

平成29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26,000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447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伴う避難指示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435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
29年	(27) 315	4	(6) 102	14	(33) 435
28年	307	—	97	14	418

注：（ ）内は、平成28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34,000円（前年32,700円）、商業地が59,400円（前年58,900円）となった。※価格は1㎡当たり。以下同じ。

② 最高公示価格（商業地は前年と同一地点）

最高公示価格	住宅地	郡山 ー 5 1	郡山市堤下町27番
			118,000円（前年 ー 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」
			347,000円（前年336,000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1.8%（前年2.4%）で、4年連続上昇となり、全都道府県第4位（前年第2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2.1%（前年2.9%）で、4年連続のプラス、商業地は0.8%（前年0.9%）で3年連続のプラス、工業地が1.5%（前年2.0%）で4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29年		平成28年	
		住宅地	商業地	住宅地	商業地
上 昇	5.0%以上	0	0	2	0
	3.0%以上5.0%未満	5	0	3	0
	1.0%以上3.0%未満	8	3	8	3
	0.0%超1.0%未満	6	4	5	6
横 ば い	0.0%	2	3	7	2
下 落	0.0%超1.0%未満	16	5	12	4
	1.0%以上3.0%未満	3	12	2	12
	3.0%以上5.0%未満	0	0	0	0
	5.0%以上	0	0	0	0

④ 上昇率最大の標準地

住宅地	変動率	10.1%	いわき-3	いわき市四倉町字東3丁目20番1
商業地	変動率	6.1%	福島5-7	福島市五月町39番21「五月町2-2」

⑤ 下落率最大の標準地

住宅地	変動率△	1.6%	田村-7	田村市大越町上大越字町35番2外
商業地	変動率△	2.3%	西会津5-1	耶麻郡西会津町野沢字原町乙2147番1

3 平成29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274地点（前年は263地点）、横ばいの標準地が57地点（前年は62地点）であり、下落は84地点（前年は66地点）となった。

② 住宅地

- ・ 平均変動率は2.1%と4年連続のプラスとなり、上昇を示した地点が全体の約3分の2を占めたが、上昇率は前年（2.9%）と比較し縮小しており、特にこれまで上昇を牽引してきたいわき市の上昇率鈍化が目立ってきた。
- ・ 背景としては、原発事故による被災者の需要が既にピークを過ぎていること、各種復興需要が落ち着きつつあることが挙げられる。
- ・ 一方、除染やこれまでの震災復興策を背景として、県内には震災前と比較してなお潤沢な復興関連資金が滞留していることや、住宅取得を後押しする金融環境が継続していることなどによって、都市部を中心として土地取引、住宅着工は高水準の状態で推移しており、特に福島市、郡山市等の中通り地方の主要都市では前年並みの地価上昇が継続している。
- ・ 人口減少に歯止めがかからない中、東日本大震災や原発事故等を契機として利便性の良い都市部への「人口移動」が加速していることも都市部の不動産市場が堅調に推移している要因となっている。

③ 商業地

- ・ 平均変動率は0.8%と前年（0.9%）と同様の傾向で、3年連続のプラスとなった。上昇を示した地点が全体の60%を占め、都市部の商業地の多くで緩やかな上昇を継続した。
- ・ 個人消費が雇用・所得情勢の堅調さを背景に底堅く推移しているほか、除染・建設関係者等による効果もあって飲食店舗の客足が維持され、ビジネスホテルの稼働率も依然として高い。復興関連事業者等を含むオフィス需要は依然根強く、新規供給が少ないことも相まって品等の良いビルを中心に空室率も低い。
- ・ 主要都市では中心部の商業地に高容積率を利用したマンション用地需要がみられるとともに、郊外の路線商業地域においても背後住宅地の充実を背景として商業集積度を高めているエリアがある。
- ・ 一方、郡部の既成商業地域は顧客の流出が続き、従来からの停滞的な状況を継続している。

④ 工業地

- ・ 平均変動率は1.5%と前年（2.0%）より上昇率はやや縮小したが、4年連続のプラスとなった。
- ・ 復興関連の補助金を活用した一時期の旺盛な立地需要は落ち着いてきたが、県が震災復興の柱として力を入れている再生可能エネルギー、医療機器製造、廃炉事業等を中心として堅調な需要を維持しており、工業団地の在庫が払底していることも相まって、県内の工業地の地価は依然強含みで推移している。

(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	3.2% (3.4%)	44,000円 (42,500円)	1.5% (1.2%)	72,500円 (71,300円)
会津若松市	1.0% (1.2%)	32,500円 (32,100円)	0.1% (0.1%)	53,900円 (53,900円)
郡山市	2.8% (3.2%)	51,600円 (48,200円)	2.2% (2.7%)	107,200円 (107,100円)
いわき市	4.3% (6.7%)	41,700円 (39,700円)	1.9% (2.8%)	58,300円 (57,200円)
その他の市町村	0.4% (0.6%)	19,100円 (18,900円)	△0.6% (△0.6%)	31,700円 (32,100円)
合計	2.1% (2.9%)	34,000円 (32,700円)	0.8% (0.9%)	59,400円 (58,900円)

平均変動率では、福島市は、住宅地が4年連続のプラス、商業地が3年連続のプラス
会津若松市は、住宅地、商業地ともに3年連続のプラス
郡山市は、住宅地、商業地ともに4年連続のプラス
いわき市は、住宅地が5年連続、商業地が4年連続のプラス

① 福島市

- ・住宅地は、避難指示区域へのアクセスが良いこと等から被災者の移転需要が引き続き見られるほか、地域経済の回復傾向や低金利を背景に買替層や一時取得者の需要も堅調で、取引件数、住宅着工とも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。福島駅周辺では駅前通り整備事業、医大新学部設置計画、大原総合病院移転新築、複合ビル（病院）の一部開業、ホテルの新築等の活性材料が需要を後押し、取引が活発化している。

② 会津若松市

- ・住宅地では、資材費・人件費の上昇によるコスト要因に基づく新規分譲住宅地の地価上昇が中心部住宅地域にも波及し、市街地住宅地のほぼ全域で上昇している。
- ・商業地は、商業地全般において地価は横ばいであるが、地価水準が低い近隣商業地域において、その背後の住宅地の地価上昇の影響を受け、僅かに上昇した地点がみられた。

③ 郡山市

- ・住宅地では、被災者の移転需要は落ち着いてきているが、市街地中心部の人気の高い学区及び土地区画整理地内の住宅地域を中心に需要が堅調である。
- ・商業地では、丸井百貨店跡地に複合ビルがオープン（平成29年2月）した郡山駅前地区や、店舗進出が見られる幹線道路沿いを中心に需要が堅調である。

④ いわき市

- ・住宅地では、移転需要は全体的にはピークを越えたが、四倉地区や人気の高い一部の住宅団地等では、依然として需給の逼迫した状況が続いている。
- ・商業地は、いわき駅周辺の商業地では客足が増加し、オフィス需要も堅調に推移。郊外の路線商業地域では背後地人口の増加により店舗需要が回復しつつある。

⑤ その他特徴的な市町村

- ・住宅地では、福島市や郡山市等の主要都市に近接する二本松市（0.9%（前年0.8%））、伊達市（1.0%（前年1.2%））、大玉村（3.3%（前年5.1%））、三春町（3.5%（前年2.8%））、鏡石町（1.5%（前年1.3%））等において前年並みまたは前年以上の上昇を示した。背景としては、これらの地域は主要都市と比較して地価に割安感があることや、これら地域に避難している被災者が比較的多いこと等があるものとみられる。

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
	2.0	0.3	1.9	1.6
28年	2.9	0.9	2.0	2.4
	1.5	0.4	1.5	1.3
29年	2.1	0.8	1.5	1.8

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		宅地見込地		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	地点数	平均価格
主要市	福島市	38	44,000	1	14,700	21	72,500	3	15,400	63	51,700
	会津若松市	24	32,500	1	11,900	8	53,900	1	12,300	34	36,400
	郡山市	51	51,600	1	11,000	17	107,200	4	25,000	73	62,500
	いわき市	78	41,700	1	13,300	19	58,300	4	12,400	102	43,400
その他の市町村		124	19,000	0	-	37	31,700	2	11,200	163	21,800
県平均		315	34,000	4	12,700	102	59,400	14	16,500	435	39,200

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29年	平成28年		
福島市	福島-2	78,000	75,000	4.0	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	61,800	61,400	0.7	会津若松市西栄町261番外「西栄町2-3」
郡山市	郡山-51	118,000	-	-	郡山市堤下町27番
いわき市	いわき*-7	77,500	75,500	2.6	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29年	平成28年		
1	郡山-51	118,000	-	-	郡山市堤下町27番
2	郡山*-16	82,600	78,800	4.8	郡山市神明町111番11「神明町2-15」
3	郡山-6	78,400	74,400	5.4	郡山市朝日2丁目26番7「朝日2-20-8」
4	福島-2	78,000	75,000	4.0	福島市野田町2丁目189番3「野田町2-2-3」
5	いわき*-7	77,500	75,500	2.6	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29年	平成28年		
福島市	福島5-2	206,000	200,000	3.0	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	347,000	336,000	3.3	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
いわき市	いわき5-1	155,000	152,000	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29年	平成28年		
1	郡山5-11	347,000	336,000	3.3	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
2	福島5-2	206,000	200,000	3.0	福島市栄町10番2 「栄町10-3」
3	郡山5-14	195,000	189,000	3.2	郡山市駅前2丁目141番外 「駅前2-6-4」
4	いわき5-1	155,000	152,000	2.0	いわき市平字三丁目28番
5	郡山5-1	145,000	143,000	1.4	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	38	3.2	21	1.5	3	2.2	62	2.5
	会津若松市	24	1.0	8	0.1	1	0.0	33	0.7
	郡山市	48	2.8	15	2.2	4	1.8	67	2.6
	いわき市	76	4.3	16	1.9	4	1.4	96	3.7
その他の市町村		120	0.4	35	△0.6	2	0.9	157	0.2
県平均		306	2.1	95	0.8	14	1.5	415	1.8

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29年	平成28年		
1	いわき -3	38,000	34,500	10.1	いわき市四倉町字東3丁目20番1
2	いわき *-55	44,300	40,500	9.4	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16
3	郡山 -23	60,000	55,300	8.5	郡山市静西1丁目184番
4	いわき -44	38,300	35,600	7.6	いわき市小名浜玉川町東13番16
5	いわき *-54	67,000	62,300	7.5	いわき市中央台飯野1丁目23番12

（*：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29年	平成28年		
1	田村 -7	12,200	12,400	△1.6	田村市大越町上大越字町35番2外
2	会津美里 -2	13,400	13,600	△1.5	大沼郡会津美里町永井野字八月田 1534番31
3	塙 -1	20,800	21,100	△1.4	東白川郡塙町大字塙字代官町41番1
4	浅川 -2	21,400	21,700	△1.4	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 39番2
5	喜多方 -5	14,400	14,600	△1.4	喜多方市塩川町字藤の木26番3

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29年	平成28年		
1	福島 5-7	70,000	66,000	6.1	福島市五月町39番21 「五月町2-2」
2	いわき 5-15	47,600	45,900	3.7	いわき市平下平窪字六角45番33
3	いわき 5-16	36,000	34,800	3.4	いわき市四倉町字東3丁目136番7外
4	郡山 5-11	347,000	336,000	3.3	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
5	二本松 5-3	29,100	28,200	3.2	二本松市油井字福岡40番3外

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29年	平成28年		
1	西会津 5-1	16,800	17,200	△2.3	耶麻郡西会津町野沢字原町乙 2147番1
2	喜多方 5-1	31,900	32,600	△2.1	喜多方市字3丁目4801番3
3	埴 5-1	26,800	27,300	△1.8	東白川郡埴町大字埴字大町2丁目 28番1
4	三春 5-1	33,900	34,500	△1.7	田村郡三春町字中町49番
5	浅川 5-1	24,000	24,400	△1.6	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 87番5