

岩手県における平成 29 年地価公示結果の概要

県内の平成 28 年 1 月以降の 1 年間の地価動向について、

- 1 県全体の平均変動率は、**住宅地は 16 年連続の下落 ($\Delta 0.4\%$)** となり、**昨年 ($\Delta 0.4\%$) と同じ小幅の下落。商業地は 24 年連続の下落 ($\Delta 1.8\%$)** となり、**昨年と同程度 of 下落 (H28: $\Delta 1.7\%$)**。
- 2 市町村毎の住宅地の平均変動率は、都市環境の整備が進む**一部の内陸部 (盛岡市、紫波町、矢巾町)** と被災者の移転需要が継続する**一部の沿岸部 (釜石市、宮古市)** で上昇したものの、**少子高齢化や人口減少が進む町村部では土地需要が低迷し地価は横ばい又は下落**。
- 3 商業地は、平均変動率が上昇した地点及び市町村がなくなった。

1 岩手県の地価の動向

(1) 住宅地 (128 地点)

- ① 県全体の平均変動率は **16 年連続の下落 ($\Delta 0.4\%$)** となり、**昨年 ($\Delta 0.4\%$) と同じ小幅の下落**。
- ② **上昇は 28 地点** で昨年比 3 地点の減。**横ばいは 39 地点** で 7 地点の増。**下落は 60 地点** で 1 地点の減。
※H28 と H29 では調査地点数が異なること、新規地点は変動率の算定対象外となることから計は合わない。
- ③ 調査対象の 25 市町村のうち、**上昇が 5 市町** (盛岡市、宮古市、釜石市、紫波町、矢巾町)、**横ばいが 3 市町** (大船渡市、陸前高田市、山田町)、**下落が 17 市町村**。
- ④ 盛岡市の盛岡南新都市地区、矢巾町の矢巾駅前地区等の区画整理事業、岩手医科大学矢巾キャンパス周辺や紫波町のオガールプロジェクト等、**大型商業施設の開店や道路の整備等により都市環境の整備が進む地域においては、住宅ローン減税や低金利政策等による住宅需要の下支え等により住宅需要が旺盛で地価は上昇**。
- ⑤ **沿岸南部** では被災者の移転需要はまだあるものの落ち着いており **横ばい傾向**。
- ⑥ **少子高齢化や人口減少が進む町村部 (市の旧町村部含む)** では土地需要が低迷し地価は横ばい又は下落。
- ⑦ **上昇幅の最大地点** は盛岡市南仙北 1 丁目 116 番 4「盛岡-24」で **5.8%の上昇**。盛岡南新都市地区に隣接し、周辺に大型店舗や文教施設等もあり利便性が高く、住み替えや世帯分離の需要等に対応した**分譲地が高値で取引され地価が上昇**。
- ⑧ **下落幅の最大地点** は 2 年連続で一関市千厩町千厩字北方 82 番 1「一関-5」、**5.4%の下落**。人口減少や地域経済の低迷等から地価の下落が継続。

(2) 商業地 (53 地点)

- ① 県全体の平均変動率は **24 年連続の下落 ($\Delta 1.8\%$)** となり、**昨年と同程度 of 下落 (H28: $\Delta 1.7\%$)**。
- ② 県内で変動率が上昇した地点及び平均変動率が上昇した市町村はなくなった。
- ③ 少子高齢化や人口減少、中心商業地の空洞化等により土地需要が低迷し地価は横ばい又は下落。
- ④ 復興事業の進捗に伴う復興関連事業者の撤退等の影響により、昨年まで変動率の上昇地点があった大船渡市、釜石市、山田町の平均変動率は横ばい。
- ⑤ 下落幅の最大地点は久慈市二十八日町 2 丁目 8 番「久慈 5-1」で 5.8%の下落。

(3) 工業地 (4 地点)

- ① 県全体の平均変動率は **19 年連続の下落 ($\Delta 1.6\%$)** となったが、**4 年連続で下落幅は縮小 (H28: $\Delta 2.7\%$)**。
- ② 県内で変動率が上昇した地点及び平均変動率が上昇した市町村はなかった。
- ③ 下落幅の最大地点は盛岡市東見前 6 地割 129 番 2「盛岡 9-1」で 3.5%の下落。

【参考1：岩手県の用途別平均価格及び平均変動率(平成29年1月1日現在)】 (単位：地点、円/㎡、%)

用途区分		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
地点数		128	1	53	4	186
平均価格		32,600	17,500	67,500	15,300	42,100
平均 変動率	29年	△0.4	—	△1.8	△1.6	△0.8
	28年	△0.4	—	△1.7	△2.7	△0.8
	27年	△0.4	—	△2.2	△4.2	△0.9
	26年	△0.9	—	△3.5	△6.6	△1.8
	25年	△2.7	△5.6	△4.8	△7.7	△3.4
	24年	△4.8	△6.8	△7.0	△7.6	△5.6
	23年	△4.9	△6.9	△7.6	△8.9	△5.8
22年	△4.7	△6.8	△8.2	△8.1	△5.8	

(注1)「平均価格」は、全標準地を対象とし、十の位を四捨五入したものであり、1㎡当たりの平均価格である。

(注2)「平均変動率」は、継続標準地ごとの価格の対前年度変動率の合計を当該標準地点数で除したものである。

(注3)「全用途」は、平成22年から平成24年は宅地見込地、準工業地及び調整区域内宅地を含み、平成25年と平成29年は宅地見込地を含む。「宅地見込地」は、平成26年以降廃止されたが、平成29年に新設された。

【参考2：岩手県沿岸市町村の用途別平均変動率】

(単位：地点、%)

市町村名	陸前高田市	大船渡市	釜石市	大槌町	山田町	宮古市	岩泉町	野田村	久慈市	合計	
住宅地	地点数	3	3	3	3	2	4	2	2	3	25
	29年	0.0	0.0	+0.6	△0.6	0.0	+0.1	△3.3	△3.8	△1.9	△0.8
	28年	+3.0	+2.4	+2.3	△0.4	0.0	+1.2	△4.8	△2.5	△1.2	+0.3
	27年	+6.8	+4.0	+6.0	0.0	+0.4	+4.0	△6.1	0.0	△1.5	+2.0
	26年	+5.8	+9.0	+3.2	0.0	+0.4	+8.8	△8.1	+1.2	△2.7	+2.7
	25年	+3.0	+6.3	+2.9	+10.5	+2.2	+5.2	△8.2	+1.0	△3.8	+2.7
	24年	△3.0	△4.3	△0.8	—	△2.8	△5.4	△7.4	△5.1	△4.4	△4.5
23年	△5.1	△1.7	△4.8	△3.9	△4.0	△5.7	△6.6	△3.4	△3.6	△4.3	
商業地	地点数		2	2		1	1	1		1	8
	29年		0.0	0.0		0.0	△0.3	△4.8		△5.8	△1.4
	28年		+1.1	+0.6		+3.5	0.0	△5.2		△5.5	△0.5
	27年		+1.7	+1.0		+3.4	0.0	△5.9		△5.4	△0.3
	26年		+7.4	+1.3		+0.5	0.0	△6.7		△6.3	+0.6
	25年		+3.1	0.0		+6.1	0.0	△4.9		△7.2	0.0
	24年		—	△5.2		—	△9.7	△10.9		△8.3	△8.5
23年	△5.7	△6.6	△9.2	△10.5	△10.6	△9.3	△9.8		△6.6	△8.2	
全用途	地点数	3	5	5	3	3	5	3	2	4	33
	29年	0.0	0.0	0.3	△0.6	0.0	0.0	△3.8	△3.8	△2.9	△0.9
	28年	+3.0	+1.9	+1.6	△0.4	+1.2	+0.9	△4.9	△2.5	△2.3	+0.1
	27年	+6.8	+3.1	+4.0	0.0	+1.4	+3.2	△6.0	0.0	△2.5	+1.5
	26年	+5.8	+8.3	+2.4	0.0	+0.4	+7.0	△7.6	+1.2	△3.6	+2.2
	25年	+3.0	+5.0	+1.7	+10.5	+3.5	+4.2	△7.1	+1.0	△4.6	+2.1
	24年	△3.0	△4.3	△2.2	—	△2.8	△6.3	△8.6	△5.1	△5.4	△5.2
23年	△5.4	△3.6	△6.6	△6.1	△6.2	△6.4	△7.6	△3.4	△4.3	△5.5	

(注1) 地価公示法により、沿岸市町村のうち「田野畑村、普代村、洋野町」は調査対象外となっている。

(注2)「—」は、震災の影響で継続調査地点がなく、平均変動率が算出できなかったもの。(斜線は標準地がない市町村)

(注3)「合計」欄は、沿岸市町村の継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地点数で除したものの。

(注4) 23年は、震災前の数値。

3 全国の動向

- (1) 全国の平均変動率では、住宅地は横ばい、工業地は上昇に転じ、商業地と全用途では2年連続の上昇。三大都市圏平均では、住宅地、商業地、工業地、全用途で上昇を継続。地方圏平均では、住宅地、商業地、工業地、全用途ともに下落幅は縮小。
- (2) 上昇地点数の割合は、三大都市圏では、住宅地の5割、商業地の8割の地点が上昇。一方、地方圏では、札幌市・仙台市・広島市・福岡市等を中心に住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点が増加しているが、依然として6割の地点が下落。

4 東北の動向

- (1) 宮城県と福島県は、住宅地、商業地、工業地、全用途で上昇を継続。青森県、秋田県、山形県では下落幅が縮小。
- (2) 宮城県は、住宅地(H28:+1.9%→H29:+2.4%)、商業地(H28:+3.2%→H29:+4.7%)、工業地(H28:+2.6%→H29:+3.7%)と上昇幅が拡大。上昇地点は、住宅地の7割、商業地の7割を占める。福島県は、住宅地(H28:+2.9%→H29:+2.1%)、商業地(H28:+0.9%→H29:+0.8%)、工業地(H28:+2.0%→H29:+1.5%)と上昇が継続。上昇地点は、住宅地の7割、商業地の6割を占める。

【参考3 全国及び東北各県の用途別平均変動率の状況】

(単位：%)

区分	住宅地			商業地			工業地			全用途		
	H27	H28	H29	H27	H28	H29	H27	H28	H29	H27	H28	H29
青森県	△2.9	△1.9	△1.2	△3.1	△2.3	△1.4	△3.1	△2.1	△1.0	△2.9	△2.0	△1.2
岩手県	△0.4	△0.4	△0.4	△2.2	△1.7	△1.8	△4.2	△2.7	△1.6	△0.9	△0.8	△0.8
宮城県	2.3	1.9	2.4	2.3	3.2	4.7	3.1	2.6	3.7	2.3	2.3	3.0
秋田県	△4.2	△3.5	△2.7	△5.0	△4.2	△3.2	△7.1	△5.1	△4.4	△4.5	△3.8	△2.8
山形県	△1.4	△0.8	△0.5	△2.2	△1.6	△1.4	△1.7	△0.9	△0.3	△1.7	△1.1	△0.8
福島県	2.9	2.9	2.1	0.8	0.9	0.8	1.7	2.0	1.5	2.4	2.4	1.8
東北平均	0.4	0.5	0.8	△0.6	△0.1	0.7	△0.5	△0.1	0.5	0.1	0.4	0.7
三大都市圏平均	0.4	0.5	0.5	1.8	2.9	3.3	0.2	0.9	1.0	0.7	1.1	1.1
地方平均	△1.1	△0.7	△0.4	△1.4	△0.5	△0.1	△1.5	△0.9	△0.4	△1.2	△0.7	△0.3
全国平均	△0.4	△0.2	0.0	0.0	0.9	1.4	△0.6	0.0	0.3	△0.3	0.1	0.4

(注)「三大都市圏」は、1都2府7県(東京都、大阪府、京都府、神奈川県、埼玉県、茨城県、兵庫県、奈良県、愛知県、三重県)の一部、「地方圏」は、「三大都市圏」以外の地域。

【地価公示制度の概要】

- 1 根拠法令 地価公示法(昭和44年法律第49号)第2条第1項
- 2 調査目的 都市及びその周辺の地域等において標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地取引価格に対して指標を与え、また、公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与する。
- 3 実施主体 国土交通省土地鑑定委員会(事務局:国土交通省土地・建設産業局地価調査課)
- 4 調査対象 県内25市町村の標準地186地点(全国:1,376市区町村の26,000地点、休止地点を含む)
- 5 価格時点 平成29年1月1日
- 6 価格判定 国土交通省土地鑑定委員会が、不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、標準地の正常な価格を判定する。