

# 令和3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対前年変動率表
  - 2 市町別平均価格及び平均変動率表
  - 3 市町別・用途別変動率順位
  - 4 年別及び用途別平均変動率表及びグラフ

令和3(2021)年9月22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)年から実施しており、標準的な土地の正常な価格（基準地の標準価格）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、この標準価格は、地価公示価格とともに一般の土地取引の指標となるほか、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21,443地点（県内447地点）	全国26,000地点（県内466地点）
調 査 価 格 の 名 称	標準価格	公示価格
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	都道府県公報	官報
公 表 日	令和3(2021)年9月22日	令和3(2021)年3月24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、栃木県全域（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、宅地及び宅地見込地が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、その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、設定した区域内において、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、設定した区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、基準地が土地の利用状況が安定的に推移している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分配慮したものであること。

##### (4) 確定性の原則

基準地は、明確に他の土地と区分され、範囲が特定できるものであること。また、選定する基準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

#### 5 価格判定の基準日

標準価格は、令和3(2021)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3(2021)年9月22日付けの栃木県公報で公告するとともに、県内各市役所及び町役場において、基準地の価格とその他公告した事項を記載した書面等を閲覧に供する。

また、栃木県ホームページ「とちぎのとち」に掲載する。

## 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2(2020)年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均は2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。用途別では、住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小した。商業地は2年連続の下落となり、下落率が拡大し、工業地は4年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏をみると、全用途平均は横ばいから上昇に転じた。住宅地は下落から横ばいに転じた。商業地は9年連続の上昇となり、上昇率が縮小した。工業地は8年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小し、商業地は2年連続の下落となり、下落率が拡大した。工業地は下落から上昇に転じた。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、いずれの用途でも上昇を継続しているが、全用途平均・商業地は上昇率が縮小し、住宅地・工業地は上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域においては、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小し、商業地は下落が継続しているが下落率は同じ、工業地は下落から上昇に転じた。

#### 【住宅地】

住宅地については、弱い雇用・賃金情勢を背景に需要者が価格に慎重な態度となるなど下落が継続しているが、都市中心部の希少性が高い住宅地や交通便利性等に優れた住宅地では上昇が継続しており、上昇が見られる地域の範囲が拡大している。

#### 【商業地】

商業地については、コロナ禍前において特に国内外の来訪客増加による店舗、ホテル需要でこれまで上昇してきた地域や飲食店が集積する地域での収益性の回復が遅れている。一方、都市中心部のオフィス需要は、店舗需要と比較すると安定的に推移している。

#### 【工業地】

工業地については、eコマース市場の拡大に伴う大型物流施設用地の需要が強くなり、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通便利性に優れ、物流施設建設の適地となる工業地では上昇となっている。

〔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2年(前回)		令和3年(今回)	
	地点数	割合	地点数	割合
継続地点合計	20,765 地点	—	20,746 地点	—
上昇地点	4,438 地点	21.4 %	4,665 地点	22.5 %
横ばい地点	3,837 地点	18.5 %	4,865 地点	23.5 %
下落地点	12,490 地点	60.1 %	11,216 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。

〔第2-2表〕全国及び圏域別の用途別対前年平均変動率表

(単位：%)

用途別 圏域別	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	令和2年	令和3年	令和2年	令和3年	令和2年	令和3年	令和2年	令和3年
全 国	▲0.7	▲0.5	▲0.5	▲0.2	▲0.3	▲0.5	0.2	0.8
三大都市圏	▲0.3	0.0	▲1.6	▲1.0	0.7	0.1	1.2	1.9
東京圏	▲0.2	0.1	▲2.4	▲0.5	1.0	0.1	1.7	2.3
大阪圏	▲0.4	▲0.3	▲1.2	▲1.3	1.2	▲0.6	1.2	1.7
名古屋圏	▲0.7	0.3	—	—	▲1.1	1.0	▲0.6	1.2
地方圏	▲0.9	▲0.7	▲0.4	▲0.1	▲0.6	▲0.7	▲0.1	0.4
地方四市	3.6	4.2	—	—	6.1	4.6	5.3	7.4
その他	▲1.0	▲0.8	▲0.4	▲0.1	▲1.0	▲1.0	▲0.2	0.3

※ 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	1.6
2	福岡県	1.5
3	宮城県	0.3
	石川県	0.3
	北海道	0.3
42	和歌山県	▲ 1.4
	鹿児島県	▲ 1.4
44	愛媛県	▲ 1.6
	岐阜県	▲ 1.6
	三重県	▲ 1.6
	秋田県	▲ 1.6

⇒

25位 栃木県 ▲ 0.9%

【近県の状況】 (単位：%)

15	福島県	▲ 0.5
15	茨城県	▲ 0.5
34	群馬県	▲ 1.2
10	埼玉県	▲ 0.1
8	千葉県	0.0
6	東京都	0.2
11	神奈川県	▲ 0.2
38	山梨県	▲ 1.3
25	長野県	▲ 0.9
34	新潟県	▲ 1.2

(2) 商業地の変動率順位

【上位・下位】 (単位：%)

1	福岡県	2.7
2	宮城県	1.6
3	愛知県	1.0
4	神奈川県	0.8
5	沖縄県	0.7
43	鹿児島県	▲ 1.8
	秋田県	▲ 1.8
	徳島県	▲ 1.8
46	岩手県	▲ 1.9
	岐阜県	▲ 1.9

⇒

24位 栃木県 ▲ 1.0%

【近県の状況】 (単位：%)

18	福島県	▲ 0.7
7	茨城県	▲ 0.2
22	群馬県	▲ 0.9
9	埼玉県	▲ 0.3
6	千葉県	0.4
9	東京都	▲ 0.3
4	神奈川県	0.8
28	山梨県	▲ 1.2
35	長野県	▲ 1.3
35	新潟県	▲ 1.3

(3) 栃木県の変動率順位の変遷

(単位：%)

年	区分	住宅地	商業地
29年 (2017)	地価公示	34位 ▲ 1.0	26位 ▲ 0.9
	地価調査	24位 ▲ 1.0	28位 ▲ 1.1
30年 (2018)	地価公示	35位 ▲ 0.8	28位 ▲ 0.6
	地価調査	21位 ▲ 0.8	28位 ▲ 0.8
元年 (2019)	地価公示	35位 ▲ 0.7	29位 ▲ 0.5
	地価調査	23位 ▲ 0.7	28位 ▲ 0.6
2年 (2020)	地価公示	39位 ▲ 0.8	35位 ▲ 0.5
	地価調査	34位 ▲ 1.3	36位 ▲ 1.5
3年 (2021)	地価公示	43位 ▲ 1.2	27位 ▲ 1.1
	地価調査	25位 ▲ 0.9	24位 ▲ 1.0

(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	57,000	0.3	139,400	0.2
福島県	福島市	42,600	0.4	71,000	0.0
茨城県	水戸市	46,300	▲ 0.5	84,500	▲ 0.5
群馬県	前橋市	47,000	▲ 0.7	77,000	▲ 1.0
埼玉県	さいたま市	188,700	▲ 0.1	617,600	▲ 0.1
千葉県	千葉市	110,900	0.4	347,200	0.5
神奈川県	横浜市	233,600	0.6	917,300	1.8
山梨県	甲府市	37,400	▲ 0.9	75,200	▲ 0.7
長野県	長野市	42,200	▲ 0.8	97,100	▲ 1.1
新潟県	新潟市	49,900	0.1	142,800	0.2

### 第3 栃木県の状況

#### 1 概要

県内の地価は引き続き下落しており、住宅地は29年連続、商業地は30年連続で下落となった。下落率は前年より縮小し、上昇・横ばい地点が増加した。

〔第3-1表〕用途別及び林地の対前年平均変動率表

(単位：%)

調査年	用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途平均	林地平均
令和2年(前回)		▲1.3	▲1.6	▲1.5	▲0.4	▲1.3	▲2.4
令和3年(今回)		▲0.9	▲1.1	▲1.0	0.0	▲0.9	▲2.2

〔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3年(今回)		令和2年(前回)	
継続地点合計	433 地点	—	434 地点	—
上昇地点	63 地点	14.5%	53 地点	12.2%
横ばい地点	61 地点	14.1%	30 地点	6.9%
下落地点	309 地点	71.4%	351 地点	80.9%

※ %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	
	令和3年(今回)	令和2年(前回)	令和3年(今回)	令和2年(前回)	令和3年(今回)	令和2年(前回)
継続地点合計	63 地点	53 地点	61 地点	30 地点	309 地点	351 地点
住宅地	47 地点	40 地点	39 地点	14 地点	220 地点	253 地点
宅地見込地	1 地点	0 地点	1 地点	1 地点	9 地点	11 地点
商業地	11 地点	11 地点	16 地点	11 地点	76 地点	80 地点
工業地	4 地点	2 地点	5 地点	4 地点	4 地点	7 地点

#### 2 基準地の価格及び変動率の状況

##### (1) 住宅地

住宅地の対前年平均変動率は▲0.9%で、下落率は前年(▲1.3%)より0.4ポイント縮小した。

市町別にみると、宇都宮市が前年の横ばいから上昇に、小山市が前年の下落から横ばいに転じ、その他の23市町においては引き続き下落となった。

また、住宅地の市町別上昇・横ばい地点数内訳は第3-5表「住宅地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表」、基準地の価格順位(上位第5位まで)は第3-6表「住宅地の基準地価格順位表」、対前年上昇率順位(上位第5位まで)は第3-7表「住宅地の基準地对前年上昇率順位表」のとおりである。

〔第3-4表〕住宅地の市町別対前年上昇率順位表

令和3年(今回)				令和2年(前回)			
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	宇都宮市	75 (75)	0.3	1	宇都宮市	75 (75)	0.0
2	小山市	25 (25)	0.0	2	小山市	25 (25)	▲0.4
3	下野市	8 (8)	▲0.2	3	下野市	8 (8)	▲0.5
4	高根沢町	5 (5)	▲0.3	4	高根沢町	5 (5)	▲0.6
5	野木町	4 (4)	▲0.5	5	野木町	4 (4)	▲0.9

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

〔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36地点、小山市9地点、 下野市2地点	計 47地点
----------------------------	-----------

(横ばい)

宇都宮市28地点、高根沢町3地点、 栃木市・さくら市各2地点、佐野 市・小山市・真岡市・上三川町各1 地点	計 39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3年(今回) (単位：円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所 在
1	宇 都 宮 -24	122,000	元今泉5丁目
2	宇 都 宮 -62	117,000	元今泉7丁目
3	宇 都 宮 - 1	109,000	昭和2丁目
	下 野 - 1	109,000	祇園2丁目
5	宇 都 宮 -15	107,000	今泉4丁目

令和2年(前回) (単位：円/㎡)

順位	基準地番号	標準価格	所 在
1	宇 都 宮 -24	119,000	元今泉5丁目
2	宇 都 宮 -62	115,000	元今泉7丁目
3	宇 都 宮 - 1	108,000	昭和2丁目
4	下 野 - 1	106,000	祇園2丁目
5	宇 都 宮 -15	105,000	今泉4丁目

〔第3－7表〕住宅地の基準地对前年上昇率順位表（上位第5位まで）

令和3年(今回) (単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	下 野 - 1	2.8	祇園2丁目
2	宇 都 宮 -24	2.5	元今泉5丁目
3	小 山 - 7	2.3	東城南5丁目
4	小 山 -21	2.1	西城南4丁目
5	宇 都 宮 -27	2.0	平松本町

令和2年(前回) (単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	宇 都 宮 -24	2.6	元今泉5丁目
2	小 山 - 7	2.0	東城南5丁目
3	下 野 - 1	1.9	祇園2丁目
4	宇 都 宮 -62	1.8	元今泉7丁目
5	宇 都 宮 -25	1.7	陽東4丁目

市町別の対前年平均変動率の下落の大きい順位（上位第5位まで）は、第3－8表「住宅地の市町別対前年下落率順位表」、基準地の対前年変動率の下落の大きい順位（上位第5位まで）は、第3－9表「住宅地の基準地对前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3－8表〕住宅地の市町別対前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和3年(今回) (単位：%)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	茂 木 町	3 ( 3 )	▲ 2.9
2	那 須 町	4 ( 4 )	▲ 2.3
	那 珂 川 町	3 ( 3 )	▲ 2.3
4	那須烏山市	3 ( 3 )	▲ 2.2
	益 子 町	3 ( 3 )	▲ 2.2

令和2年(前回) (単位：%)

順位	市 町 名	基準地数	平均変動率
1	茂 木 町	3 ( 3 )	▲ 2.8
2	足 利 市	22 (22)	▲ 2.5
	那 須 町	4 ( 4 )	▲ 2.5
4	那 珂 川 町	3 ( 3 )	▲ 2.4
5	栃 木 市	30 (30)	▲ 2.3
	市 貝 町	3 ( 3 )	▲ 2.3

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

〔第3－9表〕住宅地の基準地对前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和3年(今回) (単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	茂 木 - 1	▲ 4.1	大字茂木
2	佐 野 -19	▲ 3.9	葛生東3丁目
3	栃 木 -14	▲ 3.6	藤岡町藤岡
4	日 光 - 1	▲ 3.5	久次良町
5	佐 野 -18	▲ 3.4	葛生東1丁目
	鹿 沼 - 9	▲ 3.4	北半田
	那須烏山 - 3	▲ 3.4	旭1丁目

令和2年(前回) (単位：%)

順位	基準地番号	変動率	所 在
1	佐 野 -18	▲ 5.3	葛生東1丁目
2	小 山 - 6	▲ 5.1	大字大行寺
3	栃 木 - 7	▲ 4.7	泉川町
4	栃 木 -13	▲ 4.6	大平町富田
5	栃 木 - 6	▲ 4.3	藪部町2丁目



(2) 宅地見込地

宅地見込地の対前年平均変動率は▲1.1%で、下落率は前年(▲1.6%)より0.5ポイント縮小した。

(3) 商業地

商業地の対前年平均変動率は▲1.0%で、下落率は前年(▲1.5%)より0.5ポイント縮小した。

市町別にみると、基準地の設定があり継続調査地点のある23市町のうち下野市、宇都宮市は上昇したが、その他の21市町においては引き続き下落となった。

また、商業地の市町別上昇・横ばい地点数内訳は第3-1-1表「商業地の市町別上昇・横ばい地点数内訳表」、基準地の価格順位(上位第5位まで)は、第3-1-2表「商業地の基準地価格順位表」、対前年上昇率順位(上位第5位まで)は、第3-1-3表「商業地の基準地对前年上昇率順位表」のとおりである。

[第3-1-0表] 商業地の市町別対前年上昇率順位表

令和3年(今回) (単位:%)				令和2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	下野市	2 (2)	1.2	1	下野市	2 (2)	0.7
2	宇都宮市	26 (26)	0.2	2	宇都宮市	26 (25)	0.2
3	小山市	7 (7)	▲0.2	3	高根沢町	1 (1)	▲0.4
	高根沢町	1 (1)	▲0.2	4	小山市	7 (7)	▲0.5
5	真岡市	4 (4)	▲0.9	5	さくら市	1 (1)	▲1.1

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

[第3-1-1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9地点、小山市1地点、 下野市1地点	計 11地点
---------------------------	-----------

(横ばい)

宇都宮市12地点、小山市4地点	計 16地点
-----------------	-----------

[第3-1-2表] 商業地の基準地価格順位表(上位第5位まで)

令和3年(今回) (単位:円/㎡)				令和2年(前回) (単位:円/㎡)			
順位	基準地番号	標準価格	所在	順位	基準地番号	標準価格	所在
1	宇都宮5-2	318,000	池上町	1	宇都宮5-2	319,000	池上町
2	宇都宮5-9	283,000	江野町	2	宇都宮5-9	285,000	江野町
3	宇都宮5-15	282,000	東宿郷4丁目	3	宇都宮5-15	276,000	東宿郷4丁目
4	宇都宮5-7	272,000	池上町	4	宇都宮5-7	273,000	池上町
5	宇都宮5-14	248,000	大通り2丁目	5	宇都宮5-14	248,000	大通り2丁目

[第3-1-3表] 商業地の基準地对前年上昇率順位表(上位第5位まで)

令和3年(今回) (単位:%)				令和2年(前回) (単位:%)			
順位	基準地番号	変動率	所在	順位	基準地番号	変動率	所在
1	下野5-1	2.6	祇園1丁目	1	宇都宮5-15	1.8	東宿郷4丁目
2	宇都宮5-15	2.2	東宿郷4丁目		下野5-1	1.8	祇園1丁目
3	宇都宮5-3	1.4	栄町	3	宇都宮5-3	1.4	栄町
4	宇都宮5-17	0.9	東塙田2丁目	4	宇都宮5-17	0.9	東塙田2丁目
5	宇都宮5-10	0.8	城東2丁目	宇都宮5-4	0.8	塙田1丁目	
				宇都宮5-10	0.8	城東2丁目	

市町別の対前年平均変動率の下落の大きい順位（上位第5位まで）は、第3-14表「商業地の市町別対前年下落率順位表」、基準地の対前年平均変動率の下落の大きい順位（上位第5位まで）は、第3-15表「商業地の基準地对前年下落率順位表」のとおりである。

〔第3-14表〕商業地の市町別対前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和3年(今回) (単位：%)				令和2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 (1)	▲ 4.1	1	茂木町	1 (1)	▲ 4.0
2	那須烏山市	1 (1)	▲ 3.7	2	那須烏山市	1 (1)	▲ 3.9
3	益子町	1 (1)	▲ 3.3	3	益子町	1 (1)	▲ 3.0
4	那須町	3 (3)	▲ 2.5		那須町	3 (3)	▲ 3.0
	那珂川町	1 (1)	▲ 2.5		那珂川町	1 (1)	▲ 3.0

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

〔第3-15表〕商業地の基準地对前年下落率順位表（上位第5位まで）

令和3年(今回) (単位：%)				令和2年(前回) (単位：%)			
順位	基準地番号	変動率	所在	順位	基準地番号	変動率	所在
1	茂木5-1	▲ 4.1	大字茂木	1	佐野5-5	▲ 6.8	葛生西1丁目
2	佐野5-5	▲ 3.7	葛生西1丁目	2	那須5-1	▲ 4.6	大字湯本
	鹿沼5-3	▲ 3.7	西茂呂3丁目	3	那須塩原5-3	▲ 4.3	塩原
	那須烏山5-1	▲ 3.7	金井1丁目	4	栃木5-1	▲ 4.2	万町
5	栃木5-5	▲ 3.6	藤岡町藤岡	5	茂木5-1	▲ 4.0	大字茂木

(4) 工業地

工業地の対前年平均変動率は0.0%で、前年の下落から横ばいとなった。

市町別では、芳賀町、小山市、宇都宮市、足利市は上昇し、栃木市、佐野市、鹿沼市、上三川町は横ばいとなった。その他4市においては引き続き下落となった。

(5) 林地

林地の対前年平均変動率は、▲2.2%と下落率は前年(▲2.4%)より0.2ポイント縮小した。

林地の平均価格等については、第3-16表「林地地域特性区分別平均価格及び対前年平均変動率表」のとおりである。

〔第3-16表〕林地地域特性区分別平均価格及び対前年平均変動率表

地域特性区分	令和3年(今回) (単位：円/10a、%)			令和2年(前回) (単位：円/10a、%)	
	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 (5)	1,695,400	▲ 2.2	1,729,800	▲ 2.4
農村林地	4 (4)	210,300	▲ 2.6	215,500	▲ 3.0
林業本場林地	3 (3)	57,700	▲ 1.7	58,700	▲ 1.7
林地全体	12 (12)	790,900	▲ 2.2	807,300	▲ 2.4

※ 基準地数の( )内は継続調査地点数

基準地の廃止・選定替がある場合には、平均価格の変動と平均変動率は一致しない場合がある。

(参考1) 都市計画区域区分別平均価格及び対前年平均変動率表 【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	185 (184)	43,300	▲ 0.5
		宅 地 見 込 地	10 (9)	16,400	▲ 1.0
		商 業 地	68 (68)	83,800	▲ 0.6
		工 業 地	10 (10)	17,500	0.3
		小 計	273 (271)	51,500	▲ 0.5
	市街化調整区域・住宅地		46 (46)	16,100	▲ 1.2
	非 線 引 都 市 計 画 区 域	住 宅 地	64 (64)	16,700	▲ 1.6
		宅 地 見 込 地	2 (2)	7,400	▲ 1.5
		商 業 地	32 (32)	31,800	▲ 1.7
		工 業 地	3 (3)	9,200	▲ 0.9
小 計		101 (101)	21,100	▲ 1.6	
区 域 外	住 宅 地	12 (12)	8,200	▲ 1.5	
	商 業 地	3 (3)	16,900	▲ 2.6	
	小 計	15 (15)	9,900	▲ 1.8	
全 地 域	住 宅 地	307 (306)	32,300	▲ 0.9	
	宅 地 見 込 地	12 (11)	14,900	▲ 1.1	
	商 業 地	103 (103)	65,700	▲ 1.0	
	工 業 地	13 (13)	15,600	0.0	
	合 計	435 (433)	39,200	▲ 0.9	

※ ( )内は、継続基準地数であり、該当する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	0.3 57,000 75	0.0 22,100 4	0.2 139,400 26	0.6 22,400 2	0.3 75,100 107	▲ 1.5 2,660,000 1
足利市	▲ 2.0 26,800 22	▲ 1.7 11,900 1	▲ 1.4 42,700 8	0.6 17,900 1	▲ 1.7 30,000 32	
栃木市	▲ 1.4 22,000 30	▲ 1.9 10,100 1	▲ 1.6 32,900 8	0.0 13,700 1	▲ 1.4 23,700 40	▲ 2.4 220,000 2
佐野市	▲ 1.3 24,900 23	▲ 1.9 10,500 1	▲ 1.8 34,100 6	0.0 12,000 1	▲ 1.4 25,800 31	▲ 1.9 52,000 1
鹿沼市	▲ 1.5 25,200 16	▲ 2.3 12,700 1	▲ 2.4 50,300 4	0.0 17,600 1	▲ 1.7 28,900 22	
日光市	▲ 1.9 12,900 14	▲ 1.8 7,800 1	▲ 1.2 33,000 9		▲ 1.6 20,200 24	▲ 2.2 929,000 2
小山市	0.0 39,300 25	▲ 0.7 15,200 2	▲ 0.2 84,100 7	1.0 19,600 1	▲ 0.1 46,300 35	▲ 1.3 2,250,000 1
真岡市	▲ 1.0 23,700 13		▲ 0.9 35,400 4	▲ 1.2 17,000 1	▲ 1.0 25,900 18	
大田原市	▲ 0.8 16,300 9		▲ 1.9 31,900 3	▲ 1.2 8,400 1	▲ 1.1 19,300 13	▲ 1.7 385,000 2
矢板市	▲ 0.9 20,200 4		▲ 1.4 31,500 2		▲ 1.0 24,000 6	
那須塩原市	▲ 1.3 18,200 17	▲ 1.1 7,000 1	▲ 1.4 32,800 11	▲ 1.0 10,100 1	▲ 1.3 22,900 30	
さくら市	▲ 0.8 25,900 5		▲ 1.1 44,300 1	▲ 0.5 9,100 1	▲ 0.8 26,100 7	▲ 2.1 233,000 1
那須烏山市	▲ 2.2 12,500 3		▲ 3.7 23,700 1		▲ 2.6 15,300 4	
下野市	▲ 0.2 43,900 8		1.2 87,100 2		0.1 52,500 10	
市計	▲ 0.8 34,200 264	▲ 1.1 14,900 12	▲ 0.9 69,800 92	▲ 0.1 15,500 11	▲ 0.8 41,700 379	▲ 1.9 826,300 10
上三川町	▲ 0.8 31,700 4		▲ 2.1 41,300 1	0.0 17,000 1	▲ 0.9 30,900 6	
益子町	▲ 2.2 18,500 3		▲ 3.3 37,600 1		▲ 2.5 23,300 4	
茂木町	▲ 2.9 13,900 3		▲ 4.1 23,200 1		▲ 3.2 16,300 4	
市貝町	▲ 2.0 12,400 3				▲ 2.0 12,400 3	▲ 3.4 168,000 1
芳賀町	▲ 1.3 20,800 5			1.3 15,200 1	▲ 0.7 19,800 6	
壬生町	▲ 1.2 27,700 6		▲ 2.3 43,400 1		▲ 1.4 29,900 7	
野木町	▲ 0.5 32,900 4		▲ 1.5 46,500 1		▲ 0.7 35,600 5	
塩谷町	▲ 1.6 10,400 3		▲ 2.4 20,500 1		▲ 1.8 13,000 4	
高根沢町	▲ 0.3 27,600 5		▲ 0.2 44,800 1		▲ 0.3 30,400 6	
那須町	▲ 2.3 6,900 4		▲ 2.5 21,900 3		▲ 2.4 13,300 7	▲ 3.6 1,060,000 1
那珂川町	▲ 2.3 10,900 3		▲ 2.5 15,500 1		▲ 2.4 12,100 4	
町計	▲ 1.4 20,800 43		▲ 2.4 30,800 11	0.7 16,100 2	▲ 1.5 22,600 56	▲ 3.5 614,000 2
合計	▲ 0.9 32,300 307	▲ 1.1 14,900 12	▲ 1.0 65,700 103	0.0 15,600 13	▲ 0.9 39,200 435	▲ 2.2 790,900 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（左：総地点 右：継続地点）

## (参考3) 市町別・用途別変動率順位

(単位：%)

住宅地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.3
2	小山市	0.0
3	下野市	▲ 0.2
4	高根沢町	▲ 0.3
5	野木町	▲ 0.5
6	大田原市	▲ 0.8
6	さくら市	▲ 0.8
6	上三川町	▲ 0.8
9	矢板市	▲ 0.9
10	真岡市	▲ 1.0
11	壬生町	▲ 1.2
12	佐野市	▲ 1.3
12	那須塩原市	▲ 1.3
12	芳賀町	▲ 1.3
15	栃木市	▲ 1.4
16	鹿沼市	▲ 1.5
17	塩谷町	▲ 1.6
18	日光市	▲ 1.9
19	足利市	▲ 2.0
19	市貝町	▲ 2.0
21	那須烏山市	▲ 2.2
21	益子町	▲ 2.2
23	那須町	▲ 2.3
23	那珂川町	▲ 2.3
25	茂木町	▲ 2.9
県平均		▲ 0.9

商業地		
順位	市町名	変動率
1	下野市	1.2
2	宇都宮市	0.2
3	小山市	▲ 0.2
3	高根沢町	▲ 0.2
5	真岡市	▲ 0.9
6	さくら市	▲ 1.1
7	日光市	▲ 1.2
8	足利市	▲ 1.4
8	矢板市	▲ 1.4
8	那須塩原市	▲ 1.4
11	野木町	▲ 1.5
12	栃木市	▲ 1.6
13	佐野市	▲ 1.8
14	大田原市	▲ 1.9
15	上三川町	▲ 2.1
16	壬生町	▲ 2.3
17	鹿沼市	▲ 2.4
17	塩谷町	▲ 2.4
19	那須町	▲ 2.5
19	那珂川町	▲ 2.5
21	益子町	▲ 3.3
22	那須烏山市	▲ 3.7
23	茂木町	▲ 4.1
県平均		▲ 1.0

宅地見込地		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.0
2	小山市	▲ 0.7
3	那須塩原市	▲ 1.1
4	足利市	▲ 1.7
5	日光市	▲ 1.8
6	栃木市	▲ 1.9
6	佐野市	▲ 1.9
8	鹿沼市	▲ 2.3
県平均		▲ 1.1

全用途		
順位	市町名	変動率
1	宇都宮市	0.3
2	下野市	0.1
3	小山市	▲ 0.1
4	高根沢町	▲ 0.3
5	芳賀町	▲ 0.7
5	野木町	▲ 0.7
7	さくら市	▲ 0.8
8	上三川町	▲ 0.9
9	真岡市	▲ 1.0
9	矢板市	▲ 1.0
11	大田原市	▲ 1.1
12	那須塩原市	▲ 1.3
13	壬生町	▲ 1.4
13	佐野市	▲ 1.4
13	栃木市	▲ 1.4
16	日光市	▲ 1.6
17	鹿沼市	▲ 1.7
17	足利市	▲ 1.7
19	塩谷町	▲ 1.8
20	市貝町	▲ 2.0
21	那須町	▲ 2.4
21	那珂川町	▲ 2.4
23	益子町	▲ 2.5
24	那須烏山市	▲ 2.6
25	茂木町	▲ 3.2
県平均		▲ 0.9

工業地		
順位	市町名	変動率
1	芳賀町	1.3
2	小山市	1.0
3	宇都宮市	0.6
3	足利市	0.6
5	栃木市	0.0
5	佐野市	0.0
5	鹿沼市	0.0
5	上三川町	0.0
9	さくら市	▲ 0.5
10	那須塩原市	▲ 1.0
11	真岡市	▲ 1.2
11	大田原市	▲ 1.2
県平均		0.0

(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	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	▲	▲3.2	▲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
令2	▲1.3	▲1.6	▲1.5	▲	▲0.4	▲	▲1.3	▲2.4	▲3.0	▲1.7	▲2.4
令3	▲0.9	▲1.1	▲1.0	▲	0.0	▲	▲0.9	▲2.2	▲2.6	▲1.7	▲2.2

前期よりも「上昇率が拡大」又は「下落率が縮小」

