

令和 7 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 価格の判定方法
- 7 標準価格の性格
- 8 周知方法
- 9 用語の定義
- 10 各数値の算出方法

第 2 全国の状況

- 1 概要
- 2 近県との比較

第 3 栃木県の状況

- 1 概要
- 2 用途別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（住宅地）
 - 6 市町別平均変動率地図（商業地）

令和 7 (2025) 年 9 月 17 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、知事が毎年7月1日を基準日として土地の標準価格を調査し公表するもので、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、国が行う地価公示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。

〔表 1〕地価調査と地価公示の比較

	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21,441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 日	令和7（2025）年9月17日	令和7（2025）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（主に都市計画区域）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地点の、県内25市町447地点である。

令和7年度地価調査では、後述「基準地の選定基準」に基づき1地点を廃止し、5地点を選定替（基準地の変更）した。また地点の廃止に伴い、1地点を新設した。

〔表 2〕用途別基準地数

用途	住宅地	宅 地 見込地	商業地	工業地	小計	林 地	合 計
基準 地数	308	11	103	13	435	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って、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

令和7(2025)年7月1日時点のものである。

6 価格の判定方法

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、単位面積当たりの標準価格を知事が判定するもの。

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（自由な土地取引が行われるとした場合において、通常成立すると認められる価格）

8 周知方法

標準価格は、令和7(2025)年9月17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、県内各市町において、基準地の価格とを閲覧に供している。

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

10 各数値の算出方法

(1) 平均価格

各基準地の価格の合計 ÷ 地点数
(十の位を四捨五入)

(2) 変動率

ア 変動率

(当年価格 - 前年価格) × 100 ÷ 前年価格
(小数点第2位を四捨五入)

イ 平均変動率

各基準地の変動率の合計 ÷ 地点数
(小数点第2位を四捨五入)

第2 全国の状況

1 概 要

令和6(2024)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4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。
- 地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では2年連続で上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では住宅地が平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じた。
- 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、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

【住宅地】

- 住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部において高い上昇を示している。
- リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向けの住宅需要を背景に、引き続き高い上昇を示している。
- 子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、引き続き高い上昇を示している。

【商業地】

- 主要都市では、店舗・ホテル等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から、地価上昇が継続している。
- マンション需要との競合が見られる地域では、引き続き高い上昇を示している。
- 特にインバウンドが増加した観光地等では、引き続き高い上昇を示している。
- 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から、地価上昇が継続している。

【工業地】

- 好調なeコマース市場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で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇を示している。

〔表3〕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7年（今回）		令和6年（前回）	
継 続 地 点 合 計	20,790 地点	—	20,760 地点	—
上 昇 地 点	10,259 地点	49.3 %	10,031 地点	48.3 %
横 ば い 地 点	3,173 地点	15.3 %	3,035 地点	14.6 %
下 落 地 点	7,358 地点	35.4 %	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。

〔表4〕全国及び圏域別の用途別平均変動率表

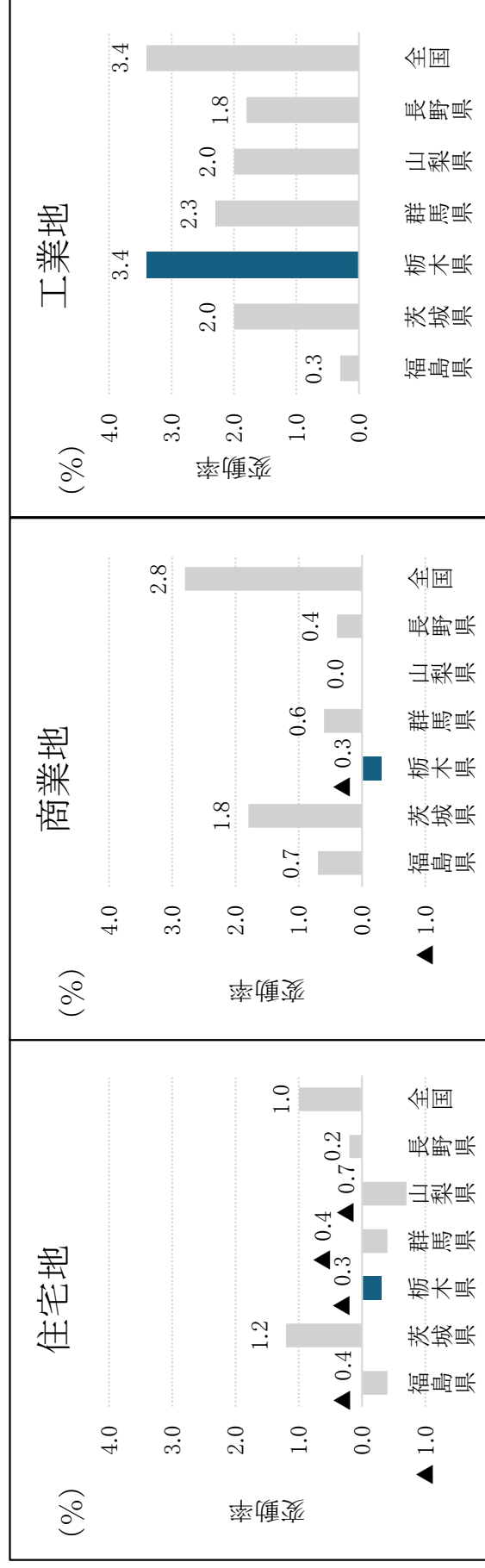
（単位：％）

用途別 圏域別	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		全 用 途	
	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年
全 国	1.0	0.9	2.8	2.4	3.4	3.4	1.5	1.4
三大都市圏	3.2	3.0	7.2	6.2	6.1	6.0	4.3	3.9
東京圏	3.9	3.6	8.7	7.0	6.7	6.6	5.3	4.6
大阪圏	2.2	1.7	6.4	6.0	6.8	6.3	3.4	2.9
名古屋圏	1.7	2.5	2.8	3.8	2.5	3.5	2.1	2.9
地方圏	0.1	0.1	1.0	0.9	2.4	2.4	0.4	0.4
地方四市	4.1	5.6	7.3	8.7	10.7	14.1	5.3	6.8
そ の 他	0.0	▲0.1	0.6	0.5	2.2	2.3	0.2	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 近県との比較

〔図1、図2、図3〕



〔表5〕

都道府県	住宅地		商業地		工業地	
	変動率	全国順位	変動率	全国順位	変動率	全国順位
福島県	▲ 0.4	32位	0.7	20位	0.3	38位
茨城県	1.2	11位	1.8	16位	2.0	22位
栃木県	▲ 0.3	29位	▲ 0.3	37位	3.4	14位
群馬県	▲ 0.4	32位	0.6	24位	2.3	18位
山梨県	▲ 0.7	40位	0.0	31位	2.0	22位
長野県	0.2	18位	0.4	28位	1.8	25位
全国平均	1.0	—	2.8	—	3.4	—

第3 栃木県の状況

1 概 要

- ・全用途平均▲0.2%下落
- ・下落率は前年より0.1ポイント縮小
- ・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
- ・工業地は上昇が継続し、上昇率は前年より拡大
- ・地価上昇地点数は161地点（前年比24地点増）

〔表6〕用途別平均変動率表

（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6年(前回)	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.4	2.1	▲ 0.3	▲ 1.6
令和7年(今回)	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	3.4	▲ 0.2	▲ 1.5

※ 全用途は林地を除く。

〔表7〕地価上昇・横ばい・下落の地点数（継続地点のみ）

地 価 調 査 年	令和7年(今回)		令和6年(前回)	
継 続 地 点 合 計	429 地点	—	434 地点	—
上 昇 地 点	161 地点	37.5%	137 地点	31.6%
横 ば い 地 点	59 地点	13.8%	62 地点	14.3%
下 落 地 点	209 地点	48.7%	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。

※ 令和7年（今回）選定替5地点、新規1地点。令和6年（前回）選定替1地点。

〔表8〕地価上昇・横ばい・下落の地点数（用途別）

調査年	上昇地点		横ばい地点		下落地点		合計	
	令和7年 (今回)	令和6年 (前回)	令和7年 (今回)	令和6年 (前回)	令和7年 (今回)	令和6年 (前回)	令和7年 (今回)	令和6年 (前回)
継続地点合計	161 地点	137 地点	59 地点	62 地点	209 地点	235 地点	429 地点	434 地点
住宅地	117 地点	101 地点	38 地点	42 地点	150 地点	164 地点	305 地点	307 地点
宅地見込地	3 地点	3 地点	3 地点	3 地点	4 地点	5 地点	10 地点	11 地点
商業地	31 地点	23 地点	15 地点	14 地点	55 地点	66 地点	101 地点	103 地点
工業地	10 地点	10 地点	3 地点	3 地点	0 地点	0 地点	13 地点	13 地点

○ポイント

- ・全用途平均▲0.2%（平成5年から33年連続下落）
- ・住宅地、商業地は下落
- ・工業地は上昇

2 用途別の価格及び変動率の状況

（1）住宅地

【特徴等】

- ・平均変動率は▲0.3%で33年連続の下落
- ・下落率は前年（▲0.4%）より0.1ポイント縮小
- ・地価上昇地点は117地点（前年比16地点増）
- ・横ばいの地点は38地点（前年比4地点減）
- ・上昇市町は6市町（宇都宮市、小山市、さくら市、下野市、上三川町、壬生町）
- ・18市町は引き続き下落、内7市町で下落率が縮小

〔表 9〕住宅地の市町別上昇率順位表

令和 7 年(今回) (単位: %)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	小 山 市	25	1.0
2	宇都宮市	75	0.9
3	壬 生 町	6	0.7
4	さくら市	5	0.5
	下 野 市	8	0.5
	上三川町	4	0.5

令和 6 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	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

〔表 10〕住宅地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表

(上昇)

宇都宮市(56地点)、小山市(19地点)、栃木市・真岡市(6地点)、下野市・壬生町(5地点)、佐野市・鹿沼市・那須塩原市(4地点)、さくら市(3地点)、上三川町・野木町(2地点)、高根沢町(1地点)	計 117地点
---	------------

(横ばい)

宇都宮市(14地点)、栃木市・鹿沼市・大田原市・那須塩原市(3地点)、日光市・芳賀町・高根沢町(2地点)、足利市・小山市・下野市・上三川町・益子町・野木町(1地点)	計 38地点
--	-----------

〔表 11〕住宅地の基準地価格順位表 (上位第 5 位まで)

令和 7 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	160,000
2	宇 都 宮 -24	元今泉 5 丁目	141,000
3	宇 都 宮 -62	元今泉 7 丁目	132,000
4	宇 都 宮 - 8	城東 2 丁目	131,000
5	宇 都 宮 -64	陽東 6 丁目	123,000

令和 6 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	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

〔表 12〕住宅地の基準地上昇率順位表 (上位第 5 位まで)

令和 7 年(今回) (単位: 円/㎡) (単位: %)

順位	基準地番号	所 在	R7価格	R6価格	変動率
1	宇 都 宮 -25	陽東 4 丁目	83,000	79,500	4.4
2	宇 都 宮 -24	元今泉 5 丁目	141,000	136,000	3.7
	宇 都 宮 -27	平松本町	102,000	98,400	3.7
4	宇 都 宮 -64	陽東 6 丁目	123,000	119,000	3.4
5	宇 都 宮 -44	東宿郷 3 丁目	160,000	155,000	3.2

※宇都宮市以外の10位以内の基準地

8位 : 小山-19(城東 3 丁目)、小山-12(城東 6 丁目) 3.1%

10位 : 佐野-9(高萩町) 3.0%

令和 6 年(前回)

(単位: 円/㎡) (単位: %)

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

〔表 1 3〕 住宅地の市町別下落率順位表（上位第 5 位まで）

令和 7 年(今回)

(単位：％)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	茂 木 町	3	▲ 2.6
2	日 光 市	14	▲ 2.4
	那須烏山市	3	▲ 2.4
	市 貝 町	3	▲ 2.4
5	那珂川町	3	▲ 1.9

令和 6 年(前回)

(単位：％)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	茂 木 町	3	▲ 2.5
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

〔表 1 4〕 住宅地の基準地下落率順位表（上位第 5 位まで）

令和 7 年(今回)

(単位：円／㎡)

(単位：％)

順位	基準地番号	所 在	R7価格	R6価格	変動率
1	日 光 - 2	小代	7,900	8,300	▲ 4.8
2	日 光 - 5	猪倉	10,500	11,000	▲ 4.5
3	栃 木 -16	藤岡町藤岡	17,600	18,300	▲ 3.8
	佐 野 -23	富士見町	8,750	9,100	▲ 3.8
	日 光 - 9	足尾町赤沢	7,600	7,900	▲ 3.8
	日 光 -10	高德	12,700	13,200	▲ 3.8

令和 6 年(前回)

(単位：円／㎡)

(単位：％)

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

○ポイント（住宅地）

- ・平均変動率▲0.3％（平成 5 年から33年連続下落）

（2）宅地見込地

- ・平均変動率は▲0.4％で、33年連続の下落
- ・下落率は前年（▲0.2％）より0.2ポイント拡大

（3）商業地

【特徴等】

- ・平均変動率は▲0.3％で34年連続の下落
- ・下落率は前年（▲0.4％）より0.1ポイント縮小
- ・地価上昇地点は31地点（前年比 8 地点増）
- ・横ばいの地点は15地点（前年比 1 地点増）
- ・上昇市町は 3 市町（宇都宮市、小山市、下野市）
- ・19市町は引き続き下落、内10市町で下落率が縮小

〔表 1 5〕商業地の市町別上昇率順位表

令和 7 年(今回) (単位: %)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	小 山 市	7	1.6
2	下 野 市	2	1.3
3	宇都宮市	25	1.0
4	鹿 沼 市	4	▲ 0.1
	真 岡 市	4	▲ 0.1

令和 6 年(前回) (単位: %)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	下 野 市	2	1.2
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

〔表 1 6〕商業地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表

(上昇)

宇都宮市(18地点)、小山市(6地点)、佐野市・真岡市・下野市(2地点)、日光市(1地点)	計 31地点
---	-----------

(横ばい)

宇都宮市(7地点)、栃木市・鹿沼市(3地点)、小山市・真岡市(1地点)	計 15地点
-------------------------------------	-----------

〔表 1 7〕商業地の基準地価格順位表 (上位第 5 位まで)

令和 7 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	426,000
2	宇 都 宮5- 2	池上町	321,000
3	宇 都 宮5-15	東宿郷 4 丁目	315,000
4	宇 都 宮5- 9	江野町	280,000
5	宇 都 宮5-14	大通り 2 丁目	257,000

令和 6 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	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

〔表 1 8〕商業地の基準地上昇率順位表 (上位第 5 位まで)

令和 7 年(今回) (単位: 円/㎡) (単位: %)

順位	基準地番号	所 在	R7価格	R6価格	変動率
1	宇 都 宮5-23	東宿郷 1 丁目	426,000	413,000	3.1
2	宇 都 宮5-15	東宿郷 4 丁目	315,000	306,000	2.9
3	小 山5- 5	駅東通り 2 丁目	94,000	91,400	2.8
4	小 山5- 4	城東 3 丁目	77,900	76,000	2.5
5	宇 都 宮5-14	大通り 2 丁目	257,000	251,000	2.4

令和 6 年(前回) (単位: 円/㎡) (単位: %)

順位	基準地番号	所 在	R6価格	R5価格	変動率
1	宇 都 宮5-15	東宿郷 4 丁目	306,000	297,000	3.0
	宇 都 宮5-23	東宿郷 1 丁目	413,000	401,000	3.0
3	小 山5- 2	駅東通り 1 丁目	129,000	126,000	2.4
	小 山5- 5	駅東通り 2 丁目	91,400	89,300	2.4
	下 野5- 1	祇園 1 丁目	128,000	125,000	2.4

〔表 1 9〕商業地の市町別下落率順位表 (上位第 5 位まで)

令和 7 年(今回) (単位: %)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	茂 木 町	1	▲ 3.4
2	那須烏山市	1	▲ 3.3
3	那 珂 川 町	1	▲ 2.8
4	那 須 町	3	▲ 1.9
5	大 田 原 市	3	▲ 1.6

令和 6 年(前回) (単位: %)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	茂 木 町	1	▲ 3.3
2	那須烏山市	1	▲ 3.2
3	塩 谷 町	1	▲ 3.1
4	那 珂 川 町	1	▲ 2.7
5	那 須 町	3	▲ 2.0

〔表 2 0〕商業地の基準地下落率順位表（上位第 5 位まで）

令和 7 年(今回)

(単位：円／㎡)

(単位：%)

順位	基準地番号	所 在	R7価格	R6価格	変動率
1	栃 木5- 5	藤岡町藤岡	20,900	21,700	▲ 3.7
	佐 野5- 5	葛生西 1 丁目	18,200	18,900	▲ 3.7
3	茂 木5- 1	大字茂木	20,100	20,800	▲ 3.4
4	那須烏山5- 1	金井 1 丁目	20,700	21,400	▲ 3.3
	那 須5- 1	大字湯本	17,800	18,400	▲ 3.3

令和 6 年(前回)

(単位：円／㎡)

(単位：%)

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

○ポイント（商業地）

- ・平均変動率▲0.3%（平成 4 年から34年連続下落）

（4）工業地

【特徴等】

- ・平均変動率は3.4%で 4 年連続の上昇
- ・上昇率は前年（2.1%）より 1.3ポイント拡大
- ・地価上昇地点は10地点

〔表 2 1〕工業地の基準地価格順位表（上位第 5 位まで）

令和 7 年(今回)

(単位：円／㎡)

令和 6 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	28,300
2	真 岡9- 1	鬼怒ヶ丘1丁目	22,400
3	小 山9- 1	城東 4 丁目	22,000
4	宇 都 宮9- 2	清原工業団地	19,800
5	鹿 沼9- 1	茂呂	19,600

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

〔表 2 2〕工業地の基準地上昇率順位表（上位第 5 位まで）

令和 7 年(今回)

(単位：円／㎡)

(単位：%)

順位	基準地番号	所 在	R7価格	R6価格	変動率
1	鹿 沼9- 1	茂呂	19,600	18,600	5.4
	芳 賀9- 1	芳賀台	17,500	16,600	5.4
3	小 山9- 1	城東 4 丁目	22,000	20,900	5.3
4	足 利9- 1	福富新町	19,300	18,400	4.9
5	佐 野9- 1	戸奈良町	16,600	15,900	4.4
	上 三 川9- 1	大字上郷	19,000	18,200	4.4

令和6年(前回)

(単位：円／㎡)

(単位：%)

順	基準地番号	所 在	R6価格	R5価格	変動率
1	芳 賀9- 1	芳賀台	16,600	16,000	3.8
2	小 山9- 1	城東4丁目	20,900	20,200	3.5
3	宇 都 宮9- 2	清原工業団地	19,000	18,400	3.3
	鹿 沼9- 1	茂呂	18,600	18,000	3.3
	真 岡9- 1	鬼怒ヶ丘1丁目	21,700	21,000	3.3

○ポイント（工業地）

・平均変動率3.4%（令和4年から4年連続）

（5）林地

平均変動率は▲1.5%で、下落率は前年（▲1.6%）より0.1ポイント縮小

〔表23〕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、%)

地域特性区分	基準地数	令和7年（今回）		令和6年（前回）	
		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	1,574,200	▲ 1.8	1,602,400	▲ 1.9
農 村 林 地	4	194,800	▲ 2.1	198,500	▲ 2.1
林業本場林地	3	56,600	0.0	56,600	▲ 0.6
林 地 全 体	12	735,000	▲ 1.5	748,000	▲ 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	46,400	0.4
		宅 地 見 込 地	9	16,300	▲ 0.3
		商 業 地	69	87,500	0.2
		工 業 地	10	19,900	4.4
		小 計	272	54,900	0.5
		市街化調整区域・住宅地	48	16,400	▲ 1.1
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	65	17,000	▲ 1.3
		宅 地 見 込 地	2	7,200	▲ 0.8
		商 業 地	31	31,200	▲ 1.1
		工 業 地	3	9,100	0.0
		小 計	101	20,900	▲ 1.2
	区 域 外	住 宅 地	11	8,000	▲ 2.0
		商 業 地	3	15,200	▲ 2.7
		小 計	14	9,500	▲ 2.1
全 地 域	住 宅 地		308	34,100	▲ 0.3
	宅 地 見 込 地		11	14,700	▲ 0.4
	商 業 地		103	68,500	▲ 0.3
	工 業 地		13	17,400	3.4
	合 計		435	41,300	▲ 0.2

※ 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	0.9 63,100 75	0.1 22,300 4	1.0 150,900 26	3.2 24,100 2	0.9 82,200 107	▲ 1.6 2,500,000 1
足利市	▲ 1.6 26,600 22	▲ 2.6 11,200 1	▲ 1.0 41,400 8	4.9 19,300 1	▲ 1.3 29,600 32	
栃木市	▲ 0.8 22,000 30	— 8,000 1	▲ 1.2 35,800 8	4.3 14,700 1	▲ 0.8 24,200 40	▲ 2.1 205,500 2
佐野市	▲ 1.0 25,500 23	▲ 2.0 9,900 1	▲ 0.7 34,500 6	4.4 16,600 1	▲ 0.8 26,400 31	0.0 50,900 1
鹿沼市	▲ 0.5 24,200 16	0.8 13,300 1	▲ 0.1 46,400 4	5.4 19,600 1	▲ 0.1 27,500 22	
日光市	▲ 2.4 13,400 14	▲ 0.9 7,530 1	▲ 0.5 32,300 9		▲ 1.6 20,200 24	▲ 1.5 828,600 2
小山市	1.0 40,200 26	0.7 15,400 1	1.6 87,100 7	5.3 22,000 1	1.3 48,300 35	▲ 0.9 2,140,000 1
真岡市	0.0 24,100 13		▲ 0.1 35,800 4	3.2 22,400 1	0.2 26,600 18	
大田原市	▲ 0.7 16,100 9		▲ 1.6 30,200 3	0.0 8,210 1	▲ 0.8 18,800 13	▲ 0.4 373,900 2
矢板市	▲ 0.8 19,700 4		▲ 1.2 29,900 2		▲ 0.9 23,100 6	
那須塩原市	▲ 0.7 19,800 17	▲ 0.7 6,800 1	▲ 1.0 32,700 11	0.0 9,950 1	▲ 0.8 23,700 30	
さくら市	0.5 29,100 5		▲ 0.2 43,400 1	0.0 9,050 1	0.3 28,300 7	▲ 1.8 216,000 1
那須烏山市	▲ 2.4 11,200 3		▲ 3.3 20,700 1		▲ 2.7 13,600 4	
下野市	0.5 45,800 8		1.3 93,100 2		0.7 55,300 10	
市計	▲ 0.2 35,200 265	▲ 0.4 14,700 11	▲ 0.1 73,200 92	3.1 17,300 11	▲ 0.1 44,000 379	▲ 1.2 772,300 10
上三川町	0.5 34,400 4		▲ 1.0 38,400 1	4.4 19,000 1	0.9 32,500 6	
益子町	▲ 1.3 17,300 3		▲ 1.4 34,800 1		▲ 1.3 21,700 4	
茂木町	▲ 2.6 12,300 3		▲ 3.4 20,100 1		▲ 2.8 14,300 4	
市貝町	▲ 2.4 11,400 3				▲ 2.4 11,400 3	▲ 2.6 152,000 1
芳賀町	▲ 0.8 20,100 5			5.4 17,500 1	0.2 19,600 6	
壬生町	0.7 32,400 6		▲ 0.5 41,000 1		0.5 33,600 7	
野木町	▲ 0.2 32,700 4		▲ 0.7 45,000 1		▲ 0.3 35,200 5	
塩谷町	▲ 1.8 9,700 3		— 18,400 1		▲ 1.8 11,900 4	
高根沢町	▲ 0.2 27,700 5		▲ 0.2 44,400 1		▲ 0.2 30,500 6	
那須町	▲ 1.5 6,500 4		▲ 1.9 20,300 3		▲ 1.6 12,400 7	▲ 2.7 945,000 1
那珂川町	▲ 1.9 10,100 3		▲ 2.8 14,100 1		▲ 2.1 11,100 4	
町計	▲ 0.8 21,200 43		▲ 1.6 28,800 11	4.9 18,300 2	▲ 0.8 22,600 56	▲ 2.7 548,500 2
合計	▲ 0.3 34,100 308	▲ 0.4 14,700 11	▲ 0.3 68,500 103	3.4 17,400 13	▲ 0.2 41,300 435	▲ 1.5 735,000 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）

地点数が1地点の場合は当該地点の価格

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	小 山 市	1.0
2	宇都宮市	0.9
3	壬 生 町	0.7
4	さくら市	0.5
4	下 野 市	0.5
4	上三川町	0.5
7	真 岡 市	0.0
8	野 木 町	▲ 0.2
8	高根沢町	▲ 0.2
10	鹿 沼 市	▲ 0.5
11	大田原市	▲ 0.7
11	那須塩原市	▲ 0.7
13	栃 木 市	▲ 0.8
13	矢 板 市	▲ 0.8
13	芳 賀 町	▲ 0.8
16	佐 野 市	▲ 1.0
17	益 子 町	▲ 1.3
18	那 須 町	▲ 1.5
19	足 利 市	▲ 1.6
20	塩 谷 町	▲ 1.8
21	那珂川町	▲ 1.9
22	日 光 市	▲ 2.4
22	那須烏山市	▲ 2.4
22	市 貝 町	▲ 2.4
25	茂 木 町	▲ 2.6
県 平 均		▲ 0.3

商 業 地		
順位	市町名	変動率
1	小 山 市	1.6
2	下 野 市	1.3
3	宇都宮市	1.0
4	鹿 沼 市	▲ 0.1
4	真 岡 市	▲ 0.1
6	さくら市	▲ 0.2
6	高根沢町	▲ 0.2
8	日 光 市	▲ 0.5
8	壬 生 町	▲ 0.5
10	佐 野 市	▲ 0.7
10	野 木 町	▲ 0.7
12	足 利 市	▲ 1.0
12	那須塩原市	▲ 1.0
12	上三川町	▲ 1.0
15	栃 木 市	▲ 1.2
15	矢 板 市	▲ 1.2
17	益 子 町	▲ 1.4
18	大田原市	▲ 1.6
19	那 須 町	▲ 1.9
20	那珂川町	▲ 2.8
21	那須烏山市	▲ 3.3
22	茂 木 町	▲ 3.4
県 平 均		▲ 0.3

※市貝町及び芳賀町は商業地の基準地なし

※塩谷町は商業地が選定替のため継続地点なし

宅 地 見 込 地		
順位	市町名	変動率
1	鹿 沼 市	0.8
2	小 山 市	0.7
3	宇都宮市	0.1
4	那須塩原市	▲ 0.7
5	日 光 市	▲ 0.9
6	佐 野 市	▲ 2.0
7	足 利 市	▲ 2.6
県 平 均		▲ 0.4

※栃木市は唯一の宅地見込地が選定替のため継続地点なし

工 業 地		
順位	市町名	変動率
1	鹿 沼 市	5.4
1	芳 賀 町	5.4
3	小 山 市	5.3
4	足 利 市	4.9
5	佐 野 市	4.4
5	上三川町	4.4
7	栃 木 市	4.3
8	宇都宮市	3.2
8	真 岡 市	3.2
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		3.4

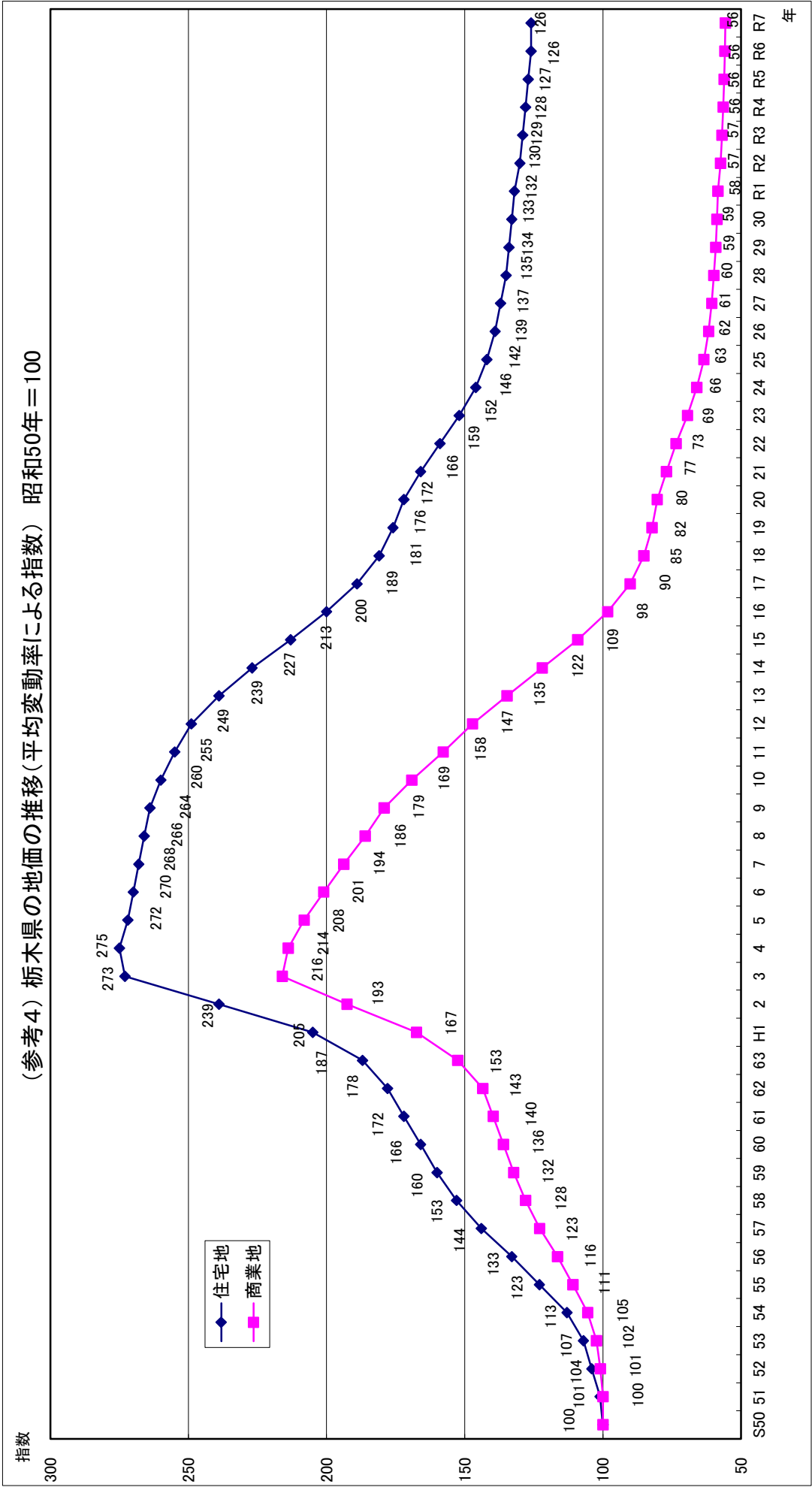
全 用 途		
順位	市町名	変動率
1	小 山 市	1.3
2	宇都宮市	0.9
2	上三川町	0.9
4	下 野 市	0.7
5	壬 生 町	0.5
6	さくら市	0.3
7	真 岡 市	0.2
7	芳 賀 町	0.2
9	鹿 沼 市	▲ 0.1
10	高根沢町	▲ 0.2
11	野 木 町	▲ 0.3
12	栃 木 市	▲ 0.8
12	佐 野 市	▲ 0.8
12	大田原市	▲ 0.8
12	那須塩原市	▲ 0.8
16	矢 板 市	▲ 0.9
17	足 利 市	▲ 1.3
17	益 子 町	▲ 1.3
19	日 光 市	▲ 1.6
19	那 須 町	▲ 1.6
21	塩 谷 町	▲ 1.8
22	那珂川町	▲ 2.1
23	市 貝 町	▲ 2.4
24	那須烏山市	▲ 2.7
25	茂 木 町	▲ 2.8
県 平 均		▲ 0.2

(参考4) 年別及び用途別平均変動率表及びグラフ【栃木県】

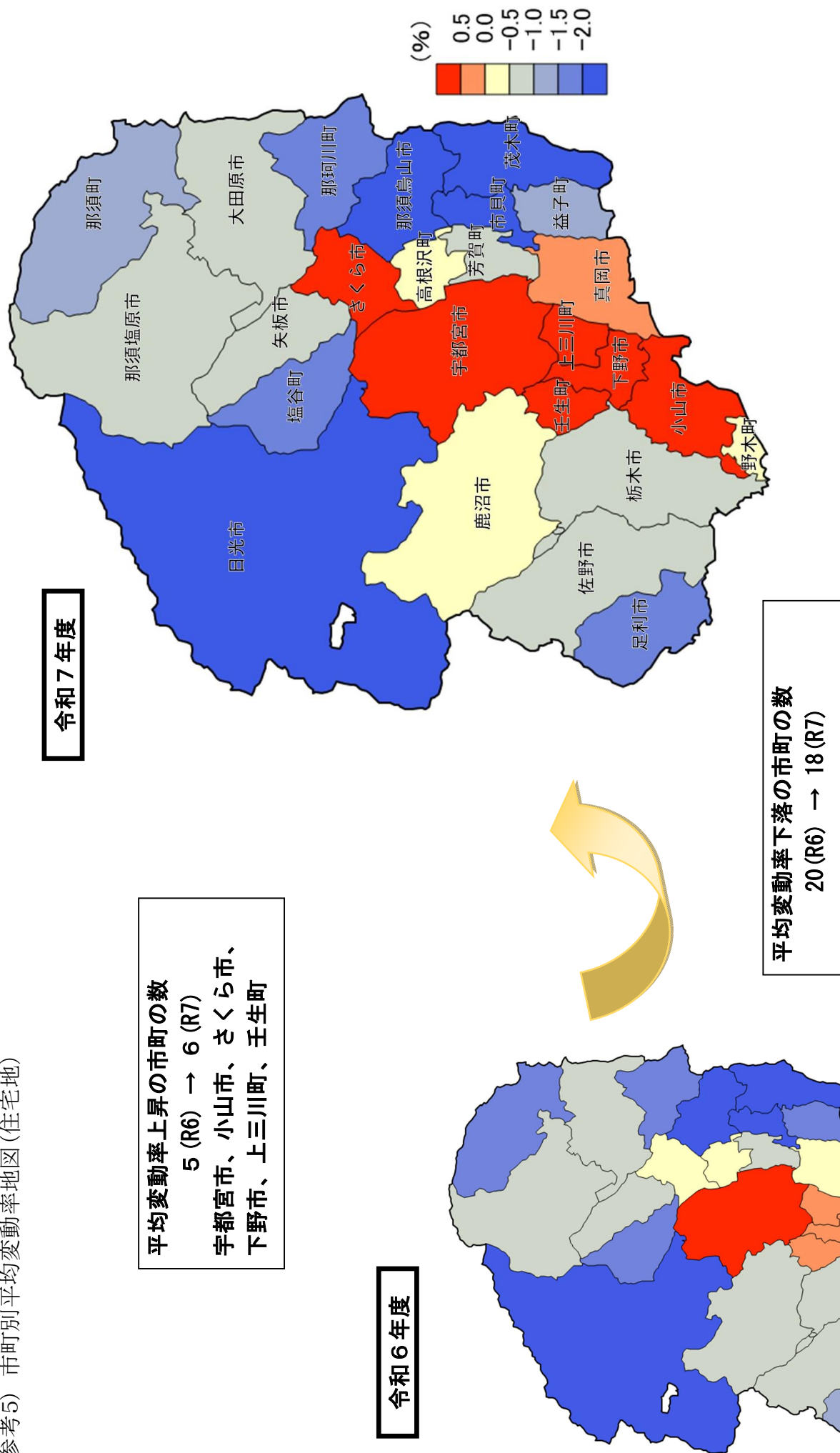
(単位：％)

年別	林地以外（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 地 本 林	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
2	▲ 1.3	▲ 1.6	▲ 1.5		▲ 0.4		▲ 1.3	▲ 2.4	▲ 3.0	▲ 1.7	▲ 2.4
3	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 1.0		0.0		▲ 0.9	▲ 2.2	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 2.2
4	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.8		0.6		▲ 0.7	▲ 1.9	▲ 2.2	▲ 0.8	▲ 1.7
5	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.6		1.3		▲ 0.5	▲ 1.9	▲ 2.0	▲ 0.6	▲ 1.6
6	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.4		2.1		▲ 0.3	▲ 1.9	▲ 2.1	▲ 0.6	▲ 1.6
7	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.3		3.4		▲ 0.2	▲ 1.8	▲ 2.1	0.0	▲ 1.5

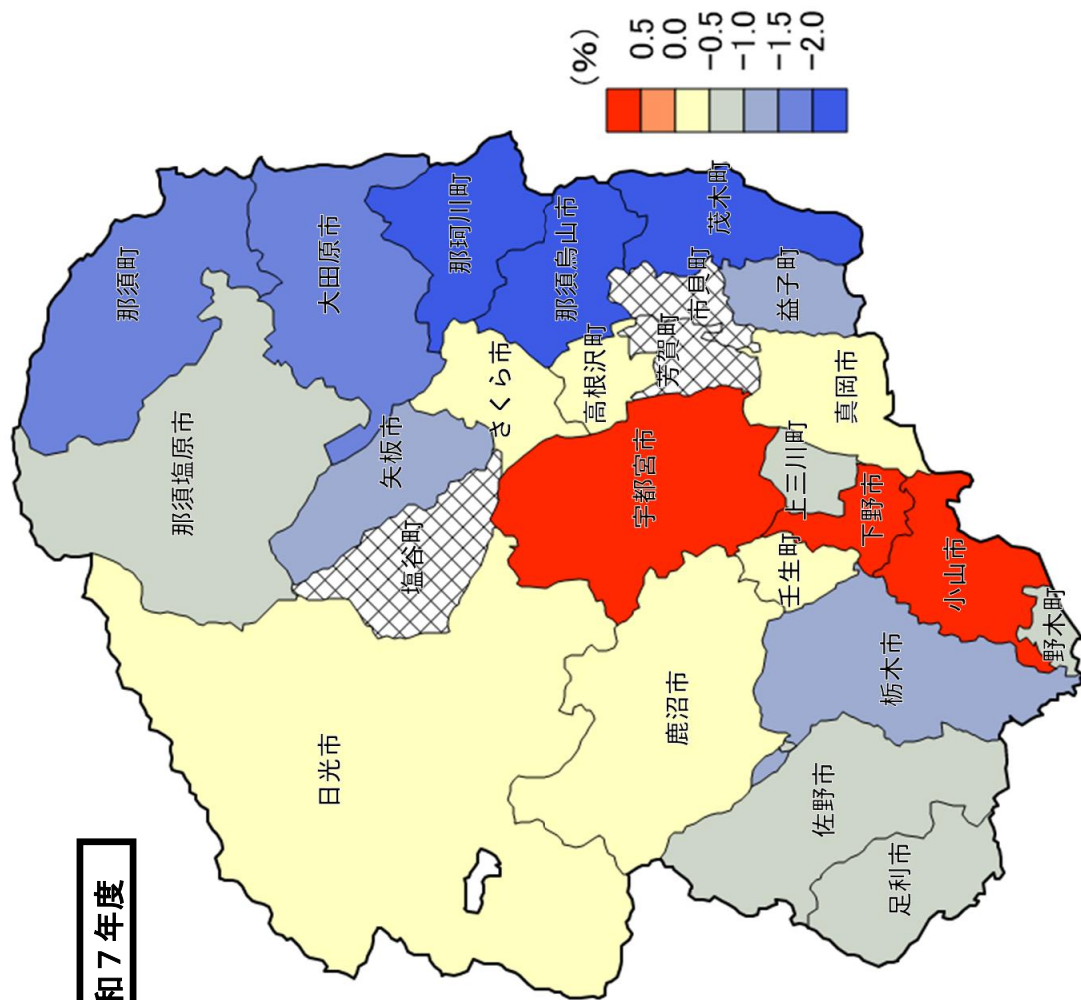
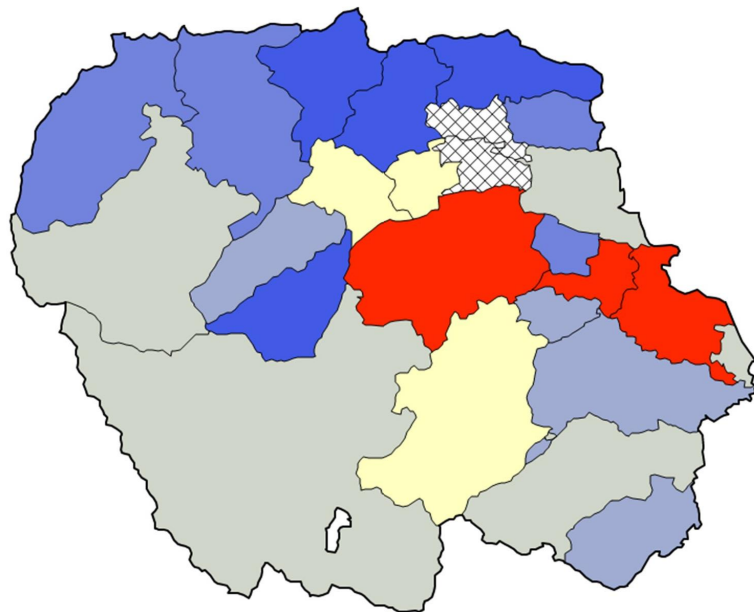
 前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」



(参考5) 市町別平均変動率地図(住宅地)



令和6年度



平均変動率下落の市町の数
20 (R6) → 19 (R7)

※市貝町及び芳賀町は商業地の基準地なし
※塩谷町は商業地が選定替のため継続地点なし