

平成 25 年度第 1 四半期 (4/1 基準日) 短期地価動向調査結果について

1 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）※大槌町住宅地 2 地点増

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 4 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。

2 調査結果の概要

住宅地及び商業地は、前回調査（平成 25 年 1 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 1.0%及び 1.3%**であった。住宅地については、震災前からの年間平均変動率が 2.4%と前回調査と同率であり、『今後、震災前よりも高い価格水準で推移するが、大きな変動はない』ものと予測される。

なお、買占め、短期転売等の投機目的の悪質な土地取引は見受けられない。

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。

(1) 用途別地価動向

① 住宅地（16 地点）

ア 直近 3 ヶ月比較による平均変動率の状況

4 地点（釜石 D-2・D-3、山田 D-1・D-2）において、前回調査より変動率が拡大したが、その他 2 地点については横ばい、8 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、平均で 1.0%（前回調査では 3.5%）となっている。

イ 1 年前比較による年間平均変動率の状況

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 9.0%（前回調査では 8.3%）の拡大となっている。

ウ 震災前比較による年間平均変動率の状況

- ・ 今回調査において、2.4%（前回調査では 2.4%）と同率となっている。
- ・ 調査地点 16 地点のうち、半数の 8 地点（陸前高田 D-1、釜石 D-2、大槌 D-2・D-3、山田 D-1・D-2、宮古 D-2・D-3）については、震災前の価格を上回っており、その他の地点については、震災前の価格に回復する傾向となっている。

エ 前回調査で年間変動率が10%以上拡大した地点の状況

・ 前回調査で年間変動率が10%以上拡大した3地点（大槌 D-3、山田 D-1・D-2）のうち、大幅に拡大した大槌 D-3（大ヶ口）地点については、直近3ヶ月変動率が△6.2%（前回調査では30.3%）と縮小しており、「地価上昇のピークは過ぎ、今後下落の可能性が高い」との報告がされている。

なお、今回調査から同町に新設した2地点うち、大槌 D-1（桜木町）地点については、震災前比較による年間変動率が△0.5%となったが、「最近の取引動向や復興計画等から、今後の動向を注視する必要がある」と報告がされている。

・ 山田 D-1（長崎）地点については、1年前比較による年間平均変動率が19.8%（前回調査では16.8%）、直近3ヶ月変動率が2.6%（前回調査では0.9%）と拡大しているが、「しばらくは、高止まりの価格水準が続く、防集団地の完成（平成27年度見込）に合わせ、価格がやや下降傾向に入ると予想される」と報告されている。

・ また、山田 D-2（豊間根）地点については、震災前比較による年間変動率が10.9%（前回調査では10.9%）、直近3ヶ月変動率が2.2%（前回調査では1.7%）と拡大しているが、「立地条件や需要移行（三陸縦貫自動車道 IC の整備や大型商業施設の開店）を考慮すれば、概ね妥当な水準となっている」と報告されている。

② 商業地（3地点）

1年前比較による年間平均変動率が4.2%（前回調査では2.7%）と拡大したが、直近3ヶ月変動率が1.3%（前回調査では1.5%）と縮小傾向になっており、今後の地価調査（平成25年7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

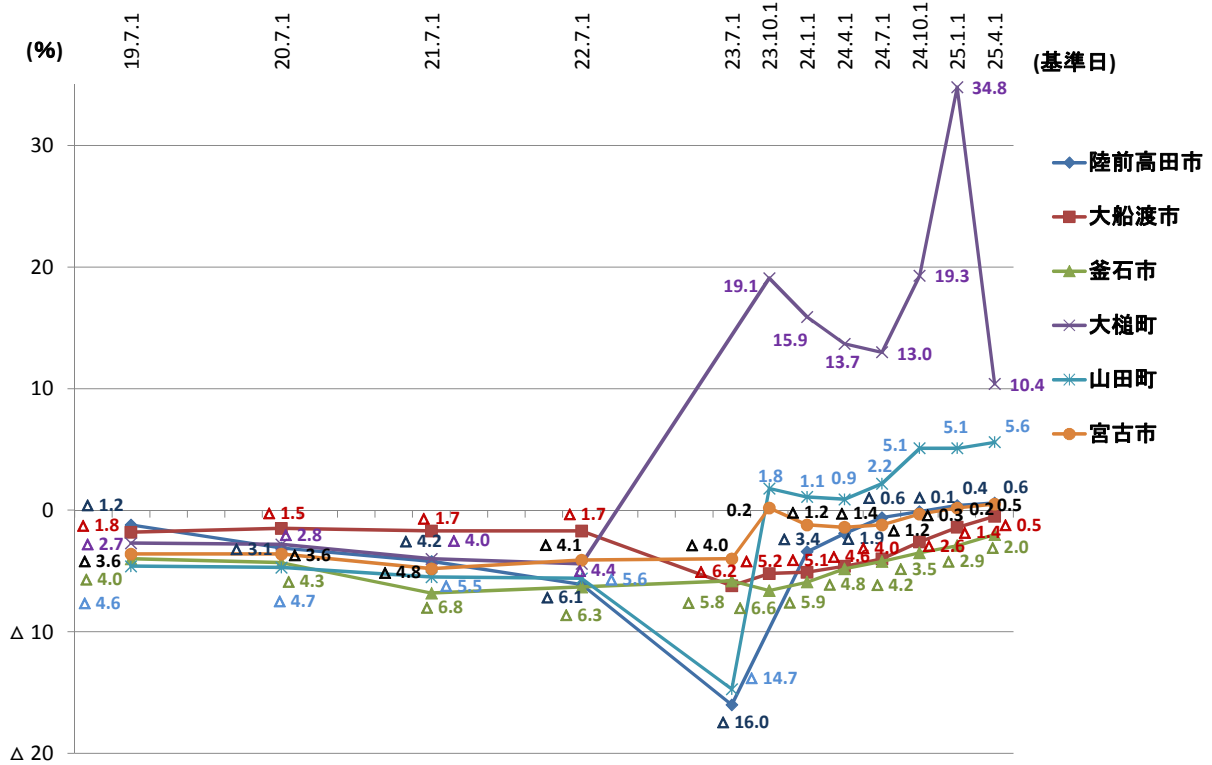
市町村名	現在の状況及び今後の動向予測等
陸前高田市	<p>【現在】取引は地元住民の居住を目的にしたものが中心で、投機的な取引は確認できない。概ね適正な価格水準である。</p> <p>【今後】住民や企業による用地確保の動きが活発化する可能性があり、地価動向はやや上昇基調で推移する可能性があるが、大幅な上昇の可能性は低い。</p>
大船渡市	<p>【現在】県外業者による震災前の価格水準を大幅に上回る価格での宅地分譲があり、県外業者による高値取引も一時的かつスポット的に成立しているが、特定地域への集中や悪質性は確認できない。</p> <p>【今後】災害公営住宅や移転地等の造成が完了し住宅等の供給がなされるまでは、地価は上昇もしくは強含み傾向で推移するものと予想される。また、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>
釜石市	<p>【現在】ミニ開発による高値水準での取引が成立し、強気の売出価格を設定したミニ分譲地が完売する一方、既存住宅地では適正価格で取引されている。</p> <p>【今後】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るものと予測される。高値取引が散見されるものの、適正価格内での取引が中心となり、地価も安定的に推移していくと予測される。</p>
大槌町	<p>【現在】大ヶ口地区等の市街地北側で移転需要により取引が上昇したが、徐々に落ち着いてきており、地元外の需要者による取引は収まっている状況である。桜木町方面で大規模商業施設に近い利便性等から、価格の上昇及び取引件数が昨年より増加しているが、震災前とほぼ同水準である。</p> <p>【今後】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る。大ヶ口地区等の地価はほぼピークを過ぎ、今後下落の可能性がある。桜木町方面の動向を注視していく必要がある。</p>
山田町	<p>【現在】長崎地区周辺は、震災直前の価格を上回る取引となっており、豊間根地区周辺は、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。浸水区域では、一部資産保有目的の安値買いも見られる。</p> <p>【今後】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、価格がやや下降傾向に入り、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>
宮古市	<p>【現在】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>【今後】内陸・高台地域は、空き区画が僅少で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する。地価は今後2～3年程度、上昇傾向で推移し、土地取引件数は概ねピークの水準であり、今後1～2年間は現水準を超えることはないと予測される。</p>

平成25年度短期地価動向調査(第1四半期)結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点		平成25年4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4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~H25.1.1	基準地価格	()内は前回H24.1.1~H25.1.1の年間変動率	平成25年1月1日時点価格(円)	()内はH24.10.1~H25.1.1	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	高田町字鳴石119番33	18,700	-	18,000	1.4 (1.3)	17,800	5.1 (6.3)	18,600	0.5 (1.1)	<p>・分譲地については、震災前よりもやや高めめの価格設定とはなっているものの、基準地価格から大きく乖離するものではない。</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。</p> <p>・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いる。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、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	16,200	-	16,300	△ 0.2 (△ 0.5)	15,400	5.2 (6.6)	16,100	0.6 (1.3)	
	平均		17,500	-	17,200	0.6 (0.4)	16,600	5.2 (6.5)	17,400	0.6 (1.2)		
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	31,800	-	31,900	△ 0.1 (△ 1.0)	29,700	7.1 (4.7)	31,100	2.3 (2.3)	<p>・猪川町地区、末崎町地区では、震災前に比べると高めめの取引価格となっている。盛町地区中心部の非浸水地域において、県外業者による震災前の価格水準を大幅に上回る価格での宅地分譲があり、販売動向が注目される。</p> <p>・収集した事例の中には県外業者による高値取引も見られたが、一時的かつスポット的に成立したもので、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、民間による宅地分譲も見られ、土地取引件数は増加傾向にあることから取引価格はやや上昇するものと考えられる。浸水地域は、県による被災土地価格調査により適正価格が明示され、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	28,500	-	28,500	0.0 (△ 1.0)	26,500	7.5 (4.9)	27,800	2.5 (2.6)	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	16,800	-	17,400	△ 1.3 (△ 2.3)	15,600	7.7 (3.8)	16,400	2.4 (2.5)	
	平均		25,700	-	25,900	△ 0.5 (△ 1.4)	23,900	7.4 (4.5)	25,100	2.4 (2.5)		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	50,700	-	51,900	△ 0.8 (△ 1.8)	47,800	6.1 (3.6)	49,500	2.4 (2.1)		
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	40,500	-	47,800	△ 5.6 (△ 6.1)	40,500	0.0 (△ 1.0)	40,500	0.0 (0.0)	<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。特に甲子地区の松倉駅周辺部では、ミニ開発による高値水準での取引が成立している。</p> <p>・平田地区は、非浸水区域への移転需要により、強気の売出価格を設定したミニ分譲地が完売する一方、既存住宅地では適正価格で取引されるなど、やや相場観が混乱している。</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るものと予測される。</p> <p>・高値取引が散見されるものの、今後も適正価格内での取引が中心となり、地価も安定的に推移していくものと予測される。ただし、釜石市の土地需要は住宅地がほとんどであることから、災害危険区域に指定された住宅建設が制限される地域での土地取引は、公共関連が中心になるものと予測される。</p>
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	23,900	-	23,700	0.3 (△ 0.7)	23,300	2.6 (0.9)	23,300	2.6 (0.9)	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	22,000	-	22,500	△ 0.8 (△ 1.8)	20,600	6.8 (5.9)	21,500	2.3 (1.4)	
	平均		28,800	-	31,300	△ 2.0 (△ 2.9)	28,100	3.1 (1.9)	28,400	1.6 (0.8)		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	52,800	-	56,000	△ 2.1 (△ 2.9)	52,000	1.5 (0.0)	52,000	1.5 (0.0)		
大槌町	住宅地	大槌D-1(新設)	桜木町450番	22,000	-	22,300	△ 0.5 (-)	-	- (-)	-	- (-)	<p>・震災直後、震災の被害を免れた大ケ口地区等の市街地北側で移転需要により取引が上昇したが、徐々に落ち着いてきており、前回調査までの不動産業者等の販売用地確保及び復興工事関係、NPO法人、宗教団体等の宿舎や活動拠点の確保等、地元外の需要者による取引は収まっている状況である。</p> <p>・現在は、桜木町方面で大規模商業施設に近い利便性等から、価格の上昇が目立ってきている。土地取引件数は昨年より増加しているが、震災前とほぼ同水準である。</p> <p>・住宅再建事業の進捗に伴い、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>・大ケ口地区等の地価はほぼピークを過ぎ、今後下落の可能性が高いと予測されるが、最近の取引動向や大槌町の復興計画等の状況から、桜木町方面の動向を注視していく必要がある。</p>
		大槌D-2(新設)	大槌第16地割字大石前20番49	28,300	-	25,300	4.3 (-)	-	- (-)	-	- (-)	
		大槌D-3	大ケ口1丁目175番194	24,200	-	13,800	27.4 (34.8)	17,100	41.5 (50.9)	25,800	△ 6.2 (30.3)	
	平均		24,800	-	20,500	10.4 (-)	-	- (-)	-	- (-)		
山田町	住宅地	山田D-1	長崎4丁目10番8	35,700	-	35,400	0.3 (△ 0.7)	29,800	19.8 (16.8)	34,800	2.6 (0.9)	<p>・長崎地区周辺は件数が少ないものの、震災直前の価格を上回る取引となっており、引き続き注視する必要がある。</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。</p> <p>・浸水区域は、一部資産保有目的の安値買いも見られるが、山田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	18,600	-	14,300	10.9 (10.9)	17,000	9.4 (7.1)	18,200	2.2 (1.7)	
	平均		27,200	-	24,900	5.6 (5.1)	23,400	14.6 (12.0)	26,500	2.4 (1.3)		
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	31,000	-	31,200	△ 0.2 (△ 0.8)	29,000	6.9 (5.5)	30,600	1.3 (2.7)	<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の造成分譲のみみられるが、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する。ただし、公共買取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2~3年程度、上昇傾向で推移すると予測する。</p> <p>・土地取引件数は概ねピークの水準に達していると考えられる。今後1~2年間は現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すると予測される。</p>
		宮古D-2	佐原3丁目22番143	32,000	-	31,800	0.2 (△ 0.4)	29,300	9.2 (7.5)	31,500	1.6 (2.6)	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	7,790	-	7,480	1.5 (1.9)	8,040	△ 3.1 (△ 4.4)	7,840	△ 0.6 (△ 0.8)	
	平均		23,600	-	23,500	0.5 (0.2)	22,100	4.3 (2.9)	23,300	0.8 (1.5)		
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	53,400	-	58,900	△ 3.4 (△ 3.7)	50,900	4.9 (4.5)	53,400	0.0 (2.3)	<p>・田老地区は、元々高台に開発されていた住宅地が地勢や生活利便性に劣ることから需要は限定的で、少なくとも北部の住宅地については、今後さらに地価が上昇する可能性は低い。中心部については、復興計画が具体化するまで落ち着いた動きで推移すると予測される。</p>	
住宅地平均					2.4 (2.4)		9.0 (8.3)		1.0 (3.5)			
商業地平均					△ 2.1 (△ 2.8)		4.2 (2.7)		1.3 (1.5)			

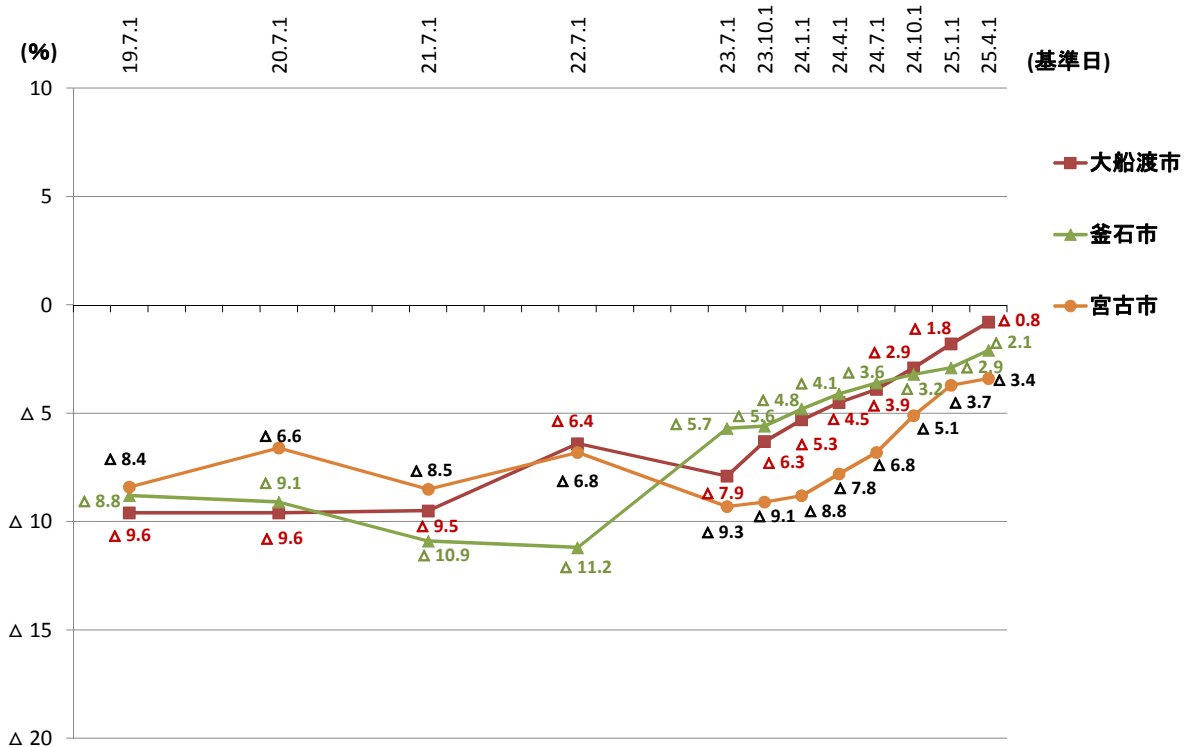
※1 『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格であること。
 ※2 『平成22年7月1日からの年間変動率』は、平成25年4月1日基準地価格と平成22年7月1日基準地価格(新設地点は参考価格)との33ヶ月変動率を算出し、33ヶ月で除して12倍(12ヶ月)したものであること。
 ※3 『平成24年4月1日からの年間変動率』は、平成25年4月1日基準地価格と平成24年4月1日基準地価格との12ヶ月間の変動率を算出したものであること。
 ※4 「直近3ヶ月変動率」は、平成25年4月1日時点価格と平成25年1月1日時点価格との3ヶ月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)



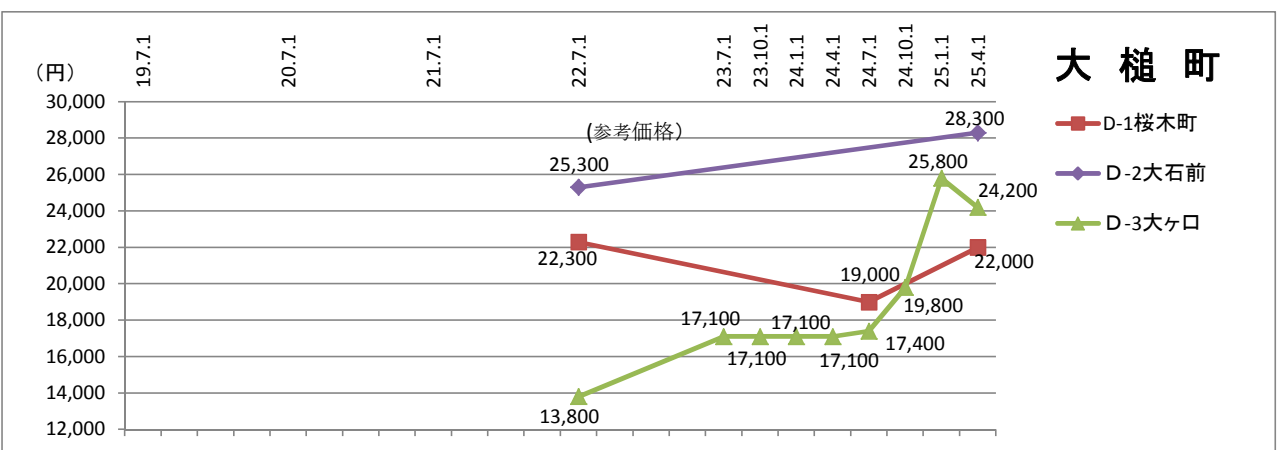
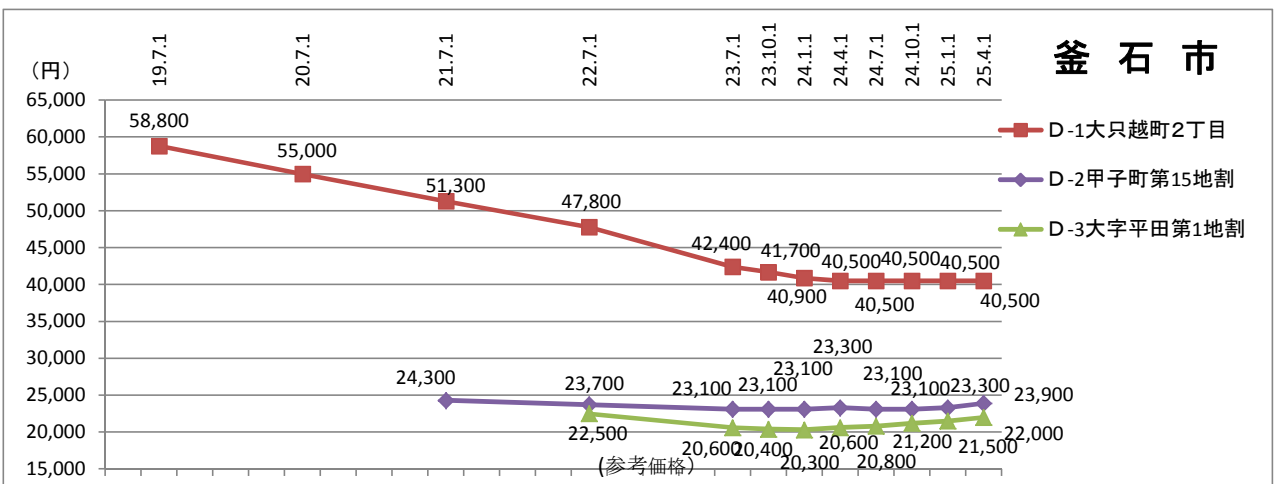
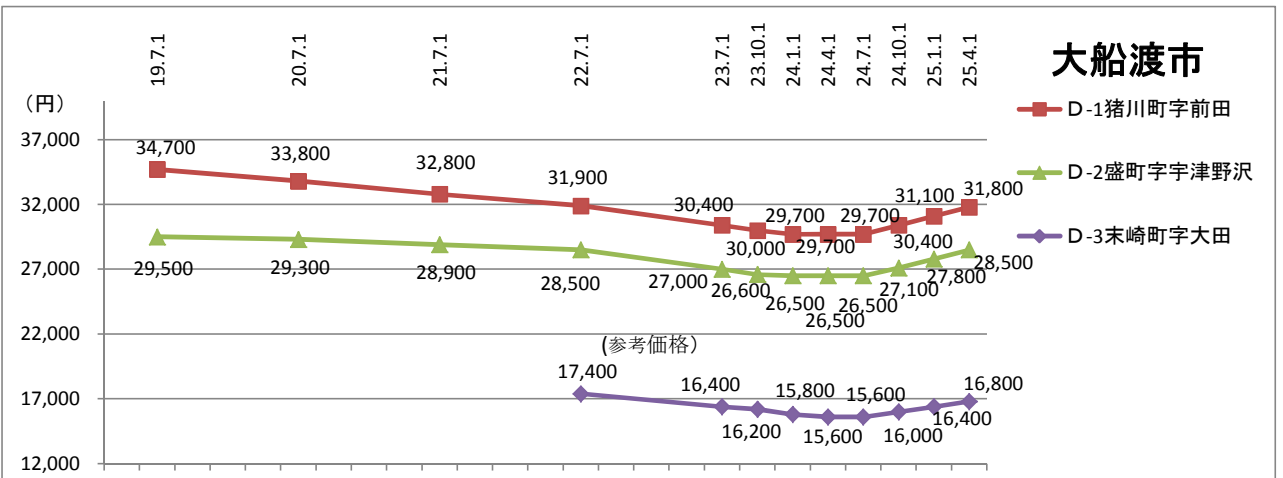
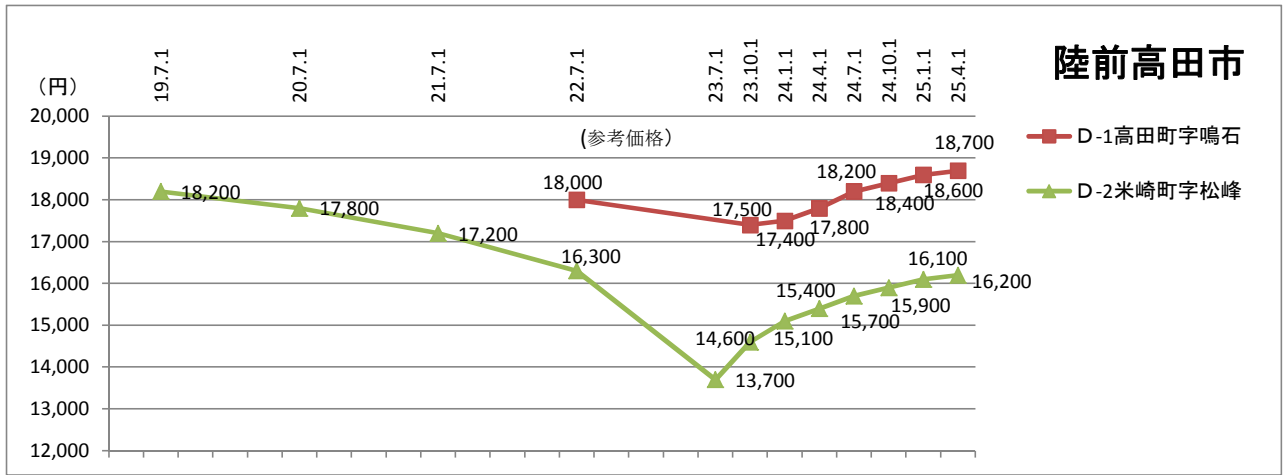
注: 7/1は毎年実施している地価調査(全地点)の平均変動率を、10/1、1/1、4/1は短期地価動向調査における平均変動率をそれぞれ表示しているため、調査地点や地点数は異なります。

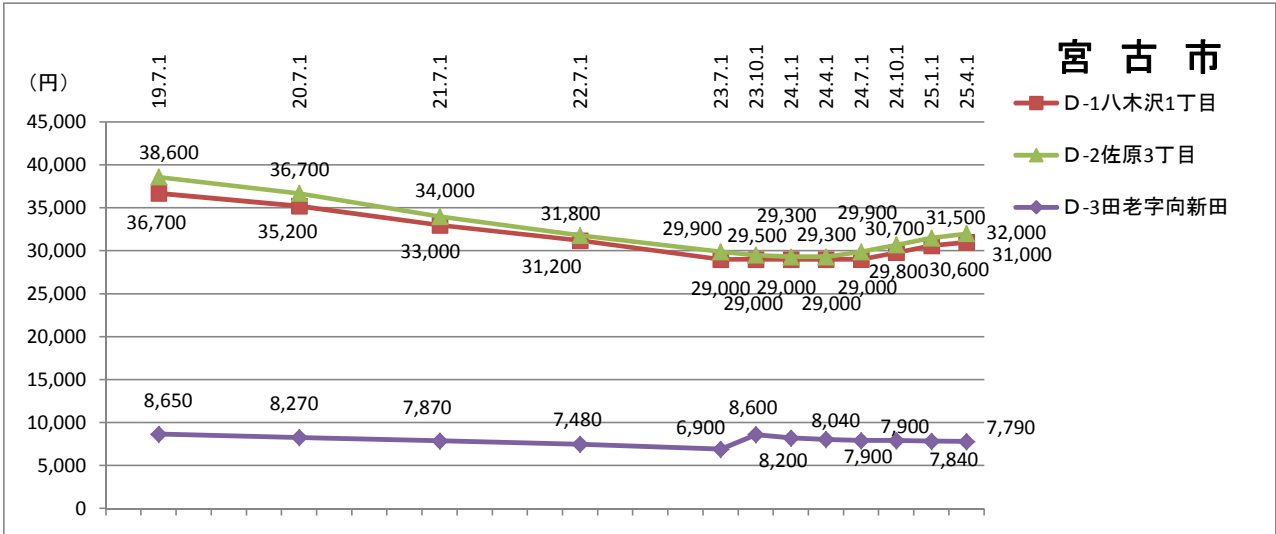
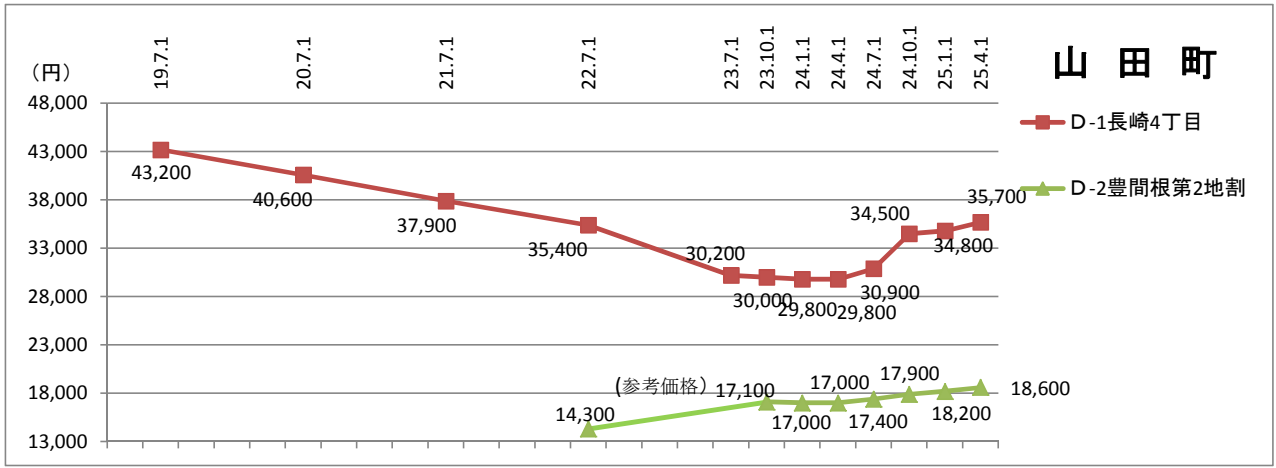
【商業地】市町村別平均変動率推移



注: 7/1は毎年実施している地価調査(全地点)の平均変動率を、10/1、1/1、4/1は短期地価動向調査における平均変動率をそれぞれ表示しているため、調査地点や地点数は異なります。

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】

