

平成 28 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

- 直近 3 か月比較の平均変動率は、台風 10 号の被害による評価額の減額、被災者の移転需要が落ち着く等の土地需要の後退感から、**住宅地は、平成 24 年 4 月 1 日調査で「上昇」に転じて以降初となる $\Delta 0.1\%$ と「下落」に転じたほか、商業地は、平成 24 年 7 月 1 日調査で「横ばい」となって以降初となる $\Delta 0.2\%$ と「下落」に転じた。**
- **住宅地の震災前からの年間平均変動率は、2.9%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。
- 土地区画整理事業地内で、土地取引が活発化していることから、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	2.9 (3.1)	0.0 (0.3)	$\Delta 0.1$ (0.1)

① 直近 3 か月比較（平成 28 年 7 月 1 日からの平均変動率）別紙【※ 4】

平均変動率は、台風 10 号の被害による評価額の減額や、被災者の移転需要が落ち着く等の土地需要の後退感等から「上昇」地点がなくなり、 **$\Delta 0.1\%$ （前期 0.1%）と平成 24 年 4 月 1 日調査で「上昇」に転じて以降初となる「下落」に転じた。**

- ・ 「上昇」から「横ばい(0.0%)」に転じたのは、**4 地点**（大船渡 D-1、釜石 D-2・D-3、宮古 D-1）
- ・ 前回調査に引き続き「横ばい(0.0%)」となったのは **10 地点**（陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-2・D-3、釜石 D-1、大槌 D-1・D-2・D-3、山田 D-1・D-2）
- ・ 「横ばい(0.0%)」から「下落」に転じたのは、台風 10 号による冠水や道路等の被害による評価額の減額による **宮古市の 1 地点**（宮古 D-2）
- ・ **7 期連続の下落となったのは、宮古市の 1 地点**（宮古 D-3）。ただし、道の駅の整備等で住環境が改善し土地区画整理事業地内等の取引が活発化して下落幅は縮小。

② 1 年前比較（平成 27 年 10 月 1 日からの年間変動率）別紙【※ 3】

調査開始（平成 23 年 10 月）以来、年間変動率は「上昇」が継続していたが、**初めて、「横ばい(0.0%)」に転じた（前期 0.3%）。**

- ・ 上昇幅が拡大又は前回と同じだった地点はない。
- ・ **上昇幅が縮小したのは、4 地点**（大船渡 D-1、釜石 D-2・D-3、宮古 D-1）
- ・ 「上昇」から「横ばい(0.0%)」に転じたのは、**2 地点**（陸前高田 D-1、山田 D-1）
- ・ 前回調査に引き続き「横ばい(0.0%)」となったのは、**8 地点**（陸前高田 D-2、大船渡 D-2・D-3、釜石 D-1、大槌 D-1・D-2・D-3、山田 D-2）
- ・ 「横ばい」から「下落」に転じたのは、**1 地点**（宮古 D-2）
- ・ **7 期連続で下落となったのは、宮古市の 1 地点**（宮古 D-3）。ただし下落幅は縮小。

③ 震災前比較（平成 22 年 7 月 1 日からの年間平均変動率）別紙【※ 2】

年間平均変動率は **2.9%**（前期 3.1%）と **7 期連続で上昇幅が縮小。**

- ・ 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、前期と同様に釜石市の 1 地点**（釜石 D-1）のみ。
- ・ **年間平均変動率が 10%以上となった大槌 D-3（大ケ口）は 10.3%で、上昇幅が縮小傾向。**

(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）	0.1（0.3）	△0.2（0.1）

- ① **直近3か月平均**（平成28年7月1日からの変動率）**別紙【※4】**
直近3か月の平均変動率は△0.2%（前期0.1%）と、平成24年7月1日調査で「横ばい」
となって以降、上昇又は横ばいを継続していたが、初めて「下落」に転じた。
- ・平均変動率が「上昇」した地点はない。
 - ・「上昇」から「横ばい(0.0%)」に転じたのは、1地点(大船渡 D5-1)
 - ・「横ばい(0.0%)」は、1地点(釜石 D5-1)
 - ・「横ばい(0.0%)」から**「下落」に転じたのは、1地点(宮古 D5-1)。**宮古 D5-1 は、台風10号による冠水や道路等の被害による評価額の減額により、平成24年7月1日に「横ばい」
 となって以降、上昇又は横ばいを継続していたが、初の**「下落」に転じた。**
- ② **1年前比較**（平成27年10月1日からの年間変動率）**別紙【※3】**
 年間変動率は0.1%（前期0.3%）と、上昇幅は縮小した。
- ・前回と同じ上昇率となったのは、1地点(大船渡 D5-1)
 - ・前回と同じ「横ばい(0.0%)」となったのは、1地点(釜石 D5-1)
 - ・「横ばい(0.0%)」から「下落」に転じたのは1地点(宮古 D5-1)
- ③ **震災前比較**（平成22年7月1日からの年間平均変動率）**別紙【※2】**
 年間平均変動率は△0.1%（前期△0.1%）と調査開始(平成23年10月1日)以降21期連続で「下落」のままとなっている。
- ・宮古市の1地点(宮古 D5-1)のみが、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28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28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28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28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27年10月1日からの年間変動率(%)			直近3か月比較【※4】 平成28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～H28.7.1 の年間変動率	H27.10.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H27.7.1～H28.7.1 の年間変動率	H28.7.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H28.4.1～H28.7.1 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	3.8 ↓ (4.0)	22,300	0.0 ↓ (1.4)	22,300	0.0 ← (0.0)		
		陸前高田D-2	米崎町 字松峰59番7	16,900	16,300	-	0.6 ← (0.6)	16,900	0.0 ← (0.0)	16,900	0.0 ← (0.0)		
		平均	均	19,600	17,200	-	2.2 ↓ (2.3)	19,600	0.0 ↓ (0.7)	19,600	0.0 ← (0.0)		
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	-	3.7 ↓ (3.8)	38,100	2.9 ↓ (4.0)	39,200	0.0 ↓ (1.0)		
		大船渡D-2	盛町 字津野沢12番15	32,200	28,500	-	2.1 ↓ (2.2)	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	19,000	-	17,400	1.5 ← (1.5)	19,000	0.0 ← (0.0)	19,000	0.0 ← (0.0)		
	平均	均	30,100	25,900	-	2.4 ↓ (2.5)	29,800	1.0 ↓ (1.3)	30,100	0.0 ↓ (0.3)			
商業地	大船渡D5-1	盛町 字内ノ目1番13	55,500	51,900	-	1.1 ↓ (1.2)	55,000	0.9 ← (0.9)	55,500	0.0 ↓ (0.2)			
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 (△ 0.6)	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	-	4.4 ↓ (4.6)	29,900	1.0 ↓ (1.7)	30,200	0.0 ↓ (0.3)		
		釜石D-3	大字平田 第1地割16番5	28,300	-	22,500	4.1 ↓ (4.3)	28,000	1.1 ↓ (1.8)	28,300	0.0 ↓ (0.4)		
	平均	均	34,900	31,300	-	2.7 ↓ (2.8)	34,700	0.7 ↓ (1.2)	34,900	0.0 ↓ (0.2)			
商業地	釜石D5-1	上中島町 1丁目96番2外	56,200	56,000	-	0.1 ← (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	-	1.4 ← (1.4)	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	1.9 ↓ (2.0)	28,300	0.0 ← (0.0)	28,300	0.0 ← (0.0)		
		大槌D-3	大ケロ 1丁目175番194	22,700	-	13,800	10.3 ↓ (10.7)	22,700	0.0 ← (0.0)	22,700	0.0 ← (0.0)		
	平均	均	25,100	20,500	-	4.5 ↓ (4.7)	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	39,800	35,400	-	2.0 ↓ (2.1)	39,800	0.0 ↓ (0.8)	39,800	0.0 ← (0.0)		
		山田D-2	豊間根 第2地割71番5	20,800	-	14,300	7.3 ↓ (7.6)	20,800	0.0 ← (0.0)	20,800	0.0 ← (0.0)		
	平均	均	30,300	24,900	-	4.7 ↓ (4.9)	30,300	0.0 ↓ (0.4)	30,300	0.0 ← (0.0)			
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢 1丁目3番40	35,200	31,200	-	2.1 ← (2.1)	34,800	1.1 ↓ (1.7)	35,200	0.0 ↓ (0.6)		
		宮古D-2	佐原 3丁目22番143	34,000	31,800	-	1.1 ↓ (1.2)	34,100	△ 0.3 ↓ (0.0)	34,100	△ 0.3 ↓ (0.0)		
		宮古D-3 【※H26選定替】	(H26～)田老 字小林106番1	13,400	-	12,500	1.2 ↓ (1.3)	14,200	△ 5.6 (△ 6.3)	13,500	△ 0.7 (△ 1.5)		
	平均	均	27,500	25,200	-	1.5 ← (1.5)	27,700	△ 1.6 (△ 1.5)	27,600	△ 0.3 (△ 0.3)			
商業地	宮古D5-1	保久田 6番46	53,100	58,900	-	△ 1.6 (△ 1.6)	53,400	△ 0.6 ↓ (0.0)	53,400	△ 0.6 ↓ (0.0)			
住宅地平均							2.9 ↓ (3.1)		0.0 ↓ (0.3)		△ 0.1 ↓ (0.1)		
商業地平均							△ 0.1 (△ 0.1)		0.1 ↓ (0.3)		△ 0.2 ↓ (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28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75か月変動率を算出し、75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27年10月1日からの年間変動率)は、平成28年10月1日時点価格と平成27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28年7月1日からの変動率)は、平成28年10月1日時点価格と平成28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。