

調査報告書

平成 25 年 11 月

福島県内の宅地の調査



一般財団法人日本不動産研究所

発行番号 研シ第05828号

発行日付 平成25年11月29日

文部科学省 様

発行者 東京都港区虎ノ門一丁目3番2号
一般財団法人 日本不動産研究所

理事長 福田 進

担当責任者 システム評価部
部長 石井 優

担当者 システム評価部
参事 浅尾 輝樹

システム評価部
専門役 高橋 英嗣

福島支所
支所長 石川 勝利

[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
2. 標準的な面積及び単価等の算定	10
(1) 面積、単価の標準的な値の算定	
(2) 6市における分譲地、土地区画整理事業区域の状況について	
3. 不動産鑑定的視点からの所見	11

【付属資料】

- ① 各分譲地の分譲価格一覧表
- ② 地価公示地・地価調査基準地・分譲地位置図

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毎年1月1日の都市計画区域等における標準地（平成25年は全国26,000地点）を選定して「正常な価格」を判定し公示するもの。

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、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の標準地（平成25年は全国21,989地点）について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査、調整し、基準日（7月1日）における正常価格を公表するもの。

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。

なお、地価公示との主な違いは、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 宅地の面積及び単価の集計
- ② 平均的な宅地の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 地価公示と地価調査においては、両者において重複する地点があるが、重複地点については、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 平成 25 年 1 月 1 日
地価調査基準地 平成 25 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、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 現地調査により、利用状況、地積等を確認し、公表されている情報（単価、地積等）を確認する。
- ⑥ 併せて、各市において、どのような地価公示、地価調査地点が対象となっているかを示す資料を参考として作成する。

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 250 m²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、郡山市、福島市が 4 万円～4 万 5 千円程度、会津若松市、いわき市が 3 万 5 千円程度、二本松市、南相馬市が 2 万 4 千円程度であった。

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、6 市全体で、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	84	59	40	27	11	6	
	単価 (円/m ²)	最大値	61,000	72,500	57,200	58,800	42,200	31,000
		最小値	17,900	20,100	26,200	17,900	10,100	15,000
		平均値	33,754	45,686	41,540	36,233	24,018	24,783
	地積 (m ²)	最大値	661	465	370	298	638	340
		最小値	169	156	169	132	109	249
		平均値	288.6	223.0	226.0	213.7	294.7	282.2
	総額 (円)	最大値	14,144,000	15,067,000	13,727,000	11,642,400	8,915,400	8,742,000
		最小値	5,639,200	6,549,000	6,180,000	5,164,500	3,835,400	5,100,000
		平均値	9,507,954	9,898,714	9,351,983	7,562,819	5,953,873	6,874,150

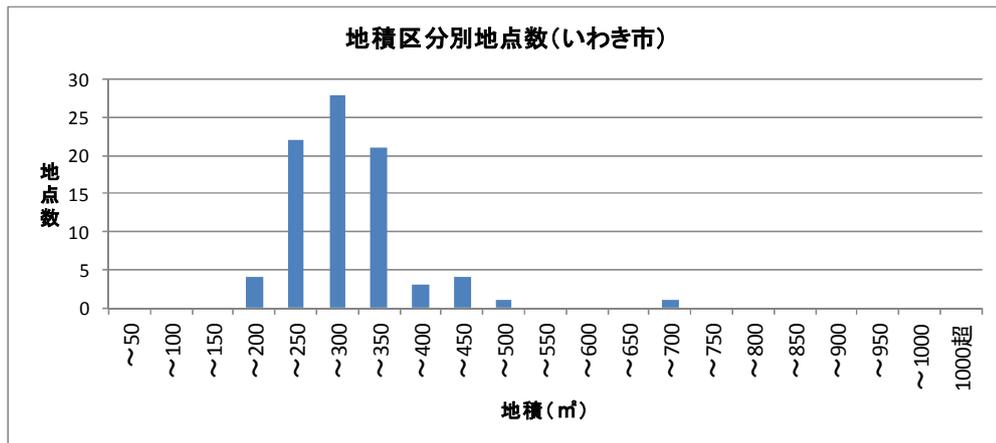
表2. 地価公示・地価調査別／各市別 集計

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	50	32	27	14	5	3	
	単価 (円/m ²)	最大値	53,500	70,000	57,200	58,800	42,200	31,000
		最小値	21,900	20,100	26,200	17,900	10,100	20,000
		平均値	34,422	46,297	41,533	34,400	25,820	25,967
	地積 (m ²)	最大値	445	364	370	298	638	267
		最小値	183	156	169	132	109	249
		平均値	278.0	212.3	225.4	216.1	326.4	259.7
	総額 (円)	最大値	14,144,000	15,067,000	13,727,000	11,642,400	8,566,600	7,719,000
		最小値	5,965,500	6,676,800	6,260,800	5,280,000	3,928,900	5,260,000
		平均値	9,444,542	9,666,341	9,322,711	7,116,093	6,483,000	6,720,433
地価調査	地点数	34	27	13	13	6	3	
	単価 (円/m ²)	最大値	61,000	72,500	56,500	54,500	35,100	31,000
		最小値	17,900	27,500	30,000	28,100	11,300	15,000
		平均値	32,771	44,963	41,554	38,208	22,517	23,600
	地積 (m ²)	最大値	661	465	285	276	423	340
		最小値	169	166	182	160	170	282
		平均値	304.2	235.7	227.2	211.2	268.3	304.7
	総額 (円)	最大値	13,356,000	14,083,300	13,680,000	11,606,600	8,915,400	8,742,000
		最小値	5,639,200	6,549,000	6,180,000	5,164,500	3,835,400	5,100,000
		平均値	9,601,206	10,174,119	9,412,777	8,043,908	5,512,933	7,027,867

(1) いわき市

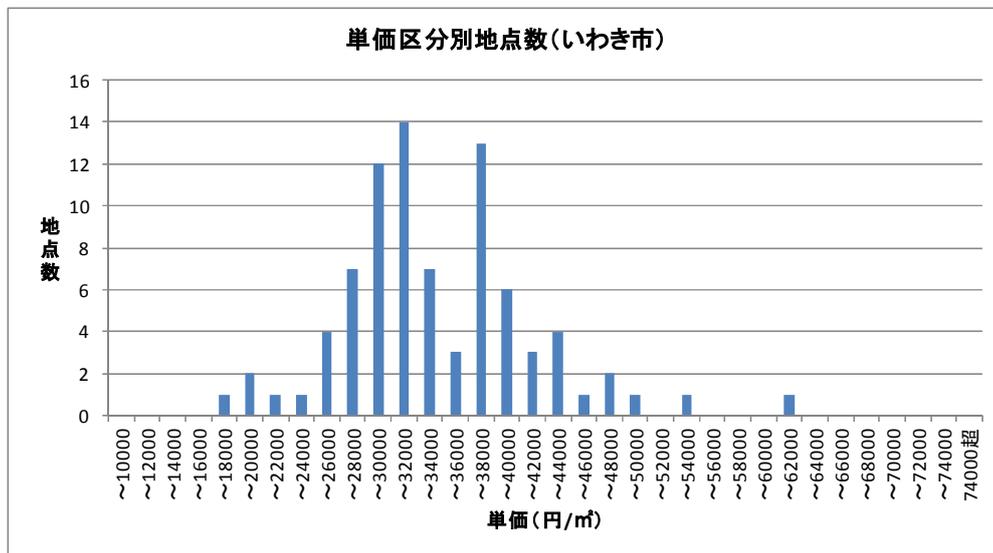
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 288.6 m²であった。また、最大値は 661 m²（いわき市平字作町 3 丁目）、最小値は 169 m²（いわき市永崎字大平）であった。なお、地点数は、84 地点であり、このうち地価公示 50 地点、地価調査 34 地点（重複地点を除く）であった。



② 宅地単価

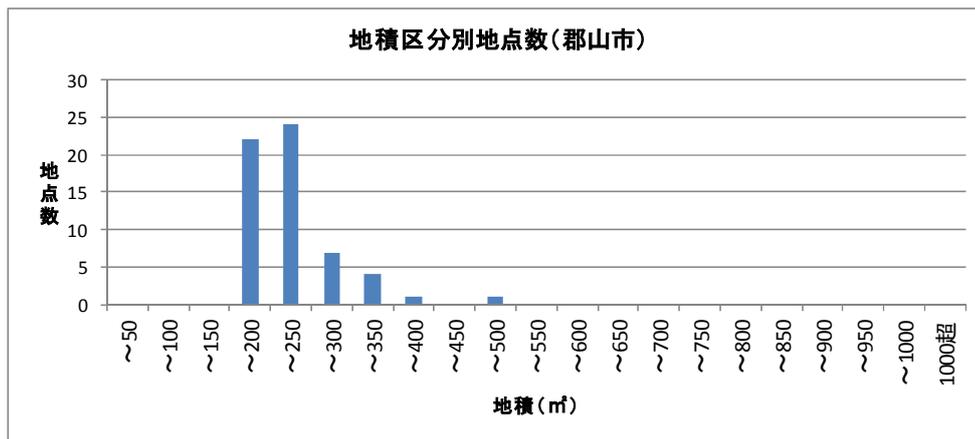
宅地単価の平均値は 33,754 ・ であった。また、最大値は 61,000 ・（いわき市平字作町 3 丁目）、最小値は 17,900 ・（いわき市小浜町台）であった。



(2) 郡山市

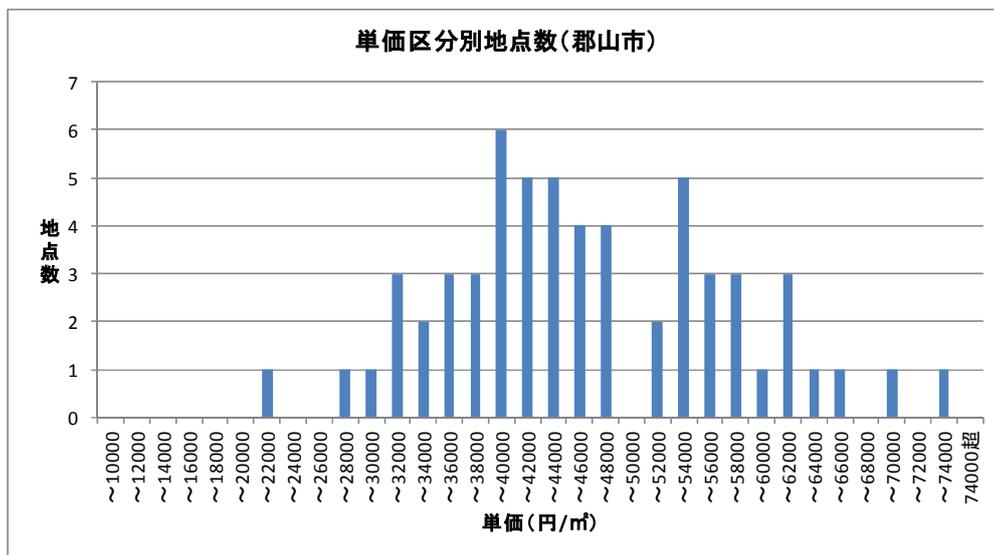
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 223.0 m²であった。また、最大値は 465 m²（郡山市日和田町字朝日垣）、最小値は 156 m²（郡山市富田町字西原）であった。なお、地点数は、59 地点であり、このうち地価公示 32 地点、地価調査 27 地点（重複地点を除く）であった。



② 宅地単価

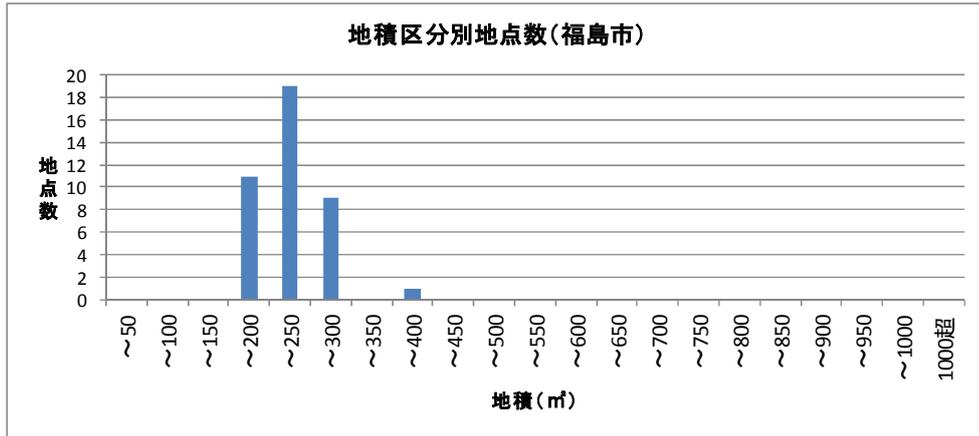
宅地単価の平均値は 45,686 ・ であった。また、最大値は 72,500 ・（郡山市神明町）、最小値は 20,100 ・（郡山市田村町守山字大町）であった。



(3) 福島市

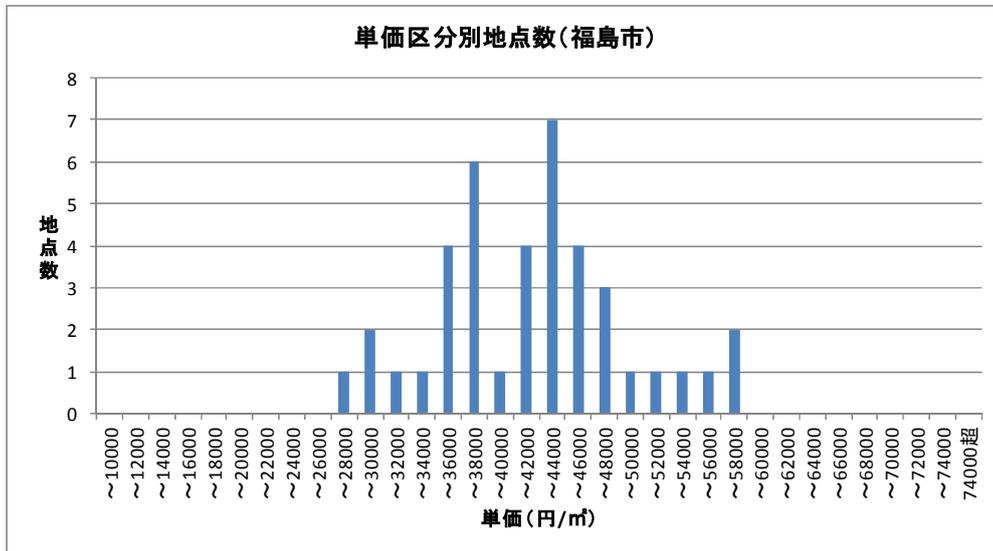
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 226.0 m²であった。また、最大値は 370 m²（福島市岡部字姥畑）、最小値は 169 m²（福島市大森字石田）であった。なお、地点数は、40 地点であり、このうち地価公示 27 地点、地価調査 13 地点（重複地点を除く）であった。



② 宅地単価

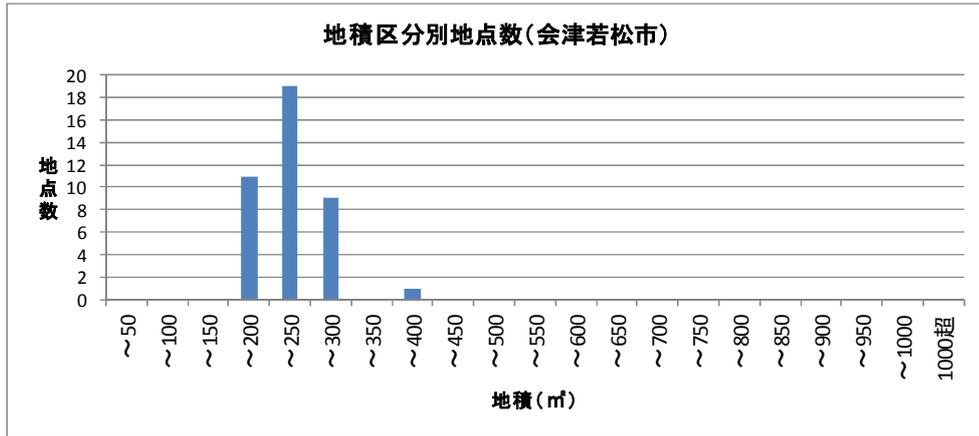
宅地単価の平均値は 41,540 ・ であった。また、最大値は 57,200 ・（福島市上浜町）、最小値は 26,200 ・（福島市町庭坂字一本杉）であった。



(4) 会津若松市

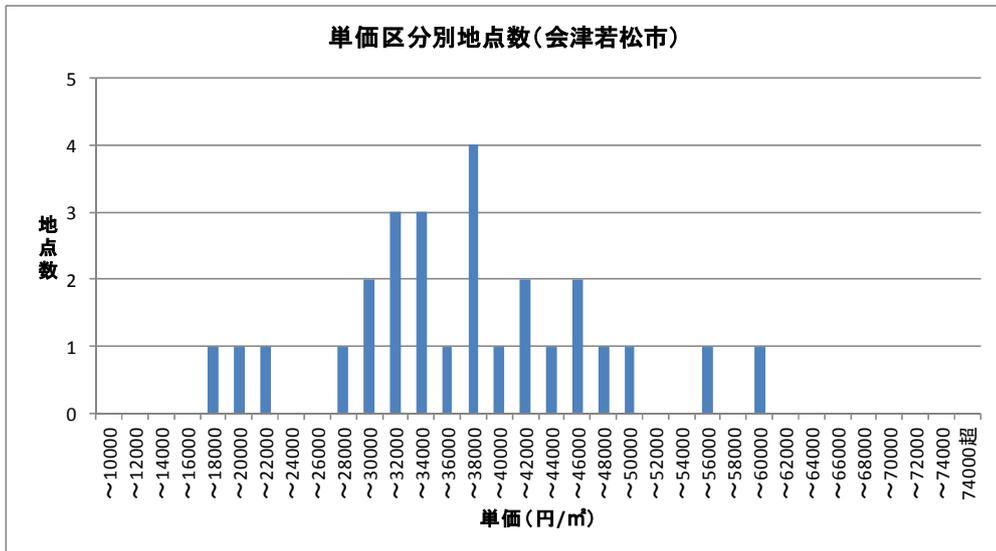
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 213.7 m²であった。また、最大値は 298 m²（会津若松市河東町広田字六丁）、最小値は 132 m²（会津若松市大町2丁目）であった。なお、地点数は、27 地点であり、このうち地価公示 14 地点、地価調査 13 地点（重複地点を除く）であった。



② 宅地単価

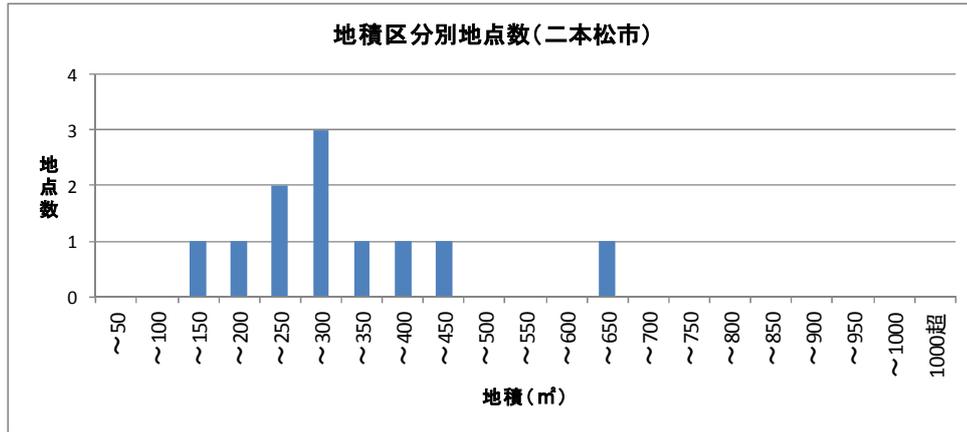
宅地単価の平均値は 36,233 ・ であった。また、最大値は 58,800 ・（会津若松市西栄町）、最小値は 17,900 ・（会津若松市河東町広田字六丁）であった。



(5) 二本松市

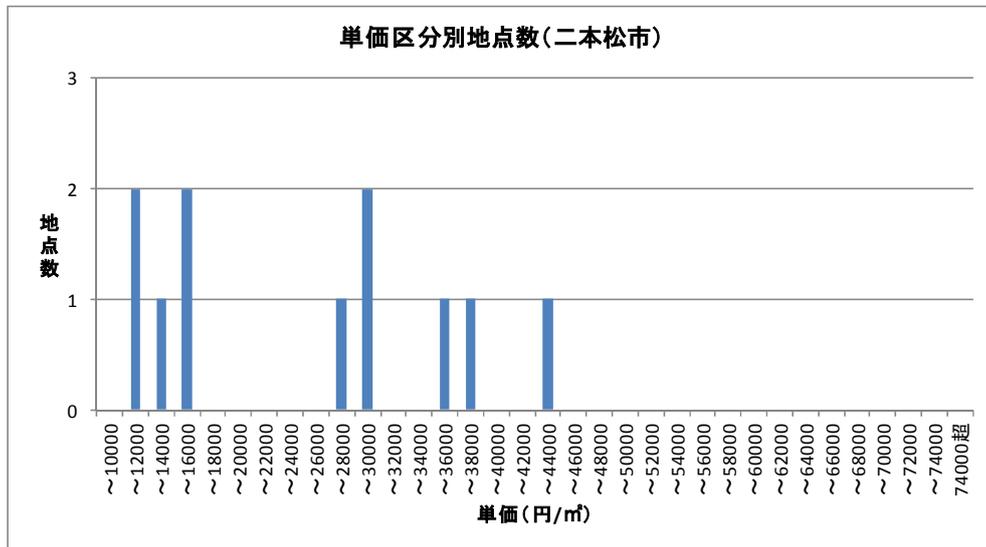
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 294.7 m²であった。また、最大値は 638 m²（二本松市渋川字下柿ノ内）、最小値は 109 m²（二本松市本町1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 5 地点、地価調査 6 地点（重複地点を除く）であった。



② 宅地単価

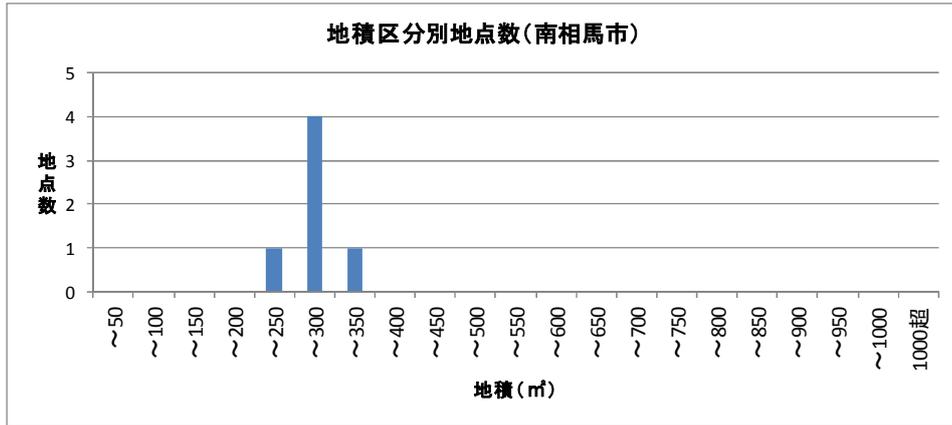
宅地単価の平均値は 24,018 ・ であった。また、最大値は 42,200 ・（二本松市若宮2丁目）、最小値は 10,100 ・（二本松市小浜字藤町）であった。



(6) 南相馬市

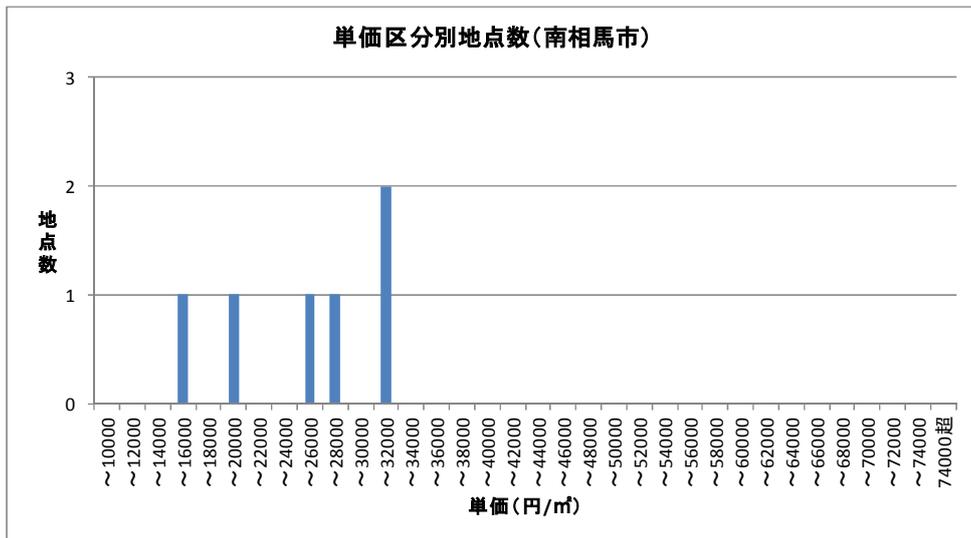
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 282.2 m²であった。また、最大値は 340 m²（南相馬市鹿島区鹿島字広町）、最小値は 249 m²（南相馬市原町区二見町1丁目）であった。なお、地点数は、6 地点であり、このうち地価公示 3 地点、地価調査 3 地点（重複地点を除く）であった。



② 宅地単価

宅地単価の平均値は 24,783 ・ であった。また、最大値は 31,000 ・ （南相馬市原町区二見町1丁目）、最小値は 15,000 ・ （南相馬市鹿島区鹿島字広町）であった。



2. 標準的な面積及び単価等の算定

(1) 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、6市全体での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。

表3. 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/㎡)	37,813	227
	地積 (㎡)	251.74	
	総額 (円)	9,108,833	

(2) 6市における分譲地、土地区画整理事業区域の状況について

6市における現地の広告等から、需要の受け皿となりうる、分譲地や土地区画整理事業区域における販売土地の面積、販売価格について下表のとおり、整理を行った。

表4. 分譲価格一覧表

区分	円		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/ 土地区画整理事業	単価(円/㎡)	最大値	54,100	101,900	66,000	58,500	70,000
最小値			39,900	9,500	12,300	32,700	10,300	9,100
地積(㎡)		最大値	380.8	600.6	537.7	254.9	621.4	989.0
		最小値	175.7	147.6	175.0	163.7	124.1	131.0
総額(円)		最大値	15,000,000	41,160,000	18,859,200	12,976,000	22,240,000	22,300,000
		最小値	4,200,000	2,100,000	3,700,000	5,480,000	3,700,000	3,600,000

3. 不動産鑑定的視点からの所見

県内で不動産鑑定等の調査を行っている鑑定士等からの観点から、今回の福島県内の都市部における平均的な宅地面積及び単価については、以下の点について留意が必要と考える。

① 分譲地、土地区画整理事業区域における価格水準について

現実に多数の被災者が移住することを想定した場合、その受け皿は、分譲地や土地区画整理事業等、一定量以上の供給が存する地域を想定する必要があると考えられるが、地価公示地や地価調査基準地が既存の住宅地域等に配置されていることが多いのに対して、分譲地等は街区や外構等の整備により、街並みの品等が上位であることから、周辺の地価公示地等の価格より高水準となる場合がある。

② 東日本大震災以降の需給逼迫について

東日本大震災以降、都市によって程度の差はあるものの、本調査地域内では、被災地からの移転需要による土地の供給不足が続いている。特に近接するいわき市ではこの傾向が顕著である。今後も当面は需給逼迫の状態が続くと予想され、場合によっては、さらなる需給逼迫が懸念される。

③ これらの状況を踏まえた補正について

①②の状況は地域によって相当の程度差があり、一概には言えないが、この状況下で、近い将来、実際に本調査地域内で土地の取得を想定した場合、総額（単価×地積）は1割～3割程度の増額が必要と推定する。

また、このように需給逼迫が生じている状況で、地域によっては、今後しばらくの間、地価の上昇が予想される状況にあるので、取得を想定する時期が将来となる場合には、本件で集計を行った価格等については、地点のデータを最新に入れ替えるなど、再集計等を行う必要もあるのではないかと考えられる。

以 上