

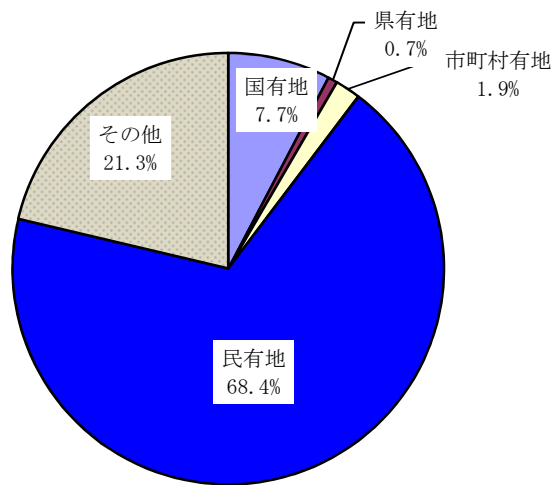
第3章 土地の所有と取引の状況

1 土地所有の現況

本県における平成27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公有地は合計62,932haで、県土の10.3%を占めています。このうち、国有地は46,663haで県土の7.7%を占めています。県有地は4,440haで県土の0.7%を占めています。市町村有地は11,829haで県土の1.9%を占めています。

また、民有地は416,877haで、県土の68.4%を占めています。その他は、道路、河川及び港湾等であり、県土の21.3%を占めています。

図表3-1-1 平成27年土地所有主体別面積割合



資料:国土交通省「平成28年度土地所有・利用概況調査」

図表3-1-2 平成27年土地所有主体別面積

項目	区分	国有地		県有地				市町村有地				民有地	その他
		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)	県土	46,663	44,181	4,440	2,777	1,663	0	11,829	8,337	3,396	95	416,877	129,897
構成比 (%)	県土	7.7	7.2	0.7	0.5	0.3	0.0	1.9	1.4	0.6	0.0	68.4	21.3

資料:国土交通省「平成28年度土地所有・利用概況調査」

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 「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。

2 土地取引の動向

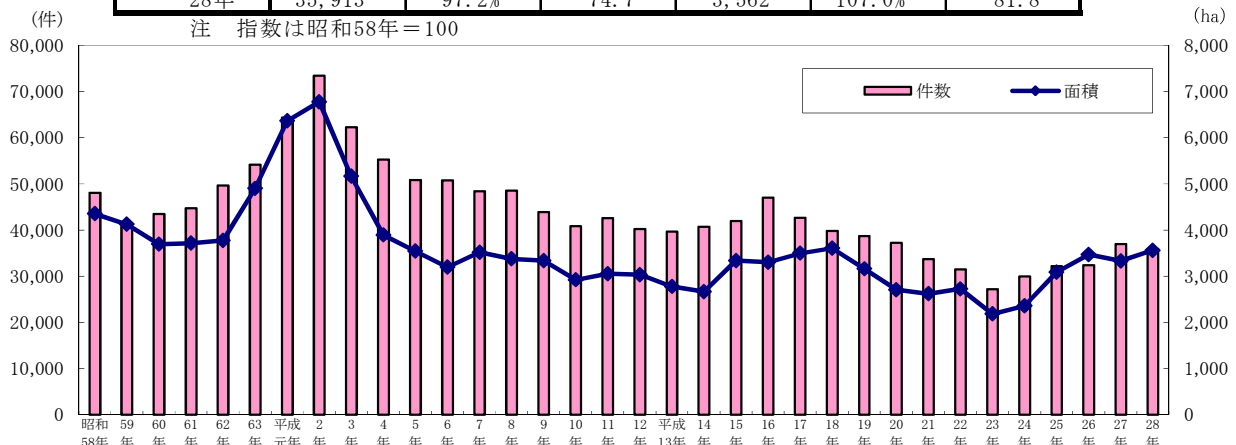
(1) 売買等による土地取引件数及び面積の推移

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。

近年では、平成 17 年から件数が、平成 19 年から面積が減少に転じ、平成 23 年には東日本大震災の影響により件数・面積とも昭和 58 年以降、最低を記録しましたが、平成 24 年以降は件数・面積ともに増加しています。

図表3-2-1 売買等による土地取引件数及び面積の推移

項目 年	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
59年	40,695	84.7%	84.7	4,123	94.7%	94.7
60年	43,476	106.8%	90.5	3,690	89.5%	84.8
61年	44,740	102.9%	93.1	3,717	100.7%	85.4
62年	49,612	110.9%	103.2	3,772	101.5%	86.6
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
2年	73,408	114.0%	152.7	6,776	106.4%	155.6
3年	62,241	84.8%	129.5	5,166	76.2%	118.7
4年	55,257	88.8%	115.0	3,892	75.3%	89.4
5年	50,830	92.0%	105.8	3,541	91.0%	81.3
6年	50,772	99.9%	105.6	3,193	90.2%	73.3
7年	48,436	95.4%	100.8	3,520	110.2%	80.8
8年	48,525	100.2%	101.0	3,375	95.9%	77.5
9年	43,903	90.5%	91.3	3,336	98.8%	76.6
10年	40,815	93.0%	84.9	2,921	87.6%	67.1
11年	42,591	104.4%	88.6	3,052	104.5%	70.1
12年	40,234	94.5%	83.7	3,034	99.4%	69.7
13年	39,609	98.4%	82.4	2,777	91.5%	63.8
14年	40,721	102.8%	84.7	2,662	95.9%	61.1
15年	41,921	102.9%	87.2	3,337	125.4%	76.6
16年	47,012	112.1%	97.8	4,072	122.0%	93.5
17年	42,653	90.7%	88.7	3,496	85.9%	80.3
18年	39,828	93.4%	82.9	3,608	103.2%	82.9
19年	38,744	97.3%	80.6	3,158	87.5%	72.5
20年	37,201	96.0%	77.4	2,705	85.7%	62.1
21年	33,696	90.6%	70.1	2,617	96.7%	60.1
22年	31,482	93.4%	65.5	2,725	104.1%	62.6
23年	27,223	86.5%	56.6	2,181	80.0%	50.1
24年	29,923	109.9%	62.3	2,356	108.0%	54.1
25年	32,153	107.5%	66.9	3,087	131.0%	70.9
26年	32,421	100.8%	67.5	3,471	112.4%	79.7
27年	36,960	114.0%	76.9	3,330	95.9%	76.5
28年	35,913	97.2%	74.7	3,562	107.0%	81.8



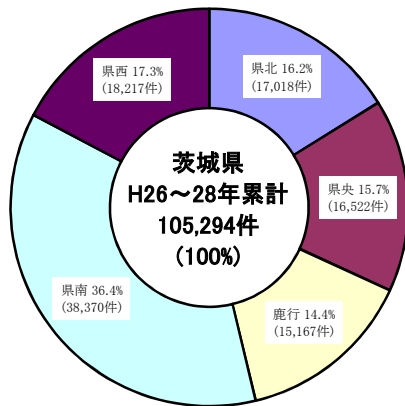
資料: 国土交通省調べ

(2) 売買等による土地取引件数及び面積の地域別割合

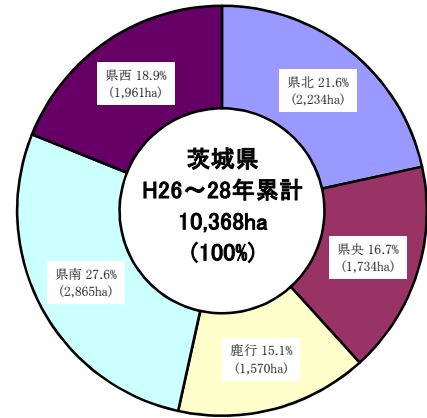
本県の平成26年から平成28年までの累計で、土地取引件数の地域別割合を見てみると、県南地域が突出して多く、36.4%となっています。そのほかの地域は、県西地域が17.3%、県北地域が16.2%、県央地域が15.7%、鹿行地域が14.4%で、概ね均衡した割合となっています。

面積の地域別割合は、県南地域が27.6%でもっとも多く、県北地域が21.6%で、2番目に多くなっています。そのほかは、県西地域が18.9%、県央地域が16.7%、鹿行地域が15.1%となっています。

図表3-2-2 地域別土地取引件数割合
(平成26～28年累計)



図表3-2-3 地域別土地取引面積割合
(平成26～28年累計)



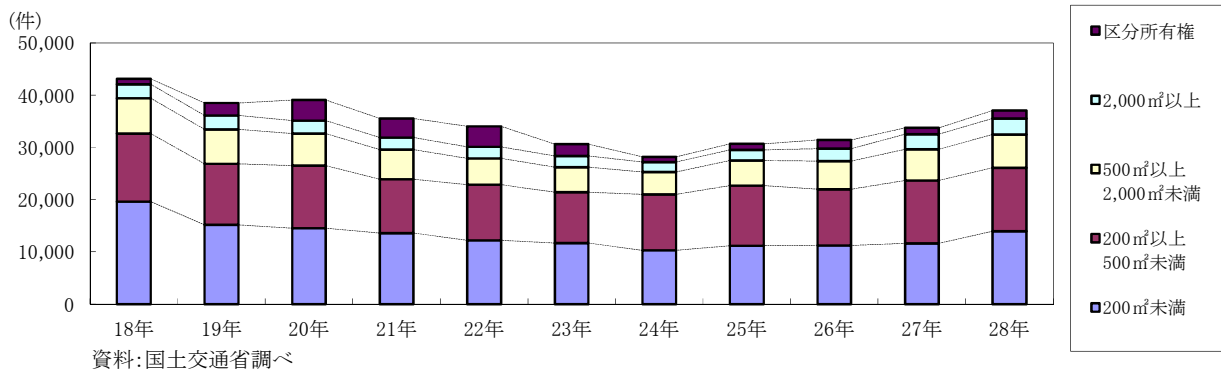
(3) 面積規模別土地取引件数

平成28年の土地取引件数を面積規模別にみると、200㎡未満が34.4%、200㎡以上500㎡未満が33.8%で、小規模土地取引が大きな割合を占めております。

平成19年から急激に増加した区分所有権の取引件数は、平成21年の3,958件をピークに、平成22年から著しく減少しましたが、平成27年は1,537件、平成28年は1,834件と、近年は増加傾向にあります。

図表3-2-4 面積規模別土地取引件数の推移

年	土地取引合計件数	200㎡未満		200㎡以上 500㎡未満		500㎡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	件数	構成比
18年	39,828	15,161	38.1%	13,051	32.8%	6,569	16.5%	2,670	6.7%	37,451	94.0%	2,377	6.0%
19年	38,744	14,512	37.5%	11,701	30.2%	6,134	15.8%	2,470	6.4%	34,817	89.9%	3,927	10.1%
20年	37,201	13,614	36.6%	11,988	32.2%	5,629	15.1%	2,358	6.3%	33,589	90.3%	3,612	9.7%
21年	33,696	12,190	36.2%	10,303	30.6%	5,080	15.1%	2,165	6.4%	29,738	88.3%	3,958	11.7%
22年	31,482	11,667	37.1%	10,640	33.8%	4,795	15.2%	2,126	6.8%	29,228	92.8%	2,254	7.2%
23年	27,223	10,282	37.8%	9,764	35.9%	4,286	15.7%	1,873	6.9%	26,205	96.3%	1,018	3.7%
24年	29,923	11,180	37.4%	10,730	35.9%	4,810	16.1%	2,011	6.7%	28,731	96.0%	1,192	4.0%
25年	32,153	11,225	34.9%	11,495	35.8%	5,343	16.6%	2,377	7.4%	30,440	94.7%	1,713	5.3%
26年	32,421	11,609	35.8%	10,780	33.3%	5,932	18.3%	2,905	9.0%	31,226	96.3%	1,195	3.7%
27年	36,960	13,933	37.7%	12,078	32.7%	6,367	17.2%	3,045	8.2%	35,423	95.8%	1,537	4.2%
28年	35,913	12,343	34.4%	12,154	33.8%	6,668	18.6%	2,914	8.1%	34,079	94.9%	1,834	5.1%



3 国土利用計画法に基づく土地取引の届出の状況

(1) 届出等の件数

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、土地取引の減少によるほか、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より、小規模な土地取引(100～2,000㎡)についても届出を義務付けたためです。

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、届出の対象面積も緩和されたことから、届出件数は大きく減少しました。

図表3-3-1 届出等件数の推移

規制の 年度	項目 年	届出・確認件数			
		届出件数	確認件数 ^{*1}	合計件数	
①事前届出制	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	
	2 平成元年	4,429	276	4,705	
	監視区域の指定	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	
②事後届出制	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	
	平成23年	189	-	189	
平成24年	347	-	347		
平成25年	616	-	616		
平成26年	609	-	609		
平成27年	485	-	485		
平成28年	527	-	527		

(参考) 国土利用計画法の土地取引規制制度

①事前届出制

(昭和49年の法施行から平成10年9月の法改正までの制度)

一定規模以上の土地取引(一団の土地取引を含む。)をしようとするときは、当事者は契約の6週間前までに知事に届け出る必要がある。知事は取引予定価格と利用目的について審査を行う。

* 1事前確認制度

事前届出制において宅地分譲、建売分譲、マンション分譲等譲渡人が複数の区画の一団の土地を不特定多数の者に分譲する場合に、その予定価格について著しく適正を欠くものではないことの知事の確認をあらかじめ受けたものについては、定められた有効期間内は個々の土地取引の届出を必要としない制度

* 2監視区域制度

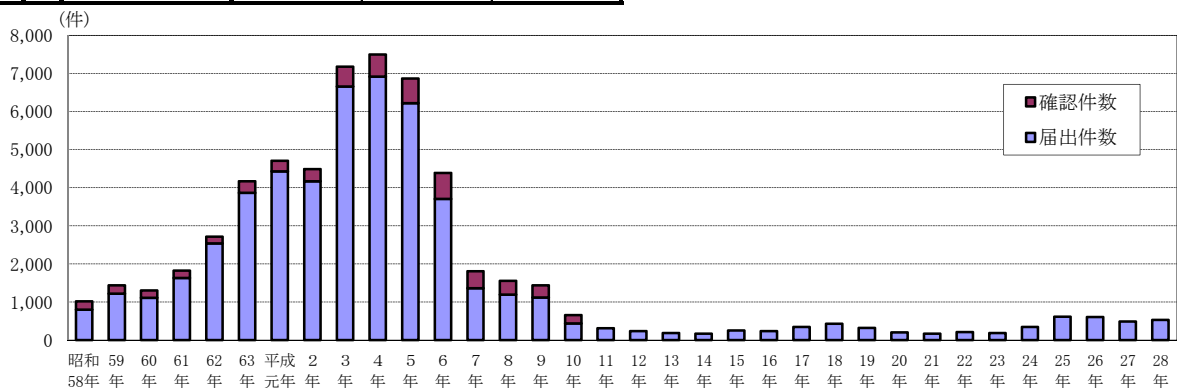
知事は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる地域を期間を定めて監視区域として指定し、届出対象面積を県の規則で引き下げることができる。

監視区域は、昭和63年から平成8年までの間に17市町で指定され、届出対象面積は、100㎡から2,000㎡の間で設定されていた。

②事後届出制(平成10年9月の法改正後の制度(現行法))

一定面積以上の土地取引をしたときは、権利取得者は契約締結後2週間以内に知事に届け出る必要がある。知事は利用目的について審査を行う。

※一定面積：市街化区域 2,000㎡
市街化区域以外の都市計画区域 5,000㎡
都市計画区域以外の区域 10,000㎡



資料：県水・土地計画課調べ

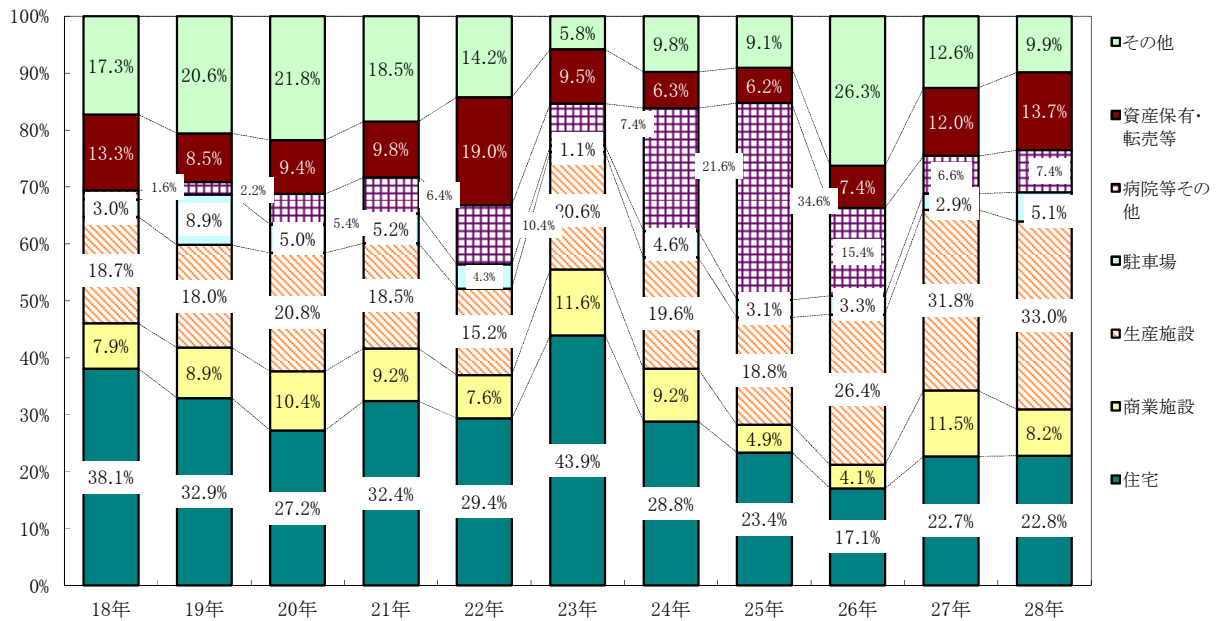
(2) 利用目的別・地域別届出件数状況

平成 28 年の利用目的別届出件数構成比を見ると、最も届出件数が多いのが生産施設で、全体の 33.0%を占め、太陽光発電施設の設置が多く見られました。次いで、住宅が 22.8%を占めています。

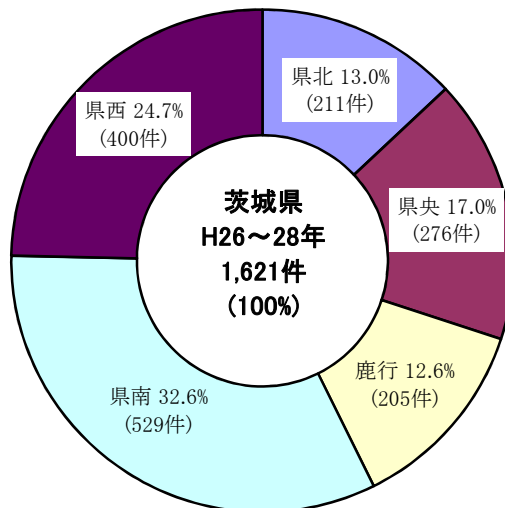
利用目的別届出件数構成比の推移を見ると、平成 18 年から連続して住宅が最も多くなっています。平成 25 年は東関東道の用地買収が多く見られ、病院等その他が最も多くなりましたが、翌年には 15.4%と大きく減少しました。平成 26 年からは、生産施設（主に太陽光発電施設の設置）が、25%以上の割合を占めており、主要な利用目的となっています。

平成 26 年から平成 28 年までの累計届出件数を地域別に見てみると、県南地域が 32.6%で、最も多くなっています。次いで、県西地域が 24.7%，県央地域が 17.0%，県北地域が 13.0%，鹿行地域が 12.6%となっています。

図表3-3-2 利用目的別届出件数構成比の推移



図表3-3-3 地域別累計届出件数割合(平成26~28年)



資料: 県水・土地計画課調べ