

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の運用について

R8.2.24 熊本県地域振興課

概要

- ・ 菊陽町、大津町、合志市及び菊池市旭志地域の4市町について、昨年度に続き、監視区域等の指定に係る検討を行った。
- ・ 検討の結果、地価の上昇幅の縮小が見られたこと、公共事業等の用地確保に関して支障を来しているとの情報がないこと等から、現段階では区域指定は行わないこととした。
- ・ ただし、地価の上昇は継続し、届出件数（期限内）も高い水準を維持しており、4市町以外の周辺地域へ波及することも想定されるため、当面の間、本調査を継続することともに、引き続き助言制度の積極的な活用を図り、庁内関係課、関係市町村、関係団体と連携して制度の適正な運用に取り組む。

1 これまでの経緯等

- ・ 菊池市、合志市、大津町及び菊陽町の4市町では、令和3年11月のTSMC進出決定以降、土地取引が活発化し、地価の上昇が顕著であることから、令和4年度から国土利用計画法に基づく土地取引規制制度による注視・監視区域指定の要否を検討している。
- ・ 令和6年度の調査では、注視・監視区域の指定は行わないものの、届出時点で既存の土地利用計画に合致しない利用目的の取引については、積極的に助言を行い、関係行政庁への早期の相談に導きつつ、事後届出の徹底に向けた制度周知を行うこととした。

2 令和7年度の調査結果及び注視区域・監視区域指定の検討

(1) 土地取引状況等

- ・ 地価調査結果では、昨年度調査と比べ、米国の関税政策等の影響等により、多くの地点において上昇幅の縮小を示した（別冊資料4、5頁）。また、短期的転売が一定程度行われているものの、昨年度と比べ、割合に大きな変化はなかった（別冊資料24～26頁）。
- ・ また、土地取引件数や開発許可件数等、土地取引の実態等を示す各種調査において、昨年度調査と比べ、多くの調査で頭打ち、減少を示す見込みとなった。（別冊資料9～16頁）
- ・ 庁内関係課及び関係市町のヒアリングでは、積極的に「現時点で区域指定が必要」との意見はなかった。

(2) 宅地建物取引業者アンケート調査の結果

- ・ 4市町で営業している宅建業者へのアンケートでは、昨年度調査と比べ、購入された土地が放置された事例等について「少なくなった」と回答した割合が増加し、「非常に多くなった」、「やや多くなった」と回答した割合が減少した。

(3) TSMC 進出後の届出案件の確認等

- 届出案件で勧告対象となるものがあるかどうかを確認したところ、価格による勧告に該当する案件（土地の価値に見合わないような高額取引）はなく、区域指定をしたとしても今のところ勧告する案件は見当たらない。

また、令和6年7月から令和7年6月に届出された案件において、利用目的による勧告に該当する案件はなかった。（別冊資料 23頁）

(4) 注視区域・監視区域指定の要件充足性の検討

- 注視区域の指定要件の1つである「地価の年率5%以上の上昇」、監視区域の指定要件の1つである「地価の年率10%以上の上昇」は、現時点で満たされている。しかし、地価調査結果では多くの地点で上昇幅の縮小を示しており、その他土地取引の実態等を示す各種調査等においても、昨年度調査と比べ、多くの調査が頭打ち又は減少を示す見込みとなった。

また、宅建業者へのアンケート結果でも、購入された土地が放置された事例等について、少なくなったと回答した割合が増加し、多くなったと回答した割合が減少した。庁内関係課や関係市町村からの聞き取り結果からは進出企業や公共事業の用地確保に関しては支障を来しておらず、積極的に区域指定をしてほしいという相談もなかった。

- 以上のことから、現時点においては、指定要件のうち、「適正かつ合理的な土地利用確保が困難となるおそれ」及び「適正かつ合理的な土地利用確保への支障のおそれ」があると言え、また、区域指定をしたとしても勧告する案件は見当たらないため、現時点では区域指定は行わない。

3 令和7年度の取組み及び今後の対応

(1) 令和7年度の取組み

- 令和6年度の調査を踏まえ、令和7年度からは、事後届出制の下での運用を見直し、庁内関係課や市町村意見について届出者に必ず助言書又は不勧告通知書の送付を行うこととした。
- 過去5年間における助言書及び不勧告通知書の発出状況は以下のとおり。なお、令和7年4月1日から同年12月31日までに受け付けた届出書365件については、341件（93.4%）に対し助言書を送付し、残り24件（6.6%）に不勧告通知書を送付した。

	R3	R4	R5	R6	R7 (R7.4.1以降受理)
届出件数 (期限内)	280	469	449	433	470 (365)
助言書 送付件数	0	0	0	0	348 (341)
不勧告通知書 送付件数	0	2	10	4	41 (24)

- なお、助言書及び不勧告通知書の記載内容については、随時庁内関係課や市町村と協議し、調整や事例の共有を図っている（資料2 2～3頁）。

- ・ また、制度の周知を図るため、公益社団法人熊本県宅地建物取引業協会主催の研修会において、「国土利用計画法に基づく事後届出制」について講義を行った。

(2) 今後の対応

- ・ 地価の上昇は継続し、届出件数（期限内）も高い水準を維持しており、4市町以外の周辺地域へTSMC進出の影響が波及することも想定されるため、当面の間、調査を継続する。
- ・ 届出時点で既存の土地利用計画に合致しない利用目的の取引については、引き続き助言を積極的に行い、関係行政庁への早期の相談に導く。
- ・ 土地取引に関わる関係団体と協力し、国土利用計画法に基づく届出制について、引き続き制度周知を図る。