

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

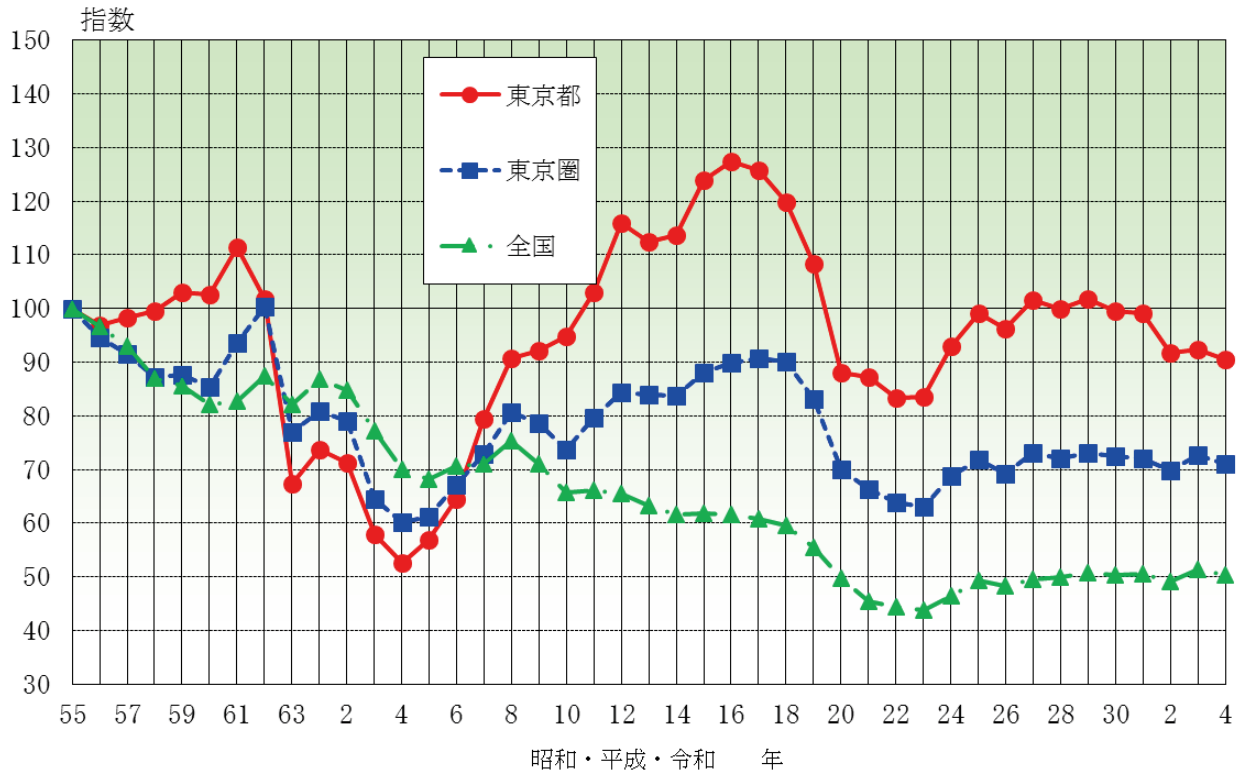
ここでは、法務省資料に基づき、東京都全体の土地取引動向を、東京圏及び全国と比較した。2009年版から、法務省資料に基づく表に、「東京法務局管内」のデータを追加している(付表4-1)。

また、課税資料を用いて、区部における令和4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。

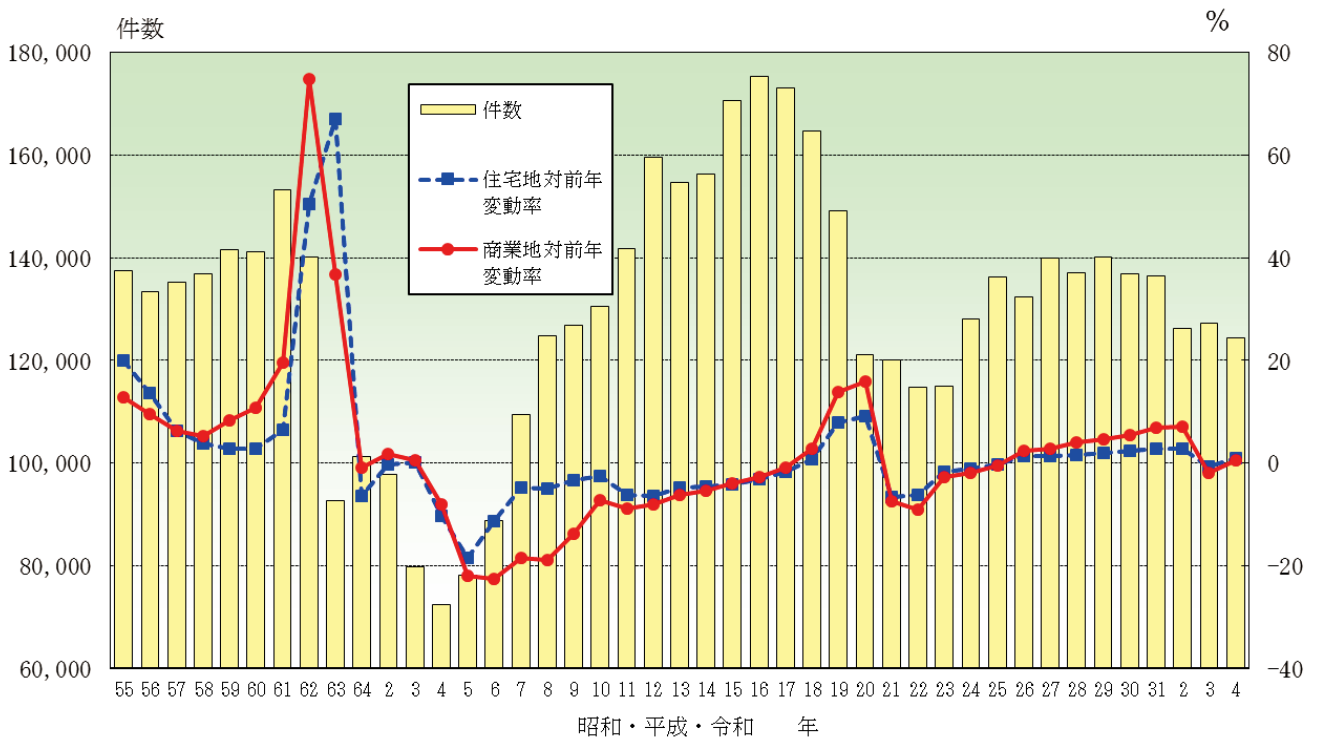
1 東京の土地取引

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
4	124,397	90	9.5	368	71	28.2	1,305	50

(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。

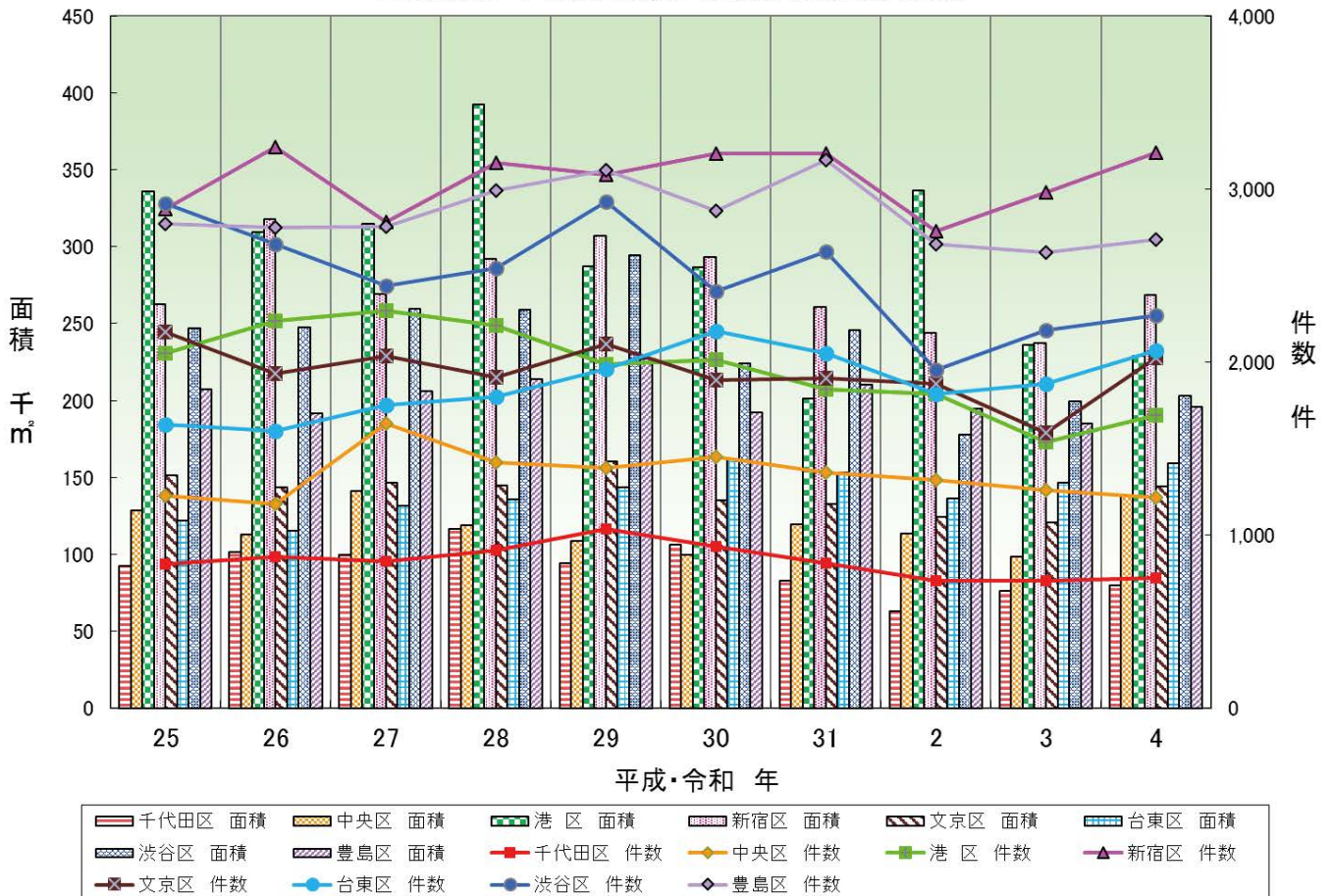
2 区別の土地取引

図表6-2-1 区別年次別土地取引の推移

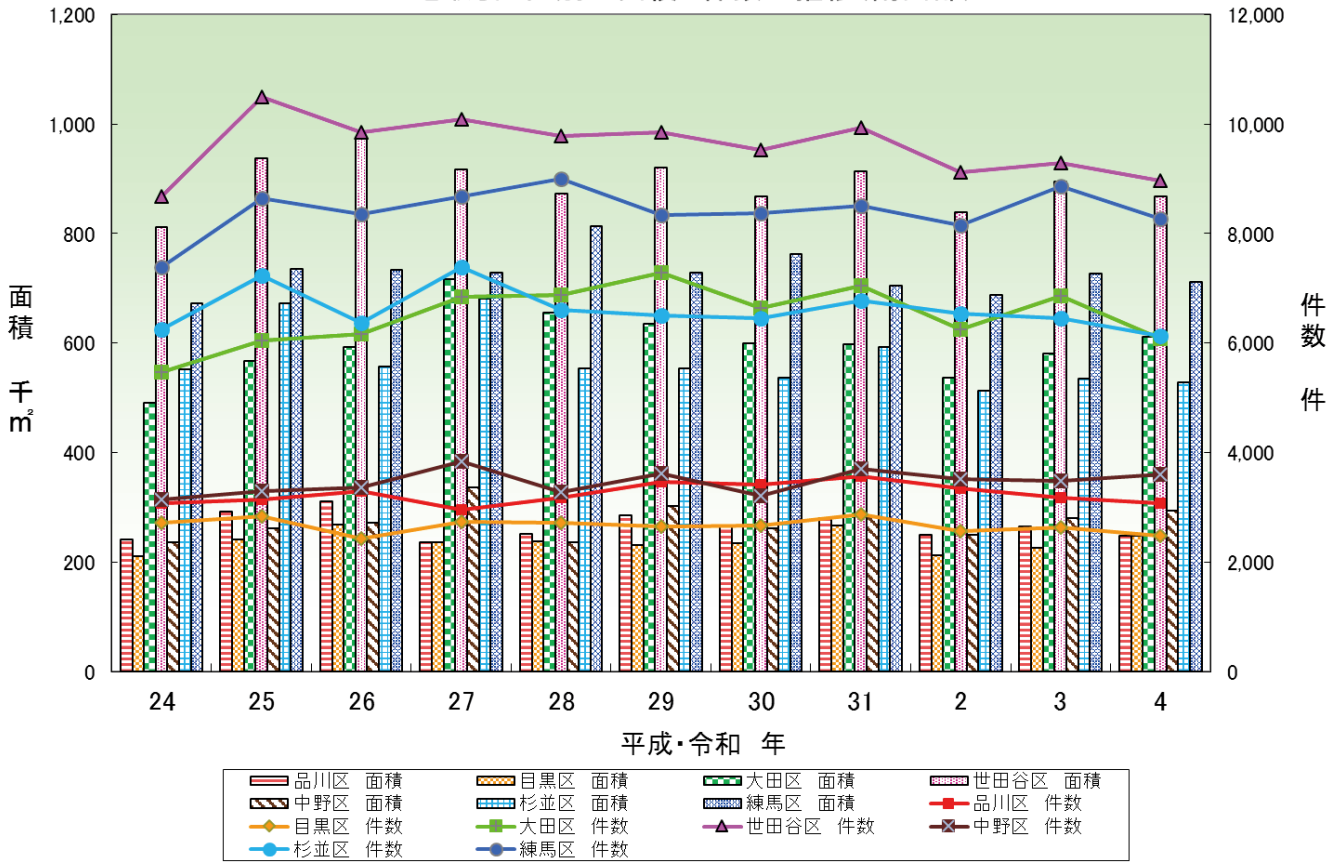
平成・令和年 区名	25		26		27		28		29		30		31		2		3		4	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
千代田区	830	92,200	876	101,531	851	99,767	914	116,595	1,037	94,465	934	106,329	838	83,097	735	62,972	737	76,266	755	79,802
中央区	1,227	128,347	1,181	113,000	1,642	141,174	1,420	118,764	1,389	108,830	1,453	99,947	1,360	119,437	1,318	113,349	1,261	98,511	1,215	138,051
港区	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	1,690	228,697
新宿区	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	3,212	268,777
文京区	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	2,024	144,341
台東区	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	2,069	159,017
墨田区	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	2,728	217,614
江東区	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	2,726	344,236
品川区	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	3,071	248,624
目黒区	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	2,490	248,814
大田区	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	6,077	611,579
世田谷区	10,500	937,549	9,847	973,788	10,079	916,462	9,779	872,246	9,850	921,170	9,534	867,422	9,936	913,454	9,116	839,203	9,297	894,587	8,958	867,430
渋谷区	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	2,269	202,998
中野区	3,299	262,718	3,365	272,843	3,842	337,292	3,274	237,079	3,623	302,833	3,209	262,264	3,697	283,141	3,525	249,827	3,493	280,785	3,600	293,461
杉並区	7,238	673,463	6,365	557,558	7,392	680,861	6,613	553,605	6,513	554,600	6,449	536,026	6,779	592,715	6,531	512,501	6,449	535,824	6,124	528,175
豊島区	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	2,707	195,653
北区	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	3,279	241,094
荒川区	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	2,246	155,018
板橋区	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	5,157	479,156
練馬区	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	8,262	710,890
足立区	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	8,813	694,136
葛飾区	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	5,635	413,035
江戸川区	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	6,227	529,987
区部計	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	91,334	8,000,585

- (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。

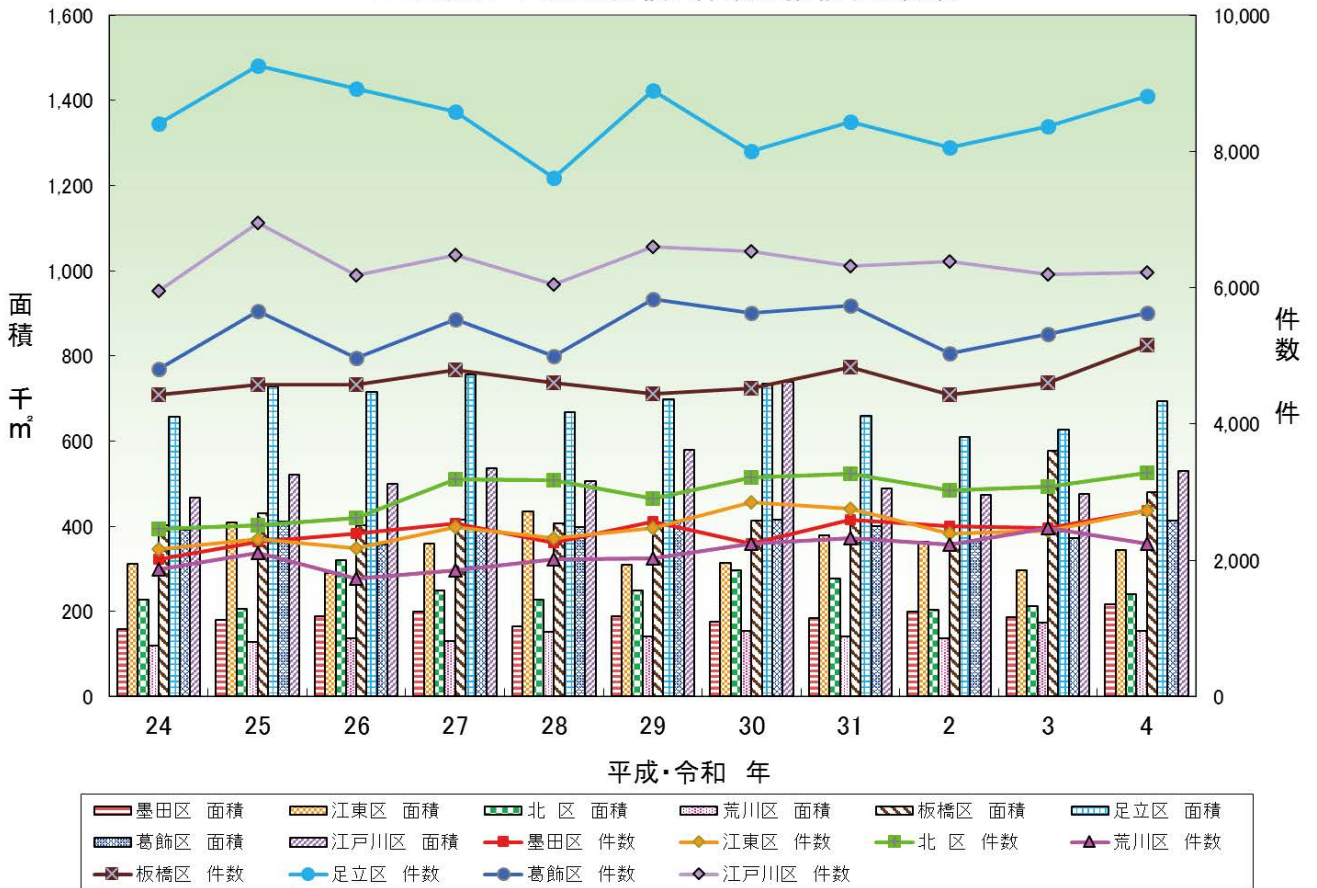
土地取引 区別の面積と件数の推移(都心部)



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4年区別取引主体（買主）別の土地売買状況

集計期間 令和4年1月1日から令和4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	96	4,209	448	51,169	12	2,202	556	57,580
中央区	160	4,575	812	59,373	11	31,652	983	95,600
港区	425	20,671	1,008	140,587	40	2,343	1,473	163,601
新宿区	1,000	42,933	1,774	175,237	42	2,024	2,816	220,194
文京区	831	31,519	960	95,359	15	721	1,806	127,599
台東区	408	20,303	1,447	120,659	7	762	1,862	141,724
墨田区	929	36,356	1,485	150,596	42	1,406	2,456	188,358
江東区	1,020	41,950	1,368	254,955	4	263	2,392	297,168
品川区	1,191	45,127	1,423	154,633	80	5,178	2,694	204,938
目黒区	1,105	57,188	1,123	170,027	24	1,162	2,252	228,377
大田区	2,853	151,331	2,522	388,714	27	1,685	5,402	541,730
世田谷区	4,278	244,051	3,334	467,514	224	42,954	7,836	754,519
渋谷区	788	36,447	1,164	133,568	22	1,628	1,974	171,643
中野区	1,447	68,276	1,676	181,132	72	2,655	3,195	252,063
杉並区	2,974	144,389	2,396	306,335	16	1,309	5,386	452,033
豊島区	1,073	41,310	1,280	121,743	71	4,801	2,424	167,854
北区	1,418	55,913	1,449	142,023	58	2,222	2,925	200,158
荒川区	838	35,720	1,043	96,269	114	9,739	1,995	141,728
板橋区	2,275	101,554	2,272	291,713	21	2,287	4,568	395,554
練馬区	3,843	195,959	3,241	370,864	232	61,456	7,316	628,279
足立区	3,697	169,517	3,984	422,815	115	12,170	7,796	604,502
葛飾区	2,452	114,221	2,507	247,198	152	11,404	5,111	372,823
江戸川区	2,678	132,849	2,753	327,424	181	16,698	5,612	476,971
合計	37,779	1,796,368	41,469	4,869,907	1,582	218,721	80,830	6,884,996

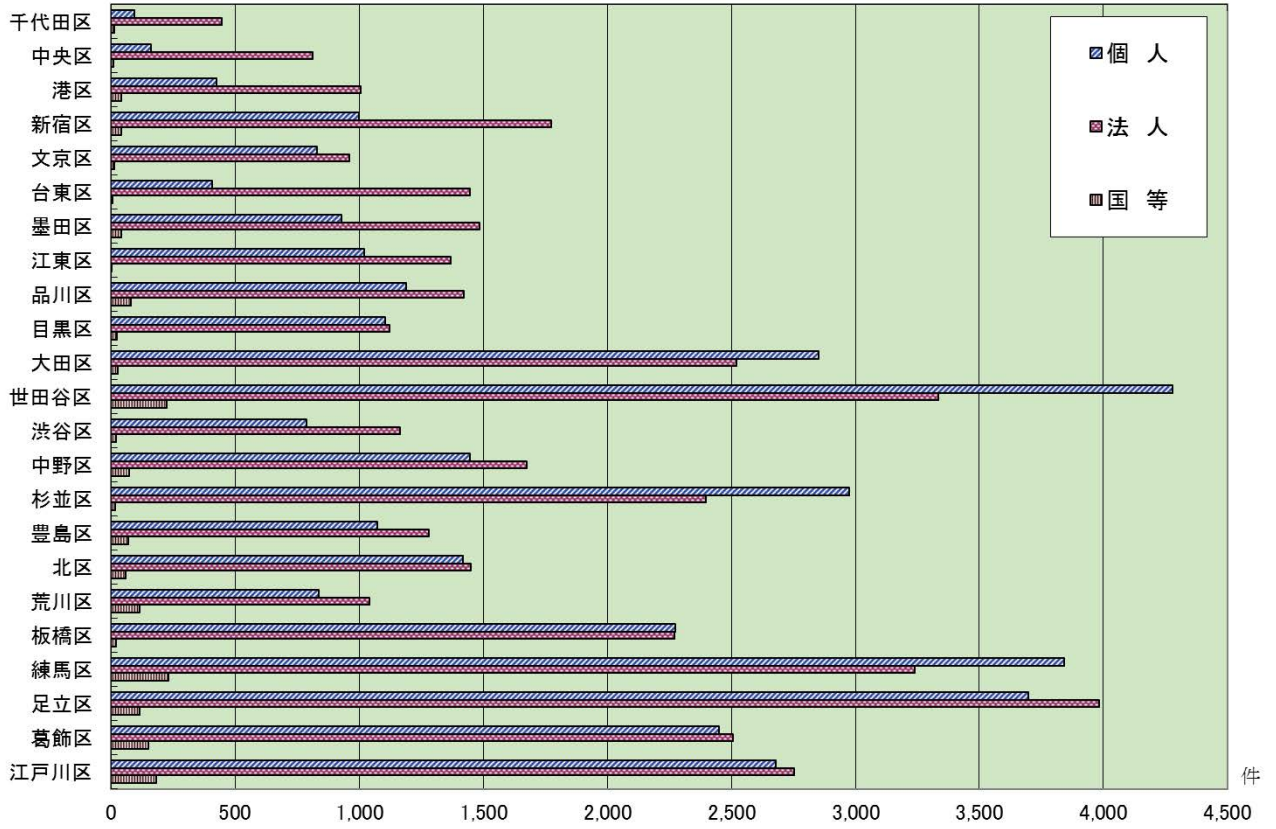
(注) 1 課税資料から作成

2 区分所有に係る土地の売買を含む。

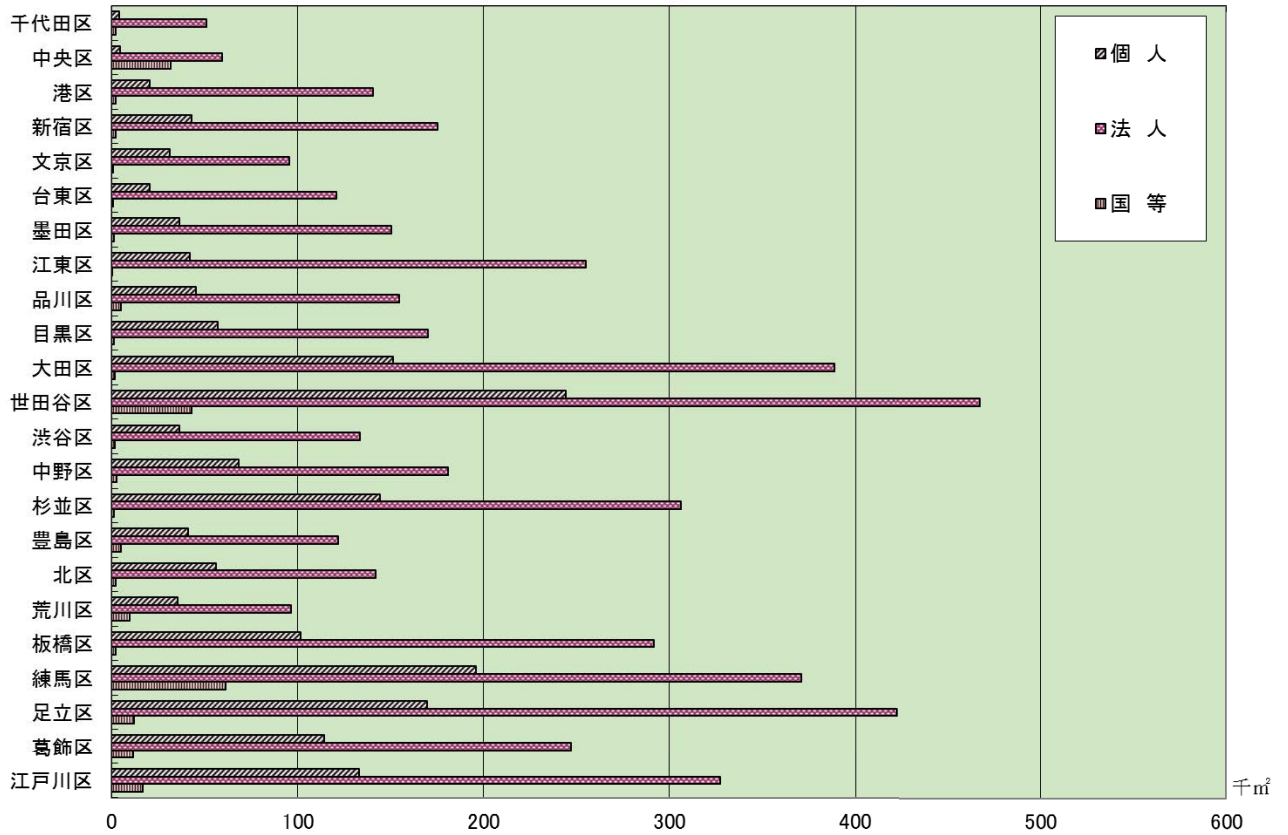
3 作成方法の違いから、他の資料の数値とは一致しない。

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)

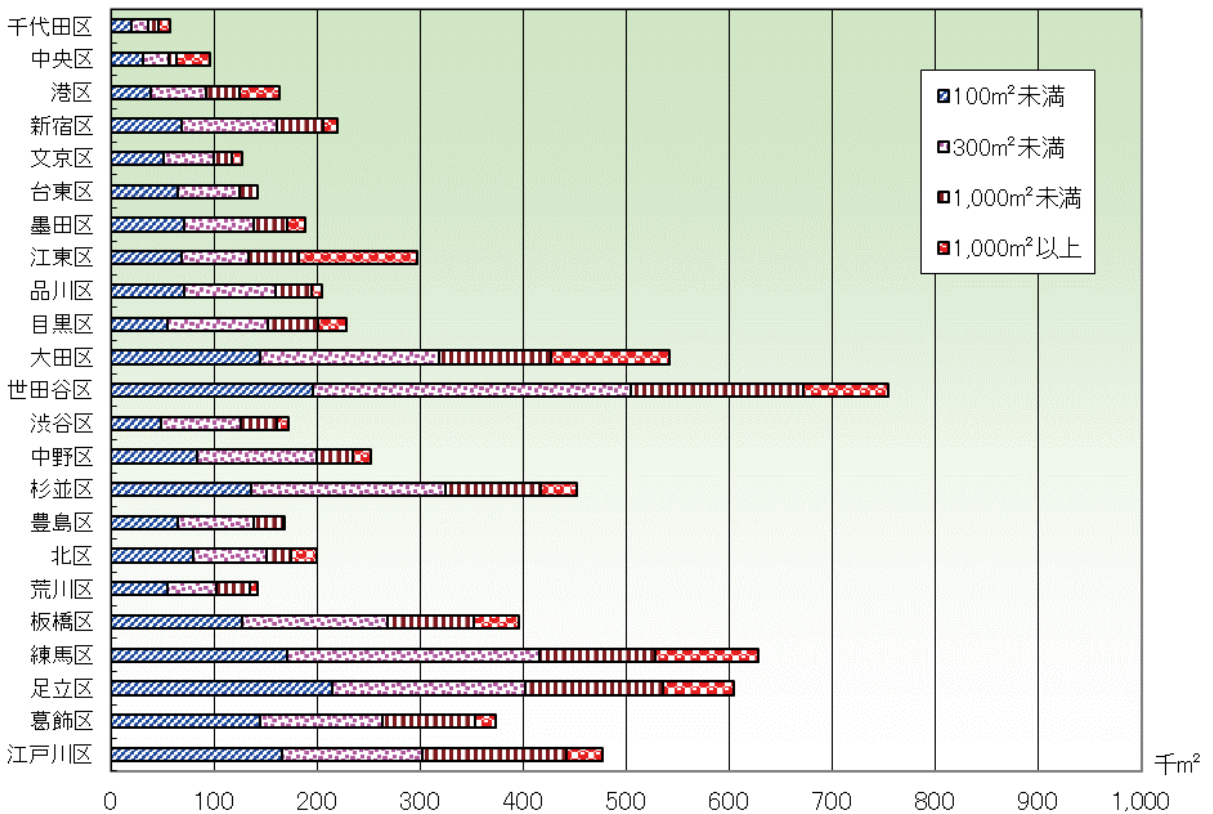
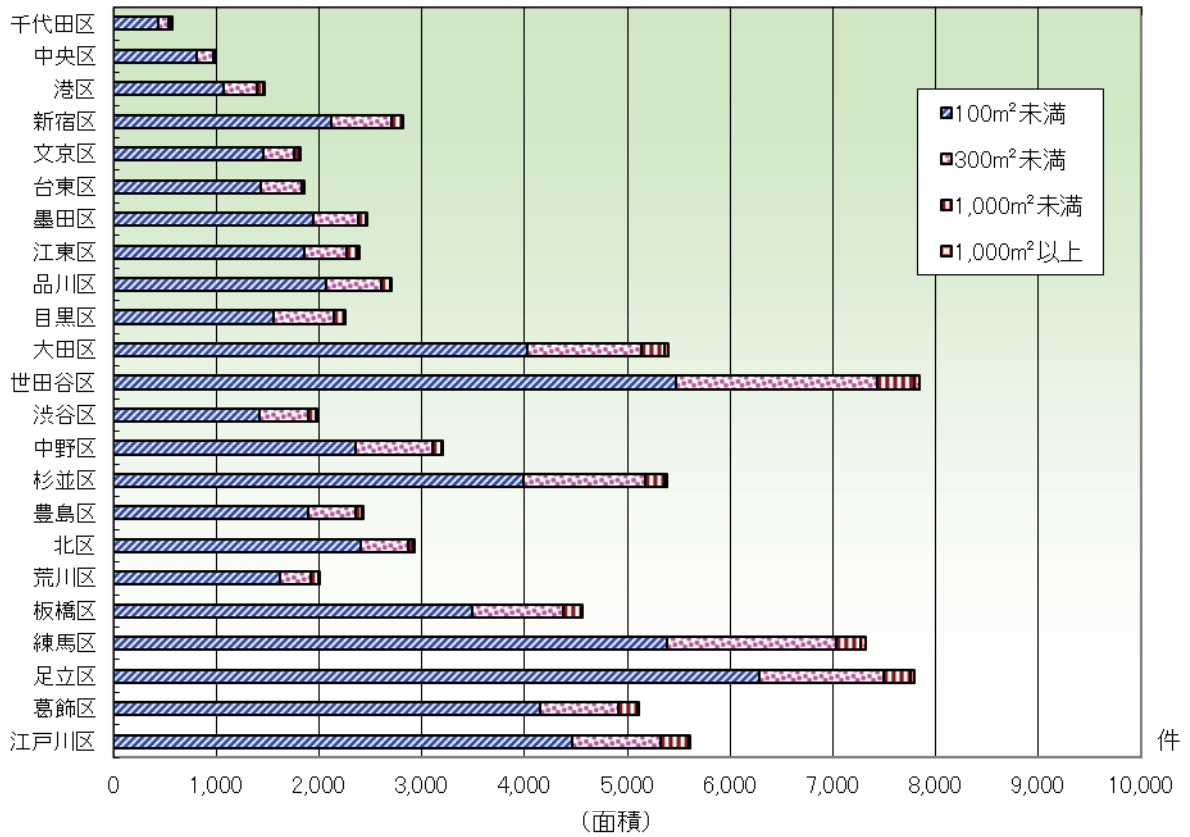


(面積)



4 面積規模別の土地売買

図6-4-1 令和4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4年区別面積規模別の土地売買状況

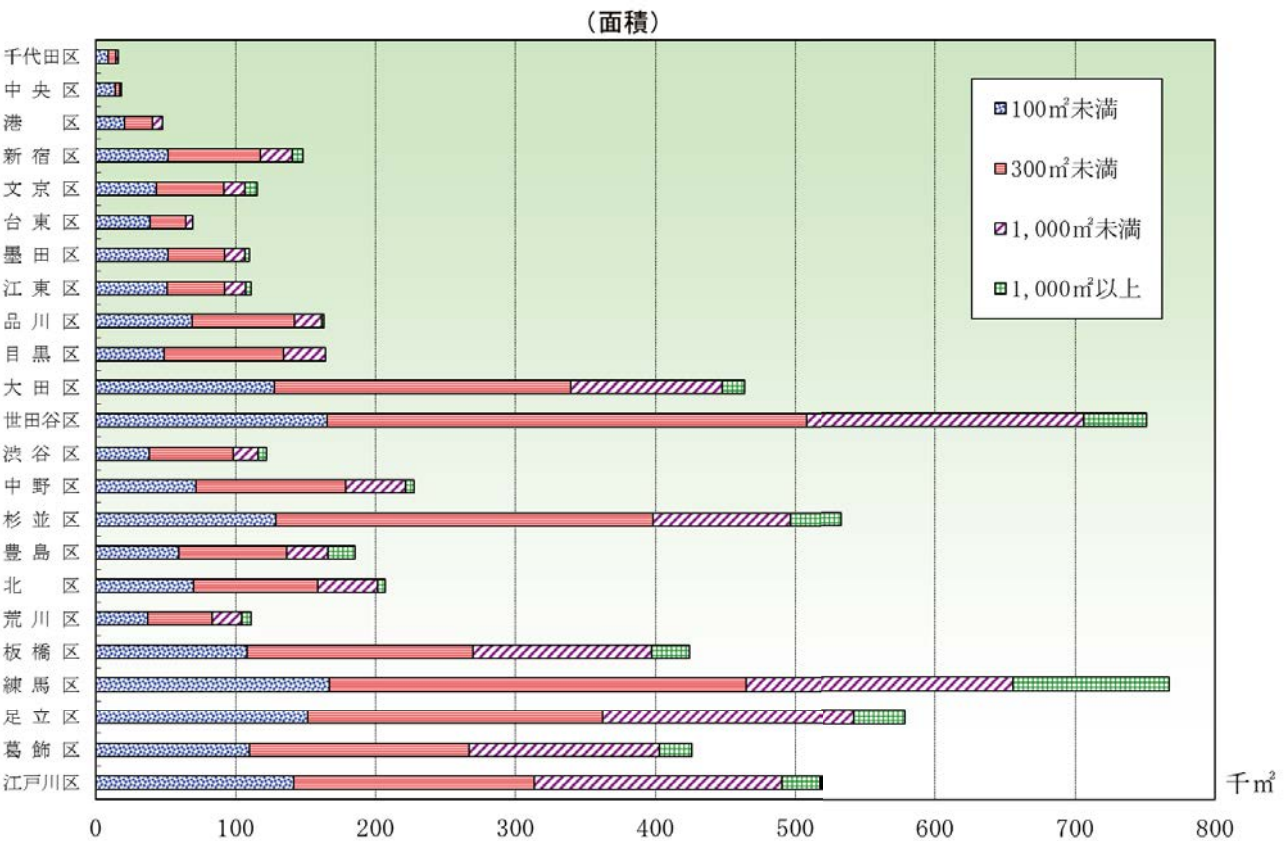
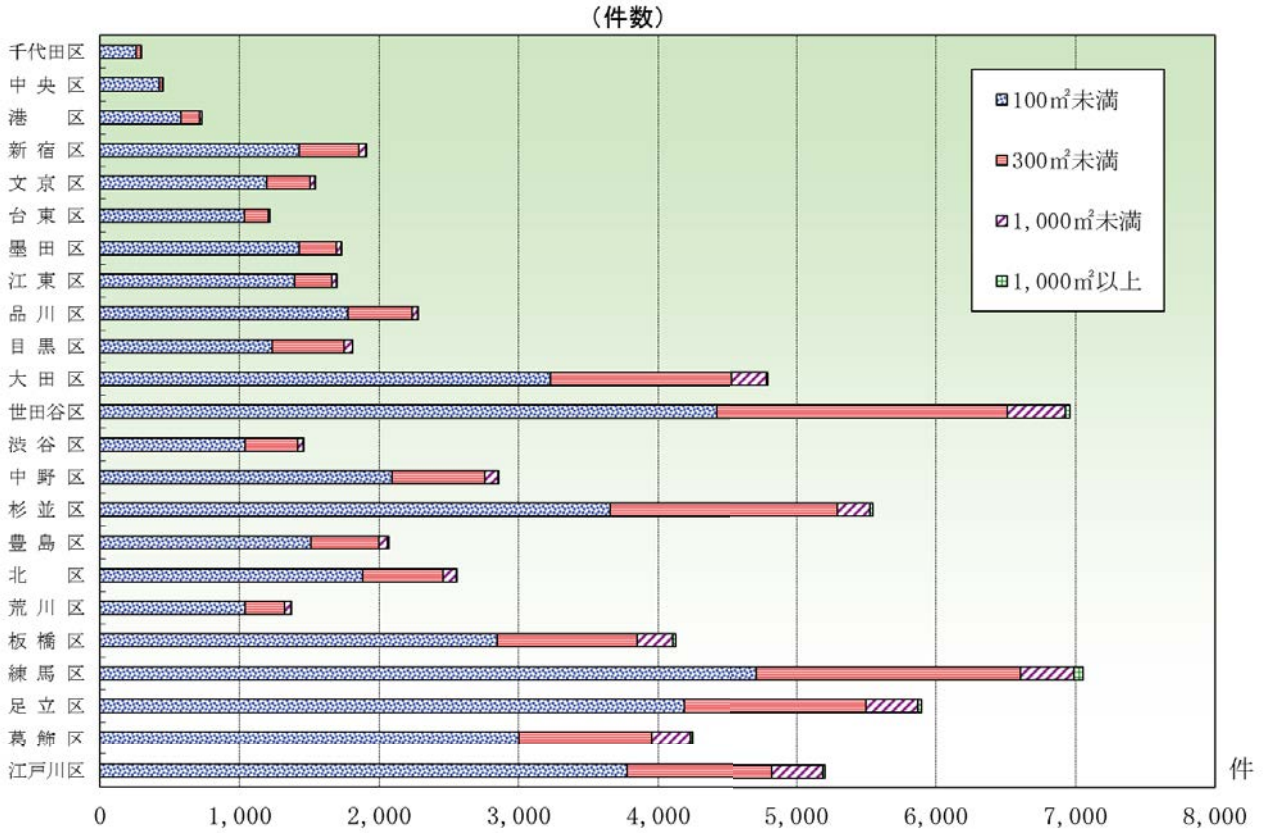
集計期間 令和4年1月1日から令和4年12月31日まで (単位：件、㎡)

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	246	13,461	185	6,089	32	4,418	19	6,261	15	3,839	5	2,801	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	556
中央区	544	18,106	261	10,055	85	7,882	46	3,315	9	3,897	6	1,661	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	983
港区	716	25,220	353	16,379	136	16,623	88	20,190	52	12,087	17	14,031	10	4,818	2	5,101	2	14,988	1	0	0	0	1,473
新宿区	1,476	46,625	641	38,198	316	26,393	156	28,758	119	16,001	77	8,538	6	5,420	2	0	0	0	0	0	0	0	2,816
文京区	992	32,165	460	20,043	162	13,422	79	14,826	63	3,067	39	5,832	4	4,262	1	0	0	0	0	0	0	0	1,806
台東区	821	28,551	612	16,850	236	14,609	98	7,770	60	9,322	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,862
墨田区	1,308	44,743	635	28,911	240	18,001	106	21,292	89	12,904	51	6,663	20	4,959	5	5,821	1	0	0	0	0	0	2,456
江東区	1,231	44,378	626	26,952	224	18,396	109	19,531	79	26,862	40	14,461	10	26,123	9	12,719	2	61,488	2	0	0	0	2,392
品川区	1,431	45,241	635	32,490	271	23,817	140	31,949	132	13,092	61	7,346	5	2,383	1	0	0	0	0	0	0	0	2,694
目黒区	1,015	39,407	541	32,850	270	27,820	162	35,907	149	25,891	71	7,684	6	6,309	2	0	0	0	0	0	0	0	2,252
大田区	2,672	49,098	96,173	69,658	577	55,324	322	48,244	201	46,976	166	40,083	29	18,611	6	13,719	2	42,191	2	0	0	0	5,402
世田谷区	3,671	131,935	1,806	125,228	1,050	84,651	492	98,623	412	70,499	259	39,095	30	31,815	11	0	0	0	0	0	0	0	7,836
渋谷区	63,881	32,663	451	24,218	204	24,287	142	28,458	119	19,041	53	5,191	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,974
中野区	1,570	56,207	784	49,273	410	33,871	199	33,706	139	24,851	68	9,512	7	8,266	3	9,303	3	0	0	0	0	0	3,195
杉並区	2,762	89,745	1,230	73,492	613	52,571	306	63,042	259	49,785	132	20,106	15	14,318	5	0	0	0	0	0	0	0	5,386
豊島区	1,297	41,724	591	32,314	264	19,633	116	22,185	91	18,629	50	9,227	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	452,033
北区	1,684	29,668	723	31,400	262	18,855	110	20,374	85	14,236	38	8,861	7	3,200	1	0	0	0	0	0	0	0	167,854
荒川区	1,153	22,383	462	20,785	174	13,044	76	13,372	56	17,056	45	16,100	4	4,683	1	2,017	0	0	0	0	0	0	2,925
板橋区	2,219	36,798	1,266	60,467	500	33,235	194	47,533	197	44,378	116	16,245	12	8,587	3	19,028	0	0	0	0	0	0	4,568
練馬区	3,719	52,022	1,672	118,980	1,048	80,895	316	66,900	280	60,554	156	52,239	38	38,968	13	6,000	0	0	0	0	0	0	395,554
足立区	4,204	63,129	2,075	80,895	682	51,702	302	54,706	226	64,952	168	46,131	34	17,253	6	0	0	0	0	0	0	0	7,796
葛飾区	2,781	47,160	1,364	51,126	435	31,639	185	36,502	148	42,684	114	47,468	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	604,502
江戸川区	2,925	55,443	1,543	54,518	460	37,072	215	44,653	182	86,166	143	20,984	17	8,356	2	5,286	0	0	0	0	0	0	372,823
合計	41,411	1,452,997	20,274	1,036,836	8,670	685,077	4,000	778,102	3,222	739,495	1,963	638,602	261	349,879	69	206,702	13	198,869	13	82,131	12	80,830	6,884,996

(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4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 4 年区別面積規模別の土地相続状況

集計期間	令和 4 年 1 月 1 日から 令和 4 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	194	66	17	9	8	4	1	0	0	0	0	0	0	299
中央区	4,377	4,532	1,990	1,530	1,891	1,397	662	0	0	0	0	0	0	16,379
港区	322	104	14	5	3	1	1	0	0	0	0	0	0	450
新宿区	6,998	7,154	1,680	781	750	349	598	0	0	0	0	0	0	18,310
文京区	403	179	78	34	21	12	4	0	0	0	0	0	0	731
台東区	7,879	12,688	9,435	5,745	4,884	4,520	2,460	0	0	0	0	0	0	47,611
墨田区	951	474	233	122	73	37	15	5	0	0	0	0	0	1,910
江東区	17,790	33,777	27,877	20,902	17,280	12,861	9,830	8,098	0	0	0	0	0	148,415
品川区	816	378	176	76	61	22	11	4	2	0	0	0	0	1,546
目黒区	16,506	26,576	21,214	13,061	14,402	8,017	6,896	4,514	4,322	0	0	0	0	115,508
大田区	708	327	111	39	21	9	3	0	0	0	0	0	0	1,218
世田谷区	16,268	22,926	13,390	6,640	5,081	3,295	1,814	0	0	0	0	0	0	69,414
渋谷区	992	433	159	69	38	30	6	1	1	0	0	0	0	1,729
中野区	21,101	30,736	19,030	11,971	9,107	10,831	3,622	1,193	2,123	0	0	0	0	109,714
杉並区	945	447	156	62	48	25	9	3	0	0	0	0	0	1,695
豊島区	19,895	31,138	18,725	10,603	11,565	9,601	5,538	4,123	0	0	0	0	0	111,188
北区	1,108	668	243	124	91	30	13	1	0	0	0	0	0	2,278
荒川区	21,536	47,594	29,518	21,534	21,773	11,114	8,235	1,705	0	0	0	0	0	163,009
板橋区	749	483	240	153	121	50	16	0	0	0	0	0	0	1,812
練馬区	13,706	35,317	29,704	26,365	29,319	19,552	10,333	0	0	0	0	0	0	164,296
足立区	2,007	1,218	663	363	286	189	56	12	0	0	0	0	0	4,794
葛飾区	39,489	88,236	80,031	62,580	68,889	70,431	37,961	16,309	0	0	0	0	0	463,926
江戸川区	1,579	824	484	618	288	131	29	3	0	0	0	0	0	6,962
合計	50,369	114,794	120,274	105,990	116,548	107,757	90,109	37,600	7,512	0	0	0	0	750,953
	687	354	191	122	64	26	12	5	0	0	0	0	0	1,461
	13,344	25,159	23,177	21,223	15,233	9,886	8,167	6,178	0	0	0	0	0	122,267
	1,422	670	334	195	136	74	22	5	0	0	0	0	0	2,858
	22,822	48,726	40,813	33,517	32,645	28,367	14,291	6,039	0	0	0	0	0	227,220
	2,438	1,217	764	493	384	179	49	26	1	0	0	0	0	5,551
	39,848	88,690	92,838	85,040	91,964	65,597	32,559	33,007	3,557	0	0	0	0	533,100
	956	552	252	143	92	46	18	5	2	1	0	0	0	2,067
	19,318	39,983	30,694	24,397	22,218	16,864	12,276	6,268	6,856	6,611	0	0	0	185,485
	1,238	641	328	150	100	69	25	4	0	0	0	0	0	2,555
	24,555	45,573	39,392	25,662	23,654	25,605	16,998	5,443	0	0	0	0	0	206,882
	712	329	148	63	70	33	13	3	1	0	0	0	0	1,372
	14,202	23,316	18,115	10,742	17,045	12,284	8,680	4,299	2,321	0	0	0	0	111,004
	1,787	1,060	519	240	240	164	95	17	2	0	0	0	0	4,124
	31,671	76,328	62,776	41,024	57,662	62,190	65,365	21,742	5,612	0	0	0	0	424,370
	3,126	1,587	1,024	489	382	219	159	55	12	1	0	0	0	7,054
	52,010	115,059	122,565	83,895	91,267	81,919	108,907	75,265	28,009	8,079	0	0	0	766,975
	2,774	1,411	686	333	293	251	121	26	1	0	0	0	0	5,896
	49,955	101,479	83,101	57,278	70,372	97,342	82,646	33,182	3,287	0	0	0	0	578,642
	1,990	1,011	447	254	249	174	104	15	2	0	0	0	0	4,246
	37,506	72,268	53,916	43,575	59,840	66,736	69,100	18,136	4,670	0	0	0	0	425,747
	2,490	1,287	508	282	253	252	115	15	3	0	0	0	0	5,205
	49,981	91,415	61,408	48,932	61,595	97,327	79,450	19,332	8,226	0	0	0	0	517,666
	31,657	16,475	8,279	4,438	3,518	2,184	999	231	30	2	0	0	0	67,813
	591,126	1,183,464	1,001,663	762,887	844,984	823,842	676,497	302,433	76,495	14,690	0	0	0	6,278,081

(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。

