

熊本県の土地取引と地価の動き

— 国土利用計画法施行後四年間のあゆみ —

昭和四十九年十二月に国土利用計画法（以下「国土法」という。）が施行されてから四年近くになります。

この間、戦後一貫して上昇を続けてきた土地の価格は、昭和四十八年暮れの石油危機以降の安定経済成長路線のもとに、国土法をはじめとした土地関連諸施策の適切な運用等により沈静化し、仮需要等にもとづく投機的取引や乱開発も影をひそめるなど、土地をめぐる経済的、社会的環境は国土法施行前に比べて落ち着きを取りもどしています。

しかし、一方では、最近における景気浮揚策としての大幅な公共投資、住宅対策の推進などの影響もあって、需要面で大幅な伸びを示し、半面、供給面で追いつけない事情などから、地価問題はなお予断を許さない状況下にあるといえます。

このようななかで、現在、土地の利用に際して、限られた土地資源を各種の土地利用間の調整を図りながら、いかに有効に活用して行くか、地価の安定を今後ともいかに維持し

表-2 民有地の地目別土地所有者の推移 (単位:千人)

区分	昭和45年		50年		52年	
	個人	法人	個人	法人	個人	法人
田	157	157	139	139	153	154
畑	153	153	138	139	150	150
宅地	241	5246	318	10328	471	12483
山林	109	1110	102	1103	112	1113
雑種地その他	40	141	40	141	43	144
合計	700	7707	737	13750	929	15944

表-3 民有地の地目別、個人・法人別面積の推移 (単位:千ha)

区分	昭和45年		50年		52年	
	個人	法人	個人	法人	個人	法人
田	76	76	71	71	73	73
畑	60	60	53	54	56	57
宅地	13	14	14	17	15	18
山林	77	81	73	77	77	81
雑種地その他	20	22	21	24	22	26
合計	246	7253	232	11243	243	12255

図-1 個人・法人別、土地所有者数、所有面積増減率(指数)の推移

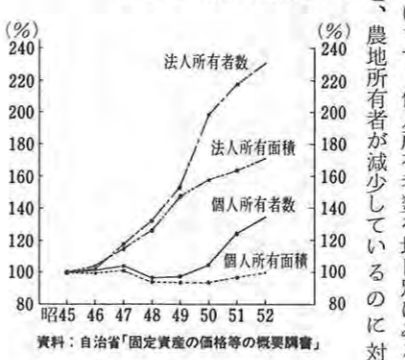


表-1 民有地の土地所有者数及び面積の推移 (単位:千人,千ha)

区分	45年		49年		50年		51年		52年	
	計	構成比	計	構成比	計	構成比	計	構成比	計	構成比
所有者数	707	100	676	100	750	100	884	100	944	100
個人	700	99	666	99	737	98	870	98	929	98
法人	7	1	10	1	13	2	14	2	15	2
民有地面積	253	100	241	100	243	100	249	100	255	100
個人	246	97	231	96	232	95	237	95	243	95
法人	7	3	10	4	11	5	12	5	12	5
所有者1人当り面積	36	100	36	100	32	89	28	77	27	74
個人	35	97	35	97	31	86	27	74	26	73
法人	110	306	106	299	89	247	84	240	81	237

資料：自治省「固定資産の価格等の概要調査」
注1) 所有者数は、免税点以上の土地の各地目別所有者数の合計である。
注2) 民有地面積は、免税点以上の課税対象面積である。

し、宅地所有者が急激な増加を示し、四十五年の二十万人台から、五十年代に入って、一挙に四十万人台へと急上昇、最近における、個人の宅地取得に対する希求の強さがうかがわれます。

法人では、昭和四十五年、七千から、五十二年には一万五千と二倍強に増加し、宅地所有の伸びがとくに顕著にあらわれています。面積も昭和四十五年の七千haから、五十二年の一万二千haへと増加し、個人所有面積が同期間で三千ha減少しているのは対照的ですが、面積面で地目の全体にわたり増加しているなかで、宅地、雑種地の伸びが目立ち、法人の所有比率は昭和四十五年からみると、著しく伸びており、法人所有化への傾向が強くあらわれております。

国土法に基づき届出と事前確認
国土法では、土地の投機的な取引及び、地価の高騰が、国民生活に及ぼす弊害を除き、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、土地取引の段階で行政が直接介入し、取引価格と利用目的の双方を審査することとされています。

届出制は、一定面積（市街化区域二千平方メートル、市街化区域以外の都市計画区域五千平方メートル、都市計画区域以外の区域一万平方メートル）

表-4 届出件数・面積 (単位:ha)

年次	件数	面積
50	448	340.1
51	668	843.6
52	452	856.7
53 (10月末現在)	564	693.5

表-5 事前確認申請件数・面積 (単位:ha)

年次	件数	区画数	面積
50	112	4,827	106.5
51	78	2,406	54.3
52	118	3,168	69.8
53 (10月末現在)	86	2,086	48.2

資料：県企画開発部調べ

表-6 届出の処理状況

	50年	51年	52年
申請通導	357	576	433
指導後	3	3	2
勧告後	4	0	0
不届	84	89	17
計	448	668	452

表-7 事前確認の処理状況

	50年		51年		52年	
	件数	区画数	件数	区画数	件数	区画数
申請通導	95	4,312	63	2,123	105	2,850
指導後	13	454	8	174	9	213
確認後	0	0	0	0	0	0
不届	4	61	7	109	4	105
計	112	4,827	78	2,406	118	3,168

資料：県企画開発部調べ

表-8 処理案件の利用目的別件数 (単位:%)

	50年		51年		52年	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
住宅	66	19.2	182	32.5	150	34.8
産業施設	140	40.8	108	19.3	19	4.4
商業施設	20	5.8	12	2.1	14	3.2
観光レクリエーション	50	14.7	25	4.5	2	0.5
農業・畜産	43	12.5	193	34.5	134	31.1
その他	3	0.9	30	5.4	63	14.6
計	343	100	560	100	431	100

資料：県企画開発部調べ

以上の一団の土地の取引については、契約を締結する前に知事に届出を義務づけるもので、この届出に係る土地の価格や利用目的が不適当な場合は、勧告し、勧告に従わないときは公表することができるとなっています。

また、届出をしないで土地の売買等に係る契約を行った場合は、法による罰則の適用がありますので、土地の取引等を行う際には、予め、県、市町村に問合せなど、違反のないよう十分の注意が必要です。

なお、特例措置として、住宅地やマンション用地を造成して一定面積（五百平方メートル）以下の画地に区切り、一般の需要者に分譲するような場合、その分譲価格について、予め、知事の確認を受ければ、個々の届出は要しないこととなっており、事前確認制度といえます。

土地取引の届出及び事前確認の状況は

表-4及び表-5のとおりです。届出件数は昭和五十年～五十二年までは、年平均五百件程度ですが、五十三年は若干増加する見込みです。

事前確認申請件数は五十一年を除き、年平均百件程度で、五十三年もほぼ前年並みと思われます。事前確認は、その性質上、都市区域のものが多く、今後都市及びその周辺地域における宅地供給の程度如何によっては申請件数にも変化が出てくるのが予想されます。

届出及び事前確認申請に対する処理状況は表-6及び表-7のとおりです。

下げる指導をしたことなどの理由により、事前確認申請の処理状況も、届出分と同様、申請どおり確認したものがほとんどで、件数、区画数ともに全体の約九〇%を占めており、その他は価格の引下げ指導や取下げの措置を講じたもので、現在まで不確認となった案件はありません。

つきに、土地取引の届出のあったなかで、取下げ等を除いて、それぞれ年内に処理した案件を利用目的別に分類してみると、次表のとおりです。