

福島県・需要集中で各地の地価が上昇

～いわき市、全国の上位を独占～

日本不動産研究所 福島支所
不動産鑑定士 松本 竜二

震災から 4 年の転機

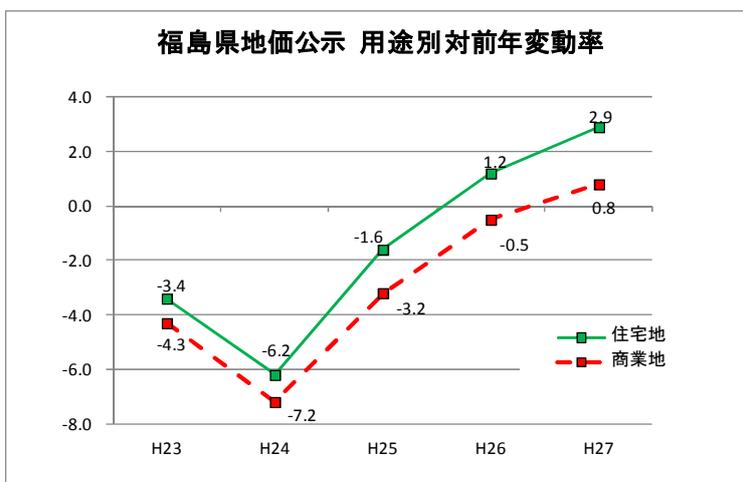
福島県では、東日本大震災、そして福島第一原子力発電所の事故により、震災から 4 年を経過した今もなお、約 12 万人の方々が避難生活を余儀なくされ、うち約 2 万 4 千人の方々が仮設住宅に避難されているのが現状です。



「今でもなお多くの方が仮設住宅での暮らしを余儀なくされている」

先日発表になった平成 27 年地価公示 (1 月 1 日時点) を基に、福島県全体の住宅地と商業地の変動率推移を示した下記グラフのとおり、平成 23 年まで下落基調にあった福島県の地価は、震災と原発事故を契機に大きく下落しました。その後平成 25 年には地価下落が緩和し、平成 26 年には住宅地を中心に地価下落が解消に向かい、平成 27 年には地価上昇に転じていることが見て取れます。

なかでも、原発事故による避難者の需要が集中するいわき市の住宅地では地価上昇が進み、変動率で見ると、上昇率の全国上位 10 地点をすべていわき市が占めています。いわき市では、多数の地点で平成 23 年の公示価格を超える価格となっており、平成 23 年比では、最大で 35% の上昇となった地点もあります。いわき市では、避難者の方々を中心とする需要により、震災後、被災各県で例を見ない、独特の地価上昇になっています。



いわき市と並ぶ大都市である福島市、郡山市でも地価上昇傾向が見られ、一部で平成 23 年の公示価格を超える地点も生じています。しかし、いわき市の地価上昇とは性格が異なり、震災後の混乱した不動産市場が復旧したことを反映した地価水準になっていると見るのがより適切と思われます。今後については、これら大都市圏の利便性等が高い地域では、需要に対して売り物件が少ない状況が続くと見られるため、当面、地価上昇傾向が続くと予測されます。



「需要が集中して地価上昇が目立ついわき市の住宅地」

観光キャンペーン

福島県では、ふくしまデスティネーションキャンペーン(DC)が、4月1日から6月30日まで開催されます。県内各地で特別企画が用意されているほか、県が観光客の宿泊費の一部を補助する新制度も示しています。都市部の地価に明るい兆しが見えはじめたとはいえ、福島には依然として、原発関連の問題が山積し、農畜産物、水産物等の風評被害も続いています。県外の方々も、この機会に福島を訪れていただき、福島の現状をご覧になってみてはいかがでしょうか。



「「ふくしま DC」に合わせて、4月19日に三重櫓が開城する修復中の白河小峰城」