

平成 23 年度第 1 回（10/1 基準日）短期地価動向調査結果について

1 短期地価動向調査の概要

- (1) **調査目的** 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 12 市町村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) **調査対象** 沿岸 12 市町村の 25 地点（住宅地 21 地点、商業地 4 地点）
- (4) **価格時点** 平成 23 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 23 年 7 月 1 日に地価調査した基準地（調査地点）を中心に、沿岸各市町村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 25 地点の鑑定評価、各市町村における地域別の取引件数及び価格の動向、宅建業者聞き取り調査、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。

2 地価の動向（詳細は別紙一覧表のとおり）

(1) 住宅地（21 地点）

全体的な傾向としては、震災に伴う移転需要から一部の地点において上昇がみられたが、震災による都市機能等の喪失による減価及び人口減少や地域経済の低迷を背景とした一般的な要因等により、平成 22 年度（7/1 基準日）地価調査結果を基準として算出した年間変動率は概ね下落（平均 2.7%）となった。

地価が上昇した宮古 D-3、大槌 D-1、山田 D-2 の 3 地点については、震災による地域限定的な移転需要の高まりや近隣地域の変化による上昇であり、投機目的の取引ではなく被災者が自社・自宅建築用に土地を購入していると分析しており、今後も長期的に地価が上昇する可能性については今回の調査では認められなかった。

沿岸北部の町村部においてはもともと土地取引が低調であったが、震災以降も土地取引件数の増加が見られず土地取引情報の入手が困難であったことから、震災前の取引事例による鑑定評価となり、一般的な要因により、平成 23 年度地価調査における変動率と同程度の下落となった。

(2) 商業地（4 地点）

全体的に震災以降の取引が見られず、震災による都市機能等の喪失等による減価及び人口減少や地域経済の低迷を背景とした一般的な要因により、全地点で下落（平均 7.2%）となった。

大船渡市、釜石市など一部地域で、やや高めの取引事例も収集されたが、適正ややや安めの取引もみられ、地価の上昇には至らなかった。

陸前高田市及び各町村については、津波被害により商業地域が形成されてないこと及び価格判定に必要な取引事例数の確保が困難であることから、調査の対象外とした。

【沿岸市町村の用途別平均変動率】

（単位：％）

市町村名	陸前 高田	大船渡	釜石	大槌	山田	宮古	岩泉	田野畑	普代	野田	久慈	洋野	平均
住宅地	5.5	5.2	6.6	19.1	1.8	0.2	7.5	3.2	2.4	6.3	5.7	2.5	2.7
商業地		6.3	5.6			9.1					7.7		7.2

（注 1）「平均変動率」は、市町村ごとに、各地点の年間変動率の合計を地点数で除して、小数点第 2 位を四捨五入

（注 2）「平均」は、全調査地点の年間変動率の合計を地点数で除して、小数点第 2 位を四捨五入