

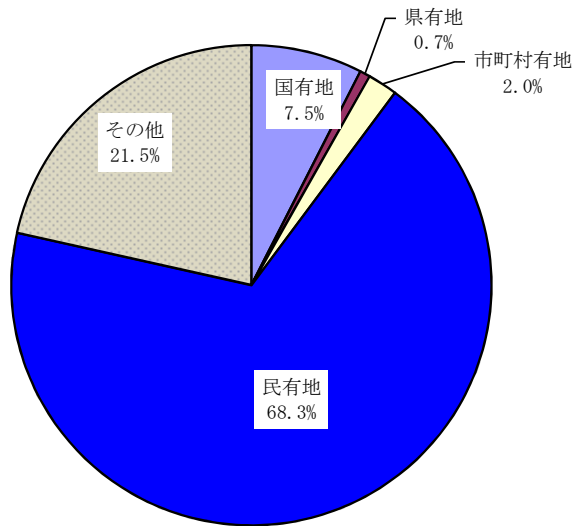
# 第3章 土地の所有と取引の状況

## 1 土地所有の現況

本県における平成28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62,342haで、県土の10.2%を占めています。このうち、国有地は45,960haで県土の7.5%を占めています。県有地は4,480haで県土の0.7%を占めています。市町村有地は11,902haで県土の2.0%を占めています。

また、民有地は416,579haで、県土の68.3%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21.5%を占めています。

図表3-1-1 平成28年土地所有主体別面積割合



資料: 国土交通省「平成29年度土地所有・利用概況調査」

図表3-1-2 平成28年土地所有主体別面積

| 区分<br>項目 | 県土      | 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)   | 609,712 | 45,960 | 43,484 | 4,480 | 2,774 | 1,706 | 0   | 11,902 | 8,381 | 3,431 | 90  | 416,579 | 130,791 |
| 構成比(%)   | 100.0   | 7.5    | 7.1    | 0.7   | 0.5   | 0.3   | 0.0 | 2.0    | 1.4   | 0.6   | 0.0 | 68.3    | 21.5    |

資料: 国土交通省「平成29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の以外のも」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

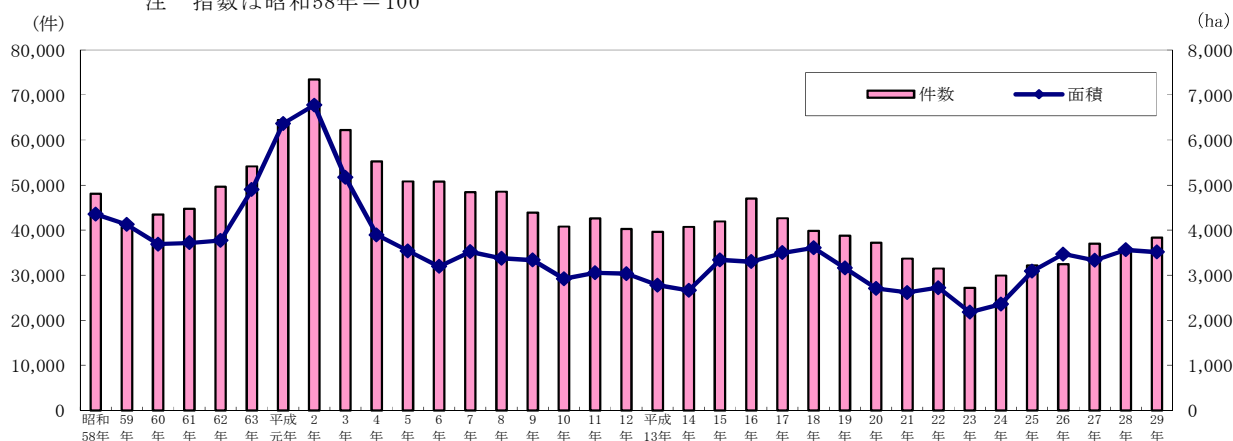
本県における売買等による土地取引件数及び面積は、昭和60年以降増加し続け、平成2年にピークを迎え7万件台（6,776ha）にまで達しましたが、いわゆるバブル経済の崩壊後、大きく減少しています。

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

| 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  |
| 29年   | 38,346 | 106.8% | 79.8  | 3,514   | 98.6%  | 80.7  |

注 指数は昭和58年=100



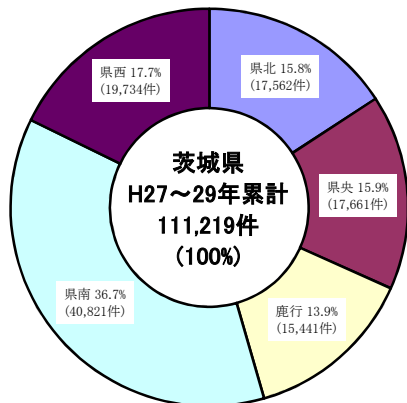
資料: 国土交通省調べ

## (2) 売買等による土地取引件数及び面積の地域別割合

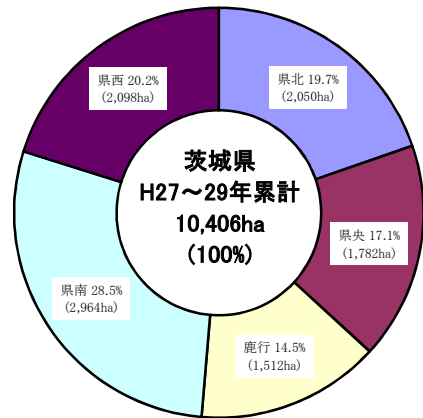
本県の平成27年から平成29年までの累計で、土地取引件数の地域別割合を見てみると、県南地域が突出して多く、36.7%となっています。そのほかの地域は、県西地域が17.7%、県北地域が15.8%、県央地域が15.9%、鹿行地域が13.9%で、概ね均衡した割合となっています。

面積の地域別割合は、県南地域が28.5%でもっとも多く、県西地域が20.2%で、2番目に多くなっています。そのほかは、県北地域が19.7%、県央地域が17.1%、鹿行地域が14.5%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27～29年累計)



図表3-2-3 地域別土地取引面積割合  
(平成27～29年累計)



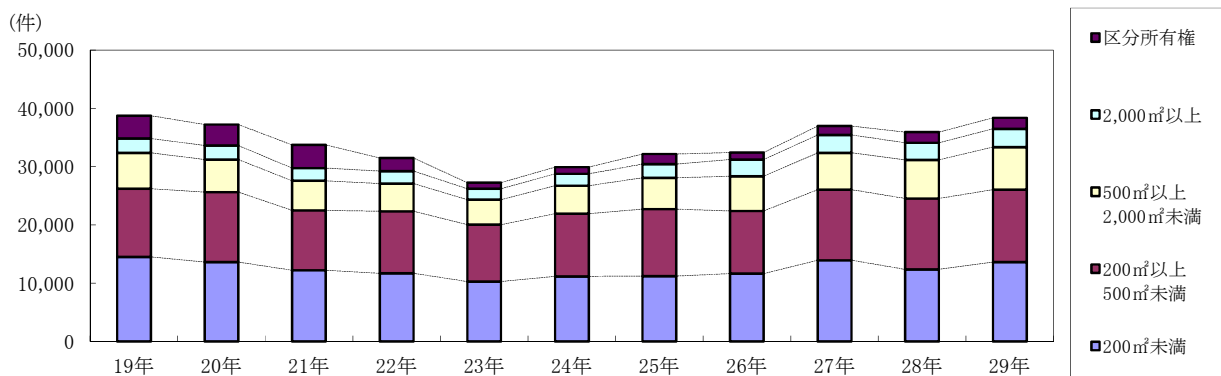
## (3) 面積規模別土地取引件数

平成29年の土地取引件数を面積規模別にみると、200㎡未満が35.4%、200㎡以上500㎡未満が32.5%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年以降は増加傾向となり、平成29年は1,891件となっています。

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<br>(一般土地取引) |       | 区分所有権<br>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   |
| 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 | 35.4% | 12,154       | 32.5% | 6,668          | 19.0% | 2,914    | 8.1% | 34,079         | 95.1% | 1,834           | 4.9%  |
| 29年 | 38,346   | 13,585 | 35.4% | 12,461       | 32.5% | 7,301          | 19.0% | 3,108    | 8.1% | 36,455         | 95.1% | 1,891           | 4.9%  |



資料:国土交通省調べ

### 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

| 制度の<br>規制の | 項目<br>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 |
|            | *2<br>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 |
| ②事後届出制     | 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   |
|            | 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    |       |
| 平成29年      | 721         | -       | 721    |       |

#### (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。

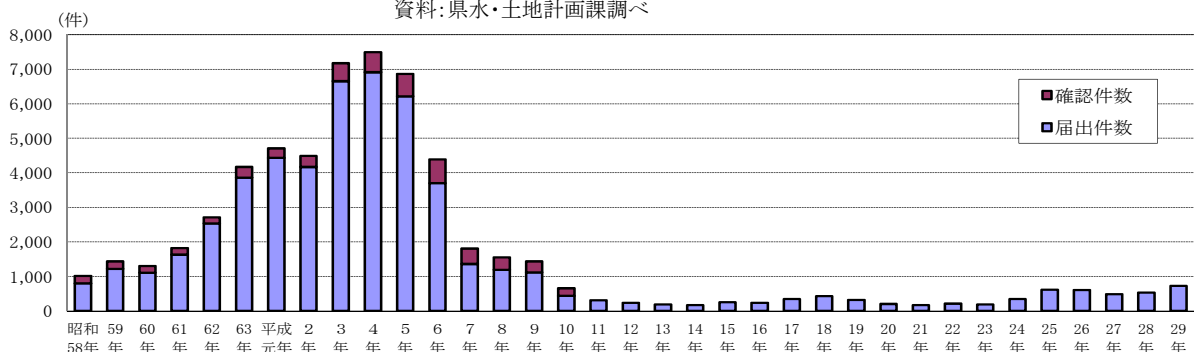
監視区域は、昭和63年から平成8年までの間に17市町で指定され、届出対象面積は、100㎡から2,000㎡の間で設定されていた。

##### 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

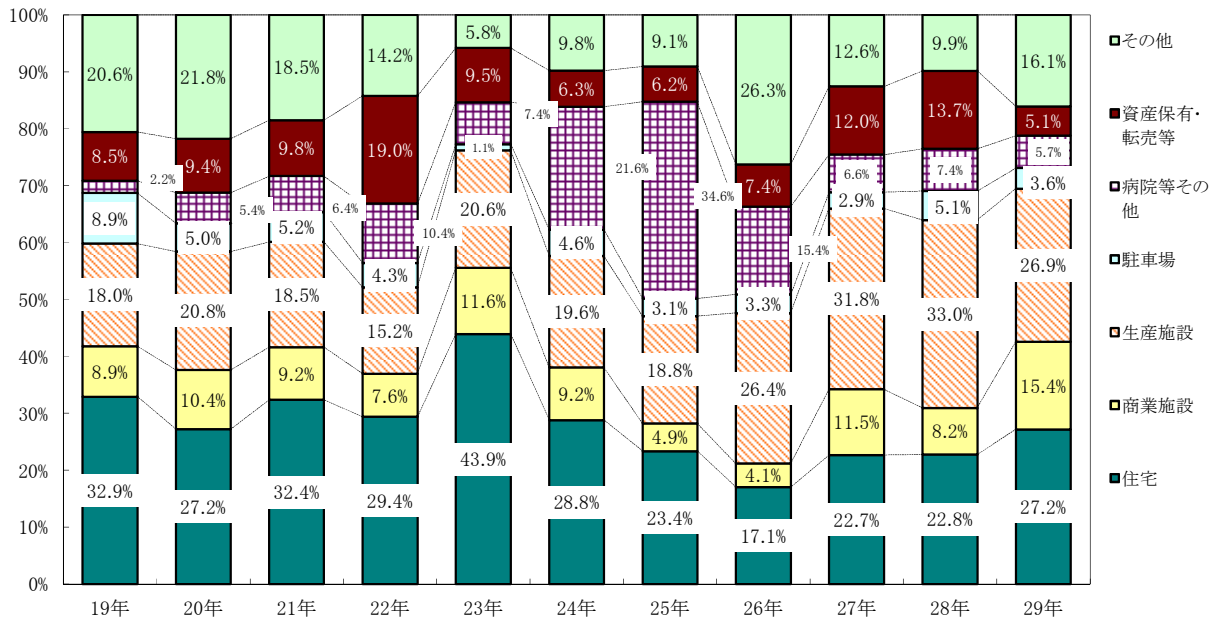


(2) 利用目的別・地域別届出件数状況

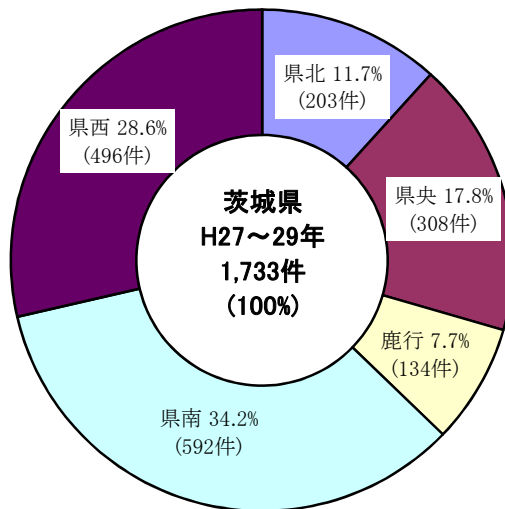
利用目的別届出件数構成比の推移を見ると、平成19年から連続して住宅が最も多くなっています。平成25年は東関東道の用地買収が多く見られ、病院等その他が最も多くなりましたが、翌年には15.4%と大きく減少しました。平成26年からは、生産施設（主に太陽光発電施設の設置）が、25%以上の割合を占めており、主要な利用目的となっていました。平成29年は5年ぶりに住宅が生産施設を逆転し、27.2%の割合を占めました。

平成27年から平成29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34.2%で、最も多くなっています。次いで、県西地域が28.6%、県央地域が17.8%、県北地域が11.7%、鹿行地域が7.7%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27~29年)



資料: 県水・土地計画課調べ