

平成 27 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 0.2%、商業地で 0.0%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、3.5%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。
- 前期同様、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	3.5 (3.6)	2.0 (2.9)	0.2 (0.3)

- ① 直近 3 か月比較（平成 27 年 7 月 1 日からの変動率）**別紙【※ 4】**
 平均変動率は 0.2%（前期 0.3%）と 5 期連続で上昇幅が縮小。
- ・ 2 地点（釜石 D-3、宮古 D-1）で上昇幅が拡大。
 拡大の要因は、周辺で高値取引が見られたこと。
 一方、宮古市の 1 地点（宮古 D-3）で 3 期連続の下落。
 下落の要因は、既存住宅地への移転需要が収束傾向であること。
 - ・ その他、8 地点（陸前高田 D-2、大船渡 D-1・D-3、大槌 D-1・D-2・D-3、山田 D-2、宮古 D-2）で横ばい、5 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-2、釜石 D-1・D-2、山田 D-1）で上昇幅が縮小。
- ② 1 年前比較（平成 26 年 10 月 1 日からの年間変動率）**別紙【※ 3】**
 年間平均変動率は 2.0%（前期 2.9%）と 6 期連続で上昇幅が縮小。
- ・ 上昇幅が拡大した地点はない。
 - ・ 5 地点（陸前高田 D-2、大船渡 D-2、大槌 D-2・D-3、宮古 D-2）で横ばい、10 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-1・D-3、釜石 D-1・D-2・D-3、大槌 D-1、山田 D-1・D-2、宮古 D-1）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 3.5%（前期 3.6%）と 3 期連続で上昇幅が縮小。
- ・ 3 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-1、山田 D-1）で上昇幅が拡大。前期同様、釜石市の 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%以上となった大槌 D-3（大ケ口）は 12.3%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	△0.2（△0.2）	0.4（0.5）	0.0（0.1）

直近3か月の平均変動率は0.0%（前期0.1%）と上昇幅が縮小。1年前比較の年間平均変動率は0.4%（前期0.5%）と9期連続で上昇幅が縮小。

なお、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。

引き続き、今後の短期地価動向調査（平成28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

(4) 価格時点 平成27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26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27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27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26年10月1日からの年間変動率(%)			直近3か月比較【※4】 平成27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	
		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~H27.7.1 の年間変動率	H26.10.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H26.7.1~H27.7.1 の年間変動率	H27.7.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H27.4.1~H27.7.1 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	22,300	-	18,000	4.6 ↑ (4.4)	20,900	6.7 ↓ (8.4)	22,000	1.4 ↓ (1.9)	住環境が良好であり、潜在的な需要はあるが、売り物件がほとんどない。移転先団地の見通しが出てきたことから、取引価格は落ち着きつつある。	取引件数について、自力再建に伴う取引も見られるが、大半は復興事業による公共団体の取得・譲渡等によるものである。また、投機的な取引は確認されていない。 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。	高台では小規模な分譲地の販売が行われているものの、大半の住民は復興の進展を見守っている状態である。地価を大きく上昇させるほどの需要の増加は想定されないことから、地価の上昇傾向は徐々に落ち着いていくものと予測される。		
		陸前高田D-2	米崎町 字松峰59番7	16,900	16,300	-	0.7 ← (0.7)	16,700	1.2 ← (1.2)	16,900	0.0 ← (0.0)	震災後は需要が高まったものの、周辺の宅地分譲が進んだ結果、民間土地取引は減少している。				
		平均		19,600	17,200	-	2.7 ↑ (2.6)	18,800	4.0 ↓ (4.8)	19,500	0.7 ↓ (1.0)					
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町 字前田5番5	38,100	31,900	-	3.7 ↑ (3.6)	36,100	5.5 ↓ (6.8)	37,700	1.1 ← (1.1)	取引が活発に行われている地域として概ね適正な価格水準となっている。	取引件数について、高台や内陸の住宅地では代替地需要が見られ、公共団体による買収も影響している。 取引価格は、中心部に近い利便性の良い地域では、高値水準で安定し、やや上昇傾向にあるものの、それ以外では適正な水準となっている。 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。	災害復興公営住宅や高台造成による宅地供給等が進展することから、需要の逼迫は徐々に解消に向かい、落ち着いていくものと予測される。 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	32,200	28,500	-	2.5 ↓ (2.6)	31,600	1.9 ← (1.9)	32,200	0.0 ↓ (0.9)	概ね適正な取引価格の水準となっている。				
		大船渡D-3	末崎町 字大田37番4	19,000	-	17,400	1.8 ← (1.8)	19,000	0.0 ↓ (1.1)	19,000	0.0 ← (0.0)	高台造成地の取引件数は増加傾向であり、取引価格は概ね適正な水準となっている。				
	平均		29,800	25,900	-	2.7 ← (2.7)	28,900	2.5 ↓ (3.3)	29,600	0.4 ↓ (0.7)						
商業地	大船渡D5-1	盛町 字内ノ目1番13	55,000	51,900	-	1.1 ↓ (1.2)	55,000	0.0 ← (0.0)	55,000	0.0 ← (0.0)	取引件数は少ないものの、概ね適正な取引価格の水準となっている。					
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町 2丁目10番	46,200	47,800	-	△ 0.6 (△ 0.7)	45,600	1.3 ↓ (2.7)	46,200	0.0 ↓ (0.4)	高値取引も散見されるなか、取引件数も増加し、地価は震災前の水準まで回復しつつある。	取引件数は、移転需要が一段落した中で、郊外住宅地の取引がやや多いが、民間取引は減少している。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、総じて震災前の価格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。	住宅地需要は一巡しており、土地需要が短期・一時的に集中することはないと予測される。 今後、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。 西部商業地については、今後とも取引件数が少ない状況で、実需を中心とした適正価格の範囲内で推移していくものと予測される。		
		釜石D-2	甲子町 第15地割65番5	29,900	23,700	-	5.0 ↓ (5.1)	28,200	6.0 ↓ (7.6)	29,700	0.7 ↓ (1.0)	取引件数はやや減少しており、取引価格も落ち着いてきている。				
		釜石D-3	大字平田 第1地割16番5	28,000	-	22,500	4.7 ← (4.7)	26,500	5.7 ↓ (7.8)	27,800	0.7 ↑ (0.0)	価格は高値水準で概ね安定しているが、取引はやや低調である。				
	平均		34,700	31,300	-	3.0 ← (3.0)	33,400	4.3 ↓ (6.0)	34,600	0.5 ← (0.5)						
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)	55,500	1.3 ↓ (1.6)	56,200	0.0 ↓ (0.2)	需給とも少ないが、潜在的な需要は高く、地価は震災前の水準まで回復している。					
大槌町	住宅地	大槌D-1	桜木町 450番	24,200	22,300	-	1.6 ↓ (1.7)	24,200	0.0 ↓ (1.7)	24,200	0.0 ← (0.0)	周辺での民間取引は確認されていない。	取引件数は、公共用地の取得の影響により高水準であるものの、ピークを越えて落ち着きつつある。 災害公営住宅の供給や防集団地の募集開始後、民間の取引は減少し、自力再建の動きは徐々に収まりつつある。 なお、転売、買占め等は見られず、悪質性の取引は確認されていない。	住宅地の価格は、防集移転や土地区画整理事業の進捗に伴い、これ以上の土地価格の上昇の可能性は低いと考えられる。今後は防集団地の取引件数の増加が見込まれ、高値取引が見られた地域の取引価格にも影響を及ぼすものと予測される。		
		大槌D-2	大槌第16地割 字大石前20番49	28,300	-	25,300	2.3 ↓ (2.4)	28,300	0.0 ← (0.0)	28,300	0.0 ← (0.0)	周辺の取引は落ち着いている。				
		大槌D-3	大ケ口 1丁目175番194	22,700	-	13,800	12.3 ↓ (12.9)	22,700	0.0 ← (0.0)	22,700	0.0 ← (0.0)	周辺の取引は見られず、高値のピークは過ぎている。				
	平均		25,100	20,500	-	5.4 ↓ (5.7)	25,100	0.0 ↓ (0.6)	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	-	2.4 ↑ (2.3)	37,900	5.0 ↓ (5.9)	39,500	0.8 ↓ (1.8)	取引は確認されないものの、移転需要が継続して見られ、価格は高値を維持している。	取引件数は、公共買収の影響により急増したが、平成26年後半からは落ち着きをみせている。 取引価格について、中心部の利便性の高い住宅地等の移転需要が継続している地域では、高値を維持している。 なお、悪質な取引等は確認されていない。	取引件数について、防集団地の譲渡等以外の民間取引としては減少傾向で推移し、震災前の水準に近づくと予測される。また、周辺で防集団地等の整備が進む地域では、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。		
		山田D-2	豊間根 第2地割71番5	20,800	-	14,300	8.7 ↓ (9.1)	20,600	1.0 ↓ (2.5)	20,800	0.0 ← (0.0)	取引件数は少なく、価格は高値傾向である。				
		平均		30,300	24,900	-	5.6 ↓ (5.7)	29,300	3.0 ↓ (4.2)	30,200	0.4 ↓ (0.9)					
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢 1丁目3番40	34,800	31,200	-	2.2 ← (2.2)	33,700	3.3 ↓ (3.9)	34,600	0.6 ↑ (0.3)	周辺の宅地需要は底堅く、価格は若干の上昇傾向にある。	取引件数は、全体では公共団体の取得減によって減少傾向にあるものの、人気のある地区の民間取引は高水準で推移している。 取引価格は、一部の地区では相場より高値の取引が散見されるものの、概ね横ばいで推移している。 なお、特定地域への集中や悪質性は確認されていない。	宅地供給数の増加により、今後、現在の価格水準を維持できない地域も出てくるものと予測される。また、取引件数は、防集団地等の分譲開始に合わせ増加した後、震災前の水準に戻るものと予測される。 田老地区は、今後、被災を起因としない取引が中心となり、過疎化、高齢化の問題が取引に対して影響を及ぼしていくものと予測される。		
		宮古D-2	佐原 3丁目22番143	34,100	31,800	-	1.4 ← (1.4)	34,100	0.0 ← (0.0)	34,100	0.0 ← (0.0)	取引が減少しており、逼迫していた移転需要は大幅に解消されつつある。				
		宮古D-3 【※H26選定替】	(H26~)田老 字小林106番1	14,200	-	12,500	2.6 ↓ (3.0)	15,100	△ 6.0 (△ 4.6)	14,400	△ 1.4 (△ 2.7)	取引が大幅に減少しており、既存住宅地への移転需要は収束している。				
	平均		27,700	25,200	-	2.1 ↓ (2.2)	27,600	△ 0.9 (△ 0.2)	27,700	△ 0.3 (△ 0.8)						
商業地	宮古D5-1	保久田 6番46	53,400	58,900	-	△ 1.8 (△ 1.9)	53,400	0.0 ← (0.0)	53,400	0.0 ← (0.0)	取引量が大幅に減少しており、取引は見られない。					
住宅地平均						3.5 ↓ (3.6)		2.0 ↓ (2.9)		0.2 ↓ (0.3)						
商業地平均						△ 0.2 (△ 0.2)		0.4 ↓ (0.5)		0.0 ↓ (0.1)						

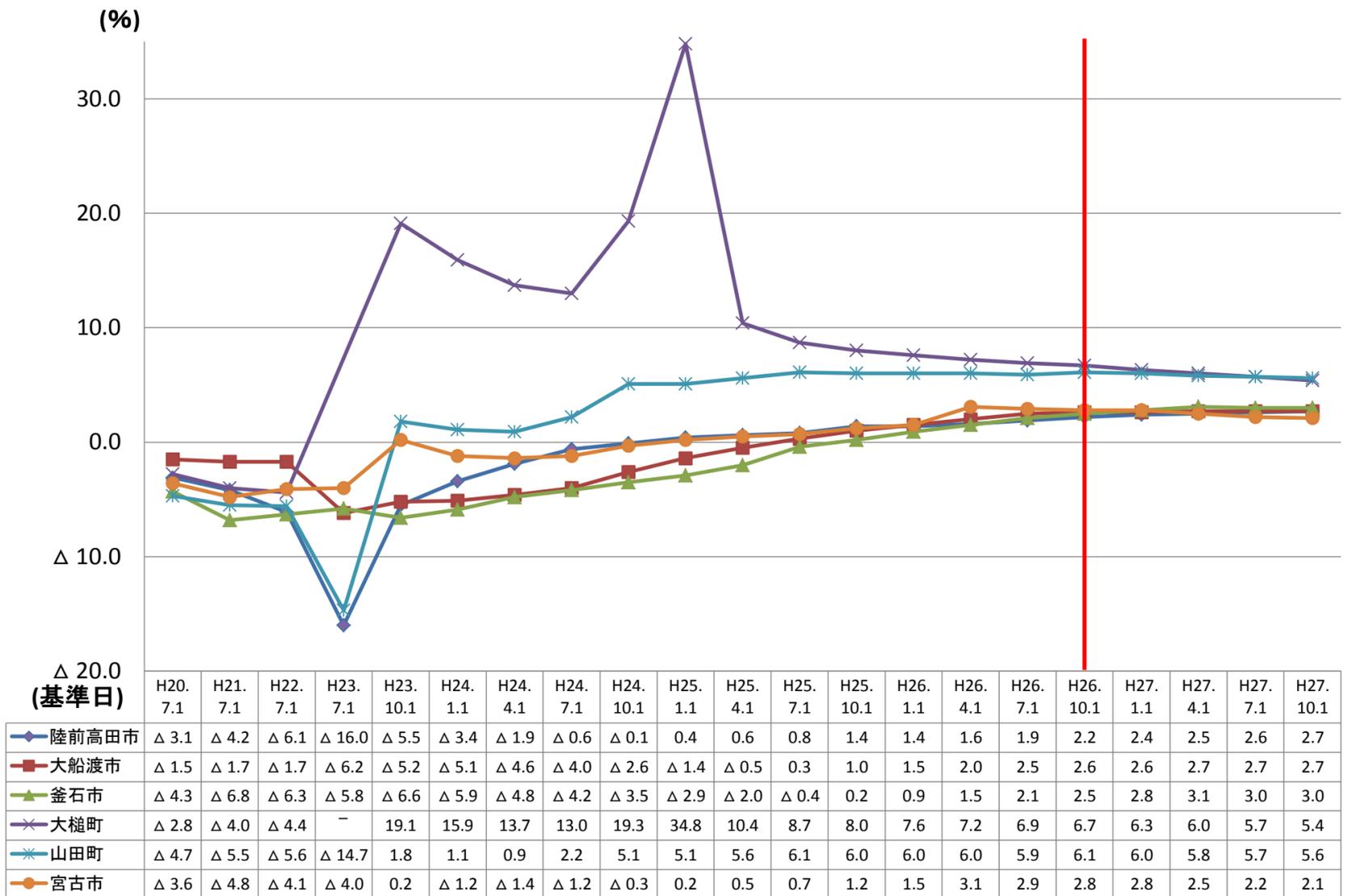
(注)【※1】『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格であること。

【※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27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63か月変動率を算出し、63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26年10月1日からの年間変動率)は、平成27年10月1日時点価格と平成26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。

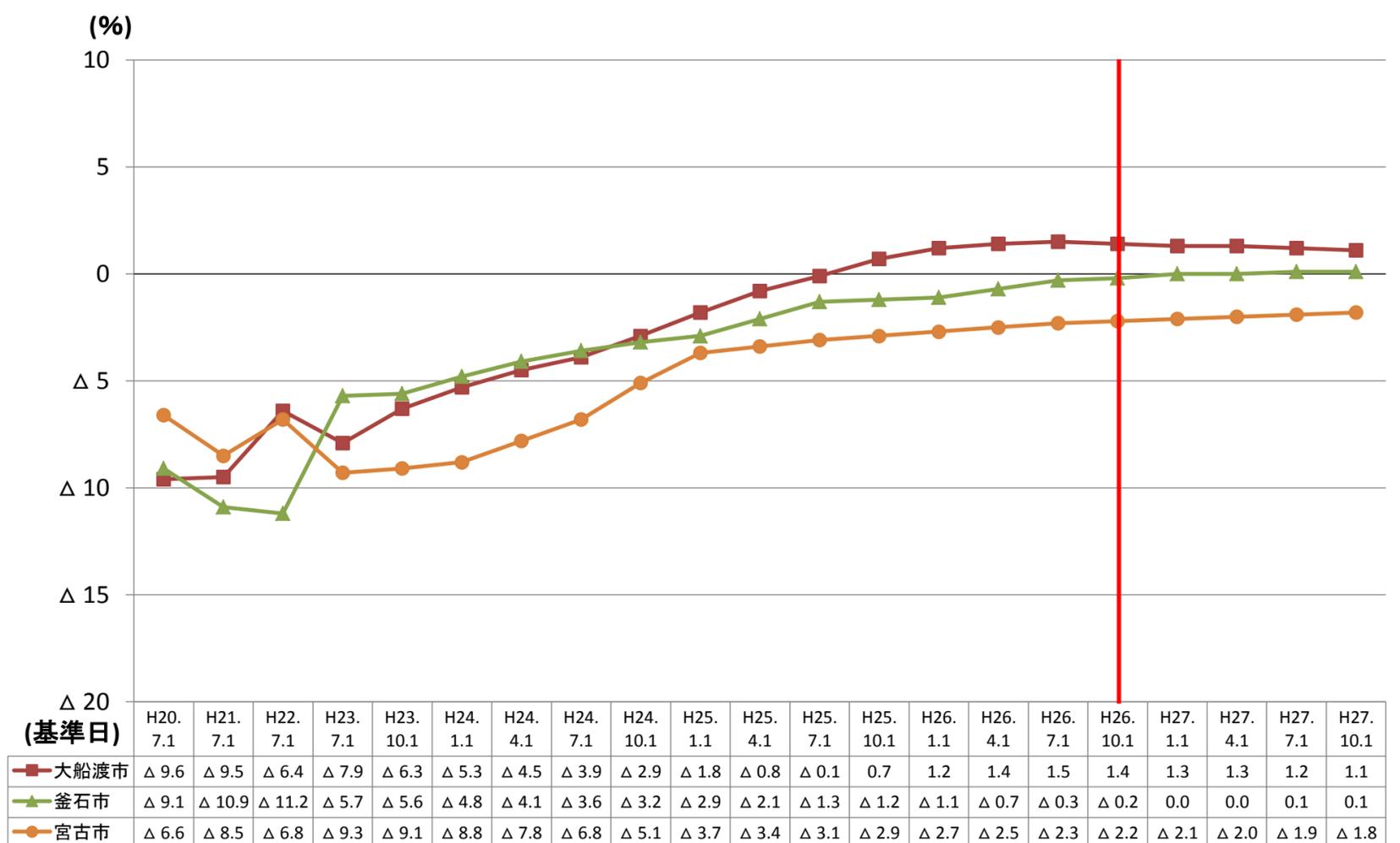
【※4】『直近3か月比較』(平成27年7月1日からの変動率)は、平成27年10月1日時点価格と平成27年7月1日時点価格との3か月間の変動率を算出したものであること。

【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。

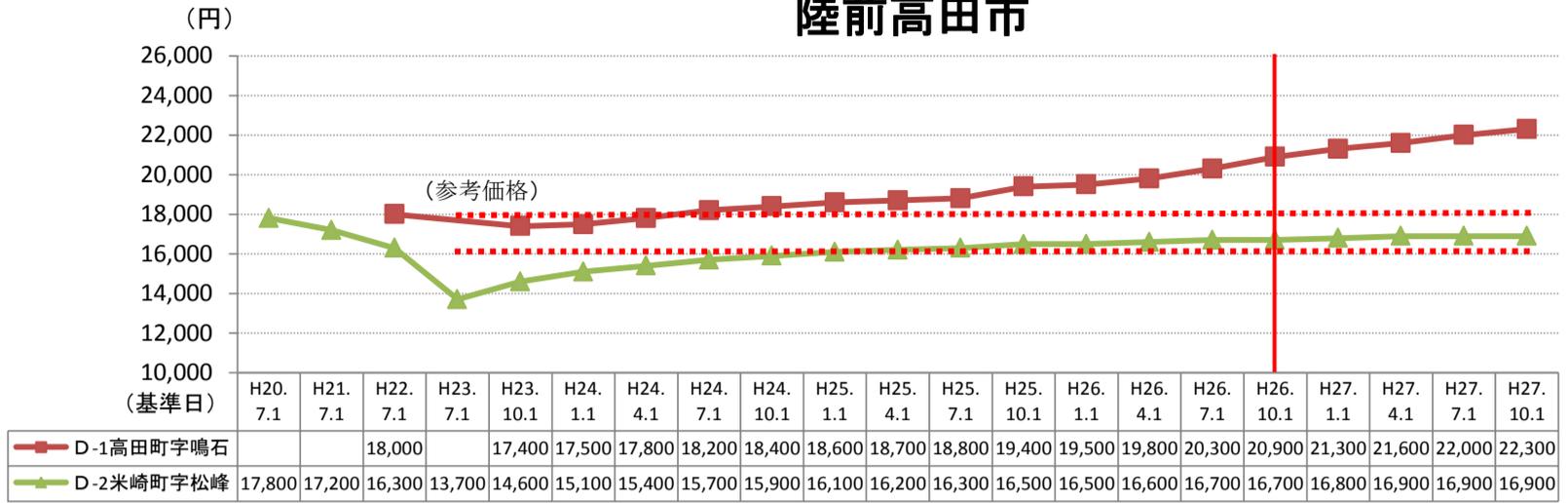
【商業地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



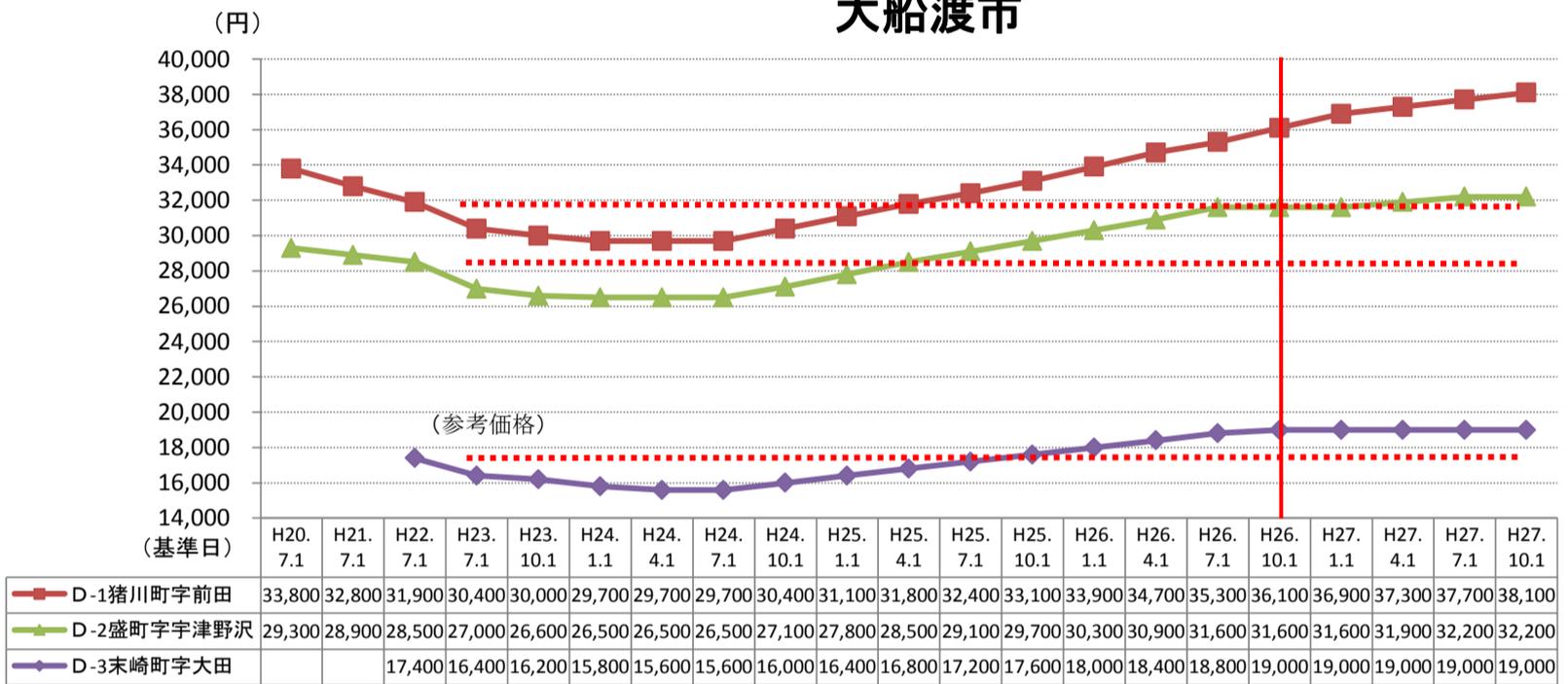
(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

短期地価動向調査地点の価格推移【住宅地】

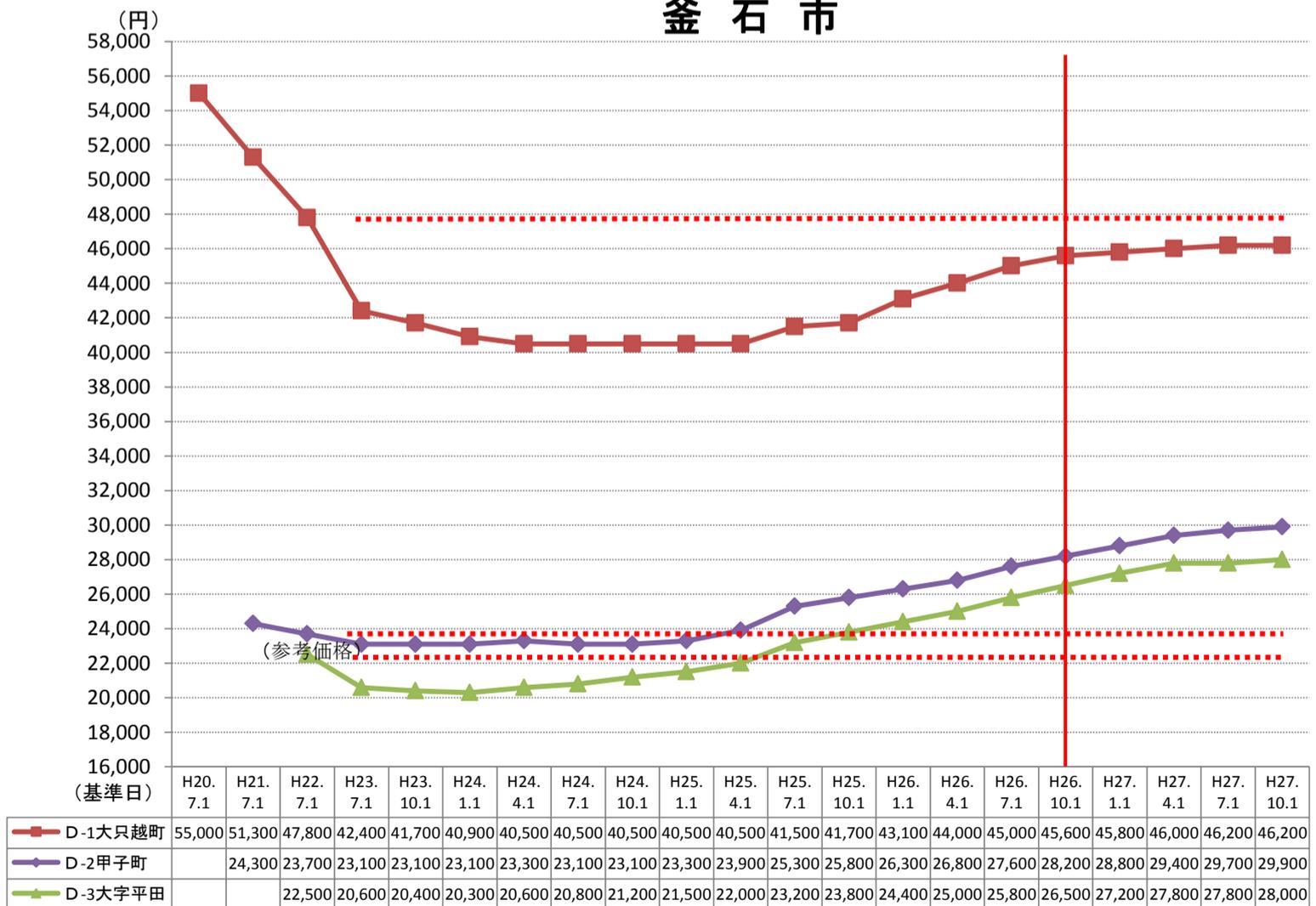
陸前高田市



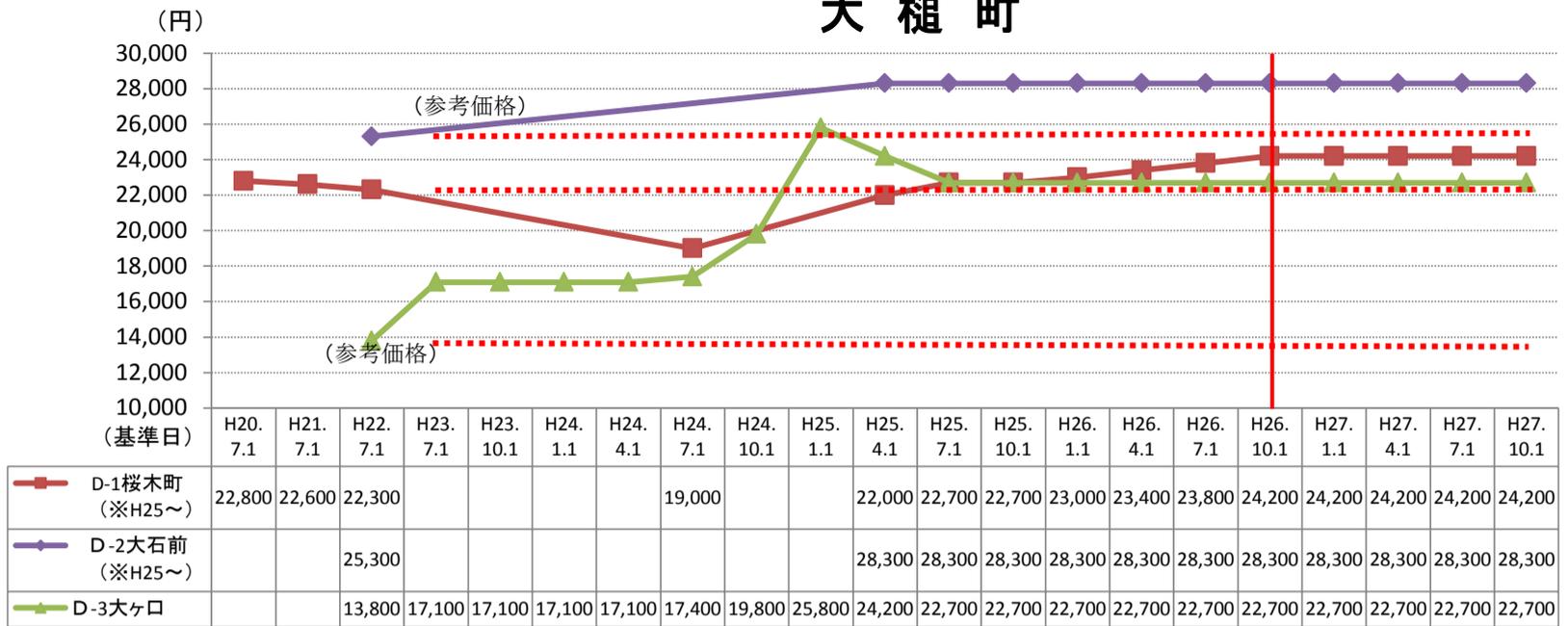
大船渡市



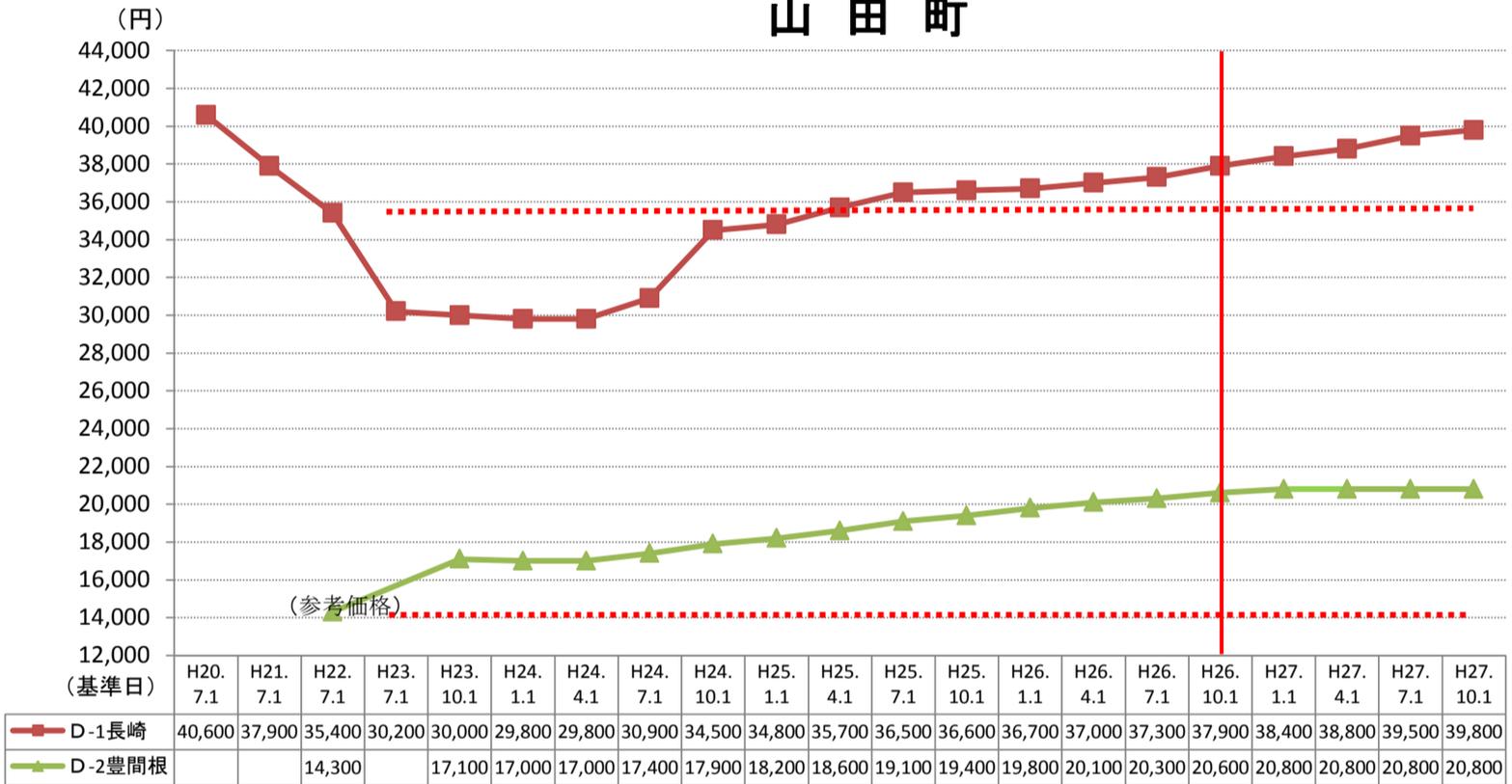
釜石市



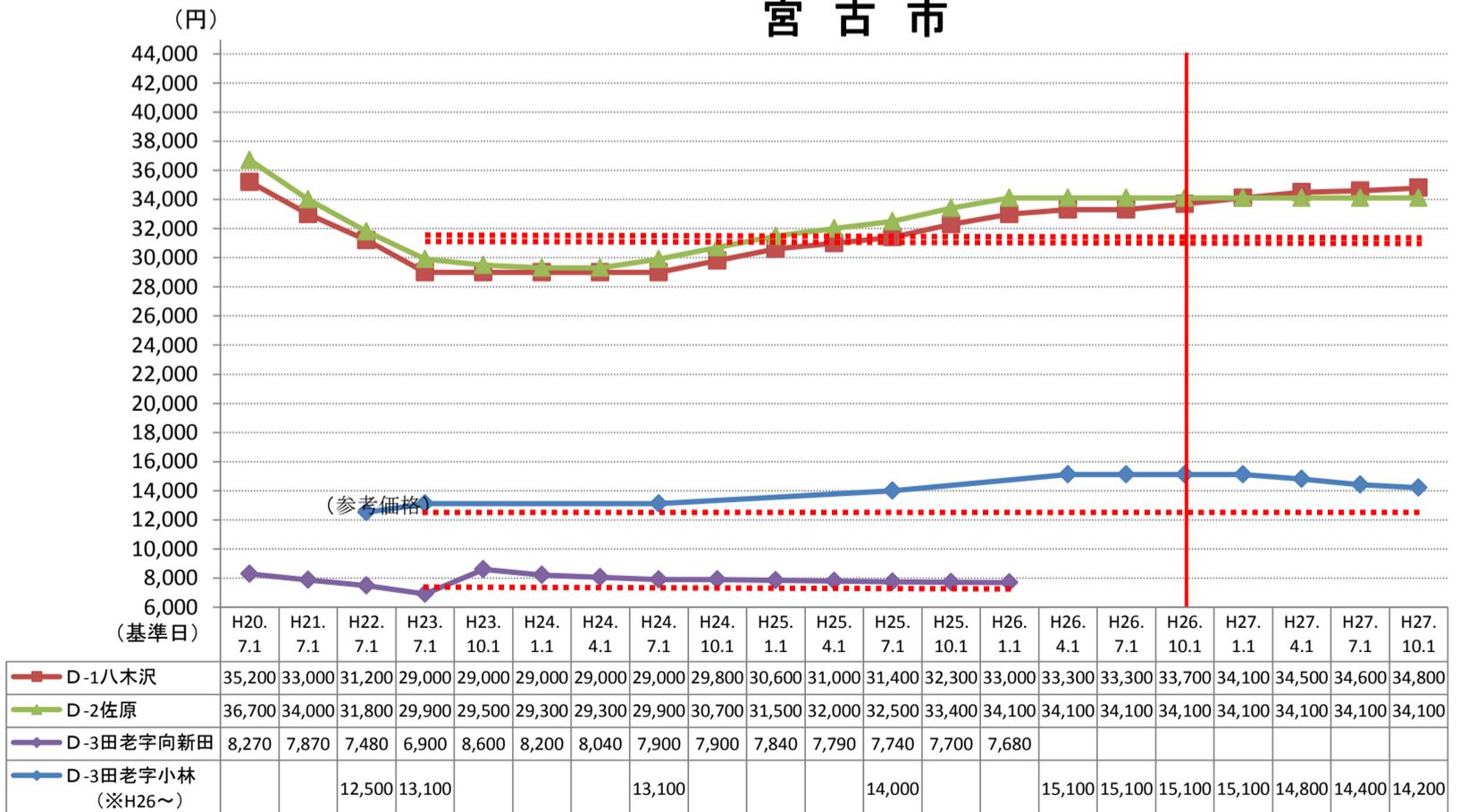
大 槌 町



山 田 町



宮 古 市



短期地価動向調査地点の価格推移【商業地】

