

# 調査報告書

平成30年1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

## [ 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. 標準的な宅地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	

### 【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毎年1月1日の都市計画区域等における標準地（平成29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、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の標準地（平成29年は全国21,644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。

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 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代表標準地については、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 29 年 1 月 1 日  
地価調査基準地 平成 29 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 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220～300㎡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㎡当たりで、いわき市が4.2万円～4.4万円程度、郡山市が5.2万円～5.3万円程度、福島市が4.7万円～4.9万円程度、会津若松市が3.7万円～4.1万円程度、二本松市が2.4万円～2.7万円程度、南相馬市が2.3万円～2.5万円程度であった。

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

市		いわき市	郡山市	福島市	会津若松市	二本松市	南相馬市	
区分								
地価公示 地価調査	地点数		84	60	38	26	11	11
	単価 (円/㎡)	最大値	78,500	85,000	67,000	59,500	45,100	36,000
		最小値	21,200	20,100	30,500	20,600	9,780	13,500
		平均値	43,398	52,512	47,684	39,112	25,635	24,055
	地積 (㎡)	最大値	661	465	370	287	638	347
		最小値	169	150	169	132	170	217
		平均値	288	221	228	211	305	276
	総額 (円)	最大値	19,320,000	16,058,000	16,817,000	12,688,700	10,846,800	10,152,000
		最小値	7,104,000	7,300,800	6,624,800	5,438,400	3,804,420	3,689,000
		平均値	12,126,944	11,205,302	10,805,903	8,146,677	6,770,029	6,554,855

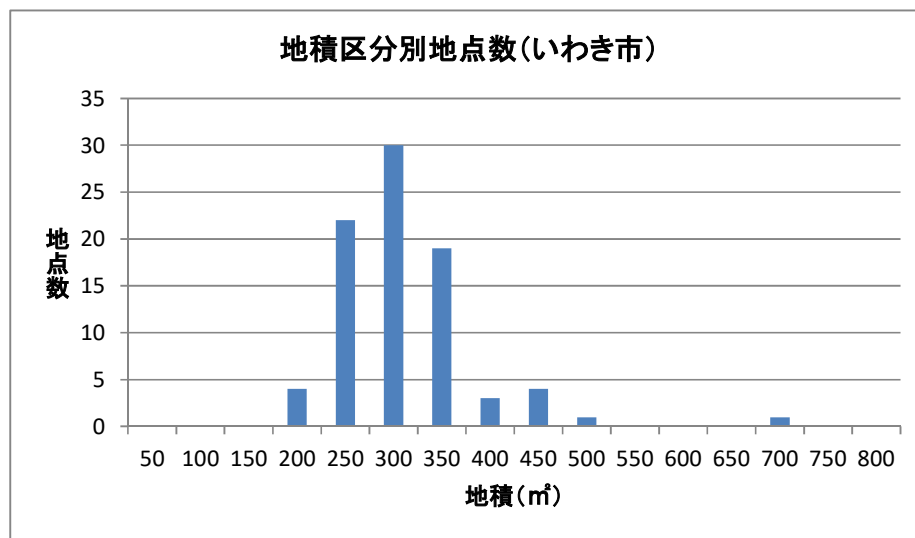
表2. 地価公示・地価調査別／各市別 集計

市		いわき市	郡山市	福島市	会津若松市	二本松市	南相馬市		
区分									
地価公示	地点数		42	33	25	13	5	6	
	単価 (円/㎡)	最大値	71,800	72,300	64,000	56,900	45,100	35,600	
		最小値	23,000	20,100	30,500	20,600	9,780	13,500	
		平均値	42,783	52,730	47,128	37,162	26,936	24,517	
	地積 (㎡)	最大値	445	364	370	287	638	347	
		最小値	183	150	169	132	203	217	
		平均値	280	208	227	212	360	268	
	総額 (円)	最大値	17,074,200	15,860,000	15,744,000	12,688,700	10,846,800	9,078,000	
		最小値	8,177,400	7,300,800	6,624,800	5,438,400	3,804,420	3,689,000	
		平均値	11,712,571	10,687,400	10,660,072	7,694,962	7,962,604	6,450,150	
	地価調査	地点数		42	27	13	13	6	5
		単価 (円/㎡)	最大値	78,500	85,000	64,000	59,500	45,100	36,000
最小値			21,200	30,000	33,200	29,800	11,100	17,000	
平均値			44,012	52,244	48,754	41,062	24,550	23,500	
地積 (㎡)		最大値	661	465	285	276	423	340	
		最小値	169	166	182	160	170	247	
		平均値	295	237	228	211	259	285	
総額 (円)		最大値	19,320,000	16,058,000	16,817,000	11,840,500	9,575,800	10,152,000	
		最小値	7,104,000	7,659,000	6,859,800	5,662,000	4,117,300	4,770,000	
		平均値	12,541,317	11,838,293	11,086,346	8,598,392	5,776,217	6,680,500	

(1) いわき市

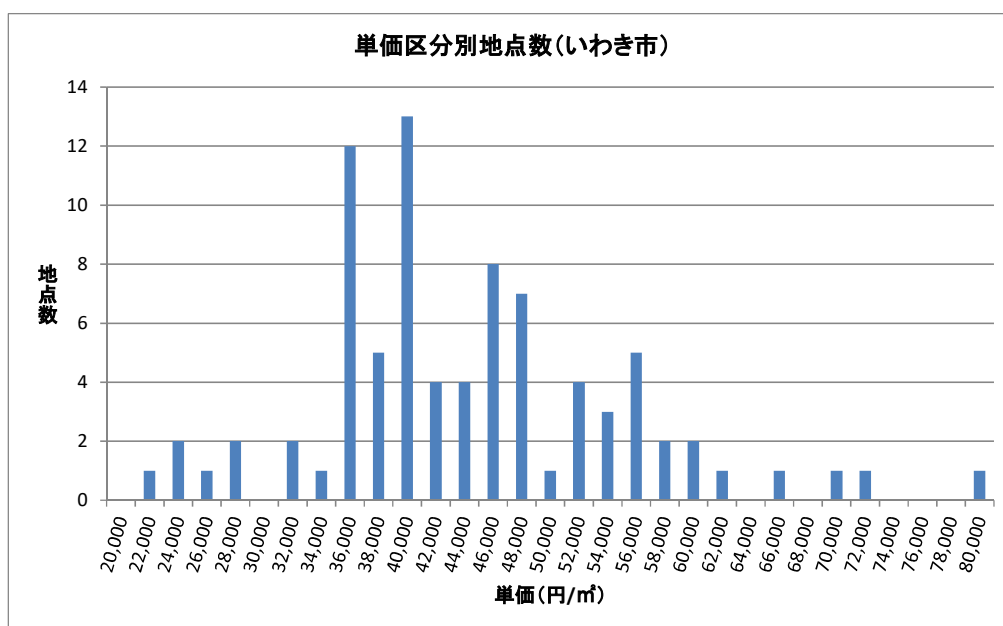
① 宅地面積

宅地面積の平均値は288㎡であった。また、最大値は661㎡（いわき市永崎字大平）、最小値は169㎡（いわき市平字作町3丁目）であった。なお、地点数は、84地点であり、このうち地価公示42地点、地価調査42地点（重複地点を除く）であった。



② 宅地単価

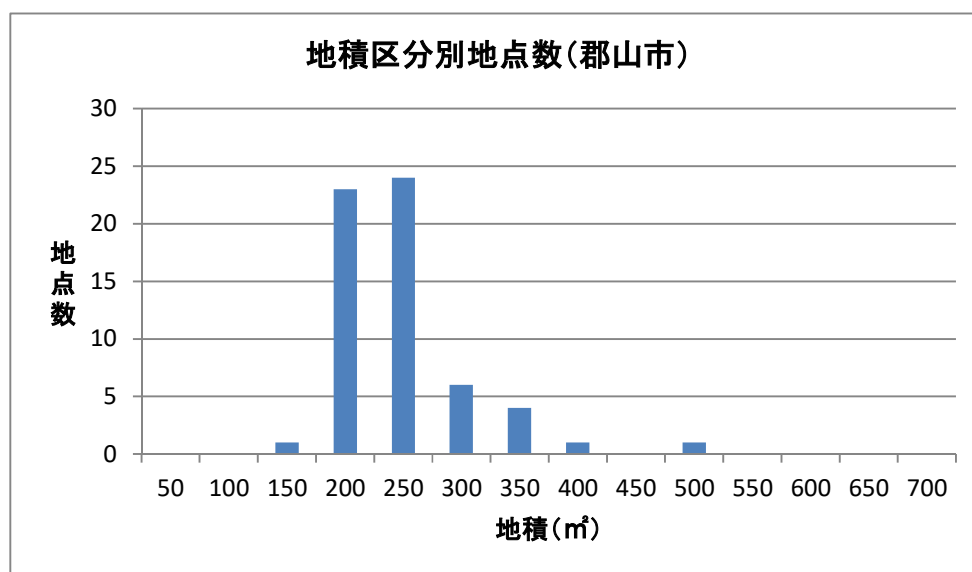
宅地単価の平均値は43,398円/㎡であった。また、最大値は78,500円/㎡（いわき市平字作町3丁目）、最小値は21,200円/㎡（いわき市小浜町台）であった。



## (2) 郡山市

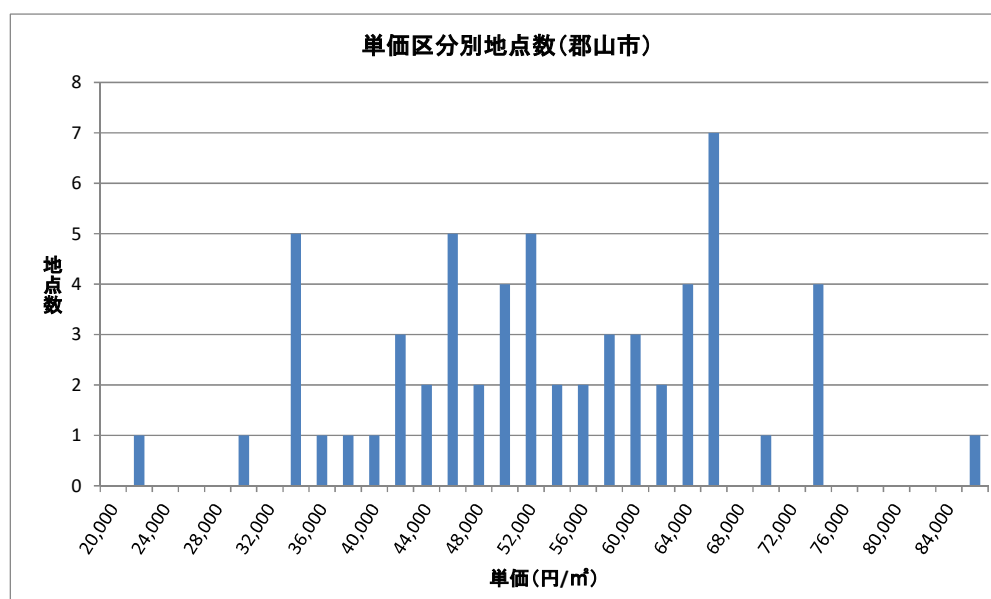
### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 221 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坦）、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、60 地点であり、このうち地価公示 33 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

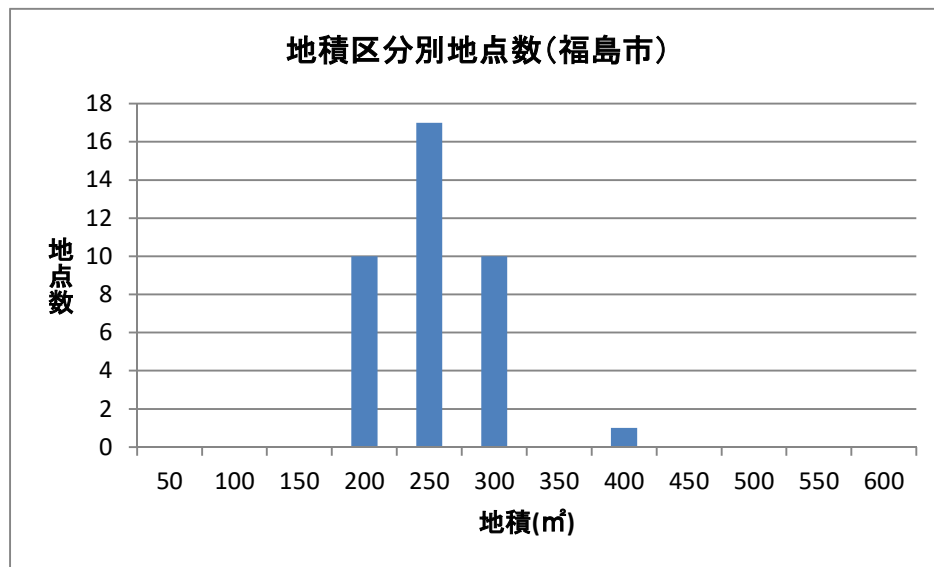
宅地単価の平均値は 52,512 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 85,000 円/m<sup>2</sup>（郡山市神明町）、最小値は 20,100 円/m<sup>2</sup>（郡山市田村町守山字大町）であった。



### (3) 福島市

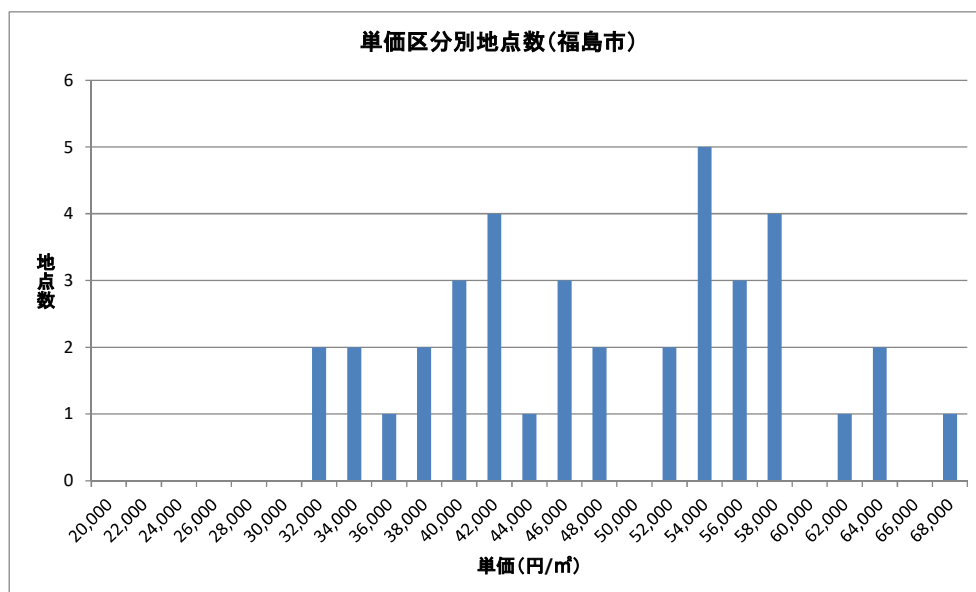
#### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 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 25 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 47,684 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 67,000 円/m<sup>2</sup>（福島市矢剣町）、最小値は 30,500 円/m<sup>2</sup>（福島市町庭坂字一本杉, 飯坂町湯野字銚子口）であった。

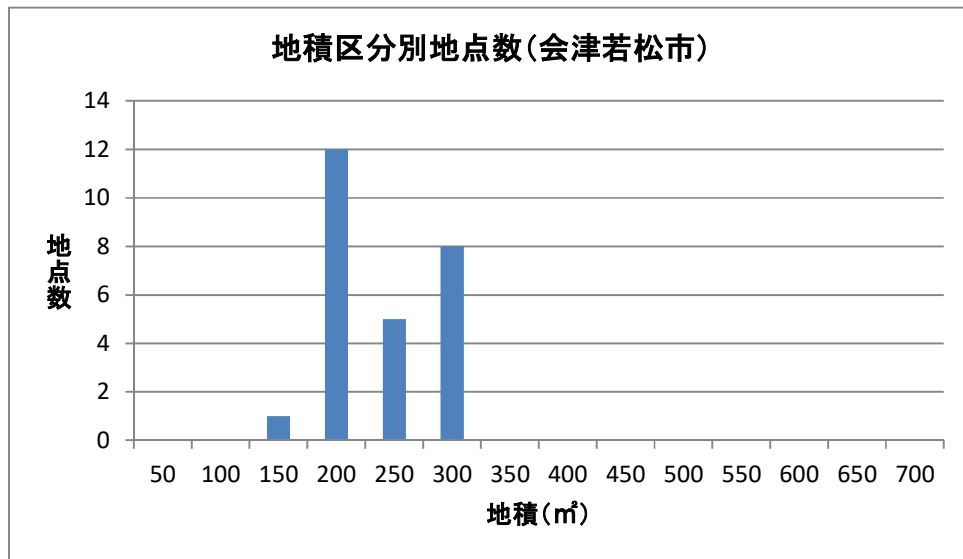




#### (4) 会津若松市

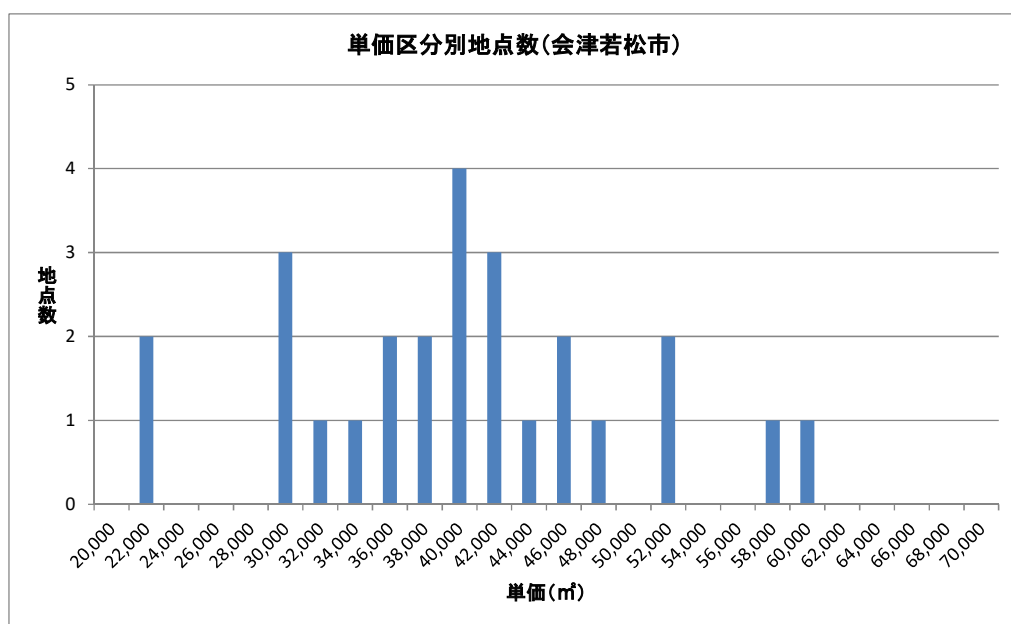
##### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は211㎡であった。また、最大値は287㎡（会津若松市町北町大字上荒久田字古屋敷）、最小値は132㎡（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13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

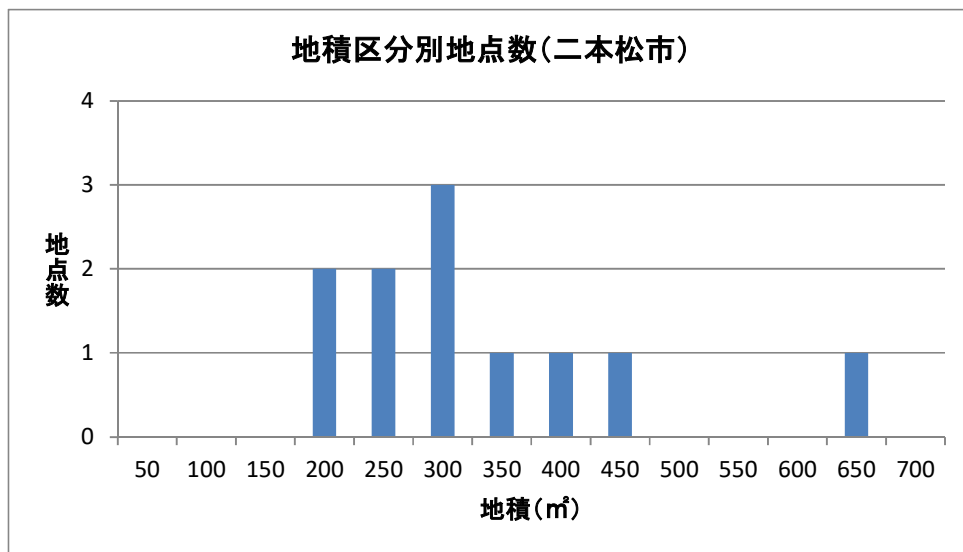
宅地単価の平均値は39,112円/㎡であった。また、最大値は59,500円/㎡（会津若松市山鹿町）、最小値は20,600円/㎡（会津若松市真宮新町南2丁目）であった。



(5) 二本松市

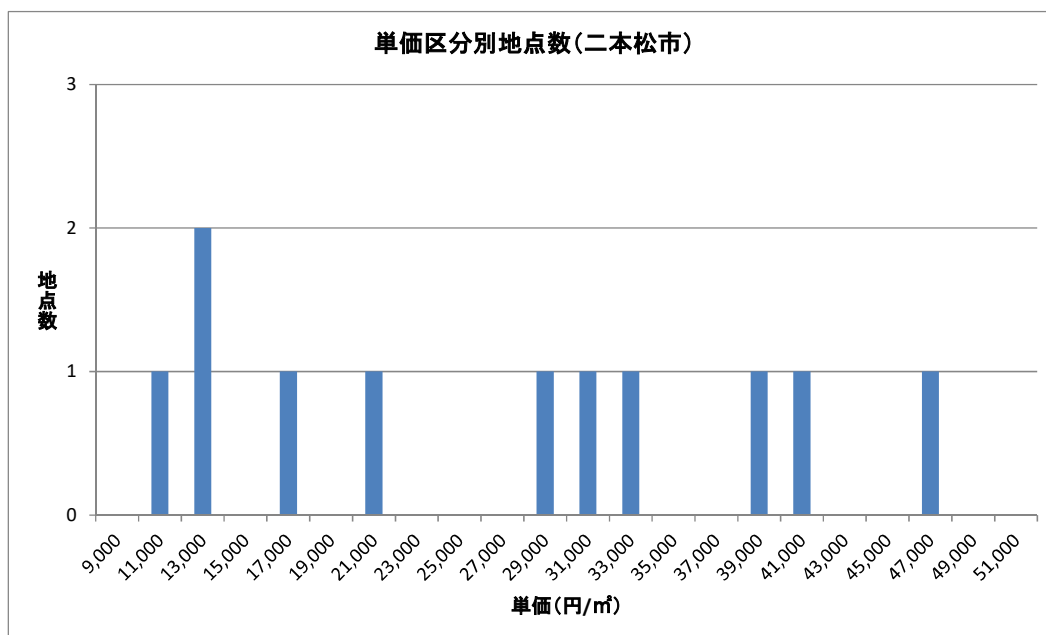
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 305 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 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

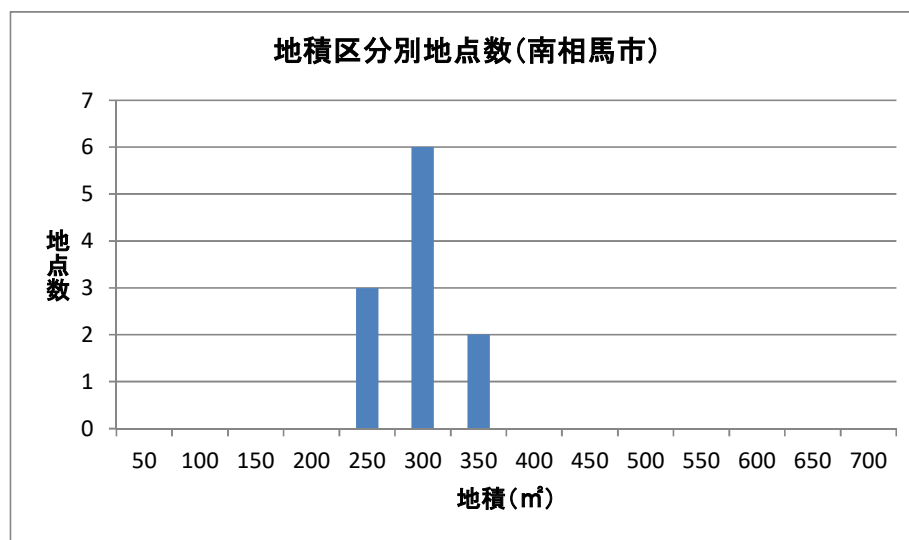
宅地単価の平均値は 25,635 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 45,100 円/m<sup>2</sup>（二本松市若宮 2 丁目）、最小値は 9,780 円/m<sup>2</sup>（二本松市小浜字藤町）であった。



## (6) 南相馬市

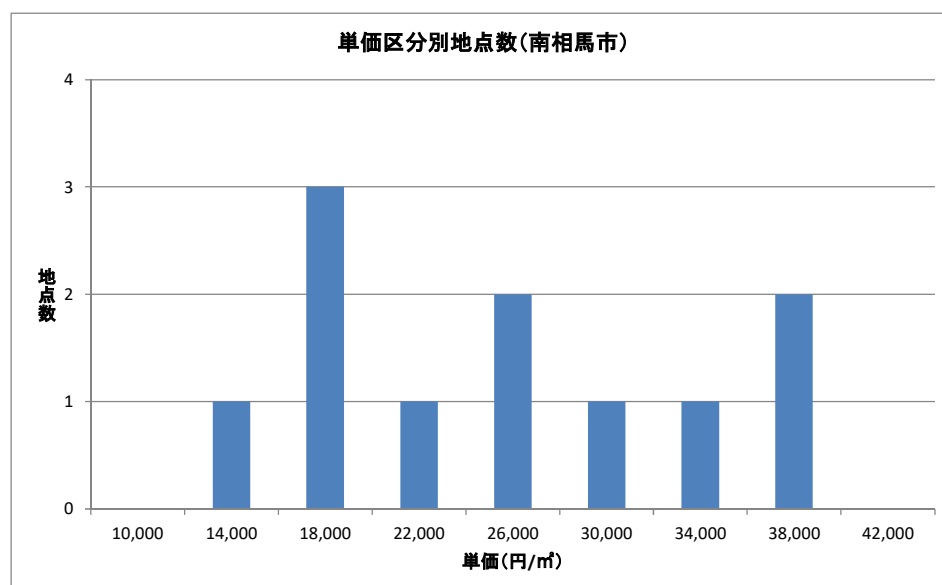
### ① 宅地面積

宅地面積の平均値は 276 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 217 m<sup>2</sup>（南相馬市小高区上町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 6 地点、地価調査 5 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 24,055 円/m<sup>2</sup>であった。また、最大値は 36,000 円/m<sup>2</sup>（南相馬市原町区仲町2丁目）、最小値は 13,500 円/m<sup>2</sup>（南相馬市鹿島区寺内字横峯）であった。



## 2. 標準的な宅地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、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。

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/㎡)	44,224	230
	地積 (㎡)	252	
	総額 (円)	10,695,622	

### (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、販売価格について別表のとおり、整理を行った。

表4. 分譲地価格一覧表

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/ 土地区画 整理事業	単価 (円/㎡)	最大値	121,000	71,000	133,000	66,000	40,000	29,000
		最小値	29,000	22,000	24,000	43,400	39,000	29,000
	地積 (㎡)	最大値	377.77	348.52	258.25	224.33	298.26	351.24
		最小値	190.60	170.08	162.80	166.18	206.49	351.24
	総額 (円)	最大値	32,800,000	18,016,500	21,700,000	14,310,000	11,998,000	10,093,800
		最小値	7,000,000	4,700,000	4,570,000	7,500,000	8,153,000	10,093,800

以 上