



SAWABANK RESEARCH REPORT 2026

日本の沢と水源、 そして「探せない土地」について

河川総延長144,068.7km。それでも「沢のある土地」を
探す方法は、これまで存在しませんでした。

35,526

法定河川の本数(本)

144,068.7

河川総延長(km)

0

「沢」の公的な集計数

87,000

SAWA解析済み筆数

本レポートについて

本レポートは、沢付き土地専門ポータル「沢バンク」の開設にあたり、日本の沢・溪流・湧水と、それらに接する土地の情報環境について整理したものです。公的統計から見える日本の水環境と、その一方で「沢のある土地」を探す手段が存在しなかったという情報の空白を、出典を明示しながら記述します。

35,526本

一級・二級・準用河川の合計。ただし「沢」は含まれない

約7割

国土に占める山地・丘陵地の割合

1割未満

「沢」で検索したときの実際の該当率

要旨

- 日本の法定河川は35,526本・総延長144,068.7km。しかし「沢」の多くは河川法の適用を受けない普通河川で、**本数すら公的に集計されていない**。
- 国土の約7割が山地・丘陵地、森林率67%。沢が生まれる地形的素地は極めて広い。
- 不動産情報には「河川」の構造化項目がほぼ存在せず、大手ポータルではフリーワードでの横断検索も機能しない。
- 「沢」を含む地名は21,746件あり、テキスト検索での該当率は1割に届かない。
- 結果として、沢のある土地を求める人と、それを扱う不動産会社が互いにたどり着けない状態が続いている。

目次

1	日本の河川と「沢」——統計に現れない水	3
2	沢が生まれる地形	4
3	水源の分布——名水百選と掲載3県	5
4	なぜ「沢のある土地」は探せなかったのか	6
5	掲載34件から見える市場の姿	7
6	沢の水は使えるのか——水利権と水質	9
7	安全に関する留意点	10
8	調査方法とデータの限界	11
9	出典一覧	12

本レポートの位置づけ

本レポートは公開情報の整理であり、個別の土地の取引や投資を勧誘するものではありません。土地の資産価値の上昇、開発・利用の可否について、いかなる保証もし唆も行いません。掲載した数値は、各出典の公表時点のものです。

1 日本の河川と「沢」——統計に現れない水

日本は水の豊かな国です。しかし「沢が何本あるか」という問いに、公的な答えはありません。

1-1. 法定河川の数と延長

国土交通省『河川データブック2025』（令和6年4月30日現在）によると、河川法の適用または準用を受ける河川は次のとおりです。

区分	本数	総延長	水系数	管理
一級河川	14,083本	88,099.2km	109	国土交通大臣が指定
二級河川	7,088本	35,872.2km	2,710	都道府県知事が指定
準用河川	14,355本	20,097.3km	—	市町村長が指定 (1,096市町村)
合計	35,526本	144,068.7km	—	

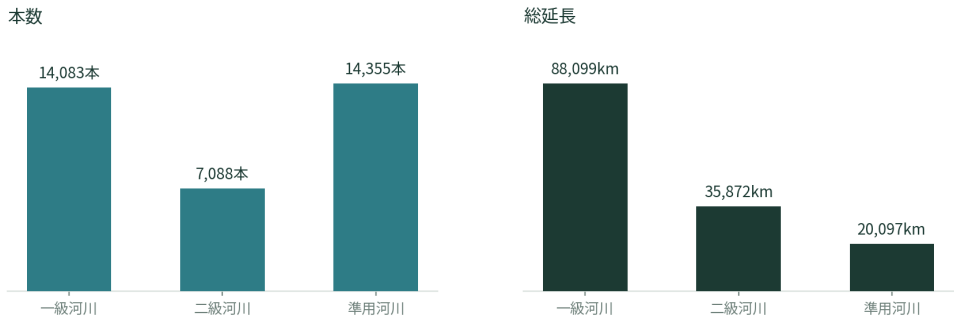


図1 河川区分別の本数と総延長。出典：国土交通省『河川データブック2025』（令和6年4月30日現在）

総延長144,068.7kmは、地球赤道のおよそ**3.6周分**にあたります。都道府県別では北海道が最長で、**長野県が全国2位(約7,041km)**です。

1-2. しかし「沢」はここに含まれていない

「沢」は流量が小さいため、水利・水運・水防上の重要度が低く、**一級・二級河川の指定を受けているものは基本的にありません**。河川法の適用も準用も受けない河川は「普通河川」と呼ばれ、法定外公共物として市町村が財産管理します。地図上で無名のもの、「一の沢」「中の沢」といった通称で呼ばれるものが大半です。

本レポートの中心的な発見

日本に沢が何本あるかを示す公的統計は、私たちが調べた限り存在しません。総務省統計局も、河川数の統計は河川法上の河川を対象としていると説明しています。水はあるのに、数えられていない。

区分	根拠法	指定・管理	統計上の扱い
一級河川	河川法(適用)	国／都道府県	本数・延長とも集計
二級河川	河川法(適用)	都道府県	本数・延長とも集計
準用河川	河川法(準用)	市町村	本数・延長とも集計
普通河川(沢の大半)	河川法の適用外(自治体条例等)	市町村(財産管理)	集計されていない

2 沢が生まれる地形

集計されていないことと、少ないことは、まったく別の話です。

2-1. 国土の約7割が山地・丘陵地

- 国土の地形を山地・丘陵地・台地・低地に分けると、**山地と丘陵地で約7割**を占めます(国土技術研究センター)
- **森林率は67%**(林野庁、令和4年3月31日現在)。日本は世界有数の森林国です
- 環境省『環境白書』は「山地の斜面は一般に急傾斜で**谷によって細かく刻まれている**」と記述しています

急傾斜の斜面が細かく刻まれた地形は、雨水を集めて筋にする条件そのものです。沢は、日本の地形が必然的に生み出すものだといえます。

2-2. 地名が示す沢の多さ

横浜国立大学の谷治正孝氏による地形図調査では、地形図上の「沢」地名は21,746件、「谷」地名は13,484件確認されました。「沢」は東日本に、「谷」は西日本に偏在し、飛騨山脈の分水嶺を境に東西に分かれます。



図2 地形図上の「沢」地名と「谷」地名。出典：谷治正孝「地形図にみる『谷』地名と『沢』地名」(日本地図学会『地図』)。学術調査値であり行政の悉皆統計ではない

掲載3県は、この「沢」文化圏の南縁にあたります。地名に2万件以上の「沢」が刻まれていることは、人が沢を目印にし、生活の基準にしてきた歴史を示しています。

2-3. 掲載3県の森林率

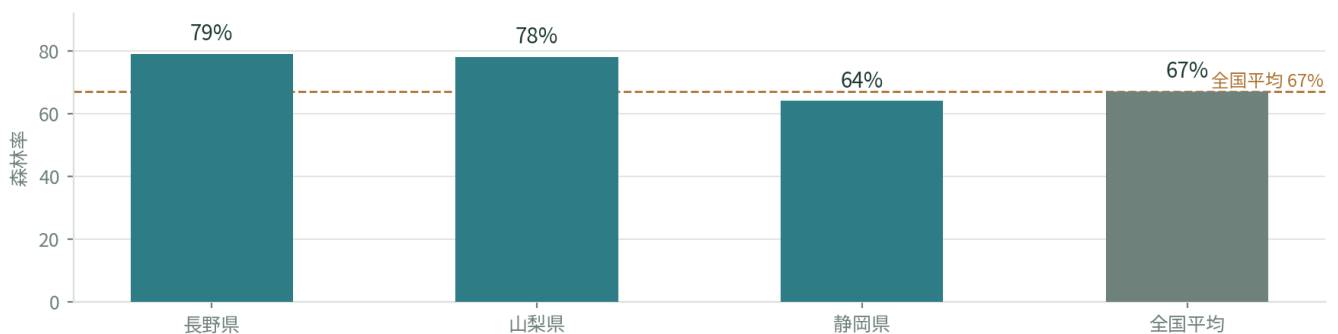


図3 掲載3県と全国平均の森林率。出典：林野庁「都道府県別森林率・人工林率」(令和4年3月31日現在)

長野県79%、山梨県78%は全国平均を大きく上回ります。静岡県は64%ですが、伊豆半島と天竜川水系という二つの異なる水系を抱えています。

3 水源の分布——名水百選と掲載3県

3-1. 名水百選

環境省は1985年（昭和60年）に「名水百選」100か所、2008年（平成20年）に「平成の名水百選」100か所を選定しています。両者に重複はなく、合計**200か所**です。平成の名水百選は各都道府県から最大4件の推薦を受け、162件から選定されました。

ただし環境省は、名水百選は**飲用に適することを条件として選定したものではない**と注意を促しています。これは本レポート第6章の内容にも直結します。

3-2. 掲載3県の水環境

指標	山梨県	長野県	静岡県	全国
森林率	78%	79%	64%	67%
名水百選＋平成の名水百選	7か所	7か所	5か所	200か所
河川総延長	—	全国2位 約7,041km	—	144,068.7km
移住希望地ランキング	上位圏	2025年 3位	2020-23年 4年連続1位 2024年 2位	—

出典：林野庁（令和4年3月31日現在）、環境省、国土交通省、認定NPO法人ふるさと回帰支援センター（2025年2月発表）

山梨県 | ハケ岳南麓と南アルプス

国内ミネラルウォーター生産量が全国1位で、1997年から連続して首位を保っています。2024年の生産量は1,635,797KL、全国シェア32.5%（日本ミネラルウォーター協会調査）。北杜市は名水百選「ハケ岳南麓高原湧水群」「白州・尾白川」、平成の名水百選「金峰山・瑞牆山源流」の3か所を擁し、市自ら「日本一の名水の里」を掲げています。

長野県 | 諏訪・ハケ岳西麓から木曽、安曇野へ

河川総延長は全国2位。安曇野わさび田湧水群、姫川源流湧水などが名水百選に選ばれています。湧水と用水が生活に組み込まれてきた土地で、敷地内を水が通る区画が比較的多く残ります。

静岡県 | 伊豆の溪と天竜川水系

柿田川湧水群（名水百選）を有し、天竜川水系（一級河川）と狩野川水系（二級河川）が県域を潤しています。年間を通じて水量が安定し、川沿いに平坦地を取りやすいのが特徴です。

移住需要との重なり

認定NPO法人ふるさと回帰支援センターによると、2024年の移住相談件数は過去最多の61,720件で4年連続の増加。静岡県は2020年から2023年まで4年連続1位、2024年も2位でした。水の豊かな3県は、移住先としても選ばれ続けています。

4 なぜ「沢のある土地」は探せなかったのか

ここからは、当社が2026年7月に実施した独自調査の結果です。大手不動産ポータルおよび山梨・長野・静岡の不動産会社サイトを対象に、沢・川のある土地の検索可能性を調べました。

4-1. 「沢の有無」は不動産情報の項目になっていない

物件の構造化データには、沿線、駅徒歩、面積、地目、建ぺい率といった項目が並びますが、**河川に関する項目はほぼ存在しません**。海の眺望や富士山の眺望を検索項目として持つ事業者はあっても、河川を持つ事業者は限られていました。

結果として、沢の有無は担当者が紹介文に書くかどうかという**任意の記述に委ねられています**。同じ条件の土地でも、ある会社は書き、ある会社は書かない。

4-2. 大手ポータルではフリーワードでの横断検索が機能しない

主要ポータルサイトでは、URLパラメータによるキーワード絞り込みが実質的に使えず、「沢」という語で在庫を引くこと自体ができませんでした。

4-3. 「沢」は地名ノイズが9割を超える

第2章で見たとおり、「沢」を含む地名は2万件を超えます。小淵沢、軽井沢、柳澤、深沢、立沢、米沢——。テキスト検索で「沢」を指定しても、**実際に沢がある物件の該当率は1割に届きません**。

有効なのは次の語で、これらを組み合わせ、地名を除外する辞書がなければ抽出できないことが分かりました。

有効なキーワード	除外が必要な地名の例
湧水／せせらぎ／小川／沢沿い／敷地内に川／河川占用／水路 敷	小淵沢／軽井沢／柳澤／深沢／立沢／米沢／金沢／藤沢 ほか多 数

調査から見えた構造

沢のある土地を求める人と、それを扱う不動産会社は、どちらも相手にたどり着けない状態にありました。需要がないのではなく、需要と供給を突き合わせる経路がなかった。これが本調査の結論です。

4-4. 私たちの解決方法

当社は、物件の説明文を読むのではなく、**土地の側から先に判定する方法**を採りました。国土地理院の地形データ (DEM) から水が集まって流れる筋を計算し、法務省の登記所備付地図データと重ねることで、どの地番に沢が接するか、通過するかを地番単位で判定します。山梨県北杜市・韮崎市の**約87,000筆**について判定済みです。

さらに、沢との関係、沢の通過長、集水域の広さ、傾斜のゆるさ、平坦地の面積、冬至の日照時間、災害区域の該当有無という7つの指標で条件を数値化しています。

5 掲載34件から見える市場の姿

2026年7月時点で沢バンクに掲載している34件は、掲載元22者からご許諾をいただいたものです。数は多くありませんが、これまで誰も集めたことのないデータでもあります。

34件

掲載物件数

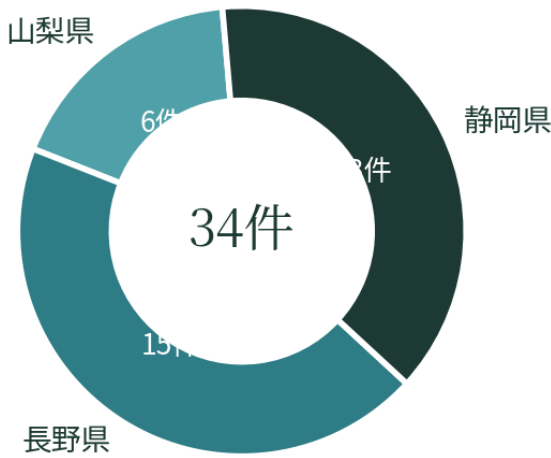
22者

掲載元（不動産会社・売主）

3県

山梨・長野・静岡

5-1. 県別の分布



5-2. 概況

項目	内容
価格帯	28万円～1億5,000万円
価格中央値	500万円
面積	140㎡～4,628㎡
面積中央値	815㎡
価格応相談	3件
主な地目	山林9／宅地6／原野3／居宅3

図4 県別の掲載件数(2026年7月時点)

5-3. 沢との関係

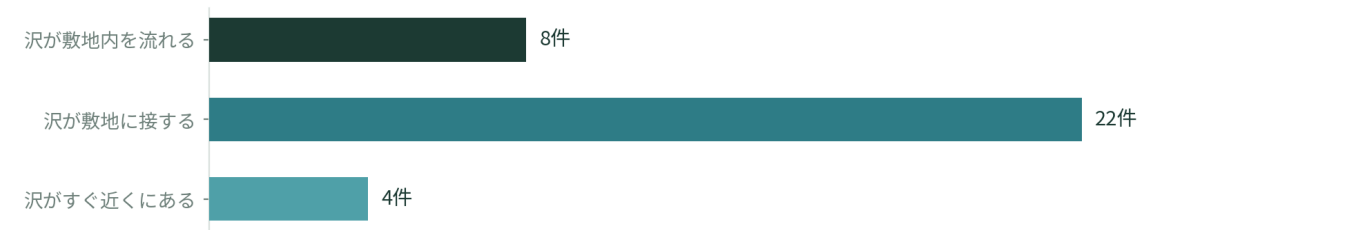


図5 沢との関係別の件数。「敷地内を流れる」は全体の23.5%にとどまる

敷地内を沢が流れる土地は**34件中8件(23.5%)**にすぎません。水音が聞こえる土地と、水に触れられる土地では、市場での希少性がまったく違います。

5 掲載34件から見える市場の姿(つづき)

5-4. 価格の分布

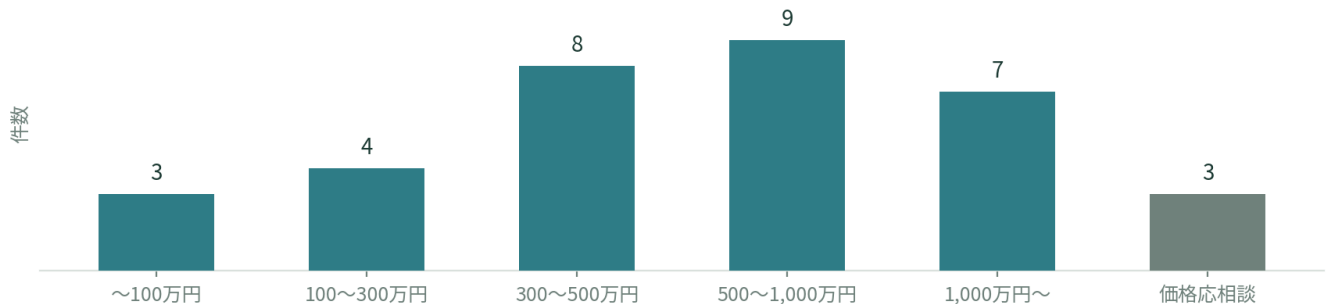


図6 価格帯別の件数。300~500万円と500~1,000万円に集中する

最安は28万円(大月市・原野1,063㎡・建築不可)、最高は1億5,000万円(軽井沢町・別荘地2,645㎡・湧水が敷地内を流れる)。**500万円以下が16件**と半数近くを占めます。

5-5. 山林価格の長期的な水準

日本不動産研究所「山林素地及び山元立木価格調」(2024年3月末現在)によると、山林素地価格(普通品等・用材林地)の全国平均は**10アール当たり4万759円**、薪炭林地は2万8,619円です。前年比で用材林地は0.5%低下し、長期的な低水準が続いています。

山元立木価格(利用材積1m³当たり、全国平均)は杉4,127円、桧8,940円、松2,570円。ウッドショック収束後、杉・松は低下が続いています。

5-6. 所有者不明土地という背景

所有者不明土地問題研究会(増田寛也座長)の2017年推計では、**2016年時点の所有者不明土地は約410万ha**にのぼり、九州本島(約367万ha)を上回ります。対策を講じなければ2040年には約720万ha(北海道本島に相当)へ拡大する可能性が指摘されました。

主因は相続登記の未了で、2024年4月から相続登記が義務化されています。山林・原野はとくに所有者不明化と管理放棄が進みやすい類型であり、**水はあるのに売買の経路がない土地**が市場に埋もれ続けています。

価格に関する注意

山林価格が低水準であることは、購入しやすさを意味しますが、将来の値上がりを意味するものではありません。海外には水辺の住宅に価格プレミアムを認めた研究がありますが(米サンディエゴ大学 Miller & Sklarz による川沿い住宅 約24%など)、いずれも海外の住宅市場を対象としたもので、日本の山林・原野に適用できるものではありません。**日本国内で「沢・水辺の土地」の価格を実証した統計・研究は、私たちが調べた限り見当たりませんでした。**

5-7. 需要側のデータ

日本オートキャンプ協会『オートキャンプ白書』によると、オートキャンプ参加人口は1996年の1,580万人をピークに縮小し、2010年代は720万人前後で推移。2019年に860万人まで回復した後、2020年に610万人へ落ち込み、2021年は750万人へ戻しました。

移住相談件数は2024年に過去最多の61,720件(認定NPO法人ふるさと回帰支援センター)。水辺・自然環境を求める需要は、キャンプと移住の双方から確認できます。

6 沢の水は使えるのか——水利権と水質

敷地内を沢が流れていても、その水を自由に使えるとは限りません。「自分の土地を通っているのだから自分の水だ」という理解は、法律上は成り立ちません。

6-1. 流水は私権の対象ではない

河川法は河川の流水を私権の対象としていません。土地の所有権があっても、そこを流れる水の所有権が付いてくるわけではない、という立て付けです。使うためには、許可を得るか、すでに認められた権利を引き継ぐかのどちらかになります。

6-2. 慣行水利権という最大の関門

旧河川法(明治29年)施行以前からの取水実態にもとづき社会的に承認されてきた権利を「慣行水利権」といいます。全国の一級・二級河川で約**12万件**あるとされます(総務省2001年勧告が引用。※2001年時点の数値です)。許可水利権は約2万4,000件。

農林水産省によると、慣行水利権に基づく施設数は全体の8割近くを占める一方、かんがい面積は全体の4割弱にとどまります。取水量の報告義務や定期的な見直しがなく、**実態把握が不十分である**ことが課題として指摘されています。

区分	根拠	件数(全国・一級/二級河川)
慣行水利権	旧河川法施行前からの取水実態	約120,000件
許可水利権	河川法に基づく許可	約24,000件

出典:総務省「水資源行政に関する行政監察結果に基づく勧告」(2001年)が引用する数値

沢の水量には限りがあります。下流ですでに使われている場合、新たな取水が認められないことがあります。とくに渇水期に水争いの歴史がある地域では、外から来た人の新規取水に対して極めて慎重です。

6-3. 河川の区分によって窓口が変わる

区分	取水の手続き	窓口
一級河川	河川法23条の水利使用許可	国土交通省または都道府県
二級河川	水利使用許可	都道府県
準用河川	市町村への許可申請	市町村
普通河川	河川法の適用外。ただし法定外公共物管理条例等により許可が必要な場合が多い	市町村

6-4. 飲用には水質確認が必要

水質検査を受けていない沢水・湧水は、飲用に適するとは限りません。上流に人家、道路、農地、牧場がある場合はとくに注意が必要です。環境省も、名水百選は飲用に適することを条件として選定したものではないと明記しています。

飲用を検討する場合は、保健所または登録検査機関による水質検査が必要です。生活用水として使う場合も、ろ過・殺菌設備が必要になることがあります。

売主が使えていたことは、買主が使えることを意味しません

慣行水利権は個人ではなく地域や組合に帰属していることが多く、土地の売買によって自動的に移転するものではありません。取水を前提に土地を検討される場合は、購入前に市町村の河川担当課と地元の水利組合へ必ずご確認ください。

7 安全に関する留意点

沢のある土地には固有のリスクがあります。本レポートは、その存在を明示することを重視します。

7-1. 土石流と溪流

土砂災害防止法に基づく「土砂災害警戒区域」の指定は全国で進み、おおむね完了しています（国土交通省砂防部）。土砂災害警戒区域（土石流）より上流の溪流は「土石流危険溪流」と呼ばれます。

ただし**区域外であることは安全を意味しません**。指定は調査済みの範囲についてのみ行われるものであり、集中豪雨時の沢の増水、土石流、溪岸の侵食は、指定の有無にかかわらず起こり得ます。

7-2. 建物の位置

建物を建てる位置は、沢からの距離と高さを十分にとって検討する必要があります。平常時の水面だけを見て判断すると、増水時の水位を見誤ります。

7-3. 境界・接道・建築可否

- **境界**—— 山林・原野は地籍調査が済んでいない地域が多く、公図と現地が一致しないことは珍しくありません
- **接道**—— 私道を通る場合、その所有者と通行の承諾を確認する必要があります
- **建築可否**—— 市街化調整区域、保安林指定、砂防指定地、林地開発許可など、複数の条件に関わります

本レポートが保証しないこと

通年の流量／沢水・湧水の利用可否／境界の確定状況／接道の有無および建築・造成・開発の可否／資産価値の維持または上昇。これらについて、本レポートおよび当社サービスは一切の保証・示唆を行いません。土地のご検討にあたっては、必ず現地確認および掲載元・関係機関・専門家へのご確認をお願いします。

7-4. 所有に伴い続く負担

項目	内容
固定資産税	山林・原野は低額だが、利用形態により宅地並み評価に変わることがある
草刈り・下草管理	放置すると数年で立ち入れなくなる。年1～2回が目安
倒木・枯損木	隣地や道路に倒れた場合、所有者の責任になり得る
不法投棄	人目のない土地は投棄されやすく、撤去が土地所有者の負担になることがある

8 調査方法とデータの限界

8-1. 調査方法

対象	方法	時期
公的統計	官公庁・業界団体の公表資料を参照	2026年7月
不動産情報の検索可能性	大手ポータル3社および山梨・長野・静岡の不動産会社サイトを対象に、沢・川に関する検索条件の有無、フリーワード検索の挙動、キーワードの該当率を確認	2026年7月
掲載物件データ	掲載元の公開情報をもとに、沢との関係・面積・価格・接道・設備・留意点を整理	2026年7月
地形解析 (SAWA)	国土地理院の地形データ (DEM) から流路を推定し、法務省の登記所備付地図データと重ねて地番単位で判定	2026年時点で約87,000筆

8-2. データの限界

本レポートの数値には、次の限界があります。読み取りの際にご留意ください。

- 「沢の本数」「河川に接する土地の割合」は公的統計が存在しません。本レポートでは、その不在自体を記述しています
- 地名「沢」21,746件は学術論文の地形図調査値であり、行政の悉皆統計ではありません
- 慣行水利権 約12万件は**2001年時点**の数値です。最新の実態とは異なる可能性があります
- ミネラルウォーターの全国シェアは出典・年次により幅があります (2024年 約32.5%)。年次の異なる数値の単純比較は避けてください
- キャンプ参加人口は業界団体調査であり、算定手法により差があります
- 海外の水辺物件プレミアム研究は、測定対象・定義・国が異なるため相互比較および日本への適用はできません
- 掲載34件は当社が許諾を得た範囲であり、市場全体を代表する標本ではありません。**統計的な推計には用いないでください**
- SAWAの解析範囲は山梨県北杜市・韮崎市に限られます。長野県・静岡県に掲載物件には解析値がありません

8-3. 今後の更新

解析範囲の拡大にあわせて、本レポートも更新します。対象自治体を広げ「沢に接する土地」の母数を算出できた段階で、公的統計が存在しない領域に、初めて具体的な数字を置けるようになって考えています。

9 出典一覧

河川・地形

- 国土交通省『河川データブック2025』（令和6年4月30日現在）
- 国土交通省 水管理・国土保全局「河川管理統計」
- 総務省統計局「統計FAQ 01A-Q08 日本の河川の数」
- 一般財団法人国土技術研究センター「山が多く森林にめぐまれた国土」
- 林野庁「都道府県別森林率・人工林率」（令和4年3月31日現在）
- 環境省『環境白書』
- 谷治正孝「地形図にみる『谷』地名と『沢』地名」日本地図学会『地図』

水源・水利

- 環境省「名水百選」（1985年選定）
- 環境省「平成の名水百選」（2008年選定）
- 総務省「水資源行政に関する行政監察結果に基づく勧告」（2001年）
- 農林水産省「農業用水の歴史と水利権について」
- 国土交通省 水資源部「水利使用の状況」
- 日本ミネラルウォーター協会「ミネラルウォーター類生産量」（2024年）
- 山梨県北杜市「日本一の名水の里 北杜市の名水百選」

土地・不動産

- 一般財団法人日本不動産研究所「山林素地及び山元立木価格調」（2024年3月末現在）
- 所有者不明土地問題研究会「最終報告」（2017年）
- Norm Miller & Michael Sklarz, "The Impact of Waterfront Location on Residential Home Values", University of San Diego

需要・移住

- 認定NPO法人ふるさと回帰支援センター「移住希望地ランキング」（2025年2月発表）
- 一般社団法人日本オートキャンプ協会『オートキャンプ白書』

災害

- 国土交通省 水管理・国土保全局 砂防部「土砂災害警戒区域等の指定状況」

沢と水源に関する調査レポート 2026 第1版

発行：2026年●月 / 発行元：FocusFirstAdvisors株式会社

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-19-15 宮益坂ビルディング 法人番号 1011001164939

沢バンク <https://sawabank.jp>

本レポートの内容は、記載した各出典の公表時点の情報にもとづいています。本レポートは公開情報の整理を目的としたものであり、特定の土地の取引または投資を勧誘するものではありません。当社は宅地建物取引業の媒介・代理を行わない広告媒体です。

本レポートの引用・転載は、出典を明記いただければ自由に行っていただけます。図版の再利用についても同様です。ご一報いただければ、より高解像度のデータをお送りします。