

# 平成26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	宅地見込地	商業地	工業地	合計
26年	(13) 290		(6) 92	14	(19) 396
25年	310	4	99	16	429

注：（ ）内は、平成25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。

注：平成26年地価公示では、宅地見込地の分類を廃止している。

## 2 福島県の地価概況

### (1) 地価の動向

県内の地価は、全用途平均で見ると、平成4年以来22年ぶりのプラスとなった。また、全用途の平均変動率は0.8%（前年△1.9%）と昨年に比べ2.7ポイント上昇した。

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) 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29,700円（前年29,600円）、商業地が57,200円（前年56,100円）となった。

注：価格は1㎡当たり。以下同じ。

② 最高公示価格

最高公示価格は、住宅地が73,500円（前年70,000円）、商業地が317,000円（前年310,000円）となった。その標準地は次のとおりである（いずれも前年と同一地点）

最高価格	住宅地	郡山 - 16	郡山市神明町111番11「神明町2-15」
標準地	商業地	郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」

「」書きは住居表示

(3) 用途別の地価動向

① 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1.2%（前年△1.6%）で平成7年以来19年ぶりのプラスに、商業地は△0.5%（前年△3.2%）で22年連続のマイナスとなった。

② 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26年		平成25年	
		住宅地	商業地	住宅地	商業地
上昇	5.0%以上	0	0	0	0
	3.0%以上5.0%未満	2	0	0	0
	1.0%以上3.0%未満	3	1	0	0
	0.0%超1.0%未満	2	1	1	0
横ばい	0.0%	3	2	0	0
下落	0.0%超1.0%未満	14	8	1	0
	1.0%以上3.0%未満	15	8	22	5
	3.0%以上5.0%未満	0	8	14	15
	5.0%以上	0	0	0	6

③ 標準地の最高変動率

変動率（プラス、マイナス）の最も高い標準地は次のとおりである。

変動率（プラス）最高位標準地

住宅地	変動率 11.6%	いわき-27	いわき市中央台鹿島1丁目5番3
商業地	変動率 5.1%	いわき5-3	いわき市平字童子町4番10

変動率（マイナス）最高位標準地

住宅地	変動率△ 2.8%	喜多方-3	喜多方市字清水台3丁目147番外
商業地	変動率△ 4.4%	塙5-1	塙町大字塙字大町2丁目28番1

#### (4) 平成26年の特徴

##### ① 住宅地

- ・ 県全体の平均変動率は1.2%（前年△1.6%）で、平成7年以来19年ぶりのプラスとなった。
- ・ 地価上昇が顕著ないわき市は、被災者及び避難者の移転需要が集中しており、鹿島街道沿線や平地区の住宅団地で上昇率が高く、その影響が周辺に波及して地価水準の低い住宅団地の上昇率も高くなった結果、ほぼ全ての調査地点が上昇又は横ばいとなった。（下落は2地点のみ）
- ・ 福島市や郡山市では、市内全般で住宅需要が旺盛なことから地価の上昇が市内全域に拡大しており、特に利便性の高い地域で高い上昇率を示している。
- ・ 会津若松市では、住宅地需要が旺盛で市内各地で分譲地の開発も行われており、地価は下げ止まりつつあるが、周辺地域の過疎化による流入人口の減少や地場産業（農業・観光・精密機械製造業）の不振等もあり、いわき市や中通りほどの力強さには欠けている。
- ・ 相馬市、南相馬市、新地町の浜通り北部では、被災者及び避難者の移転需要から上昇に転じている。
- ・ 町村部では、住宅需要が増加しているが、人口減少から力強さに欠け、下落幅は縮小したものの下落が続いている。

##### ② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は△0.5%（前年△3.2%）で、下落が始まった平成5年以降で最小となった。
- ・ 復興需要により消費が好調な郡山市やいわき市では、ホテルやマンション等の新たな需要も見られ、駅前近隣で上昇率が高い地点があった。
- ・ 上記2市を含め福島市、会津若松市の主要市の既存商店街では、長期下落傾向が終了しつつあり、横ばい又はそれに近い水準になっている。
- ・ その他の市部や郡部の商店街では、郊外型大型店舗への顧客の流出のほか、人口の減少等によって商店街の空洞化あるいは商住混在化が進行しており下落傾向が続いている。

##### ③ 工業地

- ・ 県全体の平均変動率は0.9%（前年△1.5%）で、平成5年以来21年ぶりのプラスとなった。
- ・ ふくしま産業復興企業立地補助金を活用した工場進出は高い水準を維持する一方で、工業団地の在庫が多いこと等から地価は横ばい基調となっている中、双葉郡からの移転需要が強いわき市や工業集積度の高い郡山市などで上昇となった。

##### ④ 全体

- ・ 商業地の下落率が縮小し、住宅地と工業地が上昇に転じた結果、全用途平均変動率は平成4年以来22年ぶりのプラスとなった。
- ・ 標準地別では、地価が上昇した標準地が183地点（前年は39地点）、前年と同額の標準地が60地点（前年は23地点）あり、全体の6割を占めた。

### 3 標準地の公示価格

#### (1) 地域別・用途別平均価格

(単位：円/㎡)

用途別 地域別		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	39,400	19	70,900	3	14,500	57	48,600
	会津若松市	24	31,000	8	53,800	1	12,300	33	36,000
	郡山市	41	43,600	15	99,800	3	19,400	59	56,700
	いわき市	74	34,400	15	55,300	4	11,700	93	36,800
その他の市町村		116	18,700	35	33,200	3	12,600	154	21,800
県平均		290	29,700	92	57,200	14	14,200	396	35,600

#### (2) 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26年	平成25年		
福島市	福島 -2	69,300	68,500	1.2	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	58,800	58,800	0.0	会津若松市西栄町261番外 「西栄町2-3」
郡山市	郡山 *-16	73,500	70,000	5.0	郡山市神明町111番11 「神明町2-15」
いわき市	いわき *-7	64,500	59,800	7.9	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)

#### (3) 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26年	平成25年		
1	郡山 *-16	73,500	70,000	5.0	郡山市神明町111番11 「神明町2-15」
2	福島 -2	69,300	68,500	1.2	福島市野田町2丁目189番3 「野田町2-2-3」
3	郡山 -35	67,100	64,000	4.8	郡山市池ノ台115番6 「池ノ台9-12」
4	郡山 -6	66,300	63,100	5.1	郡山市朝日2丁目26番7 「朝日2-20-8」
5	いわき *-7	64,500	59,800	7.9	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)

(4) 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26年	平成25年		
福島市	福島5-2	190,000	190,000	0.0	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	317,000	310,000	2.3	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
いわき市	いわき5-1	145,000	144,000	0.7	いわき市平字三丁目28番

(5) 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26年	平成25年		
1	郡山5-11	317,000	310,000	2.3	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
2	福島5-2	190,000	190,000	0.0	福島市栄町10番2 「栄町10-3」
3	郡山5-14	180,000	178,000	1.1	郡山市駅前2丁目141番外 「駅前2-6-4」
4	いわき5-1	145,000	144,000	0.7	いわき市平字三丁目28番
5	郡山5-1	139,000	139,000	0.0	郡山市中町380番2 「中町6-16」

4 変動率

(1) 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	1.9	19	△0.5	3	0.0	57	1.0
	会津若松市	24	△0.2	8	△0.1	1	△0.8	33	△0.2
	郡山市	39	1.4	15	0.9	3	1.3	57	1.3
	いわき市	74	4.0	13	1.4	4	1.5	91	3.5
その他の市町村		112	△0.5	34	△1.9	3	0.9	149	△0.8
県平均		284	1.2	89	△0.5	14	0.9	387	0.8

## (2) 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26年	平成25年		
1	いわき -27	49,000	43,900	11.6	いわき市中央台鹿島1丁目5番3
2	いわき -1	41,500	37,300	11.3	いわき市草木台2丁目10番3
3	いわき -51	29,900	26,900	11.2	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8
4	いわき -54	50,000	45,200	10.6	いわき市中央台飯野1丁目23番12
5	いわき -56	46,300	42,500	8.9	いわき市郷ヶ丘3丁目6番10

## (3) 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26年	平成25年		
1	喜多方 -3	17,500	18,000	△2.8	喜多方市字清水台3丁目147番外
2	会津美里 -2	14,100	14,500	△2.8	大沼郡会津美里町永井野字八月田 1534番31
3	喜多方 -2	18,000	18,500	△2.7	喜多方市字越巻3748番53
4	鏡石 -4	14,600	15,000	△2.7	岩瀬郡鏡石町高久田200番
5	浅川 -2	22,600	23,200	△2.6	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 39番2

## (4) 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26年	平成25年		
1	いわき *5-3	71,600	68,100	5.1	いわき市平字童子町4番10
2	いわき 5-6	58,300	56,800	2.6	いわき市平字正内町90番
3	郡山 5-11	317,000	310,000	2.3	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」
4	郡山 5-6	28,200	27,600	2.2	郡山市喜久田町卸1丁目71番1
5	二本松 5-3	27,300	26,800	1.9	二本松市油井字福岡40番3外

(\* : 地価調査基準地との共通地点)

## (5) 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26年	平成25年		
1	埜 5-1	28,300	29,600	△4.4	東白川郡埜町大字埜字大町2丁目 28番1
2	田村 5-1	33,600	35,100	△4.3	田村市船引町船引字五升車19番4
3	浅川 5-1	25,700	26,800	△4.1	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 87番5
4	棚倉 5-1	27,300	28,400	△3.9	東白川郡棚倉町大字棚倉字古町97番1
5	田村 5-2	12,900	13,400	△3.7	田村市大越町上大越字町35番2外

## (6) 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	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整 区域内宅地	全用途平均
50年	△5.8	△15.5	△11.8	△8.3	△9.5	△12.9	△8.1
51年	0.7	0.5	0.0	△0.2	0.0	0.3	0.5
52年	1.1	0.4	0.2	0.6	0.5	0.2	0.7
53年	2.5	1.7	0.7	2.0	0.0	0.6	1.8
54年	2.6	1.8	1.5	2.5	1.1	1.5	2.1
55年	4.1	3.3	1.4	2.3	0.9	1.6	3.1
56年	3.3	4.2	2.1	2.4	2.2	2.2	2.8
57年	6.0	4.2	3.0	4.3	2.9	3.5	4.9
58年	6.7	7.4	4.6	5.5	4.2	4.5	5.8
59年	8.7	6.8	5.4	6.0	5.2	5.2	7.4
60年	8.3	9.0	7.2	8.3	6.3	7.1	7.7
61年	9.8	9.8	7.0	8.0	7.3	6.8	8.6
62年	7.8	8.7	6.8	8.1	6.5	6.6	7.4
63年	8.8	9.0	6.8	7.7	6.8	6.3	8.0
64年	6.4	6.9	5.6	6.8	5.3	5.8	6.1
65年	5.4	6.0	4.5	5.3	4.8	4.3	5.1
66年	4.3	4.5	3.7	4.3	3.5	3.7	4.1
67年	4.0	3.8	3.4	3.3	2.8	3.0	3.6
68年	2.3	3.3	2.5	2.5	2.1	2.1	2.4
69年	1.9	2.2	2.0	1.8	1.8	1.5	1.8
70年	1.1	1.4	1.5	1.3	0.9	0.8	1.2
71年	1.2	1.4	1.6	1.3	1.1	0.7	1.2
72年	1.0	1.2	1.5	1.1	0.8	0.6	1.0
73年	0.9	1.6	1.6	1.4	0.7	0.6	1.0
74年	1.3	1.8	2.3	1.7	1.0	0.8	1.4
75年	1.5	3.2	3.4	1.8	1.0	0.8	1.8
元年	3.2	4.4	6.7	3.5	2.5	1.5	3.5
2年	2.7	5.4	5.5	4.7	3.1	1.7	3.3
3年	8.3	12.1	16.1	14.5	9.9	2.4	8.9
4年	6.4	10.9	11.5	9.7	7.1	3.5	7.4
5年	10.8	7.9	15.0	15.1	8.9	3.7	10.5
6年	4.9	8.8	7.2	7.2	7.3	3.3	5.5
7年	5.1	5.3	4.9	7.9	5.7	3.1	4.9
8年	2.0	3.8	1.0	2.1	2.2	1.6	1.9
9年	0.2	△0.8	△3.8	△0.9	1.5	0.3	△0.6
10年	0.0	1.0	△2.2	0.3	0.6	0.0	△0.4
11年	△0.2	△0.4	△4.4	△0.4	△0.3	0.2	△1.0
12年	0.1	0.4	△2.3	0.4	0.2	△0.1	△0.3
13年	0.3	0.3	△4.9	0.0	△0.4	0.2	△0.6
14年	0.2	0.7	△2.6	0.6	0.2	0.0	△0.2
15年	△0.3	0.3	△5.3	△0.4	△0.6	△0.1	△1.3
16年	△0.1	0.2	△4.4	△0.2	0.1	0.0	△0.7
17年	△0.3	0.3	△5.1	△0.8	△0.5	0.0	△1.3
18年	△0.1	0.4	△3.9	△0.2	0.0	0.0	△0.6
19年	△0.5	0.0	△5.7	△1.7	△0.6	0.0	△1.6
20年	△0.6	△0.6	△6.6	△1.6	△0.7	△0.3	△1.5
21年	△1.5	△1.2	△8.5	△3.4	△1.8	△0.6	△2.9
22年	△1.0	△0.7	△7.2	△2.2	△0.9	△0.6	△1.9
23年	△2.0	△1.5	△9.1	△3.8	△2.1	△0.8	△3.4
24年	△1.3	△1.8	△8.2	△2.9	△1.9	△0.6	△2.4
25年	△2.4	△3.6	△9.3	△4.8	△2.6	△1.0	△3.7
26年	△1.7	△2.8	△8.2	△4.0	△2.3	△0.9	△2.7
27年	△3.7	△7.9	△10.5	△6.0	△5.3	△2.1	△5.1
28年	△3.3	△4.5	△9.4	△6.5	△4.1	△2.2	△4.3
29年	△5.0	△9.9	△11.0	△7.0	△6.6	△3.7	△6.3
30年	△4.2	△8.9	△9.5	△7.7	△5.4	△3.1	△5.2
31年	△5.5	△11.9	△10.1	△6.8	△8.3	△4.3	△6.5
32年	△4.5	△9.0	△8.7	△7.8	△5.7	△4.1	△5.3
33年	△5.0	△12.4	△7.7	△6.3	△7.9	△4.1	△5.7
34年	△4.2	△11.3	△7.1	△6.4	△5.0	△4.0	△4.8
35年	△4.2	△8.7	△5.7	△4.9	△6.4	△3.6	△4.6
36年	△3.3	△8.7	△5.0	△5.0	△3.7	△3.3	△3.7
37年	△3.1	△5.5	△3.8	△3.9	△4.4	△2.8	△3.3
38年	△2.6	△5.5	△3.6	△3.8	△2.6	△2.7	△2.8
39年	△2.5	△3.6	△3.0	△3.1	△3.1	△2.2	△2.6
40年	△2.1	△4.1	△2.8	△3.1	△1.9	△2.6	△2.3
41年	△3.1	△4.3	△4.1	△4.0	△4.0	△2.3	△3.3
42年	△3.3	△5.1	△5.0	△4.6	△3.1	△3.4	△3.6
43年	△3.7	△6.0	△4.9	△4.1	△4.5	△2.6	△4.0
44年	△3.1	△4.9	△4.6	△4.6	△3.2	△3.4	△3.5
45年	△3.4	△4.2	△4.3	△3.8	△3.7	△2.3	△3.5
46年	△5.4	△7.6	△7.5	△7.4	△7.4	△5.7	△6.0
47年	△6.2	△7.5	△7.2	△6.4	△6.9	△4.7	△6.4
48年	△3.2	△4.8	△4.5	△4.4	△3.0	△2.9	△3.5
49年	△1.6	△1.6	△3.2		△1.5		△1.9
50年	△0.6	△0.3	△2.0		△0.9		△0.9
26年	1.2		△0.5		0.9		0.8

上段：地価公示標準地の平均変動率

下段：地価調査標準地の平均変動率