

第 6 章 土地取引状況

- 1 東京の土地取引
- 2 区別の土地取引
- 3 取引主体(買主)別の土地売買
- 4 面積規模別の土地売買
- 5 土地相続の状況

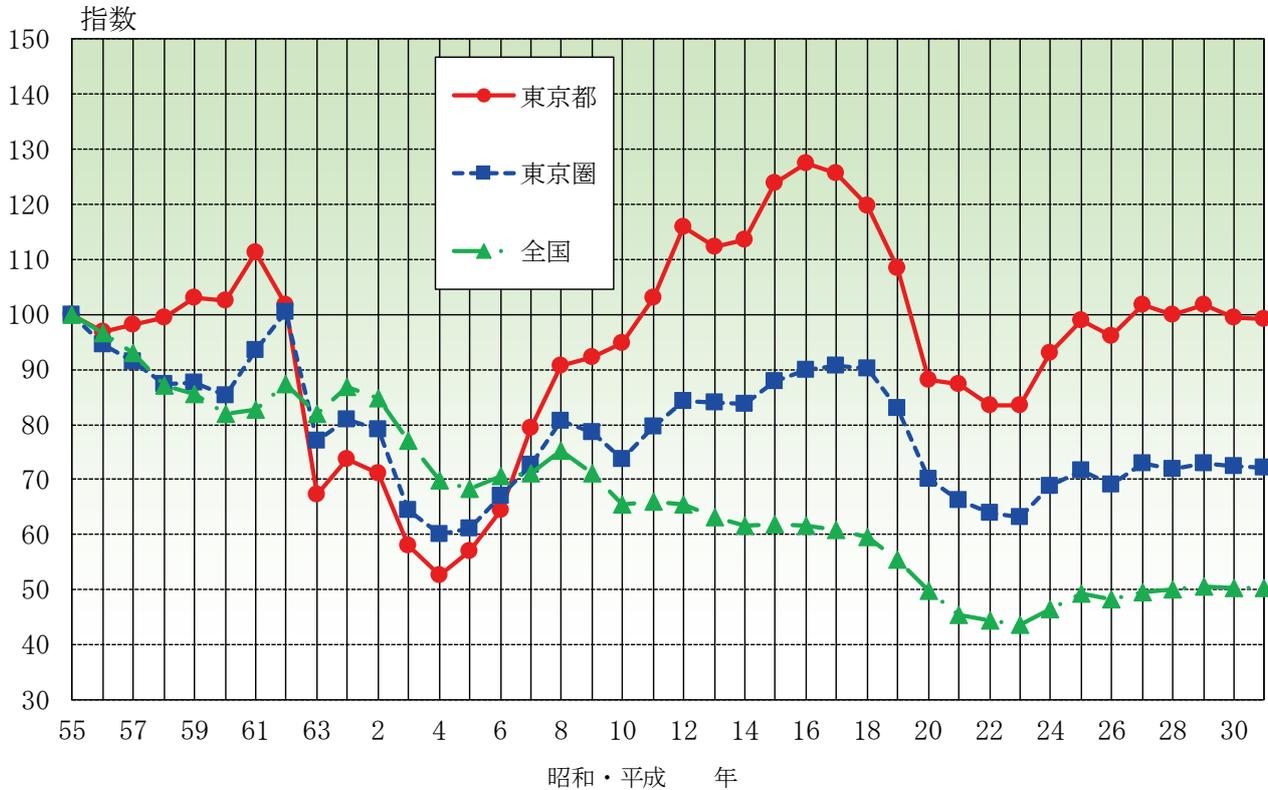
ここでは、法務省資料に基づき、東京都全体の土地取引動向を、東京圏及び全国と比較した。2009年版から、法務省資料に基づく表に、「東京法務局管内」のデータを追加している(付表4-1)。

また、課税資料を用いて、区部における平成31年の土地取引状況及び平成21年からの推移を明らかにしている。

なお、課税資料を用いた集計では、「件数」とは取引登記の件数を表し、取引を行った土地の「筆数」を表すものである。

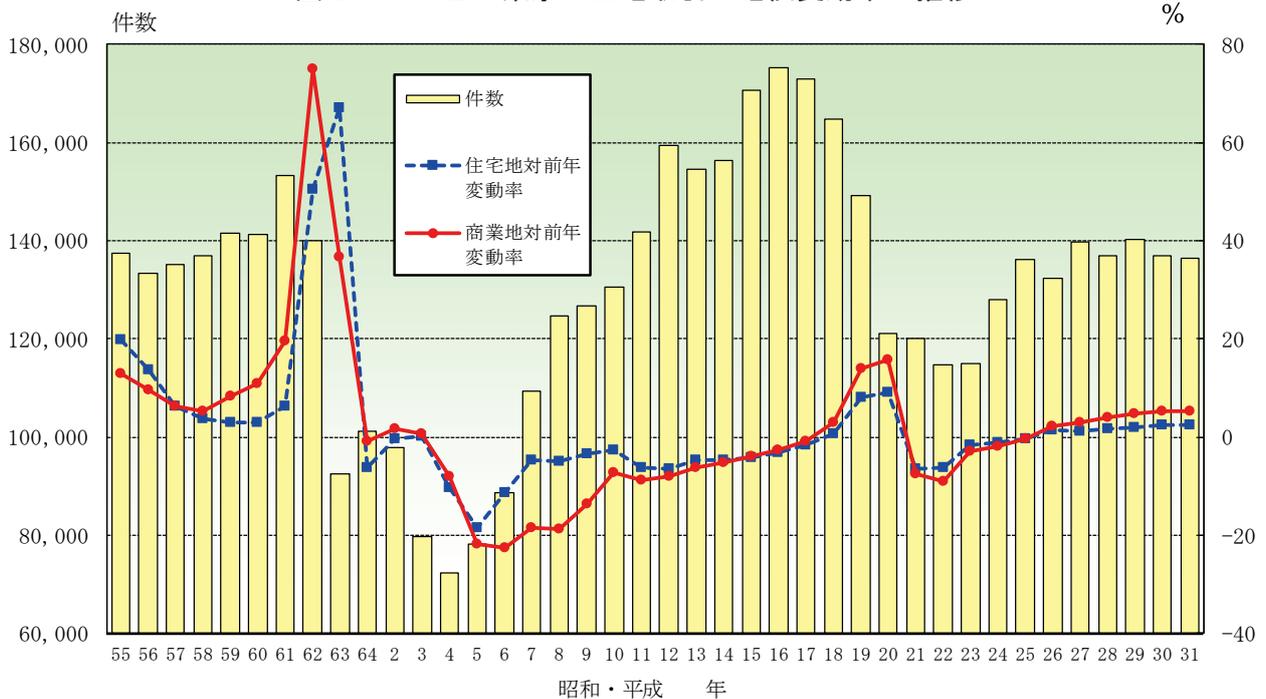
1 東京の土地取引

図6-1-1 年次別土地取引件数の推移



(注) 1 法務省「法務統計月報」から作成
2 指数は、昭和55年の土地取引件数を100としている。

図6-1-2 東京の土地取引と地価変動率の推移



(注) 1 土地取引件数は、法務省「法務統計月報」から作成
2 地価変動率は、国土交通省「地価公示」(各年1月1日時点)による。

表6-1-1 年次別土地取引件数の推移

年	東京都			東京圏			全国	
	件数(件)	指数	全国比(%)	件数(千件)	指数	全国比(%)	件数(千件)	指数
55	137,572	100	5.3	517	100	19.9	2,598	100
56	133,282	97	5.3	489	95	19.5	2,509	97
57	135,168	98	5.6	473	91	19.6	2,414	93
58	136,831	99	6.1	451	87	19.9	2,261	87
59	141,593	103	6.4	453	88	20.4	2,224	86
60	141,205	103	6.6	441	85	20.7	2,132	82
61	153,183	111	7.1	484	94	22.5	2,151	83
62	140,120	102	6.2	519	100	22.8	2,272	87
63	92,592	67	4.3	398	77	18.7	2,132	82
元	101,296	74	4.5	418	81	18.5	2,258	87
2	97,870	71	4.4	409	79	18.6	2,205	85
3	79,792	58	4.0	333	64	16.6	2,004	77
4	72,381	53	4.0	311	60	17.1	1,818	70
5	78,254	57	4.4	316	61	17.8	1,773	68
6	88,711	64	4.8	347	67	18.9	1,837	71
7	109,377	80	5.9	376	73	20.4	1,847	71
8	124,769	91	6.4	418	81	21.3	1,957	75
9	126,760	92	6.9	406	79	22.0	1,847	71
10	130,549	95	7.7	381	74	22.3	1,705	66
11	141,773	103	8.3	412	80	24.0	1,718	66
12	159,499	116	9.4	436	84	25.6	1,700	65
13	154,635	112	9.4	434	84	26.4	1,644	63
14	156,256	114	9.8	433	84	27.0	1,600	62
15	170,568	124	10.6	455	88	28.3	1,608	62
16	175,258	127	10.9	465	90	29.0	1,601	62
17	173,073	126	11.0	469	91	29.7	1,580	61
18	164,755	120	10.7	466	90	30.1	1,547	60
19	149,171	108	10.4	430	83	29.8	1,440	55
20	121,103	88	9.4	362	70	28.0	1,294	50
21	120,069	87	10.2	343	66	29.1	1,179	45
22	114,780	83	9.9	330	64	28.6	1,154	44
23	114,983	84	10.1	326	63	28.7	1,136	44
24	127,978	93	10.6	356	69	29.6	1,204	46
25	136,259	99	10.6	371	72	29.0	1,281	49
26	132,300	96	10.5	359	69	28.5	1,257	48
27	139,867	102	10.9	378	73	29.4	1,287	50
28	136,993	100	10.6	371	72	28.7	1,291	50
29	140,156	102	10.6	381	73	28.9	1,317	51
30	136,896	100	10.5	375	72	28.7	1,307	50
31	136,511	99	10.4	374	72	28.5	1,310	50

(注) 1 法務省「法務統計月報」から作成

2 売買以外の原因による土地所有権の移転は含まない。

3 件数は、申請又は嘱託ごとに1件として数えている。

4 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の1都3県である。

5 指数は、昭和55年の土地取引件数を100としている。

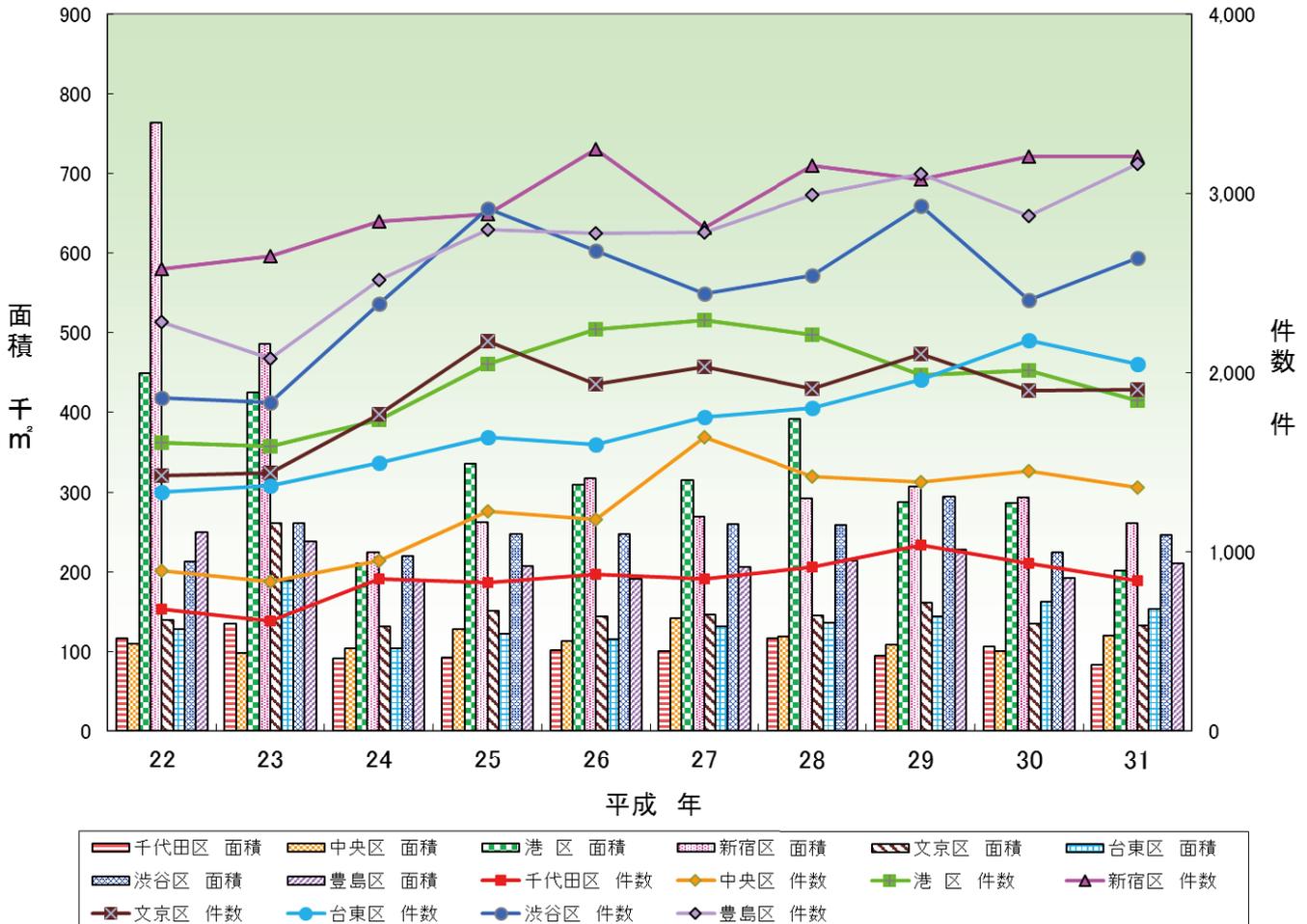
2 区別の土地取引

図表6-2-1 区別年次別土地取引の推移

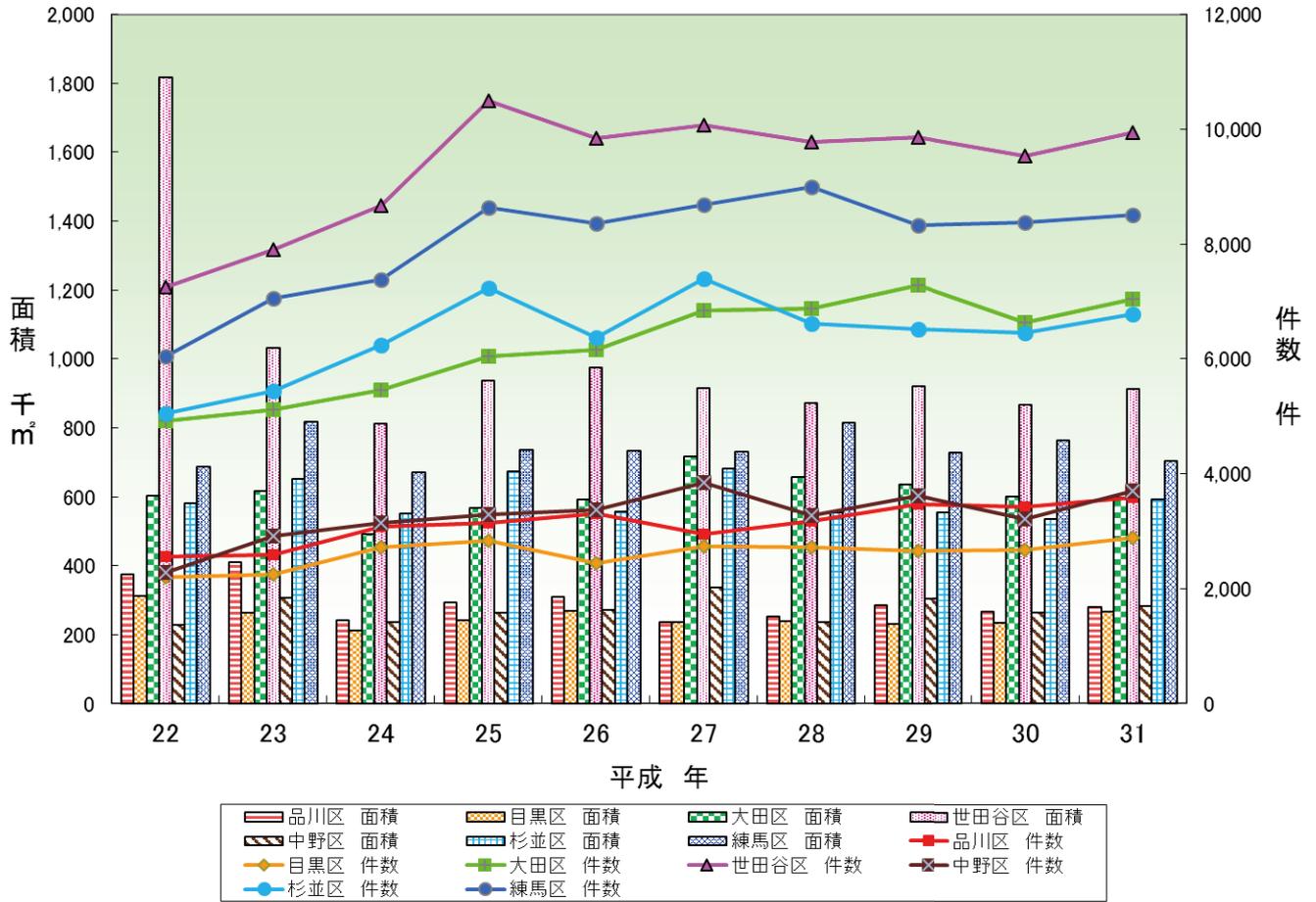
平成 年	22		23		24		25		26		27		28		29		30		31	
	件数	面積																		
千代田区	681	115,928	613	134,453	851	91,199	830	92,200	876	101,531	851	99,767	914	116,595	1,037	94,465	934	106,329	838	83,097
中央区	894	108,993	836	98,530	949	103,337	1,227	128,347	1,181	113,000	1,642	141,174	1,420	118,764	1,389	108,830	1,453	99,947	1,360	119,437
港区	1,609	448,847	1,588	425,556	1,735	210,634	2,049	336,115	2,239	309,300	2,295	314,819	2,209	392,246	1,987	287,354	2,011	286,815	1,844	201,124
新宿区	2,576	764,262	2,649	485,788	2,841	224,362	2,884	262,687	3,244	317,764	2,808	269,072	3,152	292,253	3,080	306,822	3,205	293,090	3,207	261,031
文京区	1,423	139,528	1,440	261,553	1,769	131,408	2,173	151,136	1,935	143,775	2,033	146,802	1,910	144,977	2,105	160,658	1,898	135,074	1,905	132,682
台東区	1,333	128,003	1,370	188,663	1,497	103,839	1,639	121,848	1,600	115,337	1,753	131,813	1,801	135,541	1,959	143,720	2,181	161,808	2,050	152,935
墨田区	1,589	167,722	1,792	145,696	2,009	157,349	2,271	180,450	2,398	188,667	2,535	199,977	2,255	164,081	2,574	189,290	2,249	174,981	2,598	184,762
江東区	1,862	314,844	1,817	586,248	2,169	311,833	2,306	409,672	2,178	289,911	2,486	358,751	2,330	434,698	2,480	310,089	2,847	313,339	2,762	377,929
品川区	2,566	374,958	2,585	410,937	3,074	241,621	3,151	292,827	3,302	310,604	2,952	236,045	3,176	252,143	3,473	285,301	3,420	266,240	3,577	280,334
目黒区	2,193	312,168	2,245	264,471	2,729	211,456	2,839	242,215	2,440	268,188	2,740	236,555	2,717	237,763	2,656	232,083	2,675	234,593	2,876	267,302
大田区	4,928	602,740	5,121	615,323	5,466	491,343	6,050	566,815	6,165	593,096	6,844	716,974	6,881	656,023	7,291	635,779	6,636	599,049	7,042	597,498
世田谷区	7,255	1,816,859	7,899	1,032,811	8,670	812,316	10,500	937,549	9,847	973,788	10,079	916,462	9,779	872,246	9,856	921,170	9,534	867,422	9,936	913,454
渋谷区	1,859	212,701	1,831	260,682	2,386	220,230	2,915	246,931	2,679	247,549	2,440	259,397	2,543	259,136	2,929	294,620	2,407	224,167	2,637	245,826
中野区	2,273	227,638	2,921	308,131	3,138	236,277	3,299	262,718	3,365	272,843	3,842	337,292	3,274	237,079	3,625	302,833	3,209	262,264	3,697	283,141
杉並区	5,049	580,544	5,435	652,325	6,248	551,843	7,238	673,463	6,365	557,558	7,392	680,861	6,613	553,605	6,513	554,060	6,449	536,026	6,779	592,715
豊島区	2,283	249,780	2,076	238,157	2,515	188,838	2,796	207,100	2,779	191,369	2,784	205,791	2,993	213,789	3,108	227,369	2,876	192,430	3,166	210,216
北区	2,049	225,654	2,183	217,036	2,462	227,444	2,512	206,281	2,617	319,664	3,195	249,882	3,179	228,256	2,900	249,606	3,210	297,451	3,272	277,619
荒川区	1,355	146,203	1,547	125,361	1,862	118,847	2,103	128,528	1,737	135,891	1,855	130,577	2,017	152,709	2,022	141,783	2,250	153,572	2,327	141,371
板橋区	3,546	493,095	3,848	425,669	4,431	401,777	4,577	430,947	4,578	402,267	4,799	415,561	4,604	406,028	4,439	403,592	4,519	413,728	4,839	413,925
練馬区	6,045	686,561	7,053	817,218	7,386	671,793	8,645	734,746	8,359	733,983	8,686	729,383	8,998	813,923	8,335	728,923	8,370	763,387	8,500	704,255
足立区	6,080	550,782	7,117	689,400	8,408	656,554	9,263	727,986	8,922	716,422	8,585	756,061	7,609	668,910	8,900	697,243	8,009	734,913	8,437	660,021
葛飾区	4,031	356,210	4,517	424,160	4,809	390,641	5,658	410,017	4,969	356,968	5,532	390,008	4,999	397,938	5,837	412,123	5,632	415,745	5,739	401,208
江戸川区	5,292	500,773	4,873	524,883	5,949	467,968	6,959	521,646	6,182	500,351	6,477	537,036	6,045	506,943	6,605	579,614	6,531	739,739	6,318	489,459
区部計	68,771	9,524,792	73,356	9,333,053	83,353	7,222,910	93,884	8,272,224	89,957	8,159,826	94,605	8,460,060	91,418	8,255,646	95,100	8,267,327	92,505	8,272,109	95,706	7,991,341

- (注) 1 課税資料から作成
 2 表の土地取引とは売買、交換、代物弁済、競売等対価を伴う土地の譲渡を含むものである。
 3 区分所有に係る土地の取引を含む。
 4 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。
 5 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

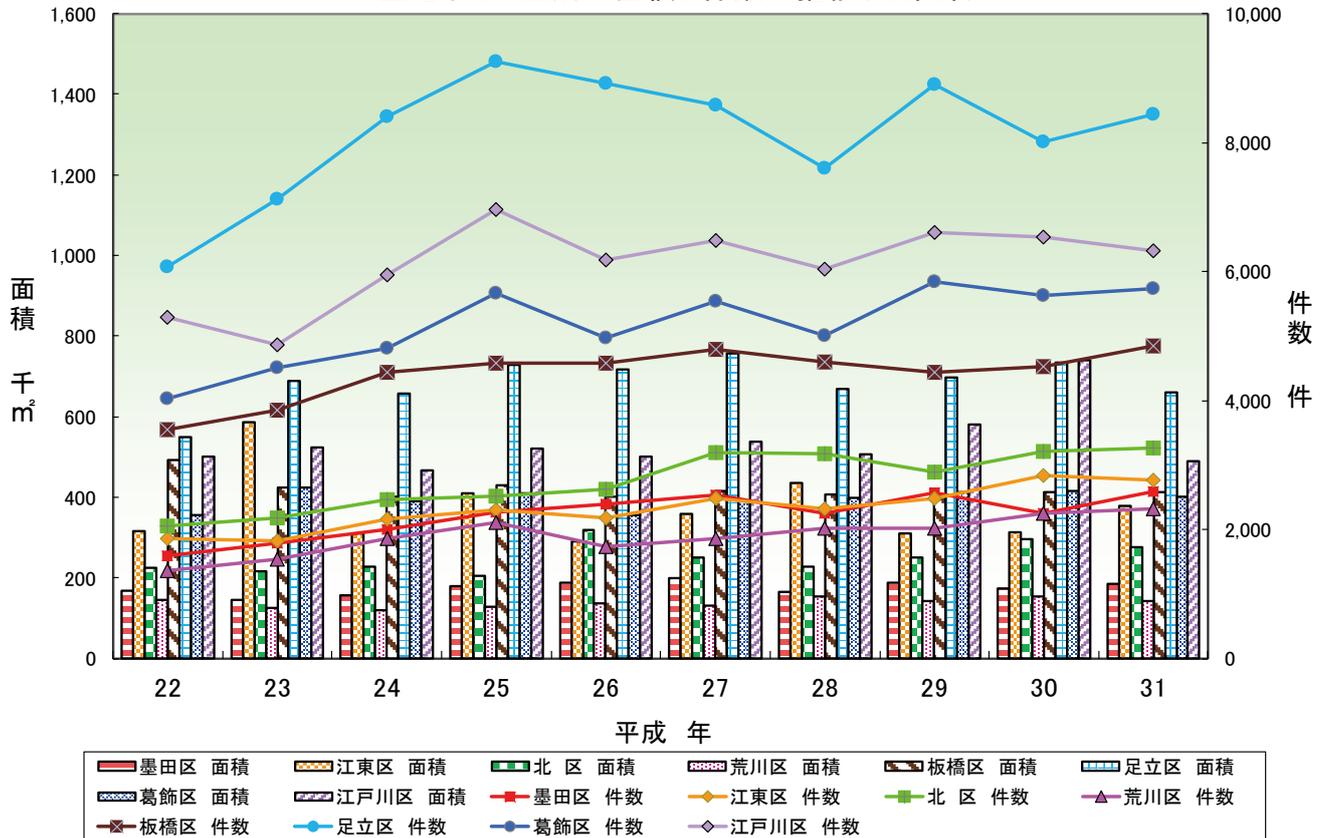
土地取引 区別の面積と件数の推移(都心部)



土地取引 区別の面積と件数の推移(南西部)



土地取引 区別の面積と件数の推移(北東部)



3 取引主体（買主）別の土地売買

図表 6-3-1 平成 31 年区別取引主体（買主）別の土地売買状況

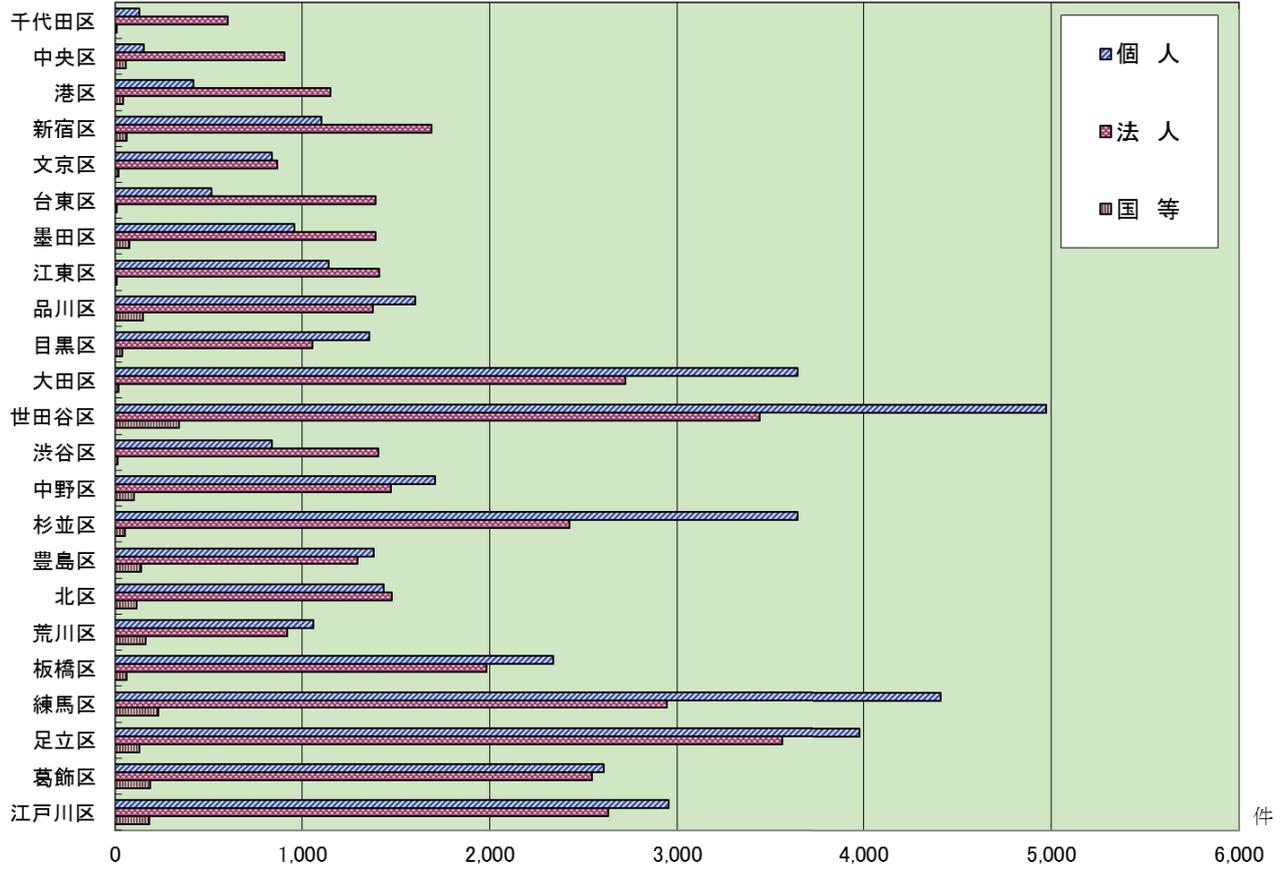
集計期間 平成31年1月1日から令和元年12月31日まで

(単位：件数・件、面積・㎡)

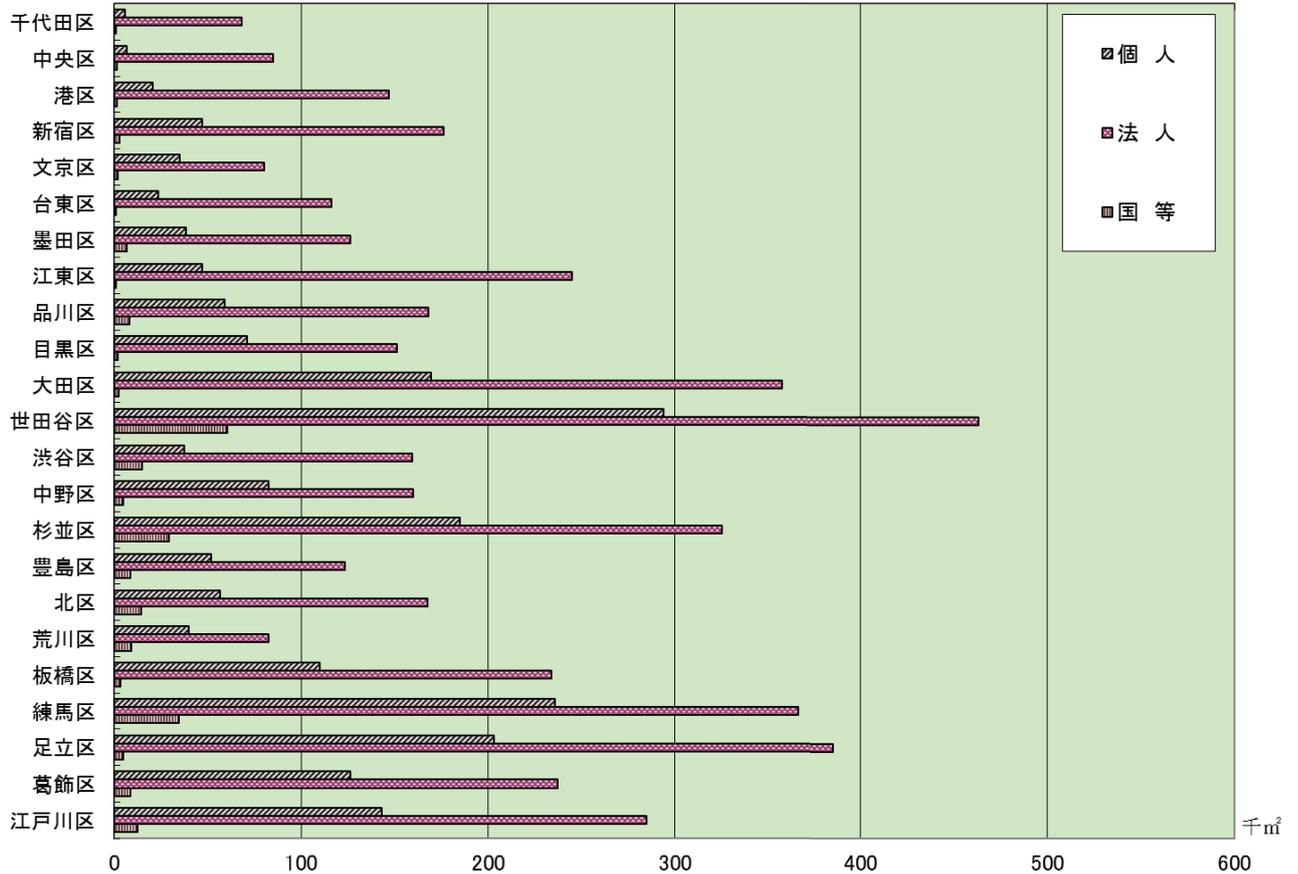
区名	買主							
	個人		法人		国等		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
千代田区	129	5,914	599	68,156	9	921	737	74,991
中央区	155	6,798	904	85,048	58	1,522	1,117	93,368
港区	416	20,540	1,148	147,243	41	1,507	1,605	169,290
新宿区	1,101	47,086	1,688	176,253	60	2,938	2,849	226,277
文京区	837	35,039	865	80,323	17	2,058	1,719	117,420
台東区	514	23,436	1,390	116,236	10	925	1,914	140,597
墨田区	958	38,491	1,390	126,538	75	6,984	2,423	172,013
江東区	1,139	46,929	1,411	244,759	9	776	2,559	292,464
品川区	1,601	59,320	1,375	168,235	148	8,312	3,124	235,867
目黒区	1,354	70,960	1,055	151,364	38	1,928	2,447	224,252
大田区	3,640	169,786	2,723	357,185	20	2,430	6,383	529,401
世田谷区	4,970	293,838	3,439	462,951	342	60,733	8,751	817,522
渋谷区	835	37,744	1,402	159,319	14	14,736	2,251	211,799
中野区	1,709	82,734	1,470	159,817	101	4,674	3,280	247,225
杉並区	3,639	184,947	2,422	325,416	53	29,124	6,114	539,487
豊島区	1,378	51,810	1,294	123,511	141	8,688	2,813	184,009
北区	1,435	56,867	1,477	167,612	116	14,543	3,028	239,022
荒川区	1,056	39,868	920	82,418	162	9,077	2,138	131,363
板橋区	2,335	109,997	1,982	233,739	62	3,378	4,379	347,114
練馬区	4,408	236,006	2,944	366,212	229	34,544	7,581	636,762
足立区	3,975	203,337	3,558	385,337	130	5,071	7,663	593,745
葛飾区	2,605	126,523	2,545	237,223	186	8,498	5,336	372,244
江戸川区	2,953	143,307	2,628	284,704	182	12,524	5,763	440,535
合計	43,142	2,091,277	40,629	4,709,599	2,203	235,891	85,974	7,036,767

- (注) 1 課税資料から作成
 2 区分所有に係る土地の売買を含む。
 3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。
 4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

(件数)

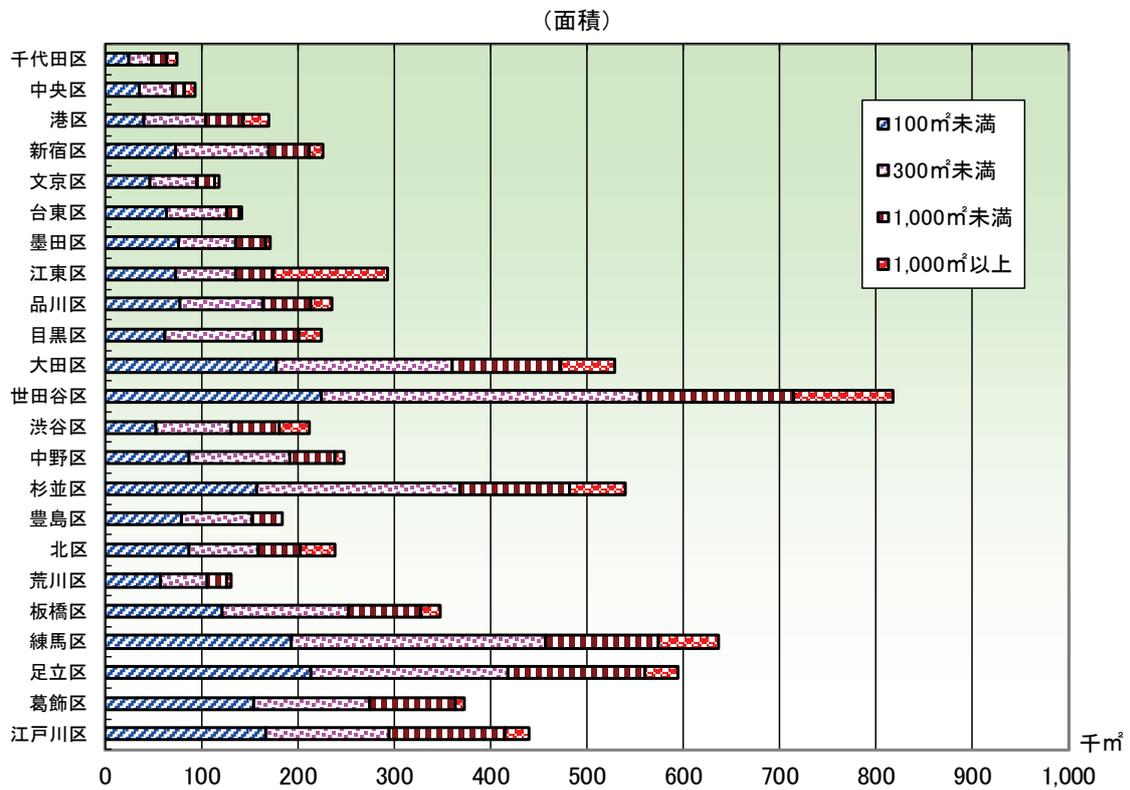
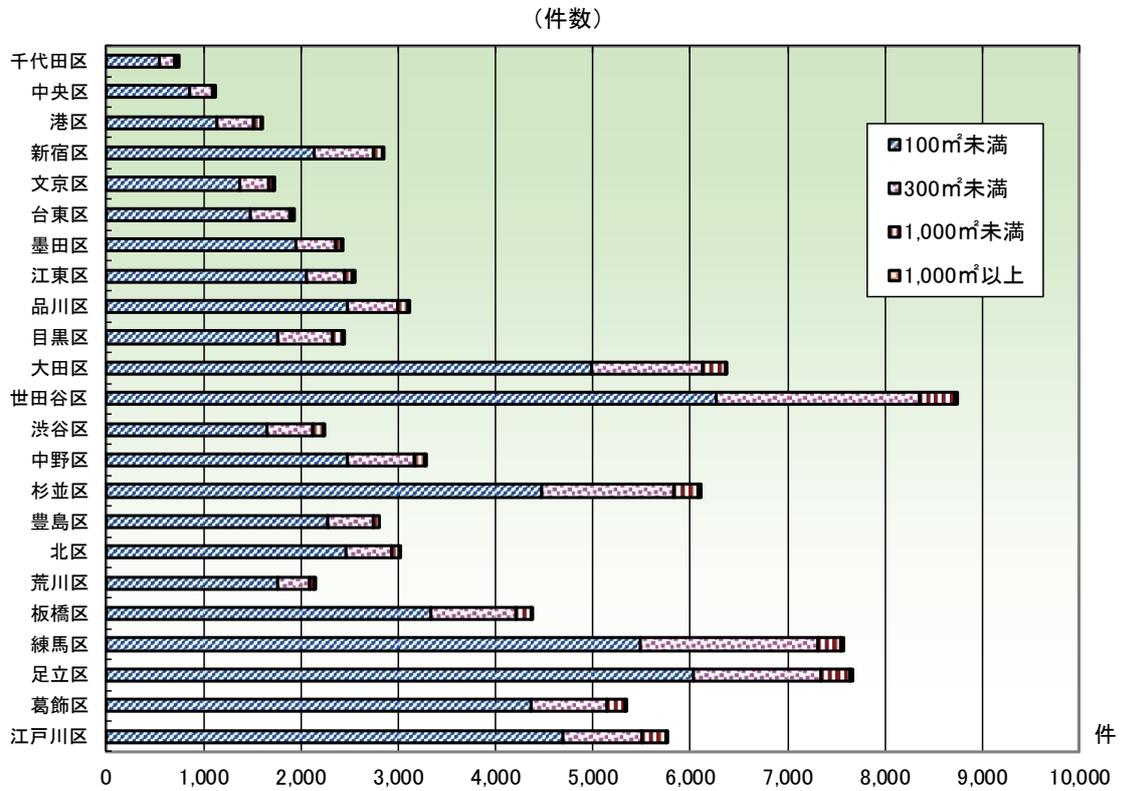


(面積)



4 面積規模別の土地売買

図 6-4-1 平成 31 年区別面積規模別の土地売買状況



- (注) 1 課税資料から作成
 2 区分所有に係る土地売買を含む。
 3 作成資料の違いから、他の資料の数値と一致しない。

表6-4-1 平成31年区別面積規模別の土地売買状況

区名	50㎡未満		50㎡以上 100㎡未満		100㎡以上 150㎡未満		150㎡以上 200㎡未満		200㎡以上 300㎡未満		300㎡以上 500㎡未満		500㎡以上 1,000㎡未満		1,000㎡以上 2,000㎡未満		2,000㎡以上 5,000㎡未満		5,000㎡以上 10,000㎡未満		10,000㎡以上		合計						
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積		件数	面積				
千代田区	330	8,884	212	15,085	80	9,651	50	8,555	27	6,410	21	8,249	10	7,241	5	6,835	2	4,081	0	0	0	0	0	0	737	74,991			
中央区	540	12,667	326	22,649	119	14,049	58	10,005	45	10,614	16	5,965	9	6,220	2	2,725	2	8,474	0	0	0	0	0	0	0	1,117	93,368		
港区	769	14,421	369	26,314	174	20,962	103	17,770	101	24,836	51	18,865	30	20,362	6	8,529	2,243	14,988	0	0	0	0	0	0	0	1,605	169,290		
新宿区	1,460	25,093	669	47,793	331	40,050	175	29,975	114	27,355	62	22,968	30	18,611	7	9,144	0	5,288	0	0	0	0	0	0	0	2,849	226,277		
文京区	957	18,006	410	28,723	168	20,398	81	14,128	56	13,669	37	13,532	8	5,614	1	1,209	2,141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,719	117,420	
台東区	875	21,726	606	42,461	234	28,496	96	16,426	69	16,888	28	10,294	5	3,306	1	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,914	140,597	
墨田区	1,245	25,924	710	49,339	226	27,557	102	17,209	64	15,540	16	21,183	16	10,500	1	1,240	3,521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,423	172,013	
江東区	1,409	28,273	649	45,142	225	26,809	96	16,523	75	18,802	52	19,308	27	19,000	11	15,279	28,901	12,498	0	0	0	0	0	0	0	0	2,559	292,464	
品川区	1,794	29,620	685	47,272	238	29,016	146	25,245	136	32,164	77	28,182	34	22,084	12	17,186	5,098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,124	235,867	
目黒区	1,151	19,172	610	43,474	279	33,702	151	25,932	135	32,665	92	33,965	19	12,579	6	7,843	7,814	7,106	0	0	0	0	0	0	0	0	2,447	224,252	
大田区	3,370	61,917	1,624	69,613	574	69,613	298	51,463	254	62,180	148	55,772	88	56,717	19	25,147	15,412	5,129	0	0	0	0	0	0	0	0	6,383	529,401	
世田谷区	4,131	69,309	2,141	155,313	1,117	132,622	499	86,227	466	111,604	273	102,869	82	57,398	25	34,975	39,720	27,485	0	0	0	0	0	0	0	0	8,751	817,522	
渋谷区	1,165	18,427	487	34,536	229	27,974	138	23,795	107	25,864	83	30,995	27	18,660	10	13,017	11,591	6,940	0	0	0	0	0	0	0	0	2,251	211,799	
中野区	1,676	28,520	811	57,842	366	43,835	185	31,565	128	30,237	86	31,553	22	14,767	5	6,057	2,849	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,280	247,225	
杉並区	3,011	50,522	1,461	106,210	787	93,199	300	51,740	275	66,718	190	70,233	61	42,614	23	32,920	12,455	12,876	0	0	0	0	0	0	0	0	6,114	539,487	
豊島区	1,533	26,823	742	52,459	255	30,962	125	21,824	84	20,282	55	19,283	19	12,376	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,813	184,009	
北区	1,678	31,698	783	54,727	308,836	20,301	118	20,301	91	21,727	51	19,819	34	22,949	8	9,802	27,163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,028	239,022	
荒川区	1,271	22,606	496	33,905	179	21,154	84	14,374	59	13,750	31	11,690	14	8,739	4	5,145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,138	131,363	
板橋区	2,190	38,027	1,145	82,538	524	62,161	194	33,388	151	36,666	108	41,064	52	33,872	14	16,626	2,772	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,379	347,114	
練馬区	3,603	56,118	1,889	137,698	1,229	142,077	323	55,614	273	65,593	141	54,617	85	62,188	27	33,931	22,623	6,303	0	0	0	0	0	0	0	0	7,581	636,762	
足立区	3,928	58,891	2,104	154,622	745	88,414	308	52,838	260	62,435	194	73,162	103	69,043	17	22,686	11,654	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,663	593,745	
葛飾区	2,874	47,708	1,486	105,818	454	53,314	200	34,221	134	32,598	44,062	45,593	65	45,593	8	8,930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,336	372,244	
江戸川区	3,136	55,293	1,553	111,419	454	53,682	189	32,356	169	41,760	149	57,713	95	62,614	17	23,031	2,667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,763	440,535	
合計	44,096	769,645	21,968	1,570,158	9,243	1,100,533	4,019	691,474	3,273	790,357	2,118	795,343	935	633,047	229	303,257	2,111,179	83,625	0	0	0	0	0	0	0	0	5	85,974	7,036,767

(注) 1 課税資料から作成

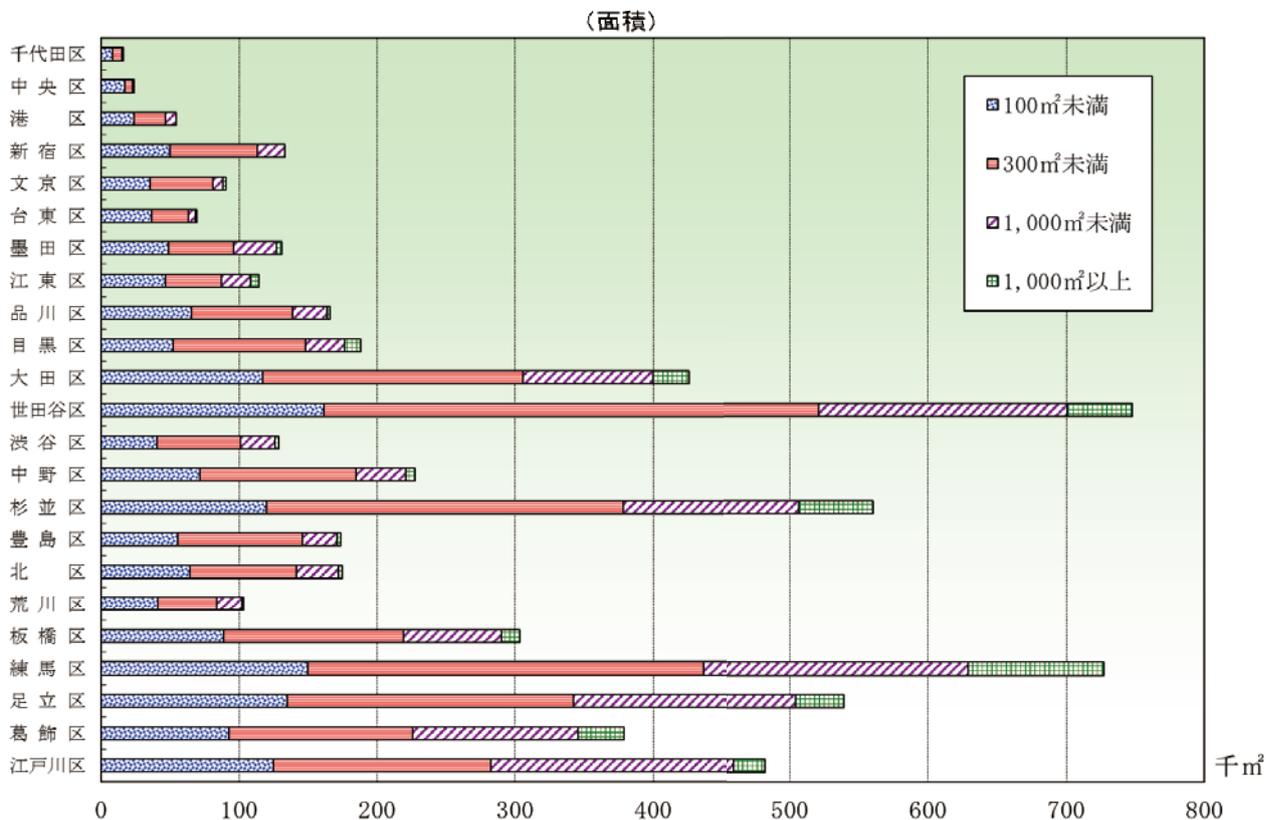
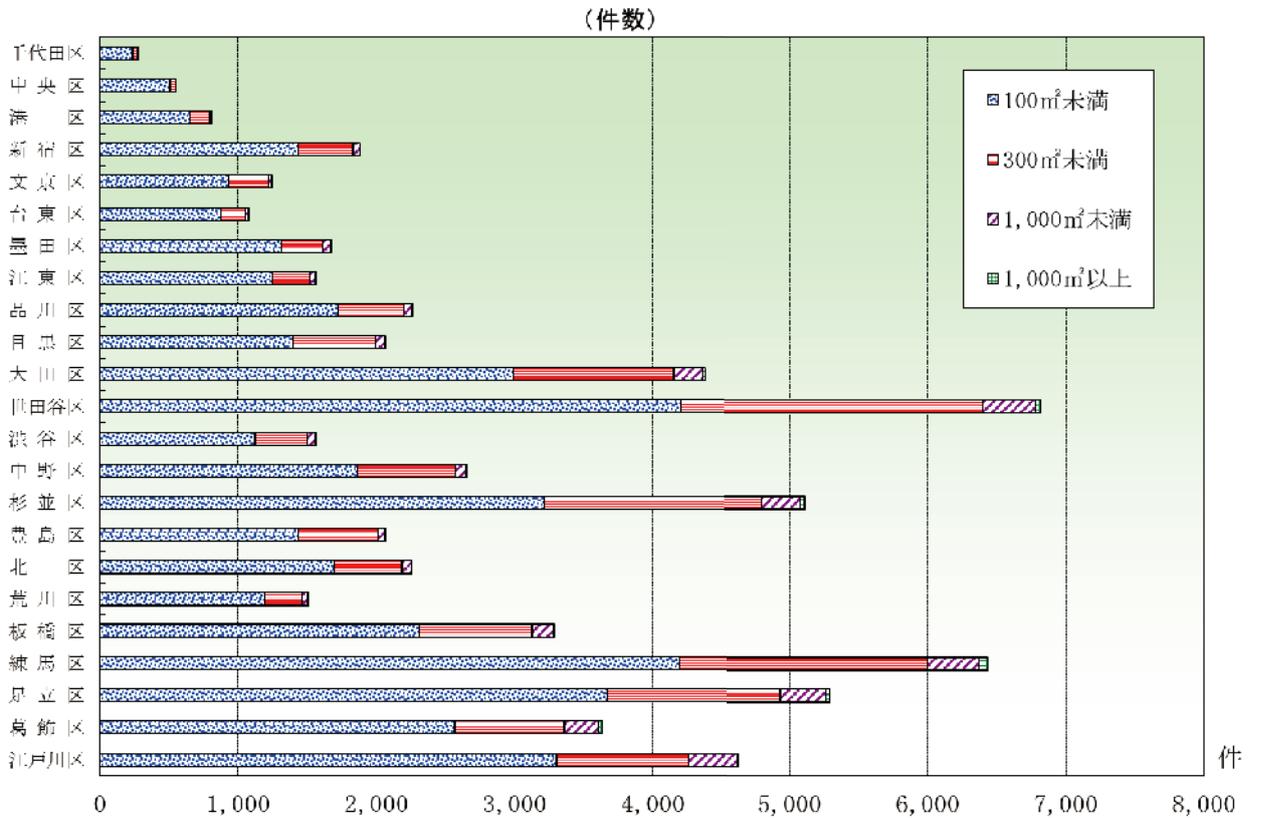
2 区分所有に係る土地の売買を含む。

3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

5 土地相続の状況

図6-5-1 平成31年区別面積規模別の土地相続状況



- (注) 1 課税資料から作成
 2 区分所有に係る土地の相続を含む。
 3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

表6-5-1 平成31年区別面積規模別の土地相続状況

集計期間 平成31年1月1日から令和元年12月31日まで (単位：件、㎡)

区名	50㎡未満		50㎡以上 100㎡未満		100㎡以上 150㎡未満		150㎡以上 200㎡未満		200㎡以上 300㎡未満		300㎡以上 500㎡未満		500㎡以上 1,000㎡未満		1,000㎡以上 2,000㎡未満		2,000㎡以上 5,000㎡未満		5,000㎡以上 10,000㎡未満		10,000㎡以上		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積		
千代田区	168	3,691	69	4,828	19	2,336	14	2,467	7	1,539	4	1,342	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	281	
中央区	376	8,428	132	9,036	25	2,917	10	1,759	3	698	1	380	1	863	0	0	0	0	0	0	0	0	16,203	
港区	449	9,964	200	14,162	86	10,500	33	5,695	28	6,469	12	4,542	4	2,950	0	0	0	0	0	0	0	0	24,081	
新宿区	979	17,328	452	32,670	213	25,939	103	17,811	82	19,679	43	15,949	7	3,851	0	0	0	0	0	0	0	0	812	
文京区	624	13,301	311	22,305	155	18,745	67	11,478	64	15,287	15	5,351	3	1,828	1	1,999	0	0	0	0	0	0	1,879	
台東区	533	12,926	341	23,835	122	14,765	43	7,293	19	4,608	10	3,632	2	1,165	1	1,232	0	0	0	0	0	0	133,227	
墨田区	875	18,331	434	30,378	157	19,295	92	15,656	52	12,375	40	15,964	22	15,018	3	4,157	0	0	0	0	0	0	1,240	
江東区	842	17,581	406	28,967	173	20,631	39	6,738	55	13,038	33	12,489	12	8,673	5	6,354	0	0	0	0	0	0	1,071	
品川区	1,107	22,184	618	43,513	270	33,024	124	21,044	81	19,012	40	14,414	16	10,605	2	2,252	0	0	0	0	0	0	1,565	
目黒区	920	17,140	479	35,100	292	30,213	175	30,213	126	29,817	51	19,136	14	9,547	7	8,915	1	2,628	0	0	0	0	114,471	
大田区	1,869	37,633	1,125	79,713	567	69,282	333	57,168	257	61,996	150	54,804	62	39,542	14	18,805	3	6,862	0	0	0	0	2,065	
世田谷区	2,632	47,498	1,571	114,114	1,051	127,489	626	107,743	514	123,891	270	100,422	118	79,598	29	38,929	3	8,262	0	0	0	0	4,380	
渋谷区	747	13,991	374	26,595	189	22,632	110	18,760	78	19,102	51	18,323	10	6,532	2	2,562	0	0	0	0	0	0	425,805	
中野区	1,184	22,159	678	49,377	356	43,237	225	38,642	132	31,551	51	18,245	27	17,759	5	6,602	0	0	0	0	0	0	747,746	
杉並区	2,092	37,151	1,126	82,657	750	90,478	460	79,134	371	88,700	191	70,928	85	57,246	31	41,752	5	12,022	0	0	0	0	1,561	
豊島区	923	18,464	516	37,327	317	38,659	156	27,011	102	24,504	35	12,926	17	11,807	2	3,016	0	0	0	0	0	0	2,068	
北区	1,095	21,590	602	42,989	256	30,586	125	21,262	108	25,110	55	20,785	14	9,467	2	2,950	0	0	0	0	0	0	173,714	
荒川区	838	15,578	354	25,415	139	16,654	77	13,335	55	12,914	30	11,001	12	7,283	1	1,345	0	0	0	0	0	0	2,257	
板橋区	1,433	25,903	878	62,873	429	51,985	215	36,878	175	41,456	100	38,120	50	32,703	9	11,465	1	2,300	0	0	0	0	174,739	
練馬区	2,798	47,655	1,399	102,339	941	113,446	488	84,241	371	88,795	223	108,242	153	108,242	50	64,926	13	33,342	0	0	0	0	1,506	
足立区	2,422	45,105	1,247	89,683	628	76,695	340	58,539	299	72,227	214	80,973	118	80,812	24	32,418	1	2,871	0	0	0	0	103,525	
葛飾区	1,731	32,526	836	60,140	379	45,656	204	35,656	212	51,948	164	63,349	84	56,448	24	29,238	1	4,120	0	0	0	0	3,290	
江戸川区	2,173	44,209	1,130	80,635	452	54,291	263	45,470	237	57,744	235	89,344	129	87,835	16	20,077	1	2,653	0	0	0	0	303,683	
合計	28,810	550,336	15,278	1,098,651	7,966	964,970	4,322	743,993	3,428	822,460	2,018	756,506	960	649,574	228	298,994	29	75,060	0	0	0	0	6,436	
																								5,960,544

(注) 1 課税資料から作成
 2 区分所有に係る土地の相続を含む。
 3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。
 4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

