大規模災害時の土地取引監視マニュアル

平成28年３月版

国土交通省　政策統括官

土地・建設産業局企画課

【目次】

Ⅰ はじめに 1
１． 本マニュアルの目的 2
２． 本マニュアルの方針と構成 3
３． 概要 4
１） 想定する大規模災害と調査対象都市等の設定 4
２） 被災後の地価動向と土地取引規制担当部局の取組等の整理 7

Ⅱ 東日本大震災における地価動向及び地方公共団体等の取組 9
１． 東日本大震災の概要 10
２． 復興事業の概要と地方公共団体の取組 13
３． 土地取引等の動向 18
１） 被災３県における土地取引等の動向 18
２） 調査対象都市の特徴的な土地取引等の動向 24
３） 土地取引動向等のまとめ 45
４． 土地取引規制担当部局の対応 48
５． 参考：阪神淡路大震災における土地取引等の動向 61

Ⅲ 大規模災害時の土地取引規制担当部局の取組 65
１． 南海トラフ地震等で予想される状況と土地取引や地価の動向 66
２． 適切な土地取引監視のための調査のあり方 67
３． 区域指定の検討 71
４． 様々な部局・団体との連携 73

参考１ 具体的な調査事項 76
参考２ 被災地の土地評価について 84
参考３ 「平成２３年東北地方太平洋沖地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令」 89
参考４ 「東日本大震災からの復興の基本方針」 93
参考５ 「東日本大震災復興特別区域法」 93
参考６ 「被災地における土地取引等の実態把握について（依頼）」 94
参考７ 「東日本大震災による被災地等における適正な土地取引の確保の徹底について」 95

調査表（１～９） 98

Ⅰ　はじめに

１．本マニュアルの目的

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）は、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、適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることを目的として、土地取引の段階に応じた規制措置を講じている。同法に基づく土地取引規制は、大規模な土地取引についての事後届出制、注視区域又は監視区域における事前届出制、規制区域における許可制からなっている。このうち監視区域は、昭和62年の制度創設以降、ピーク時の平成5年11月11日時点には58都道府県・政令指定都市（全国1,212市町村）において区域指定されたほか、平成12年には国会等移転先候補地の８府県48市町村が指定されるなど、制度の趣旨にのっとった機動的な運用がなされてきたところである。

しかしながら、その後は指定の解除が相次ぎ、現在は全国で１区域（東京都小笠原村）を残すのみとなっている。また、規制区域及び注視区域については、制度が導入されて以降指定された実績はない。

一方で、東日本大震災の被災地において、高台等の限られた区域における土地への需要が高まった経緯から、改めて適正な土地取引のための土地取引監視の意義が見直されているところである。東日本大震災を契機として定められた津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)や大規模災害からの復興に関する法律(平成25年法律第55号)等に監視区域の指定に関する努力規定が定められるなど、大規模災害時に、国土利用計画法の枠組みを活用して土地の投機的取引や地価の高騰による国民生活への弊害を未然に防ぎ、迅速かつ円滑な復興に資することが期待されている。

本マニュアルでは、これらの経験を踏まえ、大規模災害時に適切な土地取引の監視が実施されることを目的として、被災地の土地取引等に関するデータ分析をモデル的に行うとともに、土地取引規制担当部局担当者等を対象とした実態調査を行うことによって、東日本大震災以後の地価動向と土地取引規制担当部局の対応等の整理を行った。また同種の大規模災害を想定して災害対応及び事前の準備を行うにあたって、土地取引規制担当部局として取り組むべき事項について試行的に整理を行った。本マニュアルは、全国の都道府県・政令指定都市の土地対策担当部局により構成される土地対策全国連絡協議会の多大なる協力の下、取りまとめたものである。

２．本マニュアルの方針と構成

東日本大震災に関しては、平成23年6月「東日本大震災からの復興の基本方針」に投機的な土地取得等を防止するために必要な措置を講じることが明記されるとともに、同年12月に制定された「東日本大震災復興特別区域法」では、「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国土利用計画法第27条の６第１項の規定により監視区域として指定するよう努めるものとする。」と規定された。

これに基づき、国土交通省では岩手県、宮城県、福島県及び仙台市に対して土地取引に係る登記情報等を提供した。これを受けた自治体では、当該登記情報等に地価動向等の情報を付加して監視区域の指定要件充足に関する検討を行った結果、被災者の実需による土地取引が主であったこと等から監視区域の指定には至らなかった。

東日本大震災の経験をふまえると、被災者の住居選定に当たっては、民間の宅地供給に加え、災害公営住宅の提供や公的な宅地供給の量、提供地に加え、その決定に至るスピードが大きく影響している。よって、本マニュアルにおいては、被災状況、地域特性、地価動向に加えて、復興事業の進捗状況と関連させて地価動向等を分析し、分析結果にもとづいて取り組むべき事項等を東日本大震災の例をモデルケースとして整理し、その上で大規模災害時に土地取引規制担当部局が取り組むべき内容を試行的にとりまとめている。

本マニュアルの構成は以下のとおりである。

図１　本マニュアルの構成

Ⅱ　東日本大震災における地価動向及び地方公共団体等の取組

１．東日本大震災の概要
２．復興事業の概要と地方公共団体の取組
３．土地取引等の動向
４．土地取引規制担当部局の対応

⇩

Ⅲ　大規模災害時の土地取引規制担当部局の取組

１）南海トラフ地震等で予想される状況と土地取引や地価の動向
２）適切な土地取引監視のための調査のあり方
３）区域指定の検討
４）様々な部局・団体との連携

３．概要

１）　想定する大規模災害と調査対象都市等の設定

東日本大震災(平成23年)の被害は後述するとおり臨海部の津波被害による市街地の壊滅等が甚大であったため、主に東北地方で大規模な移転を前提とした復旧・復興に取り組む事例が多く見られる。東日本大震災の被害発生エリアは、政令指定都市の仙台市が含まれるものの、大都市圏と比較すると相対的に小規模な多くの都市等を巻き込む大規模災害であった。

一方、阪神淡路大震災(平成７年)は三大都市圏(近畿圏)に含まれる兵庫県で発生した直下型地震による被害であり、被災現地での復旧が主であった。また、近畿圏の中心都市である大阪市との連坦性も強く、東日本大震災での被災地と比較すると、相対的に大きな都市規模を持つ都市圏で発生した災害であった。

表 1　想定する大規模災害と特徴

		住宅地等の復旧	
		被災者の移転が発生	現地復旧が主
都市圏の規模	三大都市圏		阪神淡路大震災
	地方圏	東日本大震災	

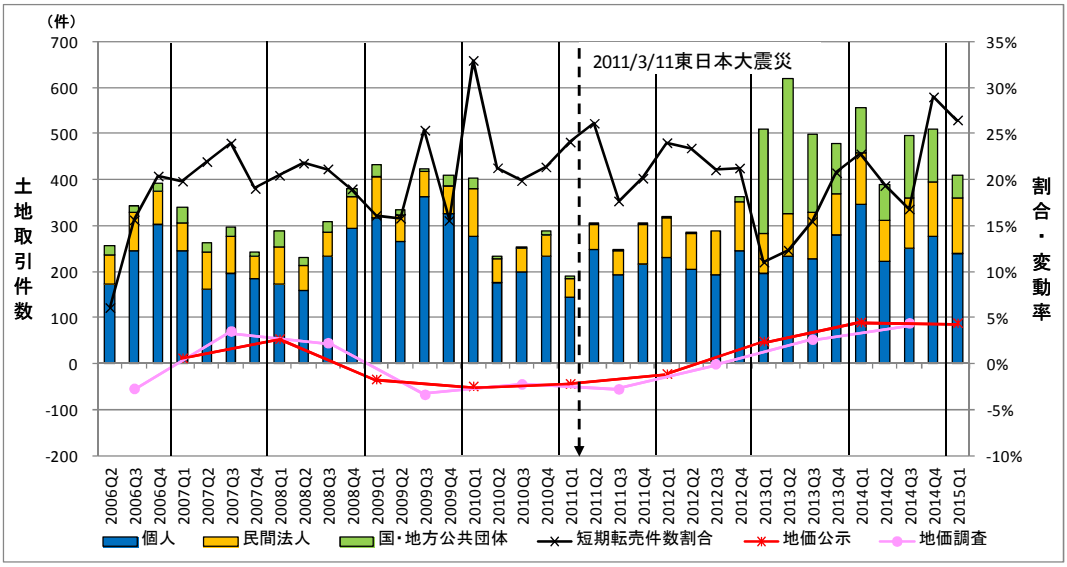
本マニュアルでは東日本大震災の特徴を踏まえ、被災地を大都市(政令指定都市)、中都市(人口10～40万人)、小都市(人口10万人未満)の３つに区分し、特に被害が甚大であった岩手県、宮城県、福島県の中から立地条件等による被災状況、地価上昇の程度、地方公共団体へのヒアリング等から得た情報等をふまえ、表 2のとおり調査対象都市、モデル地域を設定した。

表 2　調査対象都市の特徴とモデル地域の設定

	住宅地等で５％以上の地価上昇が発生			
	都市内で移転需要が発生		周辺都市などからの移転需要も発生	
	調査対象都市	モデル地域	調査対象都市	モデル地域
大都市	仙台市 (沿岸平野部：津波被災した沿岸部は宅地と農地が分布。)	六郷周辺地域 (防災集団移転促進事業の移転先)	－	－
中都市	石巻市 (沿岸平野部：住宅が沿岸部まで分布。沿岸部で大きな津波被災。)	しらさぎ台地域 (高台の住宅地) 石巻駅周辺地域 (沿岸に近い既成住宅地)	いわき市 (内陸部・周辺都市から移転需要あり：沿岸部等で被災。他都市から多数の被災者が避難等で流入。)	いわきニュータウン地域 (大規模ニュータウン) いわきニュータウン周辺地域 (ニュータウン周辺の住宅地) 泉駅周辺地域 (民間の大規模住宅開発地)
小都市	大槌町 (リアス式海岸・半島・島嶼部：町の中心部も津波被災。半島･島嶼部の被害と類似。)	大ケ口地域 (内陸の住宅地) 桜木町地域 (沿岸に近い既成市街地)	－	－

参考. モデル地域の典型的な地価動向等

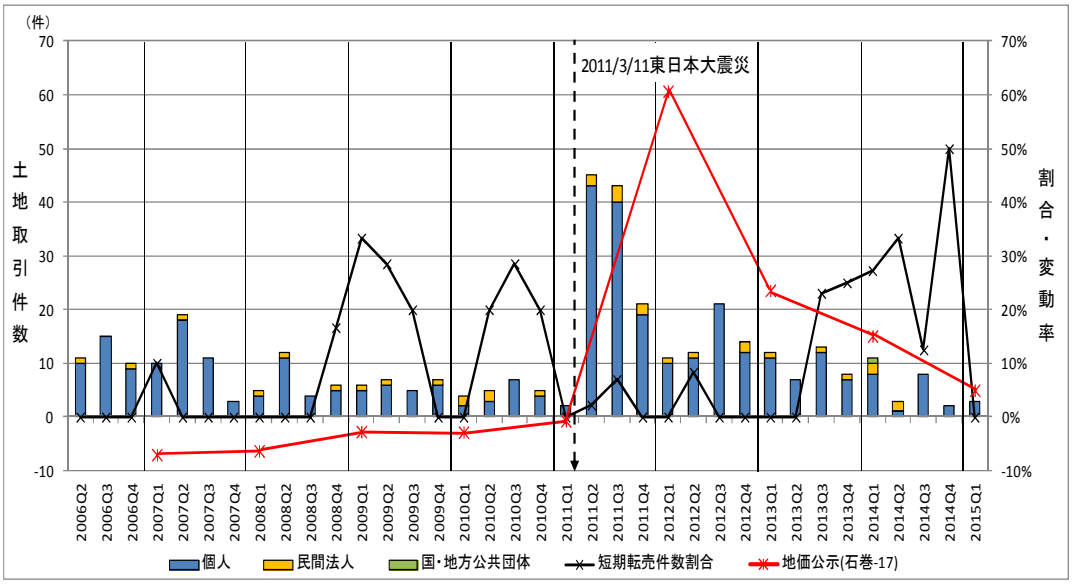
【 大都市：沿岸平野部 】



※Ｑ１：１～３月、Ｑ２：４～６月、Ｑ３：７～９月、Ｑ４：10～12月　以降同じ。

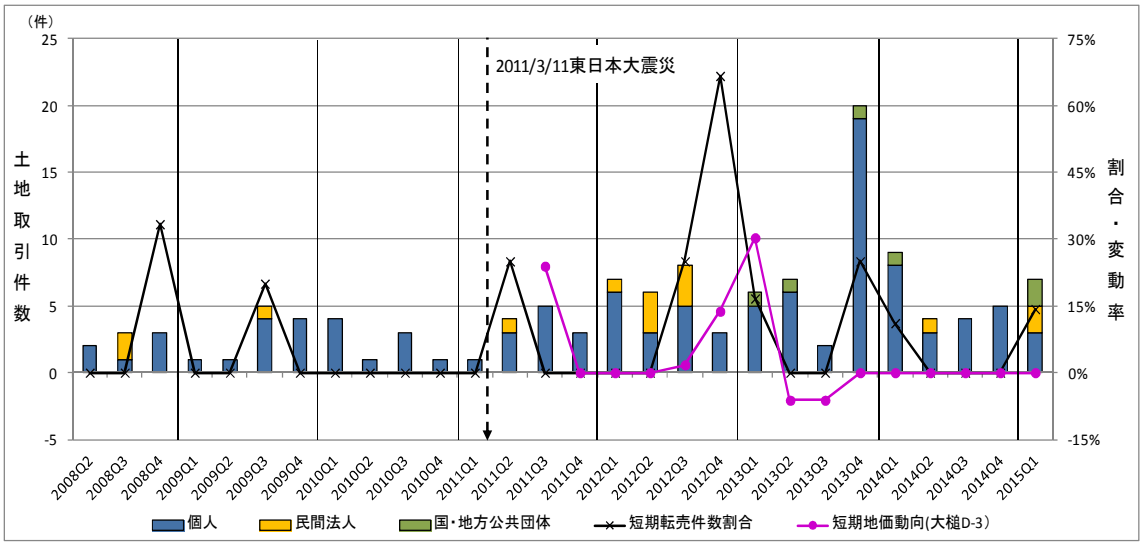
・宅地と農地が広がる沿岸部で大きな被災。国・地方公共団体等の買い取りが増えた2013年頃から５％弱の地価上昇が継続。
・都市全体では、中心部への移転需要と復興需要で2013年頃から３％程度の地価上昇が継続。

【 中都市：沿岸平野部 】



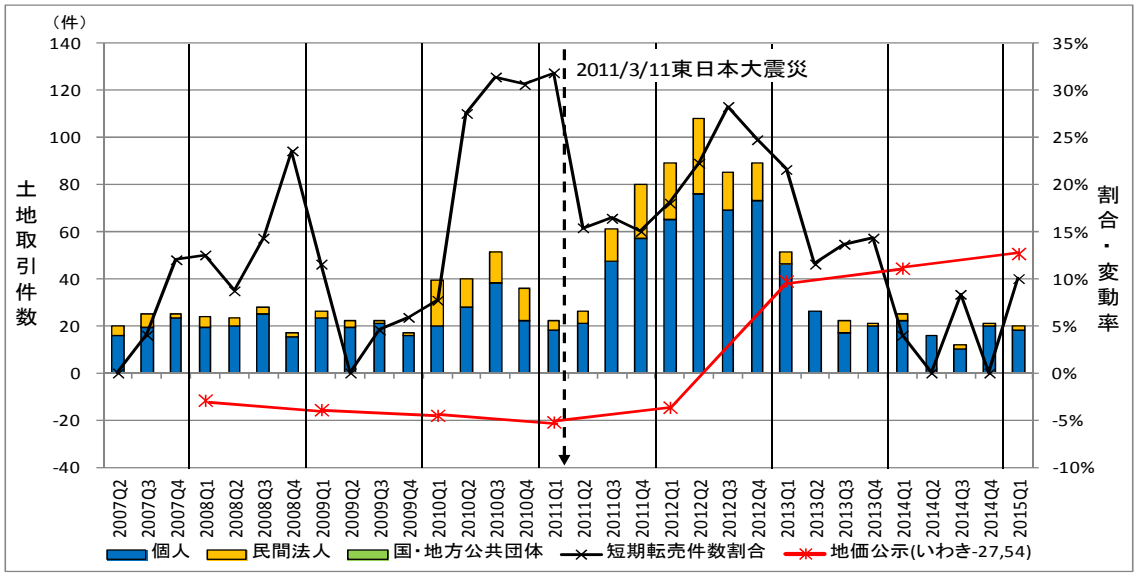
・沿岸部で大きな被災。都市全体で見ると５％程度の地価上昇で推移。
・被災直後から都市内で津波被災が無かった高台の民間既成住宅地に移転需要が集中。60％の地価上昇。
・一定期間で土地取引は沈静化し、現在は地価上昇も収まりつつある。

【小都市：リアス式海岸・半島・島嶼部 】



・沿岸部の中心市街地で大きな津波被災。
・高台の住宅地では、被災直後から被災者の移転需要で地価上昇。
・2012年10月以降、物件不足から復興工事関係者、NPO法人等地元以外の需要も競合し、再度地価上昇。

【中都市：内陸部・周辺都市から移転需要あり 】



・沿岸部で津波被災。
・津波被災がなかった高台ニュータウン（被災前に整備）で、2013年から10％超の地価上昇が継続。
・市内沿岸部からの移転需要に加え、県内の他地域からの移転需要が高まり、地価上昇が続いている。

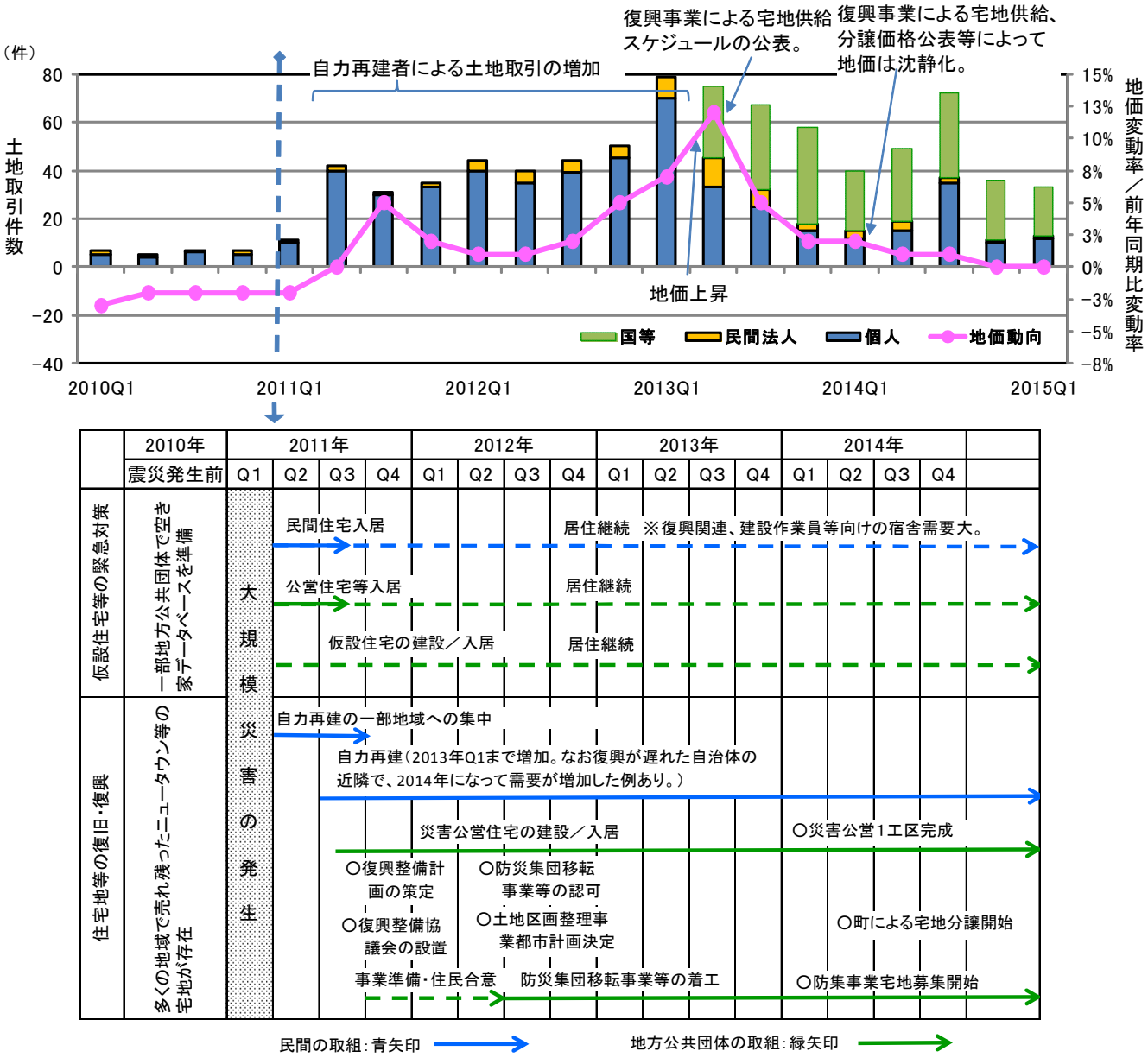
2） 被災後の地価動向と土地取引規制担当部局の取組等の整理

① 被災後の地価動向と地方公共団体の取組等の整理

次章の東日本大震災等における地価の分析結果にもとづいて、東日本大震災での典型的な土地取引件数の推移と地価動向を例示すれば下図のとおりである（土地取引件数、地価動向等は東日本大震災の状況を参考にモデル的に想定した例示である。）。被災直後は自力移転・再建を目的とする宅地需要が一部地域に集中し、土地取引件数の急増とともに地価が上昇する。この先行的な宅地需要は徐々に沈静化するものの、一方で復興事業は時間を要するため、自力再建を目指す被災者が徐々に増加し、再び宅地需要が高まって土地取引件数が増加し、地価は大きく上昇する。しかし、地方公共団体等の宅地供給や災害復興住宅の建設など復興事業の進捗に伴って地価は沈静化する。

例えば復興事業による宅地供給を進める中で、分譲予定価格の公表等が地価上昇を沈静化する要因となる。

図 2　地価動向と地方公共団体の取組※地価は特徴的な動向を重ね合わせたモデル

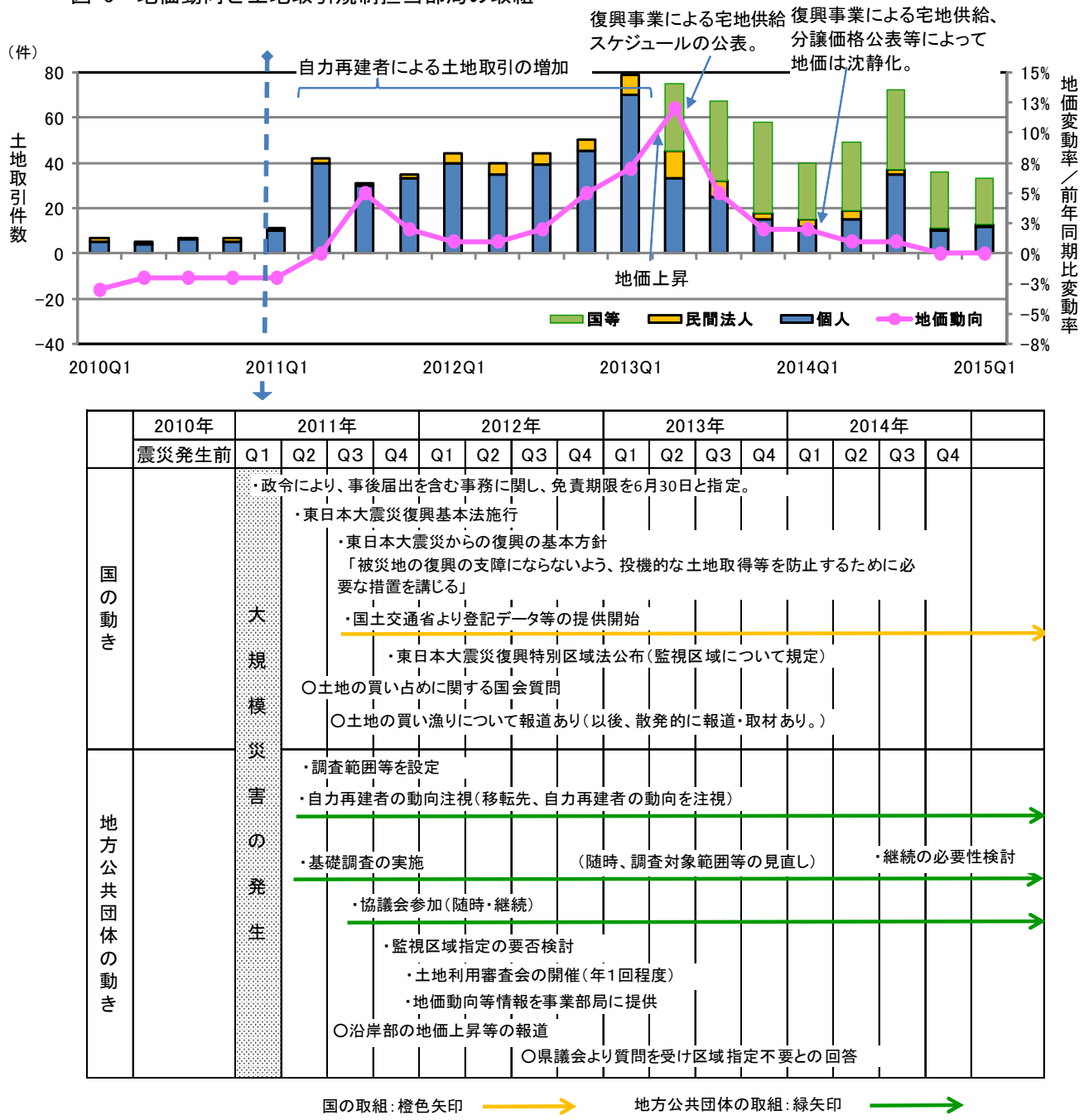


② 被災後の地価動向と土地取引規制担当部局の取組

被災後、土地取引規制担当部局では事後届出の期限の延長など事務手続きの緩和措置を講じるとともに、地価動向に応じて、様々な取組が求められた。

まず地価の上昇が復旧・復興に影響を与えないよう地価動向及びその背景等を捕捉するため短期地価動向調査が実施された。また議会や報道等でも地価上昇が話題となったことから、先の調査結果や不動産鑑定士等からの聞き取り結果などの随時整理、土地利用審査会の開催、地価動向や監視区域指定の要否検証に取り組み公表した例があった。幸いにして、目立った投機的な取引は確認されなかったこともあり、監視区域の指定に至る地域は無かったものの適切な土地取引の監視が求められた。モデル地域を前提に、東日本大震災での土地取引規制担当部局の取組を例示すると、下図のとおりである。

図 3　地価動向と土地取引規制担当部局の取組



Ⅱ　東日本大震災における地価動向及び地方公共団体等の取組

本章では、東日本大震災の例をモデルケースとして被災状況、地域特性、地価動向に加えて、復興事業の進捗状況と関連させて地価動向等を分析し、土地取引規制担当部局担当者等を対象とした実態調査を行うことによって、東日本大震災以後の地価動向と土地取引規制担当部局の対応等の整理を行った。

1. 東日本大震災の概要

「平成23年 東北地方太平洋沖地震」は、観測史上最大のマグニチュード9.0を記録し、死者1.5万人を超える甚大な被害をもたらした(以下、東北地方太平洋沖地震による災害を「東日本大震災」という。)。特に、岩手県、宮城県、福島県の被害が深刻であり、大津波によって三県の死者、行方不明者の合計は約1.9万人にも上った。復興庁調べによると、平成27年11月12日現在の全国の避難者数は約18.7万人となっており、全国47都道府県、1,145市区町村に避難地が散在している。

また、福島県では東京電力福島第一原子力発電所の事故も重なって、未だに帰還困難区域、居住制限区域が広く分布している。

表 3 東日本大震災による都県別の死亡者数

都道府県名	死者(人)	行方不明(人)	負傷者(人)
北海道	1		3
青森県	3	1	109
岩手県	4,671	1,222	200
宮城県	9,517	1,581	4,136
秋田県			12
山形県	2		29
福島県	1,605	214	182
茨城県	24	1	709
栃木県	4		134
群馬県	1		38
埼玉県			42
千葉県	20	2	251
東京都	7		117
神奈川県	4		134
新潟県			3
山梨県			2
長野県			1
静岡県			3
三重県			1
高知県			1
合計	15,859	3,021	6,107

出典：警視庁「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震の被害状況と警察措置(平成24年5月30日)」にもとづく内閣府作成資料

このように甚大かつ深刻な被害となった東日本大震災では、地震そのものの被害とともに、大津波が発生したことによって被害が広域にわたった(大津波による被害の他に首都圏臨海部の埋め立て地等では広域にわたって液状化が発生する等の被害が確認されている。)。東日本大震災による被害の一例として、家屋(住家)の被害が確認された地方公共団体の住家の被害状況をまとめると、次頁表のとおりである。

表 4　東日本大震災による住家の被害状況

都道府県名	全壊(棟)	半壊(棟)	一部破損(棟)
北海道		4	7
青森県	306	701	835
岩手県	20,189	4,688	8,219
宮城県	84,940	147,613	217,875
秋田県			3
山形県	37	80	
福島県	20,607	68,473	155,607
茨城県	2,738	24,506	182,540
栃木県	260	2,103	70,479
群馬県		7	17,246
埼玉県	24	194	1,800
千葉県	798	9,985	51,439
東京都	15	198	4,847
神奈川県		39	445
新潟県			17
山梨県			4
静岡県			13
合計	129,914	258,591	711,376

出典：警視庁「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震の被害状況と警察措置(平成24年5月30日)」にもとづく内閣府作成資料

以上のような甚大な被害を引き起こした東日本大震災において、最も被害が深刻であった岩手県、宮城県、福島県と、太平洋沿岸の一部に被災エリアが広がる青森県について、大津波による市街地の被災状況をまとめると表 5のとおりであり、主要な港湾所在都市の市街地の大津波被害について、被災市街地面積、被災市街地内居住人口をまとめると、表 6のとおりである。

443k㎡の浸水範囲に占める市街地(都市計画法による用途地域内)の浸水範囲は92k㎡であった。この浸水区域のうち建造物が比較的残っている区域は41k㎡(市街地の浸水範囲の約45%)に留まっており、51k㎡が「建造物の多くに流出や損壊が見られる区域」又は「建造物のほとんどに流出や損壊が見られる区域」であった。

表 5　東日本大震災による市街地の津波被害の状況

区　　分	面積(k ㎡)	備　考
浸水範囲全体 (青森県、岩手県、宮城県、福島県の 33 市区町村)	443	
市街地における浸水範囲	92	市街地の約３割
建造物が比較的残っている区域	41	
建造物の多くに流出や損壊が見られる区域	23	
建造物のほとんどに流出や損壊が見られる区域	28	

注)都市計画法に基づく用途地域内(人口の約８割が居住)を対象とした。
建造物の被害の制度など詳細については別途精査が必要である。

出典：国土交通省「東日本大震災による被害状況等(都市・地域整備局資料)」

表 6　主要な港湾所在都市の津波被害の状況

	港湾名	所在市町村	面積 ※2	H22 年国調人口速報値※3	用途地域面積 ※4	うち浸水による被害が見られる区域 ※5		
						面積	割合	人口(参考)
			ha	千人	ha	ha	%	千人
青森県	八戸港	八戸市	30,540	237.5	5,829.0	80	1%	0.1
岩手県	久慈港	久慈市	62,314	36.9	792.0	210	27%	3.6
	宮古港	宮古市	125,989	59.4	932.8	260	28%	8.5
	釜石港	釜石市	44,143	39.6	1,469.5	390	27%	7.1
	大船渡港	大船渡市	32,330	40.7	916.0	350	38%	6.4
宮城県	石巻港	石巻市	55,578	160.7	3,158.6	2310	73%	81
		東松島市	10,186	42.9	676.5	550	81%	23.4
	仙台塩釜港	塩竈市	1,786	56.5	1,290.5	490	38%	22
		七ヶ浜町	1327	20.4	416.0	110	26%	3.6
		仙台市(※1)	33,468	514.1	8,953.0	990	11%	9.3
福島県	相馬港	新地町	4,635	8.2	352.1	300	85%	0.5
		相馬市	19,767	37.8	1,222.0	250	20%	2.7

・国土地理院による浸水範囲概況図、航空写真を元に、市街地の浸水範囲、建築物等の被害状況を目視で判読。
・都市計画法における用途地域内(約8割が住居)を対象とした。
・人口は面積案分等により算出されており、参考値である。
※1：浸水のあった宮城野区、太白区、若林区を対象とした。
※2：市町村域全体の面積は国土地理院「平成22年全国都道府県市区町村別面積調」による(H22.10.1データ)。
※3：市町村域全体の人口は国勢調査H22速報(H23.2.25公表)よる(H22.10.1データ)。
※4：都市計画年報 平成21年度版(平成22年3月)による。
※5：国土交通省都市・地域整備局による調査(暫定値)
出典：国土交通省「東日本大震災による被害状況等(都市・地域整備局資料を基に港湾局作成)」

以上の通り、東日本大震災では大津波によって広範囲の市街地が破壊されたため、多くの被災都市で面的な市街地の再構築に取り組むこととなったとともに、被災者は被災直後から居住施設を求めざるをえない状況に置かれた。

２．復興事業の概要と地方公共団体の取組

１）復興事業の概要

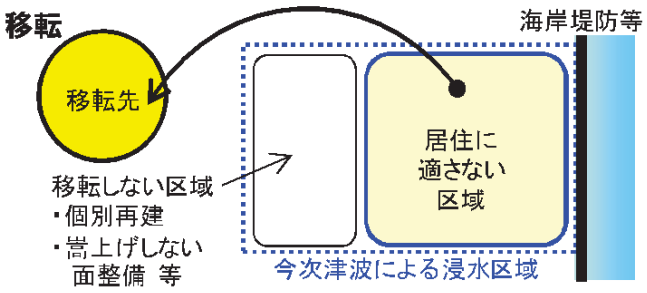
①　被災自治体の主な復興パターン

東日本大震災での復興事業は、県・市町村によって復興基本計画を策定し、さらに東日本大震災復興特別区域法にもとづく復興整備計画、復興交付金事業計画も策定することによって事業化されている。

復興事業には以下の５つの基本的なパターンがある。

Ａ：移転

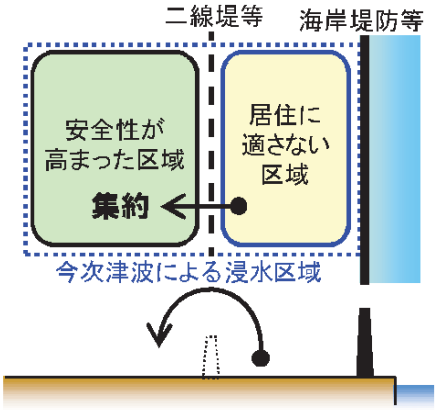
今次津波による浸水区域の中で、居住を認めない区域を設定し、浸水区域外へ住宅を移転。



・移転跡地等の沿岸部で、産業系用途のため整備（嵩上げがある場合を含む）が行われる場合も集団で移転する場合はAとする。
・海岸堤防等の整備に伴い移転が生じた場合は、集団的な移転のための移転先が計画的に確保される場合はAとする。

Ｂ：現地集約

今次津波による浸水区域の中で、海岸堤防や二線堤等の整備により津波に対する安全性が高められた区域に居住地を集約。

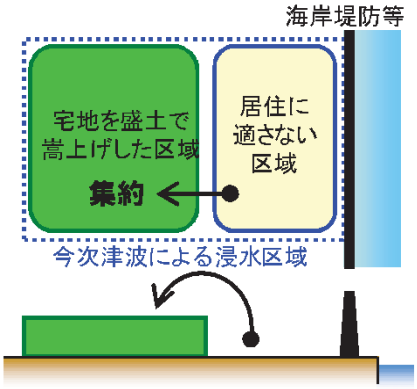


・住宅の移転・集約先が今次浸水区域内であっても、農地等が間にあるなど被災区域から離れている場合は、Aとする。

出典：国土交通省都市局「津波被災市街地復興手法検討調査（とりまとめ）平成24年4月」

C：嵩上げ

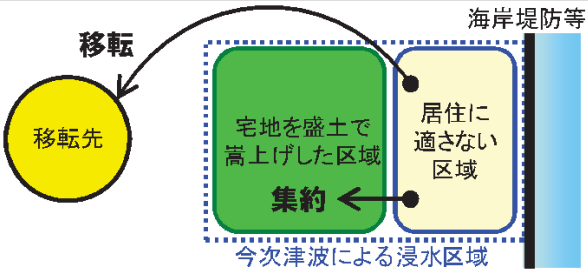
今次津波による浸水区域の中の一部の区域を嵩上げし、そこに居住地を集約。



・今回分類では、住宅用地について行われる宅地の嵩上げを「嵩上げ」として分類。
・地盤沈下への対応や内水排除を目的とするもの、あるいは個別の敷地単位で行われるものは、今回分類での「嵩上げ」には含まない。

D：移転＋嵩上げ

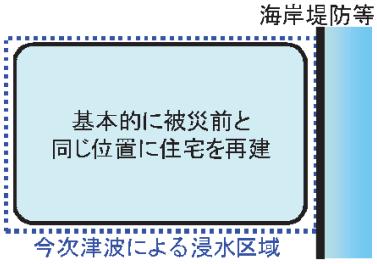
移転と嵩上げの組合せ。住宅の区域外への移転と、区域内での嵩上げ区域への集約を同時に実施。



・移転と嵩上げが同時に計画されている場合で、いずれか一方の住宅地の規模が明らかに大きい場合は、大きい方を主としてA又はCに分類する。

E：施設等整備による現地復興

海岸堤防等の整備により津波に対する安全性を確保した上で、基本的に被災前と同じ位置に住宅を再建。



・市街地の面的な整備が行われる場合で、その目的が海岸堤防等施設の整備や道路等の基盤整備であり、津波対策としての土地利用の再編や宅地の嵩上げが行われない場合は、Eとする。

出典：国土交通省都市局「津波被災市街地復興手法検討調査（とりまとめ）平成24年4月」

② 復興事業における主な適用事業の概要

東日本大震災における津波被災地では、以下の６つの事業手法によって市街地復興と住宅再建に取り組んでおり、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業を活用する地方公共団体が多い(仮設住宅の建設は除く)。

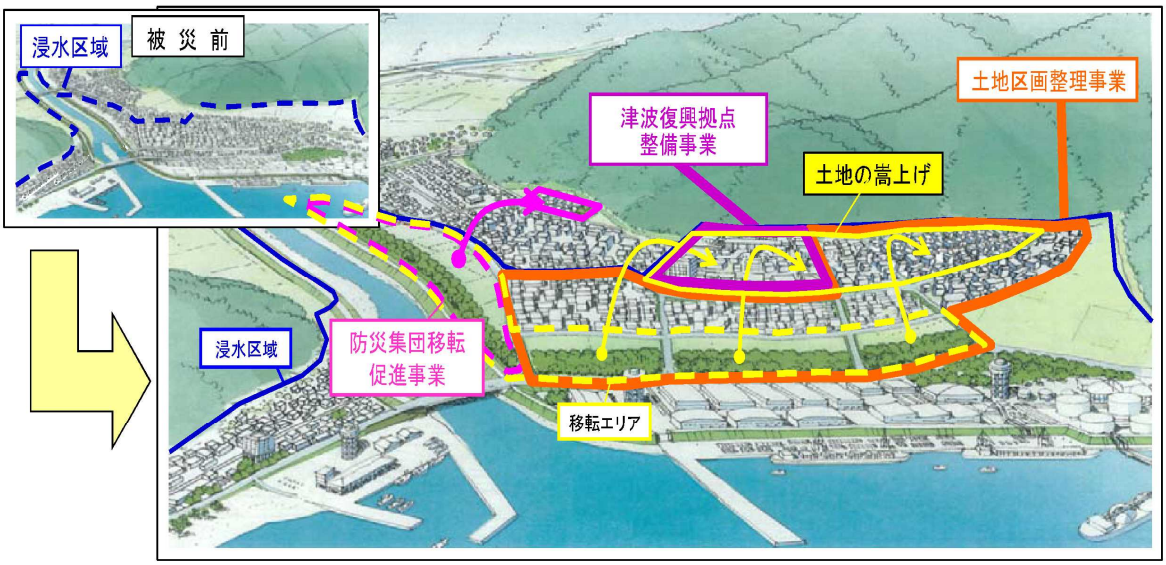
表 7　復興のための主な事業手法

事業手法	事業概要
防災集団移転促進事業	被災した住居･宅地の買い上げと安全な高台へ集団移転する。
漁業集落防災機能強化事業	漁業集落を嵩上げし、高台へ集団移転する。
土地区画整理事業	嵩上げを行った上で区画造成し、住宅地･公共施設を整備する。
津波復興拠点整備事業	全面買収方式により被災地等の用地を取得し、安全な拠点市街地を整備する。
災害公営住宅整備事業	被災者の居住の安定確保を図るため、被災者向けの公営住宅を整備する。
自力再建	被災者が自主的に住宅用地を取得する等によって住宅を個別に建築する。

なお、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業等の面整備事業は、事業計画策定段階からの合意形成、大規模な宅地造成等を要するため、事業期間が長期にわたるものが少なくない。そのため、被災者の自助努力によって自主的に住宅用地を確保して自らの居住施設を調達する例(自力再建)は非常に多く(実数は不明)、自力再建に取り組む被災者の動向が被災地の地価に与える影響は大きい。

次頁表 8に東日本大震災の被災地で主に活用されている防災集団移転促進事業、土地区画整理事業の概要を整理した。

図 4　事業のイメージ



出典：国土交通省「東日本大震災からの復興等の推進」

表 8　防災集団移転促進事業、土地区画整理事業の概要等

	防災集団移転促進事業 （防集事業）	土地区画整理事業 （区画整理）
事業の概要	津波等により被災した地域において、住民の居住に適当でないと認められる区域内の住居の集団移転を支援する。	被災を受けた市街地の復興に対応するため、被災市街地復興土地区画整理事業等により市街地の復興を推進する。
従前地の買収	事業主体が災害危険区域であること等を勘案した時価で買収（過去の例では被災前地価の４～８割）。	事業地区内で換地のため売買は発生しない。
新たな宅地の取得等	移転先である住宅団地内の宅地を時価で購入又は賃借。	
新たな宅地の面積制限	あり（住宅団地における平均宅地面積は100坪以下）。	なし（換地の面積について上限の定めがない）。
引越費用支援	実費を補助。	実費を補助（従前建物がある場合）。
新たな宅地の取得支援	宅地取得資金のローン利子相当額を補助。	なし（換地のため新たな宅地の取得費用は不要）。
新たな住宅の建設支援	住宅建設資金のローン利子相当額を補助。	なし。
長所	・新たな宅地の取得及び住宅の建設に対する補助（ローン利子相当額補助）がある。 ・仮設住宅から新たな住宅への引越費用が補助される。	・従前の地区に引き続き居住できるため、新たな宅地の取得費用が不要。 ・防集事業に比べて従前地が高く評価される。 ・新たな宅地（換地）の面積には上限の定めがない。 ・従前建物がある場合には移転補償費を新たな住宅の建設費に充当できる。 ・上記移転補償費に係る所得税について５千万円の所得控除が適用される。
短所	・従前の地区に居住できなくなるため、移転先で新たな宅地を取得又は賃借する必要がある。 ・区画整理に較べ従前地が低く評価される（災害危険区域であること等を勘案した時価）。 ・区画整理に比べて従前宅地の譲渡所得に係る所得税についての所得控除額が小さい（２千万円）。 ・新たな宅地には面積上限が設定されている（住宅団地における平均宅地面積は100坪以下）。	・新たな住宅の建設に対する補助がない。

出典：国土交通省住宅局「東日本大震災の被災地における復興まちづくりの進め方（合意形成ガイダンス）平成24年６月」

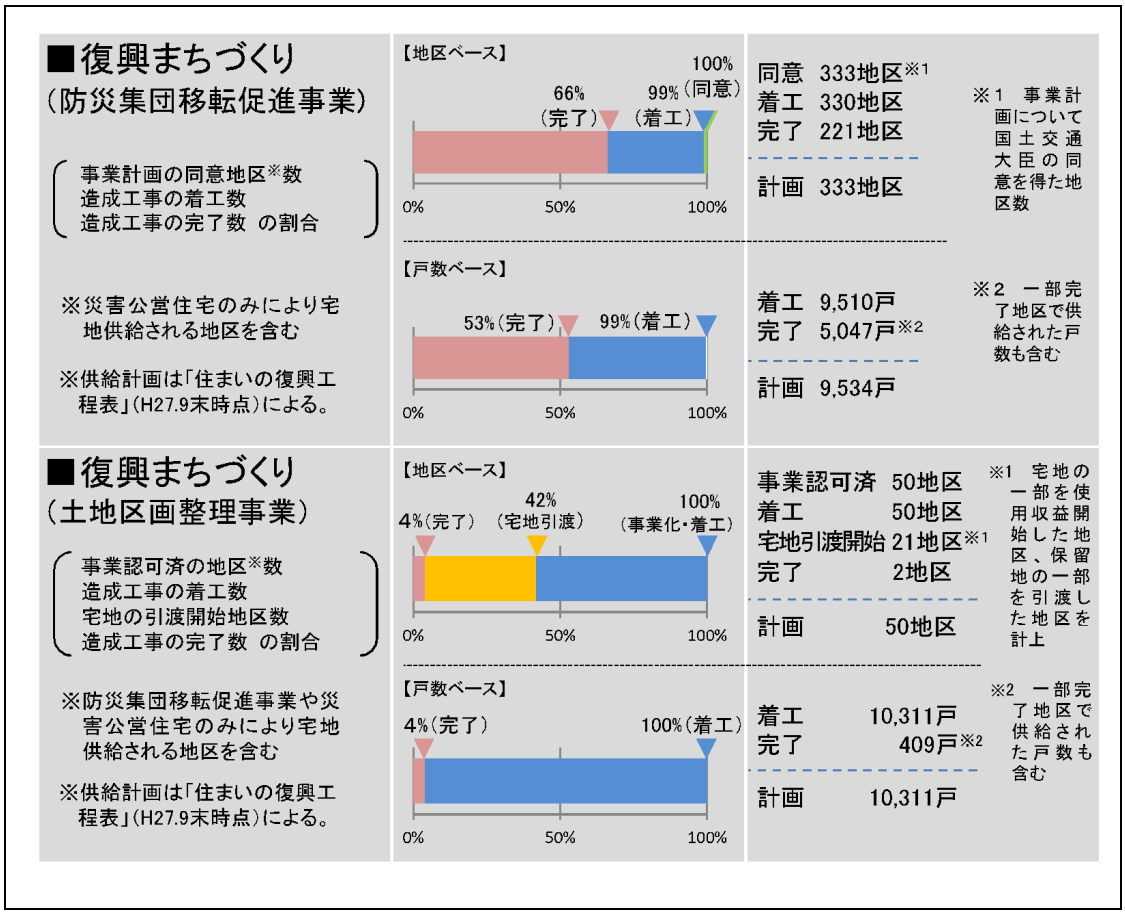
2） 地方公共団体の取組

東日本大震災による被災地では、がれき撤去等の復旧の段階から、具体的な防災集団移転促進事業等（防災集団移転促進事業、土地区画整理事業の他に、道路・鉄道等の個別インフラ整備事業がある）の事業実施段階から完了を目指す段階に移りつつある。

しかし、被災の状況、地方公共団体の体制等によって復興事業の進捗状況に違いが見られるようになってきた。

復興事業の核となっている防災集団移転促進事業、土地区画整理事業の進捗状況は下図のとおりである。

図 5　防災集団移転促進事業、土地区画整理事業の進捗状況



出典：復興庁「公共インフラの本格復旧、復興の進捗状況（平成27年９月末時点）」

防災集団移転促進事業は333地区で計画されており、221地区（約66%）で完了した。また、土地区画整理事業は50地区で計画され、宅地引渡開始地区は21地区（約42%）となっている。

土地区画整理事業は被災した既成市街地を現地再建する場合があることなどから、やや事業の進捗状況が遅れている。

３．土地取引等の動向

東日本大震災で被害が特に甚大であった岩手県、宮城県、福島県の３県(以下「被災３県」という。)を対象に、土地取引件数等や地価の動向について分析し、さらにモデル地域等を対象に狭域エリアの詳細な分析を行った。なお、阪神淡路大震災後の地価の動向も簡潔に整理し、上記モデル地域の動向と比較することによって、大震災等における土地取引や地価動向の特徴を整理した。

１）被災３県における土地取引等の動向

①被災３県の人口や住宅着工戸数等の動向

- 被災３県(岩手県、宮城県、福島県)の土地取引市場等に関する分析の前提として、基礎的な社会状況を把握し、被災前後の人口や住宅着工戸数の動向について把握した。
- 被災３県の人口は、表 9、図 6のとおり、震災前から減少傾向にあった。しかし、宮城県は震災直後の2012年を底に増加に転じたものの、岩手県や福島県では減少が続き、特に2011年から2012年にかけて福島県では減少率が大きくなった。
- 被災者の仮設住宅の完成状況は表 10のとおりであり、全体で53,537戸が供給され、岩手県が13,984戸、宮城県が22,095戸、福島県が17,143戸となり、これら３県の供給戸数の合計は53,222戸(全供給戸数の約99%)に上った。
- 住宅供給の動向を把握するため住宅着工統計を整理するとp.20の表 11、図 7のとおりである。宮城県では震災後の復興需要等で着工戸数は増加傾向で推移し、ピークの2013年度は2008年度と比較すると約1.8倍に増加して、着工戸数は25,746戸となった。岩手県と福島県は震災直後の2011年度は前年より若干減少したが、その後は増加傾向で推移し、ピークの2013年度は2008年度と比較すると約1.4倍に増加している。なお、３県ともに2014年度はやや減少した。
- 被災者の住宅に着目して民間住宅地等用宅地及び災害公営住宅の供給時期を整理するとp.20の表 12のとおりである。2015年度で概ね40～60%の進捗状況となって、今後も供給が続くことが予定されている。
- 上記のように、被災３県では宮城県に人口が集中し、岩手県や福島県では人口減少が続いているが、今もなお多数の被災者が仮設住宅で生活しており、復興需要等に対応するため、今後も住宅供給が続く段階にある。

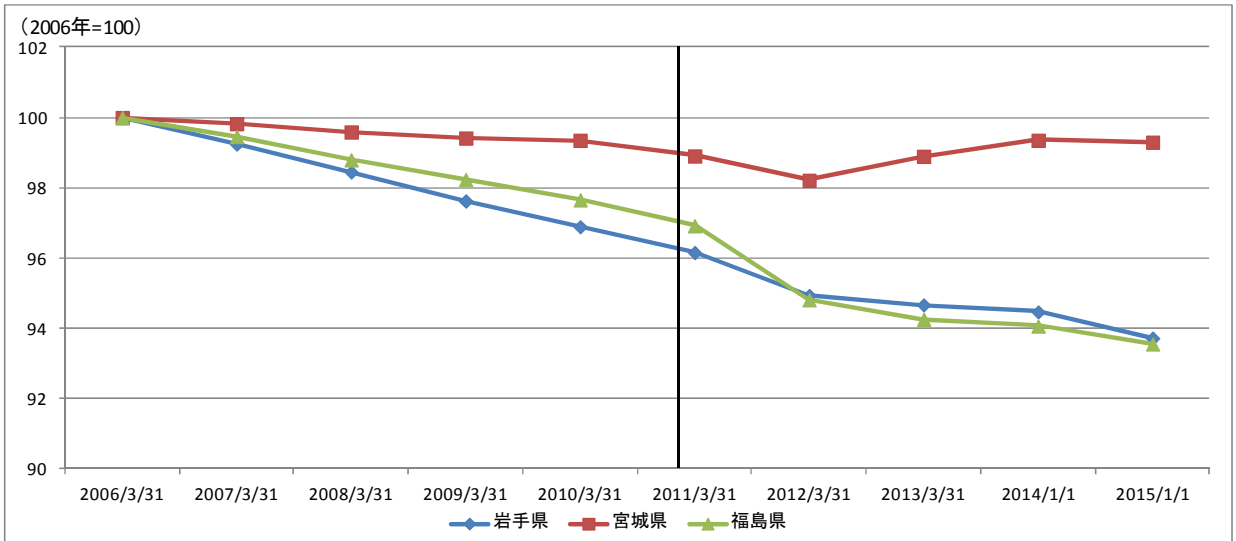
表 9　被災３県の人口

（人）

		2006/3/31	2007/3/31	2008/3/31	2009/3/31	2010/3/31	2011/3/31	2012/3/31	2013/3/31	2014/1/1	2015/1/1
岩手県	人口	1,388,164	1,377,666	1,366,652	1,355,205	1,345,007	1,334,814	1,317,795	1,314,180	1,311,367	1,300,963
	指数	100.0	99.2	98.5	97.6	96.9	96.2	94.9	94.7	94.5	93.7
宮城県	人口	2,344,569	2,340,485	2,334,874	2,330,898	2,329,344	2,318,956	2,302,706	2,318,692	2,329,439	2,328,133
	指数	100.0	99.8	99.6	99.4	99.4	98.9	98.2	98.9	99.4	99.3
福島県	人口	2,100,851	2,089,439	2,075,555	2,063,769	2,051,626	2,036,146	1,991,865	1,980,259	1,976,096	1,965,386
	指数	100.0	99.5	98.8	98.2	97.7	96.9	94.8	94.3	94.1	93.6

資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」より作成。
指数は2006/3/31の人口を100としている。
調査時点が、2013年までは3月31日時点、2014年以降は1月１日時点に変更されている。

図 6　被災３県の人口指数（2006年を100とする指数）



資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」より作成
2013年までは3月31日現在、2014年以降は1月１日現在に変更

表 10　応急仮設住宅完成状況

県名	市町村名	地区数	戸数
岩手県	陸前高田市	53	2,168
	釜石市	50	3,164
	大船渡市	39	1,811
	宮古市	62	2,010
	久慈市	2	15
	遠野市	1	40
	大槌町	48	2,146
	山田町	49	1,990
	岩泉町	3	143
	洋野町	1	5
	田野畑村	3	186
	野田村	5	213
	住田町	3	93
	計	319	13,984

県名	市町村名	地区数	戸数
宮城県	仙台市	19	1,523
	石巻市	131	7,297
	塩竈市	7	206
	気仙沼市	93	3,504
	名取市	8	910
	多賀城市	6	373
	岩沼市	3	384
	東松山市	25	1,753
	亘理町	5	1,126
	山元町	11	1,030
	七ヶ浜町	7	421
	女川町	30	1,294
	大郷町	1	15
	美里町	2	64
	南三陸町	58	2,195
	計	406	22,095

県名	市町村名	地区数	戸数
福島県	福島市	14	1,382
	二本松市	11	1,069
	伊達市	1	126
	本宮市	7	475
	国見町	4	100
	桑折町	1	300
	川俣町	4	230
	大玉村	1	648
	郡山市	7	1,282
	須賀川市	4	177
	田村市	5	410
	鏡石町	4	100
	白河市	4	260
	矢吹町	3	85
	西郷村	1	42
	会津若松市	12	884
	会津美里町	1	259
	猪苗代町	1	10
	相馬市	13	1,500
	南相馬市	28	2,853
	広野町	2	46
	川内町	1	50
	新地町	8	573
	三春町	145	770
	いわき市	36	3,512
	計	188	17,143

3県以外

県名	市町村名	地区数	戸数
茨城県	北茨木市	2	10
千葉県	旭市	2	200
	香取市	1	30
栃木市	那須烏山市	1	20
長野県	栄村	2	55
計		8	315

資料：国土交通省住宅局「応急仮設住宅着工・完成状況」より作成。

表 11　被災３県の住宅着工戸数

（戸）

		2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度
岩手県	着工戸数	6,823	4,903	5,228	5,178	8,121	9,870	9,006
	指数	100	72	77	76	119	145	132
宮城県	着工戸数	14,781	11,199	12,622	14,303	21,177	25,746	24,476
	指数	100	76	85	97	143	174	166
福島県	着工戸数	11,333	9,604	8,912	8,093	12,421	15,954	14,221
	指数	100	85	79	71	110	141	125

資料：国土交通省「住宅着工統計」より作成。

指数は2008年度の住宅着工戸数を100とする指数。

図 7　被災３県の住宅着工戸数

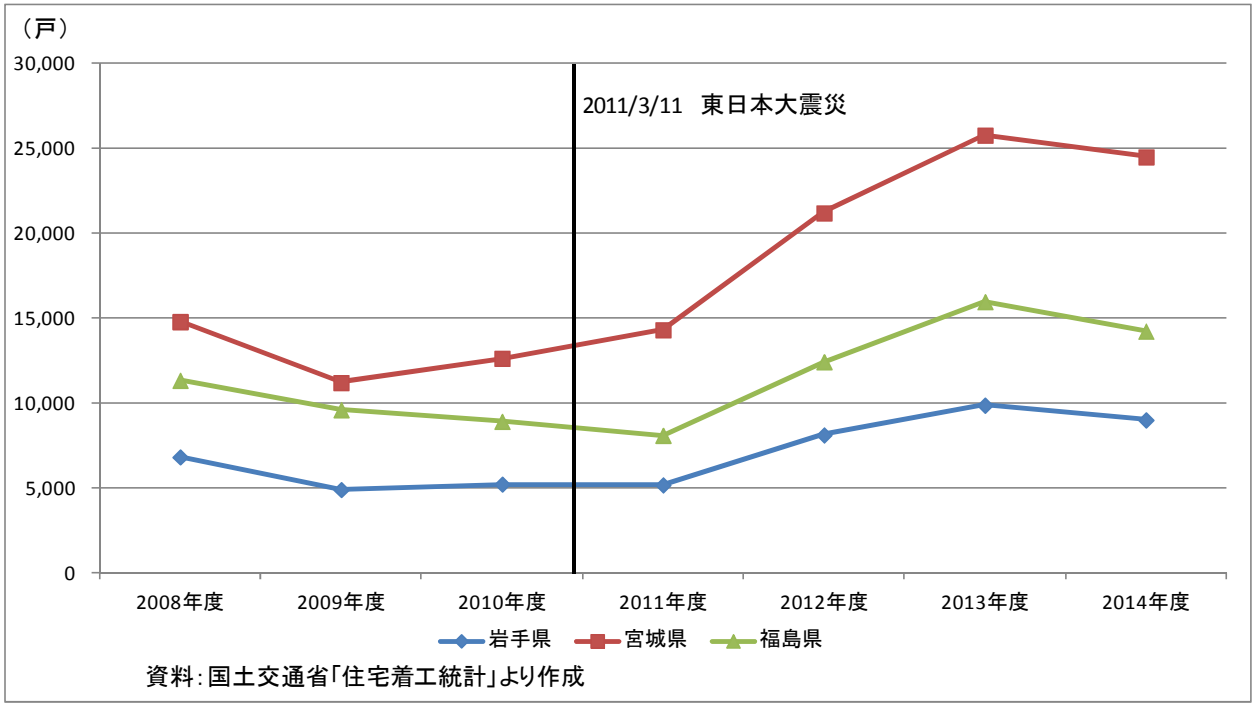


表 12　面整備事業による民間住宅地等用宅地及び災害公営住宅の供給時期

			2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度以降	調整中	計	
岩手県	民間住宅専用宅地		2	245	766	2,106	1,526	1,637	1,782		8,064	13,835
	(進捗率)		0%	3%	13%	39%	58%	78%	100%		100%	
	災害公営住宅		118	456	951	1,866	1,683	272	425		5,771	
	(進捗率)		2%	10%	26%	59%	88%	93%	100%		100%	
宮城県	民間住宅専用宅地		85	268	1,856	3,069	2,942	1,972	228		10,420	26,344
	(進捗率)		1%	3%	21%	51%	79%	98%	100%		100%	
	災害公営住宅		50	1,293	3,945	4,639	3,982	1,185	185	645	15,924	
	(進捗率)		0%	8%	33%	62%	87%	95%	96%		100%	
福島県	民間住宅専用宅地		17	227	350	211	526	507	16		1,854	9,732
	(進捗率)		1%	13%	32%	43%	72%	99%	100%		100%	
	災害公営住宅	津波・地震	80	277	1,260	1,027	153			14	2,811	
		(進捗率)	3%	13%	58%	94%	100%				100%	
		原発避難者			509	746	2,151	1,484			4,890	
		(進捗率)			10%	26%	70%	100%			100%	
		帰還者					8	50		119	177	

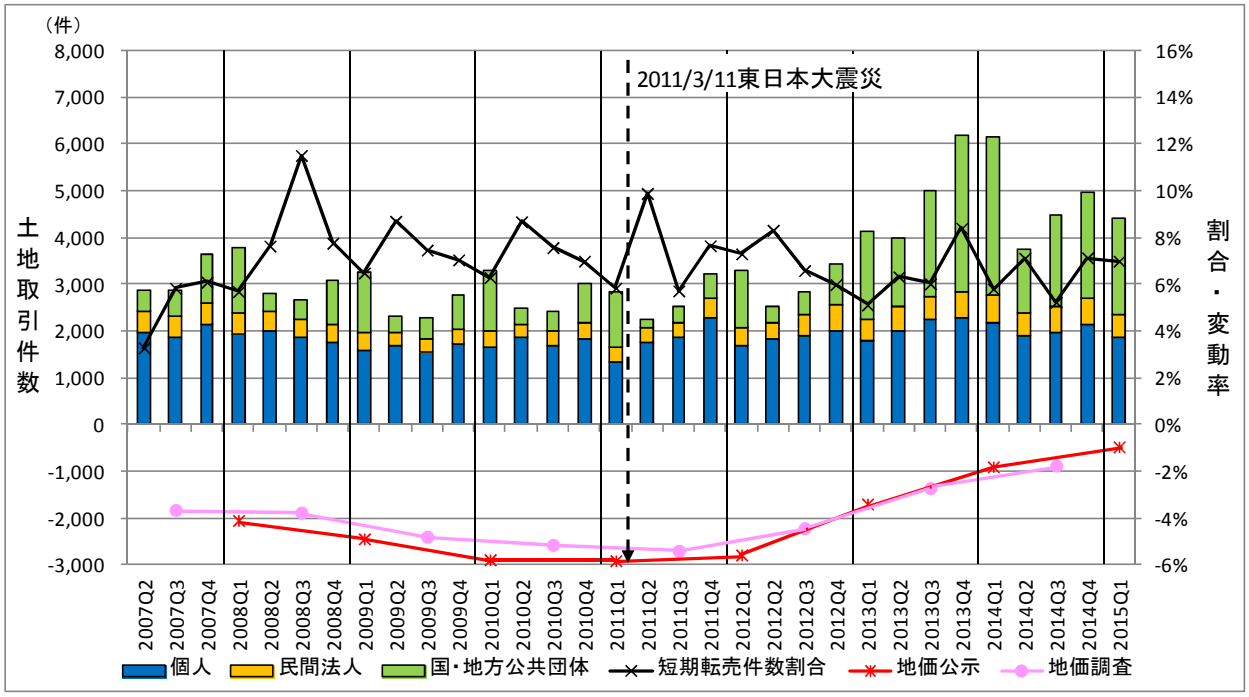
資料：復興庁「住まいの復興計画工程表」(平成 27 年 9 月末現在)より作成

②被災３県における土地取引件数と地価の動向

7. 岩手県の土地取引件数と地価の動向

- 岩手県の土地取引件数は、図 8のとおりである。震災直後の2011年Q2に短期転売件数の割合がやや増加する程度で、震災前と直後に限ると土地取引件数に大きな変化はない。
- しかし、2012年Q4頃から復興関連事業によって国・地方公共団体の買い取り件数が増加し、2013年Q4がピークとなり、その後は減少するため、総土地取引件数の変化が大きい。なお、個人や民間法人の土地取引件数に限定すれば、全期間を通して相対的に変化が小さく、概ね横ばい傾向が続いた。
- 地価は、震災後に下落幅が縮小するものの、全県で集計すると上昇までには至らなかった。

図 8　岩手県の土地取引件数と地価変動率



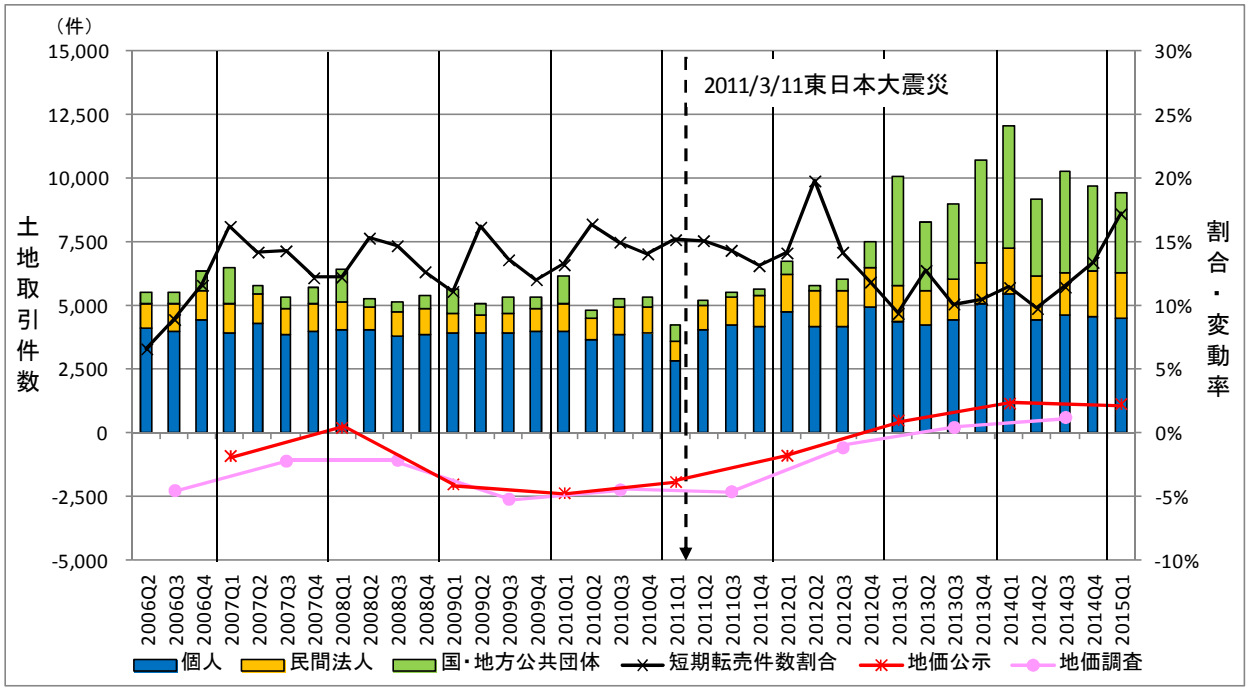
資料：土地取引件数は「土地取引規制基礎調査概要調査」、短期転売件数割合は国土交通省作成資料、地価は「地価公示」「都道府県地価調査」（以上すべて国土交通省）から作成。（以下同様）

注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

イ. 宮城県の土地取引件数と地価の動向

- 宮城県の土地取引件数は、図 9のとおりである。震災前と直後に限ると土地取引件数に大きな変化はない。
- しかし、2012年Q4頃から復興関連事業によって国・地方公共団体の買い取り件数が増加し、2014年Q1がピークとなって、その後は減少するため、総土地取引件数の変化は宮城県でも大きい。なお、全期間を通じて、個人や民間法人の土地取引件数に限定すれば、震災後にやや増える程度で大きな変化はみられない。
- 地価は、ファンドバブルの2008年１月の地価公示で微少な増加となるが、その後下落が続き、震災後に復興需要やマクロ経済の回復等から下落幅が縮小し、2013年１月の地価公示から上昇に転じた。その後も１～２％程度の上昇が続いている。

図 9　宮城県の土地取引件数と地価変動率

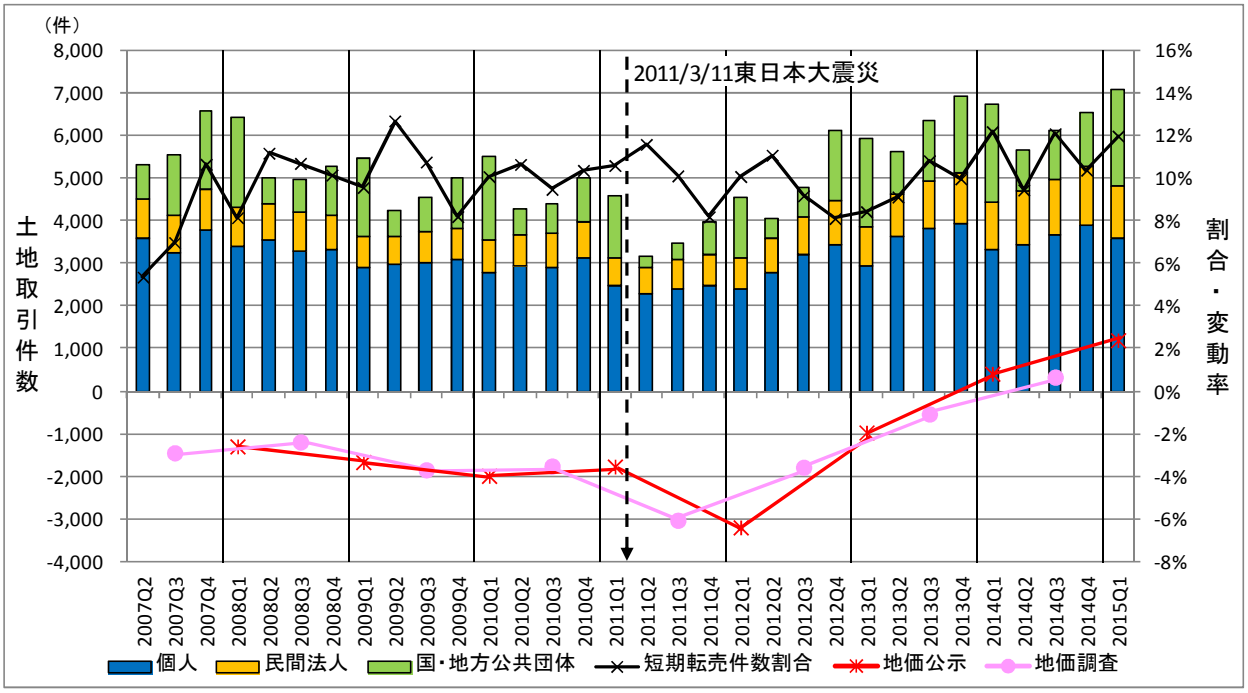


注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

ｳ. 福島県の土地取引件数と地価の動向

- 福島県の土地取引件数は図 10のとおりである。震災直後の2011年Q2に土地取引件数が大きく減少するが、その後増加傾向で推移した。
- しかし、2012年Q4頃から復興関連事業によって国・地方公共団体の買い取りが増加し、2013年Q4で土地取引件数がピークとなり、その後は一度減少して、最近はまた増加している。また、個人や民間法人の土地取引件数に限定しても、震災前よりやや増加傾向で推移している。
- 地価もこうした土地取引件数の緩やかな増加に比例し、震災後の2014年１月の地価公示から上昇に転じ、2015年１月の地価公示は２％程度の上昇となった。

図 10　福島県の土地取引件数と地価変動率



注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

2）調査対象都市の特徴的な土地取引等の動向

以下では、相対的に高い地価上昇を記録したエリアに絞って土地取引件数等の分析を行った。調査対象都市及びモデル地域は、住宅地等で５％以上の地価上昇を示した都市の中から、地方公共団体に対するヒアリングで収集した情報等を総合的に勘案し選定した（図 11、表 13）。

図 11　調査対象都市及びモデル地域の位置

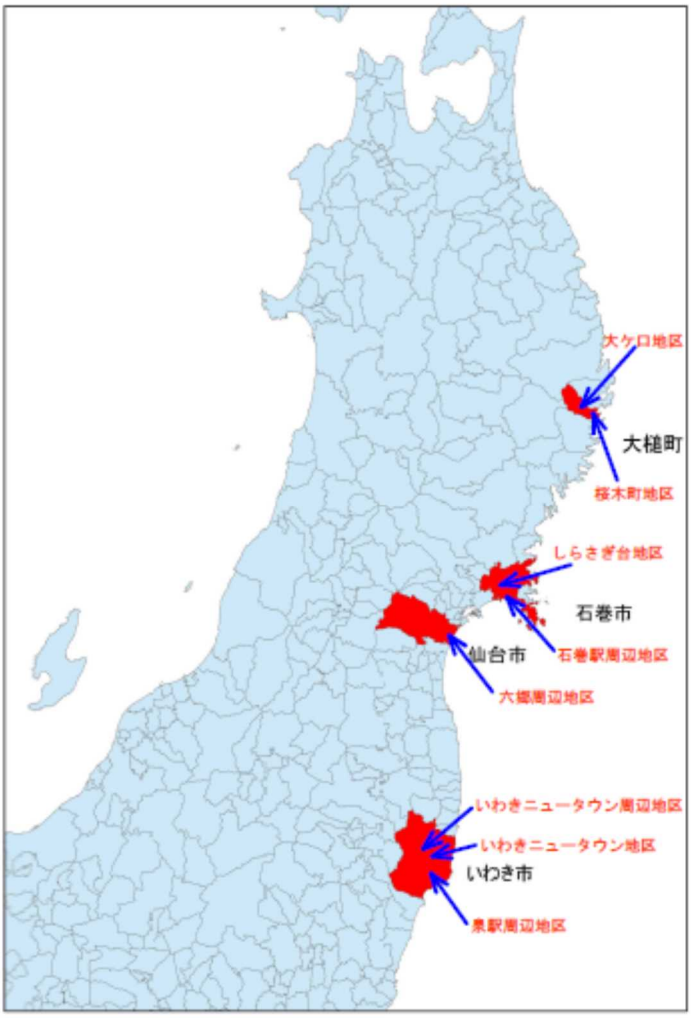


表 13　調査対象都市の特徴とモデル地域の設定（表 2再掲）

	住宅地等で５％以上の地価上昇が発生			
	都市内で移転需要が発生		周辺都市などからの移転需要も発生	
	調査対象都市	モデル地域	調査対象都市	モデル地域
大都市	仙台市 （沿岸平野部：津波被災した沿岸部は宅地と農地が分布。）	六郷周辺地域 （防災集団移転促進事業の移転先）	－	－
中都市	石巻市 （沿岸平野部：住宅が沿岸部まで分布。沿岸部で大きな津波被災。）	しらさぎ台地域 （高台の住宅地） 石巻駅周辺地域 （沿岸に近い既成住宅地）	いわき市 （内陸部・周辺都市から移転需要あり：沿岸部等で被災。他都市から多数の被災者が避難等で流入。）	いわきニュータウン地域 （大規模ニュータウン） いわきニュータウン周辺地域 （ニュータウン周辺の住宅地） 泉駅周辺地域 （民間の大規模住宅開発地）
小都市	大槌町 （リアス式海岸・半島・島嶼部：町の中心部も津波被災。半島・島嶼部の被害と類似。）	大ケ口地域 （内陸の住宅地） 桜木町地域 （沿岸に近い既成市街地）	－	－

① 調査対象都市の人口、住宅着工戸数等の動向

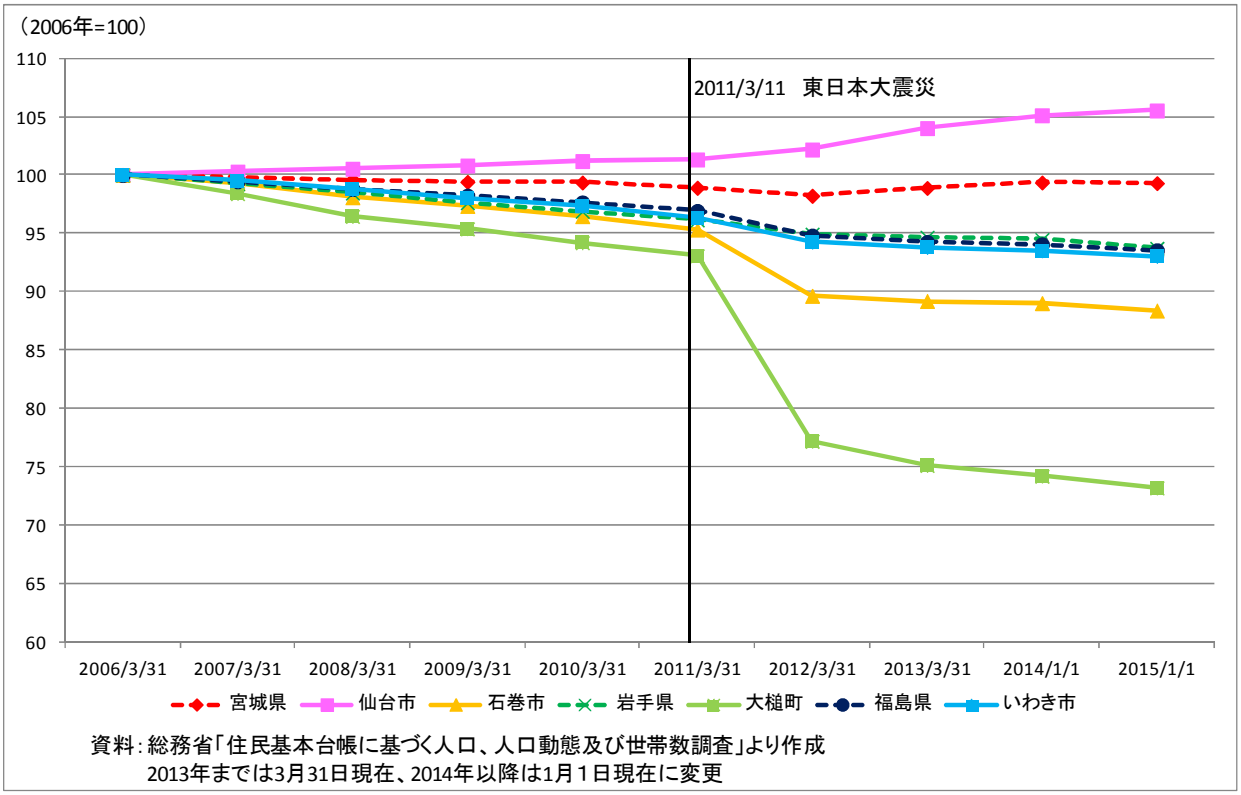
- 調査対象都市及びモデル地域での土地取引件数等の分析の前提として、調査対象都市別に人口、住宅着工戸数等の動向について整理した（表 14、図 12）。
- 仙台市は震災前から微増で推移し、震災後に増加幅が拡大した。大槌町、石巻市、いわき市の人口は震災前からの減少傾向が震災後も続き、特に震災直後に大きく減少した。しかし、2012年には減少傾向が緩和し、微減となった。なお、大槌町の震災直後の人口減少は特に激しく、減少幅は1割を超えた。

表 14　調査対象都市等の人口　（人）

			2006/3/31	2007/3/31	2008/3/31	2009/3/31	2010/3/31	2011/3/31	2012/3/31	2013/3/31	2014/1/1	2015/1/1
岩手県		人口	1,388,164	1,377,666	1,366,652	1,355,205	1,345,007	1,334,814	1,317,795	1,314,180	1,311,367	1,300,963
		指数	100.0	99.2	98.5	97.6	96.9	96.2	94.9	94.7	94.5	93.7
	大槌町	人口	17,167	16,893	16,557	16,376	16,171	15,979	13,249	12,892	12,735	12,563
		指数	100.0	98.4	96.4	95.4	94.2	93.1	77.2	75.1	74.2	73.2
宮城県		人口	2,344,569	2,340,485	2,334,874	2,330,898	2,329,344	2,318,956	2,302,706	2,318,692	2,329,439	2,328,133
		指数	100.0	99.8	99.6	99.4	99.4	98.9	98.2	98.9	99.4	99.3
	仙台市	人口	998,402	1,001,387	1,003,733	1,006,522	1,010,256	1,011,592	1,020,241	1,038,522	1,049,578	1,053,509
		指数	100.0	100.3	100.5	100.8	101.2	101.3	102.2	104.0	105.1	105.5
	石巻市	人口	169,587	168,388	166,345	165,099	163,594	161,636	152,025	151,263	150,966	149,874
		指数	100.0	99.3	98.1	97.4	96.5	95.3	89.6	89.2	89.0	88.4
福島県		人口	2,100,851	2,089,439	2,075,555	2,063,769	2,051,626	2,036,146	1,991,865	1,980,259	1,976,096	1,965,386
		指数	100.0	99.5	98.8	98.2	97.7	96.9	94.8	94.3	94.1	93.6
	いわき市	人口	358,847	357,026	354,364	351,756	349,181	345,670	338,139	336,525	335,488	333,802
		指数	100.0	99.5	98.8	98.0	97.3	96.3	94.2	93.8	93.5	93.0

資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」より作成。

図 12　調査対象都市等の人口指数（2006年を100とする指数）



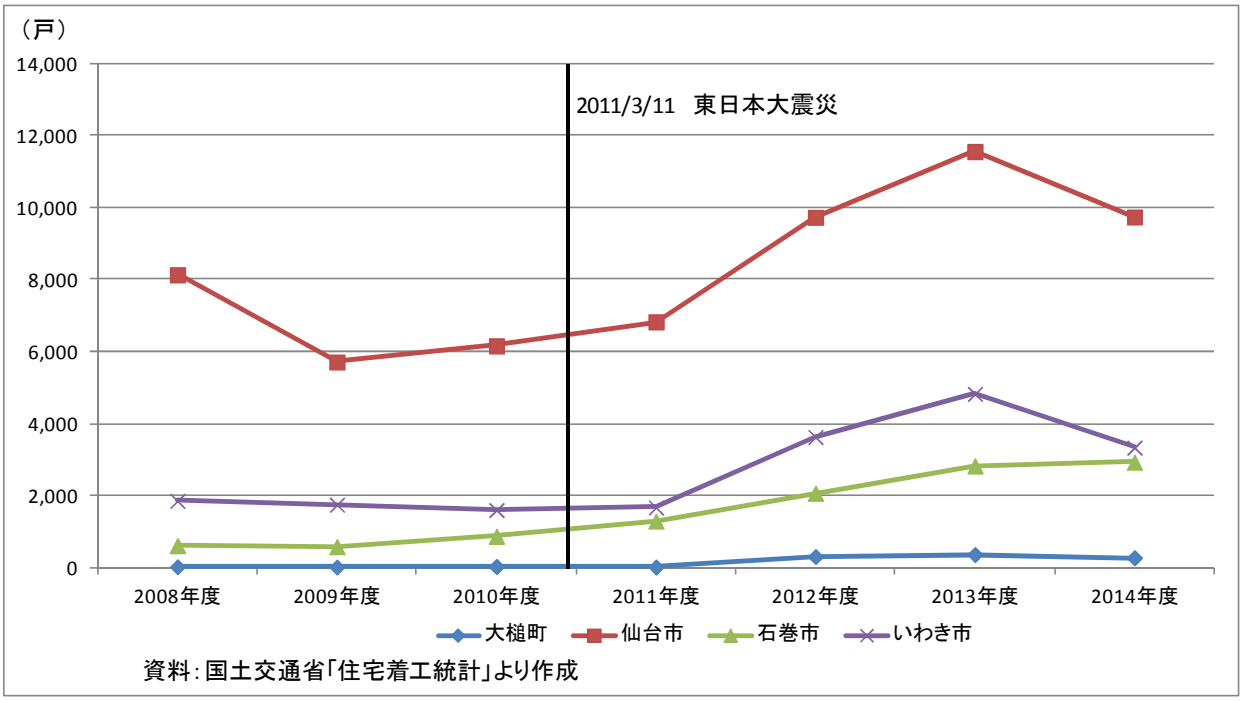
- また住宅着工統計から調査対象都市の住宅供給の動向を整理すると表 15、図 13のとおりである。震災前の大槌町の住宅着工戸数は40戸前後と少なかったが、震災後の住宅着工戸数は震災前の約10倍に増加した。また、石巻市の震災後の住宅着工戸数は震災前の約４倍となり、いわき市は約２倍、仙台市でも1.3倍に増加した。また、石巻市は2014年まで住宅着工戸数が増加したが、それ以外の都市は2013年がピークとなった。
- なお、被災者の仮設住宅は全体で53,537戸が供給され、石巻市が7,297戸と多く、いわき市が3,512戸、大槌町が2,146戸、仙台市は1,523戸となった(p.19表 10参照)。
- 以上のように、人口動向によると被災地の中では仙台市の人口増が続いているものの、それ以外の地域では人口が減少している。しかし、被災者による住宅建設等によって、大槌町や石巻市などでは震災前と比較して大きく住宅着工戸数が増加しており、それ以外の２都市でも住宅着工戸数が震災前より増加し、一方で復興住宅の建築が進められている。

表 15　調査対象都市の住宅着工戸数　(戸)

		2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度
大槌町	着工戸数	35	26	41	26	317	377	286
	指数	100	74	117	74	906	1,077	817
仙台市	着工戸数	8,136	5,717	6,163	6,831	9,730	11,556	9,740
	指数	100	70	76	84	120	142	120
石巻市	着工戸数	620	593	882	1,304	2,075	2,835	2,934
	指数	100	96	142	210	335	457	473
いわき市	着工戸数	1,863	1,758	1,608	1,680	3,637	4,832	3,340
	指数	100	94	86	90	195	259	179

資料：国土交通省「住宅着工統計」より作成。
　　指数は2008年度を100とする指数。

図 13　調査対象都市の住宅着工戸数

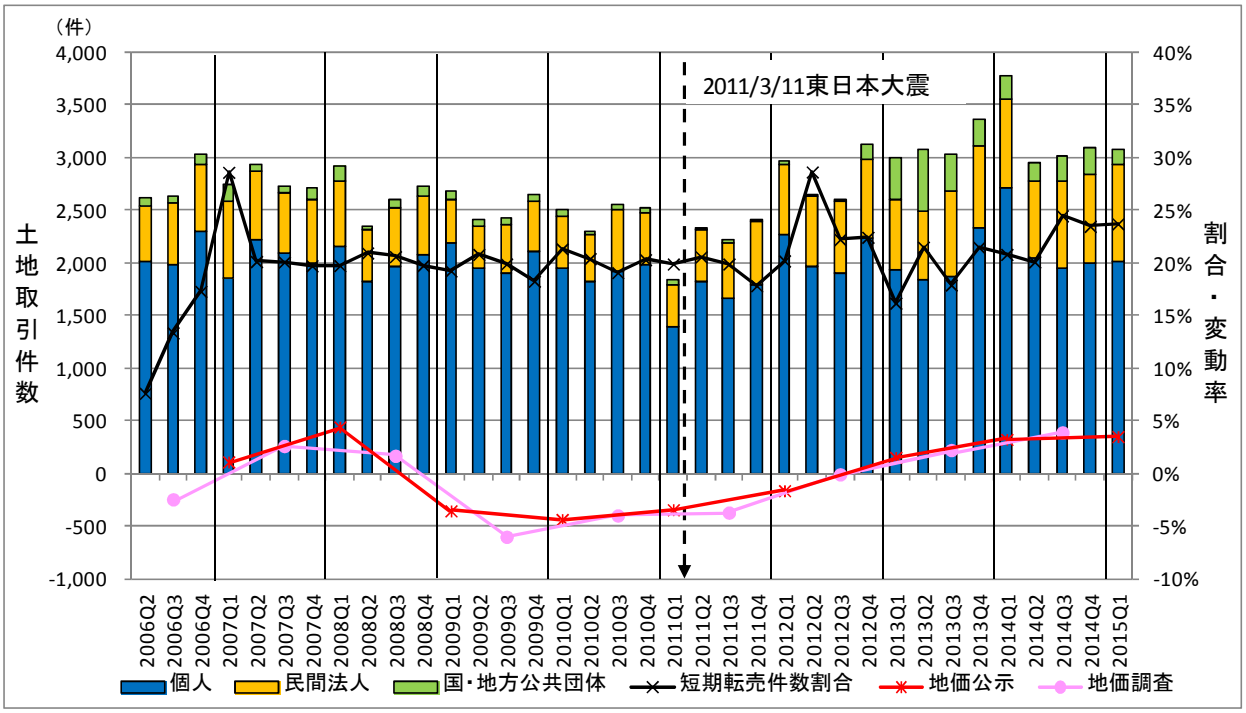


② 大都市：沿岸平野部（宮城県仙台市）の土地取引件数と地価の動向

7. 仙台市の土地取引件数と地価の動向

- 仙台市の土地取引件数と地価の動向を整理すると、図 14のとおりである。震災前の土地取引件数は四半期で2,500件程度であったものが、震災直後はやや減少し、次期には回復した。2012年Q4頃から国・地方公共団体による買い取り件数が増加し、2014年Q1頃にピークを迎えて3,800件に迫る勢いであったが、その後は約3,000件で横ばいとなった。また、１年以内に２回以上の取引を行う短期転売件数の割合は、震災前後で大きな変化はなかった。
- 地価は、ファンドバブル期の2007～2008年頃に上昇した後下落に転じたものの、震災後の2013年１月から再度上昇に転じ、その後は５％未満ながら上昇が継続している。

図 14　仙台市の土地取引件数と地価変動率等

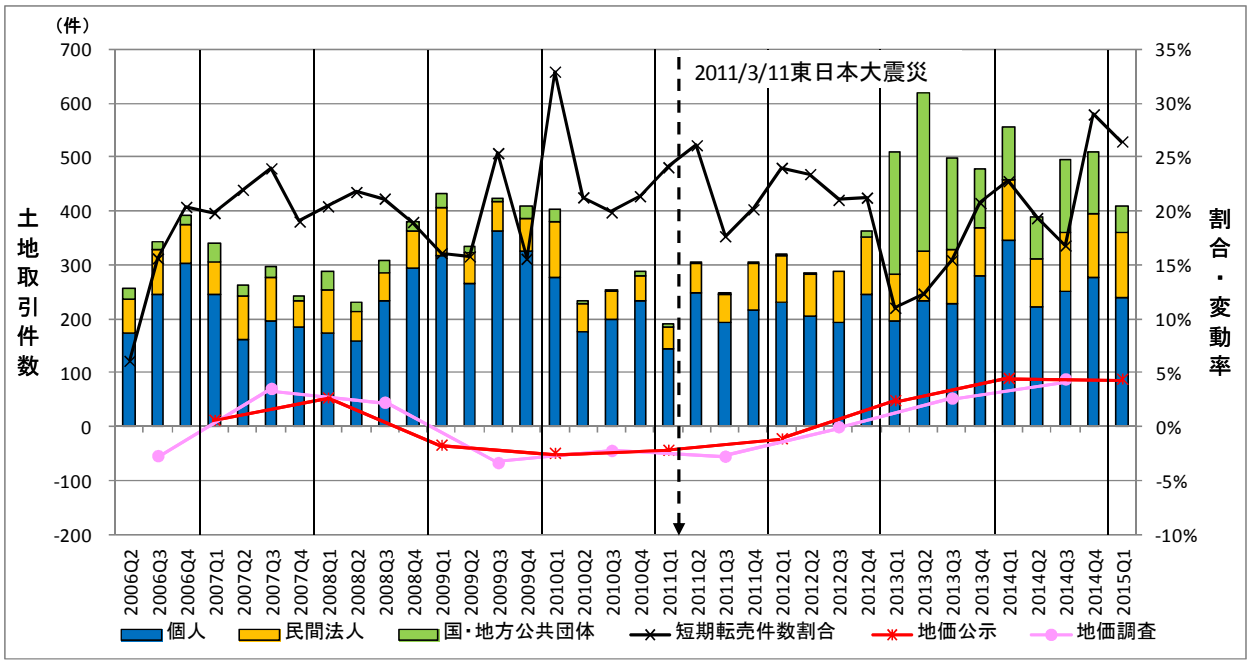


資料：土地取引件数は「土地取引規制基礎調査概要調査」、短期転売件数割合は国土交通省作成資料、地価は「地価公示」「都道府県地価調査」（以上すべて国土交通省）から作成。（以下同様）
注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

イ. 仙台市若林区の土地取引件数と地価の動向

- 仙台市の中で津波等の被害が甚大であった若林区の土地取引件数と地価の動向を整理すると、図 15のとおりである。震災前の土地取引件数は四半期で300件程度であり、震災直後も概ね同様であった。2013年Q1から国・地方公共団体の買い取り件数が増加し、2013年Q2をピークにその後は減少した。
- 地価は、ファンドバブル期の2007～2008年頃に上昇し、その後下落に転じるが、国・地方公共団体の取引が増加する震災後の2013年１月から上昇となって、その後は５％弱の上昇が続いている。
- １年以内に２回以上の取引を行う短期転売件数の割合は、国・地方公共団体の買い取り件数が増加するにつれて減少し、その後徐々に増加するが、概ね20％前後で推移し、震災前と大きな変化はなかった。

図 15　仙台市若林区の土地取引件数と地価変動率等

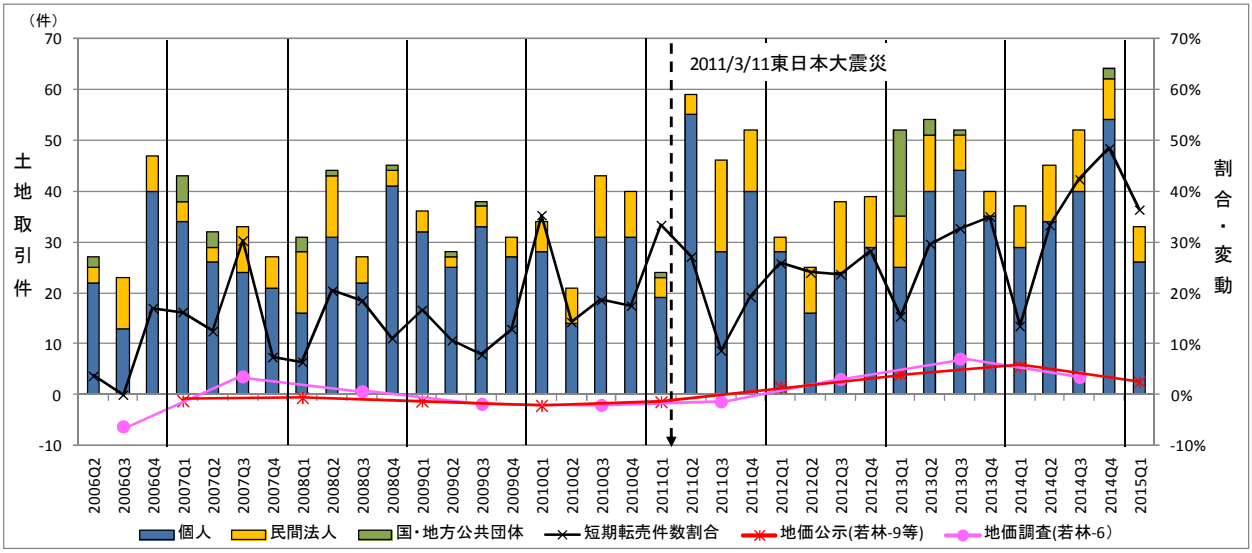


注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

ｳ. 六郷周辺地域（仙台市）の土地取引件数と地価の動向

- 六郷周辺地域は、若林区内の防災集団移転促進事業の移転先となっており、地価公示等でも５％以上の地価上昇を示したモデル地域である(図 17参照)。当該地域の土地取引件数、地価動向等を整理すると図 16のとおりである。
- 震災前の土地取引件数は１四半期で30件前後の取引があり、個人が８割弱を占めるため、土地取引の中心は個人であった。
- 震災発生時点を含む2011年Q1は土地取引件数が24件と大きく減少したが、その後2011年Q2には59件に急増し、2011年Q3には民間法人による取引の割合が急増して震災後最高の39％となっているが、この時期の地価は１％程度の下落だった。2013年Q1に国・地方公共団体の土地取引件数が急増するが、次期には10％未満となった。地価は2013年７月の地価調査で７％上昇と上昇率のピークとなり、その後も５％前後の上昇が継続した。またこの緩やかな地価上昇期の土地取引件数は個人による取引で８割前後が占められ、実需中心の取引と考えられる。
- 短期転売件数の割合は、震災前後ともに20％前後となっており、震災前後で大きな変化はみられなかった。

図 16　六郷周辺地域の土地取引件数と地価変動率等



注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。地価公示は若林−9、若林−14、若林−15、若林−20の平均。

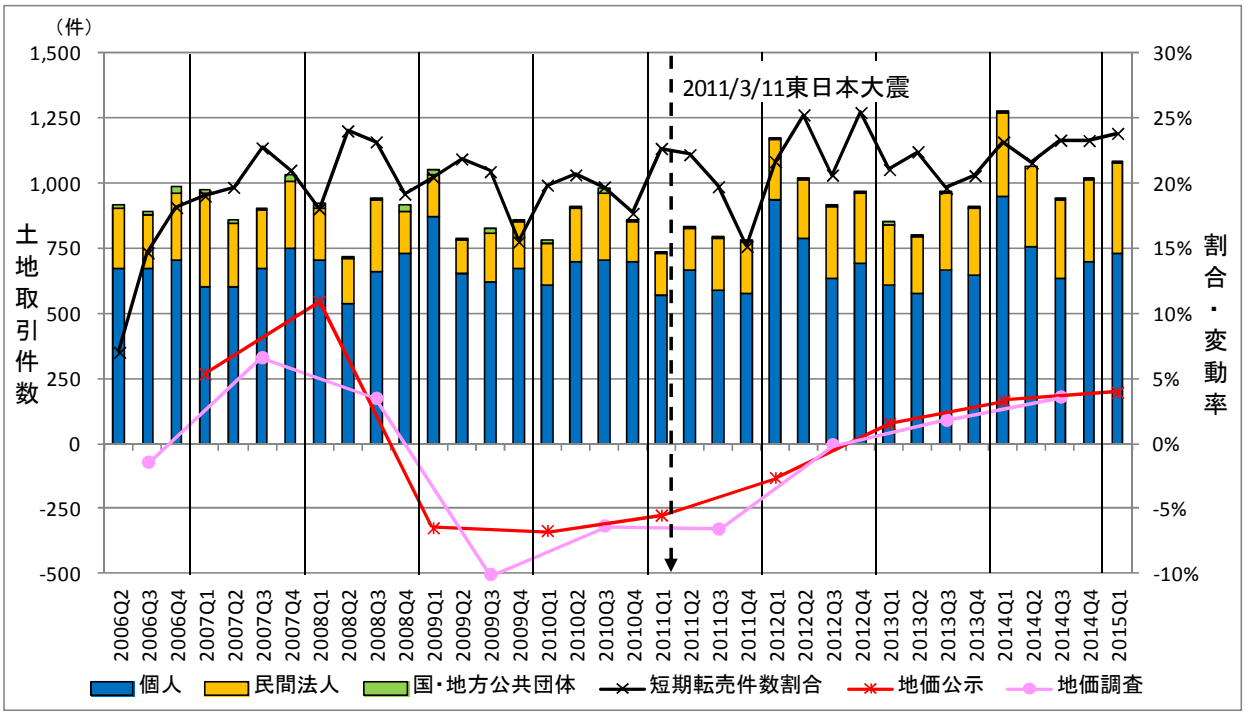
図 17　仙台市若林区におけるモデル地域の位置等

注：○が地価公示または都道府県地価調査の調査地点で、震災後で一番大きい地価変動が10%以上の場合は赤、５～10%未満の場合はオレンジ、それ以外の場合は緑となっている。

Ⅰ. 仙台市青葉区の土地取引件数と地価の動向

- 仙台市の土地取引件数と地価の動向には、マクロ経済の回復や地下鉄の開業効果等の経済動向が強く影響しているため、仙台市都心部を含みマクロ経済の回復等の恩恵を主に受けると思われる青葉区を対象に土地取引件数等の分析を行った。図 18のとおり近年は経済動向の恩恵を受けて地価は緩やかな上昇傾向が継続した。
- 震災直後の土地取引件数は震災前と比較してやや減少するが次期には回復し、民間法人の取引件数割合は約３割と他の地区と比較して大きく、リーマンショック以前の水準を回復した。
- 短期転売件数の割合は安定して15%前後を維持し、増加の兆しは見られない。

図 18　仙台市青葉区の土地取引件数と地価変動率等



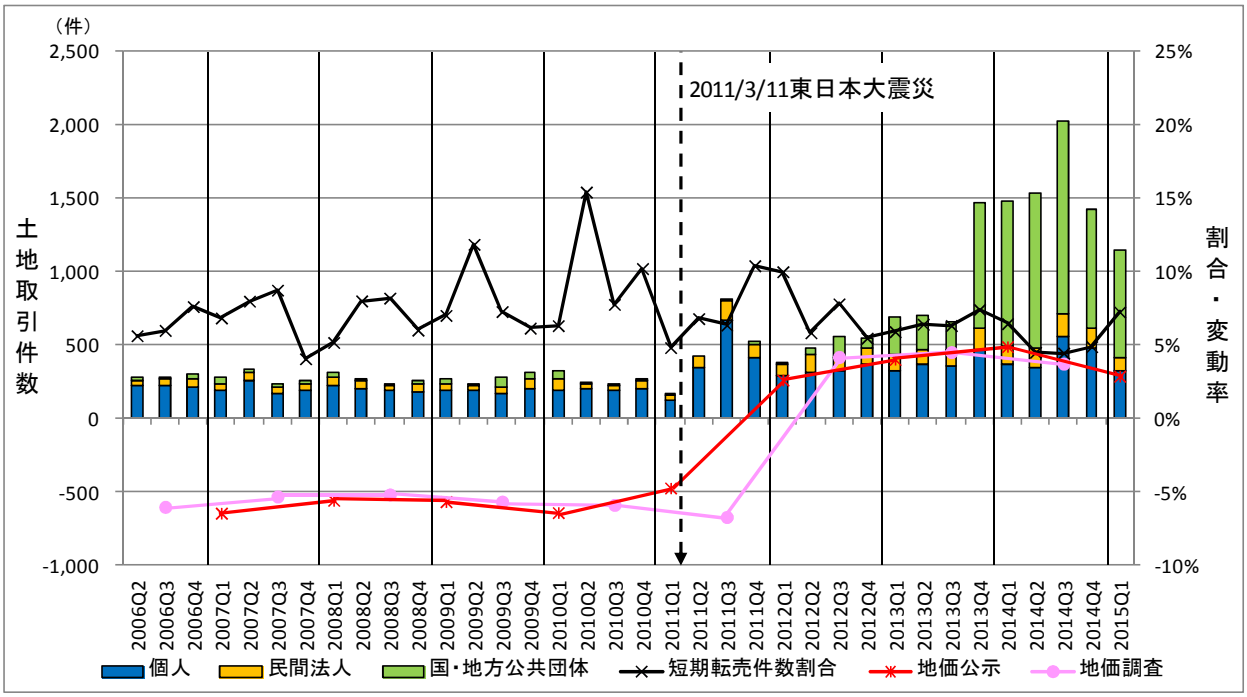
注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

③ 中都市：沿岸平野部（宮城県石巻市）の土地取引件数と地価の動向

7. 石巻市の土地取引件数と地価の動向

- 石巻市の土地取引件数と地価の動向を整理すると図 19のとおりである。震災前は１四半期で300件程度の土地取引件数であったが、震災後は１四半期で500件前後に増加し、2012年Q2頃から国・地方公共団体の買い取り件数が増え始め、2013年Q4には急増して国・地方公共団体の土地取引件数は1,000件を超え、その後は国・地方公共団体の取引が７割前後を占めた。なお、短期転売件数の割合は、震災前後で大きな変化はみられなかった。
- 地価は、震災直後の2011年７月の地価調査で下落したものの、その後の2012年１月の地価公示から上昇に転じ、同年７月の地価調査以降は５％弱の上昇が継続した。

図 19　石巻市における土地取引件数と地価変動率等

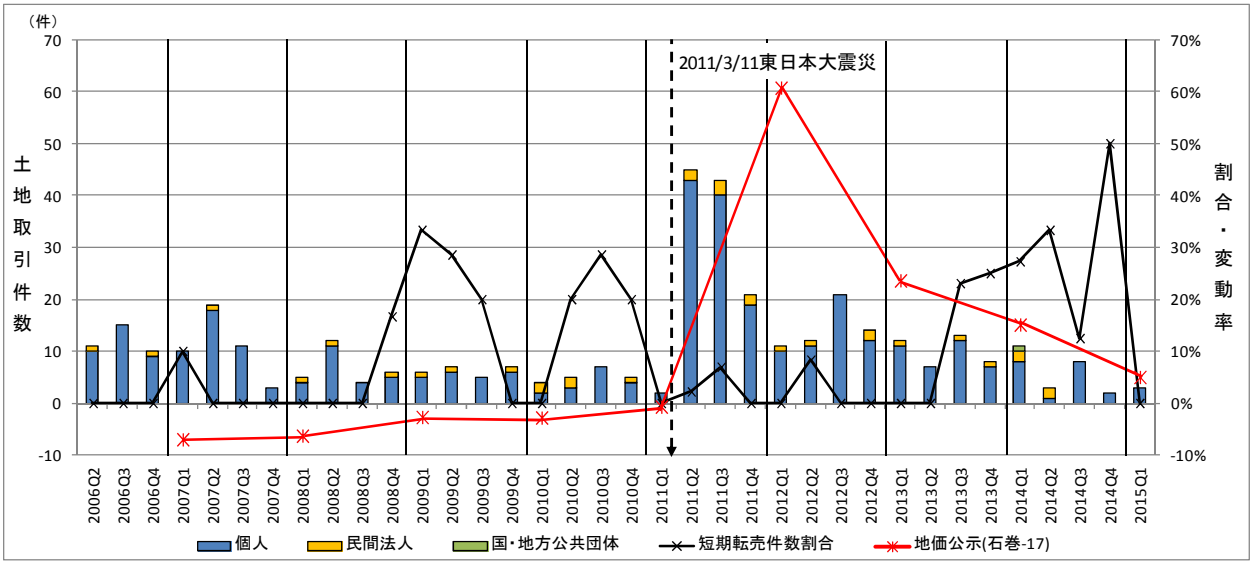


注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

ｲ. しらさぎ台地域（石巻市）の土地取引件数と地価の動向

- しらさぎ台地域(図 21参照)は、2012年１月の地価公示で60%の地価上昇率を示しており、土地取引件数等の動向は、図 20のとおりである。
- しらさぎ台地域は高台に位置する民間の計画住宅地で津波の被害がなかったことから震災直後に自力再建等の移転需要が集中し、震災前の土地取引件数が10件未満であったものが震災後に40件超に急増した。しかし、この急増は２四半期だけで、2011年Q4には21件に減少し、その後は10～20件に止まっている。
- 地価は、土地取引件数が急増した半年後の2012年１月の地価公示で60%の上昇率となったが、その後は上昇率が低下し、2015年１月には５%上昇となった。
- 震災以前から個人の取引が多数を占め、民間法人の割合が少なく、短期転売件数は少なかった。2013年Q3から短期転売件数割合に変動が見られるが、取引件数が非常に少なく傾向を読むには至らない。
- このようにしらさぎ台地域では、震災後に自力再建等の需要が集中するが、供給物件に限りがあるため、１年以内に取引件数の急増は沈静化した。

図 20　しらさぎ台地域の土地取引件数と地価変動率等



注：地価公示の変動率は対前年変動率。

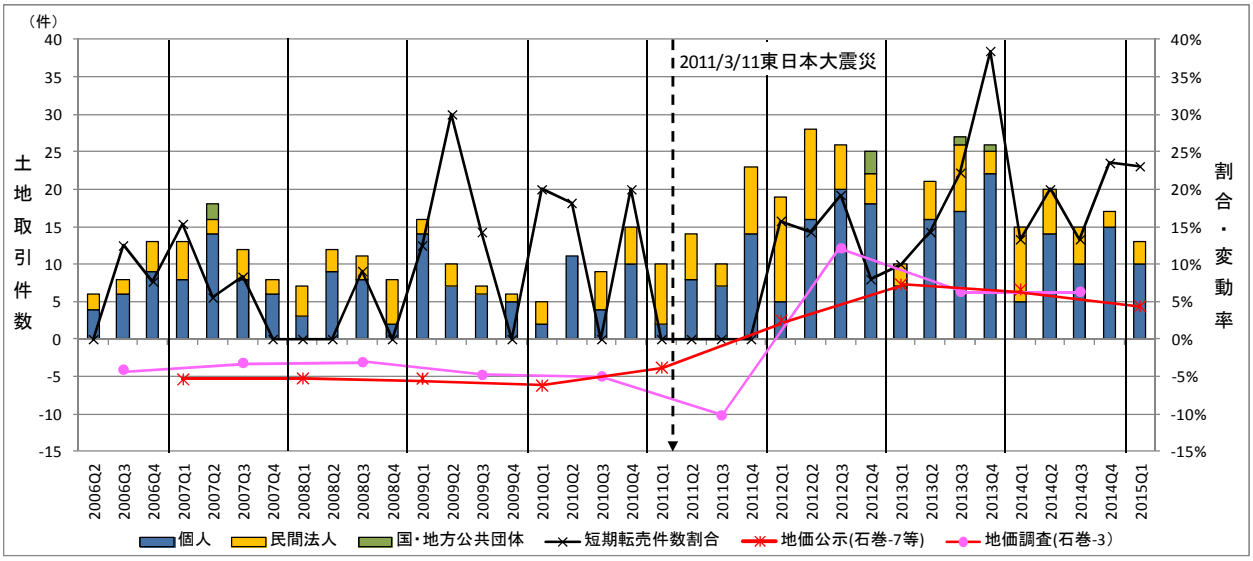
図 21　石巻市におけるモデル地域の位置等

注：○が地価公示または都道府県地価調査の調査地点で、震災後で一番大きい地価変動が10%以上の場合は赤、５～10%未満の場合はオレンジ、それ以外の場合は緑となっている。

ｳ. 石巻駅周辺地域の土地取引件数と地価の動向

- 石巻駅周辺地域(図 21参照)では浸水等の被害はあったものの臨海部と比較して相対的に被害が小さく、震災後も個別建替等の活発な自力再建が見られた。石巻駅周辺地域の土地取引件数等の動向を整理すると、図 22のとおりである。
- 石巻駅周辺地域では、2011年Q4頃から土地取引件数が増加し、石巻市の中心市街地ということも影響し、民間法人の取引が多数を占めた。
- 石巻駅周辺の地価は2012年１月から上昇に転じ、2012年７月の地価調査では10%を超える上昇となった。また地価が10%を超えて上昇している時期では、短期転売件数も増加した。
- また、2013年Q1に土地取引件数は10件程度に減少するものの、その後再度20件を超えた。2013年Q4には短期転売件数が急増し、2014年Q1には民間法人の取引が約７割を占め、地価も５%程度の上昇となった。

図 22　石巻駅周辺地域の土地取引件数と地価変動率等



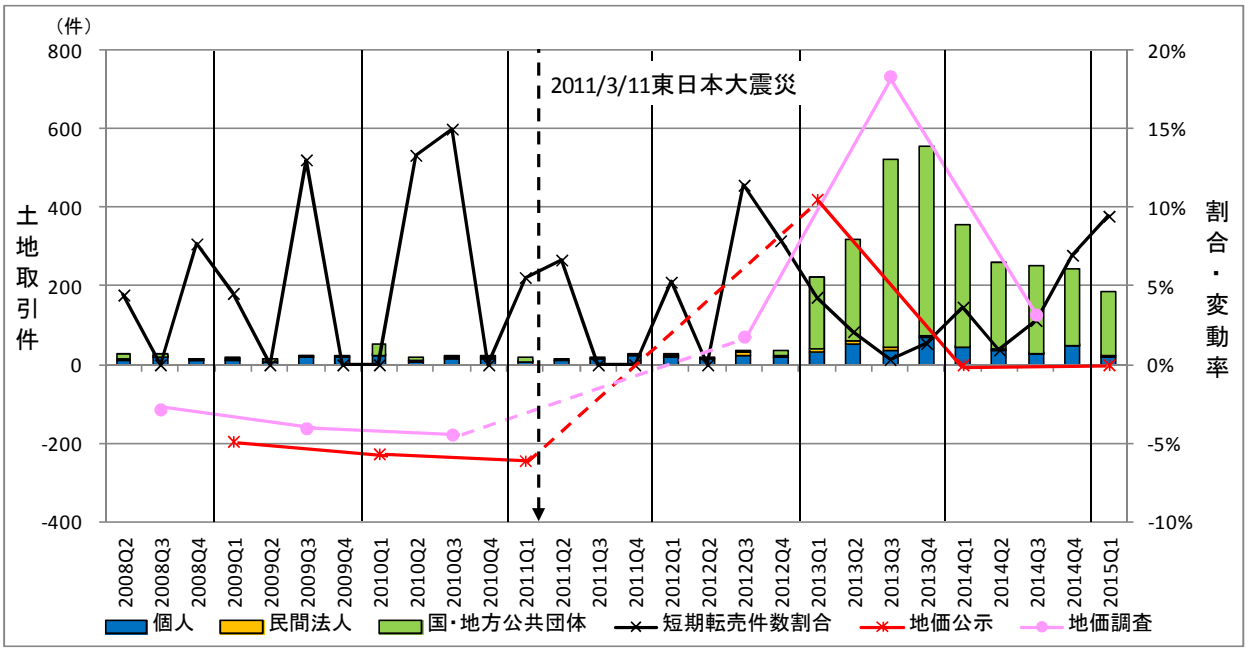
注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。地価公示は石巻-7、石巻-13、石巻-19の平均。

④ 小都市：リアス式海岸・半島・島嶼部（岩手県大槌町）の土地取引件数と地価の動向

7. 大槌町の土地取引件数と地価の動向

- 大槌町の土地取引件数と地価の動向を整理すると図 23のとおりである。震災前の土地取引件数は四半期で20件程度と少なく、震災直後も同様で、2013年Q1頃から国・地方公共団体の買い取り件数が増え始め、2013年Q4には総土地取引件数が600件程度とピークに達したが、次期から徐々に減少し、2015年Q1には200件を下回った。
- 短期転売件数の割合は、土地取引件数が少ないため変動が激しい。
- 地価は、震災後の2013年１月の地価公示で約10％上昇、同年７月の地価調査で20％に迫る上昇となったが、その後は急激に沈静化し、2015年１月の地価公示では横ばいとなった。
- 土地取引件数を主体別に整理すると、民間法人の取引がごく少数で、国・地方公共団体と個人の取引が多数であり、実需中心に取引が行われたと考えられる。

図 23　大槌町の土地取引件数と地価変動率等

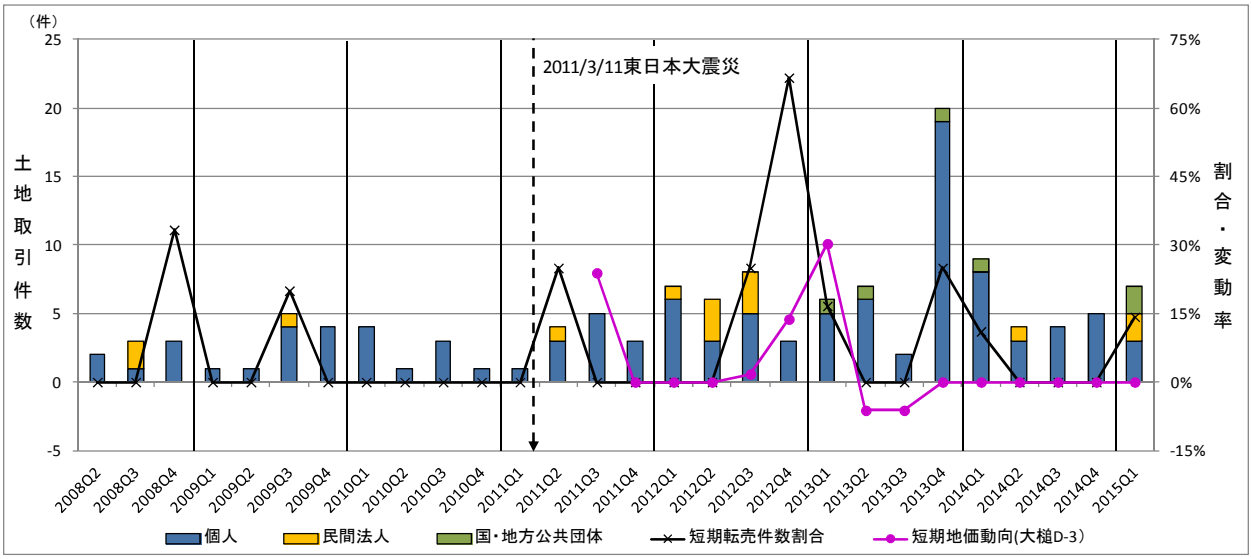


注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。
東日本大震災の影響で、2011年7月の地価調査と2012年１月の地価公示はすべての調査地点が選定替えされており、対前年変動率が計算できないので、点線で結んだ。

ｲ. 大ケロ地域（大槌町）の土地取引件数と地価の動向

- 大ケロ地域(図 25参照)の土地取引件数等の動向は、図 24のとおりである。なお、岩手県では短期地価動向調査(四半期ごとの地価動向調査)が行われているため、地価動向は当該調査に基づいて分析した。
- 大ケロ地域は震災の被害が生じていない内陸部の住宅地で、自力再建等の移転需要が集中した。そのため、短期地価動向調査で査定した参考価格によると震災直後の対前年変動率が20%以上となった。その後2012年10月以降には復興工事関係者、NPO法人等地元以外の需要が流入したため、2012年Q2と2012年Q3に民間法人の土地取引件数が増加し、2012年Q4に短期転売件数の割合が増加するとともに、2013年１月の短期地価動向調査で前期比30%程度の地価上昇となった。
- 地価の顕著な上昇は上記の２期間に限られ、その他の期間は概ね横ばいであり、短期転売件数の割合の急増も2012年Q4に限った現象であった。

図 24　大ケロ地域の土地取引件数と地価変動率等



注：短期地価動向調査は四半期で調査が行われ、変動率は前期比。
大ケロ地域で選定した調査地点は、2011年7月１日の都道府県地価調査で大槌-3として選定された地点であり、その後短期地価動向調査の大槌D-3として採用された。

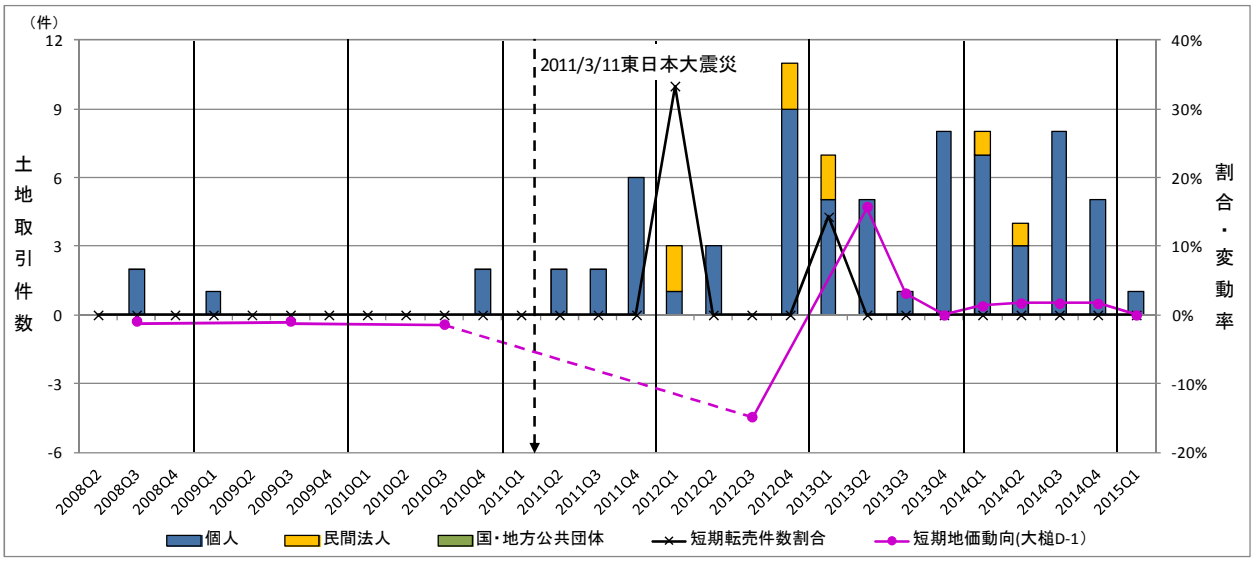
図 25　大槌町におけるモデル地域の位置等

注：○が地価公示または都道府県地価調査の調査地点で、震災後で一番大きい地価変動が10%以上の場合は赤、５～10%未満の場合はオレンジ、それ以外の場合は緑となっている。

ｳ. 桜木町地域（大槌町）の土地取引件数と地価の動向

- 桜木町地域(図 25参照)の土地取引件数等の動向は、図 26のとおりである。なお、桜木町地域も大ケロ地域と同様に短期地価動向調査の結果に基づいて分析した。
- 桜木町地域は、沿岸に近接した既成市街地であったものの浸水等の被害は軽く、震災前はほとんど土地取引がなかった地域である。しかし、震災後は移転需要等から土地取引件数が増加し、2012年Q1には短期転売件数の割合が増加したが、この時期の地価は下落していた。
- 2012年Q4から土地取引件数が増加し、短期転売も発生したとともに、2013年４月の短期地価動向調査で地価は前期比15%程度上昇した。
- その後も１四半期で６件前後の土地取引件数が続くが、短期転売はほとんどない状態で、地価はほぼ横ばいとなった。
- 桜木町地域の急激な地価上昇は、上記のとおり１期間に限られ、その後は微少な上昇又は横ばいとなっており、短期転売の発生も２期間に限られた。

図 26　桜木町地域の土地取引件数と地価変動率等



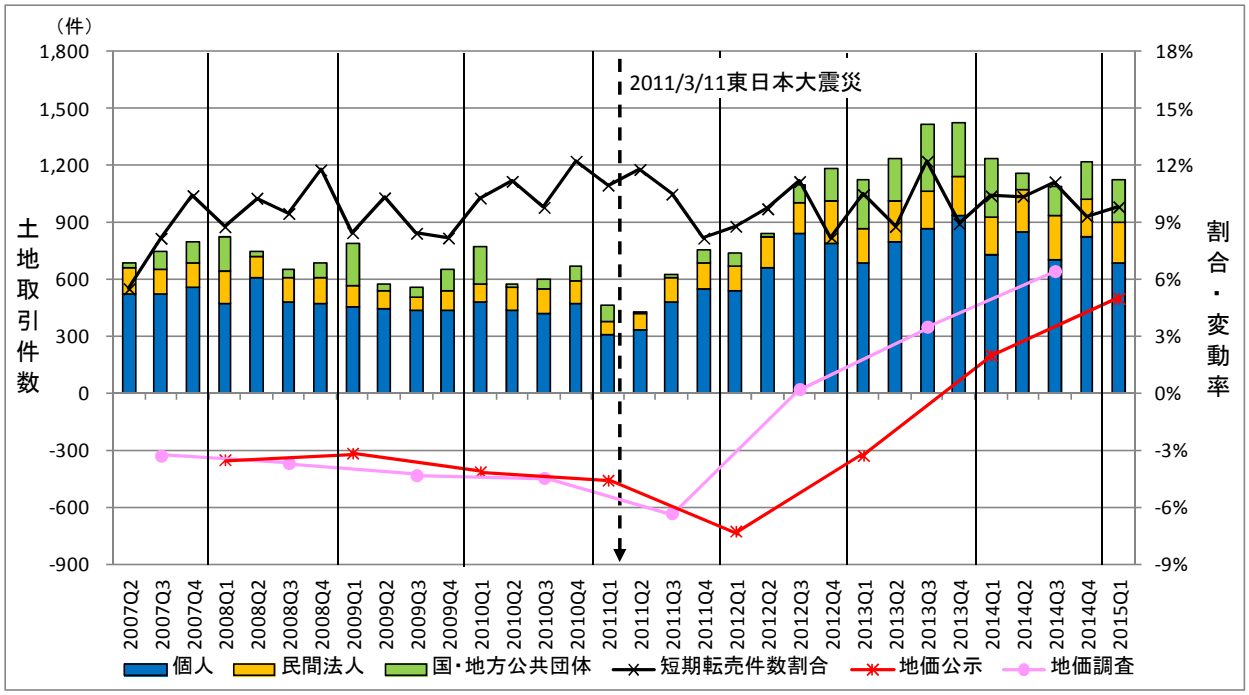
注：短期地価動向調査は四半期で調査が行われ、変動率は前期比。桜木町の調査地点は2012年7月1日まで地価調査の大槌-1として調査され、対前年変動率となるが、2011年は東日本大震災の影響で調査されておらず、点線で結んだ。

⑤ 中都市：内陸部（周辺都市からの移転需要あり：福島県いわき市）の土地取引件数と地価の動向

7. いわき市の土地取引件数と地価の動向

- いわき市の土地取引件数と地価の動向を整理すると図 27のとおりである。震災前は１四半期で700件前後の土地取引件数であり、震災直後は500件未満に減少したものの、その後増加傾向で推移し、2012年Q3以降は１四半期で1,200件前後に増加した。なお、短期転売件数の割合に大きな変化は見られなかった。
- 地価は、震災直後に下落幅が拡大するが、その後下落幅が縮小し、2012年７月の地価調査から上昇に転じ、現在は５～６％程度の上昇となっている。

図 27　いわき市の土地取引件数と地価変動率等

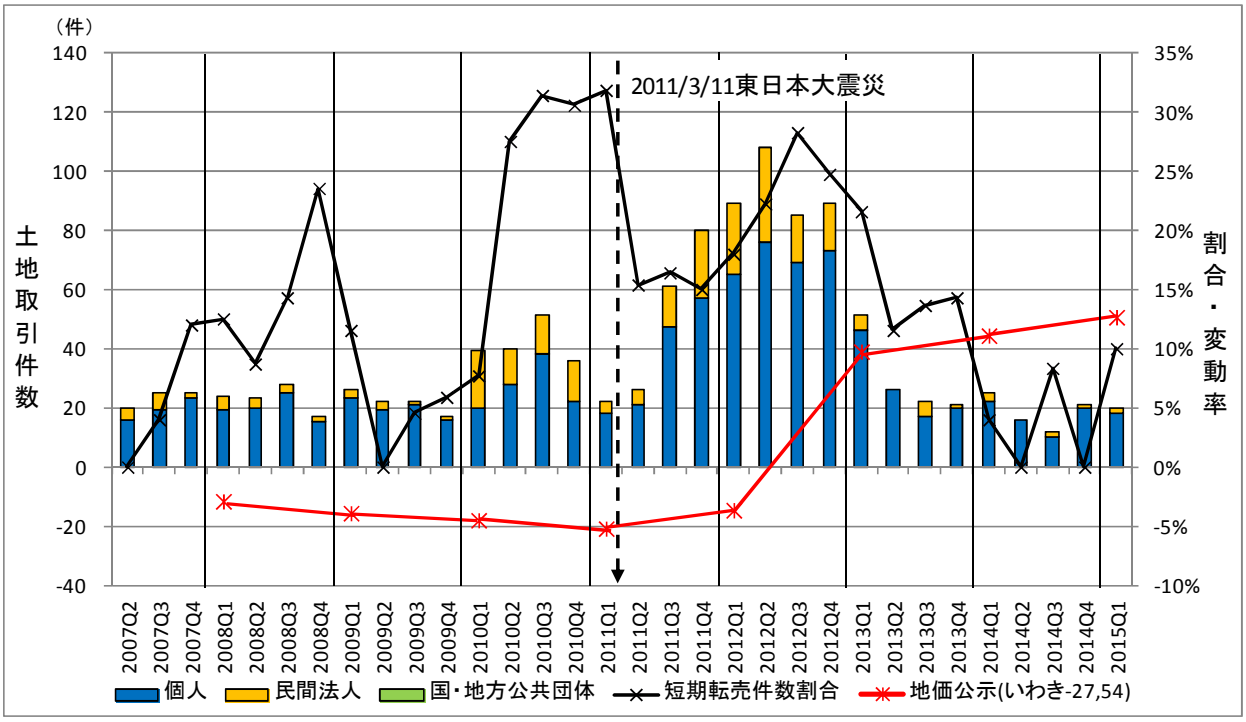


注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

ｲ. いわきニュータウン地域の土地取引件数と地価の動向

- いわきニュータウン(図 29参照)は、震災前に独立行政法人都市再生機構が整備した大規模ニュータウンであり、土地取引件数等の動向を整理すると、図 28のとおりである。震災前は土地取引件数が１四半期で20件程度であったが、震災後は未売却宅地に移転需要が集中し、2011年Q3～2012年Q4頃まで各期80件前後に急増するが、供給物件に限りがあるため、2013年Q2以降は20件前後に低減した。
- 地価は、2012年１月頃まで下落傾向で推移していたが、物件が少なくなる2013年１月の地価公示では10%程度の上昇となり、その後も10%超の上昇が継続した。

図 28　いわきニュータウン地域の土地取引件数と地価変動率等



注：地価公示の変動率は対前年変動率。

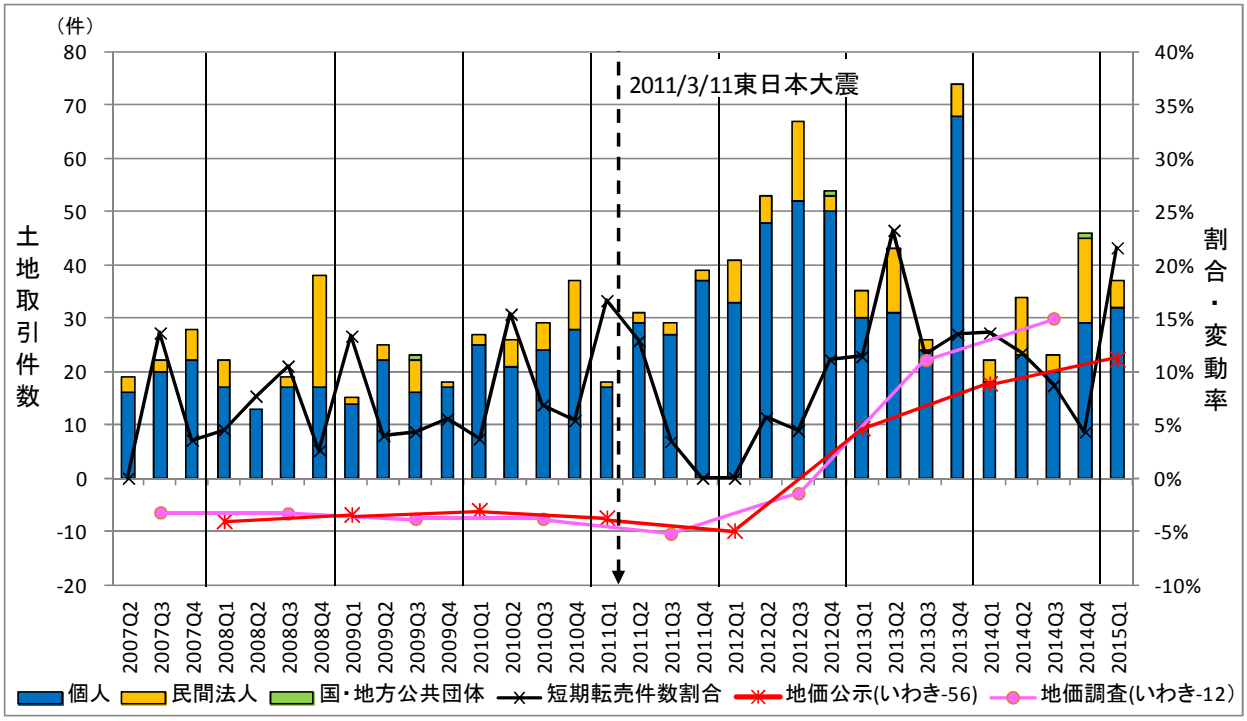
図 29　いわき市におけるモデル地域の位置等

注：○が地価公示または都道府県地価調査の調査地点で、震災後で一番大きい地価変動が10%以上の場合は赤、５～10%未満の場合はオレンジ、それ以外の場合は緑となっている。

ｳ. いわきニュータウン周辺地域の土地取引件数と地価の動向

- いわきニュータウン周辺地域(図 29参照)は民間による中小規模の宅地開発が連担する住宅地であり、土地取引件数等の動向を整理すると、図 30のとおりである。震災後は徐々に土地取引件数が増加し、2012年Q3は60件を超えたものの次期から減少し、2013年Q4には再び急増して70件を超えた。
- 震災後は全ての期間にわたって個人の取引が多数を占めた。
- 震災後の地価は徐々に下落幅が縮小し、2013年１月以降は上昇に転じ、その後は10%前後の上昇が継続した。
- 2013年以降は土地取引件数が減少するが、民間法人の取引がやや増加し、短期転売件数も増加した。

図 30　いわきニュータウン周辺地域の土地取引件数と地価変動率等

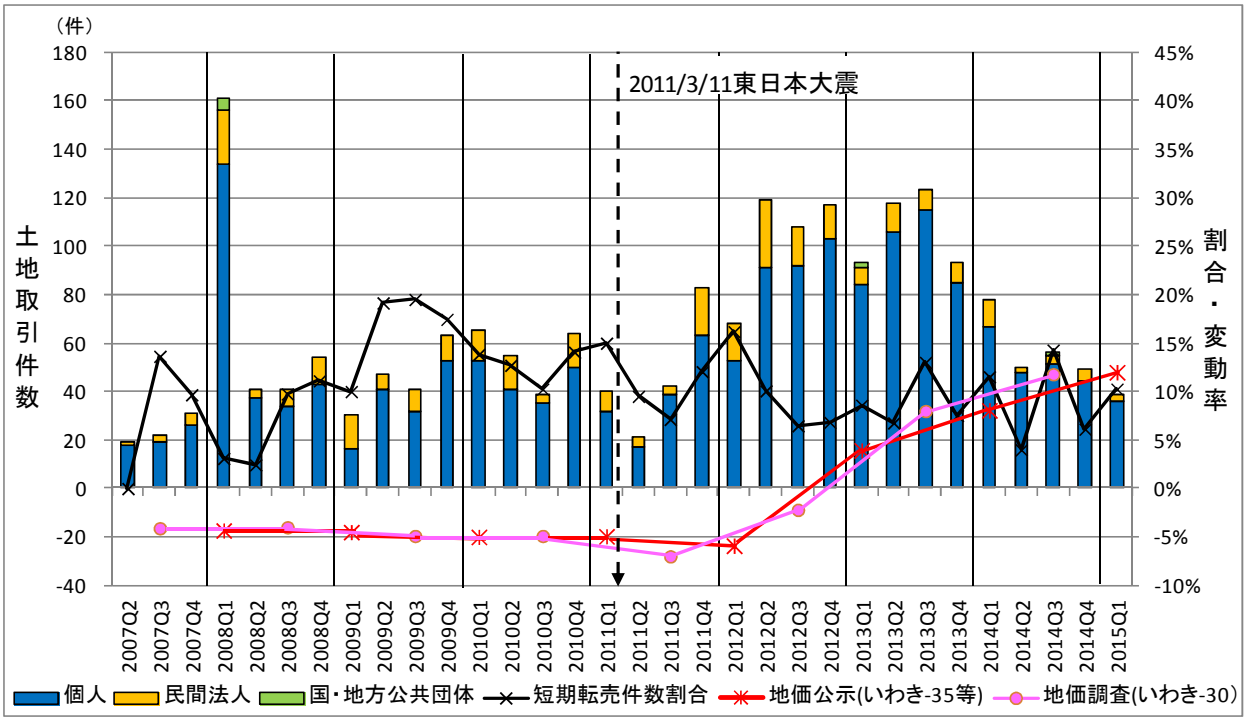


注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。

Ⅰ. 泉駅周辺地域(泉ヶ丘ハイタウン等（いわき市）)の土地取引件数と地価の動向

- 泉駅周辺地域(図 29参照)は泉駅に近接する民間の大規模な住宅開発地であり、土地取引件数等の動向を整理すると、図 31のとおりである。
- 震災後は徐々に土地取引件数が増加し、2012年Q2から2013年Q4には100件前後となり、個人の取引が多数を占めた。また上記期間は短期転売件数の増加傾向も見られず、2014年１月の地価公示は10%未満の上昇に留まった。
- 2014年７月の地価調査では地価上昇率が10%を超えたものの、土地取引件数は減少し始め、ほとんどの土地取引が個人の取引となった。

図 31　泉駅周辺地域(泉ヶ丘ハイタウン等)の土地取引と地価変動率等



注：地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。地価公示はいわき-35、いわき-48、いわき-55の平均。

３） 土地取引動向等のまとめ

① 東日本大震災における地価の動向

被災地の土地取引の動向等を地方公共団体単位で大局的に整理すると、復興事業を目的とした公的主体の取引を除けば、土地取引件数等に大きな変化は見られなかった。しかし、既存の未利用宅地が残存する計画住宅地等の土地取引動向を整理すると、被災直後から局所的に土地取引件数が急増した地域が存在し、このような局所的な土地取引件数の増加は、被災した自力再建者の移転目的の宅地需要によるものと推定された。

また、自力再建者による宅地需要の集中によって土地取引件数が増加した地域では、土地取引件数急増期と多少のタイムラグを伴って地価が上昇しており、地価上昇率が10%を超える地域も少なくなかった。

局所的な土地取引件数の急増と地価上昇は、個々の被災者が新たに住宅を確保するための土地取引による実需が原因となっていると推定される。そのため、地価が上昇したとしても自力再建等の復興目的の取引であって土地利用の混乱は予想されず、投機性の疑いもなく、短期的な需要集中による短期間の地価上昇が主であったため監視区域等の指定は行われなかった。

モデル地域の地価等の動向を調査対象都市別に整理すると、以下のとおりである。

〔調査対象都市別のモデル地域の地価等の動向〕

- 仙台市(大都市：沿岸平野部)では、被災直後に土地取引件数が一時的に減少したものの、マクロ経済の好転等の経済動向の影響が強く、震災の影響は一時的な現象に留まった。またモデル地域では早期に宅地供給を実現したこともあって、個人・民間法人が主体となって、土地取引が活発に行われた。これによって地価は緩やかに回復し、微少な地価上昇が安定して継続した。

- 石巻市(中都市：沿岸平野部)では、自力再建等の移転需要が高台の住宅地に集中し、震災直後に個人の土地取引件数が急増した。このような需要の集中によって地価は対前年比で60%程度の上昇となるが、土地取引件数の減少につれて、１年程度で地価上昇幅は縮小した。

- 大槌町(小都市：リアス式海岸・半島・島嶼部)では、自力再建等の移転需要が内陸部の高台に集中し、四半期で30%程度の地価上昇を記録した。しかし、供給量が少ないこと、自力再建等の移転需要が集中するエリアが移動すること等によって、地価上昇は１年程度で収束した。

- いわき市(中都市：内陸部・周辺都市から移転需要あり)では、市内の移転需要に加えて、原発事故等による県内沿岸部からの被災者の移転需要が大量に流入したため、いわきニュータウン等に需要が集中して土地取引件数が急増した。需要が集中した既存の住宅地等では、年間10%を超えて地価が上昇し、地価上昇が複数年に渡って継続する傾向が見られた。いわき市に流入した需要量は、いわき市全体の宅地供給量を上回る量であったと想定されるため、いわき市全体の地価変動率(対前年平均変動率)も

５％を超える上昇となった。

- なお、東日本大震災の被災地は、地価水準が比較的低く、地価上昇による実額の増加分は、以下のように建物価格と比較すれば少額であった。

例：300㎡の土地で、単価５万円/㎡が10％と上昇すると、150万円の追加投資となり、一方建物価格は全国ほぼ同一の2,000万円と仮定すれば、総額では3,500万円から3,650万円の変化となり、約４％程度の上昇となる。

② 復興と地価動向の関係

被災直後は自主再建により一部地域に宅地需要が集中し、土地取引件数の急増とともに当該地域の地価が上昇する。

この間、地方公共団体等では被災者の生活支援に加えて、応急仮設住宅用地の確保、仮設住宅の建設が最優先で行われ、概ね１年で完了している。

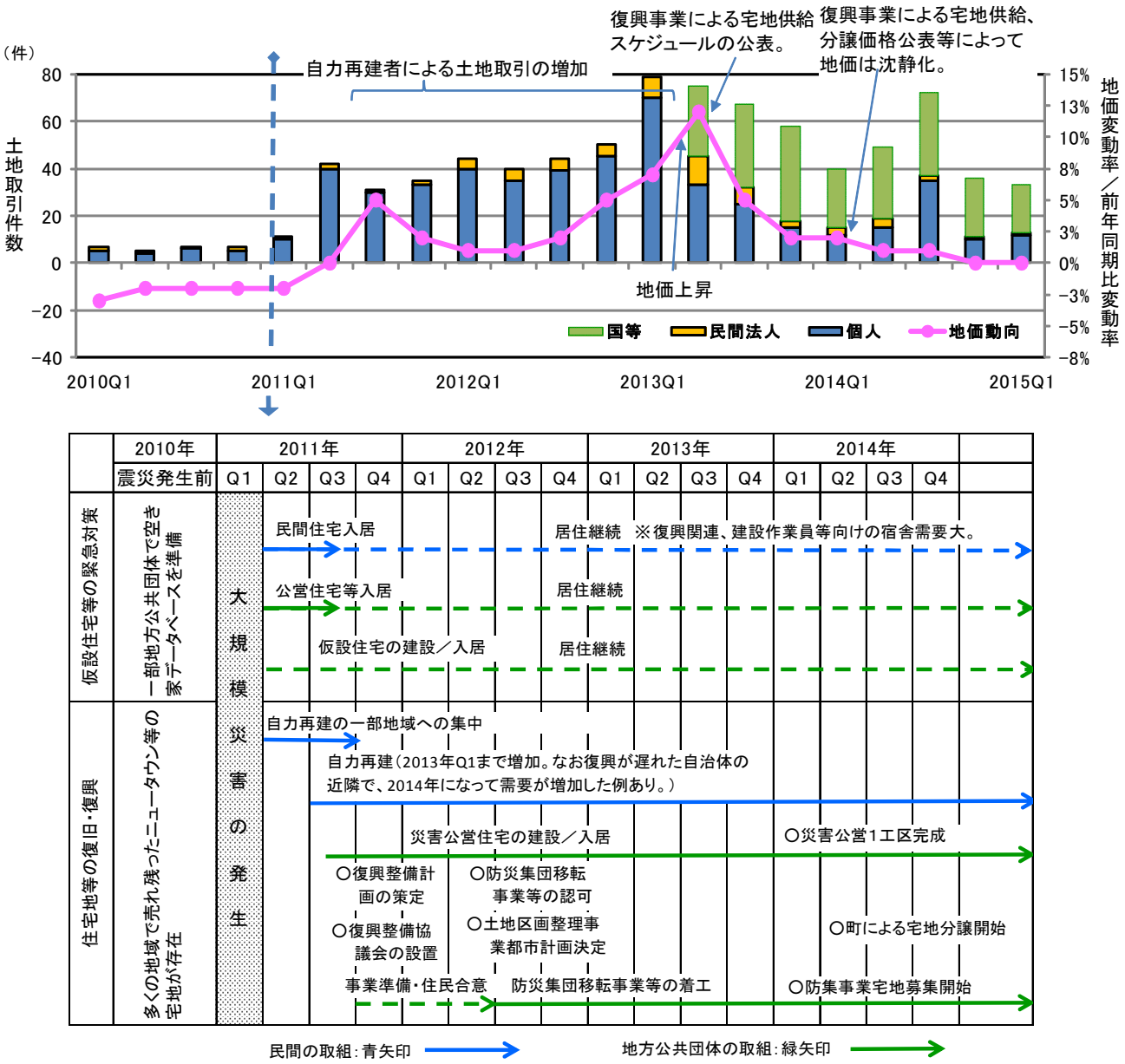
先行的な宅地需要は徐々に沈静化するものの、一方で時間の経過とともに本格的に自力再建を目指す方々の宅地需要が増加し、土地取引が増加し地価は大きく上昇する。

地方公共団体では、応急仮設住宅用地の確保等の見通しが立つ頃から復興整備計画の策定や、協議会の開催が始まり、３年後の2014年になって災害公営住宅や宅地分譲が開始された。

これら復興事業による宅地供給を進める過程で、公的な分譲予定価格が周知される頃、周辺地域の地価上昇を沈静化する傾向が見られる。被災後、相場観が把握しにくい中で行われる民間土地取引に対し、公的な分譲予定価格が一定の相場を与えるものと考えられる。

なお、直接の事業地域では、投機的な土地取引はほとんど確認されず、地価の高騰も観測されていない。土地区画整理事業によって現地再建を目指す場合は、当該事業が換地方式による事業であるため地価上昇が顕在化しなかったと考えられる。道路等の公共施設整備等のための用地取得も投機的な土地取引による阻害が顕在化した事例も確認されなかった。

図 32　地価動向と地方公共団体の取組 ※地価は特徴的な動向を重ね合わせたモデル　再掲



４．土地取引規制担当部局の対応

ここでは、被災以降の土地取引規制や監視に関する国・地方公共団体の取組をまとめている。

１）事後届出の期限延長等、国の取組

① 2011年３月13日、国土利用計画法に定める事後届出を含む、履行期限のある法令上の義務について、本来の履行期限までに履行されなかった場合であっても一定期限（６月30日）までに履行された場合には行政上及び刑事上の責任を問われないことを定めた、「平成23年東北地方太平洋沖地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令」が公布された（p. 89「参考３」参照）。

② ６月、東日本大震災復興基本法（平成23年法律第76号）が制定され、同法に基づいて「東日本大震災からの復興の基本方針（平成23年７月29日　東日本大震災復興対策本部）」を決定した。この基本方針では、「被災地の復興の支障にならないよう、投機的な土地取得等を防止するために必要な措置を講じる」とした（p. 93「参考４」参照）。

③ また、同年12月には東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）が制定され、同法第85条（監視区域の指定）に「都道県知事又は指定都市の長は、復興特別区域のうち、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国土利用計画法第27条の６第１項の規定により監視区域として指定するよう努めるものとする。」と規定した（p. 93「参考５」参照）。

なお、同様の規定は、以下の法律にも定めている。

・被災市街地復興特別措置法（平成７年法律第14号）第24条
・津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第94条
・大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第39条

④ 被災３県、１指定都市等の被災地ではこれらの規定等も踏まえ、概況調査、地域別調査等に取組、監視区域等指定の要否等を検討した。

２）報道等

① ５月以降、国会や東日本大震災復興構想会議において、復興による土地の高値を見込んだ買い占めに対する懸念や、被災地における適正な地価水準を保つための地価動向監視の必要性に関する発言・質問がなされるなど、被災地における土地取引について関心が高まった。

② また、報道では６月以降、同様の記事が散見されるようになった。

③ 平成24年には地方議会においても、地価の高騰を懸念する質疑が行われた。

３）土地取引等の把握について

① ５月、国土交通省土地利用調整課長から東北３県１指定都市に対し、土地取引等に

関する実態把握と、把握した情報の提供を依頼する事務連絡(5月25日付け「被災地における土地取引等の実態把握について(依頼)」)を発出(p.94「参考６」)。

② ６月には、担当者を被災地に派遣し、地方自治体及び不動産鑑定士から状況を聞き取るも、投機的な取引は確認できなかった。

③ ８月には、法務省との協力の下、土地取引の実態把握のため国土交通省より東北３県・１指定都市(岩手県、宮城県、福島県及び仙台市)に対して、登記異動情報の提供を開始した(p.95「参考７」)。

④ 岩手県では、被災直後から短期地価動向調査を実施。また、平行して被災自治体や、不動産鑑定士、宅建業者等からの聞き取りを行い、土地取引の監視を行った。

⑤ これらの結果については、平成23年12月に開催された土地利用審査会において、監視区域の指定の必要性について検討した結果も含めて報告されている(平成24年度以降も継続)。なお、これまで監視区域指定の必要性はないと判断されている。

４） 地方自治体の取組事例

① 監視区域の指定要件充足の蓋然性について地域別調査を行い、公表した事例

岩手県では、平成24年に岩手県議会において以下の内容の質問を受け、監視区域の指定の要否について報告等を行った。報告等の要旨は以下のとおりである。

ｱ. 議会での質問の要旨

沿岸部は住宅地に適したエリアが少ない等により地価上昇の可能性が疑われるため、監視区域の指定等の対策は不要か。

ｲ. 岩手県の対応

岩手県では、上記の質問を受ける以前に、平成23年(東日本大震災による被災は平成23年３月)の10月より、太平洋沿岸の12市町村(東日本大震災による大津波で被害を受けた市町村)において四半期ごとの地価動向調査(短期地価動向調査)を行っており、この短期地価動向調査に加えて下記の調査を行って、土地利用審査会での審議を経て(p.51「参考」参照)の結論をまとめ、議会に報告した。

a. 監視区域指定要件充足の蓋然性を判断するために行った主な調査
(地域別調査等)

① 四半期ごとの短期地価動向調査
② 不動産業者等を対象とした土地取引事例に関する実態調査
(宅地建物取引業者、不動産鑑定士等との意見交換)
③ 登記情報を活用した土地取引件数、地目別土地取引件数等の調査
④ 登記情報を活用した域外法人取引の調査
⑤ 登記情報を活用した短期間に転売を行う(年２回以上の取引を行う)取引件数等の調査
⑥ 国土利用計画法第23条による届出(いわゆる事後届出)受理件数等に関する調査
⑦ 監視区域等の区域指定の要否に関する市町村との意見交換

⑧ 被災地の復興の現状、土地取引の現状等を踏まえ、監視区域指定で見込まれるメリット、デメリットの整理

b. 議会への報告の要旨

・昨年(平成23年)10月より、岩手県不動産鑑定士協会に委託し、四半期ごとに短期地価動向調査を行っている。直近の７月１日調査結果では、震災前の地価水準と比較し、住宅地は約－４％、商業地は約－11％となっており、震災前の土地価格への回復傾向は見られるものの、大幅に地価上昇する可能性は低いとの報告を得た。

・調査結果を沿岸市町村に情報提供し、現時点では直ちに監視区域を指定する状況にないと判断し、土地利用審査会にその旨を報告し、妥当である旨の意見を得た。

c. 短期地価動向調査の調査項目

・上記の判断を行うための調査のなかで、短期地価動向調査が主要な判断根拠として重視されており、被災した沿岸市町村の被災者等の地域住民にも積極的に情報を公開している。

・短期地価動向調査の調査項目(公表対象となっている項目)を例示すると、以下のとおりである。

① 調査市町村、用途区分、調査地点の所在地

② 価格時点と当該時点の価格(単価表示)

③ 震災前の価格と当該価格からの年間変動率、直近１年間の変動率

④ 前期の価格と対前期変動率

⑤ 不動産鑑定士の情報収集・分析結果等、現在の状況、今後の動向予測

参考. 岩手県における監視区域指定に関する検討例

岩手県では地域別調査等にもとづいて、監視区域指定要件に関する検討を行って、土地利用審査会に報告している。土地利用審査会に報告した検討結果等の資料、検討にあたって土地取引規制担当部局が作成した資料は以下のとおりである。

資料３

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/㎡⇒19,800 円/㎡ 15.8%	**17,100 円/㎡⇒25,800 円/㎡ 50.9%**
山田 D-1	長崎	30,000 円/㎡⇒34,500 円/㎡ 15.0%	**29,800 円/㎡⇒34,800 円/㎡ 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。**

出典：岩手県「第44回岩手県土地利用審査会会議資料」

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%**
大槌 D-1	**大ヶ口**	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	13.8%	**30.3%**
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
10 月～12 月	**571**	**508**	**63**	**12.4**	**320**	**251**	**78.4**
沿岸４地域小計	**2,128**	**1,607**	**521**	**32.4**	**1,202**	**926**	**77.0**
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（㉓対比 32.4%増、㉒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。**

出典：岩手県「第44回岩手県土地利用審査会会議資料」

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	㉔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 —	㉓は休止 ㉔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	—	㉔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	—	㉔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**	㉔準工業地 ㉕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**	

出典：岩手県「第44回岩手県土地利用審査会会議資料」

【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。

出典：岩手県「第44回岩手県土地利用審査会会議資料」

参考

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）
勧告（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っせん ・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っせん	**・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っせん**	・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）

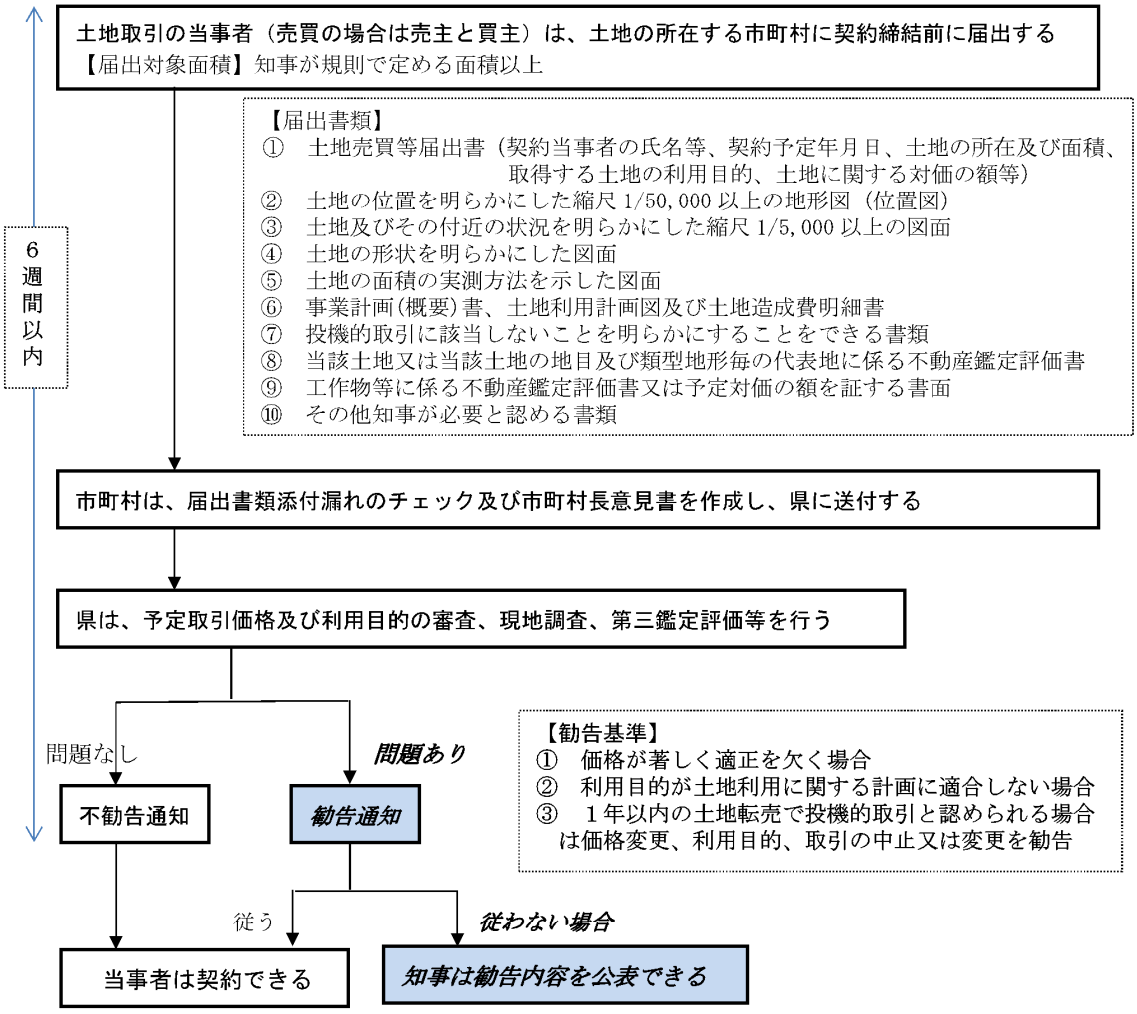
【参考１】現在、全国で監視区域に指定されている区域
東京都小笠原村の都市計画区域（※空港建設絡み）　500㎡以上
平成22年１月５日～平成27年１月４日（平成２年１月５日から４回目の継続指定）

【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。

出典：岩手県「第44回岩手県土地利用審査会会議資料」

■　監視区域制度（事前届出制）のフローチャート



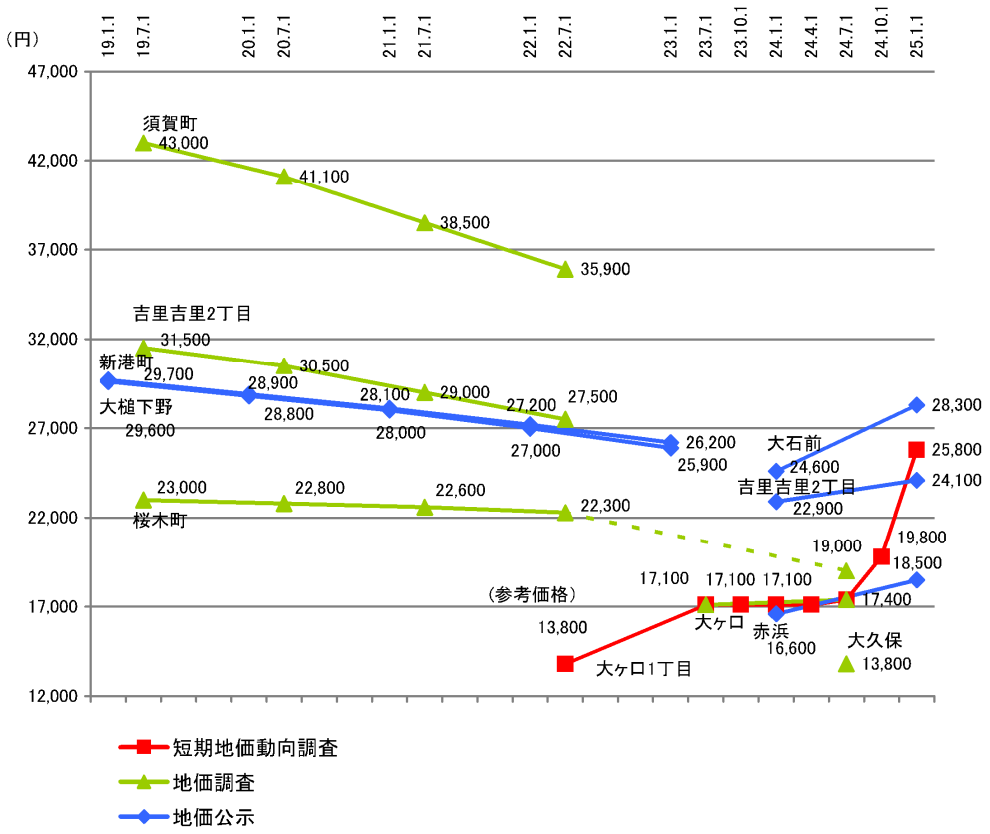
■　本県におけるこれまでの監視区域の指定状況

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

出典：岩手県「第44回岩手県土地利用審査会会議資料」

大槌町の地価動向



：津波浸水区域

出典：岩手県「第44回岩手県土地利用審査会会議資料」

② 四半期ごとの地価動向調査（短期地価動向調査）の調査結果を積極的に公表することによって、被災者の不動産市場に関する情報の不足を補った例

岩手県では、地価動向に関する調査（短期地価動向調査）結果をホームページで公表するとともに、沿岸市町村等に配布して、被災県民に地価動向に関する情報を積極的に公表した。

公表資料の概要は、以下のとおりである。

【公表資料（短期地価動向調査結果一覧表） 次頁参照】

別紙

平成27年度短期地価動向調査（第3四半期）結果一覧表

市町村名	用途区分	調査地点 短期動向調査番号	調査地点 所在地	平成27年10月1日 時点価格（円/㎡）	震災前比較【※2】 平成22年7月1日からの年間変動率(%) H22.7.1時点価格（円/㎡）	参考価格【※1】	【参考】（ ）内はH22.7.1～H27.7.1の年間変動率	1年前比較【※3】 平成26年10月1日からの年間変動率(%) H26.10.1時点価格（円/㎡）	【参考】（ ）内はH26.7.1～H27.7.1の年間変動率	直近3か月比較【※4】 平成27年7月1日からの変動率(%) H27.7.1時点価格（円/㎡）	【参考】（ ）内はH27.4.1～H27.7.1の変動率	不動産鑑定士による情報収集・分析結果等	市町村別の地価動向 現在（調査時点）の状況	市町村別の地価動向 今後の動向予測
陸前高田市	住宅地	陸前高田D－1	高田町字鳴石119番33	22,300	－	18,000	4.6 ↑ （ 4.4）	20,900	6.7 ↓ （ 8.4）	22,000	1.4 ↓ （ 1.9）	住環境が良好であり、潜在的な需要はあるが、売り物件がほとんどない。移転先団地の見通しが出てきたことから、**取引価格は落ち着きつつある。**	**取引件数**について、自力再建に伴う取引も見られるが、**大半は譲興事業による公共団体の取得・譲渡等によるものである。**また、投機的な取引は確認されていない。 **取引価格**は、造成費用の高額化に起因すると見られる**分譲地の高値傾向**が見られるものの、**概ね適正水準**である。	高台では小規模な分譲地の販売が行われているものの、大半の住民は復興の進展を見守っている状態である。地価を大きく上昇させるほどの需要の増加は想定されないことから、**地価の上昇傾向は徐々に落ち着いていくものと予測**される。
		陸前高田D－2	米崎町字松峰59番7	16,900	16,300	－	0.7 ← （ 0.7）	16,700	1.2 ← （ 1.2）	16,900	0.0 ← （ 0.0）	震災後は需要が高まったものの、周辺の宅地分譲が進んだ結果、**民間土地取引は減少**している。		
	平均			19,600	17,200	－	2.7 ↑ （ 2.6）	18,800	4.0 ↓ （ 4.8）	19,500	0.7 ↓ （ 1.0）			
大船渡市	住宅地	大船渡D－1	猪川町字前山5番5	38,100	31,900	－	3.7 ↑ （ 3.6）	36,100	5.5 ↓ （ 6.8）	37,700	1.1 ← （ 1.1）	取引が活発に行われている地域として**概ね適正な価格水準**となっている。	**取引件数**について、高台や内陸の住宅地では代替地需要が見られ、公共団体による買収も影響している。 **取引価格は**、中心部に近い利便性の良い地域では、高値水準で安定し、**やや上昇傾向**にあるものの、それ以外では適正な水準となっている。 なお、特定地域への集中や悪質性の取引は確認されていない。	災害復興公営住宅や高台造成による宅地供給等が進展することから、**需要の逼迫は徐々に解消**に向かい、**落ち着いていく**ものと予測される。 改めて自力再建に向かう被災者も見受けられ、地価は今後1～2年程度は現在の価格水準を維持した後、**震災前の価格に徐々に戻る**ものと予測される。
		大船渡D－2	盛町字宇津野沢12番15	32,200	28,500	－	2.5 ↓ （ 2.6）	31,600	1.9 ← （ 1.9）	32,200	0.0 ↓ （ 0.9）	**概ね適正な取引価格の水準**となっている。		
		大船渡D－3	末崎町字大田37番4	19,000	－	17,400	1.8 ← （ 1.8）	19,000	0.0 ↓ （ 1.1）	19,000	0.0 ← （ 0.0）	高台造成地の取引件数は増加傾向であり、**取引価格は概ね適正な水準**となっている。		
	平均			29,800	25,900	－	2.7 ← （ 2.7）	28,900	2.5 ↓ （ 3.3）	29,600	0.4 ↓ （ 0.7）			
	商業地	大船渡D5－1	盛町字内ノ目1番13	55,000	51,900	－	1.1 ↓ （ 1.2）	55,000	0.0 ← （ 0.0）	55,000	0.0 ← （ 0.0）	取引件数は少ないものの、**概ね適正な取引価格の水準**となっている。		
釜石市	住宅地	釜石D－1	大只越町2丁目10番	46,200	47,800	－	△ 0.6 （△ 0.7）	45,600	1.3 ↓ （ 2.7）	46,200	0.0 ↓ （ 0.4）	高値取引も散見されるなか、取引件数も増加し、地価は**震災前の水準まで回復**しつつある。	**取引件数**は、移転需要が一段落した中で、郊外住宅地の取引がやや多いが、**民間取引は減少**している。中心部では売り物件がないため少ない。 **取引価格**は、安値、高値がまちまちであるが、総じて**震災前の価格水準をやや上回った状態**で推移している。 なお、特定地域への集中や投機目的の取引は確認されていない。	住宅地需要は一巡しており、土地需要が短期・一時的に集中することはないと予測される。 今後、**民間の取引は件数、価格水準とも平準化**されつつ推移するものと予測される。 西部商業地については、今後とも取引件数が少ない状況で、実需を中心とした**適正価格の範囲内**で推移していくものと予測される。
		釜石D－2	平子町第15地割65番5	29,900	23,700	－	5.0 ↓ （ 5.1）	28,200	6.0 ↓ （ 7.6）	29,700	0.7 ↓ （ 1.0）	取引件数はやや減少しており、**取引価格も落ち着いてきている。**		
		釜石D－3	大字平田第1地割16番5	28,000	－	22,500	4.7 ← （ 4.7）	26,500	5.7 ↓ （ 7.8）	27,800	0.7 ↑ （ 0.0）	**価格は高値水準で概ね安定**しているが、取引はやや低調である。		
	平均			34,700	31,300	－	3.0 ← （ 3.0）	33,400	4.3 ↓ （ 6.0）	34,600	0.5 ← （ 0.5）			
	商業地	釜石D5－1	上中島町1丁目96番2外	56,200	56,000	－	0.1 ← （ 0.1）	55,500	1.3 ↓ （ 1.6）	56,200	0.0 ↓ （ 0.2）	需給とも少ないが、潜在的な需要は高く、**地価は震災前の水準まで回復**している。		
大槌町	住宅地	大槌D－1	桜木町150番	24,200	22,300	－	1.6 ↓ （ 1.7）	24,200	0.0 ↓ （ 1.7）	24,200	0.0 ← （ 0.0）	周辺での**民間取引は確認されていない。**	**取引件数**は、公共用地の取得の影響により**高水準**であるものの、**ピークを越えて落ち着きつつある。** 災害公営住宅の供給や防集団地の募集開始後、**民間の取引は減少**し、自力再建の動きは徐々に収まりつつある。 なお、転売、買占め等は見られず、悪質性の取引は確認されていない。	住宅地の価格は、防集移転や土地区画整理事業の進捗に伴い、これ以上の**土地価格の上昇の可能性は低いと**考えられる。今後は防集団地の取引件数の増加が見込まれ、高値取引が見られた地域の取引価格にも影響を及ぼすものと予測される。
		大槌D－2	大槌第16地割字大石前20番49	28,300	－	25,300	2.3 ↓ （ 2.4）	28,300	0.0 ← （ 0.0）	28,300	0.0 ← （ 0.0）	周辺の**取引は落ち着いている。**		
		大槌D－3	大ケ口1丁目175番194	22,700	－	13,800	12.3 ↓ （ 12.9）	22,700	0.0 ← （ 0.0）	22,700	0.0 ← （ 0.0）	周辺の取引は見られず、**高値のピークは過ぎている。**		
	平均			25,100	20,500	－	5.4 ↓ （ 5.7）	25,100	0.0 ↓ （ 0.6）	25,100	0.0 ← （ 0.0）			
山田町	住宅地	山田D－1	長崎4丁目10番8	39,800	35,400	－	2.4 ↑ （ 2.3）	37,900	5.0 ↓ （ 5.9）	39,500	0.8 ↓ （ 1.8）	**取引は確認されない**ものの、移転需要が継続して見られ、**価格は高値を維持**している。	**取引件数**は、公共買収の影響により急増したが、**平成26年後半からは落ち着きをみせている。** **取引価格**について、中心部の利便性の高い住宅地等の**移転需要が継続している地域では、高値を維持**している。 なお、悪質な取引等は確認されていない。	取引件数について、防集団地の譲渡等以外の**民間取引としては減少傾向で推移し、震災前の水準に近づく**と予測される。また、周辺で防集団地等の整備が進む地域では、今後1～2年程度は現在の価格水準を維持するものと予測される。
		山田D－2	豊間根第2地割71番5	20,800	－	14,300	8.7 ↓ （ 9.1）	20,600	1.0 ↓ （ 2.5）	20,800	0.0 ← （ 0.0）	**取引件数は少なく、価格は高値傾向**である。		
	平均			30,300	24,900	－	5.6 ↓ （ 5.7）	29,300	3.0 ↓ （ 4.2）	30,200	0.4 ↓ （ 0.9）			
宮古市	住宅地	宮古D－1	八木沢1丁目3番40	34,800	31,200	－	2.2 ← （ 2.2）	33,700	3.3 ↓ （ 3.9）	34,600	0.6 ↑ （ 0.3）	周辺の宅地需要は底堅く、**価格は若干の上昇傾向**にある。	**取引件数**は、全体では公共団体の取得減によって**減少傾向**にあるものの、人気のある地区の**民間取引は高水準で推移**している。 **取引価格**は、一部の地区では相場より高値の取引が散見されるものの、**概ね横ばいで推移**している。 なお、特定地域への集中や悪質性は確認されていない。	宅地供給数の増加により、今後、**現在の価格水準を維持できない地域**も出てくるものと予測される。また、取引件数は、**防集団地等の分譲開始に合わせ増加**した後、**震災前の水準に戻る**ものと予測される。 田老地区は、今後、**被災を起因としない取引が中心**となり、過疎化、高齢化の問題が取引に対して影響を及ぼしていくものと予測される。
		宮古D－2	佐原3丁目22番143	34,100	31,800	－	1.4 ← （ 1.4）	34,100	0.0 ← （ 0.0）	34,100	0.0 ← （ 0.0）	**取引が減少**しており、逼迫していた移転需要は大幅に解消されつつある。		
		宮古D－3［※H26選定替］	（H26～）田老字小林106番1	14,200	－	12,500	2.6 ↓ （ 3.0）	15,100	△ 6.0 （△ 4.6）	14,400	△ 1.4 （△ 2.7）	**取引が大幅に減少**しており、既存住宅地への移転需要は収束している。		
	平均			27,700	25,200	－	2.1 ↓ （ 2.2）	27,600	△ 0.9 （△ 0.2）	27,700	△ 0.3 （△ 0.8）			
	商業地	宮古D5－1	保久山6番46	53,400	58,900	－	△ 1.8 （△ 1.9）	53,400	0.0 ← （ 0.0）	53,400	0.0 ← （ 0.0）	**取引量が大幅に減少**しており、取引は見られない。		
住宅地平均							3.5 ↓ （ 3.6）		2.0 ↓ （ 2.9）		0.2 ↓ （ 0.3）			
商業地平均							△ 0.2 （△ 0.2）		0.4 ↓ （ 0.5）		0.0 ↓ （ 0.1）			

（注）【※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であること。

【※2】『震災前比較』（平成22年7月1日からの年間変動率）は、平成27年10月1日時点価格と平成22年7月1日時点価格（新設地点は参考価格）との63か月変動率を算出し、63か月で除して12倍（12か月）したものであること。

【※3】『1年前比較』（平成26年10月1日からの年間変動率）は、平成27年10月1日時点価格と平成26年10月1日時点価格との12か月間の変動率を算出したものであること。

【※4】『直近3か月比較』（平成27年7月1日からの変動率）は、平成27年10月1日時点価格と平成27年7月1日時点価格との3か月間の変動率を算出したものであること。

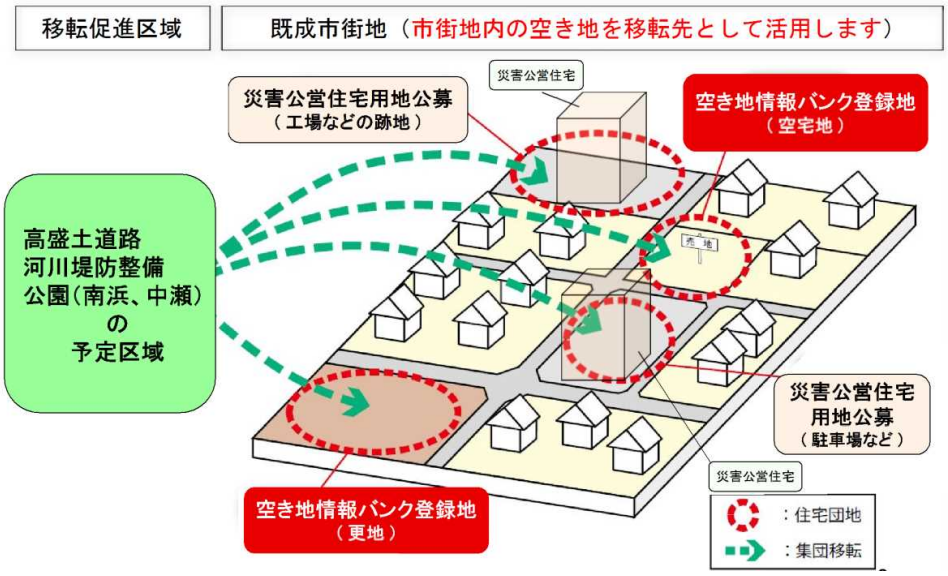
③ 宅地需要の高まり等の対策として独自に事業用地の取得方法を工夫した事例

宮城県石巻市では、空き家、空き地の利用促進方法として実践例のあるバンク制度を調査し、公共事業用地の取得(または公共事業で必要となる代替用地の取得)を目的として、2012年(平成24年)６月に空き地情報バンク制度を創設した。空き地情報バンク制度は、利活用されていない土地(空き地)所有者で売却しても良いと考える者が空き地情報バンクへの登録を申し込む制度であり、登録要件は以下のとおりである。

①旧石巻市の市街化区域内にあること
②被災市街地復興推進地域以外にあること
③都市計画道路等の予定地にないこと
④敷地面積がおおむね150㎡以上あり、幅員４ｍ以上の公道に２ｍ以上接していること
⑤更地または土地所有者により更地にできること
⑥支障となる地下埋設物等がないこと
⑦抵当権等が登記されている場合、解除できることが明らかなこと

また、登録した土地を市が取得する場合は、公共事業に限り活用し、その内容は公開しないこと、登録した後であっても土地所有者の不動産取引等の自由を制限するものでないこと、登録しても必ず市が取得するものではないこと、市が取得(買収)する場合は再度土地所有者の意向を確認し、不動産鑑定評価額で取得すること等のルールが要綱で定められている。

なお、空き地情報バンクによって市が土地を取得する場合は、公共事業用の買収となるため、譲渡所得の2,000万円控除の特例措置が適用される。



出典：石巻市「旧北上川河口部のまちづくりについて(平成24年)」

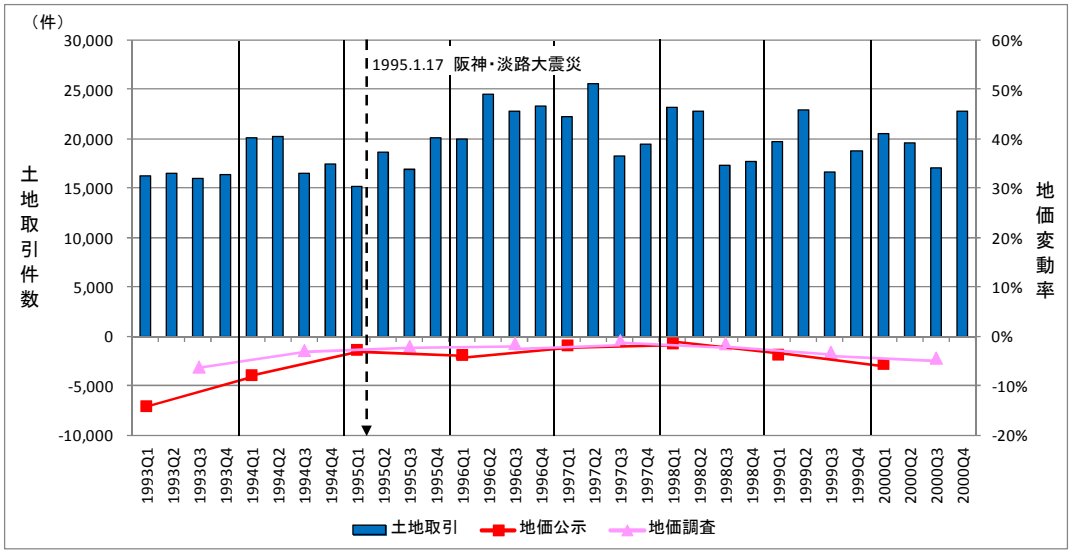
５．参考：阪神淡路大震災における土地取引等の動向

１）阪神淡路大地震前後の土地取引等の動向

法務省「法務統計」によって兵庫県及び大阪府の土地取引件数を集計し、地価公示及び都道府県地価調査の地価変動率（兵庫県及び大阪府の平均変動率）と併せて図示すると以下のとおりである。

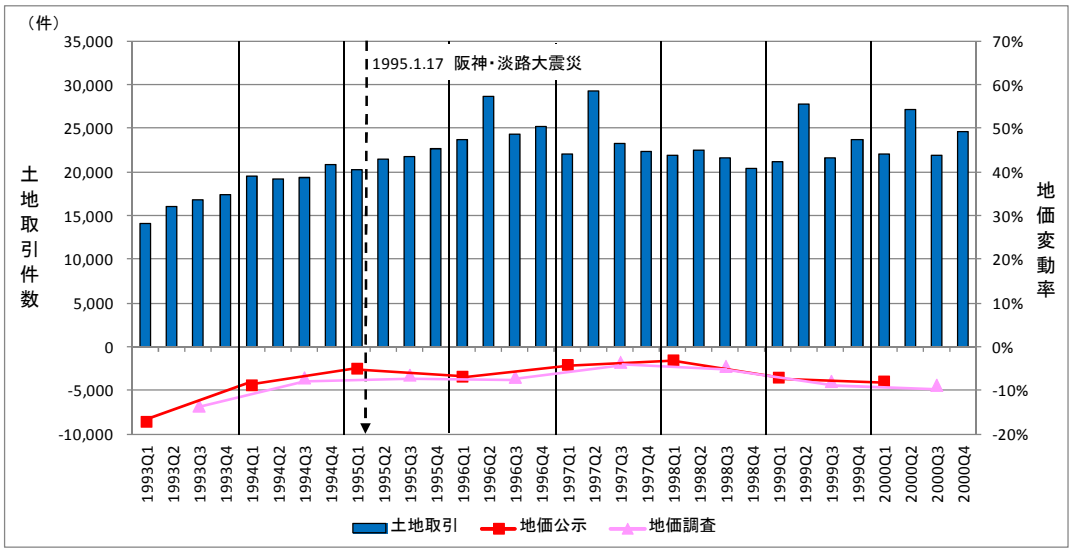
- 兵庫県の地価は震災前（1995年１月17日以前）から下落傾向で推移しており、震災後も５％未満の下落が継続した。
- また、兵庫県の震災後に土地取引件数は、1996年Q2まで増加傾向を示し、1996年Q2には25,000件ほどに達したものの、その後はほぼ横ばいが１年程度続き、1997年Q3には20,000件を下回った。
- 大阪府は震災後に避難先、一部の事務所の移転先ともなっており、土地取引件数や地価の動向は兵庫県と概ね同様であった。地価は５％程度の下落が継続し、土地取引件数は微増傾向であった。

図 33　兵庫県の土地取引件数と地価変動率



資料：土地取引は法務省「法務統計」、地価は国土交通省の「地価公示」「都道府県地価調査」から作成。
地価公示、地価調査の変動率は対前年変動率。（以下同様）

図 34　大阪府の土地取引件数と地価変動率



2） 兵庫県内の都市別地価動向

兵庫県内の主な都市(西宮市、芦屋市、神戸市)の地価動向を地価公示・都道府県地価調査によって整理すると以下のとおりである。

- 地価公示の地価動向によると、全ての都市で震災翌年に小幅ながら下落幅が拡大し、その後下落幅は縮小するが、1999年頃から景気の低迷等によって、再び下落幅が拡大となった。
- 都道府県地価調査では、震災直後の下落幅の拡大が図に現れていないものの、他の動向は地価公示と概ね類似した動向となった。

図 35　地価公示による兵庫県内の都市別地価動向

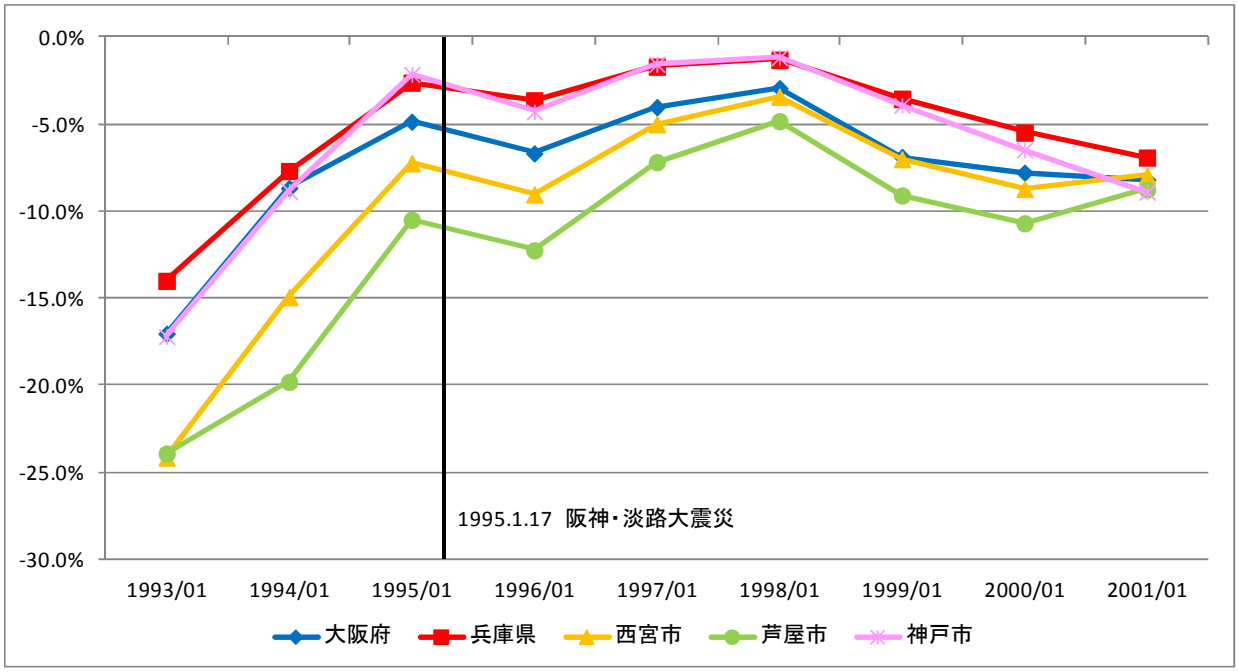
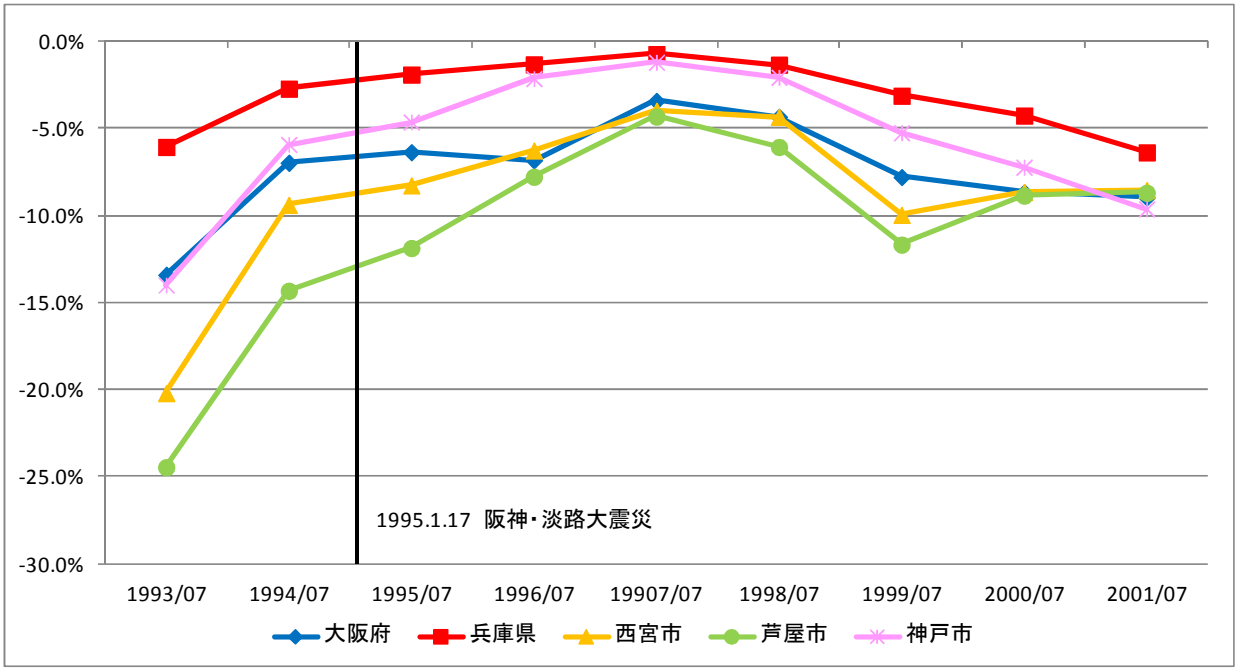


図 36　都道府県地価調査による兵庫県内の都市別地価動向



３）阪神淡路大震災直後の地価上昇地点

阪神淡路大震災で最も被害が甚大であった神戸市を対象に地価公示によって、1996～1998年の地価上昇地点を年別に抽出すると以下のとおりである。

- 被災翌年の1996年の地価上昇地点は５地点で全ての地点が１％前後の上昇に止まり、1997年には横ばいとなった。
- 1997年は上昇地点が17地点に増加するが、５％の上昇は１地点に限られ、他の16地点は１％前後の上昇に止まった。
- 1998年には特に被害が深刻であった垂水区で上昇地点が11地点となったが、１％未満の上昇となった。
- 以上のように、阪神淡路大震災ではやや内陸の主な避難先となった西区や北区で地価が上昇した地点はあるものの、概ね１％前後の微増に止まるものであり、東日本大震災でのモデル地域で見られた極端な地価上昇は確認されなかった。

表 16　1996年の地価公示における神戸市の上昇地点

区名	所在並びに地番	当年価格	前年価格	変動率
北区	小倉台3丁目3番14	161,000	160,000	0.6%
北区	桂木2丁目23番18	180,000	179,000	0.6%
西区	押部谷町木幡字宇津木原2番42	131,000	130,000	0.8%
西区	桜が丘東町4丁目20番4	140,000	138,000	1.4%
西区	秋葉台1丁目20番7	134,000	132,000	1.5%

表 17　1997年の地価公示における神戸市の上昇地点

区名	所在並びに地番	当年価格	前年価格	変動率
東灘区	本庄町2丁目60番	357,000	354,000	0.8%
東灘区	森北町6丁目30番37	338,000	333,000	1.5%
須磨区	妙法寺字竹向イ1番14	196,000	195,000	0.5%
須磨区	緑が丘2丁目872番129	198,000	197,000	0.5%
垂水区	狩口台6丁目76番4	222,000	221,000	0.5%
北区	有野町二郎字三隅691番4外	106,000	105,000	1.0%
北区	有野町有野字家ノ下305番1	105,000	100,000	5.0%
北区	西山1丁目26番4	138,000	137,000	0.7%
西区	美穂が丘2丁目3番13	131,000	130,000	0.8%
西区	富士見が丘4丁目4番3	133,000	132,000	0.8%
西区	北山台3丁目566番1527	121,000	120,000	0.8%
西区	玉津町高津橋字上大谷997番2	146,000	145,000	0.7%
西区	枝吉1丁目104番3	186,000	185,000	0.5%
西区	長畑町4番18	147,000	146,000	0.7%
西区	伊川谷町有瀬字屋敷ノ前1442番10	175,000	174,000	0.6%
西区	伊川谷町潤和字石塚1514番5	173,000	172,000	0.6%
西区	王塚台2丁目46番	189,000	187,000	1.1%

表 18　1998年の地価公示における神戸市の上昇地点

区名	所在並びに地番	当年価格	前年価格	変動率
垂水区	美山台1丁目809番212	202,000	201,000	0.5%
垂水区	学が丘1丁目11番6	203,000	202,000	0.5%
垂水区	青山台2丁目762番484	214,000	213,000	0.5%
垂水区	塩屋町字大谷671番200	189,000	188,000	0.5%
垂水区	本多聞3丁目7番4	197,000	196,000	0.5%
垂水区	学が丘4丁目20番13	211,000	210,000	0.5%
垂水区	美山台3丁目762番794	218,000	217,000	0.5%
垂水区	北舞子4丁目1149番6	186,000	185,000	0.5%
垂水区	青山台1丁目19番5	207,000	206,000	0.5%
垂水区	美山台2丁目762番294	212,000	211,000	0.5%
垂水区	桃山台1丁目8番3	191,000	190,000	0.5%
北区	有野町有野字家ノ下305番1	110,000	105,000	4.8%
西区	枝吉1丁目104番3	188,000	186,000	1.1%
西区	王塚台2丁目46番	190,000	189,000	0.5%

4）阪神淡路大震災における地価等の動向

東日本大震災は海溝型地震であったため大津波が発生して沿岸部に甚大な被害をもたらした。しかし、1995年(平成７年)に発生した阪神淡路大震災は大都市圏で発生した直下型地震であったため、建物等の構造物の倒壊とこれに伴う火災が主たる被害となった。したがって、阪神淡路大震災では近畿圏の一部を構成する神戸市等の被害が甚大であったことから、首都圏等の直下型地震に備えるための教訓として活かすことが望まれる。

阪神淡路大震災の局所的な土地取引実態は把握できないものの、兵庫県及び大阪府の土地取引件数によると、被災後１年程度は土地取引件数が穏やかに増加するがその増加は１年程度で減少に転じているとともに、地価動向は上昇に転じることはなく長期にわたって微少な下落傾向が継続した。また、神戸市内でも比較的被害が軽いと言われる西神ニュータウンには７千戸を超える仮設住宅が設けられたとともに、西神ニュータウン周辺の西区には自力再建者の宅地需要が発生したと言われる。しかし、神戸市内の多数の標準地の公示価格が下落する中にあって、西神ニュータウンが位置する西区内の標準地の一部で被災後１％台の微少な上昇が確認されたが１％台にとどまり、このような微少な上昇すら複数年にわたる地点は存在しなかった。

以上の整理とともに当時の不動産市場に精通する不動産鑑定士へのヒアリング結果を加味すると、大都市圏で発生した直下型地震であった阪神淡路大震災では被災者の一次的な避難(避難が長期化したケースもあった)はあったものの、東日本大震災のように自力再建者の移転による宅地需要が地価高騰に結びついた事実は確認されず、監視区域等の指定は不要であった。

Ⅲ　大規模災害時の土地取引規制担当部局の取組

１．南海トラフ地震等で予想される状況と土地取引や地価の動向

東日本大震災で想定外の未曾有の被害となったことを踏まえ、様々な地域でこれまでの防災体制の見直しや、想定地震動の再検証などが行われている。特に、南海トラフ地震等の海溝型地震による被害想定が見直されたため、太平洋沿岸地域では大規模な津波災害が懸念されBCPの策定や地域によっては避難施設の建設などの取組が進められている。これらの地域の、被害想定は津波による浸水深・面積も含め地域毎に見ることが出来る。特に、特徴的な事例としてあげた４つの調査対象都市は、都市の規模、地形・被害の大きさで分類することができる。地域のBCPの策定等に参考いただきたい。

南海トラフ地震等の被害想定地域では、防災集団移転促進事業等による復興とともに、自力再建者の移転等によって被災地の復興が進み、東日本大震災と類似した土地取引動向が生じる可能性がある。

例えば、大都市圏の巨大な宅地需要が流動する圏域で自力再建者の移転等による宅地需要の集中等の市場動向が生じる場合は、大都市圏の不動産市場が広域的に形成されていることから、自力再建者による市町村を越えた広域的な移転が予想される。市町村の宅地供給量を大幅に超える大量な宅地需要が集中する場合は長期にわたって地価が高騰する可能性もあるため、土地取引監視の重要性は一層増すと予想される(原発事故によって市町村の範囲を越えて多数の自力再建者の移転需要が流入したいわき市では、地価が複数年にわたって上昇した例がある。)。しかしながら、東日本大震災で大きな被害を出した地域、地価の上昇が確認された地域の地価が比較的安価であったこと、それに対して南海トラフ地震の被災想定地域には三大都市圏など地価が高い地域も含まれていることから、投機的な取引の可能性を完全に否定することはできない。

また、海溝型地震の他に直下型地震の発生も予想されており、被災前の主要な道路・鉄道等による都市構造が存続できる程度の被害に止まる場合は、従前の立地条件等を重視した現地再建が主になると予想されるが、1923年(大正12年)に発生した関東大震災では山の手エリアへの大規模な被災者の移転等の例もあるため、直下型地震であっても自力再建者の移転による宅地需要の集中等の市場動向を把握することが必要である。

以上のように南海トラフ地震等では巨大な宅地需要を抱える大都市圏を含む被災範囲が想定されることから、次項では東日本大震災と阪神淡路大震災での経験を参考に土地取引規制担当部局の取組についてとりまとめている。

２．適切な土地取引監視のための調査のあり方

以上で整理した大規模災害時の地価の動向等を考慮し、適切な土地取引監視の基礎となる調査（土地取引規制基礎調査であり、以下「基礎調査」という。）が満たすべき要件、調査内容等を以下のとおり整理した。

１）南海トラフ地震等で予想される市場動向を考慮した調査要件

①　調査の必要性の増大

東日本大震災の被災地には大都市圏のような巨大都市は含まれないため（仙台市も被災したが、仙台都心部は内陸部に位置しているため津波による被害は生じていない）、Ⅱ－３で整理した自力再建者の宅地需要も概ね短期的な動向で収束する傾向が見られた（原発事故による被災者の移転需要が流入したいわき市ではやや長期化した）。しかし、南海トラフ地震や首都圏直下型地震では、沿岸部に東京、名古屋、大阪等の巨大都市が位置するとともに、政令指定都市等の大きな人口規模を持つ都市も含まれており、自力再建者の宅地需要は相当のボリュームになることが予想される。また、首都圏等の大都市圏には、富裕層をはじめとして所得水準が比較的高い居住者も多く、東日本大震災と比較して自力再建を選択する被災者の規模は東日本大震災より大きくなることが予想される。

このことから、南海トラフ地震等で甚大な被害が発生した場合は、自力再建者等による宅地需要が多量に発生し、市場がダイナミックに動き出すことが予想され、こうした動きに誘発されるように、投機的取引が自力再建者等の宅地需要に混在することが危惧される。また、以上の整理にもとづけば、今後発生が予想される南海トラフ地震等では土地取引監視の重要性は高まり、基礎調査の必要性も増すと考えられる。

②　局所的な動向を考慮した調査単位の設定

東日本大震災では自力再建者による宅地需要が、既存の住宅地で未利用宅地が多数残存する等の宅地化の余地を残す範囲に集中する傾向が見られた。また、自力再建者の宅地需要は生活圏の同一性、気候の類似性等の地域的選好性が移転先の選択に関わっており、同一都市内であっても自力再建者の宅地需要の集中に地域的な差が生じるケースが確認された。

注：例えば、p.33で例示した宮城県石巻市しらさぎ台地域は未利用宅地が多数残る計画住宅地であったため、この未利用宅地を求めて需要が集中して地価が上昇した。しかし、津波被害を受けなかった既成市街地でもまとまった未利用宅地がほとんどない等によって、地価上昇が見られなかった地域も存在する。

南海トラフ地震で危惧されている大都市近郊の災害であっても、早期に宅地利用できるエリアをもとめて宅地需要は流動し、さらに地域的選好性が存在するため、宅地需要が流動する範囲は広域的であっても需要の集中には地域差が現れることが予想されることから、市町村を複数の地区に細分し、即地的な差異を把握できる調査単位の設定が必要となる可能性がある。

市町村を区分するにあたっては、調査業務の効率性と偶発的な事象にとらわれることなく、一定の傾向が把握できるように適度に広い調査範囲を想定することが必要であり、

既存の情報と重ね合わせて分析しやすい単位であることが望ましい。

なお、大都市圏では、代替・競争の関係にある不動産が広域的に分布する傾向が強いため、自力再建者の宅地需要が特定の地域に集中する場合であっても、その需要は市町村、都道府県の範囲を越えて流動する可能性もある。同一の大都市圏等に位置する都道府県等が連携して広域的に調査結果を共有し、活用する連携体制の構築が望ましい。

③ 短期的な動向の観測

東日本大震災では自力再建者の宅地需要の集中は限られた範囲の局所的な集中であったため、取引が集中する期間は短期間であった。また、土地取引の集中がピークを迎える時期から一定のタイムラグを持って地価上昇のピークが現れ、地価の上昇もまた短期的なものである場合が多かった。

大規模災害時の基礎調査では、こうした短期的な動向を的確に捉えることが必要であり、土地取引、地価動向等を把握するための基礎調査は四半期等の短期間ごとに継続して行うことが必要である。

④ 短期転売件数に係るデータの活用

人口とともに都市機能が高度に集中する大都市圏で大規模な宅地需要が短期間に発生する場合は、投機的な取引の発生も懸念される。したがって、短期転売の動向を注視し、投機的取引の把握に努めることも重要である。

⑤ 大規模災害時の繁忙状況を考慮した調査

東日本大震災の被災直後の状況から、大規模災害時の地方公共団体の職員は多種の応急的な業務が期待され、繁忙を極めることが予想される。基礎調査の実現性を高めるためには土地取引規制担当者の負担軽減が必要である。

そのため、土地取引監視のための基礎調査は、地方公共団体ごとのデータ作成は最小限に止め、一定の様式を活用して簡便に集計する等によって対応できる調査内容で構成することが必要である。

⑥ 復興事業予定地の調査

東日本大震災では、防災集団移転促進事業における移転用地等の復興事業用地を取得する段階で、値上がり益を期待して復興事業用地を買い占める等の事業の障害はほとんど確認されなかった。しかし、バブル経済崩壊後、国会等の移転先候補地の選定に伴って監視区域が指定されたこともあり、被災地の復興事業であっても立地条件が優れた事業であれば大規模開発による開発利益に着目して投機的取引が発生する可能性は否定できない。

したがって、復興事業での適地選定段階から復興事業用地の取得まで、事業予定地の土地取引動向を調査する等によって監視することが望ましい。

２） 地方公共団体等の連携の必要性

① 復興事業部門との連携

復興事業では、事業の進捗に応じて用地買収、宅地売却等を行うため、地価動向等の情報が必要であり、土地取引規制担当部局から地価動向等の基礎調査の成果を地方公共団体の復興事業部門へ提供する等による連携が有効であった。また、復興事業による宅地供給や宅地分譲にあたり、公的機関が売り出し価格を公表することで周辺の地価上昇傾向の沈静化が見られたことから、被災者に対し早期に復興事業による宅地供給に関する情報を提供することが重要であると言える。

したがって、土地取引規制担当部局は復興事業担当者と連携し、即時性を重視して地価等の情報を提供するとともに、復興事業の情報に精通することが求められる。

② 地方公共団体等との連携等

東日本大震災での自力再建者の動向によると、地方公共団体のエリアを越えて被災者が移動する場合があることが確認されており、このことから、被害が深刻で広域的なものである場合は地方公共団体を越えた広域的な観点で土地取引の監視が必要であることが理解される。

したがって、大規模災害時の不動産市場に関する情報を共有できる仕組みを構築することが望まれる。

③ 民間不動産業者との連携

土地取引件数等の基礎調査が区域指定の判断の基礎となるが、さらに宅地建物取引業者、不動産鑑定士等の民間不動産業者の情報を活用することによって、具体的な事例から基礎調査の結果を検証することができる。

土地取引等の基礎調査を補完する情報、調査結果の分析の確度を高める情報として活用することが望ましい。

３） 大規模災害時の取組の枠組み

「土地取引規制基礎調査について」(国土庁土地局土地利用調整課長通達、当初発出年は昭和62年で、最終改正は平成10年9月1日。同通達は失効しているものの、地方公共団体では現在でも監視区域等の区域指定要件充足の蓋然性に応じ、同通達で詳細に示されている概況調査、地域別調査等に内容に即して土地取引等の監視業務が実施されている。)の内容を参考に、取り組むべき指標に関する調査の位置づけを簡潔に整理すると、次表のとおりである。

表 19　大規模災害時の基礎調査で取り組むべき調査内容の整理

	既存の通達等による具体的指標等	大規模災害時の調査	
		取組の考え方	付加調査
①	土地取引指標		
	1. 土地取引件数、面積、買主区分別・面積規模別等	・土地取引制度の基礎的指標であり、取引市場の動向に関する基本的な指標であるため、大規模災害時の指標として重要性が高い。	・取引の地域的偏在傾向を把握するため地方公共団体を区分した単位で四半期ごとに調査。 ・投機性の有無を簡便に推測するために、短期転売された取引件数等を加える。
	2. 届出件数等、面積	・事後届出は2,000㎡以上に限られるものの、取引対象となった土地の利用目的等が届出書によって具体的に把握できる。	・市町村別に表で利用目的の概要等の基礎的な内容を整理するとともに、都道府県全体で件数等を集計。
②	地価動向指標		
	1. 地価動向調査	・運用指針で最も重要な判断指標として位置づけられており、東日本大震災においても同様。大規模災害時の重要な指標となる。	・復興事業の進捗等によって宅地需要は変化するため、宅地需要が集中する既成住宅地を主な対象として、復興事業の進捗状況を考慮しつつ四半期ごとに調査を実施。
	2. 農地転用価格調査 3. 農地価格・林地価格調査	(需要は既成市街地等の既存の宅地に集中する傾向があるため、2.3.の調査は優先度が低いため省略)	
③	開発整備動向指標		
	1. 開発許可の件数・面積、建築着工件数・面積、農地転用件数・面積	・地方公共団体の開発許可担当課からデータを入手して整理。①-1の集計結果とつきあわせ、宅地需要に影響する要因、実需であることの推定等に活用する。	・四半期ごとに、市町村を区分単位で集計。
	2. 大規模開発の動向	・大規模開発はまとまった宅地供給源となり、自力再建者の宅地需要を緩和する等の影響が想定される。	・市町村ごとに簡便な大規模開発リストを作成することによって、土地取引指標と関連した分析がしやすくなる。 ・復興事業の事業計画、進捗状況、特に用地等土地取得時期、処分価格公表時期、処分時期・処分量、復興に関連した市町村の独自施策の内容をリスト化(上記と同様)。
④	土地取引状況調査		
	1. 個別土地取引状況 2. 整理分析	(1.2.は筆単位の具体的な土地取引状況調査であり、土地取引台帳の整備を要し、登記簿調査等を要するため省略。)	
⑤	成約価格動向調査	・省略(地価動向調査を優先する)	
⑥	土地利用状況調査	(土地利用状況調査も筆単位の具体的な調査であるため省略。)	・市場の動向を全体的にとらえることが有効であるため、宅建協会等との連携(意見交換を定期的に行う等)によって、具体的な不動産市場の動向に関する情報を収集(民間との連携)。

３．区域指定の検討

監視区域等の指定に関する要件や留意事項については、平成26年度にとりまとめた「土地取引規制に関するマニュアル」にも示したとおりであるが、大規模災害の後は特に復興に向けた取組との整合性に留意することが必要である。

例えば、

- 被災者以外（復興事業目的以外）の取引が多発する
- 復興事業と関連しない目的で土地が買い占められる
- 短期土地取引等の投機的取引が多発する　等

といった状況が、被災者の住宅再建や復興事業等の遂行を阻害するような場合には、区域指定の検討が必要になると考えられる。

東日本大震災における取組事例については、岩手県の取組事例を参考にされたい。

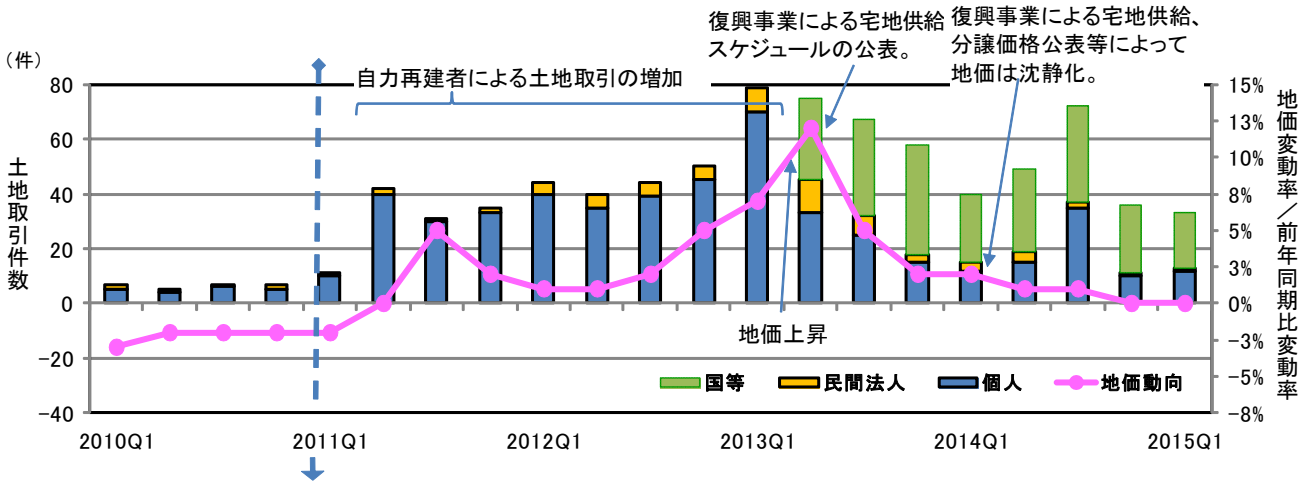
なお、区域指定を行った場合、規制による効果がある一方で、一定のデメリットも想定される。そのネガティブな影響を事前に想定し、可能な準備を進めておくことが必要である。想定されるメリット・デメリットの整理例を参考までに下表に示す。

表 20　参考：被災地での監視区域指定によるメリット・デメリットの整理例

	メリット	デメリット・懸念事項
価格審査	○ 個別取引について、異常価格での個別取引に対し指導することで、適正な価格を維持出来る。	● 区域の指定が地価上昇のアナウンスとなり、地価の上昇を助長する可能性があるのではないか。 ● 土地の供給余地が少ない場合など、指導価格がいわゆる公定価格として認知され、高値誘導とならないか。
利用目的審査	○ 復興計画や土地利用計画に反した土地取引を契約前にチェックすることが可能。	● 地域別の具体的な土地利用計画・復興計画が示されるまでは、利用目的の適合性の判断が難しいのではないか。 ※利用目的が「現状維持」「資産保有」の場合、復興計画の妨げになるかどうかの判断が難しいのではないか。
届出手続き	○ 契約前に不正取引の未然防止が可能。	● 審査に６週間程度を要することから、審査期間中は契約できなくなり、届出者の計画に大きな影響を与え、工場等の営業再開や新規出店計画の大きな妨げとなる可能性がある。復旧・復興の足枷とならないか。 ● 実効性を高めるためには捕捉率を確保するよう届出対象面積を小さくする必要があるが、このことで小規模取引も届出対象となる。一般個人の住宅建設のための取引当事者にも書類作成等の負担を強いることとなる。
※実施にあたり、要検討事項		● 指定によって、市町村においてはこれまでの何十倍もの届出件数が予想されるため、被災者支援等で多忙な中、職員の大幅な増員、事務室の確保が必要。 ● 短期間での周知徹底が難しく、無届取引が増える可能性があり、それらの指導事務も増加する可能性がある。 ● 現地調査のうえで価格査定し、高いと判断した場合は第三者鑑定（不動産鑑定士へ鑑定依頼）を参考に適正価格を判断するため、予算確保が必要。

また、大規模災害時の地価動向と区域指定検討のための基礎調査の実施時期、土地利用審査会の開催時期等の対応をモデル的に示すと次頁の図 37のとおりである。

図 37　地価動向と土地取引規制担当部局の取組（基礎調査の実施時期等）　再掲



	2010年	2011年				2012年				2013年				2014年				
	震災発生前	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
国の動き		大規模災害の発生	・政令により、事後届出を含む事務に関し、免責期限を6月30日と指定。 ・東日本大震災復興基本法施行 ・東日本大震災からの復興の基本方針「被災地の復興の支障にならないよう、投機的な土地取得等を防止するために必要な措置を講じる」 ・国土交通省より登記データ等の提供開始 ・東日本大震災復興特別区域法公布（監視区域について規定） ○土地の買い占めに関する国会質問 ○土地の買い漁りについて報道あり（以後、散発的に報道・取材あり。）															
地方公共団体の動き			・調査範囲等を設定 ・自力再建者の動向注視（移転先、自力再建者の動向を注視） ・基礎調査の実施 ・協議会参加（随時・継続） ・監視区域指定の要否検討 ・土地利用審査会の開催（年1回程度） ・地価動向等情報を事業部局に提供 ○沿岸部の地価上昇等の報道							（随時、調査対象範囲等の見直し）						・継続の必要性検討	

国の取組：橙色矢印　　地方公共団体の取組：緑矢印

４．様々な部局・団体との連携

１）復興事業担当部局との連携

①　取組の考え方

大規模災害による被災地では、復興事業によって被災後のまちづくりが進むため、大規模災害時の基礎調査では復興事業の進捗状況を整理することが重要である。東日本大震災の例によると、復興事業での宅地供給によって、自力再建者の宅地需要の集中等に起因する地価上昇が沈静化した事例があった。

また、復興事業では防災関連施設とともに、宅地基盤としての道路等のインフラ整備が行われる。そのため、事業の初期段階では道路等の公共施設用地の取得が必要になり、事業用地の買収価格は市場価格が基本となって設定される。さらに、宅地供給段階で供給価格を設定する場合は、市場との均衡(ただし、被災者への何らかの取得支援策が講じられると考えられる)が求められ、市場価格の動向からも影響を受けることになる。したがって、復興事業の進捗を図るためにも、大規模災害時の基礎調査で得られる地価等の情報を活用することは有効と考えられる。

以上から、大規模災害時の土地取引規制担当部局は、復興事業担当部局と連携し、相互に情報を提供する等の双方向の取組が必要である。

②　取組方法

土地取引規制担当部局は、復興事業担当部局と事前に情報提供の様式、時期等を調整し、復興事業担当部局に下記の１、２の情報を提供するとともに、当該部局から３の情報を入手する。

1. 復興事業担当部局との調整によって事前に選定した調査表(基礎調査の成果)を提供する。

2. 復興事業を進めるために、地域住民に四半期の地価動向調査等の成果を提供する等の不動産市場に関する情報の公表が事業の促進、自力再建者の土地取得等の支援に有効であると考えられる場合は、復興事業担当部局と事前に調整し、復興事業と足並みを合わせて調査結果(概要)を公表する。

3. 復興事業担当部局にヒアリングし、復興事業や復興に関連した市町村の個別施策の内容・実施状況に関する情報を具体的に入手する。

２）他の都道府県・政令指定都市間の連携

①　取組の考え方

東日本大震災の被災地で確認した宅地需要の局所的な集中は、被災の程度、被災後の復興事業の内容等によって地価に与えた影響は異なっていたものの、複数の市町村で見られた共通の現象であった。Ⅲ－３では、これら現象の相互比較から、各被災地の土地取引の特性等の分析に役立つ情報が得られた。

また、宅地需要の集中による地価上昇に対し、地方公共団体では復興事業担当、都市

計画担当それぞれの立場で宅地需給に関する対策を講じており、その対策によって地価上昇が収束に向かう等の成果を得た複数の事例を確認した。

以上から、地価動向等の基礎調査で得た情報を隣県等の都道府県の間で共有することによって、宅地供給等の需要集中に対する先行事例に関する情報を得ることになるとともに、政令市等の拠点都市の地価動向は、その周辺の都市にとって地価の先行指標となるため、事前の対策等の検討に役立つと考えられる。

② 取組方法

本調査で行ったアンケート調査、ヒアリング調査では、地方公共団体の概況調査等のデータをインターネットで取得して参考とした地方公共団体は確認できたものの、積極的に情報交換等の連携を試みた地方公共団体は把握できなかった。これは、被災後の地方公共団体の職員は繁忙を極め、積極的な連携は実務的に困難であったことによると思われる。したがって、国が大規模災害時の基礎調査の調査結果を都道府県ごと、市町村ごとにアップロードして地方公共団体に公開するサイトを設けることが考えられる。

３）その他（民間不動産業者との連携）

地方公共団体へのヒアリングでは、不動産市場の実態を把握するためには、宅地建物取引業者、不動産鑑定士等の民間不動産業者へのヒアリングが有効であるとの複数の意見を得た。こうした東日本大震災での土地取引規制担当部局の経験を踏まえると、四半期の地価動向調査の一環として上記の民間不動産業者へのヒアリングを適宜行い、大規模災害時の基礎調査を補完することによって、不動産市場の実態に即した土地取引の監視が可能になる。

参考

参考１　具体的な調査事項

１）運用指針の踏襲と選択

「国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針」(平成20年11月10日 国土利第55号 改正平成27年３月27日)(以下、「運用指針」という。)では具体的指標を示している。当該指標に整理した調査要件をあてはめ、以下のとおり大規模災害時の土地取引監視として優先的に取り組むべき指標等を設定した。

表 21　具体的指標の概要

	運用指針の具体的指標
①	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の割合の推移、短期間に転売を行う取引の件数の推移
②	用途地域別又は地価公示地点若しくは地価調査地点別の地価動向の推移、全国の類似地域における地価動向の推移
③	金融機関の貸出金利の動向、不動産取引関連融資の実績の推移
④	開発プロジェクト等の構想若しくは計画の有無又は実施状況

- ①の指標は、土地取引の動向を把握する基礎的な指標となるものである。地価上昇に前後して法人による土地取引や短期転売が増加することが一般的に知られている。大規模災害においても、急激な地価上昇によってキャピタルゲイン等の利益を得る機会が生じる場合など、土地取引件数等の動向を監視する必要性は高い。
- ②の指標は、用途地域別等の区分ごとに選定した地点(画地)について鑑定評価等を活用して地価動向の実態を把握するものであり、区域指定の判断指標として最も重視すべき指標となる。

  なお、震災等の大規模災害はいわば通常の市場状況から乖離した特別な状況をもたらすため、全国の類似地域の地価動向の推移を調査するとともに、類似した被災地の地価動向の推移も調査対象とすることが必要である。
- ③の指標は、震災等の大規模災害時では、平時の社会経済状況から乖離した状況となるため、大規模災害時に優先的に取り組むべき指標とは考えにくい。
- ④の指標は、土地取引、地価動向を分析する場合の基調となる情報を把握するための指標である。大規模災害を想定すると、被害が甚大であればあるほど復旧・復興事業の規模が多く、事業の進捗によって土地需給等の基調が大きな変化を予想され、東日本大震災でも自力再建者の宅地需要が復興事業による宅地供給によって変化する様子が見られた。

  したがって、大規模災害時では平時の「開発プロジェクト等の構想等」の一つとして復興事業の計画、進捗状況を具体的に把握することが重要である。

以上の整理から、大規模災害時の基礎調査では運用指針の①、②、④に対応する指標に関する監視を重視して調査に取り組むことが必要である。

①土地取引指標　②地価動向指標　④開発整備動向指標

2） 取組方針

① 調査の趣旨

大規模災害時の土地取引の監視を適切に行うため、下記の基礎調査を実施する。

② 調査の種類と調査目的

大規模災害時の基礎調査の種類は以下のとおりである。

調査の種類	調査の目的、調査事項等
土地取引指標	・地震、津波等による大規模な被害を受けた被災地を対象に、復興過程で発生する土地取引の状況を定期的にモニタリングする。 1. 総土地取引件数、面積 2. 買主区分別土地取引件数、面積 3. 民間法人域内外別土地取引件数・面積 4. 一般取引の面積規模別、区分所有別土地取引件数、面積 5. 個人法人別、域内外法人別の短期転売に係る土地取引件数、面積 6. 国土利用計画法第23条による届出(いわゆる事後届出)受理の個人法人別、域内外法人別件数、面積
地価動向指標	・地震、津波等による大規模な被害を受けた被災地を対象に、既成市街地等の主要な標準地、基準地を選択して定期的に地価動向をモニタリングする。 1. 四半期ごとの地価動向調査
開発整備動向指標	・地震、津波等による大規模な被害を受けた被災地を対象に、開発・建築等の概況を把握することによって、復興に向けた宅地供給と建築行為等の復興に向けた多種の事業の概況をモニタリングする。 1. 開発許可件数、面積 2. 建築着工件数、面積 3. 農地転用件数、面積 4. 復興事業、その他民間事業等の大規模開発の概要及び進捗状況等

③ 調査主体

政令指定都市の区域を除く都道府県下の被災地では都道府県知事が被災地の市町村と連携して実施し、政令指定都市下の被災地では、政令指定都市の長が実施するものとする。

④ 調査対象地域

大規模災害時の基礎調査では、地震、津波、台風等の災害により大規模かつ広域に被災した市町村を調査対象とする。なお、大規模災害時の基礎調査では、自力再建者の移転による宅地需要の対象となることが予想される未利用宅地が分布する市街地を含んで調査対象とすることが重要であり、作業上未利用宅地の判別が困難である場合は、被災

地を含む市町村の市街化区域等を調査対象としてもよい。

⑤ 調査単位

東日本大震災の経験を踏まえると、局所的な宅地需要の集中が要因となって生じる狭域圏の地価動向の把握が重要であることから、調査対象地域内に存する市町村を区分し(以下、「地区」という)、地区ごとに土地取引指標、開発動向指標を集計する。調査単位の設定(地区の設定)は、「都市計画法第18条の２」の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(いわゆる「市町村マスタープラン」)で設定する地域別構想の地域区分等も利用可能。なお、地価動向指標の調査では、地区ごとに１地点以上の調査地点をもうけること。また、大規模開発の動向等の調査では、調査対象となる大規模開発が所在する地区ごとに整理すること。

注：市町村を調査単位に区分し、あらかじめ調査単位と町丁目の対応表を作成し、国から提供される土地取引に関する個別データに付された町丁目を集計のインデックスとして調査単位ごとに集計する方法が考えられる。

⑥ 調査期間と集計等の期間

調査期間は、被災直後(調査体制を整えた後)から、地方公共団体等の復興事業による宅地供給のめどが立つまでの期間を想定すること。なお、被災後の地価動向は短期間に変化する場合もあるため、四半期ごとの調査とすることが望ましい。

⑦ 調査結果の活用

大規模災害時の基礎調査では調査結果をとりまとめ、積極的に調査概要等を被災者に提供し、自力再建者の情報格差による短期的な市場の混乱の抑制に役立てる取組が望まれる。

また、一定のフォーマットに加工した基礎調査結果の概要等を地方公共団体で共有することによって、地方公共団体相互の連携を促進する。

⑧ 土地取引に関するデータの提供

大規模災害時の基礎調査で主に活用する土地取引に関するデータは、国から都道府県に提供する。

３） 調査事項

① 土地取引指標

ｱ. 総土地取引件数、面積及び買主区分別土地取引件数、面積

a. 調査内容、基礎資料

［総土地取引件数、面積］

- 土地に関する所有権移転データについて、件数、面積を地区ごとに集計し、それぞれの対前期変動率を算出するとともに、面積を件数で除した平均面積を算出する。

［買主区分別土地取引件数、面積］

- 土地に関する所有権移転データによって、買主区分(個人、民間法人、地方公共団体等、国等)別に、件数、面積を地区ごとに集計し、それぞれの対前期変動率を算出す

るとともに、平均面積を算出する。

注 1：各年の１月１日から12月31日までに都道府県または政令指定都市の全域において行われた売買による土地に関する所有権の移転（一般の土地取引による所有権の移転及びマンション等の区分所有権の移転に係る土地所有権の移転で各年１月１日～12月31日までに売買、払い下げまたは買収を原因として登記申請の受付がなされたもの。）に関するデータ。

b. 調査の様式及び調査区分

- 市町村ごとに調査表を作成する（調査表例は別に示すとおり）。
- 調査表は地区ごとの集計等のデータで構成し、市町村の合計欄を設ける。
- 市町村別の調査結果をまとめ、都道府県の調査表を作成する（市町村別調査表の地区を市町村に置き換え、都道府県の合計欄を設ける）。

ｲ. 民間法人域内外別土地取引件数・面積

a. 調査内容、基礎資料

- 土地に関する所有権移転データについて、民間法人を対象に域内（都道府県内）、域外（都道府県外）別に件数、面積を地区ごとに集計し、それぞれの対前期変動率を算出するとともに、平均面積を算出する。
- また、域外民間法人による土地取引の増加が自力再建者等の実需の障害となる場合もあるため、域外民間法人の占有率（件数、面積それぞれの占有率）を算出する。

b. 調査の様式及び調査区分

- 市町村ごとに調査表を作成する（調査表例は別に示すとおり）。
- 調査表は地区ごとの集計等のデータで構成し、市町村の合計欄を設ける。
- 市町村別の調査結果をまとめ、都道府県の調査表を作成する（市町村別調査表の地区を市町村に置き換え、都道府県の合計欄を設ける）。

ｳ. 一般取引の面積規模別、区分所有別土地取引件数、面積

a. 調査内容、基礎資料

- 土地に関する所有権移転データについて、一般の土地取引とマンション等の区分所有権の移転に係る土地取引に分けて件数を地区ごとに集計し、さらに一般の土地取引については面積規模別に件数を集計（地区ごと）し、面積規模別に対前期変動率を算出する。
- また、大規模災害時には地方公共団体等の公的主体によって各種復興事業のための用地取得が行われるため、これらの公的主体の取引を除いて規模別に集計することによって、復興事業と関連しない規模別土地取引の実態を把握する。

b. 調査の様式及び調査区分

- 市町村ごとに調査表を作成する（調査表例は別に示すとおり）。
- 調査表は地区ごとの集計等のデータで構成し、市町村の合計欄を設ける。
- 市町村別の調査結果をまとめ、都道府県の調査表を作成する（市町村別調査表の地区を市町村に置き換え、都道府県の合計欄を設ける）。

エ. 個人法人別、域内外法人別の短期転売に係る土地取引件数、面積

a. 調査内容、基礎資料

- 土地に関する所有権移転データから年に２回以上取引された土地(短期転売に係る土地)を抽出し、短期転売件数、短期転売面積を地区ごとに集計し、対前期変動率及び平均面積を算出する。
- なお、短期転売に係る土地には投機的取引の対象となる土地が混在する可能性があるため、買主が地方公共団体等、国等となる取引を除き、個人、民間法人に係る取引を集計対象とし、民間法人は域内外別に集計する。
- また、個人、民間法人が買主となる短期転売件数、面積について、総土地取引に占める割合(占有率)を算出し、短期転売の発生状況を買主区分別に把握する。

b. 調査の様式及び調査区分

- 市町村ごとに調査表を作成する(調査表例は別に示すとおり)。
- 調査表は地区ごとの集計等のデータで構成し、市町村の合計欄を設ける。
- 市町村別の調査結果をまとめ、都道府県の調査表を作成する(市町村別調査表の地区を市町村に置き換え、都道府県の合計欄を設ける)。

オ. 国土利用計画法第23条による届出(いわゆる事後届出)受理の個人法人別、域内外法人別件数、面積

a. 調査内容、基礎資料

- 国土利用計画法第23条による土地取引の届出受理結果にもとづき、市町村ごとに調査表を作成し、地区ごと届出事案ごとに下記の事項を記載する。

  買主区分(個人、域内民間法人、域外民間法人の区分を記載し、土地売買等届出書の譲り受けに氏名等にもとづいて判断する。)
  (地方公共団体等、国等の記載は不要。)
  買主業種(土地売買等届出書に記載された譲受人業種)
  取引面積(土地売買等届出書に記載された実測面積)
  (実測面積が不明である場合は登記簿面積)
  地目(土地売買等届出書に記載された地目(現況))
  利用現況(土地売買等届出書に記載された利用の現況)
  取引対価(土地売買等届出書に記載された土地に関する対価等の額等)
  利用目的(土地売買等届出書に記載された利用目的)

- 都道府県ごとに別途調査表を作成し、市町村ごとに届出受理件数、面積、対前期変動率、平均面積を集計するとともに、個人、民間法人(域内外民間法人)別の買主区分別の集計を行い、域外民間法人の占有率(件数による占有率、面積による占有率)を記載する。

b. 調査の様式及び調査区分

- 市町村ごとに調査表を作成する(調査表例は別に示すとおり)。
- 調査表は地区ごと、届出事案ごとの記載欄で構成し、次期の記載は当期の下に次期の各地区ごとの欄を設けて続けて記載する。
- 市町村別の調査結果から、都道府県ごとに調査表を作成し(都道府県の調査表例は別

に示すとおり。)、個人、民間法人別(民間法人は域内民間法人、域外民間法人別)に件数、面積を市町村ごとに集計し、対前期変動率を算出する。

② 地価動向指標

ｱ. 四半期ごとの地価動向調査(短期地価動向調査)

a. 調査内容、基礎資料

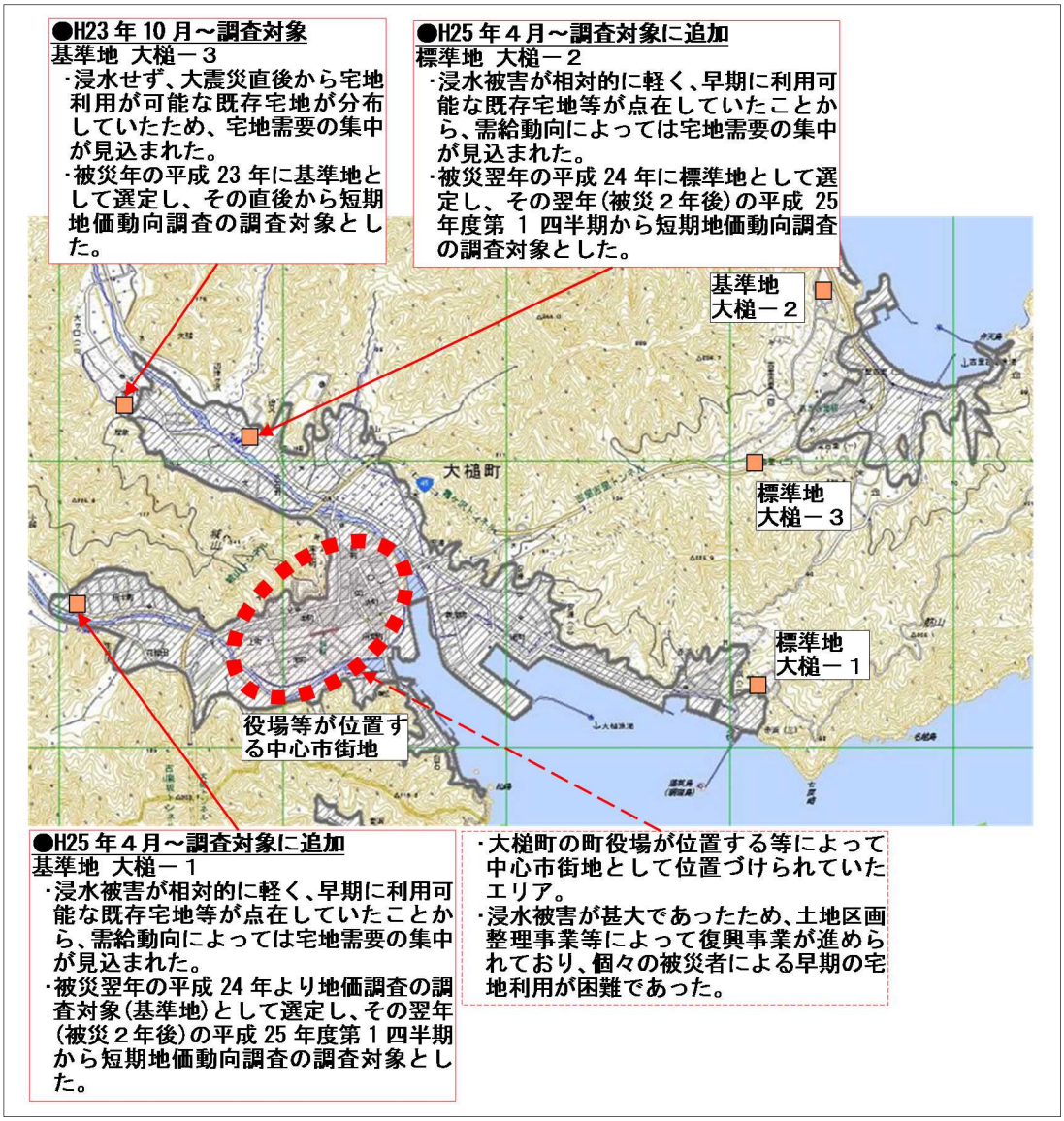
- 不動産鑑定評価等によって調査地点の土地価格水準(単価)を査定し、対前期変動率、対前年変動率を算出する。
- 四半期ごとの土地価格水準(単価)の査定は、年に１期は鑑定評価によって土地価格水準(単価)を査定し、他の３期は時点修正率査定作業による簡便な評価方法も考えられる。
- 調査地点は、市町村を区分した地区ごとに１地点以上設けることが望ましく、調査地点は各市町村の基準地、標準地等から選択する。なお、自力再建者の宅地需要は、未利用宅地が分布する既成市街地に集中する傾向があるため、調査地点は上記の傾向を考慮して既成市街地に設けることが望ましい。

注1：・調査地点は、地区(調査単位)ごとに１地点を最小として設けること。例えば、調査単位が６地区となる場合は、調査地点は６以上となる。

・また、調査地点は地価公示の標準地、地価調査の基準地の中から選定すると評価作業の精度が担保しやすいとともに、評価作業の効率化が可能である。

・標準地、基準地からの選定にあたっては、津波等によって道路等の都市基盤が壊滅状態となったエリアを避け、早期に土地利用(自力再建等のための利用)が可能なエリアにある代表的な標準地等を選定することし、標準地と基準地が同一地点となっている「代表標準地」を目安に選定することが考えられる。なお、評価業務の発注方法も含めて、各都道府県に所在する不動産鑑定士協会に相談することが考えられる。(次頁図参照)

参考 短期地価動向調査の調査地点の考え方（イメージ）



注）岩手県の短期地価動向調査の実績をもとに作成。
図中の標準地、基準地は平成27年時点の番号で表示した。

- 調査地点ごとに、基準地、標準地の番号、所在地、周辺の土地の利用状況、用途地域、価格（単価）、対前期変動率、対前年変動率を記載する。

注 2：少なくとも年に１期行う土地価格水準（単価）の査定は、地価公示、地価調査の鑑定評価と同等の方法によって行うものとする。

b. 調査の様式及び調査区分

- 都道府県ごとに調査表を作成する（調査表例は別に示すとおり）。
- 調査表は各地区に設けた調査地区ごとに上記事項を記載する。各調査期の査定結果は、価格動向の一覧性を考慮し、前期査定結果の右欄に続けて記載する。
- なお、各期の調査結果にもとづき、不動産鑑定士の市場動向の分析、将来動向の予測等を数行に簡潔にまとめた資料を作成し、市町村、都道府県の内部資料として活用することが望ましい。

③ 開発整備動向指標

ｱ. 開発許可の件数･面積､建築着工件数･面積､農地転用件数･面積

a. 調査内容、基礎資料

- 都市計画法第29条による開発許可、建築基準法第15条による建築着工届出、農地法第４条・第５条の農地転用許可のデータによって、各許可・届出に係る件数、面積を地区ごとに集計し、対前期変動率、平均面積を算出する。

b. 調査の様式及び調査区分

- 市町村ごとに調査表を作成する(調査表例は別に示すとおり)。
- 調査表は地区ごとの集計等のデータで構成し、市町村の合計欄を設ける。
- 市町村別の調査結果をまとめ、都道府県の調査表を作成する(市町村別調査表の地区を市町村に置き換え、都道府県の合計欄を設ける)。

ｲ. 大規模開発の動向

a. 調査内容、基礎資料

- 一定規模以上(概ね2,000㎡以上)の宅地開発、オフィスビル建設、工業団地・流通業務団地・観光レクリエーション施設・交通結節拠点等の大規模プロジェクトとともに、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業等の復興事業を対象に記載する。
- 事業内容は土地利用(建物利用)計画とともに、計画人口、供給宅地数・総宅地面積、大規模な建物が建築される場合は延床面積、階数等を記載する。
- 規模は土地面積を記載し、用地取得時期、宅地供給時期(予定時期)、実施状況(供給宅地の価格の公表等大規模災害時の宅地需要に影響すると思われる内容等)を記載する。

b. 調査の様式及び調査区分

- 市町村ごとに調査表を作成する(調査表例は別に示すとおり)。
- 調査表は地区ごと、事案ごとに記載する。
- 市町村ごとの調査結果を都道府県ごとにまとめる必要はない。

参考２　被災地の土地評価について

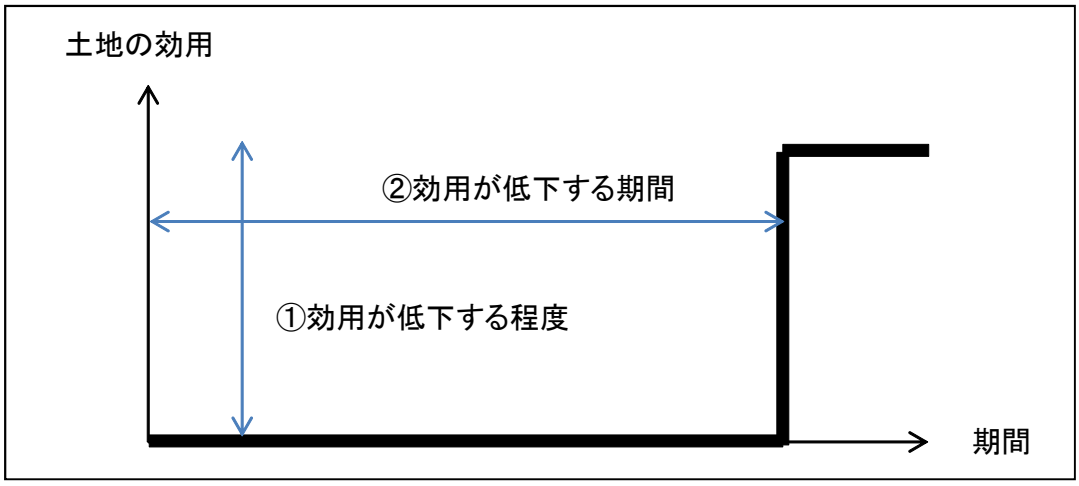
１）基本的な考え方

大規模災害によって土地取引は停止し、価格形成要因も変化しているため、被災直後の被災地の土地評価を通常の不動産鑑定評価手法によって行うことが困難となることが想定される。

しかし、社会の混乱が収束し、復興が進めば不動産取引市場も回復し、復興の程度に応じた土地価格が形成されると考えられる。そこで、被災直後の土地価格の評価にあたっては、正常な土地取引が回復したと認められる状況に至るまでの土地価格の変化の軌跡を想定し、被災がなかった場合の土地価格を概ね回復後の土地価格と見なし、災害の影響を考慮した「補正率」を被災がなかった場合の土地価格に乗じることによって評価する方法が採用されている。

また、上記補正率の適用は、大規模災害によって通常のマーケットアプローチ等の不動産鑑定評価手法による評価が困難となることが想定される場合の暫定的な方法であり、災害の後、復興が進み市場の混乱が収束した段階では通常の土地評価の考え方が適用されることになる。

被災地の評価の基本的な考え方



被災地の評価にあたっては、上図のように、①災害によって効用が低下する程度と、②効用が低下する期間を想定することとなる。

①の効用の低下の程度は、被災の程度によって様々であるが、例えば、水道供給が停止している場合を例にあげると、災害前は水道の供給があった土地であっても、災害によって供給が停止している場合は水道に対するその土地の効用は一時的に「０」になっている。このように、分析の対象となる各要因について、その要因がもたらす効用がない場合は「０」と考える。土地の価格は、各要因が重畳的に組み合わさって形成されるので、各要因毎に、災害による影響の程度を分析することになる。

②の期間について、例えば、水道の供給が震災前の状況と同じ程度に復旧すれば、水道に対するその土地の効用は、震災前の水準に回復していると考える。一般に、基幹的な道路等の交通インフラは、復興事業を進めるうえでも重要であるため、優先的に復旧作業が進み、効用が低下する期間は比較的短い。

一方で、住宅地における住環境や、商業地における繁華性のような環境に起因するその土地の効用は、災害によって、多くの建物が損壊し、災害前の街並みが長期間損なわれる場合には、街並みの再建が進むまでの間、効用の低下が長く続くことになる。その他、建築基準法・災害対策基本法等に基づく建築や立入り等の制限の内容(制限区域、制限の程度、制限される期間)等の行政的な要因も土地の価格に大きな影響を与える要因となり得る。

①のある要因がもたらす効用の低下の程度について、道路・上下水道等の物理的な被害が土地に与える効用の減価は、災害が発生する以前において、分析する要因の有無が土地価格に与えていた効用の程度が目安となる。例えば、国土交通省の「土地価格比準表」(六次改訂)では、標準的な住宅地域における上水道の有無による最大格差率を３％としている。

なお、災害によって物理的な被害だけではなく、社会的・心理的な要因を背景に、地域の土地需給動向が変化することも考えられる。そこで、例えば、東日本大震災では、「震災被害を背景とした不動産需給動向の変化等による増減価」を考慮する方法も考案された。これは、例えば、震災による液状化によって優良住宅地のブランドイメージが喪失した場合等の需要者の心理的要因等を背景にした不動産の需給変化を反映させるものである。

また、②の期間については、分析する要因によって様々であるが、東日本大震災の場合は、概ね被災市町村が策定した復興計画が完了する期間を考慮し、減価が継続する最大期間を５年から10年程度と想定している。

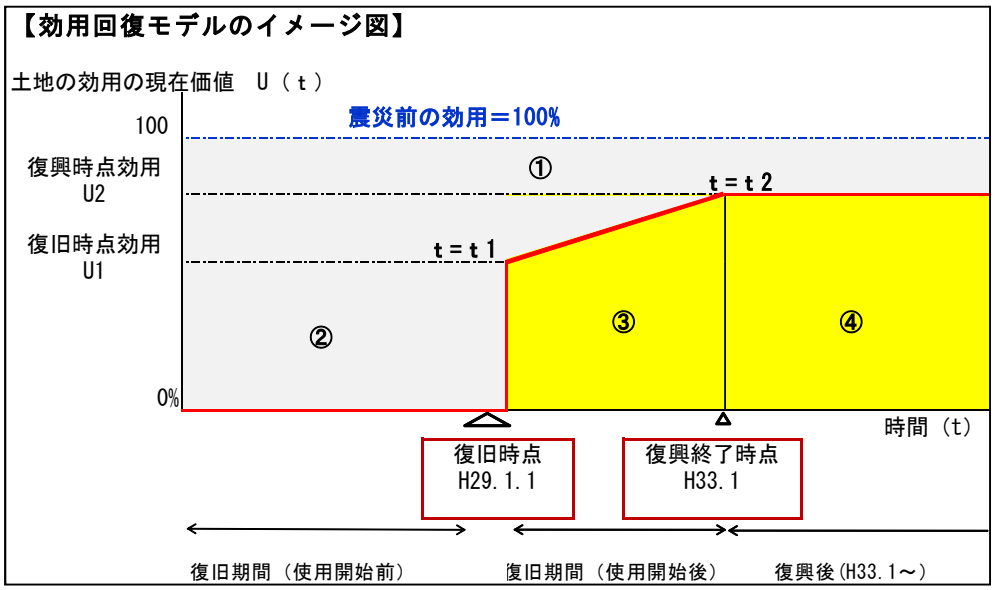
災害の状況に応じて、各種要因においてそれぞれ①及び②を分析することとなる。
震災被災地の土地評価に関しては、不動産鑑定評価や課税等の公的評価の場面で、いくつかの研究成果や指針が示されており、それぞれ査定方法や水準が異なるが、いずれも、このような基本的な考え方を基礎として検討されている。

２)補正率のイメージ

次頁図は、災害の影響を考慮するために考案された補正率のイメージである。
土地の価格は、復旧・復興の過程で回復する効用の現在価値の合計と考える。

そのため、震災による減価は一定期間、土地の効用が制限されることによる減価と捉えることが出来る。上記のとおり、被災を受けた土地では、震災により減少した土地の効用は、復旧・復興の過程で回復すると想定する。

次頁図のとおり、被災後の土地の効用は、復旧が始まるまでの一定期間までは「０」ベースで推移し、その後、復旧時点(次頁図の例では平成29年１月)で効用が回復し、復興終了時点(次頁図の例では平成33年１月)に向けて右上がりで推移していく。減価は①と②の合計であり、土地の価格は③と④の合計で表される。



なお、上記を算定するための式は以下のとおりであり、算術的には、震災前と比較した各期の効用の減少割合を求め、震災前の効用から当該減少割合の積算値を控除して各期の効用を査定し、価格時点における価値の合計を求めることとなる。

【価値率（＝１－減価率）の算定式】

$$\text{○価値率} = \left[\left[\sum_{i=1}^{\infty} \frac{U(i)}{(1+Y)^{i}}\right] + \frac{U(i)}{(1+Y)}\right] \Big/ \left[\frac{100}{Y}\right]$$

○Ｙ：割引率（年率、復旧リスク考慮）、Ｕ：各期の効用

東日本大震災における津波によって全壊地域で、上記の考え方を具体的に適用すると、例えば、鉄道被害について震災の影響を考慮した補正率(減価率)は、震災後１年以内において、震災がなかった場合を想定した水準と比較して、概ね△20％～△30％程度であった。

３）震災格差修正率の計算イメージ

上記のモデルに、具体的な計算を当てはめて震災格差修正率を算定するイメージを例示すると以下のとおりである。

【諸元】

土地の価格に影響を及ぼす各要因について、震災による影響や復旧による回復の程度を勘案して、復旧終了時点の効用を震災前の60％と査定する。

また、復興完了時点の人口の回復等を勘案して、復興終了後の効用を震災前の90％と査定する。

t1	：復旧終了時点（使用開始時期＝H29.1）	3	年目
U1	：復旧終了時点の効用	60	%
t2	：復興終了時点（復興計画の終了時点＝H33.1）	7	年目
U2	：復興終了後の効用	90	%
Y	：割引率	5	%／年

つまり、被災地の土地の効用は、復旧終了時点(土地の使用開始時期)までは0であり、復旧終了時点で震災前の60%に回復し、復興終了時点で90%に回復するシナリオを想定する。

また、価格時点(土地価格の算定の時点)における算定においては、未来の時点となる毎期の土地の効用を現在価値に割り引く必要があるため、次表のとおり、毎期の土地の効用(Ui)に複利現価率を乗じて算定する。

【全壊地域の土地の効用の現在価値の算定例】

	年	複利現価率(①)	全壊地域の土地の効用(②)＝Ui	効用の現在価値(①×②)
	0	1.00000	0	0.00000
	1	0.95238	0	0.00000
	2	0.90703	0	0.00000
T1	3	0.86384	60	51.83040
	4	0.82270	67.5	55.53225
	5	0.78353	75	58.76475
	6	0.74622	82.5	61.56315
T2	7	0.71068	90	63.96120
	8	0.67684	90	60.91560
	9	0.64461	90	58.01490
	10	0.61391	90	55.25190
	11	0.58468	90	52.62120
	12	0.55684	90	50.11560
			・ ・ ・	・ ・ ・

【震災格差修正率の計算例】

各期の土地の効用の現在価値の合計(上表中の太枠内の合計)が被災地における価格時点の土地価格と算定される。

算定された価格時点における被災地の土地価格を、震災前の土地価格で除することによって、被災地の土地の価値率が求まり、震災による減価率が算定される。

震災前の土地の効用を１００とした場合

①	震災前の土地の効用の現在価値総和（100÷5%（割引率））＝	2,000
②	全壊地域の土地の効用の現在価値総和 ※＝	1,563
③	全壊地域の土地の価値率（②÷①）　≒	78.2%
④	全壊地域の土地の減価率（③－１）　＝	**-21.8%**

※上記【全壊地域の土地の効用の現在価値の算定】を参照

なお、東日本大震災の被災地における地価公示や地価調査において、不動産鑑定士が行った震災格差修正率の査定では、上記の効用回復モデルを基本的な考え方とするが、震災によって影響を受ける要因を『震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因(震災による移転需要・ブランドイメージの喪失・液状化地盤の減価率(宅地改良費等)・復興計画等に基づく効用価値増価見込み・心理的な影響等)』や『復旧までの効用価値の減少による減価要因(鉄道や港湾被害・浸水等による土地利用に関する被害・道路や生活インフラ等)に分けて分析しており、上記の算定は簡略化したモデルによる一例である。

参考３　「平成２３年東北地方太平洋沖地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令」

３月１３日（日）公布

平　成　２　３　年　３月
内閣府（防災担当）
総務省
法務省

「平成２３年東北地方太平洋沖地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令」について

１　政令の趣旨

○　「特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律」は、阪神・淡路大震災に対応するために立法された行政上の権利利益の満了日の延長等に関する各種特別措置を、政令で定めることとすることにより、災害時にこれらの措置を迅速に発動できるようにしたものであり、大規模な非常災害（特定非常災害）について適用されるもの。

○　今回の平成２３年東北地方太平洋沖地震においては

・　死亡・負傷者等の人的被害、住家被害の程度が甚大であったことに加え

・　避難者数が膨大であり、その後も余震が続いたことなどから、多くの住民が避難生活を継続している状況にある。

○　このように大規模な非常災害である「平成２３年東北地方太平洋沖地震による災害」について特定非常災害として指定するとともに、行政上の権利利益の満了日の延長等を行うことにより、被災者の権利利益の保全等を図ろうとするものである。

２　政令の概要

⑴　平成２３年東北地方太平洋沖地震による災害を特定非常災害として指定する。（法第２条）

⑵　この特定非常災害に対し、次に掲げる措置を適用する。

①　行政上の権利利益の満了日の延長（運転免許証の有効期限の延長等）

特定非常災害の被害者が、自動車運転の免許のような有効期限のついた許認可等の行政上の権利利益について、更新等のために必要な手続をとれない場合があることを考慮して、許認可等に係る有効期限を一定程度（平成23年8月31日までの範囲）延長することができること。（法第３条）

※　延長措置を講ずる具体的な行政上の権利利益は、可能な限り速やかに各府省等の告示により別途指定。

② 期限内に履行されなかった行政上の義務の履行の免責

履行期限のある法令上の義務が、特定非常災害により本来の履行期限までに履行されなかった場合であっても一定期限まで（平成23年6月30日まで）に履行された場合には、行政上及び刑事上の責任を問われないとすること。（法第４条）

③ 法人に係る破産手続開始の決定の留保

特定非常災害により債務超過となった法人に対しては、支払不能等の場合を除き、一定の期間（平成25年3月10日まで）破産手続開始の決定をすることができないこと。（法第５条）

連絡先

○法第２条関係
内閣府政策統括官（防災担当）付
参事官（災害復旧・復興担当）付
後藤、平本
０３－３５０１－５１９１（直通）

○法第３条、第４条関係
総務省行政管理局行政手続・制度調査室
見次、高崎
０３－５２５３－５３５２（直通）

○法第５条関係
法務省民事局付
福田
０３－３５９２－７１１４（直通）

政令第十九号

平成二十三年東北地方太平洋沖地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令

内閣は、特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（平成八年法律第八十五号）第二条第一項及び第二項前段、第三条第一項、第四条第一項並びに第五条第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

（特定非常災害の指定）

第一条　特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（以下「法」という。）第二条第一項の特定非常災害として平成二十三年東北地方太平洋沖地震による災害を指定し、同年三月十一日を同項の特定非常災害発生日として定める。

（特定非常災害に対し適用すべき措置の指定）

第二条　前条の特定非常災害に対し適用すべき措置として法第三条から第五条までに規定する措置を指定する。

（延長期日）

第三条　第一条の特定非常災害についての法第三条第一項の政令で定める日は、平成二十三年八月三十一日とする。

（免責期限）

第四条　第一条の特定非常災害についての法第四条第一項の政令で定める特定義務の不履行についての免責に係る期限は、平成二十三年六月三十日とする。

（法第五条第一項の政令で定める日）

第五条　第一条の特定非常災害についての法第五条第一項の政令で定める日は、平成二十五年三月十日とする。

附　則

この政令は、公布の日から施行する。

参考４　「東日本大震災からの復興の基本方針」

東日本大震災からの復興の基本方針
（平成 23 年 7 月 29 日東日本大震災復興対策本部）

５　復興施策（１）災害に強い地域づくり
③土地利用の再編等を速やかに実現できる仕組み等
（ｖ）被災地の復興の支障にならないよう、投機的な土地取得等を防止するため、土地取引の監視のために必要な措置を講じる。

参考５　「東日本大震災復興特別区域法」

東日本大震災復興特別区域法
（平成二十三年十二月十四日法律第百二十二号）

第八十五条　都道県知事又は指定都市の長は、復興特別区域のうち、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国土利用計画法第二十七条の六第一項の規定により監視区域として指定するよう努めるものとする。

※参考
国土利用計画法
（昭和四十九年六月二十五日法律第九十二号）
第二十七条の六　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、これによつ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（第十二条第一項の規定により規制区域として指定された区域を除く。）を、期間を定めて、監視区域として指定することができる。

参考６　「被災地における土地取引等の実態把握について（依頼）」

事　務　連　絡
平成 23 年 5 月 25 日

岩手県　環境生活部長　殿

国土交通省　土地・水資源局
土地利用調整課長

被災地における土地取引等の実態把握について（依頼）

平素より国土利用計画法の適切な運用にご尽力いただきありがとうございます。

先般の東日本大震災に係る被災地及びその周辺地域における正常な土地取引を確保し、円滑な復興を図るため、不当な土地取引を防止して、適正な地価水準を保つことが重要であると認識しております。

また、国会や東日本大震災復興構想会議においても、今後の復興による土地の高値を見込んだ買い占めなどの懸念や、被災地における適正な地価水準を保つため、地価動向を監視することが必要でないかなどの発言、質問がなされるなど、被災地における土地取引について関心が高まっている状況であります。

このため、貴県における、土地取引等に関する実態把握（復興が想定されるエリアでの土地の買い占めや、高値での土地取引の状況がないかなど。）を可能な限り行っていただき（都道府県地価調査などを通じた、不動産鑑定士等からの情報提供などを含む。）、把握された情報について、随時、当方までご提供いただくようお願いいたします。

なお、当方が提供している土地取引等に係る情報として、「土地取引規制基礎調査概況調査」（登記情報）を引き続き提供させていただくとともに、登記情報を基に不動産取引当事者へのアンケート調査に基づき把握している「不動産取引価格情報」に基づく成約価格情報などの提供についても検討を図っているところです。

これらによって、情報の共有化を図り、連携して適時適切な国土利用計画法の運用に努めていきたいと考えております。

業務多忙な折、誠に恐縮ですが、本依頼の趣旨をご理解いただき、土地取引の実態把握と当方への情報の提供について努めていただくようお願い申し上げます。

【問合せ及び連絡先】
〒100-8918
東京都千代田区霞ヶ関 2-1-2
国土交通省　土地・水資源局
土地利用調整課　渡辺
電　話　03-5253-8382（直通）
ＦＡＸ　03-5253-1579
Ｅ－ｍａｉｌ　landuse2@mlit.go.jp

参考７　「東日本大震災による被災地等における適正な土地取引の確保の徹底について」

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

平成２３年８月１９日
国　土　交　通　省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
土　地　市　場　課

東日本大震災による被災地等における適正な土地取引の確保の徹底について

本年７月２９日、東日本大震災復興対策本部において「東日本大震災からの復興の基本方針」が決定され、同基本方針において、「被災地の復興の支障にならないよう、投機的な土地取得等を防止するため、土地取引の監視のために必要な措置を講じる」こととされました。

これを受け、国土交通省は、被災３県・政令市（岩手県、宮城県、福島県及び仙台市）に対し、土地取引の実態把握に資する情報として、本年３月以降に登記された当該県市内の土地取引の登記情報及び取引価格の情報の提供を行うこととしましたので（８月より予定）、お知らせします。

なお、現在、土地総合情報ライブラリーで公開している土地取引規制基礎調査概況調査の結果についても、情報提供の充実を図るため、今後、四半期毎に更新することとしましたので、併せてお知らせします。

○ 参考資料　：被災３県・政令市に対する登記異動情報の提供
○ 別　　添　：「東日本大震災による被災地等における適正な土地取引の確保の徹底について」（通知）

＜お問い合わせ先＞
国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課
担当者：渡辺、槙島
代表：03-5253-8111（内線：30-442,30-422）
ダイヤルイン：03-5253-8381
FAX：03-5253-1579

＜取引価格情報に関するお問い合わせ先＞
国土交通省土地・建設産業局土地市場課
担当者：横田、山尾
代表：03-5253-8111（内線：30-232,30-233）
ダイヤルイン：03-5253-8376
FAX：03-5253-1577

＜当資料のホームページ掲載 URL＞
http://www.mlit.go.jp/report/press/index.html

被災3県・政令市に対する登記異動情報の提供

国土交通省

【参考資料】

法務省

登記異動情報

国交省

被災3県・政令市

＜国交省＞
被災３県・政令市の土地対策担当部署に限って、土地取引の監視のため、登記異動情報を提供。

＜被災３県・政令市＞
国交省から提供された登記異動情報などを利用し、土地取引の監視を徹底。

国土利用計画法の適切な運用を図るため、密接に連携

別添

国 土 動 整 第 7 号
国 土 市 第 1 3 号
平成２３年８月１８日

（岩手県・宮城県・福島県、仙台市）土地対策担当部長　殿

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長
土 地 市 場 課 長

東日本大震災による被災地等における適正な土地取引の確保の徹底について

平素より国土利用計画法（昭和４９年法律第９２号）の適切な運用にご尽力いただきありがとうございます。

本年７月２９日、東日本大震災復興対策本部において「東日本大震災からの復興の基本方針」が決定され、同基本方針において、「被災地の復興の支障にならないよう、投機的な土地取得等を防止するため、土地取引の監視のために必要な措置を講じる」こととされました。

貴県（市）におかれましては、先般の東日本大震災による被災地及びその周辺地域における適正な土地取引の確保に向けて、その実態把握にご尽力いただいているところと存じますが、この度、「被災地における土地取引等の実態把握について（依頼）」（平成２３年５月２５日付け事務連絡：国土交通省土地・水資源局土地利用調整課長名）においてご連絡いたしました土地取引の実態把握に資する追加的な情報として、本年３月以降に登記された貴県（市）内の土地取引について、当該取引の登記情報及び取引価格の情報を提供させていただくことといたしました。今後はこれらの情報も活用しつつ、引き続き、実態把握に努めていただくとともに、国土利用計画法の適切な運用に努めていただきますようお願い申し上げます。

なお、この度提供する情報については、特定の個人の資産を識別できる情報も含まれることなどから、貴県（市）の担当部署限りの取扱いとさせていただくこととし、詳細な取扱い方法等については別途ご連絡させていただきますので、ご対応に遺漏なきようよろしくお願いいたします。

また、現在、土地総合情報ライブラリーで公開している土地取引規制基礎調査概況調査の結果についても、国民への情報提供の充実を図るため、今後、四半期毎に更新することといたしましたので、ご承知おきください。

調査表１　総土地取引件数、面積及び買主区分別土地取引件数、面積

○○○市

		総土地取引(a+b+c+d)					個人(a)					民間法人(b)					地方公共団体等(c)					国等(d)				
		件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)
平成27第1四半期	○○市計																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
平成27第2四半期	○○市計																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
平成27第3四半期	○○市計																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
平成27第4四半期	○○市計																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									
	……地区																									

調査表２　民間法人域内外別土地取引件数・面積

○○○市

		民間法人計					域内民間法人					域外民間法人					域外民間法人占有率	
		件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数による占有率	面積による占有率
平成27第1四半期	○○市計																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
平成27第2四半期	○○市計																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
平成27第3四半期	○○市計																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
平成27第4四半期	○○市計																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	
	……地区																	

調査表３　一般取引の面積規模別、区分所有別土地取引件数、面積

○○○市

		総土地取引件数　(件)	対前期変動率	100㎡未満	対前期変動率	100㎡以上200㎡未満	対前期変動率	200㎡以上300㎡未満	対前期変動率	300㎡以上500㎡未満	対前期変動率	500㎡以上1,000㎡未満	対前期変動率	1,000㎡以上2,000㎡未満	対前期変動率	一般の土地取引件数(件)	対前期変動率	100㎡未満	対前期変動率	100㎡以上200㎡未満	対前期変動率	200㎡以上300㎡未満	対前期変動率	300㎡以上500㎡未満	対前期変動率	500㎡以上1,000㎡未満	対前期変動率	1,000㎡以上2,000㎡未満	対前期変動率	地方公共団体等、国等以外の一般の土地取引件数(件)	対前期変動率	マンション等の区分所有権の移転に係る土地取引件数　(件)	対前期変動率
平成27第1四半期	○○市計																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
平成27第2四半期	○○市計																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
平成27第3四半期	○○市計																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
平成27第4四半期	○○市計																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																

調査表４　個人法人別、域内外法人別の短期転売に係る土地取引件数、面積

○○○市

		総土地取引(a)					短期転売土地取引占有率(b/a)		短期転売土地取引(個人・法人)計(b=c+d+e)					個人(c)					民間法人計(d+e)					域内民間法人(d)					域外民間法人(e)				
		件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数による占有率	面積による占有率	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)	件数(件)	対前期変動率	面積(ha)	対前期変動率	平均(㎡/件)
平成27第1四半期	○○市計																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
平成27第2四半期	○○市計																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
平成27第3四半期	○○市計																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
平成27第4四半期	○○市計																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																
	……地区																																

調査表５　国土利用計画法23条による届出（いわゆる事後届出）受理の個人法人別、域内外法人別件数、面積

○○○市

		買主(譲受人)区分	買主(譲受人)業種	移転または選定に係る権利	取引面積(㎡)	地目	利用現況	取引対価(円/㎡)	利用目的
平成27年第1四半期	……地区								
	……地区								
	……地区								
	……地区								
	……地区								
	……地区								
	……地区								
	……地区								
	……地区								
	……地区								

調査表６　国土利用計画法第23条による届出（いわゆる事後届出）受理の個人法人別、域内外法人別件数、面積（都道府県別計）

○○県

		届出受理件数、面積 計(a)					個人(b)					民間法人計(c＋d)					域内民間法人(c)					域外民間法人(d)					域外民間法人占有率(d/a)	
		件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数による占有率	面積による占有率
平成27第1四半期	○○県計																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……町																											
	……町																											
	……村																											
平成27第2四半期	○○県計																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……町																											
	……町																											
	……村																											
平成27第3四半期	○○県計																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……町																											
	……町																											
	……村																											
平成27第4四半期	○○県計																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……市																											
	……町																											
	……町																											
	……村																											

調査表７　四半期ごとの地価動向調査（短期地価動向調査）

○○○県

		基準地等番号	所在地	周辺の土地の利用状況	用途地域 建ぺい率/容積率	平成27年1月1日			平成27年4月1日			平成27年7月1日			平成27年10月1日		
						価格 (円/㎡)	対前期 変動率	対前年 変動率	価格 (円/㎡)	対前期 変動率	対前年 変動率	価格 (円/㎡)	対前期 変動率	対前年 変動率	価格 (円/㎡)	対前期 変動率	対前年 変動率
……市	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
……市	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
……市	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
……市	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																
	……地区																

調査表８　開発許可の件数・面積、建築着工件数・面積、農地転用件数・面積

○○○市

		開発許可件数、面積					建築着工件数、面積					農地転用件数、面積				
		件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数（件）	対前期変動率	面積（千㎡）	対前期変動率	平均（㎡/件）	件数（件）	対前期変動率	面積（ha）	対前期変動率	平均（㎡/件）
平成27第1四半期	○○市計															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
平成27第2四半期	○○市計															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
平成27第3四半期	○○市計															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
平成27第4四半期	○○市計															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															
	……地区															

調査表９　大規模開発の動向

○○○市

	事業名 復興事業名	事業手法 （制度）	事業内容	事業主体		規模		所在地	実施年	用地取得 （予定）時期	宅地供給 予定時期	実施状況 （平成27年第１四半期）	実施状況 （平成27年第２四半期）
				名称	住所	面積（千㎡）	事業費（千万円）						
……地区													
……地区													

大規模災害時の土地取引監視マニュアル

平成28年３月版

国土交通省　政策統括官
土地・建設産業局企画課