

# 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の 運用状況について(別冊資料)

目 次	ページ
1 地価上昇の状況	1
2 区域指定の想定	3
3 地価が上昇する背景と要因	4
4 大規模開発プロジェクト等の計画地域	6
5 大規模開発プロジェクト等の計画地域における地価上昇の可能性	9
6 土地取引の実態等	
(1) 土地取引件数及び面積(全体)	10
(2) 各市町の土地取引件数・面積等	13
7 土地利用の状況	
(1) 管内の全土地取引のうち、「法人取引が占める割合」又は「法人取引に占める域外法人取引の割合」	17
(2) 土地利用基本計画や都市計画等の趣旨に反する土地利用	20
(3) 短期的に転売を行う取引が生じている地点や1年間に10%程度の地価上昇が観測された地点	21
(4) 現地調査(関係者ヒアリング)	23
<b>地価等に関する資料</b>	
菊陽町 地価調査の調査地点の価格推移	26
大津町 地価調査の調査地点の価格推移	27
合志市 地価調査の調査地点の価格推移	28
菊池市 地価調査の調査地点の価格推移	29
地価調査結果で見る2市2町と熊本市各区の最高価格地点の比較【住宅地】	30
地価調査結果で見る2市2町と熊本市各区の最高価格地点の比較【商業地】	31
地価調査で見る2市2町と他県等の工業地最高価格地点の比較【工業地】	32
4市町等の地価水準(他地域との比較)	33
菊陽町周辺の都市計画区域(地図)	34
国土利用計画法に基づく事後届出件数の推移(全国、熊本県)	35



# 1 地価上昇の状況

◆データ元：「令和5年熊本県地価調査」（R5.7.1時点価格）の調査結果

## 1. 個別地点の対前年変動率

表1 個別地点の対前年変動率

区分	全地点数 (注)	住宅地					宅地見込地		全地点数 (注)	商業地				全地点数 (注)	工業地	
		0%	0~5%	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	0~5%		10~15%	0%	0~5%	25~30%		30~35%	25~30%
菊陽町	5			2	1	1	1	1	2			2		0		
大津町	4			1	3			1	2			1	1	1		1
合志市	9			7	2			1	1		1			0		
菊池市	7	1	6					0	3	3				1	1	

色で着色しているものが1年間に10%以上上昇した地点の数

(注) 対前年変動率を算出することが可能な、1年前と同じ地点を調査した地点の数

- ・菊陽町は8地点のうち、6地点が1年間で10%以上上昇。
- ・大津町は8地点のうち、7地点が1年間で10%以上上昇。
- ・合志市は11地点のうち、2地点が1年間で10%以上上昇。
- ・菊池市は11地点のうち、TSMCの工場に近い菊池市旭志川辺にある工業地の調査地点の1地点のみ1年間で10%以上上昇。その他の10地点の上昇率は5%未満となっている。（参考：注視区域の指定を検討する目安は5%超の上昇）

## 2. 市町村平均の対前年変動率

表2 全用途（住宅地、宅地見込地、商業地、工業地）の対前年平均変動率

区分	R1年	R2年	R3年	R4年	R5年	用途別			
						住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
						菊陽町	1.9	1.7	3.3
大津町	3.5	3.0	4.1	9.0	18.0	10.0	12.6	30.2	31.1
合志市	0.4	0.5	2.4	5.9	7.5	8.4	3.3	3.4	
菊池市	▲0.3	▲0.5	▲0.4	1.9	3.6	1.5		0.0	29.2
(参考)県全体	0.5	▲0.1	▲0.2	0.4	1.2	0.7	3.6	1.7	5.1

- ・菊陽町及び大津町は町平均（全用途対前年平均変動率）でも10%を超える上昇。

### 【まとめ】

- ・菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の4市町では、過去1年間に10%程度の地価上昇が見られる地点が1以上存在し、地点によっては30%を超える地点もある。
- ・菊陽町及び大津町は、町平均でも10%以上の地価上昇となっている。
- ・なお、菊池市は、TSMCの工場に近い旭志川辺の工業地の調査地点のみ大きく上昇しており、その他のエリアの調査地点での上昇率は大きくない。
- ・いずれの市町でも地価上昇が現在も継続しており、下落の兆しは見られない。

## 【参考】全国の地価上昇の状況（令和5年都道府県地価調査結果）

●令和5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	千歳市	26.3
2	北海道	北広島市	22.9
3	北海道	恵庭市	22.6
4	北海道	江別市	18.4
5	熊本県	菊池郡大津町	18.0
6	北海道	札幌市手稲区	17.6
7	沖縄県	宮古島市	16.6
8	熊本県	菊池郡菊陽町	15.6
9	北海道	留寿都村	14.5
10	北海道	札幌市西区	14.2
10	北海道	真狩村	14.2
12	北海道	札幌市東区	14.0
13	北海道	芽室町	13.6
14	福岡県	福岡市博多区	13.3
15	北海道	札幌市中央区	13.0
16	福岡県	糟屋郡須恵町	12.5
17	北海道	帯広市	12.2
18	北海道	札幌市北区	12.1
19	千葉県	市川市	11.8
20	福岡県	古賀市	11.7
21	北海道	札幌市厚別区	11.2
22	北海道	石狩市	10.6
22	福岡県	福岡市中央区	10.6
24	北海道	札幌市南区	10.5
25	北海道	札幌市白石区	10.3
26	北海道	札幌市清田区	10.2
26	北海道	音更町	10.2
28	福岡県	糟屋郡宇美町	10.1
29	北海道	ニセコ町	10.0
30	福岡県	福岡市早良区	9.9
30	福岡県	糟屋郡新宮町	9.9
30	沖縄県	国頭郡恩納村	9.9

順位	都道府県	市区町村	平均変動率(%)
33	北海道	札幌市豊平区	9.8
33	福岡県	糟屋郡志免町	9.8
35	千葉県	浦安市	9.7
35	福岡県	大野城市	9.7
37	福岡県	小郡市	9.6
38	宮城県	仙台市宮城野区	9.5
39	福岡県	福岡市	9.4
40	福岡県	糟屋郡粕屋町	9.2
41	宮城県	利府町	8.6
41	福岡県	筑紫野市	8.6
41	福岡県	福津市	8.6
44	長野県	下高井郡野沢温泉村	8.5
44	大阪府	大阪市西区	8.5
46	福岡県	福岡市東区	8.4
47	福岡県	糟屋郡篠栗町	8.3
47	沖縄県	中頭郡北中城村	8.3
49	宮城県	大和町	8.2
50	宮城県	名取市	8.1
51	愛知県	東海市	8.0
52	長野県	北佐久郡軽井沢町	7.9
53	福岡県	福岡市南区	7.7
53	福岡県	福岡市西区	7.7
53	沖縄県	中頭郡中城村	7.7
56	宮城県	仙台市若林区	7.6
56	千葉県	船橋市	7.6
56	福岡県	福岡市城南区	7.6
59	宮城県	仙台市泉区	7.5
59	熊本県	合志市	7.5
61	宮城県	富谷市	7.4
61	千葉県	流山市	7.4
63	長野県	北安曇郡白馬村	7.2
64	愛知県	名古屋市長久寺区	7.1

●平成25年から令和4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(%)
R4	1	北海道	北広島市	22.8
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

## 2 区域指定の想定

◆データ元：「令和5年熊本県地価調査」（R5.7.1時点価格）の調査結果

表1 個別地点の対前年変動率（再掲）

区分	住宅地						宅地見込地			商業地				工業地				
	全地点数 (注)	0%	0~5%	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	全地点数 (注)	0~5%	10~15%	全地点数 (注)	0%	0~5%	25~30%	30~35%	全地点数 (注)	25~30%	30~35%
菊陽町	5			2	1	1	1	1		1	2			2		0		
大津町	4			1	3			1		1	2			1	1	1		1
合志市	9			7	2			1	1		1		1			0		
菊池市	7	1	6					0			3	3				1	1	

色で着色しているものが1年間に10%以上上昇した地点の数  
 (注) 対前年変動率を算出することが可能な、1年前と同じ地点を調査した地点の数

菊陽町	町内の調査地点全8地点のうち6地点が年10%以上上昇しているため <b>町内全地域</b> を指定区域の想定地域とする。
大津町	町内の調査地点全8地点のうち7地点が年10%以上上昇しているため <b>町内全地域</b> を指定区域の想定地域とする。
合志市	市内の調査地点全11地点のうち年10%以上上昇している地点は2地点であるが、7地点が5%以上上昇しており、町全域に上昇地傾向が見られるため <b>市内全地域</b> を指定区域の想定地域とする。
菊池市	市内の調査地点全11地点のうち年10%以上上昇している地点は1地点（TSMCが進出するエリアに近い旭志川辺にある工業地の調査地点）であり、当該地点以外では5%以上上昇した調査地点は無く、地価が上昇しているエリアは限定的と考えられるため、市内のうち地価上昇が顕著である <b>旭志地域</b> を区域指定の想定地域とする。



※地理院タイルに TSMC の位置、調査地点、市町村名を追記して掲載

### 3 地価が上昇する背景と要因

◆データ元：資料「令和5年熊本県地価調査における地価動向の概況」※

※ 地価調査を受託した熊本県不動産鑑定士協会の各分科会幹事作成資料

#### 1. 地価上昇の背景

##### 概況

○令和3年11月に菊陽町に世界最大手の半導体受託製造企業（TSMC）の進出が決定して以降、県内の半導体関連産業では工場新設、増床など設備投資が相次ぎ、用地不足から地価上昇が顕著となった。

区分	R5年 全用途	用途別			
		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
菊陽町	15.6	12.8	10.0	25.5	
大津町	18.0	10.0	12.6	30.2	31.1
合志市	7.5	8.4	3.3	3.4	
菊池市	3.6	1.5		0.0	29.2

○加えて、令和5年5月には、ソニーグループが県内2カ所目の半導体工場建設方針を発表し、TSMC第2工場の立地も熊本県を優先する考えが明らかとなったことから、TSMC建設予定地周辺の地価は大きく上昇している。

#### 2. 地価上昇の要因

##### ①住宅地

- ・ 菊陽町では、共同住宅地適地を中心に需要が旺盛で、絶対的な供給不足から取引価格の高騰が目立ち、全町的に地価上昇幅を強めている。
- ・ 大津町では、共同住宅地適地については菊陽町と状況は同じであるが、小規模画地については菊陽町と比べて地価水準が低いことから、菊陽町で取得できない需要者の流入が認められるほか、肥後大津駅と熊本空港を結ぶ空港アクセス鉄道の整備など将来的な発展も予見されることから地価上昇幅が強まっている。

##### ②商業地

- ・ 菊陽町及び大津町では、TSMC進出により、直接関連企業、間接関連企業、波及企業等の進出が相次いでおり、物流・倉庫用地、社宅・賃貸マンション・アパート用地、事務所用地、ホテル用地等の需要が激増。  
特にこれら適地が多数競合する幹線道路沿線やJR豊肥本線沿線地域は、取得競争の激化により高い地価上昇となっている。
- ・ 国道57号菊陽バイパス沿線及び大津バイパス沿線では、TSMC進出により、物流・倉庫用地、社宅・賃貸マンション・アパート用地、事務所用地、ホテル用地等の需要は激増しているが供給がほとんどなく、需給ギャップが生じており取得競争の激化により高い地価上昇となっている。  
菊陽バイパス沿線の背後ではマンション用地需要が極めて強く、取引価格が高騰している。大津バイパス沿線では隣接の菊陽バイパス周辺と比較して地価水準が低いことから地価上昇幅が大きい。

### ③工業地

- ・ 菊陽町、大津町、菊池市の調査地点については、半導体関連企業の新規進出需要のほか既存企業の拡張需要等が存し、超過需要が継続しており、適地不足等も相まって大幅な地価上昇となっている。
- ・ T S M C 周辺での深刻な用地不足等から熊本県や熊本市その他周辺自治体等による新規工業団地の計画が予定されているが、市場参加者は T S M C 工場の令和 6 年 12 月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いる。
- ・ ソニーグループが県内 2 カ所目の半導体工場建設方針を発表し、T S M C 第 2 工場の立地も熊本県を優先する考えが明らかとなったことから、今後もサプライヤー企業・物流関連企業などの進出が続くことが予想され、工場用地の需給は逼迫した状況が続くと見込まれる。

#### 【まとめ】

- ・ 菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の旭志地域では、過去 1 年間に 10%程度の地価上昇が見られる地点があるなど地価が上昇しているが、これは半導体関係企業の工場や物流・倉庫施設、事務所、共同住宅（マンション、アパート）、戸建て住宅、ホテルなどを建設するための土地需要の増を背景としているもので、地価上昇の合理的な要因があり、また最終需要者による需要が伴っていると言える。

## 4 大規模開発プロジェクト等の計画地域

◆データ元：各種資料等

### 大規模開発プロジェクト等の計画地域

以下は、各種の公開情報を基に、大規模な開発プロジェクト（実施中のものから構想段階のものも含む。企業によるものは主に大型案件に限って記載。）についてまとめたもの。

#### ①菊陽町内

種別	内容 [ ]内は実施者	開発段階等
道路		
市町村道	<ul style="list-style-type: none"> <li>町道杉並公園線(延伸、2.5 km) [町]</li> <li>町道菊陽空港線(延伸、0.68 km) [町]</li> </ul>	計画中 工事中
県道	<ul style="list-style-type: none"> <li>新山原水線(原水工区、バイパス整備、1.19km) [県]</li> </ul>	工事中
鉄道関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>新駅設置(JR 三里木駅と原水駅の間) [町]</li> </ul>	計画中
土地区画整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業(68.9ha) [町]</li> </ul>	計画中
農村産業導入法に基づく実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>菊陽町原水(約 9ha) [町、民間事業者]</li> </ul>	その他
都市公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>菊陽杉並公園拡張事業(アーバンスポーツ施設・町民グラウンド、6ha) [町]</li> </ul>	計画中

#### ②大津町内

種別	内容	開発段階等
道路		
市町村道	<ul style="list-style-type: none"> <li>町道三吉原北出口線(大津植木線他多車線化：対抗路線、0.26km) [町]</li> </ul>	用地取得中
県道	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬田竜田線(吹田工区、バイパス整備、1.7km) [県]</li> </ul>	工事中



工業団地の造成	・町営工業団地整備(護川地区、9.7ha) [町]	用地取得中
公共公益施設	・肥後大津駅周辺バス転回広場整備(0.3ha) [町]	用地取得中

### ③合志市内

種別	内容 ( ) 内は実施者	開発段階等
道路		
市町村道	・竹迫・第二テクノ線(多車線化、2.5km) [市] ・上群・中林線(栄・上庄工区、0.78km) [市] ・建山・黒石原線他1路線(0.49km) [市]	計画中 工事中 工事中
一般国道	・国道387号(須屋付近、現道拡幅、約0.8km) [県]	計画中
県道	・大津植木線(辻久保工区、バイパス整備、2.32km) [県] ・熊本大津線(竹迫工区、バイパス整備、約2.5km) [県]	工事中 計画中
土地区画整理事業	・御代志地区土地区画整理事業(17.9ha) [市]	工事中
工業団地の造成	・東部工業団地(約11ha) [市] ・県営工業団地(合志市事業区、約24ha) [県] ・工場(合志市福原、約31ha) [民間事業者]	計画中 計画中 工事中
農村産業導入法に基づく実施計画	・合志市福原(約11ha)、合志市竹迫(約35ha) [市、民間事業者]	その他
その他	・(仮称)西合志地域学校給食センター(敷地:最大2ha、基本計画段階) [市]	計画中

### ④菊池市内

種別	内容 ( ) 内は実施者	開発段階等
道路		
一般国道	・国道325号(現道拡幅、バイパス整備、3.6km) [県]	工事中
工業団地の造成	・県営工業団地(菊池事業区、約24ha) [県] ・倉庫(菊池市泗水田島、約6ha) [民間事業者]	用地取得中 工事中

### ⑤複数の市町村に関係するもの及び場所が未定のもの

種別	内容 ( )内は実施者	開発段階等
道路		
地域高規格道路	・中九州横断道路(大津熊本道路、合志～熊本、9.1 km)【熊本市・合志市】[国]	工事中
	・中九州横断道路(大津熊本道路、大津西～合志、4.7 km)【大津町・合志市】[国]	計画中
一般国道	・中九州横断道路・新 IC 設置(場所検討中) [県]	計画中
	・国道 443 号(空港北拡幅、2.5km)【大津町・菊陽町】[県]	工事中
県道	・大津植木線多車線化(約 4.7km)【大津町・菊陽町・合志市】[県]	計画中
	・合志 IC アクセス道路(約 3.5 km)【菊陽町・合志市】[県]	計画中
	・辛川鹿本線(辛川工区、バイパス整備、約 1.4 km)【菊陽町・熊本市】[県]	計画中
鉄道関係	・空港アクセス鉄道(肥後大津～阿蘇くまもと空港、約 6.8km) [県]	計画中
公共公益施設	・排水処理施設(規模未定) [県]	計画中

#### 【まとめ】

- ・ 4市町においては、市町・県・国による道路整備が計画中又は工事中であるだけでなく、菊陽町や合志市の土地区画整理事業、合志市や菊池市における工業団地造成の計画に加え、菊陽町の新駅設置の計画、県の空港アクセス鉄道計画など、土地利用状況を大きく変化させる大規模開発プロジェクト等が予定されている地域等であると言える。

## 5 大規模開発プロジェクト等の計画地域における地価上昇の可能性

◆データ元：資料「令和5年熊本県地価調査における地価動向の概況」※

※ 地価調査を受託した熊本県不動産鑑定士協会の各分科会幹事作成資料

### 大規模開発プロジェクト等の計画地域における地価上昇の可能性

#### ○令和5年熊本県地価調査（R5.7.1時点価格）実施した不動産鑑定士による今後の見通し等

- ・ T S M C 進出による波及効果が広範囲に及んでおり、今後更なる広がりを見せると予測される。
- ・ 直接的な効果としては、菊陽町・大津町・合志市等を中心に絶対的な土地の供給不足、T S M C 第2工場進出検討や関連企業等の進出による持続的発展への期待、顕在化し始めた T S M C 関連の赴任需要、不動産業者等による自社買取の動き等を背景に更なる地価上昇が予測される。
- ・ 間接的な効果としては、菊陽町・大津町・合志市の強い地価上昇を受け、より取得しやすい地域（エリア）やより取得しやすい価格帯を求めて需要が外延部へと広がり、地価上昇する地域（エリア）の拡大等が予測される。

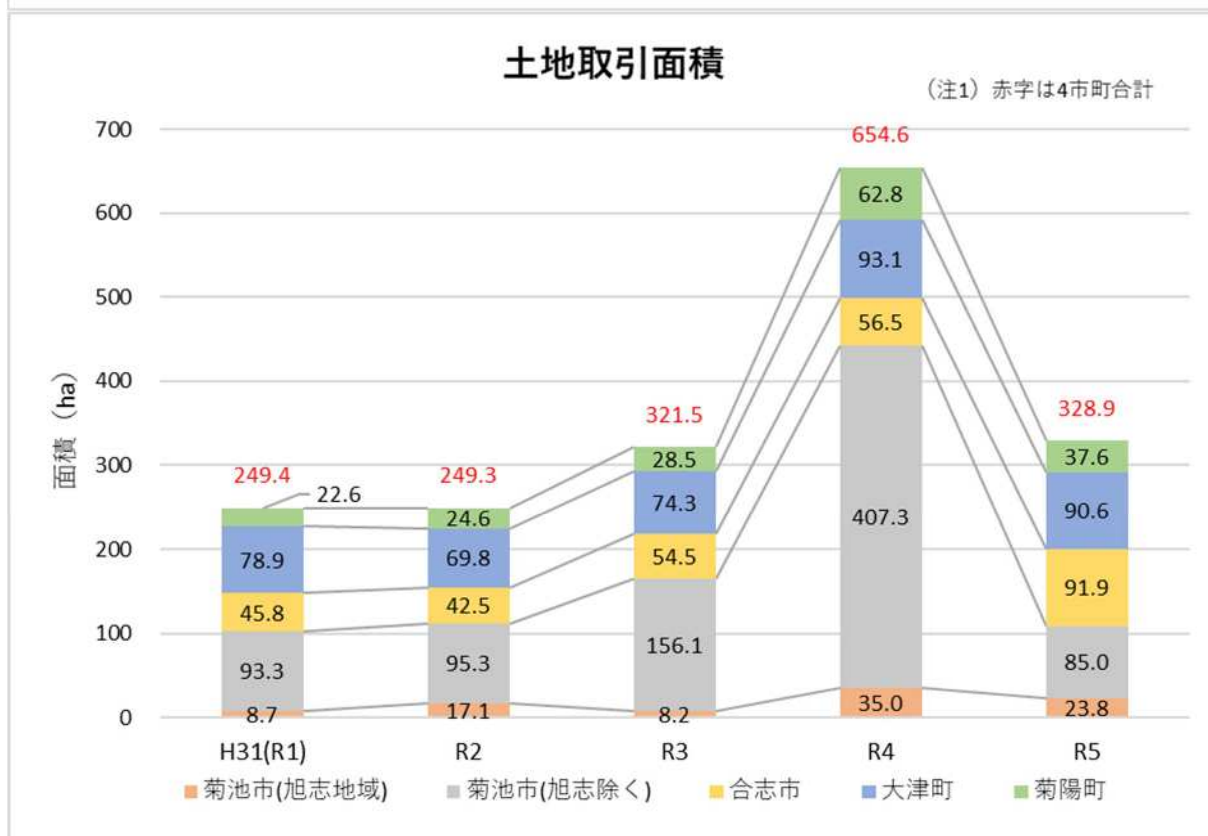
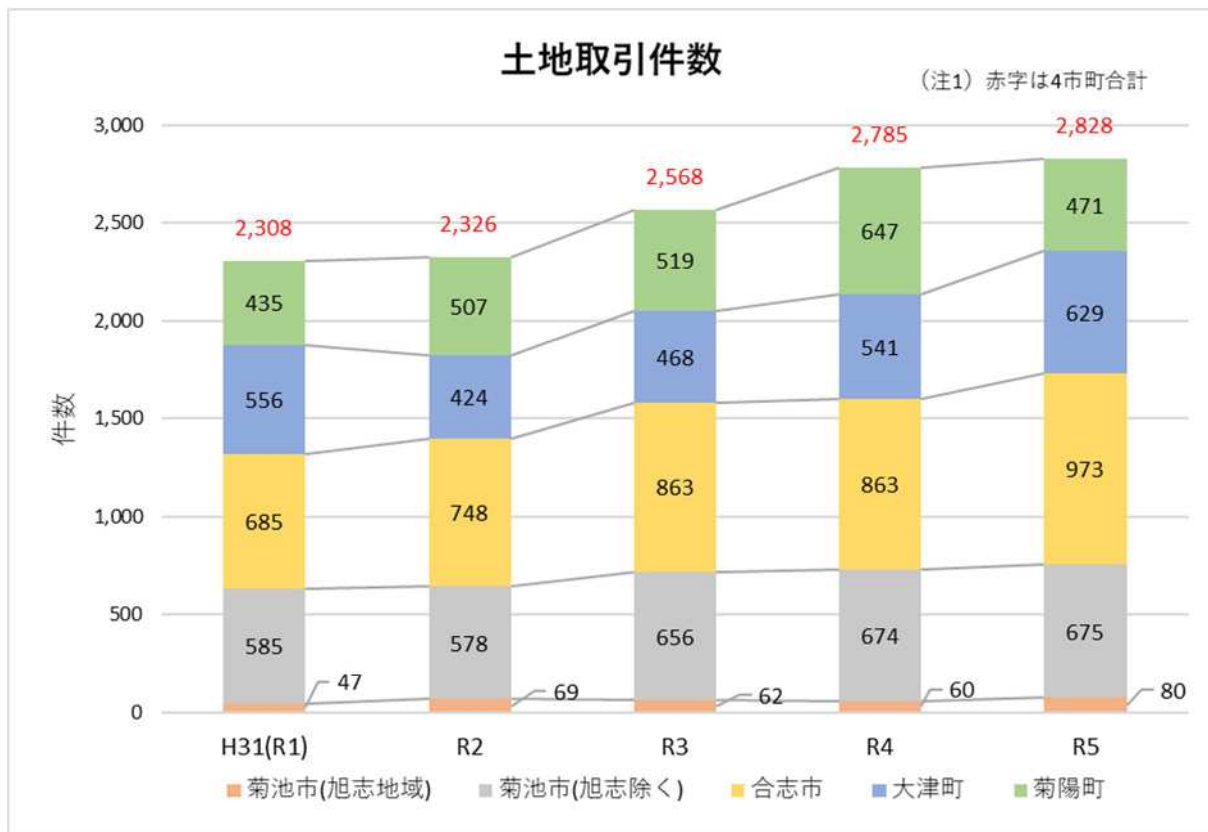
#### 【まとめ】

- ・ 大規模開発プロジェクト等が予定されている菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の旭志地域においては、現在、地価が上昇しているが、今後も、従前の水準と比べ地価が上昇する可能性が高い。

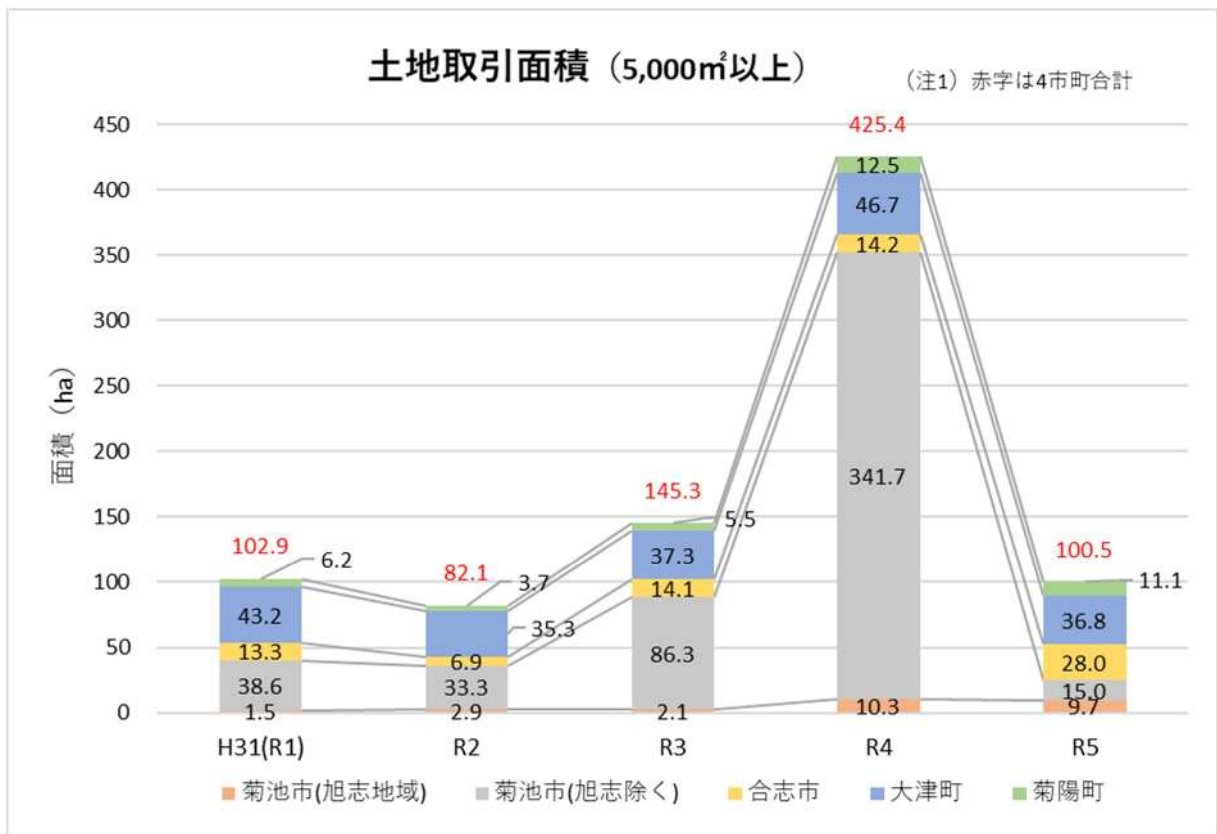
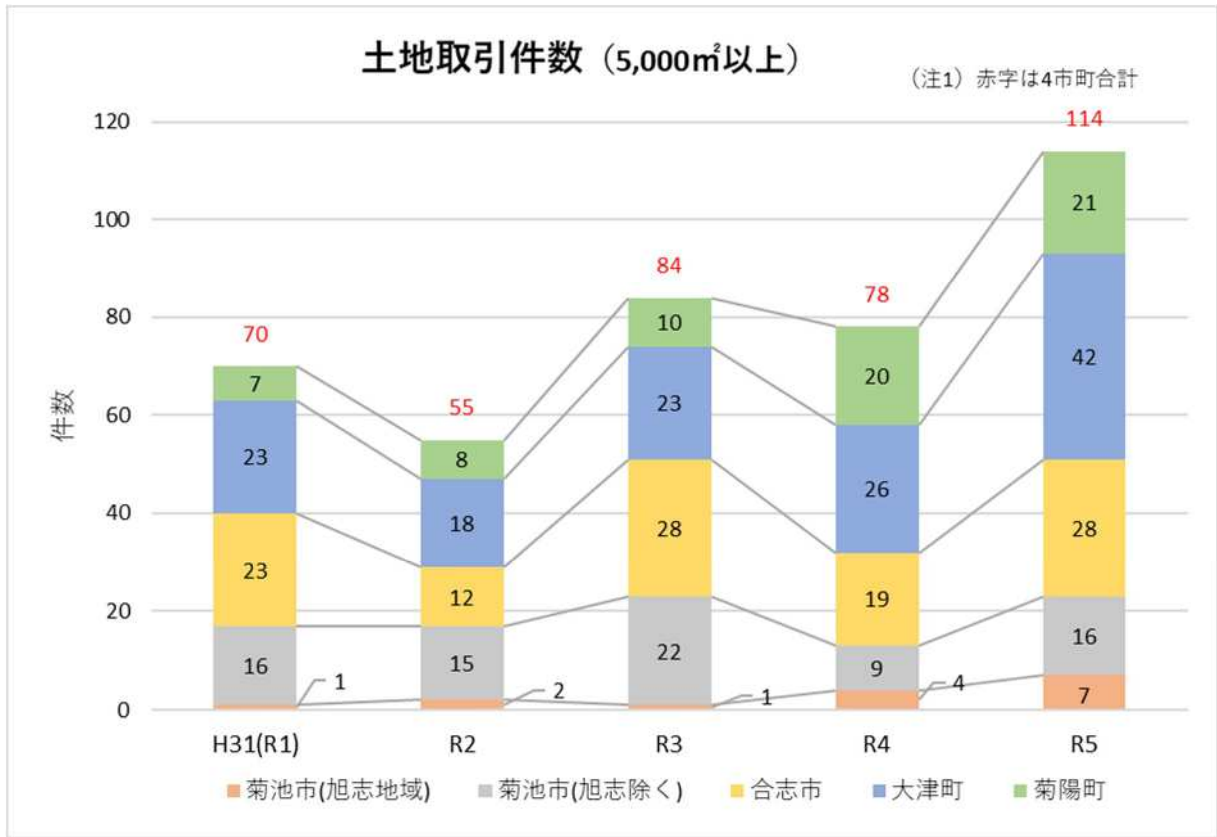
## 6 土地取引の実態等

### (1) 土地取引件数・面積(全体)

◆データ元：土地取引規制基礎調査（概況調査）（国土交通省）



【参考】大規模取引（5,000㎡以上）の件数及び面積



## 【まとめ：TSMC 進出決定（R3）以降の動き】

### （件数）

- ・ R3 から R4 にかけては、菊池市（旭志地域）はやや減少、合志市は横ばい、菊陽町及び大津町は上昇となった。  
R4 から R5 にかけては、菊陽町は減少、それ以外は増加となった。
- ・ なお、大規模取引（5,000 m<sup>2</sup>以上）では、R3 から R4 にかけては、合志市は減少、それ以外は増加となった。  
R4 から R5 にかけては、全ての市町で増加となった。
- ・ 件数は、年によって増減があるものの、R3 以降の水準は、R2 以前と比較すると概ね増加傾向であると言える。

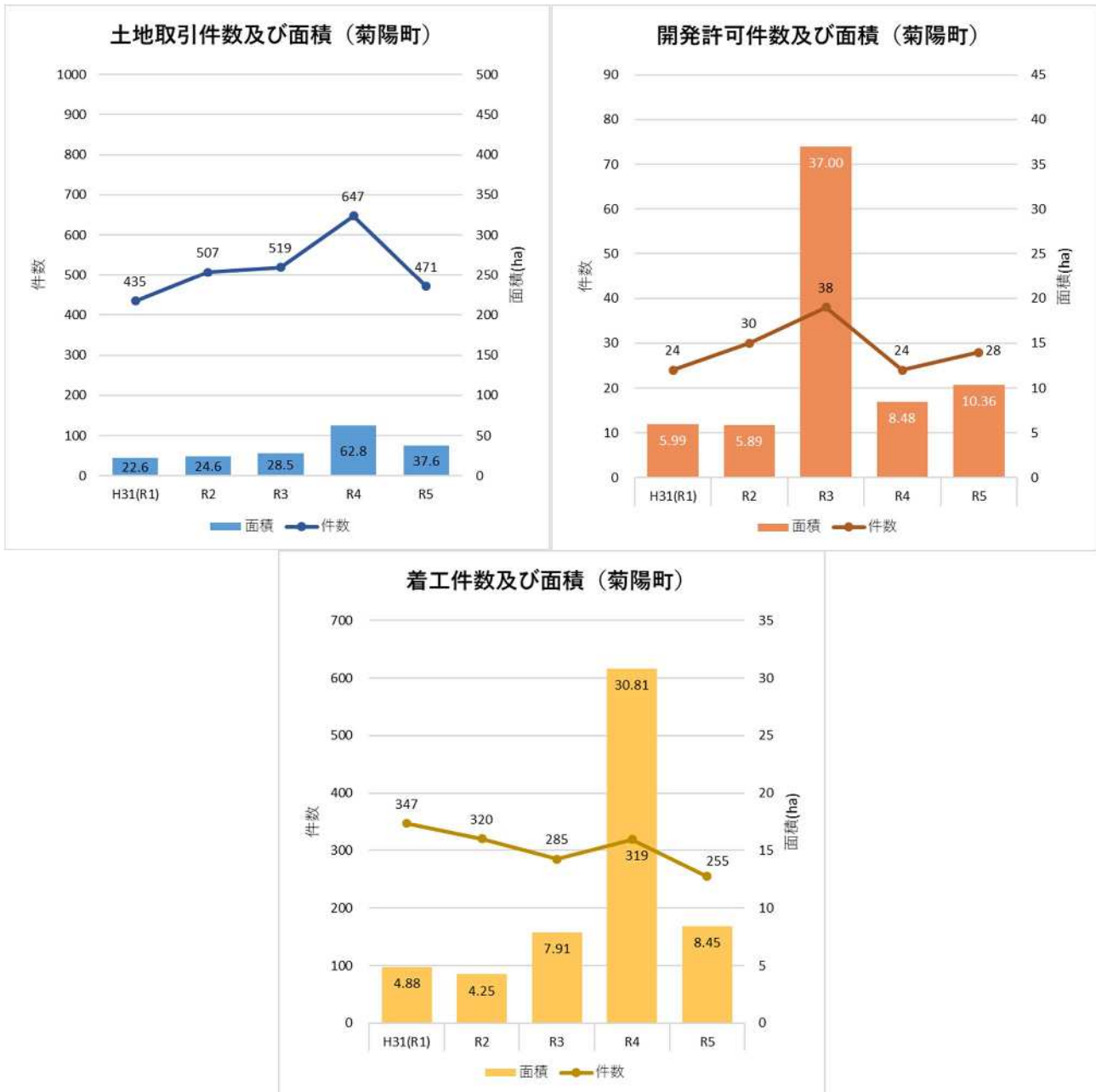
### （面積）

- ・ R3 から R4 にかけては、全ての市町で増加となった。  
R4 から R5 にかけては、合志市は増加、それ以外は減少となった。
- ・ なお、大規模取引（5,000 m<sup>2</sup>以上）では、R3 から R4 にかけては、合志市はほぼ横ばい、それ以外は増加となった。  
R4 から R5 にかけては、合志市のみ増加し、それ以外は減少となった。
- ・ 面積は、年によって増減があるものの、R3 以降の水準は、R2 以前と比較すると概ね増加傾向であると言える。

## (2)各市町の土地取引件数・面積等

◆データ元：各種資料より地域振興課作成

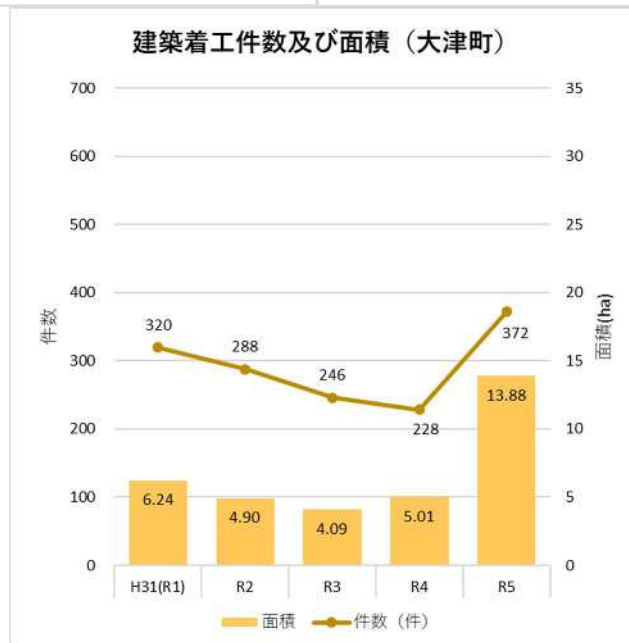
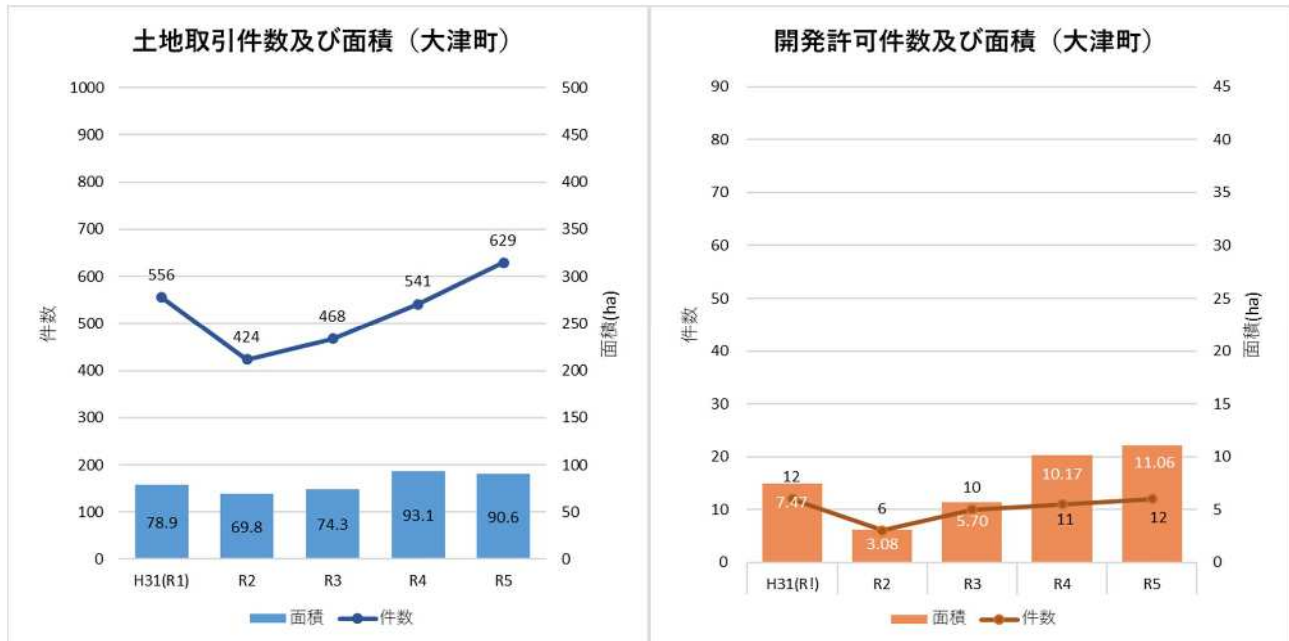
### ○菊陽町



#### 【菊陽町】

- ・ 大型案件により R3 の開発許可件数・面積、R4 の着工件数及び面積が一時的に増加している。これを除き、土地取引及び開発許可の件数は増減があり、着工件数についてはやや減少傾向にある。
- ・ 開発許可面積及び着工面積は概ね増加傾向にある。着工件数が減少しているにもかかわらず面積は増加傾向にあるが、これは大きな面積の建築物が増えたことによる可能性がある。
- ・ 全体として、特段、不自然な動きはみられない。

## ○大津町

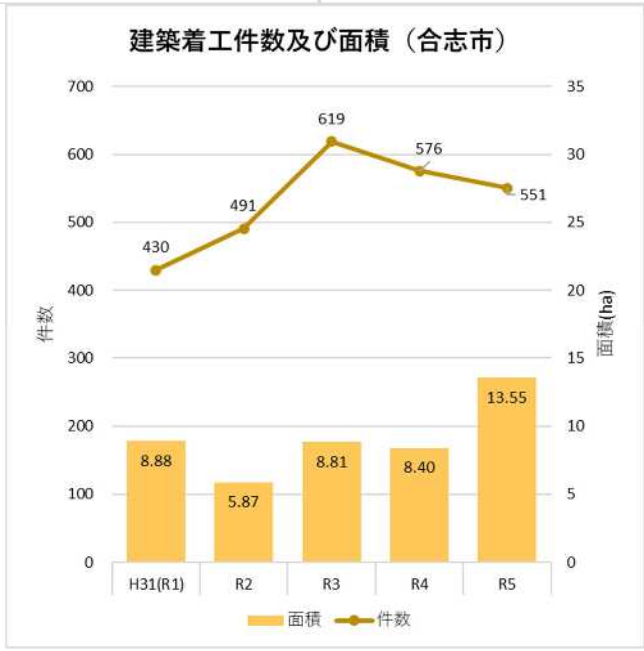
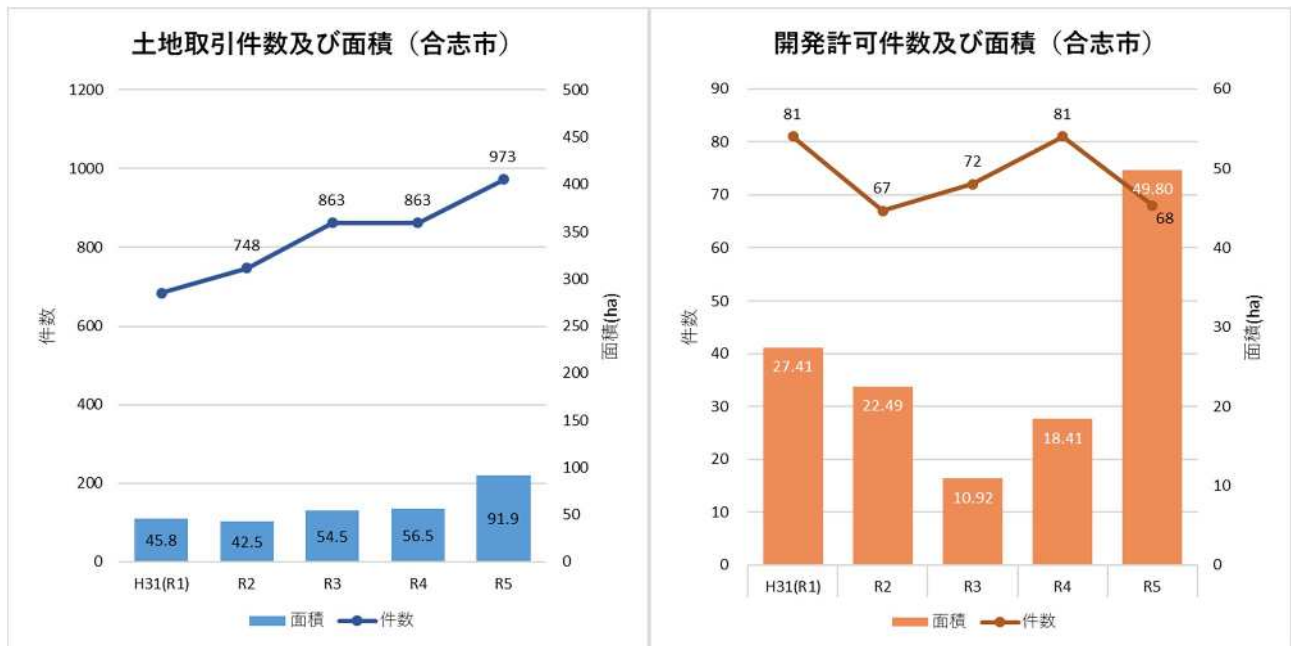


### 【大津町】

- ・ 土地取引については R2 以降拡大傾向にあり、R5 の件数・R4 の面積が最も多い。開発許可については R2 以降拡大傾向にあり、R5 の件数・面積が最も多い。
- ・ 建築着工件数については R2 以降減少していたが R5 に増加に転じ、R5 の件数が最も多い。面積については R3 まで減少していたが R4 から増加に転じている。
- ・ 時間の経過とともに全体的に少しずつ活発化している。全体として、特段、不自然な動きはみられない。



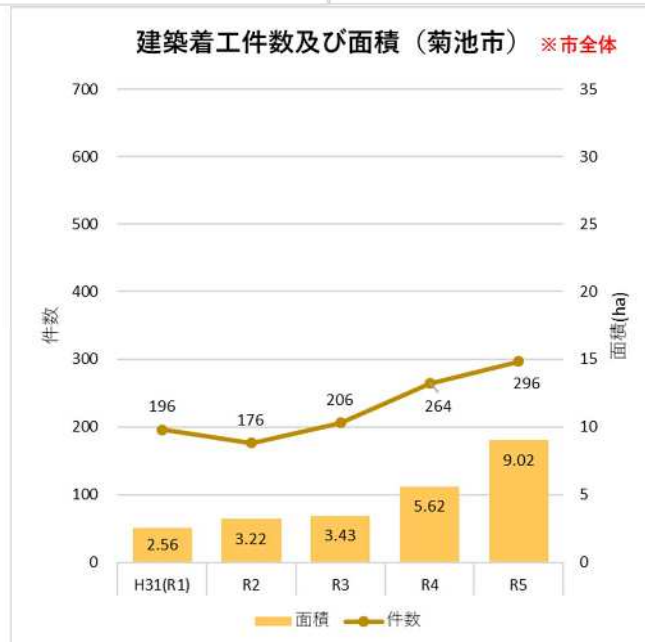
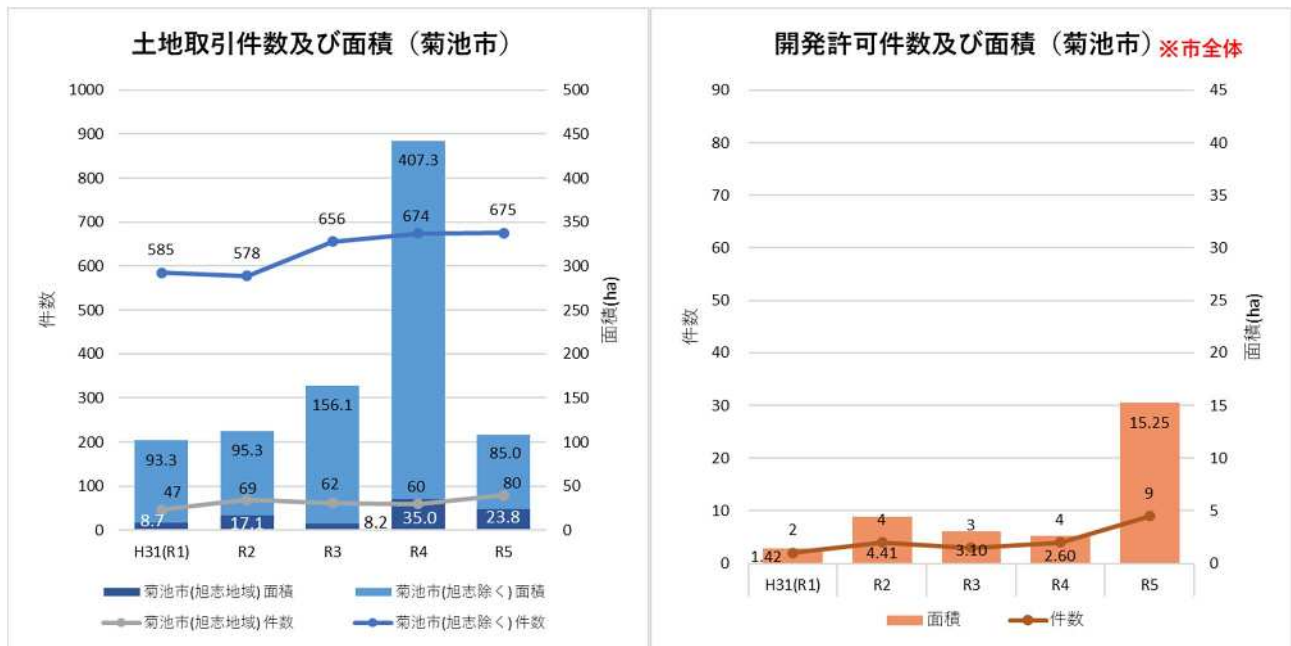
○合志市



**【合志市】**

- ・ 土地取引については R1 以降拡大傾向にあり、R5 の件数・面積が最も多い。
- ・ 開発許可件数については件数の増減があるものの、R3 以降拡大傾向にあり、R5 の面積が最も多い。
- ・ 建築着工件数については R3 をピークにやや減少ぎみだが、面積は拡大傾向。着工件数が減少しているにもかかわらず面積は増加傾向にあるが、これは大きな面積の建築物が増えたことによる可能性がある。
- ・ 全体として、特段、不自然な動きはみられない。他地域と比べて開発許可件数・面積が多い。

## ○菊池市



### 【菊池市】

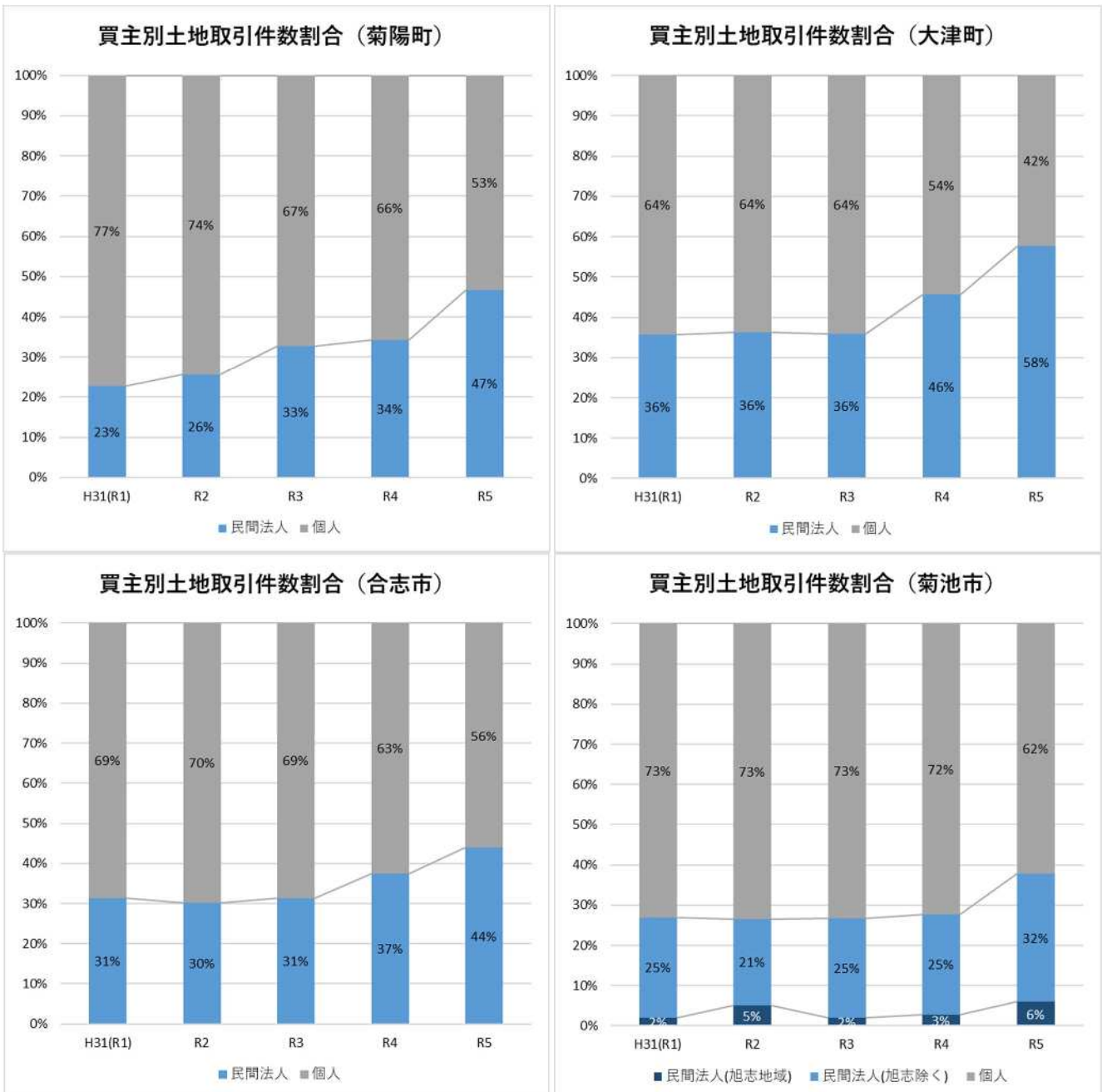
- ・ 土地取引件数は R2 以降拡大傾向にあるが、面積は R4 に一時的に増加したものの、それを除くと R3 以降は減少傾向である。これは比較的小さな面積の取引が増えていることによる可能性がある。
- ・ 開発許可件数・面積は、R2 から R4 までほぼ横ばい又は減少・縮小気味だったが、R5 に大きく増加・拡大に転じている。
- ・ 建築着工件数は R2 でやや減少したが、R3 以降は増加傾向である。面積は H31 から拡大傾向が続いている。
- ・ 全体として、特段、不自然な動きはみられない。

## 7 土地利用の状況

(1)管内の全土地取引のうち、「法人取引が占める割合」又は「法人取引に占める域外法人取引の割合」

### ① 全土地取引のうち、法人取引が占める割合

データ元：概況調査（国土交通省）



② ①の法人取引のうち、県外法人が占める割合

(ア) 全土地取引（全ての取引面積）

データ元：法務局の登記簿（地域振興課による調査）

(件)

		R5.3月	R5.4月	R5.5月	平均
菊陽町	法人	28	23	9	20
	うち県外	2	6	4	4
	(割合)	7%	26%	44%	20%
大津町	法人	26	23	19	23
	うち県外	3	8	4	5
	(割合)	12%	35%	21%	22%
合志市	法人	27	15	25	22
	うち県外	3	4	7	5
	(割合)	11%	27%	28%	21%
菊池市 (旭志除く)	法人	19	6	14	13
	うち県外	1	3	3	2
	(割合)	5%	50%	21%	18%
菊池市 (旭志地域)	法人	9	4	1	5
	うち県外	1	2	0	1
	(割合)	11%	50%	0%	21%

(イ) 国土法第 23 条に基づく届出（大規模な土地取引）

データ元：地域振興課

(件)

		H31	R2	R3	R4	R5
菊陽町	法人	17	14	7	27	76
	うち県外	1	0	0	2	2
	(割合)	6%	0%	0%	7%	3%
大津町	法人	12	3	16	37	58
	うち県外	2	2	7	12	9
	(割合)	17%	67%	44%	32%	16%
合志市	法人	36	10	25	139	122
	うち県外	0	4	0	0	4
	(割合)	0%	40%	0%	0%	3%
菊池市 (旭志除く)	法人	1	4	3	3	20
	うち県外	1	1	1	0	2
	(割合)	100%	25%	33%	0%	10%
菊池市 (旭志地域)	法人	0	0	3	5	0
	うち県外	0	0	0	2	0
	(割合)	-	-	0%	40%	-

### 【まとめ】

- ・ 「全土地取引のうち法人取引が占める割合」は、4市町とも、R3以降、法人取引が占める割合が増加している。
- ・ 「法人取引のうち、県外法人が占める割合」は、全土地取引（全ての面積）について見ると、4市町とも、2割前後（3か月平均値）であり、割合は高いとは言えない。  
また、大規模な土地取引について見ると、R3以降から現在までにかけて、割合に変動はあるものの、特段の増加傾向は見られない。

## (2)土地利用基本計画や都市計画等の趣旨に反する土地利用

◆データ元：国土法に基づく事後届出より地域振興課作成

・事後届出の状況及び各届出に対する措置結果は次のとおり。

区分	令和4年（1～12月）	令和5年（1～12月）
菊陽町	27件 うち勧告0件	83件 うち勧告0件
大津町	45件 うち勧告0件	58件 うち勧告0件
合志市	139件 うち勧告0件	122件 うち勧告0件
菊池市 (旭志地域)	5件 うち勧告0件	0件 うち勧告0件
菊池市 (旭志地域を除く)	3件 うち勧告0件	20件 うち勧告0件

(注) 勧告：土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合せず、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もの。

### 【まとめ】

- ・ 4市町では、令和3年11月のTSMC進出決定以降、国土利用計画法第23条の届出に対して勧告した案件はなく、土地利用基本計画等の趣旨に反する土地利用は認められない状況と言える。

### (3) 短期的に転売を行う取引が生じている地点や1年間に10%程度の地価上昇が観測された地点

#### ① 短期的に転売を行う取引が生じている地点

##### ◆データ元：法務局の登記簿（地域振興課による調査）

売買による権利移転がなされた取引について登記簿（全部事項証明書）により、「**短期間転売**※の状況」を調査したもの。

調査対象は、R5.3月からR5.5月までの間に登記申請がなされた取引とした。

※「短期間転売」とは、権利取得後1年以内に権利移転がされたものを指す。  
（監視区域における勧告要件（法第27条の8第1項）の1つ）

#### ア 菊陽町

分類 菊陽町	売買による所有権移転件数	1年以内に2回以上の転売			
		割合	うち、居住用住宅と思われるもの		割合
R5.3月	61	12	20%	9	75%
R5.4月	47	6	13%	5	83%
R5.5月	27	6	22%	4	67%
平均	45	8	18%	6	75%

- ・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、3か月平均で18%であった。
- ・このうち、居住用住宅用地の売買と思われる、不動産会社又は住宅メーカーから個人への売買の割合は、3か月平均で75%と高いことから、居住用住宅の取得が主な取引内容であることが分かる。

#### イ 大津町

分類 大津町	売買による所有権移転件数	1年以内に2回以上の転売			
		割合	うち、居住用住宅と思われるもの		割合
R5.3月	44	8	18%	5	63%
R5.4月	52	17	33%	13	76%
R5.5月	38	5	13%	3	60%
平均	45	10	22%	7	70%

- ・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、3か月平均で22%であった。
- ・このうち、居住用住宅用地の売買と思われる、不動産会社又は住宅メーカーから個人への売買の割合は、3か月平均で70%と高いことから、居住用住宅の取得が主な取引内容であることが分かる。

## ウ 合志市

分類 合志市	売買による所有権移転件数	1年以内に2回以上の転売	割合		
			割合	うち、居住用住宅と思われるもの	割合
R5.3月	93	20	22%	16	80%
R5.4月	70	9	13%	8	89%
R5.5月	63	13	21%	9	69%
平均	75	14	19%	11	79%

- ・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、3か月平均で19%であった。
- ・このうち、居住用住宅用地の売買と思われる、不動産会社又は住宅メーカーから個人への売買の割合は、3か月平均で79%と高いことから、居住用住宅の取得が主な取引内容であることが分かる。

## エ 菊池市

分類 菊池市	売買による所有権移転件数	1年以内に2回以上の転売	割合		
			割合	うち、居住用住宅と思われるもの	割合
R5.3月	67	10	15%	8	80%
R5.4月	52	7	13%	6	86%
R5.5月	44	6	14%	3	50%
平均	54	8	14%	6	74%

- ・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、3か月平均で14%であった。
- ・このうち、居住用住宅用地の売買と思われる、不動産会社又は住宅メーカーから個人への売買の割合は、3か月平均で74%と高いことから、居住用住宅の取得が主な取引内容であることが分かる。

### ② 1年間に10%程度の地価上昇が観測された地点

令和5年地価調査によれば、菊陽町6地点、大津町7地点、合志市11地点、菊池市1地点で10%以上の上昇を観測（1ページ参照）。

#### 【まとめ】

- ・4市町では、短期間転売（1年以内に2回以上売買された土地）が生じている地点はあるが、いずれの市町でも全体取引の14～22%以内に留まっている。なお、そのうちの約7割は、不動産会社又は住宅メーカーから個人への売却（宅地の分譲等）であり、実需を伴った取引であると考えられる。



## (4)現地調査(関係者ヒアリング)

- ・ 宅建業者※1、不動産鑑定士※2及び関係市町（国土法担当課）に次の①～③についてヒアリングを実施（令和6年1月）し、土地取引の状況に「適正かつ合理的な土地利用を阻害するおそれ」がある状況か否か等について確認した。

- |  |
|--|
| <p>① R3年11月（TSMC進出決定）以降、<b>購入した土地を放置又は一時的利用にとどめている（有効に使っていない）事例の有無</b></p> <p>② R3年11月以降、<b>使う目的がなく、将来他に転売し、その間における地価上昇による価格差益を得ることを目的とした取引（=投機的取引）の有無</b></p> <p>③ R3年11月前後で、<b>短期間転売（1年間に2回以上所有権の移転が行われる取引）の件数の変化等</b>について</p> |
|--|

[※1]ヒアリング対象業者については、（公社）熊本県宅地建物取引業協会（県内宅建業者の約8割が加入）及び（公社）全日本不動産協会熊本県支部（県内宅建業者の約2割が加入）に、4市町の状況に詳しい会員の推薦を依頼した。

[※2]（公社）熊本県不動産鑑定士協会に所属し、R6地価公示において県北エリアを担当する分科会幹事を務め、菊陽町周辺の実態に精通している不動産鑑定士に協力を依頼した。

### <ヒアリング結果>

- ① R3年11月（TSMC進出決定）以降、購入した土地を放置又は一時的利用にとどめている（有効に使っていない）事例の有無

宅建業者（4社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ その様な事例は見聞きしていない。（3社）</li> <li>・ 購入された土地は、実際何かに使われていると思う（1社）。</li> <li>・ 事業用地について、実需が生まれることを見込んで、農地転用許可が下りることを条件とした契約で農地を押さえるといった動きは見られるが、許可が下りず所有権移転まで至っていない事例が散見される。ただし、これらの土地は、仮に転用許可が下りた場合、需要はあると思う。（1社）</li> <li>・ 高値で取得した土地は早期に収益化を図る必要があり、現状、すぐ活用されていると思う。（1社）</li> <li>・ 菊陽町周辺では事業用地に適した既存の土地がほぼ残っていないため農地転用が必要となるが、利用目的と計画がしっかりしていないと許可は下りない。農地転用制度で守られているとも言える。（1社）</li> </ul>
不動産鑑定士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例はほとんどない。</li> <li>・ 購入後放置する事例は全国どこでも見られるため、ゼロということはないが、我々が取引を把握した土地については、そのまま放置するケースは少ない。</li> </ul>

関係市町	菊陽町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例は見聞きしていない。</li> <li>・ 町民等からもそのような相談等はない。</li> </ul>
	大津町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例は見聞きしていない。</li> <li>・ 町民等からもそのような相談等はない。</li> </ul>
	合志市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例は見聞きしていない。</li> <li>・ 市民等からもそのような相談等はない。</li> </ul>
	菊池市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例は見聞きしていない。</li> <li>・ 市民等からもそのような相談等はない。</li> </ul>

② R3年11月以降、使う目的がなく、将来他に転売し、その間における地価上昇による価格差益を得ることを目的とした取引（＝投機的取引）の有無

宅建業者（4社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ その様な事例は見聞きしていないし、無いと思う（2社）。</li> <li>・ 協会の定例会や各種会合などの場で、取引情報などの情報交換をするが、その様な事例についての話題は聞いたことがない。（1社）</li> <li>・ 投機的かどうかは不明だが、事業用地（現況農地）について、地価が高騰しているため、安いうちに買っておこうという企業からの問い合わせはあっている。場所は市街化調整区域の多い菊陽町より、線引きの無い大津町の方を探される企業が多い印象がある。（1社）</li> <li>・ 問い合わせは弊社にもあったが、市街化調整区域などの各種制度による規制によって、最終的に転売まで至っていないと思われる。（1社）</li> <li>・ 先のバブル（1990年前後）を経験しているが、今の状況は（かつてのバブルとは）違うと思う。（1社）</li> </ul>	
不動産鑑定士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 我々鑑定士は、TSMC進出決定以降の菊陽町周辺の地価上昇は実需に基づくものと捉えている。（かつてのような）バブルとは思っていない。</li> <li>・ 土地の買主に対するアンケートに「転売目的」と回答するケースが少し増えた印象があるものの、菊陽町周辺は土地ころがしができるような売物件がそもそも少なく、企業等からの引き合いに対して土地を探して斡旋することを「転売」としているかもしれない。</li> </ul>	
関係市町	菊陽町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例は見聞きしていない。</li> <li>・ 町民等からもそのような相談等はない。</li> </ul>
	大津町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例は見聞きしていない。</li> <li>・ 町民等からもそのような相談等はない。</li> </ul>

	合志市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例は見聞きしていない。</li> <li>・ 町民等からもそのような相談等はない。</li> </ul>
	菊池市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのような事例は見聞きしていない。</li> <li>・ 町民等からもそのような相談等はない。</li> </ul>

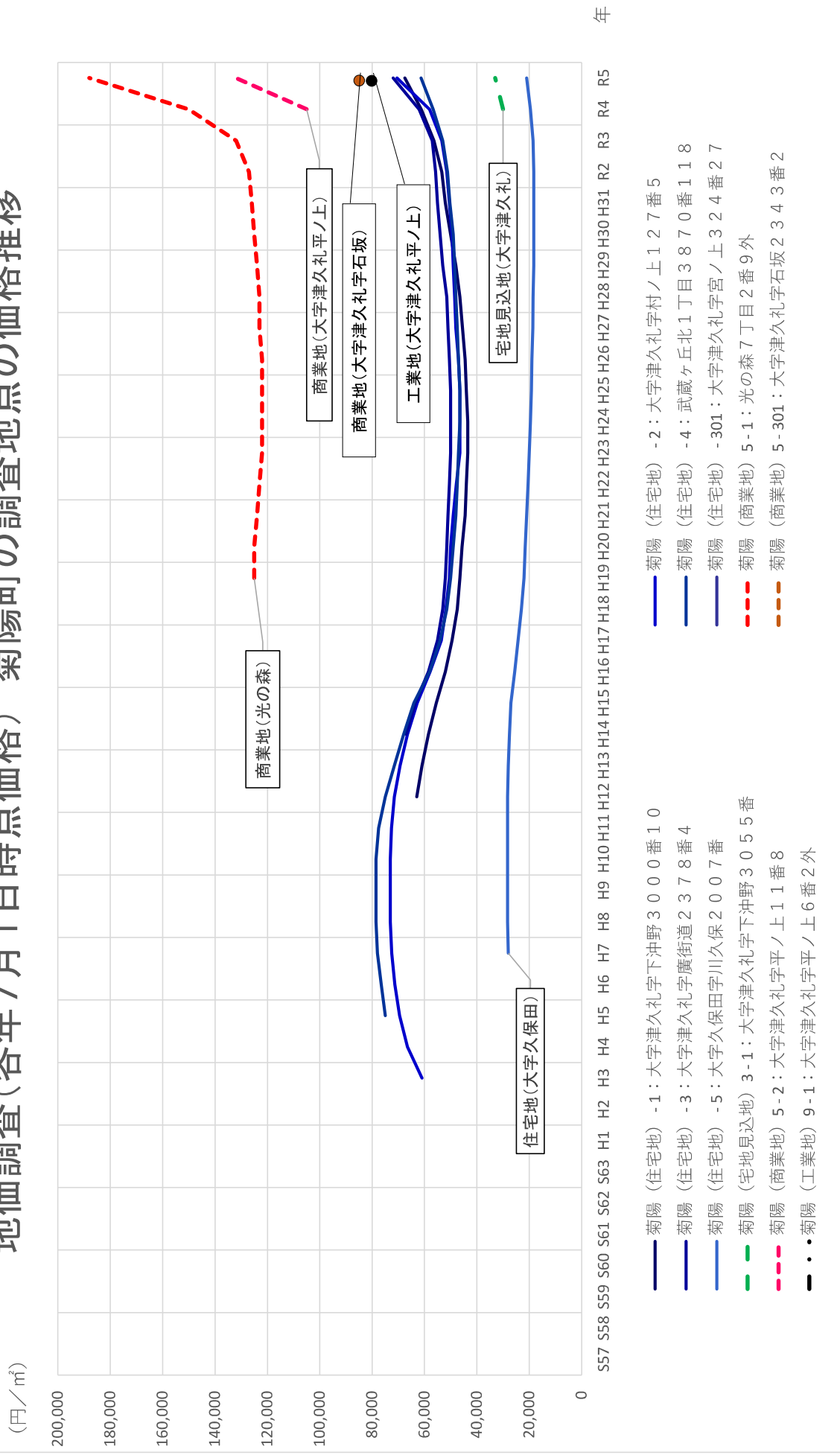
③ R3年11月前後で、短期間転売（1年間に2回以上所有権の移転が行われる）の件数の変化等について

	宅建業者（4社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 変化については分からない。（4社）</li> <li>・ 短期間転売、いわゆる「土地ころがし」についての話は（これまで）聞いたことがない。（2社）</li> <li>・ 今まで見聞きしていない。（1社）</li> </ul>
	不動産鑑定士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全てを追跡調査している訳ではないが、知る限りそんなに増えていない。</li> <li>・ そもそも（土地ころがしのような）転売自体が多くない。</li> </ul>
関係市町	菊陽町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化区域でR5.8月に1件把握しているのみ。それ以外で町民等からの相談等が増えたということはない。</li> <li>・ 現時点では契約はしたが（農地転用の許可待ちなどで）所有権移転まで至っていない事例が多く、転売出来る段階まで至っていないと思われる。</li> </ul>
	大津町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまでそのような事例は見聞きしていない（ので変化については分からない）。</li> </ul>
	合志市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特に変化は感じていない。</li> </ul>
	菊池市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特に変化は感じていない。</li> </ul>

**【まとめ】**

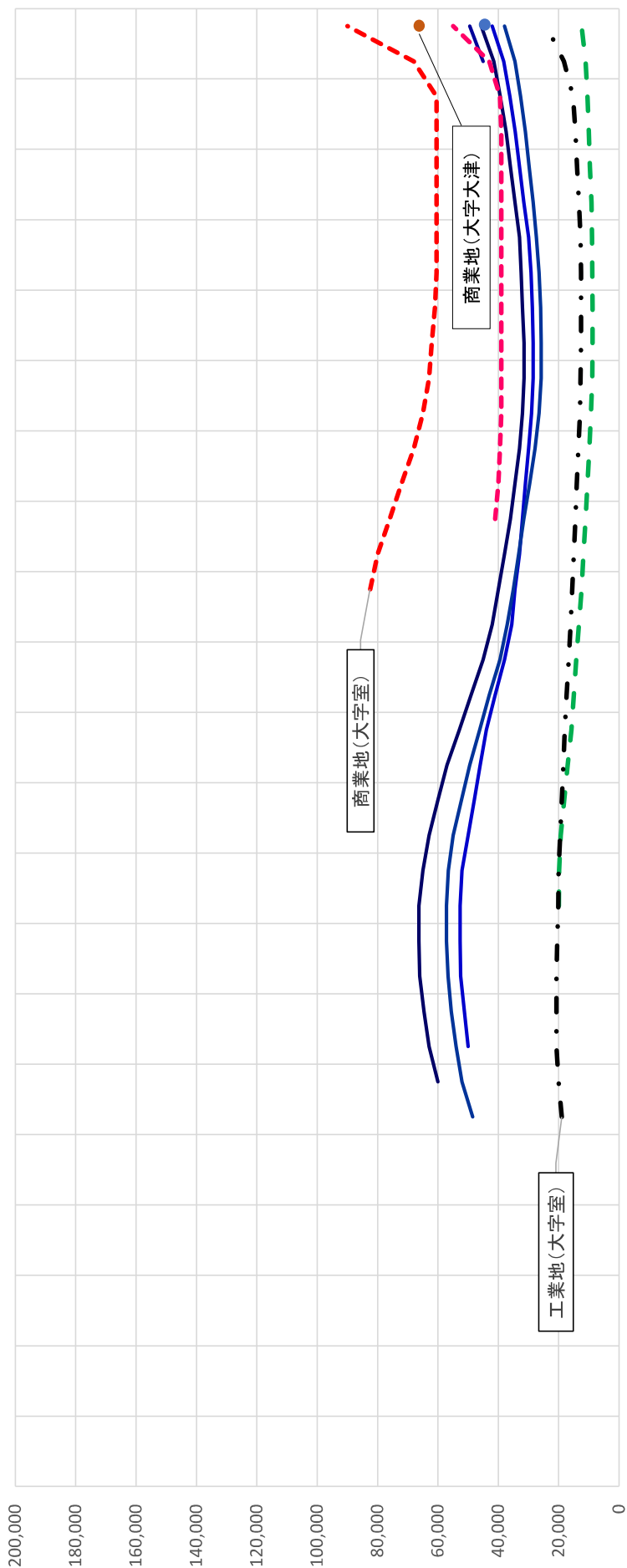
- ・ ヒアリング調査を行った結果、菊陽町、大津町、合志市及び菊池市（旭志地域）では、土地取引は活発化しているものの、同時に土地利用も進んでおり、宅地建物取引業者等からの聞き取りにおいても、現時点においては、「適正かつ合理的な土地利用の確保に支障が出る、または確保が困難となるおそれ」があると判断されるような事例の報告はなかった。

# 地価調査(各年7月1日時点価格) 菊陽町の調査地点の価格推移



# 地価調査(各年7月1日時点価格) 大津町の調査地点の価格推移

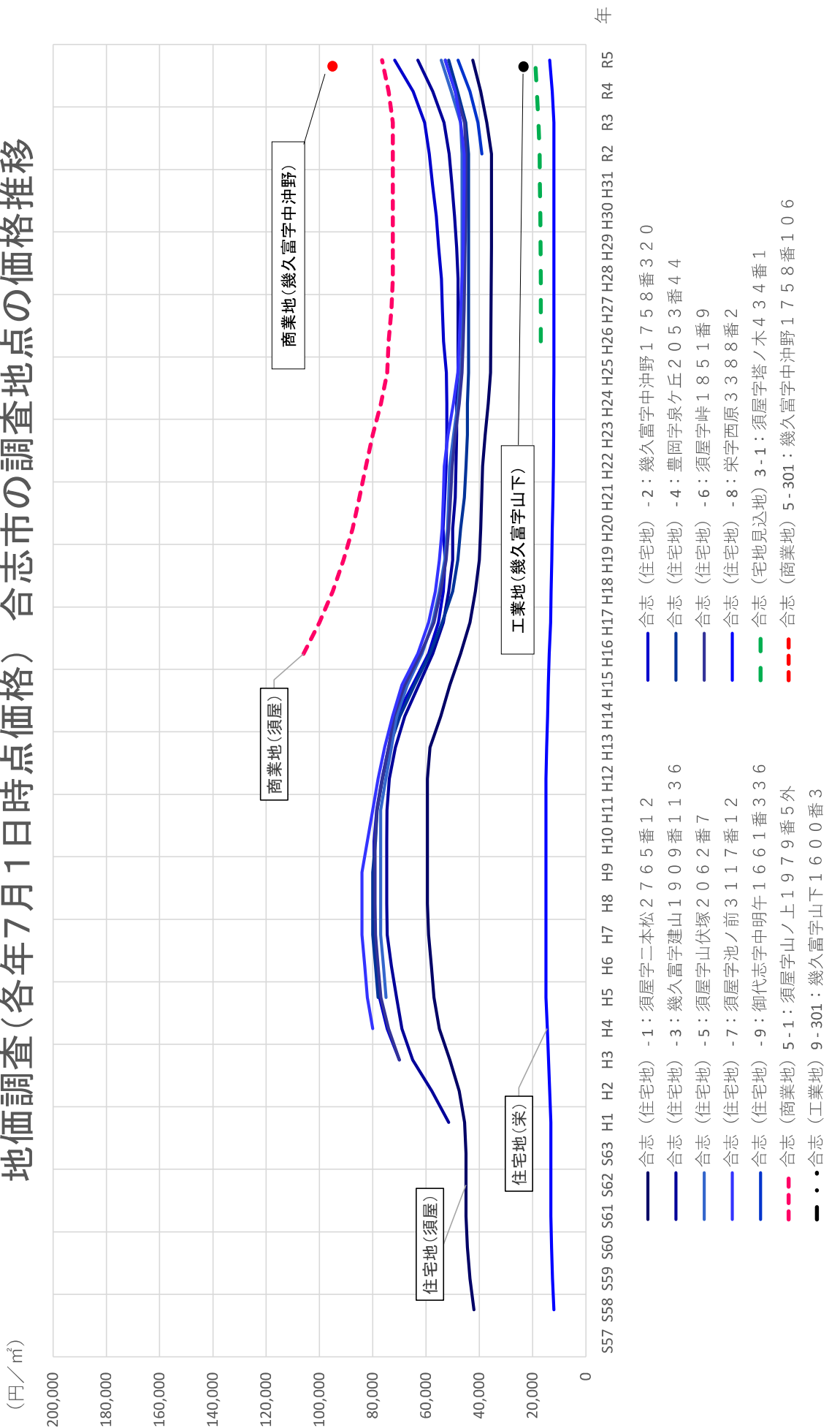
(円/㎡)



S57 S58 S59 S60 S61 S62 S63 H1 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8 H9 H10 H11 H12 H13 H14 H15 H16 H17 H18 H19 H20 H21 H22 H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 R3 R4 R5 年

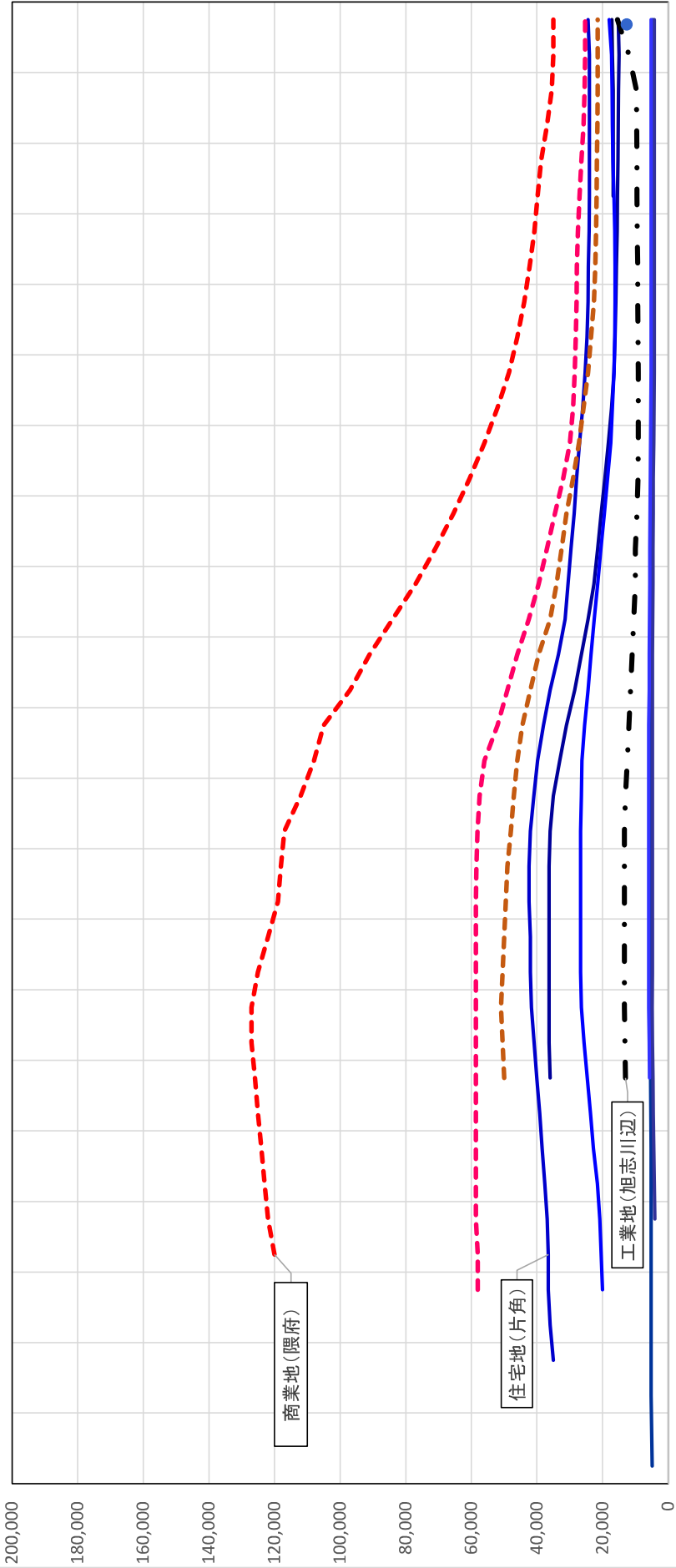
- 大津 (住宅地) -1: 大字大津字上鶴1467番5
- 大津 (住宅地) -3: 美咲野1丁目4番3
- 大津 (住宅地) -301: 大字大津字南榮善231番6
- - 大津 (商業地) 5-1: 大字室字門出176番4
- - 大津 (商業地) 5-301: 大字大津字拾六番町屋敷1096番2外
- 大津 (住宅地) -2: 大字引水字東山588番5
- 大津 (住宅地) -4: 大字室字西道免1853番10
- - 大津 (宅地見込地) 3-1: 大字室字東道免2095番1
- - 大津 (商業地) 5-2: 大字引水字三吉原750番2外
- . . 大津 (工業地) 9-1: 大字室字狐平1576番1

# 地価調査(各年7月1日時点価格) 合志市の調査地点の価格推移



# 地価調査(各年7月1日時点価格) 菊池市の調査地点の価格推移

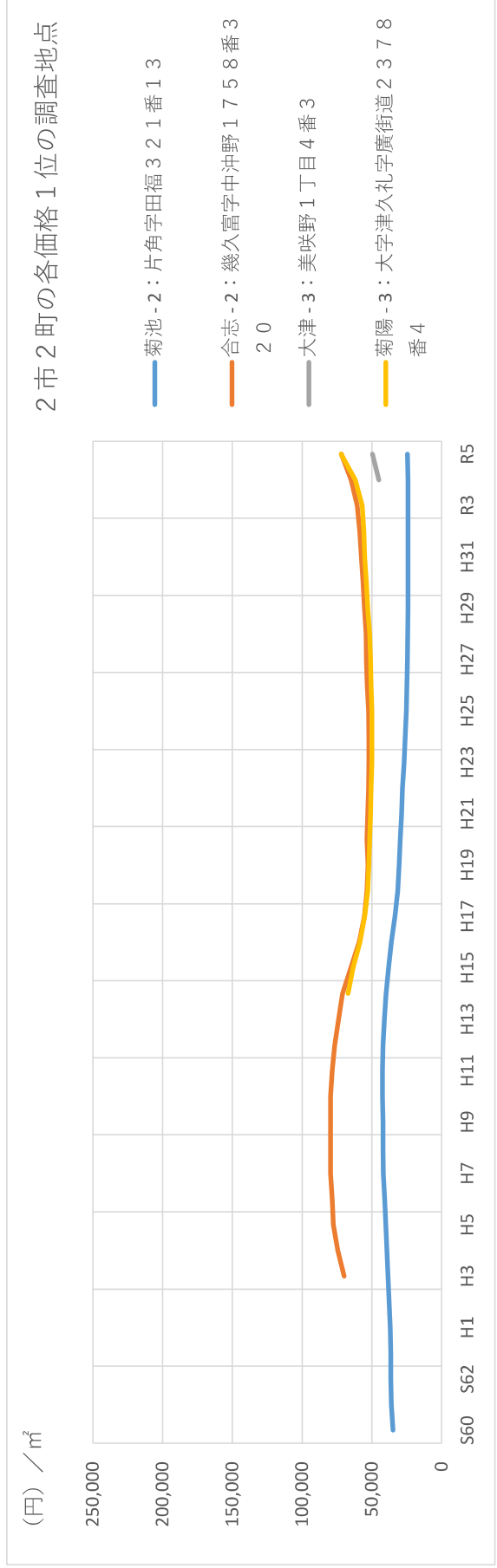
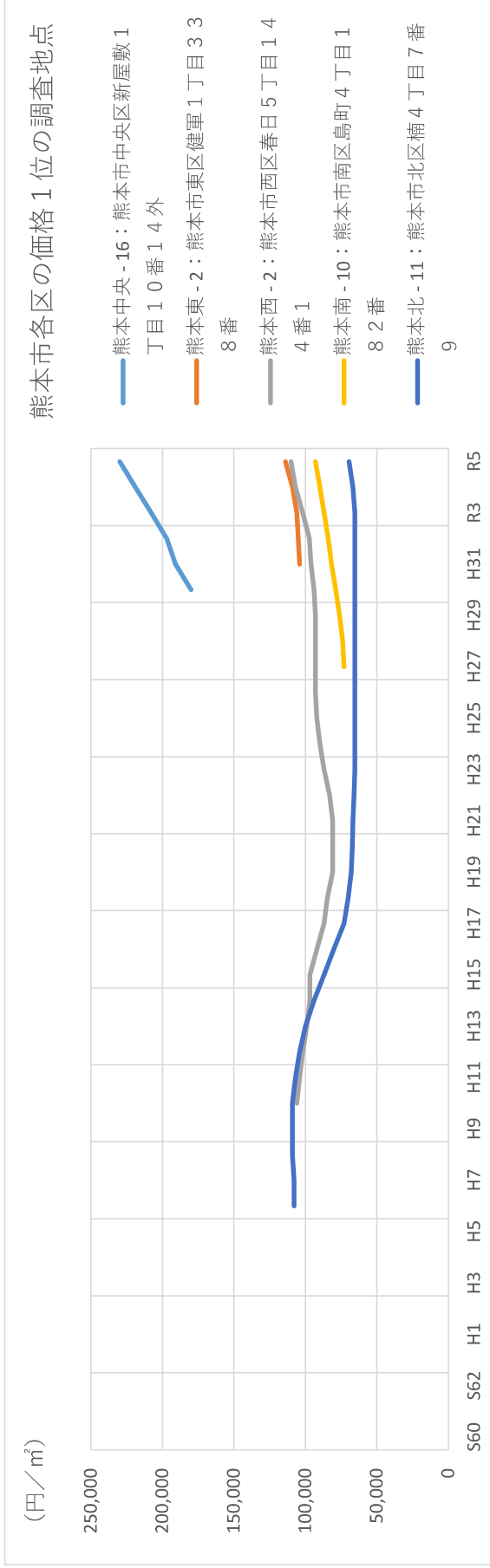
(円/㎡)



S57 S58 S59 S60 S61 S62 S63 H1 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8 H9 H10 H11 H12 H13 H14 H15 H16 H17 H18 H19 H20 H21 H22 H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 R3 R4 R5 年

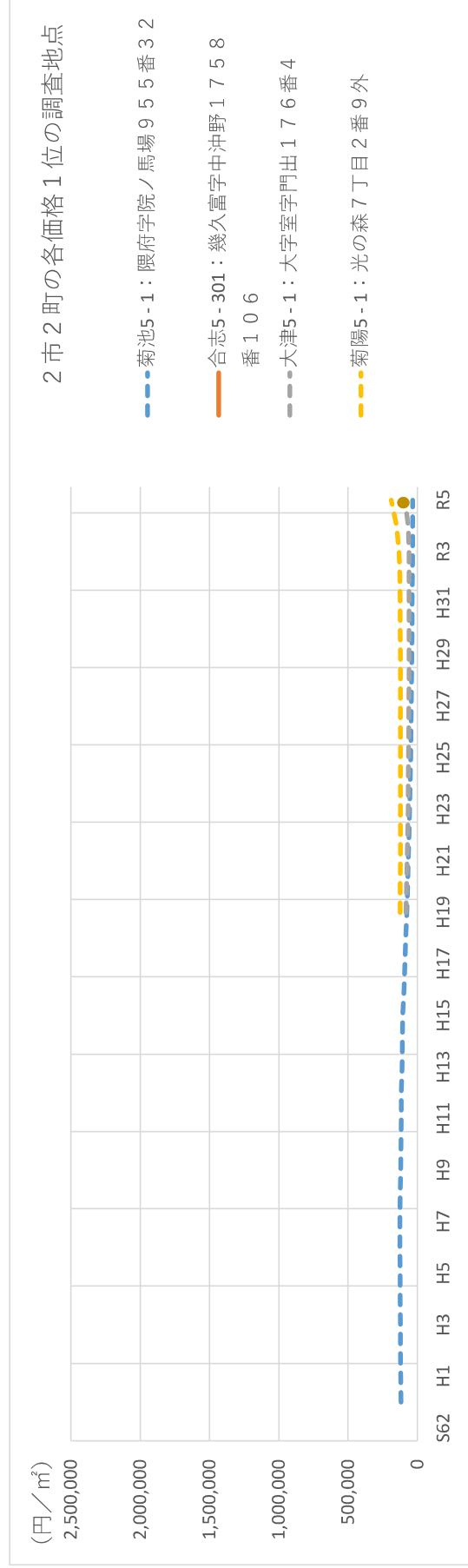
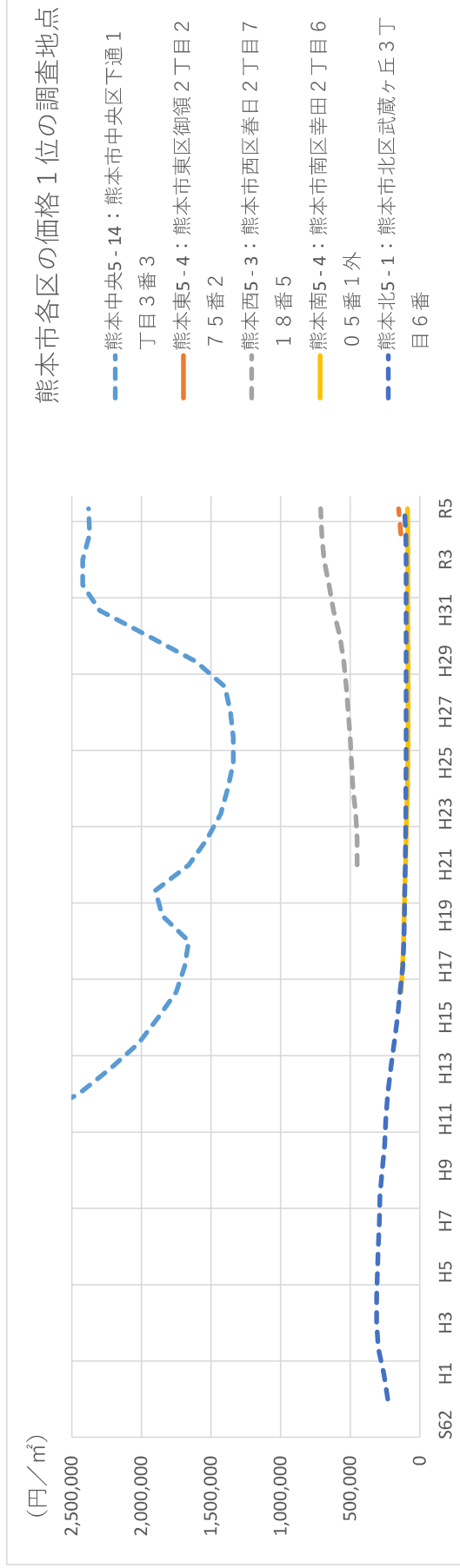
- 菊池 (住宅地) -1: 西寺字前畑1733番5
- 菊池 (住宅地) -3: 赤星字石道2057番5
- 菊池 (住宅地) -5: 七城町甲佐町字釘原216番9
- 菊池 (住宅地) -7: 旭志新明字梅ノ元1502番
- - - 菊池 (商業地) 5-1: 限府字院ノ馬場955番32
- - - 菊池 (商業地) 5-3: 野間口字木ノ本546番1
- 菊池 (住宅地) -2: 片角字田福321番13
- 菊池 (住宅地) -4: 泗水町田島字坂口1964番外
- 菊池 (住宅地) -6: 旭志麓字西請1504番1
- 菊池 (住宅地) -8: 泗水町吉雷字高畑205番116
- - - 菊池 (商業地) 5-2: 泗水町豊水字道上3504番外
- - - 菊池 (工業地) 9-1: 旭志川辺字四東沖1126番7

# 地価調査結果で見る2市2町(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)と熊本市各区の最高価格地点の比較【住宅地】

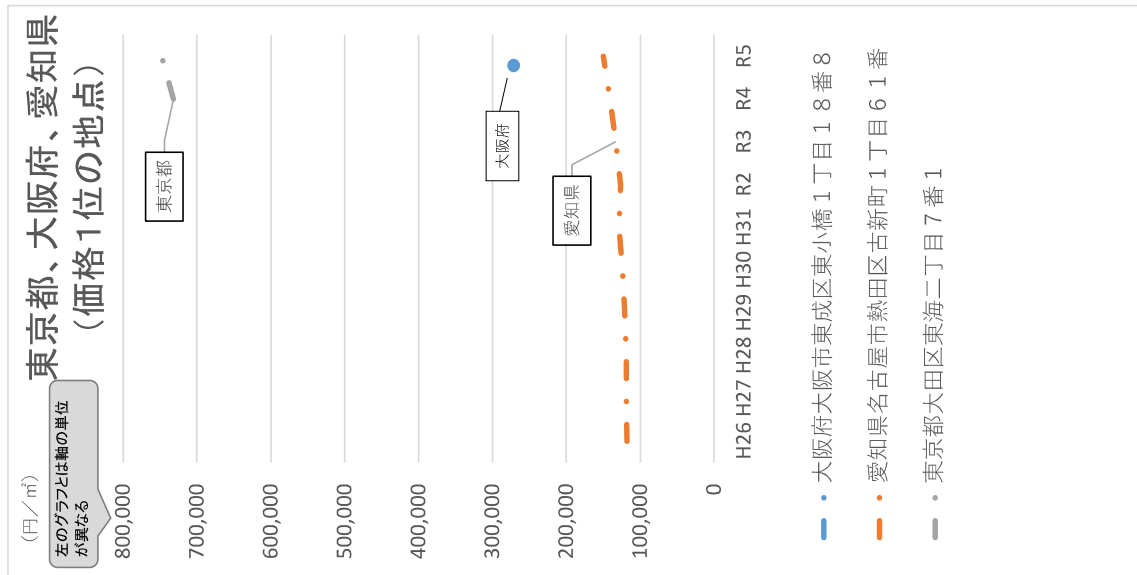
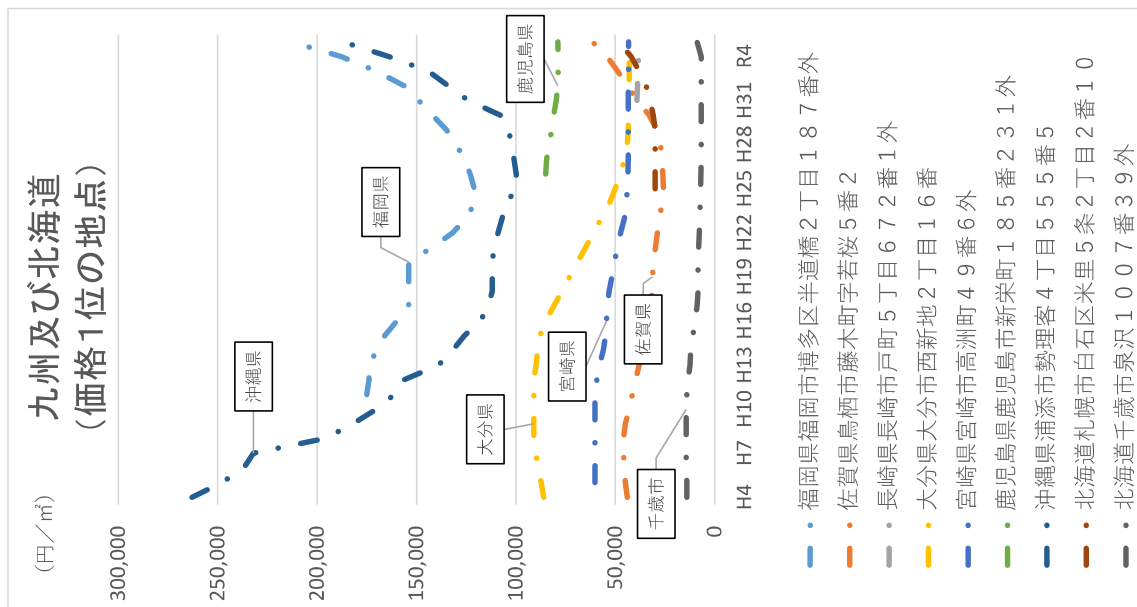
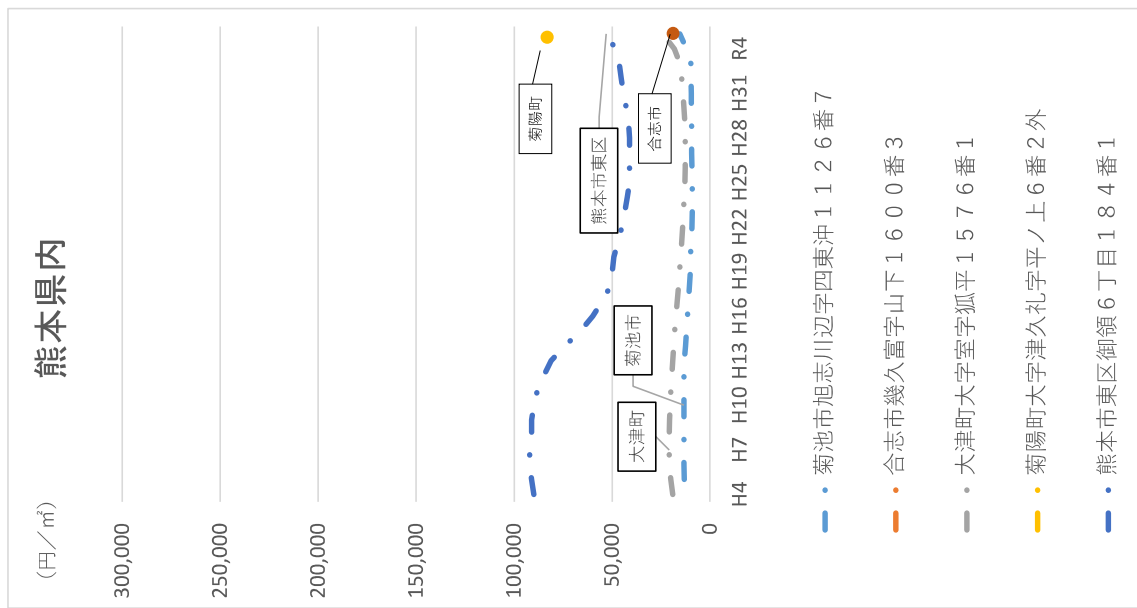




# 地価調査結果で見る2市2町(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)と熊本市各区の最高価格地点の比較【商業地】

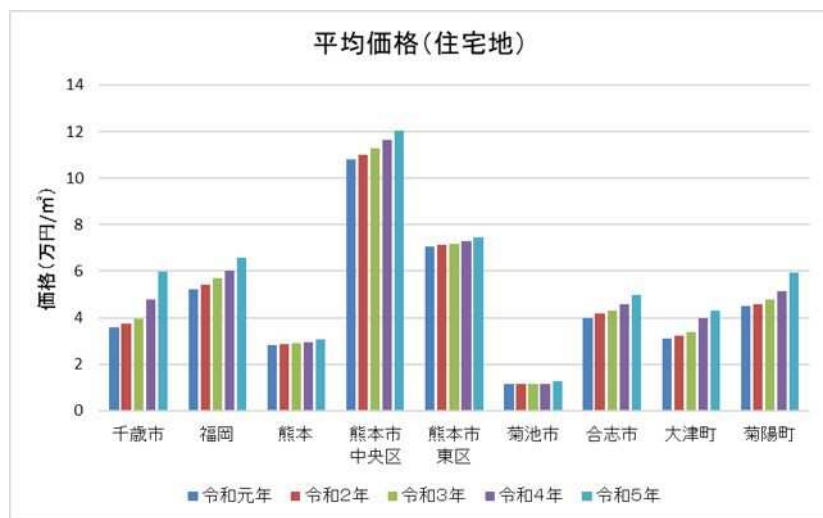


# 地価調査結果で見る2市2町(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)と他県等の工業地最高価格地点の比較【工業地】



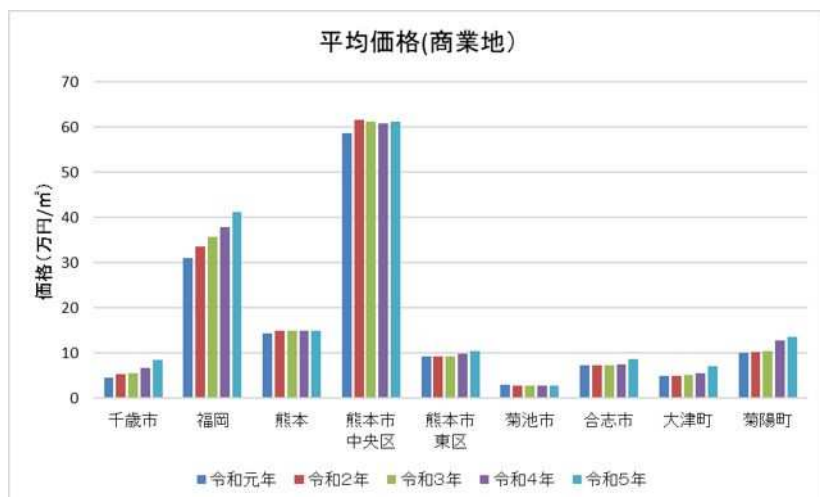
#### 4 市町等の地価水準（他地域との比較）

※各県公表資料より地域振興課作成



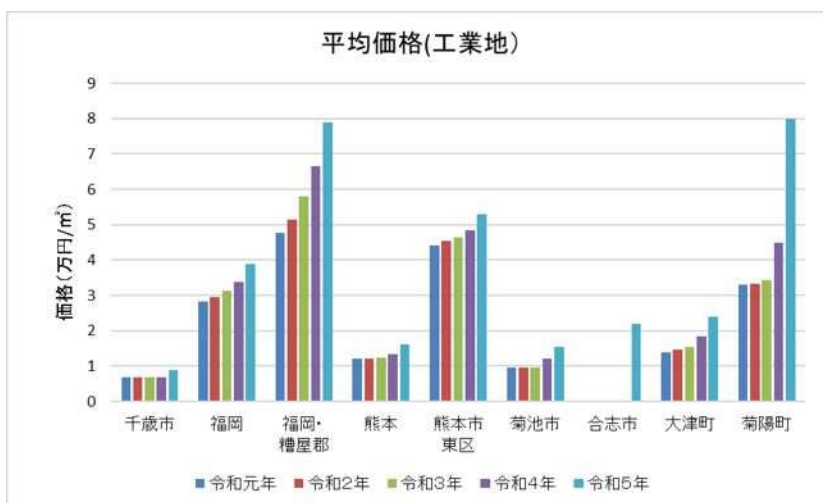
#### (住宅地)

- ・ 4 市町の平均価格帯は、熊本市中央区及び東区に比べて低い。
- ・ 大 Semiconductor メーカー「ラピダス」が進出する千歳市と、同水準かそれ以下。
- ・ 住宅地の平均価格の上昇は、全国、都市圏及び地方圏平均に共通した動きである。



#### (商業地)

- ・ 4 市町の平均価格帯は、福岡県、熊本県平均と比べても低く、熊本市東区と同程度かそれ以下。
- ・ 商業地の平均価格の上昇は、全国、都市圏及び地方圏平均に共通した動きである。



#### (工業地)

- ・ 4 市町の平均価格帯は、菊陽町を除き熊本市東区よりも低い。菊陽町は、R 5 年調査で熊本市東区よりも高くなった。
- ・ R 5 年地価調査で、工業地の地価上昇率上位となった福岡県糟屋郡と、菊陽町の R 5 年の平均価格は同程度である。

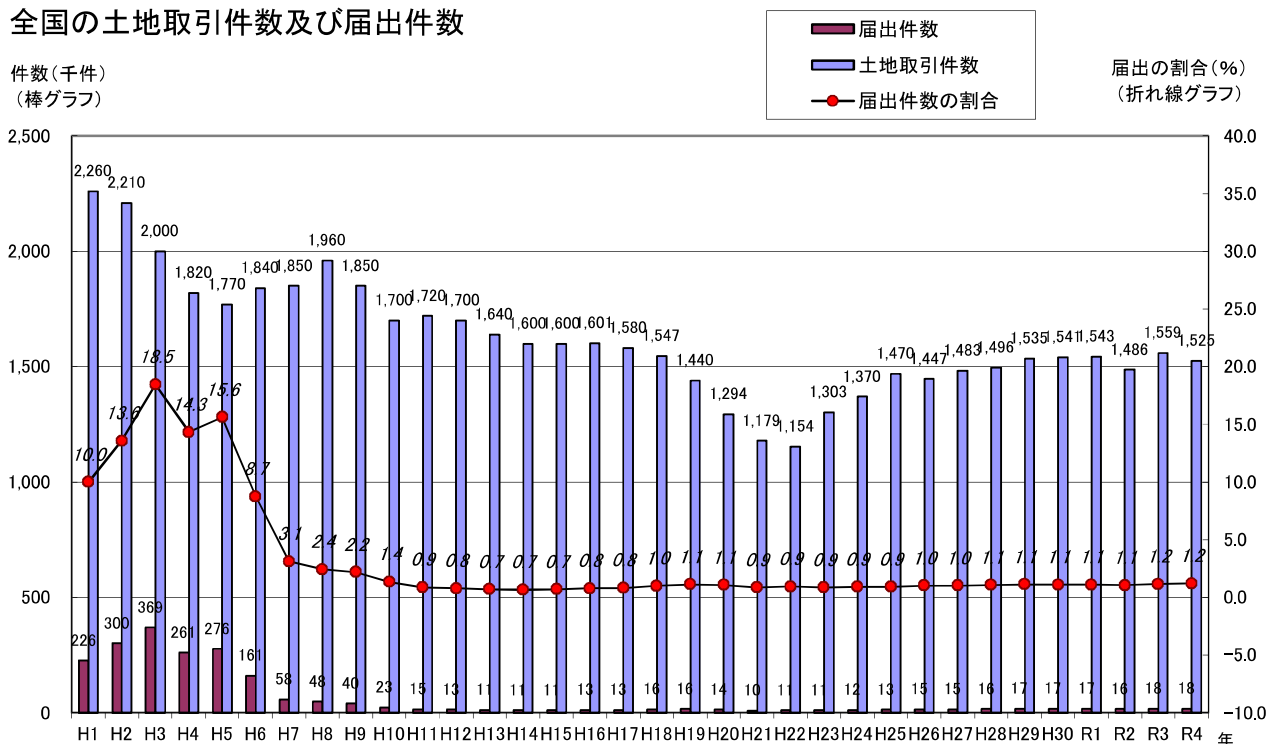
※合志市は R5 年から調査を開始。



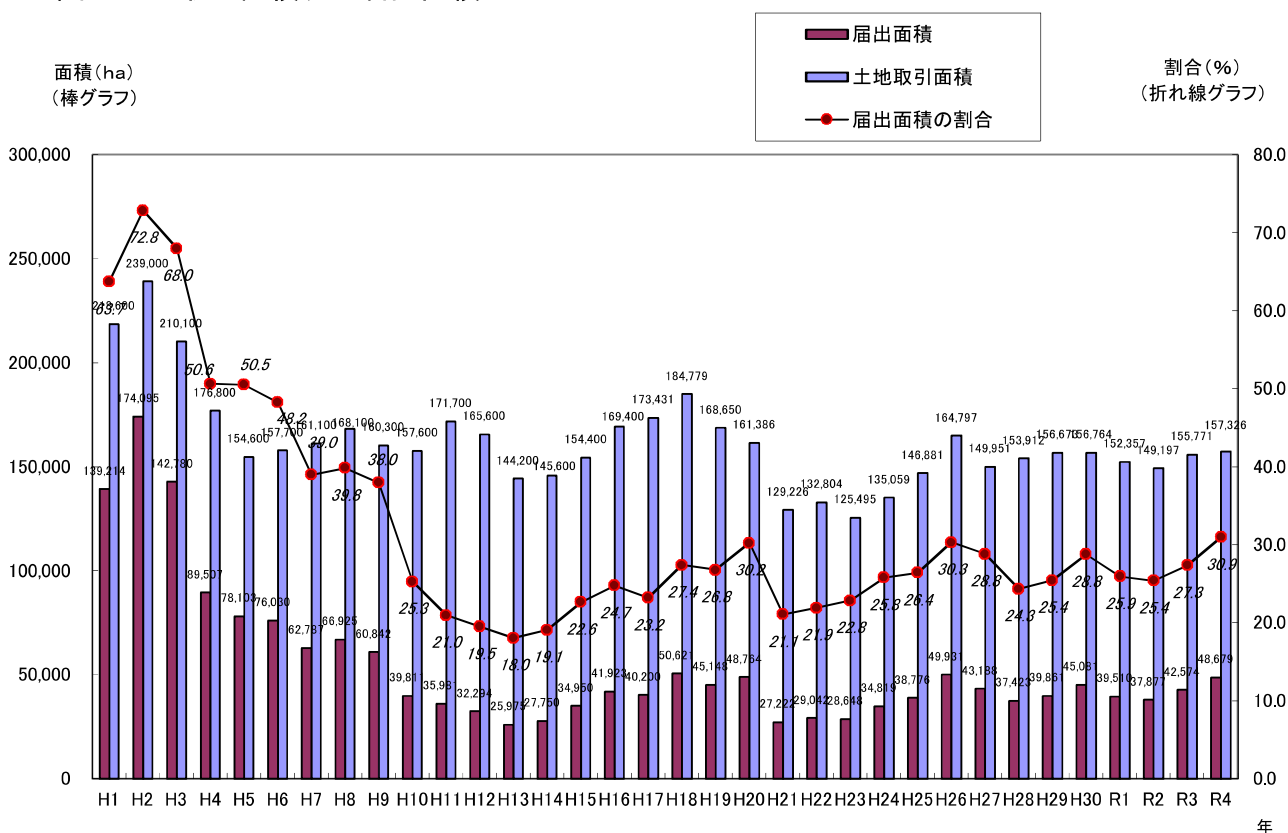


# 国土利用計画法に基づく事後届出件数等の推移(全国)

## 1 全国の土地取引件数及び届出件数



## 2 全国の土地取引面積及び届出面積



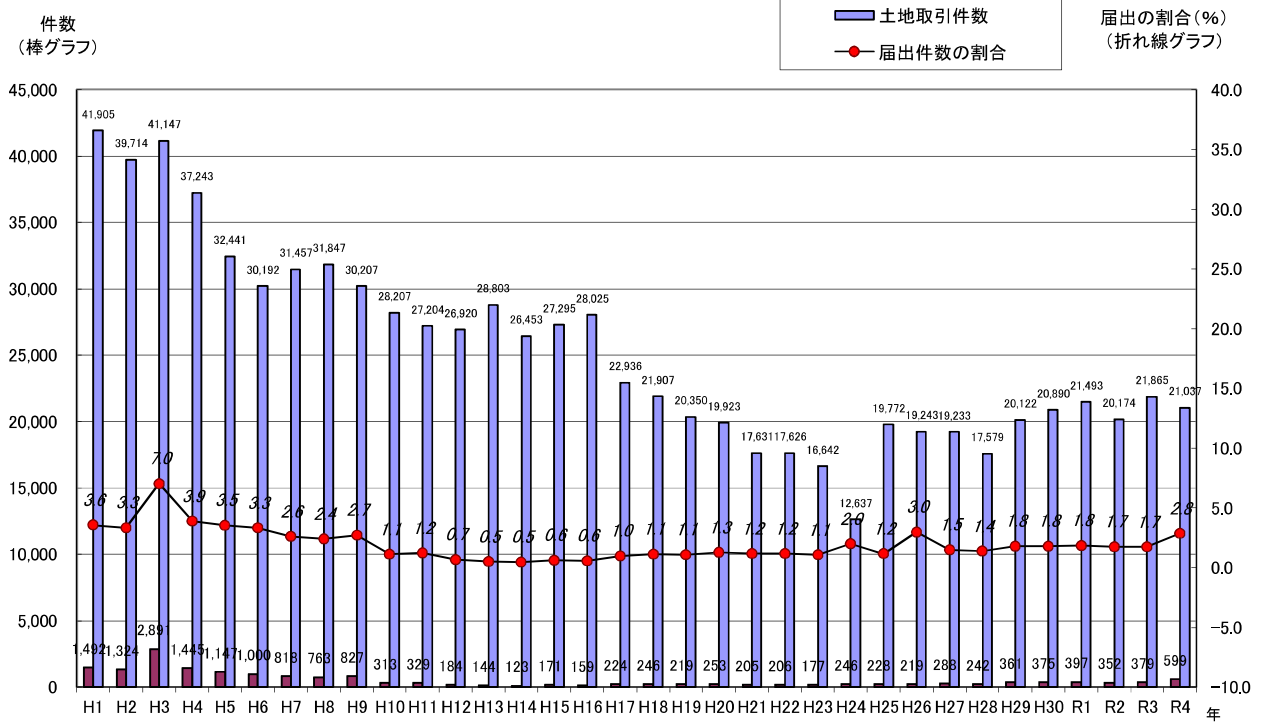
(注) 全国の届出件数及び届出面積は事後届出と事前届出の合計値

(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」

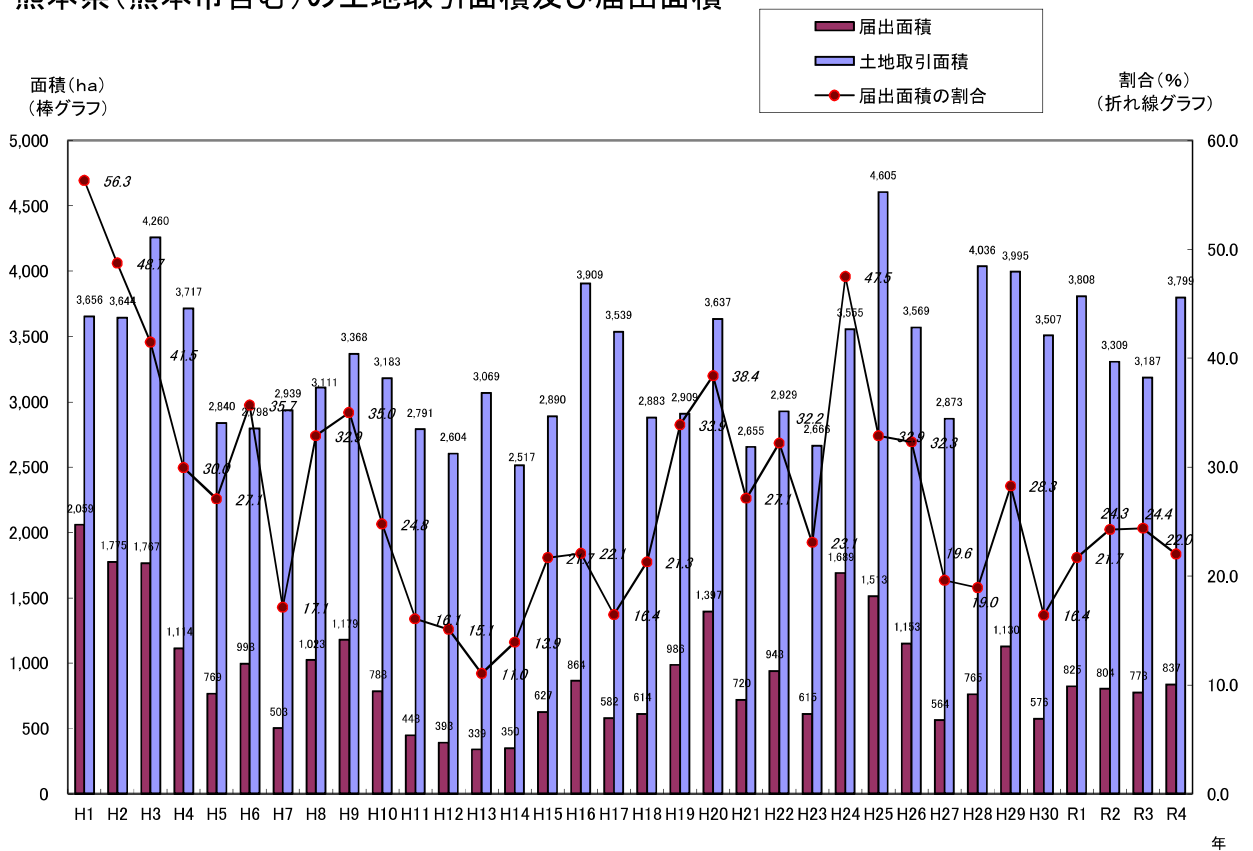
土地取引件数及び面積: 国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」

# 事後届出件数等の推移(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)における事後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(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
令和 5年	449件	0件

※受理月ベース

熊本県(熊本市を除く)における事後届出の利用目的別件数集計結果  
 <令和4年及び令和5年の状況>

