

平成23年度短期地価動向調査(第1回)結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点		平成23年10月1日時点価格(円/㎡)	平成22年7月1日(円/㎡)		年間変動率(%) 2	【参考比較】		不動産鑑定士による情報収集・分析結果	
		短期動向調査番号	所在地		基準地価格	参考価格1		平成23年7月1日基準地価格(円)	3ヵ月変動率(%) 4		
											平均
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	米崎町字松峰59番7	14,600	16,300	-	8.3	13,700	6.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は6月以降概ね増加傾向、取引価格は、適正からやや高め取引であった。</li> <li>震災直後、極端な宅地供給不足による需要の集中で高値取引が一部で成立したが、<b>悪質性や特定地域への集中は確認できなかった。</b></li> <li>供給不足から、今後もスポット的な高値取引が発生する可能性はあるものの、<b>人口の大量流出と資金面の不安による購買力の問題から、取引価格及び件数ともに、震災前の水準で推移していくものと推測する。</b></li> </ul>	
		陸前高田D-2(新設)	高田町字鳴石119番33	17,400	-	18,000	3	2.6	-		-
		平均	平均	16,000	17,200	-	5.5	13,700	6.6		6.6
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	30,000	31,900	-	4.8	30,400	1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は5月以降増加傾向にあったが、8月に減少に転じた。</li> <li>震災後、やや高値取引が見られるものの、<b>値上げ地価が上昇している事実はなく、また、規制の対象となる取引は見られなかった。</b></li> <li>今後も、<b>地価はやや下落傾向で推移し、取引件数も減少傾向で推移するものと推測する。</b></li> </ul>	
		大船渡D-2	盛町字津野沢12番15	26,600	28,500	-	5.3	27,000	1.5		
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	16,200	-	17,400	5.5	16,400	1.2		
	平均	平均	24,300	25,900	-	5.2	24,600	1.3			
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	47,800	51,900	-	6.3	47,800	0.0			
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	41,700	47,800	-	10.2	42,400	1.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は昨年と比較すると4月を除いて増加しているが、震災後の件数をみると5月をピークとしてやや減少に転じており、<b>特定地域への集中や投機目的取引はなかった。</b></li> <li>収集事例の中には震災後の需要の集中による高値取引も見られたが、取引にばらつきがあり値上がり傾向としてとらえるまでには至らず、現在は大方落ち着いており、<b>今後は地価も安定的に推移するものと推測する。</b></li> <li>浸水地域は復旧する中で価格・取引件数とも徐々に回復すると思われるが、壊滅的被害を受けた市内中心部は、非浸水区域への人口集中もあり活気を取り戻すまでに時間を要すると思われる。</li> <li>津波被害を受けなかった市西部や高台地域では、復興計画による影響は小さいものと考えられるため、取引価格及び取引件数ともに震災前の水準に徐々に戻りながら推移していくものと推測される。</li> </ul>	
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	23,100	23,700	-	2.0	23,100	0.0		
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	20,400	-	22,500	7.5	20,600	1.0		
	平均	平均	28,400	31,000	-	6.6	28,700	0.9			
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	52,100	56,000	-	5.6	52,800	1.3			
大槌町	住宅地	大槌D-1	大ケ口1丁目175番194	17,100	-	13,800	19.1	17,100	0.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部(大ケ口、証内)地域において取引の活発化と地価の上昇がみられたが、町全体としては取引が減少している。</li> <li>地価は、震災直後に即入居できる中古住宅へ取引が集中したため、<b>被災を免れた一部の地区で高止まり(5年程前の水準)しているものの、投機的取引や開発目的の取引は確認できなかった。</b></li> <li>震災で<b>人口約17%減少しており、従前の住宅地域に対してこれ以上の急激な需要増が発生する可能性は低い。</b></li> <li>仮設住宅への入居が完了しており、大半の住民は今後の復興計画の進展を見守っている状態である。</li> </ul>	
		山田D-1	長崎4丁目10番8	30,000	35,400	-	12.2	30,200	0.7		
山田町	住宅地	山田D-2(新設)	豊間根第2地割71番地5	17,100	-	14,300	3	15.7	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は4月以降増加傾向にあるが、建築規制や集団移転候補地が未定のため、浸水区域での土地取引は皆無である。</li> <li>浸水区域以外の地域は、即時に住宅建築・中古住宅への入居が可能ため需要が集中し、豊間根地区では地価上昇が見られたが、<b>元来の地価水準が低い地域で、上昇後の地価水準も異常と断定する範囲はなく、上昇後の地価は安定している。</b></li> <li>今後の復興計画実行に伴う地価動向を注視していく必要がある。</li> </ul>	
		平均	平均	23,600	24,900	-	1.8	30,200	0.3		
		宮古D-1	八木沢1丁目3番40	29,000	31,200	-	5.6	29,000	0.0		
宮古市	住宅地	宮古D-2	佐原3丁目22番143	29,500	31,800	-	5.8	29,900	1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は5月以降増加傾向にあったが、8月以降減少に転じ、<b>大規模な土地取引や集団移転候補地での宅地造成情報もなく、時間経過とともに震災前の地価水準での取引に落ち着いてきている。</b></li> <li>震災直後には高値取引も見られたが、<b>特定地域への集中や悪質性は確認されず</b>、被災者の多くは離職や浸水した土地の資産価値が不明であるなど資金面の不安があるため、高値での取引が成約しにくくなっている。</li> <li>田老地区は、山がちな地勢で供給できる住宅地の量が少ないため需給関係が逼迫し、冷静な判断をよびかける不動産業者もいないことから個人間取引中心となり、地価が上昇した。</li> <li>被災者は仮設住宅へ入居し、復興計画策定を待つ状態となったため、<b>継続的に上昇する可能性は低い。</b></li> </ul>	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	8,600	7,480	-	12.0	6,900	24.6		
		平均	平均	22,400	23,500	-	0.2	21,900	7.8		
	商業地	宮古D5-1	保久田6番46	52,200	58,900	-	9.1	53,400	2.2		
岩泉町	住宅地	岩泉D-1	小本字小本14番8	12,500	13,800	-	7.5	12,500	0.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数に大きな変化は見られず、大規模取引や宅地造成情報は、ない。</li> <li>小本地区については、<b>復興計画が具体化するにつれ土地取引は活発化するものと予測されるが、被災者の多くは二重ローンや離職による資金面の不安があるため、価格の上昇は考えにくい。</b></li> <li>浸水区域以外の地区については、震災による漁業関連施設等の壊滅的被害や風評被害等による観光業低迷等の経済的影響から、<b>取引件数・土地価格ともに低迷するものと予測される。</b></li> </ul>	
田野畑村	住宅地	田野畑D-1	菅窪39番5	9,310	9,700	-	3.2	9,310	0.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は、震災前後とも減少傾向で、取引自体が少なく、収集した取引事例も高値取引と判断されるものはなかった。</li> <li>震災前から親族縁故取引、公用地買収、競売が多くを占めるという市場の特性があり、今後の取引件数の増減も公用地買収の件数に左右されるものと推測する。</li> <li>高台集落は移転需要が潜在するが、地勢から宅地供給量増加は見込めず、市場の特性から投機的取引による地価高騰も考えにくく、<b>震災前の価格を指標として地価形成されていくものと推測する。</b></li> <li>地震や津波による住宅被害がなく、土地取引件数は例年同期並みで、震災による大きな変化はない。また、土地取引規制の検討対象となる事例は見られない。</li> </ul>	
普代村	住宅地	普代D-1	第9地割字銅屋18番11	12,800	13,200	-	2.4	12,900	0.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波や地震による被害は小さいが、<b>人口・世帯数の減少により取引価格・取引件数とも減少傾向で推移するものと推測する。</b></li> </ul>	
野田村	住宅地	野田D-1	大字野田第31地割字長地206番1	8,110	8,800	-	6.3	8,220	1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は昨年と比較して増加傾向になく、大規模、顕著な高値等の取引も見られない。</li> <li>今後の価格水準は、浸水の程度・地勢的条件によって、<b>従前と遜色ない方向に向かう地域と、震災前に比して低位で価格形成される地域に分かれるものと推測する。</b></li> </ul>	
久慈市	住宅地	久慈D-1	湊町第23地割16番2	19,400	21,400	-	7.5	19,800	2.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は昨年と比較して増加傾向にあるが、もともとの取引が低水準であるため、震災による影響については慎重な判断が必要である。</li> <li>取引価格は、従来の地価の傾向からみてやや高値とみられる取引が数件あり、震災後、非浸水地域を中心に土地需要がプラスに転じている可能性が見られる。</li> <li>現時点では、<b>大規模、顕著な高値等の取引情報は見られない。</b></li> <li>比較的平地が多く高台移転の必要がないことから、<b>インフラ等の整備状況によって、従前と遜色ない地域と震災前より低位な水準で価格形成される地域に分かれるものと推測する。</b></li> </ul>	
		久慈D-2	門前第5地割1番3	33,800	35,500	-	3.8	34,100	0.9		
	平均	平均	26,600	28,500	-	5.7	27,000	1.5			
商業地	久慈D5-1	川崎町第4地割8番76	49,600	54,900	-	7.7	50,600	2.0			
洋野町	住宅地	洋野D-1	種市第1地割字南八木15番158内	7,360	7,600	-	2.5	7,400	0.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引件数は前年比で増減があるものの、価格は震災前に比べても特に増減がなく、震災による影響は少ない。また、土地取引規制の検討対象となる事例は見られない。</li> <li>今後1～2年の地価動向は、<b>景気低迷等の一般的要因を背景として、やや下落傾向で推移するものと推測する。</b></li> </ul>	

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率して求めた価格。

2 『年間変動率』は、平成23年10月1日時点価格と平成22年7月1日基準地価格(新設地点は参考価格)との15ヵ月変動率を算出し、15ヵ月で除して12倍(12ヵ月)したものである。

3 新設地点の変動率は、平成23年10月1日時点価格と参考価格から、年間変動率を2の方法で算出したものである。

4 『3ヵ月変動率』は、平成23年10月1日時点価格と平成23年7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。

(出所：岩手県短期地価動向調査)