

平成 25 年度第 3 四半期（10/1 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

住宅地及び商業地は、前回調査（平成 25 年 7 月 1 日基準日）と比較して、直近 3 ヶ月の平均変動率の上昇幅がやや縮小し 1.5%及び 0.8%である。震災前からの年間平均変動率が住宅地については、2.9%と前回調査からやや拡大しており、『今後、取引件数は復興関連事業等により増加し、取引価格は大幅に上昇する可能性は低いが、当面現在の価格水準で推移すると予測されることから、引き続き動向を注視する必要がある』と考えられる。

なお、特定地域への集中や投機目的等の悪質な土地取引は見受けられなかった。

用途別（住宅地、商業地）及び市町別の地価動向については、次のとおりとなっている。

2 用途別地価動向

(1) 住宅地（16 地点）

① 直近 3 ヶ月比較による平均変動率の状況（別紙※ 4）

2 地点（大船渡 D-2、大槌 D-2）については横ばい、5 地点（陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-1、宮古 D-1・D-2）については前回調査より上昇幅が拡大したが、7 地点（大船渡 D-3、釜石 D-1・D-2・D-3、大槌 D-1、山田 D-1・D-2）については上昇幅が縮小したことから、変動率は平均で 1.5%（前回調査では 1.6%）とほぼ横ばいとなっている。

② 1 年前比較による年間平均変動率の状況（別紙※ 3）

陸前高田市、釜石市及び宮古市の 6 地点において前回調査より上昇幅が拡大したが、大船渡市、大槌町及び山田町の 6 地点については上昇幅が縮小したことから、変動率は平均で 7.8%（前回調査では 9.5%）の縮小となっている。

③ 震災前比較による年間平均変動率の状況（別紙※ 2）

ア 今回調査において、平均で 2.9%（前回調査では 2.6%）と上昇幅が拡大している。

イ 調査地点 16 地点のうち、釜石市の 1 地点を除く 15 地点において震災前の価格を上回っており、震災前の価格から上昇基調で推移している。

④ 今回調査で年間変動率が 10%以上となった地点の状況

ア 1 年前比較による年間変動率が 10%以上の地点

(ア) 1 年前比較による年間変動率が 10%以上 上昇した地点は、大船渡市、釜石市及び大槌町の 4 地点となっているが、大船渡 D-3（末崎町）地点は震災前の価格水準に回復したものである。

(イ) 釜石 D-2（甲子町）、D-3（平田）の 2 地点については、上昇幅が拡大しているが、直近 3 ヶ月変動率では上昇幅が縮小している。

(ウ) 大槌 D-3（大ケ口）地点については、地価のピークを過ぎ、今後下落の可能性が高いと考えられる。

イ 震災前比較による年間変動率が 10%以上の地点

(ア) 震災前比較による年間変動率が 10%以上上昇した地点は、大槌町及び山田町の 2 地点となっているが、大槌 D-3（大ケ口）地点については、年間平均変動率が 19.8%（前回調査では 21.5%）と上昇幅が縮小しており、地価のピークを過ぎ、今後下落の可能性が高いと考えられる。

(イ) 山田 D-2（豊間根）地点については、年間平均変動率が 11.0%（前回調査では 11.2%）、直近 3 ヶ月変動率が 1.6%（前回調査では 2.7%）と上昇幅が縮小しているが、三陸縦貫自動車道のインターチェンジの整備や大型商業施設の开店により利便性が向上していることを考慮すれば、概ね妥当な水準となっている。

(2) 商業地（3地点）

1年前比較による年間平均変動率が5.1%（前回調査では5.6%）、直近3ヶ月変動率が0.8%（前回調査では1.4%）と上昇幅が縮小しており、大船渡市の地点については震災前の価格水準に回復しているが、他の2地点については震災前の価格水準に達していないことから、引き続き、今後の短期地価動向調査（平成26年1月1日基準日）を見守っていくこととしたい。

3 市町別地価動向

市町村名	現在の状況及び今後の動向予測等
陸前高田市	【現在】取引件数は大きく増加しているが大半は復興事業関連によるものであり、取引価格の大半は適正水準である。 【今後】宅地需要が高まる可能性があるが、地価が大幅に上昇する可能性は低いと予測される。
大船渡市	【現在】取引件数は前年より増加しており、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。特定地域への集中や悪質性は確認できない。 【今後】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するものと予想される。
釜石市	【現在】取引件数は前年より増加しているが公共事業によるものが過半であり、取引価格の水準は適正取引から高値取引までバラつきがあり、震災前の水準を上回っている。 【今後】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。
大槌町	【現在】取引件数は復興事業関連により大幅に増加しており、取引価格は高値取引となっている。 【今後】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。
山田町	【現在】取引件数は公共買収の影響もあり急増しており、取引価格は高止まりの水準となっている。 【今後】しばらくは、高止まりの価格水準が続き、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。浸水区域は町による提示価格を基準として大きな変動はないと予測される。
宮古市	【現在】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。 【今後】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。また、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。

【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25年10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。

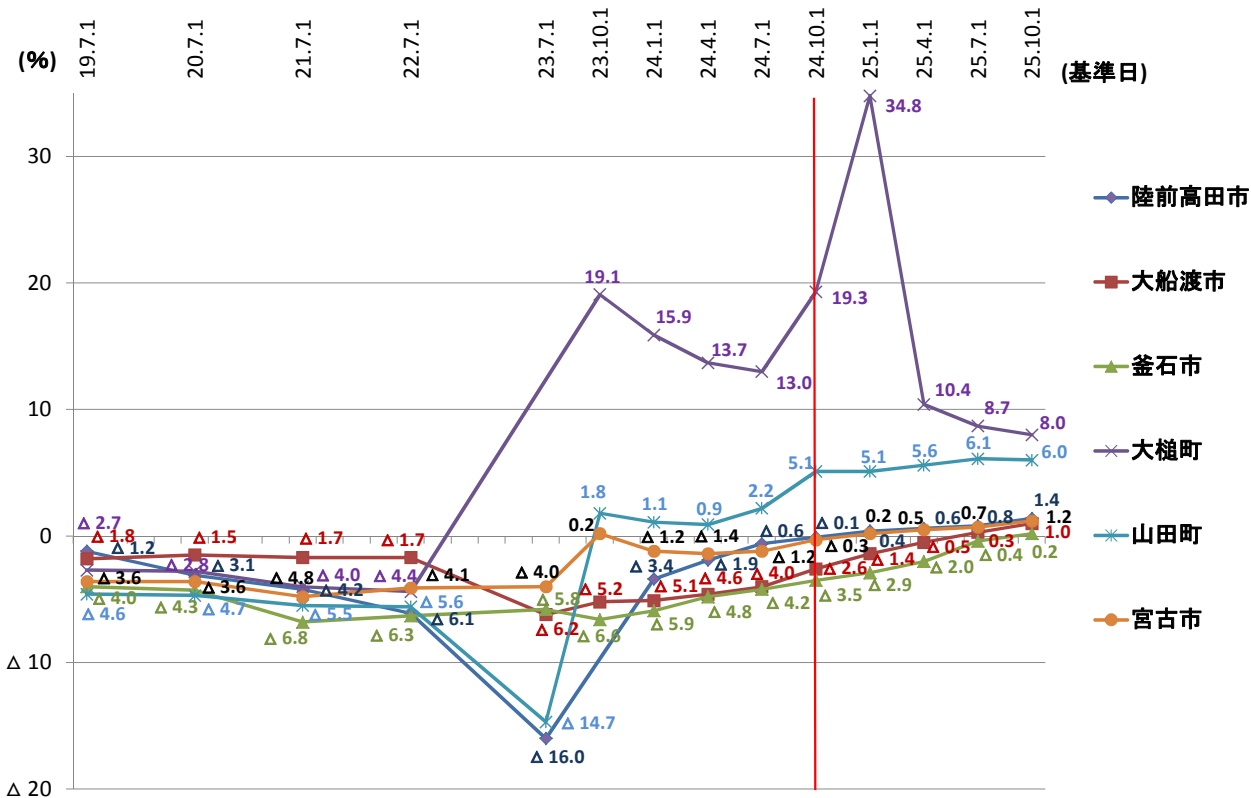
(6) 調査内容 基準地19地点の鑑定評価、沿岸南部6市町における地域別の取引件数及び価格の動向、宅建業者からの聞き取り調査、投機目的や復興の妨げとなる土地買い占め等の実態調査、今後1～2年の価格及び取引動向の見通しなど、監視区域指定の検討に必要な地価動向と土地取引情報を収集・分析する。

平成25年度短期地価動向調査(第3四半期)結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点		平成25年10月1日時点価格(円/㎡)	平成22年7月1日からの年間変動率(%) ※2			平成24年10月1日からの年間変動率(%) ※3		直近3ヶ月変動率(%) ※4		不動産鑑定士による情報収集・分析結果等
		短期動向調査番号	所在地		H22.7.1基準地価格(円/㎡)	参考価格 ※1	()内はH22.7.1~H25.7.1	基準地価格	()内は前回H24.7.1~H25.7.1の年間変動率	平成25年7月1日時点価格(円)	()内はH25.4.1~H25.7.1	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	高田町字鳴石119番33	19,400	-	18,000	2.4 (1.5)	18,400	5.4 (3.3)	18,800	3.2 (0.5)	<p>・取引件数は大きく増加しているが、大半は各種復興事業に基づき公共団体が取得したものである。取引価格は一部に高値取引もあるが、大半は適正水準である。</p> <p>・高台の土地は供給が限られているため、地価はやや上昇傾向にあるが、取引は地元住民の居住を目的にしたものを中心で、市外業者による復興事業関連用地の取得の動きや投機的な取引は確認できない。震災後に開発された分譲地は、概ね適正な価格水準である。</p> <p>・鳴石地区の住宅地は需要が集中しているが、売り物件はほとんどない状態である。松峰団地は、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おり、通称アップルロードの背後で小規模な分譲住宅地や宅地見込地の取引が活発化している。</p> <p>・今後は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。</p>
		陸前高田D-2	米崎町字松峰59番7	16,500	16,300	-	0.4 (0.0)	15,900	3.8 (3.8)	16,300	1.2 (0.6)	
	平均		18,000	17,200	-	1.4 (0.8)	17,200	4.6 (3.6)	17,600	2.2 (0.6)		
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	33,100	31,900	-	1.2 (0.5)	30,400	8.9 (9.1)	32,400	2.2 (1.9)	<p>・赤崎町地域の浸水区域での取引は、概ね適正な価格水準となっている。猪川町地区及び末崎町地区では、震災前に比べると高めの取引価格となっている。盛町地区の取引価格は、震災直後に比べて概ね落ち着いているが、利便性の悪い郊外丘陵地の小規模開発地でも高値の分譲事例がみられる。収集した事例の中には、特定地域への集中や悪質性は確認できなかった。</p> <p>・非浸水区域内の住宅供給量が不足気味なことから、取引価格の水準は上昇傾向にある。</p> <p>・津波被害のなかった内陸・高台地域は、土地取引件数は増加傾向で推移していることから、取引価格は上昇基調で推移するものと考えられる。</p> <p>・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。</p>
		大船渡D-2	盛町字津野沢12番15	29,700	28,500	-	1.3 (0.7)	27,100	9.6 (9.8)	29,100	2.1 (2.1)	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	17,600	-	17,400	0.4 (△ 0.4)	16,000	10.0 (10.3)	17,200	2.3 (2.4)	
	平均		26,800	25,900	-	1.0 (0.3)	24,500	9.5 (9.7)	26,200	2.2 (2.1)		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	53,000	51,900	-	0.7 (△ 0.1)	48,500	9.3 (8.4)	51,800	2.3 (2.2)		
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	41,700	47,800	-	△ 3.9 (△ 4.4)	40,500	3.0 (2.5)	41,500	0.5 (2.5)	<p>・取引件数は対前年比で増加しているが、公共事業による土地買収が過半である。価格水準が低位な住宅地の取引件数が多く、中心部では売り物件がないため取引件数は少ない。</p> <p>・市西部地区では、価格水準が概ね適正価格の取引から高値取引までバラつきがある。市中心部に近い地区等では、中古住宅の売り物件及び分譲地の取引が複数あり、震災前の水準を上回っている。東部地区(中心市街地)では、区画整理事業が見送られたため、取引件数は増えていくものと予測される。</p> <p>・今後も当面は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。</p> <p>・今後、民間の取引件数及び価格水準は、やや頭打ち傾向で推移するものと予測される。</p>
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	25,800	23,700	-	2.7 (2.3)	23,100	11.7 (9.5)	25,300	2.0 (5.9)	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	23,800	-	22,500	1.8 (1.0)	21,200	12.3 (11.5)	23,200	2.6 (5.5)	
	平均		30,400	31,300	-	0.2 (△ 0.4)	28,300	9.0 (7.8)	30,000	1.7 (4.6)		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	53,900	56,000	-	△ 1.2 (△ 1.3)	52,000	3.7 (3.5)	53,800	0.2 (1.9)		
大槌町	住宅地	大槌D-1 (H25新設)	桜木町450番	22,700	22,300	-	0.6 (0.6)	-	- (19.5)	22,700	0.0 (3.2)	<p>・取引件数は、復興関連用地の取得が始まり大幅に増加している。</p> <p>・大ケロ方面では外部需要は収まっているが、小規模物件が高値取引になりやすい傾向が見受けられる。桜木町方面では需要が増えつつあり、全体として高値取引となっている。</p> <p>・復興事業の進捗に伴い、土地取引の活性化が見込まれるが、住宅地価格は建築費の高騰等の影響から上昇の可能性は低いと考えられるが、公共用地取得等が始まり、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、その影響を注視する必要がある。</p> <p>・大ケロ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が、取引動向や町の復興計画等の状況から、桜木町、沢山方面等の動きを注視していく必要がある。</p>
		大槌D-2 (H25新設)	大槌第16地割字大石前20番49	28,300	-	25,300	3.6 (4.0)	-	- (-)	28,300	0.0 (0.0)	
		大槌D-3	大ケロ1丁目175番194	22,700	-	13,800	19.8 (21.5)	19,800	14.6 (30.5)	22,700	0.0 (△ 6.2)	
	平均		24,600	20,500	-	8.0 (8.7)	19,800	14.6 (25.0)	24,600	0.0 (△ 1.0)		
山田町	住宅地	山田D-1	長崎4丁目10番8	36,600	35,400	-	1.0 (1.0)	34,500	6.1 (18.1)	36,500	0.3 (2.2)	<p>・取引件数は公共買収の影響もあり急増しているが、取引価格は高止まりの水準となっている。</p> <p>・長崎地区周辺は件数が少ないが、被災甚大エリアの区画整理事業等が完了するまでの間は、高値安定の水準で推移すると予測される。豊間根地区周辺も件数が少ないが、高値取引がみられ今後も高値安定の水準で推移すると予測される。</p> <p>・集団移転先造成工事の開始、災害公営住宅の着工等、復興の進捗が見える形で進み出した地域については、地価は安定的に推移していくことが予想される。しばらくは、高止まりの価格水準が続き、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。また、浸水区域は町による提示価格を基準として大きな変動はないと予測される。</p>
		山田D-2	豊間根第2地割71番5	19,400	-	14,300	11.0 (11.2)	17,900	8.4 (9.8)	19,100	1.6 (2.7)	
	平均		28,000	24,900	-	6.0 (6.1)	26,200	7.3 (14.0)	27,800	1.0 (2.5)		
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	32,300	31,200	-	1.1 (0.2)	29,800	8.4 (8.3)	31,400	2.9 (1.3)	<p>・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、立地条件や需要のシフトを考慮すれば概ね適正な水準である。</p> <p>・今後は公共事業による宅地供給も開始されることから、需要の逼迫は徐々に解消され、間もなくピークアウトを迎えると考えられる。ただし、公共買収等による取得金を元手に改めて自力再建に向かう被災者も増加していることから、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。</p> <p>・土地取引件数は、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。</p>
		宮古D-2	佐原3丁目22番143	33,400	31,800	-	1.5 (0.7)	30,700	8.8 (8.7)	32,500	2.8 (1.6)	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	7,700	7,480	-	0.9 (1.2)	7,900	△ 2.5 (△ 2.0)	7,740	△ 0.5 (△ 0.6)	
	平均		24,500	23,500	-	1.2 (0.7)	22,800	4.9 (5.0)	23,900	1.7 (0.8)		
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	53,400	58,900	-	△ 2.9 (△ 3.1)	52,200	2.3 (4.9)	53,400	0.0 (0.0)	・田老地区南部及び中心部はこれまで価格が上昇傾向にあったが、突出した価格の取引がなくなってきており、今後急激な価格上昇の可能性は低いものと予測される。	
住宅地平均					2.9 (2.6)		7.8 (9.5)		1.5 (1.6)			
商業地平均					△ 1.1 (△ 1.5)		5.1 (5.6)		0.8 (1.4)			

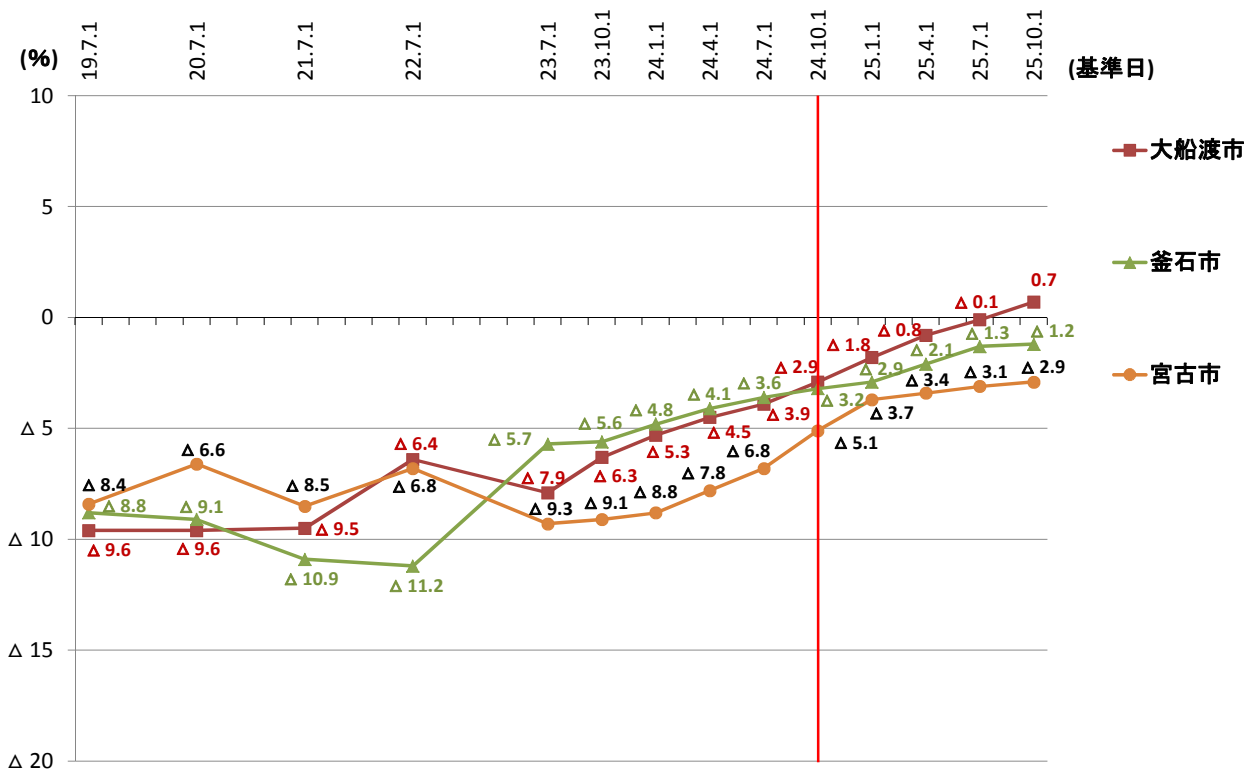
※1 『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格であること。
 ※2 『平成22年7月1日からの年間変動率』は、平成25年10月1日基準地価格と平成22年7月1日基準地価格(新設地点は参考価格)との39ヶ月変動率を算出し、39ヶ月で除して12倍(12ヶ月)したものであること。
 ※3 『平成24年10月1日からの年間変動率』は、平成25年10月1日基準地価格と平成24年10月1日基準地価格との12ヶ月間の変動率を算出したものであること。
 ※4 「直近3ヶ月変動率」は、平成25年10月1日時点価格と平成25年7月1日時点価格との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)



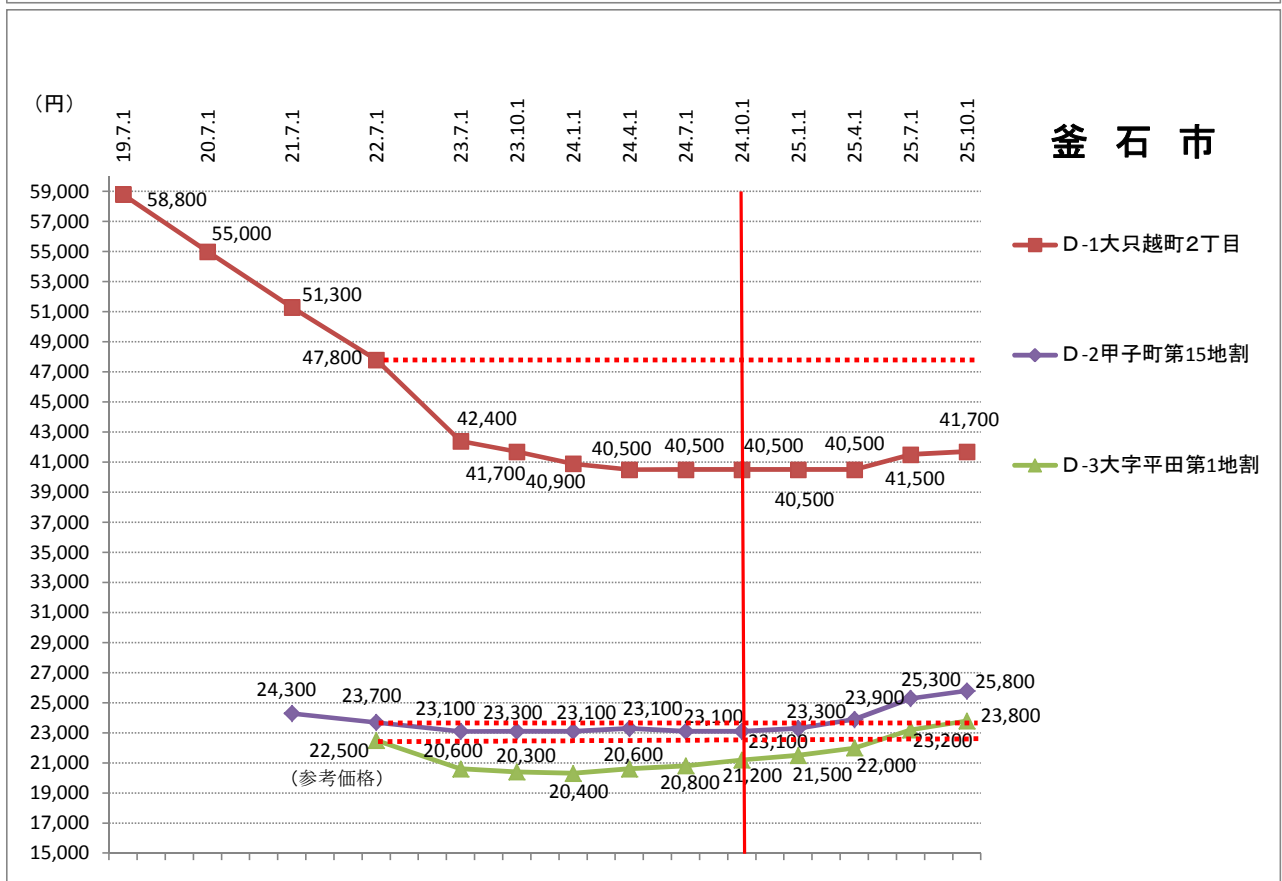
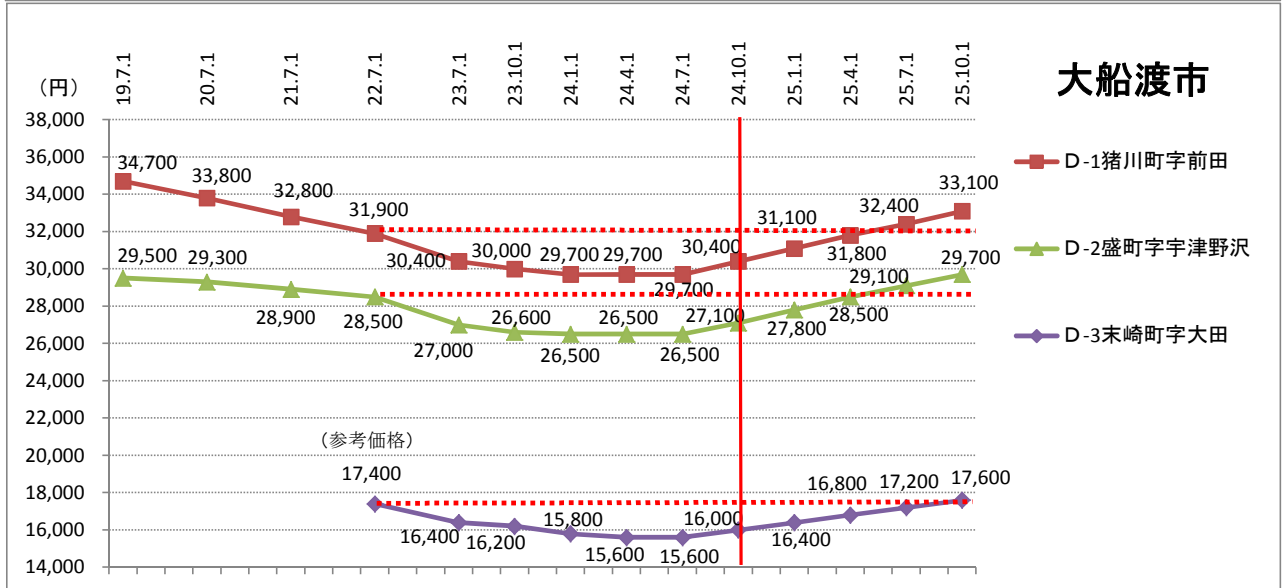
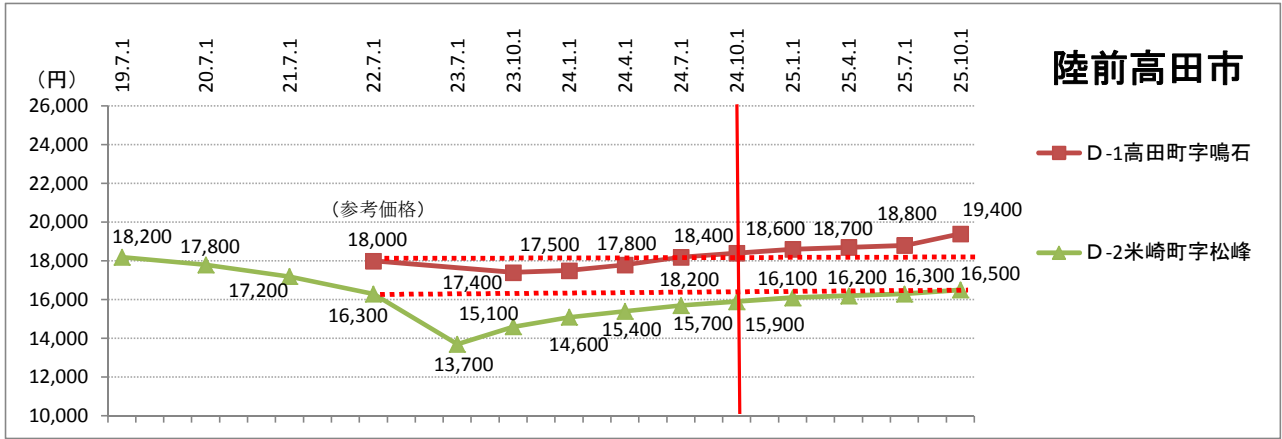
(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

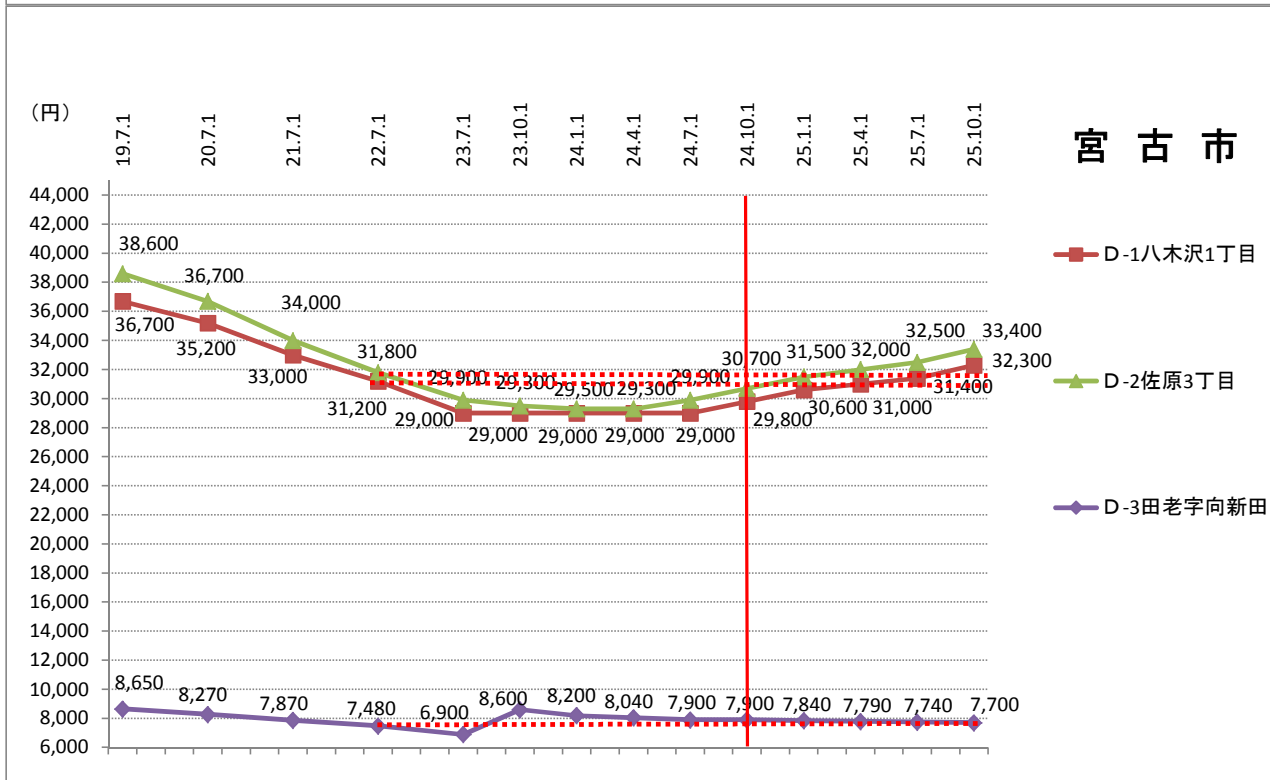
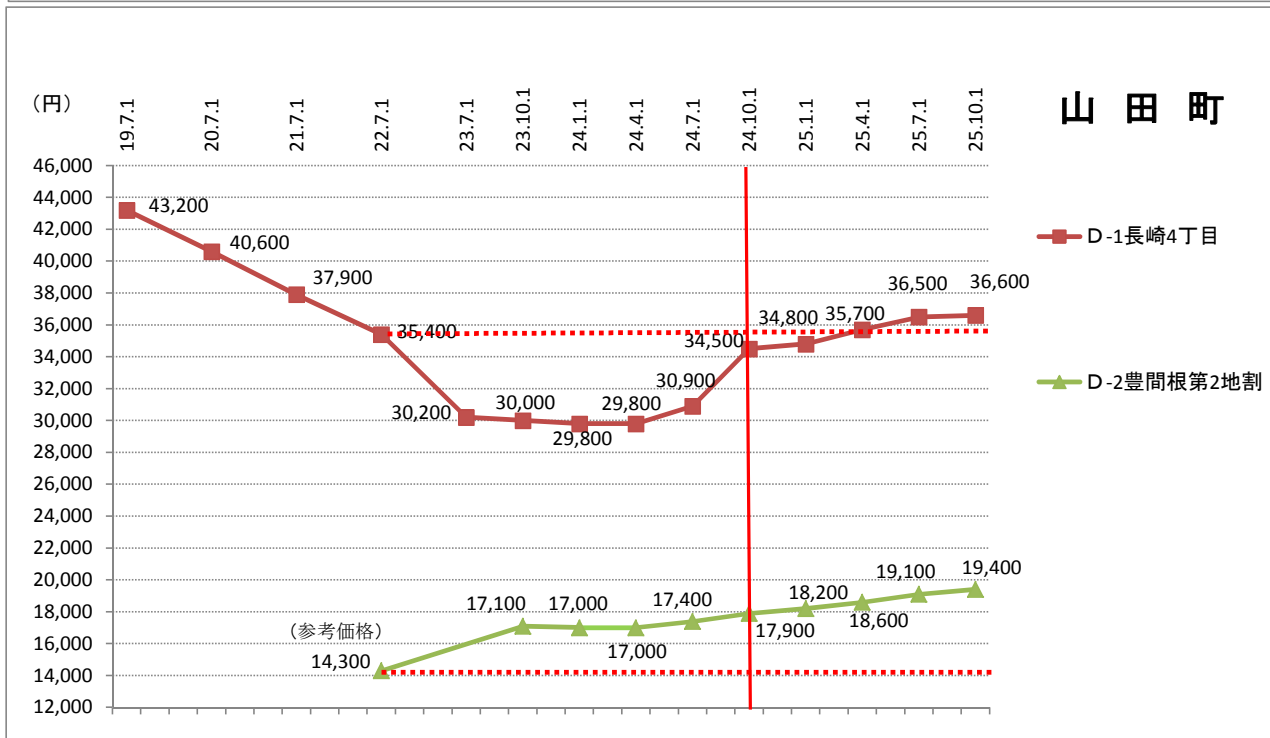
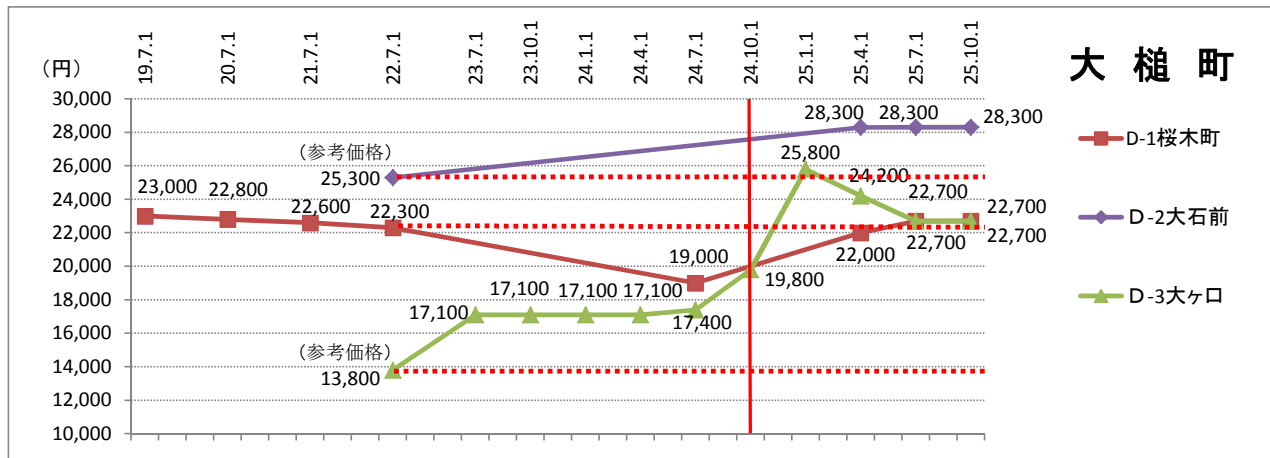
【商業地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



(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】

