

第20257M-20-12001号
2025年12月15日

調査報告書

文部科学省 御中

東京都港区赤坂1丁目11番44号
株式会社 谷澤総合鑑定所 東京本社
取締役 鈴木圭

ご依頼のありました「福島県内の宅地調査」につきまして、本調査報告書をもってご報告申し上げます。

担当

不動産鑑定士

山野井英夫

不動産鑑定士

酒井陸

まえがき

1. 本調査報告書は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び国土交通省が定める「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載に関するガイドライン」等に準拠し、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査として株式会社谷澤総合鑑定所（以下、「弊社」という。）が発行するものです。本調査報告書に関する責任は弊社が負います。

2. 守秘義務

弊社及び本件に関与した不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律第38条に基づき、依頼者の承諾がある場合又は正当な理由がある場合を除き、業務上知りえた秘密を厳守します。

3. 免責事項

- (1) 本調査報告書は、公的資料その他の依頼者ご提示資料（他の専門家による宅地調査に関する各種調査報告書を含む。）に基づいて行っていますが、その事実関係、内容等について弊社が明示的又は黙示的に保証するものではありません。
- (2) 調査報告書に記載したもの以外の調査対象宅地に関する隠れた瑕疵等により生じた影響については、弊社は責任を負いません。また、将来それらの存在が判明した場合においても弊社は責任を負いません。
- (3) 本調査報告書は、依頼者の依頼目的に応じて作成されたものであり、本文記載の依頼目的及び利用者以外の使用、又は記載事項の一部引用等に伴い生じた損害については、弊社は一切の責任を負いません。

4. 裁判管轄

この調査報告書に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本法に準拠するものとし、その専属的合意管轄裁判所は東京地方裁判所とします。

目 次

§ 1 . 調査の基本的事項	1
1 . 調査の目的	1
2 . 調査事項	3
(1) 調査対象都市	
(2) 調査項目	
3 . 調査の方法	3
§ 2 . 調査結果	4
1 . 各都市の宅地面積及び単価等について	4
(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	12
(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) 令和5年との比較	

<附属資料①>各分譲地の分譲価格一覧表

<附属資料②>地価公示・地価調査地点一覧表

§ 1. 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7年は全国26,000地点のうち、隔年で調査を行う430地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による6地点及び令和6年能登半島地震の影響による1地点で調査を休止）を選定し、毎年1月1日時点の1m²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7年は全国21,441地点、うち福島第一原子力発電所の事故の影響による10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

(以 下 余 白)

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、地価調査地点と共に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7年1月1日

地価調査基準地 令和7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。

§ 2. 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 m²～300 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、いずれも 1 m²当たりで、いわき市が 4.5 万円～4.8 万円程度、郡山市が 6.7 万円～6.9 万円程度、福島市が 5.2 万円～5.8 万円程度、会津若松市が 4.0 万円～4.4 万円程度、二本松市が 2.1 万円～2.8 万円程度、南相馬市が 2.2 万円～2.8 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	81	61	40	26	11	11	
	単価 (円／m ²)	最大値	82,900	136,000	98,700	61,200	47,000	37,000
		最小値	20,500	19,600	24,700	21,300	8,980	12,600
		平均値	45,785	67,743	54,603	41,315	26,553	23,445
	地積 (m ²)	最大値	661	465	370	287	638	347
		最小値	165	150	148	132	170	247
		平均値	282	219	225	211	296	282
	総額 (円)	最大値	18,146,700	22,848,000	20,541,000	13,491,500	10,984,800	9,880,800
		最小値	7,507,500	7,134,400	6,619,600	5,921,400	2,676,040	3,816,000
		平均値	12,443,710	14,208,080	12,037,735	8,552,138	6,810,713	6,505,727

表2. 地価公示・地価調査別／各市別 集計

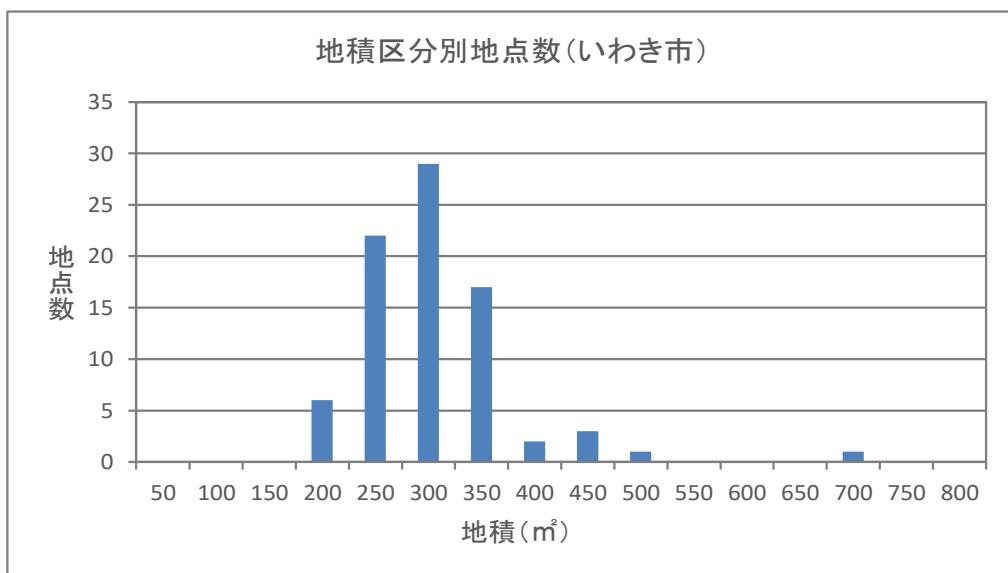
区分		市	いわき市	郡山市	福島市	会津若松市	二本松市	南相馬市
地価公示	地点数	46	34	27	13	5	5	
	単価 (円／m ²)	最大値	74,600	96,800	83,500	60,500	47,000	37,000
		最小値	22,900	19,600	24,700	21,300	8,980	12,600
		平均値	46,252	67,165	51,970	39,338	27,196	22,680
	地積 (m ²)	最大値	445	364	370	287	638	347
		最小値	171	150	169	132	203	249
		平均値	278	206	228	212	342	281
	総額 (円)	最大値	18,146,700	22,570,000	20,541,000	13,491,500	10,984,800	9,213,000
		最小値	8,230,200	7,134,400	6,619,600	5,921,400	2,676,040	4,158,800
		平均値	12,507,089	13,474,135	11,756,033	8,142,485	7,789,588	6,131,700
地価調査	地点数	35	27	13	13	6	6	
	単価 (円／m ²)	最大値	82,900	136,000	98,700	61,200	38,800	35,800
		最小値	20,500	26,200	35,300	30,900	10,000	14,400
		平均値	45,171	68,470	60,069	43,292	26,017	24,083
	地積 (m ²)	最大値	661	465	285	276	423	340
		最小値	165	166	148	160	170	247
		平均値	287	236	217	209	259	283
	総額 (円)	最大値	18,020,000	22,848,000	20,406,000	12,178,800	9,777,600	9,880,800
		最小値	7,507,500	8,386,800	8,624,000	5,985,000	4,077,900	3,816,000
		平均値	12,360,411	15,132,307	12,622,808	8,961,792	5,994,983	6,817,417

(以 下 余 白)

(1) いわき市

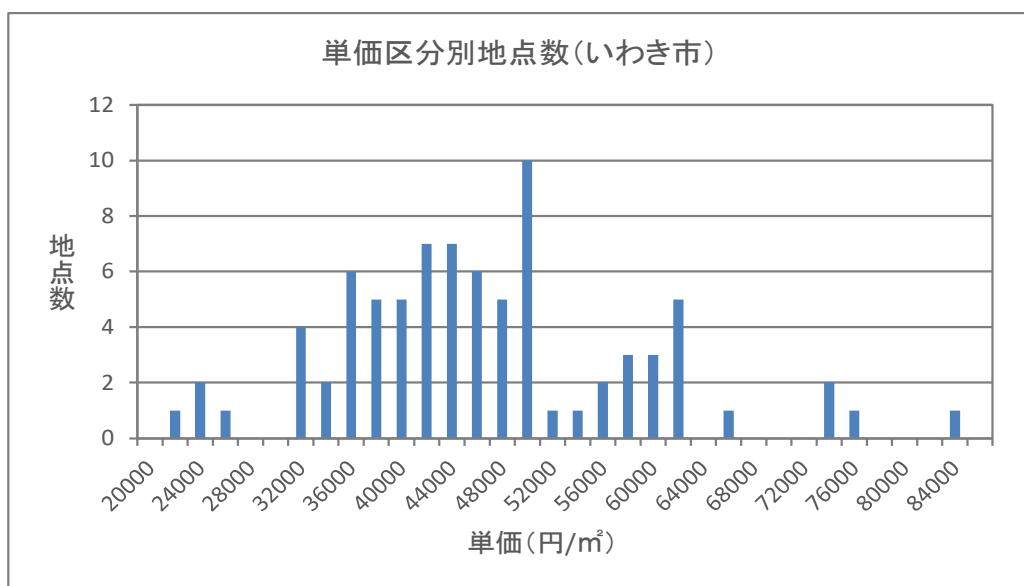
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 282m^2 であった。また、最大値は 661m^2 （いわき市永崎字大平）、最小値は 165m^2 （いわき市小名浜大原字中野地）であった。なお、地点数は81地点であり、このうち地価公示は46地点、地価調査は35地点（共通する地点は地価調査の地点を使用）であった。



② 宅地単価

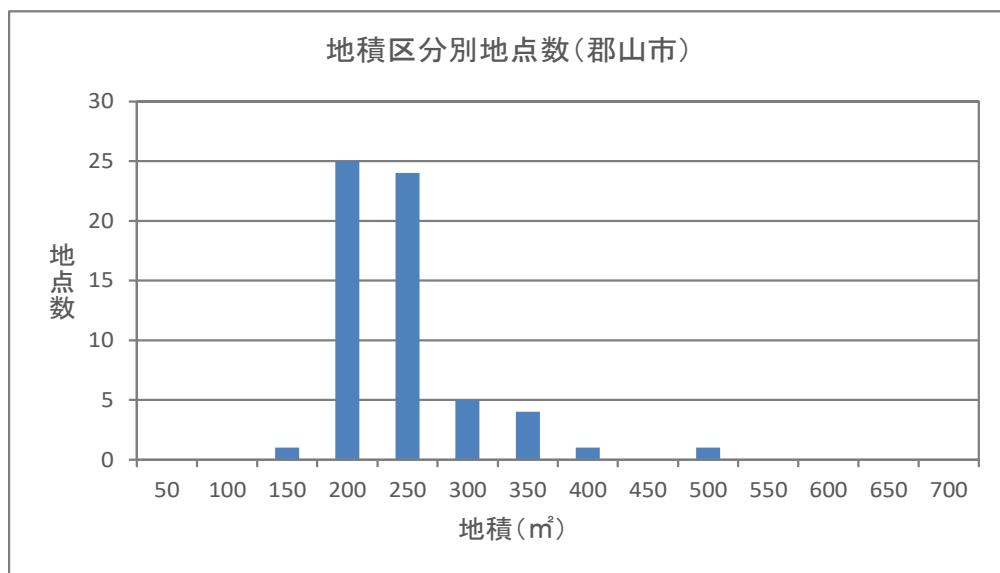
宅地単価の平均値は $45,785\text{円}/\text{m}^2$ であった。また、最大値は $82,900\text{円}/\text{m}^2$ （いわき市平字作町3丁目）、最小値は $20,500\text{円}/\text{m}^2$ （いわき市小浜町台）であった。



(2) 郡山市

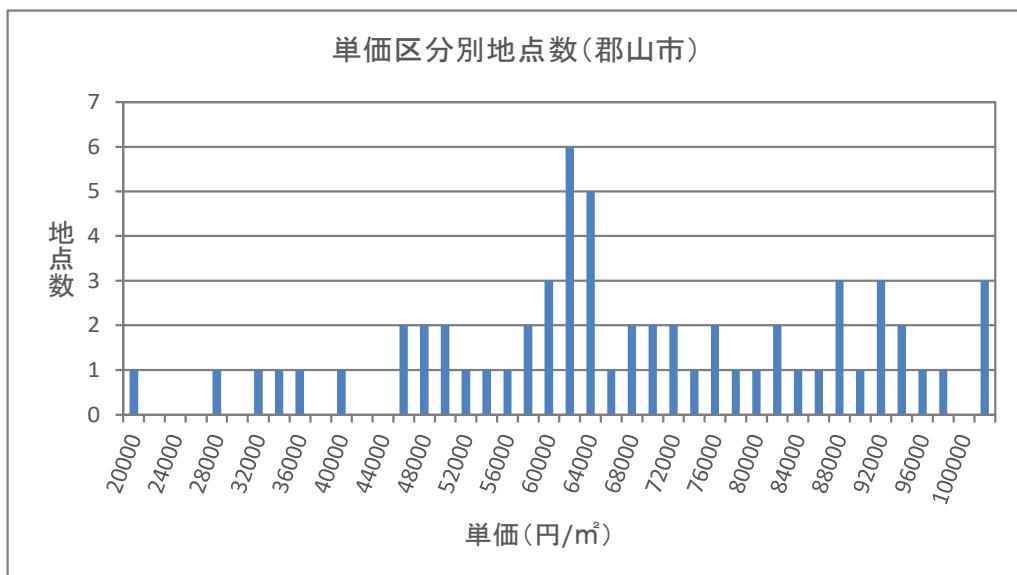
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 219m^2 であった。また、最大値は 465m^2 （郡山市日和田町字朝日坦）、最小値は 150m^2 （郡山市島2丁目）であった。なお、地点数は61地点であり、このうち地価公示は34地点、地価調査は27地点（共通する地点は地価調査の地点を使用）であった。



② 宅地単価

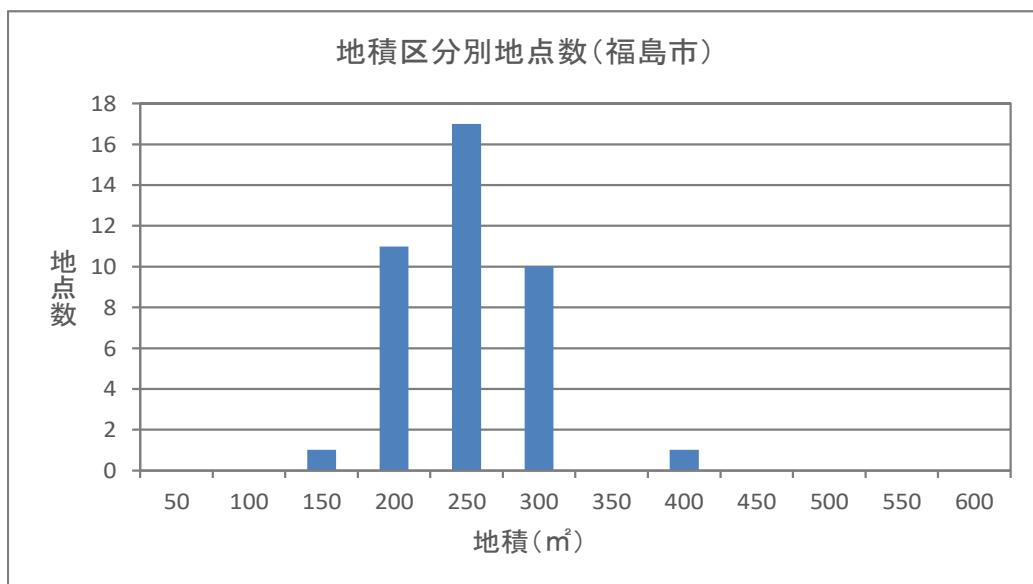
宅地単価の平均値は $67,743\text{円}/\text{m}^2$ であった。また、最大値は $136,000\text{円}/\text{m}^2$ （郡山市神明町）、最小値は $19,600\text{円}/\text{m}^2$ （郡山市田村町守山字大町）であった。



(3) 福島市

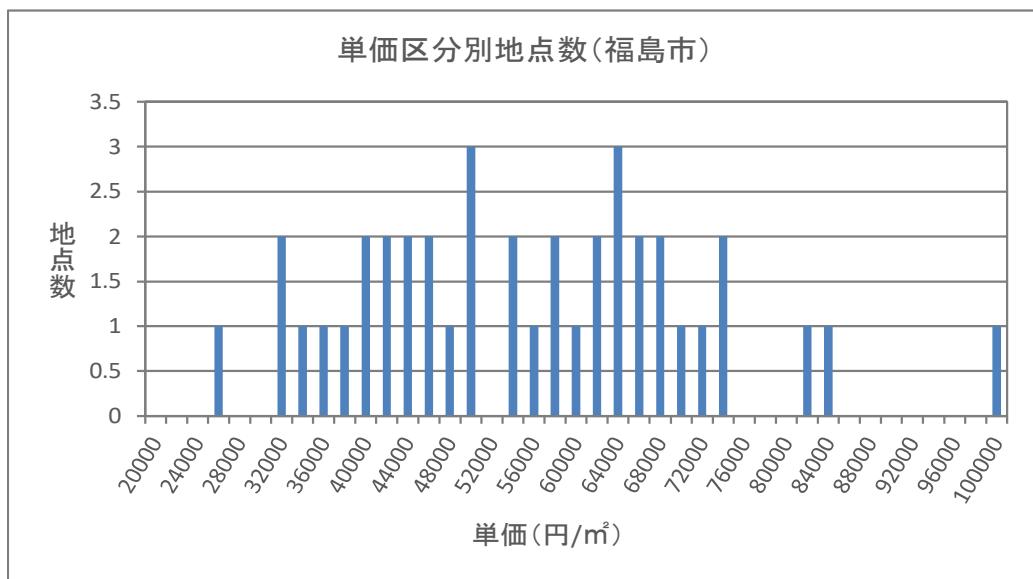
① 宅地面積

宅地面積の平均値は225m²であった。また、最大値は370m²（福島市岡部字姥畠）、最小値は148m²（福島市矢剣町）であった。なお、地点数は40地点であり、このうち地価公示は27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。



② 宅地単価

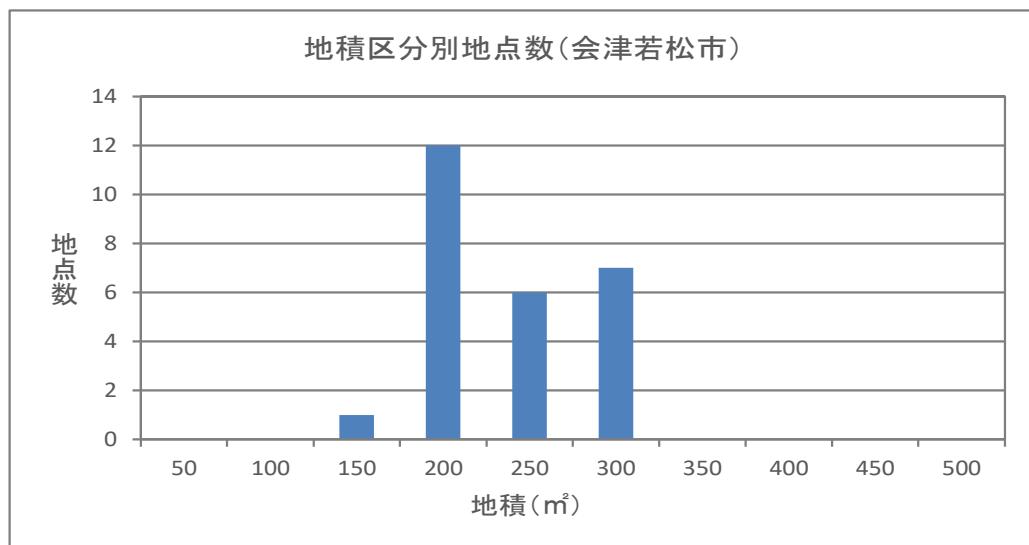
宅地単価の平均値は54,603円/m²であった。また、最大値は98,700円/m²（福島市宮下町）、最小値は24,700円/m²（福島市松川町字後原）であった。



(4) 会津若松市

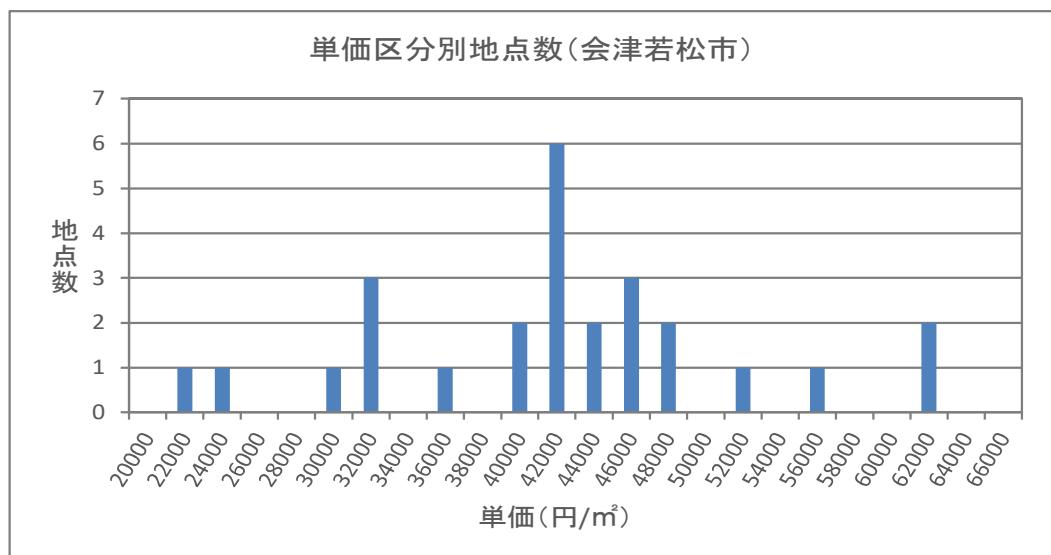
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 211m^2 であった。また、最大値は 287m^2 （会津若松市町北町大字上荒久田字古屋敷）、最小値は 132m^2 （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。



② 宅地単価

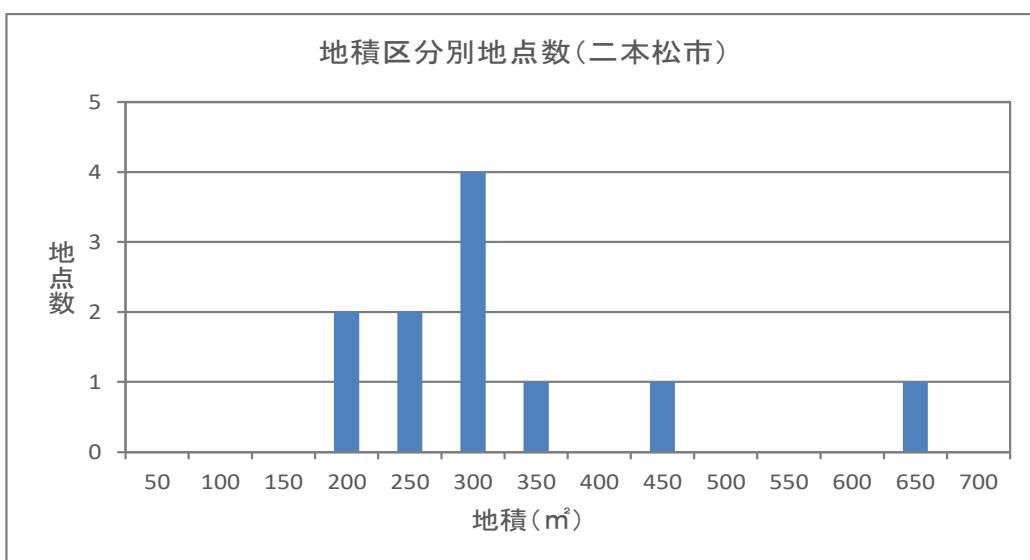
宅地単価の平均値は $41,315\text{円}/\text{m}^2$ であった。また、最大値は $61,200\text{円}/\text{m}^2$ （会津若松市山鹿町）、最小値は $21,300\text{円}/\text{m}^2$ （会津若松市一箕町松長3丁目）であった。



(5) 二本松市

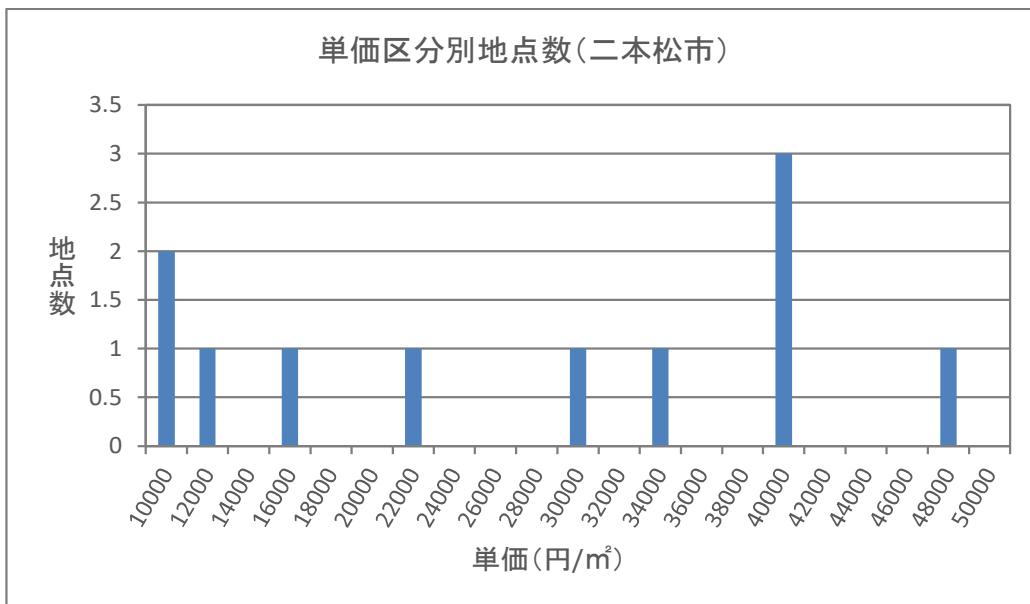
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 296m^2 であった。また、最大値は 638m^2 （二本松市渋川字下柿ノ内）、最小値は 170m^2 （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。



② 宅地単価

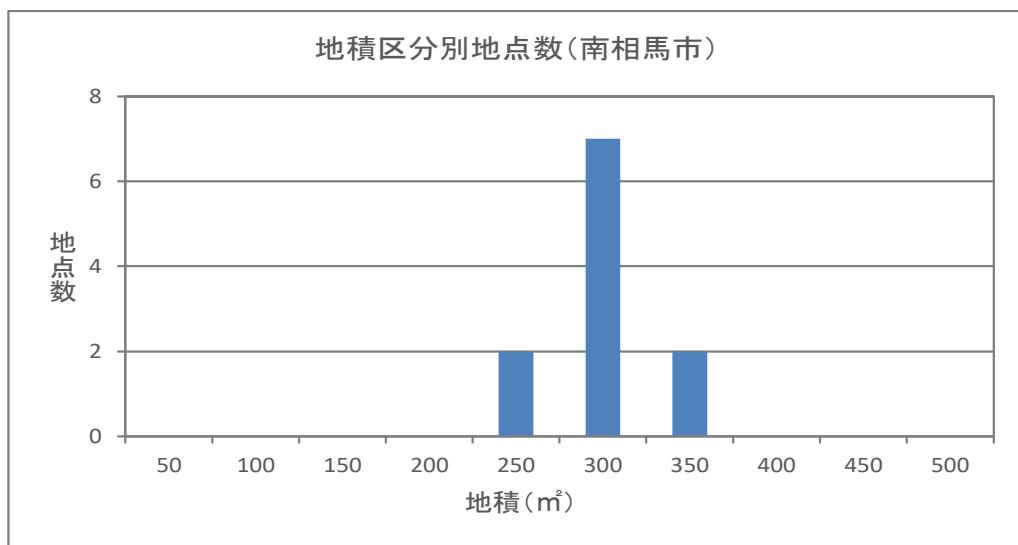
宅地単価の平均値は $26,553\text{円}/\text{m}^2$ であった。また、最大値は $47,000\text{円}/\text{m}^2$ （二本松市若宮2丁目）、最小値は $8,980\text{円}/\text{m}^2$ （二本松市小浜字芳池）であった。



(6) 南相馬市

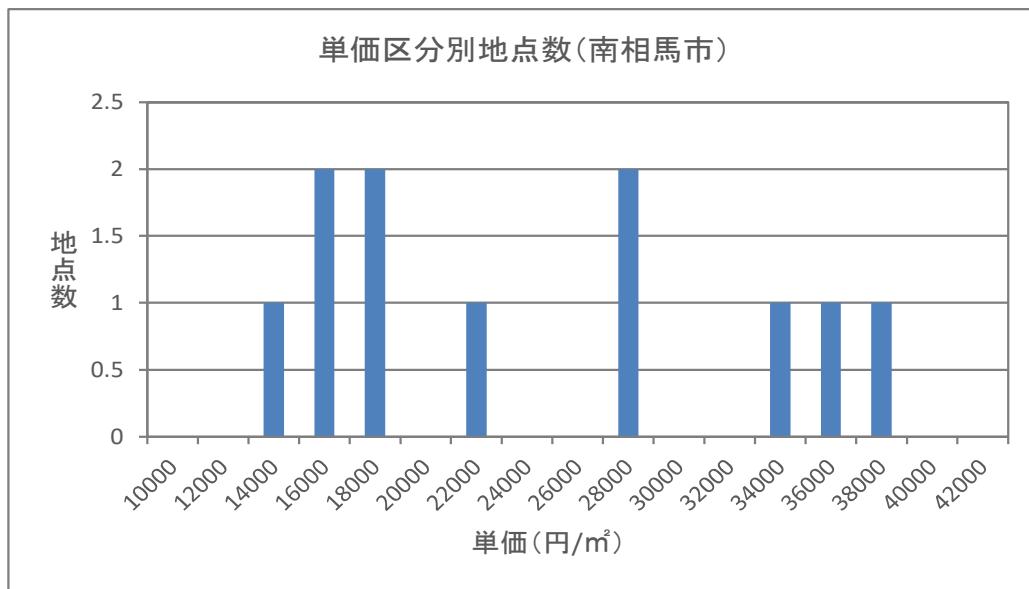
① 宅地面積

宅地面積の平均値は 282m^2 であった。また、最大値は 347m^2 （南相馬市鹿島区寺内字横峯）、最小値は 247m^2 （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。



② 宅地単価

宅地単価の平均値は $23,445\text{円}/\text{m}^2$ であった。また、最大値は $37,000\text{円}/\text{m}^2$ （南相馬市原町区二見町1丁目）、最小値は $12,600\text{円}/\text{m}^2$ （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) 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95件である。

表3. 分譲地等価格一覧表

市区分			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／m ²)	最大値	145,000	216,000	118,000	82,000	64,000	50,000
		最小値	19,000	39,000	29,000	33,000	23,000	17,000
	地積 (m ²)	最大値	458.00	254.84	247.40	256.85	391.27	422.61
		最小値	122.85	106.91	145.06	150.78	155.88	118.12
	総額 (円)	最大値	21,380,000	27,500,000	22,100,000	16,100,000	13,500,000	11,300,000
		最小値	3,500,000	9,800,000	6,951,150	6,000,000	4,800,000	2,000,000

(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／m ²)	50,649
	地積 (m ²)	248
	総額 (円)	11,847,736

(3) 令和5年との比較

令和5年の平均宅地面積及び単価等並びに令和5年から令和7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7年の平均宅地面積及び単価等を令和5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、その結果を小数第2位四捨五入して表示している。

表5. 分譲地等価格一覧表

区分	R5		R7		変動率(R5～R7)
	平均値	地点数	平均値	地点数	
地価公示 地価調査	単価 (円／m ²)	48,193	228	50,649	5.1%
	地積 (m ²)	250		248	-0.9%
	総額 (円)	11,498,221		11,847,736	3.0%

以上