

平成26年福井県地価調査の結果について

今回、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、平成26年の基準地（「宅地」および「林地」）の価格調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1 調査の実施状況

（1）対象区域

全17市町の宅地および林地を対象とする。

（2）基準地の数

214地点（宅地 209地点・林地 5地点）

（3）基準地の価格および時点

公表する基準地の価格（標準価格）は、平成26年7月1日における単位面積（宅地は1平方メートル、林地は10アール）当たりの正常な価格である。

（4）価格の判定

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た。

<参考>

土地の正常な価格を公表する制度には、地価調査のほかに、国土交通省の土地鑑定委員会が行う地価公示があるが、両制度の比較は下表のとおり。

	地価調査	地価公示
根拠法令	国土利用計画法施行令第9条	地価公示法第2条
調査主体	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
調査開始年度	昭和50年	昭和45年
価格判定の基準日	7月1日	1月1日
調査地点の名称	基準地	標準地
調査地点の種類	宅地、宅地見込地、林地	宅地、宅地見込地
調査価格の名称	標準価格	公示価格
調査地域	都道府県下全市町村 (本県：17市町214地点)	公示区域 (本県：14市町129地点)

平成26年地価調査の概要（福井県）

1 本県の地価動向

○ 5年連続で地価の下落幅が縮小 [県平均 Δ 2.7%（前年 Δ 3.5%）]

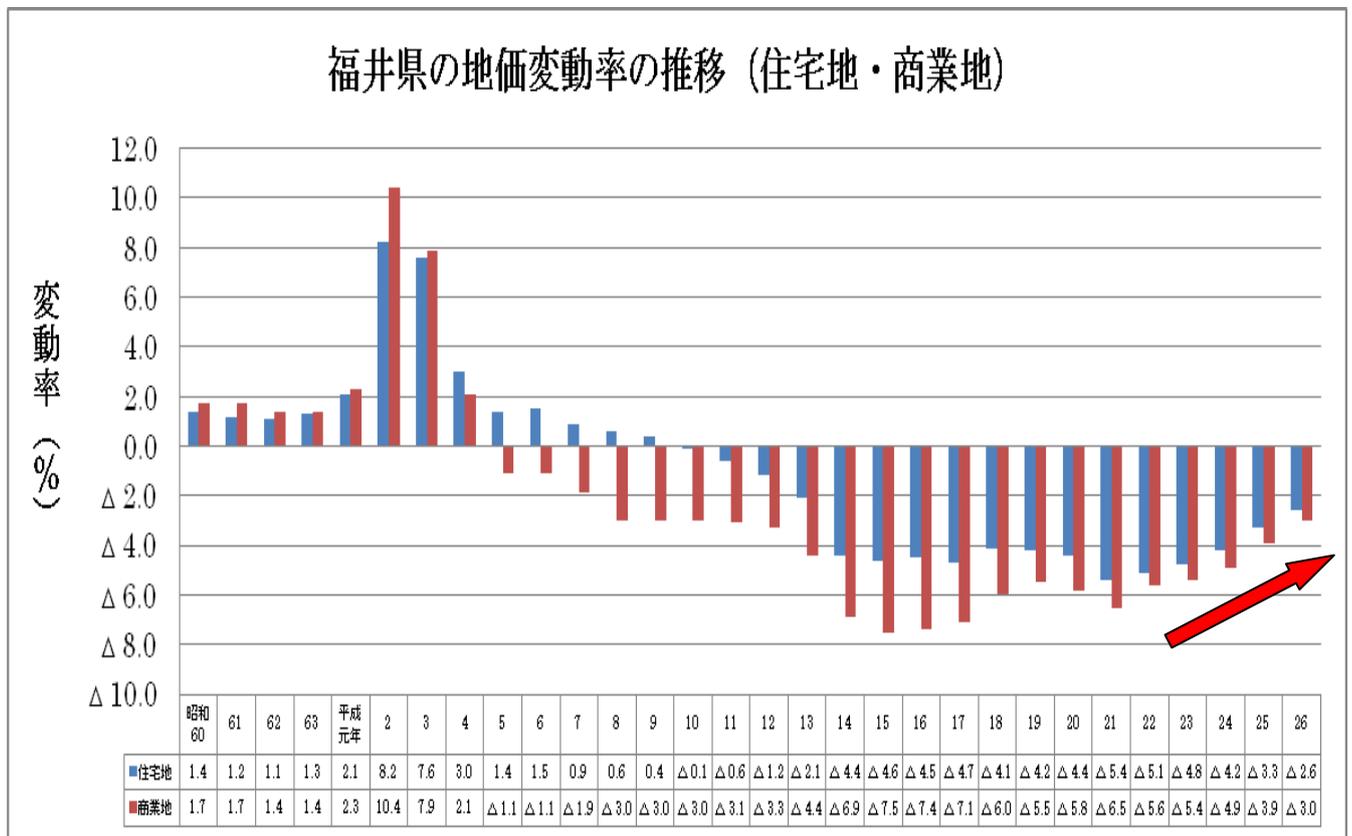
（福井県内の7月1日における地価変動率の推移）

	H22	H23	H24	H25	H26	備考
全用途	Δ 5.2	Δ 4.9	Δ 4.3	Δ 3.5	Δ 2.7	H8から19年連続下落
住宅地	Δ 5.1	Δ 4.8	Δ 4.2	Δ 3.3	Δ 2.6	H10から17年連続下落
商業地	Δ 5.6	Δ 5.4	Δ 4.9	Δ 3.9	Δ 3.0	H5から22年連続下落

【主な要因】

- ①緩やかな景気回復の動きが継続中（北陸財務局「管内経済情勢報告」より）
- ②消費税増税前の駆け込み需要等による住宅需要の増加
 - ・新設住宅着工戸数の増加 [H25年 4,439件（22.8%増） H24年 3,614件]

（参考）福井県の地価変動率の推移



○福井市の住宅地5地点で上昇（去年は1地点が上昇）

○地価が上昇した地点

- 1 福井市北四ツ居2丁目715番3外
73,700 円/m² (+1.1%) (H25 72,900 円/m² -)
- 2 福井市上森田4丁目924番
33,900 円/m² (+0.9%) (H25 33,600 円/m² △1.2%)
- 3 福井市宝永3丁目1516番
93,200 円/m² (+0.8%) (H25 92,500 円/m² △1.6%)
- 4 福井市木田町2613番
62,400 円/m² (+0.6%) (H25 62,000 円/m² 0.0%)
- 5 福井市高柳3丁目3408番
64,000 円/m² (+0.6%) (H25 63,600 円/m² +0.2%)

【主な要因】

- ①国道8号等の主要幹線道路や商業施設に近く、利便性がよい
- ②近隣に小・中学校、公園、病院等があり、住環境がよい

福井県における上昇・横ばい地点数

H26 年

	上昇	横ばい	下落			継続地点数	総地点数
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
住宅地	5	6	117			128	128
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
			81	20	16		
商業地	0	4	75			79	79
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
			59	10	6		

H25 年

	上昇	横ばい	下落			継続地点数	総地点数
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
住宅地	1	9	114			124	128
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
			83	22	9		
商業地	0	0	75			75	79
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
			55	17	3		

○ 福井駅付近の商業地の地価は下げ止まりの傾向

○駅周辺の商業地4地点のうち、2地点で変動率が横ばい、2地点で下落幅縮小

大手2丁目（大手ビル）	326,000 円／㎡	0.0%	(H25 △1.2%)
日之出1丁目（モルゲン駅東ビル）	147,000 円／㎡	0.0%	(H25 △0.7%)
中央1丁目（伊坂ビル）	265,000 円／㎡	△1.1%	(H25 △2.5%)
大手3丁目（みずほ銀行近く）	142,000 円／㎡	△2.7%	(H25 △3.3%)

【主な要因】

- ①北陸新幹線（金沢・敦賀間）の認可・着工（H24年8月着工）
- ②福井駅西口中央地区市街地再開発事業の進展（H25年9月着工、H28年3月完成予定）

○ 北陸三県は、住宅地・商業地とも県および県庁所在都市の平均下落率は縮小

○石川県、富山県の各駅周辺では、平成27年春に予定されている北陸新幹線開業を見据えた県内外資本などによる開発が進んでおり、土地需要が堅調

石川県

○住宅地では、上昇地点が大幅増（10→28 地点）、
横ばい地点も大幅増（14→29 地点）
金沢市、野々市市を中心に需要は堅調

○商業地では、上昇地点が増加（8→11 地点）、横ばい地点も増加（3→8 地点）
・上昇地点はすべて金沢市内であり、中でも金沢駅西口周辺を中心に県内外資本によるホテル、分譲マンションの建設ラッシュ
特に、駅西口の商業地（広岡1丁目）の地価上昇率は+15.8%で、全国第1位
・商業地の香林坊では、人気ブランド店、ホテル等の開業により繁華性が増し、地価上昇の傾向（香林坊2丁目 +3.6%）

富山県

○住宅地では、上昇地点が増加（2→9 地点）、
横ばい地点も大幅増加（41→59 地点）
地価水準は安定化傾向

○商業地では、上昇地点が増加（2→11 地点）、
横ばい地点も増加（21→25 地点）
・富山市の西町南地区の公益施設（ガラス美術館・図書館等）整備（H27年夏完成予定）、総曲輪西地区の複合施設（商業施設、映画館、ホテル、駐車場）整備（H28年春完成予定）による市街地再開発事業の進捗
・北陸新幹線の富山駅南北の連続立体交差事業（LRTと市電との接続）の進捗（H30年度完成予定）
・北陸新幹線の新高岡駅周辺整備事業（駅前広場・周辺アクセス道路等の整備）の進捗（H27年春完成予定）

2 北陸3県の地価動向

○平均変動率

北陸3県は、住宅地、商業地とも県および県庁所在都市の平均下落率は縮小

(住宅地) (%) () は全国順位

	H26	H25
福井県	△2.6 (36位)	△3.3 (35位)
福井市	△1.6	△2.4
石川県	△1.7 (21位)	△2.6 (27位)
金沢市	△0.3	△1.8
富山県	△0.7 (12位)	△1.4 (14位)
富山市	△0.1	△0.6
地方平均	△1.8	△2.5
全国平均	△1.2	△1.8

(商業地) (%) () は全国順位

	H26	H25
福井県	△3.0 (33位)	△3.9 (33位)
福井市	△1.7	△2.6
石川県	△1.9 (21位)	△2.9 (22位)
金沢市	+0.7	△1.2
富山県	△0.3 (12位)	△1.2 (12位)
富山市	+0.8	△0.6
地方平均	△2.2	△3.1
全国平均	△1.1	△2.1

○平均価格

(住宅地) 単位：円/㎡ () は全国順位

	H26	H25
福井県	32,000 (24位)	32,800 (21位)
福井市	50,800	51,500
石川県	41,600 (15位)	41,800 (15位)
金沢市	69,400	69,200
富山県	30,400 (28位)	30,300 (28位)
富山市	35,400	35,300
地方平均	31,300	31,400
全国平均	67,800	67,200

(商業地) 単位：円/㎡ () は全国順位

	H26	H25
福井県	57,400 (34位)	58,800 (33位)
福井市	94,900	96,300
石川県	85,100 (20位)	84,400 (20位)
金沢市	155,200	151,100
富山県	70,700 (27位)	70,100 (28位)
富山市	107,800	105,900
地方平均	82,300	82,200
全国平均	258,400	246,400

北陸3県の上昇・横ばい地点数

用途	住宅地				商業地			
	上昇		横ばい		上昇		横ばい	
	H26	H25	H26	H25	H26	H25	H26	H25
福井県	5	1	6	9	0	0	4	0
うち福井市	5	1	3	4	0	0	4	0
石川県	28	10	29	14	11	8	8	3
うち金沢市	23	5	18	9	11	8	7	3
うち野々市市	4	4	1	1	0	0	0	0
富山県	9	2	59	41	11	2	25	21
うち富山市	6	1	30	24	9	2	11	10

○最高価格地点

(住宅地)

県	住所	H26		H25		過去の最高価格との比較	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	年度	価格(円/㎡)
福井	福井市宝永3丁目 1516番	93,200 (34位)	0.8	92,500 (33位)	△1.6	H4	325,000
石川	金沢市本町2丁目 89番	137,000 (28位)	5.4	131,000 (30位)	3.1	H3 H4	450,000
富山	富山市舟橋南町 6番3外	95,000 (33位)	3.3	92,000 (35位)	2.8	H4 H5	283,000

() は都道府県順位

(商業地)

県	住所	H26		H25		過去の最高価格との比較	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	年度	価格(円/㎡)
福井	福井市大手2丁目 2002番 (福井駅前：大手ビル)	326,000 (29位)	0.0	326,000 (30位)	△1.2	H4	2,550,000
石川	金沢市本町2丁目 571番1外 (金沢駅前： ガーデンホテル金沢)	655,000 (18位)	7.4	655,000 (19位)	5.2	H3 H4	4,800,000
富山	富山市桜町2丁目 1番5 (富山駅前：ブレイン桜ビル)	410,000 (25位)	6.5	410,000 (25位)	0.0	H4	2,600,000

() は都道府県順位

3 基準地別順位表

(1) 住宅地

① 変動率（下落率小）順位表

(単位：%)

順位	基準地番号	基準地の所在・地番	26年 変動率	25年 変動率
1	福井(県)16	福井市北四ツ居2丁目715番3外 「北四ツ居2-7-39」	1.1 (73,700)	— (72,900)
2	福井(県)17	福井市上森田4丁目924番	0.9 (33,900)	△1.2 (33,600)
3	福井(県)37	福井市宝永3丁目1516番 「宝永3-15-17」	0.8 (93,200)	△1.6 (92,500)
4	福井(県)21	福井市木田町2613番	0.6 (62,400)	0.0 (62,000)
4	福井(県)38	福井市高柳3丁目3408番	0.6 (64,000)	0.2 (63,600)
6	福井(県)6	福井市西開発1丁目1105番5外	0.0 (60,800)	△2.4 (60,800)
6	福井(県)10	福井市東郷二ヶ町11字東砂田1番52	0.0 (37,000)	— (37,000)
6	福井(県)25	福井市大東1丁目804番 「大東1-8-9」	0.0 (68,000)	0.0 (68,000)
6	敦賀(県)3	敦賀市野神40号大坪234番8	0.0 (62,500)	△1.7 (62,500)
6	大野(県)6	大野市川合16号カナケ13番1内	0.0 (2,040)	0.0 (2,040)
6	永平寺(県)2	永平寺町清水4字寺田5番4	0.0 (8,000)	0.0 (8,000)

② 変動率（下落率大）順位表

（単位：％）

順位	基準地番号	基準地の所在・地番	26年 変動率	25年 変動率
1	越前（県）1	越前町新保13字滝ヶ浜22番4	△7.1 (32,500)	△7.2 (35,000)
2	あわら（県）3	あわら市上番40字猿掛12番47	△6.9 (17,500)	△7.4 (18,800)
3	あわら（県）1	あわら市田中々3字奥割25番22	△6.4 (22,000)	△6.4 (23,500)
4	越前（県）2	越前町大樟8字河南58番21	△6.2 (31,700)	△6.6 (33,800)
5	越前（県）3	越前町高佐31字飛岩12番4外	△5.8 (26,200)	△5.8 (27,800)

③ 標準価格高順位表

（単位：円／㎡）

順位	基準地番号	基準地の所在・地番	26年 標準価格	25年 標準価格
1	福井（県）37	福井市宝永3丁目1516番 「宝永3-15-17」	93,200 (0.8)	92,500 (△1.6)
2	福井（県）1	福井市手寄2丁目210番2 「手寄2-4-9」	85,500 (△1.7)	87,000 (△3.9)
3	福井（県）15	福井市松本3丁目810番 「松本3-8-14」	85,000 (△1.2)	86,000 (△2.3)
4	福井（県）16	福井市北四ツ居2丁目715番3外 「北四ツ居2-7-39」	73,700 (1.1)	72,900 (—)
5	福井（県）14	福井市田原2丁目1814番 「田原2-28-14」	72,400 (△3.5)	75,000 (△3.8)

(2) 商業地

① 変動率（下落率小）順位表

(単位：%)

順位	基準地番号	基準地の所在・地番	26年 変動率	25年 変動率
1	福井(県)5-10	福井市大手2丁目2002番 「大手2-6-1」	0.0 (326,000)	△1.2 (326,000)
1	福井(県)5-17	福井市大和田1丁目304番	0.0 (71,000)	△1.4 (71,000)
1	福井(県)5-18	福井市日之出1丁目910番外 「日之出1-19-9」	0.0 (147,000)	△0.7 (147,000)
1	福井(県)5-19	福井市開発5丁目1903番外	0.0 (76,500)	△2.5 (76,500)
5	福井(県)5-23	福井市経田2丁目203番外	△0.6 (78,500)	— (79,000)

② 変動率（下落率大）順位表

(単位：%)

順位	基準地番号	基準地の所在・地番	26年 変動率	25年度 変動率
1	あわら(県)5-2	あわら市舟津3丁目16番外	△7.2 (36,000)	△8.1 (38,800)
2	小浜(県)5-2	小浜市小浜鹿島41番外	△6.5 (40,200)	△6.5 (43,000)
3	南越前(県)5-3	南越前町糠12字南瀬31番外	△6.2 (35,000)	△6.0 (37,300)
4	小浜(県)5-3	小浜市多田9号下深田7番	△5.4 (43,500)	△5.7 (46,000)
5	越前(県)5-2	越前町西田中16字沢利4番1外	△5.3 (26,800)	△5.7 (28,300)

③ 標準価格高順位表

(単位：円/㎡)

順位	基準地番号	基準地の所在・地番	26年 標準価格	25年 標準価格
1	福井(県)5-10	福井市大手2丁目2002番 「大手2-6-1」 大手ビル	326,000 (0.0)	326,000 (△1.2)
2	福井(県)5-1	福井市中央1丁目2729番 「中央1-4-28」 伊坂ビル	265,000 (△1.1)	268,000 (△2.5)
3	福井(県)5-18	福井市日之出1丁目910番外 「日之出1-19-9」 モルゲン駅東ビル	147,000 (0.0)	147,000 (△0.7)
4	福井(県)5-2	福井市大手3丁目410番 「大手3-5-8」	142,000 (△2.7)	146,000 (△3.3)
5	福井(県)5-4	福井市順化2丁目2411番 「順化2-6-18」 泉谷ビル	135,000 (△3.6)	140,000 (△4.1)