

バブル期における土地取引の特性 —東京都内を対象として—

玉川英則*

要 約

バブル経済期とその崩壊期を含む東京都の土地取引の特性について分析した。まず、全届出データによる分析では、バブル最盛期の平成2年が取引件数もピークであること、法人関連の取引が件数・指導率・契約価格/処理価格比のいずれにおいても全体の傾向を引っ張っていることが指摘できた。次に、地区特性別のサンプルによる分析では、都全体の傾向と必ずしも一致しない傾向が少なからず見られたが、その中で、都心業務地区や住商混在地区と住居専用地区とでは指導率や契約価格/処理価格比において絶対値や変化動向の点で差が見られた。また、土地利用の転換傾向においては、商業系への転換が多く意図される傾向が見られている。

1. はじめに

本稿は、東京都内の土地取引関連のデータをもとに、いわゆるバブル期における土地取引の特性を示すものである。以下の論考のもととなった基礎資料の提供に当たっては東京都庁のご協力を頂いた。冒頭に感謝の意を表しておきたい。

バブル経済とその崩壊は種々の事象に影を落としているが、地価の異常な高騰とその後の不動産不況はその最たるものと言えよう。ここでは、地価高騰の最中にあった平成元年より、平成3年以降の地価下落期を経て、東京都における地価監視

区域の届出面積が緩和される平成6年までのデータを用い、土地取引の東京都全域の傾向、地区特性別の傾向を届出件数、指導率、契約価格/処理価格比の3指標を中心に用いながら、いくつかの視点で分析する。また最後には、土地利用の転換傾向を示すこととする。

2. 全届出データによる分析

まず、東京都による「土地取引関連資料」を用い、都全体における傾向を分析する。

*東京都立大学都市研究所

2.1 届出件数および指導率

(1) 法人・個人別届出件数・指導率

表1に、取引の主体別処理件数（届出件数に同じ）ならびに指導率を、届出件数のグラフを図1に示す。これによれば、届出総数のピークは平成2年で、一般に言われている都内の地価のピークとも一致し、それ以降は減少傾向にあることがわかる。その中でも特に、個人→法人、法人→法人といった法人の購入の届出が減少しており、バブル期の取引を引っ張ったのは、これら法人がらみの土地取引であったことが推測される。一方、個人の購入はバブル崩壊後もそれほど衰えてはいない。

図2は、指導率、すなわち届出件数に対する指

導を受けた件数の割合をグラフにしたものである。やはり、法人の購入の際の指導率が個人の購入の場合に比べて対象期間を通じて高く、法人がらみの取引に問題が多かったことが指摘できる。また、法人→法人以外の指導率のピークは届出総数と同じ平成2年である。

(2) 用途地域別届出件数・指導率

次に、表2に用途地域（平成4年の改正以前のものを指す）別の届出件数および指導率を、届出件数のグラフを図3に示す。東京都全体では、住宅系の地域特に第一種住居専用地域の土地取引が多いが、商業地域や準工業地域におけるものも少なからずある。実際は、市区によってかなり差があるものとなっている。

また、用途地域別指導率のグラフを示したのが

表1 取引主体別・年別処理件数及び指導率

	譲渡人		元年	2年	3年	4年	5年	6年	備考
	法人	個人							
東 京 都	法 人	法人	39.2 (9.657)	45.5 (10.603)	41.2 (9.265)	50.2 (6.254)	44.3 (5.819)	37.5 (1.760)	注 ()内は 処理件数。 6年は1月～ 6月までの累 計である。
		個人	25.3 (9.005)	29.6 (8.946)	23.4 (8.510)	21.8 (7.828)	25.1 (8.456)	19.7 (1.685)	
都	個 人	法人	31.3 (17.671)	41.8 (21.767)	34.4 (15.454)	31.9 (8.030)	33.4 (9.326)	31.2 (2.605)	
		個人	20.7 (15.907)	30.8 (15.175)	21.5 (18.552)	17.4 (13.851)	20.5 (15.805)	17.9 (1.654)	
計			28.5 (52.240)	37.6 (56.491)	29.2 (51.781)	27.3 (35.963)	28.1 (39.406)	27.3 (7.704)	

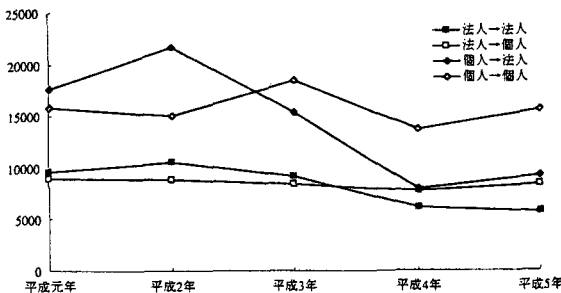


図1 取引主体別届出件数の変化

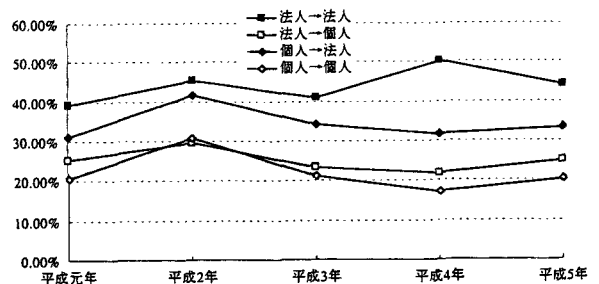


図2 取引主体別指導率の変化

表2 用途地域別・年別処理件数及び指導率

		元年	2年	3年	4年	5年	6年	備考
東京都	一 種 住 専	27.1 (21,419)	38.2 (21,776)	28.4 (19,014)	23.3 (15,562)	28.4 (18,238)	27.2 (3,146)	注 ()内は 処理件数。 6年は1月～ 6月までの集 計である。
	二 種 住 専	26.8 (7,496)	34.4 (8,837)	25.6 (7,936)	24.2 (5,664)	25.8 (6,513)	25.2 (1,022)	
	住 居 地 域	28.2 (6,216)	36.8 (6,665)	27.9 (5,867)	27.0 (3,859)	25.7 (4,128)	21.8 (1,014)	
	近 郊 商 業 地 域	30.0 (3,724)	38.4 (4,505)	32.4 (4,013)	33.3 (2,292)	28.0 (2,577)	25.5 (638)	
	商 業 地 域	32.3 (7,277)	38.4 (8,829)	35.4 (8,140)	40.7 (4,658)	35.9 (3,715)	38.3 (726)	
	準 工 業 地 域	30.4 (4,811)	39.5 (4,899)	26.4 (5,383)	26.6 (3,071)	24.1 (3,297)	28.1 (836)	
	工 業 地 域	36.9 (531)	45.7 (499)	37.3 (617)	36.0 (353)	30.0 (373)	24.8 (113)	
	工 業 専 用 地 域	24.4 (131)	38.1 (42)	34.0 (50)	36.2 (47)	26.0 (50)	17.9 (28)	
	計	28.5 (51,605)	37.6 (56,052)	29.2 (51,020)	27.2 (35,506)	28.0 (38,891)	27.2 (7,523)	

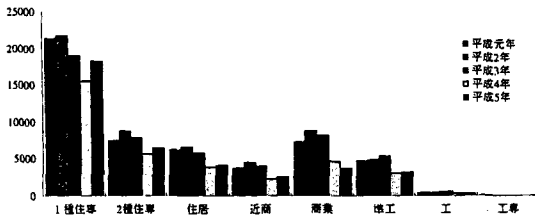


図3 用途地域別届出件数の変化

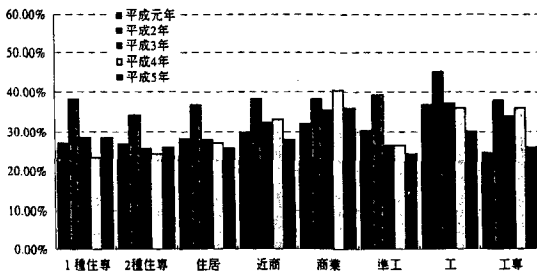


図4 用途地域別指導率の変化

図4であるが、用途地域別の明確な差異は読みとれない。しかし、平成2年の指導率が他年に比べて高いことは、商業地域を除いて共通した傾向である。バブル経済のピーク時に、問題のある土地取引が広く存在したことが示唆されている。

(3) 面積規模別届出件数・指導率

表3は、取引の面積規模別に届出件数および指導率を示したもので、図5は届出件数のグラフである。100㎡～200㎡の取引が最も多いが、図6に示したように、都心区では、100㎡未満の土地取引もかなり多く、土地の細分化が進行していることが伺われる。

図7の面積別指導率においては、概して規模が大きくなると、指導率が高くなる傾向が見られ、やはり、平成2年の指導率が高いものが多い。大規模な地上げ等がバブルの最盛期に行われ、土地取引に問題を生じたと考えられる。

表3 面積規模別・年別処理件数及び指導率

		元年	2年	3年	4年	5年	6年	備考
東京都	1000㎡未満	24.2 (7.844)	30.1 (10.362)	23.6 (10.441)	25.1 (7.375)	26.5 (7.863)	21.1 (1.764)	注 ()内は 処理件数。 6年は1月～ 6月までの集 計である。
	1000㎡以上 2000㎡未満	26.8 (25.821)	37.4 (26.010)	27.6 (23.121)	23.4 (17.024)	25.6 (18.985)	26.8 (1.666)	
	2000㎡以上 3000㎡未満	29.8 (8.305)	39.3 (8.748)	31.9 (7.331)	28.5 (4.762)	28.0 (4.987)	25.8 (585)	
	3000㎡以上 5000㎡未満	32.6 (5.480)	42.2 (6.072)	35.6 (5.339)	35.4 (3.367)	33.7 (3.552)	27.7 (1.630)	
	5000㎡以上 10000㎡未満	38.1 (2.954)	45.5 (3.375)	36.9 (3.348)	41.3 (2.080)	37.7 (2.273)	31.7 (1.190)	
	10000㎡以上 20000㎡未満	39.9 (1.109)	47.1 (1.248)	39.3 (1.378)	42.5 (845)	36.8 (1.101)	33.6 (532)	
	20000㎡以上	30.1 (727)	41.0 (676)	31.0 (823)	42.4 (510)	41.7 (645)	36.5 (337)	
	計	28.5 (52.240)	37.6 (56.491)	29.2 (51.781)	27.3 (35.963)	28.1 (39.406)	27.3 (7.704)	

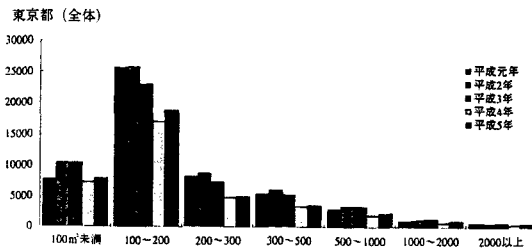


図5 面積規模別届出件数の変化(東京都全体)

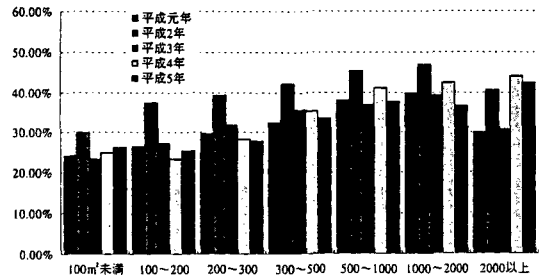


図7 面積別指導率の変化

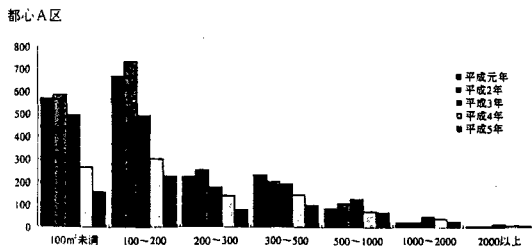


図6 面積規模別届出件数の変化(都心A区)

2.2 契約価格/処理価格の割合

(1) 法人・個人別

表4に示すのは、取引の主体別に集計した処理価格(審査主体の提示した指導価格または指導がない場合の予定価格)に対する契約価格の平均パーセンテージである。これによると、差は僅かずつではあるが、元年～6年を通じて一貫して、

個人→個人>法人→個人

>個人→法人>法人→法人

という不等式が成立し、法人がらみの契約価格/

処理価格の割合が個人がらみのそれを下回っており、法人がらみの取引特に法人が購入する取引が、より契約価格を引き下げていることがわかる。これは、前述の指導率の傾向と考え合わせれば、法人がらみの取引が、当初の取引予定価格を高く設定しすぎて指導を受け、実際にはさらにその指導価格を下回る価格でしか契約が成立しなかったという読み方が可能である。

年度間の差異については、総取引件数や指導率と同様平成2年がピークとなっており、バブル期には、指導価格や当初予定価格と差の少ない形で契約が成立していたが、バブル崩壊後は、処理価格以上に契約価格の方が下落していったことが示されている。

(2) 用途地域別

同じパーセンテージを用途地域別にみたものを表5に示す。これも差はさほど大きくはないが、概して近隣商業地域での値が対象期間を通じて低く、比較的利便性が高くまた用途の混在もある程度認められている地域での当初の価格設定に無理があったことを示唆している。

それに対して、第一種住居専用地域や工業専用地域（平成3年を除く）では、概してパーセンテージは高く、特定用途に純化した地域では、設定された価格と実際の取引価格との差は相対的に少なかったといえることができる。しかし、前述のと

おり、差はさほど大きいものではない。

(3) 面積規模別

同様に、表6に面積規模別に見たパーセンテージを示す。法人・個人別、用途地域別と同様、差は少ないが、概して面積の広い物件に低い値が多い傾向がある。特に、1000㎡～2000㎡のものが、平成2年以外の各年ではボトムになっており、前述の指導率の傾向と同様に、大規模な土地取引における価格設定の問題を示している。

3. 地区別サンプルデータによる分析

次に、東京都「届出台帳」をもとに、2000㎡以上および一団の土地を構成するものについて、土地取引データを地区特性別にサンプル抽出し、前節と同様の分析を行った。

抽出したサンプルの地区特性別・行政区別件数を表7に示す。性格の異なる3種類の住宅地（住商混在地区、住居専用地区、木賃密集地区）を基本にしながら、比較のために都心業務地区、住宅地化のポテンシャルのある地域として工場跡地地区、市街化区域内農地からもサンプルを取った。なお、サンプルとした町丁目選定の具体的な基準は、表8に示すとおりである。

表4 取引主体別・年別契約価格/処理価格の平均割合

	譲渡人	譲受人	元年	2年	3年	4年	5年	6年	備考
東京	法人	法人	91.1 (4.714)	91.8 (4.777)	90.6 (4.164)	89.2 (2.939)	89.1 (3.001)	89.2 (861)	注 ()内は 処理件数。 6年は1月～ 6月までの集 計である。
		個人	94.2 (4.899)	95.5 (4.852)	93.0 (4.861)	90.5 (4.644)	91.6 (4.762)	90.7 (735)	
都	個人	法人	92.1 (9.908)	93.9 (11.070)	92.4 (8.030)	89.6 (4.382)	89.6 (5.289)	89.8 (1.244)	
		個人	96.2 (8.785)	96.0 (8.294)	94.7 (10.485)	95.2 (8.498)	95.0 (9.242)	94.3 (861)	
	計		93.5 (28.306)	94.4 (28.993)	93.1 (27.540)	92.1 (20.463)	92.2 (22.294)	90.9 (3.701)	

表5 用途地域別・年別契約価格/処理価格の平均割合

		元年	2年	3年	4年	5年	6年	備考
東京都	一 種 住 専	94.4 (12.150)	95.7 (12.178)	93.9 (10.775)	92.4 (9.438)	93.2 (10.710)	92.2 (1.649)	注 ()内は 処理件数。 6年は1月～ 6月までの累 計である。
	二 種 住 専	93.7 (3.842)	93.4 (4.201)	93.1 (3.991)	93.0 (3.137)	92.4 (3.619)	88.4 (515)	
	住 居 地 域	93.6 (3.246)	93.9 (3.104)	92.7 (2.880)	92.0 (2.111)	91.9 (2.365)	91.4 (455)	
	近 隣 商 業 地 域	92.8 (1.989)	92.2 (2.140)	91.4 (1.971)	89.3 (1.154)	89.4 (1.366)	89.3 (278)	
	商 業 地 域	90.5 (3.714)	93.4 (4.316)	92.8 (4.085)	91.4 (2.438)	91.1 (1.922)	90.8 (301)	
	確 工 業 地 域	93.8 (2.690)	94.1 (2.590)	91.8 (3.033)	91.4 (1.754)	90.0 (1.814)	88.4 (338)	
	工 業 地 域	95.1 (276)	94.5 (274)	92.6 (303)	91.1 (193)	90.9 (208)	93.3 (54)	
	工 業 専 用 地 域	95.7 (84)	94.6 (18)	87.1 (23)	95.1 (27)	98.5 (34)	98.1 (17)	
	計	93.5 (27.991)	94.4 (28.821)	93.1 (27.061)	92.1 (20.252)	92.2 (22.038)	90.9 (3.607)	

表6 面積規模別・年別契約価格/処理価格の平均割合

		元年	2年	3年	4年	5年	6年	備考
東京都	1 0 0 ㎡未満	92.8 (4.603)	94.7 (5.955)	92.6 (6.330)	92.0 (4.631)	91.0 (4.701)	90.6 (780)	注 ()内は 処理件数。 6年は1月～ 6月までの累 計である。
	1 0 0 ㎡以上 2 0 0 ㎡未満	94.2 (14.071)	95.0 (13.440)	93.9 (12.410)	93.1 (9.969)	93.7 (10.704)	92.7 (824)	
	2 0 0 ㎡以上 3 0 0 ㎡未満	93.8 (4.484)	94.5 (4.372)	92.9 (3.632)	91.9 (2.596)	92.5 (2.751)	92.8 (291)	
	3 0 0 ㎡以上 5 0 0 ㎡未満	92.6 (2.795)	93.3 (2.874)	92.6 (2.528)	89.8 (1.658)	90.1 (1.934)	91.1 (810)	
	5 0 0 ㎡以上 1 0 0 0 ㎡未満	91.9 (1.453)	91.6 (1.547)	92.0 (1.578)	88.8 (958)	88.7 (1.254)	89.0 (588)	
	1 0 0 0 ㎡以上 2 0 0 0 ㎡未満	91.0 (527)	92.2 (542)	90.9 (642)	88.3 (418)	88.0 (604)	88.0 (245)	
	2 0 0 0 ㎡以上	92.0 (373)	91.5 (263)	92.4 (420)	92.2 (233)	91.6 (346)	89.3 (163)	
	計	93.5 (28.306)	94.4 (28.993)	93.1 (27.540)	92.1 (20.463)	92.2 (22.294)	90.9 (3.701)	

※処理価格は、審査主体の提示した指導価格若しくは指導がない場合の予定価格である。

表7 地区特特別・行政区別サンプル件数

	港区		文京区		世田谷区		江戸川区		八王子市		町田市		合計
	地区	件数	地区	件数	地区	件数	地区	件数	地区	件数	地区	件数	
都心業務地区	虎ノ門1丁目 虎ノ門5丁目	28	小石川1丁目 後楽2丁目	104									132
住商混在地区	六本木6丁目	55	白山5丁目	17	玉川1丁目 玉川2丁目	9	小石川6・7丁目 平田6丁目ほか 周辺地区	50	小安町	6	原町田	61	198
住居専用地区	元麻布1丁目	16			東玉川2丁目 祖師谷3丁目 弦巻1丁目 弦巻2丁目 玉川台1丁目	34	北小岩4・5・7丁目 江戸川5・6丁目 ほか周辺地域	20	南陽台	9	つくし野 金井	143	222
木質密集地区					太子堂4丁目 太子堂5丁目	16							16
工場跡地地区							船堀6丁目ほか 周辺地区	18					18
市街地区域農地									石川町 堀之内	164	高ヶ坂	21	185
その他		2		16		13		2		1			34
合計サンプル		101	0	137	0	72	0	90	0	180	0	225	805

表8 サンプル抽出対象地区の選定基準

①都心業務地区	<ul style="list-style-type: none"> 港区を対象に以下の要件をともに満たしている地区を抽出 <ul style="list-style-type: none"> 1988~'93年の人口減少率が20%を超える町丁目（港区全体では16%の減少） 1993年の人口密度が7,500人/k㎡未満の町丁目（港区全体では7,523人/k㎡） （資料：住民基本台帳） 当該町丁目の用途地域が概ね商業地域である町丁目 文京区を対象に以下の要件をともに満たしている地区を抽出 <ul style="list-style-type: none"> 当該町丁目の用途地域が概ね商業地域である町丁目
②住商混在地区	<ul style="list-style-type: none"> 以下の要件をともに満たしている地区を抽出 <ul style="list-style-type: none"> 商業系用途（商業地域、近隣商業地域）と住居系用途（住居地域、第二種住居専用地域）が隣接し、道路等により一体的な地区が形成されている町丁目 1988~'93年に人口と世帯数が減少した町丁目（文京区を除く区市） 人口密度が当該区市の平均よりも高い町丁目（資料：1993年住民基本台帳）（文京区を除く区市） 人口が町丁目平均よりも大きい町丁目（文京区を除く区市）
③住居専用地区	<ul style="list-style-type: none"> 以下の要件をともに満たしている地区を抽出 <ul style="list-style-type: none"> 港区、および江戸川区では第二種住居専用地区を包含する町丁目 上記の区を除く区市では第一種住居専用地区を包含する町丁目 住宅地の品等が比較的高い町丁目を、地価公示（平成6年）調査の標準地周辺の土地利用状況の記載等から抽出
④木質密集地区	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区を対象に抽出 <ul style="list-style-type: none"> 「市街地住宅密集地区再生事業」の該当地区
⑤工場跡地地区	<ul style="list-style-type: none"> 江戸川区を対象に以下の要件をともに満たしている地区を抽出 <ul style="list-style-type: none"> 工業系の用途地域 1988~'93年に人口と世帯数が増加した町丁目
⑥市街化区域内農地	<ul style="list-style-type: none"> 町田市および八王子市を対象に抽出 <ul style="list-style-type: none"> 地価公示（平成6年）調査より、標準地周辺の土地利用状況の記載が、市街化区域内農地の存在に言及している町丁目

3.1 サンプル数および指導率

表9に、各地区特性別のサンプル数の変化を示す。これによれば、都全体の届出件数のピークである平成2年と一致するのは住居専用地区のみで、住商混在地区と市街化区域内農地が平成3年、都心業務地区と木賃密集地区が平成4年、工場跡地が平成5年と、ピークは地区特性ごとに微妙に異なることがわかる。

また、表10の指導率のピークも平成2年ではなく、平成4年のものが多い。地価の下落が始まった後も局地的に見れば、取引は少なからず行われているといえる。また前述したように、唯一法人から法人への取引の指導率が、平成4年をピークとすることとも呼応していると思われる。特に、平成4年の都心業務地区の指導率は他の年と比較して際だって大きく、バブル崩壊後のいわゆる「後始末」的な取引を行おうとする売却側の意図以上に地価の下落が激しく、その結果指導を受けるものが多かったのではないかと推測される。住商混在地区にもその傾向は見られる。不動産融資の総量規制が一般の金融機関については平成2年に適用されたのに対し、住専関連の一部のものについては見送られていたことも微妙に影響している可能性も捨てきれない。木賃密集地区、工場跡地地区はサンプル数が少ないが、前者については、指導率が0であることは注目される。

表9 地区特性別・年別サンプル数

地域区分	平成1年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	総計
都心業務	21	19	26	59	7	132
住商混在	43	51	61	27	16	198
住居専用	44	73	33	20	52	222
木賃密集	0	4	0	11	1	16
工場跡地	1	1	7	0	9	18
市街化区域内農地	11	17	71	27	59	185
その他	7	4	9	10	4	34
総計	127	169	207	154	148	805

表10 地区特性別指導率の変化

地域区分	平成1年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年
都心業務	14.29%	42.11%	26.92%	77.97%	28.57%
住商混在	55.81%	17.65%	14.75%	51.85%	43.75%
住居専用	15.91%	8.22%	9.09%	35.00%	44.23%
木賃密集	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
工場跡地	0.00%	100.00%	42.86%		33.33%
市街化区域内農地	18.18%	47.06%	25.35%	70.37%	54.24%

3.2 契約価格/処理価格の割合

同様のサンプルについての、契約価格/処理価格の割合を表11に示す。平成4年の都心業務地区、各年の住商混在地区において処理価格ぎりぎりの契約が結ばれている。特に、平成2年、4年では処理価格を超えるケースがあることが示されており、前述の都全体の傾向とは裏腹に、局地的に見ると、かなりタイトな取引が成立していたことを物語っている。一方、住居専用地区では、バブルのピークにおいて両価格のギャップが大きく、地価下落後、処理価格と契約価格が接近するという特徴を示している。いわゆる、実体のある需要を中心とした地区の特徴を示していると言える。

4. 土地取引に関係した土地利用の実態

最後に、前章のサンプルデータを用い、その利用現況と取引後予定された利用目的を抽出し、地区特性別に土地利用の転換動向を調査した。

表12は、地区特性別に土地利用の転換動向を示したものである。都心業務地区においては、一見してのとおり、ほとんど住宅系から商業系への転換が意図されている。また、住商混在地区のサンプルでも、住宅系（多くは集合住宅と思われる）や資産保有への転換も若干見られているが、やはり商業系への転換が多い。また、木賃密集地区でも、商業系（多くは併用住宅と推測される）から商業系への移行が一番多いという結果になる。

一方、住居専用地区においては、住宅系から住宅系へが中心である。その他から住宅系への移行も少なからず見られている。工場跡地地区や市街化区域内農地も住宅系への転換が主流を占めてい

表11 地区特性別契約価格/処理価格の変化

地域区分	平成1年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	総計
都心業務	97.66%	95.75%	93.20%	100.00%		96.95%
住商混在	99.99%	101.08%	99.99%	100.07%		100.51%
住居専用	60.28%	59.49%	91.18%	93.85%	86.42%	63.15%
木賃密集						
工場跡地					100.00%	100.00%
市街化区域内農地	91.29%	90.09%	93.60%	99.50%	89.16%	92.45%
その他	100.00%	100.02%		100.00%		100.01%
総計	78.97%	77.65%	94.93%	98.41%	90.96%	82.08%

※空白は、契約価格または処理価格（指導価格）のデータがなかったもの

るが、その他（多くは山林・原野）からは資産保有が過半数を占めるという傾向にある。

表12 地区特性別土地利用転換動向

5. おわりに

以上、バブル期とその崩壊後を含む期間の東京都の土地取引の特性をまとめてみた。全体においては、バブル最盛期の平成2年が取引件数のピークであること、法人関連の取引が件数・指導率・契約価格/処理価格比のいずれにおいても全体の傾向を引っ張っていることが指摘できた。

一方、地区特性別に局地的傾向を見ると、件数のピークの時点がばらつくなど、都全体の傾向と必ずしも一致しない傾向が少なからず見られた。しかし、その中で、都心業務地区や住商混在地区と住居専用地区とでは指導率や契約価格/処理価格比において絶対値や変化動向の点で差が見られた。

また、土地利用の転換傾向においては、商業系への転換が多く意図される傾向が見られた。

以上を考えあわせ、あえてまとめるとすれば、いわゆる“実需”に見合った取引よりも“ころがし”の意図されやすいケースに、バブル経済の原因および結果双方からむ問題点を見てとることが改めて指摘できると言えるだろう。地価算定のあり方から、土地利用規制、土地関連金融ならびに土地税制に広く関連する課題が、そこには横たわっていると見えよう。

都心業務地区

		利用目的					総計
		商業系	商・住居兼用	共同住宅	住宅	再開発	
利用状況	商業系	1					1
	住宅系	105	4		15	2	127
	その他						4
	総計	106	4		15	2	132

住商混在地区

		利用目的							総計	
		商業系	商・住居兼用	共同住宅	住宅	再開発	工業系	資産保有		その他
利用状況	商業系	7							2	11
	住宅系	101	6		22	6	2	14	6	157
	工業系	2			6			7		15
	農地	4			4					4
	その他	4			4	2				1
総計	114	6		38	8	9	14		9	198

住居専用地区

		利用目的						総計		
		商業系	商・住居兼用	共同住宅	住宅	工業系	資産保有		その他	
利用状況	商業系				6					6
	住宅系	5			131	2		4	5	147
	工業系	1								1
	農地・畑・田				15					15
	その他				34			1	18	53
総計	6	0		186	2		5	23	222	

木質密集地区

		利用目的			総計	
		商業系	再開発	資産保有		その他
利用状況	商業系	10				10
	商・住居兼用			2		2
	住宅系		1	1		2
	再開発		1			1
	その他			1		1
総計	10	2	4	0	16	

工場跡地地区

		利用目的			総計	
		商業系	共同住宅	住宅		工業系
利用状況	住居系	1		1	3	5
	工業系			10		10
	その他				3	3
	総計	1		11	6	18

市街化区域内農地

		利用目的				総計	
		商業系	共同住宅	住宅	資産保有		その他
利用状況	住居系	2		43	1	5	51
	農地			64	4	6	74
	その他(山林・原野)			29	31		60
	総計	2		136	36	11	185

Key Words (キー・ワード)

Bubble Economy (バブル経済), Land Trade (土地取引), Tokyo Metropolitan Area (東京都), Land Value Observation Area (地価監視区域)

The Characteristics of Land Trade during the Bubble Economy

Hidenori Tamagawa*

*Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University
Comprehensive Urban Studies , No.58, 1996, pp.21-30

This article analyzes the buying and selling of land in the Tokyo Metropolitan Area during and after the period of the Japanese "bubble" economy.

Firstly, data from the whole metropolitan area shows that the trading peak of 1990 coincided with the peak of the bubble. Companies were the major players in land dealings.

Secondly, the sample data from six specific areas reveals that between land in central business areas and land in peripheral residential areas, there was some difference in both 1) rates of guidance enforcement by the metropolitan government, and 2) the contract value / initial value ratio.

Thirdly, when we see how the land was used after being sold, commercial business areas expanded in the central areas while some lots were left idle or under-utilized.