

平成 25 年度第 4 四半期（1 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

- 前期(10 月 1 日)からの 3 ヶ月平均変動率は、住宅地(1.4%)、商業地(0.7%)ともほぼ横ばい。
- 住宅地の震災前からの年間平均変動率は 3.1%、前期 2.9%と比較して上昇幅がやや拡大。
- 投機目的等の悪質な土地取引は確認されていない。
- 取引件数は、復興関連事業等により増加。取引価格は、当面現在の価格水準で推移。
- 地価が継続的に上昇する可能性は低いと予測。引き続き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（10 月 1 日）の平均（年間）変動率（単位：％）

区 分	震災前比較	1 年前比較	直近 3 ヶ月比較
平均（年間）変動率	3.1 (2.9)	5.6 (7.8)	1.4 (1.5)

- ① 直近 3 ヶ月比較（H25.10.1 からの変動率）別紙【※4】
平均変動率は 1.4%（前期 1.5%）とほぼ横ばい。
- ・ 4 地点（大船渡 D-1、釜石 D-1、大槌 D-1、山田 D-2）で上昇幅が拡大。主に周辺環境の変化等により、生活の利便性が向上したことによるもの。
 - ・ その他、4 地点（大船渡 D-3、大槌 D-2・D-3、山田 D-1）で横ばい、7 地点（陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-2、釜石 D-2・D-3、宮古 D-1・D-2）で上昇幅が縮小。
- ② 1 年前比較（H25.1.1 からの年間変動率）別紙【※3】
年間平均変動率は 5.6%（前期 7.8%）と上昇幅が縮小。
- ・ 5 地点（大船渡 D-1、釜石 D-1・D-2・D-3、山田 D-2）で上昇幅が拡大。
変動率が 10%以上 上昇した釜石市の 2 地点（D-2・D-3）は、直近 3 ヶ月変動率では上昇幅が縮小。
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△12.0%（前期 14.6%）と大幅に下落し、継続的に上昇する可能性は低い。
 - ・ その他、7 地点（陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-2・D-3、山田 D-1、宮古 D-1・D-2）において上昇幅が縮小。
- ③ 震災前比較（H22.7.1 からの年間変動率）別紙【※2】
年間平均変動率は 3.1%（前期 2.9%）と上昇幅がやや拡大。
- ・ 8 地点（大船渡 D-1・D-2・D-3、釜石 D-2・D-3、大槌 D-1、宮古 D-1・D-2）で上昇幅が拡大。前期同様、釜石市の 1 地点を除く全地点で震災前価格を上回った。
変動率が 10%以上 上昇した地点は、大槌 D-3（大ケ口）及び山田 D-2（豊間根）の 2 地点。大槌 D-3 は 18.4%（前期 19.8%）と上昇幅が縮小、継続的に上昇する可能性は低い。
なお、山田 D-2 は 11.0%（前期 11.0%）と横ばい。

- ・ その他、4地点（陸前高田 D-1・D-2、山田 D-1・D-2）で横ばい、3地点（大槌 D-2・D-3、宮古 D-3）で上昇幅が縮小。

(2) 商業地（3地点）

※（ ）内は前期（10月1日）の平均（年間）変動率（単位：％）

区 分	震災前比較	1年前比較	直近3ヶ月比較
平均（年間）変動率	△0.9（△1.1）	4.3（5.1）	0.7（0.8）

直近3ヶ月の平均変動率は0.7％（前期0.8％）とほぼ横ばい、1年前比較の年間平均変動率が4.3％（前期5.1％）と上昇幅がやや縮小。

大船渡市は震災前の価格水準に回復。その他2地点（釜石市及び宮古市）は、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4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26年1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24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。

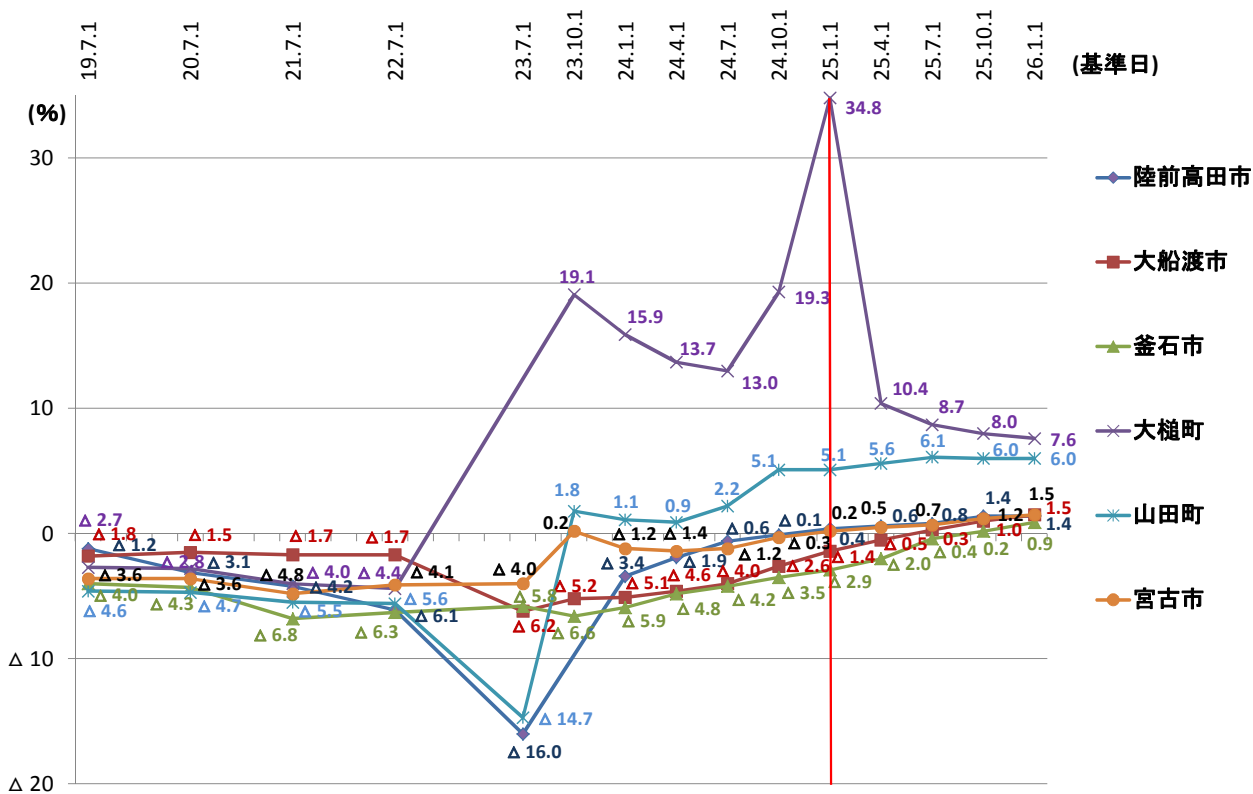
(6) 調査内容 基準地19地点の鑑定評価、沿岸南部6市町における地域別の取引件数及び価格の動向、宅建業者からの聞き取り調査、投機目的や復興の妨げとなる土地買い占め等の実態調査、今後1～2年の価格及び取引動向の見通しなど、監視区域指定の検討に必要な地価動向と土地取引情報を収集・分析する。

平成25年度短期地価動向調査(第4四半期)結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点		平成26年1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25年1月1日からの年間変動率(%)		直近3ヶ月比較【※4】 平成25年10月1日からの変動率(%)		不動産鑑定士による情報収集・分析結果等	市町村別の地価動向		
		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~H25.10.1 の年間変動率	H25.1.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H24.10.1~H25.10.1 の年間変動率	H25.10.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H25.7.1~H25.10.1 の変動率		現在(調査時点)の状況	今後の動向予測	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	高田町 字鳴石119番33	19,500	-	18,000	2.4 → (2.4)	18,600	4.8 ↓ (5.4)	19,400	0.5 ↓ (3.2)	売り物件が少なく、これを代替する形で小規模な宅地開発が行われている。	取引件数は大きく増加している。自力再建に伴う土地取引も含まれるが、大半は復興事業関連による公共団体の取得によるもの。取引価格の大半は適正水準である。宅地供給の動きは落ち着いている。	宅地需要が高まる可能性があるが、復興事業によって潤沢な宅地供給が行われることが予測され、地価が大幅に上昇する可能性は低い。	
		陸前高田D-2	米崎町 字松峰59番7	16,500	16,300	-	0.4 → (0.4)	16,100	2.5 ↓ (3.8)	16,500	0.0 ↓ (1.2)				津波被害を免れた高台地区として、震災後は需要が高まっている。
		平均	平均	18,000	17,200	-	1.4 → (1.4)	17,400	3.7 ↓ (4.6)	18,000	0.3 ↓ (2.2)				
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町 字前田5番5	33,900	31,900	-	1.8 ↑ (1.2)	31,100	9.0 ↑ (8.9)	33,100	2.4 ↑ (2.2)	津波被害がなく、震災後は取引が活発に行われ、高めの取引価格となっている。	取引件数は前年より増加しており、依然土地取引は活発である。取引価格の水準は、住宅供給量が不足気味なことから上昇傾向にある。街路条件等が劣る物件の取引価格は、震災直後と比較して落ち着いてきている。	災害公営住宅や移転地等の造成が完了し住宅等の供給がなされるまでは、地価は上昇もしくは強含み傾向で推移していくものと予想される。	
		大船渡D-2	盛町 字津野沢12番15	30,300	28,500	-	1.8 ↑ (1.3)	27,800	9.0 ↓ (9.6)	29,700	2.0 ↓ (2.1)	取引価格は、震災直後に比べて概ね落ち着いている。			
		大船渡D-3	末崎町 字大田37番4	18,000	-	17,400	1.0 ↑ (0.4)	16,400	9.8 ↓ (10.0)	17,600	2.3 → (2.3)	供給数が比較的に少ない状態であり、個人間の売買が多い。			
	平均	平均	27,400	25,900	-	1.5 ↑ (1.0)	25,100	9.3 ↓ (9.5)	26,800	2.2 → (2.2)					
商業地	大船渡D5-1	盛町 字内ノ目1番13	54,100	51,900	-	1.2 ↑ (0.7)	49,500	9.3 → (9.3)	53,000	2.1 ↓ (2.3)	震災前より高めではあるが、概ね適正な価格水準の取引となっている。				
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町 2丁目10番	43,100	47,800	-	△ 2.8 (△ 3.9)	40,500	6.4 ↑ (3.0)	41,700	3.4 ↑ (0.5)	震災前の水準に及ばないものの、価格は少し回復している。	取引件数は前年より大幅に増加しているが、公共事業の土地買収が過半を占めている。取引価格は、住宅地、商業地とも公共事業による用地買収の価格水準を中心に、概ね震災前水準程度にまで回復している。	当面、高値傾向が続くと考えられるが、投機目的ではない実需による取引が中心となり、実需の減少に伴い地価は落ち着くものと予測される。今後、民間の取引件数、取引価格水準はやや頭打ち傾向で推移するものと予測される。	
		釜石D-2	甲子町 第15地割65番5	26,300	23,700	-	3.1 ↑ (2.7)	23,300	12.9 ↑ (11.7)	25,800	1.9 ↓ (2.0)	震災後の購入者の需要の変化から、価格水準が高位に転換している。(価格の上昇)			
		釜石D-3	大字平田 第1地割16番5	24,400	-	22,500	2.4 ↑ (1.8)	21,500	13.5 ↑ (12.3)	23,800	2.5 ↓ (2.6)	既存住宅地は概ね適正価格水準。震災後の需要の変化から価格水準が高位に転換している。(価格の上昇)			
	平均	平均	31,300	31,300	-	0.9 ↑ (0.2)	28,400	10.9 ↑ (9.0)	30,400	2.6 ↑ (1.7)					
商業地	釜石D5-1	上中島町 1丁目96番2外	53,900	56,000	-	△ 1.1 (△ 1.2)	52,000	3.7 → (3.7)	53,900	0.0 ↓ (0.2)	国道沿いの商業地の取引が少なく、売り希望、買い希望とも見受けられない。				
大槌町	住宅地	大槌D-1 (H25新設)	桜木町 450番	23,000	22,300	-	0.9 ↑ (0.6)	-	- (-)	22,700	1.3 ↑ (0.0)	県立病院が近隣に建設予定であり、町の南方面の需要が増えつつある。	取引件数は公共事業用地の取得の影響により、今年に入り大幅に増加している。取引価格は市街地北側では徐々に落ち着き、桜木町、小槌方面での価格上昇が目立ってきている。	地元需要者取引は建築費の高騰等の影響から、これ以上際立った価格上昇の可能性は低い。区画整理事業の地区外希望者等を中心に取引が動き出す可能性があり、桜木町、沢山方面等の動きを注視していく必要がある。	
		大槌D-2 (H25新設)	大槌第16地割 字大石前20番49	28,300	-	25,300	3.4 ↓ (3.6)	28,300	0.0 - (-)	28,300	0.0 → (0.0)	住宅の自力再建の動きから土地取引は活発化したが、現在は若干落ち着いた動きとなっている。			
		大槌D-3	大ケ口 1丁目175番194	22,700	-	13,800	18.4 ↓ (19.8)	25,800	△ 12.0 ↓ (14.6)	22,700	0.0 → (0.0)	大ケ口方面の地価はほぼピークを過ぎ、今後下落の可能性が高いと考えられる。			
	平均	平均	24,700	20,500	-	7.6 ↓ (8.0)	27,100	△ 6.0 ↓ (14.6)	24,600	0.4 ↑ (0.0)					
山田町	住宅地	山田D-1	長崎 4丁目10番8	36,700	35,400	-	1.0 → (1.0)	34,800	5.5 ↓ (6.1)	36,600	0.3 → (0.3)	取引件数は多くないものの、高値安定的な取引となっており、引き続き注視する必要がある。	取引件数は、公共買収の影響もあり急増している。取引価格は高止まりの状態となっている。	しばらくは、高止まりの価格水準が続く。防集団地の完成に合わせて価格が落ち着き始めるものと予測される。取引件数は高い水準で推移すると考えられる。	
山田D-2	豊間根 第2地割71番5	19,800	-	14,300	11.0 → (11.0)	18,200	8.8 ↑ (8.4)	19,400	2.1 ↑ (1.6)	立地条件等を考慮すれば概ね妥当な水準。価格にバラつきがあり今後も注視する必要がある。					
平均	平均	28,300	24,900	-	6.0 → (6.0)	26,500	7.2 ↓ (7.3)	28,000	1.2 ↑ (1.0)						
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢 1丁目3番40	33,000	31,200	-	1.6 ↑ (1.1)	30,600	7.8 ↓ (8.4)	32,300	2.2 ↓ (2.9)	周辺に競合する住宅団地が少なく、需要は逼迫気味で、民間による新規の宅地分譲も見られる。	震災前の価格水準を超える取引の割合が増えたが、特定地域への集中や悪質性は確認できず、概ね妥当な水準である。田老地区では、南部の分譲地を中心に高止まりの傾向が見られる。	地価は今後1~2年程度は現在の価格水準を維持するものと予測される。取引件数は概ねピークに達しており、今後1~2年間で収束していくものと考えられる。	
		宮古D-2	佐原 3丁目22番143	34,100	31,800	-	2.1 ↑ (1.5)	31,500	8.3 ↓ (8.8)	33,400	2.1 ↓ (2.8)	周辺地域の取引価格から推察しても、潜在的な需要は強いと考えられる。			
		宮古D-3	田老 字向新田109番2内	7,680	7,480	-	0.8 ↓ (0.9)	7,840	△ 2.0 (△ 2.5)	7,700	△ 0.3 (△ 0.5)	震災前に比べて価格が上昇したものの、高止まりのまま推移している。			
	平均	平均	24,900	23,500	-	1.5 ↑ (1.2)	23,300	4.7 ↓ (4.9)	24,500	1.3 ↓ (1.7)					
商業地	宮古D5-1	保久田 6番46	53,400	58,900	-	△ 2.7 (△ 2.9)	53,400	0.0 ↓ (2.3)	53,400	0.0 → (0.0)	浸水地域の店舗出店が旺盛で、商業重心は国道沿いの路線商業地域へ分散している。				
住宅地平均							3.1 ↑ (2.9)		5.6 ↓ (7.8)		1.4 ↓ (1.5)				
商業地平均							△ 0.9 ↑ (△ 1.1)		4.3 ↓ (5.1)		0.7 ↓ (0.8)				

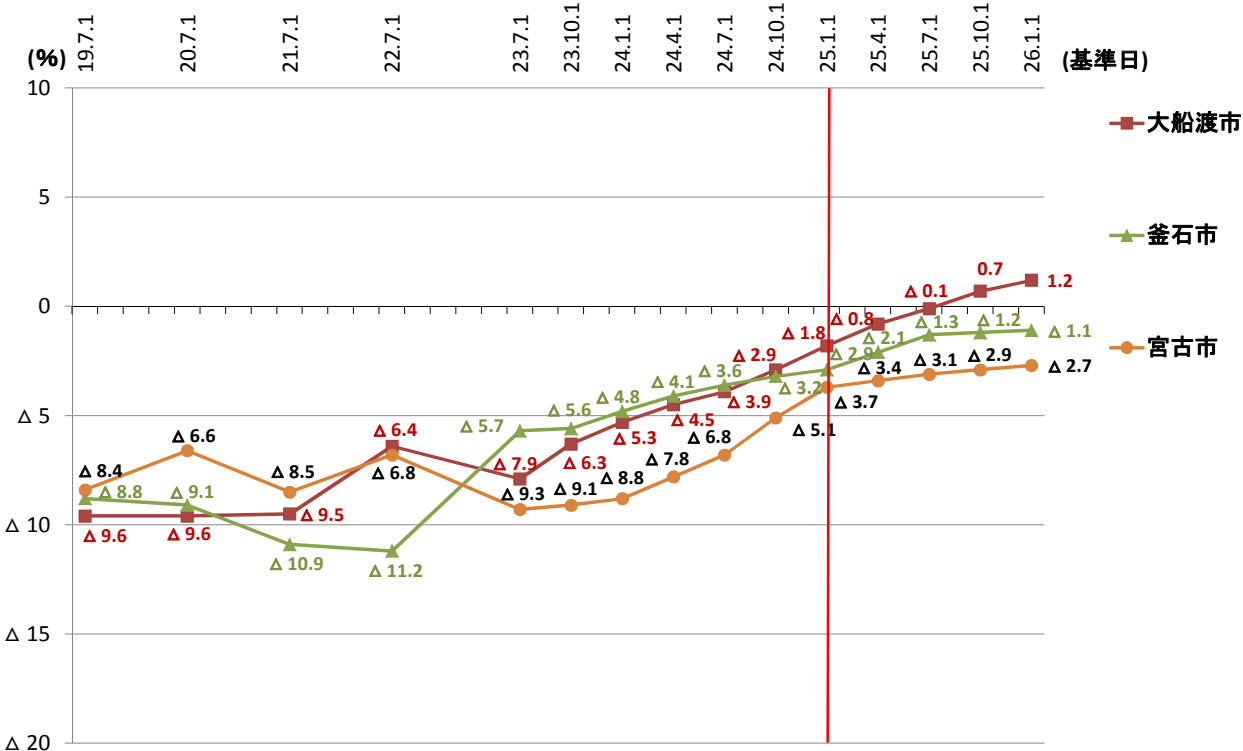
(注)【※1】『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格であること。
【※2】『震災前比較』(平成22年7月1日からの年間変動率)は、平成26年1月1日時点価格と平成22年7月1日時点価格(新設地点は参考価格)との42ヶ月変動率を算出し、42ヶ月で除して12倍(12ヶ月)したものであること。
【※3】『1年前比較』(平成25年1月1日からの年間変動率)は、平成26年1月1日時点価格と平成25年1月1日時点価格との12ヶ月間の変動率を算出したものであること。
【※4】『直近3ヶ月比較』(平成25年10月1日からの変動率)は、平成26年1月1日時点価格と平成25年10月1日時点価格との3ヶ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)



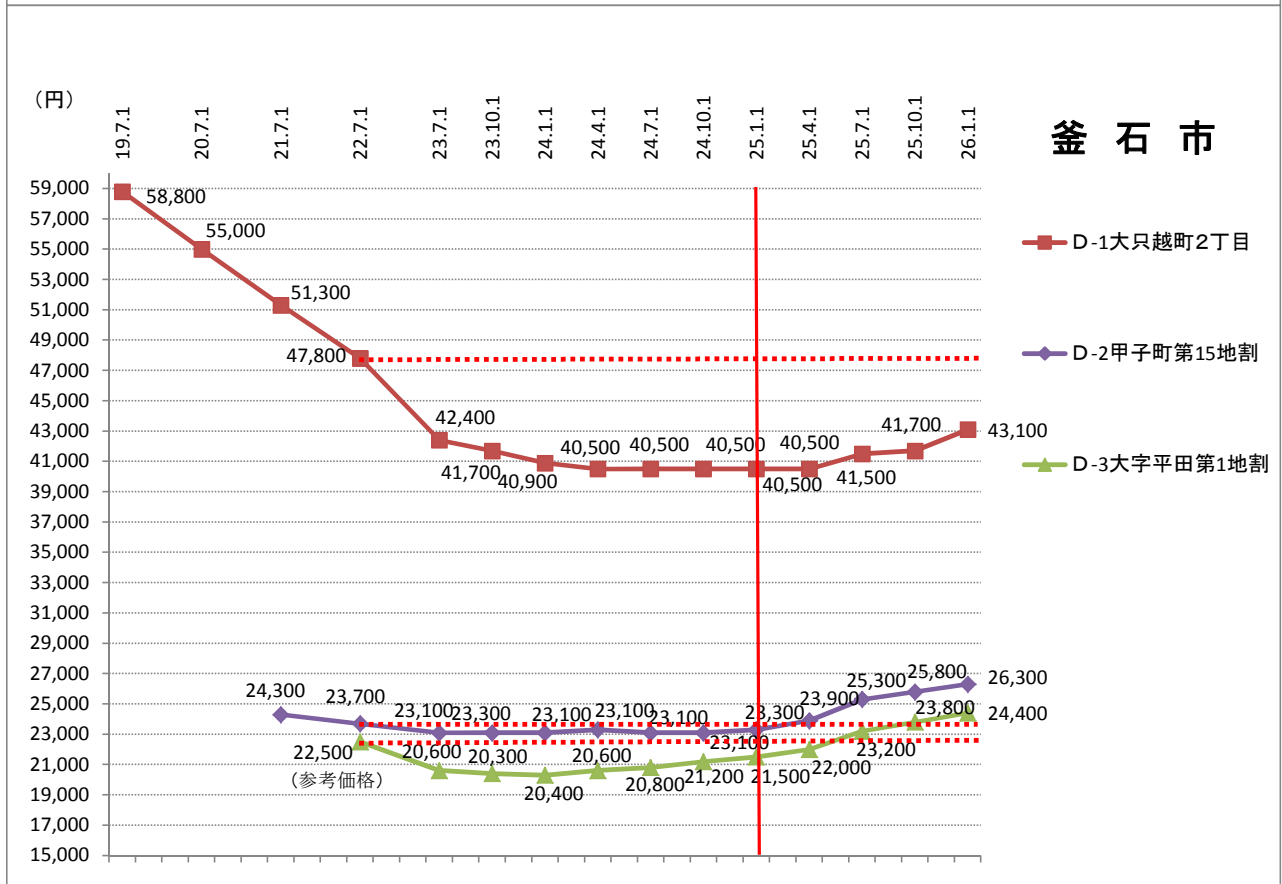
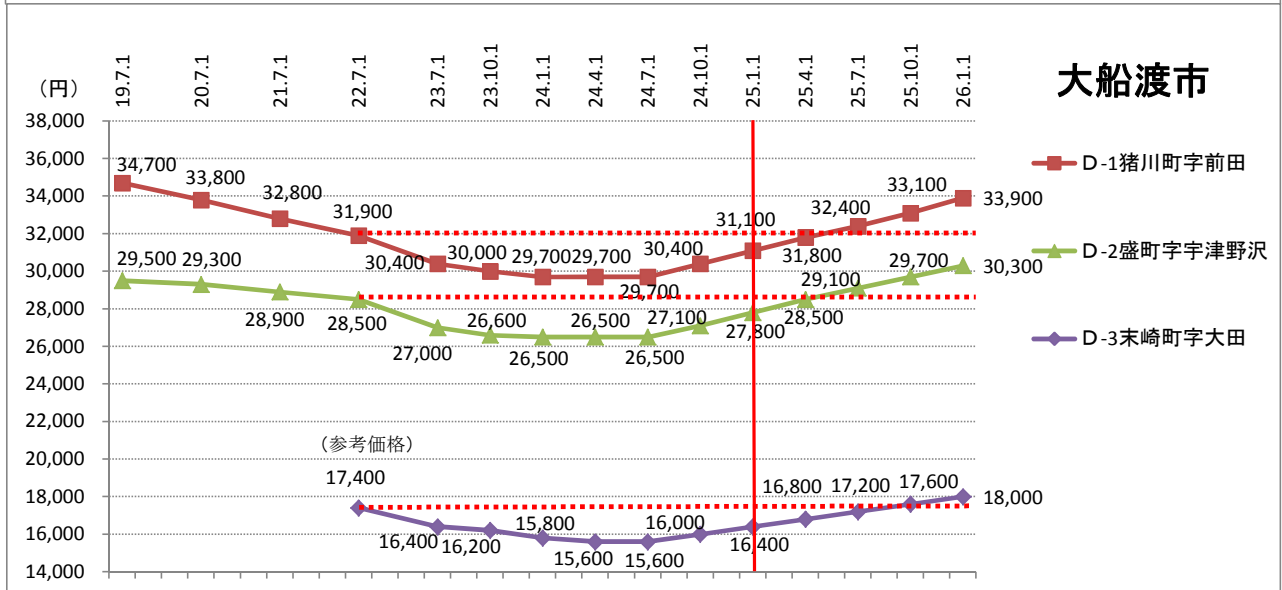
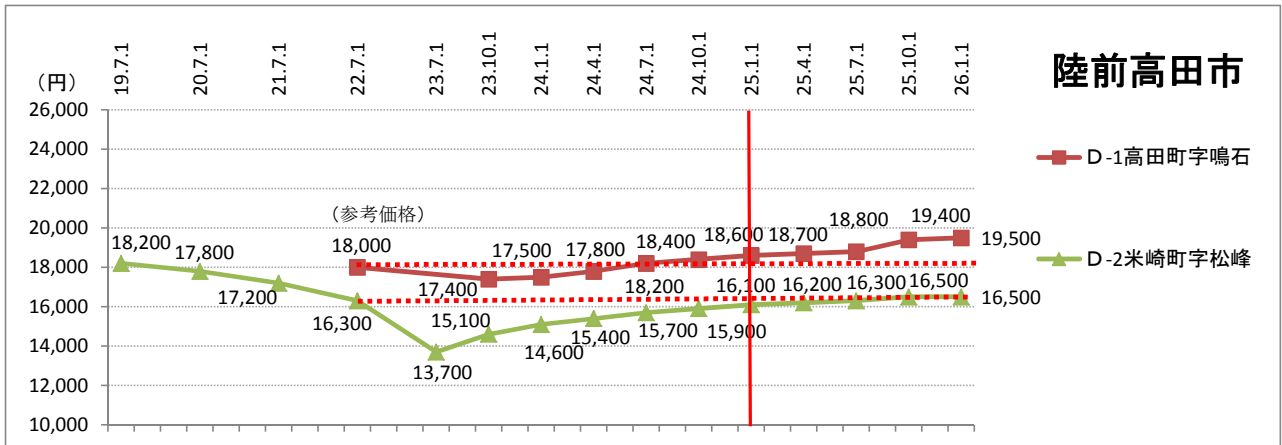
(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

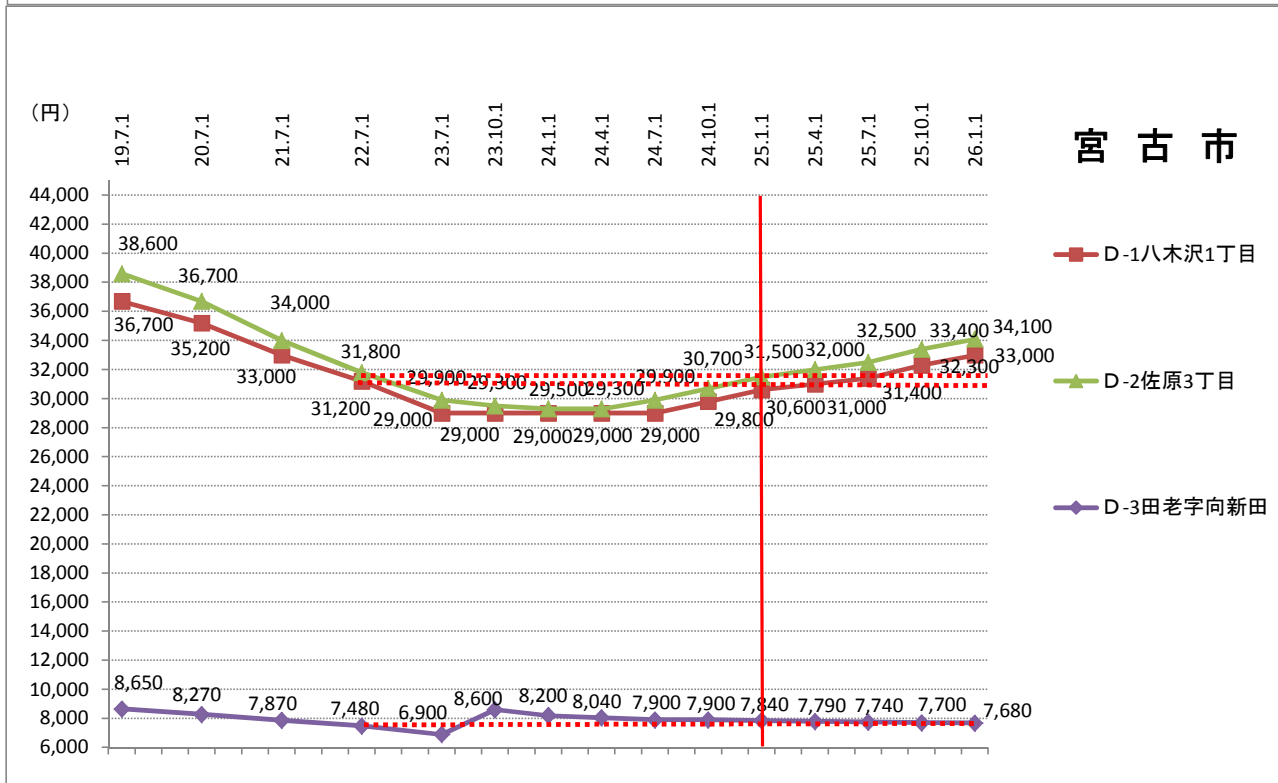
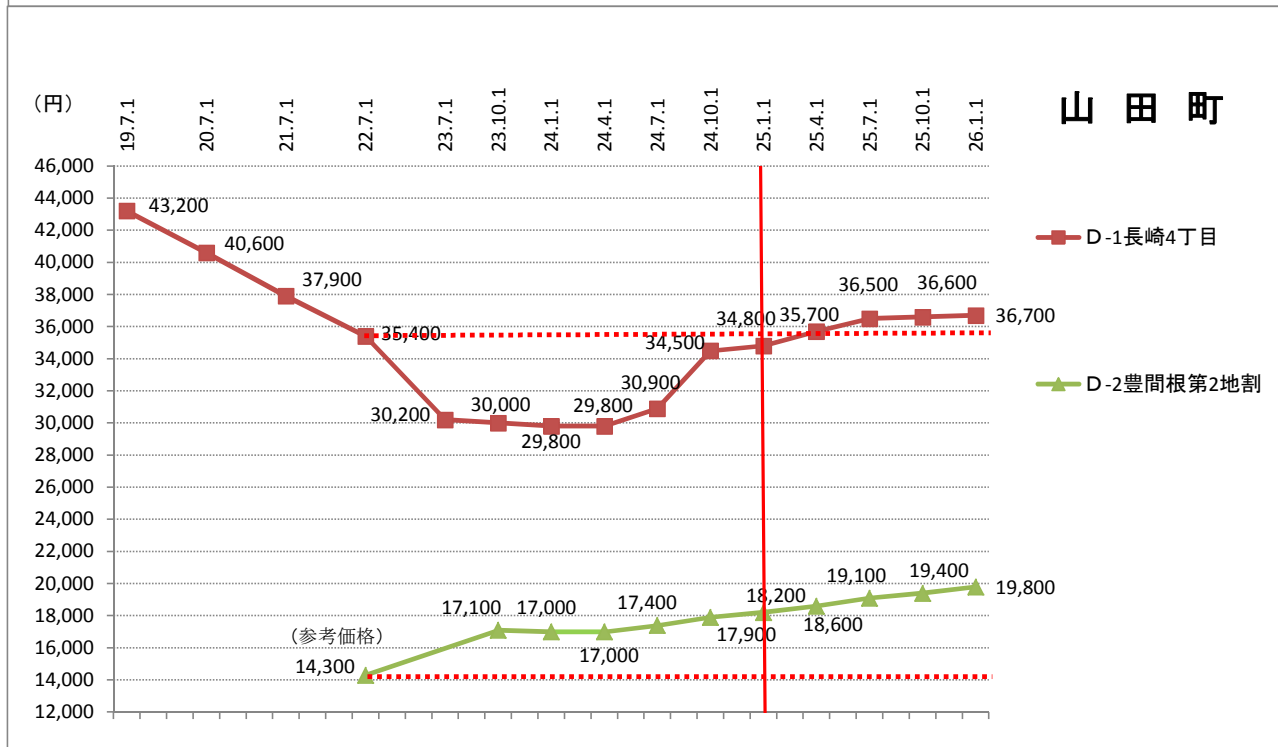
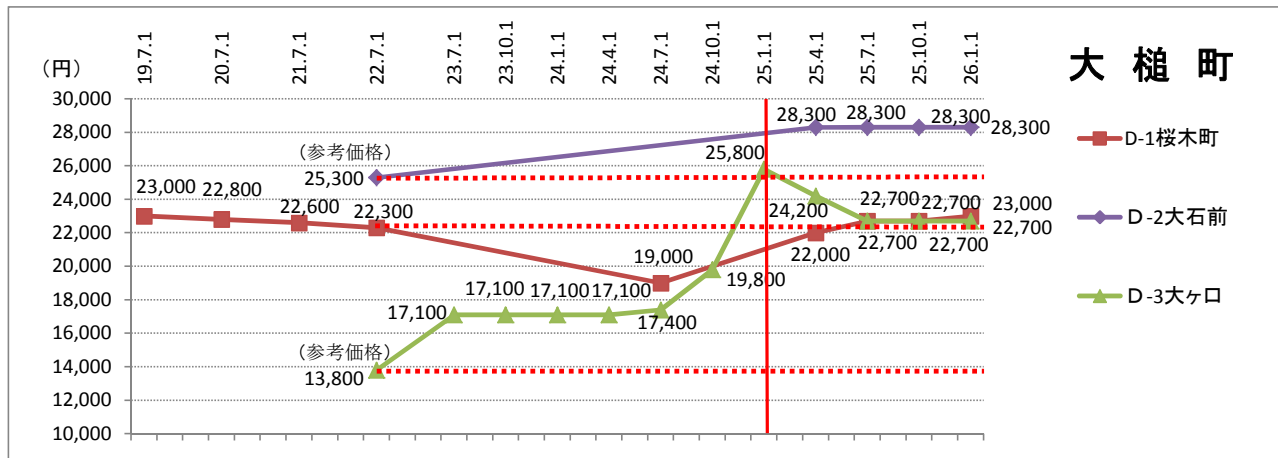
【商業地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



(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】

