

監視区域指定に係る検討状況及び今後の対応について

1 監視区域指定に係る検討状況

第3四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の指定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 平成25年1月1日基準日で大幅に上昇した大槌D-3(大ケ口)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、地価のピークは過ぎ下落傾向にあること。また、大槌町平均の年間変動率(震災前比較)は8.0%と10%を下回り、継続的に上昇する可能性が低いこと。
- ② 住宅地16地点のうち釜石の1地点を除く全ての地点で震災前価格を上回っているものの、3ヶ月変動率(平均変動率)は1.5%(前回調査1.6%)とほぼ横ばい、1年前の年間変動率では7.8%(前回調査9.5%)と上昇幅が縮小しており、急激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 (平成25年度第3四半期短期地価動向調査結果)
ア 年間変動率が10%以上上昇	○	<ul style="list-style-type: none"> ・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(大ケ口)のみ。 ※震災前比較(*参考値19.8%)、1年前比較(14.6%) ・新調査地点D-1(桜木町)の震災前比較年間変動率は0.6%、D-2(大石前)の震災前比較年間変動率は3.6%(*参考値)。 ・大槌町3地点平均の震災前比較年間変動率は8.0%と10%を下回っている。 ※【参考】山田D-2(豊間根)地区 震災前比較(*参考値11.0%)、1年前比較(8.4%)
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。大ケ口地区は、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"> ・「震災前価格に回復し上昇傾向にあるが、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"> ・大槌町の個人・法人取引件数(H25年1~9月)は137件、対前年同期比90.3%増。ほとんどが個人取引。法人取引は16件、法人割合は11.7%に留まる。 ・山田町の個人・法人取引件数(H25年1~9月)は142件、対前年同期比52.7%増。法人取引は27件、法人割合は19.0%と高い水準。 ・宮古市の個人・法人取引件数(H25年1~9月)は329件、対前年同期比9.4%減。うち法人取引は74件、法人割合は22.5%と高い水準。 ・沿岸4地域の個人・法人取引件数(H25年1~9月)は1,774件、対前年同期比13.9%増。法人取引は317件、全体に占める法人割合は17.9%と高い水準。
エ 買占めの状況	×	<ul style="list-style-type: none"> ・事実は確認されていない。
オ 1年以内の短期転売の動向	△	<ul style="list-style-type: none"> ・陸前高田市1件、大船渡市6件、釜石市4件、大槌町1件。 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)

2 今後の対応

今後、防災集団移転事業等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が高まり、地価が上昇することが懸念される。このため、引続き四半期ごとに短期地価動向調査を行っていく。

特に、国や地方公共団体を含む土地取引件数が大幅に増加している大槌町、山田町、宮古市を重点的に地価動向を注視するほか、沿岸市町村と連携し、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ていく。

【参考1】 沿岸南部6市町（陸前高田市～宮古市）の地価動向

(1) 平成25年度第3四半期短期地価動向調査（10月1日基準日）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、2地点で横ばい、5地点（陸前高田D-1、D-2、大船渡D-1、宮古D-1、D-2）で前回より上昇幅が拡大、7地点（大船渡D-3、釜石D-1、D-2、D-3、大槌D-1、山田D-1、D-2）で上昇幅が縮小。全体では1.5%（前回調査1.6%）とほぼ横ばい。
- ② 1年前の年間変動率は、6地点（陸前高田D-1、釜石D-1、D-2、D-3、宮古D-1、D-2）で前回より上昇幅が拡大。6地点（大船渡D-1、D-2、D-3、山田D-1、D-2、大槌D-3）で上昇幅が縮小。全体では7.8%（前回調査9.5%）に縮小。
- ③ 年間平均変動率（震災前比較）は2.9%（H25年度第2四半期2.6%）と上昇幅が拡大。調査地点16地点のうち釜石D-1を除く全地点で震災前の価格を上回り、今後、やや上昇基調で推移する可能性あり。

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	H24.4	H24.10	H25.1	H25.4	H25.7	H25.10
大槌D-3（大ヶ口）	17,100	17,100	19,800	25,800	24,200	22,700	22,700
年間変動率の推移（*参考値） （震災前比較H22.7月）	19.1%	13.7%	19.3%	34.8%	27.4%	21.5%	19.8%
年間変動率の推移（1年前比較）	—	—	15.8%	50.9%	41.5%	30.5%	14.6%
3ヶ月変動率の推移	0.0%	0.0%	13.8%	30.3%	△6.2%	△6.2%	0.0%
山田D-2（豊間根）	17,100	17,000	17,900	18,200	18,600	19,100	19,400
年間変動率の推移（*参考値） （震災前比較H22.7月）	15.7%	10.8%	11.2%	10.9%	10.9%	11.2%	11.0%
年間変動率の推移（1年前比較）	—	—	4.7%	7.1%	9.4%	9.8%	8.4%
3ヶ月変動率の推移	-	0.0	2.9%	1.7%	2.2%	2.7%	1.6%
宮古D-3（田老）	8,600	8,040	7,900	7,840	7,790	7,740	7,700
年間変動率の推移 （震災前比較H22.7月）	12.0%	4.3%	2.5%	1.9%	1.5%	1.2%	0.9%
年間変動率の推移（1年前比較）	—	—	△8.1%	△4.4%	△3.1%	△2.0%	△2.5%
3ヶ月変動率の推移	24.6	△2.0%	0.0%	△0.8%	△0.6%	△0.6%	△0.5%

* 「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 平成25年1月1日基準日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、0.0%（前回調査△6.2%）と下げ止まった。地価のピークは過ぎ、今後、急激な価格上昇の可能性は低い。
- ② 山田D-2（豊間根）の直近3ヶ月変動率は、1.6%（前回調査2.7%）と縮小。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。

- ③ 宮古 D-3(田老)の直近3ヶ月変動率は、△0.5% (前回調査△0.6%) と連続して下落。震災直後の移転需要は収まっており、今後、急激な価格上昇の可能性は低い。

b 年間変動率（1年前比較）が10%以上上昇した4地点の変動率 (単位：円/㎡、%)

調査地点	震災前価格 H22.7	H24.1⇒H25.1	H24.4⇒H25.4	H24.7⇒H25.7	H24.10⇒H25.10
大船渡 D-3 (末崎)	17,400 (参考価格)	15,800⇒16,400 3.8%	15,600⇒16,800 7.7%	15,600⇒17,200 10.3%	16,000⇒17,600 10.0%
釜石 D-2 (甲子町)	23,700	23,100⇒23,300 0.9%	23,300⇒23,900 2.6%	23,100⇒25,300 9.5%	23,100⇒25,800 11.7%
釜石 D-3 (平田)	22,500 (参考価格)	20,300⇒21,500 5.9%	20,600⇒22,000 6.8%	20,800⇒23,200 11.5%	21,200⇒23,800 12.3%
大槌 D-3 (大ケ口)	13,800 (参考価格)	17,100⇒25,800 50.9%	17,100⇒24,200 41.5%	17,400⇒22,700 30.5%	19,800⇒22,700 14.6%

- ① 1年前比較で10%以上上昇した地点は、5期連続 (H24年10月～H25年10月) で大槌 D-3 (大ケ口) のほか、今回新たに釜石 D-2 (甲子町) が加わり、計4地点となった。
- ② 大船渡 D-3 (末崎) は、今回の調査で震災前の H22 年の価格を上回り、震災前の価格水準に回復。
- ③ 釜石 D-2 (甲子町) と釜石 D-3 (平田) の年間変動率 (1年前比較) は、前回調査より上昇幅が拡大したが、直近3ヶ月変動率でみると上昇幅は縮小。

ウ 調査開始以降の3ヶ月変動率の推移

※薄青色：前回よりも上昇率縮小 薄赤色：前回よりも上昇率拡大

調査地点	地区名	H23.10 ⇒ H24.1	H24.1 ⇒ H24.4	H24.4 ⇒ H24.7	H24.7 ⇒ H24.10	H24.10 ⇒H25.1	H25.1 ⇒ H25.4	H25.4 ⇒ H25.7	H25.7 ⇒ H25.10
陸前高田 D-1	高田町字鳴石	0.6%	1.7%	2.2%	1.1%	1.1%	0.5%	0.5%	3.2%
陸前高田 D-2	米崎町字松峰	3.4%	2.0%	1.9%	1.3%	1.3%	0.6%	0.6%	1.2%
大船渡 D-1	猪川町	△1.0%	0.0%	0.0%	2.4%	2.3%	2.3%	1.9%	2.2%
大船渡 D-2	盛町	△0.4%	0.0%	0.0%	2.3%	2.6%	2.5%	2.1%	2.1%
大船渡 D-3	末崎町	△2.5%	△1.3%	0.0%	2.6%	2.5%	2.4%	2.4%	2.3%
釜石 D-1	大只越町	△1.9%	△1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	0.5%
釜石 D-2	甲子町	0.0%	0.9%	△0.9%	0.0%	0.9%	2.6%	5.9%	2.0%
釜石 D-3	大字平田	△0.5%	1.5%	1.0%	1.9%	1.4%	2.3%	5.5%	2.6%
大槌 D-1	桜木町	—	—	—	—	—	—	3.2%	0.0%
大槌 D-2	大石前	—	—	—	—	—	0.0%	0.0%	0.0%
大槌 D-3	大ケ口	0.0%	0.0%	1.8%	13.8%	30.3%	△6.2%	△6.2%	0.0%
山田 D-1	長崎	△0.7%	0.0%	3.7%	11.7%	0.9%	2.6%	2.2%	0.3%
山田 D-2	豊間根	△0.6%	0.0%	2.4%	2.9%	1.7%	2.2%	2.7%	1.6%
宮古 D-1	八木沢	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	2.7%	1.3%	1.3%	2.9%
宮古 D-2	佐原	△0.7%	0.0%	2.0%	2.7%	2.6%	1.6%	1.6%	2.8%
宮古 D-3	田老	△4.7%	△2.0%	△1.7%	0.0%	△0.8%	△0.6%	△0.6%	△0.5%
上昇した地点数の合計		2 地点	4 地点	7 地点	11 地点	12 地点	11 地点	13 地点	12 地点
平均変動率		△0.6%	0.1%	0.9%	3.2%	3.5%	1.0%	1.6%	1.5%

- 3ヶ月変動率は、今回12地点において上昇。5地点 (陸前高田 D-1、D-2、大船渡 D-1、宮古 D-1、D-2) で3ヶ月変動率が拡大、2地点 (大船渡 D-2、大槌 D-2) で横ばい、7地点 (大船渡 D-3、釜石 D-1、D-2、大槌 D-1、山田 D-1、D-2) で縮小。全体では平均変動率は1.5%とほぼ横ばい。

◆商業地 (3地点)

- 1年前比較による年間平均変動率が5.1% (前回調査5.6%)、直近3ヶ月変動率が0.8% (前回調査1.4%) と上昇幅が縮小。大船渡 D5-1 (盛町字内ノ目) で震災前の価格水準に回復したものの、他の2地点は震災前の価格水準に達しておらず、今後の短期地価動向調査 (H26年1月1日基準日) を見守っていく。

(2) 沿岸4地域（大船渡～久慈）の土地取引件数（H25年1月～9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	560	503	57	11.3%	214	289	135.0%	297	206	69.3%
4～6月	603	524	79	15.1%	400	124	31.0%	274	250	91.2%
7～9月	611	530	81	15.3%	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	1,774	2,128			1,607	521	32.4%	1,202	926	77.0%

（注：国・地方公共団体取引は除く）

- ① H25年7月～9月の土地取引件数は611件、前年同期比15.3%増であり、依然高い水準で推移。特に7月～9月期の取引件数は、震災以降、最も高いことから、引続き、取引動向を注視する必要あり。
- ② H25年1月～9月の土地取引件数に占める法人取引件数割合は17.9%（法人317件/法人・個人1,774件）。対前年比18.1%を下回った（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。

【参考2】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	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25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	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	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 —	22,700 19.5	㊤は休止 ㊤から復活
大ヶ口	—	—	—	—	17,100 —	17,400 1.8	22,700 30.5	短期地価動向調査と同じ地点
吉里吉里 大久保	—	—	—	—	—	13,800 —	14,500 5.1	㊤から吉里吉里2丁目から選定替
平均	32,500	31,500	30,000	28,600	17,100	16,700	20,000	

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	H24.1	H24.4	H24.7	H24.10	H25.1	H25.4	H25.7	H25.10	備考
大ヶ口	17,100 0.0%	17,100 0.0%	17,400 1.8%	19,800 13.8%	25,800 30.3%	24,200 △6.2%	22,700 △6.2%	22,700 0.0%	地価調査と同じ地点

※年間変動率 H25.1：50.9%、H25.4：41.5%、H25.7：30.5%、H25.10：14.6%

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	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%	
吉里吉里 2丁目9-26	—	—	—	—	—	22,900	24,100 5.2%	
平均	29,700	28,900	28,100	27,100	26,100	21,300	23,600	

【参考3】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	25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	36,500 18.1	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 —	19,100 9.8	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	27,800	

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	H24.1	H24.4	H24.7	H24.10	H25.1	H25.4	H25.7	H25.10	備考
長崎	29,800 △0.7%	29,800 0.0%	30,900 3.7%	34,500 11.7%	34,800 0.9%	35,700 2.6%	36,500 2.2%	36,600 0.3%	地価調査と同じ地点
豊間根	17,000 △0.6%	17,000 0.0%	17,400 2.4%	17,900 2.9%	18,200 1.7%	18,600 2.2%	19,100 2.7%	19,400 1.6%	地価調査と同じ地点
平均	23,400	23,400	24,200	26,200	26,500	27,200	27,800	28,000	

※一年前年間変動率 [長崎] H25.1：16.8%、H25.4：19.8%、H25.7：18.1%、H25.10：6.1%、
[豊間根] H25.1：7.1%、H25.4：9.4%、H25.7：9.8%、H25.10：8.4%、

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4】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3四半期短期地価動向調査（10月1日基準日）において、平成22年7月1日と平成25年10月1日（震災前比較）及び平成24年10月1日と平成25年10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。