

# 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の運用に係る基礎資料

| 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                       | 8   |
| 6 土地取引の実態等                                            |     |
| (1) 土地取引件数及び面積                                        | 9   |
| (2) 開発許可件数及び面積                                        | 12  |
| (3) 着工件数及び面積                                          | 14  |
| (4) まとめ                                               | 16  |
| 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」     | 20  |
| (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の有無                      | 22  |
| (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の有無     | 23  |
| (4) 関係者ヒアリング                                          | 26  |
| 8 他の都道府県等の区域指定に係る検討状況                                 | 35  |
| <b>地価に関する資料</b>                                       |     |
| 菊陽町 地価調査及び地価公示の調査地点の価格推移                              | 36  |
| 大津町 地価調査及び地価公示の調査地点の価格推移                              | 37  |
| 合志市 地価調査及び地価公示の調査地点の価格推移                              | 38  |
| 菊池市 地価調査及び地価公示の調査地点の価格推移                              | 39  |
| 地価調査で見る2市2町と熊本市各区の最高価格地点の比較（住宅地）                      | 40  |
| 地価調査で見る2市2町と熊本市各区の最高価格地点の比較（商業地）                      | 41  |
| 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】 | 42  |
| 4市町等の地価水準（他地域との比較）                                    | 43  |
| 菊陽町周辺の都市計画区域（地図）                                      | 44  |

# 1 地価上昇の状況

◆データ元：「令和6年熊本県地価調査」（R6.7.1 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  | 住宅地         |    |      |       | 宅地見込地  |             |      | 商業地    |             |    |      |       |        | 工業地    |        |             |        |        |
|-----|-------------|----|------|-------|--------|-------------|------|--------|-------------|----|------|-------|--------|--------|--------|-------------|--------|--------|
|     | 全地点数<br>(注) | 0% | 0～5% | 5～10% | 10～15% | 全地点数<br>(注) | 0～5% | 10～15% | 全地点数<br>(注) | 0% | 0～5% | 5～10% | 15～20% | 25～30% | 30～35% | 全地点数<br>(注) | 25～30% | 30～35% |
| 菊陽町 | 6           |    |      | 1     | 5      |             |      |        | 3           |    |      |       | 1      | 1      | 1      | 1           | 1      |        |
| 大津町 | 5           |    |      |       | 5      | 1           |      | 1      | 3           |    |      |       |        | 1      | 2      | 1           |        | 1      |
| 合志市 | 9           |    |      | 8     | 1      | 1           | 1    |        | 2           |    | 1    | 1     |        |        |        | 1           | 1      |        |
| 菊池市 | 8           | 1  | 7    |       |        |             |      |        | 3           | 2  | 1    |       |        |        |        | 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10地点のうち、9地点が1年間で10%以上上昇。
- ・ 大津町は10地点のうち、全地点が1年間で10%以上上昇。
- ・ 合志市は13地点のうち、2地点が1年間で10%以上上昇。
- ・ 菊池市は12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11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       | R2年   | R3年   | R4年  | R5年  | R6年  | 用途別  |       |      |      |
|----------|-------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|
|          |       |       |      |      |      | 住宅地  | 宅地見込地 | 商業地  | 工業地  |
|          |       |       |      |      |      |      |       |      |      |
| 菊陽町      | 1.7   | 3.3   | 11.9 | 15.6 | 16.9 | 11.5 |       | 25.1 | 25.0 |
| 大津町      | 3.0   | 4.1   | 9.0  | 18.0 | 19.4 | 10.8 | 12.0  | 31.5 | 33.3 |
| 合志市      | 0.5   | 2.4   | 5.9  | 7.5  | 8.8  | 7.6  | 4.2   | 6.0  | 29.5 |
| 菊池市      | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | 1.9  | 3.6  | 3.8  | 1.7  |       | 0.1  | 32.3 |
| (参考) 県全体 | ▲ 0.1 | ▲ 0.2 | 0.4  | 1.2  | 1.8  | 1.0  | 3.3   | 2.8  | 9.0  |

- ・ 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6年都道府県地価調査結果）

- 令和6年地価調査（価格判定日：7月1日）において全用途（住宅地、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  | 熊本県  | 菊池郡大津町    | 19.4     |
| 2  | 北海道  | 虻田郡真狩村    | 18.2     |
| 2  | 長野県  | 下海井郡野沢温泉村 | 18.2     |
| 4  | 沖縄県  | 宮古島市      | 17.3     |
| 5  | 大阪府  | 大阪市西区     | 17       |
| 6  | 熊本県  | 菊池郡菊陽町    | 16.9     |
| 7  | 福岡県  | 福岡市博多区    | 14.7     |
| 8  | 沖縄県  | 中頭郡北中城村   | 14.6     |
| 9  | 福岡県  | 古賀市       | 13.9     |
| 10 | 大阪府  | 大阪市中央区    | 12.7     |
| 11 | 大阪府  | 大阪市浪速区    | 12.6     |
| 12 | 東京都  | 渋谷区       | 12.1     |
| 13 | 北海道  | 千歳市       | 12       |
| 13 | 福岡県  | 福岡市中央区    | 12       |
| 13 | 福岡県  | 糟屋郡新宮町    | 12       |
| 16 | 北海道  | 虻田郡ニセコ町   | 11.9     |
| 16 | 東京都  | 台東区       | 11.9     |
| 18 | 大阪府  | 大阪市福島区    | 11.8     |
| 19 | 福岡県  | 糟屋郡粕屋町    | 11.7     |
| 20 | 大阪府  | 大阪市北区     | 11.4     |
| 21 | 東京都  | 千代田区      | 11       |
| 21 | 福岡県  | 糟屋郡須恵町    | 11       |
| 23 | 沖縄県  | 国頭郡恩納村    | 10.8     |
| 24 | 千葉県  | 市川市       | 10.7     |
| 25 | 福岡県  | 福岡市城南区    | 10.5     |
| 26 | 東京都  | 文京区       | 10.4     |
| 26 | 福岡県  | 糟屋郡久山町    | 10.4     |
| 28 | 千葉県  | 流山市       | 10.3     |
| 28 | 東京都  | 中央区       | 10.3     |
| 28 | 東京都  | 新宿区       | 10.3     |
| 28 | 福岡県  | 福岡市東区     | 10.3     |
| 28 | 福岡県  | 糟屋郡宇美町    | 10.3     |
| 33 | 福岡県  | 福岡市早良区    | 10.1     |
| 34 | 千葉県  | 浦安市       | 10       |
| 34 | 福岡県  | 大野城市      | 10       |
| 36 | 福岡県  | 筑紫野市      | 9.8      |
| 36 | 福岡県  | 福津市       | 9.8      |
| 38 | 宮城県  | 仙台市宮城野区   | 9.7      |
| 38 | 東京都  | 荒川区       | 9.7      |
| 40 | 東京都  | 品川区       | 9.6      |
| 41 | 東京都  | 目黒区       | 9.5      |
| 41 | 東京都  | 北区        | 9.5      |
| 41 | 愛知県  | 名古屋市中千種区  | 9.5      |
| 41 | 愛知県  | 名古屋市中熱田区  | 9.5      |
| 41 | 京都府  | 京都市下京区    | 9.5      |
| 41 | 福岡県  | 福岡市西区     | 9.5      |
| 41 | 沖縄県  | 中頭郡西原町    | 9.5      |
| 48 | 東京都  | 豊島区       | 9.3      |
| 48 | 福岡県  | 福岡市南区     | 9.3      |
| 50 | 北海道  | 河西郡芽室町    | 9.2      |
| 50 | 東京都  | 墨田区       | 9.2      |
| 50 | 東京都  | 中野区       | 9.2      |
| 53 | 北海道  | 虻田郡留寿都村   | 9.1      |
| 53 | 宮城県  | 宮城郡利府町    | 9.1      |
| 55 | 長野県  | 北佐久郡軽井沢町  | 9        |
| 56 | 東京都  | 港区        | 8.9      |
| 56 | 東京都  | 江東区       | 8.9      |
| 56 | 福岡県  | 小郡市       | 8.9      |
| 59 | 神奈川県 | 川崎市川崎区    | 8.8      |
| 59 | 愛知県  | 大府市       | 8.8      |
| 59 | 京都府  | 京都市東山区    | 8.8      |
| 59 | 福岡県  | 糟屋郡篠栗町    | 8.8      |
| 59 | 熊本県  | 合志市       | 8.8      |

| 順位  | 都道府県 | 市区町村    | 平均変動率(%) |
|-----|------|---------|----------|
| 64  | 長野県  | 北安曇郡白馬村 | 8.7      |
| 65  | 東京都  | 杉並区     | 8.6      |
| 66  | 沖縄県  | 国頭郡宜野座村 | 8.5      |
| 67  | 京都府  | 京都市南区   | 8.4      |
| 68  | 宮城県  | 黒川郡大和町  | 8.3      |
| 69  | 千葉県  | 船橋市     | 8.2      |
| 70  | 愛知県  | 名古屋市中村区 | 8.2      |
| 71  | 北海道  | 札幌市中央区  | 8.1      |
| 71  | 京都府  | 京都市中京区  | 8.1      |
| 71  | 福岡県  | 糟屋郡志免町  | 8.1      |
| 71  | 沖縄県  | 中頭郡中城村  | 8.1      |
| 75  | 北海道  | 恵庭市     | 8        |
| 76  | 京都府  | 京都市上京区  | 7.8      |
| 77  | 沖縄県  | 豊見城市    | 7.7      |
| 78  | 神奈川県 | 横浜市中区   | 7.6      |
| 79  | 大阪府  | 大阪市淀川区  | 7.6      |
| 80  | 沖縄県  | 糸満市     | 7.5      |
| 81  | 大阪府  | 大阪市東成区  | 7.4      |
| 81  | 福岡県  | 太宰府市    | 7.4      |
| 81  | 福岡県  | 朝倉郡筑前町  | 7.4      |
| 84  | 千葉県  | 柏市      | 7.3      |
| 84  | 沖縄県  | 国頭郡金武町  | 7.3      |
| 86  | 神奈川県 | 横浜市西区   | 7.2      |
| 86  | 大阪府  | 大阪市阿倍野区 | 7.2      |
| 88  | 北海道  | 札幌市白石区  | 7.1      |
| 88  | 東京都  | 板橋区     | 7.1      |
| 88  | 沖縄県  | 島尻郡与那原町 | 7.1      |
| 91  | 北海道  | 北広島市    | 7        |
| 91  | 北海道  | 虻田郡京極町  | 7        |
| 91  | 愛知県  | 知立市     | 7        |
| 91  | 大阪府  | 大阪市城東区  | 7        |
| 95  | 宮城県  | 名取市     | 6.9      |
| 95  | 東京都  | 大田区     | 6.9      |
| 95  | 福岡県  | 糸島市     | 6.9      |
| 98  | 大阪府  | 大阪市天王寺区 | 6.8      |
| 98  | 大阪府  | 大阪市鶴見区  | 6.8      |
| 100 | 北海道  | 虻田郡倶知安町 | 6.7      |
| 100 | 神奈川県 | 横浜市神奈川区 | 6.7      |
| 100 | 神奈川県 | 川崎市中原区  | 6.7      |
| 103 | 北海道  | 富良野市    | 6.6      |
| 103 | 宮城県  | 仙台市青葉区  | 6.6      |
| 103 | 宮城県  | 仙台市若林区  | 6.6      |
| 103 | 佐賀県  | 三養基郡基山町 | 6.6      |
| 107 | 沖縄県  | 名護市     | 6.5      |
| 107 | 沖縄県  | 国頭郡今帰仁村 | 6.5      |
| 109 | 宮城県  | 仙台市太白区  | 6.4      |
| 109 | 宮城県  | 仙台市泉区   | 6.4      |
| 109 | 沖縄県  | 宜野湾市    | 6.4      |
| 112 | 宮城県  | 多賀城市    | 6.2      |
| 112 | 千葉県  | 習志野市    | 6.2      |
| 112 | 神奈川県 | 茅ヶ崎市    | 6.2      |
| 112 | 福岡県  | 春日市     | 6.2      |
| 116 | 北海道  | 札幌市北区   | 6.1      |
| 116 | 宮城県  | 富谷市     | 6.1      |
| 116 | 埼玉県  | 戸田市     | 6.1      |
| 116 | 千葉県  | 千葉市中央区  | 6.1      |
| 116 | 東京都  | 国立市     | 6.1      |
| 116 | 沖縄県  | 中頭郡北谷町  | 6.1      |
| 122 | 千葉県  | 千葉市美浜区  | 6        |
| 122 | 東京都  | 武蔵野市    | 6        |
| 122 | 東京都  | 府中市     | 6        |
| 125 | 北海道  | 上川郡東川町  | 5.9      |
| 125 | 宮城県  | 岩沼市     | 5.9      |

| 順位  | 都道府県 | 市区町村     | 平均変動率(%) |
|-----|------|----------|----------|
| 125 | 神奈川県 | 大和市      | 5.9      |
| 125 | 大阪府  | 大阪市東淀川区  | 5.9      |
| 129 | 埼玉県  | 蕨市       | 5.8      |
| 129 | 東京都  | 世田谷区     | 5.8      |
| 129 | 神奈川県 | 横浜市保土ヶ谷区 | 5.8      |
| 129 | 神奈川県 | 三浦郡葉山町   | 5.8      |
| 129 | 愛知県  | 名古屋市中村区  | 5.8      |
| 129 | 愛知県  | 名古屋市中区   | 5.8      |
| 129 | 兵庫県  | 神戸市中央区   | 5.8      |
| 129 | 沖縄県  | うるま市     | 5.8      |
| 137 | 千葉県  | 袖ヶ浦市     | 5.7      |
| 137 | 東京都  | 葛飾区      | 5.7      |
| 137 | 東京都  | 調布市      | 5.7      |
| 137 | 愛知県  | 刈谷市      | 5.7      |
| 137 | 大阪府  | 守口市      | 5.7      |
| 137 | 大阪府  | 門真市      | 5.7      |
| 143 | 北海道  | 札幌市豊平区   | 5.6      |
| 143 | 北海道  | 帯広市      | 5.6      |
| 143 | 茨城県  | つくばみらい市  | 5.6      |
| 143 | 神奈川県 | 川崎市幸区    | 5.6      |
| 143 | 神奈川県 | 川崎市高津区   | 5.6      |
| 143 | 福岡県  | 遠賀郡水巻町   | 5.6      |
| 143 | 熊本県  | 上益城郡御船町  | 5.6      |
| 143 | 沖縄県  | 島尻郡南風原町  | 5.6      |
| 151 | 千葉県  | 成田市      | 5.5      |
| 151 | 神奈川県 | 横浜市南区    | 5.5      |
| 151 | 神奈川県 | 鎌倉市      | 5.5      |
| 151 | 愛知県  | 名古屋市中南区  | 5.5      |
| 151 | 沖縄県  | 石垣市      | 5.5      |
| 151 | 沖縄県  | 八重山郡竹富町  | 5.5      |
| 157 | 東京都  | 足立区      | 5.4      |
| 157 | 東京都  | 江戸川区     | 5.4      |
| 157 | 神奈川県 | 藤沢市      | 5.4      |
| 157 | 愛知県  | 長久手市     | 5.4      |
| 157 | 大阪府  | 大阪市都島区   | 5.4      |
| 157 | 沖縄県  | 沖縄市      | 5.4      |
| 163 | 茨城県  | つくば市     | 5.3      |
| 163 | 千葉県  | 我孫子市     | 5.3      |
| 163 | 東京都  | 狛江市      | 5.3      |
| 163 | 愛知県  | 安城市      | 5.3      |
| 163 | 大阪府  | 大阪市西成区   | 5.3      |
| 163 | 大阪府  | 大阪市住之江区  | 5.3      |
| 169 | 茨城県  | 守谷市      | 5.2      |
| 169 | 埼玉県  | 川口市      | 5.2      |
| 169 | 神奈川県 | 横浜市港北区   | 5.2      |
| 169 | 神奈川県 | 相模原市中央区  | 5.2      |
| 173 | 北海道  | 札幌市西区    | 5.1      |
| 173 | 埼玉県  | さいたま市大宮区 | 5.1      |
| 173 | 東京都  | 練馬区      | 5.1      |
| 173 | 東京都  | 立川市      | 5.1      |
| 177 | 北海道  | 河東郡音更町   | 5        |
| 177 | 千葉県  | 松戸市      | 5        |
| 177 | 神奈川県 | 横浜市旭区    | 5        |
| 177 | 神奈川県 | 伊勢原市     | 5        |
| 177 | 兵庫県  | 明石市      | 5        |
| 177 | 兵庫県  | 芦屋市      | 5        |
| 177 | 福岡県  | 北九州市小倉北区 | 5        |
| 177 | 福岡県  | 筑後市      | 5        |
| 177 | 沖縄県  | 那覇市      | 5        |

- 平成25年から令和5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、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(%) |
|-----|----|------|---------|----------|
| R5  | 1  | 北海道  | 千歳市     | 26.3     |
| 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     |

## 2 区域指定の想定

◆データ元：「令和6年熊本県地価調査」（R6.7.1 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<br>(注) | 0% | 0～5% | 5～10% | 10～15% | 全地点数<br>(注) | 0～5% | 10～15% | 全地点数<br>(注) | 0% | 0～5% | 5～10% | 15～20% | 25～30% | 30～35% | 全地点数<br>(注) | 25～30% | 30～35% |
| 菊陽町 | 6           |    |      | 1     | 5      |             |      |        | 3           |    |      |       | 1      | 1      | 1      | 1           | 1      |        |
| 大津町 | 5           |    |      |       | 5      | 1           |      | 1      | 3           |    |      |       |        | 1      | 2      | 1           |        | 1      |
| 合志市 | 9           |    |      | 8     | 1      | 1           | 1    |        | 2           |    | 1    | 1     |        |        |        | 1           | 1      |        |
| 菊池市 | 8           | 1  | 7    |       |        |             |      |        | 3           | 2  | 1    |       |        |        |        | 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10地点のうち9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10地点のうち全地点が年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13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。 |



### 3 地価が上昇する背景と要因

◆データ元：資料「令和6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を基に地域振興課作成

#### 1. 地価上昇の背景

##### 概況

- 令和6年熊本県における住宅地の平均変動率は1.0%の上昇となった。  
利便性・居住環境に優れた住宅地の需要が堅調なことに加え、菊陽町、大津町、合志市などの熊本都市圏において地価上昇が続いている。

| 区分      | R5年  | R6年  | 用途別  |       |      |      |
|---------|------|------|------|-------|------|------|
|         |      |      | 住宅地  | 宅地見込地 | 商業地  | 工業地  |
|         |      |      |      |       |      |      |
| 菊陽町     | 15.6 | 16.9 | 11.5 |       | 25.1 | 25.0 |
| 大津町     | 18.0 | 19.4 | 10.8 | 12.0  | 31.5 | 33.3 |
| 合志市     | 7.5  | 8.8  | 7.6  | 4.2   | 6.0  | 29.5 |
| 菊池市     | 3.6  | 3.8  | 1.7  |       | 0.1  | 32.3 |
| (参考)県全体 | 1.2  | 1.8  | 1.0  | 3.3   | 2.8  | 9.0  |

- 商業地は、熊本市中心市街地においてコロナ渦からの人流回復、インバウンド消費の増加により店舗需要が改善傾向にあり、また、熊本都市圏幹線沿いでの事業用地需要の増加を背景に、平均変動率は2.8%の上昇となった。
- 工業地は、令和6年2月に菊陽町にTSMC 熊本第1工場(JASM)が開所し、加えてTSMC 第2工場の建設も決定したことから、工場用地・物流施設用地の需要が引き続き逼迫した状況にあり、平均変動率は9.0%の上昇となった。

#### 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、高い上昇率を維持している。
- ・ **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、菊陽町からの需要者層の流入が認められる。

##### 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ぎ、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、ホテル用地などの需要が競合している。幹線道路（国道57号菊陽バイパス沿線及び大津バイパス沿線）やJR豊肥本線沿線地域については、絶対的な用地不足や逼迫する需要に伴う取得競争等により高い地価上昇となっている。
- ・ **大津町**は、隣接の菊陽町と比較して地価水準が低く、超過需要に伴う著しい割安感等から、高い地価上昇が継続している。また、肥後大津駅と熊本空港を結ぶ空港アクセス鉄道の整備も予定されているなど、将来的な発展も見込まれることも地価上昇の要因となっている。

### ③工業地

- ・ 菊陽町、大津町、菊池市、合志市については、TSMC 熊本第1 工場（JASM）の令和6 年末の本格稼働を見据え、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、超過需要の継続、適地不足等も相まって大幅な地価上昇となっている。

#### 【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（報道等を含む。）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        |
|--------|----------------------------------------------|--------------|
| 工場等建設  | TSMC（JASM）〔第1工場〕（企業）<br>TSMC（JASM）〔第2工場〕（企業） | 生産計画中<br>建設中 |
| 工業団地造成 | 民間事業（企業）<br>新たな工業団地（検討中）                     | 建設中<br>検討中   |
| インフラ整備 | 排水処理施設（県・市・町等）                               | 検討中          |
| 土地区画整理 | 原水駅周辺土地区画整理事業（町）                             | 計画中          |
| 住宅地造成  | 民間事業（企業）                                     | 計画中          |
| 公共施設   | アーバンスポーツ施設（町）                                | 計画中          |

#### ②大津町内

| 種別     | 内容（ ）内は実施者  | 開発段階等 |
|--------|-------------|-------|
| 工場等建設  | 民間事業（企業）    | 建設中   |
| インフラ整備 | 空港アクセス鉄道（県） | 検討中   |

#### ③合志市内

| 種別     | 内容（ ）内は実施者      | 開発段階等 |
|--------|-----------------|-------|
| 工場等建設  | 合志市事業区県営工業団地（県） | 検討段階  |
| 工業団地造成 | 東部工業団地（市）       | 建設中   |
| インフラ整備 | 排水処理施設（県・市・町等）  | 検討中   |
| 土地区画整理 | 御代志土地区画整理事業     | 建設中   |
| 住宅地造成  | 民間事業（企業）        | 建設中   |

#### ④菊池市内

| 種別              | 内容（ ）内は実施者                  | 開発段階等       |
|-----------------|-----------------------------|-------------|
| 工場等建設<br>工業団地造成 | 民間事業（企業）<br>菊池市事業区県営工業団地（県） | 建設中<br>計画段階 |

#### ⑤菊陽町周辺における道路整備

| 内容（ ）内は実施者                   | 開発段階等 |
|------------------------------|-------|
| 中九州横断道路（国土交通省）【合志市、菊池市】      | 整備中   |
| 合志 IC アクセス道路（県）【菊陽町、合志市】     | 計画段階  |
| 国道 387 号須屋付近の整備（県）【合志市】      | 計画段階  |
| 県道大津植木線の多車線化（県）【大津町、菊陽町、合志市】 | 計画段階  |
| 都市計画道路道菊陽空港線の整備（県）【菊陽町】      | 整備中   |
| 新 IC（合志 IC と大津西 IC の間）の整備（県） | 検討段階  |

#### 【まとめ】

- ・ 菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の 4 市町では、令和 3 年 11 月の T S M C の進出決定以降、半導体関連産業の工場新設、増床など設備投資が相次ぎ、企業の社員等に向けた住宅や商業施設、ホテル等の立地も相次いでいる。
- ・ また、T S M C の進出等を背景とした道路整備が実施及び計画されており、更に市町による土地区画整理や民間による宅地開発、町による公共施設整備、民間による商業施設建設、県による空港アクセス鉄道の建設などが計画等されており、これらの対象地及びその周辺の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6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6年熊本県地価調査（R6.7.1 時点価格）実施した不動産鑑定士による今後の見通し等

- ・ TSMC 進出決定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たが、TSMC 関連の赴任需要（ファミリー向け戸建需要）も増加している。TSMC 熊本第1工場（JASM）から車で20分圏内の需要が高いが、近年の菊陽町での地価上昇及び供給不足を背景に、熊本市東区、北区、菊池市、西原村など周辺エリアに需要は広がりを見せている。
- ・ 菊陽町に近接する、北区（楠・武蔵丘地区）、東区などの幹線道路沿いの商業地域についても TSMC 進出による波及効果から地価上昇が続いている。
- ・ TSMC 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、中九州横断道路や周辺幹線道路の整備も進む中、ソニーグループが合志市に県内2カ所目の半導体工場建設を決定・着工し、TSMC 第2工場の建設も決定となったことから、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。

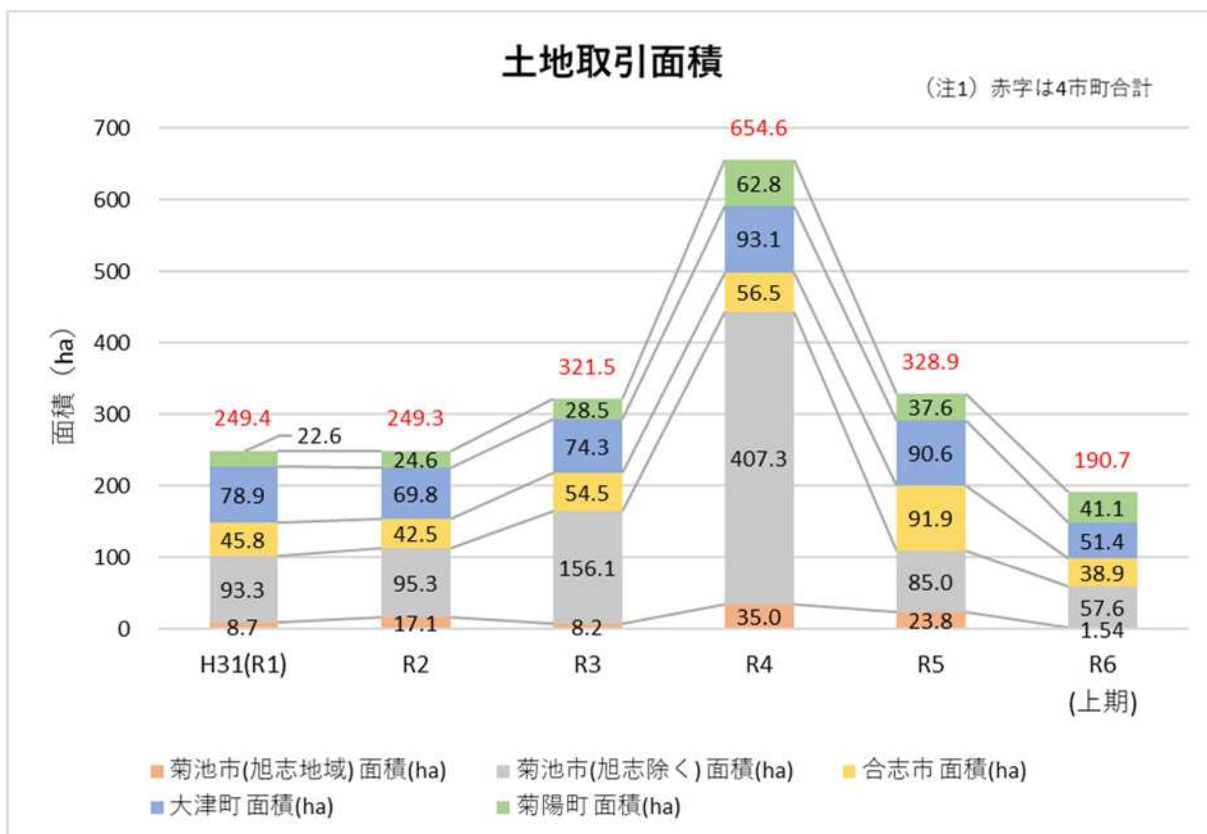
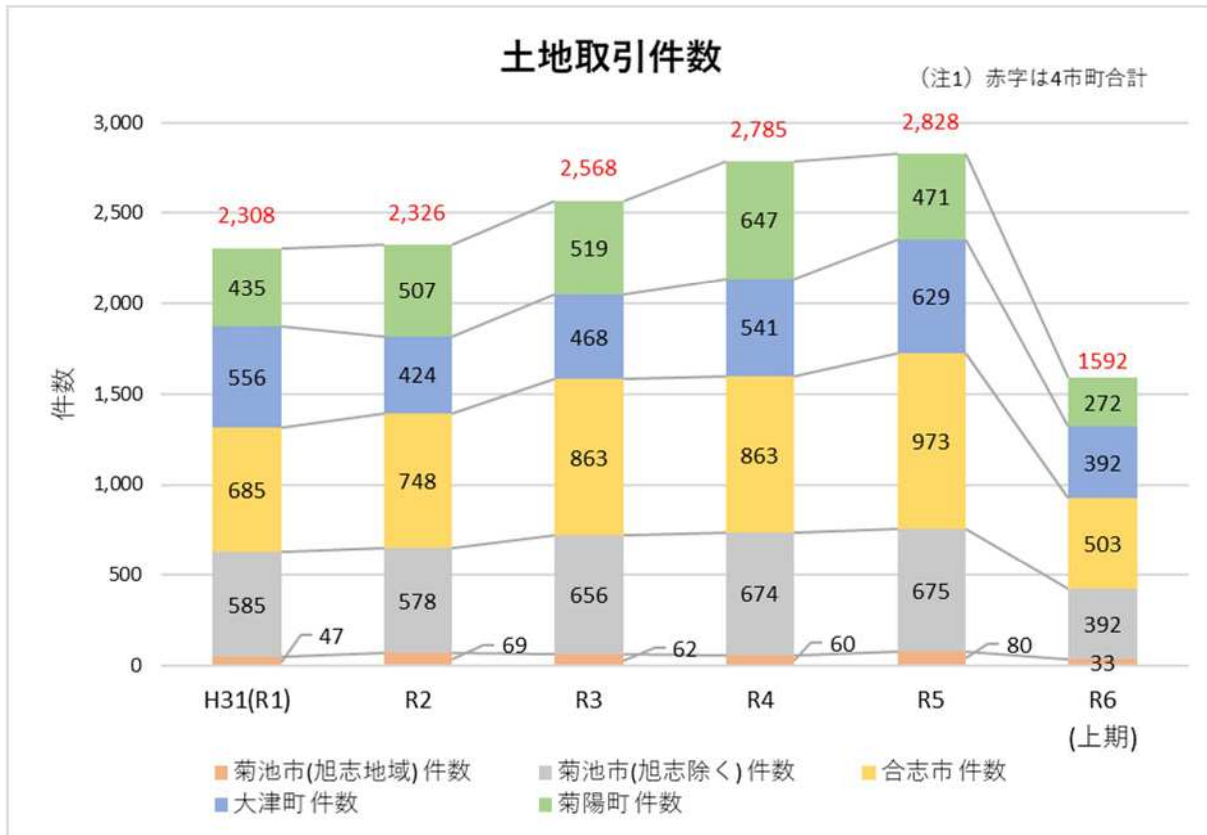
#### 【まとめ】

- ・ 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。

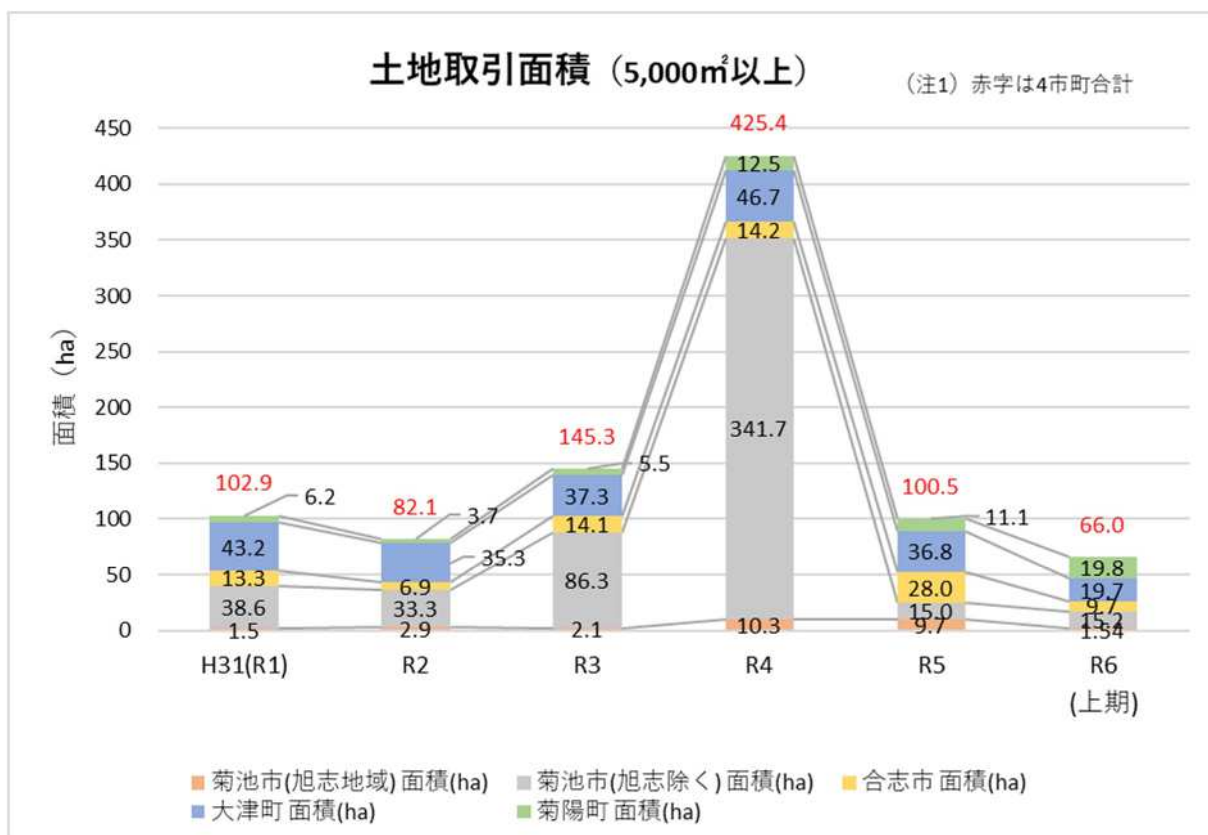
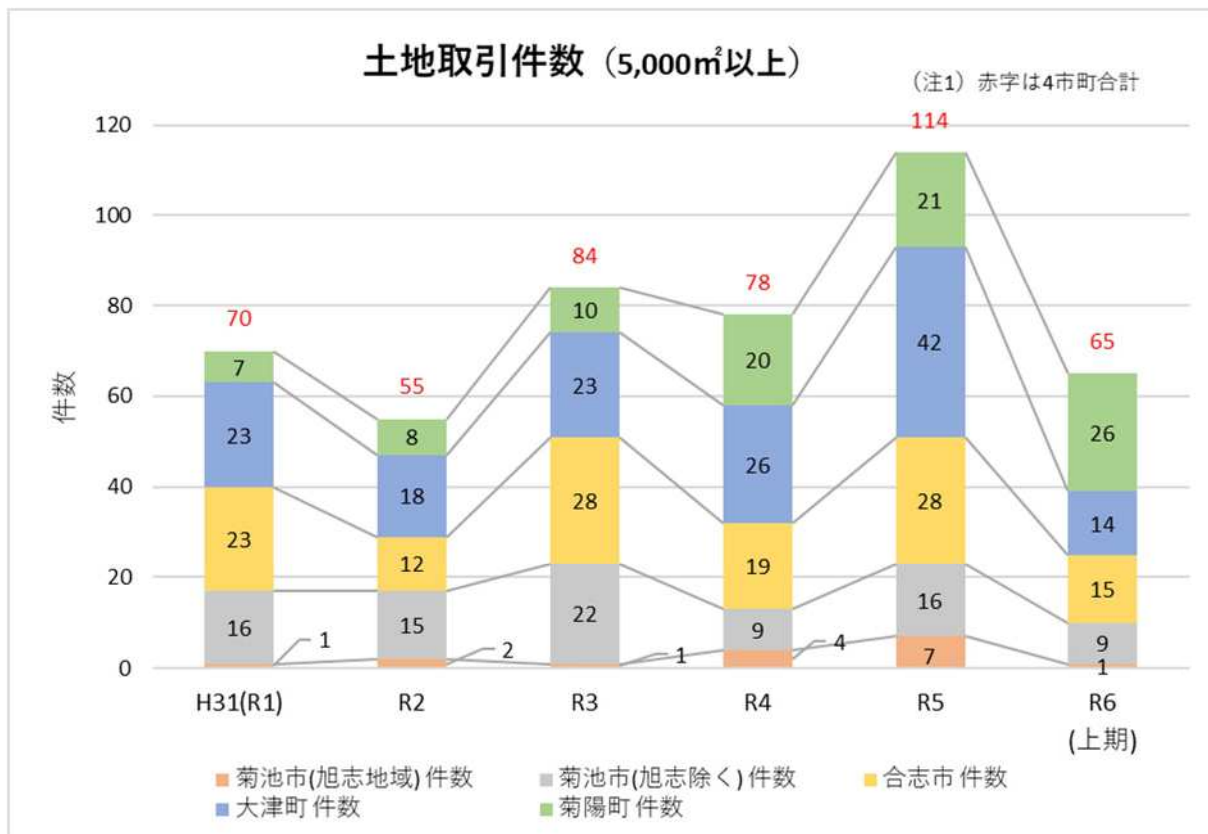
## 6 土地取引の実態等

### (1) 土地取引件数及び面積

◆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 m<sup>2</sup>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）

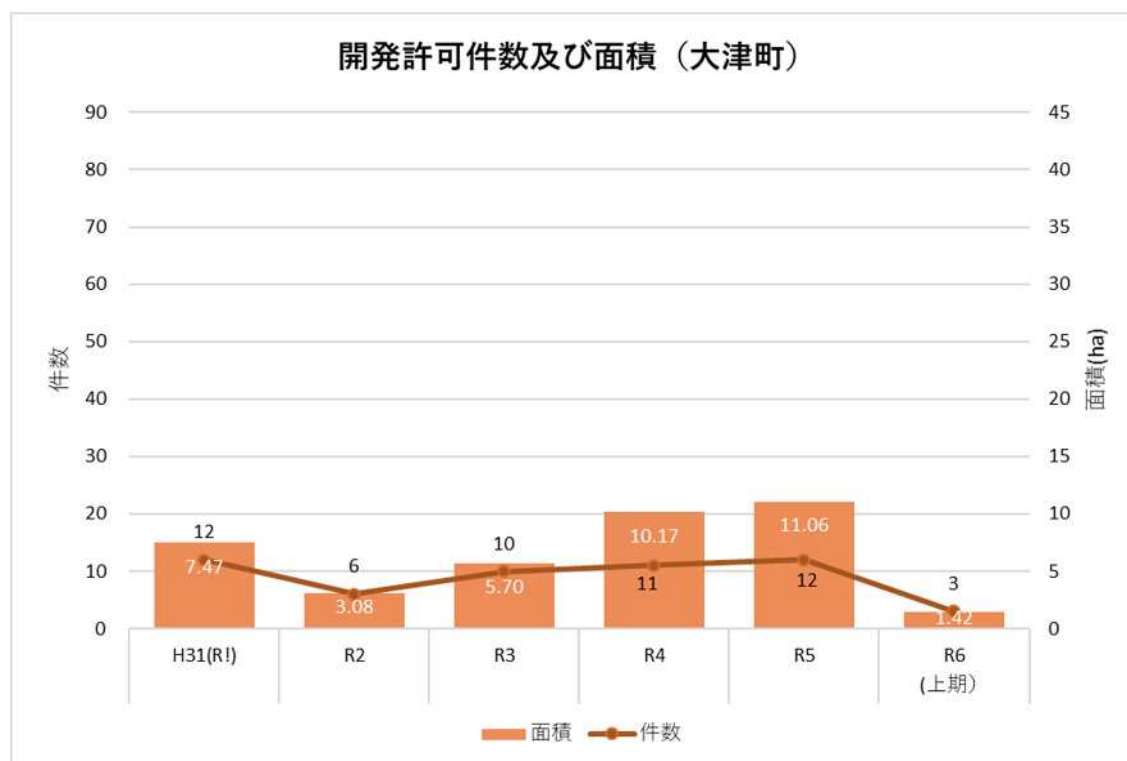
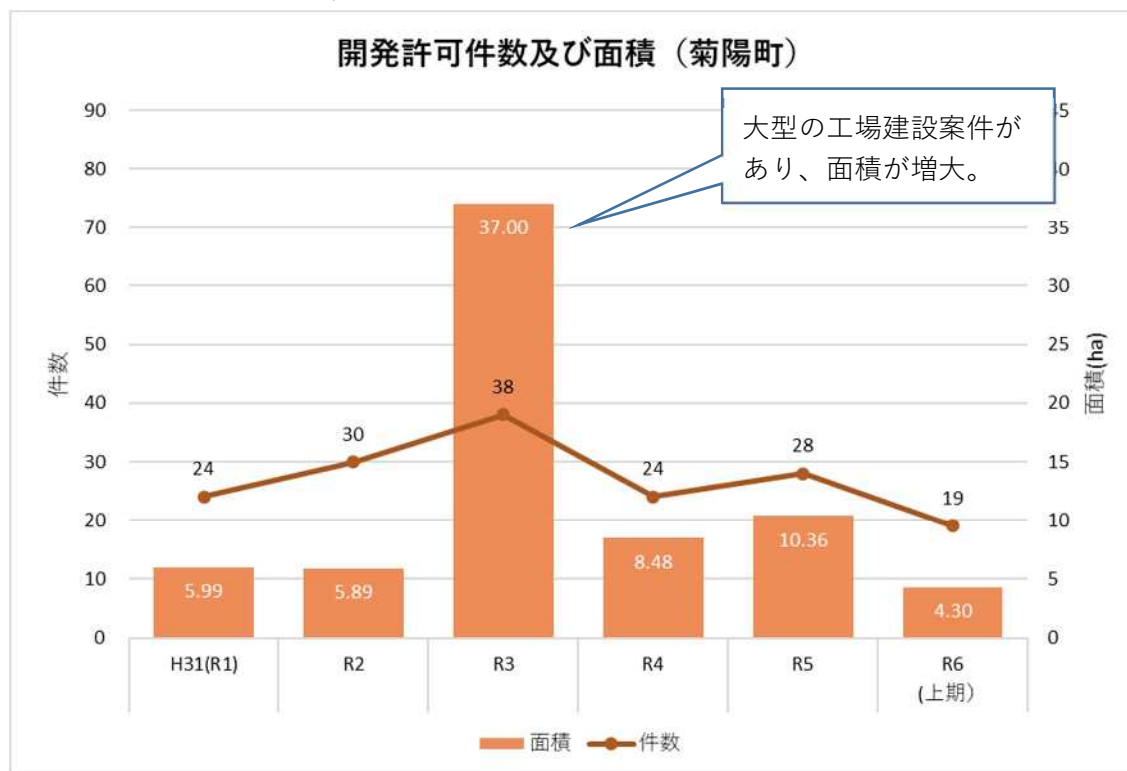
- ・ R3 から R4 にかけては、菊池市（旭志地域）はやや減少、合志市は横ばい、菊陽町及び大津町は上昇となった。  
R4 から R5 にかけては、菊陽町は減少、それ以外は増加となった。  
R5 から R6 にかけては、菊池市（旭志地域）は減少、それ以外は上昇となる見込み。
- ・ なお、大規模取引（5,000 ㎡以上）では、R3 から R4 にかけては、合志市は減少、それ以外は増加となった。  
R4 から R5 にかけては、全ての市町で増加となった。  
R5 から R6 にかけては、大津町及び菊池市（旭志地域）は減少、それ以外は上昇となる見込み。
- ・ 件数は、年によって増減があるものの、R3 以降の動きは、概ね増加傾向であると言える。

### （面積）

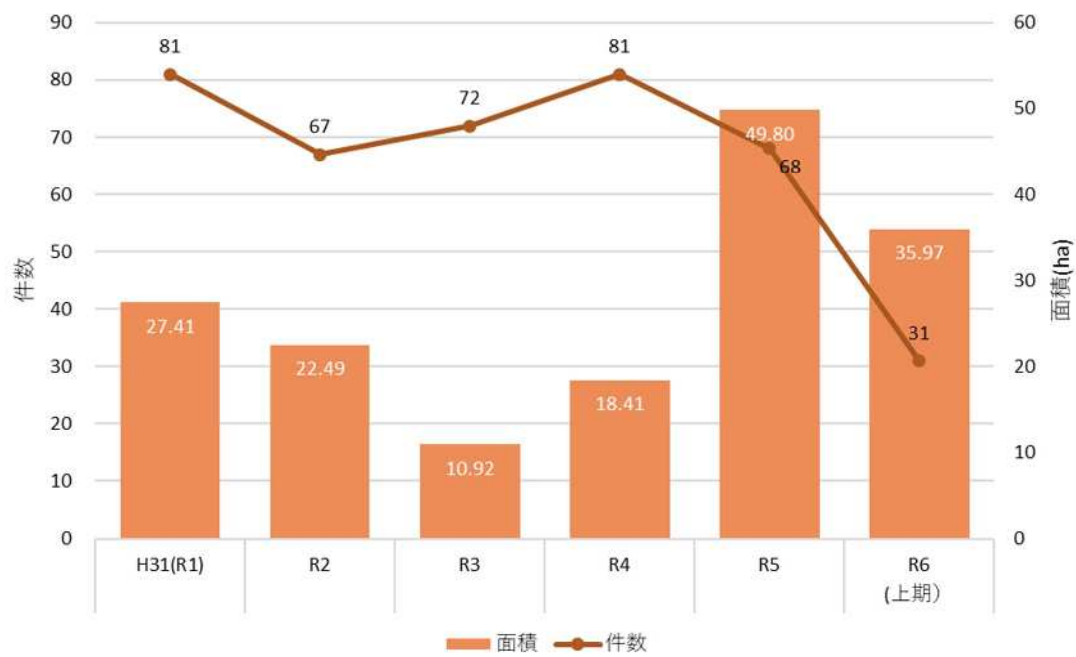
- ・ R3 から R4 にかけては、全ての市町で増加となった。  
R4 から R5 にかけては、合志市は増加、それ以外は減少となった。  
R5 から R6 にかけては、合志市及び菊池市（旭志地域）は減少、それ以外は上昇となる見込み。
- ・ なお、大規模取引（5,000 ㎡以上）では、R3 から R4 にかけては、合志市はほぼ横ばい、それ以外は増加となった。  
R4 から R5 にかけては、合志市のみ増加し、それ以外は減少となった。  
R5 から R6 にかけては、合志市及び菊池市（旭志地域）は減少、それ以外は上昇となる見込み。
- ・ 面積は、年によって増減があるものの、菊池市（旭志以外）を除き、R3 年以降の動きは概ね増加傾向であると言える。

## (2)開発許可件数及び面積

◆データ元：県土木部建築課及び県北広域本部景観建築課への照会（回答を基に地域振興課作成）

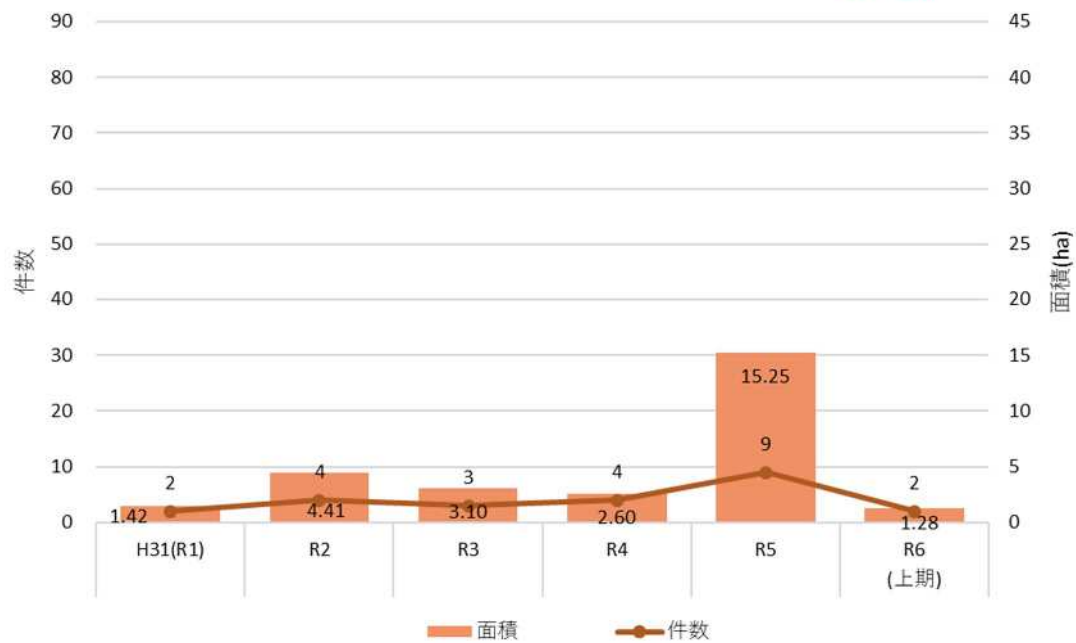


開発許可件数及び面積（合志市）



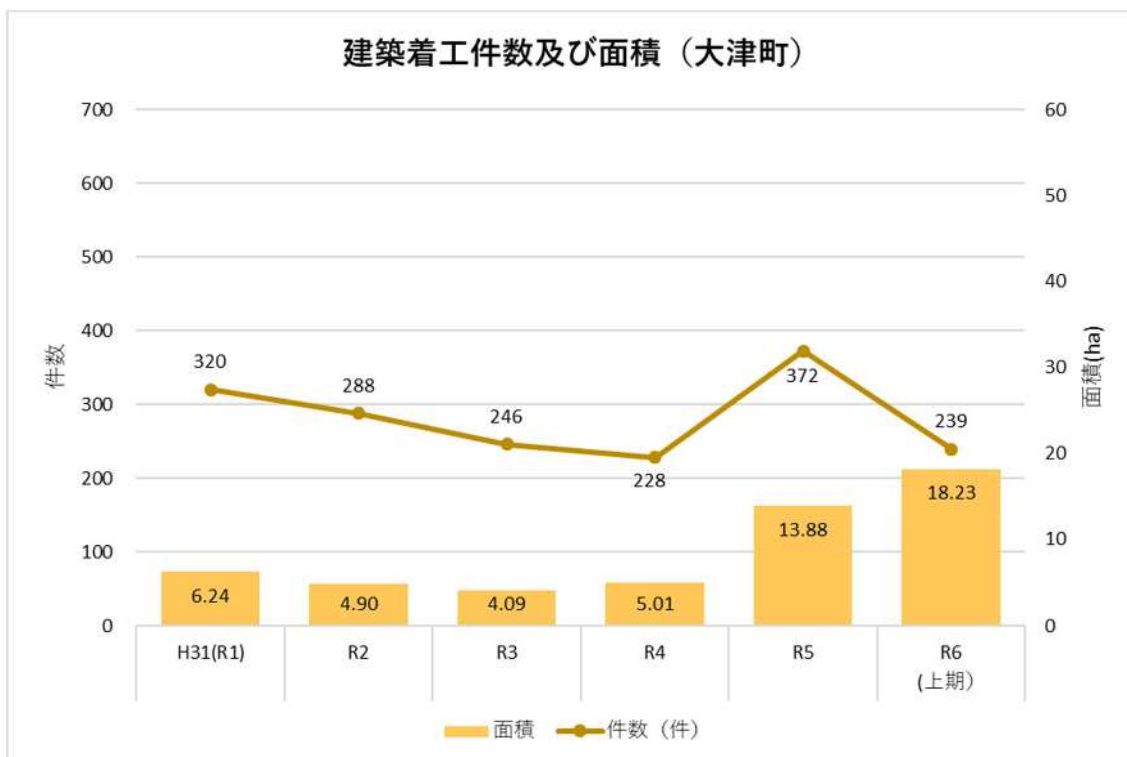
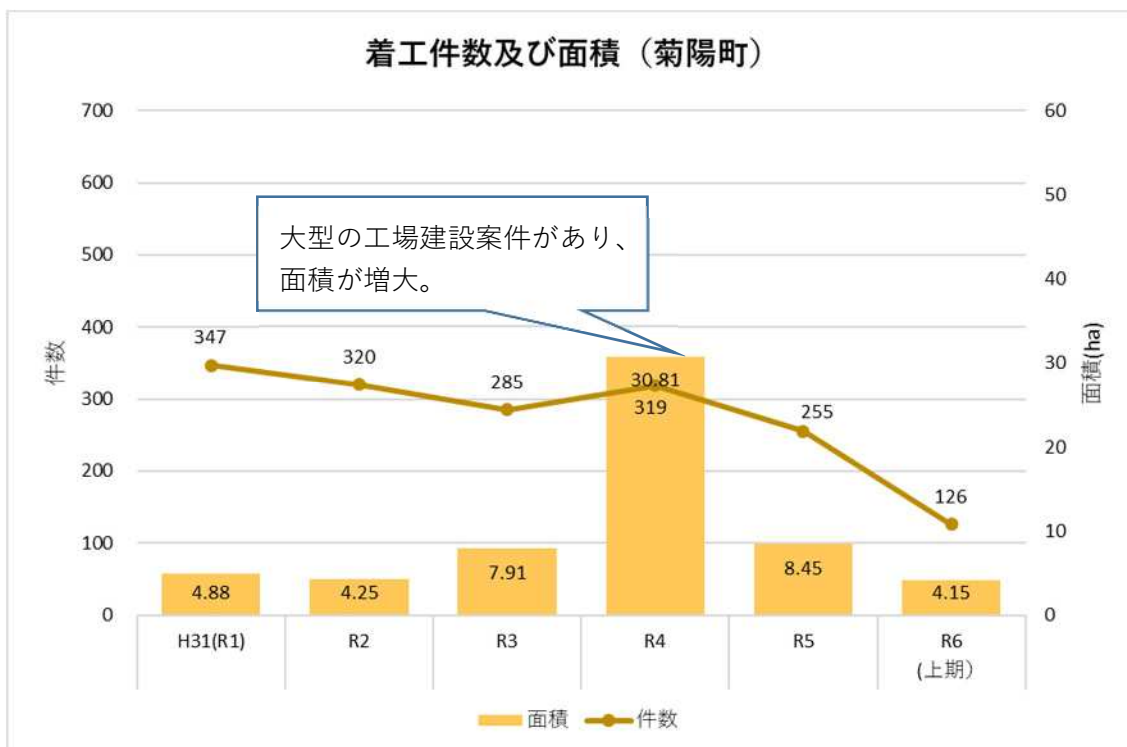
開発許可件数及び面積（菊池市）

※市全体

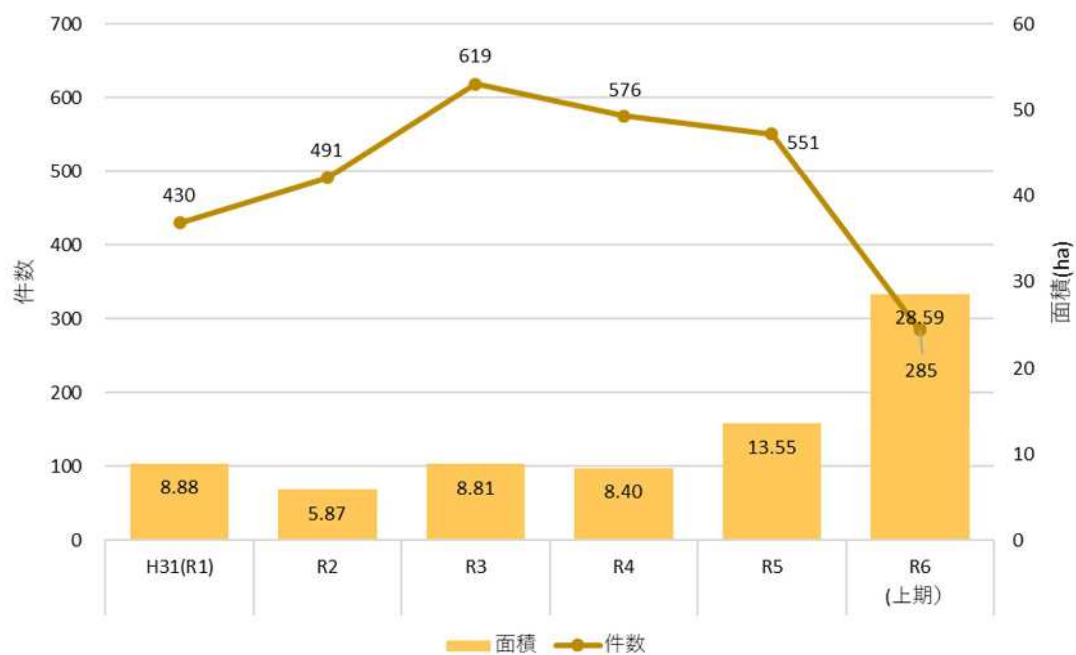


### (3)着工件数及び面積

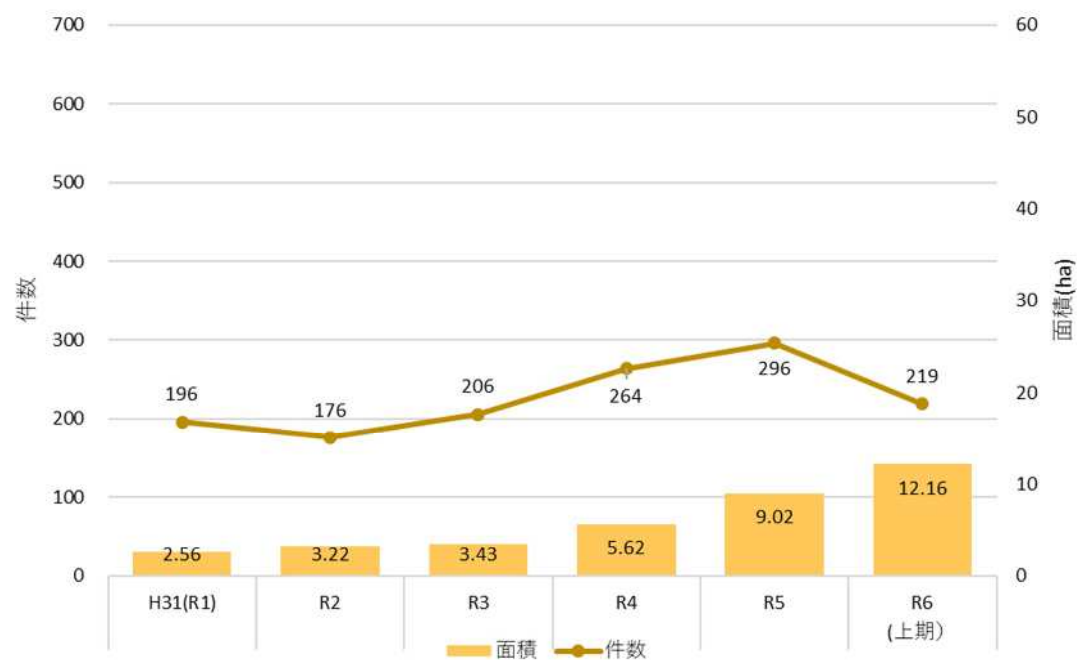
◆データ元：県土木部建築課及び県北広域本部景観建築課への照会  
 （回答を基に地域振興課作成） ※着工件数：建築確認申請の届出件数



建築着工件数及び面積（合志市）

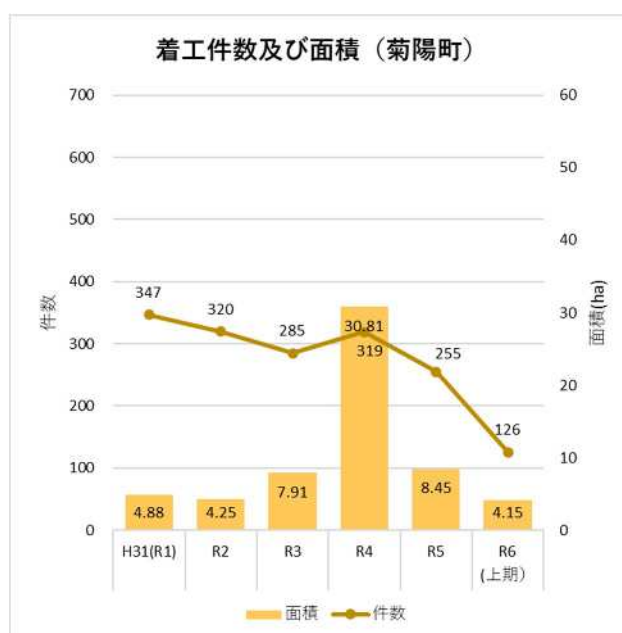
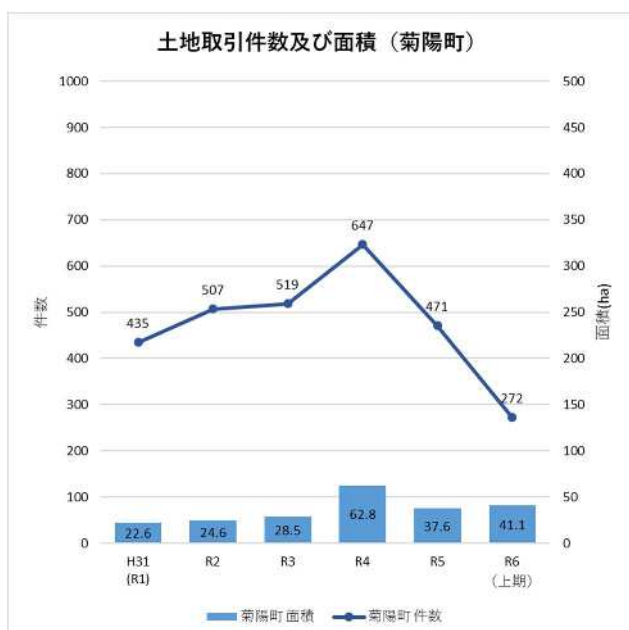


建築着工件数及び面積（菊池市） ※市全体



## (4)まとめ

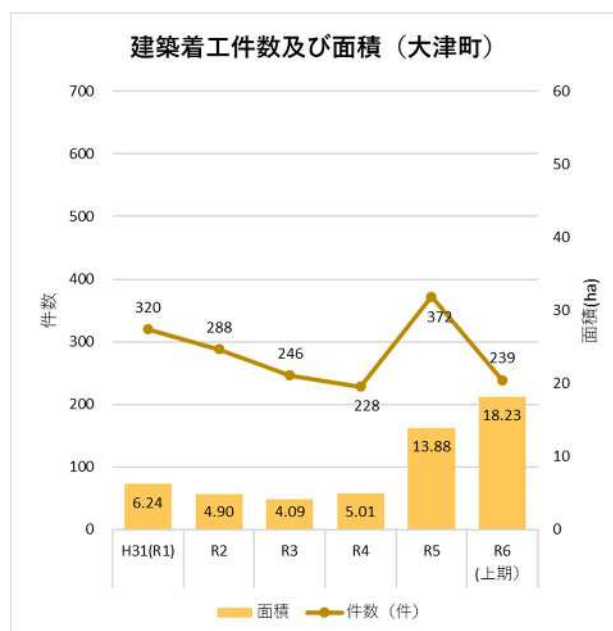
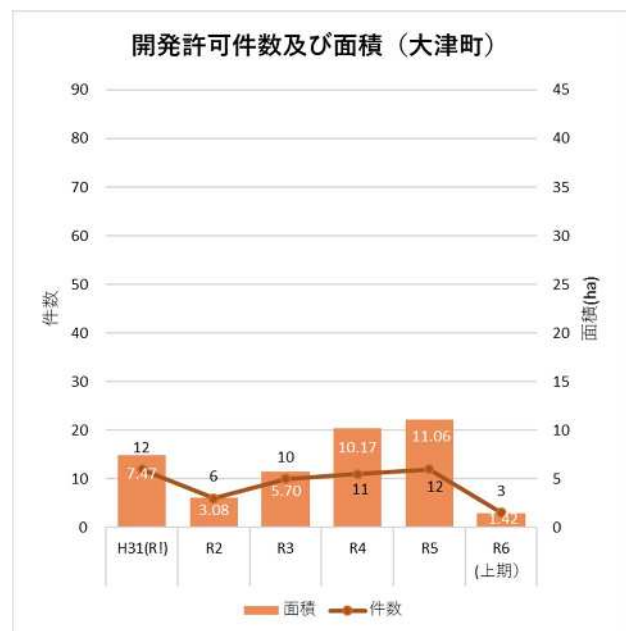
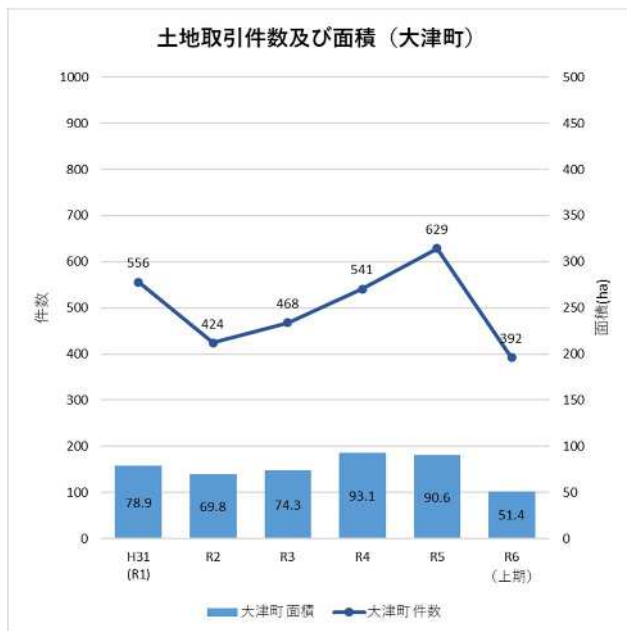
### ○菊陽町



#### 【菊陽町】

- 各指標の R3 年以降の動きを見ると、件数に増減はあるものの、面積においては、TSMC 進出決定以降、土地取引、開発及び着工面積は増加傾向であり、特段、不自然な動きは見られない。

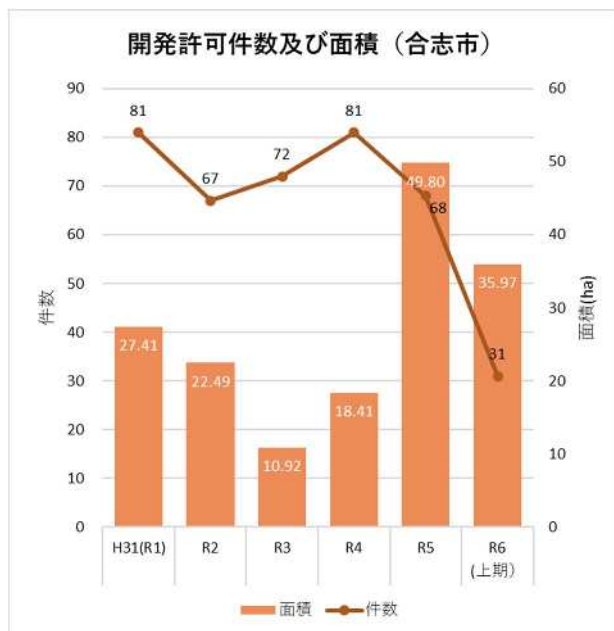
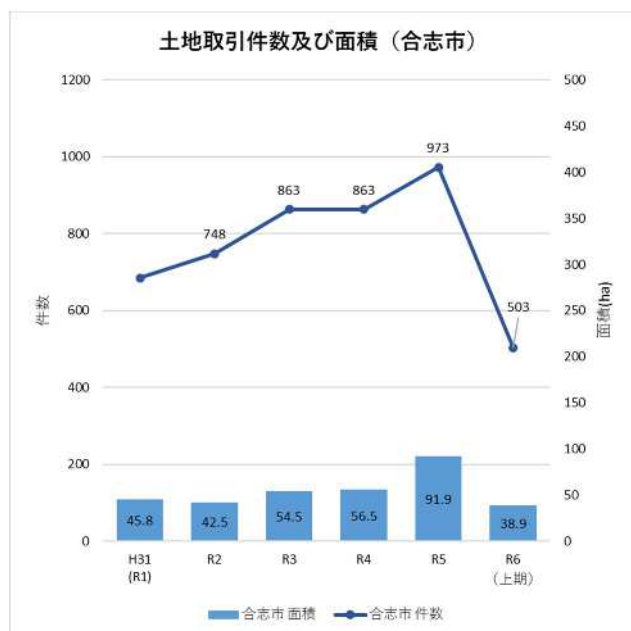
## ○大津町



### 【大津町】

- ・ 各指標の R3 年以降の推移を見ると、件数に増減はあるものの、面積においては、TSMC 進出決定以降、土地取引、開発及び着工面積は増加傾向であり、特段、不自然な動きは見られない。

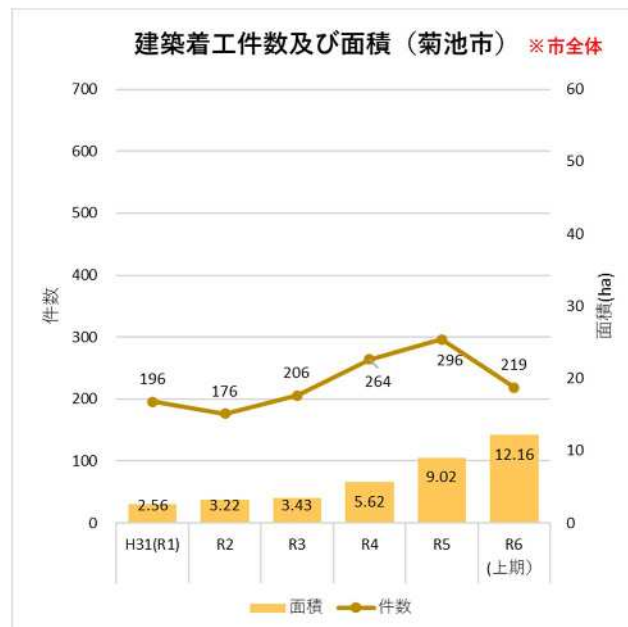
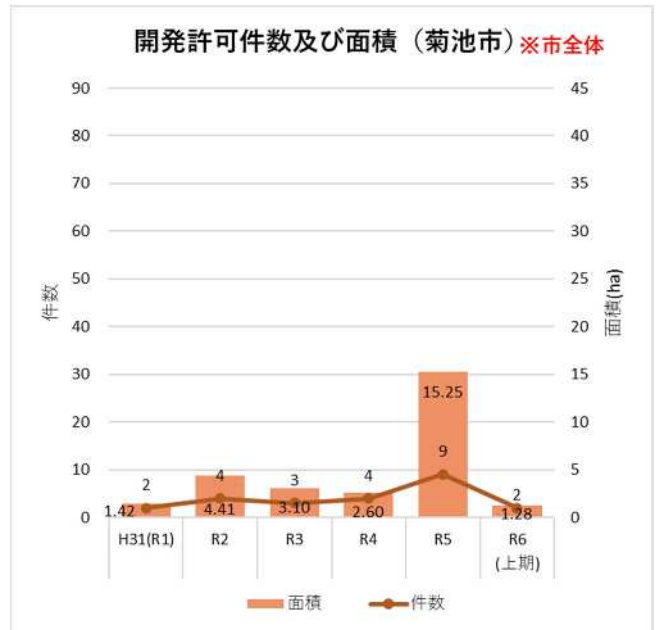
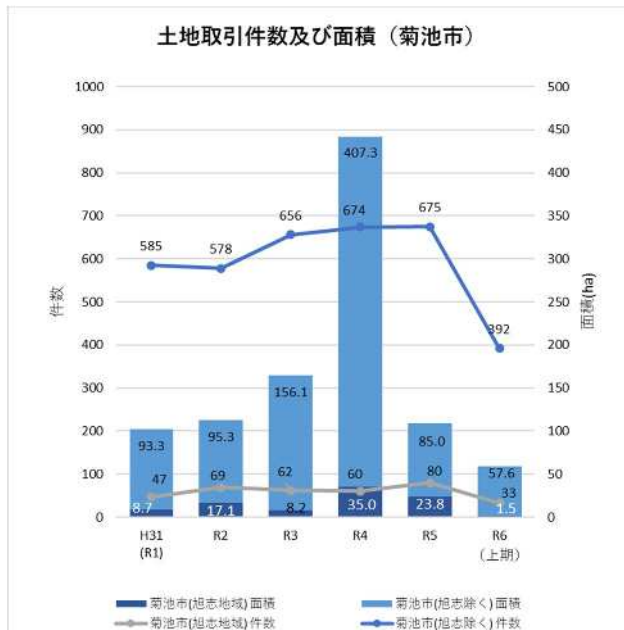
## ○合志市



### 【合志市】

- 各指標の R3 年以降の推移を見ると、件数の増減はあるものの、面積においては、TSMC 進出決定以降、土地取引、開発及び着工面積は増加傾向であり、特段、不自然な動きは見られない。

## ○菊池市



### 【菊池市】

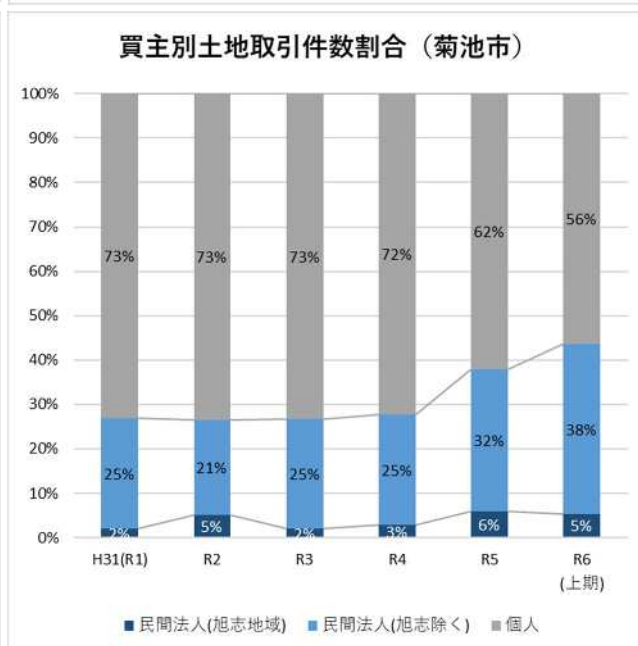
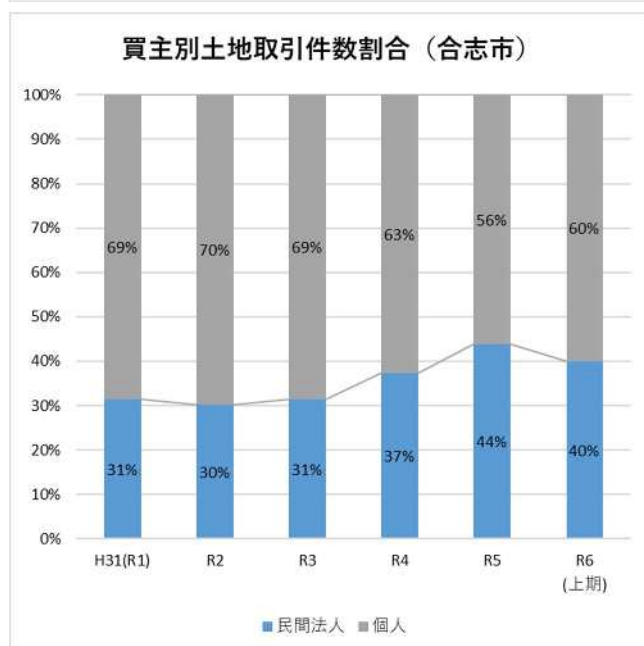
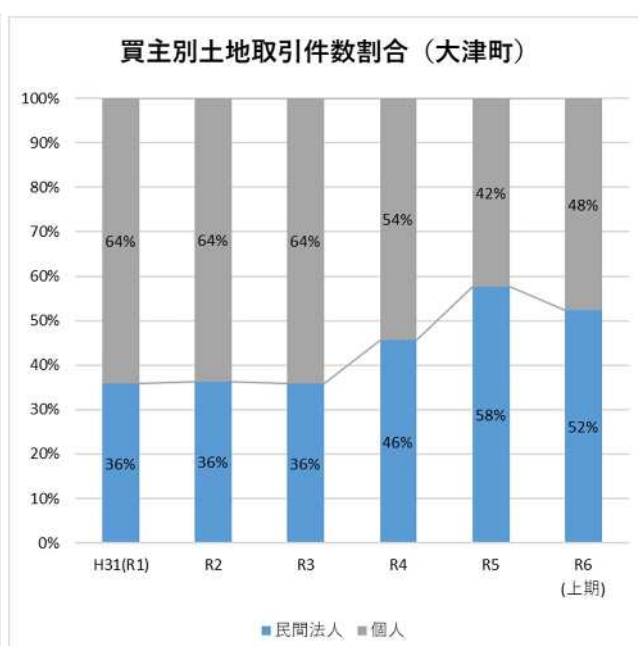
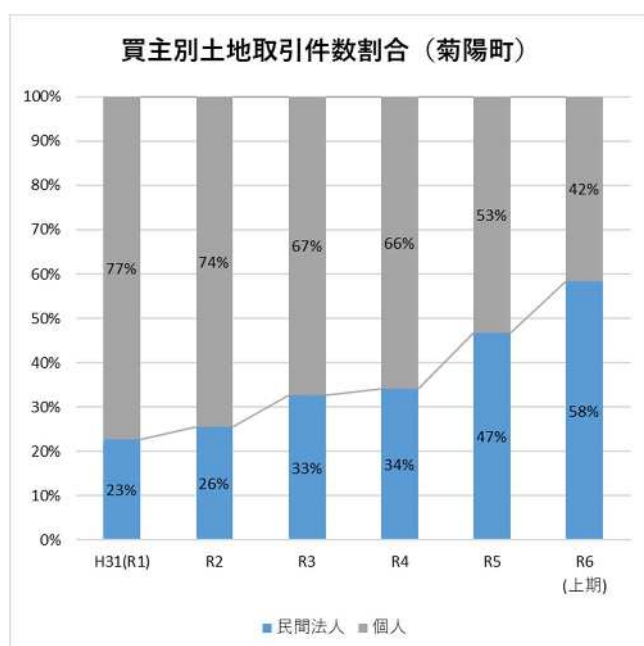
- 各指標の R3 年以降の推移を見ると、件数の増減はあるものの、面積においては、TSMC 進出決定以降、土地取引、開発及び着工面積は増加傾向であり、特段、不自然な動きは見られない。

## 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)

|     |      | R5.6月 | R5.7月 | R5.8月 | R5.9月 | R5.10月 | R5.11月 | R5.12月 | R6.1月 | R6.2月 | R6.3月 | R6.4月 | R6.5月 | R6.6月 | 平均  |
|-----|------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 菊陽町 | 法人   | 30    | 15    | 32    | 22    | 22     | 21     | 14     | 31    | 31    | 30    | 52    | 45    | 23    | 28  |
|     | うち県外 | 5     | 3     | 23    | 1     | 9      | 4      | 3      | 4     | 8     | 11    | 17    | 19    | 2     | 8   |
|     | (割合) | 17%   | 20%   | 72%   | 5%    | 41%    | 19%    | 21%    | 13%   | 26%   | 37%   | 33%   | 42%   | 9%    | 30% |
| 大津町 | 法人   | 41    | 79    | 88    | 56    | 101    | 83     | 20     | 58    | 64    | 70    | 114   | 44    | 51    | 67  |
|     | うち県外 | 23    | 10    | 28    | 19    | 10     | 27     | 5      | 17    | 13    | 5     | 50    | 13    | 42    | 20  |
|     | (割合) | 56%   | 13%   | 32%   | 34%   | 10%    | 33%    | 25%    | 29%   | 20%   | 7%    | 44%   | 30%   | 82%   | 30% |
| 合志市 | 法人   | 63    | 186   | 78    | 91    | 86     | 65     | 37     | 64    | 54    | 113   | 38    | 40    | 43    | 74  |
|     | うち県外 | 13    | 24    | 27    | 34    | 22     | 9      | 10     | 3     | 4     | 32    | 8     | 12    | 7     | 16  |
|     | (割合) | 21%   | 13%   | 35%   | 37%   | 26%    | 14%    | 27%    | 5%    | 7%    | 28%   | 21%   | 30%   | 16%   | 21% |
| 菊池市 | 法人   | 79    | 43    | 31    | 37    | 33     | 52     | 25     | 42    | 45    | 48    | 89    | 49    | 52    | 48  |
|     | うち県外 | 2     | 3     | 3     | 9     | 7      | 2      | 6      | 12    | 8     | 4     | 16    | 5     | 9     | 7   |
|     | (割合) | 3%    | 7%    | 10%   | 24%   | 21%    | 4%     | 24%    | 29%   | 18%   | 8%    | 18%   | 10%   | 17%   | 14% |

(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  | R6<br>(上期) |
|---------------|------|------|-----|-----|-----|-----|------------|
| 菊陽町           | 法人   | 17   | 14  | 7   | 27  | 83  | 26         |
|               | うち県外 | 1    | 0   | 0   | 2   | 2   | 1          |
|               | (割合) | 6%   | 0%  | 0%  | 7%  | 2%  | 4%         |
| 大津町           | 法人   | 12   | 3   | 16  | 45  | 58  | 34         |
|               | うち県外 | 2    | 2   | 7   | 12  | 9   | 6          |
|               | (割合) | 17%  | 67% | 44% | 27% | 16% | 18%        |
| 合志市           | 法人   | 36   | 10  | 25  | 139 | 122 | 25         |
|               | うち県外 | 0    | 4   | 0   | 0   | 4   | 20         |
|               | (割合) | 0%   | 40% | 0%  | 0%  | 3%  | 80%        |
| 菊池市<br>(旭志除く) | 法人   | 1    | 4   | 3   | 3   | 20  | 75         |
|               | うち県外 | 1    | 1   | 1   | 0   | 2   | 73         |
|               | (割合) | 100% | 25% | 33% | 0%  | 10% | 97%        |
| 菊池市<br>(旭志地域) | 法人   | 0    | 0   | 3   | 5   | 0   | 10         |
|               | うち県外 | 0    | 0   | 0   | 2   | 0   | 2          |
|               | (割合) | -    | -   | 0%  | 40% | -   | 20%        |

### 【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市町平均は13か月平均で1割4分～3割。  
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、割合に変動があるものの、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）    | 令和6年（1～6月）    |
|------------------|----------------|----------------|---------------|
| 菊陽町              | 27件<br>うち勧告0件  | 83件<br>うち勧告0件  | 26件<br>うち勧告0件 |
| 大津町              | 45件<br>うち勧告0件  | 58件<br>うち勧告0件  | 34件<br>うち勧告0件 |
| 合志市              | 139件<br>うち勧告0件 | 122件<br>うち勧告0件 | 25件<br>うち勧告0件 |
| 菊池市<br>（旭志地域）    | 5件<br>うち勧告0件   | 0件<br>うち勧告0件   | 75件<br>うち勧告0件 |
| 菊池市<br>（旭志地域を除く） | 3件<br>うち勧告0件   | 20件<br>うち勧告0件  | 10件<br>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、R5.6月からR6.6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<br>菊陽町 | 売買による<br>所有権移転件数 | 1年以内に2回<br>以上の転売 | 割合  |
|-----------|------------------|------------------|-----|
| R5.6月     | 69               | 8                | 12% |
| R5.7月     | 47               | 10               | 21% |
| R5.8月     | 62               | 20               | 32% |
| R5.9月     | 53               | 3                | 6%  |
| R5.10月    | 50               | 13               | 26% |
| R5.11月    | 60               | 17               | 28% |
| R5.12月    | 34               | 7                | 21% |
| R6.1月     | 50               | 5                | 10% |
| R6.2月     | 56               | 12               | 21% |
| R6.3月     | 52               | 9                | 17% |
| R6.4月     | 82               | 23               | 28% |
| R6.5月     | 104              | 33               | 32% |
| R6.6月     | 49               | 7                | 14% |
| 平均        | 59               | 13               | 22% |

- ・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、13 か月平均で 22%であった。

## イ 大津町

| 分類<br>大津町 | 売買による<br>所有権移転件数 | 1年以内に2回<br>以上の転売 | 割合  |
|-----------|------------------|------------------|-----|
| R5.6月     | 84               | 8                | 10% |
| R5.7月     | 110              | 20               | 18% |
| R5.8月     | 134              | 25               | 19% |
| R5.9月     | 86               | 24               | 28% |
| R5.10月    | 139              | 44               | 32% |
| R5.11月    | 122              | 20               | 16% |
| R5.12月    | 37               | 11               | 30% |
| R6.1月     | 89               | 29               | 33% |
| R6.2月     | 104              | 25               | 24% |
| R6.3月     | 112              | 27               | 24% |
| R6.4月     | 159              | 34               | 21% |
| R6.5月     | 88               | 42               | 48% |
| R6.6月     | 93               | 40               | 43% |
| 平均        | 104              | 27               | 26% |

・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、13 か月平均で 26%であった。

## ウ 合志市

| 分類<br>合志市 | 売買による<br>所有権移転件数 | 1年以内に2回<br>以上の転売 | 割合  |
|-----------|------------------|------------------|-----|
| R5.6月     | 130              | 15               | 12% |
| R5.7月     | 240              | 29               | 12% |
| R5.8月     | 144              | 16               | 11% |
| R5.9月     | 169              | 22               | 13% |
| R5.10月    | 188              | 26               | 14% |
| R5.11月    | 131              | 27               | 21% |
| R5.12月    | 102              | 7                | 7%  |
| R6.1月     | 144              | 14               | 10% |
| R6.2月     | 142              | 15               | 11% |
| R6.3月     | 220              | 37               | 17% |
| R6.4月     | 81               | 18               | 22% |
| R6.5月     | 112              | 33               | 29% |
| R6.6月     | 120              | 36               | 30% |
| 平均        | 148              | 23               | 15% |

・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、13 か月平均で 15%であった。

## エ 菊池市

| 分類<br>菊池市 | 売買による<br>所有権移転件数 | 1年以内に2回<br>以上の転売 | 割合  |
|-----------|------------------|------------------|-----|
| R5.6月     | 154              | 5                | 3%  |
| R5.7月     | 88               | 14               | 16% |
| R5.8月     | 92               | 10               | 11% |
| R5.9月     | 90               | 3                | 3%  |
| R5.10月    | 81               | 19               | 23% |
| R5.11月    | 122              | 25               | 20% |
| R5.12月    | 76               | 12               | 16% |
| R6.1月     | 100              | 22               | 22% |
| R6.2月     | 111              | 6                | 5%  |
| R6.3月     | 130              | 26               | 20% |
| R6.4月     | 142              | 20               | 14% |
| R6.5月     | 237              | 43               | 18% |
| R6.6月     | 126              | 18               | 14% |
| 平均        | 119              | 17               | 14% |

・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、13 か月平均で 14%であった。

### ② 1 年間に 10%程度の地価上昇が観測された地点

令和 6 年地価調査によれば、菊陽町 9 地点、大津町 10 地点、合志市 2 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 市町における、短期間転売（1 年以内に 2 回以上売買された土地）の 13 か月平均は、14%～26%であった。

## (4)関係者ヒアリング

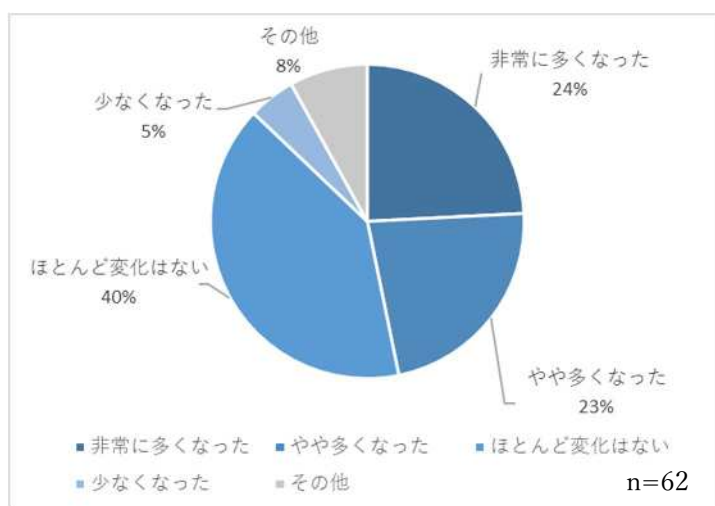
菊池郡市管内に事務所を構える全ての宅地建物取引業者（１５２社）に対し、令和６年１０月１６日にアンケート用紙を郵送した。そのうち６５社から回答があった。（回答率：４３％）

問１ 購入された土地が放置される事例について

ア 以下の期間に、このような事例を見聞きすることが以前と比べ増えたか

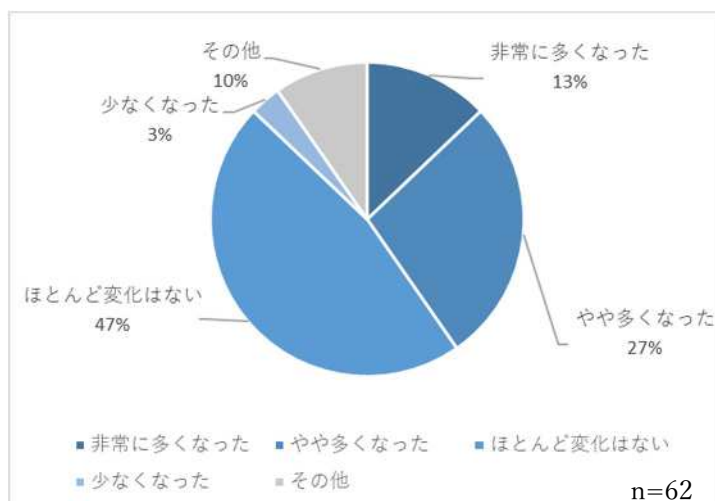
a T S M C進出公表（令和３年１１月）以降～第２工場建設公表（令和６年４月）以前

非常に多くなった：１５社 やや多くなった：１４社 ほとんど変化はない：２５社  
少なくなった：３社 その他：５社  
（６５社中６２社が回答）



b 第２工場建設公表（令和６年４月）以降～現在（令和６年１０月）

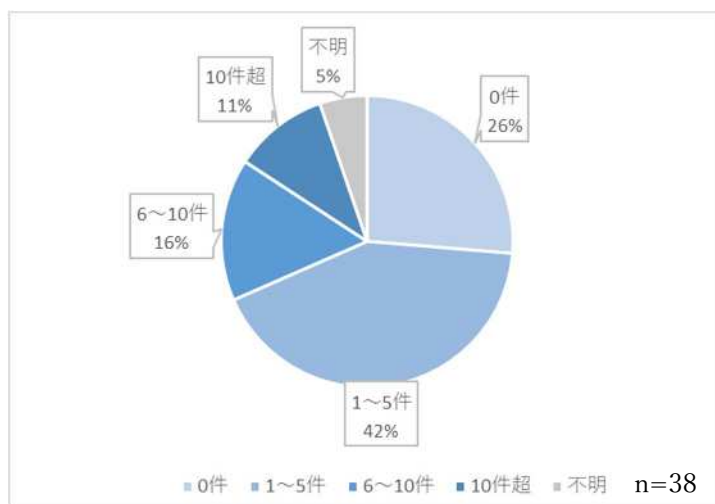
非常に多くなった：８社 やや多くなった：１７社 ほとんど変化はない：２９社  
少なくなった：２社 その他：６社  
（６５社中６２社が回答）



イ 見聞きした件数は何件程度であったか

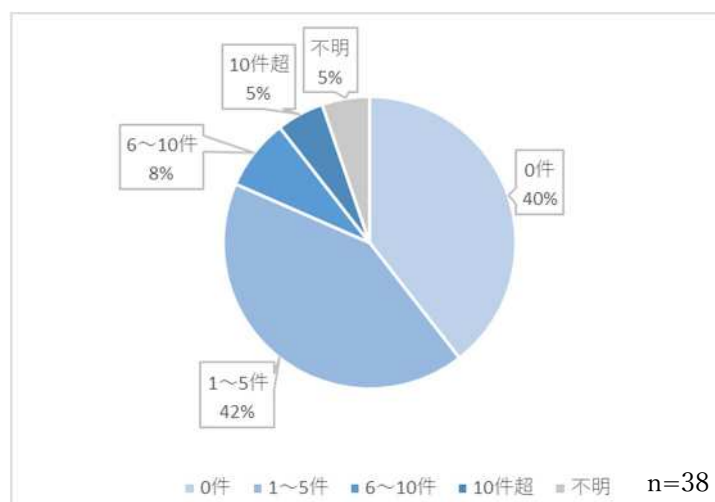
a T S M C進出公表（令和3年11月）以降～第2工場建設公表（令和6年4月）以前

|              |       |      |       |       |      |
|--------------|-------|------|-------|-------|------|
| 0件           | : 10社 | 1～5件 | : 16社 | 6～10件 | : 6社 |
| 10件超         | : 4社  | 不明   | : 2社  |       |      |
| （65社中38社が回答） |       |      |       |       |      |



b 第2工場建設公表（令和6年4月）以降～現在（令和6年10月）

|              |       |      |       |       |      |
|--------------|-------|------|-------|-------|------|
| 0件           | : 15社 | 1～5件 | : 16社 | 6～10件 | : 3社 |
| 10件超         | : 2社  | 不明   | : 2社  |       |      |
| （65社中38社が回答） |       |      |       |       |      |



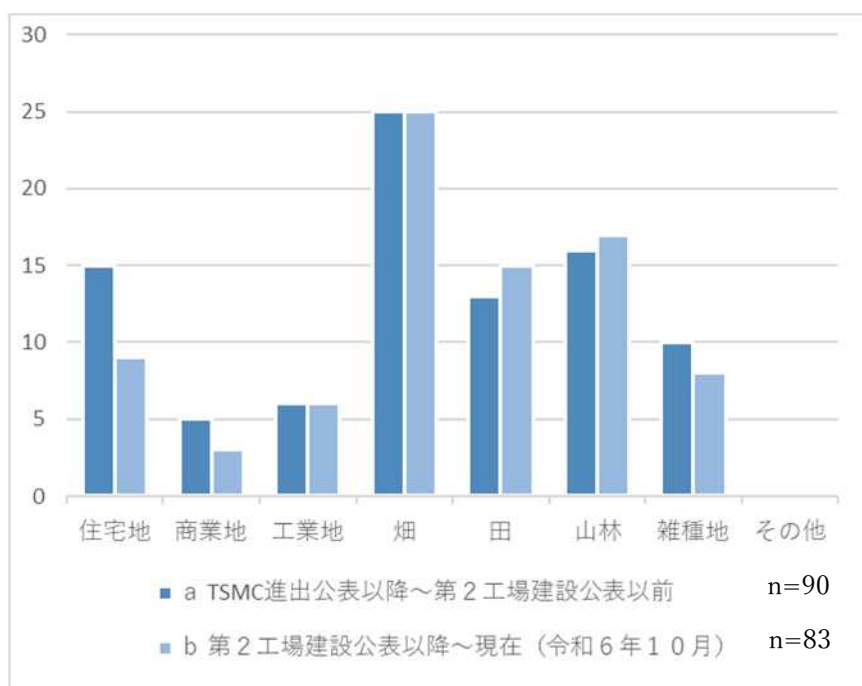
ウ 見聞きした事例はどのような種類の土地であったか

a TSMC進出公表（令和3年11月）以降～第2工場建設公表（令和6年4月）以前

|                |        |         |        |
|----------------|--------|---------|--------|
| 住宅地：15件        | 商業地：5件 | 工業地：6件  | 畑：25件  |
| 田：13件          | 山林：16件 | 雑種地：10件 | その他：0件 |
| （総数：90件【複数回答】） |        |         |        |

b 第2工場建設公表（令和6年4月）以降～現在（令和6年10月）

|                |        |        |        |
|----------------|--------|--------|--------|
| 住宅地：9件         | 商業地：3件 | 工業地：6件 | 畑：25件  |
| 田：15件          | 山林：17件 | 雑種地：8件 | その他：0件 |
| （総数：83件【複数回答】） |        |        |        |

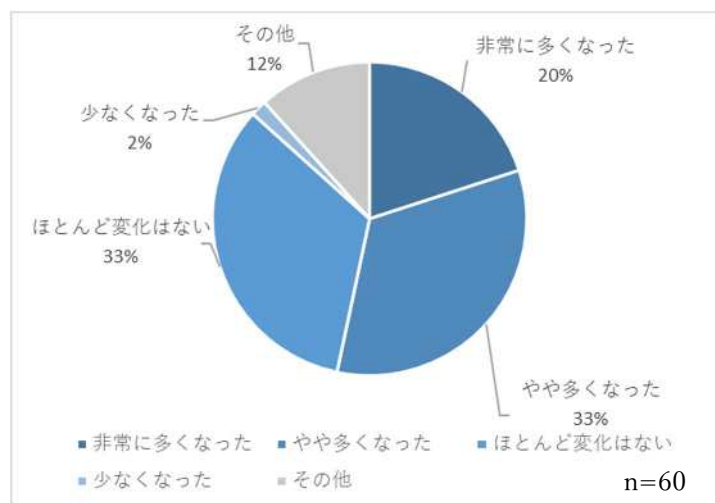


問2 土地を使う予定がなく、将来他に転売し、その間における地価上昇による価格差益を得ることを目的とした取引（投機的取引）の事例について

ア 以下の期間に、このような事例を見聞きすることがそれ以前と比べ増えたか

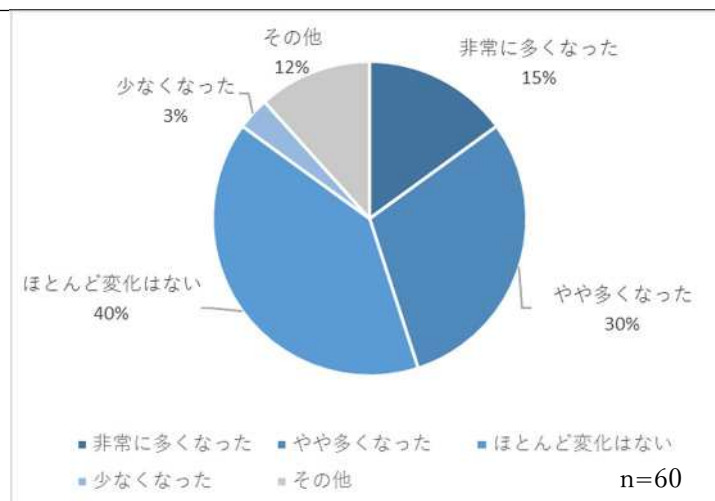
a T S M C進出公表（令和3年11月）以降～第2工場建設公表（令和6年4月）以前

非常に多くなった：12社 やや多くなった：20社 ほとんど変化はない：20社  
少なくなった：1社 その他：7社  
（65社中60社が回答）



b 第2工場建設公表（令和6年4月）以降～現在（令和6年10月）

非常に多くなった：9社 やや多くなった：18社 ほとんど変化はない：24社  
少なくなった：2社 その他：7社  
（65社中60社が回答）

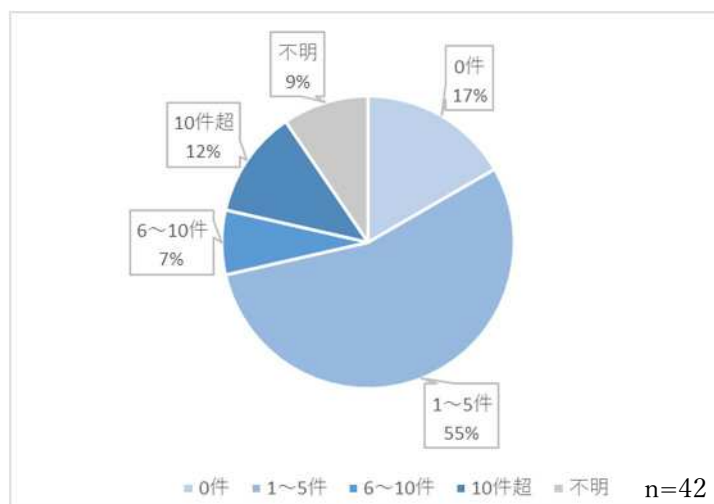


イ 見聞きした件数は何件程度であったか

a T S M C進出公表（令和3年11月）以降～第2工場建設公表（令和6年4月）以前

|      |      |      |       |       |      |
|------|------|------|-------|-------|------|
| 0件   | : 7社 | 1～5件 | : 23社 | 6～10件 | : 3社 |
| 10件超 | : 5社 | 不明   | : 4社  |       |      |

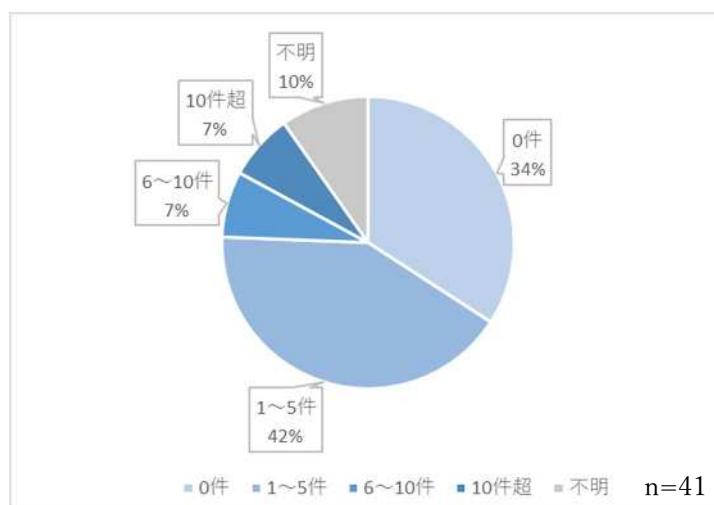
（65社中42社が回答）



b 第2工場建設公表（令和6年4月）以降～現在（令和6年10月）

|      |       |      |       |       |      |
|------|-------|------|-------|-------|------|
| 0件   | : 14社 | 1～5件 | : 17社 | 6～10件 | : 3社 |
| 10件超 | : 3社  | 不明   | : 4社  |       |      |

（65社中41社が回答）



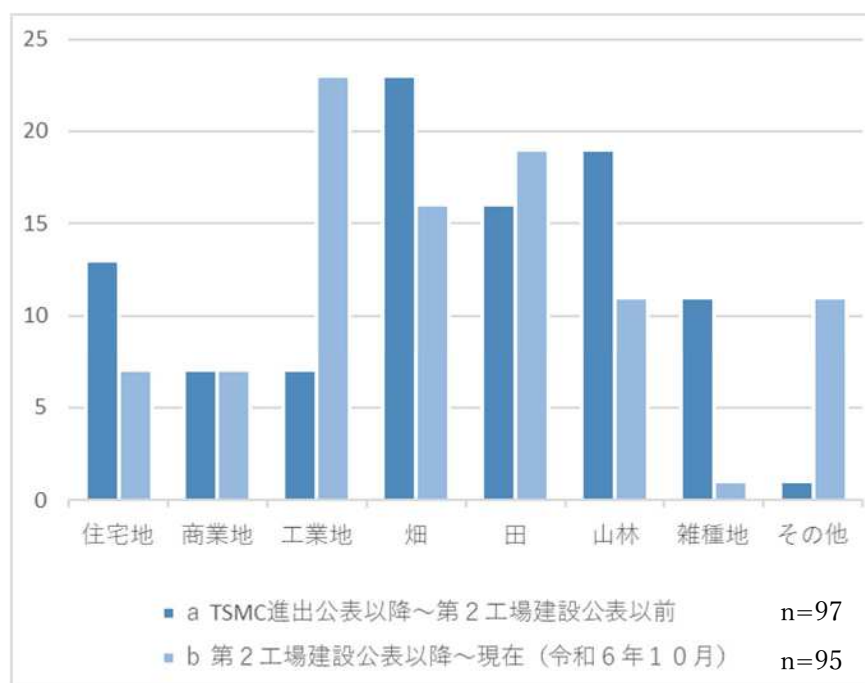
ウ 見聞きした事例はどのような種類の土地であったか

a T S M C進出公表（令和3年11月）以降～第2工場建設公表（令和6年4月）以前

|                |        |         |        |
|----------------|--------|---------|--------|
| 住宅地：13件        | 商業地：7件 | 工業地：7件  | 畑：23件  |
| 田：16件          | 山林：19件 | 雑種地：11件 | その他：1件 |
| （総数：97件【複数回答】） |        |         |        |

b 第2工場建設公表（令和6年4月）以降～現在（令和6年10月）

|                |        |         |         |
|----------------|--------|---------|---------|
| 住宅地：7件         | 商業地：7件 | 工業地：23件 | 畑：16件   |
| 田：19件          | 山林：11件 | 雑種地：1件  | その他：11件 |
| （総数：95件【複数回答】） |        |         |         |

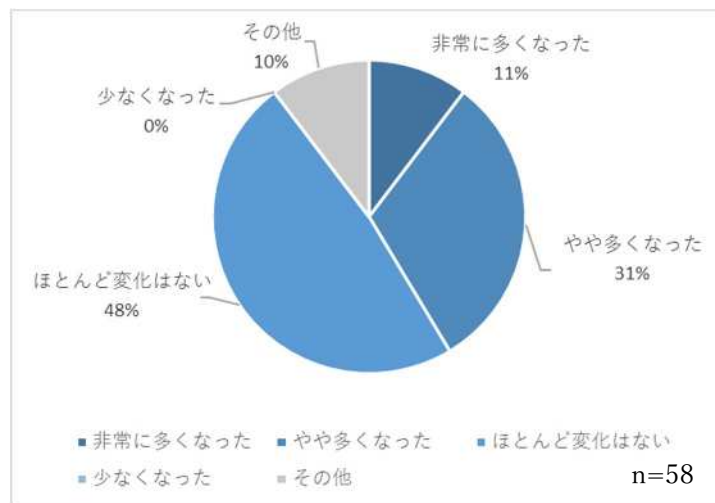


問3 短い期間の中で土地が転売される事例（概ね、1年間のうちに2回以上所有者が変わる）について

ア 以下の期間に、このような事例を見聞きすることがそれ以前と比べ増えたか

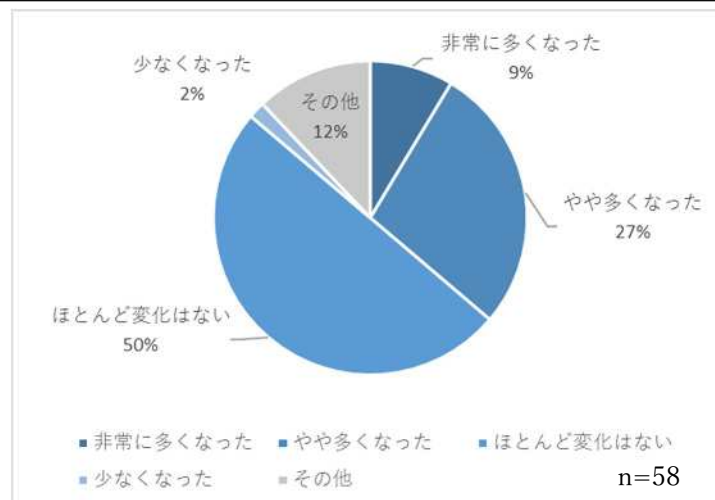
a TSMC進出公表（令和3年11月）以降～第2工場建設公表（令和6年4月）以前

非常に多くなった： 6社 やや多くなった： 18社 ほとんど変化はない： 28社  
少なくなった： 0社 その他： 6社  
（65社中58社が回答）



b 第2工場建設公表（令和6年4月）以降～現在（令和6年10月）

非常に多くなった： 5社 やや多くなった： 16社 ほとんど変化はない： 29社  
少なくなった： 1社 その他： 7社  
（65社中58社が回答）

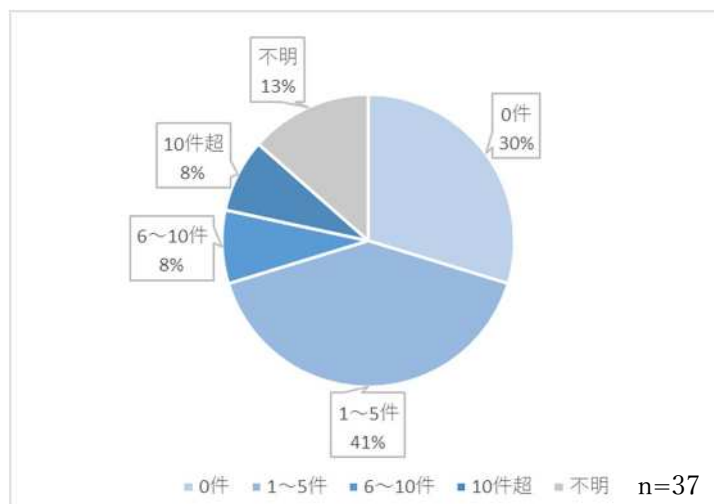


イ 見聞きした件数は何件程度であったか

a T S M C進出公表（令和３年１１月）以降～第２工場建設公表（令和６年４月）以前

|      |       |      |       |       |      |
|------|-------|------|-------|-------|------|
| 0件   | : 11社 | 1～5件 | : 15社 | 6～10件 | : 3社 |
| 10件超 | : 3社  | 不明   | : 5社  |       |      |

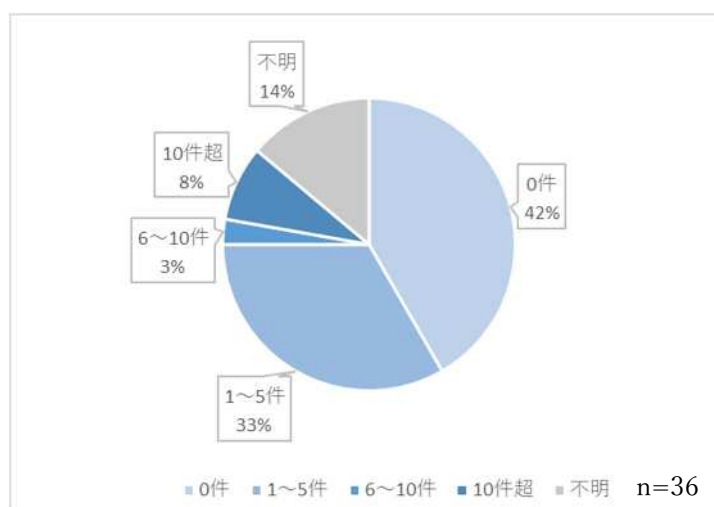
（65社中37社が回答）



b 第２工場建設公表（令和６年４月）以降～現在（令和６年１０月）

|      |       |      |       |       |      |
|------|-------|------|-------|-------|------|
| 0件   | : 15社 | 1～5件 | : 12社 | 6～10件 | : 1社 |
| 10件超 | : 3社  | 不明   | : 5社  |       |      |

（65社中36社が回答）



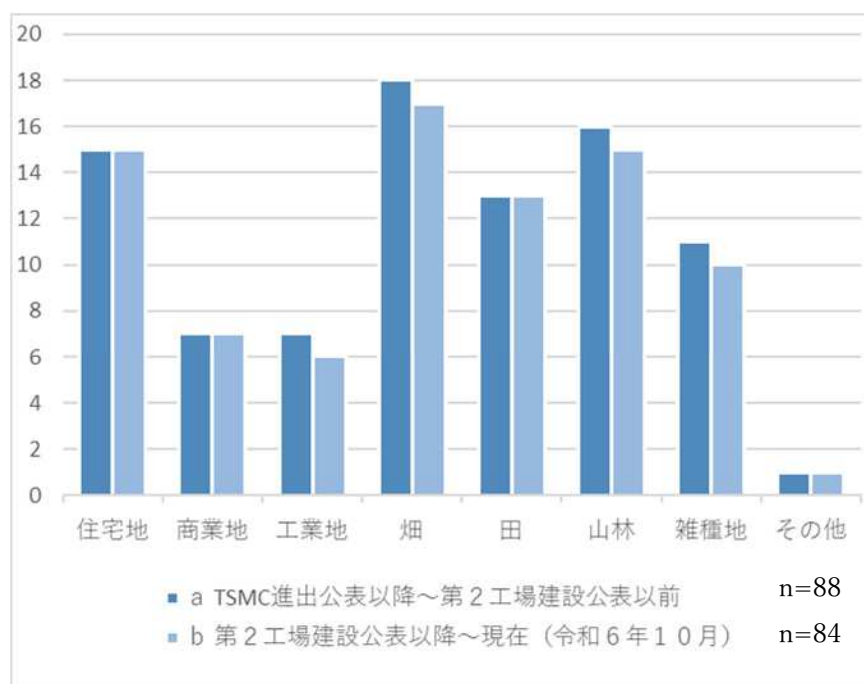
ウ 見聞きした事例はどのような種類の土地であったか

a TSMC進出公表（令和3年11月）以降～第2工場建設公表（令和6年4月）以前

|                |        |         |        |
|----------------|--------|---------|--------|
| 住宅地：15件        | 商業地：7件 | 工業地：7件  | 畑：18件  |
| 田：13件          | 山林：16件 | 雑種地：11件 | その他：1件 |
| （総数：88件【複数回答】） |        |         |        |

b 第2工場建設公表（令和6年4月）以降～現在（令和6年10月）

|                |        |         |        |
|----------------|--------|---------|--------|
| 住宅地：15件        | 商業地：7件 | 工業地：6件  | 畑：17件  |
| 田：13件          | 山林：15件 | 雑種地：10件 | その他：1件 |
| （総数：84件【複数回答】） |        |         |        |

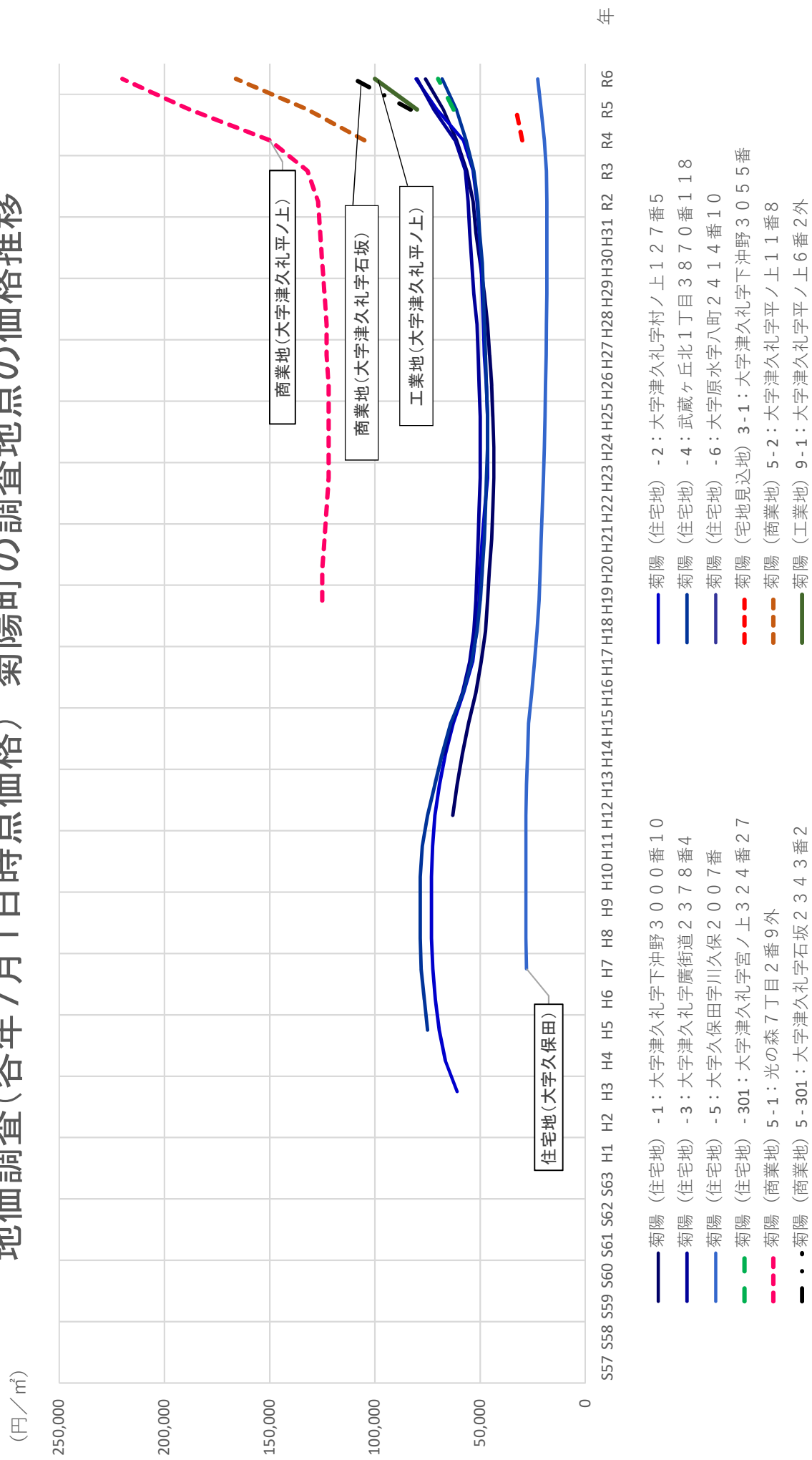


## 8 他の都道府県等の区域指定に係る検討状況

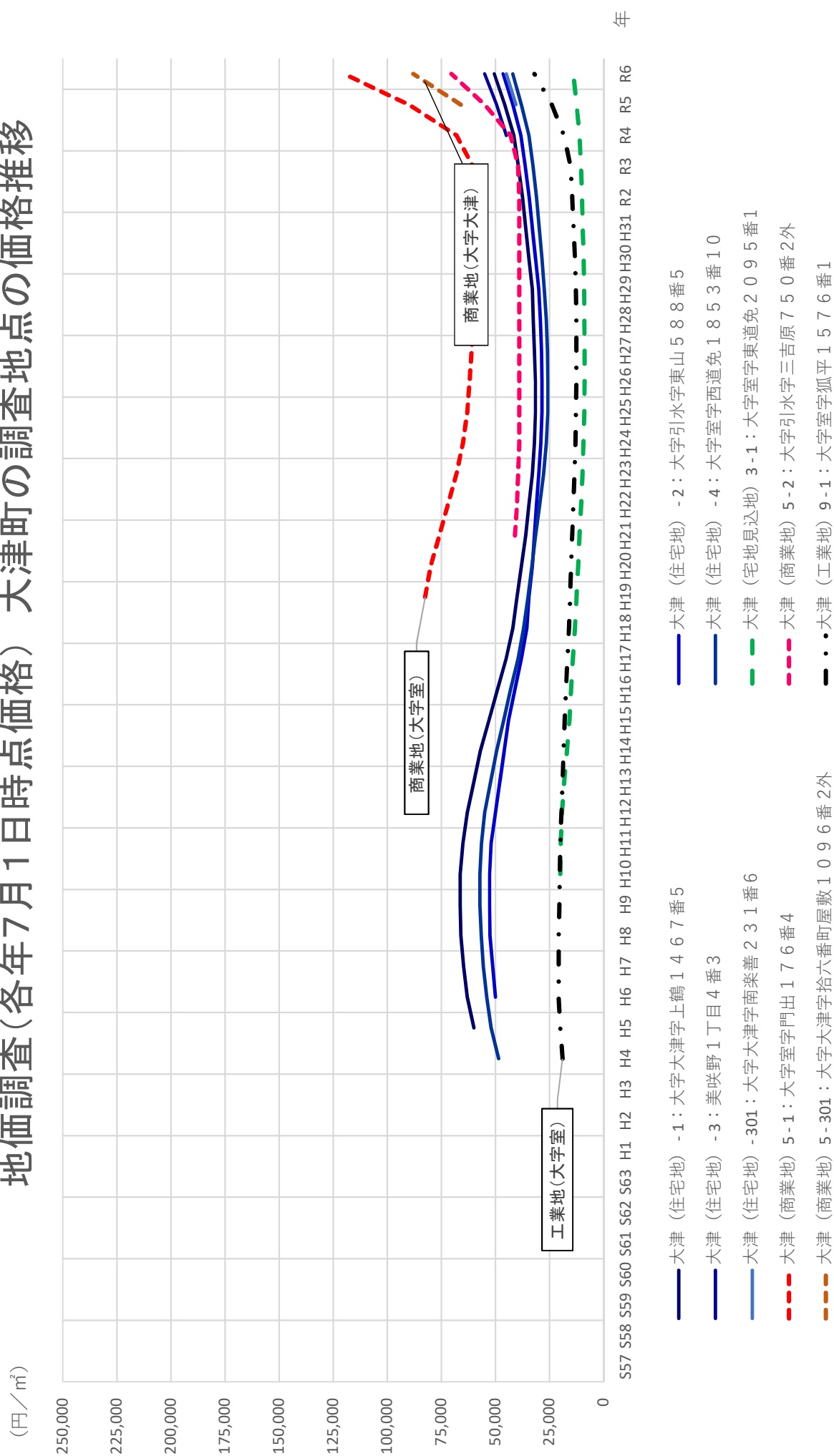
熊本県と同様、高い地価上昇が見られる都道府県及び政令指定都市に対し、区域指定に係る検討状況について令和6年10月に聞き取りをした結果は以下のとおり。

| 区分  | 区域指定に向けた検討の必要性についての認識     | 担当課            |
|-----|---------------------------|----------------|
| 北海道 | 区域指定に向けた検討が必要であると認識していない。 | 土地水対策課         |
| 長野県 | 同上                        | 建設政策課          |
| 大阪府 | 同上                        | 用地課            |
| 大阪市 | 同上                        | 都市計画課          |
| 福岡県 | 同上                        | 総合政策課          |
| 福岡市 | 同上                        | 財産経営課          |
| 沖縄県 | R6年度から区域指定に係る調査を実施中。      | 県土・跡地<br>利用対策課 |

# 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

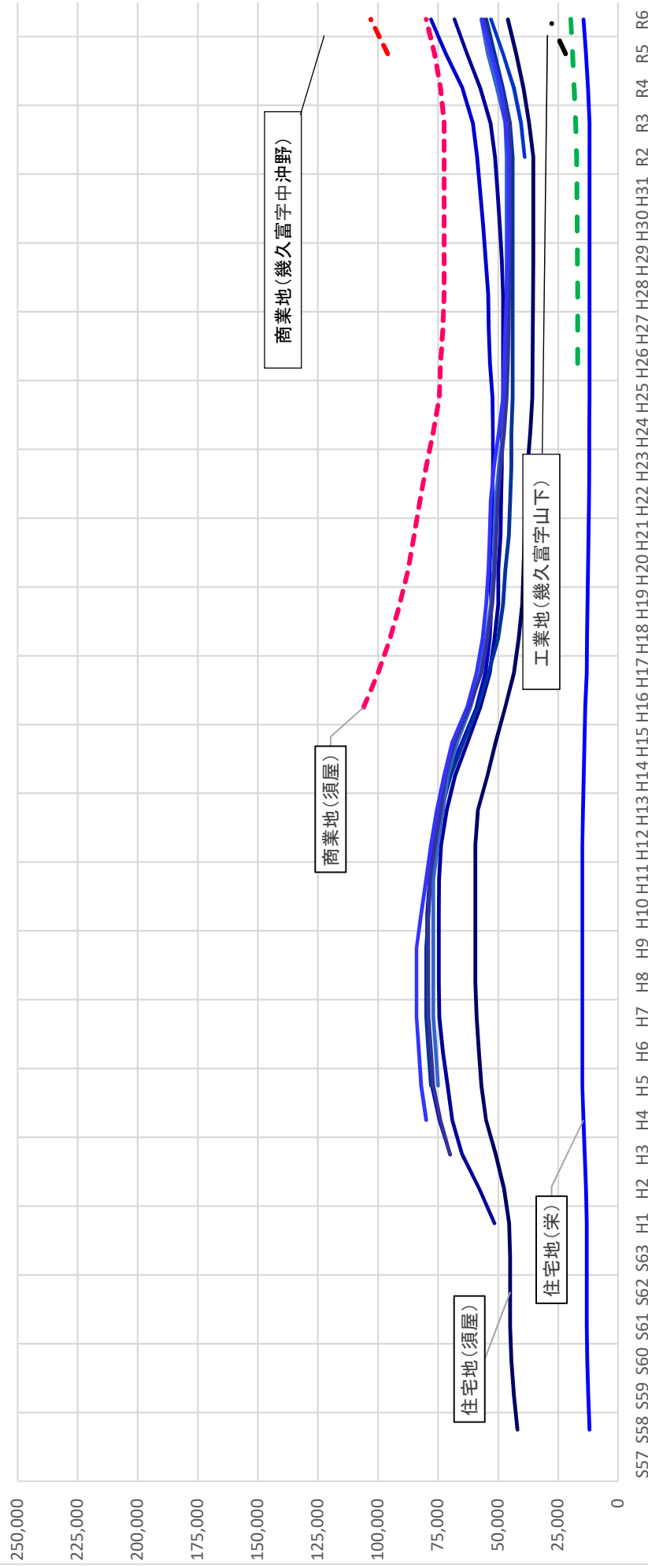


# 地価調査(各年7月1日時点価格) 大津町の調査地点の価格推移



# 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

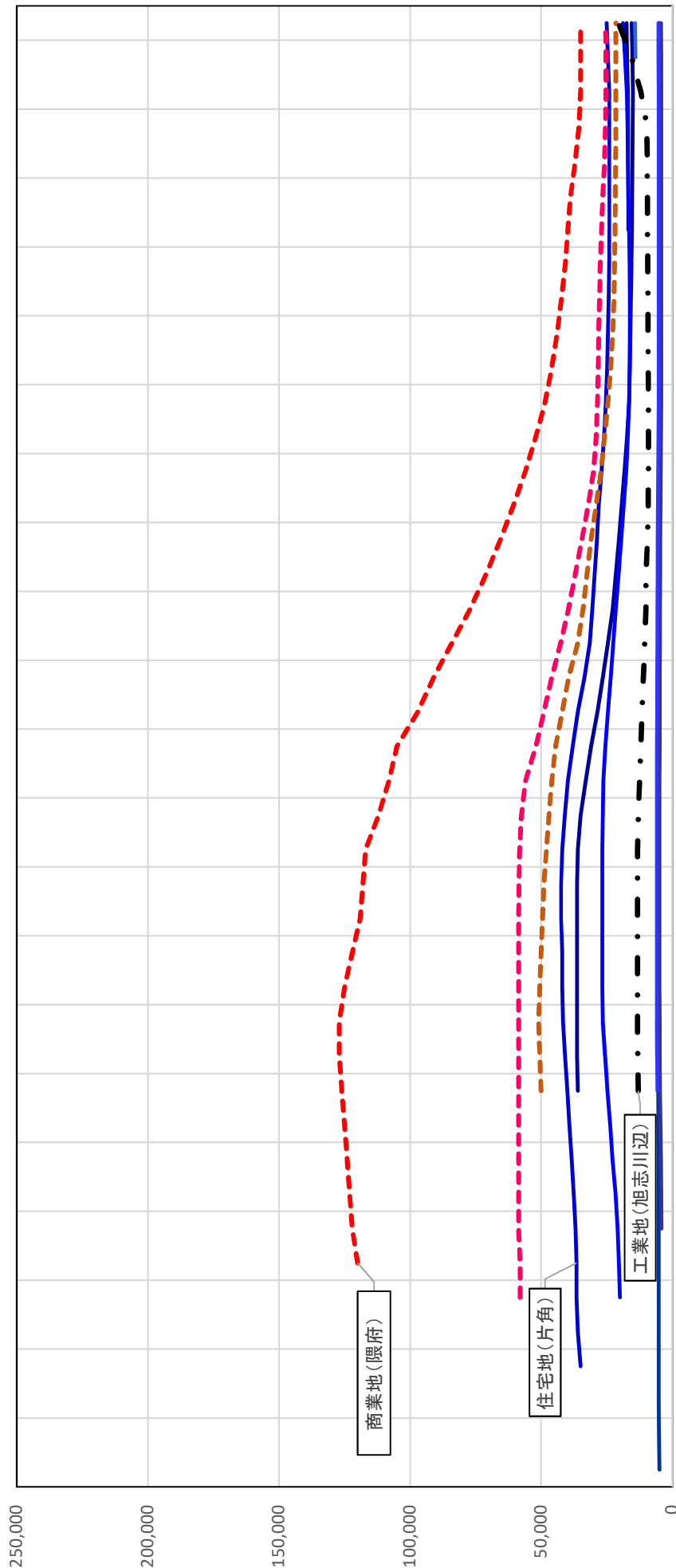
(円/㎡)



- 合志 (住宅地) -1: 須屋字二本松2765番12
- 合志 (住宅地) -3: 幾久富字建山1909番1136
- 合志 (住宅地) -5: 須屋字山伏塚2062番7
- 合志 (住宅地) -7: 須屋字池ノ前3117番12
- 合志 (住宅地) -9: 御代志字中明午1661番336
- 合志 (商業地) 5-1: 須屋字山ノ上1979番5外
- 合志 (工業地) 9-301: 幾久富字山下1600番3
- 合志 (住宅地) -2: 幾久富字中沖野1758番320
- 合志 (住宅地) -4: 豊岡字泉ヶ丘2053番44
- 合志 (住宅地) -6: 須屋字峠1851番9
- 合志 (住宅地) -8: 栄字西原3388番2
- 合志 (宅地見込地) 3-1: 須屋字塔ノ木434番1
- 合志 (商業地) 5-301: 幾久富字中沖野1758番106

# 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/㎡)

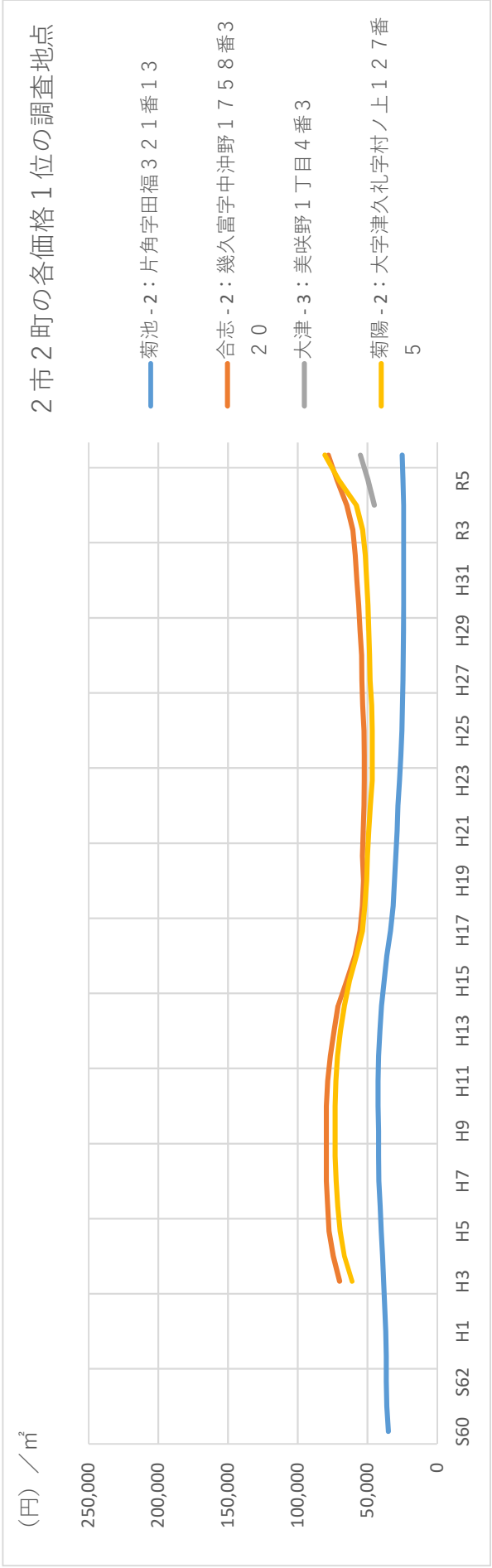
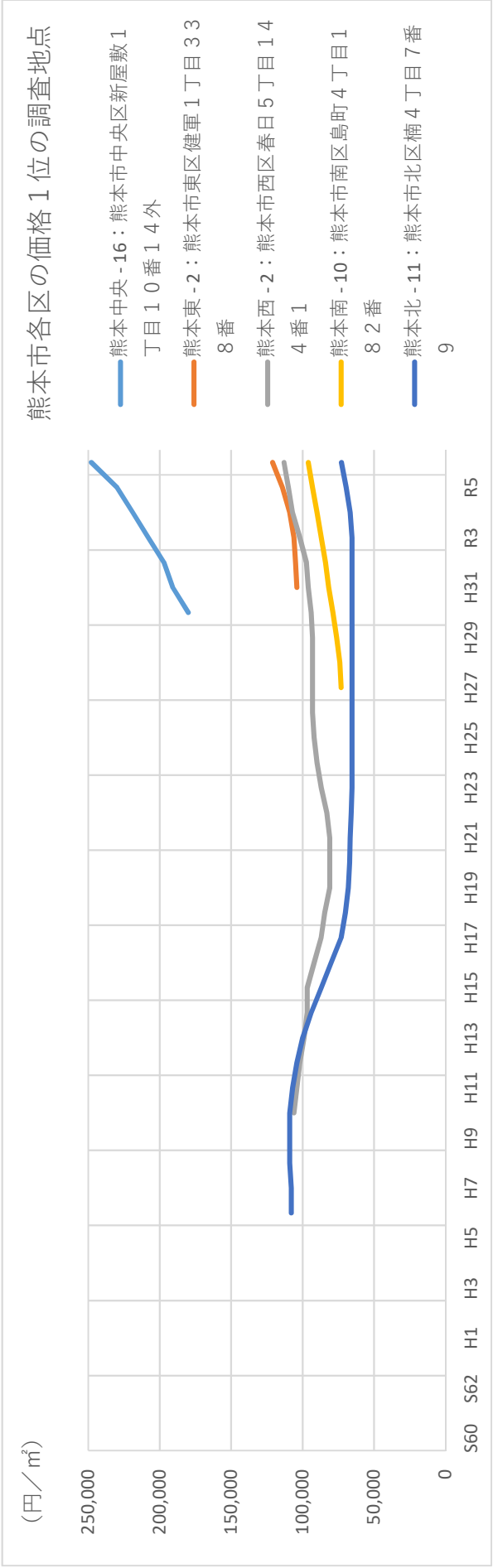


年

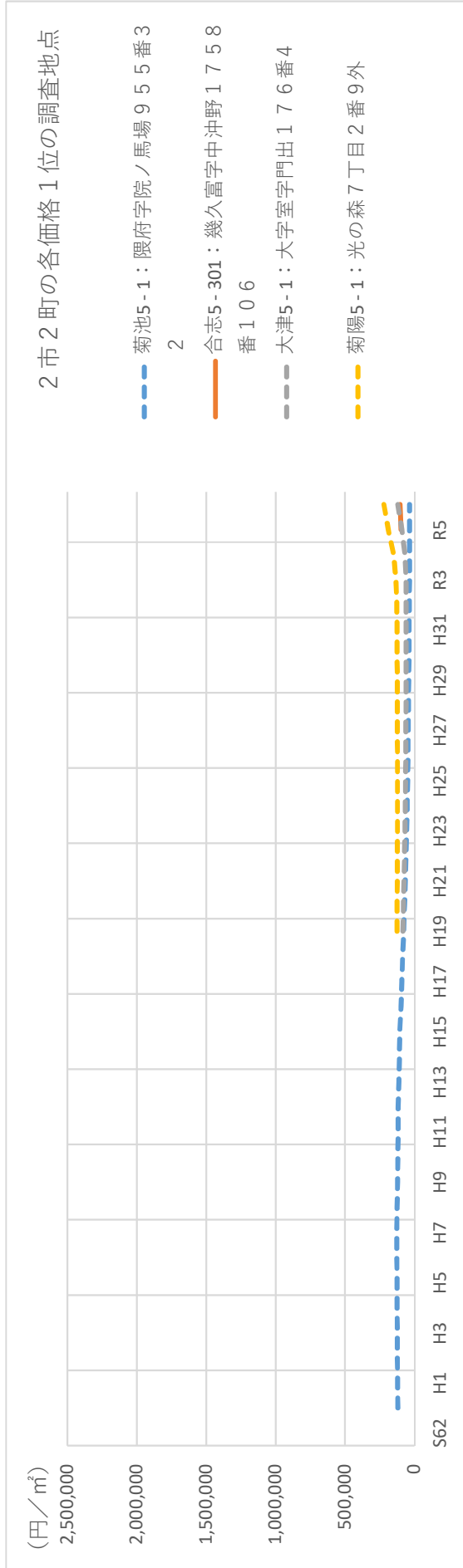
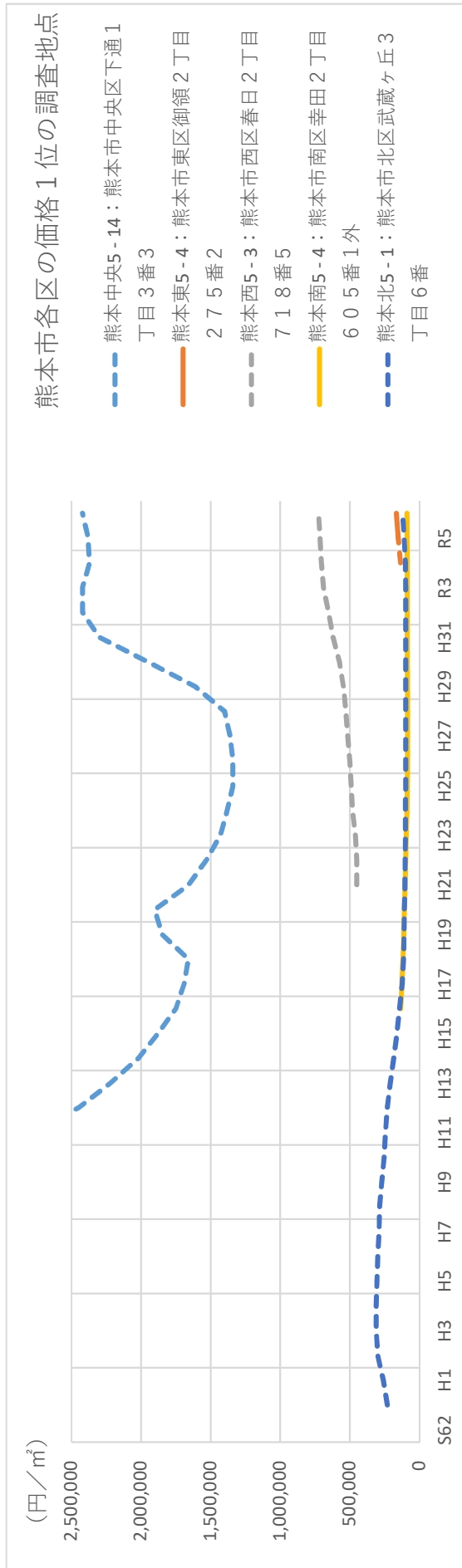
S57 S58 S59 S60 S61 S62 S63 H1 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8 H9 H10 H11 H12 H13 H14 H15 H16 H17 H18 H19 H20 H21 H22 H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 R3 R4 R5 R6

- 菊池 (住宅地) -1: 西寺字前畑 1 7 3 3 番 5
- 菊池 (住宅地) -3: 赤星字石道 2 0 5 7 番 5
- 菊池 (住宅地) -5: 七城町甲佐町字釘原 2 1 6 番 9
- 菊池 (住宅地) -7: 旭志新明字梅ノ元 1 5 0 2 番
- 菊池 (商業地) 5-1: 隈府字院ノ馬場 9 5 5 番 3 2
- 菊池 (商業地) 5-3: 野間口字木ノ本 5 4 6 番 1
- 菊池 (住宅地) -2: 片角字田福 3 2 1 番 1 3
- 菊池 (住宅地) -4: 泗水町田島字坂口 1 9 6 4 番外
- 菊池 (住宅地) -6: 旭志麓字西請 1 5 0 4 番 1
- 菊池 (住宅地) -8: 泗水町吉富字高畑 2 0 5 番 1 1 6
- 菊池 (商業地) 5-2: 泗水町豊水字道上 3 5 0 4 番 8 外
- 菊池 (工業地) 9-1: 旭志川辺字四東沖 1 1 2 6 番 7

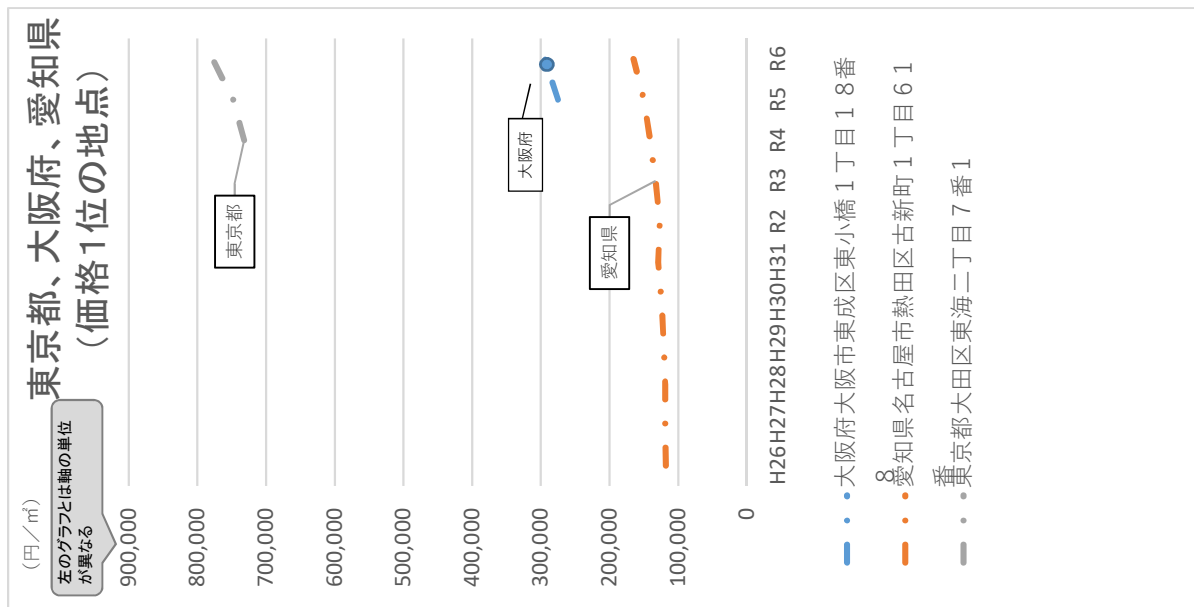
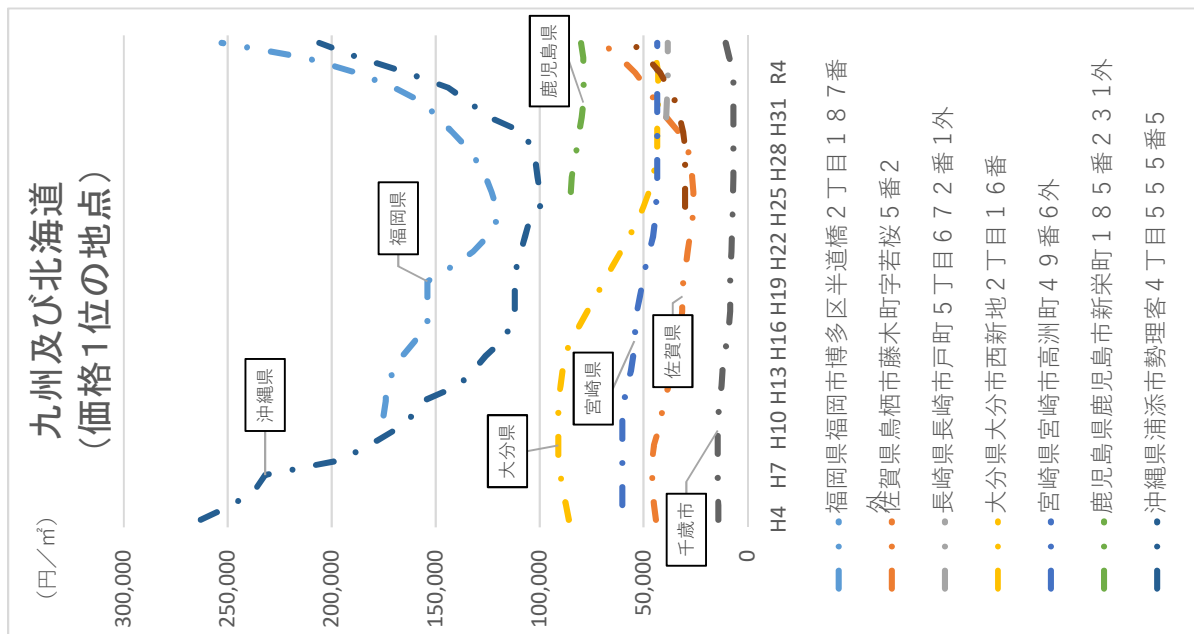
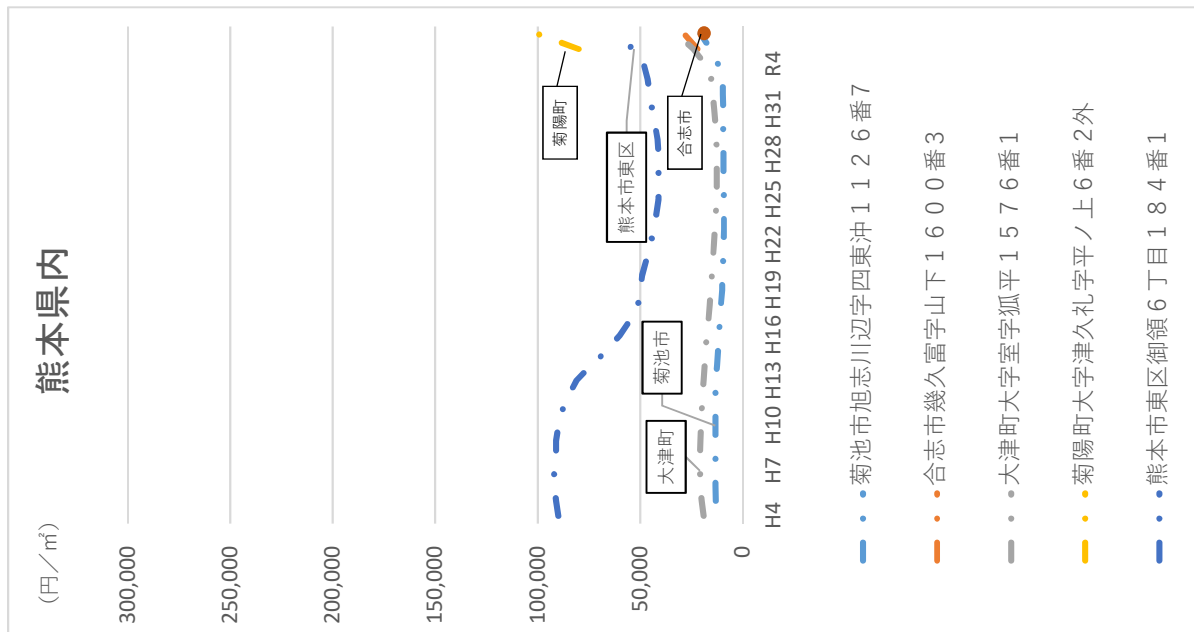
地価調査結果で見る2市2町(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)と熊本市各区の最高価格地点の比較【住宅地】



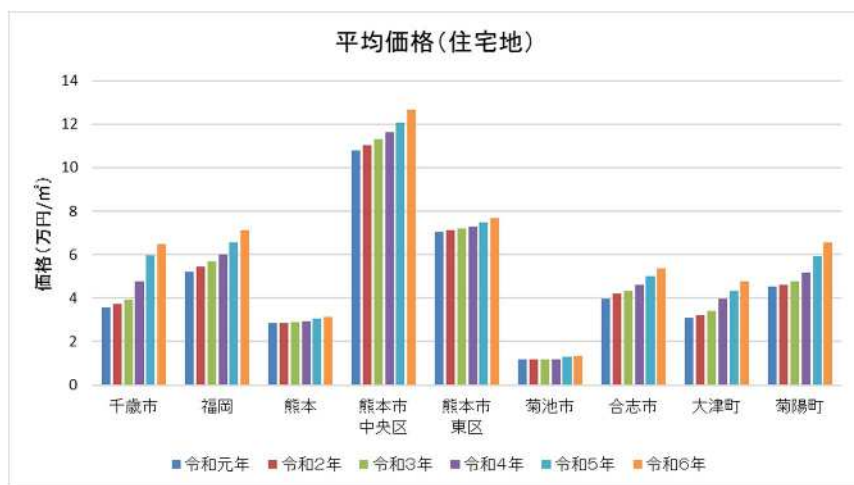
# 地価調査結果で見る2市2町(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)と熊本市各区の最高価格地点の比較【商業地】



# 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】

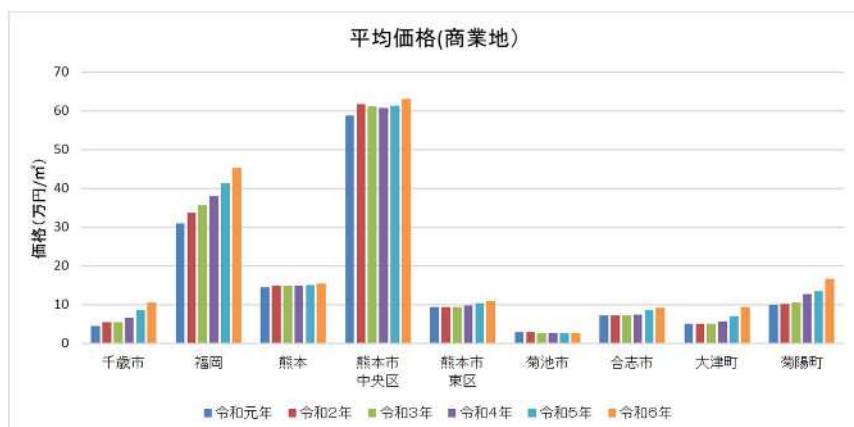


#### 4 市町等の地価水準（他地域との比較） ※各県公表資料より地域振興課作成



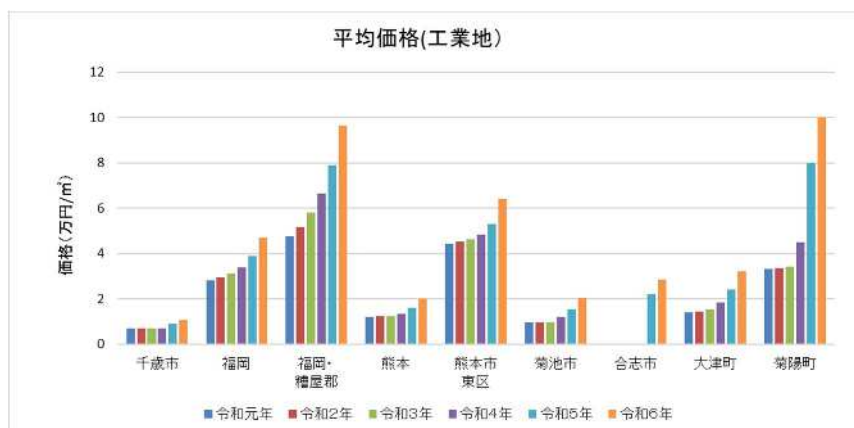
##### (住宅地)

- ・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。
- ・大半導体メーカー「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、R5年調査で熊本市東区よりも高くなった。
- ・R6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R6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。

# 熊本県都市計画区域図



| 凡例         |  |
|------------|--|
| 都市計画区域     |  |
| 準都市計画区域    |  |
| 市街化区域      |  |
| 市街化調整区域    |  |
| 用途指定区域     |  |
| 用途指定区域外    |  |
| 全区域用用途指定区域 |  |

