

平成 26 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、前期同様、住宅地で 1.3%、商業地で 0.7%と横ばい。
- 住宅地の震災前からの年間平均変動率は 3.7%、前期 3.5%と比較して上昇幅が拡大。
- 投機目的等の悪質な土地取引は確認されていない。
- 当面、現在の価格水準で推移し、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	3.7 (3.5)	6.1 (6.4)	1.3 (1.3)

① 直近 3 か月比較（平成 26 年 4 月 1 日からの変動率）別紙【※ 4】

平均変動率は 1.3%（前期 1.3%）と横ばい。

- ・ 5 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-2、釜石 D-1・D-2・D-3）で上昇幅が拡大。
上昇幅拡大の主な要因として、陸前高田市の地点は、近隣地域が高台であることから、震災後の需要が継続していることによる。大船渡市の地点は、津波被害を免れたため、周辺部の移転需要が高まっていることによる。釜石市の 3 地点について、D-1（大只越町）は隣接する商業地の影響により、D-2（甲子町）は西部地区の取引価格の影響により、D-3（平田）は近隣の高値の小規模開発分譲地の影響をそれぞれ受けたことによる。
- ・ その他、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-1、宮古 D-2）で横ばい、3 地点（大船渡 D-1、山田 D-2、宮古 D-1）で上昇幅が縮小。

② 1 年前比較（平成 25 年 7 月 1 日からの年間変動率）別紙【※ 3】

年間平均変動率は 6.1%（前期 6.4%）と上昇幅が縮小。

- ・ 2 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-2）で上昇幅が拡大。
変動率が 10%以上となった釜石 D-3（平田）は 11.2%であるが、前期 13.6%と比較し上昇幅が縮小。
なお、平成 25 年 1 月 1 日時点価格が大幅に上昇した大槌 D-3（大ケ口）は 0.0%（前期△6.2%）と下げ止まり、継続的に上昇する可能性は低い。
- ・ その他、2 地点（陸前高田 D-2、大槌 D-2）で横ばい、10 地点（大船渡 D-1・D-3、釜石 D-1・D-2・D-3、大槌 D-1、山田 D-1・D-2、宮古 D-1・D-2）で上昇幅が縮小。

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 3.7%（前期 3.5%）と上昇幅が拡大。

- ・ 9地点（陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-1・D-2・D-3、釜石 D-2・D-3、大槌 D-3、山田 D-2）で上昇幅が拡大。前期同様、釜石の1地点（釜石 D-1）のみが震災前価格に達していない。

変動率が10%以上となった地点は、前期同様、大槌 D-3（大ヶ口）及び山田 D-2（豊間根）の2地点。大槌 D-3 は 16.1%（前期 17.2%）、山田 D-2 は 10.5%（前期 10.8%）と両地点とも上昇幅が縮小。

（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	△0.4（△0.6）	3.0（3.7）	0.7（0.7）

直近3か月の平均変動率は、0.7%（前期 0.7%）と3期連続で横ばい、1年前比較の年間平均変動率は3.0%（前期 3.7%）と2期連続で上昇幅が縮小。

なお、大船渡市以外の2地点（釜石市、宮古市）は、前期同様、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26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

※平成26年度から宮古市（田老）の1地点を選定替

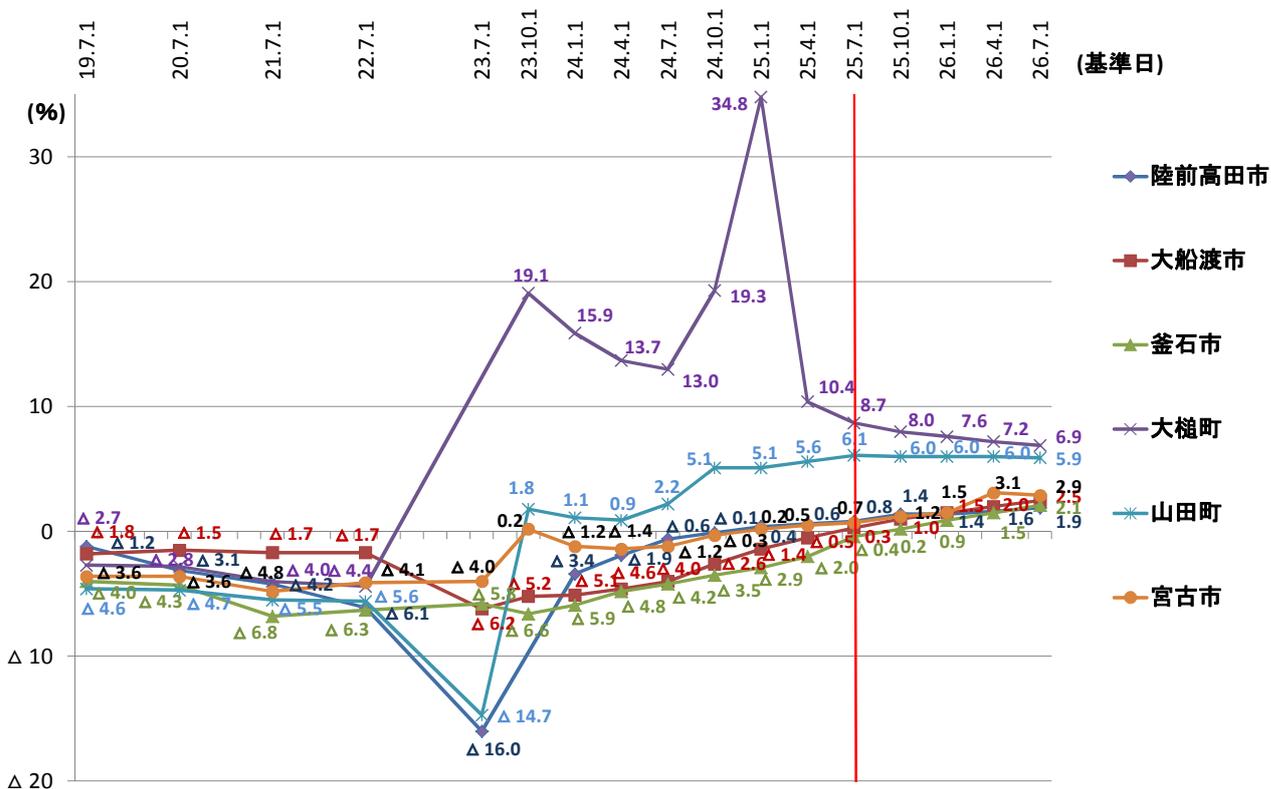
- (4) 価格時点 平成26年7月1日
- (5) 調査方法 一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会に委託し、平成25年7月1日に地価調査した基準地（調査地点）を中心に、沿岸南部6市町の代表的な住宅地及び商業地のうち、震災以降も土地取引が活発に行われる可能性が高い地点について、地価調査・地価公示と同じ鑑定評価方法で鑑定評価を行う。
- (6) 調査内容 基準地19地点の鑑定評価、沿岸南部6市町における地域別の取引件数及び価格の動向、宅建業者からの聞き取り調査、投機目的や復興の妨げとなる土地買い占め等の実態調査、今後1～2年の価格及び取引動向の見通しなど、監視区域指定の検討に必要な地価動向と土地取引情報を収集・分析する。

平成26年度短期地価動向調査(第2四半期)結果一覧表

Table with columns for location (市町村名), use (用途), survey point (調査地点), price (平成26年7月1日時点価格), and various comparison metrics (震災前比較, 1年前比較, 直近3か月比較). Rows include municipalities like 陸前高田市, 大船渡市, 釜石市, 大槌町, 山田町, and 宮古市.

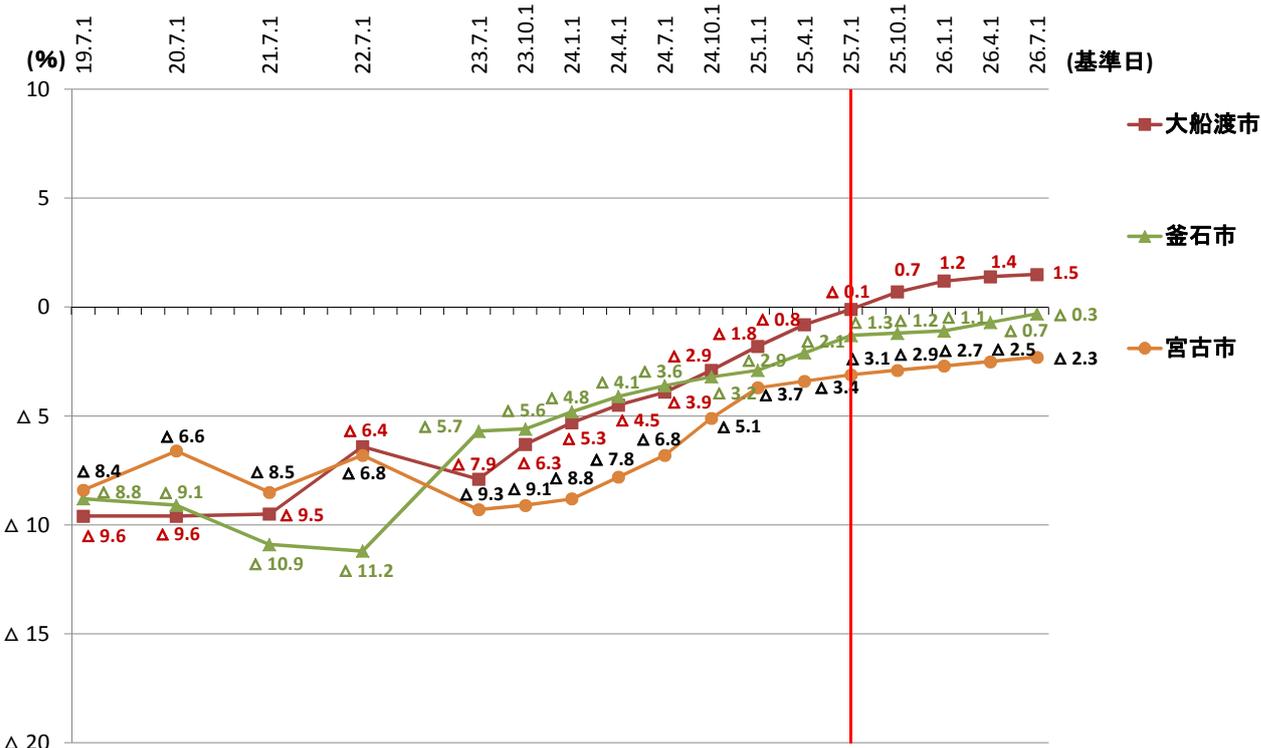
(注) 【※1】『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から準じて求めた価格であること。
【※2】『震災前比較』(平成22年7月1日からの年間変動率)は、平成26年7月1日時点価格と平成22年7月1日時点価格(新設地点は参考価格)との48か月変動率を算出し、48か月で除して12倍(12か月)したものであること。
【※3】『1年前比較』(平成25年7月1日からの年間変動率)は、平成26年7月1日時点価格と平成25年7月1日時点価格との12か月間の変動率を算出したものであること。
【※4】『直近3か月比較』(平成26年4月1日からの変動率)は、平成26年7月1日時点価格と平成26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。

【住宅地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



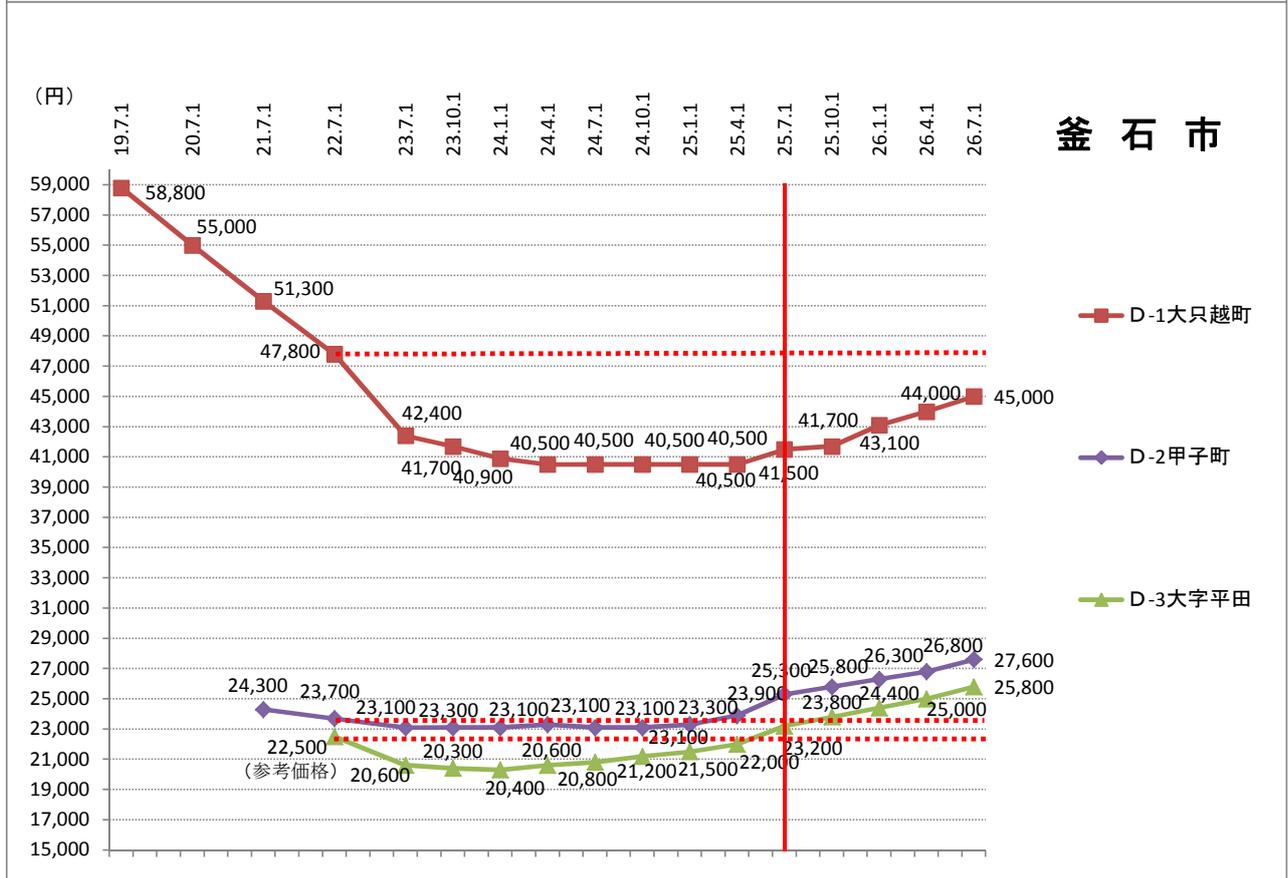
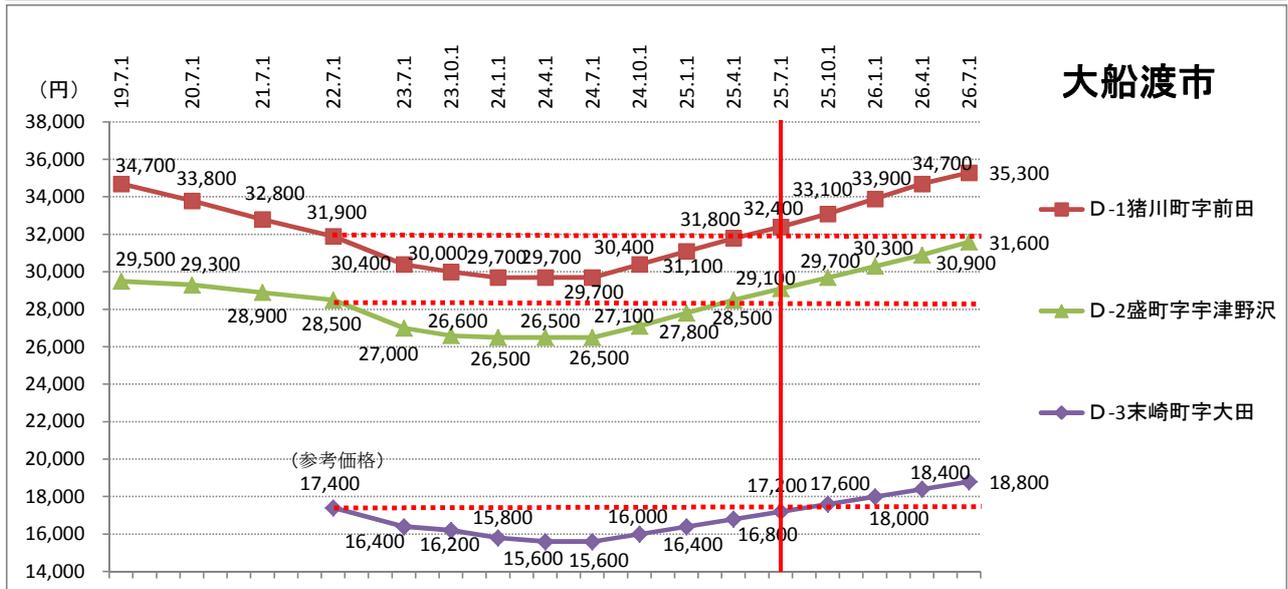
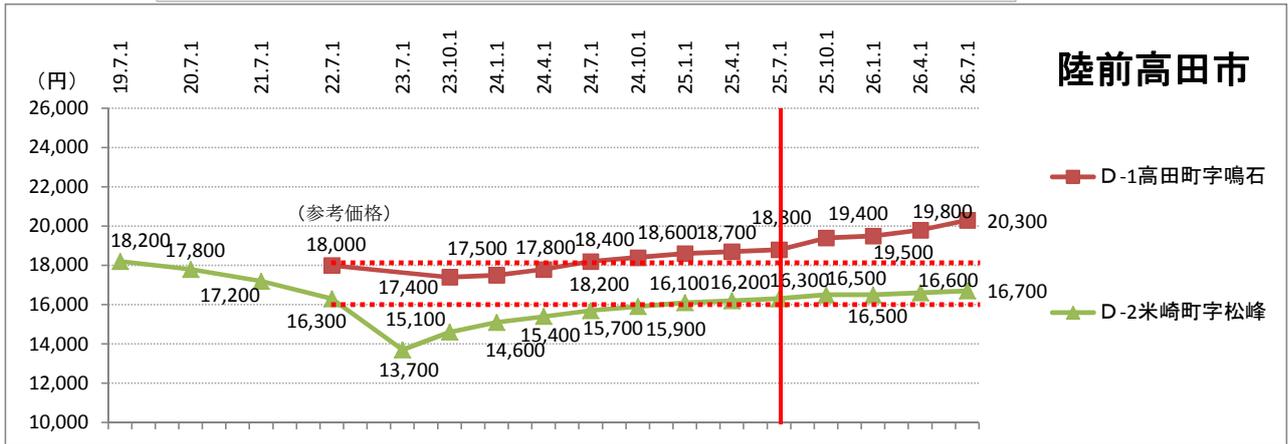
(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

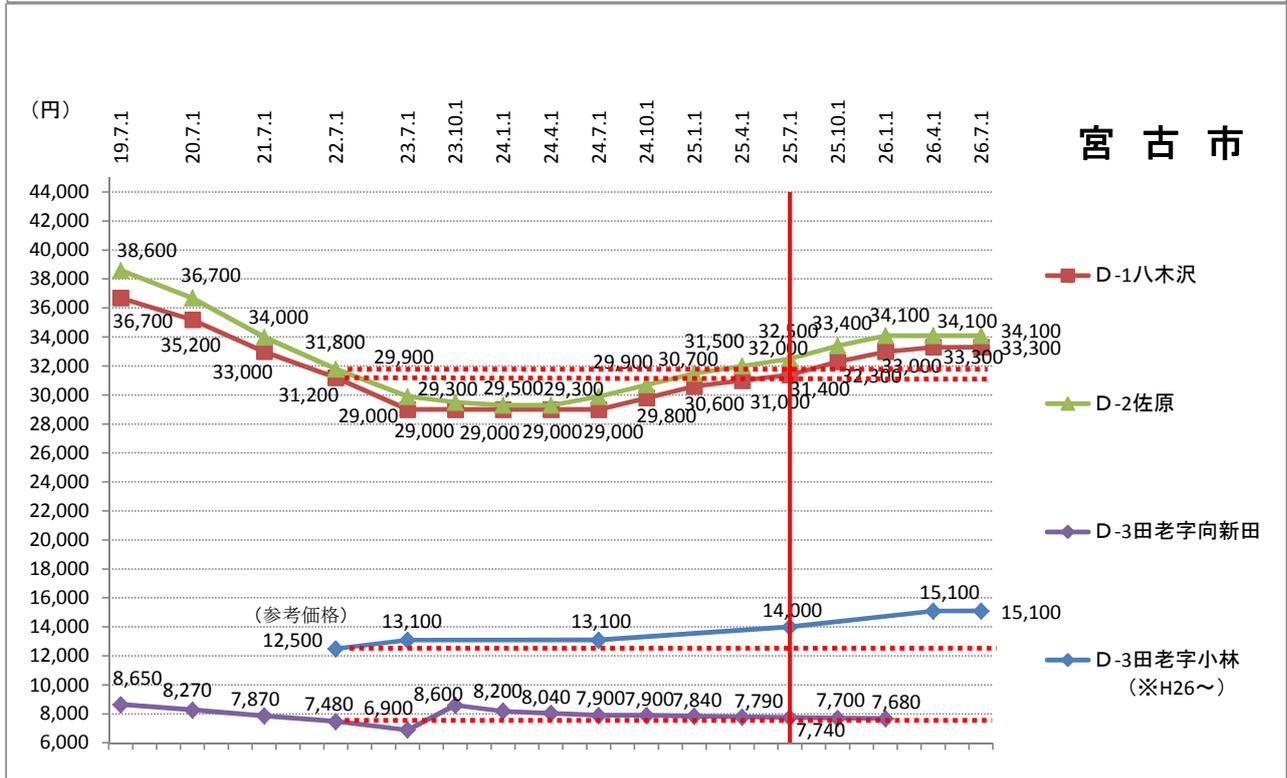
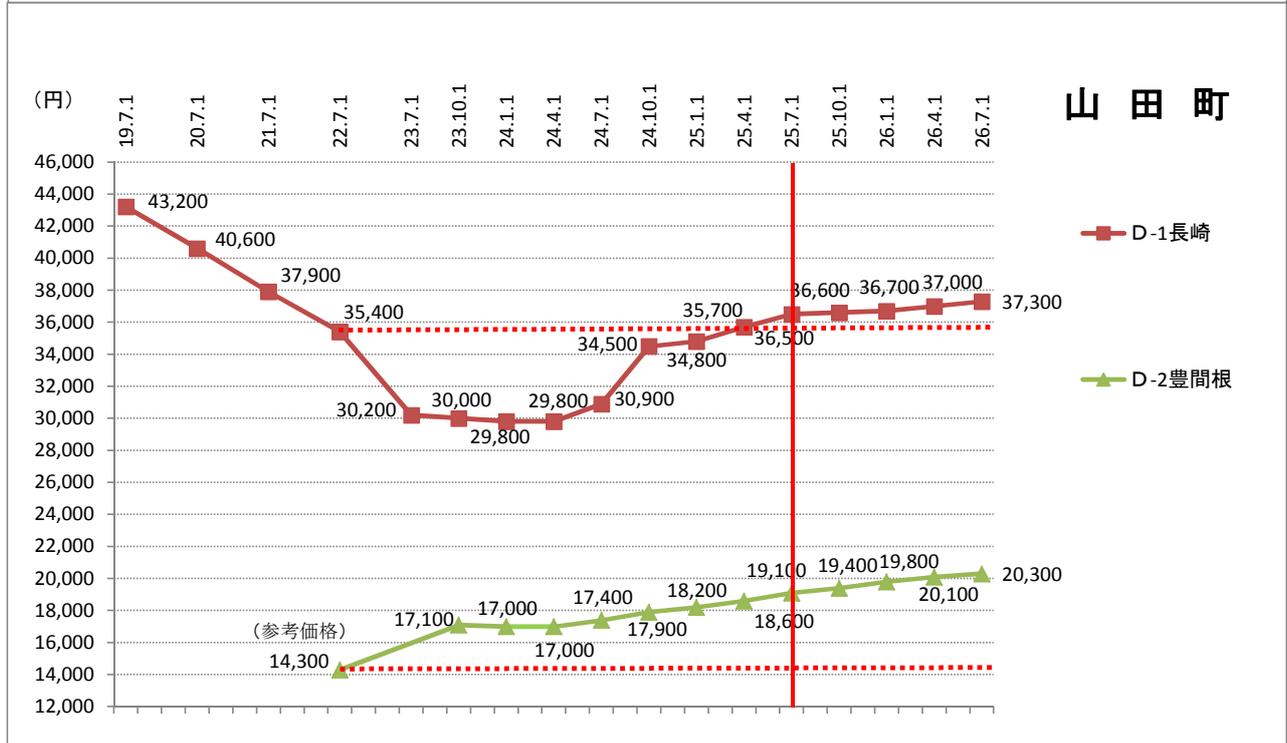
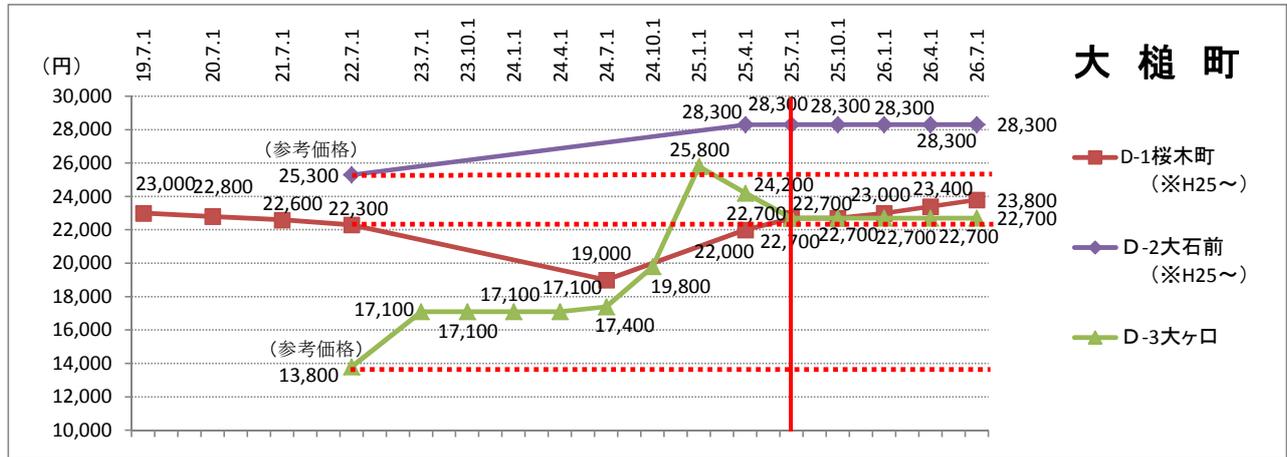
【商業地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

短期地価動向調査地点の価格推移【住宅地】





短期地価動向調査地点の価格推移【商業地】

