

令和6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 $\Delta 0.2\%$ (R5:0.1%) となり、2年ぶりに下落に転じた。
 ※住宅地 256 地点のうち価格が上昇したのは 88 地点
 - ・盛岡市の住宅地の平均変動率は 2.6% (R5:3.2%) となり、10年連続での上昇となった。
 ※交通利便性や住環境の良い地域を中心に価格が上昇(44 地点)した。
- 2 県全体の商業地の平均変動率は $\Delta 1.1\%$ (R5: $\Delta 1.2\%$) となり、31年連続での下落となった。
 ※商業地 72 地点のうち価格が上昇したのは 15 地点
- 3 県全体の工業地の平均変動率は 2.1% (R5:1.4%) となり、6年連続での上昇となった。
 ※工業地 13 地点のうち価格が上昇したのは 10 地点

1 住宅地 (256 地点)

- (1) 県全体の住宅地の平均変動率は $\Delta 0.2\%$ (R5:0.1%) となり、2年ぶりに下落に転じた。
 人口減少が進む地域では土地需要が低迷し、地価が下落しているなか、建築費の高騰などの影響により、地価の上昇を牽引していた県央の一部地域において上昇率が縮小したことから、県全体の平均変動率は下落に転じた。
- (2) 価格が上昇したのは 88 地点
 盛岡市 44 地点、花巻市 5 地点、北上市 8 地点、遠野市 2 地点、一関市 5 地点、奥州市 3 地点、滝沢市 8 地点、紫波町 4 地点、矢巾町 7 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6年	令和5年
最大上昇地点	盛岡市永井 18 地割 130 番 5 外	盛岡 (県) -9	7.2%	7.8%
最大下落地点	岩手町大字五日市第 10 地割 174 番 1	岩手 (県) -1	$\Delta 5.4\%$	$\Delta 5.8\%$

(4) 市町村別の平均変動率

	令和6年	令和5年		令和6年	令和5年		令和6年	令和5年
盛岡市	2.6	3.2	八幡平市	$\Delta 2.1$	$\Delta 2.1$	住田町	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.8$
宮古市	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.4$	奥州市	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.9$	大槌町	$\Delta 2.3$	$\Delta 3.2$
大船渡市	$\Delta 1.7$	$\Delta 1.5$	滝沢市	4.7	4.9	山田町	$\Delta 3.2$	$\Delta 2.6$
花巻市	0.1	$\Delta 0.2$	雫石町	$\Delta 0.9$	$\Delta 1.4$	岩泉町	$\Delta 2.8$	$\Delta 3.0$
北上市	1.2	0.7	葛巻町	$\Delta 3.1$	$\Delta 2.7$	田野畑村	$\Delta 3.1$	$\Delta 2.5$
久慈市	$\Delta 3.5$	$\Delta 3.3$	岩手町	$\Delta 4.5$	$\Delta 4.6$	普代村	$\Delta 2.0$	$\Delta 2.0$
遠野市	$\Delta 0.2$	0.6	紫波町	2.6	8.1	軽米町	$\Delta 4.5$	$\Delta 5.2$
一関市	$\Delta 0.9$	$\Delta 1.1$	矢巾町	1.3	2.6	野田村	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.4$
陸前高田市	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.3$	西和賀町	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.6$	九戸村	$\Delta 3.7$	$\Delta 3.7$
釜石市	$\Delta 2.0$	$\Delta 1.5$	金ヶ崎町	1.2	1.2	洋野町	$\Delta 2.2$	$\Delta 2.3$
二戸市	$\Delta 1.2$	$\Delta 1.2$	平泉町	$\Delta 2.0$	$\Delta 1.7$	一戸町	$\Delta 4.3$	$\Delta 3.2$

※R6 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 $\Delta 1.1\%$ （R5： $\Delta 1.2\%$ ）となり、31年連続での下落となった。
 少子高齢化や人口減少により土地需要が低迷している地域が多く、県全体の地価は下落傾向が継続しているものの、新型コロナウイルス感染症の行動制限緩和以降の繁華街や観光地における客足の回復、インバウンド需要を見越した新規投資等による地価の上昇も見られ、県全体の下落率には縮小傾向が見られる。
- (2) 価格が上昇したのは15地点
 盛岡市11地点、北上市2地点、滝沢市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6年	令和5年
最大上昇地点	盛岡市盛岡駅前通437番「盛岡駅前通8-17」	盛岡（県）5-9	6.3%	4.6%
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	$\Delta 5.3\%$	$\Delta 6.2\%$

(4) 市町村別の平均変動率

	令和6年	令和5年		令和6年	令和5年		令和6年	令和5年
盛岡市	1.8	1.7	八幡平市	$\Delta 3.5$	$\Delta 4.7$	住田町	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.6$
宮古市	$\Delta 1.7$	$\Delta 1.2$	奥州市	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.9$	大槌町		
大船渡市	$\Delta 2.7$	$\Delta 2.3$	滝沢市	1.0	0.0	山田町		
花巻市	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.1$	雫石町	$\Delta 1.7$	$\Delta 1.6$	岩泉町		
北上市	0.5	0.0	葛巻町	$\Delta 5.1$	$\Delta 4.9$	田野畑村		
久慈市	$\Delta 2.1$	$\Delta 1.5$	岩手町	$\Delta 4.4$	$\Delta 4.3$	普代村	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.9$
遠野市	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.6$	紫波町	$\Delta 0.3$	$\Delta 0.3$	軽米町	$\Delta 5.3$	$\Delta 6.2$
一関市	$\Delta 1.9$	$\Delta 2.3$	矢巾町	0.5	2.6	野田村	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.4$
陸前高田市			西和賀町	$\Delta 3.6$	$\Delta 3.9$	九戸村	$\Delta 4.8$	$\Delta 6.0$
釜石市	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.8$	金ヶ崎町	0.0	0.0	洋野町	$\Delta 3.3$	$\Delta 3.6$
二戸市	$\Delta 3.1$	$\Delta 3.2$	平泉町	$\Delta 1.9$	$\Delta 2.3$	一戸町	$\Delta 1.3$	$\Delta 3.7$

※R6 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 2.1% （R5： 1.4% ）となり、6年連続での上昇となった。
 EC市場拡大や2024年問題による物流用地のほか、サプライチェーンの国内回帰による生産製造用地の需要が旺盛であることから、県全体の上昇率は前年より拡大した。
- (2) 価格が上昇したのは10地点
 盛岡市2地点、宮古市1地点、北上市1地点、一関市1地点、奥州市2地点、紫波町1地点、矢巾町1地点、金ヶ崎町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6年	令和5年
最大上昇地点	奥州市江刺岩谷堂字松長根58番6	奥州（県）9-2	7.2%	2.7%
最大下落地点	釜石市甲子町第9地割171番8	釜石（県）9-1	$\Delta 0.6\%$	0.0%

4 林地（11 地点）

県全体の平均変動率は $\Delta 0.1\%$ （R5： $\Delta 0.2\%$ ）となり、30年連続での下落となった。
 林業経営の先行き不安や林業従事者の後継者不足等から林地需要は低迷しているが、国産材需要は高まっており、下落率は前年に比べて縮小した。

1 本県の用途別平均価格及び平均変動率（令和6年7月1日時点）

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	11	354
	うち継続	255	2	70	13	340	11	351
平均価格		26,400	14,100	44,900	12,600	29,700	54,800	—
平均 変動率	R 6年	△0.2	1.1	△1.1	2.1	△0.2	△0.1	—
	R 5年	0.1	0.7	△1.2	1.4	△0.1	△0.2	—

※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。

※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である。

2 全国の動向（国土交通省不動産・建設経済局）

- (1) 全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。
- (2) 住宅地は、低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であることから、地価上昇が継続している。特に、大都市圏の中心部などにおける地価上昇傾向が強まっている。
- (3) 商業地は、主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- (4) 大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や店舗等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- (5) 令和6年能登半島地震被災地をはじめ、災害で大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

【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354地点
- (5) 価格時点：令和6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。