

平成26年度福島県地価調査結果の概要

1 目的

地価調査は、県が基準地の標準価格を判定し公表するものであり、国が行う地価公示と併せて土地の取引価格の指標を示すことにより適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

実施主体	福島県
価格の判定基準日	7月1日
基準地	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画地を選定する。
標準価格	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	1 基準地において1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標準価格を判定する。

2 対象地域及び地点数

例年、基準地は県内全域、59すべての市町村を対象としてきたが、本年も、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を対象から除外し、52市町村で実施した。また、本年は、地価の上昇が顕著ないわき市において半年毎の動向を把握するために、地価公示との共通地点を13地点新たに設定し、515地点を基準地として設定した。用途別の基準地数は次表のとおりである。

用途名	宅地及び宅地見込地					林地	合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計		
基準地数	(26) 366	6	(6) 101	25	(32) 498	17	(32) 515

※ () 内は、平成26年地価公示の標準地と同一地点である基準地の数であり内数である。

3 地価の概況

(1) 基準地の標準価格

① 平均価格

住宅地	21,600円/㎡ (前年20,500円/㎡)
商業地	43,500円/㎡ (前年43,200円/㎡)

② 最高価格 (住宅地・商業地ともに前年と同一地点)

住宅地	郡山-31	郡山市 ^{しんめいちよう} 神明町111番11「神明町2-15」
		75,700円/㎡ (前年72,500円/㎡)
商業地	郡山5-1	郡山市 ^{なかまち} 中町253番「中町11-4」
		229,000円/㎡ (前年222,000円/㎡)

※ 「 」 書きは住居表示

(2) 用途別の地価変動率

① 全用途平均変動率

県内の地価は、林地を除く全用途の平均変動率で見ると、平成4年以來22年ぶりに上昇へと転じ、平均変動率は0.8%(前年△0.9%)となった。

※「変動率」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、「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

住宅地は1.0%(前年△0.6%)で19年ぶりのプラス、商業地は△0.2%(前年△2.0%)で22年連続のマイナスとなった。用途別平均変動率は次表のとおり。

用途名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率
県平均	347	1.0	4	2.4	100	△0.2	24	0.7	475	0.8
	334	△0.6	5	△0.3	95	△2.0	25	△0.9	459	△0.9

※上段 : 26年度地価調査基準地の平均変動率
下段 : 25年度地価調査基準地の平均変動率

③ 住宅地の市町村別平均変動率

いわき市及び郡山市で2年連続でプラスとなったほか、福島市や新地町など合計6市町で上昇に転じ、横ばい(変動率0.0%)の市町村も昨年の2村から6市町村へと増加したが、それ以外の市町村ではマイナスとなった。変動率上位の市町村は次のとおりである。

平均変動率(プラス)			平均変動率(マイナス)		
	市町村名	変動率		市町村名	変動率
1	いわき市	5.7%	1	猪苗代町	△2.0%
2	郡山市	2.7%	2	北塩原村	△1.8%
3	新地町	2.5%	3	喜多方市	△1.5%
3	福島市	2.5%	4	塙町	△1.4%
5	南相馬市	1.8%	4	矢祭町	△1.4%

④ 商業地の市町村別平均変動率

いわき市で2年連続でプラスとなり、郡山市、会津若松市及び福島市の3市でもプラスとなったほか、鏡石町と西郷村では横ばいとなったが、商業地の基準地がある他の市町村ではマイナスとなった。

平均変動率(プラス)			平均変動率(マイナス)		
	市町村名	変動率		市町村名	変動率
1	いわき市	2.6%	1	西会津町	△4.5%
2	郡山市	1.9%	2	柳津町	△3.1%
3	会津若松市	0.4%	3	北塩原村	△3.0%
4	福島市	0.3%	4	塙町	△2.8%
			5	小野町	△2.6%

⑤ 基準地の最高変動率

変動率（プラス、マイナス）の最も高い基準地は次のとおりとなった。

変動率（プラス）最高位基準地

住宅地	変動率 15.0%	いわき -12	いわき市平下荒川字久世原 ^{たいらしもあらかわあざくせはら} 37番32外
商業地	変動率 6.4%	いわき 5-4	いわき市平字童子町 ^{たいらあざどうじまち} 4番10

変動率（マイナス）最高位基準地

住宅地	変動率 △3.8%	猪苗代 -3	猪苗代町 ^{ぶどう} 不動500番28
商業地	変動率 △4.5%	西会津 5-1	西会津町 ^{のざわあざしたごやおつ} 野沢字下小屋乙3176番2外

(3) 主要市の地価動向

()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	2.5% (△0.5%)	35,400円 (34,300円)	0.3% (△2.5%)	63,500円 (63,100円)
会津若松市	0.6% (△0.8%)	33,500円 (34,000円)	0.4% (△1.0%)	43,800円 (43,600円)
郡山市	2.7% (0.6%)	41,400円 (39,700円)	1.9% (△0.3%)	79,300円 (77,600円)
いわき市	5.7% (2.5%)	32,100円 (28,400円)	2.6% (0.7%)	54,400円 (52,700円)

平均変動率では、福島市は、住宅地が19年ぶり、商業地が22年ぶりのプラス
 会津若松市は、住宅地が17年ぶり、商業地が22年ぶりのプラス
 郡山市は、住宅地が2年連続のプラス、商業地が23年ぶりのプラス
 いわき市は、住宅地・商業地ともに2年連続のプラス

(4) 平成26年度の特徴

① 全体

- ・ 都市部を中心に上昇・横ばい地点が大幅に増加したことで、下落から上昇へ転じた。
- ・ 地価が上昇した基準地が162地点、前年と同額の基準地が117地点あり、前年から大幅に増加している（前年は上昇64地点、同額77地点）。
- ・ 郡部や農村部では下落幅は縮小したものの地価が回復するまでには至っていないが、震災関連需要や駆け込み需要等が重なった都市部周辺では、上昇地点が見られる。

② 住宅地

- ・ 県内全般で住宅建築が活発であることに加え、被災者や建築関係者等の需要が上乘せされたことで、いわき市を中心に福島市や郡山市でも土地供給が不足している。
- ・ 長年の地価下落で価格がマーケットや価格形成要因の変化に反応しやすくなっており、地価上昇につながった。

【福島市】

- ◎ 上昇20地点、横ばい3地点、下落2地点（H25：上昇7地点、横ばい4地点、下落11地点）
- ・ 景況感の回復に伴い潜在需要が顕在化し、利便性の良い市中心部から郊外にかけて広い範囲で地価の上昇地点が見られる。

【会津若松市】

◎ 上昇 8 地点、横ばい 9 地点、下落 0 地点（H 2 5：上昇 1 地点、横ばい 3 地点、下落 1 3 地点）

・ 住宅地需要が旺盛で、市内各地で分譲地の開発が活発化しているが、地場産業の不振や周辺地域の過疎化による流入人口減少の影響から、他の都市部に比べ需要の力強さに欠ける。

【郡山市】

◎ 上昇 2 6 地点、横ばい 5 地点、下落 3 地点（H 2 5：上昇 1 1 地点、横ばい 8 地点、下落 9 地点）

・ 市内全般で土地需要が旺盛なため供給不足となっており、利便性の高い住宅地を中心に地価上昇が広がった。

・ マーケットの規模が大きいため移転需要が地価に与える影響は限定的ではあるが、個々の事例には移転需要の影響と見られる高値の取引が見受けられる。

【いわき市】

◎ 上昇 4 6 地点、横ばい 6 地点、下落 0 地点（H 2 5：上昇 3 1 地点、横ばい 1 5 地点、下落 6 地点）

・ 原発被災地からの旺盛な移転需要に支えられ市内全域で値上がり傾向が続いており、特に平地区周辺の住宅団地や区画整理地で高い上昇率となったほか、その影響が周辺にも波及し郊外の住宅団地も上昇率が高くなっている。

・ 利便性、品等の高い住宅地を中心に地価上昇が他地域に波及するかたちとなっており、また、いわき市に土地を求められない被災者が中通りの都市部に土地を求めるケースも出てきている。

【上記 4 市を除く地域】

◎ 上昇 2 6 地点、横ばい 4 9 地点、下落 1 4 4 地点（H 2 5：上昇 7 地点、横ばい 2 4 地点、下落 1 8 4 地点）

・ 住宅需要が増加しているが、人口減少から需要に力強さが欠け、下落幅は縮小したものの下落が継続している。

③ 商業地

【全体】

◎ 上昇 2 5 地点、横ばい 2 8 地点、下落 4 7 地点（H 2 5：上昇 5 地点、横ばい 1 3 地点、下落 7 7 地点）

・ 都市部では駅前の人出が多く、生活人口・交流人口が増加し、ビルの空室率も低下しており、また投資需要にも回復の兆しが見られるなど、上昇地点が 2 5 地点あった。

・ 風評被害は完全に払拭されてはいないものの、NHK大河ドラマ「八重の桜」効果や「スパリゾート・ハワイアンズ」等の観光施設で入場者が増加し、観光客は回復傾向となった。

・ 町村部では、空洞化から既存商店街の住宅地化が進行し、下落率が依然として大きい。

4 基準地の標準価格

(1) 地域別・用途別平均価格

地域別・用途別の平均価格は第1表のとおりである。

第1表 地域別・用途別平均価格表

(平均価格の単位:円/㎡)

用途名 市町村名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均		
	基準地 数	平均 価格	基準地 数	平均 価格	基準地 数	平均 価格	基準地 数	平均 価格	基準地 数	平均 価格	
市 部	福島市	25	35,400	1	12,800	12	63,500	3	24,300	41	42,200
	会津若松市	18	33,500	1	11,000	7	43,800	1	11,700	27	34,500
	郡山市	35	41,400	1	15,600	13	79,300	3	20,900	52	49,200
	いわき市	65	32,100	2	11,600	11	54,400	2	13,500	80	34,200
	白河市	10	16,500			4	37,800	1	8,200	15	21,600
	須賀川市	14	21,100	1	9,900	4	36,800	1	13,100	20	23,300
	喜多方市	11	9,460			4	21,400	1	12,100	16	12,600
	相馬市	4	25,000			2	42,300	1	8,400	7	27,600
	二本松市	13	17,000			2	38,400	1	9,510	16	19,200
	田村市	13	7,940			3	25,400	2	6,130	18	10,700
	南相馬市	6	19,800			2	41,800	1	9,650	9	23,600
	伊達市	16	16,700			4	35,800	2	12,500	22	19,800
	本宮市	6	16,900			2	39,100	1	15,800	9	21,700
	市部平均	236	27,500	6	12,100	70	51,800	20	14,400	332	31,600
伊 達 郡	桑折町	3	20,900			1	30,700			4	23,300
	国見町	2	21,500			1	26,200	1	9,000	4	19,600
	川俣町	2	19,700			1	25,100	1	7,300	4	18,000
	郡平均	7	20,700			3	27,300	2	8,150	12	20,300
安 達 郡	大玉村	3	13,500							3	13,500
	郡平均	3	13,500							3	13,500
岩 瀬 郡	鏡石町	3	13,900			2	30,500	1	6,000	6	18,100
	天栄村	3	7,660							3	7,660
	郡平均	6	10,800			2	30,500	1	6,000	9	14,600
南 会 津 郡	下郷町	4	7,900			1	21,900			5	10,700
	檜枝岐村	2	5,180							2	5,180
	只見町	3	6,040			1	13,800			4	7,980
	南会津町	7	8,420			2	22,300	1	6,300	10	11,000
	郡平均	16	7,440			4	20,100	1	6,300	21	9,790
耶 麻 郡	北塩原村	2	5,390			1	15,900			3	8,890
	西会津町	3	8,330			1	17,000			4	10,500
	磐梯町	4	7,100							4	7,100
	猪苗代町	4	14,400			1	22,800			5	16,100
	郡平均	13	9,380			3	18,600			16	11,100
河 沼 郡	会津坂下町	3	11,900			2	32,100			5	20,000
	湯川村	2	8,450							2	8,450
	柳津町	3	6,520			1	15,500			4	8,770
	郡平均	8	9,020			3	26,500			11	13,800

第1表 地域別・用途別平均価格表

(平均価格の単位:円/㎡)

用途名 市町村名		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
		基準地数	平均価格	基準地数	平均価格	基準地数	平均価格	基準地数	平均価格	基準地数	平均価格
大沼郡	三島町	3	4,150			1	8,600			4	5,260
	金山町	3	4,020			1	11,500			4	5,890
	昭和村	3	3,370							3	3,370
	会津美里町	9	12,700			1	21,700	1	8,000	11	13,100
	郡平均	18	8,280			3	13,900	1	8,000	22	9,040
西白河郡	西郷村	3	14,500			1	41,000			4	21,200
	泉崎村	3	13,100							3	13,100
	中島村	3	8,270							3	8,270
	矢吹町	3	14,900			2	27,600			5	20,000
	郡平均	12	12,700			3	32,000			15	16,600
東白川郡	棚倉町	3	10,900			1	30,500			4	15,800
	矢祭町	3	13,000			1	22,300			4	15,300
	埴町	3	11,600			1	27,600			4	15,600
	鮫川村	3	5,550							3	5,550
	郡平均	12	10,200			3	26,800			15	13,600
石川郡	石川町	4	15,900			2	32,100			6	21,300
	玉川村	3	10,500			1	17,300			4	12,200
	平田村	3	8,230							3	8,230
	浅川町	3	11,100			1	23,900			4	14,300
	古殿町	3	7,180			1	15,100			4	9,160
	郡平均	16	10,900			5	24,100			21	14,100
田村郡	三春町	4	14,900			1	38,800			5	19,700
	小野町	4	13,300			1	29,900			5	16,600
	郡平均	8	14,100			2	34,400			10	18,100
双葉郡	広野町	4	17,200							4	17,200
	榎葉町										
	富岡町										
	川内村	3	3,830							3	3,830
	大熊町										
	双葉町										
	浪江町										
	葛尾村										
郡平均	7	11,400							7	11,400	
相馬郡	新地町	4	16,300							4	16,300
	飯館村										
	郡平均	4	16,300							4	16,300
町村部計		130	10,900			31	24,700	5	7,320	166	13,400
県計		366	21,600	6	12,100	101	43,500	25	13,000	498	25,500

(2) 県内主要市の最高価格基準地

県内主要市（福島市、会津若松市、郡山市及びいわき市）の住宅地及び商業地の最高価格は、それぞれ第2表及び第3表のとおりである。

第2表 主要市の最高価格基準地(住宅地)

	都市名	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			平成26年度	平成25年度	
※	福島市	福島(県)21	66,000	63,500	宮下町106番2「宮下町7-14」
	会津若松市	会津若松(県)5	59,000	58,700	東栄町197番1「東栄町2-21」
※	郡山市	郡山(県)31	75,700	72,500	神明町111番11「神明町2-15」
※	いわき市	いわき(県)8	68,000	61,000	平字作町3丁目1番16

(※は地価公示の標準地との共通地点)

第3表 主要市の最高価格基準地(商業地)

	都市名	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			平成26年度	平成25年度	
	福島市	福島(県)5-7	112,000	110,000	栄町62番1「栄町2-12」
※	会津若松市	会津若松(県)5-6	59,500	59,500	大町1丁目345番「大町1-8-11」
	郡山市	郡山(県)5-1	229,000	222,000	中町253番「中町11-4」
	いわき市	いわき(県)5-3	86,000	83,000	平字小太郎町2番6

(3) 標準価格の高順位基準地

住宅地及び商業地の基準地のうち、標準価格の上位の基準地は、それぞれ第4表及び第5表のとおりである。

第4表 基準地価格高順位表(住宅地)

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			平成26年度	平成25年度	
※	1	郡山(県)31	75,700	72,500	神明町111番11「神明町2-15」
	2	郡山(県)3	69,800	66,700	桑野2丁目113番4「桑野2-15-6」
	3	郡山(県)4	68,200	64,900	鶴見坦1丁目45番「鶴見坦1-8-7」
※	4	いわき(県)8	68,000	61,000	平字作町3丁目1番16
	5	郡山(県)6	66,600	63,000	並木1丁目14番19

(※は地価公示の標準地との共通地点)

第5表 基準地価格高順位表(商業地)

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			平成26年度	平成25年度	
	1	郡山(県)5-1	229,000	222,000	中町253番「中町11-4」
	2	郡山(県)5-11	128,000	125,000	大町1丁目283番1外「大町1-4-2」
	3	郡山(県)5-8	114,000	111,000	清水台1丁目228番「清水台1-8-10」
	4	福島(県)5-7	112,000	110,000	栄町62番1「栄町2-12」
	5	福島(県)5-8	108,000	108,000	本町27番1外「本町5-8」

(※は地価公示の標準地との共通地点)

5 変動率

(1) 対前年平均変動率

地域別・用途別の平均変動率は、第6表のとおりである。

第6表 地域別・用途別平均変動率表

用途名 市町村名		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
		基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率
市 部	福島市	25	2.5	1	4.1	12	0.3	3	0.6	41	1.7
	会津若松市	17	0.6	1	0.0	7	0.4	1	0.0	26	0.5
	郡山市	34	2.7	0	-	13	1.9	3	1.6	50	2.4
	いわき市	52	5.7	1	5.6	11	2.6	2	1.9	66	5.1
	白河市	10	0.0			4	△ 0.2	1	0.6	15	0.0
	須賀川市	14	△ 0.1	1	0.0	4	△ 0.4	1	1.6	20	△ 0.1
	喜多方市	11	△ 1.5			4	△ 0.9	1	0.0	16	△ 1.2
	相馬市	3	0.2			2	△ 2.0	1	0.0	6	△ 0.6
	二本松市	12	△ 0.6			2	△ 1.5	1	0.0	15	△ 0.7
	田村市	13	△ 0.3			2	△ 2.2	2	0.0	17	△ 0.5
	南相馬市	6	1.8			2	△ 0.1	1	0.0	9	1.2
	伊達市	16	△ 0.4			4	△ 1.7	2	0.0	22	△ 0.6
	本宮市	6	△ 0.2			2	△ 0.4	1	1.9	9	0.0
	市部平均	219	2.0	4	2.4	69	0.5	20	0.7	312	1.6
	伊 達 郡	桑折町	3	△ 0.2			1	△ 1.6			4
国見町		2	0.0			1	△ 1.9	1	0.0	4	△ 0.5
川俣町		2	△ 1.0			1	△ 2.0	1	0.0	4	△ 1.0
郡平均		7	△ 0.4			3	△ 1.8	2	0.0	12	△ 0.7
安 達 郡	大玉村	3	△ 0.8							3	△ 0.8
	郡平均	3	△ 0.8							3	△ 0.8
岩 瀬 郡	鏡石町	3	△ 0.5			2	0.0	1	1.7	6	0.0
	天栄村	3	△ 0.8							3	△ 0.8
	郡平均	6	△ 0.7			2	0.0	1	1.7	9	△ 0.3
南 会 津 郡	下郷町	3	0.5			1	△ 0.5			4	0.2
	檜枝岐村	2	0.0							2	0.0
	只見町	3	△ 0.6			1	△ 0.7			4	△ 0.6
	南会津町	7	△ 0.2			2	△ 0.8	0	-	9	△ 0.3
	郡平均	15	△ 0.1			4	△ 0.7	0	-	19	△ 0.2
耶 麻 郡	北塩原村	2	△ 1.8			1	△ 3.0			3	△ 2.2
	西会津町	3	△ 0.9			1	△ 4.5			4	△ 1.8
	磐梯町	3	△ 0.5							3	△ 0.5
	猪苗代町	4	△ 2.0			1	△ 1.7			5	△ 1.9
	郡平均	12	△ 1.3			3	△ 3.1			15	△ 1.7
河 沼 郡	会津坂下町	3	△ 0.5			2	△ 0.4			5	△ 0.4
	湯川村	2	0.0							2	0.0
	柳津町	3	△ 1.3			1	△ 3.1			4	△ 1.7
	郡平均	8	△ 0.7			3	△ 1.3			11	△ 0.8

第6表 地域別・用途別平均変動率表

用途名 市町村名		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
		基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率
大沼郡	三島町	3	△ 0.6			1	△ 2.3			4	△ 1.0
	金山町	3	△ 1.0			1	△ 2.5			4	△ 1.4
	昭和村	3	△ 0.5							3	△ 0.5
	会津美里町	9	△ 0.6			1	△ 1.4	1	0.0	11	△ 0.6
	郡平均	18	△ 0.7			3	△ 2.1	1	0.0	22	△ 0.8
西白河郡	西郷村	3	0.0			1	0.0			4	0.0
	泉崎村	3	△ 0.2							3	△ 0.2
	中島村	3	△ 0.5							3	△ 0.5
	矢吹町	3	△ 0.2			2	△ 2.0			5	△ 0.9
	郡平均	12	△ 0.2			3	△ 1.3			15	△ 0.4
東白川郡	棚倉町	3	△ 1.0			1	△ 2.6			4	△ 1.4
	矢祭町	3	△ 1.4			1	△ 2.2			4	△ 1.6
	埴町	3	△ 1.4			1	△ 2.8			4	△ 1.7
	鮫川村	3	△ 0.9							3	△ 0.9
	郡平均	12	△ 1.2			3	△ 2.5			15	△ 1.4
石川郡	石川町	4	△ 0.8			2	△ 1.2			6	△ 0.9
	玉川村	3	△ 1.2			1	△ 1.1			4	△ 1.2
	平田村	3	△ 1.2							3	△ 1.2
	浅川町	3	△ 1.0			1	△ 2.4			4	△ 1.4
	古殿町	3	△ 1.2			1	△ 2.6			4	△ 1.6
	郡平均	16	△ 1.0			5	△ 1.7			21	△ 1.2
田村郡	三春町	4	△ 0.5			1	△ 2.3			5	△ 0.9
	小野町	4	△ 1.0			1	△ 2.6			5	△ 1.3
	郡平均	8	△ 0.8			2	△ 2.5			10	△ 1.1
双葉郡	広野町	4	0.0							4	0.0
	榎葉町										
	富岡町										
	川内村	3	△ 0.5							3	△ 0.5
	大熊町										
	双葉町										
	浪江町										
	葛尾村										
郡平均	7	△ 0.2							7	△ 0.2	
相馬郡	新地町	4	2.5							4	2.5
	飯館村										
	郡平均	4	2.5							4	2.5
町村部計		128	△ 0.6			31	△ 1.7	4	0.4	163	△ 0.8
県計		347	1.0	4	2.4	100	△ 0.2	24	0.7	475	0.8

(注) 基準地数は、平成25年度福島県地価調査からの継続基準地の数である。

(2) 住宅地及び商業地の上昇率高順位基準地

住宅地及び商業地の基準地のうち、上昇率上位の基準地は、それぞれ第7表及び第8表のとおりである。

第7表 住宅地の上昇率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成26年度	平成25年度		
1	いわき(県)12	46,000	40,000	15.0	平下荒川字久世原37番32外
2	いわき(県)9	33,700	30,000	12.3	明治団地17番22
3	いわき(県)6	42,000	37,500	12.0	平上荒川字桜町50番3内
4	いわき(県)30	42,500	38,000	11.8	泉町5丁目14番13
※5	いわき(県)8	68,000	61,000	11.5	平字作町3丁目1番16

第8表 商業地の上昇率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成26年度	平成25年度		
※1	いわき(県)5-4	75,000	70,500	6.4	平字童子町4番10
2	いわき(県)5-2	57,500	54,500	5.5	平字紺屋町8番1
3	いわき(県)5-1	83,000	80,000	3.8	平字二丁目28番1外
4	いわき(県)5-3	86,000	83,000	3.6	平字小太郎町2番6
※5	郡山(県)5-12	58,000	56,100	3.4	麓山2丁目62番外「麓山2-13-9」

(※は地価公示の標準地と共通地点)

(3) 住宅地及び商業地の下落率高順位基準地

住宅地の基準地のうち、市部及び町村部において、下落率上位の基準地は、それぞれ第9表及び第10表のとおりである。

また、商業地の基準地のうち、市部及び町村部において、下落率上位の基準地は、それぞれ第11表及び第12表のとおりである。

第9表 住宅地の下落率順位表(市部)

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成26年度	平成25年度		
1	喜多方(県)1	18,000	18,600	△ 3.2	字天満前8923番5
2	喜多方(県)3	14,700	15,100	△ 2.6	字加登2978番7
3	喜多方(県)5	8,200	8,370	△ 2.0	慶徳町豊岡字今町514番
3	喜多方(県)2	14,600	14,900	△ 2.0	松山町村松字常盤町2720番
3	伊達(県)11	14,800	15,100	△ 2.0	霊山町掛田字下屋敷53番7

第10表 住宅地の下落率順位表(町村部)

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成26年度	平成25年度		
1	猪苗代(県)3	5,000	5,200	△ 3.8	字不動500番28
2	柳津(県)3	9,200	9,450	△ 2.6	大字柳津字龍蔵庵乙486番外
3	矢祭(県)1	18,300	18,700	△ 2.1	大字東館字桃木町17番9
4	北塩原(県)2	4,620	4,710	△ 1.9	大字桧原字早稲沢541番
5	猪苗代(県)1	22,500	22,900	△ 1.7	字梨木西135番

第11表 商業地の下落率順位表(市部)

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成26年度	平成25年度		
1	田村(県)5-2	35,800	36,800	△ 2.7	船引町船引字南町通132番4
2	相馬(県)5-2	42,000	43,000	△ 2.3	中村字砂子田139番1外
3	伊達(県)5-1	32,100	32,800	△ 2.1	右城27番1外
4	伊達(県)5-4	37,800	38,600	△ 2.1	宮前27番3外
5	伊達(県)5-2	33,100	33,800	△ 2.1	梁川町字本町64番1

第12表 商業地の下落率順位表(町村部)

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		平成26年度	平成25年度		
1	西会津(県)5-1	17,000	17,800	△ 4.5	野沢字下小屋乙3176番2外
2	柳津(県)5-1	15,500	16,000	△ 3.1	大字柳津字一王町甲18番外
3	北塩原(県)5-1	15,900	16,400	△ 3.0	大字桧原字剣ヶ峯1093番466
4	埴(県)5-1	27,600	28,400	△ 2.8	大字埴字本町3番
5	小野(県)5-1	29,900	30,700	△ 2.6	大字小野新町字荒町35番

(4) 県平均変動率の推移

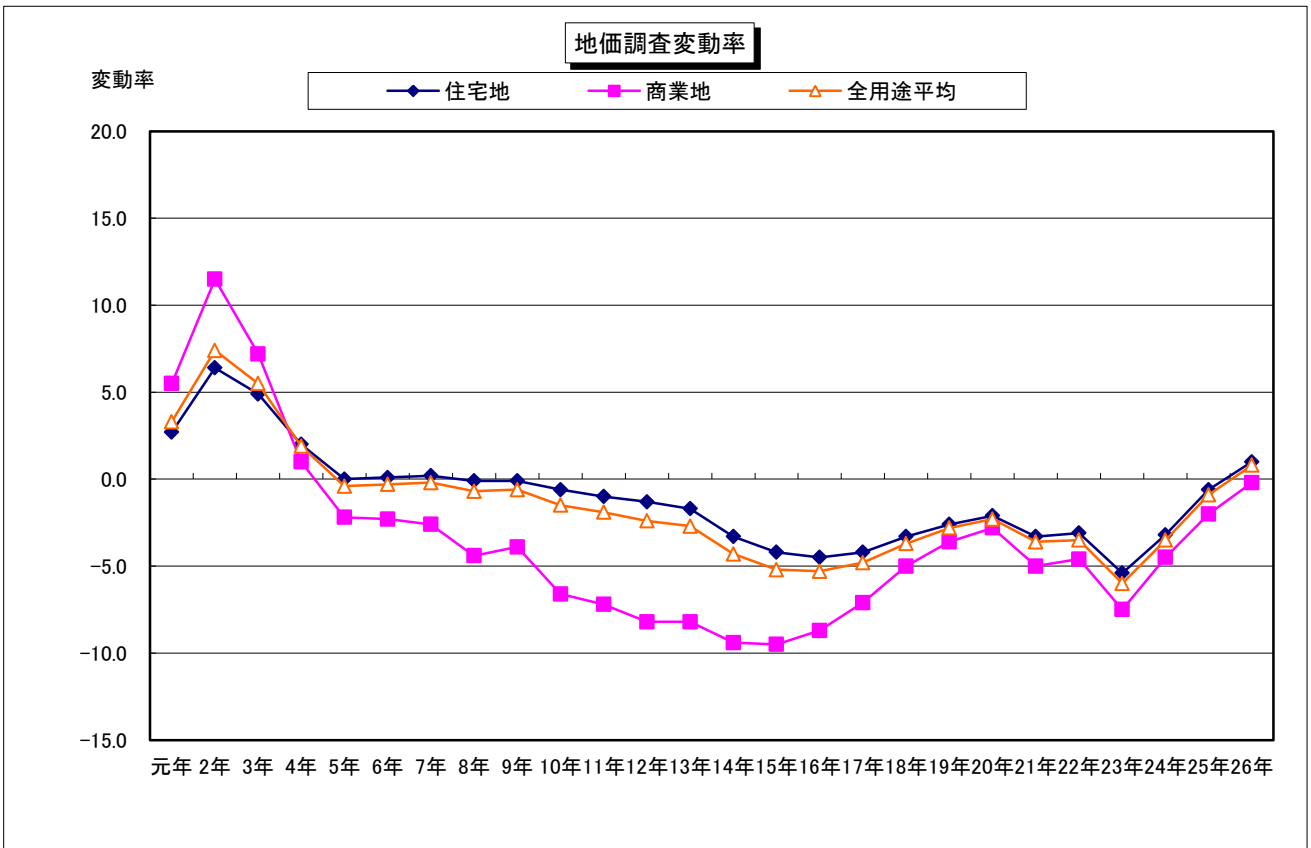
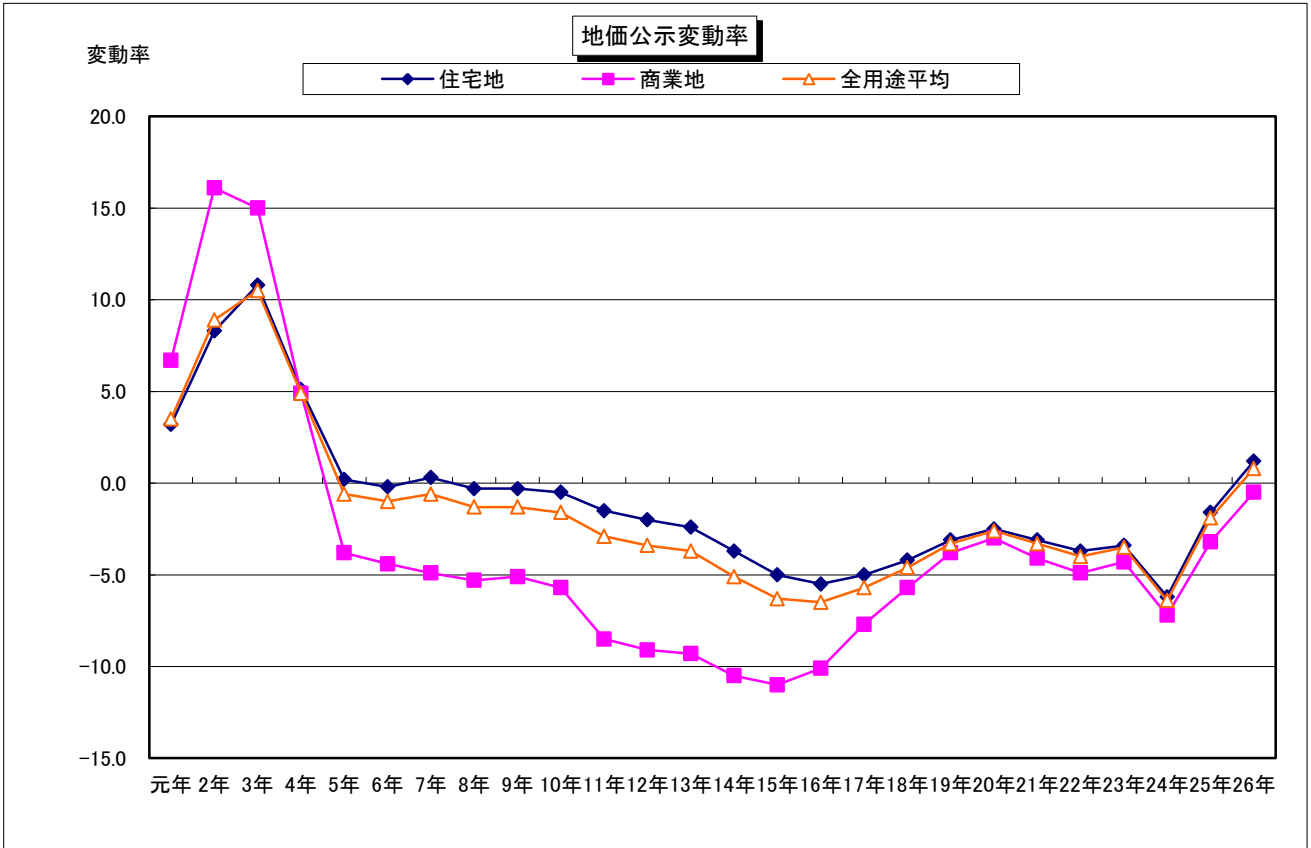
地価公示・地価調査対前年用途別平均変動率の推移は、第13表のとおりである。

第13表 地価公示・地価調査対前年用途別平均変動率の推移 (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
昭和 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	2.5	1.7	0.7	2.0	0.0	0.6	1.8
53年	4.1	3.3	1.4	2.3	0.9	1.6	3.1
54年	6.0	4.2	3.0	4.3	2.9	3.5	4.9
55年	8.7	6.8	5.4	6.0	5.2	5.2	7.4
56年	9.8	9.8	7.0	8.0	7.3	6.8	8.6
57年	8.8	9.0	6.8	7.7	6.8	6.3	8.0
58年	5.4	6.0	4.5	5.3	4.8	4.3	5.1
59年	4.0	3.8	3.4	3.3	2.8	3.0	3.6
60年	1.9	2.2	2.0	1.8	1.8	1.5	1.8
61年	1.2	1.4	1.6	1.3	1.1	0.7	1.2
62年	1.0	1.2	1.5	1.1	0.8	0.6	1.0
63年	1.3	1.8	2.3	1.7	1.0	0.8	1.4
平成 元年	3.2	4.4	6.7	3.5	2.5	1.5	3.5
2年	8.3	12.1	16.1	14.5	9.9	2.4	8.9
3年	10.8	7.9	15.0	15.1	8.9	3.7	10.5
4年	5.1	5.3	4.9	7.9	5.7	3.1	4.9
5年	0.2	△0.8	△3.8	△0.9	1.5	0.3	△0.6
6年	△0.2	△0.4	△4.4	△0.4	△0.3	0.2	△1.0
7年	0.3	0.3	△4.9	0.0	△0.4	0.2	△0.6
8年	△0.3	0.3	△5.3	△0.4	△0.6	△0.1	△1.3
9年	△0.3	0.3	△5.1	△0.8	△0.5	0.0	△1.3
10年	△0.5	0.0	△5.7	△1.7	△0.6	0.0	△1.6
11年	△1.5	△1.2	△8.5	△3.4	△1.8	△0.6	△2.9
12年	△2.0	△1.5	△9.1	△3.8	△2.1	△0.8	△3.4
13年	△2.4	△3.6	△9.3	△4.8	△2.6	△1.0	△3.7
14年	△3.7	△7.9	△10.5	△6.0	△5.3	△2.1	△5.1
15年	△5.0	△9.9	△11.0	△7.0	△6.6	△3.7	△6.3
16年	△5.5	△11.9	△10.1	△6.8	△8.3	△4.3	△6.5
17年	△5.0	△12.4	△7.7	△6.3	△7.9	△4.1	△5.7
18年	△4.2	△8.7	△5.7	△4.9	△6.4	△3.6	△4.6
19年	△3.1	△5.5	△3.8	△3.9	△4.4	△2.8	△3.3
20年	△2.5	△3.6	△3.0	△3.1	△3.1	△2.2	△2.6
21年	△3.1	△4.3	△4.1	△4.0	△4.0	△2.3	△3.3
22年	△3.7	△6.0	△4.9	△4.1	△4.5	△2.6	△4.0
23年	△3.4	△4.2	△4.3	△3.8	△3.7	△2.3	△3.5
24年	△6.2	△7.5	△7.2	△6.4	△6.9	△4.7	△6.4
25年	△1.6	△1.6	△3.2		△1.5		△1.9
26年	1.2		△0.5		0.9		0.8
	1.0	2.4	△0.2		0.7		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

平均変動率の推移



6 林地の状況

県内の林地基準地の平均価格等については、第14表のとおりである。

第14表 林地の類型別平均価格及び平均変動率表 (平均価格、単位:円/10a)

類 型	平成26年度				平成25年度			
	基準地数		平均価格	平均変動率	基準地数		平均価格	平均変動率
		うち継続 基準地数		(%)		うち継続 基準地数		(%)
都市近郊林地	-	-	-	-	-	-	-	-
農 村 林 地	15	15	88,100	△ 2.7	14	14	94,900	△ 5.1
林業本場林地	2	2	49,000	△ 2.0	3	3	43,300	△ 4.7
山村奥地林地	-	-	-	-	-	-	-	-
全 体	17	17	83,500	△ 2.6	17	17	85,800	△ 5.0