

平成27年地価公示における 福島県内の地価動向について

1 地価公示制度

(1) 目的

地価公示は、土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

実施主体	土地鑑定委員会（国土交通省に置かれる）
価格判定の基準日	1月1日
標準地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定する。
正常な価格	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
価格の判定方法	土地鑑定委員会が、1標準地について2人以上の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正常な価格を判定する。

(2) 標準地数

標準地は、全国で計23,380地点設定され、福島県内においては、44市町村（13市24町7村）に計413地点が設定されたが、本年は、東京電力福島第一原子力発電所事故による帰還困難区域、居住制限区域及び避難指示解除準備区域内の標準地の鑑定評価を休止し、39市町村（13市19町7村）の396地点で鑑定評価を実施した。

用途別の標準地数は、次のとおりである。

用途	住宅地	商業地	工業地	合計
27年	(26) 291	(6) 91	14	(32) 396
26年	290	92	14	396

注：（ ）内は、平成26年度福島県地価調査の基準地と同一である標準地数であり、内数である。

2 福島県の地価概況

(1) 標準地の公示価格

① 平均価格

県内の標準地の平均価格は、住宅地が30,900円※価格は1㎡当たり。以下同じ（前年29,700円）、商業地が58,500円（前年57,200円）となった。

② 最高公示価格（住宅地・商業地ともに前年と同一地点）

最高公示価格	住宅地	郡山 ー 1 6	郡山市神明町111番11「神明町2ー15」
			76,300円（前年 73,500円）
	商業地	郡山5ー11	郡山市駅前1丁目112番「駅前1ー6ー6」
			326,000円（前年317,000円）

「 」書きは住居表示

(2) 用途別の動向

① 全用途平均変動率

全用途平均変動率は2.4%（前年0.8%）で全都道府県で最大の上昇率となり、上昇は昨年から引き続き2年連続となった。

注：「変動率」とは、継続調査地点の単位面積あたりの価格を前年の価格と比べたときの変化率であり、「平均変動率」は、継続調査地点の変動率の平均値である。

② 用途別の県平均変動率

用途別の県平均変動率は、住宅地が2.9%（前年1.2%）で上昇率が全都道府県最大、商業地は0.8%（前年△0.5%）で平成4年以来23年ぶりのプラスに、工業地が1.7%（前年0.9%）で2年連続のプラスになった。

③ 住宅地及び商業地に係る市町村別地価動向

単位：市町村数

平均変動率		平成27年		平成26年	
		住宅地	商業地	住宅地	商業地
上昇	5.0%以上	1	0	0	0
	3.0%以上5.0%未満	3	2	2	0
	1.0%以上3.0%未満	6	1	3	1
	0.0%超1.0%未満	6	2	2	1
横ばい	0.0%	7	5	3	2
下落	0.0%超1.0%未満	10	4	14	7
	1.0%以上3.0%未満	6	11	15	8
	3.0%以上5.0%未満	0	2	0	8
	5.0%以上	0	0	0	0

④ 上昇率最大の標準地

住宅地	変動率 17.1%	いわき-51	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8
商業地	変動率 6.8%	郡山5-7	郡山市麓山2丁目62番外「麓山2-13-9」

※いわき-51は住宅地で全国最大の上昇率

⑤ 下落率最大の標準地

住宅地	変動率△ 2.3%	喜多方-3	喜多方市宇清水台3丁目147番外
商業地	変動率△ 3.8%	西会津5-1	西会津町野沢字原町乙2147番1

3 平成27年の特徴

(1) 県全般の特徴

① 全体

・ 県全体で、地価が上昇した標準地が249地点（前年は183地点）、横ばいの標準地が70地点（前年は60地点）であり、下落は71地点（前年は144地点）にとどまった。

② 住宅地

・ 住宅需要が旺盛であり、住宅地の継続調査地点の8割を超える地点で上昇又は横ばいとなっている。
特に、浜通りにおいては、本格的な復興段階を迎え住宅建築が増加して取引が活発となっており、全ての住宅地の調査地点で地価が上昇した。
・ 都市部では、いわき市、郡山市、福島市の市街地の広い範囲で住宅地開発が活発化して上昇地点が広がっており、その影響により周辺の地価水準が低い市町村にも上昇地点が広がっている。
・ 町村部では、人口減少の影響が大きく需要に力強さが欠け、依然として下落が継続している。

③ 商業地

・ 都市部では、雇用・所得情勢の改善を背景に底堅く推移しており、消費増税に伴う駆け込み需要の反動も徐々に和らいできている。
また、建築関係者等で飲食店舗が賑わい、ビジネスホテル等の稼働率も依然として高水準となっている。
・ いわき市、郡山市、福島市の3市ではマンション用地等の需要が見られるなど、投資需要に回復の兆しが見られる一方で、他の都市部では住宅地価格の上昇に伴い、商業地と住宅地の価格調整局面が終焉し、下落地点が大幅に減少した。
・ 町村部の既存商店街は、大型店の進出により商業地の空洞化や住宅地化が進行しており、地価の調整局面が続いている。

④ 工業地

・ 「ふくしま産業復興企業立地補助金」等を活用した工場の新・増設や再生可能エネルギー、医療機器製造関係の新たな企業立地が進んでおり、工場進出件数の多い県北、県中、県南、いわきで地価上昇となった。
・ 産業技術総合研究所の再生可能エネルギー研究施設が平成26年4月に開所され、隣接する郡山西部第1工業団地の造成が開始された。

(2) 市町村毎の地価動向

() 内は前年値

	住 宅 地		商 業 地	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
福島市	2.7% (1.9%)	40,600円 (39,400円)	0.7% (△0.5%)	71,700円 (70,900円)
会津若松市	1.5% (△0.2%)	31,600円 (31,000円)	0.1% (△0.1%)	53,800円 (53,800円)
郡山市	3.8% (1.4%)	45,600円 (43,600円)	3.0% (0.9%)	102,500円 (99,800円)
いわき市	7.3% (4.0%)	37,100円 (34,400円)	3.3% (1.4%)	57,200円 (55,300円)
その他の市町村	0.3% (△0.5%)	18,700円 (18,700円)	△0.9% (△1.9%)	33,500円 (33,200円)
合計	2.9% (1.2%)	30,900円 (29,700円)	0.8% (△0.5%)	58,500円 (57,200円)

平均変動率では、福島市は、住宅地が2年連続のプラス、商業地が23年ぶりのプラス
会津若松市は、住宅地が18年ぶりのプラス、商業地が23年ぶりのプラス
郡山市は、住宅地、商業地ともに2年連続のプラス
いわき市は、住宅地は3年連続、商業地が2年連続のプラス

① 福島市

- ・ 住宅地は、市内全般に住宅地開発が活発で、中心部から郊外まで地価上昇地点が広がっている。
市内でも人気の高い黒岩地区や森合地区等で上昇率が高くなっているほか、放射線量の高さから震災直後大きく地価が下落した渡利地区でも地価が回復してきている。
- ・ 商業地については、優良ビルが高稼働率を維持しており、除染事業等に係る流入人口の増加が飲食店等の賃貸需要を押し上げている。
これまでは、業績好調な一部の企業が需要を牽引していたが、個人事業者等にまで需要の裾野が拡大しているほか、福島駅東口で病院や複合ビルの建設が進捗中であるなど、中心市街地の活性化が期待される。

② 会津若松市

- ・ 住宅地では、市中心部をはじめ、市内全般で下げ止まり傾向となっている。
品等や利便性の高い住宅地域では相対的に高い上昇率となった地点も出てきているが、地場産業の不振や周辺地域の過疎化等による流入人口の減少から福島市・郡山市・いわき市に比べ需要の力強さに欠ける。
- ・ 商業地は、復興に伴う人の流れで商況はやや改善したが、下落傾向から横ばいまで回復した程度である。

③ 郡山市

- ・ 住宅地では、市内全域に住宅需要が旺盛で土地不足感が広がっている。
土地区画整理事業地や接近性の優れた品等の高い住宅地で上昇率が高く、震災前の水準まで地価が戻っている地点も出てきている。
- ・ 商業地では、ビルの空室率が低下し、飲食店が賑わい、ホテルの稼働率も高くなっている。
また、郡山駅前の百貨店跡地がホテル付の商業ビルに建て替え中であり、中町の繁華街にも立体駐車場の建築が開始されるなど、駅前地区の賑わいの創出への期待が高まっている。

④ いわき市

- ・ 住宅地の上昇率全国上位10地点すべてをいわき市の標準地が占めた。
- ・ 被災者需要の集中から供給が不足して、市内全域で地価上昇となっている。
また、昨年までに引き続き、平地区や鹿島街道沿いの住宅団地を中心に広い範囲で上昇率が高くなったほか、四倉地区や植田・勿来地区など市中心部から離れた地域にも上昇率が高い地点が出てきている。
- ・ 商業地では、ホテルやマンションの用地需要がある駅前及び市役所周辺が高い上昇を示しているほか、背後の住宅地価格の上昇に伴い、市内全般で商業地域の地価上昇が見られた。

⑤ その他特徴的な市町村

- ・ 南相馬市では、被災者等の土地取得が取引の大部分を占め、住宅地が市場に出回らず需給が逼迫しており、取引価格も相当に上昇している。
- ・ 相馬市では、これまで国道6号線以東の高台に集中していた移転需要が、品薄感の広がりや、国道以西の郊外部や市街地中心部の住宅地まで拡大している。
- ・ 広野町では、災害公営住宅の入居開始や商業施設の出店計画などが進行しており、双葉郡の避難者の移転需要や事業所関連の需要で地価が上昇している。

地価公示・地価調査対前年平均変動率（県平均）

（単位：％）

年	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
元年	3.2	6.7	2.5	3.5
	2.7	5.5	3.1	3.3
2年	8.3	16.1	9.9	8.9
	6.4	11.5	7.1	7.4
3年	10.8	15.0	8.9	10.5
	4.9	7.2	7.3	5.5
4年	5.1	4.9	5.7	4.9
	2.0	1.0	2.2	1.9
5年	0.2	△3.8	1.5	△0.6
	0.0	△2.2	0.6	△0.4
6年	△0.2	△4.4	△0.3	△1.0
	0.1	△2.3	0.2	△0.3
7年	0.3	△4.9	△0.4	△0.6
	0.2	△2.6	0.2	△0.2
8年	△0.3	△5.3	△0.6	△1.3
	△0.1	△4.4	0.1	△0.7
9年	△0.3	△5.1	△0.5	△1.3
	△0.1	△3.9	0.0	△0.6
10年	△0.5	△5.7	△0.6	△1.6
	△0.6	△6.6	△0.7	△1.5
11年	△1.5	△8.5	△1.8	△2.9
	△1.0	△7.2	△0.9	△1.9
12年	△2.0	△9.1	△2.1	△3.4
	△1.3	△8.2	△1.9	△2.4
13年	△2.4	△9.3	△2.6	△3.7
	△1.7	△8.2	△2.3	△2.7
14年	△3.7	△10.5	△5.3	△5.1
	△3.3	△9.4	△4.1	△4.3
15年	△5.0	△11.0	△6.6	△6.3
	△4.2	△9.5	△5.4	△5.2
16年	△5.5	△10.1	△8.3	△6.5
	△4.5	△8.7	△5.7	△5.3
17年	△5.0	△7.7	△7.9	△5.7
	△4.2	△7.1	△5.0	△4.8
18年	△4.2	△5.7	△6.4	△4.6
	△3.3	△5.0	△3.7	△3.7
19年	△3.1	△3.8	△4.4	△3.3
	△2.6	△3.6	△2.6	△2.8
20年	△2.5	△3.0	△3.1	△2.6
	△2.1	△2.8	△1.9	△2.3
21年	△3.1	△4.1	△4.0	△3.3
	△3.3	△5.0	△3.1	△3.6
22年	△3.7	△4.9	△4.5	△4.0
	△3.1	△4.6	△3.2	△3.5
23年	△3.4	△4.3	△3.7	△3.5
	△5.4	△7.5	△7.4	△6.0
24年	△6.2	△7.2	△6.9	△6.4
	△3.2	△4.5	△3.0	△3.5
25年	△1.6	△3.2	△1.5	△1.9
	△0.6	△2.0	△0.9	△0.9
26年	1.2	△0.5	0.9	0.8
	1.0	△0.2	0.7	0.8
27年	2.9	0.8	1.7	2.4

上段：地価公示標準地の平均変動率

下段：地価調査基準地の平均変動率

第1表 地域別・用途別平均価格

(単位: 円/㎡)

地域別	用途別	住宅地		商業地		工業地		全用途	
		地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格
主要市	福島市	35	40,600	19	71,700	3	14,700	57	49,600
	会津若松市	24	31,600	8	53,800	1	12,300	33	36,400
	郡山市	41	45,600	15	102,500	3	20,000	59	58,700
	いわき市	74	37,100	15	57,200	4	12,000	93	39,200
その他の市町村		117	18,700	34	33,500	3	12,800	154	21,900
県平均		291	30,900	91	58,500	14	14,500	396	36,600

第2表 主要市別最高価格標準地 (住宅地)

市名	標準地番号	標準地の1㎡当たりの価格(円)		変動率(%)	標準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成27年	平成26年		
福島市	福島-2	71,300	69,300	2.9	福島市野田町2丁目189番3 「野田町2-2-3」
会津若松市	会津若松-9	60,500	58,800	2.9	会津若松市西栄町261番外 「西栄町2-3」
郡山市	郡山*-16	76,300	73,500	3.8	郡山市神明町111番11 「神明町2-15」
いわき市	いわき*-7	70,300	64,500	9.0	いわき市平字作町3丁目1番16

(*: 地価調査基準地との共通地点)

第3表 標準地価格高順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の1㎡当たりの価格(円)		変動率(%)	標準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成27年	平成26年		
1	郡山*-16	76,300	73,500	3.8	郡山市神明町111番11 「神明町2-15」
2	福島-2	71,300	69,300	2.9	福島市野田町2丁目189番3 「野田町2-2-3」
2	郡山-35	71,300	67,100	6.3	郡山市池ノ台115番6 「池ノ台9-12」
4	郡山-6	70,500	66,300	6.3	郡山市朝日2丁目26番7 「朝日2-20-8」
5	いわき*-7	70,300	64,500	9.0	いわき市平字作町3丁目1番16

(*: 地価調査基準地との共通地点)

第4表 主要市別最高価格標準地（商業地）

市名	標準地番号	標準地の1㎡当たりの価格(円)		変動率(%)	標準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成27年	平成26年		
福島市	福島5-2	194,000	190,000	2.1	福島市栄町10番2 「栄町10-3」
会津若松市	会津若松5-1	78,500	78,500	0.0	会津若松市中町350番2内 「中町4-37」
郡山市	郡山5-11	326,000	317,000	2.8	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
いわき市	いわき5-1	149,000	145,000	2.8	いわき市平字三丁目28番

第5表 標準地価格高順位表（商業地）

順位	標準地番号	標準地の1㎡当たりの価格(円)		変動率(%)	標準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成27年	平成26年		
1	郡山5-11	326,000	317,000	2.8	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
2	福島5-2	194,000	190,000	2.1	福島市栄町10番2 「栄町10-3」
3	郡山5-14	184,000	180,000	2.2	郡山市駅前2丁目141番外 「駅前2-6-4」
4	いわき5-1	149,000	145,000	2.8	いわき市平字三丁目28番
5	郡山5-1	140,000	139,000	0.7	郡山市中町380番2 「中町6-16」

第6表 地域別・用途別平均変動率 (単位: %)

用途別 地域別		住宅地		商業地		工業地		全用途	
		継続地点数	平均変動率	継続地点数	平均変動率	継続地点数	平均変動率	継続地点数	平均変動率
主要市	福島市	35	2.7	18	0.7	3	1.4	56	2.0
	会津若松市	24	1.5	8	0.1	1	0.0	33	1.1
	郡山市	40	3.8	15	3.0	3	2.4	58	3.5
	いわき市	71	7.3	15	3.3	4	2.3	90	6.4
その他の市町村		116	0.3	34	△ 0.9	3	1.3	153	0.0
県平均		286	2.9	90	0.8	14	1.7	390	2.4

第7表 上昇率順位表（住宅地）

順位	標準地 番号	標準地の1㎡当たりの価格（円）		変動率 （%）	標準地の所在及び地番 並びに住居表示
		平成27年	平成26年		
1	いわき *－51	35,000	29,900	17.1	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8
2	いわき *－1	47,300	41,500	14.0	いわき市草木台2丁目10番3
3	いわき *－55	35,700	31,500	13.3	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16
4	いわき *－27	55,500	49,000	13.3	いわき市中央台鹿島1丁目5番3
5	いわき *－19	46,300	41,300	12.1	いわき市平下平窪3丁目4番5

（*：地価調査基準地との共通地点）

第8表 下落率順位表（住宅地）

順位	標準地 番号	標準地の1㎡当たりの価格（円）		変動率 （%）	標準地の所在及び地番 並びに住居表示
		平成27年	平成26年		
1	喜多方 －3	17,100	17,500	△2.3	喜多方市字清水台3丁目147番外
2	喜多方 －2	17,600	18,000	△2.2	喜多方市字越巻3748番53
3	浅川 －2	22,100	22,600	△2.2	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 39番2
4	会津美里 －2	13,800	14,100	△2.1	大沼郡会津美里町永井野字八月田 1534番31
5	会津美里 －1	18,000	18,300	△1.6	大沼郡会津美里町字鹿島3033番

第9表 上昇率順位表（商業地）

順位	標準地 番号	標準地の1㎡当たりの価格（円）		変動率 （%）	標準地の所在及び地番 並びに住居表示
		平成27年	平成26年		
1	郡山 *5－7	59,900	56,100	6.8	郡山市麓山2丁目62番外 「麓山2－13－9」
2	いわき *5－3	76,000	71,600	6.1	いわき市平字童子町4番10
3	いわき 5－2	64,300	60,800	5.8	いわき市平六町目3番12内
4	いわき 5－6	61,300	58,300	5.1	いわき市平字正内町90番
5	郡山 5－10	77,800	74,600	4.3	郡山市朝日1丁目12番 「朝日1－13－5」

（*：地価調査基準地との共通地点）

第10表 下落率順位表（商業地）

順位	標準地 番号	標準地の1㎡当たりの価格（円）		変動率 （%）	標準地の所在及び地番 並びに住居表示
		平成27年	平成26年		
1	西会津 5-1	17,600	18,300	△3.8	耶麻郡西会津町野沢字原町乙 2147番1
2	浅川 5-1	24,900	25,700	△3.1	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 87番5
3	喜多方 5-1	33,500	34,500	△2.9	喜多方市字3丁目4801番3
4	喜多方 5-3	38,000	38,900	△2.3	喜多方市字西四ツ谷183番2
5	会津美里 5-1	21,200	21,700	△2.3	大沼郡会津美里町字高田甲 2887番1