

令和7年福島県地価調査結果の概要

地価調査は、福島県が、国土利用計画法施行令第9条に基づき基準地を選定し、毎年7月1日時点の土地の価格を判定するもので、昭和50年以降毎年実施している。

土地取引価格の指標を示し、国土利用計画法の価格審査の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としている。

第1 全体の状況

(1) 基準地数

令和7年地価調査では、58市町村の529地点で調査を行った。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富岡町、大熊町及び浪江町の一部と双葉町の10地点については、前回に引き続き調査を休止した。

なお、大熊町の住宅地1地点を調査再開した。

(単位：地点)

住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地	合計
378	6	101	27	17	529

(2) 地価の動向

全用途の平均変動率は△0.2%（前年△0.1%）で、6年連続の下落となった。

地価が上昇した基準地は130地点、横ばいとなった基準地は91地点、下落した基準地は288地点であり、7年連続で下落地点数が上昇地点数を上回った。なお、3地点は所在及び地番を変更したため、変動率を算定していない。

<平均変動率>

(単位：%)

住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
△0.4	△2.0	0.7	0.3	△0.2

※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、継続調査基準地ごとの価格の変動率の合計を継続調査基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△0.4%（前年△0.3%）で、6年連続の下落となった。

平均価格は24,100円/㎡（前年23,900円/㎡）で、5年連続の上昇となった。

地価が上昇した基準地は80地点、横ばいとなった基準地は62地点、下落した基準地は233地点であり、8年連続で下落地点数が上昇地点数を上回っている。

(2) 要因等

- ・ 下落要因としては、東日本大震災後に急速に進行した県内人口の減少の影響が不動産市場にも表れていることが挙げられる。特にこの傾向は、交通便利性が劣り、人口減少の程度が大きい郡部において顕著で地価下落が継続している。
- ・ 都市部では、主に中通り地方の福島市や郡山市等の中心市街地で利便性の良い住宅地を中心に依然として高位の価格設定が行われ、これに所得の中位層以上の需要者が対応して成約になるケースが見られる。その範囲も郊外に留まらず、周辺市町にまで拡大している。
- ・ 会津地方山間部や阿武隈山系等を中心とした郡部では、交通便利性が劣り人口減少・高齢化の進展等を背景として、地価下落が継続している。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月の台風第13号で、甚大な被害が発生したいわき市内郷地区では昨年に続き、大きな下落率となった。また、令和元年東日本台風によって浸水被害を受けた郡山市十貫河原や伊達市梁川町等の地域でも、需要の減退が続いているところが多く、宅地利用を前提としない価格水準での売り希望物件が複数見られる等、自然災害リスクを内包する地域の需要回復の動きは鈍い。

(3) 主な基準地

<最大変動率>

上昇	変動率 (%)	基準地 (番号)
	8.5	郡山市桑野2丁目113番4 (郡山-3)

下落	変動率 (%)	基準地 (番号)
	△5.3	郡山市字十貫河原56番22 (郡山-26)

<最高価格>

標準価格 (円/㎡)	基準地 (番号)
136,000	郡山市神明町111番11 (郡山-31)

(4) 主要都市の動向

主要都市名	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
福島市	0.2 (0.3) 12年連続で上昇	44,600 (44,100) 12年連続で上昇
会津若松市	0.1 (0.1) 12年連続で上昇	37,100 (37,000) 3年連続で上昇
郡山市	3.0 (3.8) 13年連続で上昇	59,200 (56,700) 12年連続で上昇
いわき市	△0.3 (△0.4) 6年連続で下落	37,800 (37,800) 2年連続で横ばい

※1 主要都市とは人口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0.7% (前年0.6%) で、3年連続の上昇となった。

平均価格は49,100円/㎡ (前年47,800円/㎡) で、4年連続の上昇となった。

地価が上昇した基準地は38地点、横ばいとなった基準地17地点、下落した基準地は46地点であり、6年連続で下落地点数が上昇地点数を上回っている。

(2) 要因等

- ・ 上昇要因としては、コロナ禍で地価下落し割安感の生じた中心商業地域での地価回復の継続、主要都市での再開発事業の好材料、背後住宅地の地価上昇等が挙げられ、下落要因としては主に郡部商業地域の衰退が挙げられる。
- ・ 主要都市の市街地の既成商業地のうち、住宅系の利用も可能な商住混在地については、背後住宅地の地価上昇に牽引され、取引価格が上昇している地域がある。
- ・ 主要都市以外の市町村の既成商業地域は、都市部への顧客流出の継続に加え、人口減少・過疎化の進行が加速していることによりエリア自体の購買力が減少し、地価下落が続いている。

(3) 主な基準地

<最大変動率>

上昇	変動率 (%)	基準地 (番号)
	12.1	郡山市朝日3丁目22番 (郡山5-2)

下落	変動率 (%)	基準地 (番号)
	△4.6	南会津郡南会津町山口字村上1148番1外 (南会津5-2)

<最高価格>

標準価格 (円/㎡)	基準地 (番号)
300,000	郡山市中町253番 (郡山5-1)

(4) 主要都市の動向

主要都市名	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
福島市	3.4 (2.8) 4年連続で上昇	78,300 (75,000) 12年連続で上昇
会津若松市	0.2 (0.1) 2年連続で上昇	45,300 (45,300) 2年連続で横ばい
郡山市	5.1 (4.9) 5年連続で上昇	106,600 (100,200) 5年連続で上昇
いわき市	1.6 (2.8) 13年連続で上昇	66,600 (65,300) 12年連続で上昇

※ () 内は前年値。

第4 工業地

(1) 地価の動向

平均変動率は0.3% (前年0.3%) で、3年連続の上昇となった。

平均価格は13,400円/㎡ (前年13,300円/㎡) で、4年ぶりに上昇となった。

地価が上昇した基準地は12地点、横ばいとなった基準地は12地点、下落した基準地は3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の中部から南部や、福島イノベーション・コースト構想が進行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、需要が弱含みで、下落が続いている。

(3) 主な基準地

<最大変動率>

上昇	変動率 (%)	基準地 (番号)
	2.0	郡山市富田町字木葉山6番5 (郡山9-3)

下落	変動率 (%)	基準地 (番号)
	△3.5	会津若松市神指町大字南四合字幕内西321番5 (会津若松9-1)

<最高価格>

標準価格 (円/㎡)	基準地 (番号)
35,400	福島市飯坂町平野字三角田2番13外 (福島9-3)
	郡山市富田町字木葉山6番5 (郡山9-3)

(4) 主要都市の動向

主要都市名	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
福島市	0.0 (0.0) 4年連続の横ばい	26,900 (26,900) 5年連続で横ばい
会津若松市	△3.5 (△3.8) 7年連続で下落	9,800 (10,100) 7年連続で下落
郡山市	1.3 (1.3) 3年連続で上昇	22,500 (22,100) 3年連続で上昇
いわき市	0.5 (0.5) 3年連続で上昇	14,000 (14,000) 2年ぶりに横ばい

※ () 内は前年値。