

北陸新幹線延伸に伴う福井県地価の変動予測*

岩本 朋大^{*1}, 福島 翔太^{*2}, 岡倉 太一^{*3}

Predicting Land Price Changes in Fukui Prefecture with the Extension of the Hokuriku Shinkansen

Tomohiro IWAMOTO^{*4}, Shota FUKUSHIMA and Taichi OKAKURA^{*4} Faculty of Management and Information Sciences, Department of Management and Information Sciences,

This paper predicts the change in land prices in Fukui Prefecture following Hokuriku Shinkansen Fukui Extension. This analysis uses the land price change in Ishikawa Prefecture due to the Kanazawa extension of the Hokuriku Shinkansen line. Bullet of the Shinkansen tends to land prices to decrease by 0.074% in Kanazawa city. Based on the results of the regression analysis, this paper predicted the change in land prices for each location in Fukui Prefecture for the two years before and after the extension of the Hokuriku Shinkansen line. This study finds out that the extension of the Hokuriku Shinkansen Line enhances the agglomeration of the city: 1% increase in distance lead the change in land prices before and after the extension of the Hokuriku Shinkansen Line tends to change by -0.080%. The opening of the Shinkansen tends to increase by 0.025% where the use status of the land price location is residential.

Key Words : 公示地価, 回帰分析, 北陸新幹線

1. はじめに

本稿では、北陸新幹線の福井延伸に伴う福井県の地価変化額を金沢延伸においての石川県の地価変化額から予測する。具体的には、石川県の新幹線駅である金沢駅と各地点との距離と新幹線が延伸する前後2年の地価の変化率を被説明変数として回帰分析を行い、その結果に基づき、北陸新幹線福井延伸に伴い福井県各地点での地価変化額を予測するものである。今回は、延伸する駅の終着点が敦賀駅になっているが、金沢と敦賀では経済規模の差が大きいので、福井県の主要新幹線停車駅である福井駅からの距離を用い、回帰分析を行う。

2015年3月14日に北陸新幹線金沢開業があり、北陸新幹線長野—金沢間が延伸された。福井県では2024年春に北陸新幹線福井開業を予定している。福井県には今まで新幹線が開通しておらず、現時点での福井から東京へ鉄道で行く手段は、金沢駅まで行き北陸新幹線に乗り換えるルートと、米原経由で東海道新幹線に乗り換えるルートの2つであり、乗り換えをせずに東京へ行ける手段が今のところ存在しないというのが現状である。北陸新幹線福井開業前の現在の福井駅から東京駅までの所要時間は、金沢経由の北陸新幹線のルートでの所要時間は最短で約3時間24分、米原経由の東海道新幹線のルートでの所要時間は最短で約3時間15分である。福井県のホームページ⁽¹⁾によると、北陸新幹線開業後は福井県から東京駅までの所要時間は2時間53分にかわり、北陸新幹線利用ルートでは31分短縮される。その上で、福井、敦賀開業による整備効果は年間309億円と推計されている。

北陸新幹線の延伸にともない福井駅の駅前開発が行われている。福井駅周辺の土地需要は増しており、土地価格を押し上げることが予想される。本稿では、新幹線開業が北陸、とりわけ福井県に与える様々な影響のうち、景気に密接に関連する地価に対する影響を北陸新幹線金沢延伸の前後の石川県で分析をし、その結果をもとに北

* 原稿受付 2023年5月2日

^{*1} 経営情報学部 経営情報学科 E-mail: iwamoto@fukui-ut.ac.jp^{*2} JK ホールディング株式会社^{*3} 環境情報学部 経営情報学科 4年

陸新幹線福井延伸が福井県の各地点の地価に対してどのような影響を与えるのかを分析する。

本稿は、2章で先行研究をまとめ、3章でデータについてまとめる。4章で分析と結果をまとめ、5章で本稿の内容を総括する。

2. 先行研究

地価に関する研究は伝統的な都市経済学や地域経済学の分野で広く論じられてきた。伝統的には、Thünen⁽²⁾が同心円状の土地利用について論じた。Alonso⁽³⁾や Mills⁽⁴⁾などが土地利用と地代について論じており、付け値地代の考え方を導入したことにより、Thünen⁽²⁾の同心円モデルを数学的にサポートした。光多他⁽⁵⁾や實⁽⁶⁾は、「地価」に焦点を当て、経済要因や時代背景が地価変動にどのような影響を与えるのかを述べている。光多他⁽⁵⁾は、地価公示が開始された1970年以降の都道府県別の住宅地及び、商業地地価上昇率（及び下落率）を5年清算で計算した。次に、財団法人都市化研究公室保有の約100の地域のデータから「人口（前期比増加率）」「高齢化（増減ポイント）」「第二次産業比率（増減ポイント）」等地価の変動に影響があると考えられる16の経済要素を用い、これと地価との多変量解析（重回帰分析）を都道府県単位で行い、その時々々の経済構造、経済状況に応じた経済要素が地価に対してプラスマイナスの影響を与えていることを明らかにした。實⁽⁶⁾は、「地代負担力」を企業地（商業・工業地）は面積当たりの純益・超過利潤を、住宅地については敷地面積当たりの貯蓄（投信を含む）の増減をインディゲーターとして取り、土地利用変動を算出・解析した。肥田野・林山⁽⁷⁾は、都市間交通施設整備がもたらす便益の計測手法として、ヘドニック・アプローチが有用であるか否かを検討しているもので、北陸自動車道整備を分析対象とし、都市間交通施設整備という大規模な社会資本整備がもたらす便益、ネットワーク化によることにより発生する社会的便益、地価に着目した便益評価値を計測することができる一般均衡理論に基づいた地域モデルを構築し、これを用いた実証分析で土地市場に着目した便益評価値との相互比較を行い、その結果、大規模な社会資本整備がもたらす便益計測に対するヘドニック・アプローチの適用性などを明らかにした。

整備新幹線に関する文献は近藤⁽⁸⁾や片岡他⁽⁹⁾がある。近藤⁽⁸⁾は、差の差分分析（DID）¹を用いて、整備新幹線の延伸及び建設が地域経済に与える影響を見ている。近藤⁽⁸⁾は、地方税収と地価（住宅地価と商業地価）を用いて、市町村単位の2000年から2018年までの19年間のパネルデータを構築し、整備新幹線の地域への効果を見た。開業前（第Ⅰ期）、部分開業～全線開業まで（第Ⅱ期）、全線開業後（第Ⅲ期、第Ⅳ期）の3期間もしくは4期間に区別している。近藤⁽⁸⁾の分析結果として、まず九州新幹線鹿児島ルートにおいては、沿線の自治体は第Ⅱ期、第Ⅲ期ともに、税収・住宅地価・商業地価のいずれも係数はマイナスとなり、ほとんどのケースで統計的に有意であり、新幹線開業によって新幹線駅が新たにできたことで福岡県や関西地区などの都市部への移動が容易になったことで、地方部からの人口流出や企業移転等のマイナスの効果（ストロー効果）が発生している可能性を示唆した。東北新幹線においては、税収・住宅地価・商業地価のいずれを被説明変数にとっても、すべての処置群グループ、いずれの時期においてもプラスの効果は確認されず、マイナスの効果は、部分開業で新幹線駅が新たにできたグループよりも、全線開業で新たに新幹線駅ができたグループと、既存の新幹線駅が存在するグループで大きく、時期別で見ると、部分開業時よりも全線開業時で大きいことを確認している。片岡他⁽⁹⁾は、MasRAC²によるシミュレーションを行い、新規新幹線整備が人口・経済力の地域分布に与える影響を分析している。新規新幹線整備の想定を現状整備、リニア整備、全国整備、リニア＋全国整備の4つのケースで想定をし、その結果マクロモデルではこれらの新規新幹線整備を行うと現状整備と比較して、GDPが多くなる結果となり、新規新幹線整備はマクロ経済に一定の効果があることを明らかにした。

北陸新幹線に関して研究を行った文献は少ないがいくつか散見される。円満⁽¹⁰⁾や土田・服部⁽¹¹⁾は、新幹線が開業するにあたって、新幹線についてのアンケートや聞き取り調査を地域の住民へ行うことで、プラス面とマイナス面の両側面での住民の意識や著者自身が思う客観的事実を述べている。円満⁽¹⁰⁾は北陸新幹線の金沢開業のよる経済効果と一般市民への生活の阻害や便乗値上げ、外国人投資家による不動産投資などの新幹線効果のマイナス

1 自然災害や、再開発、規制緩和、制度変更などといった外生的なイベントが市場にどのような影響を与えたのかを定量的に分析する方法であり、因果関係の実証に広く用いられている。

2 マクロ計量モデルをベースとした交通インフラ整備効果が国全体や地域に及ぼす影響を総合的に評価することが可能なシミュレーションモデル。

面を挙げ、これからの金沢の展望を列挙している。土田・服部⁽¹¹⁾は、JR 武生駅利用客と武生駅構内以外の南越地区の住民、JR 敦賀駅利用客の高校生を除く、満 16 歳から 65 歳までのいわゆる労働力年齢を大多数とした計 213 人にアンケートを実施し、アンケートの内容は「北陸新幹線整備計画」を周知しているか、街の活性化の側面から北陸新幹線が果たす役割についてどう思うか、北陸新幹線開通後の景観予測について、北陸新幹線整備計画について賛成なのか反対なのか等、全 10 項目で構成されている。このアンケートの結果から北陸新幹線整備計画についての周知度、賛否について分析をしており、さらにはこの二つの相互関係を示している。この聞き取り調査から、北陸新幹線整備計画は比較的知られていることが判明し、多くの回答者が賛成であるということが分かった。その一方で、車社会の発展等により新幹線をあまり意味がないと捉える人も一定数いることが明らかとなった。また、JR 敦賀駅が属する福井県嶺南地方では、目先の原子力発電所の課題の方が大切だと考えている人たちも多いなどと推測している。青木⁽¹²⁾や櫛引⁽¹³⁾は、北陸新幹線金沢開業における石川県内の 4 地域や北信越地域など地域ごとの影響を述べている。青木⁽¹²⁾は、石川県観光交流局交流政策課各年版や石川県観光戦略推進部各年版のデータを用い、北陸新幹線開通の事前と事後で石川県内 4 地域（金沢地域、加賀地域、白山地域、能登地域）別の入込数を基本に検証し、併せて、入込数における季節的な変化に関しても検証した。北陸新幹線金沢開業により、入込数の相当数の増加は認められたが、地域及び季節（四半期）ごとの分析からは、新幹線効果による増加が予想以上だった場合もあれば、そうでない場合もあり、実際の新幹線効果の地域等への違いの存在が浮き彫りになった。また、季節的特徴を季節乖離度等に基づき分析したところ、移動手段の変更による影響はそれほどなく、むしろ地域によっては時系列的での変化が見受けられる方が大きく、地域の魅力の変化（入込数の長期的傾向）の影響が見受けられることを明らかにした。青木はこの論文の最後に「地域の実績はそれぞれ異なるため、その変化に関しても、地域ごとの分析が重要になることから、北陸新幹線（金沢開業や敦賀延伸あるいは大阪までの最終延伸）についての分析は、今後も重要になるものであると考える」と述べている。櫛引⁽¹³⁾は、北陸新幹線金沢開業による北信越地域の各都市の変化する状況を金沢市、富山市、高岡市、長野市、上越市、新潟市の沿線自治体や経済関係者、マスメディア関係者らへのヒヤリング調査を行い、論点整理と検討を行った結果、地元市民と外部がともに新幹線の開業を認めているのは金沢市のみで他の地域では、外部の視点からは経済的効果が認められているが、市民の評価が高くなく、市民と自治体や経済界の認識のギャップが存在している可能性がある地域など各都市が課題点や懸念を抱いていること、各都市の状況は、長野市の変化が東北新幹線沿線の八戸市や近隣の弘前市と似通っているように見えるなど他の整備新幹線沿線にも通底する特徴もあることを明らかにした。

以上のように地価に関しては先行研究も多く経済学ならびに周辺分野で関心の高いテーマである。また地域住民や企業にとっても関心の高いテーマである。北陸新幹線に関しては先行研究内でも地域住民の関心の高さが見受けられるとともに、メディアでの報道も多く期待は高まっているが、北陸新幹線に関する定量的な研究は数が少なく、かつ福井県への影響に関しての分析は過去になく、学術的にも意義と考えられる。

3. データ

本研究に使用するデータは、主として「地価」³と「距離」である。「地価」のデータは国土交通省の「国土数値情報」より「公示地価」⁴を用いた。「距離」については球面三角法の余弦定理を用い算出した。データの期間は、北陸新幹線金沢駅が開業した平成 27 年の前後 2 年間の平成 25～29 年である。北陸新幹線開業の前から期待される効用の増加により、地価の上昇は起こるであろうことと、直後でなくても持続的に影響が存在すると考えられるため、公示地価は前後 2 年の幅を持たせたデータを用いた。表 1 は分析で用いるデータに関する記述統計である。観測数は 184 個である。

3 地価は一物五価と呼ばれるように、「実勢価格」「公示地価」「基準地価」「相続税路線価」「固定資産税評価額」があるが、最も観測数の多い「公示地価」を本研究では用いている。また伝統的な都市経済学において、地価は地代を平均利子率を用い割引現在価値で表したものであるが、この論文では単純に公示地価を代替的に用いた。

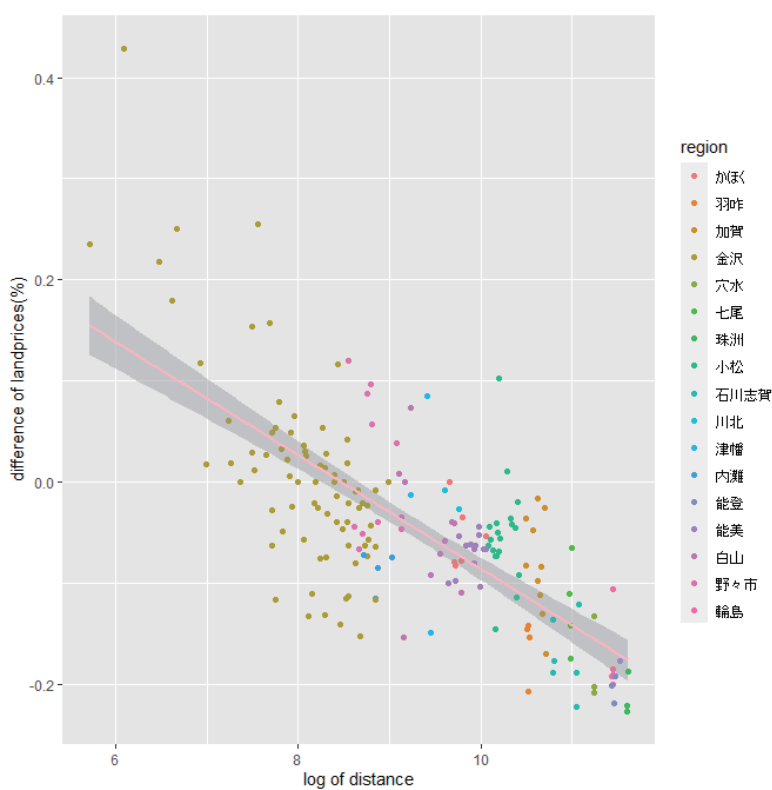
4 平成 27 年の標準地の設定は 23380 地点である。

表 1 記述統計

	n	Min.	1st. Qu.	Median	Mean	3rd. Qu.	Max.
地価 (H25)	184	4150	28475	46400	54536	70625	462000
地価 (H29)	184	3650	26975	40700	54541	70750	580000
地価 (変化率)	184	-0.226	-0.104	-0.051	-0.045	0.000	0.429
距離 (対数)	184	5.714	8.314	9.128	9.272	10.226	11.613
住宅ダミー	184	0.000	0.000	1.000	0.712	1.000	1.000
県庁所在地ダミー	184	0.000	0.000	0.000	0.419	1.000	1.000

(出所) 筆者作成。

縦軸を前後2年の地価の変化率 (difference of land prices)、横軸を金沢駅と各地点との距離 (distance) とし、散布図を描くと図1のようになる。石川県の各地域で分類し、プロットしている。単回帰直線に比べ、小松地域は上方に位置し、能登地域は下方に位置する傾向があった。



(注) 図中の直線は線形回帰を行った近似直線である。

グレーの網掛けは信頼区間 95%を示す。

(出所) 筆者作成。

図 1 散布図 (地価の変化率と距離)

4. 分析結果

被説明変数に北陸新幹線開通の前後2年の地価の変化率をとり、説明変数に距離・住宅ダミー・県庁所在地ダミーをとり、回帰分析を行った。

回帰分析結果は表2である。Est.(1)は対数変換した距離のみで単回帰分析を行った結果である。Est.(2)は住宅ダミーを加え、Est.(3)は県庁所在地ダミーを加え回帰分析を行った。Est.(1)からEst.(3)は最小二乗法で行った推定結果である。Est.(4)は頑健性を確かめるためにガンマ疑似最尤推定法にて推定した結果である。すべての回帰結果において距離の係数は負で有意となった。住宅ダミーに関しては最小二乗法で行ったEst.(2)とEst.(3)では正の値で推定され、ガンマ疑似最尤推定法を用いたEst.(4)においては負の値となった。Est.(4)で係数の方向が逆転しているが、有意水準が10%となっており、やや信頼性に欠ける。県庁所在地ダミーに関してはEst.(3)とEst.(4)のどちらも負で有意であった。Est.(3)より、金沢駅からの距離が1%伸びると北陸新幹線開業前後2年の地価の変化率が-0.080%変化する傾向が明らかになった。公示地価の地点の利用状況が住宅であると、0.025%地価の変化率が上昇する傾向があった。また県庁所在地では-0.074%地価が減少する傾向が明らかとなった。

表2 回帰結果

	Est. (1)	Est. (2)	Est. (3)	Est. (4)
定数項	0.475*** (0.036)	0.463*** (0.036)	0.709*** (0.062)	3.952** (1.570)
距離 (対数)	-0.056*** (0.004)	-0.057*** (0.004)	-0.080*** (0.006)	-0.657*** (0.193)
住宅ダミー		0.027** (0.010)	0.025** (0.010)	-0.573* (0.328)
県庁所在地ダミー			-0.074*** (0.016)	-1.234*** (0.334)
観測数	184	184	184	184
決定係数	0.539	0.554	0.602	-
自由度修正済み決定係数	0.536	0.549	0.596	-
F値	212.4(0.000)	112.5(0.00)	90.91(0.00)	-

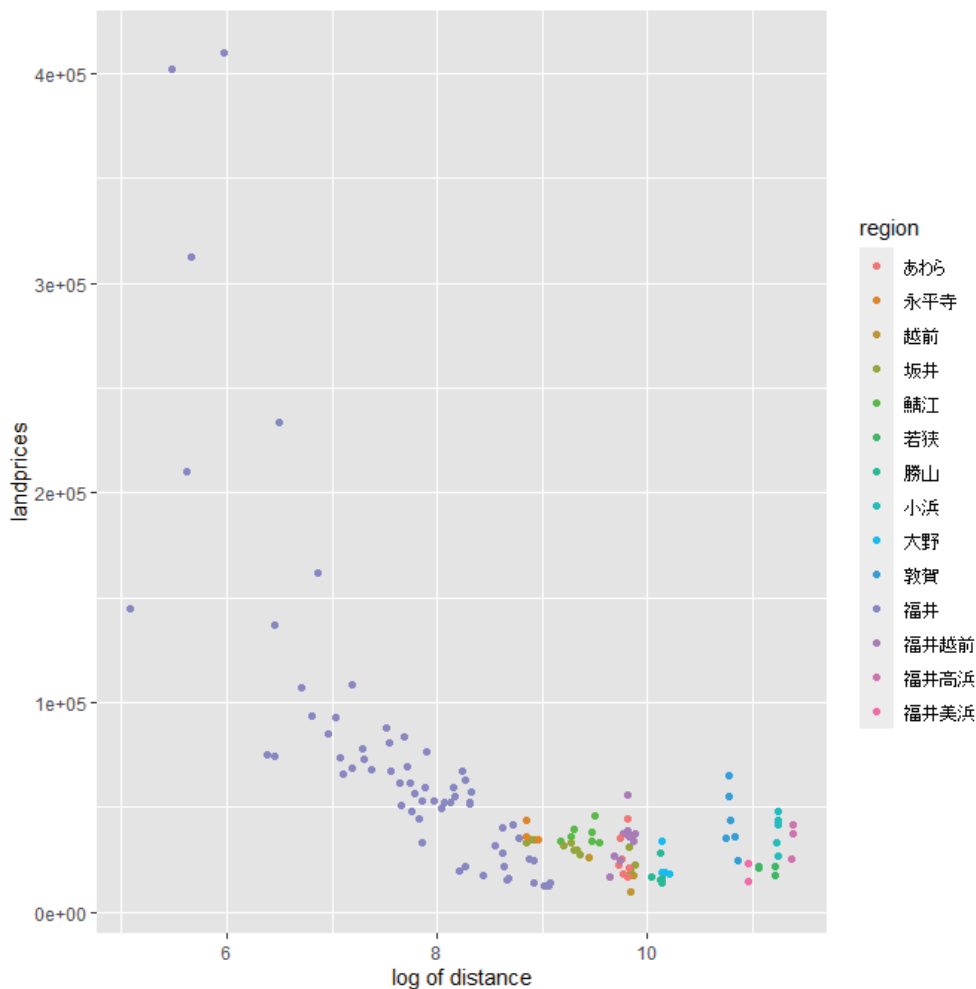
(注) 表中の***は1%水準で有意、**は5%水準で有意、*は10%水準で有意を表す。

係数の推定値の括弧内の数値は標準誤差を表し、F値の括弧内の数値はp値を示す。

(出所) 筆者推定。

表2の推計結果をもとに、福井県における公示地価の各地点の値を予測する。具体的には、Est. (3)の係数の値を福井県の情報に当てはめることで、各地点の変化率を求め、福井県の令和4年の地価⁵を用いることで、新幹線延伸の2年後の地価を推計する。具体的には、福井駅からの対数距離に-0.080を乗じ、その地点の利用目的が住宅であれば0.025を足し、福井市内であれば0.074を減じ、最終的に定数項の0.709を足し変化率の予測を行う。図2は予測される福井県の公示地価と対数距離をプロットしたものである。福井県の各地点の公示地価をまとめたものは付録として末尾に付している。

5 北陸新幹線福井延伸は令和6年のため、その2年前の値を用いた。



(出所) 筆者作成

図2 福井県各地点の予測公示地価

5. まとめ

本稿は、北陸新幹線の金沢延伸においての石川県の地価変化と金沢駅からの距離から回帰係数を推定し福井延伸後の福井県地価を予測した。本研究の回帰分析によって距離が1%延びるごとに前後2年間の地価の変化率が-0.080%変化する傾向が明らかになった。公示地価の地点の利用状況が住宅であると、0.025%地価の変化率が上昇する傾向があった。また県庁所在地では-0.074%地価が減少する傾向が明らかとなった。この推定結果より、福井県の情報から北陸新幹線開通後の福井県地価の変化率と変化額を予測した。変化率が最も高い地点は福井県福井市日之出2-3-21であり、0.229%であった。変化率が最も低い地点は福井県大飯郡高浜町宮崎73字島崎8番7であり、-0.200%であった。そこから予測される公示地価は福井県福井市日之出2-3-21においては145021円で、福井県大飯郡高浜町宮崎73字島崎8番7においては41921円であった。

本研究では、地価の予測を重回帰分析で行った。地価に影響を与える変数は他にも多く考えられ、それらを欠落させてしまっている。そのため今後の課題としては、ヘドニック・アプローチの手法を取り入れ、より分析を精緻化し、より正確な予測を行う必要があると考えられる。北陸新幹線延伸の影響は地価だけではなく、地域住

民の行動や産業構造にも影響を及ぼすと考えられる。それらは今回の重回帰分析では拾うことができていない。そのため今後 CGE モデルでの分析などが期待される。

また本研究の手法は今後の北海道新幹線の延伸などの事例への応用も考えられ、それらも今後の課題としたい。

参考文献

- (1) 福井県, 整備効果, <https://www.pref.fukui.lg.jp/doc/shinkansen/gaiyou/seibikouka.html> (参照日 2023 年 1 月 18 日).
- (2) von Thünen, J. H. *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Perthes, Hamburg, 1826. (近藤・熊代訳『孤立国』日本経済評論社, 1989)
- (3) Alonso, W. “*Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent.*” Cambridge: Harvard University Press, 1964.
- (4) Mills, E. S. “*Studies in the Structure of the Urban Economy.*” Baltimore: John Hopkins Press, 1972.
- (5) 光多長温, 後藤和雄, 宍戸駿太郎「わが国の地価変動とその経済要因に関する一考察」『地域学研究』42 (2) , 2011, pp. 271-285.
- (6) 實清隆「地価・土地利用変動に関する研究」奈良大学総合研究所所報.10 号, 2002, pp.3-16.
- (7) 肥田野登, 林山泰久「地価指標による都市間交通施設整備がもたらす便益計測」『土木計画学研究・論文集』10 卷, 1992, pp. 175-182.
- (8) 近藤春生「整備新幹線の地域経済効果 —九州新幹線と東北新幹線のケース— 」『西南学院大学経済学論集』56 巻 1・2 号, 2021, pp. 31-57.
- (9) 片岡将, 柳川篤志, 田中皓介, 川端裕一郎, 藤井聡「全国新幹線整備が国土構造と国民経済にもたらす影響の計量分析」『土木計画学研究』36, 2019, pp. 375-386.
- (10) 円満隆平「北陸新幹線の金沢までの開業効果と課題」『計画行政』39 巻 1 号, 2016, pp. 58-61.
- (11) 土田佳紀, 服部勇「北陸新幹線整備計画に対する住民の認識・期待に関する聞き取り調査」『福井大学地域環境研究教育センター研究紀要「日本海地域の自然と環境」』No.10, 2003, pp. 83-94.
- (12) 青木卓志「北陸新幹線金沢開業における地域への効果 —石川県内 4 地域の入込数に基づく検証— 」『地域経済学研究』, 41, 2021, pp. 85-99
- (13) 櫛引素夫「北信越地域における北陸新幹線開業直後の変化と課題」『青森大学附属総合研究所紀要』, 17 (1) , 2015, pp. 32-44.

北陸新幹線延伸に伴う福井県地価の変動予測

6. 付 録

	住所	地域	公示地価(円)	目的	距離(km)	予測値(変化率)	予測値(公示地価地価(円))
福井県	大飯郡高浜町宮崎7 3 字島崎8 番7	福井高浜	52400	店舗	88098.88986	-0.199980039	41921.04596
福井県	大飯郡高浜町宮崎7 4 字島ノ内8 番8	福井高浜	45600	住宅	87961.79752	-0.17509423	37615.70312
福井県	大飯郡高浜町和田1 1 1 字地藏筋4 番	福井高浜	30500	住宅	86504.8185	-0.173761509	25200.27398
福井県	小浜市駅前町5 - 2 1	小浜	59300	住宅,店舗	76578.62587	-0.188797865	48104.28663
福井県	小浜市水取1 - 7 - 2 1	小浜	39200	住宅	75106.98831	-0.162488006	32830.47015
福井県	小浜市南川町9 - 5	小浜	50100	住宅	76212.2606	-0.163653664	41900.95144
福井県	小浜市府中1 6 号丁ノ向1 番1 外	小浜	53700	店舗,倉庫	75692.375	-0.187869042	43611.43242
福井県	小浜市多田1 5 号青良1 2 番4	小浜	31700	住宅	76329.68271	-0.163776506	26508.28475
福井県	三方上中郡若狭町井ノ口3 6 号加福六7 番9 外	若狭	26900	住宅,店舗	74291.20263	-0.186378142	21886.42798
福井県	三方上中郡若狭町市場1 8 号東荒堀5 番6 外	若狭	21100	住宅	74419.93325	-0.161754737	17686.97505
福井県	三方上中郡若狭町鳥浜4 9 号村上3 1 番4 外	若狭	26700	事務所	63519.03193	-0.173878523	22057.44345
福井県	三方上中郡若狭町館川1 号館川1 番2 0	若狭	25000	住宅	62990.05119	-0.148449694	21288.75764
福井県	三方郡美浜町久々子4 8 号橋本浜2 番1	福井美浜	17200	住宅	57407.19669	-0.141044449	14774.03549
福井県	三方郡美浜町郷市1 3 号横田1 番2 内	福井美浜	27500	住宅,店舗	56965.35691	-0.165189495	22957.28888
福井県	三方郡美浜町南市1 0 号長塚2 1 番	福井美浜	16700	住宅	56942.28294	-0.140395622	14355.39312
福井県	敦賀市野坂2 8 号北野1 番7	敦賀	28100	住宅	51924.79341	-0.133035485	24361.70286
福井県	敦賀市筋生野8 6 号笠保2 番6	敦賀	41700	住宅	50490.11459	-0.130799813	36245.64778
福井県	丹生郡越前町織田1 1 4 字下添林6 番2	越前	18400	住宅	19315.41991	-0.054129977	17404.00842
福井県	敦賀市呉竹町1 - 4 0 - 4	敦賀	50200	住宅	48277.29337	-0.127223846	43813.36292
福井県	敦賀市本町2 - 1 2 - 3	敦賀	77000	住宅,店舗,事務所	47801.64363	-0.15119535	65357.95804
福井県	丹生郡越前町江波6 7 字片山6 0 番外	越前	10300	住宅	18834.93471	-0.052119993	9763.16407
福井県	敦賀市清水町2 - 1 1 - 1 0	敦賀	63500	住宅	47797.3871	-0.126426698	55471.9047
福井県	敦賀市金ヶ崎町1 0 - 1 1	敦賀	40000	住宅	46461.42288	-0.124164711	35033.41158
福井県	福井市本堂町8 9 字岩ヶ谷6 番2 3 8	福井	14600	住宅	8675.504625	-0.064073676	13664.52433
福井県	丹生郡越前町内郡1 8 字北三ツ屋1 4 番1	越前	27300	住宅,店舗	12574.57297	-0.044642738	26081.25325
福井県	丹生郡越前町西田中1 丁目4 0 4 番外	越前	26500	住宅	12519.10979	-0.019528472	25982.4955
福井県	坂井市三国町新宿1 - 6 - 1 1	坂井	23600	住宅	19476.50051	-0.05479264	22306.8937
福井県	坂井市三国町神明2 - 3 - 1 1	坂井	20800	住宅	18771.05509	-0.051848915	19721.54256
福井県	福井市島寺町5 9 字上立2 9 番1 外	福井	13400	住宅	8281.59501	-0.060365919	12591.09669
福井県	坂井市三国町北本町1 - 4 - 4 5	坂井	33600	住宅,店舗	18482.37	-0.075373789	31067.44069
福井県	越前市北千福町1 1 2 番2	福井越前	35900	住宅	19283.94587	-0.053999852	33961.40531
福井県	越前市深草1 - 1 3 - 2 9	福井越前	38000	住宅	18446.495	-0.050457213	36082.62592
福井県	越前市文京2 - 1 5 - 2	福井越前	39800	住宅	19604.52822	-0.05531543	37598.44587
福井県	越前市平出2 - 3 2 - 3 1	福井越前	39300	住宅	17411.31986	-0.045848932	37498.13695
福井県	越前市国府1 - 3 - 1 6	福井越前	41600	住宅,店舗	18161.97937	-0.073978475	38522.49544
福井県	福井市グリーンハイツ8 丁目1 7 1 番	福井	28600	住宅	5569.591193	-0.028711407	27778.85376
福井県	越前市府中1 - 1 2 - 2 6	福井越前	60300	店舗	18161.64939	-0.073977025	55839.18538
福井県	鯖江市小黒町1 - 5 - 1 4	鯖江	39800	店舗,事務所	13025.69725	-0.047455188	37911.28352
福井県	鯖江市三六町2 - 1 - 1 3	鯖江	37100	事務所	10633.47978	-0.031264109	35940.10157
福井県	鯖江市丸山町2 - 3 - 2 7	鯖江	33800	住宅	9656.881403	0.001184318	33840.02996
福井県	福井市二日市町1 9 字柿ノ木1 番1 外	福井	13700	工場	8637.82403	-0.088487906	12487.71569
福井県	福井市江守の里1 丁目9 0 2 番	福井	32700	住宅	5179.458319	-0.022916834	31950.61953
福井県	あわら市西温泉2 丁目5 0 8 番	あわら	17700	住宅	18138.75957	-0.04911485	16830.66715
福井県	鯖江市本町4 - 5 - 3	鯖江	34800	住宅	13013.45453	-0.02261861	34012.87237
福井県	鯖江市深江町9 - 1 1	鯖江	34000	住宅	13915.11125	-0.02796399	33049.22435

北陸新幹線延伸に伴う福井県地価の変動予測

	住所	地域	公示地価 (円)	目的	距離(km)	予測値 (変化率)	予測値 (公示地価地価(円))
福井県	福井市山室町4 2 字小力畑 3 7 番 3 外	福井	14800	住宅	7421.029592	-0.051611342	14036.15214
福井県	鯖江市本町 2 - 2 - 2 2	鯖江	48500	住宅,店舗	13340.76599	-0.049362239	46105.93142
福井県	福井市洲 3 丁目 1 3 1 5 番	福井	57400	住宅	4139.799877	-0.005039243	57110.74746
福井県	鯖江市水落町 3 - 1 6 - 3	鯖江	40000	住宅	10908.55373	-0.008540422	39658.3831
福井県	福井市洲 3 丁目 1 0 4 番外	福井	64400	店舗,事務所	3907.474707	-0.025192325	62777.61428
福井県	福井市中野 2 丁目 7 0 5 番	福井	26200	住宅	7427.029473	-0.051675827	24846.09333
福井県	福井市福 1 丁目 2 1 1 2 番	福井	54700	住宅	3526.054937	0.007764768	55124.73279
福井県	福井市渡町 1 5 7 番 2 外	福井	51200	住宅	3170.154566	0.016254559	52032.23342
福井県	福井市南江守町 2 9 字西宅地 1 7 番外	福井	17900	住宅	4603.540649	-0.013511396	17658.14601
福井県	福井市豊岡 1 丁目 1 0 1 6 番 2	福井	50000	その他	3112.086412	-0.00703188	49648.40602
福井県	あわら市温泉 3 丁目 6 0 8 番	あわら	48000	住宅,店舗	18334.56395	-0.074733118	44412.81033
福井県	福井市浅水町 1 3 1 字下伝河原 5 番 4	福井	26500	住宅	7150.576648	-0.048649087	25210.79918
福井県	あわら市二面 1 丁目 7 0 3 番	あわら	22300	住宅	18509.05102	-0.050727346	21168.78019
福井県	福井市日光 2 - 1 5 - 2 3	福井	51600	住宅	2568.307536	0.033053379	53305.55437
福井県	福井市足羽 4 - 6 - 9	福井	48500	住宅	2103.798707	0.048972041	50875.14398
福井県	福井市文京 6 - 1 8 - 1 9	福井	57600	住宅	2647.172137	0.030640091	59364.86927
福井県	福井市新田塚 2 - 1 0 4 - 1 0	福井	51700	住宅	4080.94326	-0.003896681	51498.5416
福井県	福井市舞屋町 1 字荒田 8 番 5	福井	51900	住宅	3354.281126	0.011749744	52509.8117
福井県	福井市月見 4 - 1 6 - 2 1	福井	32300	住宅	2571.185304	0.032964023	33364.73795
福井県	福井市花月 2 - 7 - 3	福井	63500	住宅	1601.615093	0.070733819	67991.59748
福井県	福井市つくも 1 - 3 - 9	福井	68800	事務所	1183.803183	0.070091753	73622.31258
福井県	福井市文京 3 - 1 2 - 2 0	福井	80200	住宅	2177.191141	0.046235904	83908.1195
福井県	福井市毛矢 3 - 3 - 1 7	福井	60200	住宅	1224.58467	0.092150796	65747.47791
福井県	福井市中央 3 - 5 - 2 1	福井	149000	店舗,事務所	961.8698054	0.086657202	161911.9232
福井県	福井市毛矢 1 - 2 - 2 1	福井	85900	住宅,事務所	910.6891698	0.091020015	93718.61925
福井県	福井市二の宮 3 - 7 - 2 0	福井	74300	住宅	2680.689285	0.029636151	76501.966
福井県	福井市大手 3 - 8 - 6	福井	209000	店舗	666.2821392	0.115954024	233234.3909
福井県	福井市松本 4 - 7 - 1 4	福井	102000	住宅,店舗	1328.346305	0.06089954	108211.7531
福井県	福井市中央 1 - 9 - 2 8	福井	354000	店舗,事務所	393.8982511	0.157894227	409894.5564
福井県	福井市中央 1 - 1 1 - 5	福井	264000	住宅,店舗	287.5551533	0.183002942	312312.7767
福井県	坂井市春江町江留下屋敷 1 2 0 番 2 外	坂井	33600	住宅	7535.485017	0.020976475	34304.80958
福井県	福井市宝永 3 - 1 5 - 1 7	福井	95300	住宅	823.3352404	0.12382762	107100.7722
福井県	福井市大手 2 - 2 0 - 1 2	福井	122000	店舗,事務所	634.739328	0.11982383	136618.5072
福井県	あわら市花乃杜 1 - 1 6 - 5	あわら	26200	住宅	17207.54096	-0.044909556	25023.36963
福井県	福井市大手 2 - 6 - 1	福井	336000	住宅,店舗	240.7588126	0.197175481	402250.9615
福井県	福井市文京 1 - 3 0 - 2 2	福井	63900	住宅	1916.140623	0.056427111	67505.69237
福井県	福井市松本 3 - 8 - 1 4	福井	84300	住宅	1137.969552	0.098004015	92561.73845
福井県	坂井市春江町江留下大和 3 番 1 外	坂井	31900	住宅	6961.319403	0.027300307	32770.8798
福井県	福井市木田 1 丁目 2 3 0 6 番	福井	72000	住宅	1458.306793	0.078213223	77631.35204
福井県	福井市大手 2 丁目 2 9 1 0 番外	福井	177000	住宅,店舗,その他	274.6851633	0.186656536	210038.2068
福井県	福井市上森田 1 丁目 1 0 1 番外	福井	16800	工場	5864.594078	-0.057591137	15832.4689
福井県	福井市勝見 1 - 6 - 2 5	福井	65200	住宅	630.9691504	0.145060731	74657.95968
福井県	福井市日之出 2 - 3 - 2 1	福井	118000	住宅,医院,その他	161.5957449	0.228988292	145020.6185
福井県	坂井市春江町為国幸 1 1 番 1 1	坂井	34600	住宅,事務所	7329.347361	-0.001571909	34545.61195
福井県	福井市町屋 3 - 2 7 - 1 3	福井	58500	住宅	2095.980767	0.049269108	61382.24281

北陸新幹線延伸に伴う福井県地価の変動予測

	住所	地域	公示地価（円）	目的	距離(km)	予測値（変化率）	予測値（公示地価地価(円)）
福井県	福井市宝永１－３０－２３	福井	76900	住宅	1063.141524	0.103431241	84853.86241
福井県	福井市石盛町１７字北金丸９番１外	福井	44500	その他	6096.066268	-0.06067991	41799.744
福井県	福井市城東１－５－６	福井	65100	住宅	593.4808699	0.149948137	74861.6237
福井県	あわら市市姫１丁目２３１番９	あわら	24200	空地	16752.53983	-0.067532856	22565.70488
福井県	福井市太田町３０字四方田２０番１外	福井	16000	住宅	5798.002183	-0.031918378	15489.30594
福井県	福井市高木中央１丁目３０６番外	福井	60300	住宅,店舗	3451.283923	-0.015286574	59378.21958
福井県	福井市羽水１丁目６１０番外	福井	68100	店舗	2249.227028	0.018877052	69385.52723
福井県	福井市高木北２丁目１１２番３外	福井	52400	住宅	4059.34707	-0.003473305	52217.99884
福井県	あわら市春宮１－９－４１	あわら	37900	住宅,店舗	17019.11088	-0.068792529	35292.76315
福井県	坂井市坂井町上新庄５２字堰ノ上１３番１	坂井	30700	住宅,店舗	11254.58754	-0.035793755	29601.13172
福井県	福井市西方１－１０－５	福井	63500	住宅	1331.73978	0.085457506	68926.55163
福井県	福井市西開発３丁目２０７番	福井	44200	事務所,倉庫	2500.298457	0.010433207	44661.14773
福井県	福井市下森田新町１５字柳加慶３８番３	福井	41000	住宅	5525.037042	-0.028070543	39849.10774
福井県	坂井市坂井町新庄２丁目３２１番	坂井	29600	住宅	10998.66659	-0.009196855	29327.77309
福井県	あわら市自由ヶ丘２－２１－２１	あわら	18800	住宅	17463.9611	-0.04608981	17933.51157
福井県	福井市四ツ井２－１０－８	福井	67400	住宅	1476.955558	0.077199318	72603.23404
福井県	越前市栗田部町２７字日本橋１７番１	福井越前	28500	住宅,店舗	16063.77593	-0.064182951	26670.7859
福井県	福井市高柳１丁目８０４番	福井	68800	店舗,事務所	3789.71818	-0.022750724	67234.75019
福井県	福井市北四ツ居３－１－１４	福井	85000	店舗	1828.018809	0.035422185	88010.88575
福井県	越前市岩本町７字八ヶ町５８番２	福井越前	25500	住宅	16927.54368	-0.043600523	24388.18667
福井県	福井市栗森町１１字北安丸通５番１外	福井	38000	店舗	6492.426941	-0.065706212	35503.16395
福井県	福井市北四ツ居２－７－３９	福井	76300	住宅	1888.267083	0.057596343	80694.60101
福井県	越前市野岡町５字中組２１番２外	福井越前	17400	住宅	15321.94898	-0.035648815	16779.71062
福井県	福井市和田３丁目５０４番	福井	58900	住宅	2289.455199	0.042224108	61386.99998
福井県	福井市新保１丁目１７０５番	福井	51800	住宅	2886.449011	0.023735303	53029.4887
福井県	福井市和田東１丁目８１２番外	福井	47200	事務所,倉庫	2324.012714	0.016267167	47967.81026
福井県	福井市上北野１－２９－４	福井	54600	住宅	2417.280057	0.037889094	56668.74454
福井県	福井市若栄町２０１番	福井	22000	倉庫	3884.774812	-0.024727435	21455.99644
福井県	福井市殿下町３３字朝日町１１番１外	福井	19700	住宅	3680.209578	0.004350474	19785.70434
福井県	坂井市丸岡町今福１３字３１番２外	坂井	32000	住宅	9937.846593	-0.001104078	31964.66951
福井県	坂井市丸岡町谷町１丁目１９番	坂井	34200	住宅,店舗	10659.25831	-0.031457312	33124.15993
福井県	坂井市丸岡町城北３丁目３１番	坂井	27500	住宅	11654.14392	-0.013815824	27120.06485
福井県	福井市重立町２８字辻５２番	福井	22800	倉庫	5635.752457	-0.054415216	21559.33307
福井県	吉田郡永平寺町松岡松ヶ原１丁目５２０番	永平寺	42500	住宅	6960.118358	0.027314075	43660.84819
福井県	吉田郡永平寺町松岡芝原１丁目４８番	永平寺	34700	住宅	6983.250059	0.02704933	35638.61174
福井県	吉田郡永平寺町松岡神明１丁目１５５番	永平寺	34800	住宅,店舗	7770.480129	-0.006235378	34583.00884
福井県	勝山市荒土町新保６字大仏１０３番	勝山	18500	その他	22957.54743	-0.092674997	16785.51256
福井県	大野市城町８－１０	大野	20400	住宅	25063.22899	-0.074915581	18871.72214
福井県	大野市元町７－２１	大野	37700	店舗	25343.39584	-0.100564125	33908.7325
福井県	大野市美川町９－８	大野	20300	住宅	26095.21449	-0.078135192	18713.8556
福井県	勝山市芳野町２－２－４０	勝山	16500	住宅	24826.40768	-0.074158048	15276.39221
福井県	勝山市元町１－９－２１－４	勝山	31200	住宅,店舗	24972.14918	-0.099386637	28099.13693
福井県	大野市国時町９０６番３	大野	20100	住宅	26875.83947	-0.080487117	18482.20895
福井県	勝山市元町３－８－６６	勝山	15300	住宅	25272.89462	-0.075580301	14143.6214
福井県	勝山市昭和町１－５－２４	勝山	17600	住宅	25339.38156	-0.075789938	16266.09709

(2023年８月３日受理)