

## 第44回岩手県土地利用審査会

日時：平成25年3月27日(水) 午前10時30分～

場所：エスポワールいわて 1階小会議室

### 次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 報告・協議事項

- (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)
- (2) 土地取引件数の動向(～平成24年12月)について(資料2)
- (3) 監視区域指定に係る検討結果等について(資料3)
- (4) 平成25年地価公示結果の概要について(資料4)

4 その他

5 閉 会

## 平成 24 年度第 4 四半期短期地価動向調査結果について

## 1 住宅地 (14 地点)

(1) 前回調査 (10/1) と比較して、3 地点において 3 ヶ月変動率が上昇しており、年間平均変動率 (震災前比較) は、**今回大きく上昇した地点があったことから全体として上昇幅が増加し、2.4%の上昇となった。**現在ほとんどの地点が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。**

(2) 震災直後に大きく下落した地点のうち、**陸前高田 D-1 及び釜石 D-1 は、直近 3 ヶ月変動率は横ばいとなっている。今後は、震災後の需要が高まっていることから強含み傾向で推移していくものと予測される。**

なお、**山田 D-1 は、前回調査で取引価格が上昇したが、今回調査で直近 3 ヶ月変動率の上昇幅は弱まり、おおむね震災前の水準程度となっている。需要の増加が続いており、高止まりの状態**で推移するが、**徐々に地価の安定化が図られていくものと予測される。**

(3) 震災以降に新設した調査地点のうち、**陸前高田 D-2 及び山田 D-2 は、直近 3 ヶ月変動率で横ばいあるいはやや上昇幅が縮小傾向で推移している。**

なお、**大槌 D-1 は、地元の移転需要と復興工事関係者、NPO 法人等地元以外の需要の競合が継続し、取引価格が大きく上昇している。**

## 2 商業地 (3 地点)

大規模商業施設の出店地区以外は同種の建物が飽和状態で高値での取引が考えにくい地点がある一方、**浸水被害の小さい地域では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 (沿岸南部 3 市平均  $\Delta 3.7\% \rightarrow \Delta 2.8\%$ ) した。**

## 3 平均変動率

(1) 沿岸南部 6 市町の用途別年間平均変動率 (震災前比較)

期間：平成 22 年 7 月 1 日～平成 25 年 1 月 1 日 (単位：%)

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	平均
住宅地 (1/1)	0.4	$\Delta 1.4$	$\Delta 2.9$	34.8	5.1	0.2	2.4
住宅地 (10/1)	$\Delta 0.1$	$\Delta 2.6$	$\Delta 3.5$	19.3	5.1	$\Delta 0.3$	0.7
商業地 (1/1)		$\Delta 1.8$	$\Delta 2.9$			$\Delta 3.7$	$\Delta 2.8$
商業地 (10/1)		$\Delta 2.9$	$\Delta 3.2$			$\Delta 5.1$	$\Delta 3.7$

(2) 沿岸南部 6 市町の用途別年間平均変動率 (1 年前比較)

期間：平成 24 年 1 月 1 日～平成 25 年 1 月 1 日 (単位：%)

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	平均
住宅地 (1/1)	6.5	4.5	1.9	50.9	12.0	2.9	8.3
商業地 (1/1)		3.6	0.0			4.5	2.7

(3) 沿岸南部 6 市町の用途別直近 3 ヶ月平均変動率

期間：平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 1 月 1 日 (単位：%)

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	平均
<b>住宅地 (1/1)</b>	1.2	2.5	0.8	30.3	1.3	1.5	3.5
住宅地 (10/1)	1.2	2.4	0.6	13.8	7.3	1.8	3.3
<b>商業地 (1/1)</b>		2.1	0.0			2.3	1.5
商業地 (10/1)		1.5	0.0			2.6	1.4

(注 1) 「平均変動率」は、市町ごとに、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**

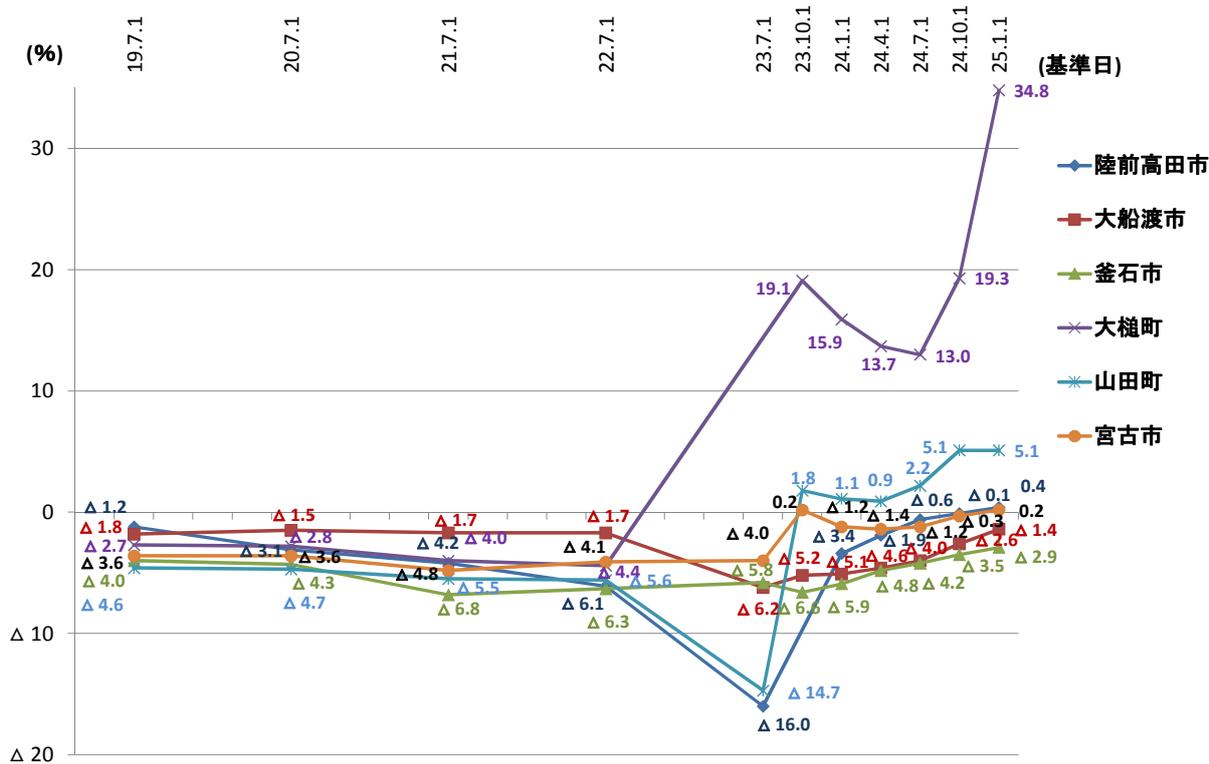
- (1) **調査目的** 平成 23 年 3 月の震災により甚大な被害が発生した沿岸地域において、地価上昇や投機目的の買い占めが懸念されており、国土利用計画法の規定に基づく監視区域の指定について検討するため、沿岸南部 6 市町の地価動向等を把握する。
- (2) **調査主体** 岩手県(一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会へ委託)
- (3) **調査対象** 沿岸南部 6 市町の 17 地点(住宅地 14 地点、商業地 3 地点)
- (4) **価格時点** 平成 25 年 1 月 1 日
- (5) **調査方法** 一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会に委託し、平成 24 年 7 月 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 17 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。

平成24年度短期地価動向調査(第4四半期)結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点		平成25年1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1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
		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～H24.10.1	基準地価格	( )内は前回H23.10.1～H24.10.1の年間変動率	平成24年10月1日時点価格(円)	( )内はH24.7.1～10.1	
陸前高田市	住宅地	陸前高田D-1	米崎町字松峰59番7	16,100	16,300	-	△ 0.5 ( △ 1.1 )	15,100	6.6 ( 8.9 )	15,900	1.3 ( 1.3 )	<p>・戸建住宅地については震災前よりもやや高めの価格設定とはなっているものの、地価公示・調査の最高価格から大幅に乖離するものではない。<b>ただし鳴石地区で県外団体が高めの価格で取得した事例があり、今後の価格動向に注意が必要。</b></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。<b>ただ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ほとんど確認できなかった。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。</b></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。通称アップロード周辺で小規模な分譲住宅地や農地山林からの宅地転用による取引が活発化している。</p> <p>・<b>鳴石地区の住宅地は需要が集中しているにもかかわらず売り物がない状態となっている。</b></p> <p>・<b>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。</b></p>
		陸前高田D-2	高田町字鳴石119番33	18,600	-	18,000	1.3 ( 1.0 )	17,500	6.3 ( 5.7 )	18,400	1.1 ( 1.1 )	
		平均		17,400	17,200	-	0.4 ( △ 0.1 )	16,300	6.5 ( 7.3 )	17,200	1.2 ( 1.2 )	
大船渡市	住宅地	大船渡D-1	猪川町字前田5番5	31,100	31,900	-	△ 1.0 ( △ 2.1 )	29,700	4.7 ( 1.3 )	30,400	2.3 ( 2.4 )	<p>・猪川町地区、末崎町地区では、震災前に比べると高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>
		大船渡D-2	盛町字宇津野沢12番15	27,800	28,500	-	△ 1.0 ( △ 2.2 )	26,500	4.9 ( 1.9 )	27,100	2.6 ( 2.3 )	
		大船渡D-3	末崎町字大田37番4	16,400	-	17,400	△ 2.3 ( △ 3.6 )	15,800	3.8 ( △ 1.2 )	16,000	2.5 ( 2.6 )	
	平均		25,100	25,900	-	△ 1.4 ( △ 2.6 )	24,000	4.5 ( 0.7 )	24,500	2.5 ( 2.4 )		
商業地	大船渡D5-1	盛町字内ノ目1番13	49,500	51,900	-	△ 1.8 ( △ 2.9 )	47,800	3.6 ( 1.5 )	48,500	2.1 ( 1.5 )	<p>・<b>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。</b></p>	
釜石市	住宅地	釜石D-1	大只越町2丁目10番	40,500	47,800	-	△ 6.1 ( △ 6.8 )	40,900	△ 1.0 ( △ 2.9 )	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が認められ、利便性の高まりとともに土地取引は徐々に増えていくものと予測される。</p> <p>・東部地区(中心市街地)では、復旧・復興に伴い取引件数が増えていくものと予測され、イオンの進出計画が大きな影響を与えるものと予測される。ただし、市の買取価格が周辺相場の主導的役割を果たすと推定されることに留意する必要がある。</p>
		釜石D-2	甲子町第15地割65番5	23,300	23,700	-	△ 0.7 ( △ 1.1 )	23,100	0.9 ( 0.0 )	23,100	0.9 ( 0.0 )	
		釜石D-3	大字平田第1地割16番5	21,500	-	22,500	△ 1.8 ( △ 2.6 )	20,300	5.9 ( 3.9 )	21,200	1.4 ( 1.9 )	
	平均		28,400	31,300	-	△ 2.9 ( △ 3.5 )	28,100	1.9 ( 0.3 )	28,300	0.8 ( 0.6 )		
商業地	釜石D5-1	上中島町1丁目96番2外	52,000	56,000	-	△ 2.9 ( △ 3.2 )	52,000	0.0 ( △ 0.2 )	52,000	0.0 ( 0.0 )	<p>・<b>上昇地点については、移転需要等により下げ止まったというレベルと大差なく、高値取引が散見されるものの多くが適正価格取引の中での僅かな上昇にすぎない。今後は適正価格の範囲内での取引が中心となり、地価は強含みながらも安定的に推移していくと予測される。</b></p>	
大槌町	住宅地	大槌D-1	大ケ口1丁目175番194	25,800	-	13,800	34.8 ( 19.3 )	17,100	50.9 ( 15.8 )	19,800	30.3 ( 13.8 )	<p>・<b>大槌町全体として、浸水被害のない地域や建物流出したが復興事業区域外で即時に建物建築が可能な地域では、被災者の移転需要と不動産業者の販売用地確保及び復興工事関係者、NPO法人、宗教団体の宿舎確保の新規需要との競合が継続し取引価格が上昇している。特に大ケ口地区では競合が激しく、取引価格が著しく上昇している。</b></p> <p>・<b>町方地区、安渡地区等の区画整理事業地域では、換地を望まない地権者が多く、今後、従前地の売買が活発化されると予測されるが、投機目的の個人・各種法人等を買主とする土地取引の可能性があり、民間の取引を注視する必要がある。また、建物建築が可能となる仮換地指定がかなり先になることから、転出を考える地権者が向かう先である非浸水区域や建物流出を逃れた地域の住宅地は、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。</b></p> <p>・<b>この1年間で大槌町全体として土地価格が上昇していることから、地点の増設を行って町全体の地価動向を把握する必要があり、また、監視区域指定の可否の検討も行う必要があると考える。</b></p>
		平均		26,500	24,900	-	5.1 ( 5.1 )	23,400	12.0 ( 9.9 )	26,200	1.3 ( 7.3 )	<p>・<b>浸水区域は、県による被災土地価格調査により適正価格が示され、投げ売りや思惑等の取引きなしに地価の安定化が図られていくものと予測される。</b></p>
山田町	住宅地	山田D-1	長崎4丁目10番8	34,800	35,400	-	△ 0.7 ( △ 1.1 )	29,800	16.8 ( 15.0 )	34,500	0.9 ( 11.7 )	<p>・長崎地区周辺では高値取引がみられるが、これは震災前の価格水準に回復していく途上の動きであり、地価高騰の事象ではないと判断した。今回確認した事例は若干の買進みもみられたが、概ね震災前の水準程度になっている。したがって、現時点では取引規制の検討対象とはいえないが、今後も引き続き取引動向を注視していく必要がある。</p> <p>・豊間根地区周辺は、高値取引のみみられるが、件数が少なく価格が高騰しているかどうか判断ができない状態。件数を伴って高値取引が継続する場合は注意を要する。</p> <p>・復興計画が具体的に動き出しており、計画の進捗に合わせて、徐々に震災前の地価動向及び土地取引動向に戻っていくものと予測される。ただし、雇用の場の確保が進まない場合には、人口流出が継続して需要者が減少し、震災前よりも低位な水準に落ち込む可能性もある。</p>
		山田D-2	豊間根第2地割71番5	18,200	-	14,300	10.9 ( 11.2 )	17,000	7.1 ( 4.7 )	17,900	1.7 ( 2.9 )	
		平均		26,500	24,900	-	5.1 ( 5.1 )	23,400	12.0 ( 9.9 )	26,200	1.3 ( 7.3 )	
宮古市	住宅地	宮古D-1	八木沢1丁目3番40	30,600	31,200	-	△ 0.8 ( △ 2.0 )	29,000	5.5 ( 2.8 )	29,800	2.7 ( 2.8 )	<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>・被災地の買取価格や移転候補地の価格が徐々に提示され始めたが、復興までのスケジュールに不安を感じる被災者らが自力再建を目指し、今回の地価上昇につながったものと考えられる。</p> <p>・<b>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する。</b></p>
		宮古D-2	佐原3丁目22番143	31,500	31,800	-	△ 0.4 ( △ 1.5 )	29,300	7.5 ( 4.1 )	30,700	2.6 ( 2.7 )	
		宮古D-3	田老字向新田109番2内	7,840	7,480	-	1.9 ( 2.5 )	8,200	△ 4.4 ( △ 8.1 )	7,900	△ 0.8 ( 0.0 )	
	平均		23,300	23,500	-	0.2 ( △ 0.3 )	22,200	2.9 ( △ 0.4 )	22,800	1.5 ( 1.8 )	<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。<b>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。</b></p>	
商業地	宮古D5-1	保久田6番46	53,400	58,900	-	△ 3.7 ( △ 5.1 )	51,100	4.5 ( 0.0 )	52,200	2.3 ( 2.6 )	<p>・<b>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。</b></p>	

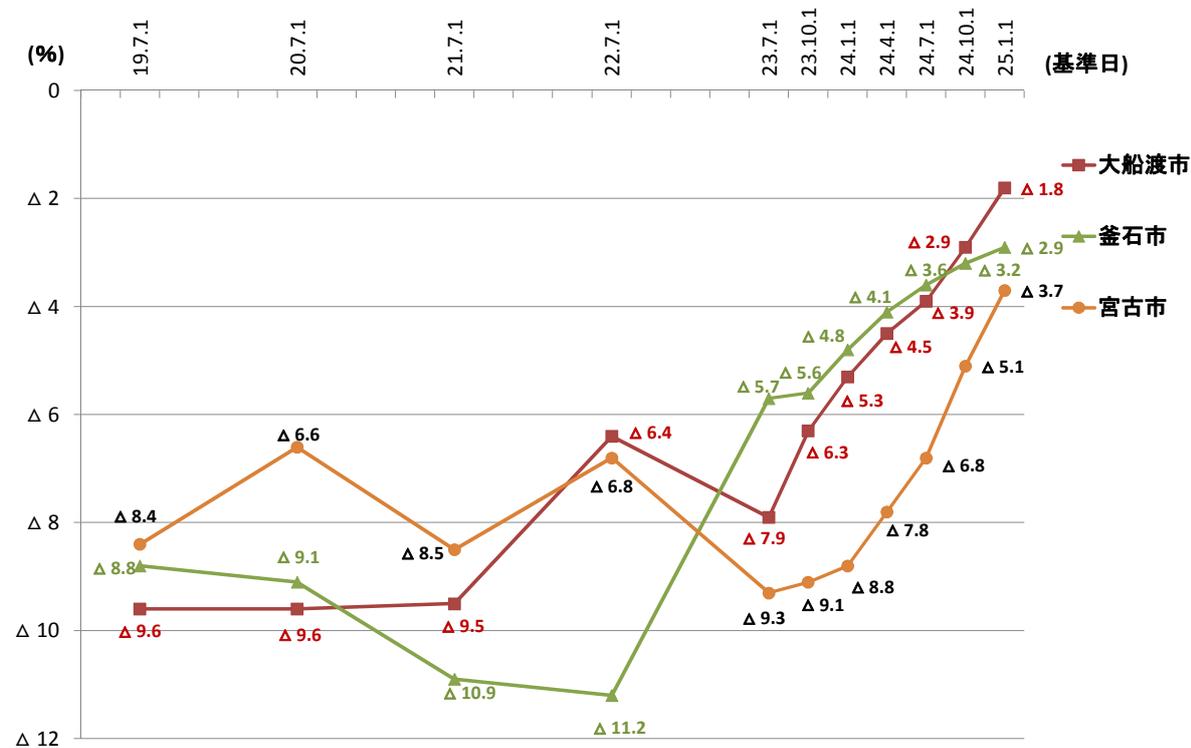
※1 『参考価格』は、新設地点に係る比較対象とするため、新設地点の近隣地域にある固定資産税評価額から比準して求めた価格。  
 ※2 『平成22年7月1日からの年間変動率』は、平成25年1月1日基準地価格と平成22年7月1日基準地価格(新設地点は参考価格)との30ヵ月変動率を算出し、30ヵ月で除して12倍(12ヵ月)したもの。  
 ※3 『平成24年1月1日からの年間変動率』は、平成25年1月1日基準地価格と平成24年1月1日基準地価格との12ヶ月間の変動率を算出したもの。  
 ※4 「3ヵ月変動率」は、平成25年1月1日時点価格と平成24年10月1日時点価格との3ヶ月間の変動率を算出したもの。

### 【住宅地】市町村別平均変動率推移(沿岸南部)



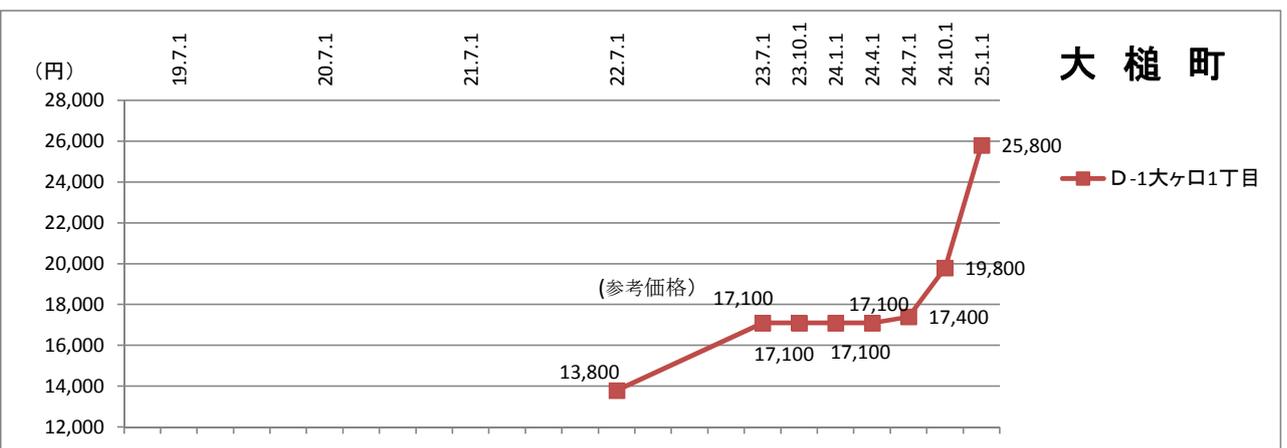
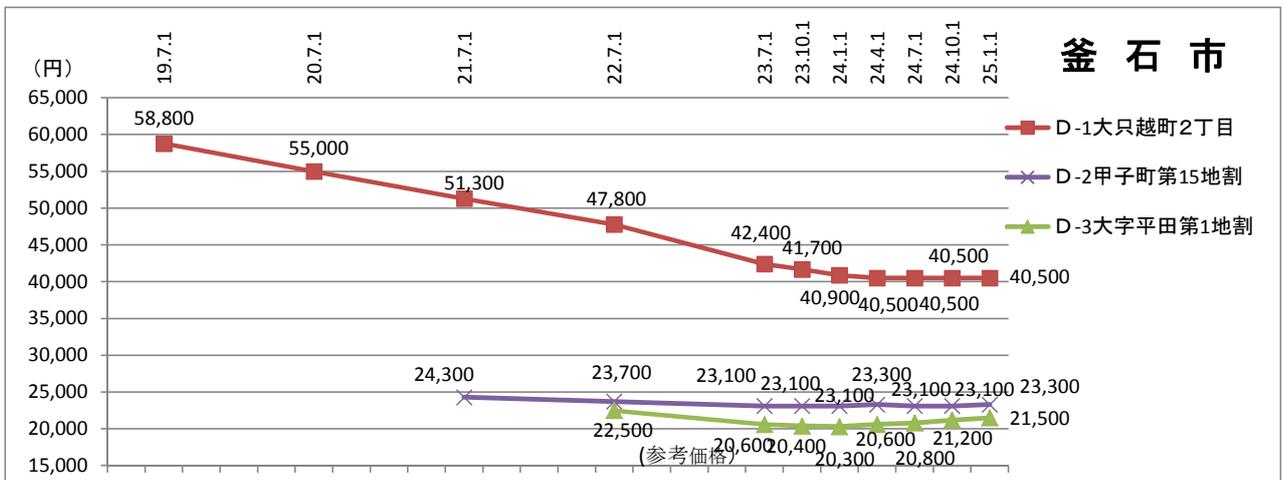
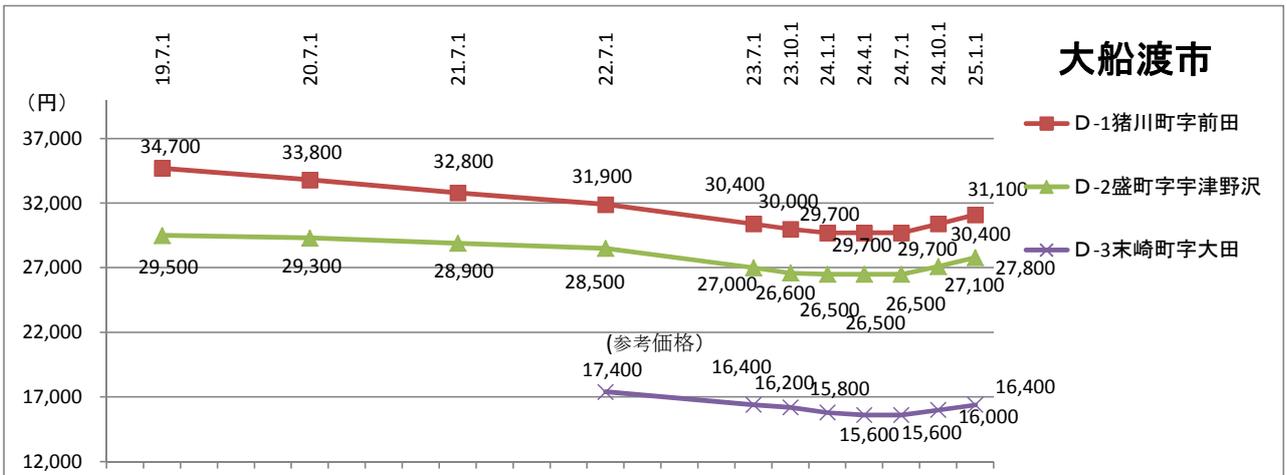
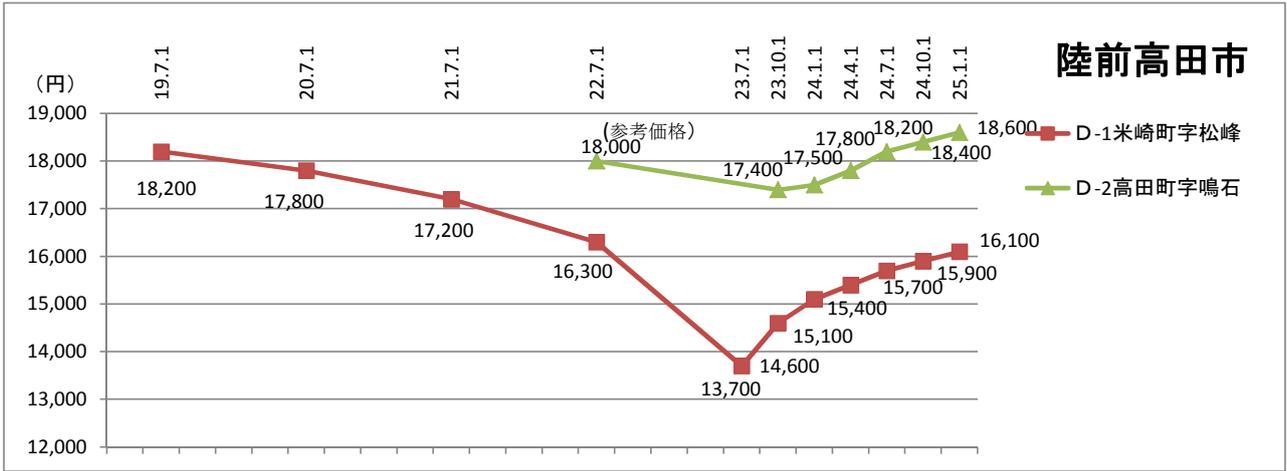
注:7/1は毎年実施している地価調査(全地点)の平均変動率を、10/1、1/1、4/1は短期地価動向調査における平均変動率をそれぞれ表示しているため、調査地点や地点数は異なります。

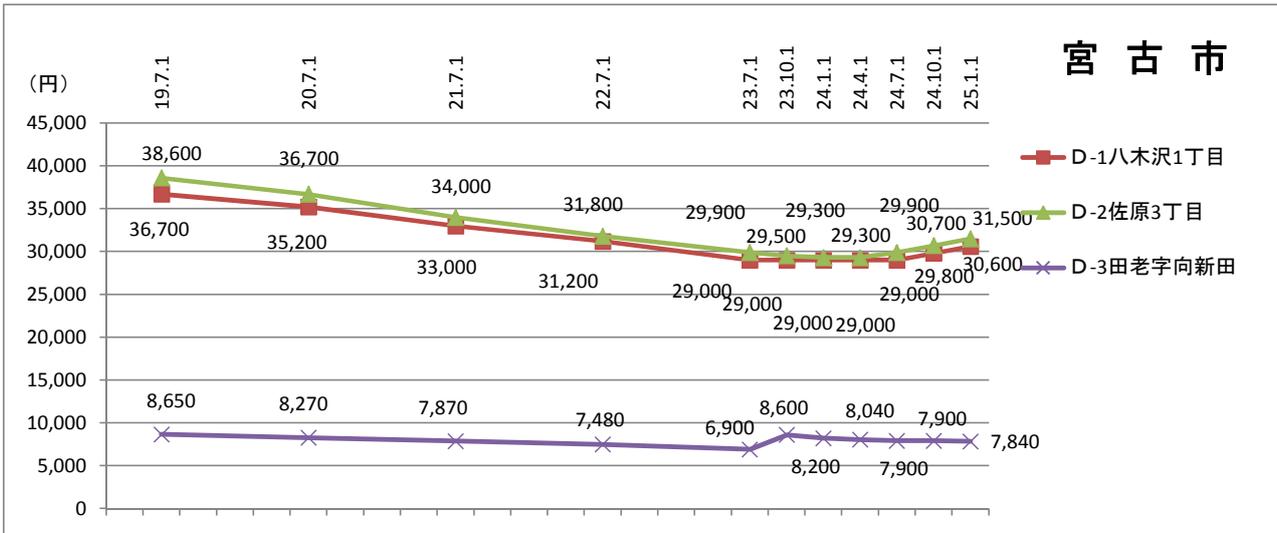
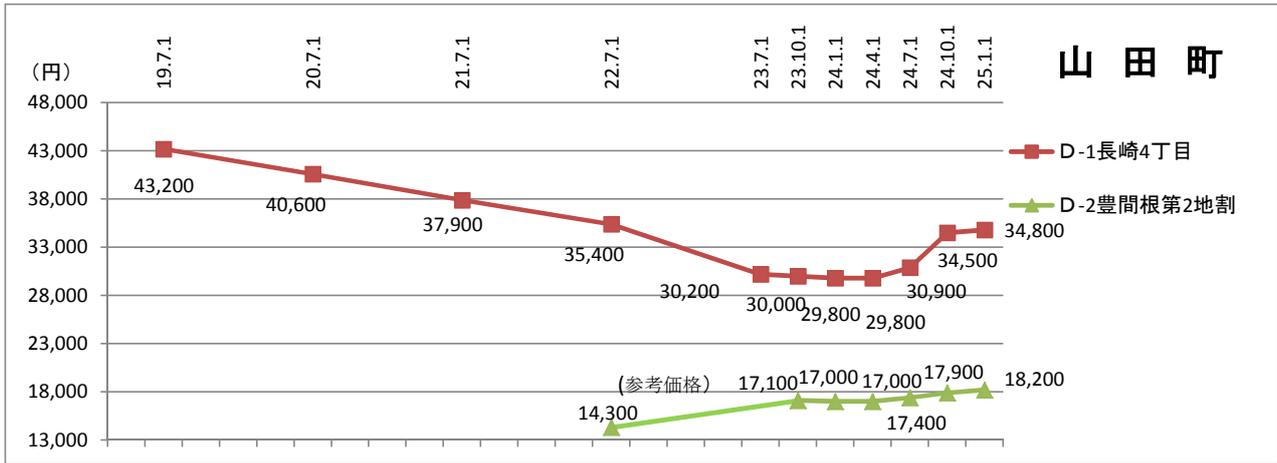
### 【商業地】市町村別平均変動率推移



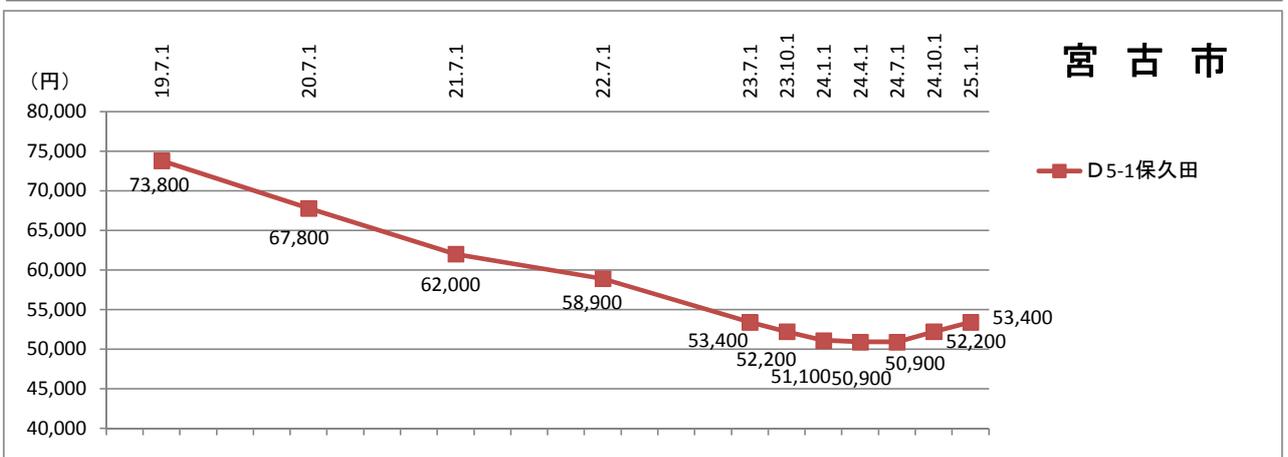
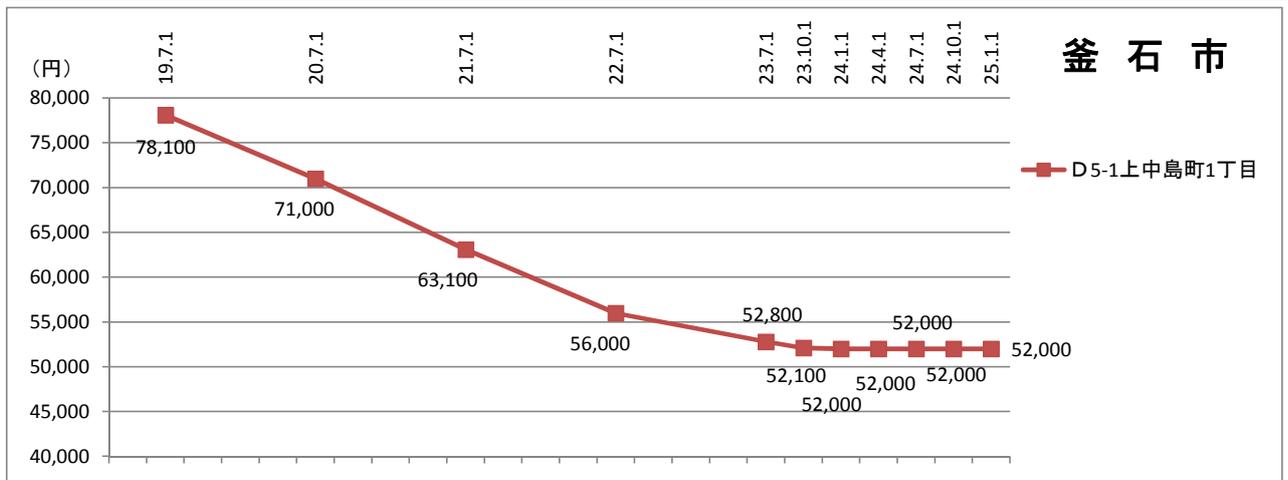
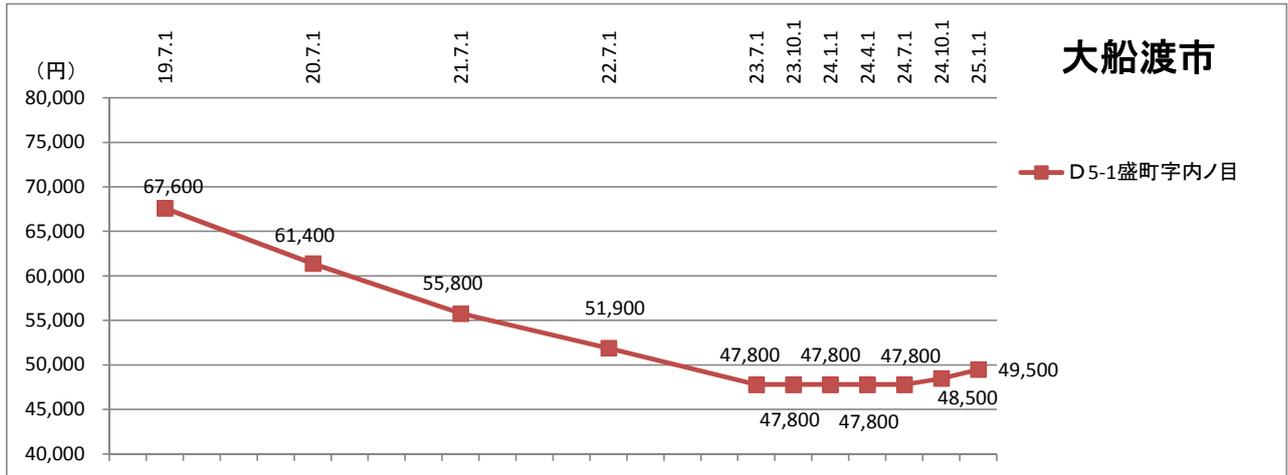
注:7/1は毎年実施している地価調査(全地点)の平均変動率を、10/1、1/1、4/1は短期地価動向調査における平均変動率をそれぞれ表示しているため、調査地点や地点数は異なります。

## 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】



## 土地取引件数の動向(～H24.12)について

土地取引件数の動向（H24. 10月～H24. 12月）について

(1)全体累計件数

沿岸4地域の平成24年10月～12月の取引件数（地方公共団体、国等を除く）571件は、前期（平成24年7月～9月、530件）比で+41件、1.08倍、前々期（平成24年4月～6月、524件）比で+47件、1.09倍、前年同期（508件）比では1.12倍と増加している。平成24年の合計2,128件は前年（1,607件）比で+521件、1.32倍と、震災の影響により建物等が流失し新たな土地を確保するため増加しており、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24年10月～12月の取引件数は前年の取引件数を下回っているが、平成24年の合計8,788件は前年（8,087件）比で+701件、1.09倍と、沿岸地域の取引件数が大きく増加したことから前年を上回っている。

(2)月別件数

沿岸4地域の月別取引件数は、平成24年1月～8月までは増減を繰り返しており、9月に大幅に上昇した後は横ばいで推移している。

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	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	55	68	52	74	50	59	62	46	59	69	43	698	582
	前年同月比	4.36	2.39	4.86	8.67	4.35	1.14	1.11	1.29	1.07	1.34	1.25	0.88	1.70	1.56
	H24前月比	1.24	0.90	1.24	0.76	1.42	0.68	1.18	1.05	0.74	1.28	1.17	0.62	-	-
釜石地域	H22	13	23	34	22	17	20	22	35	16	26	13	33	246	210
	H23	9	14	12	20	32	41	22	44	44	35	31	41	336	313
	H24	23	35	47	34	34	44	39	23	49	41	41	52	462	404
	前年同月比	2.56	2.50	3.92	1.70	1.06	1.07	1.77	0.66	1.11	1.17	1.32	1.27	1.38	1.29
	H24前月比	0.56	1.52	1.34	0.72	1.00	1.29	0.89	0.59	2.13	0.84	1.00	1.27	-	-
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	38	50	51	54	58	56	82	36	64	60	51	67	667	579
	前年同月比	1.41	2.78	3.40	2.08	1.04	0.73	1.39	0.88	1.12	1.22	0.93	1.06	1.23	1.16
	H24前月比	0.60	1.32	1.02	1.06	1.07	0.97	1.46	0.44	1.78	0.94	0.85	1.31	-	-
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	27	16	32	25	19	24	22	26	22	34	30	24	301	258
	前年同月比	1.13	0.76	1.39	1.14	0.68	0.77	0.65	0.93	1.05	1.70	0.86	0.77	0.95	0.95
	H24前月比	0.87	0.59	2.00	0.78	0.76	1.26	0.92	1.18	0.85	1.55	0.88	0.80	-	-
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	149	156	198	165	185	174	202	147	181	194	191	186	2,128	1,823
	前年同月比	2.01	2.05	3.09	2.23	1.39	0.90	1.20	0.97	1.10	1.31	1.09	1.01	1.32	1.25
	H24前月比	0.81	1.05	1.22	0.83	1.12	0.94	1.16	0.73	1.23	1.07	0.98	0.97	-	-
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	454	594	433	535	580	589	582	542	593	677	654	6,660	5,779
	前年同月比	1.11	1.14	1.04	0.99	1.03	1.10	1.07	1.20	1.04	1.11	0.95	0.77	1.03	1.01
	H24前月比	0.51	1.06	1.31	0.73	1.24	1.08	1.02	0.99	0.93	1.09	1.14	0.97	-	-
全県合計	H22	510	513	796	704	659	612	692	583	596	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	576	610	792	598	720	754	791	729	723	787	868	840	8,788	7,602
	前年同月比	1.25	1.29	1.25	1.17	1.10	1.05	1.10	1.15	1.06	1.15	0.98	0.82	1.09	1.06
	H24前月比	0.56	1.06	1.30	0.76	1.20	1.05	1.05	0.92	0.99	1.09	1.10	0.97	-	-

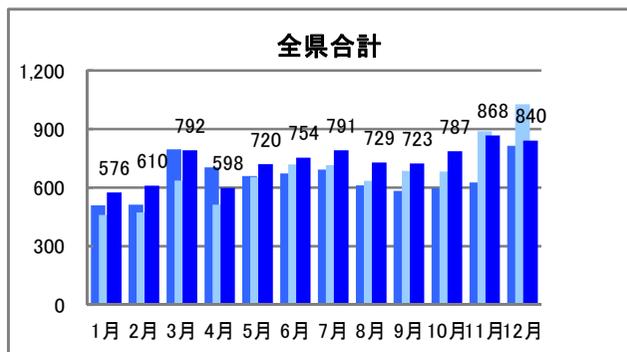
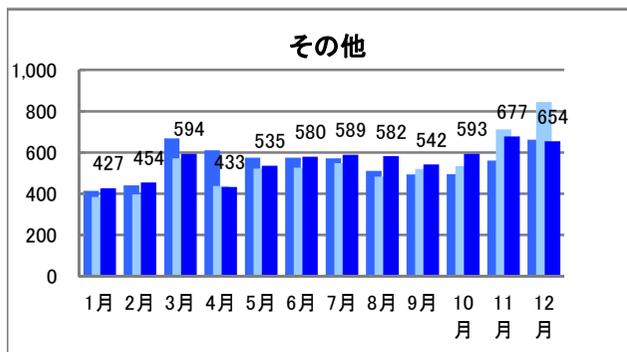
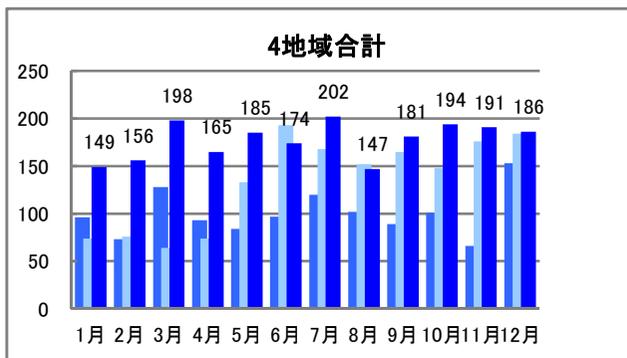
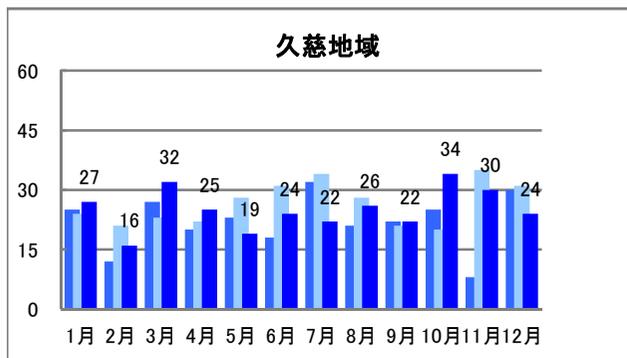
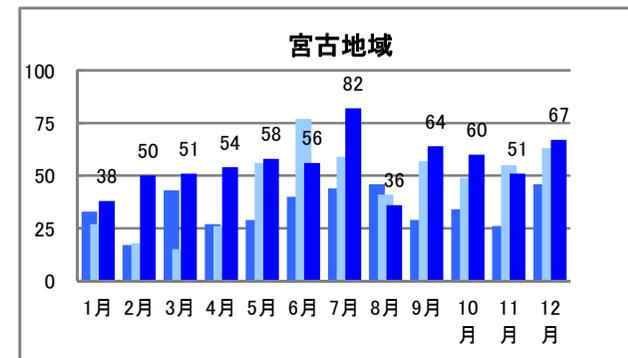
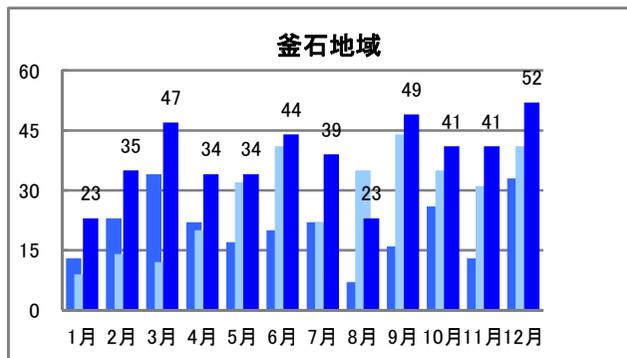
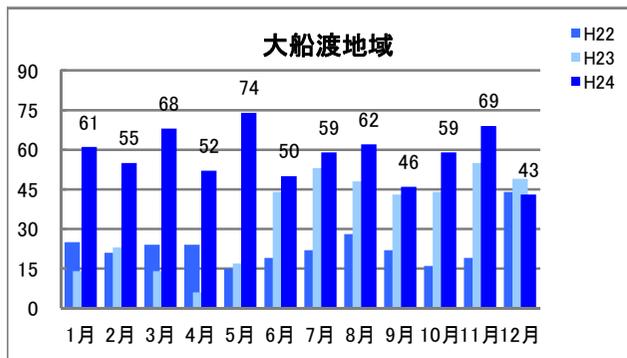
※1 当該データは国土交通省提供の土地利用調整onlineシステム(概況調査集計結果提供システム)より

※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:H24/H23(合計欄はH24合計/H23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

(単位:件)

市町村	月	年区分	平成24年取引件数の概要												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)	平成24年取引件数の概要
			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	H22	16	7	10	5	7	6	9	13	8	4	8	15	108	1.30	85	1.15	3月に増加し、その後は横ばいから減少傾向が続いていた。8月は前月に比べ大幅に増加したが、翌月には減少している。11月に再び増加したが、翌月には大幅に減少している。	
	H23	7	6	9	1	6	6	14	11	20	22	26	17	145	1.34	132	1.55		
	H24	29	21	28	29	27	25	22	32	21	19	28	11	292	2.01	242	1.83		
大船渡市	H22	9	14	14	19	8	13	13	15	14	12	11	29	171	0.98	148	1.01	3月まで増加傾向が続いていたが、4月に大幅に減少し、その後増減を繰り返している。	
	H23	7	17	5	5	11	38	39	37	23	22	29	32	265	1.55	241	1.63		
	H24	32	34	40	23	47	25	37	30	25	40	41	32	406	1.46	340	1.41		
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	55	68	52	74	50	59	62	46	59	69	43	698	1.70	582	1.56		
釜石市	H22	9	18	18	19	14	17	16	4	8	19	10	25	177	0.92	150	0.92	2月に大幅に増加し、8月に大幅に減少した以外は、ほぼ横ばいで推移している。	
	H23	7	13	9	19	25	34	19	32	36	28	26	27	275	1.55	255	1.70		
	H24	15	29	38	30	27	36	34	14	33	32	35	42	365	1.33	321	1.26		
大槌町	H22	4	5	16	3	3	3	6	3	8	7	3	8	69	1.11	60	1.15	9月に大幅に増加した以外は、ほぼ横ばいに推移している。	
	H23	2	1	3	1	7	7	3	3	8	7	5	14	61	0.88	58	0.97		
	H24	8	6	9	4	7	8	5	9	16	9	6	10	97	1.59	83	1.43		
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	35	47	34	34	44	39	23	49	41	41	52	462	1.38	404	1.29		
山田町	H22	11	2	7	5	5	10	4	6	5	11	5	7	78	1.37	65	1.25	7月及び9月に大幅に増加した以外は、ほぼ横ばいで推移している。	
	H23	1	6	1	6	19	12	11	10	12	10	16	17	121	1.55	114	1.75		
	H24	3	5	3	8	13	9	26	7	19	10	9	8	120	0.99	112	0.98		
宮古市	H22	18	9	22	19	21	24	29	16	17	15	18	31	239	0.81	212	0.81	2月に大幅に増加した以降横ばいから増加傾向で推移していたが、8月に大幅に減少した。9月から再び増加傾向に転じている。	
	H23	19	10	10	16	34	58	44	27	40	36	35	39	368	1.54	339	1.60		
	H24	32	44	47	43	42	44	53	22	36	37	36	52	488	1.33	412	1.22		
岩泉町	H22	1	0	8	1	3	1	1	5	4	5	3	3	35	0.67	34	0.89	8月に増加した以降横ばいで推移している。	
	H23	5	1	2	3	1	3	2	1	3	2	4	30	0.86	24	0.71			
	H24	1	0	0	1	1	1	2	5	4	5	4	4	28	0.93	27	1.13		
田野畑村	H22	3	6	6	2	0	5	10	19	3	3	0	5	62	3.10	53	3.53	9月に増加傾向に転じたが、11月に再び減少している。	
	H23	2	1	2	1	2	4	2	3	2	0	2	3	24	0.39	21	0.40		
	H24	2	1	1	2	2	2	1	2	5	8	2	3	31	1.29	28	1.33		
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	15	15	25	56	77	59	41	57	49	55	63	543	1.23	498	1.37		
	H24	38	50	51	54	58	56	82	36	64	60	51	67	667	1.23	579	1.16		
普代村	H22	0	0	0	1	1	1	3	0	0	2	0	2	10	0.83	10	0.91	ほぼ横ばいに推移している。	
	H23	1	1	3	1	1	2	0	0	1	1	0	1	12	1.20	10	1.00		
	H24	1	0	3	0	2	4	0	1	0	1	1	2	15	1.25	14	1.40		
野田村	H22	7	0	2	1	5	1	0	2	2	1	2	1	24	2.18	17	1.55	ほぼ横ばいに推移している。	
	H23	1	1	0	1	2	3	1	3	0	2	2	2	18	0.75	16	0.94		
	H24	0	1	2	1	0	2	3	3	4	3	4	2	25	1.39	24	1.50		
久慈市	H22	12	9	12	17	10	11	22	14	13	16	6	26	168	0.88	147	0.86	3月に大幅に増加したが、5月に再び減少し横ばいに推移していた。10月に再び大幅に増加したが、翌月には減少している。	
	H23	16	13	15	15	20	21	21	18	11	8	21	22	201	1.20	172	1.17		
	H24	18	10	21	20	12	12	14	16	12	27	16	18	196	0.98	168	0.98		
洋野町	H22	6	3	13	1	7	5	7	5	7	6	0	1	61	0.61	52	0.61	2月に減少した後、10月までほぼ横ばいで推移していた。11月に増加したが、翌月には減少した。	
	H23	6	6	5	5	5	5	12	7	9	9	12	6	87	1.03	75	1.44		
	H24	8	5	6	4	5	6	5	6	6	3	9	2	65	0.75	52	0.69		
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	27	16	32	25	19	24	22	26	22	34	30	24	301	0.95	258	0.95		
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	8月までは増減を繰り返し、9月に大幅に上昇した後は横ばいで推移している。	
	H23	74	76	64	74	133	193	168	152	165	148	176	184	1,607	1.34	1,457	1.41		
	H24	149	156	198	165	185	174	202	147	181	194	191	186	2,128	1.32	1,823	1.25		

※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

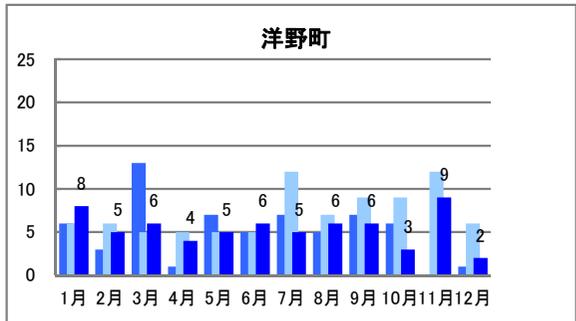
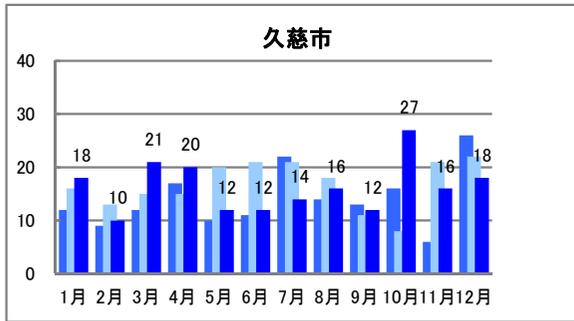
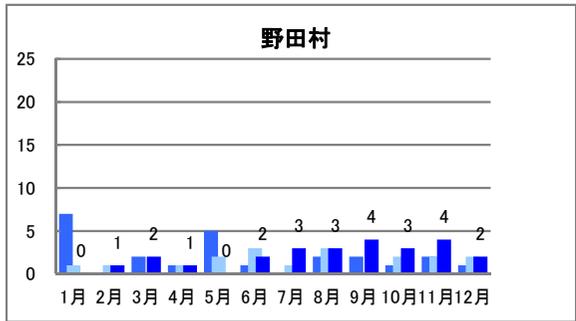
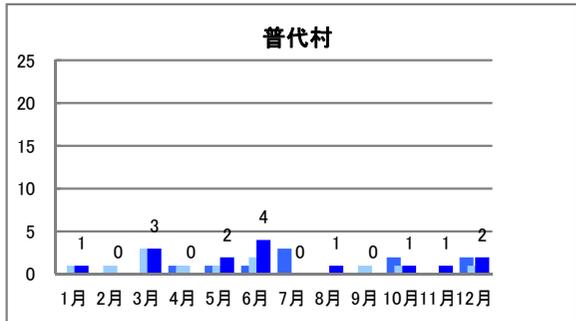
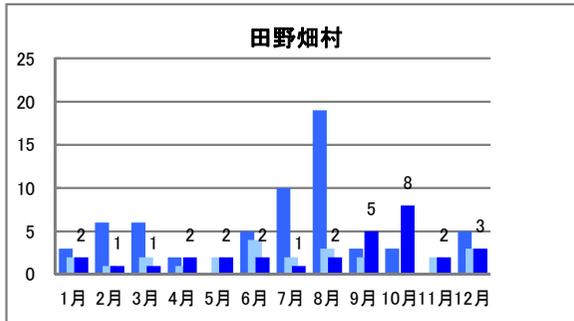
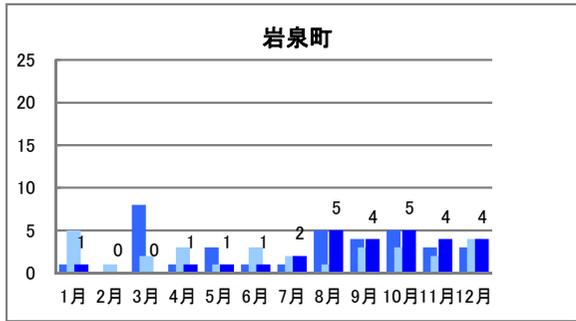
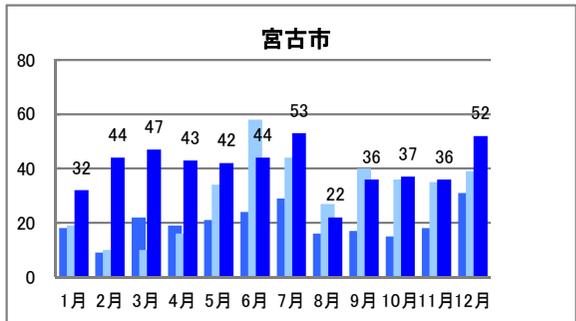
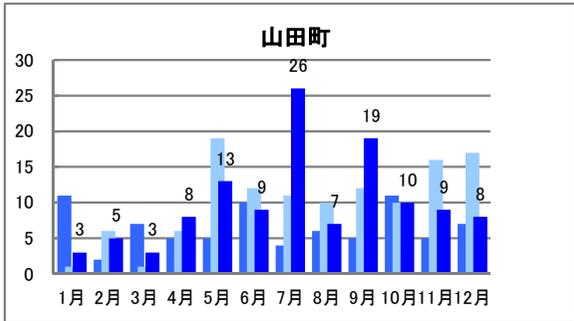
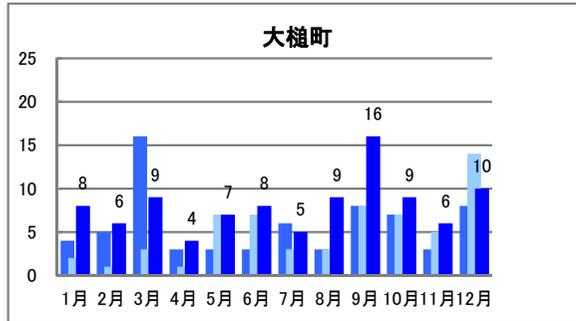
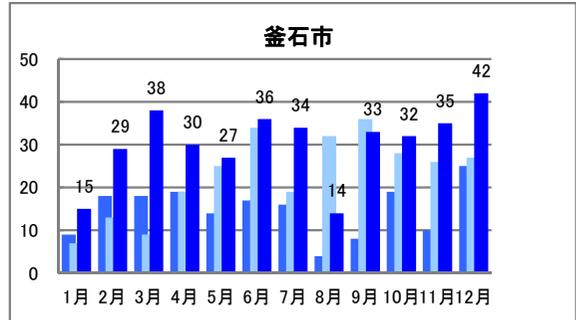
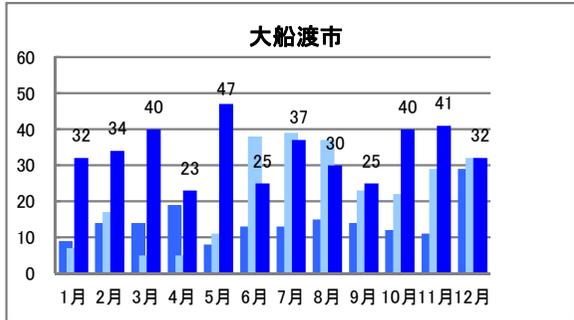
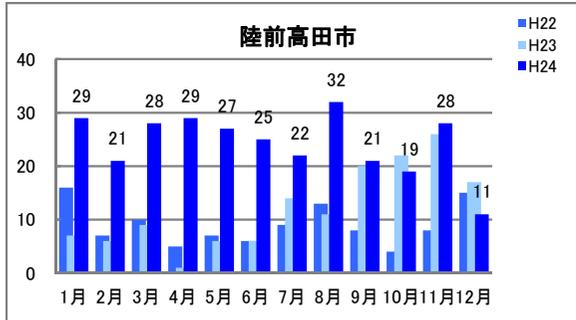
※2 大船渡地域: 陸前高田市、大船渡市 釜石地域: 釜石市、大槌町 宮古地域: 山田町、宮古市、岩泉町、田野畑村

※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)



### 個人・法人取引合計件数に対する法人取引件数割合

・平成24年10月～12月の法人取引件数は107件で、昨年同期の取引件数86件や震災前3カ年平均56件と比較して件数が増加しており、個人と法人取引の合計件数に対する法人取引件数割合も、本年10月～12月の18.7%は、昨年同期16.9%、震災前過去3カ年同期平均17.1%と比較するとやや増加しており、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10～12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		
隣前高田市	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%	15	58	<b>25.9%</b>
	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%	2	65	<b>3.1%</b>
	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%	2	28	<b>5.9%</b>
大船渡市	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%	20	113	<b>17.7%</b>
	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	265	16.6%	15	83	<b>18.1%</b>
	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%	7	51	<b>14.5%</b>
釜石市	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%	22	109	<b>20.2%</b>
	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%	19	81	<b>23.5%</b>
	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%	11	52	<b>21.9%</b>
大槌町	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%	6	25	<b>24.0%</b>
	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%	1	26	<b>3.8%</b>
	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%	1	17	<b>6.0%</b>
山田町	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%	4	27	<b>14.8%</b>
	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%	3	43	<b>7.0%</b>
	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%	3	19	<b>16.1%</b>
宮古市	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%	23	125	<b>18.4%</b>
	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%	22	110	<b>20.0%</b>
	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%	15	72	<b>20.7%</b>
岩泉町	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%	2	13	<b>15.4%</b>
	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%	3	9	<b>33.3%</b>
	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%	1	11	<b>11.8%</b>
田野畑村	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	13	<b>7.7%</b>
	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%	0	5	<b>0.0%</b>
	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%	2	6	<b>26.3%</b>
普代村	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%	0	4	<b>0.0%</b>
	H23	1	1	1	1	1	3	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	3	12	25.0%	0	2	<b>0.0%</b>
	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%	0	2	<b>16.7%</b>
野田村	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%	0	9	<b>0.0%</b>
	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	6	<b>16.7%</b>
	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%	1	5	<b>28.6%</b>
久慈市	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%	12	61	<b>19.7%</b>
	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%	14	51	<b>27.5%</b>
	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%	8	46	<b>18.2%</b>
洋野町	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%	2	14	<b>14.3%</b>
	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%	6	27	<b>22.2%</b>
	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%	4	22	<b>18.5%</b>
合計	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	<b>385</b>	2,128	<b>18.1%</b>	<b>107</b>	571	<b>18.7%</b>
	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%	<b>86</b>	508	<b>16.9%</b>
	H20～H22平均	<b>19</b>	89	16	93	30	151	20	110	17	99	17	104	18	124	14	88	15	115	18	106	15	84	24	140	223	1,303	17.1%	<b>56</b>	330	<b>17.1%</b>
	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%	<b>49</b>	320
	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%	61	322	<b>18.9%</b>
	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%	59	347	<b>17.0%</b>

※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12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、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、集団移転候補地や復興道路建設予定地など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で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	64	28	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	8 2 6 12	新工場設置 震災前契約、介護保険施設運営	36	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 4 9 23	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。
大船渡市	104	42	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	5 7 6 24	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	62	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 3 23 35	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	150	69	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	39 3 1 26	震災前契約(2件)、インフラ整備(4件)	81	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 41 9 31	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	2件 ・個人→宅建業者(市内)→ハウスメーカー(青森県八戸市) ・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)	
大槌町	26	19	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	5 5 0 9	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	7	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 1 1 5	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	26	10	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	2 6 0 2		16	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 6 3 7	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	・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)
宮古市	122	51	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	20 5 2 24	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	71	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	2 17 12 40	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	11	6	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	1 0 1 4	林業経営(4件)	5	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 2 3	漁協(2件) 岩泉町から購入等	なし	
田野畑村	6	3	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 1 0 2	独立行政法人事業地、大規模山林取引(震災関連なし)	3	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 0 0 3	隣接地の購入、震災前契約、建築会社	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	72	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	62	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 37 2 23	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	22	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	10	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	0 3 0 7	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)→宅建業者(静岡県浜松市)→個人(町内)	
合計	609	254	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	80 38 17 119		355	ハウスメーカー 宅建業者 被災企業 その他	3 112 61 179	一部転売済み	宅建業者等への転売が5件あった。なお、洋野町の事案については、最終転売先が町内個人であることが確認されている。	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。

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24年10～12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)

- ・平成24年10月～12月における土地取引件数(地方公共団体、国等を含む)は834件で、対同年前3ヵ月(H24.7～9月)比145.0%、対前年同期比143.8%、震災前の過去3ヵ年同期平均比164.5%と大幅に増加している。
- ・土地取引面積も件数と同様に対同年前3ヵ月比124.7%、対前年同期比401.7%、震災前の過去3ヵ年同期平均比149.3%と大幅に増加している。
- ・全地目において取引件数が増加しているが、「田」、「畑」については、国・地方公共団体の取引割合が大きい。

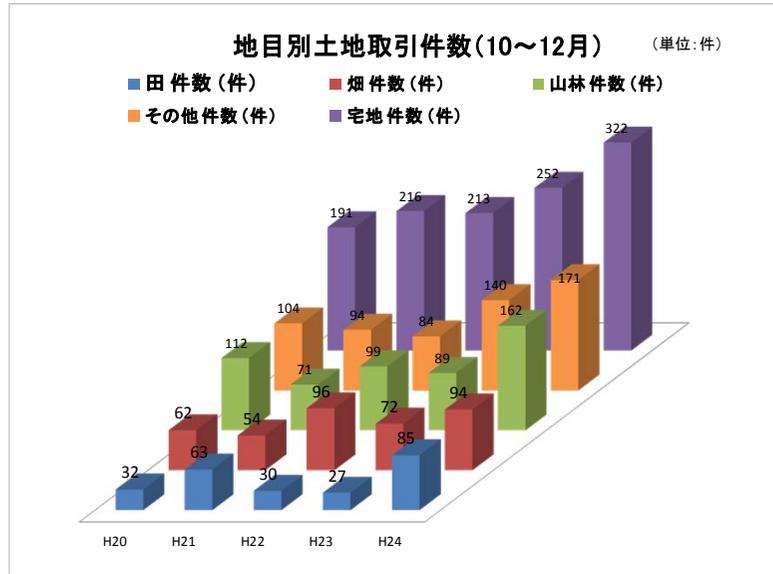
【沿岸12市町村】

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)										
陸前高田市	85	29.6	9	1.2	15	0.9	12	1.3	29	25.3	20	0.9
対前年同期比	121.4%	485.2%	150.0%	300.0%	57.7%	23.1%	75.0%	185.7%	362.5%	4216.7%	142.9%	225.0%
大船渡市	142	15.7	20	2.0	23	1.3	47	5.0	19	3.6	33	3.8
対前年同期比	161.4%	48.6%	666.7%	2000.0%	135.3%	130.0%	156.7%	147.1%	172.7%	13.5%	122.2%	345.5%
釜石市	142	22.6	5	0.7	4	0.2	98	3.6	10	17.4	25	0.7
対前年同期比	152.7%	226.0%	166.7%	140.0%	66.7%	100.0%	158.1%	180.0%	142.9%	252.2%	166.7%	175.0%
大槌町	35	1.2	1	0.1	2	0.1	22	0.5	6	0.3	4	0.2
対前年同期比	134.6%	34.3%	50.0%	100.0%	100.0%	-	137.5%	62.5%	300.0%	16.7%	100.0%	25.0%
山田町	29	7.5	4	1.1	1	0.1	17	0.6	4	5.6	3	0.1
対前年同期比	64.4%	113.6%	-	-	16.7%	50.0%	68.0%	75.0%	66.7%	105.7%	37.5%	25.0%
宮古市	169	33.3	7	0.3	30	1.1	66	2.4	25	27.0	41	2.5
対前年同期比	134.1%	362.0%	116.7%	100.0%	428.6%	275.0%	104.8%	120.0%	119.0%	562.5%	141.4%	147.1%
岩泉町	53	36.4	26	1.9	0	0.0	15	0.2	6	29.3	6	5.0
対前年同期比	294.4%	808.9%	-	-	0.0%	0.0%	300.0%	10.5%	200.0%	29300.0%	75.0%	238.1%
田野畑村	35	16.9	0	0.0	8	0.6	3	0.0	19	15.9	5	0.4
対前年同期比	437.5%	422.5%	-	-	-	-	300.0%	-	-	407.7%	250.0%	400.0%
普代村	4	62.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	62.7	1	0.0
対前年同期比	200.0%	1229.4%	-	-	0.0%	0.0%	-	-	300.0%	1254.0%	-	-
野田村	32	5.0	1	0.0	2	0.0	6	0.0	17	4.6	6	0.3
対前年同期比	355.6%	1250.0%	33.3%	0.0%	200.0%	-	300.0%	0.0%	1700.0%	300.0%	300.0%	300.0%
久慈市	92	71.0	11	1.5	6	3.7	35	1.4	17	62.7	23	1.7
対前年同期比	146.0%	427.7%	366.7%	375.0%	600.0%	-	140.0%	200.0%	121.4%	420.8%	115.0%	283.3%
洋野町	16	115.1	1	1.4	3	20.1	1	0.0	7	43.4	4	50.3
対前年同期比	50.0%	2092.7%	100.0%	-	100.0%	4020.0%	14.3%	0.0%	70.0%	1315.2%	36.4%	3592.9%
<b>10～12月計</b>	<b>834</b>	<b>417.0</b>	<b>85</b>	<b>10.2</b>	<b>94</b>	<b>28.1</b>	<b>322</b>	<b>15.0</b>	<b>162</b>	<b>297.8</b>	<b>171</b>	<b>65.9</b>
前年同期計	580	103.8	27	2.0	72	6.7	252	12.7	89	73.3	140	9.1
<b>対前年同期比(H24/H23)</b>	<b>143.8%</b>	<b>401.7%</b>	<b>314.8%</b>	<b>510.0%</b>	<b>130.6%</b>	<b>419.4%</b>	<b>127.8%</b>	<b>118.1%</b>	<b>182.0%</b>	<b>406.3%</b>	<b>122.1%</b>	<b>724.2%</b>
対平均比(H24/3ヵ年平均)	164.5%	149.3%	204.0%	306.0%	133.0%	446.0%	155.8%	144.7%	172.3%	128.1%	181.9%	246.8%
同年前3ヵ月(H24.7～9)計	575	334.4	42	3.5	69	4.6	244	10.8	92	305.9	128	9.5
<b>対同年前3ヵ月比</b>	<b>145.0%</b>	<b>124.7%</b>	<b>202.4%</b>	<b>291.4%</b>	<b>136.2%</b>	<b>610.9%</b>	<b>132.0%</b>	<b>138.9%</b>	<b>176.1%</b>	<b>97.4%</b>	<b>133.6%</b>	<b>693.7%</b>
過去3年平均	507	279.3	42	3.3	71	6.3	207	10.4	94	232.5	94	26.7
対前年同期比平均	92.9%	153.1%	97.2%	68.9%	119.6%	96.0%	95.4%	102.2%	98.7%	187.7%	81.2%	349.0%
平成22年	522	141.2	30	2.3	96	5.3	213	6.3	99	71.8	84	55.3
対前年同期比(H22/H21)	104.8%	25.6%	47.6%	57.5%	177.8%	57.0%	98.6%	58.9%	139.4%	13.8%	89.4%	877.8%
平成21年	498	551.7	63	4.0	54	9.3	216	10.7	71	521.4	94	6.3
対前年同期比(H21/H20)	99.4%	380.5%	196.9%	108.1%	87.1%	216.3%	113.1%	75.9%	63.4%	500.4%	90.4%	34.1%
平成20年	501	145.0	32	3.7	62	4.3	191	14.1	112	104.2	104	18.5
対前年同期比(H20/H19)	74.4%	53.1%	47.1%	41.1%	93.9%	14.7%	74.6%	172.0%	93.3%	49.0%	63.8%	135.0%

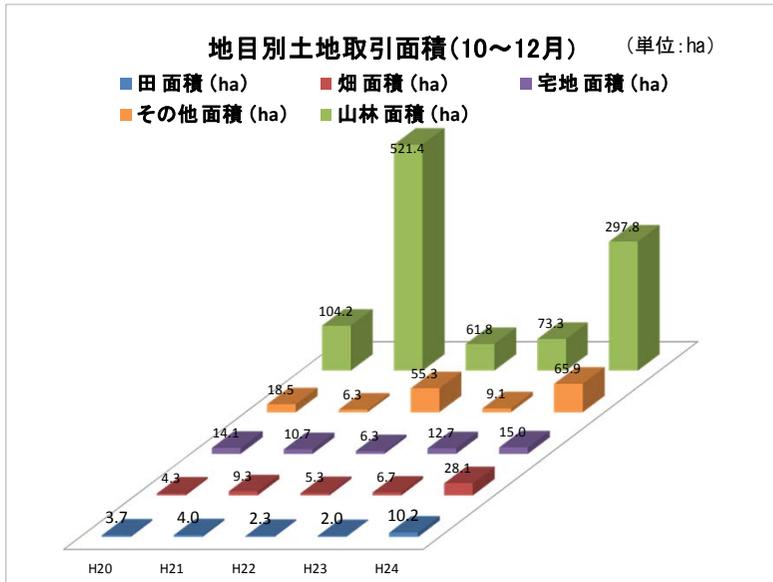
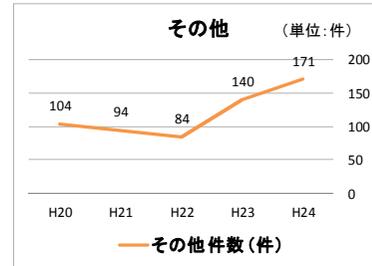
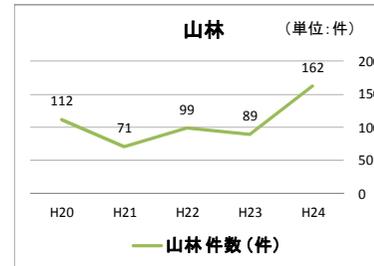
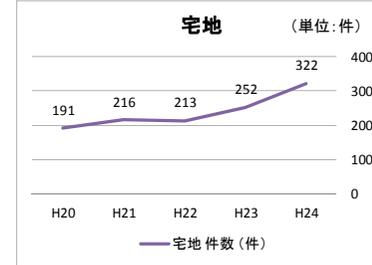
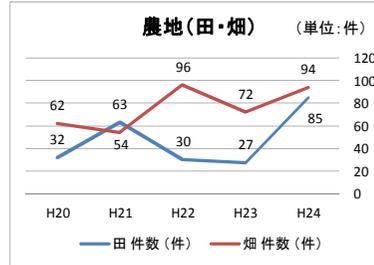
※1 『その他』は、「雑種地、原野、公衆用道路、池」等、登記簿の地目が「田、畑、宅地、山林」の4つ以外の地目すべてが含まれている。

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。

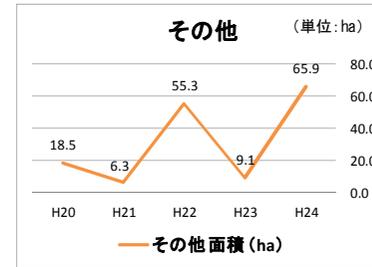
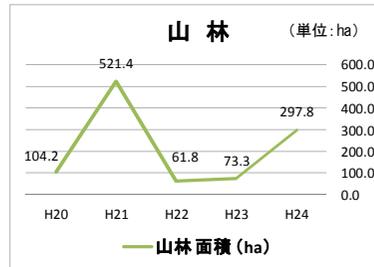
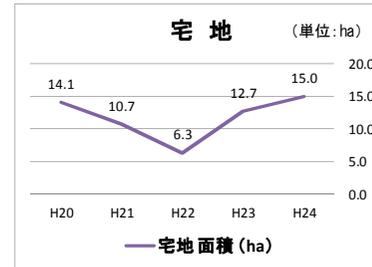
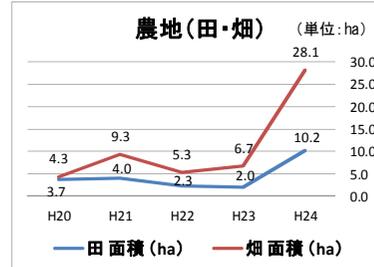
## 【沿岸12市町村】地目別土地取引件数及び面積推移(10~12月)



### 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1月～平成24年12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

・今四半期（平成24年10～12月）の総土地取引は、取引件数834件、面積417.0haとなり、前四半期（平成24年7～9月）と比較すると、件数においては168件増加（対前四半期比125.2%）し、面積においては287.1ha増加（対前四半期比321.0%）した。  
 ・震災以降の四半期毎の推移をみると、取引件数は、平成23年7～9月期以降増加傾向がみられたものの平成24年4～6月期にはやや減少していたが、今四半期は前四半期から引き続き増加傾向となっている。面積は、山林やその他の大規模取引が影響して増減があるが、今四半期は全地目で増加している。

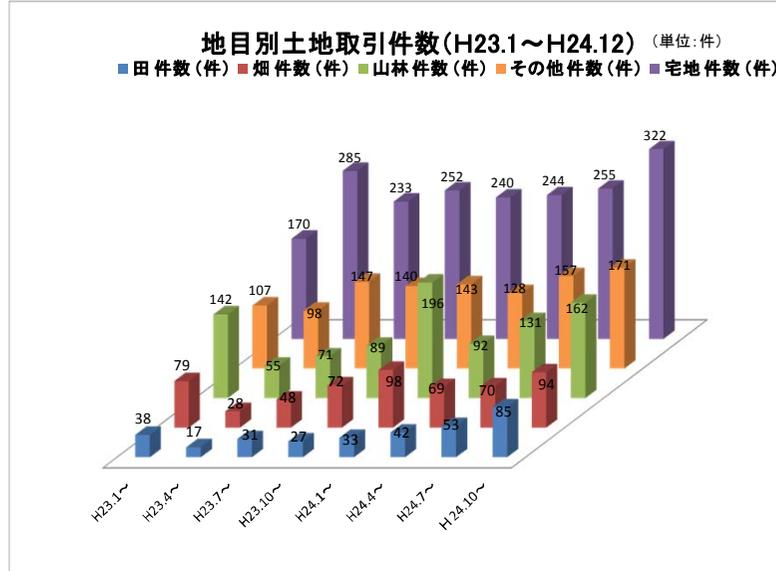
### 【沿岸12市町村】

年（月）別	総土地取引		田		畑		宅地		山林		その他	
	件数 (件)	面積 (ha)										
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%	124.2%
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	109.4%	30.9%	87.1%	71.4%	150.0%	70.5%	108.2%	67.9%	125.4%	37.7%	95.2%	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	692.2%	122.2%	160.0%	136.1%	107.5%	95.2%	152.8%	220.2%	178.0%	102.1%	6134.1%	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%
平成23年1月～3月	536	164.8	38	1.5	79	15.9	170	5.1	142	67.6	107	74.7
対前四半期比率	102.7%	116.7%	126.7%	46.9%	82.3%	300.0%	79.8%	81.0%	143.4%	94.2%	127.4%	135.1%
対前年同期比	143.8%	401.7%	314.8%	510.0%	130.6%	419.4%	127.8%	118.1%	182.0%	406.3%	122.1%	724.2%
対前四半期率	125.2%	321.0%	160.4%	255.0%	134.3%	851.5%	126.3%	136.4%	123.7%	310.2%	108.9%	442.3%
過去7四半期平均(今期除く)	583	266.7	34	2.7	66	7.8	240	12.3	111	132.4	131	112.1
過去7四半期比率平均	187.7%	156.6%	113.5%	108.3%	97.6%	109.4%	115.7%	120.0%	127.9%	109.3%	966.1%	1113.6%

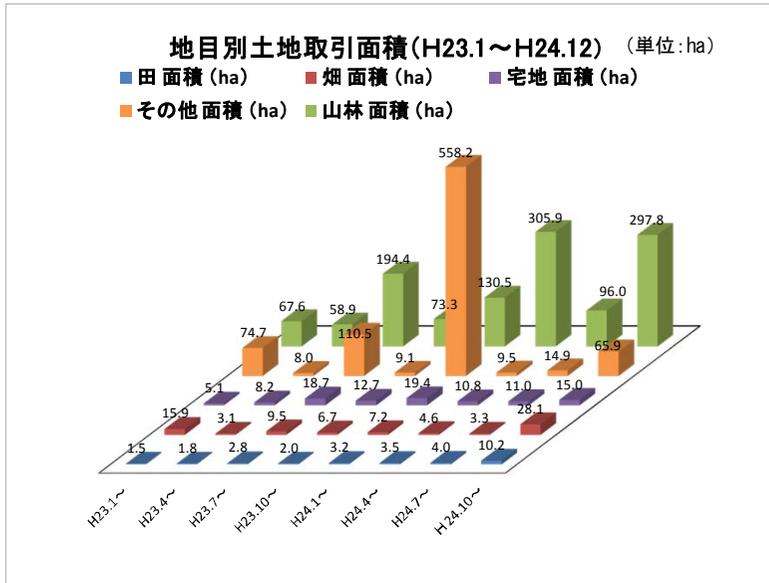
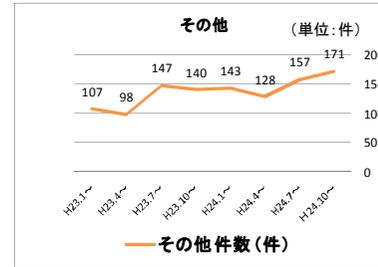
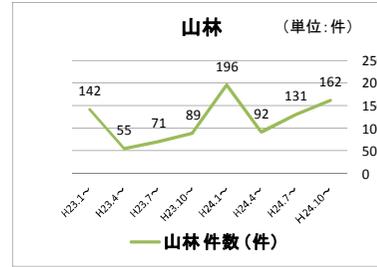
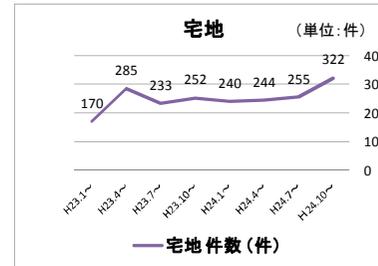
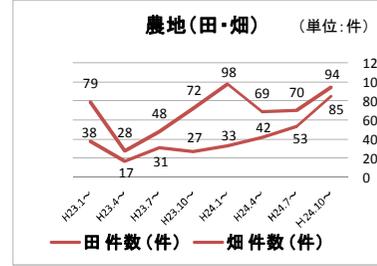
※1 『その他』は、「雑種地、原野、公衆用道路、池」等、登記簿の地目が「田、畑、宅地、山林」の4つ以外の地目すべてが含まれている。

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。

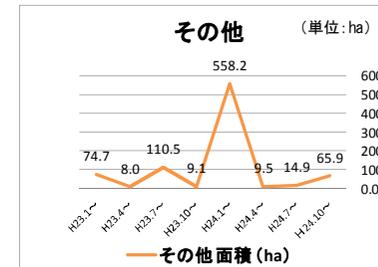
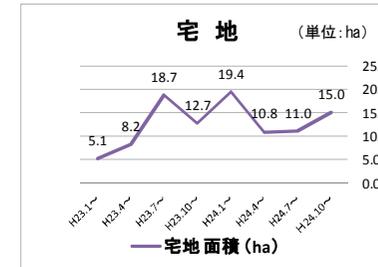
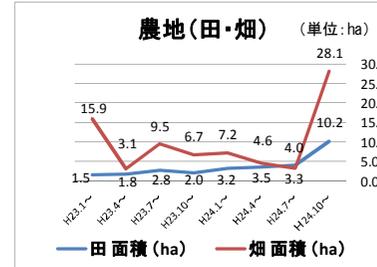
【沿岸12市町村】平成23年1月～平成24年12月までの四半期毎の地目別土地取引件数及び面積について



### 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 <sup>2</sup> ⇒19,800 円/m <sup>2</sup> 15.8%	17,100 円/m <sup>2</sup> ⇒25,800 円/m <sup>2</sup> 50.9%
山田 D-1	長崎	30,000 円/m <sup>2</sup> ⇒34,500 円/m <sup>2</sup> 15.0%	29,800 円/m <sup>2</sup> ⇒34,800 円/m <sup>2</sup> 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%
<b>大槌 D-1</b>	<b>大ヶ口</b>	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	13.8%	<b>30.3%</b>
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
<b>10月～12月</b>	<b>571</b>	<b>508</b>	<b>63</b>	<b>12.4</b>	<b>320</b>	<b>251</b>	<b>78.4</b>
<b>沿岸4地域小計</b>	<b>2,128</b>	<b>1,607</b>	<b>521</b>	<b>32.4</b>	<b>1,202</b>	<b>926</b>	<b>77.0</b>
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（③対比32.4%増、②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	㊤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 △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	—	㊤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 15.0	上昇率全国2位
吉里吉里 2丁目	—	—	—	—	—	22,900 —	24,100 5.2	㊤準工業地 ㊤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)

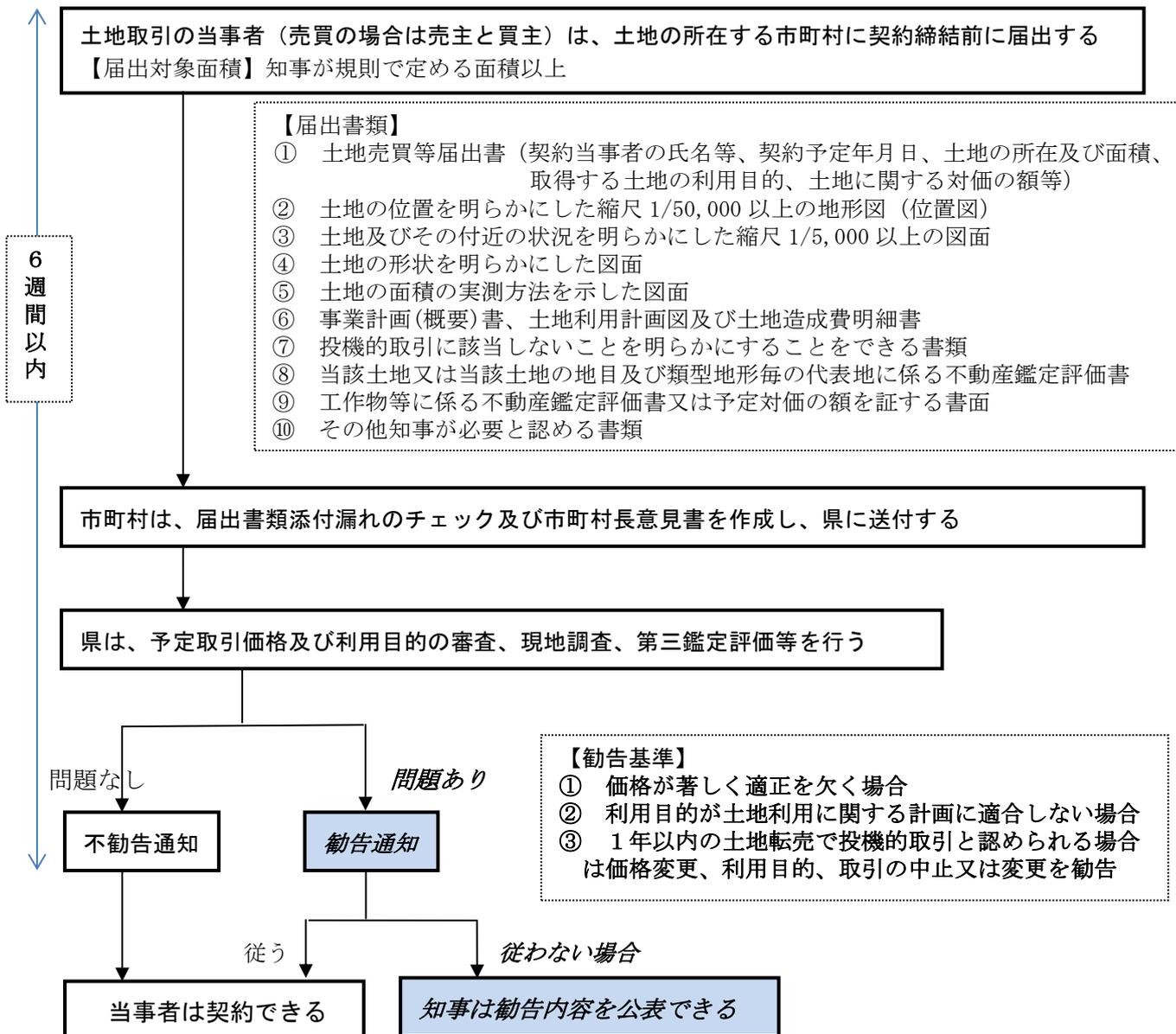
【参考2】直近の全国で監視区域に指定された地域

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

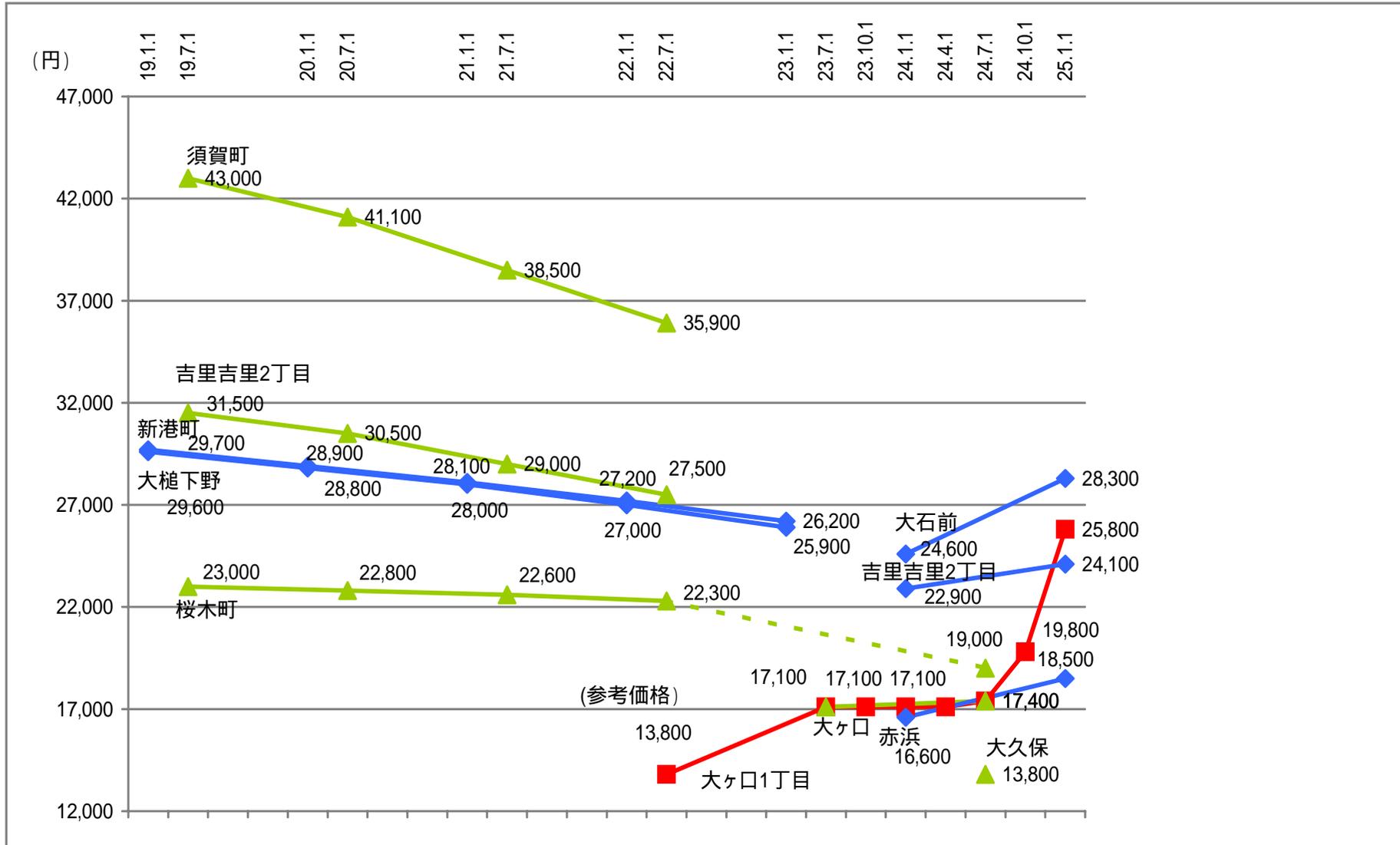


## ■ 本県におけるこれまでの監視区域の指定状況

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

## 平成 25 年地価公示結果の概要（報告）

（平成 25 年 3 月 22 日付各紙朝刊公表済）

## 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：1,389 市区町村の 26,000 地点、休止地点を含む）
- (5) 価格時点 平成 25 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（129 地点）

- ① 県全体の平均変動率は $\Delta 2.7\%$ （平成 24 年 $\Delta 4.8\%$ ）と 12 年連続の下落となったが、ほとんどの沿岸市町村が上昇したことや、盛岡市等でここ十数年連続の地価の下落による値頃感から需要が高まったことにより、下落幅は縮小した。
- ② 最も上昇率が大きかった地点は大槌町大槌第 16 地割字大石前 20 番 49（大槌-2）の  $15.0\%$ （平成 24 年は選定替のため算出不能）で、被災者の移転需要や復興工事関係者等の新規需要が競合し、全国第 2 位の上昇率となった。（平成 24 年は上昇地点なし）
- ③ 最も下落率が大きかった地点は岩泉町岩泉字和川原 17 番 5（岩泉-1）で、変動率は $\Delta 8.4\%$ （平成 24 年は宮古市磯鶏沖 5 番 18（宮古-2）、 $\Delta 10.2\%$ ）であった。

## (2) 商業地（53 地点）

- ① 県全体の平均変動率は $\Delta 4.8\%$ （平成 24 年 $\Delta 7.0\%$ ）と 20 年連続の下落となったが、特に盛岡市の中心商業地（盛岡 5-1）を含んだ商業地全般で、長年の地価下落による値頃感から需要が増加して安定した取引が見られるようになり、下落幅は縮小した。
- ② 最も上昇率が大きかった地点は山田町長崎 2 丁目 6 番 9 外 [ヤクルト山田センター]（岩手山田 5-1）の  $6.1\%$ （平成 24 年は選定替のため算出不能）で、住商混在地域において移転需要が増加した。（平成 24 年は上昇地点なし）
- ③ 最も下落率が大きかった地点は 3 年連続で花巻市上町 21 番 [シマデンキ]（花巻 5-1）の  $\Delta 11.4\%$ （平成 24 年 $\Delta 12.6\%$ ）で、中心商業地は空き店舗が多く新規出店がほとんどないことから全国第 9 位の下落率となった。

## 【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	工業地	合計	
地点数	129	1	53	3	186	
平均価格	32,400	16,700	71,800	19,000	43,300	
平均 変動率	25 年	$\Delta 2.7$	$\Delta 5.6$	$\Delta 4.8$	$\Delta 7.7$	$\Delta 3.4$
	24 年	$\Delta 4.8$	$\Delta 6.8$	$\Delta 7.0$	$\Delta 7.6$	$\Delta 5.6$

注 1 調査地点は全て継続地点である。

注 2 「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 3 「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 4 平成 24 年に準工業地及び調区内宅地に分類されていた地点は記載していない。

### 3 沿岸市町村の状況

#### (1) 調査地点数

平成 25 年は、平成 24 年の 33 地点と同じである。

#### 【沿岸市町村の調査地点数】

(単位：地点)

市町村名	宮古市	大船渡市	久慈市	陸前高田市	釜石市	大槌市	山田町	岩泉町	野田村	計
住宅地	4	3	3	3	3	3	2	2	2	25
商業地	1	2	1	0	2	0	1	1	0	8
合計	5	5	4	3	5	3	3	3	2	33

注 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。

#### (2) 平均変動率

##### ① 住宅地(25 地点)

ア 9 市町村の平均変動率は 2.7% (平成 24 年△4.5%) で、浸水を免れた高台の地区や被害が軽微だった地区では、被災住民の移転需要や復旧事業関係の土地需要などにより、25 地点のうち 16 地点で上昇した。

※9 市町村の平均価格

25 年(25 地点)27,400 円/㎡、24 年(25 地点)26,600 円/㎡、23 年(23 地点)29,500 円/㎡

イ 住宅等の全半壊件数が少なく被災者の移転需要が少ない久慈市と岩泉町では、引き続き下落している。

##### ② 商業地(8 地点)

ア 6 市町の平均変動率は 0.0% (平成 24 年△8.5%) で、平成 24 年から大幅に上昇した。

※6 市町の平均価格

25 年(8 地点)45,600 円/㎡、24 年(8 地点)45,700 円/㎡、23 年(11 地点)52,700 円/㎡

イ 住宅地と同様に、久慈市と岩泉町では引き続き下落している。

#### 【沿岸市町村の用途別平均変動率】

(単位：%)

市町村名	宮古市	大船渡市	久慈市	陸前高田市	釜石市	大槌町	山田町	岩泉町	野田村	平均	
住宅地	25 年	5.2	6.3	△3.8	3.0	2.9	10.5	2.2	△8.2	1.0	2.7
	24 年	△5.4	△4.3	△4.4	△3.0	△0.8	—	△2.8	△7.4	△5.1	△4.5
商業地	25 年	0.0	3.1	△7.2	/	0.0	/	6.1	△4.9	/	0.0
	24 年	△9.7	—	△8.3	/	△5.2	/	—	△10.9	/	△8.5
全用途	25 年	4.2	5.0	△4.6	3.0	1.7	10.5	3.5	△7.1	1.0	2.1
	24 年	△6.3	△4.3	△5.4	△3.0	△2.2	—	△2.8	△8.6	△5.1	△5.2

注 平成 24 年の大槌町の住宅地、大船渡市及び山田町の商業地は選定替えしたため平均変動率は算出できなかった。

### 4 全国の動向

- 平成 24 年 1 月以降の 1 年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られる。
- 被災地における土地への需要は被災の程度により差が見られるが、復旧事業の進捗や浸水を免れた高台の住宅地等に対する移転需要が高まり地価の上昇地点が見られ、岩手県、宮城県ともに被災した市町村を見ると住宅地、商業地の全体で上昇となった市町村が複数見られた。