

令和6年地価公示県内結果のポイント

総合政策部地域振興課

- 県内の地価は全用途平均が32年連続で下落したが、下落率は前年より縮小した。
- 住宅地及び商業地は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3年連続で上昇し、上昇率は拡大した。
- 地価上昇地点は、前年から36地点増加し150地点、横ばい地点は11地点減少し63地点となった。

1 調査概要

- (1) 価格判定基準日：令和6(2024)年1月1日
- (2) 調査地点数：全国 26,000 地点 (R5：26,000 地点)
うち県内 466 地点 (R5：466 地点)
(住宅地 349、商業地 97、工業地 20)

2 調査結果の概要

(1) 用途別対前年平均変動率 (単位：%)

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
R5	▲0.6	▲0.5	1.0	▲0.5
R6	▲0.5	▲0.3	2.2	▲0.3

(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	114	150	74	63	272	248	460	461
住宅地	77	105	52	42	215	197	344	344
商業地	23	28	18	18	56	51	97	97
工業地	14	17	4	3	1	0	19	20

(3) 市町別上昇・横ばい地点数内訳

〔上昇〕			〔横ばい〕		
住宅地	宇都宮市 58 地点、小山市 18 地点、下野市 9 地点、佐野市 5 地点、栃木市 4 地点、真岡市・大田原市・壬生町・野木町各 2 地点、さくら市・上三川町・芳賀町各 1 地点	計 105 地点	住宅地	宇都宮市 7 地点、鹿沼市・壬生町各 6 地点、栃木市 5 地点、佐野市 4 地点、小山市 3 地点、真岡市・大田原市・高根沢町各 2 地点、足利市・那須塩原市・下野市・上三川町・野木町各 1 地点	計 42 地点
商業地	宇都宮市 19 地点、小山市 6 地点、日光市 2 地点、佐野市 1 地点	計 28 地点	商業地	宇都宮市 12 地点、真岡市 2 地点、小山市・さくら市・下野市・高根沢町各 1 地点	計 18 地点
工業地	小山市 4 地点、宇都宮市 3 地点、栃木市・佐野市各 2 地点、足利市・鹿沼市・真岡市・下野市・芳賀町・野木町各 1 地点	計 17 地点	工業地	宇都宮市・足利市・佐野市各 1 地点	計 3 地点

3 用途別の状況

(1) 住宅地

- ・対前年平均変動率は▲0.5%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 28 地点増加し 105 地点、横ばいの地点は前年から 10 地点減少して 42 地点となった。
- ・市町別の対前年平均変動率は、宇都宮市が 7 年連続、小山市が 3 年連続で上昇し、下野市、大田原市が前年の下落から上昇に転じ、壬生町が前年の下落から横ばいに転じた。

〔背景〕

- ・宇都宮以南の JR 宇都宮線沿線の地域を中心に、利便性、居住環境が良好な住宅地で需要が堅調であった一方、人口減少、高齢化が進行している地域では下落傾向が続いており、特に郊外や中山間地域等の下落率が相対的に大きい。
- ・JR 宇都宮線沿線及び LRT 沿線エリア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。

【市町別対前年平均変動率順位 (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)	0.9 (0.7)
2	小山市 (2)	0.6 (0.4)
3	下野市 (3)	0.4 (▲0.1)
4	大田原市 (3)	0.1 (▲0.1)
5	壬生町 (3)	0.0 (▲0.1)

〔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)	▲3.7 (▲3.6)
2	那須烏山市 (2)	▲2.9 (▲2.8)
3	市貝町 (3)	▲2.5 (▲2.7)
	那珂川町 (4)	▲2.5 (▲2.4)
5	足利市 (6)	▲1.7 (▲1.7)
	益子町 (5)	▲1.7 (▲2.3)

※標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

- ・対前年平均変動率は▲0.3%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5地点増加し28地点、横ばいの地点は前年と同数の18地点となった。
- ・市町別の対前年平均変動率は、宇都宮市が8年連続、小山市が3年連続で上昇し、日光市が前年の下落から上昇に転じた。下野市が3年連続で横ばい、高根沢町が前年の下落から横ばいとなった。

〔背景〕

- ・宇都宮以南のJR宇都宮線沿線地域の需要が堅調であり、特に大規模な開発事業が実施されたJR宇都宮駅周辺地域やLRT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みられた。一方で、その他多くの地域では、人口減少や高齢化、郊外の大型店舗等への顧客流出等により、下落が継続したが、下落率の縮小傾向が見られた。

【市町別対前年平均変動率順位（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	小山市(2)	1.0(0.6)
2	宇都宮市(1)	0.9(0.7)
3	日光市(6)	0.2(▲0.4)
4	下野市(3)	0.0(0.0)
	高根沢町(4)	0.0(▲0.2)

〔下位〕 (単位：%)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	那須烏山市(1)	▲3.6(▲3.4)
2	茂木町(2)	▲3.3(▲3.2)
	市貝町(2)	▲3.3(▲3.2)
4	那珂川町(4)	▲3.0(▲2.9)
5	益子町(5)	▲2.5(▲2.8)

※標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

- ・対前年平均変動率は2.2%で、上昇率は前年より1.2ポイント拡大した。
- ・地価上昇地点は前年から3地点増加し17地点、横ばいの地点は前年から1地点減少して3地点となった。

〔背景〕

- ・東京圏に比較的近く交通利便性も良好な県南及び県央地域で、引き続き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。

※標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 近県との比較

【対前年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	▲0.5(▲0.6)	40(37)	上昇：105(77) 横ばい：42(52)
	商業地	▲0.3(▲0.5)	36(32)	上昇：28(23) 横ばい：18(18)
	工業地	2.2(1.0)	18(28)	上昇：17(14) 横ばい：3(4)
茨 城 県	住宅地	0.3(0.0)	24(25)	上昇：144(88) 横ばい：183(184)
	商業地	0.2(0.1)	26(23)	上昇：33(27) 横ばい：42(40)
	工業地	1.5(1.1)	28(26)	上昇：15(10) 横ばい：4(9)
群 馬 県	住宅地	▲0.5(▲0.8)	40(44)	上昇：49(34) 横ばい：67(47)
	商業地	▲0.5(▲0.9)	38(41)	上昇：28(12) 横ばい：13(17)
	工業地	1.6(0.9)	26(31)	上昇：10(11) 横ばい：0(0)

1 標準地価格順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標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-59	宿郷5丁目9番9 「宿郷5-9-12」	139,000	143,000	2.9
2	宇都宮-78	中今泉2丁目11番5外 「中今泉2-11-12」	130,000	135,000	3.8
3	宇都宮-11	元今泉2丁目32番6 「元今泉2-29-11」	128,000	132,000	3.1
4	宇都宮-52	中今泉4丁目27番5 「中今泉4-27-9」	122,000	126,000	3.3
5	宇都宮-1	昭和2丁目439番4 「昭和2-5-24」	111,000	112,000	0.9

2 標準地对前年上昇率順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標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-39	ゆいの杜4丁目19番14 「ゆいの杜4-21-7」	61,700	66,300	7.5
2	宇都宮-201	陽東5丁目4201番24 「陽東5-17-37」	76,500	79,800	4.3
3	宇都宮-62	陽東8丁目945番16 「陽東8-8-8」	78,500	81,700	4.1
4	宇都宮-78	中今泉2丁目11番5外 「中今泉2-11-12」	130,000	135,000	3.8
5	宇都宮-28	泉が丘2丁目2616番143 「泉が丘2-9-5」	94,400	97,500	3.3
	宇都宮-52	中今泉4丁目27番5 「中今泉4-27-9」	122,000	126,000	3.3

3 標準地对前年下落率順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標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	佐野-8	中町字田中前617番3	16,300	15,600	▲ 4.3
2	佐野-12	鉢木町字松ノ内2057番8 「鉢木町12-3」	17,100	16,400	▲ 4.1
3	栃木-20	藤岡町藤岡字城山4270番2	15,800	15,200	▲ 3.8
4	茂木-1	大字茂木字中ノ内408番7	16,200	15,600	▲ 3.7
	茂木-2	大字坂井字箕ノ輪1234番83	10,900	10,500	▲ 3.7

1 標準地価格順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標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5-34	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	395,000	408,000	3.3
2	宇都宮5-5	駅前通り1丁目5番12 「駅前通り1-5-11」	332,000	340,000	2.4
3	宇都宮5-1	池上町1番3	318,000	318,000	0.0
4	宇都宮5-14	東宿郷2丁目9番8 「東宿郷2-9-3」	210,000	212,000	1.0
5	宇都宮5-4	元今泉4丁目19番2 「元今泉4-19-2」	183,000	188,000	2.7

3 標準地对前年下落率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標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	那須烏山5-2	中央1丁目字仲町349番3 「中央1-13-10」	24,500	23,600	▲ 3.7
2	那須烏山5-1	大金字屋敷西197番1外	20,600	19,900	▲ 3.4
3	茂木5-1	大字茂木字上ノ町1592番1	24,400	23,600	▲ 3.3
	市貝5-1	大字赤羽字内堀道東355番54外	21,100	20,400	▲ 3.3
5	栃木那珂川5-1	馬頭字南町329番2	20,300	19,700	▲ 3.0

2 標準地对前年上昇率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標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5-10	陽東4丁目4320番12 「陽東4-8-30」	104,000	108,000	3.8
2	宇都宮5-34	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	395,000	408,000	3.3
3	宇都宮5-33	ゆいの杜4丁目2番2外 「ゆいの杜4-2-32」	58,100	59,800	2.9
4	宇都宮5-4	元今泉4丁目19番2 「元今泉4-19-2」	183,000	188,000	2.7
5	宇都宮5-5	駅前通り1丁目5番12 「駅前通り1-5-11」	332,000	340,000	2.4

1 標準地価格順位表 (工業地)

順位	標準地番号	標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9-2	川田町字草倉780番6	45,000	45,000	0.0
2	小山9-4	大字犬塚字大丸32番27外	27,800	28,100	1.1
3	宇都宮9-4	平出工業団地41番2	25,200	25,700	2.0
4	宇都宮9-3	瑞穂3丁目4番21	24,700	25,200	2.0
5	宇都宮9-1	平出工業団地8番2	23,100	23,600	2.2

2 標準地对前年上昇率順位表 (工業地)

順位	標準地番号	標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	小山9-2	大字横倉新田字街道北489番9外	18,500	19,200	3.8
2	鹿沼9-1	さつき町7番3	16,400	17,000	3.7
3	小山9-3	大字出井字磯宮浦1200番13外	16,600	17,200	3.6
	芳賀9-1	芳賀台130番2	16,800	17,400	3.6
5	真岡9-1	松山町21番3外	17,300	17,900	3.5
	下野9-1	下石橋字花林521番	17,300	17,900	3.5
	野木9-301	大字野木字三軒在家148番4	17,000	17,600	3.5