

# 平成30年福井県地価調査の結果について

国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、平成30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30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	都道府県下全域	公示区域（都市計画区域・土地取引が相当程度見込まれる国土交通省令で定める区域）

# 平成30年地価調査の概要（福井県）

## ○県の平均地価は△1.7%(前年△1.7%)

住宅地は△1.8%、商業地は△1.7%

	H26	H27	H28	H29	H30	備考
全用途	△2.7	△2.1	△1.9	△1.7	△1.7	H8から23年連続下落
住宅地	△2.6	△2.0	△1.9	△1.8	△1.8	H10から21年連続下落
商業地	△3.0	△2.3	△1.8	△1.6	△1.7	H5から26年連続下落

(注) 全用途は、住宅地、商業地に工業地を含む。

## ○県の平均地価(△1.7%)を上回る市町は5市1町(福井市(△0.7%)、敦賀市(△0.7%)、小浜市(△1.1%)、鯖江市(△1.3%)、坂井市(△1.6%)、おおい町(△1.4%))。昨年より1市増(鯖江市)

## ○市部の地価は改善傾向(市部△1.4%(前年△1.4%)、町部△2.6%(前年△2.4%))

### 【主な要因】

〈プラス要因〉

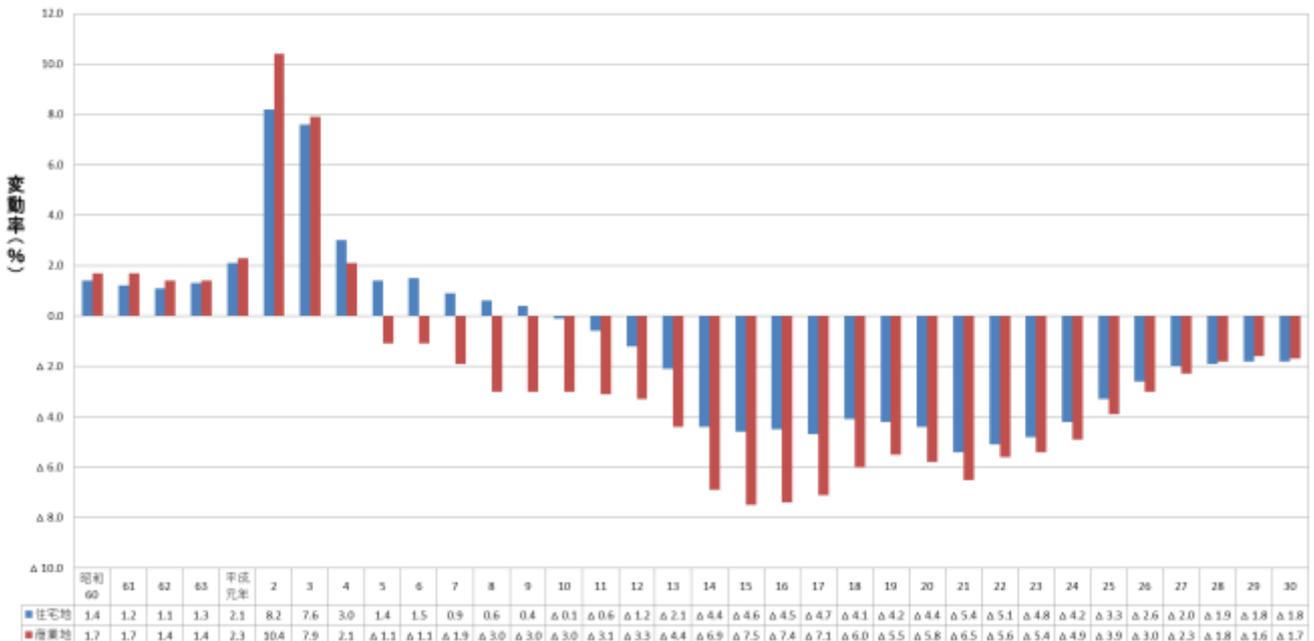
- ・ 県内経済は緩やかに拡大（北陸財務局「福井県内経済情勢（平成30年7月）」より）
- ・ 平成29年に中部縦貫自動車道永平寺大野道路が全線開通し、県内主要都市が高速交通網で直結
- ・ 平成35年春の新幹線開業に向けて駅周辺の整備が活発化

〈マイナス要因〉

- ・ 県の人口は減少傾向（H30.7 774,068人（前年4,417人減 △0.6%））
- ・ 新設住宅着工戸数は横ばい（H30.6～H29.7 4,000件（前年3,986件））

(参考) 福井県の地価変動率の推移

福井県の地価変動率の推移(住宅地・商業地)



## 商業地

○県内7地点（福井市5地点、敦賀市2地点）で上昇

上昇地点は増加（新規上昇：福井市大手3丁目、敦賀市白銀町）

○福井市（大手3丁目）は26年ぶりに上昇

敦賀市（白銀町）は平成23年に選定後、初めて上昇

○再開発事業の進展、新幹線開業の期待感継続により福井・敦賀駅周辺の商業地が上昇傾向

### （1）福井駅周辺

	H30	H29	
①大手2丁目（大手ビル）	334,000 円/㎡ (1.2%)	←330,000 円/㎡ (0.3%)	4年連続上昇
②中央1丁目（伊坂ビル）	273,000 円/㎡ (2.2%)	←267,000 円/㎡ (0.8%)	2年連続上昇
③日之出1丁目（モルゲン駅東ビル）	147,000 円/㎡ (0.0%)	←147,000 円/㎡ (0.0%)	
④大手3丁目（K・Sビル）	140,000 円/㎡ (0.7%)	←139,000 円/㎡ (0.0%)	
⑤順化2丁目（泉谷ビル）	129,000 円/㎡ (0.0%)	←129,000 円/㎡ (△0.8%)	

#### 【主な要因】

- ・えちぜん鉄道の高架化完成など、福井駅の玄関口としての機能が充実
- ・平成28年にオープンした西口再開発ビル「ハピリン」の集客が好調（平成29年度来場者数約279万人）
- ・平成35年春、開業予定の新幹線による誘客効果などの期待感が継続

### （2）敦賀駅周辺

	H30	H29	
①白銀町（時計・宝石・メガネ川上）	79,000 円/㎡ (1.0%)	←78,200 円/㎡ (0.0%)	
②清水町1丁目（東鳳閣 <sup>とうほうかく</sup> ）	58,000 円/㎡ (0.9%)	←57,500 円/㎡ (0.9%)	2年連続上昇

#### 【主な要因】

- ・駅西地区の立体駐車場（平成31年4月供用開始）や本町通りの整備等が進展

## ○福井市郊外の商業地（大和田地区）が堅調に推移

	H30	H29	
①大和田1丁目（はるやま）	74,500 円/㎡ (1.2%)	←73,600 円/㎡ (1.1%)	4年連続上昇

#### 【主な要因】

- ・飲食店など新規出店により、商業集積が進展し、集客力が向上
- ・県道福井森田丸岡線「新九頭竜橋」（平成34年度完成予定）の整備などにより、さらなる集客力が期待

#### 〈変動率上位順位〉

順位	調査地点	変動率 (%)		H30 価格 (円/㎡)	H29 価格 (円/㎡)
		H30	H29		
1	福井市中央1丁目	2.2	0.8	273,000	267,000
2	福井市大和田1丁目	1.2	1.1	74,500	73,600
3	福井市大手2丁目	1.2	0.3	334,000	330,000
4	敦賀市白銀町(新規)	1.0	0.0	79,000	78,200
5	敦賀市清水町1丁目	0.9	0.9	58,000	57,500
6	福井市大手3丁目(新規)	0.7	0.0	140,000	139,000
7	福井市江守中町	0.5	0.3	62,000	61,700

変動率は小数点第2位以下を四捨五入

#### 〈地価上位5位〉

(円/㎡) (%)

順位	調査地点	H30	H29
1	福井市大手2丁目 (1) (大手ビル)	334,000 (1.2)	330,000 (0.3)
2	福井市中央1丁目 (2) (伊坂ビル)	273,000 (2.2)	267,000 (0.8)
3	福井市日之出1丁目 (3) (モルゲン駅東ビル)	147,000 (0.0)	147,000 (0.0)
4	福井市大手3丁目 (4) (K・Sビル)	140,000 (0.7)	139,000 (0.0)
5	福井市順化2丁目 (5) (泉谷ビル)	129,000 (0.0)	129,000 (△0.8)

順位欄 ( ) 内はH29 順位

## 住宅地

○県内10地点（福井市8地点、小浜市1地点、永平寺町1地点）で上昇  
 上昇地点は増加（新規上昇：福井市木田町、小浜市遠敷5丁目、永平寺町松岡御公領）

○小浜市（<sup>おにゅう</sup>遠敷5丁目）は18年ぶり、永平寺町（<sup>ごくりょう</sup>松岡御公領）は20年ぶりに  
 上昇

### （1）福井市

	H30	H29	
①高柳3丁目	70,700 円/㎡ (3.2%)	←68,500 円/㎡ (3.0%)	6年連続上昇
②木田町	63,000 円/㎡ (2.4%)	←61,500 円/㎡ (—%)	
③福1丁目	54,000 円/㎡ (2.1%)	←52,900 円/㎡ (1.9%)	2年連続上昇
④運動公園1丁目	55,000 円/㎡ (1.5%)	←54,200 円/㎡ (1.3%)	2年連続上昇
⑤灯明寺2丁目	57,000 円/㎡ (0.9%)	←56,500 円/㎡ (0.4%)	2年連続上昇
⑥北四ツ居2丁目	76,200 円/㎡ (0.8%)	←75,600 円/㎡ (1.5%)	5年連続上昇
⑦大東1丁目	69,000 円/㎡ (0.7%)	←68,500 円/㎡ (0.7%)	2年連続上昇
⑧宝永3丁目	95,000 円/㎡ (0.5%)	←94,500 円/㎡ (1.2%)	3年連続上昇

#### 【主な要因】

- ・国道8号、市道環状西線（通称西環状線）等の主要幹線道路に近く、交通アクセスが良好
- ・近隣に小・中学校、駅、商業施設があり、住環境がよい地点が上昇傾向

### （2）小浜市

	H30	H29
①遠敷5丁目	32,900 円/㎡ (1.2%)	←32,500 円/㎡ (0.0%)

#### 【主な要因】

- ・舞若道小浜 IC、国道27号等に近く、交通アクセスが良好
- ・国道27号沿いにスーパー等が出店するなど利便性が向上
- ・平成31年春の4校統合小学校が開校するなど住環境が良好

### （3）永平寺町

	H30	H29
①松岡御公領	37,600 円/㎡ (0.5%)	←37,400 円/㎡ (0.0%)

#### 【主な要因】

- ・大学等に近く、学生マンションの需要が堅調

#### 〈変動率上位順位〉

順位	調査地点	変動率 (%)		H30 価格 (円/㎡)	H29 価格 (円/㎡)
		H30	H29		
1	福井市高柳3丁目	3.2	3.0	70,700	68,500
2	福井市木田町（新規）	2.4	—	63,000	61,500
3	福井市福1丁目	2.1	1.9	54,000	52,900
4	福井市運動公園1丁目	1.5	1.3	55,000	54,200
5	小浜市遠敷5丁目（新規）	1.2	0.0	32,900	32,500
6	福井市灯明寺2丁目	0.9	0.4	57,000	56,500
7	福井市北四ツ居2丁目	0.8	1.5	76,200	75,600
8	福井市大東1丁目	0.7	0.7	69,000	68,500
9	永平寺町松岡御公領（新規）	0.5	0.0	37,600	37,400
10	福井市宝永3丁目	0.5	1.2	95,000	94,500

#### 〈地価上位5位〉

(円/㎡) (%)

順位	調査地点	H30	H29
1 (1)	福井市宝永3丁目	95,000 (0.5)	94,500 (1.2)
2 (2)	福井市手寄2丁目	84,800 (0.0)	84,800 (0.0)
3 (2)	福井市松本3丁目	84,300 (△0.6)	84,800 (0.0)
4 (4)	福井市北四ツ居 2丁目	76,200 (0.8)	75,600 (1.5)
5 (6)	福井市高柳3丁目	70,700 (3.2)	68,500 (3.0)

順位欄 ( ) 内はH29 順位

変動率は小数点第2位以下を四捨五入

## 北陸3県

- 住宅地は福井県で下落幅横ばい、石川県と富山県で下落幅縮小。商業地は福井県で下落幅拡大、石川県で上昇幅拡大、富山県は26年ぶりに上昇
- 県庁所在地では、住宅地は福井市で下落幅拡大、金沢市と富山市で上昇幅拡大。商業地は福井市で下落幅縮小、金沢市で上昇幅縮小、富山市で上昇幅拡大

## 石川県

- 住宅地は、23年連続で下落し、県平均 $\Delta 0.4\%$  (H29 $\Delta 0.7\%$ )、上昇地点が増加 (59←43 地点)
  - ・金沢市 (1.5%)、野々市市 (1.5%) を中心に、住宅地の需要は堅調
  - ・能登地方では高い下落率 (輪島市 ( $\Delta 5.6\%$ ) 珠洲市 ( $\Delta 5.2\%$ ) など)
- 商業地は、3年連続で上昇し、県平均  $0.5\%$  (H29  $0.4\%$ )、上昇地点は増加 (24←22 地点)

### 【主な要因】

- ・新幹線効果は定着
- ・金沢駅周辺では、県内外資本によるホテル、分譲マンション、オフィスビル等建設の増加

## 富山県

- 住宅地は、21年で連続下落し、県平均 $\Delta 0.3\%$  (H29 $\Delta 0.5\%$ )、上昇地点は増加 (25←11 地点)、横ばい地点は減少 (52←63 地点)
- 商業地は、26年ぶりに上昇に転じ、県平均  $0.1\%$  (H29 $\Delta 0.1\%$ )、上昇地点は増加 (13←8 地点)

### 【主な要因】

- ・富山地方鉄道の市内軌道線が平成27年に富山駅まで延伸。さらに、路面電車南北接続事業により、平成32年に富山ライトレール富山港線と接続予定
- ・新幹線効果により富山駅周辺では、飲食店、駐車場、マンション等建設の増加

## ○平均変動率

(住宅地) (％)

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

(商業地) (％)

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

## ○平均価格

(住宅地) (円)

	H 3 0	H 2 9
福井県	30,300	30,700
福井市	49,600	49,700
石川県	43,000	42,000
金沢市	74,000	72,300
富山県	30,600	30,500
富山市	36,900	36,400
地方平均	31,600	31,400
全国平均	71,200	70,000

(商業地) (円)

	H 3 0	H 2 9
福井県	54,500	54,900
福井市	93,500	93,400
石川県	109,900	104,200
金沢市	221,600	206,300
富山県	73,600	72,600
富山市	115,400	113,400
地方平均	93,300	88,600
全国平均	343,000	318,700

## ○最高価格地点

(住宅地)

県	住 所	H 3 0		H 2 9		過去の最高価格	
		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	95,000	0.5	94,500	1.2	H4	325,000
石川	金沢市本町2丁目89番	215,000	8.6	198,000	7.0	H3 H4	450,000
富山	富山市舟橋南町6番3外	112,000	3.7	108,000	3.8	H4 H5	283,000

(商業地)

県	住 所	H 3 0		H 2 9		過去の最高価格地点	
		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)	334,000	1.2	330,000	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)	1,000,000	8.7	920,000	12.2	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)	505,000	3.3	489,000	4.3	H4	2,600,000

## ○北陸3県の上昇・横ばい・下落地点数

( )はH29年

用途	住宅地			継続地点数 (上昇・横ばい 地点割合)	商業地			継続地点数 (上昇・横ばい 地点割合)
	上昇	横ばい	下落		上昇	横ばい	下落	
福井県	10 ( 8 )	17 (12)	100 (104)	127 (21.6%)	7 ( 6 )	9 ( 8 )	63 (65)	79 (20.6%)
うち福井市	8 ( 8 )	9 ( 6 )	22 (22)	39 (43.6%)	5 ( 5 )	6 ( 5 )	14 (14)	25 (44.0%)
石川県	59 (43)	25 (35)	86 (98)	170 (49.4%)	24 (22)	18 (17)	47 (51)	89 (47.2%)
うち金沢市	39 (30)	12 (18)	8 (14)	59 (86.4%)	21 (20)	9 ( 7 )	5 ( 8 )	35 (85.7%)
富山県	25 (11)	52 (63)	63 (69)	140 (55.0%)	13 ( 8 )	37 (37)	21 (23)	71 (70.4%)
うち富山市	21 ( 7 )	24 (35)	8 (13)	53 (84.9%)	13 ( 8 )	12 (17)	5 ( 5 )	30 (83.3%)

## 標準地別順位表

### (1) 住宅地

#### ①変動率（上昇率大）順位表

(単位：%、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	30年変動率 (30年価格)	29年変動率 (29年価格)
1	福井38	福井市高柳3丁目3408番	3.2 (70,700)	3.0 (68,500)
2	福井21	福井市木田町2703番	2.4 (63,000)	— (61,500)
3	福井22	福井市福1丁目2112番	2.1 (54,000)	1.9 (52,900)
4	福井9	福井市運動公園1丁目3702番	1.5 (55,000)	1.3 (54,200)
5	小浜2	小浜市遠敷5丁目203番1外	1.2 (32,900)	0.0 (32,500)

#### ②変動率（下落率大）順位表

(単位：%、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	30年変動率 (30年価格)	29年変動率 (29年価格)
1	福井32	福井市大味町38字志屋ノ木45番 4外	△7.7 (15,500)	△5.6 (16,800)
2	南越前3	南越前町日野1番85	△6.7 (15,400)	△4.1 (16,500)
3	福井34	福井市居倉町38字宅地24番	△6.6 (11,400)	△3.9 (12,200)
4	越前1	越前町新保13字滝ヶ浜22番4	△6.1 (24,700)	△6.4 (26,300)
5	越前3	越前町茂原9字上垣内40番1	△5.8 (21,100)	△6.3 (22,400)

※変動率表記の際は小数点第二位以下を四捨五入

### ③価格高順位表

(単位：円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	30年価格 (30年変動率)	29年価格 (29年変動率)
1	福井37	福井市宝永3丁目1516番 「宝永3-15-17」	95,000 (0.5)	94,500 (1.2)
2	福井1	福井市手寄2丁目210番2 「手寄2-4-9」	84,800 (0.0)	84,800 (0.0)
3	福井15	福井市松本3丁目810番 「松本3-8-14」	84,300 (△0.6)	84,800 (0.0)
4	福井16	福井市北四ツ居2丁目715番3外 「北四ツ居2-7-39」	76,200 (0.8)	75,600 (1.5)
5	福井38	福井市高柳3丁目3408番	70,700 (3.2)	68,500 (3.0)

(2) 商業地

①変動率（上昇率大）順位表

(単位：%、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	30年変動率 (30年価格)	29年変動率 (29年価格)
1	福井5-1	福井市中央1丁目2729番 「中央1-4-28」 伊坂ビル	2.2 (273,000)	0.8 (267,000)
2	福井5-17	福井市大和田1丁目304番 はるやま	1.2 (74,500)	1.1 (73,600)
3	福井5-10	福井市大手2丁目2002番 「大手2-6-1」 大手ビル	1.2 (334,000)	0.3 (330,000)
4	敦賀5-1	敦賀市白銀町10番10 「白銀町5-27」 時計・宝石・メガネ川上	1.0 (79,000)	0.0 (78,200)
5	敦賀5-3	敦賀市清水町1丁目23番21 「清水町1-23-10-2」 東鳳閣	0.9 (58,000)	0.9 (57,500)

②変動率（下落率大）順位表

(単位：%、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	30年変動率 (30年価格)	29年変動率 (29年価格)
1	越前5-4	越前町厨17字大厨51番1外	△6.5 (36,200)	— (38,700)
2	池田5-1	池田町稻荷37字上野8番1内	△6.4 (11,700)	△3.1 (12,500)
3	大野5-1	大野市日の出35番3外 「日吉町19-5」	△6.1 (26,000)	△4.5 (27,700)
4	南越前5-3	南越前町河野19字八幡前5番2外	△5.2 (29,000)	△5.0 (30,600)
5	坂井5-2	坂井市三国町北本町4丁目72番 「三国町北本町4-1-12」	△4.5 (23,100)	△5.1 (24,200)

※変動率表記の際は小数点第二位以下を四捨五入

### ③価格高順位表

(単位：円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在地 「住居表示」	30年価格 (30年変動率)	29年価格 (29年変動率)
1	福井5-10	福井市大手2丁目2002番 「大手2-6-1」 大手ビル	334,000 (1.2)	330,000 (0.3)
2	福井5-1	福井市中央1丁目2729番 「中央1-4-28」 伊坂ビル	273,000 (2.2)	267,000 (0.8)
3	福井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 (0.0)
4	福井5-2	福井市大手3丁目409番 「大手3-5-7」 K・Sビル	140,000 (0.7)	139,000 (0.0)
5	福井5-4	福井市順化2丁目2411番 「順化2-6-18」 泉谷ビル	129,000 (0.0)	129,000 (△0.8)