

監視区域指定に係る検討結果及び今後の対応について

1 沿岸南部 6 市町（陸前高田市～宮古市）の地価動向

(1) 平成 24 年度第 4 四半期短期地価動向調査（1/1 基準日）結果（岩手県不動産鑑定士協会に委託）

① 住宅地（14 地点）

ア 全体的な傾向

14 地点の年間平均変動率（震災前比較）は、前回調査（10/1）と比較して 3 地点において上昇し、このうち大きく上昇した地点（大槌町大ヶ口 34.8%）があったことから、全体として上昇幅が増加し、2.4%上昇した。（前回(10/1)0.7%、前々回(7/1)△0.9%、前々々回(4/1)△1.5%）

現在、ほとんどの地点で震災前の価格を下回っているものの、今後、やや上昇基調で推移する可能性がある。

イ 年間変動率

a 初回調査（平成 23 年 10 月）において年間変動率（震災前比較）が 10%以上上昇した 3 地点の推移

調査地点	地区名	23 年 10 月	24 年 1 月	24 年 4 月	24 年 7 月	24 年 10 月	25 年 1 月
大槌 D-1 (*)	大ヶ口	19.1%	15.9%	13.7%	13.0%	19.3%	34.8%
山田 D-2 (*)	豊間根	15.7%	12.6%	10.8%	10.8%	11.2%	10.9%
宮古 D-3	田老	12.0%	6.4%	4.3%	2.8%	2.5%	1.9%

（注）(*) 震災後の新設調査地点であるため、当該地点の近隣地域の固定資産税評価額から比準して求めた価格との変動率

大きく上昇した大槌 D-1 については、「地元内外の需要の競合が続けば、さらに上昇する可能性も見込まれる。」との報告があった。

また、他の 2 地点の年間変動率の上昇幅は、概ね、横ばい又は減少傾向にあり、「価格は落ち着きを取戻し、今後、長期的に地価が上昇する可能性は少ない。」との報告があった。

b 年間変動率（1 年前比較）が 10%以上上昇した 2 地点の変動率

調査地点	地区名	23 年 10 月⇒24 年 10 月	今回 24 年 1 月⇒25 年 1 月
大槌 D-1	大ヶ口	17,100 円/m ² ⇒19,800 円/m ² 15.8%	17,100 円/m ² ⇒25,800 円/m ² 50.9%
山田 D-1	長崎	30,000 円/m ² ⇒34,500 円/m ² 15.0%	29,800 円/m ² ⇒34,800 円/m ² 16.8%

1 年前比較で 10%以上上昇した地点は、2 回連続（24 年 10 月、25 年 1 月調査）で大槌 D-1、山田 D-1 の 2 地点となり、特に、大槌 D-1 は今回 50.9%と大幅に上昇した。

なお、山田 D-1 の今回の価格（34,800 円）は、震災前（22 年 7 月）の価格（35,400 円）には戻っていない。

ウ 調査開始以降の3ヶ月変動率の推移

調査地点	地区名	23.7 ⇒23.10	23.10 ⇒24.1	24.1 ⇒24.4	24.4 ⇒24.7	24.7 ⇒24.10	今回 24.10⇒25.1
陸前高田 D-1	米崎町字松峰	6.6%	3.4%	2.0%	1.9%	1.3%	1.3%
陸前高田 D-2	高田町字鳴石	—	0.6%	1.7%	2.2%	1.1%	1.1%
大船渡 D-1	猪川町	△1.3%	△1.0%	0.0%	0.0%	2.4%	2.3%
大船渡 D-2	盛町	△1.5%	△0.4%	0.0%	0.0%	2.3%	2.6%
大船渡 D-3	末崎町	△1.2%	△2.5%	△1.3%	0.0%	2.6%	2.5%
釜石 D-1	大只越町	△1.7%	△1.9%	△1.0%	0.0%	0.0%	0.0%
釜石 D-2	甲子町	0.0%	0.0%	0.9%	△0.9%	0.0%	0.9%
釜石 D-3	大字平田	△1.0%	△0.5%	1.5%	1.0%	1.9%	1.4%
大槌 D-1	大ヶ口	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	13.8%	30.3%
山田 D-1	長崎	△0.7%	△0.7%	0.0%	3.7%	11.7%	0.9%
山田 D-2	豊間根	—	△0.6%	0.0%	2.4%	2.9%	1.7%
宮古 D-1	八木沢	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	2.7%
宮古 D-2	佐原	△1.3%	△0.7%	0.0%	2.0%	2.7%	2.6%
宮古 D-3	田老	24.6%	△4.7%	△2.0%	△1.7%	0.0%	△0.8%
上昇した地点数の合計		2地点	2地点	4地点	7地点	11地点	12地点
14地点の平均		1.9%	△0.6%	0.1%	0.9%	3.3%	3.5%

震災後、ほとんどの地点で大幅に下落したが、徐々に、震災前価格への回復の動きが見られ、3ヶ月変動率は、今回12地点（前回より1地点増）において上昇し、14地点の平均は3.5%上昇したが、価格水準は大槌D-1等を除き、概ね、震災前より低位な状況にある。

② 商業地（3地点）

浸水被害の小さい地域で土地取引が回復してきており、年間平均変動率（震災前比較）は、下落幅が縮小し、△2.8%となった。（前回（10/1）△3.7%、前々回（7/1）△4.8%、前々々回（4/1）△5.5%）

(2) 沿岸4地域（大船渡～久慈）の土地取引件数（平成24年10月～12月：県調査）

① 四半期毎の件数

（単位：件、%）

期 間	平成24年	平成23年	24-23増減	増減率	平成22年	24-22増減	増減率
1月～3月	503	214	289	135.0	297	206	69.3
4月～6月	524	400	124	31.0	274	250	91.2
7月～9月	530	485	45	9.3	311	219	70.4
10月～12月	571	508	63	12.4	320	251	78.4
沿岸4地域小計	2,128	1,607	521	32.4	1,202	926	77.0
内陸部 小計	6,651	6,480	171	2.6	6,576	75	1.1
全県合計	8,779	8,087	692	8.6	7,778	1,001	12.9

平成24年10月から12月までの件数は、震災後の四半期単位では最多の571件（対前年同期比12.4%増）で、平成24年の合計は2,128件（㊸対比32.4%増、㊹対比77.0%増）と、沿岸南部（宮古地域以南）の土地取引件数は、依然高い水準で推移しており、引続き、取引動向を注視する必要がある。

② 平成24年の土地取引件数に占める法人取引件数割合は18.1%（385/2,128件）であり、平成23年の16.2%や平成20年～平成22年の3ヶ年平均の17.1%をやや上回っているものの、現時点で復興計画の妨げとなるような土地取引は確認されていない。

2 監視区域指定に係る検討結果

第4四半期短期地価動向調査結果（資料1）及び土地取引件数の動向等（資料2）をもとに、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、検討した結果、一部（大槌町大ヶ口）の地点で大幅に上昇したものの、震災前比較での地価上昇地点数の増加や買占め・短期転売等の投機目的の悪質な土地取引が見受けられなかったことから、「現時点では、沿岸南部の6市町について、監視区域を指定する状況にはない。」と判断し、監視区域指定に係る市町村の意向調査を行ったところ、沿岸6市町全てが県の方針に異論がなかったことから、今回の調査結果による監視区域の指定は行わないこととする。

なお、大槌町については、取引件数も増加傾向（H21：62件、H22：69件、H23：61件、H24：97件）にあり、次回4月1日基準日の地価調査結果によっては、監視区域を指定することについて本格的に検討しなければならないことから、今後、大槌町の意向を確認したうえで、指定することも想定しながら、協議を進める。

3 今後の対応

今後、復興事業が本格化する中で、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ことから、今後も継続して四半期ごとに地価動向調査を行うとともに、沿岸市町村と連携しながら、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及び広報等の啓発活動を強化し、地価動向を注視していく。

なお、地価が大きく上昇した大槌町については、現在、調査地点数が住宅地1地点であることから、他地点の地価動向を把握するため、次回調査（4/1）から、調査地点数を2地点（地価調査の桜木町*）、地価公示の大石前*）増やし、その結果も考慮しながら、監視区域を指定することについて判断する。

【参考1】大槌町の地価動向（住宅地）（※上段は価格、下段は年間又は3ヶ月変動率）

① 地価調査（毎年7月1日基準日 県が調査）（単位：円/㎡、%）

調査地点名	19年	20年	21年	22年	23年	24年	備考
須賀町	43,000 △4.2	41,100 △4.4	38,500 △6.3	35,900 △6.8	休 止	廃 止	
吉里吉里 2丁目	31,500 △3.1	30,500 △3.2	29,000 △4.9	27,500 △5.2	休 止	選定替	④から吉里吉里大久保に選定替
桜木町(*)	23,000 △0.9	22,800 △0.9	22,600 △0.9	22,300 △1.3	休 止	19,000 —	③は休止 ④から復活
大ヶ口	—	—	—	—	17,100 —	17,400 1.8	短期地価動向調査と同じ地点
吉里吉里 大久保	—	—	—	—	—	13,800 —	
平 均	32,500 △2.7	31,500 △2.8	30,000 △4.0	28,600 △4.4	17,100 —	16,700 1.8	

② 短期地価動向調査（震災以降四半期毎 県が調査）（単位：円/㎡、%）

調査地点名	23.10月	24.1月	24.4月	24.7月	24.10月	25.1月	備考
大ヶ口	17,100 0.0	17,100 0.0	17,100 0.0	17,400 1.8	19,800 13.8	25,800 30.3	地価調査と同じ地点

※年間変動率 24年10月：23年10月=15.8%、25年1月：24年1月=50.9%

③ 地価公示（毎年1月1日基準日 国が調査）（単位：円/㎡、%）

調査地点名	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	備考
新港町	29,700 △2.6	28,900 △2.7	28,100 △2.8	27,200 △3.2	26,200 △3.7	選定替	—	④から赤浜に選定替
大槌下野	29,600 △2.6	28,800 △2.7	28,000 △2.8	27,000 △3.6	25,900 △4.1	選定替	—	④から大石前に選定替
赤浜	—	—	—	—	—	16,600 —	18,500 11.4	
大石前(*)	—	—	—	—	—	24,600 —	28,300 15.0	上昇率全国2位
吉里吉里 2丁目	—	—	—	—	—	22,900 —	24,100 5.2	④準工業地 ⑤住宅地
平 均	29,700 △2.6	28,900 △2.7	28,100 △2.8	27,100 △3.4	26,100 △3.9	21,400 —	23,600 10.5	

【参考2】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）

- (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4四半期短期地価動向調査（1/1基準日）において、平成22年7月1日と平成25年1月1日（震災前比較）及び平成24年1月1日と平成25年1月1日（1年前比較）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（1年以内）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や土地利用審査会の意見を聴いたうえで最終判断する。

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 2,000㎡以上 ・その他の都市計画区域 5,000㎡以上 ・都市計画区域外 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)

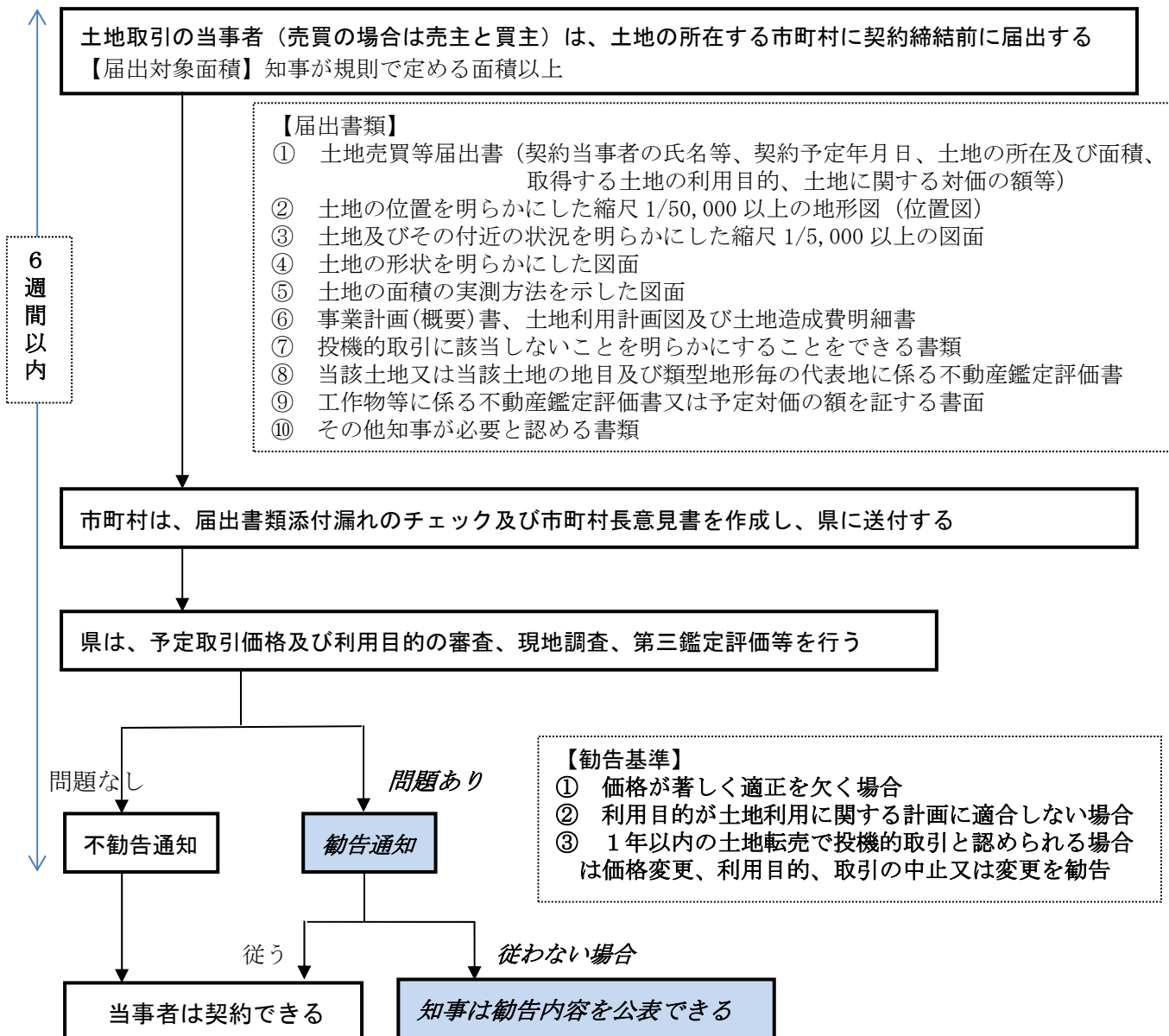
【参考2】直近の全国で監視区域に指定された地域

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

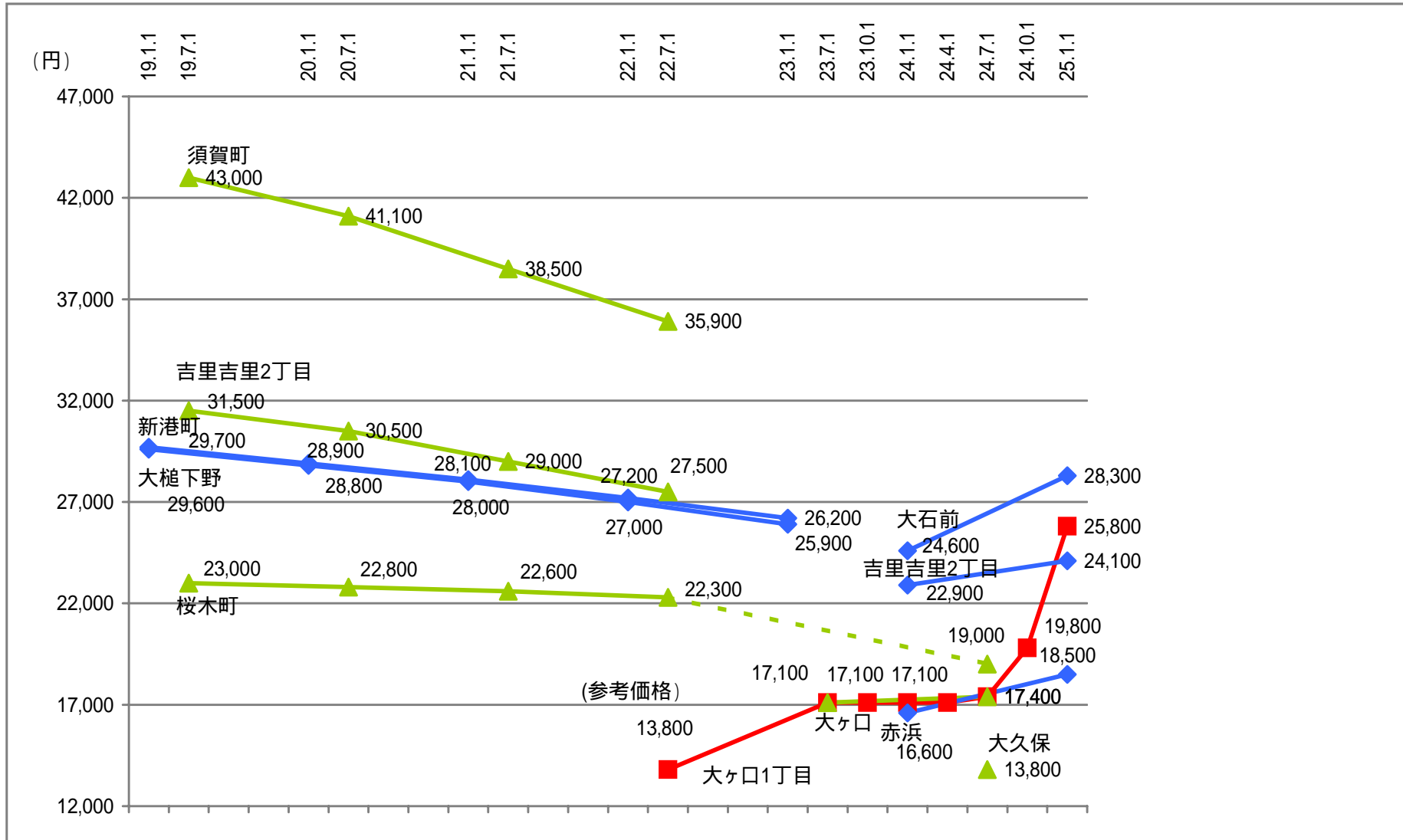


■ 本県におけるこれまでの監視区域の指定状況

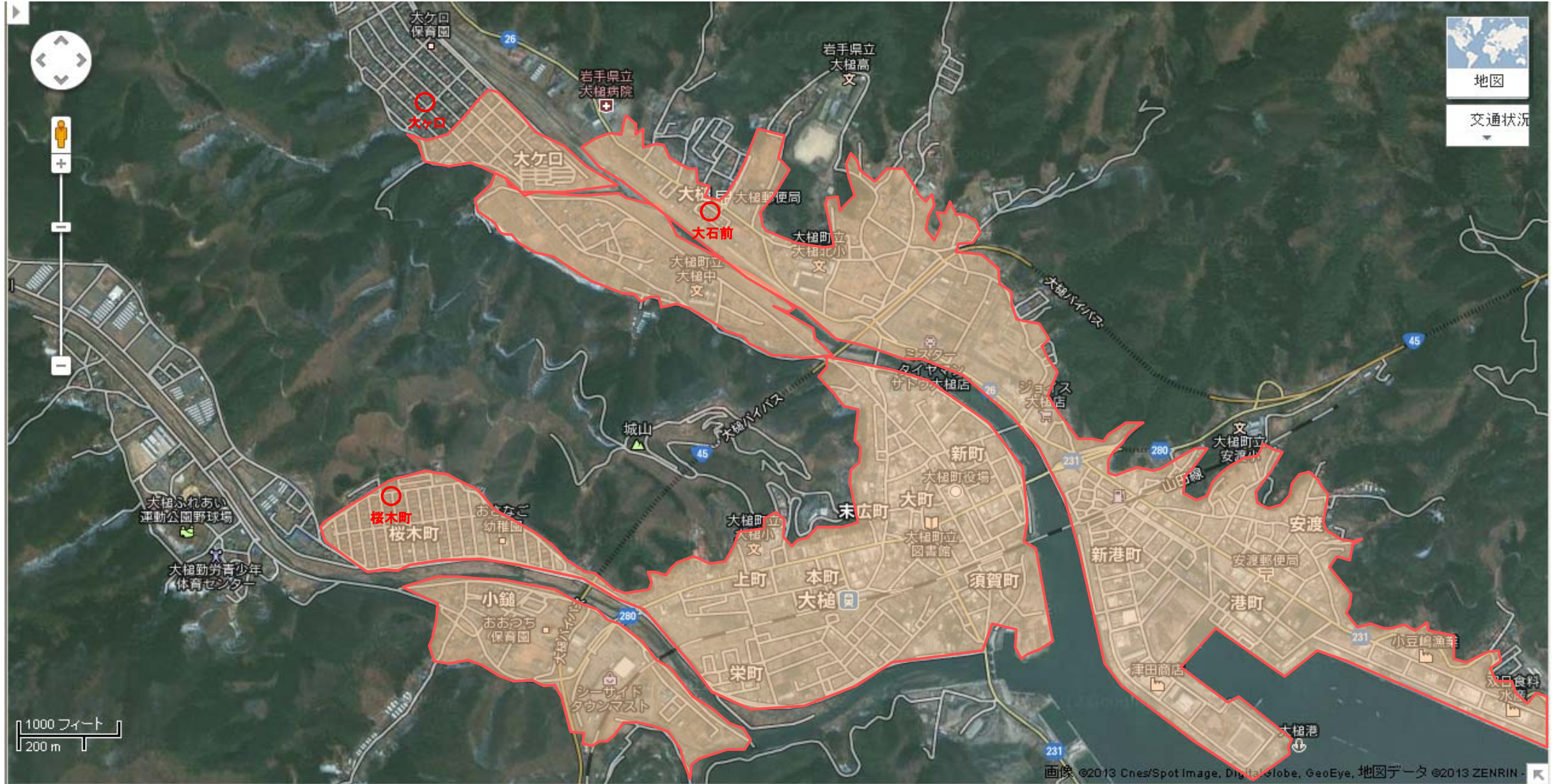
地域	指定地域	指定期間	届出対象面積	届出実績	
盛岡市	盛岡市の市街化区域	平成2年11月1日 ～ 平成7年10月31日	300㎡以上	届出件数 1,874件 うち不勧告 1,644件 (87.7%) 取下げ* 230件 (12.3%)	
	旧都南村の市街化区域及び盛岡南新都市開発整備事業区域等	平成4年4月1日 ～ 平成7年10月31日	300㎡以上		
さんりく・リアス・リゾート構想地域	大船渡市 遠野市 陸前高田市 釜石市 住田町 三陸町 大槌町	のリゾート重点整備地区とその周辺	平成元年1月20日 ～ 平成6年1月19日 ※平成9年1月19日まで延長	2,000㎡以上	届出件数 219件 うち不勧告 182件 (83.1%) 取下げ* 37件 (16.9%)

※「取下げ*」とは、県が審査した結果、取引予定価格や利用目的に適正を欠く場合、勧告する前に当事者に対し内容変更するよう指導できるが、指導した結果、当事者が当該届出を取下げたもの

大槌町の地価動向



- 短期地価動向調査
- ▲ 地価調査
- ◆ 地価公示



■ :津波浸水区域