

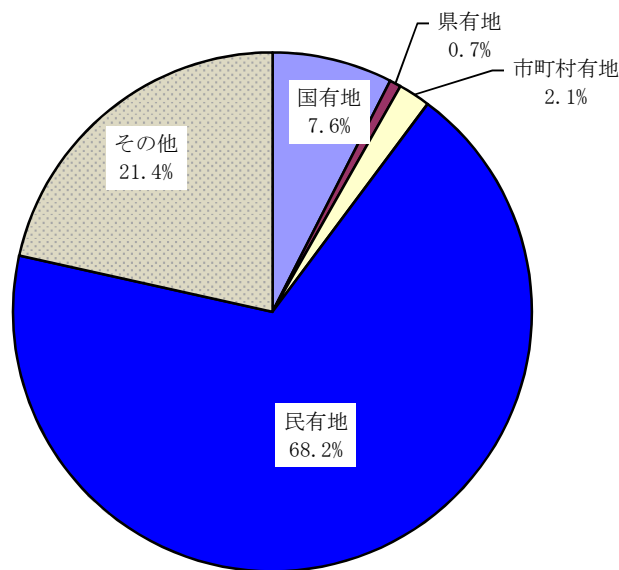
第3章 土地の所有と取引の状況

1 土地所有の現況

本県における令和2年度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 63,476ha で、県土の 10.4%を占めています。このうち、国有地は 46,458ha で県土の 7.6%を占めています。県有地は 4,330ha で県土の 0.7%を占めています。市町村有地は 12,688ha で県土の 2.1%を占めています。

また、私有地は 416,068ha で、県土の 68.2%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 21.4%を占めています。

図表3-1-1 令和2年土地所有主体別面積割合



資料:国土交通省「令和3年度土地所有・利用概況調査」

図表3-1-2 令和2年度土地所有主体別面積

区分 項目	県土	国有地		県有地			市町村有地			私有地	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)	609,739	46,458	44,001	4,330	2,812	1,518	0	12,688	8,811	3,796	81	416,068	130,754
構成比 (%)	100.0	7.6	7.2	0.7	0.5	0.2	0.0	2.1	1.4	0.6	0.0	68.2	21.4

資料:国土交通省「令和3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

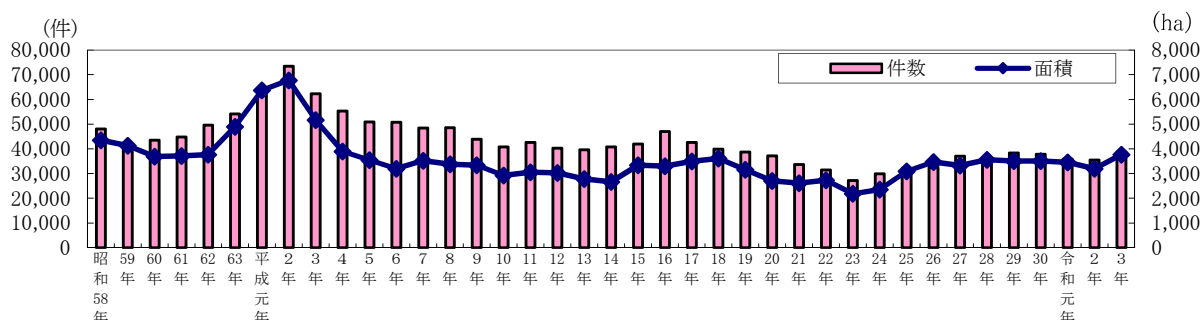
本県における売買等による土地取引件数及び面積は、昭和 60 年以降増加し続け、平成 2 年にピークを迎え 7 万件台 (6,776ha) にまで達しましたが、いわゆるバブル経済の崩壊後、大きく減少しています。

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 年以降の最低を記録しましたが、近年は件数・面積とも安定的に推移しています。

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
30年	37,746	98.4%	78.5	3,504	99.7%	80.5
令和元年	35,809	94.9%	74.5	3,456	98.6%	79.4
2年	35,407	98.9%	73.7	3,194	92.4%	73.4
3年	38,662	109.2%	80.4	3,762	117.8%	86.4

注 指数は昭和58年=100

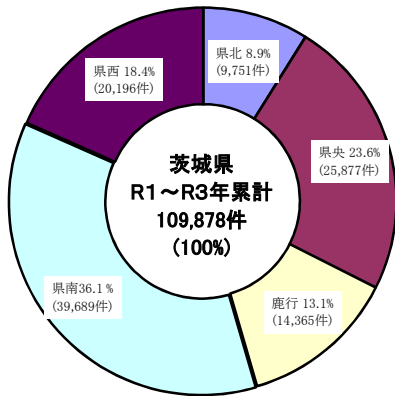


(2) 売買等による土地取引件数及び面積の地域別割合

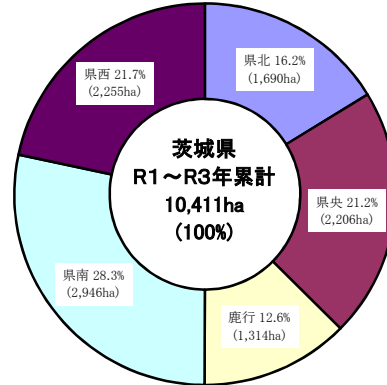
本県の令和元年から令和3年までの累計で、土地取引件数の地域別割合を見てみると、県南地域が突出して多く、36.1%となっています。そのほかの地域は、県央地域が23.6%、県西地域が18.4%、鹿行地域が13.1%、県北地域が8.9%となっています。

面積の地域別割合は、県南地域が28.3%でもっとも多く、県西地域が21.7%で2番目に多くなっています。そのほかは、県央地域が21.2%、県北地域が16.2%、鹿行地域が12.6%となっています。

図表3-2-2 地域別土地取引件数割合
(令和元年～令和3年累計)



図表3-2-3 地域別土地取引面積割合
(令和元年～令和3年累計)

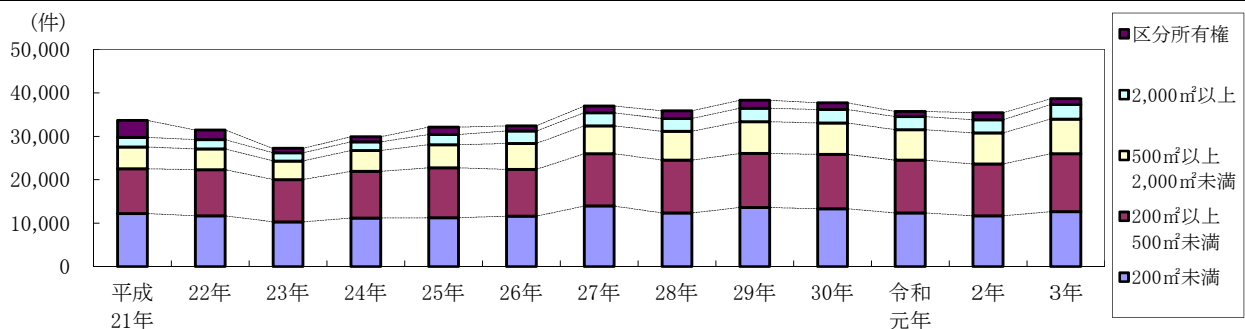


(3) 面積規模別土地取引件数

令和3年の土地取引件数を面積規模別にみると、200㎡未満が32.7%、200㎡以上500㎡未満が34.5%で、小規模土地取引が大きな割合を占めています。区分所有権の取引件数の構成比は、平成21年の11.7%（3,958件）をピークに、平成22年から減少し、平成24年以降は約3～5%で推移しており、令和3年は3.5%（1,335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 (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%
30年	37,746	13,283	35.2%	12,591	33.4%	7,210	19.1%	3,084	8.2%	36,168	95.8%	1,578	4.2%
令和元年	35,756	12,367	34.6%	12,170	34.0%	6,957	19.5%	3,056	8.5%	34,560	96.7%	1,196	3.3%
2年	35,407	11,691	33.0%	11,959	33.8%	7,177	20.3%	2,955	8.3%	33,782	95.4%	1,625	4.6%
3年	38,662	12,629	32.7%	13,357	34.5%	8,014	20.7%	3,327	8.6%	37,327	96.5%	1,335	3.5%



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 m²)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	
	59年	1,218	220	1,438	
	60年	1,106	199	1,305	
	61年	1,627	194	1,821	
	62年	2,532	182	2,714	
	* 63年	3,862	313	4,175	
	2 平成元年	4,429	276	4,705	
	監視区域の指定	2年	4,167	323	4,490
	3年	6,652	520	7,172	
	4年	6,915	582	7,497	
②事後届出制	5年	6,220	646	6,866	
	6年	3,697	693	4,390	
	7年	1,362	443	1,805	
	8年	1,194	356	1,550	
	9年	1,114	320	1,434	
	10年	439	213	652	
	11年	309	-	309	
	12年	239	-	239	
	13年	187	-	187	
	14年	165	-	165	
	15年	251	-	251	
	16年	233	-	233	
	17年	349	-	349	
	18年	428	-	428	
	19年	316	-	316	
	20年	202	-	202	
	21年	173	-	173	
	22年	211	-	211	
	23年	189	-	189	
	24年	347	-	347	
25年	616	-	616		
26年	609	-	609		
27年	485	-	485		
28年	527	-	527		
29年	721	-	721		
30年	788	-	788		
令和元年	482	-	482		
2年	517	-	517		
3年	754	-	754		

(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。

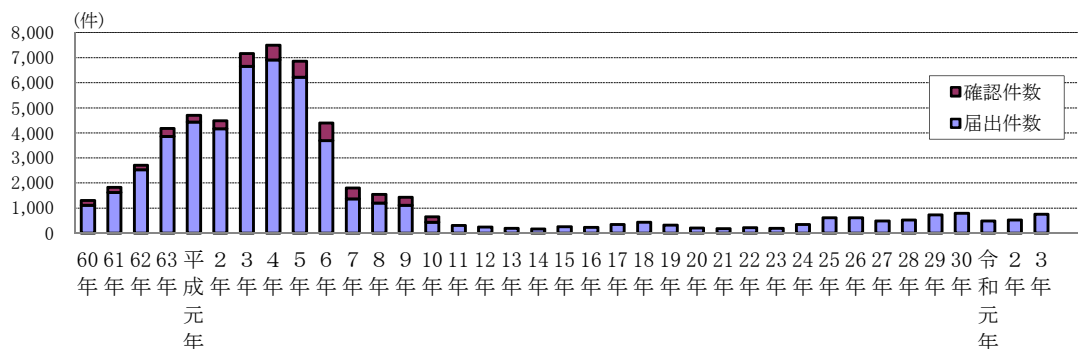
監視区域は、昭和63年から平成8年までの間に17市町で指定され、届出対象面積は、100m²から2,000m²の間で設定されていた。

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 2,000m²
市街化区域以外の都市計画区域 5,000m²
都市計画区域外の区域 10,000m²

資料：県地域振興課調べ

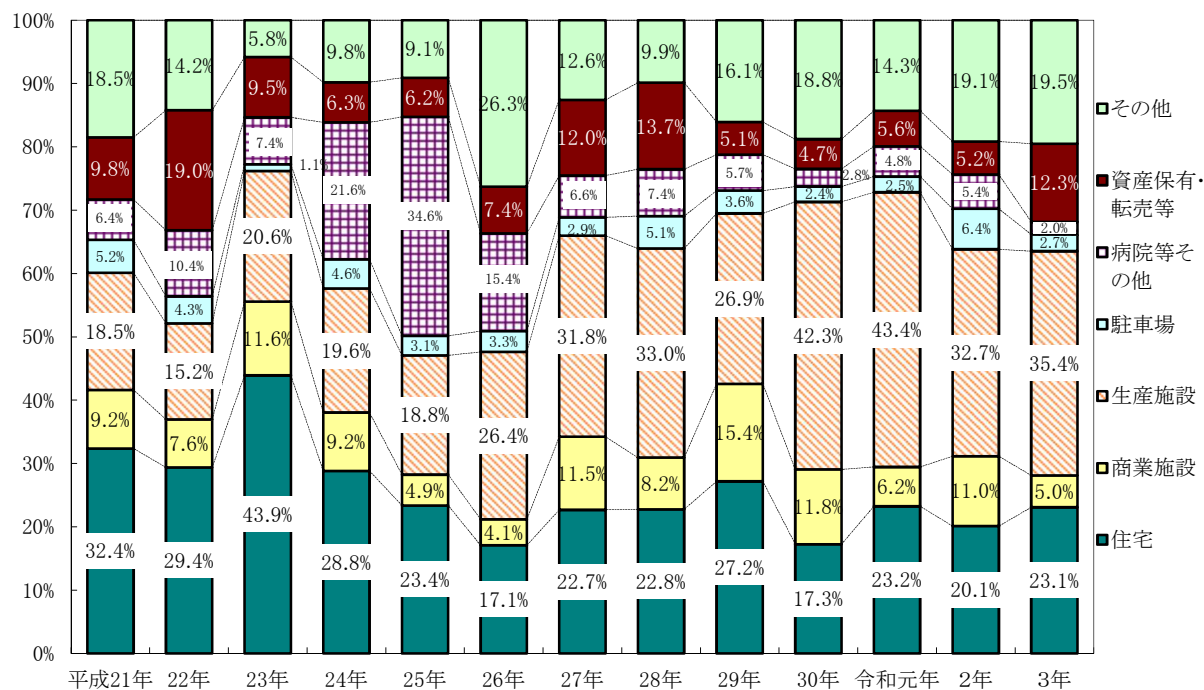


(2) 利用目的別・地域別届出件数状況

利用目的別届出件数構成比の推移を見ると、平成 21 年から平成 24 年までは、住宅が最も多くなっていました。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、主要な利用目的となっており、令和元年には 43.4%まで増加しています。

令和元年から令和 3 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 36.3%で最も多くなっています。次いで、県西地域が 30.3%、県央地域が 19.3%、県北地域が 7.3%、鹿行地域が 6.7%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



資料：県地域振興課調べ

図表3-3-3 地域別累計届出件数割合
(令和元年～令和3年)

