

熊本県における国土利用計画法 (土地取引規制制度)の運用状況

熊本県における区域指定の状況	1
1 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度(再掲)	2
2 熊本県における監視区域の指定状況	3
3 熊本県において運用している土地取引規制制度(令和5年1月現在)	3
4 熊本県における注視区域・監視区域等の指定について	4
熊本県における事後届出の状況	9
届出件数等の推移(全国)	10
届出件数等の推移(熊本県(熊本市を含む))	11
熊本県(熊本市を除く)における届出件数及び勧告件数	12
熊本県(熊本市を除く)における届出の利用目的別件数集計結果	12

熊本県における区域指定の状況

1 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度(再掲)

国土利用計画法においては、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するとともに、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、次のとおり土地取引の規制に関する措置が定められている。

制度の区分	事後届出制	事前届出制 (注視区域)	事前届出制 (監視区域)	許可制 (規制区域)
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	H10.9 (S49-H10は事前届出制)	H10.9	S62.8	S49.12
区域指定要件	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があり、これによって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があると認められる区域を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。(27条の3)	地価の急激な上昇又はそのおそれがあり、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。(27条の6)	次に掲げる区域を、期間を定めて、規制区域として指定するものとする。 ・投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ、及び地価の急激な上昇又はそのおそれが認められる等(12条)
対象面積要件	・市街化区域 ・その他の都市計画区域 ・都市計画区域外 (23条)	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上 (27条の4)	都道府県知事等が規則で定める面積(左の面積未満)以上 (27条の7)	(面積要件なし)
届出(申請)時期	契約締結後2週間以内 (利用目的・対価の額) (23条)	契約締結前 (届出をした者は6週間契約をしてはならない) (27条の4第3項) (27条の7)		契約締結前
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等 (24条)	価格及び利用目的 ・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	価格及び利用目的 ・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 ・投機的取引に当たること	価格及び利用目的 (不許可基準) ・区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること (16条)
措置	・知事の勧告(24条) ・措置の報告(25条) ・公表(26条) ・土地に関する権利の処分のあつせん(27条) ・助言(27条の2)	・勧告等(27条の5) ・25条～27条準用	・勧告等(27条の8) ・報告徴収(27条の9) ・25条～27条、27条の5第2項、第3項準用	・許可又は不許可(17条) (申請日から6週間以内に処分) ・許可を得ない契約は無効(14条)

2 熊本県における監視区域の指定状況

熊本市地区	天草地区	阿蘇地区
<ul style="list-style-type: none"> ・ S62.10.1 ~ H4.3.31 熊本市中心部地域指定 (白川以西、以東) 届出対象面積：300 m²以上 ・ H 元.6.1 届出対象面積の引き下げ 白川以西区域 200 m² ・ H4.4.1 ~ H7.3.31 監視区域の再指定 ・ H6.4.1 一部指定解除 解除区域：白川以東 ・ H7.4.1 ~ H12.3.31 熊本駅周辺地域指定 届出対象面積：500 m²以上 ・ <u>H11.4.1</u> 解除 	<ul style="list-style-type: none"> ・ H2.6.29 ~ H7.6.28 天草リゾート重点整備地 区(12市町の一部)指定 届出対象面積：2,000 m²以上 ・ H7.6.29 ~ H12.6.28 監視区域の再指定 ・ <u>H9.7.1</u> 解除 	<ul style="list-style-type: none"> ・ H3.6.1 ~ H8.5.31 南郷谷・小国郷地域(6町 村)全域指定 届出対象面積：2,000 m²以上 <p style="text-align: center;"><u>再指定せず</u></p>

3 熊本県において運用している土地取引規制制度(令和5年1月現在)

制度の区分	事後届出制	事前届出制 (注視区域)	事前届出制 (監視区域)	許可制 (規制区域)
熊本県(熊本市を除く)		×	×	×
熊本市		×	×	×
他都道府県(全国)		×	×(東京都小笠原村を 除く)	×

4 熊本県における注視区域・監視区域等の指定について

(1) 区域制度の活用状況

注視区域

- ・平成10年に設けられた注視区域（制度）についても、これまでに全国で指定実績が無い。

監視区域

- ・昭和62年に設けられた監視区域（制度）は、いわゆるバブル期には多く活用され、ピーク時の平成5年には、当時の全国の市区町村数の3分の1を超える1212市区町村で指定されていた。
- ・しかし、その後の地価の下落等を背景に、縮小・解除が進み、令和5年1月現在、指定されている区域は東京都小笠原村の1村のみ。
- ・本県においては、昭和62年10月から平成11年3月にかけて熊本市地区、天草地区、阿蘇地区で指定していた。

規制区域

- ・国土利用計画法が施行された昭和49年に設けられた規制区域（制度）は、これまでに全国で指定実績が無い。

(2) 注視区域・監視区域の指定の要件等

- ・注視区域については、平成10年総理府告示で「当該地域の地価上昇率が年5%を超えていること」が注視区域を指定できる場合とされており、一方で、監視区域については、H20年国土交通省作成運用指針で「年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を決定すべき。具体的な運用に当たっては、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。」旨示されている。
- ・一方で、国土交通省から都道府県等における区域指定に際して実務の参考となるように示された「土地取引規制に関するマニュアル」（H26年国土交通省作成）では、地価上昇の要因が、実需に基づくものであるのかを見極めることが重要であると解説されている。

【土地取引規制に関するマニュアル（H26 国土交通省土地・建設経済局企画課） p.35】

年間10%程度の地価上昇が見られる場合であっても、それが適正かつ合理的な土地利用の結果として生じた事象であれば、法の趣旨に鑑み、監視区域の対象とはならないと解すべきである。

具体的には、以下に掲げるような事象が生じた場合は、当該地及びその周辺の土地利用が高度化するため、そこで観察される地価上昇は適正かつ合理的な土地利用を阻害する現象であるとはいえない。

- ・ 交通インフラの整備（鉄道新駅、高速道の新ICなど）
- ・ 商業施設や公共施設の立地による賑わいの創出
- ・ 土地区画整理事業、市街地再開発事業 等

また、例えば開発業者による企業努力によって一定の土地のブランドイメージ等が向上し、従来の価格よりも高い水準で最終需要者に住宅が分譲されたような場合は、結果的に地価の上昇を伴う可能性が高いが、適正かつ合理的な土地利用を脅かす事象には当たらない。

(3) 熊本県における地価上昇の状況及び区域指定の要否判断

- 令和4年地価調査においては、菊陽町へのTSMC進出の影響により、全用途（住宅地や商業地、工業地等の全ての調査地点）の対前年平均変動率は、菊陽町が+11.9%、大津町が+9.0%、合志市が+5.9%と、3つの市町において、+5.0%を超えた結果となった。

（参考）個別の調査地点で対前年変動率が最も大きかったのは、菊陽町が工業地の調査地点で+31.6%、大津町が工業地の調査地点で+19.6%、合志市が住宅地の調査地点で+7.9%であった。

- 地価調査を担当した不動産鑑定士からの報告によれば、TSMCが進出する周辺の菊陽町、大津町及び合志市の地価上昇要因は次のとおり。

住宅地

- TSMC進出決定により1,000人を超える新規雇用が伝えられることから、賃貸アパートの素地や建設作業員等の単身者向け物件用土地の引き合いが著しく増加しているが、菊陽町は市街化調整区域が多く開発エリアは限られるため、菊陽町のみならず隣接の合志市や大津町まで波及効果が見受けられ、アパート素地等の価格上昇が顕著である。
- 菊陽町（R3：+3.2% R4：+7.7%）では、旺盛な需要を背景に近年売り手側は強気姿勢であったが、TSMC進出決定後、強気姿勢がさらに強まっており、既存住宅地域から農家集落地域に至るまで高価格帯での取引が確認でき、全域的に土地価格上昇が顕在化している。

商業地

- 菊陽町（R3：+3.6% R4：+13.6%）、大津町（R3：+0.7% R4：+10.7%）については旺盛な背後住宅地需要や光の森地区・菊陽メガモール周辺への商業集積等を背景に商業立地性の向上が継続していることに加え、TSMC進出決定により、幹線沿いの事業用適地の取得競争が激化しており、運送・倉庫業の引き合いが特に強く、菊陽バイパス沿線は運送・倉庫業の適地となるうえに、賃貸マンション、店舗、事務所等各種需要が多数競合しており、地価上昇が顕著となっている。
- 光の森地区に位置する菊陽5-1（+13.6% 県内上昇率第1位）においても、TSMC進出の波及効果が認められ、周辺での取引価格の高騰が著しいほか、地主サイドの権利意識もさらに強くなり、地代・店舗賃料水準は上昇しており、地価は大幅な上昇となった。

工業地

- TSMC建設予定地周辺の工業地は需要が逼迫しており、絶対的な工業用地不足から取引価格が上昇しており、菊陽9-1（R3：+2.4% R4：+31.6%）、大津9-1（R3：+5.5% R4：+19.6%）、菊池9-1（R3：+1.0% R4：+23.7%）の3地点は大幅な上昇となった。

- ・ TSMC 建設予定地の周辺は、熊本 IC、熊本空港、JR 豊肥本線へのアクセスに優れ、今後、半導体関連企業や運送・倉庫業等の物流企業の進出が見込まれる。需要者は、TSMC の本格稼働までに工場、事業所等の完成・竣工を前提として工場用地・倉庫用地を積極的に取得しており、急速な需要拡大と供給不足を背景に取引価格が高騰する等、取得競争の激化が地価を押し上げている。
- ・ 菊陽 9 - 1 (R3 : +2.4% R4 : +31.6% 県内上昇率第 1 位) は、引き合いの強い幹線沿いの物流倉庫適地であり、最寄り駅や商業施設、延伸が計画される都市計画道路菊陽空港線への接近性に優れ、また市街地に近く、他用途への需要競合も認められる等により取得競争の激化が顕在化しており、地価は大幅な上昇となった。

(注) 資料中の下線____は県で付記したもの。

【熊本県における注視区域・監視区域の指定判断】

- ・ 県内では、菊陽町、大津町及び合志市の 3 つの市町において相当な程度の地価の上昇(令和 4 年地価調査結果:全用途で年 +5.0%以上の上昇)が見られるが、地価上昇の要因は、上記のとおり、TSMC 進出の影響による実需に基づく地価上昇であるといえるため、マニュアルに規定される「適正かつ合理的な土地利用を阻害する現象」に該当するものではないため、注視区域又は監視区域の指定を要しないと判断している。

【参考】全国の地価上昇の状況(地価調査結果)

令和4年地価調査(価格判定日:7月1日)において全用途(住宅地や商業地、工業地等の全ての調査地点)の平均変動率(上昇率)が5%以上であった市区町村の一覧

順位	都道府県	市区町村	平均変動率(%)
1	北海道	北広島市	22.8
2	北海道	恵庭市	21.7
3	北海道	江別市	20.9
4	北海道	千歳市	19.7
5	北海道	札幌市厚別区	14.2
6	北海道	札幌市清田区	13.8
7	北海道	札幌市手稲区	12.2
8	北海道	札幌市北区	12.0
9	熊本県	菊陽町	11.9
10	北海道	札幌市東区	11.1
11	北海道	石狩市	11.1
12	福岡県	福岡市博多区	11.0
13	北海道	札幌市	10.5
14	福岡県	須恵町	10.1
15	北海道	札幌市西区	10.0
16	沖縄県	宮古島市	9.4
17	北海道	札幌市白石区	9.3
18	北海道	留寿都村	9.3
19	熊本県	大津町	9.0
20	福岡県	福岡市中央区	8.8
21	北海道	札幌市豊平区	8.6
22	北海道	帯広市	8.4
23	宮城県	名取市	8.4
24	福岡県	筑紫野市	8.4
25	北海道	真狩村	8.2
26	北海道	札幌市中央区	8.1
27	福岡県	粕屋町	8.1
28	福岡県	宇美町	8.0
29	福岡県	福岡市早良区	7.9
30	福岡県	大野城市	7.9
31	福岡県	志免町	7.9
32	福岡県	福岡市	7.7
33	北海道	音更町	7.5

順位	都道府県	市区町村	平均変動率(%)
34	福岡県	小郡市	7.5
35	北海道	札幌市南区	7.4
36	北海道	倶知安町	7.4
37	宮城県	大和町	7.0
38	宮城県	仙台市宮城野区	6.9
39	北海道	二セコ町	6.8
40	宮城県	富谷市	6.8
41	福岡県	福岡市南区	6.8
42	福岡県	篠栗町	6.7
43	沖縄県	西原町	6.7
44	福岡県	福岡市東区	6.6
45	宮城県	岩沼市	6.3
46	愛知県	名古屋市中区	6.3
47	福岡県	春日市	6.3
48	福岡県	太宰府市	6.3
49	宮城県	仙台市青葉区	6.2
50	千葉県	浦安市	6.2
51	福岡県	古賀市	6.2
52	長野県	軽井沢町	6.1
53	福岡県	福岡市城南区	6.1
54	宮城県	仙台市	5.9
55	宮城県	仙台市泉区	5.9
56	福岡県	福岡市西区	5.9
57	熊本県	合志市	5.9
58	愛知県	名古屋市中区	5.8
59	愛知県	名古屋市中村区	5.5
60	福岡県	新宮町	5.5
61	沖縄県	石垣市	5.4
62	宮城県	仙台市若林区	5.2
63	福岡県	福津市	5.2
64	宮城県	仙台市太白区	5.0
65	千葉県	市川市	5.0

平成25年から令和3年までの地価調査(価格判定日:7月1日)において全用途(住宅地や商業地、工業地等の全ての調査地点)の平均変動率(上昇率)が最も高かった市区町村の一覧

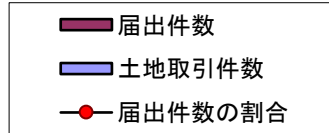
年	順位	都道府県	市区町村	平均変動率(%)
R3	1	北海道	北広島市	15.1
R2	1	北海道	倶知安町	16.1
H31	1	北海道	倶知安町	17.1
H30	1	北海道	倶知安町	18.1
H29	1	北海道	倶知安町	19.1
H28	1	大阪府	大阪市西区	20.1
H27	1	愛知県	名古屋市中村区	21.1
H26	1	大阪府	大阪市北区	22.1
H25	1	岩手県	大槌町	23.1

熊本県における事後届出の状況

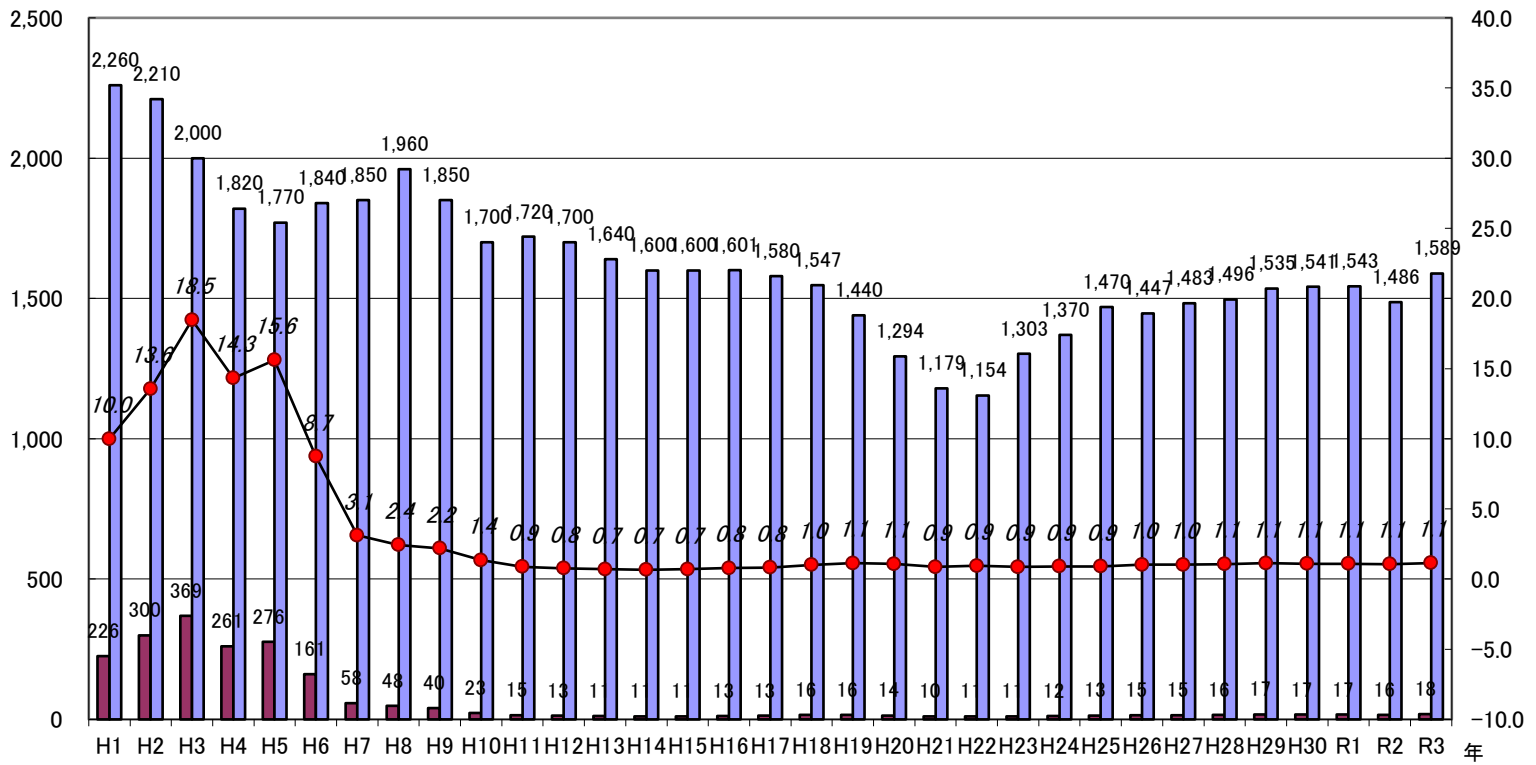
届出件数等の推移(全国)

1 全国の土地取引件数及び届出件数

件数(千件)
(棒グラフ)

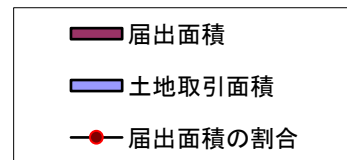


届出の割合(%
(折れ線グラフ)

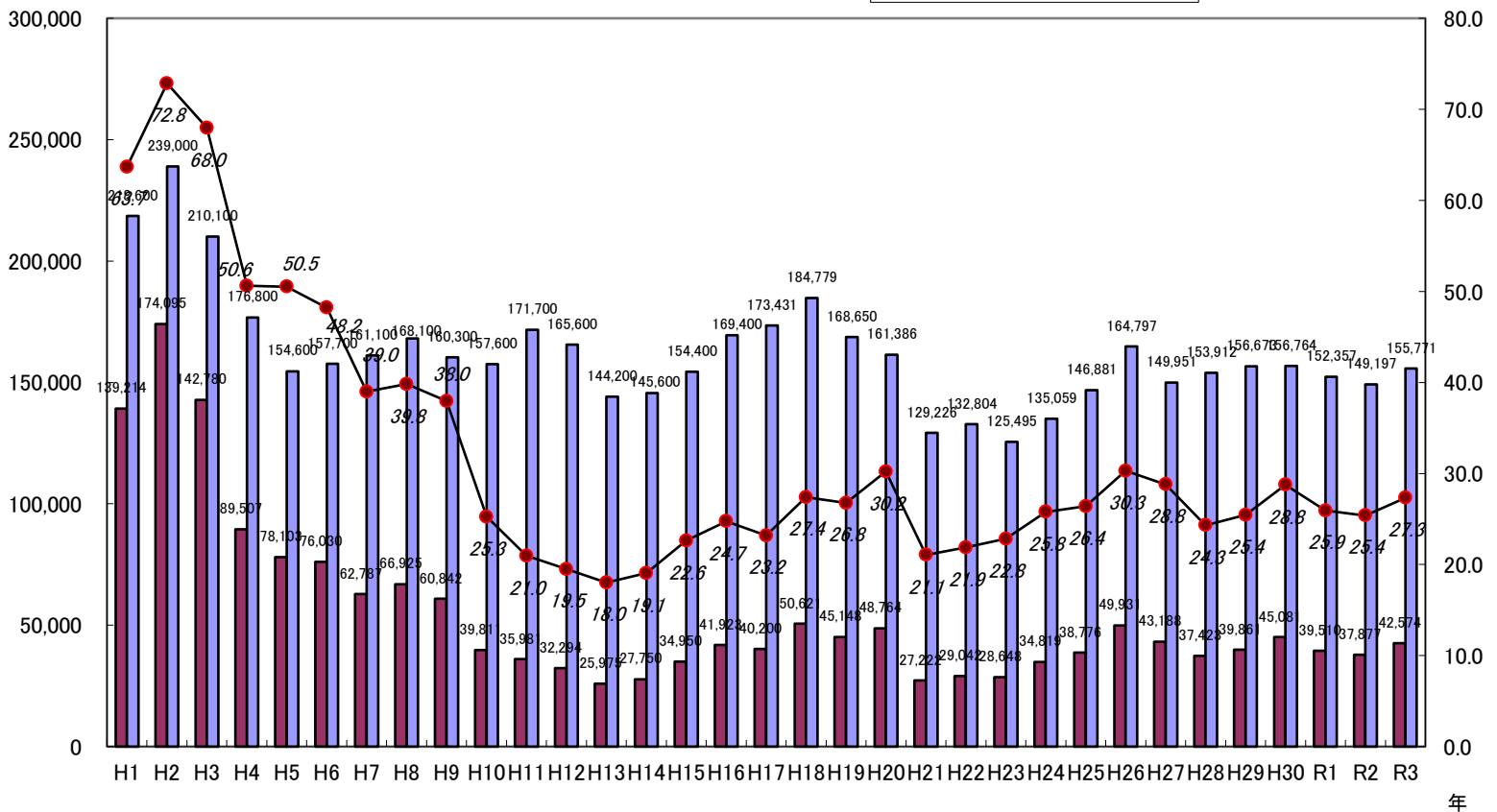


2 全国の土地取引面積及び届出面積

面積(ha)
(棒グラフ)



割合(%
(折れ線グラフ)



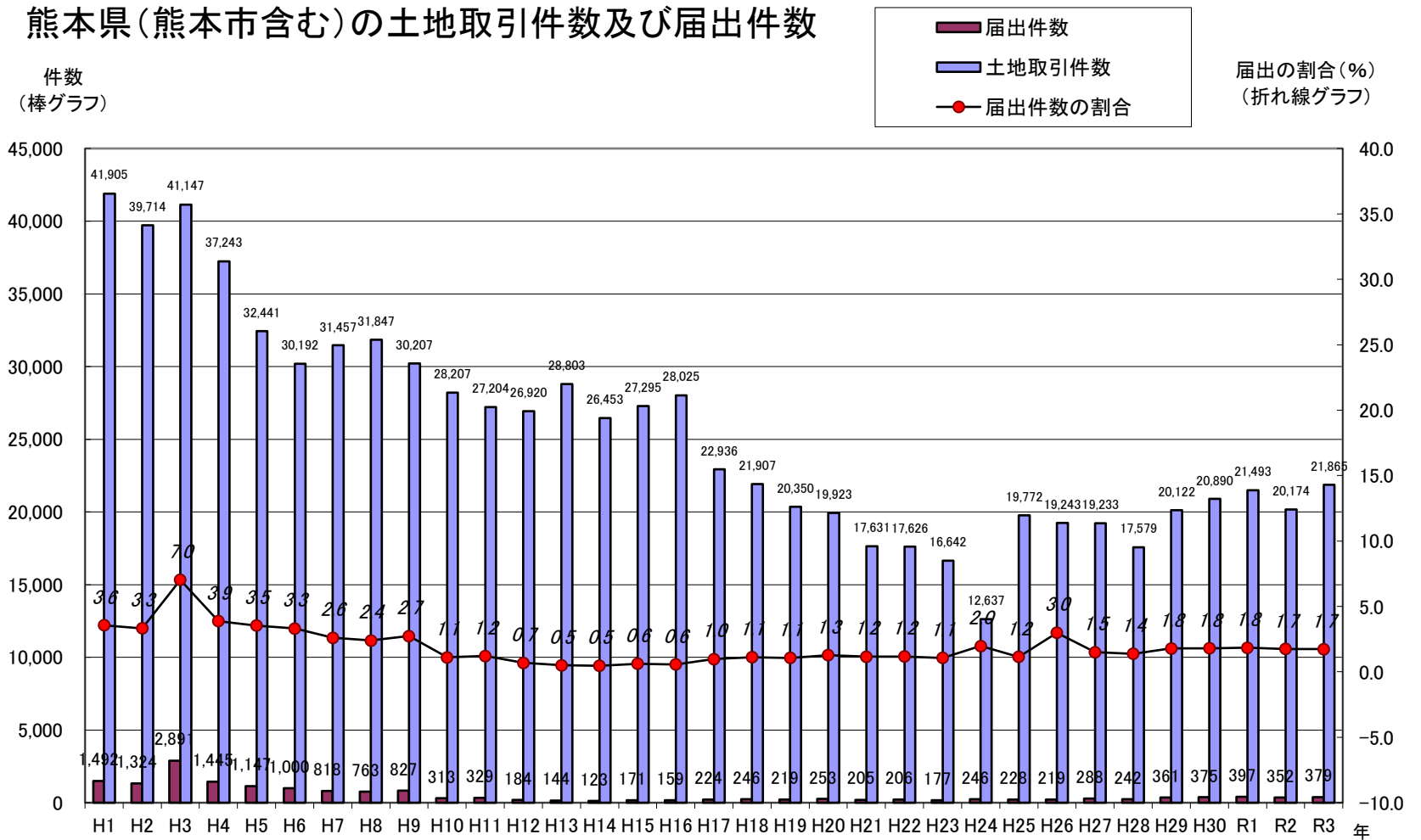
(注) 全国の届出件数及び届出面積は事後届出と事前届出の合計値

(出典) 届出件数及び面積: 国土交通省「土地取引規制実態統計」

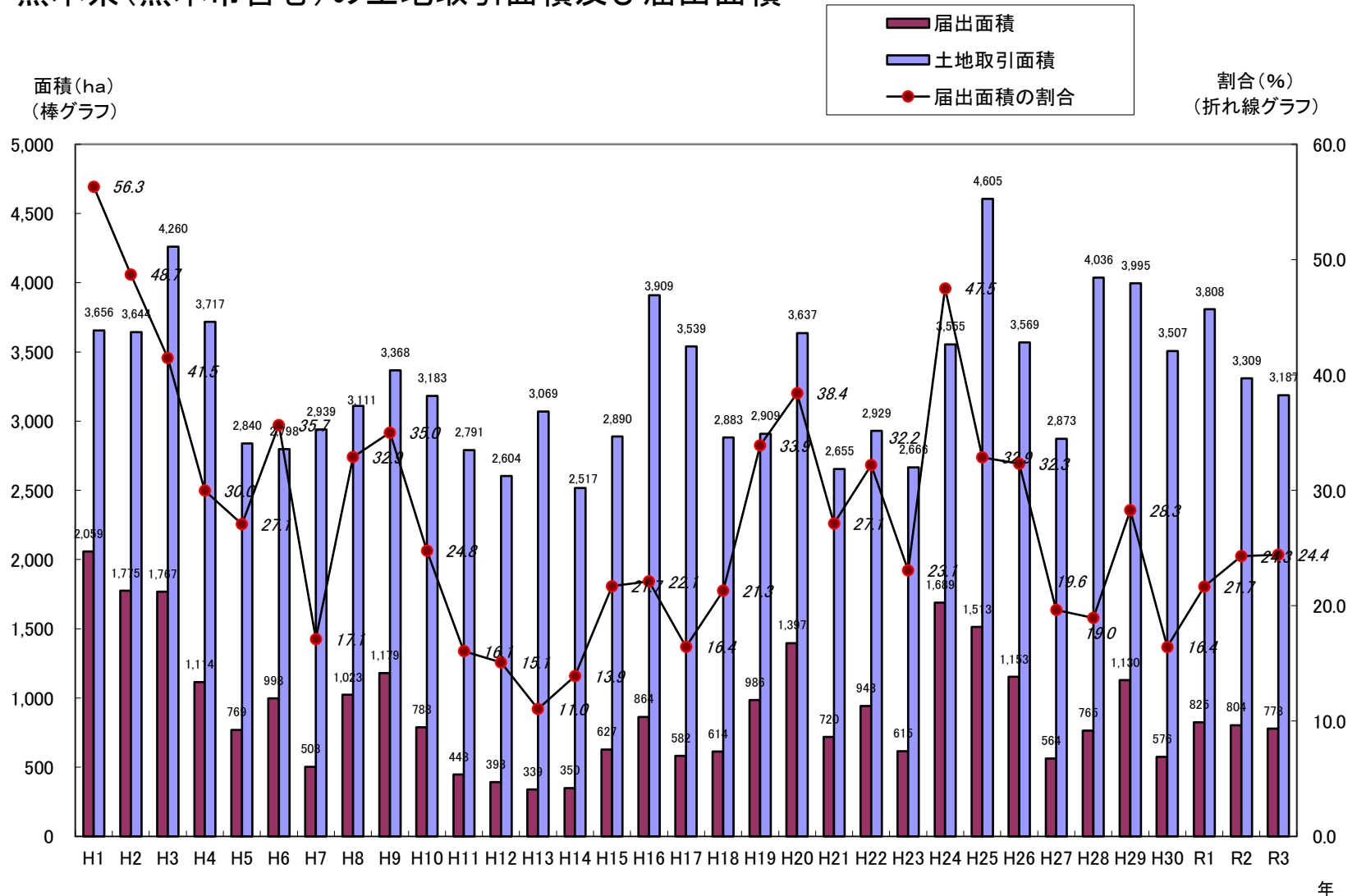
土地取引件数及び面積: 国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」

届出件数等の推移(熊本県(熊本市を含む))

1 熊本県(熊本市含む)の土地取引件数及び届出件数



2 熊本県(熊本市含む)の土地取引面積及び届出面積



(注) 全国の届出件数及び届出面積は事後届出と事前届出の合計値

(出典) 届出件数及び面積: 国土交通省「土地取引規制実態統計」

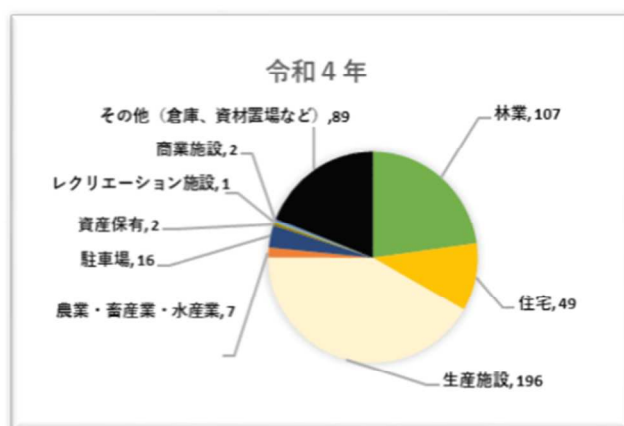
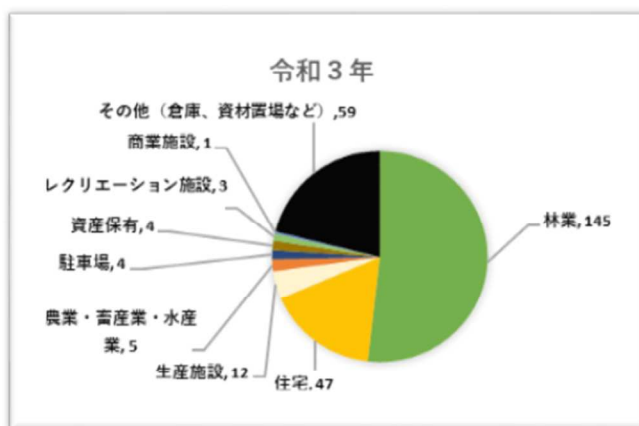
土地取引件数及び面積: 国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」

熊本県(熊本市を除く)における届出件数及び勧告件数
 < 過去5年の状況 >

年	件数	うち勧告件数
平成31年	287件	0件
平成31年(令和元年)	316件	0件
令和2年	218件	0件
令和3年	280件	0件
令和4年	469件	0件

受理月ベース

熊本県(熊本市を除く)における届出の利用目的別件数集計結果
 < 令和3年及び令和4年の状況 >



【参考1】

全国における事後届出制度(平成10年9月から令和3年までの間)における勧告事例数

年	勧告件数
平成11年	1件
平成12年	2件
平成17年	1件
計	4件

【参考2】

全国における事後届出制度(平成10年9月から令和3年までの間)における勧告公表事例

事 例 12 (青森県 H12. 9. 25)

(1) 勧告に従わなかった者の住所及び名称

北海道札幌市北区北26条15丁目3の3
有限会社しりべし工業 清水 信 一

(2) 届出の内容

届 出 日 平成12年7月6日

土地の所在地、 1. 青森県下北郡東通村大字大利字留沢1-12

面積、利用目的 53,719㎡

廃棄物搬入ルート並びに廃棄物専用コンテナ、覆土及び建築(建設)資材等の置場

2. 青森県下北郡東通村大字大利字留沢1-12

2,242㎡

廃棄物搬入ルート

(3) 勧告の内容

届出に係る土地は東通農業振興地域整備計画において定められている農用地区域に含まれているが、当該届出に係る利用目的に従った土地利用はこの計画に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認められる。よって、届出に係る土地の利用目的を東通農業振興地域整備計画において定められている農用地区域の用途に適合するよう変更すること。

(4) 公表の理由

(1)に掲げる者より、当該勧告に従わない旨の回答があったため。