

## 岩手県における平成 30 年地価公示結果の概要

- 1 県全体の住宅地の平均変動率は $\Delta 0.6\%$ （H29： $\Delta 0.4\%$ ）となり、17年連続で下落。商業地の平均変動率は $\Delta 1.7\%$ （H29： $\Delta 1.8\%$ ）となり、25年連続の下落。
- 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）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、盛岡市の1地点が上昇に転じ、市町村別では盛岡市の平均変動率が上昇となった。

### 1 岩手県の地価の動向

#### (1) 住宅地（128地点）

- ア 県全体の平均変動率は $\Delta 0.6\%$ （H29： $\Delta 0.4\%$ ）となり、17年連続の下落。下落幅はやや拡大。
- イ **価格が上昇した19地点は、いずれも内陸部（盛岡市15地点、滝沢市1地点、紫波町1地点、矢巾町2地点）。**
- ウ **上昇率が最も大きい地点は、盛岡市向中野5丁目25番5「向中野5-25-10」（盛岡-45）で、変動率は5.0%。**国道46号線盛岡西バイパス周辺に商業施設等が開店して生活環境が充実してきており、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。
- エ **下落率が最も大きい地点は、3年連続一関市千厩町千厩字北方82番1（一関-5）で、変動率は $\Delta 4.9\%$ （H29： $\Delta 5.4\%$ ）。**人口減少や地域経済の低迷等から地価の下落が継続。
- オ 調査対象の25市町村のうち、**市町村別の平均変動率は、3市町で上昇（盛岡市、紫波町、矢巾町）、1市で横ばい（釜石市）、21市町村で下落。**
- カ 盛岡市の盛岡南新都市地区、矢巾町の矢巾駅前地区、岩手医科大学矢巾キャンパス周辺や紫波町の紫波中央駅西地区等、**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。**
- キ **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。**
- ク **沿岸部の平均変動率は $\Delta 1.1\%$ （H29： $\Delta 0.8\%$ ）となり、2年連続の下落。**なお、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くなった。  
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（53地点）

- ア 県全体の平均変動率は $\Delta 1.7\%$ （H29： $\Delta 1.8\%$ ）となり、25年連続の下落。下落幅は昨年と同程度。
- イ **価格が上昇したのは1地点（H29は0）。**盛岡市大通2丁目13番30外「大通2-3-5」（盛岡5-1）で、変動率は1.7%（H29：0.0%）。中心商店街で、物販店舗から飲食店舗への転換が進み、地価は上昇。
- ウ 下落率が最も大きい地点は、久慈市二十八日町2丁目8番（久慈5-1）で、変動率は $\Delta 5.7\%$ （H29： $\Delta 5.8\%$ ）。
- エ 調査対象の20市町村のうち、**市町村別の平均変動率は、1市で上昇（盛岡市）、1市で横ばい（大船渡市）、18市町村で下落。**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。
- オ **沿岸部の平均変動率は $\Delta 2.1\%$ （H29： $\Delta 1.4\%$ ）となり、4年連続の下落。**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土地需要が低迷するとともに、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（4地点）

ア 県全体の平均変動率は **1.1%**（H29：△1.6%）となり、平成10年以来、20年ぶりに上昇に転じた。

イ **価格が上昇したのは1地点**（H29は0）。**矢巾町流通センター南1丁目5番10（矢巾9-1）**で、変動率は **7.0%**（H29：△1.2%）。隣接に開発された広宮沢土地区画整理事業による流通業務用地取引が活発化しているなど、高水準の取引が見られるようになっており、地価は上昇。

## 2 全国の動向

- (1) 全国の平均変動率は、住宅地が10年ぶりに上昇に転じ、工業地は2年連続の上昇、商業地と全用途は3年連続の上昇。
- (2) 三大都市圏平均は、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、商業地と工業地が26年ぶりに上昇に転じ、全用途は横ばい、住宅地は下落幅が縮小。

## 3 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。山形県は、工業地が上昇に転じた。
- (2) 宮城県は、住宅地（H29:+2.4%→H30:+2.7%）、商業地（H29:+4.7%→H30:+4.8%）、工業地（H29:+3.7%→H30:+3.5%）と上昇が継続。  
福島県は、住宅地（H29:+2.1%→H30:+1.4%）、商業地（H29:+0.8%→H30:+0.8%）、工業地（H29:+1.5%→H30:+1.1%）と上昇が継続。

【参考1：岩手県の用途別平均価格及び平均変動率(平成30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	67,000	15,500	41,900	
平均 変動率	<b>30年</b>	<b>△0.6</b>	<b>0.0</b>	<b>△1.7</b>	<b>1.1</b>	<b>△0.9</b>
	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

(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。

【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	
	<b>30年</b>	<b>△0.5</b>	<b>△0.4</b>	<b>0.0</b>	<b>△1.3</b>	<b>△0.8</b>	<b>△0.3</b>	<b>△2.4</b>	<b>△3.0</b>	<b>△1.9</b>	<b>△1.1</b>
	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	1	1	8	
	<b>30年</b>	<b>0.0</b>	<b>△2.7</b>	<b>△1.7</b>	<b>△0.3</b>	<b>△3.5</b>	<b>△5.7</b>	<b>△2.1</b>	<b>△5.7</b>	<b>△2.1</b>	
	29年	0.0	0.0	0.0	△0.3	△4.8	△5.8	△1.4	△5.8	△1.4	
	28年	+1.1	+0.6	+3.5	0.0	△5.2	△5.5	△0.5	△5.5	△0.5	
	27年	+1.7	+1.0	+3.4	0.0	△5.9	△5.4	△0.3	△5.4	△0.3	
	26年	+7.4	+1.3	+0.5	0.0	△6.7	△6.3	+0.6	△6.3	+0.6	
	25年	+3.1	0.0	+6.1	0.0	△4.9	△7.2	0.0	△7.2	0.0	
	24年	—	△5.2	—	△9.7	△10.9	△8.3	△8.5	△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
	<b>30年</b>	<b>△0.5</b>	<b>△0.2</b>	<b>△1.3</b>	<b>△1.3</b>	<b>△1.1</b>	<b>△0.3</b>	<b>△2.7</b>	<b>△3.0</b>	<b>△2.8</b>	<b>△1.3</b>
	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。

(注4) 23年は、震災前の数値。

【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		
	H28	H29	H30	H28	H29	H30	H28	H29	H30	H28	H29	H30
青森県	△1.9	△1.2	△0.7	△2.3	△1.4	△0.8	△2.1	△1.0	△0.6	△2.0	△1.2	△0.7
<b>岩手県</b>	<b>△0.4</b>	<b>△0.4</b>	<b>△0.6</b>	<b>△1.7</b>	<b>△1.8</b>	<b>△1.7</b>	<b>△2.7</b>	<b>△1.6</b>	<b>1.1</b>	<b>△0.8</b>	<b>△0.8</b>	<b>△0.9</b>
宮城県	1.9	2.4	2.7	3.2	4.7	4.8	2.6	3.7	3.5	2.3	3.0	3.3
秋田県	△3.5	△2.7	△1.8	△4.2	△3.2	△1.9	△5.1	△4.4	△2.9	△3.8	△2.8	△1.9
山形県	△0.8	△0.5	△0.3	△1.6	△1.4	△1.1	△0.9	△0.3	0.2	△1.1	△0.8	△0.5
福島県	2.9	2.1	1.4	0.9	0.8	0.8	2.0	1.5	1.1	2.4	1.8	1.3
東北平均	0.5	0.8	0.9	△0.1	0.7	1.0	△0.1	0.5	0.8	0.4	0.7	0.9
三大都市圏平均	0.5	0.5	0.7	2.9	3.3	3.9	0.9	1.0	1.5	1.1	1.1	1.5
地方圏平均	△0.7	△0.4	△0.1	△0.5	△0.1	0.5	△0.9	△0.4	0.2	△0.7	△0.3	0.0
全国平均	△0.2	0.0	0.3	0.9	1.4	1.9	0.0	0.3	0.8	0.1	0.4	0.7

(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30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。