

第6章 地価の動き

図6-1 都道府県地価調査の用途別対前年平均変動率（全国平均）

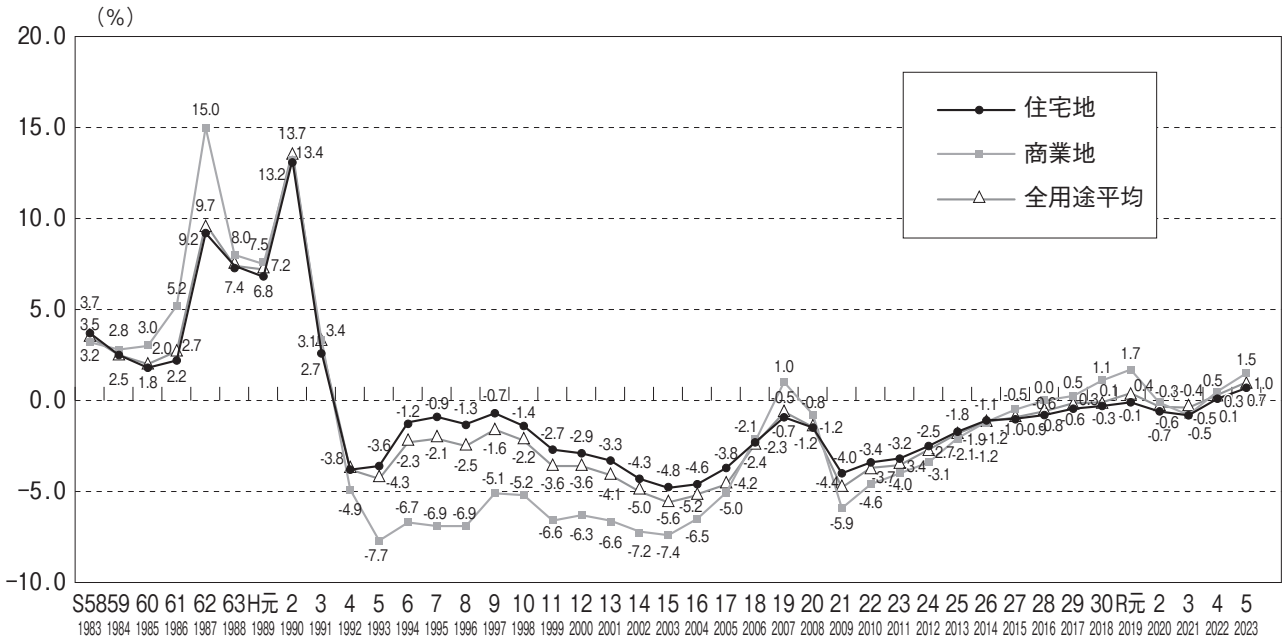
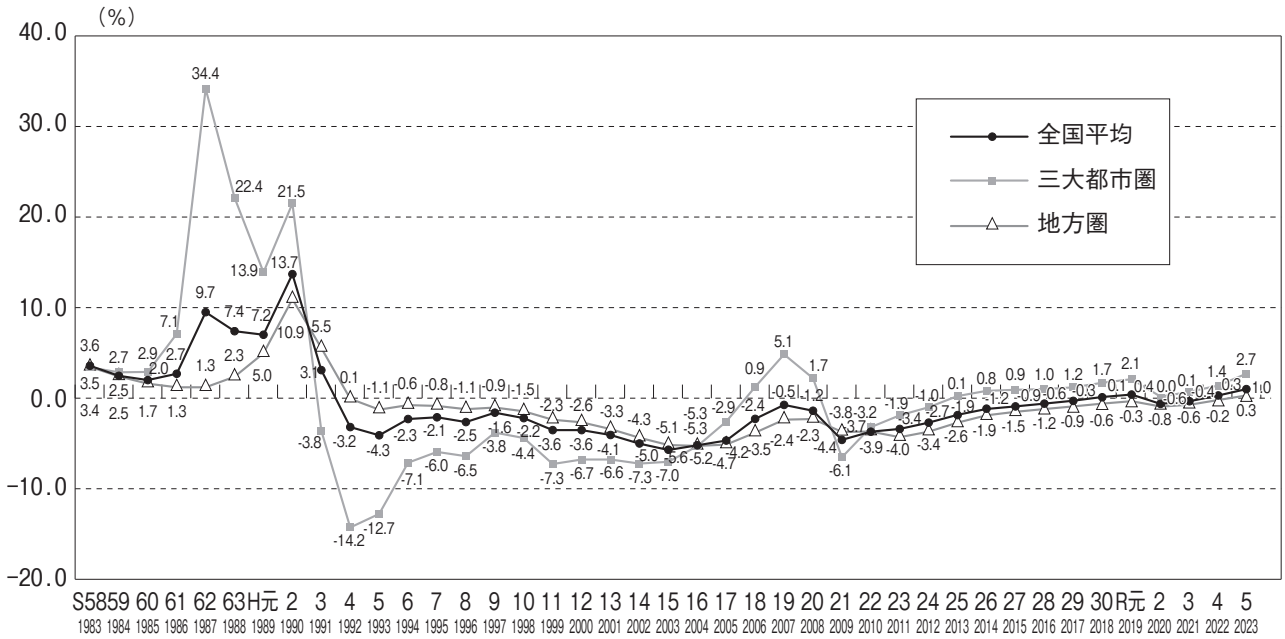


図6-2 都道府県地価調査の地域区分別対前年平均変動率（全用途平均）



資料：国土交通省不動産・建設経済局地価調査課

1 全国の地価の動き

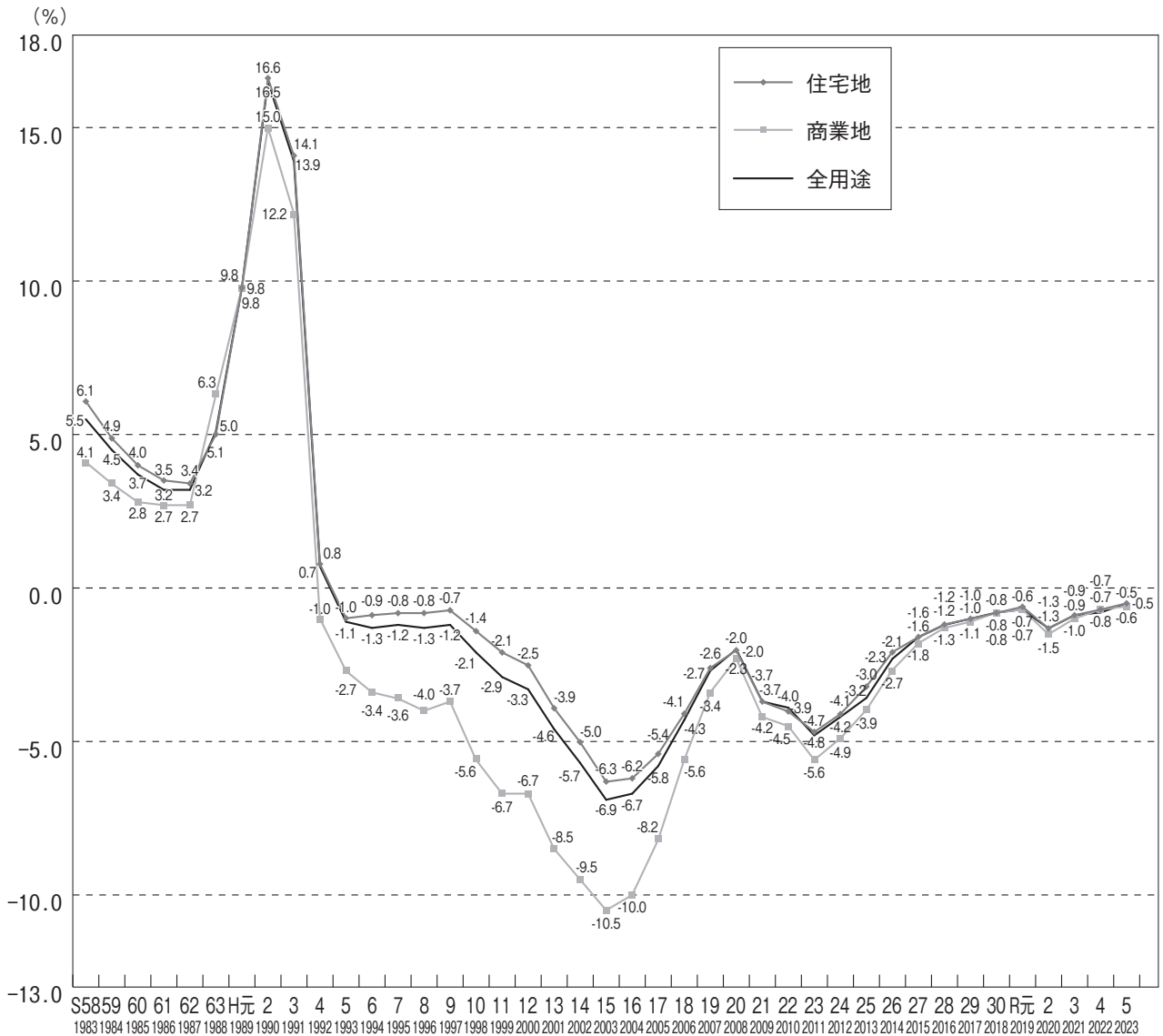
○ 昭和40年代後半に企業の投機的土地需要のため急騰した地価は、石油危機の発生に端を発して、その後の税制改正、金融引き締め、昭和49(1974)年制定の国土利用計画法を始めとする土地対策の強化等により急速に鎮静化しました。

その後、対前年平均変動率は概ね安定傾向にありましたが、昭和61(1986)年頃から東京都心部の商業地の上昇を端緒として高騰しはじめ、その後は順次大阪圏、名古屋圏、地方主要都市やその周辺都市へと波及し、いわゆるバブル経済を形成するに至りました。

○ しかし、土地対策の一環としての監視区域制度の導入、平成2(1990)年からの不動産向け融資の総量規制、翌年には税制改正等が実施され、また、仮需要に支えられていたバブルの崩壊により対前年平均変動率は平成4(1992)年に下落に転じました。

- その後、三大都市圏で、旺盛なマンション、オフィス需要や企業収益の改善を背景として、平成19(2007)年をピークに平成18(2006)年から対前年平均変動率は3年連続して上昇、地方圏においては平成17(2005)年から4年連続して下落率が縮小しましたが、平成20(2008)年秋のリーマンショックに端を発する世界同時不況の中で、平成21(2009)年に、三大都市圏は下落に転じ、地方圏も下落率が拡大しました。
- 平成22(2010)年以降は、対前年平均変動率の下落率は徐々に縮小する傾向となり、三大都市圏では平成25(2013)年に、全国平均では平成30(2018)年にそれぞれ下落から上昇に転じましたが、令和2(2020)年には、新型コロナウイルス感染症拡大による先行き不透明感から、三大都市圏は横ばいに、全国平均は下落に転じ、地方圏では下落率が拡大しました。令和3(2021)年以降は、三大都市圏は令和3(2021)年に横ばいから上昇に転じ、全国平均は、令和4(2022)年に下落から上昇に転じ、地方圏は、令和5(2023)年に31年ぶりに下落から上昇に転じました。(図6-1、6-2)

図6-3 地価調査の用途別対前年平均変動率(栃木県)

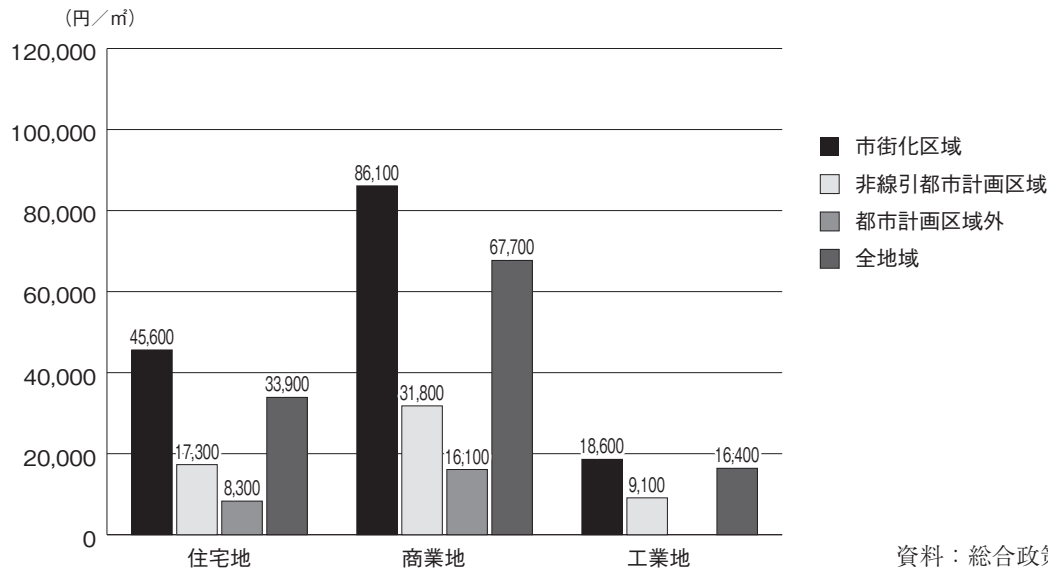


資料：総合政策部地域振興課

2 本県の地価の動き

- 対前年平均変動率の推移をみると、平成2(1990)年には全ての用途において地価調査開始以来最高の変動率となりましたが、その後鈍化に転じ、地価は平成5(1993)年以降下落を続けています。
- 令和5(2023)年の地価調査においても地価は引き続き下落し、住宅地は31年連続、商業地は32年連続で下落しましたが、下落率はそれぞれ前年より縮小しました。(図6-3、資料28)

図6-4 宅地の地価水準（令和5年地価調査より）



資料：総合政策部地域振興課

3 宅地の地価水準（令和5年地価調査より）

(1) 住宅地

- 住宅地の平均価格は33,900円/㎡で、全国順位は19位でした。（図6-4、資料25）
- 市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が61,600円/㎡、下野市44,700円/㎡、小山市40,100円/㎡と続き、JR宇都宮線沿線の県央・県南の市で高水準となっています。（資料27）
- 都市計画法上の区域別の平均価格をみると、市街化区域は45,600円/㎡で都市計画区域外の8,300円/㎡の約5.5倍となりました。（図6-4、資料29）

(2) 商業地

- 商業地の平均価格は67,700円/㎡で、全国順位は31位でした。（図6-4、資料25）
- 市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が147,300円/㎡、下野市90,100円/㎡、小山市84,600円/㎡となり、JR宇都宮線沿線の県央・県南の市で高水準となっています。（資料27）
- 都市計画法上の区域別の平均価格をみると、市街化区域は86,100円/㎡で都市計画区域外の16,100円/㎡の約5.3倍となりました。（図6-4、資料29）

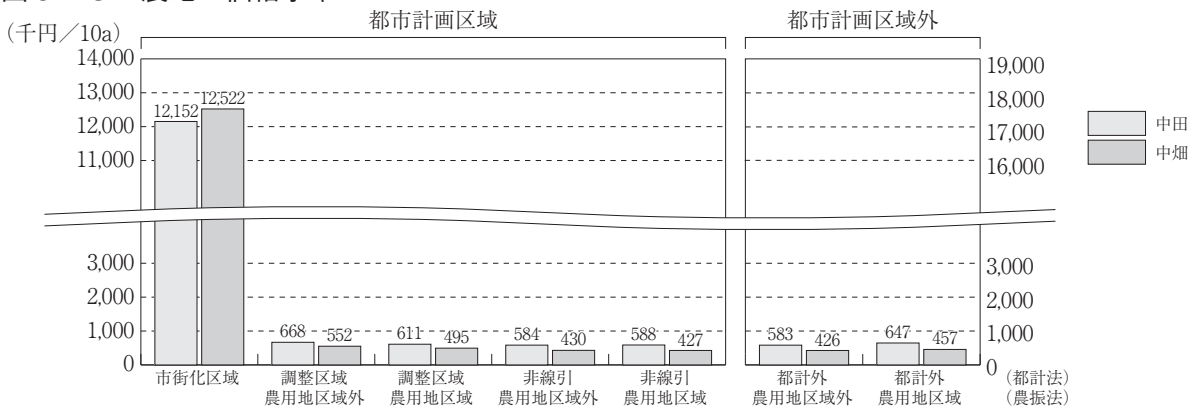
(3) 工業地

- 工業地の平均価格は16,400円/㎡で、全国順位は32位でした。（図6-4、資料25）
- 都市計画法上の区域別の平均価格をみると、市街化区域は18,600円/㎡で非線引都市計画区域の9,100円/㎡の約2.0倍でした。（図6-4、資料29）

4 林地の地価水準（令和5年地価調査より）

- 林地は、地域の特性により、都市近郊林地・農村林地・林業本場林地に区分されます。区分別の平均価格をみると、都市近郊林地は1,633,000円/10a、農村林地は202,300円/10a、林業本場林地は56,900円/10aとなりました。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のは、都市近郊林地が宅地見込地的性格を有しているためです。農村林地と林業本場林地は、他の用途への土地利用転換が困難なことなどから、需要者が限定され、比較的低い価格水準となっています。
- 林地の平均価格は、全ての地域特性区分において平成5（1993）年以降下落を続けています。（資料28）

図6-5 農地の価格水準



出典：令和4年田畑売買価格調査結果
(栃木県農業会議資料) から

図6-6 農地（農用区域内）の価格水準の変動率

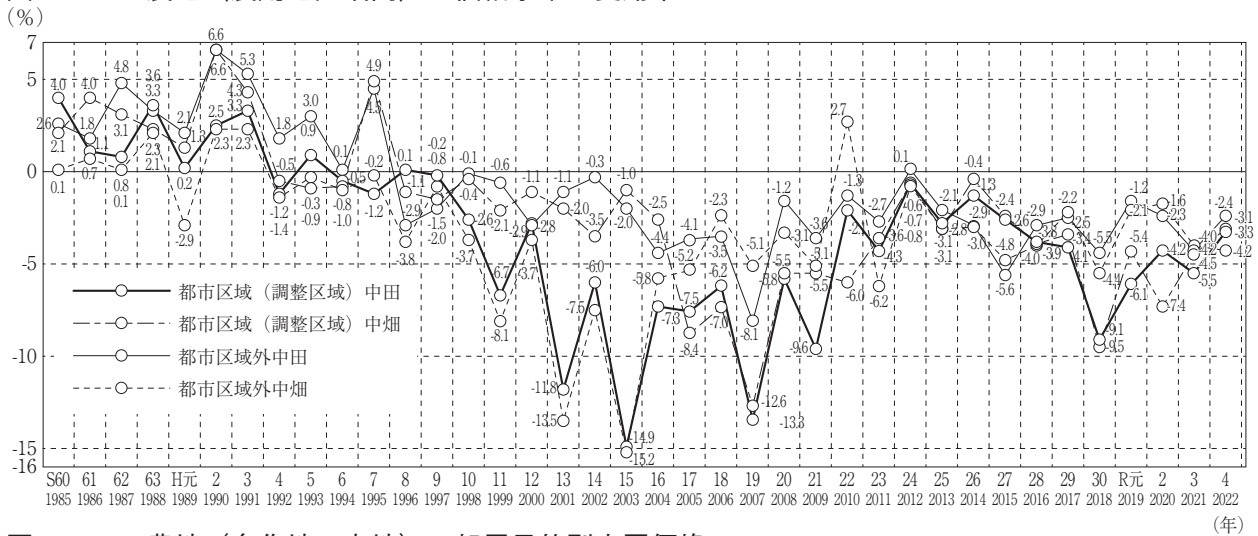
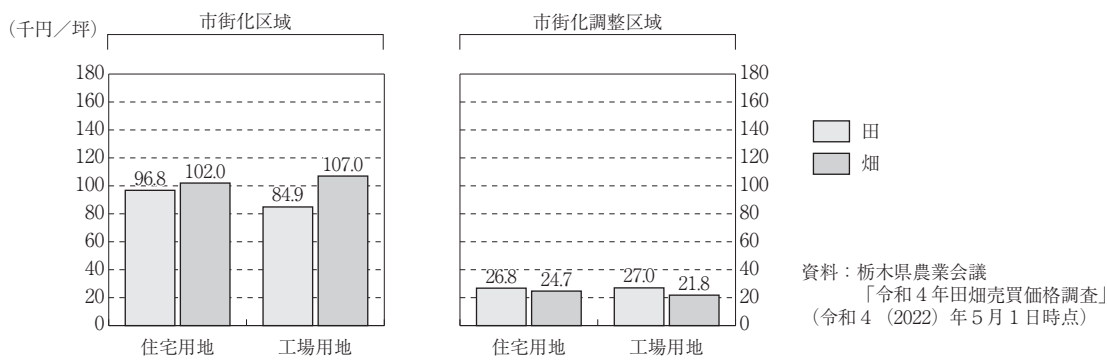


図6-7 農地（自作地・中地）の転用目的別売買価格



資料：栃木県農業会議
「令和4年田畑売買価格調査」
(令和4(2022)年5月1日時点)

5 農地の地価水準

○ 農地は、都市計画法上の市街化区域や市街化調整区域、あるいは農業振興地域の整備に関する法律上の農用地区域や農用地区域外などの区域区分により全く異なった価格水準を示しています。

最も農村的色彩が強い都市計画区域外の農用地区域内農地の価格水準は、令和4(2022)年には田が647千円/10a、畑が457千円/10aとなっているのに対し、市街化区域内農地の価格は田が12,152千円/10a、畑が12,522千円/10aとなっています。(図6-5)

○ 平均変動率でみると、平成3(1991)年以前はおおむね上昇傾向にありましたが、平成8(1996)年以降は下落傾向にあります。(図6-6)

○ また、転用目的の売買価格は高水準となっており、市街化区域内農地(田)を住宅に転用する場合には、96,800円/坪(≒29,333円/m²)となっています。(図6-7)