

平成31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、本年は昨年同様、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、42市町村（13市22町7村）の440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。

なお、平成29年に帰還困難区域を除き避難指示が解除された富岡町、浪江町については、8年ぶりに新たな標準地を設定し、調査を再開した。

用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	合計
31年	(27) 319	4	(6) 104	13	(33) 440
30年	315	4	102	14	435

注：（ ）内は、平成30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35,100円（前年34,700円）、商業地が60,500円（前年60,100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 5 1	郡山市堤下町27番 122,000円（前年120,000円）
	商業地	郡山 5 ー 1 1	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」 361,000円（前年354,000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1.0%（前年1.3%）で、6年連続上昇となり、全都道府県第12位（前年第6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1.0%（前年1.4%）で、6年連続のプラス、商業地は0.8%（前年0.8%）で5年連続のプラス、工業地が0.9%（前年1.1%）で6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31年		平成30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	0	0	0	0
	1.0%以上3.0%未満	11	3	10	3
	0.0%超1.0%未満	7	4	7	3
横 ば い	0.0%	2	5	2	4
下 落	0.0%超1.0%未満	12	5	16	6
	1.0%以上3.0%未満	8	10	5	10
	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 12.1%	郡山-16	郡山市神明町111番11「神明町2-15」
商業地	変動率 4.3%	福島5-6	福島市置賜町51番1

⑤ 下落率最大の標準地

住宅地	変動率△ 2.9%	会津美里-1	大沼郡会津美里町字鹿島3033番
商業地	変動率△ 2.0%	会津美里5-1	大沼郡会津美里町字高田甲2887番1

3 平成31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273地点）、横ばいの標準地が67地点（前年は66地点）であり、下落は98地点（前年は93地点）となった。
- ・ 用途別平均変動率は、住宅地、商業地、工業地のいずれも前年に引き続きプラスとなったが、住宅地で1.0%（前年1.4%）、商業地で0.8%（前年0.8%）、工業地で0.9%（前年1.1%）と上昇幅は縮小傾向にある。

② 住宅地

- ・ 上昇198地点（前年202地点）、横ばい40地点（44地点）、下落72地点（67地点）で、上昇及び横ばい地点は減少、下落地点は増加したが、なお上昇した地点が全体の3分の2近くを占めた。
- ・ 背景としては、東日本大震災に伴う原発事故等による被災者の移転需要、復旧・復興関連企業による事業所用地等の需要が落ちてきており、また、震災後にさらに進行した県内人口減少の影響が不動産市場にも現れ始めたことなどがあげられる。
- ・ 平成31年の特徴としては、主要都市の住宅地では、低金利政策等の金融環境が継続していることで住宅取得を後押ししていることや、立地や利便性の良好な地域においては、被災者の移転需要と相まって、地元住民の需要も加わり、全体として土地取引件数、住宅着工戸数は減少に転じたものの、震災前と比較し依然として堅調に推移している。
- ・ 一方、郡部では、主要都市に近い町村においては被災者の移転需要がみられるものの、全体としては、人口減少により土地需要が低迷するなど、下落が続いている。

③ 商業地

- ・ 上昇53地点（前年58地点）、横ばい24地点（前年17地点）、下落24地点（前年26地点）で、上昇地点が減少、横ばい地点が増加したが、上昇した地点が全体の5割強を占めた。
- ・ 背景としては、一時期よりは低下しているものの、ビジネスホテルの稼働率は震災前を上回る水準を維持していることや、オフィス需要についても、一部に退去等の動きも見られるが、全体としては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の低い状況が続いていることがあげられる。
- ・ 平成31年の特徴としては、主要都市の商業地では、中心市街地において、高容積の建築物が建てられるマンション用地やホテル用地の需要が見られることや、郊外の路線商業地域においても、個人消費が震災前を上回る水準で推移しており、背後住宅地の需要の増加などを背景として、商業施設等の出店が進むなど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では近隣主要都市などの大型店への顧客流出や、人口減少による購買力の縮小などにより、下落が続いている。

(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	2.3% (2.7%)	46,600円 (45,400円)	2.3% (2.1%)	77,000円 (74,300円)
会津若松市	0.7% (0.8%)	33,300円 (32,900円)	0.0% (0.0%)	53,900円 (53,900円)
郡山市	2.2% (2.1%)	53,900円 (52,900円)	1.9% (1.7%)	111,100円 (109,100円)
いわき市	1.1% (2.6%)	43,400円 (42,900円)	1.1% (1.1%)	59,500円 (58,900円)
その他の市町村	0.2% (0.2%)	19,200円 (19,200円)	△0.5% (△0.5%)	31,300円 (31,500円)
合計	1.0% (1.4%)	35,100円 (34,700円)	0.8% (0.8%)	60,500円 (60,100円)

※1 平均変動率は、継続調査地点の変動率の平均値である。

2 平均価格は、総地点の公示価格の平均値である。

平均変動率では、福島市は、住宅地が6年連続のプラス、商業地が5年連続のプラス
会津若松市は、住宅地が5年連続のプラス、商業地は横ばい
郡山市は、住宅地、商業地ともに6年連続のプラス
いわき市は、住宅地が7年連続、商業地が6年連続のプラス

① 福島市

- ・住宅地では、被災者需要は減少したが、低金利を背景とした一般需要が引き続き堅調で、立地や利便性が良好な地域では、供給不足から住宅地価格は高止まりしている。一方、郊外の大規模住宅団地等の地価上昇は沈静化しつつある。
- ・商業地では、中心市街地における大原総合病院の移転開院や医大新学部の新設計画に駅前再開発の動きが加わって、不動産取引が活発化し、高値取引も見られる。

② 会津若松市

- ・住宅地では、市街地の地価は頭打ちになりつつあるが、郊外に分譲地は従前価格よりも高い水準で取引される傾向がみられ、強含みで推移している。一方、市内の河東町、北会津町等においては、宅地需要は弱く、地価はおおむね下落傾向か横ばいで推移している。
- ・商業地は、中規模以上の店舗用地需要は国道49号沿いや千石通り（県道会津若松・裏磐梯線）沿いで強いが、神明通りなど中心市街地においては、震災前に中合とサティの大型店が撤退して以降、大きな変化はない。

③ 郡山市

- ・住宅地では、内環状線から駅寄りの地域などの中心部の住宅地域を中心に、高い水準の取引事例が多くみられ、引き続き強含み。被災者需要は減少しているが、震災後の活発な土地取引によって手ごろな物件が減少し、供給も細まっていることから、需給は縮小しながらもバランスを維持している。
- ・商業地では、駅前商業地域は、ビジネスホテルの新築計画があるほか、既存ホテルのリニューアル、老朽ビルの解体更地化、事務所ビルの建築、コンビニ・飲食店の新規開店等が断続的に行われており、条件の良い物件を中心に需要は高い。路線商業地域は、背後住宅地の需要の増加が進む地域を中心に飲食店の新規開店、新店舗の建設が各所にみられ、地価は強含みしている。

④ いわき市

- ・住宅地では、被災者需要は減少し、代わりに取引の中心が地元の需要者に戻りつつある。これまで高い上昇率を示していた平地区中心部の住宅地域やいわきニュータウン等の住宅団地では、供給物件の減少から取引件数が減少し、地価は高止まりの状況にある。
- ・商業地は、いわき駅周辺のビジネスホテルの稼働率は、依然として震災以前の水準を上回っている。オフィスビルは生保ビル等の品等の高いビルを中心に空室率の低い状況が続いている。被災者の移入や観光交流人口の増加等に伴い、大型小売店舗の商況は好調を維持しており、飲食店も概ね活況を呈している。

⑤ その他特徴的な市町村

- ・中通り地方の住宅地では、須賀川市（1.3%（前年0.5%））において、地価上昇幅が拡大した。大玉村（2.2%（前年2.5%））、三春町（2.0%（前年2.4%））、鏡石町（1.1%（前年1.3%））において、前年よりやや縮小したもののなお一定の上昇を示した。背景としては、被災者の移転需要は減少したものの、主要都市に近接しており、主要都市と比較して地価に割安感があること等があるものとみられる。

会津地方は、住宅地、商業地とも過疎化や高齢化の進行により宅地需要が少なく、地価は下落傾向が続いている。

浜通り地方の住宅地では、被災者需要の減少を背景として、南相馬市（1.3%（前年2.0%））や相馬市（0.9%（前年1.6%））、広野町（1.3%（前年1.6%））では上昇幅が縮小した一方、平成27年9月に避難指示が解除された檜葉町（2.1%（前年2.1%））は、帰還者の増加や事業所・宿泊施設の需要のほか、双葉郡の他町村の避難者による宅地需要もあり上昇傾向にある。

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
	1.0	0.2	1.1	0.8
30年	1.4	0.8	1.1	1.3
	0.5	0.2	1.0	0.5
31年	1.0	0.8	0.9	1.0

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	46,600	1	14,700	21	77,000	3	15,800	63	54,800
	会津若松市	24	33,300	1	11,900	8	53,900	1	12,100	34	36,900
	郡山市	52	53,900	1	11,200	17	111,100	3	21,200	73	65,300
	いわき市	78	43,400	1	13,200	19	59,500	4	12,800	102	44,900
その他の市町村		127	19,200	0	-	39	31,300	2	11,300	168	21,900
県平均		319	35,100	4	12,800	104	60,500	13	15,100	440	40,300

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31年	平成30年		
福島市	福島-2	85,500	81,000	5.6	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	62,700	62,200	0.8	会津若松市西栄町261番外「西栄町2-3」
郡山市	郡山-51	122,000	120,000	1.7	郡山市堤下町27番
いわき市	いわき*-7	79,800	79,100	0.9	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)

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31年	平成30年		
1	郡山-51	122,000	120,000	1.7	郡山市堤下町27番
2	郡山*-16	99,300	88,600	12.1	郡山市神明町111番11「神明町2-15」
3	郡山-6	87,500	82,600	5.9	郡山市朝日2丁目26番7「朝日2-20-8」
4	福島-2	85,500	81,000	5.6	福島市野田町2丁目189番3「野田町2-2-3」
5	郡山-35	82,000	78,000	5.1	郡山市池ノ台115番6

(* : 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31年	平成30年		
福島市	福島5-2	238,000			福島市栄町26番21外「栄町7-32」
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	361,000	354,000	2.0	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」
いわき市	いわき5-1	158,000	156,000	1.3	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31年	平成30年		
1	郡山5-11	361,000	354,000	2.0	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」
2	福島5-2	238,000			福島市栄町26番21外「栄町7-32」
3	郡山5-14	204,000	200,000	2.0	郡山市駅前2丁目141番外「駅前2-6-4」
4	いわき5-1	158,000	156,000	1.3	いわき市平字三丁目28番
5	郡山5-1	149,000	147,000	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	2.3	20	2.3	3	1.3	62	2.2
	会津若松市	24	0.7	8	0.0	1	△1.6	34	0.4
	郡山市	50	2.2	17	1.9	3	0.9	71	2.1
	いわき市	77	1.1	19	1.1	4	1.4	101	1.1
その他の市町村		121	0.2	37	△0.5	2	0.4	160	0.0
県平均		310	1.0	101	0.8	13	0.9	428	1.0

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31年	平成30年		
1	郡山 *－16	99,300	88,600	12.1	郡山市神明町111番11 「神明町2－15」
2	白河 －1	53,500	50,500	5.9	白河市新白河2丁目87番
3	郡山 －6	87,500	82,600	5.9	郡山市朝日2丁目26番7 「朝日2－20－8」
4	福島 －30	60,900	57,500	5.9	福島市大森字経塚6番42
5	福島 －2	85,500	81,000	5.6	福島市野田町2丁目189番3 「野田町2－2－3」

（*：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31年	平成30年		
1	会津美里 －1	16,900	17,400	△2.9	大沼郡会津美里町字鹿島3033番
2	南会津 －3	5,370	5,500	△2.4	南会津郡南会津町古町字小沼1934番
3	南会津 －4	4,850	4,950	△2.0	南会津郡南会津町古町字千苺860番1
4	郡山 －33	10,200	10,400	△1.9	郡山市三穂田町八幡字後町5番1
5	会津若松 －22	11,600	11,800	△1.7	会津若松市門田町大字提沢字下村43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31年	平成30年		
1	福島 *5－6	100,000	95,900	4.3	福島市置賜町51番1
2	福島 5－7	76,000	73,200	3.8	福島市五月町39番21 「五月町2－2」
3	福島 5－4	55,500	53,600	3.5	福島市太平寺字兒子塚52番1外
4	福島 5－8	85,800	83,000	3.4	福島市新町73番13 「新町3－15」
5	二本松 5－3	31,100	30,100	3.3	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）

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31年	平成30年		
1	会津美里 5-1	19,800	20,200	△2.0	大沼郡会津美里町字高田甲2887番1
2	南会津 5-2	7,480	7,630	△2.0	南会津郡南会津町古町字居平6番7外
3	西会津 5-1	16,100	16,400	△1.8	耶麻郡西会津町野沢字原町乙2147番1
4	浅川 5-1	23,200	23,600	△1.7	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏87番5
5	福島石川 5-1	25,900	26,300	△1.5	石川郡石川町大字双里字本宮23番11