

平成 29 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

- 住宅地の直近 3 か月比較の平均変動率は、5 期連続のマイナスとなる $\Delta 0.3\%$ （前回調査 $\Delta 0.3\%$ ）、1 年前比較による年間平均変動率は、 $\Delta 1.1\%$ （前回調査 $\Delta 0.8\%$ ）と下落幅が拡大。
- 住宅地の震災前からの年間平均変動率は、 2.4% （前回調査 2.5% ）と上昇幅が縮小。
- 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。引き続き、今後の地価動向を注視していく。

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	2.4 (2.5)	$\Delta 1.1$ ($\Delta 0.8$)	$\Delta 0.3$ ($\Delta 0.3$)

① 直近 3 か月比較（平成 29 年 7 月 1 日からの変動率）別紙【※ 4】

平均変動率は、前回調査に引き続き $\Delta 0.3\%$ （平成 28 年第 3 四半期以降 5 期連続マイナス）で、「横ばい（ 0.0% ）」が 10 地点、「下落（マイナス）」が 6 地点となった。

- ・ 変動率が 0.0% を超えた地点はなかった。
- ・ 「横ばい（ 0.0% ）」となった 10 地点の内訳は
 - ① 前回調査に引き続き「横ばい（ 0.0% ）」となったのは、9 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-1・D-2、釜石 D-1・D-2、大槌 D-1・D-2・D-3、宮古 D-1）。
 - ② 「下落（マイナス）」から「横ばい（ 0.0% ）」となったのは、1 地点（山田 D-2）。
- ・ 「下落（マイナス）」となった 6 地点の内訳は、
 - ① 「横ばい（ 0.0% ）」から「下落（マイナス）」に転じたのは、1 地点（釜石 D-3）。
 - ② 前回調査と同じ下落率となったのは、3 地点（陸前高田 D-2、大船渡 D-3、山田 D-1）。
 - ③ 下落幅が縮小したのは、1 地点（宮古 D-2）。
 - ④ 下落幅が拡大したのは、1 地点（宮古 D-3）。

② 1 年前比較（平成 28 年 10 月 1 日からの年間変動率）別紙【※ 3】

平均変動率は $\Delta 1.1\%$ と、前回調査（ $\Delta 0.8\%$ ）から下落幅が拡大し、「横ばい（ 0.0% ）」が 9 地点、「下落（マイナス）」が 7 地点となった。

- ・ 変動率が「上昇（プラス）」となった地点はない。
- ・ 「横ばい（ 0.0% ）」となった 9 地点は前回調査と同様であった（陸前高田 D-1、大船渡 D-1・D-2、釜石 D-1・D-2、大槌 D-1・D-2・D-3、宮古 D-1）。
- ・ 「下落（マイナス）」となった 7 地点の内訳は、
 - ① 「横ばい（ 0.0% ）」から「下落（マイナス）」に転じたのは、1 地点（釜石 D-3）。
 - ② 前回調査と同じ下落率となったのは、2 地点（山田 D-2、宮古 D-2）。
 - ③ 下落幅が拡大したのは、4 地点（陸前高田 D-2、大船渡 D-3、山田 D-1、宮古 D-3）。

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 2.4% （前回調査 2.5% ）と 11 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。
- ・ 震災前価格に達していないのは、前回調査と同様に釜石市の 1 地点（釜石 D-1）のみ。

(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	△0.1（△0.1）	△0.2（△0.3）	△0.1（△0.1）

① 直近3か月比較（平成29年7月1日からの変動率）別紙【※4】

2地点（大船渡 D5-1、釜石 D5-1）で前回調査に引き続き「横ばい（0.0%）」となった一方、1地点（宮古 D5-1）が△0.2%（前回調査△0.4%）と「下落（マイナス）」となったことにより、平均変動率は前回調査同様△0.1%（平成29年第2四半期以降2期連続マイナス）となった。

② 1年前比較（平成28年10月1日からの年間変動率）別紙【※3】

2地点（大船渡 D5-1、釜石 D5-1）で前回調査に引き続き「横ばい（0.0%）」となった一方、1地点（宮古 D5-1）で△0.6%（前回調査△0.9%）と「下落（マイナス）」となったことにより、年間平均変動率は△0.2%と、前回調査（△0.3%）から下落幅が縮小した。

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△0.1%（前回調査△0.1%）と、調査開始以来25期連続で「下落（マイナス）」のままとなっている。

- ・宮古市の1地点（宮古 D5-1）が、震災前の価格水準に回復していない。

【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

(4) 価格時点 平成29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29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29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		平成29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28年10月1日からの年間変動率(%)		直近3か月比較【※4】 平成29年7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~H29.7.1 の年間変動率	H28.10.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H28.7.1~H29.7.1 の年間変動率	H29.7.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H29.4.1~H29.7.1 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	3.3 ↓ (3.4)	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	16,600	16,300	-	0.3 ↓ (0.4)	16,900	△ 1.8 ↓ (△ 1.2)	16,700	△ 0.6 ← (△ 0.6)
	平均		19,500	17,200	-	1.8 ↓ (1.9)	19,600	△ 0.9 ↓ (△ 0.6)	19,500	△ 0.3 ← (△ 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	-	3.2 ↓ (3.3)	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	32,200	28,500	-	1.8 ↓ (1.9)	32,200	0.0 ← (0.0)	32,200	0.0 ← (0.0)
		大船渡D-3	末崎町 字大田37番4	18,400	-	17,400	0.8 ↓ (1.0)	19,000	△ 3.2 ↓ (△ 2.1)	18,600	△ 1.1 ← (△ 1.1)
	平均		29,900	25,900	-	1.9 ↓ (2.1)	30,100	△ 1.1 ↓ (△ 0.7)	30,000	△ 0.4 ← (△ 0.4)	
商業地	大船渡D5-1	盛町 字内ノ目1番13	55,500	51,900	-	1.0 ← (1.0)	55,500	0.0 ← (0.0)	55,500	0.0 ← (0.0)	
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町 2丁目10番	46,200	47,800	-	△ 0.5 ← (△ 0.5)	46,200	0.0 ← (0.0)	46,200	0.0 ← (0.0)
		釜石D-2	甲子町 第15地割65番5	30,200	23,700	-	3.8 ↓ (3.9)	30,200	0.0 ← (0.0)	30,200	0.0 ← (0.0)
		釜石D-3	大字平田 第1地割16番5	28,100	-	22,500	3.4 ↓ (3.7)	28,300	△ 0.7 ↓ (0.0)	28,300	△ 0.7 ↓ (0.0)
	平均		34,800	31,300	-	2.2 ↓ (2.4)	34,900	△ 0.2 ↓ (0.0)	34,900	△ 0.2 ↓ (0.0)	
商業地	釜石D5-1	上中島町 1丁目96番2外	56,200	56,000	-	0.0 ↓ (0.1)	56,200	0.0 ← (0.0)	56,200	0.0 ← (0.0)	
大槌町	住宅地	大槌D-1	桜木町 450番	24,200	22,300	-	1.2 ← (1.2)	24,200	0.0 ← (0.0)	24,200	0.0 ← (0.0)
		大槌D-2	大槌第16地割 字大石前20番49	28,300	-	25,300	1.6 ↓ (1.7)	28,300	0.0 ← (0.0)	28,300	0.0 ← (0.0)
		大槌D-3	大ケ口 1丁目175番194	22,700	-	13,800	8.9 ↓ (9.2)	22,700	0.0 ← (0.0)	22,700	0.0 ← (0.0)
	平均		25,100	20,500	-	3.9 ↓ (4.0)	25,100	0.0 ← (0.0)	25,100	0.0 ← (0.0)	
山田町	住宅地	山田D-1	長崎 4丁目10番8	39,000	35,400	-	1.4 ↓ (1.5)	39,800	△ 2.0 ↓ (△ 1.5)	39,200	△ 0.5 ← (△ 0.5)
		山田D-2	豊間根 第2地割71番5	20,400	-	14,300	5.9 ↓ (6.1)	20,800	△ 1.9 ← (△ 1.9)	20,400	0.0 ↑ (△ 0.5)
	平均		29,700	24,900	-	3.7 ↓ (3.8)	30,300	△ 2.0 ↓ (△ 1.7)	29,800	△ 0.3 ↑ (△ 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	-	1.8 ← (1.8)	35,200	0.0 ← (0.0)	35,200	0.0 ← (0.0)
		宮古D-2	佐原 3丁目22番143	33,600	31,800	-	0.8 ↓ (0.9)	34,000	△ 1.2 ← (△ 1.2)	33,700	△ 0.3 ↑ (△ 0.9)
		宮古D-3 【※H26選定替】	(H26~)田老 字小林106番1	12,600	-	12,500	0.1 ↓ (0.3)	13,400	△ 6.0 ↓ (△ 5.2)	12,800	△ 1.6 ↓ (△ 1.5)
	平均		27,100	25,200	-	0.9 ↓ (1.0)	27,500	△ 2.4 ↓ (△ 2.1)	27,200	△ 0.6 ↑ (△ 0.8)	
商業地	宮古D5-1	保久田 6番46	52,800	58,900	-	△ 1.4 ↑ (△ 1.5)	53,100	△ 0.6 ↑ (△ 0.9)	52,900	△ 0.2 ↑ (△ 0.4)	
住宅地平均							2.4 ↓ (2.5)		△ 1.1 ↓ (△ 0.8)		△ 0.3 ← (△ 0.3)
商業地平均							△ 0.1 ← (△ 0.1)		△ 0.2 ↑ (△ 0.3)		△ 0.1 ← (△ 0.1)

(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29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87か月変動率を算出し、87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28年10月1日からの年間変動率)は、平成29年10月1日時点価格と平成28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29年7月1日からの変動率)は、平成29年10月1日時点価格と平成29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。