

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。

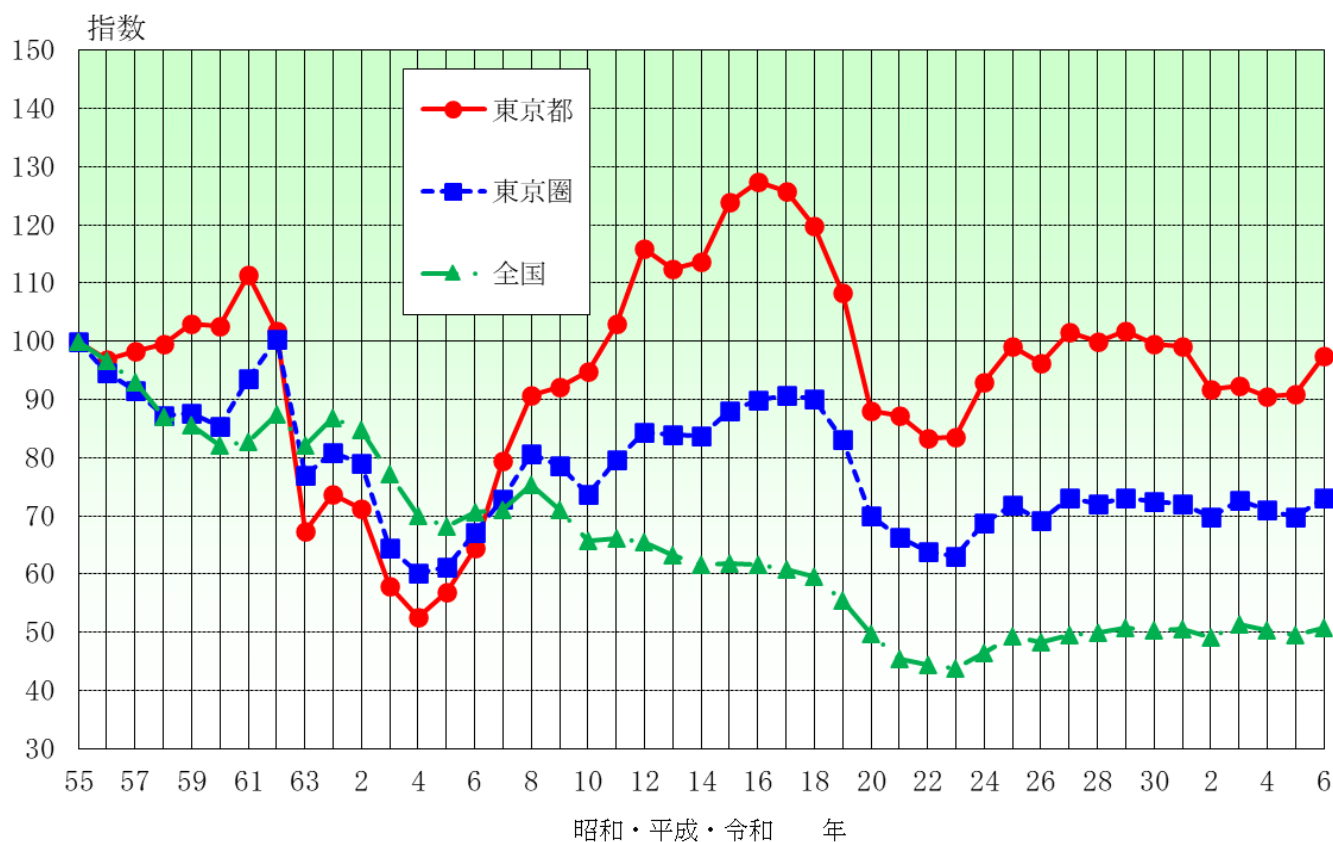
2009年版から、法務省資料に基づく表に、「東京法務局管内」のデータを追加している(付表4-1)。

また、課税資料を用いて、区部における令和6年の土地取引状況及び近年における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。

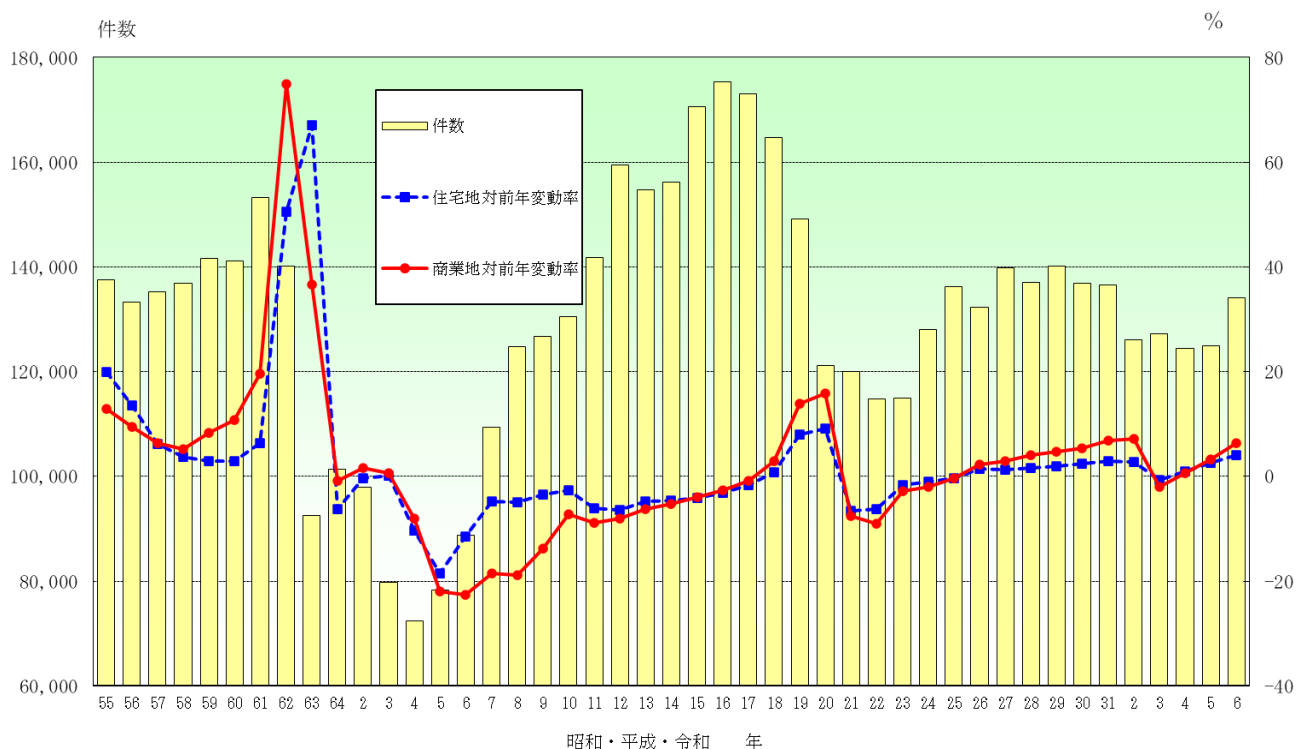
1 東京の土地取引

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
3	127,159	92	9.5	377	73	28.3	1,334	51
4	124,397	90	9.5	368	71	28.2	1,305	50
5	124,951	91	9.7	362	70	28.1	1,289	50
6	134,152	98	10.2	379	73	28.8	1,319	51

(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

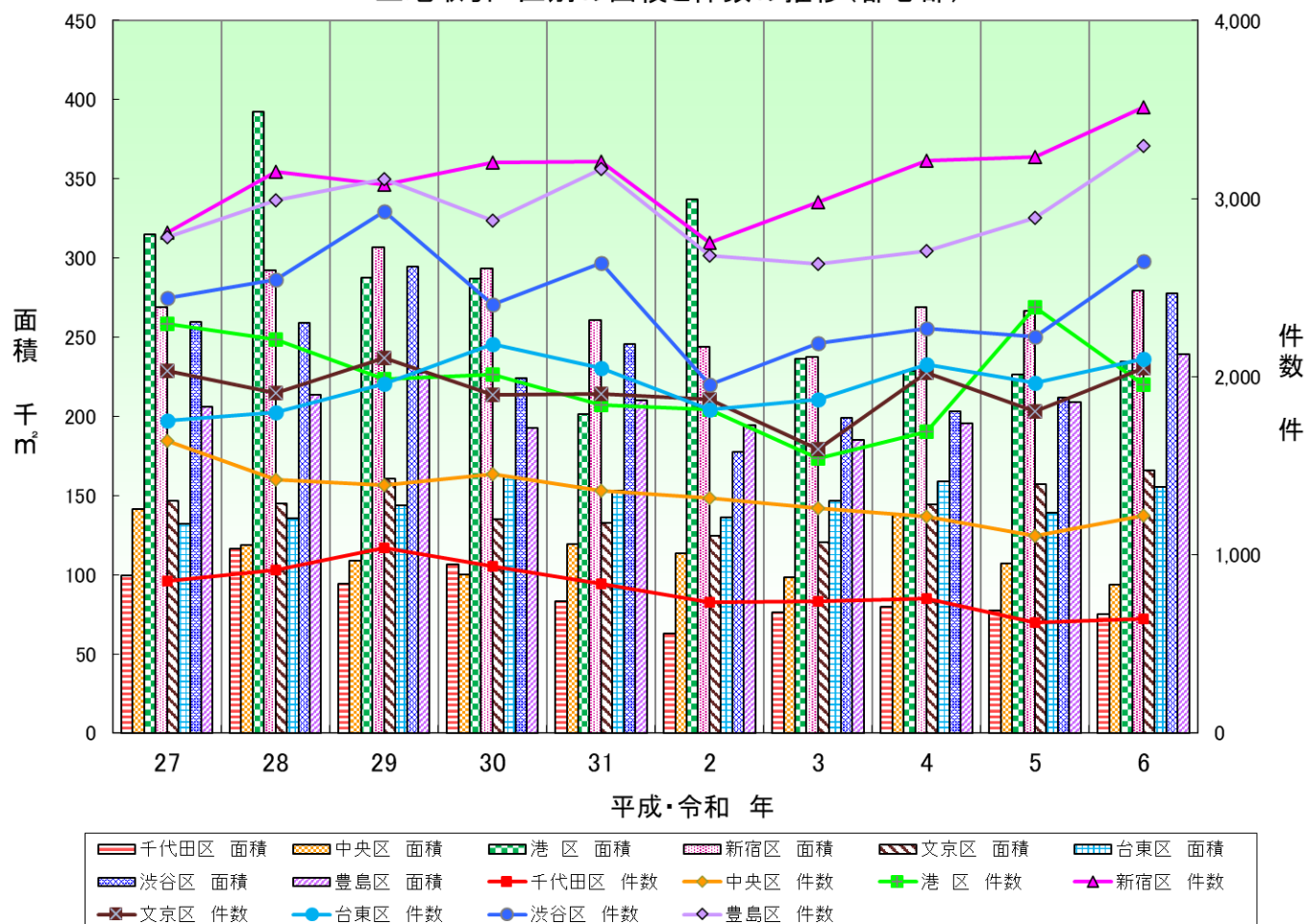
図表6-2-1 区別年次別土地取引の推移

(単位：件、㎡)

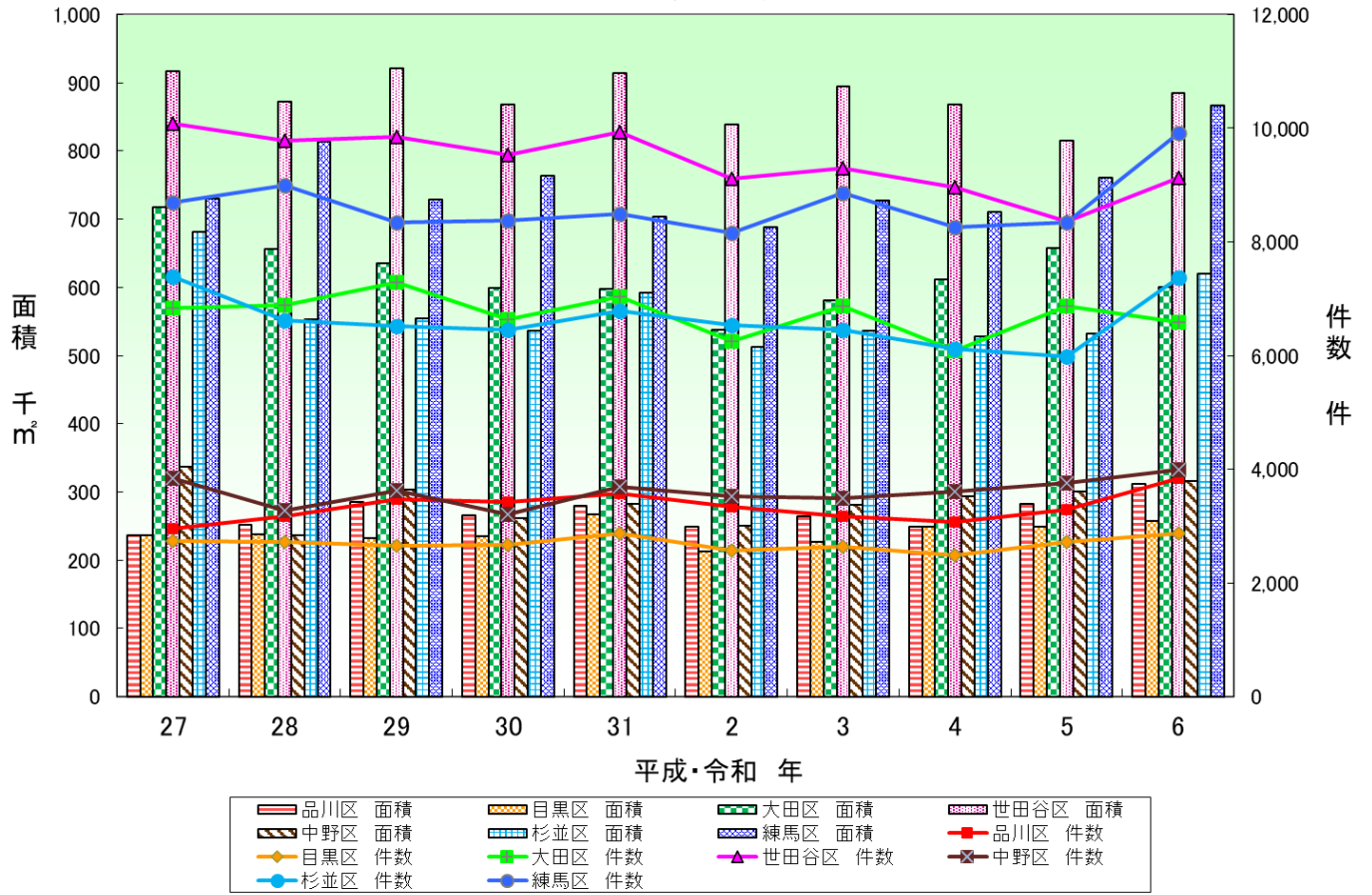
平成・令和 年	27		28		29		30		31		2		3		4		5		6	
区名	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
千代田区	851	99,767	914	116,595	1,037	94,465	934	106,329	838	83,097	735	62,972	737	76,266	755	79,802	619	77,615	642	75,126
中央区	1,642	141,174	1,420	118,764	1,389	108,830	1,453	99,947	1,360	119,437	1,318	113,349	1,261	98,511	1,215	138,051	1,106	106,861	1,223	93,762
港区	2,295	314,819	2,209	392,246	1,987	287,354	2,011	286,815	1,844	201,124	1,817	336,745	1,540	236,358	1,690	228,697	2,389	226,278	1,956	234,412
新宿区	2,808	269,072	3,152	292,253	3,080	306,822	3,205	293,090	3,207	261,031	2,755	243,818	2,980	237,411	3,212	268,777	3,235	266,313	3,513	279,514
文京区	2,033	146,802	1,910	144,977	2,105	160,658	1,898	135,074	1,905	132,682	1,874	124,577	1,591	120,715	2,024	144,341	1,803	157,140	2,047	166,041
台東区	1,753	131,813	1,801	135,541	1,959	143,720	2,181	161,808	2,050	152,935	1,817	136,125	1,875	146,359	2,069	159,017	1,967	139,193	2,103	155,468
墨田区	2,535	199,977	2,255	164,081	2,574	189,290	2,249	174,981	2,598	184,762	2,503	200,092	2,471	186,650	2,728	217,614	2,649	194,584	3,143	240,502
江東区	2,486	358,751	2,330	434,698	2,480	310,089	2,847	313,339	2,762	377,929	2,394	364,266	2,433	297,311	2,726	344,236	2,823	394,622	2,754	257,122
品川区	2,952	236,045	3,176	252,143	3,473	285,301	3,420	266,240	3,577	280,334	3,346	249,635	3,173	264,660	3,071	248,624	3,288	282,383	3,844	312,314
目黒区	2,740	236,555	2,717	237,763	2,656	232,083	2,675	234,593	2,876	267,302	2,570	212,589	2,635	226,777	2,490	248,814	2,727	248,443	2,872	257,357
大田区	6,844	716,974	6,881	656,023	7,291	635,779	6,636	599,049	7,042	597,498	6,255	537,255	6,863	580,418	6,077	611,579	6,865	657,289	6,590	600,249
世田谷区	10,079	916,462	9,779	872,246	9,856	921,170	9,534	867,422	9,936	913,454	9,116	839,203	9,297	894,587	8,958	867,430	8,364	815,208	9,128	884,828
渋谷区	2,440	259,397	2,543	259,136	2,929	294,620	2,407	224,167	2,637	245,826	1,957	177,540	2,186	199,188	2,269	202,998	2,226	212,119	2,648	277,452
中野区	3,842	337,292	3,274	237,079	3,625	302,833	3,209	262,264	3,697	283,141	3,525	249,827	3,493	280,785	3,600	293,461	3,756	300,542	4,000	315,584
杉並区	7,392	680,861	6,613	553,605	6,513	554,060	6,449	536,026	6,779	592,715	6,531	512,501	6,449	535,824	6,124	528,175	5,984	531,724	7,380	620,384
豊島区	2,784	205,791	2,993	213,789	3,108	227,369	2,876	192,430	3,166	210,216	2,681	194,475	2,632	185,262	2,707	195,653	2,894	208,979	3,297	239,481
北区	3,195	249,882	3,179	228,256	2,900	249,606	3,210	297,451	3,272	277,619	3,032	204,115	3,078	212,054	3,279	241,094	3,319	238,688	3,710	277,537
荒川区	1,855	130,577	2,017	152,709	2,022	141,783	2,250	153,572	2,327	141,371	2,225	136,061	2,478	173,766	2,246	155,018	2,332	173,308	2,484	191,852
板橋区	4,799	415,561	4,604	406,028	4,439	403,592	4,519	413,728	4,839	413,925	4,435	362,292	4,609	577,195	5,157	479,156	4,779	421,722	5,044	422,966
練馬区	8,686	729,383	8,998	813,923	8,335	728,923	8,370	763,387	8,500	704,255	8,156	687,787	8,868	726,905	8,262	710,890	8,335	761,152	9,912	866,160
足立区	8,585	756,061	7,609	668,910	8,900	697,243	8,009	734,913	8,437	660,021	8,057	609,784	8,374	625,844	8,813	694,136	8,850	688,829	8,783	693,080
葛飾区	5,532	390,008	4,999	397,938	5,837	412,123	5,632	415,745	5,739	401,208	5,039	367,437	5,327	371,689	5,635	413,035	5,490	458,641	6,023	513,237
江戸川区	6,477	537,036	6,045	506,943	6,605	579,614	6,531	739,739	6,318	489,459	6,383	472,618	6,196	475,652	6,227	529,987	6,421	538,481	7,151	548,654
区部計	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	90,546	7,730,187	91,334	8,000,585	92,221	8,100,114	100,247	8,523,082

- (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。

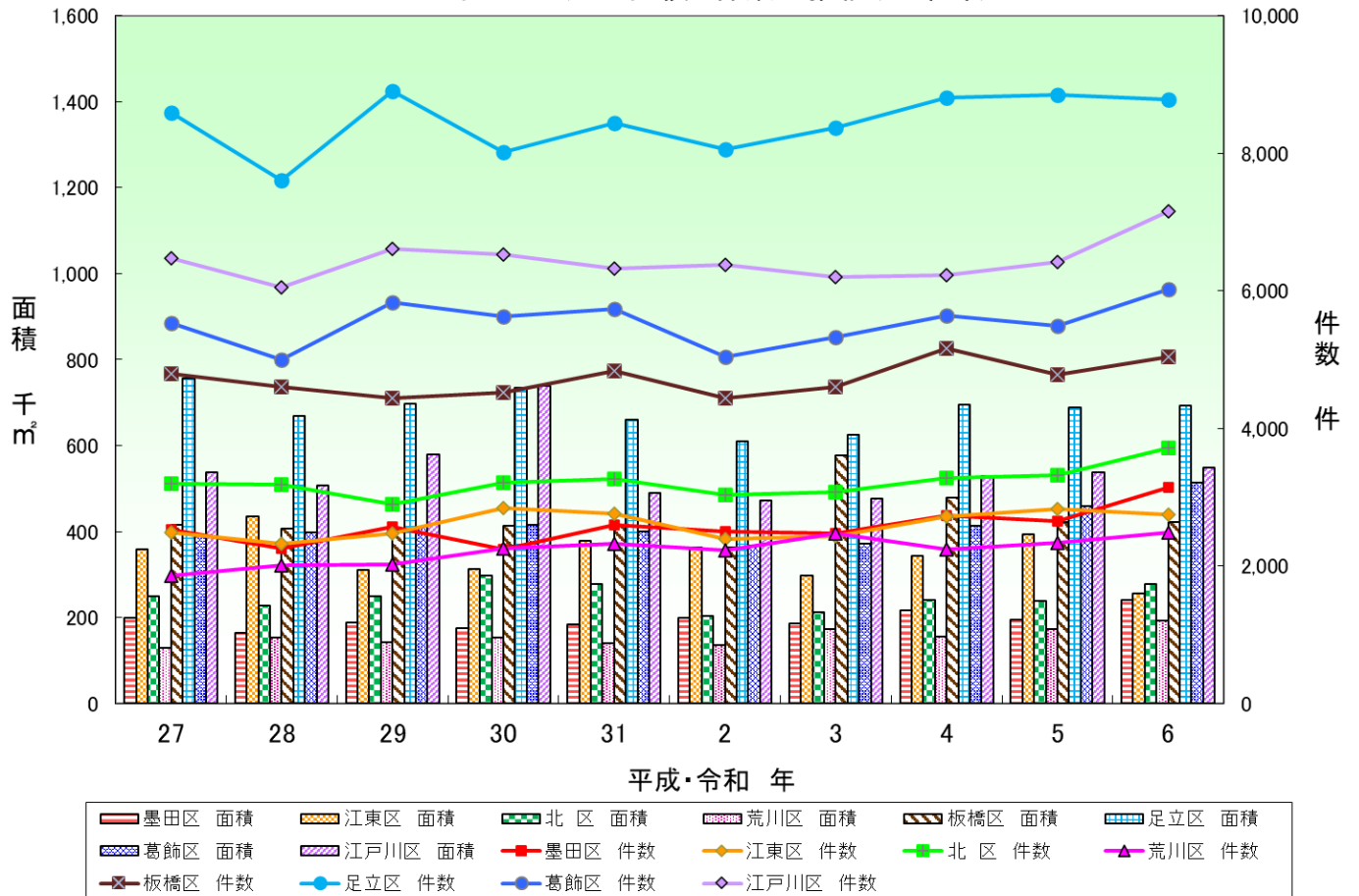
土地取引 区別の面積と件数の推移(都心部)



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 6 年区別取引主体（買主）別の土地売買状況

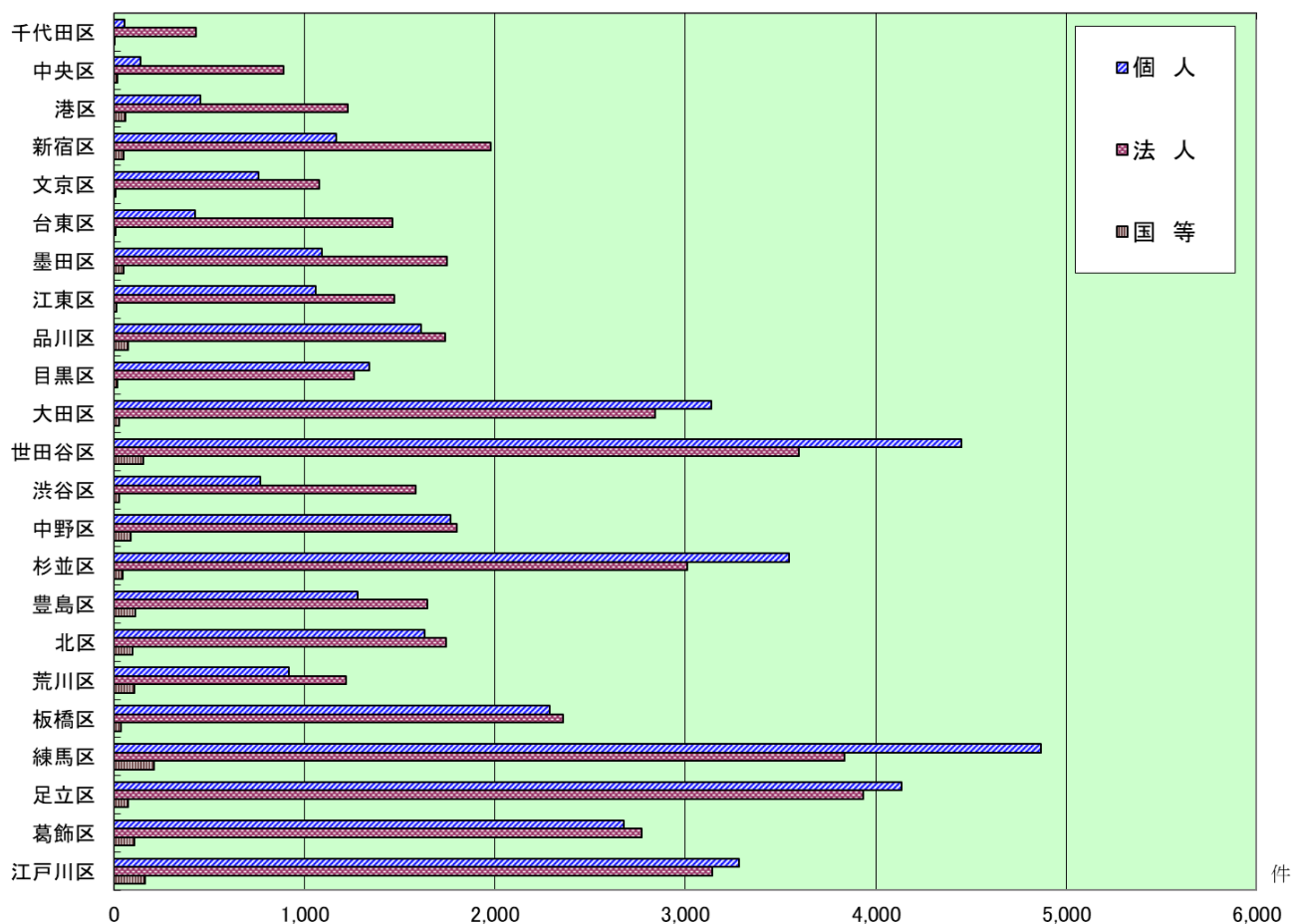
集計期間 令和 6 年 1 月 1 日から令和 6 年12月31日まで

(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	56	5,573	433	48,229	5	663	494	54,465
中 央 区	139	7,417	892	62,991	17	6,539	1,048	76,947
港 区	454	19,465	1,228	183,846	59	4,382	1,741	207,693
新 宿 区	1,166	46,705	1,977	194,487	53	8,733	3,196	249,925
文 京 区	759	32,740	1,079	106,841	8	552	1,846	140,133
台 東 区	426	15,703	1,462	119,590	7	390	1,895	135,683
墨 田 区	1,094	42,710	1,749	171,448	52	1,831	2,895	215,989
江 東 区	1,058	38,897	1,470	173,672	13	254	2,541	212,823
品 川 区	1,614	61,777	1,738	195,935	74	17,528	3,426	275,240
目 黒 区	1,340	68,443	1,259	161,949	19	2,714	2,618	233,106
大 田 区	3,136	142,952	2,841	368,999	28	11,256	6,005	523,207
世 田 谷 区	4,449	252,433	3,595	505,976	156	23,023	8,200	781,432
澁 谷 区	767	36,836	1,585	207,883	29	4,451	2,381	249,170
中 野 区	1,769	81,974	1,802	195,570	90	12,894	3,661	290,438
杉 並 区	3,543	182,445	3,011	366,674	47	9,548	6,601	558,667
豊 島 区	1,280	49,128	1,646	161,116	111	5,806	3,037	216,050
北 区	1,631	63,348	1,744	186,540	98	6,637	3,473	256,525
荒 川 区	918	35,765	1,218	125,956	108	11,744	2,244	173,465
板 橋 区	2,287	102,874	2,360	274,686	35	7,878	4,682	385,438
練 馬 区	4,866	248,260	3,834	455,557	211	63,168	8,911	766,985
足 立 区	4,134	194,677	3,936	421,137	72	6,375	8,142	622,189
葛 飾 区	2,677	125,926	2,773	281,464	108	76,686	5,558	484,076
江 戸 川 区	3,280	158,714	3,141	327,394	165	15,729	6,586	501,837
合 計	42,843	2,014,762	46,773	5,297,940	1,565	298,781	91,181	7,611,483

- (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 令和 6 年区別面積規模別の土地売買状況

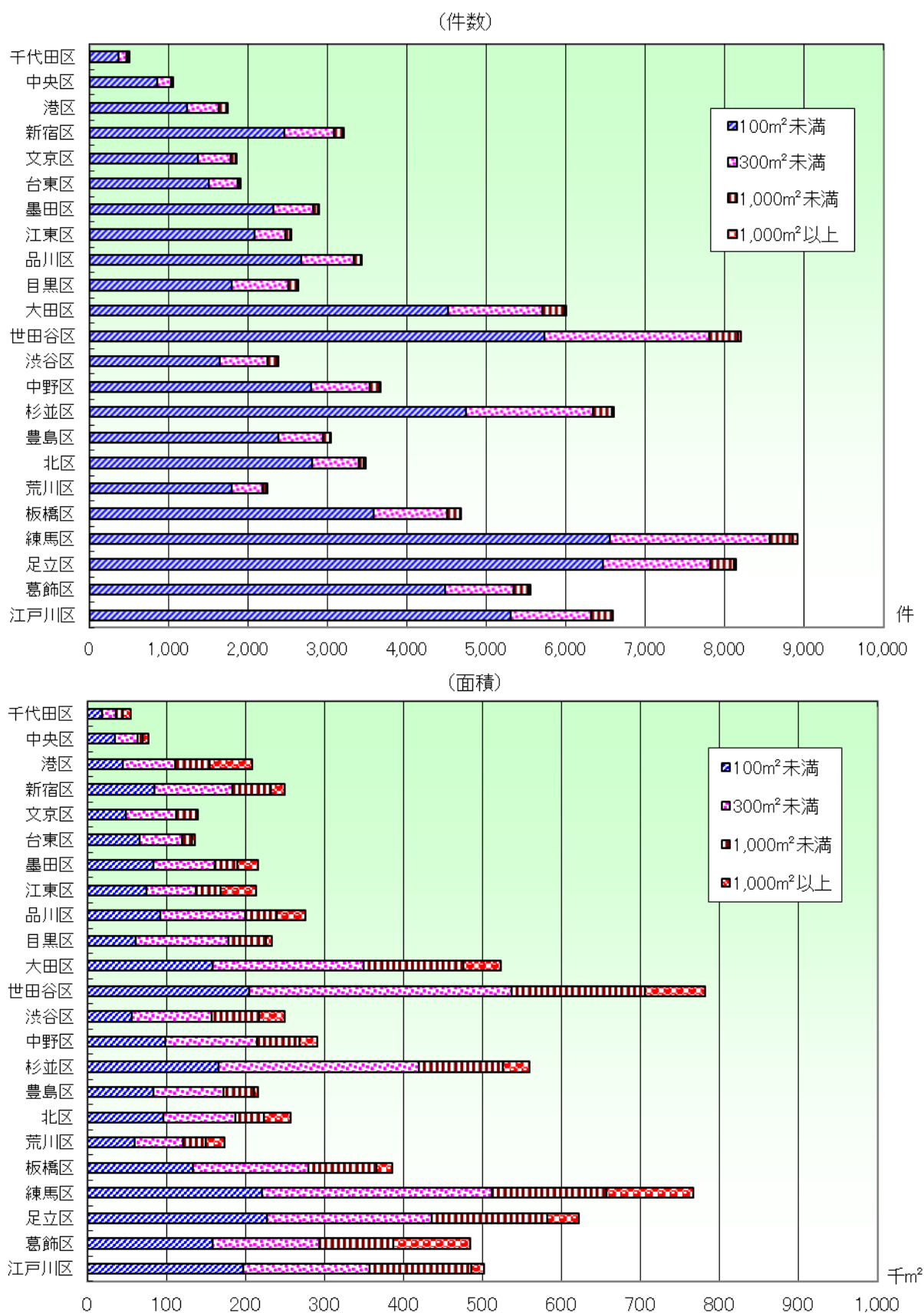


表 6－4－1 令和 6 年区別面積規模別の土地売買状況

集計期間 令和 6 年 1 月 1 日から令和 6 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	189	177	43	33	29	14	4	4	1	0	0	494
	面積	5,227	12,913	5,163	5,791	6,940	5,054	3,001	5,631	4,745	0	0	54,465
中央区	件数	534	316	93	50	37	10	4	3	1	0	0	1,048
	面積	12,908	21,983	10,992	8,639	8,850	3,643	2,738	4,238	2,956	0	0	76,947
港区	件数	831	402	176	125	101	66	27	6	4	1	2	1,741
	面積	15,600	29,124	21,462	21,146	23,909	25,147	18,566	8,830	10,746	5,696	27,467	207,693
新宿区	件数	1,641	808	344	169	118	77	31	6	1	1	0	3,196
	面積	26,987	57,683	41,067	29,275	28,609	28,610	19,960	9,302	2,330	6,102	0	249,925
文京区	件数	938	434	235	95	79	50	14	1	0	0	0	1,846
	面積	18,134	30,565	28,255	15,977	19,217	18,624	8,010	1,351	0	0	0	140,133
台東区	件数	861	639	220	89	52	29	3	2	0	0	0	1,895
	面積	20,452	44,913	26,339	15,161	12,358	11,228	2,000	3,232	0	0	0	135,683
墨田区	件数	1,585	733	272	139	83	51	17	12	3	0	0	2,895
	面積	32,341	51,522	32,920	23,875	19,806	18,786	10,629	17,774	8,336	0	0	215,989
江東区	件数	1,407	666	207	107	75	49	20	5	4	0	1	2,541
	面積	28,628	46,299	25,254	18,487	18,314	17,009	13,701	6,872	14,752	0	23,507	212,823
品川区	件数	1,815	854	300	201	157	68	21	5	3	0	2	3,426
	面積	32,105	59,520	36,153	34,340	37,137	25,309	14,489	6,381	6,996	0	22,810	275,240
目黒区	件数	1,214	577	352	182	182	78	29	3	1	0	0	2,618
	面積	19,270	41,615	42,648	31,135	43,654	29,890	18,094	3,600	3,200	0	0	233,106
大田区	件数	3,081	1,430	619	319	257	180	89	25	5	0	0	6,005
	面積	56,813	101,151	74,723	54,844	61,322	67,385	58,889	33,120	14,960	0	0	523,207
世田谷区	件数	3,804	1,921	1,097	556	431	245	112	22	11	1	0	8,200
	面積	64,428	139,919	132,088	95,742	104,110	93,124	76,578	29,235	37,686	8,522	0	781,432
渋谷区	件数	1,104	532	276	182	146	80	43	13	5	0	0	2,381
	面積	18,087	38,189	33,827	31,486	35,792	29,362	29,960	17,115	15,352	0	0	249,170
中野区	件数	1,841	945	425	193	130	84	34	4	5	0	0	3,661
	面積	30,727	67,843	51,506	33,431	31,178	31,495	22,502	4,730	17,026	0	0	290,438
杉並区	件数	3,181	1,565	847	429	323	175	61	16	4	0	0	6,601
	面積	51,773	114,440	101,127	74,417	77,212	65,550	40,588	20,656	12,904	0	0	558,667
豊島区	件数	1,590	795	308	144	109	65	22	4	0	0	0	3,037
	面積	27,112	56,442	37,734	24,631	26,719	23,927	14,485	5,000	0	0	0	216,050
北区	件数	1,954	849	323	151	109	50	24	7	4	2	0	3,473
	面積	36,179	59,521	38,965	25,840	26,569	19,249	16,608	9,713	9,311	14,570	0	256,525
荒川区	件数	1,270	521	203	97	84	40	20	6	2	0	1	2,244
	面積	22,469	37,159	24,349	16,943	20,169	15,146	13,396	7,958	5,480	0	10,396	173,465
板橋区	件数	2,276	1,302	495	228	197	93	75	16	0	0	0	4,682
	面積	39,841	93,379	59,833	39,223	47,330	34,965	50,896	19,971	0	0	0	385,438
練馬区	件数	4,398	2,157	1,331	388	289	184	105	40	17	2	0	8,911
	面積	64,793	156,188	155,223	66,967	69,121	68,842	75,351	53,744	44,539	12,217	0	766,985
足立区	件数	4,236	2,233	773	327	252	190	107	19	4	1	0	8,142
	面積	65,547	161,850	91,283	55,866	60,819	71,650	74,823	24,386	9,942	6,023	0	622,189
葛飾区	件数	2,985	1,495	474	205	178	129	67	23	1	0	1	5,558
	面積	53,498	105,279	55,986	35,651	43,116	48,302	44,880	29,250	2,331	0	65,783	484,076
江戸川区	件数	3,457	1,846	552	242	219	155	103	12	0	0	0	6,586
	面積	63,565	133,032	65,148	41,853	53,517	57,956	70,407	16,359	0	0	0	501,837
合計	件数	46,192	23,197	9,965	4,651	3,637	2,162	1,032	254	76	8	7	91,181
	面積	806,484	1,660,529	1,192,045	800,720	875,768	810,253	700,551	338,448	223,592	53,130	149,963	7,611,483

- (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 6 年区別面積規模別の土地相続状況

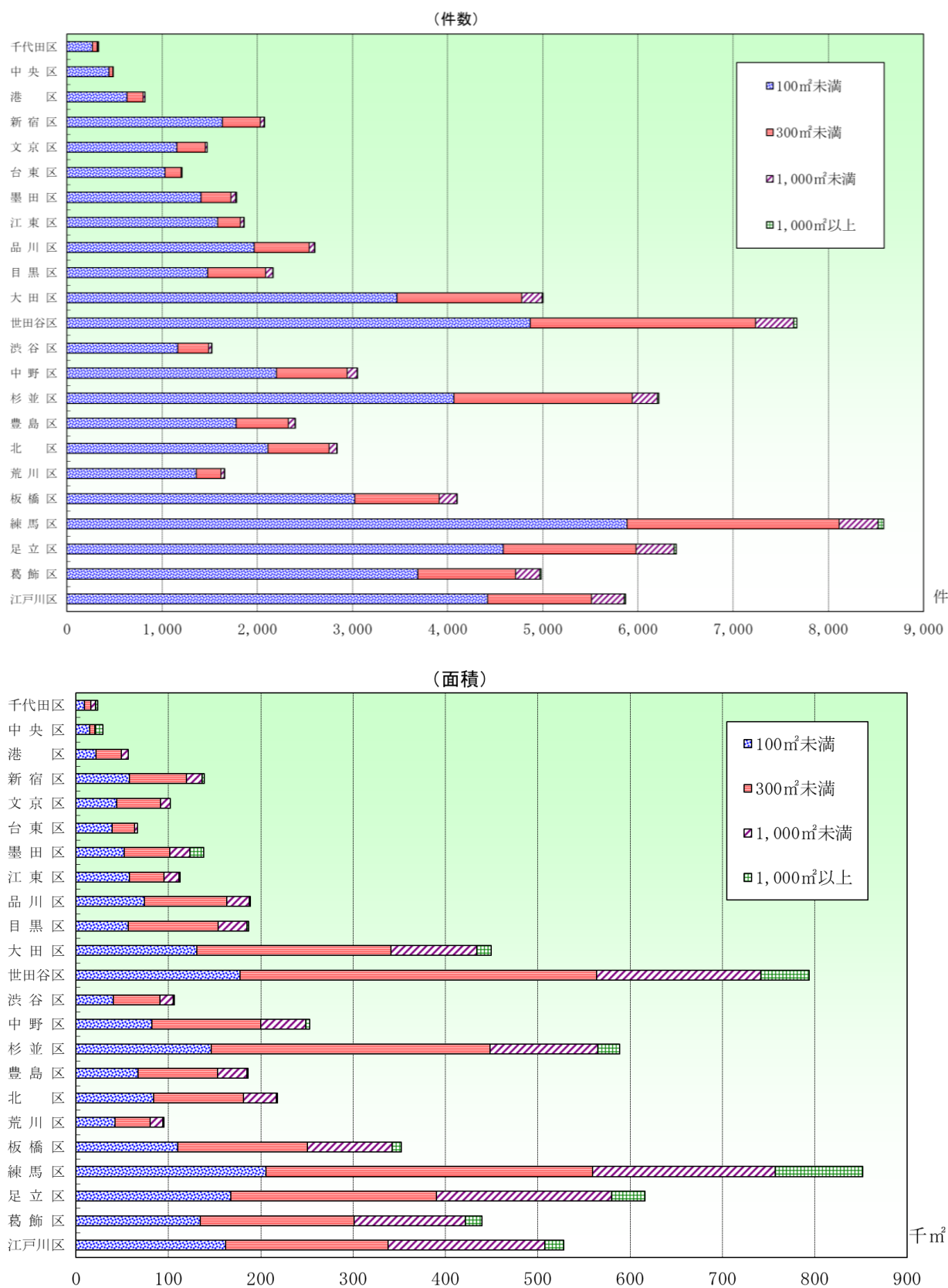


表 6－5－1 令和 6 年区別面積規模別の土地相続状況

集計期間 令和 6 年 1 月 1 日から令和 6 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	195 4,247	71 4,797	36 4,350	11 1,756	4 938	7 2,703	3 1,905	0 0	1 2,446	0 0	328 23,142
中央区	件数 面積	353 8,272	90 6,278	23 2,653	9 1,578	7 1,689	1 336	0 0	0 0	0 7,951	1 0	484 28,757
港区	件数 面積	446 8,777	184 12,881	84 9,799	48 8,212	38 9,168	17 6,267	2 1,341	0 0	0 0	0 0	819 56,445
新宿区	件数 面積	1,108 20,032	527 37,542	216 25,901	113 19,424	68 16,274	30 11,283	10 6,104	0 0	1 2,132	0 0	2,073 138,692
文京区	件数 面積	755 15,162	398 28,795	157 18,703	78 13,539	64 15,274	17 6,526	6 4,102	0 0	0 0	0 0	1,475 102,101
台東区	件数 面積	684 15,021	348 24,109	116 14,346	30 5,146	21 4,722	9 3,314	0 0	0 0	0 0	0 0	1,208 66,658
墨田区	件数 面積	958 20,761	449 31,627	183 21,979	80 13,689	55 13,387	36 13,352	13 8,421	7 9,939	2 5,345	0 0	1,783 138,500
江東区	件数 面積	1,091 22,816	493 34,959	132 15,795	65 10,931	43 10,561	24 8,584	11 7,485	1 1,658	0 0	0 0	1,860 112,789
品川区	件数 面積	1,288 25,379	677 48,627	320 38,931	161 27,308	97 22,887	42 16,109	14 8,324	1 1,232	0 0	0 0	2,600 188,797
目黒区	件数 面積	934 17,275	544 39,134	309 37,572	176 30,434	123 29,111	61 22,422	13 8,841	2 2,205	0 0	0 0	2,162 186,994
大田区	件数 面積	2,245 42,729	1,221 87,977	676 81,316	365 63,011	272 65,878	169 63,076	45 29,870	12 15,868	0 0	0 0	5,005 449,725
世田谷区	件数 面積	3,180 54,989	1,690 122,735	1,135 137,621	696 119,575	533 128,506	299 111,778	101 66,558	28 38,231	6 13,948	0 0	7,668 793,941
渋谷区	件数 面積	789 12,822	377 27,148	167 20,037	91 15,418	63 15,362	25 8,983	8 5,213	1 1,107	0 0	0 0	1,521 106,090
中野区	件数 面積	1,449 27,640	751 54,532	384 46,986	216 37,114	143 33,829	82 30,299	26 18,483	3 3,808	0 0	0 0	3,054 252,691
杉並区	件数 面積	2,690 45,817	1,378 100,193	895 109,028	593 102,072	383 91,381	199 73,469	65 42,907	16 21,343	1 2,382	0 0	6,220 588,592
豊島区	件数 面積	1,162 23,327	613 44,050	313 38,274	147 25,681	91 21,847	55 20,775	17 11,101	1 1,429	0 0	0 0	2,399 186,484
北区	件数 面積	1,319 27,652	793 56,435	380 45,808	169 28,869	93 22,682	57 21,174	21 14,311	1 1,360	0 0	0 0	2,833 218,291
荒川区	件数 面積	1,008 16,923	353 24,906	165 19,964	58 9,880	36 8,424	26 9,578	6 4,090	1 1,199	0 0	0 0	1,653 94,964
板橋区	件数 面積	1,974 35,026	1,049 75,116	494 59,142	202 34,739	194 46,581	104 39,560	77 51,808	9 10,029	0 0	0 0	4,103 352,001
練馬区	件数 面積	3,989 68,447	1,898 136,884	1,195 143,783	557 95,739	477 114,569	271 103,147	136 94,530	50 70,231	9 24,390	0 0	8,582 851,720
足立区	件数 面積	3,037 56,646	1,549 110,746	742 89,673	362 62,295	292 70,754	263 99,064	133 90,714	24 31,995	2 4,447	0 0	6,404 616,334
葛飾区	件数 面積	2,469 46,943	1,216 87,264	520 62,765	270 46,586	237 57,687	171 65,406	87 54,915	13 15,717	1 2,511	0 0	4,984 439,794
江戸川区	件数 面積	2,949 58,193	1,472 103,622	560 67,012	279 48,168	251 61,058	220 83,316	124 86,081	14 16,098	2 4,851	0 0	5,871 528,399
合 計	件数 面積	36,072 674,896	18,141 1,300,357	9,202 1,111,438	4,776 821,164	3,585 862,569	2,185 820,521	918 617,104	184 243,449	25 62,452	1 7,951	75,089 6,521,901

- (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。

