

# 令和6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平均変動率表
  - 2 市町別平均価格及び平均変動率表
  - 3 市町別・用途別平均変動率順位
  - 4 年別及び用途別平均変動率表及びグラフ
  - 5 市町別平均変動率地図

令和6(2024)年9月18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)年から毎年実施しており、県内の各市町の代表的な地点（基準地）について、土地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、この基準地の価格（標準価格）は、地価公示価格とともに一般の土地取引価格の指標となるほか、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21,436地点（県内447地点）	全国26,000地点（県内466地点）
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	栃木県ホームページ	官報
公 表 日	令和6(2024)年9月18日	令和6(2024)年3月27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、県内全域（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、住宅地、宅地見込地、商業地及び工業地が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6(2024)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6(2024)年9月18日付けで栃木県ホームページ(<https://www.pref.tochigi.lg.jp/a03/town/tochi/chika/chousa.html>)に掲載するとともに、県内各市役所及び町役場において、基準地の価格とその概要を閲覧できるようにしている。

## 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5(2023)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・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大した。東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。その他の地域では、住宅地は下落が継続しているが、下落幅は縮小し、商業地は2年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。全用途平均は平成4年以来32年ぶりに上昇に転じた。
- 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、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。

#### 【住宅地】

- 低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、大都市圏の中心部などにおける地価上昇傾向が強まっている。
- 人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニウムに加え、移住者用住居などの需要が増大し、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- 鉄道新路線等の開業による交通利便性の向上などを受け、上昇幅が拡大した地点が見られる。

#### 【商業地】

- 主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- 外国人を含めた観光客が回復した観光地では、高い上昇となった地点が見られる。
- 都市中心部付近では、マンション需要との競合により、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- 再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。

#### 【工業地】

- eコマース市場の拡大による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

〔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5年(前回)		令和6年(今回)	
	地点数	割合	地点数	割合
継続地点合計	20,678 地点	—	20,760 地点	—
上昇地点	9,241 地点	44.7 %	10,031 地点	48.3 %
横ばい地点	3,082 地点	14.9 %	3,035 地点	14.6 %
下落地点	8,355 地点	40.4 %	7,694 地点	37.1 %

※ %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5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
全 国	0.7	0.9	0.5	0.5	1.5	2.4	2.6	3.4
三大都市圏	2.2	3.0	▲0.3	▲0.1	4.0	6.2	4.5	6.0
東京圏	2.6	3.6	▲0.2	0.0	4.3	7.0	4.7	6.6
大阪圏	1.1	1.7	▲0.4	▲0.1	3.6	6.0	4.5	6.3
名古屋圏	2.2	2.5	—	—	3.4	3.8	3.5	3.5
地方圏	0.1	0.1	0.6	0.6	0.5	0.9	1.9	2.4
地方四市	7.5	5.6	—	—	9.0	8.7	12.6	14.1
その他	▲0.2	▲0.1	0.6	0.6	0.1	0.5	1.7	2.3

※ 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	5.8
2	東京都	4.6
3	福岡県	3.8
4	千葉県	3.2
	神奈川県	3.2
43	島根県	▲1.0
44	新潟県	▲1.1
	徳島県	▲1.1
	鹿児島県	▲1.1
47	愛媛県	▲1.2

⇒

30位 栃木県 ▲0.4%

【近県の状況】 (単位:%)

25	福島県	▲0.3
14	茨城県	0.7
34	群馬県	▲0.5
8	埼玉県	1.6
4	千葉県	3.2
2	東京都	4.6
4	神奈川県	3.2
42	山梨県	▲0.9
20	長野県	▲0.2
44	新潟県	▲1.1

(2) 商業地の変動率順位

【上位・下位】 (単位:%)

1	東京都	8.4
2	大阪府	7.3
3	福岡県	6.7
4	神奈川県	6.2
5	沖縄県	6.1
42	鳥取県	▲0.9
	島根県	▲0.9
44	愛媛県	▲1.0
	鹿児島県	▲1.0
46	岩手県	▲1.1
47	徳島県	▲1.4

⇒

37位 栃木県 ▲0.4%

【近県の状況】 (単位:%)

21	福島県	0.6
15	茨城県	1.4
27	群馬県	0.2
12	埼玉県	2.7
7	千葉県	5.0
1	東京都	8.4
4	神奈川県	6.2
34	山梨県	▲0.3
29	長野県	0.0
41	新潟県	▲0.7

(3) 栃木県の変動率順位の変遷

(単位:%)

年	住宅地		商業地	
	順位	平均変動率	順位	平均変動率
2年 (2020)	34位	▲1.3	36位	▲1.5
3年 (2021)	25位	▲0.9	24位	▲1.0
4年 (2022)	25位	▲0.7	27位	▲0.8
5年 (2023)	27位	▲0.5	34位	▲0.6
6年 (2024)	30位	▲0.4	37位	▲0.4

(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	62,300	0.8	148,600	0.7
福島県	福島市	44,100	0.3	75,000	2.8
茨城県	水戸市	46,300	0.0	85,700	0.3
群馬県	前橋市	46,700	▲0.2	76,300	0.2
埼玉県	さいたま市	205,300	2.3	715,300	4.5
千葉県	千葉市	121,600	4.2	397,000	6.7
神奈川県	横浜市	254,400	3.4	1,043,900	7.4
山梨県	甲府市	37,000	▲0.4	74,400	0.0
長野県	長野市	43,000	0.1	97,800	0.2
新潟県	新潟市	51,500	0.2	152,400	1.3

### 第3 栃木県の状況

#### 1 概要

県内の地価は、引き続き全用途平均が▲0.3%と下落したが、下落率は前年より0.2ポイント縮小した。用途別では、住宅地及び商業地は下落が継続したが、下落率は前年より縮小した。工業地は上昇が継続し、上昇率は前年より拡大した。地価上昇地点数は、前年から28地点増加して137地点となった。

〔第3-1表〕用途別及び林地の平均変動率表

(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5年(前回)		▲0.5	▲0.3	▲0.6	1.3	▲0.5	▲1.6
令和6年(今回)		▲0.4	▲0.2	▲0.4	2.1	▲0.3	▲1.6

※ 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5年(前回)		令和6年(今回)	
継続地点合計	429地点	—	434地点	—
上昇地点	109地点	25.4%	137地点	31.6%
横ばい地点	70地点	16.3%	62地点	14.3%
下落地点	250地点	58.3%	235地点	54.1%

※ %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。

※ 選定替基準地：令和6年(今回)1地点、令和5年(前回)6地点。

〔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		合計	
	令和5年(前回)	令和6年(今回)	令和5年(前回)	令和6年(今回)	令和5年(前回)	令和6年(今回)	令和5年(前回)	令和6年(今回)
継続地点合計	109地点	137地点	70地点	62地点	250地点	235地点	429地点	434地点
住宅地	77地点	101地点	52地点	42地点	174地点	164地点	303地点	307地点
宅地見込地	2地点	3地点	4地点	3地点	5地点	5地点	11地点	11地点
商業地	20地点	23地点	13地点	14地点	69地点	66地点	102地点	103地点
工業地	10地点	10地点	1地点	3地点	2地点	0地点	13地点	13地点

#### 2 基準地の価格及び変動率の状況

##### (1) 住宅地

住宅地の平均変動率は▲0.4%で、下落率は前年(▲0.5%)より0.1ポイント縮小した。

市町別に見ると、宇都宮市、小山市及び下野市で上昇が継続し、上三川町は横ばいから上昇に、壬生町は下落から上昇に転じた。その他の20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。

〔第3-4表〕住宅地の市町別上昇率順位表

令和6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	0.8
2	小山市	25	0.5
3	下野市	8	0.4
4	上三川町	4	0.2
5	壬生町	6	0.1

令和5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	0.8
2	下野市	8	0.6
3	小山市	25	0.2
4	上三川町	4	0.0
5	さくら市	5	▲0.2
	高根沢町	5	▲0.2

〔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(54地点)、小山市(16地点)、佐野市・下野市・壬生町(4地点)、栃木市・鹿沼市・真岡市・那須塩原市・さくら市(3地点)、上三川町・野木町(2地点)	計 101地点
---	------------

(横ばい)

宇都宮市(15地点)、栃木市・小山市・真岡市・大田原市・高根沢町(3地点)、鹿沼市・日光市・那須塩原市・下野市(2地点)、足利市・上三川町・益子町・壬生町(1地点)	計 42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6年(今回)

(単位:円/㎡)

順位	基準地番号	所在	標準価格
1	宇都宮-44	東宿郷3丁目	155,000
2	宇都宮-24	元今泉5丁目	136,000
3	宇都宮-8	城東2丁目	128,000
	宇都宮-62	元今泉7丁目	128,000
5	宇都宮-64	陽東6丁目	119,000

令和5年(前回)

(単位:円/㎡)

順位	基準地番号	所在	標準価格
1	宇都宮-44	東宿郷3丁目	149,000
2	宇都宮-24	元今泉5丁目	131,000
3	宇都宮-8	城東2丁目	125,000
4	宇都宮-62	元今泉7丁目	124,000
5	下野-1	祇園2丁目	115,000

〔第3－7表〕住宅地の基準地上昇率順位表(上位第5位まで)

令和6年(今回)

(単位:円/㎡)

(単位:%)

順位	基準地番号	所在	R5価格	R6価格	変動率
1	宇都宮-64	陽東6丁目	114,000	119,000	4.4
2	宇都宮-25	陽東4丁目	76,200	79,500	4.3
3	宇都宮-44	東宿郷3丁目	149,000	155,000	4.0
4	宇都宮-24	元今泉5丁目	131,000	136,000	3.8
5	宇都宮-23	清原台1丁目	38,700	40,000	3.4

※宇都宮市以外の10位以内の基準地

7位:小山-7(東城南5丁目) 2.9%

9位:鹿沼-6(千渡) 2.6%、下野-1(祇園2丁目) 2.6%

令和5年(前回)

(単位:円/㎡)

(単位:%)

順位	基準地番号	所在	R4価格	R5価格	変動率
1	宇都宮-44	東宿郷3丁目	143,000	149,000	4.2
2	宇都宮-24	元今泉5丁目	126,000	131,000	4.0
	宇都宮-25	陽東4丁目	73,300	76,200	4.0
4	宇都宮-64	陽東6丁目	110,000	114,000	3.6
5	宇都宮-62	元今泉7丁目	120,000	124,000	3.3

〔第3－8表〕住宅地の市町別下落率順位表(上位第5位まで)

令和6年(今回)

(単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	3	▲ 2.5
2	日光市	14	▲ 2.3
	那須烏山市	3	▲ 2.3
	市貝町	3	▲ 2.3
5	塩谷町	3	▲ 1.8
	那珂川町	3	▲ 1.8

令和5年(前回)

(単位:%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	茂木町	3	▲ 2.9
2	那須烏山市	3	▲ 2.4
3	市貝町	3	▲ 2.3
4	益子町	3	▲ 1.9
5	塩谷町	3	▲ 1.8
	那須町	4	▲ 1.8
	那珂川町	3	▲ 1.8



〔第3-9表〕住宅地の基準地下落率順位表（上位第5位まで）

令和6年(今回) (単位：円/㎡) (単位：%)

順位	基準地番号	所在	R5価格	R6価格	変動率
1	日光-2	小代	8,700	8,300	▲4.6
2	日光-5	猪倉	11,500	11,000	▲4.3
3	日光-1	久次良町	15,400	14,800	▲3.9
4	栃木-16	藤岡町藤岡	19,000	18,300	▲3.7
	日光-9	足尾町赤沢	8,200	7,900	▲3.7

令和5年(前回) (単位：円/㎡) (単位：%)

順位	基準地番号	所在	R4価格	R5価格	変動率
1	日光-1	久次良町	16,000	15,400	▲3.8
	茂木-1	大字茂木	15,600	15,000	▲3.8
3	佐野-19	葛生東3丁目	18,800	18,100	▲3.7
	那須烏山-3	旭1丁目	19,000	18,300	▲3.7
5	栃木-16	藤岡町藤岡	19,700	19,000	▲3.6

(2) 宅地見込地

宅地見込地の平均変動率は▲0.2%で、下落率は前年(▲0.3%)より0.1ポイント縮小した。

(3) 商業地

商業地の平均変動率は▲0.4%で、下落率は前年(▲0.6%)より0.2ポイント縮小した。

市町別に見ると、基準地の設定があり継続地点のある23市町のうち、下野市、小山市及び宇都宮市で上昇が継続した。その他の20市町においては引き続き下落しているが、その内12市町では下落率が縮小している。

〔第3-10表〕商業地の市町別上昇率順位表

令和6年(今回) (単位：%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	下野市	2	1.2
2	小山市	7	1.1
3	宇都宮市	26	0.7
4	高根沢町	1	▲0.2
5	鹿沼市	4	▲0.4

令和5年(前回) (単位：%)

順位	市町名	基準地数	平均変動率
1	下野市	2	1.3
2	宇都宮市	26	0.6
3	小山市	7	0.3
4	高根沢町	1	▲0.2
5	日光市	9	▲0.7
	さくら市	1	▲0.7
	野木町	1	▲0.7

〔第3-11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(14地点)、小山市(5地点)、佐野市(2地点)、日光市・下野市(1地点)	計 23地点
---	-----------

(横ばい)

宇都宮市(11地点)、小山市・真岡市・下野市(1地点)	計 14地点
-----------------------------	-----------

〔第3-12表〕商業地の基準地価格順位表（上位第5位まで）

令和6年(今回) (単位：円/㎡)

順位	基準地番号	所在	標準価格
1	宇都宮5-23	東宿郷1丁目	413,000
2	宇都宮5-2	池上町	318,000
3	宇都宮5-15	東宿郷4丁目	306,000
4	宇都宮5-9	江野町	280,000
5	宇都宮5-14	大通り2丁目	251,000

令和5年(前回) (単位：円/㎡)

順位	基準地番号	所在	標準価格
1	宇都宮5-23	東宿郷1丁目	401,000
2	宇都宮5-2	池上町	318,000
3	宇都宮5-15	東宿郷4丁目	297,000
4	宇都宮5-9	江野町	281,000
5	宇都宮5-14	大通り2丁目	249,000

〔第3-13表〕商業地の基準地上昇率順位表（上位第5位まで）

令和6年(今回) (単位：円/㎡) (単位：%)

順位	基準地番号	所在	R5価格	R6価格	変動率
1	宇都宮5-15	東宿郷4丁目	297,000	306,000	3.0
	宇都宮5-23	東宿郷1丁目	401,000	413,000	3.0
3	小山5-2	駅東通り1丁目	126,000	129,000	2.4
	小山5-5	駅東通り2丁目	89,300	91,400	2.4
	下野5-1	祇園1丁目	125,000	128,000	2.4

令和5年(前回) (単位：円/㎡) (単位：%)

順位	基準地番号	所在	R4価格	R5価格	変動率
1	宇都宮5-23	東宿郷1丁目	389,000	401,000	3.1
2	宇都宮5-15	東宿郷4丁目	289,000	297,000	2.8
3	下野5-1	祇園1丁目	122,000	125,000	2.5
4	宇都宮5-7	平松本町	93,000	94,500	1.6
	小山5-2	駅東通り1丁目	124,000	126,000	1.6

〔第3-14表〕商業地の市町別下落率順位表（上位第5位まで）

令和6年(今回) (単位：%) 令和5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	▲3.3	1	茂木町	1	▲3.6
2	那須烏山市	1	▲3.2	2	那須烏山市	1	▲3.5
3	塩谷町	1	▲3.1	3	塩谷町	1	▲2.5
4	那珂川町	1	▲2.7	4	上三川町	1	▲2.2
5	那須町	3	▲2.0		益子町	1	▲2.2

〔第3-15表〕商業地の基準地下落率順位表（上位第5位まで）

令和6年(今回) (単位：円/㎡) (単位：%)

順位	基準地番号	所在	R5価格	R6価格	変動率
1	栃木5-5	藤岡町藤岡	22,500	21,700	▲3.6
	佐野5-5	葛生西1丁目	19,600	18,900	▲3.6
3	茂木5-1	大字茂木	21,500	20,800	▲3.3
4	那須烏山5-1	金井1丁目	22,100	21,400	▲3.2
	那須5-1	大字湯本	19,000	18,400	▲3.2

令和5年(前回) (単位：円/㎡) (単位：%)

順位	基準地番号	所在	R4価格	R5価格	変動率
1	栃木5-5	藤岡町藤岡	23,400	22,500	▲3.8
2	茂木5-1	大字茂木	22,300	21,500	▲3.6
3	那須烏山5-1	金井1丁目	22,900	22,100	▲3.5
4	佐野5-5	葛生西1丁目	20,300	19,600	▲3.4
5	那須5-1	大字湯本	19,600	19,000	▲3.1

(4) 工業地

工業地の平均変動率は2.1%で、上昇率は前年(1.3%)より0.8ポイント増加した。

地価上昇地点は前年と同数の10地点、横ばいの地点は前年から2地点増加して3地点となった。

〔第3-16表〕工業地の基準地価格順位表（上位第5位まで）

令和6年(今回)

(単位：円/㎡)

令和5年(前回)

(単位：円/㎡)

順位	基準地番号	所在	標準価格
1	宇都宮9-1	平出町	27,700
2	真岡9-1	鬼怒ヶ丘1丁目	21,700
3	小山9-1	城東4丁目	20,900
4	宇都宮9-2	清原工業団地	19,000
5	鹿沼9-1	茂呂	18,600

順位	基準地番号	所在	標準価格
1	宇都宮9-1	平出町	27,500
2	真岡9-1	鬼怒ヶ丘1丁目	21,000
3	小山9-1	城東4丁目	20,200
4	宇都宮9-2	清原工業団地	18,400
5	足利9-1	福富新町	18,100

〔第3-17表〕工業地の基準地上昇率順位表（上位第5位まで）

令和6年(今回)

(単位：円/㎡)

(単位：%)

順位	基準地番号	所在	R5価格	R6価格	変動率
1	芳賀9-1	芳賀台	16,000	16,600	3.8
2	小山9-1	城東4丁目	20,200	20,900	3.5
3	宇都宮9-2	清原工業団地	18,400	19,000	3.3
	鹿沼9-1	茂呂	18,000	18,600	3.3
	真岡9-1	鬼怒ヶ丘1丁目	21,000	21,700	3.3

令和5年(前回)

(単位：円/㎡)

(単位：%)

順位	基準地番号	所在	R4価格	R5価格	変動率
1	芳賀9-1	芳賀台	15,500	16,000	3.2
2	宇都宮9-2	清原工業団地	17,900	18,400	2.8
3	真岡9-1	鬼怒ヶ丘1丁目	20,500	21,000	2.4
4	鹿沼9-1	茂呂	17,600	18,000	2.3
	上三川9-1	大字上郷	17,300	17,700	2.3

(5) 林地

林地の平均変動率は、▲1.6%と前年と同じ下落率であった。

〔第3-18表〕林地地域特性区分別平均価格及び平均変動率表

(単位：円/10a、%)

(単位：円/10a、%)

地域特性区分	令和6年(今回)			令和5年(前回)	
	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	1,602,400	▲1.9	1,633,000	▲1.9
農村林地	4	198,500	▲2.1	202,300	▲2.0
林業本場林地	3	56,600	▲0.6	56,900	▲0.6
林地全体	12	748,000	▲1.6	762,100	▲1.6

(参考1) 都市計画区域区分別平均価格及び平均変動率表 【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	46,000	0.2
		宅 地 見 込 地	10	16,300	0.0
		商 業 地	69	86,600	0.0
		工 業 地	10	19,100	2.7
		小 計	273	54,200	0.2
	市街化調整区域・住宅地		47	16,600	▲ 1.2
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	65	17,100	▲ 1.4
		宅 地 見 込 地	2	7,200	▲ 0.8
		商 業 地	31	31,500	▲ 1.2
		工 業 地	3	9,100	0.0
		小 計	101	21,100	▲ 1.3
区 域 外	住 宅 地	11	8,100	▲ 1.9	
	商 業 地	3	15,600	▲ 2.6	
	小 計	14	9,700	▲ 2.1	
全 地 域	住 宅 地	307	34,000	▲ 0.4	
	宅 地 見 込 地	12	14,800	▲ 0.2	
	商 業 地	103	68,000	▲ 0.4	
	工 業 地	13	16,800	2.1	
	合 計	435	41,000	▲ 0.3	

※ 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	0.8 62,300 75	0.3 22,300 4	0.7 148,600 26	2.0 23,400 2	0.8 81,100 107	▲ 1.6 2,540,000 1
足利市	▲ 1.5 26,900 22	▲ 0.9 11,500 1	▲ 1.1 41,800 8	1.7 18,400 1	▲ 1.3 29,900 32	
栃木市	▲ 1.0 22,100 30	▲ 1.0 9,800 1	▲ 1.2 36,100 8	1.4 14,100 1	▲ 1.0 24,400 40	▲ 2.0 209,000 2
佐野市	▲ 1.0 25,600 23	▲ 1.0 10,100 1	▲ 0.7 34,600 6	3.2 15,900 1	▲ 0.8 26,500 31	▲ 0.6 50,900 1
鹿沼市	▲ 0.7 24,200 16	1.5 13,200 1	▲ 0.4 46,500 4	3.3 18,600 1	▲ 0.3 27,500 22	
日光市	▲ 2.3 13,700 14	▲ 0.9 7,600 1	▲ 0.6 32,300 9		▲ 1.6 20,400 24	▲ 1.7 853,600 2
小山市	0.5 40,600 25	0.0 14,900 2	1.1 85,600 7	3.5 20,900 1	0.7 47,500 35	▲ 1.4 2,160,000 1
真岡市	▲ 0.2 24,000 13		▲ 0.6 35,800 4	3.3 21,700 1	▲ 0.1 26,500 18	
大田原市	▲ 0.7 16,200 9		▲ 1.6 30,600 3	0.0 8,200 1	▲ 0.8 18,900 13	▲ 0.6 376,400 2
矢板市	▲ 0.8 19,800 4		▲ 1.3 30,300 2		▲ 1.0 23,300 6	
那須塩原市	▲ 0.8 19,900 17	▲ 0.7 6,900 1	▲ 1.0 33,000 11	0.0 10,000 1	▲ 0.9 23,900 30	
さくら市	▲ 0.1 28,900 5		▲ 0.5 43,500 1	0.0 9,100 1	▲ 0.2 28,200 7	▲ 1.8 220,000 1
那須烏山市	▲ 2.3 11,500 3		▲ 3.2 21,400 1		▲ 2.6 14,000 4	
下野市	0.4 45,200 8		1.2 91,600 2		0.6 54,500 10	
市計	▲ 0.3 36,100 264	▲ 0.2 14,800 12	▲ 0.3 72,600 92	1.9 16,700 11	▲ 0.2 43,700 379	▲ 1.4 784,900 10
上三川町	0.2 34,100 4		▲ 1.8 38,800 1	2.8 18,200 1	0.3 32,200 6	
益子町	▲ 1.6 17,500 3		▲ 1.7 35,300 1		▲ 1.7 22,000 4	
茂木町	▲ 2.5 12,700 3		▲ 3.3 20,800 1		▲ 2.7 14,700 4	
市貝町	▲ 2.3 11,700 3				▲ 2.3 11,700 3	▲ 2.5 156,000 1
芳賀町	▲ 0.9 20,200 5			3.8 16,600 1	▲ 0.2 19,600 6	
壬生町	0.1 32,100 6		▲ 1.2 41,200 1		▲ 0.1 33,400 7	
野木町	▲ 0.4 32,700 4		▲ 0.7 45,300 1		▲ 0.5 35,200 5	
塩谷町	▲ 1.8 9,900 3		▲ 3.1 18,900 1		▲ 2.2 12,100 4	
高根沢町	▲ 0.2 27,700 5		▲ 0.2 44,500 1		▲ 0.2 30,500 6	
那須町	▲ 1.7 6,600 4		▲ 2.0 20,600 3		▲ 1.8 12,600 7	▲ 2.9 971,000 1
那珂川町	▲ 1.8 10,300 3		▲ 2.7 14,500 1		▲ 2.0 11,400 4	
町計	▲ 1.0 21,200 43		▲ 1.9 29,200 11	3.3 17,400 2	▲ 1.0 22,600 56	▲ 2.7 563,500 2
合計	▲ 0.4 34,000 307	▲ 0.2 14,800 12	▲ 0.4 68,000 103	2.1 16,800 13	▲ 0.3 41,000 435	▲ 1.6 748,000 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

(参考3)市町別・用途別平均変動率順位

(単位：%)

住宅地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.8
2	小山市	0.5
3	下野市	0.4
4	上三川町	0.2
5	壬生町	0.1
6	さくら市	▲ 0.1
7	真岡市	▲ 0.2
7	高根沢町	▲ 0.2
9	野木町	▲ 0.4
10	鹿沼市	▲ 0.7
10	大田原市	▲ 0.7
12	矢板市	▲ 0.8
12	那須塩原市	▲ 0.8
14	芳賀町	▲ 0.9
15	栃木市	▲ 1.0
15	佐野市	▲ 1.0
17	足利市	▲ 1.5
18	益子町	▲ 1.6
19	那須町	▲ 1.7
20	塩谷町	▲ 1.8
20	那珂川町	▲ 1.8
22	日光市	▲ 2.3
22	那須烏山市	▲ 2.3
22	市貝町	▲ 2.3
25	茂木町	▲ 2.5
県平均		▲ 0.4

商業地		
順位	市町名	変動率
1	下野市	1.2
2	小山市	1.1
3	宇都宮市	0.7
4	高根沢町	▲ 0.2
5	鹿沼市	▲ 0.4
6	さくら市	▲ 0.5
7	日光市	▲ 0.6
7	真岡市	▲ 0.6
9	佐野市	▲ 0.7
9	野木町	▲ 0.7
11	那須塩原市	▲ 1.0
12	足利市	▲ 1.1
13	栃木市	▲ 1.2
13	壬生町	▲ 1.2
15	矢板市	▲ 1.3
16	大田原市	▲ 1.6
17	益子町	▲ 1.7
18	上三川町	▲ 1.8
19	那須町	▲ 2.0
20	那珂川町	▲ 2.7
21	塩谷町	▲ 3.1
22	那須烏山市	▲ 3.2
23	茂木町	▲ 3.3
県平均		▲ 0.4

※芳賀町及び市貝町は商業地の基準地なし

宅地見込地		
順位	市町名	変動率
1	鹿沼市	1.5
2	宇都宮市	0.3
3	小山市	0.0
4	那須塩原市	▲ 0.7
5	足利市	▲ 0.9
5	日光市	▲ 0.9
7	栃木市	▲ 1.0
7	佐野市	▲ 1.0
県平均		▲ 0.2

全用途		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.8
2	小山市	0.7
3	下野市	0.6
4	上三川町	0.3
5	真岡市	▲ 0.1
5	壬生町	▲ 0.1
7	さくら市	▲ 0.2
7	芳賀町	▲ 0.2
7	高根沢町	▲ 0.2
10	鹿沼市	▲ 0.3
11	野木町	▲ 0.5
12	佐野市	▲ 0.8
12	大田原市	▲ 0.8
14	那須塩原市	▲ 0.9
15	栃木市	▲ 1.0
15	矢板市	▲ 1.0
17	足利市	▲ 1.3
18	日光市	▲ 1.6
19	益子町	▲ 1.7
20	那須町	▲ 1.8
21	那珂川町	▲ 2.0
22	塩谷町	▲ 2.2
23	市貝町	▲ 2.3
24	那須烏山市	▲ 2.6
25	茂木町	▲ 2.7
県平均		▲ 0.3

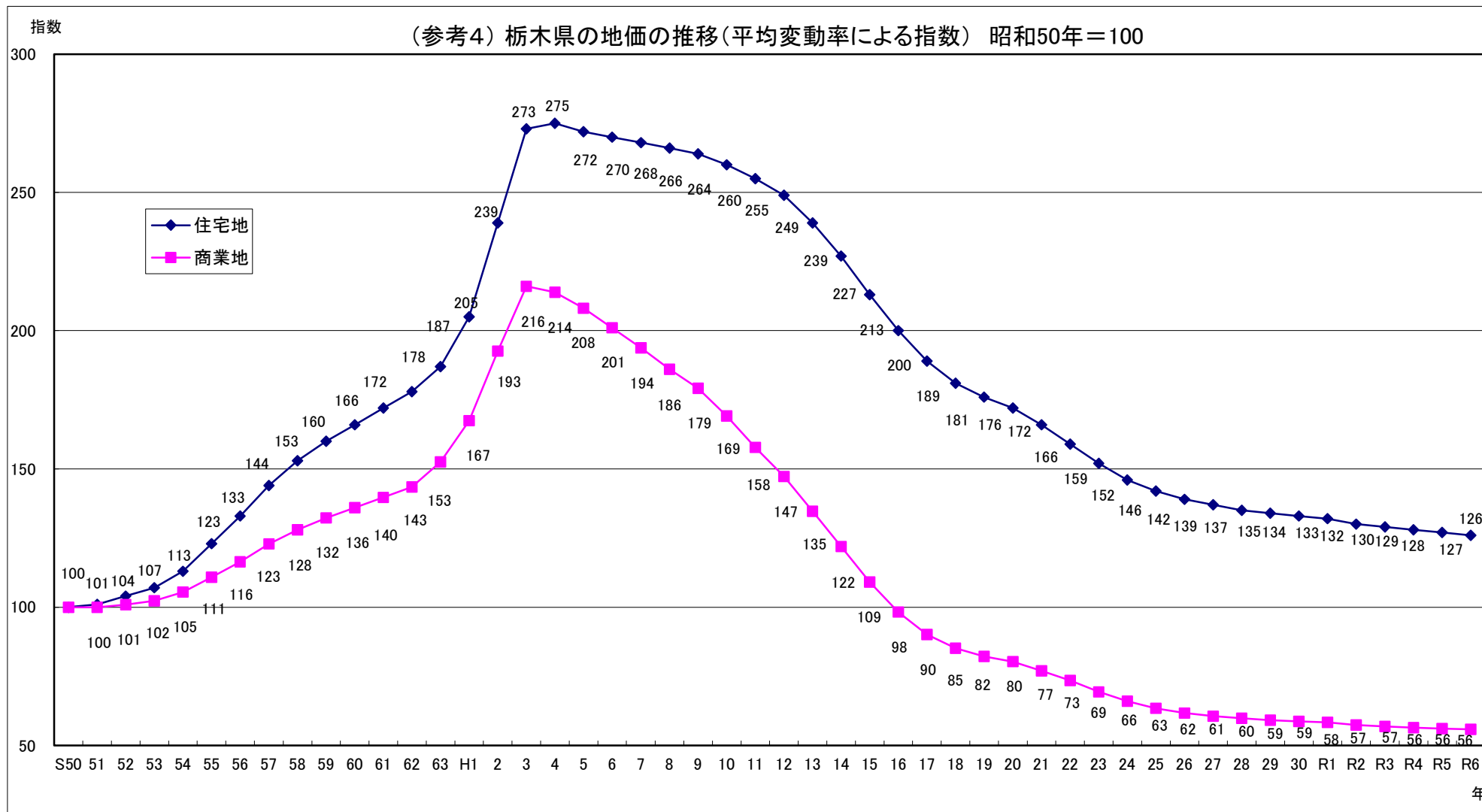
工業地		
順位	市町名	変動率
1	芳賀町	3.8
2	小山市	3.5
3	鹿沼市	3.3
3	真岡市	3.3
5	佐野市	3.2
6	上三川町	2.8
7	宇都宮市	2.0
8	足利市	1.7
9	栃木市	1.4
10	大田原市	0.0
10	那須塩原市	0.0
10	さくら市	0.0
県平均		2.1

(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	▲3.7	▲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	▲2.8	▲1.6	▲4.5	▲3.7	▲2.0	▲3.6
28	▲1.2	▲1.6	▲1.3	▲1.4	▲1.4	▲2.8	▲1.2	▲3.4	▲3.1	▲1.6	▲2.8
29	▲1.0	▲1.3	▲1.1	▲0.9	▲0.9	▲2.8	▲1.0	▲2.9	▲2.6	▲1.6	▲2.5
30	▲0.8	▲0.9	▲0.8	▲0.5	▲0.5	▲2.8	▲0.8	▲2.3	▲2.5	▲1.6	▲2.2
令元	▲0.7	▲0.9	▲0.6	0.0	0.0	▲2.8	▲0.7	▲2.1	▲2.1	▲1.6	▲2.0
2	▲1.3	▲1.6	▲1.5	▲0.4	▲0.4	▲2.8	▲1.3	▲2.4	▲3.0	▲1.7	▲2.4
3	▲0.9	▲1.1	▲1.0	0.0	0.0	▲2.8	▲0.9	▲2.2	▲2.6	▲1.7	▲2.2
4	▲0.7	▲0.6	▲0.8	0.6	0.6	▲2.8	▲0.7	▲1.9	▲2.2	▲0.8	▲1.7
5	▲0.5	▲0.3	▲0.6	1.3	1.3	▲2.8	▲0.5	▲1.9	▲2.0	▲0.6	▲1.6
6	▲0.4	▲0.2	▲0.4	2.1	2.1	▲2.8	▲0.3	▲1.9	▲2.1	▲0.6	▲1.6

▲ 前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」

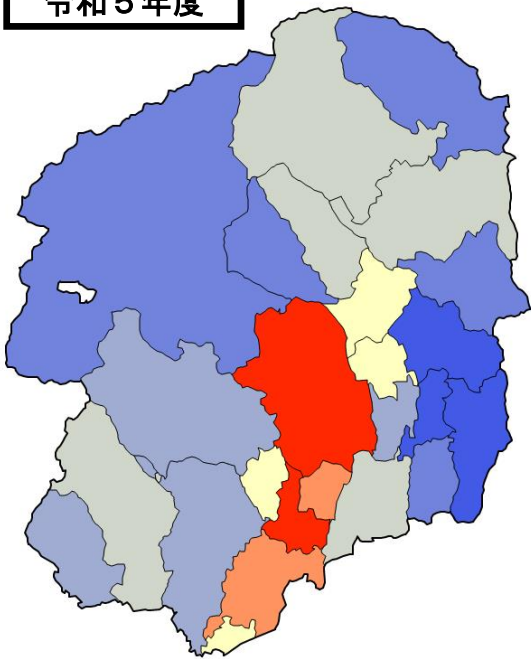




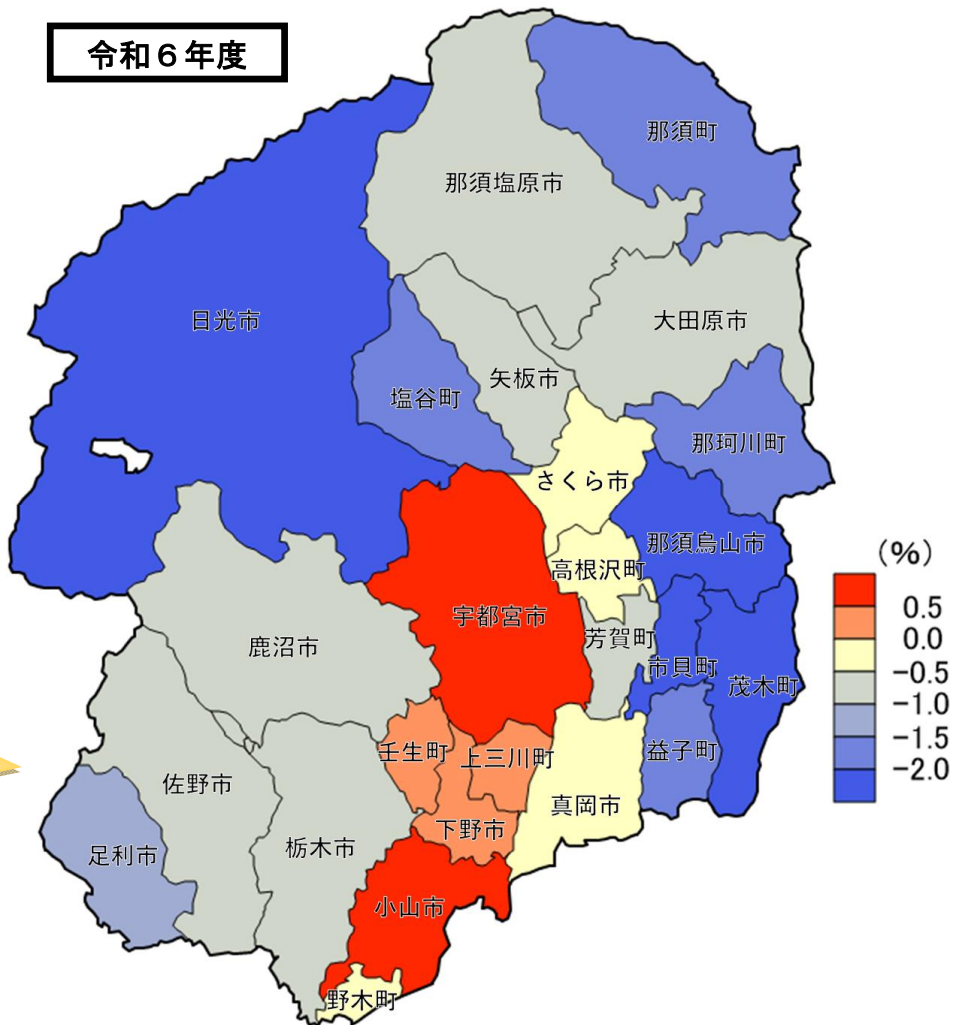
(参考5) 市町別平均変動率地図(住宅地)

平均変動率プラスの市町の数  
3 (R5) → 5 (R6)  
宇都宮市、小山市、下野市、  
上三川町、壬生町

令和5年度



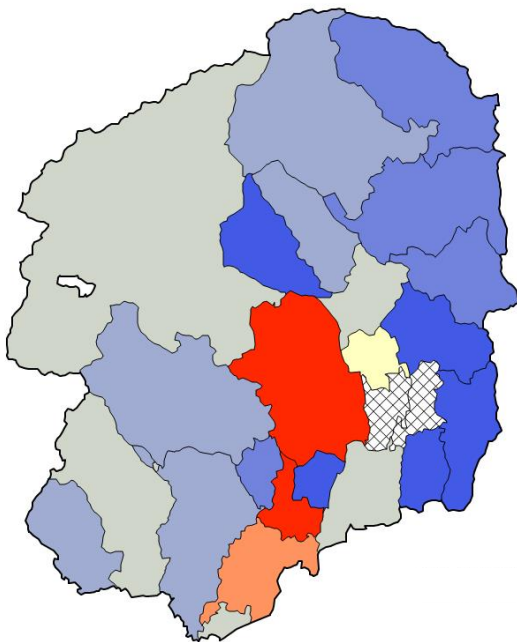
令和6年度



平均変動率マイナスの市町の数  
21 (R5) → 20 (R6)

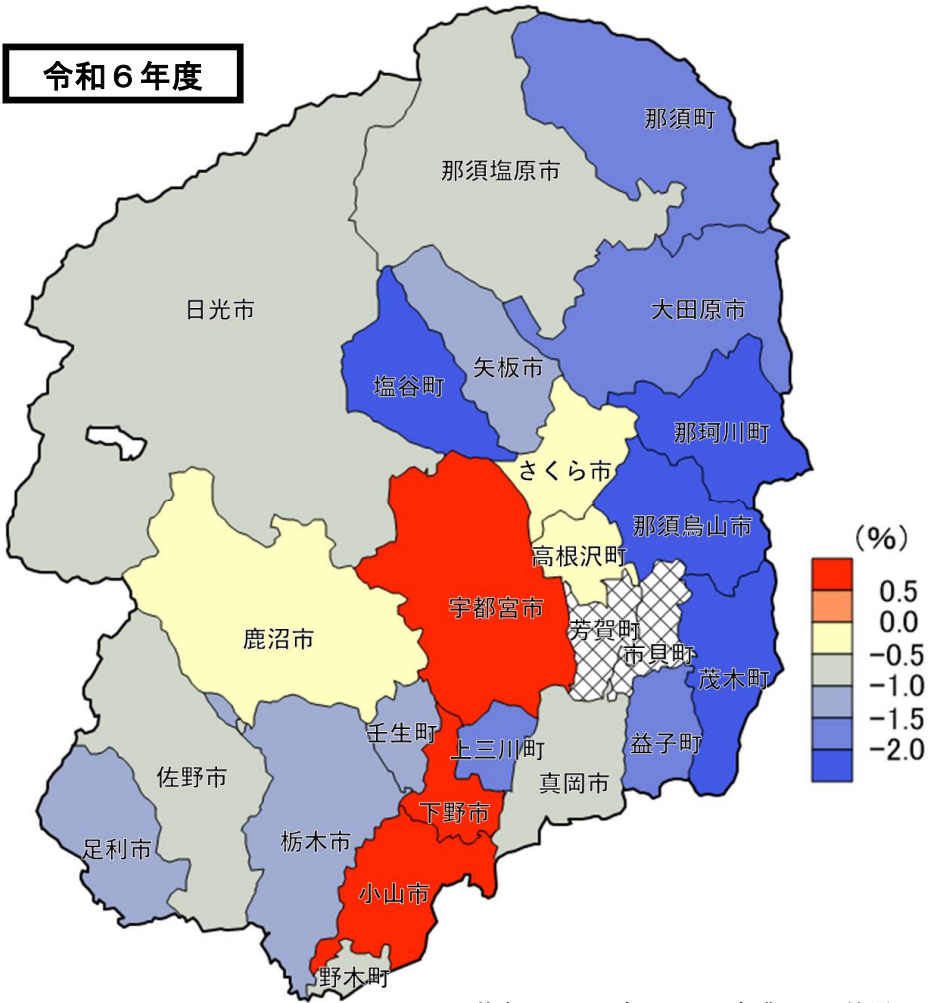
(参考5) 市町別平均変動率地図(商業地)

令和5年度



平均変動率プラスの市町の数  
3 (R5) → 3 (R6)  
宇都宮市、小山市、下野市

令和6年度



平均変動率マイナスの市町の数  
20 (R5) → 20 (R6)

※芳賀町及び市貝町は商業地の基準地なし