

第 6 章 土地取引状況

- 1 東京の土地取引
- 2 区別の土地取引
- 3 取引主体(買主)別の土地売買
- 4 面積規模別の土地売買
- 5 土地相続の状況

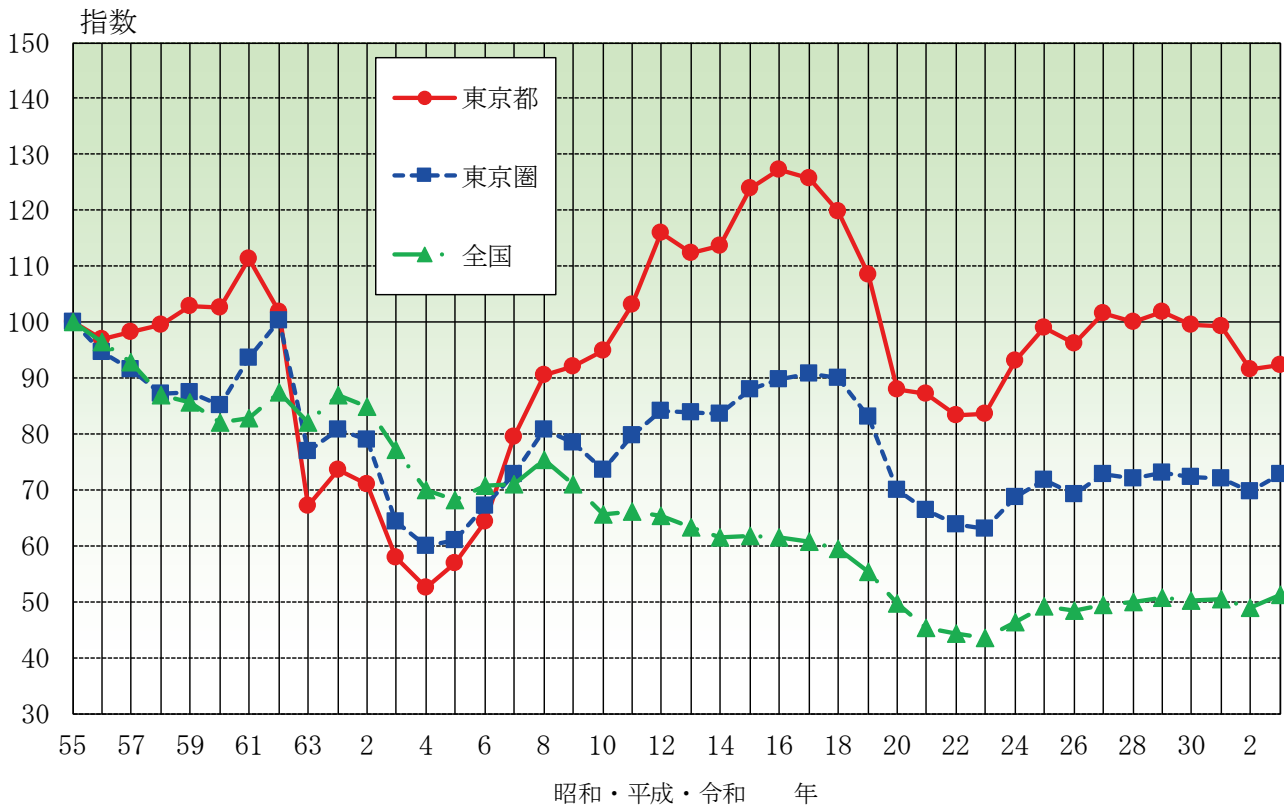
ここでは、法務省資料に基づき、東京都全体の土地取引動向を、東京圏及び全国と比較した。2009年版から、法務省資料に基づく表に、「東京法務局管内」のデータを追加している(付表4-1)。

また、課税資料を用いて、区部における令和3年の土地取引状況及び平成23年からの推移を明らかにしている。

なお、課税資料を用いた集計では、「件数」とは取引登記の件数を表し、取引を行った土地の「筆数」を表すものである。

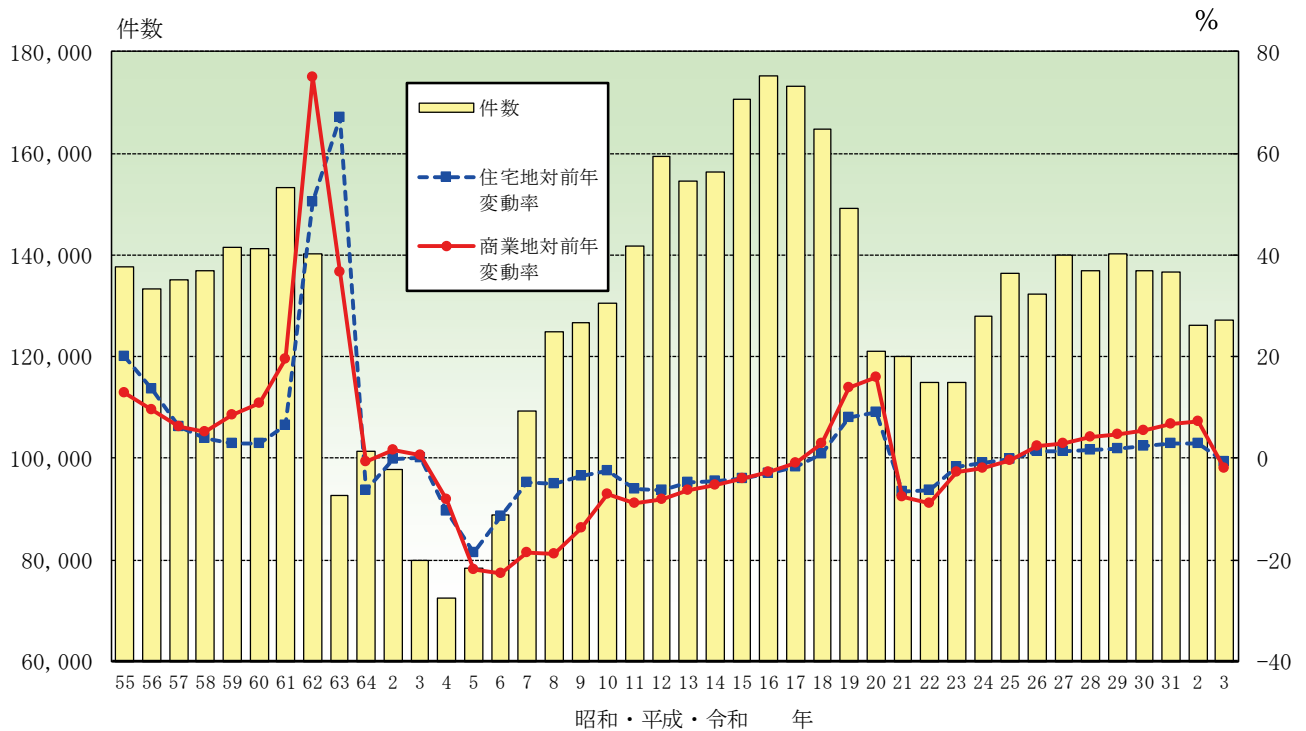
1 東京の土地取引

図6-1-1 年次別土地取引件数の推移



(注) 1 法務省「法務統計月報」から作成
2 指数は、昭和55年の土地取引件数を100としている。

図6-1-2 東京の土地取引と地価変動率の推移



(注) 1 土地取引件数は、法務省「法務統計月報」から作成
2 地価変動率は、国土交通省「地価公示」(各年1月1日時点)による。

表6-1-1 年次別土地取引件数の推移

年	東京都			東京圏			全国	
	件数(件)	指数	全国比(%)	件数(千件)	指数	全国比(%)	件数(千件)	指数
55	137,572	100	5.3	517	100	19.9	2,598	100
56	133,282	97	5.3	489	95	19.5	2,509	97
57	135,168	98	5.6	473	91	19.6	2,414	93
58	136,831	99	6.1	451	87	19.9	2,261	87
59	141,593	103	6.4	453	88	20.4	2,224	86
60	141,205	103	6.6	441	85	20.7	2,132	82
61	153,183	111	7.1	484	94	22.5	2,151	83
62	140,120	102	6.2	519	100	22.8	2,272	87
63	92,592	67	4.3	398	77	18.7	2,132	82
元	101,296	74	4.5	418	81	18.5	2,258	87
2	97,870	71	4.4	409	79	18.6	2,205	85
3	79,792	58	4.0	333	64	16.6	2,004	77
4	72,381	53	4.0	311	60	17.1	1,818	70
5	78,254	57	4.4	316	61	17.8	1,773	68
6	88,711	64	4.8	347	67	18.9	1,837	71
7	109,377	80	5.9	376	73	20.4	1,847	71
8	124,769	91	6.4	418	81	21.3	1,957	75
9	126,760	92	6.9	406	79	22.0	1,847	71
10	130,549	95	7.7	381	74	22.3	1,705	66
11	141,773	103	8.3	412	80	24.0	1,718	66
12	159,499	116	9.4	436	84	25.6	1,700	65
13	154,635	112	9.4	434	84	26.4	1,644	63
14	156,256	114	9.8	433	84	27.0	1,600	62
15	170,568	124	10.6	455	88	28.3	1,608	62
16	175,258	127	10.9	465	90	29.0	1,601	62
17	173,073	126	11.0	469	91	29.7	1,580	61
18	164,755	120	10.7	466	90	30.1	1,547	60
19	149,171	108	10.4	430	83	29.8	1,440	55
20	121,103	88	9.4	362	70	28.0	1,294	50
21	120,069	87	10.2	343	66	29.1	1,179	45
22	114,780	83	9.9	330	64	28.6	1,154	44
23	114,983	84	10.1	326	63	28.7	1,136	44
24	127,978	93	10.6	356	69	29.6	1,204	46
25	136,259	99	10.6	371	72	29.0	1,281	49
26	132,300	96	10.5	359	69	28.5	1,257	48
27	139,867	102	10.9	378	73	29.4	1,287	50
28	136,993	100	10.6	371	72	28.7	1,291	50
29	140,156	102	10.6	381	73	28.9	1,317	51
30	136,896	100	10.5	375	72	28.7	1,307	50
31	136,511	99	10.4	374	72	28.5	1,310	50
2	126,136	92	9.9	362	70	28.4	1,275	49
3	127,159	92	9.5	377	73	28.3	1,334	51

(注) 1 法務省「法務統計月報」から作成

2 売買以外の原因による土地所有権の移転は含まない。

3 件数は、申請又は嘱託ごとに1件として数えている。

4 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の1都3県である。

5 指数は、昭和55年の土地取引件数を100としている。

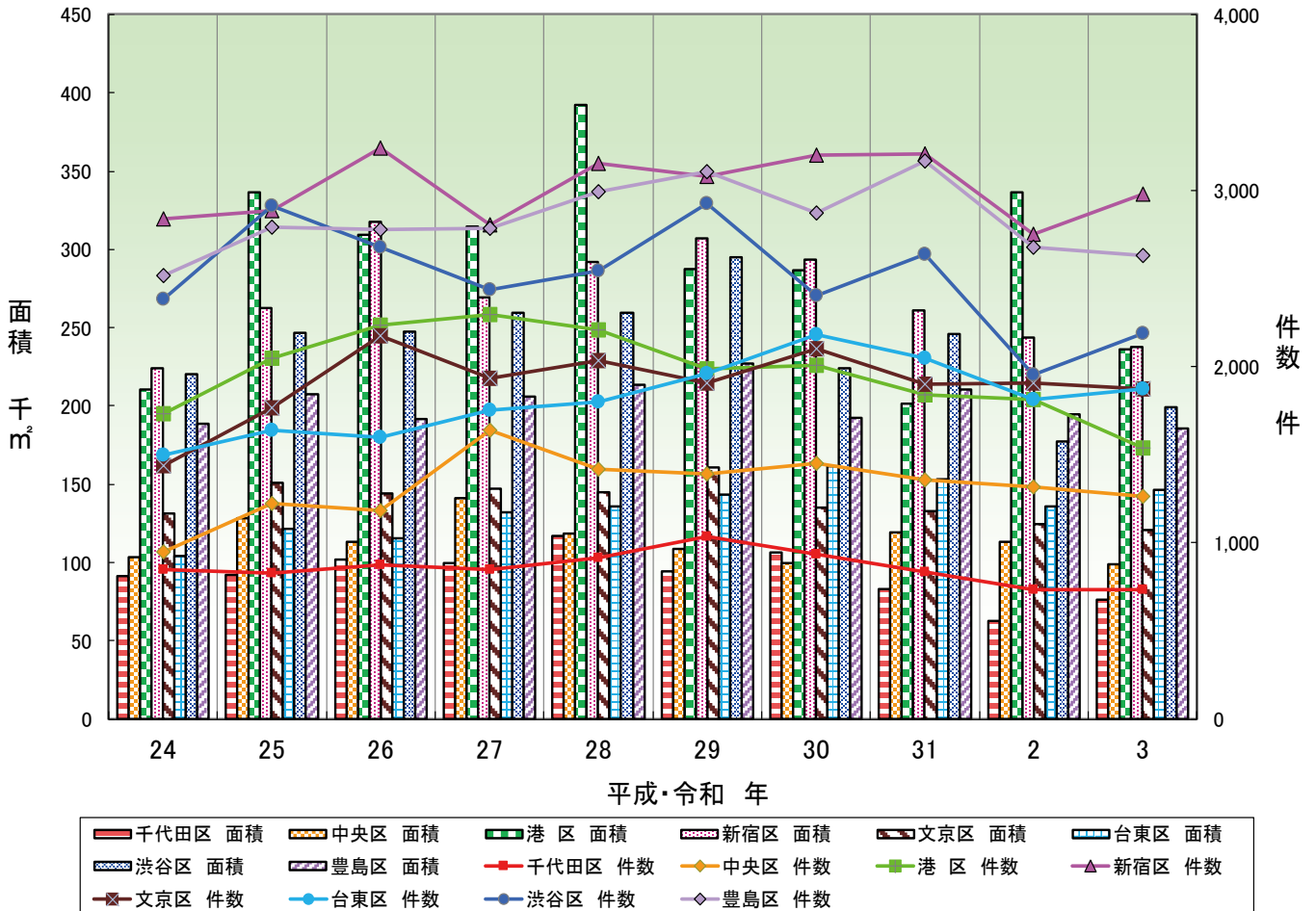
2 区別の土地取引

図表6-2-1 区別年次別土地取引の推移

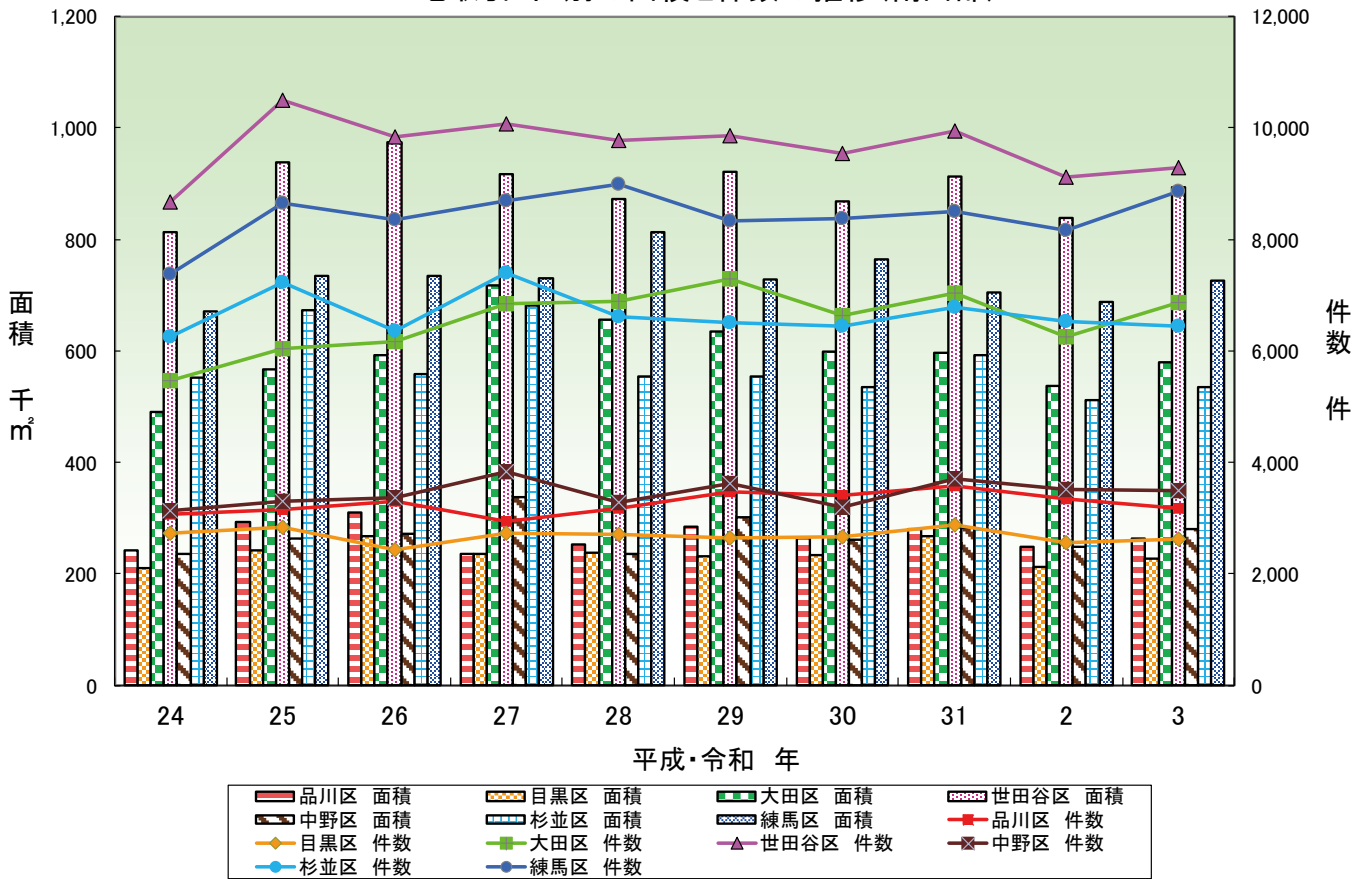
区名	24		25		26		27		28		29		30		31		2		3	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
千代田区	851	91,199	830	92,200	876	101,531	851	99,767	914	116,595	1,037	94,465	934	106,329	838	83,097	735	62,972	737	76,266
中央区	949	103,337	1,227	128,347	1,181	113,000	1,642	141,174	1,420	118,764	1,389	108,830	1,453	99,947	1,360	119,437	1,318	113,349	1,261	98,511
港区	1,735	210,634	2,049	336,115	2,239	309,300	2,295	314,819	2,209	392,246	1,987	287,354	2,011	286,815	1,844	201,124	1,817	336,745	1,540	236,358
新宿区	2,841	224,362	2,884	262,687	3,244	317,764	2,808	269,072	3,152	292,253	3,080	306,822	3,205	293,090	3,207	261,031	2,755	243,818	2,980	237,411
文京区	1,769	131,408	2,173	151,136	1,935	143,775	2,033	146,802	1,910	144,977	2,105	160,658	1,898	135,074	1,905	132,682	1,874	124,577	1,591	120,715
台東区	1,497	103,839	1,639	121,848	1,600	115,337	1,753	131,813	1,801	135,541	1,959	143,720	2,181	161,808	2,050	152,935	1,817	136,125	1,875	146,359
墨田区	2,009	157,349	2,271	180,450	2,398	188,667	2,535	199,977	2,255	164,081	2,574	189,290	2,249	174,981	2,598	184,762	2,503	200,092	2,471	186,650
江東区	2,169	311,833	2,306	409,672	2,178	289,911	2,486	358,751	2,330	434,698	2,480	310,089	2,847	313,339	2,762	377,929	2,394	364,266	2,433	297,311
品川区	3,074	241,621	3,151	292,827	3,302	310,604	2,952	236,045	3,176	252,143	3,473	285,301	3,420	266,240	3,577	280,334	3,346	249,635	3,173	264,660
目黒区	2,729	211,456	2,839	242,215	2,440	268,188	2,740	236,555	2,717	237,763	2,656	232,083	2,675	234,593	2,876	267,302	2,570	212,589	2,635	226,777
大田区	5,466	491,343	6,050	566,815	6,165	593,096	6,844	716,974	6,881	656,023	7,291	635,779	6,636	599,049	7,042	597,498	6,255	537,255	6,863	580,418
世田谷区	8,670	812,316	10,500	937,549	9,847	973,788	10,079	916,462	9,779	872,246	9,856	921,170	9,534	867,422	9,936	913,454	9,116	839,203	9,297	894,587
渋谷区	2,386	220,230	2,915	246,931	2,679	247,549	2,440	259,397	2,543	259,136	2,929	294,620	2,407	224,167	2,637	245,826	1,957	177,540	2,186	199,188
中野区	3,138	236,277	3,299	262,718	3,365	272,843	3,842	337,292	3,274	237,079	3,625	302,833	3,209	262,264	3,697	283,141	3,525	249,827	3,493	280,785
杉並区	6,248	551,843	7,238	673,463	6,365	557,558	7,392	680,861	6,613	553,605	6,513	554,060	6,449	536,026	6,779	592,715	6,531	512,501	6,449	535,824
豊島区	2,515	188,838	2,796	207,100	2,779	191,369	2,784	205,791	2,993	213,789	3,108	227,369	2,876	192,430	3,166	210,216	2,681	194,475	2,632	185,262
北区	2,462	227,444	2,512	206,281	2,617	319,664	3,195	249,882	3,179	228,256	2,900	249,606	3,210	297,451	3,272	277,619	3,032	204,115	3,078	212,054
荒川区	1,862	118,847	2,103	128,528	1,737	135,891	1,855	130,577	2,017	152,709	2,022	141,783	2,250	153,572	2,327	141,371	2,225	136,061	2,478	173,766
板橋区	4,431	401,777	4,577	430,947	4,578	402,267	4,799	415,561	4,604	406,028	4,439	403,592	4,519	413,728	4,839	413,925	4,435	362,292	4,609	577,195
練馬区	7,386	671,793	8,645	734,746	8,359	733,983	8,686	729,383	8,998	813,923	8,335	728,923	8,370	763,387	8,500	704,255	8,156	687,787	8,868	726,905
足立区	8,408	656,554	9,263	727,986	8,922	716,422	8,585	756,061	7,609	668,910	8,900	697,243	8,009	734,913	8,437	660,021	8,057	609,784	8,374	625,844
葛飾区	4,809	390,641	5,658	410,017	4,969	356,968	5,532	390,008	4,999	397,938	5,837	412,123	5,632	415,745	5,739	401,208	5,039	367,437	5,327	371,689
江戸川区	5,949	467,968	6,959	521,646	6,182	500,351	6,477	537,036	6,045	506,943	6,605	579,614	6,531	739,739	6,318	489,459	6,383	472,618	6,196	475,652
区部計	83,353	7,222,910	93,884	8,272,224	89,957	8,159,826	94,605	8,460,060	91,418	8,255,646	95,100	8,267,327	92,505	8,272,109	95,706	7,991,341	88,521	7,395,063	90,546	7,730,187

- (注) 1 課税資料から作成
 2 表の土地取引とは売買、交換、代物弁済、競売等対価を伴う土地の譲渡を含むものである。
 3 区分所有に係る土地の取引を含む。
 4 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。
 5 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

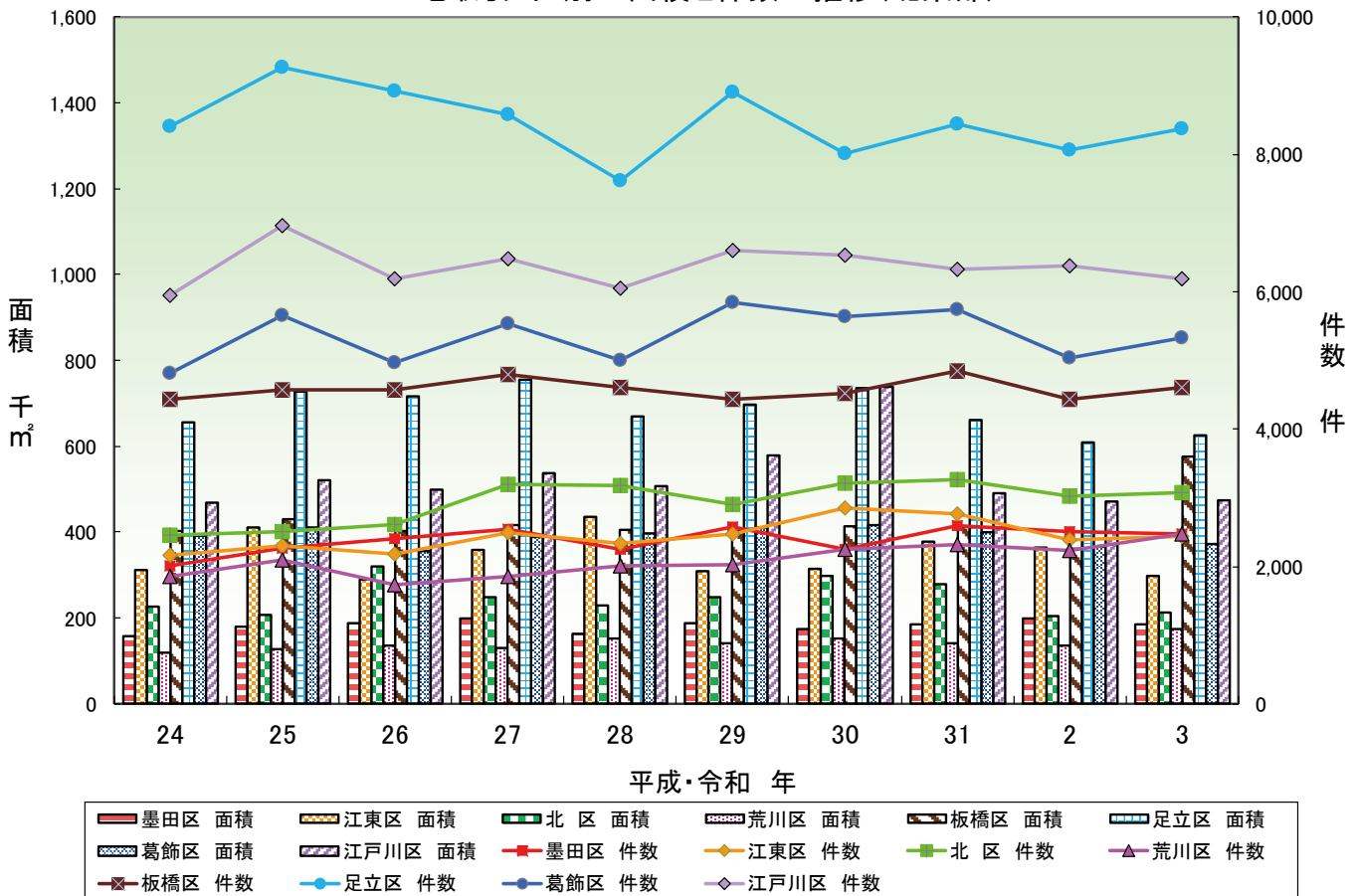
土地取引 区別の面積と件数の推移(都心部)



土地取引 区別の面積と件数の推移(南西部)



土地取引 区別の面積と件数の推移(北東部)



3 取引主体（買主）別の土地売買

図表 6-3-1 令和3年区別取引主体（買主）別の土地売買状況

集計期間 令和3年1月1日から令和3年12月31日まで

(単位：件数・件、面積・㎡)

区名	買主							
	個人		法人		国等		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
千代田区	57	2,595	494	53,254	14	2,013	565	57,862
中央区	181	5,556	869	65,992	4	133	1,054	71,681
港区	360	13,547	884	151,651	59	6,090	1,303	171,288
新宿区	1,076	41,732	1,529	161,503	52	2,251	2,657	205,486
文京区	663	31,089	708	78,257	29	1,313	1,400	110,659
台東区	397	17,173	1,261	101,323	12	685	1,670	119,181
墨田区	861	36,580	1,230	124,173	88	5,038	2,179	165,791
江東区	971	36,580	1,227	174,802	6	383	2,204	211,765
品川区	1,362	51,369	1,351	152,314	112	23,999	2,825	227,682
目黒区	1,345	67,764	1,027	138,403	28	3,141	2,400	209,308
大田区	3,476	161,698	2,646	342,253	41	9,952	6,163	513,903
世田谷区	4,692	280,593	3,265	474,215	267	37,149	8,224	791,957
渋谷区	780	34,932	1,097	133,202	16	1,399	1,893	169,533
中野区	1,633	74,108	1,353	150,659	108	22,161	3,094	246,928
杉並区	3,446	174,483	2,166	269,625	71	10,293	5,683	454,401
豊島区	1,156	50,769	1,092	100,092	83	5,126	2,331	155,987
北区	1,365	55,153	1,324	134,215	114	4,451	2,803	193,819
荒川区	1,030	39,100	1,104	91,124	134	22,962	2,268	153,186
板橋区	2,213	103,165	1,945	335,383	28	2,911	4,186	441,459
練馬区	4,572	244,533	3,148	380,694	154	19,532	7,874	644,759
足立区	3,832	184,844	3,629	371,232	99	10,908	7,560	566,984
葛飾区	2,515	120,772	2,268	192,715	132	22,539	4,915	336,026
江戸川区	2,924	147,466	2,608	270,669	170	13,610	5,702	431,745
合計	40,907	1,975,601	38,225	4,447,750	1,821	228,039	80,953	6,651,390

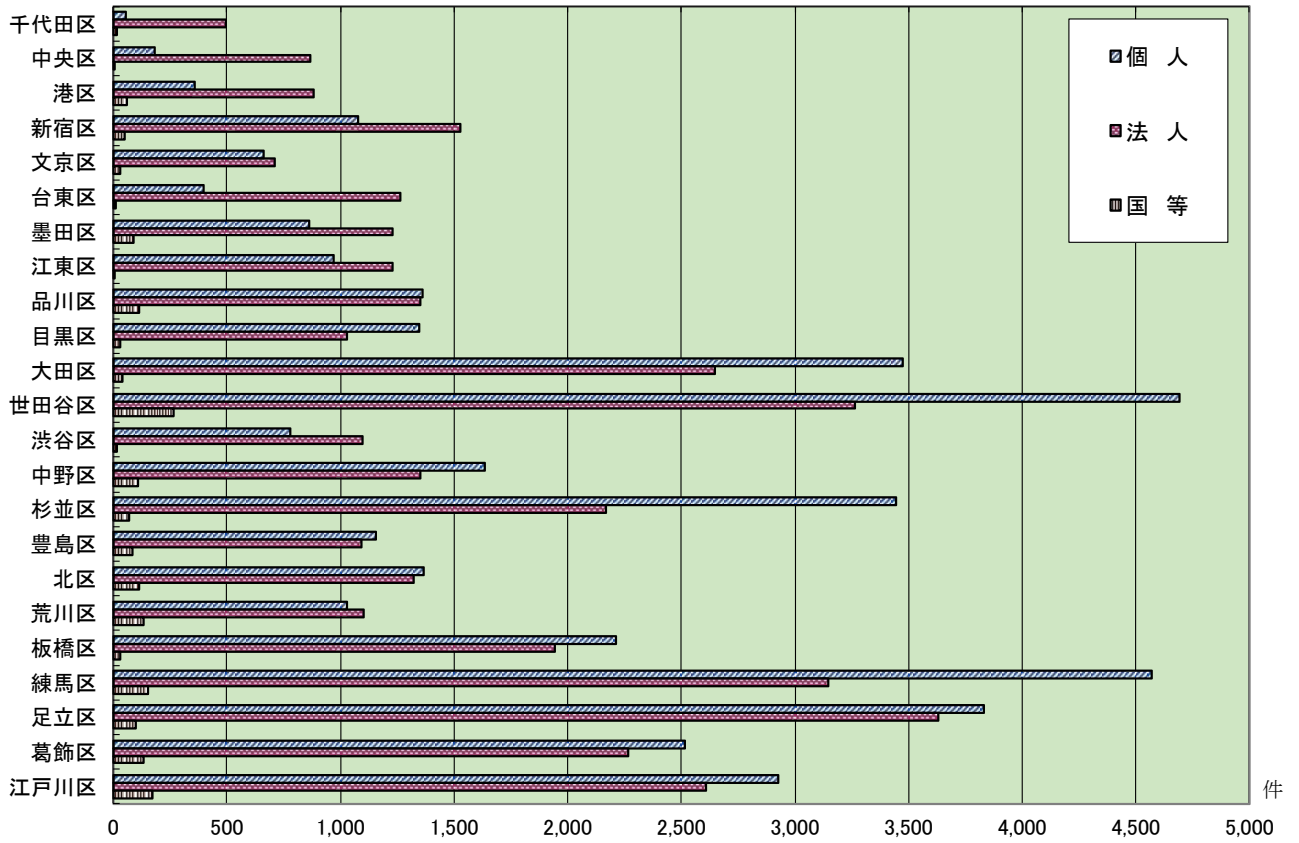
(注) 1 課税資料から作成

2 区分所有に係る土地の売買を含む。

3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

(件数)

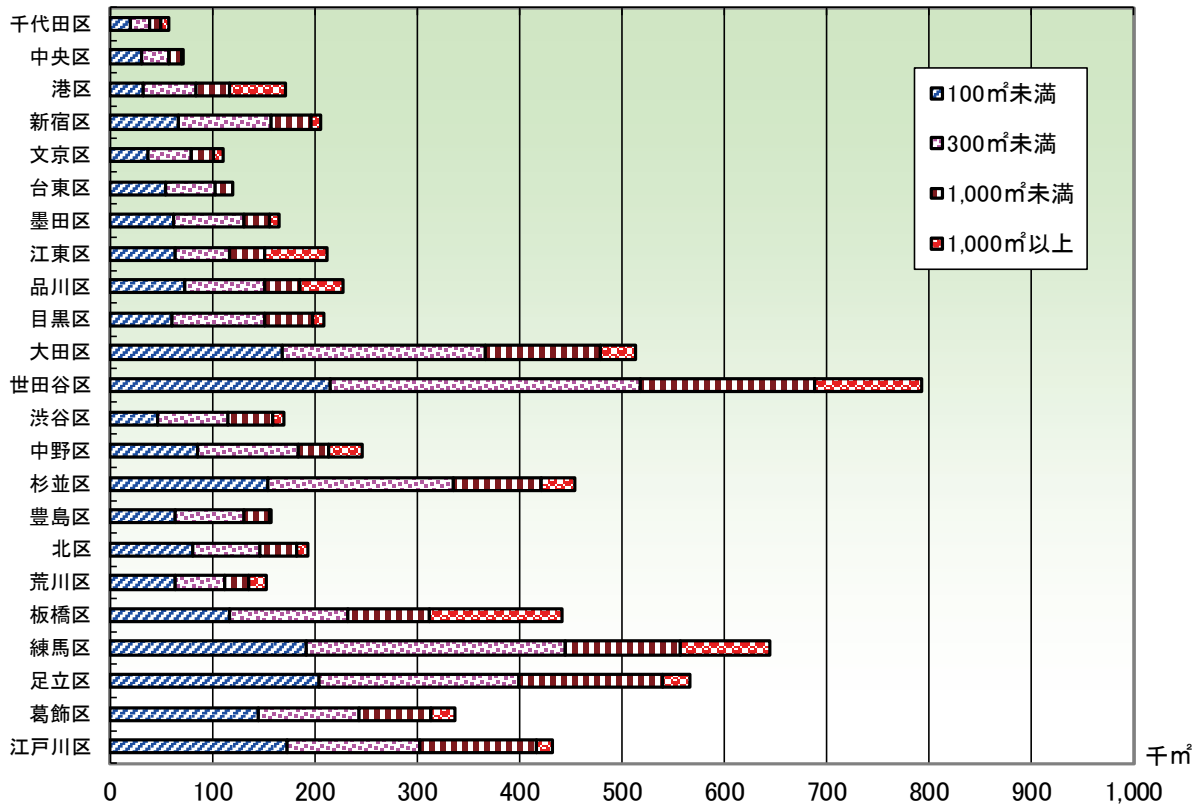
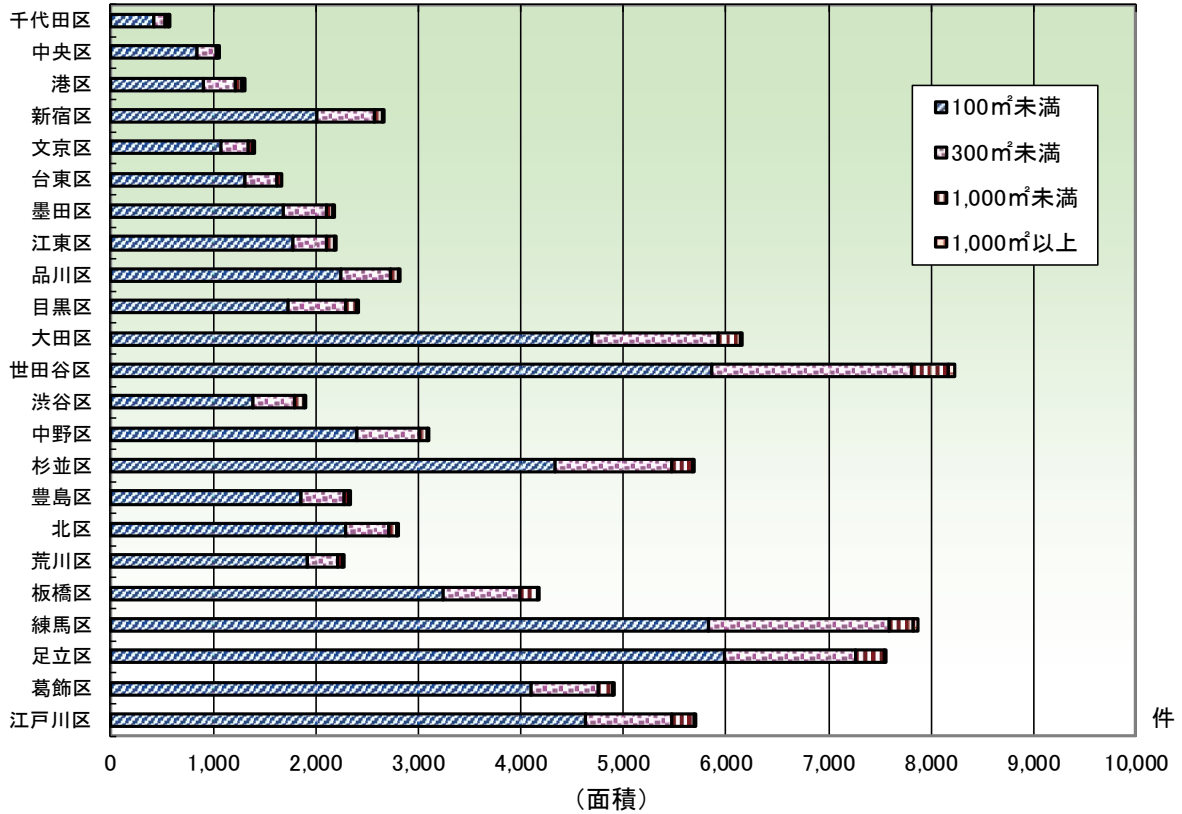


(面積)



4 面積規模別の土地売買

図6-4-1 令和3年区別面積規模別の土地売買状況
(件数)



- (注) 1 課税資料から作成
 2 区分所有に係る土地売買を含む。
 3 作成資料の違いから、他の資料の数値と一致しない。

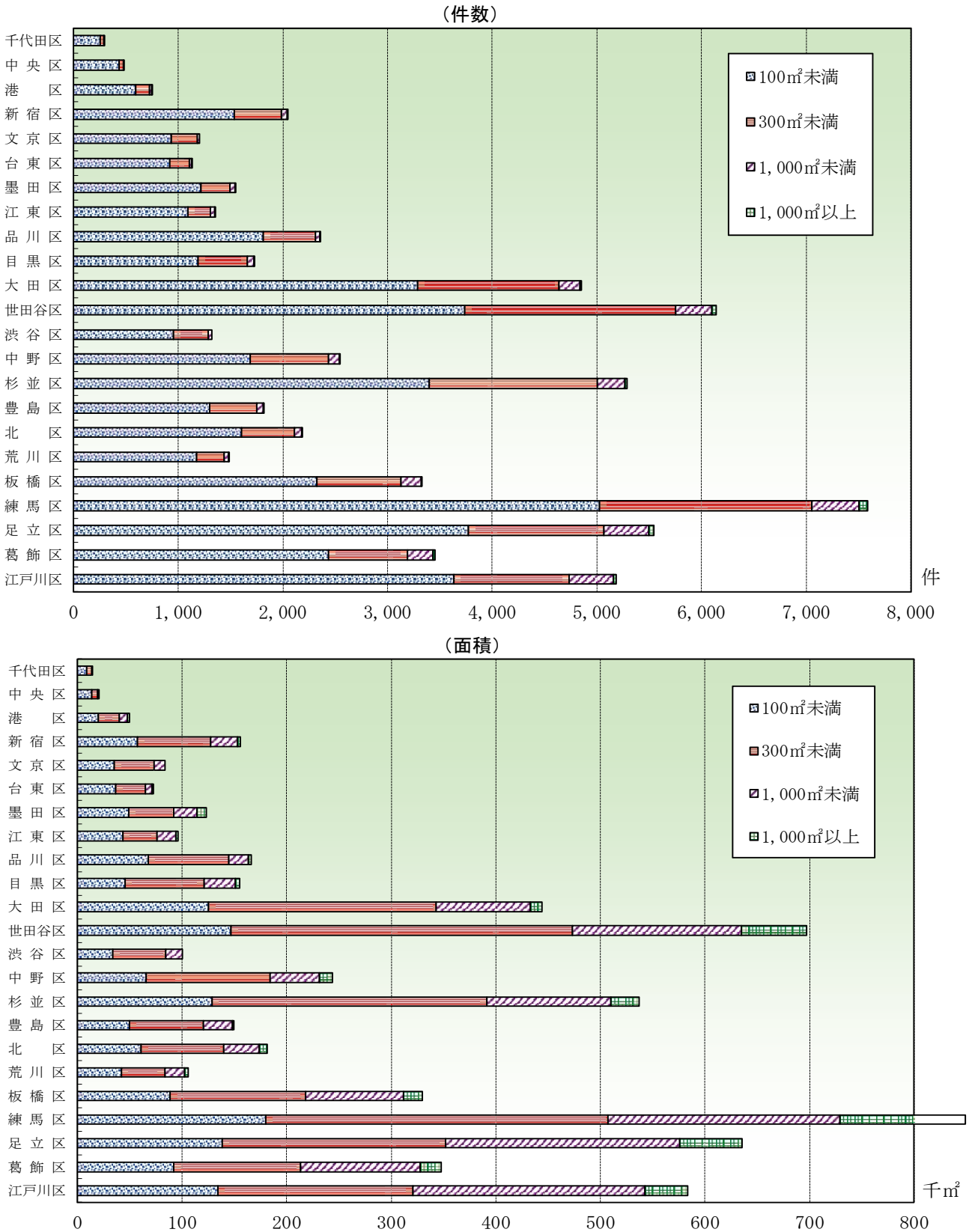
表6-4-1 令和3年区別面積規模別の土地売買状況

区名	50㎡未満		50㎡以上 100㎡未満		100㎡以上 150㎡未満		150㎡以上 200㎡未満		200㎡以上 300㎡未満		300㎡以上 500㎡未満		500㎡以上 1,000㎡未満		1,000㎡以上 2,000㎡未満		2,000㎡以上 5,000㎡未満		5,000㎡以上 10,000㎡未満		10,000㎡以上 合計			
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積		
千代田区	238	6,007	187	13,302	53	6,367	29	4,991	31	7,221	14	5,484	9	6,278	3	4,719	1	3,493	0	0	0	565	57,862	
中央区	582	12,084	267	18,919	113	13,566	37	6,263	28	6,771	20	7,829	5	3,576	2	2,673	0	0	0	0	0	1,054	71,681	
港区	604	11,201	301	21,648	134	16,123	103	17,577	71	16,896	51	18,411	22	14,648	12	18,128	3	9,044	0	27,612	2	1,303	171,288	
新宿区	1,380	22,749	625	44,482	304	36,885	127	21,886	130	30,712	62	22,919	23	15,836	5	6,186	1	3,831	0	0	0	2,657	205,486	
文京区	745	14,413	335	23,151	143	17,644	81	13,822	41	9,680	38	13,846	13	8,170	2	3,126	2	6,807	0	0	0	1,400	110,659	
台東区	821	19,971	487	34,369	195	23,236	71	12,195	55	13,114	36	12,887	5	3,409	0	0	0	0	0	0	0	0	1,670	119,181
墨田区	1,148	23,898	542	38,325	214	26,143	118	20,167	88	21,490	50	17,721	13	8,595	5	6,220	1	3,232	0	0	0	2,179	165,791	
江東区	1,211	25,857	564	38,426	195	23,439	80	13,664	63	15,315	49	18,430	23	15,522	10	13,857	4	10,697	24,889	11,669	1	2,204	211,765	
品川区	1,589	27,328	653	45,350	245	29,442	146	25,018	100	24,552	50	19,095	21	14,413	14	18,659	6	18,806	5,019	0	0	2,825	227,682	
目黒区	1,181	20,406	548	40,171	286	34,716	146	25,261	125	29,850	83	30,726	26	17,087	2	2,965	3	8,126	0	0	0	2,400	209,308	
大田区	3,155	59,963	1,544	108,182	635	77,353	325	56,361	262	64,175	140	53,866	85	58,649	11	16,287	6	19,067	0	0	0	6,163	513,903	
世田谷区	3,868	68,199	1,996	146,046	1,093	129,675	469	80,839	387	93,574	248	93,849	111	75,233	42	55,403	7	17,503	14,477	17,159	1	8,224	791,957	
渋谷区	962	15,975	425	30,779	194	23,768	101	17,548	111	27,058	66	24,882	29	18,554	3	3,296	1	2,260	5,413	0	0	1,893	169,533	
中野区	1,589	27,715	813	58,425	325	39,141	153	26,239	136	32,309	52	18,878	18	11,483	5	7,089	1	2,627	7,437	15,385	1	3,094	246,928	
杉並区	2,903	51,087	1,429	102,975	613	73,047	269	46,424	260	62,205	148	54,795	45	29,940	12	16,103	3	8,025	9,800	0	0	5,683	454,401	
豊島区	1,272	22,901	582	40,958	231	27,721	104	17,733	86	20,727	39	15,053	16	9,792	1	1,102	0	0	0	0	0	2,331	155,987	
北区	1,543	27,604	749	52,821	232	28,063	117	20,077	77	18,160	52	19,323	25	15,470	8	12,301	0	0	0	0	0	2,803	193,819	
荒川区	1,352	25,412	571	38,678	147	17,851	76	12,949	72	17,754	30	11,138	17	10,880	2	2,252	0	0	0	16,272	1	2,268	153,186	
板橋区	2,118	34,886	1,130	81,321	435	52,182	166	28,333	148	35,582	116	45,550	51	34,151	17	20,847	3	9,062	8,289	91,256	1	4,186	441,459	
練馬区	3,957	56,065	1,872	134,800	1,181	137,314	333	56,475	254	59,913	145	56,062	83	56,812	36	49,078	12	31,839	6,401	0	0	7,874	644,759	
足立区	4,020	60,643	1,959	143,585	763	89,584	285	48,646	233	56,466	160	58,844	119	82,767	21	26,449	0	0	0	0	0	7,560	566,984	
葛飾区	2,754	48,313	1,347	96,252	384	44,912	150	25,870	115	27,490	103	38,413	49	32,690	10	12,273	2	4,805	5,008	0	0	4,915	336,026	
江戸川区	3,006	54,880	1,618	117,532	514	60,246	174	29,972	160	39,452	119	45,171	105	69,810	4	4,986	1	2,456	7,240	0	0	5,702	431,745	
合計	41,998	737,557	20,544	1,470,497	8,629	1,028,418	3,660	628,310	3,033	730,466	1,871	703,172	913	613,765	227	303,999	57	161,680	93,973	179,553	7	80,953	6,651,390	

(注) 1 課税資料から作成
 2 区分所有に係る土地の売買を含む。
 3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。
 4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

5 土地相続の状況

図6-5-1 令和3年区別面積規模別の土地相続状況



- (注) 1 課税資料から作成
 2 区分所有に係る土地の相続を含む。
 3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

表6-5-1 令和3年区別面積規模別の土地相続状況

集計期間	令和3年1月1日から令和3年12月31日まで													合計
	50㎡未満	50㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 150㎡未満	150㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上	(単位：件、㎡)		
千代田区	198 4,776	59 4,101	25 3,110	7 1,200	3 669	1 363	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	293 14,219	
中央区	341 7,122	95 6,508	22 2,612	10 1,740	5 941	1 390	1 941	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	475 20,498	
港区	438 8,358	156 11,168	76 9,215	30 5,131	26 6,190	14 5,213	4 2,435	1 1,564	0 0	0 0	0 0	0 0	745 49,274	
新宿区	1,004 19,220	532 37,969	238 29,064	124 21,162	85 19,994	47 17,352	12 8,174	0 2,472	1 0	0 0	0 0	0 0	2,043 155,407	
文京区	627 12,778	308 22,085	138 16,779	69 12,070	42 9,792	15 5,551	6 4,342	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1,205 83,397	
台東区	609 15,052	307 21,339	120 14,506	45 7,566	28 6,613	14 5,530	1 1,076	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1,125 72,201	
墨田区	758 16,388	457 32,307	154 18,862	73 12,705	50 11,965	42 15,603	10 6,454	5 7,020	1 2,022	0 0	0 0	0 0	1,550 123,326	
江東区	680 14,231	413 29,236	133 15,781	49 8,434	35 8,540	30 11,268	9 6,278	2 2,425	0 0	0 0	0 0	0 0	1,351 96,193	
品川区	1,175 22,291	638 45,380	277 33,053	121 20,705	97 23,303	32 11,799	10 6,608	2 2,762	0 0	0 0	0 0	0 0	2,352 165,901	
目黒区	755 13,534	435 31,639	229 27,940	148 25,515	92 22,131	47 17,425	18 12,394	3 4,351	0 0	0 0	0 0	0 0	1,727 154,929	
大田区	2,129 41,336	1,159 83,483	697 84,361	340 58,425	311 75,322	156 58,137	48 32,066	9 10,780	0 0	0 0	0 0	0 0	4,849 443,910	
世田谷区	2,316 41,998	1,419 104,385	993 120,124	574 98,821	451 107,785	229 85,769	116 75,830	42 54,170	3 8,328	0 0	0 0	0 0	6,143 697,210	
渋谷区	641 11,558	314 22,281	178 21,652	101 17,344	49 11,573	25 9,879	10 6,229	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1,318 100,516	
中野区	1,060 20,465	625 44,783	394 47,714	194 33,103	160 38,012	77 28,242	27 18,591	9 12,847	0 0	0 0	0 0	0 0	2,546 243,757	
杉並区	2,169 39,578	1,227 89,347	786 95,854	460 79,437	362 86,996	199 73,899	66 44,751	19 24,663	1 2,646	0 0	0 0	0 0	5,289 537,171	
豊島区	853 16,384	450 32,995	248 30,103	104 17,885	95 16,890	46 11,034	17 7,483	1 3,424	0 0	0 0	0 0	0 0	1,814 149,498	
北区	1,039 20,395	567 39,948	268 32,309	130 22,205	103 24,748	46 17,252	24 17,075	5 7,109	0 0	0 0	0 0	0 0	2,182 181,041	
荒川区	818 16,358	354 25,422	151 17,968	67 11,648	50 12,142	30 11,115	12 7,483	3 3,424	0 0	0 0	0 0	0 0	1,485 105,560	
板橋区	1,458 25,830	863 62,263	430 51,738	201 34,891	176 43,075	120 46,073	71 48,054	9 11,894	2 5,777	0 0	0 0	0 0	3,330 329,595	
練馬区	3,324 55,288	1,700 124,757	1,045 125,568	525 90,598	461 111,075	291 109,744	160 111,899	64 84,190	13 30,428	1 5,412	0 0	0 0	7,584 848,959	
足立区	2,483 44,477	1,292 94,123	627 75,877	341 58,705	323 78,449	240 92,481	193 131,676	40 52,442	3 7,381	0 0	0 0	0 0	5,542 635,611	
葛飾区	1,571 30,729	865 61,161	398 47,520	185 32,075	169 41,723	169 64,278	77 50,062	16 19,877	0 0	0 0	0 0	0 0	3,450 347,425	
江戸川区	2,434 48,727	1,202 85,213	491 59,510	294 50,536	314 76,938	234 88,503	189 132,943	26 32,128	3 8,629	0 0	0 0	0 0	5,187 583,127	
合計	28,880 546,873	15,437 1,111,893	8,118 981,220	4,192 721,901	3,487 841,015	2,105 792,756	1,081 735,838	257 334,134	27 67,683	1 5,412	0 0	0 0	63,585 6,138,725	

(注) 1 課税資料から作成

2 区分所有に係る土地の相続を含む。

3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

