

平成 26 年度第 3 四半期（10 月 1 日基準日）短期地価動向調査結果について

1 調査結果の概要

- 3 か月平均変動率は、住宅地で 1.2%、商業地で 0.1%と上昇幅が縮小。
- 住宅地の震災前からの年間平均変動率は 3.8%、前期 3.7%と比較して上昇幅がやや拡大。
- 投機目的等の悪質な土地取引は確認されていない。
- 前期と比較し全体的に変動率はやや弱まり、地価が急激に上昇する可能性は低いと予測。引き続き、今後の地価動向を注視する。

2 用途別の地価動向

(1) 住宅地（16 地点）

※（ ）内は前期（7 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	3.8 (3.7)	5.7 (6.1)	1.2 (1.3)

- ① 直近 3 か月比較（平成 26 年 7 月 1 日からの変動率）別紙【※ 4】
平均変動率は 1.2%（前期 1.3%）と上昇幅がやや縮小。
- ・ 5 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-1、山田 D-1・D-2、宮古 D-1）で上昇幅が拡大。
上昇幅拡大の主な要因は、5 地点でほぼ共通しており、近隣地域又は周辺の高値取引や民間の分譲地の影響を受けたことによる。
 - ・ その他、5 地点（大槌 D-1・D-2・D-3、宮古 D-2・D-3）で横ばい、6 地点（陸前高田 D-2、大船渡 D-2・D-3、釜石 D-1・D-2・D-3、）で上昇幅が縮小。
- ② 1 年前比較（平成 25 年 10 月 1 日からの年間変動率）別紙【※ 3】
年間平均変動率は 5.7%（前期 6.1%）と上昇幅が縮小。
- ・ 6 地点（大船渡 D-1、釜石 D-1・D-2・D-3、大槌 D-1、山田 D-1）で上昇幅が拡大。
変動率が 10%以上となった釜石 D-3（平田）は 11.3%で、前期 11.2%と比較し上昇幅がやや拡大しているが、直近 3 か月の上昇幅は縮小。
 - ・ その他、2 地点（大槌 D-2・D-3）で横ばい、7 地点（陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-2・D-3、山田 D-2、宮古 D-1・D-2）で上昇幅が縮小。
- ③ 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 3.8%（前期 3.7%）と上昇幅がやや拡大。
- ・ 8 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-1・D-3、釜石 D-2・D-3、大槌 D-1、山田 D-1、宮古 D-1）で上昇幅が拡大。前期同様、釜石の 1 地点（釜石 D-1）のみが震災前価格に達していない。
変動率が 10%以上となった地点は、前期同様、大槌 D-3（大ケ口）及び山田 D-2（豊間根）の 2 地点。大槌 D-3 は 15.2%（前期 16.1%）、山田 D-2 は 10.4%（前期 10.5%）と両地点とも上昇幅が縮小。

(2) 商業地（3地点）

※（ ）内は前期（7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	△0.3（△0.4）	2.3（3.0）	0.1（0.7）

直近3か月の平均変動率は0.1％（前期0.7％）と上昇幅が縮小。1年前比較の年間平均変動率は2.3％（前期3.0％）と3期連続で上昇幅が縮小。

なお、大船渡市以外の2地点（釜石市、宮古市）は、前期同様、震災前の価格水準に回復していない。

引き続き、今後の短期地価動向調査（平成27年1月1日基準日）を見守っていくこととする。

【参考】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) 調査地点数 沿岸南部6市町19地点（住宅地16地点、商業地3地点）

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

※平成26年度から宮古市（田老）の1地点を選定替

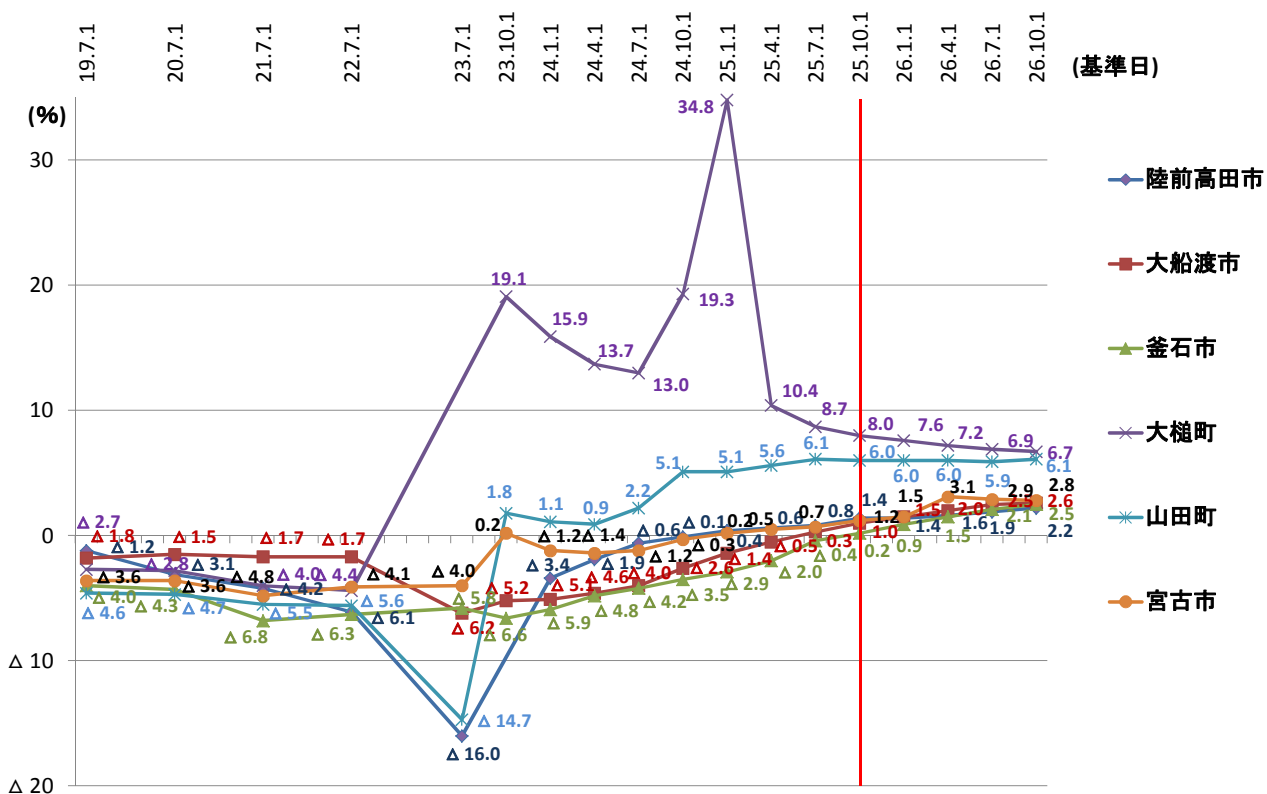
- (4) 価格時点 平成26年10月1日
- (5) 調査方法 一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会に委託し、平成25年7月1日に地価調査した基準地（調査地点）を中心に、沿岸南部6市町の代表的な住宅地及び商業地のうち、震災以降も土地取引が活発に行われる可能性が高い地点について、地価調査・地価公示と同じ鑑定評価方法で鑑定評価を行う。
- (6) 調査内容 基準地19地点の鑑定評価、沿岸南部6市町における地域別の取引件数及び価格の動向、宅建業者からの聞き取り調査、投機目的や復興の妨げとなる土地買い占め等の実態調査、今後1～2年の価格及び取引動向の見通しなど、監視区域指定の検討に必要な地価動向と土地取引情報を収集・分析する。

平成26年度短期地価動向調査(第3四半期)結果一覧表

市町村名	用途 区分	調査地点 短期動向 調査番号	調査地点 所在地	平成26年 10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25年10月1日からの年間変動率(%)		直近3か月比較【※4】 平成26年7月1日からの変動率(%)		不動産鑑定士による情報収集・分析結果等	市町村別の地価動向		
					H22.7.1 時点価格 (円/㎡)	参考価格 【※1】	【参考】()内は H22.7.1~H26.7.1 の年間変動率	H25.10.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H25.7.1~H26.7.1 の年間変動率	H26.7.1 時点価格 (円/㎡)		【参考】()内は H26.4.1~H26.7.1 の変動率	現在(調査時点)の状況	今後の動向予測
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	高田町 字鳴石119番33	20,900	-	18,000	3.8 ↑ (3.2)	19,400	7.7 ↓ (8.0)	20,300	3.0 ↑ (2.5)	周辺で高値取引も見受けられ、三陸道路のインターチェンジ開通等により利便性が向上している。	取引件数は、前年に引き続き高水準で推移しており、大半は各種復興事業による公共団体が取得したものである。 取引価格は、造成費用の高額化に起因すると見られる分譲地の高値傾向が見られるものの、概ね適正水準である。	復興事業が長期化しているため、自立再建に転じる住民がやや増加することが予測されるものの、需要増による大幅な土地価格の上昇を引き起こすまでには至らないものと予測される。
		陸前高田D-2	米崎町 字松峰59番7	16,700	16,300	-	0.6 ← (0.6)	16,500	1.2 ↓ (2.5)	16,700	0.0 ↓ (0.6)	周辺の取引は落ち着いてきている状況である。		
		平均		18,800	17,200	-	2.2 ↑ (1.9)	18,000	4.5 ↓ (5.3)	18,500	1.5 ↓ (1.6)			
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町 字前田5番5	36,100	31,900	-	3.1 ↑ (2.7)	33,100	9.1 ↑ (9.0)	35,300	2.3 ↑ (1.7)	周辺の取引価格は、震災前に比べて高値となっている。	取引件数は、前年よりやや増加している。 取引価格は、高値水準で安定し、やや上昇傾向にある。 なお、特定地域への集中や悪質性の取引は確認されていない。	今後は、災害復興公営住宅や高台造成による宅地供給も開始されることから、需要の逼迫は徐々に解消されると思料される。 改めて自力再建に向かう被災者も見受けられ、地価は今後1~2年程度は現在の価格水準を維持した後、震災前の価格に徐々に戻るものと予測される。
		大船渡D-2	盛町 字津野沢12番15	31,600	28,500	-	2.6 ↓ (2.7)	29,700	6.4 ↓ (8.6)	31,600	0.0 ↓ (2.3)	移転需要は続いており、取引価格は落ち着いている。		
		大船渡D-3	末崎町 字大田37番4	19,000	-	17,400	2.2 ↑ (2.0)	17,600	8.0 ↓ (9.3)	18,800	1.1 ↓ (2.2)	丘陵地の取引はあるが、概ね適正な価格水準となっている。		
	平均		28,900	25,900	-	2.6 ↑ (2.5)	26,800	7.8 ↓ (9.0)	28,600	1.1 ↓ (2.1)				
商業地	大船渡D5-1	盛町 字内ノ目1番13	55,000	51,900	-	1.4 ↓ (1.5)	53,000	3.8 ↓ (6.2)	55,000	0.0 ↓ (0.7)	周辺での取引は少なくなってきている。			
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町 2丁目10番	45,600	47,800	-	△ 1.1 (△ 1.5)	41,700	9.4 ↑ (8.4)	45,000	1.3 ↓ (2.3)	周辺の利便性が改善されており、取引価格が上昇している。	取引件数は、郊外住宅地の取引が多いが、民間取引はやや減少しており、中心部では売り物件がないため少ない。 取引価格は、安値、高値がまちまちであるが、総じて震災前の地価水準をやや上回った状態で推移している。 なお、特定地域への集中や投機目的の取引は確認されていない。	当面、高値傾向は継続すると考えられるが、実需を中心とした適正価格の範囲内で、件数、価格水準とも推移していくものと予測される。 今後、土地需要が短期、一時的に集中することはなく、民間の取引は件数、価格水準とも平準化されつつ推移するものと予測される。
		釜石D-2	甲子町 第15地割65番5	28,200	23,700	-	4.5 ↑ (4.1)	25,800	9.3 ↑ (9.1)	27,600	2.2 ↓ (3.0)	移転需要が続いており、地価水準は高値で安定している。		
		釜石D-3	大字平田 第1地割16番5	26,500	-	22,500	4.2 ↑ (3.7)	23,800	11.3 ↑ (11.2)	25,800	2.7 ↓ (3.2)	近隣で民間分譲地も見受けられるが、完売していない状態である。		
	平均		33,400	31,300	-	2.5 ↑ (2.1)	30,400	10.0 ↑ (9.6)	32,800	2.1 ↓ (2.8)				
商業地	釜石D5-1	上中島町 1丁目96番2外	55,500	56,000	-	△ 0.2 (△ 0.3)	53,900	3.0 ↑ (2.8)	55,300	0.4 ↓ (1.3)	周辺の住宅地で高値取引が見受けられる。			
大槌町	住宅地	大槌D-1	桜木町 450番	24,200	22,300	-	2.0 ↑ (1.7)	22,700	6.6 ↑ (4.8)	23,800	1.7 ← (1.7)	近隣の防集団地の供給数が示されたことから、移転需要は落ち着いてきている。	取引件数は、公共用地取得の影響により、高水準であるが、ピークは越えたものと思料される。 住宅地の供給には目途が立ちつつあるが、住宅建築の職人不足は継続しており、土地を取得してから完成までの期間が長期化し、建築費も高騰している状況である。	大ケ口、榎内等の北方面の地価は、ほぼピークを過ぎ今後下落の可能性が高いと考えられる。 桜木町、花輪田等の南方面の地価は、今後やや強含みの取引も見込まれるが、来年度以降も継続して防集団地の供給が見込まれることから、需給動向については徐々に緩和されるものと予測される。
		大槌D-2	大槌第16地割 字大石前20番49	28,300	-	25,300	2.8 ↓ (3.0)	28,300	0.0 ← (0.0)	28,300	0.0 ← (0.0)	周辺の取引は減少している。		
		大槌D-3	大ケ口 1丁目175番194	22,700	-	13,800	15.2 ↓ (16.1)	22,700	0.0 ← (0.0)	22,700	0.0 ← (0.0)	周辺の取引は減少している。		
	平均		25,100	20,500	-	6.7 ↓ (6.9)	24,600	2.2 ↑ (1.6)	24,900	0.6 ← (0.6)				
商業地	大槌D5-1	上中島町 1丁目96番2外	55,500	56,000	-	△ 0.2 (△ 0.3)	53,900	3.0 ↑ (2.8)	55,300	0.4 ↓ (1.3)	周辺の住宅地で高値取引が見受けられる。			
山田町	住宅地	山田D-1	長崎 4丁目10番8	37,900	35,400	-	1.7 ↑ (1.3)	36,600	3.6 ↑ (2.2)	37,300	1.6 ↑ (0.8)	周辺で高値の民間分譲地が見受けられることから、引き続き注視する必要がある。	取引件数は、前年から公共買収の影響もあり急増しているが、ここ数か月は落ち着き始めている。 取引価格は、高止まりの水準となっている。	しばらくは高止まりの価格水準が続き、防集団地の完成に合わせて価格が落ち着き始めるものと予測される。 取引件数は、新設道路沿いの開発等も考えられ、民間取引は一定水準を推移すると考えられる。
		山田D-2	豊間根 第2地割71番5	20,600	-	14,300	10.4 ↓ (10.5)	19,400	6.2 ↓ (6.3)	20,300	1.5 ↑ (1.0)	周辺の取引は落ち着いてきている。		
		平均		29,300	24,900	-	6.1 ↑ (5.9)	28,000	4.9 ↑ (4.3)	28,800	1.6 ↑ (0.9)			
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢 1丁目3番40	33,700	31,200	-	1.9 ↑ (1.7)	32,300	4.3 ↓ (6.1)	33,300	1.2 ↑ (0.0)	周辺で高値取引が見受けられ、アパートの建築が盛んとなっている。	取引件数は、前年比マイナスで推移しており、民間取引は昨年未をピークとして、その後やや減少傾向にある。 取引価格は、浸水区域及び一部商業地域を除き、大半が震災前の水準を超える取引が過半となっている。 田老地区では、民間土地取引量が減少し、目立った取引は確認されていない。	今後は災害復興公営住宅や高台造成による宅地供給も開始されることから、需要の逼迫は解消されピークアウトを迎えると考えられる。 地価は、今後1~2年程度は現在の価格水準を維持するものと予測される。 取引件数はやや減少してきており、今後1~2年間で震災前の水準に戻るものと予測される。
		宮古D-2	佐原 3丁目22番143	34,100	31,800	-	1.7 ↓ (1.8)	33,400	2.1 ↓ (4.9)	34,100	0.0 ← (0.0)	周辺の取引は減っているが、民間の分譲地も見受けられる。		
		宮古D-3 【※H26選定替】	(H26~)田老 字小林106番1	15,100	-	12,500	4.9 ↓ (5.2)	-	- (7.9)	15,100	0.0 ← (0.0)	周辺での取引は見受けられない。		
	平均		27,600	25,200	-	2.8 ↓ (2.9)	32,900	3.2 ↓ (6.3)	27,500	0.4 ↑ (0.0)				
商業地	宮古D5-1	保久田 6番46	53,400	58,900	-	△ 2.2 (△ 2.3)	53,400	0.0 ← (0.0)	53,400	0.0 ← (0.0)	背後の住宅地で高値取引が見受けられる。			
住宅地平均							3.8 ↑ (3.7)		5.7 ↓ (6.1)		1.2 ↓ (1.3)			
商業地平均							△ 0.3 (△ 0.4)		2.3 ↓ (3.0)		0.1 ↓ (0.7)			

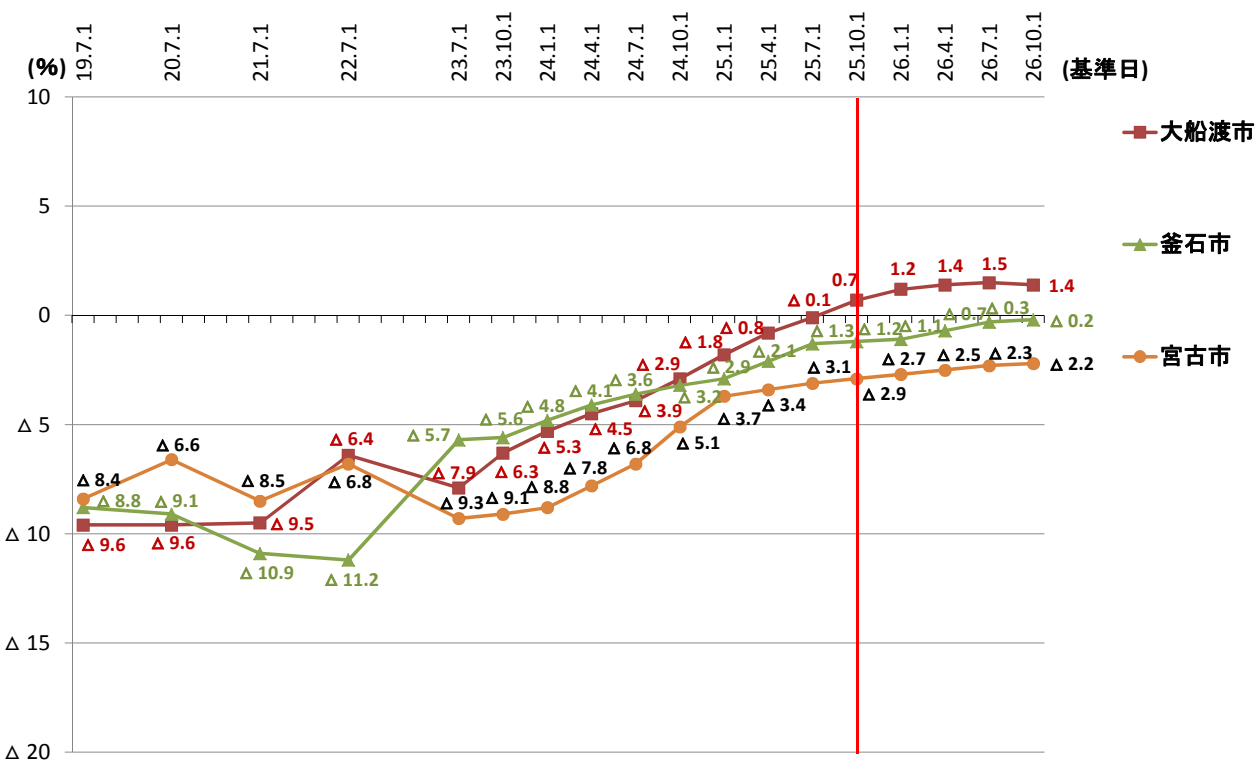
(注)【※1】『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から準じて求めた価格であること。
【※2】『震災前比較』(平成22年7月1日からの年間変動率)は、平成26年10月1日時点価格と平成22年7月1日時点価格(新設地点は参考価格)との51か月変動率を算出し、51か月で除して12倍(12か月)したものであること。
【※3】『1年前比較』(平成25年10月1日からの年間変動率)は、平成26年10月1日時点価格と平成25年10月1日時点価格との12か月間の変動率を算出したものであること。
【※4】『直近3か月比較』(平成26年7月1日からの変動率)は、平成26年10月1日時点価格と平成26年7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)



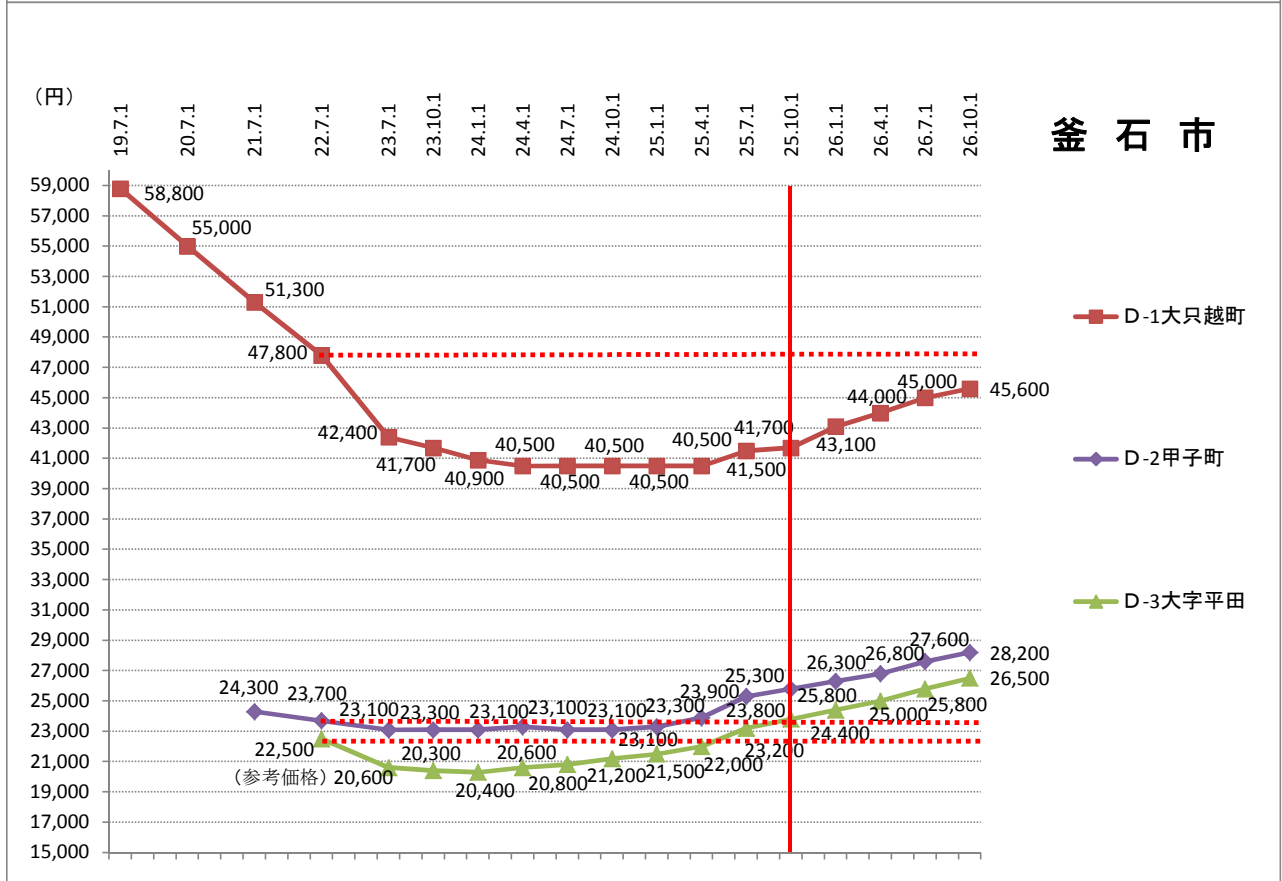
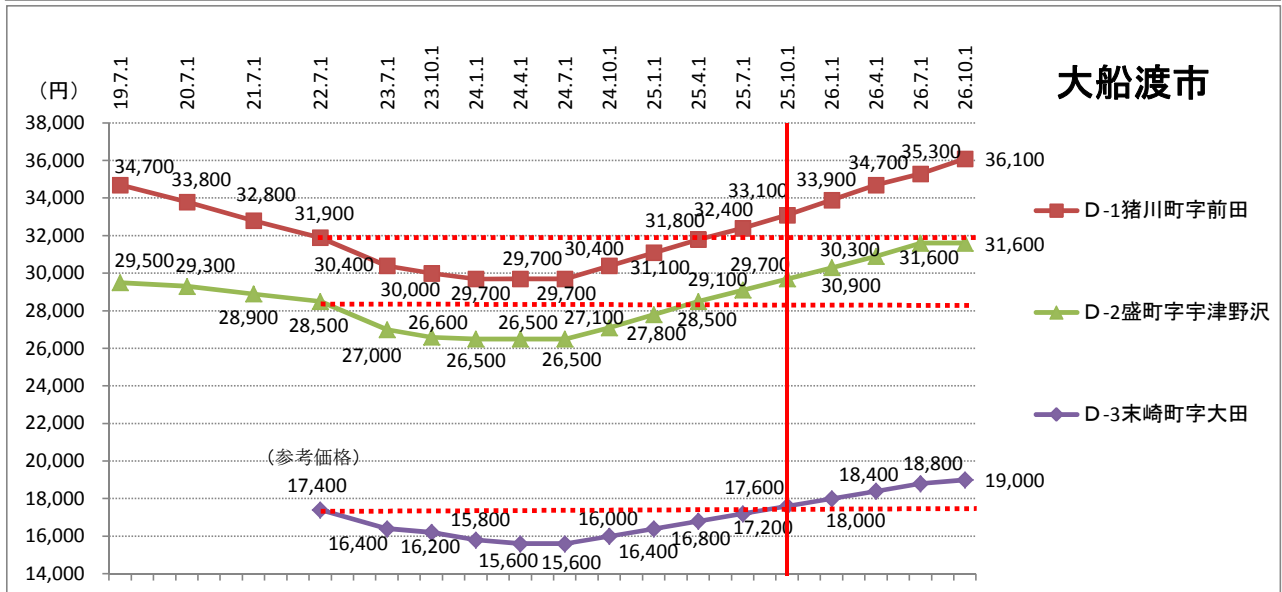
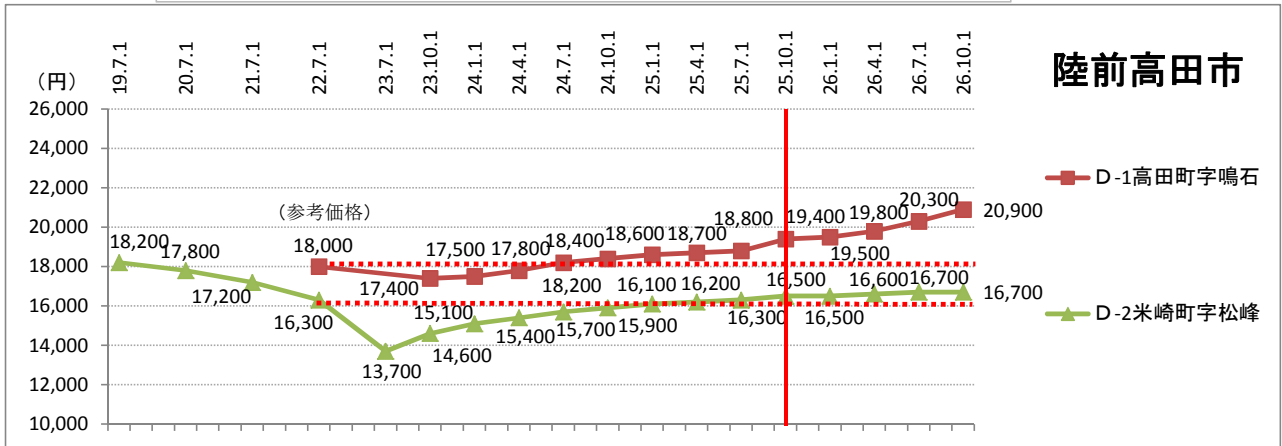
(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

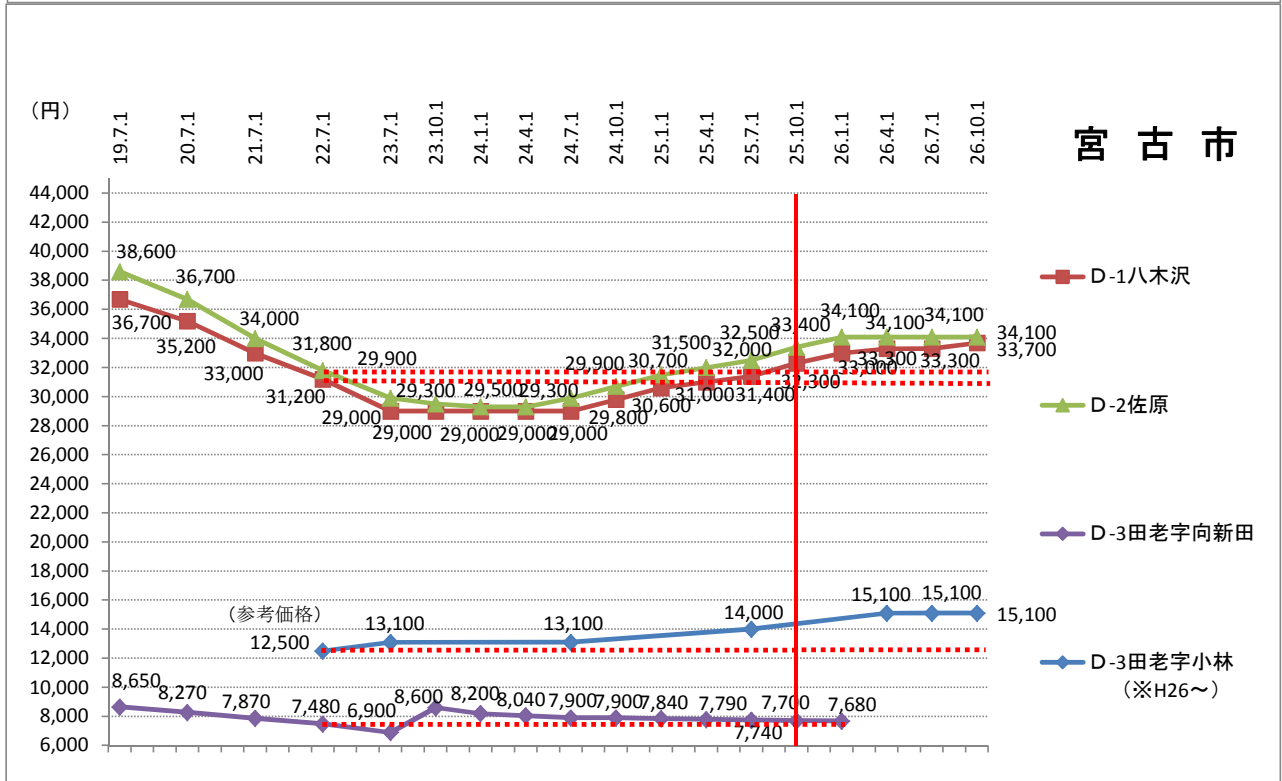
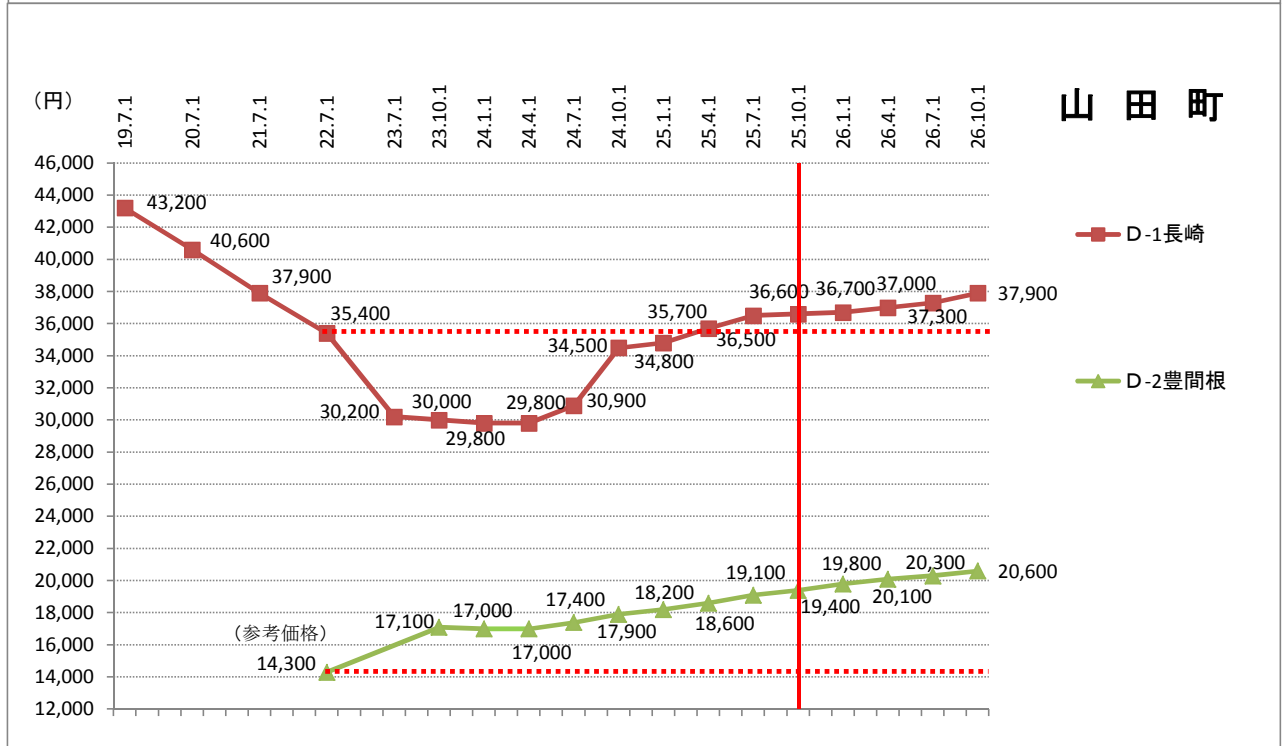
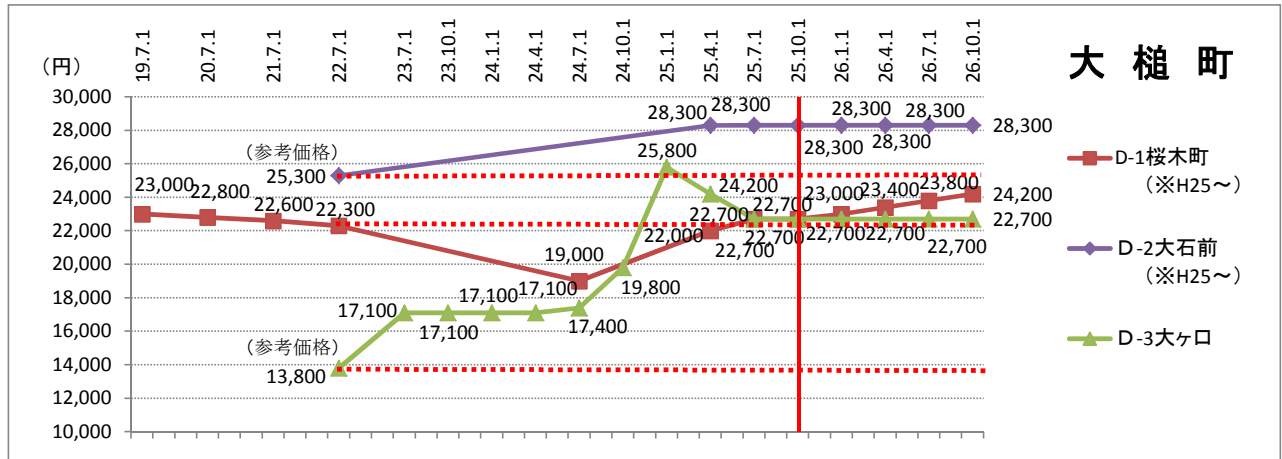
【商業地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



(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】





短期地価動向調査地点の価格推移【商業地】

