

令和4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4(2022)年9月21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21,444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4(2022)年9月21日	令和4(2022)年3月23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、当該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、当該近隣地域内において、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、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあつて、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

(4) 確定性の原則

基準地は、登記事項証明書、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区別され、かつ、容易に確認できるものであること。

5 価格判定の基準日

標準価格は、令和4(2022)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、必要な調整を行つて、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4(2022)年9月21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3(2021)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3年ぶりに上昇に転じた。住宅地は31年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率は拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均は2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は横ばいから上昇に転じた。商業地は10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は9年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが、下落率は縮小した。商業地は3年連続で下落しているが、下落率は縮小した。工業地は2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 経済活動の正常化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響等により弱含んでいた住宅・店舗等の需要は回復傾向にある。

【住宅地】

住宅地については、都市中心部や生活利便性に優れた住宅地では、住宅需要は堅調であり、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、地価の上昇が継続している。

また、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化等により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。

【商業地】

商業地については、個人消費の持ち直しの動きから店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なマンション用地需要やオフィス需要等から、全国平均で上昇へ転じた。

【工業地】

工業地については、eコマースが引き続き堅調であるため、大型物流施設の用地の需要が強く、交通アクセスに優れた物流適地では上昇率が拡大している。その他の工業地においても工業地需要は回復傾向にあり、下落率は縮小傾向となっている。

〔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	令和3年(前回)		令和4年(今回)	
	継 続 地 点 合 計	20,746 地点	—	20,724 地点
上 昇 地 点	4,665 地点	22.5 %	7,700 地点	37.2 %
横 ば い 地 点	4,865 地点	23.5 %	3,637 地点	17.5 %
下 落 地 点	11,216 地点	54.1 %	9,387 地点	45.3 %

※ %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	
	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
全 国	▲0.5	0.1	▲0.2	0.1	▲0.5	0.5	0.8	1.7
三大都市圏	0.0	1.0	▲1.0	▲0.7	0.1	1.9	1.9	3.3
東京圏	0.1	1.2	▲0.5	▲0.4	0.1	2.0	2.3	3.7
大阪圏	▲0.3	0.4	▲1.3	▲0.9	▲0.6	1.5	1.7	3.3
名古屋圏	0.3	1.6	—	—	1.0	2.3	1.2	2.1
地方圏	▲0.7	▲0.2	▲0.1	0.2	▲0.7	▲0.1	0.4	1.1
地方四市	4.2	6.6	—	—	4.6	6.9	7.4	10.3
その他	▲0.8	▲0.5	▲0.1	0.2	▲1.0	▲0.5	0.3	1.0

※ 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	2.7
2	福岡県	2.5
3	北海道	1.8
4	東京都	1.5
	愛知県	1.5
42	福井県	▲ 1.2
	山梨県	▲ 1.2
	岐阜県	▲ 1.2
	徳島県	▲ 1.2
46	鹿児島県	▲ 1.3
47	愛媛県	▲ 1.5

⇒

25位 栃木県 ▲ 0.7%

【近県の状況】 (単位：%)

22	福島県	▲ 0.5
15	茨城県	0.0
38	群馬県	▲ 1.1
9	埼玉県	0.8
7	千葉県	1.0
4	東京都	1.5
9	神奈川県	0.8
42	山梨県	▲ 1.2
25	長野県	▲ 0.7
38	新潟県	▲ 1.1

(2) 商業地の変動率順位

【上位・下位】 (単位：%)

1	福岡県	4.0
2	宮城県	2.7
3	愛知県	2.3
4	千葉県	2.0
	東京都	2.0
42	秋田県	▲ 1.3
	鳥取県	▲ 1.3
44	愛媛県	▲ 1.5
	鹿児島県	▲ 1.5
46	岩手県	▲ 1.7
	徳島県	▲ 1.7

⇒

27位 栃木県 ▲ 0.8%

【近県の状況】 (単位：%)

23	福島県	▲ 0.5
14	茨城県	0.3
27	群馬県	▲ 0.8
10	埼玉県	1.0
4	千葉県	2.0
4	東京都	2.0
6	神奈川県	1.9
32	山梨県	▲ 0.9
37	長野県	▲ 1.0
32	新潟県	▲ 0.9

(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
30年 (2018)	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 (2019)	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 (2020)	地価公示	39位	▲ 0.8	35位	▲ 0.5
	地価調査	34位	▲ 1.3	36位	▲ 1.5
3年 (2021)	地価公示	43位	▲ 1.2	27位	▲ 1.1
	地価調査	25位	▲ 0.9	24位	▲ 1.0
4年 (2022)	地価公示	33位	▲ 0.7	24位	▲ 0.6
	地価調査	25位	▲ 0.7	27位	▲ 0.8

(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	60,900	0.5	145,800	0.4
福島県	福島市	42,900	0.3	71,500	0.4
茨城県	水戸市	46,200	▲ 0.2	84,700	0.0
群馬県	前橋市	46,800	▲ 0.6	76,400	▲ 0.8
埼玉県	さいたま市	194,200	2.2	639,600	2.7
千葉県	千葉市	112,700	1.5	354,600	3.0
神奈川県	横浜市	237,400	1.3	949,000	2.7
山梨県	甲府市	37,200	▲ 0.7	74,700	▲ 0.4
長野県	長野市	42,300	▲ 0.6	96,500	▲ 0.6
新潟県	新潟市	50,400	0.4	145,000	0.9

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30年連続、商業地は31年連続で下落となった。下落率は前年より縮小し、上昇地点が増加した。工業地は31年ぶりに上昇となり、上昇地点が増加した。

〔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	林地
令和3年(前回)		▲0.9	▲1.1	▲1.0	0.0	▲0.9	▲2.2
令和4年(今回)		▲0.7	▲0.6	▲0.8	0.6	▲0.7	▲1.7

※ 全用途は林地を除く。

〔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3年(前回)		令和4年(今回)	
継続地点合計	433地点	—	391地点	—
上昇地点	63地点	14.5%	73地点	18.7%
横ばい地点	61地点	14.1%	60地点	15.3%
下落地点	309地点	71.4%	258地点	66.0%

※ %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。

※ 選定替等基準地：令和4年(今回)44地点、令和3年(前回)2地点。

〔第3-3表〕用途別の地価上昇・横ばい・下落の地点数

(単位：地点)

調査年	上昇地点		横ばい地点		下落地点		合計	
	令和3年(前回)	令和4年(今回)	令和3年(前回)	令和4年(今回)	令和3年(前回)	令和4年(今回)	令和3年(前回)	令和4年(今回)
継続地点合計	63地点	73地	61地点	60地点	309地点	258地点	433地点	391地点
住宅地	47地点	51地	39地点	39地点	220地点	187地点	306地点	277地点
宅地見込地	1地点	1地	1地点	5地点	9地点	5地点	11地点	11地点
商業地	11地点	15地	16地点	13地点	76地点	64地点	103地点	92地点
工業地	4地点	6地	5地点	3地点	4地点	2地点	13地点	11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、下落率は前年(▲0.9%)より0.2ポイント縮小した。

市町別にみると、宇都宮市が2年連続の上昇、小山市が前年の横ばいから上昇、下野市が前年の下落から横ばいに転じ、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表「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4年(今回)

(単位：%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	宇都宮市	75 (67)	0.5
2	小山市	25 (22)	0.2
3	下野市	8 (8)	0.0
4	高根沢町	5 (4)	▲0.3
5	上三川町	4 (3)	▲0.5

令和3年(前回)

(単位：%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	宇都宮市	75 (75)	0.3
2	小山市	25 (25)	0.0
3	下野市	8 (8)	▲0.2
4	高根沢町	5 (5)	▲0.3
5	野木町	4 (4)	▲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36地点、小山市9地点、 鹿沼市・下野市各2地点、 佐野市・上三川町各1地点	計 51地点
--	-----------

(横ばい)

宇都宮市23地点、小山市5地点、 栃木市・佐野市・さくら市・ 高根沢町各2地点、真岡市・那須塩 原市・壬生町各1地点	計 39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4年(今回) (単位:円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所 在
1	宇 都 宮 -44	143,000	東宿郷3丁目
2	宇 都 宮 -24	126,000	元今泉5丁目
3	宇 都 宮 - 8	122,000	城東2丁目
4	宇 都 宮 -62	120,000	元今泉7丁目
5	下 野 - 1	112,000	祇園2丁目

令和3年(前回) (単位:円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所 在
1	宇 都 宮 -24	122,000	元今泉5丁目
2	宇 都 宮 -62	117,000	元今泉7丁目
3	宇 都 宮 - 1	109,000	昭和2丁目
	下 野 - 1	109,000	祇園2丁目
5	宇 都 宮 -15	107,000	今泉4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4年(今回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	宇 都 宮 -24	3.3	元今泉5丁目
2	宇 都 宮 -25	3.2	陽東4丁目
3	小 山 - 7	2.8	東城南5丁目
	下 野 - 1	2.8	祇園2丁目
5	宇 都 宮 -62	2.6	元今泉7丁目

令和3年(前回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	下 野 - 1	2.8	祇園2丁目
2	宇 都 宮 -24	2.5	元今泉5丁目
3	小 山 - 7	2.3	東城南5丁目
4	小 山 -21	2.1	西城南4丁目
5	宇 都 宮 -27	2.0	平松本町

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3-8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4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	那須烏山市	3 (3)	▲ 2.3
3	益 子 町	3 (3)	▲ 2.2
4	日 光 市	14 (13)	▲ 2.0
5	塩 谷 町	3 (3)	▲ 1.9
	那 須 町	4 (4)	▲ 1.9

令和3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)	▲ 2.9
2	那 須 町	4 (4)	▲ 2.3
	那珂川町	3 (3)	▲ 2.3
4	那須烏山市	3 (3)	▲ 2.2
	益 子 町	3 (3)	▲ 2.2

※ 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4年(今回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	茂 木 - 1	▲ 3.7	大字茂木
2	佐 野 -19	▲ 3.6	葛生東3丁目
	日 光 - 1	▲ 3.6	久次良町
	那須烏山 - 3	▲ 3.6	旭1丁目
5	栃 木 -16	▲ 3.4	藤岡町藤岡
	那須塩原 -10	▲ 3.4	塩原
	茂 木 - 3	▲ 3.4	大字茂木

令和3年(前回) (単位:%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	茂 木 - 1	▲ 4.1	大字茂木
2	佐 野 -19	▲ 3.9	葛生東3丁目
3	栃 木 -14	▲ 3.6	藤岡町藤岡
4	日 光 - 1	▲ 3.5	久次良町
5	佐 野 -18	▲ 3.4	葛生東1丁目
	鹿 沼 - 9	▲ 3.4	北半田
	那須烏山 - 3	▲ 3.4	旭1丁目

(2) 宅地見込地

宅地見込地の対前年平均変動率は▲0.6%で、下落率は前年(▲1.1%)より0.5ポイント縮小した。

(3) 商業地

商業地の対前年平均変動率は▲0.8%で、下落率は前年(▲1.0%)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、小山市は上昇したが、その他の20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」のとおりである。

[第3-1-0表] 商業地の市町別対前年上昇率順位表

令和4年(今回) (単位:%)				令和3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	下野市	2 (2)	1.3	1	下野市	2 (2)	1.2
2	宇都宮市	26 (23)	0.4	2	宇都宮市	26 (26)	0.2
3	小山市	7 (6)	0.1	3	小山市	7 (7)	▲0.2
4	高根沢町	1 (1)	▲0.2		高根沢町	1 (1)	▲0.2
5	さくら市	1 (1)	▲0.7	5	真岡市	4 (4)	▲0.9

※ 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・横ばい地点数内訳表
(上昇)

宇都宮市10地点、小山市4地点 下野市1地点	計 15地点
---------------------------	-----------

(横ばい)

宇都宮市11地点、佐野市・下野市各1地点	計 13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4年(今回) (単位:円/㎡)				令和3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5-23	389,000	東宿郷1丁目	1	宇都宮5-2	318,000	池上町
2	宇都宮5-2	318,000	池上町	2	宇都宮5-9	283,000	江野町
3	宇都宮5-15	289,000	東宿郷4丁目	3	宇都宮5-15	282,000	東宿郷4丁目
4	宇都宮5-9	282,000	江野町	4	宇都宮5-7	272,000	池上町
5	宇都宮5-14	248,000	大通り2丁目	5	宇都宮5-14	248,000	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4年(今回) (単位:%)				令和3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5-15	2.5	東宿郷4丁目	1	下野5-1	2.6	祇園1丁目
	下野5-1	2.5	祇園1丁目	2	宇都宮5-15	2.2	東宿郷4丁目
3	小山5-2	1.6	駅東通り1丁目	3	宇都宮5-3	1.4	栄町
4	宇都宮5-3	1.4	栄町	4	宇都宮5-17	0.9	東塙田2丁目
5	宇都宮5-21	1.0	下栗町	5	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4年(今回) (単位：%)				令和3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)	▲ 3.9	1	茂木町	1 (1)	▲ 4.1
2	那須烏山市	1 (1)	▲ 3.4	2	那須烏山市	1 (1)	▲ 3.7
3	益子町	1 (1)	▲ 2.4	3	益子町	1 (1)	▲ 3.3
	塩谷町	1 (1)	▲ 2.4	4	那須町	3 (3)	▲ 2.5
5	上三川町	1 (1)	▲ 2.2		那珂川町	1 (1)	▲ 2.5

※ 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4年(今回) (単位：%)				令和3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5-1	▲ 3.9	大字茂木	1	茂木5-1	▲ 4.1	大字茂木
2	栃木5-5	▲ 3.7	藤岡町藤岡	2	佐野5-5	▲ 3.7	葛生西1丁目
3	那須烏山5-1	▲ 3.4	金井1丁目		鹿沼5-3	▲ 3.7	西茂呂3丁目
4	佐野5-5	▲ 3.3	葛生西1丁目		那須烏山5-1	▲ 3.7	金井1丁目
5	那須塩原5-10	▲ 3.2	塩原	5	栃木5-5	▲ 3.6	藤岡町藤岡

(4) 工業地

工業地の対前年平均変動率は0.6%で、前年の横ばいから上昇となった。

市町別では、芳賀町、上三川町、宇都宮市、小山市、栃木市、足利市は上昇し、鹿沼市、さくら市は横ばいとなった。その他2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、▲1.7%と下落率は前年（▲2.2%）より0.5ポイント縮小した。

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	令和4年(今回) (単位：円/10a、%)			令和3年(前回) (単位：円/10a、%)	
	基準地数	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率
都市近郊林地	5 (5)	1,664,000	▲ 1.9	1,695,400	▲ 2.2
農村林地	4 (4)	206,000	▲ 2.2	210,300	▲ 2.6
林業本場林地	3 (3)	57,200	▲ 0.8	57,700	▲ 1.7
林地全体	12 (12)	776,300	▲ 1.7	790,900	▲ 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	184 (161)	45,400	▲ 0.3
		宅 地 見 込 地	10 (9)	16,300	▲ 0.5
		商 業 地	69 (59)	85,600	▲ 0.4
		工 業 地	10 (8)	18,300	1.1
		小 計	273 (237)	53,500	▲ 0.3
	市街化調整区域・住宅地		47 (45)	16,900	▲ 1.2
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	65 (60)	17,500	▲ 1.5
		宅 地 見 込 地	2 (2)	7,400	▲ 0.9
		商 業 地	31 (30)	32,100	▲ 1.4
		工 業 地	3 (3)	9,100	▲ 0.7
小 計		101 (95)	21,500	▲ 1.5	
区 域 外	住 宅 地	11 (11)	8,400	▲ 1.5	
	商 業 地	3 (3)	16,500	▲ 2.3	
	小 計	14 (14)	10,200	▲ 1.7	
全 地 域	住 宅 地	307 (277)	33,800	▲ 0.7	
	宅 地 見 込 地	12 (11)	14,800	▲ 0.6	
	商 業 地	103 (92)	67,500	▲ 0.8	
	工 業 地	13 (11)	16,200	0.6	
	合 計	435 (391)	40,700	▲ 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外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	0.5 60,900 75	0.1 22,100 4	0.4 145,800 26	1.2 22,600 2	0.4 79,400 107	▲ 1.5 2,620,000 1
足利市	▲ 1.7 27,700 22	▲ 1.7 11,700 1	▲ 1.2 42,800 8	0.6 18,000 1	▲ 1.5 30,600 32	
栃木市	▲ 1.3 22,500 30	▲ 1.5 10,000 1	▲ 1.3 36,900 8	0.7 13,800 1	▲ 1.2 24,800 40	▲ 2.1 216,000 2
佐野市	▲ 1.1 26,000 23	▲ 1.9 10,300 1	▲ 1.3 34,900 6	15,200 5 1	▲ 1.2 26,900 31	▲ 1.0 51,500 1
鹿沼市	▲ 1.6 24,600 16	0.0 12,700 1	▲ 1.8 47,200 4	0.0 17,600 1	▲ 1.4 27,800 22	
日光市	▲ 2.0 14,100 14	▲ 1.0 7,800 1	▲ 1.1 32,700 9		▲ 1.6 20,800 24	▲ 1.7 903,900 2
小山市	0.2 39,900 25	0.0 15,000 2	0.1 84,300 7	1.0 19,800 1	0.2 46,700 35	▲ 1.3 2,220,000 1
真岡市	▲ 0.9 24,100 13		▲ 1.4 36,200 4	20,500 1	▲ 1.0 26,600 18	
大田原市	▲ 0.9 16,400 9		▲ 1.7 31,400 3	▲ 1.2 8,300 1	▲ 1.1 19,200 13	▲ 0.9 381,300 2
矢板市	▲ 0.9 20,100 4		▲ 1.3 31,100 2		▲ 1.0 23,700 6	
那須塩原市	▲ 1.1 20,200 17	▲ 0.7 7,000 1	▲ 1.1 33,600 11	▲ 1.0 10,000 1	▲ 1.1 24,300 30	
さくら市	▲ 0.6 28,900 5		▲ 0.7 44,000 1	0.0 9,100 1	▲ 0.5 28,200 7	▲ 2.1 228,000 1
那須烏山市	▲ 2.3 12,200 3		▲ 3.4 22,900 1		▲ 2.6 14,900 4	
下野市	0.0 44,200 8		1.3 88,600 2		0.3 53,100 10	
市計	▲ 0.6 35,800 264	▲ 0.6 14,800 12	▲ 0.7 72,000 92	0.3 16,100 11	▲ 0.6 43,400 379	▲ 1.5 812,200 10
上三川町	▲ 0.5 33,800 4		▲ 2.2 40,400 1	1.8 17,300 1	▲ 0.4 32,200 6	
益子町	▲ 2.2 18,100 3		▲ 2.4 36,700 1		▲ 2.2 22,800 4	
茂木町	▲ 2.8 13,500 3		▲ 3.9 22,300 1		▲ 3.1 15,700 4	
市貝町	▲ 1.8 12,200 3				▲ 1.8 12,200 3	▲ 2.4 164,000 1
芳賀町	▲ 1.3 20,500 5			2.0 15,500 1	▲ 0.6 19,700 6	
壬生町	▲ 0.6 32,200 6		▲ 2.1 42,500 1		▲ 0.9 33,600 7	
野木町	▲ 0.6 32,800 4		▲ 1.3 45,900 1		▲ 0.7 35,400 5	
塩谷町	▲ 1.9 10,200 3		▲ 2.4 20,000 1		▲ 2.0 12,700 4	
高根沢町	▲ 0.3 27,700 5		▲ 0.2 44,700 1		▲ 0.3 30,500 6	
那須町	▲ 1.9 6,700 4		▲ 2.1 21,500 3		▲ 2.0 13,100 7	▲ 2.8 1,030,000 1
那珂川町	▲ 1.8 10,700 3		▲ 1.9 15,200 1		▲ 1.8 11,800 4	
町計	▲ 1.3 21,400 43		▲ 2.1 30,200 11	1.9 16,400 2	▲ 1.4 23,000 56	▲ 2.6 597,000 2
合計	▲ 0.7 33,800 307	▲ 0.6 14,800 12	▲ 0.8 67,500 103	0.6 16,200 13	▲ 0.7 40,700 435	▲ 1.7 776,300 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	0.5
2	小山市	0.2
3	下野市	0.0
4	高根沢町	▲ 0.3
5	上三川町	▲ 0.5
6	さくら市	▲ 0.6
6	壬生町	▲ 0.6
6	野木町	▲ 0.6
9	真岡市	▲ 0.9
9	大田原市	▲ 0.9
9	矢板市	▲ 0.9
12	佐野市	▲ 1.1
12	那須塩原市	▲ 1.1
14	栃木市	▲ 1.3
14	芳賀町	▲ 1.3
16	鹿沼市	▲ 1.6
17	足利市	▲ 1.7
18	市貝町	▲ 1.8
18	那珂川町	▲ 1.8
20	塩谷町	▲ 1.9
20	那須町	▲ 1.9
22	日光市	▲ 2.0
23	益子町	▲ 2.2
24	那須烏山市	▲ 2.3
25	茂木町	▲ 2.8
県平均		▲ 0.7

商業地		
順位	市町名	変動率
1	下野市	1.3
2	宇都宮市	0.4
3	小山市	0.1
4	高根沢町	▲ 0.2
5	さくら市	▲ 0.7
6	日光市	▲ 1.1
6	那須塩原市	▲ 1.1
8	足利市	▲ 1.2
9	栃木市	▲ 1.3
9	佐野市	▲ 1.3
9	矢板市	▲ 1.3
9	野木町	▲ 1.3
13	真岡市	▲ 1.4
14	大田原市	▲ 1.7
15	鹿沼市	▲ 1.8
16	那珂川町	▲ 1.9
17	壬生町	▲ 2.1
17	那須町	▲ 2.1
19	上三川町	▲ 2.2
20	益子町	▲ 2.4
20	塩谷町	▲ 2.4
22	那須烏山市	▲ 3.4
23	茂木町	▲ 3.9
県平均		▲ 0.8

宅地見込地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.1
2	鹿沼市	0.0
2	小山市	0.0
4	那須塩原市	▲ 0.7
5	日光市	▲ 1.0
6	栃木市	▲ 1.5
7	足利市	▲ 1.7
8	佐野市	▲ 1.9
県平均		▲ 0.6

全用途		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.4
2	下野市	0.3
3	小山市	0.2
4	高根沢町	▲ 0.3
5	上三川町	▲ 0.4
6	さくら市	▲ 0.5
7	芳賀町	▲ 0.6
8	野木町	▲ 0.7
9	壬生町	▲ 0.9
10	真岡市	▲ 1.0
10	矢板市	▲ 1.0
12	大田原市	▲ 1.1
12	那須塩原市	▲ 1.1
14	栃木市	▲ 1.2
14	佐野市	▲ 1.2
16	鹿沼市	▲ 1.4
17	足利市	▲ 1.5
18	日光市	▲ 1.6
19	市貝町	▲ 1.8
19	那珂川町	▲ 1.8
21	塩谷町	▲ 2.0
21	那須町	▲ 2.0
23	益子町	▲ 2.2
24	那須烏山市	▲ 2.6
25	茂木町	▲ 3.1
県平均		▲ 0.7

工業地		
順位	市町名	変動率
1	芳賀町	2.0
2	上三川町	1.8
3	宇都宮市	1.2
4	小山市	1.0
5	栃木市	0.7
6	足利市	0.6
7	鹿沼市	0.0
7	さくら市	0.0
9	那須塩原市	▲ 1.0
10	大田原市	▲ 1.2
県平均		0.6

(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
平成	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	▲2.8	▲3.2	▲6.5	▲6.2	▲2.9	▲5.5
26	▲2.1	▲3.0	▲2.7	▲2.8	▲2.8	▲2.8	▲2.3	▲5.5	▲5.1	▲2.0	▲4.5
27	▲1.6	▲1.9	▲1.8	▲1.9	▲1.9	▲1.9	▲1.6	▲4.5	▲3.7	▲2.0	▲3.6
28	▲1.2	▲1.6	▲1.3	▲1.4	▲1.4	▲1.4	▲1.2	▲3.4	▲3.1	▲1.6	▲2.8
29	▲1.0	▲1.3	▲1.1	▲0.9	▲0.9	▲0.9	▲1.0	▲2.9	▲2.6	▲1.6	▲2.5
30	▲0.8	▲0.9	▲0.8	▲0.5	▲0.5	▲0.5	▲0.8	▲2.3	▲2.5	▲1.6	▲2.2
令和	▲0.7	▲0.9	▲0.6	0.0	0.0	0.0	▲0.7	▲2.1	▲2.1	▲1.6	▲2.0
2	▲1.3	▲1.6	▲1.5	▲0.4	▲0.4	▲0.4	▲1.3	▲2.4	▲3.0	▲1.7	▲2.4
3	▲0.9	▲1.1	▲1.0	0.0	0.0	0.0	▲0.9	▲2.2	▲2.6	▲1.7	▲2.2
4	▲0.7	▲0.6	▲0.8	0.6	0.6	0.6	▲0.7	▲1.9	▲2.2	▲0.8	▲1.7

前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」

