

平成 28 年度第 2 四半期（7 月 1 日基準日）短期地価動向調査結果について

1 調査結果の概要

- 3 か月平均変動率は、住宅地は 0.1%と若干上昇、商業地は 0.1%と若干上昇幅が縮小。
- 住宅地の震災前からの年間平均変動率は、3.1%と上昇幅が縮小。
- 投機目的等の悪質な土地取引は確認されていない。
- 前期同様、全体的に変動率はやや弱まり、地価が急激に上昇する可能性は低いと予測。引き続き、今後の地価動向を注視する。

2 用途別の地価動向

(1) 住宅地（16 地点）

※（ ）内は前期（4 月 1 日）の変動率（単位：％）

区 分	震災前比較	1 年前比較	直近 3 か月比較
平均（年間）変動率	3.1 (3.2)	0.3 (0.6)	0.1 (0.0)

① 直近 3 か月比較（平成 28 年 4 月 1 日からの変動率）別紙【※ 4】

平均変動率は 0.1%（前期 0.0%）と若干上昇。商業施設や街路条件等生活環境がよい地域では、被災者以外の住み替え需要等により若干上昇

- ・ 上昇幅が拡大したのは、2 地点（大船渡 D-1、宮古 D-1）で 0.2～0.3%拡大。
- ・ 2 地点（釜石 D-2・D-3）で前回と同じ上昇率。
- ・ 上昇幅が縮小した地点はない。
- ・ 11 地点（陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-2・D-3、釜石 D-1、大槌 D-1・D-2・D-3、山田 D-1・D-2、宮古 D-2）で変動率が横ばい(0.0%)。
- ・ 一方、宮古市の 1 地点（宮古 D-3）で 6 期連続の下落。下落の要因は、人口減少や防災集団移転促進事業等の進捗により既存住宅地への移転需要が収束したことによる。

② 1 年前比較（平成 27 年 7 月 1 日からの年間変動率）別紙【※ 3】

年間平均変動率は 0.3%（前期 0.6%）と 9 期連続で上昇幅が縮小。

- ・ 上昇幅が拡大したのは、2 地点（釜石 D-3、宮古 D-1）で 0.3～0.4%拡大。
- ・ 1 地点（大船渡 D-1）で前回と同じ上昇率
- ・ 上昇幅が縮小したのは、3 地点（陸前高田 D-1、釜石 D-2、山田 D-1）
- ・ 上昇幅が縮小し、変動率が横ばいとなったのは 2 地点（大船渡 D-2、釜石 D-1）
- ・ 7 地点（陸前高田 D-2、大船渡 D-3、大槌 D-1・D-2・D-3、山田 D-2、宮古 D-2）で変動率が横ばい（0.0%）。
- ・ 一方、宮古市の 1 地点（宮古 D-3）で 6 期連続の下落。

③ 震災前比較（平成 22 年 7 月 1 日からの年間変動率）別紙【※ 2】

年間平均変動率は 3.1%（前期 3.2%）と 6 期連続で上昇幅が縮小。

- ・ 上昇幅が拡大した地点はない。
- ・ 震災前価格に達していないのは、前期と同様に釜石市の 1 地点（釜石 D-1）のみ。
- ・ 変動率が 10%以上となった大槌 D-3（大ケ口）は 10.7%で、上昇幅が縮小傾向。

(2) 商業地（3地点）

※（ ）内は前期（4月1日）の変動率（単位：％）

区 分	震災前比較	1年前比較	直近3か月比較
平均（年間）変動率	△0.1（△0.1）	0.3（0.3）	0.1（0.2）

- ・ 直近3か月の平均変動率は0.1％（前期0.2％）と上昇幅が若干縮小した。
- ・ 1年前比較の年間平均変動率は0.3％（前期0.3％）と、前回と同じ上昇率。
- ・ 大船渡市の1地点が0.2％（前期0.7％）上昇。土地区画整理事業地域内で仮換地指定が行われたことにより、需要者による高い水準の取引が見られたことによる。
- ・ 宮古市の1地点（宮古D5-1）のみが震災前の価格水準に回復していない。

引き続き、今後の短期地価動向調査（平成28年10月1日基準日）を見守っていくこととする。

【参考】短期地価動向調査の概要

(1) 調査目的 平成23年3月の震災により甚大な被害が発生した沿岸地域において、地価上昇や投機目的の買い占めが懸念されており、国土利用計画法の規定に基づく監視区域の指定について検討するため、沿岸南部6市町の地価動向等を把握する。

(2) 調査主体 岩手県（一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会へ委託）

(3) 調査地点数 沿岸南部6市町19地点（住宅地16地点、商業地3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	計
住宅地	2	3	3	3	2	3	16
商業地	0	1	1	0	0	1	3
合計	2	4	4	3	2	4	19

(4) 価格時点 平成28年7月1日

(5) 調査方法 一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会に委託し、平成28年7月1日に地価調査した基準地（調査地点）を中心に、沿岸南部6市町の代表的な住宅地及び商業地のうち、震災以降も土地取引が活発に行われる可能性が高い地点について、地価調査・地価公示と同じ鑑定評価方法で鑑定評価を行う。

(6) 調査内容 基準地19地点の鑑定評価、沿岸南部6市町における地域別の取引件数及び価格の動向、宅建業者からの聞き取り調査、投機目的や復興の妨げとなる土地買い占め等の実態調査、今後1～2年の価格及び取引動向の見通しなど、監視区域指定の検討に必要な地価動向と土地取引情報を収集・分析する。

平成28年度短期地価動向調査(第2四半期)結果一覧表

市町村名	用途 区分	調査地点		平成28年 7月1日 時点価格 (円/㎡)	震災前比較【※2】 平成22年7月1日からの年間変動率(%)			1年前比較【※3】 平成27年7月1日からの年間変動率(%)			直近3か月比較【※4】 平成28年4月1日からの変動率(%)		
		短期動向 調査番号	所在地		H22.7.1 時点価格 (円/㎡)	参考価格【※1】	【参考】()内は H22.7.1~H28.4.1 の年間変動率	H27.7.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H27.4.1~H28.4.1 の年間変動率	H28.4.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H28.1.1~H28.4.1 の変動率		
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	高田町 字鳴石119番33	22,300	-	18,000	4.0 ↓ (4.2)	22,000	1.4 ↓ (3.2)	22,300	0.0 ← (0.0)		
		陸前高田D-2	米崎町 字松峰59番7	16,900	16,300	-	0.6 ← (0.6)	16,900	0.0 ← (0.0)	16,900	0.0 ← (0.0)		
		平均	均	19,600	17,200	-	2.3 ↓ (2.4)	19,500	0.7 ↓ (1.6)	19,600	0.0 ← (0.0)		
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町 字前田5番5	39,200	31,900	-	3.8 ← (3.8)	37,700	4.0 ← (4.0)	38,800	1.0 ↑ (0.8)		
		大船渡D-2	盛町 字津野沢12番15	32,200	28,500	-	2.2 ↓ (2.3)	32,200	0.0 ↓ (0.9)	32,200	0.0 ← (0.0)		
		大船渡D-3	末崎町 字大田37番4	19,000	-	17,400	1.5 ↓ (1.6)	19,000	0.0 ← (0.0)	19,000	0.0 ← (0.0)		
	平均	均	30,100	25,900	-	2.5 ↓ (2.6)	29,600	1.3 ↓ (1.6)	30,000	0.3 ← (0.3)			
商業地	大船渡D5-1	盛町 字内ノ目1番13	55,500	51,900	-	1.2 ← (1.2)	55,000	0.9 ↑ (0.7)	55,400	0.2 ↓ (0.7)			
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町 2丁目10番	46,200	47,800	-	△ 0.6 (△ 0.6)	46,200	0.0 ↓ (0.4)	46,200	0.0 ← (0.0)		
		釜石D-2	甲子町 第15地割65番5	30,200	23,700	-	4.6 ↓ (4.7)	29,700	1.7 ↓ (2.4)	30,100	0.3 ← (0.3)		
		釜石D-3	大字平田 第1地割16番5	28,300	-	22,500	4.3 ↓ (4.4)	27,800	1.8 ↑ (1.4)	28,200	0.4 ← (0.4)		
	平均	均	34,900	31,300	-	2.8 ← (2.8)	34,600	1.2 ↓ (1.4)	34,800	0.2 ← (0.2)			
商業地	釜石D5-1	上中島町 1丁目96番2外	56,200	56,000	-	0.1 ← (0.1)	56,200	0.0 ↓ (0.2)	56,200	0.0 ← (0.0)			
大槌町	住宅地	大槌D-1	桜木町 450番	24,200	22,300	-	1.4 ↓ (1.5)	24,200	0.0 ← (0.0)	24,200	0.0 ← (0.0)		
		大槌D-2	大槌第16地割 字大石前20番49	28,300	-	25,300	2.0 ↓ (2.1)	28,300	0.0 ← (0.0)	28,300	0.0 ← (0.0)		
		大槌D-3	大ケロ 1丁目175番194	22,700	-	13,800	10.7 ↓ (11.2)	22,700	0.0 ← (0.0)	22,700	0.0 ← (0.0)		
	平均	均	25,100	20,500	-	4.7 ↓ (4.9)	25,100	0.0 ← (0.0)	25,100	0.0 ← (0.0)			
山田町	住宅地	山田D-1	長崎 4丁目10番8	39,800	35,400	-	2.1 ↓ (2.2)	39,500	0.8 ↓ (2.6)	39,800	0.0 ← (0.0)		
		山田D-2	豊間根 第2地割71番5	20,800	-	14,300	7.6 ↓ (7.9)	20,800	0.0 ← (0.0)	20,800	0.0 ← (0.0)		
	平均	均	30,300	24,900	-	4.9 ↓ (5.1)	30,200	0.4 ↓ (1.3)	30,300	0.0 ← (0.0)			
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢 1丁目3番40	35,200	31,200	-	2.1 ← (2.1)	34,600	1.7 ↑ (1.4)	35,000	0.6 ↑ (0.3)		
		宮古D-2	佐原 3丁目22番143	34,100	31,800	-	1.2 ↓ (1.3)	34,100	0.0 ← (0.0)	34,100	0.0 ← (0.0)		
		宮古D-3 【※H26選定替】	(H26~)田老 字小林106番1	13,500	-	12,500	1.3 ↓ (1.7)	14,400	△ 6.3 (△ 7.4)	13,700	△ 1.5 (△ 1.4)		
	平均	均	27,600	25,200	-	1.5 ↓ (1.7)	27,700	△ 1.5 (△ 2.0)	27,600	△ 0.3 (△ 0.4)			
商業地	宮古D5-1	保久田 6番46	53,400	58,900	-	△ 1.6 (△ 1.6)	53,400	0.0 ← (0.0)	53,400	0.0 ← (0.0)			
住宅地平均							3.1 ↓ (3.2)		0.3 ↓ (0.6)		0.1 ↑ (0.0)		
商業地平均							△ 0.1 (△ 0.1)		0.3 ← (0.3)		0.1 ↓ (0.2)		

(注)【※1】『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格であること。

【※2】『震災前比較』(平成22年7月1日からの年間変動率)は、平成28年7月1日時点価格と平成22年7月1日時点価格(新設地点は参考価格)との72か月変動率を算出し、72月で除して12倍(12か月)したものであること。

【※3】『1年前比較』(平成27年7月1日からの年間変動率)は、平成28年7月1日時点価格と平成27年7月1日時点価格との12か月間の変動率を算出したものであること。

【※4】『直近3か月比較』(平成28年4月1日からの変動率)は、平成28年7月1日時点価格と平成28年4月1日時点価格との3か月間の変動率を算出したものであること。