

## 第 43 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 43 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時  
平成 24 年 10 月 1 日（月） 午前 10 時 30 分から午後 0 時 15 分
- 3 開催場所  
岩手県庁 12 階 特別会議室
- 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】（8 名）

工 藤 孝 男（環境生活部長）  
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）  
小 山 恵 美（環境生活企画室主査）  
佐 藤 茂（環境保全課主査）  
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

##### 〔玉懸総括課長〕

只今から、第 43 回岩手県土地利用審査会を開催いたします。私、環境保全課の玉懸でございます。本日の進行を務めます。よろしくお願いいたします。

まず、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名全員です。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

### [玉懸総括課長]

最初に、工藤環境生活部長よりご挨拶を申し上げます。

### [工藤部長]

環境生活部長の工藤です。お忙しいところ、お集まりいただきましてありがとうございます。

3月に開いて以来ということで今年度初めての審査会となりますが、よろしくお願い申し上げます。新聞あるいはテレビ等でご案内のとおり、7月1日を基準日とした地価動向調査が出まして、新聞等には陸前高田市が全国1位の上昇率ということが報じられたわけですが、陸前高田市米崎町のちょうど浸水しない場所の宅地だったのですが、震災直後大幅に下落して、現在は確かに上昇率では高いということになったのですが、発災前の価格を下回っているという状況です。概要を説明させていただきましたが、全体的にはまだ沿岸部は発災前よりも全体的には低いという状況です。

そのようなことも後ほど説明させていただきますが、沿岸市町村の土地取引がこれから活発化していくということで、昨年以來今まで4回、地価調査を含めた短期地価動向調査を実施してきております。

また、適正な土地取引の把握のためということで、買い占めなどがないように、国土交通省から提供いただいた登記情報を基に、土地取引の実態の把握に努めているところであり、審査会の委員の方々には御協力いただいているところです。

沿岸市町村では、全体的に見た場合に、宮古市を起点として、北部と南部では被害の程度も違うということで、土地取引にも最近反映されつつあるということで、若干、陸前高田市とか大槌町とか南のほうは土地取引も活発化してきて一部値上がり動向も見受けられるところですが、岩泉町から北については、野田村で少し活発な動きはありますけれども、全体的には震災前と同様に土地取引については安定化している状況もあります。

これまでの調査結果につきましては事務局からご報告させていただきますとともに、併せて今年度の地価調査結果についてもご報告し、今後の対応についてご協議いただきたいと思いますと考えております。

この後、所要が入りまして挨拶のみで退席させていただきますが、委員の皆様には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申し上げます。

### [玉懸総括課長]

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たいと存じます。よろしくお願いいたします。

資料の確認を申し上げます。委員の皆様にはあらかじめ送付し本日ご持参をお願いしておりましたが、お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。それでは、配付資料の再確認をお願いいたします。

次第、名簿、配置図がそれぞれA4の1枚物、その他に資料が1から5まででございます。それ

ぞれ資料1が短期地価動向調査、資料2が土地取引件数の動向、資料3が監視区域指定に係る検討結果等、資料4は短期地価動向調査地点の見直しについて、資料5が地価調査結果の概要となっております。

### 3 報告・協議事項

#### [玉懸総括課長]

それでは、次第にしたがいまして報告・協議事項に入らせていただきます。報告・協議事項の進行につきましても、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、石川会長に議長をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

#### [石川会長]

皆さん今日はどうもご苦労さまです。開会に当たりまして一言だけご挨拶申し上げます。

先月11日で被災から1年半ということになって、いろいろな報道で今の被災地の現状を耳にし、あるいはご覧になったかと思うのですが、職場、住居それから交通、いろいろな面でまだ先が見えないあるいは不安を抱えていらっしゃるという方がたくさんいらっしゃるというのが現状かと思ひます。

そのような中で、先ほど工藤部長からもご紹介がありましたけれども、全国で実施した7月1日付けの地価調査の結果が出て、陸前高田市の米崎地区のある所が全国一の上昇率だったということで大きく報道されたわけでごさいます、土地利用審査会の委員をしている身としては関心を持たざるをえないと皆さんもお感じになったかと思ひます。

今日は、いつも実施しております短期地価動向調査の結果であるとか、土地取引件数の結果につきまして報告いただくとともに、今お話しした7月1日付けの地価調査についても詳しく報告していただくということにしておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

本日の会議は、大体12時頃を目処に終わらせたいと思ひますので、よろしく御協力をお願ひいたします。

最初に、今日の会議録の署名者ですが、土地利用審査会運営規程第4条2項に基づき、私から指名いたします。名簿順ということで佐々木委員と中村委員にお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

#### (1) 平成24年度第2四半期(7/1基準日)短期地価動向調査結果について(資料1)

#### [石川会長]

それでは次第にしたがって、報告・協議事項に入らせていただきます。

最初に平成24年度第2四半期短期地価動向調査結果について、事務局の方から説明をお願ひいたします。

#### [小山主査]

(平成24年度第2四半期(7/1基準日)短期地価動向調査結果について説明)

**[石川会長]**

はい、ただ今の短期地価動向調査結果についての説明について、委員の側から質問あるいはご意見ございますでしょうか。

**[上田委員]**

判断基準の上昇率というのが、概ね 10%というような基準があるというところで、グラフ、別紙の方を見ると、大槌町と山田町が 10.8 ということで、10%を超えていてちょっと思わしくないような状況があったという現状なのかと思うのですが、今のご説明の解釈では周辺状況を見て、概ね妥当という見解ですけれども、経済的にこれまで低迷だったところにダメージを受けて、益々経済的な低迷に拍車をかけたという状況の中での 10%を超えるというこの幅は、経済力に比べてはかなり大きいものなのかなという印象を受けたのですが、その辺は問題ないものとして良いのかどうかという点がちょっと気にかかりました。

**[小山主査]**

国の方で 10%という基準になりますけれども、震災等ではなく通常取引の中で、取引が活発化したことによる 10%の上昇というものを考えておきまして、今回は震災による下落というものは入らないと見ますので、回復分を見ますと純粋に 10%の上昇とは言い切れないといえますか、その部分が含まれて 10%を超えていると考えております。

元々の価格から 10%というのは、元々の価格から上がっていく所もございますけれども、先ほど申しましたとおり全体的に中心市街地がダメになった際に、こちらの価値が上がるそういった全体市町村のバランスなどを考えますと、現時点では 10%を超えておりますけれども、今後も上がるとか、あるいはこれが今までの土地の価格よりも高いというものではないと考えています。

被災される前の当該地域以外の地域では、単価が高い地域では平方メートル当たり 4 万円とかそういう所もございましたので、市町村の全体的な経済状況から見ますと、そういう方々が移る場合、10%程度であれば、価格は手頃と認識されるところでございますが、その辺の価格水準につきましては、やはり県ではなく不動産鑑定士の先生方にどこまでが適正範囲かというのを、いろいろご指導いただいておりますので、その中で判断をさせていただいているところです。

**[石川会長]**

よろしいですか、上田委員。

**[上田委員]**

はい。分析結果の中に、他地域というか釜石市のところにも少し書いてありますけれども、ハウスメーカーや地元の土地の購入に関して当該地域の業者ではなく、域外の業者が土地を買ってそれを分譲していくというスタイルが釜石のところの説明にもありますけれども、結構傾向が強いのではないかという点を心配するのです。

宮古市で工務店をされている方からちょっとお話を伺ったときに、小規模な分譲みたいなハウスメーカー主体の分譲が、結構盛んに行われているのですけれども、地元の業者さんも復興にかけてたくさん受注があるのかという予想でお話を伺ったところ、土地絡みなものですから、土地を取得して

土地と建物を一体で売るという形を取って、地元の工務店さんは土地をつかめないということで、したがって建設の受注も取れないのだと、ほとんどハウスメーカーさんが土地を押さえているというようなお話を聞いたものです。

ちょっと今回の議題と観点は違うかもしれませんが、本来的な復興、健全な地域の復興という形で関わっていく業者さんができるだけ地元傾向になって、その後の将来力をつけていただく機会になればいいなという観点からすると、結構ハウスメーカーが土地をいち早く押さえている、そういう現状があるのかなと。

土地を押さえたことによって、限られた土地を宅地とするには高台であるとか、条件のいい所を企業の側の思惑で価格が設定されていくということもありうるのかなと感じましたので、その辺は注視していく必要があるのかなと、その点のお考えを聞かせていただけますか。

#### [石川会長]

では、事務局から。

#### [小山主査]

そうですね、確かに大手ハウスメーカーが、宮古市においては取引によるものだという事は登記上のデータからも確認されております。県といたしましては、当方は、監視区域指定に係る地価上昇に着目しておりましたので、民間業者さんが被災者の生活再建の助けとなるべく、スピード感を持った土地供給をされるのであれば、むしろ復興に有効的に寄与しているということとして、必ずしもハウスメーカーさんが土地を買って分譲することが良くないとまでは考えておりません。

けれども、上田委員がおっしゃったとおり、地元の方々に頑張ってもらって仕事をしていただきたいという面も登記情報から確認しておりますが、それに対して何かをするというのはなかなか難しいところではございますが、引き続きこういった業者さんが購入をして、その方々が転売する、被災者に高値で売る、そういったような取引があるとすれば、高値取引という観点から調査・指導はさせていただきますと思っております。

#### [石川会長]

他の委員さんからございませんでしょうか。

#### [平塚委員]

先程、陸前高田市の場所が、前回の調査でかなり大幅に下がって今回また高くなった、その差が非常に大きいので、上昇率としては全国1位という結果になったということなのですが、先程のお答えの中でバランスということをおっしゃったので、ちょっと気になったのは、県全体としてはかなり下落しているわけですね。

どこそこよりもという言い方はちょっとあれかもしれませんが、福島県よりも全体としては低いという値なので、県全体の比較の中で、特に突出して全国で1番ないしは何番ですか、かなり高いところにある陸前高田市とか、それから宮古市が達しているというのは、どのように判断すればいいのかわかりませんが。

### [小山主査]

昨年度、大幅に下落したというのが岩手県の特徴でございまして、例えば宮城県さんなどの被災県でございすけれども、宮城県さんは昨年の震災直後から移転需要が見られまして、都市機能の喪失がございましたものの大幅下落ではなく、やや下落したという程度で岩手県よりも下落幅が若干小さい結果が出ておりました。岩手県は昨年ですね、16%なり 14.6%と大幅に下落したことにより今回、回復傾向がはっきりしたということで大幅上昇につながりましたが、他県のそういった所と事情が異なりまして、昨年度大幅下落していない所では、やはり上昇幅もやや小さくなっているということでございます。

県全体といたしましては、やはりまだ経済低迷、先行き不透明感というものがございましたので、下落傾向とはなっておりますものの、一部では盛岡市内の大規模住宅団地等では価格はほとんど下がっていないという所も見え始めておりますので、県全体としてはまだ下落が続いておりますものの、地域格差が多少出てきているというのもあるかと思えます。

### [及川主幹]

ちょっと補足させてください。7月1日の地価調査の対前年の上昇率ベスト10が、1位が陸前高田、2位が宮古の田老で3位から10位までが宮城県でございまして、上昇率のベスト10はいずれも被災県ということで、震災で資産価値が大きく下落したのがその後、周辺の都市機能の一部回復等によって、震災前価格に徐々に戻りつつあるという状況でございまして、ベスト10はいずれ岩手、宮城で占めておりました。

### [石川会長]

では、吉田委員さん。

### [吉田委員]

妥当な価格水準はどのくらいなのか、というお話が上田委員から前半の方の話でありましたよね。私ですね、大槌町と陸前高田市で震災前の中心市街地の最高住宅価格と今の短期地価動向調査の価格を比較してみたのですが、まず陸前高田市が今回の調査で15,700円と18,000円、松峰と鳴石ですね。震災前の中心部と言えは高田町の住宅地なのですが、こちらは平方メートル当り28,000円くらいしておりました。今の短期調査の価格の割合はですね松峰が55%、鳴石が65%とまだ半値ぐらいというのが一つ感じました。

大槌町に関しましても、須賀町といいまして本当に駅裏の一番住環境がいい所が震災前35,000円くらいしていましたが、今回の調査で大ヶ口17,400円これは単純に見ればまだ半値で、二つの市町村とも中心市街地の過半が流出しまして復興計画では緑地帯となってしまうということで、当然中心市街地が面的に高台の方にシフトしたということを考えれば、震災による人口の流出を割り引かなければなりません、もっともっと上がってもおかしくないのかなぐらいの感覚はちょっとありましたので、今程度の水準であれば不動産鑑定士からするとですね、それほど高騰していないのかな一つ思いました。

後は高台の移転候補地の価格が、各市町村の復興部署から移転の対象の住民に概ね説明されていると思えます。この価格水準はですね、5年後に概ね復旧した状況を想定して地元購買力をにらみなが

ら担当鑑定士が価格をつけております。この価格と今の短期地価動向調査の価格水準を比較していただいて、おそらく移転候補地の将来被災の方が住むと思われる所の価格よりもちょっと今高めで取引がされている傾向はありますので、もう少し冷静に考えて例えば3年から5年後それほど高い価格ではなくなるんだという一つの目安としていただければ。

今、結構高い価格で購入されている方々が5年後その価格で転売できるのかといった時に、必ずしもそうではないのではないかと少し冷静に復興計画も見据えて行動するようになれば、年10%とかの上昇はなくなるのかなと考えておりました。以上です。

**[石川会長]**

どうもありがとうございました。今の吉田委員さんのお話しも含めて、何か委員さんの方でご質問、ご意見ありませんでしょうか。

**[中村委員]**

吉田さんの話から、大槌町の前の19年7月1日の価格が出てないので、どのくらいだったのかなとすごく疑問に思っておりました。やはり35,000円だったのですか。

**[吉田委員]**

いえ、年々下落はしていたのですが、その水準に比べるとですね。

**[中村委員]**

このグラフにその数字が載っていないので、どのくらいの価格、被災前はどうかだったのかなととても不思議に思って聞いておりました。今の話で理解できました。

**[佐々木委員]**

今、金額の話とかを聞きまして、実際、震災前の価格はこのくらいあったのだなということをごここで初めて中村委員さんのおっしゃるようになつたのですけれども、被災された方々は仮設に入って、動向をたぶんいろいろ注視して見て、市なりの計画に沿ってまだ動きがはっきり見えていない分があつて、買いたいけれど購入していないという話も一部聞いています。

被災された地元の皆さんは、それぞれお金のある人はもしかして買っている方たちもいるかと思うのですけれども、価格がそれなりになるのを待って、建てる場所とかそういうのもきちっと把握したうえで行動しようとしているのかなと感じていましたので、價格的にも新聞だけの報道で見たら陸前高田市とか大槌町がそういうふうに出たのであれっと思ったんですけども、今日資料を見ましてそういう感じで皆さん注視しているのじゃないかなということを感じています。

**[石川会長]**

よろしいでしょうか。それでは次に移らせていただきます。

## (2) 土地取引件数の動向（～H24.6）について(資料 2)

[佐藤主査]

（土地取引件数の動向（～H24.6）について説明）

[石川会長]

今の説明につきまして、質問、ご意見はございませんでしょうか。

[吉田委員]

田畑、山林の取引件数のデータが今説明されましたけれども、我々不動産鑑定士は地元不動産業者さんからヒアリングをしまして、確かに3～4ヶ月前くらい我々が入手できるデータというのは半年近く前の数字なので今はちょっとわからないのですが、陸前高田市、大槌町、山田町の田畑、山林が、取引件数が一気に増えて価格も宅地並みの取引水準になっているという状況がありましたけれども、田畑、山林というのは造成して宅地に初めてなるわけで当然造成費も考慮して検討しなきゃならない物件ですよ。それを宅地並みの価格で購入する人が多く出まして、どうするのだろうとハラハラして見ていたのですが、その後のアンケートを見ますと、造成費用が思った以上にかかってしまったとか失敗したとかという意見も結構ございました。

平らであれば山も伐採すれば宅地になるのですが、自分の敷地まで伐採すればいいのではなくて、木の根っこというのは木の高さぐらい横に伸びているらしくて、倒木を考えると敷地よりも広く造成しなくてはいけないとかですね、ということで造成費をちょっと無視したというか、そういう取引が見られましたので、ピークがあったのは事実なのですが、そういった造成費をもう少し冷静に検討して売買すればこれ以上上がることはないのかなという気はいたしておりました。

[石川会長]

はい、ありがとうございます。他に、竹村委員さん。

[竹村委員]

陸前高田市と大槌町の動向がちょっと気になったのですが、復興計画の策定というか提示と、それから取引の活性化ということが、どのような関係になっているのかということについては、分かるものなのでしょうか。

[佐藤主査]

市町村の復興計画の提示、動きと連動した細かいベースで、タイミングでどうなっているかというところは見ていなかったのですが、全体的に毎月の状況という形で考えているということです。

[竹村委員]

復興計画の提示というのは、もちろん地域での話し合いの積み重ねの後に出てくるわけですから、情報としてはやはり先に出るだろうと思うのです。きっちりした価格はともかくとしても、それに乗じてというか先んじて、投機的な発想で物事が動くというのが多分まずいことなんだろうと思うのです。何期毎にということも確かにすごく重要な指標ではあると思うのですが、そろそろ陸前高



田市とかちょっと気になる所もあるので、その件に関しても情報としては今後入れていただきたいなと思いました。

**[佐藤主査]**

はい。この毎月と申しましたけれども、いずれ登記情報を3ヶ月遅れで入手している現状でございます。ただ、委員のおっしゃるように、今のその動きがもしかして過熱してくると言いますか、増えてくるということがあれば、それ以外のデータで入手できれば、いずれ鑑定士の先生がまとめているのですけれども、地元の宅建業者などから入手の情報をいただいて見ていくということが必要かと思えます。資料の形に、こういった形でまとめるかはちょっと即答できないですが、おっしゃるところはそのとおりだと思いますので、この3ヶ月遅れ以外のものでも見ていきたいと思えます。

**[石川会長]**

他にはございませんでしょうか。上田委員さん。

**[上田委員]**

取引件数の個人、法人の仕分けで17.4%法人と出していらっしゃるのですが、法人の中でも域外とか域内とかの割合はわかっていらっしゃるのでしょうか。

**[小山主査]**

こちらの17.4%の内訳というのは把握はしてございませんが、資料5ページと6ページの数値は同じものでございますので、単純に割合を掛ければ出るものです。

**[上田委員]**

傾向としてどのくらいの割合みたいな域外が多いとか、どういうふうに捉えたら良いですか。

**[小山主査]**

6ページの合計欄でございますが、こちらが全体407件のうちの、域外法人が182件でございます。全体としては半数以下、3割~4割程度が域外法人という状況になってございまして、そのうちハウスメーカー、宅建業者さんが多いということは特徴となっております。これが多いかどうかということでしょうか。

**[上田委員]**

じゃなくて、何%、こういった割合でしょうか。

**[小山主査]**

407件のうちの182件が域外となっております。

**[吉田委員]**

大手ハウスメーカーで盛岡に支店がある、そういうのはどちらに入るのですか。

**[小山主査]**

域外は市町村以外全部になりますので、例えば釜石の土地を宮古の業者が買っても域外という扱いになります。当該市町村以外になります。ですので、沿岸の地域が隣の市町村を買った場合でもこちらに入っておりますので、沿岸の分がそちらに入る場合、さらに域外は少なくなります。

**[石川会長]**

他にはございませんでしょうか。では、中村委員さん。

**[中村委員]**

山林を宅地化して、そこに家を建てる場合、山林も元々の価格というのはあるはずですよ。それがそうでない価格、宅地並みの取引になるとすれば、非常に問題ではないかと私的には思うのですけれど。もしその土地を、山林の一部を欲しいという方がいっぱい競争で買う場合にはどんどん上昇になるのでしょうか、やはり山林は山林の価格できちっとあつてしかるべきだと思うのです。

宅地化するという事は、非常に吉田委員さんおっしゃったように造成費用がすごくかかるのですよね。そういう辺りどうなのでしょうね。これから大槌町とか陸前高田市とか、どうしても山林を切り開いて建てていかなきゃ土地が足りないわけですから、山林を開いてまでもというようなことで、他の土地に移転になるのかどうかまだ見えてはいないでしょうけれども、やはりきちっとした山林の価格はこうなのだと提示されるべきで、それが基本にあると思うのですが、どうなのでしょう。

**[小山主査]**

山林の価格につきましては、例年の地価調査の方で、山林経営と資産保有というものを目的とした取引がなされるであろう土地についての価格を、県の方で公表しております、こちらとさきほど委員がおっしゃいました宅地化が見込まれる土地、宅地見込地としての価格というのは全く別物なぐらい、10倍、20倍という価格にはなっております。しかし先生のおっしゃるとおり、山林はできるだけ山林でという意見もよくいただきますけれども、今現在土地が足りないというところで、そういった所も使って市街化することがございますので、山林は山林として残しつつ、最小限を移転先の住宅地とするよう、市町村復興計画の方で、こちらに移ってくださいという地域を示して、住民説明をしているところです。

それをちょっと待たずに買っている方もおりますが、そういう都市作りのところについては、市町村の方で、住民に対して宅地や公営住宅は十分用意すること等を説明するなどの対応をしていただいたうえで、今後も山林は山林として使える土地の価格をこちらの地価調査でお示しますし、仮に宅地見込地であれば、できる限り市町村が復興計画の中で使う宅地見込地としての価格での取引で抑えていただくよう、それを皆さんにお知らせするというのではなく、市町村がそれを買う際に鑑定評価していただいた価格を使って買収していくことで、一般に皆さんにお示しする必要はないといえますか適正なルートで公表なり、お示ししていきたいと思っております。

**[中村委員]**

山林を宅地化するといった場合は、やはり個人ではもちろんできないでしょうから、町の、それこ

そ市であれば、市の復興計画できちっと大規模な開発そういう形で進められて、そして本当に適正な価格で個人から所有してもらおうような形にならないと問題あると思うので、そういうふうに進むと思うのですけれども。

#### 〔佐藤主査〕

関連でございますが、先頃用地担当の市町村の会議にお邪魔して参ったのですけれども、やはり基本は現況で市町村側が購入するという、市町村でいろいろ差もちょっとはあるようでございますけれども、やはり基本は現況で買ってということで、市町村側が最初に宅地見込地で高い金額で買ってしまっただけは結局その後には影響があると思われまいますので、そういうところをこちらからお願いしたのですが、市町村あるいは国と県のほうもありますけれども、連携を取っていただいて、いずれ適正な価格はございますでしょうけれども、そこは抑えながらといいますか、何とか上がらないような形で進めさせていただければということでお願いして参ったところです。

#### 〔吉田委員〕

山と住宅の間にあるのが宅地見込地という言葉を使っていますけれども、目安を示せば一番よろしいのでしょけれども、宅地見込地というのは個別性が強くてですね、ちょっと道路より高低差があるだけで造成費が全然変わったりしますよね。田んぼと畑で造成が全然違うと思うんですよね。田んぼだとしばらく土を盛ってならしておかなきゃならないとか、ということで、なかなか目安を示すのも大変なところはあるのです。

まず山林、住宅から離れた山林を開発できるのは国の予算を使った公共団体だからできることであって、それができるのであれば民間、ハウスメーカーがもうやっているわけで、それが一つですね。後は、造成代を考えて、周辺宅地から造成代を十分に引いて、それぐらいが一つの目安というふうに検討してもらえれば、間違っただけ飛びついたりとかはなくなるのかなと思います。

#### 〔石川会長〕

他にはございませんでしょうか、では最後は私から。

先程竹村委員さんからもお話がありましたけど、怖いのはいわゆる土地の買占めだろうと思うので、復興計画が出てこの辺の高台にどうやら移転しそうだ、このようになった時に実はそこが買占められていて、今吉田委員さんからもお話がありましたけど、高い価格で市町村が、言ってみれば買わされてしまうみたいなことを一番恐れるかと思うのですね。

県としてどこまでやれるかという問題は当然あるかと思いますが、今までどうしても住宅地であるとか商業地の動向を中心に我々は補足してきたわけですが、これから復興計画が進んでいくと、さっきから話の出ている山林とか住宅見込地といわれる所ですね、その動向もかなり注視していかなくてはならないと思いますので、可能な限りで結構ですので、そういう資料も出していただければと思いますので、よろしくお願いたします。

### (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)

[石川会長]

今の説明について質問、あるいはご意見等はございませんでしょうか。

(質問、意見なし)

[石川会長]

今の説明ですと、これまでと同様に監視区域指定については、今回も指定しないという結論としたいということですが、よろしいでしょうか。特に異論がなければ、そのようにさせていただきたいと思います。

#### (4) 短期地価動向調査地点の見直しについて(資料4)

[及川主幹]

(短期地価動向調査地点の見直しについて説明)

[石川会長]

今の説明について何か質問、ご意見等はございませんでしょうか。

ないようでしたら、私から一点意見を述べさせていただきたいと思います。

今回の見直しについて私は賛成いたしますが、いずれこの短期の地価動向の調査についてはですね、さっきは一番最初の地価のところちょっとお話が出ましたけれども、いろんな状況によって変化してくるかと思うのですね。

というのは、今は例えば、陸前高田市のある地点をずっと定点を調査していくという形でやっているわけですが、その地点が落ち着いてきたからといって陸前高田市全体というか、他の地域が落ち着くかという、必ずしもそうではなくて、それは商業施設がどこに集積されるかとか、住宅地がどこにできるかとか、あるいはどこに道路が通るとか、これからの復興計画のいろいろな要素が出てくるにしたがって、地価の変動する場所が違ってくる可能性は十分にあると思います。

吉田委員さんは日々それを感じていらっしゃると思いますけど、このようにあまり必要なくなったから廃止ということも今後あるかと思いますが、場合によっては陸前高田市の地点も動かすとか、そういうことも私は検討していただいてもいいんじゃないかと思います。それは不動産鑑定士協会であるとか市町村だとかそういう意見を聞きながら、新たな地点を監視した方がいいという所もあれば、そこは新たに監視していくというところも作っていただければと思います。

[及川主幹]

いずれ臨機応変に吉田先生と相談しながら進めたいと思います。

[石川会長]

他にはございませんでしょうか。なければ(4)はこれで終わります。

**(5) 平成 24 年地価調査結果の概要について(資料 5)**

**[小山主査]**

(平成 24 年地価調査結果の概要について説明)

**[石川会長]**

地価調査結果の概要について何か質問はございませんでしょうか。

なければ、吉田委員さんからお話を伺ったほうがよろしいかなと思います。

**[吉田委員]**

一言だけですね、前回の会議で土地の価格が復興計画が提示されれば、落ち着きが見られるのではないかと私が発言したのですが、実際はそうでもなく高値取引がちょっと増えたりしました。ただですね、復興計画が着実に進んでいくことによって、目に見える形で進むことによって、おそらく地域の住民の方々は適正価格で購入することになると思っていますので、まず復興計画が着実に進むということが、土地の価格があまり不安にならない適正価格になるのかなということ、復興計画の進捗がやっぱり大切なのかなと思いました。

**[石川会長]**

他に、今のお話についてでも良いですし地価調査結果についても結構です。平塚委員さん。

**[平塚委員]**

全体についてということなのですから、この委員会の主目的である監視区域指定に関して、沿岸 12 市町村も県の方針に異論がなかったということですからそれで結構だと思うのですが、やはり先程私が質問したようにですね、その突出した所も気になるのですが全体としてずいぶん低いというのが気になります。つまり高い所と低い所の差が激しすぎるのではないかというのが気になります。

やはりそれは今吉田委員さんがおっしゃったように、復興計画の進捗状況がちょっと遅いのじゃないかという時に、この委員会の、あるいはそれに関連する部署の目的とちょっと異なるかもしれませんけれども、例えば市町村と県とが意見交換したときにそういう土地取引ないしは地価に関する事務的な手続きに関して、例えば人手が足りないとか、なかなか手続が進みにくい、迅速に進めにくいいろいろな状況があるというようなこと、しかるべき支援が必要、そういったご意見はなかったのかという、つまりこの委員会として復興全体にもう少しいろいろできることがないかということが気になるので、もし何かございましたら教えてください。

**[佐藤主査]**

先程申しました、市町村の用地買収担当者との意見交換の場では、今委員おっしゃったようなお話も出まして、やはり復興事業に関して、大槌町とかですけれども、県外からの応援職員の比率が高いと、しかも用地買収の担当を全然したことがない応援の方もかなり入っており、来ていただいている県としてあるいは地元の市町村としては大変ありがたいところでございますが、実際に事業の進捗の

ために用地買収するということで、なかなかノウハウがない、あるいは地域の実情をわからないというところで苦慮しているというようなお話もありました。

その会議の場はこちらの主催ではないので、それについてこちらがどうというお話はできなかったのですが、いずれそれについても、そういう会議の場で意見交換を重ねた中で何がしか、やはり対応が出てくるのかなと思います。

#### [石川会長]

他にはございませんでしょうか。

なければ、報告・協議事項は以上とさせていただきます。その他となっておりますけれども、委員の皆様、事務局の方から何かありますでしょうか。

## 4 その他

#### [及川主幹]

事務局から、次回の審査会の開催の件でございますが、第3四半期につきましては、今日、10月1日基準日が調査日でございますが、この調査結果が出ますのは、11月下旬頃になります。調査結果におきまして、地価上昇が見られない、あるいは投機目的による買占め情報がない、市町村からの監視区域指定の要望がないなど、地価動向に大きな変化が見られない場合には、前回6月と同様に12月の審査会については開催せずに、委員の皆様には資料送付をさせていただきます。調査結果を見て石川会長と十分に協議、調整したうえで判断したいと思います。

それから、1月1日の概要につきましては、3月下旬に調査結果が出ますので、今年の3月の時に上半期1回、下半期1回ということをお願いしておりましたので、3月開催につきましては、予定どおり開催したいと思います。10月1日調査につきましては、石川会長と十分に協議したうえで進めたいと思いますので、よろしく願いいたします。

## 5 閉会

#### [石川会長]

それでは、これで今日の会議を閉じさせていただきますが、今お話しがあったように、次回は3月下旬を予定しております。ただ、10月1日付けの調査によって至急開催したほうがいいということになれば、年内12月頃に皆さんにお集まりいただくことになるかもしれませんが、そのときにはまたご連絡差し上げますので、よろしく願いいたします。本日はどうもご苦労さまでした。