

# 宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 平成26年11月19日(水)  
午前10時30分から午前11時40分まで

II 場 所 : 宮城県行政庁舎 第二会議室(11階)

## III 次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 議 事(報告事項)

(1) 最近の土地取引動向について

(2) 最近の地価動向について

(3) その他

4 閉 会

## ○配付資料

資料1 最近の土地取引動向

資料2 最近の地価動向

(参考) 復興の進捗状況(平成26年11月11日)

(参考) みやぎ・復興のあゆみ(2011.3.11-2014.3.11)

#### IV 出席者名簿

##### 1. 委員（7名中6名出席）

（敬称略）

氏 名	現 職 名	出欠
菊 地 永 祐	東北大学名誉教授	出
寺 島 洋 子	一級建築士 (株)寺島建築設計事務所 代表取締役	出
富 澤 秀 行	弁護士	出
青 田 令 子	不動産鑑定士 (一社) 宮城県不動産鑑定士協会会長	出
佐 藤 純 一	元宮城県農業協同組合中央会常務理事	出
鈴 木 登	元宮城県森林組合連合会代表理事専務	出
西 條 多美子	宮城県商工会女性部連合会理事	欠

##### 2. 事務局（7名）

氏 名	職 名	備 考
大塚 大輔	震災復興・企画部理事兼次長	
今野 佳浩	地域復興支援課長	
稲村 伸	地域復興支援課副参事兼課長補佐（総括担当）	
相澤 明子	地域復興支援課課長補佐（土地対策班長）	
蒔苗 浩一	地域復興支援課主事	
千葉 路子	地域復興支援課主事	
片倉 健智	地域復興支援課技師	

## V 会議の概要

1. 午前 10 時 30 分、司会の稲村地域復興支援課副参事兼課長補佐（総括担当）が開会を宣言し、会議が有効に成立する旨の報告を行った。（定足数 4 名以上出席）
2. 大塚震災復興・企画部理事あいさつ、菊地永祐会長からあいさつの後、事務局から異動のあった職員（大塚震災復興・企画部理事及び今野地域復興支援課長）の紹介を行った。
4. 菊地会長が土地利用審査会条例第 4 条第 1 項の規定により、議長となって以後議事を行った。
5. その後の議事について、今野地域復興支援課長が説明を行った後、質疑応答が行われ、審査会を終了した。

## VI 会議運営に関する報告・確認事項等

1. 定足数の報告  
土地利用審査会条例第 4 条第 2 項の規定により、定足数である過半数（4 名）を満たし、有効に成立していることを報告した。
2. 審議の公開・非公開の確認  
議事の公開を確認した。
3. 議事録署名委員の指名  
審査会運営規程第 5 条の規定により、「青田令子委員」「佐藤純一委員」の 2 名を議事録署名委員に指名した。

## VII 議事録（発言要旨）

菊地会長	「(1) 最近の土地取引動向」について事務局から説明願います。
今野課長	資料1, 参考資料により説明
菊地会長	ただいまの説明について何か質問等はないですか。
各委員	(特になし)
菊地会長	「(2) 最近の地価動向」について事務局から説明願います。
今野課長	資料2により説明
菊地会長	ただいまの説明について何か質問等はないですか。
青田委員	<p>質問ではないのですが、私共不動産鑑定士協会におきまして、震災後の不動産市場動向としてアンケート調査をしております。</p> <p>実際に取引を行っている数多くの宅地建物取引業者様に御協力をいただきまして、市場の動向というものを分析しています。不動産市場の動向を的確に把握するという点におきまして非常に参考となるかと思っておりますので、一部ですが分析結果をお知らせしたいと思うのですが、よろしいでしょうか。</p>
各委員	(異議なし)
青田委員	<p>アンケート調査は、震災後半年毎に行っておりまして、今回で7回目になります。平成26年6月1日時点で、実際に現場で取引をしている宅建業者様がどのような動向となっているかをアンケートにお答えいただきまして、その結果を分析したものでございます。</p> <p>大きくは価格の動向と取引件数の動向ということでアンケートをいただいておりますので、その点を参考としていただければと思います。</p> <p>先程からいろいろな結果を事務局から御報告いただきましたが、ほぼ動きとしては宅建業者さんにおいても同じような結果と思われま。</p> <p>まず住宅地の価格の動向を紹介させていただきたいと思いますが、DI値という動向指数で判断しているのですが、平成25年6月がピークでございます。これは住宅地、商業地、中古マンション、中古住宅の分析をしていますが、すべてにおいて平成25年6月がピークとなっております。まず住宅地の価格なのですが、平成25年6月をピークとしまして上昇がずっと続いていたわけ</p>

ですが、平成25年12月若干上昇傾向が弱まったという風に分析としては出ております。

ただ仙台市、人口の増加傾向が見られる富谷町、大和町、利府町を含む内陸北部においては前回減少した指数が再び増加に転じて、住宅地の需要が底堅く推移しているということが伺えます。

消費税の影響につきましては、注文住宅、建売住宅のかけこみ需要の反動が見られたという一方で、全体としてはその影響は軽微だったという意見がございました。将来予測ということで同時に伺っているのですが、平成26年6月はまだ上昇傾向にあるということなのですが、平成26年12月の予測を伺ったところ、「大きく上昇」というところが減っております。上昇はするだろうという結果にはなっているのですが、二桁の上昇ということではなく、微増といった動きになるだろうということが分析の結果出ております。これが住宅地についてです。

商業地につきましても、ほとんど同じような形で推移するだろうという結果が出ております。商業地の価格につきましても、平成25年6月がピークでございまして、その後については、上昇はしているがその上昇幅は小さくなっているということです。仙台市、沿岸北部、内陸北部の3地点で、前回の平成25年12月よりは指数が増加しています。特に仙台市においては、調査開始以来最高値になっているということです。

既成商業地におけるマンション用地、投資用不動産に対する需要の増加傾向が続いています。不動産投資法人や、復興需要により業績好調の地元企業による需要が続くと見られています。その一方で、建築費用の上昇や工期延伸による地価への影響も懸念されております。平成26年12月、6か月後の予測における指数はいずれの地点も低水準になっているようです。

中古住宅も同じような推移をしておりますが、やはり平成25年6月がピークで、その後の上昇率は小さくなっています。中古住宅の結論だけ申し上げますが、県内平均で前回調査よりも減少となったが、仙台市及び内陸北部では高水準を維持しています。

仙台北部の工業団地への企業進出の影響や、企業業績の回復により、エンドユーザーの住宅取得意欲は高く推移しています。

一方で、震災に起因する取引は落ち着きを見せているという意見が多く、沿岸北部及び沿岸南部の指数はプラスを維持しているものの前回より大幅減となり、共に調査開始以来の低水準になっております。

中古マンションの価格につきましても、ほとんど同じような推移を見せておりますが、結論だけお話しします。県内平均で前回調査よりやや増加となっております。仙台市及び沿岸南部、内陸北部の3地区で高水準を維持しています。建

	<p>築費の高騰や地価上昇の影響により、分譲マンションの供給が停滞していることから、需要が中古マンションに流入していることが価格上昇の一因とみられています。特に、仙台市中心部に近い築浅の物件については、当初分譲価格を上回る水準で成約実績も見られ、売り手優位の状況がしばらく続くとの意見が多く見られています。平成26年12月の予測ということになりますと、上昇はするだろう、ただその上昇の幅は非常に小さくなるだろうというのが市場の一般的な考えだと思われます。</p> <p>取引件数についても、平成25年6月をピークにどんどん下がっているという結果になっておりまして、先程のお話のとおりかと思われます。</p> <p>一部ですが、市場の取引動向ということでお話させていただきました。以上でございます。</p>
菊地会長	<p>どうもありがとうございました。何か質問はございませんか。</p>
今野課長	<p>ただいま青田委員から御紹介いただいた話を踏まえまして、我々としても土地単体というだけではなく、マンションや中古住宅等の土地付きの物件の動向、価格や取引件数についても併せて注視していきたいと思ひます。有用な情報提供どうもありがとうございました。</p>
青田委員	<p>中古不動産に関しましては、国土交通省の方でも取引の流通化を推進しているようですので、建物の耐用年数とかも少しずつ変わってくるかと思ひます。中古住宅や中古マンションに係る動向はこれから重要な指数になってくるのかなと思ひます。</p>
菊地会長	<p>他に何か質問等はないですか。</p>
佐藤委員	<p>報告事項2「最近の地価動向」のまとめに掲載されている、2番目の内容について教えてください。</p> <p>現在の地価は高い水準ではないとの見解のようですが、全国の動向、内陸・沿岸の動向等と比べてなのか等あるのかと思ひますが、もう少し説明していただけないか。</p>
今野課長	<p>今の御質問は資料2の23ページ目のところで、「現在の地価は高い水準ではない」と県が見解を出していることについての御質問かと思ひます。</p> <p>先程資料の説明の中で、地価の上昇が高い地点ということでいくつか御紹介させていただきましたが、その地点での地価の平均や近接する地域の地価の動向、地域の特性や利便性等を勘案して、特別ずば抜けて高いというわけではないと判断し、「高い水準ではない」という表現をさせていただきました。</p>

佐藤委員	<p>水準といいますと、過去の動向と比較してなのか、他県と比較してなのか、何かしらあるのかと思うのですが、その辺りも教えていただけますか。</p>
今野課長	<p>資料2の5ページ目のところになるのですが、過去の変動率の推移を説明しております。このグラフから、バブル期のような投機目的で異常に価格が上がった頃に比べて現在の地価水準は高いものではないということがわかります。</p> <p>時間的なものと地理的なものと比べてみて、少なくともバブル期のような高い水準ではないということが御理解いただけるかと思います。</p>
青田委員	<p>今のお話に関する考え方なのですが、この土地利用審査会の主旨として、監視区域や規制区域の指定に関する話が出てくる場面だと思いますので、基準となるのは投機的な土地取引かどうかということ判断する必要があると思います。今説明のあったように、バブル時期の変動率等が一つの基準になるのかと思っております。</p>
菊地会長	<p>他に御質問はございませんか。</p>
富澤委員	<p>私は不動産取引をしょっちゅう行っております。破産の管財人等で売主になるケースがございまして、今週も仙南の物件を売るのですけれども、肌感覚として、業者さんが強気の印象がございまして。</p> <p>中古の住宅を売るケースが多いのですが、個人の方というよりは、業者さんが買ってリフォームして転売するという形で買う方が多いです。</p> <p>昔は徹底的に建物評価についてたたかれたのですが、最近はたたき方が減ってきて、多少高くても買いたいという意欲が強いようです。</p> <p>当然リフォームして転売するのしょうから利幅がこのくらいかかって大丈夫なのかと思いつつ、意外と買いたいという意欲は強くなっているようです。</p> <p>感覚的にいうと、取引が落ち着いてきているというよりは、まだ上昇傾向なのかなという印象を持っています。</p> <p>去年は東松島の物件を取引しまして、これは震災需要で高まっているのだろうと予測できるのですが、震災の被害は少ない地区でも同じように需要が高まっている気がしております。</p> <p>仙台市内についても、感覚としては評価以上に上昇しているという印象がございまして。相続関係で関わった時に遺産分割で土地の評価という話になるのですが、震災前は路線価の評価と大体同じでしょうというような評価で話をまとめるケースは多かったのです。しかし最近では、地価はこうだ、不動産鑑定はこうだという話になっていって、実際に不動産評価をみるとかなり乖離がある。たぶん仙台市内は急激に上がっており、この4%よりはもっと上がる見込みを持っていると感じています。参考までに申し上げました。</p>

<p>今野課長</p>	<p>この4%というのは仙台市全体をならした値ですので、実際に差は生じるかとは思いますが。また、震災からの復旧・復興が続いている中で、一旦仮設住宅に入っている方がどのような生活再建をされるか等の意向でいろいろあるかと思えます。</p> <p>調査をした土地の上昇の要因ということでは、榴ヶ岡の商業地において上昇率が高く、仙台駅東口ということもありマンション需要が大きいと思われます。</p> <p>いずれにしましても、単なる土地だけの取引ではなく、先程お話のあったとおり中古住宅や中古マンションの動向についても注意をしながら見守っていきたいと考えております。</p>
<p>青田委員</p>	<p>需要はあるのですが、品不足というところもあり、業者さんは物件があれば一応買おうかなという流れは引き続きあるようです。一部では高い価格で仕入れて、建物をリフォームしてということで、なかなか売りにくくなるのではないかと、あるいは売り希望価格が高くなると、逆に市場がだんだん狭くなってしまっていて、売りにくくなるのではないかという意見を持っている業者さんもいるようです。そのあたりの意見をいろいろならずと、これから先は上昇率がだんだん低くなっていくのかと予測できます。</p>
<p>菊地会長</p>	<p>他に御意見等はないですか。以上で本日の議事については全て終了します。</p>