

# 第2章

## 土地に関する動向

### 第1節 土地利用の動向

#### 1 土地利用の概況

〔国土利用の現況〕

平成19年における我が国の国土面積は、約3,779万haである。このうち、森林が2,508万haと最も多く、次いで農用地が473万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地が187万ha、道路が134万ha、水面・河川・水路が133万ha、原野が28万ha等となっている（図表2-1-1）。

図表2-1-1 我が国の国土利用の推移と現況

(万 ha、%)

区 分 地 目	昭和50年			60年			平成7年			17年			18年			19年		
	全 国	三 大 都市圏	地方圏	全 国	三 大 都市圏	地方圏	全 国	三 大 都市圏	地方圏	全 国	三 大 都市圏	地方圏	全 国	三 大 都市圏	地方圏	全 国	三 大 都市圏	地方圏
1. 農 用 地	576 (15.3)	81 (15.2)	495 (15.3)	548 (14.5)	73 (13.6)	476 (14.7)	513 (13.6)	66 (12.3)	447 (13.8)	478 (12.6)	61 (11.4)	417 (12.9)	476 (12.6)	61 (11.4)	415 (12.8)	473 (12.5)	60 (11.2)	414 (12.8)
農 地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.4)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.3)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	468 (12.4)	61 (11.4)	407 (12.6)	465 (12.3)	60 (11.2)	406 (12.5)
採草放牧地	19 (0.5)	1 (0.0)	18 (0.6)	10 (0.3)	0 (0.0)	10 (0.3)	9 (0.2)	0 (0.0)	8 (0.2)	8 (0.2)	0 (0.0)	8 (0.2)	8 (0.2)	0 (0.0)	8 (0.2)	8 (0.2)	0 (0.0)	8 (0.2)
2. 森 林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.2)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (67.7)	2,509 (66.4)	316 (58.8)	2,193 (67.6)	2,508 (66.4)	316 (58.8)	2,193 (67.6)
3. 原 野	43 (1.1)	1 (0.2)	42 (1.3)	31 (0.8)	1 (0.2)	30 (0.9)	26 (0.7)	0 (0.0)	26 (0.8)	28 (0.7)	1 (0.2)	27 (0.8)	28 (0.7)	0 (0.0)	27 (0.8)	28 (0.7)	0 (0.0)	27 (0.8)
4. 水面・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.5)	113 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.5)	115 (3.5)	135 (3.6)	19 (3.5)	116 (3.5)	133 (3.5)	19 (3.5)	114 (3.5)
5. 道 路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.0)	105 (3.2)	133 (3.5)	28 (5.2)	105 (3.2)	134 (3.5)	28 (5.2)	106 (3.3)
6. 宅 地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.5)	99 (3.1)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.4)	124 (3.8)	185 (4.9)	61 (11.4)	124 (3.8)	187 (4.9)	61 (11.4)	125 (3.9)
住 宅 地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.8)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.3)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (6.9)	74 (2.3)	112 (3.0)	38 (7.1)	75 (2.3)	113 (3.0)	38 (7.1)	75 (2.3)
工 業 用 地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	16 (0.4)	6 (1.1)	10 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.8)	29 (0.9)	51 (1.3)	17 (3.2)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	57 (1.5)	18 (3.4)	40 (1.2)	58 (1.5)	18 (3.4)	40 (1.2)
7. そ の 他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	282 (7.5)	47 (8.8)	234 (7.2)	302 (8.0)	52 (9.7)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.7)	261 (8.1)	312 (8.3)	52 (9.7)	260 (8.0)	316 (8.4)	53 (9.9)	263 (8.1)
合 計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)

資料：国土交通省調べによる

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである。

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。

注4：( )内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である。

三大都市圏：埼玉、千葉、東京、神奈川、岐阜、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

〔土地利用転換の概況〕

平成19年の土地利用転換面積は、20,600ha（対前年比3.3%減）となっている。

農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積は、16,500ha（対前年比2.4%減）となっている。

また、林地から農地、農地から林地への転換面積は、1,400ha（対前年比16.7%増）となっている（図表2-1-2）。

図表2-1-2 土地利用転換の概況

(ha, %)

用途	年	平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>（都市的土地利用）</b>														
住宅地		(21.7) 9,700	(22.5) 10,400	(25.3) 9,900	(31.3) 10,600	(31.4) 10,600	(31.2) 10,100	(33.3) 9,600	(29.8) 8,100	(30.8) 7,800	(32.4) 7,700	(27.9) 6,100	(28.5) 5,300	(31.6) 5,500
工業用地		(19.2) 8,600	(17.3) 8,000	(18.4) 7,200	(18.6) 6,300	(18.6) 6,300	(18.8) 6,100	(20.5) 5,900	(17.3) 4,700	(15.0) 3,800	(13.4) 3,200	(12.3) 2,700	(13.4) 2,500	(12.1) 2,100
公共用地		(23.5) 10,500	(22.7) 10,500	(26.6) 10,400	(23.0) 7,800	(27.5) 9,300	(28.1) 9,100	(27.4) 7,900	(32.7) 8,900	(31.2) 7,900	(28.6) 6,800	(33.3) 7,300	(26.9) 5,000	(25.9) 4,500
レジャー施設用地		(21.7) 9,700	(23.6) 10,900	(18.2) 7,100	(13.9) 4,700	(9.2) 3,100	(7.1) 2,300	(2.1) 600	(4.4) 1,200	(2.0) 500	(1.7) 400	(1.8) 400	(0.5) 100	(1.1) 200
その他の都市的土地利用		(13.9) 6,200	(13.9) 6,400	(11.5) 4,500	(13.3) 4,500	(13.3) 4,500	(14.8) 4,800	(16.7) 4,800	(15.8) 4,300	(20.9) 5,300	(23.9) 5,700	(24.7) 5,400	(30.6) 5,700	(29.3) 5,100
小計		(100) 44,700	(100) 46,200	(100) 39,100	(100) 33,900	(100) 33,800	(100) 32,400	(100) 28,800	(100) 27,200	(100) 25,300	(100) 23,800	(100) 21,900	(100) 18,600	(100) 17,400
<b>（農林業的土地利用）</b>														
農地		(56.9) 2,900	(63.3) 3,100	(41.4) 1,200	(42.3) 1,100	(42.3) 1,100	(30.8) 800	(24.0) 600	(29.2) 700	(29.2) 700	(34.8) 800	(17.6) 300	(12.5) 200	(20.0) 300
林地		(43.1) 2,200	(36.7) 1,800	(58.6) 1,700	(57.7) 1,500	(57.7) 1,500	(69.2) 1,800	(76.0) 1,900	(70.8) 1,700	(70.8) 1,700	(65.2) 1,500	(82.4) 1,400	(87.5) 1,400	(80.0) 1,200
小計		(100) 5,100	(100) 4,900	(100) 2,900	(100) 2,600	(100) 2,600	(100) 2,600	(100) 2,500	(100) 2,400	(100) 2,400	(100) 2,300	(100) 1,700	(100) 1,600	(100) 1,500
その他		7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	4,000	3,800	3,700	3,300
合計		57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200

用途	年・転換源	16				17				18				19			
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
<b>（都市的土地利用）</b>																	
住宅地		5,200	600	0	(33.7) 5,800	5,300	200	0	(33.1) 5,500	5,300	200	0	(32.5) 5,500	5,000	300	0	(32.1) 5,300
工業用地		1,500	300	200	(11.6) 2,000	1,600	600	100	(13.9) 2,300	1,500	500	100	(12.4) 2,100	1,600	900	0	(15.2) 2,500
公共用地		2,500	1,100	300	(22.7) 3,900	2,300	1,000	200	(21.1) 3,500	2,400	1,300	100	(22.5) 3,800	2,000	1,100	200	(20.0) 3,300
レジャー施設用地		200	0	0	(1.1) 200	300	0	0	(1.8) 300	200	100	0	(1.8) 300	200	0	0	(1.2) 200
その他の都市的土地利用		4,800	—	400	(30.2) 5,200	4,800	—	300	(30.7) 5,100	5,000	—	200	(30.8) 5,200	5,100	—	200	(32.1) 5,300
うち商業用地(店舗等施設)		1,200	—	0	(7.2) 1,200	1,200	—	0	(7.2) 1,200	1,300	—	0	(7.7) 1,300	1,400	—	0	(8.5) 1,400
小計		14,300	2,000	900	(100) 17,200	14,200	1,800	600	(100) 16,600	14,400	2,100	400	(100) 16,900	13,800	2,300	400	(100) 16,500
<b>（農林業的土地利用）</b>																	
農地		—	300	—	(17.6) 300	—	200	—	(16.7) 200	—	300	—	(25.0) 300	—	500	—	(3.0) 500
林地		1,400	—	—	(82.4) 1,400	1,000	—	—	(83.3) 1,000	900	—	—	(75.0) 900	900	—	—	(5.5) 900
小計		1,400	300	—	(100) 1,700	1,000	200	—	(100) 1,200	900	300	—	(100) 1,200	900	500	—	(100) 14,000
その他		2,000	1,400	—	3,400	1,700	1,200	—	2,900	1,600	1,600	—	3,200	1,500	1,400	—	2,900
合計		17,600	3,700	900	22,200	17,000	3,200	600	20,800	16,900	4,000	400	21,300	16,100	4,100	400	20,600

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計。

注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない。

注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている。

注3：林地からの転換には、1ha未満のものは含まれていない。

注4：四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。

注5：( )内は、小計の面積に占める割合である。

## 2 農林地の動向

### (1) 農地の動向

#### 〔農地の概況〕

平成20年の我が国の耕地面積は、国土面積の約12%に相当する約463万haとなっている。内訳は、田が約252万ha、畑が約211万haである（図表2-1-3）。

また、我が国の耕地面積は、一貫して減少を続けているが、耕地利用率（作付（栽培）延べ面積／耕地面積）は、近年、ほぼ横ばい状態で推移している（図表2-1-4）。

図表2-1-3 地域別耕地面積

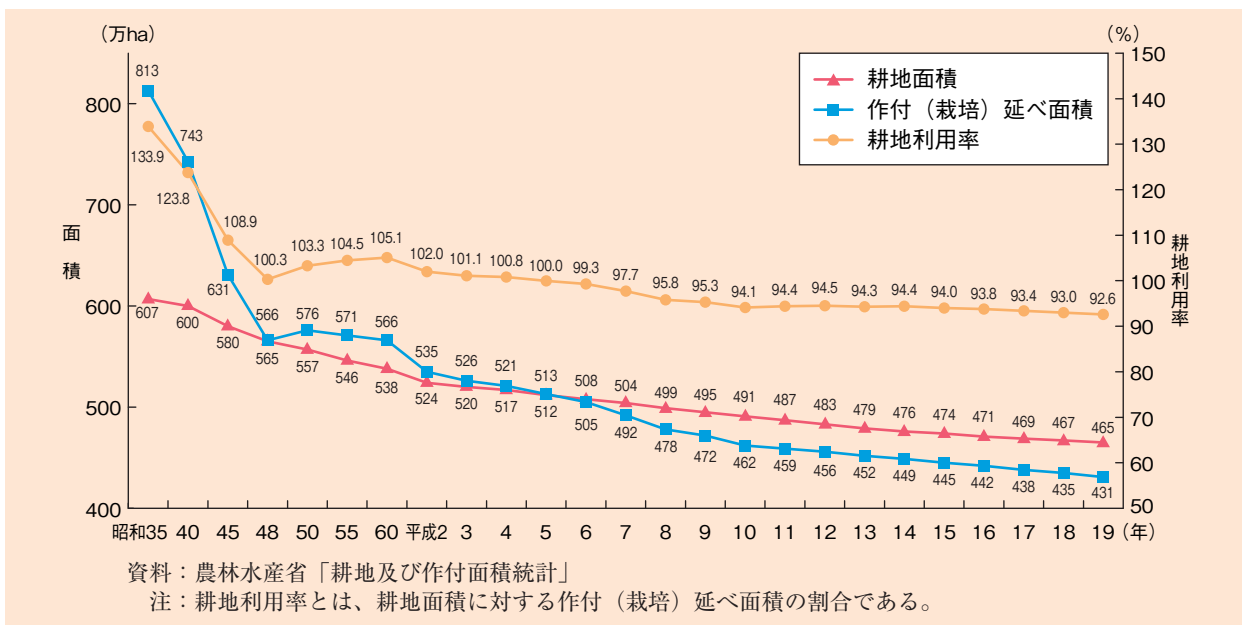
(千ha、%)

地域	区分	耕地		地域の総面積に占める割合
		うち 田	畑	
全 国		4,628	2,516	12.4
北 海 道		1,162	226	14.8
東 北		875	625	13.1
北 陸		320	287	12.7
関東・東山		758	419	15.0
東海・近畿		510	345	9.0
中国・四国		401	288	7.9
九州・沖縄		603	327	13.6

資料：農林水産省「耕地及び作付面積統計」及び国土地理院「平成19年全国都道府県市区町村別面積調」

注：地域区分のうち「関東・東山」とは茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県及び長野県である。

図表2-1-4 耕地面積等の推移



## (2) 林地の動向

### 〔森林の概況〕

平成19年の我が国の森林面積は、国土面積の66.4%に相当する約2,508万haとなっている(図表2-1-5)。

また、森林が持つ公益的な機能を高度に発揮させるために、特に重要な役割を担う森林を保安林として指定しており、その面積は平成20年3月末までに、約1,188万haと国土面積の約31%を占めている(図表2-1-6)。

図表2-1-5 地域別森林面積

(千ha、%)

地域	区分割合	森 林	
		面積	地域の総面積に占める割合
全 国		25,085	66.4%
北 海 道		5,552	70.8%
東 北 (青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県)		5,566	70.0%
関 東 (茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県)		2,823	56.0%
中 部 (富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)		2,834	67.5%
近 畿 (滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)		1,815	66.4%
中国・四国 (鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県)		3,717	73.3%
九州・沖縄 (福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県)		2,777	62.5%

資料：国土交通省調べによる

注1：四捨五入により、地域の合計と全国の数値は一致しない。

図表2-1-6 保安林面積の推移

(千ha)

区 分	年	平成	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		11									
総 面 積		8,809	8,867	8,930	9,052	9,201	10,187	11,331	11,654	11,763	11,876
うち水源かん養保安林		6,356	6,387	6,431	6,522	6,660	7,444	8,472	8,775	8,870	8,966
土砂流出防備保安林		2,135	2,154	2,169	2,194	2,204	2,395	2,511	2,538	2,550	2,563
保 健 保 安 林		623	635	643	662	663	684	693	696	696	698

資料：農林水産省調査

注1：総面積は実面積、内訳は延べ面積である。

注2：土砂流出防備保安林には、土砂崩壊防備保安林を含めている。

注3：水源かん養保安林、土砂流出防備保安林、土砂崩壊防備保安林及び保健保安林とは、それぞれ森林法第25条第1項第1号(水源のかん養)、第2号(土砂の流出の防備)、第3号(土砂の崩壊の防備)及び第10号(公衆の保健)の目的を達成するために指定される保安林である。

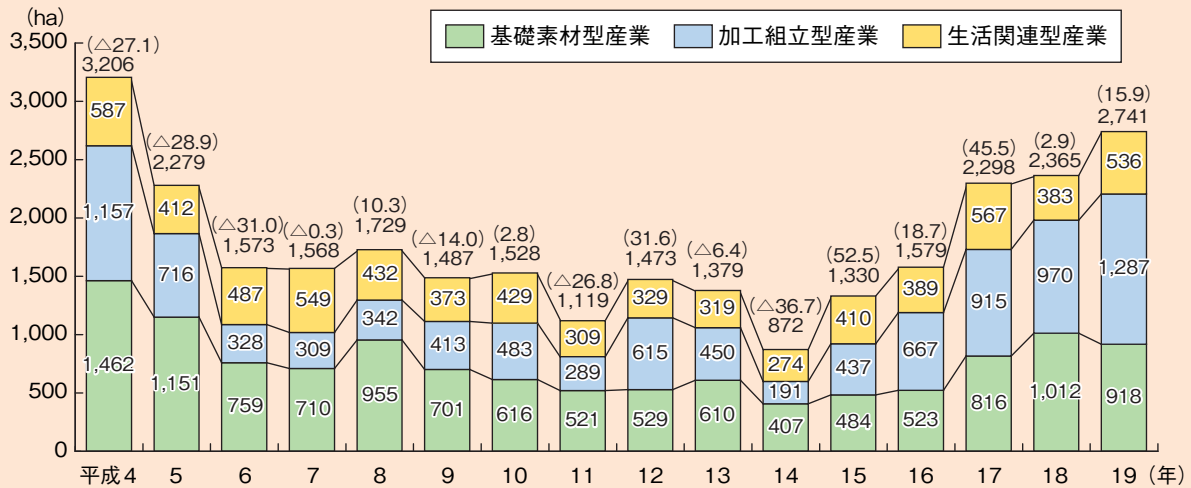
注4：面積は、各年とも3月31日現在の数値である。

### 3 工場立地の動向

平成19年の全国の工場立地については、面積は2,741ha（対前年比15.9%増）となっている（図表2-1-7）。

地域別にみると、面積は近畿（対前年比62.8%増）、中国（対前年比52.1%増）、九州（対前年比32.4%増）、北海道（対前年比20.7%増）で増加している（図表2-1-8）。

図表2-1-7 工場立地の動向（面積）



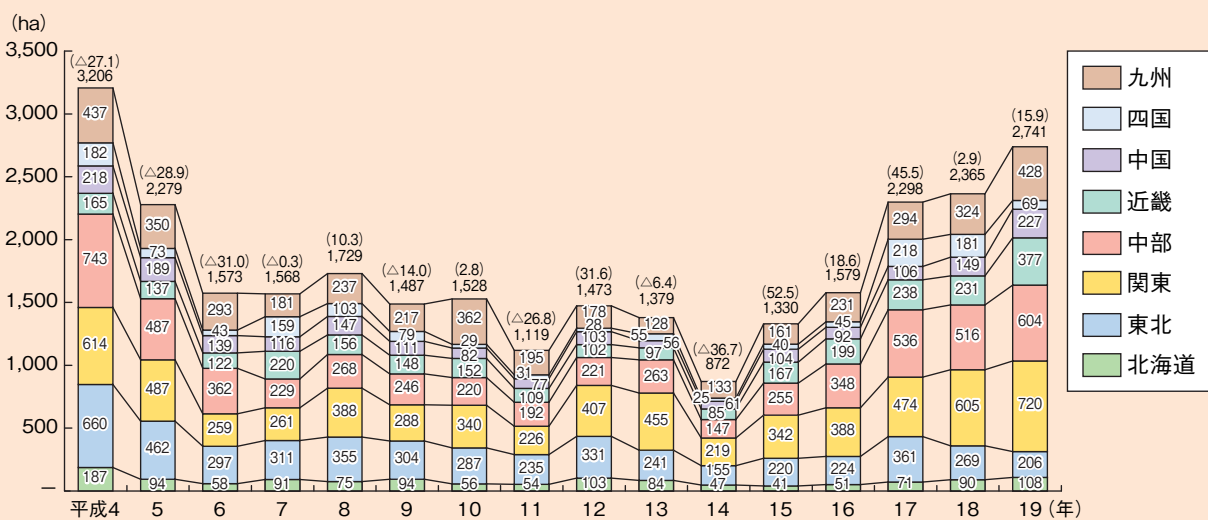
資料：経済産業省「工場立地動向調査」により、国土交通省で集計。

注1：調査対象は全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所を除く）、ガス業、熱供給業のための工場又は事業場を建設する目的をもって取得（借地を含む）された1,000m<sup>2</sup>以上の用地（埋立予定を含む）である。

注2：（ ）内は、対前年比伸び率（%）である。

注3：各年とも12月31日現在の数値である。

図表2-1-8 地域別工場立地の動向（面積）



資料：経済産業省「工場立地動向調査」により、国土交通省で集計。

注1：調査対象は全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所を除く）、ガス業、熱供給業のための工場又は事業場を建設する目的をもって取得（借地を含む）された1,000m<sup>2</sup>以上の用地（埋立予定を含む）である。

注2：（ ）内は、対前年比伸び率（%）である。

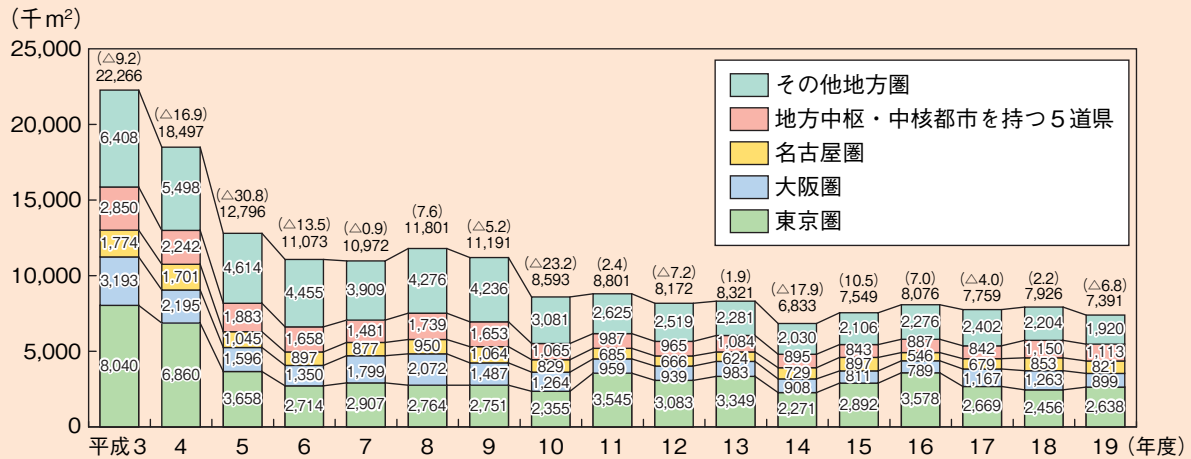
注3：各年とも12月31日現在の数値である。

## 4 事務所立地の動向

### 〔事務所の着工床面積の動向〕

平成19年度の全国の事務所の着工床面積は、739万1千 $m^2$ （対前年比6.8%減）となっている（図表2-1-9）。平成19年度の東京23区の事務所着工床面積は、115万8千 $m^2$ （対前年比14.8%増）となっている（図表2-1-10）。

図表2-1-9 事務所着工床面積の動向



資料：国土交通省「建築統計年報」

注1：「事務所」とは、卓上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。

注2：（ ）内は、対前年比伸び率（%）である。

注3：各年とも3月31日現在の数値である。

注4：地域区分は以下による。

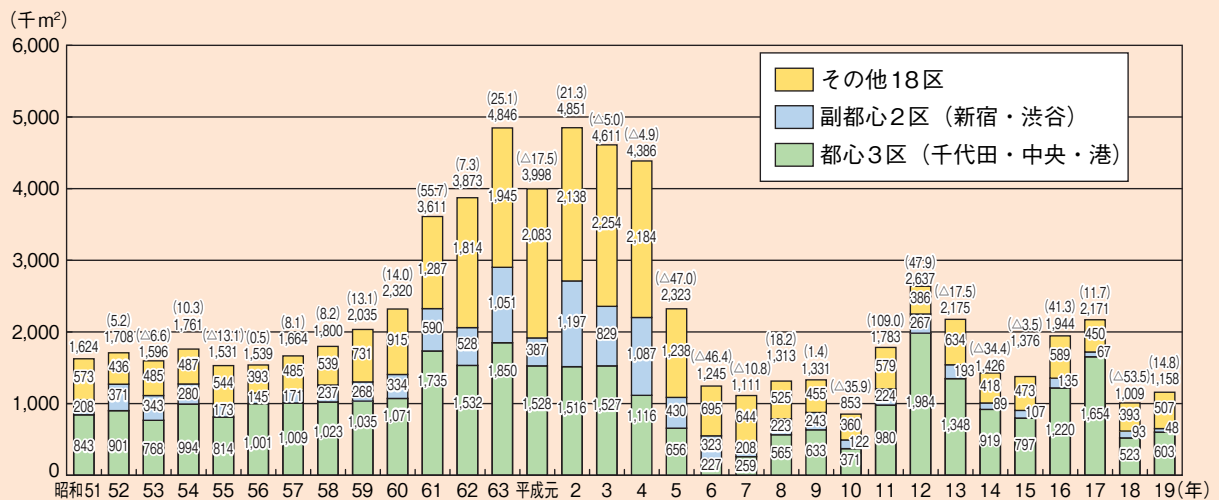
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。

地方中枢・中核都市を持つ5道県：北海道、宮城県、広島県、香川県、福岡県。

その他の地方圏：上記以外の地域。

図表2-1-10 東京23区のオフィス供給



資料：東京都「建築統計年報」。

注1：都市整備局「建築統計年報」（各年中着工床面積の合計）による。

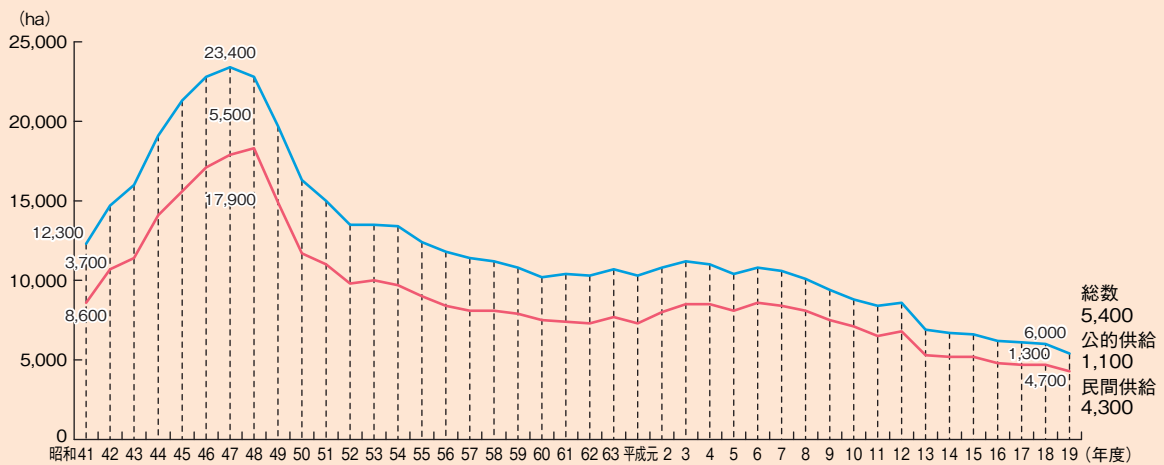
注2：各年とも12月31日現在の数値である。

## 5 宅地・住宅の動向

### (1) 宅地供給の動向

平成19年度の宅地供給量は、全国で5,400ha（対前年度10.0%減）となっている。その内訳は、公的供給が1,100ha、民間供給が4,300haである（図表2-1-11）。宅地供給の先行指標である開発許可面積及び土地区画整理事業の認可面積は、それぞれ3,805ha（対前年比10.4%増）及び914ha（対前年比14.7%増）となっている。（図表2-1-12）

図表2-1-11 全国の宅地供給量の推移



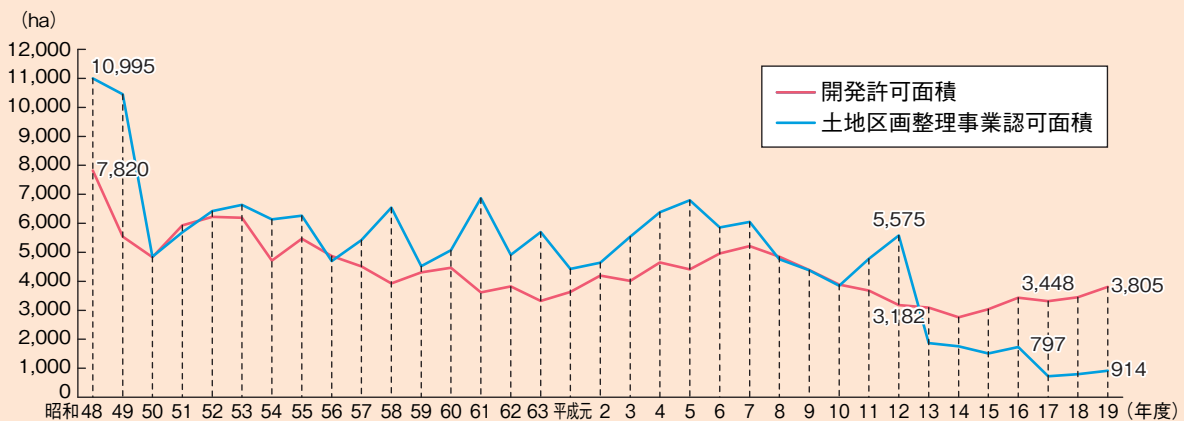
資料：国土交通省調査

注1：公的供給とは、独立行政法人都市再生機構、地方公共団体等の公的機関による供給であり、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む。

注2：民間供給とは、民間宅地開発事業者、土地所有者等の民間による供給であり、組合等の土地区画整理事業による供給を含む。

注3：M.G.ベース（ミディアムグロスベース：住宅の敷地面積に細街路、小公園等を加えてカウントした面積）の数値である。

図表2-1-12 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



資料：国土交通省調査

注1：開発許可とは、都市計画法に基づく開発許可のうち、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為に係るものである。

注2：開発許可面積の昭和48、49年度の数値は、旧「住宅地造成事業に関する法律」による許可面積を加えたものである。

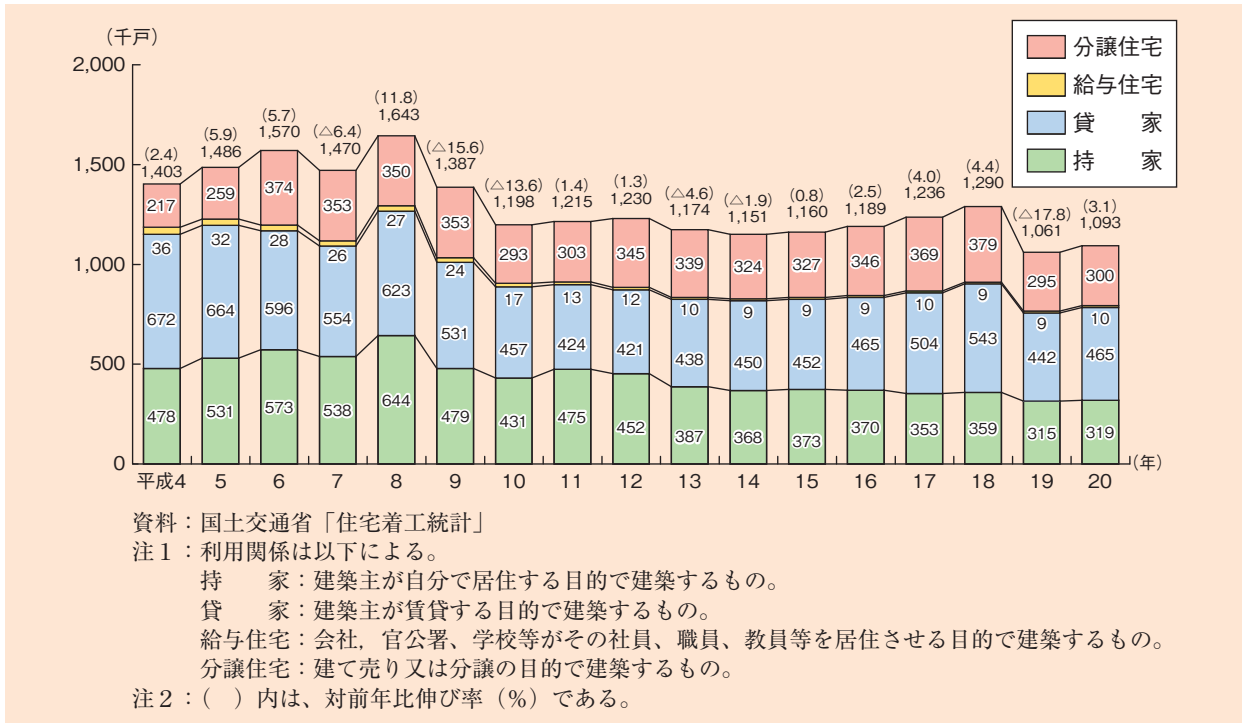
注3：土地区画整理事業認可面積は、個人・共同、組合、公共団体、行政庁、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社施行の合計である。

(2) 住宅建設の動向

〔新設住宅着工戸数の動向〕

平成20年の新設住宅の着工戸数は、約109万戸（対前年比3.1%増）となっている（図表2-1-13、図表2-1-14）。

図表2-1-13 新設住宅（利用関係別）着工戸数の推移



図表2-1-14 新設住宅（利用関係別、地域別、資金別）着工戸数（平成20年）

	総計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅			
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	内マンション	前年比
全 国	1,093,485	3.1	318,508	1.2	464,763	5.2	10,136	8.2	300,078	1.8	182,572	8.1
三 大 都 市 圏	697,184	6.4	163,779	4.5	284,296	10.7	6,245	6.7	242,864	3.1	146,916	10.5
首都圏	381,362	11.7	71,128	6.2	150,714	18.0	3,481	7.3	156,039	8.8	100,726	20.6
中部圏	149,893	3.5	52,903	3.5	69,968	4.0	1,322	▲18.5	25,700	3.7	12,932	7.4
近畿圏	165,929	▲1.6	39,748	2.8	63,614	3.0	1,442	46.0	61,125	▲9.1	33,258	▲11.0
地 方 圏	396,301	▲2.3	154,729	▲2.1	180,467	▲2.4	3,891	10.8	57,214	▲3.5	35,656	▲0.9
民間資金住宅	984,392	2.4	291,838	1.3	415,517	4.1	7,365	12.5	269,672	1.0		
公的資金住宅	109,093	9.3	26,670	▲0.3	49,246	15.8	2,771	▲1.8	30,406	9.8		

資料：国土交通省「住宅着工統計」  
 注1：利用関係は、図表2-1-13に同じ。  
 注2：マンションとは、利用関係別でいう分譲住宅のうち、構造が鉄骨鉄筋コンクリート造り、鉄筋コンクリート造り、鉄骨造りで、かつ、建て方が共同（1つの建築物（1棟）内に2戸以上の住宅があって、広間、廊下もしくは階段等の全部または一部を共有するもの。）のもの。  
 注3：地域区分は以下による。  
 首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。  
 中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。  
 近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。  
 その他の地域：上記以外の地域。  
 注4：資金は以下による。  
 民間資金住宅：民間資金のみで建てた住宅。  
 公的資金住宅：公営住宅、住宅金融支援機構融資住宅、都市再生機構建設住宅等をいう。

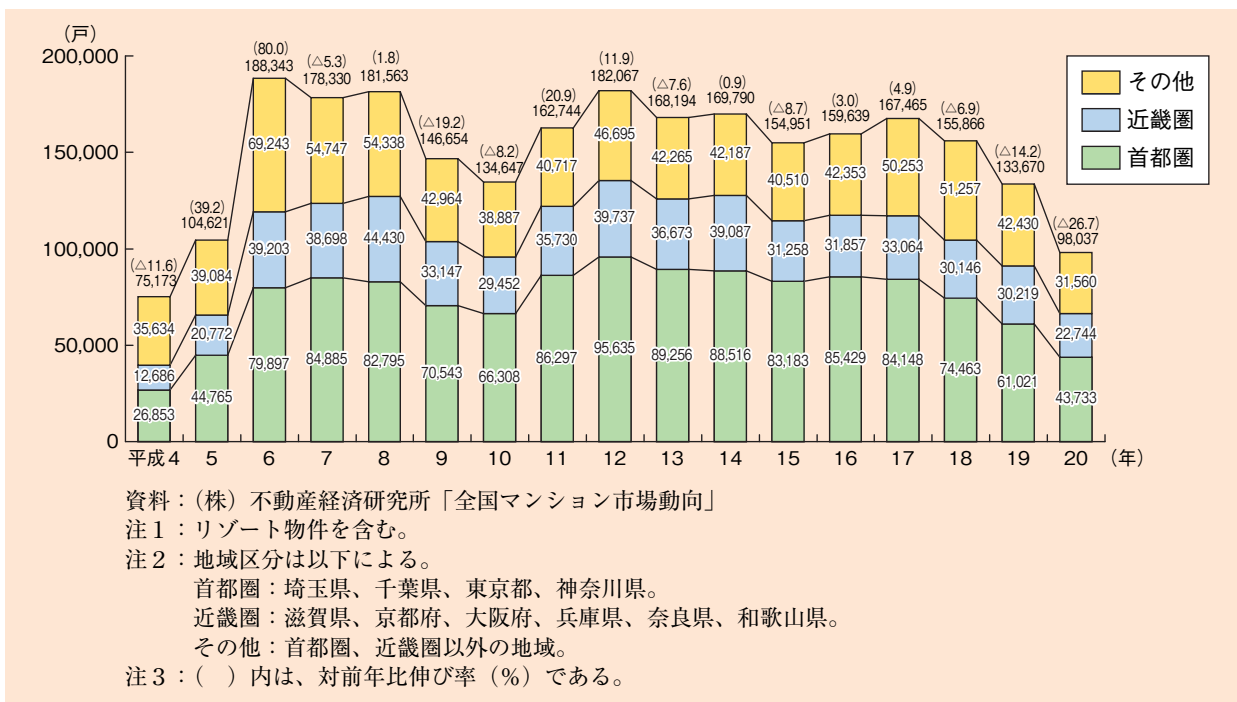


## 〔マンション市場動向〕

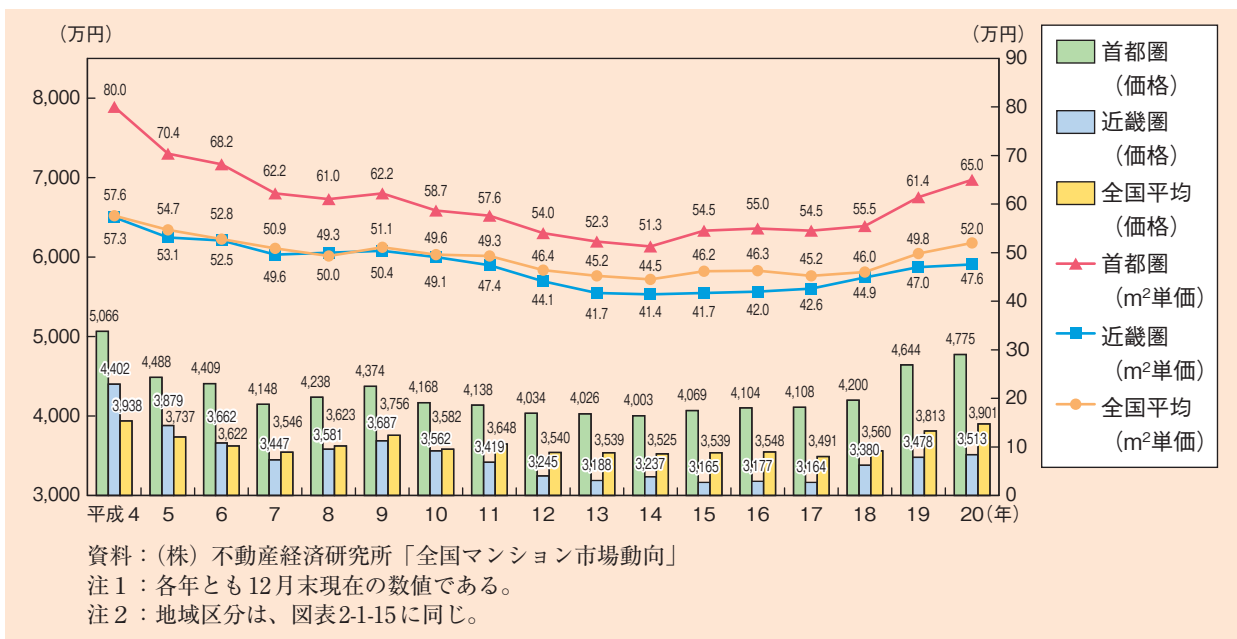
平成20年における全国のマンション新規発売戸数は、(株)不動産経済研究所の調査によると、9万8,037戸(対前年比26.7%減)となっている(図表2-1-15)。

また、平成20年の新築マンションの価格については、戸当たり価格が全国平均で3,901万円(対前年比2.3%上昇)、 $m^2$ 単価が全国平均で52.0万円(対前年比4.4%上昇)となっている(図表2-1-16)。

図表2-1-15 全国マンション新規発売戸数の推移



図表2-1-16 新築マンション価格の推移



## 第2節 土地所有・取引の動向

### 1 土地所有の動向

我が国の国土面積の約85%を占める宅地・農用地及び森林・原野について、所有主体別の状況をみると、平成19年度では国公有地が約37%（うち国有地が約27%、公有地が約10%）、私有地は約63%となっている（図表2-2-1）。

年 度	昭和50	55	60	平成2	7	12	16	17	18	19
国 公 有 地	1,102 (33.7)	1,110 (34.0)	1,109 (34.0)	1,112 (34.3)	1,121 (34.8)	1,191 (37.1)	1,183 (37.0)	1,183 (37.0)	1,184 (37.0)	1,186 (37.1)
国有地	900 (27.5)	897 (27.5)	896 (27.5)	895 (27.6)	894 (27.7)	893 (27.8)	877 (27.4)	877 (27.4)	877 (27.4)	877 (27.4)
公有地	202 (6.2)	213 (6.5)	213 (6.5)	217 (6.7)	227 (7.0)	298 (9.3)	306 (9.6)	306 (9.6)	307 (9.6)	309 (9.7)
私 有 地	2,170 (66.3)	2,156 (66.0)	2,150 (66.0)	2,133 (65.7)	2,102 (65.2)	2,017 (62.9)	2,017 (63.0)	2,018 (63.0)	2,015 (63.0)	2,010 (62.9)
合 計	3,272 (100.0)	3,266 (100.0)	3,259 (100.0)	3,245 (100.0)	3,223 (100.0)	3,208 (100.0)	3,200 (100.0)	3,201 (100.0)	3,199 (100.0)	3,196 (100.0)

資料：財務省「国有財産増減及び現在額総計算書」、総務省「公共施設状況調」により、国土交通省で集計。  
 注1：国公有地は「財政金融統計月報」及び「公共施設状況調」から求め、私有地については、国土交通省が調査した合計面積から国公有地を差し引いた残りとしている。  
 注2：面積は、各年度とも年度末（3月31日）の数値である。  
 注3：国土面積として、この他に道路等が約580万haあり、国土面積全体で3,779万haとなっている（平成18年）。

#### (1) 私有地に関する土地所有状況

〔個人・法人別の土地所有状況〕

個人・法人別に土地の所有状況をみると、平成20年1月1日現在において、個人所有地及び法人所有地の割合は、それぞれ85.5%及び14.5%となっている（図表2-2-2）。

地 目	昭和45年		55年		平成2年		12年		18年		19年		20年	
	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人
宅 地	4.2	1.1	5.8	1.8	6.8	2.1	7.8	2.5	8.2	2.5	8.3	2.5	8.3	2.6
田 畑	37.8	0.4	36.0	0.8	35.0	0.8	33.5	1.0	32.8	1.0	32.6	1.0	32.5	1.1
山林・原野	49.0	6.5	45.5	8.1	44.3	8.3	42.8	8.7	43.1	8.6	43.2	8.6	43.1	8.7
雑種地等	0.4	0.6	0.8	1.2	1.0	1.7	1.4	2.3	1.5	2.2	1.5	2.2	1.5	2.2
小 計	91.4	8.6	88.2	11.8	87.1	12.9	85.5	14.5	85.6	14.4	85.6	14.4	85.5	14.5
合 計	100.0		100.0		100.0		100.0		100.0		100.0		100.0	

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」を基に作成。  
 注1：構成比は、免税点以上の土地面積の割合による。  
 注2：田畑には、牧場を含む。  
 注3：雑種地には、塩田、鉱泉地、池沼を含む。  
 注4：各年とも1月1日現在の数値である。

### 〔土地所有者の推移〕

平成20年の全国の土地所有者数は、約3,899万人となっている。地目別にみると、宅地の所有者数は、約3,323万人であり、このうち住宅用地については、約2,734万人となっている。また、田畑及び山林・原野については、それぞれ約988万人及び542万人となっている（図表2-2-3）

また、大都市の土地所有者数は、約621万人となっている。これを地目別にみると、宅地所有者数は、約638万人となっている（図表2-2-4）。

図表2-2-3 地目別土地所有者数の推移〔全国〕

(万人、%)

年		昭和45	55	平成2	12	17	18	19	20
地目別土地所有者数	宅地	1,258.9	(73.7) 2,186.8	(27.3) 2,784.5	(10.8) 3,086.4	(6.4) 3,285.0	(△0.6) 3,265.9	(0.9) 3,295.1	(0.8) 3,322.6
	うち住宅用地	505.8	(235.6) 1,697.6	(30.1) 2,208.3	(12.6) 2,487.2	(6.6) 2,651.9	(0.9) 2,675.8	(1.2) 2,707.0	(1.0) 2,734.0
	田畑	1,136.9	(5.4) 1,198.3	(△1.4) 1,181.9	(△13.6) 1,021.7	(1.2) 1,034.4	(△3.7) 995.9	(△0.4) 992.3	(△0.5) 987.6
	山林・原野	567.4	(7.8) 611.6	(4.3) 637.8	(△14.6) 545.0	(△0.6) 541.8	(△0.0) 541.6	(△0.0) 541.6	(△0.0) 541.6
	雑種地等	55.3	(203.6) 167.9	(48.1) 248.7	(19.9) 298.1	(6.0) 315.9	(54.7) 488.8	(△34.0) 322.5	(1.1) 325.9
	合計	3,018.5	(38.0) 4,164.7	(16.5) 4,852.9	(2.0) 4,951.2	(4.6) 5,177.1	(2.2) 5,292.2	(△2.7) 5,151.6	(0.5) 5,177.7
土地所有者数 (納税義務者数)		2,106.3	(39.1) 2,930.5	(14.9) 3,367.5	(10.1) 3,708.1	(4.0) 3,856.7	(△0.2) 3,850.9	(0.6) 3,874.0	(0.6) 3,898.9

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」により、国土交通省で集計。

注1：住宅用地について昭和45年は、一般住宅用地の数値、昭和55年以降は、小規模住宅用地の数値を用いた。

注2：田畑には、牧場を含む。雑種地には、塩田、鉱泉地、池沼を含む。

注3：( )内の数値は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率である。

注4：「地目別土地所有者数」は、免税点以上の土地の地目別の所有者数であり、1人が2種類以上の地目の土地を所有している場合には、各地目ごとに1人として計算されており、また、2以上の市町村に土地を所有している場合は、それぞれ、各市町村ごとの各地目ごとに1人として計算されている。

また、「土地所有者数」は、土地に係る固定資産税の納税義務者数であり、各市町村内において、2以上の地目の土地を所有している場合は、1人として計算され、また、2以上の市町村に土地を所有している場合は、市町村ごとに1人として計算されている。したがって、実際の土地所有者数は、本節でいう土地所有者数より少ない。

図表2-2-4 地目別土地所有者数の推移〔大都市〕

(万人、%)

年		昭和45	55	平成2	12	15	16	17	18	19	20
地目別土地所有者数	宅地	172.1	(98.8) 342.2	(22.6) 419.5	(21.4) 509.4	(0.6) 512.5	(4.2) 534.0	(2.8) 548.8	(3.7) 569.1	(3.6) 589.6	(8.2) 638.2
	うち住宅用地	107.0	(162.2) 280.6	(24.0) 348.0	(23.1) 428.3	(0.9) 432.0	(4.9) 453.2	(3.4) 468.5	(3.3) 484.0	(4.1) 504.0	(7.9) 543.8
	田畑	13.6	(38.2) 18.8	(3.7) 19.5	(△14.4) 16.7	(△1.2) 16.5	(6.1) 17.5	(△1.1) 17.3	(22.2) 21.1	(3.8) 21.9	(53.5) 33.7
	山林・原野	6.2	(82.3) 11.3	(△3.5) 10.9	(△16.5) 9.1	(0.0) 9.1	(2.2) 9.3	(△1.1) 9.2	(23.2) 11.3	(1.1) 11.5	(27.2) 14.6
	雑種地等	2.5	(544.0) 16.1	(10.6) 17.8	(11.2) 19.8	(1.5) 20.1	(15.9) 23.3	(△0.9) 23.1	(9.0) 25.2	(3.5) 26.1	(20.3) 31.4
	合計	194.4	(99.7) 388.3	(20.4) 467.7	(18.7) 555.0	(0.5) 558.1	(4.7) 584.1	(2.5) 598.5	(4.7) 626.7	(3.6) 649.0	(10.6) 717.8
土地所有者数 (納税義務者数)		190.1	(78.0) 338.3	(20.6) 408.1	(17.3) 478.5	(1.0) 483.5	(5.4) 509.5	(3.2) 525.6	(3.5) 543.9	(4.3) 567.1	(9.5) 621.0

資料：図表2-2-3に同じ。

注：図表2-2-3に同じ。

## (2) 国公有地の状況

## 〔国有地の状況〕

平成19年度末に国が国有財産として固有財産台帳に登載している土地（国有地）は、876.9万haであり、国土面積の23.2%に相当する（図表2-2-5）。なお、国有地は、国の行政の用に供するため所有されている土地（行政財産）とそれ以外の土地（普通財産）に分類される。

年度末	昭和 45	50	55	60	平成 2	7	12	17	18	19
行政財産	883.7	884.9	884.8	884.4	883.7	882.4	881.3	866.4	866.4	866.4
普通財産	19.8	15.1	12.6	11.6	11.2	11.2	11.4	10.6	10.6	10.4
計	903.5	900.1	897.4	896.0	895.0	893.7	892.7	877.1	877.0	876.9

資料：財務省「国有財産増減及び現在額総計算書」

注：面積については、単位未満切り捨てのため、計欄と内訳の計は必ずしも一致しない。

## 〔公有地の状況〕

平成19年度末の公有地（土地開発基金所有地等を含む。）は、309.0万ha（都道府県105.0万ha、市町村204.1万ha）で、国土面積の8.2%（都道府県2.8%、市町村5.4%）に相当する（図表2-2-6）。

年度末	昭和 45			50			55		
	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計
行政財産	25.3	26.0	51.3	27.5	27.2	54.7	28.8	33.2	62.1
普通財産	5.7	134.7	140.4	5.7	136.5	142.2	5.9	139.6	145.6
基金	0.9	3.5	4.4	1.0	3.8	4.8	0.8	4.1	5.0
計	31.9	164.2	196.1	34.2	167.5	201.7	35.5	176.9	212.8

年度末	60			平成 2			7		
	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計
行政財産	29.9	32.8	62.7	30.8	37.1	67.9	32.5	42.9	75.4
普通財産	6.1	138.8	144.9	5.7	138.5	144.2	6.4	139.4	145.7
基金	1.1	4.2	5.3	1.1	4.2	5.3	0.9	4.6	5.5
計	37.1	175.8	212.9	37.6	179.8	217.4	39.8	186.8	226.7

年度末	12			18			19		
	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計
行政財産	34.5	46.8	81.3	35.1	53.0	88.1	36.0	54.8	90.8
普通財産	67.7	143.3	211.1	68.0	146.9	214.9	68.0	145.7	213.7
基金	0.9	4.6	5.5	1.0	3.5	4.4	0.9	3.6	4.6
計	103.1	194.8	297.9	104.1	203.4	307.4	105.0	204.1	309.0

資料：総務省「公共施設状況調」

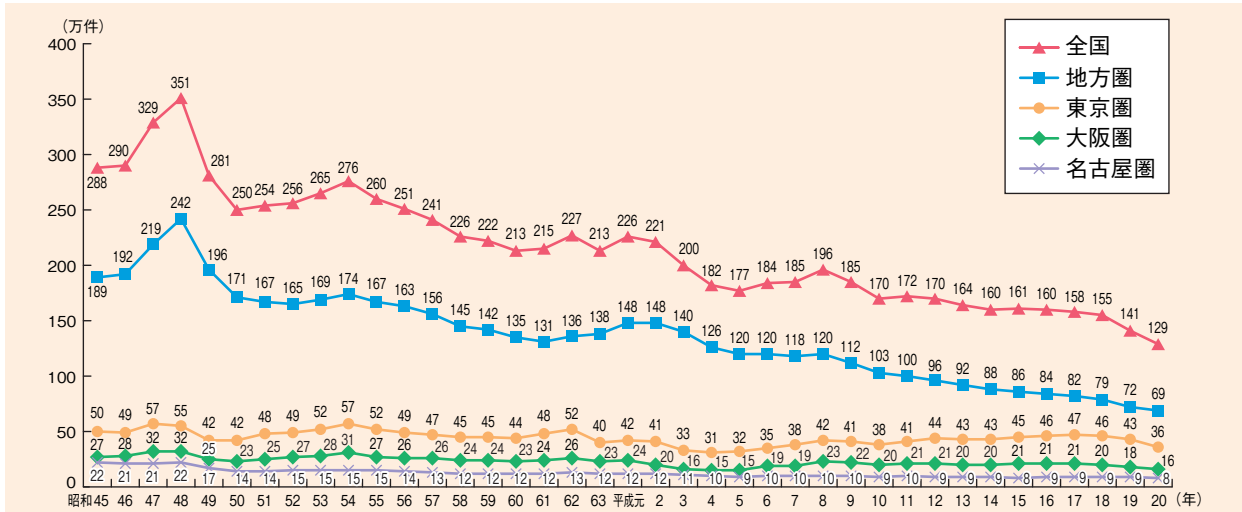
注：道路、橋梁、河川、海岸、港湾及び漁港の用地は含まれていない。

## 2 土地取引の動向

〔売買による土地取引件数〕

平成20年の土地取引件数（売買による土地の所有権移転登記の件数）は、129万4121件（対前年比8.5%減）となっている（図表2-2-7）。

図表2-2-7 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

注：地域区分は以下による。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏：愛知県、三重県

地方圏：上記以外の地域

(件、%)

	平成8年		9年		10年		11年	
	件数	対前年比	件数	対前年比	件数	対前年比	件数	対前年比
全国計	1,956,943	5.9	1,847,156	△5.6	1,704,601	△7.7	1,718,072	0.8
東京圏	417,593	10.9	406,122	△2.7	380,756	△6.2	412,055	8.2
大阪圏	232,643	21.1	219,647	△5.6	202,730	△7.7	207,284	2.2
名古屋圏	104,256	8.0	101,427	△2.7	91,779	△9.5	95,794	4.4
地方圏	1,202,451	1.7	1,119,960	△6.9	1,029,336	△8.1	1,002,939	△2.6

	12年		13年		14年		15年	
	件数	対前年比	件数	対前年比	件数	対前年比	件数	対前年比
全国計	1,699,973	△1.1	1,643,572	△3.3	1,600,011	△2.7	1,608,007	0.5
東京圏	435,759	5.8	433,948	△0.4	432,668	△0.3	454,907	5.1
大阪圏	210,559	1.6	202,657	△3.8	198,354	△2.1	211,596	6.7
名古屋圏	88,930	△7.2	89,546	0.7	85,194	△4.9	84,436	△0.9
地方圏	964,725	△3.8	917,421	△4.9	883,795	△3.7	857,068	△3.0

	16年		17年		18年		19年	
	件数	対前年比	件数	対前年比	件数	対前年比	件数	対前年比
全国計	1,600,801	△0.4	1,580,450	△1.3	1,546,591	△2.1	1,414,970	△8.5
東京圏	458,637	0.8	469,226	2.3	463,763	△1.2	429,517	△7.4
大阪圏	208,579	△1.4	209,807	0.6	202,025	△3.7	176,682	△12.5
名古屋圏	89,468	6.0	86,192	△3.7	88,078	2.2	85,984	△2.4
地方圏	844,117	△1.5	815,225	△3.4	792,725	△2.8	722,787	△8.8

	20年	
	件数	対前年比
全国計	1,294,121	△8.5
東京圏	362,216	△15.7
大阪圏	163,482	△7.5
名古屋圏	81,864	△4.8
地方圏	686,559	△5.0

### 3 制度部門別の土地投資規模

制度部門別の土地投資規模を「国民経済計算」でみると、平成19年は、非金融法人企業部門及び一般政府が買い越し、家計及び金融機関部門が売り越しとなっている（図表2-2-8）。

図表2-2-8 制度部門別土地投資額の推移



### 第3節 平成21年地価公示に見る平成20年の地価動向について

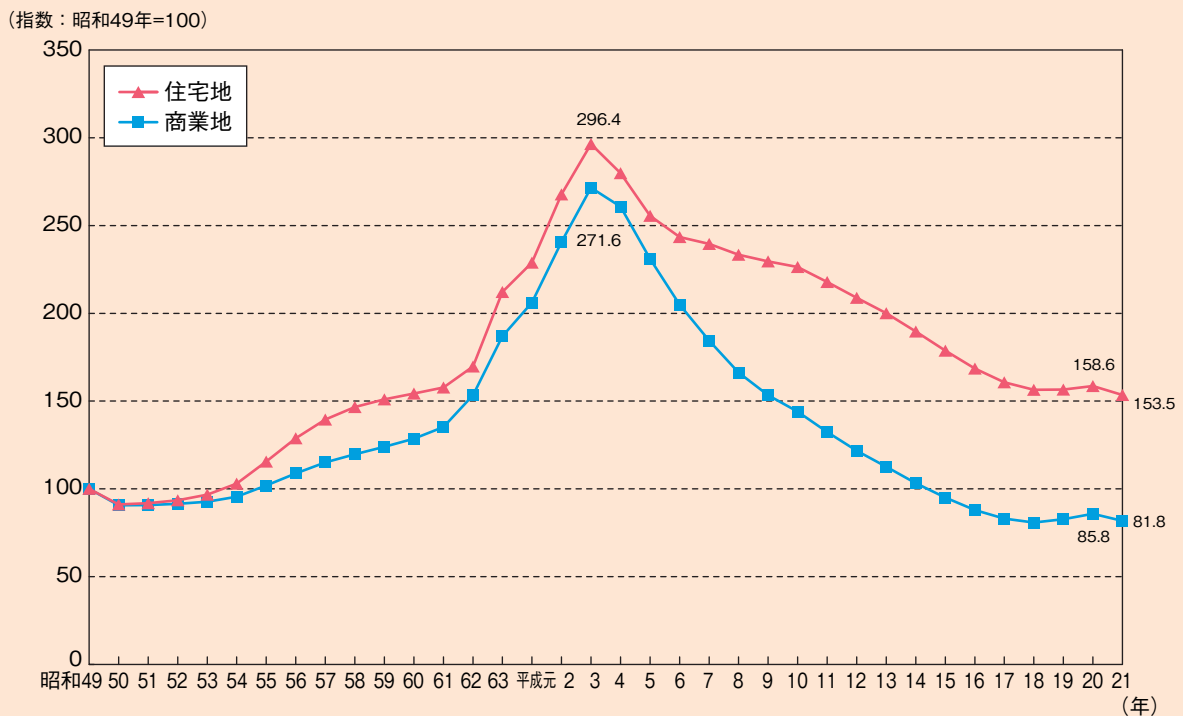
平成21年1月1日時点の地価公示によると、平成20年1月以降の1年間の地価は、全国平均で見ると、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落した。

とりわけ三大都市圏においては、前回まで住宅地では2年連続で、商業地では3年連続で平均で上昇を示していたが、今回は住宅地・商業地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落を示した。地方圏においても、住宅地・商業地ともに前回まで4年連続で平均で下落幅が縮小していたが、今回下落幅が拡大した。

このように、今回の地価公示は、全国的に地価の下落傾向を顕著に表す結果となった。

1. 三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、景気の悪化、新規分譲マンションの販売不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等を背景として土地に対する需要が減退していることや、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落等により収益力についても一部で低下する傾向が見られたこと等を背景として、住宅地・商業地ともに、前回高い上昇を示した中心部を含めほぼ全ての地点で下落となった。なお、大きな下落を示した地点の多くは、前回高い上昇を示した地点であった。
2. その他の地方圏においては、まちづくり、市街地整備、交通基盤の整備等の取組みによる利便性・収益性の向上等を反映して上昇又は横ばいとなった地点がわずかに見られたが、景気の悪化等により、ほぼ全ての地点で下落し、そのうち大半の地点で下落幅が拡大した。

図表2-3-1 公示価格の推移（指数表）



資料：国土交通省「地価公示」

注) 昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

図表2-3-2 地価公示対前年変動率

は、平均変動率がプラス（対前年上昇）であったことを示す。  
 は、平均変動率がマイナス（対前年下落）で、下落幅が前回に比べ縮小（又は同一）していることを示す。  
 は、平均変動率がマイナス（対前年下落）で、下落幅が前回に比べ拡大、又は平均変動率がプラス（対前年上昇）からマイナス（対前年下落）に転じたことを示す。

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	19年	20年	21年	19年	20年	21年
全 国	0.1	1.3	△3.2	2.3	3.8	△4.7
三大都市圏	2.8	4.3	△3.5	8.9	10.4	△5.4
東京圏	3.6	5.5	△4.4	9.4	12.2	△6.1
大阪圏	1.8	2.7	△2.0	8.3	7.2	△3.3
名古屋圏	1.7	2.8	△2.8	7.8	8.4	△5.9
地 方 圏	△2.7	△1.8	△2.8	△2.8	△1.4	△4.2
北海道	△1.2	△1.0	△3.3	0.8	1.0	△5.4
青森	△3.9	△3.9	△4.4	△7.8	△6.5	△6.7
岩手	△3.3	△3.1	△3.8	△7.4	△6.5	△7.1
宮城	△2.6	△1.0	△2.7	2.7	7.0	△8.1
秋田	△4.4	△3.5	△4.7	△8.3	△6.7	△8.2
山形	△4.7	△3.9	△4.2	△6.2	△5.1	△5.2
福島	△3.1	△2.5	△3.1	△3.8	△3.0	△4.1
茨城	△3.6	△2.4	△3.6	△4.4	△3.2	△4.0
栃木	△3.2	△2.2	△2.7	△4.5	△2.8	△3.0
群馬	△2.3	△1.2	△1.6	△4.0	△2.4	△2.9
埼玉	0.7	3.7	△3.5	1.9	6.0	△4.3
千葉	1.6	2.8	△3.5	3.6	6.1	△4.1
東京	8.0	9.1	△6.5	13.9	15.8	△7.5
神奈川	1.7	4.3	△3.0	4.1	8.2	△4.2
新潟	△2.6	△1.6	△1.8	△4.4	△3.3	△3.6
富山	△3.2	△2.6	△5.1	△4.1	△2.8	△4.7
石川	△2.3	△2.0	△3.8	△2.5	△2.1	△4.4
福井	△5.1	△4.8	△5.5	△6.5	△5.4	△6.1
山梨	△3.4	△2.5	△2.3	△4.3	△3.1	△3.1
長野	△4.0	△2.6	△3.1	△4.5	△3.3	△4.2
岐阜	△3.2	△1.0	△1.3	△3.7	△1.4	△1.9
静岡	△1.0	0.5	△1.2	△0.6	2.9	△1.7
愛知	1.9	3.0	△2.9	7.6	8.2	△5.8
三重	△2.9	△1.7	△2.0	△3.5	△1.5	△2.6
滋賀	1.2	1.8	△1.1	2.1	3.6	△1.7
京都	1.6	1.8	△2.4	7.7	4.1	△3.5
大阪	1.9	2.5	△1.9	10.3	9.3	△3.8
兵庫	0.8	2.5	△2.0	1.3	2.5	△2.8
奈良	△0.2	1.2	△2.1	△0.6	0.8	△1.9
和歌山	△3.7	△2.6	△3.6	△4.7	△2.7	△4.0
鳥取	△3.7	△3.0	△3.4	△5.1	△4.1	△4.5
島根	△1.6	△1.7	△2.0	△4.3	△3.7	△4.5
岡山	△1.4	△0.6	△1.4	△0.9	△0.2	△1.8
広島	△2.5	△1.7	△2.5	△1.6	△0.5	△2.7
山口	△3.8	△3.1	△4.3	△4.6	△3.7	△5.2
徳島	△5.3	△4.6	△4.8	△5.8	△4.2	△4.4
香川	△6.8	△5.6	△4.9	△7.4	△5.0	△4.8
愛媛	△2.1	△1.8	△2.4	△1.2	△1.0	△2.5
高知	△2.9	△3.9	△4.6	△6.4	△6.0	△6.0
福岡	△2.6	△1.5	△2.8	△0.4	1.4	△6.3
佐賀	△2.1	△2.1	△2.7	△3.8	△3.3	△3.7
長崎	△4.4	△3.4	△3.8	△6.0	△4.1	△4.3
熊本	△4.4	△3.0	△3.3	△5.6	△3.2	△4.5
大分	△4.6	△3.2	△3.6	△4.4	△3.5	△4.6
宮崎	△1.0	△0.8	△1.3	△2.8	△2.4	△3.3
鹿児島	△1.9	△2.0	△3.0	△3.2	△3.1	△4.3
沖縄	△2.3	△1.5	△1.8	△1.8	△0.2	△2.1

資料：国土交通省「地価公示」

注1：△印はマイナスを示す。

注2：平均変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の対前年変動率の単純平均である。

注3：三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

注4：地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。