

令和7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 $\Delta 0.2\%$ （R6： $\Delta 0.2\%$ ）となり、2年連続での下落となった。
※住宅地 256 地点のうち価格が上昇したのは 91 地点
・盛岡市の住宅地の平均変動率は 2.2% （R6： 2.6% ）となり、11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（46 地点）した。
- 2 県全体の商業地の平均変動率は $\Delta 0.9\%$ （R6： $\Delta 1.1\%$ ）となり、32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 16 地点
- 3 県全体の工業地の平均変動率は 1.7% （R6： 2.1% ）となり、7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 $\Delta 0.2\%$ （R6： $\Delta 0.2\%$ ）となり、2年連続での下落となった。
人口減少率が比較的大きい沿岸部で前年並みの下落が続くなか、県北部でわずかに下落率が縮小したものの、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さらに縮小したことから、県全体の平均変動率は下落した。
- (2) 価格が上昇したのは 91 地点
盛岡市 46 地点、花巻市 6 地点、北上市 8 地点、一関市 5 地点、奥州市 4 地点、滝沢市 8 地点、紫波町 5 地点、矢巾町 7 地点、金ケ崎町 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7年	令和6年
最大上昇地点	盛岡市永井 18 地割 130 番 5 外	盛岡（県）-9	5.1%	7.2%
最大下落地点	大船渡市赤崎町字鳥沢 166 番 17	大船渡（県）-5	$\Delta 4.9\%$	$\Delta 1.1\%$

- (4) 市町村別の平均変動率

	令和7年	令和6年		令和7年	令和6年		令和7年	令和6年
盛岡市	2.2	2.6	八幡平市	$\Delta 1.8$	$\Delta 2.1$	住田町	$\Delta 1.7$	$\Delta 1.0$
宮古市	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.4$	奥州市	$\Delta 0.4$	$\Delta 0.6$	大槌町	$\Delta 1.8$	$\Delta 2.3$
大船渡市	$\Delta 3.2$	$\Delta 1.7$	滝沢市	3.6	4.7	山田町	$\Delta 2.9$	$\Delta 3.2$
花巻市	0.1	0.1	雫石町	$\Delta 0.4$	$\Delta 0.9$	岩泉町	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.8$
北上市	1.2	1.2	葛巻町	$\Delta 2.3$	$\Delta 3.1$	田野畑村	$\Delta 3.1$	$\Delta 3.1$
久慈市	$\Delta 3.2$	$\Delta 3.5$	岩手町	$\Delta 1.8$	$\Delta 4.5$	普代村	$\Delta 1.5$	$\Delta 2.0$
遠野市	$\Delta 1.8$	$\Delta 0.2$	紫波町	2.5	2.6	軽米町	$\Delta 2.3$	$\Delta 4.5$
一関市	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.9$	矢巾町	1.6	1.3	野田村	$\Delta 0.8$	$\Delta 1.0$
陸前高田市	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.4$	西和賀町	$\Delta 1.7$	$\Delta 1.3$	九戸村	$\Delta 2.6$	$\Delta 3.7$
釜石市	$\Delta 2.4$	$\Delta 2.0$	金ケ崎町	2.3	1.2	洋野町	$\Delta 2.0$	$\Delta 2.2$
二戸市	$\Delta 1.0$	$\Delta 1.2$	平泉町	$\Delta 1.0$	$\Delta 2.0$	一戸町	$\Delta 3.7$	$\Delta 4.3$

※R7 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△0.9%（R6：△1.1%）となり、32年連続での下落となった。
コロナ前から商圈人口の減少や後継者難を抱えている地域が多く、県全体の地価は下落傾向が継続しているものの、インバウンド需要を見越したホテル等の新規投資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 16 地点

盛岡市 12 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 7 年	令和 6 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	6.2%	6.3%
最大下落地点	九戸村大字伊保内第 12 地割字上町 5 番	九戸（県）5-1	△5.0%	△4.8%

(4) 市町村別の平均変動率

	令和 7 年	令和 6 年		令和 7 年	令和 6 年		令和 7 年	令和 6 年
盛岡市	1.9	1.8	八幡平市	△2.9	△3.5	住田町	選定替	△0.6
宮古市	△1.4	△1.7	奥州市	△0.7	△0.8	大槌町		
大船渡市	△3.2	△2.7	滝沢市	1.0	1.0	山田町		
花巻市	△1.3	△1.1	雫石町	△1.7	△1.7	岩泉町		
北上市	0.3	0.5	葛巻町	△3.1	△5.1	田野畑村		
久慈市	△1.9	△2.1	岩手町	△4.1	△4.4	普代村	△2.3	△3.0
遠野市	△1.8	△2.3	紫波町	△0.3	△0.3	軽米町	△2.1	△5.3
一関市	△1.7	△1.9	矢巾町	0.4	0.5	野田村	△1.5	△1.4
陸前高田市			西和賀町	△3.8	△3.6	九戸村	△5.0	△4.8
釜石市	△1.8	△0.9	金ケ崎町	0.0	0.0	洋野町	△3.4	△3.3
二戸市	△2.0	△3.1	平泉町	△1.4	△1.9	一戸町	△1.3	△1.3

※R7 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 1.7%（R6：2.1%）となり、7年連続での上昇となった。
高速道路網の充実等の優位性が認知され、EC市場拡大や 2024 年問題による物流用地の需要が継続しているほか、サプライチェーンの国内回帰や災害を意識した BCP 等による生産製造用地の需要が旺盛であることから、県全体の平均変動率は上昇した。

(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、金ケ崎町 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 7 年	令和 6 年
最大上昇地点	紫波郡矢巾町大字西徳田第 8 地割 26 番外	矢巾（県）9-1	4.9%	5.8%
最大下落地点	大船渡市盛町字二本柁 14 番 8	大船渡（県）9-1	△1.3%	0.0%

4 林地（11 地点）

県全体の平均変動率は△0.4%（R6：△0.1%）となり、31年連続での下落となった。

国産材需要は高まっているものの、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引き続き低迷しており、平均変動率は下落した。

1 本県の用途別平均価格及び平均変動率（令和7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	256	2	70	13	341	10	351
平均価格		26,700	14,200	45,500	12,800	30,100	54,800	—
平均 変動率	R 6 年	△0.2	1.1	△1.1	2.1	△0.2	△0.1	—
	R 7 年	△0.2	1.3	△0.9	1.7	△0.3	△0.4	—

※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。

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続いている。
- (2) 住宅地は、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、東京圏や大阪圏の中心部において高い上昇を示している。
- (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の下落が継続しているが、下落幅は縮小している。

【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7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。