

令和7年度第1回埼玉県土地利用審査会議事録

会 議 の 概 要

1 会議の日時及び場所

令和7年12月8日（月） 午前10時15分から午前11時15分まで
埼玉県庁本庁舎2階 企画財政部会議室（オンライン併用）

2 出席した委員の氏名

塚田小百合、島田喜久男、小口千明、鈴木俊治、小倉和夫、島田陽子、
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、鈴木俊治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、会長が島田喜久男委員を会長代理に指名した。

4 報告事項

以下の事項について、事務局から説明があり、委員同士の意見交換を行った。

- （1）埼玉県土地利用審査会の概要
- （2）土地取引規制制度の概要
- （3）地価動向について

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、田幸由美委員を指名した。

○進行（柳土地水政策課副課長） 　　ただいまから、令和7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柳でございます。どうぞよろしくお願いたします。

それでは、開会にあたり、土地水政策課長の赤沼から御挨拶を申し上げます。

○赤沼土地水政策課長 　　埼玉県企画財政部土地水政策課長の赤沼でございます。委員の皆様には、御多忙にもかかわらず、「令和7年度第1回埼玉県土地利用審査会」に御出席いただき、厚くお礼申し上げます。

さて、本日の審査会は、今年10月25日の委員改選後、初めての開催となります。新たに委員に御就任いただく方が3名、また、引き続き委員に御就任いただく方が4名となっておりますが、皆様方には、土地利用審査会への委員就任をお願いしましたところ、快く御承諾いただき、改めて感謝申し上げます。机には委嘱状を置かせていただきましたが、任期は令和10年10月24日までの3年間となりますが、どうぞよろしくお願いたします。

御案内のとおり、当審査会は国土利用計画法に基づく土地取引規制に関する措置に関して、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なく、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いる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。

委員の皆様におかれましては、御多忙のこととは存じますが、本県の土地政策の推進のため、それぞれのお立場から御指導賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

結びに、委員の皆様の益々の御活躍と御健勝を祈念し、開会に当たっての挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願申し上げます。

○進行 　　次に審査会の進行について、御連絡させていただきます。進行につきましては、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程に則って進めさせていただきます。

ここで、WEBで出席されている方々におかれまして、何点かお願いしたい事項を申し上げます。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、もしくは、画面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。委員総数は7名ですが、全委員が出席しています。したがって、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おります。

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、次第、委員名簿、資料1-1、1-2、資料2、資料3-1から3-4、参考資料でございます。

続きまして、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をミュートのままでお願いいたします。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。

島田 喜久男委員 でございます。

小口 千明委員 でございます。

鈴木 俊治委員 でございます。

小倉 和夫委員 でございます。

島田 陽子委員 でございます。

田幸 由美委員 でございます。

続きまして、事務局の職員を紹介いたします。

土地水政策課長の赤沼でございます。

土地水政策課 主幹の植村でございます。

土地水政策課土地政策担当の大野でございます。

土地水政策課土地政策担当の篠でございます。

以上でございます。

それでは、次第に従い、議事に移りたいと思います。

まず、「4議事」の『会長の選出』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5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が、今回も同様の方法でよろしいでしょうか。

(委員から異議なしの発言)

○進行 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いいたします。会長として、どなたかを御推薦いただくようお願いいたします。

○塚田委員 僭越でございますが、都市計画を御専門として長らく研究され、これまで会長代理を務められた鈴木委員を会長として御推薦申し上げたいと思います。

○進行 ただいま、鈴木委員を会長にとの御推薦がございましたが、いかがでしょうか。

(委員から異議なしの発言)

○進行 それでは、鈴木委員に会長をお願いしたいと存じます。早速ですが、鈴木会長には会長席にお移りいただきますようお願いいたします。

(鈴木委員が会長席に移動)

○進行　それでは、鈴木会長から会長就任の御挨拶をお願いいたします。

○鈴木会長　会長に就任いたしました鈴木です。至らぬ点多々あるかと存じますが、皆様の御協力いただきまして、円滑な進行に努めてまいりますよう努力いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

○進行　どうもありがとうございました。

○進行　それでは、埼玉県土地利用審査会条例第4条第1項の規定によりまして、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は、鈴木会長によりしくお願いできればと思います。よろしくお願いいたします。

○議長（鈴木会長）　はい、改めまして、議長を務めさせていただきます鈴木でございます。委員の皆様におかれましては、スムーズな理事の進行に御協力いただけますと幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

では、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。不動産鑑定士として、県内の土地取引や地価動向に精通されている島田喜久男委員に会長代理をお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

○島田委員　未熟者ですが、受けさせていただきます。

○議長　御承諾いただいたということで、島田委員、どうぞよろしくお願いいたします。

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、田幸由美委員をお願いしたいと存じます。

○塚田委員　承知しました。

○田幸委員　承知しました。

○議長　御承諾ありがとうございました。よろしくお願いいたします。

○議長　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時は公開しないことができる規定となっております。本日の議題は、次第のとおり、報告事項「(1) 埼玉県土地利用審査会の概要」、「(2) 土地取引規制制度の概要」、「(3) 地価動向について」となっております。原則どおり、公開としてよろしいでしょうか。

(委員から異議なしの発言)

○議長　異議ないということで、本日はすべての議事について公開といたします。

なお、傍聴は会場及び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るでしょうか。

○事務局　本日はおりません。

○議長　はい、承知しました。では、傍聴者なしということでお願いいたします。

○議長　それでは次、「5 報告事項」について、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局　土地水政策課植村でございます。よろしくお願いいたします。それでは、お配りした資料

に基づきまして、御説明いたします。なお、埼玉県土地事業審査会の概要と土地取引規制制度の概要については、互いに関連する内容ですので、続けて説明いたします。

それではまず報告事項「(1) 埼玉県土地利用審査会の概要」について、御説明申し上げます。恐れ入りますが、着座にて説明させていただきます。

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、「1 設置根拠」ですが、国土利用計画法等に基づき設置される県の附属機関でございまして、去る10月15日に県議会の同意を得て、任命させていただいております。

続きまして、「2 主な役割」でございます。

審査会の主な役割としましては、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度、具体的には届出制度と区域指定による規制制度がありますが、これらに関する事項のうち、知事が行おうとすることについて、知事から審査会に諮問された案件について、事前に意見を述べることであります。

主な案件といたしましては、知事が届出者に勧告しようとする場合や知事が監視区域等の指定や解除を行おうとする場合、があります。

なお、国土利用計画法に基づく土地利用審査会の所掌事務について、資料1-2にまとめております。申し訳ありませんが、説明は割愛させていただきますので、後ほど御確認いただければと思います。

続きまして3の「構成等」でございますが、当審査会は7名の委員で構成されております。構成される委員は、法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業、税務の各分野から選任させていただいております。

4の「任期」でございますが、任期は3年となっております。皆様の任期は令和7年10月25日から令和10年10月24日までとなっております。

最後に、5の「審査会の開催状況」でございます。後ほど説明します国土利用計画法で定める監視区域という区域が指定されていた昭和62年10月から平成8年3月までは、年間平均20回程度、審査会が開催されていましたが、監視区域の指定が解除された平成8年度以降については、3年に1回の委員改選時のみの開催となっております。

なお、毎年9月に県内の土地の価格動向をとりまとめた地価調査結果を公表していますが、この公表に先立ち、8月に開催する意見交換会で、委員の皆様にお集まりいただき意見をお聞きしているところです。このため、委員の皆様には、毎年8月にお集まりいただくこととなりますので、予め御承知おきいただければと思います。

以上で、報告事項「(1) 土地利用審査会の概要」についての説明を終わります。続けて、資料2に基づきまして、「(2) 土地取引規制制度の概要」について御説明申し上げます。

国土利用計画法には土地取引規制制度が設けられています。この制度が設けられた経緯ですが、昭和47年ごろ、いわゆる日本列島改造ブームの中で、全国的に地価が上昇しました。いわゆる

「土地転がし」による土地価格の異常な高騰や「サラリーマンが一生かかっても住宅が買えない」といった社会問題も発生しました。国では、このような問題に対応するため、昭和49年に国土利用計画法を成立させ、土地取引の規制制度が始まりました。当初は、許可制度と事前届出制度の二つの制度でしたが、二度の法改正を経まして、平成10年から表のような現在の形に至っています。

それでは、制度の概要について説明いたします。

表の一番上に「区分」とありますが、こちらが制度区分でして、現在は、事後届出制、事前届出制、許可制の3種類がございます。右に行くほど監視や規制が厳しくなるものと御理解いただければと思います。

現在、本県では、一番左の事後届出制度のみが運用されています。この制度では、県内全域を対象とし、対象面積以上、具体的には市街化区域では2,000㎡以上、市街化調整区域等では5,000㎡以上、都市計画区域外では10,000㎡以上の土地を取得した場合、契約を締結してから、2週間以内に届け出ることとされています。提出された届出について、土地の利用目的について審査を行い、県で定める土地利用基本計画や、その他都市計画法などの個別法に基づく計画等と照らして、適合しない場合は勧告ができることとなっています。この勧告を行う場合に、土地利用審査会の意見を聞くこととしています。なお、事後届出件数は、年800～1,200件程度ありますが、これまでに勧告事案はありませんでした。

次に、その右側の注視区域でございますが、先程の事後届出制度と異なり、県内全域ではなく注視区域に指定された土地の取引をした場合にのみ、対象となります。また、注視区域内での取引については、契約の締結前に届出を行うこととされ、提出された届出について、土地の利用目的に加え、価格についても審査を行うこととされています。ただし、表内の「本県の状況」にもありますとおり、これまで本県において、また全国においても区域が指定されたことはありません。

次に、その右側の監視区域でございます。届出の対象面積は、知事が定める、注視区域より小さい面積からとなり、注視区域よりも対象が大きくなります。監視区域内での取引についても、契約の締結前に届出を行うこととされ、提出された届出について、注視区域と同様に、土地の利用目的と価格について審査を行うこととされています。先ほど、1年間で20回ほど土地利用審査会を開催した、と申し上げましたが、それはこの監視区域内の届出に対して勧告を行ったことに伴うものです。過去には、表にもありますとおり、バブルのころの昭和62年に旧大宮市、旧浦和市等の県南18市町で指定を行い、更には、平成3年頃には、旧川里村を除く全市町村で監視区域の指定を行い高値による土地取引の監視を強めたところでした。その後、地価の下落に伴い、平成7年以降、監視区域から徐々に解除を行い、平成8年3月には、県内全市町村で解除されることになりました。以降、区域に指定されている市町村はありません。なお、全国で見ますと、現在は東京都小笠原村のみ、監視区域に指定されている状況です。

最後に、一番右の規制区域ですが、こちらはこれまでの制度と異なり、事前の許可制となって

おり、この区域内で土地取引を行う場合、契約前に知事に対して許可申請を行い、許可がなければ契約できない制度となっています。また、申請の対象となる面積要件がなく、すべての取引が対象となります。ただ、こちらについても、指定実績は本県も含め、全国的にない状況となっています。

以上が、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の概要でございます。

最後に、昨今の動向としては、今年の7月1日に国土利用計画法施行規則が改正され、事後届出に土地を取得した者の「国籍等」を新たに記載することになりました。現在、国では外国人による土地取得規制等について議論がなされていますが、今後も何らかの見直し等が見込まれますので、引き続き適切な事務処理に努めてまいります。説明は以上でございます。

○議長 御説明ありがとうございました。ただいまの御説明につきまして、御意見、御質問などございましたら、どうぞお願いいたします。

それでは、せっかくの機会なので、私から質問なのですが、資料で御説明いただいた制度があるということなのですが、実質的に長年、あまり運用されていない状況にあるというお話だったと思います。一方で、やはりバブル期の地価が非常に高い状況において規制、監視するということが目的だったと思ひまして、その後、失われた何十年の中、土地価格がずっと下落した中で、当時の目的に基づく必要性は少なくなったと思ひますが、近年、都心部などや県の中でも県南部の一部の地域では、不動産価格が非常に上昇しているという状況が見受けられていると思ひます。一方で、例えば県北の方の地価の下落が止まらないことであったり、今お話しがあった外国人の方による居住なり利用がされないまま、投機目的で利用されるという状況も聞き及んでいまして、そういう中で県として、あるいは国としての国土利用計画法に基づく土地利用規制制度の今後の動向に関して見通しなりお考えがあれば、お聞かせ願えるとありがたいと思ひます。

○事務局 国土利用計画法の運用としては、事後届出ということで、取引を行った後に、届け出をいただいで、土地利用目的を主に確認をさせていただいている状況でございます。今お話のあった価格については、おっしゃる通り、最近、都内のマンションでは、高額な取引がされており、外国人も含めた投資目的での取引が行われているのではないかと話題になってきています。国が今、どういう状況なのか実態把握に努めているところでございます。最近でいいますと、都内や大阪などの一部地域で外国人の土地取引の割合、また短期間で土地を取引、売買したという割合が示されていますが、今のところ都内でもこれらの取引の割合は数%というところなんです。その数%が大きい問題なのか、まだまだ問題ないのかという点については、まだ国もはっきりと明言していないところでして、あくまで結果として公表されている状況です。その数値に対して、国がどう判断するかというところについては、今後明らかになってくると思ひております。

埼玉県につきましても、県南ではまだまだ価格が上がっている状況です。今年の地価調査でも、浦和、川口あたりは8～10%という上昇率になっている地点もありますが、都内ですともう少

し大きい20%という地点があったり、バブル期には40、50%という上昇もありましたので、埼玉県内においてはまだバブルのような地価上昇というのは見受けられないと感じております。ただ、確かに東京が伸びていますので、その影響で県内について、地価が上昇していくということは十分考えられますので、毎年、実施しています県の地価調査や国が実施しています地価公示で価格動向を把握し、引き続き監視していきたいと考えております。

○議長 御丁寧な説明ありがとうございました。

今後またどうなるか不透明な部分もありますけれども、人口が減っていく状況のもとコンパクトシティを求めるといなかで、スポンジのように穴が開いてスカスカになっていくというのは望ましくないと思いますので、ぜひその点におかれましても、注意深くウォッチいただいて、政策に取り入れていただけたら幸いと存じます。

○議長 では他に御質問等ございませんか。

○島田（陽）委員 林業分野で出席しています島田と申します。私が住む秩父市は林野面積が多いところです。今回、令和7年7月以降、土地を購入した際には国籍を記入して届け出ることになったそうですが、外国人などの方々が山を買って、水などに被害が出るのではないかと心配をされているところもありますのでその辺をお聞きしたいのですが、いかがですか。

○議長 事務局からお願いします。

○事務局 土地水政策課植村です。外国人の方、また外国人に限らず山林を買われることの御心配かと思いますが、まず、先ほど申し上げた国土法の届出で言いますと、秩父地域の山林に関しましては、都市計画区域外であるため、10,000㎡以上の土地の購入については届出いただくことになっております。7月以降、山林に対してその外国籍の方が買われているという実績は、今のところ我々の方では確認していません。また、森林については水源地域ということで、県で水源地域についての条例を制定させていただいております、その条例でも届け出てもらう形になっております。これは土地水政策課で所掌しているわけではなく農林部なのですが、水源地域内の山林についての届出については、監視をさせていただいているという状況でございます。

○島田（陽）委員 ありがとうございました。農林部でもいろいろやられているということで安心しました。ありがとうございます。

○事務局 農林部の条例で事前の届出というのもありますし、またこの水源地の取得が適正ではないといった場合には、市町村で、場合によっては行政で買い取るというような仕組みもあります。市町村が買い取る場合には、県から半分購入費を補助する制度もあります。ただ、先ほどの水源地域の条例に基づく届出というのは、平成24年の制定以降、今のところ1件もないという状況でございます。

○島田（陽）委員 ありがとうございました。安心しました。よろしく願いいたします。

○議長 ありがとうございました。議論を呼ぶところだと、例えば北海道あたりでは随分買わ

れているという御心配の声も聞いています。本県では今御説明のように掌握されており、こちらの課では掌握されていない部分については、やはり農政関係の部署とも情報交換をしていただいて、きめ細かく見ていただいて、何かありましたら、こちらの審査会にも御報告等いただければありがたいと思います。

○議長 他に委員の皆様から御意見、御質問ございますでしょうか。

○小口委員 小口と申します。最近、太陽光発電などが多くなってきております。事後届出制で面積的な規制がありますけれども、時々、悪質な業者さんがその規制の面積より小さな面積で乱開発につながるようなことをするというのも見聞きしているのですけれども、実際そのようなことが懸念されることなどはありますでしょうか。

○事務局 太陽光の問題と、違法な業者が少なめに面積を申告して届出を逃れるという点ですが、まず、国土法の届出では面積要件を決めさせていただいていますが、複数の土地を一体として利用する場合、例えば今回 1,000 m²しか買わないけれど、ゆくゆくは 5,000 m²になるという土地利用を考えているのであれば、1,000 m²買う時点で届出をするルールにさせていただいております。このため、細かく買って届出を逃れるということは極力ないようなルールにさせていただいております。また、太陽光発電については、よく問題になっているのが、山林を切り開いて太陽光発電を作るということです。農林部では、山林を切るということは林地を開発するということになりますので、通常、1 ha 以上の林地を開発する場合は許可の申請が必要になるのですが、太陽光発電についてはそこを強化してまして、その半分の 5,000 m²の場合に申請が必要になるということになっております。このようにさまざま監視、注視はさせていただいている状況です。

○小口委員 どうもありがとうございます。

○議長 他に委員の皆様、御意見、御質問などございますでしょうか。

では、ないようでしたら、次に「(3) 地価動向について」事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 土地水政策課の植村でございます。資料 3-1 から資料 3-4 に基づきまして、「(3) 地価動向について」、御説明申し上げます。

今年の 8 月に意見交換会に御出席いただいた委員の皆様には重複する内容となってしまいますが、予め御承知おきいただければと思います。

まず、地価調査の説明の前に地価調査等の制度の概要を説明させていただきます。資料 3-1 「地価調査と地価公示の概要」を御覧ください。

国土利用計画法施行令第 9 条に基づき実施する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、土地評価の重要な指標となっております。

「調査対象地域」の欄を御覧ください。地価公示は、都市計画区域内で実施するのに対して、地価調査は県内全域を対象としています。調査対象地点数ですが、地価公示が1,280地点、これを補完する地価調査が832地点となっています。なお、半年間の価格動向を把握するため、78地点は地価調査と地価公示の共通の地点を調査しております。価格判定の時点と公表時期ですが、地価調査は7月1日時点の価格を9月中旬に公表、地価公示は1月1日時点の価格を3月下旬に公表しております。

続きまして、令和7年度埼玉県地価調査の概要を説明させていただきます。資料3-2「令和7年度地価調査結果の概要」を御覧ください。

今年度の調査地点は、昨年と同様、832地点となっております。内訳は住宅地650地点、商業地136地点、工業地43地点、林地3地点となっております。

次に「1 県平均変動率」です。住宅地と工業地では上昇幅はやや縮小していますが、全体として上昇を維持しています。住宅地は+1.5%で、4年連続の上昇となり、前年度から0.1ポイント上昇幅が縮小しました。県内中心部や駅徒歩圏などの生活利便性に優れた地域で需要が堅調となっております。

次に、商業地ですが、+3.0%で4年連続の上昇となり、前年度から0.3ポイント上昇幅が拡大しました。再開発事業等による利便性・繁华性向上の進展期待がある地域やマンション用地と競合する地域で上昇傾向となっております。

最後に工業地ですが、+2.7%で12年連続の上昇となりました。堅調なネット通販需要等に支えられ上昇を維持しております。

続きまして、「2 市町村別の平均変動率(住宅地)」についてです。図に示されていますとおり、県南部及びJR高崎線沿線地域などで上昇、西部地域などで横ばい傾向となっております。平均変動率が上昇した市町村は35と前年度に比べ2市町村減少となっております。また、横ばいの市町村は7と前年度に比べ2市町村増加となっております。

次に「3 用途別の変動状況に応じた地点数」を御覧ください。右の円グラフのとおり、令和7年度の変動率上昇地点数は、住宅地は29地点減少し394地点、商業地は4地点減少し、99地点となっております。また、横ばい地点数は、住宅地は34地点増加し132地点、商業地は6地点増加し24地点となっております。

次に「4 用途別価格及び変動率上位地点」についてです。

まず、住宅地の状況です。価格上位3地点については、昨年と同じ地点となっております。最高価格地点は、さいたま浦和-2で、57万5千円となっております。さいたま浦和-2は、浦和駅西口から南に約670mの徒歩圏内に位置しており、令和元年から7年連続で住宅地最高価格地点となっております。変動率最大地点は、所沢-25で7.8%となっております。この地点については、令和6年9月に大型商業施設がオープンし、その影響などから需要が高まっており、周辺取引価格も安定して上がってきています。

次に商業地の状況です。価格上位3地点については、昨年と同じ地点となっております。最高価格地点及び変動率最大地点は、さいたま大宮5-3となっております。価格は342万円となり、昭和63年度から38年連続で商業地最高価格地点となっております。変動率は、10.7%となっております。この地点は、大宮駅西口から250mの至近距離にあり、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の1位となっております。また、近年、周辺の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おります。

最後に工業地の状況です。価格上位3地点については、こちらも昨年と同じ地点となっております。最高価格地点は、さいたま桜9-1で21万1千円となり、9年連続で最高価格地点となっております。この地点は、国道17号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、及び浦和北の2つの出入口がございます。変動率1位は川口9-1で7.1%となっております。いずれの基準地も、外環道や首都高速道路付近の物流に適した地点となっており、また県南部の工業地は希少性があることから、依然として需要は高い状況が続いております。

地価調査結果の概要については、以上となります。

続きまして、資料3-3「基準地の標準価格一覧」につきましては、各個別地点及び共通地点の価格と変動率を掲載しております。

最後に資料3-4「令和7年度地価調査のあらまし」につきましては、市区町村平均価格及び変動率の順位表、個別地点価格及び変動率の順位表などを掲載しております。資料3-3及び資料3-4につきましては、資料3-2の詳細版でございますので、申し訳ございませんが説明を割愛させていただきます。

「(3) 地価動向」につきましては、以上となります。

○議長 御説明ありがとうございました。それでは、今までの説明や価格などに対する御意見、御質問がありましたら、どうぞお願いいたします。

それでは、私から一つ。動向の御説明があつて、昨年度よりは今年の方が上げ幅が少し下がってるかなという印象を全体として受けたのですが、今後の見通しや考えがありましたらお聞かせいただければと思います。近年、物価が我々の庶民生活の周りでは上がってきており、プライムレートも上がっていくのではないかという、日銀もそのような動向だとすると上がっていくような要素もあるようにも思いますけれども、何か議論されているようなことがありましたら、教えていただければと思います。

○事務局 地価については、先ほど御説明しましたように、東京がまだまだ上がってきているということで、東京で住宅が買えない方々の需要が埼玉の県南部に来ている状況が見受けられますので、埼玉ももう少し上がっていく傾向はあるのかなという感覚はあります。ただ、川口とか浦

和については、だいぶ価格が上がってきているところです。浦和や川口でも買えない価格にだんだん近づいているという話を聞いておりますので、場所によっては高止まり感も見えてきています。ただ、その周辺地域では、まだまだ需要増加が見受けられるということを知っていますので、地価の動向としてはもうしばらくは上がっていくのかなというふうに捉えております。

○議長　ありがとうございます。コロナが終わってから3年ぐらい経つかと思いますけれども、その頃は在宅勤務についてだいぶ言われていて、都心から離れてでも、自宅を買ってそこで在宅勤務をするというようなことが見られたのですが、近年改めて在宅だけではなく、会社出勤することの価値も見直されているというようなことがあります。この図で見ると、県南の方は真っ赤になっており、高崎線沿線ではやや上昇しているところもあるように見られますが、傾向として高崎線など都心まで一本でいけるようなところだと価格が上がっていく状況と見てよろしいのでしょうか。

○事務局　埼玉県で言いますと、高崎線沿線で需要が見込める、求められているところが多いということで、熊谷や本庄がこの図のように赤く着色されています。熊谷や本庄の駅徒歩圏では、需要が伸びてきているところがまだまだ見受けられます。それに伴って、東側の東武線沿線、西側の西武線沿線についても、駅周辺については、まだまだ需要が見込める状況です。ただ、県北の熊谷、本庄では、駅徒歩圏から離れるとなかなか厳しい状況です。一方、県南の浦和、川口については、駅徒歩圏ではなくバスで駅まで出なければいけない地域についても、まだまだ需要が高いという状況です。

○議長　私の知人は、都心から離れた自然豊かな所に住んで、都心まで週1回、新幹線で通勤する生活を送っているそうです。そういう新幹線通勤や、遠隔にいて月1回とか週1回都心に通うというのは、土地価格から見て、広がっていくようなことなのか、あるいは望ましいようなことなのか、健全な国土の均衡ある発展という観点から見て、そのような議論はなされておりますか。

○事務局　地価の様子を見ていますと、県北、西部地域などでは地価が下がっています。地価が下がっている原因は、人口が減少しているというのが一番大きな要因です。ですので、今お話のありましたとおり、ライフスタイルが変わって東京に通わなくてもよいという一定の需要を今後取り込んでいく地域が県北、西部地域、秩父地域です。二地域居住というライフスタイルもありますが、これらの地域でどのように需要を呼び込んでいくかということで、県も市町村も人を引きつけていく政策は展開させていただいているというところです。

ただ、なかなか今、実態の地価の数字としては、現れてきていないということもあります。

○議長　確かにタイムラグがあるとは思いますが。土地が安いがゆえにその土地に住みやすいと思います。また埼玉は、各地域に個性があって住みやすいと思います。こちらの担当ではないかもしれませんが、県として地域の個性を生かしたプロモーションをしていただけたらと思います。例えば、土地が比較的手に入りやすい豊かな住環境があるなど、土地が安いことは必ずしもマイナスではないと思いますので、ぜひその点でも取り組んでいただけたらありがたいと思います。

○議長　　では、他の委員の皆様から御意見、御質問等ありましたらお願いいたします。

○島田（喜）委員　先ほど鈴木議長から質問があった件ですが、今、地価公示を我々も行っていて、具体的なことは申し上げられないのですけれども、あくまで首都圏に限った一般論ということで申しますと、金利が今後上がっていくだろうというのは共通認識で持っております。1年前に金利が上がり始めた時に同じような感触を持って注視しておりましたけれども、投資家が金利に敏感に反応するのであれば、金利が上がれば収益不動産を買っている投資家の行動がその分慎重になるはずなのですが、日本不動産研究所というシンクタンクの10月の調査では、逆に投資家は利回りを下げてきているとのこと。だから一般の借入金利は上がっているけれども、投資家の需要はまだ高いということが一つあります。ただし、これが何かの転機になるかはわかりません。

もう一つは、個人のレベルで言えば、コロナの起こる少し前までは、さいたま市を中心として見ると、上野東京ラインが開通して非常に利便性が良くなり、これを受けて、さいたま市、あるいはその周辺の地価が上がった時には非常に説明が付きやすかったです。ところが、最近では、上がり方は安定しているものの説明がどうもうまくできないことが増えてきていることは事実です。ただし、実態としては、投資家は利回りを下げてきている状況がありますので、取引があると実は価格は高いと言えます。アベノミクス以降、いわゆる1億円以上の富裕層と言われる個人がだいたい100万人ぐらいいると言われていたのが、今200万人ともなっています。そのバックボーンが何かというと、株の上昇による資産効果、つまり株である程度資産が増えた方は価格の上昇に対する対応力が増えたことによります。そういう方が、良い不動産を買っているという実態があります。だから都内の場所が良い中古マンションでも、相当高値がついています。

もう一つは一般論として、首都圏の地価が上がる時は、渋谷や世田谷の城南地区から上がって、最後は北の方に行きます。去年ぐらいから、北の足立区等で上昇率が一番高くなっていますので、過去の経験則から言えば、かなり天井圏に来ているのではないかという意見があります。今は本当にわかりません。

また、空き家問題について、これは私の身近な話かと思うのですが、空き家が出たら普通は売るものだと思っていたのですが、そうではなくなってきました。最近、家を持っていた団塊世代より上の世代のある方がお亡くなりになられて、空き家になってしまいました。その御子息は世帯分離していて違う場所に家を持っているので、その残された家に住むわけではないけれども、親の思い出を自分の代で潰して売ることに対してプレッシャーがあると言っていました。また、古い家のまま残しておけば、個人の家の場合、固定資産税はそんなにかからないという面もございます。

今、いろんな要素が複雑に関係していて、高値を維持してきているという状況があるのではないかと思います。

○議長 大変貴重なお話ありがとうございます。所得格差という状況があるのでしょうか。

私の家の近隣では、引越された方の家をハウスメーカーがお買いになったのですが、その後、こんな高いのかと思う値段で一戸建てを販売されていました。しばらくしたら一気に200万円下がった物件もありました。

最近、建築費、労務費、材料費が高いので、適正な利益を求めるとそのぐらいになるのかなとも思います。土地代もそこそこ高い。ただ、この場所でこの値段か、という私の感覚と合っていない部分もありまして、それがアジャストしてくるには、おそらくもう少し時間がかかるのでしょうか。一部では非常に高かったり、逆に郊外に行くとずいぶん安かったりしているのが見られます。今御説明のあったアンバランスな感覚がまだ見られているのだと思います。

○島田(喜)委員 バブル崩壊の時は、日銀が総量規制で引き締めるというのが知れ渡ったので、地価が一気に下がったのですけれども、そういうことがない限り、なかなか一気に下がることも、急激に上がることもないだろうし、非常に複雑な状況の中で、高値が維持されている状況です。

○議長 個別個別の状況によって、非常にシビアに敏感に見ているという感じがあるのでしょうか。ありがとうございました。

○議長 他に御意見、御質問などございますでしょうか。

○小口委員 教えていただきたいのですが、最近、お亡くなりになられた方の家が売られた場合、分割して小さくして売るというのが増えてきているようです。それは進めるべきことなのでしょうか。いろんな方に売るチャンスというはあるのでしょうかけれども、少しまとまって市街地を整備したいなどの時には逆に少しくましくいなくなるような気もします。何か御存知でしたら教えていただきたいです。

○事務局 明確な答えは難しいのですが、今、さいたま市や県南の市町村では地価が上がっていることから、もともと大きい敷地であった土地をそのまま個人で買う場合に、価格的になかなか折り合いがつかないことがあります。そのままの価格だと売れないという事情もあって、土地を小分けにして土地価格を安くして、なおかつ、売れる数が増えれば利益も増えるというところもありますので、住宅メーカーがそういう販売方法を採用しているというのが実態かなと思います。ただ、委員のおっしゃる通り、小さい宅地が多くあると災害時にいろいろと問題が起きやすいとも考えられます。土地区画整理事業などで、地区計画で最低敷地面積を定めて、その面積以上に小さくして土地利用をしてはいけませんという制限をかけていることもあります。一方、地区計画をかけてないような昔からある住宅地については、今おっしゃっていただいたような現象が起きているのが実態でして、それを止めるという方策はなかなか難しいのかなと感じております。

○塚田委員 一昔前は、相続人がいらっしゃられないけれども、財産はいっぱいあるというお亡くなり方をされる方が結構いらっしゃいました。そのような場合、相続財産精算人が裁判所から選ばれて財産を売却します。ただ大きな土地だと個人は買えないので、だいたいハウスメーカー

が買っています。私が携わった中で一番大きい土地では13件家が建ちました。川越市内の駅から徒歩10分ぐらいのところでしたが、結局、ハウスメーカーのようなところしか買えないし、そういうところは利益を目的にしてるので、買い手がつくように子分けにして、4人家族が住めるような形で作っています。それで、あっという間に売れてしまいます。そういうのが一時期増えました。

一方で、住まいはこちらにあるけれども、地方に家があるという場合もあります。それなりに大きい土地なのですが、そのあたりは2軒に1軒が空き家状態のような地域でした。隣の人に買ってもらえないか聞いてみましたが、そちらも空き家という状況でした。亡くなられた方の資料では、おそらく1,000万円近い金額で買ったのですが、結局最後は、地元のメーカーに10万円で引き取ってもらいました。国庫納付の制度だと測量費もかかってしまいます。そのためどんなに破格でも、地元の業者が最後10万円ほどで買うという現象が地方では逆に起きています。2軒に1軒が完全に空き家のような状況でしたが、皆さんに買ってほしいと周囲を訪問してみましたが、もう無理だよというような返事が多かったです。一昔前は財産を残してお亡くなりになられる方が多かったのですが、ここ10年で多いなと思っていることは、埼玉でもそうなのですが、駅から徒歩30分位の絶対売れなさそうな場所の家ですと、お子さんたちが他に預金などがなく、その不動産だけならいららないと思うと、相続放棄してしまいます。それで相続人がいなくなると相続財産精算人の問題になるのですが、預金はなく、家もなかなか売れないとなりますと、業者に数十万円単位で売るとい話になります。

一方で武蔵浦和駅前のマンションなどでは、部屋を売の話が表に出ないまま住人が変わることがあります。買った人の話ですとこのマンションで売りが出たら広告を出さずに声を掛けてくださいというように、広告が出ない間に売れてしまっている感じが、この辺りの駅前のマンションという感じです。埼玉でもいろいろだと思えます。売りようがない地域もあれば、内密な段階で売れてしまうところもあります。

○小口委員　そうすると、ますます地方と駅近とで差が出ますよね。

○塚田委員　地方どころではなくて、県内でも二極化があると思えます。

○議長　地方部に行くとおっしゃるような状況で、不動産業者が10万円でも買ってあげればまだいいというような、誰も引き取り手がいないことがあります。この土地取引の根本的な問題として、相続放棄した後に土地を預かる仕組みがない、行政も引き取るとなかなか管理が大変であったり、資金が必要となりますので、今後民間で管理できないような土地がどんどん増えていく可能性があります。これは国なのか県なのかわかりませんが、土地を引き取って適切に管理していくようなことを考えないと、どんどん荒れ地になってくるという根本的な問題の一つはあるかなと思います。今ここでどうこうということではないのですが、それを身近に感じます。

あとは、市街化区域内農地の場合、営農が難しいから営農をやめるとミニ開発がどうしても起こりやすくて、せっかく良好な農地であったところにミニ開発が入って、農地にとっても宅地に

とつてもあまりよろしくないような状況が散見されます。農業政策と都市政策とを分けるのではなくて、他には税金の問題も非常にありますけれども、トータルな仕組みが必要なのではないかなど、日頃から感じております。

○議長 　他の委員の皆様、いかがでしょうか。

○島田（陽）委員 　地方では空き家を壊して、宅地はあるけれども、そこに草が生えて、そのままになっていて、それが獣害、獣が出る可能性になってきているところが多くなっていますので、いろいろ繋がっているのだなと感じました。

○議長 　ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

○議長 　では質問はないようですので、質疑は終了いたします。

それでは、以上をもちまして、本日、議長の職を解かせていただきます。御協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。

○進行 　皆さん、活発に議論いただきまして、誠にありがとうございました。それでは、以上をもちまして、令和7年度第1回埼玉県土地利用審査会を終了させていただきます。オンラインで御参加の方におかれましては、終了ボタンを押して、各自御退出いただければと思います。本日はどうもありがとうございました。

（終了）