

令和4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、東京電力福島第一原子力発電所事故に伴い帰還困難区域となっている富岡町の一部と双葉町、大熊町の7地点では調査を休止し、本年は昨年同様、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。

用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	合計
R4年	(20) 318	4	(6) 105	13	(26) 440
R3年	318	4	105	13	440

注：（ ）内は、令和3年度福島県地価調査の標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36,000円（前年35,500円）、商業地が61,200円（前年60,900円）となった。※価格は1㎡当たり。以下同じ。

② 最高公示価格

最高公示価格	住宅地	郡山 ー 5 1	郡山市堤下町27番
			128,000円（前年126,000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」
			362,000円（前年362,000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0.3%（前年△0.2%）で、令和2年以来2年ぶりにプラスとなった。全国順位は14位（前年9位）である。

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（百分率で表し小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）であり、「平均変動率」は、継続調査地点の変動率の平均値（四捨五入について同左）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0.3%（前年△0.1%）で令和2年以来2年ぶりにプラス、商業地が0.0%（前年△0.6%）で前年のマイナスから横ばい、工業地が0.4%（前年0.2%）で9年連続のプラスとなった。

なお、全国順位は住宅地が13位（前年10位）、商業地が16位（前年13位）、工業地が29位（前年19位）である。

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		令和4年		令和3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	3	2	2	0
	0.0%超1.0%未満	8	4	7	5
横ばい	0.0%	4	3	5	2
下落	0.0%超1.0%未満	19	8	18	7
	1.0%以上3.0%未満	8	10	10	15
	3.0%以上5.0%未満	0	2	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	8.8%	郡山-16	郡山市神明町 ^{しんめいちやう} 111番11「神明町2-15」
商業地	変動率	7.9%	郡山5-13	郡山市細沼町36番3「細沼町9-1」

⑤ 下落率最大の標準地

住宅地	変動率	△8.1%	いわき-19	いわき市平下平窪 ^{しもひらくぼ} 3丁目4番5
商業地	変動率	△4.9%	浅川5-1	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏87番5

3 令和4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は173地点（前年は156地点）、横ばいの標準地は100地点（前年は94地点）であり、下落は162地点（前年は184地点）となった。上昇地点数が増加、下落地点数が減少し、令和2年以来2年ぶりに上昇地点数が下落地点数を上回った。

② 住宅地

ア 地価の動向

・上昇126地点（前年117地点）、横ばい72地点（73地点）、下落116地点（126地点）で、上昇地点数が増加、下落地点数が減少し、令和2年以来2年ぶりに上昇地点数が下落地点数を上回った。

イ 住宅地の特徴

・新型コロナウイルス感染症（以下「新型コロナ」という。）の影響は顕在化しておらず、超低金利の継続や、コロナ禍に起因した賃貸共同住宅から戸建住宅への需要シフト等により、住宅地需要が押し上げられる状況が続いている。

一方、令和元年東日本台風によって浸水被害を受けた地域では、水害から2年以上が経過した現在でも、需要の減退が続いているところがある。

③ 商業地

ア 地価の動向

・上昇41地点（前年34地点）、横ばい18地点（前年13地点）、下落45地点（前年54地点）で、上昇地点数が増加、下落地点数が減少したものの、2年連続で下落地点数が上昇地点数を上回った。

イ 商業地の特徴

・新型コロナの影響は、飲食系の繁華街や温泉街の商業地で依然としてみられるものの、前年と比較すると影響の程度は小さくなっている。

・主要都市の市街地の既成商業地のうち、住宅系の利用も可能な商住混在地については、背後住宅地の地価上昇を背景として、取引価格が上昇している地域がある。

一方、主要都市以外の市町村の既成商業地は都市部への顧客の流出に加え、人口減少や過疎化の進行による購買力の減少から、活力が低下し、下落率の拡大が続いている。

(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	0.7% (0.7%)	48,500円 (48,000円)	0.5% (0.2%)	79,700円 (79,100円)
会津若松市	0.1% (△0.4%)	33,500円 (33,400円)	△1.2% (△1.4%)	53,100円 (53,100円)
郡山市	2.3% (0.4%)	57,200円 (55,400円)	1.3% (△1.2%)	109,400円 (108,500円)
いわき市	△0.1% (△0.2%)	43,800円 (43,500円)	1.0% (0.2%)	60,600円 (59,900円)
その他の市町村	△0.3% (△0.4%)	19,200円 (19,200円)	△1.1% (△1.0%)	31,100円 (31,300円)
合計	0.3% (△0.1%)	36,000円 (35,500円)	0.0% (△0.6%)	61,200円 (60,900円)

※1 平均変動率は、継続調査地点の変動率の平均値（小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）である。

※2 平均価格とは、地点ごとの1㎡当たりの価格の合計を総地点数で除して求めたもの（十の位で四捨五入し百円単位まで求めたもの）である。

平均変動率では、福島市は、住宅地が9年連続のプラス、商業地が8年連続のプラス
会津若松市は、住宅地が2年ぶりにプラス、商業地は3年連続のマイナス
郡山市は、住宅地が9年連続のプラス、商業地が2年ぶりにプラス
いわき市は、住宅地が2年連続のマイナス、商業地が9年連続のプラス

① 福島市

・住宅地では、供給の少ない市街地中心部や中心部近郊の住宅地域では需要は安定的に推移し、宅地・建売分譲も、立地・利便性の良い地区については概ね好調を維持している。一方、郊外や市街化調整区域では、地価下落が継続している。

・商業地では、福島駅東口では、福島県立医科大学保健科学部が令和3年4月に開校したほか、駅前の再開発事業が進行中であるなど、活性化材料が多いことを反映し、事業区域の近隣に位置する市内栄町では、変動率が2.1%（前年△2.0%）と上昇に転じた。ただし、飲食店街では、新型コロナの影響を受けて閉店が開店を上回る状況が継続しており、地価も下落している。郊外では、中心部ほど新型コロナの影響は生じていない。

② 会津若松市

・住宅地では、これまで市内住宅地の地価を牽引してきた市街地中心部では頭打ち感があるもののほぼ横ばいで推移し、中心部近郊の住宅地については需要が堅調で、横ばいから若干の上昇傾向で推移している。

一方、合併前の旧町村部の集落地区においては、宅地需要は弱く、下落傾向となっている。

・商業地では、商業集積度を高めている西若松駅東地区などでは堅調な需要が維持されているが、旧市街地の既存商店街は年々収益力が低下しており、新型コロナの影響が加わって、これまでの価格水準を維持できず下落基調となっている。

③ 郡山市

・住宅地では、内環状線から郡山駅寄りの地域などの中心部の住宅地域は、供給が細っている反面、物件の出を待っている需要者が多く、高水準での取引が増加している。また、中心部近郊や郊外部においても、中心部の価格上昇の影響を受け、堅調に推移している。

ただし、令和元年東日本台風で浸水被害を受けた地域は停滞が続いており、被害から2年以上経過した現在においても需要に回復の兆しはみられない。

・商業地では、駅前商業地域で、新型コロナの影響により、特に夜型の繁華街において収益性の低下から下落が継続した。

事務所系の商業地や路線商業地では、新型コロナの影響はみられず、コロナ後を見据えた事業展開や市街地住宅地の取引価格上昇等も背景として、地価は堅調さを維持している。

④ いわき市

・住宅地では、平地区中心部の住宅地域や優良な住宅団地は地価が高い水準で維持されている。また、JR泉駅周辺や小名浜地区、並びに平地区周辺等の利便性の良好な住宅地域では、依然として底堅い需要があり、価格は高止まりしている。

一方、令和元年東日本台風の被害を受けた平地区北部の平窪地区では、多数の売り物件がみられるなか、取引価格は水害以前より低くなっており、市内平下平窪3丁目（△8.1%）は県内住宅地で最大の下落率（全国住宅地1位）となり、平均変動率が押し下げられた。

・商業地では、市内の飲食店・旅館・ビジネスホテルは新型コロナの影響を受けているが、住宅用途としての利用も可能な混在型の商業地では、底堅い住宅需要により地価水準は維持されており、供給の少ないエリアでは、地価の上昇圧力も認められる。

⑤ その他特徴的な市町村

・浜通り地方の住宅地では、令和元年東日本台風で市街地が広く浸水被害を受けた相馬市が△0.8%（前年△0.8%）と前年と同程度の下落となった。また、南相馬市は、避難指示区域に指定されていた小高区で下落が続き、全体で△0.9%（前年△0.3%）と前年を上回る下落となった。復興・廃炉関連の事業所等の中心的な受け皿となってきた富岡町では、それらの需要も落ち着きつつあり、0.9%（前年2.4%）と上昇率が大きく縮小し、

同時期に避難指示が解除された浪江町の1.1%（前年1.2%）と同程度の変動率となった。

・中通り地方の住宅地では、伊達市においては、令和元年東日本台風の浸水被害を受けた旧梁川町で需要の減退による地価の下落が続いているものの、旧伊達町で交通の利便性や大型商業施設建設の期待感から上昇基調がみられ、全体で0.4%（前年0.2%）と上昇率がやや拡大した。また、比較的位置的条件に優れ、地価に割安感のある須賀川市、鏡石町、大玉村においては、郡山市や周辺の市町からの需要があり、それぞれ0.9%（前年0.0%）、0.4%（前年0.5%）、1.2%（前年0.6%）と、上昇率を拡大または前年並みの上昇を維持している。白河市は△0.5%（前年△0.4%）と前年並みの下落となったが、市街地、特に新白河地区では需給とも底堅い状態を維持している。

商業地では、比較的交通便利性に優れる矢吹町においても、既成商業地域について割高感が強まり、△2.3%（前年△1.8%）の下落となった。

・会津地方や阿武隈山系の住宅地では、人口減少や過疎化の進行が加速していることから地価下落が継続しており、総じて下落率も拡大傾向となっている。会津地方では、南会津町で△2.0%（前年△1.9%）、西会津町で△1.5%（前年△1.0%）等、阿武隈山系では、石川町で△1.9%（前年△1.8%）、塙町で△1.7%（前年△1.7%）となった。

商業地でも、既成商業地域は、顧客の流出に加え、人口減少や過疎化の進行による購買力の減少から地価の下落に歯止めがかかっておらず、主要交通網から離れた会津地方や阿武隈山系の町村でその傾向が強くなっている。

会津地方では、猪苗代町で△3.0%（前年△2.5%）、西会津町で△2.6%（前年△1.9%）、南会津町で△2.5%（前年△2.5%）となり、喜多方市においても△2.5%（前年△1.7%）となった。

また、阿武隈山系でも浅川町で△4.9%（前年△2.2%）と県内商業地で最大の下落となったほか、塙町で△2.0%（前年△1.6%）、棚倉町で△2.0%（前年△1.2%）となった。

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
平成元年	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
令和元年	1.0	0.8	0.9	1.0
	0.2	0.2	0.9	0.3
令和2年	0.4	0.5	0.3	0.4
	△0.6	△0.8	△0.4	△0.6
令和3年	△0.1	△0.6	0.2	△0.2
	△0.5	△0.7	0.1	△0.5
令和4年	0.3	0.0	0.4	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

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	48,500	1	14,700	21	79,700	3	15,900	63	56,800
	会津若松市	24	33,500	1	11,800	8	53,100	1	11,500	34	36,800
	郡山市	52	57,200	1	11,200	18	109,400	3	21,400	74	67,800
	いわき市	77	43,800	1	13,000	19	60,600	4	13,100	101	45,400
その他の市町村		127	19,200	0	-	39	31,100	2	11,500	168	21,900
県平均		318	36,000	4	12,700	105	61,200	13	15,300	440	41,200

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
		令和4年	令和3年		
福島市	福島-2	92,500	90,400	2.3	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	63,200	62,900	0.5	会津若松市西栄町261番外「西栄町2-3」
郡山市	郡山-51	128,000	126,000	1.6	郡山市堤下町27番
いわき市	いわき*-7	80,700	79,800	1.1	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
		令和4年	令和3年		
1	郡山-51	128,000	126,000	1.6	郡山市堤下町27番
2	郡山*-16	124,000	114,000	8.8	郡山市神明町111番11「神明町2-15」
3	郡山-6	98,700	93,300	5.8	郡山市朝日2丁目26番7「朝日2-20-8」
4	福島-2	92,500	90,400	2.3	福島市野田町2丁目189番3「野田町2-2-3」
5	郡山-35	91,400	85,700	6.7	郡山市池ノ台115番6「池ノ台9-12」

(* : 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
		令和4年	令和3年		
福島市	福島5-2	245,000	240,000	2.1	福島市栄町26番21外「栄町7-32」
会津若松市	会津若松5-1	76,000	77,400	△1.8	会津若松市中町350番2内「中町4-37」
郡山市	郡山5-11	362,000	362,000	0.0	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」
いわき市	いわき5-1	166,000	163,000	1.8	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
		令和4年	令和3年		
1	郡山5-11	362,000	362,000	0.0	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」
2	福島5-2	245,000	240,000	2.1	福島市栄町26番21外「栄町7-32」
3	郡山5-14	186,000	192,000	△3.1	郡山市駅前2丁目141番外「駅前2-6-4」
4	いわき5-1	166,000	163,000	1.8	いわき市平字三丁目28番
5	福島5-14	155,000	154,000	0.6	福島市三河南町1番9外「三河南町5-8」

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	0.7	21	0.5	3	0.0	63	0.6
	会津若松市	24	0.1	7	△1.2	1	△1.7	33	△0.3
	郡山市	52	2.3	18	1.3	3	0.8	74	2.0
	いわき市	73	△0.1	19	1.0	4	0.9	97	0.2
その他の市町村		127	△0.3	39	△1.1	2	0.4	168	△0.5
県平均		314	0.3	104	0.0	13	0.4	435	0.3

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
		令和4年	令和3年		
1	郡山 *－16	124,000	114,000	8.8	郡山市神明町111番11 「神明町2－15」
2	郡山 －35	91,400	85,700	6.7	郡山市池ノ台115番6 「池ノ台9－12」
3	郡山 －6	98,700	93,300	5.8	郡山市朝日2丁目26番7 「朝日2－20－8」
4	郡山 －45	75,600	71,500	5.7	郡山市緑町324番 「緑町14－8」
5	郡山 －49	79,500	75,200	5.7	郡山市桃見台88番2 「桃見台14－16」

（注）同じ変動率で順位が異なるのは、小数第2位以下の四捨五入によるものである。（*：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
		令和4年	令和3年		
1	いわき *－19	45,500	49,500	△8.1	いわき市平下平窪3丁目4番5
2	郡山 －26	26,800	28,400	△5.6	郡山市安積町日出山字神明下23番2
3	いわき －18	33,500	35,500	△5.6	いわき市平赤井字笹目田10番3外
4	いわき －69	34,700	36,700	△5.4	いわき市平赤井字田中2番5
5	郡山 －24	27,500	28,800	△4.5	郡山市田村町上行合字西川原6番14外

（注）同じ変動率で順位が異なるのは、小数第2位以下の四捨五入によるものである。（*：地価調査基準地との共通地点）

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
		令和4年	令和3年		
1	郡山 5－13	84,900	78,700	7.9	郡山市細沼町36番3 「細沼町9－1」
2	郡山 5－10	90,900	88,200	3.1	郡山市朝日1丁目12番 「朝日1－13－5」
3	郡山 5－1	149,000	145,000	2.8	郡山市中町427番 「中町5－1」
4	郡山 5－9	73,000	71,100	2.7	郡山市栄町143番 「栄町6－15」
5	郡山 5－15	79,800	77,800	2.6	郡山市本町1丁目16番1 「本町1－18－9」

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
		令和4年	令和3年		
1	浅川 5-1	21,200	22,300	△4.9	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏87番5
2	喜多方 5-2	20,800	21,500	△3.3	喜多方市塩川町字東栄町5丁目1番31
3	郡山 5-14	186,000	192,000	△3.1	郡山市駅前2丁目141番外 「駅前2-6-4」
4	猪苗代 5-1	22,300	23,000	△3.0	耶麻郡猪苗代町字新町4858番1外
5	南会津 5-2	6,980	7,170	△2.6	南会津郡南会津町古町字居平6番7外