

# 令和2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2(2020)年9月30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21,519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2(2020)年9月30日	令和2(2020)年3月19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ているものであること。

##### (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2(2020)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2(2020)年9月30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

令和元(2019)年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均は平成29年以來3年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以來5年ぶりに下落に転じ、工業地は3年連続の上昇であるが上昇幅が縮小した。
- 三大都市圏をみると、全用途平均は平成25年以來7年連続上昇を続けていたが横ばいとなり、住宅地は平成25年以來7年ぶりに下落に転じ、商業地・工業地は上昇を継続したが上昇幅が縮小した。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成30年以來2年ぶりに上昇から下落に転じ、工業地は平成29年以來3年ぶりに下落に転じた。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を継続したが、上昇幅が縮小した。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・商業地は下落幅が拡大し、工業地は平成30年以來2年ぶりに上昇から下落に転じた。

#### 【地価動向の特徴】

◆この1年間のうち前半(R元.7.1~R2.1.1)においては、交通利便性や住環境の優れた住宅地、オフィス需要の強い商業地、訪問客の増加に伴う店舗やホテルの進出が見込まれる地域を中心に地価の回復傾向が継続していたと見られる。一方、後半(R2.1.1~R2.7.1)においては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落への転化となったと見られる。なお、前半から下落が継続していた地域においては、下落幅の拡大も見られる。

◆この結果、年間の変動率についても、全用途の上昇地点数の割合が21.4%(前年32.8%)、横ばいの地点数は18.5%(前年19.2%)に減少する一方、下落地点数は60.1%(前年48.0%)に増加した。なお、年間の変動率が上昇となっている地点についても、1年間の後半は横ばい又は下落となっている地点が多いと考えられる。

◆地価動向の変化の程度は様々であり、新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響の程度が土地への需要の特徴や地域の経済構造などにより異なることや、再開発など中長期的な上昇要因の有無が地域で異なることによると考えられる。

〔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	令和元年(前回)		令和2年(今回)	
継 続 地 点 合 計	20,734 地点	—	20,765 地点	—
上 昇 地 点	6,802 地点	32.8 %	4,438 地点	21.4 %
横 ば い 地 点	3,986 地点	19.2 %	3,837 地点	18.5 %
下 落 地 点	9,946 地点	48.0 %	12,490 地点	60.1 %

※ %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	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	令和元年	令和2年	令和元年	令和2年	令和元年	令和2年	令和元年	令和2年
全 国	▲0.1	▲0.7	0.0	▲0.5	1.7	▲0.3	1.0	0.2
三大都市圏	0.9	▲0.3	▲0.8	▲1.6	5.2	0.7	2.9	1.2
東京圏	1.1	▲0.2	▲0.6	▲2.4	4.9	1.0	3.2	1.7
大阪圏	0.3	▲0.4	▲1.0	▲1.2	6.8	1.2	3.4	1.2
名古屋圏	1.0	▲0.7	—	—	3.8	▲1.1	0.7	▲0.6
地方圏	▲0.5	▲0.9	▲0.1	▲0.4	0.3	▲0.6	0.4	▲0.1
地方四市	4.9	3.6	—	—	10.3	6.1	5.5	5.3
その他	▲0.7	▲1.0	▲0.1	▲0.4	▲0.2	▲1.0	0.3	▲0.2

※ 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

⇒

34位 栃木県 ▲1.3%

【上位・下位】 (単位:%)

1	沖縄県	4.0
2	福岡県	0.8
3	東京都	0.2
4	大分県	0.1
	宮城県	0.1
41	静岡県	▲1.6
	山梨県	▲1.6
	三重県	▲1.6
	愛媛県	▲1.6
45	福井県	▲1.7
46	秋田県	▲1.8
47	岐阜県	▲2.0

【近県の状況】 (単位:%)

13	福島県	▲0.6
15	茨城県	▲0.7
29	群馬県	▲1.2
7	埼玉県	▲0.3
6	千葉県	▲0.2
3	東京都	0.2
22	神奈川県	▲0.9
41	山梨県	▲1.6
24	長野県	▲1.1
29	新潟県	▲1.2

(2) 商業地の変動率順位

⇒

36位 栃木県 ▲1.5%

【上位・下位】 (単位:%)

1	沖縄県	6.2
2	宮城県	3.0
3	福岡県	2.1
4	大阪府	1.8
5	千葉県	1.4
43	岩手県	▲1.8
44	石川県	▲1.9
45	徳島県	▲2.0
46	秋田県	▲2.1
47	岐阜県	▲2.2

【近県の状況】 (単位:%)

21	福島県	▲0.8
19	茨城県	▲0.7
22	群馬県	▲0.9
11	埼玉県	0.0
5	千葉県	1.4
6	東京都	1.3
8	神奈川県	0.2
33	山梨県	▲1.4
26	長野県	▲1.1
36	新潟県	▲1.5

(3) 栃木県の変動率順位の変遷

(単位:%)

年	区分	住宅地	商業地
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
2年	地価公示	39位 ▲0.8	35位 ▲0.5
	地価調査	34位 ▲1.3	36位 ▲1.5

(4) 近県の県庁所在地等の状況 (単位:円/m<sup>2</sup>、%)

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	56,800	0.0	139,100	0.2
福島県	福島市	42,300	0.6	70,800	0.4
茨城県	水戸市	46,500	▲0.7	84,900	▲0.8
群馬県	前橋市	46,600	▲0.8	74,400	▲0.7
埼玉県	さいたま市	188,600	0.3	616,200	1.7
千葉県	千葉市	109,400	0.2	333,300	2.3
神奈川県	横浜市	230,400	▲0.4	884,400	0.9
山梨県	甲府市	37,700	▲1.1	75,800	▲0.7
長野県	長野市	42,200	▲1.2	98,300	▲0.8
新潟県	新潟市	49,700	0.0	142,100	▲0.6

### 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28年連続、商業地は29年連続で下落となった。下落幅は前年より拡大し、上昇・横ばい地点が減少した。

〔第3－1表〕用途別及び林地の対前年平均変動率表

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
令和元年(前回)	▲0.7	▲0.9	▲0.6	0.0	▲0.7	▲2.0
令和2年(今回)	▲1.3	▲1.6	▲1.5	▲0.4	▲1.3	▲2.4

〔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2年(今回)		令和元年(前回)	
継続地点合計	434 地点	—	432 地点	—
上昇地点	53 地点	12.2%	80 地点	18.5%
横ばい地点	30 地点	6.9%	71 地点	16.4%
下落地点	351 地点	80.9%	281 地点	65.1%

※ %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2年(今回)	令和元年(前回)	令和2年(今回)	令和元年(前回)	令和2年(今回)	令和元年(前回)
継続地点合計	53 地点	80 地点	30 地点	71 地点	351 地点	281 地点
住宅地	40 地点	48 地点	14 地点	53 地点	253 地点	205 地点
宅地見込地	0 地点	1 地点	1 地点	0 地点	11 地点	10 地点
商業地	11 地点	26 地点	11 地点	14 地点	80 地点	62 地点
工業地	2 地点	5 地点	4 地点	4 地点	7 地点	4 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▲1.3%で、下落幅は前年(▲0.7%)より0.6ポイント拡大した。

市町別にみると、宇都宮市が前年の上昇から横ばいに、小山市、下野市が前年の上昇から下落に転じ、その他の22市町においては引き続き下落となった。

また、住宅地の市町別上昇・横ばい地点数内訳は第3－5表「住宅地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表」、基準地の価格順位(上位第5位まで)は第3－6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3－7「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2年(今回)				令和元年(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)	0.0	1	宇都宮市	75 (75)	0.4
2	小山市	25 (25)	▲0.4	2	小山市	25 (25)	0.3
3	下野市	8 (8)	▲0.5	3	下野市	8 (8)	0.3
4	高根沢町	5 (5)	▲0.6	4	野木町	4 (4)	▲0.5
5	野木町	4 (4)	▲0.9	4	高根沢町	5 (5)	▲0.5

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

〔第3-5表〕住宅地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表  
(上昇)

宇都宮市29地点、小山市9地点、 下野市2地点	計 40地点
----------------------------	-----------

(横ばい)

宇都宮市11地点、さくら市2地点、 真岡市1地点	計 14地点
-----------------------------	-----------

〔第3-6表〕住宅地の基準地価格順位表(上位第5位まで)

令和2年(今回) (単位:円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所 在
1	宇 都 宮 -24	119,000	元今泉5丁目
2	宇 都 宮 -62	115,000	元今泉7丁目
3	宇 都 宮 - 1	108,000	昭和2丁目
4	下 野 - 1	106,000	祇園2丁目
5	宇 都 宮 -15	105,000	今泉4丁目

令和元年(前回) (単位:円/㎡)

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
2	宇 都 宮 -62	113,000	元今泉7丁目
3	宇 都 宮 - 1	107,000	昭和2丁目
4	宇 都 宮 -15	104,000	今泉4丁目
	下 野 - 1	104,000	祇園2丁目

〔第3-7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2年(今回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	宇 都 宮 -24	2.6	元今泉5丁目
2	小 山 - 7	2.0	東城南5丁目
3	下 野 - 1	1.9	祇園2丁目
4	宇 都 宮 -62	1.8	元今泉7丁目
5	宇 都 宮 -25	1.7	陽東4丁目

令和元年(前回) (単位:%)

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
2	宇 都 宮 -24	3.6	元今泉5丁目
3	下 野 - 1	3.0	祇園2丁目
4	小 山 - 7	2.6	東城南5丁目
5	小 山 -11	2.3	駅南町1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3-8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3-9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3-8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2年(今回) (単位:%)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	茂 木 町	3 (3)	▲ 2.8
2	足 利 市	22 (22)	▲ 2.5
	那 須 町	4 (4)	▲ 2.5
4	那 珂 川 町	3 (3)	▲ 2.4
5	栃 木 市	30 (30)	▲ 2.3
	市 貝 町	3 (3)	▲ 2.3

令和元年(前回) (単位:%)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	茂 木 町	3 (3)	▲ 2.6
	那 須 町	4 (4)	▲ 2.6
3	那須烏山市	3 (3)	▲ 2.0
	那 珂 川 町	3 (3)	▲ 2.0
5	市 貝 町	3 (3)	▲ 1.9

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

〔第3-9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2年(今回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	佐 野 -18	▲ 5.3	葛生東1丁目
2	小 山 -6	▲ 5.1	大字大行寺
3	栃 木 -7	▲ 4.7	泉川町
4	栃 木 -13	▲ 4.6	大平町富田
5	栃 木 -6	▲ 4.3	藪部町2丁目

令和元年(前回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	茂 木 - 1	▲ 3.8	大字茂木
2	佐 野 -18	▲ 3.6	葛生東1丁目
	佐 野 -19	▲ 3.6	葛生東3丁目
4	栃 木 -16	▲ 3.5	藤岡町藤岡
5	日 光 -8	▲ 3.4	足尾町赤倉
	那 須 -1	▲ 3.4	大字豊原乙



(2) 宅地見込地

宅地見込地の対前年平均変動率は▲1.6%で、下落幅は前年(▲0.9%)より0.7ポイント拡大した。

(3) 商業地

商業地の対前年平均変動率は▲1.5%で、下落幅は前年(▲0.6%)より0.9ポイント拡大した。

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、宇都宮市は上昇したが、小山市は前年の上昇から下落に、高根沢町は前年の横ばいから下落に転じた。その他の19市町においては引き続き下落となった。

また、商業地の市町別上昇・横ばい地点数内訳は第3-1-1表「商業地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表」、基準地の価格順位(上位第5位まで)は、第3-1-2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3-1-3表「商業地の基準地对前年上昇率順位表」とおりである。

〔第3-1-0表〕商業地の市町別対前年上昇率順位表

令和2年(今回)				令和元年(前回)			
(単位:%)				(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	下野市	2 (2)	0.7	1	下野市	2 (2)	1.4
2	宇都宮市	26 (25)	0.2	2	宇都宮市	26 (26)	0.7
3	高根沢町	1 (1)	▲0.4	3	小山市	7 (7)	0.3
4	小山市	7 (7)	▲0.5	4	高根沢町	1 (1)	0.0
5	日光市	9 (8)	▲0.7	5	日光市	9 (8)	▲0.7
	さくら市	1 (1)	▲0.7		さくら市	1 (1)	▲0.7
	益子町	1 (1)	▲0.7		益子町	1 (1)	▲0.7

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

〔第3-1-1表〕商業地の市町別上昇・横ばい地点数内訳(上昇)

宇都宮市9地点、小山市1地点、 下野市1地点	計 11地点
---------------------------	-----------

(横ばい)

宇都宮市9地点、小山市2地点	計 11地点
----------------	-----------

〔第3-1-2表〕商業地の基準地価格順位表(上位第5位まで)

令和2年(今回)				令和元年(前回)			
(単位:円/㎡)				(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5-2	319,000	池上町	1	宇都宮5-2	320,000	池上町
2	宇都宮5-9	285,000	江野町	2	宇都宮5-9	288,000	江野町
3	宇都宮5-15	276,000	東宿郷4丁目	3	宇都宮5-7	274,000	池上町
4	宇都宮5-7	273,000	池上町	4	宇都宮5-15	271,000	東宿郷4丁目
5	宇都宮5-14	248,000	大通り2丁目	5	宇都宮5-14	246,000	大通り2丁目

〔第3-1-3表〕商業地の基準地对前年上昇率順位表(上位第5位まで)

令和2年(今回)				令和元年(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	宇都宮5-15	1.8	東宿郷4丁目	1	宇都宮5-15	2.7	東宿郷4丁目
	下野5-1	1.8	祇園1丁目		下野5-1	2.7	祇園1丁目
3	宇都宮5-3	1.4	栄町	3	宇都宮5-10	1.6	城東2丁目
4	宇都宮5-17	0.9	東塙田2丁目	4	宇都宮5-21	1.5	下栗町
5	宇都宮5-4	0.8	塙田1丁目	5	宇都宮5-1	1.4	今泉1丁目
	宇都宮5-10	0.8	城東2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3-14表「商業地の市町別対前年下落率順位表」、基準地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3-15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3-14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2年(今回) (単位：%)				令和元年(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	1 (1)	▲ 4.0	1	茂木町	1 (1)	▲ 3.8
2	那須烏山市	1 (1)	▲ 3.9	2	那須烏山市	1 (1)	▲ 3.4
3	益子町	1 (1)	▲ 3.0	3	那珂川町	1 (1)	▲ 2.4
	那須町	3 (3)	▲ 3.0	4	塩谷町	1 (1)	▲ 2.3
	那珂川町	1 (1)	▲ 3.0	5	那須町	3 (3)	▲ 2.2

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

〔第3-15表〕商業地の基準地对前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和2年(今回) (単位：%)				令和元年(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	佐野5-5	▲ 6.8	葛生西1丁目	1	茂木5-1	▲ 3.8	大字茂木
2	那須5-1	▲ 4.6	大字湯本	2	佐野5-5	▲ 3.7	葛生西1丁目
3	那須塩原5-3	▲ 4.3	塩原	3	那須烏山5-1	▲ 3.4	金井1丁目
4	栃木5-1	▲ 4.2	万町	4	栃木5-5	▲ 3.3	藤岡町藤岡
5	茂木5-1	▲ 4.0	大字茂木	5	那須5-1	▲ 3.1	大字湯本

#### (4) 工業地

工業地の対前年平均変動率は▲0.4%で、前年の横ばいから下落に転じた。

市町別では、芳賀町、宇都宮市は上昇したが、足利市、栃木市、小山市は前年の上昇から横ばいに、佐野市、鹿沼市、上三川町は前年の横ばいから下落に転じた。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、▲2.4%と下落幅は前年（▲2.0%）より0.4ポイント拡大した。

林地の平均価格等については、第3-16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3-16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

地域特性区分	基準地数	平均価格	平均変動率	前回(令和元年)調査	
				平均価格	平均変動率
都市近郊林地	5 (5)	1,729,800	▲ 2.4	1,769,200	▲ 2.1
農村林地	4 (4)	215,500	▲ 3.0	221,800	▲ 2.1
林業本場林地	3 (3)	58,700	▲ 1.7	59,700	▲ 1.6
林地全体	12 (12)	807,300	▲ 2.4	826,200	▲ 2.0

※ 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 (185)	43,300	▲ 1.0
		宅 地 見 込 地	10 (10)	16,600	▲ 1.5
		商 業 地	68 (67)	83,900	▲ 1.1
		工 業 地	10 (10)	17,400	▲ 0.2
		小 計	273 (272)	51,500	▲ 1.0
	市街化調整区域・住宅地		46 (46)	16,300	▲ 1.5
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	64 (64)	17,000	▲ 1.9
		宅 地 見 込 地	2 (2)	7,500	▲ 2.0
		商 業 地	32 (32)	32,300	▲ 2.1
		工 業 地	3 (3)	9,300	▲ 1.1
小 計		101 (101)	21,400	▲ 1.9	
区 域 外	住 宅 地	12 (12)	8,300	▲ 1.8	
	商 業 地	3 (3)	17,300	▲ 3.3	
	小 計	15 (15)	10,100	▲ 2.1	
全 地 域	住 宅 地	307 (307)	32,400	▲ 1.3	
	宅 地 見 込 地	12 (12)	15,100	▲ 1.6	
	商 業 地	103 (102)	65,900	▲ 1.5	
	工 業 地	13 (13)	15,500	▲ 0.4	
	合 計	435 (434)	39,400	▲ 1.3	

※ ( )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	0.0 56,800 75	▲ 0.7 22,300 4	0.2 139,100 26	0.3 22,300 2	0.0 74,800 107	▲ 2.2 2,700,000 1
足利市	▲ 2.5 27,300 22	▲ 2.4 12,100 1	▲ 2.1 43,300 8	0.0 17,800 1	▲ 2.3 30,500 32	
栃木市	▲ 2.3 22,300 30	▲ 1.9 10,300 1	▲ 2.6 33,300 8	0.0 13,700 1	▲ 2.3 24,000 40	▲ 3.2 225,000 2
佐野市	▲ 1.9 25,200 23	▲ 2.7 10,700 1	▲ 2.9 34,700 6	▲ 0.8 12,000 1	▲ 2.1 26,100 31	▲ 1.9 53,000 1
鹿沼市	▲ 1.9 25,600 16	▲ 2.3 13,000 1	▲ 2.8 51,500 4	▲ 0.6 17,600 1	▲ 2.0 29,400 22	
日光市	▲ 2.2 13,100 14	▲ 2.6 8,000 1	▲ 2.0 33,300 9		▲ 2.2 20,500 24	▲ 2.2 954,500 2
小山市	▲ 0.4 39,100 25	▲ 1.6 15,300 2	▲ 0.5 84,300 7	0.0 19,400 1	▲ 0.5 46,200 35	▲ 1.3 2,280,000 1
真岡市	▲ 1.4 24,000 13		▲ 1.3 35,700 4	▲ 1.1 17,200 1	▲ 1.4 26,200 18	
大田原市	▲ 1.1 16,400 9		▲ 2.1 32,400 3	▲ 1.2 8,500 1	▲ 1.3 19,500 13	▲ 1.9 391,500 2
矢板市	▲ 1.4 20,400 4		▲ 1.9 31,900 2		▲ 1.5 24,200 6	
那須塩原市	▲ 1.6 18,400 17	▲ 1.4 7,100 1	▲ 1.9 33,300 11	▲ 1.0 10,200 1	▲ 1.7 23,200 30	
さくら市	▲ 1.0 26,100 5		▲ 1.1 44,800 1	▲ 1.0 9,100 1	▲ 1.0 26,300 7	▲ 2.1 238,000 1
那須烏山市	▲ 2.2 12,900 3		▲ 3.9 24,600 1		▲ 2.6 15,800 4	
下野市	▲ 0.5 43,600 8		0.7 85,600 2		▲ 0.3 52,000 10	
市計	▲ 1.2 34,300 264	▲ 1.6 15,100 12	▲ 1.3 70,000 92	▲ 0.5 15,500 11	▲ 1.2 41,800 379	▲ 2.2 841,300 10
上三川町	▲ 1.3 31,900 4		▲ 2.1 42,200 1	▲ 0.6 17,000 1	▲ 1.3 31,100 6	
益子町	▲ 2.1 18,900 3		▲ 3.0 38,900 1		▲ 2.3 23,900 4	
茂木町	▲ 2.8 14,400 3		▲ 4.0 24,200 1		▲ 3.1 16,900 4	
市貝町	▲ 2.3 12,700 3				▲ 2.3 12,700 3	▲ 3.3 174,000 1
芳賀町	▲ 1.4 21,000 5			0.7 15,000 1	▲ 1.1 20,000 6	
壬生町	▲ 1.8 28,000 6		▲ 2.2 44,400 1		▲ 1.9 30,300 7	
野木町	▲ 0.9 33,100 4		▲ 2.5 47,200 1		▲ 1.2 35,900 5	
塩谷町	▲ 1.9 10,600 3		▲ 2.3 21,000 1		▲ 2.0 13,200 4	
高根沢町	▲ 0.6 27,600 5		▲ 0.4 44,900 1		▲ 0.6 30,500 6	
那須町	▲ 2.5 7,000 4		▲ 3.0 22,500 3		▲ 2.7 13,600 7	▲ 3.5 1,100,000 1
那珂川町	▲ 2.4 11,200 3		▲ 3.0 15,900 1		▲ 2.5 12,400 4	
町計	▲ 1.7 21,000 43		▲ 2.6 31,500 11	0.1 16,000 2	▲ 1.8 22,900 56	▲ 3.4 637,000 2
合計	▲ 1.3 32,400 307	▲ 1.6 15,100 12	▲ 1.5 65,900 103	▲ 0.4 15,500 13	▲ 1.3 39,400 435	▲ 2.4 807,300 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	0.0
2	小山市	▲ 0.4
3	下野市	▲ 0.5
4	高根沢町	▲ 0.6
5	野木町	▲ 0.9
6	さくら市	▲ 1.0
7	大田原市	▲ 1.1
8	上三川町	▲ 1.3
9	真岡市	▲ 1.4
9	矢板市	▲ 1.4
9	芳賀町	▲ 1.4
12	那須塩原市	▲ 1.6
13	壬生町	▲ 1.8
14	佐野市	▲ 1.9
14	鹿沼市	▲ 1.9
14	塩谷町	▲ 1.9
17	益子町	▲ 2.1
18	日光市	▲ 2.2
18	那須烏山市	▲ 2.2
20	栃木市	▲ 2.3
20	市貝町	▲ 2.3
22	那珂川町	▲ 2.4
23	足利市	▲ 2.5
23	那須町	▲ 2.5
25	茂木町	▲ 2.8
県 平 均		▲ 1.3

商 業 地		
順位	市町名	変動率
1	下野市	0.7
2	宇都宮市	0.2
3	高根沢町	▲ 0.4
4	小山市	▲ 0.5
5	さくら市	▲ 1.1
6	真岡市	▲ 1.3
7	矢板市	▲ 1.9
7	那須塩原市	▲ 1.9
9	日光市	▲ 2.0
10	足利市	▲ 2.1
10	大田原市	▲ 2.1
10	上三川町	▲ 2.1
13	壬生町	▲ 2.2
14	塩谷町	▲ 2.3
15	野木町	▲ 2.5
16	栃木市	▲ 2.6
17	鹿沼市	▲ 2.8
18	佐野市	▲ 2.9
19	益子町	▲ 3.0
19	那須町	▲ 3.0
19	那珂川町	▲ 3.0
22	那須烏山市	▲ 3.9
23	茂木町	▲ 4.0
県 平 均		▲ 1.5

宅 地 見 込 地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	▲ 0.7
2	那須塩原市	▲ 1.4
3	小山市	▲ 1.6
4	栃木市	▲ 1.9
5	鹿沼市	▲ 2.3
6	足利市	▲ 2.4
7	日光市	▲ 2.6
8	佐野市	▲ 2.7
県 平 均		▲ 1.6

全 用 途		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.0
2	下野市	▲ 0.3
3	小山市	▲ 0.5
4	高根沢町	▲ 0.6
5	さくら市	▲ 1.0
6	芳賀町	▲ 1.1
7	野木町	▲ 1.2
8	大田原市	▲ 1.3
8	上三川町	▲ 1.3
10	真岡市	▲ 1.4
11	矢板市	▲ 1.5
12	那須塩原市	▲ 1.7
13	壬生町	▲ 1.9
14	鹿沼市	▲ 2.0
14	塩谷町	▲ 2.0
16	佐野市	▲ 2.1
17	日光市	▲ 2.2
18	足利市	▲ 2.3
18	栃木市	▲ 2.3
18	益子町	▲ 2.3
18	市貝町	▲ 2.3
22	那珂川町	▲ 2.5
23	那須烏山市	▲ 2.6
24	那須町	▲ 2.7
25	茂木町	▲ 3.1
県 平 均		▲ 1.3

工 業 地		
順位	市町名	変動率
1	芳賀町	0.7
2	宇都宮市	0.3
3	足利市	0.0
3	栃木市	0.0
3	小山市	0.0
6	鹿沼市	▲ 0.6
6	上三川町	▲ 0.6
8	佐野市	▲ 0.8
9	那須塩原市	▲ 1.0
9	さくら市	▲ 1.0
11	真岡市	▲ 1.1
12	大田原市	▲ 1.2
県 平 均		▲ 0.4

(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	調整区域内宅地	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		▲3.2	▲6.5	▲6.2	▲2.9	▲5.5
26	▲2.1	▲3.0	▲2.7		▲2.8		▲2.3	▲5.5	▲5.1	▲2.0	▲4.5
27	▲1.6	▲1.9	▲1.8		▲1.9		▲1.6	▲4.5	▲3.7	▲2.0	▲3.6
28	▲1.2	▲1.6	▲1.3		▲1.4		▲1.2	▲3.4	▲3.1	▲1.6	▲2.8
29	▲1.0	▲1.3	▲1.1		▲0.9		▲1.0	▲2.9	▲2.6	▲1.6	▲2.5
30	▲0.8	▲0.9	▲0.8		▲0.5		▲0.8	▲2.3	▲2.5	▲1.6	▲2.2
令元	▲0.7	▲0.9	▲0.6		0.0		▲0.7	▲2.1	▲2.1	▲1.6	▲2.0
令2	▲1.3	▲1.6	▲1.5		▲0.4		▲1.3	▲2.4	▲3.0	▲1.7	▲2.4

■ 前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」

