

令和8年福島県地価調査結果の概要

地価調査は、福島県が、国土利用計画法施行令第9条に基づき基準地を選定し、毎年7月1日時点の土地の価格を判定するもので、昭和50年以降毎年実施している。

土地取引価格の指標を示し、国土利用計画法の価格審査の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としている。

第1 全体の状況

(1) 基準地数

令和8年地価調査では、8地点で基準地の変更（選定替）をし、58市町村の529地点で調査を行った。

東京電力福島第一原子力発電所事故の影響により帰還困難区域等となっている富岡町、大熊町及び浪江町の一部と双葉町の10地点については、前年に引き続き調査を休止した。

(単位：地点)

住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地	合計
378	6	101	27	17	529

(2) 地価の動向

全用途の平均変動率は△0.4%（前年△0.2%）で、7年連続の下落となった。

地価が上昇した基準地は130地点、横ばいとなった基準地は93地点、下落した基準地は282地点であり、8年連続で下落地点数が上昇地点数を上回った。

<平均変動率>

(単位：%)

住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
△0.7	△2.1	0.4	0.5	△0.4

※1 変動率は「(当年価格-前年価格)/前年価格×100」(小数点第2位を四捨五入)。

※2 平均変動率は、継続調査基準地ごとの価格の変動率の合計を継続調査基準地数で除して求めたもの(小数点第2位を四捨五入)。

※3 全用途は、住宅地、宅地見込地、商業地及び工業地を指す。

第2 住宅地

(1) 地価の動向

平均変動率は△0.7%（前年△0.4%）で、7年連続の下落となった。

平均価格は24,200円/㎡（前年24,100円/㎡）で、6年連続の上昇となった。

地価が上昇した基準地は80地点、横ばいとなった基準地は62地点、下落した基準地は231地点であり、9年連続で下落地点数が上昇地点数を上回っている。

(2) 要因等

- ・ 下落要因としては、東日本大震災及び原発事故後に急速に進行した県内人口の減少の影響が不動産市場にも表れていることが挙げられる。特にこの傾向は、交通利便性が劣り、人口減少の程度が大きい郡部において顕著で、地価下落が継続している。
- ・ 都市部では、これまで福島市や郡山市等の利便性の良い住宅地域を中心に高位の価格設定が行われ、これに中位層以上の需要者が対応して成約になるケースが見られた。この傾向は変わらず、価格高位の住宅地域では取引価格も依然として高止まり水準で推移しているものの、土地の単価及び総額共に天井感が出ており、上昇率の縮小した地点が多く見られる。高位の価格帯を回避した需要はその周辺地域や郊外住宅地域へと向かい、価格水準が相対的に低位の住宅地域では昨年並みの上昇率を維持している。
- ・ 会津地方山間部や阿武隈山系等を中心とした郡部では、交通利便性が劣り人口減少・高齢化の進展等を背景として、地価下落が継続している。
- ・ 令和元年東日本台風によって浸水被害を受けた伊達市梁川町や郡山市十貫河原等の地域では、需要の減退が続いているところが多く、宅地利用を前提としない価格水準での成約事例や売り希望物件が見られる等、自然災害リスクを内包する地域への需要は依然として低迷している。令和5年9月の台風第13号で、甚大な被害が発生したいわき市内郷地区では、元々の価格水準が低く需要も限定的であったこともあり、下落率は落ち着きを見せている。

(3) 主な基準地

＜最大変動率＞

上昇	変動率（%）	基準地（番号）
	6.1	須賀川市岩瀬森106番6外（須賀川－1）

下落	変動率（%）	基準地（番号）
	△5.2	伊達市梁川町字大町1丁目2番18（伊達－3）

<最高価格>

標準価格（円／㎡）	基準地（番号）
1 3 7, 0 0 0	郡山市神明町 1 1 1 番 1 1（郡山－3 1）

（４）主要都市の動向

主要都市名	平均変動率（％）	平均価格（円／㎡）
福島市	△ 0. 2（0. 2） 1 3 年ぶりに下落	4 4, 9 0 0（4 4, 6 0 0） 1 3 年連続で上昇
会津若松市	△ 0. 1（0. 1） 1 3 年ぶりに下落	3 7, 5 0 0（3 7, 1 0 0） 4 年連続で上昇
郡山市	2. 1（3. 0） 1 4 年連続で上昇	6 0, 9 0 0（5 9, 2 0 0） 1 3 年連続で上昇
いわき市	△ 0. 4（△ 0. 3） 7 年連続で下落	3 7, 8 0 0（3 7, 8 0 0） 3 年連続で横ばい

※ 1 主要都市とは人口 1 0 万人以上の市をいう（以下同じ）。

※ 2 （ ）内は前年値。

第 3 商業地

（１）地価の動向

平均変動率は 0. 4％（前年 0. 7％）で、4 年連続の上昇となった。

平均価格は 5 0, 3 0 0 円／㎡（前年 4 9, 1 0 0 円／㎡）で、5 年連続の上昇となった。

地価が上昇した基準地は 3 7 地点、横ばいとなった基準地 1 9 地点、下落した基準地は 4 4 地点であり、7 年連続で下落地点数が上昇地点数を上回っている。

（２）要因等

- ・ 上昇要因としては、主要都市での再開発事業の好材料、路線商業地域を中心に従来の相場水準を上回る取引の継続的な出現、背後住宅地の地価上昇等が挙げられ、下落要因としては、主に郡部商業地域の衰退が挙げられる。
- ・ 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に牽引され、取引価格が上昇している。
- ・ 主要都市以外の市町村の既成商業地域は、都市部への顧客流出、人口減少・過疎化の進行によりエリア自体の購買力が減少し、後継者難による店舗の減少等から地価下落が続いている。

(3) 主な基準地

<最大変動率>

上昇	変動率 (%)	基準地 (番号)
	9.4	郡山市麓山2丁目62番外 (郡山5-12)

下落	変動率 (%)	基準地 (番号)
	△4.4	東白川郡矢祭町大字東館字桃木町42番6外 (矢祭5-1)

<最高価格>

標準価格 (円/㎡)	基準地 (番号)
315,000	郡山市中町253番 (郡山5-1)

(4) 主要都市の動向

主要都市名	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
福島市	3.2 (3.4) 5年連続で上昇	81,800 (78,300) 13年連続で上昇
会津若松市	0.3 (0.2) 3年連続で上昇	45,500 (45,300) 7年ぶりに上昇
郡山市	4.0 (5.1) 6年連続で上昇	112,000 (106,600) 6年連続で上昇
いわき市	1.2 (1.6) 14年連続で上昇	67,800 (66,600) 13年連続で上昇

※ () 内は前年値。

第4 工業地

(1) 地価の動向

平均変動率は0.5% (前年0.3%) で、4年連続の上昇となった。

平均価格は14,300円/㎡ (前年13,400円/㎡) で、2年連続の上昇となった。

地価が上昇した基準地は13地点、横ばいとなった基準地は11地点、下落した基準地は2地点であり、13年連続で上昇地点数が下落地点数を上回っている。

(2) 要因等

- ・ 県内工業地は、交通利便性に優れる中通り地方の中部から南部や、福島イノベーション・コースト構想が進行している浜通り地方において堅調な需要を維持しており、これらの地域における工業地の地価は、概ね横ばいから緩やかな上昇となった。
- ・ 一方、主要高速道路である東北自動車道及び常磐自動車道から離れた会津地方の工業地では、需要が弱く、下落が続いている。

(3) 主な基準地

<最大変動率>

上昇	変動率 (%)	基準地 (番号)
	2. 5	郡山市富田町字木葉山 6 番 5 (郡山 9 - 3)

下落	変動率 (%)	基準地 (番号)
	△ 0. 9	喜多方市字押切南 2 丁目 1 0 9 番 (喜多方 9 - 1)

<最高価格>

標準価格 (円/㎡)	基準地 (番号)
3 6, 3 0 0	郡山市富田町字木葉山 6 番 5 (郡山 9 - 3)

(4) 主要都市の動向

主要都市名	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
福島市	0. 0 (0. 0) 5 年連続の横ばい	2 6, 9 0 0 (2 6, 9 0 0) 6 年連続で横ばい
会津若松市	— ※ 2	3 2, 8 0 0 ※ 2
郡山市	1. 7 (1. 3) 4 年連続で上昇	2 2, 9 0 0 (2 2, 5 0 0) 4 年連続で上昇
いわき市	0. 0 (0. 5) 4 年ぶりに横ばい	1 4, 0 0 0 (1 4, 0 0 0) 2 年連続で横ばい

※ 1 () 内は前年値。

※ 2 会津若松市は唯一の基準地の選定替をしたため、平均変動率及び前年平均価格のデータなし。