

## 令和7年度 第1回静岡県地価調査会議事録

日 時	令和7年8月29日（金）10時00分から11時30分まで	
場 所	静岡県庁別館7階第4会議室A	
出席者	委 員	○鈴木雅博 会長      ○栗原孝明 委員      ○伊吹裕子 委員 ○川口良子 委員      ○望月鉄彦 委員      ○安間みち子 委員
	事務局	○海野智之 都市局長 ○鍋田航平 土地対策課長      ○朝比奈康行 土地対策課主幹 ○齊藤有佑美 土地対策課主任
議 題	地価調査会：令和7年静岡県地価調査結果について	
配付資料	令和7年地価調査資料（諮問資料及び説明資料1～2、参考資料1～2）	

### 1 審議事項

令和7年静岡県地価調査結果について

### 2 審議内容

	(開 会)
事務局	(議 事) 議案・令和7年地価調査結果について (説明資料1、同2、諮問資料、参考資料1、同2により説明)
議長	事務局の説明について意見・質問等あれば発言をお願いします。
A委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・熱海市の商業地の変動率について、バブルの頃の上昇率は何%か。</li> <li>・平成元年が+50.8%、平成2年が+36.5%、平成3年が+4.6%、平成4年からはマイナス。</li> </ul>
A委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バブルの頃、土地取引について法的規制はあったか。</li> <li>・国土利用計画法に基づく監視区域を指定しており、大規模な土地の取引をする場合は、契約の前に届出をさせ、届出の利用目的と価格を審査する事前届出制度があった。バブル後の現在は、東京都小笠原村以外に区域指定されているところはなく、契約してから2週間以内に届出をする事後届出制度となっている。</li> </ul>
A委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前届出制度において、審査の結果、届出の価格が高い等の理由で土地の取引を許可しない場合もあったのか。</li> <li>・事前届出制度では、地価調査会の委員の皆様が兼職している土地利用審査会に意見を求め、価格や利用目的について知事が勧告をすることができた。バブルの頃には土地利用審査会を頻繁に開催しており、実際に勧告した事例もあるが、バブル後にはない。</li> </ul>
A委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・熱海市の上昇について、外国資本による影響は。</li> <li>・ホテル等の建設も多く、全国のリゾート地と同様に外国資本が多く入っていると聞いている。</li> </ul>
A委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・熱海市以外の住宅地などでも外国資本の影響はあるのか。</li> <li>・住宅地については外国資本の影響はあまり聞かない。</li> <li>・国土利用計画法の届出制度の様式が今年の7月1日から変わり、国籍</li> </ul>

	等の記載が必要になった。
B 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地について、川根本町や天竜区などは昨年から2年連続で2%超の下落となっているが、伊豆市や西伊豆町などは令和6年は2%超の下落だったのが令和7年は2%以下の下落となっている。</li> <li>・全国的に空き家などの問題がある一方、景気は回復してきているが、令和8年はより下落幅が縮小するのか、または、下落幅が拡大するのか、今後の予想は。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天竜区は合併して以降、行政機関の統廃合や人口の減少が進み、外部からの需要がほとんどない。取引件数も少なく、取引されても以前の水準に比べ相当安い取引が多い。</li> </ul>
E 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・熱海市やその周辺で価格が上がっているところは、首都圏や関西等の大都市からの資本が入っているところ。</li> <li>・今までは資本金の要件が500万だったので外国資本の法人もたくさん作られていたが、最近3000万に引き上げられた。</li> <li>・国土利用計画法の届出に国籍等を記載させても、法人の場合は代表者や出資者、出資の割合についても謄本などで確認しないと外国資本かどうかはわからないのでは。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地については、下落は下落だが、下落幅が縮小している。</li> <li>・川根本町や天竜区、伊豆の市町の住宅地は、なかなか外から人が入ってこず、取引事例もあまりない状況だが、一方で地価が上昇しているところでは外から人がどんどん入ってくるので差が生じているという話を聞いている。</li> </ul>
B 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政の手があまり入らない状況になって、外から人が入ってこなくて出ていくばかりになると空き家が増え、水道管の錆が進む等環境面への影響が懸念される。県にはそういった点についても考えてほしい。</li> </ul>
C 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西伊豆町や松崎町などでは出生率も低く、学校の統廃合も進んでいる中で、町内ではなく沼津市や伊豆箱根鉄道沿線などに出ようとする動きがある。今後そうした動きが更に促され、限界集落、限界エリアが生まれてくる中で、政策的にも都市機能を一定の利便性の高い小さな拠点に集約化することがあるので、熱海市など比較的経済状況が良い市町はいいが、地価が下落している市町では市場的な価値のつかない土地が今後増加していくのではないかと。相続の問題などで、価値を見出せない、タダでもいいからもらってほしいというような土地が既にたくさん出ており、それに対する県の目配せが必要。</li> <li>・某市の立地適正化計画委員会でも義務教育関連の施設を政策的に集約させるという話があった。政策的に都市機能を誘導していくとエリア内で土地の価値の差が出てくると思うので、各行政単位が行った政策的な誘導の効果の指標として、地価調査のデータを活用できないか。</li> <li>・住宅の建設コストの上昇率からすると、地価の上昇率はあまり高くない。バブルの頃は土地と建物両方の価格が大きく上昇したが、今は建物の方が上昇しており、着工件数等がかなり抑制されている。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市局都市計画課ではコンパクトプラスネットワークのまちづくりを進めている。コンパクトプラスネットワークを進める理由は大きく2点あり、1点目は、商店や介護施設などの民間提供の都市機能は、ある程度人口が集約していないと撤退してしまうこと、2点目は、行政</li> </ul>

<p>C委員 事務局</p>	<p>の税収が減っている中で、広く薄いインフラの維持修繕が事実上難しいことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・某市の立地適正化計画の話があったが、一点集中ではなくて街中でも拠点、郊外でも拠点という形で集約してある程度の人口密度を高めていくという施策を行っている。</li> <li>・静岡県は早期から立地適正化計画の施策を進めており、5年ごとに見直しを行っている。1年ごとの成果も確認しているので、誘導の効果についてはその中で把握できる可能性がある。</li> <li>・地価調査GISでは、立地適正化計画の区域の表示はできないが、都市計画法上の用途地域の図であれば地価データと重ねて表示することができる。</li> <li>・GISに居住誘導区域と都市機能の誘導区域のラインを合わせて入れれば、立地適正化計画の効果と地価データについてビジュアル的に把握できるようになるのでは。</li> <li>・今後検討する。</li> </ul>
<p>E委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続の時にいらぬ土地があっても、相続放棄すると別の財産もまとめて放棄しないとイケない。国庫に土地を帰属する制度があるが、費用負担があるのでなかなか利用されていない。</li> <li>・土地の名義が変更されないまま相続人の数が増えたり、相続人が海外にいたりすると売却時の手続きが大変。土地を売ったらいくらかになるという話をして初めて動いてくれる人もいるので、ある程度価値のある土地ならいいが、そうでない土地の場合は放棄地や空き家が増える。</li> <li>・古い家が建っている方が更地よりも固定資産税が安いので家を建てたまま置いておく人が多いが、空き家があると景観も悪く、不法侵入等の問題も生じる。行政は対応を検討してほしい。</li> </ul>
<p>D委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・林地の基準地について、林地開発のある都市近郊林地と農村林地に比べ、林業本場林地は価格の水準が低く取引もないという状況がしばらく続いていたが、最近になって大手企業が林地開発ではなく森林経営をしたいという話が出てきている。</li> </ul>
<p>E委員 D委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山を個人で相続して困っている人も多いのでは。</li> <li>・そういった話はよくある。木としての価値は多少あっても木材にして市場へ持って行くとほとんどマイナスになるので、将来的に価値が上がらないような山がたくさんある。そのような山を相続した場合は森林組合に相談してもらおうよう周知していきたいが難しい状況。</li> </ul>
<p>E委員 D委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費を払えば組合で管理してくれるのか。</li> <li>・管理費をもらって管理しているところもあれば、整備計画を立てて補助金をもらいながら山を管理しているところもある。今は補助金でほとんど費用の負担なく森林整備ができる。</li> </ul>
<p>議長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木材の価格はウッドショック以前の水準に戻っているのか。</li> </ul>
<p>D委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戻っている。</li> </ul>
<p>B委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大手企業はなぜ森林経営をしようとしているのか。</li> </ul>
<p>D委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大手企業は資金力があって投資先を探している中で、森林経営は会社のイメージアップにつながるからではないか。将来的には利益に繋げることも考えていると思われる。</li> </ul>

B委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・むやみやたらに木を切ってしまうと環境面での影響が懸念される。法的な規制等は。</li> </ul>
E委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般の林業における規制と同じ。切って終わりではなく切って植えて循環しながら経営していく必要がある。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡の安倍川の周辺などで水源を目当てに外国資本が森林の一部を買っているという話を聞いたのだが、実際にそういった取引はあるか。</li> </ul>
D委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県の林業局によれば、今のところそのような実態はないとのこと。ただし、出資者が外国人でも名義が日本人の場合は把握できない。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北海道などの水源地では外国人が土地を買っているという話もある。静岡市の安倍に住んでいる人たちは水源を守る意識があると聞いたが、土地を持ちきれなくて売ってしまうケースもある。林地のことは町に住んでいる人にとってはわかりにくい部分があるが、水源のことなど留意すべき事項については共有した方がよいのではないか。</li> </ul>
D委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・林業がなりわいになってそこに人が住んで山を管理することで地域の山が適正に管理され、他の資本も入りにくい形になる。そのためにもぜひ県産材を活用してほしい。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変動率上位の市町について、住宅地や商業地の順位は昨年とほとんど変わっていないが、工業地では昨年は圏外だった湖西市が2位、御殿場市が3位になっている。両市の上昇の要因は。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・御殿場市は首都圏からのアクセスが良く、交通利便性の良い場所についての引き合いが非常に高い。</li> <li>・国土利用でも工業地の開発を増やす方針になっており、ふじのくにフロンティア等行政の政策もあって、比較的土地が手当しやすく、他市に比べ低価格で交通利便性の良い土地が手に入る御殿場市や湖西市が上昇したのではないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・湖西市については、名古屋市と豊橋市を結ぶ名豊道路や、国道バイパスと市を結ぶ大倉戸茶屋松線ができ、EVエネルギーが立地した。工業は1つできると、その下請けや孫請けが近隣に集中して工業の集積性の価値が高まる。</li> <li>・将来的には新東名高速道路と豊橋市を結ぶ道路の構想もあり、そういった期待値の高さや、静岡市や浜松市と比べた際の価格の安さなど、複合的な要素によって上昇したものと認識している。</li> </ul>
議長	<p>令和7年静岡県地価調査結果について、諮問資料のとおり公表することに異議はないか。</p>
全委員	<p>異議なし。</p>
議長	<p>異議なしと認める。</p>
	<p>(閉会)</p>