

平成 26 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ヶ月平均変動率は、住宅地で 1.3%と上昇幅がやや縮小、商業地で 0.7%と横ばい。
- 住宅地の震災前からの年間平均変動率は 3.5%、前期 3.1%と比較して上昇幅が拡大。
- 投機目的等の悪質な土地取引は確認されていない。
- 取引件数は前期と比較し減少。取引価格は現在の価格水準で推移。
- 前期の価格水準で推移してきており、地価が継続的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）〔※うち 1 地点を選定替〕

※（ ）内は前期（1 月 1 日）の変動率、〔 〕内は、選定替後の前期の変動率（単位：％）

区 分	震 災 前 比 較	1 年 前 比 較	直 近 3 ヶ 月 比 較
平均（年間）変動率	3.5 (3.1) 〔3.2〕	6.4 (5.6) 〔6.2〕	1.3 (1.4) 〔1.5〕

① 直近 3 ヶ月比較（平成 26 年 1 月 1 日からの変動率）別紙【※ 4】

平均変動率は 1.3%（前期 1.4%）と上昇幅がやや縮小。

- ・ 4 地点（陸前高田 D-1・D-2、大槌 D-1、山田 D-1）で上昇幅が拡大。
 上昇幅拡大の主な要因として、陸前高田市の地点は、近隣地域が高台であることから、震災後の需要が継続していることによる。大槌町の地点は、周辺環境の整備により利便性が見込まれ、需要が高まったことによる。山田町の地点は、周辺のやや高値の民間分譲地の影響を受けたことによる。
- ・ その他、6 地点（大船渡 D-1・D-2、釜石 D-2・D-3、大槌 D-2・D-3）で横ばい、5 地点（大船渡 D-3、釜石 D-1、山田 D-2、宮古 D-1・D-2）で上昇幅が縮小。

② 1 年前比較（平成 25 年 4 月 1 日からの年間変動率）別紙【※ 3】

年間平均変動率は 6.4%（前期 5.6%）と上昇幅が拡大。

- ・ 4 地点（陸前高田 D-1、大船渡 D-1、釜石 D-1・D-3）で上昇幅が拡大。
 変動率が 10%以上 上昇した釜石市の 2 地点は、直近 3 ヶ月の上昇幅が横ばい。
 なお、平成 25 年 1 月 1 日時点価格が大幅に上昇した大槌 D-3（大ケ口）は△6.2%（前期△12.0%）と 2 期連続で下落。継続的に上昇する可能性は低い。
- ・ その他、2 地点（陸前高田 D-2、大槌 D-2）で横ばい、7 地点（大船渡 D-2・D-3、釜石 D-2、山田 D-1・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 3.5%（前期 3.1%）と上昇幅がやや拡大。

- ・ 10 地点（陸前高田・大船渡の全地点、釜石 2 地点、大槌・山田・宮古の各 1 地点）で上昇幅が拡大。釜石の 1 地点を除く全地点で震災前価格を上回った。

変動率が 10%以上 上昇した地点は、前期同様、大槌 D-3（大ケ口）、山田 D-2（豊間根）の 2 地点。大槌 D-3 は 17.2%（前期 18.4%）、山田 D-2 は 10.8%（前期 11.0%）と 2 地点とも上昇幅が縮小。

(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 ヶ月比較
平均（年間）変動率	△0.6（△0.9）	3.7（4.3）	0.7（0.7）

直近 3 ヶ月の平均変動率は 0.7%（前期 0.7%）と横ばい、1 年前比較の年間平均変動率は 3.7%（前期 4.3%）と上昇幅が縮小。

なお、大船渡市以外の 2 地点（釜石市、宮古市）は、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 26 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

※平成 26 年度から宮古市（田老）の 1 地点を選定替

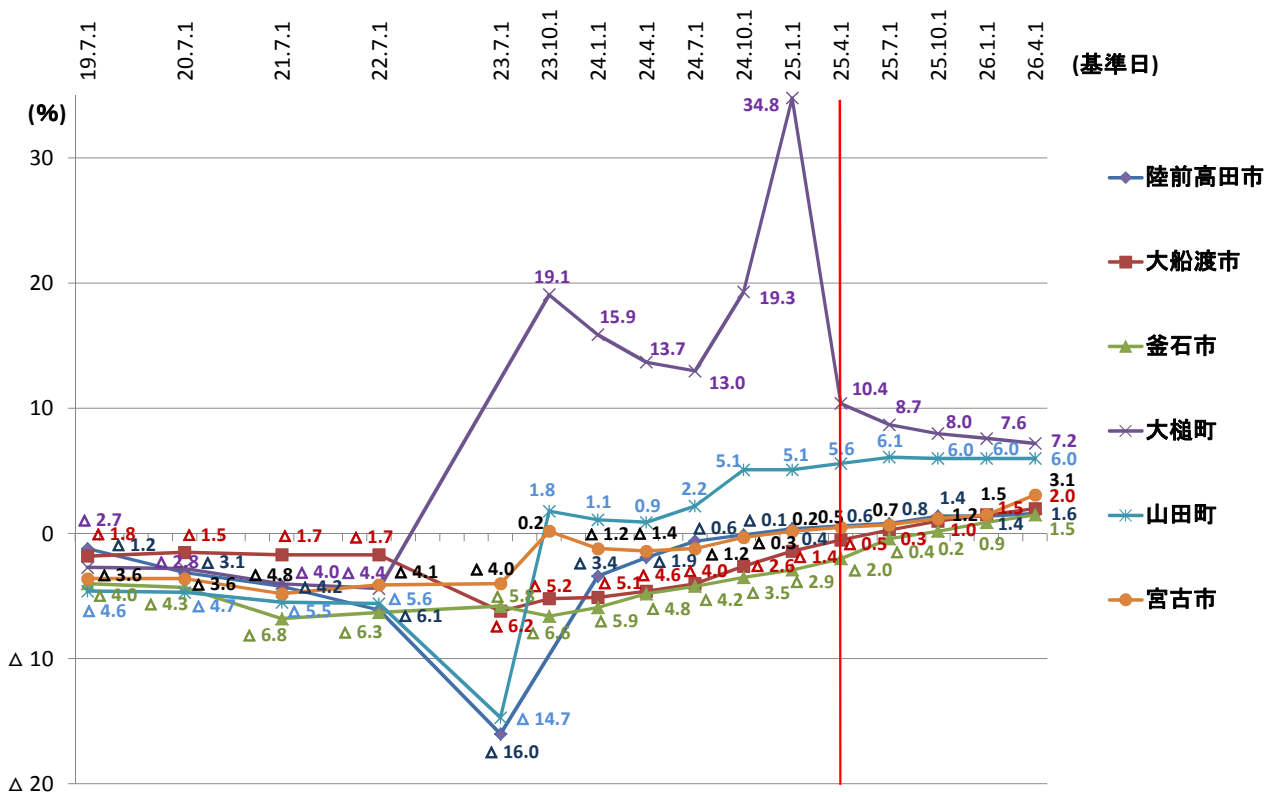
- (4) 価格時点 平成 26 年 4 月 1 日
- (5) 調査方法 一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会に委託し、平成 25 年 7 月 1 日に地価調査した基準地（調査地点）を中心に、沿岸南部 6 市町の代表的な住宅地及び商業地のうち、震災以降も土地取引が活発に行われる可能性が高い地点について、地価調査・地価公示と同じ鑑定評価方法で鑑定評価を行う。
- (6) 調査内容 基準地 19 地点の鑑定評価、沿岸南部 6 市町における地域別の取引件数及び価格の動向、宅建業者からの聞き取り調査、投機目的や復興の妨げとなる土地買い占め等の実態調査、今後 1～2 年の価格及び取引動向の見通しなど、監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1四半期)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 所在地	平成26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25年4月1日からの年間変動率(%)		直近3ヶ月比較【※4】 平成26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		
				H22.7.1 時点価格 (円/㎡)	参考価格 【※1】	【参考】()内は H22.7.1~H26.1.1 の年間変動率	H25.4.1 時点価格 (円/㎡)	【参考】()内は H25.1.1~H26.1.1 の年間変動率	H26.1.1 時点価格 (円/㎡)		【参考】()内は H25.10.1~H26.1.1 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	19,800	-	18,000	2.7 ↑ (2.4)	18,700	5.9 ↑ (4.8)	19,500	1.5 ↑ (0.5)	売り物件が少なく、これを代替する形で小規模な宅地開発が行われている。 津波被害を免れた高台地区として、震災後は需要が高まっている。	取引件数は、大半が復興事業関連による公共団体の取得によるもの。 取引価格は、大半が適正水準であり、宅地供給の動きは落ち着いている。	宅地需要が高まる可能性があるが、復興事業によって潤沢な宅地供給が行われることが予測され、地価が大幅に上昇する可能性は低い。
		陸前高田D-2 米崎町 字松峰59番7	16,600	16,300	-	0.5 ↑ (0.4)	16,200	2.5 ← (2.5)	16,500	0.6 ↑ (0.0)			
		平均	18,200	17,200	-	1.6 ↑ (1.4)	17,500	4.2 ↑ (3.7)	18,000	1.1 ↑ (0.3)			
大船渡市	住宅地	大船渡D-1 猪川町 字前田5番5	34,700	31,900	-	2.3 ↑ (1.8)	31,800	9.1 ↑ (9.0)	33,900	2.4 ← (2.4)	取引価格は、震災前に比べて高めである。国道沿いに食料品店が開業し、利便性が高まっている。 取引価格は、震災直後に比べて概ね落ち着いている。 高台への需要は高まっているが、供給数が比較的小さい。 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。	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。 また、駅周辺等の市の買取価格が地域のプライスリーダーと認知され、地価の安定化が図られると予想される。	
		大船渡D-2 盛町 字津野沢12番15	30,900	28,500	-	2.2 ↑ (1.8)	28,500	8.4 ↓ (9.0)	30,300	2.0 ← (2.0)			
		大船渡D-3 末崎町 字大田37番4	18,400	-	17,400	1.5 ↑ (1.0)	16,800	9.5 ↓ (9.8)	18,000	2.2 ↓ (2.3)			
	平均	28,000	25,900	-	2.0 ↑ (1.5)	25,700	9.0 ↓ (9.3)	27,400	2.2 ← (2.2)				
商業地	大船渡D5-1 盛町 字内ノ目1番13	54,600	51,900	-	1.4 ↑ (1.2)	50,700	7.7 ↓ (9.3)	54,100	0.9 ↓ (2.1)	国道沿いの取引は、概ね適正な価格水準となっている。			
釜石市	住宅地	釜石D-1 大只越町 2丁目10番	44,000	47,800	-	△ 2.1 (△ 2.8)	40,500	8.6 ↑ (6.4)	43,100	2.1 ↓ (3.4)	隣接する商業地の影響もあり、取引価格が上昇している。 周辺の取引件数は少ないが、取引価格は上昇している。 近隣のミニ開発分譲地が高値で完売したほか、既存住宅団地でも中古戸建住宅が高値で取引されている。 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	26,800	23,700	-	3.5 ↑ (3.1)	23,900	12.1 ↓ (12.9)	26,300	1.9 ← (1.9)			
		釜石D-3 大字平田 第1地割16番5	25,000	-	22,500	3.0 ↑ (2.4)	22,000	13.6 ↑ (13.5)	24,400	2.5 ← (2.5)			
	平均	31,900	31,300	-	1.5 ↑ (0.9)	28,800	11.4 ↑ (10.9)	31,300	2.2 ↓ (2.6)				
商業地	釜石D5-1 上中島町 1丁目96番2外	54,600	56,000	-	△ 0.7 (△ 1.1)	52,800	3.4 ↓ (3.7)	53,900	1.3 ↑ (0.0)	背後の混在住宅地において、高値取引が散見される。			
大槌町	住宅地	大槌D-1 桜木町 450番	23,400	22,300	-	1.3 ↑ (0.9)	22,000	6.4 (-)	23,000	1.7 ↑ (1.3)	近隣に県立病院の建設が決定し、需要が増えつつあり、取引価格の上昇が目立ってきている。 取引は若干落ち着いており、今後も同様の動きを維持すると予測される。 地価はほぼピークを過ぎ、震災直後と比較し、高値に飛びつく需要が減少してきている。	取引件数は、大半が復興関連用地の取得によるものである。 取引価格は、市街地北側では徐々に落ち着き、町の南側方面で価格の上昇が目立ってきている。 地元需要者取引は建築費の高騰等の影響から、これ以上際立った価格上昇の可能性は低いが、区画整理事業の地区外希望者等を中心に取引が動き出す可能性があり、桜木町、沢山方面等の動きを注視していく必要がある。	
		大槌D-2 大槌第16地割 字大石前20番49	28,300	-	25,300	3.2 ↓ (3.4)	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	17.2 ↓ (18.4)	24,200	△ 6.2 (△ 12.0)	22,700	0.0 ← (0.0)			
	平均	24,800	20,500	-	7.2 ↓ (7.6)	24,800	0.1 ↑ (△ 6.0)	24,700	0.6 ↑ (0.4)				
山田町	住宅地	山田D-1 長崎 4丁目10番8	37,000	35,400	-	1.2 ↑ (1.0)	35,700	3.6 ↓ (5.5)	36,700	0.8 ↑ (0.3)	周辺には高値の民間分譲も見られることから、引き続き注視する必要がある。 取引件数は、公共買収によるものが大半である。 立地条件等を考慮すれば概ね妥当な水準であり、悪質性の取引は見られない。	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。 取引価格は、宅地、宅地見込地ともに高止まりの水準となっている。 取引件数は、やや高い水準で推移すると考えられる。	
		山田D-2 豊間根 第2地割71番5	20,100	-	14,300	10.8 ↓ (11.0)	18,600	8.1 ↓ (8.8)	19,800	1.5 ↓ (2.1)			
	平均	28,600	24,900	-	6.0 ← (6.0)	27,200	5.9 ↓ (7.2)	28,300	1.2 ← (1.2)				
宮古市	住宅地	宮古D-1 八木沢 1丁目3番40	33,300	31,200	-	1.8 ↑ (1.6)	31,000	7.4 ↓ (7.8)	33,000	0.9 ↓ (2.2)	周辺に競合する住宅団地が少なく、需要は逼迫気味で、民間による新規の宅地分譲も見られる。 周辺地域の取引価格から推察しても、潜在的な需要は強いと考えられる。 取引が散見されるものの、価格帯に開差が生じている。 移転需要はほとんど見られないが、隣接地で4区画の分譲地が完売している。	取引件数は、公共買収を除くと前年並みの件数で推移している。 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上回っている。 田老地区では、南部の分譲地を中心に高止まりの傾向が見られ、僅かながら個人間の取引で高値も見られる。 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。また、取引件数は概ねピークに達しており、今後1~2年間で収束していくものと考えられる。 なお、田老地区中心部の既存住宅地域で、移転需要が増大する可能性は低いものと予測される。	
		宮古D-2 佐原 3丁目22番143	34,100	31,800	-	1.9 ↓ (2.1)	32,000	6.6 ↓ (8.3)	34,100	0.0 ↓ (2.1)			
		宮古D-3 【※選定替】 (~H25)田老 字向新田109番2内 (H26~)田老 字小林106番1	15,100	7,480	-	- (0.8)	7,790	- (△ 2.0)	7,680	- (△ 0.3)			
	平均	27,500	20,700	-	3.1 ↑ (1.5)	23,600	7.0 ↑ (4.7)	24,900	0.5 ↓ (1.3)				
商業地	宮古D5-1 保久田 6番46	53,400	58,900	-	△ 2.5 (△ 2.7)	53,400	0.0 ← (0.0)	53,400	0.0 ← (0.0)				
住宅地平均			選定替前 () 選定替後 []			3.5 ↑ (3.1) [3.2]		6.4 ↑ (5.6) [6.2]		1.3 ↓ (1.4) [1.5]			
商業地平均						△ 0.6 (△ 0.9)		3.7 ↓ (4.3)		0.7 ← (0.7)			

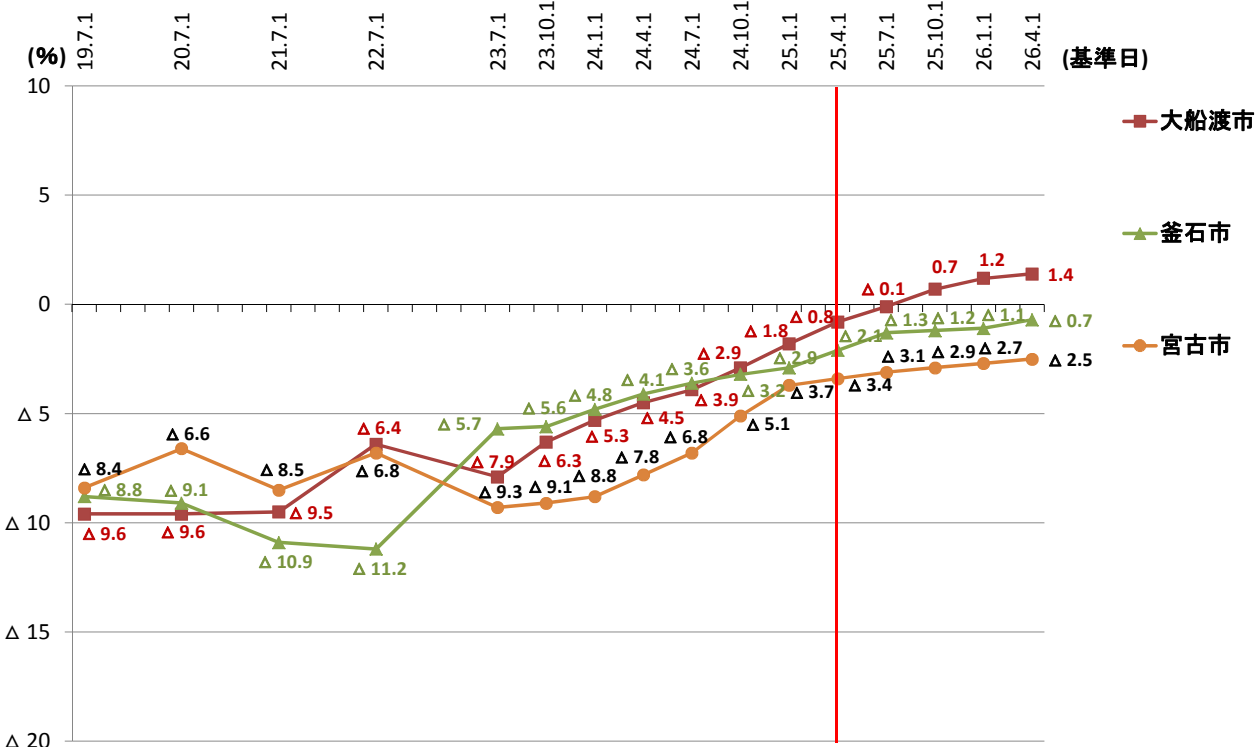
(注) 【※1】『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格であること。
【※2】『震災前比較』(平成22年7月1日からの年間変動率)は、平成26年4月1日時点価格と平成22年7月1日時点価格(新設地点は参考価格)との45ヶ月変動率を算出し、45ヶ月で除して12倍(12ヶ月)したものであること。
【※3】『1年前比較』(平成25年4月1日からの年間変動率)は、平成26年4月1日時点価格と平成25年4月1日時点価格との12ヶ月間の変動率を算出したものであること。
【※4】『直近3ヶ月比較』(平成26年1月1日からの変動率)は、平成26年4月1日時点価格と平成26年1月1日時点価格との3ヶ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)



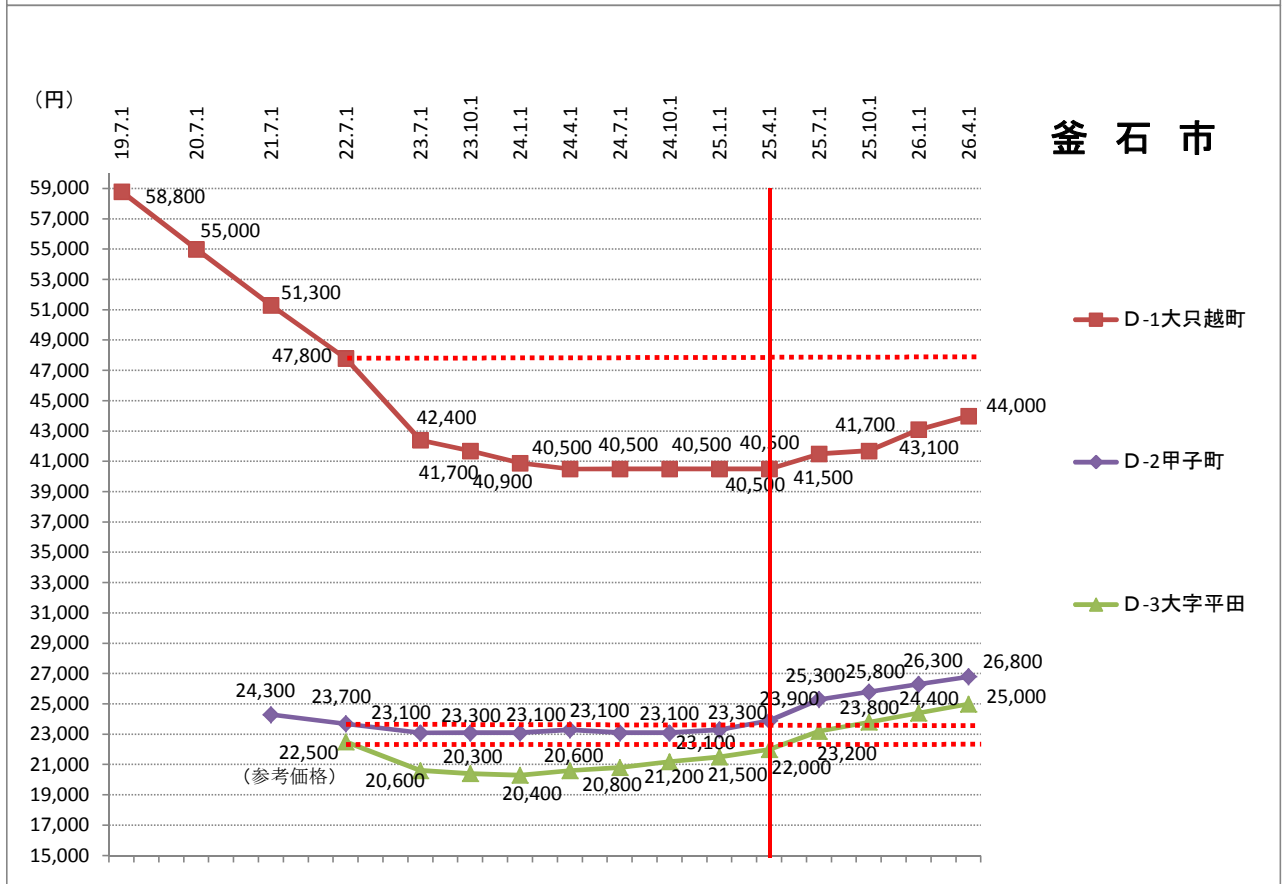
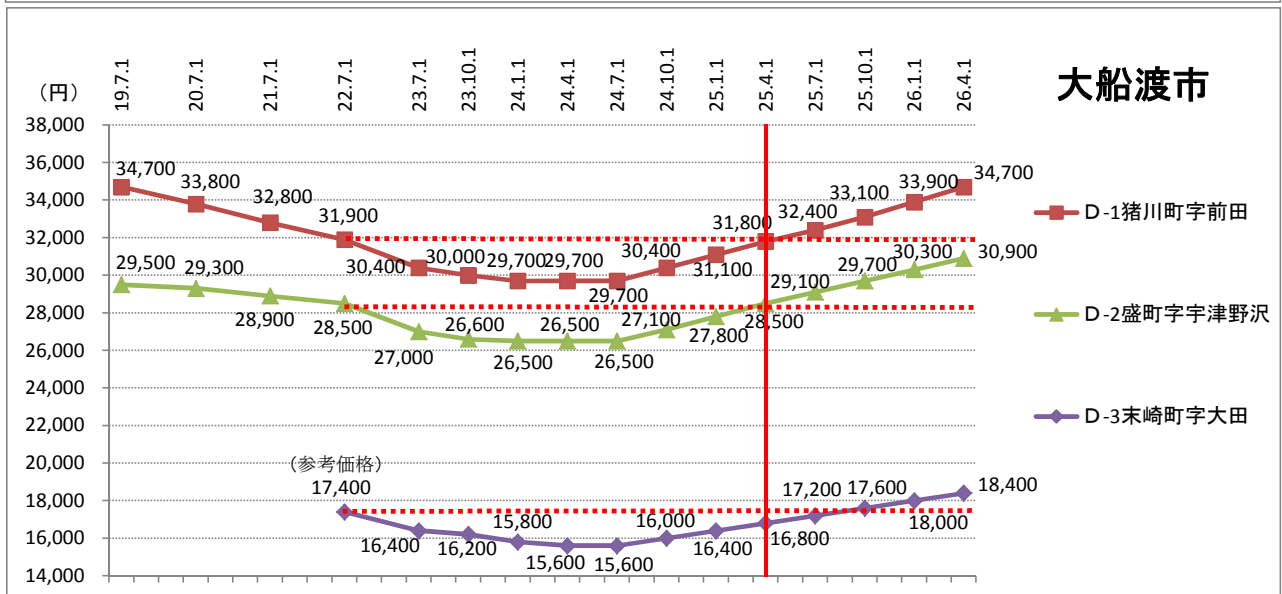
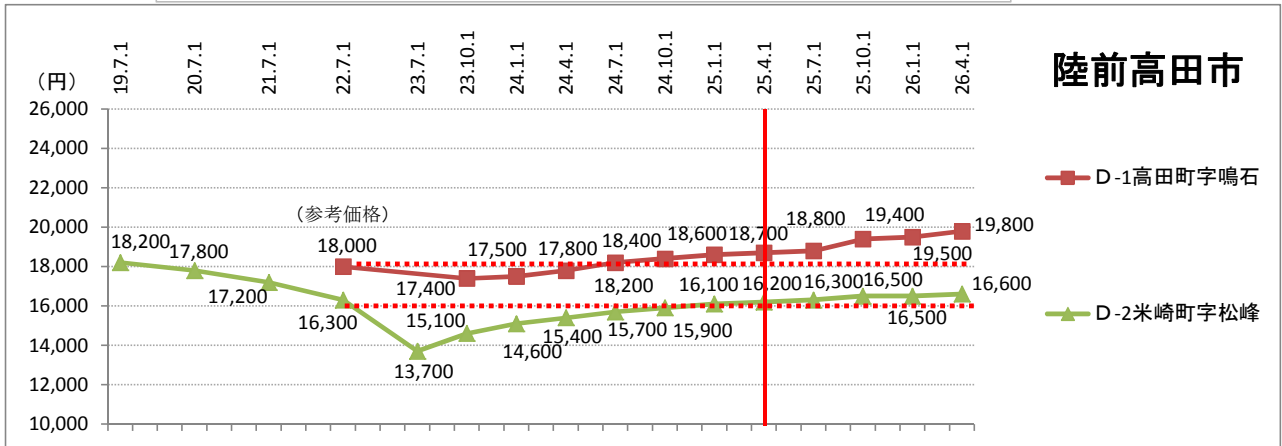
(注) H23.7.1以前は、毎年実施している地価調査(7月1日基準日)の平均変動率を表示しています。
H23.10.1以後は、短期地価動向調査の各時点と震災前(H22.7.1)比較による平均変動率を表示しています。

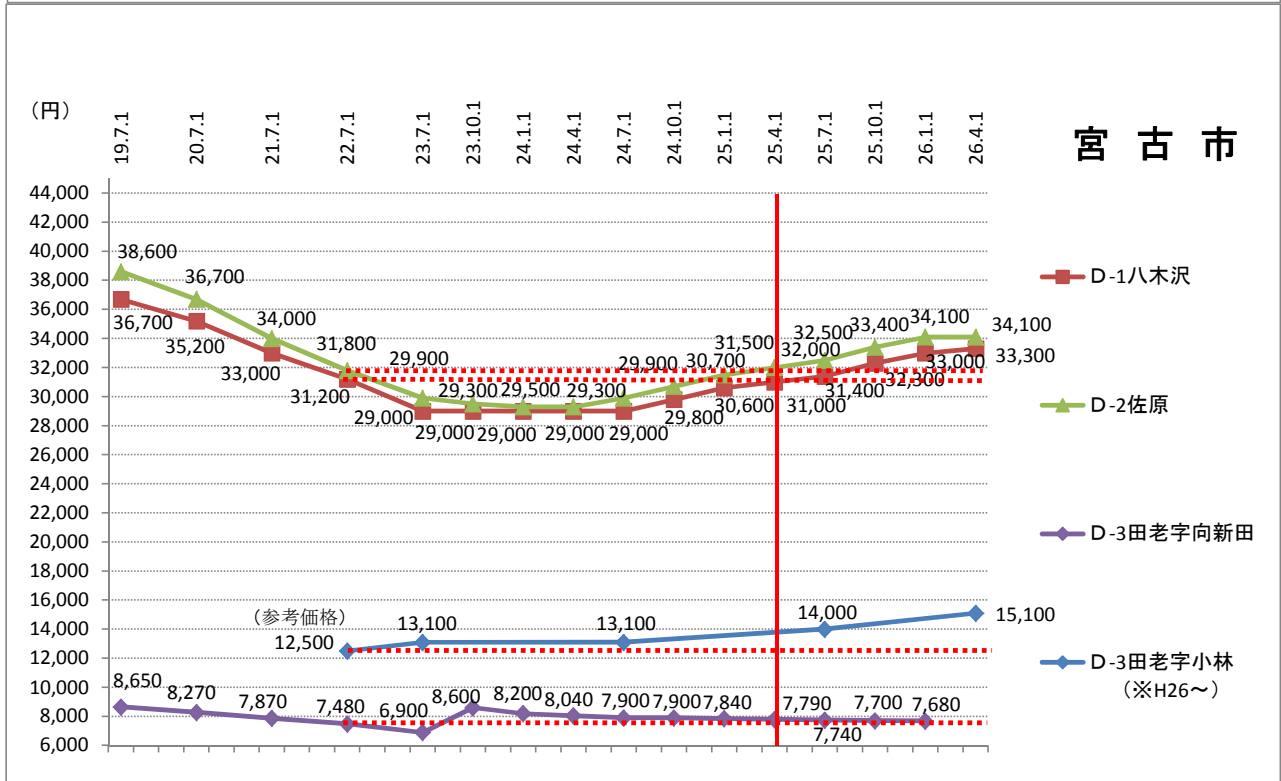
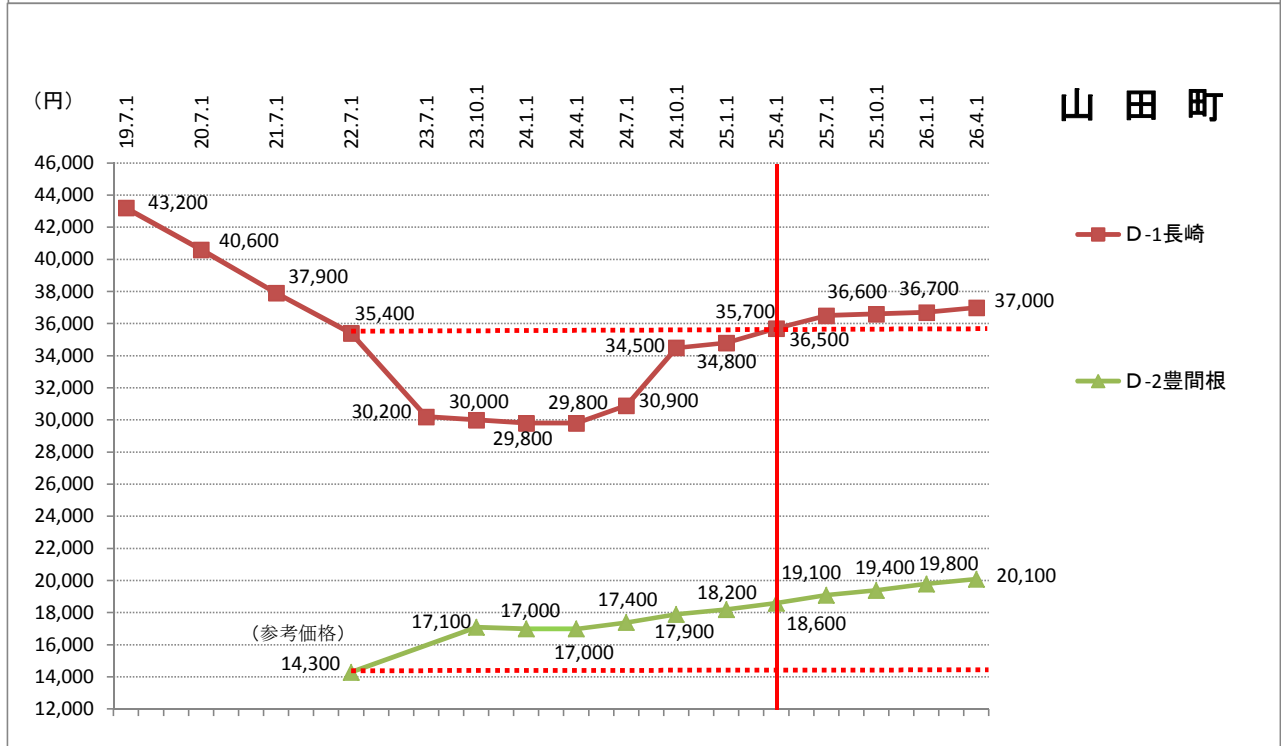
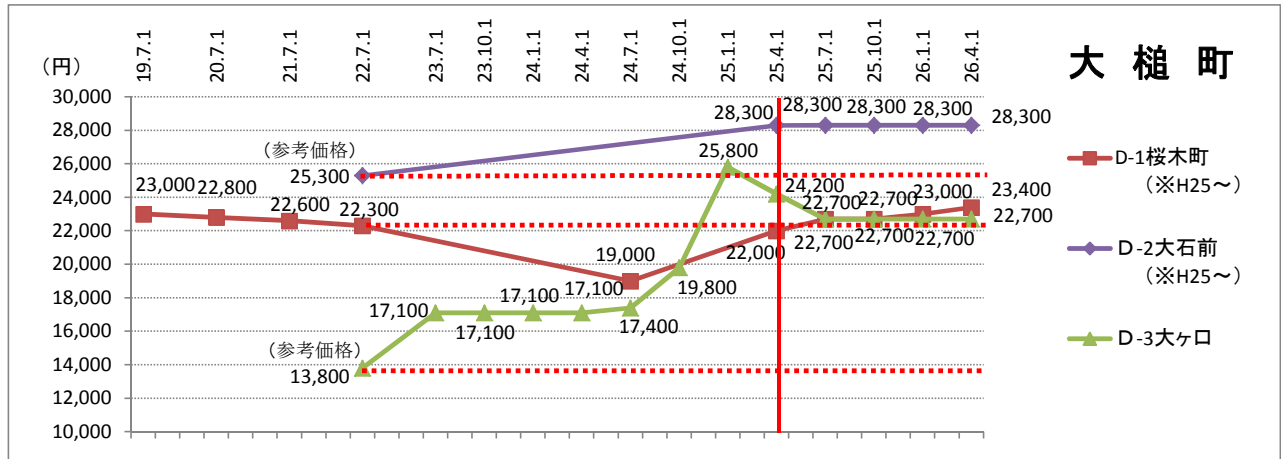
【商業地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



(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】

