

## 平成 23 年度第 2 回(1/1 基準日)短期地価動向調査結果について

## 1 地価の動向について

## (1) 住宅地(21 地点)

前回の調査結果では、震災直後の特定地域における移転需要の集中等から、一部に大幅な上昇がみられた地点があったが、その後、市町村の復興計画や具体的な土地利用の方向性が示され、多くの被災者が仮設住宅等に入居しながら移転候補地の決定や住宅地整備等を待つ段階となり、土地取引に落ち着きが見られることなどから、今回の調査では**年間平均変動率は前回に引き続き下落(2.7% 2.8%)**となった。

前回調査において地価が上昇した宮古 D-3、大槌 D-1、山田 D-2 の 3 地点は、前回調査価格と同額または下落となり、**年間変動率の上昇幅が縮小した**。

陸前高田市は、**浸水被害のない高台で**、復興計画においても住宅地として活用が見込まれる地域に調査地点があり、平地の壊滅的な津波被害による極端な宅地供給不足の中で**高台へ需要が集中していること**や近隣地域の利用の現況に変化があったことなどから、**直近 3 ヶ月変動率が平均で 2.0% 上昇し、年間平均変動率の下落幅が縮小(5.5% 3.4%)**となった。

## (2) 商業地(4 地点)

人口減少や地域経済の低迷等一般的要因から、**引き続き全地点で下落しているものの**、全市町村とも復興計画が公表され、都市機能の回復も見られ始めたことから、**年間平均変動率は下落幅が縮小(7.2% 6.7%)**となった。

直近 3 ヶ月変動率が大きく縮小した釜石市は、津波被害のない内陸の商業地域に調査地点があり、市を代表する中心商業地が甚大な被害を受けたことにより、内陸の商業地域における**移転需要が高まりつつあること**や**近年の大幅な地価下落による値頃感から下落幅が縮小(1.3% 0.2%)**となった。

【沿岸市町村の用途別年間平均変動率】

期間:平成 22 年 7 月 1 日~平成 24 年 1 月 1 日

(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(1/1)	3.4	5.4	5.9	15.9	1.1	1.2	7.7	2.8	2.5	6.1	5.5	2.4	2.8
住宅地(10/1)	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(1/1)		5.5	4.8			8.8					7.5		6.7
商業地(10/1)		6.3	5.6			9.1					7.7		7.2

【沿岸市町村の用途別直近 3 ヶ月平均変動率】

期間:平成 23 年 10 月 1 日~平成 24 年 1 月 1 日

(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(1/1)	2.0	1.8	0.8	0.0	0.7	1.8	2.4	0.2	0.8	1.4	1.2	0.4	0.8
住宅地(10/1)	6.6	1.3	0.9	0.0	0.7	7.8	0.0	0.0	0.8	1.3	1.5	0.5	0.8
商業地(1/1)		0.4	0.2			2.1					1.8		1.1
商業地(10/1)		0.0	1.3			2.2					2.0		1.4

(注 1)「平均変動率」は、市町村ごとに、各地点の年間(3 ヶ月)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(3 ヶ月)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

### 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 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 24 年 1 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。

## 平成23年度短期地価動向調査(第2回)結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点		平成24年1月1日時点価格(円/㎡)	平成22年7月1日(円/㎡)		年間変動率(%) <sup>2</sup> ( )内は10/1変動率	【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 <sup>1</sup>		平成23年10月1日時点価格(円)	3ヵ月変動率(%) <sup>4</sup>	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	米崎町字松崎59番7	15,100	16,300	-	4.9 ( 8.3 )	14,600	3.4	・土地取引件数は震災直後4ヵ月は前年同月比でマイナスだったが、それ以降は概ね前年比プラスで推移している。10～12月中に収集した取引事例の価格は、安め1件と適正からやや高め取引だった。 ・極端な宅地供給不足により宅地取引件数は減少しているが、 <b>宅地転用目的とみられる農地や雑種地の取引は増加</b> している。 ・ <b>高台地区</b> は供給不足から、引き続き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> 一方、 <b>浸水区域</b> は事業の進捗状況や事業化の度合いによって <b>地域ごとに異なる価格形成</b> がなされていくと判断する。
		陸前高田D-2(新設)	高田町字鳴石119番33	17,500	-	18,000	3 1.9 ( 2.6 )	17,400	0.6	
		平均		16,300	17,200	-	3.4 ( 5.5 )	16,000	2.0	
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	29,600	31,900	-	4.8 ( 4.8 )	30,000	1.3	・震災後の土地取引件数は大幅に上昇している。盛町の非被災地域は商業地の代替需要が旺盛である。 ・取引価格は総じて建物付き土地の取引が高い傾向にあるが、すぐに入居(営業)したいという被災者の旺盛な需要に起因している。更地の取引価格はまだら傾向にあり価格水準把握が困難な状況にある。 ・震災後、高値取引が見られ、 <b>10月以降地価の下落幅は縮小しているものの、現時点では値上がりしているとは認められない。</b> ・ <b>今後の取引価格傾向は下落幅は縮小傾向に進むものの、現時点で上昇に転じるかは不明である。</b>
		大船渡D-2	盛町字津野沢12番15	26,200	28,500	-	5.4 ( 5.3 )	26,600	1.5	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	15,800	-	17,400	6.1 ( 5.5 )	16,200	2.5	
	平均		23,900	25,900	-	5.4 ( 5.2 )	24,300	1.8		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	47,600	51,900	-	5.5 ( 6.3 )	47,800	0.4	・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> ・一部地域において、値ごろ感による高値取引や即入居できる中古住宅の高値取引も見られたが、 <b>現在は大方落ち着いたおり、今後は地価も安定的に推移するものと予測される。</b> ・復興計画の概要が公表されたが、建築規制や集団移転候補地は現在も調整中のため、浸水地域は取引件数が激減している。非浸水区域への人口集中も見られることから、 <b>市中心部が震災前の活気を取り戻せるか予断を許さない状況</b> である。 ・今後、被災地の買い上げが行われた場合、買収が標準価格並みで行われることから、地価の安定化が図られる可能性がある。	
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	40,900	47,800	-	9.6 ( 10.2 )	41,700	1.9	・復興計画が発表されたが、具体的な復興までに時間がかかるため <b>即利用可能な非浸水地域に対する需要は依然高く、大ケ口地区などの非浸水区域の住宅地は震災後の高い価格が維持されている。</b> ・地価は一部で高止まりしているものの <b>投機的な取引は確認できない</b> 。また、ハウスメーカーが宅地開発予定地を物色しているが開発適地を確保できずにおり、 <b>開発目的の取引も確認できなかった。</b> ・震災で人口約18%減少しており、従前の住宅地域に対して <b>これ以上の急激な需要増が発生する可能性は低い。</b> ・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。また、浸水地域では復興計画の進捗により、 <b>取引が活発化するまでには今しばらく時間を要すると見られる。</b>
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	23,100	23,700	-	1.7 ( 2.0 )	23,100	0.0	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	20,300	-	22,500	6.5 ( 7.5 )	20,400	0.5	
	平均		28,100	31,300	-	5.9 ( 6.6 )	28,400	0.8		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	52,000	56,000	-	4.8 ( 5.6 )	52,100	0.2	・復興計画が発表されたが、具体的な復興までに時間がかかるため <b>即利用可能な非浸水地域に対する需要は依然高く、大ケ口地区などの非浸水区域の住宅地は震災後の高い価格が維持されている。</b> ・地価は一部で高止まりしているものの <b>投機的な取引は確認できない</b> 。また、ハウスメーカーが宅地開発予定地を物色しているが開発適地を確保できずにおり、 <b>開発目的の取引も確認できなかった。</b> ・震災で人口約18%減少しており、従前の住宅地域に対して <b>これ以上の急激な需要増が発生する可能性は低い。</b> ・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。また、浸水地域では復興計画の進捗により、 <b>取引が活発化するまでには今しばらく時間を要すると見られる。</b>	
大槌町	住宅地	大槌D-1	大ケ口1丁目175番194	17,100	-	13,800	3 15.9 ( 19.1 )	17,100	0.0	・復興計画が発表されたが、具体的な復興までに時間がかかるため <b>即利用可能な非浸水地域に対する需要は依然高く、大ケ口地区などの非浸水区域の住宅地は震災後の高い価格が維持されている。</b> ・地価は一部で高止まりしているものの <b>投機的な取引は確認できない</b> 。また、ハウスメーカーが宅地開発予定地を物色しているが開発適地を確保できずにおり、 <b>開発目的の取引も確認できなかった。</b> ・震災で人口約18%減少しており、従前の住宅地域に対して <b>これ以上の急激な需要増が発生する可能性は低い。</b> ・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。また、浸水地域では復興計画の進捗により、 <b>取引が活発化するまでには今しばらく時間を要すると見られる。</b>
		山田D-1	長崎4丁目10番8	29,800	35,400	-	10.5 ( 12.2 )	30,000	0.7	
		山田D-2(新設)	豊間根第2地割71番地5	17,000	-	14,300	3 12.6 ( 15.7 )	17,100	0.6	
平均		23,400	24,900	-	1.1 ( 1.8 )	23,600	0.7	・取引件数は4月以降、対前年同月比で概ね増加しているが、復興計画行政素案の説明会開催以降、土地需要・土地取引件数ともに落ち着いてきている。 ・豊間根地区は、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になく <b>上昇後の地価も安定</b> している。復興計画の公表により <b>需要者が住宅地整備を待つようになり、土地需要が落ち着いたことから、徐々に以前の価格水準に戻っていくものと予測される。</b>		
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	29,000	31,200	-	4.7 ( 5.6 )	29,000	0.0	・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>年累計では平年並み</b> となった。取引価格についても、10～12月に60件程度収集されたが、 <b>概ね適正</b> であった。 ・田老地区は、被災割合が高い一方で住宅供給量が少ないことから需給逼迫により価格上昇したものの、秋以降の収集事例は震災直後の地価水準より低位な取引1件のみで、 <b>価格高騰は落ち着いたを取り戻しつつあり、もともと利便性に劣ることから需要は限定的で、今後地価が上昇する可能性は低い。</b> ・津波被害のない内陸・高台地域は空き区画が僅少になり宅地分譲も見られることになると思うが、 <b>建築規制や集団移転候補地が未定なため大規模開発等再建計画が進められず、土地取引が落ち着いたしていることから、価格の高騰はないと見られる。</b> 一方浸水地域は、県の被災土地価格調査により適正価格が明示されれば、地価の安定化が図られると見られる。
		宮古D-2	佐原3丁目22番143	29,300	31,800	-	5.2 ( 5.8 )	29,500	0.7	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	8,200	7,480	-	6.4 ( 12.0 )	8,600	4.7	
	平均		22,200	23,500	-	1.2 ( 0.2 )	22,400	1.8		
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	51,100	58,900	-	8.8 ( 9.1 )	52,200	2.1	・土地取引件数は、4～8月までほぼ横ばいだったが、9月以降大幅に減少している。 ・復興計画が具体化され代替移転地も決定されたことから、今後代替移転に伴う土地取引が活発化するものと予測される。 ・小本駅西側の <b>浸水を逃れた地域は宅地転用目的での農地取引の増加が予測</b> されるが、小本の <b>被災地域は相対的に需要が減退</b> し、土地価格は低迷するものと見られる。 ・土地取引件数は、震災前後とも減少傾向で、取引自体が少ない。10～12月に収集した取引事例は適正取引価格だった。 ・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、集団移転候補地の <b>公的買収による取引件数の増加は見込まれるが、漁業関係者の廃業等による内陸移転については、内陸での取引件数・取引価格への影響は少ない</b> と予測する。	
岩泉町	住宅地	岩泉D-1	小本字小本14番8	12,200	13,800	-	7.7 ( 7.5 )	12,500	2.4	・土地取引件数は、4～8月までほぼ横ばいだったが、9月以降大幅に減少している。 ・復興計画が具体化され代替移転地も決定されたことから、今後代替移転に伴う土地取引が活発化するものと予測される。 ・小本駅西側の <b>浸水を逃れた地域は宅地転用目的での農地取引の増加が予測</b> されるが、小本の <b>被災地域は相対的に需要が減退</b> し、土地価格は低迷するものと見られる。 ・土地取引件数は、震災前後とも減少傾向で、取引自体が少ない。10～12月に収集した取引事例は適正取引価格だった。 ・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、集団移転候補地の <b>公的買収による取引件数の増加は見込まれるが、漁業関係者の廃業等による内陸移転については、内陸での取引件数・取引価格への影響は少ない</b> と予測する。
		菅窪39番5	9,290	9,700	-	2.8 ( 3.2 )	9,310	0.2		
普代村	住宅地	普代D-1	第9地割字銅屋18番11	12,700	13,200	-	2.5 ( 2.4 )	12,800	0.8	・地震や津波による住宅被害がなく、土地取引件数の増加も見られず、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も見られない。 ・ <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にあり、今後も減少傾向で推移するものと推測する。</b>
野田村	住宅地	野田D-1	大字野田第31地割字長地206番1	8,000	8,800	-	6.1 ( 6.3 )	8,110	1.4	・土地取引件数はもともと低調であったが、昨年と比較しても増加傾向になく、 <b>震災の影響は見えてこない</b> 。また、収集できた事例も極端に少なく、大規模・顕著な高値等の取引も見られない。 ・今後の価格水準は、浸水の程度・地勢的条件によって、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され、直近で <b>防災集団移転事業の進捗が見込まれることから、この動きを注視する必要がある。</b>
久慈市	住宅地	久慈D-1	湊町第23地割16番2	19,100	21,400	-	7.2 ( 7.5 )	19,400	1.5	・土地取引件数は4～9月で昨年同期比+16%であったが、年計で+3%にとどまっており、 <b>沈静化傾向がうかがえる</b> 。新設住宅着工戸数は震災以降9ヵ月で対前年比-27%で、復興計画の進捗程度との関係が見られる。 ・取引価格は、競売等特殊要因が含まれる事例を除くと顕著な安値取引はなく、地域的嗜好性を反映した事例が見られる。現時点で大規模・顕著な高値情報も見当たらない。なお、臨海地区で工業地の取引が見られた。
		久慈D-2	門前第5地割1番3	33,500	35,500	-	3.8 ( 3.8 )	33,800	0.9	
	平均		26,300	28,500	-	5.5 ( 5.7 )	26,600	1.2		
商業地	久慈D5-1	川崎町第4地割8番76	48,700	54,900	-	7.5 ( 7.7 )	49,600	1.8	・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</b> と推測する。	
洋野町	住宅地	洋野D-1	種市第1地割字南八木15番158内	7,330	7,600	-	2.4 ( 2.5 )	7,360	0.4	・土地取引件数は毎月5～12件。震災前に比べても取引件数、取引価格とも増減がなく、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。 ・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</b> と推測する。

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24年1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18ヵ月変動率を算出し、18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24年1月1日時点価格と参考価格から、年間変動率を<sup>2</sup>の方法で算出したものである。

4 「3ヵ月変動率」は、平成24年1月1日時点価格と平成23年10月1日時点価格との3ヵ月間の変動率を算出したものである。

## 土地取引件数の動向(H23.3月～H24.1月)について

## 土地取引件数の動向(H23.3月～H24.1月)について

資料2

## (1) 全体件数

沿岸4地域の昨年3月～12月の取引件数は、5月以降、前年を大きく上回り、1,457件と前年1,033件比で1.41倍と増加しており、H24.1月の取引件数は前月を下回ったものの、月別取引件数も引き続き取引が多い状況が続いていることから、今後も取引件数の動向を注視する必要がある。

また、県全体の累計取引件数は、10月まで前年を下回っていたが、11月、12月は沿岸及び内陸地域とも取引件数が増加したことにより、前年の取引件数を上回り3月～12月の累計で7,155件と前年6,755件比で+400件、1.06倍と前年を上回った。

## (2) 月別件数

沿岸4地域の3月以降の月別取引件数は、3月、4月の取引件数は久慈地域の4月を除き前年同月に比べ減少していたが、5月以降、移転需要による取引が活発となり、4地区とも増加に転じ6月は5月を大きく上回った。その後、7月～10月の取引件数は前年同月を上回ったものの、同年前月比では概ね横ばい傾向であったが、11月以降は増加傾向が見られた。

また、H24.1月の取引件数は4地区合計で前月を下回ったものの、大船渡地域では前月を上回っており、引き続き移転需要による取引件数が多い状況が続くと考えられる。

土地取引件数一覧表(個人+民間法人)

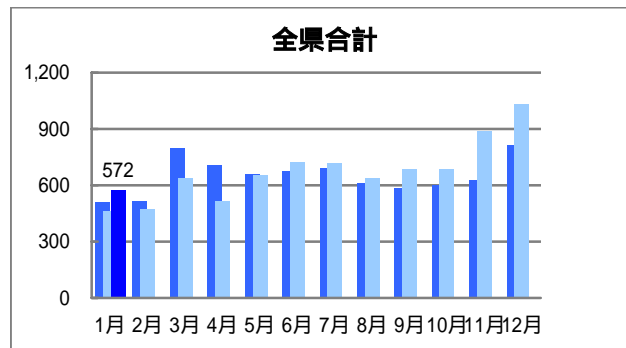
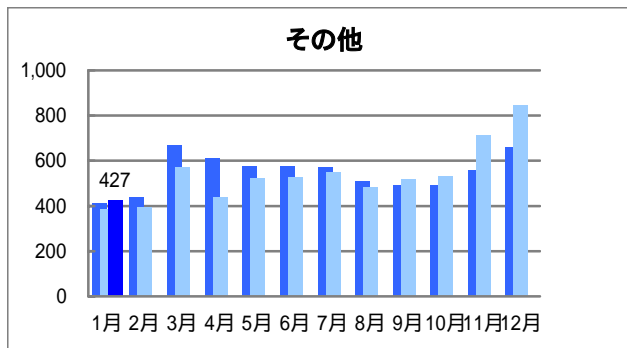
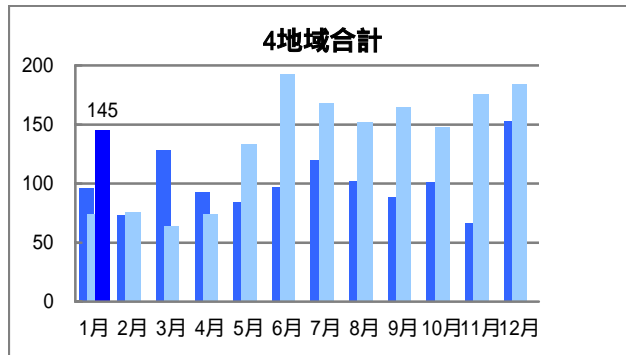
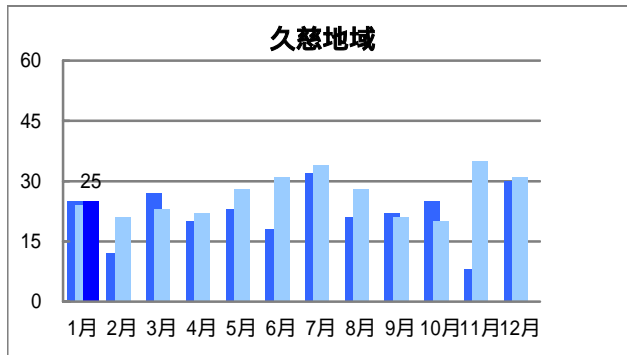
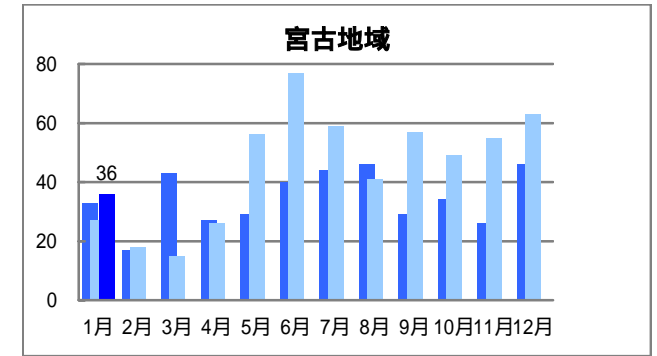
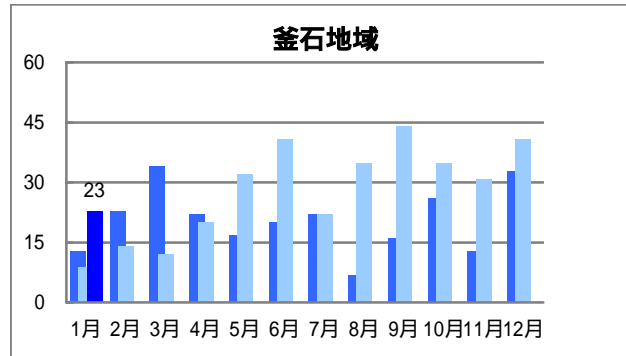
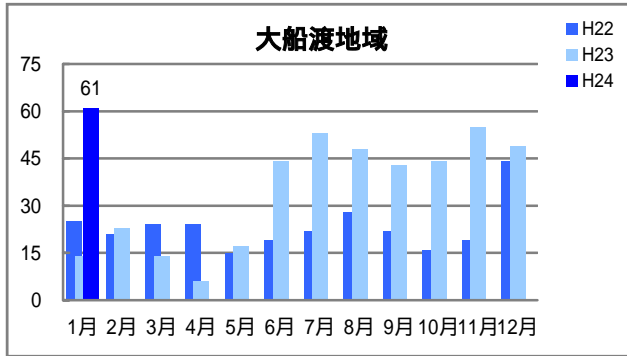
地域名	区分	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計	うち3～12月
大船渡地域	H22	25	21	24	24	15	19	22	28	22	16	19	44	279	233
	H23	14	23	14	6	17	44	53	48	43	44	55	49	410	373
	H24	61												61	
	前年同月比	0.56	1.10	0.58	0.25	1.13	2.32	2.41	1.71	1.95	2.75	2.89	1.11	1.47	1.60
	H23前月比	0.32	1.64	0.61	0.43	2.83	2.59	1.20	0.91	0.90	1.02	1.25	0.89		
釜石地域	H22	13	23	34	22	17	20	22	7	16	26	13	33	246	210
	H23	9	14	12	20	32	41	22	35	44	35	31	41	336	313
	H24	23												23	
	前年同月比	0.69	0.61	0.35	0.91	1.88	2.05	1.00	5.00	2.75	1.35	2.38	1.24	1.37	1.49
	H23前月比	0.27	1.56	0.86	1.67	1.60	1.28	0.54	1.59	1.26	0.80	0.89	1.32		
宮古地域	H22	33	17	43	27	29	40	44	46	29	34	26	46	414	364
	H23	27	18	15	26	56	77	59	41	57	49	55	63	543	498
	H24	36												36	
	前年同月比	0.82	1.06	0.35	0.96	1.93	1.93	1.34	0.89	1.97	1.44	2.12	1.37	1.31	1.37
	H23前月比	0.59	0.67	0.83	1.73	2.15	1.38	0.77	0.69	1.39	0.86	1.12	1.15		
久慈地域	H22	25	12	27	20	23	18	32	21	22	25	8	30	263	226
	H23	24	21	23	22	28	31	34	28	21	20	35	31	318	273
	H24	25												25	
	前年同月比	0.96	1.75	0.85	1.10	1.22	1.72	1.06	1.33	0.95	0.80	4.38	1.03	1.21	1.21
	H23前月比	0.80	0.88	1.10	0.96	1.27	1.11	1.10	0.82	0.75	0.95	1.75	0.89		
4地域合計	H22	96	73	128	93	84	97	120	102	89	101	66	153	1,202	1,033
	H23	74	76	64	74	133	193	168	152	165	148	176	184	1,607	1,457
	H24	145												145	
	前年同月比	0.77	1.04	0.50	0.80	1.58	1.99	1.40	1.49	1.85	1.47	2.67	1.20	1.34	1.41
	H23前月比	0.48	1.03	0.84	1.16	1.80	1.45	0.87	0.90	1.09	0.90	1.19	1.05		
その他	H22	414	440	668	611	575	575	572	510	494	495	560	662	6,576	5,722
	H23	385	397	572	438	521	526	548	483	520	534	712	844	6,480	5,698
	H24	427												427	
	前年同月比	0.93	0.90	0.86	0.72	0.91	0.91	0.96	0.95	1.05	1.08	1.27	1.27	0.99	1.00
	H23前月比	0.58	1.03	1.44	0.77	1.19	1.01	1.04	0.88	1.08	1.03	1.33	1.19		
全県合計	H22	510	513	796	704	659	672	692	612	583	596	626	815	7,778	6,755
	H23	459	473	636	512	654	719	716	635	685	682	888	1,028	8,087	7,155
	H24	572												572	
	前年同月比	0.90	0.92	0.80	0.73	0.99	1.07	1.03	1.04	1.17	1.14	1.42	1.26	1.04	1.06
	H23前月比	0.56	1.03	1.34	0.81	1.28	1.10	1.00	0.89	1.08	1.00	1.30	1.16		

1 当該データは国土交通省提供の土地利用調整onlineシステム(概況調査集計結果提供システム)より

2 大船渡地域:陸前高田市、大船渡市 釜石地域:釜石市、大槌町 宮古地域:山田町、宮古市、岩泉町、田野畑村 久慈地域:普代村、野田村、久慈市、洋野町

3 買主が「国等」又は「地方公共団体」の場合は除いている。 4 マンション等の集合住宅は除いている。 5 前年同月比:H23/H22(合計欄はH23合計/H22合計)

地域別土地取引件数(個人+民間法人)



## 市町村別土地取引件数(個人+民間法人)の状況

資料2

(単位:件)

市町村	月	年区分	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計	5対前年 増減率 (1~12月)	うち 3~12月	5対前年 増減率 (3~12月)	H23.3月~H24.1月取引件数の概要
陸前高田市	H22	16	7	10	5	7	6	9	13	8	4	8	15	108	1.30	85	1.15	3~6月は前年並みか前年を下回っていたが、7月以降は8月を除き前年を上回り、9~11月は前年を大きく上回っている。 1月は前月を上回り、引き続き取引件数が多い状況である。	
	H23	7	6	9	1	6	6	14	11	20	22	26	17	145	1.34	132	1.55		
	H24	29													29	0.20			
大船渡市	H22	9	14	14	19	8	13	13	15	14	12	11	29	171	0.98	148	1.01	5月から前年を上回り、6月~11月は前年を大きく上回っており、引き続き取引が多い状況である。 1月は前月と同じ件数であり、引き続き取引件数が多い状況である。	
	H23	7	17	5	5	11	38	39	37	23	22	29	32	265	1.55	241	1.63		
	H24	32													32	0.12			
大船渡地域小計	H22	25	21	24	24	15	19	22	28	22	16	19	44	279	1.08	233	1.06		
	H23	14	23	14	6	17	44	53	48	43	44	55	49	410	1.47	373	1.60		
	H24	61													61	0.15			
釜石市	H22	9	18	18	19	14	17	16	4	8	19	10	25	177	0.92	150	0.92	4,7,12月は前年並の取引であったが、その他の月は5月以降前年を大きく上回っており、引き続き取引が多い状況である。 1月は前月を下回ったが、前年同月を上回っている。	
	H23	7	13	9	19	25	34	19	32	36	28	26	27	275	1.55	255	1.70		
	H24	15													15	0.05			
大槌町	H22	4	5	16	3	3	3	6	3	8	7	3	8	69	1.11	60	1.15	3,4,7月は前年を下回り、5,6月は前年を上回ったものの、8月~11月は前年並みとなり、12月は前年を大きく上回った。 1月は前月を下回ったが、前年同月を上回っている。	
	H23	2	1	3	1	7	7	3	3	8	7	5	14	61	0.88	58	0.97		
	H24	8													8	0.13			
釜石地域小計	H22	13	23	34	22	17	20	22	7	16	26	13	33	246	0.97	210	0.98		
	H23	9	14	12	20	32	41	22	35	44	35	31	41	336	1.37	313	1.49		
	H24	23													23	0.07			
山田町	H22	11	2	7	5	5	10	4	6	5	11	5	7	78	1.37	65	1.25	4月以降は前年を上回り、10月は前年を下回ったものの、11月、12月は前年を大きく上回っている。 1月は前月を下回り、取引は低調である。	
	H23	1	6	1	6	19	12	11	10	12	10	16	17	121	1.55	114	1.75		
	H24	3													3	0.02			
宮古市	H22	18	9	22	19	21	24	29	16	17	15	18	31	239	0.81	212	0.81	5月以降は前年を大きく上回っており6月のピークを境に、9月以降は概ね横ばい傾向で推移しているが、引き続き取引が多い状況である。 1月は前月を下回ったが、前年同月を上回っている。	
	H23	19	10	10	16	34	58	44	27	40	36	35	39	368	1.54	339	1.60		
	H24	30													30	0.08			
岩泉町	H22	1	0	8	1	3	1	1	5	4	5	3	3	35	0.67	34	0.89	3月以降の取引は低調であり、合計件数も前年を下回っている。 1月も引き続き取引は低調である。	
	H23	5	1	2	3	1	3	2	1	3	3	2	4	30	0.86	24	0.71		
	H24	1													1	0.03			
田野畑村	H22	3	6	6	2	0	5	10	19	3	3	0	5	62	3.10	53	3.53	3月以降の取引は低調であり、合計件数も前年を大きく下回っている。 1月も引き続き取引は低調である。	
	H23	2	1	2	1	2	4	2	3	2	0	2	3	24	0.39	21	0.40		
	H24	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0.08				
宮古地域小計	H22	33	17	43	27	29	40	44	46	29	34	26	46	414	0.98	364	0.99		
	H23	27	18	15	26	56	77	59	41	57	49	55	63	543	1.31	498	1.37		
	H24	36													36	0.07			
普代村	H22	0	0	0	1	1	1	3	0	0	2	0	2	10	0.83	10	0.91	3月以降の取引は低調であり、合計件数は前年並みである。 1月も引き続き取引は低調である。	
	H23	1	1	3	1	1	2	0	0	1	1	0	1	12	1.20	10	1.00		
	H24	1													1	0.08			
野田村	H22	7	0	2	1	5	1	0	2	2	1	2	1	24	2.18	17	1.55	3月以降の取引は低調であり、合計件数は前年並みである。 1月の取引はなかった。	
	H23	1	1	0	1	2	3	1	3	0	2	2	2	18	0.75	16	0.94		
	H24	0													0	0.00			
久慈市	H22	12	9	12	17	10	11	22	14	13	16	6	26	168	0.88	147	0.86	4,7,9,10月は前年を下回ったものの、その他の月は前年を上回ったことから、合計件数は前年を上回っている。 1月は前月を下回ったが、前年並みの取引件数である。	
	H23	16	13	15	15	20	21	21	18	11	8	21	22	201	1.20	172	1.17		
	H24	18													18	0.09			
洋野町	H22	6	3	13	1	7	5	7	5	7	6	0	1	61	0.61	52	0.61	3,5月は前年を下回り、その他の月は前年を上回っている。 1月は前月及び前年比とも同じ取引件数である。	
	H23	6	6	5	5	5	5	12	7	9	9	12	6	87	1.43	75	1.44		
	H24	6													6	0.07			
久慈地域小計	H22	25	12	27	20	23	18	32	21	22	25	8	30	263	0.84	226	0.82		
	H23	24	21	23	22	28	31	34	28	21	20	35	31	318	1.21	273	1.21		
	H24	25													25	0.08			
4地域合計	H22	96	73	128	93	84	97	120	102	89	101	66	153	1,202	0.96	1,033	0.96		
	H23	74	76	64	74	133	193	168	152	165	148	176	184	1,607	1.34	1,457	1.41		
	H24	145													145	0.09			

1 当該データは国土交通省提供の土地利用調整onlineシステム(概況調査集計結果提供システム)より

2 大船渡地域:陸前高田市、大船渡市 釜石地域:釜石市、大槌町 宮古地域:山田町、宮古市、岩泉町、田野畑村

3 買主が「国等」又は「地方公共団体」の場合は除いている。

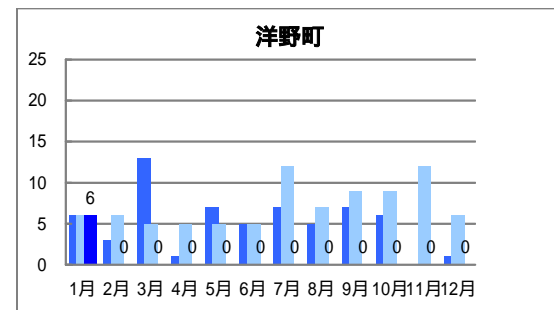
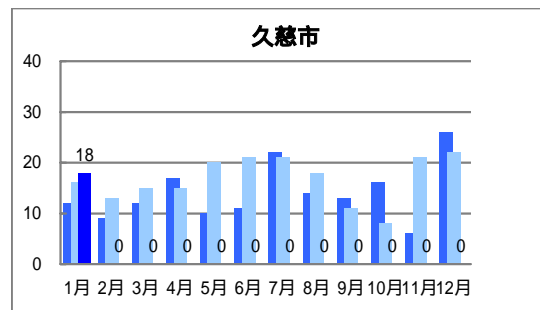
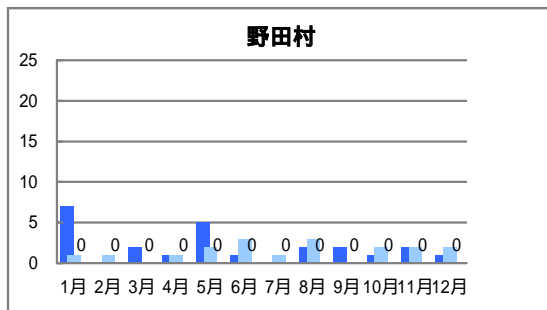
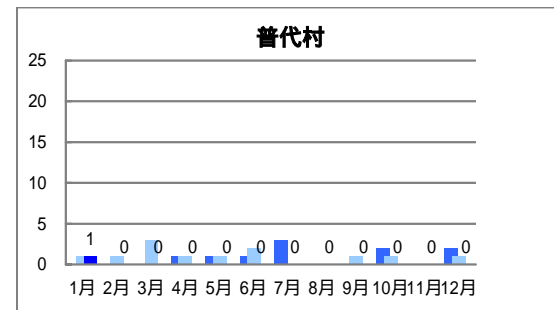
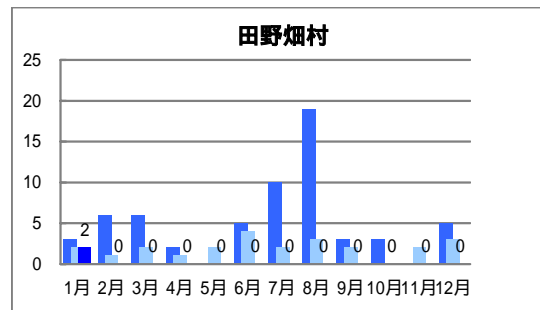
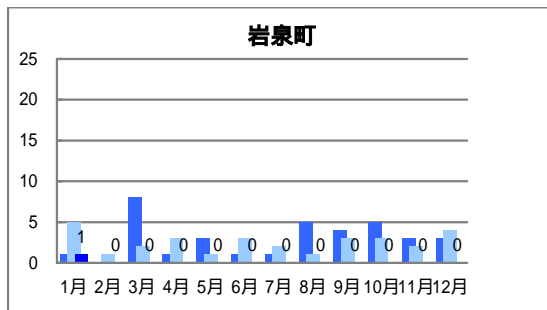
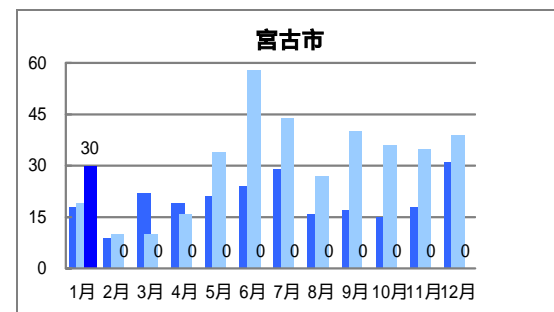
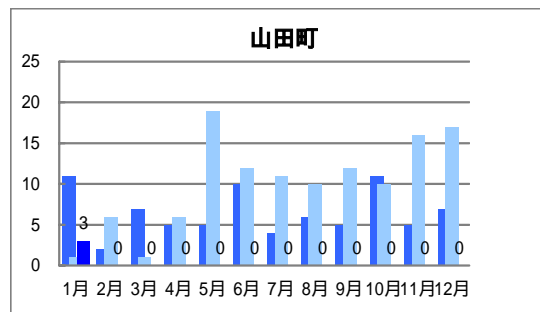
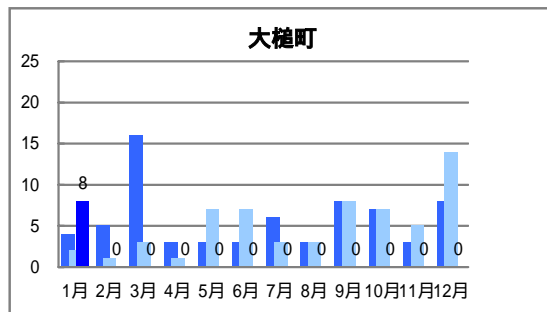
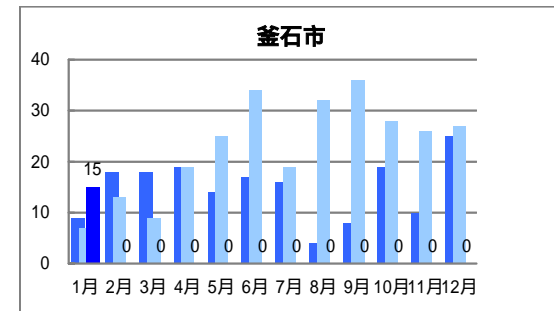
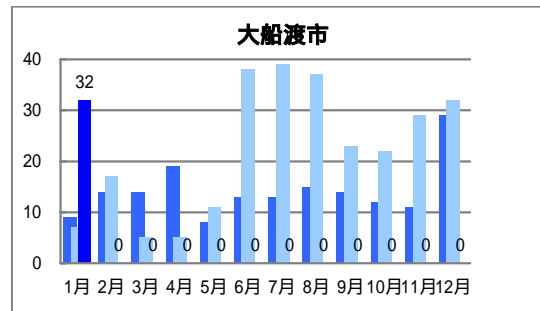
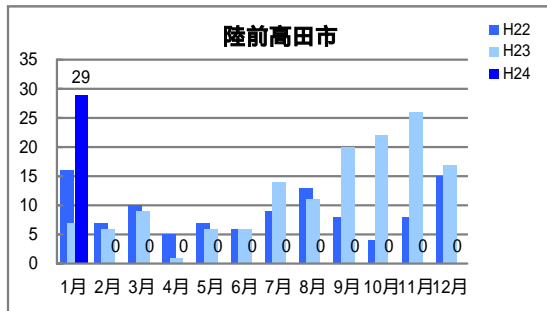
4 マンション等の集合住宅は除いている。

久慈地域:普代村、野田村、久慈市、洋野町

5 (上段 H22/H21 中段 H23/H22 下段 H24/H23)

市町村別土地取引件数(個人+民間法人)

資料2-1





## 個人・法人取引合計件数に対する法人取引件数割合

平成23年3月～12月の法人取引は件数は224件で、昨年度同期の145件と比較すると大幅に増加しているものの、買主が個人及び法人の取引合計件数に対する法人件数割合は、**昨年度14.0%に対して15.4%と微増したものの、過去3カ年(3～12月)平均16.7を下回っており、法人取引割合は増加傾向は見られなかった。**なお、平成24年1月は19.3%とやや高めとなっているが、震災前の過去3年の1月平均(21.4%)より低く、取引傾向に変化はない。

(単位:件、%)

地域	区分	1月		2月		3月		4月		5月		6月		7月		8月		9月		10月		11月		12月		年計			うち3～12月(H24は1月)			
		法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人	個法計	法人割合	法人	個法計	法人割合	
陸前高田市	H24	2	29																							2	29	6.9%	2	29	6.9%	
	H23	0	7	1	6	0	9	0	1	2	6	0	6	2	14	3	11	1	20	0	22	2	26	0	17	11	145	7.6%	10	132	7.6%	
	H20～H22平均	5	11	1	8	1	12	1	7	1	7	1	6	0	7	0	9	0	7	0	8	0	8	1	12	12	102	11.8%	6	83	6.8%	
大船渡市	H24	7	32																							7	32	21.9%	7	32	21.9%	
	H23	1	7	5	17	0	5	0	5	2	11	4	38	6	39	7	37	4	23	7	22	8	29	0	32	44	233	18.9%	38	241	15.8%	
	H20～H22平均	0	9	2	17	4	22	4	18	3	13	2	14	1	18	1	11	2	15	3	17	1	10	3	24	28	187	15.2%	26	161	15.9%	
釜石市	H24	6	15																								6	15	40.0%	6	15	40.0%
	H23	3	7	5	13	1	9	3	19	5	25	7	34	7	19	6	32	7	36	8	28	6	26	5	27	63	275	22.9%	55	255	21.6%	
	H20～H22平均	1	12	3	18	4	17	5	19	3	17	4	16	4	18	4	11	3	15	2	15	5	16	5	21	42	195	21.4%	38	165	22.9%	
大槌町	H24	0	8																							0	8	0.0%	0	8	0.0%	
	H23	0	2	0	1	1	3	0	1	0	7	3	7	0	3	0	3	1	8	0	7	0	5	1	14	6	61	9.8%	6	58	10.3%	
	H20～H22平均	1	7	0	4	1	11	1	4	1	4	0	3	0	9	0	2	1	7	1	6	0	4	0	6	7	67	10.9%	6	56	10.1%	
山田町	H24	2	3																								2	3	66.7%	2	3	66.7%
	H23	0	1	0	6	0	1	0	6	0	19	0	12	2	11	0	10	0	12	0	10	2	16	1	17	5	121	4.1%	5	114	4.4%	
	H20～H22平均	2	7	1	5	1	11	1	7	1	6	0	8	1	6	0	4	2	11	1	6	2	5	1	8	12	83	14.1%	9	71	12.6%	
宮古市	H24	5	30																								5	30	16.7%	5	30	16.7%
	H23	7	19	0	10	1	10	0	16	2	34	7	58	9	44	2	27	7	40	5	36	9	35	8	39	57	368	15.5%	50	339	14.7%	
	H20～H22平均	4	18	4	15	7	27	4	26	4	22	5	24	4	30	3	16	2	24	6	23	4	18	5	32	53	274	19.3%	45	241	18.6%	
岩泉町	H24	1	1																								1	1	100.0%	1	1	100.0%
	H23	1	5	1	1	0	2	2	3	1	1	0	3	1	2	0	1	0	3	1	3	1	2	1	4	9	30	30.0%	7	24	29.2%	
	H20～H22平均	2	4	1	6	1	9	1	3	1	5	1	3	1	3	1	6	0	4	0	5	0	3	1	4	12	53	21.9%	8	44	18.9%	
田野畑村	H24	1	2																								1	2	50.0%	1	2	50.0%
	H23	0	2	0	1	1	2	0	1	0	2	1	4	0	2	0	3	1	2	0	0	0	2	0	3	3	24	12.5%	3	21	14.3%	
	H20～H22平均	1	3	0	2	0	2	0	2	0	1	0	2	0	4	0	7	0	3	1	2	0	2	1	2	5	32	14.6%	3	27	12.3%	
普代村	H24	1	1																								1	1	100.0%	1	1	100.0%
	H23	1	1	1	1	1	3	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	3	12	25.0%	1	10	10.0%	
	H20～H22平均	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	2	3	0	0	1	2	0	1	0	0	0	1	4	12	31.4%	4	11	33.3%	
野田村	H24	0	0																								0	0	-	0	0	-
	H23	0	1	0	1	0	0	0	1	0	2	0	3	0	1	0	3	0	0	0	2	1	2	0	2	1	18	5.6%	1	16	6.3%	
	H20～H22平均	0	2	0	0	1	1	1	2	0	2	0	1	0	1	0	1	1	2	1	2	0	2	0	1	3	17	19.2%	3	15	22.2%	
久慈市	H24	1	18																								1	18	5.6%	1	18	5.6%
	H23	7	16	1	13	1	15	2	15	2	20	4	21	6	21	6	18	1	11	2	8	6	21	6	22	44	201	21.9%	36	172	20.9%	
	H20～H22平均	2	9	2	12	6	26	2	16	1	15	1	17	3	16	3	15	3	16	2	14	1	10	5	21	31	186	16.8%	27	165	16.4%	
洋野町	H24	2	6																								2	6	33.3%	2	6	33.3%
	H23	0	6	2	6	0	5	0	5	0	5	1	5	0	12	1	7	4	9	0	9	5	12	1	6	14	87	16.1%	12	75	16.0%	
	H20～H22平均	1	8	0	6	3	13	0	7	1	6	2	8	1	9	2	7	1	10	0	9	1	5	2	8	15	95	15.8%	14	81	17.2%	
合計	H24	28	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	145	19.3%	28	145	19.3%
	H23	20	74	16	76	6	64	7	74	14	133	27	193	33	168	25	152	26	165	23	148	40	176	23	184	260	1,607	16.2%	224	1,457	15.4%	
	H20～H22平均	19	89	16	93	30	151	20	110	17	99	17	104	18	124	14	88	15	115	18	106	15	84	24	140	224	1,303	17.2%	188	1,121	16.7%	
	内訳	H22	31	96	11	73	26	128	13	93	7	84	11	97	17	120	16	102	6	89	19	101	7	66	23	153	187	1,202	15.6%	145	1,033	14.0%
		H21	18	82	20	89	29	122	20	105	17	94	18	113	18	118	9	78	21	126	19	103	19	94	23	125	231	1,249	18.5%	193	1,078	17.9%
	H20	9	90	17	116	36	202	27	133	27	119	21	103	20	134	18	83	19	131	15	114	19	92	25	141	253	1,458	17.4%	227	1,252	18.1%	

注:「法人」は買主が法人の土地登記件数、「個法計」は買主が個人又は法人の土地登記件数の合計(国、地方公共団体取引を除いたもの)

## 法人取引状況調査表(平成23年3月～平成24年1月)

国土交通省から提供された登記異動情報を基に法人取引状況を調査したところ、「工場・店舗等の被災に伴う移転用地や工場進出等の取得」「ハウスメーカーや宅建業者による被災者への宅地分譲・仲介用宅地取得」「震災と無関係と思われる山林経営者の山林売買」「事業地拡大」など、概ね適正な利用目的による土地取引がなされており、特定地域における土地取引の集中や仲介目的以外の転売は確認されなかった。

区分	法人取引件数	域外法人(県外及び県内の当該市町村以外)				域内法人(当該市町村内)				転売の状況	買占めの状況
		件数	業種	内訳	詳細情報	件数	業種	内訳	詳細情報		
陸前高田市	12	5	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	2 1 1 1	新工場設置 震災前契約	7	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 1 5 1	工場・事務所被災 社会福祉法人	・域外法人3件(ハウスメーカー)	・買主がハウスメーカー、宅建業者、被災企業、新規参入企業以外の土地取引において、同じ業者が複数の地域の土地を購入(買いあさり)した実態については、域内の建設・廃棄物処理業者による複数土地取得が確認されたが、大規模取引の届出で利用目的を現況利用としていることから適正と判断される。その他には確認されておらず、また概ね1,000㎡以上の大規模な宅地売買も確認されていない。  ・国土利用計画法に基づく大規模な土地取引については、土地の利用目的を調査しており、土地利用基本計画に適合しない取引は確認されていない。(都市計画区域(その他)5,000㎡、都市計画区域以外10,000㎡以上)
大船渡市	45	21	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	2 2 6 12	営業所被災 震災前契約(1件)、工場新設(2件)、インフラ整備(2件)	24	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 9 15	事務所等被災 小売店新設、隣接地購入等	・域外法人1件(その他) ・域内法人1件(その他)	
釜石市	61	32	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	18 0 1 13	震災前契約(2件)、インフラ整備(4件)	29	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 21 4 4	一部転売済み、中規模取引(1000㎡程度)2件、他300㎡以下 隣接地購入、事業用地購入	・域外法人7件(ハウスメーカー) ・域内法人16件(宅建業者)	
大槌町	6	4	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	2 1 0 1	震災前契約(1件) (不動産賃貸業者) 小規模取引(約50㎡)	2	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 1 0 1	転売済み 震災前契約(1件)	・域外法人1件(宅建業者)	
山田町	7	5	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	2 1 0 2		2	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 1 1 0		・域外法人1件(宅建業者)	
宮古市	55	29	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	10 3 2 14	一部転売済み 分譲地販売中 工場、店舗被災 工場移転、震災前取引等	26	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 5 6 15	一部転売済み、小規模取引(概ね200㎡程度) 林業経営(4件)、旧新里村内取引等	・域外法人12件 (ハウスメーカー・宅建業者) ・域内法人2件(宅建業者)	
岩泉町	8	5	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 1 4	工場設置 林業経営(4件)	3	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 1 2		なし	
田野畑村	4	2	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 2	独立行政法人事業地(震災関連なし)、林業経営	2	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 2		なし	
普代村	2	2	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 2	独立行政法人事業地(震災関連なし)、住宅建設	0	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 0		なし	
野田村	1	1	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 1	インフラ整備	0	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 0		なし	
久慈市	37	7	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 1 1 5		30	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 17 2 11	一部転売済み、小規模取引(概ね300㎡程度) 事務所被災、震災前契約 事業用地購入、林業経営、隣接地購入等	・域内法人8件(宅建業者)	
洋野町	14	6	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 5 0 1	現存する事業用地の移転登記	8	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 2 0 6		・域外法人1件(宅建業者) ・域内法人2件(宅建業者・うち1件は県外宅建業者へ転売)	
合計	252	119	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	36 13 12 58		133	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 48 28 57		県外の宅建業者への売買が1件あったが、他は沿岸市町村に住所のある個人(法人)へ転売されている。  現時点で、復興計画の妨げとなる土地取引は確認されていない。	

注1:「被災企業」は、国土地理院が公表している浸水区域図の浸水区域内に事務所等が存する企業を計上したものであり、各法人へ被災状況を確認したものではない。

注2: 詳細情報欄の「工場設置、移転、宅地分譲地販売」等の情報は、新聞報道や各企業のホームページ等から入手した情報を基に作成したもの。

土地取引合計に対する地目別件数・面積の割合について（対前年同期比較）

- ・沿岸12市町村の平成23年3月から平成24年1月における取引件数及び地目別面積を昨年同期と比較した場合、取引件数合計の増加率が1割強に対し取引面積は約8割増加しているが、資産保有（一部山林経営）による田野畑村の大規模取引（1件、565.5ha）を除くと対前年同期比95.0%と昨年より減少している。
- ・人口減少や経済低迷等により宅地の取引は年々減少傾向にあったが、平成23年3月～平成24年1月においては取引件数・面積とも大きな増加が見られた。
- ・宅地転用が懸念された山林・農地は、昨年及び過去3カ年同期平均と比較して微増あるいは減少であり、宅地のような大きな増加傾向は見られない。

【沿岸12市町村】

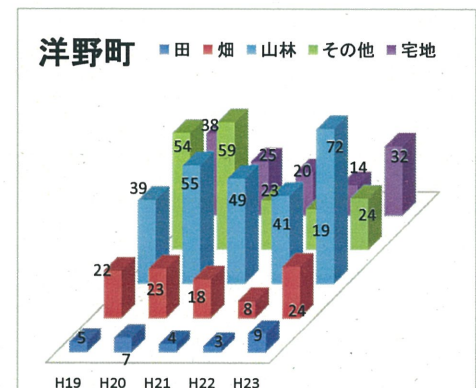
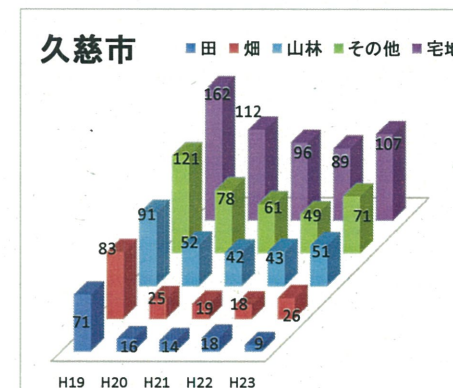
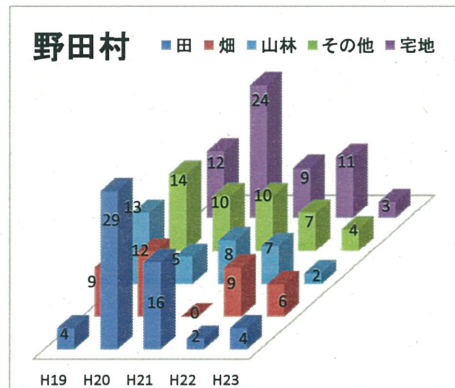
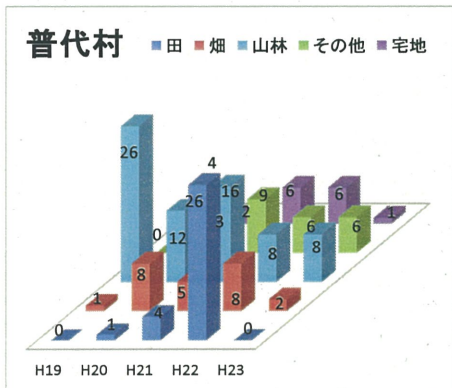
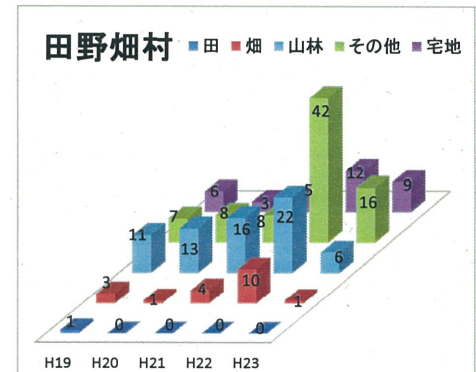
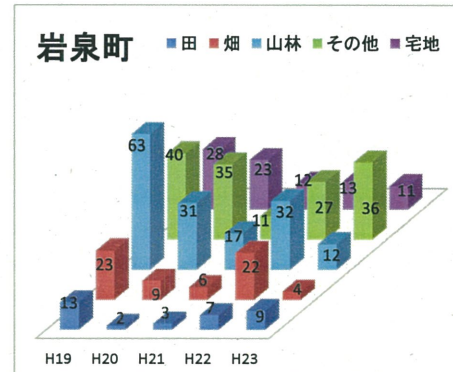
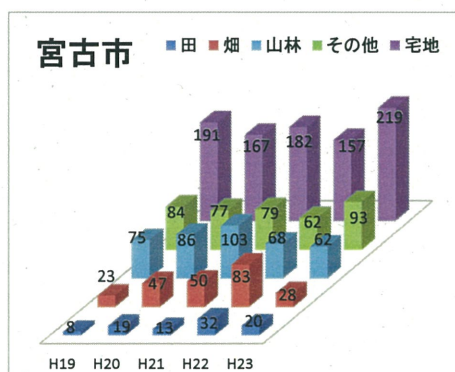
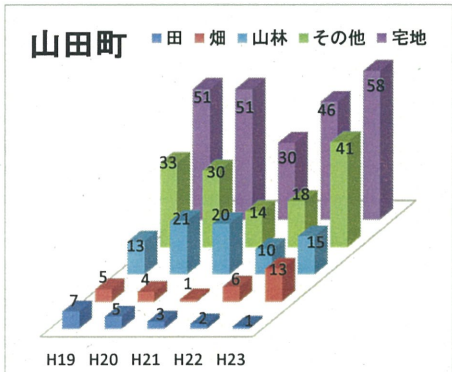
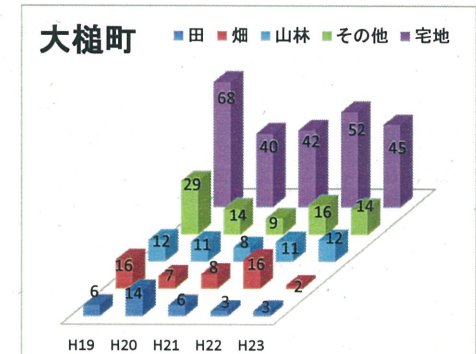
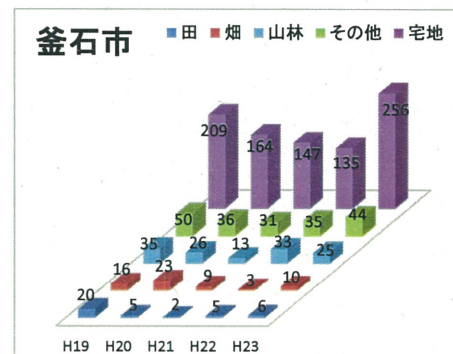
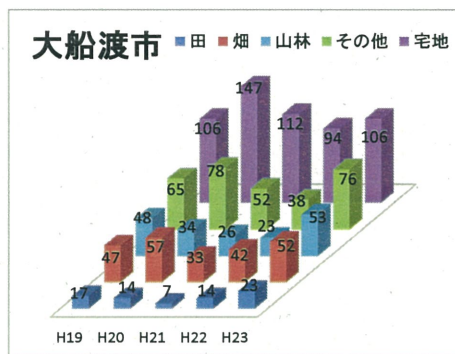
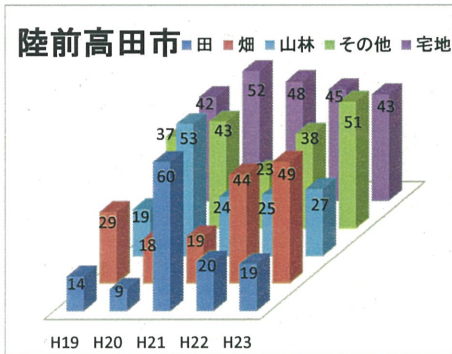
地目等区分 市町村(年)	総土地取引		田		畑		宅地		山林		その他 <sup>1</sup>	
	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)
陸前高田市	189	54.6	19	1.5	49	7.2	43	1.8	27	41.1	51	2.8
対前年比	109.9%	182.6%	95.0%	100.0%	111.4%	105.9%	95.6%	100.0%	108.0%	237.6%	134.2%	116.7%
大船渡市	310	86.1	23	1.3	52	3.2	106	7.5	53	71.7	76	2.1
対前年比	146.9%	250.3%	164.3%	162.5%	123.8%	290.9%	112.8%	147.1%	230.4%	279.0%	200.0%	150.0%
釜石市	341	23.7	6	1.0	10	1.9	256	10.1	25	8.4	44	2.0
対前年比	161.6%	96.3%	120.0%	500.0%	333.3%	158.3%	189.6%	224.4%	75.8%	49.1%	125.7%	133.3%
大槌町	76	14.3	3	0.1	2	0.0	45	1.6	12	10.5	14	1.9
対前年比	78%	81%	100.0%	100.0%	12.5%	0.0%	86.5%	84.2%	109.1%	73.9%	87.5%	158.3%
山田町	128	14.9	1	0.1	13	1.1	58	1.6	15	9.5	41	2.8
対前年比	156.1%	71.6%	50.0%	33.3%	216.7%	91.7%	126.1%	160.0%	150.0%	56.5%	227.8%	175.0%
宮古市	422	166.3	20	0.9	28	0.8	219	8.1	62	53.0	93	103.4
対前年比	105.0%	131.4%	62.5%	64.3%	33.7%	17.0%	139.5%	152.8%	91.2%	62.6%	150.0%	341.3%
岩泉町	72	84.9	9	0.5	4	0.4	11	1.9	12	62.9	36	18.9
対前年比	71.3%	38.6%	128.6%	71.4%	18.2%	57.1%	84.6%	950.0%	37.5%	62.8%	133.3%	16.1%
田野畑村	32	553.7	0	0.0	1	0.0	9	0.4	6	4.3	16	548.9
対前年比	37.2%	2336.3%	-	-	10.0%	0.0%	75.0%	100.0%	27.3%	34.1%	38.1%	19603.6%
普代村	18	22.2	1	0.0	2	0.2	1	0.1	8	20.4	6	1.7
対前年比	64.3%	370.0%	-	-	25.0%	100.0%	16.7%	100.0%	100.0%	384.9%	100.0%	425.0%
野田村	19	0.9	4	0.4	6	0.2	3	0.0	2	0.1	4	0.2
対前年比	52.8%	22.0%	200.0%	-	66.7%	16.7%	27.3%	0.0%	28.6%	7.7%	57.1%	15.4%
久慈市	264	115.1	9	1.2	26	12.0	107	4.5	51	89.8	71	7.3
対前年比	121.7%	219.2%	50.0%	75.0%	144.4%	173.9%	120.2%	128.6%	118.6%	236.3%	144.9%	270.4%
洋野町	161	23.5	9	1.0	24	1.1	32	5.0	72	14.4	24	1.9
対前年比	189.4%	23.9%	300.0%	90.9%	300.0%	183.3%	228.6%	625.0%	175.6%	52.7%	126.3%	2.8%
平成23年3月～平成24年1月計	2,032	1,160.2	104	8.0	217	28.1	890	42.6	345	386.1	476	693.9
対前年同期比	117.5%	176.2%	98.1%	103.9%	80.7%	85.7%	132.0%	170.4%	106.8%	107.1%	133.3%	299.6%
対3ヶ年平均比	144.6%	130.5%	118.5%	86.0%	119.2%	74.7%	152.8%	120.0%	129.1%	62.8%	166.6%	306.5%
過去3年平均（～平均）	1,405	889.2	88	9.3	182	37.6	583	35.5	267	614.5	286	226.4
対前年比平均	115.4%	683.2%	184.5%	82.1%	119.3%	84.0%	109.8%	83.4%	125.1%	693.3%	111.4%	653.5%
平成22年3月～平成23年1月	1,729	658.3	106	7.7	269	32.8	674	25.0	323	360.5	357	231.6
対前年比（H22/H21）	102.8%	34.4%	82.2%	67.0%	156.4%	108.3%	95.1%	80.9%	94.4%	25.5%	108.2%	54.5%
平成21年3月～平成22年1月	1,682	1,913.8	129	11.5	172	30.3	709	30.9	342	1,414.0	330	425.0
対前年比（H21/H20）	209.0%	2006.1%	454.2%	132.2%	163.7%	61.0%	194.5%	61.1%	250.2%	2046.3%	194.1%	1880.5%
平成20年3月～平成21年1月	805	95.4	28	8.7	105	49.7	365	50.6	137	69.1	170	22.6
対前年比（H20/H19）	34.4%	9.0%	17.1%	47.0%	37.9%	82.7%	39.7%	108.1%	30.7%	8.2%	31.8%	25.4%

1 『その他』は、「雑種地、原野、公衆用道路、池」等、登記簿の地目が「田、畑、宅地、山林」の4つ以外の地目すべてが含まれている。

注 本資料は国土交通省が提供する概況調査集計システムの数値を基に作成しており、1件で複数の土地を購入する場合、もっとも大きな面積の地目に寄せて集計されるため、土地登記簿上の地目分類と異なる場合がある。

# 地目別土地取引件数推移(市町村別)

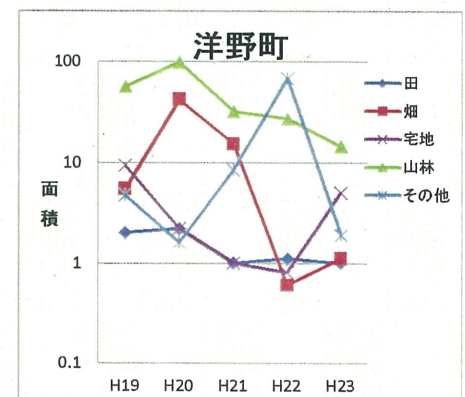
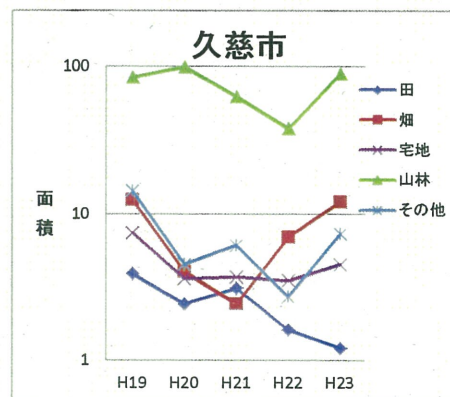
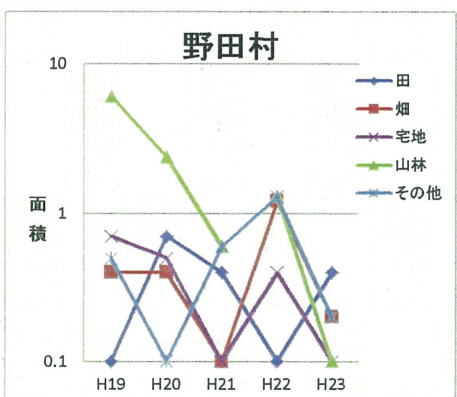
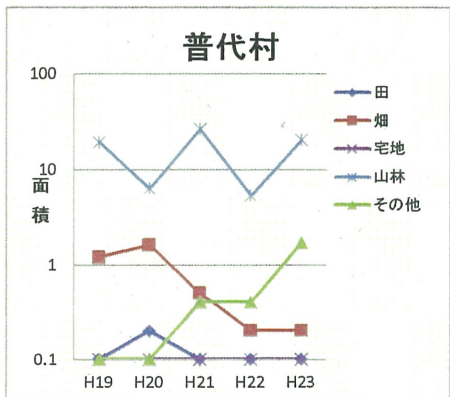
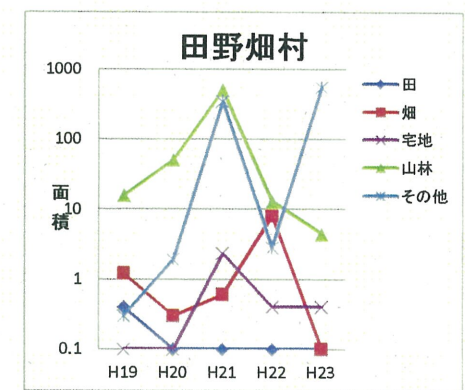
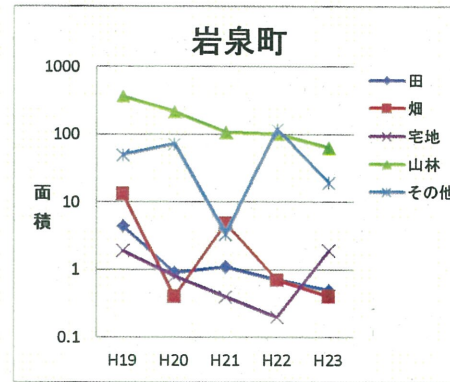
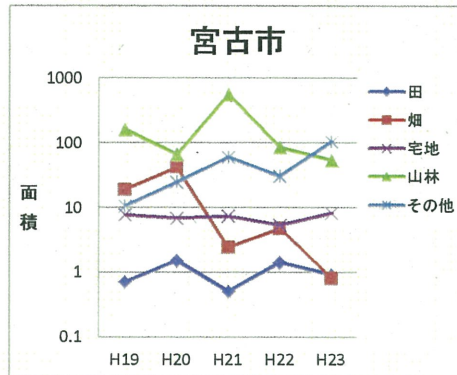
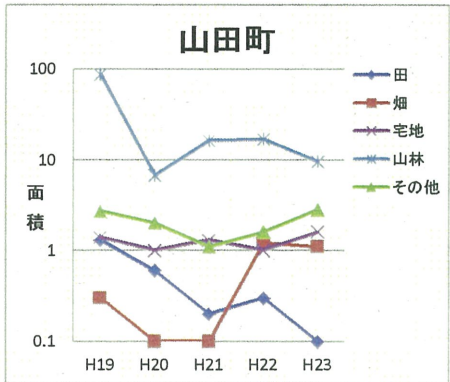
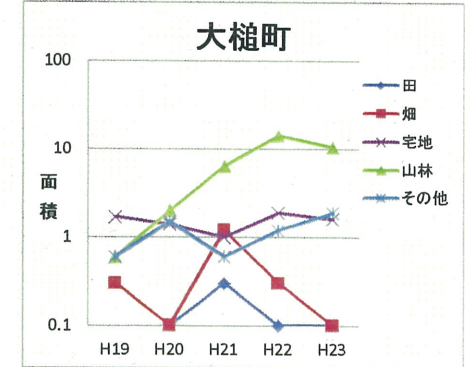
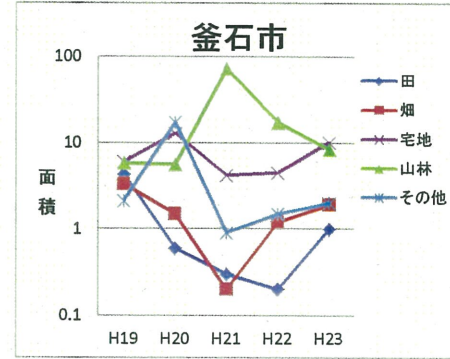
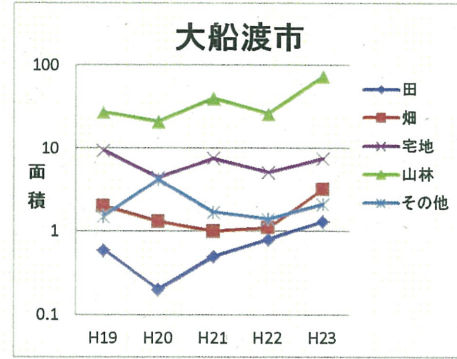
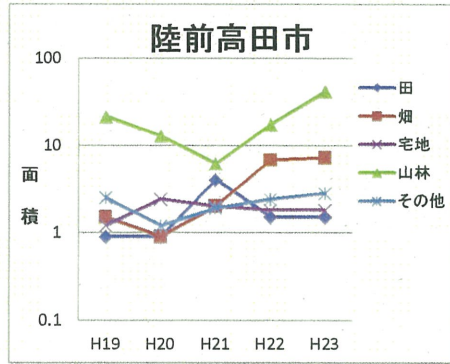
(単位:件)



※データは毎年度の3月1日から1月31日までの取引件数合計を示す。(例:「H23」:平成23年3月1日～平成24年1月31日)

# 地目別土地取引面積推移(市町村別)

対数目盛表示(単位: ha)



※データは各年度の3月1日から1月31日までの取引面積合計を示す。(例:「H23」:平成23年3月1日～平成24年1月31日)

## 監視区域指定に係る検討結果等について

## 1 沿岸市町村における地価の動向

(1) 平成 23 年度第 2 回 (1/1 基準日) 短期地価動向調査結果 (岩手県不動産鑑定士協会に委託)  
住宅地 (21 地点)

ア 全体的な地価の傾向としては、市町村の復興計画や具体的な土地利用計画の方向性が示され、多くの被災者が土地取引を急がずに仮設住宅等に入居しながら、移転候補地の決定や住宅地整備等を待つ段階となり、土地取引に落ち着きが見られること等から、年間平均変動率は前回に引続き、下落した。(21 地点平均：今回 2.8%、前回 2.7%)

イ 前回調査で、年間変動率が 10%以上上昇した宮古 D-3、山田 D-2、大槌 D-1 の 3 地点は、今回も上昇 (それぞれ 6.4%、12.6%、15.9%) したが、価格は落ち着きを取戻し、年間平均変動率の上昇幅が縮小し (3 地点平均：今回 11.6%、前回 15.6%)、今後も長期的に地価が上昇する可能性については認められなかった。

ウ なお、前回調査(10/1 基準日)との 3 ヶ月平均変動率が、唯一、上昇した陸前高田 D-1(3.4%)、D-2(0.6%)については、今後、注視していく必要がある。

商業地 (4 地点)

沿岸市町村の復興計画が公表され、都市機能の回復も見られ始めたことから、年間平均変動率の下落幅は前回より縮小したものの、人口減少や地域経済の低迷を背景とした一般的要因により、引続き、全地点で下落した。(4 地点平均：今回 6.6%、前回 7.2%)

(2) 土地取引件数 (県が調査)

平成 23 年 5 月以降、増加 (平成 23 年 3 月～12 月合計 1,457 件、前年比 +424 件、+41.0%) しており、今後も取引動向を注視する必要がある。

土地取引件数に占める法人取引件数割合 (平成 23 年 3 月～12 月) は、15.4%と過去 3 年平均 (16.7%) を下回っている。

集団移転候補地や復興道路建設予定地等の復興の妨げとなる特定地域における土地取引の集中や仲介目的以外の短期転売は確認されていない。

## 2 沿岸 12 市町村の監視区域指定に係る意向調査結果

平成 24 年 2 月 23 日 (木) に、平成 23 年度第 2 回短期地価動向調査結果及び土地取引件数の状況等、地価動向について、沿岸 12 市町村に対して説明したうえで、監視区域指定に係る意向調査を行ったところ、全ての沿岸 12 市町村においては、前回に引続き「現時点では、監視区域を指定する必要はない。」との回答がありました。

## 3 監視区域指定に係る検討結果

国土利用計画法に基づく監視区域を指定することについて、平成 23 年度第 2 回短期地価動向調査結果 (資料 1)、土地取引件数の動向等 (資料 2) 及び監視区域指定に係る市町村意向調査の結果に基づき、検討した結果、前回と同様に「現時点では、監視区域を指定する状況にはない。」と判断します。

#### 4 今後の対応

##### (1) 短期地価動向調査（継続）

沿岸市町村の復興計画が策定され、今後、実行段階に移行していく中で、集団移転候補地等の買い占めや仮設住宅入居者の土地需要の高まり等により、引続き、地価上昇が懸念されるため、沿岸市町村とさらに連携しながら、継続して、土地取引情報の収集、土地取引動向の調査分析、関係団体への協力依頼、広報等の啓発活動を行うとともに、平成 24 年度においても継続して四半期ごと（4/1,7/1,10/1,1/1 基準日）に短期地価動向調査を行い、地価動向を注視して参ります。

##### (2) 他部局との連携

東北地区用地対策連絡会岩手県支部（事務局：県土整備企画室）が、被災地において実施される復興事業に必要な公共用地の円滑な取得に資するため、沿岸市町村等の会員相互による被災地の土地価格に関する各種連絡と情報の共有化を図ることを目的とした、「岩手県の被災地における土地価格の情報連絡会議」を平成 24 年 2 月に設立しましたが、当課もこの連絡会議の構成メンバーに入っており、沿岸市町村等とともに土地価格の情報共有（県土整備企画室は、被災した土地について、円滑な事業用地の確保及び復興事業の推進に寄与するため、岩手県不動産鑑定士協会に「被災土地価格調査事業」を委託し、適正な土地価格を算定）等を図って参ります。

#### 【参考】監視区域指定制度について

##### 1 国土利用計画法第 27 条の 6 「監視区域の指定」

(1) 第 1 項「都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、期間を定めて、監視区域として指定することができる。」

(2) 第 2 項「都道府県知事は、監視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない。」

##### 2 指定要件の判断に当たっての主な具体的指標（平成 20 年 11 月 10 日付国土交通省課長通知）

地価の動向に関する指定要件の判断に当たっての具体的指標としては、次の指標を対象とする。

##### (1) 地価調査地点別の地価動向の推移

1 年間に少なくとも 10%程度の地価上昇がみられる地域については、早急に指定の要否について決定すべきである。

##### (2) 地域別の土地取引件数の推移、法人取引が占める割合の推移、法人取引に占める域外法人取引割合の推移、短期間に転売を行う取引件数の推移

具体的適用に当たっては、地価上昇率のほか、その地域の地価水準、土地取引の実態等地域の実情を総合的に判断する必要がある。

##### 3 指定する場合の判断基準

(1) 今回調査した第 2 回短期地価動向調査（1/1 基準日）において、平成 22 年 7 月 1 日と平成 24 年 1 月 1 日を基準日とする年間変動率が 10%以上上昇し、かつ、同調査の地価動向調査報告書において、地価が引続き上昇するおそれがあると報告された場合

(2) 震災以降、個人又は法人による買い占めと思われる取引が確認され、増加傾向がみられる場合

(3) 震災以降、個人又は法人による短期転売が確認され、増加傾向がみられる場合

上記(1)から(3)を総合的に判断し、沿岸市町村長の意見を聴いたうえで判断する。

## 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正、合理的な土地利用を確保するため、届出制及び許可制による土地取引規制を講じている。

届出制は、一定面積以上の土地取引等について、都道府県知事に対して事前又は事後の届出を義務付けており、また、許可制は、特定の区域内（規制区域）において、契約締結前に都道府県知事の許可を受けることを義務付けているものである。

なお、地価動向等から、取引規制の合理化を図り、土地取引の円滑化に資することを目的に、平成10年に国土利用計画法の一部が改正され、原則として事後届出制に移行している。

制度の区分 (届出時期)	現 行 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
根 拠	23条～27条の2	27条の3～5	27条の6～9	12条～22条
施行時期	平成10年9月 S49～H10事前届出制	平成10年9月	昭和62年8月	昭和49年12月
区域指定要件 (原則市町村単位)	なし (右3区域以外の地域)	・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ ・地価の急激な上昇又はそのおそれ等
対象面積要件	・市街化区域 ・その他の都市計画区域 ・都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事が規則で定める面積(左の面積未満)以上	全ての土地取引 (面積要件なし)
届出(申請)義務者	権利取得者(売買の場合は買主)	土地取引の当事者(売買の場合は売主と買主の両者)		
指定期間		5年以内		
届 出 (申 請) 時 期	契約締結後 (契約締結日から2週間以内)	契約締結前 (届出者は届出日から6週間契約をしてはならない)		契約締結前(許可なしに締結した契約は効力なし)
勸 告 (許 可) 要 件	【利用目的のみ】 ・公表された土地利用計画に適合しないこと	【価格・利用目的】 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等	【価格・利用目的】 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引にあたること	【価格・利用目的】 ・区域指定時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引にあたること
措 置	・変更勧告 ・措置の報告 ・公表 ・土地に関する権利の処分のあつせん ・助言	・変更、中止勧告 ・措置の報告 ・公表 ・土地に関する権利の処分のあつせん	・変更、中止勧告 ・報告徴収 ・措置の報告 ・公表 ・土地に関する権利の処分のあつせん	・許可又は不許可(申請日から6週間以内に処分) ・許可を得ない契約は無効
本県の過去の指定状況		指定なし	・H2～H7 盛岡市 ・H元～H9 さんりくリアスリゾート	指定なし (全国でも指定実績なし)

【参考1】現在、全国で監視区域に指定されている区域

東京都小笠原村の都市計画区域(空港建設絡み) 500㎡以上

平成22年1月5日～平成27年1月4日(平成2年1月5日から4回目の継続指定)

【参考2】直近の全国で監視区域に指定された地域

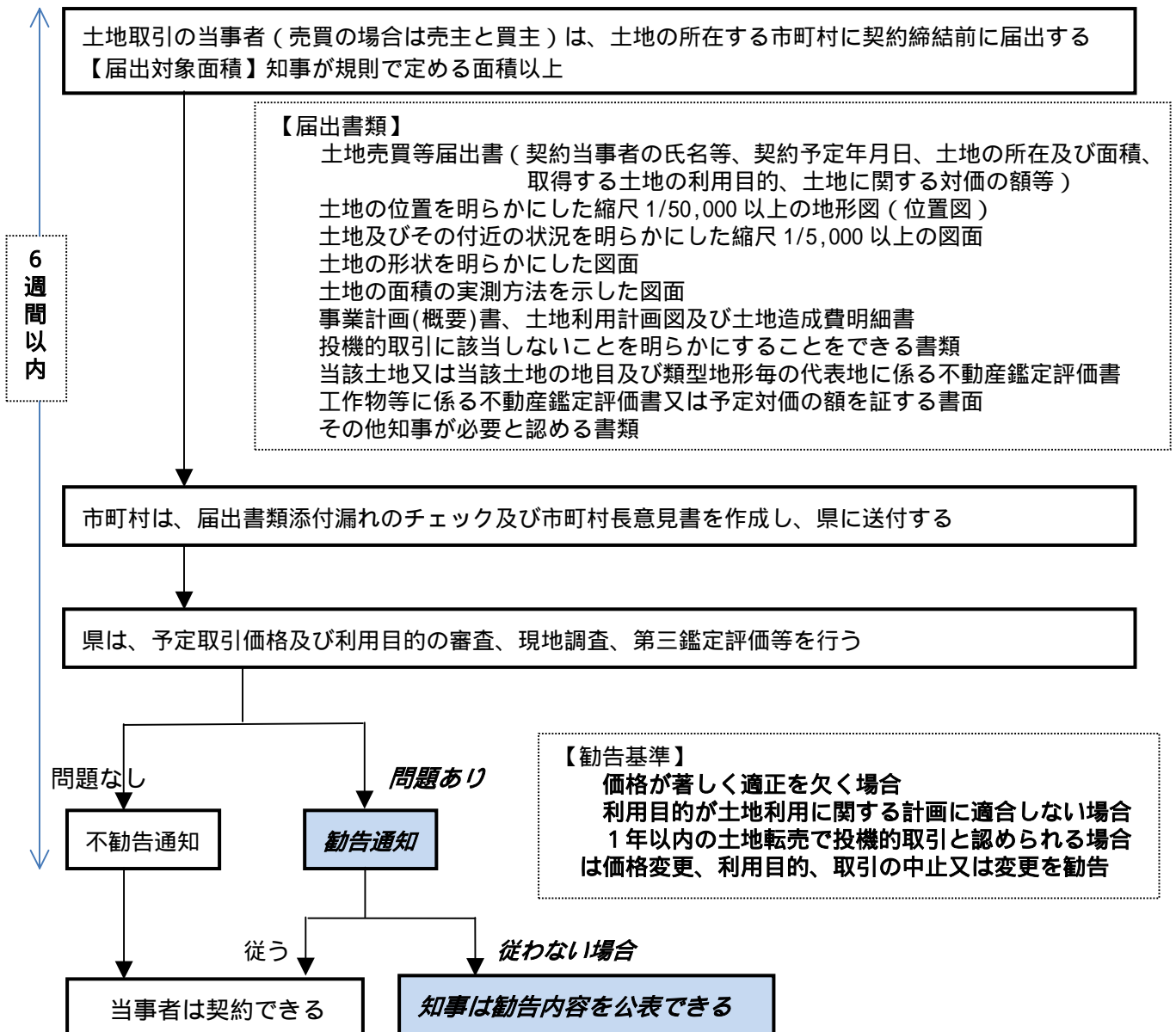
栃木・福島地域、岐阜・愛知地域、三重・畿央地域 首都圏機能移転絡み

平成12年1月14日～平成17年1月13日(5年間)

【参考3】平成7年1月の阪神淡路大震災の際は、当時は事前届出制だったため、監視区域は指定せず。



## 監視区域制度（事前届出制）のフローチャート



## 本県におけるこれまでの監視区域の指定状況

地域	指定地域	指定期間	届出対象面積	備考
盛岡市	盛岡市の市街化区域	平成2年11月1日 ～ 平成7年10月31日	300㎡以上	平成7年10月31日の指定期間満了により終了
	旧都南村の市街化区域及び盛岡南新都市開発整備事業区域等	平成4年4月1日 ～ 平成7年10月31日	300㎡以上	平成7年10月31日の指定期間満了により終了
さんりく・リアス・リゾート構想地域	大船渡市 遠野市 陸前高田市 釜石市 住田町 三陸町 大槌町 のリゾート重点整備地区とその周辺	平成元年1月20日 ～ 平成6年1月19日  平成9年1月19日 まで延長	2,000㎡以上	平成9年1月19日の指定期間満了により終了

土地取引届出件数は次ページのとおり

国土利用計画法に基づく監視区域指定期間中の土地取引届出件数

(単位:件)

年度	区域	監視区域における届出件数(A)	処理			監視区域外における届出件数(B)	合計(A)+(B)
			不勧告	取下げ	勧告		
昭和63年度	盛岡市					850	856
	三陸リゾート	6	6	0	0		
	計	6	6	0	0		
平成元年度	盛岡市					976	998
	三陸リゾート	22	19	3	0		
	計	22	19	3	0		
平成2年度	盛岡市	137	122	15	0	1,160	1,352
	三陸リゾート	55	41	14	0		
	計	192	163	29	0		
平成3年度	盛岡市	484	427	57	0	942	1,461
	三陸リゾート	35	27	8	0		
	計	519	454	65	0		
平成4年度	盛岡市	373	322	51	0	678	1,077
	三陸リゾート	26	25	1	0		
	計	399	347	52	0		
平成5年度	盛岡市	331	289	42	0	724	1,075
	三陸リゾート	20	16	4	0		
	計	351	305	46	0		
平成6年度	盛岡市	330	289	41	0	640	1,003
	三陸リゾート	33	28	5	0		
	計	363	317	46	0		
平成7年度	盛岡市	219	195	24	0	634	870
	三陸リゾート	17	15	2	0		
	計	236	210	26	0		
平成8年度	盛岡市					619	624
	三陸リゾート	5	5	0	0		
	計	5	5	0	0		
合計	盛岡市	1,874	1,644	230	0	7,223	9,316
	三陸リゾート	219	182	37	0		
	計	2,093	1,826	267	0		

全て事前届出

【参考】

1 監視区域の指定期間

(1) 盛岡市

ア 盛岡市の市街化区域 平成2年11月1日～平成7年10月31日(5年間)

イ 旧都南村の市街化区域及び盛岡南新都市開発整備事業区域等  
平成4年4月1日～平成7年10月31日(3年7ヶ月)

(2) さんりく・リアス・リゾート構想地域

平成元年1月20日～平成6年1月19日(5年間) 平成9年1月19日まで3年間延長

2 監視区域における届出対象面積

(1) 盛岡市 300㎡以上

(2) さんりく・リアス・リゾート構想地域 2,000㎡以上

3 監視区域以外における届出対象面積

(1) 市街化区域 2,000㎡以上

(2) (1)を除く都市計画区域 5,000㎡以上

(3) 都市計画区域外 10,000㎡以上

## 沿岸市町村復興計画策定状況

平成24年3月18日現在

市町村名	復興計画の構想・基本方針等策定(予定)時期		復興計画期間	うち高台移転等関係	高台移転等に関する進捗状況
	名称	策定(予定)時期			
陸前高田市	陸前高田市 震災復興計画策定方針	平成23年5月16日	8年間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用再編計画策定事業 H23～H25</li> <li>・土地区画整理事業 H23～H28</li> <li>・防災集団移転促進事業 H23～</li> <li>・漁業集落防災機能強化事業 H23～</li> <li>・被災住宅移転等再建支援事業 H23～</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅再建意向調査を平成23年12月から実施。</li> <li>・平成24年2月8日に市中心部への市街地復興推進地域の指定を告示。</li> <li>・一部の地区で高台移転先の用地交渉を開始。</li> </ul>
	陸前高田市復興計画	平成23年12月21日			
大船渡市	大船渡市復興基本方針	平成23年4月20日	10年間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害公営住宅整備事業 H23～H28</li> <li>・既設公営住宅復旧事業 H23～H24</li> <li>・防災集団移転促進事業 H23～H28</li> <li>・がけ地近接等危険住宅移転事業 H24～H25</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移転に関する住民アンケートを平成24年4月以降に実施予定。</li> </ul>
	大船渡市復興計画	平成23年10月31日			
釜石市	釜石市復興まちづくり基本計画骨子	平成23年7月11日	10年間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高台移転等の面整備 H23～H32</li> <li>・公営住宅整備 H23～H26</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・被災した21地区全てで土地利用計画の基本的な方向性について合意。</li> <li>・一部地区で防災集団移転促進事業の地籍調査を開始。</li> <li>・東部地区等の市街地について、被災市街地復興推進地域の指定を検討中。</li> </ul>
	釜石市復興まちづくり基本計画(中間案)	平成23年10月26日			
	釜石市復興まちづくり基本計画	平成23年12月22日			
大槌町	大槌町震災復興基本方針	平成23年6月9日	8年間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業、防災集団移転促進事業等 H23～H27</li> <li>・災害公営住宅整備 H23～H27</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成24年1月に住宅再建意向調査を終え、3月中に土地利用規制(案)(建築制限等)や土地の買取方針(案)を示す予定。</li> </ul>
	大槌町東日本大震災津波復興計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本計画 平成23年12月26日</li> <li>・実施計画 平成24年4月以降に策定予定</li> </ul>			
山田町	復興計画策定に向けた基本方針	平成23年5月23日	10年間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業、防災集団移転促進事業、漁業集落防災機能強化事業等 H23～H31</li> <li>・災害公営住宅整備 H23～H27</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部で防災集団移転促進事業の地籍調査に着手。</li> </ul>
	山田町東日本大震災津波復興ビジョン	平成23年6月30日			
	山田町復興計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復興計画 平成23年12月22日</li> <li>・事業実施計画 平成23年度内に策定予定</li> </ul>			
宮古市	宮古市復興基本方針	平成23年6月1日	9年間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害公営住宅整備 H23～H25</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区別のまちづくり計画について、平成24年2月29日に全地区で市長への提言終了。この提言を基に推進計画を策定予定。</li> </ul>
	宮古市復興計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本計画 平成23年10月31日</li> <li>・推進計画 平成23年度内に策定予定</li> </ul>			
岩泉町	岩泉町震災復興計画(骨子案)	平成23年5月20日	9年間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漁業集落防災機能強化事業(高台移転等宅地造成) H23～H26</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移転先の用地交渉中。平成24年2月29日に用地補償等説明会開催。</li> </ul>
	岩泉町震災復興計画	平成23年9月16日			
田野畑村	田野畑村復興計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復興計画 平成23年9月29日</li> <li>・実施計画 平成23年度内に策定予定</li> </ul>	5年間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漁業集落防災機能強化事業(高所集団移転等) H23～H25</li> <li>・(宅地造成、公営住宅の建設等) H23～H25</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移転先土地所有者からは内諾は得ている。</li> <li>・三陸鉄道のかさ上げに伴う用地交渉開始。</li> </ul>

## 沿岸市町村復興計画策定状況

平成24年3月18日現在

市町村名	復興計画の構想・基本方針等策定(予定)時期		復興計画期間	うち高台移転等関係	高台移転等に関する進捗状況
	名称	策定(予定)時期			
普代村	普代村 災害復興計画基本方針	平成23年6月1日	8年間	・実施予定なし。	
	<b>普代村災害復興計画</b>	<b>平成23年9月29日</b>			
野田村	野田村 東日本大震災津波復興基本方針	平成23年5月27日	5年間	・防災集団移転促進事業 H23～H27 ・漁業集落防災機能強化事業 H23～H26 ・土地区画整理事業 H23～H28 ・災害公営住宅整備事業 H24～H26	・平成24年2月25日に防災集団移転促進事業、26日に土地区画整理事業の説明会を開催し、被災宅地買い取り価格を示した。 ・移転先土地所有者からの内諾は得ている。
	<b>野田村東日本大震災津波復興計画</b>	<b>平成23年11月7日</b>			
久慈市	久慈市復興ビジョン	平成23年5月2日	10年間	・漁業集落防災機能強化事業 (移転先の用地造成) H23～H25 ・災害公営住宅整備 H23～H25	・平成24年2月23、24日に移転にかかる説明会を開催し、移転要望等を把握。 ・各地区において移転先の用地交渉を実施。
	<b>久慈市復興計画</b>	<b>平成23年7月22日</b>			
洋野町	洋野町復興ビジョン	平成23年6月1日	6年間	・漁業集落防災機能強化事業(予定) 時期未定	・左記事業について地区の意向を確認中。
	<b>洋野町震災復興計画</b>	<b>平成23年7月28日</b>			

各市町村復興計画及び各市町村担当者からの聞き取り情報等による。

# 他県職員からの応援メッセージ



**大阪府**  
沿岸広域復興局土木部  
大船渡土木センター  
**勝本浩之**

大阪府の派遣職員16名は、昨年6月1日から岩手県に赴任。大船渡土木センター職員として、気仙地区における公共土木施設の災害復旧業務を担当しています。

昨年、災害査定で道路・河川・港湾・海岸の復旧費用（180件・総額91.2億円）が認められ、今後、本格復旧への長い取り組みが始まります。私が岩手生活で実感したのは、「岩手の人沈黙牛の如し」と言われるような素晴

らしい道徳観に根ざした動じない心と、必ず成し遂げる強い意思。そんな岩手の皆さんと一緒に「早い！上手い！安居！」安心して居られる「復旧を目指して頑張ります。引き続きどうぞよろしくお願ひします。」



**東京都**  
復興局復興特区  
プロジェクトチーム  
**前田瑞穂**

東京都の派遣職員として、昨年7月1日から岩手県に赴任。復興局生活再建課を経て、復興特区プロジェクトチームに配属。現在、24名の都職員が岩手で頑張っています。

赴任してすぐ生活再建課に配属になり、被災者の皆さんの暮らしの立て直しのお手伝いをしてきました。お金のこと、住まいのことなど、生活に密着した仕事でしたので、一歩ずつ前に進む様子を肌で実感しました。現在は

復興特区の申請に携わり、国と県、市町村の間で調整役を担っています。本当の復興とは、一人ひとりの復興が実現できて初めて言えること。それまで私たちも支援を続けていきます。一緒に頑張っていきたいと思います。

## 災害関連インフォメーション

### 「生活不活発病」に注意しましょう

「生活不活発病」とは、「動かない状態」が続くことにより、心身の機能が低下して「動けなくなる」ことをいいます。住まいや生活のリズムが変わり、外出や運動が減っていませんか。積極的に体を動かすことで病気を予防しましょう。

- 「生活不活発病」にならないために
- 毎日の生活の中で、少しでも動くことを心がけましょう。
- 室内でも、膝を軽く曲げたり、片足立ちといった簡単な運動をやってみましょう。
- 震災後だからと遠慮せず、気分転換をかねて、運動や趣味などを楽しみましょう。また、できるだけ外出の機会を増やしましょう。
- 身の回りのことや家事などが少しやりづらいなど感じるようになったら、「気のせい」「仕方ない」と思わずに、早めに身近なボランティアや保健師、医師に相談しましょう。

### 沿岸市町村の地価動向などについて

東日本大震災で被災した沿岸地域において

地価上昇や投機目的の買占めなどが懸念されています。そこで、沿岸12市町村25地点の地価の鑑定評価や買占めなどの情報を収集する短期地価動向調査を実施しています。第1回短期地価動向調査(平成23年10月1日基準日)では、継続的な地価上昇のおそれや復興の妨げとなる土地の買占めなどは認められませんが、復興計画の推進に伴い、今後も地価上昇などの可能性があるため、引き続き調査を実施します。

調査結果は、県公式ホームページで公表しておりますので、土地取引の価格指標としてご活用ください。  
県ホームページ

地価動向 サイト内検索

また、引き続き、悪質な高値取引などの情報提供を受け付けておりますので、情報をお持ちの方や上記内容に関するお問い合わせは、県環境保全課へご連絡ください。

[問]県庁環境保全課 019-629-5269

### 岩手県産業復興相談センターのご案内

東日本大震災により被災した事業者の早期の事業再生を支援するため、資金繰りや事業計

画の策定などの幅広い相談に対応するほか、「二重債務問題」を解消するため、岩手産業復興機構が行う金融機関などからの債権買取などを通じて財務改善を支援しています。相談は無料ですので、お気軽にご相談ください。

[問]岩手県産業復興相談センター  
019-681-0812

または沿岸地域の商工会議所・商工会内の相談事務所

### 中小企業東日本大震災復興資金のお知らせ

東日本大震災により被害を受けた中小企業者の方に、経営の安定に必要な資金を融資する制度です。

- [融資限度額] 8千万円以内
- [融資利率] 10年以内 年1.5%以内  
10年超15年以内 年1.7%以内
- [保証料率] 年0.8%

※り災証明書発行を受けた場合の保証料は県が全額補助  
[返済期間] 15年以内(据置3年以内)  
[申込先] 県内の銀行・信用金庫の本店  
[問]県庁経営支援課 019-629-5542

## 県に寄せられた義援金・寄附金の使いみち

イーハトーブいわて物語 **いわてデスティネーションキャンペーン開催** ※  
2012.4/1▶6/30 ※デスティネーション(目的地・行き先)とキャンペーン(宣伝)の造語

県やJR6社などが協力して、日本最大規模の観光キャンペーンを行います。たくさんのお客様に喜んでいただくために、笑顔とまごころでお迎えしましょう!

## 平成24年地価公示結果の概要について

## 1 地価公示制度の概要

- (1) 根拠法令 地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項
- (2) 調査目的 都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与する。
- (3) 実施主体 国土交通省土地鑑定委員会（事務局：国土交通省土地・建設産業局地価調査課）
- (4) 調査対象 県内25市町村の標準地186地点（全国：1,396市区町村の26,000地点、休止地点を含む）
- (5) 価格時点 平成24年1月1日
- (6) 価格判定 国土交通省土地鑑定委員会が不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、標準地の正常な価格を判定する。

## 2 岩手県の動向

## (1) 住宅地

- ・地域経済の低迷や人口減少等を背景とした土地需要の減退及び震災の影響などにより11年連続の下落となった。
- ・継続調査した113地点の平均変動率は4.8%（平成23年4.9%）となり、近年の地価下落による値頃感や釜石市、陸前高田市など沿岸の一部地域における移転需要の高まりなどにより下落幅が縮小した地域もあったが、全体的には宅地の供給過剰や厳しい雇用情勢を反映した購買層の買い控え、低価格志向の強まりなどにより、地価は下落傾向で推移している。
- ・継続調査した県内全ての地点で下落し、下落率の最も大きな地点は、宮古市磯鶏沖5番18（宮古-2）であり、その変動率は10.2%（平成23年盛岡市茶畑1丁目5番5、8.8%）であった。

## (2) 商業地

- ・地域経済の低迷、人口減少、既成商店街の空洞化の進展及び震災の影響などにより、19年連続の下落となった。
- ・継続調査した45地点の平均変動率は7.0%（平成23年7.6%）となり、県内の商業地は盛岡の中心地や地方都市の一部において、地価の下落による値頃感から下落幅が縮小した地域もあったが、全体的には、郊外への商業集積による既存商業地域の衰退傾向の強まりや経済低迷による新規投資の手控え、商況の低調等により、地価は下落傾向で推移している。
- ・継続調査した県内全ての地点で下落し、下落率の最も大きな地点は、昨年に引き続き花巻市上町21番[シマデンキ]（花巻5-1）であり、その変動率は12.6%（平成23年11.8%）と下落幅が拡大した。

## 【用途別平均価格及び平均変動率】

（単位：地点、円/㎡、%）

用途区分		住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	計
地点数	総数	121	1	49	5	3	7	186
	うち継続	113	1	45	3	3	7	172
平均価格		34,300	17,700	76,800	45,600	31,000	21,300	45,100
平均変動率	24年	4.8	6.8	7.0	6.4	7.6	7.2	5.6
	23年	4.9	6.9	7.6	7.2	8.9	6.8	5.8

- 注1 「平均価格」は、全標準地を対象とし、十の位を四捨五入したものであり、1㎡当たりの平均価格である。
- 注2 「平均変動率」は、継続標準地ごとの価格の対前年度変動率の合計を当該標準地点数で除したものである。
- 注3 「調区内宅地」は、市街化調整区域内の現況宅地である。

### 3 沿岸市町村の状況について

#### (1) 調査地点数

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により甚大な被害を受けた沿岸市町村においては、標準地 34 地点のうち、12 地点を選定替えした。

【沿岸市町村の調査地点数】 (住宅地 24 地点、商業地 8 地点、準工業地 1 地点) (単位：地点)

市町村名	宮古	大船渡	久慈	陸前高田	釜石	大槌	山田	岩泉	野田	計
23 年	5	5	4	4	5	3	3	3	2	34
<b>継続</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>22</b>
<b>選定替(内)</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
選定替(外)	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
<b>24 年</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>33</b>

注 1 地価公示法により、沿岸市町村のうち「田野畑村、普代村、洋野町」は調査対象外となっている。

注 2 「選定替え」とは、標準地としての適正(代表性、中庸性、安定性、確定性)を欠いた地点の代わりに、新たに適切な地点を標準地と定めて調査をすることで、「選定替(内)」は同一市町村内で選定替え(用途替え)した地点数、「選定替(外)」は同一市町村内に適切な地点を選定できなかったため市町村外へ選定替えした地点数である。

#### (2) 平均変動率

##### 住宅地

・釜石市、陸前高田市等の一部地域において移転需要により下落率が縮小した地点も見られるが、都市機能の喪失等による減価及び人口減少や地域経済の低迷等による慢性的な需要減退を打ち消すほどの需要が見られず、継続調査した全地点で下落となった。

・沿岸市町村で下落率が最も大きな地点は、宮古市磯鶏沖 5 番 18 (宮古-2) の 10.2%であった。

##### 商業地

・釜石市において移転需要や地価の下落による値頃感から下落率が縮小したが、住宅地と同様に都市機能の喪失等による減価及び郊外への商業集積や地域経済低迷等による慢性的な需要減退により、継続調査した全地点で下落となった。

・沿岸市町村で下落率が最も大きな地点は、岩泉町岩泉字下宿 40 番(岩泉-5-1)の 10.9%であった。

【沿岸市町村の用途別平均変動率】 (単位：%)

市町村名	宮古	大船渡	久慈	陸前高田	釜石	大槌	山田	岩泉	野田	平均	
住宅地	24 年	5.4	4.3	4.4	3.0	0.8	-	2.8	7.4	5.1	4.5
	23 年	5.7	1.7	3.6	5.1	4.8	3.9	4.0	6.6	3.4	4.3
商業地	24 年	9.7	-	8.3	-	5.2	-	-	10.9		8.5
	23 年	9.3	6.6	6.6	5.7	9.2	10.5	10.6	9.8		8.2
全用途	24 年	6.3	4.3	5.4	3.0	2.2	-	2.8	8.6	5.1	5.2
	23 年	6.4	3.6	4.3	5.4	6.6	6.1	6.2	7.6	3.4	5.0

注 1 大槌町の住宅地及び商業地、大船渡市、陸前高田市、山田町の商業地は選定替え(用途替え)したため平均変動率は算出できなかった。

「用途替え」は、陸前高田市、大槌町において壊滅的な被害により適切な商業地を選定できなかったことから、用途を住宅地及び準工業地に替えて新設調査したものである。

### 4 全国の動向

・平成 23 年の 1 年間の地価は、リーマンショック後における 4 年連続の下落となったが、下落率は縮小を示した。

・大震災の影響により、不動産市場は一時的に停滞したが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している。一方、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響も見られる。

・被災地における土地の需要は被災の程度により差が見られ、特に宮城県では浸水を免れた高台の住宅地に対する移転需要が高まり地価の上昇地点が見られた。岩手県は前年と同程度の下落率を示し、福島県は前年より大きな下落率を示している。

### 東日本大震災津波による被災土地の不動産鑑定評価の一括実施について

#### 1 経緯と目的

東日本大震災津波により被災した土地、特に大津波により市街地・集落の状況が激変した地域に存する土地の価格の算定（土地評価）は、震災による影響の判断・認定が困難であることから、県並びに沿岸市町村で苦慮している状況にある。

このことから、不動産価格の算定に関し高度な知識を有する不動産鑑定士に土地評価を依頼するものであるが、未曾有の状況にある土地を評価するものであり、複数の不動産鑑定士により調査検討を行う必要があることから下記法人に依頼するものである。

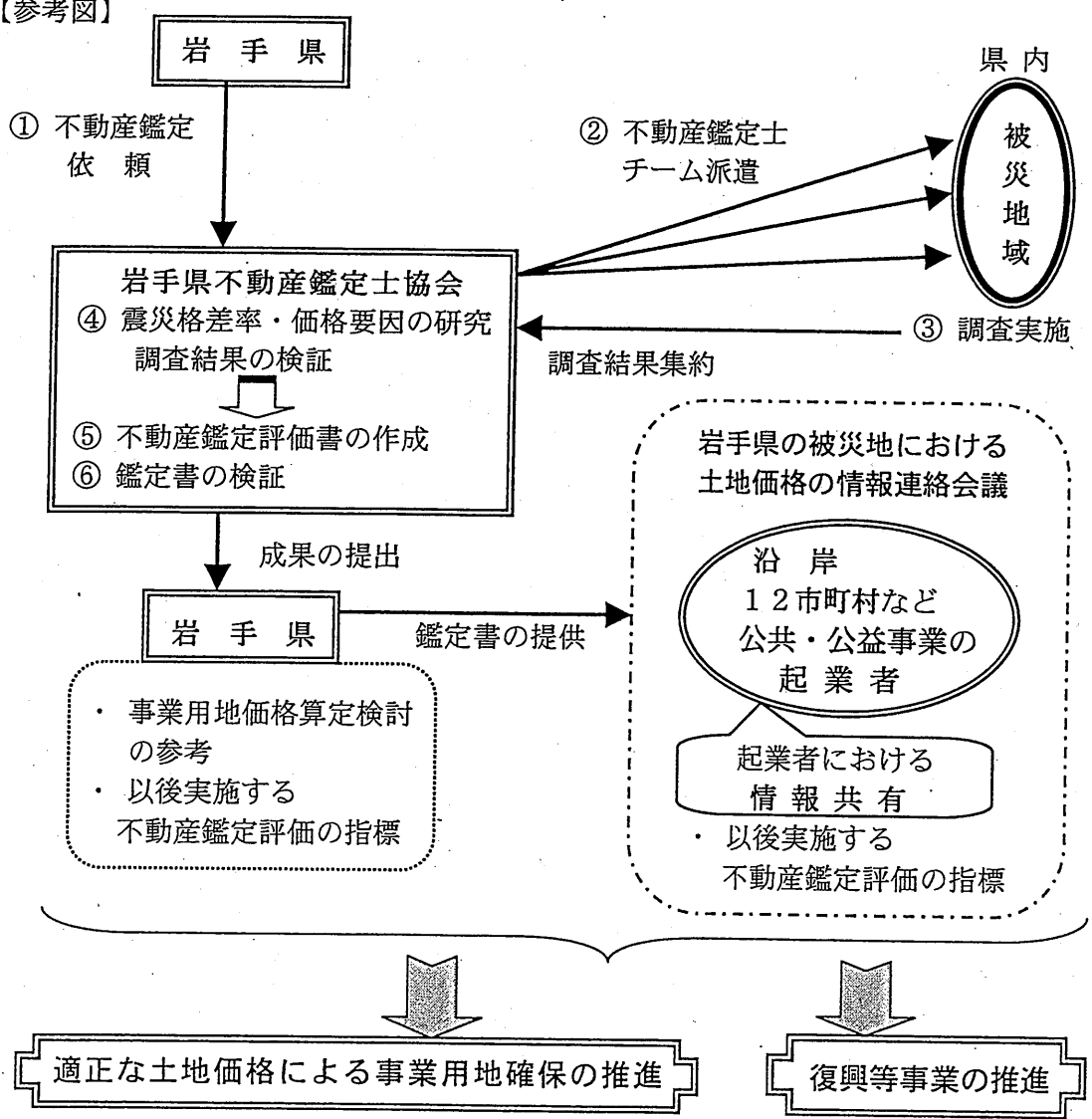
本事業の成果を公共公益事業者が共有することにより、次の目的を達成しようとするものである。

- ・ 統一した考え方、判断基準等により土地評価を行うことにより公平性を確保すること。
- ・ 複数の不動産鑑定士による鑑定価格を参考にすることにより、適正な土地価格を算定すること。
- ・ もって、円滑な事業用地の確保、復興等事業の推進に寄与すること。

#### 2 事業の概要

- 事業名 : 被災土地価格調査事業  
 事業主体 : 岩手県  
 受託者 : 一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会  
 事業施行地 : 沿岸 12 市町村（東日本大震災津波による津波被災地域）

【参考図】





# 20%以上下落6割

## 本県沿岸12市町村 鑑定評価、県が通知

東日本大震災で被災した土地の適正な地価の算定のため、県が県不動産鑑定士協会に委託していた沿岸12市町村の一括鑑定評価で、調査地点の約6割に当たる65カ所で震災前と比較べ20%以上下落した。県は21日付で各市町村に鑑定評価の暫定結果を通知した。

取る際の目安となり、買い取り価格は被災者の生活再建の原資となるため関心が高い。市町村から早期通知を求め、暫定値として通知した。同協会は評価の根拠など鑑定書の記載内容を精査し、30日に最終結果を県に報告する予定。被災者には各市町村が説明する見通し。県内では野田村が2月、城内、米田・南浜の両地区について、震災がなかったと仮定した場合と比べ宅地標準価格が約20～30%減となる独自の鑑定結果を公表している。

調査は同協会が1月から実施。沿岸市町村に不動産鑑定士のチームを派遣し、市町村の要望に応じて浸水地域や高台移転の候補地など計104カ所を調査した。

2012. 3. 23 朝日新聞

# 岩手沿岸 最大25%減

## 県の不動産鑑定結果

岩手県が東日本大震災で被災した沿岸12市町村の不動産鑑定を実施した結果、被災地では震災前より最大25%、価格が下落したことがわかった。高台移転の候補地は逆に1～5%上昇していた。市町村が住宅の高台移転などの事業で用地買収をする際の基準になる。今年4月1日時点を見通して調査した計104カ所のうち、65カ所が震災前から20～25%下落。10～19%

下落した地点も20カ所に及んだ。下落率が0～9%にとどまったのは13カ所。逆に1～5%上昇していたのは移転先に予定されている6カ所だけだった。高台移転に使われる防災集団移転促進事業は、市町村が浸水した土地を買い取り、高台に造成した住宅地を売る仕組み。被災者にとって浸水地の買い取り価格が住宅購入の際の元手になる。