

平成24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24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23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
		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~H24.7.1	基準地価格	平成24年7月1日時点価格(円)	()内はH24.4.1~7.1		
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	米崎町字松峰59番7	15,900	16,300	-	△ 1.1 (△ 1.8)	14,600	8.9	15,700	1.3 (1.9)	<p>・戸建住宅地については震災前よりもやや高めの価格設定とはなっているものの、地価公示・調査の最高価格から大幅に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。ただし、大半の被災者にとっては二重ローン問題や離職等による資金面での不安を抱えており、自ずと購買力に限界があるため、今後も高値取引が持続していくかは不透明な状況。</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周辺で小規模な分譲住宅地や農地山林からの宅地転用による取引が活発化している。</p> <p>・鳴石地区周辺の高台住宅地の分譲は小規模なもので、大半の住民は各種復興事業の進展を見守っている状態で、これ以上の急激な増大は考えにくい。わずかながら続く人口流出や需要者の購買力等を考えると、取引価格は震災前の水準に回帰していくものと考えられる。</p> <p>・浸水区域の高田町では、住宅ゾーンは丘陵地あるいは裾野部分に限られているため、復興計画の事業進捗に伴い、地区ごとに異なる価格形成がなされていくものと予測される。</p>
		陸前高田D-2(新設)	高田町字鳴石119番33	18,400	-	18,000	1.0 (0.6)	17,400	5.7	18,200	1.1 (2.2)	
	平 均		17,200	17,200	-	△ 0.1 (△ 0.6)	16,000	7.3	17,000	1.2 (2.1)		
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	30,400	31,900	-	△ 2.1 (△ 3.4)	30,000	1.3	29,700	2.4 (0.0)	<p>・猪川町地区、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>・大手ハウスメーカー営業所の開設が続いているが、大規模な土地取引や集団移転候補地での宅地造成の情報はない。</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>
		大船渡D-2	盛町字宇津野沢12番15	27,100	28,500	-	△ 2.2 (△ 3.5)	26,600	1.9	26,500	2.3 (0.0)	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	16,000	-	17,400	△ 3.6 (△ 5.2)	16,200	△ 1.2	15,600	2.6 (0.0)	
	平 均		24,500	25,900	-	△ 2.6 (△ 4.0)	24,300	0.7	23,900	2.4 (0.0)		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	48,500	51,900	-	△ 2.9 (△ 3.9)	47,800	1.5	47,800	1.5 (0.0)		
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	40,500	47,800	-	△ 6.8 (△ 7.6)	41,700	△ 2.9	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が認められ、利便性の高まりとともに土地取引は徐々に増えていくものと予測される。</p> <p>・東部地区(中心市街地)では、復興・復興に伴い取引件数が増えていくものと予測され、イオンの進出計画が大きな影響を与えるものと予測される。ただし、市の買取価格が周辺相場の主導的役割を果たすと推定されることに留意する必要がある。</p> <p>・上昇地点については、移転需要等により下げ止まったというレベルと大差なく、高値取引が散見されるものの多くが適正価格取引の中での僅かな上昇にすぎない。今後は適正価格の範囲内での取引が中心となり、地価は強含みながらも安定的に推移していくと予測される。</p>
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	23,100	23,700	-	△ 1.1 (△ 1.3)	23,100	0.0	23,100	0.0 (△ 0.9)	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	21,200	-	22,500	△ 2.6 (△ 3.8)	20,400	3.9	20,800	1.9 (1.0)	
	平 均		28,300	31,300	-	△ 3.5 (△ 4.2)	28,400	0.3	28,100	0.6 (0.0)		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	52,000	56,000	-	△ 3.2 (△ 3.6)	52,100	△ 0.2	52,000	0.0 (0.0)		
大槌町	住宅地	大槌D-1	大ケロ1丁目175番194	19,800	-	13,800	19.3 (13.0)	17,100	15.8	17,400	13.8 (1.8)	<p>・前回調査までは、被災者の移転需要が中心であったが、ここ数カ月は、不動産業者の販売用地確保、建物流出地域からの移転需要、及び復興工事関係者、NPO法人、宗教団体の宿舎確保の新規需要が競合して取引価格が上昇している。これは物件不足が背景にあり、一過性の取引価格の上昇と思われるが、大ケロ地区については、次回の短期地価動向調査まで注視する必要がある。</p> <p>・町方地区、安渡地区等の区画整理事業地域では仮換地指定まで時間がかかることから、事業地域外へ転出する地権者も想定され、転出需要者が向かう先である非浸水区域の住宅地は、当面は現在の価格水準を維持すると予測されるが、事業の進捗に伴って需要者が減少し、地価水準は下方に推移していくものと予測される。</p> <p>・防災集団移転促進事業は、事業完了の期間が短いことから、事業地域外への転出は予測されず、当該事業を起因とする事業区域外の非浸水区域住宅地への需要者の増加はないものと予測される。</p>
		山田D-1	長崎4丁目10番8	34,500	35,400	-	△ 1.1 (△ 6.4)	30,000	15.0	30,900	11.7 (3.7)	
山田町	住宅地	山田D-2(新設)	豊間根第2地割71番5	17,900	-	14,300	11.2 (10.8)	17,100	4.7	17,400	2.9 (2.4)	<p>・長崎地区周辺では高値取引がみられるが、これは震災前の価格水準に回復していく途上の動きであり、地価高騰の事象ではないと判断した。今回確認した事例は若干の買進みもみられたが、概ね震災前の水準程度になっている。また、同地区は浸水被害を受けているため、供給開始が遅れ、震災前の価格水準への回帰の動きが他の高台地区に比べ鈍かったため、今回の地価上昇に繋がったものと考えられる。したがって、現時点では取引規制の検討対象とはいえないが、今後も引き続き取引動向を注視していく必要がある。</p> <p>・豊間根地区周辺は、高値取引もみられるが、立地条件等を考慮すれば概ね妥当な水準といえ、悪質性はみられない。ただし、件数を伴って高値取引が継続する場合は注意を要する。</p> <p>・復興計画が具体的に動き出しており、計画の進捗に合わせて、徐々に震災前の地価動向及び土地取引動向に戻っていくものと予測される。ただし、雇用の場の確保が進まない場合には、人口流出が継続して需要者が減少し、震災前よりも低位な水準に落ち込む可能性もある。</p>
		平 均		26,200	24,900	-	5.1 (2.2)	23,600	9.9	24,200	7.3 (3.1)	
	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	29,800	31,200	-	△ 2.0 (△ 3.5)	29,000	2.8	29,000	2.8 (0.0)		
宮古市	住宅地	宮古D-2	佐原3丁目22番143	30,700	31,800	-	△ 1.5 (△ 3.0)	29,500	4.1	29,900	2.7 (2.0)	<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>・被災地の買取価格や移転候補地の価格が徐々に提示され始めたが、復興までのスケジュールに不安を感じる被災者が自力再建を目指し、今回の地価上昇につながったものと考えられる。</p> <p>・土地取引は今がピークで、これ以上の状態になることは、都市規模に対する被災割合からも想定できない。また被災エリアの復旧も始まり、徐々に供給が増えて需要逼迫の状況は解消されていくものと考えられる。</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する。</p>
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	7,900	7,480	-	2.5 (2.8)	8,600	△ 8.1	7,900	0.0 (△ 1.7)	
	平 均		22,800	23,500	-	△ 0.3 (△ 1.2)	22,400	△ 0.4	22,300	1.8 (0.1)		
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	52,200	58,900	-	△ 5.1 (△ 6.8)	52,200	0.0	50,900	2.6 (0.0)		

※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
 ※2 『平成22年7月1日からの年間変動率』は、平成24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27ヵ月変動率を算出し、27ヵ月で除して12倍(12ヵ月)したもの
 ※3 『平成23年10月1日からの年間変動率』は、平成24年10月1日基準地価格と平成23年10月1日基準地価格との12ヵ月間の変動率を算出したもの
 ※4 『3ヵ月変動率』は、平成24年10月1日時点価格と平成24年7月1日時点価格との3ヵ月間の変動率を算出したもの