

平成 24 年度第 3 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（7/1）と比較して、11 地点において 3 ヶ月変動率が上昇し、年間平均変動率（震災前比較）は、今回大きく上昇した地点の影響を受け、全体として初めてプラスに転じ、0.7%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が、今後、徐々に震災前の価格水準に戻っていくものと予測される。

(2) 震災直後に大きく下落した地点のうち、陸前高田 D-1 等は、高値取引が散発的にみられるものの、多くが適正価格（土地の価値に見合った価格）の範囲内での取引となっており、直近 3 ヶ月変動率の上昇幅は弱まっている。

なお、山田 D-1 は取引価格が上昇しているが、おおむね震災前の水準程度となっている。同地区は浸水被害を受けて供給開始が遅れ、震災前の価格水準への回帰の動きが他の高台地区より遅れ、今回の上昇につながったものと考えられる。

(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が競合し取引価格が上昇しているが、物件不足が背景にあり、一過性の取引価格の上昇と考えられる。同地点は、現在では利便性や団地の熟成度において、ほぼ同等と考えられる地価調査地点（大槌町（県）-1：桜木町）の直近の震災前価格（22,300 円）に比較して、まだ低位（19,800 円）となっている。

2 商業地（3 地点）

前回に引き続き、取引事例がなく直近 3 ヶ月でほぼ横ばいとなった地点もある一方、取引事例では浸水被害の小さい地域としての希少性から高めの取引価格となっている地点があったことから、年間平均変動率（震災前比較）は、下落幅が縮小（沿岸南部 6 市町平均 $\Delta 4.8\% \rightarrow \Delta 3.7\%$ ）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 24 年 10 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 (10/1)	$\Delta 0.1$	$\Delta 2.6$	$\Delta 3.5$	19.3	5.1	$\Delta 0.3$	0.7
住宅地 (7/1)	$\Delta 0.6$	$\Delta 4.0$	$\Delta 4.2$	13.0	2.2	$\Delta 1.2$	$\Delta 0.9$
商業地 (10/1)		$\Delta 2.9$	$\Delta 3.2$			$\Delta 5.1$	$\Delta 3.7$
商業地 (7/1)		$\Delta 3.9$	$\Delta 3.6$			$\Delta 6.8$	$\Delta 4.8$

(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 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 10 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 (10/1)	7.3	0.7	0.3	15.8	9.9	$\Delta 0.4$	3.7
商業地 (10/1)		1.5	$\Delta 0.2$			0.0	0.4

(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 7 月 1 日～平成 24 年 10 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 (10/1)	1.2	2.4	0.6	13.8	7.3	1.8	3.3
住宅地 (7/1)	2.1	0.0	0.0	1.8	3.1	0.1	0.9
商業地 (10/1)		1.5	0.0			2.6	1.4
商業地 (7/1)		0.0	0.0			0.0	0.0

(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 24 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 23 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。