

## 第4章 土地取引の状況

# 1 土地取引の状況

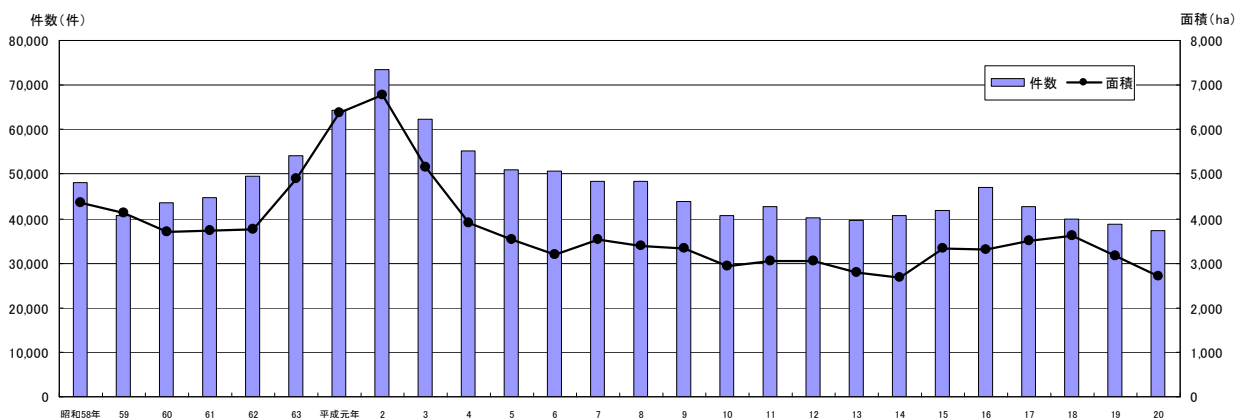
## (1) 売買等による土地取引件数及び面積の推移

本県における売買等による土地取引件数及び面積は、昭和 60 年以降増加し続け、平成 2 年にピークを迎え 7 万件台 (6, 776ha) にまで達しましたが、いわゆるバブル経済の崩壊後、大きく減少しています。

平成 10 年以降をみると、件数では平成 14 年から平成 16 年にかけて、面積では平成 15 年から平成 18 年 (平成 16 年は若干減少) にかけて一時期増加傾向に転じましたが、減少傾向にあり、現在はピーク時と比較すると件数は 5 割、面積は 4 割程度となっています。

	件 数			面 積		
	件 数	対前年比	指 数	面 積(ha)	対前年比	指 数
昭和 58 年	48,061	—	100.0%	4,353	—	100.0%
昭和 59 年	40,695	84.7%	84.7%	4,123	94.7%	94.7%
昭和 60 年	43,476	106.8%	90.5%	3,690	89.5%	84.8%
昭和 61 年	44,740	102.9%	93.1%	3,717	100.7%	85.4%
昭和 62 年	49,612	110.9%	103.2%	3,772	101.5%	86.7%
昭和 63 年	54,178	109.2%	112.7%	4,898	129.9%	112.5%
平成元年	64,407	118.9%	134.0%	6,366	130.0%	146.2%
平成 2 年	73,408	114.0%	152.7%	6,776	106.4%	155.7%
平成 3 年	62,241	84.8%	129.5%	5,166	76.2%	118.7%
平成 4 年	55,257	88.8%	115.0%	3,892	75.3%	89.4%
平成 5 年	50,830	92.0%	105.8%	3,541	91.0%	81.3%
平成 6 年	50,772	99.9%	105.6%	3,193	90.2%	73.4%
平成 7 年	48,436	95.4%	100.8%	3,520	110.2%	80.9%
平成 8 年	48,525	100.2%	101.0%	3,375	95.9%	77.5%
平成 9 年	43,903	90.5%	91.3%	3,336	98.8%	76.6%
平成 10 年	40,815	93.0%	84.9%	2,921	87.6%	67.1%
平成 11 年	42,591	104.4%	88.6%	3,052	104.5%	70.1%
平成 12 年	40,234	94.5%	83.7%	3,034	99.4%	69.7%
平成 13 年	39,609	98.4%	82.4%	2,777	91.5%	63.8%
平成 14 年	40,721	102.8%	84.7%	2,662	95.9%	61.2%
平成 15 年	41,921	102.9%	87.2%	3,337	125.4%	76.7%
平成 16 年	47,012	112.1%	97.8%	3,300	98.9%	75.8%
平成 17 年	42,653	90.7%	88.7%	3,496	105.9%	80.3%
平成 18 年	39,828	93.4%	82.9%	3,608	103.2%	82.9%
平成 19 年	38,744	97.3%	80.6%	3,158	87.5%	72.5%
平成 20 年	37,201	96.0%	77.4%	2,705	85.7%	62.1%

注 指数は昭和 58 年 = 100

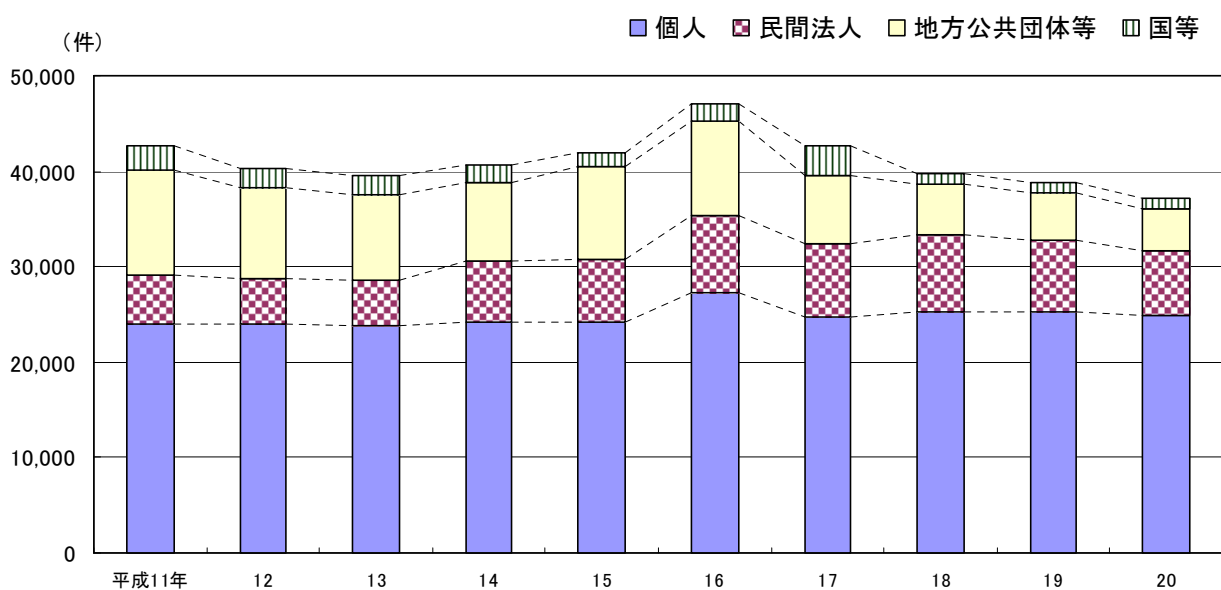


資料：水・土地計画課「土地取引規制基礎調査」

(2) 買主区分別土地取引件数の推移

平成20年の土地取引件数を買主区分別にみると、個人の割合が66.9%（前年65.1%）と最も高く、民間法人が18.1%（同19.7%）、国、地方公共団体等の公的機関が15.0%（同15.2%）となっています。

	土地取引 件数	個人		民間法人		地方公共団体等		国等	
		件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
平成11年	42,591	24,080	56.5%	5,056	11.9%	10,972	25.8%	2,483	5.8%
平成12年	40,234	23,915	59.4%	4,879	12.1%	9,409	23.4%	2,031	5.0%
平成13年	39,609	23,771	60.0%	4,713	11.9%	9,091	23.0%	2,034	5.1%
平成14年	40,721	24,184	59.4%	6,371	15.6%	8,364	20.5%	1,802	4.4%
平成15年	41,921	24,261	57.9%	6,500	15.5%	9,685	23.1%	1,475	3.5%
平成16年	47,012	27,247	58.0%	8,148	17.3%	9,812	20.9%	1,805	3.8%
平成17年	42,653	24,731	58.0%	7,718	18.1%	7,133	16.7%	3,071	7.2%
平成18年	39,828	25,242	63.4%	8,055	20.2%	5,308	13.3%	1,223	3.1%
平成19年	38,744	25,212	65.1%	7,624	19.7%	4,957	12.8%	951	2.4%
平成20年	37,201	24,902	66.9%	6,734	18.1%	4,431	11.9%	1,134	3.1%

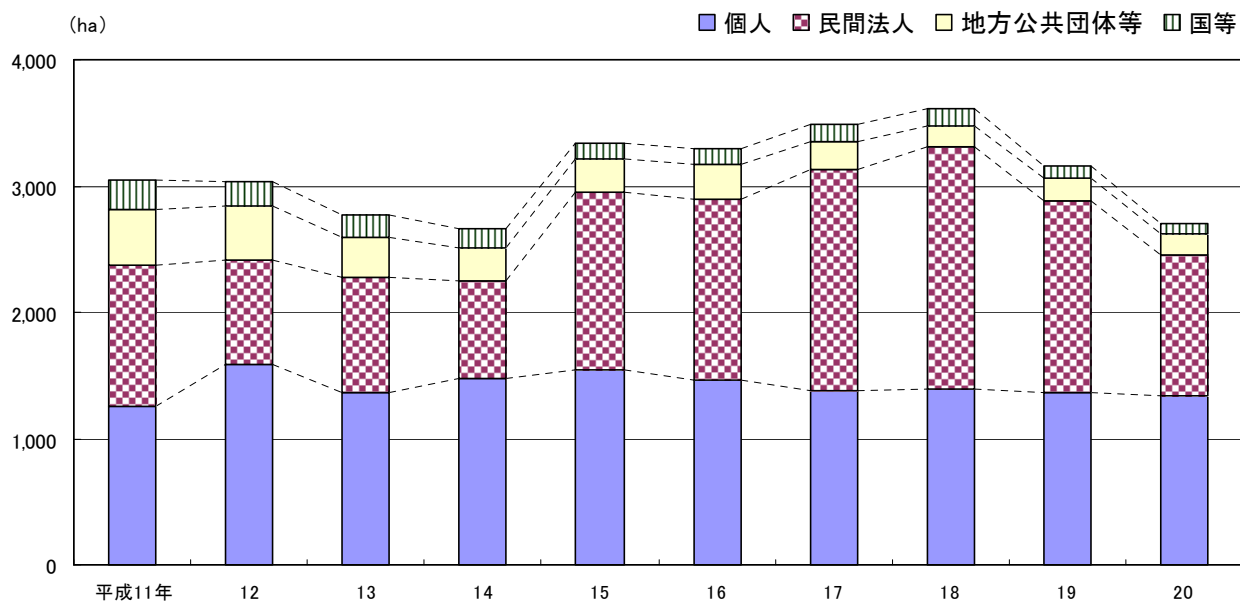


資料：水・土地計画課「土地取引規制基礎調査」

(3) 買主区分別土地取引面積の推移

平成20年の土地取引面積を買主区別にみると、個人の割合が49.5%（前年43.1%）、民間法人が41.4%（同48.3%）、公的機関が9.1%（同8.6%）となっています。

	土地取引面積 (ha)	個人		民間法人		地方公共団体等		国等	
		面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比
平成11年	3,051.8	1,259.6	41.3%	1,111.7	36.4%	449.1	14.7%	231.4	7.6%
平成12年	3,034.3	1,584.2	52.2%	835.1	27.5%	423.5	14.0%	191.5	6.3%
平成13年	2,776.5	1,360.7	49.0%	920.7	33.2%	314.1	11.3%	181.0	6.5%
平成14年	2,662.0	1,478.3	55.5%	770.5	28.9%	258.9	9.7%	154.3	5.8%
平成15年	3,336.8	1,550.2	46.5%	1,402.2	42.0%	259.5	7.8%	124.9	3.7%
平成16年	3,299.7	1,455.7	44.1%	1,436.2	43.5%	282.9	8.6%	124.9	3.8%
平成17年	3,496.3	1,386.2	39.6%	1,745.5	49.9%	213.2	6.1%	151.4	4.3%
平成18年	3,607.9	1,388.1	38.5%	1,922.9	53.3%	167.3	4.6%	129.6	3.6%
平成19年	3,158.4	1,361.7	43.1%	1,526.7	48.3%	175.7	5.6%	94.3	3.0%
平成20年	2,704.8	1,338.4	49.5%	1,120.2	41.4%	162.4	6.0%	83.7	3.1%



資料：水・土地計画課「土地取引規制基礎調査」

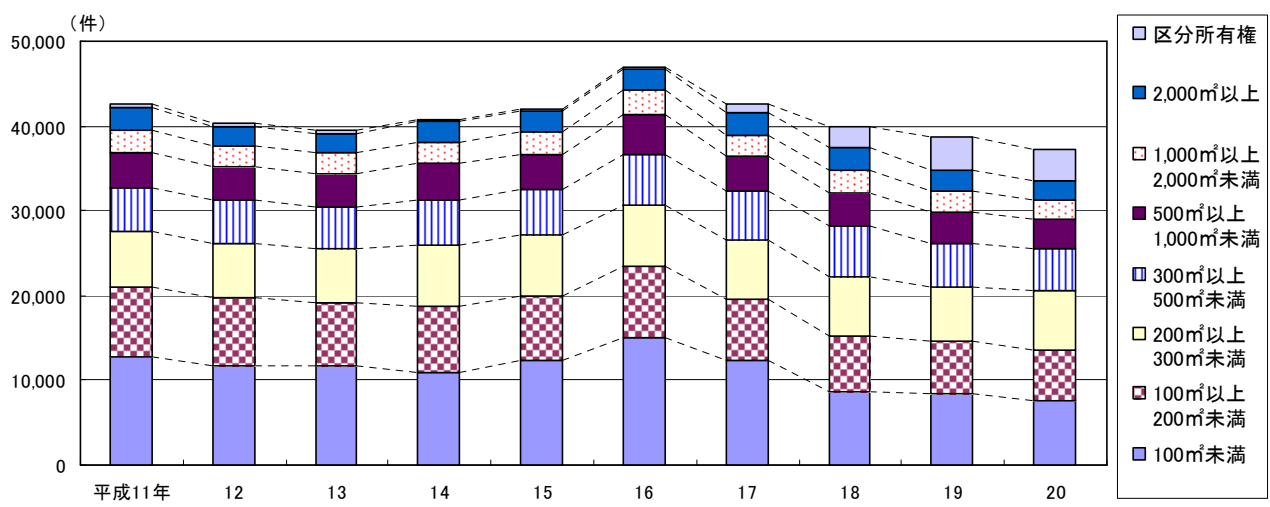
(4) 面積規模別土地取引件数

平成20年の土地取引件数を面積規模別にみると、200㎡未満が約37%を占め、1,000㎡未満で約78%を占めています。

平成17年度から区分所有権の土地取引件数が、大幅に増加しています。

	土地取引件数	100㎡未満		100㎡以上 200㎡未満		200㎡以上 300㎡未満		300㎡以上 500㎡未満	
		件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
平成11年	42,591	12,840	30.1%	8,144	19.1%	6,541	15.4%	5,175	12.2%
平成12年	40,234	11,795	29.3%	7,862	19.5%	6,468	16.1%	5,091	12.7%
平成13年	39,609	11,683	29.5%	7,367	18.6%	6,506	16.4%	4,966	12.5%
平成14年	40,721	10,924	26.8%	7,882	19.4%	7,176	17.6%	5,396	13.3%
平成15年	41,921	12,277	29.3%	7,762	18.5%	7,086	16.9%	5,374	12.8%
平成16年	47,012	15,105	32.1%	8,273	17.6%	7,314	15.6%	5,853	12.5%
平成17年	42,653	12,415	29.1%	7,187	16.9%	6,955	16.3%	5,667	13.3%
平成18年	39,828	8,571	21.5%	6,590	16.5%	7,104	17.8%	5,947	14.9%
平成19年	38,744	8,345	21.5%	6,167	15.9%	6,506	16.8%	5,195	13.4%
平成20年	37,201	7,635	20.5%	5,979	16.1%	6,997	18.8%	4,991	13.4%

	500㎡以上 1,000㎡未満		1,000㎡以上 2,000㎡未満		2,000㎡以上		小計 (一般土地取引)		区分所有権 土地取引件数	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
平成11年	4,133	9.7%	2,641	6.2%	2,612	6.1%	42,086	98.8%	505	1.2%
平成12年	3,904	9.7%	2,478	6.2%	2,363	5.9%	39,961	99.3%	273	0.7%
平成13年	3,831	9.7%	2,563	6.5%	2,255	5.7%	39,171	98.9%	438	1.1%
平成14年	4,148	10.2%	2,615	6.4%	2,302	5.7%	40,443	99.3%	278	0.7%
平成15年	4,212	10.0%	2,598	6.2%	2,398	5.7%	41,707	99.5%	214	0.5%
平成16年	4,713	10.0%	2,931	6.2%	2,538	5.4%	46,727	99.4%	285	0.6%
平成17年	4,111	9.6%	2,643	6.2%	2,650	6.2%	41,628	97.6%	1,025	2.4%
平成18年	3,976	10.0%	2,593	6.5%	2,670	6.7%	37,451	94.0%	2,377	6.0%
平成19年	3,709	9.6%	2,425	6.3%	2,470	6.4%	34,817	89.9%	3,927	10.1%
平成20年	3,316	8.9%	2,313	6.2%	2,358	6.4%	33,589	90.3%	3,612	9.7%



資料：水・土地計画課「土地取引規制基礎調査」

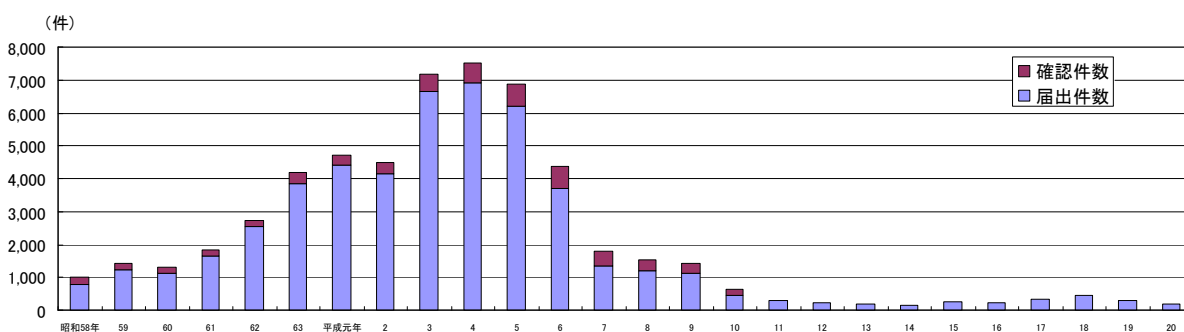
## 2 国土利用計画法に基づく土地取引の届出の状況

### (1) 届出及び事前確認の件数

国土利用計画法に基づく届出及び事前確認は、昭和50年代は漸増傾向でしたが、昭和61年以降急増し、平成4年をピークに急速に減少しています。これは、土地取引の増減によるほか地価高騰抑制のため昭和63年から平成8年まで監視区域を指定していたことにもよります。

また、平成10年の国土利用計画法の改正（9月施行）で、一定規模以上の土地取引について、事前届出制から事後届出制へ変更になり、売りの一団の土地取引についての届出義務及び事前確認がなくなったことから、届出件数は大きく減少しました。

	届出・確認件数		
	届出件数	確認件数	合計件数
昭和58年	800	220	1,020
昭和59年	1,218	220	1,438
昭和60年	1,106	199	1,305
昭和61年	1,627	194	1,821
昭和62年	2,532	182	2,714
昭和63年	3,862	313	4,175
平成元年	4,429	276	4,705
平成2年	4,167	323	4,490
平成3年	6,652	520	7,172
平成4年	6,915	582	7,497
平成5年	6,220	646	6,866
平成6年	3,697	693	4,390
平成7年	1,362	443	1,805
平成8年	1,194	356	1,550
平成9年	1,114	320	1,434
平成10年	439	213	652
平成11年	309	-	309
平成12年	239	-	239
平成13年	187	-	187
平成14年	165	-	165
平成15年	251	-	251
平成16年	234	-	234
平成17年	349	-	349
平成18年	430	-	430
平成19年	311	-	311
平成20年	201	-	201



資料：水・土地計画課「土地取引規制基礎調査」

(2) 監視区域の指定

地価高騰や投機的な土地取引を抑制するため、昭和63年3月1日以降数次にわたり監視区域を指定しましたが、地価下落に伴い、平成8年4月1日以降は指定していません。

届出対象面積及び施行日

(m<sup>2</sup>)

	指定 63.3.1	〃 63.9.1	〃 1.3.15	〃 1.11.15	〃 2.5.1	〃 2.10.1	〃 3.4.1	〃 3.10.1	再指定 5.3.1	緩和 6.4.1	解除等 7.3.1	期間 満了
つくば市 (桜, 谷田部)	300 2,000		1,000				100 500			300 1,000	2,000	指定期間 8年3月 31日まで
つくば市 (大穂)		300					100 500			300 1,000	2,000	
つくば市 (豊里)			300				100 500			300 1,000	2,000	
つくば市 (筑波)						300	100 500			300 1,000	2,000	
守谷市	300 2,000		1,000				100 500			300 1,000	2,000	
つくばみらい市 (伊奈町) (谷和原村)	300 2,000		500				100 500			300 1,000	2,000	
土浦市, 龍ヶ崎市 取手市 (市街化区域のみ)	300						100			300	指定 解除	
牛久市 つくば市 (荃崎町)	300						100 500			300 1,000		
阿見町		300					100 500			300 1,000		
かすみがうら市 (千代田町) (市街化区域のみ)		300					100			300		
利根町			300				100			300		
古河市				300			100 500			300 1,000		
水戸市 (旧常澄村は除く) (市街化区域のみ)					300					500		
ひたちなか市 (勝田市)						300 (一部)500				500 1,000		
常総市, 坂東市 (水海道市)岩井市 古河市, 五霞町 (総和町)							100 500			300 1,000		

上段：市街化区域 下段：市街化調整区域

