

# 令和8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、地域や用途により差があるものの、全体として回復基調にある。全用途平均が0.1%となり、昨年の▲0.1%から上昇に転じた。
- 用途別では、住宅地は下落が継続したが、商業地は横ばいから上昇に転じた。工業地は上昇が継続し、上昇率は前年より拡大した。
- 地価上昇地点は、前年から12地点増加し185地点となった。

## 1 調査概要

- (1) 価格判定基準日：令和8(2026)年1月1日
- (2) 調査地点数：全国 26,000 地点 (R7：26,000 地点)  
うち県内 466 地点 (R7：466 地点)  
(住宅地 349、商業地 97、工業地 20)

## 2 調査結果の概要

### (1) 用途別平均変動率

(単位：%)

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途	全国全用途
R8	▲0.2	0.2	3.6	0.1	2.8
R7	▲0.3	0.0	3.3	▲0.1	2.7

### (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	
	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7
継続地点合計	185	173	49	54	212	228	446	455
住宅地	126	124	33	31	172	184	331	339
商業地	42	32	13	20	40	44	95	96
工業地	17	17	3	3	0	0	20	20

## 3 用途別の状況

### (1) 住宅地

- ・平均変動率は▲0.2%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2地点増加し126地点、横ばいの地点は前年から2地点増加して33地点となった。
- ・市町別に見ると、小山市、宇都宮市、下野市、壬生町及び大田原市で上昇が継続し、野木町は横ばいから上昇に、芳賀町は下落から横ばいに転じた。その他の18市町においては引き続き下落しているが、下落率は縮小傾向にある。

### 【市町別平均変動率順位】

(単位：%)

順位	市町村名 (前年順位)	平均変動率 (前年変動率)
1	小山市 (1)	1.3 ( 1.1)
2	宇都宮市 (2)	1.2 ( 1.0)
3	下野市 (3)	0.9 ( 0.9)
4	壬生町 (4)	0.8 ( 0.8)
5	野木町 (6)	0.2 ( 0.0)
6	大田原市 (5)	0.1 ( 0.1)
7	芳賀町 (7)	0.0 (▲0.1)
8	上三川町 (8)	▲0.1 (▲0.3)
8	高根沢町 (10)	▲0.1 (▲0.7)
10	真岡市 (9)	▲0.3 (▲0.4)
11	鹿沼市 (10)	▲0.5 (▲0.7)
12	さくら市 (12)	▲0.7 (▲0.9)
13	那須町 (14)	▲0.8 (▲1.1)
14	栃木市 (13)	▲0.9 (▲1.0)
15	佐野市 (14)	▲1.0 (▲1.1)
15	矢板市 (16)	▲1.0 (▲1.2)
17	那須塩原市 (17)	▲1.2 (▲1.4)
17	益子町 (20)	▲1.2 (▲1.8)
19	日光市 (17)	▲1.4 (▲1.4)
20	塩谷町 (19)	▲1.6 (▲1.5)

(単位：%)

順位	市町村名 (前年順位)	平均変動率 (前年変動率)
21	足利市 (20)	▲1.8 (▲1.8)
22	市貝町 (22)	▲2.6 (▲2.5)
22	那珂川町 (23)	▲2.6 (▲2.6)
24	那須烏山市 (23)	▲2.7 (▲2.6)
25	茂木町 (25)	▲3.2 (▲3.8)

※個別地点毎の価格順位表、変動率順位表 (各5位まで) は別紙のとおり。

(2) 商業地

- ・平均変動率は0.2%で、横ばいから上昇に転じた。
- ・地価上昇地点は前年から10地点増加し42地点、横ばいの地点は前年から7地点減少し13地点となった。
- ・市町別に見ると、標準地の設定があり継続地点のある23市町のうち、日光市、小山市、宇都宮市及び真岡市で上昇が継続し、壬生町及び下野市で横ばいから上昇に転じ、高根沢町で横ばいが継続した。その他の16市町においては引き続き下落となったが、その内7市町では下落率が縮小している。

【市町別平均変動率順位】

(単位：%)

順位	市町村名 (前年順位)	平均変動率 (前年変動率)
1	日光市 (2)	2.6 ( 1.0)
2	小山市 (1)	2.0 ( 1.4)
3	宇都宮市 (2)	1.3 ( 1.0)
4	壬生町 (5)	0.9 ( 0.0)
5	下野市 (5)	0.4 ( 0.0)
6	真岡市 (4)	0.3 ( 0.1)
7	高根沢町 (5)	0.0 ( 0.0)
8	佐野市 (9)	▲ 0.2 (▲ 0.4)
8	鹿沼市 (10)	▲ 0.2 (▲ 0.5)
8	上三川町 (8)	▲ 0.2 (▲ 0.2)
11	野木町 (11)	▲ 0.6 (▲ 0.8)
12	栃木市 (11)	▲ 0.7 (▲ 0.8)
13	さくら市 (11)	▲ 0.8 (▲ 0.8)
14	足利市 (14)	▲ 1.1 (▲ 1.2)
15	大田原市 (14)	▲ 1.3 (▲ 1.2)
16	矢板市 (17)	▲ 1.8 (▲ 1.9)
16	那須塩原市 (16)	▲ 1.8 (▲ 1.6)
18	那須町 (18)	▲ 2.1 (▲ 2.1)

(単位：%)

順位	市町村名 (前年順位)	平均変動率 (前年変動率)
19	益子町 (19)	▲ 2.2 (▲ 2.5)
20	那珂川町 (20)	▲ 3.1 (▲ 3.0)
21	茂木町 (21)	▲ 3.5 (▲ 3.4)
22	那須烏山市 (23)	▲ 3.6 (▲ 3.5)
22	市貝町 (21)	▲ 3.6 (▲ 3.4)

※芳賀町、塩谷町は標準地の設定なし

(3) 工業地

- ・平均変動率は3.6%で、上昇率は前年より0.3ポイント拡大した。
- ・地価上昇地点は17地点、横ばいの地点は3地点と、前年と同数となった。

※個別地点毎の価格順位表、変動率順位表（各5位まで）は別紙のとおり。

4 全国の状況

- ・全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。  
全用途平均：2.8 住宅地：2.1 商業地：4.3
- ・地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。  
全用途平均：1.2 住宅地：0.9 商業地：1.6
- ・全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、全体として上昇基調が続いている。

【参考】近県との比較（平均変動率及び変動率順位の状況）

県	区分	平均変動率 (%) (前年変動率)	変動率順位 (前年順位)
栃木県	住宅地	▲ 0.2 (▲ 0.3)	38 (38)
	商業地	0.2 ( 0.0)	34 (35)
	工業地	3.6 ( 3.3)	16 (17)
茨城県	住宅地	1.0 ( 0.7)	18 (20)
	商業地	1.0 ( 0.8)	23 (24)
	工業地	2.2 ( 2.1)	28 (25)
群馬県	住宅地	0.0 (▲ 0.3)	32 (38)
	商業地	0.3 ( 0.0)	31 (35)
	工業地	2.9 ( 2.3)	20 (21)

※個別地点毎の価格順位表、変動率順位表（各5位まで）は別紙のとおり。

1 個別地点価格順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R8 価格 (円/㎡)	R7 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」	151,000	147,000	2.7
2	宇都宮-32	中今泉2丁目11番5外 「中今泉2-11-12」	145,000	140,000	3.6
3	宇都宮-11	元今泉2丁目32番6 「元今泉2-29-11」	140,000	136,000	2.9
4	宇都宮-52	中今泉4丁目27番5 「中今泉4-27-9」	134,000	130,000	3.1
5	宇都宮-1	昭和2丁目439番4 「昭和2-5-24」	115,000	113,000	1.8

2 個別地点対前年上昇率順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R8 価格 (円/㎡)	R7 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」	76,700	71,400	7.4
2	宇都宮-62	陽東8丁目945番16 「陽東8-8-8」	88,800	85,200	4.2
3	宇都宮-77	陽東5丁目4201番24 「陽東5-17-37」	86,500	83,200	4.0
4	宇都宮-32	中今泉2丁目11番5外 「中今泉2-11-12」	145,000	140,000	3.6
5	佐野-15	高萩町宇屋敷東1222番9外	41,400	40,000	3.5

3 個別地点対前年下落率順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R8 価格 (円/㎡)	R7 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	那須塩原-7	中塩原字時ヶ崎359番10	14,000	14,700	▲ 4.8
2	佐野-12	鉢木町字松ノ内2057番8 「鉢木町12-3」	15,100	15,800	▲ 4.4
3	佐野-8	中町字田中前617番3	14,400	15,000	▲ 4.0
4	佐野-27	葛生西2丁目字町西2930番3 「葛生西2-6-31」	17,400	18,100	▲ 3.9
5	栃木-41	藤岡町藤岡字仲町1476番2外	15,600	16,200	▲ 3.7

1 個別地点価格順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R8 価格 (円/㎡)	R7 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮5-5	駅前通り3丁目17番(新規地点)	530,000		
2	宇都宮5-34	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	433,000	421,000	2.9
3	宇都宮5-1	池上町1番3	327,000	318,000	2.8
4	宇都宮5-14	東宿郷2丁目9番8 「東宿郷2-9-3」	219,000	215,000	1.9
5	宇都宮5-4	元今泉4丁目19番2 「元今泉4-19-2」	198,000	193,000	2.6

3 個別地点対前年下落率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R8 価格 (円/㎡)	R7 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	那須烏山5-1	大金字屋敷西197番1外	18,500	19,200	▲ 3.6
	市貝5-1	大字赤羽字内堀道東355番54外	19,000	19,700	▲ 3.6
3	那須烏山5-2	中央1丁目字仲町349番3 「中央1-13-10」	22,000	22,800	▲ 3.5
	茂木5-1	大字茂木字上ノ町1592番1	22,000	22,800	▲ 3.5
5	栃木那珂川5-1	馬頭字南町329番2	18,500	19,100	▲ 3.1

2 個別地点対前年上昇率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R8 価格 (円/㎡)	R7 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	日光5-1	松原町10番6	54,500	51,000	6.9
2	日光5-2	中鉢石町904番1外	44,000	41,200	6.8
3	宇都宮5-10	陽東4丁目4320番12 「陽東4-8-30」	118,000	113,000	4.4
4	宇都宮5-33	ゆいの杜4丁目2番2外 「ゆいの杜4-2-32」	63,400	61,600	2.9
	宇都宮5-34	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	433,000	421,000	2.9

1 個別地点価格順位表 (工業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R 8 価格 (円/㎡)	R 7 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	29,500	28,700	2.8
3	宇都宮9-4	平出工業団地41番2	27,300	26,400	3.4
4	宇都宮9-3	瑞穂3丁目4番21	26,700	25,900	3.1
5	宇都宮9-1	平出工業団地8番2	25,100	24,300	3.3

2 個別地点対前年上昇率順位表 (工業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R 8 価格 (円/㎡)	R 7 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	鹿沼9-1	さつき町7番3	19,100	18,000	6.1
	小山9-3	大字出井字磯宮浦1200番13外	19,200	18,100	6.1
3	小山9-2	大字横倉新田字街道北489番9外	21,400	20,200	5.9
4	真岡9-1	松山町21番3外	20,000	18,900	5.8
5	佐野9-3	下羽田町字新田2006番	18,500	17,500	5.7