

平成 25 年地価公示結果の概要（報告）

（平成 25 年 3 月 22 日付各紙朝刊公表済）

1 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、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び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：1,389 市区町村の 26,000 地点、休止地点を含む）
- (5) 価格時点 平成 25 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。

2 岩手県の動向

(1) 住宅地（129 地点）

- ① 県全体の平均変動率は $\Delta 2.7\%$ （平成 24 年 $\Delta 4.8\%$ ）と 12 年連続の下落となったが、ほとんどの沿岸市町村が上昇したことや、盛岡市等でここ十数年連続の地価の下落による値頃感から需要が高まったことにより、下落幅は縮小した。
- ② 最も上昇率が大きかった地点は大槌町大槌第 16 地割字大石前 20 番 49（大槌-2）の 15.0% （平成 24 年は選定替のため算出不能）で、被災者の移転需要や復興工事関係者等の新規需要が競合し、全国第 2 位の上昇率となった。（平成 24 年は上昇地点なし）
- ③ 最も下落率が大きかった地点は岩泉町岩泉字和川原 17 番 5（岩泉-1）で、変動率は $\Delta 8.4\%$ （平成 24 年は宮古市磯鶏沖 5 番 18（宮古-2）、 $\Delta 10.2\%$ ）であった。

(2) 商業地（53 地点）

- ① 県全体の平均変動率は $\Delta 4.8\%$ （平成 24 年 $\Delta 7.0\%$ ）と 20 年連続の下落となったが、特に盛岡市の中心商業地（盛岡 5-1）を含んだ商業地全般で、長年の地価下落による値頃感から需要が増加して安定した取引が見られるようになり、下落幅は縮小した。
- ② 最も上昇率が大きかった地点は山田町長崎 2 丁目 6 番 9 外 [ヤクルト山田センター]（岩手山田 5-1）の 6.1% （平成 24 年は選定替のため算出不能）で、住商混在地域において移転需要が増加した。（平成 24 年は上昇地点なし）
- ③ 最も下落率が大きかった地点は 3 年連続で花巻市上町 21 番 [シマデンキ]（花巻 5-1）の $\Delta 11.4\%$ （平成 24 年 $\Delta 12.6\%$ ）で、中心商業地は空き店舗が多く新規出店がほとんどないことから全国第 9 位の下落率となった。

【用途別平均価格及び平均変動率】

（単位：地点、円/㎡、%）

用途区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	合計	
地点数	129	1	53	3	186	
平均価格	32,400	16,700	71,800	19,000	43,300	
平均変動率	25 年	$\Delta 2.7$	$\Delta 5.6$	$\Delta 4.8$	$\Delta 7.7$	$\Delta 3.4$
	24 年	$\Delta 4.8$	$\Delta 6.8$	$\Delta 7.0$	$\Delta 7.6$	$\Delta 5.6$

注 1 調査地点は全て継続地点である。

注 2 「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 3 「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 4 平成 24 年に準工業地及び調区内宅地に分類されていた地点は記載していない。

3 沿岸市町村の状況

(1) 調査地点数

平成 25 年は、平成 24 年の 33 地点と同じである。

【沿岸市町村の調査地点数】

(単位：地点)

市町村名	宮古市	大船渡市	久慈市	陸前高田市	釜石市	大槌市	山田町	岩泉町	野田村	計
住宅地	4	3	3	3	3	3	2	2	2	25
商業地	1	2	1	0	2	0	1	1	0	8
合計	5	5	4	3	5	3	3	3	2	33

注 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。

(2) 平均変動率

① 住宅地(25 地点)

ア 9 市町村の平均変動率は 2.7% (平成 24 年△4.5%) で、浸水を免れた高台の地区や被害が軽微だった地区では、被災住民の移転需要や復旧事業関係の土地需要などにより、25 地点のうち 16 地点で上昇した。

※9 市町村の平均価格

25 年(25 地点)27,400 円/㎡、24 年(25 地点)26,600 円/㎡、23 年(23 地点)29,500 円/㎡

イ 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久慈市と岩泉町では、引き続き下落している。

② 商業地(8 地点)

ア 6 市町の平均変動率は 0.0% (平成 24 年△8.5%) で、平成 24 年から大幅に上昇した。

※6 市町の平均価格

25 年(8 地点)45,600 円/㎡、24 年(8 地点)45,700 円/㎡、23 年(11 地点)52,700 円/㎡

イ 住宅地と同様に、久慈市と岩泉町では引き続き下落している。

【沿岸市町村の用途別平均変動率】

(単位：%)

市町村名	宮古市	大船渡市	久慈市	陸前高田市	釜石市	大槌町	山田町	岩泉町	野田村	平均	
住宅地	25 年	5.2	6.3	△3.8	3.0	2.9	10.5	2.2	△8.2	1.0	2.7
	24 年	△5.4	△4.3	△4.4	△3.0	△0.8	—	△2.8	△7.4	△5.1	△4.5
商業地	25 年	0.0	3.1	△7.2	/	0.0	/	6.1	△4.9	/	0.0
	24 年	△9.7	—	△8.3	/	△5.2	/	—	△10.9	/	△8.5
全用途	25 年	4.2	5.0	△4.6	3.0	1.7	10.5	3.5	△7.1	1.0	2.1
	24 年	△6.3	△4.3	△5.4	△3.0	△2.2	—	△2.8	△8.6	△5.1	△5.2

注 平成 24 年の大槌町の住宅地、大船渡市及び山田町の商業地は選定替えしたため平均変動率は算出できなかった。

4 全国の動向

- 平成 24 年 1 月以降の 1 年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られる。
- 被災地における土地への需要は被災の程度により差が見られるが、復旧事業の進捗や浸水を免れた高台の住宅地等に対する移転需要が高まり地価の上昇地点が見られ、岩手県、宮城県ともに被災した市町村を見ると住宅地、商業地の全体で上昇となった市町村が複数見られた。