

# 令和元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

地価調査は県内全域、59市町村を対象としているが、今年度については、東京電力福島第一原子力発電所事故の影響により、全域が避難指示区域となっている双葉町と避難指示区域が解除されて1年を経過していない大熊町を調査対象から外し、57市町村において533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。

なお、平成29年に帰還困難区域を除き避難指示区域が解除され、平成30年に調査を再開した浪江町2地点及び飯館村1地点について、今年度新たに基準地を選定した。

| 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)<br>382 | 6     | (6)<br>101 | 27  | (32)<br>516 | 17 | (32)<br>533 |

※ ( ) 内は、平成31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 | 23,700円/㎡ (前年23,600円/㎡) |
| 商業地 | 45,900円/㎡ (前年45,600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 <sup>しんめいちょう</sup> 神明町111番11「神明町2-15」 |
|     |       | 105,000円/㎡ (前年93,400円/㎡)                  |
| 商業地 | 郡山5-1 | 郡山市 <sup>なかまち</sup> 中町253番「中町11-4」        |
|     |       | 260,000円/㎡ (前年255,000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、平均変動率は0.3%(前年0.5%)で、6年連続のプラスとなったものの、上昇幅は縮小している。

※ 「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0.2%(前年0.5%)で6年連続プラス、商業地は0.2%(前年0.2%)で5年連続プラスとなったものの、住宅地の上昇幅は縮小し、商業地は、全国の三大都市圏を除く地方圏の平均変動率0.3%を下回っている。

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 | 377  | 0.2   | 6     | 0.0   | 99   | 0.2   | 26   | 0.9   | 508   | 0.3   |
|     | 370  | 0.5   | 6     | 0.0   | 98   | 0.2   | 27   | 1.0   | 501   | 0.5   |

※ 調査再開における新規3地点、選定替5地点、林地17地点を除く

上段 : 令和元年度地価調査基準地の平均変動率

下段 : 平成30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

昨年度調査を再開した富岡町と浪江町において高い上昇率となった。

郡山市で7年連続でプラスとなったほか、5年連続でプラスとなった大玉村を含め、合計15市町村でプラスとなった(前年15市町村)。

横ばい(変動率0.0%)の市町村は昨年(5町村)より2つ増えて、7市町村となった。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          | 富岡町  | 2.9%( - )  | 1           | 矢祭町  | △2.6%(△2.3%) |
| 2          | 郡山市  | 2.3%(2.2%) | 2           | 古殿町  | △1.7%(△1.2%) |
| 3          | 浪江町  | 2.1%( - )  | 3           | 柳津町  | △1.6%(△1.6%) |
| 4          | 大玉村  | 1.8%(1.3%) | 4           | 西会津町 | △1.5%(△1.4%) |
| 5          | 広野町  | 1.3%(2.1%) | 5           | 昭和村  | △1.4%(△1.0%) |

( )内は平成30年度の変動率

### ④ 商業地の市町村別平均変動率

いわき市で7年連続のプラス、郡山市、福島市及び会津若松市の3市で6年連続のプラス、また、前年マイナスであった須賀川市及び伊達市でプラスとなり、合計9市町でプラスとなった(前年8市町)。横ばいの市町村は3市町村だった(前年3町村)。

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          | 郡山市   | 1.9%(2.0%) | 1           | 西会津町 | △3.3%(△3.2%) |
| 2          | 福島市   | 1.8%(1.9%) | 2           | 柳津町  | △2.8%(△2.7%) |
| 3          | 鏡石町   | 1.2%(1.1%) | 3           | 矢祭町  | △2.4%(△2.4%) |
| 4          | いわき市  | 1.0%(1.5%) | 4           | 只見町  | △2.3%(△3.0%) |
| 5          | 会津若松市 | 0.9%(0.4%) | 5           | 古殿町  | △2.2%(△2.1%) |

( )内は平成30年度の変動率

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 12.4% | 郡山 -31 | 郡山市神明町111番11「神明町2-15」<br><small>しんめいちよう</small> |
| 商業地 | 変動率 4.1%  | 福島 5-8 | 福島市本町27番1外「本町5-8」<br><small>もとまち</small>        |
| 商業地 | 変動率 4.1%  | 福島 5-5 | 福島市置賜町51番1<br><small>おきたまちよう</small>            |

変動率（マイナス）最高位基準地

|     |           |         |  |
|-----|-----------|---------|--|
| 住宅地 | 変動率 △3.0% | 矢祭 -2   | 矢祭町大字戸塚字山崎101番1                                  |
| 商業地 | 変動率 △3.3% | 西会津 5-1 | 西会津町野沢字下小屋乙3176番2外<br><small>のざわあざしたごやおつ</small> |

(3) 主要4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   | 1.2%<br>(2.4%) | 41,800円<br>(41,000円) | 1.8%<br>(1.9%) | 69,900円<br>(68,400円) |
| 会津若松市 | 1.0%<br>(1.1%) | 36,500円<br>(36,000円) | 0.9%<br>(0.4%) | 46,900円<br>(46,400円) |
| 郡山市   | 2.3%<br>(2.2%) | 48,500円<br>(47,000円) | 1.9%<br>(2.0%) | 88,600円<br>(86,700円) |
| いわき市  | 0.7%<br>(1.7%) | 39,600円<br>(39,200円) | 1.0%<br>(1.5%) | 59,400円<br>(58,800円) |

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

(4) 令和元年度の特徴

① 全体

- 地価が上昇した基準地が201地点（前年209地点）、横ばいの基準地が97地点（前年91地点）、下落した基準地が210地点（前年201地点）であり、前年と比べると上昇地点が8地点減少し、横ばい地点が6地点、下落地点が9地点増加となり、下落地点数が上昇地点数を上回った。
- 全用途平均変動率は、0.3%（前年0.5%）と前年に引き続きプラスとなったが、上昇幅は縮小した。全国では14位（前年10位）となっているものの、全国平均の0.4%を平成24年度以来7年ぶりに下回っており、平均価格（27,400円）では、40位（前年41位）と低順位となっていた。
- 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。住宅地で0.2%（前年0.5%）、宅地見込地で0.0%（前年0.0%）、商業地で0.2%（前年0.2%）、工業地で0.9%（前年1.0%）となり、上昇率は、宅地見込地は横ばい、商業地は前年同率となったが、住宅地と工業地は上昇幅が縮小した。特に、住宅地の変動率は、全国では10位（前年6位）と高順位にあるものの、平均価格（23,700円）では、40位（前年40位）と低順位になっている。また、商業地の変動率は、18位（前年16位）と比較的高順位にあるものの、全国の三大都市圏を除く地方圏の平均変動率0.3%を下回っており、平均価格（45,900円）では、38位（前年39位）と低順位になっている。

## ② 住宅地

- ・ 上昇142地点（前年150地点）、横ばい65地点（前年56地点）、下落170地点（前年164地点）となり、上昇地点が8地点減少、下落地点が6地点増加し、なお上昇及び横ばいの地点が全体の6割を占めているものの、その割合は減少傾向にある。
- ・ 市町村別平均変動率では、平成30年度からそれぞれ新たに2地点基準地を選定し、調査を再開した富岡町（1位 2.9%）及び浪江町（3位 2.1%）と、広野町（5位 1.3%）など、双葉郡の各町が、東日本大震災前の平成22年度と比べて調査地点の平均価格は未だ低いものの、高い上昇率となった。廃炉に関する国際研究拠点の整備や水素エネルギー研究フィールドの工場建設の着手など、復興再生に向けた各種研究開発・産業創出拠点の整備が進む中、特に、富岡町では、廃炉・除染事業者等が事務所・宿舍等に利用する取引が多く、アパート建設が盛んに行われている。
- ・ 都市部では、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、交通利便性や住環境の良好な地域を中心に需要が堅調となっている。特に、郡山市では、2.3%（前年2.2%）と上昇幅を拡大したが、郡山駅や市役所から比較的近く利便性の良好な住宅地域などにおいて堅調な需要が見られるが、福島市やいわき市では、それぞれ、福島市1.2%（前年2.4%）、いわき市0.7%（前年1.7%）と被災者の移転需要の落ち着きなどから、上昇幅の縮小傾向が続いている。
- ・ 郡部は、会津地方や東白川地方の町村部では、人口減少と高齢化による土地需要の低減から下落傾向が継続している一方、東北新幹線や高速道路などの高速交通体系の整っている中通りの町村部では、大玉村（1.8%、前年1.3%）や鏡石町（0.9%、前年0.7%）など、近隣都市への通勤や通学などの利便性の高い地域においては、町村外からの流入により上昇幅を拡大しているところも見られる。

## ③ 商業地

- ・ 上昇41地点（前年40地点）、横ばい19地点（前年21地点）、下落39地点（前年37地点）となり、上昇地点が1地点増加、下落地点が2地点の増加したが、なお上昇及び横ばい地点が全体の6割を占めており、現状維持の状況になっている。
- ・ 市町村別平均変動率では、上昇率上位の市町村も前年度とほぼ同じであり、郡山市1.9%（前年2.0%）、福島市1.8%（前年1.9%）、いわき市1.0%（前年1.5%）では上昇幅が縮小したが、会津若松市0.9%（前年0.4%）は、上昇幅を拡大した。
- ・ 主要都市の商業地では、駅前商業地域でビジネスホテルの改装や新築、コンビニエンスストア等の店舗や飲食店の開店等が継続的に行われ、条件の良い物件を中心に堅調な状態を維持している。郊外の幹線道路沿いの店舗需要の高い地域では、背後地の住宅需要が増加している地域を中心に飲食店の新規出店等がみられ、空き物件が少なくなっている。特に、会津若松市では、平成30年9月にリオンドール千石店がオープンするなど、千石通り沿いや国道49号線沿いで需要が強いほか、市内の観光客入込数の回復や外国人宿泊者数の増加等に伴い上昇幅を拡大した。
- ・ 郡部の既成商業地では、近隣都市部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、下落傾向が継続している一方、鏡石町のように中心市街地が商住混在で、希少性、利便性から地元居住者に加え、近隣の都市部からの流入により宅地需要の高まりがあり、上昇幅が拡大している町も見られる。

## 4 基準地の標準価格

### (1) 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1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  |
|---|-------|----------|---------------|--------|--------------------|
|   |       |          | 令和元年度         | 平成30年度 |                    |
| ※ | 福島市   | 福島(県)21  | 80,000        | 78,500 | 宮下町106番2「宮下町7-14」  |
|   | 会津若松市 | 会津若松(県)5 | 62,500        | 62,000 | 東栄町197番1「東栄町2-21」  |
| ※ | 郡山市   | 郡山(県)31  | 105,000       | 93,400 | 神明町111番11「神明町2-15」 |
| ※ | いわき市  | いわき(県)8  | 80,000        | 79,500 | 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2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  |
|--|-------|------------|---------------|---------|--------------------|
|  |       |            | 令和元年度         | 平成30年度  |                    |
|  | 福島市   | 福島(県)5-7   | 130,000       | 125,000 | 栄町62番1「栄町2-12」     |
|  | 会津若松市 | 会津若松(県)5-3 | 61,300        | 60,000  | 千石町217番63「千石町5-62」 |
|  | 郡山市   | 郡山(県)5-1   | 260,000       | 255,000 | 中町253番「中町11-4」     |
|  | いわき市  | いわき(県)5-3  | 98,500        | 96,500  | 平字小太郎町2番6          |

### (2) 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3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    |
|---|----|---------|---------------|--------|----------------------|
|   |    |         | 令和元年度         | 平成30年度 |                      |
| ※ | 1  | 郡山(県)31 | 105,000       | 93,400 | 神明町111番11「神明町2-15」   |
|   | 2  | 郡山(県)3  | 87,600        | 83,000 | 桑野2丁目113番4「桑野2-15-6」 |
| ※ | 3  | 福島(県)21 | 80,000        | 78,500 | 宮下町106番2「宮下町7-14」    |
| ※ | 3  | いわき(県)8 | 80,000        | 79,500 | 平字作町3丁目1番16          |
|   | 5  | 郡山(県)4  | 78,000        | 76,000 | 鶴見坦1丁目45番「鶴見坦1-8-7」  |

(※は地価公示の標準地との共通地点)

第4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    |
|---|----|-----------|---------------|---------|----------------------|
|   |    |           | 令和元年度         | 平成30年度  |                      |
|   | 1  | 郡山(県)5-1  | 260,000       | 255,000 | 中町253番「中町11-4」       |
| ※ | 2  | 郡山(県)5-11 | 145,000       | 142,000 | 大町1丁目283番1外「大町1-4-2」 |
|   | 3  | 福島(県)5-7  | 130,000       | 125,000 | 栄町62番1「栄町2-12」       |
|   | 4  | 福島(県)5-8  | 127,000       | 122,000 | 本町27番1外「本町5-8」       |
|   | 5  | 郡山(県)5-8  | 111,000       | 108,000 | 虎丸町103番4「虎丸町6-16」    |

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5表 地域別・用途別平均変動率表

| 用途名<br>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<br>数 | 平均<br>変動率 | 基準地<br>数 | 平均<br>変動率 | 基準地<br>数 | 平均<br>変動率 | 基準地<br>数 | 平均<br>変動率 | 基準地<br>数 | 平均<br>変動率 |       |
| 市<br>部           | 福島市      | 24        | 1.2      | 1         | 0.0      | 11        | 1.8      | 3         | 1.0      | 39        | 1.3   |
|                  | 会津若松市    | 18        | 1.0      | 1         | 0.0      | 7         | 0.9      | 1         | △ 1.7    | 27        | 0.8   |
|                  | 郡山市      | 35        | 2.3      | 1         | 0.0      | 13        | 1.9      | 3         | 1.5      | 52        | 2.1   |
|                  | いわき市     | 64        | 0.7      | 2         | 0.0      | 11        | 1.0      | 1         | 0.6      | 78        | 0.7   |
|                  | 白河市      | 10        | △ 0.5    |           |          | 4         | △ 0.1    | 1         | 0.5      | 15        | △ 0.3 |
|                  | 須賀川市     | 14        | 0.9      | 1         | 0.0      | 4         | 0.1      | 1         | 2.8      | 20        | 0.8   |
|                  | 喜多方市     | 11        | △ 0.9    |           |          | 4         | △ 0.9    | 1         | 0.0      | 16        | △ 0.8 |
|                  | 相馬市      | 4         | 0.2      |           |          | 2         | △ 0.4    | 1         | 1.1      | 7         | 0.1   |
|                  | 二本松市     | 13        | △ 0.4    |           |          | 2         | 0.0      | 1         | 0.7      | 16        | △ 0.3 |
|                  | 田村市      | 13        | △ 0.7    |           |          | 3         | △ 0.3    | 2         | 2.4      | 18        | △ 0.3 |
|                  | 南相馬市     | 8         | △ 0.4    |           |          | 2         | 0.3      | 2         | 0.8      | 12        | △ 0.1 |
|                  | 伊達市      | 16        | △ 0.4    |           |          | 4         | 0.1      | 2         | 1.1      | 22        | △ 0.2 |
|                  | 本宮市      | 6         | 0.0      |           |          | 2         | 0.4      | 1         | 1.2      | 9         | 0.2   |
|                  | 市部平均     | 236       | 0.6      | 6         | 0.0      | 69        | 0.8      | 20        | 1.1      | 331       | 0.7   |
| 伊<br>達<br>郡      | 桑折町      | 3         | △ 0.3    |           |          | 1         | △ 0.3    |           |          | 4         | △ 0.3 |
|                  | 国見町      | 2         | 0.0      |           |          | 1         | △ 0.4    | 1         | 0.0      | 4         | △ 0.1 |
|                  | 川俣町      | 2         | △ 0.3    |           |          | 1         | △ 0.8    | 1         | 0.0      | 4         | △ 0.3 |
|                  | 郡平均      | 7         | △ 0.2    |           |          | 3         | △ 0.5    | 2         | 0.0      | 12        | △ 0.2 |
| 安<br>達<br>郡      | 大玉村      | 2         | 1.8      |           |          |           |          |           |          | 2         | 1.8   |
|                  | 郡平均      | 2         | 1.8      |           |          |           |          |           |          | 2         | 1.8   |
| 岩<br>瀬<br>郡      | 鏡石町      | 3         | 0.9      |           |          | 2         | 1.2      | 1         | 0.8      | 6         | 1.0   |
|                  | 天栄村      | 3         | △ 1.0    |           |          |           |          |           |          | 3         | △ 1.0 |
|                  | 郡平均      | 6         | 0.0      |           |          | 2         | 1.2      | 1         | 0.8      | 9         | 0.3   |
| 南<br>会<br>津<br>郡 | 下郷町      | 4         | △ 1.0    |           |          | 1         | △ 0.9    |           |          | 5         | △ 0.9 |
|                  | 檜枝岐村     | 2         | 0.0      |           |          |           |          |           |          | 2         | 0.0   |
|                  | 只見町      | 3         | △ 1.3    |           |          | 1         | △ 2.3    |           |          | 4         | △ 1.6 |
|                  | 南会津町     | 7         | △ 1.1    |           |          | 2         | △ 1.5    | 1         | 0.0      | 10        | △ 1.1 |
|                  | 郡平均      | 16        | △ 1.0    |           |          | 4         | △ 1.5    | 1         | 0.0      | 21        | △ 1.0 |
| 耶<br>麻<br>郡      | 北塩原村     | 2         | △ 0.7    |           |          | 1         | △ 0.7    |           |          | 3         | △ 0.7 |
|                  | 西会津町     | 3         | △ 1.5    |           |          | 1         | △ 3.3    |           |          | 4         | △ 1.9 |
|                  | 磐梯町      | 4         | △ 0.5    |           |          |           |          |           |          | 4         | △ 0.5 |
|                  | 猪苗代町     | 4         | △ 1.0    |           |          | 1         | △ 0.9    |           |          | 5         | △ 1.0 |
|                  | 郡平均      | 13        | △ 0.9    |           |          | 3         | △ 1.6    |           |          | 16        | △ 1.0 |
| 河<br>沼<br>郡      | 会津坂下町    | 3         | △ 0.6    |           |          | 2         | △ 1.0    |           |          | 5         | △ 0.7 |
|                  | 湯川村      | 2         | △ 0.5    |           |          |           |          |           |          | 2         | △ 0.5 |
|                  | 柳津町      | 3         | △ 1.6    |           |          | 1         | △ 2.8    |           |          | 4         | △ 1.9 |
|                  | 郡平均      | 8         | △ 0.9    |           |          | 3         | △ 1.6    |           |          | 11        | △ 1.1 |

第5表 地域別・用途別平均変動率表

| 用途名<br>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<br>数 | 平均<br>変動率 | 基準地<br>数 | 平均<br>変動率 | 基準地<br>数 | 平均<br>変動率 | 基準地<br>数 | 平均<br>変動率 | 基準地<br>数 | 平均<br>変動率 |
| 大沼郡         | 三島町   | 3        | △ 1.3     |          |           | 1        | △ 1.2     |          |           | 4        | △ 1.3     |
|             | 金山町   | 3        | △ 0.9     |          |           | 1        | △ 1.9     |          |           | 4        | △ 1.2     |
|             | 昭和村   | 3        | △ 1.4     |          |           |          |           |          |           | 3        | △ 1.4     |
|             | 会津美里町 | 9        | △ 0.8     |          |           | 1        | △ 1.5     | 1        | 0.0       | 11       | △ 0.8     |
|             | 郡平均   | 18       | △ 1.0     |          |           | 3        | △ 1.5     | 1        | 0.0       | 22       | △ 1.0     |
| 西白河郡        | 西郷村   | 3        | 0.4       |          |           | 1        | 0.0       |          |           | 4        | 0.3       |
|             | 泉崎村   | 3        | △ 0.4     |          |           |          |           |          |           | 3        | △ 0.4     |
|             | 中島村   | 3        | △ 0.3     |          |           |          |           |          |           | 3        | △ 0.3     |
|             | 矢吹町   | 3        | 0.4       |          |           | 2        | △ 2.0     |          |           | 5        | △ 0.6     |
|             | 郡平均   | 12       | 0.0       |          |           | 3        | △ 1.3     |          |           | 15       | △ 0.2     |
| 東白川郡        | 棚倉町   | 3        | △ 0.6     |          |           | 1        | △ 1.4     |          |           | 4        | △ 0.8     |
|             | 矢祭町   | 3        | △ 2.6     |          |           | 1        | △ 2.4     |          |           | 4        | △ 2.6     |
|             | 埴町    | 4        | △ 1.2     |          |           |          |           |          |           | 4        | △ 1.2     |
|             | 鮫川村   | 3        | △ 0.8     |          |           |          |           |          |           | 3        | △ 0.8     |
|             | 郡平均   | 13       | △ 1.3     |          |           | 2        | △ 1.9     |          |           | 15       | △ 1.4     |
| 石川郡         | 石川町   | 4        | △ 0.1     |          |           | 2        | △ 1.1     |          |           | 6        | △ 0.4     |
|             | 玉川村   | 3        | △ 0.6     |          |           | 1        | △ 1.2     |          |           | 4        | △ 0.8     |
|             | 平田村   | 3        | △ 1.0     |          |           |          |           |          |           | 3        | △ 1.0     |
|             | 浅川町   | 3        | △ 0.4     |          |           | 1        | △ 1.8     |          |           | 4        | △ 0.8     |
|             | 古殿町   | 3        | △ 1.7     |          |           | 1        | △ 2.2     |          |           | 4        | △ 1.8     |
|             | 郡平均   | 16       | △ 0.7     |          |           | 5        | △ 1.5     |          |           | 21       | △ 0.9     |
| 田村郡         | 三春町   | 4        | 0.1       |          |           | 1        | 0.0       |          |           | 5        | 0.1       |
|             | 小野町   | 4        | △ 0.7     |          |           | 1        | △ 1.4     |          |           | 5        | △ 0.8     |
|             | 郡平均   | 8        | △ 0.3     |          |           | 2        | △ 0.7     |          |           | 10       | △ 0.4     |
| 双葉郡         | 広野町   | 4        | 1.3       |          |           |          |           |          |           | 4        | 1.3       |
|             | 檜葉町   | 3        | 1.1       |          |           |          |           | 1        | 1.4       | 4        | 1.2       |
|             | 富岡町   | 2        | 2.9       |          |           |          |           |          |           | 2        | 2.9       |
|             | 川内村   | 3        | 0.0       |          |           |          |           |          |           | 3        | 0.0       |
|             | 大熊町   |          |           |          |           |          |           |          |           |          |           |
|             | 双葉町   |          |           |          |           |          |           |          |           |          |           |
|             | 浪江町   | 2        | 2.1       |          |           |          |           |          |           | 2        | 2.1       |
|             | 葛尾村   | 2        | 0.0       |          |           |          |           |          |           | 2        | 0.0       |
| 郡平均         | 16    | 1.2      |           |          |           |          | 1         | 1.4      | 17        | 1.2      |           |
| 相馬郡         | 新地町   | 4        | 0.0       |          |           |          |           |          |           | 4        | 0.0       |
|             | 飯館村   | 2        | 0.0       |          |           |          |           |          |           | 2        | 0.0       |
|             | 郡平均   | 6        | 0.0       |          |           |          |           |          |           | 6        | 0.0       |
| 町村部計        |       | 141      | △ 0.4     |          |           | 30       | △ 1.2     | 6        | 0.4       | 177      | △ 0.5     |
| 県計          |       | 377      | 0.2       | 6        | 0.0       | 99       | 0.2       | 26       | 0.9       | 508      | 0.3       |

(注) 基準地数は、平成30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6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<br>(%) | 基準地の所在及び地番並びに住居表示    |
|-----|---------|---------------|--------|------------|----------------------|
|     |         | 令和元年度         | 平成30年度 |            |                      |
| ※ 1 | 郡山(県)31 | 105,000       | 93,400 | 12.4       | 神明町111番11「神明町2-15」   |
| 2   | 郡山(県)3  | 87,600        | 83,000 | 5.5        | 桑野2丁目113番4「桑野2-15-6」 |
| 3   | 郡山(県)19 | 49,700        | 47,400 | 4.9        | 大槻町字室ノ木北29番4         |
| 4   | 須賀川(県)7 | 46,500        | 44,500 | 4.5        | 山寺町178番              |
| 5   | 富岡(県)1  | 24,000        | 23,000 | 4.3        | 本町2丁目45番2外           |

(※は地価公示の標準地と共通地点)

第7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<br>(%) | 基準地の所在及び地番並びに住居表示  |
|-----|----------|---------------|---------|------------|--------------------|
|     |          | 令和元年度         | 平成30年度  |            |                    |
| 1   | 福島(県)5-8 | 127,000       | 122,000 | 4.1        | 本町27番1外「本町5-8」     |
| ※ 1 | 福島(県)5-5 | 102,000       | 98,000  | 4.1        | 置賜町51番1            |
| 3   | 福島(県)5-7 | 130,000       | 125,000 | 4.0        | 栄町62番1「栄町2-12」     |
| 4   | 郡山(県)5-5 | 81,500        | 79,000  | 3.2        | 備前館2丁目114番外        |
| 5   | 郡山(県)5-2 | 92,000        | 89,500  | 2.8        | 朝日3丁目22番「朝日3-2-38」 |
| 5   | 郡山(県)5-8 | 111,000       | 108,000 | 2.8        | 虎丸町103番4「虎丸町6-16」  |

(※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8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<br>(%) | 基準地の所在及び地番並びに住居表示 |
|----|---------|---------------|--------|------------|-------------------|
|    |         | 令和元年度         | 平成30年度 |            |                   |
| 1  | 南相馬(県)4 | 17,500        | 18,000 | △ 2.8      | 小高区田町1丁目55番8      |
| 2  | 伊達(県)5  | 5,460         | 5,590  | △ 2.3      | 梁川町山舟生字中ノ内14番外    |
| 3  | 白河(県)2  | 11,600        | 11,800 | △ 1.7      | 東釜子字本町35番         |
| 3  | 伊達(県)6  | 7,730         | 7,860  | △ 1.7      | 月舘町御代田字川原25番2     |
| 5  | 伊達(県)13 | 6,680         | 6,790  | △ 1.6      | 月舘町糠田字後田60番       |
| 5  | 伊達(県)14 | 12,500        | 12,700 | △ 1.6      | 月舘町布川字西原14番1外     |



第9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<br>(%) | 基準地の所在及び地番並びに住居表示 |
|----|---------|---------------|--------|------------|-------------------|
|    |         | 令和元年度         | 平成30年度 |            |                   |
| 1  | 矢祭(県)2  | 13,000        | 13,400 | △ 3.0      | 大字戸塚字山崎101番1      |
| 2  | 埴(県)2   | 10,200        | 10,500 | △ 2.9      | 大字植田字後沢35番        |
| 3  | 西会津(県)2 | 10,800        | 11,100 | △ 2.7      | 野沢字本町甲1161番       |
| 4  | 只見(県)1  | 7,210         | 7,400  | △ 2.6      | 大字只見字新屋敷1631番1    |
| 5  | 矢祭(県)3  | 5,850         | 6,000  | △ 2.5      | 大字下関河内字下町25番外     |

第10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<br>(%) | 基準地の所在及び地番並びに住居表示 |
|----|-----------|---------------|--------|------------|-------------------|
|    |           | 令和元年度         | 平成30年度 |            |                   |
| 1  | 喜多方(県)5-2 | 19,000        | 19,300 | △ 1.6      | 塩川町字中町1900番1      |
| 2  | 田村(県)5-1  | 14,800        | 15,000 | △ 1.3      | 滝根町神俣字梵天川100番     |
| 3  | 喜多方(県)5-3 | 9,900         | 10,000 | △ 1.0      | 山都町字広野2443番2      |
| 4  | 白河(県)5-3  | 12,100        | 12,200 | △ 0.8      | 東深仁井田字天上林6番4      |
| 5  | 喜多方(県)5-1 | 28,300        | 28,500 | △ 0.7      | 字町田8257番5         |
| 5  | 須賀川(県)5-2 | 14,900        | 15,000 | △ 0.7      | 長沼字金町73番1         |

第11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<br>(%) | 基準地の所在及び地番並びに住居表示 |
|----|-----------|---------------|--------|------------|-------------------|
|    |           | 令和元年度         | 平成30年度 |            |                   |
| 1  | 西会津(県)5-1 | 14,500        | 15,000 | △ 3.3      | 野沢字下小屋乙3176番2外    |
| 2  | 柳津(県)5-1  | 13,900        | 14,300 | △ 2.8      | 大字柳津字一王町甲18番外     |
| 3  | 矢吹(県)5-1  | 29,700        | 30,500 | △ 2.6      | 中町212番            |
| 4  | 矢祭(県)5-1  | 20,100        | 20,600 | △ 2.4      | 大字東館字桃木町42番6外     |
| 5  | 只見(県)5-1  | 12,500        | 12,800 | △ 2.3      | 大字只見字宮前1302番3外    |

(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

第12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<br>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   |
|        | 1.1  | 0.4   | 0.2   | 0.6  | 0.5  | 0.2            | 0.7   |
| 52年    | 2.5  | 1.7   | 0.7   | 2.0  | 0.0  | 0.6            | 1.8   |
|        | 2.6  | 1.8   | 1.5   | 2.5  | 1.1  | 1.5            | 2.1   |
| 53年    | 4.1  | 3.3   | 1.4   | 2.3  | 0.9  | 1.6            | 3.1   |
|        | 3.3  | 4.2   | 2.1   | 2.4  | 2.2  | 2.2            | 2.8   |
| 54年    | 6.0  | 4.2   | 3.0   | 4.3  | 2.9  | 3.5            | 4.9   |
|        | 6.7  | 7.4   | 4.6   | 5.5  | 4.2  | 4.5            | 5.8   |
| 55年    | 8.7  | 6.8   | 5.4   | 6.0  | 5.2  | 5.2            | 7.4   |
|        | 8.3  | 9.0   | 7.2   | 8.3  | 6.3  | 7.1            | 7.7   |
| 56年    | 9.8  | 9.8   | 7.0   | 8.0  | 7.3  | 6.8            | 8.6   |
|        | 7.8  | 8.7   | 6.8   | 8.1  | 6.5  | 6.6            | 7.4   |
| 57年    | 8.8  | 9.0   | 6.8   | 7.7  | 6.8  | 6.3            | 8.0   |
|        | 6.4  | 6.9   | 5.6   | 6.8  | 5.3  | 5.8            | 6.1   |
| 58年    | 5.4  | 6.0   | 4.5   | 5.3  | 4.8  | 4.3            | 5.1   |
|        | 4.3  | 4.5   | 3.7   | 4.3  | 3.5  | 3.7            | 4.1   |
| 59年    | 4.0  | 3.8   | 3.4   | 3.3  | 2.8  | 3.0            | 3.6   |
|        | 2.3  | 3.3   | 2.5   | 2.5  | 2.1  | 2.1            | 2.4   |
| 60年    | 1.9  | 2.2   | 2.0   | 1.8  | 1.8  | 1.5            | 1.8   |
|        | 1.1  | 1.4   | 1.5   | 1.3  | 0.9  | 0.8            | 1.2   |
| 61年    | 1.2  | 1.4   | 1.6   | 1.3  | 1.1  | 0.7            | 1.2   |
|        | 1.0  | 1.3   | 1.4   | 1.2  | 0.6  | 0.7            | 1.0   |
| 62年    | 1.0  | 1.2   | 1.5   | 1.1  | 0.8  | 0.6            | 1.0   |
|        | 0.9  | 1.6   | 1.6   | 1.4  | 0.7  | 0.6            | 1.0   |
| 63年    | 1.3  | 1.8   | 2.3   | 1.7  | 1.0  | 0.8            | 1.4   |
|        | 1.5  | 3.2   | 3.4   | 1.8  | 1.0  | 0.8            | 1.8   |
| 平成 元年  | 3.2  | 4.4   | 6.7   | 3.5  | 2.5  | 1.5            | 3.5   |
|        | 2.7  | 5.4   | 5.5   | 4.7  | 3.1  | 1.7            | 3.3   |
| 2年     | 8.3  | 12.1  | 16.1  | 14.5 | 9.9  | 2.4            | 8.9   |
|        | 6.4  | 10.9  | 11.5  | 9.7  | 7.1  | 3.5            | 7.4   |
| 3年     | 10.8 | 7.9   | 15.0  | 15.1 | 8.9  | 3.7            | 10.5  |
|        | 4.9  | 8.8   | 7.2   | 7.2  | 7.3  | 3.3            | 5.5   |
| 4年     | 5.1  | 5.3   | 4.9   | 7.9  | 5.7  | 3.1            | 4.9   |
|        | 2.0  | 3.8   | 1.0   | 2.1  | 2.2  | 1.6            | 1.9   |
| 5年     | 0.2  | △0.8  | △3.8  | △0.9 | 1.5  | 0.3            | △0.6  |
|        | 0.0  | 1.0   | △2.2  | 0.3  | 0.6  | 0.0            | △0.4  |
| 6年     | △0.2 | △0.4  | △4.4  | △0.4 | △0.3 | 0.2            | △1.0  |
|        | 0.1  | 0.4   | △2.3  | 0.4  | 0.2  | △0.1           | △0.3  |
| 7年     | 0.3  | 0.3   | △4.9  | 0.0  | △0.4 | 0.2            | △0.6  |
|        | 0.2  | 0.7   | △2.6  | 0.6  | 0.2  | 0.0            | △0.2  |
| 8年     | △0.3 | 0.3   | △5.3  | △0.4 | △0.6 | △0.1           | △1.3  |
|        | △0.1 | 0.2   | △4.4  | △0.2 | 0.1  | 0.0            | △0.7  |
| 9年     | △0.3 | 0.3   | △5.1  | △0.8 | △0.5 | 0.0            | △1.3  |
|        | △0.1 | 0.4   | △3.9  | △0.2 | 0.0  | 0.0            | △0.6  |
| 10年    | △0.5 | 0.0   | △5.7  | △1.7 | △0.6 | 0.0            | △1.6  |
|        | △0.6 | △0.6  | △6.6  | △1.6 | △0.7 | △0.3           | △1.5  |
| 11年    | △1.5 | △1.2  | △8.5  | △3.4 | △1.8 | △0.6           | △2.9  |
|        | △1.0 | △0.7  | △7.2  | △2.2 | △0.9 | △0.6           | △1.9  |
| 12年    | △2.0 | △1.5  | △9.1  | △3.8 | △2.1 | △0.8           | △3.4  |
|        | △1.3 | △1.8  | △8.2  | △2.9 | △1.9 | △0.6           | △2.4  |
| 13年    | △2.4 | △3.6  | △9.3  | △4.8 | △2.6 | △1.0           | △3.7  |
|        | △1.7 | △2.8  | △8.2  | △4.0 | △2.3 | △0.9           | △2.7  |
| 14年    | △3.7 | △7.9  | △10.5 | △6.0 | △5.3 | △2.1           | △5.1  |
|        | △3.3 | △4.5  | △9.4  | △6.5 | △4.1 | △2.2           | △4.3  |
| 15年    | △5.0 | △9.9  | △11.0 | △7.0 | △6.6 | △3.7           | △6.3  |
|        | △4.2 | △8.9  | △9.5  | △7.7 | △5.4 | △3.1           | △5.2  |
| 16年    | △5.5 | △11.9 | △10.1 | △6.8 | △8.3 | △4.3           | △6.5  |
|        | △4.5 | △9.0  | △8.7  | △7.8 | △5.7 | △4.1           | △5.3  |
| 17年    | △5.0 | △12.4 | △7.7  | △6.3 | △7.9 | △4.1           | △5.7  |
|        | △4.2 | △11.3 | △7.1  | △6.4 | △5.0 | △4.0           | △4.8  |
| 18年    | △4.2 | △8.7  | △5.7  | △4.9 | △6.4 | △3.6           | △4.6  |
|        | △3.3 | △8.7  | △5.0  | △5.0 | △3.7 | △3.3           | △3.7  |
| 19年    | △3.1 | △5.5  | △3.8  | △3.9 | △4.4 | △2.8           | △3.3  |
|        | △2.6 | △5.5  | △3.6  | △3.8 | △2.6 | △2.7           | △2.8  |
| 20年    | △2.5 | △3.6  | △3.0  | △3.1 | △3.1 | △2.2           | △2.6  |
|        | △2.1 | △4.1  | △2.8  | △3.1 | △1.9 | △2.6           | △2.3  |
| 21年    | △3.1 | △4.3  | △4.1  | △4.0 | △4.0 | △2.3           | △3.3  |
|        | △3.3 | △5.1  | △5.0  | △4.6 | △3.1 | △3.4           | △3.6  |
| 22年    | △3.7 | △6.0  | △4.9  | △4.1 | △4.5 | △2.6           | △4.0  |
|        | △3.1 | △4.9  | △4.6  | △4.6 | △3.2 | △3.4           | △3.5  |
| 23年    | △3.4 | △4.2  | △4.3  | △3.8 | △3.7 | △2.3           | △3.5  |
|        | △5.4 | △7.6  | △7.5  | △7.4 | △7.4 | △5.7           | △6.0  |
| 24年    | △6.2 | △7.5  | △7.2  | △6.4 | △6.9 | △4.7           | △6.4  |
|        | △3.2 | △4.8  | △4.5  | △4.4 | △3.0 | △2.9           | △3.5  |
| 25年    | △1.6 | △1.6  | △3.2  |      | △1.5 |                | △1.9  |
|        | △0.6 | △0.3  | △2.0  |      | △0.9 |                | △0.9  |
| 26年    | 1.2  |       | △0.5  |      | 0.9  |                | 0.8   |
|        | 1.0  | 2.4   | △0.2  |      | 0.7  |                | 0.8   |
| 27年    | 2.9  |       | 0.8   |      | 1.7  |                | 2.4   |
|        | 2.0  | 5.1   | 0.3   |      | 1.9  |                | 1.6   |
| 28年    | 2.9  |       | 0.9   |      | 2.0  |                | 2.4   |
|        | 1.5  | 2.3   | 0.4   |      | 1.5  |                | 1.3   |
| 29年    | 2.1  |       | 0.8   |      | 1.5  |                | 1.8   |
|        | 1.0  | 0.7   | 0.2   |      | 1.1  |                | 0.8   |
| 30年    | 1.4  | 0.2   | 0.8   |      | 1.1  |                | 1.3   |
|        | 0.5  | 0.0   | 0.2   |      | 1.0  |                | 0.5   |
| 令和元年   | 1.0  | 0.0   | 0.8   |      | 0.9  |                | 1.0   |
|        | 0.2  | 0.0   | 0.2   |      | 0.9  |                | 0.3   |

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

## 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13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     | 令和元年度 |          |        |       | 平成30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       | 84,900 | △ 0.5 | 15     | 15       | 85,400 | △ 0.6 |
| 林業本場林地  | 2     | 2        | 49,000 | 0.0   | 2      | 2        | 49,000 | 0.0   |
| 山村奥地林地  | -     | -        | -      | -     | -      | -        | -      | -     |
| 全 体     | 17    | 17       | 80,700 | △ 0.5 | 17     | 17       | 81,100 | △ 0.5 |