

第4章 土地の所有と取引の状況

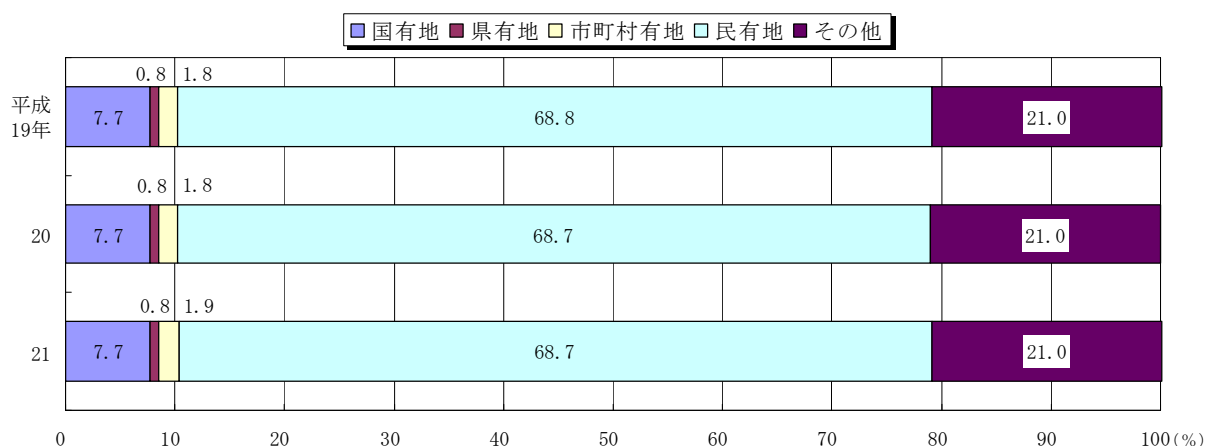
1 土地の所有と取引の状況

(1) 土地所有の現況

本県における平成 21 年の土地所有の現況を主体別にみると、国、県及び市町村が管理する国公有地は合計 62,577ha で、県土の 10.3%を占めています。このうち、国有地は 46,704ha で国公有地の 74.6%を占めています。県有地は 4,581ha で国公有地の 7.3%を占めています。市町村有地は 11,292ha で国公有地の 18.0%を占めています。

また、民有地は 418,688ha で、県土の 68.7%を占めています。

土地所有主体別面積構成比



注：端数処理のため数値が一致しない場合がある。

資料：国土交通省「土地所有・利用概況調査報告書」

国公有地財産別面積（平成 21 年）

| | 行政面積 | 国有地 | | 県有地 | | | 市町村有地 | | | | |
|---------|---------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-----|
| | | 計 | 国有林 | 計 | 行政財産 | 普通財産 | 基金 | 計 | 行政財産 | 普通財産 | 基金 |
| 面積 (ha) | 609,569 | 46,704 | 44,125 | 4,581 | 2,809 | 1,772 | 0 | 11,292 | 7,944 | 3,254 | 94 |
| 構成比 (%) | — | — | 94.5 | — | 61.3 | 38.7 | 0.0 | — | 70.4 | 28.8 | 0.8 |

注 1 「国有地」の面積には、「公共用財産のうち公園又は広場として公共の用に供し、又は供するものと決定したもの以外のもの」と「一般会計に属する普通財産のうち都道府県道又は市町村道の用に供するため貸し付けたもの」は含まれない。

注 2 「国有林」の面積は、農林水産省「2005 年農林業センサス第 1 巻都道府県別統計書（第 2 部農山村地域調査）」による。

注 3 「県有地」及び「市町村有地」の面積には、道路、橋梁、河川、海岸、港湾及び漁港は含まれない。

資料：国土交通省「平成 22 年度土地所有・利用概況調査」

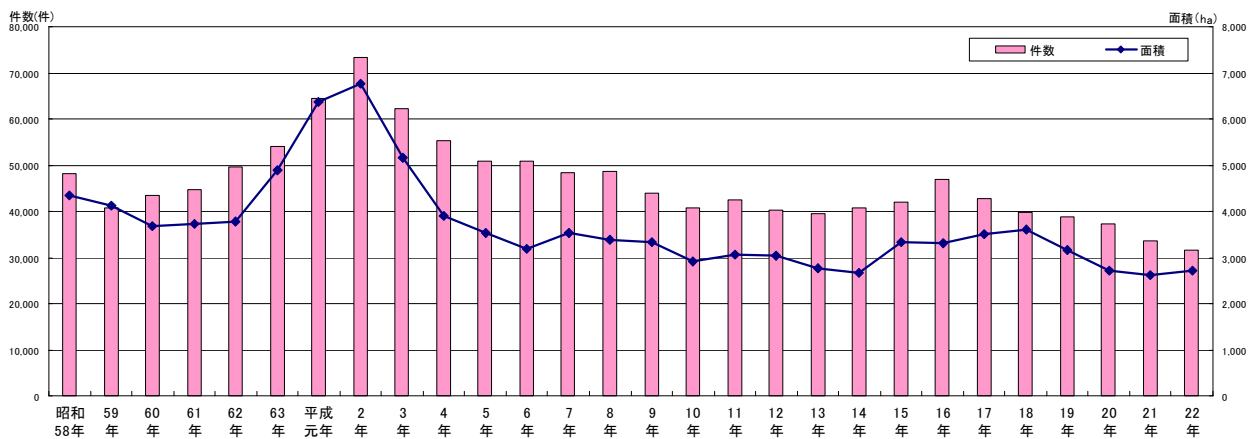
(2) 売買等による土地取引件数及び面積の推移

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。

近年では、平成 14 年から件数が、平成 15 年から面積が増加に転じましたが、平成 17 年から件数が、平成 19 年から面積が再び減少に転じ、現在はピーク時と比較すると件数、面積ともに約 4 割となっています。

| | 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% | 103.3 | 3,772 | 101.5% | 86.6 |
| 昭和 63 年 | 54,178 | 109.2% | 112.8 | 4,898 | 129.9% | 112.5 |
| 平成 元年 | 64,407 | 118.9% | 134.1 | 6,366 | 130.0% | 146.2 |
| 平成 2 年 | 73,408 | 114.0% | 152.8 | 6,776 | 106.4% | 155.6 |
| 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% | 105.7 | 3,193 | 90.2% | 73.3 |
| 平成 7 年 | 48,436 | 95.4% | 100.8 | 3,520 | 110.2% | 80.8 |
| 平成 8 年 | 48,525 | 100.2% | 101.0 | 3,375 | 95.9% | 77.5 |
| 平成 9 年 | 43,903 | 90.5% | 91.4 | 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% | 84.8 | 2,662 | 95.9% | 61.1 |
| 平成 15 年 | 41,921 | 102.9% | 87.3 | 3,337 | 125.4% | 76.6 |
| 平成 16 年 | 47,012 | 112.1% | 97.8 | 4,072 | 122.0% | 93.5 |
| 平成 17 年 | 42,653 | 90.7% | 88.8 | 3,496 | 85.9% | 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 |
| 平成 21 年 | 33,696 | 90.6% | 70.1 | 2,617 | 96.7% | 60.1 |
| 平成 22 年 | 31,482 | 93.4% | 65.5 | 2,725 | 104.1% | 62.6 |

注 指数は昭和 58 年 = 100

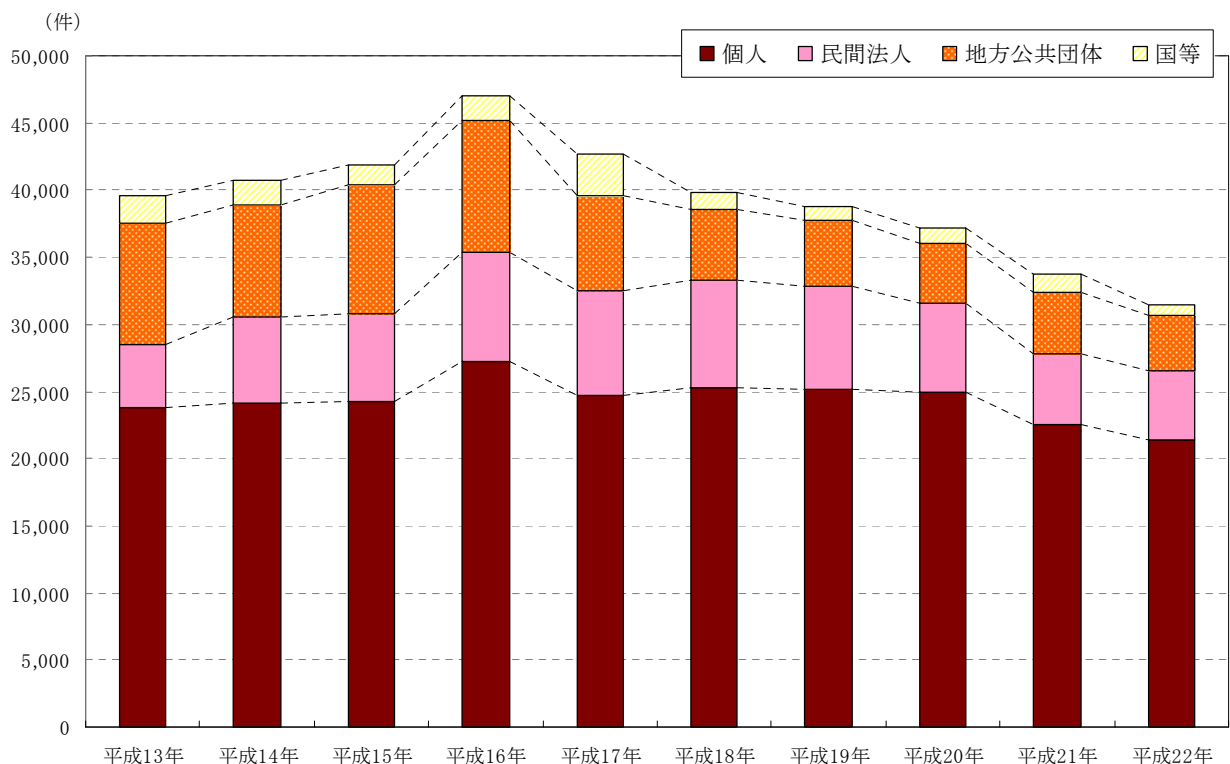


資料：国土交通省「土地利用調整 online」

(3) 買主区分別土地取引件数の推移

平成22年の土地取引件数を買主区分別にみると、個人の割合が68.0%（前年67.0%）と最も高く、民間法人が16.4%（同15.5%）、国、地方公共団体等の公的機関が15.6%（同17.6%）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 | | 国等 | |
|-------|------------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|------|
| | | 件数 | 構成比 | 件数 | 構成比 | 件数 | 構成比 | 件数 | 構成比 |
| 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 | 2.5% |
| 平成20年 | 37,201 | 24,902 | 66.9% | 6,734 | 18.1% | 4,431 | 11.9% | 1,134 | 3.0% |
| 平成21年 | 33,696 | 22,571 | 67.0% | 5,209 | 15.5% | 4,651 | 13.8% | 1,265 | 3.8% |
| 平成22年 | 31,482 | 21,406 | 68.0% | 5,167 | 16.4% | 4,035 | 12.8% | 874 | 2.8% |

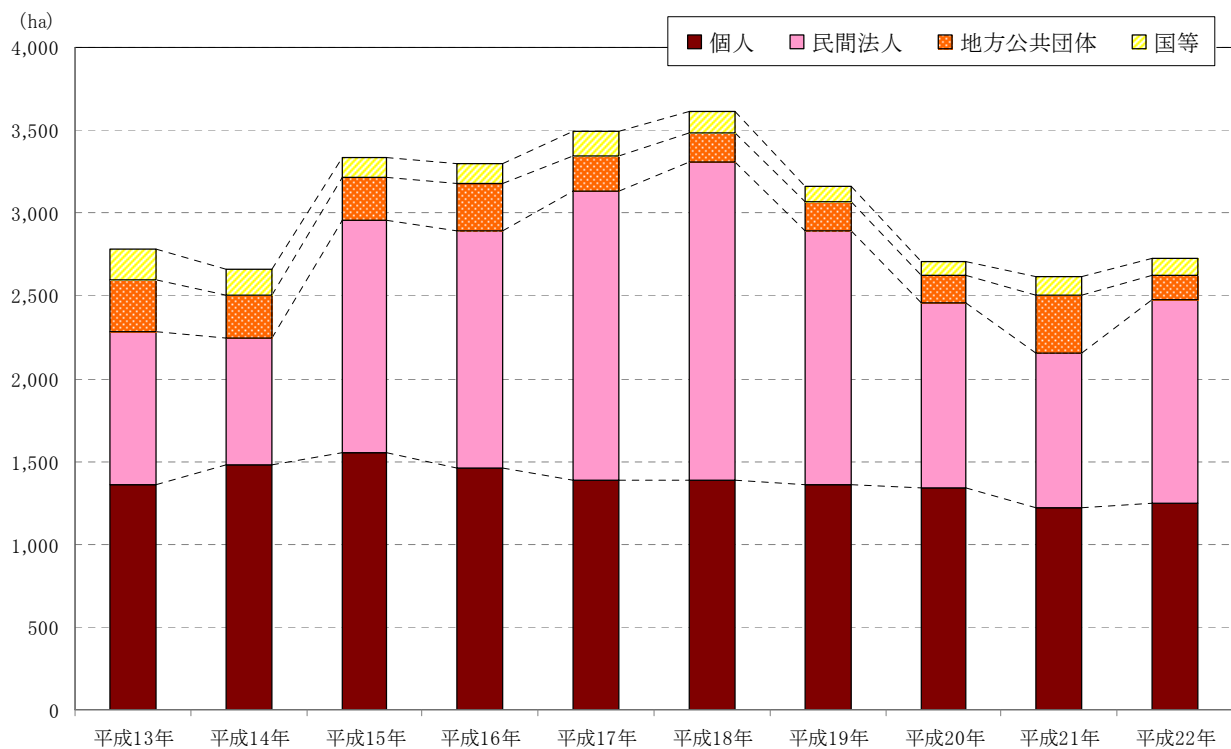


資料：国土交通省「土地利用調整 online」

(4) 買主区分別土地取引面積の推移

平成22年の土地取引面積を買主区分別にみると、個人の割合が45.8%（前年46.6%）、民間法人が45.1%（同35.6%）、公的機関が9.1%（同17.9%）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 | | 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 | 4,072.0 | 2,228.0 | 54.7% | 1,436.2 | 35.3% | 282.9 | 6.9% | 124.9 | 3.1% |
| 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% |
| 平成21年 | 2,617.0 | 1,218.9 | 46.6% | 931.0 | 35.6% | 352.1 | 13.5% | 114.9 | 4.4% |
| 平成22年 | 2,724.6 | 1,246.9 | 45.8% | 1,228.9 | 45.1% | 149.6 | 5.5% | 99.3 | 3.6% |



資料：国土交通省「土地利用調整 online」

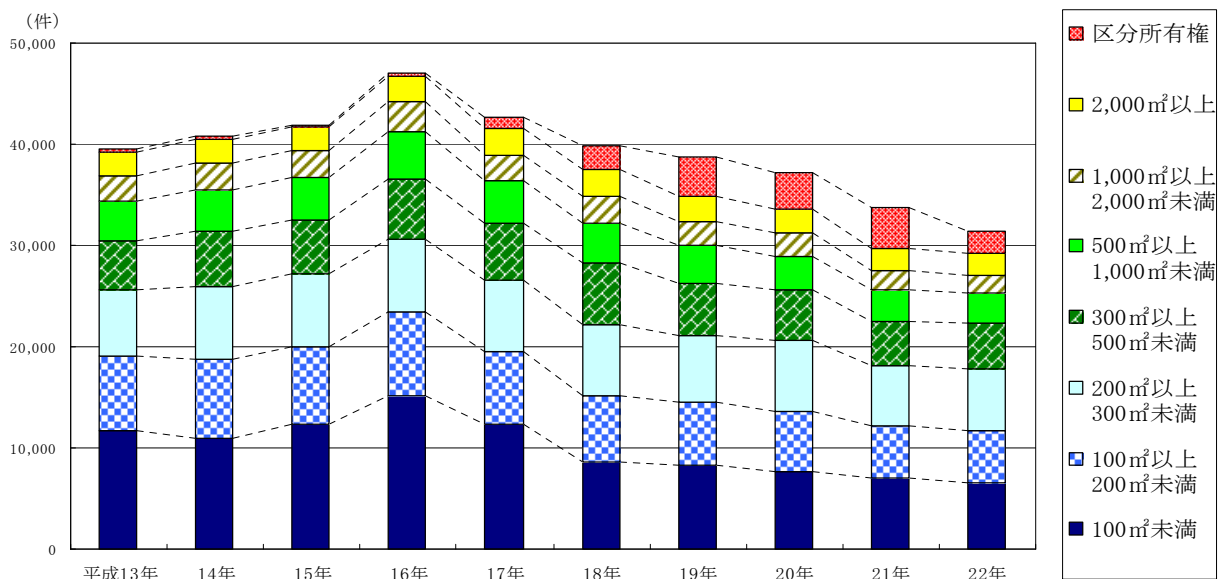
(5) 面積規模別土地取引件数

平成 22 年の土地取引件数を面積規模別にみると、200 m²未満が約 37%を占め、1,000 m²未満で約 80%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が、平成 22 年は前年に比べ大幅に減少しています。

| | 土地取引件数 | 100m ² 未満 | | 100m ² 以上 200m ² 未満 | | 200m ² 以上 300m ² 未満 | | 300m ² 以上 500m ² 未満 | |
|---------|--------|----------------------|-------|--|-------|--|-------|--|-------|
| | | 件数 | 構成比 | 件数 | 構成比 | 件数 | 構成比 | 件数 | 構成比 |
| 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 | 16.8% | 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% |
| 平成 21 年 | 33,696 | 6,965 | 20.7% | 5,225 | 15.5% | 5,899 | 17.5% | 4,404 | 13.1% |
| 平成 22 年 | 31,482 | 6,557 | 20.8% | 5,110 | 16.2% | 6,140 | 19.5% | 4,500 | 14.3% |

| | 500m ² 以上 1,000m ² 未満 | | 1,000m ² 以上 2,000m ² 未満 | | 2,000m ² 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 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 | 6.3% | 33,589 | 90.3% | 3,612 | 9.7% |
| 平成 21 年 | 3,112 | 9.2% | 1,968 | 5.8% | 2,165 | 6.4% | 29,738 | 88.3% | 3,958 | 11.7% |
| 平成 22 年 | 2,980 | 9.5% | 1,815 | 5.8% | 2,126 | 6.8% | 29,228 | 92.8% | 2,254 | 7.2% |



資料：国土交通省「土地利用調整 online」

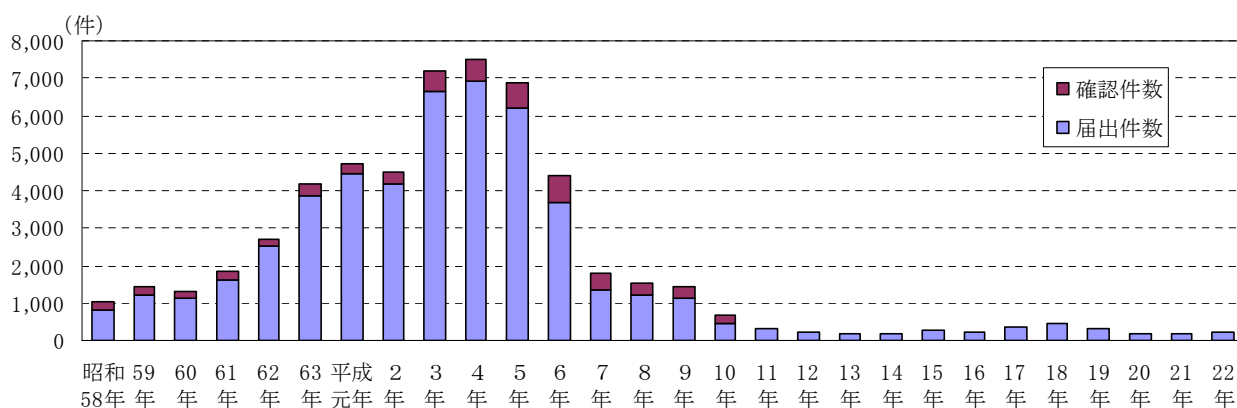
2 国土利用計画法に基づく土地取引の届出の状況

(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 | 233 | - | 233 |
| 平成 17 年 | 349 | - | 349 |
| 平成 18 年 | 428 | - | 428 |
| 平成 19 年 | 316 | - | 316 |
| 平成 20 年 | 202 | - | 202 |
| 平成 21 年 | 173 | - | 173 |
| 平成 22 年 | 211 | - | 211 |



資料：水・土地計画課「土地取引規制実態統計」

(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。

※ 現在、本県内において監視区域の指定地域はありません。

届出対象面積及び施行日

(㎡)

| | 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 | 300 | | | | | | 100 | | | 300 | 指 定 解 除 | | |
| (市街化区域のみ) | | | | | | | | | | | | | |
| 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) | | 300 | | | | | 100 | | | 300 | | | |
| (市街化区域のみ) | | | | | | | | | | | | | |
| 利根町 | | | 300 | | | | 100 | | | 300 | | | |
| (市街化区域のみ) | | | | | | | | | | | | | |
| 古河市 | | | | 300 | | | 100 | 500 | | 300 1,000 | | | |
| 水戸市 (旧常澄村は除く) | | | | | 300 | | | | | 500 | | | |
| (市街化区域のみ) | | | | | | | | | | | | | |
| 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