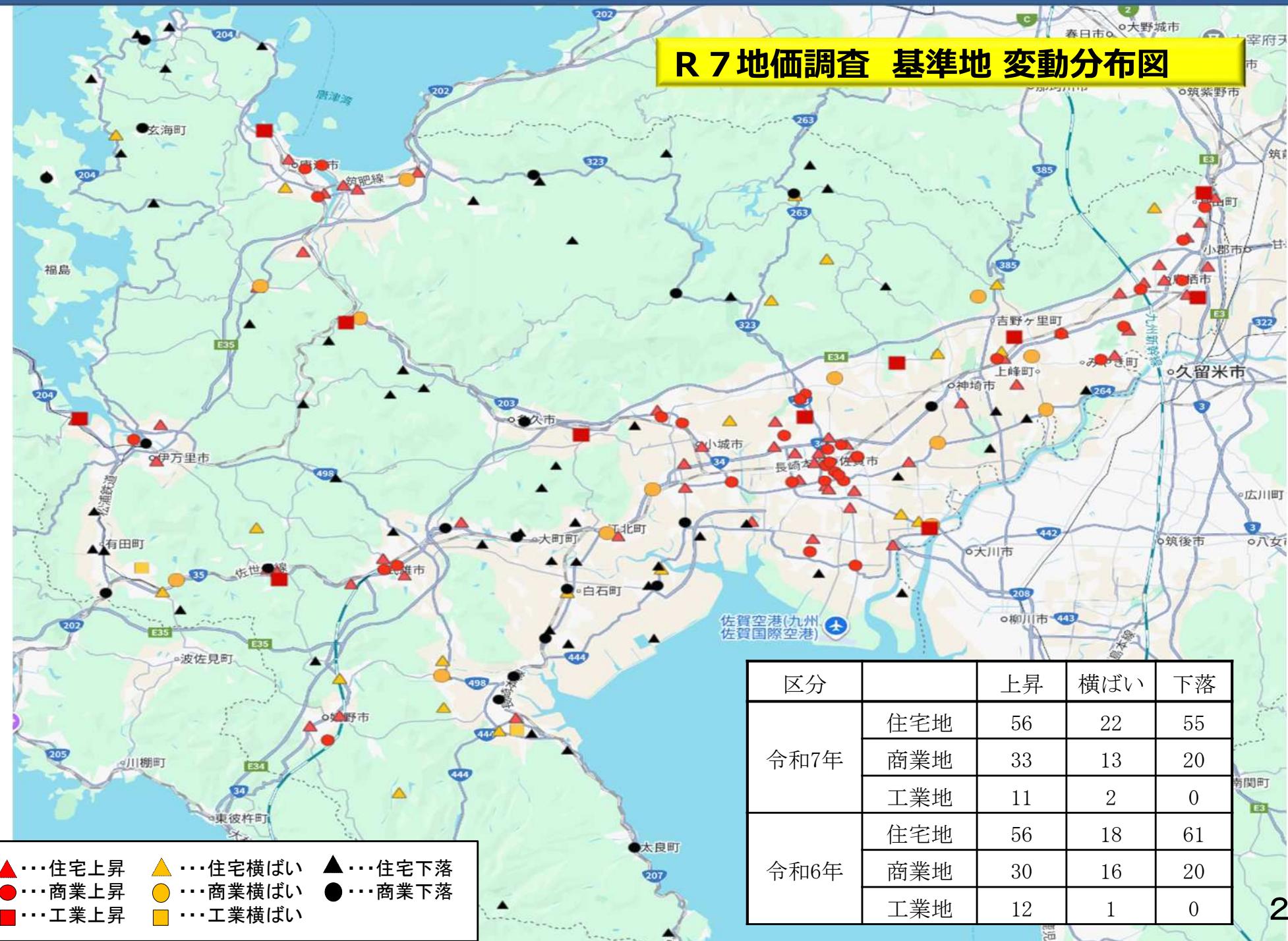


資料 2

(議題 (2) 関連資料)

(2) 地価調査から見た本県の状況について



マンション需要との競合による影響(佐賀市)

【R7地価調査】



大型物流施設用地需要による影響(佐賀県基山町、鳥栖市)

きやまちょう

とすし



国土交通省

【R7地価調査】



(参考) 全国で地価が上昇している地域の特徴

リゾート地域や観光地
(インバウンドや観光客の影響)



子育て環境が整備され転入者が多い地域
(子育て世代が多い)



大型物流施設用地需要による影響

(交通利便性の高い地域で物流施設用地としての需要が高い)



再開発事業等が進展している地域
(利便性や賑わいの向上への期待感)



大手半導体メーカーが進出した地域
(関連企業の工業用地やホテル需要が旺盛)

資料 2

(議題 (3) 関連資料)

(3) 本県における注視区域・監視区域指定の要否について

監視区域等の適用検討基準となる地価上昇率が10%を超える地域が県内で見られることから、区域指定についてご意見をお聞きしたい。

	注視区域	監視区域
指定要件	<ul style="list-style-type: none">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恐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 <p>(27条の3)</p>	<ul style="list-style-type: none">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 <p>(27条の6)</p>
検討基準	1年間の地価上昇率が5%を超えていること	1年間に10%程度の地価上昇がみられること
その他	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こと	

R7地価調査における県内市町の商業地と工業地の変動率

商業地の変動率

市町名	平均	地点における地価の状況	平均価格 円/m ²
	変動率%		
基山町	8.2	(上昇1、横ばい0、下落0)	53,000
佐賀市	6.3	(上昇16、横ばい2、下落2)	78,900
鳥栖市	4.2	(上昇4、横ばい0、下落0)	66,500
みやき町	1.3	(上昇2、横ばい1、下落0)	33,200
嬉野市	1	(上昇1、横ばい1、下落0)	28,100
吉野ヶ里町	0.7	(上昇1、横ばい1、下落0)	31,800
小城市	0.5	(上昇2、横ばい1、下落1)	24,100
唐津市	0.4	(上昇3、横ばい3、下落3)	32,400
伊万里市	0.3	(上昇1、横ばい0、下落1)	53,700
武雄市	0	(上昇2、横ばい0、下落2)	40,300
上峰町	0	(上昇0、横ばい1、下落0)	28,600
江北町	0	(上昇0、横ばい1、下落0)	32,100
有田町	▲0.3	(上昇0、横ばい1、下落1)	23,300
神埼市	▲0.3	(上昇0、横ばい1、下落1)	26,300
多久市	▲0.5	(上昇0、横ばい0、下落1)	20,300
太良町	▲0.6	(上昇0、横ばい0、下落1)	17,000
白石町	▲1.1	(上昇0、横ばい0、下落3)	18,400
大町町	▲1.5	(上昇0、横ばい0、下落1)	19,100
鹿島市	▲3.3	(上昇0、横ばい0、下落2)	25,800
玄海町	▲4.0	(上昇0、横ばい0、下落1)	14,400
県全体	2.2	(上昇33、横ばい13、下落20)	47,100

工業地の変動率

市町名	平均	地点における地価の状況	平均価格 円/m ²
	変動率%		
基山町	24.2	(上昇1、横ばい0、下落0)	59,000
鳥栖市	20	(上昇1、横ばい0、下落0)	84,000
吉野ヶ里町	13.2	(上昇1、横ばい0、下落0)	21,500
神埼市	10	(上昇1、横ばい0、下落0)	18,700
多久市	9.8	(上昇1、横ばい0、下落0)	9,000
伊万里市	4.9	(上昇1、横ばい0、下落0)	10,700
佐賀市	4.3	(上昇2、横ばい0、下落0)	24,800
唐津市	3.9	(上昇2、横ばい0、下落0)	9,100
武雄市	1	(上昇1、横ばい0、下落0)	5,000
鹿島市	0	(上昇0、横ばい1、下落0)	12,400
有田町	0	(上昇0、横ばい1、下落0)	7,300
県全体	7.6	(上昇11、横ばい2、下落0)	22,700

**R 7 地価調査
都道府県別平均変動率**

(商業地)

全国 1位 東京都 11.2%
〃 6位 福岡県 5.1%
〃 12位 熊本県 2.5%
〃 13位 佐賀県 2.2%

(工業地)

全国 1位 東京都 10.6%
〃 3位 福岡県 8.6%
〃 4位 熊本県 8.3%
〃 13位 佐賀県 7.6%

住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途	
1 沖縄県	5.7	1 宮城県	7.1	1 東京都	11.2	1 東京都	10.6	1 東京都	7.7
2 東京都	5.6	2 福岡県	3.1	2 大阪府	7.9	2 沖縄県	9.1	2 沖縄県	6.1
3 神奈川県	3.3	3 沖縄県	2.9	3 沖縄県	7.1	3 福岡県	8.6	3 神奈川県	4.4
4 千葉県	3.3	4 佐賀県	2.4	4 神奈川県	7.0	4 熊本県	8.3	4 大阪府	4.1
5 大阪府	2.7	4 熊本県	2.4	5 京都府	5.7	5 千葉県	8.2	5 福岡県	3.7
6 福岡県	2.7	6 岡山県	2.1	6 福岡県	5.1	6 京都府	8.0	5 千葉県	3.7
7 愛知県	1.6	7 長崎県	1.7	7 千葉県	4.8	7 佐賀県	7.6	7 京都府	2.6
8 兵庫県	1.5	8 大分県	1.4	8 宮城県	4.0	8 神奈川県	7.2	8 兵庫県	2.1
9 神奈川県	1.5	9 岩手県	1.3	9 兵庫県	3.4	9 大阪府	5.9	9 佐賀県	2.0
10 佐賀県	1.3	10 島根県	1.2	10 埼玉県	3.0	10 兵庫県	5.0	9 愛知県	2.0
11 京都府	1.2	11 滋賀県	1.1	11 愛知県	2.7	11 滋賀県	4.2	11 宮城県	1.8
12 茨城県	1.2	12 新潟県	0.9	12 熊本県	2.5	12 北海道	4.1	11 埼玉県	1.8
13 大分県	1.2	13 石川県	0.7	13 佐賀県	2.2	13 奈良県	3.8	13 熊本県	1.7
14 宮城県	0.9	13 秋田県	0.7	14 滋賀県	2.1	14 横浜市	3.4	14 茨城県	1.3
15 熊本県	0.9	15 高知県	0.6	15 石川県	1.9	15 宮城県	3.3	15 大分県	1.1
16 石川県	0.6	16 京都府	0.5	16 茨城県	1.8	15 秋田県	3.3	16 石川県	1.0
17 広島県	0.4	17 東京都	0.3	16 広島県	1.8	17 埼玉県	2.7	17 滋賀県	0.9
18 滋賀県	0.2	17 和歌山県	0.3	18 奈良県	1.3	18 愛知県	2.3	18 広島県	0.8
19 長野県	0.2	19 富山県	0.1	19 岐阜県	1.1	18 岐阜県	2.3	19 長野県	0.3
20 長崎県	0.2	20 兵庫県	0.0	20 大分県	0.7	18 群馬県	2.3	20 岐阜県	0.2
21 長崎県	0.0	20 愛媛県	0.0	20 福島県	0.7	21 福井県	2.1	21 三重県	0.1
22 静岡県	△ 0.1	20 鹿児島県	0.0	20 静岡県	0.7	22 茨城県	2.0	21 長崎県	0.1
22 山口県	△ 0.1	23 山梨県	△ 0.2	20 岐阜県	0.7	22 山梨県	2.0	21 静岡県	0.1
24 岐阜県	△ 0.2	24 宮崎県	△ 0.3	24 北海道	0.6	24 広島県	1.9	21 宮崎県	0.1
24 北海道	△ 0.2	24 鳥取県	△ 0.3	24 群馬県	0.6	25 三重県	1.8	25 北海道	0.0
24 三重県	△ 0.2	26 茨城県	△ 0.4	26 富山県	0.5	25 長崎県	1.8	25 群馬県	0.0
24 岩手県	△ 0.2	26 横浜市	△ 0.4	26 三重県	0.5	25 長野県	1.8	25 富山県	0.0
24 山形県	△ 0.2	28 山口県	△ 0.5	28 長崎県	0.4	28 岩手県	1.7	25 山口県	0.0
29 富山県	△ 0.3	29 青森県	△ 0.6	28 長野県	0.4	29 鹿児島県	1.3	29 山形県	△ 0.1
29 横浜市	△ 0.3	30 奈良県	△ 0.7	30 山口県	0.1	30 岐阜県	1.1	30 奈良県	△ 0.2
29 香川県	△ 0.3	31 大阪府	△ 0.9	31 秋田県	0.0	30 徳島県	1.1	30 横浜市	△ 0.2
32 群馬県	△ 0.4	32 広島県	△ 1.4	31 山梨県	0.0	32 静岡県	0.8	30 秋田県	△ 0.2
32 福島県	△ 0.4	33 福島県	△ 2.0	33 和歌山県	△ 0.1	32 富山県	0.8	30 福島県	△ 0.2
32 青森県	△ 0.4	34 徳島県	△ 2.9	33 宮崎県	△ 0.1	34 石川県	0.4	34 岩手県	△ 0.3
32 秋田県	△ 0.4	34 神奈川県		33 香川県	△ 0.1	34 和歌山県	0.4	34 岐阜県	△ 0.3
36 高知県	△ 0.5	35 千葉県		36 山形県	△ 0.2	34 山形県	0.4	34 香川県	△ 0.3
36 福井県	△ 0.5	35 愛媛県		37 横浜市	△ 0.3	34 新潟県	0.4	37 山梨県	△ 0.4
38 和歌山県	△ 0.6	35 埼玉県		38 福井県	△ 0.4	38 福島県	0.3	37 和歌山県	△ 0.4
38 鳥取県	△ 0.6	35 長野県		39 新潟県	△ 0.5	38 島根県	0.3	37 青森県	△ 0.4
40 奈良県	△ 0.7	35 静岡県		39 鳥取県	△ 0.5	40 大分県	0.2	40 福井県	△ 0.5
40 山梨県	△ 0.7	35 北海道		39 青森県	△ 0.5	40 山口県	0.2	40 高知県	△ 0.5
42 岐阜県	△ 0.8	35 三重県		42 高知県	△ 0.6	40 宮崎県	0.2	42 鳥取県	△ 0.6
43 愛媛県	△ 1.0	35 山形県		43 鹿児島県	△ 0.7	40 鳥取県	0.2	43 鹿児島県	△ 0.9
43 新潟県	△ 1.0	35 香川県		44 愛媛県	△ 0.8	40 青森県	0.2	43 新潟県	△ 0.9
43 島根県	△ 1.0	35 群馬県		45 岩手県	△ 0.9	45 香川県	△ 0.3	43 島根県	△ 0.9
46 鹿児島県	△ 1.1	35 福井県		45 島根県	△ 0.9	46 愛媛県	△ 0.4	43 愛媛県	△ 0.9
46 徳島県	△ 1.1	35 岐阜県		47 徳島県	△ 1.4	47 高知県	△ 0.5	47 徳島県	△ 1.1

(案) 現時点で区域指定する状況にはない。

	佐賀県	参考:福岡県	参考:熊本県
地価上昇が著しい(5%以上) 住宅地(%)	—	大野城市6.2、福津市5.6、糸島市5.7、宇美町7.3、篠栗町6.9、須恵町5.2、新宮町5.9、久山町6.1、粕屋町8.3、筑前町8.1	大津町 6.8 菊陽町 8.2
〃 商業地(%)	佐賀市 6.3 基山町 8.2	小郡市7.1、筑紫野市9.1、春日市7.4、大野城市11.8、太宰府市8.8、古賀市9.4、福津市5.6、糸島市10.3、那珂川市6、宇美町8.2、篠栗町10.2、志免町10.8、須恵町10.2、新宮町7.1、久山町13.2、粕屋町8.6、筑前町7.9	大津町 13.7 菊陽町 17.4
〃 工業地(%)	鳥栖市 20、多久市 9.8、 神埼市 10、吉野ヶ里町 13.2、 基山町 24.2	大牟田市7.6、久留米市12.9、直方市5.7、飯塚市10、筑後市15.7、小郡市14.3、うきは市6.1、宮若市5.4、朝倉市6.2、宇美町17.9、志免町15.7、須恵町18.9、新宮町20.2、久山町14.3、粕屋町13.6、水巻町9.4、鞍手町5.8、桂川町10.6、広川町15.5	玉名市6.7、菊池市29.3、宇城市5.6、合志市6.3、大津町29.7、菊陽町12、西原村21.7、御船町14、益城町12.2
区域指定に関する方針	現時点で区域指定する状況にはない。(案)	現時点で区域指定する状況にはない。	現時点で区域指定は行わない。

区域の指定に関する方針

	佐賀県	参考:福岡県	参考:熊本県
その理由	<p>・本県の地価上昇が著しい商業地及び工業地については、福岡県にアクセスがよい地域において、福岡県に比べた地価の値頃感を背景としたマンションや物流施設の開発、法人の実需等、主に実需によるものである。</p> <p>・国土法の届出(R6.7～R7.6の間)を確認しても、利用(開発)目的が不明な投機的土地区引と判断されるものは見当たらない。</p> <p>・そのため、監視区域等の指定については、性急な判断は避け、慎重な見極めが不可欠であると考える。</p>	<p>・商業地及び工業地については、マンション用地、店舗用地、そして物流施設用地の実需が地価上昇の主因であると考える。</p> <p>（住宅地においては、これまで低金利や住宅ローン減税等に支えられ福岡市及びその周辺市町で地価が上昇してきたが、継続的な上昇により割安感が薄れてきている。その中で、以前として割安感の残るエリアや交通利便性に優れる市町で引き続き5%を超える地価上昇が継続していると考える。）</p> <p>・全体としては、地価は引き続き上昇傾向にあるものの、その上昇幅は縮小しており、地価の上昇には一服感が見られる。</p> <p>・本県の地価上昇は、割安感のあるエリアへの需要集中と各用途における実需等が牽引していると判断。そのため、監視区域等の指定については、性急な判断は避け、慎重な見極めが不可欠であると考える。</p> <p>・国土法の届出(R6.7～R7.6の間)を確認しても、利用(開発)目的が不明な投機的土地区引と判断されるものは見当たらない。</p>	<p>・現時点においては、土地取引の増加と並行して開発も増加しており、短期間転売の割合も小さい。</p> <p>・また、宅建業者へのアンケート結果では、購入された土地が放置された事例等を見聞きする頻度が増えたと考える宅建業者が多かったが、府内関係課や関係市町からの聞き取り結果からは進出企業や公共事業の用地確保に関しては支障を来ておらず、積極的に区域指定をしてほしいという相談もなかった。区域指定をしたとしても勧告する案件は見当たらないため、現時点では区域指定は行わない。</p> <p>・ただし、農振白地だけでなく、農用地区域内の農地についても、農地転用不許可を解除条件とした取引が増えており、宅建業者のアンケート結果においても状況の変化が見られることから、事後届出制の下でできる助言を積極的に行いつつ、勧告案件があれば積極的に勧告し、勧告案件が多く見込まれる場合に区域指定を検討する。</p>
今後の取組	<p>（案）</p> <p>・今後も当県の地価調査地点の変動率を注視していく。</p> <p>・来年以降も著しい上昇がみられる場合や投機的取引が疑われる事案が発生した場合には、土地利用審査会の意見を踏まえて判断する。</p>	<p>・地価調査結果については、土地利用審査会委員に報告を行うとともに、必要に応じて意見を聴取する。</p> <p>・関係市町と連携しながら、地価の動向については引き続き慎重に検証していく。</p>	<p>・勧告案件があれば積極的に勧告し、勧告案件が多く見込まれる場合に区域指定を検討する。また、勧告に至らないが届出時点で既存の土地利用計画に合致しない取引については、関係行政庁への早期の相談に導くため、積極的助言を行っている。</p> <p>・なお現在は、不勧告の場合でも全て通知を発出し、現状の用途（農用地区域や市街化調整区域等）への適合性や開発に必要な許認可手続き、市町村の意見を記載し、届出者に教示している。</p> <p>・また、無届案件もあると考えられることから、届出制度の周知を強化している。</p> <p>・以上の取組を進めながら、引き続き、土地取引等のデータ収集等により、モニタリングを継続する。</p>