



栃木県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

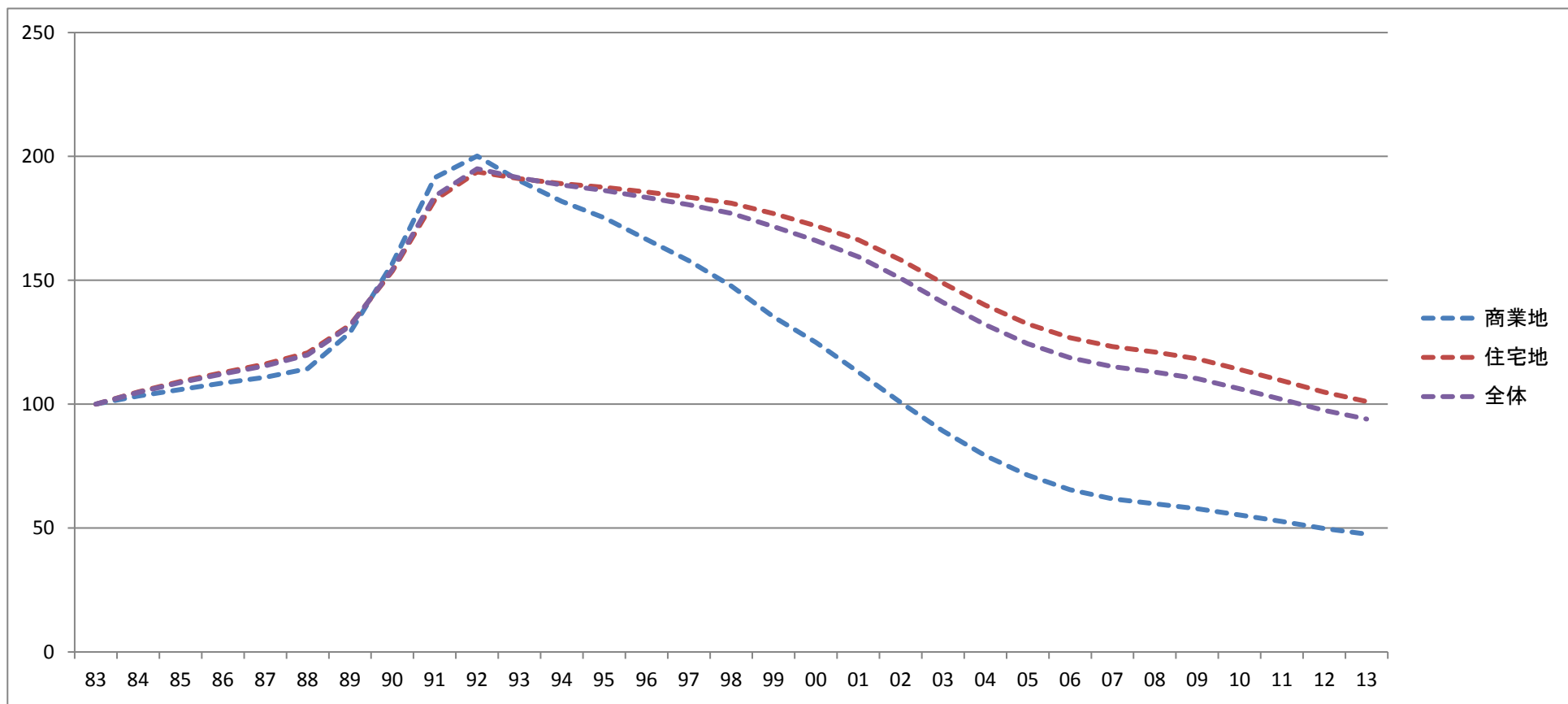
県庁所在地の公示地価推移[宇都宮市]



宇都宮市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	100	104	107	113	120	131	176	246	317	325	288	266	246	223	202	176	152	137	118	101	86	74	66	62	59	59	57	55	53	50	48
住宅地	31	100	105	110	114	119	127	151	183	221	232	222	218	215	211	207	203	198	193	188	179	169	159	151	146	144	142	140	134	129	124	121
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	35	100	105	109	114	119	128	153	190	232	243	229	224	218	212	206	200	193	187	180	170	159	149	141	137	134	133	131	125	121	116	112

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

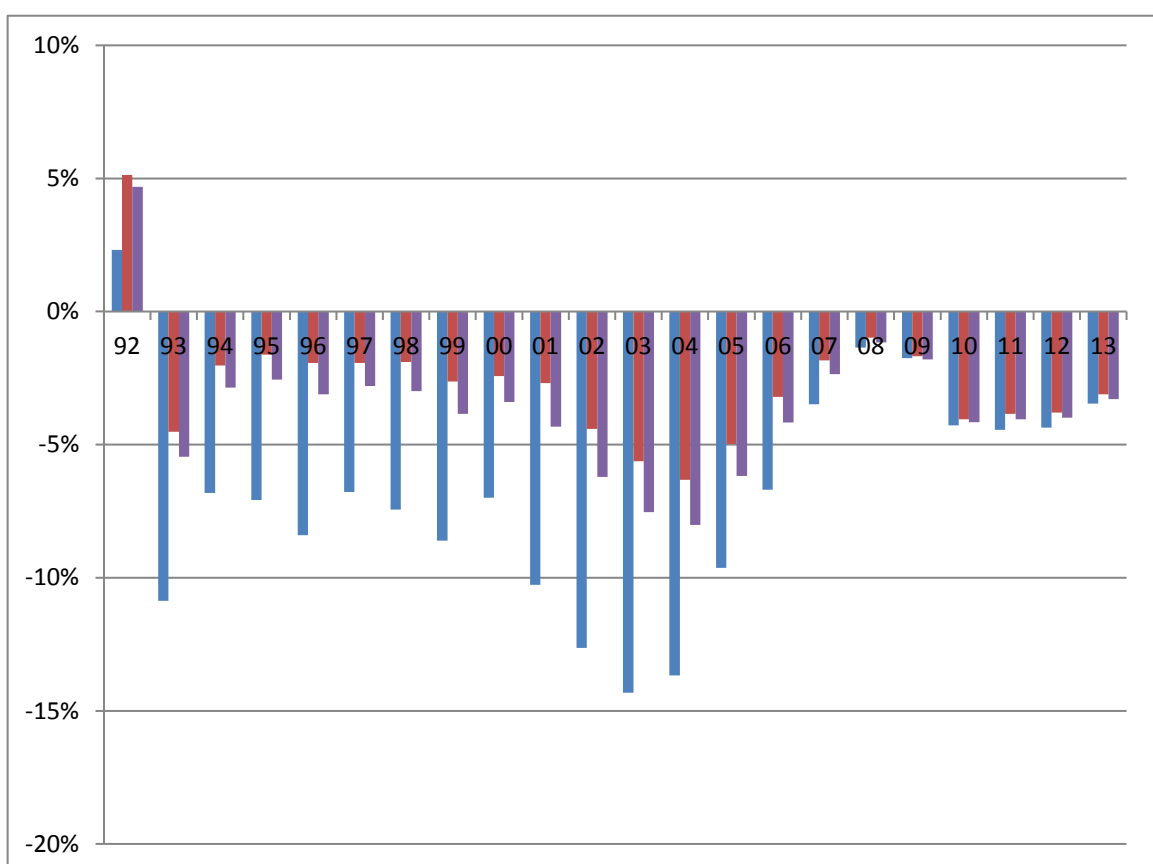
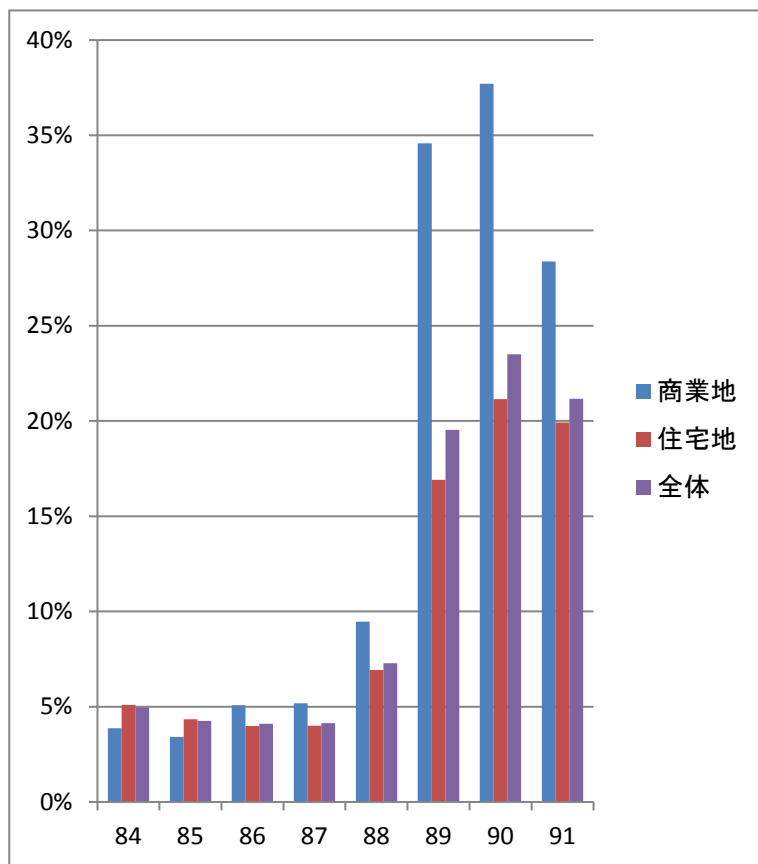
栃木県全体の公示地価推移



栃木県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	18	100	103	106	109	111	114	129	157	191	200	190	182	175	167	158	148	135	125	113	101	89	79	71	65	62	60	58	55	53	50	48
住宅地	119	100	105	109	113	116	121	132	154	182	194	191	189	188	186	184	181	177	172	166	158	149	140	132	127	123	121	118	114	109	105	101
その他	1	100	104	107	111	113	117	132	183	239	253	253	241	237	224	216	209	202	195	186	174	157	140	125	115	110	107	104	99	93	88	84
全体	138	100	105	109	112	115	120	132	154	184	195	191	188	186	183	180	177	172	166	159	151	141	132	124	119	115	113	110	106	102	98	94

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

宇都宮市の公示地価騰落率推移

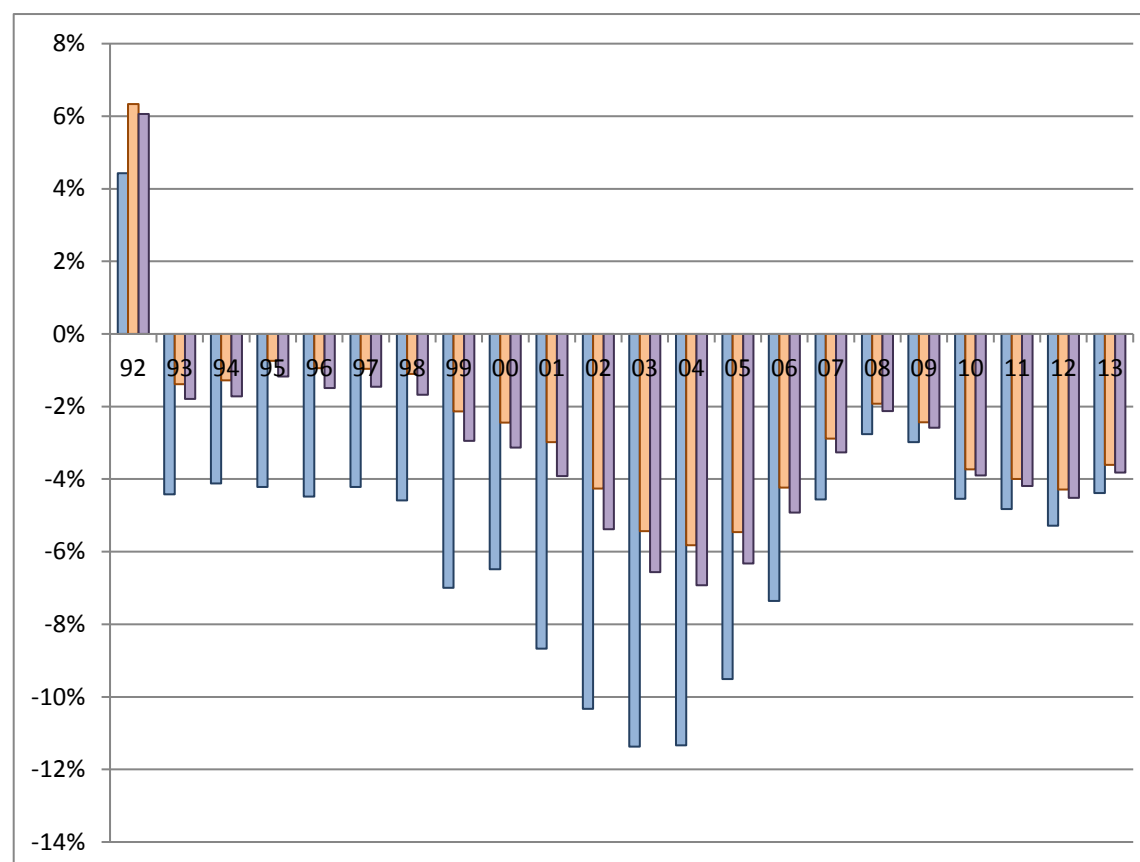
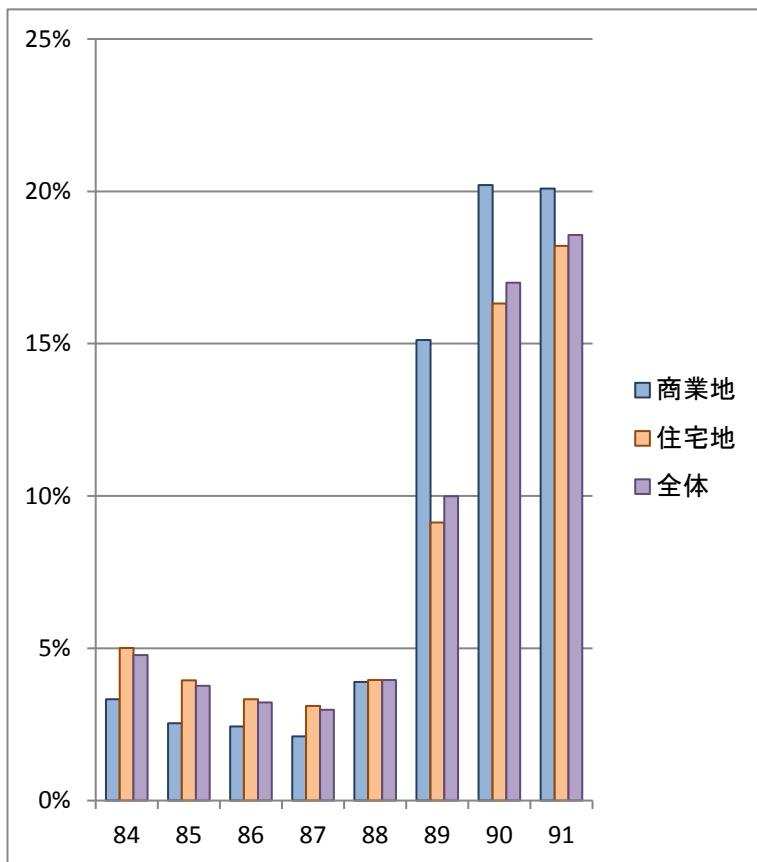


宇都宮市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.9	3.4	5.1	5.2	9.5	34.6	37.7	28.4	2.3	-10.9	-6.8	-7.1	-8.4	-6.8	-7.4	-8.6	-7.0	-10.3	-12.6	-14.3	-13.7	-9.6	-6.7	-3.5	-1.4	-1.8	-4.3	-4.4	-4.4	-3.5
住宅地	N/A	5.1	4.3	4.0	4.0	6.9	16.9	21.2	19.9	5.1	-4.5	-2.0	-1.6	-1.9	-1.9	-1.9	-2.6	-2.4	-2.7	-4.4	-5.6	-6.3	-5.0	-3.2	-1.8	-1.0	-1.7	-4.1	-3.8	-3.8	-3.1
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	6.8	27.0	27.5	25.5	1.6	-4.6	-2.4	-2.3	-2.6	-2.0	-1.9	-2.1	-2.7	-4.3	-7.0	-9.0	-9.1	-7.7	-6.3	-4.4	-2.7	-3.8	-5.1	-5.1	-5.0	-5.0
全体	N/A	5.0	4.3	4.1	4.1	7.3	19.5	23.5	21.2	4.7	-5.5	-2.9	-2.6	-3.1	-2.8	-3.0	-3.8	-3.4	-4.3	-6.2	-7.5	-8.0	-6.2	-4.2	-2.4	-1.2	-1.8	-4.2	-4.0	-4.0	-3.3

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

栃木県全体の公示地価騰落率推移



栃木県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.3	2.5	2.4	2.1	3.9	15.1	20.2	20.1	4.4	-4.4	-4.1	-4.2	-4.5	-4.2	-4.6	-7.0	-6.5	-8.7	-10.3	-11.4	-11.3	-9.5	-7.4	-4.6	-2.8	-3.0	-4.5	-4.8	-5.3	-4.4
住宅地	N/A	5.0	3.9	3.3	3.1	4.0	9.1	16.3	18.2	6.3	-1.4	-1.3	-0.7	-0.9	-1.0	-1.1	-2.1	-2.4	-3.0	-4.3	-5.4	-5.8	-5.5	-4.2	-2.9	-1.9	-2.4	-3.7	-4.0	-4.3	-3.6
その他	N/A	4.3	2.9	3.2	2.0	4.9	20.0	33.1	28.2	3.6	-2.5	-3.1	-1.7	-2.4	-2.0	-2.3	-3.8	-4.3	-5.3	-8.0	-9.5	-9.5	-8.8	-7.1	-4.6	-2.9	-3.4	-4.2	-4.8	-5.0	-4.7
全体	N/A	4.8	3.8	3.2	3.0	4.0	10.0	17.0	18.6	6.1	-1.8	-1.7	-1.2	-1.5	-1.5	-1.7	-2.9	-3.1	-3.9	-5.4	-6.6	-6.9	-6.3	-4.9	-3.3	-2.1	-2.6	-3.9	-4.2	-4.5	-3.8

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

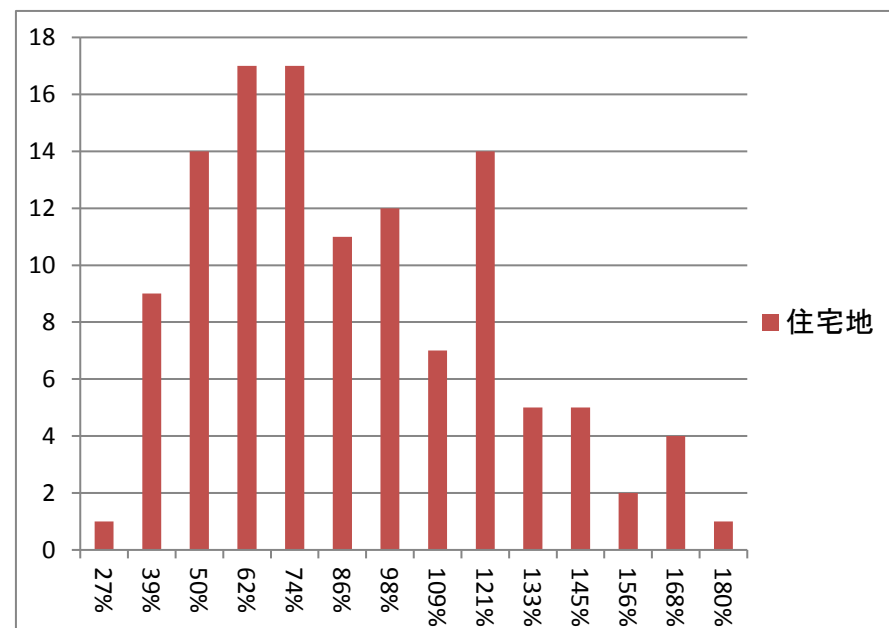
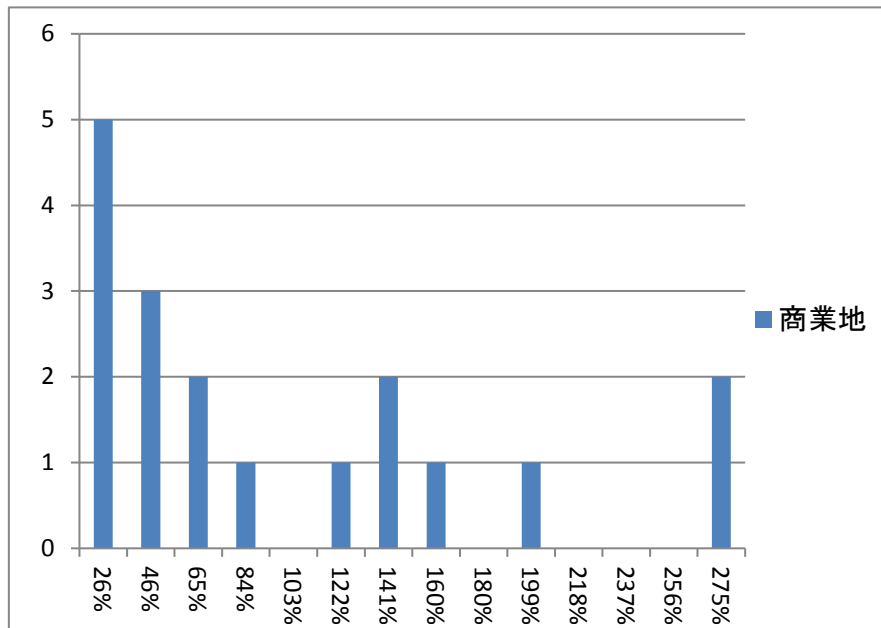
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

宇都宮市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	4	5	5	7	7	7	7	7	8	11	12	14	14	16	17	18	18	18	18	20	22	23	24	25	25	25	25	26	30
住宅地	31	36	38	39	41	43	44	44	44	45	51	57	61	61	61	61	64	65	66	67	70	70	71	71	71	71	72	72	73	74
その他	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
全体	35	40	43	44	49	51	52	52	52	54	64	72	79	79	81	82	86	87	88	89	95	97	99	100	101	101	102	102	104	109

栃木県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	18	18	19	19	21	21	22	22	22	23	29	31	43	44	49	50	51	51	56	58	62	65	67	70	71	71	73	74	81	86
住宅地	119	133	137	140	143	148	149	149	149	155	177	233	260	262	263	267	272	279	286	287	292	293	297	302	302	302	306	309	312	315
その他	1	1	1	1	2	2	2	2	2	4	7	12	14	15	15	15	15	15	16	16	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19
全体	138	152	157	160	166	171	173	173	173	182	213	276	317	321	327	332	338	345	358	361	372	376	382	390	392	392	398	402	412	420

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



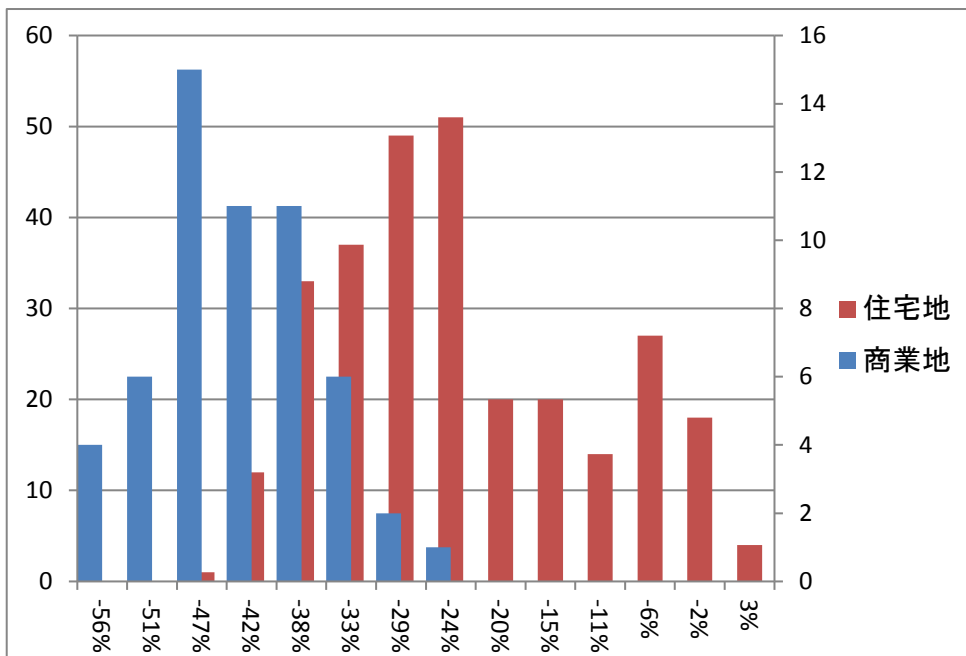
※分布図は栃木県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	宇都宮市	サンプル数	全国ランク	栃木県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	217.2%	4	12/45	91.4%	18	20/45
住宅地	106.4%	120.6%	31	10/45	82.4%	119	14/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	139.1%	1	5/46
全体	109.1%	131.7%	35	12/46	84.0%	138	14/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



宇都宮市の上昇地点のみを平均した上昇率
2.8%
栃木県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
0.9%
差し引き
1.8%

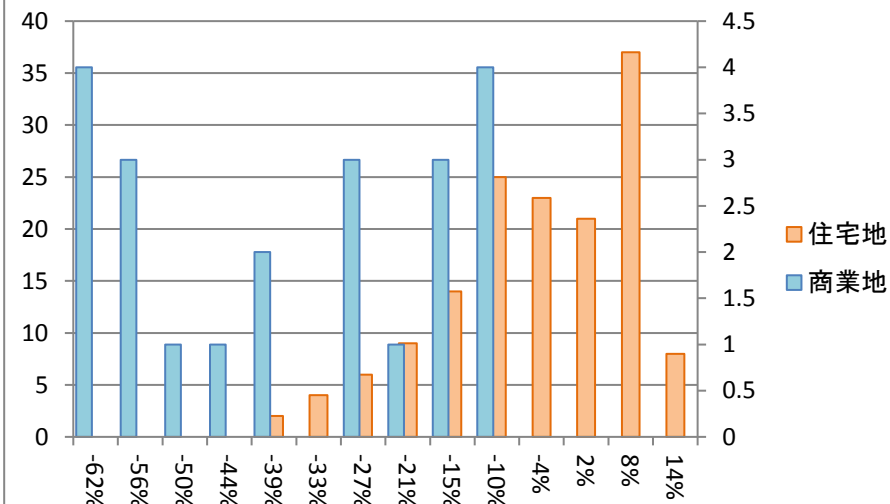
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

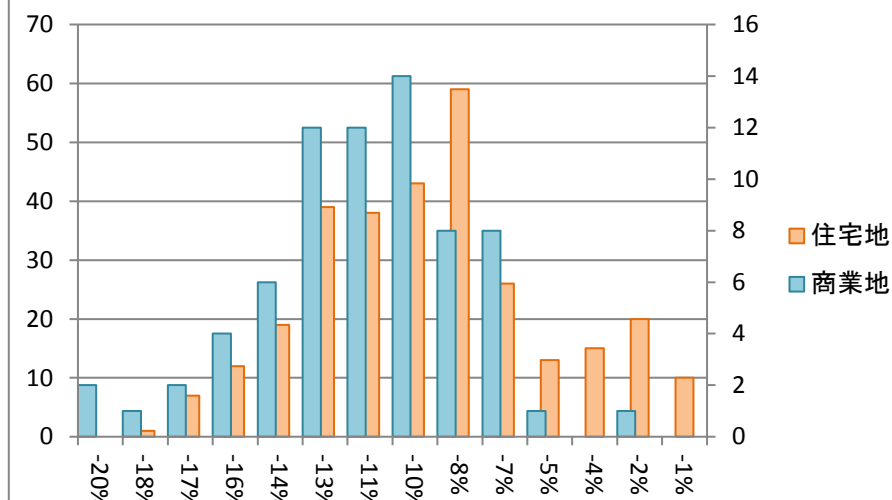
	全国平均	宇都宮市	サンプル数	全国ランク	栃木県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-48.4%	18	42/47	-45.6%	56	46/47
住宅地	-20.2%	-24.1%	66	20/47	-25.7%	286	28/47
その他	-33.1%	-38.2%	4	29/44	-40.9%	16	34/46
全体	-21.4%	-29.7%	88	26/47	-29.5%	358	30/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	宇都宮市	サンプル数	全国ランク	栃木県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-62.1%	7	25/47	-38.3%	22	13/47
住宅地	-30.1%	-13.4%	44	24/47	-7.4%	149	25/47
その他	-30.4%	-26.9%	1	14/27	-24.5%	2	21/35
全体	-35.2%	-20.2%	52	21/47	-11.5%	173	16/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	宇都宮市	サンプル数	全国ランク	栃木県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-10.1%	25	17/47	-11.8%	71	18/47
住宅地	-9.6%	-9.3%	71	22/47	-9.8%	302	25/47
その他	-10.5%	-13.3%	5	29/45	-11.9%	19	22/47
全体	-10.6%	-9.7%	101	19/47	-10.3%	392	21/47

※分布図は栃木県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	宇都宮市駅前通り1-5-1 1	商	770,000	1983	2,890,000	1991	375%
2	宇都宮市東宿郷2-9-3	商	295,000	1983	1,100,000	1992	373%
3	宇都宮市昭和2-5-24	住	100,000	1983	297,000	1992	297%
4	宇都宮市伝馬町2-11	商	640,000	1983	1,870,000	1992	292%
5	宇都宮市元今泉4-19-2	商	435,000	1987	1,210,000	1992	278%
6	宇都宮市泉が丘2-9-5	住	60,600	1983	167,000	1992	276%
7	宇都宮市大通り5-3-5	商	400,000	1987	1,100,000	1992	275%
8	宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打 坂5番18	住	44,500	1983	122,000	1992	274%
9	宇都宮市若草5-9-11	住	55,100	1983	151,000	1992	274%
10	宇都宮市泉が丘7-5-19	住	59,000	1983	161,000	1992	273%
11	宇都宮市峰2-11-13	住	65,600	1983	172,000	1992	262%
12	宇都宮市岩曾町字土堂137 7番71	住	47,300	1983	123,000	1992	260%
13	宇都宮市双葉2-3-3	商	153,000	1983	395,000	1992	258%
14	宇都宮市江曾島本町16-1 1	住	54,000	1983	139,000	1992	257%
15	佐野市大橋町字大木下137 7番1外	商	38,500	1983	97,500	1992	253%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	宇都宮市伝馬町2-11	商	1,870,000	1992	195,000	-90%
2	宇都宮市駅前通り1-5-1 1	商	2,890,000	1991	316,000	-89%
3	宇都宮市元今泉4-19-2	商	1,210,000	1992	157,000	-87%
4	宇都宮市大通り5-3-5	商	1,100,000	1992	146,000	-87%
5	宇都宮市泉町2-20	商	1,090,000	1993	147,000	-87%
6	小山市駅東通り2-40-31	商	635,000	1992	86,800	-86%
7	宇都宮市栄町6-16	商	910,000	1992	140,000	-85%
8	宇都宮市東宿郷2-9-3	商	1,100,000	1992	202,000	-82%
9	宇都宮市双葉2-3-3	商	395,000	1992	80,000	-80%
10	栃木市倭町7-17	商	284,000	1992	57,600	-80%
11	小山市本郷町2-8-27	商	282,000	1992	62,100	-78%
12	足利市伊勢町3丁目10番1 6外	商	279,000	1996	61,600	-78%
13	佐野市赤坂町973番9	商	179,000	1993	41,300	-77%
14	栃木市境町8-24	商	224,000	1992	51,900	-77%
15	足利市福富町字春田1098 番1外	商	170,000	1993	40,700	-76%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	宇都宮市栄町6-16	商	360,000	1985	910,000	1992	253%
17	佐野市栄町12番1	他	23,000	1983	58,100	1992	253%
18	小山市駅東通り2-40-31	商	255,000	1983	635,000	1992	249%
19	宇都宮市野沢町字西沢187番79	住	45,000	1983	112,000	1992	249%
20	宇都宮市築瀬町字桶内159番11	住	58,300	1983	145,000	1992	249%
21	宇都宮市操町4-18	住	93,400	1983	232,000	1992	248%
22	宇都宮市下岡本町字釜井台3744番3	住	40,200	1983	99,700	1992	248%
23	宇都宮市雀の宮1-9-20	住	46,000	1983	113,000	1992	246%
24	足利市江川町2丁目17番15	住	41,800	1983	101,000	1992	242%
25	宇都宮市宮原4-2-27	住	67,000	1983	161,000	1992	240%
26	栃木市大平町富田字駅東4018番21	住	37,000	1983	88,600	1992	239%
27	宇都宮市双葉1-4-11	住	65,400	1983	154,000	1992	235%
28	宇都宮市鶴田町字滝ノ原3407番8	住	53,000	1983	124,000	1992	234%
29	栃木市大平町富田字栄町382番7	住	48,500	1983	113,000	1992	233%
30	栃木市大平町真弓字中才1616番2	住	33,000	1983	76,800	1993	233%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	真岡市台町字台町4142番1	商	205,000	1994	51,400	-75%
17	宇都宮市台新田1-1-37	商	268,000	1992	67,900	-75%
18	宇都宮市桜5-1-19	商	530,000	1994	136,000	-74%
19	那須塩原市塩原字古町738番外	商	151,000	1995	38,900	-74%
20	宇都宮市伝馬町2-26	商	580,000	1995	150,000	-74%
21	栃木市藤岡町藤岡字荒立223番10	住	97,000	1992	26,000	-73%
22	小山市駅南町4-29-17	商	240,000	1995	65,800	-73%
23	栃木市片柳町1-30-17	住	154,000	1992	42,300	-73%
24	小山市大字犬塚字大丸32番27外	他	105,000	1992	29,200	-72%
25	宇都宮市竹林町字猿沢684番3外	商	400,000	1993	114,000	-72%
26	真岡市荒町字荒町1089番1	商	175,000	1993	50,400	-71%
27	足利市大町508番1	商	178,000	1992	51,400	-71%
28	栃木市大宮町字平川前2290番1外	他	51,000	1994	15,300	-70%
29	栃木市平柳町2-14-11	商	139,000	1997	42,000	-70%
30	佐野市伊賀町字百石町708番9	商	155,000	1992	47,200	-70%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成