

岩手県における平成 27 年地価公示結果の概要

- 1 本県の地価は、引き続き下落が続いているが、下落幅は住宅地で4年連続、商業地で5年連続縮小（住宅地：H26 Δ 0.9%→H27 Δ 0.4%、商業地：H26 Δ 3.5%→H27 Δ 2.2%）
- 2 盛岡市など内陸部の住宅地で、上昇及び横ばい地点が増加（上昇：H26 7地点→H27 9地点、横ばい：H26 13地点→H27 31地点）
- 3 沿岸部では、16地点（住宅地13地点、商業地3地点）で浸水区域外への移転需要等により、昨年に引き続き地価が上昇したが、復興事業の進捗に伴い上昇幅は縮小

1 岩手県の地価の動向

(1) 住宅地（125地点）

- ① 県全体では、14年連続の下落となったが、低金利や住宅ローン減税等による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要の拡大のほか、浸水区域外への移転需要等により、平均変動率は Δ 0.4%（H26： Δ 0.9%）となり、下落幅は4年連続で縮小。
- ② 県内において上昇した22地点は、盛岡市7地点とその近隣市町2地点（滝沢市、紫波町）の9地点、沿岸部13地点。
- ③ 上昇幅が最も大きい地点は、陸前高田市高田町字鳴石51番96（陸前高田-1）、変動率は9.4%（H26：7.4%）。移転需要に加え、三陸縦貫自動車道ICの開設や市役所周辺の公共施設整備等による利便性の向上により、地価上昇が継続。
（H26：宮古市山口3丁目283番（宮古-4）及び大船渡市立根町字中野25番2内（大船渡-2）、9.8%）
- ④ 盛岡市では、景況感の好転に加え長年の地価下落による値頃感等から不動産取得意欲が向上し、住宅地の7割強が上昇又は横ばい。特にも横ばい地点が大幅に増加し、長年続いた地価下落の下げ止まり基調が顕著。
- ⑤ 下落幅が最も大きい地点は、岩泉町岩泉字和川原17番5（岩泉-1）、変動率は Δ 6.2%（H26： Δ 8.3%）。JR岩泉線が廃止され、地域経済が低迷していることから地価下落が継続。
（H26：矢巾町大字北矢幅第1地割11番3（矢巾-4）、 Δ 9.0%）

(2) 商業地（53地点）

- ① 県全体では、22年連続の下落となったが、特に盛岡市において、長年の地価下落による値頃感から取引が見られるようになり、平均変動率は Δ 2.2%（H26： Δ 3.5%）と下落幅は5年連続で縮小。
- ② 県内において上昇したのは沿岸部の3地点。上昇幅が最も大きい地点は、昨年に引き続き、大船渡市盛町字木町3番4（大船渡5-1）、変動率は3.4%（H26：9.6%）。
商業地としての繁华性は低いものの、一般住宅も多く、住宅地としての需要が認められることから地価上昇が継続。
- ③ 下落幅が最も大きい地点は、昨年に引き続き、奥州市水沢区中町1番15外（奥州5-1）、変動率は Δ 8.8%（H26： Δ 10.6%）。周辺にホテルが進出するなど、新規投資により下落幅は縮小しているものの、中心商業地の空洞化等により地価下落が継続。（全国第2位）

【参考：用途別平均価格及び平均変動率（平成27年1月1日現在）】 （単位：地点、円/m²、%）

用途区分		住宅地	商業地	工業地	全用途
地点数		125	53	3	181
平均価格		32,200	68,700	16,900	42,600
平均 変動率	27年	Δ 0.4	Δ 2.2	Δ 4.2	Δ 0.9
	26年	Δ 0.9	Δ 3.5	Δ 6.6	Δ 1.8
	25年	Δ 2.7	Δ 4.8	Δ 7.7	Δ 3.4
	24年	Δ 4.8	Δ 7.0	Δ 7.6	Δ 5.6
	23年	Δ 4.9	Δ 7.6	Δ 8.9	Δ 5.8
	22年	Δ 4.7	Δ 8.2	Δ 8.1	Δ 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、1m²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年は宅地見込地を含む。

2 沿岸市町村の状況

(1) 住宅地（9市町村、25地点）

- ① 沿岸住宅地の約半数の13地点で昨年に引続き上昇したが、平均変動率は2.0%と上昇幅は縮小（H26：2.7%）。
- ② 市町村別では、大槌町を除く沿岸南部5市町で上昇が継続。移転需要や復興事業に伴う需要等により、25年以降地価が上昇傾向にあるが、復興事業の進捗に伴い上昇幅は縮小。
- ③ 一方、住宅等の全半壊件数が少なく、被災者の移転需要が少ない久慈市と岩泉町では、人口減少や景況感の改善が見られないことなどにより、引き続き下落。

(2) 商業地（6市町、8地点）

- ① 8地点のうち3地点で上昇したが、平均変動率は△0.3%と下落（H26：0.6%）。
- ② 市町村別では、大船渡市、釜石市及び山田町で上昇が継続。震災による移転需要や商業適地の希少性等を背景とした土地取引の増加等により、3市町において地価が上昇しているものの、土地取引には落ち着きが見られる。
- ③ 住宅地と同様に、久慈市と岩泉町では引き続き下落。

【参考：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
	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
	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
	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。

3 全国の動向

- (1) 全国平均では、住宅地の下落幅は縮小し、商業地は7年ぶりに横ばいに転換。三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇を継続。地方圏平均では、住宅地、商業地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割弱、商業地の7割弱の地点が上昇。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、依然として7割弱の地点が下落。

4 東北の動向

- (1) 宮城県は全用途で上昇を継続し、商業地は上昇幅が拡大。上昇地点は、住宅地の8割弱、商業地の6割強を占める。
- (2) 福島県は、住宅地、商業地ともに上昇地点が大幅に増加し、住宅地は上昇幅が拡大、商業地は下落から上昇に転換。

【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181地点（全国：1,376市区町村の23,380地点、休止地点を含む）
- 5 価格時点 平成27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。