

平成 23 年度第 2 回(1/1 基準日)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)

前回の調査結果では、震災直後の特定地域における移転需要の集中等から、一部に大幅な上昇がみられた地点があったが、その後、市町村の復興計画や具体的な土地利用の方向性が示され、多くの被災者が仮設住宅等に入居しながら移転候補地の決定や住宅地整備等を待つ段階となり、土地取引に落ち着きが見られることなどから、今回の調査では年間平均変動率は前回に引き続き下落(2.7% 2.8%)となった。

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、前回調査価格と同額または下落となり、年間変動率の上昇幅が縮小した。

陸前高田市は、浸水被害のない高台で、復興計画においても住宅地として活用が見込まれる地域に調査地点があり、平地の壊滅的な津波被害による極端な宅地供給不足の中で高台へ需要が集中していることや近隣地域の利用の現況に変化があったことなどから、直近 3 ヶ月変動率が平均で 2.0% 上昇し、年間平均変動率の下落幅が縮小(5.5% 3.4%)となった。

(2) 商業地(4 地点)

人口減少や地域経済の低迷等一般的要因から、引き続き全地点で下落しているものの、全市町村とも復興計画が公表され、都市機能の回復も見られ始めたことから、年間平均変動率は下落幅が縮小(7.2% 6.7%)となった。

直近 3 ヶ月変動率が大きく縮小した釜石市は、津波被害のない内陸の商業地域に調査地点があり、市を代表する中心商業地が甚大な被害を受けたことにより、内陸の商業地域における移転需要が高まりつつあることや近年の大幅な地価下落による値頃感から下落幅が縮小(1.3% 0.2%)となった。

【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 1 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(1/1)	3.4	5.4	5.9	15.9	1.1	1.2	7.7	2.8	2.5	6.1	5.5	2.4	2.8
住宅地(10/1)	5.5	5.2	6.6	19.1	1.8	0.2	7.5	3.2	2.4	6.3	5.7	2.5	2.7
商業地(1/1)		5.5	4.8			8.8					7.5		6.7
商業地(10/1)		6.3	5.6			9.1					7.7		7.2

【沿岸市町村の用途別直近 3 ヶ月平均変動率】

期間:平成 23 年 10 月 1 日~平成 24 年 1 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(1/1)	2.0	1.8	0.8	0.0	0.7	1.8	2.4	0.2	0.8	1.4	1.2	0.4	0.8
住宅地(10/1)	6.6	1.3	0.9	0.0	0.7	7.8	0.0	0.0	0.8	1.3	1.5	0.5	0.8
商業地(1/1)		0.4	0.2			2.1					1.8		1.1
商業地(10/1)		0.0	1.3			2.2					2.0		1.4

(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

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 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 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23年度短期地価動向調査(第2回)結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点		平成24年1月1日時点価格(円/㎡)	平成22年7月1日(円/㎡)		年間変動率(%) ² ()内は10/1変動率	【参考比較】		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		基準地価格	参考価格 ¹		平成23年10月1日時点価格(円)	3ヵ月変動率(%) ⁴	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	米崎町字松崎59番7	15,100	16,300	-	4.9 (8.3)	14,600	3.4	・土地取引件数は震災直後4ヵ月は前年同月比でマイナスだったが、それ以降は概ね前年比プラスで推移している。10～12月中に収集した取引事例の価格は、安め1件と適正からやや高め取引だった。 ・極端な宅地供給不足により宅地取引件数は減少しているが、 宅地転用目的とみられる農地や雑種地の取引は増加 している。 ・ 高台地区 は供給不足から、引き続きスポット的な高値取引が発生する可能性はあるものの、 人口の大量流出と資金面の不安による購買力の問題から、取引価格及び件数ともに、震災前の水準で推移していくものと推測する。 一方、 浸水区域 は事業の進捗状況や事業化の度合いによって 地域ごとに異なる価格形成 がなされていくと判断する。
		陸前高田D-2(新設)	高田町字鳴石119番33	17,500	-	18,000	3 1.9 (2.6)	17,400	0.6	
		平均		16,300	17,200	-	3.4 (5.5)	16,000	2.0	
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	29,600	31,900	-	4.8 (4.8)	30,000	1.3	・震災後の土地取引件数は大幅に上昇している。盛町の非被災地域は商業地の代替需要が旺盛である。 ・取引価格は総じて建物付き土地の取引が高い傾向にあるが、すぐに入居(営業)したいという被災者の旺盛な需要に起因している。更地の取引価格はまだら傾向にあり価格水準把握が困難な状況にある。 ・震災後、高値取引が見られ、 10月以降地価の下落幅は縮小しているものの、現時点では値上がりしているとは認められない。 ・ 今後の取引価格傾向は下落幅は縮小傾向に進むものの、現時点で上昇に転じるかは不明である。
		大船渡D-2	盛町字津野沢12番15	26,200	28,500	-	5.4 (5.3)	26,600	1.5	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	15,800	-	17,400	6.1 (5.5)	16,200	2.5	
	平均		23,900	25,900	-	5.4 (5.2)	24,300	1.8		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	47,600	51,900	-	5.5 (6.3)	47,800	0.4	・土地取引件数は昨年と比較すると4月を除いて増加しているが、震災後の件数をみると5月をピークとしてやや減少に転じており、 特定地域への集中や投機目的取引はなかった。 ・一部地域において、値ごろ感による高値取引や即入居できる中古住宅の高値取引も見られたが、 現在は大方落ち着いたおり、今後は地価も安定的に推移するものと予測される。 ・復興計画の概要が公表されたが、建築規制や集団移転候補地は現在も調整中のため、浸水地域は取引件数が激減している。非浸水区域への人口集中も見られることから、 市中心部が震災前の活気を取り戻せるか予断を許さない状況 である。 ・今後、被災地の買い上げが行われた場合、買収が標準価格並みで行われることから、地価の安定化が図られる可能性がある。	
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	40,900	47,800	-	9.6 (10.2)	41,700	1.9	・復興計画が発表されたが、具体的な復興までに時間がかかるため 即利用可能な非浸水地域に対する需要は依然高く、大ケ口地区などの非浸水区域の住宅地は震災後の高い価格が維持されている。 ・地価は一部で高止まりしているものの 投機的な取引は確認できない 。また、ハウスメーカーが宅地開発予定地を物色しているが開発適地を確保できずにおり、 開発目的の取引も確認できなかった。 ・震災で人口約18%減少しており、従前の住宅地域に対して これ以上の急激な需要増が発生する可能性は低い。 ・仮設住宅への入居が完了しており、大半の住民は今後の復興計画の進展を見守っている状態である。また、浸水地域では復興計画の進捗により、 取引が活発化するまでには今しばらく時間を要すると見られる。
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	23,100	23,700	-	1.7 (2.0)	23,100	0.0	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	20,300	-	22,500	6.5 (7.5)	20,400	0.5	
	平均		28,100	31,300	-	5.9 (6.6)	28,400	0.8		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	52,000	56,000	-	4.8 (5.6)	52,100	0.2	・復興計画が発表されたが、具体的な復興までに時間がかかるため 即利用可能な非浸水地域に対する需要は依然高く、大ケ口地区などの非浸水区域の住宅地は震災後の高い価格が維持されている。 ・地価は一部で高止まりしているものの 投機的な取引は確認できない 。また、ハウスメーカーが宅地開発予定地を物色しているが開発適地を確保できずにおり、 開発目的の取引も確認できなかった。 ・震災で人口約18%減少しており、従前の住宅地域に対して これ以上の急激な需要増が発生する可能性は低い。 ・仮設住宅への入居が完了しており、大半の住民は今後の復興計画の進展を見守っている状態である。また、浸水地域では復興計画の進捗により、 取引が活発化するまでには今しばらく時間を要すると見られる。	
大槌町	住宅地	大槌D-1	大ケ口1丁目175番194	17,100	-	13,800	3 15.9 (19.1)	17,100	0.0	・復興計画が発表されたが、具体的な復興までに時間がかかるため 即利用可能な非浸水地域に対する需要は依然高く、大ケ口地区などの非浸水区域の住宅地は震災後の高い価格が維持されている。 ・地価は一部で高止まりしているものの 投機的な取引は確認できない 。また、ハウスメーカーが宅地開発予定地を物色しているが開発適地を確保できずにおり、 開発目的の取引も確認できなかった。 ・震災で人口約18%減少しており、従前の住宅地域に対して これ以上の急激な需要増が発生する可能性は低い。 ・仮設住宅への入居が完了しており、大半の住民は今後の復興計画の進展を見守っている状態である。また、浸水地域では復興計画の進捗により、 取引が活発化するまでには今しばらく時間を要すると見られる。
		山田D-1	長崎4丁目10番8	29,800	35,400	-	10.5 (12.2)	30,000	0.7	
		山田D-2(新設)	豊間根第2地割71番地5	17,000	-	14,300	3 12.6 (15.7)	17,100	0.6	
平均		23,400	24,900	-	1.1 (1.8)	23,600	0.7	・取引件数は4月以降、対前年同月比で概ね増加しているが、復興計画行政素案の説明会開催以降、土地需要・土地取引件数ともに落ち着いてきている。 ・豊間根地区は、元来の地価水準が低い地域で、上昇後の地価水準も異常と断定する範囲になく 上昇後の地価も安定 している。復興計画の公表により 需要者が住宅地整備を待つようになり、土地需要が落ち着いたことから、徐々に以前の価格水準に戻っていくものと予測される。		
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	29,000	31,200	-	4.7 (5.6)	29,000	0.0	・土地取引件数は5月以降増加傾向にあったが、8月以降減少に転じ、 年累計では平年並み となった。取引価格についても、10～12月に60件程度収集されたが、 概ね適正 であった。 ・田老地区は、被災割合が高い一方で住宅供給量が少ないことから需給逼迫により価格上昇したものの、秋以降の収集事例は震災直後の地価水準より低位な取引1件のみで、 価格高騰は落ち着いたを取り戻しつつあり、もともと利便性に劣ることから需要は限定的で、今後地価が上昇する可能性は低い。 ・津波被害のない内陸・高台地域は空き区画が僅少になり宅地分譲も見られることになると思うが、 建築規制や集団移転候補地が未定なため大規模開発等再建計画が進められず、土地取引が落ち着いたしていることから、価格の高騰はないと見られる。 一方浸水地域は、県の被災土地価格調査により適正価格が明示されれば、地価の安定化が図られると見られる。
		宮古D-2	佐原3丁目22番143	29,300	31,800	-	5.2 (5.8)	29,500	0.7	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	8,200	7,480	-	6.4 (12.0)	8,600	4.7	
	平均		22,200	23,500	-	1.2 (0.2)	22,400	1.8		
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	51,100	58,900	-	8.8 (9.1)	52,200	2.1	・土地取引件数は、4～8月までほぼ横ばいだったが、9月以降大幅に減少している。 ・復興計画が具体化され代替移転地も決定されたことから、今後代替移転に伴う土地取引が活発化するものと予測される。 ・小本駅西側の 浸水を逃れた地域は宅地転用目的での農地取引の増加が予測 されるが、小本の 被災地域は相対的に需要が減退 し、土地価格は低迷するものと見られる。 ・土地取引件数は、震災前後とも減少傾向で、取引自体が少ない。10～12月に収集した取引事例は適正取引価格だった。 ・震災前から親族縁故取引、公用地買収、競売が多くを占めるという市場の特性があり、今後、集団移転候補地の 公的買収による取引件数の増加は見込まれるが、漁業関係者の廃業等による内陸移転については、内陸での取引件数・取引価格への影響は少ない と予測する。	
岩泉町	住宅地	岩泉D-1	小本字小本14番8	12,200	13,800	-	7.7 (7.5)	12,500	2.4	・土地取引件数は、4～8月までほぼ横ばいだったが、9月以降大幅に減少している。 ・復興計画が具体化され代替移転地も決定されたことから、今後代替移転に伴う土地取引が活発化するものと予測される。 ・小本駅西側の 浸水を逃れた地域は宅地転用目的での農地取引の増加が予測 されるが、小本の 被災地域は相対的に需要が減退 し、土地価格は低迷するものと見られる。 ・土地取引件数は、震災前後とも減少傾向で、取引自体が少ない。10～12月に収集した取引事例は適正取引価格だった。 ・震災前から親族縁故取引、公用地買収、競売が多くを占めるという市場の特性があり、今後、集団移転候補地の 公的買収による取引件数の増加は見込まれるが、漁業関係者の廃業等による内陸移転については、内陸での取引件数・取引価格への影響は少ない と予測する。
		菅窪39番5	9,290	9,700	-	2.8 (3.2)	9,310	0.2		
普代村	住宅地	普代D-1	第9地割字銅屋18番11	12,700	13,200	-	2.5 (2.4)	12,800	0.8	・地震や津波による住宅被害がなく、土地取引件数の増加も見られず、震災による大きな変化はない。また、土地取引規制の検討対象となる事例も見られない。 ・ 人口・世帯数の減少により取引価格・取引件数とも減少傾向にあり、今後も減少傾向で推移するものと推測する。
野田村	住宅地	野田D-1	大字野田第31地割字長地206番1	8,000	8,800	-	6.1 (6.3)	8,110	1.4	・土地取引件数はほとんど低調であったが、昨年と比較しても増加傾向になく、 震災の影響は見えてこない 。また、収集できた事例も極端に少なく、大規模・顕著な高値等の取引も見られない。 ・今後の価格水準は、浸水の程度・地勢的条件によって、従前と遜色ない方向に向かう地域と、震災前に比して低位で価格形成される地域に分かれるものと推測され、直近で 防災集団移転事業の進捗が見込まれることから、この動きを注視する必要がある。
久慈市	住宅地	久慈D-1	湊町第23地割16番2	19,100	21,400	-	7.2 (7.5)	19,400	1.5	・土地取引件数は4～9月で昨年同期比+16%であったが、年計で+3%にとどまっており、 沈静化傾向がうかがえる 。新設住宅着工戸数は震災以降9ヵ月で対前年比-27%で、復興計画の進捗程度との関係が見られる。 ・取引価格は、競売等特殊要因が含まれる事例を除くと顕著な安値取引はなく、地域的嗜好性を反映した事例が見られる。現時点で大規模・顕著な高値情報も見当たらない。なお、臨海地区で工業地の取引が見られた。
		久慈D-2	門前第5地割1番3	33,500	35,500	-	3.8 (3.8)	33,800	0.9	
	平均		26,300	28,500	-	5.5 (5.7)	26,600	1.2		
商業地	久慈D5-1	川崎町第4地割8番76	48,700	54,900	-	7.5 (7.7)	49,600	1.8	・比較的平地が多く高台移転の必要がないことから、 インフラ等の整備状況によって、従前と遜色ない地域と震災前より低位な水準で価格形成される地域に分かれるものと推測する。	
洋野町	住宅地	洋野D-1	種市第1地割字南八木15番158内	7,330	7,600	-	2.4 (2.5)	7,360	0.4	・土地取引件数は毎月5～12件。震災前に比べても取引件数、取引価格とも増減がなく、震災による影響は少ない。また、土地取引規制の検討対象となる事例は見られない。 ・今後1～2年の地価動向は、 景気低迷等の一般的要因を背景として、やや下落傾向で推移するものと推測する。

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比率して求めた価格。

2 「年間変動率」は、平成24年1月1日時点価格と平成22年7月1日基準地価格(新設地点は参考価格)との18ヵ月変動率を算出し、18ヵ月で除して12倍(12ヵ月)したものである。

3 新設地点の変動率は、平成24年1月1日時点価格と参考価格から、年間変動率を²の方法で算出したものである。

4 「3ヵ月変動率」は、平成24年1月1日時点価格と平成23年10月1日時点価格との3ヵ月間の変動率を算出したものである。