

## 平成 26 年度地価調査結果の概要

- 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3年連続、商業地で4年連続縮小。  
(住宅地：H25  $\Delta$ 2.2%→H26  $\Delta$ 1.3%、商業地：H25  $\Delta$ 4.2%→H26  $\Delta$ 3.1%)
- 2 盛岡市等の内陸部の住宅地で、上昇及び横ばい地点が大幅に増加。内陸部で上昇地点数が二桁となったのは平成13年度以来13年ぶり。  
(上昇：H25 2地点→H26 15地点、横ばい：H25 2地点→H26 41地点)
- 3 沿岸部では、30地点(住宅地25地点、商業地5地点)で浸水区域外への移転需要等により、引き続き地価が上昇したが、郊外の小規模分譲地や住宅再建等の復興事業の進捗に伴い上昇基調は弱まった。

### 1 岩手県の地価の動向

#### (1) 住宅地 (271 地点)

- ① 県全体では、14年連続の下落となったが、住宅ローン減税や低金利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 $\Delta$ 1.3% (H25： $\Delta$ 2.2%) となり、下落幅は3年連続で縮小。
- ② 県内において上昇した40地点は、盛岡市13地点をはじめとする内陸部15地点と沿岸部25地点。上昇率が最も大きい地点は、釜石市大字平田第1地割16番5(釜石(県)-3)、変動率は11.2%(H25：11.5%)。全国第8位の上昇率。  
震災による移転需要の高まりから、周辺に分譲地や中古住宅で高値による土地取引が行われ、地価が上昇。(H25：大槌町大ケロ1丁目175番194「大ケロ1-12-35」(大槌(県)-3)、30.5%)
- ③ 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により、上昇及び横ばい地点が大幅に増加し、上昇基調の広がりが見られる。(上昇：13地点、横ばい：33地点)  
内陸部で上昇地点数が二桁となったのは、平成13年度以来13年ぶり。
- ④ 下落率が最も大きい地点は、一関市台町24番1「台町9-36」(一関(県)-6)、変動率は $\Delta$ 7.8%(H25： $\Delta$ 8.4%)。丘陵地の既成住宅地域で、周辺に値頃なミニ開発分譲地が多く、取引が少ないため地価が下落。(H25：盛岡市下米内字一本松66番(盛岡(県)-56)、 $\Delta$ 8.7%)

#### (2) 商業地 (77 地点)

- ① 県全体では、郊外路線商業施設等への顧客流出に伴う既存商店街の空洞化等により、21年連続の下落となったが、平均変動率は $\Delta$ 3.1% (H25： $\Delta$ 4.2%) 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のは、沿岸部の5地点。震災による移転需要等から沿岸部の一部で上昇。上昇率が最も大きい地点は、昨年度に引き続き、大船渡市盛町字内ノ目1番13(大船渡(県)5-1)、変動率は6.2%(H25：8.4%)。盛駅前通りに位置し、震災後の商業適地の希少性から需要が高まっていることから地価が上昇。
- ③ 下落率が最も大きい地点は、奥州市水沢区中町86番「マリヤ化粧品店」(奥州(県)5-2)、変動率は $\Delta$ 8.9%(H25： $\Delta$ 10.2%)。周辺でのホテル建築など、新規投資により下落幅がやや縮小しているものの、大型商業施設への顧客流出等による既存商店街の空洞化等により地価が下落。  
(H25：花巻市大通り1丁目330番4「大通り1-14-31」[住友生命花巻支部](花巻(県)5-2)、 $\Delta$ 11.2%)

#### (3) 林地 (31 地点)

- ① 県全体では、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、20年連続の下落となったが、平均変動率は $\Delta$ 2.1%(H25： $\Delta$ 3.5%) となり、下落幅は3年連続で縮小。
- ② 震災復興のための公共買収や林地価格の底入れ感等により11地点で横ばい。

【参考：用途別平均価格及び平均変動率(平成26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	271	2	77	15	365	31	396
	うち継続	270	1	74	14	359	31	390
平均価格		24,300	12,600	46,400	13,900	28,500	44,600	—
平均変動率	26年	$\Delta$ 1.3	$\Delta$ 1.2	$\Delta$ 3.1	$\Delta$ 2.5	$\Delta$ 1.7	$\Delta$ 2.1	—
	25年	$\Delta$ 2.2	$\Delta$ 3.1	$\Delta$ 4.2	$\Delta$ 3.2	$\Delta$ 2.6	$\Delta$ 3.5	—

(注1)「平均価格」は、全基準地を対象とし、十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当たりの平均価格である。

(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である。

## 2 沿岸市町村の状況

### (1) 住宅地 (62 地点)

- ① 62 地点の約 4 割の 25 地点で上昇したが、平均変動率は 1.4% (H25 : 2.2%) と上昇幅は縮小。  
沿岸部では、移転需要や復興事業に伴う需要等により震災前価格を上回る地点が増え、昨年度に引続き地価が上昇したが、郊外の新たな小規模分譲地や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、上昇基調は弱まった。
- ② 圏域別では、沿岸南部 6 市町及び野田村で地価が上昇。また、沿岸南部では、釜石市と陸前高田市で平均変動率が拡大したが、その他の市町は上昇幅が縮小・横ばい。  
浸水を免れた高台等の地区では、被災者の移転需要が継続。また、浸水被害が小さい地区では、復旧・復興事業の進展により需要が回復。  
平均変動率が最も大きく上昇した市町村は、釜石市の 8.9% (H25 : 8.1%)。
- 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沿岸北部 (野田村を除く) 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。  
平均変動率が最も大きく下落した市町村は、岩泉町の△3.7% (H25:△5.6%)。

### (2) 商業地 (13 地点)

- ① 13 地点の約 4 割の 5 地点で上昇したが、平均変動率は△0.4% (H25 : 0.0%) と下落。  
既存商店街が被災した 3 市において、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から、昨年度に引き続き上昇。
- ② 平均変動率が最も大きく上昇した市町村は、大船渡市の 5.8% (H25 : 6.3%)。最も大きく下落したのは、久慈市で△5.5% (H25 : △5.6%)。

【沿岸市町村の用途別平均変動率】

(単位：地点、%)

市町村名	宮古市	大船渡市	久慈市	陸前高市	釜石市	大槌町	山田町	岩泉町	田野畑村	普代村	野田村	洋野町	合計	
住宅地	地点数	13	9	8	5	6	3	2	2	3	2	2	7	62
	うち継続	13	9	8	5	6	3	2	2	3	2	2	7	62
	H26	2.3	4.0	△3.1	2.1	8.9	3.2	4.3	△3.7	△1.4	△3.3	2.4	△2.8	1.4
	H25	3.2	4.0	△4.3	1.4	8.1	18.4	14.0	△5.6	△1.4	△4.7	2.5	△3.8	2.2
	H24	0.3	△2.3	△4.7	14.6	0.5	1.8	2.3	△6.2	△1.4	△4.7	4.0	△2.4	△1.3
	H23	△4.0	△6.2	△5.2	△16.0	△5.8	—	△14.7	△7.6	△4.0	△2.6	△6.6	△2.3	△5.1
商業地	地点数	3	2	2		2					1	1	2	13
	うち継続	3	2	2		2					1	1	2	13
	H26	0.4	5.8	△5.5		2.9					△3.2	0.0	△5.1	△0.4
	H25	1.6	6.3	△5.6		3.5					△3.1	4.7	△5.6	0.0
	H24	△4.6	0.0	△6.0		△1.5					△5.8	△3.2	△4.9	△4.1
	H23	△9.3	△7.9	△7.6		△5.7					△5.5	—	△4.6	△6.6

(注) 各年度の「合計」欄は、沿岸市町村の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。

### 【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 396 地点
- (5) **価格時点**：平成 26 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。