

平成 24 年度第 1 四半期短期地価動向調査結果について

1 地価の動向について

(1) 住宅地 (21 地点)

- ① 前回までの調査では、震災直後の特定地域における移転需要の集中等から高値取引がみられたが、今回の調査では、資金に余裕のある被災者や復興を待てずに急いで購入する被災者の取引が減少し、適正な価格水準での購入割合が増えるなど、市場の落ち着きが見られ、年間平均変動率は前回に引き続き下落 (平均△2.5%) となった。
- ② 前回調査において地価が上昇した宮古 D-3、大槌 D-1、山田 D-2 の 3 地点は、価格が上昇した地点はなく、直近 3 ヶ月変動率で横ばいかやや下落となり、年間変動率も上昇幅が縮小した。
- ③ 直近 3 ヶ月変動率では、陸前高田市、大船渡市、釜石市などで横ばいや上昇した地点もみられ、復興事業の進捗等により震災前の価格水準への回復の動きがみられるが、宅地の供給が十分ではない地域においては継続的な高値取引による地価水準の上昇の懸念があり、今後も地価動向を注視する必要がある。

(2) 商業地 (4 地点)

具体的な市町村の土地利用計画案等が示されたが、釜石市などの一部地域では浸水地域での取引も見られ始めたものの、本格的な復興までにはまだ時間を要するため、被災した事業者は仮設店舗で営業再開して復興事業の進捗や宅地整備等を待つ傾向が見られ、平均変動率は下落幅が縮小 (平均△6.6%→△6.0%) したものの下落が続いている。

【沿岸市町村の用途別年間平均変動率】 期間：平成 22 年 7 月 1 日～平成 24 年 4 月 1 日 (単位：%)

市町村名	陸前高田	大船渡	釜石	大槌	山田	宮古	岩泉	田野畑	普代	野田	久慈	洋野	平均
住宅地 (4/1)	△1.9	△4.6	△4.8	13.7	0.9	△1.4	△7.5	△2.7	△2.6	△5.5	△5.3	△2.3	△2.5
住宅地 (1/1)	△3.4	△5.1	△5.9	15.9	1.1	△1.2	△7.7	△2.8	△2.5	△6.1	△5.5	△2.4	△2.8
商業地 (4/1)	/	△4.5	△4.1	/	/	△7.8	/	/	/	/	△7.4	/	△6.0
商業地 (1/1)	/	△5.3	△4.8	/	/	△8.8	/	/	/	/	△7.5	/	△6.6

【沿岸市町村の用途別直近 3 ヶ月平均変動率】 期間：平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 4 月 1 日 (単位：%)

市町村名	陸前高田	大船渡	釜石	大槌	山田	宮古	岩泉	田野畑	普代	野田	久慈	洋野	平均
住宅地 (4/1)	1.9	△0.4	0.5	0.0	0.0	△0.7	△1.6	△0.5	△0.8	△0.6	△1.3	△0.4	△0.2
住宅地 (1/1)	2.0	△1.3	△0.8	0.0	△0.7	△1.8	△2.4	△0.2	△0.8	△1.4	△1.2	△0.4	△0.8
商業地 (4/1)	/	0.0	0.0	/	/	△0.4	/	/	/	/	△1.8	/	△0.6
商業地 (1/1)	/	0.0	△0.2	/	/	△2.1	/	/	/	/	△1.8	/	△1.0

(注 1) 「平均変動率」は、市町村ごとに、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

(3) まとめ

上記の結果から、年間平均変動率が 10% を超えている大槌町では、高止まりしているものの横ばいのまま推移しており上昇傾向はみられない。また、大船渡市、釜石市等における直近 3 ヶ月変動率の横ばいや上昇は、震災前価格への回復の動きとみられ、価格水準は適正範囲内と判断されており、今後も価格水準の底上げかどうか継続的に動向を注視する必要はあるものの、現時点では監視区域を指定する必要性は認められない。

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 12 市町村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 12 市町村の 25 地点(住宅地 21 地点、商業地 4 地点)
- (4) 価格時点 **平成 24 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 23 年 7 月 1 日に地価調査した基準地(調査地点)を中心に、沿岸各市町村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 25 地点の鑑定評価、各市町村における地域別の取引件数及び価格の動向、宅建業者聞き取り調査、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24年度短期地価動向調査(第1四半期)結果一覧表

別紙

市町村名 用途 区分	調査地点 短期動向調査番号 所在地	平成24年 4月1日 時価(円/㎡)	平成22年7月1日(円/㎡) 参考価格 ※1	年間変動率(%)※2 ()内は1/変動率	【参考比較】	
					平成24年11月 3か月変動率(%)※4 時価(円)	3か月変動率(%)※4 ()内は1/変動率
大槌町 住宅地 長期高田D-1	米林町字松崎59番7	15,400	-	△3.2 (△4.9)	15,100	2.0 (3.4)
	高田町字堀石19番33	17,800	-	△0.6 (△1.9)	17,500	1.7 (0.6)
大槌町 住宅地 長期高田D-2	均	16,600	-	△1.9 (△3.4)	16,300	1.9 (2.0)
	大槌町字前田59番5	29,700	-	△3.9 (△4.6)	29,700	0.0 (△1.0)
大槌町 住宅地 長期高田D-3	均	26,500	-	△4.0 (△4.7)	26,500	0.0 (△0.4)
	大槌町字津野沢12番15	15,600	-	△5.9 (△6.1)	15,800	△1.3 (△2.5)
大槌町 商業地 長期高田D-1	均	23,900	-	△4.6 (△5.1)	24,000	△0.4 (△1.3)
	大槌町字内ノ目1番13	47,800	-	△4.5 (△5.3)	47,800	0.0 (0.0)
大槌町 住宅地 長期高田D-2	均	40,500	-	△8.7 (△9.6)	40,500	△1.0 (△1.9)
	大槌町字7丁目10番	23,500	-	△1.0 (△1.7)	23,100	0.9 (0.0)
大槌町 住宅地 長期高田D-3	均	20,600	-	△4.8 (△6.5)	20,300	1.5 (△0.5)
	大槌町字第15地割6番5	28,100	-	△4.8 (△5.9)	28,100	0.5 (△0.8)
大槌町 商業地 長期高田D-1	均	52,000	-	△4.1 (△4.8)	52,000	0.0 (△0.2)
	上中島町丁目96番2外	-	-	-	-	-
大槌町 住宅地 長期高田D-1	大ケ口丁目17番194	17,100	-	△13.7 (15.9)	17,100	0.0 (0.0)
	山田D-1	29,800	-	△9.0 (△10.5)	29,800	0.0 (△0.7)
大槌町 住宅地 長期高田D-2	均	17,000	-	△10.8 (12.6)	17,000	0.0 (△0.6)
	山田D-2	23,400	-	0.9 (1.1)	23,400	0.0 (△0.7)
大槌町 住宅地 長期高田D-1	均	29,000	-	△4.0 (△4.7)	29,000	0.0 (0.0)
	大木沢丁目3番40	29,300	-	△4.5 (△5.2)	29,300	0.0 (△0.7)
大槌町 住宅地 長期高田D-3	均	8,040	-	△4.3 (6.4)	8,200	△2.0 (△4.7)
	田老字向新田109番7内	22,100	-	△1.4 (△1.2)	22,200	△0.7 (△1.8)
大槌町 商業地 長期高田D-1	均	50,900	-	△7.8 (△8.8)	51,100	△0.4 (△2.1)
	保久田6番46	12,000	-	△7.5 (△7.7)	12,200	△1.6 (△2.4)
大槌町 住宅地 長期高田D-1	均	9,240	-	△2.7 (△2.8)	9,290	△0.5 (△0.2)
	菅蘆39番5	9,700	-	-	-	-
大槌町 住宅地 長期高田D-1	均	12,600	-	△2.6 (△2.5)	12,700	△0.8 (△0.8)
	第9地割字御島18番11	7,950	-	△5.5 (△6.1)	8,000	△0.6 (△1.4)
大槌町 住宅地 長期高田D-1	均	18,800	-	△6.9 (△7.2)	19,100	△1.6 (△1.5)
	第2地割16番2	33,200	-	△3.7 (△3.8)	33,500	△0.9 (△0.9)
大槌町 住宅地 長期高田D-2	均	26,000	-	△5.3 (△5.5)	26,300	△1.3 (△1.2)
	門前第3地割1番3	47,800	-	△7.4 (△7.5)	48,700	△1.8 (△1.8)
大槌町 商業地 長期高田D-1	均	7,300	-	△2.3 (△2.4)	7,330	△0.4 (△0.4)
	川崎町第1地割字南八木15番158内	-	-	-	-	-

・今回収集できた取引事例は17件で、通常水準11件を上回る取引があった。鳴石地区や宅地転用目的で見られる高台の農地等取引は増加している。なお、特定区域への集中や投機目的の事例は確認できなかった。

・収集した事例の中には高値取引も見られたが、一部の需要増によるものか、地価相場の底上げが徐々に進行しているかは、もう少し高値取引が必要である。

・高台の住宅水区域は、引き続き需要が増え続けているが、人口の大幅流出や需要者の購買力低下による下落も懸念される。後述で、震災前の価格水準に回復するものと推測。一方、水区域は平地地の利用予定が公営や商業用としてあり、住宅用は可能性が低い。一方で、復興事業の進捗に伴い、地域での需要形成がなされていくと予測する。

・震災後の土地取引件数は昨年5月以降前年比より2.5割増で推移し、10月頃からは一時期前年並みに落ち着いたが、来月1月以降再増加している。住宅需要も、前年比で4倍と大幅な上昇が見られる。

・昨年夏まで市場は冷え込んでいたが、現在高値を打ち出し、商業地を中心に高値取引も増加している。水区域外でも地価上昇の印象はなく、概ね横ばい傾向になっている。

・土地取引件数は対前年比で増加傾向である。取引価格は、商業地及び一部の住宅地は高値取引も増加している。商業地は5年連続で高値取引も増加している。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

・被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。被災者支援を受けた地域では需要が増え、依然として物不足である。

※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算出して算出したもの。

※2 「年間変動率」は、平成24年11月1日時点価格と平成22年7月1日基準地価(新設地点は参考価格)との2か月変動率を算出し、2か月で割って12倍(12ヶ月)としたもの。

※3 「3か月変動率」は、平成24年11月1日時点価格と前年11月1日時点価格との3か月の変動率を算出したもの。