

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

「平成 28 年度第 3 四半期短期地価動向調査結果（資料 2）」及び「土地取引件数の動向等（資料 3）」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、今回の調査結果等による沿岸南部 6 市町の意向を確認（12 月 5 日）したところ、6 市町全てが県の判断に異論はなかった。

- ① 「震災前比較」及び「1 年前比較」の年間変動率が 10%以上上昇している地区がないこと。
- ② 住宅地 16 地点の 3 ヶ月変動率（平均変動率）は△0.1%（前回調査 0.1%）と下落に転じており、1 年前の年間変動率も横ばい（0.0%、前回調査 0.3%）と上昇幅は 10 期連続縮小し、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 28 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	なし	・「震災前比較」及び「1 年前比較」の年間変動率が 10%以上上昇した地区はなし ・大槌 D-3（大ケ口）：震災前比較（10.3%）、1 年前比較（0.0%）
イ 調査報告書に「地価が引続き上昇するおそれがある」	なし	・復興事業は進捗しているが、価格水準は高止まりとなっている。適正価格の範囲内で、土地取引件数及び価格水準とも推移し、大幅な地価の上昇を引き起こすまでには至らないと予測。
ウ 取引件数	－	◆個人・法人取引件数（H28 年 7～9 月） 【陸前高田市】 取引件数 60 件 対前年比 34.8%減 法人取引 14 件（法人割合 23.3%） 【大船渡市】 取引件数 74 件 対前年比 32.7%減 法人取引 22 件（法人割合 29.7%） 【釜石市】 取引件数 68 件 対前年比 10.5%減 法人取引 19 件（法人割合 27.9%） 【大槌町】 取引件数 42 件 対前年比 27.3%増 法人取引 3 件（法人割合 7.1%） 【山田町】 取引件数 96 件 対前年比 65.5%増 法人取引 2 件（法人割合 2.1%） 【宮古市】 取引件数 88 件 対前年比 33.8%減 法人取引 18 件（法人割合 20.5%） 【沿岸地域】 取引件数 561 件 対前年比 10.4%減 法人取引 101 件（法人割合 18.0%）
エ 買占めの状況	なし	・事実は確認されていない。
オ 1 年以内の短期転売の動向	－	・これまで陸前高田市 2 件、大船渡市 7 件、釜石市 10 件、大槌町 2 件、宮古市 5 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。

2 今後の対応

復興事業の進捗に伴い住宅地の供給が進んでいるが、土地区画整理事業地内で高い取引が見られ、評価額は、横ばいと高止まり傾向であることから、引き続き四半期ごとに短期地価動向調査を行う。

特に、土地区画整理事業実施地区を中心に地価動向を重点的に注視するほか、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28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

商業施設や街路条件等生活環境がよい地域では、被災者以外の住み替え需要等により高止まりの価格で推移するが、人口減少が続く地域では、下落に転ずる又は下落傾向のまま推移すると予測。

また、台風10号の被害を受けた宮古市については、今後の地価動向を注視していく必要がある。

① 沿岸6市町の直近3か月変動率について、上昇幅が拡大した地点、前回と同じ上昇率の地点、上昇幅が縮小した地点はない。上昇から横ばい(0.0%)に転じたのは、4地点(大船渡D-1、釜石D-2・D-3、宮古D-1)、変動率が横ばい(0.0%)は10地点(陸前高田D-1・D-2、大船渡D-2・D-3、釜石D-1、大槌D-1・D-2・D-3、山田D-1・D-2)。また、横ばい(0.0%)から下落に転じたのは1地点(宮古D-2)。下落幅が縮小したのは1地点(宮古D-3)であるが、7期連続で下落している。全体の平均変動率は△0.1%(前回調査0.1%)と下落に転じた。

② 1年前比較の年間変動率について、上昇幅が拡大した地点、変動率が横ばいの地点はない。上昇幅が縮小したのは4地点(大船渡D-1、釜石D-2・D-3、宮古D-1)、上昇から横ばい(0.0%)に転じたのは2地点(陸前高田D-1、山田D-1)、変動率が横ばい(0.0%)は8地点(陸前高田D-2、大船渡D-2・D-3、釜石D-1、大槌D-1・D-2・D-3、山田D-2)。

また、横ばい(0.0%)から下落に転じたのは1地点(宮古D-2)、下落幅が縮小したのは1地点(宮古D-3)であるが7期連続で下落している。全体では、上昇(前回調査0.3%)から横ばい(0.0%)に転じた。

③ 年間平均変動率(震災前比較)について、全体では2.9%(前回調査3.1%)と上昇幅が縮小。釜石D-1を除く全地点で震災前の価格を上回っている。

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2地点の推移

区分	H23.10	H25.4	H25.7	H25.10	H26.1	H26.4	H26.7	H26.10	H27.1	H27.4	H27.7	H27.10	H28.1
大槌D-3（大ケ口）	17,100	24,200	22,700	22,700	22,700	22,700	22,700	22,700	22,700	22,700	22,700	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%	27.4%	21.5%	19.8%	18.4%	17.2%	16.1%	15.2%	14.3%	13.6%	12.9%	12.3%	11.7%
年間変動率の推移 （1年前比較）	—	41.5%	30.5%	14.6%	△12.0%	△6.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
3ヶ月変動率の推移	0.0%	△6.2%	△6.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
山田D-2（豊間根）	17,100	18,600	19,100	19,400	19,800	20,100	20,300	20,600	20,800	20,800	20,800	20,800	20,800
年間変動率の推移（*参考値） （震災前比較 H22.7月）	15.7%	10.9%	11.2%	11.0%	11.0%	10.8%	10.5%	10.4%	10.1%	9.6%	9.1%	8.7%	8.3%
年間変動率の推移 （1年前比較）	—	9.4%	9.8%	8.4%	8.8%	8.1%	6.3%	6.2%	5.1%	3.5%	2.5%	1.0%	0.0%
3ヶ月変動率の推移	—	2.2%	2.7%	1.6%	2.1%	1.5%	1.0%	1.5%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
区分	H28.4	H28.7	H28.7										
大槌D-3（大ケ口）	22,700	22,700	22,700										
年間変動率の推移（*参考値） （震災前比較 H22.7月）	11.2%	10.7%	10.3%										
年間変動率の推移 （1年前比較）	0.0%	0.0%	0.0%										
3ヶ月変動率の推移	0.0%	0.0%	0.0%										
山田D-2（豊間根）	20,800	20,800	20,800										
年間変動率の推移（*参考値） （震災前比較 H22.7月）	7.9%	7.6%	7.3%										
年間変動率の推移 （1年前比較）	0.0%	0.0%	0.0%										
3ヶ月変動率の推移	0.0%	0.0%	0.0%										

* 「大ケ口」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（大ケ口）の直近 3 ヶ月変動率は、0.0%（前回調査 0.0%）と横ばい。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 か月変動率は、0.0%（前回調査 0.0%）と横ばい。年間平均変動率（震災前比較）は平成 27 年 4 月 1 日基準日から年間変動率 10%を下回っており、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%以上上昇した地点の変動率 （単位：円/m²、%）
なし

ウ 3 か月変動率の推移

※薄青色：前回よりも上昇率縮小・下落率拡大 薄赤色：前回よりも上昇率拡大・下落率縮小

調査地点	地区名	H25. 4	H25. 7	H25. 10	H26. 1	H26. 4	H26. 7	H26. 10	H27. 1	H27. 4	H27. 7	H27. 10	H28. 1
陸前高田 D-1	高田町字鳴石	0.5%	0.5%	3.2%	0.5%	1.5%	2.5%	3.0%	1.9%	1.4%	1.9%	1.4%	0.0%
陸前高田 D-2	米崎町字松峰	0.6%	0.6%	1.2%	0.0%	0.6%	0.6%	0.0%	0.6%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%
大船渡 D-1	猪川町	2.3%	1.9%	2.2%	2.4%	2.4%	1.7%	2.3%	2.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%
大船渡 D-2	盛町	2.5%	2.1%	2.1%	2.0%	2.0%	2.3%	0.0%	0.0%	0.9%	0.9%	0.0%	0.0%
大船渡 D-3	末崎町	2.4%	2.4%	2.3%	2.3%	2.2%	2.2%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
釜石 D-1	大只越町	0.0%	2.5%	0.5%	3.4%	2.1%	2.3%	1.3%	0.4%	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%
釜石 D-2	甲子町	2.6%	5.9%	2.0%	1.9%	1.9%	3.0%	2.2%	2.1%	2.1%	1.0%	0.7%	0.3%
釜石 D-3	大字平田	2.3%	5.5%	2.6%	2.5%	2.5%	3.2%	2.7%	2.6%	2.2%	0.0%	0.7%	0.4%
大槌 D-1	桜木町	—	3.2%	0.0%	1.3%	1.7%	1.7%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
大槌 D-2	大石前	—	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
大槌 D-3	大ケ口	△6.2%	△6.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
山田 D-1	長崎	2.6%	2.2%	0.3%	0.3%	0.8%	0.8%	1.6%	1.3%	1.0%	1.8%	0.8%	0.0%
山田 D-2	豊間根	2.2%	2.7%	1.6%	2.1%	1.5%	1.0%	1.5%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
宮古 D-1	八木沢	1.3%	1.3%	2.9%	2.2%	0.9%	0.0%	1.2%	1.2%	1.2%	0.3%	0.6%	0.3%
宮古 D-2	佐原	1.6%	1.6%	2.8%	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
宮古 D-3	田老字向新田	△0.6%	△0.6%	△0.5%	△0.3%	(廃止)	(廃止)	(廃止)	(廃止)	(廃止)	(廃止)	(廃止)	(廃止)
	田老字小林					(選定替)	0.0%	0.0%	0.0%	△2.0%	△2.7%	△1.4%	△2.1%
上昇した地点数の合計		11 地点	13 地点	12 地点	12 地点	12 地点	11 地点	10 地点	9 地点	9 地点	7 地点	6 地点	4 地点
平均変動率		1.0% ※1.1%	1.6% ※1.7%	1.5% ※1.6%	1.4% ※1.5%	※1.3%	1.3%	1.2%	0.8%	0.6%	0.3%	0.2%	0.0%
調査地点	地区名	H28. 4	H28. 7	H28. 10									
陸前高田 D-1	高田町字鳴石	0.0%	0.0%	0.0%									
陸前高田 D-2	米崎町字松峰	0.0%	0.0%	0.0%									
大船渡 D-1	猪川町	0.8%	1.0%	0.0%									
大船渡 D-2	盛町	0.0%	0.0%	0.0%									
大船渡 D-3	末崎町	0.0%	0.0%	0.0%									
釜石 D-1	大只越町	0.0%	0.0%	0.0%									
釜石 D-2	甲子町	0.3%	0.3%	0.0%									
釜石 D-3	大字平田	0.4%	0.4%	0.0%									
大槌 D-1	桜木町	0.0%	0.0%	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%	0.0%									
山田 D-1	長崎	0.0%	0.0%	0.0%									
山田 D-2	豊間根	0.0%	0.0%	0.0%									
宮古 D-1	八木沢	0.3%	0.6%	0.0%									
宮古 D-2	佐原	0.0%	0.0%	△0.3%									
宮古 D-3	田老字小林	△1.4%	△1.5%	△0.7%									
上昇した地点数の合計		4 地点	4 地点	0 地点									
平均変動率		0.0%	0.1%	△0.1%									

注：※印の値は、平成 26 年 4 月に選定替した宮古 D-3 を除いた平均変動率

- 直近 3 か月変動率は、上昇幅が拡大した地点、前回と同じ上昇率、上昇幅が縮小した地点はない。上昇から横ばい(0.0%)に転じたのは、4 地点(大船渡 D-1、釜石 D-2・D-3、宮古 D-1)、横ばいは 10 地点(陸前高田 D-1・D-2、大船渡 D-2・D-3、釜石 D-1、大槌 D-1・D-2・D-3、山田 D-1・D-2)で価格変動なし。また、横ばいから下落に転じたのは 1 地点(宮古 D-2)。下落幅が縮小したのは 1 地点(宮古 D-3)であるが、7 期連続で下落している。全体では、上昇(前回調査 0.1%)から下落(△0.1%)に転じた。

◆商業地（3 地点）

- 直近 3 ヶ月変動率は△0.2%（前回調査 0.1%）と下落に転じた。1 年前比較による年間平均変動率は 0.1%（前回調査 0.3%）と上昇率縮小。大船渡 D5-1（盛町字内ノ目）と釜石 D5-1（上中島町）で震災前の価格水準を上回っており、震災前の価格水準を下回っている地点は、前回に引き続き宮古の D5-1（保久田）の 1 地点のみ。

(2) 沿岸4地域（大船渡～久慈）の土地取引件数

(単位：件、%)

期 間	H28年	H27年	28-27 増減	増減率	H26年	27-26 増減	増減率	H22年	27-22 増減	増減率
1～3月	654	521	+133	+25.5%	620	-99	-16.0%	297	+224	+75.4%
4～6月	557	634	-77	-12.1%	566	+68	+12.0%	274	+360	+131.4%
7～9月	561	626	-65	-10.4%	615	+11	+1.8%	311	+315	+101.3%
10～12月		643			615	+28	+4.6%	320	+323	+100.9%
沿岸4地域小計	1,772	2,424			2,416	+8	+0.3%	1,202	+1,222	+101.7%

(注：国・地方公共団体取引は除く)

- ① H28年7月～9月の土地取引件数は561件、対前年同期比-10.4%であるが、依然高い水準にあることから、引続き取引動向を注視する必要がある。
- ② H28年7月～9月の法人取引件数割合は18.0%（法人101件/法人・個人561件）。
（参考：H22年～H25年平均16.0%、H26年16.1%、H27年16.1%）。
- ③ 現時点で復興事業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か月変動率）

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	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	備 考
須賀町	41,100 △4.4	38,500 △6.3	35,900 △6.8	休 止	廃 止	廃 止	廃 止	廃 止	廃 止	
吉里吉里 2丁目	30,500 △3.2	29,000 △4.9	27,500 △5.2	休 止	選定替	選定替	選定替	選定替	選定替	㊸から吉里吉里大久保に 選定替
桜木町	22,800 △0.9	22,600 △0.9	22,300 △1.3	休 止	19,000 —	22,700 19.5	23,800 4.8	24,200 1.7	24,200 0.0	㊸は休止 ㊸から復活
大ケ口	—	—	—	17,100 —	17,400 1.8	22,700 30.5	22,700 0.0	22,700 0.0	22,700 0.0	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	15,200 4.8	15,600 2.6	15,600 0.0	㊸から吉里吉里2丁目か ら選定替
平 均	31,500	30,000	28,600	17,100	16,700	20,000	20,600	20,800	20,800	

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	H24.10	H25.1	H25.4	H25.7	H25.10～H28.10
大ケ口	19,800 13.8%	25,800 30.3%	24,200 △6.2%	22,700 △6.2%	22,700 0.0%

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	26年	27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	—	—	—	㊸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	—	—	—	㊸から大石 前に選定替
赤浜	—	—	—	—	—	16,600 —	18,500 11.4%	18,500 0.0%	18,500 0.0%	
大石前	—	—	—	—	—	24,600 —	28,300 15.0%	28,300 0.0%	28,300 0.0%	
吉里吉里 2丁目9-26	—	—	—	—	—	22,900	24,100 5.2%	24,100 0.0%	24,100 0.0%	
平 均	29,700	28,900	28,100	27,100	26,100	21,400	23,600	23,600	23,600	
調査地点	28年									
新港町	—									
大槌下野	—									
赤浜	18,500 0.0%									
大石前	28,300 0.0%									
吉里吉里 2丁目9-26	23,800 △1.2%									
平 均	23,500									

【参考3】山田町の地価動向（※上段は価格、下段は年間又は3か月変動率）

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	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	備考
長崎	40,600 △6.0	37,900 △6.7	35,400 △6.6	30,200 △14.7	30,900 2.3	36,500 18.1	37,300 2.2	39,500 5.9	39,800 0.8	短期地価動向調査と同じ地点
織笠	25,700 △3.4	24,600 △4.3	23,500 △4.5	休 止	—	—	—	—	—	②から豊間根に選定替え
豊間根	—	—	—	—	17,400 —	19,100 9.8	20,300 6.3	20,800 2.5	20,800 0.0	短期地価動向調査と同じ地点
平均	33,200	31,300	29,500	30,200	24,200	27,800	28,800	30,200	30,300	

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	H25.4	H25.7	H25.10	H26.1	H26.4	H26.7	H26.10	H27.1	H27.4	H27.7	H27.10	H28.1
長崎	35,700 2.6%	36,500 2.2%	36,600 0.3%	36,700 0.3%	37,000 0.8%	37,300 0.8%	37,900 1.6%	38,400 1.3%	38,800 1.0%	39,500 1.8%	39,800 0.8%	39,800 0.0%
豊間根	18,600 2.2%	19,100 2.7%	19,400 1.6%	19,800 2.1%	20,100 1.5%	20,300 1.0%	20,600 1.5%	20,800 1.0%	20,800 0.0%	20,800 0.0%	20,800 0.0%	20,800 0.0%
平均	27,200	27,800	28,000	28,300	28,600	28,800	29,300	29,600	29,800	30,200	30,300	30,300
調査地点	H28.4	H28.7	H28.10									
長崎	39,800 0.0%	39,800 0.0%	39,800 0.0%									
豊間根	20,800 0.0%	20,800 0.0%	20,800 0.0%									
平均	30,300	30,300	30,300									

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	26年	27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%	24,300 0.8%	24,500 0.8%		
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	—	—	—	②から第7地割に選定替	
大沢 第7地割	—	—	—	—	—	21,100 —	22,000 4.3%	22,000 0.0%	22,000 0.0%		
平均	30,000	29,300	28,600	27,800	26,700	22,600	23,100	23,200	23,300		
調査地点	28年										
船越	24,500 0.0%										
大沢 第8地割	—										
大沢 第7地割	22,000 0.0%										
平均	23,300										

【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28年10月1日（震災前比較）及び平成27年10月1日と平成28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。