

資料編

1. 地価の動向

(1) 地価動向の的確な把握

① 地価公示制度の概要

地価公示制度は、地価公示法に基づき、土地鑑定委員会が、毎年1回、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域内で標準的な土地（標準地）を選定し、当該標準地について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その正常な価格を判定して公示するものである。この公示価格は、一般の土地の取引価格に対する指標となるとともに、不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合及び公共事業の施行者が土地の取得価格を定める場合にはこれを規準としなければならない、また、収用委員会が収用する土地に対する補償金の額を算定する場合にこれを規準とした価格を考慮せねばならない等の効力を有する。地価公示制度は、これらにより、適正な地価の形成に寄与することをねらいとしている。また、国土利用計画法による土地取引規制における価格審査及び遊休土地の買取り価格の決定を地価公示対象区域内で行う場合には、公示価格を規準として行うべきこととされている。さらに、地価公示は、公的土地評価の相互の均衡化・適正化において、中心的な役割を果たしている。

令和6年地価公示においては、全国26,000地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による6地点は調査を休止。）の標準地について、令和6年1月1日現在における価格が、同年3月27日付け官報をもって公示された。

標準地の設定区域は、全国の市街化区域及び市街化調整区域に区分された都市計画区域約52,182平方キロメートル並びにその他の都市計画区域約50,794平方キロメートルの計約102,975平方キロメートルの区域並びに都市計画区域外の公示区域で、対象市区町村は1,376（23特別区、787市、528町及び38村）に達している（図表1）。

標準地の設定密度は、市街化区域では、全国的におおむね約0.7平方キロメートル当たり1地点、市街化調整区域では、約27平方キロメートル当たり1地点、その他の都市計画区域では、約13平方キロメートル当たり1地点となっている。

図表1 地価公示の対象区域、標準地数等の推移

区分 公示 年別	区		域					面積 (km ²)	地点数	
	対 象 区 域	対象都 道府県 数	対 象 市 町 村 数							
			特別区	市	町	村	計			
昭和45	市街化区域 三大都市圏（東京、大阪及び名古屋）	8	23	72	17	1	113	3,681	970	
46	市街化区域 三大都市圏及び北九州地区	13	23	126	45	2	196	5,060	1,350	
47	市街化区域 三大都市圏及び人口50万以上の都市（北九州、札幌、仙台、広島及び福岡）地域	17	23	171	96	11	301	6,476	2,800	
48	市街化区域 三大都市圏及びおおむね人口が30万以上の都市（前年の都市のほか新潟、金沢、静岡、岡山、松山、熊本、宇都宮、浜松、姫路、和歌山、長崎、鹿児島及び豊橋）地域	27	23	209	138	18	388	7,910	5,490	
49	都市計画区域市街化区域（全国） 市街化調整区域（全国） その他の都市計画区域（市の区域）	47	23	642	357	58	1,080	64,110	14,570	
50		47	23	643	400	60	1,126	66,130	15,010	
51		47	23	643	397	57	1,120	66,130	15,010	
52		47	23	644	396	58	1,121	68,680	15,010	
53		47	23	645	404	56	1,128	69,050	15,580	
54		47	23	646	406	55	1,130	69,300	16,480	
55		47	23	646	408	54	1,131	69,350	17,030	
56		47	23	646	412	52	1,133	69,580	17,380	
57		47	23	649	409	52	1,133	69,590	17,600	
58		47	23	651	412	49	1,135	69,634	16,975	
59		47	23	651	414	49	1,137	69,680	16,975	
60		47	23	651	415	48	1,137	69,739	16,975	
61		47	23	651	419	45	1,138	69,805	16,635	
62		47	23	653	420	43	1,139	69,878	16,635	
63		47	23	655	417	42	1,137	70,074	16,820	
平成元		47	23	655	409	41	1,128	69,653	16,840	
2	47	23	655	410	39	1,127	69,729	16,865		
3	47	23	655	411	38	1,127	69,840	16,892		
4	47	23	661	404	36	1,124	70,097	17,115		
5	47	23	663	403	35	1,124	70,312	20,555		
6	都市計画区域 市街化区域（全国） 市街化調整区域（全国）	47	23	663	1,193	101	1,980	95,596	26,000	
7		47	23	663	1,203	102	1,991	95,935	30,000	
8		47	23	664	1,210	102	1,999	96,547	30,000	
9		47	23	668	1,214	102	2,007	97,070	30,300	
10		47	23	670	1,224	102	2,019	97,502	30,600	
11		47	23	670	1,234	105	2,032	98,202	30,800	
12		47	23	671	1,238	106	2,038	98,552	31,000	
13		47	23	671	1,239	105	2,038	98,577	31,000	
14		47	23	671	1,246	104	2,044	99,132	31,520	
15		47	23	675	1,239	103	2,040	99,540	31,866	
16		47	23	679	1,217	99	2,018	99,574	31,866	
17		47	23	709	1,085	84	1,901	99,451	31,230	
18		都市計画区域（全国） 都市計画区域外の公示区域	47	23	758	727	61	1,569	99,666	31,230
19			47	23	776	615	47	1,461	99,754	30,000
20			47	23	779	598	47	1,447	99,920	29,100
21	47		23	779	589	46	1,437	100,051	28,227	
22	47		23	779	578	45	1,425	100,075	27,804	
23	47		23	782	548	43	1,396	100,010	26,000	
24	47		23	782	540	43	1,388	101,105	26,000	
25	47		23	785	538	43	1,389	101,408	26,000	
26	47		23	785	531	39	1,378	101,669	23,380	
27	47		23	785	530	38	1,376	101,923	23,380	
28	47		23	785	530	38	1,376	101,993	25,270	
29	47		23	786	529	38	1,376	102,206	26,000	
30	47		23	786	529	38	1,376	102,141	26,000	
31	47		23	787	528	38	1,376	102,444	26,000	
令和2	47		23	787	528	38	1,376	102,441	26,000	
3	47	23	787	528	38	1,376	102,097	26,000		
4	47	23	787	528	38	1,376	102,870	26,000		
5	47	23	787	528	38	1,376	102,959	26,000		
6	47	23	787	528	38	1,376	102,975	26,000		

注1：「都市計画区域外の公示区域」は土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域。

注2：平成18年以降の面積は、都市計画区域外の公示区域を除く。

注3：平成24年～27年の対象市町村数及び地点数には、福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した市町村及び休止した17地点が含まれている。

注4：平成28年の対象市町村数及び地点数には、福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した市町村及び休止した15地点が含まれている。

注5：平成29年～30年の対象市町村数及び地点数には、福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した市町村及び休止した12地点が含まれている。

注6：平成31年～令和5年の対象市町村数及び地点数には、福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した市町村及び休止した7地点が含まれている。

注7：令和6年の対象市町村数及び地点数には、福島第一原子力発電所事故の影響により調査を休止した6地点が含まれている。

② 都道府県地価調査の実施

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事が、毎年1回、標準的な土地（基準地）を選定し、当該基準地について1人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、その価格（標準価格）を判定して、周知するものである。都道府県地価調査において判定される価格も、地価公示と同じく正常な価格であり、これにより、国が行う地価公示とあわせて、全国にわたって標準的な地価及び地価動向に関する情報を提供している。

令和5年都道府県地価調査は、全国21,381地点の基準地について行われ、令和5年7月1日現在の価格が同年9月20日、各都道府県より公表された（図表2）。

図表2	地価公示と都道府県地価調査との比較	
調査名	地 価 公 示	都道府県地価調査
根拠法等	地価公示法	国土利用計画法
実施機関	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
調査結果の性格	各標準地の正常な価格	各基準地の正常な価格
対象地域	全国の都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれる区域	全 国
調査地点数	平成29年 26,000地点 30年 26,000地点 31年 26,000地点 令和2年 26,000地点 3年 26,000地点 4年 26,000地点 5年 26,000地点 6年 26,000地点	平成28年 21,675地点 29年 21,644地点 30年 21,578地点 令和元年 21,540地点 2年 21,519地点 3年 21,443地点 4年 21,444地点 5年 21,381地点
価格時点	各年1月1日	各年7月1日
法令等に基づく目的・役割	①一般の土地の取引価格に対する指標の提供 ②不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ③相続税評価、固定資産税評価の目安 ④公共用地の取得価格の算定の規準 ⑤収用委員会の補償金の額の算定の規準 ⑥国土利用計画法による価格審査の規準 ⑦国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準	①国土利用計画法による価格審査の規準 ②国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 ③地価公示の①から③についても、ほぼ同様の役割を果たしている。
創設年度	昭和44年度	昭和50年度
鑑定評価を行う不動産鑑定士	2人	1人

資料：国土交通省

③ 公的土地評価の均衡化・適正化

公的土地評価には、地価公示、都道府県地価調査のほか、課税目的の評価としての相続税評価、固定資産税評価がある。

公的土地評価に対する国民の信頼を確保するとともに、適正な地価の形成、課税の適正化に資する観点から、平成元年に成立した土地基本法等を踏まえ、関係省庁で連絡を図りつつ、その均衡化・適正化を推進している（図表3）。

図表3	公的土地評価一覧		
区 分	地 価 公 示	相 続 税 評 価	固 定 資 産 税 評 価
目 的 等	1 一般の土地取引価格の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 3 公共事業用地の取得価格の算定の規準等	相続税及び贈与税課税のため (平成4年分の評価から公示価格の水準の8割程度)	固定資産税課税のため (平成6年度の評価替から公示価格の7割を目途)
評価機関	国土交通省土地鑑定委員会	国 税 局 長	市 町 村 長
価格時点	1月1日 (毎年公示)	1月1日 (毎年評価替)	1月1日 (3年に1度評価替)

資料：国土交通省

(2) 各圏域別の地価動向について

図表4 東京圏の地域別対前年平均変動率

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	令和 5 年	令和 6 年	令和 5 年	令和 6 年
	R4.1.1~R5.1.1	R5.1.1~R6.1.1	R4.1.1~R5.1.1	R5.1.1~R6.1.1
東 京 都	2.6	4.1	3.3	6.3
東 京 都 区 部	3.4	5.4	3.6	7.0
区 部 都 心 部	4.1	7.1	3.1	7.3
区 部 南 西 部	3.2	5.0	4.0	6.7
区 部 北 東 部	3.5	5.0	4.2	6.6
多 摩 地 域	1.6	2.7	2.1	3.8
神 奈 川 県	1.4	2.8	3.0	5.4
横 浜 市	1.5	2.7	3.4	6.0
川 崎 市	1.7	3.2	4.3	7.1
相 模 原 市	1.9	4.0	3.0	5.7
そ の 他	1.1	2.4	1.8	3.8
埼 玉 県	1.7	2.1	1.7	2.6
さ い た ま 市	2.8	2.7	3.3	4.4
そ の 他	1.5	2.0	1.2	1.9
千 葉 県	2.6	4.7	3.6	6.4
千 葉 市	1.9	3.7	3.6	7.4
そ の 他	2.7	4.9	3.6	6.2
茨 城 県	0.5	0.9	0.6	0.9
東 京 圏	2.1	3.4	3.0	5.6

資料：国土交通省「地価公示」

注：区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の各区である。

区部南西部とは、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区の各区である。

区部北東部とは、墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区の各区である。

図表5

東京圏の市区の対前年平均変動率

(変動率：%)

都県及び 市区名	住 宅 地			商 業 地			都県及び 市区名	住 宅 地			商 業 地		
	令 和 5 年 変動率	令和6年		令 和 5 年 変動率	令和6年			令 和 5 年 変動率	令和6年		令 和 5 年 変動率	令和6年	
		変動率	地点数		変動率	地点数			変動率	地点数		変動率	地点数
茨城県							幸 手 市	△ 0.5	△ 0.3	7	△ 0.6	△ 0.5	2
龍ヶ崎市	△ 0.1	0.5	14	△ 0.2	0.1	5	鶴ヶ島市	0.9	2.0	12	0.0	0.8	1
常総市	△ 0.8	△ 0.5	11	△ 0.5	△ 0.5	3	日高市	△ 0.3	0.2	8	△ 0.6	△ 0.5	2
取手市	△ 0.5	0.0	26	△ 0.3	0.0	5	吉川市	0.0	0.9	6	0.0	0.9	1
牛久市	0.0	0.5	15	△ 0.1	0.2	6	ふじみ野市	2.9	3.2	12	2.8	3.0	3
守谷市	4.6	6.2	17	4.8	6.6	4	白岡市	0.4	0.3	8	△ 0.1	△ 0.1	1
坂東市	△ 0.5	△ 0.5	12	△ 0.8	△ 0.5	1	千葉県						
つくばみらい市	1.8	1.4	12	0.4	0.4	2	千葉市	1.9	3.7	150	3.6	7.4	35
埼玉県							中央区	2.8	4.8	40	4.0	7.2	22
さいたま市	2.8	2.7	152	3.3	4.4	52	花見川区	0.7	2.2	33	3.2	7.5	2
西区	1.6	2.2	9	1.7	1.7	1	稲毛区	1.7	3.5	28	2.9	6.1	3
北区	2.5	2.5	21	2.2	2.7	3	若葉区	1.8	3.2	26	3.4	4.8	2
大宮区	3.4	3.6	17	4.0	5.6	16	緑区	2.4	4.9	14	4.2	8.6	1
見沼区	1.0	1.3	14	1.9	2.2	3	美浜区	2.3	3.8	9	2.3	9.6	5
中央区	4.0	3.3	14	2.9	3.2	7	市川市	6.8	10.6	63	8.7	14.0	10
桜区	2.4	2.0	8	0.6	1.2	1	船橋市	4.1	6.4	85	7.3	12.0	19
浦和区	3.9	3.6	20	4.5	6.0	12	木更津市	2.5	2.9	38	2.0	2.9	11
南区	3.7	2.9	18	3.7	3.7	3	松戸市	2.0	3.0	71	3.5	6.3	16
緑区	2.9	2.0	17	3.2	3.3	2	野田市	1.1	3.7	31	0.0	0.9	4
岩槻区	1.3	2.5	14	0.8	2.8	4	成田市	2.3	3.9	28	1.3	2.3	5
川越市	2.0	2.5	49	3.1	3.3	12	佐倉市	0.5	1.1	35	1.1	2.2	6
熊谷市	0.2	0.4	26	0.0	0.5	8	習志野市	1.9	3.6	23	4.6	6.7	4
川口市	4.9	5.3	90	3.8	4.9	14	柏市	4.0	7.9	79	3.1	4.2	13
行田市	△ 0.8	△ 0.6	17	△ 1.1	△ 0.7	5	市原市	1.0	2.2	55	2.8	5.0	7
所沢市	2.4	2.6	48	1.7	2.4	10	流山市	2.1	10.1	25	2.8	9.4	5
飯能市	0.6	0.9	14	0.0	0.6	4	八千代市	0.6	1.3	30	1.5	2.5	6
加須市	△ 0.6	△ 0.4	25	△ 0.5	△ 0.5	5	我孫子市	3.2	7.5	30	2.1	2.5	3
東松山市	0.3	0.3	15	0.0	0.0	3	鎌ヶ谷市	1.2	2.0	17	0.6	2.5	3
春日部市	0.1	0.8	35	0.0	0.6	7	君津市	1.5	1.7	21	2.0	2.4	6
狭山市	0.4	0.9	24	0.2	0.8	6	富津市	△ 1.3	△ 0.9	10	0.0	0.0	1
羽生市	△ 1.0	△ 0.4	14	△ 0.9	△ 0.5	3	浦安市	9.7	9.9	20	4.9	14.5	4
鴻巣市	0.2	0.3	22	△ 0.2	△ 0.1	4	四街道市	1.1	1.5	17	2.4	2.8	2
上尾市	1.8	1.8	28	0.7	1.4	5	袖ヶ浦市	1.8	3.4	13	3.2	5.5	1
草加市	2.0	4.0	31	1.5	4.2	5	印西市	0.8	2.2	16	1.1	1.2	4
越谷市	1.9	3.0	33	0.6	2.8	7	白井市	1.0	5.2	9	0.0	1.2	1
蕨市	4.9	6.0	6	4.9	6.2	1	富里市	1.2	2.7	6	2.5	4.8	1
戸田市	5.8	5.9	15	6.1	6.8	2	東京都						
入間市	0.8	1.2	23	0.8	0.8	3	都区部平均	3.4	5.4	881	3.6	7.0	676
朝霞市	3.0	3.9	18	2.2	3.8	5	千代田区	3.2	6.7	7	2.1	7.5	53
志木市	2.5	2.8	7	2.4	3.4	2	中央区	4.0	7.5	9	2.1	5.8	54
和光市	3.2	3.8	10	3.5	4.0	3	港区	3.6	7.2	30	2.8	6.5	51
新座市	1.9	2.5	20	2.8	3.7	4	新宿区	4.2	6.4	29	3.1	7.0	49
桶川市	1.3	1.2	14	0.8	0.8	2	文京区	4.4	7.4	24	4.6	7.9	27
久喜市	△ 0.1	0.0	29	0.0	0.0	6	台東区	4.8	6.1	6	4.1	9.1	47
北本市	1.1	1.0	13	0.7	0.7	2	墨田区	4.1	6.2	11	3.8	6.9	13
八潮市	1.3	3.3	12	1.1	5.0	1	江東区	4.1	5.6	27	4.3	6.5	17
富士見市	2.7	3.1	13	3.1	3.4	5	品川区	4.1	7.0	29	3.9	7.8	28
三郷市	0.3	2.1	17	0.4	2.5	3	目黒区	3.7	7.3	31	4.6	7.5	18
蓮田市	0.8	0.9	11	△ 0.2	0.0	1	大田区	3.3	5.6	55	3.5	5.7	37
坂戸市	0.1	1.0	13	0.1	0.5	3	世田谷区	2.3	4.0	111	3.4	5.2	32

都県及び 市区名	住 宅 地			商 業 地			都県及び 市区名	住 宅 地			商 業 地		
	令和 5 年 変動率	令和6年		令和 5 年 変動率	令和6年			令和 5 年 変動率	令和6年		令和 5 年 変動率	令和6年	
		変動率	地点数		変動率	地点数			変動率	地点数		変動率	地点数
渋谷区	3.8	7.0	26	2.6	7.3	32	南区	1.2	2.3	19	5.8	7.8	8
中野区	4.6	6.1	29	5.2	8.2	24	保土ヶ谷区	1.3	2.9	27	4.0	5.9	6
杉並区	3.7	4.9	60	4.7	8.0	24	磯子区	0.8	2.3	19	1.2	4.7	6
豊島区	4.7	7.8	23	4.6	8.0	32	金沢区	0.8	2.3	32	1.2	5.3	5
北区	4.5	6.2	32	5.2	7.8	22	港北区	2.6	3.6	45	2.8	5.3	13
荒川区	4.4	6.5	17	5.2	8.3	12	戸塚区	1.1	1.9	41	3.0	3.8	13
板橋区	3.3	5.1	48	4.1	6.7	19	港南区	0.8	2.5	33	1.3	3.7	9
練馬区	2.8	4.0	90	3.2	5.0	18	旭区	1.0	3.0	31	3.0	6.8	6
足立区	3.4	4.7	72	3.6	5.0	32	緑区	1.2	2.3	25	2.7	3.8	5
葛飾区	2.8	4.2	44	3.6	6.7	19	瀬谷区	1.1	3.2	23	2.0	5.6	3
江戸川区	3.2	4.6	71	3.9	5.1	16	柴区	1.2	1.8	23	2.5	2.9	2
八王子市	0.9	2.3	123	1.7	3.7	18	泉区	1.4	2.7	25	2.8	3.2	4
立川市	3.1	4.0	31	2.6	4.8	8	青葉区	1.6	2.4	46	1.3	3.3	7
武蔵野市	3.0	4.3	20	3.4	5.8	11	都筑区	2.3	3.3	25	2.0	2.9	6
三鷹市	2.4	3.8	31	2.8	4.5	12	川崎市	1.7	3.2	182	4.3	7.1	56
青梅市	0.7	1.3	27	0.9	2.0	5	川崎区	2.2	3.2	16	5.0	8.8	19
府中市	3.3	4.4	45	2.8	4.9	10	幸区	2.2	3.1	12	5.3	7.9	6
昭島市	1.4	2.6	18	1.2	2.8	3	中原区	2.8	3.9	22	4.8	7.8	11
調布市	3.6	4.5	40	4.1	5.1	7	高津区	2.3	3.2	26	4.6	7.9	5
町田市	0.6	1.9	79	1.6	3.1	16	多摩区	1.3	3.0	35	2.6	4.2	5
小金井市	1.9	2.6	19	2.6	3.8	5	宮前区	1.1	3.0	36	2.0	3.1	5
小平市	1.3	2.8	35	0.8	2.7	8	麻生区	1.1	3.3	35	3.1	4.6	5
日野市	1.9	3.2	34	2.5	3.2	7	相模原市	1.9	4.0	100	3.0	5.7	23
東村山市	1.0	2.7	21	0.9	2.7	9	緑区	2.0	3.3	27	3.1	4.4	6
国分寺市	3.1	4.0	16	3.2	5.4	7	中央区	1.8	4.3	36	3.3	7.0	8
国立市	2.9	3.3	11	3.1	3.9	3	南区	1.9	4.3	37	2.6	5.4	9
福生市	1.6	1.6	11	1.2	2.0	5	横須賀市	△ 0.3	0.9	72	0.2	1.3	16
狛江市	3.1	4.2	12	3.9	5.9	2	平塚市	1.1	2.3	42	2.1	3.7	9
東大和市	1.0	2.0	22	1.0	1.8	3	鎌倉市	2.5	3.8	42	3.2	6.9	7
清瀬市	1.1	2.3	15	0.7	2.6	2	藤沢市	2.2	4.2	57	2.6	4.7	17
東久留米市	1.6	2.3	22	1.2	2.7	4	小田原市	△ 0.5	0.5	37	0.1	1.5	14
武蔵村山市	1.6	1.8	16	1.1	1.7	2	茅ヶ崎市	4.1	5.2	33	6.1	8.8	5
多摩市	0.7	2.2	31	2.2	4.7	5	逗子市	2.8	3.9	16	1.7	4.2	3
稲城市	2.5	2.9	27	2.0	3.9	3	三浦市	△ 0.7	0.4	14	△ 1.5	0.0	2
羽村市	1.3	1.8	9	2.3	2.2	1	秦野市	△ 0.8	0.2	35	△ 0.6	0.2	6
あきる野市	0.7	1.3	23	0.5	1.6	2	厚木市	1.7	2.7	34	4.5	7.0	10
西東京市	1.5	2.4	28	2.7	3.9	9	大和市	2.2	4.8	26	1.8	5.8	5
神奈川県							伊勢原市	1.2	2.4	18	3.1	6.1	6
横浜市	1.5	2.7	489	3.4	6.0	163	海老名市	1.4	4.0	18	2.5	4.7	4
鶴見区	1.9	3.1	28	2.1	4.1	14	座間市	1.4	3.1	14	2.2	5.4	3
神奈川区	2.7	4.0	24	5.0	8.4	12	南足柄市	△ 1.5	△ 0.2	10	--	--	--
西区	3.6	4.7	8	5.2	8.3	18	綾瀬市	1.1	2.7	13	1.8	3.5	1
中区	1.9	2.6	15	4.7	8.7	26							

資料：国土交通省「地価公示」

図表6

大阪圏の地域別対前年平均変動率

(変動率：%)

		住 宅 地		商 業 地	
		令和 5 年	令和 6 年	令和 5 年	令和 6 年
		R4.1.1～R5.1.1	R5.1.1～R6.1.1	R4.1.1～R5.1.1	R5.1.1～R6.1.1
大	阪 府	0.7	1.6	2.5	6.0
	大 阪 市	1.6	3.7	3.3	9.4
	中 心 6 区	3.0	5.5	3.9	11.6
	北 大 阪	1.1	2.0	2.4	4.0
	東 大 阪	0.4	1.2	1.4	2.6
	南 大 阪	0.3	0.6	1.6	2.5
	堺 市	1.8	2.1	3.7	4.4
兵	庫 県	1.2	2.0	2.3	4.1
	神 戸 市	1.2	2.1	2.0	4.1
	東 部 4 区	2.0	2.9	2.0	4.3
	阪 神 地 域	1.3	1.9	2.5	4.0
京	都 府	0.9	1.9	3.0	5.9
	京 都 市	1.2	2.5	3.3	6.6
	中 心 5 区	1.4	2.9	3.4	6.3
	そ の 他	0.6	1.1	1.9	3.1
奈	良 県	△ 0.4	△ 0.3	0.2	0.6
	奈 良 市	0.8	0.9	2.8	3.8
大	阪 圏	0.7	1.5	2.3	5.1

資料：国土交通省「地価公示」

注 1：大阪市の中心 6 区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。

注 2：北大阪とは、豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町、豊能町、能勢町、東大阪とは、守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四條畷市、交野市、南大阪とは、大阪府、北大阪、東大阪を除くその他の大阪府である。

注 3：神戸市の東部 4 区とは、東灘区、灘区、兵庫区、中央区の各区である。

注 4：阪神地域とは、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町である。

注 5：京都市の中心 5 区とは、北区、上京区、左京区、中京区、下京区の各区である。

図表7

大阪圏の市区の対前年平均変動率

(変動率：%)

府県及び 市区名	住 宅 地			商 業 地			府県及び 市区名	住 宅 地			商 業 地		
	令 和 5 年 変動率	令和6年		令 和 5 年 変動率	令和6年			令 和 5 年 変動率	令和6年		令 和 5 年 変動率	令和6年	
		変動率	地点数		変動率	地点数			変動率	地点数		変動率	地点数
京都府							吹 田 市	1.5	2.6	56	2.5	4.6	13
京 都 市	1.2	2.5	218	3.3	6.6	103	泉 大 津 市	0.4	1.0	11	0.9	2.8	5
北 都 区	1.0	2.6	25	1.4	4.1	6	高 槻 市	0.6	1.7	43	2.0	3.9	8
上 京 区	2.5	4.4	13	3.0	6.0	5	貝 塚 市	△ 0.3	△ 0.2	22	1.0	1.0	3
左 京 区	0.8	2.1	38	3.0	4.4	7	守 口 市	0.9	4.1	18	0.6	4.1	5
中 京 区	3.2	4.4	5	3.0	6.9	22	枚 方 市	0.7	1.7	56	2.9	4.1	11
東 山 区	1.4	4.9	7	4.2	8.7	12	茨 木 市	1.0	1.7	34	2.7	4.7	8
下 京 区	3.0	5.4	6	4.8	7.2	20	八 尾 市	0.1	0.2	36	2.2	2.0	7
南 京 区	2.4	4.6	11	4.6	12.7	6	泉 佐 野 市	0.1	0.2	22	0.6	1.0	7
右 見 区	0.8	1.6	25	2.3	5.0	4	富 田 林 市	0.0	0.3	27	2.1	2.8	4
伏 科 区	0.9	1.8	37	2.1	5.0	12	寝 屋 川 市	0.9	2.4	28	2.1	5.2	7
山 科 区	0.8	2.0	27	1.7	4.8	5	河 内 長 野 市	△ 0.3	0.1	27	0.8	1.9	5
西 京 区	1.6	2.0	24	3.1	3.6	4	松 原 市	△ 0.1	0.1	18	0.4	1.1	2
宇 治 市	1.2	2.0	32	1.3	3.1	10	大 東 市	0.8	2.4	17	1.4	2.6	6
亀 岡 市	0.4	0.4	18	0.5	0.0	2	和 泉 市	0.1	0.6	32	1.0	3.0	3
城 陽 市	1.2	2.0	14	1.7	2.5	1	箕 面 市	1.8	2.3	27	3.6	4.2	6
向 日 市	1.1	1.9	8	3.7	4.9	4	柏 原 市	△ 0.5	△ 0.4	17	0.9	1.3	2
長 岡 京 市	2.0	2.5	15	4.7	5.3	2	羽 曳 野 市	△ 0.6	△ 0.3	21	1.2	2.0	3
八 幡 市	0.0	0.6	15	1.7	2.2	1	門 真 市	0.1	2.1	18	1.3	4.6	4
京 田 辺 市	0.7	0.9	16	2.3	3.0	2	摂 津 市	0.1	1.1	14	1.5	2.5	5
南 丹 市	△ 0.6	△ 0.6	11	0.0	0.0	1	高 石 市	1.5	2.2	11	1.4	3.1	3
木 津 川 市	△ 0.5	0.0	20	0.9	0.9	1	藤 井 寺 市	0.3	0.4	13	1.3	1.8	3
大阪府							東 大 阪 市	△ 0.1	△ 0.1	55	0.2	0.2	18
大 阪 市	1.6	3.7	223	3.3	9.4	167	泉 南 市	△ 0.7	△ 0.7	20	0.0	0.0	2
都 島 区	4.0	5.6	8	3.4	5.2	3	四 條 畷 市	0.2	0.9	10	1.0	2.6	3
福 島 区	2.5	5.5	7	5.8	12.2	8	交 野 市	0.5	1.0	16	1.9	4.3	2
此 花 区	1.0	2.1	6	3.2	4.0	2	大 阪 狭 山 市	1.1	1.3	12	1.8	2.7	2
西 港 区	5.5	7.5	1	4.7	14.5	20	阪 南 市	△ 1.3	△ 0.9	18	0.0	0.0	1
大 正 区	1.5	2.5	8	4.2	5.1	4	兵 庫 県						
天 王 寺 区	0.6	1.6	5	1.7	5.1	1	神 戸 市	1.2	2.1	281	2.0	4.1	62
浪 速 区	2.6	5.7	8	3.1	5.6	4	東 灘 区	1.7	2.5	32	2.4	3.3	6
西 淀 川 区	3.2	6.5	1	3.4	9.4	10	灘 区	3.0	3.7	21	4.3	5.9	4
東 淀 川 区	0.7	1.5	9	1.3	4.2	2	兵 庫 庫 区	0.9	2.0	16	2.1	3.5	6
東 成 区	1.7	5.2	19	1.1	4.7	6	長 田 区	△ 0.4	0.8	17	0.9	3.2	5
生 野 区	3.3	5.5	6	4.0	7.1	3	須 磨 区	1.1	2.3	39	2.5	4.1	8
旭 城 区	0.9	1.6	12	1.3	2.5	2	垂 水 区	1.3	1.7	59	2.5	3.5	3
城 東 区	0.7	3.9	9	1.0	2.8	3	北 中 央 区	0.4	1.8	49	2.2	3.4	3
阿 倍 野 区	2.8	6.4	17	4.2	7.6	1	中 央 区	2.4	3.6	13	1.5	4.4	25
住 吉 区	1.7	3.4	9	3.6	6.8	4	西 宮 区	1.0	2.1	35	2.8	5.3	2
東 住 吉 区	0.7	2.3	17	1.7	3.5	4	尼 崎 市	1.0	1.7	47	2.0	3.7	15
西 成 区	0.3	1.8	15	0.3	1.8	2	西 宮 市	1.7	2.4	92	3.5	5.8	14
淀 川 区	1.5	4.0	7	2.5	4.1	3	芦 屋 市	2.5	3.0	19	5.0	6.9	4
淀 川 区	2.7	5.7	11	1.3	6.7	9	伊 丹 市	1.6	2.2	36	2.0	2.9	9
鶴 見 区	1.0	6.2	11	2.7	7.4	2	宝 塚 市	1.1	1.5	49	2.4	2.8	7
住 之 江 区	0.8	2.1	11	2.1	5.8	1	川 西 市	1.1	1.2	34	1.5	2.2	5
平 野 区	0.6	1.3	18	1.3	2.5	3	三 田 市	△ 0.5	0.3	15	0.6	2.3	3
北 中 央 区	3.1	4.8	5	4.5	10.9	29	奈 良 県						
中 央 区	4.0	5.6	3	3.0	11.7	41	奈 良 市	0.8	0.9	63	2.8	3.8	15
堺 市	1.8	2.1	129	3.7	4.4	16	大 和 高 田 市	△ 0.3	△ 0.1	10	0.2	0.2	4
堺 区	2.1	2.0	24	2.7	3.5	5	大 和 郡 山 市	0.1	0.2	13	0.1	0.1	8
中 区	1.2	1.9	18	2.5	2.6	3	天 理 市	△ 0.3	△ 0.2	16	△ 1.2	△ 0.8	4
東 区	2.6	2.9	15	2.4	2.8	1	橿 原 市	0.5	0.7	21	0.3	0.8	10
西 区	1.5	1.8	25	2.1	4.5	3	桜 井 市	△ 0.5	△ 0.5	13	△ 0.4	△ 0.3	6
南 区	0.8	1.0	14	3.9	4.3	1	五 條 市	△ 2.7	△ 2.6	10	△ 3.0	△ 2.9	2
北 原 区	3.0	3.3	22	5.9	9.0	2	御 所 市	△ 1.0	△ 1.0	8	△ 1.5	△ 1.4	2
美 原 区	0.7	1.1	11	13.6	6.4	1	生 駒 市	0.4	0.6	29	0.4	0.5	5
岸 和 田 市	0.0	0.3	42	0.7	2.8	7	香 芝 市	△ 0.1	0.1	17	0.4	0.7	3
豊 中 市	1.7	2.7	55	2.1	3.9	11	葛 城 市	△ 0.7	△ 0.5	7	--	0.7	1
池 田 市	0.7	0.9	20	2.7	3.1	4	宇 陀 市	△ 0.9	△ 0.9	15	△ 0.7	△ 0.7	1

資料：国土交通省「地価公示」

図表8 名古屋圏の地域別対前年平均変動率

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
	R4.1.1～R5.1.1	R5.1.1～R6.1.1	R4.1.1～R5.1.1	R5.1.1～R6.1.1
愛 知 県	2.5	3.1	3.6	4.5
名 古 屋 市	3.7	4.5	5.0	6.0
尾 張 地 域	1.5	2.1	1.6	2.7
西 三 河 地 域	3.0	3.2	3.2	4.1
知 多 地 域	1.9	2.3	1.0	1.7
三 重 県	0.1	0.5	0.4	0.9
四 日 市 市	0.3	0.7	0.5	1.1
名 古 屋 圏	2.3	2.8	3.4	4.3

資料：国土交通省「地価公示」

注：愛知県の地域区分は、以下のとおりである。

尾 張 地 域：一宮市、瀬戸市、春日井市、津島市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村

西三河地域：岡崎市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市、幸田町

知 多 地 域：半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町

図表9 名古屋圏の市区の対前年平均変動率

(変動率：%)

県及び 市区名	住 宅 地			商 業 地			県及び 市区名	住 宅 地			商 業 地		
	令 和 5 年 変動率	令和6年		令 和 5 年 変動率	令和6年			令 和 5 年 変動率	令和6年		令 和 5 年 変動率	令和6年	
		変動率	地点数		変動率	地点数			変動率	地点数		変動率	地点数
愛知県							安 城 市	6.2	5.2	21	7.4	7.7	9
名 古 屋 市	3.7	4.5	340	5.0	6.0	224	西 尾 市	△ 0.1	0.3	40	△ 0.5	△ 0.3	10
千 種 区	3.5	6.0	25	6.2	8.9	23	犬 山 市	0.5	0.4	18	1.1	1.4	4
東 区	6.5	8.1	13	6.4	8.8	14	常 滑 市	0.0	0.6	15	△ 0.2	0.7	4
北 区	3.0	2.0	19	4.7	3.8	12	江 南 市	0.9	1.7	9	1.0	1.7	6
西 区	2.9	3.1	17	4.8	4.4	17	小 牧 市	1.3	1.8	24	1.1	1.3	8
中 村 区	2.6	6.1	16	5.5	6.8	34	稲 沢 市	1.1	2.5	20	1.8	3.7	4
中 昭 和 区	11.1	9.9	5	5.8	6.9	41	東 海 市	7.8	5.7	29	5.3	4.2	6
瑞 穂 区	3.0	4.1	12	4.8	4.8	10	大 府 市	4.9	7.6	16	5.6	8.3	5
熱 田 区	4.0	3.7	17	4.0	4.9	7	知 多 市	0.9	1.3	16	0.6	1.5	4
中 川 区	5.7	9.1	13	5.0	7.8	10	知 立 市	4.8	7.2	13	6.5	9.1	3
港 区	3.6	3.7	37	5.0	4.1	14	尾 張 旭 市	2.0	2.6	20	2.5	3.3	3
南 区	3.5	2.8	21	2.9	1.9	7	高 浜 市	4.0	3.5	12	2.8	2.8	2
守 山 区	5.8	5.8	21	5.1	4.8	7	岩 倉 市	1.2	1.2	10	1.1	1.1	4
緑 名 区	3.0	4.3	35	2.8	4.5	8	豊 明 市	4.1	4.0	11	2.8	3.4	2
天 白 区	3.3	4.4	39	2.7	3.3	7	日 進 市	2.6	3.8	14	2.4	3.2	2
岡 崎 市	3.4	4.0	23	3.9	4.8	7	愛 西 市	△ 0.4	0.0	11	--	--	--
一 宮 市	2.4	3.0	27	2.7	3.3	6	清 須 市	1.5	2.0	27	1.0	2.9	3
瀬 戸 市	2.5	3.5	72	2.4	4.0	32	北名古屋	1.7	2.5	18	1.4	1.8	2
半 田 市	1.7	3.3	44	2.3	4.5	26	弥 富 市	0.9	1.3	11	△ 1.0	△ 1.6	1
春 日 井 市	1.1	1.2	38	0.7	1.0	7	み よ し 市	2.1	3.4	8	2.5	2.0	2
津 島 市	0.8	1.9	26	△ 0.3	0.4	9	あ ま 市	△ 0.2	0.2	18	0.0	0.5	2
碧 南 市	2.6	3.2	49	1.9	3.0	14	長 久 手 市	3.2	4.3	13	3.4	4.6	2
刈 谷 市	△ 0.3	0.1	11	△ 0.2	△ 0.2	3	三重県						
豊 谷 市	2.0	0.8	18	1.5	0.8	4	四 日 市 市	0.3	0.7	61	0.5	1.1	26
豊 田 市	6.3	5.7	28	7.0	8.0	8	桑 名 市	0.1	0.5	38	0.3	0.7	7
	2.7	2.8	57	3.2	3.8	13	い な べ 市	△ 0.3	0.1	7	△ 0.3	△ 0.3	2

資料：国土交通省「地価公示」

図表10 地方圏の市区別変動率（人口10万人以上の市）

（人口：万人、変動率：％）

地 方	道 県	都市名（人口）	住宅地			商業地		
			令和5年 変動率	令和6年 変動率	地点数	令和5年 変動率	令和6年 変動率	地点数
北 海 道	北 海 道	札幌市（196）	15.0	8.4	309	9.7	10.3	151
		中央区（24）	13.9	8.8	26	9.6	11.0	34
		北区（29）	15.7	9.0	46	7.8	9.5	19
		東区（26）	16.2	8.9	37	13.0	12.1	17
		白石区（21）	13.6	10.3	28	6.6	8.6	17
		豊平区（23）	12.7	9.2	32	8.3	9.7	13
		南区（13）	10.9	6.2	37	7.1	7.6	11
		西区（22）	17.0	8.9	29	11.2	10.3	17
		厚別区（12）	12.9	8.1	27	11.5	10.5	9
		手稲区（14）	22.1	6.0	28	11.1	11.8	9
		清田区（11）	16.9	8.7	19	14.5	12.3	5
		函館市（24）	△ 0.2	△ 0.2	32	△ 0.6	△ 0.1	23
		小樽市（11）	0.6	△ 0.2	30	0.9	2.2	12
		旭川市（32）	0.7	0.7	63	0.3	0.2	21
		釧路市（16）	0.2	0.1	30	△ 0.1	△ 0.1	15
		帯広市（16）	9.8	11.7	31	5.5	8.1	10
		北見市（11）	△ 0.2	△ 0.4	14	△ 0.5	△ 0.8	5
		苫小牧市（17）	1.5	2.7	51	△ 1.1	△ 0.4	17
		江別市（12）	27.5	11.7	29	20.8	10.6	8
東 北	青 森 県	青森市（27）	△ 0.1	0.4	48	△ 0.4	0.6	20
		弘前市（16）	0.0	0.4	31	△ 0.5	△ 0.2	9
		八戸市（22）	△ 0.2	0.2	33	△ 0.4	0.0	14
	岩 手 県	盛岡市（28）	1.3	2.7	45	0.6	1.6	18
		一関市（11）	△ 1.5	△ 1.5	6	△ 1.9	△ 2.0	4
		奥州市（11）	△ 0.3	△ 0.3	9	△ 1.9	△ 1.3	4
	宮 城 県	仙台市（107）	5.9	7.0	214	6.1	7.8	81
		青葉区（30）	5.0	6.2	58	5.6	7.2	50
		宮城野区（19）	6.8	8.6	38	9.5	11.5	11
		若林区（14）	6.0	7.3	28	7.1	9.4	8
		太白区（23）	5.8	5.9	49	4.6	6.4	7
		泉区（21）	6.6	7.6	41	3.7	4.8	5
		石巻市（14）	△ 1.0	△ 0.6	24	△ 0.7	△ 0.2	12
		大崎市（13）	△ 0.4	△ 0.5	12	△ 0.5	△ 1.1	6
	秋 田 県	秋田市（30）	1.2	1.5	58	0.9	1.5	26
	山 形 県	山形市（24）	2.1	1.1	23	1.4	1.3	18
		鶴岡市（12）	0.0	0.1	10	△ 0.6	△ 0.3	5
	福 島 県	福島市（27）	0.7	1.1	37	0.8	1.9	21
		会津若松市（11）	△ 0.1	0.0	24	△ 1.2	△ 0.5	8
		郡山市（32）	3.2	4.0	52	2.8	5.1	17
	新 潟 県	いわき市（31）	0.0	△ 0.1	74	1.8	2.0	19
		新潟市（77）	0.6	0.9	108	0.7	1.1	34
		北区（7）	0.9	1.2	10	△ 0.1	△ 0.5	2
	中 央 区	東区（13）	0.9	1.0	13	0.8	1.0	5
		江南区（7）	1.8	2.3	22	1.7	2.0	19
		秋葉区（8）	1.3	1.6	13	--	--	--
		南区（4）	△ 0.3	△ 0.2	16	△ 0.5	△ 0.3	3
		西区（16）	△ 0.3	△ 0.4	3	--	--	--
		蒲区（5）	0.3	0.6	25	0.0	0.1	2
		西長岡市（26）	△ 1.5	△ 1.2	6	△ 2.5	△ 1.8	3
		上越市（18）	△ 0.8	△ 0.8	46	△ 1.7	△ 1.4	15
			△ 1.5	△ 1.5	35	△ 2.3	△ 2.2	11
	茨 城 県	水戸市（27）	△ 0.3	△ 0.2	48	0.4	0.3	15
		日立市（17）	△ 0.3	△ 0.3	37	△ 0.3	△ 0.2	7
		土浦市（14）	0.0	0.4	30	△ 0.1	0.1	9
		古河市（14）	0.3	0.4	24	0.3	0.5	8
		つくば市（25）	1.3	1.9	33	1.6	2.3	6
		ひたちなか市（16）	0.0	0.1	31	△ 0.1	0.0	6
		筑西市（10）	△ 0.5	△ 0.3	19	△ 0.1	0.0	4
	栃 木 県	宇都宮市（52）	0.7	0.9	78	0.7	0.9	34
		足利市（14）	△ 1.7	△ 1.7	33	△ 1.4	△ 1.3	5
		栃木市（16）	△ 1.2	△ 1.1	44	△ 1.2	△ 1.0	9
		佐野市（12）	△ 1.1	△ 1.1	32	△ 0.9	△ 0.7	6
		小那須塩原市（17）	0.4	0.6	25	0.6	1.0	7
	群 馬 県	前橋市（12）	△ 1.5	△ 1.4	8	△ 1.6	△ 1.6	4
		高崎市（33）	△ 0.5	△ 0.3	43	△ 0.7	△ 0.3	26
		桐生市（37）	△ 0.3	△ 0.1	44	△ 0.1	0.3	21
		伊勢崎市（10）	△ 1.8	△ 1.3	23	△ 1.9	△ 1.3	9
		太田市（21）	△ 0.5	△ 0.3	24	△ 0.6	△ 0.2	8
関 東	埼 玉 県	深谷市（22）	△ 0.1	0.3	35	△ 0.2	0.4	11
		甲府市（14）	0.0	0.3	22	0.0	0.1	5
		長野市（19）	△ 0.5	△ 0.4	28	0.0	0.1	20
	長 野 県	長野市（37）	0.1	0.4	48	0.2	0.7	24
		松本市（24）	0.7	0.8	34	△ 0.1	0.5	16
		上田市（15）	△ 0.1	△ 0.1	10	△ 0.7	△ 0.5	4

地 方	道 県	都市名（人口）	住宅地			商業地		
			令和5年 変動率	令和6年		令和5年 変動率	令和6年	
				変動率	地点数		変動率	地点数
北 陸	富 山 県	富 山 市 (41)	0.7	0.9	66	0.6	1.0	33
		高 岡 市 (17)	△ 0.9	△ 0.9	32	△ 1.0	△ 0.6	12
		石 川 県						
	福 井 県	金 沢 市 (45)	2.8	2.7	65	1.7	2.9	29
		小 松 市 (11)	0.4	1.3	17	0.8	2.9	5
		白 山 市 (11)	2.0	3.2	11	0.6	1.1	4
中 部	岐 阜 県	福 井 市 (26)	△ 0.1	0.3	38	0.7	2.1	15
		岐 阜 市 (40)	△ 0.3	△ 0.1	68	0.2	0.6	31
		大 垣 市 (16)	△ 0.8	△ 0.5	27	△ 0.5	△ 0.4	11
	静 岡 県	多 治 見 市 (11)	0.0	0.1	16	0.8	1.0	6
		各 務 原 市 (15)	△ 0.3	0.0	19	0.0	0.1	5
		可 児 市 (10)	△ 0.6	△ 0.5	6	△ 0.2	0.2	4
	静 岡 県	静 岡 市 (68)	△ 0.1	0.2	83	0.2	0.7	36
		葵 区 (25)	0.6	0.8	25	0.6	1.2	20
		駿 河 区 (21)	0.2	0.6	27	0.4	0.7	8
		清 水 区 (23)	△ 0.9	△ 0.6	31	△ 0.9	△ 0.3	8
		浜 松 市 (79)	0.1	0.3	87	0.6	0.8	38
		中 区 (61)	--	0.5	64	--	0.9	34
		浜 北 区 (16)	--	0.1	20	--	0.4	3
		天 竜 区 (3)	△ 2.6	△ 2.0	3	△ 2.8	△ 2.1	1
		沼 津 市 (19)	△ 1.3	△ 1.1	30	△ 1.5	△ 1.1	12
		三 島 市 (11)	△ 0.4	△ 0.3	14	0.7	1.1	6
		富 士 宮 市 (13)	△ 0.8	△ 0.5	27	△ 0.9	△ 0.4	5
		富 士 市 (25)	△ 0.7	△ 0.4	39	△ 0.6	△ 0.1	13
		磐 田 市 (17)	△ 0.3	0.2	23	△ 0.3	△ 0.2	4
		焼 津 市 (14)	△ 1.3	△ 0.9	17	△ 1.2	△ 0.6	4
		掛 川 市 (12)	△ 0.3	△ 0.3	8	△ 1.1	△ 0.7	4
		藤 枝 市 (14)	△ 0.4	△ 0.1	20	0.3	0.4	4
	愛 知 県	豊 橋 市 (37)	0.4	0.6	44	1.4	2.1	22
		豊 川 市 (19)	0.1	0.2	34	0.0	0.1	11
	三 重 県	津 市 (27)	0.0	0.5	43	△ 0.2	0.3	20
		伊 勢 市 (12)	△ 0.9	△ 0.4	11	△ 0.5	0.3	6
		松 阪 市 (16)	△ 0.8	△ 0.3	23	△ 0.6	△ 0.1	7
		鈴 鹿 市 (20)	0.2	0.7	32	0.0	0.5	8
近 畿	滋 賀 県	大 津 市 (34)	△ 0.1	0.5	57	1.7	2.6	21
		彦 根 市 (11)	△ 1.1	△ 0.9	18	△ 0.4	0.0	9
		長 浜 市 (12)	△ 1.6	△ 1.2	18	△ 1.1	△ 0.8	9
		草 津 市 (14)	1.7	2.3	13	2.5	3.6	9
		東 近 江 市 (11)	△ 1.1	△ 0.5	22	△ 0.4	0.4	6
	兵 庫 県	姫 路 市 (53)	△ 0.4	0.0	89	0.4	1.0	27
		明 石 市 (31)	3.0	3.8	35	2.9	4.6	13
		加 古 川 市 (26)	0.1	0.2	23	1.3	1.8	9
中 国	和 歌 山 県	和 歌 山 市 (36)	△ 0.5	△ 0.2	43	0.1	0.7	27
	鳥 取 県	鳥 取 市 (18)	0.0	0.1	35	△ 1.6	△ 1.6	13
		米 子 市 (15)	0.1	0.2	17	△ 1.0	△ 0.9	8
	島 根 県	松 江 市 (20)	0.4	0.7	38	0.0	0.5	12
		出 雲 市 (17)	0.2	0.4	10	△ 0.4	0.1	9
	岡 山 県	岡 山 市 (70)	1.0	1.7	95	3.4	3.6	48
		北 区 (30)	1.7	2.6	34	4.2	4.3	32
		中 区 (15)	1.5	2.6	18	2.7	3.2	5
		東 区 (9)	△ 0.3	0.0	19	0.1	0.2	4
		南 区 (17)	0.6	1.4	24	2.1	2.6	7
		倉 敷 市 (48)	0.8	1.1	82	1.5	1.8	24
	広 島 県	広 島 市 (118)	1.7	2.0	186	3.7	4.2	69
		中 区 (14)	3.3	4.0	15	4.4	4.9	30
		東 区 (12)	1.1	1.5	24	2.0	2.8	6
		南 区 (14)	2.5	2.8	19	3.5	4.6	9
		西 区 (19)	2.3	2.7	28	4.6	4.9	9
		安 佐 南 区 (24)	2.0	2.2	32	4.2	5.1	5
		安 佐 北 区 (14)	0.3	0.5	26	0.5	0.8	3
		安 芸 区 (8)	0.8	1.1	17	1.5	1.1	3
		佐 伯 区 (14)	1.8	2.2	25	2.5	2.5	4
		呉 市 (21)	△ 1.1	△ 0.7	34	△ 0.6	△ 0.4	17
		尾 道 市 (13)	△ 0.8	△ 0.5	25	△ 1.2	△ 0.5	8
		福 山 市 (46)	0.5	1.3	74	2.1	4.2	23
		東 広 島 市 (19)	0.7	0.9	28	1.3	1.3	6
		廿 日 市 (12)	1.2	1.6	22	1.3	2.6	5
	山 口 県	下 関 市 (25)	0.6	0.8	53	△ 0.3	0.3	22
		宇 部 市 (16)	0.3	0.6	6	△ 0.2	0.2	6
		山 口 市 (19)	0.7	1.1	11	0.4	0.7	9
		防 府 市 (11)	0.6	0.7	18	0.6	0.8	8
		岩 国 市 (13)	0.9	1.0	24	0.4	0.5	12
		周 南 市 (14)	0.2	0.3	26	0.4	0.9	13
四 国	徳 島 県	徳 島 市 (25)	△ 0.2	△ 0.1	40	△ 0.4	0.1	16
	香 川 県	高 松 市 (42)	0.0	0.3	53	0.2	0.6	26
		丸 亀 市 (11)	△ 0.6	△ 0.4	13	△ 0.4	△ 0.2	5
	愛 媛 県	松 山 市 (50)	△ 0.1	0.0	40	0.2	0.5	36

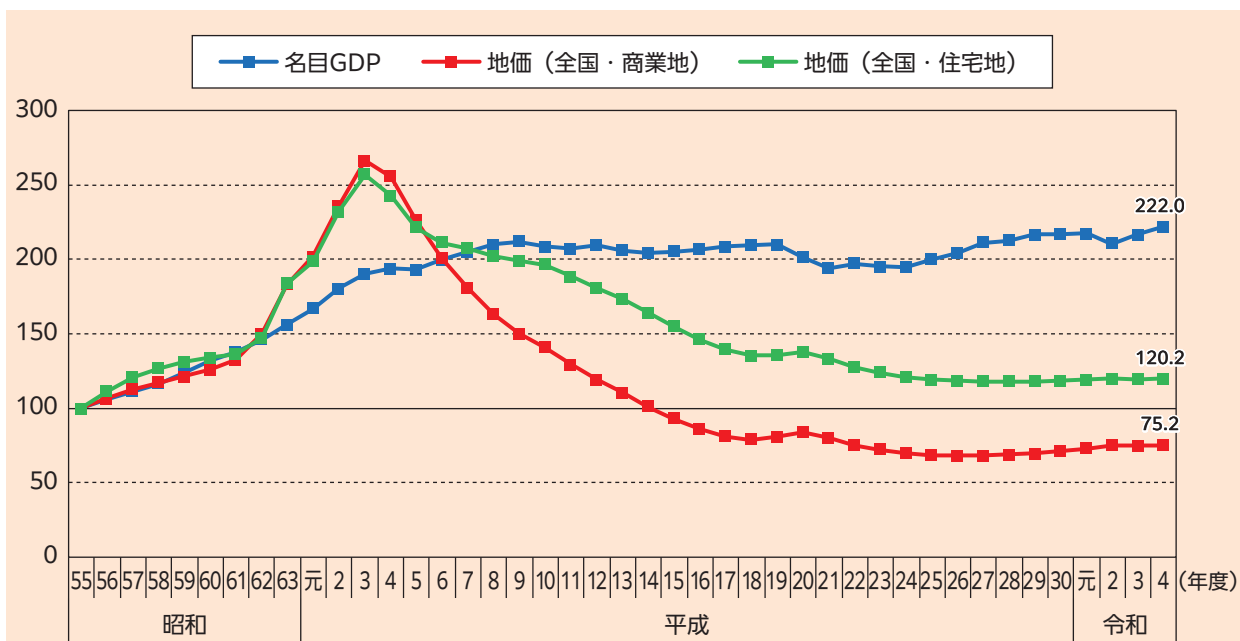
地 方	道 県	都市名（人口）	住宅地			商業地		
			令和5年 変動率	令和6年		令和5年 変動率	令和6年	
				変動率	地点数		変動率	地点数
九 州 沖 縄	愛 媛 県	今 治 市 (15)	△ 1.3	△ 0.8	24	△ 2.0	△ 1.5	6
		新 居 浜 市 (12)	△ 1.2	△ 1.0	20	△ 1.8	△ 1.4	6
		西 条 市 (11)	△ 1.3	△ 1.0	17	△ 2.0	△ 1.6	7
	高 知 県	高 知 市 (32)	△ 0.3	0.0	45	△ 0.3	0.2	18
	福 岡 県	北 九 州 市 (93)	0.8	1.2	143	2.2	3.6	74
		門 司 区 (9)	△ 0.1	△ 0.3	22	1.5	2.0	9
		若 松 区 (8)	△ 0.1	0.4	17	0.3	0.2	7
		戸 畑 区 (6)	1.7	2.9	7	1.5	2.8	7
		小 倉 北 区 (18)	1.3	1.9	20	3.2	5.3	20
		小 倉 東 区 (21)	0.8	0.7	25	1.4	3.5	7
		八 幡 東 区 (6)	△ 0.1	0.7	15	3.0	5.5	6
		八 幡 西 区 (25)	1.8	2.3	37	2.5	3.6	18
		福 岡 市 (158)	8.0	9.6	196	10.6	12.6	86
		東 区 (32)	7.4	8.6	41	11.7	12.6	8
		博 多 区 (24)	12.9	14.8	16	11.8	13.8	24
		中 央 区 (20)	10.4	11.3	22	10.8	13.2	27
		南 区 (27)	7.2	8.5	32	7.3	8.6	11
		西 区 (21)	6.4	8.4	24	9.7	11.8	5
		城 南 区 (13)	6.5	8.3	17	11.8	13.3	2
		早 良 区 (22)	7.6	9.7	44	10.3	12.7	9
		大 牟 田 市 (11)	△ 0.5	△ 0.1	22	△ 0.4	△ 0.2	6
		久 留 米 市 (30)	1.5	2.1	36	3.8	4.9	16
		飯 塚 市 (13)	3.5	4.5	9	2.3	3.9	7
		筑 紫 野 市 (11)	8.1	8.6	12	10.0	10.0	2
		春 日 市 (11)	6.6	6.2	15	8.4	8.7	3
		大 野 城 市 (10)	8.6	8.7	12	8.1	8.6	3
		糸 島 市 (10)	4.1	5.6	10	6.2	7.1	2
	佐 賀 県	佐 賀 市 (23)	2.1	2.8	24	6.4	7.1	14
		唐 津 市 (12)	△ 0.2	0.7	11	△ 1.1	0.2	6
	長 崎 県	長 崎 市 (40)	1.0	1.3	59	2.3	2.6	22
		佐 世 保 市 (24)	1.1	1.5	41	1.4	1.7	18
		諫 早 市 (13)	1.0	1.8	15	0.9	1.3	6
	熊 本 県	熊 本 市 (73)	1.9	2.6	91	2.4	3.9	42
		中 央 区 (18)	3.3	4.0	23	2.3	4.3	23
		東 区 (19)	1.6	2.6	23	3.6	5.1	5
		西 区 (9)	0.9	1.1	14	2.5	3.2	7
		南 区 (13)	0.9	1.8	16	1.6	2.5	3
		北 区 (14)	2.3	2.7	15	1.6	2.0	4
		八 代 市 (12)	△ 0.3	△ 0.3	7	△ 0.3	0.1	4
	大 分 県	大 分 市 (48)	2.9	3.9	77	1.6	3.2	35
		別 府 市 (11)	0.2	1.0	24	0.0	2.0	15
	宮 崎 県	宮 崎 市 (40)	0.2	0.5	60	△ 0.2	0.4	28
		都 城 市 (16)	△ 0.5	△ 0.4	15	△ 1.3	△ 0.9	7
		延 岡 市 (12)	△ 0.1	0.1	22	△ 0.5	△ 0.1	9
	鹿 児 島 県	鹿 児 島 市 (60)	0.4	0.7	67	0.5	0.8	33
		鹿 屋 市 (10)	△ 0.8	△ 0.6	8	△ 1.7	△ 1.7	5
		霧 島 市 (12)	△ 1.1	△ 0.9	13	△ 0.7	△ 0.4	7
	沖 縄 県	那 覇 市 (32)	2.2	4.0	28	1.9	4.6	19
		宜 野 湾 市 (10)	4.8	6.0	9	3.3	5.6	7
		浦 添 市 (12)	2.9	4.3	11	4.2	4.7	4
		沖 縄 市 (14)	2.1	3.0	8	4.0	5.2	5
		う る ま 市 (13)	2.7	6.0	6	2.4	5.1	5

資料：国土交通省「地価公示」

注：表中の人口は住民基本台帳に基づく人口（令和5年1月1日現在）による概数である。

図表11

名目GDPと地価の推移



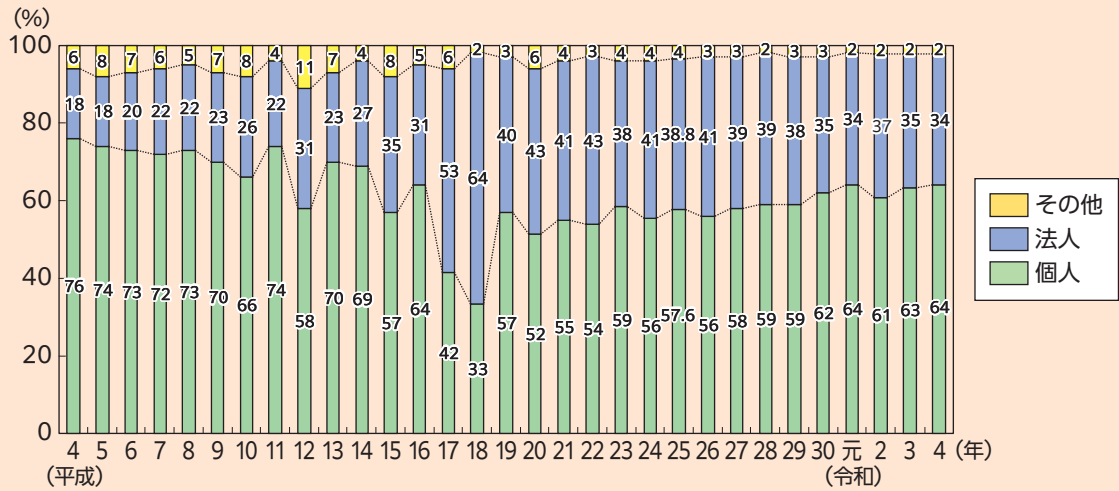
資料：内閣府「国民経済計算」、国土交通省「地価公示」より作成

注1：昭和55年度を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。

注2：名目GDPについては、昭和55年度から平成5年度までは「平成23年基準支出側GDP系列簡易遡及」より作成。平成6年度以降は「国民経済計算2024年1-3月期2次速報（改定値）」より作成。

2. 土地取引の動向

図表12 土地売却主体の状況（面積割合）

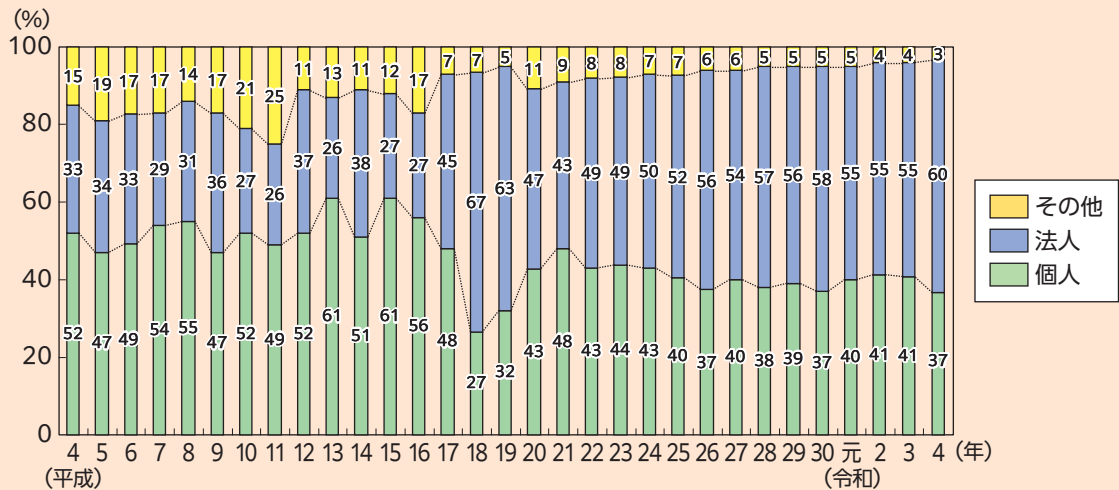


資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

注：平成19年までの面積は、全国で行われた売買による所有権移転登記のあった土地取引から、抽出率50分の1で無作為抽出した土地取引データを基に分析。

平成20年以降は全数を分析。

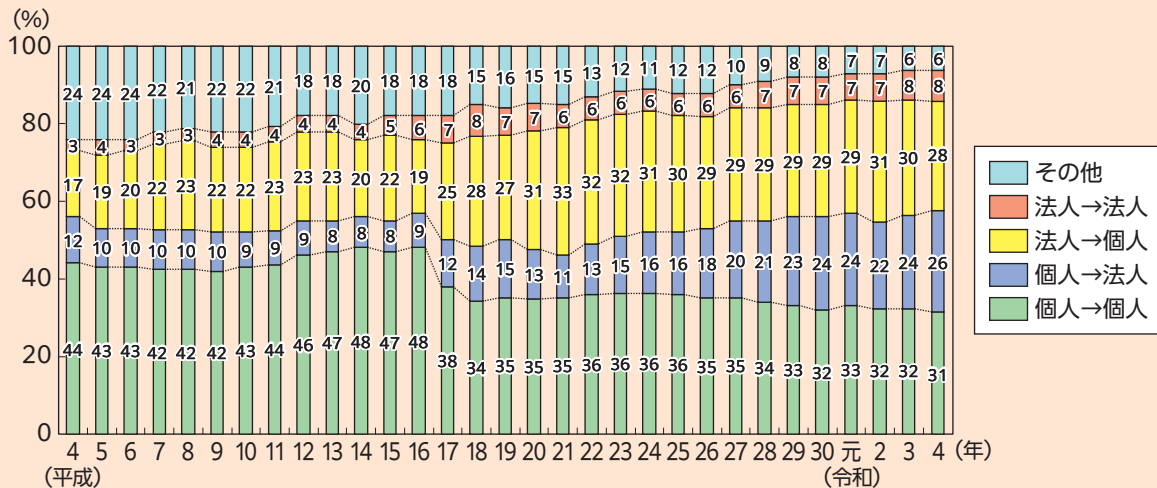
図表13 土地購入主体の状況（面積割合）



資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

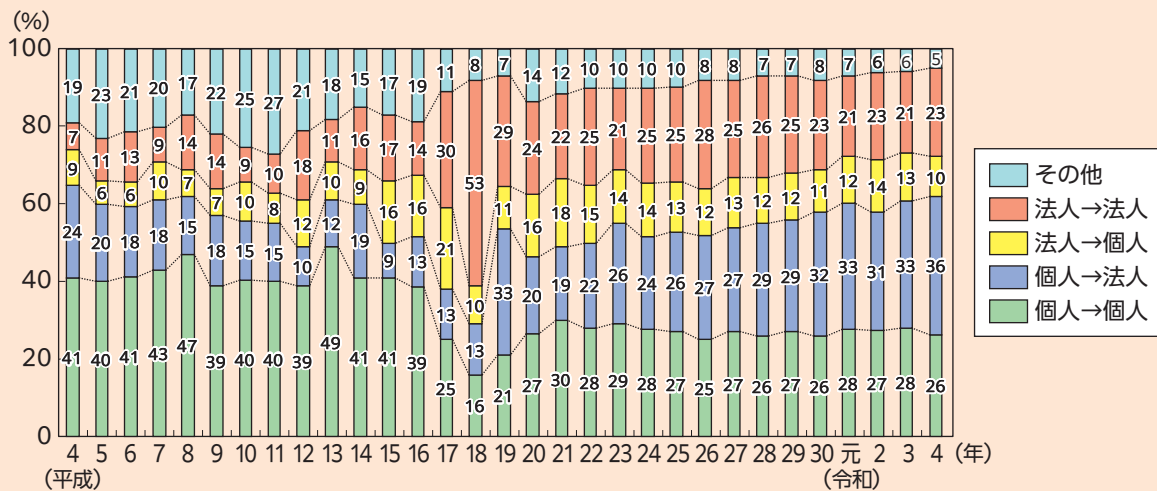
注：図表12に同じ。

図表14 売主・買主の形態（件数割合）



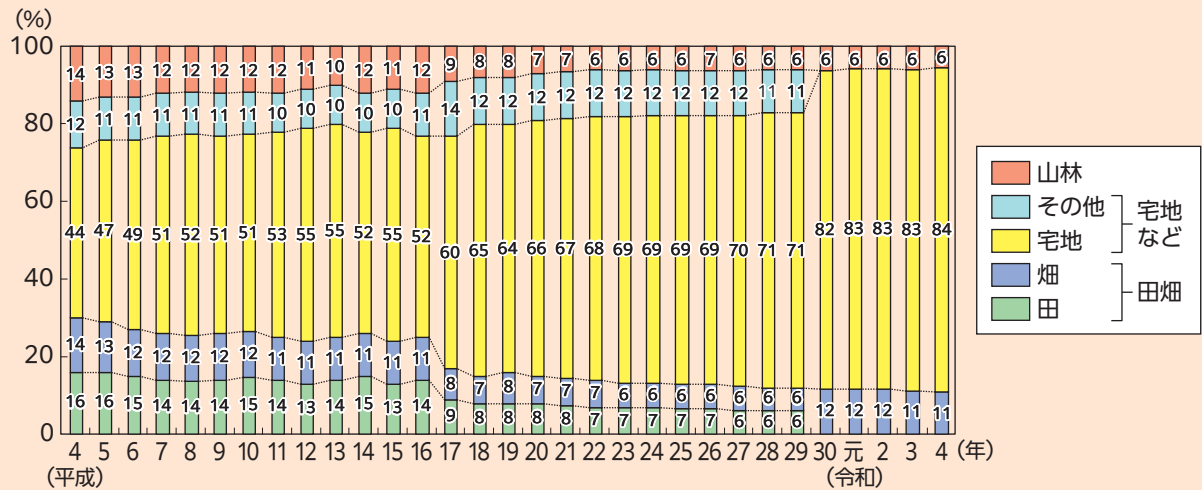
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成
注：図表12に同じ。

図表15 売主・買主の形態（面積割合）



資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成
注：図表12に同じ。

図表16 土地取引の地目別割合（件数割合）

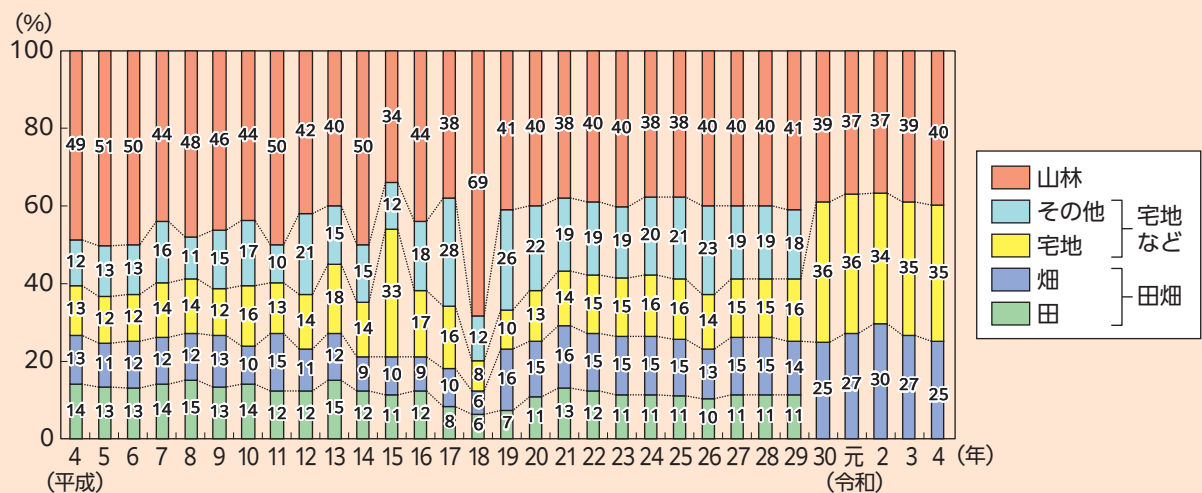


資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

注1：平成30年より「宅地」と「その他」を統合し「宅地など」、「田」と「畑」を統合し「田畑」として集計。

注2：図表12に同じ。

図表17 土地取引の地目別割合（面積割合）



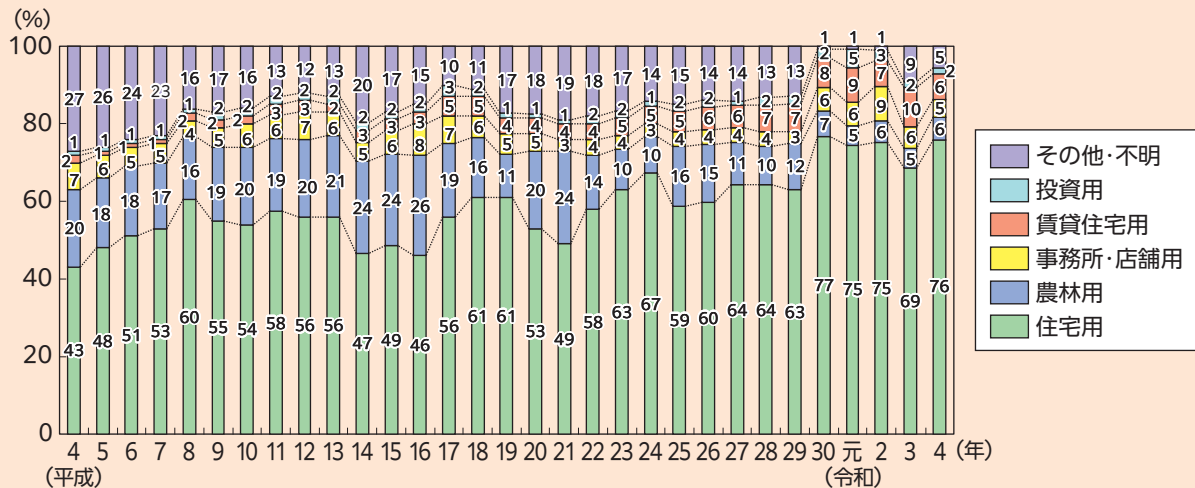
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

注1：平成30年より「宅地」と「その他」を統合し「宅地など」、「田」と「畑」を統合し「田畑」として集計。

注2：図表12に同じ。

図表18

個人買主の購入目的（件数割合）



資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

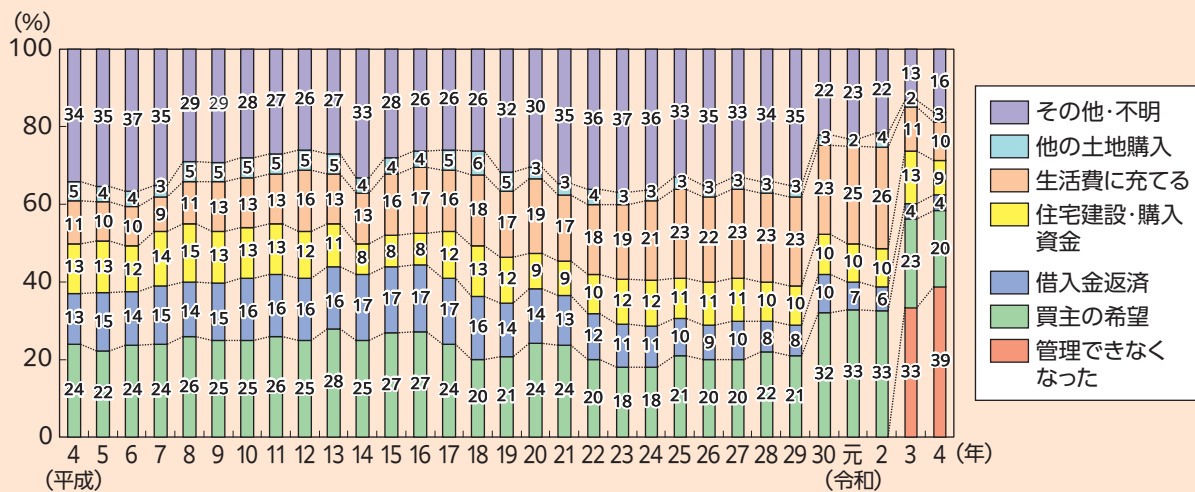
注1：全国で行われた土地取引から層化無作為抽出等された土地取引の当事者（売主、買主）が対象。

注2：平成30年より、調査項目から「その他」を削除。

注3：令和3年より、調査項目に「上記以外の用途に用いるために購入」を追加。（「その他・不明」に分類）

図表19

個人売主の売却理由（件数割合）

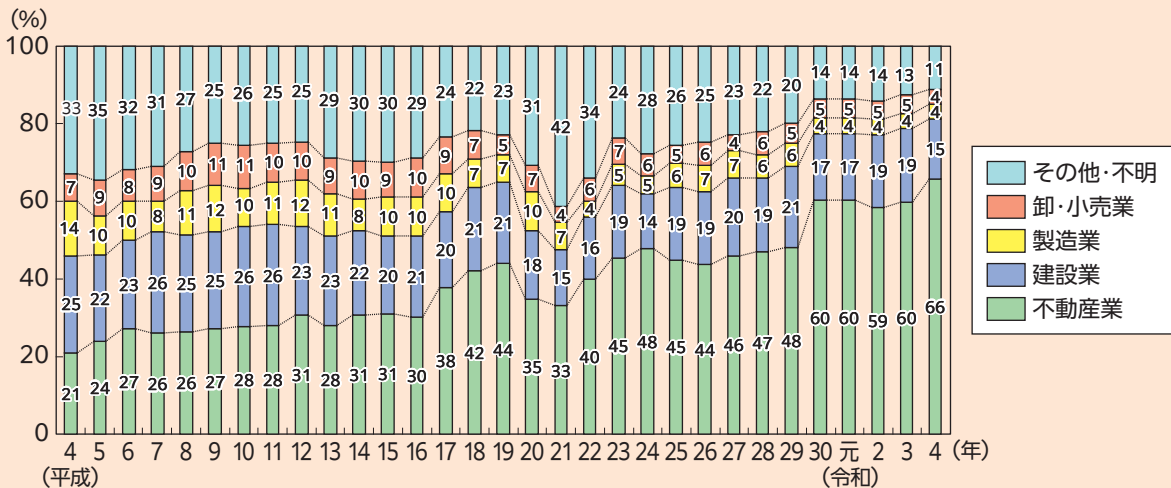


資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

注1：図表18注1及び2に同じ。

注2：令和3年より、調査項目に「管理できなくなったため売却」を追加。

図表20 法人買主の業種（件数割合）



資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

注1：図表18注1に同じ。

注2：業種について「土地保有移動調査」（～平成29年）7区分、「土地保有・動態調査」（平成30年～）61区分としている。

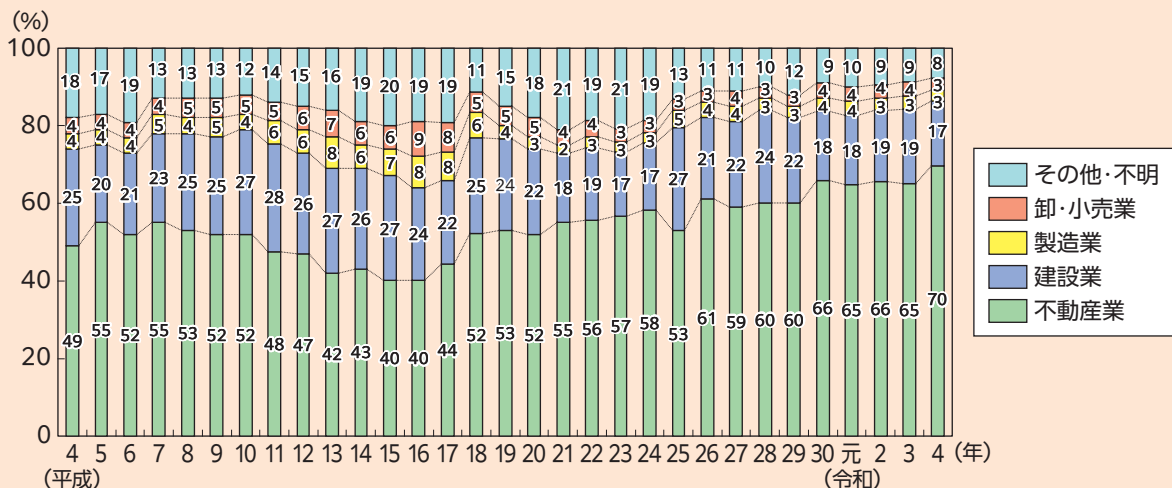
図表21 法人買主の購入目的（件数割合）

		(%)																																		
取引年 購入目的	平成 4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和 元	2	3	4					
	事業用	56	53	47	47	50	50	50	51	49	51	46	50	55	51	44	39	39	31	35	34	34	34	39	38	38	41	36	34	34	31	27				
事務所・店舗用地	13	13	11	14	14	13	11	12	12	13	12	13	14	11	9	8	8	7	7	8	9	7	7	7	8	7	9	9	9	7	5					
工場・倉庫用地	9	7	8	6	8	9	9	9	8	8	8	9	9	8	7	6	10	5	5	3	3	4	6	6	5	6	6	6	6	4	3					
資材置場等	16	17	15	16	17	20	20	21	20	21	17	17	22	19	14	12	11	12	12	10	11	13	15	12	11	12	6	6	6	5	4					
福利厚生用地	7	7	6	5	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2					
レジャー施設用地	9	6	4	3	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0					
賃貸住宅用地	2	3	3	4	5	3	5	5	5	5	5	7	6	9	10	10	6	4	7	9	9	8	9	11	11	13	11	11	12	12	13					
販売用 [販売目的の住宅地 造成・分譲住宅用地]	23	25	32	33	31	31	30	31	35	32	29	27	30	33	40	36	27	28	29	32	32	32	23	26	25	23	39	40	40	37	38					
投資用	1	1	1	1	1	1	1	2	3	2	3	3	4	5	4	3	8	7	11	13	13	12	14	15	13	13	12	12	13	7	9					
その他・不明	20	21	20	20	19	18	19	16	13	15	22	20	11	10	12	23	27	34	26	21	21	22	24	21	24	23	13	13	14	25	25					

資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

注：図表18注1に同じ。

図表22 法人売主の業種（件数割合）

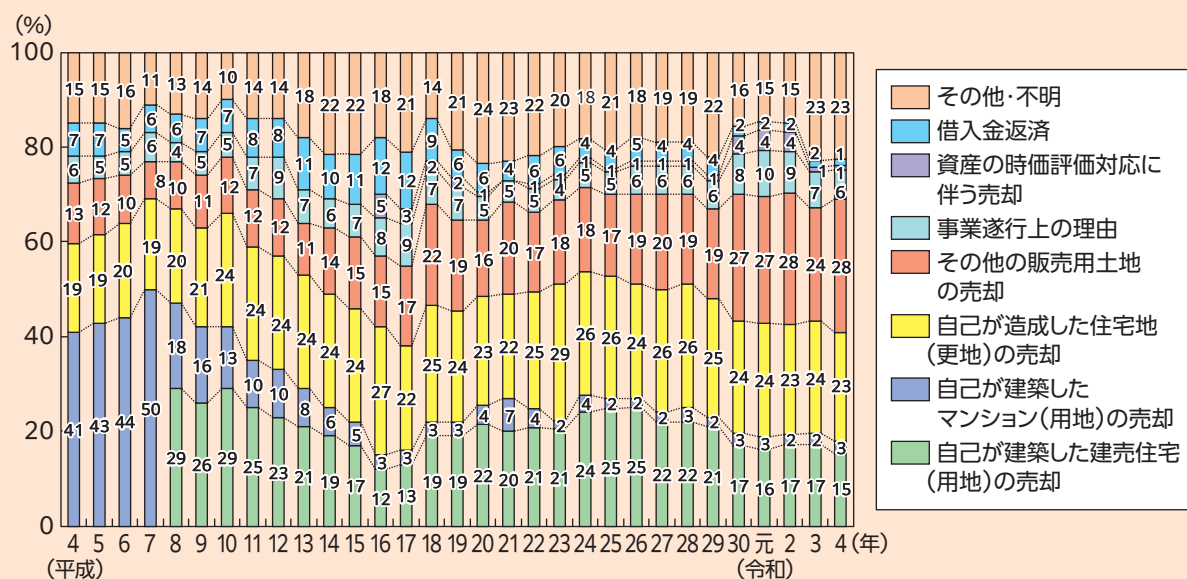


資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

注1：図表18注1に同じ。

注2：図表20注2に同じ。

図表23 法人売主の売却理由（件数割合）



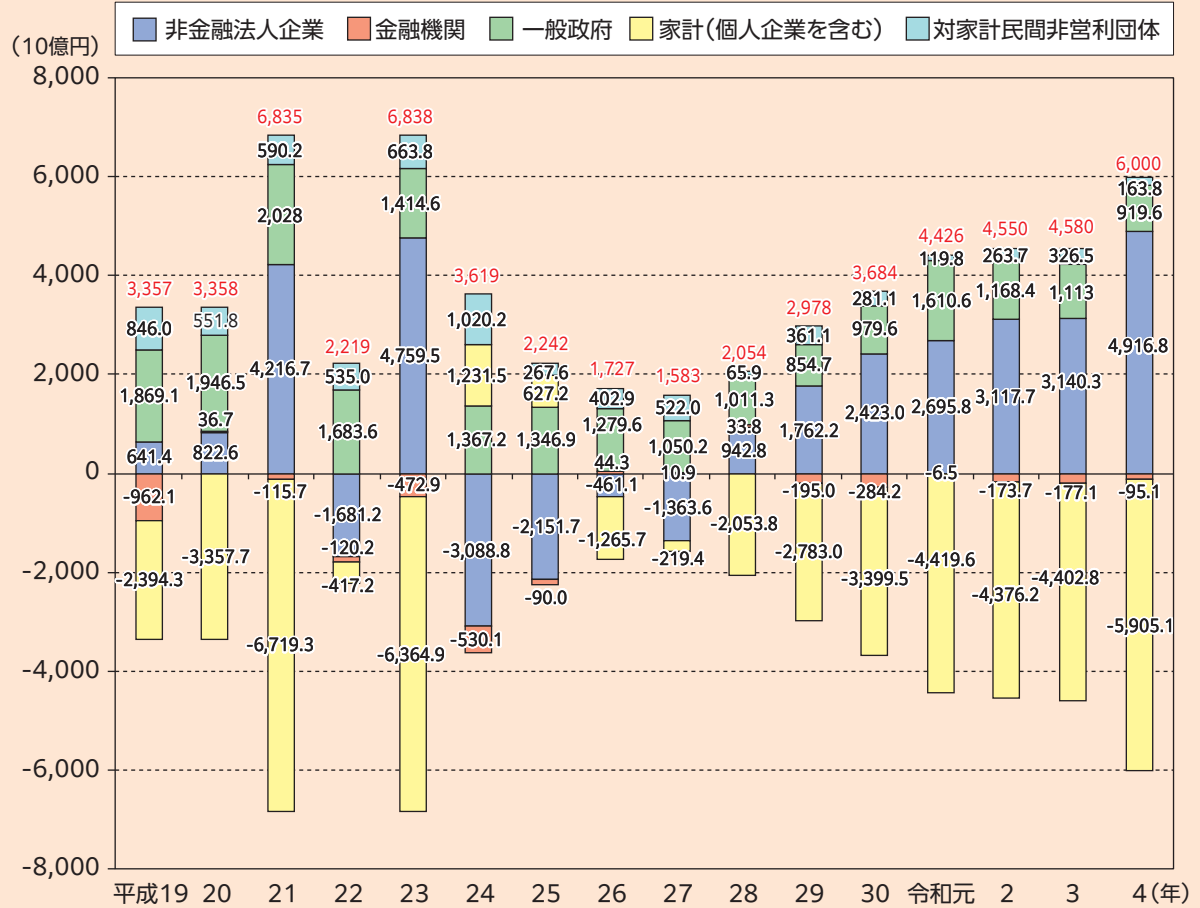
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）、「土地保有・動態調査」（平成30年～）及び「法人土地・建物基本調査保有・動態編」（令和5年～）より国土交通省作成

注1：「自己が建築したマンション（用地）の売却」及び「自己が建築した建売住宅（用地）の売却」について、平成7年以前は「自己が建築した分譲住宅（用地）」として集計している。

注2：「その他の販売用土地の売却」とは、自己が造成した住宅地及び自己が建設した分譲住宅（用地）以外で販売用土地として保有していた土地の売却をいう。

注3：図表18注1及び2に同じ。

図表24 制度部門別土地純購入額の推移



資料：内閣府「国民経済計算」より作成

注：赤字の数値は、各年の純購入総額（＝純売却総額）。

3. 土地利用の動向

図表25 国有地の面積の推移

(万ha)

財産区分	年度	昭和55	平成2	12	22	27	28	29	30	令和元	2	3	4
行政財産		884.8	883.8	881.4	866.4	866.3	866.3	866.4	866.4	866.6	866.6	866.6	866.7
公用財産		25.4	25.8	26.2	11.8	11.8	11.8	11.9	11.9	12.0	12.0	12.0	12.0
公共用財産		0.2	0.6	0.7	1.1	1.2	1.2	1.2	1.2	1.3	1.4	1.4	1.4
皇室用財産		0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
企業用財産		859.0	857.1	854.2	853.3	—	—	—	—	—	—	—	—
森林経営用財産		—	—	—	—	853.2	853.2	853.1	853.1	853.1	853.1	853.1	853.1
普通財産		12.6	11.3	11.4	10.3	10.2	10.2	10.2	10.1	10.2	10.2	10.1	9.0
計		897.5	895.0	892.8	876.6	876.5	876.5	876.5	876.6	876.7	876.8	876.8	875.6

資料：財務省「国有財産増減及び現在額総計算書」

注1：公共用財産の面積には、公園及び広場の面積が含まれているが、道路、河川、海浜地等のその他の公共用財産は含まれていない。

注2：各年とも年度末現在の数値。

注3：四捨五入により、内訳の和が合計値と一致しない場合がある。

図表26 公有地の面積の推移

(万ha)

財産区分	年度	昭和55			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		28.8	33.2	62.1	30.8	37.1	67.9	32.5	42.9	75.4
普通財産		5.9	139.6	145.6	5.7	138.5	144.2	6.4	139.4	145.7
基金		0.8	4.1	5.0	1.1	4.2	5.3	0.9	4.6	5.5
計		35.5	176.9	212.8	37.6	179.8	217.4	39.8	186.8	226.7

財産区分	年度	12			17			22		
		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	35.0	52.0	87.0	35.7	58.0	93.8
普通財産		67.7	143.3	211.1	67.9	146.7	214.6	68.1	146.1	214.1
基金		0.9	4.6	5.5	1.0	3.5	4.4	0.9	3.5	4.4
計		103.1	194.8	297.9	103.9	202.2	306.1	104.7	207.5	312.2

財産区分	年度	27			令和2			4		
		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		35.9	61.8	97.7	35.9	64.3	100.2	36.0	65.1	101.0
普通財産		68.1	147.1	215.2	68.2	147.1	215.3	68.2	147.6	215.8
基金		0.9	2.9	3.8	0.9	3.2	4.1	0.9	3.4	4.3
計		104.9	211.9	316.8	105.0	214.6	319.6	105.1	216.1	321.1

資料：総務省「公共施設状況調査」

注1：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。

注2：各年とも年度末現在の数値。

図表27 国土（宅地・農地及び森林・原野等）の所有主体別面積

(面積：万ha、構成比：%)

年度	昭和55	60	平成7	17	27	令和元	2
国 公 有 地	1,106 (34.0)	1,109 (34.0)	1,121 (34.8)	1,183 (37.0)	1,193 (37.5)	1,196 (37.7)	1,196 (37.8)
国 有 地	897 (27.5)	896 (27.5)	894 (27.7)	877 (27.4)	876 (27.5)	877 (27.6)	877 (27.7)
公 有 地	209 (6.5)	213 (6.5)	227 (7.0)	306 (9.6)	317 (10.0)	319 (10.1)	320 (10.1)
私 有 地	2,156 (66.0)	2,150 (66.0)	2,102 (65.2)	2,018 (63.0)	1,989 (62.5)	1,978 (62.3)	1,973 (62.2)
合 計	3,266	3,259	3,223	3,201	3,183	3,174	3,169

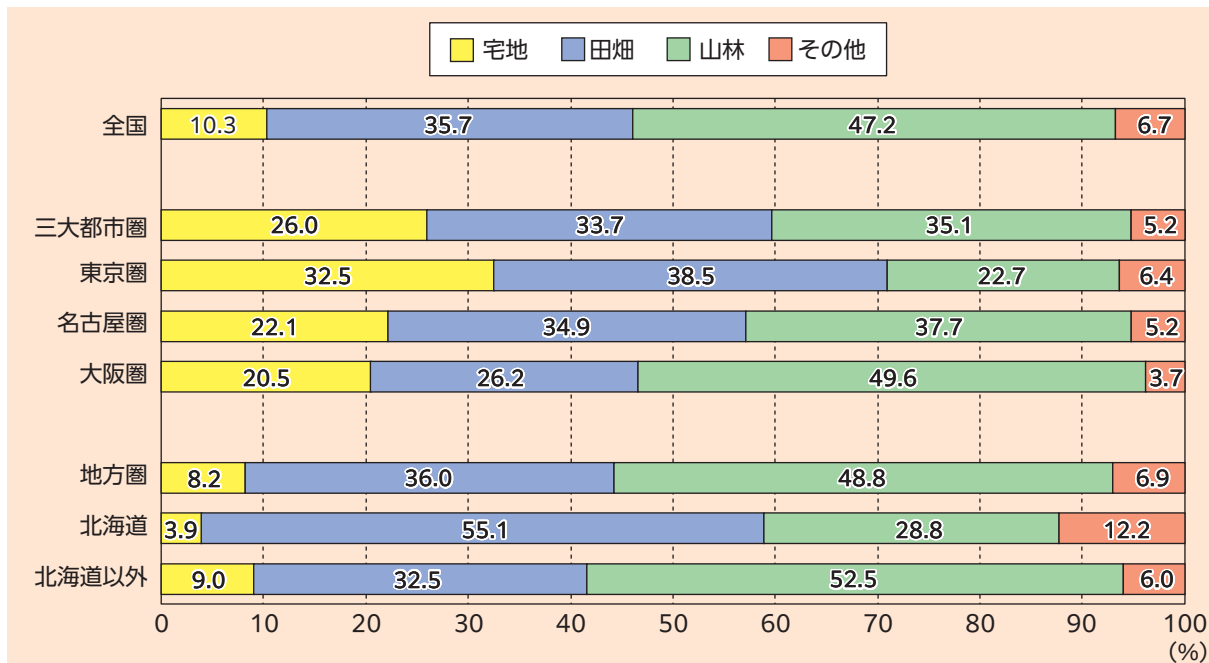
資料：財務省「国有財産増減及び現在額総計算書」、総務省「公共施設状況調」より作成

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：合計は道路等を除いた値。

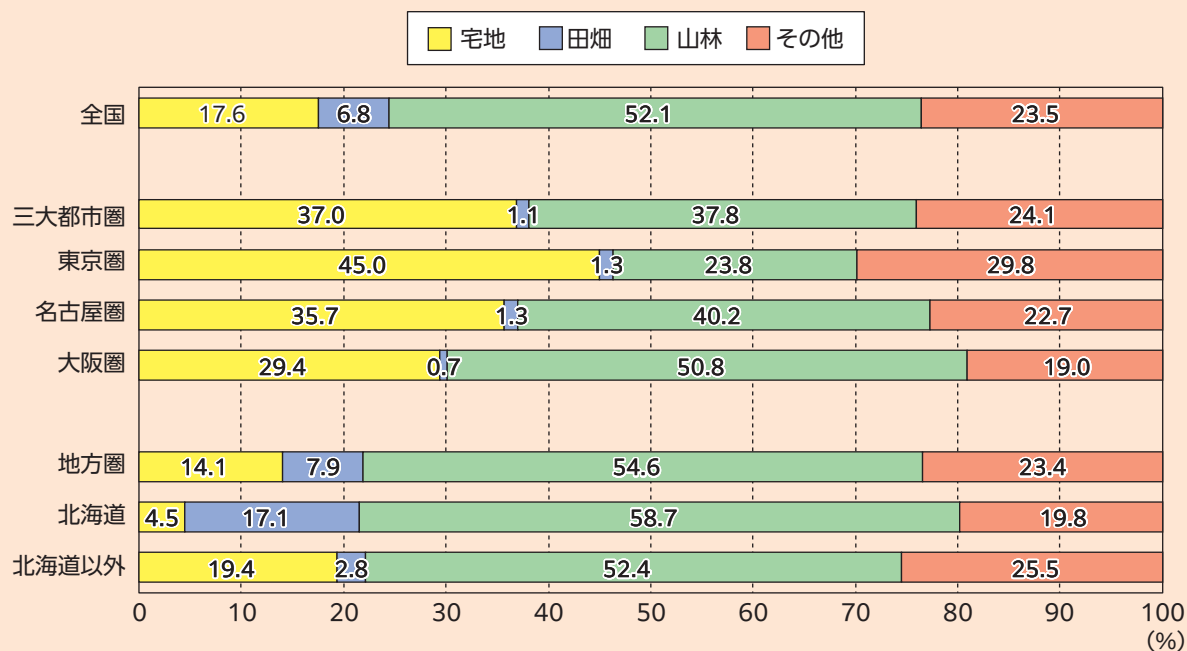
注3：()内は、構成比(%)。

図表28 地目別民有地面積割合（免税点以上の個人）



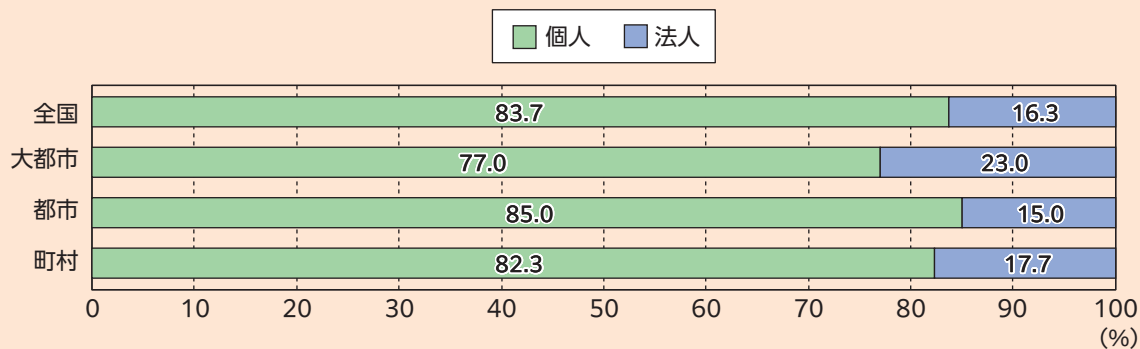
資料：国土交通省「令和5年度土地所有・利用概況調査」

図表29 地目別民有地面積割合（免税点以上の法人）



資料：国土交通省「令和5年度土地所有・利用概況調査」

図表30 個人及び法人の所有地面積の地域別構成比



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」より作成
 注1：構成比は、免税点以上の土地の面積の割合による。
 注2：令和5年1月1日現在の数値。
 注3：地域区分は、以下のとおり。
 大都市：東京23区及び政令指定都市
 都市：政令指定都市以外の市
 町村：全国の全町村

図表31 法人所有土地・建物及び世帯所有土地の面積

(面積：千㎡、率：%)

土地の種類		平成5年		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年	
		土地所有面積	構成率	土地所有面積	構成率	土地所有面積	構成率	土地所有面積	構成率	土地所有面積	構成率	土地所有面積	構成率
法人土地	土地全体	21,742,760	100.0	22,223,346	100.0	22,423,071	100.0	24,972,328	100.0	26,073,863	100.0	26,203,370	100.0
	事業用資産	18,750,869	86.2	18,481,805	83.2	19,006,632	84.8	21,785,868	87.2	22,809,582	87.5	22,525,572	86.0
	宅地など	7,569,399	34.8	6,973,598	31.4	7,141,133	31.8	7,344,796	29.4	7,530,777	28.9	7,362,002	28.1
	農地	994,182	4.6	994,185	4.5	1,016,788	4.5	1,151,898	4.6	1,133,876	4.3	1,234,337	4.7
	山林	10,187,288	46.9	10,514,022	47.3	10,848,711	48.4	13,289,174	53.2	14,144,929	54.2	13,929,234	53.2
	棚卸資産	2,107,584	9.7	1,810,405	8.1	1,070,601	4.8	930,849	3.7	962,707	3.7	1,055,657	4.0
	特殊用途土地	477,405	2.2	1,931,136	8.7	2,345,838	10.5	2,255,611	9.0	2,278,502	8.7	2,484,461	9.5
世帯土地	土地全体	112,454,133	100.0	113,757,072	100.0	112,379,485	100.0	96,843,881	100.0	116,360,881	100.0	101,623,829	100.0
	現住居の敷地	6,470,314	5.8	6,527,692	5.7	6,607,515	5.9	6,500,492	6.7	7,053,226	6.1	6,614,980	6.5
	現住居の敷地以外	105,983,819	94.2	107,229,380	94.3	105,771,970	94.1	90,343,389	93.3	109,307,655	93.9	95,008,849	93.5
	宅地など	3,373,945	3.0	3,008,418	2.6	3,504,327	3.1	3,199,173	3.3	4,317,149	3.7	4,366,925	4.3
	農地	39,770,959	35.4	39,874,700	35.1	39,037,338	34.7	33,503,141	34.6	41,672,941	35.8	34,881,364	34.3
	山林	62,838,915	55.9	64,346,262	56.6	63,230,305	56.3	53,641,075	55.4	63,317,565	54.4	55,760,560	54.9
	建物敷地	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
法人建物	建物全体	...	...	1,658,658	100.0	1,650,617	100.0	1,714,796	100.0	1,848,929	100.0	1,963,191	100.0
	工場敷地以外	...	...	...	...	1,028,205	62.3	1,108,836	64.7	1,196,947	64.7	1,268,589	64.6
	工場敷地	...	...	...	...	622,412	37.7	605,960	35.3	651,982	35.3	694,602	35.4

資料：国土交通省「土地基本調査」

注：土地全体及び建物全体には「不詳」を含む。

図表32 所有主体、土地の種類別土地所有法人数・土地所有世帯数の時系列推移

(法人、千世帯)

所有主体		平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
土地所有法人		603,930	630,760	641,400	624,440	669,920	713,150
法人	会社法人	491,170	509,720	498,900	455,990	492,710	536,290
	事業用資産	...	...	...	...	456,150	452,700
	宅地など	450,340	472,140	482,730	432,950	443,890	443,740
	農地	14,790	16,430	10,270	11,930	12,560	11,180
	林地	38,030	33,890	25,740	27,380	30,490	24,550
	棚卸資産	45,100	50,180	24,030	24,370	47,380	59,420
	送配電等用地	200	800	640	620	2,800	1,060
	鉄道等用地	190	180	190	190	190	190
	会社以外の法人	112,770	121,040	142,480	168,450	177,210	176,810
	事業用資産	...	...	...	...	174,330	158,010
	宅地など	107,950	118,720	139,790	161,580	170,010	153,680
	農地	9,870	12,490	9,930	11,990	14,140	12,770
	林地	23,620	23,970	23,190	30,880	34,000	29,210
	棚卸資産	3,330	2,960	1,910	1,870	3,180	5,000
	送配電等用地	10	750	800	470	1,650	1,110
	鉄道等用地	0	0	0	0	20	10
世帯総数		40,530	43,928	46,908	50,132	52,297	53,788
世帯	所有土地全体	23,260	23,881	25,149	25,598	27,289	27,264
	現住居の敷地	21,816	22,867	24,047	24,595	26,125	26,031
	現住居の敷地以外の土地	9,493	8,128	8,551	8,001	9,013	8,249
	現住居の敷地以外の宅地など	5,121	3,932	4,966	4,780	6,200	5,886
	農地	5,276	4,796	4,585	4,262	4,543	3,834
	山林	2,987	2,816	2,723	2,458	2,725	2,250
	現住居の敷地と現住居の敷地以外の土地の両方を所有	8,049	7,114	7,449	6,998	7,849	7,017

資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：平成5～20年調査では、事業用資産全体の所有法人数は集計していない。

注2：土地所有法人には土地の種類「不詳」を含む。

注3：事業用資産の「宅地など」には、鉄道等用地・送配電等用地を含まない。ただし、送配電等用地のうち発電所用地・放送施設用地は平成5年調査では「宅地など」に含まれる。

注4：世帯総数には土地の所有の有無「不詳」を含む。

(1) 宅地などの利用現況

図表33 法人が所有する宅地などの利用現況別面積

(千㎡)

宅地などの利用現況	土地所有面積					
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
合 計 1)	7,569,399	6,973,598	7,141,133	7,344,796	7,530,777	7,362,002
建物敷地	4,764,125	4,073,776	4,285,540	4,440,925	4,653,109	4,490,175
建物	4,764,125	4,073,776	4,285,540	4,398,667	4,624,484	4,468,452
事務所		608,578	499,372	566,142	560,536	571,421
店舗	912,805	235,574	256,123	290,746	332,612	333,589
工場						1,736,551
倉庫	2,067,604	2,022,343	2,151,416	2,121,740	2,166,087	315,501
社宅・従業員宿舍	165,918	139,843	113,193	92,618	98,427	89,744
その他の福利厚生施設	59,583	56,230	52,141	45,621	42,892	42,786
社宅・従業員宿舍以外の住宅	120,970	118,799	126,038	143,171	174,375	186,663
ホテル・旅館	73,984	99,667	85,251	63,929	80,821	114,188
文教用施設	...	339,299	233,639	330,659	365,578	325,097
宗教用施設	...	...	452,808	429,397	457,119	429,873
医療施設・福祉施設	...	...	...	...	...	199,936
ビル型駐車場	...	1,515	2,660	2,307	2,249	3,185
その他の建物	1,363,261	451,928	312,899	312,336	343,787	119,918
利用できない建物（廃屋等）	...	...	...	42,258	28,625	21,724
建物敷地以外の土地	2,769,052	2,840,873	2,799,336	2,885,051	2,811,834	2,796,216
建物以外	2,202,594	2,391,881	2,170,508	2,299,705	2,238,800	2,270,545
駐車場	107,677	128,699	125,072	152,036	193,257	201,314
資材置場	129,457	146,773	151,147	151,868	134,843	177,000
グラウンドなどの福利厚生施設	61,077	43,440	34,092	27,952	30,227	27,871
ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	1,009,106	1,076,390	985,869	893,263	806,508	725,538
貯水池・水路	...	160,447	212,809	232,749	195,672	84,795
文教用地	...	75,803	28,453	61,367	62,557	81,341
宗教用地	...	...	149,675	244,017	263,423	268,965
その他	895,277	760,328	483,392	536,452	552,314	703,721
空き地	566,458	448,992	628,828	585,346	573,034	525,671

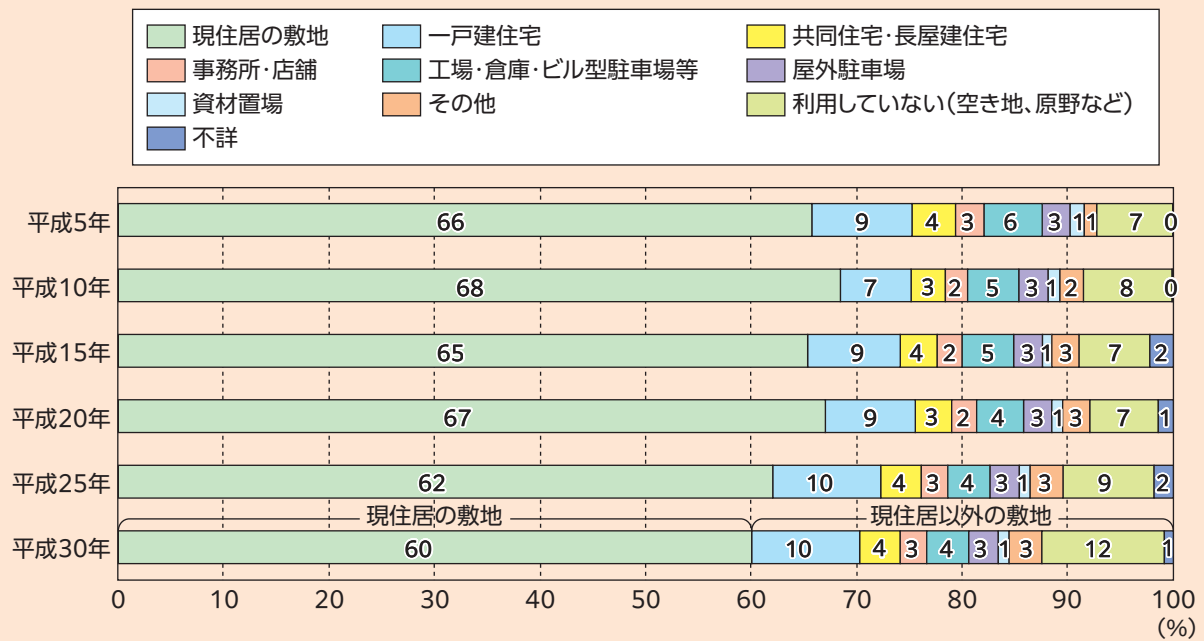
資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：「宅地など」とは、所有土地のうち、「農地」、「林地」、「送配電等用地」を除いたもの。

注2：「文教用施設」「貯水池・水路」「文教用地」は平成10年調査から、「宗教用施設」「宗教用地」は平成15年調査から、「利用できない建物（廃屋等）」（平成20年は「利用していない建物」）は平成20年から、「医療施設・福祉施設」は平成30年調査から、それぞれ新設した区分である。

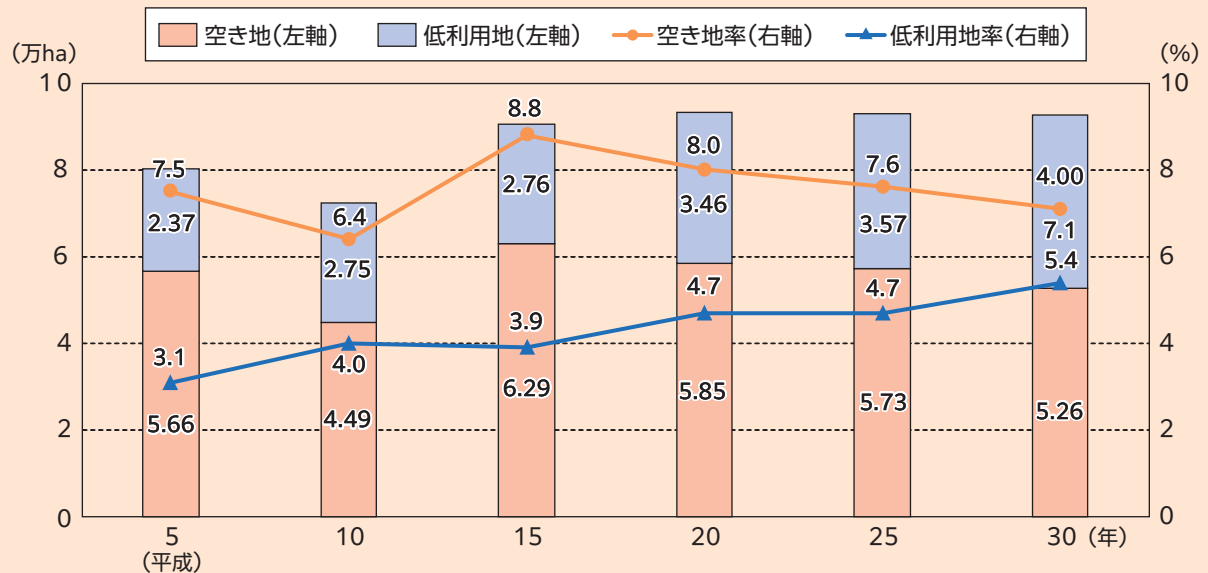
1) 宅地などの利用現況「不詳」を含む。

図表34 世帯が所有する宅地などの利用現況別面積割合

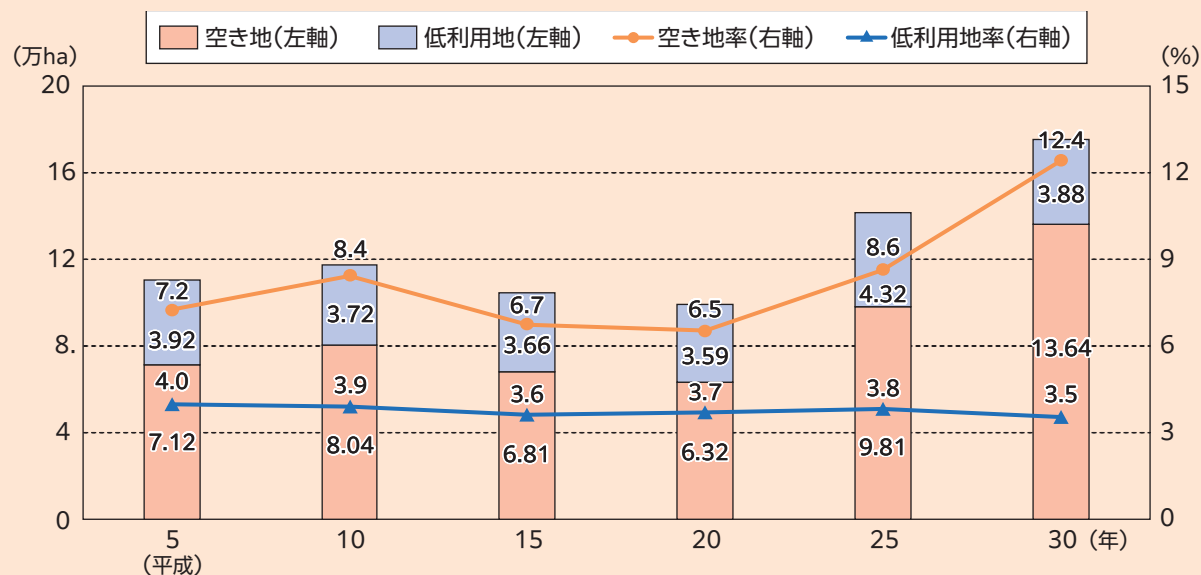


(2) 未利用地の状況

図表35 法人が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移



図表36 世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移



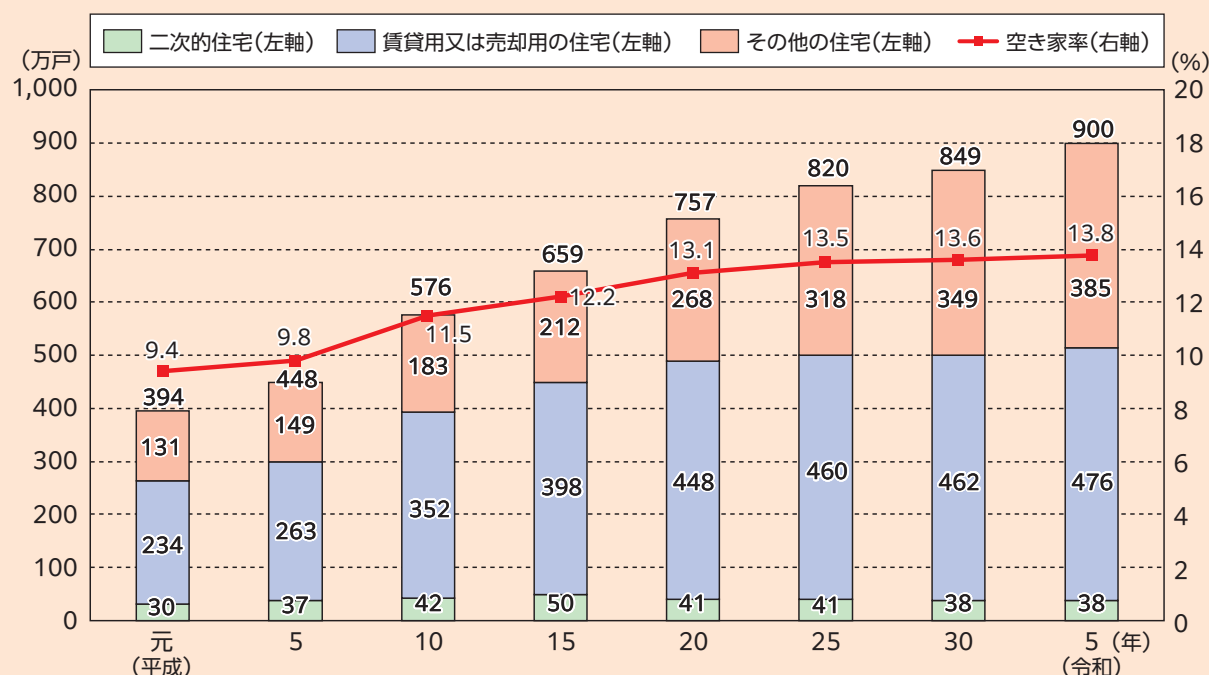
資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：「宅地など」とは、図表34注のことである。

注2：平成5年は「利用していない（原野など）」を含まない。

注3：低利用地は、「屋外駐車場」「資材置場」の合計。

図表37 空き家数と空き家率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成

注1：二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅

注2：四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

図表38 市街化区域内に占める市街化区域農地の割合

(面積：ha、割合：%)

地域	区分	市街化区域面積 (A)	市街化区域農地面積 (B)	(B) / (A)
全	国	1,453,520(100.0)	45,846(100.0)	3.2
三	大 都 市 圏	702,012(48.3)	13,893(30.3)	2.0
東	京 圏	345,538(23.8)	4,826(10.5)	1.4
東	京 都	108,087(7.4)	664(1.4)	0.6
区	部	58,215(4.0)	66(0.1)	0.1
地	方 圏	751,508(51.7)	31,954(69.7)	4.3

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」及び国土交通省「都市計画現況調査」より作成

注1：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

東 京 圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

地 方 圏：三大都市圏以外の道県

注2：市街化区域農地面積は令和4年1月1日現在、市街化区域面積は令和4年3月31日現在の数値。

注3：() 内の数値は、構成比。

注4：市街化区域農地面積には、生産緑地を含まない。

図表39 市街化区域内農地の転用面積

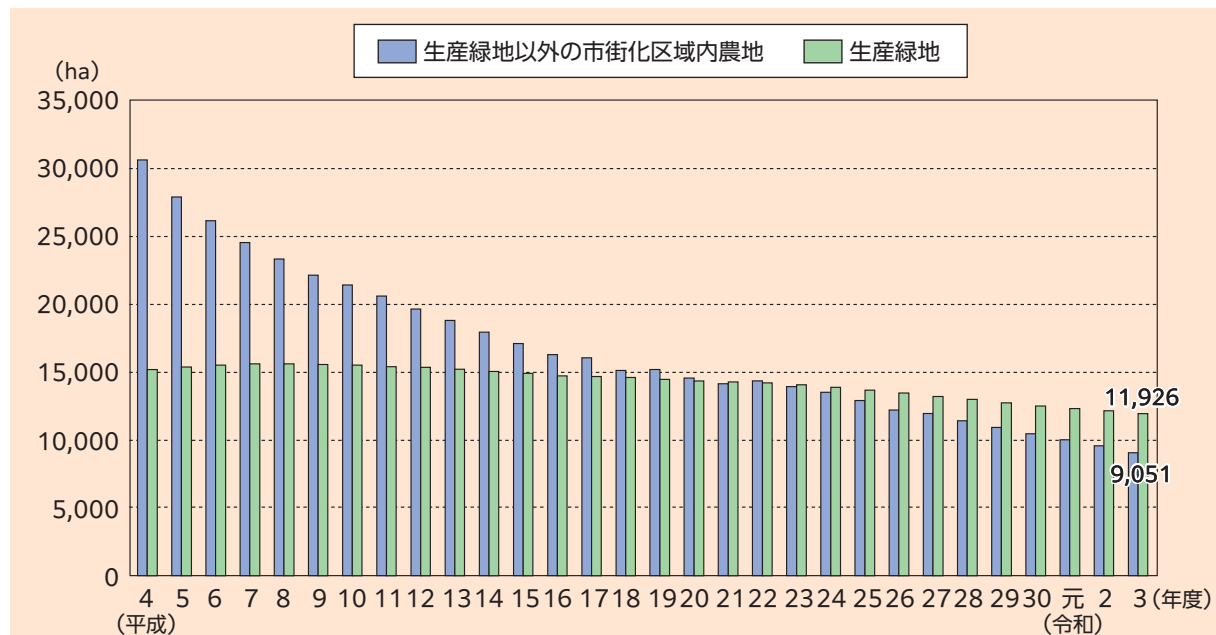
(ha)

地域	年	昭和60	平成2	7	12	17	22	28	29	30	令和元	2	3
全	国	6,698	7,744	6,554	4,996	4,677	3,304	3,941	3,778	3,816	3,530	2,957	3,375
三	大 都 市 圏	3,106	3,424	2,977	2,195	2,271	1,604	1,804	1,774	1,670	1,631	1,267	1,573
う	ち東京圏	1,679	1,743	1,588	1,209	1,346	966	1,034	977	897	860	710	873
地	方 圏	3,592	4,321	3,578	2,800	2,406	1,700	2,137	2,003	2,147	1,899	1,689	1,801

資料：農林水産省「農地の移動と転用」、「農地の権利移動・借賃等調査」

注：地域区分は、図表38に同じ。

図表40 生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」及び国土交通省「都市計画現況調査」より国土交通省作成

注1：生産緑地以外の市街化区域内農地は、各年度中の1月1日時点、生産緑地は、各年度中の3月31日時点。

注2：生産緑地以外の市街化区域内農地は、三大都市圏特定市の市街化区域内にある農地。

注3：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、中部圏及び近畿圏

東 京 圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

中 部 圏：静岡県、愛知県及び三重県

近 畿 圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県

地 方 圏：三大都市圏以外の道県

図表41

三大都市圏特定市における生産緑地地区指定状況

(面積：ha、割合：%)

地域	特定市街化区域農地面積 (A)	生産緑地地区指定面積 (B)	割合 (%) (B / (A + B))
茨城県	226	71	24
埼玉県	1,478	1,594	52
千葉県	1,104	1,026	48
東京都	595	2,928	83
神奈川県	888	1,249	58
首都圏計	4,290	6,867	62
静岡県	503	226	31
愛知県	1,892	949	33
三重県	277	156	36
中部圏計	2,673	1,331	33
京都府	363	715	66
大阪府	867	1,836	68
兵庫県	186	492	73
奈良県	672	554	45
近畿圏計	2,088	3,597	63
三大都市圏計	9,051	11,795	57

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」及び国土交通省「都市計画現況調査」より作成。

注1：特定市とは、次に掲げる地域をいう。

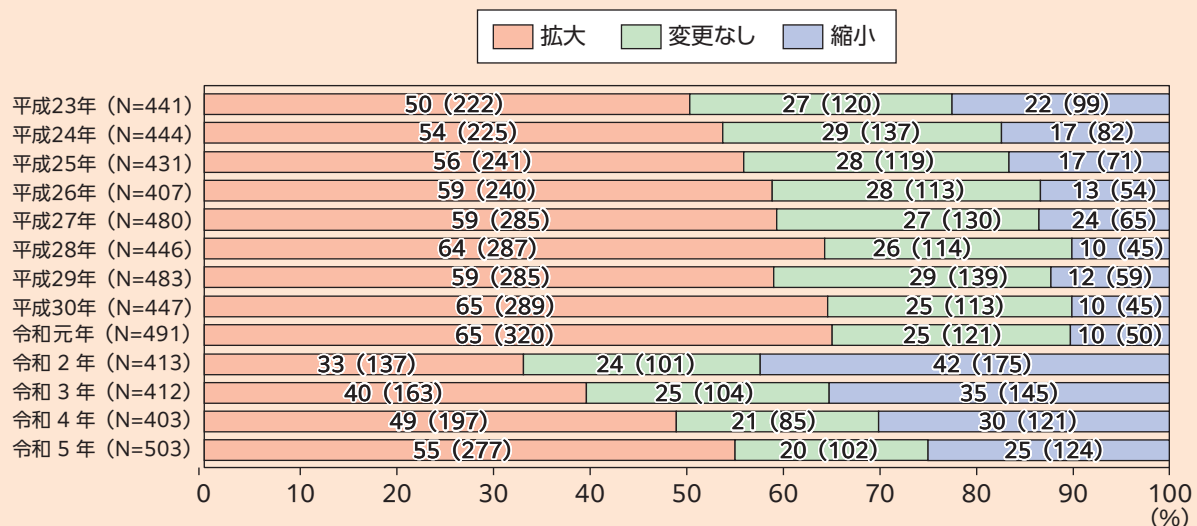
- ① 都の特別区の区域。
- ② 首都圏、中部圏又は近畿圏内にある政令指定都市。
- ③ ②以外の市でその区域の全部又は一部が以下の区域にあるもの。
首都圏整備法に規定する既成市街地又は近郊整備地帯。
中部圏開発整備法に規定する都市整備区域。
近畿圏整備法に規定する既成都市区域又は近郊整備区域。

注2：特定市街化区域農地とは、特定市内の市街化区域農地であり、宅地並み課税が適用される農地をいう。

注3：特定市街化区域農地面積は令和4年1月1日現在、生産緑地地区指定面積は令和4年3月31日時点の数値。

図表42

新規賃借予定面積の拡大縮小割合

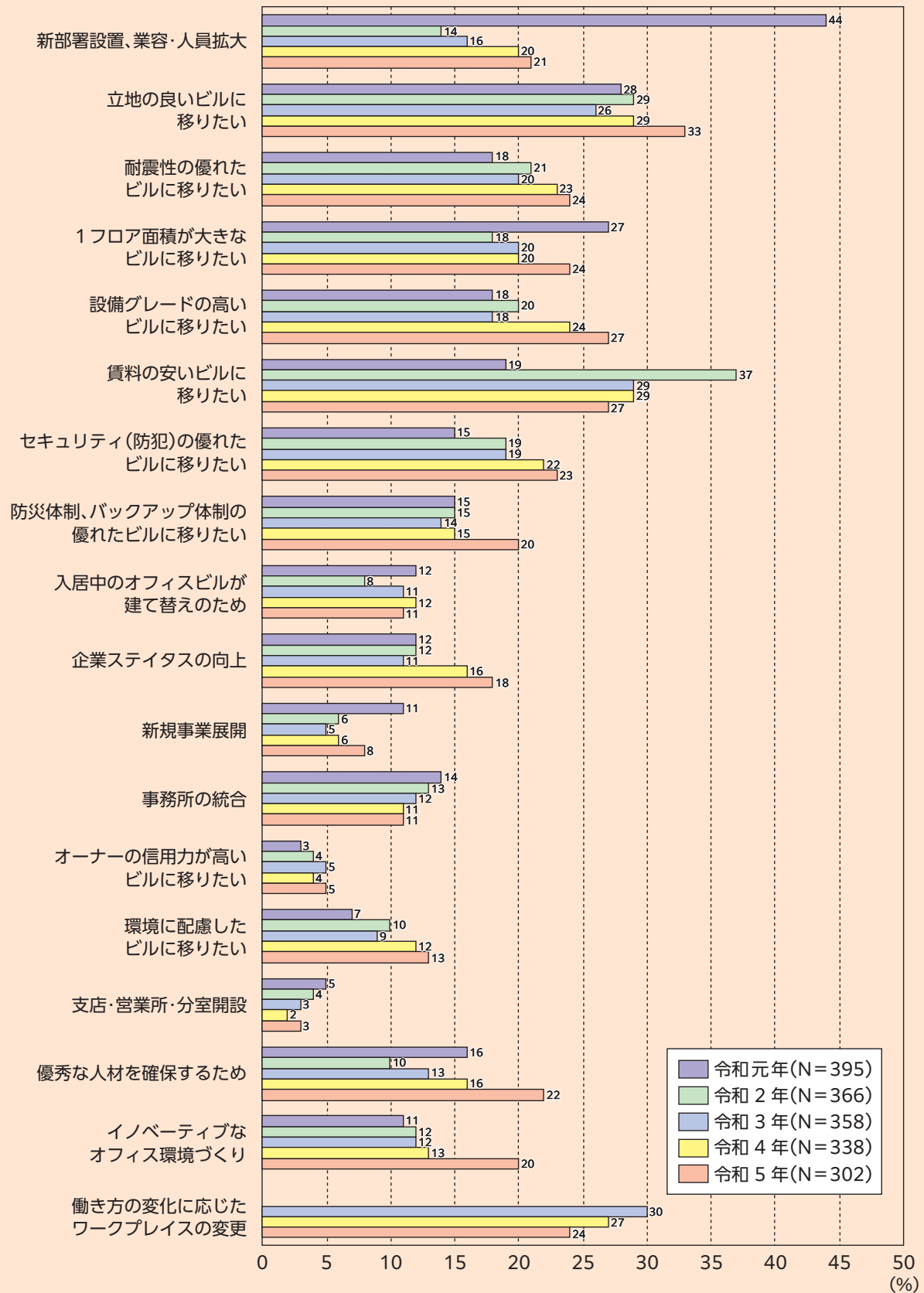


資料：森ビル㈱「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より国土交通省作成

注1：対象は、東京23区に本社を置く企業。

注2：() は回答数

図表43 オフィスの新規賃借予定理由

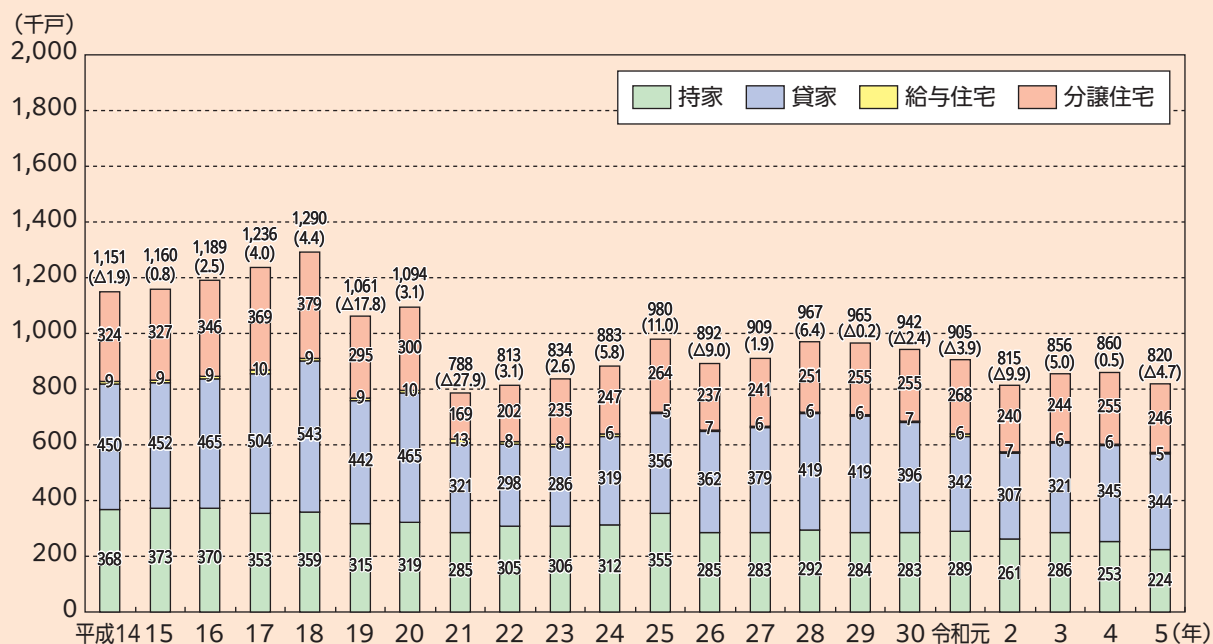


資料：森ビル㈱「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より国土交通省作成

注：対象は、東京23区に本社を置く企業。

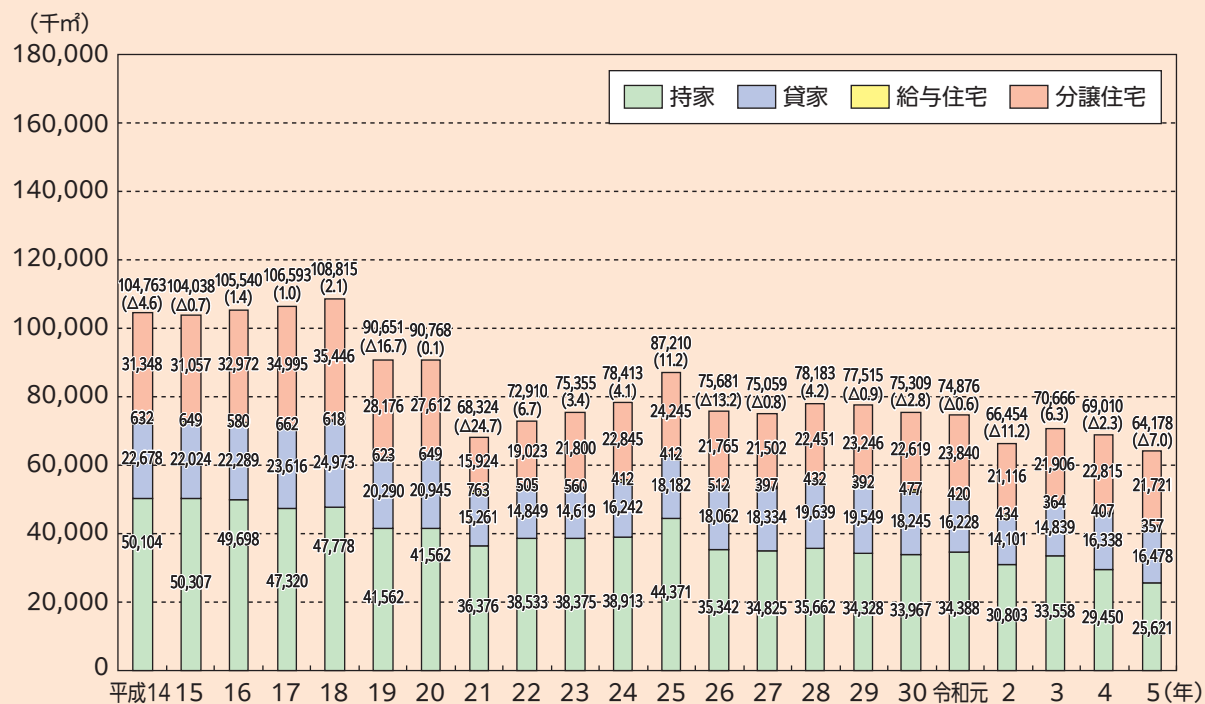
図表44

新設住宅（利用関係別）着工戸数の推移



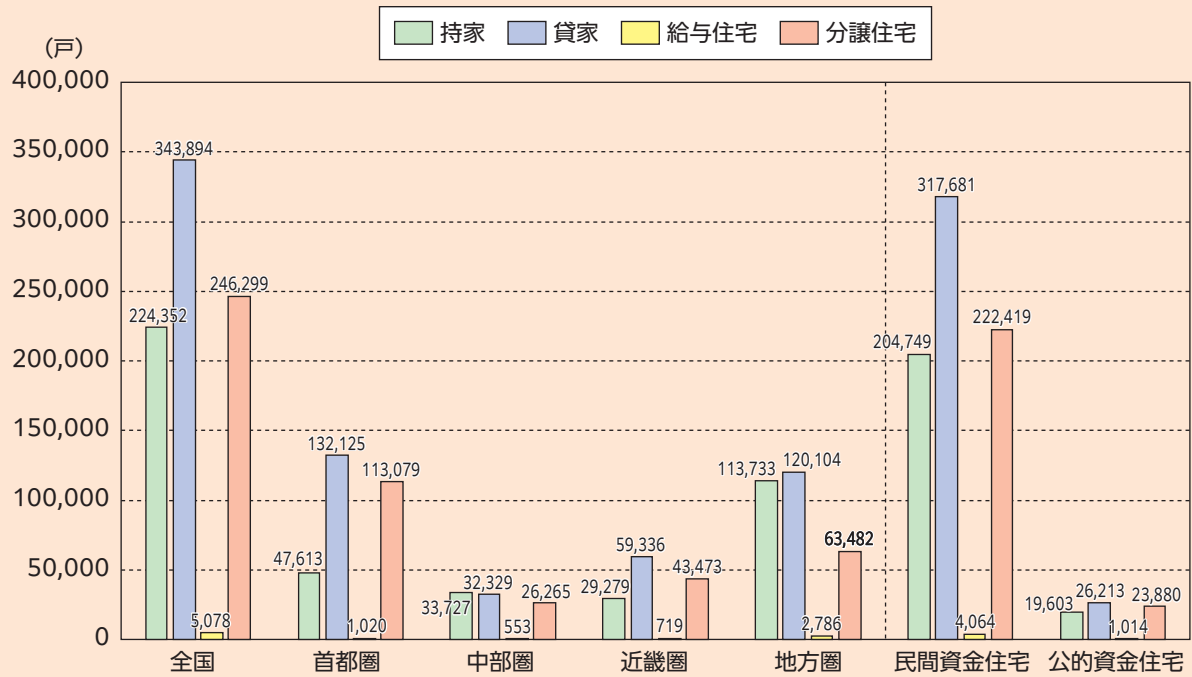
図表45

新設住宅（利用関係別）着工床面積の推移



図表46

新設住宅（利用関係別、地域別、資金別）着工戸数



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注1：利用関係の区分は、図表44に同じ。

注2：地域区分は、以下のとおり。

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

地方圏：上記以外の地域

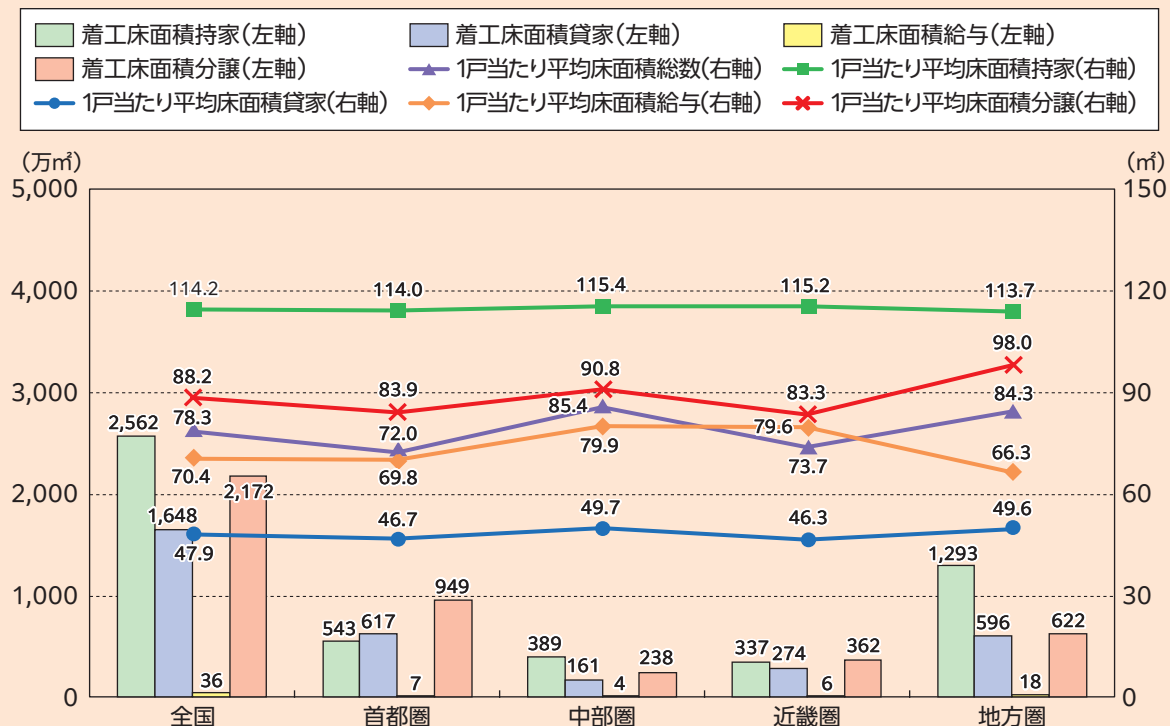
注3：資金の区分は、以下のとおり。

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、住宅金融公庫融資住宅、都市再生機構建設住宅、その他の住宅

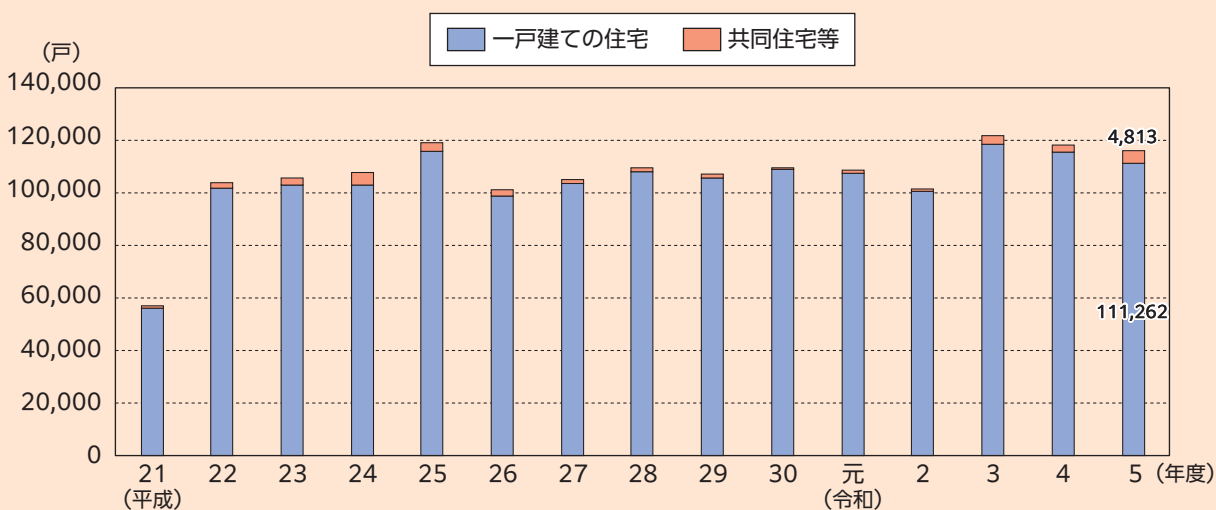
注4：令和5年の数値。

図表47 新設住宅（地域別、利用関係別）着工床面積及び1戸当たり平均床面積



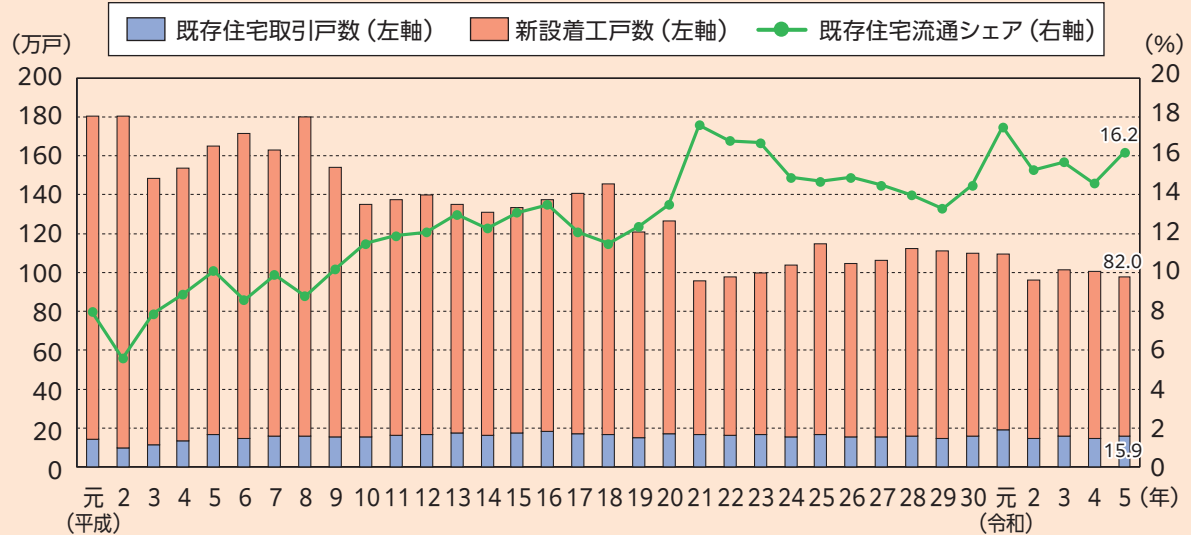
資料：国土交通省「建築着工統計調査」
 注1：利用関係の区分は、図表44に同じ。
 注2：地域区分は、図表46に同じ。
 注3：令和5年の数値。

図表48 長期優良住宅認定実績（新築）の推移



資料：国土交通省

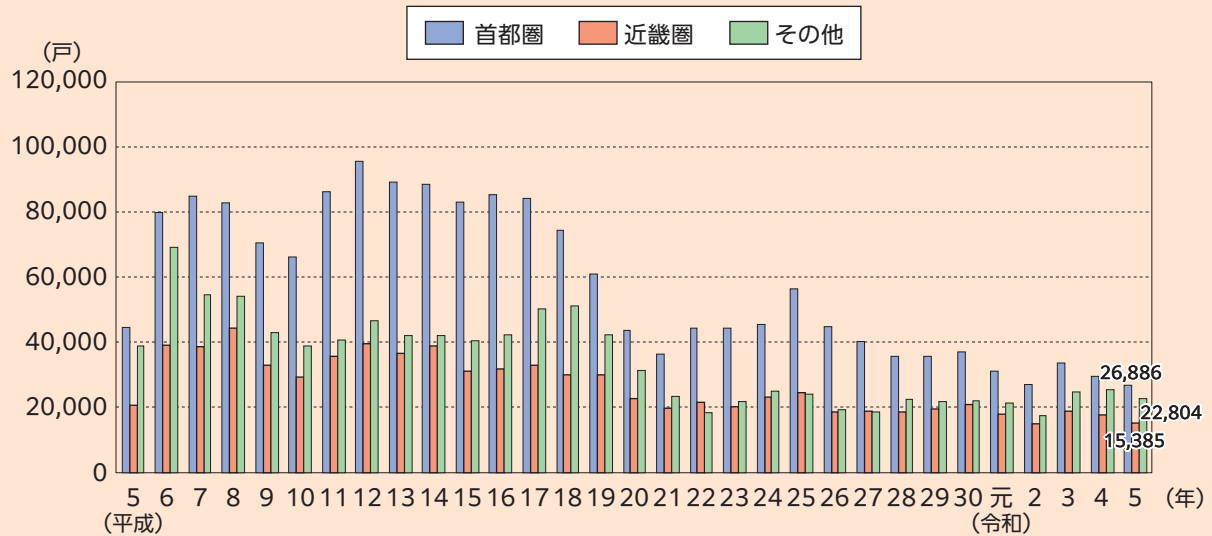
図表49 既存住宅流通シェアの推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」

注：平成5、10、15、20、25、30、令和5年の既存住宅流通量は、各年の1～9月分を通年に換算したもの。

図表50 圏域別新築マンションの供給戸数の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より国土交通省作成

注：圏域区分は、以下のとおり。

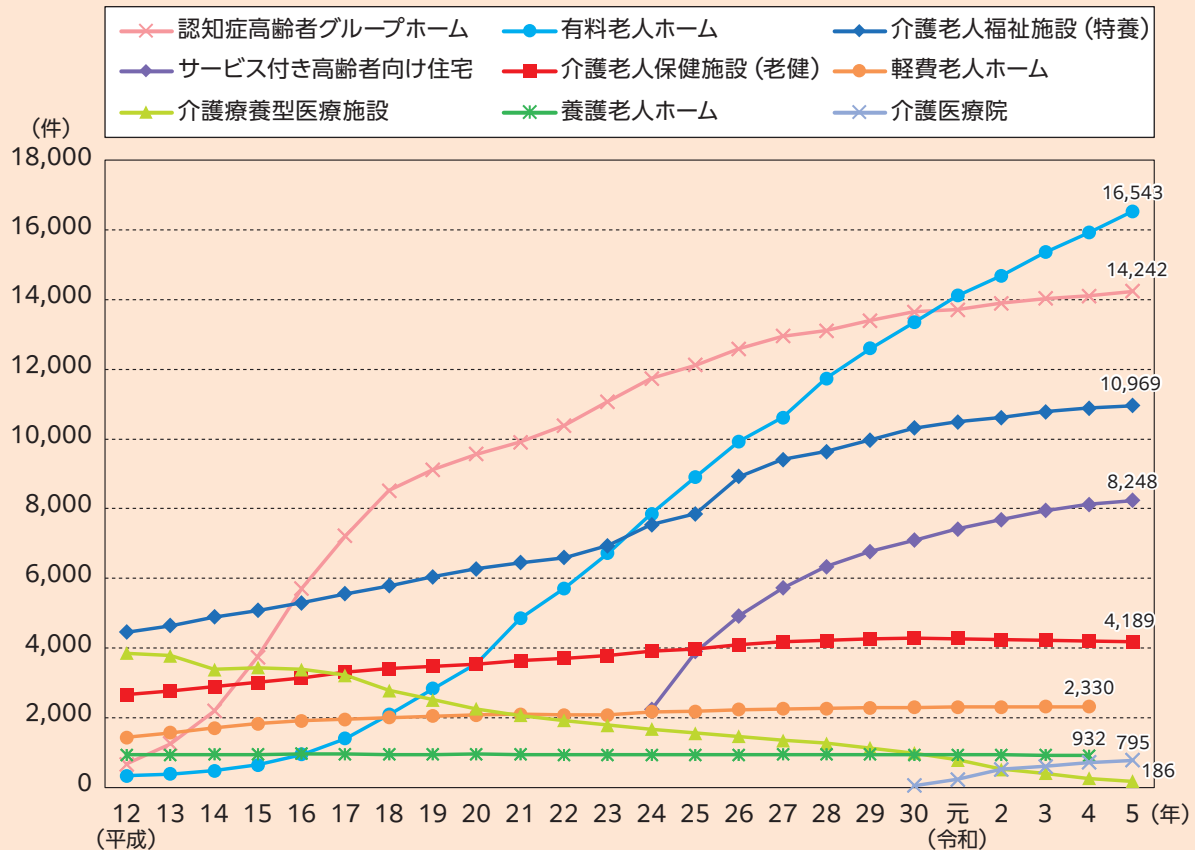
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

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：上記以外の地域

図表51

高齢者向け施設・サービス付き高齢者向け住宅数の推移



資料：国土交通省

注1：介護保険施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10月1日時点）【平成12・13年】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【平成14～29年】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【平成30年～令和5年】」なお、介護保険施設とは、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院を指す。

注2：認知症高齢者グループホームは、平成12～16年は痴呆対応型共同生活介護、平成17年～は認知症対応型共同生活介護により表示（短期利用を除く）。

注3：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。

注4：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護福祉施設サービスの請求事業所を合算したもの。

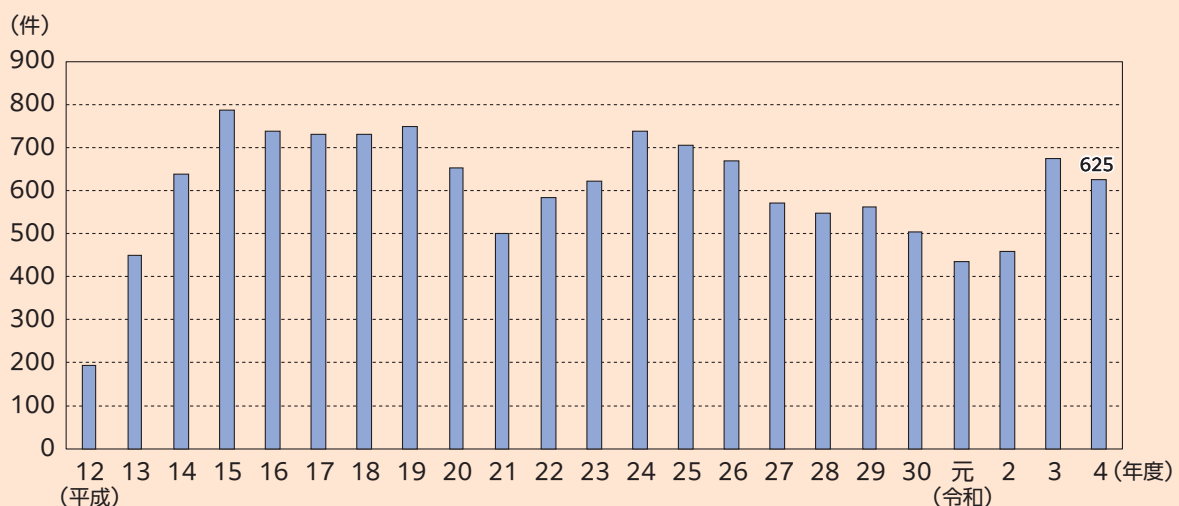
注5：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9月30日時点）」による。

注6：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10月1日時点）」による。

ただし、平成21～23年は調査対象施設の数、平成24年～令和4年は基本票に基づく数。

図表52

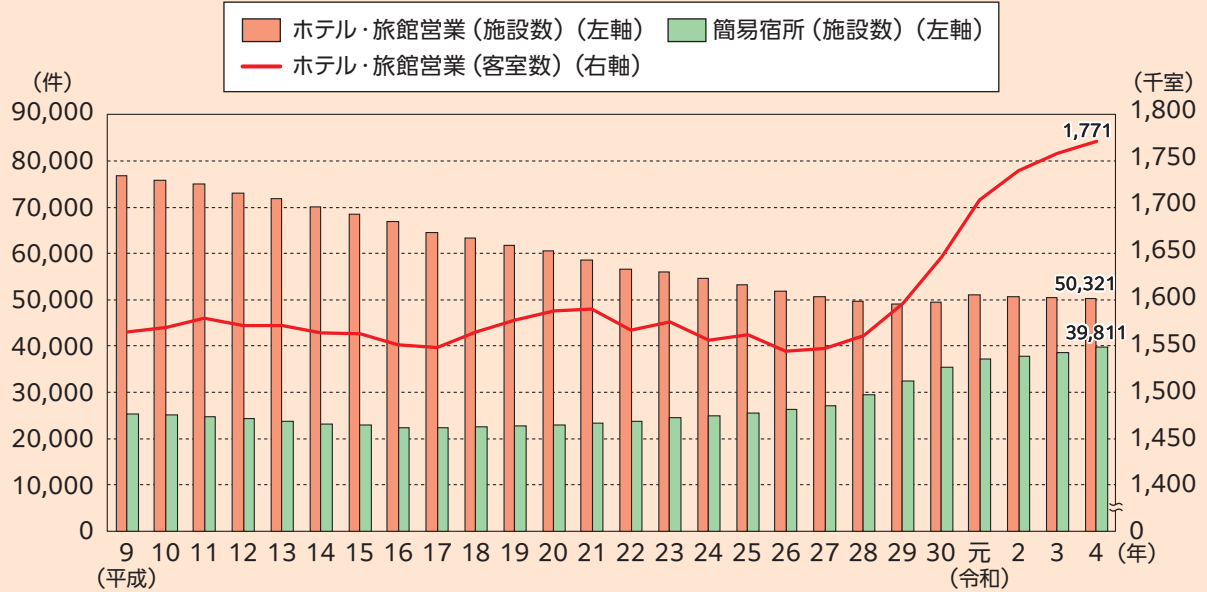
大規模小売店舗立地法に基づく新設届出件数の推移



資料：経済産業省「大規模小売店舗立地法（大店立地法）の届出状況について」より国土交通省作成

注：大規模小売店舗立地法第5条第1項（新設）の届出件数。

図表53 宿泊施設の施設数及び客室数の推移

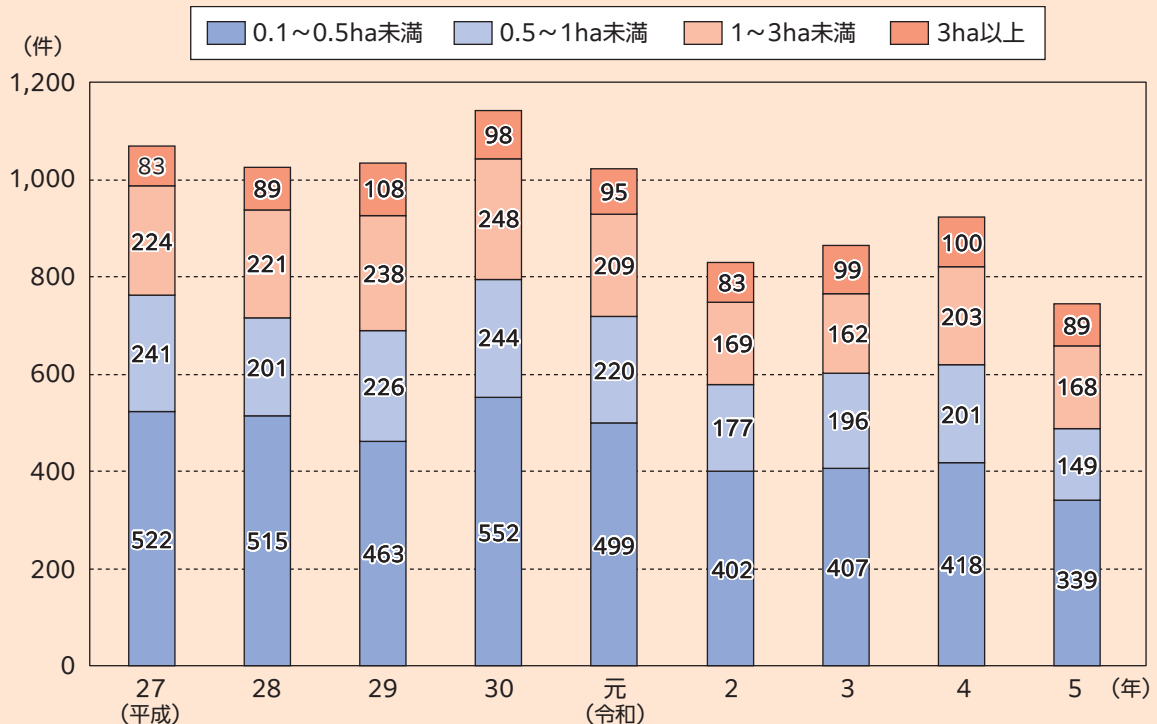


資料：厚生労働省「衛生行政報告例」

注1：平成30年度よりホテル・旅館の合計値のみとなったため、平成29年度までの調査値も合計値に変更。

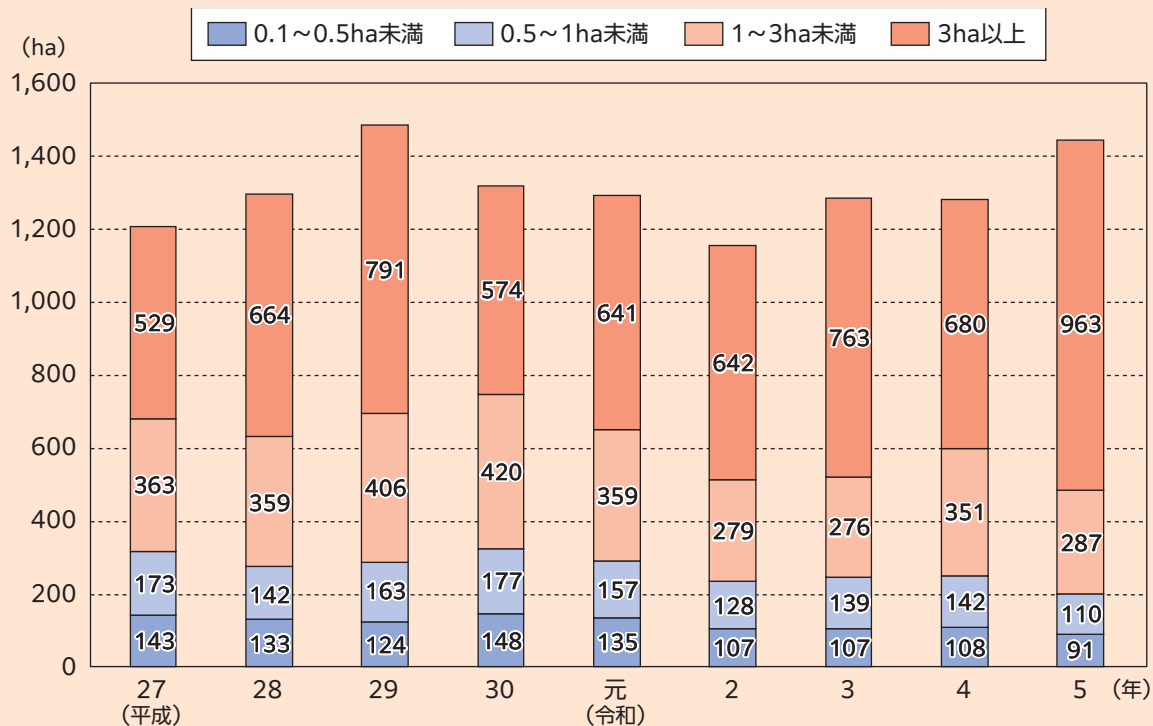
注2：平成22年度調査値は、東日本大震災の影響により、宮城県のうち仙台市以外の市町村、福島県の相双保健福祉事務所管内の市町村が含まれていない。

図表54 面積別工場立地件数



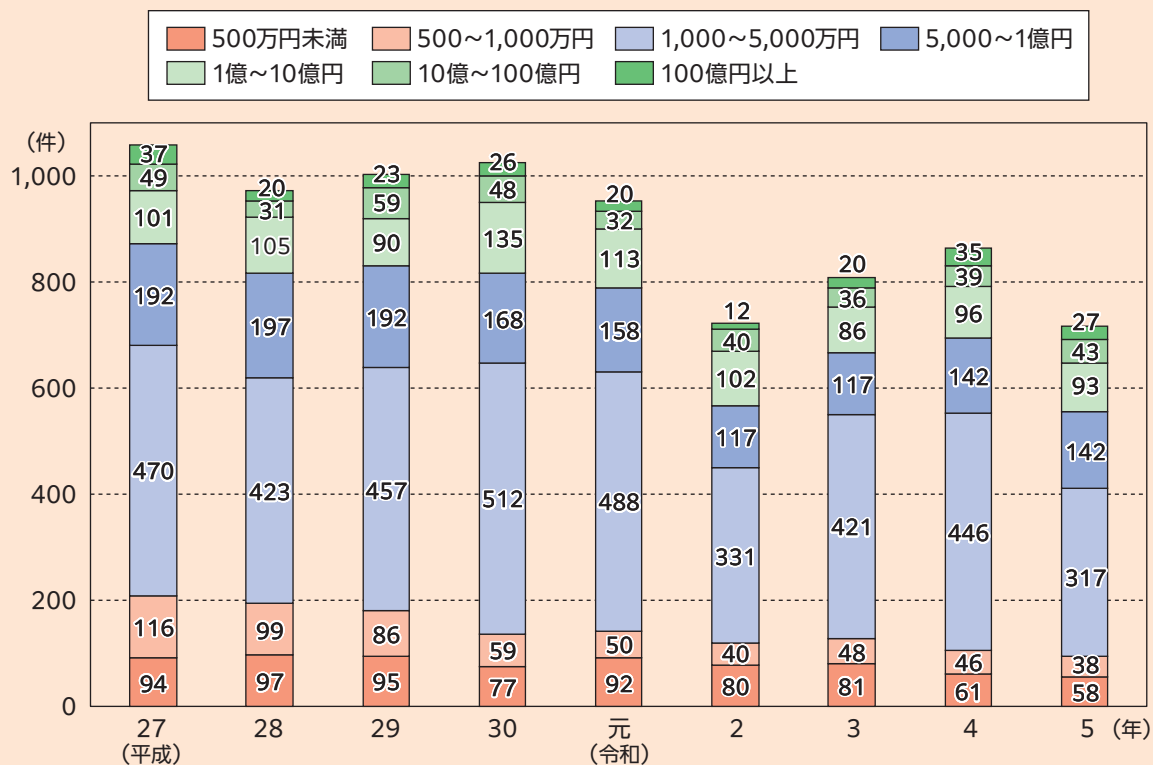
資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

図表55 面積別工場立地面積



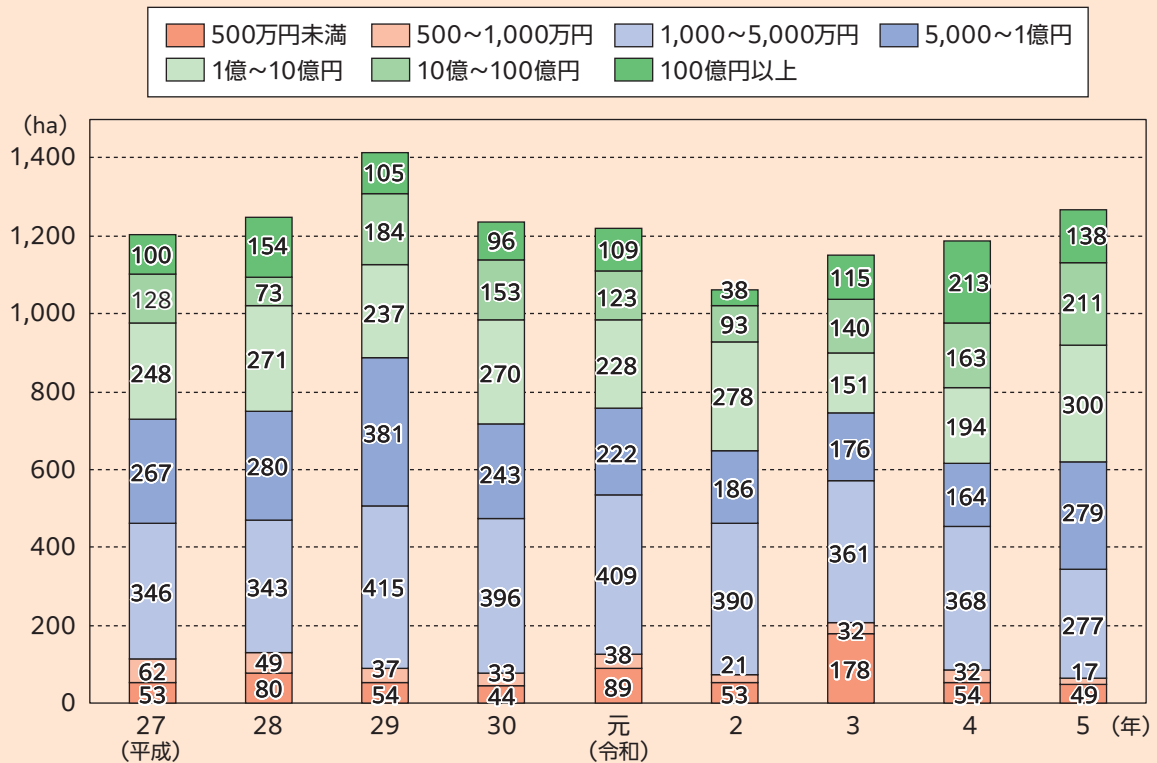
資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

図表56 企業規模別工場立地件数



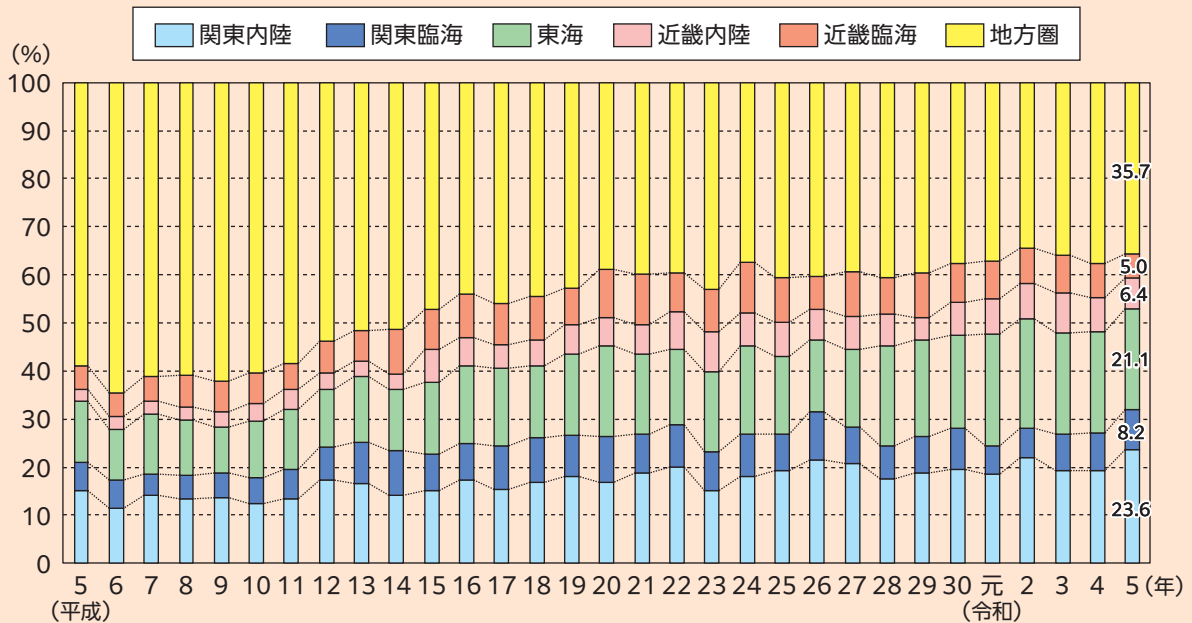
資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

図表57 企業規模別工場立地面積



資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

図表58 地域別工場立地件数の割合



資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

注：圏域区分は、以下のとおり。

関東内陸：茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県

関東臨海：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

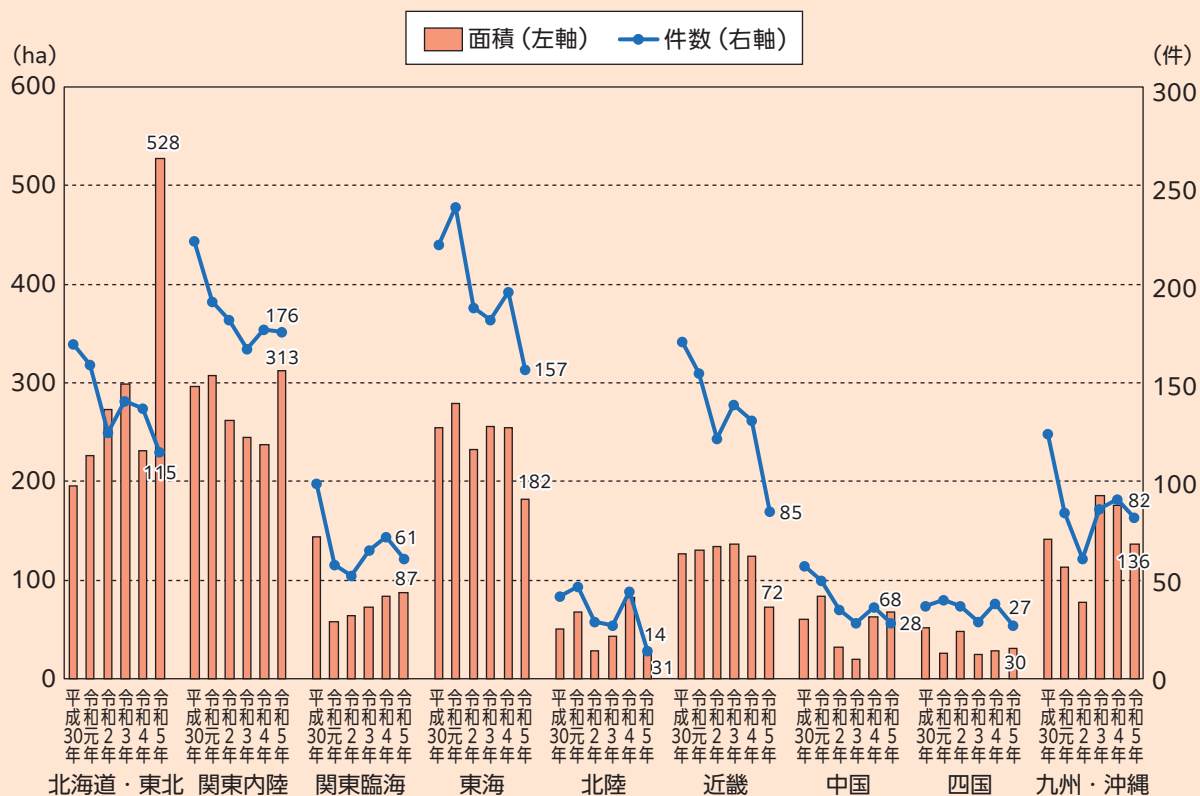
東海：静岡県、愛知県、岐阜県、三重県

近畿内陸：滋賀県、京都府、奈良県

近畿臨海：大阪府、兵庫県、和歌山県

地方圏：上記以外の県

図表59 地域別工場立地面積の推移



資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

注：地域区分は、以下のとおり。

北海道・東北：北海道、青森、岩手、秋田、宮城、山形、福島、新潟

関東内陸：茨城、栃木、群馬、山梨、長野

関東臨海：埼玉、千葉、東京、神奈川

東海：静岡、愛知、岐阜、三重

北陸：富山、石川、福井

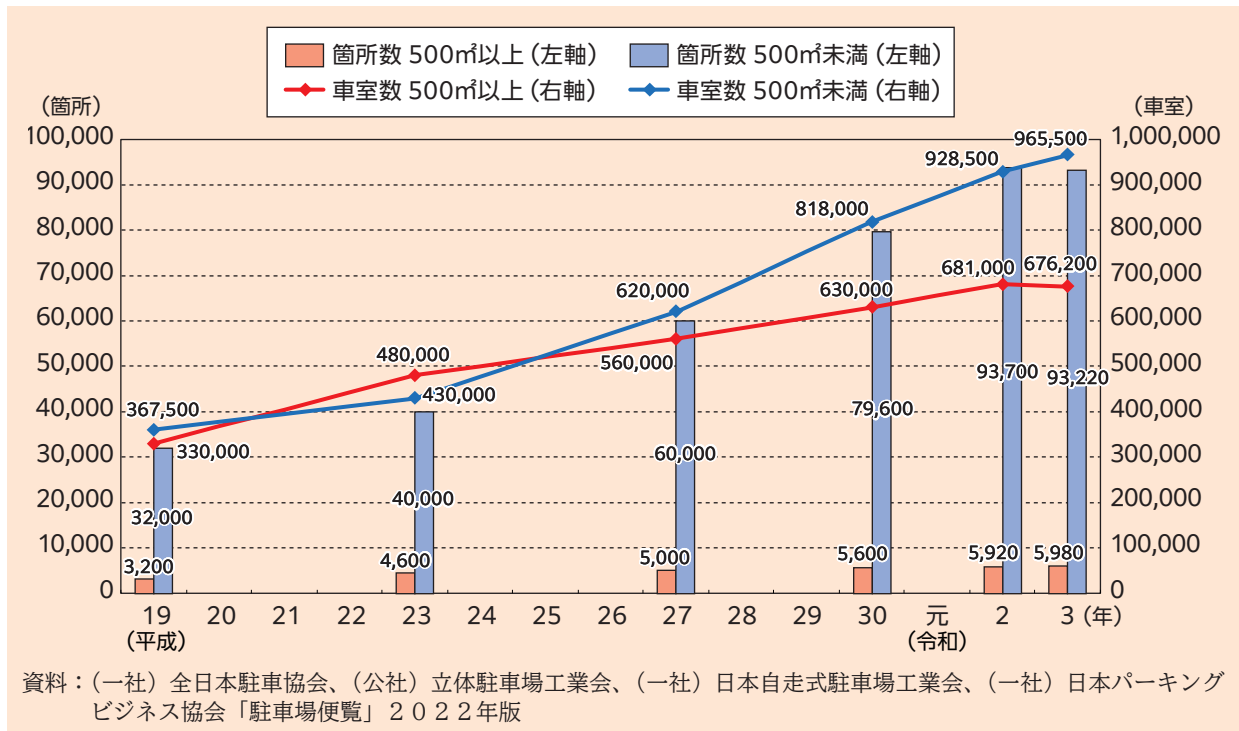
近畿：滋賀、京都、奈良、大阪、兵庫、和歌山

中国：鳥取、島根、岡山、広島、山口

四国：徳島、香川、愛媛、高知

九州・沖縄：福岡、佐賀、長崎、大分、熊本、宮崎、鹿児島、沖縄

図表60 コイン式駐車場の車室数の推移



図表61 地域別森林面積

地域	(面積：千ha、割合：%)	
	森林面積	地域の総面積に占める割合
全 国	25,446	68.2
北 海 道	5,597	71.4
東 北 (青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県)	5,651	71.1
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)	1,777	48.2
中 部 (長野県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)	3,952	71.2
近 畿 (滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)	1,838	67.2
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)	3,787	74.7
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)	2,844	63.9

資料：国土交通省

注：令和6年3月末現在の数値。

図表62 地域別耕地面積

(面積：千ha、耕地率：％)

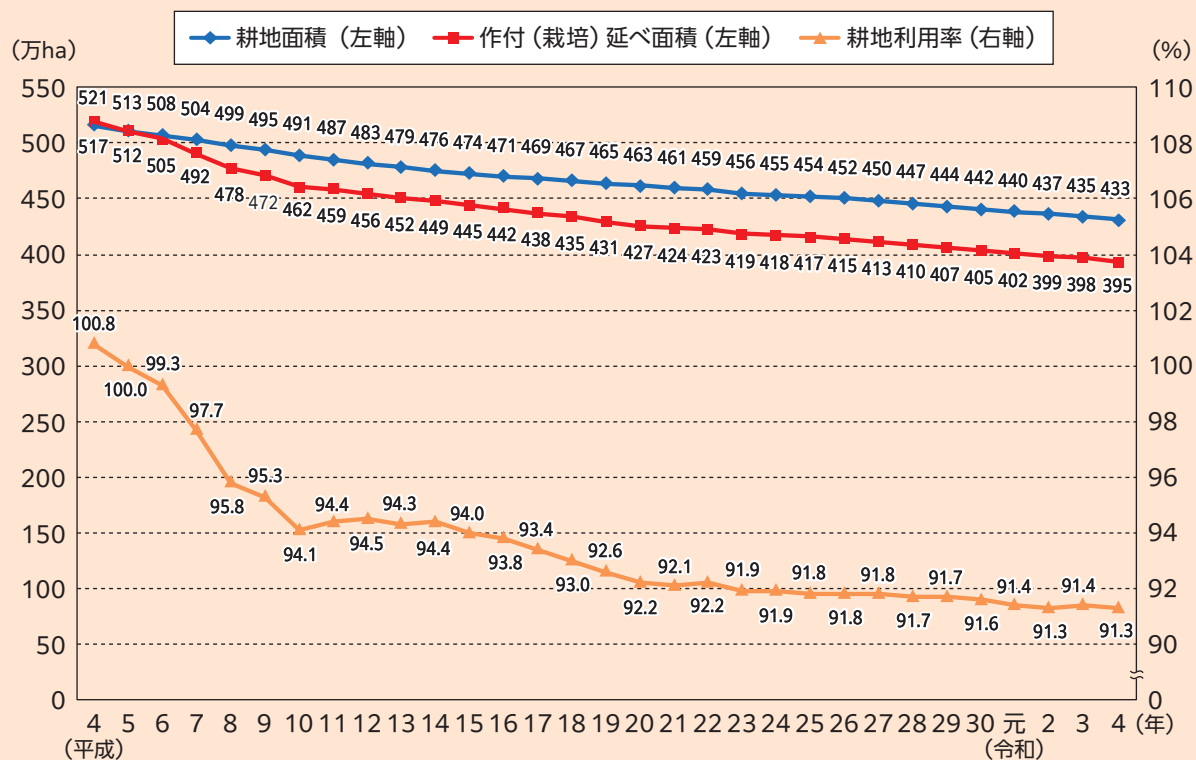
	耕地面積			耕地率
		田	畑	
全国	4,297.0	2,335.0	1,962.0	11.5
北海道	1,141.0	221.5	919.1	14.6
東北	813.8	586.8	227.0	12.2
北陸	304.7	272.8	31.9	12.1
関東・東山	688.7	386.5	302.2	13.6
東海	242.7	147.0	95.7	8.3
近畿	213.4	166.0	47.4	7.8
中国	224.9	175.0	49.9	7.0
四国	125.8	82.8	43.0	6.7
九州	506.3	295.8	210.5	12.0
沖縄	36.1	0.8	35.4	15.8

資料：農林水産省「耕地及び作付面積統計」（令和5年）

注1：「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。

注2：耕地面積は令和5年7月15日現在の数値。

図表63 耕地面積等の推移

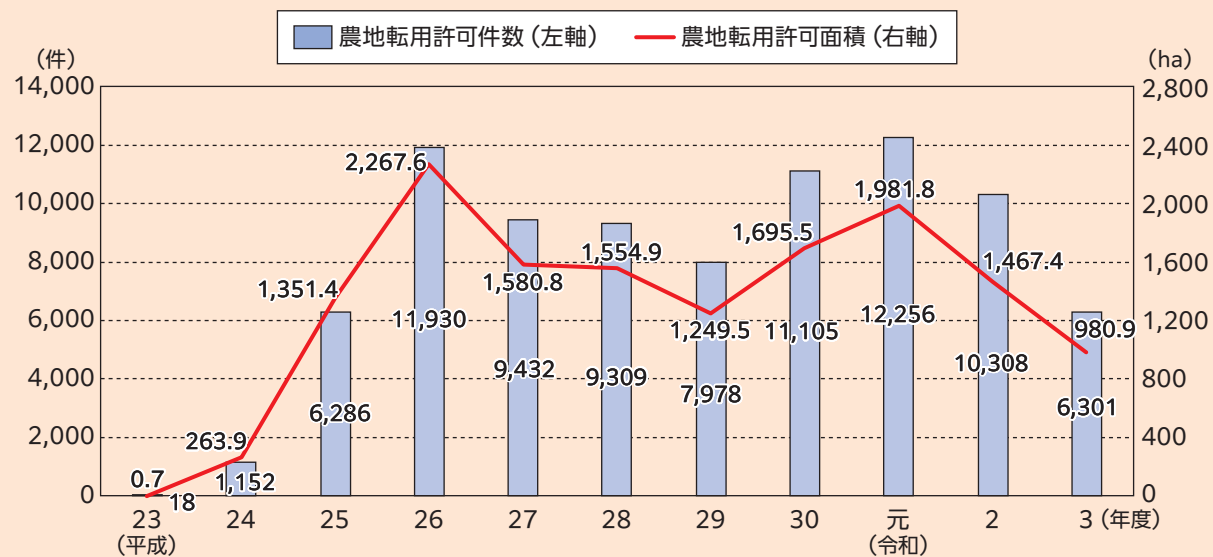


資料：農林水産省「耕地及び作付面積統計」

注1：耕地利用率とは、耕地面積に対する作付（栽培）延べ面積の割合。

注2：耕地面積は各年とも7月15日現在の数値。

図表64 農地に太陽光発電設備を設置するための農地転用許可実績



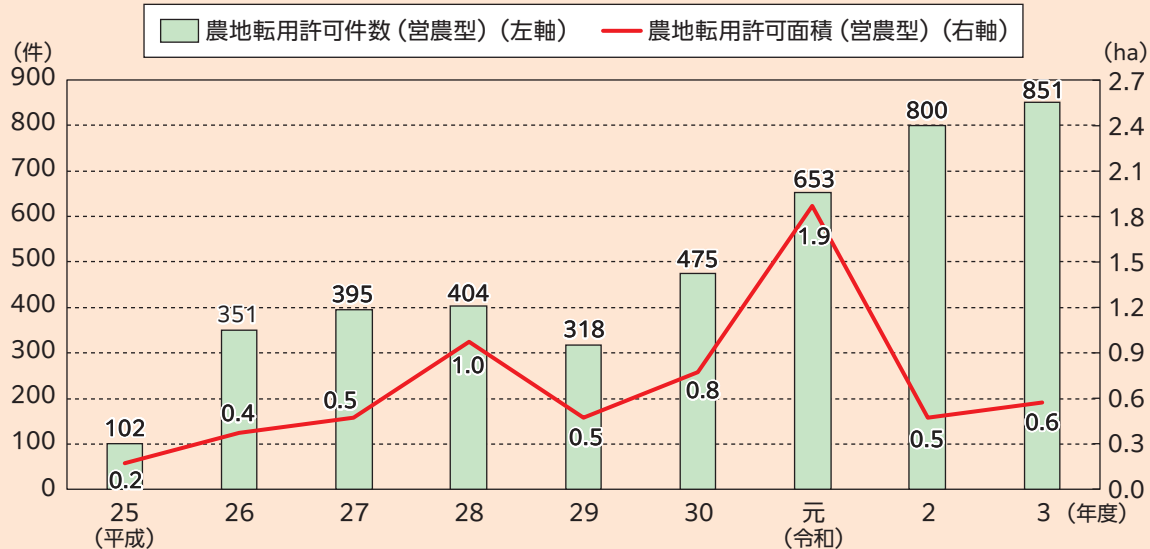
資料：農林水産省

注1：営農型太陽光発電を除く。

注2：令和3年度に、令和2年度末までの件数・面積について調査した結果、一部修正を行っている。

図表65

営農型太陽光発電設備を設置するための農地転用許可実績



資料：農林水産省

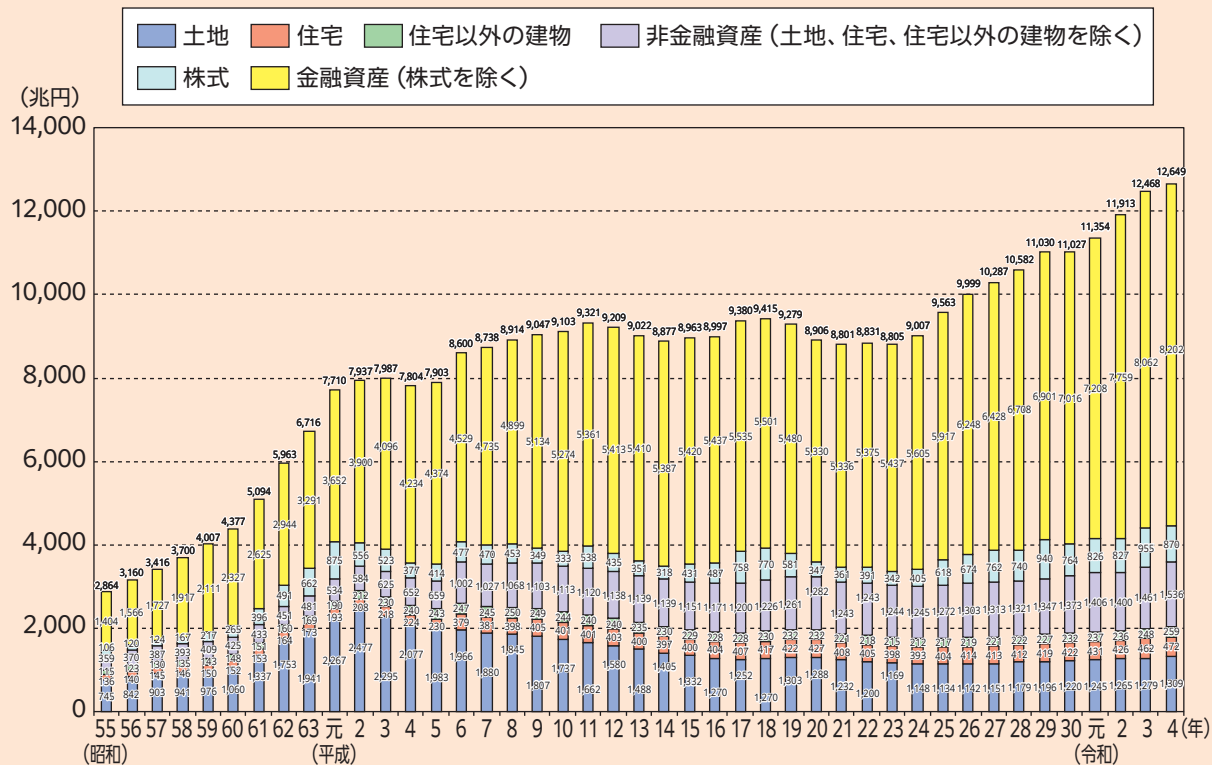
注1：再許可を含む。

注2：令和3年度に、令和2年度末までの件数・面積について調査した結果、一部修正を行っている。

資料編

図表66

我が国の資産額の推移

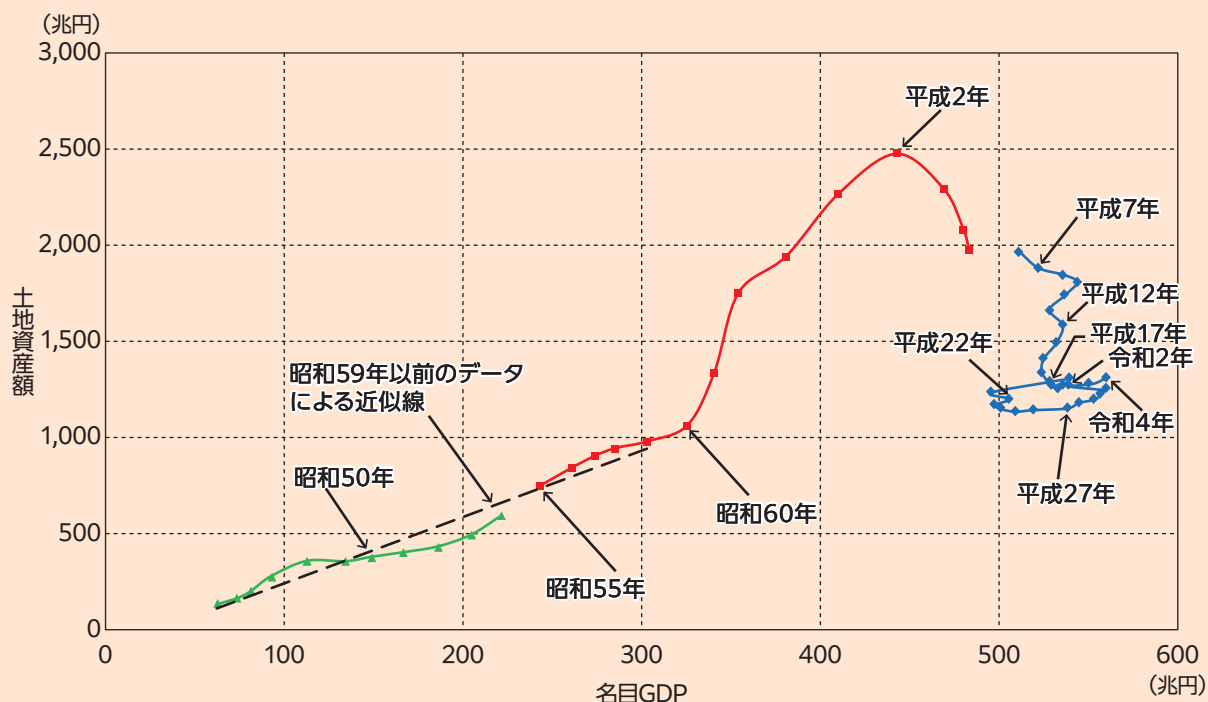


資料：内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成

注1：平成5年以前、平成6年以後で推計の基準が異なる（平成5年以前の値は「平成21年度国民経済計算」、平成6年以降は「令和4年度国民経済計算」による）。

注2：各年とも年末現在の数値。

図表67 名目GDPと土地資産額の推移



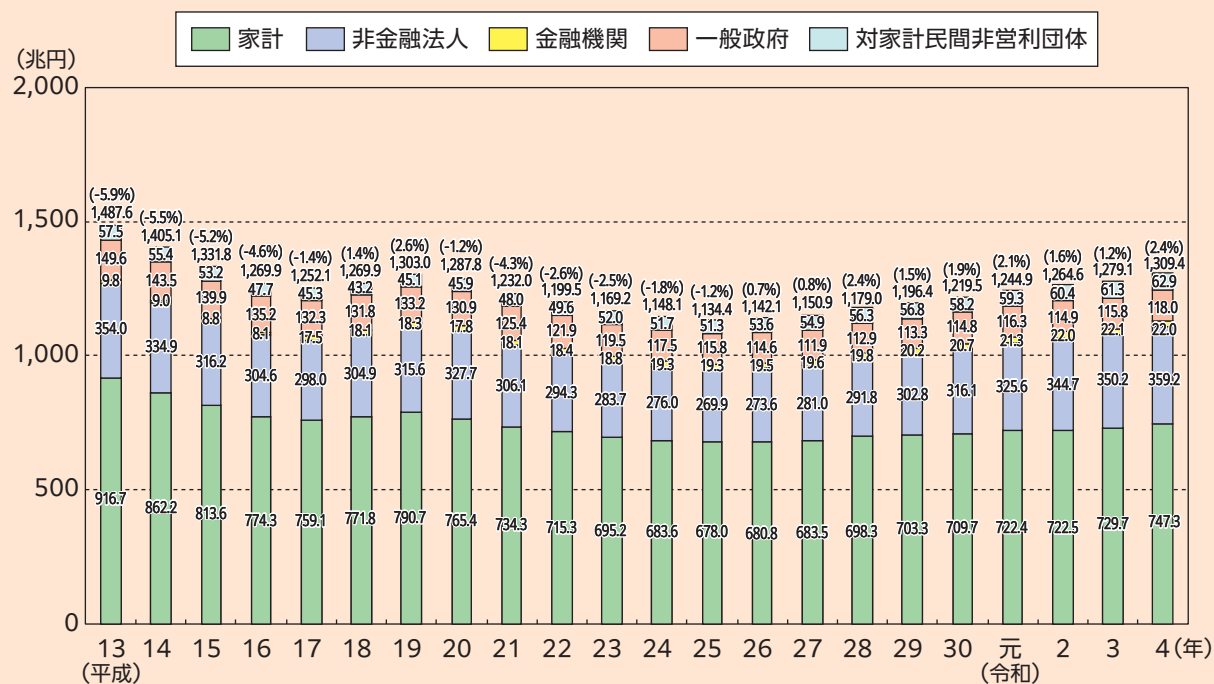
資料：内閣府「国民経済計算」より作成

注：昭和54年以前は平成2年基準値（平成10年度国民経済計算年次推計より作成）

昭和55年から平成5年までは平成12年基準値（平成21年度国民経済計算年次推計より作成）

平成6年以降は平成27年基準値（令和4年度国民経済計算年次推計より作成）

図表68 制度部門別土地資産額の推移



資料：内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成

注1：（ ）内は、対前年伸び率。

注2：各年とも年末現在の数値。

図表69 法人所有土地・建物及び世帯所有土地の資産額

(資産額：10億円、率：%)

土地の種類		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年	
		土地資産額	構成率	土地資産額	構成率	土地資産額	構成率	土地資産額	構成率	土地資産額	構成率
法人土地	土地全体	616,540	100.0	405,812	100.0	381,925	100.0	345,417	100.0	387,240	100.0
	事業用資産	500,838	81.2	336,793	83.0	324,239	84.9	295,172	85.5	321,565	83.0
	宅地など	494,127	80.1	333,829	82.3	321,675	84.2	292,643	84.7	318,972	82.4
	農地	2,681	0.4	1,247	0.3	1,332	0.3	1,163	0.3	1,480	0.4
	山林	4,030	0.7	1,717	0.4	1,232	0.3	1,367	0.4	1,113	0.3
	棚卸資産	51,896	8.4	20,907	5.2	16,581	4.3	13,141	3.8	15,041	3.9
	特殊用途土地	63,805	10.3	48,110	11.9	41,105	10.8	36,653	10.6	42,394	10.9
世帯土地	土地全体	...	...	747,883	100.0	591,491	100.0	598,387	100.0	595,671	100.0
	現住居の敷地	...	...	436,098	58.3	389,512	65.9	366,003	61.2	378,381	63.5
	現住居の敷地以外	...	...	311,785	41.7	201,979	34.1	232,385	38.8	217,290	36.5
	宅地など	...	...	174,118	23.3	115,237	19.5	145,235	24.3	157,273	26.4
	農地	...	...	125,314	16.8	81,256	13.7	80,928	13.5	55,446	9.3
	山林	...	...	12,353	1.7	5,486	0.9	6,221	1.0	4,571	0.8
建物敷地		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年	
		建物資産額	構成率	建物資産額	構成率	建物資産額	構成率	建物資産額	構成率	建物資産額	構成率
法人建物	建物全体	...	...	84,058	100.0	89,045	100.0	80,229	100.0	123,736	100.0
	工場敷地以外	...	...	70,428	83.8	74,772	84.0	67,454	84.1	98,889	79.9
	工場敷地	...	...	13,630	16.2	14,273	16.0	12,775	15.9	24,847	20.1

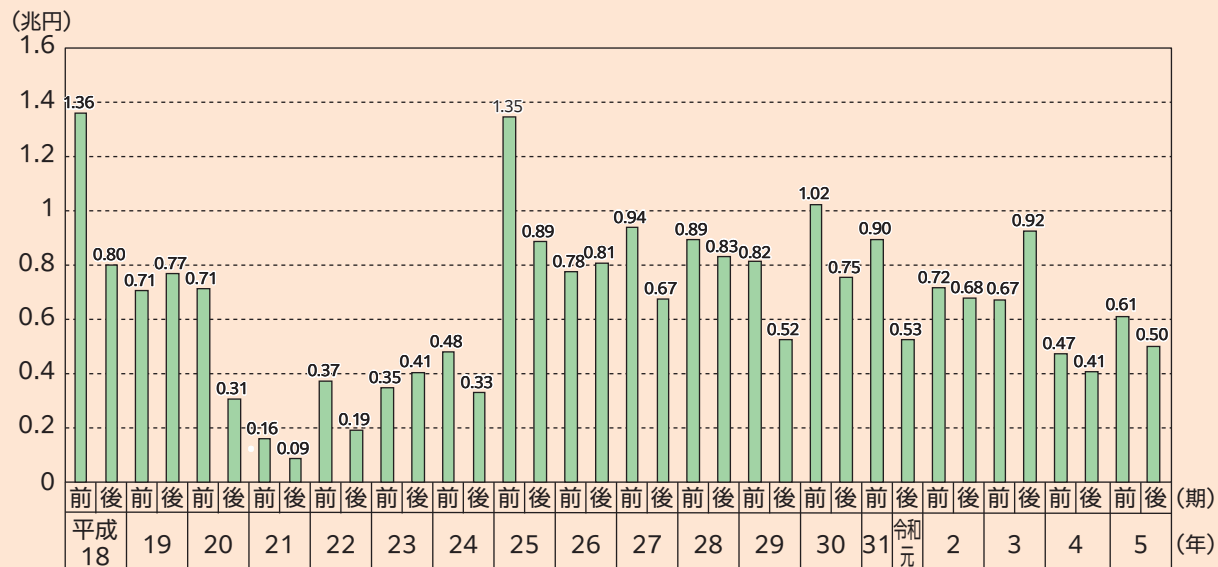
資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：土地全体及び建物全体には「不詳」を含む。

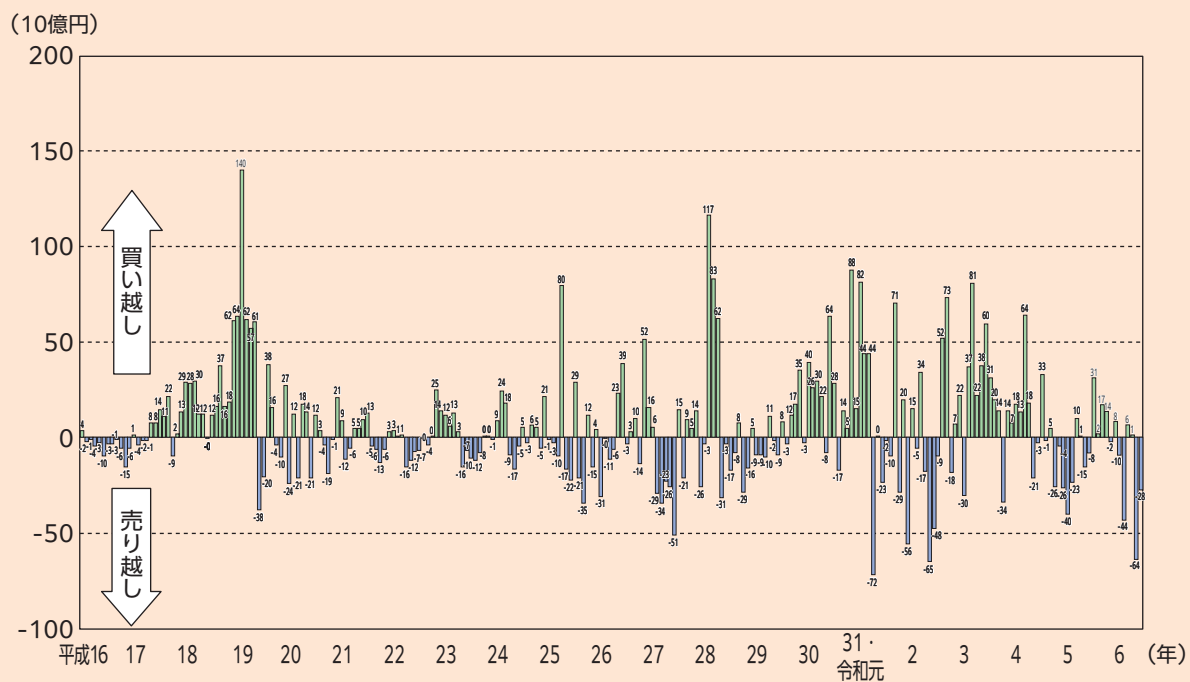
注2：計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計は一致しない場合がある。

4. 不動産投資市場の動向

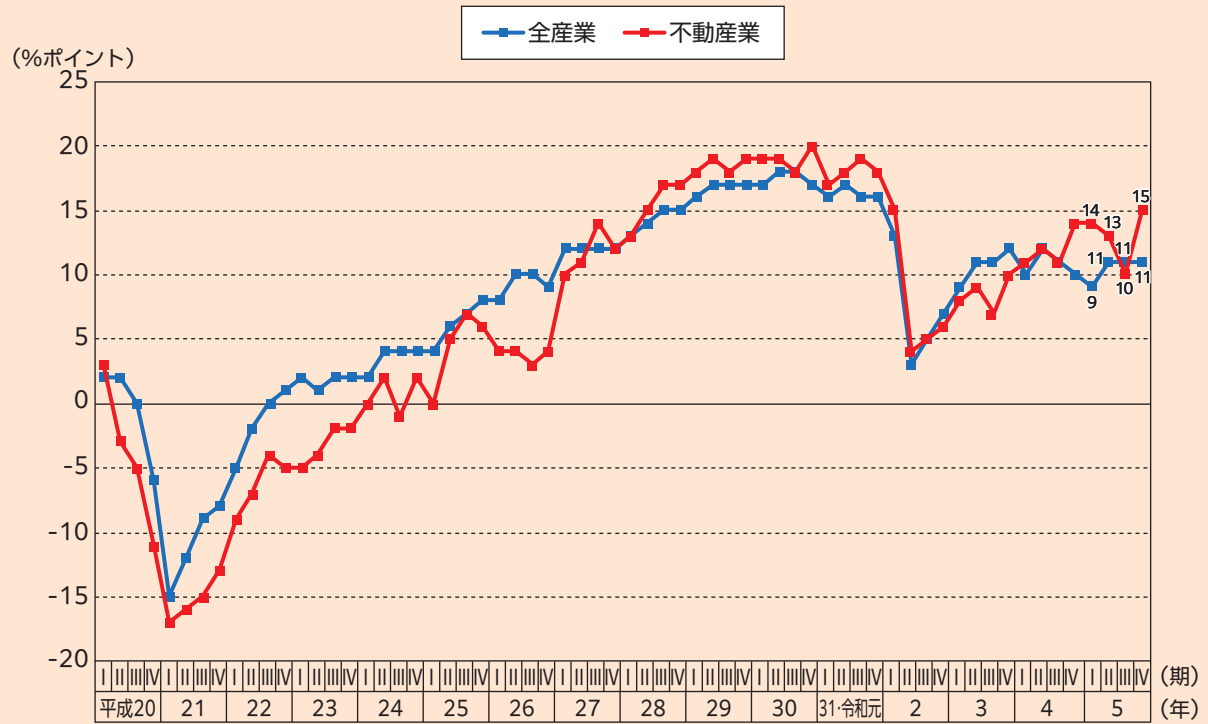
図表70 Jリート資産取得額の推移



図表71 Jリートにおける外国人の売買状況



図表72 資金繰り判断D Iの推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より国土交通省作成

注：D Iは「楽である」(回答社数構成比)－「苦しい」(回答社数構成比)。

5. 国土利用計画関連の動向

(1) 国土利用計画体系

① 国土利用計画

国土利用計画は、国土利用計画法に示されている「国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図る」との基本理念に即して策定する、国土の利用に関して基本となる計画であり、全国計画、都道府県計画、市町村計画から構成される。国土利用計画においては、「国土の利用に関する基本構想」、農地、森林、宅地等の国土の利用区分ごとの規模の目標とその地域別の規模の目標を示す「国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要」及び「これらを達成するために必要な措置の概要」を定めることとしている。

全国計画は、国土の利用に関する基本的な方向を示すものである。第六次となる全国計画（令和5年7月閣議決定）では、人口減少や高齢化などの国土利用をめぐる基本的条件の変化と課題を踏まえ、「地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理」、「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理」、「健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理」などを基本方針とし、持続可能で自然と共生した国土利用・管理を目指すこととしている。

都道府県計画は、全国計画を基本として都道府県の区域内における国土利用の方向を示し、かつ、土地利用基本計画及び市町村計画の基本となるものであり、あらかじめ市町村長等の意見を聴取した上で定められるものである。

市町村計画は、都道府県計画を基本として市町村の区域内における国土利用の方向を示すものであり、公聴会の開催等住民の意向を十分反映させるための措置を講じた上で定められるものである。

第六次全国計画の策定を受け、多くの都道府県、市町村において計画の策定、見直しが順次進められているところである（図表73）。

図表73 国土利用計画市町村計画策定状況

(件数、率：%)

	市町村数 (a)	策定数 (b)	策定率 (b/a)
北海道	179	83	46.4
東北（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県）	257	197	76.7
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）	343	104	30.3
北陸（富山県、石川県、福井県）	51	12	23.5
中部（長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）	237	142	59.9
近畿（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）	198	56	28.3
中国（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県）	107	37	34.6
四国（徳島県、香川県、愛媛県、高知県）	95	45	47.4
九州（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）	274	168	61.3
合 計	1,741	844	48.5

資料：国土交通省

注1：策定数には、計画の目標年次を経過しているものも含む。

注2：首都圏の市町村数には、地方自治法第281条に定める特別区を含む。

注3：令和6年3月末現在の数値。

② 土地利用基本計画及び土地利用規制

ア 土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画（全国計画及び都道府県計画）を基本とし、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域を定めるとともに、土地利用の調整等に関する事項を内容として都道府県が作成するものである。関係行政機関や地方公共団体は、この土地利用基本計画に即して適正かつ合理的な土地利用規制が図られるよう措置を講ずることとされており、土地利用に関する行政部内の総合調整機能を果たすものである。また、土地取引については直接的に、開発行為については都市計画法を始めとする個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たすものである。

土地利用基本計画における五地域（都市、農業、森林、自然公園及び自然保全）は、それぞれ、個別規制法に基づく地域・区域等の指定がこの五地域に即して行われることを予定して定めている（図表74）。

図表74 五地域の指定状況

令和6年3月末現在

（面積：千ha、割合：％）

地域		三大都市圏		地方圏		全国	
		面積	割合	面積	割合	面積	割合
五地域	都市地域	2,842	52.9	7,437	23.3	10,279	27.6
	農業地域	1,646	30.6	15,785	49.4	17,431	46.7
	森林地域	3,197	59.5	22,249	69.7	25,446	68.2
	自然公園地域	1,126	21.0	4,647	14.6	5,773	15.5
	自然保全地域	19	0.4	86	0.3	105	0.3
	五地域計	8,830	164.3	50,204	157.3	59,034	158.3
白地地域		53	1.0	356	1.1	409	1.1
単純合計		8,883	165.3	50,560	158.4	59,444	159.4
国土面積		5,374	100.0	31,923	100.0	37,297	100.0

令和5年3月末現在

（面積：千ha、割合：％）

地域		三大都市圏		地方圏		全国	
		面積	割合	面積	割合	面積	割合
五地域	都市地域	2,842	52.9	7,437	23.3	10,279	27.6
	農業地域	1,646	30.6	15,786	49.5	17,433	46.7
	森林地域	3,197	59.5	22,252	69.7	25,450	68.2
	自然公園地域	1,126	21.0	4,506	14.1	5,632	15.1
	自然保全地域	19	0.4	85	0.3	105	0.3
	五地域計	8,831	164.3	50,067	156.8	58,898	157.9
白地地域		53	1.0	348	1.1	401	1.1
単純合計		8,884	165.3	50,415	157.9	59,299	159.0
国土面積		5,374	100.0	31,923	100.0	37,297	100.0

資料：国土交通省

注1：地方圏面積及び全国面積には、歯舞、色丹、国後及び択捉の各島の面積は含まれていない。

注2：五地域が重複して指定されているものもあり、五地域を単純に合計した面積は、全国土面積に対して約1.6倍となっている。

注3：三大都市圏は、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（岐阜県、愛知県、三重県）、大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）である。

注4：総数と内訳の計が一致しないのは、四捨五入によるものである。

イ 土地利用規制

国土利用計画法では、土地の利用について土地取引段階において規制を行い、開発・利用を行う段階での規制等は個別の法律に委ねている。個別の法律における土地利用規制の概要は、次のとおりである。

(ア) 都市地域における土地利用規制

都市計画法では、(a) 都市計画区域の指定（令和5年3月末現在、1,352市町村、約1,029万ha、うち市街化区域約146万ha）、(b) 市街化区域及び市街化調整区域の区分、(c) 用途地域等の決定、(d) 開発行為の許可等に関する措置を定めている（図表75、図表76）。

図表75 都市計画区域の指定状況

(件、面積：千ha、割合：%)

区 分	総 数			計	都 市 計 画 区域数	面 積
	市	町	村			
都 市 計 画 区 域 (A)	787	529	36	1,352	997	10,285
区 域 区 分 決 定 済	436	171	11	618	248	5,215
用 途 地 域	759	414	20	1,193	817	1,875
全 国 (B)	793	743	183	1,719	—	37,798
(A) / (B)	99.2	71.2	19.7	78.7	—	27.2

資料：国土交通省「都市計画現況調査」

注1：東京都区部は、1市とした。

注2：線引き完了済み都市計画区域の内訳は、市街化区域1,455千ha、市街化調整区域3,760千haである。

注3：令和5年3月31日現在の数値。

図表76 都市計画法第29条に基づく開発許可の状況

(件、面積：ha)

年度	区域区分設定済都市計画区域						非線引都市 計画区域		準都市 計画区域		「都市計画区域・ 準都市計画区域」外		合計	
	市街化区域		市街化調整区域		小計		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								
平成 15	10,157	2,996	10,637	1,370	20,794	4,366	1,153	1,218	0	0	63	272	22,010	5,856
16	10,330	3,399	11,870	1,716	22,200	5,115	1,620	1,399	0	0	54	174	23,874	6,688
17	9,947	3,119	12,808	1,933	22,755	5,052	1,580	1,608	0	0	70	215	24,405	6,875
18	10,057	3,137	14,232	2,150	24,289	5,287	1,672	1,566	0	0	81	442	26,042	7,295
19	9,535	3,386	13,650	2,503	23,185	5,889	1,634	2,276	0	0	74	272	24,893	8,437
20	8,608	2,910	13,834	2,297	22,442	5,207	1,459	1,729	13	40	78	549	23,992	7,525
21	6,876	2,282	12,847	1,712	19,723	3,994	1,012	1,162	21	143	49	263	20,805	5,562
22	8,082	2,657	12,450	1,829	20,532	4,486	1,159	1,266	16	21	48	194	21,755	5,967
23	8,577	2,612	12,096	1,495	20,673	4,107	1,241	1,394	13	12	52	619	21,979	6,132
24	9,452	2,869	12,586	1,918	22,038	4,787	1,443	1,195	14	30	51	174	23,546	6,186
25	9,899	3,000	13,321	1,703	23,220	4,703	1,537	1,520	11	13	95	498	24,863	6,734
26	8,989	2,602	11,057	1,739	20,046	4,341	1,338	1,510	21	119	103	354	21,508	6,324
27	8,765	2,933	11,058	1,738	19,823	4,671	1,324	1,113	9	9	59	280	21,215	6,073
28	9,070	2,702	11,587	1,749	20,657	4,451	1,498	1,252	9	8	61	439	22,225	6,150
29	8,792	2,910	11,339	1,851	20,131	4,761	1,518	1,864	19	39	50	217	21,718	6,881
30	8,733	2,564	11,618	1,534	20,351	4,098	1,566	1,375	19	56	58	270	21,994	5,799
令和 元	7,862	2,344	11,149	1,733	19,011	4,077	1,417	1,226	11	29	33	162	20,472	5,494
2	7,142	2,247	10,606	1,727	17,748	3,974	1,296	1,103	15	41	35	191	19,094	5,308
3	7,229	2,200	11,926	1,759	19,155	3,959	1,379	1,218	14	63	43	173	20,591	5,414
4	7,008	2,050	11,279	1,575	18,287	3,625	1,401	1,237	19	38	39	199	19,746	5,098

資料：国土交通省

(イ) 農業地域における土地利用規制

農振法では、(a) 農業振興地域の指定、(b) 農用地区域の設定等を内容とする農業振興地域整備計画の策定、(c) 農用地区域内における開発行為の制限、(d) 土地利用に関する勧告及び交換分合等を定めている（図表77）。

また、農地法では、耕作者の地位の安定、土地の農業上の効率的な利用の促進及び農業生産力の増進を図る観点から、農地等の権利移転や転用の制限等の措置を定めている（図表78）。

図表77 農用地区域の状況

(万ha)

総面積	農用地	混牧林地	混牧林地以外の 山林原野	農業用施設用地	その他
465	417	6	33	5	4

資料：農林水産省

注1：市町村から報告のあった数値を集計したもの。

注2：農用地の面積は、田、畑、樹園地及び採草放牧地の面積の合計。再生利用が可能な荒廃農地（A分類）を含む。

注3：令和4年12月31日現在の数値。

注4：数値は四捨五入の関係で計が一致しない場合がある。

図表78 転用用途別にみた農地転用の状況

(ha)

区分 年	住宅用地	工・鉱業 用地	学校用地	公園、運 動場用地	道路、水 路、鉄道 等用地	商業サー ビス等 用地	その他 建設施設 用地	植 林 その他	合 計
平成18	5,271	439	55	123	1,775	1,705	5,762	1,827	16,959
19	4,970	575	74	101	1,369	1,779	5,594	1,720	16,182
20	4,546	471	56	117	1,327	1,113	4,979	3,236	15,846
21	3,708	382	63	109	1,360	870	4,079	3,121	13,692
22	3,794	323	80	88	841	808	4,197	2,157	12,288
23	3,864	258	80	98	842	764	3,564	1,823	11,292
24	4,160	291	93	86	837	938	3,902	1,688	11,996
25	4,537	251	65	100	1,032	1,022	4,721	2,076	13,804
26	4,065	406	97	109	1,143	960	5,843	2,610	15,233
27	4,204	316	101	73	855	1,017	6,004	3,938	16,508
28	4,193	384	98	65	759	913	6,217	3,814	16,443
29	4,093	444	79	65	643	884	6,622	4,850	17,681
30	4,115	476	66	71	757	935	7,114	3,770	17,304
令和元	3,924	529	94	54	584	811	7,292	3,489	16,778
2	3,388	496	99	56	636	682	6,440	4,268	16,066
3	3,746	445	74	52	533	849	6,165	3,704	15,568

資料：農林水産省「農地の移動と転用」、「農地の権利移動・借賃等調査」

(ウ) 森林地域における土地利用規制

森林法では、(a) 保安林及び保安施設地区の指定並びにそれらの区域内における立木の伐採、土地の形質の変更等についての許可制、(b) 地域森林計画の対象となっている民有林（保安林等を除く。）における一定規模を超える開発行為の許可制等に関する措置を定めている（図表79、図表80）。

図表79 森林面積及び保安林面積の推移

(面積：千ha、割合：%)

年度		昭和55	60	平成元	6	13	18	23	28	令和元	3	4
区分												
森林面積	総数(A)	25,279	25,255	25,212	25,146	25,121	25,097	25,081	25,048	25,048	25,048	25,025
	国有林	7,907	7,887	7,861	7,844	7,838	7,686	7,674	7,659	7,659	7,659	7,657
	民有林	17,372	17,368	17,351	17,302	17,283	17,411	17,407	17,389	17,389	17,389	17,368
保安林面積	総数(B)	7,317	7,981	8,224	8,512	9,052	11,763	12,053	12,184	12,230	12,261	12,273
	国有林	3,727	3,936	3,984	4,072	4,309	6,763	6,899	6,919	6,918	6,917	6,919
	民有林	3,591	4,046	4,240	4,440	4,743	4,999	5,155	5,265	5,312	5,344	5,354
(B) / (A)		29	32	33	34	36	47	48	49	49	49	49

資料：林野庁

注1：森林面積は、森林法第2条第1項に規定する森林の面積。

注2：保安林面積は、実面積。

注3：国有林は、林野庁所管以外の国有林を含む。

注4：各年度末現在の数値である。ただし、令和元、3年度の森林面積は平成28年度末の数値。

図表80 森林法第10条の2に基づく林地開発許可の状況

(件)

年度	件数															
	平成19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3	4
開発行為の目的																
工事・事業場用地の造成	75	72	61	43	46	70	175	304	322	322	271	297	296	161	110	156
住宅用地の造成	29	15	9	8	6	10	10	9	9	10	9	6	9	5	2	5
別荘地の造成	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
ゴルフ場の設置	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
レジャー施設の設置	8	6	7	5	4	4	4	2	4	3	3	3	4	7	4	6
農用地の造成	61	58	44	48	53	38	18	23	35	34	23	26	28	31	17	32
土石の採掘	108	111	82	94	85	79	103	110	103	92	79	63	53	71	55	56
道路の新設又は改築	15	18	11	21	19	10	13	12	20	13	7	7	6	3	2	0
その他	34	27	23	27	24	17	35	28	25	27	30	36	41	39	40	28
計	333	311	238	247	238	228	358	488	518	501	423	438	437	318	230	284

(ha)

年度	面積															
	平成19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3	4
開発行為の目的																
工事・事業場用地の造成	518	465	297	213	128	489	869	1,941	2,302	2,861	2,547	2,421	3,569	1,306	872	789
住宅用地の造成	111	34	38	36	35	28	-14	-37	36	62	85	11	36	17	9	10
別荘地の造成	10	12	1	0	0	-1	0	0	9	0	0	-2	0	7	0	4
ゴルフ場の設置	9	9	0	1	3	8	0	-29	-25	0	-56	5	-55	0	0	0
レジャー施設の設置	23	-33	9	22	11	53	29	13	17	9	7	44	34	50	29	23
農用地の造成	292	231	223	184	195	205	126	128	162	138	96	105	131	163	90	107
土石の採掘	1,009	899	788	879	784	720	1,066	1,148	954	999	682	669	716	627	721	717
道路の新設又は改築	249	87	146	170	215	133	89	66	113	45	43	76	37	21	9	5
その他	181	186	102	84	87	146	169	90	167	167	220	203	183	219	251	209
計	2,402	1,890	1,604	1,589	1,458	1,781	2,334	3,320	3,735	4,281	3,624	3,532	4,651	2,410	1,981	1,863

資料：農林水産省

注1：面積は、土地の形質の変更に係る面積であって、開発区域に残置する森林の面積は含まない。

注2：件数は、新規許可処分に係るものであって、面積は、当該年度の新規許可処分面積に当該年度の変更許可処分による増減面積を加えたもの。

注3：「その他」には産業廃棄物処理場、残土処理場、福祉施設、墓地等が含まれる。

(エ) 自然公園地域における土地利用規制

自然公園法では、国立公園・国定公園等を指定しており、公園内の特別保護地区、特別地域、普通地域等における工作物の新改増築、木竹の伐採、植物採取、土石の採取等の行為について、環境大臣又は都道府県知事への許可申請や届出等が必要である（図表81）。

図表81 国立公園等の指定状況

（面積：千ha、割合：％）

区分	公園数	公園面積 (A)	特別地域 面積 (B)	(B/A)	特別保護 地区面積 (C)	(C/A)	普通地域 面積 (D)	(D/A)
国立公園	34	2,196	1,620	73.8	292	13.3	576	26.2
国定公園	58	1,495	1,360	91.0	66	4.4	135	9.0
都道府県立自然公園	311	1,915	679	35.5	-	-	1,236	64.5

資料：環境省

注1：特別地域の面積には、特別保護地区の面積を含む。

注2：令和6年3月末現在の数値。

(オ) 自然環境保全地域における土地利用規制

自然環境保全法では、(a) 原生自然環境保全地域・自然環境保全地域等の指定並びに原生自然環境保全地域内における立入制限地区及び自然環境保全地域内における特別地区等の指定、(b) 原生自然環境保全地域内における開発行為等の禁止及び立入制限地区における立入禁止、(c) 自然環境保全地域内の特別地区等における開発行為等の許可及び普通地区における届出等に関する措置を定めている（図表82）。

図表82 自然環境保全地域等の面積

（面積・地区：ha、比率：％）

区分	地域数	面積 (A)	特別地区及び 海域特別地区 [野生動植物保護地区] (B)	比率 (B/A)
原生自然環境保全地域	5	5,631	—	—
自然環境保全地域	10	22,542	18,343 (14,868)	81.4 (66.0)
都道府県自然環境保全地域	546	77,517	25,494 (2,836)	32.9 (3.7)

資料：環境省

注1：原生自然環境保全地域は、南硫黄島、屋久島、大井川源流部、十勝川源流部、遠音別岳の5か所である。

注2：自然環境保全地域は、早池峰、稲尾岳、大平山、利根川源流部、白髪岳、大佐飛山、和賀岳、笹ヶ峰、崎山湾・網取湾、白神山地の10か所である。

注3：令和6年3月末現在の数値。

(2) 自然環境保全等のための土地利用規制

① 生息地等保護区における土地利用規制等

「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」に基づき指定された国内希少野生動植物種の保存のため必要があるときは、その生息・生育地を生息地等保護区に指定することができ、また、生息地等保護区の区域内で特に必要があると認める区域を管理地区として指定することができる。生息地等保護区においては工作物の新築等を行う際にはあらかじめ環境大臣に届け出る必要があり、また、管理地区内においては上記届出を必要とする行為に加えて木竹の伐採等の行為を行う際には、あらかじめ環境大臣の許可が必要である（図表83）。

図表83 生息地等保護区の現況

(面積：ha)

区分	箇所数	面積
生息地等保護区	10	1,489.18
うち管理地区	10	651.07

資料：環境省

注：令和6年6月末現在の数値。

② 鳥獣保護区における土地利用規制等

「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」に基づき、鳥獣の保護を図るため特に必要があるときは、環境大臣又は都道府県知事は、国指定鳥獣保護区又は都道府県指定鳥獣保護区を指定することができる。また、鳥獣保護区の区域内に特別保護地区及び特別保護指定区域を指定し、これらの地域における工作物の設置等には、環境大臣又は都道府県知事の許可が必要となっている（図表84）。

図表84 鳥獣保護区の現況

(面積：千ha)

区分	国指定		都道府県指定		計	
	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積
鳥獣保護区	85	590	3,635	2,906	3,720	3,496
うち特別保護地区	71	165	538	142	609	307
うち特別保護指定区域	2	1	3	6	5	7

資料：環境省

注：令和6年3月31日現在の数値。

③ 特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れの実施等

「都市緑地法」に基づき、市町村による「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）」の策定を促進している。また、同法に基づく「特別緑地保全地区」の指定を促進し、緑地の保全に支障を生じるおそれのある一定の行為について許可制による制限を行うとともに、地方公共団体による土地の買入れ等を促進している。

また、「首都圏近郊緑地保全法」及び「近畿圏の保全区域の整備に関する法律」に基づき「近郊緑地保全区域」を指定し、区域内における一定の開発行為について届出制を設けるとともに、近郊緑地保全区域内の重要な部分を構成している地域については「近郊緑地特別保全地区」の指定を促進し、一定の開発行為について許可制による制限を行うとともに、地方公共団体による土地の買入れ等を促進している。

さらに、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」に基づき「歴史的風土保存区域」を指定し、区域内の一定の開発行為について届出制を設け、また、歴史的風土保存区域内の重要な部分を構成している地域については「歴史的風土特別保存地区」の指定を促進し、一定の開発行為について許可制による制限を行うとともに、地方公共団体による土地の買入れ等を促進している。

各区域及び地区の指定状況は、図表85のとおりである。なお、令和4年度末までに、約1,802haの特別緑地保全地区（近郊緑地特別保全地区を含む。）の土地の買入れが行われ、約961haの歴史的風土特別保存地区の土地の買入れが行われた。

図表85 特別緑地保全地区等の指定状況

(面積：ha)

区分	箇所数	面積
特別緑地保全地区	653	2,939
近郊緑地保全区域	25	97,330
うち近郊緑地特別保全地区	30	3,754
歴史的風土保存区域	32	20,083
歴史的風土特別保存地区	60	6,428

資料：国土交通省

注1：特別緑地保全地区は平成16年の都市緑地法改正で緑地保全地区より名称変更。

注2：令和5年3月末現在の数値。

注3：歴史的風土特別保存地区の箇所数及び面積には、明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備に関する特別措置法に基づく第1種歴史的風土保存地区及び第2種歴史的風土保存地区を含まない。

④ 保安林制度

水源の涵養^{かん}、災害の防備、生活環境の保全・形成等の公共目的を達成するため、特にこれらの機能を発揮させる必要のある森林を保安林として指定し、その森林の保全と適切な森林施業の確保を図ることによって、森林の有する公益的機能を高度に発揮させることが重要である。このため、全国森林計画に基づいた保安林の計画的な配備に努め、令和5年3月末現在の保安林の指定面積は約1,227万ha（実面積）となっている（図表86）。

図表86 保安林の指定状況

(千ha)

区分	年度	平成19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3	4
水源涵養のための保安林		8,966	9,001	9,033	9,080	9,100	9,128	9,152	9,167	9,185	9,195	9,204	9,224	9,235	9,244	9,254	9,263
災害防備のための保安林		2,855	2,860	2,876	2,898	2,911	2,919	2,926	2,933	2,940	2,945	2,952	2,959	2,963	2,967	2,972	2,976
保健・風致の保存等のための保安林		785	785	787	788	788	789	790	790	790	791	793	793	793	793	793	794
合 計		11,876	11,915	11,964	12,023	12,053	12,091	12,122	12,143	12,170	12,184	12,197	12,214	12,230	12,245	12,261	12,273

資料：農林水産省

注1：各年度とも3月31日現在の数値。

注2：水源涵養のための保安林とは、森林法第25条第1項第1号の目的、災害防備のための保安林とは、土砂の流出の防備、土砂の崩壊の防備などの第2号から第7号までの目的、保健・風致の保存等のための保安林とは、第8号から第11号までの目的を達成するために指定する保安林をいう。

注3：保安林面積の合計欄は、2以上の目的を達成するために指定する保安林があるため、内訳の合計に合致しない。

⑤ 国有林野における保護林

国土面積の約2割、森林面積の約3割を占める国有林野については、「国有林野の管理経営に関する法律」に基づき管理経営を行っており、世界遺産一覧表に記載された「知床」（北海道）、「白神山地」（青森県、秋田県）、「小笠原諸島」（東京都）、「屋久島」（鹿児島県）及び「奄美大島、徳之島、沖縄島北部及び西表島」（鹿児島県、沖縄県）を始めとする、原生的な天然林や希少な野生生物の生育・生息の場となっている森林が多く所在している。国有林野事業では、このような生物多様

性の核となる森林を保護林（令和6年4月1日現在、658箇所、1,016千ha）に設定して、厳格な保護・管理を行っている（図表87）。

図表87 保護林の現況			
(面積：千ha)			
保護林区分	特 徴	箇所数	面積
森林生態系保護地域	我が国の気候帯又は森林帯を代表する原生的な天然林を保護・管理	31	736
生物群集保護林	地域固有の生物群集を有する森林を保護・管理	97	239
希少個体群保護林	希少な野生生物の生育・生息に必要な森林を保護・管理	530	40
合 計		658	1,016

資料：農林水産省

注：令和6年4月1日現在の数値。

6. 土地関連諸制度の動向

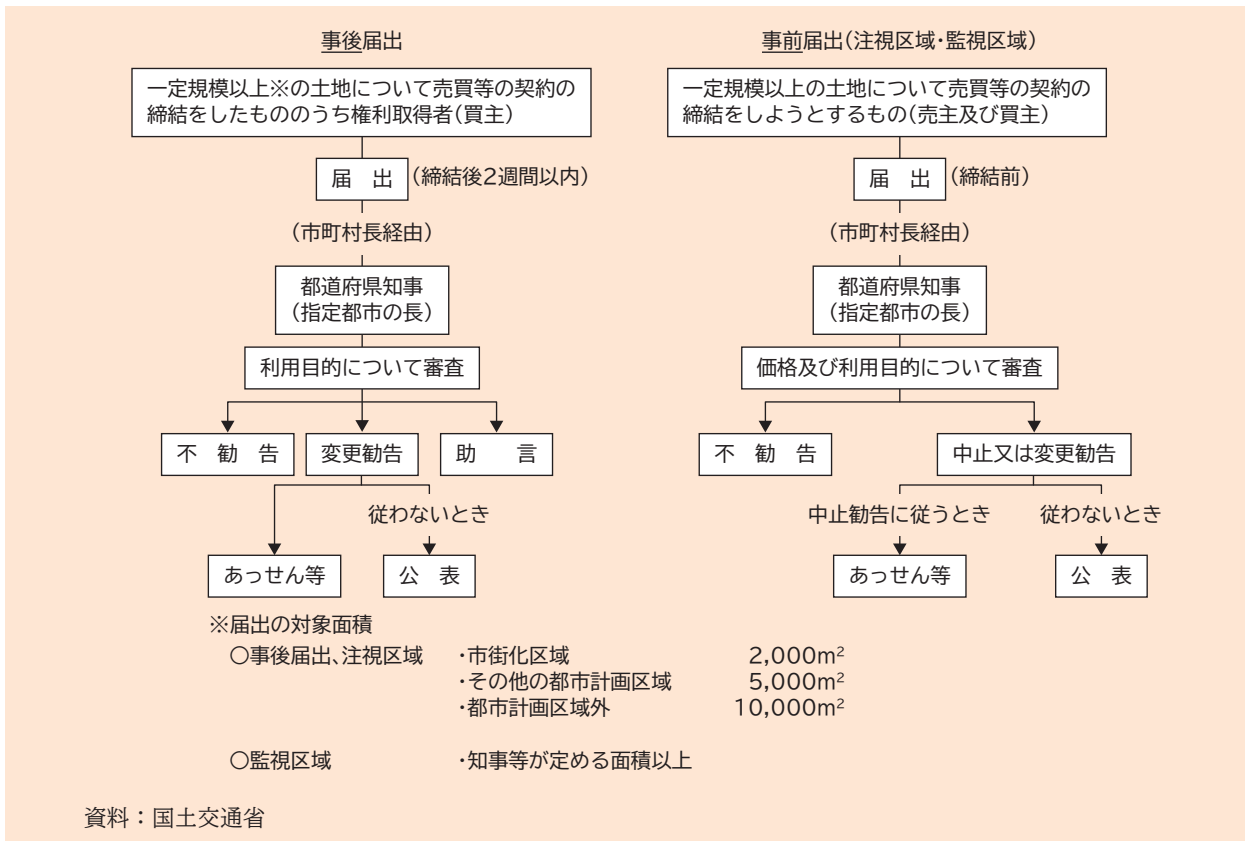
(1) 土地取引規制等

国土利用計画法においては、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、①事後届出制、②注視区域及び監視区域における事前届出制、③規制区域における許可制を設けている（図表88、図表89）。

図表88 土地取引規制制度について				
制度	事後届出制	事前届出制		許可制
区域	右3区域以外の地域	注視区域	監視区域	規制区域
区域指定要件	なし (右3区域以外の地域)	・地価の社会的経済的に相当な程度を越えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ及び地価の急激な上昇又はそのおそれ（都市計画区域）等
届出対象面積	都市計画区域内 市街化区域 // その他の区域 都市計画区域外	2,000m ² 以上 5,000m ² 以上 10,000m ² 以上	都道府県知事等が規則で定める面積（左の面積未満）以上	面積要件なし（許可制）
届出時期	契約締結後	契約締結前		契約締結前（許可制）
勧告要件	利用目的のみ ・公表された土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること	価格及び利用目的（不許可基準） ・区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること
勧告内容	利用目的の変更	契約締結中止など	同左	

資料：国土交通省

図表89 届出制フロー



① 事後届出制

大規模な土地取引に関する土地売買等の契約を締結した者のうち、権利取得者は、当該契約に係る土地の利用目的、価格等を、契約締結後2週間以内に都道府県知事又は指定都市の長（以下「都道府県知事等」という。）に届け出なければならず、都道府県知事等は、土地の利用目的が不適当な場合には、利用目的の変更を勧告することができ、勧告に従わないときにはその旨を公表することができることとされている。

事後届出の件数及び面積の推移は、図表1-2-3のとおりである。また、届出された取引のうち利用目的を審査した結果、勧告・助言をした件数及びその割合は図表90のとおりである。

図表90 事後届出があった場合において勧告・助言をした割合

		(件数：件、割合：%)																									
年	平成 10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和 元	2	3	4	5	
事後届出件数(A)	3,332	14,894	12,512	10,603	9,668	10,790	11,989	12,683	15,624	16,439	14,179	10,139	10,931	11,051	12,407	13,367	14,736	15,176	15,785	17,699	16,723	17,039	15,694	18,147	18,379	19,061	
勧告件数(B)	0	1	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
助言件数(C)	17	168	243	137	139	243	280	261	320	366	251	463	425	310	337	383	291	475	365	272	424	287	353	566	652	833	
(B+C)／A	0.5	1.1	2.0	1.3	1.4	2.3	2.3	2.1	2.0	2.2	1.8	4.6	3.9	2.8	2.7	2.9	2.0	3.1	2.3	1.5	2.5	1.7	2.2	3.1	3.5	4.4	

資料：国土交通省

注1：事後届出件数は、届出の処理月ベースである。

注2：「勧告」とは、国土利用計画法第24条の規定による土地の利用目的に関する勧告をいう。

注3：「助言」とは、国土利用計画法第27条の2の規定による土地の利用目的に関する助言をいう。

② 注視区域又は監視区域における事前届出制

ア 注視区域制度

都道府県知事等は、地価が相当程度上昇し、又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理

的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、注視区域として指定することができる。

注視区域においては、大規模な土地取引について土地売買等の契約を締結しようとする者は、当該契約に係る予定価格及び土地の利用目的を届け出なければならず、都道府県知事等は、予定価格又は土地の利用目的が不適切な場合には、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができ、勧告に従わない場合には、その旨及び当該勧告の内容を公表することができることとされている。

令和6年4月1日現在、その指定は行われていない。

イ 監視区域制度

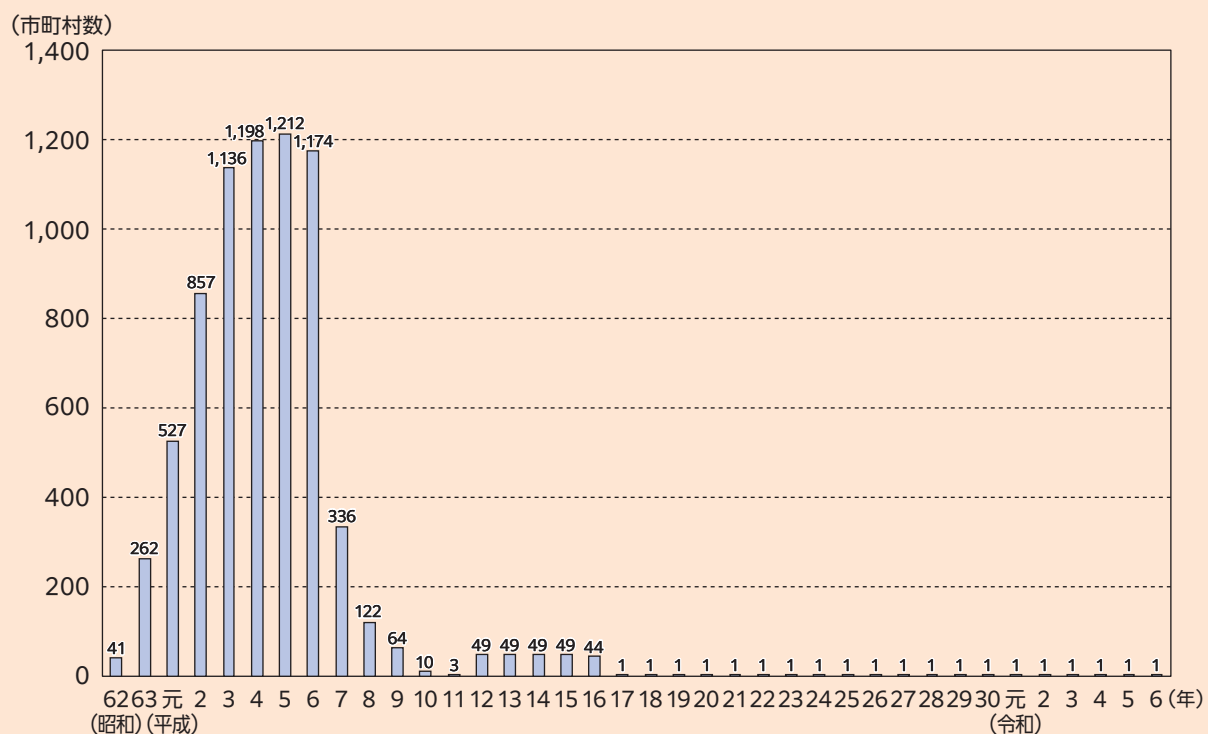
都道府県知事等は、地価が急激に上昇し、又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、監視区域として指定することができる。

監視区域においては、都道府県又は指定都市の規則により定められた面積以上の土地取引について土地売買等の契約を締結しようとする者は、当該契約に係る予定価格、土地の利用目的等を届け出なければならず、都道府県知事等は、予定価格又は土地の利用目的が不適切な場合には、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができ、勧告に従わない場合には、その旨及び当該勧告の内容を公表することができることとされている。

監視区域は、平成5年のピーク時には58団体（1,212市町村）において指定されていた。その後、地価の下落・沈静化傾向等を踏まえ、都道府県知事等が監視区域の指定解除を機動的かつ弾力的に行い、平成11年末には、監視区域を指定している団体は1都（1村）となった（図表91）。

その後、国会等移転審議会答申において国会等の移転先候補地が選定されたことに伴い、平成12年1月に関係8府県（48市町村）で監視区域が指定されていたが、令和6年4月1日現在、監視区域を指定している団体は、1都（1村）となっている（図表92）。

図表91 監視区域指定市町村数の推移



資料：国土交通省

注：昭和62年は8月1日現在、昭和63年～令和6年は4月1日現在の数値。

図表92 監視区域の指定を行っている団体

都道府県名 (市町村数)	市 町 村 名	届出対象面積 (下記の面積以上)	指定期間
東 京 都 (1 村)	小笠原村 (都市計画区域のみ)	500m ²	令和2年1月5日 ～令和7年1月4日

資料：国土交通省

注：令和6年4月1日現在の数値

③ 規制区域における許可制

都道府県知事は、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又はそのおそれがある、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区域等を、規制区域として指定することができる。

規制区域においては、原則として、全ての土地取引を許可に係らしめ、自己利用等の一定の場合を除き、土地取引が規制されている。

令和6年4月1日現在、その指定は行われていない。

④ 遊休土地制度

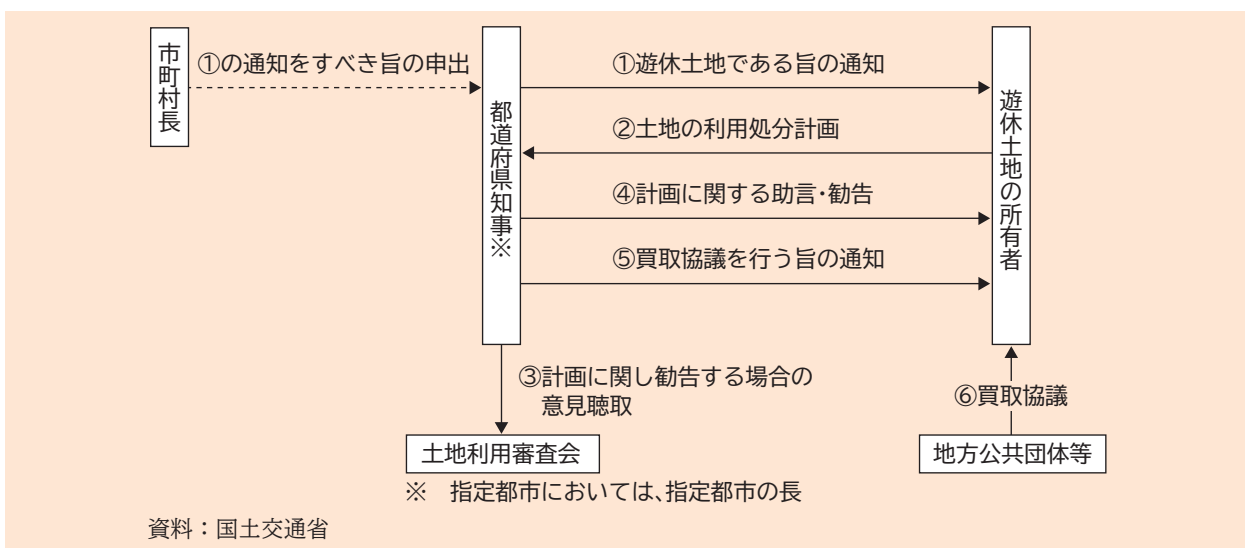
国土利用計画法の遊休土地制度は、遊休土地の積極的な活用を図るとともに、土地に関する権利の移転等の許可又は届出に際して行われる土地利用目的の審査を事後的に補完する意味を持つ制度である。

土地取引の許可又は届出手続きを経た土地のうち、取得後2年以上経過した一定規模以上の低・未利用地について、その利用を促進する必要があると認められる場合に、都道府県知事がその土地の所有者等に対し遊休土地である旨の通知を行い、通知を受けた者はその土地の利用又は処分に関する計画を届け出なければならない。

都道府県知事は、届け出られた計画に対して必要な助言、勧告等を行うとともに、勧告に従わない場合には買取り協議を行う旨の通知をすることとなっている（図表93、図表94）。

制度創設以来、全国で246件、223.5haの土地に対し遊休土地である旨の通知がなされている。

図表93 遊休土地制度の仕組み



図表94 遊休土地の通知条件

① 一定規模以上の一団の土地であること

	市街化区域	都市計画区域	都市計画区域外
規制区域	1,000㎡	3,000㎡	5,000㎡
監視区域	都道府県（指定都市）が規則で定める面積。 ただし、その面積が規制区域欄に示す面積未満である場合は、規制区域欄の面積。		
その他	2,000㎡	5,000㎡	10,000㎡

② 国土利用計画法の届出をし、取得後2年経過していること

③ 低・未利用地であること

④ 周辺地域における計画的な土地利用の増進を図るため、特に有効かつ適切な利用を促進する必要があること

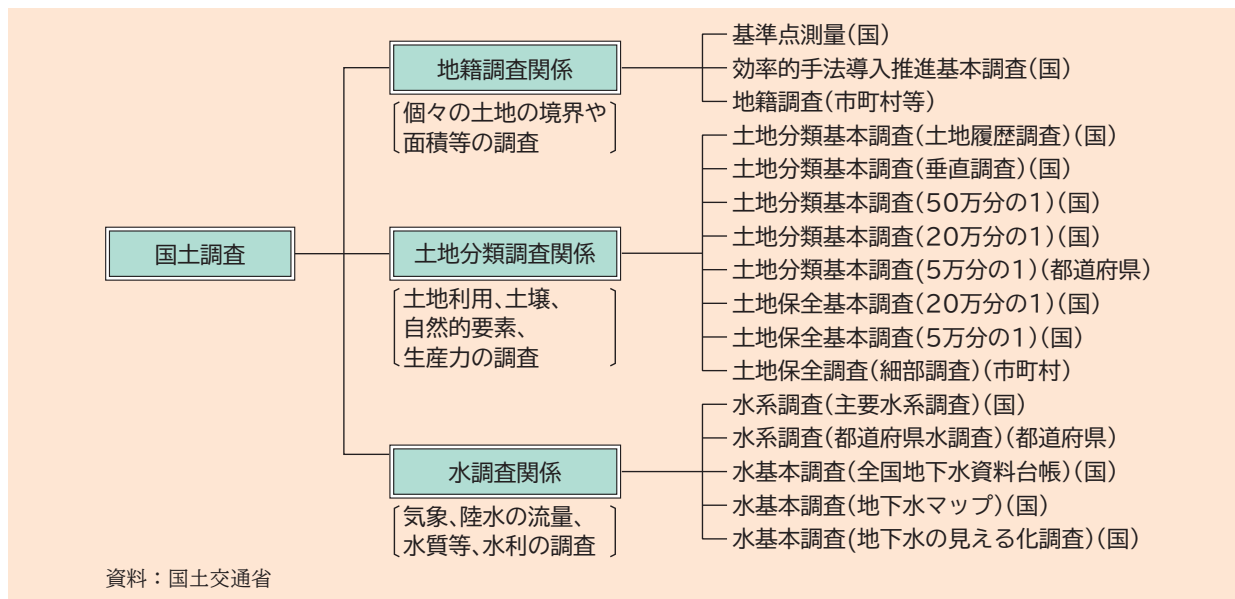
資料：国土交通省

(2) 国土調査

① 第7次国土調査事業十箇年計画に基づく国土調査事業の推進

国土調査（基本調査、土地分類調査、水調査、地籍調査）は、国土調査法及び国土調査促進特別措置法等に基づき、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査するものである。国土調査は、土地に関する最も基礎的な情報を整備するものであり、大きく3つに分けることができる（図表95）。

図表95 国土調査の種類



国土調査の緊急かつ計画的な実施の促進を図るため、昭和37年に国土調査促進特別措置法が制定され、昭和38年以降、同法に基づく国土調査事業十箇年計画を策定し、その推進を図ってきたところである。

令和2年3月に国土調査促進特別措置法が改正され、これに基づき、令和2年5月に第7次国土調査事業十箇年計画（計画期間：令和2年度から令和11年度まで）が閣議決定されており、国土調査のより一層の推進に取り組んでいる（図表96）。

図表96 第7次国土調査事業十箇年計画の事業量

調 査 名	実 績	第7次計画
地籍調査 (km ²)	3,131	15,000
地籍基本調査 (km ²)	143	450
土地分類調査 (土地履歴調査) (km ²)	5,598	20,000

資料：国土交通省

注1：「実績」は、令和5年度末現在の数値。

注2：実績面積は、地籍調査以外の成果の活用（19条5項指定）による地籍の明確化を含む、地籍整備が実施された面積である。

② 地籍調査の実施

地籍調査は、個々の土地の境界や面積等を調査し、その結果を地籍図及び地籍簿に取りまとめるものである。

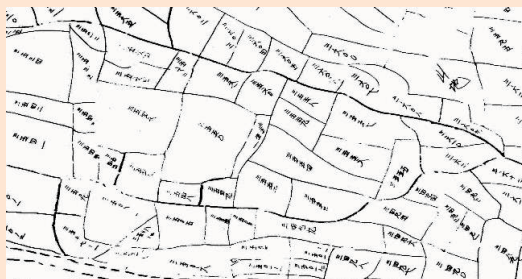
我が国では、土地の位置や形状を示す図面が登記所に備え付けられているが、その約4割は、明治時代の地租改正等に由来する「地図に準ずる図面」（その大部分が旧土地台帳附属地図）である。そのため、一般的に精度が劣っているものが多いことに加え、登記記録上の面積も不正確な場合があり、現代の社会経済上の要請に応えきれていない面がある。このような状況を改善するため、地籍調査では、国家基準点に基づく正確な測量を行い、現地において復元できる地籍図と地籍簿を作成することになっている（図表97）。

図表97 公図と地籍図

<地籍調査実施前>

公図（旧土地台帳附属地図）

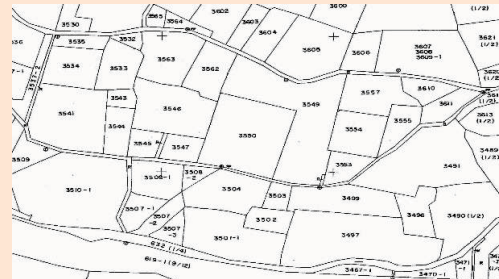
（土地の位置等を把握するための参考図としての位置付け）



<地籍調査実施後>

地籍図

（不動産登記法第14条第1項の地図として登記所に備え付けられる）



資料：国土交通省

ア 地籍調査の重要性

地籍調査の成果は、20日間の閲覧後に、都道府県知事の認証等を経て、その写しが登記所に送付される。登記所では、地籍簿に基づき登記記録の内容が改められるとともに、地籍図が原則として不動産登記法第14条第1項の地図として備え付けられることになり、土地取引の円滑化や土地資産の保全に貢献する。

また、地籍調査の成果は、公共事業や民間開発事業のコスト縮減、公共物管理の適正化、まちづくり等の様々な場面において広く活用されている。

さらに、地籍調査が実施された地域では、地震、土砂崩れ、水害等の災害により土地の形状が変わってしまった場合にも、土地の境界を正確に復元し、復旧活動に迅速に取り組むことが可能となるため、災害復旧・復興の迅速化という点からも地籍調査の早期完了が急務である。

イ 地籍調査の進捗状況

地籍調査の進捗率は、令和5年度末現在、全国で約53%となっており、人口集中地区（DID）においては約27%と特に低い状況にある（図表98）。この原因としては、都市部では、土地が細分化され筆数が多く、土地の権利関係が複雑化している上に、地価が高く所有者の権利意識が強いため、他の地域に比べて境界確認の合意を得ることが困難であることなどが挙げられる。

また、林地における進捗率が約47%にとどまっており、全国平均に比べて低い状況にある。この原因としては、土地所有者の高齢化、不在地主の増加、地形が急峻な山村地域における現地立会いが困難なことなどの調査・測量上の課題が挙げられる。

図表98 地籍調査の地域区分別の進捗率

地籍調査対象 地域全体	対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
D I D	12,673	3,413	27
宅 地	19,453	10,100	52
農 用 地	77,690	55,048	71
林 地	178,150	83,063	47
合 計	287,966	151,623	53

優先実施地域	対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
D I D	9,895	3,413	34
宅 地	13,517	10,100	75
農 用 地	61,410	55,048	90
林 地	103,872	83,063	80
合 計	188,694	151,623	80

資料：国土交通省

注1：「地籍調査対象地域」とは、全国土から国有林野及び公有水面等を除いた地域である。

注2：優先実施地域とは、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域から除いた地域である。

注3：対象面積等は、第7次国土調査事業十箇年計画の作成に当たって精査したものである。

注4：実績面積は、地籍調査以外の成果の活用（19条5項指定）による地籍の明確化を含む、地籍整備が実施された面積である。

注5：「D I D」とは、国勢調査による人口集中地区（Densely Inhabited Districtsの略）を指し、具体的には、人口密度4,000人/km²以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地区のことである。

注6：宅地、農用地、林地については、D I D以外の地域を分類したものである。

注7：令和5年度末現在の数値。

注8：計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計は一致しない場合がある。

