

第45回岩手県土地利用審査会

日 時：平成25年6月28日(金) 午後1時30分～

場 所：岩手県民会館 4階 第1会議室

次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 報告・協議事項

- (1) 平成25年度第1四半期(4/1基準日)短期地価動向調査結果について 資料1
- (2) 土地取引件数の動向(～平成25年3月)について 資料2
- (3) 監視区域指定に係る検討状況について 資料3

4 その他

5 閉 会

第45回岩手県土地利用審査会出席者名簿

【委員】 5名

[五十音順：敬称略]

氏名	職名	分野	備考
上田吹黄	一級建築士	都市計画	
竹村祥子	岩手大学人文社会科学部教授	まちづくり	
中村キミイ	岩手県農業農村指導士協会顧問	農業	
平塚明	岩手県立大学総合政策学部教授	自然環境保全	会長職務代理者
吉田勇光	不動産鑑定士	不動産鑑定	

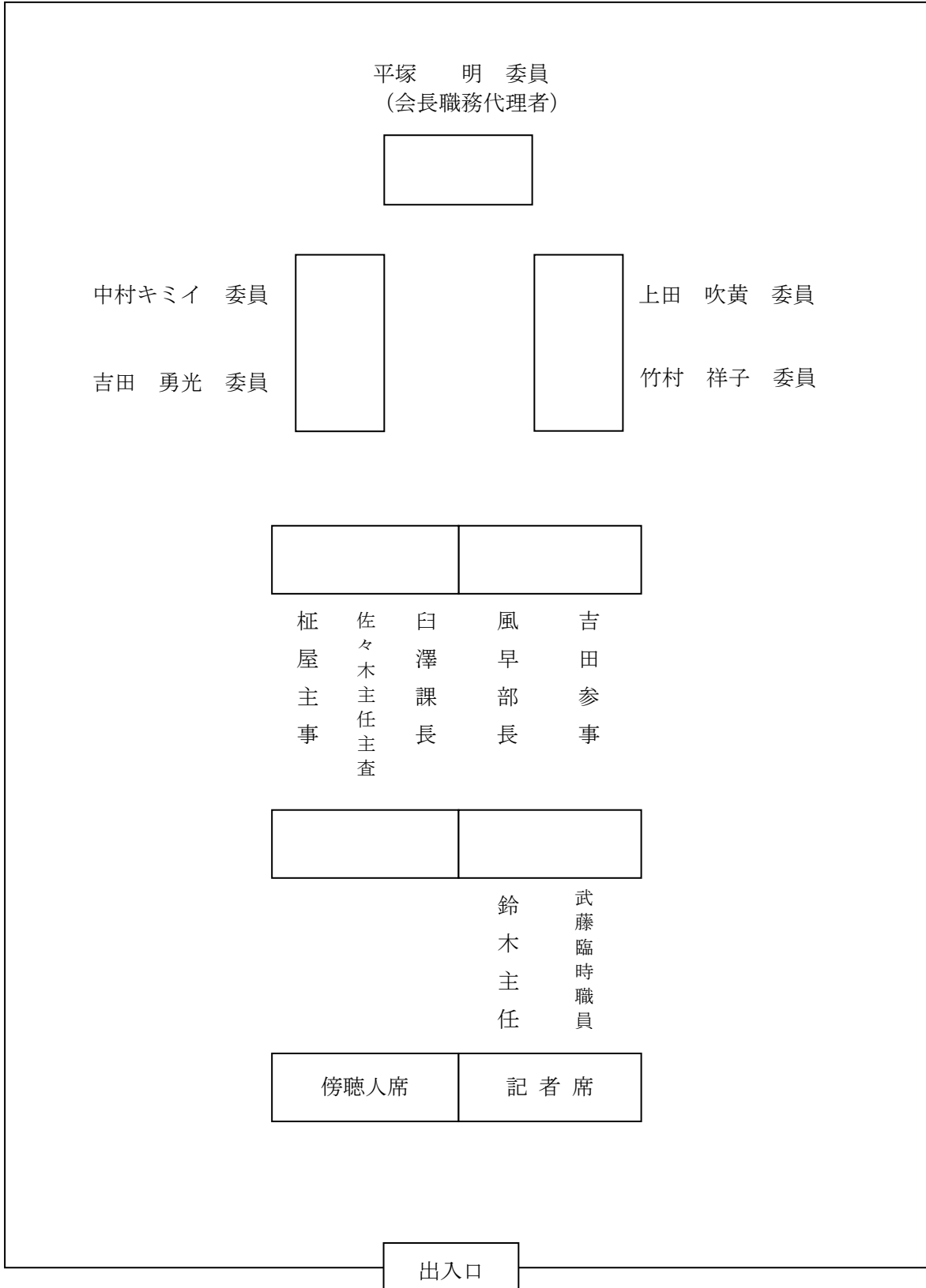
【事務局】 7名

氏名	所属	職名	備考
風早正毅	環境生活部	部長	
吉田拓	環境生活部環境保全課	参事兼総括課長	
臼澤勉	〃	環境影響評価・ 土地利用担当課長	
佐々木博昭	〃	主任主査	
鈴木忍	〃	主任	
柁屋晶子	〃	主事	
武藤里奈	〃	期限付臨時職員	

第45回 岩手県土地利用審査会会場配置図

平成25年6月28日(金) 午後1時30分～

岩手県民会館 4階 第1会議室



平成 25 年度第 1 四半期 (4/1 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 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）※大槌町住宅地 2 地点増

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

- (4) 価格時点 平成 25 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 24 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。

2 調査結果の概要

住宅地及び商業地は、前回調査（平成 25 年 1 月 1 日基準日）と比較して、**直近 3 ヶ月の平均変動率がほぼ横ばいの 1.0%及び 1.3%**であった。住宅地については、震災前からの年間平均変動率が 2.4%と前回調査と同率であり、『今後、震災前よりも高い価格水準で推移するが、大きな変動はない』ものと予測される。

なお、買占め、短期転売等の投機目的の悪質な土地取引は見受けられない。

用途別（住宅地、商業地）及び市町別の地価動向については、次のとおりとなっている。

(1) 用途別地価動向

① 住宅地（16 地点）

ア 直近 3 ヶ月比較による平均変動率の状況

4 地点（釜石 D-2・D-3、山田 D-1・D-2）において、前回調査より変動率が拡大したが、その他 2 地点については横ばい、8 地点については縮小（残り 2 地点は対象外）等となったことから、平均で 1.0%（前回調査では 3.5%）となっている。

イ 1 年前比較による年間平均変動率の状況

大船渡市、釜石市、山田町及び宮古市の 9 地点において、前回調査より年間変動率が拡大したことから、変動率は平均で 9.0%（前回調査では 8.3%）の拡大となっている。

ウ 震災前比較による年間平均変動率の状況

- ・ 今回調査において、2.4%（前回調査では 2.4%）と同率となっている。
- ・ 調査地点 16 地点のうち、半数の 8 地点（陸前高田 D-1、釜石 D-2、大槌 D-2・D-3、山田 D-1・D-2、宮古 D-2・D-3）については、震災前の価格を上回っており、その他の地点については、震災前の価格に回復する傾向となっている。

エ 前回調査で年間変動率が10%以上拡大した地点の状況

・ 前回調査で年間変動率が10%以上拡大した3地点（大槌 D-3、山田 D-1・D-2）のうち、大幅に拡大した大槌 D-3（大ヶ口）地点については、直近3ヶ月変動率が△6.2%（前回調査では30.3%）と縮小しており、「地価上昇のピークは過ぎ、今後下落の可能性が高い」との報告がされている。

なお、今回調査から同町に新設した2地点うち、大槌 D-1（桜木町）地点については、震災前比較による年間変動率が△0.5%となったが、「最近の取引動向や復興計画等から、今後の動向を注視する必要がある」と報告がされている。

・ 山田 D-1（長崎）地点については、1年前比較による年間平均変動率が19.8%（前回調査では16.8%）、直近3ヶ月変動率が2.6%（前回調査では0.9%）と拡大しているが、「しばらくは、高止まりの価格水準が続き、防集団地の完成（平成27年度見込）に合わせ、価格がやや下降傾向に入ると予想される」と報告されている。

・ また、山田 D-2（豊間根）地点については、震災前比較による年間変動率が10.9%（前回調査では10.9%）、直近3ヶ月変動率が2.2%（前回調査では1.7%）と拡大しているが、「立地条件や需要移行（三陸縦貫自動車道 IC の整備や大型商業施設の開店）を考慮すれば、概ね妥当な水準となっている」と報告されている。

② 商業地（3地点）

1年前比較による年間平均変動率が4.2%（前回調査では2.7%）と拡大したが、直近3ヶ月変動率が1.3%（前回調査では1.5%）と縮小傾向になっており、今後の地価調査（平成25年7月1日基準日）を見守っていくこととしたい。

(2) 市町別地価動向

市町村名	現在の状況及び今後の動向予測等
陸前高田市	<p>【現在】取引は地元住民の居住を目的にしたものが中心で、投機的な取引は確認できない。概ね適正な価格水準である。</p> <p>【今後】住民や企業による用地確保の動きが活発化する可能性があり、地価動向はやや上昇基調で推移する可能性があるが、大幅な上昇の可能性は低い。</p>
大船渡市	<p>【現在】県外業者による震災前の価格水準を大幅に上回る価格での宅地分譲があり、県外業者による高値取引も一時的かつスポット的に成立しているが、特定地域への集中や悪質性は確認できない。</p> <p>【今後】災害公営住宅や移転地等の造成が完了し住宅等の供給がなされるまでは、地価は上昇もしくは強含み傾向で推移するものと予想される。また、市の住宅再建支援策が拡大されたことから、地価に与える影響に注視する必要がある。</p>
釜石市	<p>【現在】ミニ開発による高値水準での取引が成立し、強気の売出価格を設定したミニ分譲地が完売する一方、既存住宅地では適正価格で取引されている。</p> <p>【今後】イオンの進出計画及びそれに伴う市の買収価格が、周辺の土地取引に大きな影響を与えるものと予測される。高値取引が散見されるものの、適正価格内での取引が中心となり、地価も安定的に推移していくと予測される。</p>
大槌町	<p>【現在】大ヶ口地区等の市街地北側で移転需要により取引が上昇したが、徐々に落ち着いてきており、地元外の需要者による取引は収まっている状況である。桜木町方面で大規模商業施設に近い利便性等から、価格の上昇及び取引件数が昨年より増加しているが、震災前とほぼ同水準である。</p> <p>【今後】区画整理事業の地区外希望者等を中心に、取引が一斉に動き出す可能性がある。大ヶ口地区等の地価はほぼピークを過ぎ、今後下落の可能性がある。桜木町方面の動向を注視していく必要がある。</p>
山田町	<p>【現在】長崎地区周辺は、震災直前の価格を上回る取引となっており、豊間根地区周辺は、立地条件や需要の移行を考慮すれば概ね妥当な水準となっている。浸水区域では、一部資産保有目的の安値買いも見られる。</p> <p>【今後】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、価格がやや下降傾向に入り、町による提示価格を基準として大きな変動はないと予測される。</p>
宮古市	<p>【現在】高値取引事例の占める割合が増えたが、特定地域への集中や悪質性は確認できず、回復過程の相応の範囲である。</p> <p>【今後】内陸・高台地域は、空き区画が僅少で需要の逼迫は徐々に解消し、価格水準は震災直前の水準をやや上回った程度で推移すると予測する。地価は今後2～3年程度、上昇傾向で推移し、土地取引件数は概ねピークの水準であり、今後1～2年間は現水準を超えることはないと予測される。</p>

平成25年度短期地価動向調査(第1四半期)結果一覧表

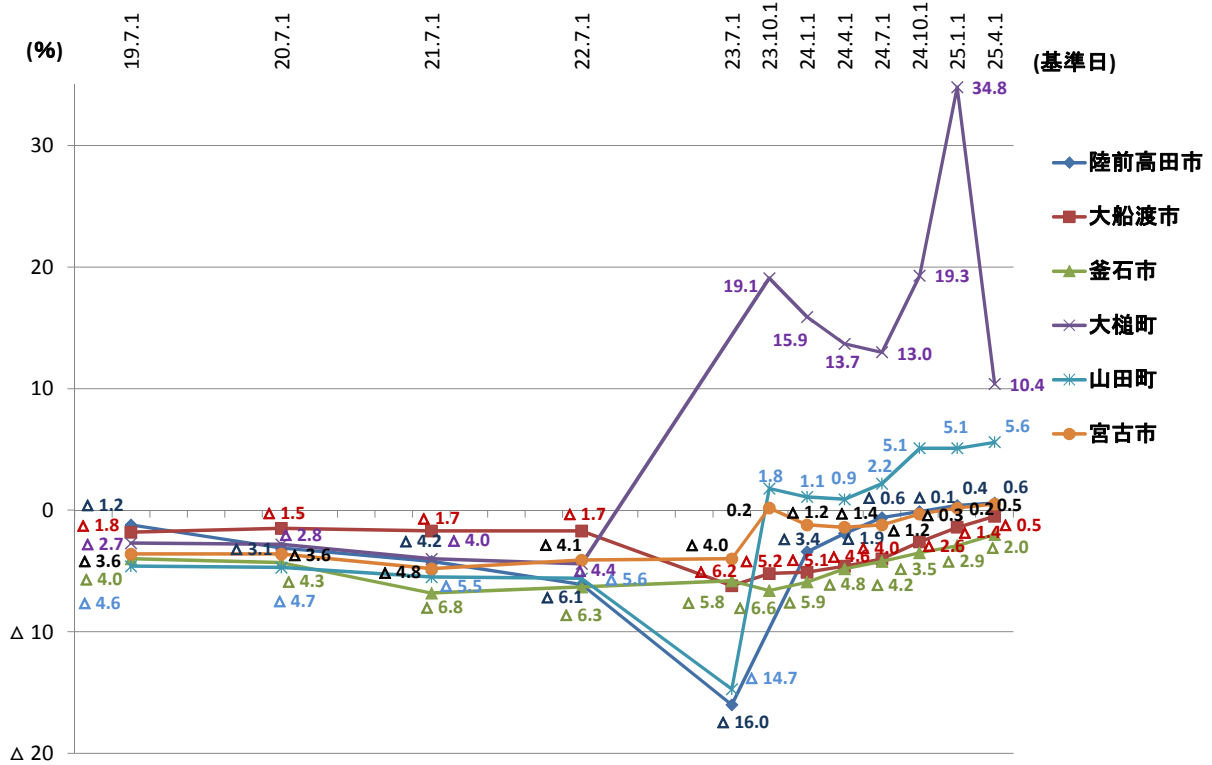
市町村名	用途区分	調査地点		平成25年4月1日時点価格(円/㎡)	平成22年7月1日からの年間変動率(%)※2			平成24年4月1日からの年間変動率(%)※3		直近3ヶ月変動率(%)※4		不動産鑑定士による情報収集・分析結果等
		短期動向調査番号	所在地		H22.7.1基準地価格(円/㎡)	参考価格※1	()内はH22.7.1~H25.1.1	基準地価格	()内は前回H24.1.1~H25.1.1の年間変動率	平成25年1月1日時点価格(円)	()内はH24.10.1~H25.1.1	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	高田町字鳴石119番33	18,700	-	18,000	1.4 (1.3)	17,800	5.1 (6.3)	18,600	0.5 (1.1)	<p>・分譲地については、震災前よりもやや高めめの価格設定とはなっているものの、基準地価格から大きく乖離するものではない。</p> <p>・高台の土地は供給が限られているため、地価はやや上昇傾向にあるが、取引は地元住民の居住を目的にしたものが中心で、市外業者による復興事業関連用地の取得の動きや投機的な取引は確認できない。震災後に開発された分譲地は、概ね適正な価格水準である。</p> <p>・鳴石地区の住宅地は需要が集中しているが、売り物件はほとんどない状態である。</p> <p>・松峰団地は、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。通称アップロードの背後で小規模な分譲住宅地や宅地見込地の取引が活発化している。</p> <p>・今後は、区画整理地域内の先買いや防集事業の土地買取りにより資金力を得た住民が、既存の住宅地を求める可能性や復興事業に従事する企業による用地確保の動きが活発化する可能性もあるため、地価動向はやや上昇基調で推移する可能性があるが、大幅な上昇の可能性は低い。</p>
		陸前高田D-2	米崎町字松峰59番7	16,200	-	16,300	△ 0.2 (△ 0.5)	15,400	5.2 (6.6)	16,100	0.6 (1.3)	
		平均		17,500	-	17,200	0.6 (0.4)	16,600	5.2 (6.5)	17,400	0.6 (1.2)	
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	31,800	-	31,900	△ 0.1 (△ 1.0)	29,700	7.1 (4.7)	31,100	2.3 (2.3)	<p>・猪川町地区、末崎町地区では、震災前に比べると高めめの取引価格となっている。盛町地区中心部の非浸水地域において、県外業者による震災前の価格水準を大幅に上回る価格での宅地分譲があり、販売動向が注目される。</p> <p>・収集した事例の中には県外業者による高値取引も見られたが、一時的かつスポット的に成立したもので、特定地域への集中や悪質性は確認できなかった。</p> <p>・津波被害のなかった内陸・高台地域は、民間による宅地分譲も見られ、土地取引件数は増加傾向にあることから取引価格はやや上昇するものと考えられる。浸水地域は、県による被災土地価格調査により適正価格が明示され、地価の安定化が図られると考えられる。</p> <p>・災害公営住宅や移転地等の造成が完了し住宅等の供給がなされるまでは、地価は上昇もしくは強含み傾向で推移していくものと予想される。また、大船渡市の住宅再建支援策が拡大されたことから、地価に与える影響に注視する必要がある。</p>
		大船渡D-2	盛町字津野沢12番15	28,500	-	28,500	0.0 (△ 1.0)	26,500	7.5 (4.9)	27,800	2.5 (2.6)	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	16,800	-	17,400	△ 1.3 (△ 2.3)	15,600	7.7 (3.8)	16,400	2.4 (2.5)	
	平均		25,700	-	25,900	△ 0.5 (△ 1.4)	23,900	7.4 (4.5)	25,100	2.4 (2.5)		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	50,700	-	51,900	△ 0.8 (△ 1.8)	47,800	6.1 (3.6)	49,500	2.4 (2.1)		
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	40,500	-	47,800	△ 5.6 (△ 6.1)	40,500	0.0 (△ 1.0)	40,500	0.0 (0.0)	<p>・市西部地区では、価格水準が概ね適正価格の取引から高値取引までバラつきがある。特に甲子地区の松倉駅周辺部では、ミニ開発による高値水準での取引が成立している。</p> <p>・平田地区は、非浸水区域への移転需要により、強気の売出価格を設定したミニ分譲地が完売する一方、既存住宅地では適正価格で取引されるなど、やや相場観が混乱している。</p> <p>・東部地区(中心市街地)では、区画整理事業が見送られたため、取引件数は増えていくものと予測される。また、イオンの進出計画及びそれに伴う市の買収価格が周辺の土地取引に大きな影響を与えるものと予測される。</p> <p>・高値取引が散見されるものの、今後も適正価格内での取引が中心となり、地価も安定的に推移していくものと予測される。ただし、釜石市の土地需要は住宅地がほとんどであることから、災害危険区域に指定された住宅建設が制限される地域での土地取引は、公共関連が中心になるものと予測される。</p>
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	23,900	-	23,700	0.3 (△ 0.7)	23,300	2.6 (0.9)	23,300	2.6 (0.9)	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	22,000	-	22,500	△ 0.8 (△ 1.8)	20,600	6.8 (5.9)	21,500	2.3 (1.4)	
	平均		28,800	-	31,300	△ 2.0 (△ 2.9)	28,100	3.1 (1.9)	28,400	1.6 (0.8)		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	52,800	-	56,000	△ 2.1 (△ 2.9)	52,000	1.5 (0.0)	52,000	1.5 (0.0)		
大槌町	住宅地	大槌D-1(新設)	桜木町450番	22,000	-	22,300	△ 0.5 (-)	-	- (-)	-	- (-)	<p>・震災直後、震災の被害を免れた大ケ口地区等の市街地北側で移転需要により取引が上昇したが、徐々に落ち着いてきており、前回調査までの不動産業者等の販売用地確保及び復興工事関係、NPO法人、宗教団体等の宿舎や活動拠点の確保等、地元外の需要者による取引は収まっている状況である。</p> <p>・現在は、桜木町方面で大規模商業施設に近い利便性等から、価格の上昇が目立ってきている。土地取引件数は昨年より増加しているが、震災前とほぼ同水準である。</p> <p>・住宅再建事業の進捗に伴い、区画整理事業の地区外希望者等を中心に取引が一斉に動き出す可能性があり、その影響を注視する必要がある。</p> <p>・大ケ口地区等の地価はほぼピークを過ぎ、今後下落の可能性が高いと予測されるが、最近の取引動向や大槌町の復興計画等の状況から、桜木町方面の動向を注視していく必要がある。</p>
		大槌D-2(新設)	大槌第16地割字大石前20番49	28,300	-	25,300	4.3 (-)	-	- (-)	-	- (-)	
		大槌D-3	大ケ口1丁目175番194	24,200	-	13,800	27.4 (34.8)	17,100	41.5 (50.9)	25,800	△ 6.2 (30.3)	
	平均		24,800	-	20,500	10.4 (-)	-	- (-)	-	- (-)		
山田町	住宅地	山田D-1	長崎4丁目10番8	35,700	-	35,400	0.3 (△ 0.7)	29,800	19.8 (16.8)	34,800	2.6 (0.9)	<p>・長崎地区周辺は件数が少ないものの、震災直前の価格を上回る取引となっており、引き続き注視する必要がある。</p> <p>・豊間根地区周辺は件数が少なく、立地条件や需要の移行を考慮すれば概ね妥当な水準となっている。</p> <p>・集団移転先造成工事の開始、災害公営住宅の着工等、復興の進捗が見える形で進み出した地域については、地価は安定的に推移していくことが予想される。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、価格がやや下降傾向に入ると予測される。</p> <p>・浸水区域は、一部資産保有目的の安値買いも見られるが、山田町による提示価格を基準として大きな変動はないと予測される。</p>
		山田D-2	豊間根第2地割71番5	18,600	-	14,300	10.9 (10.9)	17,000	9.4 (7.1)	18,200	2.2 (1.7)	
		平均		27,200	-	24,900	5.6 (5.1)	23,400	14.6 (12.0)	26,500	2.4 (1.3)	
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	31,000	-	31,200	△ 0.2 (△ 0.8)	29,000	6.9 (5.5)	30,600	1.3 (2.7)	<p>・高値取引事例の占める割合が増えたが、特定地域への集中や悪質性は確認できず、回復過程の相応の範囲である。</p> <p>・津波被害のなかった内陸・高台地域は、空き区画が僅少で民間の造成分譲のみみられるが、今後は公共による住宅・造成宅地の供給も開始することから、需要の逼迫は徐々に解消し、価格水準は震災直前の水準をやや上回った程度で推移すると予測する。ただし、公共買取等による取得金を元手に、改めて自力再建に向かう被災者も増加するとみられ、地価は今後2~3年程度、上昇傾向で推移すると予測する。</p> <p>・土地取引件数は概ねピークの水準に達していると考えられる。今後1~2年間は現水準を超えることはないが、震災前よりも高い水準で推移すると予測される。</p>
		宮古D-2	佐原3丁目22番143	32,000	-	31,800	0.2 (△ 0.4)	29,300	9.2 (7.5)	31,500	1.6 (2.6)	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	7,790	-	7,480	1.5 (1.9)	8,040	△ 3.1 (△ 4.4)	7,840	△ 0.6 (△ 0.8)	
	平均		23,600	-	23,500	0.5 (0.2)	22,100	4.3 (2.9)	23,300	0.8 (1.5)		
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	53,400	-	58,900	△ 3.4 (△ 3.7)	50,900	4.9 (4.5)	53,400	0.0 (2.3)	<p>・田老地区は、元々高台に開発されていた住宅地が地勢や生活利便性に劣ることから需要は限定的で、少なくとも北部の住宅地については、今後さらに地価が上昇する可能性は低い。中心部については、復興計画が具体化するまで落ち着いた動きで推移すると予測される。</p>	
住宅地平均					2.4 (2.4)		9.0 (8.3)		1.0 (3.5)			
商業地平均					△ 2.1 (△ 2.8)		4.2 (2.7)		1.3 (1.5)			

※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 『平成22年7月1日からの年間変動率』は、平成25年4月1日基準地価格と平成22年7月1日基準地価格(新設地点は参考価格)との33ヶ月変動率を算出し、33ヶ月で除して12倍(12ヶ月)したものであること。
 ※3 『平成24年4月1日からの年間変動率』は、平成25年4月1日基準地価格と平成24年4月1日基準地価格との12ヶ月間の変動率を算出したものであること。
 ※4 「直近3ヶ月変動率」は、平成25年4月1日時点価格と平成25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。

平成 25 年度短期地価動向調査 大槌町調査地点箇所図

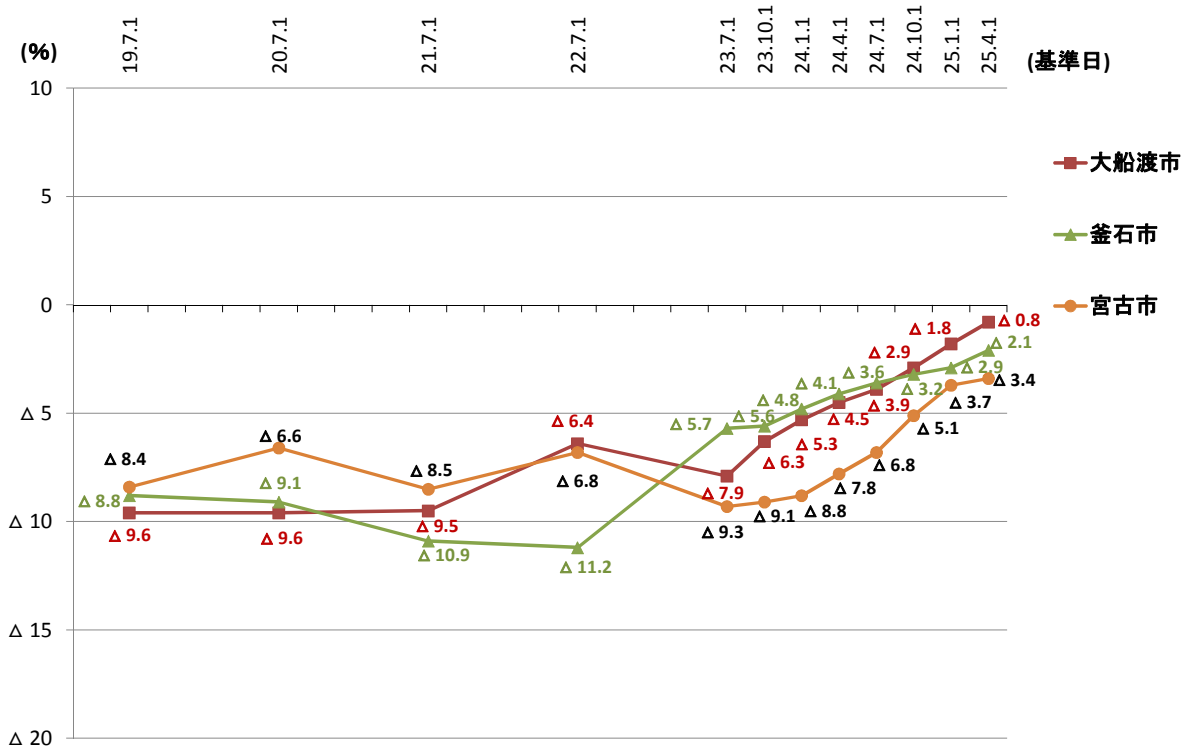


【住宅地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



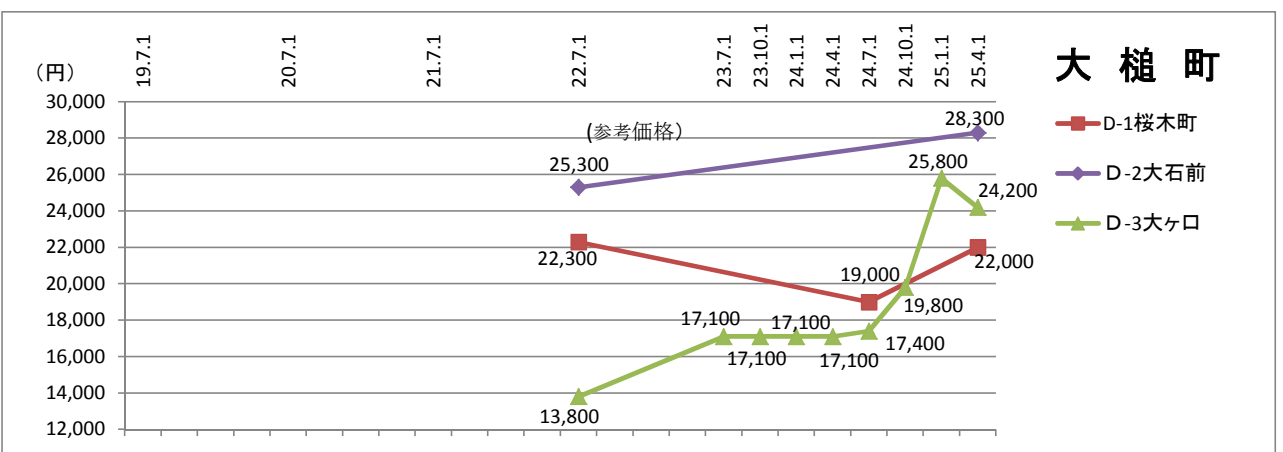
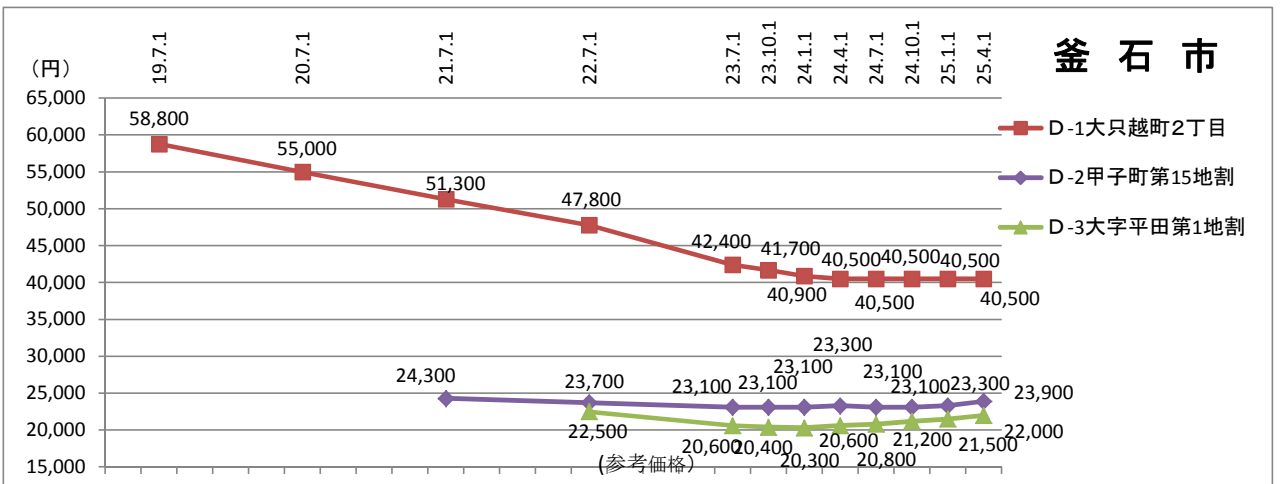
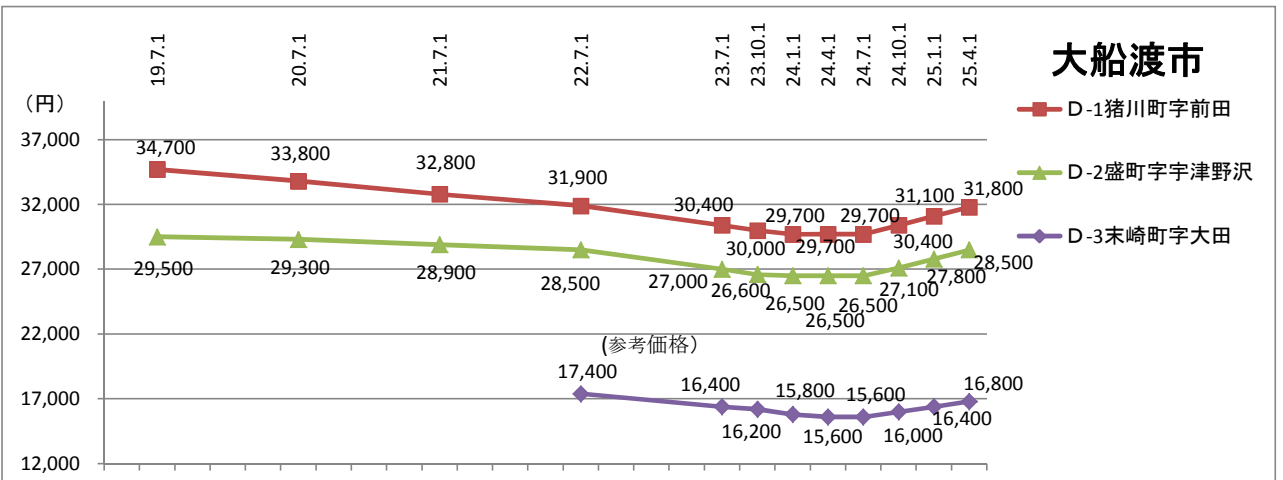
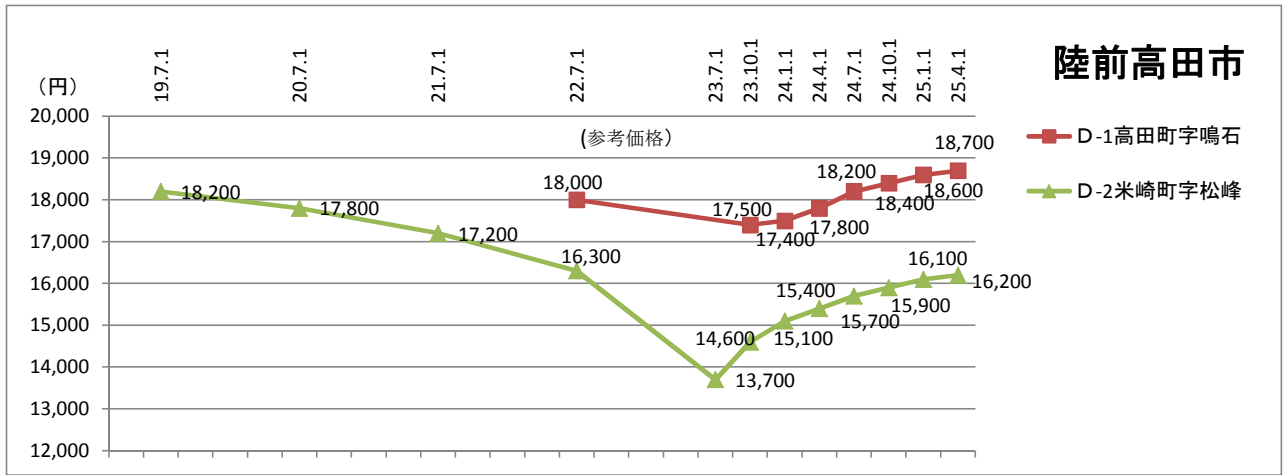
注: 7/1は毎年実施している地価調査(全地点)の平均変動率を、10/1、1/1、4/1は短期地価動向調査における平均変動率をそれぞれ表示しているため、調査地点や地点数は異なります。

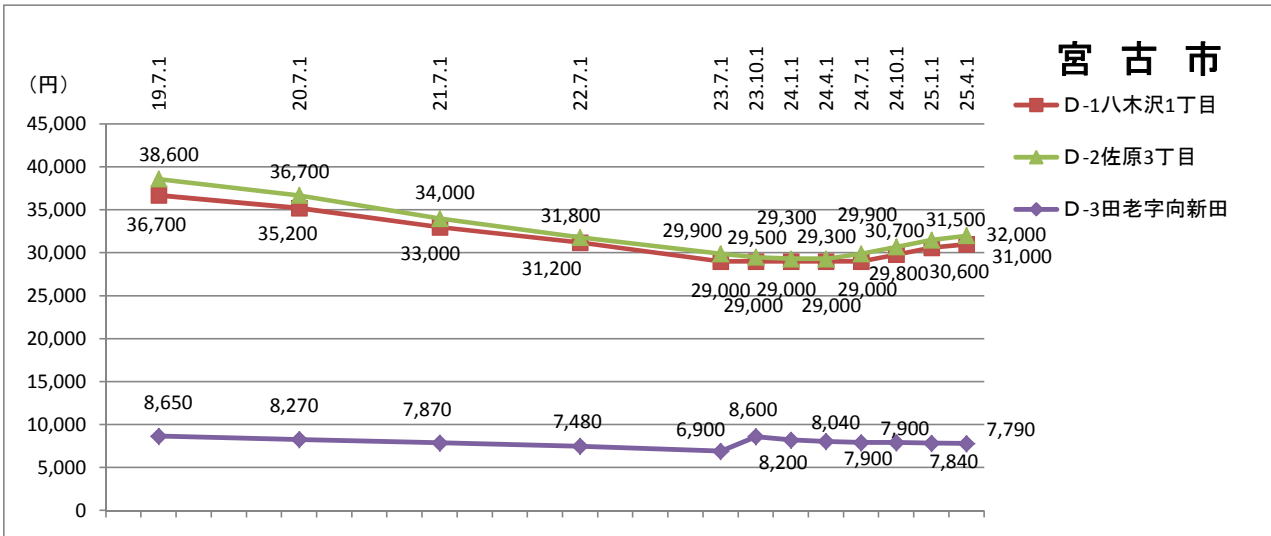
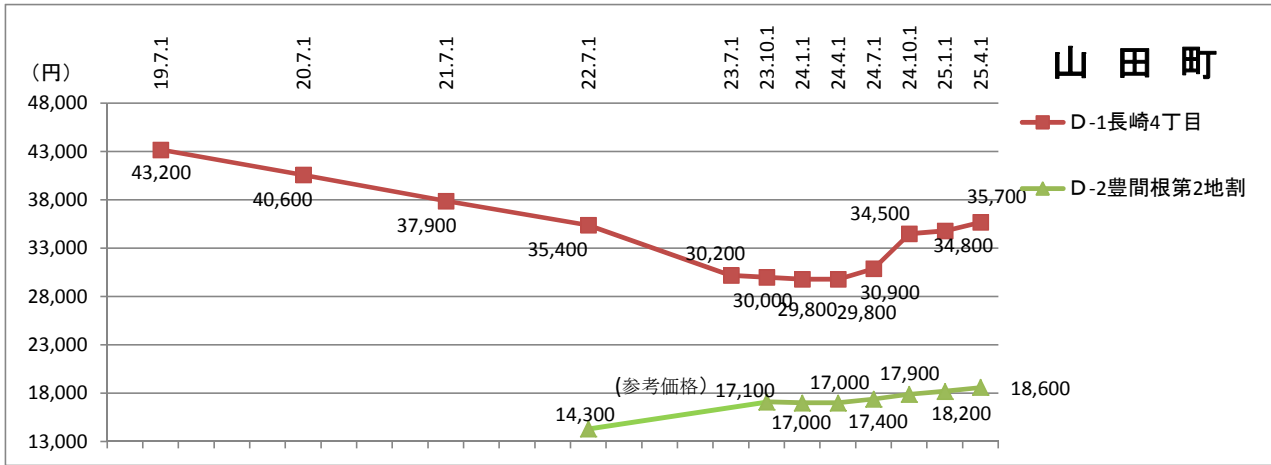
【商業地】市町村別平均変動率推移



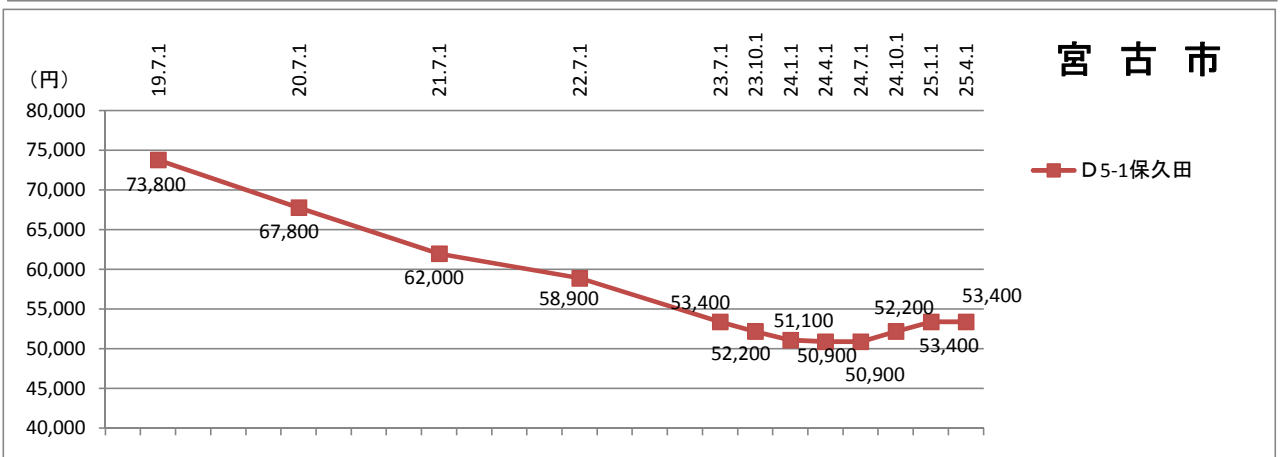
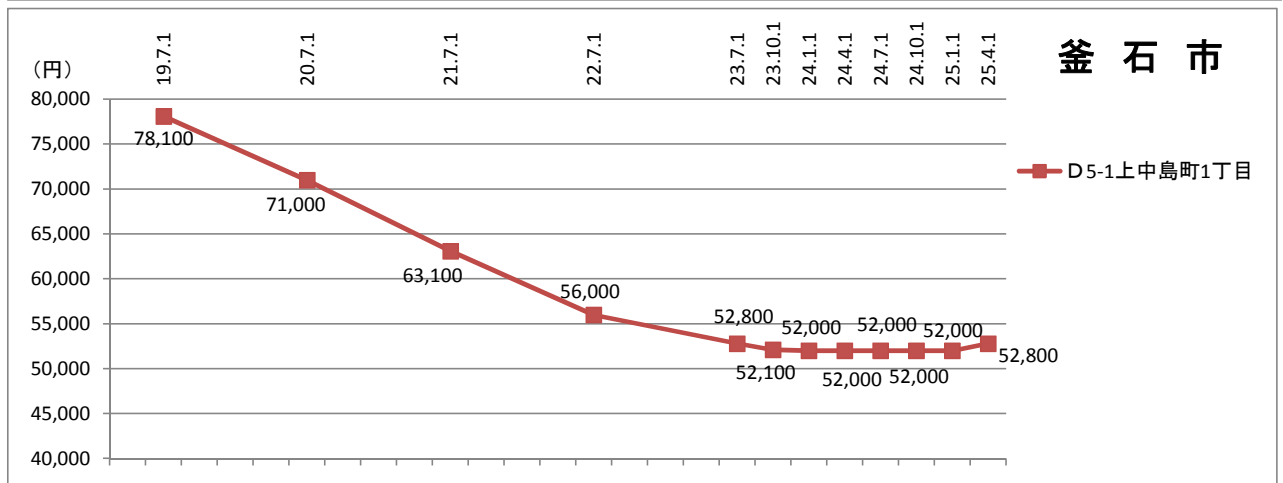
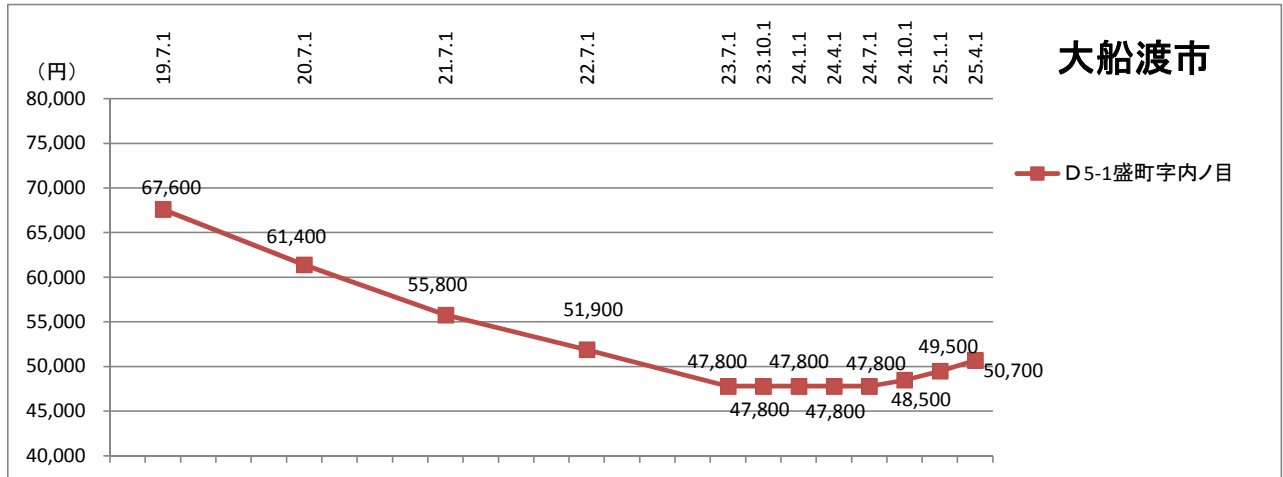
注: 7/1は毎年実施している地価調査(全地点)の平均変動率を、10/1、1/1、4/1は短期地価動向調査における平均変動率をそれぞれ表示しているため、調査地点や地点数は異なります。

短期地価動向調査地点の価格推移【住宅地】

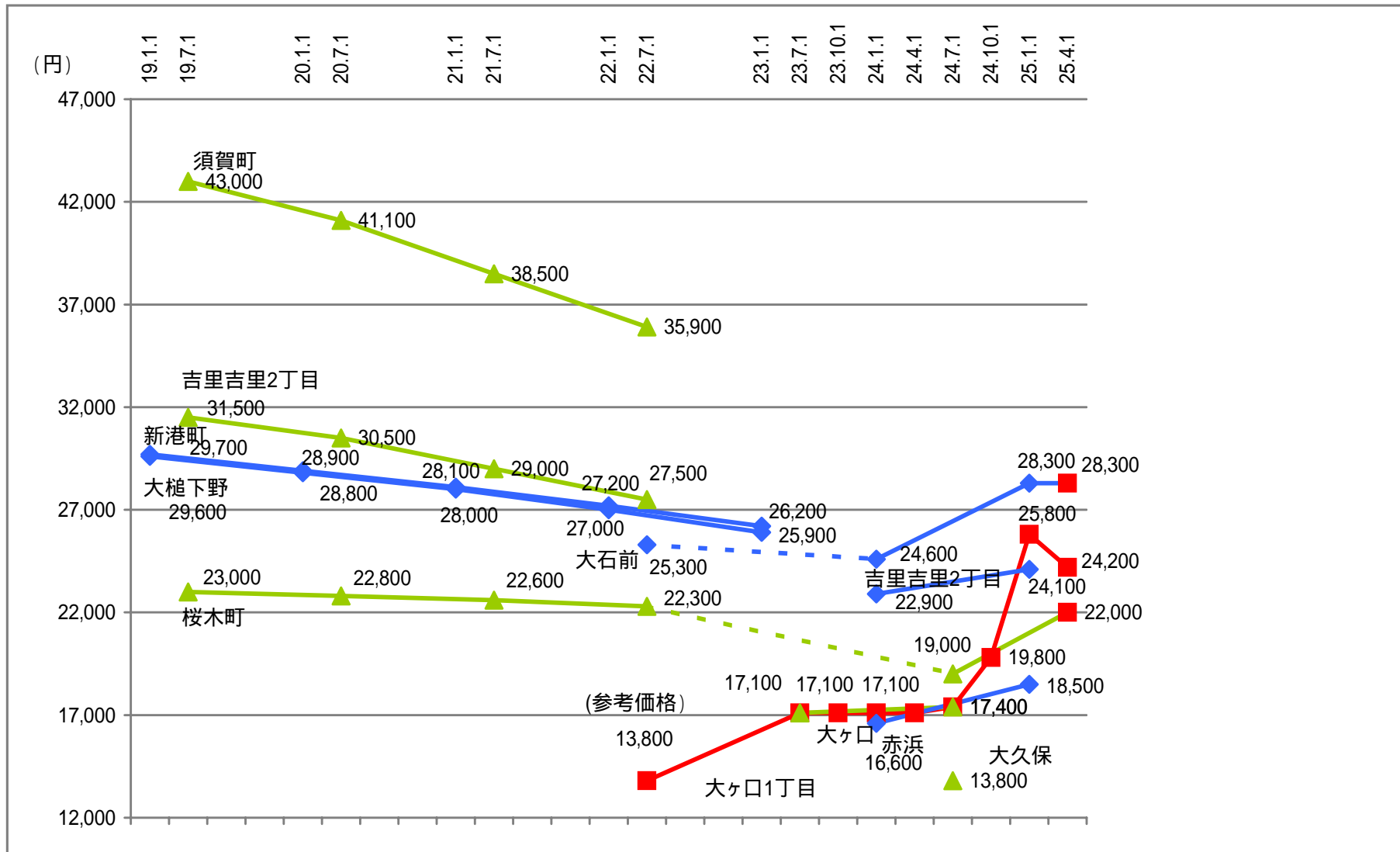




短期地価動向調査地点の価格推移【商業地】



大槌町の地価動向



- 短期地価動向調査
- ▲ 地価調査
- ◆ 地価公示

土地取引件数の動向(～H25.3)について

土地取引件数の動向(H25.1月～H25.3月)について

(1)全体累計件数

沿岸4地域の平成25年1月～3月の取引件数（買主が地方公共団体、国等を除く）は543件で、前期（平成24年10月～12月、571件）比で28件、4.9%減少、前々期（平成24年7月～9月、530件）比で13件、2.5%増加、前年同期（503件）比では40件、8.0%増加している。今四半期の取引件数は、震災後最多の前四半期に次ぐ件数であり、引き続き高い水準で推移していることから、今後も取引件数の動向を注視する必要がある。

また、県全体の平成25年1月～3月の取引件数は1,984件で、前期（2,495件）比で511件、20.5%減少、前々期（2,243件）比で259件、11.5%減少している。今四半期における県全体の取引件数のうち沿岸地域の取引件数が占める割合は27.4%と、前期（22.9%）、前々期（23.6%）と比べ増加している。

(2)月別件数

沿岸4地域の月別取引件数は、平成25年2月から増加傾向で推移しており、3月は震災後2番目に多い件数となっている。

土地取引件数一覧表(個人+民間法人)

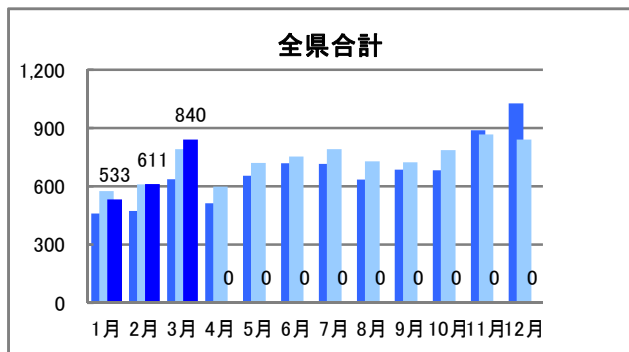
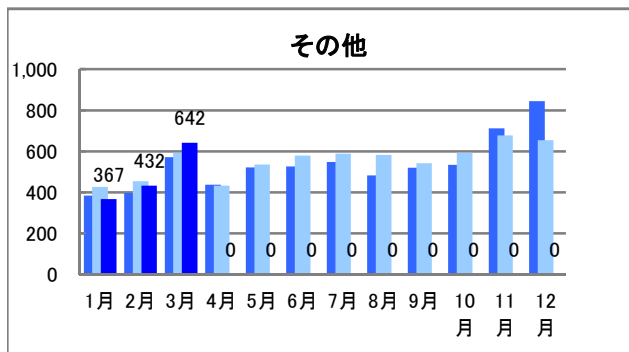
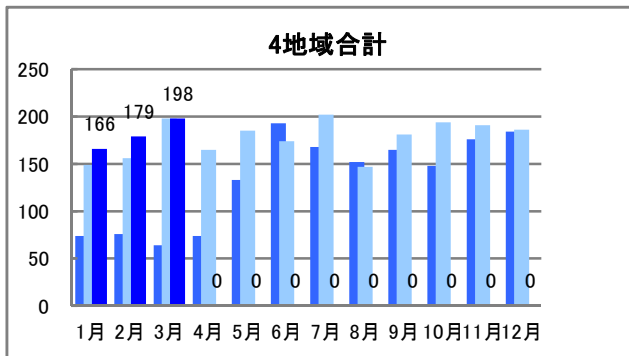
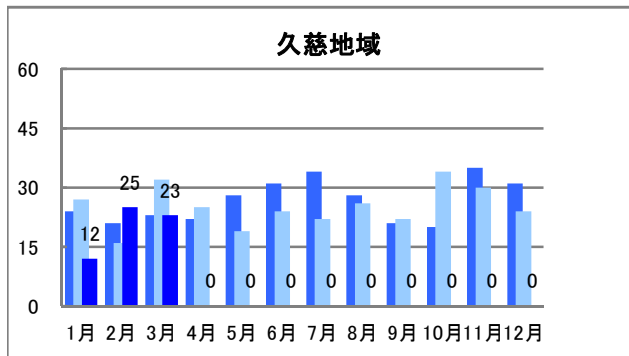
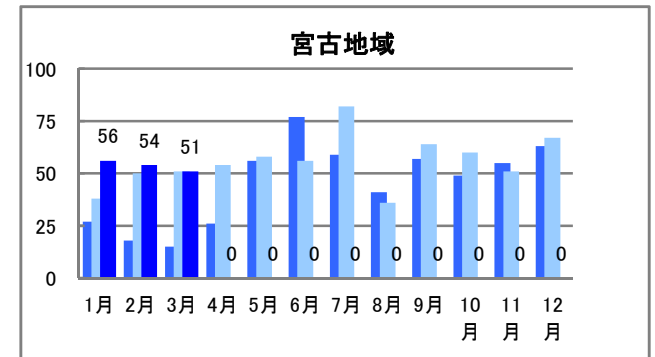
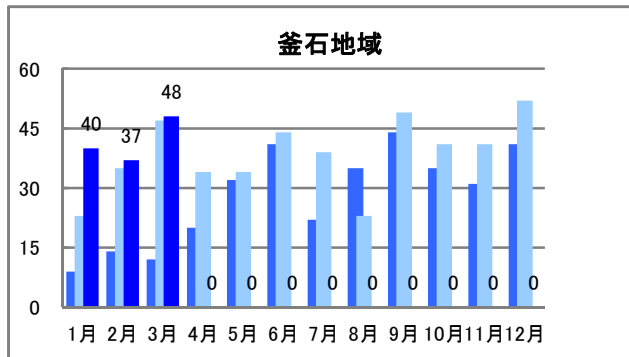
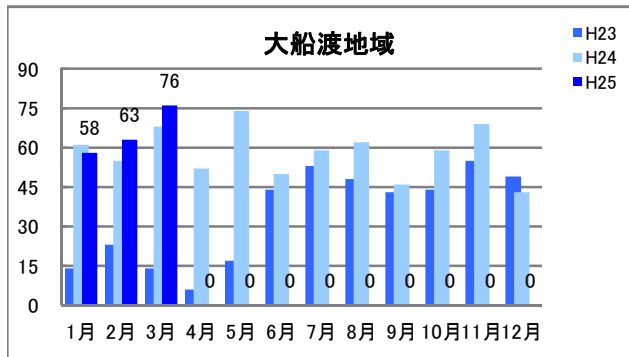
地域名	区分	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計	うち3～12月	
大船渡地域	H23	14	23	14	6	17	44	53	48	43	44	55	49	410	373	
	H24	61	55	68	52	74	50	59	62	46	59	69	43	698	582	
	H25	58	63	76										197	76	
	前年同月比	0.95	1.15	1.12											0.28	0.13
	H25前月比	1.35	1.09	1.21											—	—
釜石地域	H23	9	14	12	20	32	41	22	35	44	35	31	41	336	313	
	H24	23	35	47	34	34	44	39	23	49	41	41	52	462	404	
	H25	40	37	48										125	48	
	前年同月比	1.74	1.06	1.02											0.27	0.12
	H25前月比	0.77	0.93	1.30											—	—
宮古地域	H23	27	18	15	26	56	77	59	41	57	49	55	63	543	498	
	H24	38	50	51	54	58	56	82	36	64	60	51	67	667	579	
	H25	56	54	51										161	51	
	前年同月比	1.47	1.08	1.00											0.24	0.09
	H25前月比	0.84	0.96	0.94											—	—
久慈地域	H23	24	21	23	22	28	31	34	28	21	20	35	31	318	273	
	H24	27	16	32	25	19	24	22	26	22	34	30	24	301	258	
	H25	12	25	23										60	23	
	前年同月比	0.44	1.56	0.72											0.20	0.09
	H25前月比	0.50	2.08	0.92											—	—
4地域合計	H23	74	76	64	74	133	193	168	152	165	148	176	184	1,607	1,457	
	H24	149	156	198	165	185	174	202	147	181	194	191	186	2,128	1,823	
	H25	166	179	198										543	198	
	前年同月比	1.11	1.15	1.00											0.26	0.11
	H25前月比	0.89	1.08	1.11											—	—
その他	H23	385	397	572	438	521	526	548	483	520	534	712	844	6,480	5,698	
	H24	427	454	594	433	535	580	589	582	542	593	677	654	6,660	5,779	
	H25	367	432	642										1,441	642	
	前年同月比	0.86	0.95	1.08											0.22	0.11
	H25前月比	0.56	1.18	1.49											—	—
全県合計	H23	459	473	636	512	654	719	716	635	685	682	888	1,028	8,087	7,155	
	H24	576	610	792	598	720	754	791	729	723	787	868	840	8,788	7,602	
	H25	533	611	840										1,984	840	
	前年同月比	0.93	1.00	1.06											0.23	0.11
	H25前月比	0.63	1.15	1.37											—	—

※1 当該データ：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 (上段 H23/H22 中段 H24/H23 下段 H25/H24)

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

(単位:件)

市町村	月	年区分	月												合計	※5対前年 増減率 (1~12月)	※5対前年 増減率 (3~12月)	H25.1月~H25.3月取引件数の概要
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月				
陸前高田市	H23	7	6	9	1	6	6	14	11	20	22	26	17	145	1.34	1.55	前四半期と比べ大幅に増加しており、3月は震災後最多の件数となった。	
	H24	29	21	28	29	27	25	22	32	21	19	28	11	292	2.01	1.83		
	H25	24	28	49										101	0.35	0.20		
大船渡市	H23	7	17	5	5	11	38	39	37	23	22	29	32	265	1.55	1.63	3月に減少傾向へ転じている。	
	H24	32	34	40	23	47	25	37	30	25	40	41	32	406	1.53	1.41		
	H25	34	35	27										96	0.24	0.08		
大船渡地域小計	H23	14	23	14	6	17	44	53	48	43	44	55	49	410	1.47	1.60		
	H24	61	55	68	52	74	50	59	62	46	59	69	43	698	1.70	1.56		
	H25	58	63	76										197	0.28	0.13		
釜石市	H23	7	13	9	19	25	34	19	32	36	28	26	27	275	1.55	1.70	1月から3月で増減はあるが、前四半期と比べ減少している。	
	H24	15	29	38	30	27	36	34	14	33	32	35	42	365	1.33	1.26		
	H25	31	25	32										88	0.24	0.10		
大槌町	H23	2	1	3	1	7	7	3	3	8	7	5	14	61	0.88	0.97	2月から増加傾向で推移している。	
	H24	8	6	9	4	7	8	5	9	16	9	6	10	97	1.59	1.43		
	H25	9	12	16										37	0.38	0.19		
釜石地域小計	H23	9	14	12	20	32	41	22	35	44	35	31	41	336	1.37	1.49		
	H24	23	35	47	34	34	44	39	23	49	41	41	52	462	1.38	1.29		
	H25	40	37	48										125	0.27	0.12		
山田町	H23	1	6	1	6	19	12	11	10	12	10	16	17	121	1.55	1.75	1月から3月で増減はあるが、前四半期と比べやや横ばいで推移している。	
	H24	3	5	3	8	13	9	26	7	19	10	9	8	120	0.99	0.98		
	H25	10	12	8										30	0.25	0.07		
宮古市	H23	19	10	10	16	34	58	44	27	40	36	35	39	368	1.54	1.60	2月から増加傾向で推移しているが、前四半期と比べ少ない件数で推移している。	
	H24	32	44	47	43	42	44	53	22	36	37	36	52	488	1.33	1.22		
	H25	27	30	34										91	0.19	0.08		
岩泉町	H23	5	1	2	3	1	3	2	1	3	3	2	4	30	0.86	0.71	1月は、震災以降最多の件数となったが、2月に減少し横ばいで推移している。	
	H24	1	0	0	1	1	1	2	5	4	5	4	4	28	0.93	1.13		
	H25	10	6	6										22	0.79	0.22		
田野畑村	H23	2	1	2	1	2	4	2	3	2	0	2	3	24	0.39	0.40	1月は増加したが、2月から減少傾向へ転じている。	
	H24	2	1	1	2	2	2	1	2	5	8	2	3	31	1.29	1.33		
	H25	9	6	3										18	0.58	0.11		
宮古地域小計	H23	27	18	15	26	56	77	59	41	57	49	55	63	543	1.31	1.37		
	H24	38	50	51	54	58	56	82	36	64	60	51	67	667	1.23	1.16		
	H25	56	54	51										161	0.24	0.09		
普代村	H23	1	1	3	1	1	2	0	0	1	1	0	1	12	1.20	1.00	2月に村内個人の取引が1件あったが、取引はほとんどない。	
	H24	1	0	3	0	2	4	0	1	0	1	1	2	15	1.25	1.40		
	H25	0	1	0										1	0.07	0.00		
野田村	H23	1	1	0	1	2	3	1	3	0	2	2	2	18	0.75	0.94	1月は取引がなく、2月以降も少ない件数で推移している。	
	H24	0	1	2	1	0	2	3	3	4	3	4	2	25	1.39	1.50		
	H25	0	2	1										3	0.12	0.04		
久慈市	H23	16	13	15	15	20	21	21	18	11	8	21	22	201	1.20	1.17	1月から3月で増減はあるが、前四半期と比べ減少している。	
	H24	18	10	21	20	12	12	14	16	12	27	16	18	196	0.98	0.98		
	H25	10	18	15										43	0.22	0.09		
洋野町	H23	6	6	5	5	5	5	12	7	9	9	12	6	87	1.43	1.44	2月から増加傾向で推移しているが、前四半期と比べやや横ばいである。	
	H24	8	5	6	4	5	6	5	6	6	3	9	2	65	0.75	0.69		
	H25	2	4	7										13	0.20	0.13		
久慈地域小計	H23	24	21	23	22	28	31	34	28	21	20	35	31	318	1.21	1.21		
	H24	27	16	32	25	19	24	22	26	22	34	30	24	301	0.95	0.95		
	H25	12	25	23										60	0.20	0.09		
4地域合計	H23	74	76	64	74	133	193	168	152	165	148	176	184	1,607	1.34	1.41	2月から増加傾向で推移しており、3月は震災後2番目に多い件数となった。	
	H24	149	156	198	165	185	174	202	147	181	194	191	186	2,128	1.32	1.25		
	H25	166	179	198										543	0.26	0.11		

※1 当該データ: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

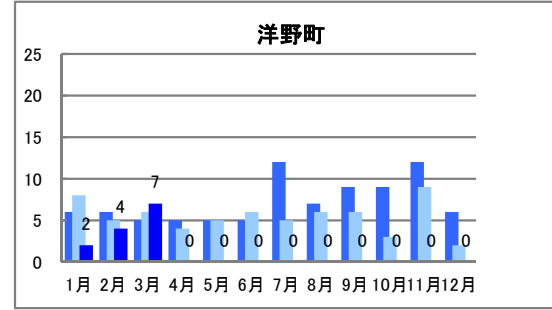
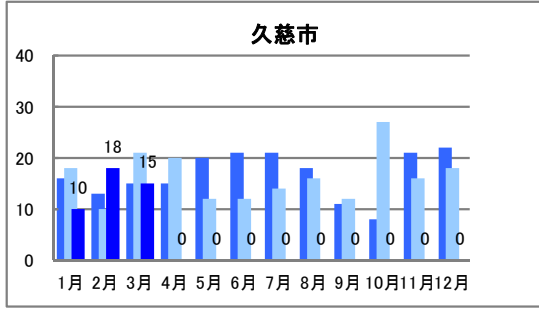
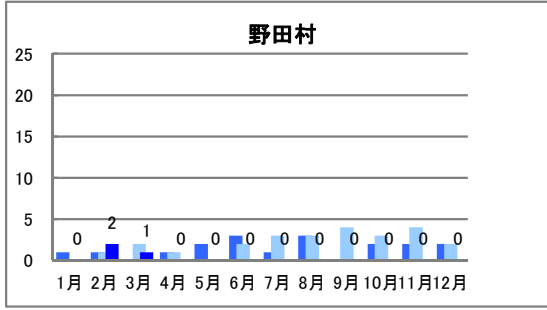
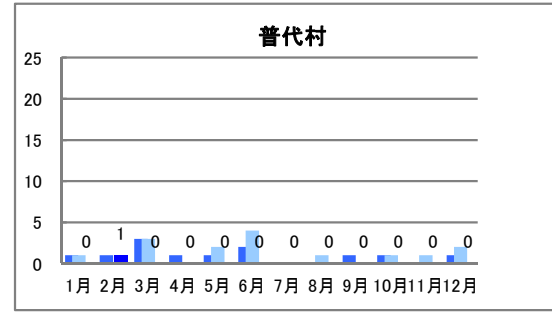
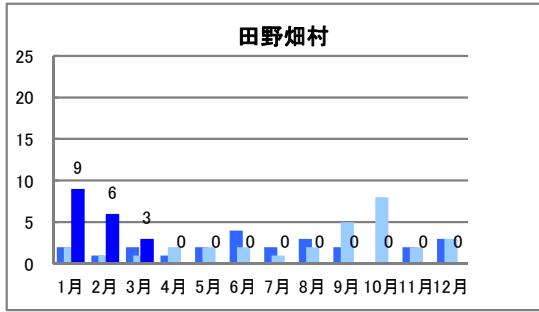
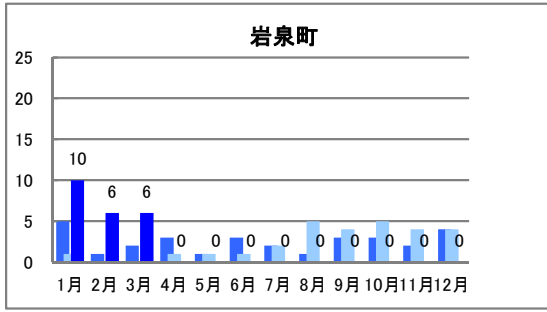
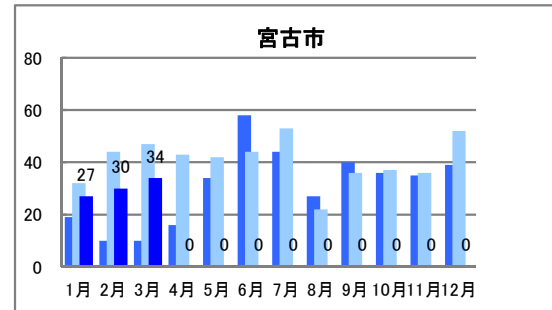
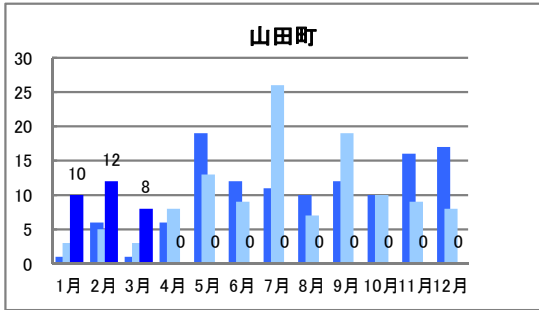
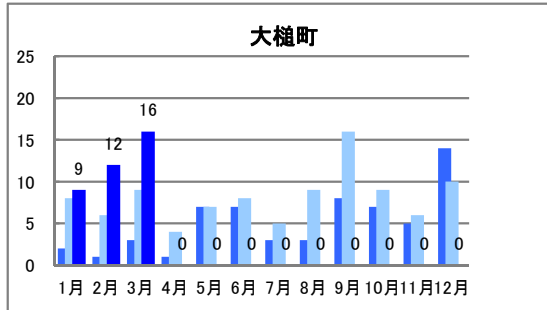
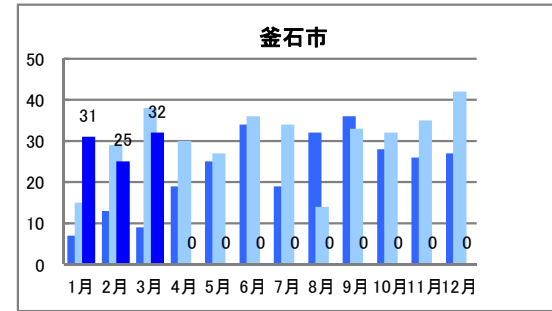
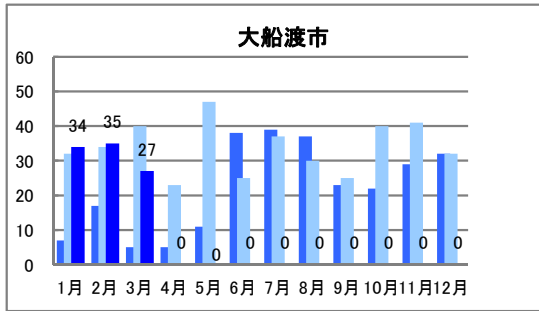
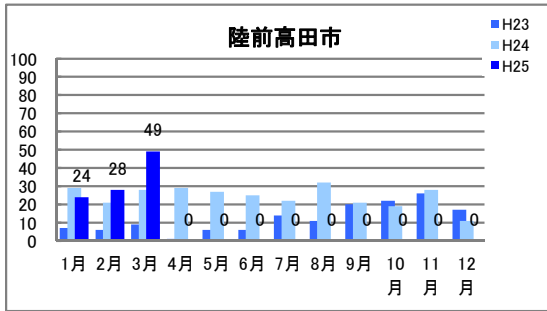
※2 大船渡地域:陸前高田市、大船渡市 釜石地域:釜石市、大槌町 宮古地域:山田町、宮古市、岩泉町、田野畑村 久慈地域:普代村、野田村、久慈市、洋野町

※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 (上段 H23/H22 中段 H24/H23 下段 H25/H24)

市町村別土地取引件数(個人+民間法人)



個人・法人取引合計件数に対する法人取引件数割合

沿岸12市町村の平成25年1月～3月の法人取引件数は95件で、昨年同期(92件)比で3件、3.3%増加、震災前過去3カ年平均(59件)比で36件、61.0%増加と、引き続き取引が多い状態が続いている。個人と法人取引の合計件数に対する法人取引件数割合は、本年1月～3月の17.5%は、昨年同期18.3%、震災前過去3カ年同期平均22.0%と比較すると減少しているが、取引件数が多い状態が続いていることから短期転売や大規模取引、特定業者による買いあさり等がないか、今後も個別に注視していく必要がある。

(単位: 件、%)

	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1～3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	法人割合	法人	個法計	法人割合				
陸前高田市	H25	3	24	1	28	5	49																		9	101	8.9%	9	101	8.9%		
	H24	2	29	4	21	4	28	2	29	5	27	3	25	7	22	8	32	4	21	3	19	8	28	4	11	54	292	18.5%	10	78	12.8%	
	H21～H23平均	5	9	1	6	0	9	0	4	1	7	0	7	1	9	1	11	0	12	0	12	1	14	1	13	112	11.6%	6	25	25.8%		
大船渡市	H25	9	34	4	35	6	27																		19	96	19.8%	19	96	19.8%		
	H24	7	32	8	34	8	40	5	23	5	47	6	25	4	37	1	30	2	25	12	40	6	41	2	32	66	406	16.3%	23	106	21.7%	
	H21～H23平均	1	8	4	17	2	12	2	13	2	10	2	23	3	22	3	19	3	15	5	18	4	17	2	26	33	204	16.4%	7	38	17.6%	
釜石市	H25	10	31	4	25	3	32																		17	88	19.3%	17	88	19.3%		
	H24	6	15	8	29	9	38	10	30	6	27	13	36	8	34	6	14	7	33	9	32	7	35	6	42	95	365	26.0%	23	82	28.0%	
	H21～H23平均	2	10	4	16	2	13	4	20	3	17	6	23	6	20	3	14	3	20	3	20	5	18	5	24	45	215	20.8%	8	39	20.8%	
大槌町	H25	0	9	1	12	4	16																		5	37	13.5%	5	37	13.5%		
	H24	0	8	1	6	4	9	0	4	3	7	1	8	1	5	3	9	1	16	4	9	0	6	2	10	20	97	20.6%	5	23	21.7%	
	H21～H23平均	1	4	0	3	2	8	0	2	0	5	1	4	0	6	0	3	1	8	1	7	0	5	0	10	7	64	10.4%	3	15	19.7%	
山田町	H25	6	10	1	12	1	8																		8	30	26.7%	8	30	26.7%		
	H24	2	3	0	5	0	3	1	8	2	13	4	9	4	26	2	7	2	19	0	10	2	9	2	8	21	120	17.5%	2	11	18.2%	
	H21～H23平均	2	5	0	3	0	6	0	6	0	9	0	9	1	7	0	6	1	8	0	8	2	9	1	11	7	85	8.2%	2	14	11.8%	
宮古市	H25	3	27	6	30	8	34																		17	91	18.7%	17	91	18.7%		
	H24	7	32	7	44	1	47	4	43	4	42	4	44	6	53	8	22	8	36	3	37	11	36	9	52	72	488	14.8%	15	123	12.2%	
	H21～H23平均	5	17	4	13	6	20	3	21	3	27	5	34	6	35	3	22	4	29	6	26	4	23	6	34	55	301	18.3%	15	50	29.4%	
岩泉町	H25	1	10	1	6	1	6																		3	22	13.6%	3	22	13.6%		
	H24	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0	2	0	5	0	4	0	5	0	4	2	4	4	28	14.3%	1	1	100.0%	
	H21～H23平均	1	4	1	3	1	7	1	2	1	2	0	2	0	1	1	5	0	3	1	4	0	3	1	3	9	39	22.2%	3	14	24.0%	
田野畑村	H25	1	9	2	6	2	3																		5	18	27.8%	5	18	27.8%		
	H24	1	2	0	1	0	1	0	2	1	2	0	2	0	1	0	2	0	5	0	8	0	2	1	3	3	31	9.7%	1	4	25.0%	
	H21～H23平均	1	3	0	2	1	3	0	1	0	2	0	3	0	4	0	8	1	3	1	1	0	2	0	3	5	35	13.2%	2	9	23.3%	
普代村	H25	0	0	0	1	0	0																		0	1	0.0%	0	1	0.0%		
	H24	1	1	0	0	0	3	0	0	0	2	1	4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	2	2	15	13.3%	1	4	25.0%	
	H21～H23平均	0	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	2	1	2	0	0	0	2	0	1	0	0	0	1	3	11	23.5%	1	2	45.5%	
野田村	H25	0	0	0	2	0	1																		0	3	0.0%	0	3	0.0%		
	H24	0	0	1	1	0	2	0	1	0	0	0	2	1	3	0	3	0	4	0	3	0	4	0	2	2	25	8.0%	1	3	33.3%	
	H21～H23平均	0	3	0	0	1	1	1	1	0	2	0	2	0	1	0	2	0	1	1	2	0	2	0	1	3	18	18.9%	1	4	16.4%	
久慈市	H25	2	10	7	18	1	15																		10	43	23.3%	10	43	23.3%		
	H24	1	18	2	10	4	21	7	20	1	12	2	12	1	14	5	16	1	12	2	27	5	16	5	18	36	196	18.4%	7	49	14.3%	
	H21～H23平均	4	13	0	11	3	16	2	16	2	17	4	19	3	16	2	15	2	15	2	11	3	14	5	23	33	186	17.5%	8	40	20.1%	
洋野町	H25	0	2	2	4	0	7																		2	13	15.4%	2	13	15.4%		
	H24	2	8	1	5	0	6	0	4	0	5	0	6	4	5	1	6	0	6	1	3	1	9	0	2	10	65	15.4%	3	19	15.8%	
	H21～H23平均	1	8	1	4	2	9	0	5	1	7	1	7	1	9	2	6	2	8	0	8	2	6	2	6	14	83	17.3%	4	22	17.1%	
合計	H25	35	166	29	179	31	198	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95	543	17.5%	95	543	17.5%		
	H24	30	149	32	156	30	198	29	165	28	185	34	174	36	202	34	147	25	181	34	194	40	191	33	186	385	2,128	18.1%	92	503	18.3%	
	H21～H23平均	23	84	16	79	20	105	13	91	13	104	19	134	23	135	17	111	18	127	20	117	22	112	23	154	227	1,353	16.8%	59	268	22.0%	
	内訳	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%	42	214	19.6%
	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%	67	293	22.9%	

※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25年3月）

法人取引の取引内容については、前回に引き続き、被災企業や新規参入する事業者の工場用地等の取得、ハウスメーカーや宅建業者による被災者への分譲・仲介用土地の取得等、概ね適正な利用目的による土地取引がなされており、仲介目的以外の短期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】				宅建業者等への転売の状況	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	73	30	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	8 3 6 13	 新工場設置 震災前契約、介護保険施設運営	43	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 6 13 24	 工場・事務所・店舗・施設被災 隣接地購入、陸前高田市から購入等	1件 ・個人→宅建業者（大船渡市）→ハウスメーカー（盛岡市）	・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・廃棄物処理業者が平成23年10月及び11月、平成24年4月及び5月に複数土地を取得したことが確認されたが、大規模取引の届出で利用目的を資材置場・駐車場としていることから適正と判断される。これ以外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	123	47	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	5 6 6 30	 営業所被災 震災前契約（1件）、工場新設（2件）、インフラ整備（5件）等	76	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	1 3 28 44	 工場・事務所・施設等被災 小売店新設、隣接地購入等	なし		
釜石市	167	76	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	43 3 1 29	 震災前契約（2件）、インフラ整備（4件）	91	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 47 10 34	 一部転売済み、中規模取引（1000㎡程度）2件、他300㎡以下 店舗・事務所被災 隣接地購入、事業用地購入	3件 ・個人→宅建業者（市内）→ハウスメーカー（青森県八戸市）→個人（市内） ・製造業（東京都中央区）→宅建業者（市内）→ハウスメーカー（盛岡市） ・個人→宅建業者（市内）→ハウスメーカー（盛岡市）		
大槌町	31	22	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	7 5 0 10	 震災前契約（1件） 全筆転売済 インフラ整備（2件）、宗教法人（2件）外	9	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 1 1 7	 事務所被災 震災前契約（1件）	1件 ・個人→宅建業者（釜石市）→ハウスメーカー（盛岡市）		
山田町	34	12	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	2 6 0 4	 震災前契約（1件）	22	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 6 4 12	 福祉施設被災による施設近隣土地購入等（同一法人3件） 福祉施設、ホテル新設	なし		
宮古市	139	60	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	25 6 2 27	 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	79	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	2 21 12 44	 一部転売済み、小規模取引（概ね200㎡程度） 山林経営（3件）、旧新里村内取引等、被災の可能性のある法人1件含む	なし		
岩泉町	13	7	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	1 0 1 5	 工場設置 林業経営（4件）	6	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 2 4	 漁協（2件） 岩泉町から購入等	なし		
田野畑村	11	6	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 1 0 5	 独立行政法人事業地、大規模山林取引（震災関連なし）	5	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 5	 隣接地の購入、震災前契約、建築会社、NPO法人	なし		
普代村	3	3	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 3	 独立行政法人事業地（震災関連なし）、建築業者	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	3	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	2	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 2	 農業法人	なし		
久慈市	80	10	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 2 1 7	 岩手県からの購入、震災前契約（2件）等	70	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 42 2 26	 大部分が転売済み、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	なし		
洋野町	24	12	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 7 0 5	 現存する事業用地の移転登記、牧場経営等	12	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 4 0 8	 現存する事業用地の移転登記、隣接地購入（2件）	1件 ・個人→宅建業者（町内）→ハウスメーカー（静岡県浜松市）→個人（町内）		
合計	701	286	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	91 39 17 139		415	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	3 130 72 210	 一部転売済み	宅建業者等への転売が6件あった。なお、最終転売先が域内個人であることが確認されている事案は、洋野町及び釜石市でそれぞれ1件であった。		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。

注3:「転売」とは、「土地所有者→宅建業者等の法人→個人、宅建業者等の法人」への取引のうち、「宅建業者等の法人→宅建業者等の法人」である。

平成25年1～3月における地目別土地取引件数及び面積について(対前年同期比)

・沿岸市町村の平成25年1月～3月における土地取引件数（買主が地方公共団体、国等を含む）は1,420件で、前年同期（710件）比で100.0%増と大幅に増加している。地目別に見ても、全地目で増加しており、特に「田」の増加が目立っている。

・取引面積は314.5ha、前年同期（718.5ha）比で56.2%減と大幅に減少している。地目別に見ると、「その他」は大幅に減少しているが、その一方で「田」及び「畑」は大幅に増加している。なお、「田」及び「畑」については、国・地方公共団体の取引割合が84.9%となっている。

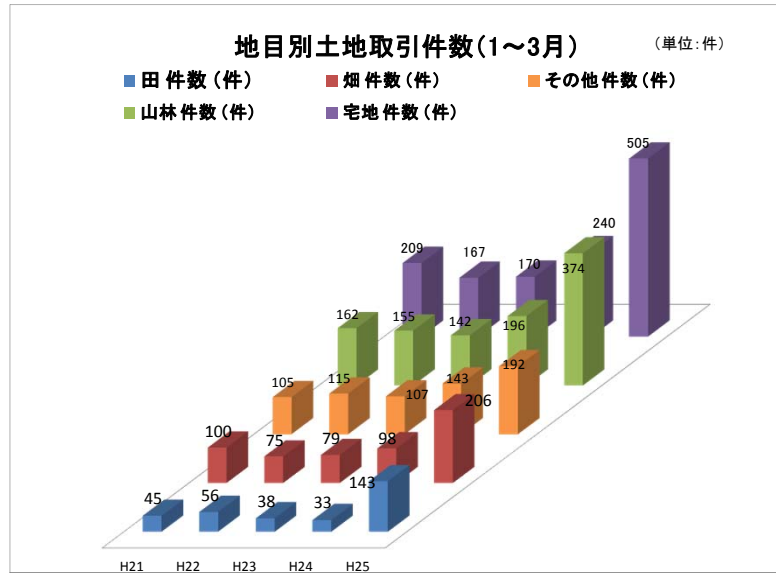
【沿岸12市町村】

地目等区分 市町村(年)	総土地取引		田		畑		宅地		山林		その他 ※1	
	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	152	20.1	19	1.7	52	3.0	23	1.8	43	13.4	15	0.2
対前年同期比	146.2%	52.1%	211.1%	212.5%	157.6%	142.9%	255.6%	450.0%	148.3%	39.4%	62.5%	15.4%
大船渡市	173	30.9	22	5.4	38	2.9	43	3.4	52	17.2	18	2.0
対前年同期比	140.7%	85.1%	314.3%	450.0%	190.0%	322.2%	100.0%	113.3%	185.7%	58.3%	72.0%	111.1%
釜石市	163	11.7	0	0.0	4	0.9	111	3.8	21	6.4	27	0.7
対前年同期比	141.7%	70.5%	-	-	100.0%	900.0%	168.2%	34.9%	70.0%	168.4%	207.7%	46.7%
大槌町	221	11.9	3	0.5	5	0.1	177	4.5	22	6.3	14	0.4
対前年同期比	762.1%	700.0%	300.0%	-	166.7%	100.0%	931.6%	750.0%	1100.0%	787.5%	350.0%	133.3%
山田町	140	43.1	42	7.0	19	2.1	9	0.4	57	33.0	13	0.6
対前年同期比	1166.7%	730.5%	-	-	475.0%	525.0%	900.0%	-	2850.0%	622.6%	260.0%	300.0%
宮古市	281	74.5	12	1.4	42	3.4	83	2.6	99	62.2	45	4.9
対前年同期比	195.1%	723.3%	171.4%	700.0%	350.0%	566.7%	140.7%	86.7%	330.0%	1151.9%	125.0%	445.5%
岩泉町	82	30.6	32	3.8	5	0.4	17	1.1	10	23.9	18	1.4
対前年同期比	585.7%	1390.9%	-	-	-	-	1700.0%	-	111.1%	11950.0%	450.0%	70.0%
田野畑村	25	46.6	0	0.0	8	0.4	1	0.0	6	36.3	10	10.0
対前年同期比	192.3%	8.5%	-	-	266.7%	200.0%	100.0%	-	120.0%	3300.0%	250.0%	1.8%
普代村	1	0.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.4	0	0.0
対前年同期比	12.5%	22.2%	-	-	-	-	-	-	100.0%	25.0%	-	-
野田村	40	6.5	2	0.2	4	0.1	5	0.1	20	2.2	9	4.0
対前年同期比	363.6%	309.5%	-	-	80.0%	11.1%	125.0%	-	2000.0%	220.0%	900.0%	4000.0%
久慈市	121	19.9	10	1.7	24	0.4	33	0.8	33	14.7	21	2.3
対前年同期比	110.0%	95.7%	333.3%	425.0%	200.0%	21.1%	132.0%	88.9%	63.5%	91.9%	116.7%	143.8%
洋野町	21	18.3	1	0.3	5	6.1	3	0.3	10	11.3	2	0.3
対前年同期比	77.8%	55.5%	25.0%	100.0%	250.0%	-	37.5%	60.0%	142.9%	35.5%	33.3%	75.0%
1～3月計	1,420	314.5	143	22.0	206	19.8	505	18.8	374	227.3	192	26.8
前年同期計	710	718.5	33	3.2	98	7.2	240	19.4	196	130.5	143	558.2
対前年同期比(H25/H24)	200.0%	43.8%	433.3%	687.5%	210.2%	275.0%	210.4%	96.9%	190.8%	174.2%	134.3%	4.8%
対平均比(H25/3カ年平均)	234.8%	56.2%	337.8%	785.7%	245.2%	163.2%	262.6%	175.7%	227.6%	113.0%	157.8%	8.1%
過去3年平均	605	559.4	42	2.8	84	12.1	192	10.7	164	201.2	122	332.6
対前年同期比平均	106.1%	242.3%	93.0%	118.9%	101.5%	110.4%	107.6%	171.2%	108.4%	122.3%	112.1%	1170.7%
平成24年(再掲)	710	718.5	33	3.2	98	7.2	240	19.4	196	130.5	143	558.2
対前年同期比(H24/H23)	132.5%	436.0%	86.8%	213.3%	124.1%	45.3%	141.2%	380.4%	138.0%	193.0%	133.6%	747.3%
平成23年	536	164.8	38	1.5	79	15.9	170	5.1	142	67.6	107	74.7
対前年同期比(H23/H22)	94.4%	20.7%	67.9%	40.5%	105.3%	119.5%	101.8%	67.1%	91.6%	16.7%	93.0%	20.5%
平成22年	568	795.0	56	3.7	75	13.3	167	7.6	155	405.4	115	365.0
対前年同期比(H22/H21)	91.5%	270.0%	124.4%	102.8%	75.0%	166.3%	79.9%	66.1%	95.7%	157.2%	109.5%	2744.4%

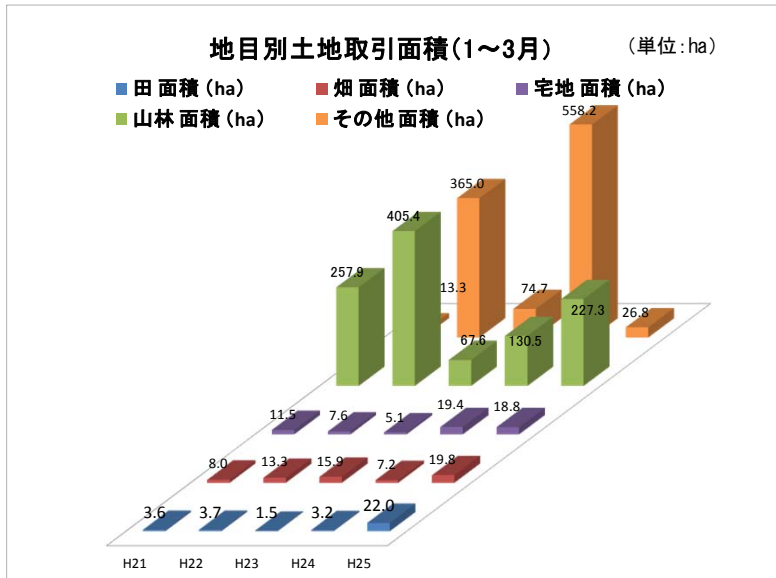
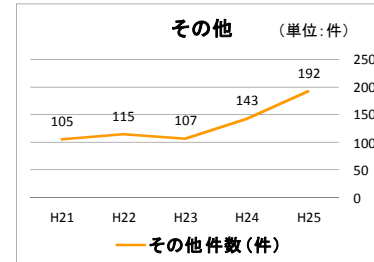
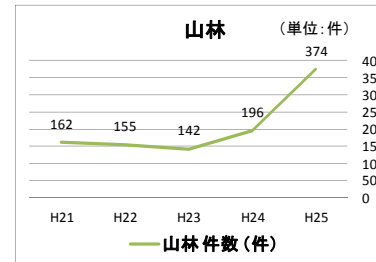
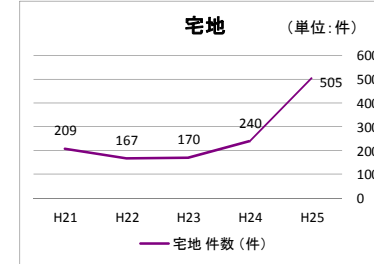
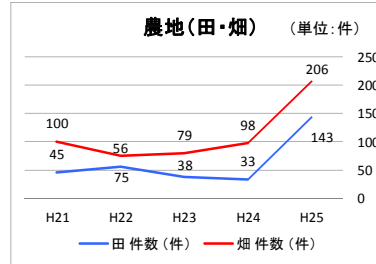
※1 『その他』は、「雑種地、原野、公衆用道路、池」等、登記簿の地目が「田、畑、宅地、山林」の4つ以外の地目すべてが含まれている。

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、最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。

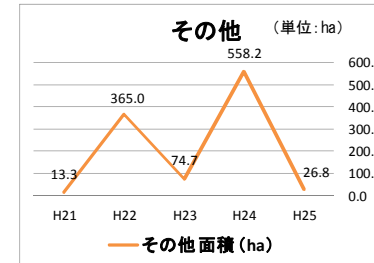
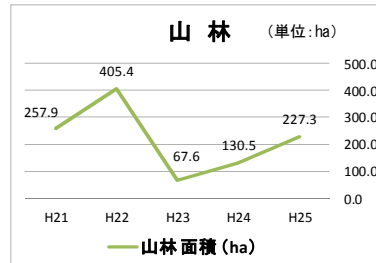
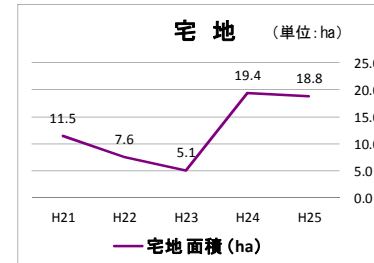
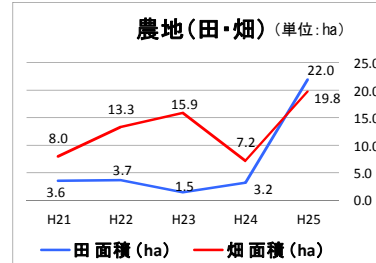
【沿岸12市町村】地目別土地取引件数及び面積推移(1~3月)



地目毎の土地取引件数推移



地目毎の土地取引面積推移



平成23年4月～平成25年3月までの四半期毎の地目別土地取引件数及び面積について

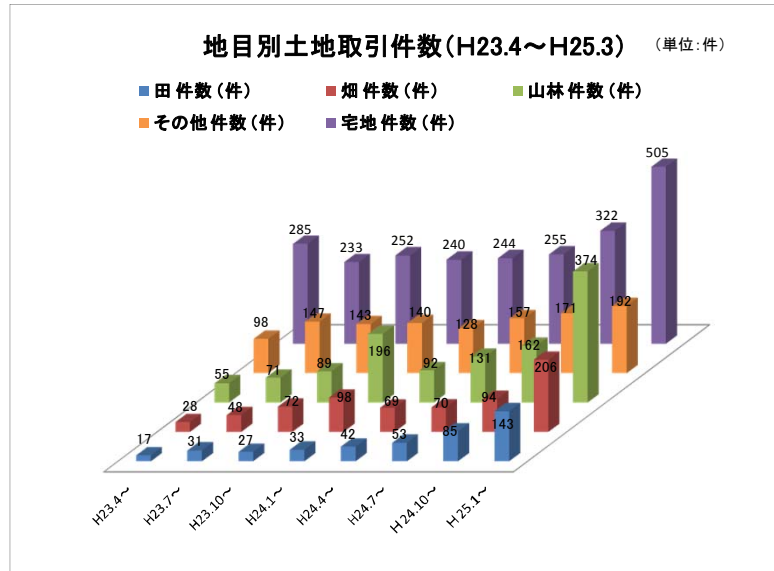
・前四半期（平成24年10～12月、834件）と比較すると、取引件数においては586件、70.3%増加し、取引面積においては102.5ha、24.6%減少しており、1件当たりの取引面積が縮小した。
 ・震災以降の四半期毎の取引件数は、前々期（平成24年7月～9月）以降3期連続で全地目において増加している。取引面積は、前四半期は全地目において増加していたが、今四半期は「畑」及び「山林」が減少している。

【沿岸12市町村】

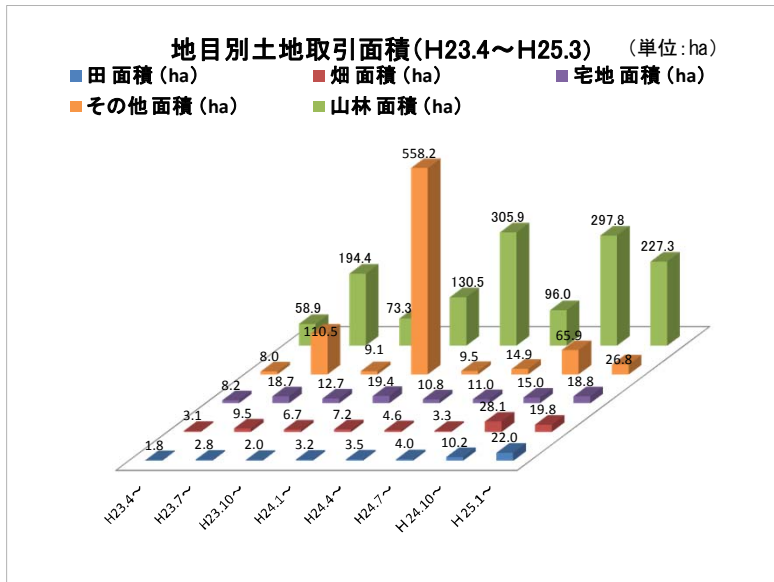
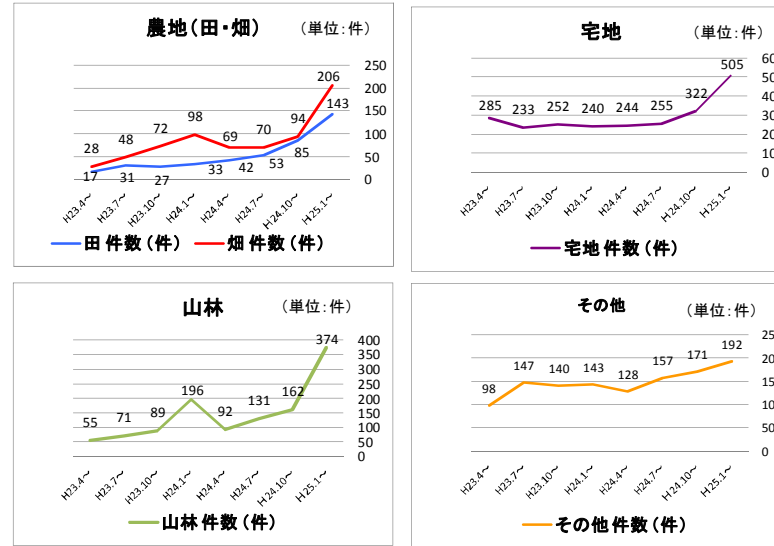
地目等区分 年（月）別	総土地取引		田		畑		宅地		山林		その他	
	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)
平成25年 1月～3月	1,420	314.5	143	22.0	206	19.8	505	18.8	374	227.3	192	26.8
対前四半期比率	170.3%	75.4%	168.2%	215.7%	219.1%	70.5%	156.8%	125.3%	230.9%	76.3%	112.3%	124.2%
平成24年10月～12月	834	417.0	85	10.2	94	28.1	322	15.0	162	297.8	171	65.9
対前四半期比率	125.2%	321.0%	160.4%	255.0%	134.3%	851.5%	126.3%	136.4%	123.7%	310.2%	108.9%	124.2%
平成24年 7月～9月	666	129.9	53	4.0	70	3.3	255	11.0	131	96.0	157	14.9
対前四半期比率	115.8%	38.8%	126.2%	114.3%	101.4%	71.7%	104.5%	101.9%	142.4%	31.4%	122.7%	156.8%
平成24年 4月～6月	575	334.4	42	3.5	69	4.6	244	10.8	92	305.9	128	9.5
対前四半期比率	81.0%	46.5%	127.3%	109.4%	70.4%	63.9%	101.7%	55.7%	46.9%	234.4%	89.5%	1.7%
平成24年 1月～3月	710	718.5	33	3.2	98	7.2	240	19.4	196	130.5	143	558.2
対前四半期比率	122.4%	692.2%	122.2%	160.0%	136.1%	107.5%	95.2%	152.8%	220.2%	178.0%	102.1%	6134.1%
平成23年10月～12月	580	103.8	27	2.0	72	6.7	252	12.7	89	73.3	140	9.1
対前四半期比率	692.2%	122.2%	160.0%	136.1%	107.5%	95.2%	152.8%	220.2%	178.0%	102.1%	6134.1%	8.2%
平成23年 7月～9月	530	335.7	31	2.8	48	9.5	233	18.7	71	194.4	147	110.5
対前四半期比率	109.7%	420.7%	182.4%	155.6%	171.4%	306.5%	81.8%	228.0%	129.1%	330.1%	150.0%	1381.3%
平成23年 4月～6月	483	79.8	17	1.8	28	3.1	285	8.2	55	58.9	98	8.0
対前四半期比率	90.1%	48.4%	44.7%	120.0%	35.4%	19.5%	167.6%	160.8%	38.7%	87.1%	91.6%	10.7%
対前年同期比	200.0%	43.8%	433.3%	687.5%	210.2%	275.0%	210.4%	96.9%	190.8%	174.2%	134.3%	4.8%
対前四半期率	170.3%	75.4%	168.2%	215.7%	219.1%	70.5%	156.8%	125.3%	230.9%	76.3%	112.3%	40.7%
過去7四半期平均(今期除く)	625	302.7	41	3.9	68	5.7	262	13.7	114	165.3	141	110.9
過去7四半期比率平均	190.9%	241.4%	131.9%	150.0%	108.1%	110.7%	118.5%	150.8%	125.6%	181.9%	971.3%	1116.7%

※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、最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。

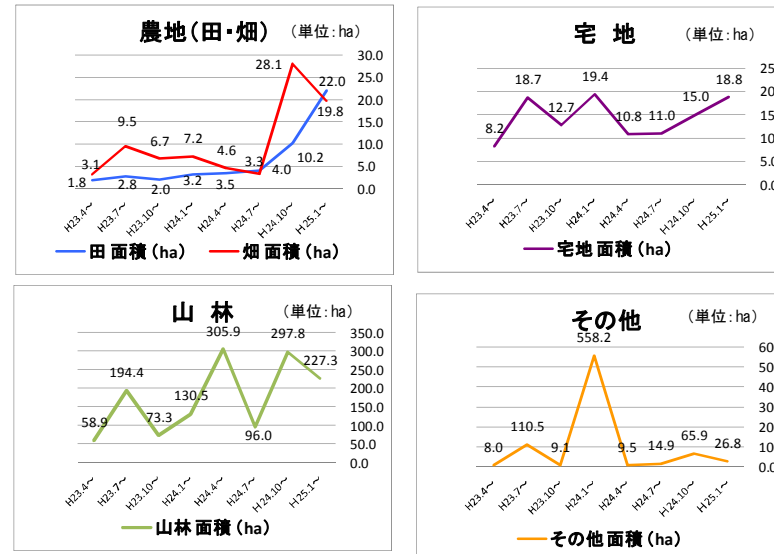
【沿岸12市町村】平成23年4月～平成25年3月までの四半期毎の地目別土地取引件数及び面積について



地目毎の土地取引件数推移



地目毎の土地取引面積推移



監視区域指定に係る検討状況及び今後の対応について

【要旨】

被災した沿岸市町村における地価上昇の状況や投機目的の土地取引動向等を把握するため、岩手県不動産鑑定士協会に委託し第1四半期短期地価動向調査（4/1 基準日）を実施した結果、**住宅地 16 地点の年間平均変動率（震災前比較）は 2.4%、商業地 3 地点の年間平均変動率は△2.1%であった。**調査地点 16 地点のうち半数の地点で震災前の価格を上回っているが、相対的な市場競争力の変化を考慮すると**価格水準は概ね妥当な範囲であった。**

前回調査（1/1 基準日）で地価が大きく上昇した**大槌町大ヶ口**については、**前回より△6.2%下落し**、大槌町住宅地平均の年間平均変動率（震災前比較）は 10.4%であった。大ヶ口の地価は今後下落の可能性が高いと予想されることから、**現時点で直ちに監視区域に指定する状況にはないが**、引き続き地価調査を行い、地価動向を注視して参る。

1 沿岸南部 6 市町（陸前高田市～宮古市）の地価動向

(1) H25 年度第 1 四半期短期地価動向調査（4/1 基準日）結果（岩手県不動産鑑定士協会に委託）

◆住宅地（16 地点）

ア 全体的な傾向

- ① 沿岸南部 6 市町全体の直近 3 ヶ月変動率は、4 地点（釜石 D-2、D-3、山田 D-1、D-2）において前回調査より変動率が拡大したが、その他の 10 地点で変動率が横ばい、縮小したことから、変動幅が 1.0%（H24 年度第 4 四半期 3.5%）に縮小した。
- ② 1 年前の年間変動率は、大船渡市、釜石市、山田町、宮古市の各調査地点で前回調査より上昇幅が伸びたことから 9.0%（H24 年度第 4 四半期 8.3%）に拡大した。
- ③ 年間平均変動率（震災前比較）は 2.4%（H24 年度第 4 四半期 2.4%）と横ばいであった。調査地点 16 地点のうち半数の地点（陸前高田 D-1、釜石 D-2、大槌 D-2、D-3、山田 D-1、D-2、宮古 D-2、D-3）で震災前の価格を上回り、その他の地点も震災前の価格へ回復基調で推移していることから、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（H23 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

区 分	H23. 10	H24. 1	H24. 4	H24. 7	H24. 10	H25. 1	H25. 4
大槌 D-3（大ヶ口）	17, 100	17, 100	17, 100	17, 400	19, 800	25, 800	24, 200
年間変動率の推移（*参考値） （震災前比較 H22. 7 月）	19. 1%	15. 9%	13. 7%	13. 0%	19. 3%	34. 8%	27. 4%
年間変動率の推移（1 年前比較）	—	—	—	1. 8%	15. 8%	50. 9%	41. 5%
3 ヶ月変動率の推移	0. 0%	0. 0%	0. 0%	1. 8%	13. 8%	30. 3%	△6. 2%
山田 D-2（豊間根）	17, 100	17, 000	17, 000	17, 400	17, 900	18, 200	18, 600
年間変動率の推移（*参考値） （震災前比較 H22. 7 月）	15. 7%	12. 6%	10. 8%	10. 8%	11. 2%	10. 9%	10. 9%
年間変動率の推移（1 年前比較）	—	—	—	—	4. 7%	7. 1%	9. 4%
3 ヶ月変動率の推移	—	△0. 6%	0. 0	2. 4%	2. 9%	1. 7%	2. 2%
宮古 D-3（田老）	8, 600	8, 200	8, 040	7, 900	7, 900	7, 840	7, 790
年間変動率の推移 （震災前比較 H22. 7 月）	12. 0%	6. 4%	4. 3%	2. 8%	2. 5%	1. 9%	1. 5%
年間変動率の推移（1 年前比較）	—	—	—	14. 5%	△8. 1%	△4. 4%	△3. 1%
3 ヶ月変動率の推移	24. 6	△4. 7%	△2. 0%	△1. 7%	0. 0%	△0. 8%	△0. 6%

* 「大ヶ口」と「豊間根」は新設調査地点であるため、固定資産税評価額から比準して求めた価額との変動率

- ① 前回調査で大幅に上昇した大槌 D-3（大ヶ口）の直近3ヶ月変動率は、△6.2%（H24年度第4四半期30.3%）であり、「地価上昇のピークは過ぎ、今後下落の可能性が高い」との報告があった。
- ② 山田 D-2（豊間根）の年間変動率（震災前比較）が10.9%（H24年度第4四半期10.9%）であったが、三陸縦貫自動車道 IC の整備や大型商業施設の開店により利便性が向上することから、「概ね妥当な水準」との報告があった。
- ③ 宮古 D-3（田老）の直近3ヶ月変動率は、△0.6%（H24年度第4四半期△0.8%）と連続して下落しており、「今後さらに地価が上昇する可能性は低い」とのこと。

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	H23.10⇒H24.10	H24.1⇒H25.1	H24.4⇒H25.4
大槌 D-3（大ヶ口）	17,100⇒19,800 円/㎡ 15.8%	17,100⇒25,800 円/㎡ 50.9%	17,100⇒24,200 円/㎡ 41.5%
山田 D-1（長崎）	30,000⇒34,500 円/㎡ 15.0%	29,800⇒34,800 円/㎡ 16.8%	29,800⇒35,700 円/㎡ 19.8%

- ① 1年前比較で10%以上上昇した地点は、3期連続（H24年10月、H25年1月、H25年4月調査）で大槌 D-3（大ヶ口）、山田 D-1（長崎）の2地点となった。
- ② 山田 D-1（長崎）は、1年前の年間変動率が19.8%（H24年度第4四半期16.8%）と最も高い変動率であったほか、直近3ヶ月変動率も2.6%（H24年度第4四半期0.9%）に拡大した結果、震災前価格（35,400円）を若干上回った。

ウ 調査開始以降の3ヶ月変動率の推移

調査地点	地区名	H23.7 ⇒H23.10	H23.10 ⇒H24.1	H24.1 ⇒H24.4	H24.4 ⇒H24.7	H24.7 ⇒H24.10	H24.10 ⇒H25.1	H25.1 ⇒H25.4
陸前高田 D-1	高田町字鳴石	—	0.6%	1.7%	2.2%	1.1%	1.1%	0.5%
陸前高田 D-2	米崎町字松峰	6.6%	3.4%	2.0%	1.9%	1.3%	1.3%	0.6%
大船渡 D-1	猪川町	△1.3%	△1.0%	0.0%	0.0%	2.4%	2.3%	2.3%
大船渡 D-2	盛町	△1.5%	△0.4%	0.0%	0.0%	2.3%	2.6%	2.5%
大船渡 D-3	末崎町	△1.2%	△2.5%	△1.3%	0.0%	2.6%	2.5%	2.4%
釜石 D-1	大只越町	△1.7%	△1.9%	△1.0%	0.0%	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%	2.6%
釜石 D-3	大字平田	△1.0%	△0.5%	1.5%	1.0%	1.9%	1.4%	2.3%
大槌 D-1	桜木町	—	—	—	—	—	—	—
大槌 D-2	大石前	—	—	—	—	—	—	0.0%
大槌 D-3	大ヶ口	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	13.8%	30.3%	△6.2%
山田 D-1	長崎	△0.7%	△0.7%	0.0%	3.7%	11.7%	0.9%	2.6%
山田 D-2	豊間根	—	△0.6%	0.0%	2.4%	2.9%	1.7%	2.2%
宮古 D-1	八木沢	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	2.7%	1.3%
宮古 D-2	佐原	△1.3%	△0.7%	0.0%	2.0%	2.7%	2.6%	1.6%
宮古 D-3	田老	24.6%	△4.7%	△2.0%	△1.7%	0.0%	△0.8%	△0.6%
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	11 地点
平均変動率		1.9%	△0.6%	0.1%	0.9%	3.2%	3.5%	1.0%

- 3ヶ月変動率は、今回11地点（前回より1地点減）において上昇した。釜石 D-2、D-3、山田 D-1、D-2 の4地点で前回より3ヶ月変動率が拡大したが、その他の10地点は前回より変動率が横ばい又は縮小し、平均変動率は3.5%から1.0%に縮小した。

◆商業地（3地点）

- 1年前比較による年間平均変動率が4.2%と拡大したが、直近3ヶ月変動率が1.3%と縮小傾向になっており、今後の地価調査（H25年7月1日基準日）を見守っていくこととしたい。

(2) 沿岸4地域（大船渡～久慈）の土地取引件数（H25年1月～3月：県調査）（単位：件、%）

期間	H25年	H24年	25-24 増減	増減率	H23年	24-23 増減	増減率	H22年	24-22 増減	増減率
1～3月	543	503	40	8.0%	214	289	135.0%	297	206	69.3%
4～6月		524			400	124	31.0%	274	250	91.2%
7～9月		530			485	45	9.3%	311	219	70.4%
10～12月		571			508	63	12.4%	320	251	78.4%
沿岸4地域小計	543	2,128			1,607	521	32.4%	1,202	926	77.0%

- ① H25年1月～3月の土地取引件数は、震災後の四半期単位で2番目に多い543件(対前年同期比8.0%増)であり、依然高い水準で推移していることから、引続き、取引動向を注視する必要がある。
- ② H25年1月～3月の土地取引件数に占める法人取引件数割合は17.5%（法人95件/法人・個人543件）であり、H24年の18.1%をやや下回った。（参考：H21年18.5%、H22年15.6%、H23年16.2%）
- ③ 現時点で復興計画の妨げとなるような土地取引や投機的な取引は確認されていない。

2 監視区域指定に係る検討状況

第1四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、以下の理由から「現時点では、沿岸南部の6市町を監視区域に指定する状況にはない。」と考えられ、今回の調査結果等を沿岸南部6市町に説明し、市町村の意向を確認したところ、6市町全てが県の判断に異論はなかった。

- ① 前回調査で大幅に上昇した大槌 D-3（大ケロ）の震災前比較並びに1年前比較での年間変動率は依然10%を超える高い水準にあるものの、大槌町3地点平均の年間変動率（震災前比較）は前回調査の34.8%から10.4%に大幅に縮小し、継続的に上昇する可能性が低いこと。
- ② 沿岸南部6市町で見ると、基準地の半数の地点で震災前の価格を上回ったものの、3ヶ月変動率（平均変動率）が3.5%から1.0%に縮小し、長期的に地価が上昇する可能性が低いこと。
- ③ 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。

【指定判断基準の状況一覧表】

指定判断基準等	評価	現 状
ア 年間変動率が10%以上上昇	○	<ul style="list-style-type: none"> ・H25年4月1日短期地価動向調査結果で震災前比較並びに1年前比較の年間変動率が10%以上上昇している地区は、大槌D-3(大ケロ)のみ。 ※震災前比較（*参考値27.4%）、1年前比較（41.5%） ・新調査地点D-1（桜木町）、D-2（大石前）の年間変動率（震災前比較）は、それぞれ△0.5%、4.3%(*参考値)であり、大槌町3地点平均の震災前比較では10.4%であった。 ※【参考】山田D-2（豊間根）地区 震災前比較（*参考値10.9%）、1年前比較（9.4%）
イ 調査報告書に「地価が引続き上昇するおそれがある」	×	<p>【大槌町】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「地元需要者取引は、予算上の制約、建築費の高騰等の影響からこれ以上際立った価格の上昇の可能性は低い。大ケロ地区は、地価のピークを過ぎ、今後下落の可能性が高いが、桜木町等については、引続き注視していく必要あり」 <p>【その他地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「一部上昇している地点もあるが、相対的な市場競争力の変化を考慮すると価格水準は概ね妥当な範囲」
ウ 取引件数	△	<ul style="list-style-type: none"> ・陸前高田市の個人・法人取引件数（H25年1～3月）は101件、対前年同期比29.5%の増加。うち法人取引は9件、全体取引に占める法人割合は8.9%に留まる。 ・大槌町の個人・法人取引件数（H25年1～3月）は37件、対前年同期比

		60.9%増加。ほとんどが個人取引で、法人取引は5件のみ。 ※個人法人取引件数 (H21: 62件、H22: 69件、H23: 61件、H24: 97件) ・沿岸4地域の個人・法人取引件数 (H25年1~3月) は543件、対前年同期比8.0%の増。法人取引は95件、全体に占める法人割合は17.5%と平年並み。
エ 買占めの状況	×	・事実は確認されていない。
オ 1年以内の短期転売の動向 (H24年度)	△	・釜石市3件事例有り。いずれも宅建業者による個人やハウスメーカーへの仲介用土地取引。

「○」: 該当する (実態有) 「△」: どちらとも言えない 「×」: 該当しない (実態無)

3 今後の対応

今後、防災集団移転事業による被災宅地の買い上げが本格化し、自力で住宅再建する方々の土地需要の高まりにより地価上昇が懸念されることから、引続き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。

【参考1】大槌町の地価動向 (※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	㊤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 —	㊤は休止 ㊤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	31,500	30,000	28,600	17,100	16,700	

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	H23.10	H24.1	H24.4	H24.7	H24.10	H25.1	H25.4	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%	24,200 △6.2%	地価調査と同じ地点

※年間変動率 H24.10: H23.10=15.8%、H25.1: H24.1=50.9%、H25.4: H24.4=41.5%

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	—	㊤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	—	㊤から大石前に選定替
赤浜	—	—	—	—	—	16,600 —	18,500 11.4%	
大石前(*)	—	—	—	—	—	24,600 —	28,300 15.4%	
平均	29,700	28,900	28,100	27,100	26,100	20,600	23,400	

【参考2】山田町の地価動向（※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
長崎	43,200 △5.9	40,600 △6.0	37,900 △6.7	35,400 △6.6	30,200 △14.7	30,900 2.3	短期地価動向調査と同じ地点
織笠	26,600 △3.3	25,700 △3.4	24,600 △4.3	23,500 △4.5	休 止	—	㊸から豊間根に選定替え
豊間根	—	—	—	—	—	17,400 —	短期地価動向調査と同じ地点
平均	34,900	33,200	31,300	29,500	30,200	24,200	

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	H23.10	H24.1	H24.4	H24.7	H24.10	H25.1	H25.4	備考
長崎	30,000 △0.7%	29,800 △0.7%	29,800 0.0%	30,900 3.7%	34,500 11.7%	34,800 0.9%	35,700 2.6%	地価調査と同じ地点
豊間根	17,100 —	17,000 △0.6%	17,000 0.0%	17,400 2.4%	17,900 2.9%	18,200 1.7%	18,600 2.2%	地価調査と同じ地点
平均	23,600	23,400	23,400	24,200	26,200	26,500	27,200	

※年間変動率 [長崎] 24年10月：23年10月=15.0%、25年1月：24年1月=16.8%

[豊間根] 24年10月：23年10月=4.7%、25年1月：24年1月=7.1%

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
船越	27,700 △2.1	27,100 △2.2	26,500 △2.2	25,800 △2.6	24,800 △3.9	24,100 △2.8	24,100 0.0	
大沢 第8地割	32,300 △2.4	31,500 △2.5	30,700 △2.5	29,700 △3.3	28,500 △4.0	選定替	—	㊸から第7地割に選定替
大沢 第7地割	—	—	—	—	—	21,100 —	22,000 4.3%	
平均	30,000	29,300	28,600	27,800	26,700	22,600	23,100	

【参考3】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1四半期短期地価動向調査（4/1基準日）において、平成22年7月1日と平成25年4月1日（震災前比較）及び平成24年4月1日と平成25年4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。