

岩手県における令和2年地価公示結果の概要

- 1 県全体の住宅地の平均変動率は $\Delta 0.1\%$ （H31： $\Delta 0.4\%$ ）となり、19年連続で下落。商業地の平均変動率は $\Delta 0.7\%$ （H31： $\Delta 1.2\%$ ）となり、27年連続の下落。
- 2 市町村毎の住宅地の平均変動率は、新たな住環境整備や医療機関、工場の立地等から土地需要の高まった一部の内陸部（盛岡市、北上市、滝沢市、紫波町、矢巾町、金ケ崎町）及び釜石市で上昇したものの、少子高齢化や人口減少が進む町村部では土地需要が低迷し、地価は下落。
- 3 商業地は、盛岡市で上昇地点が昨年より1地点増加し、10地点となった。市町村別では、盛岡市が前年に引き続き上昇しているほか、北上市、釜石市が上昇に転じ、矢巾町も上昇している。

1 岩手県の地価の動向

(1) 住宅地（128地点）

- ア 県全体の平均変動率は $\Delta 0.1\%$ （H31： $\Delta 0.4\%$ ）となり、19年連続の下落。下落幅は前年に比べ0.3ポイント縮小。
- イ 価格が上昇した36地点（H31：27地点）のうち、内陸部は34地点（盛岡市22、滝沢市3、紫波町2、矢巾町3、花巻市1、北上市2、金ケ崎町1）、沿岸部は2地点（釜石市2）。
- ウ 上昇率が最も大きい地点は、盛岡市南仙北1丁目116番4（盛岡-24）で、変動率は6.5%。周辺地域では規模を問わず新規の住宅地開発が続いており、盛岡市の南方面の近郊では土地需要、供給ともに高水準で継続している。
- エ 下落率が最も大きい地点は、5年連続一関市千厩町千厩字北方82番1（一関-5）で、変動率は $\Delta 4.1\%$ （H31： $\Delta 4.7\%$ ）。人口減少や地域経済の低迷等から地価の下落が継続。
- オ 調査対象の25市町村のうち、市町村別の平均変動率は、7市町で上昇（盛岡市、北上市、釜石市、滝沢市、紫波町、矢巾町、金ケ崎町）、1市で横ばい（陸前高田市）、17市町村で下落。
- カ 盛岡市の中心部及びその周辺地区や盛岡南新都市地区は、新規及び買換えの土地需要を受けて、小幅ながら地価上昇が継続。岩手医科大学附属病院の移転に伴い、矢巾町や紫波町の住宅地の需要が増大し、地価の上昇が継続。
- キ 少子高齢化や人口減少が進む町村部（市の旧町村部含む）では土地需要が低迷し地価の下落が継続している。
- ク 沿岸部の平均変動率は $\Delta 0.9\%$ （H31： $\Delta 0.7\%$ ）となり、4年連続の下落。なお、前年に横ばいからプラスに転じた釜石市は0.9%（H31：1.2%）で2年連続プラスとなった。
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（53地点）

- ア 県全体の平均変動率は $\Delta 0.7\%$ （H31： $\Delta 1.2\%$ ）となり、27年連続の下落。下落幅は縮小。
- イ 価格が上昇したのは14地点（H31：9地点）。上昇率が最も大きい地点は、盛岡市盛岡駅前通437番「盛岡駅前通8-17」（盛岡5-2）で、変動率は6.2%（H31：3.8%）。ここ数年の緩やかな景気回復の影響を受けた県内外からの投資が増加したほか、ホテルの新築や不動産の高値取得が見られるなど地価は上昇。
- ウ 下落率が最も大きい地点は、花巻市東和町土沢5区405番（花巻5-4）で、変動率は $\Delta 5.0\%$ （H31： $\Delta 4.7\%$ ）。
- エ 調査対象の21市町村のうち、市町村別の平均変動率は、盛岡市、北上市、釜石市、矢巾町で上昇、山田町が横ばい、16市町村で下落。少子高齢化や人口減少、中心商業地の空洞化等により土地需要が低迷し、地価は下落。
- オ 沿岸部の平均変動率は $\Delta 0.9\%$ （H31： $\Delta 1.8\%$ ）となり、下落幅は縮小したものの、6年連続の下落。

(3) 工業地（4地点）

- ア 県全体の平均変動率は1.9%（H31：4.9%）となり、3年連続上昇。上昇幅は縮小。
- イ 価格が上昇したのは前年と同じく2地点（北上市、矢巾町）で、横ばいが1地点（花巻市）。上昇率が最も大きい地点は、矢巾町流通センター南1丁目5番10（矢巾9-1）は、変動率は4.2%（H31：18.0%）。

【参考1 岩手県の用途別平均価格及び平均変動率(令和2年1月1日現在)】 (単位:地点、円/㎡、%)

用途区分		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
地点数		128	1	53	4	186
平均価格		33,100	17,500	68,100	21,600	42,800
平均 変動率	2年	△0.1	0.0	△0.7	1.9	△0.3
	31年	△0.4	0.0	△1.2	4.9	△0.5
	30年	△0.6	0.0	△1.7	1.1	△0.9
	29年	△0.4	—	△1.8	△1.6	△0.8
	28年	△0.4	—	△1.7	△2.7	△0.8
	27年	△0.4	—	△2.2	△4.2	△0.9
	26年	△0.9	—	△3.5	△6.6	△1.8
	25年	△2.7	△5.6	△4.8	△7.7	△3.4

(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、1㎡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23年及び平成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年と平成29年は宅地見込地を含む。「宅地見込地」は、平成26年以降廃止されたが、平成29年に新設された。

【参考2 岩手県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
	2年	0.0	△0.3	0.9	△1.2	△1.6	△0.3	△2.8	△2.1	△1.6	△0.9
	31年	0.5	△0.3	1.2	△1.8	△0.9	△0.2	△2.7	△2.4	△1.6	△0.7
	30年	△0.5	△0.4	0.0	△1.3	△0.8	△0.3	△2.4	△3.0	△1.9	△1.1
	29年	0.0	0.0	+0.6	△0.6	0.0	+0.1	△3.3	△3.8	△1.9	△0.8
	28年	+3.0	+2.4	+2.3	△0.4	0.0	+1.2	△4.8	△2.5	△1.2	+0.3
	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
	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	斜線	2	2	斜線	1	1	1	斜線	1	8
	2年	斜線	△0.9	0.5	斜線	0.0	△0.3	△3.3	斜線	△2.8	△0.9
	31年	斜線	△0.9	△2.6	斜線	斜線	△0.3	△3.2	斜線	△2.7	△1.8
	30年	斜線	0.0	△2.7	斜線	△1.7	△0.3	△3.5	斜線	△5.7	△2.1
	29年	斜線	0.0	0.0	斜線	0.0	△0.3	△4.8	斜線	△5.8	△1.4
	28年	斜線	+1.1	+0.6	斜線	+3.5	0.0	△5.2	斜線	△5.5	△0.5
	27年	斜線	+1.7	+1.0	斜線	+3.4	0.0	△5.9	斜線	△5.4	△0.3
	26年	斜線	+7.4	+1.3	斜線	+0.5	0.0	△6.7	斜線	△6.3	+0.6
	23年	△5.7	△6.6	△9.2	△10.5	△10.6	△9.3	△9.8	斜線	△6.6	△8.2
全用途	地点数	3	5	5	3	3	5	3	2	4	33
	2年	0.0	△0.5	0.7	△1.2	△1.0	△0.3	△2.9	△2.1	△1.9	△0.9
	31年	0.5	△0.5	0.3	△1.8	△0.9	△0.2	△2.9	△2.4	△1.9	△0.9
	30年	△0.5	△0.2	△1.3	△1.3	△1.1	△0.3	△2.7	△3.0	△2.8	△1.3
	29年	0.0	0.0	0.3	△0.6	0.0	0.0	△3.8	△3.8	△2.9	△0.9
	28年	+3.0	+1.9	+1.6	△0.4	+1.2	+0.9	△4.9	△2.5	△2.3	+0.1
	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
	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) 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である。

(注4) 平成31年の山田町の商業地は、前年から標準地を選定替えしたため、平均変動率はない。

2 全国の動向

- (1) 全国の平均変動率は、全用途が5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し、上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。
- (2) 三大都市圏を見ると、全用途平均、住宅地、商業地、工業地のいずれについても、各圏域で上昇が継続し、東京圏及び大阪圏では上昇基調を強めている。

3 東北の動向

- (1) 東北地方では、宮城県と福島県が、住宅地、商業地、工業地、全用途で上昇を継続。山形県は、住宅地が上昇に転じたほか、工業地が3年連続で上昇。
- (2) 宮城県は、住宅地(H31:+3.5%→R2:+3.5%)、商業地(H31:+5.9%→R2:+6.2%)、工業地(H31:+4.8%→R2:+5.3%)と上昇が継続。
福島県は、住宅地(H31:+1.0%→R2:+0.4%)、商業地(H31:+0.8%→R2:+0.5%)、工業地(H31:+0.9%→R2:+0.3%)と上昇が継続。

【参考3 全国及び東北各県の用途別平均変動率の状況】

(単位：%)

区分	住宅地			商業地			工業地			全用途		
	H30	H31	R2									
青森県	△0.7	△0.5	△0.4	△0.7	△0.5	△0.3	△0.6	△0.4	△0.1	△0.7	△0.5	△0.4
岩手県	△0.6	△0.4	△0.1	△0.9	△1.2	△0.7	1.1	4.9	1.9	△0.9	△0.5	△0.3
宮城県	2.7	3.5	3.5	3.3	5.9	6.2	3.5	4.8	5.3	3.3	4.2	4.2
秋田県	△1.8	△1.3	△0.9	△1.9	△1.3	△0.8	△2.9	△2.0	△0.7	△1.9	△1.3	△0.9
山形県	△0.3	△0.1	0.1	△0.5	△0.9	△0.5	0.2	0.5	0.9	△0.5	△0.3	0.0
福島県	1.4	1.0	0.4	1.3	0.8	0.5	1.1	0.9	0.3	1.3	1.0	0.4
東北平均	0.9	1.1	1.1	0.9	1.5	1.7	0.8	1.5	1.5	0.9	1.2	1.2
三大都市圏平均	0.7	1.0	1.1	1.5	5.1	5.4	1.5	1.9	2.4	1.5	2.0	2.1
地方圏平均	△0.1	0.2	0.5	0.0	1.0	1.5	0.2	0.8	1.1	0.0	0.4	0.8
全国平均	0.3	0.6	0.8	0.7	2.8	3.1	0.8	1.3	1.8	0.7	1.2	1.4

(注) 「三大都市圏」は、1都2府7県(東京都、大阪府、京都府、神奈川県、埼玉県、茨城県、兵庫県、奈良県、愛知県、三重県)の一部、「地方圏」は、「三大都市圏」以外の地域。

【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186地点(全国：1,376市区町村の26,000地点、休止地点を含む)
- 5 価格時点 令和2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。