

平成 30 年度第 4 四半期 (1 月 1 日 基準日) 短期地価動向調査結果について

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占めが懸念されたことから、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もの。
- (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) **調査地点数** 沿岸南部 6 市町 19 地点 (住宅地 16、商業地 3)

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	計
住宅地	2	3	3	3	2	3	16
商業地	0	1	1	0	0	1	3
合計	2	4	4	3	2	4	19

- (4) **調査日** 四半期毎 (1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日)
- (5) **調査方法** 年 1 回行う地価調査の基準地 (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・国の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 19 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。
- (7) **変動率** 調査地点ごとに、現在の価格と前の価格を比べたときの変化率

$$\text{(例) 直近 3 か月変動率} = \frac{\text{現在の価格} - \text{3 か月前の価格}}{\text{3 か月前の価格}} \times 100$$

- (8) **平均変動率** 調査地点の変動率の平均値

$$\text{(例) 3 地点の平均変動率} = \frac{\text{A 地点の変動率} + \text{B 地点の変動} + \text{C 地点の変動率}}{3}$$

1 調査結果の概要

- 住宅地の直近 3 か月比較の平均変動率及び 1 年前比較による年間変動率は、いずれも下落。震災前からの年間平均変動率は、1.8% (前回調査 1.9%) と上昇幅が縮小。
- 商業地の直近 3 か月比較の変動率は前回調査に引き続き上昇。1 年前比較による平均変動率は横ばい、震災前からの年間変動率は下落。
- 投機目的等の悪質な土地取引は、確認されていない。
- 全体的な基調として、被災地の移転需要が沈静化してきていることから、地価が急激に上昇する可能性は低いと予測される。

2 用途別の地価動向

(1) 住宅地 (16 地点)

※ () 内は前回調査 (10 月 1 日) の変動率 (単位: %)

区 分	震災前比較	1 年前比較	直近 3 か月比較
平均 (年間) 変動率	1.8 (1.9)	△1.3 (△1.2)	△0.3 (△0.4)

- ① **震災前比較** (平成 22 年 7 月 1 日からの年間変動率) 別紙【※ 2】

年間平均変動率は 1.8% (前回調査 1.9%) と 16 期連続で上昇幅が縮小した。

- ・ 上昇幅が拡大した地点はない。

② **1年前比較** (平成 30 年 1 月 1 日からの年間変動率) **別紙【※3】**

平均変動率は、 $\Delta 1.3\%$ (前回調査 $\Delta 1.2\%$) と下落幅は拡大、平成 28 年度第 4 四半期以降 9 期連続でマイナスとなった。

- ・ 1 地点が前回調査に引き続き「上昇」(釜石 D-2)
- ・ 3 地点が前回調査に引き続き「横ばい」(陸前高田 D-1、大船渡 D-1、宮古 D-1)
- ・ 12 地点が「下落」
 - ア 下落幅が拡大したのが 7 地点 (大船渡 D-2・D-3、釜石 D-1、大槌 D-1・D-2・D-3、山田 D-2)
 - イ 下落幅が縮小したのが 1 地点 (宮古 D-3)
 - ウ 下落率に変化がなかったのが 4 地点 (陸前高田 D-2、釜石 D-3、山田 D-1、宮古 D-2)

③ **直近 3 か月比較** (平成 30 年 10 月 1 日からの変動率) **別紙【※4】**

平均変動率は、 $\Delta 0.3\%$ (前回調査 $\Delta 0.4\%$) と下落幅は縮小したが、平成 28 年度第 3 四半期以降 10 期連続でマイナスとなった。

- ・ 1 地点が前回調査に引き続き「上昇」(釜石 D-2)
- ・ 4 地点が「横ばい」
 - ア 前回調査に引き続き「横ばい」となったのが 3 地点 (陸前高田 D-1、大船渡 D-1、宮古 D-1)
 - イ「下落」から「横ばい」に転じたのが 1 地点 (陸前高田 D-2)
- ・ 11 地点が「下落」
 - ア 下落幅が拡大したのが 1 地点 (大船渡 D-3)
 - イ 下落幅が縮小したのが 2 地点 (大槌 D-1・D-3)
 - ウ 下落率に変化がなかったのが 8 地点 (大船渡 D-2、釜石 D-1・D-3、大槌 D-2、山田 D-1・D-2、宮古 D-2・D-3)

(2) **商業地 (3 地点)**

※ () 内は前回調査 (10 月 1 日) の変動率 (単位: %)

区 分	震災前比較	1 年前比較	直近 3 か月比較
平均 (年間) 変動率	$\Delta 0.1$ ($\Delta 0.1$)	0.0 ($\Delta 0.2$)	0.1 (0.2)

① **震災前比較** (平成 22 年 7 月 1 日からの年間変動率) **別紙【※2】**

年間平均変動率は $\Delta 0.1\%$ と、調査開始以来 30 期連続で「下落」となった。

② **1年前比較** (平成 30 年 1 月 1 日からの年間変動率) **別紙【※3】**

釜石 D5-1 は 1.8% の上昇 (前回調査 0.9%)、大船渡 D5-1 は $\Delta 1.6\%$ (前回調査 $\Delta 1.1\%$)、宮古 D5-1 は $\Delta 0.2\%$ (前回調査 $\Delta 0.4\%$) となったことから、平均変動率は 0.0% (前回調査 $\Delta 0.2\%$) となった。

③ **直近 3 か月比較** (平成 30 年 10 月 1 日からの変動率) **別紙【※4】**

釜石 D5-1 は前回調査同様 0.9% の上昇、大船渡 D5-1 は $\Delta 0.5\%$ (前回調査 $\Delta 0.4\%$)、宮古 D5-1 は前回調査同様 0.0% 「横ばい」となったことから、平均変動率は 0.1% の上昇 (前回調査 0.2%) となった。

なお、釜石 D5-1 の上昇は、釜石中央 IC 新設に伴う需要の増加を要因とするもの。

平成30年度短期地価動向調査(第4四半期)結果一覧表

市町村名	用途 区分	調査地点		平成31年 1月1日 時点価格 (円/㎡)	震災前比較【※2】 平成22年7月1日からの年間変動率(%)			1年前比較【※3】 平成30年1月1日からの年間変動率(%)		直近3か月比較【※4】 平成30年10月1日からの変動率(%)	
		短期動向 調査番号	所在地		H22.7.1 時点価格 (円/㎡)	参考価格【※1】	【参考】()内は H22.7.1~H30.10.1 の年間変動率	H30.1.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H29.10.1~H30.10.1 の年間変動率	H30.10.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H30.7.1~H30.10.1 の変動率
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	高田町 字鳴石119番33	22,300	-	18,000	2.8 ↓ (2.9)	22,300	0.0 ← (0.0)	22,300	0.0 ← (0.0)
		陸前高田D-2	米崎町 字松峰59番7	16,400	16,300	-	0.1 ← (0.1)	16,600	△ 1.2 ← (△ 1.2)	16,400	0.0 ↑ (△ 0.6)
	平均		19,400	17,200	-	1.5 ← (1.5)	19,500	△ 0.6 ← (△ 0.6)	19,400	0.0 ↑ (△ 0.3)	
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町 字前田5番5	39,200	31,900	-	2.7 ↓ (2.8)	39,200	0.0 ← (0.0)	39,200	0.0 ← (0.0)
		大船渡D-2	盛町 字宇津野沢12番 15	31,800	28,500	-	1.4 ← (1.4)	32,200	△ 1.2 ↓ (△ 0.9)	31,900	△ 0.3 ← (△ 0.3)
		大船渡D-3	末崎町 字大田37番4	17,700	-	17,400	0.2 ↓ (0.3)	18,300	△ 3.3 ↓ (△ 2.7)	17,900	△ 1.1 ↓ (△ 0.6)
	平均		29,600	25,900	-	1.4 ↓ (1.5)	29,900	△ 1.5 ↓ (△ 1.2)	29,700	△ 0.5 ↓ (△ 0.3)	
商業地	大船渡D5-1	盛町 字内ノ目1番13	54,600	51,900	-	0.6 ↓ (0.7)	55,500	△ 1.6 ↓ (△ 1.1)	54,900	△ 0.5 ↓ (△ 0.4)	
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町 2丁目10番	46,000	47,800	-	△ 0.4 ← (△ 0.4)	46,200	△ 0.4 ↓ (△ 0.2)	46,100	△ 0.2 ← (△ 0.2)
		釜石D-2	甲子町 第15地割65番5	30,600	23,700	-	3.4 ← (3.4)	30,200	1.3 ↑ (0.7)	30,400	0.7 ← (0.7)
		釜石D-3	大字平田 第1地割16番5	27,500	-	22,500	2.6 ↓ (2.8)	27,900	△ 1.4 ← (△ 1.4)	27,700	△ 0.7 ← (△ 0.7)
	平均		34,700	31,300	-	1.9 ← (1.9)	34,800	△ 0.2 ↑ (△ 0.3)	34,700	△ 0.1 ← (△ 0.1)	
商業地	釜石D5-1	上中島町 1丁目96番2外	57,200	56,000	-	0.3 ↑ (0.2)	56,200	1.8 ↑ (0.9)	56,700	0.9 ← (0.9)	
大槌町	住宅地	大槌D-1	桜木町 450番	23,900	22,300	-	0.8 ↓ (0.9)	24,200	△ 1.2 ↓ (△ 0.8)	24,000	△ 0.4 ↑ (△ 0.8)
		大槌D-2	大槌第16地割 字大石前20番49	27,900	-	25,300	1.2 ↓ (1.3)	28,300	△ 1.4 ↓ (△ 0.7)	28,100	△ 0.7 ← (△ 0.7)
		大槌D-3	大ケ口 1丁目175番194	22,400	-	13,800	7.3 ↓ (7.6)	22,700	△ 1.3 ↓ (△ 0.9)	22,500	△ 0.4 ↑ (△ 0.9)
	平均		24,700	20,500	-	3.1 ↓ (3.3)	25,100	△ 1.3 ↓ (△ 0.8)	24,900	△ 0.5 ↑ (△ 0.8)	
山田町	住宅地	山田D-1	長崎 4丁目10番8	38,000	35,400	-	0.9 ↓ (1.0)	38,800	△ 2.1 ← (△ 2.1)	38,200	△ 0.5 ← (△ 0.5)
		山田D-2	豊間根 第2地割71番5	19,800	-	14,300	4.5 ↓ (4.7)	20,400	△ 2.9 ↓ (△ 2.5)	19,900	△ 0.5 ← (△ 0.5)
	平均		28,900	24,900	-	2.7 ↓ (2.9)	29,600	△ 2.5 ↓ (△ 2.3)	29,100	△ 0.5 ← (△ 0.5)	
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢 1丁目3番40	35,200	31,200	-	1.5 ↓ (1.6)	35,200	0.0 ← (0.0)	35,200	0.0 ← (0.0)
		宮古D-2	佐原 3丁目22番143	32,900	31,800	-	0.4 ↓ (0.5)	33,500	△ 1.8 ← (△ 1.8)	33,000	△ 0.3 ← (△ 0.3)
		宮古D-3 【※H26選定替】	(H26~)田老 字小林106番1	12,000	-	12,500	△ 0.5 ↓ (△ 0.4)	12,400	△ 3.2 ↑ (△ 4.0)	12,100	△ 0.8 ← (△ 0.8)
	平均		26,700	25,200	-	0.5 ↓ (0.6)	27,000	△ 1.7 ↑ (△ 1.9)	26,800	△ 0.4 ← (△ 0.4)	
商業地	宮古D5-1	保久田 6番46	52,600	58,900	-	△ 1.3 ← (△ 1.3)	52,700	△ 0.2 ↑ (△ 0.4)	52,600	0.0 ← (0.0)	
住宅地平均							1.8 ↓ (1.9)		△ 1.3 ↓ (△ 1.2)		△ 0.3 ↑ (△ 0.4)
商業地平均							△ 0.1 ← (△ 0.1)		0.0 ↑ (△ 0.2)		0.1 ↓ (0.2)

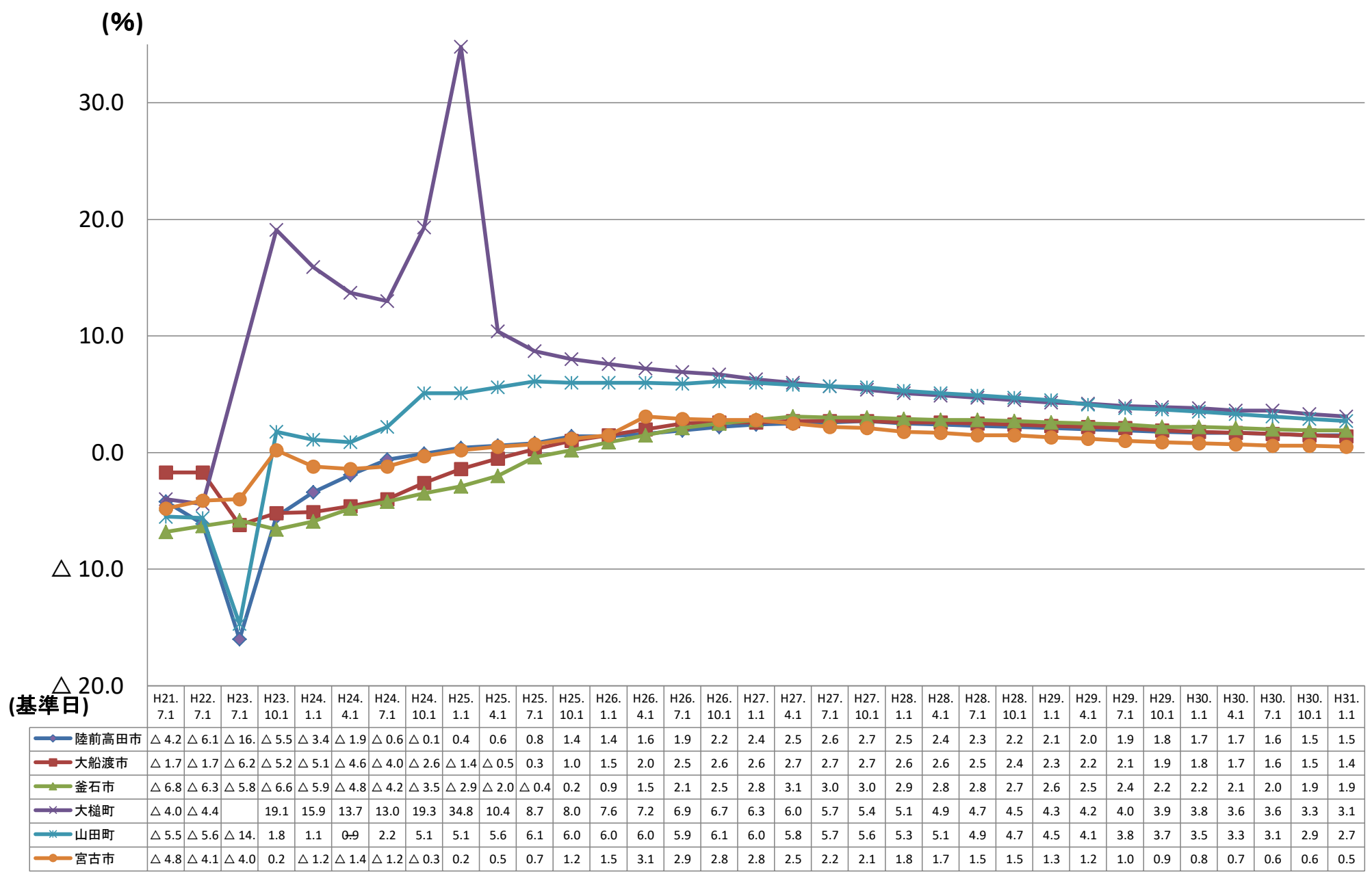
(注)【※1】『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格であること。

【※2】『震災前比較』(平成22年7月1日からの年間変動率)は、平成31年1月1日時点価格と平成22年7月1日時点価格(新設地点は参考価格)との102か月変動率を算出し、102月で除して12倍(12か月)したものであること。

【※3】『1年前比較』(平成30年1月1日からの年間変動率)は、平成31年1月1日時点価格と平成30年1月1日時点価格との12か月間の変動率を算出したものであること。

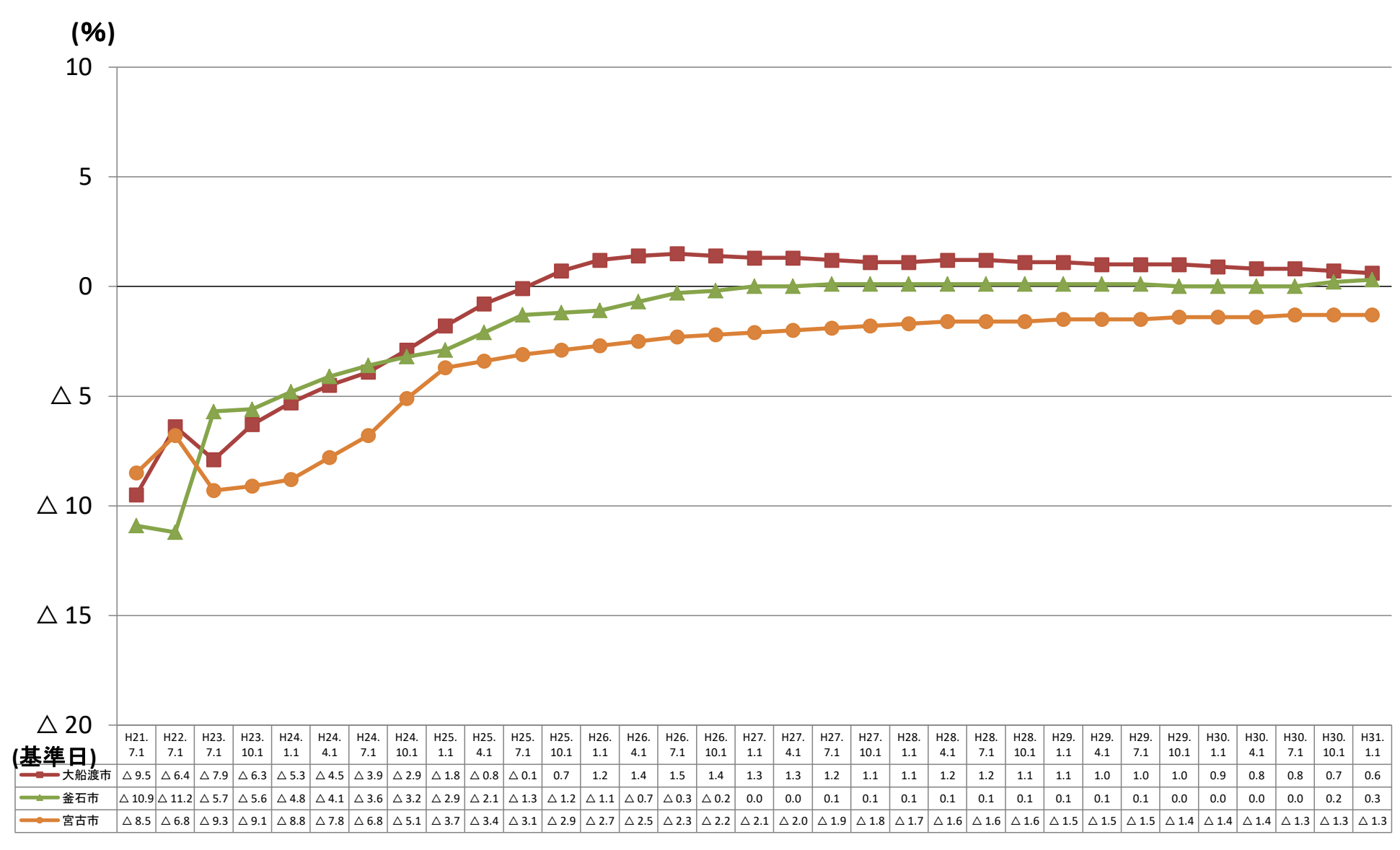
【※4】『直近3か月比較』(平成30年10月1日からの変動率)は、平成31年1月1日時点価格と平成30年10月1日時点価格との3か月間の変動率を算出したものであること。

【住宅地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

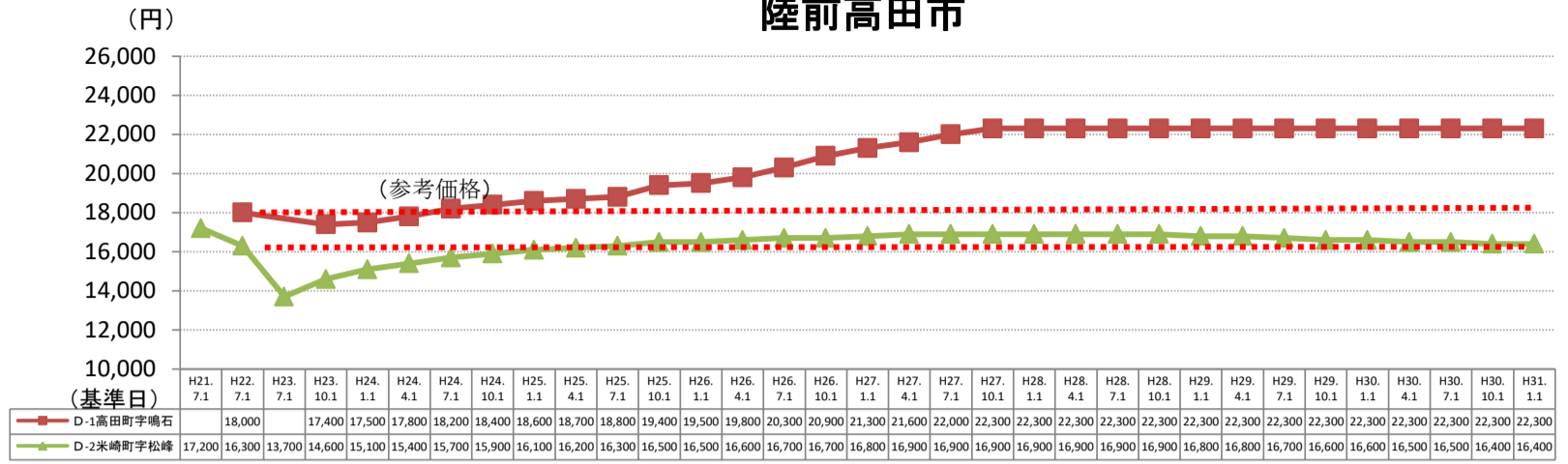
【商業地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



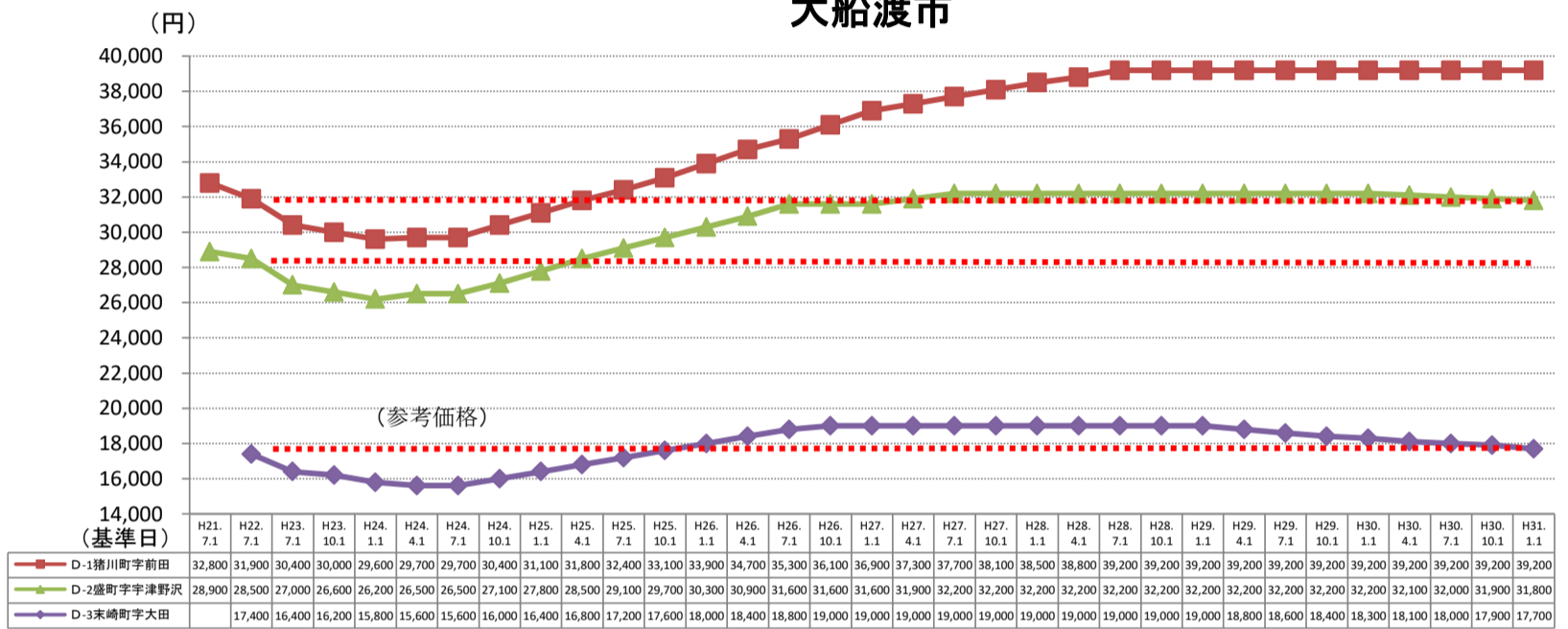
(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

短期地価動向調査地点の価格推移【住宅地】

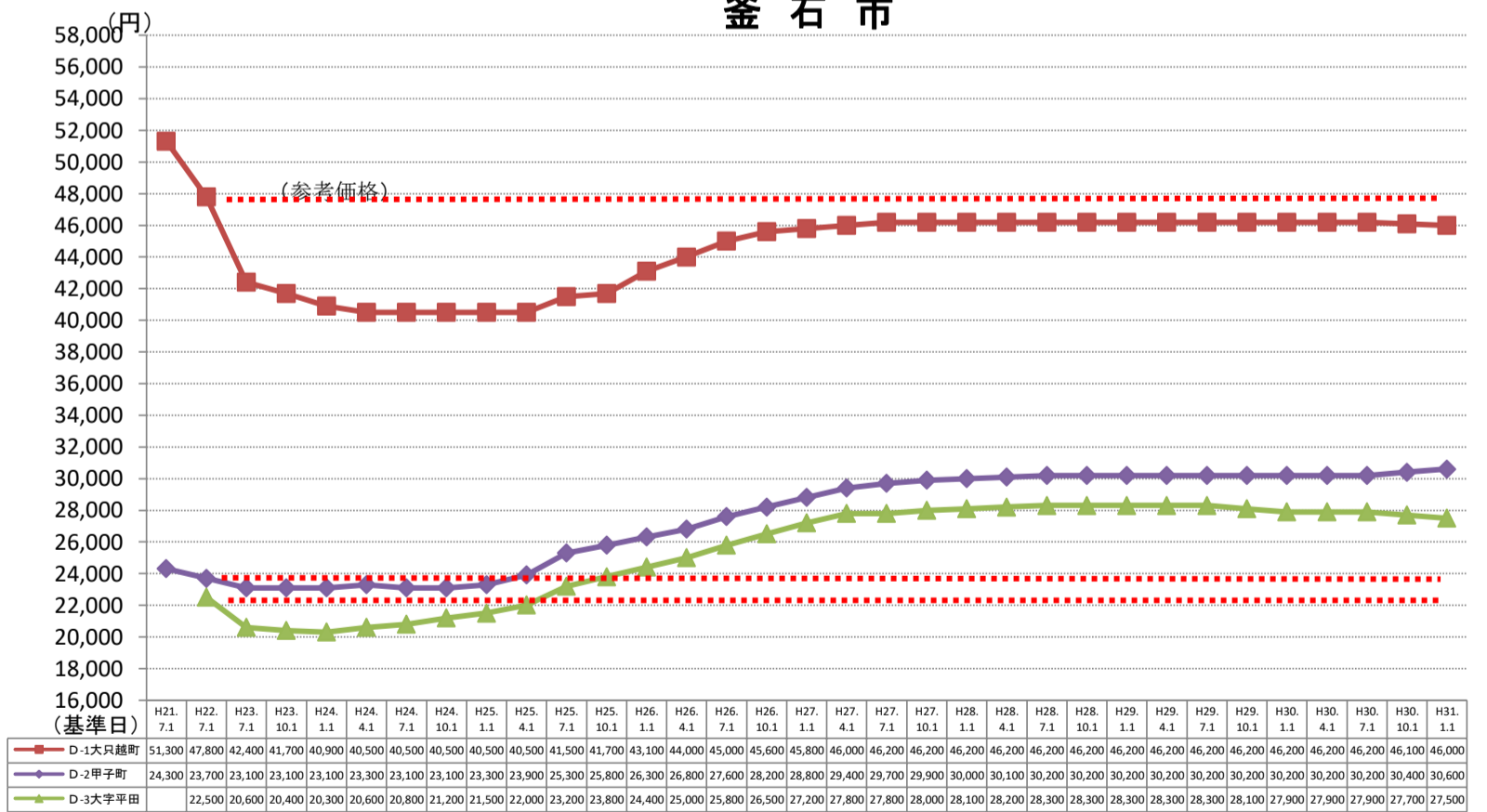
陸前高田市



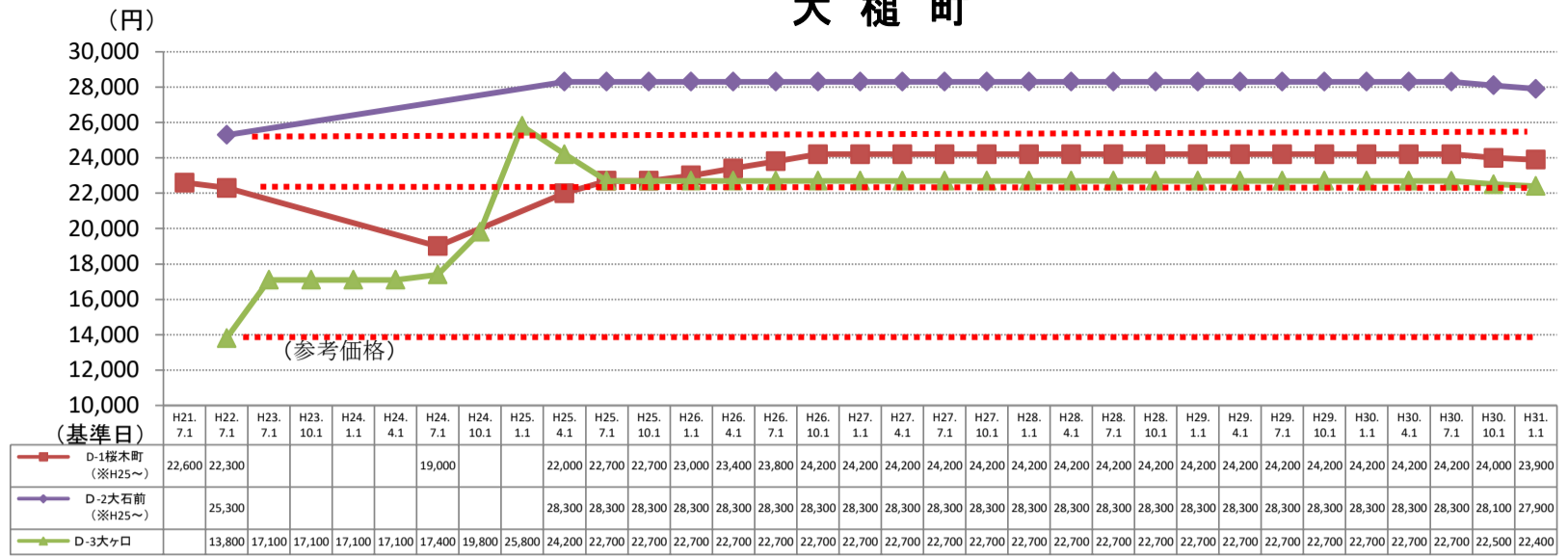
大船渡市



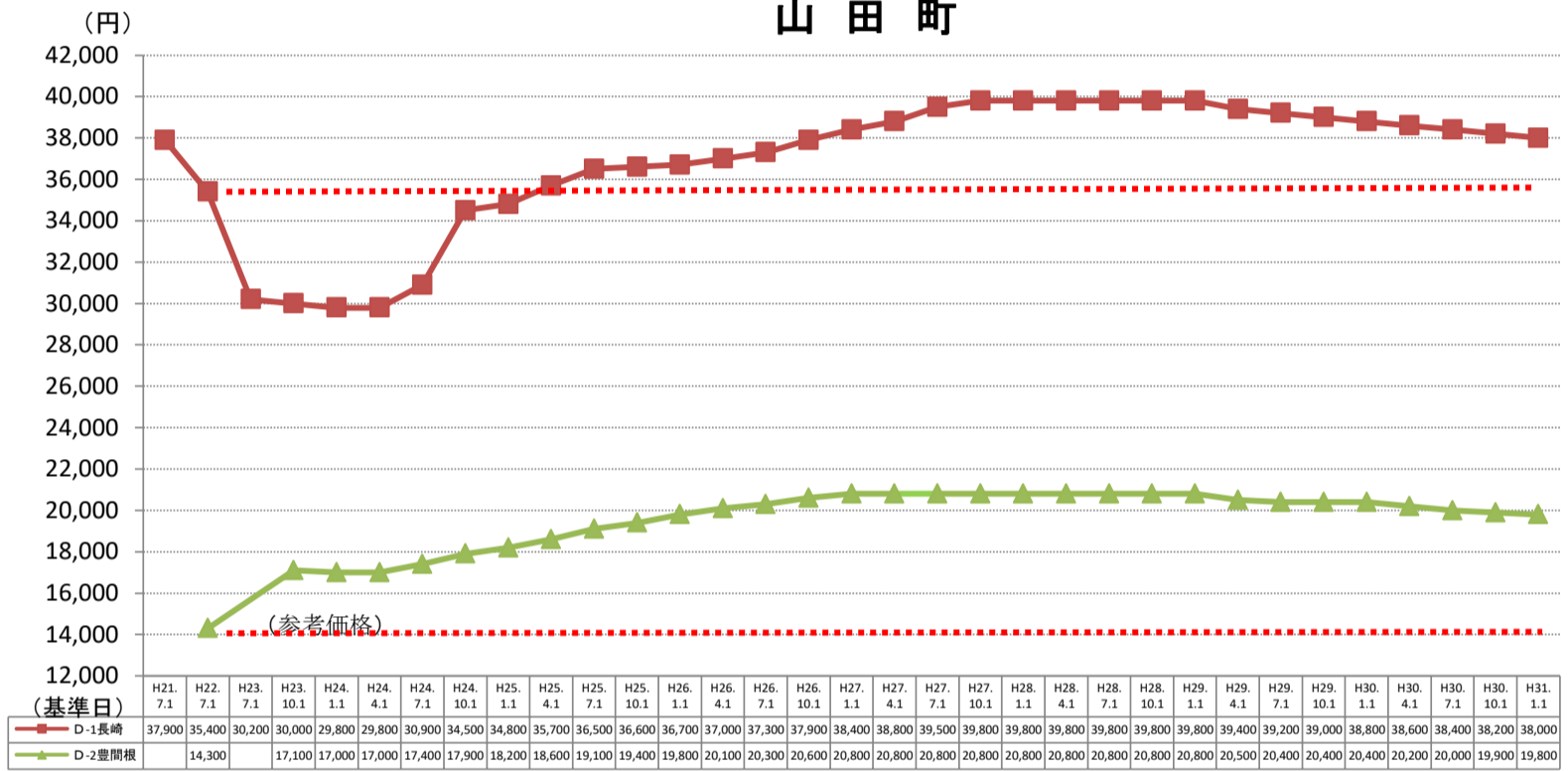
釜石市



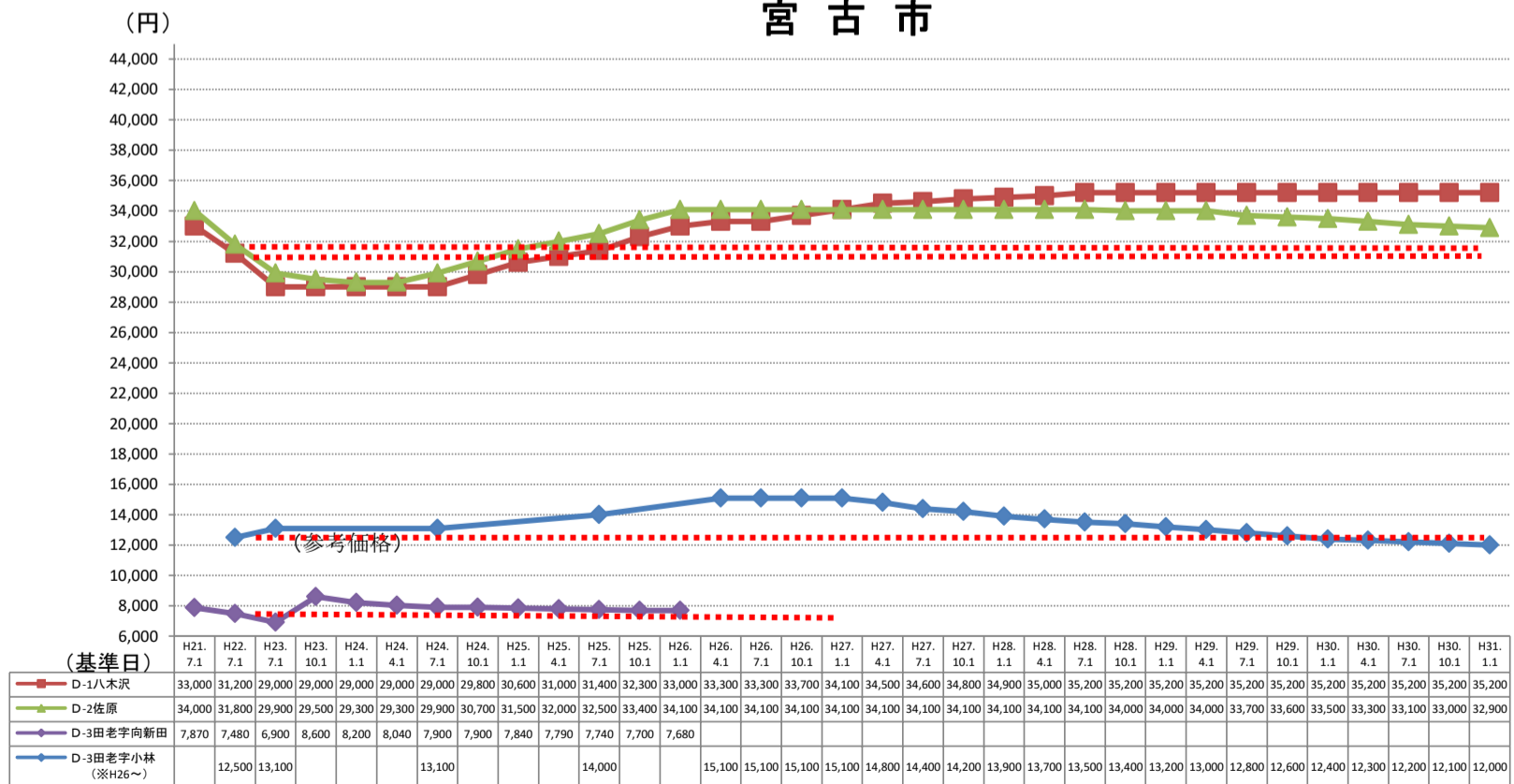
大 槌 町



山 田 町

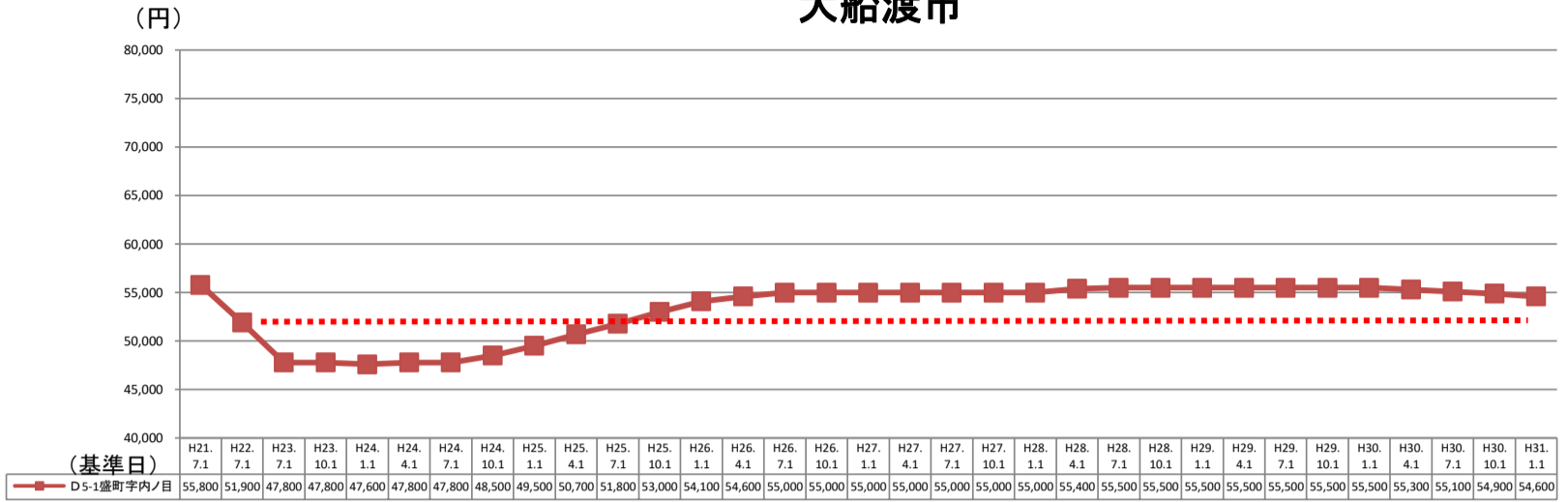


宮 古 市

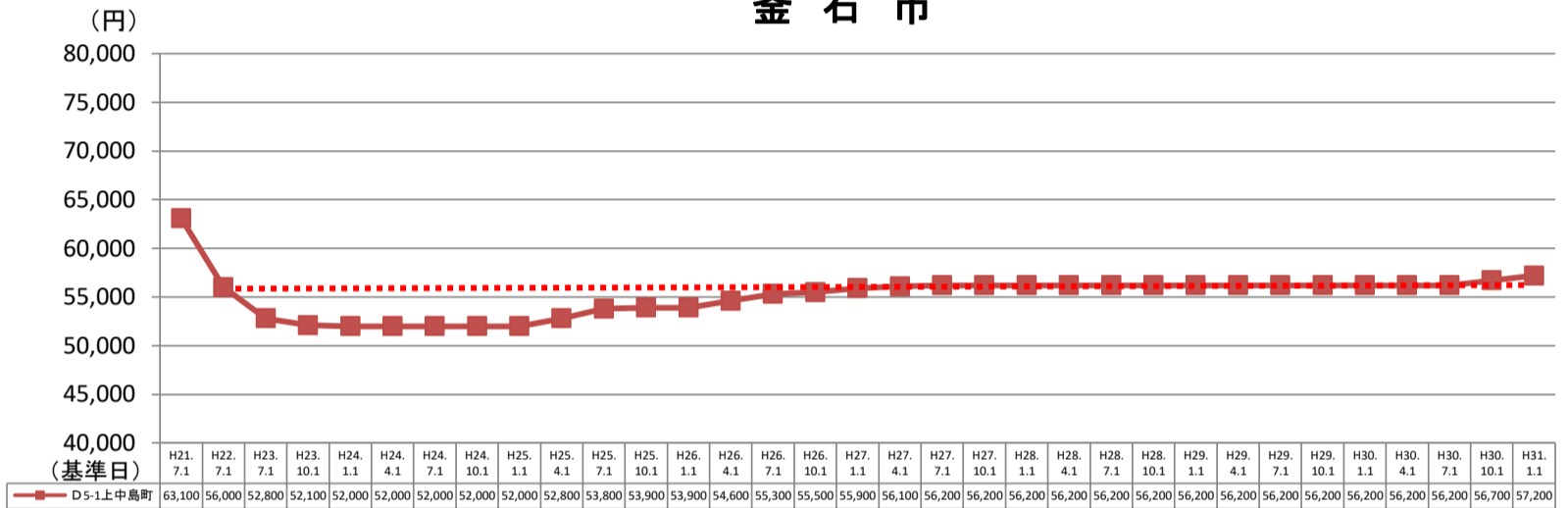


短期地価動向調査地点の価格推移【商業地】

大船渡市



釜石市



宮古市

