

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

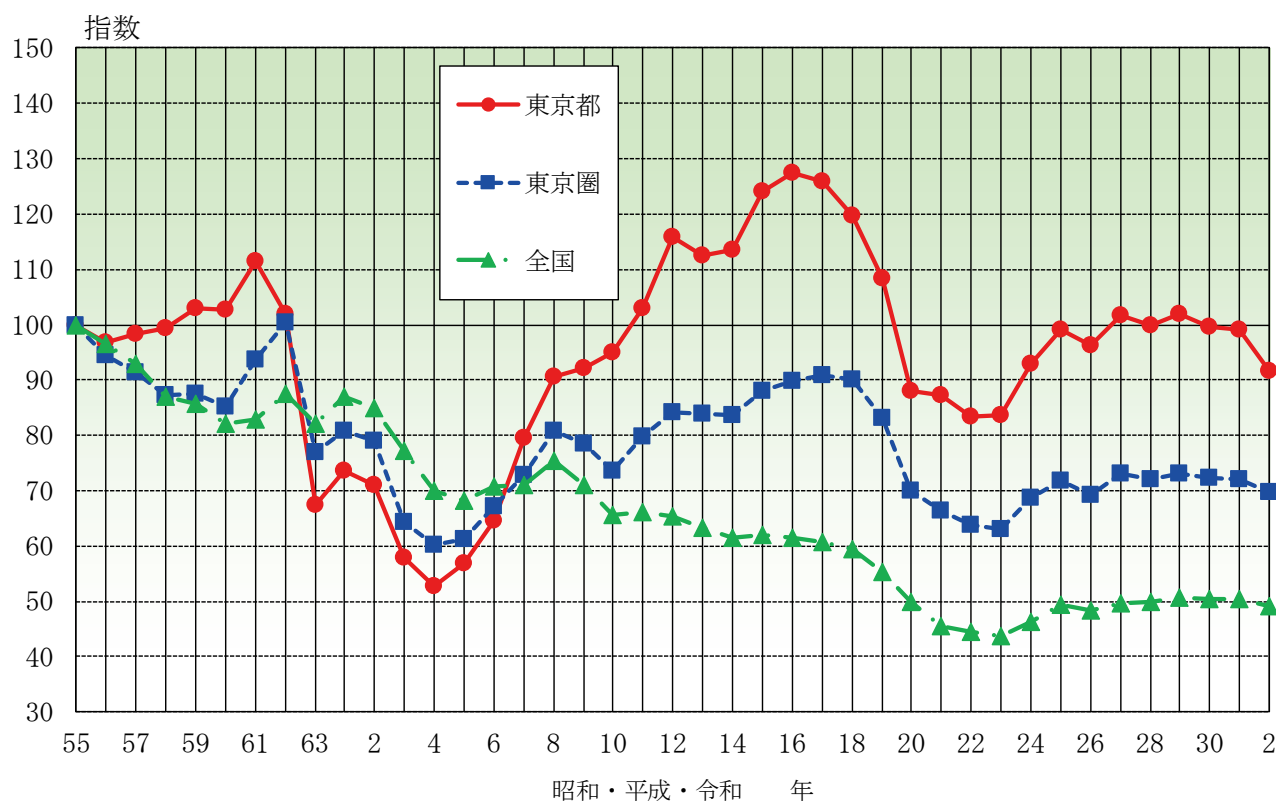
ここでは、法務省資料に基づき、東京都全体の土地取引動向を、東京圏及び全国と比較した。
2009年版から、法務省資料に基づく表に、「東京法務局管内」のデータを追加している
(付表4-1)。

また、課税資料を用いて、区部における令和2年の土地取引状況及び平成23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。

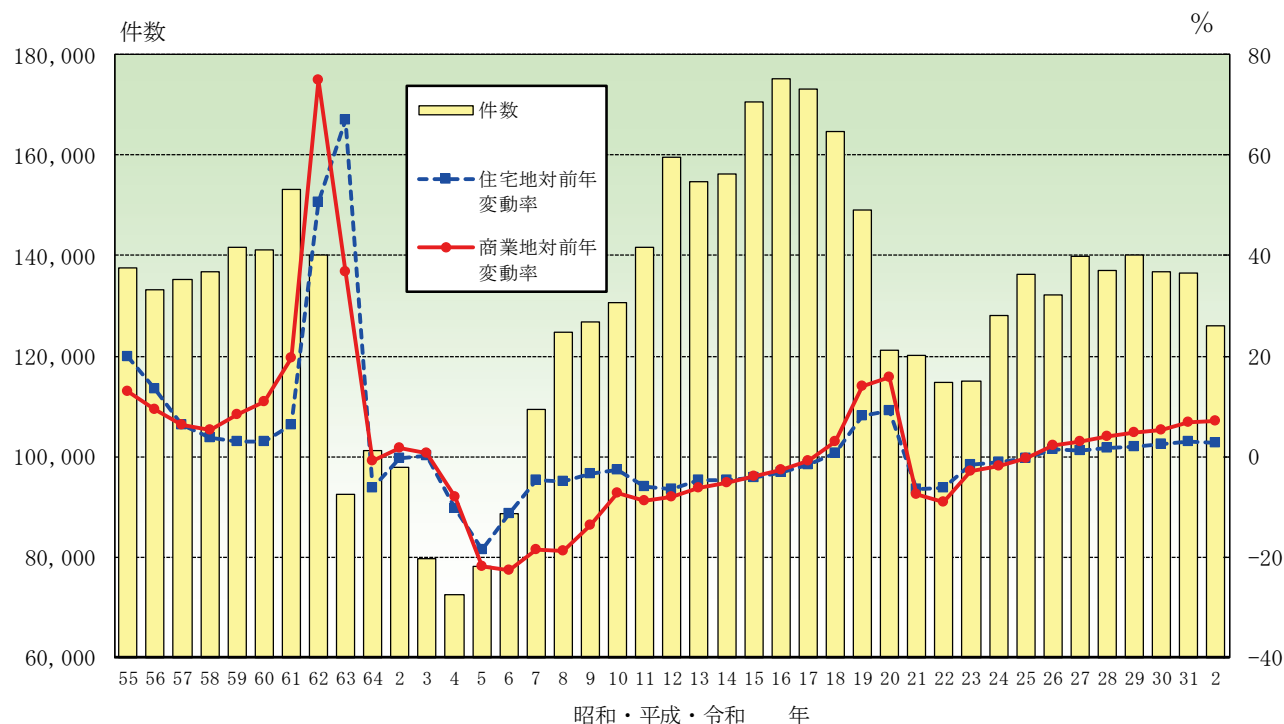
1 東京の土地取引

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
2	126,136	92	9.9	362	70	28.4	1,275	49

(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、東京都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。

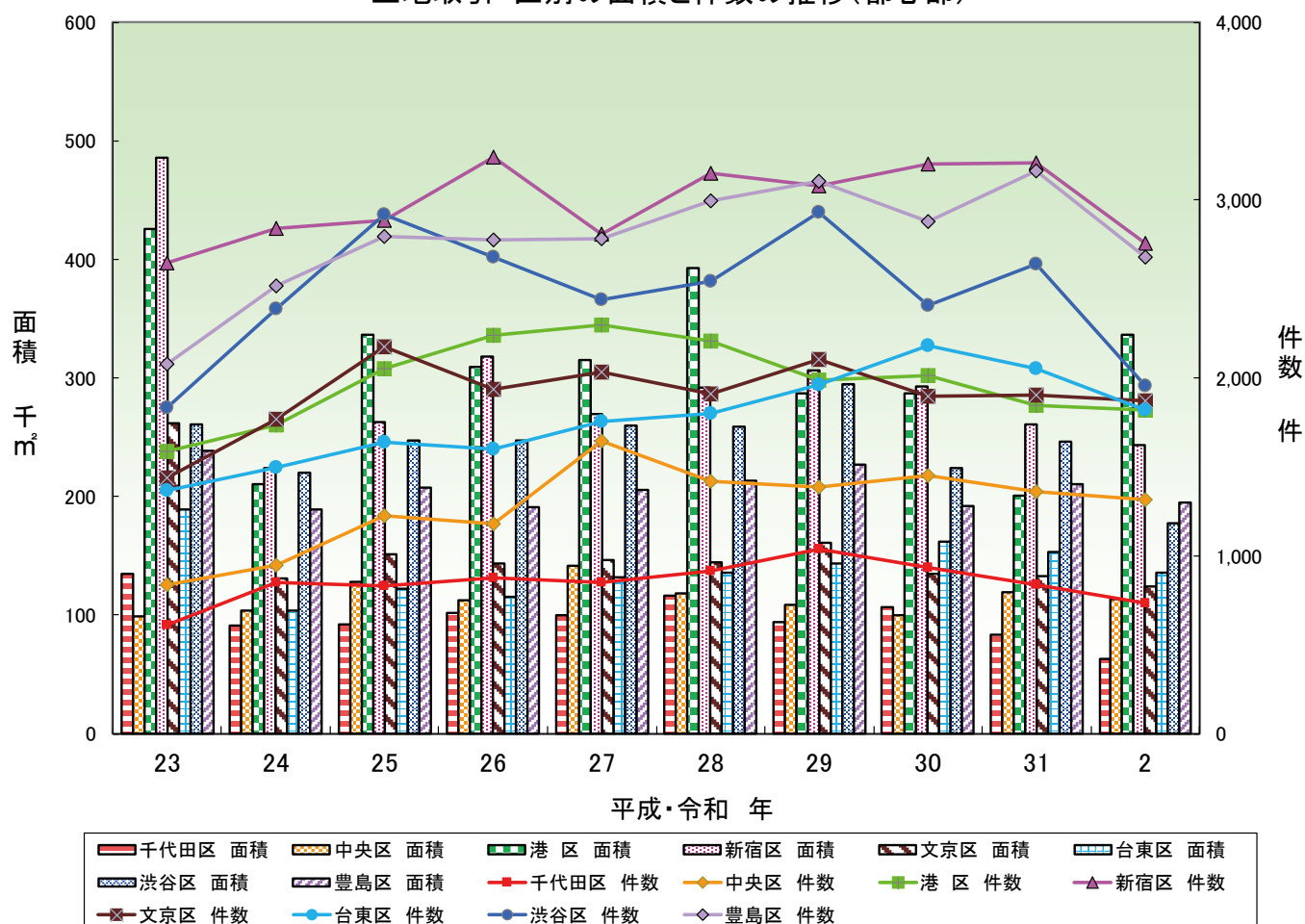
2 区別の土地取引

図表6－2－1 区別年次別土地取引の推移

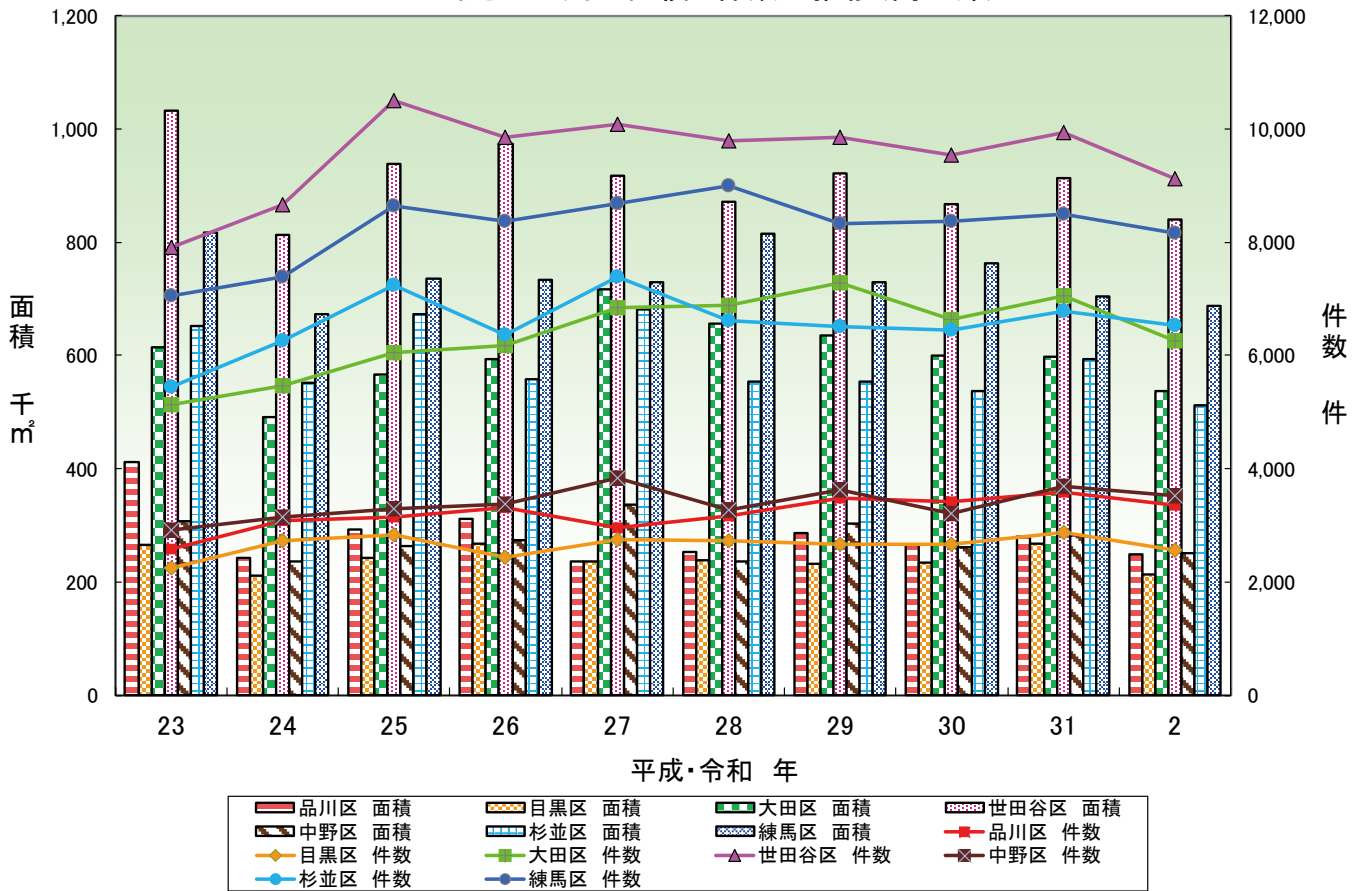
		23		24		25		26		27		28		29		30		31		2	
平成・令和 年																					
区名		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
千代田区		613	134,453	851	91,199	830	92,200	876	101,531	851	99,767	914	116,595	1,037	94,465	934	106,329	838	83,097	735	62,972
中央区		836	98,530	949	103,337	1,227	128,347	1,181	113,000	1,642	141,174	1,420	118,764	1,389	108,830	1,453	99,947	1,360	119,437	1,318	113,349
港区		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	1,817	336,745
新宿区		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	2,755	243,818
文京区		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	1,874	124,577
台東区		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	1,817	136,125
墨田区		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	2,503	200,092
江東区		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	2,394	364,266
品川区		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	3,346	249,635
目黒区		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	2,570	212,589
大田区		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	6,255	537,255
世田谷区		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	9,116	839,203
渋谷区		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	1,957	177,540
中野区		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	3,525	249,827
杉並区		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	6,531	512,501
豊島区		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	2,681	194,475
北区		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	3,032	204,115
荒川区		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	2,225	136,061
板橋区		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	4,435	362,292
練馬区		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	8,156	687,787
足立区		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	8,057	609,784
葛飾区		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	5,039	367,437
江戸川区		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	6,383	472,618
区部計		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	88,521	7,395,063

- (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。

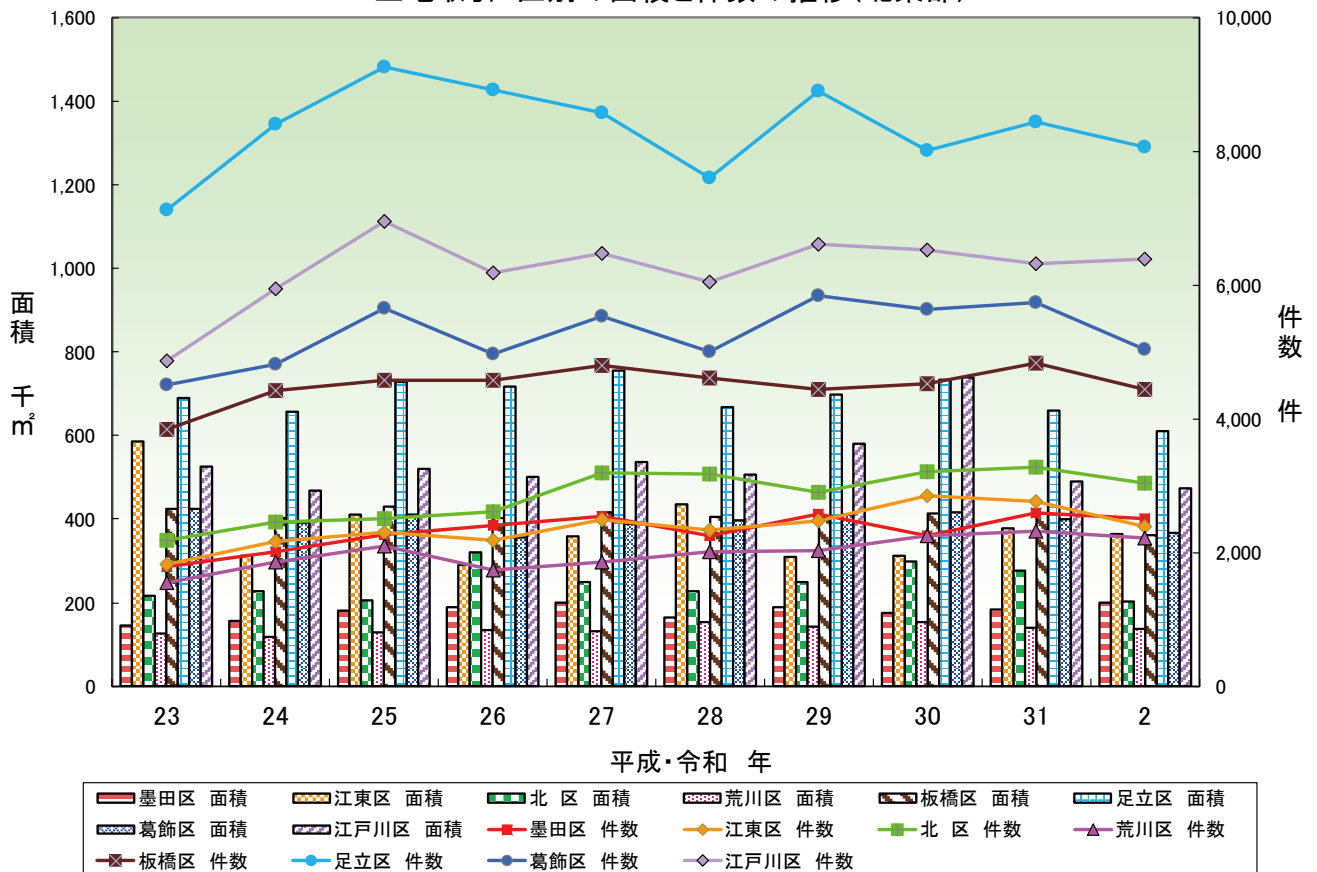
土地取引 区別の面積と件数の推移(都心部)



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 令和２年区別取引主体（買主）別の土地売買状況

集計期間 令和２年1月1日から令和２年12月31日まで

（単位：件数・件、面積・㎡）

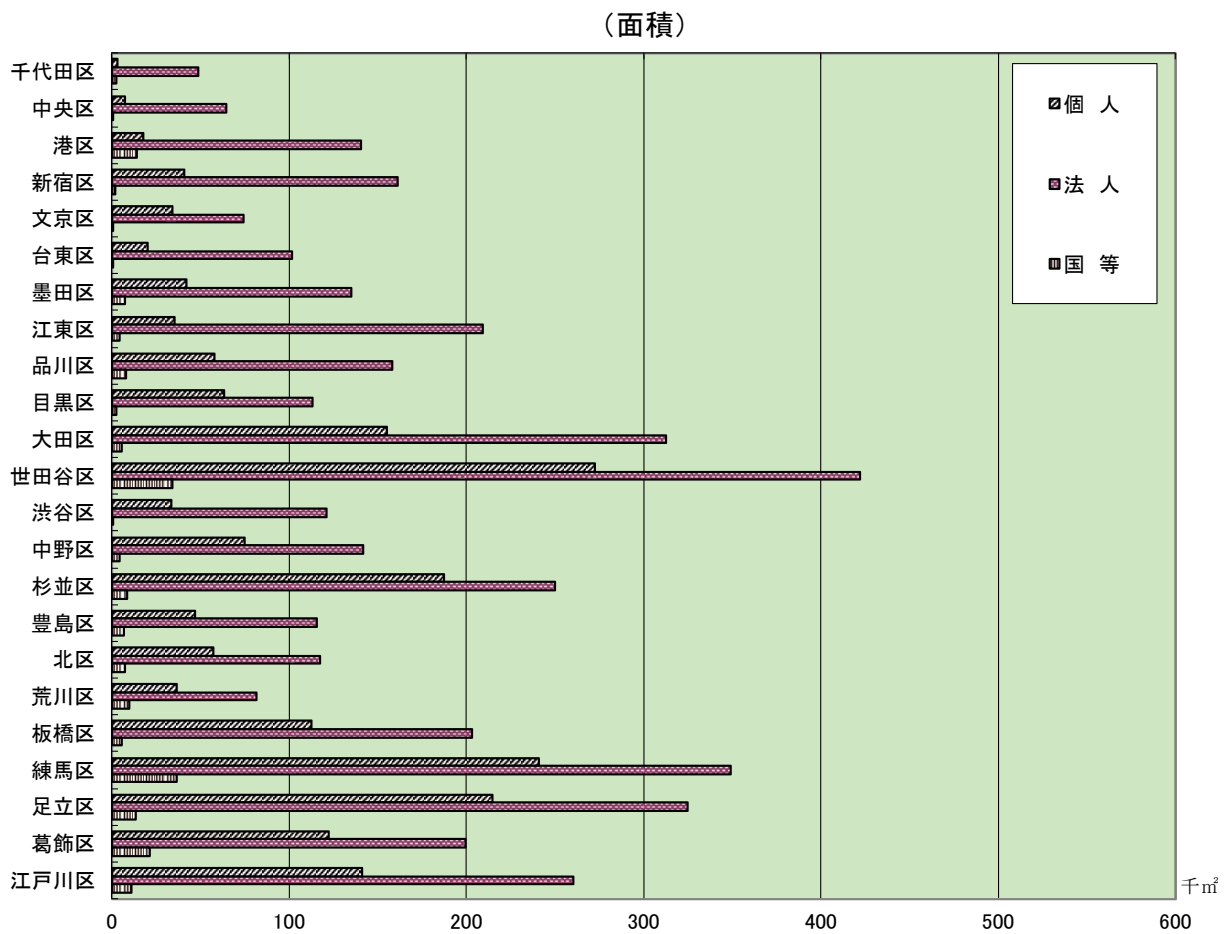
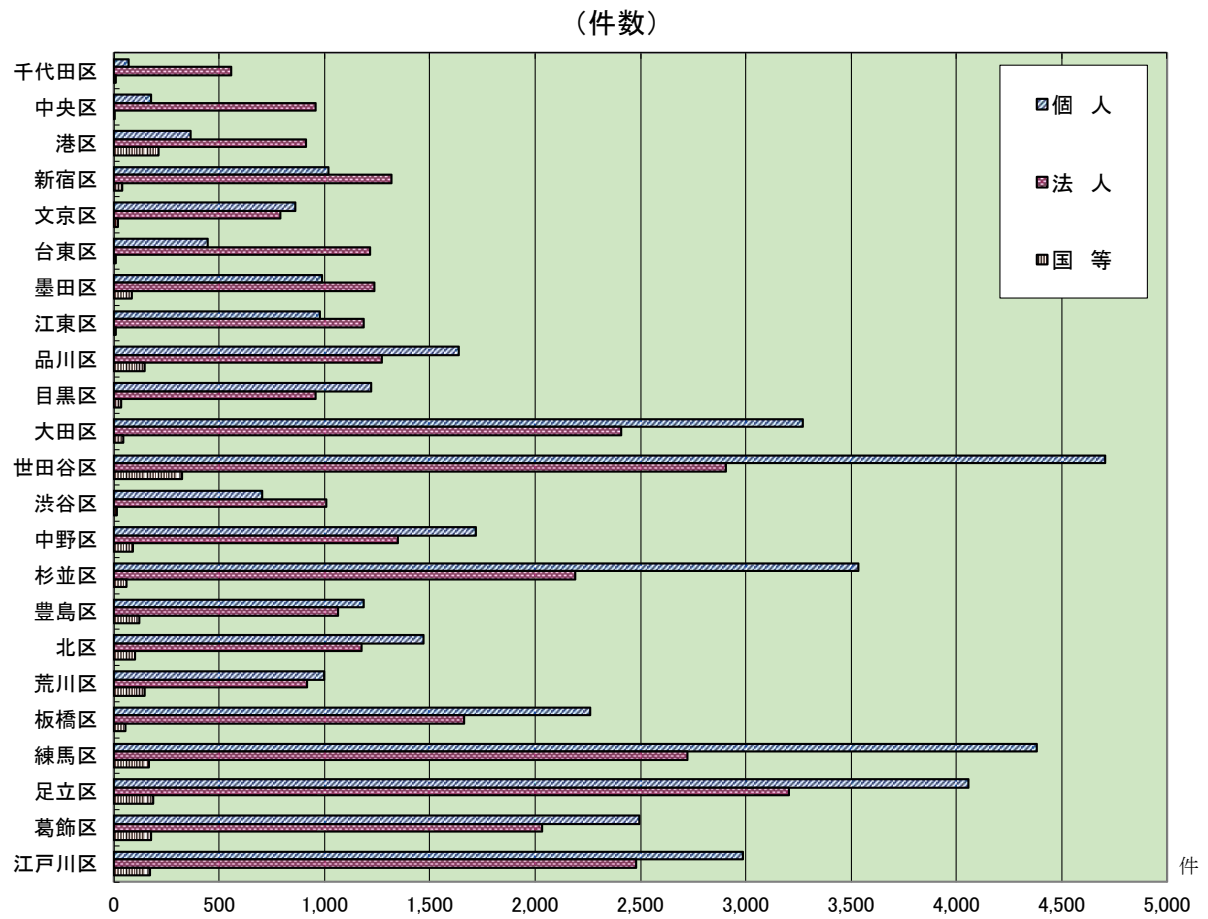
区 名	買 主							
	個 人		法 人		国 等		合 計	
	件 数	面 積	件 数	面 積	件 数	面 積	件 数	面 積
千 代 田 区	71	3,359	559	48,593	11	2,396	641	54,348
中 央 区	178	7,753	957	64,624	6	471	1,141	72,848
港 区	364	17,788	910	140,571	212	14,412	1,486	172,771
新 宿 区	1,019	41,134	1,316	161,052	41	1,705	2,376	203,891
文 京 区	862	34,524	791	74,231	19	657	1,672	109,412
台 東 区	445	20,528	1,216	101,801	10	614	1,671	122,943
墨 田 区	988	42,232	1,239	135,401	85	7,390	2,312	185,023
江 東 区	978	35,159	1,188	209,438	10	4,244	2,176	248,841
品 川 区	1,635	57,976	1,271	158,101	147	8,345	3,053	224,422
目 黒 区	1,222	63,315	958	113,194	32	2,695	2,212	179,204
大 田 区	3,270	155,284	2,407	312,446	43	5,673	5,720	473,403
世 田 谷 区	4,708	272,532	2,907	422,302	325	34,079	7,940	728,913
澁 谷 区	705	33,695	1,009	121,226	12	758	1,726	155,679
中 野 区	1,718	75,049	1,348	141,621	92	4,347	3,158	221,017
杉 並 区	3,534	187,305	2,192	250,197	58	8,449	5,784	445,951
豊 島 区	1,184	46,832	1,063	115,705	119	7,033	2,366	169,570
北 区	1,469	57,117	1,177	117,563	100	7,539	2,746	182,219
荒 川 区	996	36,418	918	81,537	146	10,000	2,060	127,955
板 橋 区	2,263	112,807	1,662	203,272	56	5,818	3,981	321,897
練 馬 区	4,379	241,164	2,724	349,331	165	36,573	7,268	627,068
足 立 区	4,057	214,710	3,203	325,087	185	13,545	7,445	553,342
葛 飾 区	2,497	122,307	2,032	199,549	174	21,396	4,703	343,252
江 戸 川 区	2,987	141,294	2,477	260,334	170	11,176	5,634	412,804
合 計	41,529	2,020,282	35,524	4,107,176	2,218	209,315	79,271	6,336,773

（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。

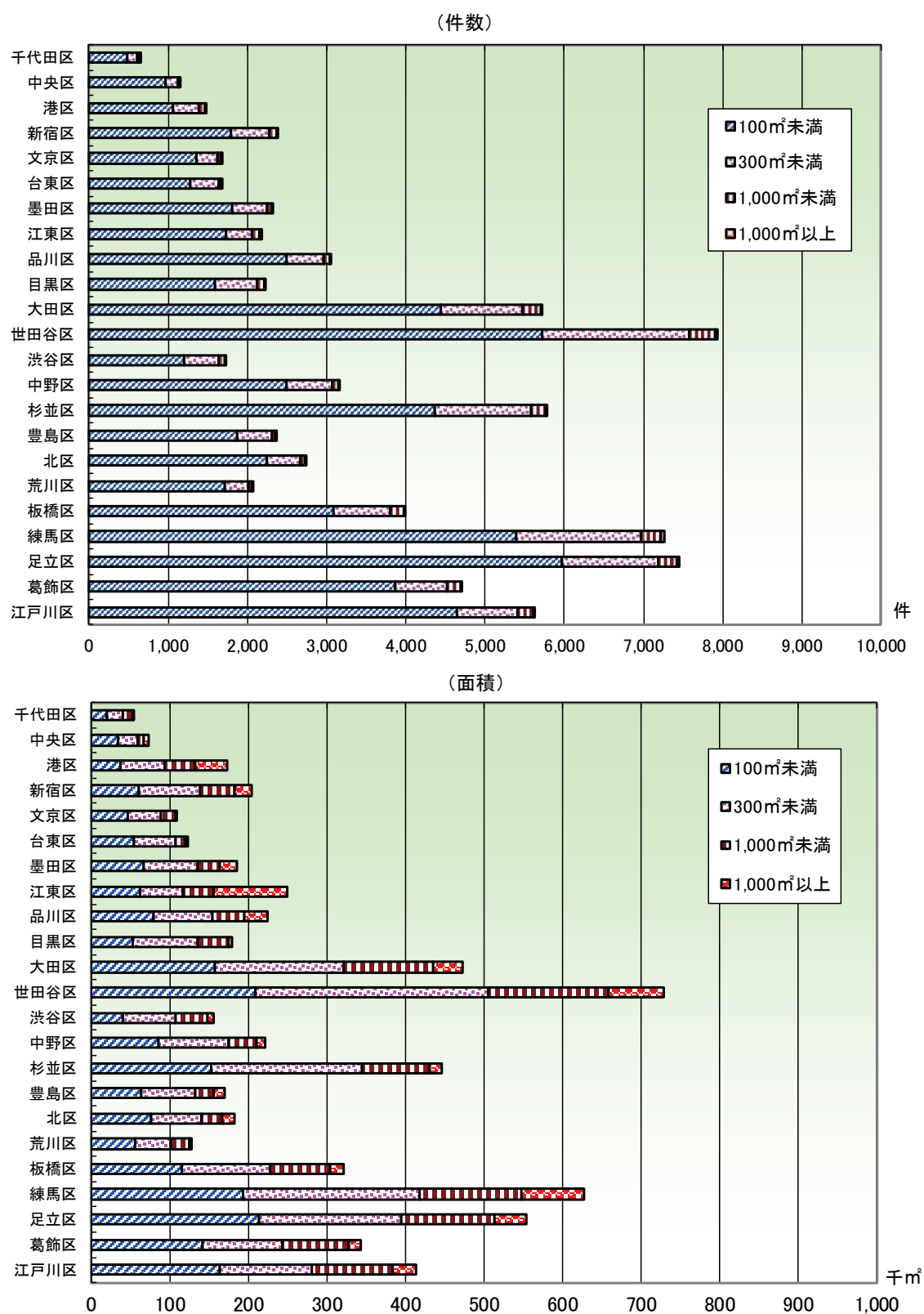
3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

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。



4 面積規模別の土地売買

図6-4-1 令和2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 令和２年区別面積規模別の土地売買状況

集計期間 令和2年1月1日から令和2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		
千代田区	件数 面積	327 8,186	157 11,113	75 9,109	35 5,967	21 5,113	12 4,778	13 9,069	1 1,013	0 0	0 0	641 54,348		
中央区	件数 面積	689 14,992	272 19,340	81 9,671	52 8,790	24 5,700	18 6,532	3 2,032	1 1,580	0 4,211	0 0	1,141 72,848		
港区	件数 面積	742 14,863	316 21,984	146 17,674	89 15,416	98 23,361	56 20,844	26 18,414	9 13,483	2 4,498	1 14,988	1,486 172,771		
新宿区	件数 面積	20,620 40,173	561 40,173	244 29,822	133 22,960	102 24,860	64 23,619	30 20,518	3 4,856	1 2,014	0 14,449	2,376 203,891		
文京区	件数 面積	947 17,623	409 28,704	154 18,879	66 11,273	49 11,931	37 13,738	9 5,780	1 1,484	0 0	0 0	1,672 109,412		
台東区	件数 面積	787 19,392	496 34,664	217 25,904	85 14,779	52 12,473	25 8,979	7 4,297	2 2,455	0 0	0 0	1,671 122,943		
墨田区	件数 面積	23,334 43,105	528 43,105	28,933	112 18,969	84 20,443	44 16,606	18 11,928	5 6,625	3 8,615	0 6,465	2,312 185,023		
江東区	件数 面積	1,196 24,475	528 36,947	169 20,420	96 16,255	77 18,654	66 24,732	19 13,548	13 18,888	9 28,806	1 8,098	2,176 248,841		
品川区	件数 面積	1,778 31,223	719 48,570	232 27,927	119 20,537	110 26,177	58 21,647	26 18,439	7 9,858	3 8,955	0 11,089	3,053 224,422		
目黒区	件数 面積	1,099 17,080	499 35,695	275 33,446	121 21,104	120 28,583	83 30,803	13 8,443	1 1,084	1 2,966	0 0	2,212 179,204		
大田区	件数 面積	3,018 57,586	1,430 99,495	540 65,135	243 41,296	243 58,045	148 56,379	83 56,951	11 14,965	2 4,917	1 8,483	5,720 473,403		
世田谷区	件数 面積	3,777 65,344	1,950 142,908	969 114,770	432 74,866	446 107,896	230 86,809	96 65,731	32 40,604	6 14,894	2 15,091	7,940 728,913		
渋谷区	件数 面積	863 14,682	342 24,761	220 26,856	130 22,076	78 18,728	61 21,988	26 18,128	6 8,460	0 0	0 0	1,726 155,679		
中野区	件数 面積	1,703 28,133	794 56,820	328 39,629	138 23,890	110 26,620	56 20,466	22 14,637	6 8,618	1 2,204	0 0	3,158 221,017		
杉並区	件数 面積	2,964 51,334	1,397 101,615	685 81,198	294 50,678	246 59,088	133 50,304	55 36,353	8 10,488	2 4,893	0 0	5,784 445,951		
豊島区	件数 面積	1,302 22,298	574 40,688	228 27,727	104 17,937	100 24,207	46 17,131	8 5,514	3 4,068	0 0	1 10,000	2,366 169,570		
北区	件数 面積	1,572 28,861	680 47,301	244 29,259	104 17,667	70 16,707	51 18,305	15 9,198	8 10,488	2 4,433	0 0	2,746 182,219		
荒川区	件数 面積	1,234 22,580	476 32,679	173 20,423	64 11,142	62 14,837	34 12,812	14 9,638	3 3,844	0 0	0 0	2,060 127,955		
板橋区	件数 面積	1,979 34,958	1,103 79,708	413 49,232	159 27,314	152 36,669	109 41,145	54 34,944	11 13,298	1 4,629	0 0	3,981 321,897		
練馬区	件数 面積	3,487 55,795	1,913 137,965	1,071 123,512	290 49,356	214 50,851	132 49,682	118 80,731	29 40,371	14 38,805	0 0	7,268 627,068		
足立区	件数 面積	3,860 58,758	2,117 154,507	741 87,110	275 47,360	189 46,118	154 59,107	86 60,615	20 27,708	3 12,059	0 0	7,445 553,342		
葛飾区	件数 面積	2,510 45,072	1,363 96,967	364 43,124	160 27,739	122 29,728	109 41,428	63 42,899	12 16,295	0 0	0 0	4,703 343,252		
江戸川区	件数 面積	3,131 53,871	1,521 109,498	422 50,110	195 33,313	140 34,389	128 48,138	81 55,070	12 14,518	3 8,210	1 5,687	5,634 412,804		
合計	件数 面積	41,384 731,060	20,239 1,445,207	8,232 979,870	3,496 600,684	2,909 701,178	1,854 695,972	885 602,877	204 275,051	54 155,109	7 51,070	79,271 6,336,773		

(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 令和2年区別面積規模別の土地相続状況

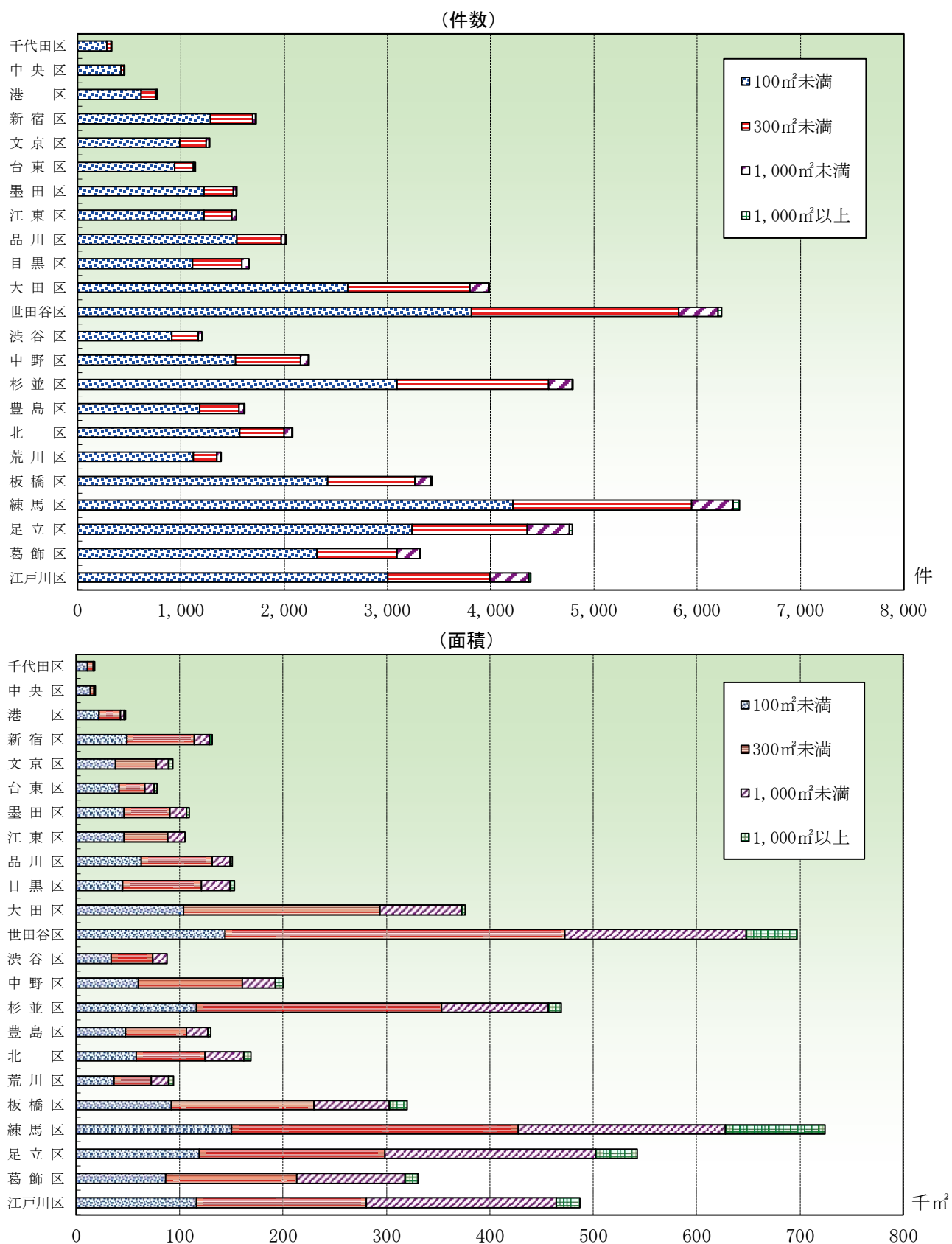


表6-5-1 令和2年区別面積規模別の土地相続状況

集計期間 令和2年1月1日から令和2年12月31日まで

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		
千代田区	198	4,729	84	5,804	23	2,781	8	1,355	7	1,828	2	888	0	0	0	0	0	0	0	0	322	17,385
中央区	334	7,426	85	5,897	21	2,533	9	1,485	0	0	1	324	1	715	0	0	0	0	0	0	451	18,380
港区	426	8,226	189	13,340	83	9,872	35	5,805	23	5,500	8	2,648	2	1,039	1	1,033	0	0	0	0	767	47,463
新宿区	826	15,839	460	32,801	208	25,249	108	18,511	91	21,890	23	8,705	9	5,708	2	2,990	0	0	0	0	1,727	131,693
文京区	636	12,262	354	25,523	131	15,942	77	13,078	46	10,856	26	9,062	3	2,136	0	4,561	2	0	0	0	1,275	93,420
台東区	562	14,157	378	26,880	118	14,180	50	8,475	12	2,878	7	2,553	9	5,926	2	3,035	0	0	0	0	1,138	78,084
墨田区	803	16,369	421	29,912	148	17,992	80	13,678	53	12,792	24	9,361	9	6,574	2	2,613	0	0	0	0	1,540	109,291
江東区	813	17,216	409	28,866	152	18,588	69	11,737	52	12,326	25	8,889	12	7,380	0	0	0	0	0	0	1,532	105,002
品川区	919	18,324	621	44,730	220	26,179	118	20,294	91	21,597	30	11,357	11	6,460	2	2,041	0	0	0	0	2,012	150,982
目黒区	668	12,126	445	32,358	242	29,799	134	23,022	99	23,798	55	20,039	12	7,687	3	4,266	0	0	0	0	1,658	153,095
大田区	1,585	29,691	1,032	74,104	605	73,495	332	57,254	242	58,945	142	52,589	43	26,798	3	3,358	0	0	0	0	3,984	376,234
世田谷区	2,445	43,829	1,365	99,853	968	117,855	582	99,799	462	111,242	272	102,794	110	72,749	33	45,935	1	2,821	0	0	6,238	696,877
渋谷区	606	11,604	308	22,291	125	14,860	86	14,879	43	10,343	26	9,543	7	4,091	0	0	0	0	0	0	1,201	87,611
中野区	955	18,723	572	41,089	323	39,425	176	30,511	133	30,982	55	20,234	18	11,468	3	4,519	1	3,114	0	0	2,236	200,065
杉並区	2,021	37,099	1,074	78,870	716	87,013	425	72,748	322	77,217	169	63,641	62	39,659	6	7,921	2	4,849	0	0	4,797	469,017
豊島区	725	14,149	456	33,193	212	25,562	109	18,556	62	14,838	42	15,894	8	5,224	2	2,877	0	0	0	0	1,616	130,293
北区	1,035	20,219	532	37,953	246	29,461	110	18,807	77	18,332	52	19,649	26	17,610	3	4,090	1	2,406	0	0	2,082	168,527
荒川区	829	15,577	288	20,597	120	14,422	67	11,449	44	10,570	22	8,223	12	7,964	4	5,370	0	0	0	0	1,386	94,172
板橋区	1,539	28,588	879	63,253	426	51,528	223	38,279	199	48,247	99	37,640	51	34,904	11	12,574	2	5,217	0	0	3,429	320,230
練馬区	2,836	48,586	1,379	101,197	886	106,604	471	81,324	374	90,010	253	95,516	151	104,458	54	76,484	7	19,894	0	0	6,411	724,073
足立区	2,133	40,231	1,103	78,484	587	70,395	264	45,460	264	64,004	256	97,391	156	106,479	25	34,249	2	6,034	0	0	4,790	542,727
葛飾区	1,533	30,140	784	56,460	385	46,650	209	35,928	182	43,813	145	55,519	76	49,268	8	10,360	1	2,311	0	0	3,323	330,449
江戸川区	1,922	38,680	1,082	77,230	470	57,317	265	45,652	254	61,233	236	90,903	141	93,023	17	20,563	1	2,367	0	0	4,388	486,968
合 計	26,349	503,790	14,300	1,030,685	7,415	897,702	4,007	688,086	3,132	753,241	1,970	743,362	929	617,320	181	244,278	20	53,574	0	0	58,303	5,532,038

(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。

