

令和7年地価調査結果のポイント

総合政策部地域振興課

- 県内の地価は、全用途平均が▲0.2%で平成5年から33年連続の下落となったが、下落率は前年より0.1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24地点増加して161地点となった。(全体447地点)

1 調査概要

- (1) 価格判定基準日：令和7(2025)年7月1日
- (2) 調査地点数：全国 21,441 地点 (R6：21,436 地点)
うち県内 447 地点 (R6：447 地点)
(住宅地 308、宅地見込地 11、商業地 103、工業地 13、林地 12)

2 調査結果の概要

- (1) 用途別及び林地の平均変動率 (単位：%)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途	林地
R6	▲0.4	▲0.2	▲0.4	2.1	▲0.3	▲1.6
R7	▲0.3	▲0.4	▲0.3	3.4	▲0.2	▲1.5

※全用途は林地を除く。

- (2) 継続地点で見た用途別地価上昇・横ばい・下落地点数 (単位：地点数)

	上昇地点		横ばい地点		下落地点		合計	
調査年	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6
継続地点合計	161	137	59	62	209	235	429	434
住宅地	117	101	38	42	150	164	305	307
宅地見込地	3	3	3	3	4	5	10	11
商業地	31	23	15	14	55	66	101	103
工業地	10	10	3	3	0	0	13	13

※基準地の変更があるため、前年と継続地点数が異なる。 ※林地は除く。

- (3) 市町別上昇地点数内訳

住宅地	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
商業地	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
工業地	宇都宮市(2 地点)、足利市・栃木市・佐野市・鹿沼市・小山市・真岡市・上三川町・芳賀町(1 地点)	計 10 地点

3 用途別の状況

- (1) 住宅地

- ・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

【市町別平均変動率順位(第5位まで)】

〔上位〕 (単位：%)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	小山市(2)	1.0(0.5)
2	宇都宮市(1)	0.9(0.8)
3	壬生町(5)	0.7(0.1)
4	さくら市(6)	0.5(▲0.1)
	下野市(3)	0.5(0.4)
	上三川町(4)	0.5(0.2)

〔下位〕 (単位：%)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	茂木町(1)	▲2.6(▲2.5)
2	日光市(2)	▲2.4(▲2.3)
	那須烏山市(2)	▲2.4(▲2.3)
	市貝町(2)	▲2.4(▲2.3)
5	那珂川町(5)	▲1.9(▲1.8)

(2) 商業地

- ・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

【市町別平均変動率順位(第5位まで)】

〔上位〕 (単位: %)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	小山市(2)	1.6 (1.1)
2	下野市(1)	1.3 (1.2)
3	宇都宮市(3)	1.0 (0.7)
4	鹿沼市(5)	▲0.1 (▲0.4)
	真岡市(7)	▲0.1 (▲0.6)

〔下位〕 (単位: %)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	茂木町(1)	▲3.4 (▲3.3)
2	那須烏山市(2)	▲3.3 (▲3.2)
3	那珂川町(4)	▲2.8 (▲2.7)
4	那須町(5)	▲1.9 (▲2.0)
5	大田原市(8)	▲1.6 (▲1.6)

(3) 工業地

- ・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ポイント増加
- ・地価上昇地点は10地点

4 全国の状況

- ・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
- ・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

【参考】近県との比較(平均変動率及び上昇地点等の状況)

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	—