

## 第 46 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 46 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時  
平成 25 年 12 月 17 日(火) 午前 10 時 30 分から午後 12 時 05 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】（6名）

伊 藤 今 子（その他分野）  
上 田 吹 黄（都市計画分野）  
川 上 博 基（法律実務分野）  
佐々木 万里子（林業分野）  
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）

吉 田 拓（参事兼環境保全課総括課長）  
臼 澤 勉（同課環境影響評価・土地利用担当課長）  
佐々木 博 昭（同課主任主査）  
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

[臼澤課長]

皆様、おはようございます。

本日はお忙しい中、当審査会にご出席いただきましてありがとうございます。

只今から、第 46 回岩手県土地利用審査会を開催いたします。

私は、環境保全課、環境影響評価・土地利用担当課長の臼澤 勉と申します。

はじめに、本日、中村委員が議会対応のため欠席となっております。

続きまして、会議の公開についてでございますが、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。

次に、会議の成立についてご報告いたします。

本日6人の委員にご出席いただいておりますことから、岩手県土地利用審査会条例第4条第2項の規定により会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、吉田参事兼環境保全課総括課長よりご挨拶を申し上げます。

## 2 あいさつ

### [吉田参事]

環境保全課総括課長の吉田と申します。

岩手県土地利用審査会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様におかれましては、この度、当審査会の委員にご就任くださりますようお願い申し上げますところ、お引受けいただきまして、心から感謝を申し上げます。

また、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。

さて、岩手県土地利用審査会でございますが、国土利用計画法に基づいて、土地取引の規制に関する事項についてご審議いただくものでございます。これまでも監視区域の指定や土地取引に伴う勧告等について、県の附属機関として、貴重な役割を果たしてきたところでございます。

ご承知のとおり、東日本大震災津波以降、沿岸市町村においては、防災集団移転促進事業などの復興がようやく本格化して参っております。一方で、それを待たずに自力再建を希望される方による土地取引の増加といった状況も見られております。引き続き、被災地の土地取引の動向を注視して参る必要があると考えております。

このような中で、当審査会は県議会の同意を得て委員の皆様を任命させていただいている、数少ない組織でございまして、土地取引全般にわたる監視を行うという、大変重要な役割を有していると考えております。

本日は、改選後初めての会議でございます。審査会の会長、また会長の職務代理者を選任していただくとともに、事務局からの報告・協議事項をご説明申し上げる予定としております。

よろしくご審議のほどお願い申し上げます。私からの挨拶は以上とさせていただきます。

### [臼澤課長]

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

資料につきましては、事前に委員の皆様へ送付しており、本日、ご持参をお願いしておりましたが、お持ちになっていない方はいらっしゃいますでしょうか。

また、本日「沿岸南部市町における土地取引件数の推移」及び「沿岸南部市町村における新築住宅着工数の推移」について、市、町毎にグラフ化した資料を2枚、参考までに配付してございます。

資料の確認の方をよろしくお願ひしたいと思います。よろしいでしょうか。

## 2 委員紹介

### [臼澤課長]

それでは、議事に入ります前に、事務局から委員の紹介をさせていただきたいと思ひます。

### [吉田参事]

私の方からご紹介をさせていただきます。

本日の会議は、平成 25 年 11 月 1 日付けで当審査会委員にご就任いただきましてから、最初の会議でございますので、私から名簿の順に委員の皆様をご紹介させていただきます。

伊藤 今子 委員  
上田 吹黄 委員  
川上 博基 委員  
佐々木万里子 委員  
平塚 明 委員  
吉田 勇光 委員

以上で委員のご紹介をさせていただきました。3 年間よろしくお願ひいたします。  
続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

白澤環境影響評価・土地利用担当課長

佐々木主任主査

竹原主査

鈴木主任

柁屋主事

私は環境保全課総括課長の吉田と申します。よろしくお願ひします。

### 3 議事

#### (1) 会長の選任について

[白澤課長]

それでは、議事に入らせていただきます。

議事(1)「会長の選任」でございますが、会長につきましては、岩手県土地利用審査会条例第 3 条第 1 項の規定により、委員の互選となっておりますが、いかがいたしましょうか。

[吉田委員]

事務局一任。

[白澤課長]

はい、事務局一任のご発言がありましたので、事務局からご提案させていただきます。  
会長は、平塚委員にお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

[白澤課長]

それでは、ご異議がないようでございますので、会長は平塚委員にお願いすることに決定いたします。どうぞよろしくお願ひいたします。

土地利用審査会条例第 3 条第 2 項の規定により、議長は会長が務めることとされておりますので、平塚委員には、早速ですが会長席にお着きいただき、以後の進行をお願ひいたします。では、よろし

くお願いいたします。

**[平塚会長]**

只今、会長にご指名いただきました、平塚でございます。よろしくお願いいたします。

最初に、委員就任依頼の話があった時、いわゆるバブルに対応して地価高騰についての仕事が多いということでしたので、こういう長いデフレの状況で自分の仕事はあまりないだろうと思っておりまして、その後大きな変化がいくつかございました。特に、最近は、いわゆるアベノミクスという大きな金融緩和がありまして、実は密かにバブルの気配も感じられることもありますので、決して予断はならないと個人的には思っております。ただ岩手県は言うまでもなく津波の大きな被害を受けまして、全く状況は違うわけですけれども、私も度々沿岸に通っておりますが、インフラの整備等が進んでおり、また随分と状況が違ってきました。それから浸水区域の再開発、それから高台の開発が進んでおりますので、地価上昇に関して、改めてきちんと注視していかなくてはいけないと思っております。

3年間の任期ということですがけれども、会長として微力ながら尽くしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

**(2) 会長職務代理者の指名について**

**[平塚会長]**

それでは早速ですが、議事に入らせていただきます。議事「(2)会長職務代理者の指名」ですが、土地利用審査会条例第3条第3項の規定によりまして、会長が指名することとされておりますので、私から指名をさせていただきます。

職務代理者は、川上委員にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本日の会議録署名人につきまして、土地利用審査会運営規程第4条第2項の規定に基づきまして、同じく私から指名をさせていただきます。

会議録署名人は、佐々木委員と吉田委員のお二人にお願いいたしたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、報告・協議事項につきまして事務局から説明をお願いいたします。

**4 報告・協議事項**

**(1) 平成25年度第3四半期(10/1基準日)短期地価動向調査結果について 資料1**

**[佐々木主任主査]**

(平成25年度第3四半期(10/1基準日)短期地価動向調査結果について説明)

**[平塚会長]**

はい、ありがとうございます。それでは皆様からご質問をいただく前に私から、確認の意味でお尋ねします。まず、この資料1の数字「1 調査結果の概要」の2行目、「上昇幅がやや縮小し1.5%及び0.8%」。これは数字としてはどこを見ればよろしいのですか。

**[佐々木主任主査]**

3 ページ「平成 25 年度短期地価動向調査結果一覧表」、「直近 3 ヶ月変動率※ 4」の列の 1 番下です。住宅地平均の 1.5%と商業地平均の 0.8%になります。

**[平塚会長]**

はい、わかりました。この資料 1 のページ 3 「直近 3 ヶ月変動率※ 4」の列の 1 番下の 2 行ということですね。

本文に戻りその次の 3 行目から、4 行目の文章は、「今後取引件数は復興関連事業等により増加し、取引価格は……」という、これは英語で言ったら「アンド」ですか。普通につながっているだけですか。

**[佐々木主任主査]**

そうです。

**[平塚会長]**

その次の「取引価格は大幅に上昇する可能性は低いが、当面現在の……」というこのつながりは、「が」ですけれども「アンド」でよろしいですか。

**[佐々木主任主査]**

当面現在の価格水準で推移するが、大幅に上昇する可能性は低いということです。

**[平塚会長]**

特に強く「しかし」というニュアンスではない。

**[佐々木主任主査]**

そうです。

**[平塚会長]**

はい、わかりました。ですから本来箇条書きで 3 つ並べることが 1 つながりの文章なので、ちょっとその辺がよくわからなかったです。今の説明でわかりました。

あと、大数字 2 の「用途別地価動向」(1)住宅地の①（結果一覧表※ 4）は、3 ページの「直近 3 ヶ月変動率※ 4」ということですね。

**[佐々木主任主査]**

はい、「直近 3 ヶ月変動率※ 4」です。

**[平塚会長]**

以下②（結果一覧表※ 3）が、同じく 3 ページの「平成 24 年 10 月 1 日からの年間変動率※ 3」、③（結果一覧表※ 2）が「平成 22 年 7 月 1 日からの年間変動率※ 2」、④ア(ア)が「平成 24 年 10

月 1 日からの年間変動率※ 3」を見ればよろしいですか。

**[佐々木主任主査]**

はい、そのとおりです。

**[平塚会長]**

(イ)が震災前比較の年間変動率ということで、「平成 22 年 7 月 1 日からの年間変動率※ 2」を見ればよろしいですね。

この用途別地価動向の裏ページにいきますと、2 の商業地が資料 4 ページの下段のグラフということでよろしいわけですか。

**[佐々木主任主査]**

商業地も 3 ページ目の「結果一覧表」、「商業地平均」という一番下の段、1 年前比較は「平成 24 年 10 月 1 日からの年間変動率※ 3」、直近 3 ヶ月変動率は「直近 3 ヶ月変動率※ 4」の列であります。

**[平塚会長]**

はい、わかりました。市町別の地価動向は「3 市町村別地価動向」で各市町の状況が示されているということですね。ありがとうございます。

それでは、委員の皆様何かご質問等ございましたら、お出しいただきたいと思います。いかがでしょうか。

はい、佐々木委員どうぞ。

**[佐々木委員]**

1 ページに「大槌の大ケロの地価がピークを過ぎ」と書いてありますけれども、土地の取引の件数が減ってきたということなのでしょうか。今後、下落の可能性が高いと考えられるということでしたので、ここの地区の土地の取引件数が減ってきて、下がりつつあるということなのでしょうか。

**[佐々木主任主査]**

大槌町の大ケロにつきましては、7 月 1 日の地価調査でも全国変動率上位の 1 位になった地点でして、これまでの経緯ですと、25 年 1 月 1 日時点が一番高く上昇しています。

前回調査までは、震災直後、被災者の移転需要に加えて、不動産業者等の販売用地の確保や復興工事関係の宿舍の確保、地元外の需要者の取引、需要の集中によって、一時的に高値の取引が見られたところです。

今の時点では不動産業者の仕入れ以外、外部需要者の取引は収まっているところです。取引事例でも坪 5、6 万と全体として取引価格は落ち着いているところです。

取引件数については、大ケロだけではなく、他の市町村もですが、復興関係の公共事業による買い取りが進んでおり、件数自体は増えています。大ケロについては、一時期の外部需要が減りまして、今は落ち着いてきてますが、大槌町の桜木町方面で、近くに大型商業施設とか将来的に県立病院ができるということから、土地需要の動向が、大ケロ以外の地点の方に動いている状況です。件数は公共

事業等で多くはなっていますが、大ケロにつきましてはピークを過ぎ、今後下落の可能性が高いということ。他の地点の動向が今後気になるところで注視しています。

**[佐々木委員]**

はい、わかりました。どうもありがとうございました。

**[平塚会長]**

それでは他の委員の方いかがでしょうか。

上田委員お願いします。

**[上田委員]**

今の質問に関連して、教えていただきたいのですが、大槌町の取引件数ですけれども、公共事業による件数は増えているということですが、公が計画している移転計画に個々の住民が町計画にのっとって、大ケロの震災後の土地を取得するのであれば問題ないと思うのですが、公の件数と民間の件数というのは数字的に比較できるとすれば、民間の動きはどのくらいあるのか、公にも劣らないで、土地を必要とする民間の動きがどの程度なのか、教えていただければと思います。

**[佐々木主任主査]**

次の資料2でも説明しますが、お配りした資料「土地取引件数の推移」という沿岸南部の市町毎の数値をグラフ化したものがあります。大槌町については、右側の上から2段目のグラフを見ていただければ、青が「法人」、赤が「個人」、黄緑が「地方公共団体等」、紫が「国等」を示しております。今期「25年7～9月」は全体として大幅に取引件数が増えています。

ご質問のあった個人は赤色で示しております。赤の動向を見ますと、「4～6月期」が50件程度で、直近の「7～9月期」では若干減って、公共事業が大きく伸びています。大槌町に限ったことではありませんが、防災集団移転促進事業や高台移転といった復興事業が進んでおり、ある程度計画が具体化していく中で、あと2～3年かかると見込んだ人や、区画整理事業の地区外になった人が、自力再建されるケースがあると思います。土地取引の動向を見ますと「4～6月期」が多くて、直近「7～9月期」では若干減少しております。復興事業に押されている形です。その進捗に伴って復興事業に該当しない方や、待てないという方は自力再建されるわけですが、基礎支援金とか、自身の住宅再建資金によって、土地の需要が今後どれだけ進むかについては、分からないところです。復興事業の件数以外に個人・法人の民間取引はありますが、ここ数ヶ月の動きを見た場合、「4～6月期」に比べて「7～9月期」は減っている状況にあります。

**[上田委員]**

わかりました。ありがとうございます。

**[平塚会長]**

はい、よろしいでしょうか。他の委員の方いかがでしょうか。

伊藤委員お願いいたします。

**〔伊藤委員〕**

陸前高田市の右側の欄に「不動産鑑定士による情報収集・分析結果等」というところで、「取引価格は一部に高値取引もあるが、大半は適正水準である」ということですが、一部高値とってますけれども、公共団体が取得した場合と比べてどのくらいの開きがあるのか。何割くらい上乘せというか、何倍あるのかということと、全体の取引の中でその高値取引というものは、何割くらいを占めるものなのかを教えてくださいませんか。

**〔臼澤課長〕**

陸前高田市の高値の割合、取引の割合がどの程度かというご質問がありましたので、お答えします。報告書によると、どこの地区というところは差し控えますが、陸前高田市の中でも、例えば建物付き物件について、更地の物件よりも土地単価が3割程度高いような取引が見られたということです。分譲地、最終分譲地につきましても、2割～4割増しの取引といったものが見受けられるという報告を受けています。

なお、件数が何件かといったところまでは把握しておりません。以上でございます。

**〔平塚会長〕**

よろしいですか。

**〔伊藤委員〕**

はい。

**〔平塚会長〕**

それでは、他にもご質問等あるかもしれませんが、また後でまとめてということをお願いいたします。それでは、引き続き次の項目について、事務局からのご説明をお願いいたします。

## **(2) 土地取引件数の動向（～平成25年9月）について 資料2**

**〔榎屋主事〕**

（土地取引件数の動向（～平成25年9月）について説明）

**〔平塚会長〕**

はい、ありがとうございました。只今の「土地取引件数の動向」について、ご意見等を頂戴いたします。いかがでしょうか。

上田委員。お願いします。

**〔上田委員〕**

今、説明いただいたところを、もう少し理解したいので、もう一度お願いします。

「2 法人取引の状況」の2(1)「取引件数について」の③で「震災前過去3カ年平均の同期比56.9%増」とあり、何か、大きく増加しているように見えます。また、(2)「取引内容について」の②「転売状況」のところで、宅建業者からハウスメーカーへの転売、そして最終的に域内の個人が土地を取



得するという形での土地の売買の流れができていてというふうに読み取れるのですが、法人取引というのは、宅地を求める人達の土地取引が背景なのでしょうか。そして、その流れは、主に地元の方に充足するルートがこういう形で行われているのが実態なのでしょうか。

**【榎屋主事】**

法人の取引については、2つのパターンがあろうかと思います。1つ目は、地主の方から法人が、自らの事業に利用するために買うパターンと、ハウスメーカーや宅建業者が、その後に分譲とか、仲介して個人に売るパターンです。1つ目のパターンでは、被災した地元の企業による取引が確認されています。2つ目のパターンとしては、宅建業者やハウスメーカーが、主に被災者や、個人向けの分譲のために購入している取引を確認しております。ハウスメーカーや宅建業者がどのぐらいの割合で購入しているかと言いますと、震災がありました平成23年の3月以降、全部の法人取引が沿岸市町村で926件ございました。そのうちハウスメーカーと宅建業者が320件ですので、約3割の法人が購入しています。そのうち県外のハウスメーカーは、39.8%となっております。

**【上田委員】**

県内ですか。

**【榎屋主事】**

県外です。県内が約6割、県外のハウスメーカーが4割といった状況でございます。

**【平塚会長】**

よろしいですか。はい、他に。

**【臼澤課長】**

若干補足いたしますが、先ほど「震災前過去3ヶ年平均の同期比 56.9%増」について、ちょっと高い割合のイメージで読み取れるということでしたが、震災前の取引が低い水準であり、震災以降、個人・法人取引が、増加してきていることから、同期比で比較すると高めに出ています。

**【平塚会長】**

はい、ありがとうございます。よろしいですか。他に。

川上委員お願いします。

**【川上委員】**

今の法人の取引の利用目的は、「概ね適正な土地取引」ということで書かれていて、ハウスメーカーから個人なり法人なりに転売されているようなケースがあるということですが、その時の価格は、個人に転売する時にすごく上がっているという事情があるのですか。

**【臼澤課長】**

個人への転売の際に、価格が上昇しているのかというご質問ですが、この最終的な取引データは、

国交省から登記データを被災3県の方に提供いただき、取引動向を分析しています。そのため、最終的な個人、法人、ハウスメーカーからエンドユーザーの方が取得される価格の実態は、データとしては把握できていない状況です。ただし、団地が整備され個人の方が取得される値段については、不動産鑑定士が16地点の住宅地を鑑定する際、これまでの取引事例を分析しており、震災以後下落した地価が、少しずつ回復する動きの中で上昇基調になっています。我々の方でも、ハウスメーカーの分譲価格などを個々に把握し調査していますが、それぞれの分譲地の団地とか、規模によって、その値段にバラつきが多少出ています。例えば、100坪の分譲地の値段と、60坪くらいの小さな宅地分譲で販売される場合では、最終的な値段の若干の上がり下がりが出てくる傾向にあります。

**[佐々木主任主査]**

補足いたしますが、9月30日現在の登記異動情報や土地価格情報を見た場合、今の話のように、調査価格に対して若干高い価格もあります。一方で、地点価格より安い価格もあり、バラつきがあります。ハウスメーカーの場合、建物付き分譲地になりますと、総額で収支を合わせているメーカーもいるので、土地を安くして建物を高くする場合や、土地を高くして建物を安くする場合があります。また、高台を造成して分譲した場合は、造成費用を含んでいる場合もあるので、適正価格に対して若干割高になっている例も中にはあります。

**[平塚会長]**

はい。他にございますか。

**[上田委員]**

遡って、もし把握していればお聞きしたいのですが、大槌町の価格の上昇率がすごく高かった時があり、現在、その傾向が収まってきたと見ているわけですが、価格が上昇した時期の土地の取引の実態、内容がどういうものであったのか。今話題になっている域内の個人が土地を取得する時に、宅建業者からハウスメーカーへの転売、そして取得するという経過の中で、土地を取得したところによっては、通常の価格よりもかなりのパーセントで価格上昇があったのか、価格上昇の中身の何割くらいがこういう取引だったのか、その辺はどうだったのかということをお聞きしたいです。

**[佐々木主任主査]**

大槌町の大ケ口の地価については、震災直後に、外部の不動産業者や復興工事関係の宿舎の確保、宗教学人などの土地の移転需要があり、一時的に高値取引が見られました。外部の需要によって、一時的に浸水していない限られた用地に需要が集中したことから、地価が高騰しました。高値取引の件数が何件あったかは把握していませんが、鑑定評価する際にそのような取引事例を収集し、価格を判断しています。一番高かった平成25年の1月1日時点の大ケ口の価格以上の取引があったと思われます。現在は、外部需要者の取引が収まっており、坪単価としては5～6万円といった状況にあります。大ケ口以外の桜木町や、沢山といった方面については、宅地分譲の計画や、新たな商業施設の建設予定があり、その地域の利便性が良くなることから、今後の地価動向を注視する必要があります。

**〔臼澤課長〕**

若干補足しますと、大槌町の土地取引件数は、平成 23 年で約 60 件、平成 24 年で 97 件と大体 100 件くらいで取引がされています。地域別で整理しますと、全体 10 地区で見た場合、大ケ口周辺の地区で約 4 割の取引となっています。25 年の取引件数で見た場合、約 5 割ですから、4 割～5 割くらいの取引件数が大ケ口周辺の地区であります。地価が急激に上昇したのが、今年の 1 月 1 日の基準日であります。これが震災後の時間軸の流れの中で、どういった時点だったかということ、震災後 1 年間は、各自治体、市町村では復興計画を取りまとめて、まだ事業に着手していない状況にあります。その後、具体的な被災された方々の高台移転等の事業計画や、住民意向の取りまとめなどを行い、1 年かけて事業化に向けて取組んできたところです。去年の今頃から国の方との予算のヒアリングを経て、事業化が認められ、大臣同意を得ながら、事業着手の動きが見えてきたところです。

復興工事関係の方々の宿舍の確保や、事業用地の確保といった外部需要が出てきて、限られた土地の中で需要が集中してきたということでもあります。

**〔平塚会長〕**

よろしいですか。

吉田委員どうぞ。

**〔吉田委員〕**

私は、短期地価動向調査で宮古を今回担当しております。先ほどご質問があった点について、宮古を絡めて補足させていただきます。まず、大槌での高値取引というのが実際どのくらいあったのかと、大槌町の担当ではないのですが、一般に、宮古の取引件数をみますと高いなと感じるところで、地域の標準価格の倍程度でした。3 倍、4 倍、5 倍もという状況ではなく、これは買い進みだろうというところで、倍程度という感覚でした。大槌は分かりませんが、そのような状況です。また、転売状況については、転売件数 13 件、2 桁になったのはおそらく今回初めてだと思います。今、宮古で 1 件ほど転売事例があり、街中の既存住宅地で被災のないエリアの 40 坪程度でした。その価格をみますと、当初個人からハウスメーカー、ハウスメーカーから個人、3 ヶ月程度の間に移動したのですが、価格は 15% 程度上昇しておりました。

田んぼや畑を造成するケースを完全な宅地素地と言います。砂利の駐車場とか、少し手を加えて整地をすればもう一回きれいな宅地になることを、我々は二次素地と言っているのですが、それは二次素地のケースで、多少古い家を解体したり、擁壁をもう一度きれいにしたり、若干手を加えて転売されている状況でしたので、15% 程度は適正な範囲と思われました。13 件がどれくらいの規模のものなのか、2 桁に増加したのは今回が初めてなので、可能であれば、転売事例だけピックアップして価格を追跡調査できれば、今後いいのではないかと考えております。それから取引件数について、公共団体がかなり増加していますが、鑑定士の立場から懸念されることは、民間ではないからこれは別枠だと一見捉えがちですが、公共団体が買収するということは、個人の方にお金がかかなりシフトしているということです。裏を返せば、その資金を元手に自力で再建するという流れにつながると考えられますので、この取引のあった数ヶ月後、どういう個人取引が増えるか、というところは注目しなければいけないと思っています。

[平塚会長]

ありがとうございました。他にもあるかもしれませんが、また後でまとめて頂戴いたします。  
それでは、監視区域指定に係る検討状況等について、事務局から報告をお願いします。

(3) 監視区域指定に係る検討状況等について **資料3**

[臼澤課長]

(監視区域指定に係る検討状況等について説明)

[平塚会長]

はい、ありがとうございます。

地域によって差があまりない、あるいは地域によってその特徴により差があるという、その辺はどうかお考えですか。つまり、今後、道路が整備され、土地が嵩上げされる、新たに住める場所が増える、そういう事業が進んでいる、早い・遅いといったような違いが、今からもう大体予測できるならば、こういう地価動向調査あるいは取引件数の調査についても、かなり予測ができると思うのですが、その辺はどのように把握しているのか。つまり、大きなイベントや工事の進捗状況等についてどうでしょうか。

[臼澤課長]

復興事業につきましては、報道等にもありますとおり、災害公営住宅や一部防災集団移転による高台の造成工事が完了した地区が、今年度に入って出てきております。復興事業のロードマップによると復興事業のピークは、例えば、災害公営住宅については2年後、今年が25年度ですから27年度頃に約9割が完成する見込みになっており、28年度にはほぼ完成する予定となっています。また、高台移転の防災集団移転事業等についても、ここ2～3年で概ね完成してくるといったスケジュールになっております。そういった中で、被災元の買い取りも、それぞれの市町村で動き始めております。市町村別にグラフ化した資料「沿岸南部市町における土地取引件数の推移」を見ると、会長の方からお話がありましたとおり、市町によってこの動きが違ってきます。既に大槌町とか山田町等においては、移転元の買い取りも結構進んでおります。他の市町村につきましても、順次、契約会を進めていきますので、取引件数も今後増えてくると見ております。災害公営住宅や公の事業による住宅団地の供給が今後2～3年で行われる一方で、先ほど吉田委員からご指摘がありましたとおり、移転元の土地を売って、その資金を再建資金に充てていくという動きが、来年から2～3年で間違いなく出てくると見ております。このような動きを市町村毎に丁寧に注視していく必要があると考えております。

[平塚会長]

ありがとうございます。他の委員の皆様はどうぞ、先ほどのご報告について、ご意見・ご質問等ございましたら。

はい、上田委員。

[上田委員]

今後の動向については、県の考え方と同じ考えですが、この復興事業の推移に伴って、例えば過去

の大槌町の大ケロであったような取引価格の上昇といったことが、場所を変えて他の地域でも段階的に起こるのだろうということが読み取れるように説明を受けました。初期には事業用地としての需要が発生し、その後地域での拠点ができ、そこから個人への宅地の販売という動きに移行していく。こういった中で価格上昇が見られると他の地域でも、例えば先ほどの報告では陸前高田市で2割～4割の高値というのも見られているということですので、事業計画の推移の中で取引価格の適正ということを引き続き注視していかなければいけないと思います。今後ともよろしくお願ひしたいと思います。以上です。

**[平塚会長]**

はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

**[臼澤課長]**

本日、土地取引の動向をグラフ化した資料「沿岸南部市町における土地取引件数の推移」と、県の建築住宅課が毎月公表している新築の住宅着工数のデータをグラフ化した資料「沿岸南部市町村における新築住宅着工数の推移」をお配りしております。このデータは10月末現在ということですので、「平成25年10～12月期」については、10月の1ヶ月分のデータとなります。このグラフからお分りのとおり、市町村によっては、震災後、早い段階で個人の持家の住宅着工が動いていた地域があります。一方で、震災後1年経って昨年辺りから徐々に、戸建の持家の住宅というのを建築しているような場合があり、それぞれ市町村毎に状況が違います。グラフの緑の表示が「民間賃貸」でアパート、紫は「公営賃貸」で災害公営住宅ですが、昨年辺りから今年にかけて着実に災害公営住宅の着工の動きが出てきています。

震災直後、いろいろと混乱した部分もありましたが、公の事業による住宅の供給、防災集団移転事業や区画整理事業の着手に向け、被災された皆様のご意向を、現場の市町村では、何回も何回も意向確認を行っています。住民の皆様も時間が経つにしたがって住宅再建の考えも変わったり、揺れ動くこともあるため、市町では、丁寧に意向を確認しながら、1日も早い復興、住宅再建に取り組んでいる状況にあります。市町村毎で状況が違いますので、引き続き、取引データを参考にして、鑑定士の皆様と協力しながら、地価の動向について注視していきたいと思っております。

**[平塚会長]**

このグラフ、市町村によって随分個性があるものだなと改めて思います。

ここで不動産鑑定士をなさっている吉田委員から、専門家として何かご意見を頂戴できればと思います。

**[吉田委員]**

今回の調査で分かりましたことは、前回、前々回とも想定しておりましたとおり、自力再建の方々の需要が継続して多いこと。その背景としては、市町村としても住宅流出を食い止めるために、補助を厚くしている状況です。例えば、大船渡市では利子補給を更に充実して上乘せしたりしています。防集団地を断念した箇所もありましたが、今後も自力再建の需要は継続していくと思っています。更には2～3年後に団地の造成が終わり、建築ができる状況になったところで考えてみたのですが、2

～3年後、建築単価が更に上昇している可能性があります。それと一気に皆さんが家を建て始めるわけで、地元工務店、ハウスメーカーのキャパにも容量があり、それを見越すと建築時期、期間は、本来であれば3ヶ月、半年程度ですが、1年半ぐらい見なければならぬ。1年が経つと、やっぱりもう待てないと改めて考える被災者の方々の動きを、注視しなければならない。

それから、会長からお話があったとおり、局地的な上昇可能箇所、例えば、山田の豊間根は被災がなくて、鉄道も未だ復旧していませんが、三陸縦貫道のインターチェンジができること、今までなかった大型スーパーマーケットができたこと、それに似たような箇所が既に何箇所かあります。例えば大槌町の沢山地区は、先ほど話していましたが、小中一貫校や、三陸縦貫道のインターチェンジ、それから地元スーパーが建設中です。もう一点は、私の担当の宮古もですが、盛岡から市の北西部に繋がる三陸縦貫道のインターチェンジ、更には被災時の国道を避けて迂回する避難確保のためのトンネルが整備されることにより、山田町の豊間根地区のようになるだろうとみています。そういった局地的な上昇箇所を今後注視していけばいいと思っております。以上でございます。

**[平塚会長]**

ありがとうございます。

吉田委員、来春の消費税の影響というのは多少あるのですか。

**[吉田委員]**

そうですね。内陸、盛岡の取引状況を見ておきますと、かなりの勢い、価格の上昇が既に観察されております。盛岡を基点として、周辺町村に今後その動きがどこまで波及していくかはわかりませんが、内陸においては明らかに取引件数が増加、取引価格が上昇しております。沿岸の方は政策上の優遇がいろいろあって、複雑ではあると思うのですが、そういった駆け込み需要的なものも、注目していかなければならないと思っております。以上です。

**[平塚会長]**

はい、ありがとうございます。そのほか、委員の皆様から何か、最後にご意見等おっしゃりたい方はございませんでしょうか。

では他にご意見等がないようですので、次に進ませていただきます。

次第の5「その他」ですけれども、委員の皆様及び事務局から何かございませんでしょうか。

全体を通しての質問でも結構です。

では事務局から何かありましたらお願いします。

**[臼澤課長]**

事務局から次回の審査会の開催予定についてであります。これまで当審査会は、震災後6ヶ月毎の開催を基本として開催してきておりました。今年は3月と6月、そして今回ということで開催しております。次回は1月1日基準日の調査結果、あるいは取引動向にもよりますけれども、大きな変動がなければ、1月1日基準日の調査結果等については、委員の皆様には資料を送付することといたしまして、次回開催は6ヶ月後の6月に開催したいと考えております。

[平塚会長]

ありがとうございます。委員の皆様から特にならなければ、「その他」は終わらせていただきます。

よろしいでしょうか。

## 5 閉会

[平塚会長]

それでは以上で、本日の土地利用審査会は終了いたします。

次回は、先ほど事務局からのお話のとおり、6月ということでございます。よろしくお願いいたします。

本日は、どうもお疲れさまでございました。ありがとうございました。