

平成28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28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28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28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28年地価調査の概要（福井県）

○ 7年連続で地価の下落率が縮小 [県平均 Δ 1.9%（前年 Δ 2.1%）]

（福井県内の7月1日における地価変動率の推移）

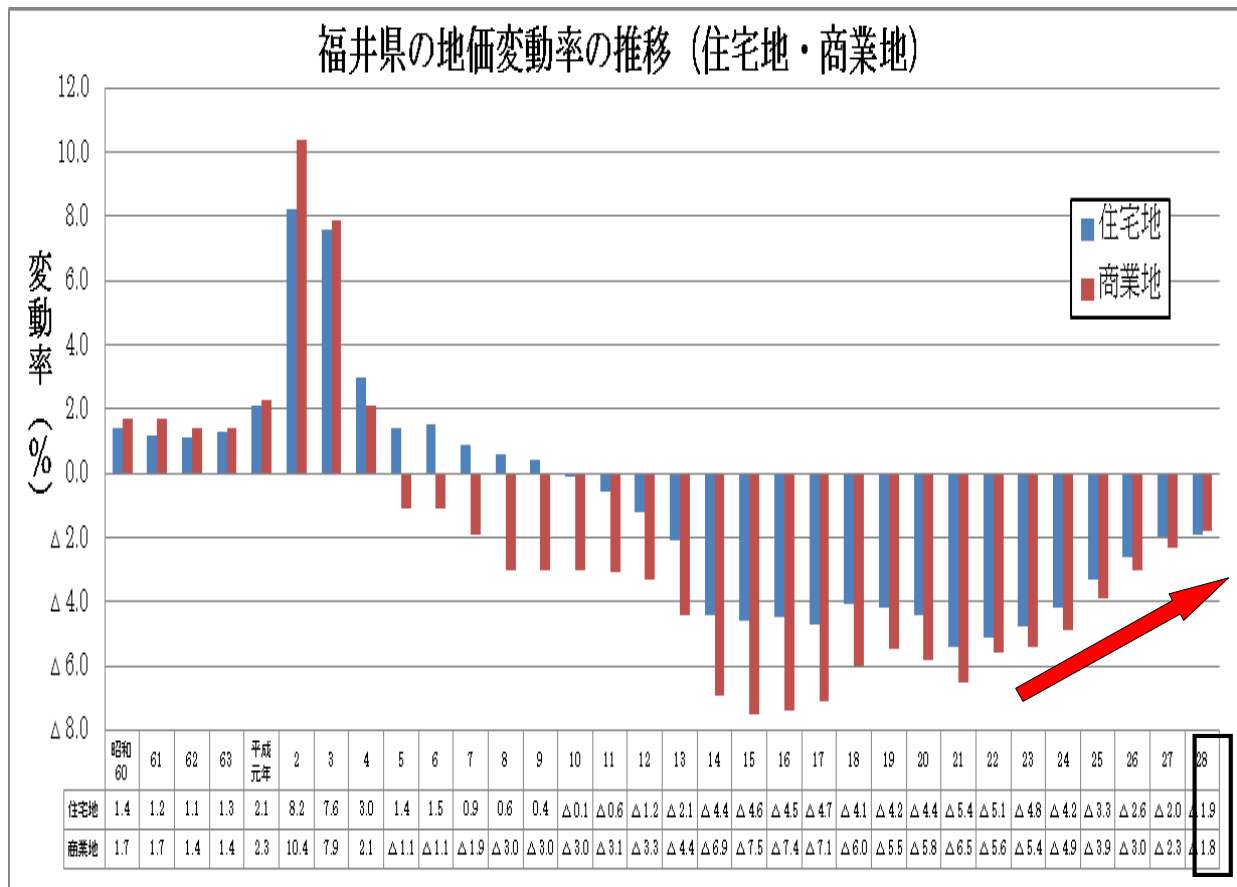
	H24	H25	H26	H27	H28	備考
全用途	Δ 4.3	Δ 3.5	Δ 2.7	Δ 2.1	Δ 1.9	H8から21年連続下落
住宅地	Δ 4.2	Δ 3.3	Δ 2.6	Δ 2.0	Δ 1.9	H10から19年連続下落
商業地	Δ 4.9	Δ 3.9	Δ 3.0	Δ 2.3	Δ 1.8	H5から24年連続下落

【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 住宅着工件数が回復傾向

H27年7月～H28年6月 3,902件 ← H26年7月～H27年6月 3,725件（4.8%増）

（参考）福井県の地価変動率の推移



住宅地：県内5地点で（全て福井市内）で上昇（去年は6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
66,500 円/㎡ (+2.3%) (H27 65,000 円/㎡ +1.6%)
- 2 福井市上森田4丁目924番
34,600 円/㎡ (+1.5%) (H27 34,100 円/㎡ +0.6%)
- 3 福井市北四ツ居2丁目715番3外
74,500 円/㎡ (+0.8%) (H27 73,900 円/㎡ +0.3%)
- 4 福井市木田町2613番
63,000 円/㎡ (+0.5%) (H27 62,700 円/㎡ +0.5%)
- 5 福井市宝永3丁目1516番
93,400 円/㎡ (+0.2%) (H27 93,200 円/㎡ 0.0%)

【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：県内3地点で上昇（去年は13年ぶりに2地点で上昇）
福井駅周辺の地価は下げ止まりの傾向**

○地価が上昇した地点

- 1 福井市大和田1丁目304番（紳士服はるやま）
72,800 円/㎡ (+1.1%) (H27 72,000 円/㎡ +1.4%)
- 2 福井市大手2丁目2002番（大手ビル）
329,000 円/㎡ (+0.6%) (H27 327,000 円/㎡ +0.3%)
- 3 福井市開発1丁目214外（ドライブショップトーマン）
63,800 円/㎡ (+0.5%) (H27 63,500 円/㎡ +0.0%)

○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

大手2丁目（大手ビル）	329,000 円/㎡	0.6%	(H27 0.3%)
中央1丁目（伊坂ビル）	265,000 円/㎡	0.0%	(H27 0.0%)
日之出1丁目（モルゲン駅東ビル）	147,000 円/㎡	0.0%	(H27 0.0%)
大手3丁目（みずほ銀行近く）	139,000 円/㎡	—	選定替

【主な要因】

- ① 福井駅西口中央地区市街地再開発事業の進展
(H28.3.27 福井駅西口交通広場 供用開始、福井鉄道福井駅前線西口交通広場延伸、
H28.4.28 西口再開発ビル「ハピリン」開業)
- ② 福井マンテンホテル駅前（H28年4月開業）、ユアーズホテル周辺等新たな再開発の動きなど福井駅周辺の活性化
- ③ 北陸新幹線（金沢・敦賀間）の県内延伸
(H35年開業予定、H27.3月 長野・金沢間開業により嶺北中心に観光客増加)

福井県における上昇・横ばい地点数

H28 年

	上昇	横ばい	下落			継続地点数	総地点数
住宅地	5	14	107			126	128
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
			58	28	21		
商業地	3	10	63			76	79
			下落幅縮小	下落幅拡大	横ばい		
			46	11	6		

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		

○北陸三県の平均地価下落率は、概ね縮小傾向にあるが、
商業地の平均地価変動率は、24年ぶりに石川県で上昇に転じる
○県庁所在地では、福井市 下落率縮小、金沢市、富山市 上昇率拡大

- ・金沢駅、富山駅周辺では、平成27年3月の北陸新幹線開業後も県内外資本による開発（ホテル、再開発ビル等）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21年連続下落だが、下落率は縮小、
商業地は24年ぶりに上昇

○住宅地では、上昇地点が増加(38→40地点)、横ばい地点数も増加(29→34地点)

- ・金沢市(0.7%)、野々市市(1.0%)を中心に住宅地の需要は堅調
- ・珠洲市(△5.0%)、輪島市(△4.6%)、穴水町(△4.6%)と能登地方で高い下落率

○商業地では、上昇地点が増加(19→21地点)、横ばい地点は減少(6→3地点)

- ・上昇地点21地点のうち19地点が金沢市内であり、金沢駅周辺を中心に県外資本によるホテル、分譲マンション(プレミスト金沢駅西本町(H27秋着工))等の建設が継続
- ・上昇率が10%を超えた地点はすべて金沢市内で15地点(前回は9地点)
- ・金沢駅西口(広岡1丁目)で25.3%(H27 25.4%)、東口(本町2丁目)で13.1%(H27 10.7%)
- ・香林坊・片町地区では、平成27年9月の「片町きらら」(H&M、ロフトなどの人気ショップが入居)オープン等により繁華性が増し、地価上昇(片町2丁目12.1%、香林坊2丁目10.5%)

富山県：県全体では、住宅地は19年連続下落、商業地は24年連続下落

○住宅地では、上昇地点数は減少(9→8地点)、横ばい地点は増加(66→68地点)

○商業地では、上昇地点数は減少(12→11地点)、横ばい地点は増加(32→34地点)

- ・富山市内では、市電環状線(LRT)沿線を中心に30地点中10地点が上昇、16地点が横ばい
- ・富山市西町南地区複合ビル「TOYAMA キラリ」(富山市ガラス美術館・市図書館等)(H27年8月開館)および総曲輪西地区の総合施設「ユウタウン総曲輪」(商業施設、映画館、ホテル、駐車場の複合施設)整備による市街地再開発事業の進捗(H28年6月開業)(西町2.4%)
- ・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(H32年完成予定)(富山駅南口：桜町2丁目6.6%、富山駅北口：牛島町3.7%)

○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)

(%)

	H 2 8	H 2 7
福井県	△ 1. 9	△ 2. 0
福井市	△ 0. 8	△ 1. 1
石川県	△ 0. 9	△ 1. 1
金沢市	0. 7	0. 7
富山県	△ 0. 5	△ 0. 5
富山市	0. 1	0. 0
地方平均	△ 1. 2	△ 1. 5
全国平均	△ 0. 8	△ 1. 0

(商業地)

(%)

	H 2 8	H 2 7
福井県	△ 1. 8	△ 2. 3
福井市	△ 0. 7	△ 1. 1
石川県	0. 6	0. 0
金沢市	5. 7	4. 4
富山県	△ 0. 1	△ 0. 1
富山市	1. 0	0. 9
地方平均	△ 1. 1	△ 1. 6
全国平均	0. 0	△ 0. 5

○平均価格

(住宅地)

(円)

	H 2 8	H 2 7
福井県	31,000	31,500
福井市	50,000	50,300
石川県	41,800	41,600
金沢市	71,200	70,300
富山県	30,600	30,500
富山市	36,200	35,700
地方平均	31,200	31,200
全国平均	68,800	68,200

(商業地)

(円)

	H 2 8	H 2 7
福井県	55,700	56,400
福井市	93,700	94,200
石川県	98,400	90,100
金沢市	190,300	167,500
富山県	72,600	71,700
富山市	113,100	110,500
地方平均	85,500	83,300
全国平均	297,300	271,900

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	
	H28	H27	H28	H27	H28	H27	H28	H27	H28	H27
福井県	5	6	14	13	3	2	10	7	15.8%	13.7%
うち福井市	5	6	9	5	3	2	8	7	39.7%	30.8%
石川県	40	38	34	29	21	19	3	6	37.1%	34.8%
うち金沢市	30	32	18	12	19	18	1	6	70.8%	69.1%
富山県	8	9	68	66	11	12	34	32	56.8%	56.1%
うち富山市	7	7	34	31	10	10	16	15	79.8%	75.9%

○最高価格地点

(住宅地)

県	住所	H28		H27		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	93,400	0.2	93,200	0.0	H4	325,000
石川	金沢市本町2丁目89番	185,000	15.6	160,000	16.8	H3 H4	450,000
富山	富山市舟橋南町6番3外	104,000	4.8	99,200	4.4	H4 H5	283,000

(商業地)

県	住所	H28		H27		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)	329,000	0.6	327,000	0.3	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)	820,000	13.1	725,000	10.7	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)	469,000	6.6	440,000	7.3	H4	2,600,000