

平成 25 年度第 2 四半期（7/1 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 4 月 1 日基準日）と比較して、直近 3 ヶ月の平均変動率がほぼ横ばいの 1.6%及び 1.4%であった。震災前からの年間平均変動率が住宅地については、2.6%と前回調査とほぼ同率となったが、『今後も当面は、取引件数及び価格とも震災前を上回る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）

4 地点（釜石 D-1・D-2・D-3、山田 D-2）において、前回調査より変動率が拡大したが、7 地点については横ばい、その他 3 地点については縮小（残り 2 地点は対象外）等となったことから、変動率は平均で 1.6%（前回調査では 1.0%）の拡大となっている。

② 1 年前比較による年間平均変動率の状況（別紙※ 3）

大船渡市、釜石市、山田町及び宮古市の 9 地点において、前回調査より年間変動率が拡大したことから、変動率は平均で 9.5%（前回調査では 9.0%）の拡大となっている。

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 2.6%（前回調査では 2.4%）とやや拡大となっている。

イ 調査地点 16 地点のうち、13 地点（陸前高田 1 地点、大船渡 2 地点、釜石 2 地点、大槌 3 地点、山田 2 地点、宮古 3 地点）については、震災前の価格を上回っており、その他の 3 地点については、震災前の価格へ回復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%以上となった 5 地点（大船渡 D-3、釜石 D-3、大槌 D-1・D-3、山田町 D-1）のうち、大槌 D-1・D-3 地点を除く 3 地点については、震災前価格へ回復する過程の相応の範囲と考えられる。

(イ) 1 年前比較による年間変動率が 19.5%となった大槌 D-1（桜木町）地点については、大型商業施設や県立病院予定地等に近く利便性が良い点が見直され、需要が増えつつあり、取引価格はバラつきがあるが高値取引が目立っている。

(ウ) 1 年前比較による年間変動率が 30.5%となった大槌 D-3（大ヶ口）地点については、直近 3 ヶ月変動率が $\Delta 6.2\%$ （前回調査では $\Delta 6.2\%$ ）と連続して縮小し、外部需要は収まり、徐々に適正な範囲に収斂していく過程にある。

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%以上となった 2 地点（大槌 D-3、山田 D-2）のうち、大槌 D-3（大ヶ口）地点については、外部需要は収まり、徐々に適正な範囲に収斂していく過程にある。

(イ) 山田 D-2（豊間根）地点については、1 年前比較による年間平均変動率が 9.8%（前回調査では 9.4%）、直近 3 ヶ月変動率が 2.7%（前回調査では 2.2%）と拡大傾向にあるが、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開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5.6%（前回調査では4.2%）、直近3ヶ月変動率が1.4%（前回調査では1.3%）とやや拡大傾向になっており、引き続き、今後の短期地価調査（平成25年10月1日基準日）を見守っていくこととしたい。

2 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、 <u>震災直後に比べ依然大きく増加</u> しているが、取引価格は、 <u>概ね適正水準</u> である。 【今後】地価動向は <u>やや上昇基調</u> で推移する可能性があるが、 <u>大幅な上昇の可能性は低い</u> 。
大船渡市	【現在】取引件数は、 <u>概ね前年並み</u> で推移している。取引価格は、 <u>やや上昇傾向</u> にあるが、 <u>特定地域への集中や悪質性は確認できない</u> 。 【今後】 <u>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</u> で推移するものと予想される。また、 <u>市の住宅再建支援策が拡大されたことから、地価に与える影響に注視</u> する必要がある。
釜石市	【現在】取引件数は、 <u>郊外では価格水準が低位な住宅地が多く、中心部では件数は少ないが震災前よりは多い</u> 。取引価格は、 <u>各地区とも上昇傾向</u> にある。 【今後】 <u>当面、高値傾向が続く</u> と考えられるが、 <u>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</u> と予測される。
大槌町	【現在】取引件数は、 <u>少ないが高値取引が目立つ</u> 。取引価格は、 <u>高値取引が大ケロ方面から桜木町等の南方面へ移りつつある</u> 。 【今後】 <u>区画整理事業の地区外希望者等を中心に、取引が一斉に動き出す可能性があり、その影響を注視</u> する必要がある。
山田町	【現在】取引件数は、 <u>公共買収の影響もあり急増</u> している。取引価格は、 <u>宅地、農地（宅地見込地）ともに高止まりの水準</u> である。 【今後】しばらくは、 <u>高止まりの価格水準が続き、防集団地の完成に合わせ、価格がやや下降傾向</u> に入り、 <u>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</u> と予測される。
宮古市	【現在】高値取引事例の占める割合が増えたが、 <u>特定地域への集中や悪質性は確認できず、回復過程の相応の範囲</u> である。 【今後】 <u>地価は今後1～2年程度、上昇傾向</u> で推移し、 <u>取引件数も今後1～2年間は、震災前よりも高い水準で推移</u> すると予測される。

【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2四半期)結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点		平成25年7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7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～H25.4.1	基準地価格	()内は前回H24.4.1～H25.4.1の年間変動率	平成25年4月1日時点価格(円)	()内はH25.1.1～H25.4.1	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	高田町字鳴石119番33	18,800	-	18,000	1.5 (1.4)	18,200	3.3 (5.1)	18,700	0.5 (0.5)	<p>・取引件数は震災直後に比べ依然大きく増加しているが、取引価格は概ね適正水準である。</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が中心で、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、区画整理地域内の先買いや防集事業の土地買取りにより資金力を得た住民が、既存の住宅地を求める可能性や復興事業に従事する企業による用地確保の動きが活発化する可能性もあるため、地価動向はやや上昇基調で推移する可能性があるが、大幅な上昇の可能性は低い。</p>
		陸前高田D-2	米崎町字松峰59番7	16,300	-	16,300	0.0 (△ 0.2)	15,700	3.8 (5.2)	16,200	0.6 (0.6)	
	平均		17,600	-	17,200	0.8 (0.6)	17,000	3.6 (5.2)	17,500	0.6 (0.6)		
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	32,400	-	31,900	0.5 (△ 0.1)	29,700	9.1 (7.1)	31,800	1.9 (2.3)	<p>・赤崎町地域の浸水区域で取引があったが、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。</p> <p>・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>・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。浸水地域は、行政による買い取り価格が明示され、地価の安定化が図られると考えられる。</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。また、大船渡市の住宅再建支援策が拡大されたことから、地価に与える影響に注視する必要がある。</p>
		大船渡D-2	盛町字津野沢12番15	29,100	-	28,500	0.7 (0.0)	26,500	9.8 (7.5)	28,500	2.1 (2.5)	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	17,200	-	17,400	△ 0.4 (△ 1.3)	15,600	10.3 (7.7)	16,800	2.4 (2.4)	
	平均		26,200	-	25,900	0.3 (△ 0.5)	23,900	9.7 (7.4)	25,700	2.1 (2.4)		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	51,800	-	51,900	△ 0.1 (△ 0.8)	47,800	8.4 (6.1)	50,700	2.2 (2.4)		
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	41,500	-	47,800	△ 4.4 (△ 5.6)	40,500	2.5 (0.0)	40,500	2.5 (0.0)	<p>・郊外では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が震災前よりは多く、取引価格は各地区とも上昇傾向にある。</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。</p> <p>・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。また、イオンの進出計画及びそれに伴う市の買収価格が周辺の土地取引に大きな影響を与えている。</p> <p>・今後も当面、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。</p>
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	25,300	-	23,700	2.3 (0.3)	23,100	9.5 (2.6)	23,900	5.9 (2.6)	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	23,200	-	22,500	1.0 (△ 0.8)	20,800	11.5 (6.8)	22,000	5.5 (2.3)	
	平均		30,000	-	31,300	△ 0.4 (△ 2.0)	28,100	7.8 (3.1)	28,800	4.6 (1.6)		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	53,800	-	56,000	△ 1.3 (△ 2.1)	52,000	3.5 (1.5)	52,800	1.9 (1.5)		
大槌町	住宅地	大槌D-1 (H25新設)	桜木町450番	22,700	-	22,300	0.6 (△ 0.5)	19,000	19.5 (-)	22,000	3.2 (-)	<p>・取引件数は少ないが高値取引が目立ち、高値取引は大ケロ方面から桜木町等の南方面へ移りつつある。</p> <p>・大ケロ方面では、外部需要は収まっており、徐々に適正な範囲に収斂していく過程にある。</p> <p>・桜木町方面では、需要が増えつつあり、取引価格はバラつきがあるが高値取引が目立っている。</p> <p>・町による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一斉に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>・嵩上げ工事が始まると、仮設店舗の移転が余儀なくされることから、多少の動きが出てくる可能性がある。</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	4.0 (4.3)	-	- (-)	28,300	0.0 (-)	
		大槌D-3	大ケロ1丁目175番194	22,700	-	13,800	21.5 (27.4)	17,400	30.5 (41.5)	24,200	△ 6.2 (△ 6.2)	
	平均		24,600	-	20,500	8.7 (10.4)	18,200	25.0 (-)	24,800	△ 1.0 (-)		
山田町	住宅地	山田D-1	長崎4丁目10番8	36,500	-	35,400	1.0 (0.3)	30,900	18.1 (19.8)	35,700	2.2 (2.6)	<p>・取引件数は、公共買収の影響もあり急増している。</p> <p>・長崎地区周辺は件数が少ないものの、被災基大エリアの区画整理事業等が完了するまでの間は高値水準で推移すると予測される。</p> <p>・豊間根地区周辺は件数が少なく、立地条件や需要の移行を考慮すれば概ね妥当な水準となっている。</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、価格がやや下降傾向に入ると予測される。また、浸水区域は、一部資産保有目的の安値買いもみられるが、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	19,100	-	14,300	11.2 (10.9)	17,400	9.8 (9.4)	18,600	2.7 (2.2)	
	平均		27,800	-	24,900	6.1 (5.6)	24,200	14.0 (14.6)	27,200	2.5 (2.4)		
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	31,400	-	31,200	0.2 (△ 0.2)	29,000	8.3 (6.9)	31,000	1.3 (1.3)	<p>・高値取引事例の占める割合が増えたが、特定地域への集中や悪質性は確認できず、回復過程の相応の範囲である。</p> <p>・津波被害のなかった内陸・高台地域は、空き区画が僅少で民間によるミニ開発もみられるが、今後は公共による住宅・造成宅地の供給も開始することから、需要の逼迫は徐々に解消し、価格水準は震災直前の水準をやや上回った程度で推移すると予測される。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するとみられ、地価は今後1～2年程度、上昇傾向で推移すると予測される。</p> <p>・土地取引件数は、今後1～2年間は現ピークの水準を超えることはないが、震災前よりも高い水準で推移し、浸水地域では、復興が進むにつれ強含みで推移していくものと予測される。</p>
		宮古D-2	佐原3丁目22番143	32,500	-	31,800	0.7 (0.2)	29,900	8.7 (9.2)	32,000	1.6 (1.6)	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	7,740	-	7,480	1.2 (1.5)	7,900	△ 2.0 (△ 3.1)	7,790	△ 0.6 (△ 0.6)	
	平均		23,900	-	23,500	0.7 (0.5)	22,300	5.0 (4.3)	23,600	0.8 (0.8)		
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	53,400	-	58,900	△ 3.1 (△ 3.4)	50,900	4.9 (4.9)	53,400	0.0 (0.0)		
		住宅地平均				2.6 (2.4)		9.5 (9.0)		1.6 (1.0)		
		商業地平均				△ 1.5 (△ 2.1)		5.6 (4.2)		1.4 (1.3)		

※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7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36ヶ月変動率を算出し、36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7月1日からの年間変動率』は、平成25年7月1日基準地価格と平成24年7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7月1日時点価格と平成25年4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。