

# 会 議 録

会議名 (審議会等名)		令和 7 年度第 1 回相模原市土地利用審査会		
事務局 (担当課)		都市計画課 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 8 2 4 7 (直通)		
開催日時		令和 7 年 8 月 1 9 日 (火) 午前 1 0 時 1 0 分～正午		
開催場所		相模原市民会館 2 階 第 2 中会議室		
出席者	委 員	7 人 (別紙のとおり)		
	その他	0 人		
	事務局	9 人 (まちづくり推進部長、都市計画課長、管財課長外 6 人)		
公開の可否		<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	0 人
公開不可・一部不可の場合は、その理由				
議 題		1 会長の選任・職務代理者の指名について 2 報告事項 (1) 相模原市の概況について (2) 国土利用計画法の概要について (3) 令和 7 年地価公示 (相模原市分) の動向について 3 その他		

## 議 事 の 要 旨

### 1 会長の選任・職務代理者の指名について

相模原市土地利用審査会条例第3条第1項の規定により、委員の互選により谷口委員が会長に選任された。

相模原市土地利用審査会条例第3条第3項の規定により、谷口会長が山口委員を会長職務代理者に指名した。

### 2 報告事項

相模原市の概況、国土利用計画法の概要及び令和7年地価公示（相模原市分）の動向について、事務局より説明し、意見交換、質疑等を行った。

（谷口会長）地価公示の講評をする。相模原市内の近年の地価公示について、令和2年から始まった新型コロナウイルス感染症拡大により、令和3年地価公示においては価格が下落したところである。令和4年地価公示では、価格は上昇に転じ、令和7年に至るまで、住宅地、商業地、工業地のいずれにおいても上昇幅が増加している。やや大きな上昇傾向にあるが、いずれも実需に基づいている。住宅地は約4～6％上昇している。これ以上の上昇率の地点もあるが後程説明するとおり、駅が近い、マンション需要があるといったものである。

旧津久井郡では、概ね横ばいや若干の下落で概ね安定しているところである。

商業地についても、事務局からの説明のとおり、橋本駅周辺、相模原駅周辺、相模大野駅周辺で大きな上昇を示しているところである。

工業地については、物流施設の需要として、先行して価格が上昇しているところであるが、概ねどの取引も実需に基づいた取引であり、投機的取引と認められるものはない。また、上昇傾向にはあるものの急激に上昇している状況ではない。

すべての用途で概ね実需に応じた取引で投機的取引ではないことから、監視区域等の指定をする状況にないと考える。

個別の地点について説明する。住宅地は約4～6％上昇しており、上昇率は概ね安定している。住宅地で最も高い上昇率を示したのが鹿沼台2丁目1978-1のマンション用地で8.5％上昇した。相模原市内の中古マンションの価格が上昇しているものを反映したものである。実際は、橋本駅前、相模原駅前、相模大野駅前の中古マンションの価格が上昇しているところである。市内の駅に近いマンション価格が上昇していることを反映して、マンション用地の鹿沼台2丁目1978-1の地価公示価格が上昇している。地価公示の調査地点で市内唯一のマンション用地である鹿沼台2丁目1978-1にて8％台の上昇率を示しており、投機的取引ではないと考える。

商業地については、橋本駅前にて、リニア新駅設置工事及び相模原協同病院跡地のマンションの建設工事が進んでいる状況である。

県西部ではマンションの建設工事が中断している事例もある。採算がとれるかどうか、ディベロッパーが測りかねている状況である。相模原市内において、橋本駅前、相模大野駅前のいずれのマンションの建設工事も中断することなく進んでおり、相模原市内の住宅需要の強さを伺うことができ、そういったことを背景に地価が上昇していることから、実需を基にした動きである。

商業地では、収益性の開発もあるが、相模原市内は「住むまち」ということもあり、商業地の上層階には住宅需要がある。そうしたものが商業収益の開発に加わり、大きな動きを示している。取引事例を地価公示業務で確認する限り、短期間で土地を売買するといった状況でもないことから、投機的取引には当たらず、実需を基にしたものと考え、価格水準としても抑えなければならない状況ではない。

相模原駅前についても、橋本駅周辺の価格が高くなってしまったことから、隣駅の相模原駅の需要が高くなっている。橋本駅周辺の工事は進んでいるが、オフィス等の整備が進んでいない。そのため、元々オフィスが建っていた相模原駅前及び市役所周辺の需要があると考えている。さがみ夢大通りでは、新しい事務所ビルの建設も、ここ1～2年で見受けられ、また、マンションの新築工事も見受けられる。いずれも事業を行う会社、金融機関、地域の会社が購入し、ビル又はマンションを建築しており、いずれも実需に基づいていると判断している。

相模大野駅の上昇については、相模大野3丁目312-5にて15.0%上昇しているものの、伊勢丹閉店に伴い、地価が上昇しなかったところ、伊勢丹跡地のマンションの全貌が明らかになり、建設が進んでいることによって、人流増加が期待されており、商業の収益が回復する見込みと、マンションの売行きにより、上層階は住宅需要が強いことを伺い知ることができた。

マンションは600戸以上あり、売行きについて懸念していたところであるが、現時点の分譲状況を確認する限りでは7,000万円台、8,000万円台の物件でも、即日完売の状態が継続しているわけではないが、売行きは順調であり、住宅需要及び商業地としての需要が見込める状況である。伊勢丹撤退により、地価公示価格が落ち込んだ又は伸びなかったところ、本来の相模大野のポテンシャルが評価され、15.0%の上昇になったと考えており、投機的取引という状況ではないと考える。

工業地については、地盤の強さを背景にデータセンター、物流施設の需要が強い。なお、物流施設については、空室率が上昇している傾向があり、今後も同様の傾向を示すかは不明だが、いずれにしても需要はあると把握している。

住宅地、商業地、工業地いずれも相模原市内における取引については、投機的な動きは現時点では確認できず、実需に基づいた取引である。上昇率が高いが、規制措置を実施する状態には至っていないと考えている。

地価公示に基づいた、全体講評は以上である。

(水谷委員) 谷口会長の講評では、南区、中央区、緑区のいずれでも投機的取引はなく、実需に基づいた取引と判断されるとのことで、伊勢丹跡地のマンションも売れているとのことであるが、確かに実需に基づく取引であり、上昇率も全国的に見ても急激な上昇率ではないと思うが、国土利用計画法の目的に照らして、何をもって適正かつ合理的な土地利用として判断するのか疑問である。土地の価格だけでなく、物価が上昇しているが、公定歩合が低い状況である。

給料が上昇しないため、公定歩合を高くできないと承知しているが、例えば住宅地であれば、一部の方が購入できても、一般の方が住宅を購入できない値段になってしまうようであれば、適正かつ合理的な土地利用ではなくなると思料するところである。

そのため、実需の中身も判断する必要があると考えている。給料の上昇幅とかけ離れた土地の価格の上昇は好ましくないと思料したところである。アメリカではここ数年で不動産価格が何倍にもなり、暮らしが成り立たなくなっている。

土地の価格が上昇すると、住宅価格の上昇だけでなく、ビルの賃料等も上昇すると思われるため、ビルを借用してスーパーで物を販売する場合、物の値段も上昇すると思われる。このように、テナントは入るが、土地の価格が上昇することにより賃料が上昇し、生活費が上昇するようなことも考えなくてよいのか。

(谷口会長) ご懸念は最もだと考える。物価が上昇しており、かつ、最低賃金も上昇しているが、実質賃金が追いついていない状況で、土地の価格がどこまで上がってよいのかということだと思う。

地価公示価格は取引の実勢を確認した上で、客観的に決定している。ご懸念のことについて難しいところがあると思いつつも、社会問題、経済問題としてはご指摘のとおりだと考える。なお、相模原市内の地価は上昇しているところではあるが、東京、横浜、川崎の地価が上がりきってしまい、戸建住宅が10数坪にも関わらず、価格が7,000万円台、8,000万円台と高額になっている。相模原市、大和市等は、まだ購入できる価格であり、需要が相模原市に流れてきていることから相模原市の地価が上昇しているところであり、場所によっては横浜市内、川崎市内よりも地価の上がり幅が大きくなっている。これまでの地価の水準が、東京、横浜、川崎等と比較すると低位だったため、需要が流れ込んでいる又はセカンドベストということだと分析しているところであ

る。土地の買い手の属性調査も必要になると考えるが、まだ普通の給料で購入できるエリアである。実質賃金が伸びていない状況下において、今後も相模原市が同様の傾向で上昇して行くのかは疑問である。東京、横浜、川崎ではご指摘のような、購入できない値段になりつつある。相模原市、大和市等は購入できるギリギリのところだと考える。物価の上昇を抑えるためには、金利を上げるべきだが、利払いが増えてしまうため、難しいところである。

(事務局) 適正かつ合理的な土地利用について、国土交通省から地方公共団体宛てに発出されているマニュアルに記載されている文言を引用させていただく。適正な土地利用とは、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた利用を確保することと定義されている。また、適正かつ合理的な土地利用に合致しない状況の具体例を2つ紹介する。

- ・ 特定の利用目的をもたずに、将来の値上がりに対する憶測のみに基づいて土地を先買いし、当該土地を放置又は一時的利用にとどめておく行為。
- ・ 震災等により土地の供給が限られる中で、復興による地価上昇を見越して、自ら利用する目的なく不要不急の土地取得を行い、結果として最終需要者への土地供給が滞るような行為。

紹介したような例と、会長から講評いただいた近年の土地取引から勘案して、適正かつ合理的な土地利用に当たらない状況には至っていないと考える。

(水谷委員) ご紹介いただいた具体例に対して、それが当たらないというのはよい。バブル期の定期預金の金利が5～6%だった時代では、土地の価格が5～6%上昇しても、問題はなく、実需に基づいたものだと考えるが、低金利が続いており、給料が上がらない状況において、先ほど紹介があった、社会的、文化的状況に照らして、この上昇率が実需に基づくものなのか。社会的、経済的、文化的状況に照らして適正相当な程度を超えて上昇している判断には、投機的取引に該当するかという視点だけが判断材料ではよくないのではないかという意見である。

ただし、東京、横浜のように、一般の方は住宅を購入できない状況にも関わらず、東京都が小笠原村を監視区域にしているほかは、指定自治体がない状況は、どうかと考える。

都市政策を専門にされている委員、監視区域の指定について詳しい委員にも話を伺いたい。

(山口委員) 地価は上昇するときはあったものの長期にわたって下落していた状況であった。給料は上がっていないが、土地価格の停滞が長く続いたため、相模原市の土地の価格は勤労者世帯がまだ十分購入できる価格にある。

30年程低金利が続いていた。地価は金利と相関が強く、金利の上下によって、土地の価格も上下する。低金利が続いていることから、まだ勤労者世帯が

購入できる状況である。

5年後、10年後に金利がどのように変化するか、その際、所得が上がっているかどうかが重要である。

相模原市内で地価公示価格が最も高い地点は相模大野駅前で、相続税路線価が最も高い地点も相模大野駅北口前である。路線価ベースで114万円で、地価公示価格の8割程度である。割り戻すと約142万円となるが、町田、八王子ではその倍程度となり、バブル前後からこの傾向が続いている。そのため、相模大野駅前も急激な土地の上昇ではない。

会長の講評のとおり、実需に基づいた取引である。バブル時には1年間で価格が倍、地域によっては半年で倍近くとなっていた。

ただ、将来どうなるかわからないため、変化を見ていく必要がある。

(奥委員) 行政法と環境法を専門としている。経済活動の自由が保障されているところ、どこまで規制できるか、比例原則に照らして許容されるかを考えたときに、国土利用計画法の精神では、経済活動の自由が尊重されることが前提となっており、だからこそ、勧告をしてもそれに従わない場合は、公表という制裁的意味はもつが、罰則ではない。ここが法律の限界であると理解している。このことから、土地の価格上昇がみられる場合でも、規制をするかどうかの判断は慎重にすることが基本姿勢だと理解した。ただ、水谷委員の意見には同感するところであり、実需とは何か、適正な地価とは何かを考えたときに、その中身を詳しく見る必要がある。

国土交通省のマニュアルを紹介いただいたところであるが、マンションの分譲において、特定の事業者が複数戸を購入しているといった、自ら利用する目的ではなく、利益のために購入するような状況が生じていないか確認する必要があると考える。

東京都心でも、規制はできないが、自治体がマンション販売事業者に対して、1者に1物件しか販売しないように要請する事例もある。投機目的でマンションを購入し、それによりマンション価格が上昇し、住居が必要な人が購入できない事態とならないようにする一つの策である。

伊勢丹跡地のマンションで1者が複数戸購入していないかを確認し、実需に基づく取引といえるかの判断材料とすることも考えられる。

(会長) ご懸念のことは理解できる。土地利用審査会は国土利用計画法の制度下にあり、経済活動の自由の観点から、規制措置が強力である故に、抜けない刀となっており、要件が厳しく、適用例がない制度もあり、監視区域の指定も小笠原村のみになっている。制度下において、土地利用審査会において、できることが限られている。

規制措置として講ずることができる制度は、勧告の次が区域の指定となって

おり、弱い規制措置から、急に強くなってしまう。

制度が柔軟であれば、政策的な配慮ができると考えるところである。

(水谷委員) 以前、東京地方裁判所の行政部で裁判官を務めていた。その際、バブルの終わった後に、固定資産税の評価額がそれまでの2、3割評価から7割評価となった時期に、計算方法等により適正な時価を超えた固定資産税の評価額について、取消判決があった。

国土利用計画法が使いづらいと思いつまむ必要はないと考える。勧告でも従ってもらえると考えするため、区域の指定までしなくとも効果的規制ができると考えている。

法律の解釈としては、注視区域、監視区域、規制区域について、監視区域、規制区域の指定は厳しい措置となるが、注視区域の指定要件は「地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがある」、「適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ」となっており、「おそれ」があれば足りる。現時点で注視区域を指定する状況とは考えていないが、数年後、金利が上昇し、土地を購入できなくなることとなれば、注視区域の指定要件に該当するものとして、字のとおり「注視」はよく見る区域であることから、次回以降の土地利用審査会は、注視区域を指定した方がよい地域があるかもしれないといった視点で検討するぐらいの考えで臨んだ方がよいと考える。

(事務局) 相模原市では半年に一度、金利の上昇、取引件数に占める法人取引の増減等を調査しており、今後の見込みを予測している。奥委員からご紹介のあった1者が複数戸を購入していないか等、こういった監視方法、動向の確認ができるか研究していきたい。

(事務局) 専門的な見地からご意見をいただき感謝申し上げます。本日は、地価公示の結果について説明した。地価公示とは別に7月1日を基準日として都道府県知事が実施する地価調査がある。こういった動向を確認しながら地価動向に係る対応検討として概況調査を実施している。また、実需による取引か、実際の土地利用がどうなっているか現地を確認しているところである。区域指定について、全国的事例がなく、橋本駅周辺は新型コロナウイルス感染症拡大の前は、上昇率が高かったときがあった。コロナ禍では上昇率が抑えられ、コロナ禍が終わった後には上昇率が高くなっているところである。取引が実需に基づくものかどうか、情報収集することが重要だと考えている。

土地の取引規制措置が必要になったときに、速やかに判断できる体制を整えるためにも、6年ぶりに土地利用審査会を対面で開催したところである。来年度以降も様々な情報収集や、情報提供を行い、意見交換をさせていただきたい。(酒井委員) 全体の話を理解し、意見交換により違和感が解消できた。違和感の

原因は、国土利用計画法において、こういった基準で規制措置を行うのか、地価公示価格の上昇率の高低をこういった基準で判断するのか。バブル時は価格が倍になったとの話があったが、例えば100%を超えたときに初めて問題となるのか。

国土利用計画法の概要の説明では、そのような説明はなかったため、数字の扱い方とコンセンサスの説明がないまま進んでいる。

数字の扱い方に加えて、実需に基づくものか、投機的取引でないのかどうか、その説明がない。判断基準が漠然としている。こういった監視方法、動向の確認ができるか研究していくとのことだが、曖昧な部分があり、実態の把握について、把握できていること、できていないことを含めて説明いただいた方が、わかりやすかった。

また、届出に対して全て不勧告となったと説明があったが、現時点でこういった数字が出たら、勧告となるのか。

(事務局) 事後届出制においては土地の利用目的について勧告ができる。勧告要件は公表された土地利用基本計画等に適合しないこと等であり、地価の動きではなく、国土利用計画法に基づく届出において、土地利用の目的を記載する欄があるが、例えば用途地域への適合状況、市で定めている計画への適合状況により勧告するか判断しているところである。

用途地域により、建築できる建物が決められているため、例えば工場しか建築できない場所に、店舗を建設するといった計画が届出された場合には勧告することになるが、勧告に至る事例は少ないと考えている。

(酒井委員) 規制が明確になっており、書類上、逸脱しない文言だった場合はよいのか。説明があったような工場しか建設できない場所に、商業施設を建設することを届出に記載することは起こりえないと考える。書類上の確認だけか。

(事務局) 全国的にも勧告に至った事例は僅かである。

(井上委員) 土地利用についてどのように考えるのか、土地利用審査会において審査するものではないとの理解でよいのか。この土地はどのように活用されるべきか審査するということではよいのか。土地価格は急上昇してはならないため、それを抑制するための会議という理解でよいのか。何が適正なのか基準がなく、判断が難しい。

(山口委員) 適正な価格の判断は難しい。不動産取引は件数が少なく、個々の性質が異なる。同じような地域でも土地の形が異なったり等、一般財のように、一般の方が適正な価格を知り得るのは難しい。何らかの方法で適正な価格を知る必要がある。そのために昭和38年に不動産鑑定士制度が創設された。専門家でなければ、適正な価格を判断しづらい。用地買収や民間取引、融資のために適正な価格を示すことが不動産鑑定士の使命だと考えている。



不動産鑑定士でも適正な価格の判断は難しい。

(井上委員) 適正な価格の判断は難しいが、令和7年地価公示において、上昇率が最も高いのが15%というところであるが、勧告しなければならない状況か。

(山口委員) 勧告しないと考える。バブル時には、投機的取引により土地の価格が高くなっていたところにさらに地価が上昇しており、異常な取引であった。

現在はそこまでには至らないと考える。

(谷口会長) 国土利用計画法は、経済活動の自由を尊重しつつ、バブル期の異常な地価の上昇を抑える趣旨であると理解している。明らかに逸脱しなければ抜けない刀であると認識しており、全国的に適用例が少ない。実際に国土利用計画法を運用している事務局の意見が伺いたい。

(事務局) 会長が指摘したとおり、昭和47年頃に開発のブームがあり、全国的に地価が上昇して、異常な地価の高騰、サラリーマンが一生かかっても住宅を購入できない問題があり、昭和49年に国土利用計画法が成立し、土地取引の届出制度が開始されたところである。

バブル時には、神奈川県が監視区域を指定した経過がある。監視区域制度は昭和62年の法改正により創設されたものである。本市では、昭和62年8月に合併前の旧相模原市の市街化区域全域が監視区域に指定されたと記録にある。その後、同年10月に旧城山町の市街化区域が監視区域に指定された。翌年、昭和63年には旧津久井町、旧相模湖町、旧藤野町の非線引き区域が監視区域に指定された。また、平成3年には旧相模原市の市街化調整区域も監視区域に指定された。その後、平成7年2月に全ての監視区域の指定が解除された。このことから、バブル時における土地価格の異常な上昇時に対応してきた経過がある。

本日の審査会にて各委員から、様々な意見をいただいた。今後の状況に合った情報収集をしながら、対応が必要なときに委員の皆様からご意見を伺えるように体制を整えたい。次回の審査会に向けて、資料の提示方法、審査会の進め方等を検討していきたい。

### 3 その他

特になし。

以 上

# 相模原市土地利用審査会委員出欠席名簿

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	水谷 里枝子	神奈川県弁護士会		出席
2	谷口 洋介	(一社) 神奈川県不動産鑑定士協会	会 長	出席
3	山口 隆一	(一社) 神奈川県不動産鑑定士協会	職務代理	出席
4	酒井 暁子	横浜国立大学大学院環境情報研究院 教授		出席
5	奥 真美	東京都立大学都市環境学部都市政策科学科 教授		出席
6	八木 明彦	相模原市農業協同組合 常務理事		出席
7	井上 章	さがみはら津久井森林組合 代表理事副組合長		出席