

## 第 44 回岩手県土地利用審査会会議録

### 【会議概要】

- 1 会議の名称  
第 44 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時  
平成 25 年 3 月 27 日（水） 午前 10 時 30 分から午後 0 時 15 分
- 3 開催場所  
エスポワールいわて 1 階 小会議室
- 4 出席者〔五十音順：敬称略〕

#### 【委員】（7 名）

石 川 哲（法律事務分野）  
上 田 吹 黄（都市計画分野）  
佐々木 万里子（林業分野）  
竹 村 祥 子（まちづくり分野）  
中 村 キミイ（農業分野）  
平 塚 明（自然環境保全分野）  
吉 田 勇 光（不動産鑑定分野）

#### 【事務局】（6 名）

玉 懸 博 文（環境保全課総括課長）  
及 川 忠（同課主幹兼環境影響評価・土地利用担当課長）  
佐 藤 茂（同課主査）  
竹 原 明（同課主査）  
鈴 木 忍（同課主任）  
桎 屋 晶 子（同課主事）

### 【会議録】

#### 1 開会

##### [及川主幹]

本日は大変年度末でお忙しいなか、当審査会に出席いただきましてありがとうございます。

それでは定刻となりましたので、只今から、第 44 回岩手県土地利用審査会を開催いたします。暫時進行役を務めます、環境保全課土地利用担当課長の及川でございます。

まず最初に、会議の成立についてご報告いたします。現在、ご出席いただいている委員の皆様は、委員総数 7 名全員でございますので、岩手県土地利用審査会条例第 4 条第 2 項の規定における過半数以上の出席をいただいております、会議は成立していることをご報告申し上げます。

## 2 あいさつ

[及川主幹]

次に、玉懸環境保全課総括課長よりご挨拶を申し上げます。

[玉懸総括課長]

おはようございます。岩手県土地利用審査会の開催にあたりまして、ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様におかれましては、当審査会は昨年10月以来の開催となりましたが、大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

県におきましては、沿岸市町村の土地取引価格の実態や土地取引の動向を把握するため、沿岸南部6市町17地点におきまして、昨年10月以降、今回で6回目となる1月1日基準日とした、第4四半期短期地価動向調査を行ったところでございます。また同じく、1月1日基準日の平成25年地価公示の結果が先週公表されたところでございます。

これらの結果につきましては、後ほど事務局から詳細な結果をご報告いたしますが、災害公営住宅着工のニュースなど、震災復興事業の進捗状況が報道される中、殆どの市町村におきましては震災前の価格を下回っている状況下でございます。

しかしながら、震災被害を受け住宅建築可能な用地が限られている一部の地域におきましては、地元被災者の移転と復興工事関係者等の宿舍確保など需要の競合が継続しており、取引価格が上昇しております。

本日は、この結果を踏まえまして、今後の対応につきましてもご説明させていただきたいと考えております。

以上、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

[及川主幹]

続きまして会議の公開でございますが、本日の会議は、公開にて進めさせていただきます。

次に、資料の確認でございます。資料につきましては先週、委員の皆様事前に送付しておりますが、確認いたします。

まず、審査会の次第1枚物、出席者名簿1枚物、配置図1枚物、それから資料1ホチキス止めの物1セット、資料2、件数の調べですが1セット、資料3ホチキス止めの物と大槌町の地価動向という折線グラフの1枚物、大槌町の市街地の地図1枚物、本日お手元に、資料3の参考資料といたしまして、国土利用計画に基づく土地取引規制制度というA4両面1枚物、最後に資料4、1枚物でございます。配布漏れ等、よろしいでしょうか。

## 3 報告・協議事項

[及川主幹]

それでは次第の3報告・協議事項に入りますが、進行につきましては、岩手県土地利用審査会条例第3条第2項の規定により会長が議長を務めることとされておりますので、石川会長に議長をよろしくお願いいたします。

**[石川会長]**

石川でございます。おはようございます。よろしくお願いいたします。

今、課長の方からもお話がありましたけれども、皆様もご存知かと思えますけど、この3月11日で震災から2年を迎えたわけですが、県の方で行っている短期地価動向調査の結果の公表と共に、地価公示の公表もございまして、特定地域については非常に地価が上がっていることが報告されております。

従って、この審査会でも今日、事務局の方からの報告に基づいて、いろいろ皆様からご質問・ご意見を伺いたいと思えますけれども、監視区域について、関心を持ってその報告を聞いていただきたいと思えますので、よろしくお願いいたします。

それでは、あとは座って進行させていただきます。

**(1) 平成24年度第4四半期(1/1基準日)短期地価動向調査結果について(資料1)**

**[石川会長]**

それでは次第に従って、事務局から報告をいただきたいと思えます。

最初に平成24年度第4四半期短期地価動向調査結果について、報告をお願いいたします。

本日の議事録署名委員は順番に従いまして、吉田委員と竹村委員をお願いいたします。

それでは順番に従って報告をお願いしたいと思えます。先ほど申しましたけれども、平成24年度第4四半期短期地価動向調査結果について事務局から説明をお願いいたします。

**[佐藤主査]**

(平成24年度第4四半期(1/1基準日)短期地価動向調査結果について説明)

**[石川会長]**

どうもありがとうございました。それではまず、今の短期地価動向調査について何か質問はございますでしょうか。

**[上田委員]**

今回の報告の中で、際立って大槌町が価格の上昇が30%、50%という、それぞれ直近3ヶ月、1年前比較ということで、かなり大幅に上昇しているという状況がありますので、このあたりを大槌町の今の特殊な事情と言いますか、今の状況を把握しながらこの上昇に対して施策なしに行くのか、何らかの規制を敷く必要があるのかどうかの判断をするために、分析結果の欄にちょっと説明もありますけれども、もう一步踏み込んだ大槌町の状況をお聞きしたいと思えます。地権者、区画整理事業区域においても、換地を望まない地権者が多くか限られた土地しかないというような状況があるようですから、ここも少し掘り下げて説明をして頂ければと思えます。

**[石川会長]**

では、私の方からもお願いがあるのですが、今の調査地点である大ヶ口という所がどういう所かももう少し詳しく説明して頂ければと思えます。併せて今の大槌町の状況、分かる範囲で結構ですから説明いただきたいと思えます。

**[及川主幹]**

大槌町は現在 1 地点しか調査しておりません。この大ヶ口という地区ですが、平成 23 年 10 月 1 日から調査を開始しております。なぜ大槌町は 1 箇所しか調査しないのかという理由でございますけれど、資料 3 の添付資料の中に大槌町の市街地の図面を添付しておりますが、大ヶ口という地区は、上の方に大ヶ口保育園があり、その下に赤で大ヶ口と○で囲っている調査地点でございます。当時なぜここ 1 ポイントだけの調査かということですが、まずひとつ地価調査は毎年 7 月 1 日にやっていますし、それから地価公示は 1 月 1 日にやっています。それぞれ前回の価格と比較できるポイントを基本に選んでおりましたが、この図面で言う津波浸水区域という所が全部浸水している地域でございます。地価調査と地価公示を行っている調査地点が浸水して、調査不能ということでございまして、結果的に大ヶ口が床下浸水位の被害ということで、調査可能でしたのでここを調査ポイントといたしました。

**[石川会長]**

そうすると、既存の住宅地と考えていいわけですか。

**[及川主幹]**

はい、そうです。前からある住宅地です。

**[佐藤主査]**

あと大槌の状況でございますけれども、大ヶ口地区で 2 事例の取引はいずれも民間取引の事例ということでございました。更地の事例で買主が町外の居住者、大槌町出身者の方で自宅建築の購入目的でございます。もう 1 事例の方は、大槌の居住者の方が買主で、自己居宅の建築がその目的でありました。先ほどの説明に一部入っておりましたが、やはり町方の街中、震災の被害があった土地区画整理事業が始まっている地区においては、そのまま換地を望まない地権者が多いということ、それで従前地の売買が活発化するのではないかという予測がされております。そこには投機目的の個人や法人等を買主とする可能性があるという状況でございます。それから仮換地の指定までに時間がかかるということで、今の従前地を売却して、事業の地域外へ出るという地権者も見られているということで、今の事例では転出する地権者なのですが、全く町外へ行くというよりは町内の中で浸水被害のなかった所に移動するというような動きがございまして、需要が続けば上昇の可能性がある状況でございます。

**[石川会長]**

それでは、大槌の状況をできるだけ詳しく知りたいと思いますので、吉田委員、おそらく震災後もかなり回数大槌に入られていると思いますので、分かる範囲で状況を説明していただければと思います。

**[吉田委員]**

私は、三陸国道事務所の高速道路の用地買収などで大槌町には頻繁に今でも通っている状況です。あとは、この短期地価動向調査で大槌町を担当している者からも情報収集した事をお話しますと、ま

ず最近の取引件数、大ヶ口を含めましてやや減少気味になってきているという話です。取引価格は大ヶ口団地で 18,000 円から 25,000 円くらい、1 件だけ 30,000 円を超えた取引もあったようですが、ちょっと複雑な事情があった取引なので、単純に言いますと、今回の 25,800 円、これを大きく超える勢いは年明け以降は見られていないようです。ただし、大槌町は町の総面積に占める宅地の割合が 1%しかなくて 1%の半分、或いは半分以上が被災しているということで残り 0.5%の宅地を巡って取引が集中しているという事を考えますと、今後上昇していく可能性もまだあるのかなと思います。町内全域の話ですけれども、震災前は 10,000 円から 15,000 円ぐらいしていたような所が概ね 1 万円後半から 2 万円半ば、或いは後半ぐらいまで一気に上がっている様子があります。まずは大ヶ口だけではないということですね。

県からも説明があると思うのですが、今回新設して調査をすることになった大石前とか桜木町はぎりぎり被害を免れた集落もありまして、大ヶ口だけ特別に限った事ではないということです。

あと、先ほど県からもご説明がありましたが、区画整理や防集の団地整備が数年先になるという事で、仮設に入居されている方々があと 2 年辛抱するのか、或いはちょっと高くても自分で土地を探すとかいう判断にさらされている状況です。震災直後に土地を購入した人というのは、ある程度の資金力を持った方のみと言っても過言ではなくて、標準的な所得水準の方々というのは、まだ住宅に関して本当に家族で話して決断するというのはこれからという話を地元の不動産業者から聞いております。後半にも大槌の資料入っているようですので、その時にまた付け足すことになればお話ししたいと思います。以上です。

#### [石川会長]

はい、どうもありがとうございました。上田委員、よろしいですか。

#### [上田委員]

大分状況が見えて参りましたが、区画整理事業がかなり先、2 年待つという状況の中で換地を指定される地域の地権者がそれを待たずに土地を新たな取得のために動く可能性であるとか、その地域から転出しての土地取引、わずかな限られた土地に対する需要が上昇の原因になるのではないかというような事が分かりましたが、この先もそのような傾向、今一時的な結果として 30%~50%という形が出ているのではなく、この先またさらにそういう価格の上昇の可能性を残しているようですので、様子を見守らなければいけないと思いますけれども、地域の自治体の判断、地域の住民の意向等を踏まえて、土地の売買に対する規制がかかることがこの地域の復興にとって良い形に働くのかどうかということも含めて、土地の規制をした場合に逆に規制が復興の妨げになるとか、規制をすることによって、有効な形に取引が是正されていくものなのかという辺りを判断する為に、制度そのものについてもどういう可能性があるのか聞いてみたいのです。

#### [石川会長]

よろしいですか、事務局。

[及川主幹]

土地取引規制制度の説明につきましては、資料 3 の方だと思っておりましたが、今よろしいですか。

[石川会長]

では後で、上田委員よろしいですか。

[上田委員]

はい。

[石川会長]

それでは今、短期地価動向調査について、他に質問ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは次の項目に移らせていただきます。続いては土地取引件数の動向について報告をお願いいたします。

## (2) 土地取引件数の動向（～H24.12）について(資料 2)

[榎屋主事]

(土地取引件数の動向（～H24.12）について説明)

[石川会長]

はい、ありがとうございました。今の報告について、何か質問はございませんでしょうか。

[佐々木委員]

6 ページのところの、法人取引状況調査表の中でハウスメーカーの合計が 80 件となっていますけれども、これは域外法人となって「県外及び県内の当該市町村以外」となっていますけれども、この中で県外の数わかるのでしょうか。

[榎屋主事]

国交省からの登記移動情報で確認しますと件数を捉えることができますのですが、それを今まとめたものがございませんので、改めて県外のハウスメーカーが何件かにつきまして確認し、報告させていただきます。

[佐々木委員]

そうですね。すみません。結構域外法人の数が 80 と多いものですから、どのような状況になっているのかなと思って、県外と県内どのくらいの割合であるのかなと思ったものですからお尋ねしました。

それから、7 ページなんですけれども、前の会議の時も話したことがあるんですけども、その他の件数が 171 件、面積は 65.9ha. という事になっていますけれども、件数を見ますと都市部に件数が多

く見られるなと思ひまして、「その他」というのは沼地とか雑種地、原野を指すそうですが、こういうものが結構増えているんだなと思ひまして、やはり宅地等に転用をされる可能性というのも有り得る場所なのではないでしょうか。

**〔佐藤主査〕**

はい。仰る通り、全てとは言いませんけれどもやはりこの時期の売買状況、取引状況によれば転用という所はかなりあるはずでございます。

**〔佐々木委員〕**

件数もちよっと多くなってきているなと思ひましたので。

**〔佐藤主査〕**

はい、雑種地などはいずれ大きな経費をかけなくても宅地にできるものですから、ゆくゆくは転用を考えた上でのことかと考えます。

**〔佐々木委員〕**

はい、わかりました。ありがとうございました。

**〔石川会長〕**

よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。では、私から1つだけ。

1 ページ、2 ページで地域毎の土地取引件数の説明を頂きまして、3 ページ、4 ページは市町村毎で説明をして頂いたのですが、特にこの間の動きで地域、或いは市町村で取引件数から見て著しく動きがあったという所はどこかありますか。

**〔及川主幹〕**

資料3 ページに市町村別の表を添付しておりますが、例えば陸前高田市のところですが平成24年、年計トータル292件、対前年度で約2倍となっておりますので、まず陸前高田市が数値としては一番大きいです。

次に大槌町の59%アップですか、97件で1.59倍という事で、後は24年度は大きい所はその2つの自治体、例えば釜石市は23年に23対22で1.55倍とかですね、宮古市も1.54という事ですが、24年に入って両市ともその件数の勢いは落ちている状況でございます。いずれ件数的には陸前高田市と大槌町が伸びが大きいという状況でございます。

**〔石川会長〕**

はい、ありがとうございました。他にはございませんでしょうか。なければ引き続き次の(3)の説明をお願いしたいと思います。監視区域指定に係る検討結果等について、では事務局から。

(3) 監視区域指定に係る検討結果等について(資料 3)

[及川主幹]

(監視区域指定に係る検討結果等について説明)

(4) 平成 25 年地価調査結果の概要について(資料 4)

[及川主幹]

(平成 25 年地価調査結果の概要について説明)

[石川会長]

はい、ありがとうございました。それでは今の監視区域指定に係る検討について、それから国土利用計画法に基づく土地取引の規制制度の内容について、そして最後、地価公示結果の概要について委員の方から質問ございませんでしょうか。

[竹村委員]

都市計画区域外という区分というのは、例えば山林や何かだとわかりやすいような気もするのですが、資料 2 の 7 ページの中にある、例えばその他とかまたは田畑とかいうものもこの都市計画区域外という所に当たるものがあると考えた方がいいのでしょうか。

[及川主幹]

そうですね。

[竹村委員]

宅地もでしょうか。

[及川主幹]

今の大槌町の届出の基準の関係ですよね。

[竹村委員]

はい。

[及川主幹]

今は大槌町で宅地取引をする場合には、この面積以上というのはたぶん有り得ないと思いますので、そういった届出は今は実態はありません。今回、仮に指定した場合には、前回の盛岡市の例、仮に 300 m<sup>2</sup>とすれば、そういったいずれ小規模な 300 m<sup>2</sup>以上の取引をする場合には届出が必要になってくるということでございます。

[竹村委員]

ちょっと気になる所は、大槌はたぶん殆どが都市計画区域外なんだと思うんですね。



**[及川主幹]**

はい。その通りです。

**[竹村委員]**

そうすると、前回とか前々回のような形で 200 m<sup>2</sup>とか 300 m<sup>2</sup>というような指定の所が引っかかる訳ではなくて、この 10,000 m<sup>2</sup>という、この参考資料の 1 ページの方の一番下のここが引っかかるのではないかと思うのですがそれは違うのでしょうか。

**[及川主幹]**

監視区域を指定する場合には面積要件だけでございます。都市計画区域外では 300 m<sup>2</sup>以上の宅地だろうと山林であろうと、面積要件だけで指定されることになっております。届出の対象となります。

**[竹村委員]**

山林は例えば何と言うか、大掛かりに開拓というか宅地化するみたいな事が起こった場合、市街化区域であればそれこそ 2,000 m<sup>2</sup>という事なんですけれども、旧来の殆どが都市計画区域外だとすれば、もっと 1 桁違って大掛かりに開拓されるとしても、例えば 5,000 m<sup>2</sup>とかいう単位でもあまり注目しなくてもいい事になってしまうわけですか。指定をしないとすれば、そういうものは注視しない、事前届出でなくて契約の時に初めてわかるというような形になるんですか。

**[玉懸総括課長]**

仮に指定しない場合には、現在の国交省からの登記の情報等を基に判断しますので、現在のような件数、それから取引件数の把握に留まります。

**[竹村委員]**

ということは、もう結果取引されたというところから見ることになりますよね。

**[玉懸総括課長]**

それが現在の状況です。

**[及川主幹]**

そうです。事後届出なので、もう契約しましたという事だけで、結果だけしかこないの、事前の規制とかそういうのはかけられない状況です。今の制度ではですね。

**[竹村委員]**

広さがどういふ広さなのかリアルにピンとこないんですけれども、例えば大槌なんかは本当に山の中へ道と川がある横の所に数メートルぐらいつつしか土地のない場所ですよ。そうすると大型に例えば開発するといった時に、「もう開発始まりました」っていうところでわかる状況になるとか、そういう心配はないのでしょうか。

**[及川主幹]**

現行制度では契約された後に届出がされますので、そういった情報というのはわからない仕組みになっております。

**[上田委員]**

今の面積に関連してですけれども、現行はお話にあったような状況で把握できるのは、後であると、規模も大きいものでないと注視できないという状況だという事ですが、もし監視区域に指定する場合は、その面積は届出の知事が規定する、規則で定める面積以下で数字を任意に決めるという事ですね。その事例として盛岡市では、300㎡以上というふうに過去にあるという事ですので、例えば大槌町の、今竹村委員からお話のあったような特殊な土地事情で、もし分譲するとしてもかなり豊かな広い土地での分譲地ではないと思うんですけれども、その土地の事情に合わせて例えば300㎡ではなしに200㎡みたいなものも注視できるという判断がなされて、区域の規定がなされるという事は有り得るわけですね。

**[及川主幹]**

はい。それは300㎡に限らず200㎡でもそれは可能です。国交省の通知によりますと、24年97件の取引があったわけですが、その取引の半分以上を把握できるような面積要件の設定をすることになっておりますので、先ほどの取引面積から言いますと大槌の場合は一応200㎡以上という数字があります。あとその辺は地元大槌町の方と協議して、200㎡ですと一般の住宅ができるような宅地まで事前届出になりまして、そうすると先ほど言いました6週間時間を費やすこととなります。例えば中には多少高くてもいいから土地が欲しい家が欲しいという方で、そういった方にとっては6週間という時間がかかりますから、そういった意味では復興の妨げと言いますか、今スピード感が求められている時期でありますので、一方ではそういったデメリットという面があります。面積につきましては盛岡市の事例では300㎡でしたが、200㎡とか例えば100㎡とかいうのも可能でございます。それは県知事の判断でございます。

**[石川会長]**

ちょっと確認しますが、かつて盛岡市で指定された時に、盛岡市の市街化区域という形で指定されていますよね。今回仮にですけど大槌を指定するとした場合、都市計画の区域で指定するということはないかお聞きしてよろしいですか。

**[及川主幹]**

ありません。

**[石川会長]**

それから今、面積については説明のあったとおり、知事が取引状況を見て数値を、面積を出すだろうという事ですが、今のことからすると取引状況を見ての上ですから、おそらく2,000㎡とか3,000㎡とかにはならない？

**[及川主幹]**

ならないです。もっと小規模な取引です。

**[石川会長]**

そういうことですね。他にありませんでしょうか。はい、中村委員。

**[中村委員]**

大幅に価格が上昇しているという状況で、この大槌町の地図を載せて頂いてわかりやすいなと思いました。

数値的な事の説明で判断できるのですが、大ヶ口という所、特に利用希望者が多いだろうという事ですよね。そうした場合にここの地域だけで希望者全部入居できるような土地というのは既に足りないんじゃないかなと思いますよね。そこがどんどん上がるという事に規制をかけるということだと思います。

あと、地図上でももう少し大ヶ口ばかりでなく、その他の宅地を広げる可能な所があるのであれば、その辺も説明して頂きたいなと思いました。

それからもう 1 つ、例えば先ほど竹村委員さんが仰った事は私もとても気になっていて、例えば大槌の方が真ん中の土地、山林の部分ですよね、ここを県外の大手の方が 10,000 m<sup>2</sup>でも宅地造成して宅地化にするという開発計画が事前にこういうふうにしましたという契約された後で、県でそれを報告を受けるという段階だということで、そういうことで規制とはかけ離れた話をさっき聞きました。そういったことが了承されるのかという、今の段階であれば、お聞きしたいなと思っています。

それからもう 1 点は、浸水地域が殆どですよね。そうするとこれも今まで宅地として皆さん使っていた土地なのですが、ここの地価というのはもうゼロになってしまうのか、その辺も説明頂きたいなと思っています。浸水してしまった所は、今まではきちっとした地価があって、そしてここに建てられていたわけですけども、大きな被害で全部流されてしまった。ただ、ここは私の家だとか、全部地価の地図を見れば、まず見たらわかるわけですよね。そういった土地がゼロになってしまうのかなど、単純な質問なのですが、その辺は伺いたいなと思います。

**[佐藤主査]**

森林の大規模な開発の関係ですけれども、それにつきましては森林法の関係で、いわゆる個別規制法の範囲で事前の許可を得るような、10,000 m<sup>2</sup>以上ですけれども、それについては森林部局の方で事前に把握して許可していくというふうな制度がございますので、こちらの国土法の関係で事後届出ではございますが、そちらの個別規正法での事前のある程度指導ができるような状況にはなってございます。

それから浸水地域の評価につきましては県土整備部が、浸水被災地の一括鑑定を実施しています。吉田先生が詳しいかと思いますが、鑑定評価により価格を出しているというふう聞いております。

**[中村委員]**

はい。それから、震災から 2 年経ちましたが、相談件数とか取引件数とか出ているわけですが、今後 3 年、4 年と経つ場合に件数的にどういうふうな状況になるのか予想されていたらそこを知りたいです。

**[及川主幹]**

土地取引件数につきましては、大槌は上昇傾向にあります。今仮設住宅に入っている方々が災害公営住宅あるいは集団移転事業で、そちらの事業が早いところで平成 26 年度、27 年度辺りに災害公営住宅等に転居できる事になっている様ですので、おそらく仮設住宅から転居するまでは、災害公営住宅を希望しない方々は自力再建されると思いますので、この件数は仮設住宅を退去するまでの期間は高い水準で推移するものと予測されます。ちょっとここははっきりとは言えませんが、今の件数を急激に下回ることはないと思っております。

**[中村委員]**

はい、わかりました。大槌の方に何度か足運んでますけども、仮設住宅がある部分だけが唯一の平らな所で、あとは殆どもう大変な状況ですよ。やはり仮設住宅の地点だって土地の評価があって、将来はそこにも仮設から移るまで何年かかるかわからないけれども、ちゃんと住宅地と、宅地となるという予想ですよ。

**[及川主幹]**

今の仮設住宅の所有者が町なのか個人かそれははっきり言えませんので、その辺はちょっと予想はできません。

**[石川会長]**

よろしいでしょうか。

**[中村委員]**

はい。

**[石川会長]**

それでは、吉田委員からですね、浸水地の評価が今どうなっているかというのを簡単に説明いただければと思います。

**[吉田委員]**

先ほど中村委員のお話で、ゼロになってしまうのかというお話があったのですが、我々が県に一括鑑定で、公共買収予定地の鑑定を一斉に市町村で行いました。去年の 4 月 1 日ですが、概ね震災前の価格を 100 としますと、マイナス 20% からマイナス 25% 程度の評価でつけております。いろいろ理由はありますが、ただこれは公共買収に限ってという話なので、民間の取引は当然自由ですので、急ぐのであれば半値、或いは半値以下の可能性は当然あると思いますが、ただそうは

ならないようにということで、指標としての価格の意味合いもありますので、震災前の2、3割程度マイナスで取引してもらえば、それは妥当なのかなといったイメージで評価しておりましたので、被災地に関してはそんな感じですかね。

**[石川会長]**

どうもありがとうございました。他に質問ございませんでしょうか。それでは上田委員。

**[上田委員]**

先ほどの大槌の件に関連して確認したいと思いますが、大槌の区画整理事業が敷かれている土地というのは、その対象地域に関しては民間が開発することはもはやできないわけですよね。どうなのですか。

**[及川主幹]**

災害危険区域に指定されていれば、開発はできないというふうに聞いております。

**[上田委員]**

はい。開発によって土地が動くと言うか売買があるとしても、その区画整理事業の対象区域に土地を持っている地権者が自由に売買することはできるという状況なのかなと。資料1の3ページで分析結果の中で見ますと、区画整理事業地域では換地を望まない地権者が多いというふうに書かれているのですが、換地を望まず逆に限られた土地しかないので、そこを民間が高値で買い取って転売していくというような、そういった事で価格を高騰させていくような事態というのは有り得るのかなと思います。そういう事は想定しなければいけないのかなと思いますが、御意見をお聞かせください。

**[佐藤主査]**

はい、相手方もそうですし仰るとおり、価格についても注視していく必要はあると思います。

**[上田委員]**

そうしますと、そういう可能性があって更に価格が上がり上がっていくことが有り得るとすれば、今制度について説明いただきましたが、過去の実績で、届出実績のところでは指導した結果取り下げっていくという件数が区域指定の効果かなということでお話がありましたので、もし復興を目指して区画整理事業をしていくことが民間の事業の土地の取引の高騰と言いますか、転売等によって事業が妨げられるような事がもしあるのであれば、効果のある監視区域の指定というのを考慮する必要があるのかなというふうに今説明を聞きまして考えたところです。そのあたりをどのようにお考えになっているか、また委員としても踏まえていく必要があるのか、意見も合わせてお願いします。

**[石川会長]**

それでは、今上田委員からご意見がありましたけど、今回の報告について特に監視区域の指定に係る検討について委員の方からもご意見をいただきたいと思いますがいかがでしょうか。

### [吉田委員]

監視区域の設定の要件というのが何個か資料の方で明記されていると思うのですが、資料3の4ページ目ですね、それをひとつひとつ仮に大槌に当てはめて考えてみたいと思うのですが、短期転売、大規模取引というのは先ほどの報告でさほど心配する程度ではない、あとは買占め、悪質性というものでございますが、買占めに関してはそれも情報として県には上がっていない、私みたいに現場を回っていますと震災から時間が経って、自粛ムードというのは当時ほどはなくて食べる為にというような不動産業者さんもいて、例えば三陸国道の買収用地を地権者から買ってそれを高く国に買ってくれと、そういうことをしているという話がちらっとは入ってきていますけれども、それは大規模に取り上げている情報でもないということで、買占め、悪質性に関してはさほど今の所心配ないかなと思います。

あとは、価格が急上昇しているというのは、価格水準がその地域の水準として妥当かというところに最終的にはくるのかなというところがございます、例えば大ヶ口 25,800 円、これが今監視区域に指定されたとして、結果鑑定士協会の方に「29,000 円、30,000 円の取引は適正ですか？評価していただきたい。」という問い合わせがきた場合に、どう判断するかだと思うのですが、北に山田町がございます山田町の船越、地価公示のポイントがあるのですが、中心市街地ではない郊外の住宅地なのですが、概ね 25,000 円/㎡、あとは山田町の中心部、昔山田駅のあった住宅地なのですが、そこが 35,000 円/㎡と今回上昇していたり、南の釜石市、平田とか甲子の方で 20,000 円という水準と比較してみると、28,000 円、大ヶ口と比べた時にさほど高騰しているようには見えないのかなとちらっと思います。あと前回の会議でもお話ししましたが、大槌の須賀町、大槌駅のすぐ南の駅まで徒歩1分というような、一番高かった時期が 35,000 円でその水準を大きく越えてる状況ではないということを考えますと、価格の急上昇という状況には引っかかってしまうのですが、価格水準の妥当性から言うと、やはり売買を1回、6週間待ってくれと言うほど高騰してはいないのかなとちょっと今思っています。

先ほど上田委員からもありましたように、アナウンスメント効果と言うんですかね、監視区域を設定しましたという情報が流れると土地の売買に限らず、例えばアパートの家賃の設定ですかね、聞くところによると陸前高田で盛岡以上のアパートの家賃以上の設定があったり、1部屋 70,000 円とか釜石で 80,000 円とか、そういう話も聞いておりますが、唯一効果があるとすれば、やはりアナウンスメント効果ですかね、もっと悪質な取引がもし出てくるとすれば、監視区域設定は効果があるかなと期待はしております。以上です。

### [石川会長]

どうもありがとうございました。他にはご意見ございませんでしょうか。

### [及川主幹]

大槌町が発行しております、「大槌復興町づくり便り」という全戸配布の資料がありまして、3月5日付けで先ほどの資料3過去の取引価格を掲載いたしまして、町民の皆様に「適正な価格での土地取引をお願いします」というタイトルで全戸配布しております。「取引する場合には地価調査とか地価公示の基準地価を参考に取引をお願いします」というPRと言いますか周知をしております。その後1週間ぐらいした後に、実際に大槌町の町民の方から環境保全課の方に電話がありまして、どれくら

いの基準で買ったら良いのかどうかといった相談もありましたので、唯一、今県ができる方策といたしましては、こういった地価の鎮静化のための広報ですかね。後は監視区域しか規制はありませんので、引き続きこういった広報につきましても、今後強化して参りたいと思っております。以上、補足でした。

**[石川会長]**

はい、ありがとうございました。他に委員の方からご意見ございませんでしょうか。なければ次に移らせていただきます。

## 4 その他

**[石川会長]**

その他ということですが、委員の皆様、あるいは事務局から何かございますか。

**[柁屋主事]**

事務局から、先ほど資料 2 につきまして佐々木委員からご質問がありました、資料 2 のページ 6 の域外法人の 80 件のうち県外のハウスメーカーが何件かというご質問でしたが、80 件中 32 件が県外のハウスメーカーでございます。

**[佐々木委員]**

はい、わかりました。ありがとうございました。

**[及川主幹]**

それでは、事務局からお知らせいたします。次回の当審査会の開催予定でございますが、4月1日調査で大槌 2 地点を追加して調査いたしますので、その結果につきまして 6 月頃にその調査結果の報告も含めまして状況報告したいと思いますので、次回開催は 6 月にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

あと、それからもう 1 点ですが、我々事務局の方でこの度の人事異動で異動がありまして、玉懸総括課長と私が同じ庁内ですけれども異動いたします。それから、佐藤主査におかれましては退職ということで、事務局 3 名が異動になります。この 2 年間、大変お世話になりました。ありがとうございました。

**[石川会長]**

お世話になりました。ありがとうございました。

## 5 閉会

**[石川会長]**

それでは、本日の会議はこれで終わらせていただきますが、今ちょっと事務局から説明がありましたとおり、この審査会、震災後は 3 ヶ月毎に開いた時期がありまして、地価が落ち着いてきているのではないかとということで、6 ヶ月毎に開催という事にさせていただいたのですが、今日の資料で皆

様お分かりの通り、大槌について地価の値上がりが激しいということで、吉田委員さんも仰っておりますけれども、おそらくは値が上がっていくというふうに見られるということで、この3ヶ月間もその動向、4月1日にまた調査あるわけですが、それを踏まえて今回は3ヶ月区切りでまた開かせて頂きたいと思います。

冒頭に申しましたけれども、そこでは監視区域の指定についても皆さんにご議論いただくことになるかもしれませんので、今日の吉田委員さんのお話にもあった通り、いろいろな要素を検討しなければならないと思いますので、事務局にもそれなりの資料をいろいろ用意していただくことになるかもしれませんけれども、委員の皆様もよろしくお願ひしたいと思います。では今日の会議はこれで終わります。どうもご苦労さまでした。