

平成27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27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27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。

2 調査結果の概要

別紙「平成27年地価調査の概要」および「資料」のとおり

<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123地点)

平成27年地価調査の概要（福井県）

○ 6年連続で地価の下落率が縮小 [県平均△2.1%（前年△2.7%）]

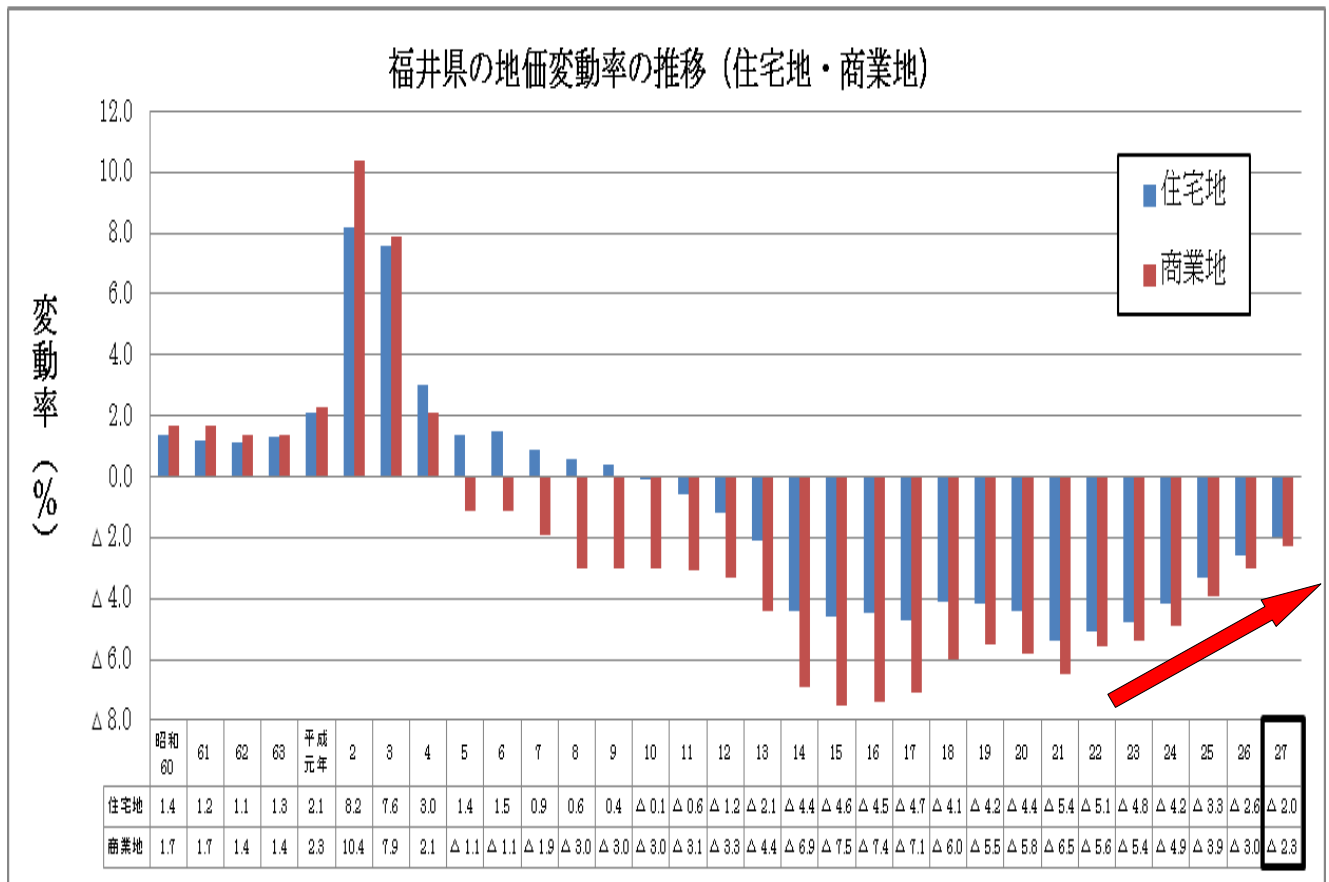
（福井県内の7月1日における地価変動率の推移）

	H23	H24	H25	H26	H27	備考
全用途	△4.9	△4.3	△3.5	△2.7	△2.1	H8から20年連続下落
住宅地	△4.8	△4.2	△3.3	△2.6	△2.0	H10から18年連続下落
商業地	△5.4	△4.9	△3.9	△3.0	△2.3	H5から23年連続下落

【主な要因】

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）

（参考）福井県の地価変動率の推移



住宅地：県内6地点で（全て福井市内）で上昇（去年は5地点で上昇）

○地価が上昇した地点

- 1 福井市高柳3丁目3408番
65,000 円/㎡ (+1.6%) (H26 64,000 円/㎡ +0.6%)
- 2 福井市高木中央2丁目2811番1
60,000 円/㎡ (+0.8%) (H26 59,500 円/㎡ △0.8%)
- 3 福井市上森田4丁目924番
34,100 円/㎡ (+0.6%) (H26 33,900 円/㎡ +0.9%)
- 4 福井市木田町2613番
62,700 円/㎡ (+0.5%) (H26 62,400 円/㎡ +0.6%)
- 5 福井市西開発1丁目1105番5外
61,000 円/㎡ (+0.3%) (H26 60,800 円/㎡ 0.0%)
- 6 福井市北四ツ居2丁目715番3外
73,900 円/㎡ (+0.3%) (H26 73,700 円/㎡ +1.1%)

【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

**商業地：・13年ぶりに県内2地点で上昇（去年は上昇地点なし）
〔福井市大和田1丁目（1.4%）・大手2丁目（0.3%）〕
・福井駅周辺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、1地点で地価が上昇、2地点で横ばい
(去年は2地点で横ばい)

大手2丁目（大手ビル）	327,000 円/㎡	+0.3%	(H26 0.0%)
中央1丁目（伊坂ビル）	265,000 円/㎡	0.0%	(H26 △1.1%)
日之出1丁目（モルゲン駅東ビル）	147,000 円/㎡	0.0%	(H26 0.0%)
大手3丁目（みずほ銀行近く）	140,000 円/㎡	△1.4%	(H26 △2.7%)

【主な要因】

- ① 北陸新幹線（金沢・敦賀間）の県内延伸
(H27.3.14 長野・金沢間開業、H35 年開業予定)
- ② 福井駅西口中央地区市街地再開発事業の進展
(再開発ビル（ハピリン）H28 年 3 月完成予定)
- ③ 駅周辺における県外資本によるホテル建設
(マンテンホテル（富山本社）H28 年 4 月開業予定)

福井県における上昇・横ばい地点数

H27 年

	上昇	横ばい	下落			継続地点数	総地点数
住宅地	6	13	107			126	128
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
			73	18	16		
商業地	2	7	69			78	79
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
			58	7	4		

H26 年

	上昇	横ばい	下落			継続地点数	総地点数
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		

**○ 北陸三県は、住宅地、商業地とも平均下落率は縮小
県庁所在都市では、福井市では下落率が縮小、
金沢市では上昇、富山市では上昇もしくは横ばいに**

- ・石川県、富山県の各駅周辺では、平成27年3月14日の北陸新幹線開業後も、県内外資本などによる開発（ホテル、再開発ビル）が進んでおり、土地需要が堅調

石川県：県全体では住宅地は20年連続下落だが、下落率は縮小、商業地は22年連続下落から横ばいに

- 住宅地では、上昇地点が増加(28→38地点)、横ばい地点数は昨年と同じ(29→29地点)
金沢市(+0.7%)、野々市市(+0.9%)を中心に住宅地の需要は堅調
 - ・珠洲市(-5.6%)、輪島市(-4.5%)、羽咋市(-2.7%)と能登地方で高い下落率
- 商業地では、上昇地点が増加(11→19地点)、横ばい地点は減少(8→6地点)
 - ・上昇地点19地点のうち18地点が金沢市内であり、金沢駅周辺や金沢市中心部では県内外資本によるホテル、分譲マンション(プレミスト香林坊(H28.2)、プレミスト本町(H28.5))の建設
 - ・香林坊・片町地区では、「片町きらら」(海外人気ブランド店(H&M北陸1号店)、ロフト)(H27.9.18開業)、ホテル等の進出により、繁華性が増し、地価上昇

富山県：県全体では住宅地・商業地とも23年連続下落だが、下落率は縮小

- 住宅地では、上昇地点数は昨年と同じ(9→9地点)、横ばい地点は増加(59→66地点)
- 商業地では、上昇地点が増加(11→12地点)、横ばい地点も増加(25→32地点)
 - ・富山駅前の2地点が上昇率7%台、市電環状線(セントラム)沿線を中心に29地点中10地点が上昇、15地点が横ばい
 - ・富山市の西町南地区の複合ビル「TOYAMAキラリ」(ガラス美術館・図書館等)(H27年8月開館)
 - ・総曲輪西地区の総合施設(商業施設、映画館、ホテル、駐車場整備による市街地再発事業の進捗)(H28年5月完成予定)
 - ・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)

○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

	H 2 7	H 2 6
福井県	△2. 0 (35位)	△2. 6 (36位)
福井市	△1. 1	△1. 6
石川県	△1. 1 (18位)	△1. 7 (21位)
金沢市	0. 7	△0. 3
富山県	△0. 5 (11位)	△0. 7 (12位)
富山市	0. 0	△0. 1
地方平均	△1. 5	△1. 8
全国平均	△1. 0	△1. 2

(商業地) (%) () は全国順位

	H 2 7	H 2 6
福井県	△2. 3 (31位)	△3. 0 (33位)
福井市	△1. 1	△1. 7
石川県	0. 0 (12位)	△1. 9 (21位)
金沢市	4. 4	0. 7
富山県	△0. 1 (13位)	△0. 3 (12位)
富山市	0. 9	0. 8
地方平均	△1. 6	△2. 2
全国平均	△0. 5	△1. 1

○平均価格

(住宅地) (%) () は全国順位

	H 2 7	H 2 6
福井県	31,500 (23位)	32,000 (24位)
福井市	50,300	50,800
石川県	41,600 (15位)	41,600 (15位)
金沢市	70,300	69,400
富山県	30,500 (27位)	30,400 (28位)
富山市	35,700	35,400
地方平均	31,200	31,300
全国平均	68,200	67,800

(商業地) (%) () は全国順位

	H 2 7	H 2 6
福井県	56,400 (34位)	57,400 (34位)
福井市	94,200	94,900
石川県	90,100 (17位)	85,100 (20位)
金沢市	167,500	155,200
富山県	71,700 (27位)	70,700 (27位)
富山市	110,500	107,800
地方平均	83,300	82,300
全国平均	271,900	258,400

北陸3県の上昇・横ばい地点数

用途	住宅地				商業地				住宅地+商業地	
	上昇		横ばい		上昇		横ばい		上昇・横ばい地点割合	
	H27	H26	H27	H26	H27	H26	H27	H26	H27	H26
福井県	6	5	13	6	2	0	7	4	13.7%	7.2%
うち福井市	6	5	5	3	2	0	7	4	30.8%	18.5%
石川県	38	28	29	29	19	11	6	8	34.8%	28.7%
うち金沢市	32	23	12	18	18	11	5	7	69.1%	60.8%
富山県	9	9	66	59	12	11	32	25	56.1%	48.8%
うち富山市	7	6	31	30	10	9	15	11	75.9%	65.9%

○最高価格地点

(住宅地)

県	住所	H27		H26		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)	0.0	93,200 (34位)	0.8	H4	325,000
石川	金沢市本町2丁目89番	160,000 (24位)	16.8	137,000 (28位)	5.4	H3 H4	450,000
富山	富山市舟橋南町6番3外	99,200 (32位)	4.4	95,000 (33位)	3.3	H4 H5	283,000

()は都道府県順位

(商業地)

県	住所	H27		H26		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)	327,000 (29位)	0.3	326,000 (29位)	0.0	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)	725,000 (18位)	10.7	655,000 (18位)	7.4	H3 H4	4,800,000
富山	富山市桜町2丁目1番5 (富山駅前: プレイン桜ビル)	440,000 (24位)	7.3	410,000 (25位)	6.5	H4	2,600,000

()は都道府県順位