

平成 27 年度第 1 四半期（4 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 0.6%、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も 3.7%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（1 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 | 3.7 (3.8) | 4.0 (5.0) | 0.6 (0.8) |

① 直近 3 か月比較（平成 27 年 1 月 1 日からの変動率）別紙【※ 4】

平均変動率は 0.6%（前期 0.8%）と 3 期連続で上昇幅が縮小。

- ・ 大船渡市の 1 地点（大船渡 D-2）で上昇幅が拡大。
拡大の要因は、周辺で高値取引が見られ、やや上昇傾向にあること。
一方、宮古市の 1 地点（宮古 D-3）で下落に転じた。
下落の要因は、復興事業の進展に伴い、既存住宅地の取引量が大幅に減少したこと。
- ・ その他、9 地点（陸前高田 D-2、大船渡 D-3、釜石 D-1・D-2、大槌 D-1・D-2・D-3、宮古 D-1・D-2）で横ばい、5 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-1、釜石 D-3、山田 D-1・D-2）で上昇幅が縮小。

② 1 年前比較（平成 26 年 4 月 1 日からの年間変動率）別紙【※ 3】

年間平均変動率は 4.0%（前期 5.0%）と 4 期連続で上昇幅が縮小。

- ・ 3 地点（釜石 D-2、山田 D-1、宮古 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 11.2%で、前期 11.5%と比較し上昇幅が縮小に転換。
- ・ その他、4 地点（陸前高田 D-2、大槌 D-2・D-3、宮古 D-2）で横ばい、8 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-1・D-2・D-3、釜石 D-1・D-3、大槌 D-1、山田 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 3.7%（前期 3.8%）と上昇幅が縮小に転換。

- ・ 8 地点（陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-1・D-2、釜石 D-2・D-3、山田 D-1、宮古 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 13.6%で、上昇幅が縮小傾向。

(2) 商業地（3地点）

※（ ）内は前期（1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（△0.3） | 1.1（1.8） | 0.1（0.2） |

直近3か月の平均変動率は0.1％（前期0.2％）と上昇幅が縮小に転換。1年前比較の年間平均変動率は1.1％（前期1.8％）と7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27年7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

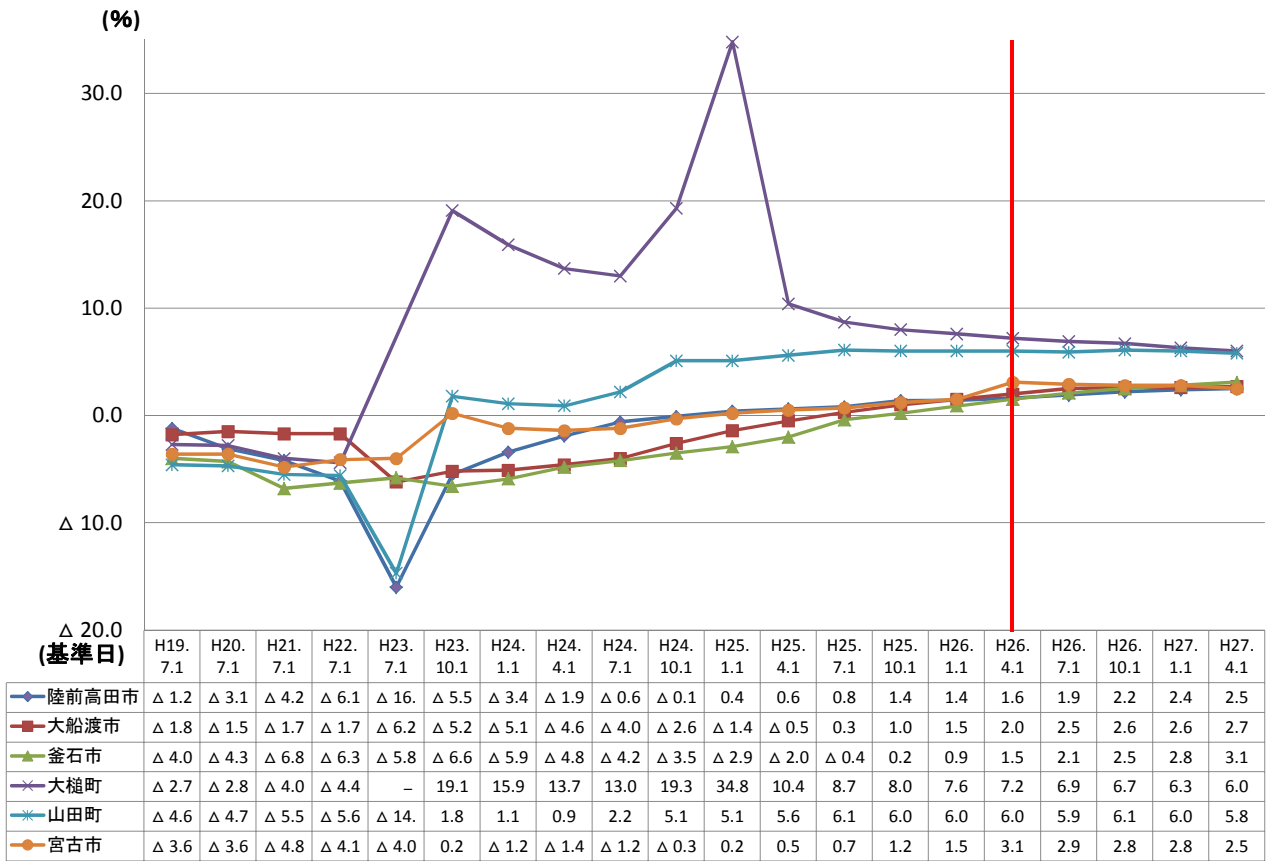
- (1) 調査目的 平成23年3月の震災により甚大な被害が発生した沿岸地域において、地価上昇や投機目的の買い占めが懸念されており、国土利用計画法の規定に基づく監視区域の指定について検討するため、沿岸南部6市町の地価動向等を把握する。
- (2) 調査主体 岩手県（一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会へ委託）
- (3) 調査地点数 沿岸南部6市町19地点（住宅地16地点、商業地3地点）
- | 市町村名 | 陸前高田市 | 大船渡市 | 釜石市 | 大槌町 | 山田町 | 宮古市 | 計 |
|------|-------|------|-----|-----|-----|-----|----|
| 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4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1四半期)結果一覧表

| 市町村名 | 用途 区分 | 調査地点 | | 平成27年 4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4月1日からの年間変動率(%) | | | 直近3か月比較【※4】 平成27年1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~H27.1.1 の年間変動率 | H26.4.1 時点価格 (円/㎡) | 【参考】()内は H26.1.1~H27.1.1 の年間変動率 | H27.1.1 時点価格 (円/㎡) | 【参考】()内は H26.10.1~H27.1.1 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 | 21,600 | - | 18,000 | 4.2 ↑ (4.1) | 19,800 | 9.1 ↓ (9.2) | 21,300 | 1.4 ↓ (1.9) | 売り物件が少ないため、周辺の丘陵地に小規模な宅地開発が行われている。移転先団地の見通しが出てきたことから、取引価格は落ち着いてきている。 宅地の供給が潤沢となったこともあり、周辺の取引件数、価格は落ち着いてきている。 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。 | 取引件数は、引き続き高水準で推移している。自力再建に伴う取引も見られるが、大半は公共団体が取得したものである。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。 | 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。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、上昇傾向から徐々に落ち着いていくものと予想される。 | | |
| | | 陸前高田D-2 | 米崎町 字松峰59番7 | 16,900 | 16,300 | - | 0.8 ↑ (0.7) | 16,600 | 1.8 ← (1.8) | 16,800 | 0.6 ← (0.6) | | | | | |
| | | 平均 | | 19,300 | 17,200 | - | 2.5 ↑ (2.4) | 18,200 | 5.5 ← (5.5) | 19,100 | 1.0 ↓ (1.3) | | | | | |
| 大船渡市 | 住宅地 | 大船渡D-1 | 猪川町 字前田5番5 | 37,300 | 31,900 | - | 3.6 ↑ (3.5) | 34,700 | 7.5 ↓ (8.8) | 36,900 | 1.1 ↓ (2.2) | 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。 周辺では高値取引が散見される。 高台への需要は高まっているものの、平地部が限られているため取引件数は少ない。 | 取引件数は、高台や内陸の住宅地では代替地需要が見られるものの、震災前の水準に戻ってきている。 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。 | 災害復興公営住宅や高台造成による宅地供給等が開始されることから、取引件数は、今後1~2年で収束し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 | 31,900 | 28,500 | - | 2.5 ↑ (2.4) | 30,900 | 3.2 ↓ (4.3) | 31,600 | 0.9 ↑ (0.0) | | | | | |
| | | 大船渡D-3 | 末崎町 字大田37番4 | 19,000 | - | 17,400 | 1.9 ↓ (2.0) | 18,400 | 3.3 ↓ (5.6) | 19,000 | 0.0 ← (0.0) | | | | | |
| | 平均 | | 29,400 | 25,900 | - | 2.7 ↑ (2.6) | 28,000 | 4.7 ↓ (6.2) | 29,200 | 0.7 ← (0.7) | | | | | | |
| 商業地 | 大船渡D5-1 | 盛町 字内ノ目1番13 | 55,000 | 51,900 | - | 1.3 ← (1.3) | 54,600 | 0.7 ↓ (1.7) | 55,000 | 0.0 ← (0.0) | 宅地の供給量が少ないことから、今回取引は見られなかった。 | | | | | |
| 釜石市 | 住宅地 | 釜石D-1 | 大只越町 2丁目10番 | 46,000 | 47,800 | - | △ 0.8 (△ 0.9) | 44,000 | 4.5 ↓ (6.3) | 45,800 | 0.4 ← (0.4) | 高値取引も散見されるなか、地価は震災前の水準まで回復しつつある。 取引件数は震災後から多く見られ、概ね適正価格から高値までバラツキが見られる。 取引は、適正価格からやや高値圏内である。近隣で高値の民間分譲地も見られるが、売れ行きは低調である。 | 取引件数は、郊外住宅地の取引が多いが、民間取引は減少傾向にあり、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。 | 復興関連事業の進展に伴い、宅地供給が本格化することから、高値傾向の地価は安定化の方向へ向かうものと予想される。 今後、土地需要が短期、一時的に集中することはないが、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、今後とも売買による取引件数は少ないものと予測される。 | | |
| | | 釜石D-2 | 甲子町 第15地割65番5 | 29,400 | 23,700 | - | 5.1 ↑ (4.8) | 26,800 | 9.7 ↑ (9.5) | 28,800 | 2.1 ← (2.1) | | | | | |
| | | 釜石D-3 | 大字平田 第1地割16番5 | 27,800 | - | 22,500 | 5.0 ↑ (4.6) | 25,000 | 11.2 ↓ (11.5) | 27,200 | 2.2 ↓ (2.6) | | | | | |
| | 平均 | | 34,400 | 31,300 | - | 3.1 ↑ (2.8) | 31,900 | 8.5 ↓ (9.1) | 33,900 | 1.6 ↓ (1.7) | | | | | | |
| 商業地 | 釜石D5-1 | 上中島町 1丁目96番2外 | 56,100 | 56,000 | - | 0.0 ← (0.0) | 54,600 | 2.7 ↓ (3.7) | 55,900 | 0.4 ↓ (0.7) | 取引はほとんど見られなかった。 | | | | | |
| 大槌町 | 住宅地 | 大槌D-1 | 桜木町 450番 | 24,200 | 22,300 | - | 1.8 ↓ (1.9) | 23,400 | 3.4 ↓ (5.2) | 24,200 | 0.0 ← (0.0) | 高値での取引が見られるものの、件数は減少している。 周辺での取引は落ち着いている。 今回取引は見られず、災害公営住宅の供給により、高値傾向は収束に向かっている。 | 取引件数は、公共用地の取得の影響により増加し未だ高水準であるが、ピークは超えたものと思料される。 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、これ以上きわだった上昇の可能性は低いと考えられる。ただし、需要者の動き次第では、件数は多くないものの、現在の高値水準を維持していくと予測される。 | | |
| | | 大槌D-2 | 大槌第16地割 字大石前20番49 | 28,300 | - | 25,300 | 2.5 ↓ (2.6) | 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 | 13.6 ↓ (14.3) | 22,700 | 0.0 ← (0.0) | 22,700 | 0.0 ← (0.0) | | | | | |
| | 平均 | | 25,100 | 20,500 | - | 6.0 ↓ (6.3) | 24,800 | 1.1 ↓ (1.7) | 25,100 | 0.0 ← (0.0) | | | | | | |
| 山田町 | 住宅地 | 山田D-1 | 長崎 4丁目10番8 | 38,800 | 35,400 | - | 2.0 ↑ (1.9) | 37,000 | 4.9 ↑ (4.6) | 38,400 | 1.0 ↓ (1.3) | 取引件数は減少傾向であるものの、若干の高値水準である。 移転需要の落ち着きとともに、高値取引は見られなくなっている。 | 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、震災後の混乱はほぼ収束し、以前ほどの高値での取引は成立しにくくなっている。 | しばらくは高止まりの価格水準が1年程度続き、防集団地の完成に合わせ価格が落ち着くものと予測される。 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維持するものと考えられる。 | | |
| | | 山田D-2 | 豊間根 第2地割71番5 | 20,800 | - | 14,300 | 9.6 ↓ (10.1) | 20,100 | 3.5 ↓ (5.1) | 20,800 | 0.0 ↓ (1.0) | | | | | |
| | | 平均 | | 29,800 | 24,900 | - | 5.8 ↓ (6.0) | 28,600 | 4.2 ↓ (4.9) | 29,600 | 0.5 ↓ (1.2) | | | | | |
| 宮古市 | 住宅地 | 宮古D-1 | 八木沢 1丁目3番40 | 34,500 | 31,200 | - | 2.2 ↑ (2.1) | 33,300 | 3.6 ↑ (3.3) | 34,100 | 1.2 ← (1.2) | 周辺の宅地需要は底堅く、高値水準で取引されている。 取引が減少しており、移転需要は大幅に解消されつつある。 取引量が大幅に減少している。 | 取引件数は、前年比マイナスで推移し、民間取引はピークを過ぎ減少傾向にある。 取引価格は、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 | - | 1.5 ↓ (1.6) | 34,100 | 0.0 ← (0.0) | 34,100 | 0.0 ← (0.0) | | | | | |
| | | 宮古D-3 【※H26選定替】 | (H26~)田老 字小林106番1 | 14,800 | - | 12,500 | 3.9 ↓ (4.6) | 15,100 | △ 2.0 (-) | 15,100 | △ 2.0 (0.0) | | | | | |
| | 平均 | | 27,800 | 25,200 | - | 2.5 ↓ (2.8) | 27,500 | 0.5 ↓ (1.7) | 27,800 | △ 0.3 ↓ (0.4) | | | | | | |
| 商業地 | 宮古D5-1 | 保久田 6番46 | 53,400 | 58,900 | - | △ 2.0 (△ 2.1) | 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 | | | | | | | 3.7 ↓ (3.8) | | 4.0 ↓ (5.0) | | 0.6 ↓ (0.8) | | | | | |
| 商業地平均 | | | | | | | △ 0.2 (△ 0.3) | | 1.1 ↓ (1.8) | | 0.1 ↓ (0.2) | | | | | |

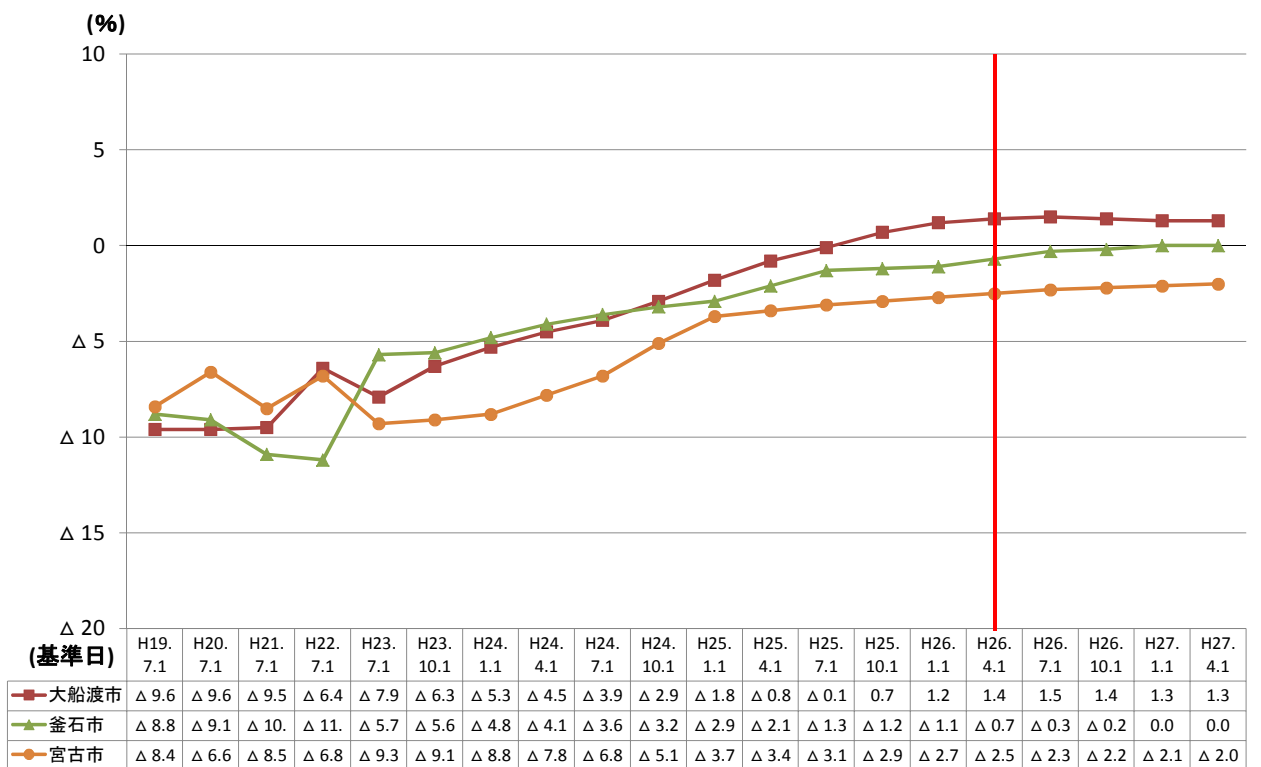
(注) 【※1】『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格であること。
【※2】『震災前比較』(平成22年7月1日からの年間変動率)は、平成27年4月1日時点価格と平成22年7月1日時点価格(新設地点は参考価格)との57か月変動率を算出し、57か月で除して12倍(12か月)したものであること。
【※3】『1年前比較』(平成26年4月1日からの年間変動率)は、平成27年4月1日時点価格と平成26年4月1日時点価格との12か月間の変動率を算出したものであること。
【※4】『直近3か月比較』(平成26年10月1日からの変動率)は、平成27年4月1日時点価格と平成27年1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。

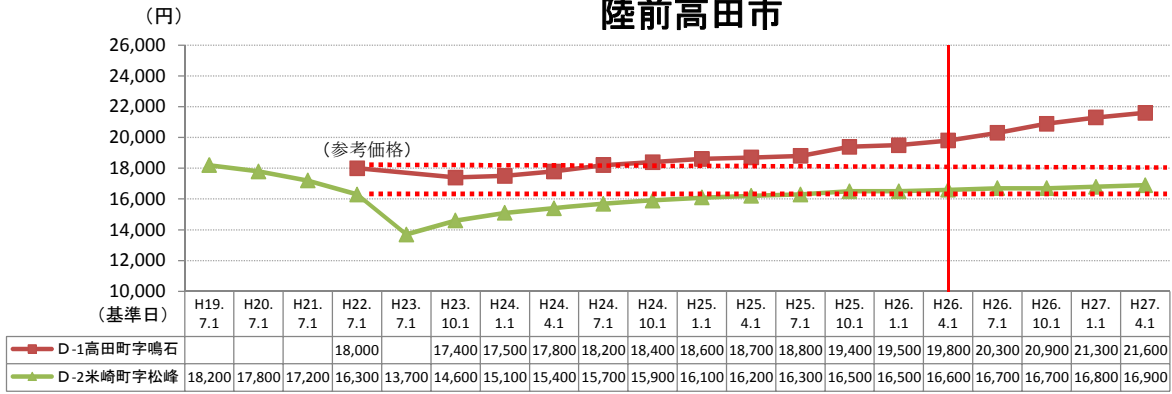
【商業地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



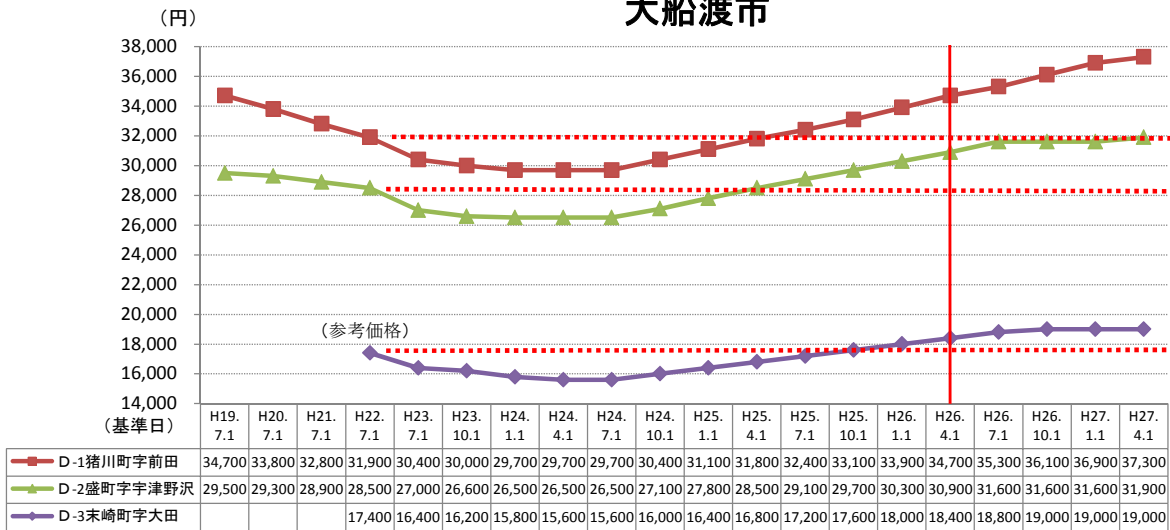
(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

短期地価動向調査地点の価格推移【住宅地】

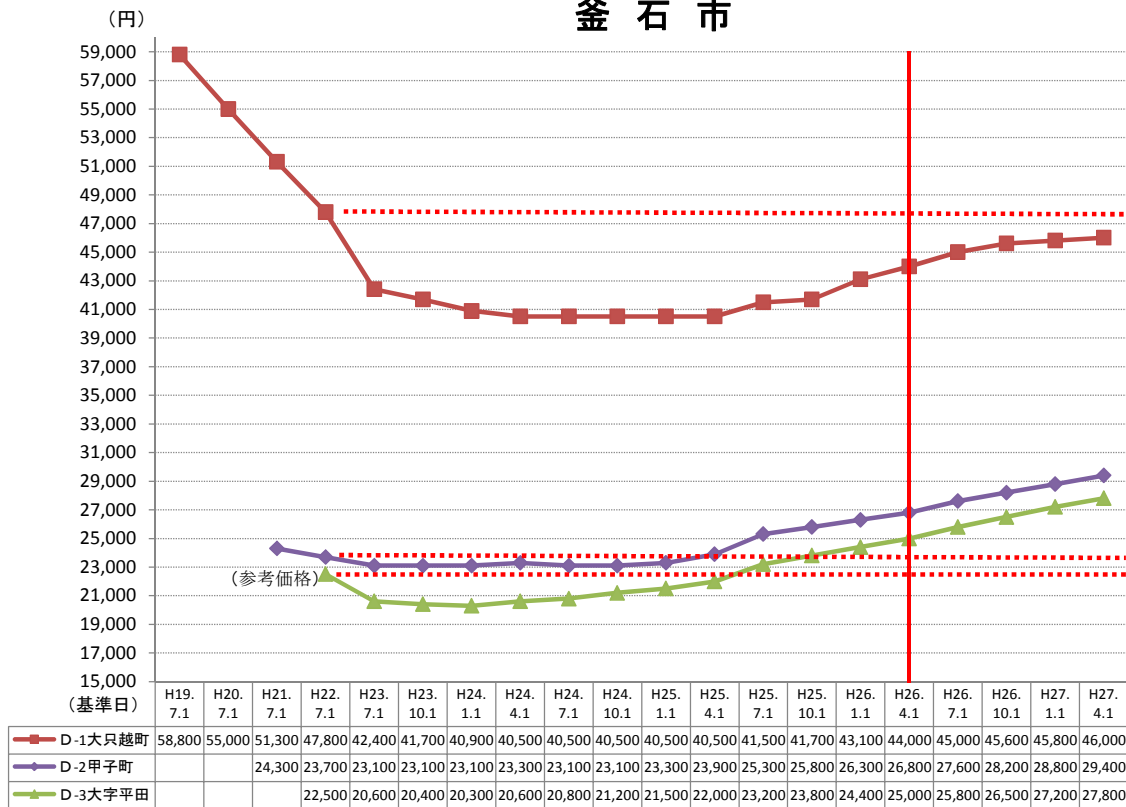
陸前高田市



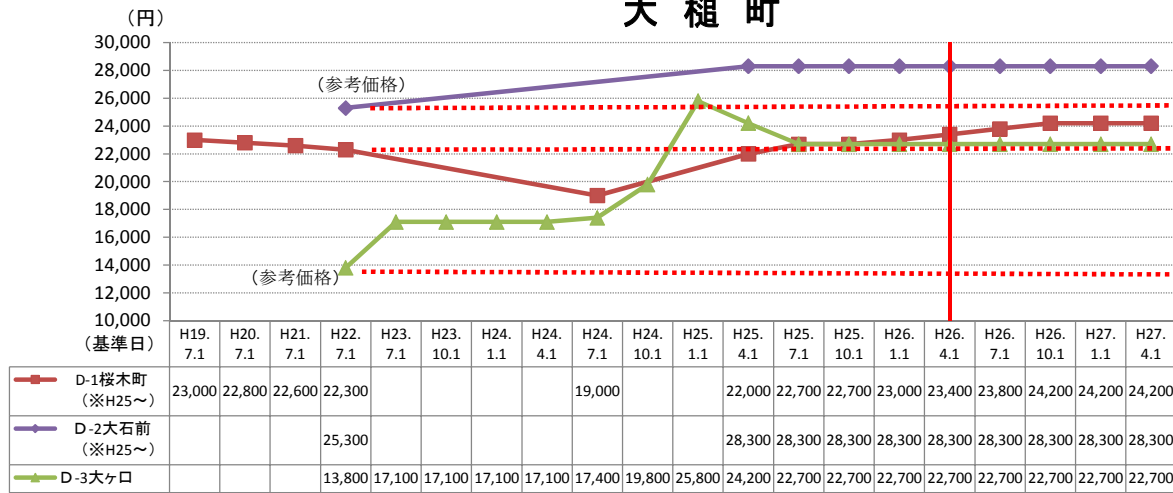
大船渡市



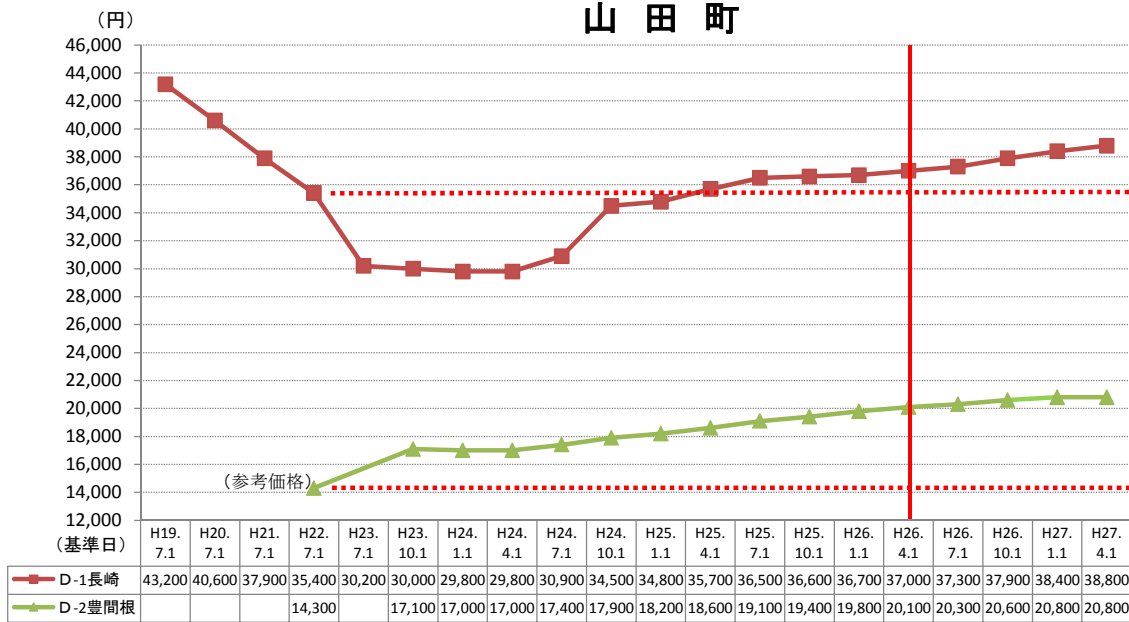
釜石市



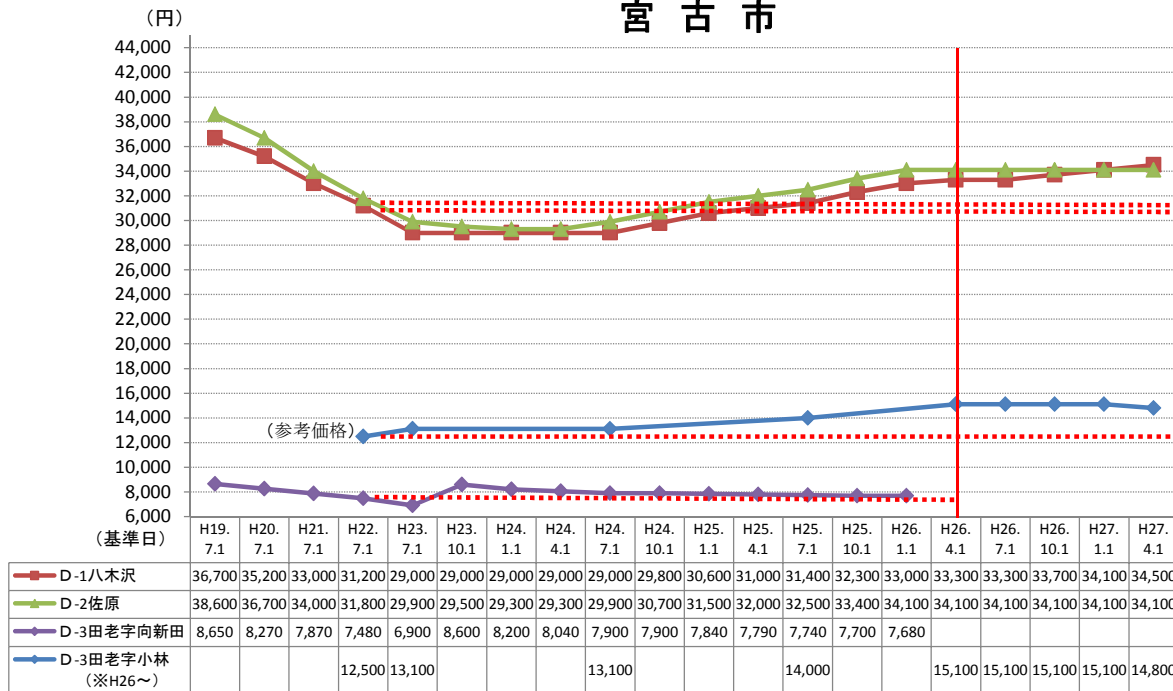
大 槌 町



山 田 町



宮 古 市



短期地価動向調査地点の価格推移【商業地】

