

令和元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対前年変動率表
 - 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

令和元(2019)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21,540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	令和元(2019)年9月20日	平成31(2019)年3月20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、その区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 中庸性の原則

基準地は、設定した区域内において、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、設定した区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、基準地が土地の利用状況が安定的に推移している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分配慮したものであること。

(4) 確定性の原則

基準地は、明確に他の土地と区分され、範囲が特定できるものであること。また、選定する基準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

5 価格判定の基準日

標準価格は、令和元(2019)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、必要な調整を行って、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、令和元(2019)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

平成30(2018)年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均が2年連続の上昇となり、上昇幅も拡大しており上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は3年連続、工業地は2年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めている。
- 三大都市圏をみると、全用途平均、住宅地・商業地・工業地のいずれの用途でも、各圏域において上昇が継続し、上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、商業地が平成3(1991)年以来28年ぶりに上昇、工業地も平成4年(1992)年以来27年ぶりに上昇に転じた。全用途平均・住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。地方圏のうち、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、いずれの用途でも上昇が継続し、上昇基調を強めている。地方四市を除くその他の地域においては、全用途平均・住宅地・商業地は下落幅の縮小傾向が継続しており、工業地が平成4(1992)年以来27年ぶりに上昇に転じた。

【住宅地】

雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調であることから、全国の平均変動率は▲0.1%と下落幅の縮小傾向が継続している。

【商業地】

景気回復に伴い高水準の企業収益が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも加わり、主要都市ではオフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇が見られる。また、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客が増加している地域、交通インフラの整備や再開発事業等の進展により利便性・繁华性の向上が見られる地域などでは店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛である。このような商業地としての収益性の高まりとともに、金融緩和による良好な資金調達環境があいまって、多様な需要が競合することにより地価が上昇しており、全国の平均変動率は1.7%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。

〔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	平成30年(前回)		令和元年(今回)	
	継続地点合計	20,730 地点	—	20,734 地点
上昇地点	6,149 地点	29.7 %	6,802 地点	32.8 %
横ばい地点	3,960 地点	19.1 %	3,986 地点	19.2 %
下落地点	10,621 地点	51.2 %	9,946 地点	48.0 %

※ %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	
	平成30年	令和元年	平成30年	令和元年	平成30年	令和元年	平成30年	令和元年
全 国	▲0.3	▲0.1	▲0.3	0.0	1.1	1.7	0.5	1.0
三大都市圏	0.7	0.9	▲1.1	▲0.8	4.2	5.2	2.1	2.9
東京圏	1.0	1.1	▲0.9	▲0.6	4.0	4.9	2.9	3.2
大阪圏	0.1	0.3	▲1.1	▲1.0	5.4	6.8	1.7	3.4
名古屋圏	0.8	1.0	—	—	3.3	3.8	0.5	0.7
地方圏	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.1	▲0.1	0.3	0.0	0.4
地方四市	3.9	4.9	—	—	9.2	10.3	4.1	5.5
その他	▲0.9	▲0.7	▲0.2	▲0.1	▲0.6	▲0.2	▲0.1	0.3

※ 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

【上位・下位】 (単位：%)

1	沖縄県	6.3
2	東京都	2.5
3	福岡県	1.7
4	宮城県	0.9
	愛知県	0.9
42	山梨県	▲ 1.4
	岐阜県	▲ 1.4
44	三重県	▲ 1.5
	愛媛県	▲ 1.5
46	福井県	▲ 1.6
47	秋田県	▲ 2.0

⇒

23位 栃木県 ▲ 0.7%

【近県の状況】 (単位：%)

10	福島県	0.2
18	茨城県	▲ 0.4
31	群馬県	▲ 1.0
6	埼玉県	0.7
9	千葉県	0.3
2	東京都	2.5
11	神奈川県	0.1
42	山梨県	▲ 1.4
26	長野県	▲ 0.8
30	新潟県	▲ 0.9

(2) 商業地の変動率順位

【上位・下位】 (単位：%)

1	沖縄県	12.0
2	大阪府	8.7
3	京都府	7.1
4	東京都	6.8
5	宮城県	4.9
43	愛媛県	▲ 1.4
44	福井県	▲ 1.5
	徳島県	▲ 1.5
46	岩手県	▲ 1.6
47	秋田県	▲ 2.1

⇒

28位 栃木県 ▲ 0.6%

【近県の状況】 (単位：%)

18	福島県	0.2
26	茨城県	▲ 0.2
22	群馬県	▲ 0.1
10	埼玉県	1.8
8	千葉県	2.8
4	東京都	6.8
9	神奈川県	2.5
36	山梨県	▲ 1.0
36	長野県	▲ 1.0
31	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	
		順位	変動率	順位	変動率
27年	地価公示	32位	▲ 1.7	27位	▲ 2.1
	地価調査	28位	▲ 1.6	24位	▲ 1.8
28年	地価公示	30位	▲ 1.2	27位	▲ 1.3
	地価調査	27位	▲ 1.2	25位	▲ 1.3
29年	地価公示	34位	▲ 1.0	26位	▲ 0.9
	地価調査	24位	▲ 1.0	28位	▲ 1.1
30年	地価公示	35位	▲ 0.8	28位	▲ 0.6
	地価調査	21位	▲ 0.8	28位	▲ 0.8
元年	地価公示	35位	▲ 0.7	29位	▲ 0.5
	地価調査	23位	▲ 0.7	28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	56,700	0.4	138,800	0.7
福島県	福島市	41,800	1.2	69,900	1.8
茨城県	水戸市	46,700	▲ 0.4	85,500	▲ 0.3
群馬県	前橋市	46,900	▲ 0.5	74,800	▲ 0.1
埼玉県	さいたま市	187,100	1.9	598,900	4.5
千葉県	千葉市	108,200	0.8	321,300	3.6
神奈川県	横浜市	229,600	1.1	869,900	3.8
山梨県	甲府市	38,000	▲ 1.1	76,500	▲ 0.4
長野県	長野市	42,400	▲ 0.4	98,700	▲ 0.3
新潟県	新潟市	49,500	0.6	143,000	1.0

第3 栃木県の状況

1 概要

県内の地価は引き続き下落しており、住宅地は27年連続、商業地は28年連続での下落となった。ただし下落幅は前年より縮小し、上昇・横ばい地点が増加した。

〔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	全用途平均	林地平均
平成30年(前回)	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 2.2
令和元年(今回)	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.6	0.0	▲ 0.7	▲ 2.0

〔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	令和元年(今回)		平成30年(前回)	
継続地点合計	432 地点	—	433 地点	—
上昇地点	80 地点	18.5%	63 地点	14.5%
横ばい地点	71 地点	16.4%	64 地点	14.8%
下落地点	281 地点	65.1%	306 地点	70.7%

※ %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	
	令和元年(今回)	平成30年(前回)	令和元年(今回)	平成30年(前回)	令和元年(今回)	平成30年(前回)
継続地点合計	80 地点	63 地点	71 地点	64 地点	281 地点	306 地点
住宅地	48 地点	38 地点	53 地点	45 地点	205 地点	224 地点
宅地見込地	1 地点	—	—	1 地点	10 地点	11 地点
商業地	26 地点	25 地点	14 地点	10 地点	62 地点	66 地点
工業地	5 地点	—	4 地点	8 地点	4 地点	5 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▲0.7%で、下落幅は前年(▲0.8%)より0.1ポイント縮小した。市町別にみると、宇都宮市、小山市、下野市で上昇したが、その他の22市町においては引き続き下落となった。

また、住宅地の基準地の価格順位(上位第5位まで)は第3-5表「住宅地の基準地価格順位表」、対前年上昇率順位(上位第5位まで)は第3-6「住宅地の基準地对前年上昇率順位表」のとおりである。

〔第3-4表〕住宅地の市町別対前年上昇率順位表

令和元年(今回)				平成30年(前回)			
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	宇都宮市	75 (75)	0.4	1	宇都宮市	75 (75)	0.2
2	小山市	25 (25)	0.3	2	下野市	8 (8)	0.2
	下野市	8 (8)	0.3		小山市	25 (25)	0.1

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-5表〕住宅地の基準地価格順位表（上位第5位まで）

令和元年(今回) (単位:円/㎡)				平成30年(前回) (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-24	116,000	元今泉5丁目	1	宇都宮-24	112,000	元今泉5丁目
2	宇都宮-62	113,000	元今泉7丁目	2	宇都宮-62	109,000	元今泉7丁目
3	宇都宮-1	107,000	昭和2丁目	3	宇都宮-1	105,000	昭和2丁目
4	宇都宮-15	104,000	今泉4丁目	4	宇都宮-15	102,000	今泉4丁目
	下野-1	104,000	祇園2丁目	5	下野-1	101,000	祇園2丁目

〔第3-6表〕住宅地の基準地对前年上昇率順位表（上位第5位まで）

令和元年(今回) (単位:%)				平成30年(前回) (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-62	3.7	元今泉7丁目	1	宇都宮-62	3.8	元今泉7丁目
2	宇都宮-24	3.6	元今泉5丁目	2	宇都宮-24	3.7	元今泉5丁目
3	下野-1	3.0	祇園2丁目	3	下野-1	2.7	祇園2丁目
4	小山-7	2.6	東城南5丁目	4	小山-7	2.5	東城南5丁目
5	小山-11	2.3	駅南町1丁目	5	小山-12	2.2	城東6丁目
	小山-19	2.3	城東3丁目				

市町別の対前年平均変動率の下落の大きい順位（上位第5位まで）は、第3-7表「住宅地の市町別対前年下落率順位表」、基準地の対前年変動率の下落の大きい順位（上位第5位まで）は、第3-8表「住宅地の基準地对前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-7表〕住宅地の市町別対前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和元年(今回) (単位:%)				平成30年(前回) (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	3 (3)	▲2.6	1	茂木町	3 (3)	▲2.8
	那須町	4 (4)	▲2.6	2	那須町	4 (4)	▲2.5
3	那須烏山市	3 (3)	▲2.0	3	那須烏山市	3 (3)	▲2.1
	那珂川町	3 (3)	▲2.0	4	市貝町	3 (3)	▲1.9
5	市貝町	3 (3)	▲1.9	5	塩谷町	3 (3)	▲1.8

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-8表〕住宅地の基準地对前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和元年(今回) (単位:%)				平成30年(前回) (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	茂木-1	▲3.8	大字茂木	1	鹿沼-9	▲3.7	北半田
2	佐野-18	▲3.6	葛生東1丁目		茂木-1	▲3.7	大字茂木
	佐野-19	▲3.6	葛生東3丁目	3	佐野-18	▲3.5	葛生東1丁目
4	栃木-16	▲3.5	藤岡町藤岡		佐野-19	▲3.5	葛生東3丁目
5	日光-8	▲3.4	足尾町赤倉	5	栃木-16	▲3.4	藤岡町藤岡
	那須-1	▲3.4	大字豊原乙		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▲0.9%で、前年と同率であった。

(3) 商業地

商業地の対前年平均変動率は▲0.6%で、下落幅は前年(▲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、宇都宮市、小山市が上昇し、高根沢町が横ばいに転じた。その他の19市町においては引き続き下落となった。

また、商業地の基準地の価格順位(上位第5位まで)は、第3-10表「商業地の基準地価格順位表」、対前年上昇率順位(上位第5位まで)は、第3-11表「商業地の基準地对前年上昇地点」のとおりである。

〔第3-9表〕商業地の市町別対前年上昇率順位表

令和元年(今回) (単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	下野市	2 (2)	1.4
2	宇都宮市	26 (26)	0.7
3	小山市	7 (7)	0.3

平成30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)	0.9
2	宇都宮市	26 (25)	0.6

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-10表〕商業地の基準地価格順位表(上位第5位まで)

令和元年(今回) (単位:円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮5-2	320,000	池上町
2	宇都宮5-9	288,000	江野町
3	宇都宮5-7	274,000	池上町
4	宇都宮5-15	271,000	東宿郷4丁目
5	宇都宮5-14	246,000	大通り2丁目

平成30年(前回) (単位:円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮5-2	318,000	池上町
2	宇都宮5-9	287,000	江野町
3	宇都宮5-7	273,000	池上町
4	宇都宮5-15	264,000	東宿郷4丁目
5	宇都宮5-14	244,000	大通り2丁目

〔第3-11表〕商業地の基準地对前年上昇地点(上位第5位まで)

令和元年(今回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	宇都宮5-15	2.7	東宿郷4丁目
	下野5-1	2.7	祇園1丁目
3	宇都宮5-10	1.6	城東2丁目
4	宇都宮5-21	1.5	下栗町
5	宇都宮5-1	1.4	今泉1丁目

平成30年(前回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所在
1	宇都宮5-15	1.9	東宿郷4丁目
2	下野5-1	1.8	祇園1丁目
3	宇都宮5-10	1.6	城東2丁目
	宇都宮5-21	1.4	下栗町
	宇都宮5-26	1.4	築瀬町

市町別の対前年平均変動率の下落の大きい順位(上位第5位まで)は、第3-12表「商業地の市町別対前年下落率順位表」、基準地の対前年変動率の下落の大きい順位(上位第5位まで)は、第3-13表「商業地の基準地对前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-12表〕商業地の市町別対前年下落率順位表(上位第5位まで)

令和元年(今回) (単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	1 (1)	▲3.8
2	那須烏山市	1 (1)	▲3.4
3	那珂川町	1 (1)	▲2.4
4	塩谷町	1 (1)	▲2.3
5	那須町	3 (3)	▲2.2

平成30年(前回) (単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	1 (1)	▲4.0
2	那須烏山市	1 (1)	▲3.6
3	那須町	3 (3)	▲2.3
	那珂川町	1 (1)	▲2.3
5	塩谷町	1 (1)	▲2.2

※ 基準地数の()内は継続調査地点数

〔第3-13表〕商業地の基準地対前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和元年(今回)				平成30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	茂 木5- 1	▲ 3.8	大字茂木	1	茂 木5- 1	▲ 4.0	大字茂木
2	佐 野5- 5	▲ 3.7	葛生西1丁目	2	佐 野5- 5	▲ 3.6	葛生西1丁目
3	那須烏山5- 1	▲ 3.4	金井1丁目		那須烏山5- 1	▲ 3.6	金井1丁目
4	栃 木5- 5	▲ 3.3	藤岡町藤岡	4	栃 木5- 5	▲ 3.2	藤岡町藤岡
5	那 須5- 1	▲ 3.1	大字湯本		那須塩原5- 3	▲ 3.2	塩原

(4) 工業地

工業地の対前年平均変動率は0.0%で、横ばいに転じた。

市町別では、足利市、小山市、栃木市、芳賀町、宇都宮市が上昇し、佐野市、鹿沼市、上三川町が横ばいとなった。その他4市においては引き続き下落となった。

(5) 林地

林地の対前年平均変動率は、▲2.0%と下落幅は前年（▲2.2%）より0.2ポイント縮小した。

林地の平均価格等については、第3-14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」のとおりである。

〔第3-14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、%)

地域特性区分	基準地数	平均価格	平均変動率	前回(平成30年)調査	
				平均価格	平均変動率
都市近郊林地	5 (5)	1,769,200	▲ 2.1	1,803,800	▲ 2.3
農村林地	4 (4)	221,800	▲ 2.1	226,300	▲ 2.5
林業本場林地	3 (3)	59,700	▲ 1.6	60,700	▲ 1.6
林地全体	12 (12)	826,200	▲ 2.0	842,200	▲ 2.2

※ 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対前年平均変動率表 【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	185 (184)	43,500	▲ 0.3
		宅 地 見 込 地	10 (9)	16,800	▲ 0.8
		商 業 地	68 (68)	84,200	▲ 0.3
		工 業 地	10 (10)	17,500	0.4
		小 計	273 (271)	51,700	▲ 0.3
	市街化調整区域・住宅地		46 (46)	16,500	▲ 0.9
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	64 (64)	17,300	▲ 1.5
		宅 地 見 込 地	2 (2)	7,700	▲ 1.4
		商 業 地	32 (31)	32,900	▲ 1.2
		工 業 地	3 (3)	9,400	▲ 1.0
小 計		101 (100)	21,800	▲ 1.4	
区 域 外	住 宅 地	12 (12)	8,500	▲ 1.6	
	商 業 地	3 (3)	17,900	▲ 2.2	
	小 計	15 (15)	10,400	▲ 1.7	
全 地 域	住 宅 地	307 (306)	32,600	▲ 0.7	
	宅 地 見 込 地	12 (11)	15,300	▲ 0.9	
	商 業 地	103 (102)	66,400	▲ 0.6	
	工 業 地	13 (13)	15,600	0.0	
	合 計	435 (432)	39,600	▲ 0.7	

※ ()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	0.4 56,700 75	▲0.1 22,400 4	0.7 138,800 26	0.6 22,300 2	0.5 74,700 107	▲1.4 2,760,000 1
足利市	▲1.5 28,000 22	▲0.8 12,400 1	▲1.1 44,300 8	1.1 17,800 1	▲1.3 31,200 32	
栃木市	▲1.1 22,800 30	▲0.9 10,500 1	▲1.3 34,200 8	0.7 13,700 1	▲1.1 24,600 40	▲2.3 232,000 2
佐野市	▲1.1 25,600 23	▲1.8 11,000 1	▲1.4 35,600 6	0.0 12,100 1	▲1.1 26,600 31	▲1.8 54,000 1
鹿沼市	▲1.3 26,100 16	▲1.5 13,300 1	▲1.9 53,000 4	0.0 17,700 1	▲1.4 30,000 22	
日光市	▲1.7 13,400 14	▲1.7 8,200 1	▲0.7 34,000 9		▲1.4 20,900 24	▲2.1 980,000 2
小山市	0.3 39,100 25	▲1.0 15,600 2	0.3 84,600 7	1.0 19,400 1	0.2 46,300 35	▲1.3 2,310,000 1
真岡市	▲1.1 24,300 13		▲1.1 36,200 4	▲1.1 17,400 1	▲1.1 26,600 18	
大田原市	▲0.8 16,600 9		▲1.4 33,000 3	▲1.2 8,600 1	▲1.0 19,800 13	▲1.6 400,500 2
矢板市	▲1.1 20,700 4		▲1.1 32,500 2		▲1.1 24,600 6	
那須塩原市	▲1.2 18,700 17	▲1.0 7,200 1	▲1.1 33,900 11	▲1.0 10,300 1	▲1.2 23,600 30	
さくら市	▲0.7 26,300 5		▲0.7 45,300 1	▲0.8 9,200 1	▲0.7 26,600 7	▲1.2 243,000 1
那須烏山市	▲2.0 13,200 3		▲3.4 25,600 1		▲2.4 16,300 4	
下野市	0.3 43,500 8		1.4 84,800 2		0.5 51,800 10	
市計	▲0.6 34,500 264	▲0.9 15,300 12	▲0.5 70,500 92	0.0 15,500 11	▲0.6 42,100 379	▲1.8 859,200 10
上三川町	▲0.8 32,300 4		▲0.9 43,100 1	0.0 17,100 1	▲0.7 31,500 6	
益子町	▲1.6 19,300 3		▲0.7 40,100 1		▲1.4 24,500 4	
茂木町	▲2.6 14,900 3		▲3.8 25,200 1		▲2.9 17,500 4	
市貝町	▲1.9 13,000 3				▲1.9 13,000 3	▲2.7 180,000 1
芳賀町	▲1.1 21,300 5			0.7 14,900 1	▲0.8 20,300 6	
壬生町	▲1.4 28,600 6		▲1.3 45,400 1		▲1.4 31,000 7	
野木町	▲0.5 33,300 4		▲1.8 48,400 1		▲0.7 36,300 5	
塩谷町	▲1.8 10,800 3		▲2.3 21,500 1		▲1.9 13,500 4	
高根沢町	▲0.5 27,700 5		0.0 45,100 1		▲0.4 30,600 6	
那須町	▲2.6 7,200 4		▲2.2 23,200 3		▲2.4 14,000 7	▲3.4 1,140,000 1
那珂川町	▲2.0 11,500 3		▲2.4 16,400 1		▲2.1 12,700 4	
町計	▲1.4 21,300 43		▲1.8 32,300 11	0.4 16,000 2	▲1.4 23,300 56	▲3.1 660,000 2
合計	▲0.7 32,600 307	▲0.9 15,300 12	▲0.6 66,400 103	0.0 15,600 13	▲0.7 39,600 435	▲2.0 826,000 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・用途別変動率順位

(単位：%)

住宅地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.4
2	小山市	0.3
2	下野市	0.3
4	野木町	▲ 0.5
4	高根沢町	▲ 0.5
6	さくら市	▲ 0.7
7	大田原市	▲ 0.8
7	上三川町	▲ 0.8
9	栃木市	▲ 1.1
9	佐野市	▲ 1.1
9	真岡市	▲ 1.1
9	矢板市	▲ 1.1
9	芳賀町	▲ 1.1
14	那須塩原市	▲ 1.2
15	鹿沼市	▲ 1.3
16	壬生町	▲ 1.4
17	足利市	▲ 1.5
18	益子町	▲ 1.6
19	日光市	▲ 1.7
20	塩谷町	▲ 1.8
21	市貝町	▲ 1.9
22	那須烏山市	▲ 2.0
22	那珂川町	▲ 2.0
24	茂木町	▲ 2.6
24	那須町	▲ 2.6
県平均		▲ 0.7

商業地		
順位	市町名	変動率
1	下野市	1.4
2	宇都宮市	0.7
3	小山市	0.3
4	高根沢町	0.0
5	日光市	▲ 0.7
5	さくら市	▲ 0.7
5	益子町	▲ 0.7
8	上三川町	▲ 0.9
9	足利市	▲ 1.1
9	真岡市	▲ 1.1
9	矢板市	▲ 1.1
9	那須塩原市	▲ 1.1
13	栃木市	▲ 1.3
13	壬生町	▲ 1.3
15	佐野市	▲ 1.4
15	大田原市	▲ 1.4
17	野木町	▲ 1.8
18	鹿沼市	▲ 1.9
19	那須町	▲ 2.2
20	塩谷町	▲ 2.3
21	那珂川町	▲ 2.4
22	那須烏山市	▲ 3.4
23	茂木町	▲ 3.8
県平均		▲ 0.6

宅地見込地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	▲ 0.1
2	足利市	▲ 0.8
3	栃木市	▲ 0.9
4	小山市	▲ 1.0
4	那須塩原市	▲ 1.0
6	鹿沼市	▲ 1.5
7	日光市	▲ 1.7
8	佐野市	▲ 1.8
県平均		▲ 0.9

全用途		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.5
1	下野市	0.5
3	小山市	0.2
4	高根沢町	▲ 0.4
5	さくら市	▲ 0.7
5	上三川町	▲ 0.7
5	野木町	▲ 0.7
8	芳賀町	▲ 0.8
9	大田原市	▲ 1.0
10	栃木市	▲ 1.1
10	佐野市	▲ 1.1
10	真岡市	▲ 1.1
10	矢板市	▲ 1.1
14	那須塩原市	▲ 1.2
15	足利市	▲ 1.3
16	鹿沼市	▲ 1.4
16	日光市	▲ 1.4
16	益子町	▲ 1.4
16	壬生町	▲ 1.4
20	市貝町	▲ 1.9
20	塩谷町	▲ 1.9
22	那珂川町	▲ 2.1
23	那須烏山市	▲ 2.4
23	那須町	▲ 2.4
25	茂木町	▲ 2.9
県平均		▲ 0.7

工業地		
順位	市町名	変動率
1	足利市	1.1
2	小山市	1.0
3	栃木市	0.7
3	芳賀町	0.7
5	宇都宮市	0.6
6	佐野市	0.0
6	鹿沼市	0.0
6	上三川町	0.0
9	さくら市	▲ 0.8
10	那須塩原市	▲ 1.0
11	真岡市	▲ 1.1
12	大田原市	▲ 1.2
県平均		0.0

(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	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	

前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」

