

# 平成30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、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
30年	(27) 315	4	(6) 102	14	(33) 435
29年	315	4	102	14	435

注：（ ）内は、平成29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34,700円（前年34,000円）、商業地が60,100円（前年59,400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
			120,000円（前年118,000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」
			354,000円（前年347,000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1.3%（前年1.8%）で、5年連続上昇となり、全都道府県第6位（前年第4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1.4%（前年2.1%）で、5年連続のプラス、商業地は0.8%（前年0.8%）で4年連続のプラス、工業地が1.1%（前年1.5%）で5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

用途		平成30年		平成29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	5	0
	1.0%以上3.0%未満	10	3	8	3
	0.0%超1.0%未満	7	3	6	4
横ばい	0.0%	2	4	2	3
下落	0.0%超1.0%未満	16	6	16	5
	1.0%以上3.0%未満	5	10	3	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	7.3%	郡山-16	郡山市神明町111番11「神明町2-15」
商業地	変動率	4.6%	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△	1.9%	浅川-2	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏39番2
商業地	変動率△	2.4%	西会津5-1	耶麻郡西会津町野沢字原町乙2147番1

### 3 平成30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273地点（前年は274地点）、横ばいの標準地が66地点（前年は57地点）であり、下落は93地点（前年は84地点）となった。

##### ② 住宅地

- ・ 平均変動率は1.4%と5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（2.1%）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鮮明になった。
- ・ 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大きく減少していることに加え、各種復興需要が落ち着いてきたことが挙げられる。
- ・ 一方、これまでの震災復興策により、県内には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、住宅着工は震災前と比較して依然高水準で推移しており、特に福島市、郡山市等の中通り地方の主要都市では活発な宅地開発が継続している。
- ・ 郡部では平均変動率がマイナスとなった市町村が多く、人口の継続的な減少等を背景として震災前の長期下落傾向が見られた状態に戻りつつある。

##### ③ 商業地

- ・ 平均変動率は0.8%と前年（0.8%）と同じで、4年連続のプラスとなった。上昇を示した地点が全体の約6割を占め、主要都市の商業地の多くで緩やかな上昇を継続した。
- ・ 除染・建設関係者等によって活況を呈していた飲食店舗の客足は落ち着き、雇用情勢もやや緩んできてはいるが、個人消費は震災前を上回る水準で堅調に推移している。ビジネスホテルの稼働率も一時期よりは低下しているものの、震災前を上回る水準を維持している。
- ・ オフィス需要は、一部に除染・建設関係事業者の退去等の弱い動きも見られるが、全体としては依然として根強く、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状態が続いている。
- ・ 主要都市の中心部の商業地では高容積率を利用したマンション用地需要が見られるとともに、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出店が加速し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、苦戦が続いている。

##### ④ 工業地

- ・ 平均変動率は1.1%と前年（1.5%）より上昇率は縮小したが、5年連続のプラスとなった。
- ・ 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底堅い需要を維持しており、工業団地の在庫が少ないこともあって県内の工業地の地価は依然強含みで推移しているが、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。

#### (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	2.7% ( 3.2%)	45,400円 (44,000円)	2.1% ( 1.5%)	74,300円 (72,500円)
会津若松市	0.8% ( 1.0%)	32,900円 (32,500円)	0.0% ( 0.1%)	53,900円 (53,900円)
郡山市	2.1% ( 2.8%)	52,900円 (51,600円)	1.7% ( 2.2%)	109,100円 (107,200円)
いわき市	2.6% ( 4.3%)	42,900円 (41,700円)	1.1% ( 1.9%)	58,900円 (58,300円)
その他の市町村	0.2% ( 0.4%)	19,200円 (19,100円)	△0.5% (△0.6%)	31,500円 (31,700円)
合計	1.4% ( 2.1%)	34,700円 (34,000円)	0.8% ( 0.8%)	60,100円 (59,400円)

平均変動率では、福島市は、住宅地が5年連続のプラス、商業地が4年連続のプラス  
会津若松市は、住宅地が4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5年連続のプラス  
いわき市は、住宅地が6年連続、商業地が5年連続のプラス

① 福島市

- ・住宅地では、被災者需要はピークアウトしたものの被災者による取得件数は依然として高水準にあり、これに低金利を背景とした一般需要が重なって、需要は引き続き旺盛である。需要に見合った供給が少ないため、住宅地価格は高止まりしている。一方、これまで比較的高率で上昇してきた郊外の大規模住宅団地等の地価は沈静化している。
- ・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等を見据えた駅前地区の再開発意欲が高まりつつあり、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、少ない区画の小規模分譲でも新規分譲宅地の人気が高い。一方、土地取引件数及び新設住宅着工戸数の前年同期比はいずれも減少している。
- ・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、余地が無いため新規出店はほとんど見られず、市内商業地の商況に大きな変化は生じていない。

③ 郡山市

- ・住宅地では、被災者の移転需要は落ち着いたが、住宅地需要は全体としてなお堅調。接近性が良く、地域の品等が高い住宅地や土地区画整理地内等の街路条件が良好な住宅地を中心に需要が集中し、高水準の取引もあり、高止まりの傾向が見られる。
- ・商業地では、駅前商業地域に平成29年2月にオープンした複合ビルが活性化材料を提供しているが、ホテルが中心で物販店舗ではないこともあり、今のところ目立った効果は現れていない。路線商業地域は、背後住宅地の充実が進む一部の地域を中心に新規出店が増加し、地価も強含みしている。

④ いわき市

- ・住宅地では、移転需要は減少する傾向にあり、地元の需要者による取引が増加している。全般的に落ち着きを見せているが、郊外住宅地域では、これまでの地価水準を上回る価格での取引が見られる地域もあり、高い上昇率を示す住宅地も依然として見られる。
- ・商業地は、いわき駅周辺のホテル稼働率は、引き続き震災以前の水準を大きく上回っている。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態が続いている。居住人口の増加により大型小売店舗の商況は好調で新規出店も見られ、飲食店も依然活況を呈している。

⑤ その他特徴的な市町村

- ・住宅地では、中通り地方では大玉村（2.5%（前年3.3%））、三春町（2.4%（前年3.5%））、鏡石町（1.3%（前年1.5%））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、避難している被災者が比較的多いことに加え、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。

浜通り地方では、南相馬市が被災者需要の減少を背景として2.0%と前年（3.7%）より大幅に上昇率を落とした一方で、平成27年9月に避難指示が解除された檜葉町が帰還者の増加や原発事故復旧関連の事業所・社員寮の用地需要等により2.1%と前年（1.1%）より高い上昇率を示した。

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
	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

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	45,400	1	14,700	21	74,300	3	15,600	63	53,100
	会津若松市	24	32,900	1	11,900	8	53,900	1	12,300	34	36,600
	郡山市	51	52,900	1	11,100	17	109,100	4	25,300	73	63,900
	いわき市	78	42,900	1	13,300	19	58,900	4	12,600	102	44,400
その他の市町村		124	19,200	0	-	37	31,500	2	11,300	163	21,900
県平均		315	34,700	4	12,800	102	60,100	14	16,700	435	39,900

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30年	平成29年		
福島市	福島-2	81,000	78,000	3.8	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	62,200	61,800	0.6	会津若松市西栄町261番外「西栄町2-3」
郡山市	郡山-51	120,000	118,000	1.7	郡山市堤下町27番
いわき市	いわき*-7	79,100	77,500	2.1	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30年	平成29年		
1	郡山-51	120,000	118,000	1.7	郡山市堤下町27番
2	郡山*-16	88,600	82,600	7.3	郡山市神明町111番11「神明町2-15」
3	郡山-6	82,600	78,400	5.4	郡山市朝日2丁目26番7「朝日2-20-8」
4	福島-2	81,000	78,000	3.8	福島市野田町2丁目189番3「野田町2-2-3」
5	いわき*-7	79,100	77,500	2.1	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30年	平成29年		
福島市	福島5-2	215,000	206,000	4.4	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	354,000	347,000	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	156,000	155,000	0.6	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30年	平成29年		
1	郡山5-11	354,000	347,000	2.0	郡山市駅前1丁目112番 「駅前1-6-6」
2	福島5-2	215,000	206,000	4.4	福島市栄町10番2 「栄町10-3」
3	郡山5-14	200,000	195,000	2.6	郡山市駅前2丁目141番外 「駅前2-6-4」
4	いわき5-1	156,000	155,000	0.6	いわき市平字三丁目28番
5	郡山5-1	147,000	145,000	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	2.7	21	2.1	3	1.3	63	2.4
	会津若松市	24	0.8	8	0.0	1	0.0	34	0.6
	郡山市	51	2.1	17	1.7	4	1.1	73	1.9
	いわき市	77	2.6	19	1.1	4	1.6	101	2.2
その他の市町村		123	0.2	36	△0.5	2	0.4	161	0.1
県平均		313	1.4	101	0.8	14	1.1	432	1.3

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30年	平成29年		
1	郡山 *－16	88,600	82,600	7.3	郡山市神明町111番11 「神明町2－15」
2	福島 －30	57,500	54,000	6.5	福島市大森字経塚6番42
3	福島 *－5	56,900	53,600	6.2	福島市笹谷字谷地中11番11
4	いわき *－55	47,000	44,300	6.1	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16
5	いわき *－64	39,500	37,400	5.6	いわき市小名浜字燈籠原1番30外

（\*：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30年	平成29年		
1	浅川 －2	21,000	21,400	△1.9	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 39番2
2	田村 －7	12,000	12,200	△1.6	田村市大越町上大越字町35番2外
3	会津美里 －2	13,200	13,400	△1.5	大沼郡会津美里町永井野字八月田 1534番31
3	福島小野 －2	9,850	10,000	△1.5	小野町大字谷津作字久戸塚17番7
5	塙 －1	20,500	20,800	△1.4	東白川郡塙町大字塙字代官町41番1

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30年	平成29年		
1	福島 5－7	73,200	70,000	4.6	福島市五月町39番21 「五月町2－2」
2	福島 5－2	215,000	206,000	4.4	福島市栄町10番2 「栄町10－3」
3	二本松 5－3	30,100	29,100	3.4	二本松市油井字福岡40番3外
4	福島 *5－6	95,900	93,000	3.1	福島市置賜町51番1
4	郡山 5－17	65,800	63,800	3.1	郡山市富田東3丁目91番



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30年	平成29年		
1	西会津 5-1	16,400	16,800	△2.4	耶麻郡西会津町野沢字原町乙 2147番1
2	喜多方 5-1	31,200	31,900	△2.2	喜多方市字3丁目4801番3
3	浅川 5-1	23,600	24,000	△1.7	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏 87番5
4	埴 5-1	26,400	26,800	△1.5	東白川郡埴町大字埴字大町2丁目 28番1
4	福島石川 5-1	26,300	26,700	△1.5	石川郡石川町大字双里字本宮23番11
4	会津美里 5-1	20,200	20,500	△1.5	大沼郡会津美里町字高田甲2887番1