

調査

福島県内における地価動向について

はじめに

日本国内の地価はバブル経済崩壊後、長期にわたり下落が続いていたものの、平成17年以降は首都圏などの大都市圏を中心に不動産投資が活発化し回復基調で推移してきた。

しかし、平成21年の地価の動向は米国のサブプライムローン問題などに端を発する景気悪化により下落に転じた。

本稿では、平成21年1月1日時点での国土交通省の地価公示からみた全国および福島県内の地価の動向についてまとめた。

1. 全国の地価動向

(1) 全国平均での動向

平成21年地価公示によれば、全国平均の住宅地の対前年比変動率は▲3.2%と、平成18年以来3年ぶりの下落となった。一方、全国平均の商業地は▲4.7%と、住宅地同様に平成18年以来3年ぶりの下落となった。

(注：地価変動率とは、各基準地の対前年比変動率の合計を基準地数で除したもの)

① 住宅地

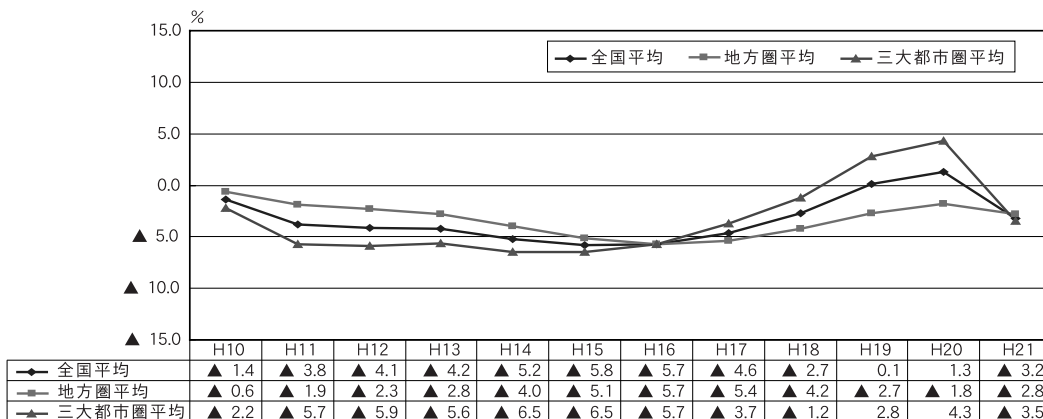
全国平均の住宅地の地価変動率は、景気回復基調の中でマイナス幅が縮小傾向で推移し、平成19

年と平成20年にはマンション需要の増加などの影響からプラス水準となった。

しかし、平成21年地価公示では、景気悪化に伴う住宅需要の低迷やサブプライムローン問題に起因する投資環境悪化などにより大都市圏を中心に大きく下落した。上昇した地点は堅調なマンション需要による新潟市の一部、新駅開業による姫路市の一部、道内外からの移住者が多い北海道伊達市の一部など16地点のみに止まり、全国的にはほぼ全ての地点で下落した。

地域別にみると、2年連続で上昇していた三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）は、▲3.5%と3年ぶりに下落した。17年連続で下落してい

図1 住宅地の地価変動率の推移



資料：(株)住宅新報社「地価公示」

る地方圏も、マイナス幅が縮小してきたが▲2.8%と再び下落傾向が強まった（図1）。

② 商業地

商業地の地価変動率は、住宅地の動きよりも景気に大きく影響される傾向がある。全国平均でみた商業地の地価変動率は、オフィス需要拡大や不動産投資資金の流入などにより三大都市圏を中心に上昇し平成19年と平成20年にはプラス水準となっていたが、世界的な景気後退により3年ぶりに前年を大きく下回った。

地域別にみると、三大都市圏では、▲5.4%と4年ぶりに下落へと転じ、前年の10.4%の上昇から急激に悪化している。地方圏は▲4.2%と、三大都市圏よりはマイナス幅が小さかった。上昇地点がみられたのは5地点のみに止まり、区画整理事業が進展した静岡市の一部、新幹線ターミナル整備の影響を受けた鹿児島市の一部などであった（図2）。

(2) 各都道府県別での動向

平成20年には景気回復とともに三大都市圏を中心に対前年比変動率は住宅地で11都府県、商業地で14都道府県においてプラス水準であったが、平成21年は全ての都道府県がマイナス水準となった。

① 住宅地

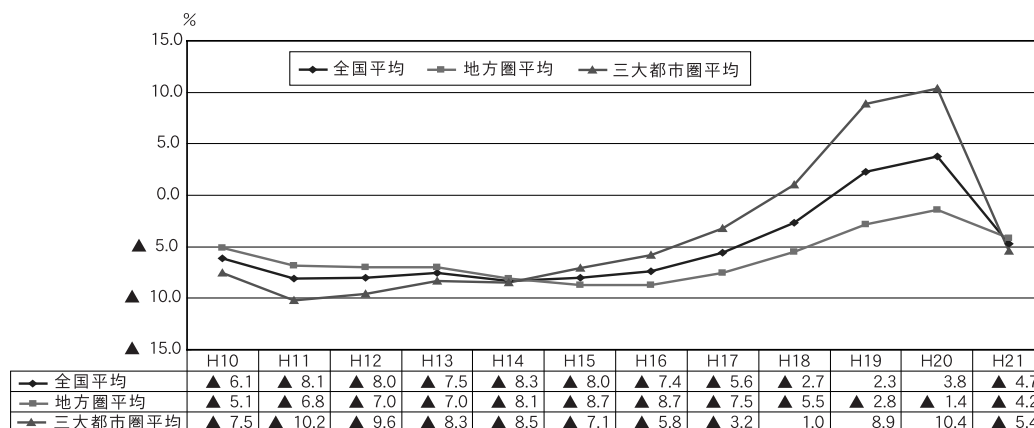
平成19年と平成20年には、マンション需要拡大などの影響から、三大都市圏やその近隣県でプラス水準であった。平成21年地価公示では、マンション販売不振の影響などを受けてこれら各都府県で下落に転じており、特に東京都とその近隣県での下落幅が大きいものとなった。都道府県別の変動率は東京都の対前年比▲6.5%が最大の下落率であり、以下、福井県の▲5.5%、富山県の▲5.1%などの順となり、福島県は▲3.1%で下落率が全国22位であった（表1）。県庁所在市と政令指定都市では、東京都区部の▲8.3%（前年10.4%）、川崎市の▲6.1%（同8.0%）など首都圏での下落率が大きかった（表2）。

② 商業地

前年のプラス水準値からの下落幅が大きかった都道府県は、東京都、宮城県、愛知県、大阪府などであり、三大都市圏以外でも宮城県など地方ブロック中心都市が所在する県を中心に下落幅が大きかった。変動率は秋田県の対前年比▲8.2%が最大の下落率であり、以下、宮城県の▲8.1%、東京都の▲7.5%などの順となり、福島県は下落率が全国26位の▲4.1%であった（表1）。

県庁所在市と政令指定都市では、仙台市の▲9.6%（前年18.0%）、福岡市の▲9.6%（同13.6%）、

図2 商業地の地価変動率の推移



資料：(株)住宅新報社「地価動向」

名古屋市の▲9.1%（同15.8%）などで下落率が大きく、平成20年に高い上昇率を示した都市で大幅に落ち込んだ（表2）。

2. 福島県内の地価動向

平成21年の本県平均の住宅地対前年比変動率は

表1 都道府県別用途別対前年変動率

単位：%

	住 宅 地			商 業 地				住 宅 地			商 業 地		
	平成19年	平成20年	平成21年	平成19年	平成20年	平成21年		平成19年	平成20年	平成21年	平成19年	平成20年	平成21年
全 国	0.1	1.3	▲3.2	2.3	3.8	▲4.7	三 重	▲2.9	▲1.7	▲2.0	▲3.5	▲1.5	▲2.6
北 海 道	▲1.2	▲1.0	▲3.3	0.8	1.0	▲5.4	滋 賀	1.2	1.8	▲1.1	2.1	3.6	▲1.7
青 森	▲3.9	▲3.9	▲4.4	▲7.8	▲6.5	▲6.7	京 都	1.6	1.8	▲2.4	7.7	4.1	▲3.5
岩 手	▲3.3	▲3.1	▲3.8	▲7.4	▲6.5	▲7.1	大 阪	1.9	2.5	▲1.9	10.3	9.3	▲3.8
宮 城	▲2.6	▲1.0	▲2.7	2.7	7.0	▲8.1	兵 庫	0.8	2.5	▲2.0	1.3	2.5	▲2.8
秋 田	▲4.4	▲3.5	▲4.7	▲8.3	▲6.7	▲8.2	奈 良	▲0.2	1.2	▲2.1	▲0.6	0.8	▲1.9
山 形	▲4.7	▲3.9	▲4.2	▲6.2	▲5.1	▲5.2	和 歌 山	▲3.7	▲2.6	▲3.6	▲4.7	▲2.7	▲4.0
福 島	▲3.1	▲2.5	▲3.1	▲3.8	▲3.0	▲4.1	鳥 取	▲3.7	▲3.0	▲3.4	▲5.1	▲4.1	▲4.5
茨 城	▲3.6	▲2.4	▲3.6	▲4.4	▲3.2	▲4.0	鳥 根	▲1.6	▲1.7	▲2.0	▲4.3	▲3.7	▲4.5
栃 木	▲3.2	▲2.2	▲2.7	▲4.5	▲2.8	▲3.0	岡 山	▲1.4	▲0.6	▲1.4	▲0.9	▲0.2	▲1.8
群 馬	▲2.3	▲1.2	▲1.6	▲4.0	▲2.4	▲2.9	広 島	▲2.5	▲1.7	▲2.5	▲1.6	▲0.5	▲2.7
埼 玉	0.7	3.7	▲3.5	1.9	6.0	▲4.3	山 口	▲3.8	▲3.1	▲4.3	▲4.6	▲3.7	▲5.2
千 葉	1.6	2.8	▲3.5	3.6	6.1	▲4.1	徳 島	▲5.3	▲4.6	▲4.8	▲5.8	▲4.2	▲4.4
東 京	8.0	9.1	▲6.5	13.9	15.8	▲7.5	香 川	▲6.8	▲5.6	▲4.9	▲7.4	▲5.0	▲4.8
神 奈 川	1.7	4.3	▲3.0	4.1	8.2	▲4.2	愛 媛	▲2.1	▲1.8	▲2.4	▲1.2	▲1.0	▲2.5
新 潟	▲2.6	▲1.6	▲1.8	▲4.4	▲3.3	▲3.6	高 知	▲2.9	▲3.9	▲4.6	▲6.4	▲6.0	▲6.0
富 山	▲3.2	▲2.6	▲5.1	▲4.1	▲2.8	▲4.7	福 岡	▲2.6	▲1.5	▲2.8	▲0.4	1.4	▲6.3
石 川	▲2.3	▲2.0	▲3.8	▲2.5	▲2.1	▲4.4	佐 賀	▲2.1	▲2.1	▲2.7	▲3.8	▲3.3	▲3.7
福 井	▲5.1	▲4.8	▲5.5	▲6.5	▲5.4	▲6.1	長 崎	▲4.4	▲3.4	▲3.8	▲6.0	▲4.1	▲4.3
山 梨	▲3.4	▲2.5	▲2.3	▲4.3	▲3.1	▲3.1	熊 本	▲4.4	▲3.0	▲3.3	▲5.6	▲3.2	▲4.5
長 野	▲4.0	▲2.6	▲3.1	▲4.5	▲3.3	▲4.2	大 分	▲4.6	▲3.2	▲3.6	▲4.4	▲3.5	▲4.6
岐 阜	▲3.2	▲1.0	▲1.3	▲3.7	▲1.4	▲1.9	宮 崎	▲1.0	▲0.8	▲1.3	▲2.8	▲2.4	▲3.3
静 岡	▲1.0	0.5	▲1.2	▲0.6	2.9	▲1.7	鹿 児 島	▲1.9	▲2.0	▲3.0	▲3.2	▲3.1	▲4.3
愛 知	1.9	3.0	▲2.9	7.6	8.2	▲5.8	沖 縄	▲2.3	▲1.5	▲1.8	▲1.8	▲0.2	▲2.1

資料：(株)住宅新報社「地価公示」

表2 県庁所在都市及び政令指定都市の価格変動率

単位：%

	住 宅 地			商 業 地				住 宅 地			商 業 地		
	平成19年	平成20年	平成21年	平成19年	平成20年	平成21年		平成19年	平成20年	平成21年	平成19年	平成20年	平成21年
札 幌 市	3.1	2.4	▲3.4	9.3	9.0	▲6.2	大 津 市	2.4	3.2	▲1.5	5.0	7.5	▲2.1
青 森 市	▲3.3	▲3.4	▲4.0	▲6.6	▲4.9	▲5.3	京 都 市	3.5	2.7	▲2.9	11.6	5.8	▲3.5
盛 岡 市	▲4.8	▲4.3	▲5.6	▲7.6	▲5.7	▲7.4	大 阪 市	2.3	2.5	▲2.2	15.0	11.7	▲5.3
仙 台 市	▲1.2	1.1	▲1.7	10.8	18.0	▲9.6	堺 市	2.3	3.3	▲1.9	6.0	8.5	▲2.0
秋 田 市	▲5.6	▲3.8	▲5.1	▲9.3	▲5.8	▲8.0	神 戸 市	0.6	2.0	▲2.2	6.4	6.8	▲3.4
山 形 市	▲5.8	▲4.1	▲4.6	▲5.1	▲3.7	▲4.3	奈 良 市	1.0	3.1	▲2.3	1.3	2.8	▲1.0
福 島 市	▲2.8	▲1.9	▲2.9	▲3.2	▲2.3	▲3.5	和 歌 山 市	▲3.3	▲2.0	▲3.4	▲2.6	▲0.3	▲1.9
新 潟 市	▲2.5	▲0.7	▲0.9	▲2.7	▲0.7	▲1.4	鳥 取 市	▲3.8	▲2.6	▲3.1	▲5.3	▲4.1	▲4.2
水 戸 市	▲4.9	▲4.1	▲4.4	▲3.0	▲2.0	▲2.0	松 江 市	▲2.2	▲2.2	▲2.6	▲5.1	▲3.9	▲5.2
宇 都 宮 市	▲2.0	▲1.1	▲1.7	▲3.5	▲1.3	▲1.7	岡 山 市	0.3	0.9	▲0.8	1.3	2.0	▲1.0
前 橋 市	▲2.0	▲0.7	▲1.4	▲5.2	▲2.9	▲3.4	広 島 市	▲1.5	▲0.6	▲1.7	2.0	3.0	▲0.9
さいたま市	2.7	6.0	▲4.6	4.8	8.8	▲6.1	山 口 市	▲3.3	▲3.3	▲4.9	▲3.4	▲2.9	▲5.9
千 葉 市	2.2	4.3	▲3.6	7.2	12.9	▲5.1	徳 島 市	▲4.8	▲3.8	▲4.4	▲5.3	▲3.9	▲4.1
東 京 都 都 区 部	11.4	10.4	▲8.3	15.9	17.3	▲8.1	高 松 市	▲7.8	▲6.2	▲5.3	▲6.6	▲2.8	▲3.6
横 浜 市	3.2	5.1	▲3.4	7.0	9.6	▲4.7	松 山 市	▲0.6	▲0.1	▲1.0	2.2	2.8	▲0.6
川 崎 市	5.3	8.0	▲6.1	6.7	13.1	▲7.4	高 知 市	▲2.6	▲4.0	▲4.7	▲5.6	▲4.7	▲4.9
甲 府 市	▲3.4	▲2.3	▲1.8	▲3.9	▲2.7	▲3.2	北 九 州 市	▲4.4	▲3.5	▲3.1	▲7.5	▲4.9	▲4.2
長 野 市	▲3.2	▲2.0	▲2.5	▲1.6	▲1.0	▲2.3	福 岡 市	0.4	1.3	▲2.5	12.9	13.6	▲9.6
富 山 市	▲3.4	▲2.0	▲4.3	▲3.9	▲1.8	▲4.0	佐 賀 市	▲2.6	▲2.7	▲3.4	▲4.6	▲3.9	▲4.2
金 沢 市	▲2.4	▲2.0	▲3.9	▲1.0	0.3	▲3.6	長 崎 市	▲4.7	▲2.6	▲3.4	▲5.0	▲1.5	▲2.2
福 井 市	▲4.6	▲3.9	▲4.7	▲4.8	▲3.2	▲4.2	熊 本 市	▲4.6	▲2.4	▲2.8	▲3.5	0.3	▲2.6
岐 阜 市	▲2.7	▲0.7	▲1.3	▲3.2	▲0.1	▲1.4	大 分 市	▲4.6	▲3.3	▲3.6	▲4.1	▲2.8	▲4.4
静 岡 市	▲0.2	1.4	▲1.9	1.9	7.7	▲2.3	宮 崎 市	▲1.2	▲0.8	▲1.3	▲3.1	▲1.8	▲3.1
浜 松 市	1.0	2.5	▲0.7	0.4	4.9	▲1.6	鹿 児 島 市	▲1.1	▲1.3	▲2.5	▲0.1	0.2	▲2.2
名 古 屋 市	6.6	7.6	▲4.2	16.1	15.8	▲9.1	那 覇 市	▲1.8	▲0.3	▲2.1	▲0.1	2.4	▲2.3
津 市	▲3.7	▲2.3	▲2.1	▲3.7	▲1.2	▲2.3							

資料：(株)住宅新報社「地価公示」

▲3.1%と、14年連続してマイナス水準で推移となった。平成17年以降はマイナス幅が縮小傾向となっていたが、今回調査で再び下落幅が拡大した。住宅地と商業地の「変動率」、「平均価格」の推移と「価格上位地点」については次の通りである。

(1) 住宅地

① 変動率推移

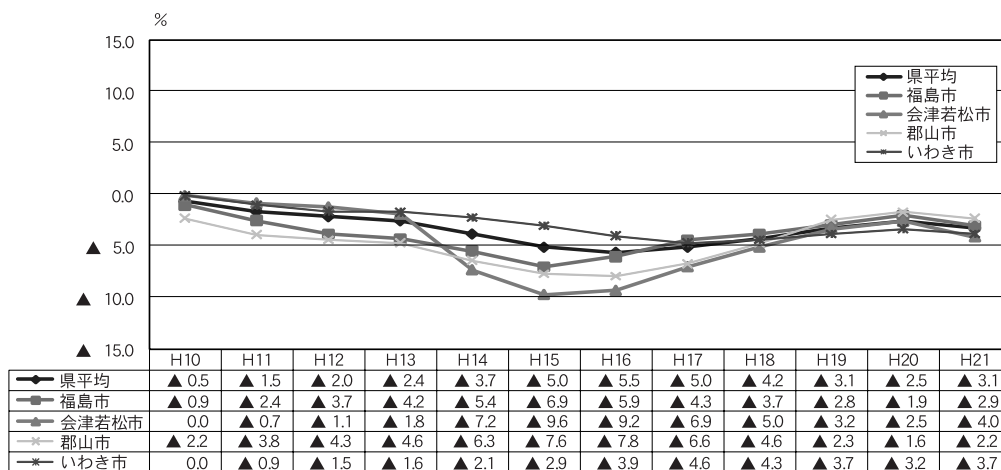
主要4市別にみると、平成21年の変動率は県平均が▲3.1%（前年比▲0.6[㊦]）に対して、会津若松市が▲4.0%（同▲1.5[㊦]）であった。会津若松市は進出企業が撤退するなど有効求人倍率が県平

均より低いことも住宅需要に影響しているとみられ、下落幅が他市よりやや高めである。景気上昇傾向などにより平成18年からは4市とも変動率のマイナス幅の縮小が続いていたが、平成21年には全国的な地価動向と同様に4市ともマイナス幅が拡大した（図3）。

② 平均価格推移

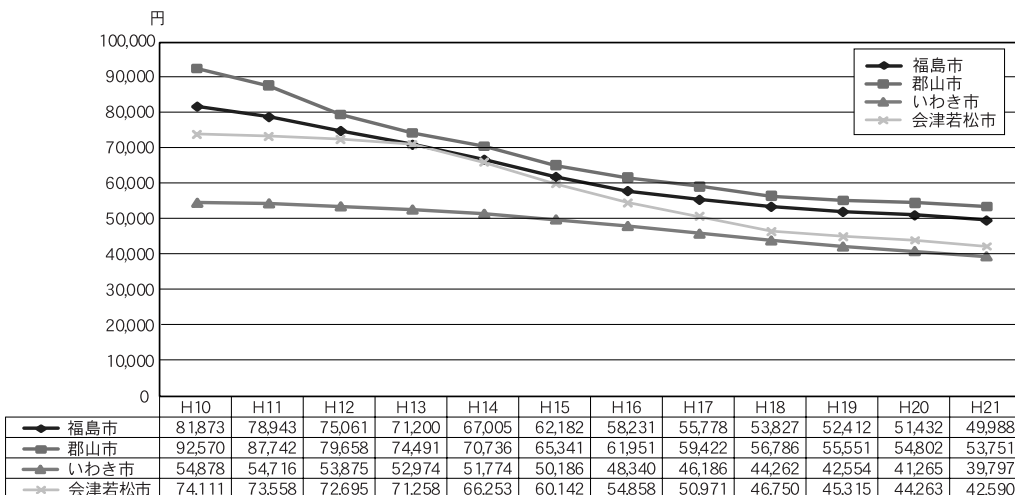
主要4市別の平均価格を中期的な動向として5年前の平成16年と比較してみると、平成21年価格は平成16年比で福島市▲14.2%、郡山市▲13.2%、いわき市▲17.7%、会津若松市▲22.4%と、郡山市と福島市での下落率が他地域に比べ緩やかなも

図3 県内主要都市における住宅地の平均地価変動率推移



資料：(株)住宅新報社「地価動向」

図4 県内主要都市別住宅地平均価格の推移



資料：(株)住宅新報社「地価動向」を当研究所が加工

のとなった(図4)。

(注:地価公示調査には毎年標準地の選定替えがあるため、厳密には地価変動率に連続性はない。そのため、ここでは平成19年~平成21年までの直近3年間連続して標準地となっている地点のみで平均価格を算出した。)

③ 価格上位地点

県内の価格上位5地点はいずれも県平均の▲3.1%を上回っているが、福島市の計3地点が2%台の下落率に対し、郡山市の2地点が1%未満の下落率と差がみられ、郡山市の下落幅はやや小さめとなった(表3)。

(2) 商業地

① 変動率推移

主要4市の動きをみると、会津若松市が▲4.0%(前年比▲2.4%)、郡山市が▲3.9%(同▲3.3%)などであり、4市とも下落幅が縮小傾向にあったものが一転し、下落幅が拡大した。オフィス賃料の相場サイト(三鬼商事(株)HP)によると、平成21

年6月における郡山市の平均賃料は坪当り8,506円(前年同月比▲1.8%)、空室率は12.83%(同+1.44%)である。本県においても景気低迷による消費不振、オフィス需要の減退などから商業地の地価下落につながっているとみられる(図5)。

② 平均価格推移

住宅地と同様に直近3年間標準地に選ばれている地点のみで平均価格を算出した。

5年前の平成16年と比較し中期的な動きをみると、平成21年の価格は平成16年比で、福島市▲24.8%、郡山市▲19.8%、いわき市▲27.2%、会津若松市▲17.4%となっており、毎年下落が続く商業地の地価が下げ止まる気配はみえてきていない(図6)。

(注:住宅地と同様に直近3年間標準地に選定された地点のみで平均価格を算出した。)

③ 価格上位地点

商業地の県平均の変動率は▲4.1%である。県内商業地の上位5地点については全ての地点で下落幅が県平均を上回った(表4)。

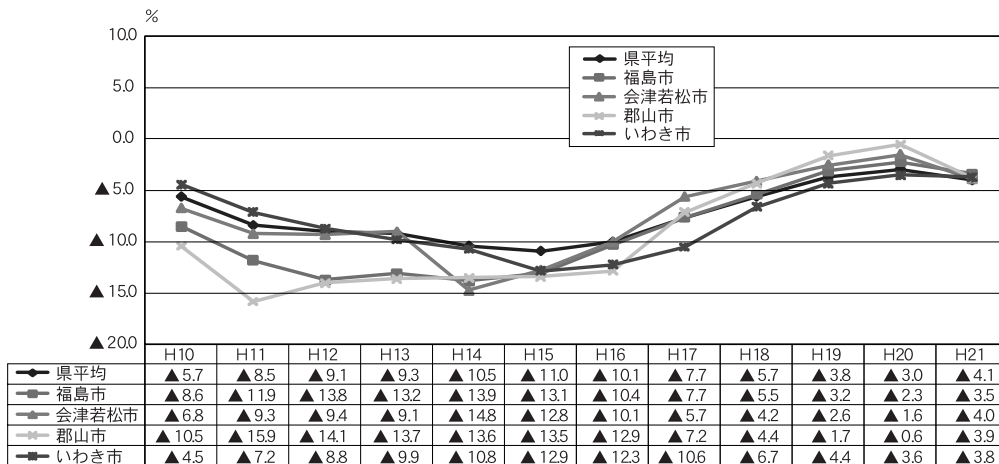
表3 県内住宅地の価格上位5地点(平成21年)

単位:円、%

順位	所在地	H19	H20	H21	20年対比変動率
1	福島市野田町2丁目189番3「2-2-3」	76,500	75,800	74,200	▲2.1
2	福島市宮下町106番2「宮下町7-14」	76,400	75,700	74,100	▲2.1
3	郡山市池ノ台115番6「池ノ台9-12」	73,200	73,200	73,000	▲0.3
4	郡山市朝日2丁目26番7「朝日2-20-8」	72,700	72,700	72,300	▲0.6
5	福島市山下町30番2「山下町3-7」	73,600	72,900	71,400	▲2.1

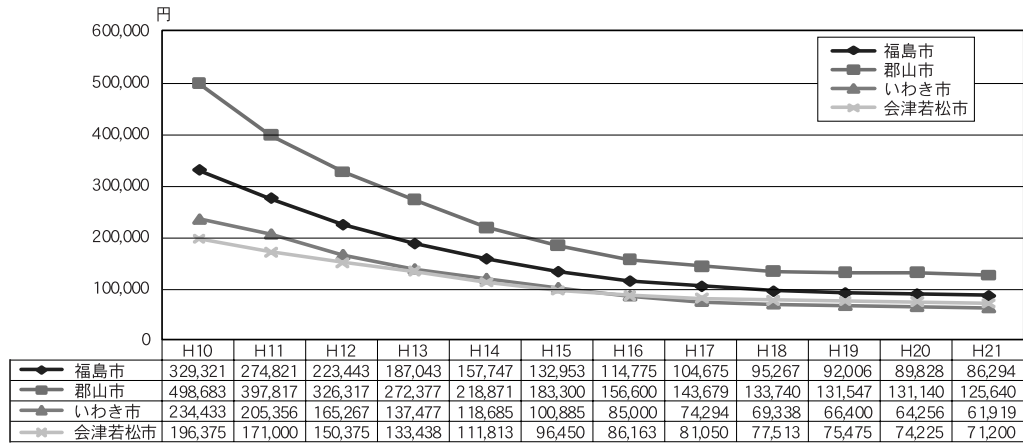
資料:(株)住宅新報社「地価公示」

図5 県内主要都市における商業地の平均地価変動率推移



資料:(株)住宅新報社「地価動向」

図6 県内主要都市別商業地平均価格の推移



資料：(株)住宅新報社「地価公示」を当研究所が加工

表4 県内商業地の価格上位5地点（平成21年）

単位：円、%

順位	所在地	H19	H20	H21	20年対比変動率
1	郡山市駅前1丁目112番「駅前1-6-6」	408,000	408,000	388,000	▲4.9
2	福島市栄町10番2「栄町10-3」	263,000	257,000	245,000	▲4.7
3	郡山市駅前2丁目141番外「駅前2-6-4」	239,000	239,000	225,000	▲5.9
4	郡山市中町380番2「中町6-16」	185,000	185,000	174,000	▲5.9
5	福島市三河南町1番11「三河南町5-8」	177,000	173,000	165,000	▲4.6

資料：(株)住宅新報社「地価公示」

3. 今後の動向

福島県内の「住宅着工戸数・マンション動向」、「工場立地件数」などから、今後の地価動向をみる。

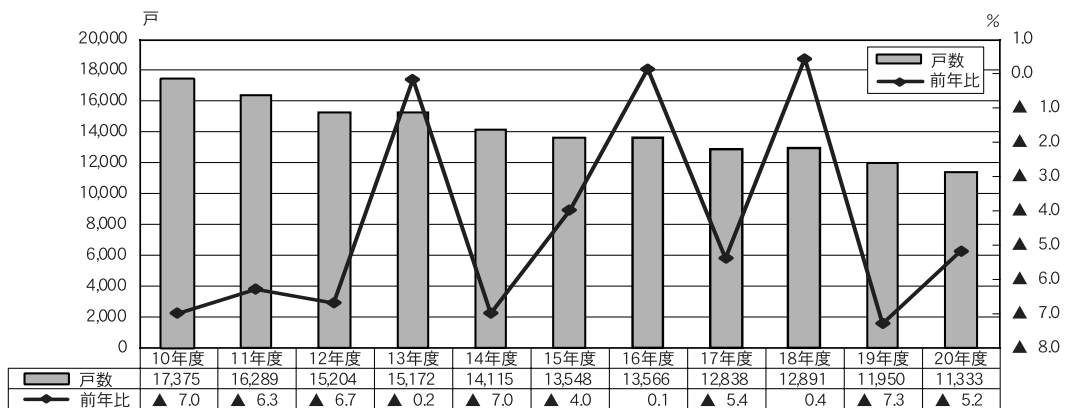
(1) 住宅着工戸数

福島県内の新設住宅着工戸数は、平成20年度は

平成10年度比で6,042戸も減少している（図7）。

人口の推移からみると、一般的に住宅一次取得者年齢とみられる県内30歳代人口は、平成7年の270千人から平成12年には250千人台へと減少しており、住宅着工戸数が減少してきた一因とみられる。今後についても、30歳代人口は平成27年に229千人（平成19年比10.9%減）と大きく減少することが予想されている（図8）。そのため今後

図7 県内の新設住宅着工戸数推移

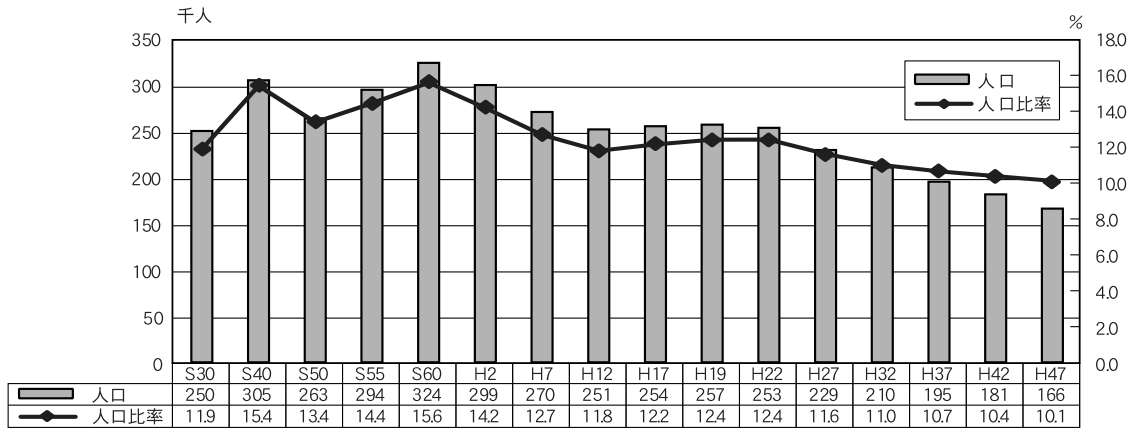


資料：国土交通省 HP

とも住宅取得需要が縮小することが予想され、住宅地の地価動向は、下落傾向を強めるものと考えられる。また、平成10年以降の月間の現金給与総

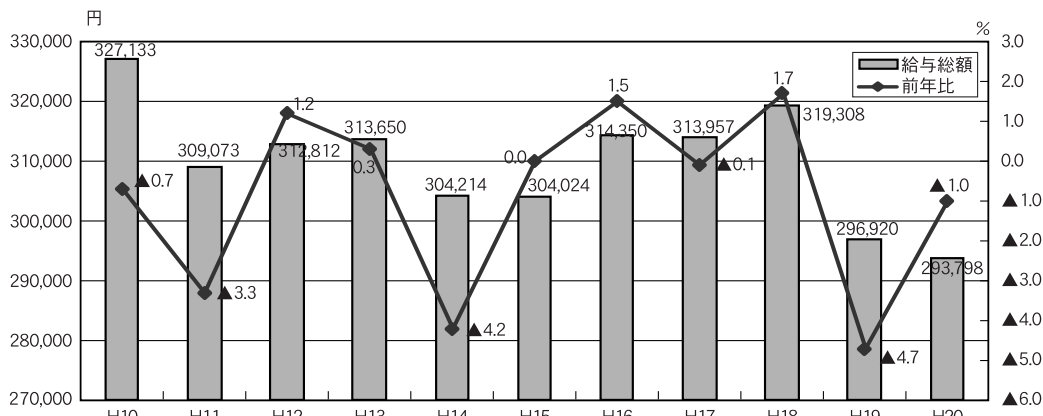
額（賞与含む）の推移をみると、大きな伸びはなく、特に最近2年間は30万円台を下回った。こうしたことから、少子高齢化の進展に加え個人所得

図8 県内30歳代人口予測及び人口比率



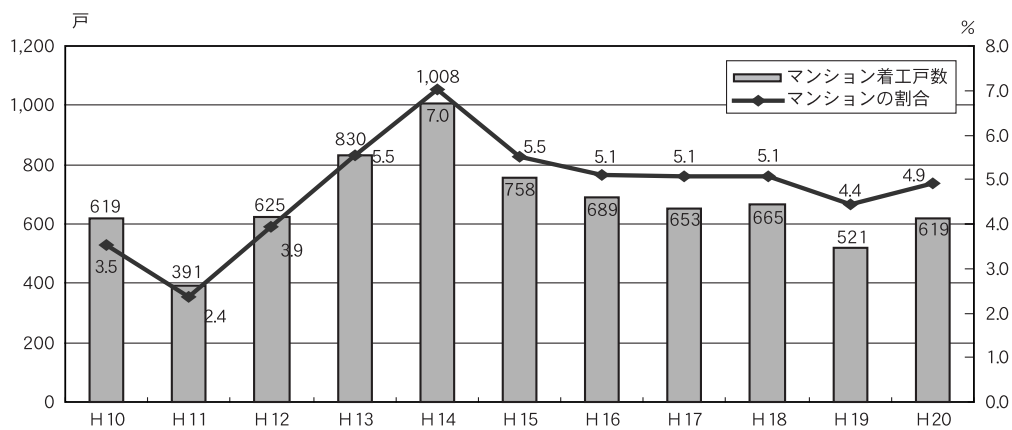
資料：「福島県統計年鑑」、「福島県の人口」、国立人口社会保障研究所 HP

図9 県内現金月間給与推移（年平均）



資料：福島県企画調整部「毎月勤労統計調査」

図10 県内マンション着工戸数と新設住宅着工戸数に占める割合



資料：国土交通省「建築統計年鑑」

の伸び悩みなどが住宅着工戸数減少の一因となっている（図9）。

(2) 県内のマンション動向

県内のマンション着工は平成14年に前年比+7%と大きく増加し1,000件台となったが、平成15年以降は減少し横ばい基調にある（図10）。

福島県のマンション化率（㈱東京カンテイ公表：マンションのストック戸数が総世帯に占める割合）によれば、平成19年が1.99%（全国39位）、平成20年が2.03%（同40位）と宮城県と岩手県以外の東北各県より高いものの、全国水準でみれば本県の世帯数に占めるマンション割合は低いものとなっている（表5）。また、平成20年の年収倍率（価格が年収の何倍に相当するかの倍率）は、5.36倍とマンションの平均価格が若干低いことと

平均年収がやや高いことから、東北他県に比較して低い結果となった（表6）。60歳以上の人口は高齢化の進展により増加を続けており、平成27年には702千人（平成19年比14.5%増）に達することが予想されている（図11）。高齢者の増加とともに、車が必須の郊外での居住から交通の便に優れた中心市街地でのマンションニーズが増し、中心市街地の地価の下支えとなることも考えられる。

(3) 新設工場立地件数

福島県内の新設工場立地件数は、平成16年より前年を上回る件数で推移した。しかし、平成20年の工場立地件数は景気後退から前年比で26件減少した。企業は収益力が低下しており設備投資に対し慎重な姿勢をとっていることから当面、土地の活発な取引は期待できない。工場立地件数の減少

表5 県別マンション化率

単位：戸、%、位、世帯

	平成19年					平成20年				
	ストック戸数	世帯数	マンション化率	全国順位	何世帯に1戸の割合	ストック戸数	世帯数	マンション化率	全国順位	何世帯に1戸の割合
全 国	5,661,359	51,713,048	10.95	—	9.1	5,836,575	52,324,877	11.15	—	9.0
福 島 県	14,627	736,288	1.99	39	50.3	15,012	740,993	2.03	40	49.4
青 森 県	3,902	562,919	0.69	47	144.3	4,014	565,347	0.71	47	140.8
岩 手 県	10,333	497,023	2.08	36	48.1	10,917	499,351	2.19	36	45.7
宮 城 県	76,845	883,414	8.70	11	11.5	79,791	891,573	8.95	11	11.2
秋 田 県	5,004	415,863	1.20	46	83.1	5,229	416,787	1.25	46	79.7
山 形 県	5,174	394,212	1.31	45	76.2	5,296	395,308	1.34	45	74.6
埼 玉 県	380,033	2,781,143	13.66	7	7.3	392,450	2,827,608	13.88	7	7.2
千 葉 県	372,406	2,454,027	15.18	5	6.6	386,794	2,498,476	15.48	5	6.5
東 京 都	1,408,174	6,060,432	23.24	1	4.3	1,448,196	6,160,440	23.51	1	4.3
神 奈 川 県	794,181	3,774,373	21.04	2	4.8	817,381	3,832,776	21.33	2	4.7

資料：㈱東京カンテイ HP

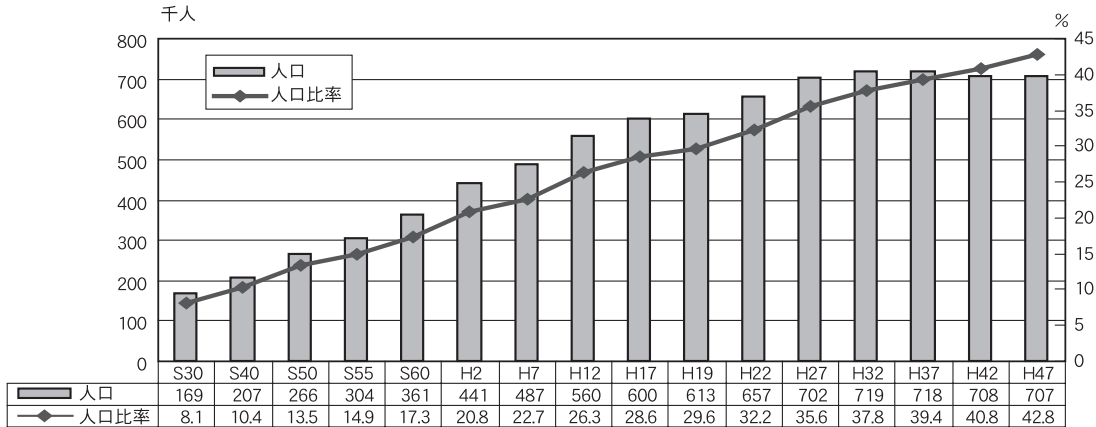
表6 県別新築マンション価格の年収倍率

単位：倍、位、万円

	平成19年			平成20年		
	年収倍率	全国順位	70㎡価格	年収倍率	全国順位	70㎡価格
福 島 県	5.06	16	2,255	5.36	15	2,359
青 森 県	6.04	33	2,234	7.19	42	2,626
岩 手 県	6.22	38	2,299	6.52	33	2,398
宮 城 県	5.70	25	2,565	4.99	7	2,252
秋 田 県	6.92	42	2,472	6.87	38	2,414
山 形 県	6.08	34	2,407	6.28	31	2,456
埼 玉 県	7.69	43	3,571	7.35	43	3,398
千 葉 県	5.28	17	3,074	5.64	24	3,247
東 京 都	9.85	47	6,122	9.11	46	5,561
神 奈 川 県	8.10	45	4,339	8.67	45	4,669

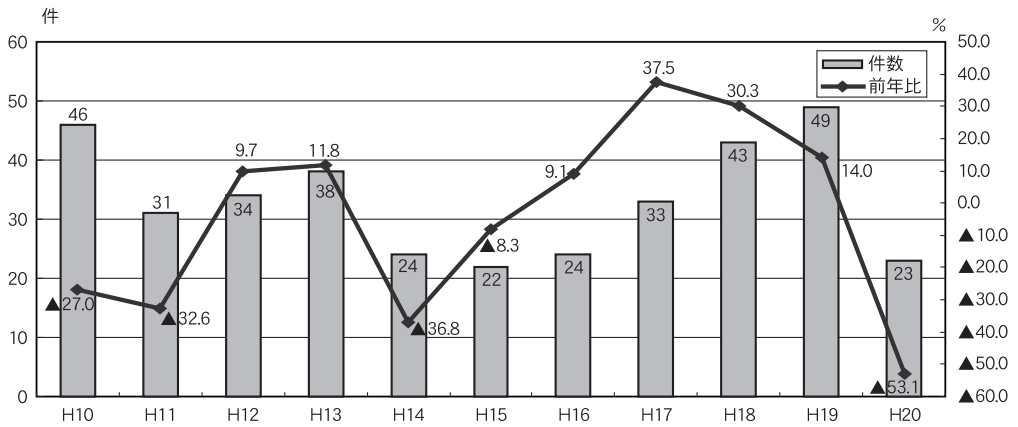
資料：㈱東京カンテイ HP

図11 県内60歳以上人口予測及び人口比率



資料：福島県「福島県の人口」、国立人口社会保障研究所 HP

図12 県内工場新設件数推移



資料：福島県 HP

は従業員の新規採用の手控えとなり、購買層が厚みを増さないことから住宅地価格、商業地価格への影響が懸念される。

4. 最後に

平成21年3月23日に国土交通省が発表した平成21年の公示地価は、全国平均で住宅地▲3.2%、商業地▲4.7%と3年ぶりに下落に転じた。福島県内については、住宅地で▲3.1%と14年連続で、商業地で▲4.1%と17年連続で下落するとともに、5年ぶりに下落幅が拡大した。住宅地の地価に関しては、人口減少問題に加え、企業業績悪化による個人所得水準の伸び悩みや雇用不安などによる

将来に対する不透明感などから個人住宅の買い控えが広がり、地価も下落しているとみられる。また、商業地に関しても、国内景気の後退感が強まってきたことから、事業所集約などによりオフィス需要が減退していることが影響しているものとみられる。

福島県内も、住宅地は住宅着工戸数の減少やマンション用地の需要減退などから供給過剰の状態となっている。商業地は郊外型大規模商業施設の立地や中心市街地空洞化の進行が続いていることが地価下落継続の要因とみられている。経済動向の先行き不透明な現況において、地価は当面、下落傾向を強めるものと考えられる。

(担当：高橋)