

# 令和7年地価公示結果（福島県）の概要

地価公示は、国土交通省の土地鑑定委員会が、地価公示法に基づき標準地を選定し、毎年1月1日時点の土地の価格を判定するもので、昭和45年以降毎年実施している。

一般の土地の取引価格の指標や公共事業用地の取得価格算定の規準、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準等にし、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

## 第1 全体の状況

### (1) 標準地数

令和7年地価公示では、42市町村の434地点で調査を行った。

なお、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双葉町及び大熊町の6地点については、前回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	合計
315	2	104	13	434

### (2) 地価の動向

全用途の平均変動率は0.9%（前年0.8%）で、4年連続の上昇となった。

地価が上昇した標準地は201地点、横ばいとなった標準地は70地点、下落した標準地は158地点であり、4年連続で上昇地点数が下落地点数を上回った。

<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	△0.8	1.6	0.9	0.9

※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、継続調査標準地ごとの価格の変動率の合計を継続調査標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0.7%）で、4年連続の上昇となった。

平均価格は37,800円/㎡（前年37,000円/㎡）で、12年連続の上昇となった。

地価が上昇した標準地は131地点、横ばいとなった標準地は58地点、下落した標準地は123地点であり、4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

- ・ 都市部では、福島市や郡山市等の市街地で利便性の良い住宅地を中心に強気の価格設定が行われ、高位の価格で成約になるケースが見られるなど、地価が上昇した。その範囲は郊外に留まらず、周辺市町村にまで拡大している。なお、主要市のうち、いわき市と会津若松市の平均変動率は横ばいとなった。
- ・ 会津地方山間部や阿武隈山系等を中心とした郡部では、交通利便性や人口減少等を背景として、地価下落が継続した。この結果、都市部と郡部の地価水準の格差が拡大している。
- ・ 令和5年9月台風第13号によって住家への浸水被害が見られたいわき市内郷地区では、下落率が県内最大（△6.5%）となった。新川・宮川の浸水対策が検討されているものの、浸水区域の売り物件が増加傾向にある。
- ・ 一方で、令和元年東日本台風によって浸水被害を受けた地域では、需要の減退が続いているが、被害の程度が比較的小さく、かつ元々利便性等が優れていた地域については成約事例も見られるなど、地域によって異なる地価動向を示している。

### (3) 主な標準地

<最大変動率>

上昇	変動率 (%)	標準地 (番号)
	8.9	郡山市日和田町字原12番42 (郡山-36)

下落	変動率 (%)	標準地 (番号)
	△6.5	いわき市内郷内町前田37番15 (いわき-32)

<最高価格>

公示価格 (円/㎡)	標準地 (番号)
136,000	郡山市神明町111番11 (郡山-16)

#### (4) 主要市の動向

	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
福島市	1.3 (1.1) 12年連続で上昇	50,700 (49,800) 12年連続で上昇
会津若松市	0.0 (0.0) 2年連続の横ばい	33,800 (33,700) 4年連続で上昇
郡山市	3.8 (4.0) 12年連続で上昇	65,200 (62,400) 11年連続で上昇
いわき市	0.0 (△0.1) 2年ぶりに横ばい	44,300 (44,100) 2年ぶりに上昇

※1 主要市とは人口10万人以上の市をいう（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1.6%（前年1.1%）で、3年連続の上昇となった。

平均価格は65,700円/㎡（前年63,500円/㎡）で、4年連続の上昇となった。

地価が上昇した標準地は60地点、横ばいとなった標準地は9地点、下落した標準地は34地点であり、3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

- ・ 上昇要因として、コロナ禍からの人流回復の明白化、主要市における再開発事業等の好材料、背後住宅地の地価上昇等が挙げられる。また、超低金利が続き、商業地に対して商業事業者や投資家の資金が流入しやすい環境が提供されており、商業地価格を下支えしている。
- ・ 都市部の平均変動率は、福島市、郡山市で前年から上昇幅が拡大し、いわき市でも上昇を維持している。駅前の再開発事業に加え、住宅利用も可能な既成商業地において、土地利用の多様性が好まれるとともに、背後住宅地の地価上昇の影響を受け、取引価格の上昇が継続している地域が見られ、平均変動率を押し上げる要因の一つとなった。
- ・ 会津地方では、会津若松市において、観光客の増加等により地価上昇している地点があり、平均変動率が下落から上昇に転じた一方、喜多方市では下落が継続している。
- ・ 主要市以外の市町村の既成商業地では、都市部への顧客の流出が継続していることに加え、人口減少や過疎化が加速しており、活力が低下し、地価下落が続いた。

### (3) 主な標準地

<最大変動率>

上昇	変動率 (%)	標準地 (番号)
	12.0	郡山市細沼町36番3 (郡山5-13)

下落	変動率 (%)	標準地 (番号)
	△4.3	南相馬市小高区大町1丁目29番2 (南相馬5-4)

<最高価格>

公示価格 (円/㎡)	標準地 (番号)
396,000	郡山市駅前1丁目112番 (郡山5-11)

### (4) 主要市の動向

	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
福島市	3.4 (1.9) 11年連続で上昇	86,500 (81,800) 4年連続で上昇
会津若松市	0.2 (△0.5) 8年ぶりに上昇	52,000 (52,000) 3年ぶりに横ばい
郡山市	6.1 (5.1) 4年連続で上昇	125,500 (118,400) 4年連続で上昇
いわき市	1.8 (2.0) 12年連続で上昇	65,200 (63,700) 9年連続で上昇

※1 ( ) 内は前年値。

## 第4 工業地

### (1) 地価の動向

平均変動率は0.9% (前年0.4%) で、12年連続の上昇となった。

平均価格は16,000円/㎡ (前年15,800円/㎡) で、4年連続の上昇となった。

地価が上昇した標準地は10地点、横ばいとなった標準地は3地点、下落した標準地は0地点であり、12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や、福島イノベーション・コースト構想を推進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、需要が弱いものの、下落による割安感が出始め、横ばいが続いている。

### (3) 主な標準地

<最大変動率>

上昇	変動率 (%)	標準地 (番号)
	2.9	郡山市安積4丁目243番 (郡山9-2)

下落	該当なし
----	------

<最高価格>

公示価格 (円/㎡)	標準地 (番号)
39,100	郡山市安積4丁目243番 (郡山9-2)

### (4) 主要市の動向

	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
福島市	0.3 (0.3) 3年連続で上昇	16,000 (16,000) 3年連続で横ばい
会津若松市	0.0 (0.0) 2年連続の横ばい	11,400 (11,400) 3年連続で横ばい
郡山市	1.9 (1.0) 4年連続で上昇	22,500 (22,000) 4年連続で上昇
いわき市	0.7 (0.2) 12年連続で上昇	14,400 (14,300) 2年ぶりに上昇

※1 ( ) 内は前年値。