

## 平成 30 年度地価調査結果の概要

- 1 県全体の住宅地の平均変動率は $\Delta 1.2\%$  (H29: $\Delta 1.1\%$ )となり、18年連続で下落。交通利便性や住環境が良好な地域における住宅需要は旺盛で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 盛岡市の住宅地の平均変動率は $0.4\%$  (H29: $1.1\%$ )となり、交通利便性や住環境の良い地域を中心に上昇(26地点)したことなどから、4年連続で上昇。
- 3 沿岸部の住宅地の平均変動率は $\Delta 1.8\%$  (H29: $\Delta 1.7\%$ )となり、3年連続で下落。被災地の移転需要は落ちつきを見せているほか、少子高齢化や人口減少等の影響により、地価は下落。

### 1 住宅地 (262 地点)

- (1) 県全体の平均変動率は $\Delta 1.2\%$  (H29: $\Delta 1.1\%$ )で、18年連続の下落となり下落幅はやや拡大。  
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及び大型店舗の充実や道路の整備等により、交通利便性や住環境が良好な地域における住宅需要は旺盛で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 38 地点は、いずれも内陸部(盛岡市 26 地点、北上市 1 地点、滝沢市 4 地点、紫波町 1 地点、矢巾町 6 地点)。
- (3) 上昇率が最も大きい地点は、矢巾町大字又兵衛新田第 6 地割 31 番 9 (矢巾(県)-6)、変動率は  $4.8\%$  (H29: $2.1\%$ )。矢巾駅前や周辺道路等のインフラ整備に加え、岩手医科大学附属病院の盛岡市からの移転(平成 31 年 9 月開院予定)に伴い土地需要が活発化し、地価が上昇。
- (4) 下落率が最も大きい地点は、軽米町大字軽米第 4 地割<sup>れんばいの</sup>字蓮台野 47 番 9 外(軽米(県)-1)、変動率は  $\Delta 6.3\%$  (H29: $\Delta 5.0\%$ )。少子高齢化や人口減少等により土地需要が低迷し地価は下落。
- (5) 市町村別の平均変動率は、3市町で上昇。盛岡市の平均変動率が  $0.4\%$  (H29: $1.1\%$ )で、交通利便性や住環境の良い地域を中心に上昇(26地点)したことなどから 4年連続で上昇したほか、滝沢市の平均変動率が  $1.0\%$  (H29: $0.8\%$ )、矢巾町の平均変動率が  $1.9\%$  (H29: $1.0\%$ )と、2年連続で上昇。横ばい( $0.0\%$ )は 1市 2町(北上市、紫波町、金ヶ崎町)。
- (6) 沿岸部の平均変動率は $\Delta 1.8\%$  (H29: $\Delta 1.7\%$ )となり、3年連続の下落となった。(価格が上昇した地点、平均変動率が上昇した市町村ともになし。  
災害公営住宅及び防災集団移転事業等の復興事業の進捗に伴い被災地の移転需要は落ちつきを見せているほか、少子高齢化や人口減少等の影響により土地需要が低迷し地価は下落。

### 2 商業地 (74 地点)

- (1) 県全体の平均変動率は $\Delta 2.0\%$  (H29: $\Delta 2.2\%$ )となり、25年連続の下落となったが、下落幅は縮小。  
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 3 地点(盛岡市 1 地点、大船渡市 1 地点、矢巾町 1 地点)。
- (3) 上昇率が最も大きい地点は、矢巾町大字南矢幅第 7 地割 443 番(矢巾(県)5-1)、変動率は  $4.5\%$  (H29: $1.6\%$ )。矢巾駅前や周辺道路等のインフラ整備に加え、岩手医科大学附属病院の盛岡市からの移転(平成 31 年 9 月開院予定)に伴い医療関連店舗や各種商業施設の土地需要が増加し、地価は上昇。
- (4) 下落率が最も大きい地点は軽米町大字軽米第 8 地割字大軽米 59 番 1 (軽米(県)5-1)、変動率は  $\Delta 7.1\%$  (H29: $\Delta 6.6\%$ )。商圏人口の減少等により、商業地としての土地需要が低迷し地価は下落。
- (5) 市町村別の平均変動率は、矢巾町のみ  $4.5\%$  (H29: $1.6\%$ )と上昇\*。横ばい( $0.0\%$ )は 2市(盛岡市、釜石市)。  
※ 矢巾町の商業地の基準地は(矢巾(県)5-1) 1箇所のみ
- (6) 沿岸部の平均変動率は $\Delta 1.6\%$  (H29: $\Delta 1.5\%$ )となり、5年連続の下落となった。  
中心市街地の商店街の空洞化等の影響が大きく、地価は下落。

### 3 工業地(14 地点)

- (1) 県全体の平均変動率は $\Delta 0.4\%$  (H29: $\Delta 0.7\%$ )となり、20年連続の下落となったが、下落幅は縮小。既存工場の増強や設備投資等が行われているものの、全体として、工業地としての土地需要が低迷したことから地価は下落。
- (2) 価格が上昇したのは、大船渡市盛町字二本柁<sup>にほんどう</sup>14番8(大船渡(県)9-1)の1地点で、変動率は $2.0\%$  (H29: $4.9\%$ )。流通系・建設資材系企業の需要が継続しており、地価が上昇。

### 4 林地(31 地点)

県全体の平均変動率は $\Delta 0.7\%$  (H29 :  $\Delta 0.9\%$ )となり、24年連続の下落となったが、下落幅は縮小。国産材市況の長期低迷や林業就業者の後継者不足等により土地需要が低迷し地価は下落。

【参考1:用途別平均価格及び平均変動率(平成30年7月1日時点)】 (単位:地点、円/㎡、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	262	2	74	14	352	31	383
	うち継続	258	2	70	14	344	30	374
平均価格		24,800	12,600	44,900	12,300	28,400	42,400	—
平均変動率	30年	$\Delta 1.2$	0.7	$\Delta 2.0$	$\Delta 0.4$	$\Delta 1.3$	$\Delta 0.7$	—
	29年	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.1$	$\Delta 2.2$	$\Delta 0.7$	$\Delta 1.3$	$\Delta 0.9$	—

(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1㎡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。

#### 【参考2 沿岸部の12市町村】

陸前高田市、大船渡市、釜石市、大槌町、山田町、宮古市、岩泉町、田野畑村、普代村、野田村、久慈市、洋野町

#### 【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383地点
- (5) 価格時点：平成30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。