

宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 平成29年2月9日(木)
午前10時00分から午前12時00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 辞令交付・委員紹介

4 会長互選・職務代理者の指名

5 土地利用審査会の職務概要について

6 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

7 その他(情報交換等)

8 閉 会

○配布資料

資料1 土地利用審査会の職務等について

資料2 最近の土地取引動向

資料3 地価動向

資料4 宮城の将来ビジョン【概要】

資料5 宮城県地方創生総合戦略【概要】

IV 出席者名簿

1 委員(7名中7名出席)

(敬称略)

分野	氏名	現職名
自然環境保全	ひらぶき よしひこ 平吹 喜彦	東北学院大学教授
都市計画	てらしま ようこ 寺島 洋子	前一般社団法人宮城県建築士会女性部副会長
法律実務	とみざわ ひでゆき 富澤 秀行	弁護士
不動産鑑定	あおた れいこ 青田 令子	前一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会会長
農業	たけなか ともお 竹中 智夫	宮城県農業協同組合中央会常務理事
林業	あさの こういちろう 浅野 浩一郎	宮城県森林組合連合会代表理事専務
経済	さいじょう たみこ 西條 多美子	前宮城県商工会女性部連合会監事

2 事務局

氏名	職名
高橋 彰	震災復興・企画部次長
今野 佳浩	地域復興支援課長
菅原 修	地域復興支援課部副参事兼課長補佐(総括担当)
安住 克郎	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
高橋 恵美子	地域復興支援課主事
宮下 歩海	地域復興支援課主事

V 会議の概要

1. 午前 10 時 00 分、司会の安住地域復興支援課課長補佐（土地対策班長）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. 高橋震災復興・企画部次長があいさつを行った後、委員へ辞令交付を行った。
3. 会長選任までの間、寺島洋子委員が議長となって土地利用審査会条例第 3 条第 1 項の規定により会長の選任を諮ったところ、青田令子委員が会長に選任された。
4. 青田令子委員が会長就任のあいさつを行い、同条例第 4 条第 1 項の規定により議長となり、同条例第 3 条第 3 項の規定に基づき、会長職務代理者に平吹喜彦委員を指名し、以後議事を行った。
5. 報告事項について、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、「寺島洋子委員」「富澤秀行委員」の 2 名を議事録署名委員に指名した。

VII 議事録（発言要旨）

青田会長	国土利用計画法の概要及び土地利用審査会の職務について、事務局から説明願う。
今野課長	（資料1により説明）
青田会長	ただいまの説明について何か御質問等あるか。
一同	（なし）
青田会長	それでは、報告事項に進みたい。「(1) 最近の土地取引動向について」、事務局から説明願う。
今野課長	（資料2により説明）
青田会長	ただいまの報告につきまして、御質問等ございましたらお願いしたい。
平吹委員	資料2の14ページで、太陽光発電の状況を御紹介いただいたが、森林や農地を造成してまで太陽光発電をつくるべきかという議論もある。事業に対する指導などの制度はあるのか。
今野課長	資料1の5ページにあるが、それぞれ個別法の中で規制・許可がなされている。例えば森林を開発するとなると市町村で定めている森林整備計画の関係や、開発許可が必要になる。したがって、乱開発というわけではなく、個別法での規制がある。
富澤委員	資料の土地の取引件数は何に基づいて出てきているのか。
安住班長	国土交通省から提供いただいている土地の登記情報を元に作成している。
富澤委員	登記が動いたら1件ということになるか。筆数か契約件数か。
今野課長	筆数でカウントしている。一つの契約で5筆売買があればそれで5件となる。 ※後日、不動産登記申請件数ベースであることを各委員に訂正。
竹中委員	資料13ページで50,000平方メートル以上の土地取引とあるが、農地も含まれるのか。

安住班長	そのとおり。すべての届け出が含まれる。ただし、面積が大きいので結果的に森林に特化される。
竹中委員	農地があった場合は、資産保有の方に入ってくるのか。
安住班長	林地や農地をそのまま使うのであれば資産保有ということになる。
竹中委員	よくニュースで取り上げられる外国の方が買われるケースというのはあるのか。
安住班長	そこまでの統計は取っていない。
今野課長	届け出には売買契約書も提出されるので誰が誰に売ったかということは分かるが、その内訳を外国人、日本人で整理はしていない。
青田会長	ほかに御質問はないか。なければ、次の報告事項に進みたいと思う。「(2) 最近の地価動向について」、事務局から説明願いたい。
今野課長	(資料3～5により説明)
青田委員	ただいまの報告につきまして、御質問等ございましたらお願いしたい。
竹中委員	感想として、昭和58年はそんなに土地が高かったのかと思っている。
青田会長	バブルが崩壊するまでは右肩上がり「土地神話」と言われていたので、上昇していくというイメージがあった。バブルが崩壊するとずっと下落が続いていたので、グラフの通りかと思う。
富澤委員	逆に言うと、今と同じ水準の年代はあるのか。また、昭和58年を基準とした理由はあるのか。
今野課長	整理はしていない。今後、勉強させていただきたい。 また、一つだけ地価調査の関係で補足させていただきたい。 下落した地点も毎回公表されるが、その順位もほんのちよつとの差である。何千円単位の価格で100円下がるのと50円下がるので大きく差が開くことがある。
青田会長	下落地点は郡部が多いが、10円20円下がっただけで大きくマイナスになる。

	<p>パーセントで見ると大きな下落に見えるが、実は 10 円 20 円の差だったりすることがある。</p>
平吹委員	<p>遊休地について勧告制度があるとの説明があったが、どういう場合に勧告がなされるのか。</p>
安住班長	<p>遊休土地の勧告については、もともとは土地の値段が非常に上がっていた時代に、買って使用しないでそのまま値段が上がるのを待つということを防ぐというところからスタートしたものが、今は趣旨が拡大して積極的な利用を促進するという部分もあるが、実際には使いたくても使えないという土地もあり、また勧告した場合に地方公共団体が買取りを協議する権限があるが、買取希望がないために成立しないということもあり、全国的にもこの制度を活用した事例はほとんどないという状況である。</p>
今野課長	<p>資料 5 にもあるが、コンパクトシティの形成ということで国も県もそうだが、生活機能と都市機能を集約していくという人口減少に対応したまちづくりをしていくという方向性だけはございまして、具体的には、役場の機能を集約していき、集約した拠点をネットワークで結んでいくというような施策もある。</p>
西條委員	<p>遊休地の話があったが、私も農地を保有しており、荒れ地になっている。農業員会から勧告が来ており、貸し出すなり畑を作るなりということで通知をいただいたが、どうにもならず、近隣の地域でも荒れ地が増えている。町の人口も、かつては 7,000 人くらいだったが 3,500 人くらいになっており、遊休地が増えている。制度としてフォローしないとこういった状況がますますひどくなっていくというような懸念がある。</p>
高橋次長	<p>震災復興の現時点の問題で、移転元地の有効活用ができていないのが 50% ちょっとならぬ。市町村では大規模なソーラーの設置や、公園、工業団地の造成が行われている。工業団地の場合、企業が来るという確約がないと復興交付金が認められない。民有地もあるが有効活用がなされていない。</p> <p>私の地元は松島町だが、人口減少が激しく、土地を活用していく人材がなかなか集まらない。県の方では、出生率が上がらないので交流人口の拡大のためインバウンド対策を行っている。空港民営化により、格安航空で外国や他地域から来ていただくよう取り組んでいる。</p> <p>県では NPO 法人に対する助成金などもあり、地域コミュニティビジネスにも使える。今後ともよろしくお願ひしたい。</p>
浅野委員	<p>資料 3 の地価動向について、住宅地と商業地に分けてあるが、その他にどの</p>

	<p>ようなものがあるのか。</p>
<p>今野課長</p>	<p>本日は代表的なもののみご紹介したが、林地に関しては 20 地点設定している。仙台市では 3 地点、多いところでは岩沼、栗原、大崎市では 2 地点ある。</p>
<p>浅野委員</p>	<p>地価は公表されているか。</p>
<p>今野課長</p>	<p>林地も公表されておりまして、地域別・用途別・平均変動率の推移が表されている。</p>
<p>青田会長</p>	<p>次に、委員の皆様から、情報提供いただける事項があれば、お願いしたい。</p> <p>それでは、不動産の経済価値がどのように決まるのかについてお話ししたい。</p> <p>不動産の価格は「市場性」、「費用性」、「収益性」の 3 つの観点で決まる。特に収益性についてであるが、家賃、利回りと関係する。</p> <p>最近の家賃についてであるが、住居系の家賃は被災地周辺については、災害公営住宅の完成、民間の賃貸住宅の新規供給が非常に進んでおり、みなし仮設終了により退去が進み、空き室が増加している。今後は家賃の下落傾向になるのではと言われている。仙台市では、低金利などにより賃貸住宅の新規供給が急増している。郊外住宅地を中心に供給が過剰になっていることもあり、空き室が増加しており、需給バランスが崩れている。</p> <p>店舗・事務所の家賃について、仙台市では賃貸物件の二極化が顕在化している。グレードの高いオフィスビルの需要が堅調である。耐震性能や設備が劣る物件は事業者から敬遠される。被災地域の周辺では復興事業関連の賃貸需要が沈静化しており家賃の下落が予測されている。</p> <p>家賃が下がるということは、収益が落ちるということで、不動産の価値が下がるということ。収益性ということで「利回り」がある。東京の利回りは、下がってきている。利回りが下がるということは、不動産の価値が高くなるということで、ハイリスク・ハイリターンというのが一番わかりやすいと思うが、価値のあるものはリスクが少ないので、利回りは低いと考えていただければよいと思う。</p> <p>宮城県においては、年 0.1%~0.2% ずつ下がってきていた。結果として仙台市の中心部は 6% 前後に利回りが下がってきた。これ以上下がることはないのではと思っている。土地・建物の価格はだんだんと落ち着いてくるのではないかと収益性の観点から思っている。</p> <p>トピック的な話として、仙台市の環境が変わってきているのが駅東口ではないかと思う。</p>

	<p>住みたい場所の上位として1位は10年連続で仙台駅東口であり、2位はあすと長町、それ以後、泉中央、一番町、上杉というランキングが出ている。マンションの供給については、落ち着いてはきているものの、価格は高めである。契約率は下落傾向にあり、建築コストが高止まりであることの影響を受けているのではないかと。</p> <p>仙台駅の東西自由通路の通行量は、平成27年から1.5倍程度増えている。こうしたことを含めると駅東口に集客している流れになっており、今後も地価の上昇が続くのではと思っている。</p>
高橋次長	<p>利回りについてだが、満室で計算されると思うが、家賃トラブルなどで払わない人がいると落ちてしまうと思うが、このようなリスクの計算は利回りの計算上考慮されているか。</p>
青田会長	<p>6%前後というのは還元利回りである。NOIの利回りとして、費用を全て控除し、空室率も考えたうえで出されるが、さらに将来的な大規模修繕の積立金を踏まえてNCFの利回りといってさらに低くなる利回りもある。</p>
高橋次長	<p>マイナス金利などの影響で空前の貸家ブームと言われているが、需要の先食いが行われているのは相当長引くのか。</p>
青田会長	<p>供給過剰ということで、そうなると思う。家賃を下げて空室率を少なくするか、家賃はそのまま空室率が大きくなるか、結果は一緒だが、例えばだが、オーナーさんの考え方だと思う。</p>
浅野委員	<p>資料の2の表紙の写真が懐かしい。南三陸町の災害公営住宅で一番最初に建てた住宅であり、地元の森林組合などで災害公営住宅建設推進協議会を組織し、手掛けた最初の住宅で、南三陸町では92戸これが去年の12月にすべて完成した。登米市でも、南三陸町の方が住む公営住宅を手掛けた。その時に寺島委員にも設計の関係でお手伝いいただいた。亘理町でも、地元の大工さんと地元の木材を使い97戸建てた。</p> <p>CLT（クロス・ラミネイテッド・ティンバー）という新たな木材製品は、板を接着し、それを大きいもので厚さ30センチ、幅3メートル、長さ6メートルくらいの大きいものにし、壁・天井・床に使っていくもの。ロンドンでは10階建て木造ということで利用している。県内でも多賀城や苦竹の現場で建築中である。それを公共建築物の方にも使っていただきたいということでお願いしている。大変住み心地がいいということで、ぜひよろしくお願したい。</p>
富澤委員	<p>仕事で土地の売買にからむが、建売業者などが非常に意欲的。昔ながら住宅地で200平米程度の土地を買って2つか3つに分譲するというパターンが多</p>

青田会長	<p>い。街並みとして東京的な、ただ家が建つというミニ開発のようになっており、今後どうなっていくのかなというのが気になっている。</p> <p>いろいろな取引を見ている、今おっしゃられたような事例はある。建売業者の買い取り価格が高かったりしており、建物で儲けが出るのかなと思っている。通常であれば、エンドユーザーが買う価格は、利益分があるので、高めであるのは当然だが、最近品不足があり、建売業者もエンドユーザーと同じような価格の取引の事例がある。</p>
青田会長	<p>以上で、予定していたことについては全て終了した。</p>