第5章　地価の動き

1　変動率の推移

○　全国の地価は、昭和 61(1986)年頃からのバブル経済期をピークに、平成4(1992)年以降下落が続きました。しかし、近年では回復傾向が見られ、令和4(2022)年以降は4年連続で上昇しています。

○　本県の地価は、平成2(1990)年には全ての用途において地価調査開始以来最高の変動率となりましたが、その後鈍化に転じ、地価は平成5(1993)年以降下落を続けています。

令和7(2025)年の地価調査においても地価は引き続き下落し、住宅地は 33 年連続、商業地は 34 年連続で下落しましたが、下落率はそれぞれ前年より縮小しました。

図5-1　都道府県地価調査の対前年平均変動率(住宅地)

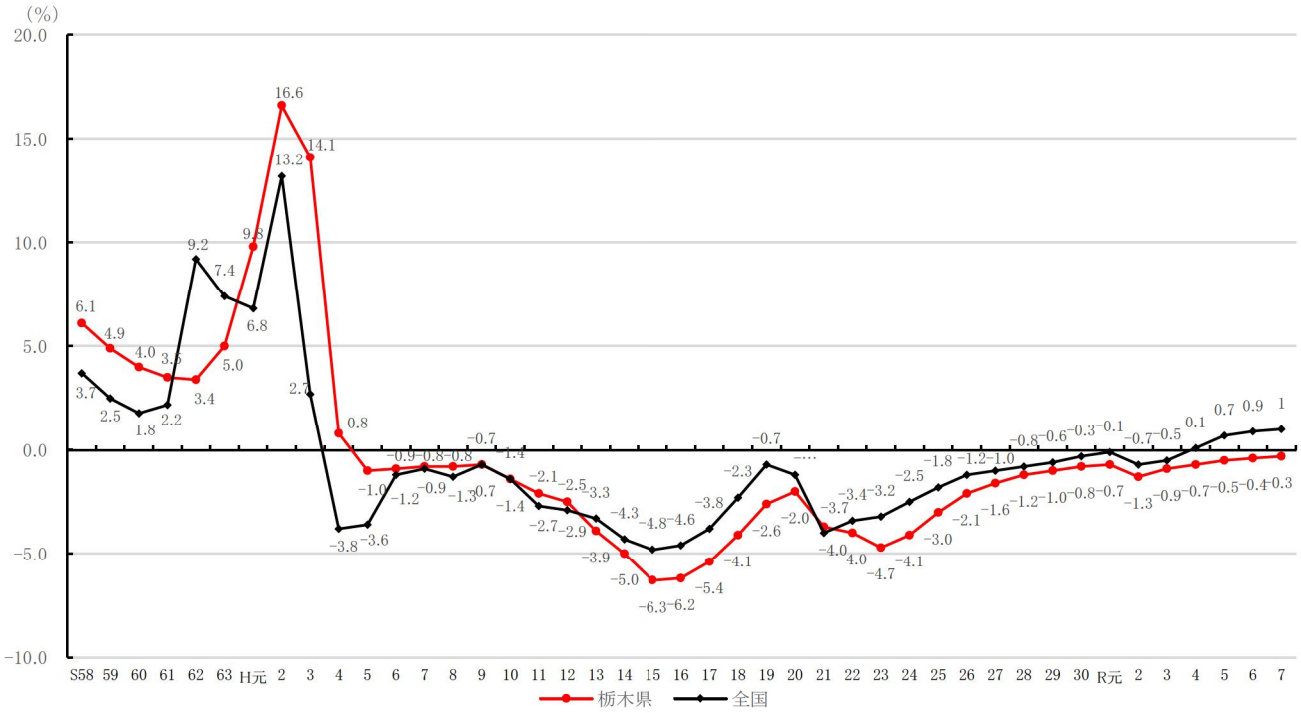
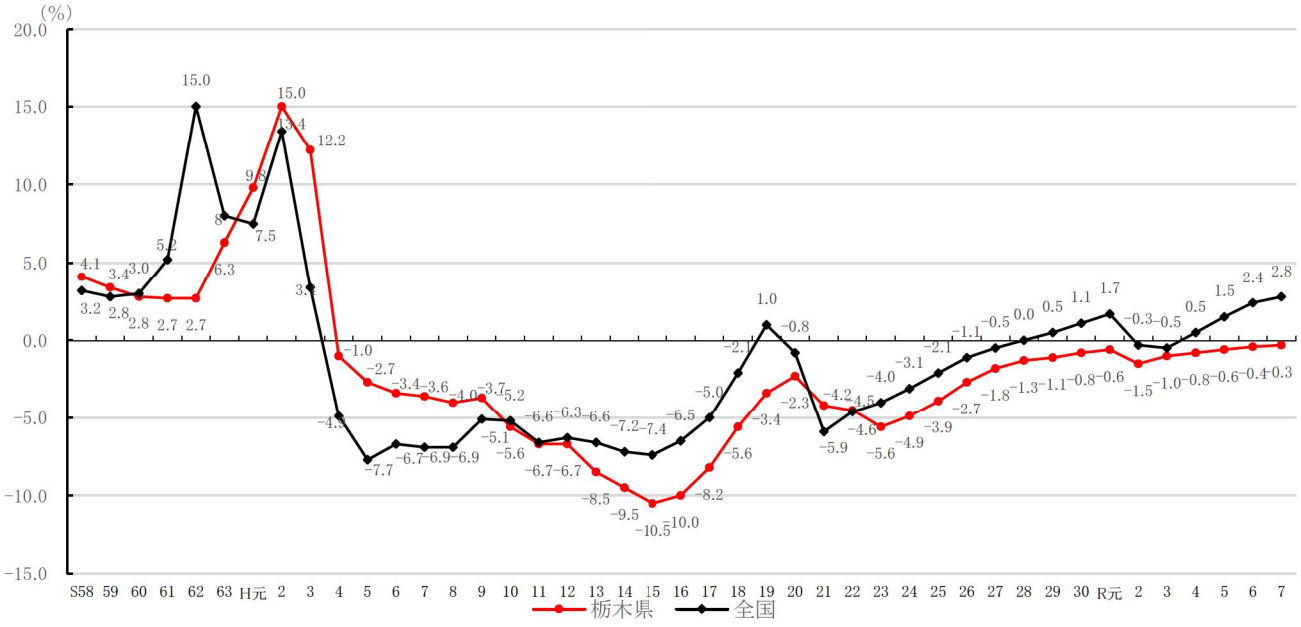


図5-2　都道府県地価調査の対前年平均変動率(商業地)



資料 ： 国土交通省不動産・建設経済局地価調査課
総合政策部地域振興課

2 用途別の地価水準（令和7年地価調査概要）

○ 住宅地の平均価格は 34,100 円/㎡、平均変動率は対前年比▲0.3%となっています。市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が(63,100 円/㎡)、下野市(45,800 円/㎡)、小山市(40,200 円/㎡)と続き、宇都宮市以南のJR 宇都宮線沿線地域で高水準となっています。 また、市町別の平均変動率は、宇都宮市、小山市、さくら市、下野市、上三川町及び壬生町で上昇となっています。

○ 商業地の平均価格は 68,500 円/㎡、平均変動率は対前年比▲0.3%となっています。市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が(150,900 円/㎡)、下野市(93,100 円/㎡)、小山市(87,100 円/㎡)と続き、住宅地と同じ傾向が見られます。また、市町別の平均変動率は、下野市、小山市及び宇都宮市で上昇となっています。

○ 工業地の平均価格は 17,400 円/㎡、平均変動率は対前年比＋3.4%となっています。市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が(24,100 円/㎡)、真岡市(22,400 円/㎡)、小山市(22,000 円/㎡)となっています。また、市町別の平均変動率は、工業地の設定がある 12 市町中9市町で上昇しています。

図5-3 用途別平均価格（市町別）

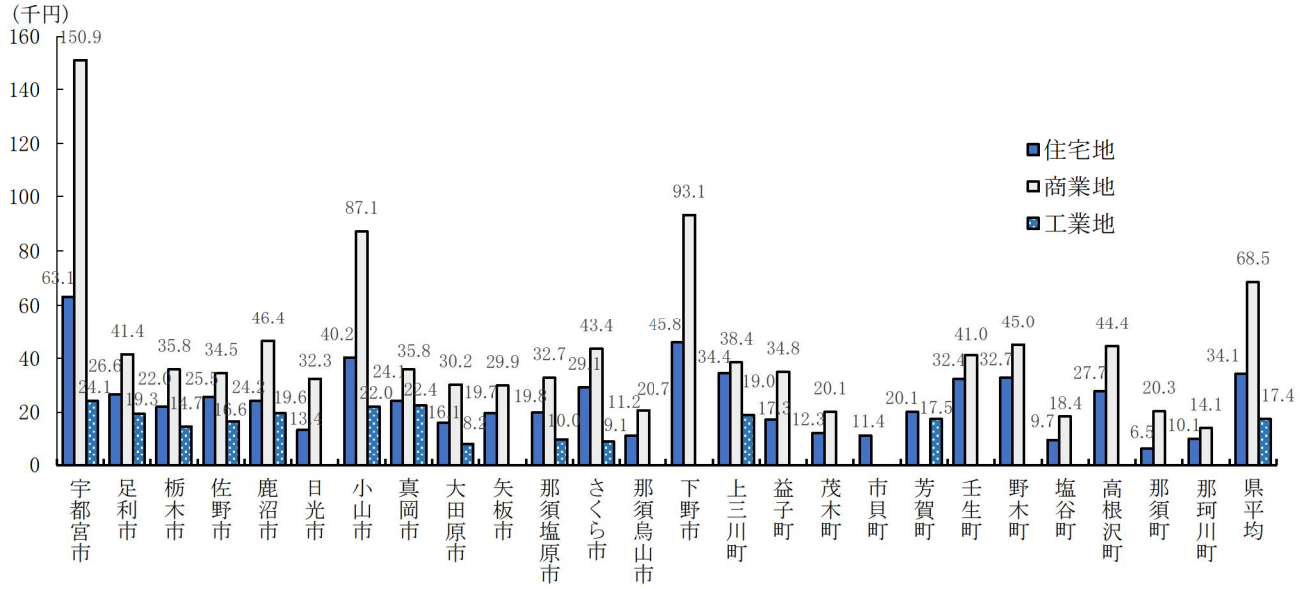
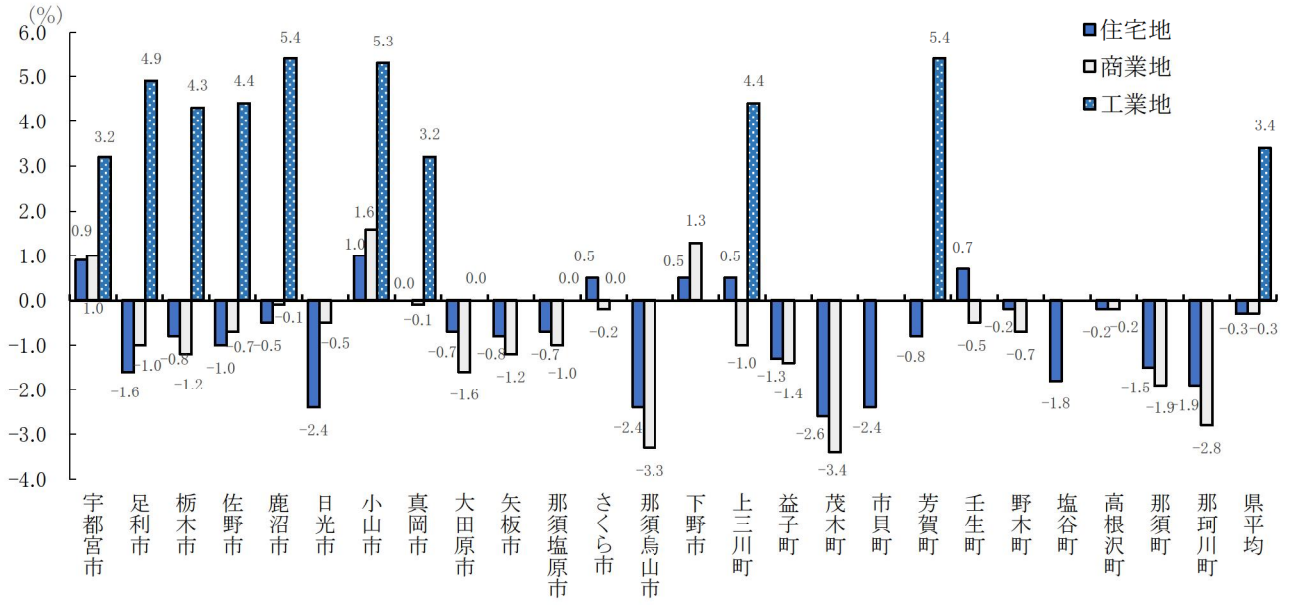


図5-4 用途別平均変動率（市町別）



資料 ： 総合政策部地域振興課