

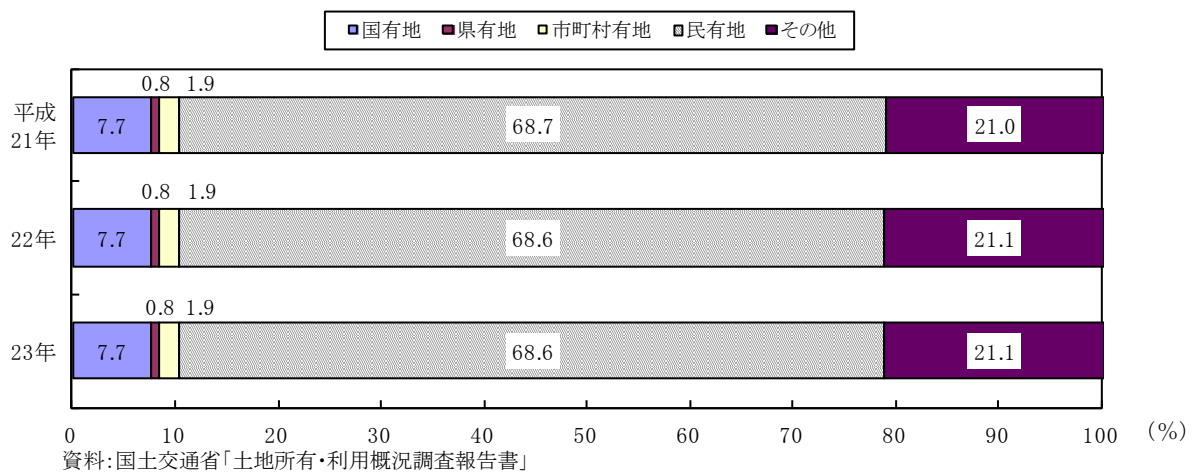
第3章 土地の所有と取引の状況

1 土地所有の現況

本県における平成23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62,871haで、県土の10.4%を占めています。このうち、国有地は46,712haで国公有地の74.3%を占めています。県有地は4,738haで国公有地の7.5%を占めています。市町村有地は11,421haで国公有地の18.2%を占めています。

また、私有地は418,059haで、県土の68.6%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21.1%を占めています。

図表3-1-1 土地所有主体別面積構成比



注 端数処理のため計が一致しない場合がある。

図表3-1-2 国公有地財産別面積(平成23年)

	国公有地計	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)	62,871	46,712	44,181	4,738	2,807	1,931	0	11,421	8,078	3,246	96
構成比(%)	100.0	74.3	70.3	7.5	4.5	3.1	0.0	18.2	12.8	5.2	0.2

資料: 国土交通省「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 「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。

注4 端数処理のため計が一致しない場合がある。

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。

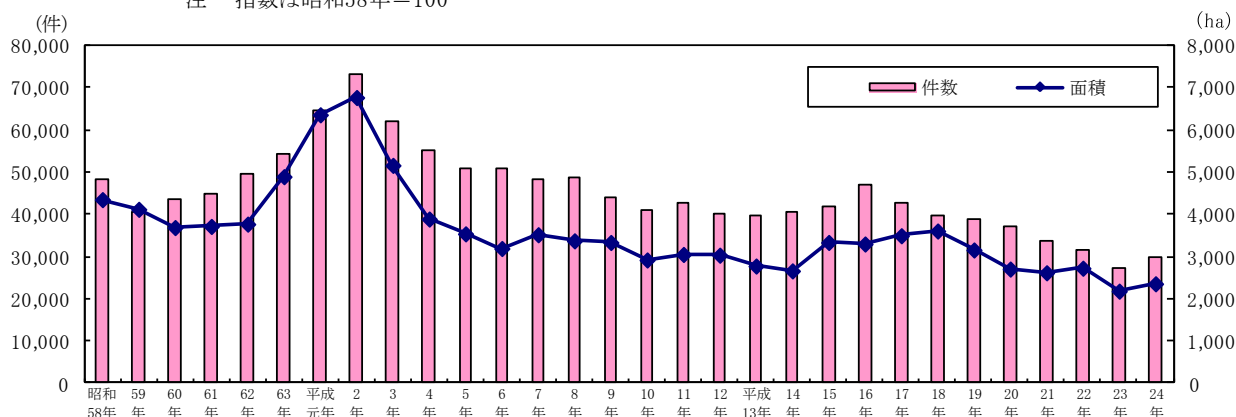
近年では、平成17年から件数が、平成19年から面積が減少に転じ、平成23年は件数・面積ともに昭和58年以降、最低を記録していましたが、平成24年は件数・面積ともに増加に転じました。

図表3-1-3 売買等による土地取引件数及び面積の推移

	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%	86.6
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%	155.6
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%	105.6	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%	91.3	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%	61.1
平成15年	41,921	102.9%	87.2	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%	88.7	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
平成23年	27,223	86.5%	56.6	2,181	80.0%	50.1
平成24年	29,923	109.9%	62.3	2,356	108.0%	54.1

資料: 国土交通省調べ

注 指数は昭和58年=100



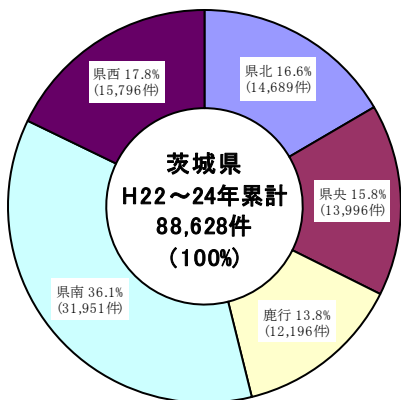
資料: 国土交通省調べ

②売買等による土地取引件数及び面積の地域別割合

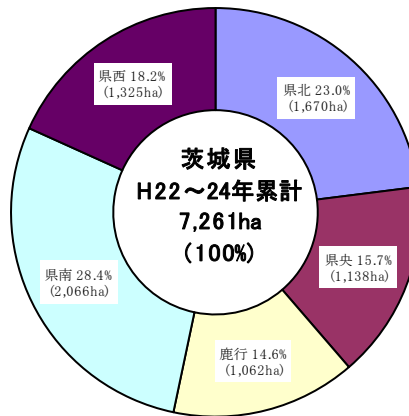
本県の平成22年から平成24年までの累計で、土地取引件数の地域別割合をしてみると、県南地域が突出して多く、36.1%となっています。そのほかの地域は、県西地域が17.8%、県北地域が16.6%、県央地域が15.8%、鹿行地域が13.8%で、概ね均衡した割合となっています。

面積の地域別割合は、県南地域が28.4%でもっとも多く、県北地域が23.0%で、2番目に多くなっています。そのほかは、県西地域が18.2%、県央地域が15.7%、鹿行地域が14.6%となっています。

図表3-1-4 地域別土地取引件数割合
(平成22～24年累計)



図表3-1-5 地域別土地取引面積割合
(平成22～24年累計)



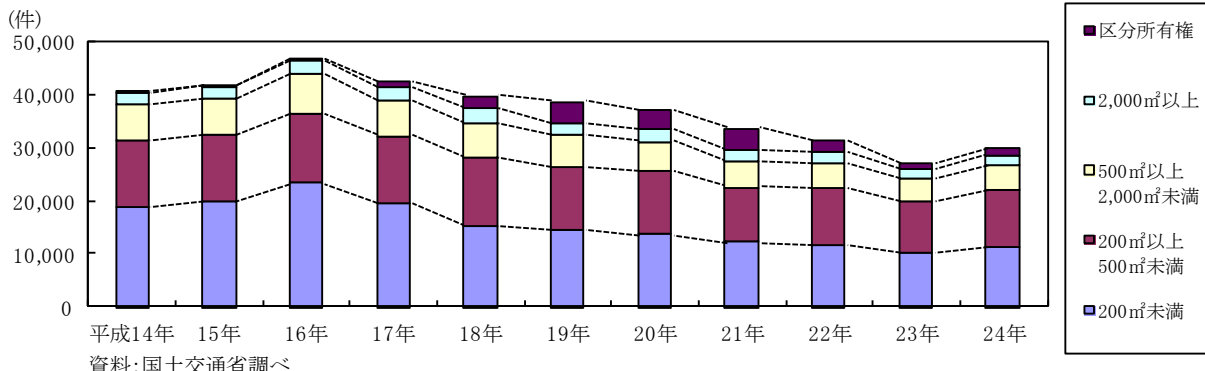
③面積規模別土地取引件数

平成24年の土地取引件数を面積規模別にみると、200㎡未満が37.4%、200㎡以上500㎡未満が35.9%で、小規模土地取引が大きな割合を占めております。

平成17年から区分所有権の取引件数が大幅に増大しましたが、平成22年から著しく減少し、平成24年は1,192件でした。

図表3-1-6 面積規模別土地取引件数

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
平成14年	40,721	18,806	46.2%	12,572	30.9%	6,763	16.6%	2,302	5.7%	40,443	99.3%	278	0.7%
平成15年	41,921	20,039	47.8%	12,460	29.7%	6,810	16.2%	2,398	5.7%	41,707	99.5%	214	0.5%
平成16年	47,012	23,378	49.7%	13,167	28.0%	7,644	16.3%	2,538	5.4%	46,727	99.4%	285	0.6%
平成17年	42,653	19,602	46.0%	12,622	29.6%	6,754	15.8%	2,650	6.2%	41,628	97.6%	1,025	2.4%
平成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%
平成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%
平成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%
平成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%
平成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%
平成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%
平成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%



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3-2-1 届出等件数の推移

規制の 制度	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 * 監視区域の指定	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
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

(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

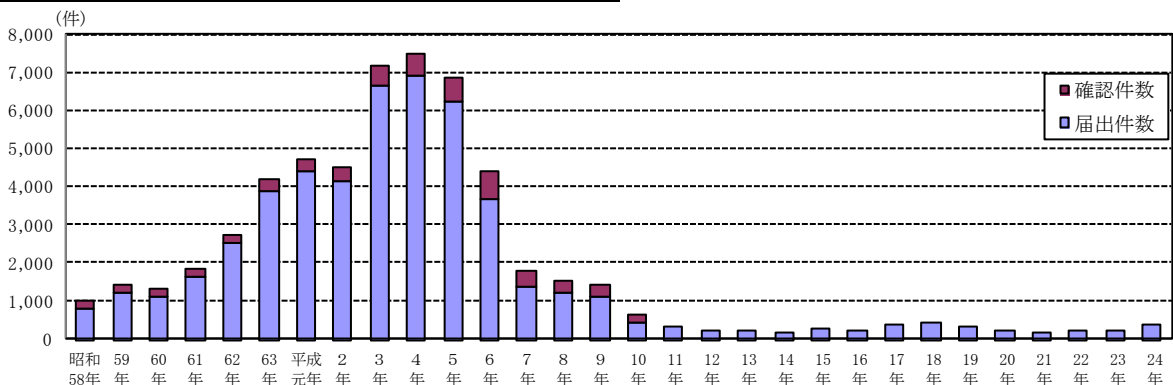
知事は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる地域を期間を定めて監視区域として指定し、届出対象面積を県の規則で引き下げることができる。

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:水・土地計画課調べ

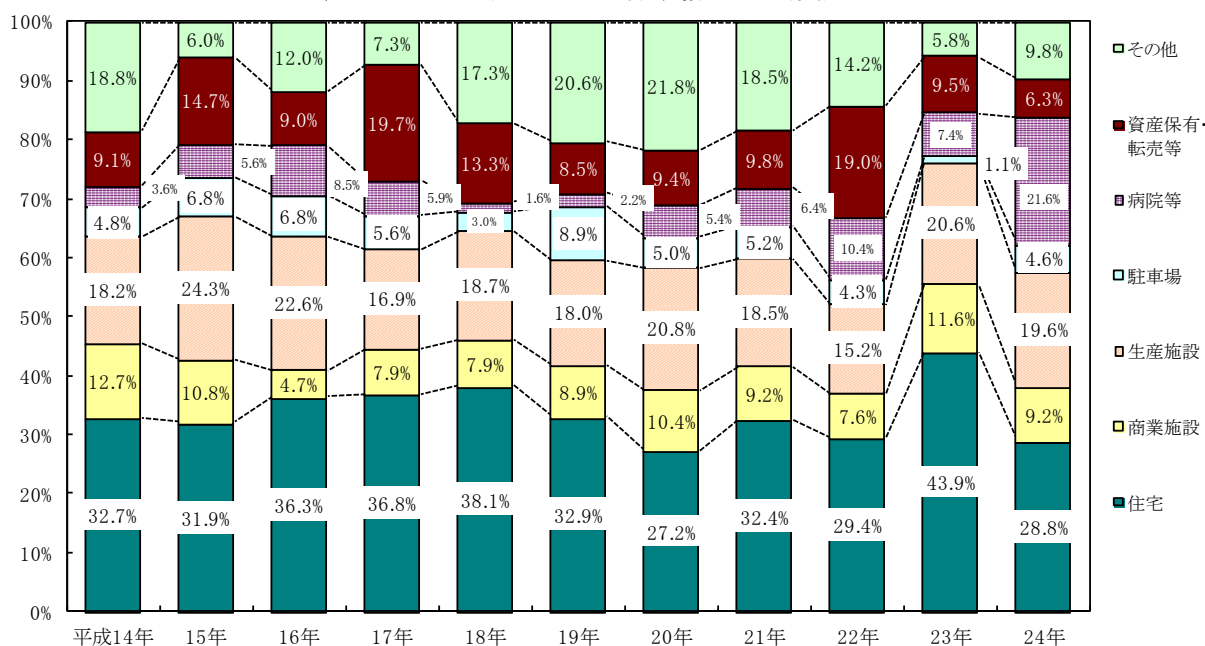
②利用目的別地域別届出件数状況

平成 24 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住宅地で、全体の 28.8%を占めています。次いで、病院等が 21.6%であり、東関東道の用地買収が多く見られました。その他には、生産施設が 19.6%を占め太陽光発電施設などが挙げられます。

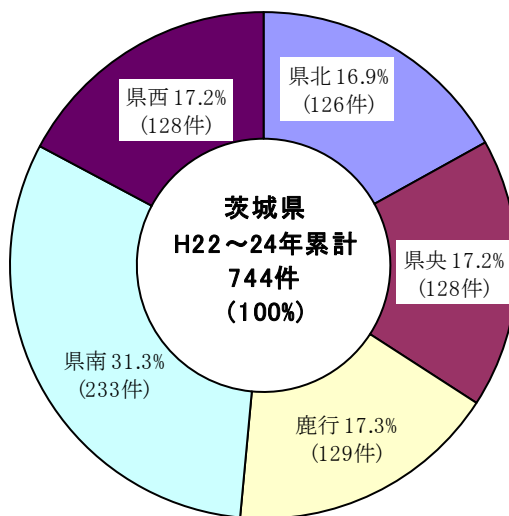
利用目的別届出件数構成比の推移を見ると、平成 14 年から連続して住宅地としての届出件数が増え、もとも多くなっています。他には、生産施設が、15%以上の割合を占めており、主要な利用目的となっています。

平成 22 年から平成 24 年の累計届出件数を地域別に見てみると、県南地域が 31.3%で、もとも多くなっています。次いで、鹿行地域が 17.3%、県央地域及び県西地域が 17.2%、県北地域が 16.9%となっています。

図表3-2-2 利用目的別届出件数構成比の推移



図表3-2-3 地域別届出件数割合(平成22~24年累計)



資料:水・土地計画課調べ