

令和3年度福島県地価調査結果の概要

1 目的

地価調査は、県が基準地の標準価格を判定し公表するものであり、国が行う地価公示と併せて土地の取引価格の指標を示すことにより適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

実施主体	福島県
価格の判定基準日	7月1日
基準地	自然的及び社会的条件からみて、類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定する。
標準価格	自由な土地取引が行われるとした場合において、通常成立すると認められる価格。
価格の判定方法	1基準地において1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単位面積当たりの標準価格を判定する。

2 対象地域及び地点数

地価調査は県内全域、59市町村を対象としているが、今年度については、東京電力福島第一原子力発電所事故の影響により、帰還困難区域となっている富岡町及び浪江町の一部と大熊町、双葉町の調査地点を前回に引き続き調査を休止し、57市町村において527地点を基準地として設定した。用途別の基準地数は次表のとおりである。

用途名	宅地及び宅地見込地					林地	合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計		
基準地数	(20) 376	6	(6) 101	27	(26) 510	17	(26) 527

※ () 内は、令和3年地価公示の標準地と同一地点である基準地の数であり内数である。

3 地価の概況

(1) 基準地の標準価格

① 平均価格

住宅地	23,400円/㎡ (前年23,300円/㎡)
商業地	45,600円/㎡ (前年45,700円/㎡)

② 最高価格 (住宅地・商業地ともに前年と同一地点)

住宅地	郡山-31	郡山市 ^{しんめいちよう} 神明町111番11「神明町2-15」
		122,000円/㎡ (前年111,000円/㎡)
商業地	郡山5-1	郡山市 ^{なかまち} 中町253番「中町11-4」
		247,000円/㎡ (前年254,000円/㎡)

※ 「 」 書きは住居表示

(2) 用途別の地価変動率

① 全用途平均変動率

県内の地価は、林地を除く全用途の平均変動率で見ると、平均変動率は△0.5%（前年△0.6%）で、2年連続のマイナスとなった。

※ 「変動率」は、継続調査地点の単位面積あたりの価格を前年の価格と比べたときの変化率で、「平均変動率」は、継続調査地点の変動率の平均値である。

② 用途別の県平均変動率

住宅地は△0.5%（前年△0.6%）、商業地は△0.7%（前年△0.8%）で、いずれも2年連続のマイナスとなった。

用途別平均変動率は次表のとおり。

用途名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率
県平均	373	△0.5	6	△0.2	99	△0.7	26	0.1	504	△0.5
	373	△0.6	6	△0.5	99	△0.8	26	△0.4	504	△0.6

※ 選定替6地点、林地17地点を除く

上段 : 令和3年度地価調査基準地の平均変動率
下段 : 令和2年度地価調査基準地の平均変動率

③ 住宅地の市町村別平均変動率

郡山市で9年連続のプラスとなったほか、8年連続でプラスとなった福島市及び会津若松市などを含め、合計7市町村でプラスとなった（前年8市町村）。

横ばい（変動率0.0%）の市町村は前年（2村）より2つ増えて4町村となった。

マイナスとなったのは、合計46市町村で前年（47市町村）よりも1つ減少した。

変動率上位の市町村は次のとおりである。

平均変動率（プラス）			平均変動率（マイナス）		
	市町村名	変動率		市町村名	変動率
1	富岡町	1.7% (2.0%)	1	矢祭町	△3.4% (△3.3%)
2	郡山市	1.5% (0.2%)	2	金山町	△2.8% (△0.9%)
3	大玉村	0.9% (0.5%)	3	西会津町	△2.6% (△1.5%)
4	福島市	0.4% (0.6%)	3	三島町	△2.6% (△1.5%)
5	会津若松市	0.1% (0.1%)	5	只見町	△2.5% (△1.7%)
5	須賀川市	0.1% (△0.2%)	5	北塩原村	△2.5% (△1.2%)
5	浪江町	0.1% (0.3%)			

() 内は令和2年度の変動率

④ 商業地の市町村別平均変動率

いわき市で9年連続、浪江町で2年連続のプラスとなったほか、前年マイナスであった郡山市及び伊達市でプラスとなり、合計4市町でプラスとなった（前年4市町）。

横ばいの市町村は3市町村だった（前年1市）。

マイナスとなったのは、合計31市町村で、前年（32市町村）よりも1つ減少した。

変動率上位の市町村は次のとおりである。

平均変動率（プラス）			平均変動率（マイナス）		
	市町村名	変動率		市町村名	変動率
1	郡山市	1.2% (△0.8%)	1	北塩原村	△5.0% (△4.1%)
2	いわき市	0.9% (0.3%)	2	猪苗代町	△4.8% (—)
3	浪江町	0.8% (0.8%)	3	西会津町	△4.3% (△3.4%)
4	伊達市	0.3% (△0.2%)	4	只見町	△4.1% (△2.4%)
			5	石川町	△3.9% (△3.5%)

() 内は令和2年度の変動率

⑤ 基準地の最高変動率

変動率（プラス、マイナス）の最も高い基準地は次のとおりとなった。

変動率（プラス）最高位基準地

住宅地	変動率	9.9%	郡山 - 3 1	郡山市 ^{しんめいちよう} 神明町111番11「神明町2-15」
商業地	変動率	6.2%	郡山 5-8	郡山市 ^{とらまるまち} 虎丸町103番4「虎丸町6-16」

変動率（マイナス）最高位基準地

住宅地	変動率	△15.1%	いわき - 5	いわき市 ^{にしたかきご} 平中平窪西高砂3番8
商業地	変動率	△5.5%	会津若松 5-1	会津若松市 ^{いだいら} 東山町大字湯本字居平126番1

(3) 主要4市の地価動向

() 内は前年値

	住 宅 地		商 業 地	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
福島市	0.4% (0.6%)	42,600円 (42,300円)	0.0% (0.4%)	71,000円 (70,800円)
会津若松市	0.1% (0.1%)	36,700円 (36,600円)	△1.6% (△0.8%)	46,000円 (46,600円)
郡山市	1.5% (0.2%)	50,300円 (48,900円)	1.2% (△0.8%)	88,300円 (87,800円)
いわき市	△0.4% (△0.2%)	38,100円 (38,200円)	0.9% (0.3%)	60,100円 (59,600円)

平均変動率では、福島市は、住宅地が8年連続のプラス、商業地が横ばい

会津若松市は、住宅地が8年連続のプラス、商業地が2年連続のマイナス

郡山市は、住宅地が9年連続のプラス、商業地が2年ぶりのプラス

いわき市は、住宅地が2年連続のマイナス、商業地が9年連続のプラス

(4) 令和3年度の特徴

① 全体

- 地価が上昇した基準地が111地点（前年127地点）、横ばいの基準地が111地点（前年88地点）、下落した基準地が282地点（前年289地点）であり、前年と比べると上昇地点が16地点、下落地点が7地点減少、横ばいが23地点増加となり、下落地点が2年連続で半数以上を占めた。

- ・全用途平均変動率は、 $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.6\%$ ）と2年連続でマイナスとなったが、下落率は縮小した。全国では16位（前年16位）となっているものの、全国平均の $\Delta 0.4\%$ を下回っており、平均価格（27,100円）では、40位（前年40位）と低順位となっている。
- ・用途別平均変動率は、住宅地、宅地見込地、商業地で2年連続のマイナスとなり、工業地では2年ぶりにプラスとなった。住宅地で $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.6\%$ ）、宅地見込地で $\Delta 0.2\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、商業地で $\Delta 0.7\%$ （前年 $\Delta 0.8\%$ ）、工業地で 0.1% （前年 $\Delta 0.4\%$ ）となり、マイナスとなった住宅地、宅地見込地、商業地の下落率はいずれも縮小した。全国では、住宅地で15位（前年13位）と順位を下げ、商業地で18位（前年21位）、工業地で22位（前年25位）と順位を上げた。
- ・県内人口の減少の影響により土地需要が低調となっており、特にこの傾向は人口減少がより進んでいる郡部において顕著となっている。また、令和元年東日本台風等によって浸水被害の生じた地域では、需要の減退が続いているところが多く、地価が下落しているほか、商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響が、温泉街や観光地、飲食系の繁華街等で長期化し、引き続き下落が生じたことなどが、平均変動率を押し下げた。全用途の下落率順位では、令和元年東日本台風等の影響によるものが上位を占めたが、中でも、下落率1位（ $\Delta 15.1\%$ ）のいわき-5（いわき市平中平窪西高砂）の住宅地は、全国でも全用途で5位（住宅地で3位）、下落率2位（ $\Delta 14.2\%$ ）のいわき-54（いわき市平下平窪）の住宅地は、全国でも全用途で6位（住宅地で4位）となった。

② 住宅地

- ・上昇75地点（前年87地点）、横ばい82地点（前年66地点）、下落216地点（前年220地点）となり、上昇地点が12地点、下落が4地点減少、横ばいが16地点増加となり、下落地点が2年連続で半数以上を占めた。
- ・特に、住宅地の下落率順位では、令和元年東日本台風等の影響によるものが、昨年に続き上位を占めた。中でも、下落率1位（ $\Delta 15.1\%$ ）のいわき-5（いわき市平中平窪西高砂）の調査地点は、全国でも3位（全用途で5位）、下落率2位（ $\Delta 14.2\%$ ）のいわき-54（いわき市平下平窪）の調査地点は、全国でも4位（全用途で6位）となった。さらに、下落率3位（ $\Delta 8.0\%$ ）の郡山-26（郡山市字十貫河原）の調査地点は、全国で6位となり、下落率4位（ $\Delta 7.1\%$ ）の伊達-3（伊達市梁川町字大町）の調査地点は、全国で10位となり、下落率順位で全国上位10調査地点のうち4調査地点が福島県となった。
- ・双葉郡では、広野町や檜葉町で活発であった復興・廃炉関連事業に伴う宿舍用地等の需要が、より第一原発に近い富岡町にシフトした影響から、広野町で 0.0% （前年 0.6% ）、檜葉町で 0.0% （前年 0.5% ）といずれも横ばいとなった。富岡町の平均変動率は、 1.7% と前年（ 2.0% ）よりも上昇率が縮小したが、市町村別平均変動率では上昇率1位となった。
- ・都市部では、超低金利の継続に加え、コロナ禍に起因した賃貸共同住宅から戸建て住宅への需要シフト等の住宅需要を押し上げる要因もあって、交通利便性や住環境の良好な地域を中心に底堅い需要がみられる。特に、郡山市では、郡山駅から比較的近く利便性の良好な住宅地域を中心に需要が堅調となっており、 1.5% （前年 0.2% ）と上昇率を拡大した。
また、伊達市では、伊達-1（伊達市柳内）の調査地点が、東北中央自動車道（相馬福島道路）の全線開通（令和3年4月）と、伊達桑折インターチェンジに隣接する大型商業施設建設の期待感から 5.3% （前年 4.6% ）と上昇率が拡大した一方で、令和元年東日本台風により床上 1.8m 以上の浸水被害を受けた伊達-3（伊達市梁川町字大町）の調

査地点が、 $\Delta 7.1\%$ （前年 $\Delta 12.2\%$ ）と下落率は縮小したものの、需要の減退が続いている。

- 郡部では、人口減少と少子高齢化による土地需要の低迷により、町村部の平均変動率で $\Delta 1.1\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）と下落率が拡大した。特に、阿武隈山系や会津地方の町村で下落率が大きく、矢祭町で $\Delta 3.4\%$ （前年 $\Delta 3.3\%$ ）、金山町で $\Delta 2.8\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）等となった。一方、交通利便性に優れる中通りの町村部では、近隣都市への通勤や通学の利便性が高く人口流入も見られる大玉村で 0.9% （前年 0.5% ）と上昇率を拡大したほか、堅調な土地需要のある西郷村で 0.0% （前年 0.0% ）と横ばいを維持した。

③ 商業地

- 上昇24地点（前年25地点）、横ばい16地点（前年16地点）、下落59地点（前年58地点）となり、上昇地点が1地点減少、下落地点が1地点増加、横ばいは前年と同数となり、下落地点が2年連続で全体の約6割を占めた。
- 特に、商業地の下落率順位では、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化している温泉街や観光地、飲食系の繁華街等のほか、令和元年東日本台風等の影響によるもの、人口減少により衰退が進む郡部の既成商業地が上位を占めた。中でも、新型コロナウイルス感染症の影響を受けている下落率1位（ $\Delta 5.5\%$ ）の会津若松5-1（会津若松市東山町大字湯本）や下落率4位（ $\Delta 5.0\%$ ）の北塩原5-1（北塩原村大字桧原）や同率4位（ $\Delta 5.0\%$ ）の郡山5-11（郡山市大町）の調査地点で下落率を拡大した。また、浸水被害を受けた下落率2位（ $\Delta 5.3\%$ ）の石川5-1（石川町字南町）と下落率3位（ $\Delta 5.3\%$ ）の郡山5-3（郡山市富久山町久保田）の調査地点は、自然災害リスクの懸念から需要が減退しており、継続して下落となった。
- 主要都市の商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響を直接的に受けているホテルや飲食店等を主体とする中心商業地や飲食系を中心とする駅前繁華街において、収益性の低下に歯止めがかからず、当面の商況の改善が窺えない状況が続いており、下落率が拡大した。郡山市では、商業地の平均変動率が 1.2% （前年 $\Delta 0.8\%$ ）と2年ぶりにプラスに転じたものの、夜型の飲食店が多い商業地域の郡山5-11（郡山市大町）の調査地点で $\Delta 5.0\%$ （前年 $\Delta 2.8\%$ ）、郡山駅前の繁華街で県内最高価格地でもある郡山5-1（郡山市中町）の調査地点で $\Delta 2.8\%$ （前年 $\Delta 2.3\%$ ）等と下落率が拡大した。
- 郡部の既成商業地では、近隣商業地などの大型店への顧客流出や、人口減少による購買力の縮小などにより、地価の下落に歯止めがかからず、町村部の平均変動率で $\Delta 2.2\%$ （前年 $\Delta 1.7\%$ ）と下落率が拡大した。特に、会津地方や阿武隈山系の町村で下落率が大きく、北塩原村で $\Delta 5.0\%$ （前年 $\Delta 4.1\%$ ）、猪苗代町で $\Delta 4.8\%$ （前年 $-$ ）、西会津町で $\Delta 4.3\%$ （前年 $\Delta 3.4\%$ ）、只見町で $\Delta 4.1\%$ （前年 $\Delta 2.4\%$ ）、石川町で $\Delta 3.9\%$ （前年 $\Delta 3.5\%$ ）等の下落となった。

4 基準地の標準価格

(1) 県内主要市の最高価格基準地

県内主要市（福島市、会津若松市、郡山市及びいわき市）の住宅地及び商業地の最高価格は、それぞれ第1表及び第2表のとおりである。

第1表 主要市の最高価格基準地(住宅地)

	都市名	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和3年度	令和2年度	
※	福島市	福島(県)21	83,000	81,500	宮下町106番2「宮下町7-14」
	会津若松市	会津若松(県)5	63,000	62,500	東栄町197番1「東栄町2-21」
※	郡山市	郡山(県)31	122,000	111,000	神明町111番11「神明町2-15」
※	いわき市	いわき(県)8	80,000	79,800	平字作町3丁目1番16

(※は地価公示の標準地との共通地点)

第2表 主要市の最高価格基準地(商業地)

	都市名	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和3年度	令和2年度	
	福島市	福島(県)5-7	134,000	130,000	栄町62番1「栄町2-12」
	会津若松市	会津若松(県)5-3	61,200	61,300	千石町217番58「千石町5-62」
	郡山市	郡山(県)5-1	247,000	254,000	中町253番「中町11-4」
	いわき市	いわき(県)5-3	101,000	100,000	平字小太郎町2番6

(2) 標準価格の高順位基準地

住宅地及び商業地の基準地のうち、標準価格の上位の基準地は、それぞれ第3表及び第4表のとおりである。

第3表 基準地価格高順位表(住宅地)

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和3年度	令和2年度	
※	1	郡山(県)31	122,000	111,000	神明町111番11「神明町2-15」
	2	郡山(県)3	95,200	90,600	桑野2丁目113番4「桑野2-15-6」
	3	郡山(県)4	83,700	79,100	鶴見坦1丁目45番「鶴見坦1-8-7」
※	4	福島(県)21	83,000	81,500	宮下町106番2「宮下町7-14」
	5	郡山(県)1	80,000	77,800	桑野4丁目11番3「桑野4-11-3」
※	5	いわき(県)8	80,000	79,800	平字作町3丁目1番16

(※は地価公示の標準地との共通地点)

第4表 基準地価格高順位表(商業地)

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和3年度	令和2年度	
	1	郡山(県)5-1	247,000	254,000	中町253番「中町11-4」
	2	福島(県)5-7	134,000	130,000	栄町62番1「栄町2-12」
※	2	郡山(県)5-11	134,000	141,000	大町1丁目283番1外「大町1-4-2」
	4	福島(県)5-8	128,000	128,000	本町27番1外「本町5-8」
	5	郡山(県)5-8	120,000	113,000	虎丸町103番4「虎丸町6-16」

(※は地価公示の標準地との共通地点)

5 変動率

(1) 対前年平均変動率

地域別・用途別の平均変動率は、第5表のとおりである。

第5表 地域別・用途別平均変動率表

用途名 市町村名		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
		基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率
市 部	福島市	25	0.4	1	0.0	12	0.0	3	0.1	41	0.2
	会津若松市	18	0.1	1	0.0	7	△ 1.6	1	△ 2.6	27	△ 0.4
	郡山市	35	1.5	1	0.0	13	1.2	2	△ 2.1	51	1.3
	いわき市	58	△ 0.4	2	△ 0.6	11	0.9	2	0.3	73	△ 0.2
	白河市	10	△ 0.4	0	0.0	3	△ 0.3	1	0.3	14	△ 0.4
	須賀川市	14	0.1	1	0.0	4	△ 0.5	1	1.3	20	0.0
	喜多方市	11	△ 1.3	0	0.0	4	△ 1.5	1	△ 1.7	16	△ 1.4
	相馬市	3	△ 1.3	0	0.0	2	△ 2.0	1	1.1	6	△ 1.1
	二本松市	13	△ 0.5	0	0.0	2	△ 1.1	1	0.0	16	△ 0.6
	田村市	13	△ 1.2	0	0.0	3	△ 0.7	2	1.0	18	△ 0.8
	南相馬市	7	△ 1.5	0	0.0	2	△ 0.6	2	0.4	11	△ 1.0
	伊達市	16	△ 0.7	0	0.0	4	0.3	2	0.8	22	△ 0.4
	本宮市	6	△ 0.8	0	0.0	2	△ 0.2	1	1.1	9	△ 0.5
市部平均		229	△ 0.1	6	△ 0.2	69	△ 0.1	20	0.0	324	△ 0.1
伊 達 郡	桑折町	3	△ 0.4	0	0.0	1	△ 0.7	0	0.0	4	△ 0.5
	国見町	2	△ 1.0	0	0.0	1	△ 1.2	1	△ 0.3	4	△ 0.9
	川俣町	3	△ 0.7	0	0.0	1	△ 0.8	1	0.0	5	△ 0.6
安 達 郡	大玉村	3	0.9	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	0.9
岩 瀬 郡	鏡石町	3	△ 0.6	0	0.0	2	0.0	1	0.0	6	△ 0.3
	天栄村	3	△ 1.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.5
南 会 津 郡	下郷町	4	△ 1.7	0	0.0	1	△ 2.4	0	0.0	5	△ 1.9
	檜枝岐村	2	△ 0.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	△ 0.4
	只見町	3	△ 2.5	0	0.0	1	△ 4.1	0	0.0	4	△ 2.9
	南会津町	7	△ 1.7	0	0.0	2	△ 2.9	1	△ 0.3	10	△ 1.8
耶 麻 郡	北塩原村	2	△ 2.5	0	0.0	1	△ 5.0	0	0.0	3	△ 3.3
	西会津町	3	△ 2.6	0	0.0	1	△ 4.3	0	0.0	4	△ 3.0
	磐梯町	4	△ 0.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	△ 0.5
	猪苗代町	3	△ 1.1	0	0.0	1	△ 4.8	0	0.0	4	△ 2.0
河 沼 郡	会津坂下町	3	△ 1.0	0	0.0	2	△ 1.3	0	0.0	5	△ 1.1
	湯川村	2	△ 0.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	△ 0.8
	柳津町	3	△ 1.5	0	0.0	1	△ 3.0	0	0.0	4	△ 1.9
大 沼 郡	三島町	3	△ 2.6	0	0.0	1	△ 2.5	0	0.0	4	△ 2.6
	金山町	3	△ 2.8	0	0.0	1	△ 3.0	0	0.0	4	△ 2.9
	昭和村	3	△ 2.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 2.4
	会津美里町	9	△ 0.9	0	0.0	1	△ 2.5	1	0.0	11	△ 1.0

第5表 地域別・用途別平均変動率表

用途名 市町村名		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
		基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率	基準地 数	平均 変動率
西 白 河 郡	西郷村	3	0.0	0	0.0	1	0.0	0	0.0	4	0.0
	泉崎村	3	△ 1.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.6
	中島村	3	△ 1.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.1
	矢吹町	3	△ 0.1	0	0.0	2	△ 1.8	0	0.0	5	△ 0.8
東 白 川 郡	棚倉町	3	△ 1.1	0	0.0	1	△ 3.2	0	0.0	4	△ 1.6
	矢祭町	3	△ 3.4	0	0.0	1	△ 3.6	0	0.0	4	△ 3.4
	埴町	4	△ 2.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	△ 2.3
	鮫川村	3	△ 0.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 0.8
石 川 郡	石川町	4	△ 2.1	0	0.0	2	△ 3.9	0	0.0	6	△ 2.7
	玉川村	3	△ 0.9	0	0.0	1	△ 0.6	0	0.0	4	△ 0.8
	平田村	3	△ 1.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.2
	浅川町	3	△ 1.3	0	0.0	1	△ 2.8	0	0.0	4	△ 1.7
	古殿町	3	△ 2.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 2.1
田 村 郡	三春町	4	△ 0.8	0	0.0	1	△ 1.6	0	0.0	5	△ 0.9
	小野町	4	△ 1.0	0	0.0	1	△ 1.8	0	0.0	5	△ 1.2
双 葉 郡	広野町	4	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	0.0
	檜葉町	3	0.0	0	0.0	0	0.0	1	1.3	4	0.3
	富岡町	2	1.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	1.7
	川内村	3	△ 0.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 0.2
	大熊町	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	双葉町	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	浪江町	3	0.1	0	0.0	1	0.8	0	0.0	4	0.3
葛尾村	2	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	0.0	
相 馬 郡	新地町	4	△ 1.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	△ 1.3
	飯館村	3	△ 1.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.2
町村部計		144	△ 1.1	0	0.0	30	△ 2.2	6	0.1	180	△ 1.3
県計		373	△ 0.5	6	△ 0.2	99	△ 0.7	26	0.1	504	△ 0.5

(注) 基準地数は、令和2年度福島県地価調査からの継続基準地の数である。

(2) 上昇率高順位基準地

住宅地、商業地及び全用途の基準地のうち、上昇率上位の基準地は、それぞれ第6表～第8表のとおりである。

第6表 住宅地の上昇率順位表

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和3年度	令和2年度		
※	1	郡山(県)31	122,000	111,000	9.9	神明町111番11「神明町2-15」
	2	郡山(県)4	83,700	79,100	5.8	鶴見坦1丁目45番「鶴見坦1-8-7」
	3	伊達(県)1	36,000	34,200	5.3	柳内2番34
	4	郡山(県)3	95,200	90,600	5.1	桑野2丁目113番4「桑野2-15-6」
	5	郡山(県)6	79,200	75,400	5.0	並木1丁目14番19

(※は地価公示の標準地と共通地点)

第7表 商業地の上昇率順位表

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和3年度	令和2年度		
	1	郡山(県)5-8	120,000	113,000	6.2	虎丸町103番4「虎丸町6-16」
	2	郡山(県)5-12	75,000	71,300	5.2	麓山2丁目62番外「麓山2-13-9」
	3	郡山(県)5-5	86,200	82,200	4.9	備前館2丁目114番外
	4	郡山(県)5-2	96,500	92,500	4.3	朝日3丁目22番「朝日3-2-38」
	5	郡山(県)5-13	41,200	39,500	4.3	喜久田町字松ヶ作16番20

第8表 全用途の上昇率順位表

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和3年度	令和2年度		
※	1	郡山(県)31	122,000	111,000	9.9	神明町111番11「神明町2-15」
	2	郡山(県)5-8	120,000	113,000	6.2	虎丸町103番4「虎丸町6-16」
	3	郡山(県)4	83,700	79,100	5.8	鶴見坦1丁目45番「鶴見坦1-8-7」
	4	伊達(県)1	36,000	34,200	5.3	柳内2番34
	5	郡山(県)5-12	75,000	71,300	5.2	麓山2丁目62番外「麓山2-13-9」

(※は地価公示の標準地と共通地点)

(3) 下落率高順位基準地

住宅地、商業地及び全用途の基準地のうち、下落率上位の基準地は、それぞれ第9表～第11表のとおりである。

第9表 住宅地の下落率順位表

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和3年度	令和2年度		
	1	いわき(県)5	45,000	53,000	△ 15.1	平中平窪西高砂3番8
※	2	いわき(県)54	47,000	54,800	△ 14.2	平下平窪3丁目4番5
	3	郡山(県)26	23,000	25,000	△ 8.0	字十貫河原56番22
	4	伊達(県)3	20,800	22,400	△ 7.1	梁川町字大町1丁目2番18
	5	石川(県)2	15,800	16,900	△ 6.5	字松木下171番6

(※は地価公示の標準地と共通地点)

第10表 商業地の下落率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		令和3年度	令和2年度		
1	会津若松(県)5-1	24,000	25,400	△ 5.5	東山町大字湯本字居平126番1
2	石川(県)5-1	32,100	33,900	△ 5.3	字南町12番1
3	郡山(県)5-3	50,000	52,800	△ 5.3	富久山町久保田字梅田91番1
4	北塩原(県)5-1	13,400	14,100	△ 5.0	大字桧原字剣ヶ峯1093番466
※	4 郡山(県)5-11	134,000	141,000	△ 5.0	大町1丁目283番1外「大町1-4-2」

(※は地価公示の標準地と共通地点)

第11表 全用途の下落率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		令和3年度	令和2年度		
1	いわき(県)5	45,000	53,000	△ 15.1	平中平窪西高砂3番8
※	2 いわき(県)54	47,000	54,800	△ 14.2	平下平窪3丁目4番5
3	郡山(県)26	23,000	25,000	△ 8.0	字十貫河原56番22
4	伊達(県)3	20,800	22,400	△ 7.1	梁川町字大町1丁目2番18
5	石川(県)2	15,800	16,900	△ 6.5	字松木下171番6

(※は地価公示の標準地と共通地点)

(4) 県平均変動率の推移

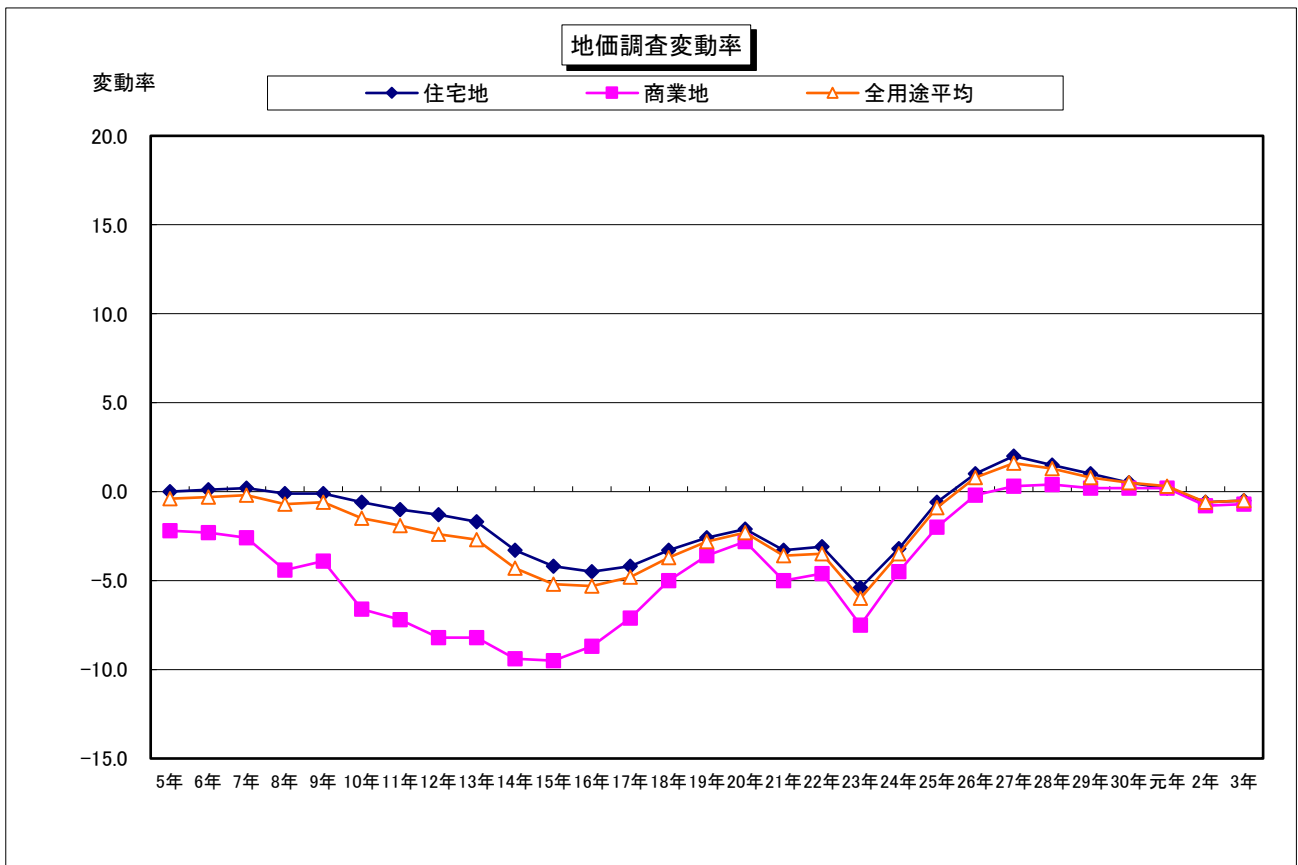
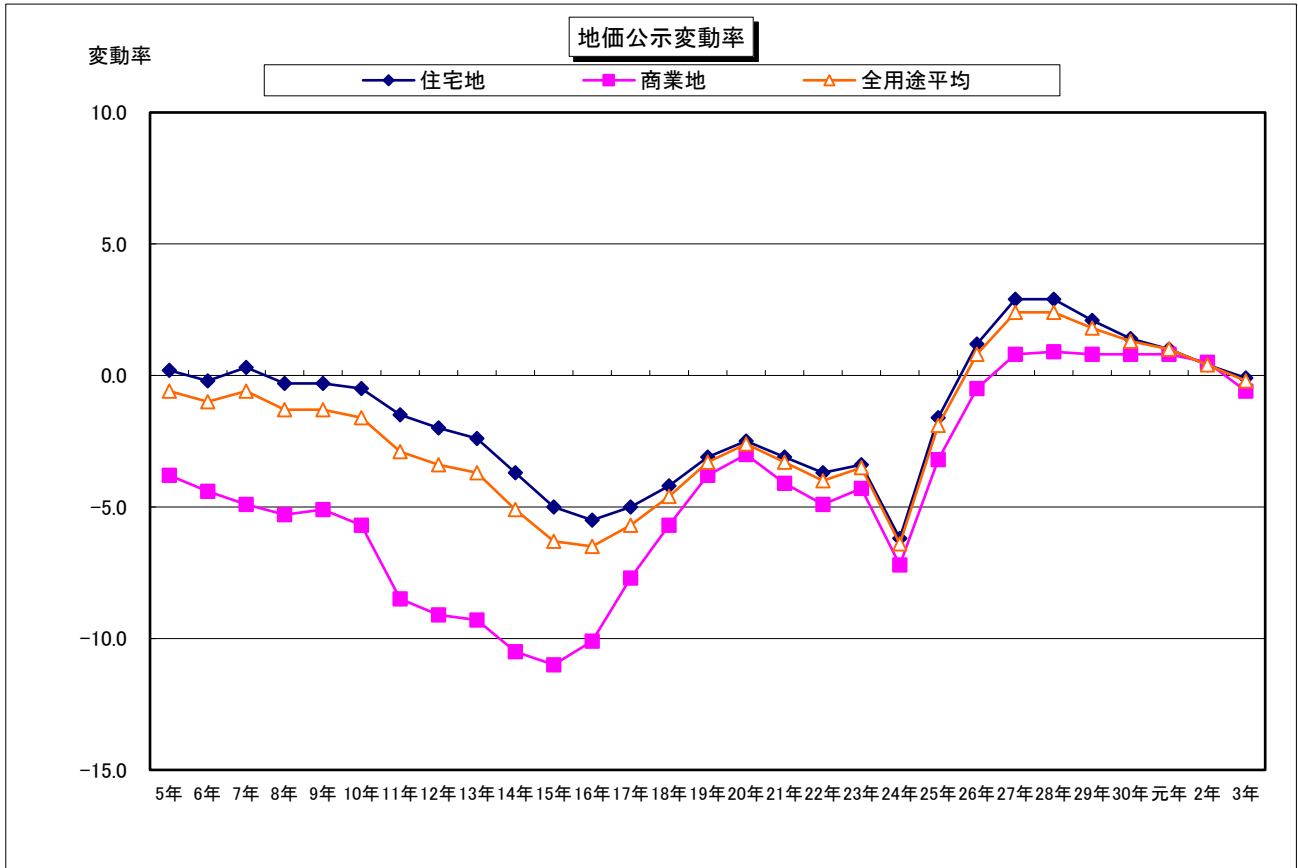
地価公示・地価調査対前年用途別平均変動率の推移は、第12表のとおりである。

第12表 地価公示・地価調査対前年用途別平均変動率の推移 (単位:%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整 区域内宅地	全用途平均
昭和 50年	△5.8	△15.5	△11.8	△8.3	△9.5	△12.9	△8.1
	—	—	—	—	—	—	—
51年	0.7	0.5	0.0	△0.2	0.0	0.3	0.5
	1.1	0.4	0.2	0.6	0.5	0.2	0.7
52年	2.5	1.7	0.7	2.0	0.0	0.6	1.8
	2.6	1.8	1.5	2.5	1.1	1.5	2.1
53年	4.1	3.3	1.4	2.3	0.9	1.6	3.1
	3.3	4.2	2.1	2.4	2.2	2.2	2.8
54年	6.0	4.2	3.0	4.3	2.9	3.5	4.9
	6.7	7.4	4.6	5.5	4.2	4.5	5.8
55年	8.7	6.8	5.4	6.0	5.2	5.2	7.4
	8.3	9.0	7.2	8.3	6.3	7.1	7.7
56年	9.8	9.8	7.0	8.0	7.3	6.8	8.6
	7.8	8.7	6.8	8.1	6.5	6.6	7.4
57年	8.8	9.0	6.8	7.7	6.8	6.3	8.0
	6.4	6.9	5.6	6.8	5.3	5.8	6.1
58年	5.4	6.0	4.5	5.3	4.8	4.3	5.1
	4.3	4.5	3.7	4.3	3.5	3.7	4.1
59年	4.0	3.8	3.4	3.3	2.8	3.0	3.6
	2.3	3.3	2.5	2.5	2.1	2.1	2.4
60年	1.9	2.2	2.0	1.8	1.8	1.5	1.8
	1.1	1.4	1.5	1.3	0.9	0.8	1.2
61年	1.2	1.4	1.6	1.3	1.1	0.7	1.2
	1.0	1.3	1.4	1.2	0.6	0.7	1.0
62年	1.0	1.2	1.5	1.1	0.8	0.6	1.0
	0.9	1.6	1.6	1.4	0.7	0.6	1.0
63年	1.3	1.8	2.3	1.7	1.0	0.8	1.4
	1.5	3.2	3.4	1.8	1.0	0.8	1.8
平成 元年	3.2	4.4	6.7	3.5	2.5	1.5	3.5
	2.7	5.4	5.5	4.7	3.1	1.7	3.3
2年	8.3	12.1	16.1	14.5	9.9	2.4	8.9
	6.4	10.9	11.5	9.7	7.1	3.5	7.4
3年	10.8	7.9	15.0	15.1	8.9	3.7	10.5
	4.9	8.8	7.2	7.2	7.3	3.3	5.5
4年	5.1	5.3	4.9	7.9	5.7	3.1	4.9
	2.0	3.8	1.0	2.1	2.2	1.6	1.9
5年	0.2	△0.8	△3.8	△0.9	1.5	0.3	△0.6
	0.0	1.0	△2.2	0.3	0.6	0.0	△0.4
6年	△0.2	△0.4	△4.4	△0.4	△0.3	0.2	△1.0
	0.1	0.4	△2.3	0.4	0.2	△0.1	△0.3
7年	0.3	0.3	△4.9	0.0	△0.4	0.2	△0.6
	0.2	0.7	△2.6	0.6	0.2	0.0	△0.2
8年	△0.3	0.3	△5.3	△0.4	△0.6	△0.1	△1.3
	△0.1	0.2	△4.4	△0.2	0.1	0.0	△0.7
9年	△0.3	0.3	△5.1	△0.8	△0.5	0.0	△1.3
	△0.1	0.4	△3.9	△0.2	0.0	0.0	△0.6
10年	△0.5	0.0	△5.7	△1.7	△0.6	0.0	△1.6
	△0.6	△0.6	△6.6	△1.6	△0.7	△0.3	△1.5
11年	△1.5	△1.2	△8.5	△3.4	△1.8	△0.6	△2.9
	△1.0	△0.7	△7.2	△2.2	△0.9	△0.6	△1.9
12年	△2.0	△1.5	△9.1	△3.8	△2.1	△0.8	△3.4
	△1.3	△1.8	△8.2	△2.9	△1.9	△0.6	△2.4
13年	△2.4	△3.6	△9.3	△4.8	△2.6	△1.0	△3.7
	△1.7	△2.8	△8.2	△4.0	△2.3	△0.9	△2.7
14年	△3.7	△7.9	△10.5	△6.0	△5.3	△2.1	△5.1
	△3.3	△4.5	△9.4	△6.5	△4.1	△2.2	△4.3
15年	△5.0	△9.9	△11.0	△7.0	△6.6	△3.7	△6.3
	△4.2	△8.9	△9.5	△7.7	△5.4	△3.1	△5.2
16年	△5.5	△11.9	△10.1	△6.8	△8.3	△4.3	△6.5
	△4.5	△9.0	△8.7	△7.8	△5.7	△4.1	△5.3
17年	△5.0	△12.4	△7.7	△6.3	△7.9	△4.1	△5.7
	△4.2	△11.3	△7.1	△6.4	△5.0	△4.0	△4.8
18年	△4.2	△8.7	△5.7	△4.9	△6.4	△3.6	△4.6
	△3.3	△8.7	△5.0	△5.0	△3.7	△3.3	△3.7
19年	△3.1	△5.5	△3.8	△3.9	△4.4	△2.8	△3.3
	△2.6	△5.5	△3.6	△3.8	△2.6	△2.7	△2.8
20年	△2.5	△3.6	△3.0	△3.1	△3.1	△2.2	△2.6
	△2.1	△4.1	△2.8	△3.1	△1.9	△2.6	△2.3
21年	△3.1	△4.3	△4.1	△4.0	△4.0	△2.3	△3.3
	△3.3	△5.1	△5.0	△4.6	△3.1	△3.4	△3.6
22年	△3.7	△6.0	△4.9	△4.1	△4.5	△2.6	△4.0
	△3.1	△4.9	△4.6	△4.6	△3.2	△3.4	△3.5
23年	△3.4	△4.2	△4.3	△3.8	△3.7	△2.3	△3.5
	△5.4	△7.6	△7.5	△7.4	△7.4	△5.7	△6.0
24年	△6.2	△7.5	△7.2	△6.4	△6.9	△4.7	△6.4
	△3.2	△4.8	△4.5	△4.4	△3.0	△2.9	△3.5
25年	△1.6	△1.6	△3.2		△1.5		△1.9
	△0.6	△0.3	△2.0		△0.9		△0.9
26年	1.2		△0.5		0.9		0.8
	1.0	2.4	△0.2		0.7		0.8
27年	2.9		0.8		1.7		2.4
	2.0	5.1	0.3		1.9		1.6
28年	2.9		0.9		2.0		2.4
	1.5	2.3	0.4		1.5		1.3
29年	2.1		0.8		1.5		1.8
	1.0	0.7	0.2		1.1		0.8
30年	1.4	0.2	0.8		1.1		1.3
	0.5	0.0	0.2		1.0		0.5
令和元年	1.0	0.0	0.8		0.9		1.0
	0.2	0.0	0.2		0.9		0.3
2年	0.4	△0.2	0.5		0.3		0.4
	△0.6	△0.5	△0.8		△0.4		△0.6
3年	△0.1	△0.4	△0.6		0.2		△0.2
	△0.5	△0.2	△0.7		0.1		△0.5

上段:地価公示標準地の平均変動率
下段:地価調査基準地の平均変動率

平均変動率の推移



6 林地の状況

県内の林地基準地の平均価格等については、第13表のとおりである。

第13表 林地の類型別平均価格及び平均変動率表

(平均価格、単位:円/10a)

類 型	令和3年度				令和2年度			
	基準地数		平均価格	平均変動率	基準地数		平均価格	平均変動率
		うち継続基準地数		(%)		うち継続基準地数		(%)
都市近郊林地	-	-	-	-	-	-	-	-
農 村 林 地	15	14	84,600	△ 0.2	15	15	84,500	△ 0.5
林業本場林地	2	2	49,000	0.0	2	2	49,000	0.0
山村奥地林地	-	-	-	-	-	-	-	-
全 体	17	16	80,400	△ 0.1	17	17	80,300	△ 0.4