

追って影をひそめ、五十二年には両者で五割弱まで低落し、代って、住宅、林業及び農・畜産業の利用のための取引が活発化してきたことが注目されます。

最近の樹園地造成や林業経営規模拡大等に払われている意欲や、また、国・県等において、住宅政策が精力的に推し進められていることを考えあわせると、この傾向は今後も当分続くことが予想されます。

地価の動き

適正な地価形成に寄与するため、地価公示法による地価公示が昭和四十八年以降公表され、更に、国土利用計画法による地価調査結果の公表が昭和五十年以降、毎年実施されています。

地価公示法による地価調査は国土庁が直接実施し、毎年一月一日現在を四月一日に発表するものであり、また、国土利用計画法による地価調査は昭和五十年以降各県において実施し、毎年七月一日現在を十月一日に発表するものですが、これ等二つの調査結果から地価の動きを見ると、次のようになっています。

(1) 地価公示から見た地価動向
昭和四十八年は熊本市を対象に住宅地・商業地・工業地の二十地点について調査が行われ、昭和四十九年に入って都市計画区域を対象に熊本市外十九の市町村で、総数七百七十一地点の調査対象となり、本格的な地価公示の制度がとり入れられるようになりました。

そこで、四十八年は制度設定の年度であり調査対象地点も少ないので、統計資料として活用するのは不向きな為、四十九年以降の土地の価格についてみることにします。

ところで、地価は昭和四十六年頃から高度経済成長期の影響を受け、又、金融政策の緩和等もあって、土地の投機的取引が活発化し各種の土地開発事業も相次ぎ、急激な地価の高騰を招いたわけですから。

このような事態に対処して、国土利用計画法等の新たな法的規制と税法上の手直しや、経済政策の転換により、地価は四十九年以降下降状態を示し、五十年の調査結果では、平均価格三万三千四百九十七円/m²、平均変動率(一)七・七%と沈静化し、翌五十一年には平均価格三万三千九百円/m²、平均変動率(一)五・五%と一層、落ち着き、その後の社会状況の変化や低経済成長期の影響もあって、一般的に地価相場も安定期に入り現在に至っています。

数字を追ってこの間の経緯を、とくに住宅地、商業地を中心にみると次のようになっています。

五十一年の地価の上昇率を前年と対比してみると、住宅地(一)七・七%、商業地(一)七・七%の上昇を示しました。住宅地では、道路交通網の整備拡充が進み、あるいは宅地開発や店舗等の利便施設の増加

表-9 地価公示による平均価格・平均変動率

区分	49年		50年		51年		52年		53年	
	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%
住宅地	13,581	28.1	12,728	(-7.4)	13,300	0.7	111,940	2.2	16,370	3.8
住宅地見込	6,500	-	5,250	(-7.7)	5,300	0	5,300	0.8	5,400	1.9
商業地	132,493	16.0	125,181	(-6.8)	125,200	0.07	128,770	0.9	144,620	1.9
準工業地	39,980	-	36,940	(-7.4)	36,900	0	46,600	0.7	48,040	2.8
工業地	10,000	26.7	9,150	(-8.9)	9,200	0	9,150	0	14,200	1.6
調整区内地	3,850	-	3,466	(-9.8)	3,500	0	3,490	0.7	3,550	1.8
平均	35,498	24.3	33,497	(-7.7)	33,900	0.5	35,900	1.7	39,930	3.2
備考	(171地点)		(170地点)		(170地点)		(170地点)		(170地点)	

%は継続地点に対する変動率を示す。

した熊本市内の地域が特に高い上昇を示しています。熊本市外の地域では最近熊本市のベッドタウン的な色彩が強くなってきた合志町・西合志町の上昇が目立っておりその他の地域は横這いの状態でした。住宅地の県平均価格は、一万三千三百円/m²最高価格は熊本市内の地点で、四万円/m²でした。商業地については、牛深市で区画整理事業が進んだことによる購買力の増加期待で若干上昇したのみで、その他の地域では全く変動は見られない状態でした。なお、商業地の県平均

価格は十二万五千二百円/m²で、最高価格は熊本市内の地点で、九十六万円/m²でした。

五十一年の上昇率は、県平均で住宅地二・二%、商業地(一)九%で、住宅地でも最も高い上昇率を示したのは五十一年同様、熊本市内の地域で、根強い宅地需要に応えるための、小規模な宅地開発が活発に行われている人口増の著しい東部(健康・保田窪)西部(花園)北部(龍田・八景水谷)周辺が顕著です。住宅地の県平均価格は一万四千九百四十円/m²で、最高価格は熊本市内の地点で七万五千円/m²になっています。商業地は背後住宅地等の造成による商圏人口の増加等で、繁華性及び商業集積の度を高めた地点が上昇しており、これは約半数の商業地に及んでいます。特に最高の上昇率となったのは県下の最高価格である熊本市内の地点で百万円/m²で、商業地の県平均価格は十二万八千七百七十円/m²となっています。

表-10 地価調査による用途地域別平均価格・平均変動率

区分	50年		51年		52年		53年	
	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%
住居地域	6,700		6,800	0.7	7,300	1.5	8,600	3.7
住宅地見込	5,700		6,000	3.1	6,100	4.0	6,500	3.9
商業地域	28,900		29,300	0.5	30,600	0.8	34,400	3.0
準工業地域	18,400		18,900	3.0	19,300	1.2	19,800	2.2
工業地域	5,900		5,900	0.5	6,100	1.2	6,600	1.7
調整区域	3,900		3,969	0.6	4,100	1.4	4,600	2.8
平均	11,300		11,500	0.7	12,000	1.4	13,700	3.4
林地	173.5		186.8	0.2	186.1	0.7	192.5	1.9

千六百円/m²で、これは人口三十万人以上五十万人未満の都市二十市のうち旭川市(北海道)いわき市(福島県)に次いで低い水準となっており、しかも、これらの都市の平均価格三万四千二百円/m²の六三%となっています。尚、住宅地の最高価格は、熊本市内の五十二年と同じ場所(百万円/m²、玉名市十万九千円/m²、人吉市十万六千円/m²)と比較的高い水準にありますが、荒尾市は、都市規模に比し五万八千円/m²と低い水準にあります。

(2) 地価調査から見た地価の動き
地価調査による調査地点は、地価公示区域については、おおむね一城当たり一地点、その他の地域にあつては、市町村単位に三〜五地点を選び、県内総数で宅

表-11 住宅地平均価格及び最高・最低価格地

市町村	53年価格		
	円/m ² 平均価格	円/m ² 最高地価格	円/m ² 最低地価格
熊本市	22,300	45,000	7,700
本渡市	18,700	36,000	11,500
八代市	18,300	23,000	14,700
合志町	17,700	25,000	13,000
牛深市	17,300	20,000	12,200
大津町	14,800	16,500	13,900
益城町	14,600	16,200	13,300
西合志町	13,800	21,000	10,500
北郷町	12,600	26,700	6,300
飽田町	12,500	13,000	12,000

地五百二十地点、林地二十三地点について毎年調査を実施し、価格の公表を行っています。過去四年間の地価の動きについてみますと次のようになっています。

五十一年、五十二年と比較的安定的に推移してきた地価が五十三年は若干上昇を示しています。特に住居地域、宅地見込地が平均を上回って上昇しているのは、宅地に対する需要が依然として根強いことを示しています。

住宅地平均価格が十位までの市町村は(表-11)のとおりで、住宅地の平均価格が高いのは、熊本市圏に集中し、また、本渡市、牛深市のように、地形の関係で宅地供給が比較的困難な地域も高水準となっています。熊本市のように、最高価格地と最低価格地の開差の大きい

表-12 九州各県別宅地平均価格及び変動率

県名	50年		51年		52年		53年	
	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%	円/m ² 平均価格	%
福岡県	29,300	1.1	30,200	1.8	34,100	2.8	34,100	2.8
佐賀県	11,000	1.3	11,700	2.0	12,500	2.9	12,500	2.9
長崎県	16,600	0.6	18,900	1.2	20,400	2.7	20,400	2.7
熊本県	11,300	0.7	12,000	1.4	13,700	3.4	13,700	3.4
大分県	15,400	0.3	15,900	1.4	16,600	2.5	16,600	2.5
宮崎県	14,700	1.1	15,400	2.1	16,100	2.9	16,100	2.9
鹿児島県	20,300	0.5	20,900	1.1	21,500	1.7	21,500	1.7
沖縄県	16,500	0.2	16,400	0.4	17,400	2.2	17,400	2.2
全国平均	42,800	0.7	43,800	1.5	45,800	2.9	45,800	2.9

所と、飽田町のように開差の小さい所も見受けられます。商業地の最高価格は熊本市で五十五万円/m²、八代市で十七万三千円/m²となっており、地価公示価格に対し、低い価格になっているのは、基準地として中級地を選定しているためです。

最後に宅地について、九州各県との比較をしますと(表-12)のとおりで、五十一年、五十二年と全国平均以下であった上昇率が五十三年は全国平均(一)五%上回り、更に九州一の上昇率となつていきます。しかし、平均価格は各年とも全国平均を大きく下回り九州でも佐賀県に次いで低い価格で推移しています。

宅地供給の課題

ところで、住宅事情は量的に一応充足されているものの、人口及び世帯数の増

加、居住水準の向上等に伴い、住宅地の需要は今後も根強いものと見込まれます。

そのため、宅地開発を中心として住宅地の供給促進を図ることが当面、重要な課題となつていますが、これまでの開発による宅地確保の状況から考えてみると、素地取得の困難性などがあつて、計画どおりの宅地確保がややふまれ、如何にして宅地供給を促進するかが、土地政策上の大きな課題となっています。

政府も、宅地供給の促進をはかるため、長期譲渡所得税の課税軽減、市街化区域内農地の宅地なみ課税の強化など税制面からの検討を急ぐ一方、国土法等その他の土地利用法制的な運用と土地利用の適切な調整、適正有効な土地利用の促進面の検討がなされ、さらに、いわゆるミニ開発についても都市防犯上、住環境の悪化面、さらに、地価上昇の大きな要因ともなっている実状に鑑み、開発許可の規制基準についての検討、民間業者による宅地開発の場合の関連公共施設等の負担についての助成措置の大幅実施についてなど、実需に伴う宅地の安定供給について目下、あらゆる分野からの検討が行われているようです。

さて、四年を経過した国土法は、土地の有効利用及び沈静化に多大の効果をあげてきました。そして、現在、金融事情がゆるんでいるにもかかわらず、全く投機買いはカゲをひそめ、地価も強含みとはいえず、安定的に推移していることは心強い限りですが、今後一層、快適で安全な環境の、そして健康で文化的な優良住宅地が確保されるよう一連の総合的土地対策のなかで、国土法の運用を図ってまいる所存です。(土地利用対策課)