

令和8年地価公示のあらまし

令和8(2026)年3月18日

栃木県総合政策部地域振興課

この冊子は、地価公示法に基づき令和8(2026)年1月1日を基準日として国土交通省土地鑑定委員会が実施した地価公示の内容から栃木県分を抜き出して作成したものです。

目 次

1	地価公示の目的等	1
2	令和8年地価公示結果（栃木県内）の概要	1
3	用途別平均価格及び平均変動率	2
4	用途別平均変動率推移	2
5	市町別・用途別平均価格及び平均変動率順位表	3
6	市町別平均変動率地区（住宅地）	4
7	市町別平均変動率地区（商業地）	5
8	個別地点価格順位表（住宅地）	6
9	個別地点価格順位表（商業地）	7
10	個別地点価格順位表（工業地）	8
11	個別地点変動率順位表（住宅地）	9
12	個別地点変動率順位表（商業地）	10
13	個別地点変動率順位表（工業地）	11
<参考1>	近県との比較	12
<参考2>	市町別・用途別平均価格及び平均変動率一覧	13～14
<参考3>	市町別・用途別平均変動率順位表（全市町版）	15～16

1 地価公示の目的等

地価公示法に基づき、昭和45(1970)年から毎年実施しているもので、土地の標準価格を国土交通省土地鑑定委員会が公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、不動産鑑定評価の規準や公共事業用地の取得価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

(参考) 地価公示と地価調査の比較

	地 価 公 示	R7 地 価 調 査
調査主体	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
価格判定基準日	1月1日	7月1日
調査対象区域	公示区域(都市計画区域ほか)	全域(国公有林地を除く)
調査地点数	県内466地点(全国26,000地点) 住宅地:349 商業地:97 工業地:20	県内447地点(全国21,441地点) 住宅地:308 宅地見込地:11 商業地:103 工業地:13 林地:12

2 令和8年地価公示結果(栃木県内)の概要

○令和7(2025)年1月1日以降の1年間の栃木県内における地価動向は以下のとおり。

- ・全用途の平均変動率は0.1%で、昨年の▲0.1%から上昇に転じ、平成4年以来34年ぶりに上昇となった。
- ・住宅地の平均変動率は▲0.2%で、平成5年から34年連続で下落しているが、下落率は前年より縮小した。地価上昇地点は前年から2地点増加し、126地点となった。
- ・商業地の平均変動率は0.2%で、前年の横ばいから上昇に転じ、平成4年以来34年ぶりに上昇となった。地価上昇地点は前年から10地点増加し、42地点となった。
- ・工業地の平均変動率は3.6%で、令和4年から5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変化はなく、17地点となった。

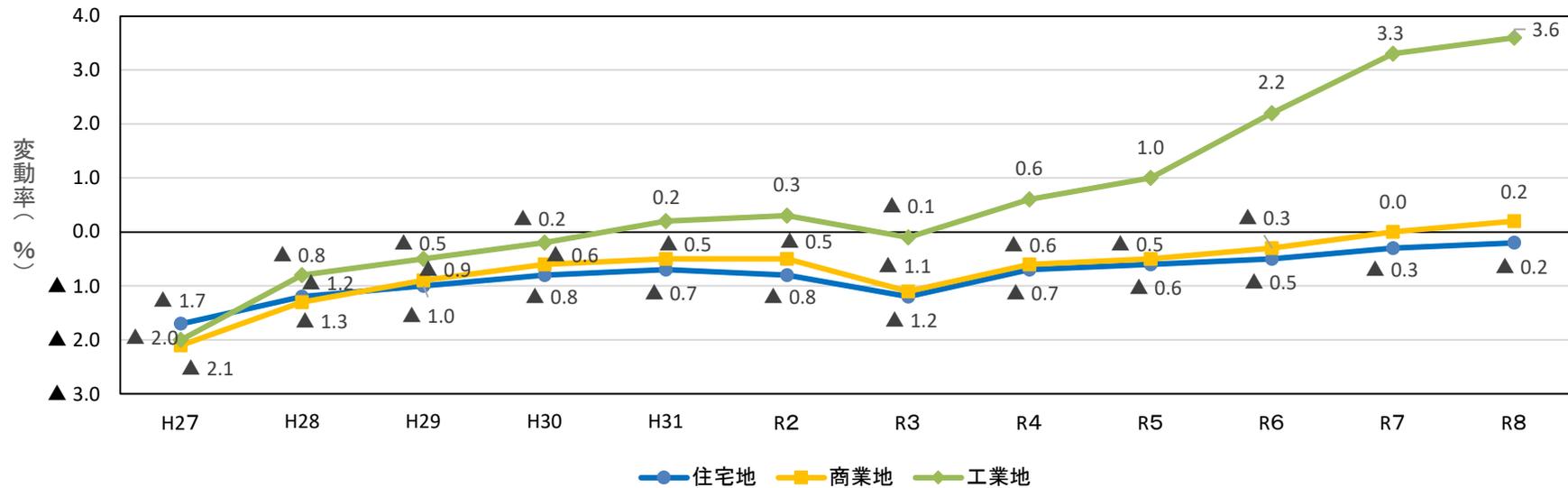
3 用途別平均価格及び平均変動率

用途	平均価格 (円/㎡)		平均変動率 (%)	
	令和8 (2026)年	令和7 (2025)年	令和8 (2026)年	令和7 (2025)年
住宅地	35,500	35,200	▲0.2	▲0.3
商業地	77,300	74,700	0.2	0.0
工業地	22,500	21,800	3.6	3.3

※平均価格は、全ての標準地の価格を単純平均し、十の位を四捨五入したもの（各標準地の価格の合計÷地点数）。

※平均変動率は、継続地点の変動率を単純平均し、小数点第2位を四捨五入したもの（各標準地の変動率の合計÷地点数）。

4 用途別平均変動率推移



5 市町別・用途別平均価格及び平均変動率順位表

住 宅 地	順 位	市 町 名	平均価格 (円/㎡)	標準地数	順 位	市 町 名	平均変動率 (%)	標準地数
	1	宇都宮市	65,900 (64,800)	77	1	小山市	1.3 (1.1)	25
	2	下野市	41,900 (41,300)	15	2	宇都宮市	1.2 (1.0)	75
	3	小山市	41,800 (41,200)	26	3	下野市	0.9 (0.9)	14
	4	野木町	32,400 (32,300)	6	4	壬生町	0.8 (0.8)	10
	5	壬生町	30,800 (31,300)	10	5	野木町	0.2 (0.0)	6

※平均価格順位表の標準地数は休止地点を除く。平均変動率順位表の標準地数は休止地点、復活地点、選定替地点を除く。

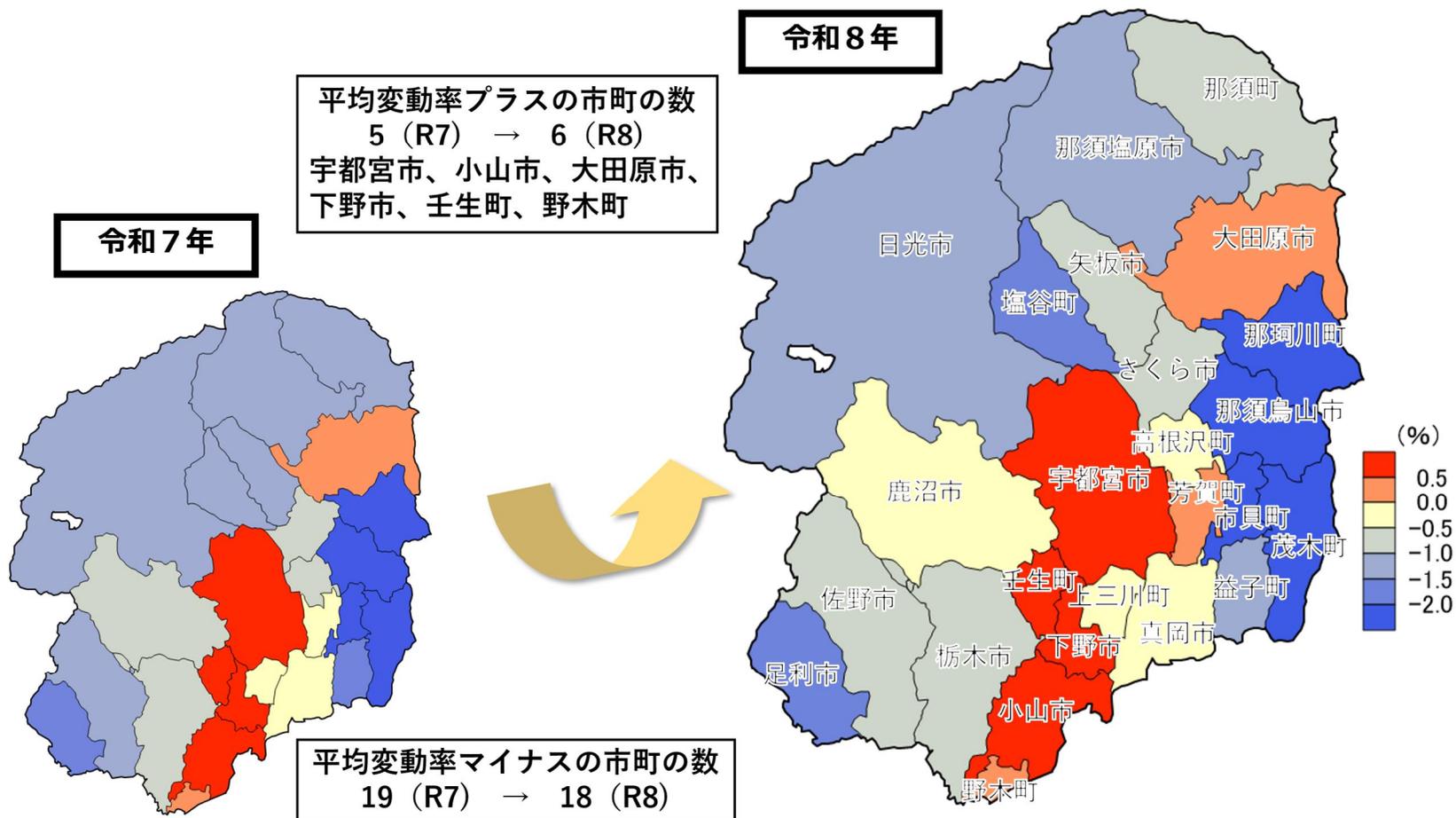
※（ ）内は前年の平均価格及び前年の平均変動率。

商 業 地	順 位	市 町 名	平均価格 (円/㎡)	標準地数	順 位	市 町 名	平均変動率 (%)	標準地数
	1	宇都宮市	146,300 (139,000)	34	1	日光市	2.6 (1.0)	5
	2	小山市	66,700 (65,300)	7	2	小山市	2.0 (1.4)	7
	3	下野市	55,300 (55,100)	1	3	宇都宮市	1.3 (1.0)	32
	4	高根沢町	55,200 (55,200)	1	4	壬生町	0.9 (0.0)	1
	5	野木町	50,300 (50,600)	1	5	下野市	0.4 (0.0)	1

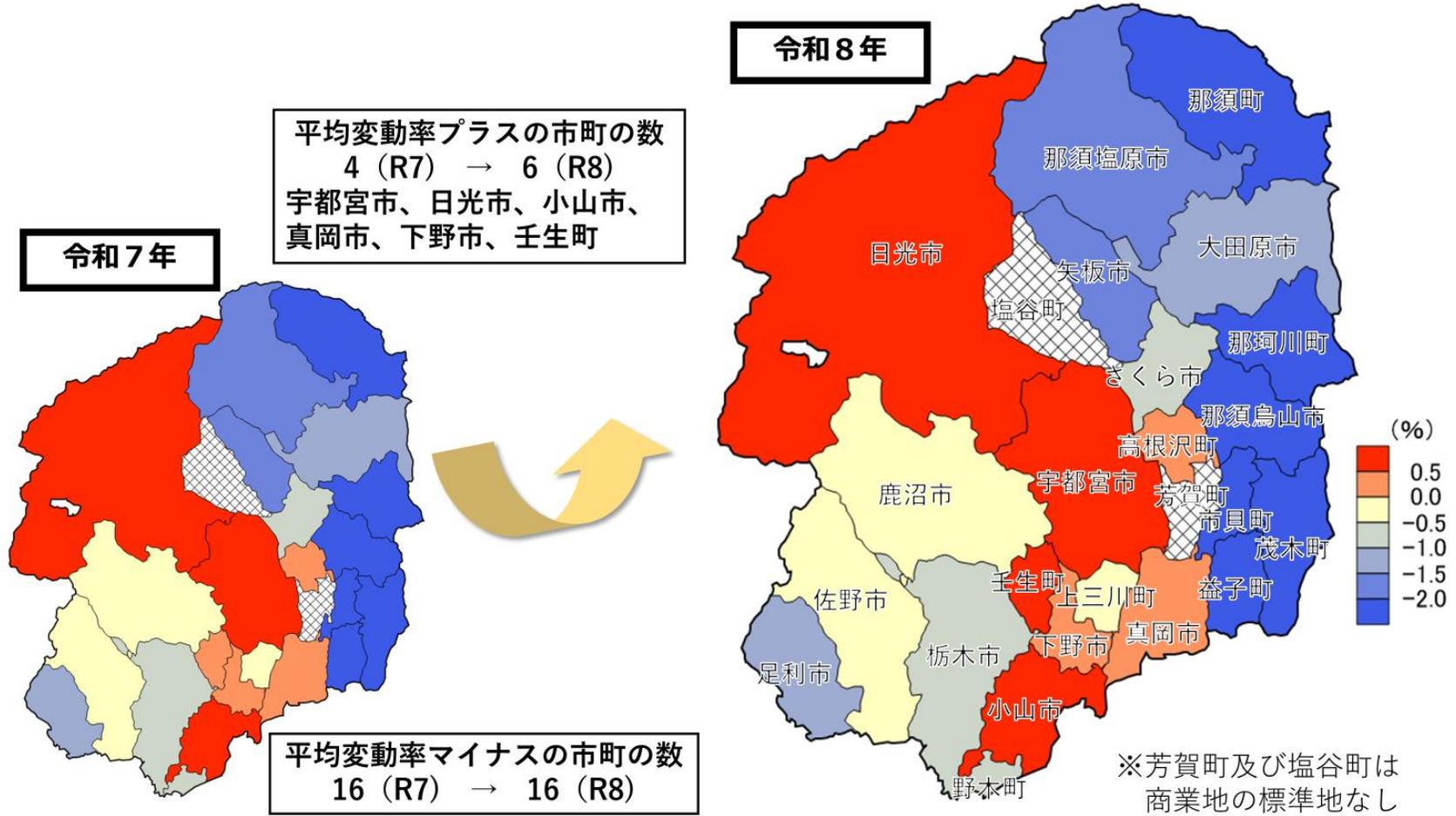
※平均価格順位表の標準地数は休止地点を除く。平均変動率順位表の標準地数は休止地点、復活地点、選定替地点を除く。

※（ ）内は前年の平均価格及び前年の平均変動率。

6 市町別平均変動率地図（住宅地）



7 市町別平均変動率地図（商業地）



8 個別地点価格順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	R8標準価格 (円/㎡)	R7標準価格 (円/㎡)
			変動率 (%)	変動率 (%)
1	宇都宮 -59	宇都宮市宿郷5丁目9番9 「宿郷5-9-12」	151,000	147,000
			2.7	2.8
2	宇都宮 -32	宇都宮市中今泉2丁目11番5外 「中今泉2-11-12」	145,000	140,000
			3.6	3.7
3	宇都宮 -11	宇都宮市元今泉2丁目32番6 「元今泉2-29-11」	140,000	136,000
			2.9	3.0
4	宇都宮 -52	宇都宮市中今泉4丁目27番5 「中今泉4-27-9」	134,000	130,000
			3.1	3.2
5	宇都宮 -1	宇都宮市昭和2丁目439番4 「昭和2-5-24」	115,000	113,000
			1.8	0.9
6	下野 -3	下野市祇園5丁目6番2	105,000	102,000
			2.9	2.9
7	宇都宮 -28	宇都宮市泉が丘2丁目2616番143 「泉が丘2-9-5」	104,000	101,000
			3.0	3.6
8	宇都宮 -61	宇都宮市平松本町357番8外	102,000	99,500
			2.5	2.9
9	宇都宮 -4	宇都宮市一条4丁目1362番2 「一条4-3-26」	99,600	98,300
			1.3	1.0
10	宇都宮 -78	宇都宮市東峰1丁目8番4 「東峰1-8-4」	98,600	95,800
			2.9	3.0

9 個別地点価格順位表（商業地）

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	R8標準価格（円/㎡）	R7標準価格（円/㎡）
			変動率（%）	変動率（%）
1	宇都宮 5-5	宇都宮市駅前通り3丁目17番	530,000	-
			-	-
2	宇都宮 5-34	宇都宮市東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	433,000	421,000
			2.9	3.2
3	宇都宮 5-1	宇都宮市池上町1番3	327,000	318,000
			2.8	0.0
4	宇都宮 5-14	宇都宮市東宿郷2丁目9番8 「東宿郷2-9-3」	219,000	215,000
			1.9	1.4
5	宇都宮 5-4	宇都宮市元今泉4丁目19番2 「元今泉4-19-2」	198,000	193,000
			2.6	2.7
6	宇都宮 5-9	宇都宮市伝馬町3101番1外 「伝馬町2-11」	191,000	187,000
			2.1	0.0
7	宇都宮 5-18	宇都宮市元今泉1丁目3番1 「元今泉1-3-1」	167,000	164,000
			1.8	1.9
8	宇都宮 5-8	宇都宮市大通り5丁目3番14外 「大通り5-3-5」	159,000	155,000
			2.6	2.0
9	宇都宮 5-19	宇都宮市宮園町2番4 「宮園町2-2」	158,000	156,000
			1.3	0.6
10	宇都宮 5-7	宇都宮市栄町6番16 「栄町6-16」	155,000	153,000
			1.3	1.3
10	宇都宮 5-22	宇都宮市伝馬町1295番5 「伝馬町2-26」	155,000	153,000
			1.3	0.7

※宇都宮5-5は新規地点のため、変動率及び前年（R7）の価格はない。 - 7 -

10 個別地点価格順位表（工業地）

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	R8標準価格（円/㎡）	R7標準価格（円/㎡）
			変動率（%）	変動率（%）
1	宇都宮 9-2	宇都宮市川田町字草倉780番6	45,000	45,000
			0.0	0.0
2	小山 9-4	小山市大字犬塚字大丸32番27外	29,500	28,700
			2.8	2.1
3	宇都宮 9-4	宇都宮市平出工業団地41番2	27,300	26,400
			3.4	2.7
4	宇都宮 9-3	宇都宮市瑞穂3丁目4番21	26,700	25,900
			3.1	2.8
5	宇都宮 9-1	宇都宮市平出工業団地8番2	25,100	24,300
			3.3	3.0
6	栃木 9-2	栃木市新井町字北浦1014番1外	22,600	22,000
			2.7	2.8
7	小山 9-2	小山市大字横倉新田字街道北489番9外	21,400	20,200
			5.9	5.2
8	佐野 9-1	佐野市栄町12番1	21,200	20,300
			4.4	4.6
9	真岡 9-1	真岡市松山町21番3外	20,000	18,900
			5.8	5.6
10	足利 9-1	足利市真砂町45番1	19,700	19,400
			1.5	1.6

1.1 個別地点変動率順位表（住宅地）

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	R8変動率 (%)	R7変動率 (%)
			標準価格 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)
1	宇都宮 -39	宇都宮市ゆいの杜4丁目19番14 「ゆいの杜4-21-7」	7.4	7.7
			76,700	71,400
2	宇都宮 -62	宇都宮市陽東8丁目945番16 「陽東8-8-8」	4.2	4.3
			88,800	85,200
3	宇都宮 -77	宇都宮市陽東5丁目4201番24 「陽東5-17-37」	4.0	4.3
			86,500	83,200
4	宇都宮 -32	宇都宮市中今泉2丁目11番5外 「中今泉2-11-12」	3.6	3.7
			145,000	140,000
5	佐野 -15	佐野市高萩町字屋敷東1222番9外	3.5	1.0
			41,400	40,000
6	鹿沼 -8	鹿沼市上野町字中上野76番3	3.3	1.9
			28,200	27,300
6	宇都宮 -6	宇都宮市下岡本町字釜井台3744番3	3.3	0.7
			56,500	54,700
8	小山 -5	小山市城東3丁目126番13外 「城東3-26-21」	3.2	3.0
			77,500	75,100
9	壬生 -1	下都賀郡壬生町大字壬生丁字六美217番60	3.1	3.0
			42,600	41,300
9	宇都宮 -52	宇都宮市中今泉4丁目27番5 「中今泉4-27-9」	3.1	3.2
			134,000	130,000

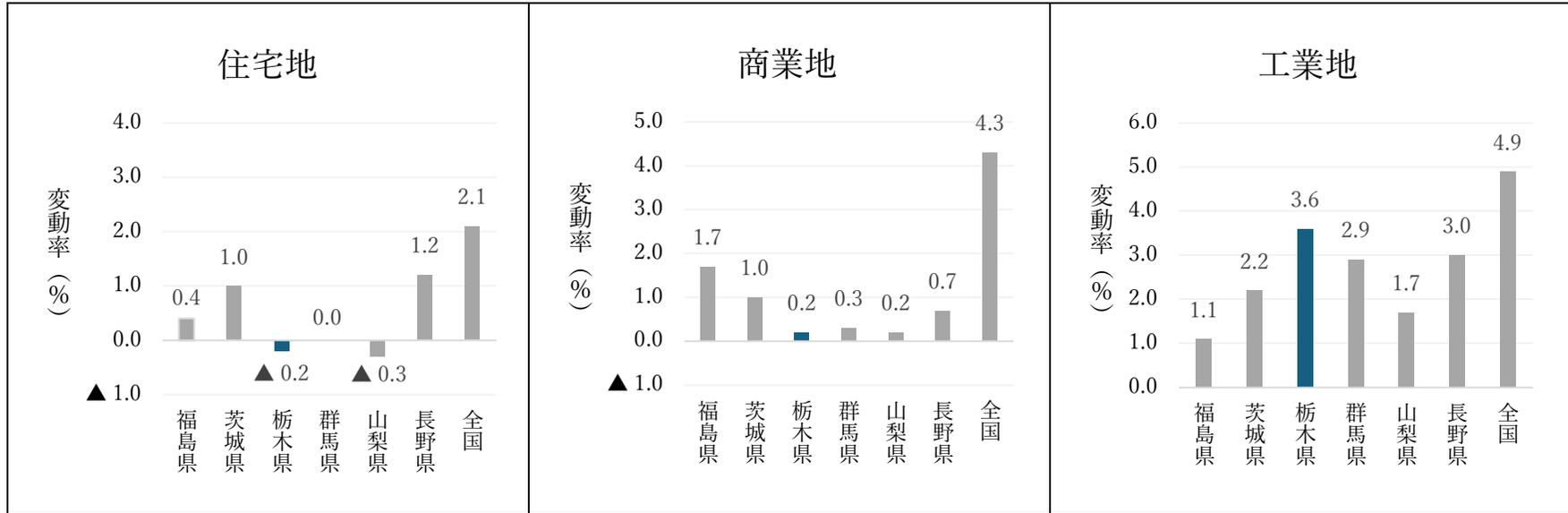
1.2 個別地点変動率順位表（商業地）

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	R8変動率 (%)	R7変動率 (%)
			標準価格 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)
1	日光 5-1	日光市松原町10番6	6.9	3.0
			54,500	51,000
2	日光 5-2	日光市中鉢石町904番1外	6.8	3.0
			44,000	41,200
3	宇都宮 5-10	宇都宮市陽東4丁目4320番12 「陽東4-8-30」	4.4	4.6
			118,000	113,000
4	宇都宮 5-33	宇都宮市ゆいの杜4丁目2番2外 「ゆいの杜4-2-32」	2.9	3.0
			63,400	61,600
4	宇都宮 5-34	宇都宮市東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	2.9	3.2
			433,000	421,000
6	宇都宮 5-1	宇都宮市池上町1番3	2.8	0.0
			327,000	318,000
6	佐野 5-6	佐野市高萩町字屋敷東1220番3	2.8	1.1
			47,500	46,200
6	小山 5-3	小山市駅東通り2丁目85番1 「駅東通り2-40-31」	2.8	2.4
			95,100	92,500
9	宇都宮 5-4	宇都宮市元今泉4丁目19番2 「元今泉4-19-2」	2.6	2.7
			198,000	193,000
9	宇都宮 5-8	宇都宮市大通り5丁目3番14外 「大通り5-3-5」	2.6	2.0
			159,000	155,000

1.3 個別地点変動率順位表（工業地）

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	R8変動率 (%)	R7変動率 (%)
			標準価格 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)
1	鹿沼 9-1	鹿沼市さつき町7番3	6.1	5.9
			19,100	18,000
1	小山 9-3	小山市大字出井字磯宮浦1200番13外	6.1	5.2
			19,200	18,100
3	小山 9-2	小山市大字横倉新田字街道北489番9外	5.9	5.2
			21,400	20,200
4	真岡 9-1	真岡市松山町21番3外	5.8	5.6
			20,000	18,900
5	佐野 9-3	佐野市下羽田町字新田2006番	5.7	4.8
			18,500	17,500
6	芳賀 9-1	芳賀郡芳賀町芳賀台130番2	5.5	4.6
			19,200	18,200
7	野木 9-1	下都賀郡野木町大字野木字三軒在家148番4	4.9	4.0
			19,200	18,300
8	下野 9-1	下野市下石橋字花林521番	4.8	4.5
			19,600	18,700
9	佐野 9-1	佐野市栄町12番1	4.4	4.6
			21,200	20,300
10	栃木 9-1	栃木市惣社町1693番7	3.8	3.9
			19,300	18,600

<参考1> 近県との比較



都道府県	住宅地	商業地	工業地
	変動率 (%)	変動率 (%)	変動率 (%)
福島県	0.4	1.7	1.1
茨城県	1.0	1.0	2.2
栃木県	▲0.2	0.2	3.6
群馬県	0.0	0.3	2.9
山梨県	▲0.3	0.2	1.7
長野県	1.2	0.7	3.0
全国平均	2.1	4.3	4.9

<参考2> 市町別・用途別平均価格及び平均変動率一覧

市町名	住 宅 地			商 業 地			工 業 地			全 用 途		
	標準地数	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	標準地数	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	標準地数	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	標準地数	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
宇都宮市	77 (1)	65,900	1.2	34	146,300	1.3	4	31,000	2.5	115 (1)	88,500	1.2
足利市	33	26,300	▲1.8	5	41,100	▲1.1	2	19,400	0.8	40	27,800	▲1.5
栃木市	42 (2)	21,900	▲0.9	9	33,000	▲0.7	2	21,000	3.3	53 (2)	23,700	▲0.7
佐野市	32	25,700	▲1.0	6	39,100	▲0.2	3	19,700	3.4	41	27,200	▲0.6
鹿沼市	21 (1)	26,400	▲0.5	5	44,000	▲0.2	1	19,100	6.1	27 (1)	29,400	▲0.2
日光市	8	20,200	▲1.4	5	38,800	2.6	-	-	-	13	27,300	0.1
小山市	26	41,800	1.3	7	66,700	2.0	4	22,300	4.4	37	44,400	1.8
真岡市	19	23,400	▲0.3	4	39,600	0.3	1	20,000	5.8	24	26,000	0.1
大田原市	5	25,200	0.1	2	31,700	▲1.3	-	-	-	7	27,100	▲0.3
矢板市	3	19,800	▲1.0	2	34,300	▲1.8	-	-	-	5	25,600	▲1.3
那須塩原市	8	20,300	▲1.2	4	34,300	▲1.8	-	-	-	12	25,000	▲1.4
さくら市	4	20,000	▲0.7	2	40,600	▲0.8	-	-	-	6	26,800	▲0.7
那須烏山市	4	11,200	▲2.7	2	20,300	▲3.6	-	-	-	6	14,200	▲3.0

市町名	住 宅 地			商 業 地			工 業 地			全 用 途		
	標準地数	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	標準地数	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	標準地数	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	標準地数	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
下野市	15 (1)	41,900	0.9	1	55,300	0.4	1	19,600	4.8	17 (1)	41,400	1.1
上三川町	7	26,900	▲0.1	1	41,900	▲0.2	-	-	-	8	28,700	▲0.1
益子町	2	17,100	▲1.2	1	22,500	▲2.2	-	-	-	3	18,900	▲1.5
茂木町	2	12,200	▲3.2	1	22,000	▲3.5	-	-	-	3	15,400	▲3.3
市貝町	2	17,100	▲2.6	1	19,000	▲3.6	-	-	-	3	17,700	▲2.9
芳賀町	3	17,900	0.0	-	-	-	1	19,200	5.5	4	18,200	1.4
壬生町	10 (1)	30,800	0.8	1	43,400	0.9	-	-	-	11 (1)	31,900	0.8
野木町	6	32,400	0.2	1	50,300	▲0.6	1	19,200	4.9	8	33,000	0.7
塩谷町	2	11,800	▲1.6	-	-	-	-	-	-	2	11,800	▲1.6
高根沢町	6 (2)	28,500	▲0.1	1	55,200	0.0	-	-	-	7 (2)	32,300	▲0.1
那須町	2	13,100	▲0.8	1	23,300	▲2.1	-	-	-	3	16,500	▲1.2
那珂川町	2	11,400	▲2.6	1	18,500	▲3.1	-	-	-	3	13,700	▲2.8
県平均	341 (8)	35,500	▲0.2	97	77,300	0.2	20	22,500	3.6	458 (8)	43,800	0.1

※標準地数欄の（ ）内の数字は休止地点の数であり、標準地数に含んでいない。

<参考3> 市町別・用途別平均変動率順位表（全市町版）

住 宅 地			
順位	市町名	変動率 (%)	標準地数
1	小山市	1.3 (1.1)	25
2	宇都宮市	1.2 (1.0)	75
3	下野市	0.9 (0.9)	14
4	壬生町	0.8 (0.8)	10
5	野木町	0.2 (0.0)	6
6	大田原市	0.1 (0.1)	5
7	芳賀町	0.0 (▲0.1)	3
8	上三川町	▲0.1 (▲0.3)	7
8	高根沢町	▲0.1 (▲0.7)	4
10	真岡市	▲0.3 (▲0.4)	18
11	鹿沼市	▲0.5 (▲0.7)	20
12	さくら市	▲0.7 (▲0.9)	4
13	那須町	▲0.8 (▲1.1)	2
14	栃木市	▲0.9 (▲1.0)	42
15	佐野市	▲1.0 (▲1.1)	31

商 業 地			
順位	市町名	変動率 (%)	標準地数
1	日光市	2.6 (1.0)	5
2	小山市	2.0 (1.4)	7
3	宇都宮市	1.3 (1.0)	32
4	壬生町	0.9 (0.0)	1
5	下野市	0.4 (0.0)	1
6	真岡市	0.3 (0.1)	4
7	高根沢町	0.0 (0.0)	1
8	佐野市	▲0.2 (▲0.4)	6
8	鹿沼市	▲0.2 (▲0.5)	5
8	上三川町	▲0.2 (▲0.2)	1
11	野木町	▲0.6 (▲0.8)	1
12	栃木市	▲0.7 (▲0.8)	9
13	さくら市	▲0.8 (▲0.8)	2
14	足利市	▲1.1 (▲1.2)	5
15	大田原市	▲1.3 (▲1.2)	2

工 業 地			
順位	市町名	変動率 (%)	標準地数
1	鹿沼市	6.1 (5.9)	1
2	真岡市	5.8 (5.6)	1
3	芳賀町	5.5 (4.6)	1
4	野木町	4.9 (4.0)	1
5	下野市	4.8 (4.5)	1
6	小山市	4.4 (3.7)	4
7	佐野市	3.4 (3.1)	3
8	栃木市	3.3 (3.4)	2
9	宇都宮市	2.5 (2.1)	4
10	足利市	0.8 (0.8)	2
県 全 体		3.6 (3.3)	20

住 宅 地			
順位	市町名	変動率 (%)	標準地数
1 5	矢板市	▲1.0 (▲1.2)	3
1 7	那須塩原市	▲1.2 (▲1.4)	8
1 7	益子町	▲1.2 (▲1.8)	2
1 9	日光市	▲1.4 (▲1.4)	8
2 0	塩谷町	▲1.6 (▲1.5)	2
2 1	足利市	▲1.8 (▲1.8)	32
2 2	市貝町	▲2.6 (▲2.5)	2
2 2	那珂川町	▲2.6 (▲2.6)	2
2 4	那須烏山市	▲2.7 (▲2.6)	4
2 5	茂木町	▲3.2 (▲3.8)	2
県 全 体		▲0.2 (▲0.3)	331

商 業 地			
順位	市町名	変動率 (%)	標準地数
1 6	矢板市	▲1.8 (▲1.9)	2
1 6	那須塩原市	▲1.8 (▲1.6)	4
1 8	那須町	▲2.1 (▲2.1)	1
1 9	益子町	▲2.2 (▲2.5)	1
2 0	那珂川町	▲3.1 (▲3.0)	1
2 1	茂木町	▲3.5 (▲3.4)	1
2 2	那須烏山市	▲3.6 (▲3.5)	2
2 2	市貝町	▲3.6 (▲3.4)	1
県 全 体		0.2 (0.0)	95

※標準地数は休止地点、復活地点、選定替地点を除く。

※（ ）内は前年の変動率。