▲ 0.9
4	小山市	▲ 1.0
5	那須塩原市	▲ 1.4
6	鹿沼市	▲ 1.5
6	日光市	▲ 1.5
8	佐野市	▲ 1.8
県平均		▲ 0.9

全用途		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.3
1	下野市	0.3
3	小山市	0.0
4	上三川町	▲ 0.5
5	高根沢町	▲ 0.6
6	野木町	▲ 0.9
7	さくら市	▲ 1.0
8	大田原市	▲ 1.1
9	栃木市	▲ 1.2
10	足利市	▲ 1.3
10	佐野市	▲ 1.3
10	真岡市	▲ 1.3
10	矢板市	▲ 1.3
10	那須塩原市	▲ 1.3
10	芳賀町	▲ 1.3
16	鹿沼市	▲ 1.4
16	日光市	▲ 1.4
18	益子町	▲ 1.5
18	壬生町	▲ 1.5
20	那珂川町	▲ 1.8
21	市貝町	▲ 1.9
21	塩谷町	▲ 1.9
23	那須町	▲ 2.4
24	那須烏山市	▲ 2.5
25	茂木町	▲ 3.1
県平均		▲ 0.8

工業地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.0
1	足利市	0.0
1	栃木市	0.0
1	佐野市	0.0
1	小山市	0.0
1	上三川町	0.0
1	芳賀町	0.0
8	鹿沼市	▲ 0.6
9	さくら市	▲ 0.9
10	真岡市	▲ 1.1
11	大田原市	▲ 1.9
11	那須塩原市	▲ 1.9
県平均		▲ 0.5

(参考4) 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	▲ 3.3	▲ 2.9	▲ 2.9	▲ 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
30	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.8		▲ 0.5		▲ 0.8	▲ 2.3	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 2.2

前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」

