

# 調査報告書

令和5年12月

福島県内の宅地調査



一般財団法人

日本不動産研究所

## [ 目 次 ]

I. 調査の基本的事項.....	1
1. 調査の目的.....	1
2. 調査事項.....	2
(1) 調査対象都市	
(2) 調査項目	
3. 調査の方法.....	2
II. 調査結果.....	3
1. 各都市の宅地面積及び単価等について.....	3
(1) いわき市	
(2) 郡山市	
(3) 福島市	
(4) 会津若松市	
(5) 二本松市	
(6) 南相馬市	
2. 標準的な宅地面積及び単価等の算定.....	10
(1) 6市における分譲地等の状況について	
(2) 面積、単価の標準的な値の算定	
(3) 平成30年との比較	

### 【付属資料】

- ① 各分譲地の分譲価格一覧表
- ② 地価公示・地価調査地点一覧表

## I. 調査の基本的事項

### 1. 調査の目的

福島県の都市部（いわき市、郡山市、福島市、会津若松市、二本松市、南相馬市）における平均的な宅地面積及び宅地の単価を宅地市場形成の基礎となる地価公示及び都道府県地価調査（以下「地価調査」という）から求める。

（地価公示について）

地価公示とは、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が都市計画区域等における標準地（令和5年は全国26,000地点、うち福島第一原子力発電所の事故の影響による7地点で調査を休止）を選定し、毎年1月1日時点の1㎡当たりの「正常な価格」を判定し公示するものである。

地価公示の目的は、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の算定等の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することにある。

なお、「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいい、各標準地の「正常な価格」は、土地鑑定委員会が2名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判定している。

（地価調査について）

地価調査とは、国土利用計画法施行令に基づいて、都道府県知事が各都道府県の基準地（令和5年は全国21,381地点、うち福島第一原子力発電所の事故の影響による12地点で調査を休止）を選定し、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、基準日（7月1日）における正常価格を公表するものである。

地価調査の目的は、国土利用計画法に基づく土地取引規制に際しての価格審査のほか、地価公示と同様、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされており、地価公示の補完的役割を有している。

地価公示と地価調査の主な違いは、下表のとおりである。

#### 【地価公示と地価調査の対比】

項目	地価公示	地価調査
発表主体	土地鑑定委員会 (国)	都道府県知事 (都道府県)
実施区域	主に都市計画区域内	各都道府県内の全域
価格判定の基準日	毎年1月1日	毎年7月1日
鑑定評価を行う不動産鑑定士の人数	2名以上 (通常2名)	1名

## 2. 調査事項

### (1) 調査対象都市

いわき市、郡山市、福島市、会津若松市、二本松市、南相馬市

### (2) 調査項目

- ① 各都市の宅地面積及び単価の集計
- ② 標準的な宅地面積及び単価の算出

## 3. 調査の方法

- ① 地価公示と地価調査で公表されている対象都市部の地点の宅地の面積及び価格を抽出する。
- ② 地価公示地点のうち、地価調査地点と共通する地点については、調査基準日がより直近である地価調査の地点を使用する。
- ③ 集計に当たっては、以下を前提条件とする。

価格時点：地価公示	令和5年1月1日
地価調査基準地	令和5年7月1日

対象地域：都市計画区域内の市街化区域及び非線引都市計画区域  
対象用途：住宅地
- ④ より平均的な値を求めるため、市ごとに総額の高位地点及び低位地点について、それぞれ1割を集計から除外する。
- ⑤ 上記①～④の集計と平行し、対象都市の分譲事例を収集し、分譲地等の宅地価格を調査する。
- ⑥ ⑤により各都市の分譲地における宅地面積、単価、総額の最大値及び最小値を算出する。
- ⑦ ①～④の集計結果に⑥における実勢価格を必要に応じて加味し、対象都市全体の標準的な宅地面積及び単価を算出する。

なお、今回の地積等の平均値の算出等、調査方法については、文部科学省とも十分協議し、調査を行った。

## II. 調査結果

### 1. 各都市の宅地面積及び単価等について

各都市の宅地面積及び単価を集計した結果、宅地面積の平均は、各市において概ね 210 m<sup>2</sup>～300 m<sup>2</sup>程度、単価は、各市とも地価公示、地価調査間で大きな開差は見られず、いずれも 1 m<sup>2</sup>当たりで、いわき市が 4.5 万円～4.6 万円程度、郡山市が 6.0 万円～6.2 万円程度、福島市が 5.2 万円～5.4 万円程度、会津若松市が 3.9 万円～4.3 万円程度、二本松市が 2.6 万円～2.7 万円程度、南相馬市が 2.3 万円～2.6 万円程度であった。

なお、前記の調査の方法④で示したとおり、集計に当たっては、市ごとに総額の上位下位それぞれ 1 割を除外しているため、実際に公表されている地価公示、地価調査の全地点データを積み上げた数値とは異なるものである。

表1. 地価公示・地価調査トータル／各市別 集計

区分		市						
		いわき市	郡山市	福島市	会津若松市	二本松市	南相馬市	
地価公示 地価調査	地点数		83	59	38	26	11	11
	単価 (円/m <sup>2</sup> )	最大値	81,300	93,500	75,800	61,000	47,000	37,700
		最小値	21,300	27,300	30,500	20,900	9,250	13,000
		平均値	45,431	60,988	52,576	40,919	26,423	24,227
	地積 (m <sup>2</sup> )	最大値	661	465	370	287	638	347
		最小値	169	150	169	132	170	247
		平均値	285	218	228	211	296	281
	総額 (円)	最大値	18,253,200	20,102,500	19,665,000	13,357,700	10,984,800	10,039,200
		最小値	8,230,200	7,454,300	6,653,800	5,755,200	2,756,500	4,054,500
		平均値	12,501,787	12,905,551	11,938,839	8,474,038	6,810,691	6,690,909

表2. 地価公示・地価調査別／各市別 集計

区分		市						
		いわき市	郡山市	福島市	会津若松市	二本松市	南相馬市	
地価公示	地点数		49	33	25	13	5	6
	単価 (円/m <sup>2</sup> )	最大値	73,800	87,100	75,800	59,900	47,000	37,700
		最小値	22,900	34,400	30,500	20,900	9,250	13,000
		平均値	45,722	62,124	52,060	38,877	27,330	25,667
	地積 (m <sup>2</sup> )	最大値	445	321	370	287	638	347
		最小値	171	150	169	132	203	249
		平均値	277	201	229	212	342	279
	総額 (円)	最大値	18,146,700	19,544,400	18,646,800	13,357,700	10,984,800	10,039,200
		最小値	8,230,200	7,454,300	6,816,000	5,755,200	2,756,500	4,411,700
		平均値	12,345,173	12,391,524	11,805,560	8,048,338	7,842,920	6,921,117
地価調査	地点数		34	26	13	13	6	5
	単価 (円/m <sup>2</sup> )	最大値	81,300	93,500	73,900	61,000	38,600	34,500
		最小値	21,300	27,300	32,300	31,200	10,400	15,300
		平均値	45,012	59,546	53,569	42,962	25,667	22,500
	地積 (m <sup>2</sup> )	最大値	661	465	285	276	423	340
		最小値	169	166	182	160	170	247
		平均値	296	240	228	209	259	285
	総額 (円)	最大値	18,253,200	20,102,500	19,665,000	12,139,000	9,727,200	9,729,000
		最小値	8,617,200	8,386,800	6,653,800	5,985,000	4,077,900	4,054,500
		平均値	12,727,494	13,557,969	12,195,146	8,899,738	5,950,500	6,414,660

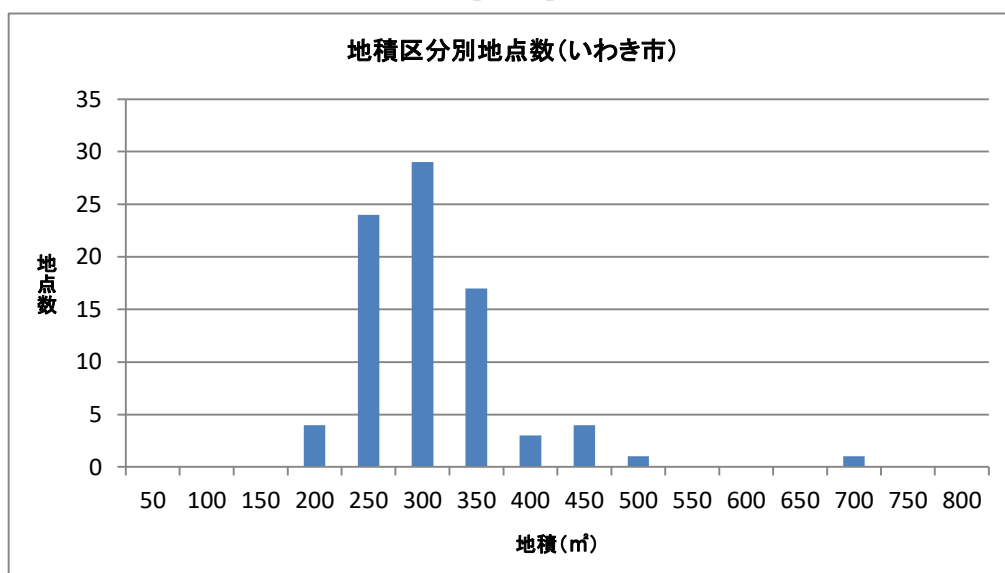
## (1) いわき市

### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 285 m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 661 m<sup>2</sup>（いわき市永崎字大平）、最小値は 169 m<sup>2</sup>（いわき市平字作町3丁目）であった。

なお、地点数は 83 地点であり、このうち地価公示は 49 地点、地価調査は 34 地点（共通する地点は地価調査の地点を使用）であった。

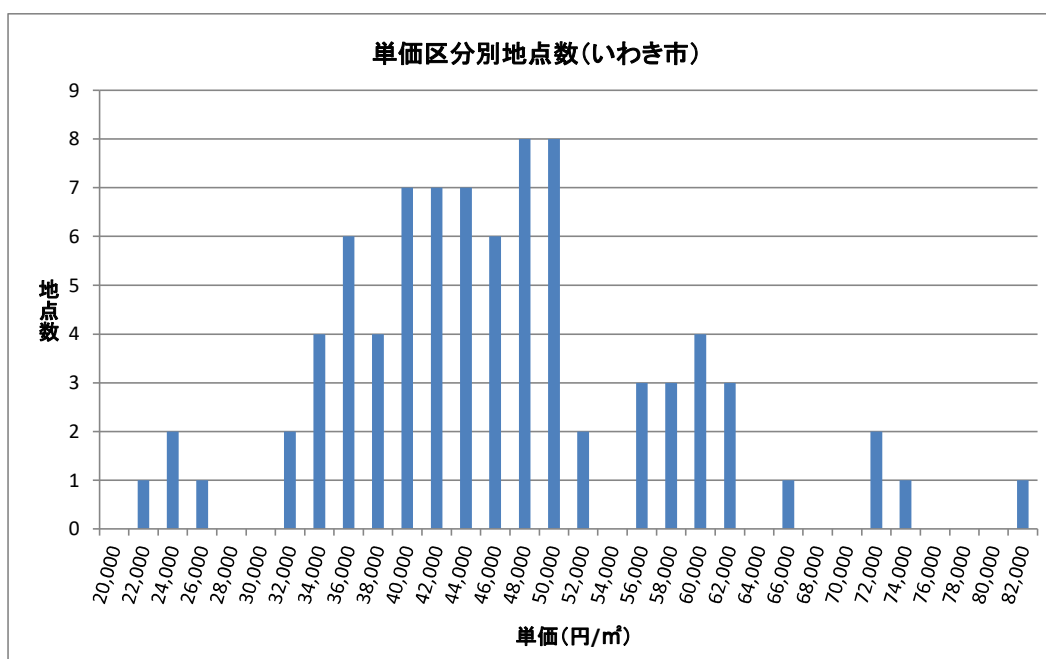
【図 1】



### ② 宅地単価

宅地単価の平均値は 45,431 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 81,300 円/m<sup>2</sup>（いわき市平字作町3丁目）、最小値は 21,300 円/m<sup>2</sup>（いわき市小浜町台）であった。

【図 2】

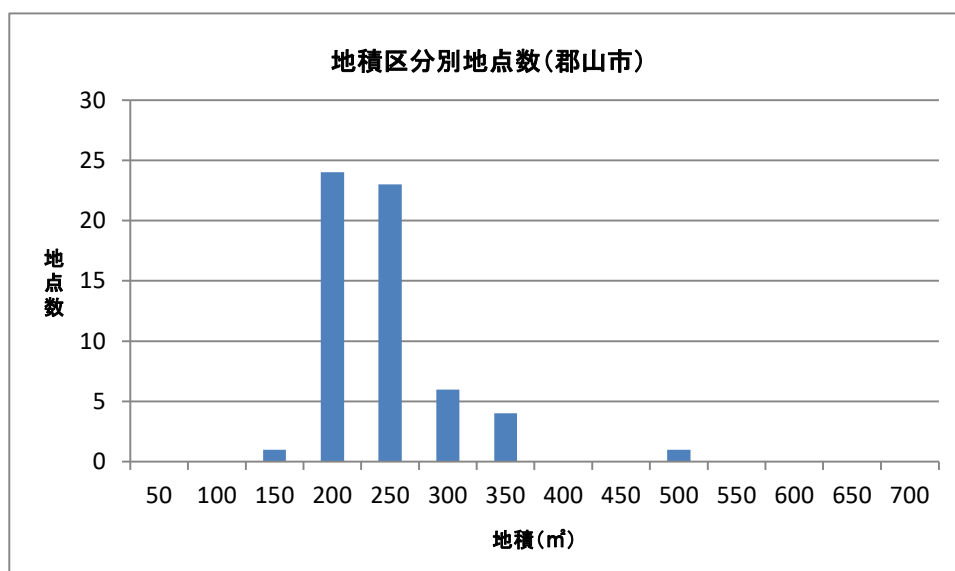


## (2) 郡山市

### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 218 m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 465 m<sup>2</sup>（郡山市日和田町字朝日垣）、最小値は 150 m<sup>2</sup>（郡山市島 2 丁目）であった。なお、地点数は 59 地点であり、このうち地価公示は 33 地点、地価調査は 26 地点（共通する地点は地価調査の地点を使用）であった。

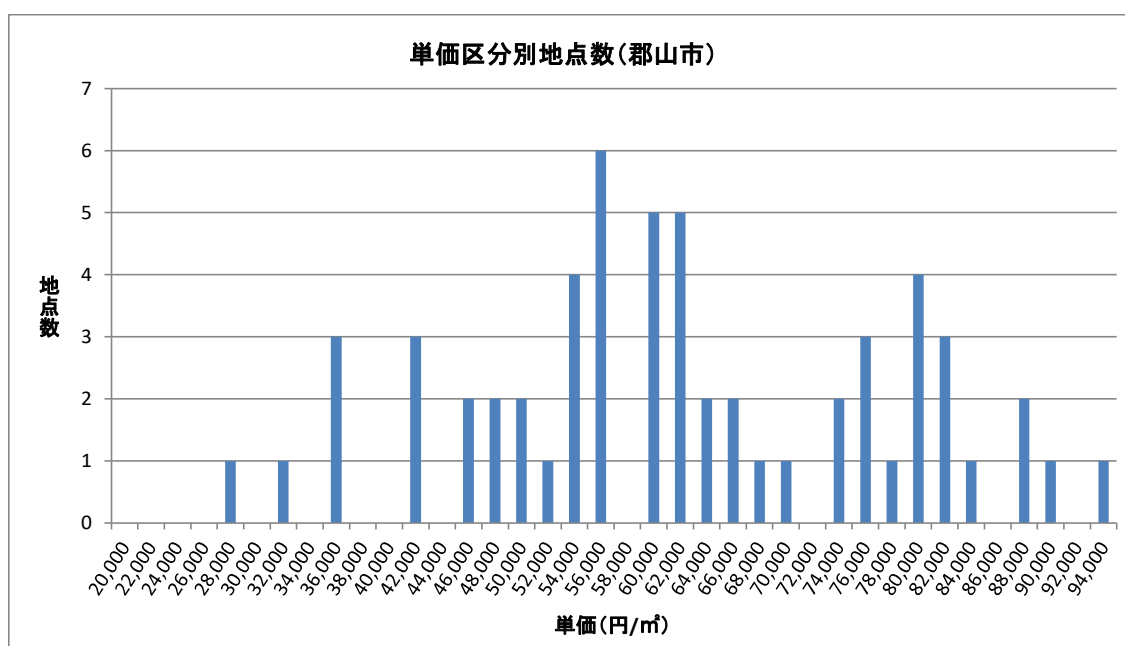
【図 3】



### ② 宅地単価

宅地単価の平均値は 60,988 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 93,500 円/m<sup>2</sup>（郡山市鶴見垣 1 丁目）、最小値は 27,300 円/m<sup>2</sup>（郡山市笹川 1 丁目）であった。

【図 4】

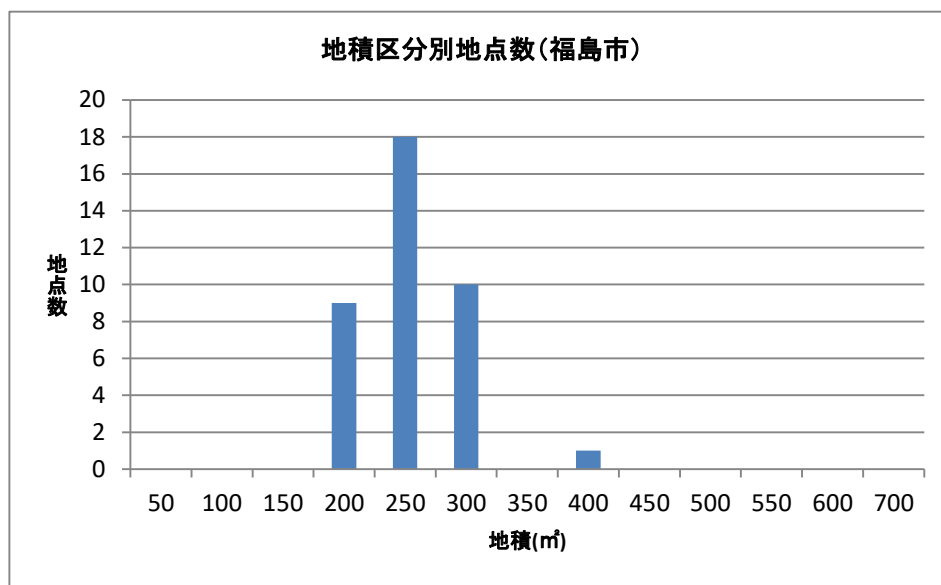


### (3) 福島市

#### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 228 m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 370 m<sup>2</sup>（福島市岡部字姥畑）、最小値は 169 m<sup>2</sup>（福島市大森字石田）であった。なお、地点数は 38 地点であり、このうち地価公示は 25 地点、地価調査は 13 地点（共通する地点は地価調査の地点を使用）であった。

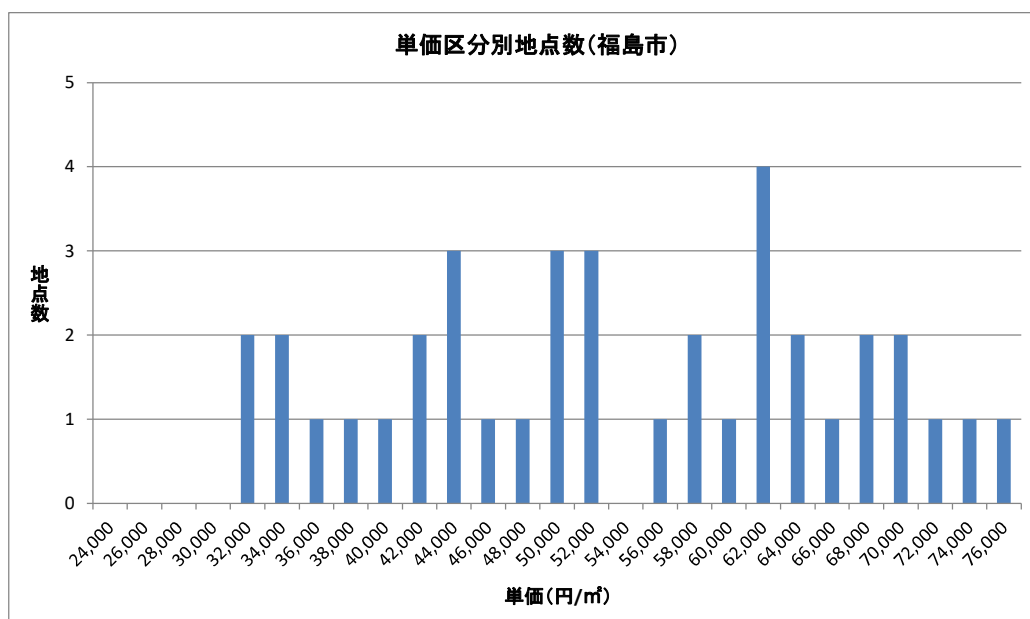
【図 5】



#### ② 宅地単価

宅地単価の平均値は 52,576 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 75,800 円/m<sup>2</sup>（福島市野田町 3 丁目）、最小値は 30,500 円/m<sup>2</sup>（福島市飯坂町湯野字銚子口）であった。

【図 6】



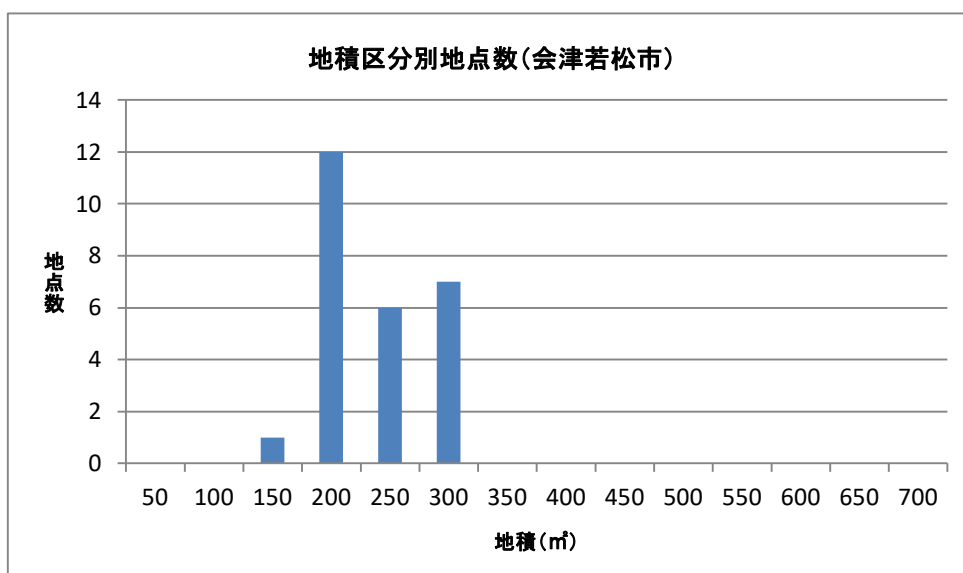


#### (4) 会津若松市

##### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 211 m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 287 m<sup>2</sup>（会津若松市町北町大字上荒久田字古屋敷）、最小値は 132 m<sup>2</sup>（会津若松市大町 2 丁目）であった。なお、地点数は 26 地点であり、このうち地価公示は 13 地点、地価調査は 13 地点（共通する地点は地価調査の地点を使用）であった。

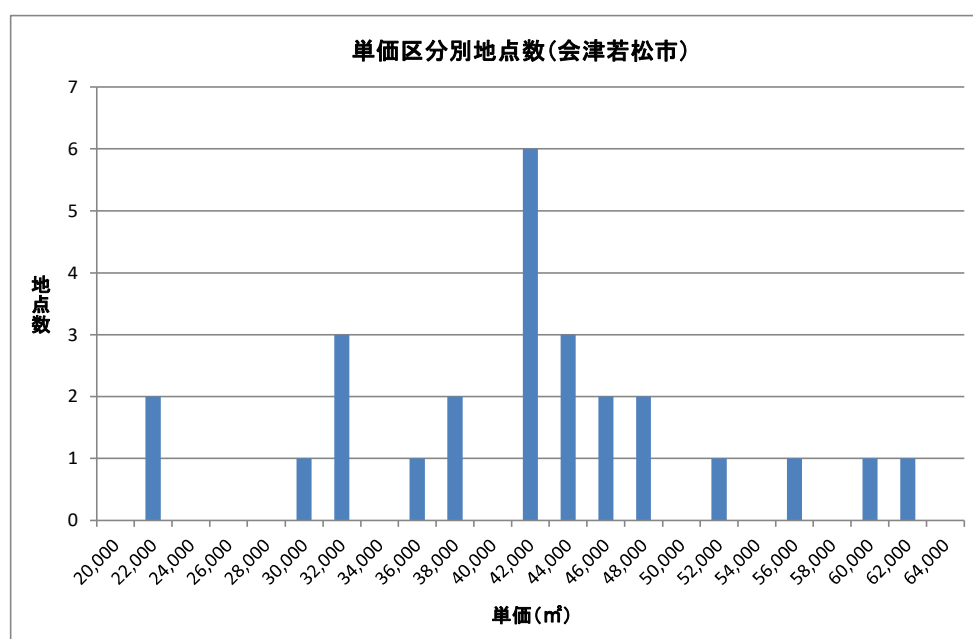
【図 7】



##### ② 宅地単価

宅地単価の平均値は 40,919 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 61,000 円/m<sup>2</sup>（会津若松市山鹿町）、最小値は 20,900 円/m<sup>2</sup>（会津若松市一箕町松長 3 丁目）であった。

【図 8】

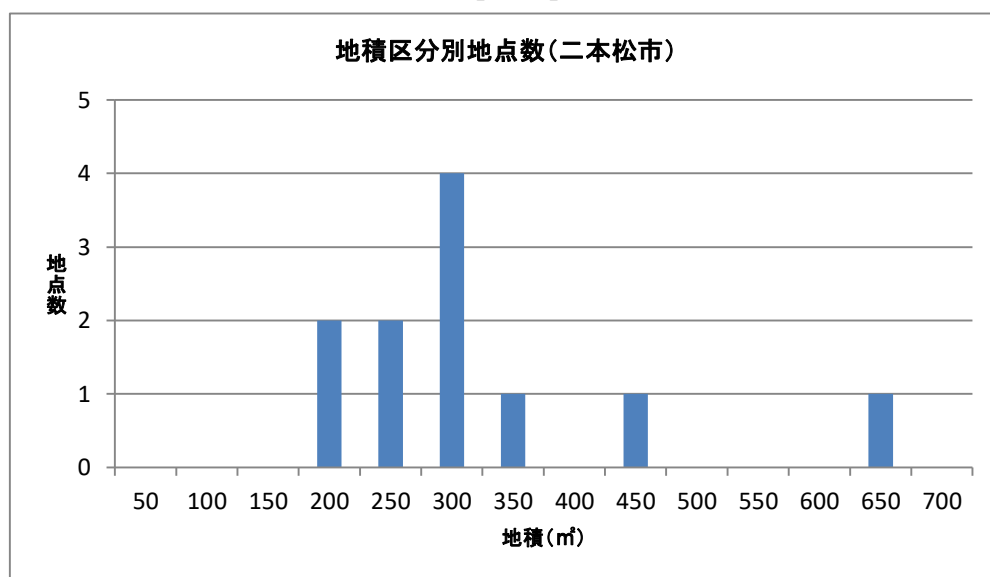


## (5) 二本松市

### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 296 m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 638 m<sup>2</sup>（二本松市渋川字下柿ノ内）、最小値は 170 m<sup>2</sup>（二本松市市海道）であった。なお、地点数は 11 地点であり、このうち地価公示は 5 地点、地価調査は 6 地点（共通する地点は地価調査の地点を使用）であった。

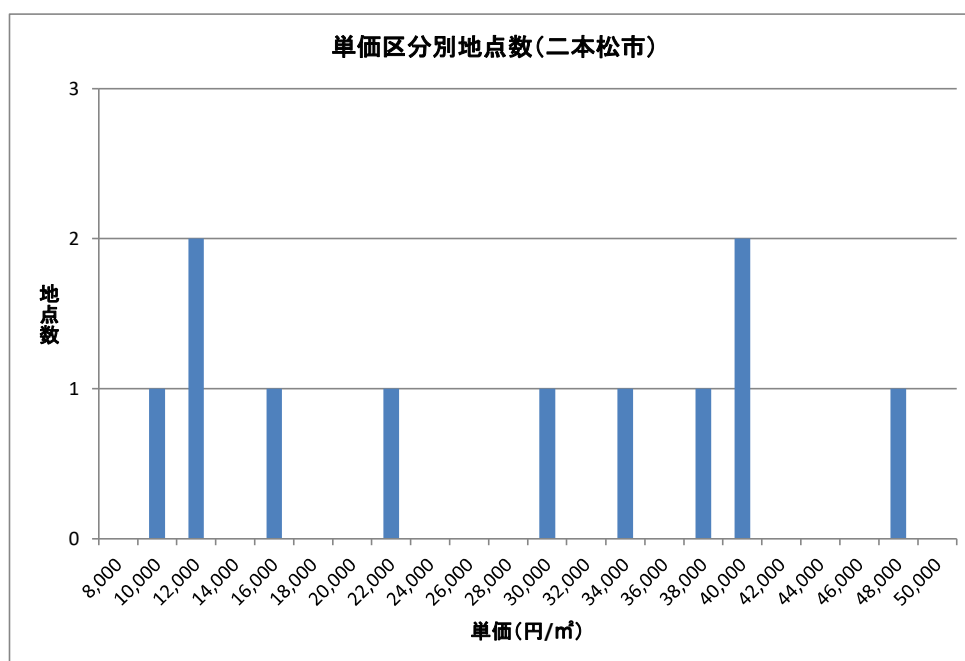
【図 9】



### ② 宅地単価

宅地単価の平均値は 26,423 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 47,000 円/m<sup>2</sup>（二本松市若宮 2 丁目）、最小値は 9,250 円/m<sup>2</sup>（二本松市小浜字芳池）であった。

【図 10】

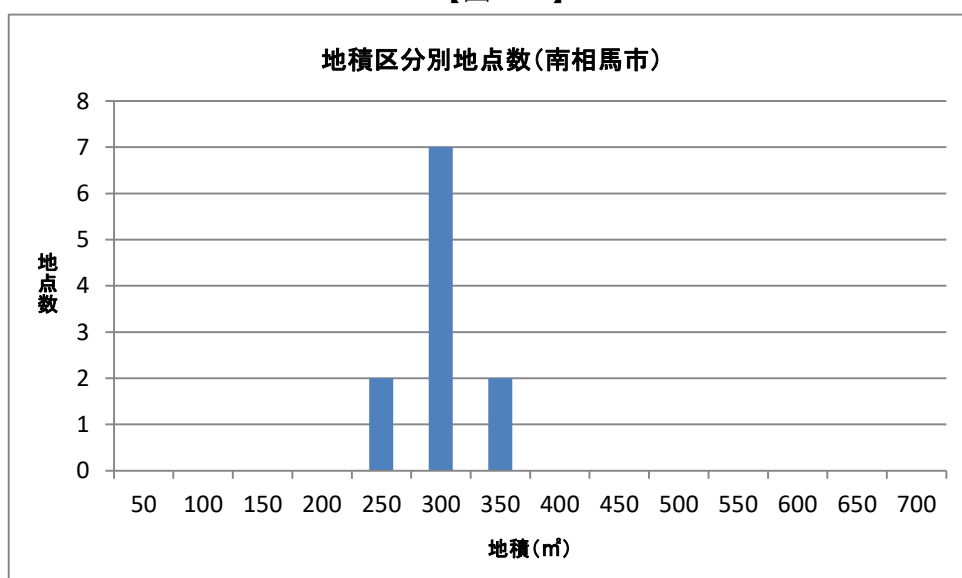


## (6) 南相馬市

### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 281 m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 347 m<sup>2</sup>（南相馬市鹿島区寺内字横峯）、最小値は 247 m<sup>2</sup>（南相馬市小高区東町2丁目）であった。なお、地点数は 11 地点であり、このうち地価公示は 6 地点、地価調査は 5 地点（共通する地点は地価調査の地点を使用）であった。

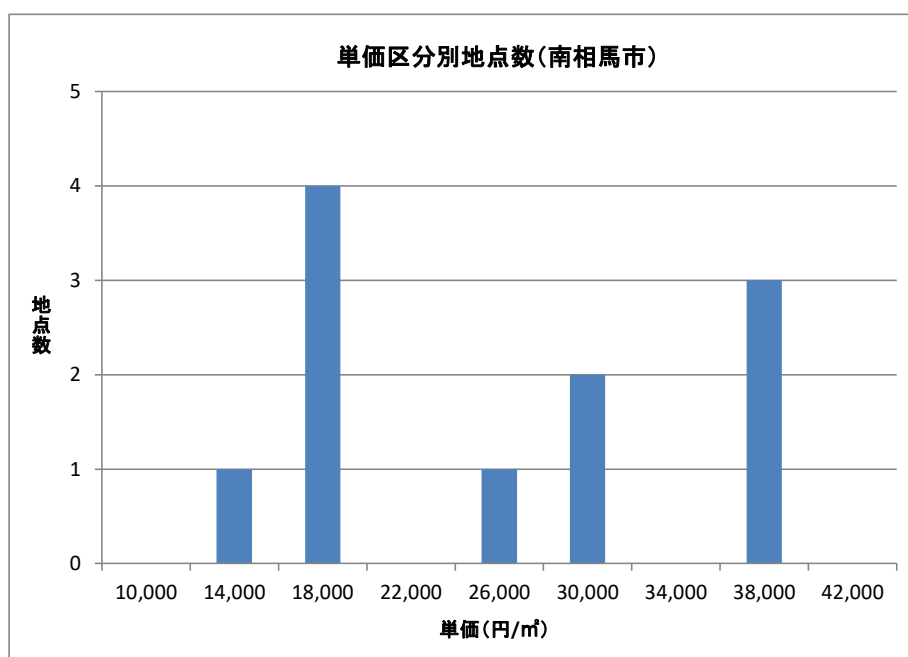
【図 1 1】



### ② 宅地単価

宅地単価の平均値は 24,227 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 37,700 円/m<sup>2</sup>（南相馬市原町区二見町1丁目）、最小値は 13,000 円/m<sup>2</sup>（南相馬市鹿島区寺内字横峯）であった。

【図 1 2】



## 2. 標準的な宅地面積及び単価等の算定

### (1) 6市における分譲地等の状況について

6市における現地の広告等から、需要の受け皿となり得る、分譲地等における販売土地の面積、販売価格について別表のとおり、整理を行った。今回調査対象とした物件は108件である。

表3. 分譲地等価格一覧表

区分		市						
		いわき市	郡山市	福島市	会津若松市	二本松市	南相馬市	
分譲地等	単価 (円/㎡)	最大値	119,000	194,000	112,000	72,000	59,000	35,000
		最小値	32,000	53,000	33,000	36,000	18,000	12,000
	地積 (㎡)	最大値	400.71	354.00	350.95	241.68	352.23	482.00
		最小値	161.89	142.47	159.59	165.22	141.00	176.06
	総額 (円)	最大値	40,000,000	33,300,000	28,000,000	15,300,000	15,800,000	10,000,000
		最小値	5,300,000	9,800,000	5,980,000	6,150,000	6,500,000	4,000,000

### (2) 面積、単価の標準的な値の算定

福島県内都市部の平均的な宅地面積及び単価の算定に当たっては、より平均的な値を算出するため、市ごとに総額の上位下位それぞれ1割の地点を除外することとし、6市全体を単純平均することにより下表のとおり算出した。上記分譲地等の宅地価格調査の結果と価格水準に大きな開差は見られなかったため、これをもって標準的な値とした。

表4. 地価公示・地価調査トータル/6市トータル 集計

区分	平均値	地点数
地価公示 地価調査	単価 (円/㎡)	48,193
	地積 (㎡)	250
	総額 (円)	11,498,221
		228

(3) 平成 30 年との比較

平成 30 年の平均宅地面積及び単価等並びに平成 30 年から令和 5 年における変動率は下表のとおりである。下表における変動率は、令和 5 年の平均宅地面積及び単価等を平成 30 年の数値で除したものである。なお、同変動率は、小数点以下を四捨五入していない数値により算定し、その結果を小数点第 1 位以下四捨五入して表示している。

表5. 平成30年～令和5年の変動率(地価公示・地価調査トータル／6市トータル)

区分		H30		R5		変動率(H30～R5)
		平均値	地点数	平均値	地点数	
地価公示 地価調査	単価 (円/㎡)	45,373	230	48,193	228	6.2%
	地積 (㎡)	252		250		-0.6%
	総額 (円)	10,965,384		11,498,221		4.9%

以 上