

平成30年度 第1回さいたま市土地利用審査会

次 第

日 時：平成30年5月24日（木） 午後2時45分～

場 所：さいたま市役所 議会棟2階 第7委員会室

1. 開 会

2. 会長及び職務代理者の選任

3. 議 題

- ・平成30年地価公示について
- ・平成29年度国土利用計画法の運用状況について

4. 閉 会

さいたま市土地利用審査会委員名簿

(任期H30.4.1～H33.3.31)

氏名	フリガナ	性別	職業・経歴等	選出区分
甲原 裕子	コウハラ ユウコ	女	弁護士	法律実務
石井 依子	イシイ ヨリコ	女	不動産鑑定士	不動産鑑定
山口 和範	ヤマグチ カズノリ	男	不動産鑑定士	不動産鑑定
金子 康子	カネコ ヤスコ	女	大学教授	自然環境保全
中村 仁	ナカムラ ヒトシ	男	大学教授	都市計画
若谷 茂夫	ワカヤ シゲオ	男	さいたま市 農業委員会 会長	農業
柴田 忠	シバタ タダシ	男	宅地建物取引士	経済

※ 分野順による

平成30年地価公示について

1. 地価公示制度の概要について
2. 地価変動率の推移について
3. 都道府県別地価変動率（住宅地）
4. 都道府県別地価変動率（商業地）
5. 変動率上位順位表（住宅地）
6. 変動率上位順位表（商業地）
7. 地価動向の背景

1. 地価公示制度の概要について

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日における標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の基準とされるなど、適正な価格の形成に寄与することを目的としています。

「正常な価格」とは、「土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」をいいます。

各標準地の「正常な価格」は、土地鑑定委員会が、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定します。

平成30年 平成29年
 全国標準地数 26,000地点(26,000地点)
 継続地点25,773地点、選定替227地点
 埼玉県標準地数 1,301地点(1,301地点)
 さいたま市標準地数 210地点(210地点)

2. 地価変動率の推移について

【全国】
住宅地が10年ぶりに上昇。
商業地及び全用途平均は、3年連続で上昇。

【三大都市圏】
住宅地・商業地ともに、各圏域（東京圏・大阪圏・名古屋圏）で上昇。

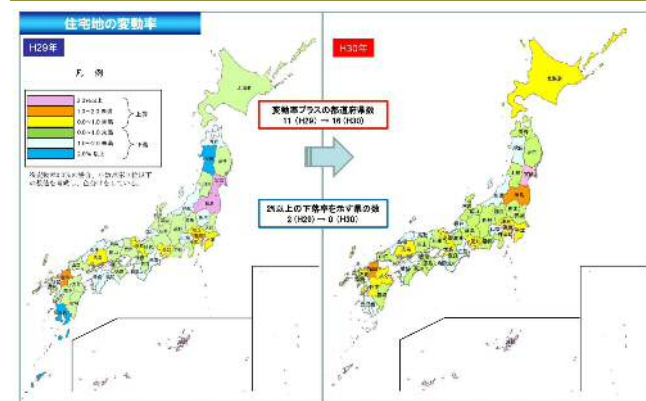
【地方圏】
住宅地は下落幅縮小が継続。
商業地が26年ぶりに上昇、全用途でも26年ぶりに横ばい。

	住宅地				商業地			
	29公示	28公示	27公示	26公示	29公示	28公示	27公示	26公示
全国	1.5	▲1.6	▲0.2	▲0.8	0.5	▲0.8	▲0.6	▲1.7
三大都市圏	4.5	▲0.6	▲0.6	▲0.5	13.4	▲0.5	▲0.6	▲0.6
東京圏	5.5	▲0.7	▲0.6	▲0.7	12.2	▲0.5	▲0.7	▲0.7
大阪圏	2.7	▲0.9	▲0.1	▲0.9	7.2	▲0.5	▲0.8	▲1.7
名古屋圏	2.8	0.0	▲0.4	▲0.8	8.4	▲0.4	▲0.7	▲0.5
地方圏	▲1.9	▲0.5	▲0.7	▲0.7	▲0.1	▲1.1	▲0.9	▲0.1
地方都市	1.8	▲0.2	▲0.4	▲0.6	0.8	▲0.2	▲0.7	▲0.6
その他の地	▲0.9	▲0.8	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.9	▲1.0	▲0.9

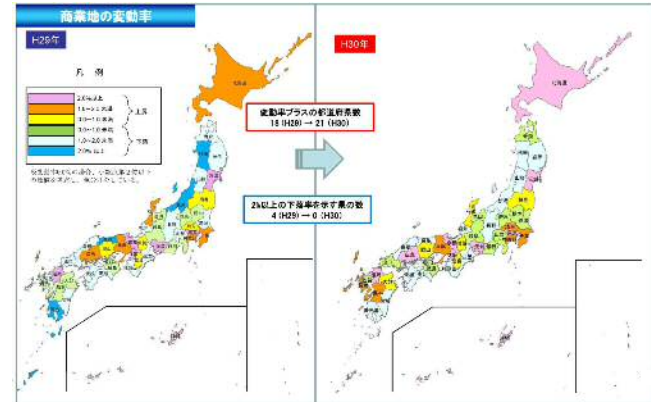
	工業地				全用途			
	29公示	28公示	27公示	26公示	29公示	28公示	27公示	26公示
全国	0.5	▲2.2	▲0.6	▲0.6	0.5	▲1.7	▲0.1	▲0.1
三大都市圏	7.1	▲1.1	▲0.6	▲1.0	17.5	▲0.6	▲1.1	▲1.5
東京圏	7.5	▲0.5	▲0.6	▲1.0	20.7	▲0.8	▲1.1	▲1.7
大阪圏	4.3	▲1.7	▲0.4	▲0.6	12.8	▲0.9	▲0.8	▲1.7
名古屋圏	3.9	▲1.1	▲0.1	▲0.1	8.5	▲0.1	▲1.0	▲1.1
地方圏	▲2.1	▲0.2	▲0.5	▲0.5	▲0.2	▲1.9	▲2.5	▲0.2
地方都市	▲0.6	▲1.0	1.8	▲0.6	0.4	▲0.6	▲0.2	▲0.6
その他の地	▲0.2	▲1.1	▲1.0	▲0.7	▲0.1	▲2.0	▲1.1	▲0.8

※ 三大都市圏は、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
 東京圏とは、首都圏整備法による東京都心地区及び近隣市町村を含む圏域をいう。
 大阪圏とは、近畿圏整備法による大阪府心地区及び近隣市町村を含む圏域をいう。
 名古屋圏とは、中部圏整備法による名古屋圏心地区及び近隣市町村を含む圏域をいう。
 地方圏とは、大規模集約圏外地域をいう。地方都市とは、札幌市、仙台市、新潟市、福岡市の4市をいう。
 その他は、地方圏の地方自治体別行政区画をいう。

3. 都道府県別地価変動率（住宅地）



4. 都道府県別地価変動率（商業地）



5

5. 変動率上位順位表（住宅地）

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成29年公示価格 円/㎡	平成30年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	県知安-2	北海道	北海道県知安町南5条東1丁目16番9外	21,000	28,000	33.3
2	県知安-3	北海道	北海道県知安町山田83番29	38,000	50,000	31.6
3	県知安-1	北海道	北海道県知安町北7条西4丁目1番33	13,500	17,000	25.9
4	郡新-19	沖縄県	那覇市おもろまち3丁目6番11 【おもろまち3-6-20】	230,000	270,000	17.4
5	郡新-6	沖縄県	那覇市西原5丁目681番10 【西原5-19-12】	98,000	115,000	17.3
6	郡新-3	沖縄県	那覇市天久1丁目7番14外 【天久1-7-21】	228,000	265,000	16.2
7	北谷-3	沖縄県	中頭郡北谷町字伊平伊礼260番7 (50街区3)	125,000	141,000	12.8
8	中城-2	沖縄県	中頭郡中城村字上原中城田原840番7 (44街区6)	97,200	109,000	12.1
9	郡新-23	沖縄県	那覇市首里金城町1丁目19番6	108,000	121,000	12.0
10	福岡東-42	福岡県	福岡市東区千早4丁目2872番外 【千早4-10-1】	158,000	177,000	12.0

(注) 『』書きは住所表示
同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

6

6. 変動率上位順位表（商業地）

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成29年公示価格 円/㎡	平成30年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	県知安5-1	北海道	北海道県知安町南1条西1丁目40番1外 (三井生命)	29,500	40,000	35.6
2	大阪中央5-19	大阪府	大阪府中央区道頓堀1丁目37番外 【道頓堀1-6-10】 (三井生命)	4,000,000	5,100,000	27.5
3	京都南5-5	京都府	京都府南区美九条上段田町50番2外 (KKDビル)	1,650,000	2,100,000	27.3
4	東山5-7	京都府	京都府東山区南堀大町3段東入堀南町6番77外 (豊田屋山笠)	1,850,000	1,950,000	25.8
5	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区梅町1501番外 【梅町15-2】 ミズエビル	3,900,000	4,880,000	25.1
6	名古屋中村5-22	愛知県	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 【名駅2-36-10】 【松屋第二ビル】	2,000,000	2,500,000	25.0
6	東山5-9	京都府	京都市東山区二条大橋東入三町目35番7外 (GOZAN HOTEL)	552,000	680,000	25.0
6	神戸中央5-24	兵庫県	神戸市中央区磯上通8丁目329番 【磯上通8-3-5】 【明治安田生命神戸ビル】	2,160,000	2,700,000	25.0
9	札幌中央5-21	北海道	札幌市中央区南6条西3丁目6番31 (ジョイフルさっぽろ)	340,000	424,000	24.7
10	神戸中央5-18	兵庫県	神戸市中央区明石町47番 (ニッケ神戸ビル)	1,910,000	2,380,000	24.6

(注) 『』書きは住所表示
同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

出典：国土交通省「平成30年地価公示」

7

7. 地価動向の背景

【住宅地】

全国的に雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の支え効果もあって、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展している。

【商業地】

外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加や再開発等の進展による繁華性の向上等を背景に主要都市の中心部等では、店舗・ホテル等の進出意欲が依然として強い。オフィスについても、空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善も見られる。このような収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

【工業地】

全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、インターネット通販の普及等もあり、道路アクセスの良い物流施設の建設適地では、大型物流施設建設に対する需要が旺盛である。このため、工業地の地価は総じて堅調に推移している。

8

平成29年度国土利用計画法の運用状況について

・国土利用計画法第23条第1項に基づく届出について

- (1) 届出の目的
- (2) 届出の概要
- (3) 本市の状況

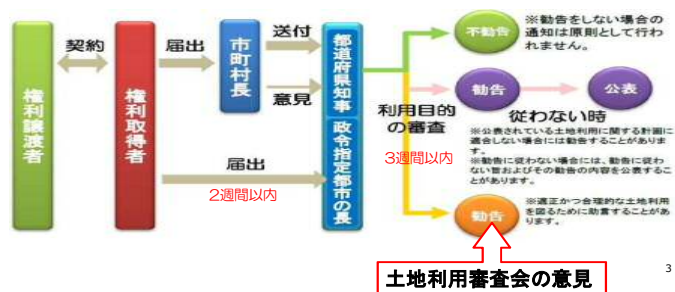
(1) 届出の目的

- ・ **土地の利用目的審査**
 - ・ 一定規模以上の土地取引※1について、土地の取引段階で土地取得後の土地の利用目的を審査することで、不適切な場合には、助言・勧告等の措置によりその早期是正を促す役割 **平成29年度 助言勧告なし**
- ・ **地価高騰に対する備え**
 - ・ 土地の価格を把握することで、地価高騰があった場合に注視区域等の取引規制区域の指定を機動的に行うことが可能となるなど、投機的取引を防ぐ役割

※1 本市の場合
市街化区域：2,000㎡以上
市街化調整区域：5,000㎡以上

(2) 届出の概要

一定面積以上の土地について、土地売買等の契約を締結した場合には、契約当事者のうち土地に関する権利を取得することとなる者は、契約締結の日から起算して**2週間以内**に、市長に対し、利用目的、取引価格等を届け出る必要があります。



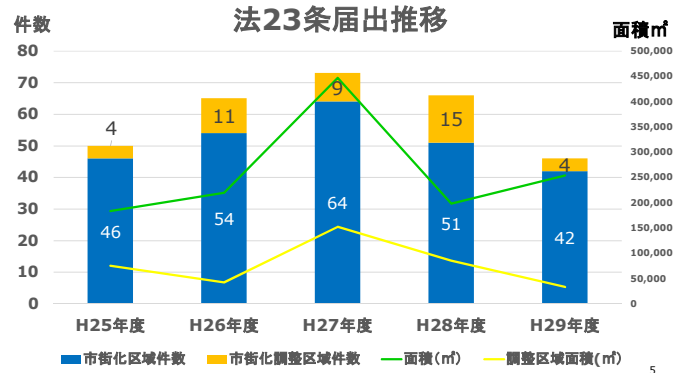
(3) 本市の状況

年度別件数

年度	件数	面積(㎡)
H29年度	46 (4)	253,990 (75,371)
H28年度	66 (15)	198,343 (42,343)
H27年度	73 (9)	446,876 (152,339)
H26年度	65 (11)	219,733 (85,398)
H25年度	50 (4)	183,479 (33,250)

※ ()は、うち市街化調整区域の件数

(3) 本市の状況



5

(3) 本市の状況

区別件数

(件)

年度	合計	西区	北区	大宮区	見沼区	中央区	桜区	浦和区	南区	緑区	岩槻区
H29年度	46	7	7	4	8	2	1	1	4	6	6
H28年度	66	6	4	7	6	0	7	12	6	11	7
H27年度	73	3	11	6	5	1	3	19	6	5	14
H26年度	65	6	1	6	16	3	3	3	10	3	14
H25年度	50	13	3	2	4	0	3	5	7	4	9

6

(3) 本市の状況

利用目的別件数

(件)

年度	住宅		現状利用	商業施設	生産施設	その他
	専用住宅	共同住宅				
H29年度	24		17	2	3	0
	17	7				
H28年度	37		6	3	10	10
	22	15				
H27年度	40		16	5	7	5
	14	26				
H26年度	41		5	3	2	14
	34	7				
H25年度	19		9	1	6	15
	15	4				

※専用住宅：戸建住宅
 共同住宅：マンション
 現状利用：現状の建物等をそのまま継続利用
 商業施設：販売店舗、事務所等
 生産施設：配送センター、工場等
 その他：上記以外（駐車場、幼稚園施設など）

7

国土利用計画法第23条第1項に基づく届出について

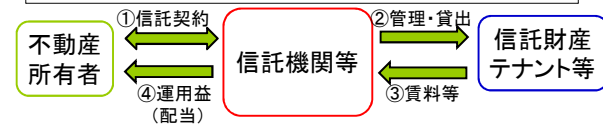
(3) 本市の状況

権利の種別件数

(件)

	所有権	信託受益権	その他
H29年度	42	4	0
H28年度	65	0	1（賃借権）
H27年度	62	10	1（賃借権）
H26年度	61	4	0
H25年度	48	2	0

※所有権：土地を所有するための権利
 信託受益権：信託機関等が土地を運用し、その運用益を受け取る権利



8

国土利用計画法第23条第1項に基づく届出について

(3) 本市の状況

土地の利用目的審査

- 公表されている土地利用に関する計画に適合するか
- その土地の周辺の土地利用に著しい支障があるか

該当例) 都市計画法(区域区分・用途地域など)、農振法(農振・農用地)

平成29年度に勧告の事例なし

- 公表されていない土地利用に関する計画に適合するか

該当例) ・公共公益施設の整備の予定からみて、自然環境の保全上明らかに不適當

平成29年度に助言の事例なし