

令和5年度 第1回  
埼玉県土地利用審査会議事録

令和5年10月  
埼玉県企画財政部土地水政策課 土地政策担当

# 令和5年度 第1回 埼玉県土地利用審査会議事録

## 1 会議の日時及び場所

令和5年8月17日（木） 午後1時30分から午後3時30分まで  
埼玉教育会館 103会議室（オンライン併用）

## 2 出席した委員の氏名

塚田小百合、齋藤雅一、小島直子、鈴木俊治、小倉和夫、大村雅恵、  
田幸由美

## 3 議事内容及び審議の結果

### (1) 会長の選出及び会長代理の指名について

埼玉県土地利用審査会条例第3条第1項の規定に基づき、齋藤雅一委員を会長に選出した。

また、同条例第3条第3項の規定に基づき、会長が鈴木俊治委員を会長代理に指名した。

## 4 報告事項

### (1) 埼玉県土地利用審査会の概要について

### (2) 土地取引制度の概要と県内における土地取引の近況について

### (3) その他意見交換

・令和5年度埼玉県地価調査について

## 5 議事の経過

別紙のとおり

## 6 その他

議長が、埼玉県土地利用審査会運営規程第3条第2項に基づき、議事録の署名人に、塚田小百合委員、小島直子委員を指名した。

○司会（池田土地水政策課副課長） ただいまから、令和5年度第1回埼玉県土地利用審査会を開会いたします。私は、本日の進行を務めます、土地水政策課副課長の池田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、開会にあたり、地域経営局長の仲山から御挨拶を申し上げます。

○仲山地域経営局長 皆様、こんにちは。ご紹介いただきました、埼玉県企画財政部地域経営局長の仲山でございます。委員の皆様には、御多忙にもかかわらず、「令和5年度第1回埼玉県土地利用審査会」に御出席をいただきまして、厚くお礼を申し上げます。また、委員の皆様には日頃から本県の土地政策に御理解、御協力を賜りまして、厚くお礼を申し上げます。

はじめに、この度、土地利用審査会への委員就任をお願いしましたところ、御多用にもかかわらず快く御承諾いただき、改めて感謝申し上げる次第でございます。さて、当審査会でございますが、土地利用を調整するための措置に関しまして、御意見をいただく場となっております。

届出された土地取引の土地利用がその地域の土地利用計画に適合せず、著しい支障がある場合、例えばでございますが、森林地域に大規模な住宅地開発を行うケースなどに御意見をいただくこととなります。幸い、近年このような事例はございませんで、平成8年度以降勧告等の措置に至ったことはございません。

また、毎年度、県が取りまとめを行っております地価調査に対しましても、事前に御意見をいただいております。

本日の会議では、まず会長等の選出をしていただいた後、土地取引制度の概要、あるいは県内における土地取引の近況などについて説明をさせていただく予定でございます。

結びにあたりまして、委員の皆様の益々の御活躍と御健勝を祈念し、開会に当たりましての挨拶とさせていただきます。どうぞ本日はよろしくお願い申し上げます。

○司会 ありがとうございます。次に本日の審査会の進行について、御説明させていただきます。進行は、埼玉県土地利用審査会条例及び埼玉県土地利用審査会運営規定に則って進めさせていただきます。

ここで、Webで出席されている委員の先生方、あるいは三田先生におかれまして、何点かお願い事項があります。映像については、「ビデオ開始」状態とし、マイクは原則としてミュートにし、発言する時にミュートを解除していただければと存じます。発言するときは画面上で手を挙げていただくか、あるいはZoomのリアクションの手挙げ機能を活用いただければと存じます。

次に、本日の委員の出席状況を報告いたします。委員総数7名で、全員御出席いただいているということなのですが、1名、接続ができない状態になっております。このあと接続ができるようになればと思っております。よろしくお願ひします。従ひまして、本日の会議は埼玉県土地利用審査会条例第4条第2項の規定に基づく定足数を満たしてあります。

次に、資料の確認をさせていただきます。こちらから事前にお送りしたものは、順に、次第と委員の名簿、あと資料1-1、1-2、資料2、資料3-1から3-4、参考資料となっております。不足はございませんでしょうか。

続ひまして、次第の3「委員紹介」でございます。大変申し訳ございませんが、今回はお名前だけの御紹介とさせていただきます。Webで出席されている委員の方はマイクはミュートのままでお願ひいたします。委員の皆様をお手元の名簿の順に御紹介させていただきます。

塚田小百合委員でございます。

- 塚田委員 塚田です。よろしくお願ひします。
- 司会 齋藤雅一委員でございます。
- 齋藤委員 よろしくお願ひします。
- 司会 小島直子委員でございます。
- 小島委員 よろしくお願ひします。
- 司会 鈴木俊治委員でございます。
- 鈴木委員 よろしくお願ひします。
- 司会 小倉和夫委員でございます。
- 小倉委員 よろしくお願ひします。
- 司会 大村雅恵委員でございます。
- 大村委員 よろしくお願ひします。
- 司会 田幸委員は、まだ接続トラブルで入られていないようです。

続ひまして、事務局側の職員を紹介させていただきます。

土地水政策課長の小山でございます。

- 小山土地水政策課長 小山です。よろしくお願ひいたします。
- 司会 土地水政策課 主幹の奥重でございます。
- 奥重土地水政策課主幹 奥重と申します。よろしくお願ひいたします。
- 司会 土地政策担当の大野でございます。

- 大野土地水政策課主事　大野と申します。よろしく申し上げます。
- 司会　同じく土地政策担当の坂上でございます。
- 坂上土地水政策課主事　よろしく申し上げます。
- 司会　また、本日は、オブザーバーとして、埼玉県地価調査代表幹事の三田和巳様にも Web で御出席をいただいております。
- 三田埼玉県代表幹事　よろしくお願ひいたします。
- 司会　それでは、次第に従い議事に移ります。まず、「4 議事」の『会長の選出及び会長代理の指名について』でございます。会長の選出でございますが、埼玉県土地利用審査会条例第 3 条第 1 項の規定により「会長は、委員の互選による」となっております。前回、令和元年度ですが、委員の皆様から御推薦をいただいております。同じく、このような方法でやらせていただいております。よろしいでしょうか。
- 委員一同　異議なし。
- 司会　ありがとうございます。御異議がないようでございますので、推薦の方法によりお願ひいたしたいと思ひます。会長として、どなたかを御推薦いただくようお願ひいたします。
- 小島委員　僭越ではございますが、不動産鑑定評価が御専門で、土地利用などに精通され、これまで会長代理を務められた齋藤委員を会長として御推薦申し上げたいと思ひます。
- 司会　ただいま、齋藤委員を会長にとの御推薦がございましたが、皆様よろしいでしょうか。
- 委員一同　よろしくお願ひいたします。
- 司会　それでは、齋藤委員に会長をお願ひしたいと存じます。早速ですが、齋藤会長には会長席にお移りいただきますよう、よろしくお願ひいたします。
- 齋藤会長　承知いたしました。
- 司会　それでは、齋藤会長から会長就任の御挨拶をお願ひいたします。
- 齋藤会長　この度会長を仰せつかりました齋藤雅一と申します。微力ながら尽力し、職責を全うしたいと思ひますので、どうぞ今後ともよろしくお願ひいたします。
- 司会　ありがとうございます。それでは、埼玉県土地利用審査会条例第 4 条第 1 項の規定により会長が会議の議長となりますので、これからの議事進行につきまして、よろしくお願ひいたします。

○齋藤会長　マスクをしていますが、声は通りますでしょうか。それでは、議長を務めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、スムーズな会議の進行に御協力いただければと存じます。

まず、会長代理の指名を行いたいと存じます。埼玉県土地利用審査会条例第3条第3項の規定により、私から指名させていただきます。大学教授といたしまして、長年、都市計画を御専門に研究をしておられる、鈴木俊治委員に会長代理をお願いしたく存じますが、よろしいでしょうか。

○鈴木委員　よろしく申し上げます。

○齋藤会長　ありがとうございます。鈴木委員よろしく申し上げます。

次に、本日の議事録に署名をお願いする委員を、埼玉県土地利用審査会運営規程第3条第2項の規定により、私から指名させていただきます。今回は塚田小百合委員、小島直子委員、よろしく申し上げます。

○小島委員　よろしく申し上げます。

○齋藤会長　それでは、よろしくお願いいいたします。

次に、会議の公開についてお諮りいたします。審査会の会議は公開が原則で、3分の2以上の多数で議決したときは、公開しないことができる規定となっています。ただし、本日の「5 報告事項」のうち、「(3) その他意見交換」の「令和5年度埼玉県地価調査について」につきましては、地価調査公表前の検討状況を公開することで、特定の者に不当な利益を与えるおそれがあるため、埼玉県情報公開条例第10条第4号の「審議、検討等に関する情報」に該当することから、非公開としたいと存じます。よろしいでしょうか。

○委員一同　はい。

○齋藤会長　承知いたしました。それでは、「5 報告事項」の(1)および(2)は公開、(3)は非公開とします。なお、傍聴はオンラインでの傍聴となります。傍聴希望者はいらっしゃいますか。

○事務局　はい、傍聴希望者は1名います。

○齋藤会長　承知いたしました。

○齋藤会長　それでは、「5 報告事項」の「(1) 埼玉県土地利用審査会の概要について」、事務局から説明をお願いいたします。

○奥重土地水政策課主幹　土地水政策課の奥重でございます。私から報告事項(1) 埼玉

県土地利用審査会の概要につきまして、御説明申し上げます。恐れ入りますが、着座にて失礼いたします。

資料1-1「埼玉県土地利用審査会について」を御覧ください。

まず、資料1-1【1 設置根拠】でございますけれども、当審査会は、国土利用計画法第39条第1項の規定に基づくもので、昭和49年10月25日に設置されました。なお、会議の開催方法等につきましては、埼玉県土地利用審査会条例に規定されており、さらに運用の詳細については、条例第6条に基づく埼玉県土地利用審査会運営規定で定めております。

次に【委員の任命】についてでございますけれども、国土利用計画法第39条第4項の規定によりまして「県議会の同意が必要」となっております。現在の委員の皆様は、令和4年9月定例県議会で同意を得まして、令和4年10月25日に知事から任命をさせていただいたところでございます。

続きまして【2 主な役割】でございますが、大きく2つございまして、まず一つ目は、「土地取引の届出に対する知事の勧告に先立ち、意見を述べること」です。大規模な土地取引等を行った場合、買主等は契約締結後2週間以内に知事に届出を行うことが義務づけられておりますが、この届出者に知事が勧告しようとする場合には、あらかじめ土地利用審査会の意見を聞かなければならない、というように定められております。

もう一つの役割、二つ目でございますけれども、「知事が注視区域や監視区域などの指定又は解除に先立ち、意見を述べること」でございます。知事が注視区域や監視区域などの土地取引の規制区域を指定や解除などを行う場合には、あらかじめ土地利用審査会の意見を聞かなければならない、と定められているところでございます。資料1-2に主な2つの役割を含めまして、所掌事務について一覧表にまとめておりますが、こちら全部説明いたしますと時間の関係上なかなか難しいところでございますので、後程、御覧いただければと思います。御了承いただければと思います。

続きまして、【3 構成等】でございます。委員7人で構成されておまして、法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業、税務の各分野の有識者の皆様に委員をお願いしているところでございます。

【4 任期】でございますけれども、3年となっております、現在の委員の皆様は任期は令和4年10月25日から令和7年10月24日までとなっております。なお、任期は連続で2期までお願いしております。

最後に【5 審査会開催状況等】でございますけれども、監視区域が指定されていた昭

和 62 年 10 月 1 日から平成 8 年 3 月 31 日までは、年間平均約 20 回程度の審査会が開催されておりました。監視区域の指定が解除された平成 8 年度以降は、届出に係る勧告もなく、3 年に 1 回の委員改選時のみの開催となっております。

以上でございます。

(田幸委員ウェブ会議入室)

- 司会 田幸先生、聞こえますか。
- 田幸委員 聞こえております。
- 司会 繋がりましたね。会議は既に始まっていますが、どうぞよろしく願いたいと思います。
- 田幸委員 よろしく願います。
- 齋藤会長 ただ今、報告事項の(1)「埼玉県土地利用審査会の概要について」の事務局説明が終わったところでございます。田幸委員、そのように御承知ください。
- 田幸委員 はい、承知いたしました。申し訳ございませんでした。
- 齋藤会長 それでは事務局からのただいまの説明につきまして、御質問等がございましたら、願います。
- 小島委員 土地利用審査会の主な役割に「知事が届出者に勧告しようとする場合」ということで資料に記載がありますが、これまでこういった勧告というのはいないんですか。
- 奥重土地水政策課主幹 事後届出制になったのは平成 10 年度ですが、この制度改正以降に勧告した実績はございません。
- 小島委員 例えば太陽光、再生可能エネルギー発電施設とかの、住民を巻き込んだ、気づかれずトラブルになっているような土地利用が出来上がって行って、トラブルになっていってるところもあるんで、そういったところを検討できるといいかと思うのですが。
- 奥重土地水政策課主幹 国土利用計画法には、規制のほかに計画の部分がござります。第 5 条で全国の国土利用計画の策定が義務付けられ、これを基本として第 7 条で都道府県の国土利用計画を定めています。埼玉県は、現在第 4 次で、第 5 次を策定しているところでもあります。さらに、大変恐縮でわかりづらいんですけども、国土利用計画の下位計画に土地利用基本計画があり、埼玉県内を五地域の色分けをしております。その基本計画に従って自然公園地域とか自然環境保全地域とか森林地域とか農振地域とか分けているわけですけども、そういったところに明らかに反するような土地利用を行う場合については勧告をする、となっております。現在のところ、今の土地利用を許可を取らずに、



国土利用計画審議会っていう審議会があるんですけども、これを経ずに勝手に転換するとか、そういった事例はないので、勧告というものはないという状況です。

○小島委員 わかりました。

○齋藤会長 ほかに御質問はございますでしょうか。

御質問がなければ次に、「(2) 土地取引制度の概要と県内における土地取引の近況について」、説明をお願いいたします。

○奥重土地水政策課主幹 では資料2を御覧いただければと思います。「(2) 土地取引制度の概要と県内における土地取引の近況について」御説明申し上げます。資料を画面に映します。

まず国土利用計画法に基づく土地取引制度の概要と本県の状況を記載したものでございます。

「区分」でございますけれども、大きく「事後の届出」と「事前の届出」に分けられます。表の中の注視区域や監視区域など指定した場合には、面積要件等を指定している点に違いはありますけれども、基本的には契約締結前に届出をしていただくという状況にあります。現在、埼玉県内では区域指定されているところはございませんので、すべての地域において事後の届出、契約後2週間以内に届出をしていただく、という形になっております。

なお、平成10年9月に改正国土利用計画法が施行されましたけれども、これにより区域指定されていない地域については、前に申しあげました事前届出制から事後届出制が変わって、先ほど申しあげましたけれども注視区域につきましては、事後届出に変わった時に創設をされたというものでございます。資料下段の本県の状況を御覧いただきたいと思いますが、わかりづらいので時系列で申し上げます。まず国土利用計画法が施行された昭和49年から制度として規制区域がございました。ただし、本県含め全国的に規制区域を指定した実績はございません。

監視区域というものが昭和62年10月1日の改正法で創設をされたというもので、これがいわゆるバブルの土地取引を抑制する形で、新たに監視区域が設けられたということで、埼玉県におきましても、10月に県南の18市町を指定いたしまして、以後順次拡大をしていきました。土地の上昇が、価格の上昇が落ち着いて下落傾向になってきた平成7年頃から順次解除いたしまして、平成8年3月31日に全市町村で解除となったということでございます。

最後に、注視区域でございますけれども、こちらにつきましては先ほど申しあげました

平成 10 年 9 月の国土法改正で、これまでの届出では事前だったものが事後に変更され、併せて注視区域というものが創設されました。注視区域については、これまで全国的にも、埼玉県におきましても、指定をした実績はない、ということでございます。

なお、監視区域につきましては、現在東京都の小笠原村のみが 1 箇所指定をされている、というものでございまして、全国的にはこの部分だけというものでございます。

近年の土地取引の状況を簡単に御説明いたします。資料には記載をしておりませんが、申し訳ございませんが、国土利用計画法に基づく令和 4 年度の届出件数でございますが、全体で 1,087 件ございました。令和 3 年度は 1,287 件、新型コロナウイルスの感染が拡大し始めた令和 2 年度は、若干少なくて 903 件という風になっております。また、令和 4 年度に届出された利用目的の内訳は、農業施設などその他の利用目的が約 33%、工場や物流施設が 29%、宅地や住宅の販売が 24%、それと太陽光発電、先ほどお話しございましたけれども増えてきてございまして、こちらも令和 4 年度の 1 年間で 14%の届出がございました。太陽光発電の設置施設としての届出でございます。勧告でございますけれども、令和 4 年度に勧告した取引はございませんでした。報告事項の(2)につきましては、以上でございます。

○齋藤会長　ただ今の説明につきまして、御質問等がありましたら、お願いします。

皆さん特に御質問はないようです。

○齋藤会長　次の議題に入りたいと思います。『(3) その他意見交換』の「令和 5 年度埼玉県地価調査について」でございますが、ここから会議は非公開となります。傍聴者は退室していただきますようお願いいたします。

○事務局　退室いたしました。

○齋藤会長　では、このことに関しまして、事務局から説明をお願いいたします。

○小山土地水政策課長　土地水政策課長の小山でございます。着座にて失礼いたします。埼玉県地価調査は、毎年 7 月 1 日時点の土地価格を判定するもので、国が行う地価公示とあわせて、土地評価の重要な指標となっております。地価調査の結果につきましては、毎年 9 月中旬に発表しておりますが、新聞やテレビなどでも大きく取り上げられております。また、県民や県内企業などの関心も高く、今後の土地利用への影響も想定されますことから、委員の皆様にご報告させていただくとともに、御意見を伺うため、このような機会を設けさせていただいております。

今年度は、昨年度と同様の 832 地点での調査を実施致しましたが、現在の社会経済状況

と結びつく傾向が見られております。委員の皆様には、忌たんのない御意見をいただきますようお願いいたします。詳細につきましては、担当から説明させていただきたいと存じます。

○奥重土地水政策課主幹 土地水政策課の奥重でございます。それでは資料に基づきまして、「令和5年度地価調査」の概要につきまして、説明をさせていただきたいと思えます。

まず資料3-1を御覧ください。国土利用計画法施行令第9条に基づく都道府県地価調査につきましては、地価公示法に基づき国が実施する地価公示を補完する役割を担っておりまして、土地評価の重要な指標となっているところでございます。

「調査対象地域」の欄を御覧ください。国の地価公示につきましては、都市計画区域の中で実施するというものに対して、埼玉県が行う地価調査につきましては、県内全域を対象としています。調査対象地点数でございますけれども、地価公示が1,301地点、これを補完する地価調査が832地点、なお、半年間の、価格動向などを把握するため、78地点は地価公示と地価調査、共通の地点としております。

資料最下段の公表時期でございますけれども、地価調査につきましては9月中旬、地価公示が3月下旬となっております。令和4年度につきましては、地価調査が9月21日、地価公示が令和5年3月23日に公表しました。

続きまして、資料3-2をご覧いただければと思います。こちらが「令和5年度地価調査結果の概要」でございます。若干修正はあるかと思いますが、基本的には記者発表資料になるものでございまして、報道日指定があるので、取扱いのほうは十分注意していただきたいと思えます。

資料3-2について説明をさせていただければと思います。「地価調査制度」をご覧ください。「実施主体」は埼玉県、調査地点は、昨年と同様、832地点、内訳といたしまして住宅地650地点、商業地136地点、工業地43地点、林地3地点でございます。「調査基準日」につきましては令和5年7月1日でございます。

続きまして、県内の変動率でございます。まず、住宅地でございますけれども、令和4年度、昨年度からの上昇率でございますけれども、+1.5%で、2年連続の上昇となっております。前年度から0.7ポイント上昇ということで、県内中心部や生活利便性に優れた住宅地での需要の高まりや周辺部への広がりが価格の上昇を促しているところでございます。

次に、商業地につきましては、+2.0%、こちらも2年連続上昇でございます。昨

年度から1ポイント上昇しているところでございます。要因といたしましては、新型コロナウイルスの5類への移行を受けまして、商店、商業施設を中心に経済の回復が加速しているということと、大宮、浦和や川口駅などでの再開発事業等が進展しているというもの、さらには、市街地中心部における店舗付きの高層マンションの需要が依然として高いことが挙げられます。

最後に工業地についてでございますが、+2.8%ということで、こちらのほうが10年連続の上昇という状況でございます。要因といたしましては、引き続き、根強いネット通販需要等に支えられ、物流施設の需要が高いことが挙げられます。なお、資料3-2の中段の部分で平均変動率の推移につきまして記載しておりますので、御確認いただければと思います。過去10年間の推移を示しているところでございます。

続きまして、「2 市町村別の平均変動率（住宅地）」についてでございますけれども、こちらについて説明させていただきます。住宅地の平均変動率が上昇している市町は、都心に近接する地域から吉川市や狭山市など周辺の地域に広がり、令和4年度から5市町増加し、35市町となっております。また、県北、秩父地域を中心に下落している市町村が依然として多い状況ではございますけれども、行田市や加須市などの下落率は昨年度と比べて若干、縮小している状況でございます。

「3 用途別の変動状況」をご覧ください。右の円グラフ、住宅地と商業地とございますけれども、令和5年度の変動率の上昇地点の割合でございますけれども、住宅地では令和4年度から14ポイント増加し65%、商業地も14ポイント増加しまして、68%となりました。

最後に「4 用途別の価格及び変動率の上位地点」についてでございます。

まず、住宅地の状況でございますが、最高価格地点についてでございます。こちらはさいたま浦和-2でございます。54万2千円となりました。浦和-2は、浦和駅西口から南に約670mの徒歩圏に位置しておりまして、令和元年から5年連続で住宅地最高価格地点になっているところでございます。続きまして変動率の上位でございますけれども、まず変動率1位につきましては、川口-9で7.7%になっております。川口-9につきましては、蕨駅の徒歩圏にありまして、蕨駅から東に1.1km行ったところの住宅地、区画整理が終了している住宅街の中にあります。続きまして第2位につきましては、川口-36で西川口駅から1.5kmという若干徒歩では遠いんですけれども小学校やボートレース場の周辺に住宅が並んで連坦しているようなところの部分でございます、7.4%となっているところでございます。変動率3位も川口市内でございまして、川口駅から南西

へ1.4kmのところ、こちらの変動率7.1%という状況でございまして、川口市の地価が上がっている、というところがございます。

因みにでございますが、令和5年度は1位から3位まで川口市でございますけれども、資料3-4の「あらまし」には記載されておりますけれども、上昇率第1位から第10位までが川口市の基準地が独占した状況でございます。令和4年度につきましては、さいたま浦和-2など1位から10位までがさいたま市内の基準地が独占していたという状況で、今年度考えられる要因といたしましては、川口市は駅徒歩圏を中心に住宅需要が強いというところもありますが、また隣接する東京都北区及びさいたま市の地価上昇に挟まれて割安感が高いことから、需要者から注目されていると考えられます。

次に商業地でございます。商業地の上位地点、最高価格地点、こちらにつきましては、さいたま大宮5-3で、こちら西口のすぐ250mでございます。281万円というところで、昭和63年から36年連続で商業地最高価格地点という状況でございます。変動率についても、3位で7.3%となっております。この地点は、大宮駅西口から250mの至近距離というところもございまして、希少性の高い立地条件という特性から、商業地の地価が不動産の1位となっております。また、近年、大宮駅西口3-B地区市街地再開発事業や3-A、D地区市街地再開発事業の進捗も相まって、今後も上昇傾向が続く見込みとなっており、変動率も上位となっているという状況でございます。変動率1位は同率でございますが、戸田5-2と5-3というところで、まず5-2は北戸田駅のすぐ南側の50mと書いてありますけれども、7.8%となりました。5-3につきましては戸田駅の駅前広場の接面上という状況でございまして、戸田駅が変動率上位の考えられる要因でございますけれども、こちらにつきましては、もともと商業地と言いながらも38万円と45万円、という割安感があったというところと、駅直近で店舗付きのマンションの需要が依然として高いことがございまして、価格を押し上げて変動率上位になった、という風に考えられます。

最後に工業地でございます。最高価格地点は、さいたま桜9-1で19万7千円となりまして、こちらにつきましては、7年連続で最高価格地点となっております。この地点は、新大宮バイパス沿いにあり、付近には、首都高速道路埼玉大宮線の浦和南インターや浦和北インターという2つの出入口がございまして、物流等の工業地に適しているということで、7年連続の最高価格地点というところがございます。変動率1位でございますけれども、こちらにつきましては、価格第3位でございますけれども、戸田9-2で6.7%となりました。この地点は、昨年度の変動率2位でございましたけれども、今年度の変動

率は1位というところで逆転をした、というところがございます。変動率2位につきましては、川口9-1、新郷の工業団地の中の工業地でございます、6.1%。こちら昨年度は1位でしたが、今年度は2位。戸田9-2と逆転しているというところがございます。変動率3位につきましては、価格2位でもございます戸田9-1で5.9%というところで、昨年度の変動率は4位でございましたけれども、今年度は3位というところで、東京外環や首都高速道路にも近いというところで、依然として需要は旺盛となっているというところがございます。

資料3-2については、以上でございます。

続きまして、資料3-3、3-4とございますけれども、資料3-3につきましては、標準価格、基準地の一覧でございますので、こちらにつきましては配布をしておりますけれども、後ほど確認をしていただければと思います。最後に資料3-4「あらし」でございますが、こちらにつきましては、資料3-2の概要の詳細を記したものでございますので、ほぼ同じ内容が記載されておりますので、詳細については割愛させていただければと思います。なお、この中で、2ページ目と5ページ目に空欄となっているところがありますけれども、全国の地価動向については国が数値を集計中でございます、申し訳ありませんけれども一部空欄がございます。そのため、今の時点では今の資料が完成版ということでご了承いただければと思います。令和5年度の地価調査につきましての説明につきましては以上でございます。

三田代表幹事から、補足等あればお願いいたします。

- 三田埼玉代表幹事 埼玉県代表幹事の三田でございます。声届いておりますでしょうか。特に追加すべきことはないです。今の説明で以上です。
- 土地水政策課主幹奥重 ありがとうございます。地価調査につきましては、以上でございます。
- 齋藤会長 ありがとうございます。それでは、今までの御説明や価格等に関し、御意見、御質問等ございましたらお願いいたします。
- 小島委員 内水氾濫などがある地域ってハザードマップ等で浸透していると思うのですが、そういった水が出やすいということが地価に影響してきた、ということはあるのでしょうか。
- 土地水政策課主幹奥重 不動産取引において、3年前ですかね、重要事項説明のなかで浸水想定を必ず入れなさい、ということで、変わりました、そのときにはそういった部分のリスクがあるのを知らしめるなかで、価格に影響した部分はあるとは思いますが、もと

もとそういう土地、という中では今現在、この間も6月に越谷で大規模な浸水、内水氾濫がありましたけれども、特に価格に影響した、ということは評価員の方々からは聞いてはいないです。

三田先生からはありますか。

- 三田代表幹事　私からよろしいでしょうか。代表幹事の三田でございます。私の自宅兼事務所がある埼玉県春日部市についてですが、地理的には水が出やすい地域で、埼玉県の東部の中川低地に該当します。そもそも浸水が多く、内水氾濫が発生しやすいエリアです。ざっくりばらんな表現をさせていただければ、浸水が発生するのは年中行事的なところがあり、すでに市場価格には織り込み済みというところで価格は形成されていると考えております。以上です。
  
- 齋藤会長　ありがとうございます。他に御質問はございますか。この機会ですので、是非お願いします。
- 鈴木委員　県内の格差はあるでしょうか。地価の上昇下落を示す図面を見ると西部は下落が多く、県内の格差が広がっているという認識でよろしいでしょうか。
- 土地水政策課主幹奥重　そういう認識でございます。二極化という状況にはなっているというところでございます。
- 鈴木委員　取引価格に関してはマーケットで決められると思いますが、県として対策はありますか。県内で格差が広がってしまうとどうかな、とも思われますが。人口の多い東京に近い部分における住宅地、商業地はこうで、そうでない地域ではこういう状況がある、ということに関してお考えをお聞きかせください。
- 小山土地水政策課長　県の人口減少というところに対して、同じ企画財政部の地域政策課という課のほうで、移住促進ということをやっております。また住みたいという人向けには都市整備部のほうで空き家バンクという制度で市町村が中心となって実施しており、移住者を迎え入れられるようにしております。
- 鈴木委員　もう1点、報道ではマンション価格が非常に上がっていて、東京では非常に高いし、波及して都心近郊でも高い、という状況があるかと思えます。外国人の投機目的の投資が入ってきているという面もあるかと思えます。そうすると注視区域に指定するなど、今後の動向に注視が必要かとも思われ、見解、見通があれば教えていただけますか。
- 土地水政策課主幹奥重  
三田先生からのほうが正確かと思えますが、地価調査のなかで幹事会や分科会内で評

係員の方に質問をさせていただきました話の中では、どちらかという実需要はまだやはり大多数だという話があります。評価員のなかの地価調査にあたっては実際の取引事例を収集したりとか、業者にヒアリングをしたりとかして鑑定評価書を作っているのですが、そのなかでは実需要が多数だという状況でございます。どちらかという土地の価格よりは建築資材の高騰によりましてマンション価格が値上がりしている状況であると考えられます。土地の価格自体は上昇率を見ていただくとおり、20%、30%上がるような状況ではなくて、それなりの実需要で収められているという状況でございます。

○齋藤会長 代表幹事、何か補足意見ありますか

○三田代表幹事 すみません、声が割れてこちらに会話が聞き取りづらいというのが実情なのですが、端的にまとめさせていただくと、一般市場経済の影響ということについて受け止めて構わないでしょうか。

○齋藤会長 それで話してください。

○三田代表幹事 今お聞きした内容ですと、経済動向についてですが、地価変動の素因としましては現在のところ金融要因が中心かと思われまます。すぐに浮かんでくるのは円安ですが、昨年より続く円安の影響で外国人からの需要が拡大し、現時点で一部の不動産でまだ過熱感があることは承知しておりますが、円安トレンドがすべて地価を押し上げる方向に向いているかは断定しかねます。今後の影響については引き続き注視をしていきたいと思ひます。また、ウッドショックという話も確か出てきたかのように思われまますが、2021年の新型コロナウイルスのもとでの在宅勤務拡大を契機に、低金利の影響も加わり、住宅需要が拡大して、世界的に木材の不足感が強まり、木材価格が上昇しました。これがいわゆるウッドショックと呼ばれるものです。

そして2022年の2月以降のウクライナ危機により、木材調達に危機感が募った結果、木材の先買いや輸入が増加しましたが、資材高による住宅価格の上昇が響いて、住宅着工のペースがやや鈍化し、集成材価格などの低下も見られるようになりました。その一方で、円安トレンドも継続していることから、木材価格の今後の動向は断定できず、その動向についても見通しが悪い状態です。今後の地価への影響については引き続き注視していきたいと思ひます。以上です。

○齋藤会長 はい、ありがとうございます。ほかにございますか。

それでは、私も会長という立場から、意見を述べさせていただきます。

平成30年頃以降、景気動向といった経済のファンダメンタルと地価の推移との乖離が



生じているように思います。それ以前は、リーマンショック以来、両者はほぼ一致して、地価変動と景気動向がほぼ同傾向でした。しかし、経済のファンダメンタルよりもやや高いところで地価が推移しているように思います。この背景につきましては、金融要因ですか、あるいは都内からの住宅需要シフトによって今回説明しようところでもありますけれども、一方、所得の伸び悩みの中で住宅取得者のローン負担が増している模様とも聞いており、中長期的な私たち県民の経済生活の安定に資する観点からみると、地価については、今後一層注視する必要があると考えております。私の意見はそのようなところでございまして、ちょっと注意が必要な状況とみております。

○齋藤会長　それではほかに意見はございますか。ございませんようでしたら、質疑を終わりにいたします。それでは、以上で議長の職を解かせていただきます。御協力誠にありがとうございました。では、進行を事務局にお返しいたします。

○司会　委員の皆様、貴重な御意見を賜り、ありがとうございました。本日いただいた御意見を参考にしながら、価格判定の最終調整を行った上で、令和5年度埼玉県地価調査の結果を公表いたしたいと思っております。テレビ・ラジオ・インターネットによる概要版は、お配りしました資料にも記載がありますけれども、9月19日火曜日16時50分から、個別地点の情報については9月20日水曜日の朝刊から、公表いたします。

資料3-2から3-4につきましては、まだ公表する前の情報が掲載されたものとなりますので、たびたび恐縮ですけれども、委員の皆様におかれましては、取り扱いに御注意いただきますようお願い申し上げます。

以上をもちまして、令和5年度第1回埼玉県土地利用審査会を終了いたします。どうもありがとうございました。失礼いたします。

(終了)