

## 平成 24 年度第 4 四半期短期地価動向調査結果について

## 1 住宅地 (14 地点)

(1) 前回調査 (10/1) と比較して、3 地点において 3 ヶ月変動率が上昇しており、年間平均変動率 (震災前比較) は、今回大きく上昇した地点があったことから全体として上昇幅が増加し、2.4%の上昇となった。現在ほとんどの地点が震災前の価格を下回っているものの、今後、やや上昇基調で推移する可能性がある。

(2) 震災直後に大きく下落した地点のうち、陸前高田 D-1 及び釜石 D-1 は、直近 3 ヶ月変動率は横ばいとなっている。今後は、震災後の需要が高まっていることから強含み傾向で推移していくものと予測される。

なお、山田 D-1 は、前回調査で取引価格が上昇したが、今回調査で直近 3 ヶ月変動率の上昇幅は弱まり、おおむね震災前の水準程度となっている。需要の増加が続いており、高止まりの状態推移するが、徐々に地価の安定化が図られていくものと予測される。

(3) 震災以降に新設した調査地点のうち、陸前高田 D-2 及び山田 D-2 は、直近 3 ヶ月変動率で横ばいあるいはやや上昇幅が縮小傾向で推移している。

なお、大槌 D-1 は、地元の移転需要と復興工事関係者、NPO 法人等地元以外の需要の競合が継続し、取引価格が大きく上昇している。

## 2 商業地 (3 地点)

大規模商業施設の出店地区以外は同種の建物が飽和状態で高値での取引が考えにくい地点がある一方、浸水被害の小さい地域では取引が回復してきており、年間平均変動率 (震災前比較) は、下落幅が縮小 (沿岸南部 3 市平均  $\Delta 3.7\% \rightarrow \Delta 2.8\%$ ) した。

## 3 平均変動率

(1) 沿岸南部 6 市町の用途別年間平均変動率 (震災前比較)

期間：平成 22 年 7 月 1 日～平成 25 年 1 月 1 日 (単位：%)

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	平均
住宅地 (1/1)	0.4	$\Delta 1.4$	$\Delta 2.9$	34.8	5.1	0.2	2.4
住宅地 (10/1)	$\Delta 0.1$	$\Delta 2.6$	$\Delta 3.5$	19.3	5.1	$\Delta 0.3$	0.7
商業地 (1/1)		$\Delta 1.8$	$\Delta 2.9$			$\Delta 3.7$	$\Delta 2.8$
商業地 (10/1)		$\Delta 2.9$	$\Delta 3.2$			$\Delta 5.1$	$\Delta 3.7$

(2) 沿岸南部 6 市町の用途別年間平均変動率 (1 年前比較)

期間：平成 24 年 1 月 1 日～平成 25 年 1 月 1 日 (単位：%)

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	平均
住宅地 (1/1)	6.5	4.5	1.9	50.9	12.0	2.9	8.3
商業地 (1/1)		3.6	0.0			4.5	2.7

(3) 沿岸南部 6 市町の用途別直近 3 ヶ月平均変動率

期間：平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 1 月 1 日 (単位：%)

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	平均
住宅地 (1/1)	1.2	2.5	0.8	30.3	1.3	1.5	3.5
住宅地 (10/1)	1.2	2.4	0.6	13.8	7.3	1.8	3.3
商業地 (1/1)		2.1	0.0			2.3	1.5
商業地 (10/1)		1.5	0.0			2.6	1.4

(注 1) 「平均変動率」は、市町ごとに、各地点の年間(3 ヶ月)変動率の合計を地点数で除して、小数点第 2 位を四捨五入

(注 2) 「平均」は、全調査地点の年間(3 ヶ月)変動率の合計を地点数で除して、小数点第 2 位を四捨五入

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) 調査対象 沿岸南部 6 市町の 17 地点(住宅地 14 地点、商業地 3 地点)
- (4) 価格時点 平成 25 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 17 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。

