

令和5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平均変動率表
 - 2 市町別平均価格及び平均変動率表
 - 3 市町別・用途別平均変動率順位
 - 4 年別及び用途別平均変動率表及びグラフ

令和5(2023)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(1975)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21,381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	令和5(2023)年9月20日	令和5(2023)年3月23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、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しているものであること。

(2) 中庸性の原則

基準地は、当該近隣地域内において、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、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあつて、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

(4) 確定性の原則

基準地は、登記事項証明書、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区別され、かつ、容易に確認できるものであること。

5 価格判定の基準日

標準価格は、令和5(2023)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、必要な調整を行つて、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、令和5(2023)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

令和4(2022)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・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・商業地は、東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は、東京圏、名古屋圏では3年連続、大阪圏では2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じた。地方四市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。その他の地域では、全用途平均は30年続いた下落から横ばいに転じ、商業地は32年ぶりに上昇に転じた。
- 新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ。

【住宅地】

都市中心部や生活利便性に優れた地域などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。また、都市中心部の地価上昇に伴い、周辺部にも地価上昇の範囲が拡大しており、特に、地方四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市等では、高い上昇となっている。

さらに、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも地価上昇の範囲が拡大している。

【商業地】

都市部を中心に、コロナ後の人流回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進んでいる。

また、インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、多くの観光地で、地価の回復傾向が見られる。

【工業地】

eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好な物流施設適地等では、地価上昇が継続している。

〔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	令和4年(前回)		令和5年(今回)	
	地点数	割合	地点数	割合
継続地点合計	20,724 地点	—	20,678 地点	—
上昇地点	7,700 地点	37.2 %	9,241 地点	44.7 %
横ばい地点	3,637 地点	17.5 %	3,082 地点	14.9 %
下落地点	9,387 地点	45.3 %	8,355 地点	40.4 %

※ %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	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
全 国	0.1	0.7	0.1	0.5	0.5	1.5	1.7	2.6
三大都市圏	1.0	2.2	▲0.7	▲0.3	1.9	4.0	3.3	4.5
東京圏	1.2	2.6	▲0.4	▲0.2	2.0	4.3	3.7	4.7
大阪圏	0.4	1.1	▲0.9	▲0.4	1.5	3.6	3.3	4.5
名古屋圏	1.6	2.2	—	—	2.3	3.4	2.1	3.5
地方圏	▲0.2	0.1	0.2	0.6	▲0.1	0.5	1.1	1.9
地方四市	6.6	7.5	—	—	6.9	9.0	10.3	12.6
その他	▲0.5	▲0.2	0.2	0.6	▲0.5	0.1	1.0	1.7

※ 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

⇒

27位 栃木県 ▲0.5%

【上位・下位】 (単位：%)

1	沖縄県	4.9
2	福岡県	3.3
3	東京都	3.0
4	千葉県	2.5
5	北海道	2.2
43	新潟県	▲1.0
44	山梨県	▲1.1
44	徳島県	▲1.1
46	鹿児島県	▲1.2
47	愛媛県	▲1.4

【近県の状況】 (単位：%)

22	福島県	▲0.3
17	茨城県	0.3
39	群馬県	▲0.9
9	埼玉県	1.5
4	千葉県	2.5
3	東京都	3.0
6	神奈川県	2.1
44	山梨県	▲1.1
27	長野県	▲0.5
43	新潟県	▲1.0

(2) 商業地の変動率順位

⇒

34位 栃木県 ▲0.6%

【上位・下位】 (単位：%)

1	福岡県	5.3
2	沖縄県	4.8
3	東京都	4.5
4	神奈川県	4.3
	大阪府	4.3
43	鳥取県	▲1.1
44	岩手県	▲1.2
45	愛媛県	▲1.3
45	鹿児島県	▲1.3
47	徳島県	▲1.6

【近県の状況】 (単位：%)

22	福島県	0.1
18	茨城県	0.6
28	群馬県	▲0.4
11	埼玉県	2.0
7	千葉県	3.7
3	東京都	4.5
4	神奈川県	4.3
34	山梨県	▲0.6
28	長野県	▲0.4
38	新潟県	▲0.8

(3) 栃木県の変動率順位の変遷

(単位：%)

年	区分	住宅地	商業地
元年 (2019)	地価公示	35位 ▲0.7	29位 ▲0.5
	地価調査	23位 ▲0.7	28位 ▲0.6
2年 (2020)	地価公示	39位 ▲0.8	35位 ▲0.5
	地価調査	34位 ▲1.3	36位 ▲1.5
3年 (2021)	地価公示	43位 ▲1.2	27位 ▲1.1
	地価調査	25位 ▲0.9	24位 ▲1.0
4年 (2022)	地価公示	33位 ▲0.7	24位 ▲0.6
	地価調査	25位 ▲0.7	27位 ▲0.8
5年 (2023)	地価公示	37位 ▲0.6	32位 ▲0.5
	地価調査	27位 ▲0.5	34位 ▲0.6

(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	61,600	0.8	147,300	0.6
福島県	福島市	43,400	0.3	72,500	0.9
茨城県	水戸市	46,200	▲0.1	85,200	0.3
群馬県	前橋市	46,700	▲0.5	76,000	▲0.4
埼玉県	さいたま市	200,000	2.6	671,300	3.7
千葉県	千葉市	115,600	2.6	376,300	4.6
神奈川県	横浜市	244,000	2.5	1,004,800	5.3
山梨県	甲府市	37,000	▲0.5	74,500	▲0.2
長野県	長野市	42,600	▲0.3	96,800	▲0.2
新潟県	新潟市	51,100	0.7	148,100	1.2

第3 栃木県の状況

1 概要

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。

〔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	林地
令和4年(前回)	▲0.7	▲0.6	▲0.8	0.6	▲0.7	▲1.7
令和5年(今回)	▲0.5	▲0.3	▲0.6	1.3	▲0.5	▲1.6

※ 全用途は林地を除く。

〔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	令和4年(前回)		令和5年(今回)	
継続地点合計	391地点	—	429地点	—
上昇地点	73地点	18.7%	109地点	25.4%
横ばい地点	60地点	15.3%	70地点	16.3%
下落地点	258地点	66.0%	250地点	58.3%

※ %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。

※ 選定替等基準地：令和5年(今回)6地点、令和4年(前回)44地点。

〔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		合計	
	令和4年(前回)	令和5年(今回)	令和4年(前回)	令和5年(今回)	令和4年(前回)	令和5年(今回)	令和4年(前回)	令和5年(今回)
継続地点合計	73地点	109地点	60地点	70地点	258地点	250地点	391地点	429地点
住宅地	51地点	77地点	39地点	52地点	187地点	174地点	277地点	303地点
宅地見込地	1地点	2地点	5地点	4地点	5地点	5地点	11地点	11地点
商業地	15地点	20地点	13地点	13地点	64地点	69地点	92地点	102地点
工業地	6地点	10地点	3地点	1地点	2地点	2地点	11地点	13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▲0.5%で、下落率は前年(▲0.7%)より0.2ポイント縮小した。

市町別にみると、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。

〔第3-4表〕住宅地の市町別対前年上昇率順位表

令和5年(今回) (単位: %)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	宇都宮市	75 (74)	0.8
2	下野市	8 (7)	0.6
3	小山市	25 (25)	0.2
4	上三川町	4 (4)	0.0
5	さくら市	5 (5)	▲0.2
	高根沢町	5 (5)	▲0.2

令和4年(前回)

(単位: %)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	宇都宮市	75 (67)	0.5
2	小山市	25 (22)	0.2
3	下野市	8 (8)	0.0
4	高根沢町	5 (4)	▲0.3
5	上三川町	4 (3)	▲0.5

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-5表〕住宅地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表

(上昇)

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	計 77地点
--	-----------

(横ばい)

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	計 52地点
---	-----------

〔第3-6表〕住宅地の基準地価格順位表(上位第5位まで)

令和5年(今回) (単位: 円/m²)

順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮-44	149,000	東宿郷3丁目
2	宇都宮-24	131,000	元今泉5丁目
3	宇都宮-8	125,000	城東2丁目
4	宇都宮-62	124,000	元今泉7丁目
5	下野-1	115,000	祇園2丁目

令和4年(前回) (単位: 円/m²)

順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮-44	143,000	東宿郷3丁目
2	宇都宮-24	126,000	元今泉5丁目
3	宇都宮-8	122,000	城東2丁目
4	宇都宮-62	120,000	元今泉7丁目
5	下野-1	112,000	祇園2丁目

〔第3-7表〕住宅地の基準地对前年上昇率順位表(上位第5位まで)

令和5年(今回) (単位: %)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	宇都宮-44	4.2	東宿郷3丁目
2	宇都宮-24	4.0	元今泉5丁目
	宇都宮-25	4.0	陽東4丁目
4	宇都宮-64	3.6	陽東6丁目
5	宇都宮-62	3.3	元今泉7丁目

令和4年(前回) (単位: %)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	宇都宮-24	3.3	元今泉5丁目
2	宇都宮-25	3.2	陽東4丁目
3	小山-7	2.8	東城南5丁目
	下野-1	2.8	祇園2丁目
5	宇都宮-62	2.6	元今泉7丁目

〔第3-8表〕住宅地の市町別対前年下落率順位表(上位第5位まで)

令和5年(今回) (単位: %)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	3 (3)	▲2.9
2	那須烏山市	3 (3)	▲2.4
3	市貝町	3 (3)	▲2.3
4	益子町	3 (3)	▲1.9
5	塩谷町	3 (3)	▲1.8
	那須町	4 (4)	▲1.8
	那珂川町	3 (3)	▲1.8

令和4年(前回) (単位: %)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	3 (3)	▲2.8
2	那須烏山市	3 (3)	▲2.3
3	益子町	3 (3)	▲2.2
4	日光市	14 (13)	▲2.0
5	塩谷町	3 (3)	▲1.9
	那須町	4 (4)	▲1.9

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-9表〕住宅地の基準地对前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和5年(今回)

(単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	日光-1	▲3.8	久次良町
	茂木-1	▲3.8	大字茂木
3	佐野-19	▲3.7	葛生東3丁目
	那須烏山-3	▲3.7	旭1丁目
5	栃木-16	▲3.6	藤岡町藤岡

令和4年(前回)

(単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	茂木-1	▲3.7	大字茂木
2	佐野-19	▲3.6	葛生東3丁目
	日光-1	▲3.6	久次良町
5	那須烏山-3	▲3.6	旭1丁目
	栃木-16	▲3.4	藤岡町藤岡
5	那須塩原-10	▲3.4	塩原
	茂木-3	▲3.4	大字茂木

(2) 宅地見込地

宅地見込地の対前年平均変動率は▲0.3%で、下落率は前年(▲0.6%)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▲0.6%で、下落率は前年(▲0.8%)より0.2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年連続で上昇したが、その他の20市町においては引き続き下落となった。

〔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、郊外の大規模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。

〔第3-10表〕商業地の市町別対前年上昇率順位表

令和5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)	1.3
2	宇都宮市	26 (25)	0.6
3	小山市	7 (7)	0.3
4	高根沢町	1 (1)	▲0.2
5	日光市	9 (9)	▲0.7
	さくら市	1 (1)	▲0.7
	野木町	1 (1)	▲0.7

令和4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)	1.3
2	宇都宮市	26 (23)	0.4
3	小山市	7 (6)	0.1
4	高根沢町	1 (1)	▲0.2
5	さくら市	1 (1)	▲0.7

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-11表〕商業地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表

(上昇)

宇都宮市14地点、小山市4地点、佐野市・下野市各1地点	計 20地点
-----------------------------	-----------

(横ばい)

宇都宮市9地点、佐野市・日光市・小山市・下野市各1地点	計 13地点
-----------------------------	-----------

〔第3-12表〕商業地の基準地価格順位表（上位第5位まで）

令和5年(今回)

(単位：円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮5-23	401,000	東宿郷1丁目
2	宇都宮5-2	318,000	池上町
3	宇都宮5-15	297,000	東宿郷4丁目
4	宇都宮5-9	281,000	江野町
5	宇都宮5-14	249,000	大通り2丁目

令和4年(前回)

(単位：円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮5-23	389,000	東宿郷1丁目
2	宇都宮5-2	318,000	池上町
3	宇都宮5-15	289,000	東宿郷4丁目
4	宇都宮5-9	282,000	江野町
5	宇都宮5-14	248,000	大通り2丁目

〔第3-13表〕商業地の基準地对前年上昇率順位表（上位第5位まで）

令和5年(今回)				令和4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	宇都宮5-23	3.1	東宿郷1丁目	1	宇都宮5-15	2.5	東宿郷4丁目
2	宇都宮5-15	2.8	東宿郷4丁目		下野5-1	2.5	祇園1丁目
3	下野5-1	2.5	祇園1丁目	3	小山5-2	1.6	駅東通り1丁目
4	宇都宮5-7	1.6	平松本町	4	宇都宮5-3	1.4	栄町
	小山5-2	1.6	駅東通り1丁目	5	宇都宮5-21	1.0	下栗町

〔第3-14表〕商業地の市町別対前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和5年(今回)				令和4年(前回)			
(単位：%)				(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	1 (1)	▲3.6	1	茂木町	1 (1)	▲3.9
2	那須烏山市	1 (1)	▲3.5	2	那須烏山市	1 (1)	▲3.4
3	塩谷町	1 (1)	▲2.5	3	益子町	1 (1)	▲2.4
4	上三川町	1 (1)	▲2.2		塩谷町	1 (1)	▲2.4
	益子町	1 (1)	▲2.2	5	上三川町	1 (1)	▲2.2

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-15表〕商業地の基準地对前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和5年(今回)				令和4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	栃木5-5	▲3.8	藤岡町藤岡	1	茂木5-1	▲3.9	大字茂木
2	茂木5-1	▲3.6	大字茂木	2	栃木5-5	▲3.7	藤岡町藤岡
3	那須烏山5-1	▲3.5	金井1丁目	3	那須烏山5-1	▲3.4	金井1丁目
4	佐野5-5	▲3.4	葛生西1丁目	4	佐野5-5	▲3.3	葛生西1丁目
5	那須5-1	▲3.1	大字湯本	5	那須塩原5-10	▲3.2	塩原

(4) 工業地

工業地の対前年平均変動率は1.3%で、上昇率は前年(0.6%)より0.7ポイント増加した。

市町別では、上昇率の高い順から芳賀町、真岡市、鹿沼市、上三川町、小山市、宇都宮市、佐野市、栃木市、足利市で上昇となり、さくら市は引き続き横ばいとなった。その他2市においては引き続き下落となった。

〔背景〕

- ・ 県南及び県央地域では、東京圏に比較的近く交通利便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。

〔第3-16表〕工業地の基準地価格順位表（上位第5位まで）

令和5年(今回)				令和4年(前回)			
(単位：円/㎡)				(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9-1	27,500	平出町	1	宇都宮9-1	27,300	平出町
2	真岡9-1	21,000	鬼怒ヶ丘1丁目	2	真岡9-1	20,500	鬼怒ヶ丘1丁目
3	小山9-1	20,200	城東4丁目	3	小山9-1	19,800	城東4丁目
4	宇都宮9-2	18,400	清原工業団地	4	足利9-1	18,000	福富新町
5	足利9-1	18,100	福富新町	5	宇都宮9-2	17,900	清原工業団地

[第3-17表] 工業地の基準地对前年上昇率順位表（上位第5位まで）

令和5年(今回)

(単位：%)

令和4年(前回)

(単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	芳賀9-1	3.2	芳賀台
2	宇都宮9-2	2.8	清原工業団地
3	真岡9-1	2.4	鬼怒ヶ丘1丁目
4	鹿沼9-1	2.3	茂呂
	上三川9-1	2.3	大字上郷

順位	基準地番号	変動率	所在
1	宇都宮9-2	2.3	清原工業団地
2	芳賀9-1	2.0	芳賀台
3	上三川9-1	1.8	大字上郷
4	小山9-1	1.0	城東4丁目
5	栃木9-1	0.7	大光寺町

(5) 林地

林地の対前年平均変動率は、▲1.6%と下落率は前年（▲1.7%）より0.1ポイント縮小した。

[第3-18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、%)

(単位：円/10a、%)

地域特性区分	令和5年(今回)			令和4年(前回)	
	基準地数	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率
都市近郊林地	5 (5)	1,633,000	▲1.9	1,664,000	▲1.9
農村林地	4 (4)	202,300	▲2.0	206,000	▲2.2
林業本場林地	3 (3)	56,900	▲0.6	57,200	▲0.8
林地全体	12 (12)	762,100	▲1.6	776,300	▲1.7

※ 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	184 (184)	45,600	0.0
		宅 地 見 込 地	10 (9)	16,300	▲ 0.2
		商 業 地	69 (68)	86,100	▲ 0.2
		工 業 地	10 (10)	18,600	1.8
		小 計	273 (271)	53,800	0.0
	市街化調整区域・住宅地		47 (44)	16,700	▲ 1.1
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	65 (64)	17,300	▲ 1.4
		宅 地 見 込 地	2 (2)	7,300	▲ 0.9
		商 業 地	31 (31)	31,800	▲ 1.3
		工 業 地	3 (3)	9,100	▲ 0.4
小 計		101 (100)	21,300	▲ 1.3	
区 域 外	住 宅 地	11 (11)	8,300	▲ 1.6	
	商 業 地	3 (3)	16,100	▲ 2.4	
	小 計	14 (14)	10,000	▲ 1.8	
全 地 域	住 宅 地	307 (303)	33,900	▲ 0.5	
	宅 地 見 込 地	12 (11)	14,800	▲ 0.3	
	商 業 地	103 (102)	67,700	▲ 0.6	
	工 業 地	13 (13)	16,400	1.3	
	合 計	435 (429)	40,800	▲ 0.5	

※ ()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。

※ 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	0.8 61,600 75	0.3 22,200 4	0.6 147,300 26	1.8 23,000 2	0.7 80,200 107	▲ 1.5 2,580,000 1
足利市	▲ 1.5 27,300 22	▲ 0.9 11,600 1	▲ 1.1 42,300 8	0.6 18,100 1	▲ 1.3 30,300 32	
栃木市	▲ 1.1 22,300 30	▲ 1.0 9,900 1	▲ 1.3 36,500 8	0.7 13,900 1	▲ 1.1 24,600 40	▲ 1.9 212,500 2
佐野市	▲ 1.0 25,800 23	▲ 1.0 10,200 1	▲ 0.8 34,700 6	1.3 15,400 1	▲ 0.9 26,700 31	▲ 0.6 51,200 1
鹿沼市	▲ 1.1 24,300 16	13,000 1	▲ 1.1 46,700 4	2.3 18,000 1	▲ 0.9 27,600 22	
日光市	▲ 1.7 13,900 14	▲ 1.0 7,700 1	▲ 0.7 32,500 9		▲ 1.3 20,600 24	▲ 1.7 878,700 2
小山市	0.2 40,100 25	0.0 15,000 2	0.3 84,600 7	2.0 20,200 1	0.3 47,000 35	▲ 1.4 2,190,000 1
真岡市	▲ 0.7 24,000 13		▲ 0.8 36,000 4	2.4 21,000 1	▲ 0.6 26,500 18	
大田原市	▲ 0.7 16,300 9		▲ 1.6 31,000 3	▲ 0.7 8,200 1	▲ 0.9 19,100 13	▲ 0.7 378,600 2
矢板市	▲ 0.8 20,000 4		▲ 1.3 30,700 2		▲ 1.0 23,500 6	
那須塩原市	▲ 1.0 20,000 17	▲ 0.7 6,900 1	▲ 1.1 33,300 11	▲ 0.5 10,000 1	▲ 1.0 24,100 30	
さくら市	▲ 0.2 28,900 5		▲ 0.7 43,700 1	0.0 9,100 1	▲ 0.2 28,200 7	▲ 1.8 224,000 1
那須烏山市	▲ 2.4 11,800 3		▲ 3.5 22,100 1		▲ 2.7 14,400 4	
下野市	0.6 44,700 8		1.3 90,100 2		0.7 53,800 10	
市計	▲ 0.4 35,900 264	▲ 0.3 14,800 12	▲ 0.4 72,300 92	1.1 16,300 11	▲ 0.4 43,500 379	▲ 1.4 798,500 10
上三川町	0.0 33,900 4		▲ 2.2 39,500 1	2.3 17,700 1	0.0 32,200 6	
益子町	▲ 1.9 17,800 3		▲ 2.2 35,900 1		▲ 2.0 22,300 4	
茂木町	▲ 2.9 13,100 3		▲ 3.6 21,500 1		▲ 3.1 15,200 4	
市貝町	▲ 2.3 11,900 3				▲ 2.3 11,900 3	▲ 2.4 160,000 1
芳賀町	▲ 1.1 20,300 5			3.2 16,000 1	▲ 0.4 19,600 6	
壬生町	▲ 0.4 32,000 6		▲ 1.9 41,700 1		▲ 0.6 33,400 7	
野木町	▲ 0.4 32,700 4		▲ 0.7 45,600 1		▲ 0.4 35,300 5	
塩谷町	▲ 1.8 10,100 3		▲ 2.5 19,500 1		▲ 2.0 12,400 4	
高根沢町	▲ 0.2 27,700 5		▲ 0.2 44,600 1		▲ 0.2 30,500 6	
那須町	▲ 1.8 6,600 4		▲ 2.0 21,000 3		▲ 1.9 12,800 7	▲ 2.9 1,000,000 1
那珂川町	▲ 1.8 10,500 3		▲ 2.0 14,900 1		▲ 1.9 11,600 4	
町計	▲ 1.1 21,300 43		▲ 1.9 29,700 11	2.8 16,900 2	▲ 1.2 22,800 56	▲ 2.7 580,000 2
合計	▲ 0.5 33,900 307	▲ 0.3 14,800 12	▲ 0.6 67,700 103	1.3 16,400 13	▲ 0.5 40,800 435	▲ 1.6 762,100 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・用途別平均変動率順位

(単位：%)

住宅地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.8
2	下野市	0.6
3	小山市	0.2
4	上三川町	0.0
5	さくら市	▲ 0.2
5	高根沢町	▲ 0.2
7	壬生町	▲ 0.4
7	野木町	▲ 0.4
9	真岡市	▲ 0.7
9	大田原市	▲ 0.7
11	矢板市	▲ 0.8
12	佐野市	▲ 1.0
12	那須塩原市	▲ 1.0
14	栃木市	▲ 1.1
14	鹿沼市	▲ 1.1
14	芳賀町	▲ 1.1
17	足利市	▲ 1.5
18	日光市	▲ 1.7
19	塩谷町	▲ 1.8
19	那須町	▲ 1.8
19	那珂川町	▲ 1.8
22	益子町	▲ 1.9
23	市貝町	▲ 2.3
24	那須烏山市	▲ 2.4
25	茂木町	▲ 2.9
県平均		▲ 0.5

商業地		
順位	市町名	変動率
1	下野市	1.3
2	宇都宮市	0.6
3	小山市	0.3
4	高根沢町	▲ 0.2
5	日光市	▲ 0.7
5	さくら市	▲ 0.7
5	野木町	▲ 0.7
8	佐野市	▲ 0.8
8	真岡市	▲ 0.8
10	足利市	▲ 1.1
10	鹿沼市	▲ 1.1
10	那須塩原市	▲ 1.1
13	栃木市	▲ 1.3
13	矢板市	▲ 1.3
15	大田原市	▲ 1.6
16	壬生町	▲ 1.9
17	那須町	▲ 2.0
17	那珂川町	▲ 2.0
19	上三川町	▲ 2.2
19	益子町	▲ 2.2
21	塩谷町	▲ 2.5
22	那須烏山市	▲ 3.5
23	茂木町	▲ 3.6
県平均		▲ 0.6

宅地見込地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.3
2	小山市	0.0
3	那須塩原市	▲ 0.7
4	足利市	▲ 0.9
5	栃木市	▲ 1.0
5	佐野市	▲ 1.0
5	日光市	▲ 1.0
県平均		▲ 0.3

全用途		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.7
1	下野市	0.7
3	小山市	0.3
4	上三川町	0.0
5	さくら市	▲ 0.2
5	高根沢町	▲ 0.2
7	芳賀町	▲ 0.4
7	野木町	▲ 0.4
9	真岡市	▲ 0.6
9	壬生町	▲ 0.6
11	佐野市	▲ 0.9
11	鹿沼市	▲ 0.9
11	大田原市	▲ 0.9
14	矢板市	▲ 1.0
14	那須塩原市	▲ 1.0
16	栃木市	▲ 1.1
17	足利市	▲ 1.3
17	日光市	▲ 1.3
19	那須町	▲ 1.9
19	那珂川町	▲ 1.9
21	益子町	▲ 2.0
21	塩谷町	▲ 2.0
23	市貝町	▲ 2.3
24	那須烏山市	▲ 2.7
25	茂木町	▲ 3.1
県平均		▲ 0.5

工業地		
順位	市町名	変動率
1	芳賀町	3.2
2	真岡市	2.4
3	鹿沼市	2.3
3	上三川町	2.3
5	小山市	2.0
6	宇都宮市	1.8
7	佐野市	1.3
8	栃木市	0.7
9	足利市	0.6
10	さくら市	0.0
11	那須塩原市	▲ 0.5
12	大田原市	▲ 0.7
県平均		1.3

(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	▲3.7	▲3.2	▲3.2	▲6.5	▲6.2	▲2.9	▲5.5	
26	▲2.1	▲3.0	▲2.7	▲2.8	▲2.8	▲2.3	▲2.3	▲5.5	▲5.1	▲2.0	▲4.5	
27	▲1.6	▲1.9	▲1.8	▲1.9	▲1.9	▲1.6	▲1.6	▲4.5	▲3.7	▲2.0	▲3.6	
28	▲1.2	▲1.6	▲1.3	▲1.4	▲1.4	▲1.2	▲1.2	▲3.4	▲3.1	▲1.6	▲2.8	
29	▲1.0	▲1.3	▲1.1	▲0.9	▲0.9	▲1.0	▲1.0	▲2.9	▲2.6	▲1.6	▲2.5	
30	▲0.8	▲0.9	▲0.8	▲0.5	▲0.5	▲0.8	▲0.8	▲2.3	▲2.5	▲1.6	▲2.2	
令元	▲0.7	▲0.9	▲0.6	0.0	0.0	▲0.7	▲0.7	▲2.1	▲2.1	▲1.6	▲2.0	
2	▲1.3	▲1.6	▲1.5	▲0.4	▲0.4	▲1.3	▲1.3	▲2.4	▲3.0	▲1.7	▲2.4	
3	▲0.9	▲1.1	▲1.0	0.0	0.0	▲0.9	▲0.9	▲2.2	▲2.6	▲1.7	▲2.2	
4	▲0.7	▲0.6	▲0.8	0.6	0.6	▲0.7	▲0.7	▲1.9	▲2.2	▲0.8	▲1.7	
5	▲0.5	▲0.3	▲0.6	1.3	1.3	▲0.5	▲0.5	▲1.9	▲2.0	▲0.6	▲1.6	

前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」

