

平成28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25,270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433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、40市町村（13市20町7村）の418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
28年	(27) 307	(7) 97	14	(34) 418
27年	291	91	14	396

注：（ ）内は、平成27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32,700円（前年30,900円）、商業地が58,900円（前年58,500円）となった。※価格は1㎡当たり。以下同じ。

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2-15」
			78,800円（前年 76,300円）
	商業地	郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」
			336,000円（前年326,000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2.4%）で、3年連続上昇となり、全都道府県第2位（前年第1位）の上昇率となった。

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2.9%）で、前年に引き続き、上昇率が全都道府県で最大となり、商業地は0.9%（前年0.8%）で2年連続のプラス、工業地が2.0%（前年1.7%）で3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 \ 用途		平成28年		平成27年	
		住宅地	商業地	住宅地	商業地
上昇	5.0%以上	2	0	1	0
	3.0%以上5.0%未満	3	0	3	2
	1.0%以上3.0%未満	8	3	6	1
	0.0%超1.0%未満	5	6	6	2
横ばい	0.0%	7	2	7	5
下落	0.0%超1.0%未満	12	4	10	4
	1.0%以上3.0%未満	2	12	6	11
	3.0%以上5.0%未満	0	0	0	2
	5.0%以上	0	0	0	0

④ 上昇率最大の標準地

住宅地	変動率 13.4%	いわき-55	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16
商業地	変動率 5.2%	郡山5-7	郡山市麓山2丁目62番外「麓山2-13-9」

⑤ 下落率最大の標準地

住宅地	変動率△ 1.8%	浅川-2	浅川町大字浅川字本町西裏39番2
商業地	変動率△ 2.7%	喜多方5-1	喜多方市字3丁目4801番3

3 平成28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263地点（前年は249地点）、横ばいの標準地が62地点（前年は70地点）であり、下落は66地点（前年は71地点）にとどまった。

② 住宅地

- ・ 平均変動率は2.9%（前年2.9%）と3年連続プラスとなったが、原発事故による被災者の住宅需要や一般の住宅需要が落ち着いてきていることなどから、全体的に上昇率縮小の傾向である。
- ・ 都市部では土地取引、住宅着工は高水準にあり、地価上昇が継続。川俣町、飯館村等の原発被災地が隣接する福島市、伊達市、双葉郡に隣接する南相馬市、福島市や郡山市等の工業集積地に隣接して地価水準の相対的に低位な二本松市、大玉村、三春町、西郷村等では上昇率が拡大した。

③ 商業地

- ・ 平均変動率は0.9%（前年0.8%）と2年連続プラスとなった。都市部の商業地の多くで上昇となったが、町村部の中心商店街等では下落が継続している。

④ 工業地

- ・ 平均変動率は2.0%（前年1.7%）と3年連続のプラスとなった。
- ・ 再生可能エネルギー、医療機器開発、原発の廃炉事業等に関連した工場や事業所の引き合いが増加し、産業構造の変化に乗った需要が目立った。

(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	3.4% (2.7%)	42,500円 (40,600円)	1.2% (0.7%)	71,300円 (71,700円)
会津若松市	1.2% (1.5%)	32,100円 (31,600円)	0.1% (0.1%)	53,900円 (53,800円)
郡山市	3.2% (3.8%)	48,200円 (45,600円)	2.7% (3.0%)	107,100円 (102,500円)
いわき市	6.7% (7.3%)	39,700円 (37,100円)	2.8% (3.3%)	57,200円 (57,200円)
その他の市町村	0.6% (0.3%)	18,900円 (18,700円)	△0.6% (△0.9%)	32,100円 (33,500円)
合計	2.9% (2.9%)	32,700円 (30,900円)	0.9% (0.8%)	58,900円 (58,500円)

平均変動率では、福島市は、住宅地が3年連続のプラス、商業地が2年連続のプラス
 会津若松市は、住宅地、商業地ともに2年連続のプラス
 郡山市は、住宅地、商業地ともに3年連続のプラス
 いわき市は、住宅地が4年連続、商業地が3年連続のプラス

- ① 福島市
- ・住宅地は、引き続き旺盛な被災者の移転需要に加え、地域経済の回復傾向により買替層や一次取得者の需要も堅調。需要増は中心市街地から郊外まで拡大し、取引件数、住宅着工とも震災前を上回る高水準で推移している。
 - ・商業地では、復旧・復興事業によりテナントビル等は高稼働率を維持し、流入人口の増加から物販、飲食関連の店舗需要も堅調である。
- ② 会津若松市
- ・住宅地では、住宅地需要は落ち着きを見せているが、利便性が高く街路条件良好で供給の少ない中心部周辺の住宅地と、取引の活発な大型店舗が集中する中心部北側及び市街地西部、開発余地のある南部の住宅地の上昇率が高い。ただし、上昇率は2～3%台であり、主要4市の中では小幅である。
 - ・商業地は、大部分は横ばいであるが、一部、地価水準の低い既存商業地において周辺の住宅地の上昇傾向の影響を受け、地価の上昇が見られた。
- ③ 郡山市
- ・住宅地では、市内全域に住宅需要が旺盛であり、中心部や品等の高い郊外住宅地域等、高価格帯では土地不足感が強く、高い上昇率を維持している。一方、それ以外の住宅地域の多くでは、景気回復に基づく需要が落ち着きを見せ始めていること等から、全体としては上昇率が鈍化した。
 - ・商業地では、全地点が上昇となったが、前年より上昇率は若干縮小した。駅前では路面店や品等の高い建物に空室がほとんどなく、ホテルの稼働率も高い状態が継続しており、また、ビルの建替や新築、取り壊し等が進捗しており、収益物件に対する投資の引き合いも増加している。
- ④ いわき市
- ・住宅地の平均変動率は6.7%（前年7.3%）とやや鈍化したものの、高水準の上昇率が継続しており、ほぼ全ての地点で上昇となった。平地区を中心としたいわき市中心部の上昇率が依然として高水準である。また、中心部隣接の平窪地区、双葉郡に近く割安感のある四倉地区等で需要が増加し、地価が上昇している。一方で、移転需要者の土地選別も進んでおり、植田から勿来にかけての市南部では上昇が緩やかとなっている。
 - ・商業地は、平地区では事務所・店舗・マンション需要が堅調に推移しており、その他の地区の商業地域では、背後地の生活人口が増加したことにより、店舗・医療・福祉関連施設等の需要が回復しているほか、周辺住宅地域の地価上昇の影響を受け、地価が上昇している。
- ⑤ その他特徴的な市町村
- ・大玉村では、平成27年に入り住宅地の取引件数が急増している。村内の平坦な地勢から農地を転用して宅地分譲するケースが目立っている。震災から5年近くが経過し、被災者を中心とした土地需要の高まりが見られ、地価は大きく上昇している。
 - ・南相馬市では、原発事故被災者の移転需要がなお高水準で、高値取引は従前は市街地縁辺住宅地で多く見られたが、最近では既存住宅地にも波及している。
 - ・南相馬市の商業地は、被災者の移住等により商況が盛り返ってきており、原町区の市街地中心部が底値となり、店舗の集積度の高い原町駅東側は3年連続の上昇、昨年まで下落していた鹿島区は横ばいとなった。

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
	2.0	0.3	1.9	1.6
28年	2.9	0.9	2.0	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	38	42,500	21	71,300	3	15,000	62	50,900
	会津若松市	24	32,100	8	53,900	1	12,300	33	36,800
	郡山市	49	48,200	16	107,100	4	24,600	69	60,500
	いわき市	76	39,700	16	57,200	4	12,300	96	41,500
その他の市町村		120	18,900	36	32,100	2	11,100	158	21,800
県平均		307	32,700	97	58,900	14	16,200	418	38,200

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28年	平成27年		
福島市	福島-2	75,000	71,300	5.2	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	61,400	60,500	1.5	会津若松市西栄町261番外 「西栄町2-3」
郡山市	郡山*-16	78,800	76,300	3.3	郡山市神明町111番11 「神明町2-15」
いわき市	いわき*-7	75,500	70,300	7.4	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28年	平成27年		
1	郡山*-16	78,800	76,300	3.3	郡山市神明町111番11 「神明町2-15」
2	いわき*-7	75,500	70,300	7.4	いわき市平字作町3丁目1番16
3	福島-2	75,000	71,300	5.2	福島市野田町2丁目189番3 「野田町2-2-3」
4	郡山-6	74,400	70,500	5.5	郡山市朝日2丁目26番7 「朝日2-20-8」
4	郡山-35	74,400	71,300	4.3	郡山市池ノ台115番6 「池ノ台9-12」

(* : 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28年	平成27年		
福島市	福島5-2	200,000	194,000	3.1	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	336,000	326,000	3.1	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
いわき市	いわき5-1	152,000	149,000	2.0	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28年	平成27年		
1	郡山5-11	336,000	326,000	3.1	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
2	福島5-2	200,000	194,000	3.1	福島市栄町10番2 「栄町10-3」
3	郡山5-14	189,000	184,000	2.7	郡山市駅前2丁目141番外 「駅前2-6-4」
4	いわき5-1	152,000	149,000	2.0	いわき市平字三丁目28番
5	郡山5-1	143,000	140,000	2.1	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	3.4	19	1.2	3	2.0	57	2.6
	会津若松市	24	1.2	8	0.1	1	0.0	33	0.9
	郡山市	41	3.2	15	2.7	3	2.6	59	3.1
	いわき市	73	6.7	14	2.8	4	2.3	91	5.9
その他の市町村		115	0.6	34	△0.6	2	1.9	151	0.3
県平均		288	2.9	90	0.9	13	2.0	391	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28年	平成27年		
1	いわき *－55	40,500	35,700	13.4	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16
2	いわき *－19	52,300	46,300	13.0	いわき市平下平窪3丁目4番5
3	いわき *－62	34,700	30,800	12.7	いわき市洋向台2丁目3番13
4	いわき *－51	39,300	35,000	12.3	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8
5	いわき *－27	62,300	55,500	12.3	いわき市中央台鹿島1丁目5番3

（*：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28年	平成27年		
1	浅川 －2	21,700	22,100	△1.8	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 39番2
2	田村 －7	12,400	12,600	△1.6	田村市大越町上大越字町35番2外
3	会津美里 －2	13,600	13,800	△1.4	大沼郡会津美里町永井野字八月田 1534番31
4	鏡石 －4	14,200	14,400	△1.4	岩瀬郡鏡石町高久田200番
5	喜多方 －3	16,900	17,100	△1.2	喜多方市字清水台3丁目147番外

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28年	平成27年		
1	郡山 *5－7	63,000	59,900	5.2	郡山市麓山2丁目62番外 「麓山2－13－9」
2	いわき 5－2	67,300	64,300	4.7	いわき市平六町目3番12内
3	いわき 5－15	45,900	43,900	4.6	いわき市平下平窪字六角45番33
4	いわき 5－6	63,800	61,300	4.1	いわき市平字正内町90番
5	いわき *5－3	79,000	76,000	3.9	いわき市平字童子町4番10

（*：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28年	平成27年		
1	喜多方 5-1	32,600	33,500	△2.7	喜多方市字3丁目4801番3
2	西会津 5-1	17,200	17,600	△2.3	耶麻郡西会津町野沢字原町乙 2147番1
3	喜多方 5-3	37,200	38,000	△2.1	喜多方市字西四ツ谷183番2
4	浅川 5-1	24,400	24,900	△2.0	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 87番5
5	会津美里 5-1	20,800	21,200	△1.9	大沼郡会津美里町字高田甲 2887番1