

平成 29 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 $\Delta 1.1\%$ (H28: $\Delta 1.1\%$)となり、17年連続で下落。生活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 1.1% (H28: 1.8%)となり、盛岡南新都市地区等、生活環境の良い地域を中心に上昇(27地点)したことなどから、3年連続で上昇。
- 3 沿岸部の住宅地の平均変動率は $\Delta 1.7\%$ (H28: $\Delta 1.3\%$)となり、2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 $\Delta 1.1\%$ (H28: $\Delta 1.1\%$)となり、17年連続の下落となったが、下落幅は昨年度と横ばい。

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、生活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39地点は、いずれも内陸部(盛岡市27地点、北上市3地点、滝沢市4地点、紫波町1地点、矢巾町4地点)。
- (3) 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(県)-28)、変動率は 9.1% (H28: 10.0%)。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。
- (4) 下落率が最も大きい地点は、一関市千厩町千厩字町浦40番1(一関(県)-14)、変動率は $\Delta 8.1\%$ (H28: $\Delta 8.2\%$)。東磐井郡の中心地域であったため地価は高い水準であったが、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。
- (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 1.1% (H28: 1.8%)で、盛岡南新都市地区等、生活環境の良い地域を中心に上昇(27地点)したことなどから3年連続で上昇したほか、滝沢市の平均変動率が 0.8% (H28: $\Delta 0.5\%$)、矢巾町の平均変動率が 1.0% (H28: $\Delta 0.6\%$)と、上昇に転じた。横ばい(0.0%)は1市2町(釜石市、紫波町、金ヶ崎町)。
- (6) 沿岸部の平均変動率は $\Delta 1.7\%$ (H28: $\Delta 1.3\%$)となり、2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 $\Delta 2.2\%$ (H28: $\Delta 2.5\%$)となり、24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2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、大船渡市大船渡町字明神前3番19(大船渡(県)5-2)、変動率は 1.9% (H28: 2.8%)。土地区画整理事業の進捗に伴い、商業施設等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葛巻町葛巻第13地割字葛巻49番(葛巻(県)5-1)、変動率は $\Delta 7.5\%$ (H28: $\Delta 7.4\%$)。総人口及び世帯数の減少により、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、2市町で上昇。大船渡市の平均変動率が 1.0% (H28: 1.9%)で、土地区画整理事業の進捗に伴い商環境が改善したことなどから上昇したほか、矢巾町の平均変動率が 1.6% (H28: $\Delta 0.0\%$)と上昇に転じた。横ばい(0.0%)は1市1村(釜石市、野田村)。
- (6) 沿岸部の平均変動率は $\Delta 1.5\%$ (H28: $\Delta 1.4\%$)となり、4年連続の下落となった。

大船渡市では、復興事業の進捗に伴い商環境が改善したことなどから平均変動率が上昇したものの、他の市町村においては、復興事業の進捗よりも、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 $\Delta 0.7\%$ (H28: $\Delta 1.4\%$)となり、19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は行われているものの、新規の企業進出が減少し、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柵 14 番 8 (大船渡(県)9-1)の1地点で、変動率は 4.9% (H28: 0.0%)。
流通系・建設資材系の倉庫や事業所等の需要など使用用途の多様化が見られ、地価が上昇。

4 林地(31 地点)

県全体の平均変動率は $\Delta 0.9\%$ (H28: $\Delta 1.0\%$)となり、23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:用途別平均価格及び平均変動率(平成29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	259	2	72	14	347	31	378
平均価格		24,800	12,400	45,300	12,400	28,500	41,800	—
平均変動率	29年	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.1$	$\Delta 2.2$	$\Delta 0.7$	$\Delta 1.3$	$\Delta 0.9$	—
	28年	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.6$	$\Delta 2.5$	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.0$	—

(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。

【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こと。
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29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。