

# 令和7年地価公示県内結果のポイント

総合政策部地域振興課

- 県内の地価は、地域や用途により差があるものの、全体として回復基調にある。全用途平均が▲0.1%となったが、下落率は前年より0.2ポイント縮小した。
- 用途別では、住宅地は下落が継続したが、下落率は前年より縮小した。商業地は下落から横ばいに転じた。工業地は上昇が継続し、上昇率は前年より拡大した。
- 地価上昇地点は、前年から23地点増加し173地点となった（全体466地点）。

## 1 調査概要

- (1) 価格判定基準日：令和7(2025)年1月1日
- (2) 調査地点数：全国 26,000 地点（R6：26,000 地点）  
うち県内 466 地点（R6：466 地点）  
（住宅地 349、商業地 97、工業地 20）

## 2 調査結果の概要

- (1) 用途別平均変動率（単位：%）

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
R6	▲0.5	▲0.3	2.2	▲0.3
R7	▲0.3	0.0	3.3	▲0.1

- (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）

調査年	上昇地点		横ばい地点		下落地点		合計	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7
継続地点合計	150	173	63	54	248	228	461	455
住宅地	105	124	42	31	197	184	344	339
商業地	28	32	18	20	51	44	97	96
工業地	17	17	3	3	0	0	20	20

- (3) 市町別上昇・横ばい地点数内訳

〔上昇〕

用途	市町名	地点数
住宅地	宇都宮市(58地点)、小山市(20地点)、下野市(10地点)、壬生町(8地点)、栃木市(7地点)、鹿沼市(6地点)、佐野市(5地点)、真岡市(3地点)、大田原市・野木町(各2地点)、さくら市・上三川町・芳賀町(各1地点)	計 124 地点
	宇都宮市(21地点)、小山市(7地点)、日光市(2地点)、佐野市・真岡市(各1地点)	計 32 地点
工業地	小山市(4地点)、宇都宮市(3地点)、栃木市・佐野市(各2地点)、足利市・鹿沼市・真岡市・下野市・芳賀町・野木町(各1地点)	計 17 地点

〔横ばい〕

用途	市町名	地点数
住宅地	宇都宮市(7地点)、栃木市・佐野市・鹿沼市・上三川町(各3地点)、小山市・大田原市・壬生町・高根沢町(各2地点)、真岡市・那須塩原市・下野市・野木町(各1地点)	計 31 地点
商業地	宇都宮市(11地点)、真岡市(3地点)、栃木市・鹿沼市・さくら市・下野市・壬生町・高根沢町(各1地点)	計 20 地点
工業地	宇都宮市・足利市・佐野市(各1地点)	計 3 地点

## 3 用途別の状況

### (1) 住宅地

- ・平均変動率は▲0.3%で、下落率は前年から0.2ポイント縮小した。
- ・地価上昇地点は前年から19地点増加し124地点、横ばいの地点は前年から11地点減少して31地点となった。
- ・市町別に見ると、宇都宮市、小山市、下野市及び大田原市で上昇が継続し、壬生町は横ばいから上昇に、野木町は下落から横ばいに転じた。その他の19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。

### 【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)	1.1 ( 0.6)
2	宇都宮市 (1)	1.0 ( 0.9)
3	下野市 (3)	0.9 ( 0.4)
4	壬生町 (5)	0.8 ( 0.0)
5	大田原市 (4)	0.1 ( 0.1)

〔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)	▲3.8 (▲3.7)
2	那須烏山市 (2)	▲2.6 (▲2.9)
	那珂川町 (3)	▲2.6 (▲2.5)
4	市貝町 (3)	▲2.5 (▲2.5)
5	足利市 (5)	▲1.8 (▲1.7)
	益子町 (5)	▲1.8 (▲1.7)

※標準地毎の価格順位表、変動率順位表（各5位まで）は別紙のとおり。

(2) 商業地

- ・平均変動率は0.0%で下落から横ばいに転じ、前年より0.3ポイント上昇した。
- ・地価上昇地点は前年から4地点増加し32地点、横ばいの地点は前年から2地点増加し20地点となった。
- ・市町別に見ると、標準地の設定があり継続地点のある23市町のうち、宇都宮市、日光市及び小山市で上昇が継続し、真岡市は下落から上昇に転じた。下野市及び高根沢町で横ばいが継続し、壬生町は下落から横ばいに転じた。その他の16市町においては引き続き下落となったが、その内9市町では下落率が縮小している。

【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(1)	1.4(1.0)
2	宇都宮市(2)	1.0(0.9)
	日光市(3)	1.0(0.2)
4	真岡市(7)	0.1(▲0.3)
5	下野市(4)	0.0(0.0)
	壬生町(6)	0.0(▲0.2)
	高根沢町(4)	0.0(0.0)

〔下位〕 (単位：%)

順位	市町名(前年順位)	平均変動率(前年変動率)
1	那須烏山市(1)	▲3.5(▲3.6)
2	茂木町(2)	▲3.4(▲3.3)
	市貝町(2)	▲3.4(▲3.3)
4	那珂川町(4)	▲3.0(▲3.0)
5	益子町(5)	▲2.5(▲2.5)

※標準地毎の価格順位表、変動率順位表（各5位まで）は別紙のとおり。

(3) 工業地

- ・平均変動率は3.3%で、上昇率は前年より1.1ポイント拡大した。
- ・地価上昇地点は17地点、横ばいの地点は3地点と、前年と同数となった。

※標準地毎の価格順位表、変動率順位表（各5位まで）は別紙のとおり。

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4年連続で上昇した。

【参考】近県との比較（平均変動率及び上昇地点等の状況）

県	区分	平均変動率(%) (前年変動率)	変動率順位 (前年順位)
栃木県	住宅地	▲0.3(▲0.5)	38(40)
	商業地	0.0(▲0.3)	35(36)
	工業地	3.3(2.2)	17(18)
茨城県	住宅地	0.7(0.3)	20(24)
	商業地	0.8(0.2)	24(26)
群馬県	住宅地	▲0.3(▲0.5)	38(40)
	商業地	0.0(▲0.5)	35(38)
群馬県	工業地	2.3(1.6)	21(26)

1 標準地価格順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R6価格 (円/㎡)	R7価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮-59	宿郷5丁目9番9 「宿郷5-9-12」	143,000	147,000	2.8
2	宇都宮-32	中今泉2丁目11番5外 「中今泉2-11-12」	135,000	140,000	3.7
3	宇都宮-11	元今泉2丁目32番6 「元今泉2-29-11」	132,000	136,000	3.0
4	宇都宮-52	中今泉4丁目27番5 「中今泉4-27-9」	126,000	130,000	3.2
5	宇都宮-1	昭和2丁目439番4 「昭和2-5-24」	112,000	113,000	0.9

2 標準地对前年上昇率順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R6価格 (円/㎡)	R7価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮-39	ゆいの杜4丁目19番14 「ゆいの杜4-21-7」	66,300	71,400	7.7
2	宇都宮-62	陽東8丁目945番16 「陽東8-8-8」	81,700	85,200	4.3
	宇都宮-77	陽東5丁目4201番24 「陽東5-17-37」	79,800	83,200	4.3
4	宇都宮-32	中今泉2丁目11番5外 「中今泉2-11-12」	135,000	140,000	3.7
5	宇都宮-28	泉が丘2丁目2616番143 「泉が丘2-9-5」	97,500	101,000	3.6

3 標準地对前年下落率順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R6価格 (円/㎡)	R7価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	栃木-20	藤岡町藤岡字城山4270番2	15,200	14,600	▲ 3.9
2	佐野-8	中町字田中前617番3	15,600	15,000	▲ 3.8
	佐野-22	中町字堀ノ内868番2外	9,300	8,950	▲ 3.8
	茂木-1	大字茂木字中ノ内408番7	15,600	15,000	▲ 3.8
	茂木-2	大字坂井字箕ノ輪1234番83	10,500	10,100	▲ 3.8

1 標準地価格順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R6価格 (円/㎡)	R7価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮5-34	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	408,000	421,000	3.2
2	宇都宮5-5	駅前通り1丁目5番12 「駅前通り1-5-11」	340,000	349,000	2.6
3	宇都宮5-1	池上町1番3	318,000	318,000	0.0
4	宇都宮5-14	東宿郷2丁目9番8 「東宿郷2-9-3」	212,000	215,000	1.4
5	宇都宮5-4	元今泉4丁目19番2 「元今泉4-19-2」	188,000	193,000	2.7

3 標準地对前年下落率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R6価格 (円/㎡)	R7価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	那須烏山5-1	大金字屋敷西197番1外	19,900	19,200	▲ 3.5
2	那須烏山5-2	中央1丁目字仲町349番3 「中央1-13-10」	23,600	22,800	▲ 3.4
	茂木5-1	大字茂木字上ノ町1592番1	23,600	22,800	▲ 3.4
	市貝5-1	大字赤羽字内堀道東355番54外	20,400	19,700	▲ 3.4
5	栃木那珂川5-1	馬頭字南町329番2	19,700	19,100	▲ 3.0

2 標準地对前年上昇率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R6価格 (円/㎡)	R7価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮5-10	陽東4丁目4320番12 「陽東4-8-30」	108,000	113,000	4.6
2	宇都宮5-34	東宿郷1丁目4番1 「東宿郷1-4-14」	408,000	421,000	3.2
3	宇都宮5-33	ゆいの杜4丁目2番2外 「ゆいの杜4-2-32」	59,800	61,600	3.0
	日光5-1	松原町10番6	49,500	51,000	3.0
	日光5-2	中鉢石町904番1外	40,000	41,200	3.0

1 標準地価格順位表 (工業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R6価格 (円/㎡)	R7価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	宇都宮9-2	川田町字草倉780番6	45,000	45,000	0.0
2	小山9-4	大字犬塚字大丸32番27外	28,100	28,700	2.1
3	宇都宮9-4	平出工業団地41番2	25,700	26,400	2.7
4	宇都宮9-3	瑞穂3丁目4番21	25,200	25,900	2.8
5	宇都宮9-1	平出工業団地8番2	23,600	24,300	3.0

2 標準地对前年上昇率順位表 (工業地)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	R6価格 (円/㎡)	R7価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	鹿沼9-1	さつき町7番3	17,000	18,000	5.9
2	真岡9-1	松山町21番3外	17,900	18,900	5.6
3	小山9-2	大字横倉新田字街道北489番9外	19,200	20,200	5.2
	小山9-3	大字出井字磯宮浦1200番13外	17,200	18,100	5.2
5	佐野9-3	下羽田町字新田2006番	16,700	17,500	4.8