

平成 24 年度第 4 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 (10/1) と比較して、3 地点において 3 ヶ月変動率が上昇しており、年間平均変動率 (震災前比較) は、今回大きく上昇した地点があったことから全体として上昇幅が増加し、**2.4%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ものの、**今後、やや上昇基調で推移する可能性がある。**

(2) 震災直後に大きく下落した地点のうち、**陸前高田 D-1 及び釜石 D-1 は、直近 3 ヶ月変動率は横ばい**となっている。**今後は、震災後の需要が高まっていることから強含み傾向で推移していくものと予測される。**

なお、**山田 D-1 は、**前回調査で取引価格が上昇したが、今回調査で直近 3 ヶ月変動率の上昇幅は弱まり、おおむね震災前の水準程度となっている。需要の増加が続いており、**高止まりの状態**で推移するが、**徐々に地価の安定化が図られていくものと予測される。**

(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**やや上昇幅が縮小**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**需要の競合が継続し、取引価格が大きく上昇している。**

2 商業地 (3 地点)

大規模商業施設の出店地区以外は同種の建物が飽和状態で高値での取引が考えにくい地点がある一方、**浸水被害の小さい地域では取引が回復してきており、年間平均変動率 (震災前比較) は、下落幅が縮小 (沿岸南部 3 市平均 $\Delta 3.7\% \rightarrow \Delta 2.8\%$) 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 25 年 1 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 (1/1)	0.4	$\Delta 1.4$	$\Delta 2.9$	34.8	5.1	0.2	2.4
住宅地 (10/1)	$\Delta 0.1$	$\Delta 2.6$	$\Delta 3.5$	19.3	5.1	$\Delta 0.3$	0.7
商業地 (1/1)		$\Delta 1.8$	$\Delta 2.9$			$\Delta 3.7$	$\Delta 2.8$
商業地 (10/1)		$\Delta 2.9$	$\Delta 3.2$			$\Delta 5.1$	$\Delta 3.7$

(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 24 年 1 月 1 日～平成 25 年 1 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 (1/1)	6.5	4.5	1.9	50.9	12.0	2.9	8.3
商業地 (1/1)		3.6	0.0			4.5	2.7

(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 10 月 1 日～平成 25 年 1 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 (1/1)	1.2	2.5	0.8	30.3	1.3	1.5	3.5
住宅地 (10/1)	1.2	2.4	0.6	13.8	7.3	1.8	3.3
商業地 (1/1)		2.1	0.0			2.3	1.5
商業地 (10/1)		1.5	0.0			2.6	1.4

(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

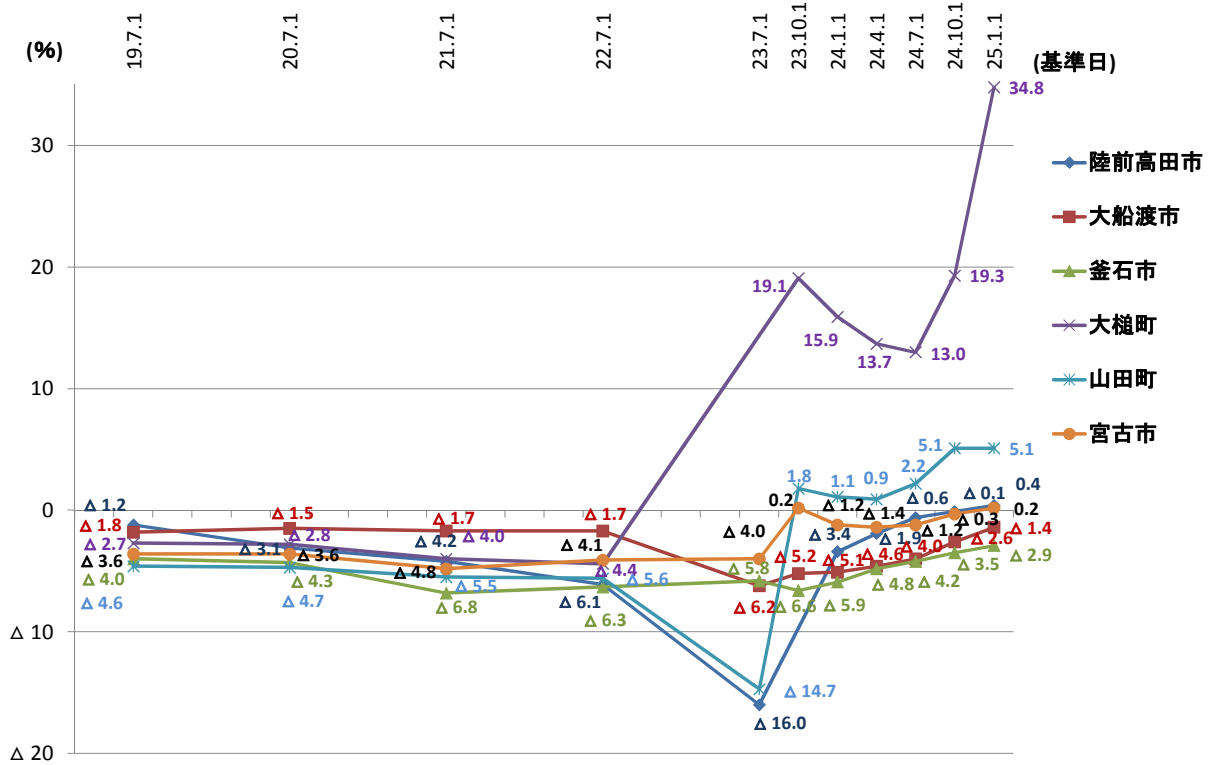
- (1) **調査目的** 平成 23 年 3 月の震災により甚大な被害が発生した沿岸地域において、地価上昇や投機目的の買い占めが懸念されており、国土利用計画法の規定に基づく監視区域の指定について検討するため、沿岸南部 6 市町の地価動向等を把握する。
- (2) **調査主体** 岩手県(一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会へ委託)
- (3) **調査対象** 沿岸南部 6 市町の 17 地点(住宅地 14 地点、商業地 3 地点)
- (4) **価格時点** 平成 25 年 1 月 1 日
- (5) **調査方法** 一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会に委託し、平成 24 年 7 月 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。

平成24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25年1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24年1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～H24.10.1	基準地価格	()内は前回H23.10.1～H24.10.1の年間変動率	平成24年10月1日時点価格(円)	()内はH24.7.1～10.1	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	米崎町字松峰59番7	16,100	16,300	-	△ 0.5 (△ 1.1)	15,100	6.6 (8.9)	15,900	1.3 (1.3)	<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。ただし鳴石地区で県外団体が高めの価格で取得した事例があり、今後の価格動向に注意が必要。</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。ただ取引は地元住民の居住を目的にしたものが中心で、市外業者による復興事業関連用地の取得の動きや投機的な取引はほとんど確認できなかった。震災後に開発された分譲地は概ね適正な価格水準である。</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>・鳴石地区の住宅地は需要が集中しているにもかかわらず売り物がない状態となっている。</p> <p>・今後は区画整理地域内の先買いや防集事業の土地買取りにより資金力を得た住民が既存の住宅地を求める可能性や、復興事業に従事する企業による用地確保の動きが活発化する可能性もあるため、地価動向は、やや上昇基調で推移する可能性がある。</p>
		陸前高田D-2	高田町字鳴石119番33	18,600	-	18,000	1.3 (1.0)	17,500	6.3 (5.7)	18,400	1.1 (1.1)	
		平均		17,400	17,200	-	0.4 (△ 0.1)	16,300	6.5 (7.3)	17,200	1.2 (1.2)	
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	31,100	31,900	-	△ 1.0 (△ 2.1)	29,700	4.7 (1.3)	30,400	2.3 (2.4)	<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>・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	27,800	28,500	-	△ 1.0 (△ 2.2)	26,500	4.9 (1.9)	27,100	2.6 (2.3)	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	16,400	-	17,400	△ 2.3 (△ 3.6)	15,800	3.8 (△ 1.2)	16,000	2.5 (2.6)	
	平均		25,100	25,900	-	△ 1.4 (△ 2.6)	24,000	4.5 (0.7)	24,500	2.5 (2.4)		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	49,500	51,900	-	△ 1.8 (△ 2.9)	47,800	3.6 (1.5)	48,500	2.1 (1.5)	<p>・災害公営住宅や移転地等の造成が完了し住宅等の供給がなされるまでは、地価は上昇もしくは強含み傾向で推移していくものと予想される。</p>	
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	40,500	47,800	-	△ 6.1 (△ 6.8)	40,900	△ 1.0 (△ 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、復旧・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>
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	23,300	23,700	-	△ 0.7 (△ 1.1)	23,100	0.9 (0.0)	23,100	0.9 (0.0)	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	21,500	-	22,500	△ 1.8 (△ 2.6)	20,300	5.9 (3.9)	21,200	1.4 (1.9)	
	平均		28,400	31,300	-	△ 2.9 (△ 3.5)	28,100	1.9 (0.3)	28,300	0.8 (0.6)		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	52,000	56,000	-	△ 2.9 (△ 3.2)	52,000	0.0 (△ 0.2)	52,000	0.0 (0.0)	<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>	
大槌町	住宅地	大槌D-1	大ケ口1丁目175番194	25,800	-	13,800	34.8 (19.3)	17,100	50.9 (15.8)	19,800	30.3 (13.8)	<p>・大槌町全体として、浸水被害のない地域や建物流出したが復興事業区域外で即時に建物建築が可能な地域では、被災者の移転需要と不動産業者の販売用地確保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との競合が継続し取引価格が上昇している。特に大ケ口地区では競合が激しく、取引価格が著しく上昇している。</p> <p>・町方地区、安渡地区等の区画整理事業地域では、換地を望まない地権者が多く、今後、従前地の売買が活発化されると予測されるが、投機目的の個人・各種法人等を買主とする土地取引の可能性があり、民間の取引を注視する必要がある。また、建物建築が可能となる仮換地指定がかなり先になることから、転出を考える地権者が向かう先である非浸水区域や建物流出を逃れた地域の住宅地は、地元内外の需要の競合が続けば、さらに上昇する可能性も見込まれる。</p> <p>・この1年間で大槌町全体として土地価格が上昇していることから、地点の増設を行って町全体の地価動向を把握する必要があり、また、監視区域指定の可否の検討も行う必要があると考える。</p>
		平均		26,500	24,900	-	5.1 (5.1)	23,400	12.0 (9.9)	26,200	1.3 (7.3)	<p>・浸水区域は、県による被災土地価格調査により適正価格が示され、投げ売りや思惑等の取引きなしに地価の安定化が図られていくものと予測される。</p>
山田町	住宅地	山田D-1	長崎4丁目10番8	34,800	35,400	-	△ 0.7 (△ 1.1)	29,800	16.8 (15.0)	34,500	0.9 (11.7)	<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。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、高値取引のみみられるが、件数が少なく価格が高騰しているかどうか判断ができない状態。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>
		山田D-2	豊間根第2地割71番5	18,200	-	14,300	10.9 (11.2)	17,000	7.1 (4.7)	17,900	1.7 (2.9)	
		平均		26,500	24,900	-	5.1 (5.1)	23,400	12.0 (9.9)	26,200	1.3 (7.3)	
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	30,600	31,200	-	△ 0.8 (△ 2.0)	29,000	5.5 (2.8)	29,800	2.7 (2.8)	<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ら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>・土地取引件数は概ねピークの水準に達していると考えられる。今後1～2年間は、現水準を超えることはないが震災前よりも高い水準で推移すると予測する。</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のみみられるが、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。ただし、公共買取等による取得金を元手に、改めて自力再建に向かう被災者も増加するとみられ、地価は今後2～3年程度、上昇傾向で推移すると予測する。</p>
		宮古D-2	佐原3丁目22番143	31,500	31,800	-	△ 0.4 (△ 1.5)	29,300	7.5 (4.1)	30,700	2.6 (2.7)	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	7,840	7,480	-	1.9 (2.5)	8,200	△ 4.4 (△ 8.1)	7,900	△ 0.8 (0.0)	
	平均		23,300	23,500	-	0.2 (△ 0.3)	22,200	2.9 (△ 0.4)	22,800	1.5 (1.8)		
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	53,400	58,900	-	△ 3.7 (△ 5.1)	51,100	4.5 (0.0)	52,200	2.3 (2.6)	<p>・田老地区は、元々高台に開発されていた住宅地が地勢や生活利便性に劣ることから需要は限定的で、少なくとも北部の住宅地については今後さらに地価が上昇する可能性は低い。中心部は復興計画が具体化するまで落ち着いた動きで推移すると予測される。</p>	

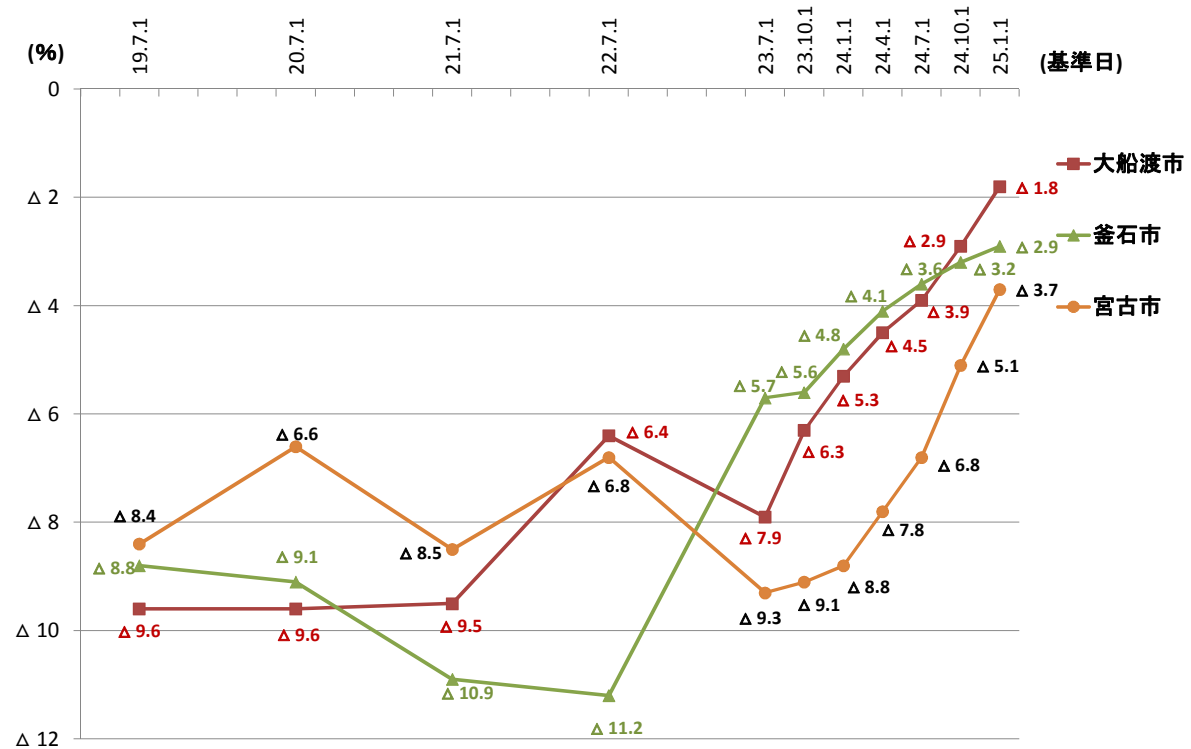
※1 『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格。
 ※2 『平成22年7月1日からの年間変動率』は、平成25年1月1日基準地価格と平成22年7月1日基準地価格(新設地点は参考価格)との30ヵ月変動率を算出し、30ヵ月で除して12倍(12ヵ月)したもの。
 ※3 『平成24年1月1日からの年間変動率』は、平成25年1月1日基準地価格と平成24年1月1日基準地価格との12ヶ月間の変動率を算出したもの。
 ※4 「3ヵ月変動率」は、平成25年1月1日時点価格と平成24年10月1日時点価格との3ヶ月間の変動率を算出したもの。

【住宅地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



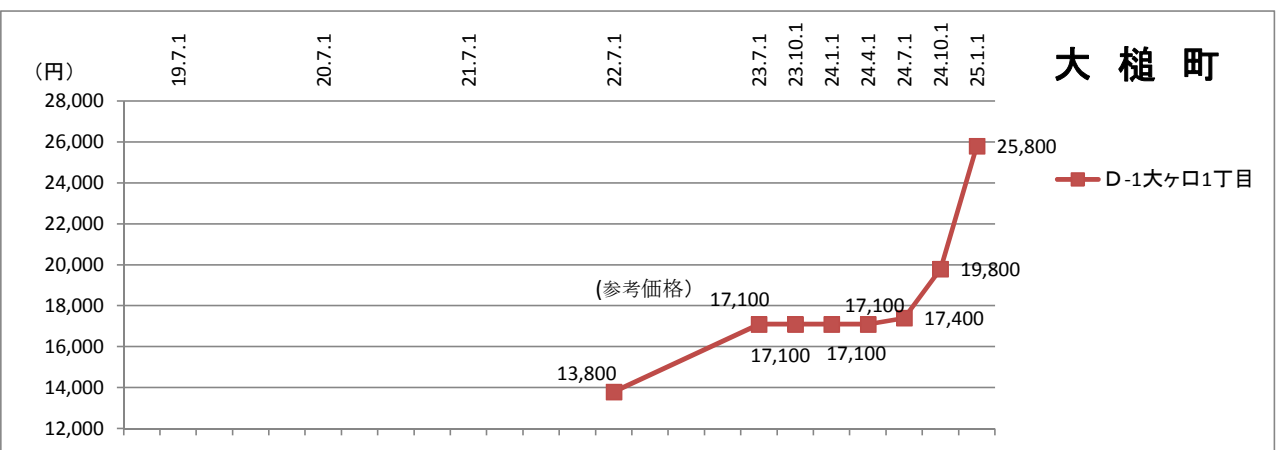
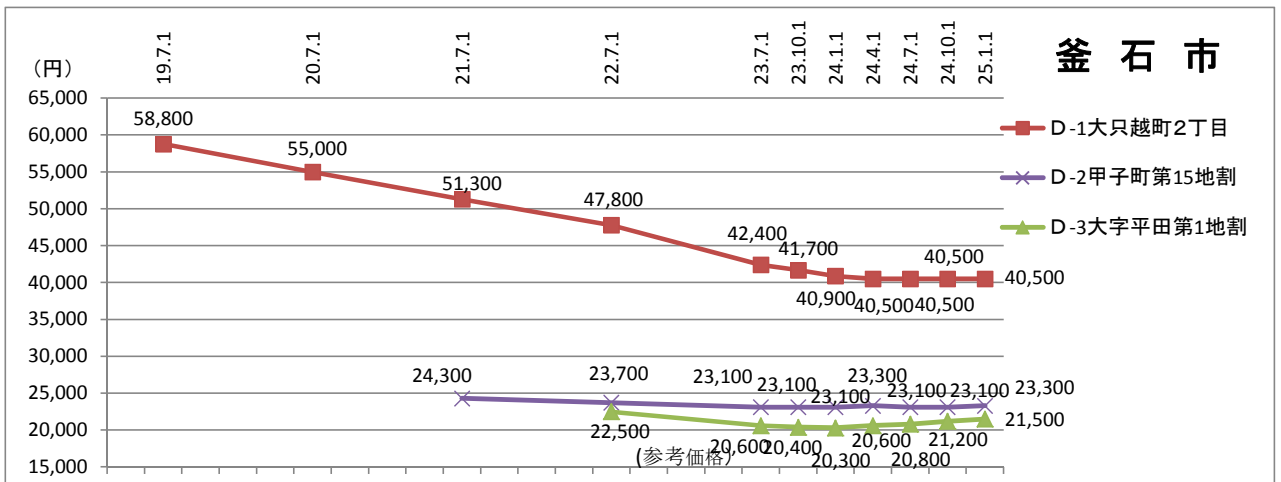
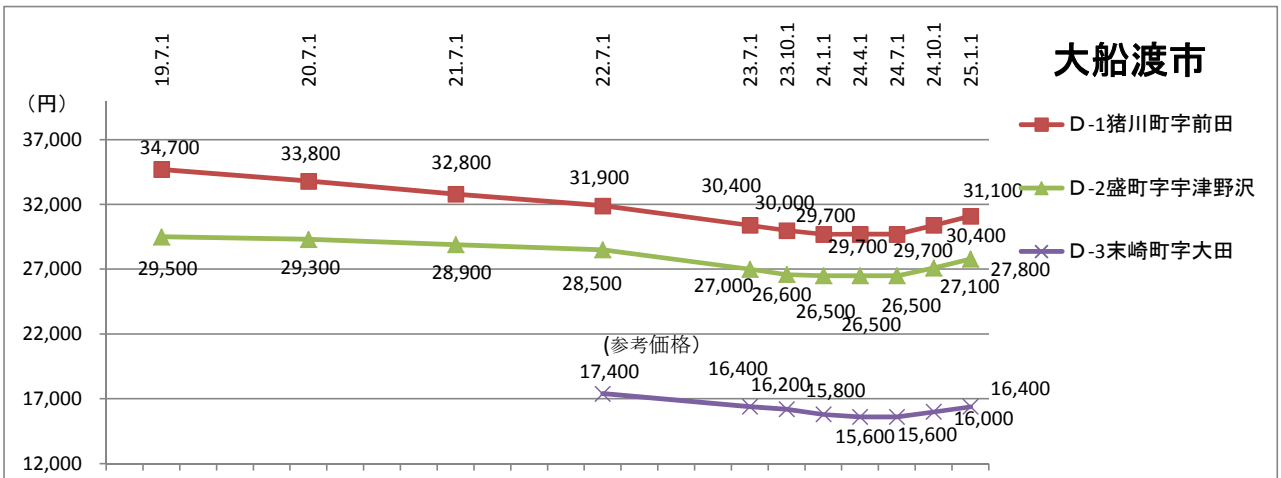
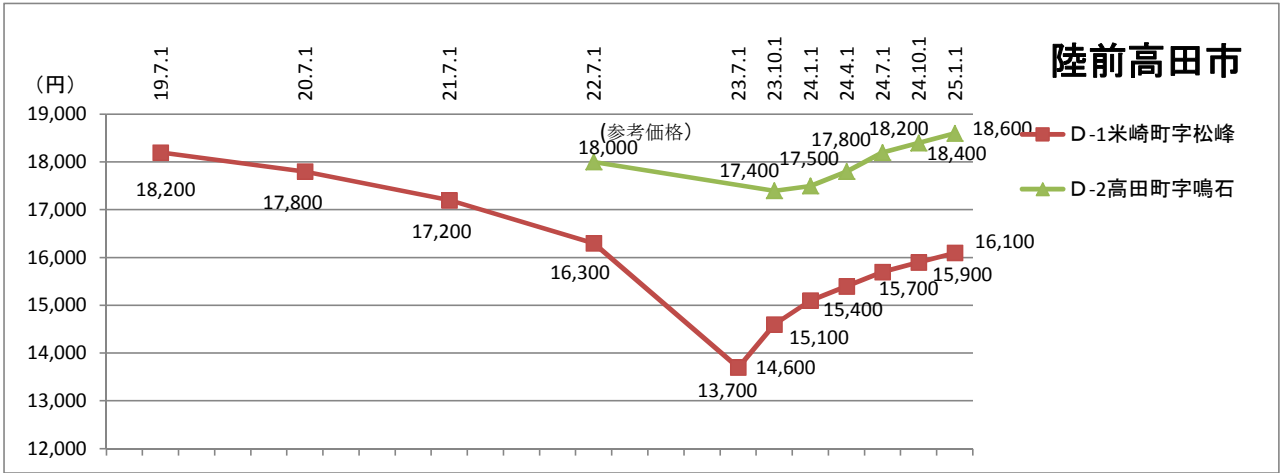
注:7/1は毎年実施している地価調査(全地点)の平均変動率を、10/1、1/1、4/1は短期地価動向調査における平均変動率をそれぞれ表示しているため、調査地点や地点数は異なります。

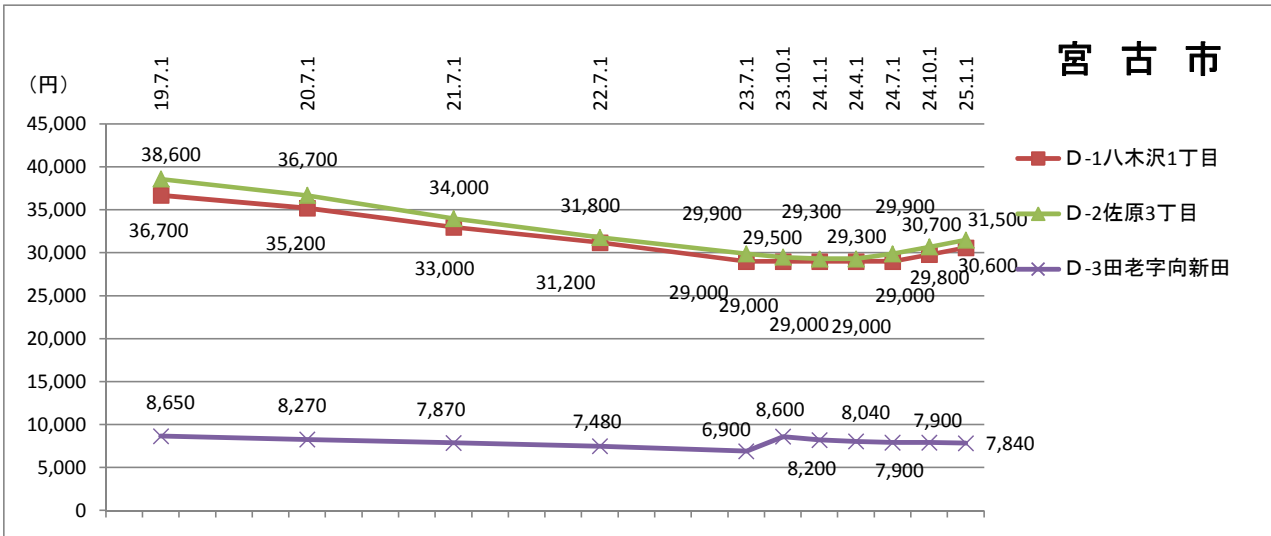
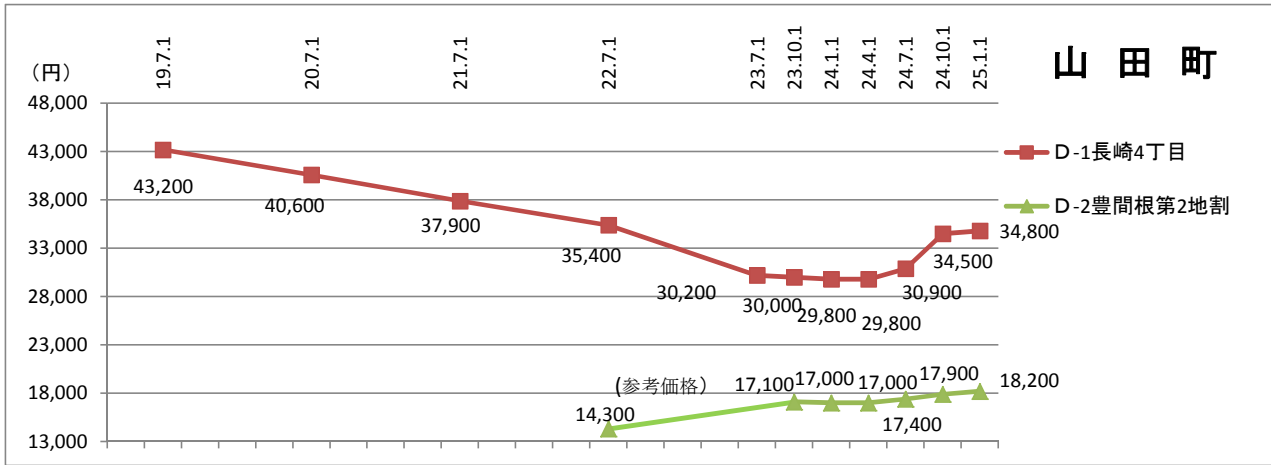
【商業地】市町村別平均変動率推移



注:7/1は毎年実施している地価調査(全地点)の平均変動率を、10/1、1/1、4/1は短期地価動向調査における平均変動率をそれぞれ表示しているため、調査地点や地点数は異なります。

短期地価動向調査地点の価格推移【住宅地】





短期地価動向調査地点の価格推移【商業地】

