

## 令和3年度岩手県地価調査結果の概要

- 1 県全体の住宅地の平均変動率は $\Delta 0.8\%$  (R2: $\Delta 1.1\%$ ) となり、21年連続で下落。  
 ※住宅地 256 地点のうち価格が上昇したのは 65 地点。  
 ・盛岡市の住宅地の平均変動率は  $1.2\%$  (R2: $0.4\%$ ) となり、7年連続で上昇。  
 ※交通利便性や住環境の良い地域を中心に価格が上昇(34 地点)した。
- 2 県全体の商業地の平均変動率は $\Delta 1.9\%$  (R2 :  $\Delta 1.8\%$ ) となり、28年連続の下落。  
 ※商業地 72 地点のうち価格が上昇したのは 1 地点。
- 3 県全体の工業地の平均変動率は  $0.5\%$  (R2 :  $0.5\%$ ) となり、3年連続で上昇。  
 ※工業地 13 地点のうち価格が上昇したのは 4 地点。

### 1 住宅地 (256 地点)

- (1) 県全体の住宅地の平均変動率は $\Delta 0.8\%$  (R2: $\Delta 1.1\%$ ) となり、21年連続で下落。

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が継続される中で、大型店舗の充実や道路の整備等により生活利便性が向上した地域に加え、医療機関の移転や工場の進出に伴い住宅需要が押し上げられている地域において地価は上昇しているが、少子高齢化や人口減少等が進む地域では、土地需要が低迷し地価は下落。

- (2) 価格が上昇したのは 65 地点 (盛岡市 34 地点、花巻市 3 地点、北上市 5 地点、遠野市 2 地点、一関市 1 地点、滝沢市 6 地点、紫波町 4 地点、矢巾町 8 地点、金ヶ崎町 2 地点)。

- (3) 上昇率及び下落率の最大地点

	基準地の所在及び地番	基準地番号	令和3年度	令和2年度
最大上昇地点	矢巾町大字高田第 13 地割 169 番 4 外	矢巾 (県) -2	11.4%	10.5%
最大下落地点	軽米町大字軽米第 4 地割 <sup>れんだいの</sup> 字蓮台野 47 番 9 外	軽米 (県) -1	$\Delta 7.1\%$	$\Delta 7.2\%$

- ・ 矢巾 (県) -2 上昇要因  
 医療機関の盛岡市からの移転、矢幅駅前<sup>の</sup>整備等の影響で取引が活発になり、需要が高まった。
- ・ 軽米 (県) -1 下落要因  
 少子高齢化による取引の停滞、人口流出等による需要の低迷。

- (4) 市町村別の平均変動率

	令和3年度	令和2年度		令和3年度	令和2年度		令和3年度	令和2年度
盛岡市	1.2	0.4	八幡平市	$\Delta 2.4$	$\Delta 2.0$	住田町	$\Delta 1.9$	$\Delta 1.9$
宮古市	$\Delta 2.7$	$\Delta 2.5$	奥州市	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.6$	大槌町	$\Delta 2.5$	$\Delta 1.6$
大船渡市	$\Delta 1.6$	$\Delta 1.7$	滝沢市	2.4	1.6	山田町	$\Delta 3.7$	$\Delta 3.0$
花巻市	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.8$	雫石町	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.9$	岩泉町	$\Delta 2.8$	$\Delta 3.0$
北上市	0.3	0.3	葛巻町	$\Delta 4.1$	$\Delta 4.8$	田野畑村	$\Delta 3.7$	$\Delta 3.6$
久慈市	$\Delta 1.9$	$\Delta 2.5$	岩手町	$\Delta 5.6$	$\Delta 5.3$	普代村	$\Delta 3.6$	$\Delta 3.5$
遠野市	0.0	0.0	紫波町	3.1	2.4	軽米町	$\Delta 5.8$	$\Delta 5.4$
一関市	$\Delta 1.5$	$\Delta 1.8$	矢巾町	4.1	4.2	野田村	$\Delta 1.6$	$\Delta 1.3$
陸前高田市	$\Delta 1.4$	$\Delta 2.1$	西和賀町	$\Delta 3.4$	$\Delta 3.7$	九戸村	$\Delta 4.3$	$\Delta 5.5$
釜石市	$\Delta 1.2$	$\Delta 0.8$	金ヶ崎町	2.0	1.0	洋野町	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.0$
二戸市	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.9$	平泉町	$\Delta 1.9$	$\Delta 1.8$	一戸町	$\Delta 2.8$	$\Delta 3.4$

※R3 下落市町村は網掛。

## 2 商業地（72 地点）

- (1) 県全体の商業地の平均変動率は $\Delta 1.9\%$ （R2： $\Delta 1.8\%$ ）となり、28年連続の下落。  
中心市街地の商店街の空洞化等の影響により土地需要が低迷し地価は下落。
- (2) 価格が上昇したのは1地点（矢巾町1地点）。

### (3) 上昇率及び下落率の最大地点

	基準地の所在及び地番	基準地番号	令和3年度	令和2年度
最大上昇地点	矢巾町大字南矢幅第7地割443番	矢巾（県）5-1	1.9%	2.1%
最大下落地点	軽米町大字軽米第8地割字大軽米59番1	軽米（県）5-1	$\Delta 7.9\%$	$\Delta 7.8\%$

- ・ 矢巾（県）5-1 上昇要因  
医療機関の盛岡市からの移転により、矢幅駅前への整備等の影響で取引が活発になり、需要が高まった。
- ・ 軽米（県）5-1 下落要因  
町外への顧客流出、商圏人口の減少により需要が低迷。

### (4) 市町村別の平均変動率

	令和3年度	令和2年度		令和3年度	令和2年度		令和3年度	令和2年度
盛岡市	$\Delta 0.6$	0.4	八幡平市	$\Delta 4.6$	$\Delta 4.4$	住田町	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.9$
宮古市	$\Delta 1.2$	0.0	奥州市	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.5$	大槌町		
大船渡市	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.2$	滝沢市	0.0	$\Delta 0.2$	山田町		
花巻市	$\Delta 1.5$	$\Delta 1.9$	雫石町	$\Delta 1.6$	$\Delta 1.6$	岩泉町		
北上市	0.0	0.0	葛巻町	$\Delta 6.2$	$\Delta 6.4$	田野畑村		
久慈市	$\Delta 2.4$	$\Delta 2.9$	岩手町	$\Delta 5.7$	$\Delta 5.8$	普代村	$\Delta 4.1$	$\Delta 3.9$
遠野市	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.1$	紫波町	$\Delta 0.3$	$\Delta 0.3$	軽米町	$\Delta 7.9$	$\Delta 7.8$
一関市	$\Delta 3.1$	$\Delta 3.7$	矢巾町	1.9	2.1	野田村	$\Delta 3.3$	$\Delta 2.6$
陸前高田市			西和賀町	$\Delta 3.5$	$\Delta 6.6$	九戸村	$\Delta 6.6$	$\Delta 6.7$
釜石市	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.8$	金ヶ崎町	0.0	0.0	洋野町	$\Delta 3.7$	$\Delta 3.5$
二戸市	$\Delta 2.8$	$\Delta 2.7$	平泉町	$\Delta 1.8$	$\Delta 1.3$	一戸町	$\Delta 4.0$	$\Delta 6.4$

※R3 下落市町村は網掛。

## 3 工業地（13 地点）

- (1) 県全体の工業地の平均変動率は $0.5\%$ （R2： $0.5\%$ ）となり、3年連続で上昇。
- (2) 価格が上昇したのは4地点（盛岡市、北上市、奥州市、矢巾町の各1地点）。

### (3) 上昇率及び下落率の最大地点

	基準地の所在及び地番	基準地番号	令和3年度	令和2年度
最大上昇地点	北上市北工業団地407番4外	北上（県）9-1	2.7%	1.9%
最大下落地点	一関市東台14番21	一関（県）9-1	$\Delta 2.4\%$	0.0%

- ・ 北上（県）9-1 上昇要因  
大手メーカーの新工場が一昨年10月に完成し、関連企業等の需要も高まっている。

## 4 林地（13 地点）

県全体の平均変動率は $\Delta 0.8\%$ （R2： $\Delta 1.1\%$ ）となり、27年連続の下落。  
林業従事者の後継者不足等により土地需要が低迷し地価は下落。

**1 用途別平均価格及び平均変動率(令和3年7月1日時点)** (単位:地点、円/m<sup>2</sup>、円/10a、%)

用 途		宅地及び宅地見込地					林地	合計
		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計		
地点数	総 数	256	2	72	13	343	13	356
	うち継続	254	2	72	13	341	13	354
平均価格		25,400	13,500	44,600	12,000	28,900	51,500	—
平均変動率	R3年	△0.8	1.9	△1.9	0.5	△1.0	△0.8	—
	R2年	△1.1	1.4	△1.8	0.5	△1.2	△1.1	—

(注1)「平均価格」は全基準地を対象とし、十円の位を四捨五入したものであり、宅地及び宅地見込地は1m<sup>2</sup>当たり、林地は10a当たりの平均価格。

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

**2 全国の動向(国土交通省不動産・建設経済局)**

- (1) 全国平均では、住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小した。商業地は2年連続の下落となった。
- (2) 三大都市圏の住宅地は、東京圏と名古屋圏で下落から上昇に転じ、大阪圏は2年連続の下落となるが下落率は縮小した。商業地は東京圏が9年連続の上昇であるが上昇率が縮小、大阪圏は9年ぶりに下落に転じ、名古屋圏は下落から上昇に転じた。
- (3) 本県を除く東北管内では、宮城県が住宅地、商業地ともに上昇したが、商業地の上昇率は縮小した。その他の県は、住宅地、商業地ともに下落となった。

**3 新型コロナウイルス感染症拡大の地価への影響について**

(1) 全国の状況

国土交通省不動産・建設経済局で取りまとめた全国の地価動向によると、新型コロナウイルスの影響についての明確な言及はなされていない。

(2) 県内の状況

一般の地価調査を実施した岩手県不動産鑑定士協会によると、

- ・住宅地は、新型コロナウイルスによる地価への大きな影響は見られない。
- ・商業地は、地価の下落傾向は見られるものの、新型コロナウイルスによる地価への大きな影響は思料されない。

**【地価調査制度の概要】**

- (1) 根拠法令: 国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)第9条第1項
- (2) 調査目的: 土地の正常な価格を示すことにより、一般の土地取引価格に対して指標を与え、又、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。  
国においては、地価公示法に基づき、毎年1月1日の正常な価格を判定し公示している。
- (3) 調査主体: 岩手県
- (4) 調査対象: 県内33市町村の356地点
- (5) 価格時点: 令和3年7月1日
- (6) 価格判定: 不動産鑑定士の鑑定評価結果に基づき、県が基準地の標準価格を判定する。