

令和7年度宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 令和8年1月20日(火) 午前10時から午前11時まで

II 場 所 : 宮城県行政庁舎9階 第一会議室

III 次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 辞令交付・委員紹介

4 会長互選・職務代理者の指名

5 報告事項

令和7年度宮城県地価調査結果と注視・監視区域制度について

6 その他

7 閉 会

配布資料

【資料1】 国土利用計画法における注視・監視区域制度について

【資料2】 令和7年度宮城県地価調査の結果の概要

【資料3】 令和7年度の宮城県地価調査動向からみた注視・監視区域指定について

【参考資料】 県内の土地取引状況等について

【参考資料】 令和7年地価公示の概要(宮城県)

【参考資料】 国土利用計画法(抄)

IV 出席者名簿

1 委員(7名中5名出席)

(敬称略)

分野	氏名	現職名	出欠
自然環境	ふるいち たかひさ 古市 剛久	宮城教育大学教授	出席
都市計画	やまもと かずえ 山本 和恵	東北文化学園大学教授	欠席
法律事務	おの でら ともひろ 小野寺 友宏	弁護士	出席
不動産鑑定	さ さ き まり 佐々木 真理	不動産鑑定士	出席
農 業	たかはし しん 高橋 慎	宮城県農業協同組合中央会常務理事	出席 (オンライン)
林 業	わたなべ おさむ 渡辺 修	宮城県森林組合連合会常務理事	出席
商 工 業	い せ ちかこ 伊勢 千佳子	仙台商工会議所女性会副会長	欠席

2 事務局

氏名	職名
長谷川 素子	企画部副部長
坂 隆次郎	企画部地域振興課長
生田 仁信	企画部地域振興課副参事兼総括課長補佐
角田 康	企画部地域振興課課長補佐(土地対策班長)
千田 春香	企画部地域振興課主任主査
菅原 隆之	企画部地域振興課主査
作並 良唯	企画部地域振興課主事

V 会議の概要

- 1 午前10時、司会の生田副参事兼総括課長補佐が開会を宣言し、会議が有効に成立する旨の報告を行った。(定足数4名以上出席)
- 2 長谷川企画部副部長があいさつを行った。
- 3 土地利用審査会条例第4条第1項の規定により会長選出までの間、佐々木委員が議長となった。また、同条例例第3条第1項の規定により、会長の選任を行った結果、古市委員が会長に選任され、以後議事を行った。また、土地利用審査会条例第3条第3項の規定に基づき、「佐々木 真理委員」を会長職務代理者に指名した。
- 4 報告事項について、角田企画部地域振興課土地対策班長が説明を行った後、質疑応答が行われ、審査会を終了した。

VI 会議運営に関する報告・確認事項等

- 1 定足数の報告
土地利用審査会条例第4条第2項の規定により、定足数である過半数（4名）を満たし、有効に成立していることを報告した。
- 2 審議の公開・非公開の確認
議事の公開を確認した。
- 3 議事録署名委員の指名
土地利用審査会運営規定第5条の規定により、「佐々木 真理 委員」、「渡辺 修 委員」の2名を議事録署名委員に指名した。

Ⅶ 議事録（発言要旨）

古市会長	「令和7年度宮城県地価調査結果」及び「中止・監視区域制度について」、事務局から説明をお願いします。
角田班長	(資料1～資料3により説明)
古市会長	<p>ありがとうございました。ただいまの説明にご意見、ご質問ございませんでしょうか。私から一点申し上げます。「実需」については専門外のため、分からない部分もあり、土地価格がバブル期並みに近づくほど上昇している中で、その価格は実需に基づくため下落しないということをどのように見通すのか、経済理論として私には判断できないところがあります。</p> <p>本委員会の役割は、基本的に「投機」に対して目を光らせることにあると認識しています。</p> <p>投機については、バブル期の経験に加え、現在は経済のグローバル化により海外資本の流入も想定されます。他県では、山林が外国資本に取得され将来的な土地利用に対して懸念する声があがっているとの報道もあります。世界経済や政治情勢は不透明さを増しており、今後、審査会を開催すべき事案が生じる可能性もあると考えています。</p> <p>宮城県も例外ではなく、蔵王町のように自然豊かで伝統的な観光資源を有する地域が投機の対象となる可能性も否定できません。そこで、県として把握している情報や、今後どのように状況を把握・対応していくのかについてお聞かせいただければと思います。</p>
角田班長	<p>近年、外国人による不動産購入が報道で話題となっていますが、国土利用計画法に基づく届出状況を見ると、宮城県では平成30年に大崎市で外国籍の方による届出が1件あったのみで、それ以外は確認されていません。ただし、外国資本が日本で土地を取得する場合、日本法人を設立して購入するケースが多く、届出上は外国人として把握されないのが実情で、これは全国的な課題です。この点は国会でも議論され、昨年秋に国が実態調査を行うこととなり、有識者会議が設置されました。現在は意見書が提出され、今後の政府方針を検討している段階です。具体的には、森林法や国土利用計画法などの届出において、法人の場合でも代表者の国籍や、役員・議決権の過半数を占める者の国籍を届出事項に追加する案が示されています。</p> <p>現時点では、蔵王を含め宮城県内で外国資本による大規模な土地取得は確認されておらず、過去に温泉リゾート地での事例はあるものの件数は多くありません。むしろ東京資本による買収の方が多い状況です。今後、制度改正により情報把握が可能になれば、県として状況を把握し、必要な対応を検討していくことになると考えています。</p>

古市会長	<p>ありがとうございました。ただいまの説明にさらにご意見等ございませんでしょうか。</p>
小野寺委員	<p>外国資本・外国籍に限らず、県内、特に仙台市中心部において投機的な土地取引の傾向が見られないのかについて伺いたと思います。首都圏ではマンションを中心に投機的取引が増加していると聞いており、本審査会の直接の対象ではないものの、マンションを含めた不動産全般について、宮城県内、特に仙台市の動向を把握していれば教えていただければと思います。</p>
角田班長	<p>国土交通省が昨年11月末に公表した新築マンション取引の調査結果によると、東京・大阪・京都の一部など三大都市圏では投機的な動きが見られると分析されています。一方、仙台市については、地方4市の中でも投機性は低いとされています。</p> <p>具体的には、2024年1～6月の短期売買割合は、東京23区が9.3%、都心6区が12.2%であるのに対し、仙台市は0.7%にとどまっており、札幌（1.6%）、広島（0.8%）、福岡（1.6%）と比べても低い水準です。宮城県内では、一部に動きはあるものの、投機的取引は全体として少ないのが実態と考えられます。</p>
小野寺委員	<p>ありがとうございました。一点ちょっと聞きます。「短期的な取引」というのは何年以内のということですか。</p>
角田班長	<p>購入後1年以内の売買です。</p>
古市会長	<p>ありがとうございました。それでは質問は他にないということとさせていただきます。それでは、協議の説明、また質疑応答におきまして判断しますと、「現時点では審査会の管轄する地域については注視・監視区域の指定を行う状況ではない」という事務局の考えで差し支えないということで、委員会として決しました。</p> <p>以上で予定しておりましたことについては全て終了いたしました。その他事務局及び各委員の皆様から何かございませんか。なければ以上で本日の議事を終了いたします。</p>
生田副参事兼 総括課長補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>以上を持ちまして、本日の宮城県土地利用審査会の日程を終了いたします。どうもありがとうございました。</p>