

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

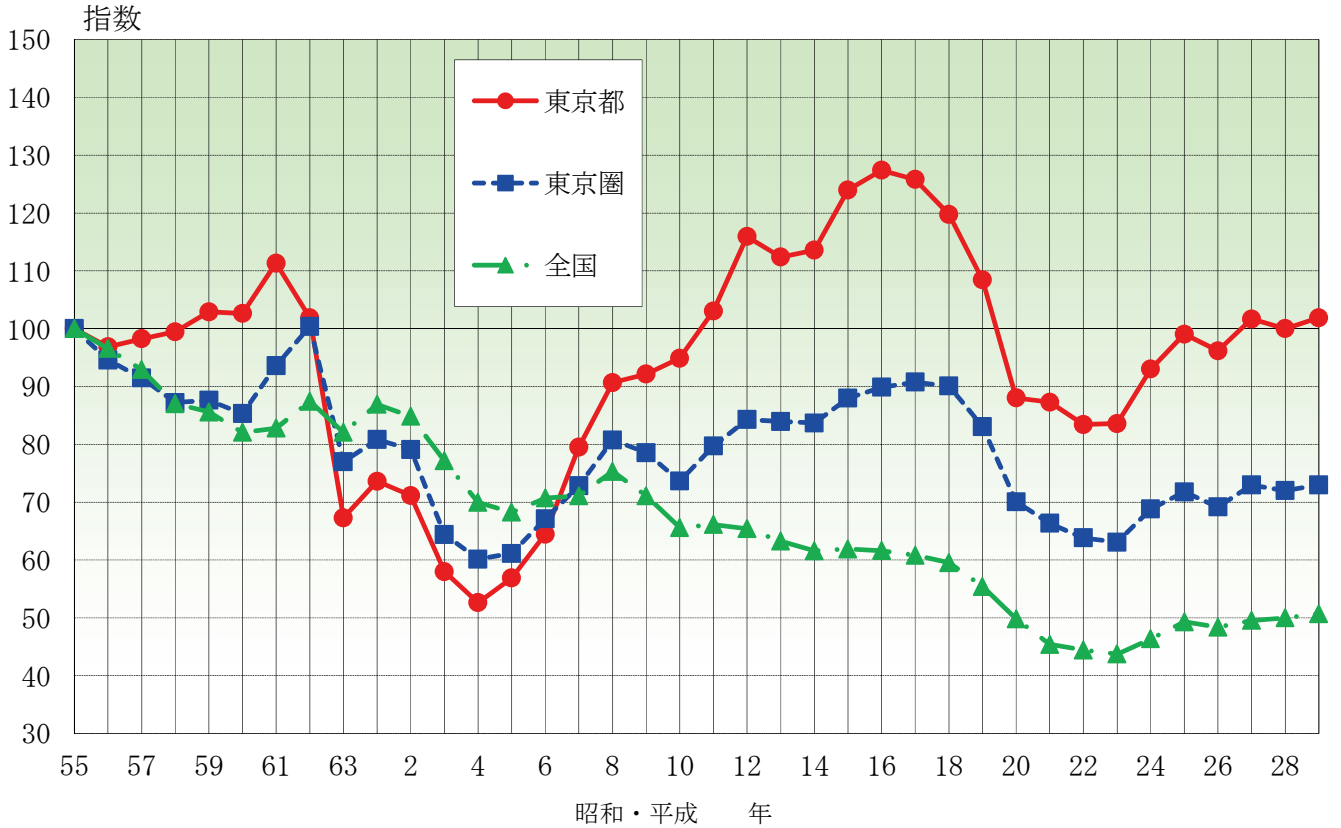
ここでは、法務省資料に基づき、東京都全体の土地取引動向を、東京圏及び全国と比較した。2009年版から、法務省資料に基づく表に、「東京法務局管内」のデータを追加している(付表4-1)。

また、課税資料を用いて、区部における平成29年の土地取引状況、平成19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。

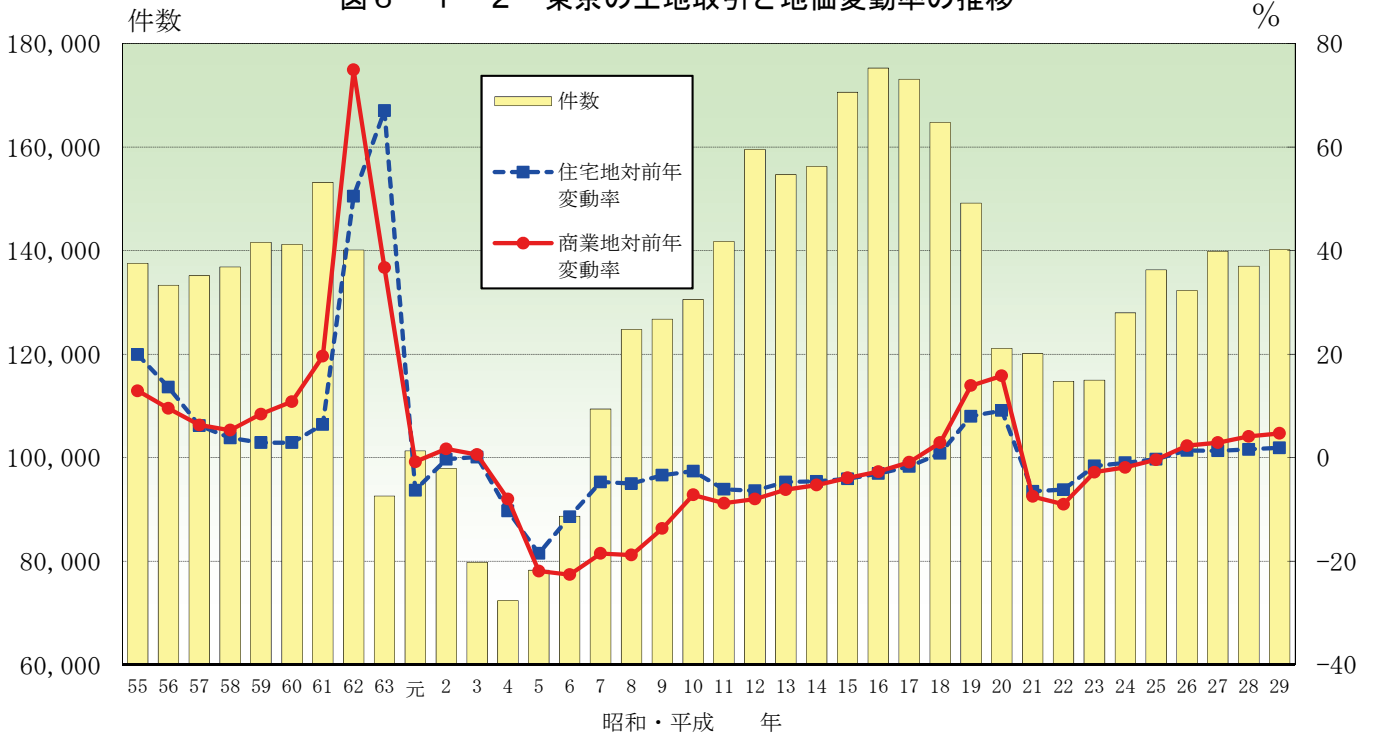
1 東京の土地取引

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。ただし、平成21年は未記載
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

(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みである。

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、㎡)

区名	20		21		22		23		24		25		26		27		28		29	
	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	846	141,507	553	84,931	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
中央区	1,050	167,660	1,032	107,312	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
港区	2,132	613,100	1,424	568,618	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
新宿区	2,255	357,450	2,166	316,301	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
文京区	1,260	128,838	1,287	221,318	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
台東区	1,341	124,222	1,146	120,265	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
墨田区	1,371	125,089	1,200	104,881	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
江東区	1,803	461,343	1,647	275,540	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
品川区	2,715	496,956	2,722	687,212	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
目黒区	2,223	276,675	2,191	671,430	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
大田区	4,518	672,026	4,663	570,244	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
世田谷区	6,785	1,188,925	7,308	979,108	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
渋谷区	1,724	234,778	1,662	222,763	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
中野区	2,389	336,769	2,270	214,110	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
杉並区	4,411	521,271	4,545	487,869	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
豊島区	2,190	218,614	2,179	200,086	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
北区	1,863	179,645	1,918	187,050	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
荒川区	1,376	525,748	1,520	344,948	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
板橋区	3,371	392,457	3,060	401,362	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
練馬区	5,612	654,683	5,711	624,318	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
足立区	5,813	537,087	5,610	467,350	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
葛飾区	3,501	445,649	3,630	524,590	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
江戸川区	4,759	454,712	5,024	463,218	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
区部計	65,308	9,255,204	64,468	8,844,823	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

(注) 1 課税資料から作成

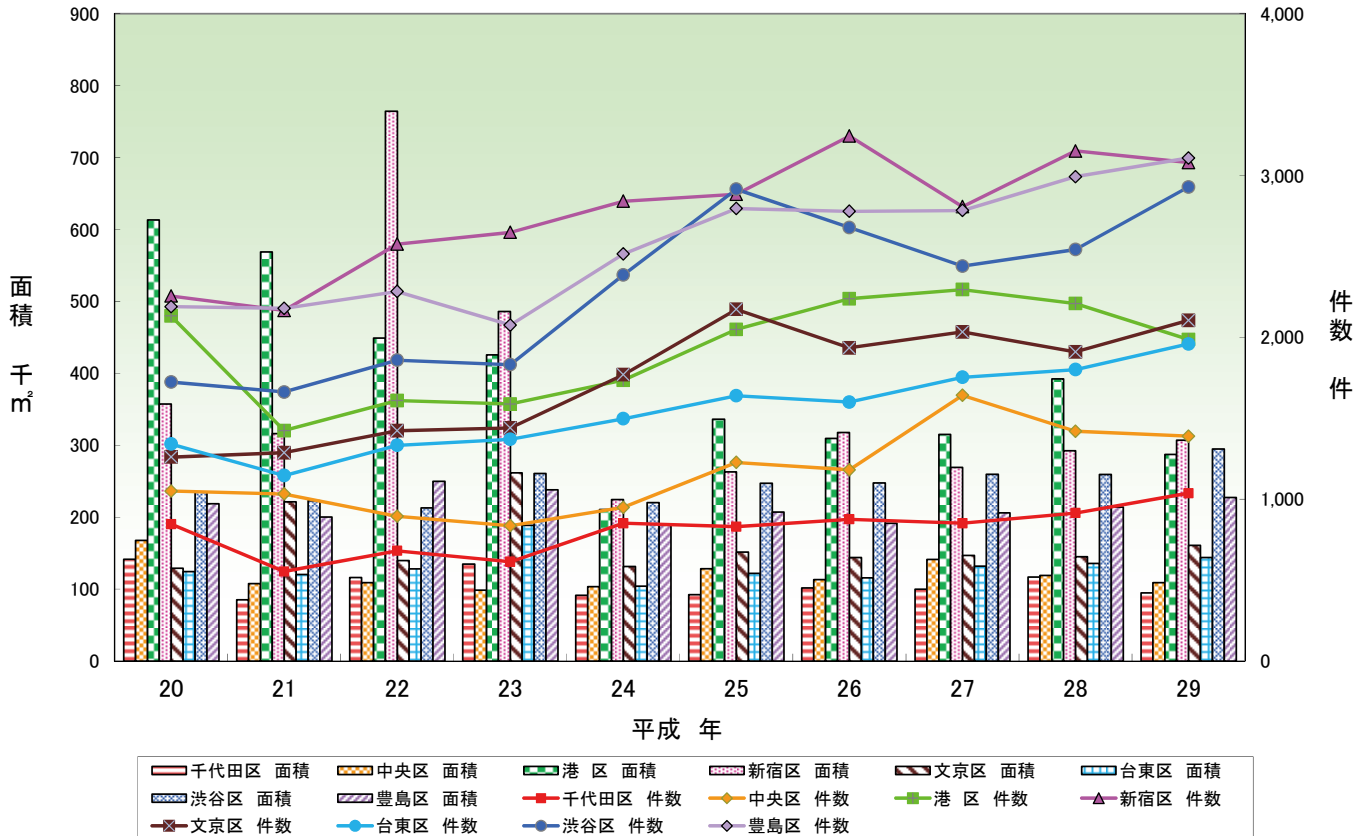
2 表の土地取引とは売買、交換、代物弁済、競売等対価を伴う土地の譲渡を含むものである。

3 区分所有に係る土地の取引を含む。

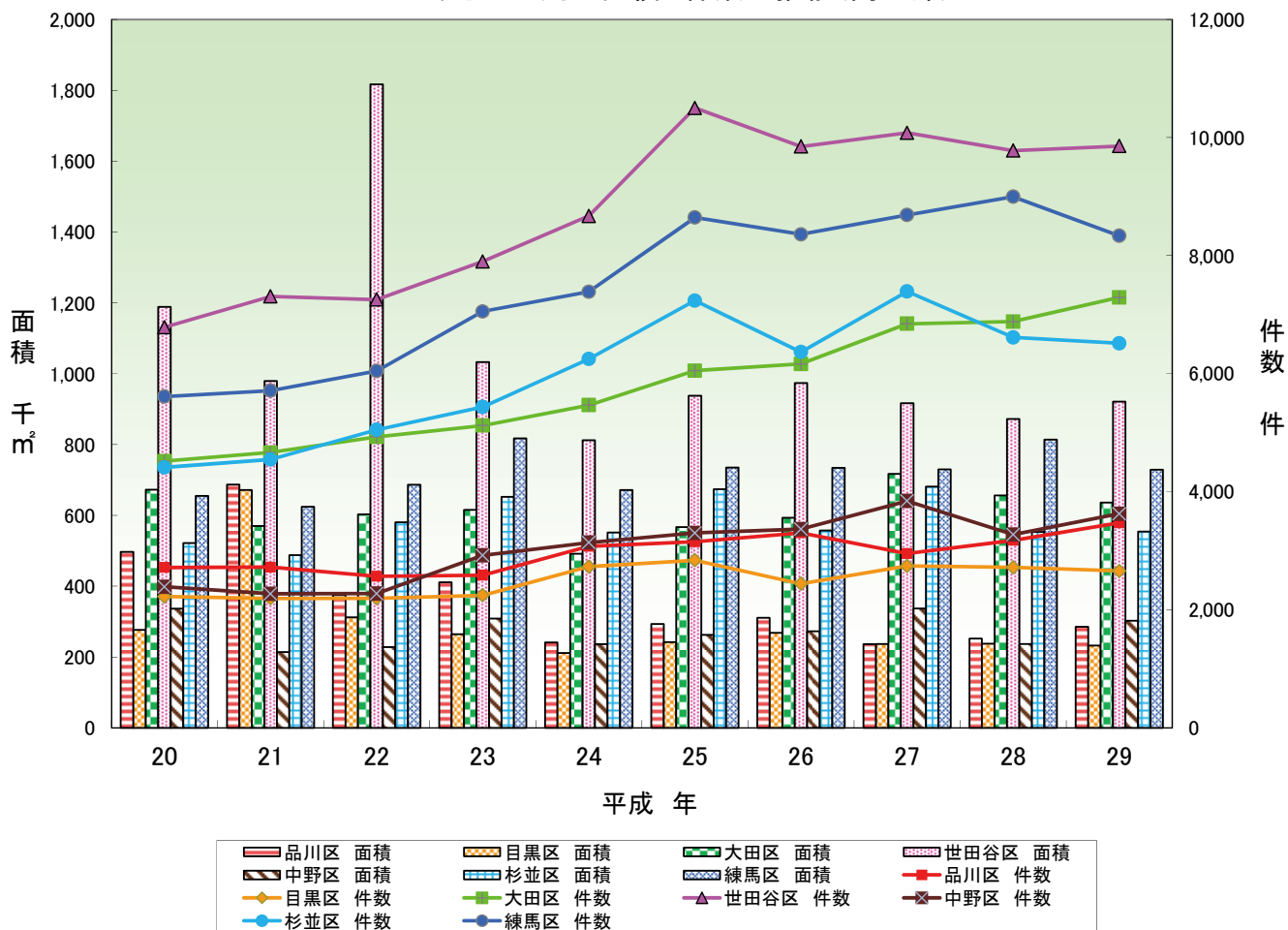
4 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

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。

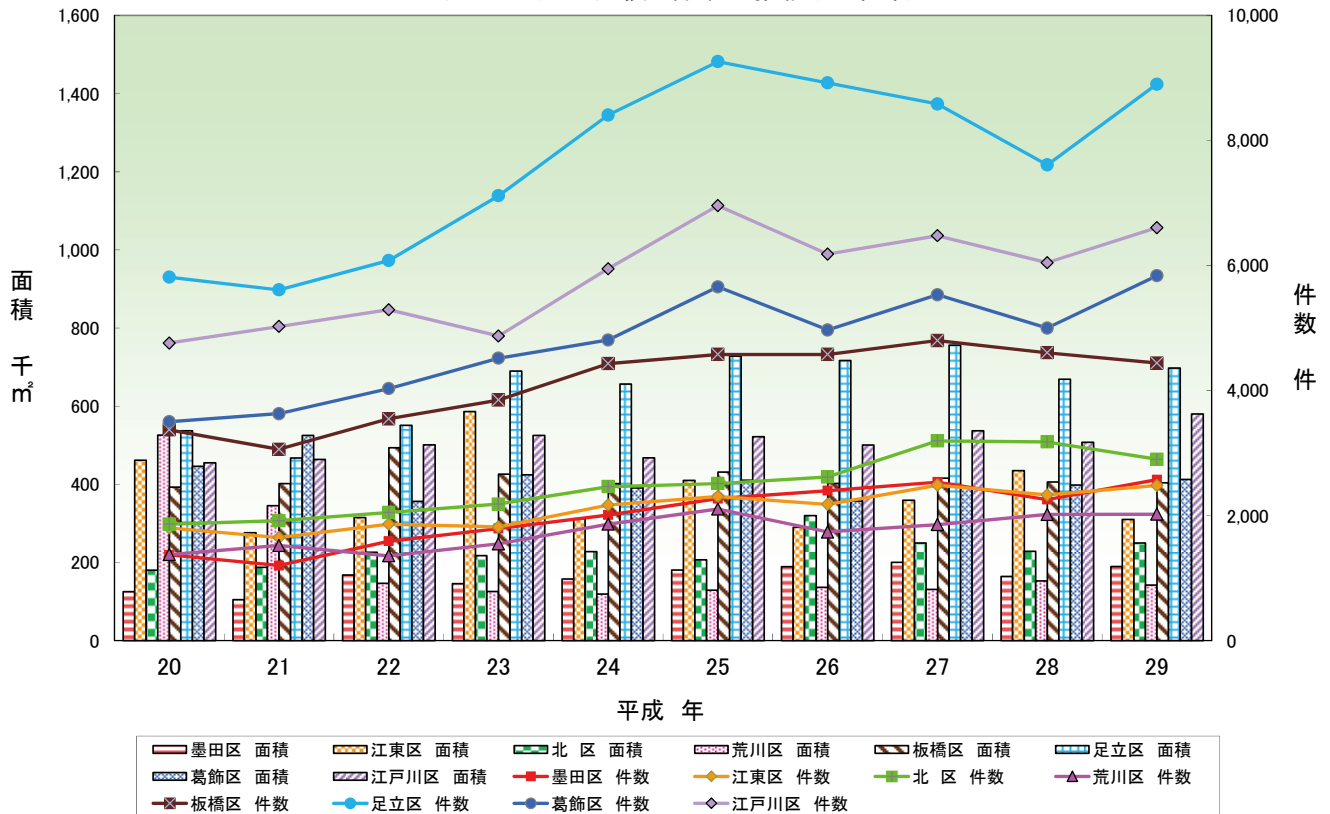
土地取引 区別の面積と件数の推移(都心部)



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 29 年区別取引主体（買主）別の土地売買状況

集計期間 平成29年1月1日から平成29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	166	8,505	683	65,356	8	643	857	74,504
中央区	276	9,865	928	75,419	1	98	1,205	85,382
港区	420	26,335	1,277	210,558	116	17,663	1,813	254,556
新宿区	1,009	47,595	1,664	189,952	73	5,236	2,746	242,783
文京区	837	37,381	1,009	104,998	25	2,638	1,871	145,017
台東区	554	24,369	1,238	108,866	5	383	1,797	133,618
墨田区	992	41,625	1,194	124,085	111	4,062	2,297	169,772
江東区	977	46,853	1,282	175,330	4	544	2,263	222,727
品川区	1,631	59,748	1,387	172,695	162	12,329	3,180	244,772
目黒区	1,339	68,582	976	137,281	40	3,790	2,355	209,653
大田区	3,488	198,563	2,623	350,790	41	4,444	6,152	553,797
世田谷区	4,872	286,810	3,461	481,824	381	53,384	8,714	822,018
渋谷区	950	50,123	1,513	189,237	21	2,689	2,484	242,049
中野区	1,625	84,313	1,445	171,052	121	10,604	3,191	265,969
杉並区	3,400	186,007	2,336	298,941	19	7,507	5,755	492,455
豊島区	1,417	62,446	1,288	139,080	190	12,470	2,895	213,996
北区	1,414	61,679	1,080	139,915	154	24,274	2,648	225,868
荒川区	886	38,571	819	80,434	159	11,288	1,864	130,293
板橋区	2,203	112,275	1,814	241,751	58	8,805	4,075	362,831
練馬区	4,169	235,045	2,892	370,907	223	26,483	7,284	632,435
足立区	4,038	230,337	3,954	394,000	121	14,049	8,113	638,386
葛飾区	2,573	139,479	2,644	227,954	234	22,560	5,451	389,993
江戸川区	2,961	164,233	2,816	323,275	250	16,577	6,027	504,085
合計	42,197	2,220,739	40,323	4,773,700	2,517	262,520	85,037	7,256,959

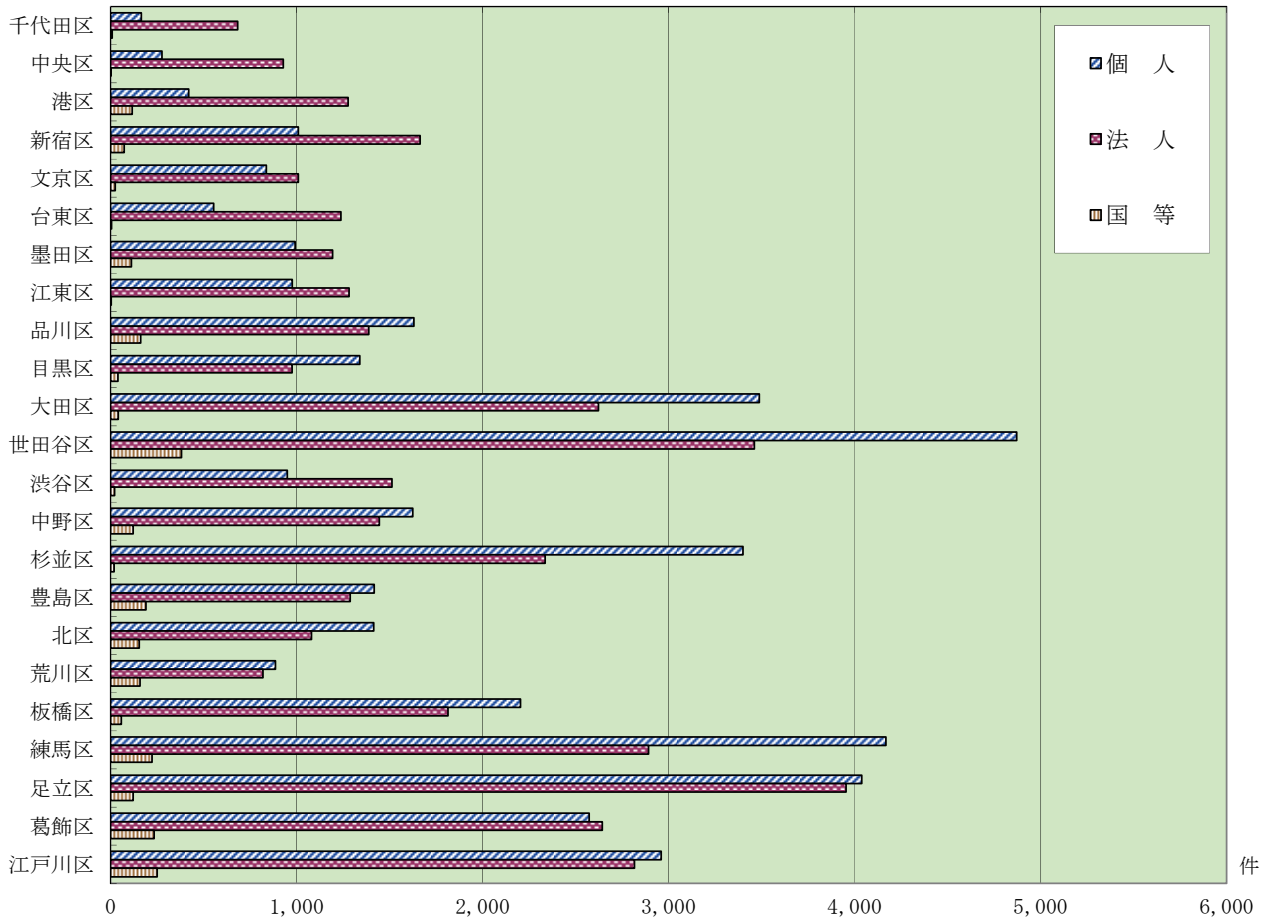
(注) 1 課税資料から作成

2 区分所有に係る土地の売買を含む。

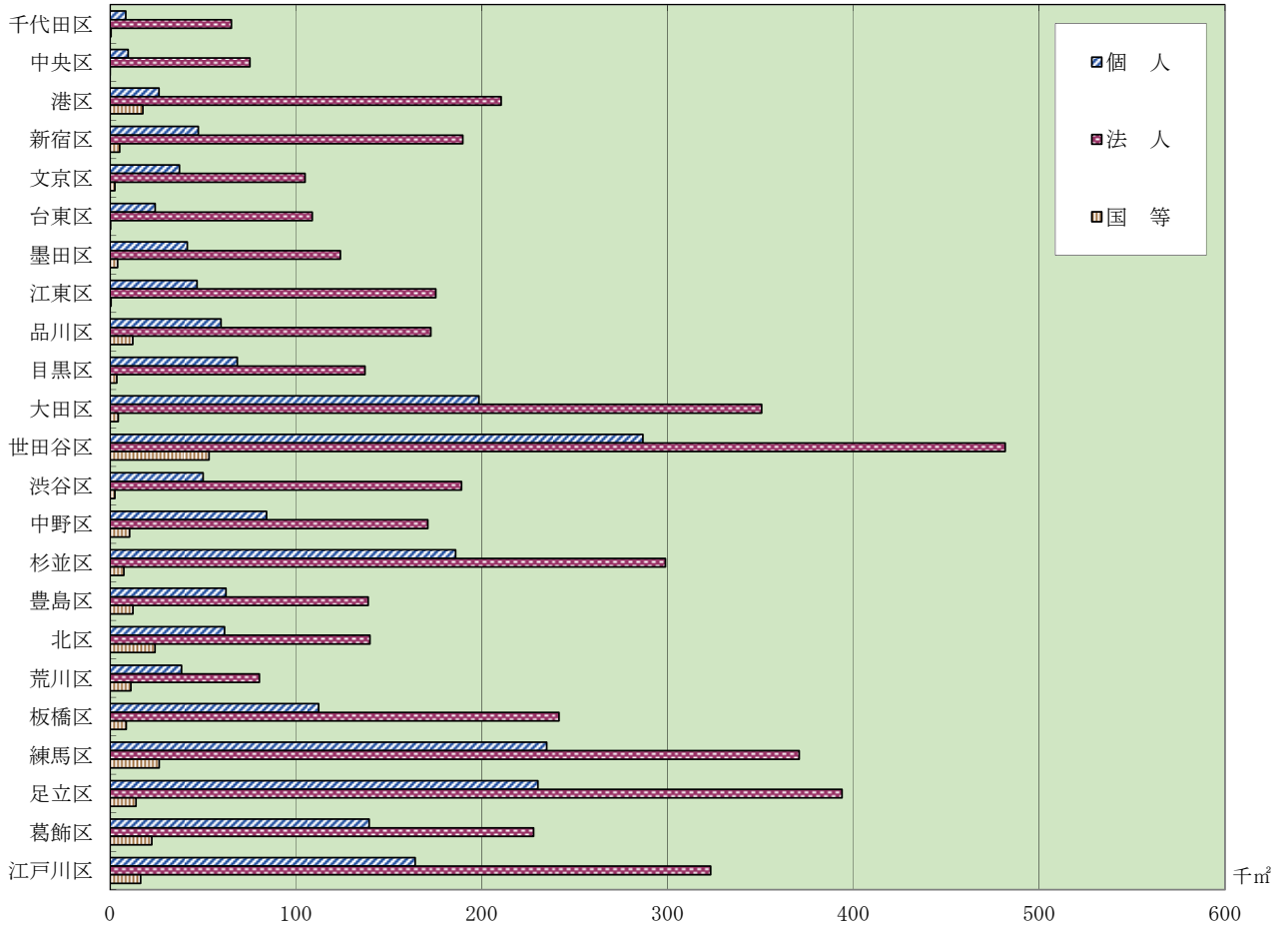
3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

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)

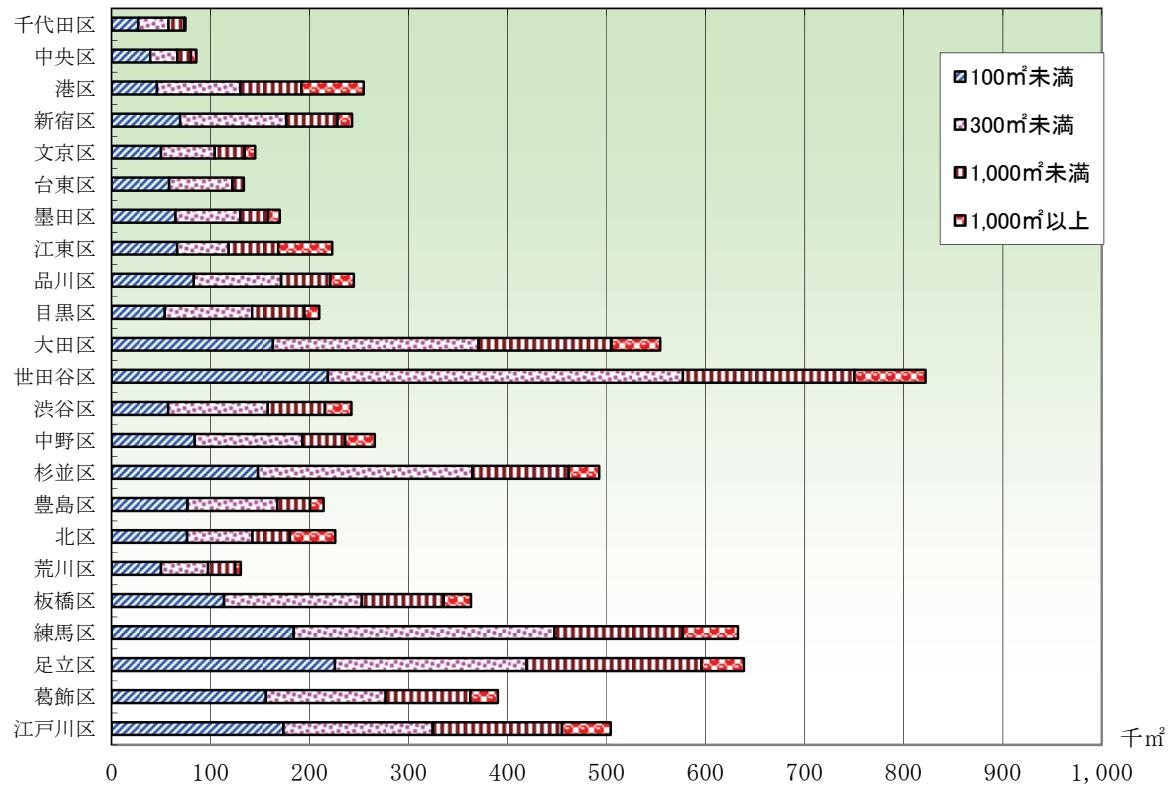
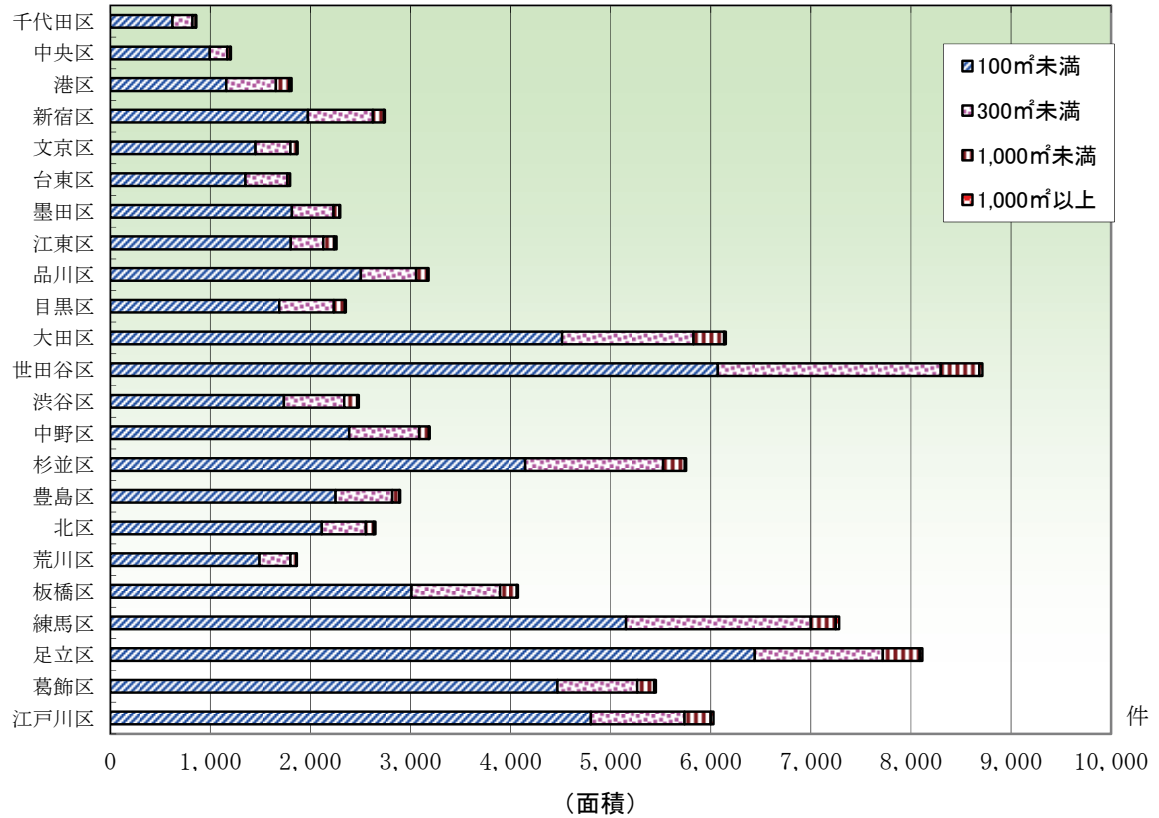


(面積)



4 面積規模別の土地売買

図6-4-1 平成29年区別面積規模別の土地売買状況
(件数)



- (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。

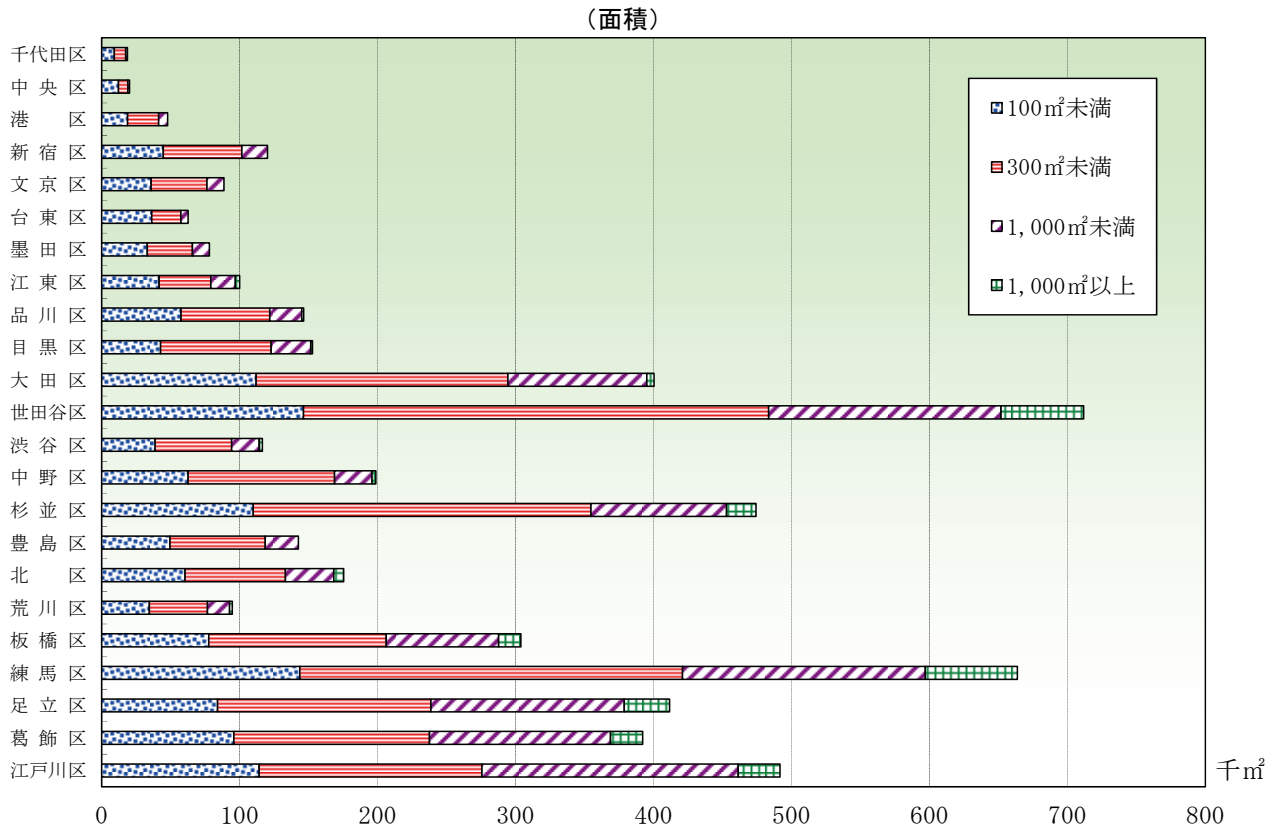
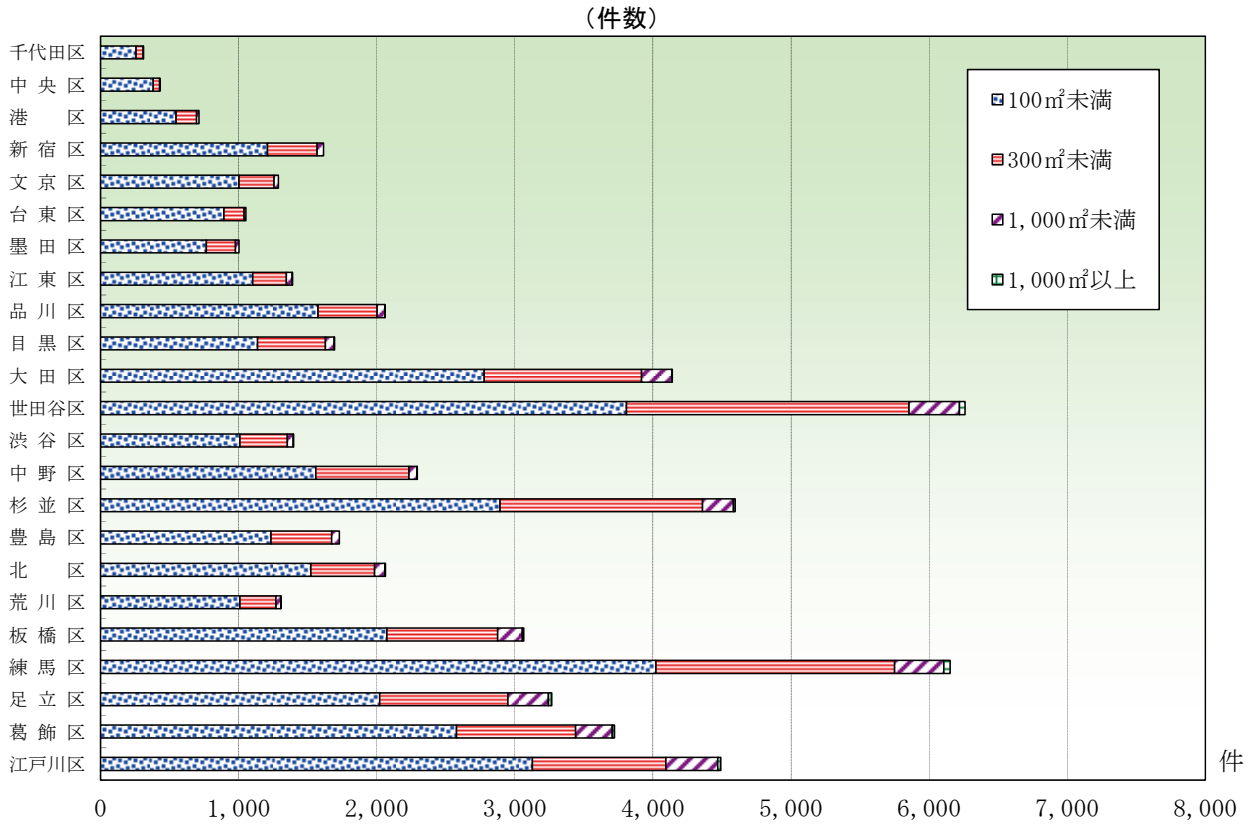
表6-4-1 平成29年区別面積規模別の土地売買状況

区名	50㎡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	368	254	119	14,472	51	8,636	31	7,374	23	8,995	10	6,815	1	1,219	0	0	0	0	0	0	857	
中央区	660	335	96	7,638	45	9,566	34	8,185	25	4,192	6	5,198	4	20,257	0	0	0	0	0	0	74,504	
港区	736	424	212	25,830	140	33,752	143	34,876	92	26,938	40	21,890	15	5,713	9	14,988	1	0	0	0	1,813	
新宿区	1,317	657	313	29,914	174	39,170	163	30,129	81	21,750	31	12,253	9	2,250	1	0	0	0	0	0	2,746	
文京区	997	455	195	23,377	77	17,746	75	18,626	49	11,661	17	7,333	5	3,118	1	0	0	0	0	0	1,871	
台東区	803	549	245	18,304	106	15,821	66	8,301	22	3,429	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,797	
墨田区	1,235	580	225	17,337	100	21,351	90	26,872	42	15,762	18	12,267	5	5,679	2	0	0	0	0	0	133,618	
江東区	1,212	591	167	20,382	88	15,049	70	16,650	74	26,872	35	27,831	20	10,397	4	5,090	1	11,138	0	0	169,772	
品川区	1,743	763	283	34,139	148	25,667	119	28,105	84	31,415	28	18,594	9	12,784	2	6,348	0	0	0	0	222,727	
目黒区	1,187	503	291	35,754	127	30,873	127	30,873	77	28,576	34	24,288	7	8,814	2	0	0	0	0	0	244,772	
大田区	3,027	1,488	714	86,623	321	55,285	277	66,070	229	84,289	77	49,844	11	16,504	5	13,786	3	0	0	0	2,355	
世田谷区	4,022	2,049	1,156	138,987	562	96,229	510	123,287	273	100,863	111	25,572	21	17,619	7	15,951	2	8,714	1	12,499	6,152	
渋谷区	1,222	513	275	33,972	187	32,298	142	34,264	96	35,108	34	22,772	11	13,665	4	12,920	0	0	0	0	2,484	
中野区	1,615	773	382	45,708	193	33,282	123	29,568	75	27,987	23	15,388	4	6,856	2	5,533	0	0	0	17,739	3,191	
杉並区	2,804	1,339	764	90,662	328	56,611	287	68,846	167	62,886	53	34,431	8	10,355	4	15,574	1	5,035	0	0	265,969	
豊島区	2,917	1,409	706	47,875	307	37,274	139	24,162	50	18,199	22	15,133	7	8,254	0	5,289	1	0	0	0	2,895	
北区	2,649	1,045	447	49,715	309	20,914	140	14,086	55	20,569	27	17,249	5	6,220	5	15,046	2	13,073	11,535	0	2,648	
荒川区	1,912	807	307	21,087	89	15,205	48	11,319	43	16,510	16	10,912	4	5,373	0	0	0	0	0	0	1,864	
板橋区	1,878	1,131	486	31,667	224	38,610	177	42,649	105	40,322	61	42,330	11	15,004	1	8,412	1	0	0	0	4,075	
練馬区	51,843	2,215	779	145,128	338	58,211	250	59,842	144	53,789	106	76,284	25	34,087	9	21,167	0	0	0	0	7,284	
足立区	62,768	2,968	1,500	162,909	481	47,253	130	55,146	240	90,680	128	85,923	18	25,803	6	16,745	0	0	0	0	8,113	
葛飾区	47,514	2,968	1,500	108,151	481	47,253	130	55,146	240	90,680	128	85,923	18	25,803	6	16,745	0	0	0	0	638,386	
江戸川区	3,167	1,637	484	57,552	233	40,401	177	52,538	155	57,884	107	72,799	19	23,182	7	18,037	1	8,056	0	0	6,027	
合計	42,542	21,414	9,660	1,154,433	4,255	733,190	3,481	836,706	2,300	860,646	1,060	715,784	231	307,510	75	207,352	14	91,595	5	67,899	0	7,256,959

(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29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29年区別面積規模別の土地相続状況

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
千代田区	件数	177	80	25	18	9	1	1	0	0	0	0	311
	面積	3,762	5,400	2,925	3,133	2,147	442	849	0	0	0	0	18,658
中央区	件数	288	94	25	15	5	3	0	0	0	0	0	430
	面積	5,816	6,451	2,866	2,618	1,206	1,216	0	0	0	0	0	20,173
港区	件数	381	166	89	36	24	13	3	0	0	0	0	712
	面積	7,257	11,521	10,857	6,115	5,564	4,722	1,843	0	0	0	0	47,879
新宿区	件数	787	423	194	90	74	41	6	0	0	0	0	1,615
	面積	14,872	29,794	23,711	15,450	17,791	15,034	3,582	0	0	0	0	120,234
文京区	件数	682	321	136	66	52	28	2	0	0	0	0	1,287
	面積	12,970	22,859	16,673	11,448	12,410	10,856	1,529	0	0	0	0	88,745
台東区	件数	584	310	97	33	16	10	3	0	0	0	0	1,053
	面積	14,752	21,552	11,661	5,659	3,787	3,532	1,796	0	0	0	0	62,739
墨田区	件数	447	320	116	57	37	18	8	0	0	0	0	1,003
	面積	10,295	22,746	14,048	9,805	8,792	6,960	5,505	0	0	0	0	78,151
江東区	件数	737	366	149	45	49	32	10	2	0	0	0	1,390
	面積	15,328	26,315	18,179	7,560	11,755	11,927	5,825	3,090	0	0	0	99,979
品川区	件数	1,043	531	261	109	59	43	12	1	0	0	0	2,059
	面積	19,861	37,628	31,543	18,475	14,256	15,323	7,893	1,347	0	0	0	146,326
目黒区	件数	736	401	241	128	123	45	19	1	0	0	0	1,694
	面積	13,402	29,252	29,250	22,001	29,027	17,004	11,576	1,220	0	0	0	152,732
大田区	件数	1,690	1,089	579	314	245	158	61	4	0	0	0	4,140
	面積	33,071	78,803	70,273	53,539	58,670	59,914	40,869	5,149	0	0	0	400,288
世田谷区	件数	2,405	1,404	958	604	484	252	113	36	3	1	0	6,260
	面積	43,925	102,327	116,954	104,036	116,207	93,378	75,108	46,711	6,685	6,390	0	711,721
渋谷区	件数	650	359	177	91	75	31	13	2	0	0	0	1,398
	面積	12,932	25,895	21,816	15,499	18,043	11,453	8,535	2,336	0	0	0	116,509
中野区	件数	949	611	363	181	129	43	16	2	0	0	0	2,294
	面積	18,595	44,062	44,441	31,240	30,463	15,948	11,225	2,744	0	0	0	198,718
杉並区	件数	1,872	1,020	675	412	380	169	54	9	4	0	0	4,595
	面積	35,309	74,480	81,943	71,063	91,792	62,401	35,839	11,390	10,057	0	0	474,274
豊島区	件数	765	470	230	131	77	43	13	0	0	0	0	1,729
	面積	15,529	34,009	28,050	22,419	18,507	15,717	8,337	0	0	0	0	142,568
北区	件数	958	565	251	122	89	49	25	3	1	0	0	2,063
	面積	20,168	40,283	30,574	21,039	21,140	18,501	16,545	3,962	3,223	0	0	175,435
荒川区	件数	725	285	118	88	54	27	8	1	0	0	0	1,306
	面積	14,098	20,462	14,364	15,004	12,802	10,589	5,373	1,929	0	0	0	94,621
板橋区	件数	1,340	733	424	204	175	124	53	9	2	0	0	3,064
	面積	24,965	52,629	51,354	34,758	42,543	46,455	34,969	10,866	5,349	0	0	303,888
練馬区	件数	2,697	1,324	909	426	394	220	135	40	6	0	0	6,151
	面積	45,608	97,981	109,044	73,160	95,288	81,655	94,236	52,776	14,041	0	0	663,789
足立区	件数	1,232	790	436	255	237	190	103	24	1	0	0	3,268
	面積	26,071	57,830	52,676	43,990	58,039	73,078	67,033	30,863	2,016	0	0	411,596
葛飾区	件数	1,701	876	429	228	206	161	104	15	1	0	0	3,721
	面積	32,226	63,586	52,456	39,268	50,025	62,104	69,134	19,385	3,926	0	0	392,110
江戸川区	件数	2,103	1,024	446	264	257	226	149	21	1	0	0	4,491
	面積	42,249	71,936	53,925	45,134	62,354	85,667	100,032	28,303	2,061	0	0	491,661
合計	件数	24,949	13,562	7,328	3,917	3,250	1,927	911	170	19	1	0	56,034
	面積	483,061	977,801	889,583	672,413	782,608	723,876	607,633	222,071	47,358	6,390	0	5,412,794

(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。

