

第1章 我が国における土地・建物のストックの概況

この章では、我が国における土地・建物のストックについて、利用状況や所有状況等の概況を、「土地基本調査」（「法人土地・建物基本調査」及び「世帯土地統計」）以外の行政資料等も用い整理する。

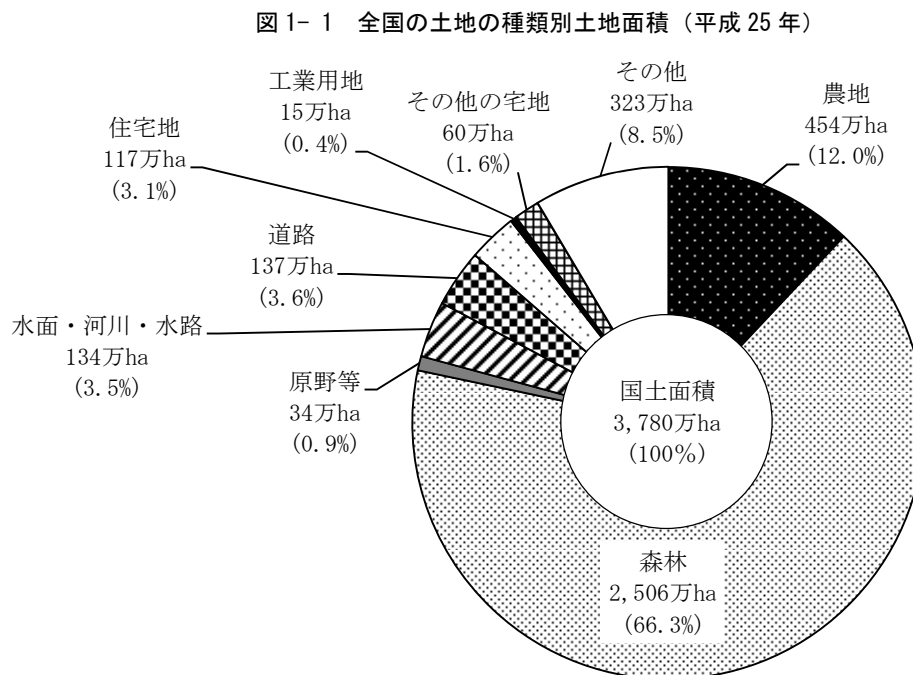
1. 1 我が国の土地・建物ストックと利用概況

(1) 全国の土地ストックと利用現況

国土面積の約80%を森林と農用地が占めている

平成25年現在、我が国の国土面積は3,780万haである。その内訳は、森林が2,506万haと最も多く、次いで農地が454万haとなっており、これらで国土面積の78.3%（森林が66.3%、農地が12.0%）を占めている。

また、住宅地、工業用地等の宅地が192万ha、道路が137万ha、水面・河川・水路が134万ha、原野等が34万haとなっている。



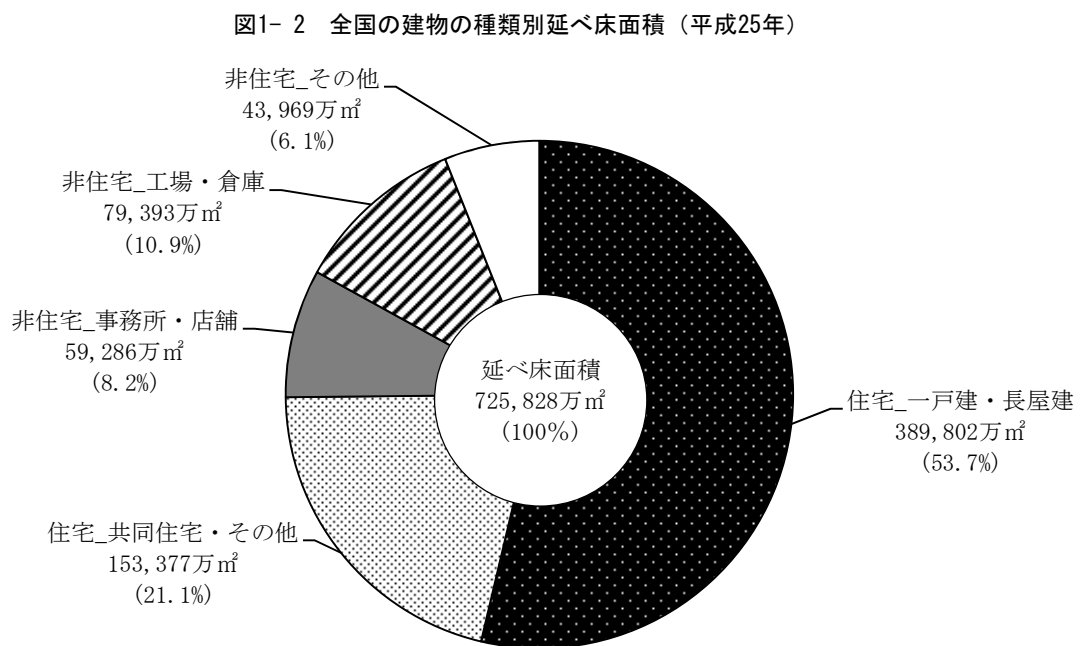
資料) 国土交通省「平成27年版土地白書」より作成
 注) 平成25年の数値

(2) 全国の建物ストックと利用現況

建物ストックの75%を住宅が占めている

「法人土地・建物基本調査」等から作成されている建築物ストック統計によれば、平成25年1月1日現在、建物の延べ床面積は72億5828万㎡である。その内訳は、一戸建・長屋建が38億9802万㎡と最も多く、次いで共同住宅・その他が15億3377万㎡となっており、これら住宅で建物延べ床面積の74.8%（一戸建・長屋建が53.7%、共同住宅・その他が21.1%）を占めている。

また、非住宅では、事務所・店舗が5万9286万㎡、工場・倉庫が7万9393万㎡、その他が4万3969万㎡となっている。

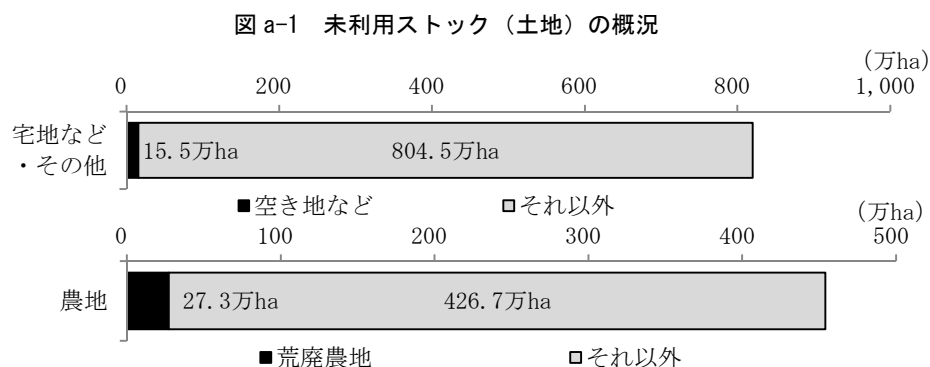


資料) 国土交通省「建築物ストック統計」より作成
注) 平成25年1月1日現在の数値

コラム：低・未利用ストックについて（その①：未利用の概況）

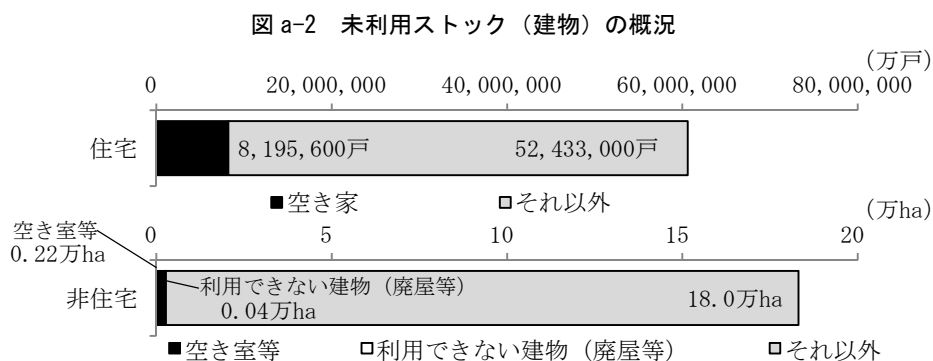
ここまでに整理した我が国の土地・建物ストックに関し、近年、空き家をはじめとする低・未利用ストックへの対応が政策上の課題の一つとなっている。この総合報告書でもこうした低・未利用ストックの現況把握を一つの切り口としているが、ここではまず、「土地基本調査」の結果から、「未利用」の概況を整理する。

まず、土地ストックについて、宅地など・その他における空き地等、未利用な土地の面積は15.5万haであり、また、農地における荒廃農地の面積は27.3万haとなっており、両者は概ね同程度のオーダーとなっている。



資料) 荒廃農地については、農林水産省「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査」(平成25年)
 注) 宅地などに係る未利用ストックには、国や地方公共団体の所有する土地は含まれていない。

また、建物ストックについて、空き家は全住宅の13.5%の820万戸となっている。また、非住宅の建物のうち、貸付用であるのにも係わらず貸付けていない、いわゆる空室の延床面積は0.22万ha、そして廃屋等、利用できない建物の面積は0.04万haとなっている。



資料) 住宅については、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」
 注) 非住宅建物に係る未利用ストックには、国や地方公共団体の所有する建物は含まれていない。

なお、上掲した空き家数820万戸の住宅の建て方別内訳（一戸建300万戸、長屋建45万戸、共同住宅471万戸、その他3万戸）に全住宅での建て方別一戸当たり延床面積（一戸建129.84㎡、長屋建64.73㎡、共同住宅48.95㎡、その他152.81㎡）を乗ずると、6.5万haとなり、非住宅の未利用ストック（0.24万ha）とはオーダーが異なることがわかる。また、同じくこれら空き家に関し、平成25年世帯土地統計における世帯の所有する現住居の敷地の平均面積（一戸建155.95㎡、共同住宅47.11㎡）を乗ずる（数値の得られていない長屋建ては共同住宅の数値、その他は一戸建の数値を利用）すると、7.1万haとなる。

1. 2 所有主体の視点からみた我が国の土地・建物の所有概況

世帯と法人が所有している土地が国土の6割を占めている

全国の土地の所有主体別面積について、「土地基本調査」の結果及び各種の既存資料から推計¹すると、法人は全国の土地の9.3%、世帯は51.4%を占め、合計で60.6%となっている。

また、国公有地は全国の土地の31.5%を占めている。

表 1- 1 所有主体別国土面積（平成 25 年）

		（単位）面積：万ha、割合：%	
		実数	割合
所有主体 計	1)	3,780	100.0
法人所有	2)	350	9.3
世帯所有	2)	1,942	51.4
国有地	3)	877	23.2
公有地	4)	315	8.3
水路、道路等	5)	271	7.2
不詳	6)	26	0.7

注) 「法人所有」及び「世帯所有」については、下記2) 3) に示した資料等との整合を取るため調整を行っていることから、土地基本調査の集計値とは一致しない。

- 1) 国土地理院「平成25年全国都道府県市区町村別面積調」による。北方領土（面積5,036.14km²）を含む。
- 2) 林野庁「森林資源現況調査 森林資源の現況 森林資源現況総括表（平成24年3月31日現在）」、総務省「平成25年度固定資産の価格等の概要調査」による推計値。
- 3) 総務省「国有財産統計 国有財産の概要 平成24年度（平成25年3月31日現在）」による。
- 4) 総務省「平成24年度公共施設状況調査」による。
- 5) 国土交通省「平成27年版土地白書」による。
- 6) 「不詳」は残差として算出。ただし、北方領土はすべて「不詳」としている。

¹ 土地基本調査（「法人土地基本調査」及び「世帯土地統計」）は、法人と世帯という経済主体に対しその認識している状況を問うた結果を用いた統計であるため、その正確さは、調査対象者が認識している土地所有状況の正確さに依存している。しかしながら、分割相続を繰り返した土地等所有権の情報が正確に認識されていない土地の存在が懸念されることや、我が国における登記上の土地面積は実測面積と一致していない場合が多いことなどから、土地基本調査における調査客体の回答とその集計結果は、実測面積とは少なからぬ乖離を生じている可能性がある。このため、ここに示した値は、実測面積による統計が存在するものについてはその面積をベンチマークとしつつ、土地基本調査以外の統計も活用して、所有主体別の土地面積を推計したものである。

コラム：我が国の建物の主体別所有状況

前ページでの整理に準じ、全国の建物の所有主体別建物延べ床面積について、既存資料を組み合わせて推計を試みた。資料により把握主体や建物の範囲等が異なることから誤差を含んでいることに留意すべきであるが、推計の結果、住宅については世帯の所有分が 94.9% とほとんどを占め、法人、公共はそれぞれ 2.9%、2.2%とわずかなものとなっている。

また、非住宅については、法人が 54.3%と過半を占め、次いで世帯が 34.4%、公共が 11.3%となっており、住宅の場合と比べるとそれぞれの主体が一定割合を占めていることが見て取れる。

表 b-1 所有主体別建物延べ床面積（平成 25 年）

		(単位) 面積：万㎡、割合：%	
		実 数	割 合
所有主体 計	1)	826,201	
住宅 合計	2)	487,988	
世帯	3)	463,052	94.9
法人	4)	14,327	2.9
公共	5)	10,609	2.2
非住宅 合計	6)	338,213	
法人	7)	183,533	54.3
世帯	8)	116,386	34.4
公共	9)	38,295	11.3

- 1) 2) と 6) の合算値。
- 2) 3) ～ 5) の合算値。
- 3) 平成 25 年法人・土地建物基本調査結果より。
- 4) 総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」全国編 第 8 表における住宅数（持ち家）と住宅当たり延べ面積、および第 171 表 現住居以外の住宅を所有する普通世帯総数と世帯当たりの所有延べ面積から推計。なお、当該調査では集合住宅の共用部分が調査対象となっていないこと等により過小推計となっていると考えられる。以下同じ。
- 5) 総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」全国編 第 8 表における公営の借家の住宅数と住宅当たり延べ面積からの推計、及び総務省「公共施設状況調」における地方公共団体職員公舎の延面積よりの推計値。なお、国有財産は含まれていないことに関し過小推計となっている。
- 6) 7) ～ 9) の合算値。
- 7) 平成 25 年法人・土地建物基本調査結果より。
- 8) 総務省「平成 25 年度 固定資産の価格等の概要調書」における非住宅（法人・個人計）から法人分を除いたもの。
- 9) 国土交通省「建築物ストック統計（平成 27 年 7 月 30 日公表）」における公共の非住宅延べ床面積（国、地方公共団体の合算による）。国分は平成 25 年 3 月 31 日現在、地方公共団体は最新の公表値である平成 17 年 3 月 31 日現在数値を採用。

コラム：各主体の土地の取得・売却状況

国土交通省では「土地保有移動調査」を通じ、全国の土地取引について、売主・買主の諸属性、取引価格及び取引目的等の調査を行っている。ここではその結果から、各主体の土地取引の状況を整理する（平成25年取引分）。

まず、各主体における購入・売却の概況を見ると、全土地では世帯が2億5197万㎡の売却超過、法人は1億9574万㎡の購入超過、国・団体も5623万㎡の購入超過となっていることが分かる。これを宅地と宅地以外（山林、農地など）でみると、宅地では世帯が購入超過、法人と国・団体に売却超過、また宅地以外では逆の様相、すなわち世帯では大幅な売却超過であるのに対し、法人、国・団体では購入超過となっている。

表 c-1 各主体における購入・売却の概況

	総 数			宅 地			宅 地 以 外		
	売 却	購 入	購入-売却	売 却	購 入	購入-売却	売 却	購 入	購入-売却
世帯	844,550	592,577	△251,974	105,057	110,634	5,577	739,494	481,943	△257,551
法人	568,636	764,379	195,743	106,149	101,655	△4,494	462,487	662,723	200,236
国・地方公共団体	52,586	108,817	56,231	15,710	14,627	△1,083	36,876	94,191	57,314

(単位) 千㎡

資料) 国土交通省「平成26年土地保有移動調査」(平成25年取引分)

これを主体間の取引フローの形で見たものが下図である。宅地の取引フローをみると、世帯と法人間での取引が多くを占めること、その中で世帯から国・団体や、国・団体から法人への移動も一定量存在することなどが見て取れる。最も多くを占めている法人から世帯への移動は、住宅(地)の分譲等に伴うものであると考えられる。

一方、宅地以外(山林、農地など)の取引フローを見ると、宅地と同様、世帯と法人との取引が大多数を占めるが、その向きは逆で、世帯から法人への移動が多いことがわかる。また、世帯から国・団体への移動も一定量を占めていることも見て取れる。

図 c-1 主体間での土地取引フロー(宅地)

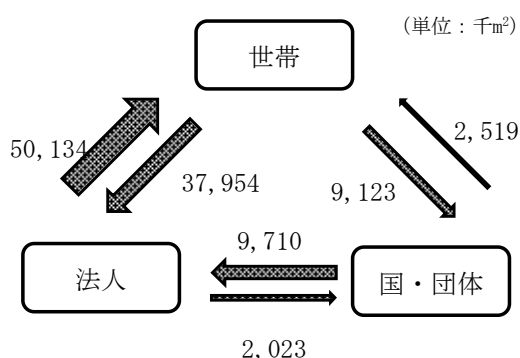
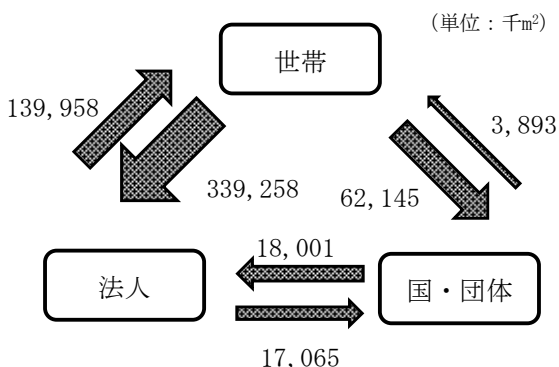


図 c-2 主体間での土地取引フロー(宅地以外)



資料) 国土交通省「平成26年土地保有移動調査」(平成25年取引分)

第2章 法人・世帯のストック所有の概況

この章では、「土地基本調査」（「法人土地・建物基本調査」及び「世帯土地統計」）の結果から、法人及び世帯の土地・建物の所有概況を整理する。

2. 1 法人・世帯の土地・建物の所有状況

(1) 法人の土地・建物の所有概況

土地・建物とも所有している法人は3割

平成25年1月1日現在、土地を所有している法人¹は67万法人、建物²を所有する法人は80万9千法人となっており、建物を所有している法人数の方が多くなっている。

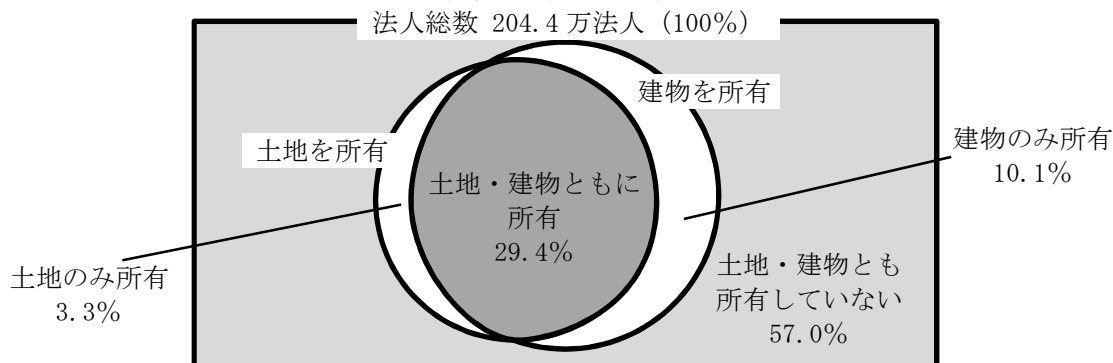
これを土地・建物所有状況別にみると、土地・建物とも所有している法人は60万2千法人（法人総数の29.4%）、土地のみ所有している法人は6万8千法人（同3.3%）、建物のみ所有している法人は20万7千法人（同10.1%）であり、土地や建物を所有している場合は双方とも所有している法人が多くなっている。また、土地・建物のいずれも所有していない法人は116万6千法人（同57.0%）となっている。〈付表2-1〉

表2-1 土地・建物所有状況別法人数・割合（平成25年）

	（単位）法人数：法人、割合：%	
	法人数	割合
法人総数 1)	2,044,260	100.0
土地所有法人数	669,920	32.8
建物所有法人数	808,920	39.6
土地・建物とも所有している法人数	601,860	29.4
土地のみ所有している法人数	68,060	3.3
建物のみ所有している法人数	206,960	10.1
土地・建物とも所有していない法人数	1,165,720	57.0

- 1) 法人総数には、土地・建物の所有状況「不詳」を含む。なお、下段の表には、土地・建物のどちらか一方の所有状況が明らかであっても、他方の土地・建物の所有状況が「不詳」の場合は計上していない。

図2-1 土地・建物の所有状況別割合（平成25年）



¹ 法人土地・建物基本調査は、事業を営んでいる法人で国及び地方公共団体以外（民間）を調査対象としている。これに関し、複数時点の調査の比較に際しては、各調査時点において法人の設立、廃業、統廃合等の状況の影響に加えて、国の行政機関の民営化等によって法人の属性が変化している場合がある（例えば、国公立大学→国公立大学法人（平成16年度より移行）など）ことに留意が必要である。

² 「建物」には、「宅地など」以外の土地にある建物及び延べ床面積200㎡未満の建物を含む。また、社宅や賃貸用住宅など主な利用現況が居住用の建物（住宅）は、特段の記述がなければこれを含む。

(2) 世帯の土地・建物（住宅）の所有概況

世帯の5割以上は土地・住宅ともに所有。ただし、4割は現住居とその敷地分

世帯土地統計と住宅・土地統計調査によれば、平成25年10月1日現在、土地を所有している世帯は2,665万世帯、住宅³を所有している世帯は2,723万世帯となっており、住宅を所有している世帯数の方が多くなっている。

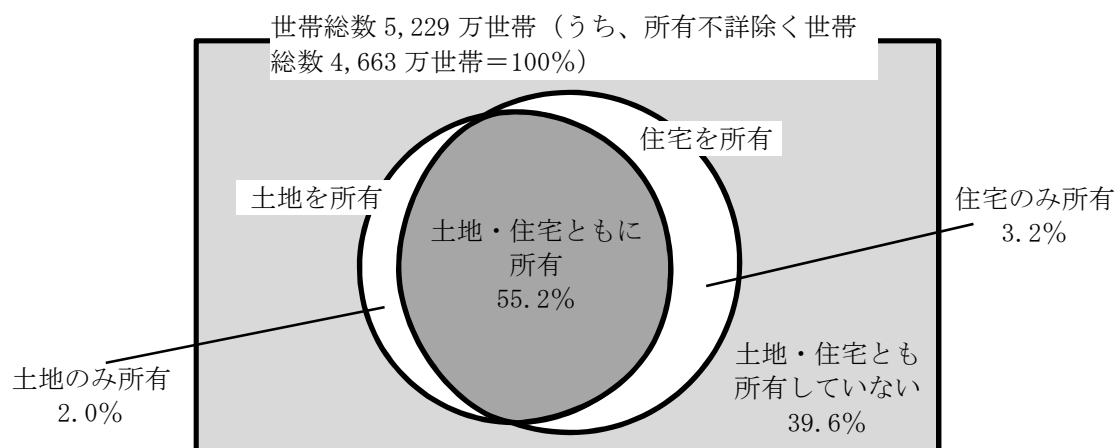
これを土地・住宅所有状況別にみると、土地・住宅とも所有している世帯は2,572万世帯であり、世帯総数（所有状況不詳を除く）の55.2%に上る。ただし、このうちの1,780万世帯は現住居とその敷地のみ所有である。また、土地のみ所有している世帯は93万世帯（所有状況不詳を除く世帯総数の2.0%）、住宅のみ所有している世帯は151万世帯（同、3.2%）と少数である。そして、土地・住宅のいずれも所有していない世帯は1,847万世帯（同、39.6%）となっている。〈付表2-2〉

表2-2 土地・住宅所有状況別世帯数・割合（平成25年）

	（単位）世帯数：世帯、割合：%	
	世帯数	割合
世帯総数	52,289,000	100.0
土地所有世帯数	26,654,000	51.0
住宅所有世帯数	27,229,000	52.1
土地・住宅ともに所有している世帯数	25,723,000	55.2
うち土地（現住居の敷地）と住宅（現住居）のみ所有している世帯数	17,801,000	38.2
土地のみ所有している世帯数	931,000	2.0
住宅のみ所有している世帯数	1,506,000	3.2
土地・住宅ともに所有していない世帯数	18,472,000	39.6

注) 世帯総数には、土地・住宅の所有状況「不詳」を含む。なお、下段の表での割合は、これら不詳を除く世帯総数に対する割合を示した。

図2-2 土地・住宅の所有状況別割合（平成25年）



³ 法人土地・建物基本調査においては法人の所有する土地と建物を調査の対象としているが、世帯土地統計と住宅・土地統計調査においては世帯の所有する土地と住宅が調査の対象となっており、住宅以外の建物（例：住居兼用以外の事務所ビル等）については対象外となっていることから、ここでは住宅の所有状況について整理を行う。

2. 2 法人・世帯の土地所有・利用の概況

(1) 土地を所有している法人及び世帯の数

土地所有率は法人が32.8%、世帯が52.2%

平成 25 年 1 月 1 日現在、法人総数（国及び地方公共団体を除く）204 万 4 千法人のうち、土地を所有している国内法人は 67 万法人（土地所有率 32.8%）であった。また、平成 25 年 10 月 1 日現在、土地を所有している世帯は 2,729 万世帯（土地所有率 52.2%）であった^{4, 5}。前回土地基本調査を実施した平成 20 年に比べ土地を所有している国内法人は 4 万 5 千法人増加、土地を所有している世帯は 169 万世帯増加した。〈付表 2-3〉

表2-3 土地の種類別土地所有法人数・土地所有世帯数（平成5～25年）

	(単位) 法人数：法人、世帯数：千世帯				
	法人数		世帯数		
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
法人総数	1,744,060	1,870,420	1,859,720	1,810,950	2,044,260
土地所有法人数					
土地全体 1)	603,930	630,760	641,400	624,440	669,920
事業用資産	...	...	...	...	630,480
宅地など 2)	558,280	590,860	622,540	594,530	613,900
農地	24,670	28,920	20,200	23,910	26,700
林地	61,650	57,860	48,940	58,270	64,490
棚卸資産	...	...	...	...	50,560
宅地など 2)	45,070	48,620	23,980	24,540	45,690
農地	4,000	3,940	2,370	1,800	2,830
林地	8,870	9,900	4,950	4,180	5,810
鉄道等用地	190	180	200	200	210
送配電等用地	200	1,540	1,440	1,100	4,450
土地を所有していない法人数	1,140,130	1,239,660	1,218,320	1,186,510	1,372,670
世帯総数 1)	40,530	43,928	46,908	50,132	52,297
土地所有世帯数					
土地全体	23,260	23,881	25,149	25,598	27,289
現住居の敷地	21,816	22,867	24,047	24,595	26,125
現住居の敷地以外の土地	9,493	8,128	8,551	8,001	9,013
現住居の敷地以外の宅地など	5,121	3,932	4,966	4,780	6,200
農地	5,276	4,796	4,585	4,262	4,543
山林	2,987	2,816	2,723	2,458	2,725
現住居の敷地と現住居の敷地以外の土地の両方	8,049	7,114	7,449	6,998	7,849

注1) 法人土地・建物基本調査における調査対象は、国及び地方公共団体を除く、事業を営んでいる法人である。本調査の結果については、民間における法人の設立、改廃状況の影響に加えて、国の行政機関の民営化等によって調査対象の範囲が変化している場合がある（例えば、国公立大学→国公立大学法人（平成16年度より移行）など）ことに留意が必要である。

注2) 事業用資産全体の所有法人数は集計していない。

1) 土地所有の有無「不詳」を含む。

2) 「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、このうち発電所用地・放送施設用地は平成5年調査では「宅地など」に含まれる。以下、全表同じ。

⁴ 世帯総数には「現住居の敷地」の所有について「不詳」の世帯を含んでいる。「不詳」の中には、現住居の敷地を所有している世帯が含まれていると考えられるため、「現住居の敷地」を所有している世帯の数は過小推計となっている可能性がある。また、次頁以降の面積、資産額についても、同様に過小推計となっている可能性がある。なお、「不詳」世帯の割合は10.6%で、平成20年調査より1.0ポイント増加している。

⁵ 「現住居の敷地以外の土地」（「現住居の敷地以外の宅地など」、「農地」及び「山林」）については、土地の所有について回答を得られなかった世帯は「所有していない」に含まれている。これらの世帯の中には現住居敷地以外の土地を所有している世帯が含まれていると考えられるため、この数値は過小推計となっている可能性がある。また、面積、資産額についても、同様に過小推計となっている可能性がある。

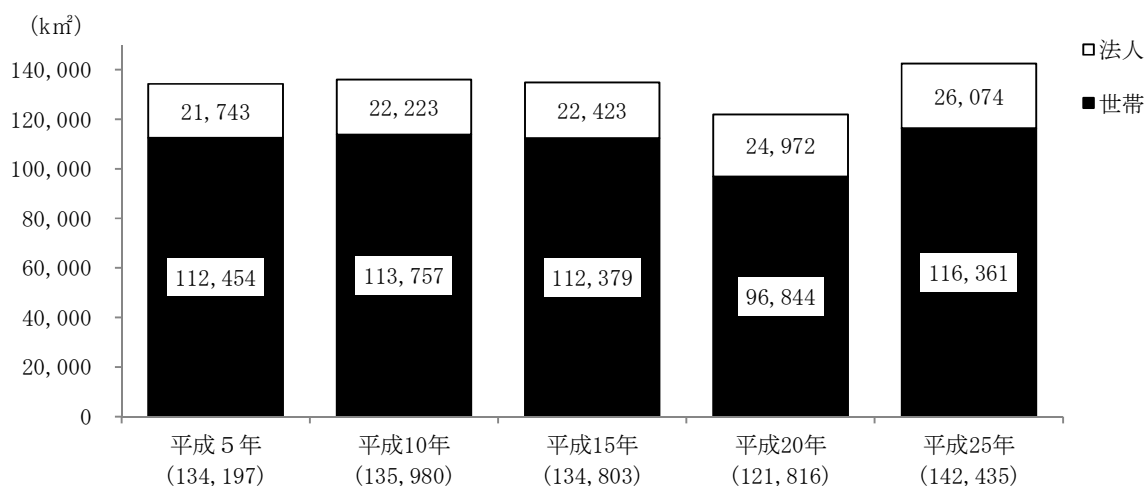
(2) 法人及び世帯が所有している土地の面積及び資産額

法人及び世帯が所有している土地の面積は14万2千km²で、その資産額は944兆円

法人及び世帯が所有している土地の面積は14万2435 km²となっており、平成20年に比べ2万619 km²増加した。その内訳をみると、法人が所有している土地の面積は2万6074 km²で平成20年より1,102 km²増加した。世帯が所有している土地の面積は11万6361 km²で平成20年より1万9517 km²増加した。〈付表2-4〉

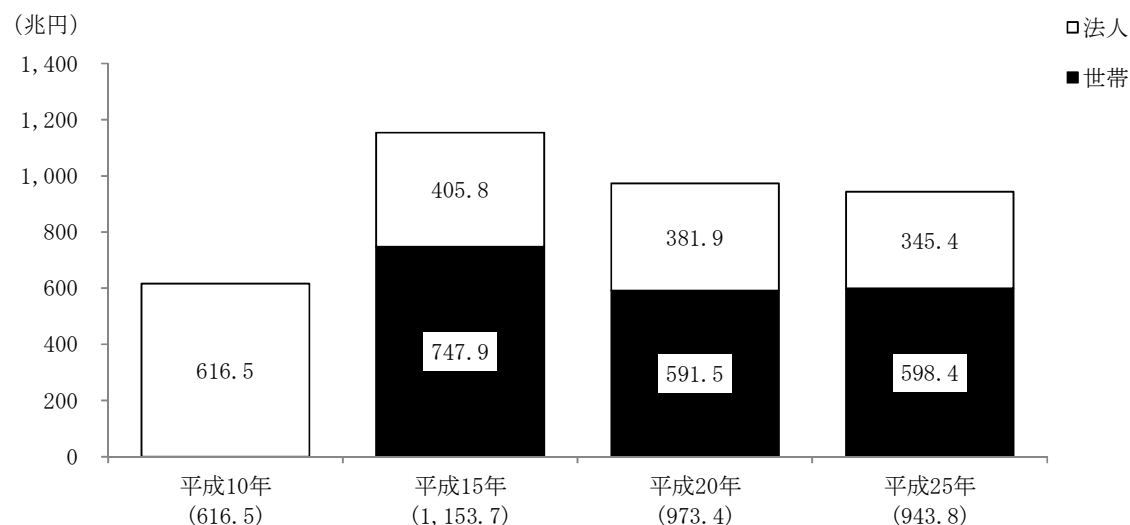
法人及び世帯が所有している土地の資産額は943.8兆円となっており、平成20年に比べ29.6兆円減少した。その内訳をみると、法人が所有している土地の資産額は345.4兆円で平成20年に比べ36.5兆円減少した。世帯が所有している土地の資産額は598.4兆円で平成20年に比べ6.9兆円増加した。〈付表2-5〉

図2-3 法人及び世帯が所有している土地の面積（平成5～25年）



注) ()内の数字は土地面積 (単位: km²)

図2-4 法人及び世帯が所有している土地の資産額（平成10～25年）



注1) 平成10年は法人のみ

注2) ()内の数字は土地資産額 (単位: 兆円)

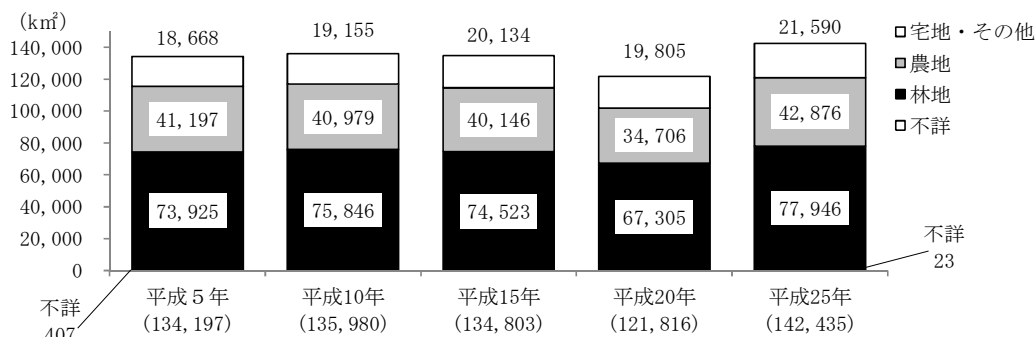
(3) 法人及び世帯が所有している土地の種類別面積及び資産額

「宅地・その他」の面積は全体の15%、資産額は90%を占める

法人と世帯が所有している土地の種類別面積は、「宅地・その他」（法人については「事業用資産」の「宅地など」、「他者への販売を目的として所有している土地（棚卸資産）」の「宅地・その他」、及び「鉄道・送配電地」の合計。世帯については「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」の合計。以下、本章において同じ。）が2万1590㎥（土地全体の15.2%）、「農地」（法人については「事業用資産」の「農地」及び「他者への販売を目的として所有している土地（棚卸資産）」の「農地」の合計。世帯については「農地」。以下、本章において同じ。）が4万2876㎥（同30.1%）、「林地」（法人については「事業用資産」の「林地」及び「他者への販売を目的として所有している土地（棚卸資産）」の「林地」の合計。世帯については「山林」。以下、本章において同じ。）が7万7946㎥（同54.7%）となっており、平成20年に比べ「宅地・その他」は1,785㎥、「農地」は8,170㎥、「林地」は1万641㎥それぞれ増加した。〈付表2-4〉

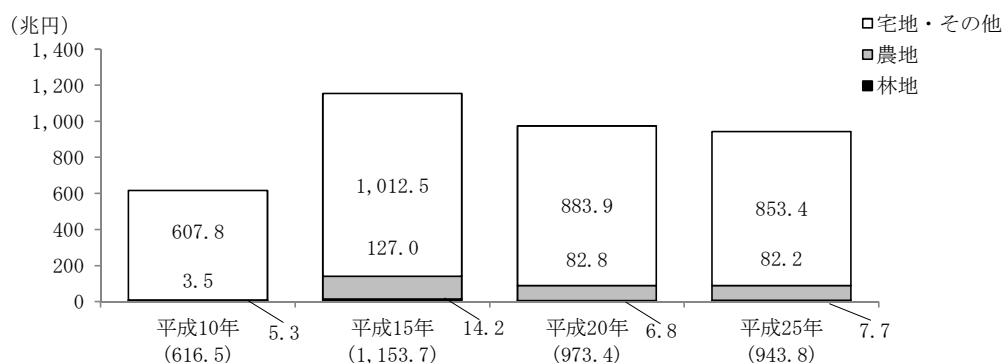
土地の種類別資産額では、「宅地・その他」が853.4兆円（資産額全体の90.4%）、「農地」が82.2兆円（同8.7%）、「林地」が7.7兆円（同0.8%）となっており、平成20年に比べ「宅地・その他」は30.4兆円減少、「農地」は0.5兆円減少、「林地」は0.9兆円増加した。〈付表2-5〉

図2-5 法人及び世帯が所有している土地の種類別土地面積（平成5～25年）



注) ()内の数字は土地面積 (単位: ㎥)

図2-6 法人及び世帯が所有している土地の種類別土地資産額（平成10～25年）



注1) 平成10年は法人のみ

注2) ()内の数字は土地資産額 (単位: 兆円)

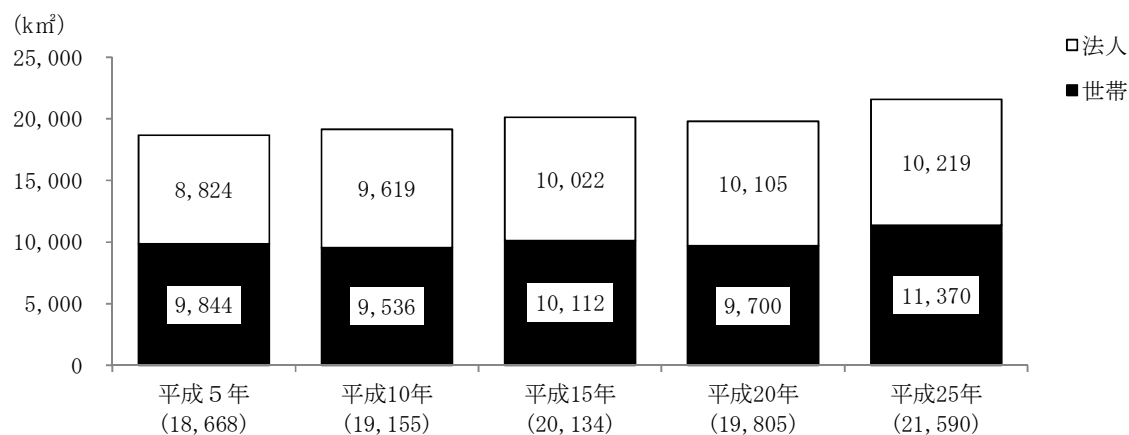
(4) 法人及び世帯が所有している「宅地・その他」の面積及び資産額

「宅地・その他」の面積は法人・世帯ほぼ同じだが、資産額は世帯が6割を占める

法人と世帯が所有している土地のうち、「宅地・その他」の面積の法人・世帯別の内訳をみると、法人が所有している土地は1万219㎢（土地全体の47.3%）、世帯が所有している土地は1万1370㎢（同52.7%）となっており、平成20年に比べ法人は114㎢、世帯は1,671㎢それぞれ増加した。<付表2-4>

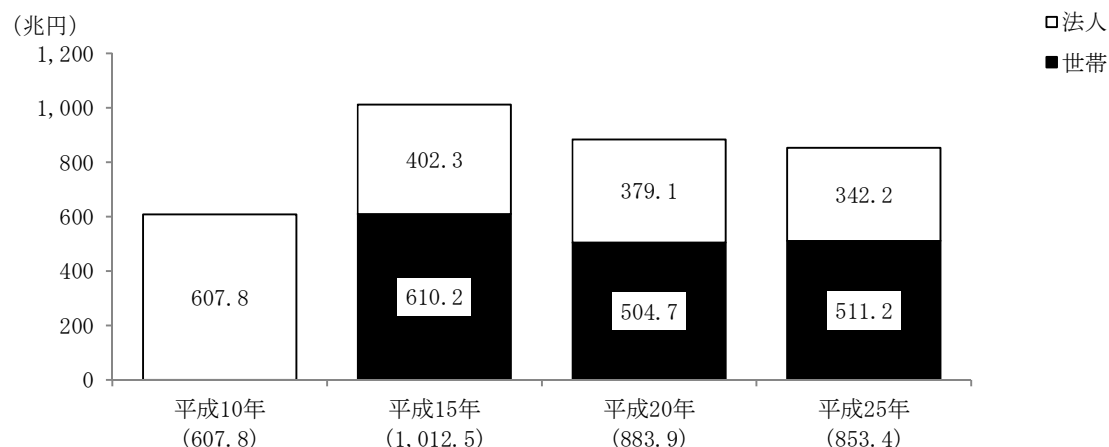
法人と世帯が所有している土地のうち、「宅地・その他」の資産額の法人・世帯別の内訳をみると、法人が所有している土地は342.2兆円（資産額全体の40.1%）、世帯が所有している土地は511.2兆円（同59.9%）となっており、平成20年に比べ法人は36.9兆円減少し、世帯は6.5兆円増加した。<付表2-5>

図2-7 法人及び世帯が所有している「宅地・その他」の土地面積（平成5～25年）



注) ()内の数字は土地面積 (単位: ㎢)

図2-8 法人及び世帯が所有している「宅地・その他」の土地資産額（平成10～25年）



注1) 平成10年は法人のみ

注2) ()内の数字は土地資産額 (単位: 兆円)

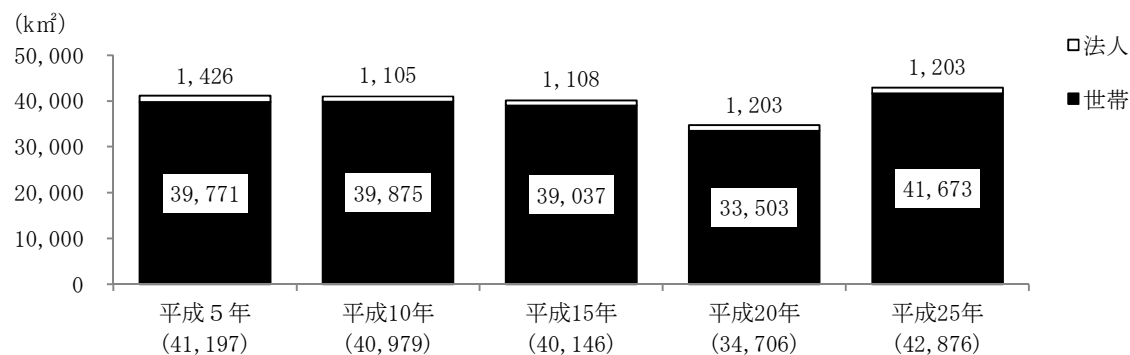
(5) 法人及び世帯が所有している「農地」の面積及び資産額

「農地」の面積及び資産額は97%以上を世帯が占める

法人と世帯が所有している土地のうち、「農地」の面積の法人・世帯別の内訳をみると、法人が所有している「農地」は 1,203 km²（土地全体の 2.8%）、世帯が所有している「農地」は 4万 1673 km²（同 97.2%）となっており、平成 20 年に比べ法人は 0.5 km²、世帯は 8,170 km²それぞれ増加した。<付表 2-4>

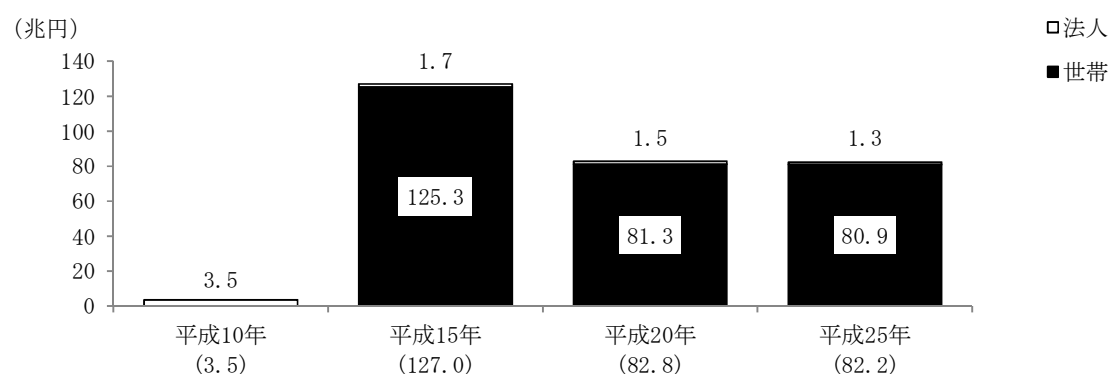
法人と世帯が所有している土地のうち、「農地」の資産額の法人・世帯別の内訳をみると、法人が所有している「農地」は 1.3 兆円（資産額全体の 1.6%）、世帯が所有している「農地」は 80.9 兆円（同 98.4%）となっており、平成 20 年に比べ法人は 0.2 兆円、世帯は 0.3 兆円それぞれ減少した。<付表 2-5>

図2- 9 法人及び世帯が所有している「農地」の土地面積（平成5～25年）



注) ()内の数字は土地面積 (単位: km²)

図2-10 法人及び世帯が所有している「農地」の土地資産額（平成10～25年）



注1) 平成10年は法人のみ

注2) ()内の数字は土地資産額 (単位: 兆円)

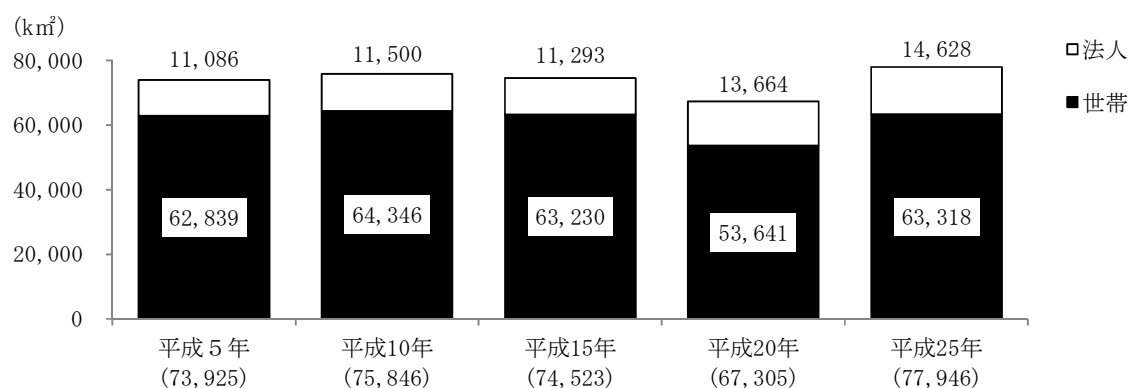
(6) 法人及び世帯が所有している「林地」の面積及び資産額

「林地」の面積及び資産額は世帯が8割を占める

法人と世帯が所有している土地のうち、「林地」の面積の法人・世帯別の内訳をみると、法人が所有している「林地」は1万4628 km²（土地全体の18.8%）、世帯が所有している「林地」は6万3318 km²（同81.2%）となっており、平成20年に比べ法人は964 km²、世帯が所有している「林地」は9,676 km²それぞれ増加⁶した。<付表2-4>

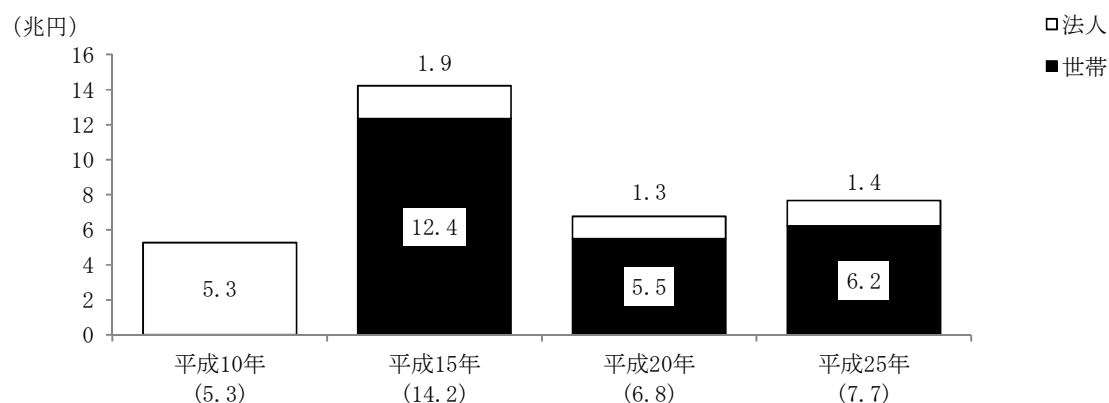
法人と世帯が所有している土地のうち、「林地」の資産額の法人・世帯別の内訳をみると、法人が所有している「林地」は1.4兆円（資産額全体の18.2%）、世帯が所有している「林地」は6.2兆円（同80.5%）となっており、平成20年に比べ法人は0.2兆円、世帯は0.7兆円それぞれ増加した。<付表2-5>

図2-11 法人及び世帯が所有している「林地」の土地面積（平成5～25年）



注) ()内の数字は土地面積 (単位: km²)

図2-12 法人及び世帯が所有している「林地」の土地資産額（平成10～25年）



注) 平成10年は法人のみ

注) ()内の数字は土地資産額 (単位: 兆円)

⁶ 「法人」の「林地」面積が平成15年から順次増加している理由の一つは、「各種協同組合」等に係る調査精度が向上したことや国立大学法人の設立（平成16年）等、調査対象法人が増加してきていることが挙げられる。

2. 3 法人の建物所有・利用の概況

(1) 建物を所有している法人数

建物を所有している法人は 81 万法人で、建物所有率は 39.6%

平成 25 年 1 月 1 日現在、法人総数（国及び地方公共団体を除く）204 万 4 千法人⁷のうち建物⁸を所有している法人は 80 万 9 千法人で、法人総数に対し建物を所有している法人の割合（建物所有率）は 39.6%となっている。このうち、工場を所有している法人数は 15 万 8 千法人で建物を所有する法人の 2 割（19.5%）を占めている。〈付表 2-6〉

表2- 4 建物所有法人数（平成10～25年）

	(単位) 法人			
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
法人総数	1, 870, 420	1, 859, 720	1, 810, 950	2, 044, 260
建物所有法人 1)	807, 560	770, 100	738, 890	808, 900
うち工場所有法人 2)	…	153, 940	144, 350	157, 500
会社法人	1, 679, 180	1, 622, 590	1, 525, 500	1, 738, 200
建物所有法人 1)	669, 970	615, 410	561, 110	617, 890
うち工場所有法人 2)	…	149, 350	137, 880	152, 210
会社以外の法人	191, 240	237, 110	285, 450	306, 050
建物所有法人 1)	137, 590	154, 670	177, 780	191, 000
うち工場所有法人 2)	…	4, 580	6, 470	5, 290

注) 法人土地・建物基本調査における調査対象は、国及び地方公共団体を除く、事業を営んでいる法人である。本調査の結果については、民間における法人の設立、改廃状況の影響に加えて、国の行政機関の民営化等によって調査対象の範囲が変化している場合がある（例えば、国公立大学→国公立大学法人（平成 16 年度より移行）など）ことに留意が必要である。

- 1) 社宅や賃貸用住宅など主な利用現況が居住用の建物、「宅地など」以外の土地にある建物及び延べ床面積 200 ㎡未満の建物を含む。
- 2) 平成 10 年調査では、工場敷地にある建物を工場単位で調査したのは製造業の資本金 1 億円以上の法人のみであり、「工場以外の建物」はそれ以外の法人が所有している工場（1 棟ごとに回答）を含む。したがって、複数の建物からなる工場もあるため、平成 10 年と他の調査年を単純に比較することはできない。

⁷ 法人建物調査における調査対象は、事業を営んでいる法人で国及び地方公共団体以外のものである。本調査の結果については、民間における法人の設立、改廃状況の影響に加えて、国の行政機関の民営化等によって調査対象の範囲が変化している場合がある（例えば、国公立大学→国公立大学法人（平成 16 年度より移行）など）ことに留意が必要である。

⁸ 本項の「建物」には、社宅や賃貸用住宅など主な利用現況が居住用の建物、「宅地など」以外の土地にある建物及び延べ床面積 200 ㎡未満の建物を含む。

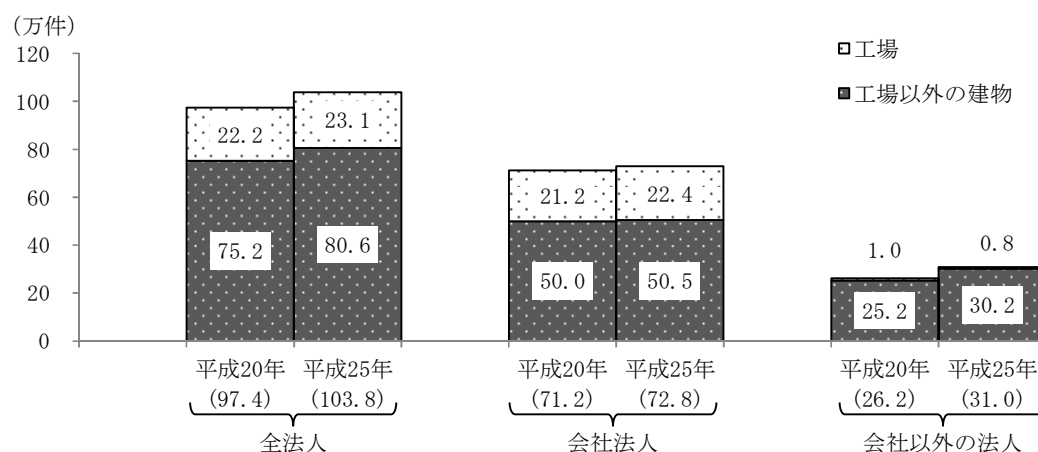
(2) 法人が所有している建物の件数

法人が所有する建物は「工場」が23万件、「工場以外の建物」が81万件

法人が所有している建物（本項以降、「建物」には、社宅や賃貸用住宅など主な利用現況が居住用の建物、「宅地など」以外の土地にある建物又は「工場以外の建物」のうち延べ床面積 200 m²未満の建物を含まない）の件数⁹（「工場敷地以外の建物」は1棟ごと、「工場敷地内の建物」は敷地ごとの件数）をみると、「工場敷地以外の建物」（以下「工場以外の建物」という）が80万6千件、「工場敷地内の建物」（以下「工場」という）が23万1千件となっており、平成20年に比べそれぞれ5万4千件（7.2%）、9千件（4.1%）増加した。

これを法人種類別にみると、「会社法人」が所有している「工場以外の建物」は50万5千件、「工場」は22万4千件となっており、平成20年に比べそれぞれ5千件（0.9%）、1万2千件（5.4%）増加した。また、「会社以外の法人」が所有している「工場以外の建物」は30万2千件、「工場」は8千件となっており、平成20年に比べ「工場以外の建物」は5万件（19.7%）増加し、「工場」は2千件（23.5%）減少した。〈付表2-7〉

図2-13 建物件数（平成20～25年）



注1) 「住宅（社宅・従業員宿舎・賃貸用住宅を含む）」を含まない。

注2) ()内の数字は建物件数（単位：万件）

⁹ 本調査では、「工場敷地以外の建物」の件数は、法人が建物1棟すべて所有している場合だけでなく、建物の一部のみを区分所有している場合も「1件」として計上している。また、「工場敷地内の建物」の件数は、一つの工場敷地内にあるすべての建物をまとめて「1件」として計上している。したがって、ここで用いている「建物の件数」は、建物の棟数とは一致しない。

本項以降、「建物」には、「宅地など」以外の土地にある建物、延べ床面積 200 m²未満の建物を含まない。

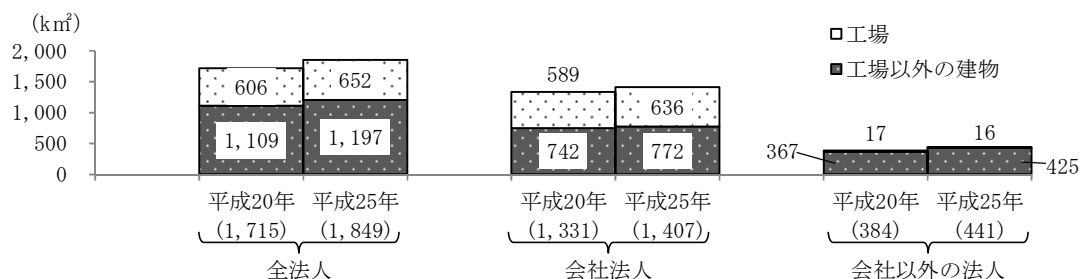
(3) 法人が所有している建物の延べ床面積

法人所有建物延べ床面積は 1,849 ㎥、このうち「工場以外の建物」が 1,197 ㎥、「工場」が 652 ㎥

法人が所有している建物の延べ床面積は 1,849 ㎥となっており、平成 20 年に比べ 134 ㎥ (7.8%) 増加した。このうち、「工場以外の建物」が 1,197 ㎥、「工場」が 652 ㎥となっており、平成 20 年に比べそれぞれ 88 ㎥ (7.9%)、46 ㎥ (7.6%) 増加した。

これを法人種類別にみると、「会社法人」が所有している建物の延べ床面積は「工場以外の建物」が 772 ㎥、「工場」が 636 ㎥となっており、平成 20 年に比べそれぞれ 30 ㎥ (4.0%)、47 ㎥ (8.0%) 増加した。また、「会社以外の法人」が所有している建物の延べ床面積は「工場以外の建物」が 425 ㎥、「工場」が 16 ㎥となっており、平成 20 年に比べ、「工場以外の建物」は 59 ㎥ (16.0%) 増加し、「工場」は 1 ㎥ (5.8%) 減少した。<付表 2-8>

図2-14 建物延べ床面積 (平成20~25年)



注) 「住宅 (社宅・従業員宿舎・賃貸用住宅を含む)」を含まない。

注) ()内の数字は建物延べ床面積 (単位: ㎥)

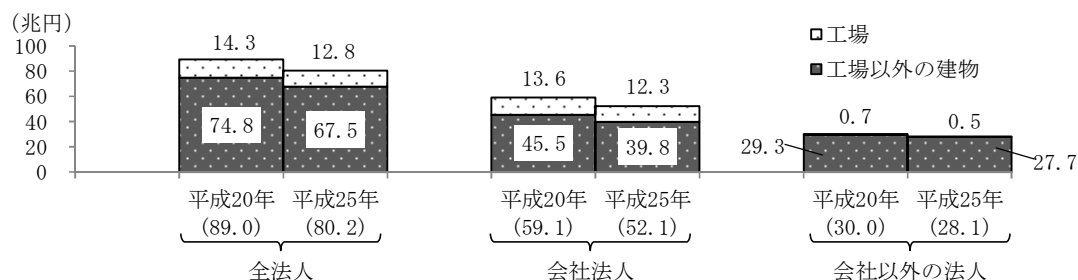
(4) 法人が所有している建物資産額

法人所有建物資産額は 80 兆円で平成 20 年に比べ減少し、「工場以外の建物」が 8 割を占める

法人が所有している建物の資産額は 80.2 兆円となっており、平成 20 年に比べ 8.8 兆円 (9.9%) 減少した。このうち、「工場以外の建物」が 67.5 兆円、「工場」が 12.8 兆円となっており、平成 20 年に比べそれぞれ 7.3 兆円 (9.8%)、1.5 兆円 (10.5%) 減少した。

これを法人種類別にみると、「会社法人」が所有している建物の資産額は「工場以外の建物」が 39.8 兆円、「工場」が 12.3 兆円で、「会社以外の法人」が所有している建物の資産額は「工場以外の建物」が 27.7 兆円、「工場」が 0.5 兆円となっており、「会社法人」が 6.9 兆円 (11.8%) 減少し、「会社以外の法人」が 1.9 兆円 (6.2%) 減少した。<付表 2-9>

図2-15 建物資産額 (平成20~25年)



注) 「住宅 (社宅・従業員宿舎・賃貸用住宅を含む)」を含まない。

注) ()内の数字は建物資産額 (単位: 兆円)

第3章 法人の土地所有・利用状況

この章では、「法人土地・建物基本調査」の結果から、法人の土地所有の状況を詳しくみることにする。

3. 1 法人の土地所有の状況

(1) 土地を所有している法人数

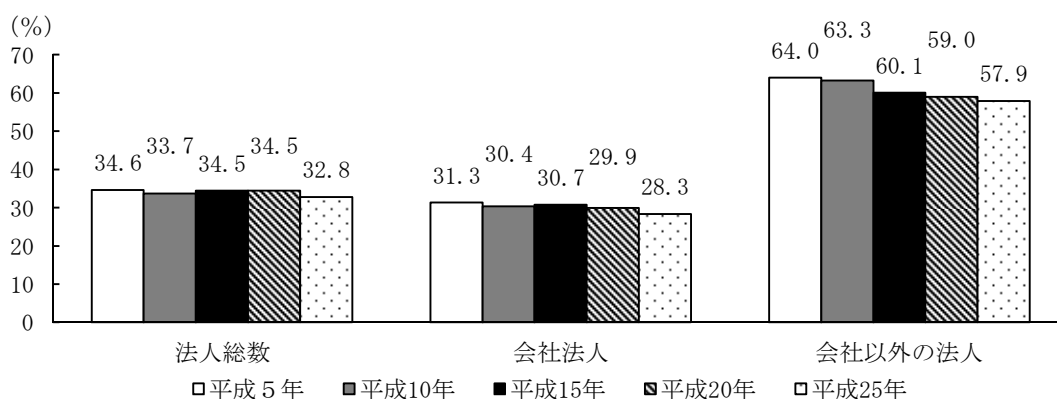
土地を所有している法人は67万法人、法人総数に占める割合は32.8%

平成25年1月1日現在、法人総数（国及び地方公共団体を除く）204万4千法人¹のうち土地を所有している法人は67万法人で、法人総数に対する土地を所有している法人数の割合（土地所有率）は32.8%となっており、平成20年に比べ1.7ポイント低下した。

これを法人種類別にみると、土地を所有している「会社法人」は49万3千法人で、土地所有率は28.3%となっており、平成20年に比べ1.5ポイント低下した。また、「会社以外の法人」は17万7千法人で、土地所有率は57.9%となっており、平成20年に比べ1.1ポイント低下した。社会福祉法人、学校法人、医療法人、宗教法人といった「会社以外の法人」は、土地の所有を前提とした事業活動を行う法人が多いため、土地所有率が高い。

法人種類の「会社法人」と「会社以外の法人」について土地の種類別の所有状況をみると、いずれの法人においても、事業用資産の「宅地など」（以下「宅地など」という）を所有している法人が最も多く、土地を所有している法人の大半は「宅地など」を所有している。また、「会社法人」では、「宅地など」以外の土地の種類を所有している法人が少ないのに対して、「会社以外の法人」では事業用資産の「農地」（以下「農地」という）、事業用資産の「林地」（以下「林地」という）を所有している法人も一定程度（それぞれ4.6%、11.1%）存在している。〈付表3-1〉

図3-1 土地所有法人率（平成5～25年）



¹ 法人土地・建物基本調査は、事業を営んでいる法人で国及び地方公共団体以外（民間）を調査対象としている。これに関し、複数時点の調査の比較に際しては、各調査時点において法人の設立、廃業、統廃合等の状況の影響に加えて、国の行政機関の民営化等によって法人の属性が変化している場合がある（例えば、国公立大学→国公立大学法人（平成16年度より移行）など）ことに留意が必要である。

表3- 1 土地の種類別土地所有法人数・土地所有率（平成5～25年）

(単位) 法人

	法 人 数				
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
法人総数	1,744,060	1,870,420	1,859,720	1,810,950	2,044,260
土地所有法人数 1)	603,930	630,760	641,400	624,440	669,920
会社法人	1,567,810	1,679,180	1,622,590	1,525,500	1,738,200
土地所有法人数 1)	491,170	509,720	498,900	455,990	492,710
事業用資産	...	...	...	...	456,150
宅地など 2)	450,340	472,140	482,730	432,950	443,890
農地	14,790	16,430	10,270	11,930	12,560
林地	38,030	33,890	25,740	27,380	30,490
棚卸資産	45,100	50,180	24,030	24,370	47,380
鉄道等用地	190	180	190	190	190
送配電等用地	200	800	640	620	2,800
本社敷地	301,090	306,770	325,830	334,980	297,710
土地を所有してない法人数	1,076,640	1,169,460	1,123,690	1,069,510	1,244,940
会社以外の法人	176,260	191,240	237,110	285,450	306,050
土地所有法人数 1)	112,770	121,040	142,480	168,450	177,210
事業用資産	...	...	...	...	174,330
宅地など 2)	107,950	118,720	139,790	161,580	170,010
農地	9,870	12,490	9,930	11,990	14,140
林地	23,620	23,970	23,190	30,880	34,000
棚卸資産	3,330	2,960	1,910	1,870	3,180
鉄道等用地	-	-	-	-	20
送配電等用地	10	750	800	470	1,650
本社敷地	97,270	110,230	127,580	156,470	159,580
土地を所有してない法人数	63,490	70,200	94,640	117,000	127,740

(単位) %

	土 地 所 有 率				
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
法人総数	...	...	...	...	...
土地所有法人数 1)	34.6	33.7	34.5	34.5	32.8
会社法人	...	...	...	...	...
土地所有法人数 1)	31.3	30.4	30.7	29.9	28.3
事業用資産	...	...	...	...	26.2
宅地など 2)	28.7	28.1	29.8	28.4	25.5
農地	0.9	1.0	0.6	0.8	0.7
林地	2.4	2.0	1.6	1.8	1.8
棚卸資産	2.9	3.0	1.5	1.6	2.7
鉄道等用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
送配電等用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
本社敷地	19.2	18.3	20.1	22.0	17.1
土地を所有してない法人数	68.7	69.6	69.3	70.1	71.6
会社以外の法人	...	...	...	...	...
土地所有法人数 1)	64.0	63.3	60.1	59.0	57.9
事業用資産	...	...	...	...	57.0
宅地など 2)	61.2	62.1	59.0	56.6	55.5
農地	5.6	6.5	4.2	4.2	4.6
林地	13.4	12.5	9.8	10.8	11.1
棚卸資産	1.9	1.5	0.8	0.7	1.0
鉄道等用地	-	-	-	-	0.0
送配電等用地	0.0	0.4	0.3	0.2	0.5
本社敷地	55.2	57.6	53.8	54.8	52.1
土地を所有してない法人数	36.0	36.7	39.9	41.0	41.7

注) 事業用資産全体の所有法人数は集計していない。

1) 土地の種類「不詳」を含む。

2) 「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、このうち発電所用地・放送施設用地は平成5年調査では「宅地など」に含まれる。以下、全表同じ。

土地を所有する会社法人は「製造業」で多く、土地所有率は「鉱業、採石業、砂利採取業」で高い

土地を所有している法人を業種別にみると、「宗教」が11万4千法人で最も多く、次いで「製造業」が9万8千法人、「建設業」が9万5千法人、「不動産業、物品賃貸業」が7万6千法人となっており、これら上位4業種で過半数（法人総数の57.3%）を占めている。〈付表3-2〉

このうち会社法人をみると、「製造業」が最も多く、次いで「建設業」、「不動産業、物品賃貸業」となっており、これら上位3業種で過半数（会社法人総数の54.0%）を占めている。

また、会社法人の土地所有率を業種別にみると、「鉱業、採石業、砂利採取業」が56.5%と最も高く、次いで「電気・ガス・熱供給・水道業」（43.9%）、「不動産業、物品賃貸業」（42.7%）となっている。「情報通信業」（9.4%）や「金融業、保険業」（12.0%）の土地所有率は低い。〈付表3-3、付表3-4〉

図3-2 業種別土地所有法人数（平成25年）

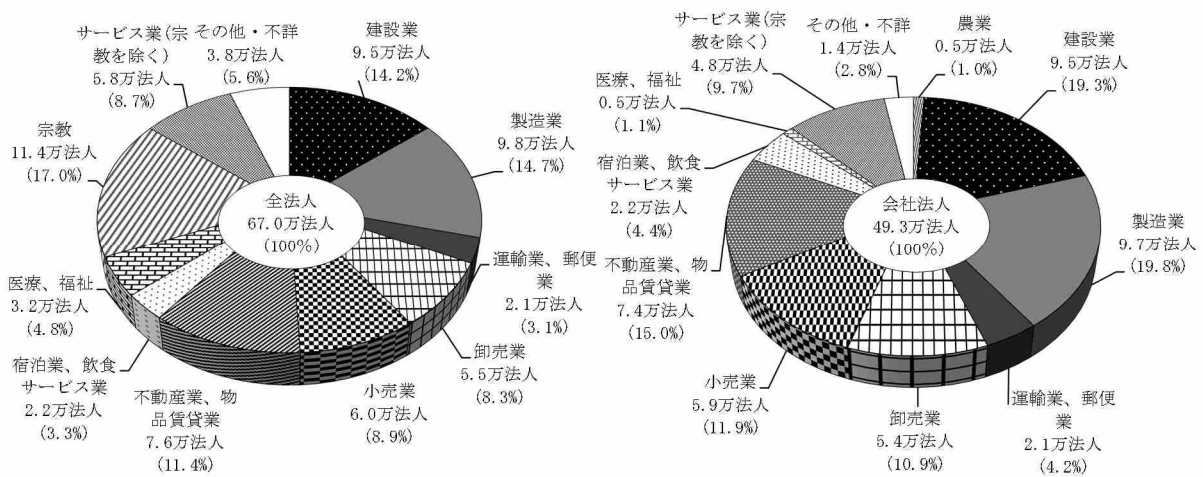
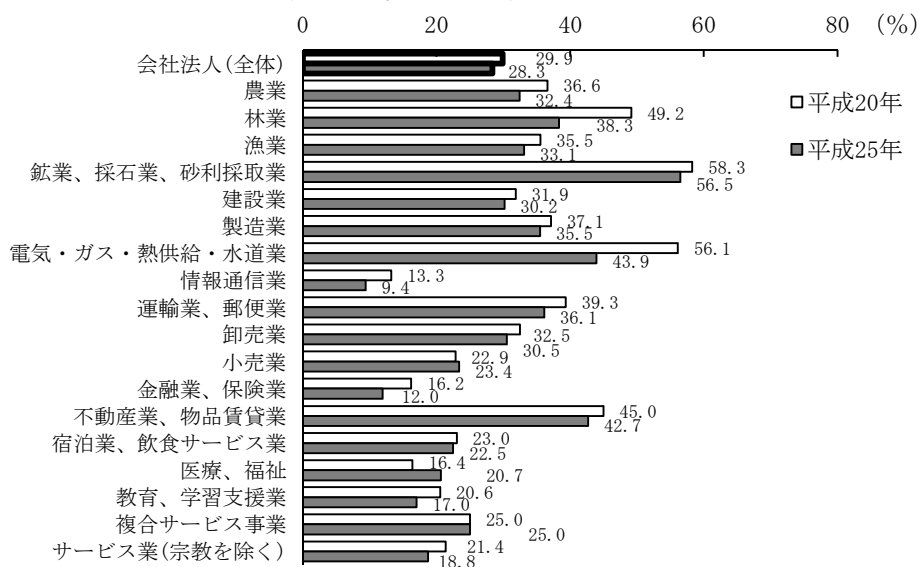


図3-3 会社法人業種別土地所有率（平成20～25年）



会社法人は1億円未満で96%を占め、土地所有率は資本金規模が大きいほど高くなる傾向

土地を所有している法人を組織形態別にみると、「会社法人」が49万3千法人で全体の7割強を占めており、なかでも上場していない株式会社が48万3千法人で全体の72.1%を占めている。また、「会社以外の法人」は17万7千法人で全体の26.5%となっており、このうちでは「宗教法人」の割合が全体の17.1%を占めて最も多い。〈付表3-5〉

土地を所有している会社法人を資本金別にみると、「1,000～3,000万円」が23万4千法人で最も多く、次いで「1,000万円未満」が16万4千法人となっており、これら3,000万円未満で会社法人総数の8割を占め、資本金1億円未満では96.2%と大部分を占めている。〈付表3-6〉

また、会社法人の土地所有率を資本金別にみると、平成5年以降、いずれもほとんどの階層で低下がみられる。平成25年は平成20年に比べ「100億円以上」で4.0ポイント低下し、所有率の低下が著しい。〈付表3-7〉

図3-4 組織形態別土地所有法人数（平成25年）

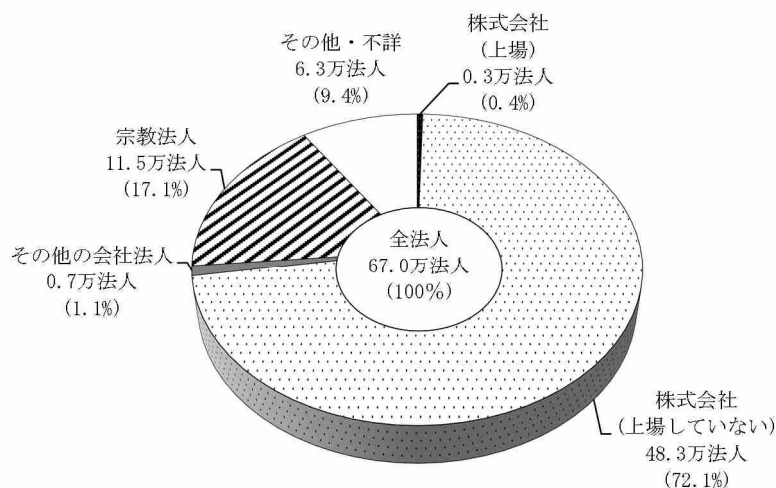


図3-5 会社法人資本金別土地所有法人数（平成25年）

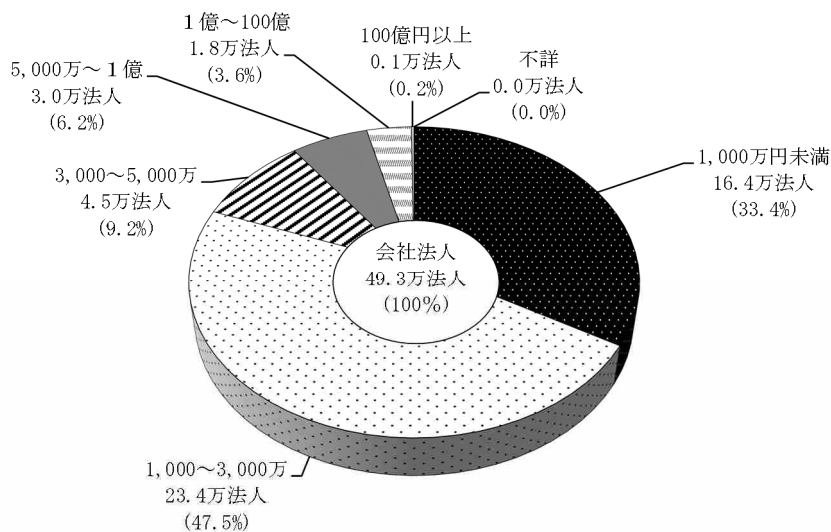
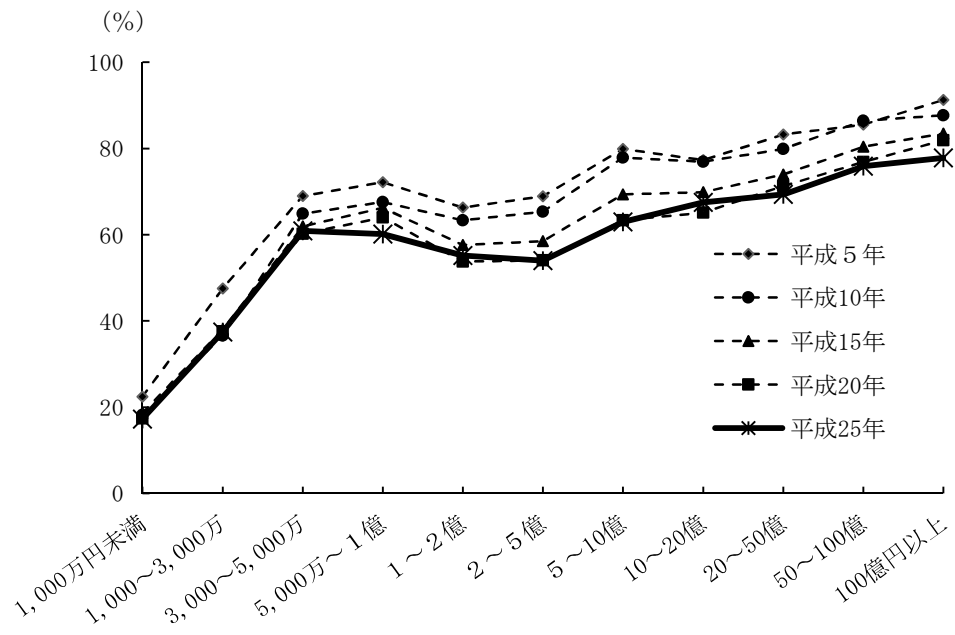


图3- 6 会社法人資本金別土地所有率（平成5～25年）

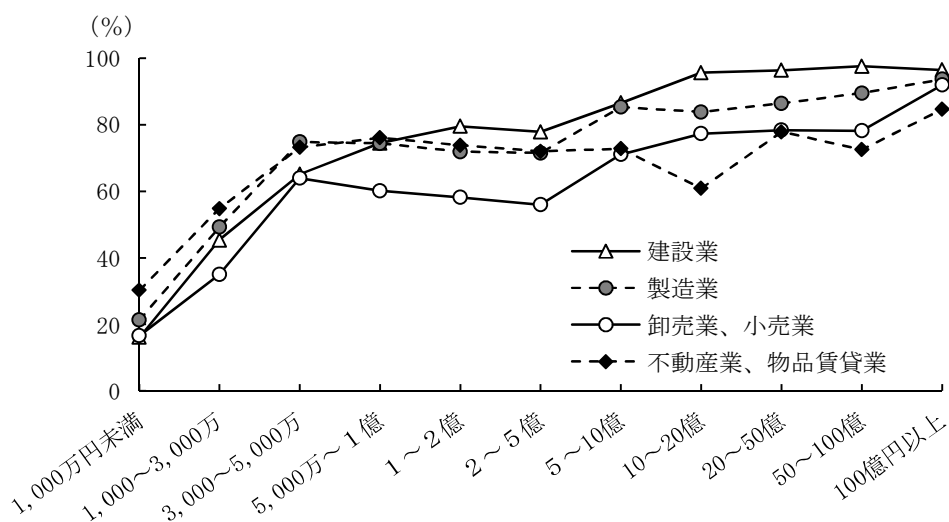


コラム：資本金別の土地所有率について

前ページのグラフで示されているように、会社法人における資本金別土地所有率をみると、全体としては右上がり、すなわち資本金が大きい会社ほど土地を所有しているという傾向となっているが、その中で資本金が「1億～2億円」、「2億～5億円」の階級で一旦土地所有率が下がっている（この傾向は過去の調査でも同様である）。一般に、資本金は会社の規模をみる一つの指標であると考え、会社の規模が大きいほど土地などの資産を所有していることも多くなると考えられるが、土地所有率が1億円を超える部分で一旦低下するのは何故だろうか？

これについて、ここでは二つの作業仮説について整理を試みる。その第1は、土地の所有率の水準は業種によっても大きく異なることから、各業種における資本金別の会社法人数や、土地所有率のカーブの組み合わせによって、結果として「所有率が1億円を超える部分の谷」が発生するというものである。そこで、法人数の多い業種である製造業、建設業、卸売・小売業、不動産業・物品賃貸業について、資本金別の土地所有率を整理した。その結果、確かに業種によって土地の所有率の水準やカーブの様相は異なるが、完全な右上がりではないこと、またこれも業種によって山-谷の様相は異なるものの、資本金1億円以上のどこかの区間に谷を持つことが見て取れる。その意味では、こういった「谷」は業種を問わず発生していると考えることができる。

図 d-1 業種別の資本金別土地所有率



第2の仮説は、資本金に係る企業行動である。資本金は企業の意味によって決定される側面があることから、企業の規模を直接示すものではない、というものである。これについて、実際に大企業の減資などは近年ニュースとして取り上げられることも少なくないし、発展し

続ける企業であっても都度増資を行う訳ではない、という指摘もある。これに関し、会社の規模についての別の側面として、従業員数規模別の土地所有率を整理したものが下図であるが、全業種でみた場合、常用雇用者数が多い階級ほど土地所有率が高いという、この仮説を支持する結果となっている。ただし、業種別にみても若干様相は異なり、特に建設業では100人以上からの2階級で谷が見られるなど、資本金別の土地所有率と同様の様相を示しており、この仮説ですべてが説明できるとは言えない。

図 d-2 従業員数規模別土地所有率（全業種）

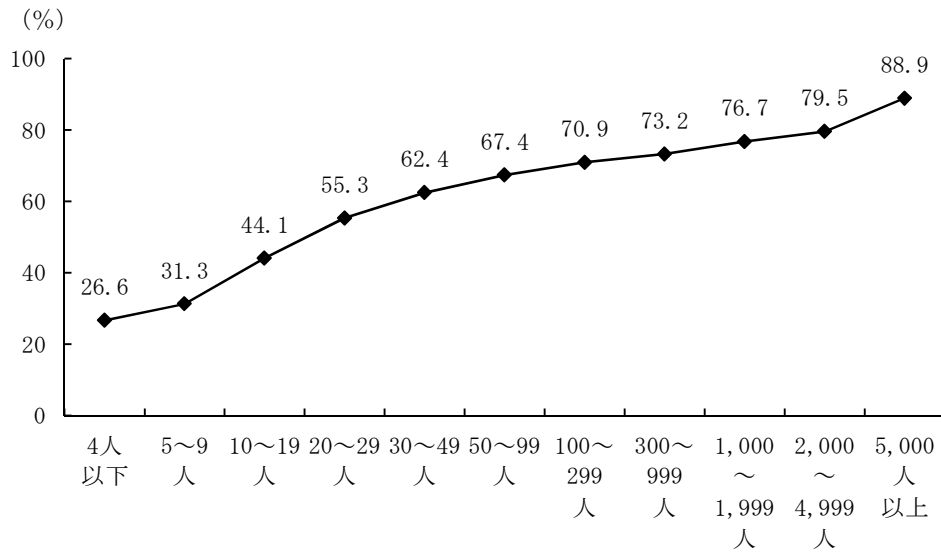
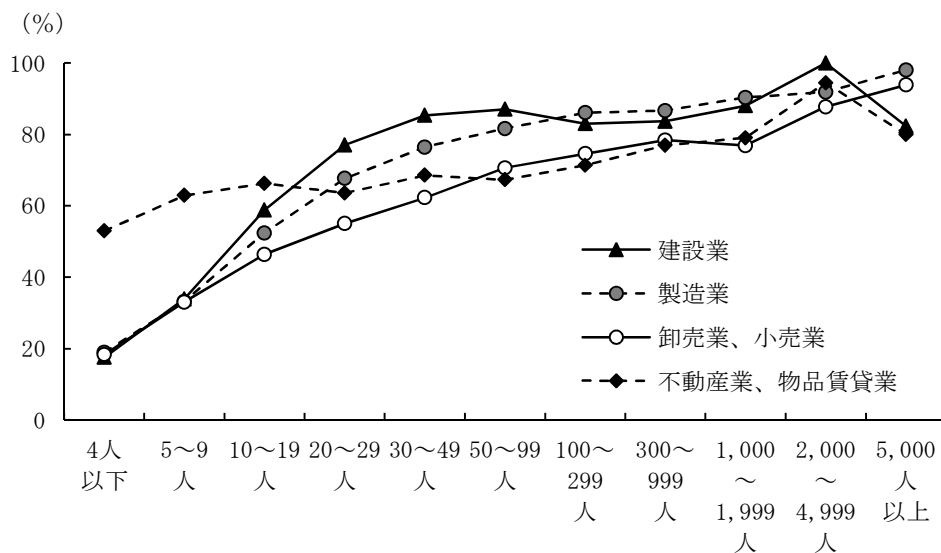


図 d-3 業種別の従業員数規模別土地所有率



(2) 法人が所有している土地の面積

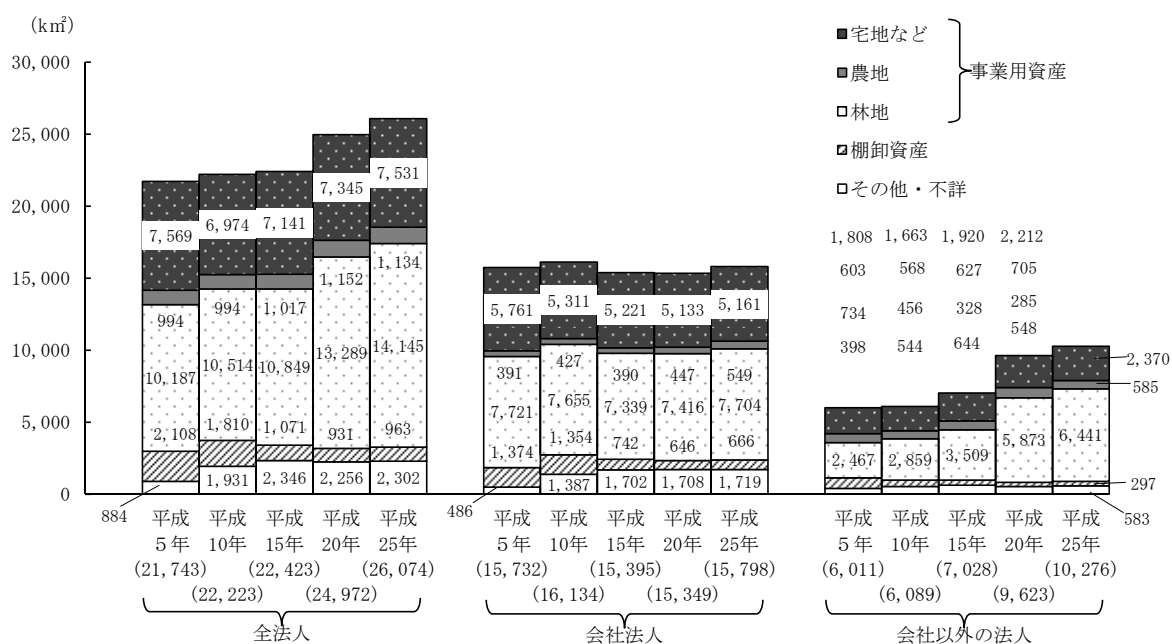
法人所有土地面積は2万6千km²、このうち「宅地など」は3割を占める

平成25年1月1日現在、法人が所有している土地の面積は2万6074km²となっており、平成20年に比べ1,102km²（4.4%）増加した。

これを土地の種類別にみると、事業用資産の「宅地など」（農地、林地以外の土地をいう。以下「宅地など」という）が7,531km²（土地面積全体の28.9%）、事業用資産の農地（以下「農地」という）が1,134km²（同4.3%）、事業用資産の林地（以下「林地」という）が1万4145km²（同54.2%）、「棚卸資産」が963km²（同3.7%）、「その他」（鉄道等用地や送配電等用地といった特殊用途土地）が2,279km²（同8.7%）となっている。

法人種類別にみると、「会社法人」が所有している土地の面積は1万5798km²で、平成20年に比べ449km²（2.9%）増加しており、特殊用途土地以外の土地の種類で増加している。また、「会社以外の法人」が所有している土地の面積は1万276km²で、平成20年に比べ653km²（6.8%）増加した。土地所有面積の増加分の大半は「林地」である。＜付表3-8＞

図3-7 土地の種類別土地所有面積（平成5～25年）



注) ()内の数字は土地面積 (単位: km²)

会社法人の土地所有面積は「製造業」が最も大きく、35%を占める

法人が所有している土地の面積を法人業種別にみると、「製造業」が5,584km²で最も大きく、次いで「林業」が3,700km²、「宗教」が2,542km²、「サービス業（宗教を除く）」が1,860km²となっており、これら上位4業種で過半数（法人土地面積全体の52.5%）を占めている。

このうち会社法人を業種別にみると、「製造業」が最も大きく会社法人土地面積全体の35.1%を占めており、次いで「卸売業」、「電気・ガス・熱供給・水道業」となっており、これら上位3業種で過半数（同53.2%）を占めている。また、平成20年に比べると、「農業」、「建設業」、「卸売業」等が増加した。＜付表3-9、付表3-10＞

図3-8 業種別土地所有面積（平成25年）

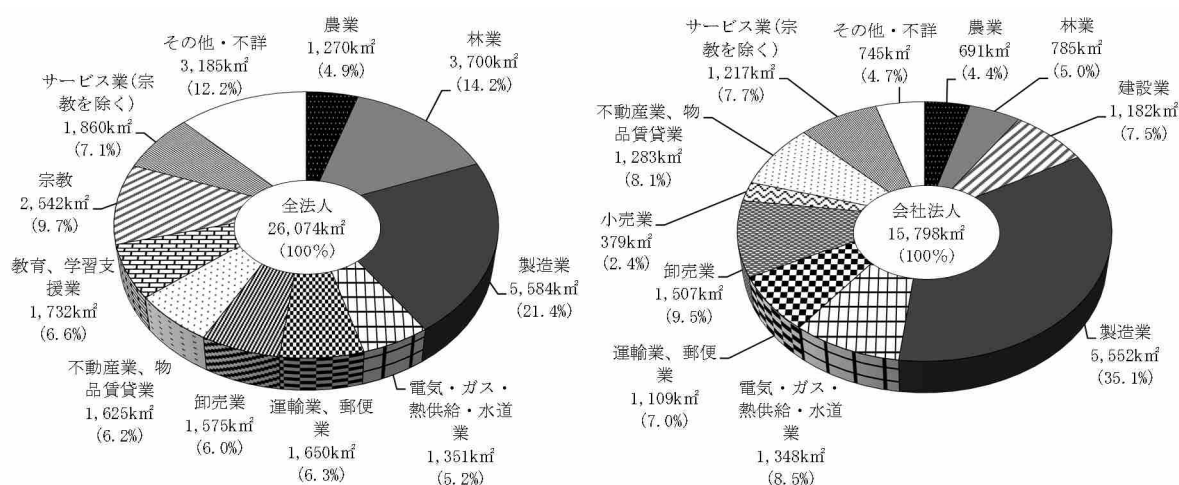
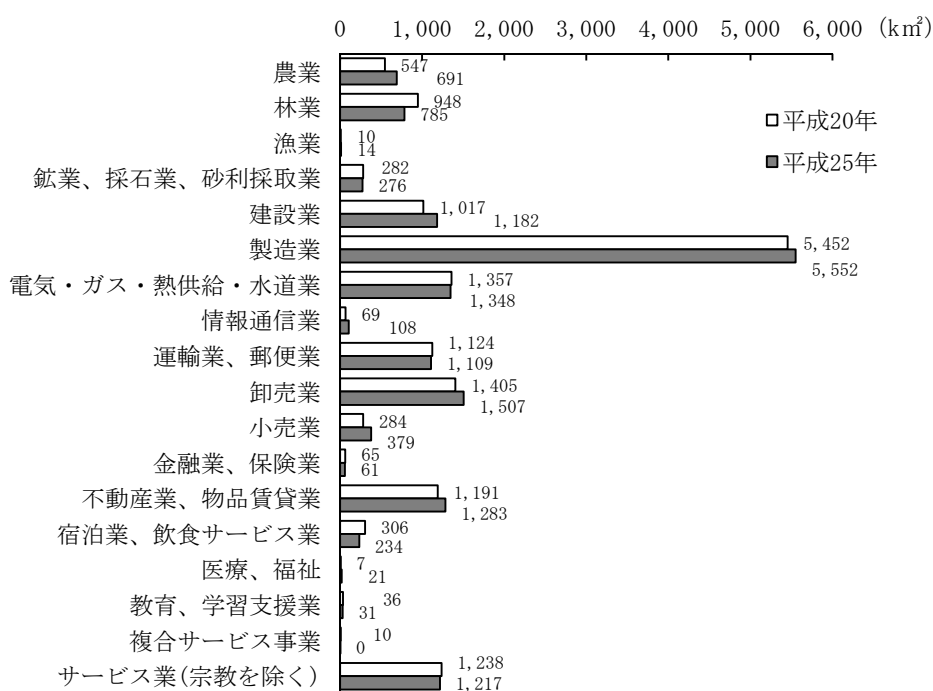


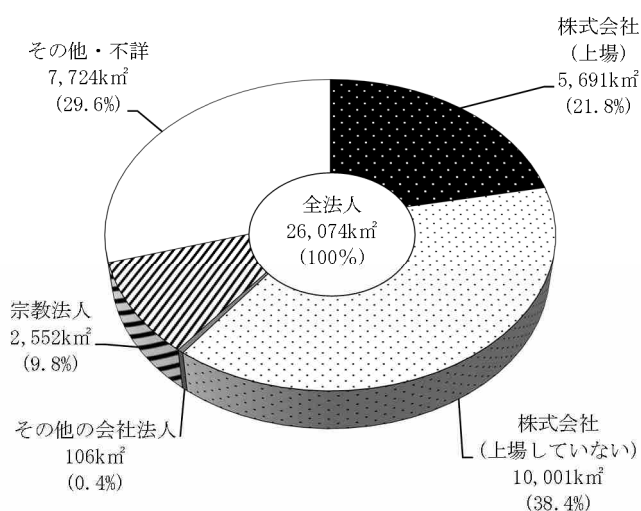
図3-9 会社法人業種別土地所有面積（平成20～25年）



会社法人所有土地面積は全体の6割を占め、その6割を資本金1億円以上の法人が占める

法人が所有している土地の面積を組織形態別にみると、「会社法人」では、上場している株式会社が5,691km²（土地面積全体の21.8%）、上場していない株式会社が1万1km²（同38.4%）となっており、これらを合わせた株式会社が所有している土地の面積は1万5692km²で、土地面積全体の6割を占めている。「会社法人以外の法人」では、森林組合を含む「各種協同組合」が3,495km²（同13.4%）、「宗教法人」が2,552km²（同9.8%）などとなっており、「会社法人以外の法人」全体の土地の面積は1万276km²で、土地面積全体の4割となっている。〈付表3-11〉

図3-10 組織形態別土地所有面積（平成25年）



会社法人が所有している土地の面積を資本金別にみると、「100億円以上」の法人が5,642km²と最も大きく、次いで「1億～100億円」の法人が3,927km²となっており、これらを合わせた資本金1億円以上の法人が所有している土地の面積は9,568km²で、会社法人が所有している土地の面積の60.6%を占めている。なお、資本金1億円以上の法人数は3万2千法人と会社法人総数の1.8%に過ぎないが土地所有面積の6割を占めている。＜付表3-12＞

また、平成20年に比べると、資本金1億円以上の法人の割合は3.8ポイント低下し、資本金1億円未満の法人は3.8ポイント上昇した。＜付表3-12＞

図3-11 会社法人資本金別土地所有面積（平成25年）

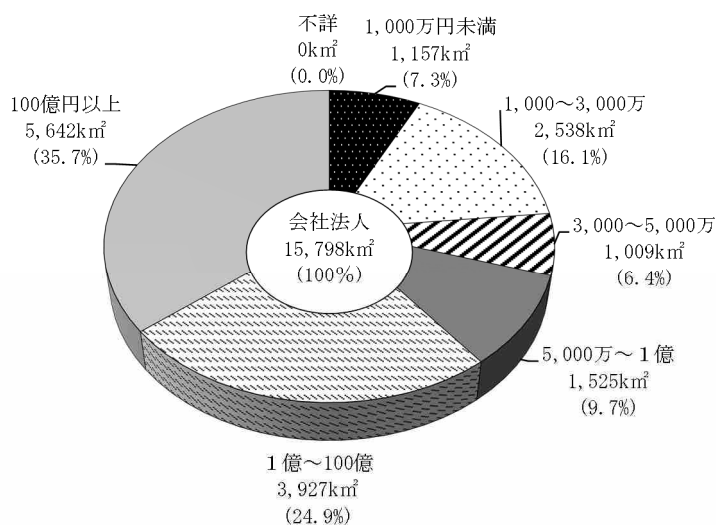
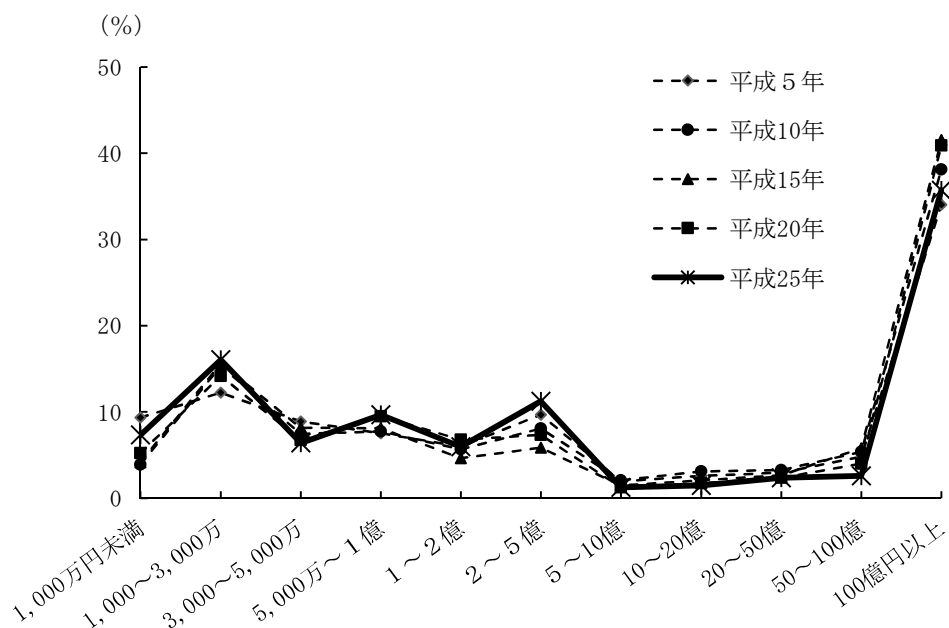


図3-12 会社法人資本金別土地所有面積割合（平成5～25年）



(3) 法人が所有している土地の資産額

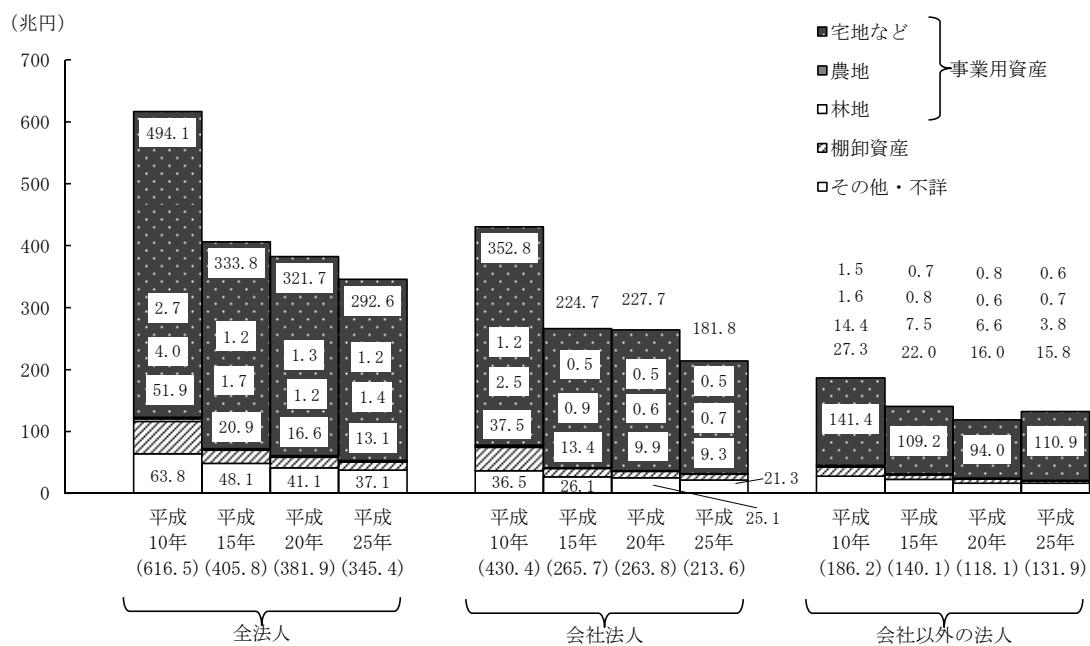
法人所有土地資産額は345兆円で平成20年に比べ減少し、「宅地など」が9割を占める

法人が所有している土地の資産額は345.4兆円となっており、平成20年に比べ36.5兆円(9.6%)減少した。

土地の種類別にみると、「宅地など」(農地、林地以外の土地)が292.6兆円(土地資産総額の84.7%)、「農地」が1.2兆円(同0.3%)、「林地」が1.4兆円(同0.4%)、「棚卸資産」が13.1兆円(同3.8%)、「その他」(鉄道等用地や送配電等用地といった特殊用途土地)が36.7兆円(同10.6%)となっている。

法人種類別にみると、「会社法人」が所有している土地の資産額は213.6兆円、「会社以外の法人」が所有している土地の資産額は131.9兆円となっており、平成20年に比べ「会社法人」は50.2兆円(19.0%)減少し、「会社法人以外の法人」は13.7兆円(11.6%)増加した。
 <付表3-13>

図3-13 土地の種類別土地資産額(平成10~25年)



注) ()内の数字は土地資産額(単位:兆円)

会社法人の土地資産額も「製造業」が最も大きく、31%を占める

法人が所有している土地の資産額を法人業種別にみると、「製造業」が66.1兆円で最も大きく、次いで「不動産業、物品賃貸業」が53.7兆円、「運輸業、郵便業」が47.0兆円、「宗教」が40.7兆円となっており、上位4業種で6割（法人資産総額の60.1%）を占めている。

このうち会社法人を業種別にみると、「製造業」が最も大きく会社法人土地資産総額の30.8%を占めており、次いで「不動産業、物品賃貸業」、「運輸業、郵便業」となっており、上位3業種で6割（会社法人土地資産総額の63.0%）を占めている。また、平成20年に比べると、「農業」、「不動産業、物品賃貸業」、「医療、福祉」等で増加した。＜付表3-14、付表3-15＞

図3-14 業種別土地資産額（平成25年）

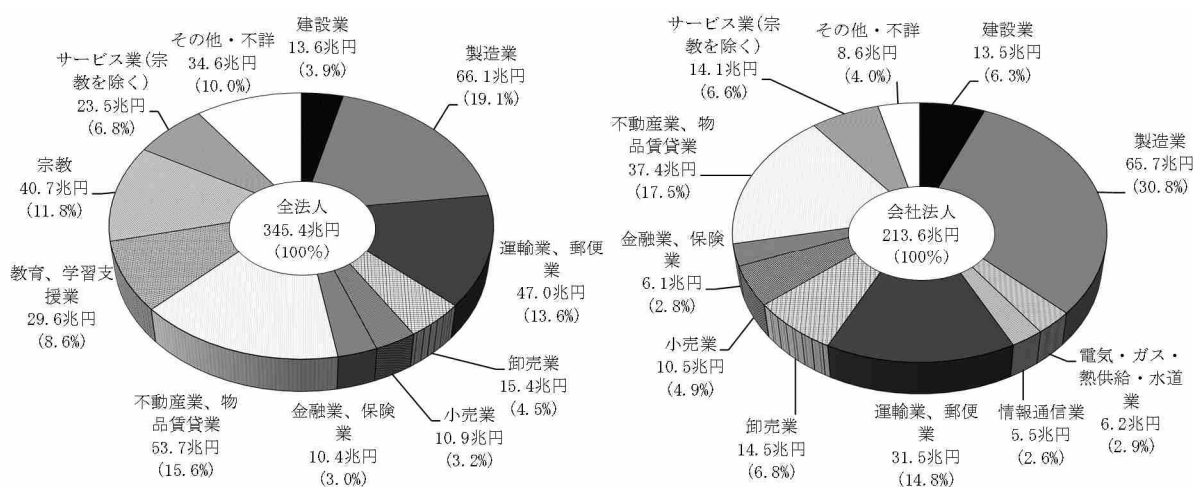
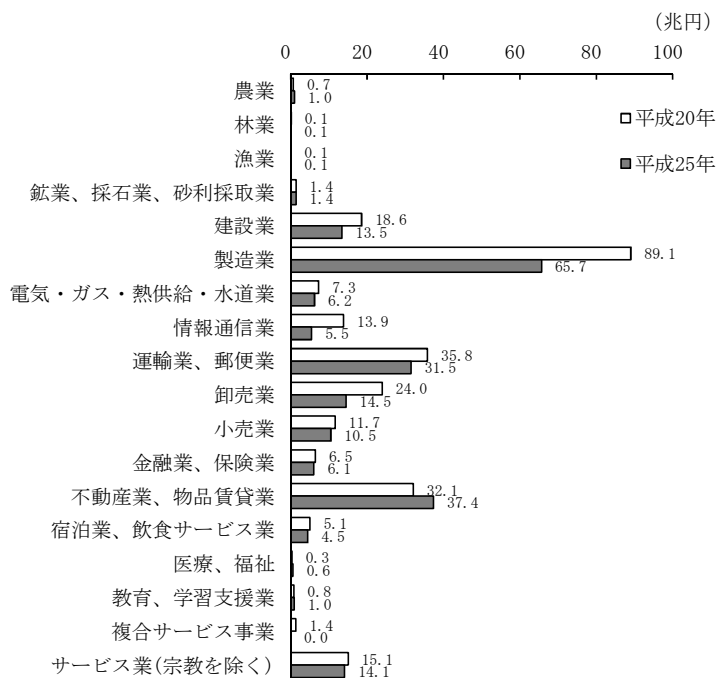


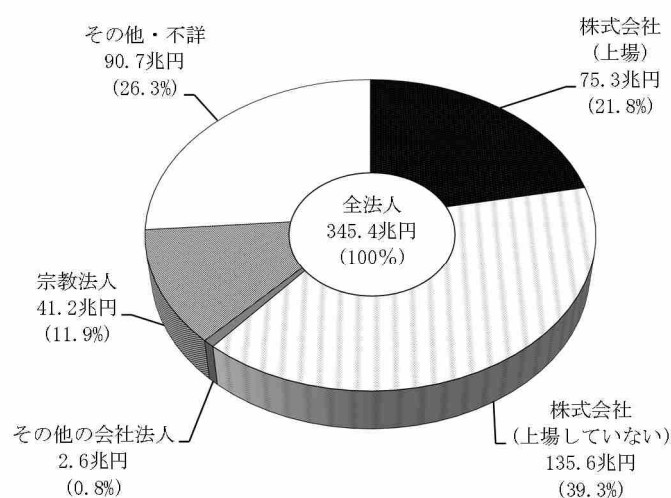
図3-15 会社法人業種別土地資産額（平成20～25年）



会社法人所有土地資産額は全体の6割を占め、その6割を資本金1億円以上の法人が占める

法人が所有している土地の資産額を組織形態別にみると、「会社法人」では、上場している株式会社が75.3兆円（資産額全体の21.8%）、上場していない株式会社が135.6兆円（同39.3%）となっており、これらを合わせた株式会社が所有している土地の資産額は210.9兆円で、土地資産額全体の6割を占めている。「会社法人以外の法人」では、森林組合を含む「宗教法人」が41.2兆円（同11.9%）、国公立大学を含む「学校法人」が19.5兆円（同5.6%）などとなっており、「会社法人以外の法人」全体の土地の資産額は131.9兆円で、土地資産額全体の4割となっている。＜付表3-16＞

図3-16 組織形態別土地資産額（平成25年）



会社法人が所有している土地の資産額を資本金別にみると、「100億円以上」の法人が89.7兆円と最も大きく、次いで「1億～100億円」の法人が45.2兆円となっており、これらを合わせた資本金1億円以上の法人が所有している土地の資産額は134.9兆円で、会社法人が所有している土地の資産額の63.1%を占めている。なお、資本金1億円以上の法人数は3万2千法人と会社法人総数の1.8%に過ぎないが土地資産総額の6割を占めている。＜付表3-17＞

また、平成20年に比べると、資本金1億円以上の法人の割合は6.7ポイント低下し、資本金1億円未満の法人は6.7ポイント上昇した。＜付表3-17＞

図3-17 会社法人資本金別土地資産額（平成25年）

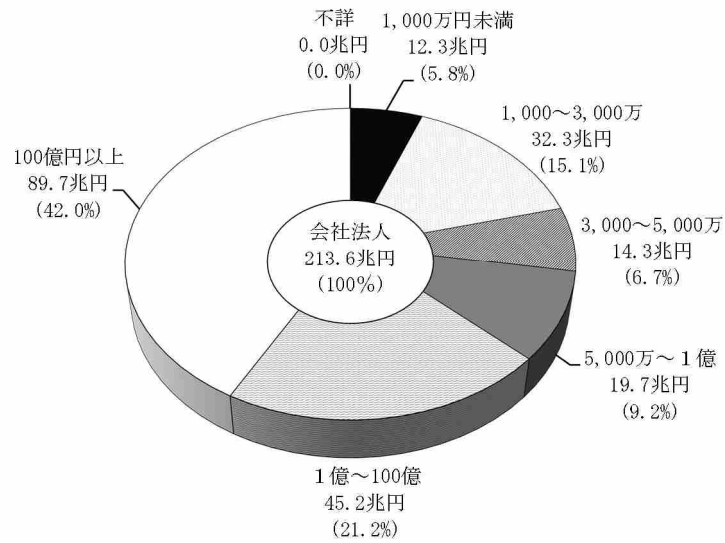
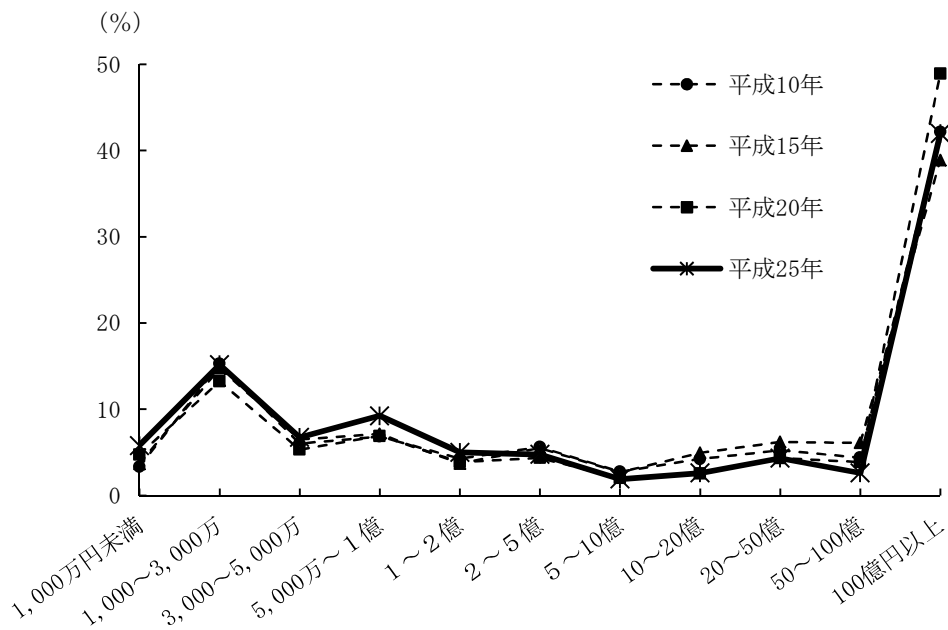


図3-18 会社法人資本金別土地資産額割合（平成10～25年）



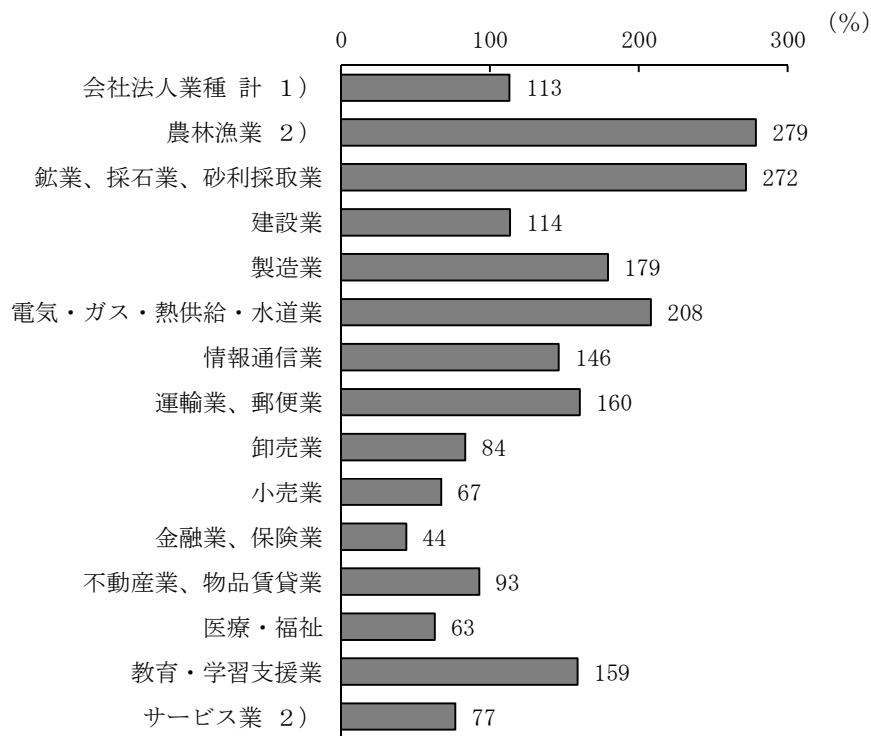
(4) 法人が所有している土地の資産額と簿価

会社法人が所有している土地の時価は簿価を上回り、特に「農林漁業」、「鉱業、採石業、砂利採取業」等で差が大きい

「法人土地・建物基本調査」における会社法人の業種別土地資産額（時価ベース）の総額を、財務省「法人企業統計調査」における業種別の固定資産の土地の帳簿残高（簿価ベース）の総額の比率²をみると、会社法人全体では時価の総額は簿価の総額の約1.1倍となっている。

これを業種別にみると、業種による相違はあるものの、多くの業種で簿価総額より時価総額の方が高く、特に「農林漁業」、「鉱業、採石業、砂利採取業」、「電気・ガス・熱供給・水道業」などで高くなっている。〈付表3-18〉

図3-19 会社法人業種別土地資産額の簿価に対する比率（平成25年）



資料) 国土交通省「法人土地・建物基本調査（平成 25 年）」、財務省「法人企業統計調査（平成 24 年度）」をもとに作成

注) 「法人企業統計」は期末の数字であるため、法人土地・建物基本調査で比較するために1年ずらしたデータで比較している。

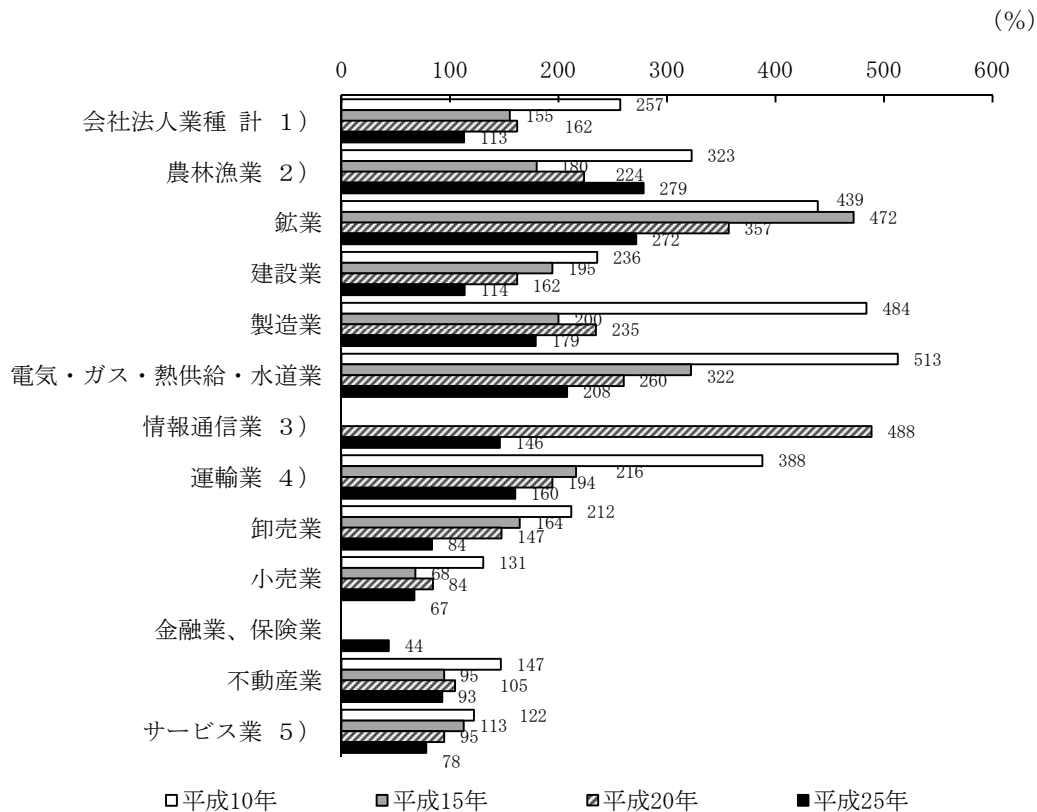
- 1) 会社法人業種「不詳」を含む。
- 2) 「農林漁業」の時価については、「法人土地・建物基本調査」の「農業」、「林業」、「漁業」を合わせて集計している。また、「サービス業」の時価については、「法人土地・建物基本調査」の「飲食店、宿泊業」、「複合サービス業」を合わせて集計している。

² 「法人土地・建物基本調査」と「法人企業統計調査」では、「会社法人」の総数が大きく異なるが、土地を多く所有している大企業の法人数はほぼ同じであることから、どちらの調査も土地資産額の総額は概ね把握できていると考えられる。しかし両調査の法人数が大きく異なるので、1法人あたりの土地資産額を比較すると過大もしくは過少の結果になりやすいと考えられるため、ここでは総額での比較を行った。

会社法人が所有している土地の時価と簿価の比率は5年前と比較して概ね同水準

時価の総額と簿価の総額の比率について、会社法人の業種別に時系列で変化をみると、平成10年以降、概ね縮小している傾向がみられるが、平成15年から平成25年は業種で動向がやや異なるが概ね同水準で推移している。平成10年から平成15年までは、地価の下落や企業再編による土地資産額の再評価などの影響で縮小してきたと考えられ、平成15年から平成25年については、宅地などでの所有面積増と、都市部での地価の下げ止まりや地方都市での減少傾向等の関係もふまえ、全体としては概ね同水準になったと考えられる。〈付表3-19〉

図3-20 会社法人業種別土地資産額の簿価に対する比率の推移（平成10～25年）



資料) 国土交通省「法人土地基本調査（平成10・15・20年）」、「法人土地・建物基本調査（平成25年）」、財務省「法人企業統計調査（平成9・14・19・24年度）」をもとに作成。

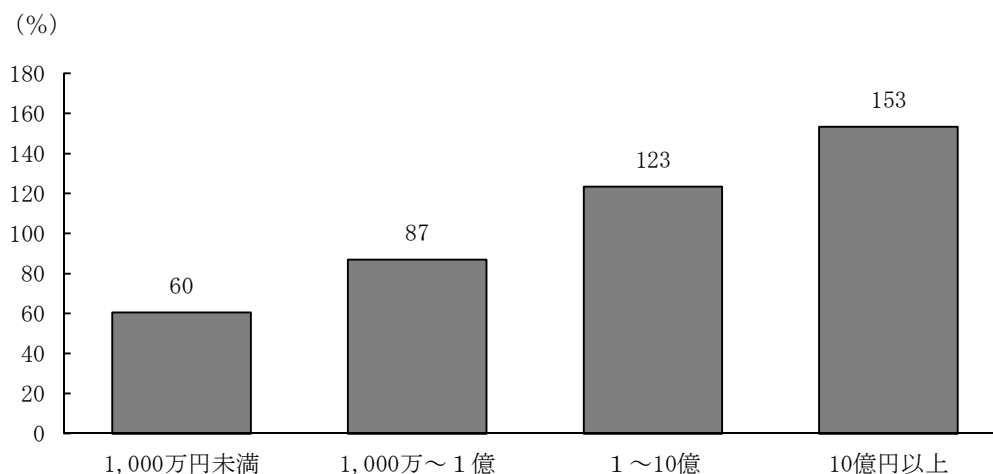
注) 「法人企業統計」は期末の数字であるため、土地基本調査で比較するために1年ずらしたデータで比較した。

- 1) 会社法人業種「不詳」を含む。
「金融・保険業」は、平成10～20年は、「法人企業統計調査」の調査対象に含まれていないため、「土地基本調査」において当該業種を除いて集計している。平成25年は、「金融・保険業」も含む。
- 2) 「農林漁業」の時価は、「土地基本調査」の「農業」、「林業」、「漁業」を合わせて集計している。
- 3) 「情報通信業」の時価は、「法人企業統計」では平成16年度から独立した業種として扱われているため、平成9年と14年のデータは存在しない。
「土地基本調査」では平成15年から再編された業種で、平成10年は「電気通信業」と「映画・ビデオ制作、放送業」の合計を載せている。
- 4) 「運輸業」の時価は、「法人土地基本調査」の平成10年で、「運輸・通信業」から「電気通信業」を除いたもの。
- 5) 「サービス業」の時価は、「法人土地基本調査」の平成15年と平成20年で、「サービス業」に「飲食店、宿泊業」、「複合サービス業」、「医療・福祉」、「教育・学習支援」を合わせて集計している。
なお、平成10年は「サービス業」から「映画・ビデオ制作、放送業」を除外し、「飲食店」を加えている。
「サービス業」の簿価については、「法人企業統計調査」の「サービス業」、「医療・福祉」、「教育・学習支援」を合わせて集計し、平成9年度と平成14年度では「放送業」を除いている。

資本金「10億円以上」の会社法人は時価が簿価を大きく上回る

時価の総額と簿価の総額の比率について、会社法人の資本金別にみると、資本金が大きくなるほど比率が大きくなる傾向がみられる。特に、資本金「10億円以上」の会社法人では153%となっており、時価が簿価を大きく上回る状況になっている。一方、1億円未満の会社法人では100%を下回っており、資本金「10億円以上」の会社法人と大きな差がみられる。
<付表3-20>

図3-21 会社法人資本金別土地資産額の簿価に対する比率（平成25年）



資料) 国土交通省「法人土地・建物基本調査（平成25年）」、財務省「法人企業統計調査（平成24年度）」
をもとに作成

注) 「法人企業統計」は期末の数字であるため、法人土地・建物基本調査と比較するために1年ずらしたデータで比較している。

(5) 土地の所有規模

法人が所有している土地は一部の大地所有法人に偏在している

所有している土地の総面積階級別に法人が所有している土地の面積をみると、所有している土地の総面積が大きい階級ほど、その階級に属する法人数が少なくなるが、法人が所有している土地面積全体に占める割合は大きくなっている。特に、全法人の0.4%に当たる所有土地の総面積が「1km²以上」の法人(2,860法人)が、全法人所有土地面積の66.0%に当たる17,206km²の土地を所有しており、一部の大地所有法人に土地の所有が偏在していることがうかがえる。〈付表3-21〉

一方、所有している土地の総面積階級別に法人が所有している土地の資産額をみると、所有している土地の総面積が大きい階級ほど、その階級に属する法人数は少なくなるが、法人が所有している土地資産額全体に占める割合は大きくなっている。特に全法人の0.4%に当たる所有土地の総面積が「1km²以上」の法人が、全法人所有土地資産額の38.3%に当たる132.3兆円の土地を所有しており、資産額からみた場合にも面積ほどではないものの、一部の大地所有法人に土地の所有が偏在していることがうかがえる。〈付表3-22〉

また、前に示した図3-11と図3-17から資本金別にみても、資本金「100億円以上」の会社法人に土地面積、土地資産額で約4割が集中しており、一部の大企業に土地面積及び資産額が偏在していることがうかがえる。

図3-22 所有土地の総面積階級別土地所有面積及び法人数(平成25年)

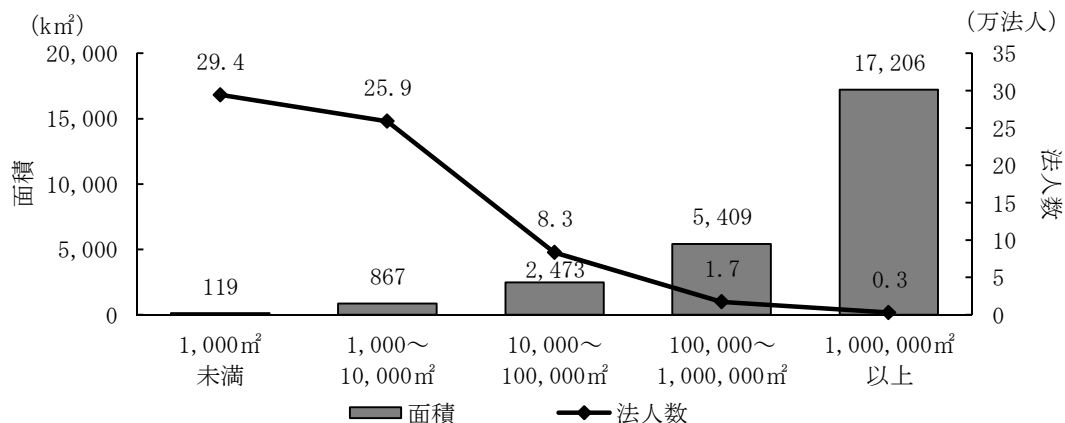
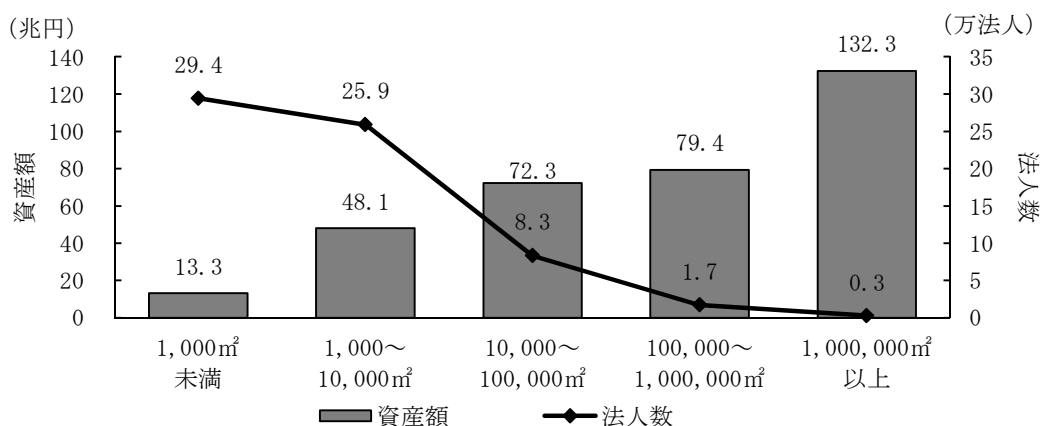


図3-23 所有土地の総面積階級別土地資産額及び法人数(平成25年)



(6) 土地の購入・売却（資本金1億円以上の会社法人）

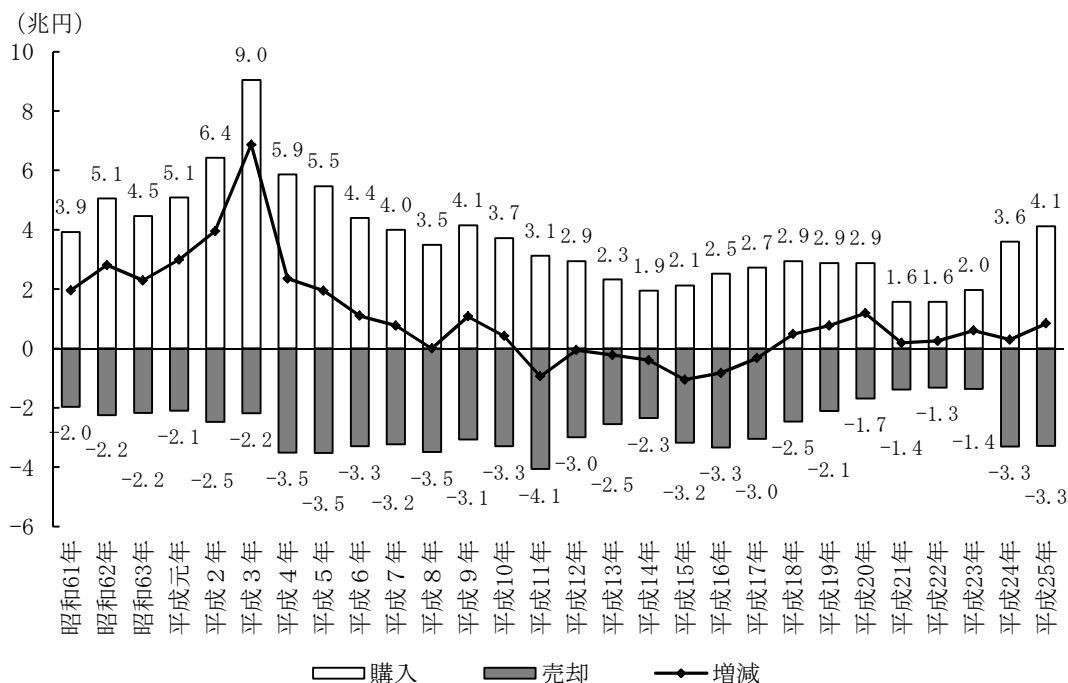
平成18年以降は企業の土地購入額が売却額を上回る

企業の各年における土地購入及び売却の状況を把握するため、国土交通省「企業の土地取得状況等に関する調査」及び「土地動態調査」³をもとに、資本金1億円以上の「会社法人」について、各年の土地の購入額と売却額をみている。

購入額は、バブル末期の平成3年がピークで、その後緩やかに減少した後、平成15年から緩やかに増加する中、リーマン・ショックの影響で平成21年に激減したが、再度回復基調となっている。

購入額と売却額の差をみると、購入額と同様の傾向を示す中、平成11年から平成17年までは購入より売却の方が大きいためマイナスで推移し、平成18年以降はリーマン・ショック直後も含めプラスで推移している。〈付表3-23〉

図3-24 資本金1億円以上の会社法人における土地の購入額及び売却額の状況（昭和61～平成25年）



資料) 「企業の土地取得状況等に関する調査（昭和62～平成24年度）」 「平成25年法人土地・建物基本調査 土地動態編（平成24年分）」 「平成26年土地動態調査（平成25年分）」（国土交通省）をもとに作成。

³ 国土交通省「企業の土地取得状況等に関する調査」及び「土地動態調査」は、資本金1億円以上の「会社法人」を対象に、土地所有状況及び過去1年間の購入・売却状況に関する調査を毎年実施するものである。同調査は、各「会社法人」が所有している土地の合計面積について調査するものであり、個々の土地に関する状況は把握できないが、毎年調査を実施するため所有の時系列変化を概観することができる。

3. 2 法人が所有している「宅地など」の状況

ここでは、法人の所有している土地のうち、事業用資産の「宅地など」についてみていくことにする。

(1) 「宅地など」の土地の利用現況

「宅地など」の土地件数は、7割が建物敷地、3割が建物敷地以外の土地

法人が所有している「宅地など」（農地・林地以外の土地）の土地の件数は197万5千件となっており、平成20年に比べ17万件（9.4%）増加した。

これを利用現況別にみると、「建物」を建てて利用している土地の件数が135万7千件、「利用できない建物」（廃屋等）の敷地の件数が1万3千件で、これらを合わせた建物の敷地（以下「建物敷地」という）の件数は137万件（「宅地など」の件数全体の69.4%）となっている。その内訳は「工場・倉庫」が最も多く、次いで「事務所」、「店舗」となっている。

また、「建物以外」の用途に利用している土地の件数が45万5千件、「空き地」が13万件で、これらを合わせた土地（以下「建物敷地以外の土地」という）の件数は58万5千件（同29.6%）となっている。その内訳は「駐車場」が最も多く、次いで「空き地」、「宗教用地」となっている。〈付表3-24〉

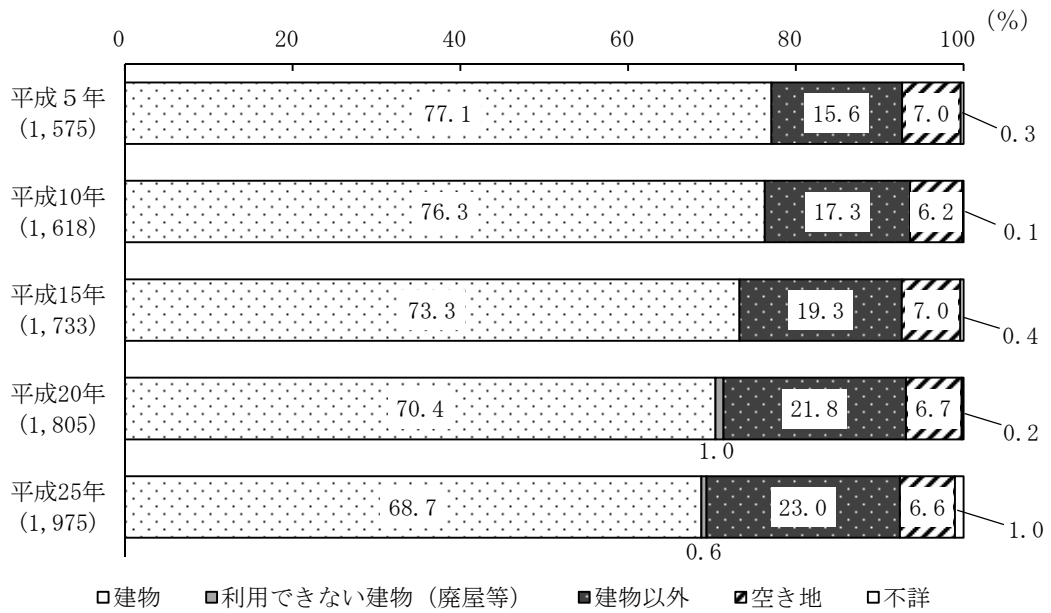
表3-2 「宅地など」の土地の利用現況別土地件数（平成5～25年）

	(単位) 件				
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
宅地などの利用現況 計 1)	1,575,470	1,618,140	1,732,540	1,805,270	1,974,860
建物敷地	1,214,370	1,234,530	1,269,560	1,288,050	1,369,690
建物	1,214,370	1,234,530	1,269,560	1,270,850	1,357,060
事務所 2)	506,800	328,490	292,270	287,240	297,300
店舗		191,140	195,020	188,890	197,510
工場・倉庫	286,830	289,520	324,320	311,720	305,230
社宅・従業員宿舎	140,160	122,780	97,650	81,390	74,420
その他の福利厚生施設	33,790	30,050	27,170	24,820	25,780
社宅・従業員宿舎以外の住宅（賃貸用住宅など）	116,110	92,490	99,130	108,580	155,980
ホテル・旅館	12,460	14,390	16,660	16,300	18,530
文教用施設	…	57,650	27,730	32,320	37,940
宗教用施設	…	…	111,550	129,610	141,150
ビル型駐車場	…	1,420	2,300	1,890	1,980
その他の建物	118,240	106,610	75,770	88,080	101,240
利用できない建物（廃屋等）	…	…	…	17,200	12,630
建物敷地以外の土地	355,790	381,230	456,480	512,960	584,890
建物以外	245,710	280,620	334,940	392,880	454,800
駐車場	113,730	133,610	148,200	172,330	201,410
資材置場	54,100	60,810	67,560	64,920	58,900
グラウンドなどの福利厚生施設	6,640	4,040	3,810	4,090	4,300
ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	4,720	4,690	4,750	6,190	7,770
貯水池・水路	…	6,930	9,830	11,400	9,940
文教用地	…	10,190	5,490	7,290	8,850
宗教用地	…	…	43,620	64,090	89,690
その他	66,520	60,360	51,680	62,570	73,940
空き地	110,080	100,610	121,540	120,080	130,090

注) 「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、それぞれ新設された区分である。

- 1) 宅地などの利用現況「不詳」を含む。
- 2) 平成5年については事務所と店舗の合計である。

図3-25 「宅地など」の土地の利用現況別件数割合（平成5～25年）



注) ()内の数字は件数 (単位: 千件)

注) 「利用できない建物 (廢屋等)」(平成20年は「利用していない建物」)は、平成20年から新設された区分。

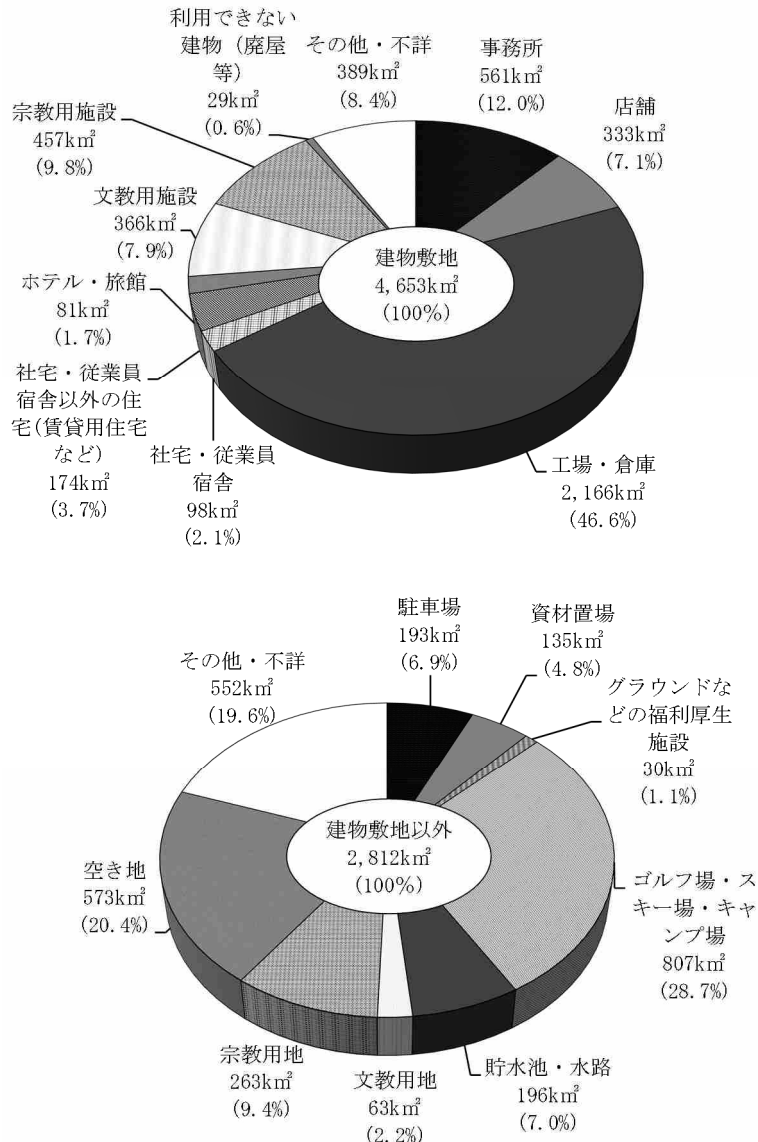
「宅地など」の土地の面積は、6割が建物敷地、4割が建物敷地以外の土地

法人が所有している「宅地など」の土地の面積は7,531km²で、このうち「建物敷地」は4,653km²（「宅地など」の土地面積全体の61.8%）、「建物敷地以外の土地」は2,812km²（同37.3%）となっている。

これを利用現況別にみると、「建物敷地」では「工場・倉庫」が2,166km²（「建物敷地」の土地面積全体の46.6%）と最も大きく、次いで「事務所」が561km²（同12.0%）、「宗教用施設」が457km²（同9.8%）、「文教用施設」が366km²（同7.9%）、「店舗」が333km²（同7.1%）となっている。

また、「建物敷地以外の土地」では「ゴルフ場・スキー場・キャンプ場」が807km²（「建物敷地以外の土地」の面積全体の28.7%）と最も大きく、次いで、「空き地」が573km²（同20.4%）、「宗教用地」が263km²（同9.4%）、「貯水池・水路」が196km²（同7.0%）となっている。〈付表3-25〉

図3-26 「宅地など」の土地の利用現況別所有面積（平成25年）



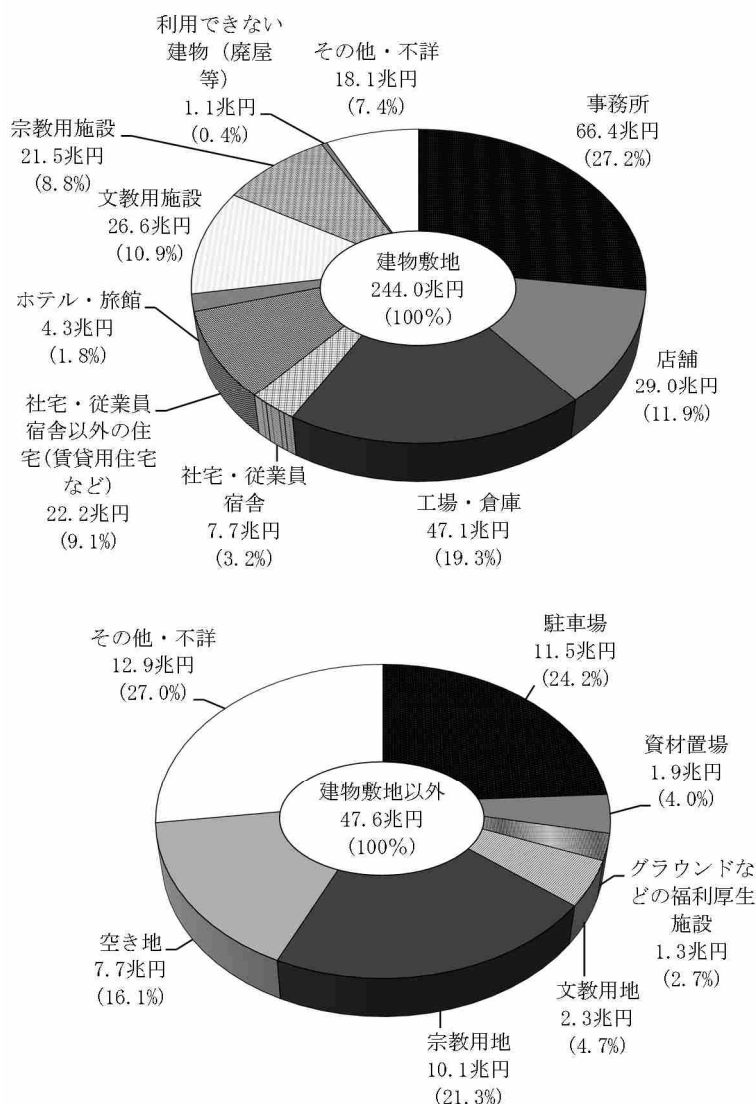
「宅地など」の土地の資産額は、8割が建物敷地、2割が建物敷地以外の土地

法人が所有している「宅地など」の土地の資産額は292.6兆円で、このうち「建物敷地」は244.0兆円（「宅地など」の土地の資産額全体の83.4%）、「建物敷地以外の土地」は47.6兆円（同16.2%）となっている。

これを利用現況別にみると、「建物敷地」では「事務所」が66.4兆円（「建物敷地」の土地資産総額の27.2%）と最も大きく、次いで「工場・倉庫」が47.1兆円（同19.3%）、「店舗」が29.0兆円（同11.9%）、「文教用施設」が26.6兆円（同10.9%）、「社宅・従業員宿舎以外の住宅（賃貸用住宅など）」が22.2兆円（同9.1%）となっている。

また、「建物敷地以外の土地」では、「駐車場」が11.5兆円（「建物敷地以外の土地」の資産総額全体の24.2%）で最も大きく、次いで「宗教用地」が10.1兆円（同21.3%）、「空き地」が7.7兆円（同16.1%）、「文教用地」が2.3兆円（同4.7%）となっている。＜付表3-26＞

図3-27 「宅地など」の土地の利用現況別資産額（平成25年）



福利厚生施設等の面積は下げ止まりの傾向、常用雇用者数が1,000人以上の法人で所有率が上昇

法人が所有している「宅地など」の土地の利用現況のうち、「社宅・従業員宿舎」が98km²、「その他の福利厚生施設」が43km²、「グラウンドなどの福利厚生施設」が30km²で、これらを合わせた「福利厚生施設等」は172km²となっており、平成20年に比べ5km²（3.2%）増加した。「福利厚生施設等」は、調査開始以降減少が続いていたが、平成25年では下げ止まりの傾向がみられる。＜付表3-27＞

このうち、平成20年に比べ6km²（6.3%）増加した「社宅・従業員宿舎」の土地所有率（法人総数に対する「社宅・従業員宿舎」の土地を所有する法人の割合）を常用雇用者数別にみると、常用雇用者数が1,000人以上の階層の法人では、平成20年に比べ土地所有率の上昇ポイントが高かった。＜付表3-28＞

図3-28 「宅地など」の土地の利用現況別所有面積（平成5～25年）

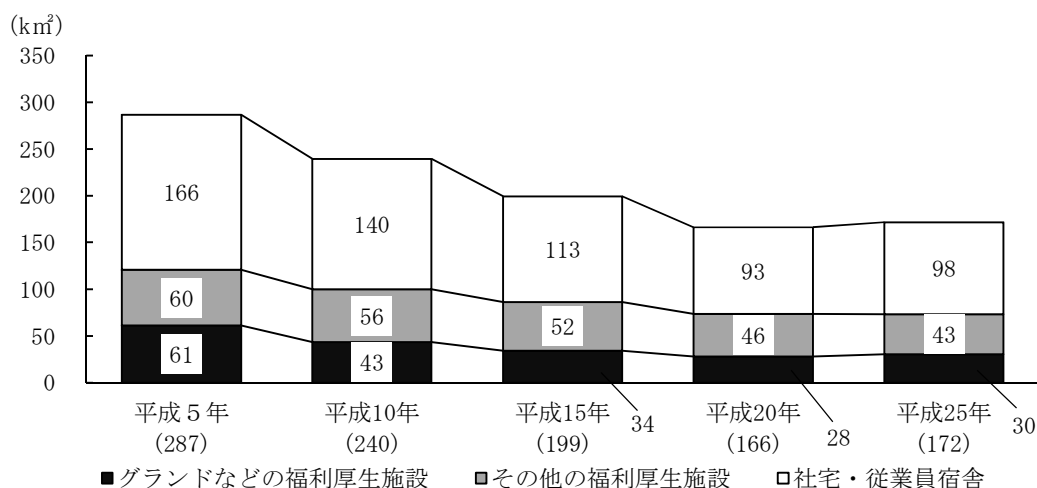
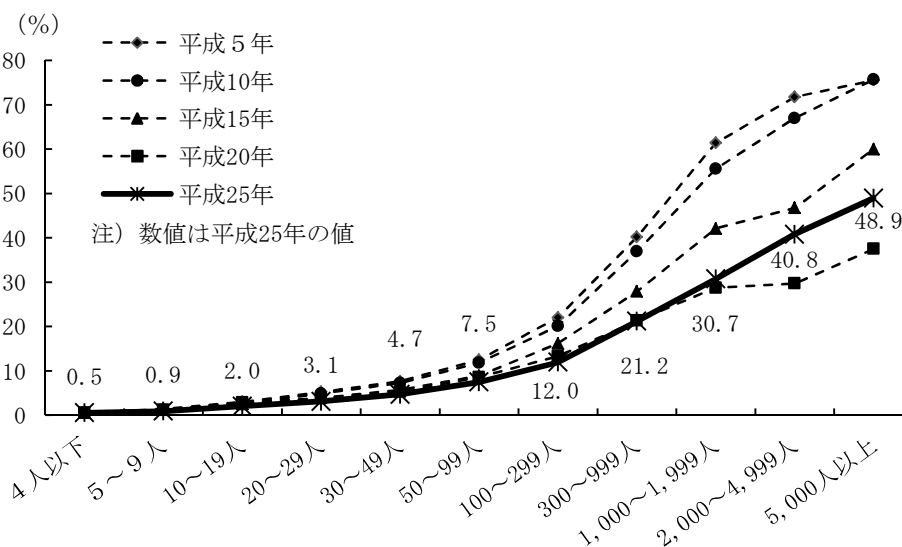


図3-29 常用雇用者数別社宅・従業員宿舎の土地所有率（平成5～25年）

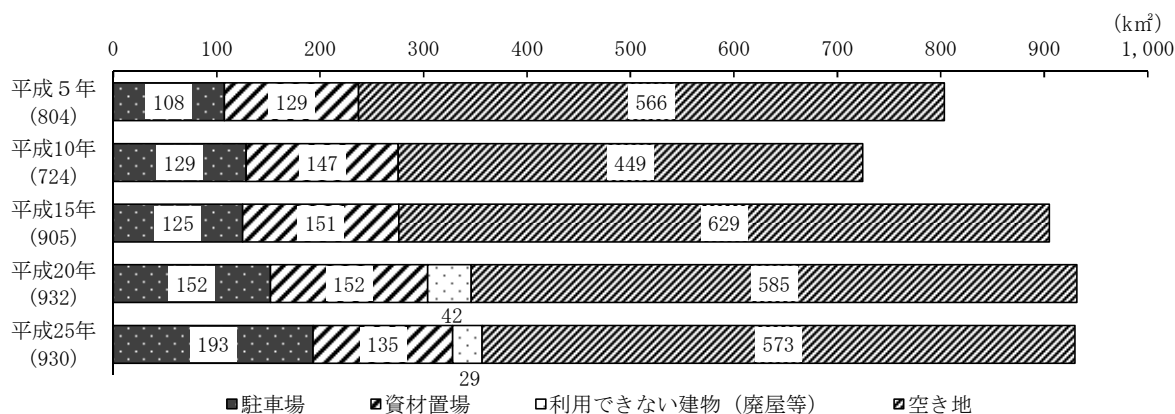


低・未利用地の面積は 930 km²で、「宅地など」の土地面積の 12.3%を占める

ここでは、法人所有の「宅地など」の利用現況のうち、「駐車場」、「資材置場」、「空き地」、「利用できない建物（廃屋等）」⁴を低・未利用地と定義し、その状況を概観する。

低・未利用地の所有面積の推移をみると、全体では若干の増加傾向だが、一番多い「空き地」は各年で増減があり特定の傾向はみられず、概ね500～600km²で推移している。次いで多い「駐車場」は増加傾向となっており、平成25年は193km²で、平成20年に比べ41km²（27.1%）増加し、平成5年からの比較では86km²（79.5%）の増加となっている。「資材置場」は135km²で平成20年に比べ17km²（11.2%）減少し、平成5年の調査開始から初めて減少した。平成20年から新たに調査対象項目とした「利用できない建物（廃屋等）」の敷地の面積は29km²で、平成20年に比べ13km²（32.3%）減少した。〈付表3-29〉

図3-30 低・未利用地の利用現況別「宅地など」の土地所有面積（平成5～25年）



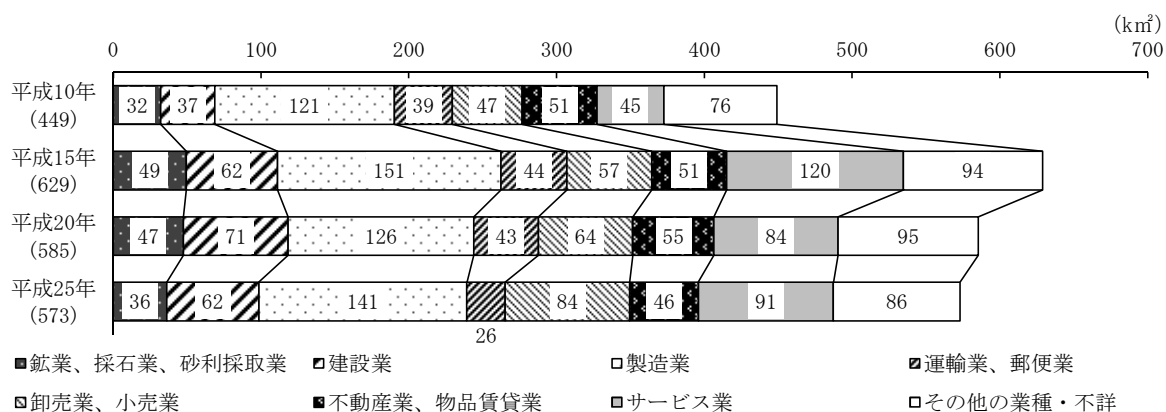
注) ()の数字は低・未利用地の面積（単位：km²）

注) 「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年から新設された区分。

⁴ 「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年から新しく追加された項目で、「利用されておらず取り壊しが予定されているもの、廃屋、廃工場等、将来にわたっても使用することが見込まれない建物」である。

「空き地」の面積を所有している法人を業種別にみると、「製造業」と「サービス業」の所有面積が相対的に大きく、面積全体の4割を占めており、法人全体の「空き地」所有面積の増減の中で、これらの業種が所有している面積の増減が大きな割合を占めている。＜付表3-30＞

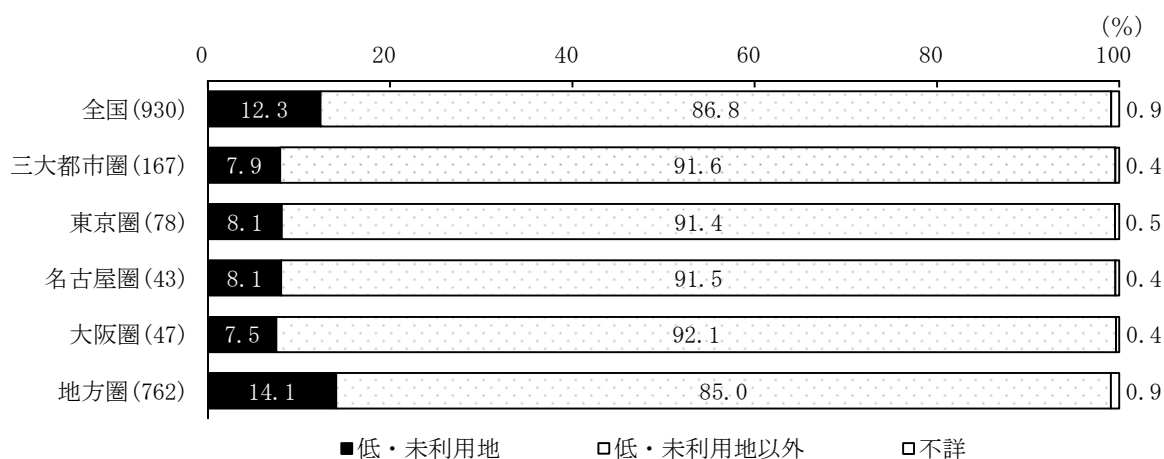
図3-31 業種別「空き地」の所有面積（平成10～25年）



注) ()の数字は「空き地」の面積（単位：km²）

低・未利用地の面積割合を土地所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏では7.9%、地方圏では14.1%となっており、地方圏の割合が高い。＜付表3-31＞

図3-32 低・未利用地の土地所在地（圏域区分）別「宅地など」の土地所有面積割合（平成25年）



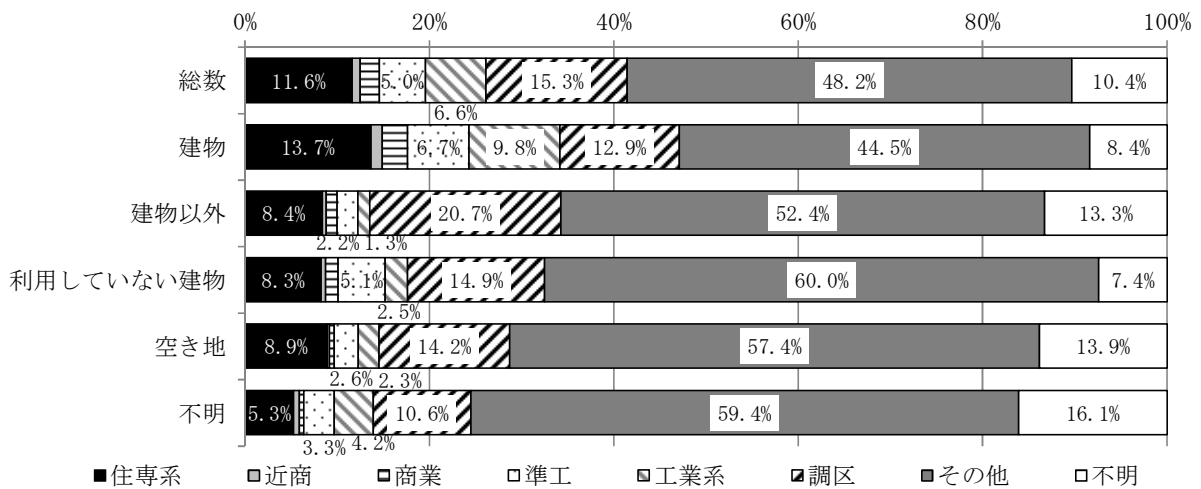
注) ()内の数字は低・未利用地の面積（単位：km²）。利用現況「不詳」を含む。全国には土地所在地「不詳」を含む。

コラム：法人の所有する宅地の土地属性からの分析～用途地域等別の特別集計

「法人土地・建物基本調査」では、法人が所有する「宅地など」（棚卸資産を含む）について、所在地が詳細に把握されていることから、これを用いて「宅地など」の所在する用途地域等別に集計を行った。「所在する用途地域」は、国勢調査の調査区情報を用いて大字町丁目ごとに主要用途地域を判定した。

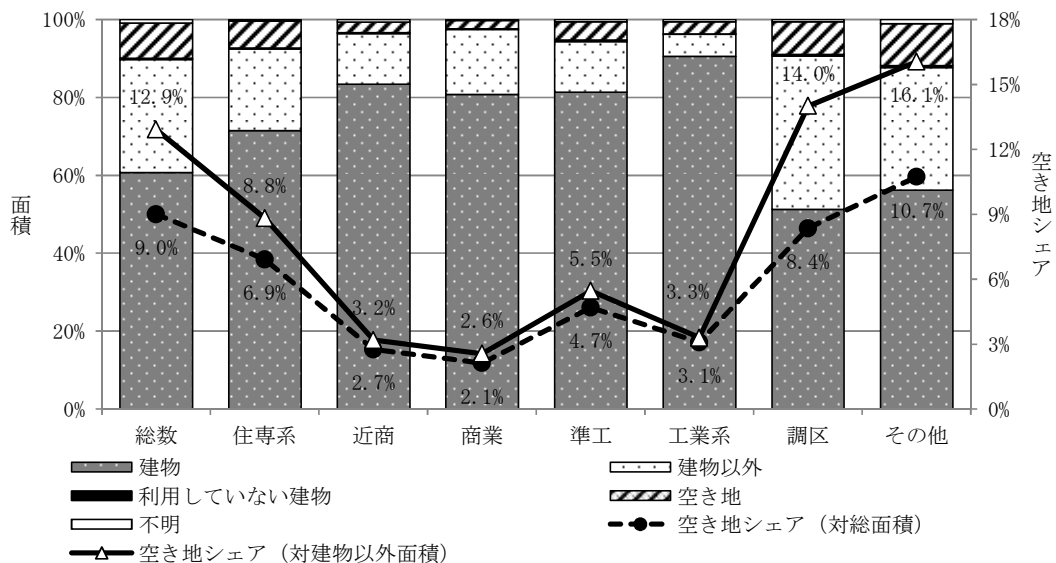
法人が所有する「宅地など」は、市街化区域が 26%、調整区域が 15%、非線引き区域・都市計画区域外が 5 割弱となっている。建物利用は市街化区域において、建物以外の利用は市街化区域以外の区域で多くなっている。うち空き地は、市街化区域が 15%、調整区域が 14%、その他の区域が 6 割となっている。

図 e-1 利用現況別の用途地域分布



次に、法人が所有する「宅地など」の、各用途地域における空き地率をみると、「その他」（市街化区域・調整区域以外の都市計画区域もしくは都市計画区域外）で 11%と高く、調整区域でも 8%となっている。市街化区域のなかでは住専系が 7%と高い。

図 e-2 用途地域別の利用現況分布及び空き地率



コラム：低・未利用ストックについて（その②：駐車場は増えているのか）

一般社団法人全日本駐車協会では、毎年、国土交通省都市局街路交通施設課「自動車駐車場年報」の一部を抜粋して全国の駐車場整備状況の把握・公表を行っている。平成 25 年度末の結果によれば、この調査が開始された昭和 33 年度以降、届出駐車場の台数が初めて前年度の数値を下回ったこと、また都市計画駐車場の台数も 4 年連続で減少していることがトピックとして挙げられている。この統計では集計対象として月極駐車場や住宅の車庫、小規模路外駐車場（500 m²）等が除かれていることもあるが、ここからは駐車場の整備状況が頭打ちであることが示唆される。

その一方で、前掲のように「土地基本調査」の結果によれば法人所有、世帯所有の駐車場とも着実な増加を見せているほか、特に都市部においてはいわゆるコインパーキングの鮮やかな看板が着実に増加し、都市の風景として溶け込んでいるのも事実である。

コインパーキングを対象とした統計等は存在しないが、業界大手 5 社の有価証券報告書等の公表データから概算すると、平成 20 年では各社合計で 45 万台であった駐車場台数は平成 25 年で 86 万台に達しており、成長率でも、また、上掲した自動車駐車場年報における把握台数との比較においても大きなものとなっている。

こうしたコインパーキングの急成長は、設備のコストダウンや高度化によりこれまで利用用途が限られていた狭小・変形地等の活用が可能になったり、稼働率の向上や柔軟な価格設定等も含めた利益構造の改善により、（土地）所有者にとっても魅力のある（地代のとれる）暫定的利用となっていることが大きい。また、既存の営業施設において、施設内の駐車場が空く時間帯に時間貸し営業を行って稼働率アップを図っているケースもみられ、これらはある意味では「有効活用」の例として考えることもできる。

しかしながら、本来の土地の最有効利用の観点や、都市の景観や連続性の観点からはこうしたコインパーキング等はあくまで暫定的な利用形態であることも事実であり、また、カーシェアリング等の新たなライフスタイルとの連携も進むなど、業界自体も変化しつつある。

図 f-1 全国の駐車場整備状況

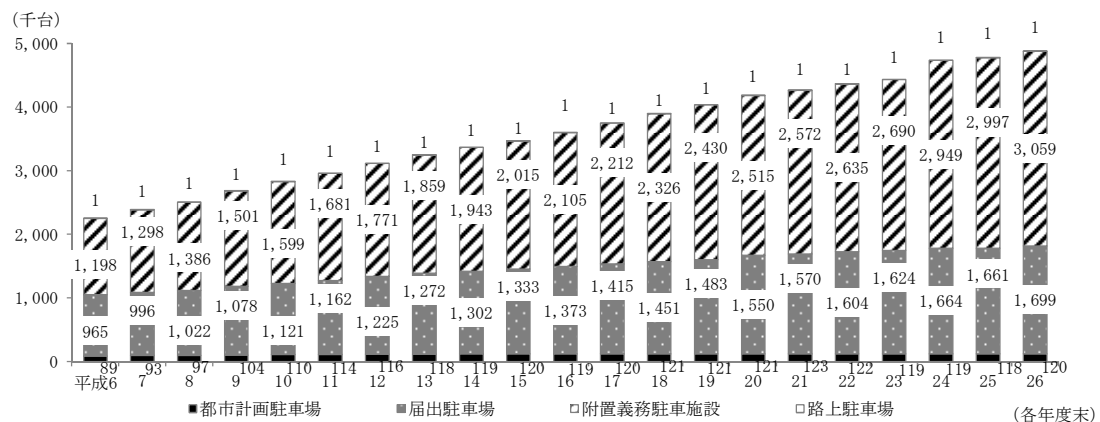
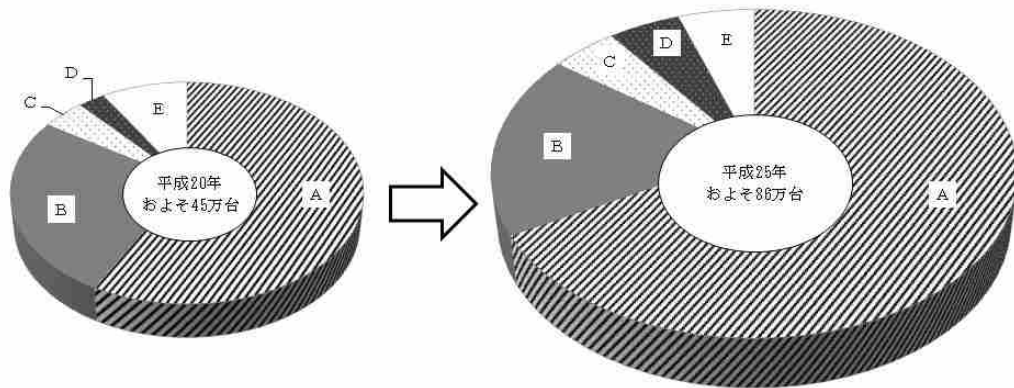


図 f-2 コインパーキング大手 5 社の駐車場台数の推移（概算）



資料) 業界大手 5 社の有価証券報告書等の公表情報から概算。会社によっては受託管理台数も含まれている。

**コラム：低・未利用ストックについて（その③：統計データ等による空き地等の概要～
土地基本調査と国土数値情報の比較）**

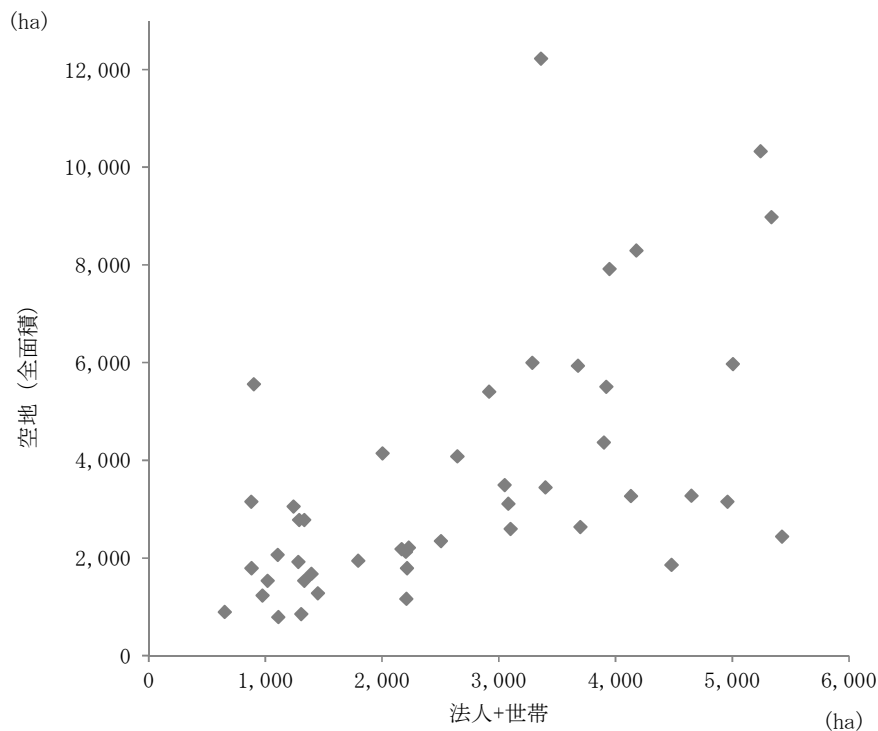
現在、空き地の賦存量等については、全国を網羅した資料としては、「土地基本調査（法人・世帯）」や国土交通省「国土数値情報」（地形、土地利用、公共施設などの国土に関する基礎的な情報をGISデータとして整備したもの）が存在する。

これに関し、「平成 25 年土地基本調査」では、法人所有の空き地として 57,303ha、世帯所有の空き地・原野として 98,092ha、合計 155,396ha が把握されている。また、「国土数値情報」の土地利用データ（ポリゴンデータ）において、判読結果に基づく「空地」というカテゴリが存在する（国土数値情報の作成作業手順書では「人工造成地などの空地とする」となっている）。これらポリゴンについて、総計を計算すると、187,837ha となっており、これら数値は「土地基本調査」において把握された量と遜色ないオーダーとなっている。

上掲の「土地基本調査（法人・世帯）」と「国土数値情報」のデータを都道府県単位での比較を行ったところ、両者は、比較的相関がみられる分布となっているが、絶対値としては土地基本調査の方が低めの水準の傾向となっており、両者の間に乖離が存在するケースも一部みられる（国土数値情報の方が大きい）。

なお、本総合報告書では、属地情報のみならず、所有者に関する情報も得られている「土地基本調査」のデータを用いた整理を主として行う。

図 g-1 「土地基本調査（法人+世帯）」と「国土数値情報（空地の全面積）」



※一部にスケールアウトしている都道府県がある。

(2) 「宅地など」の土地の貸付け

法人が貸付けている土地の割合は、件数では13%、面積では10%

法人が所有している「宅地など」の土地の貸付件数をみると、他者に貸付けている土地は25万8千件と「宅地など」の土地件数全体の13.1%にあたり、平成20年に比べ5万5千件(27.2%)増加し、割合は1.8ポイント上昇した。〈付表3-32〉

また、法人が所有している「宅地など」の土地の貸付面積をみると、他者に貸付けている土地は740km²で、「宅地など」の土地面積全体の9.8%にあたり、平成20年に比べ160km²(27.6%)増加し、割合は1.9ポイント上昇した。〈付表3-33〉

これらを法人業種別にみると、「不動産業・物品賃貸業」の貸付割合が件数、面積とも最も高くなっている。平成20年に比べるとそれぞれ2.6ポイント、9.0ポイント上昇し、貸付け割合の上昇傾向がみられる。

図3-33 法人業種別「宅地など」の土地の貸付件数及び割合（平成20～25年）

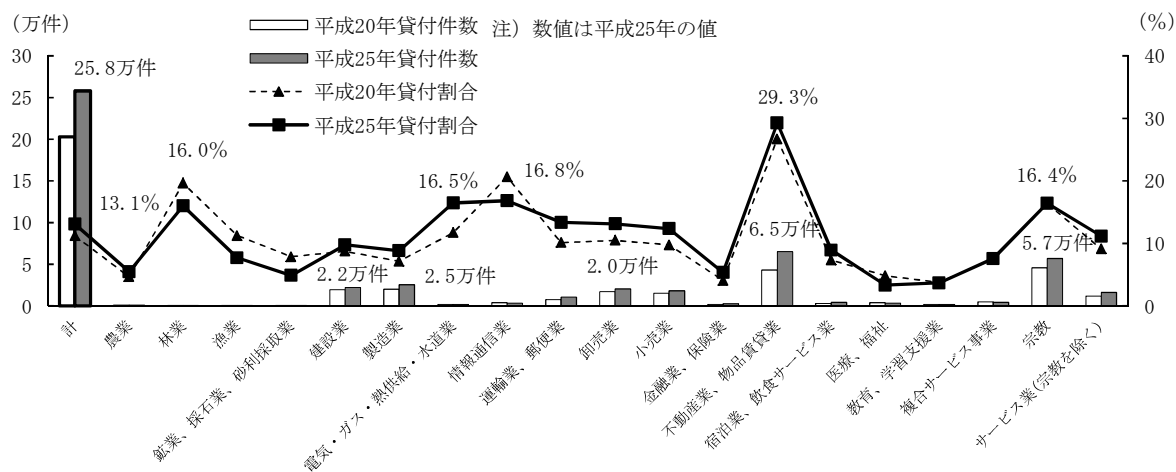
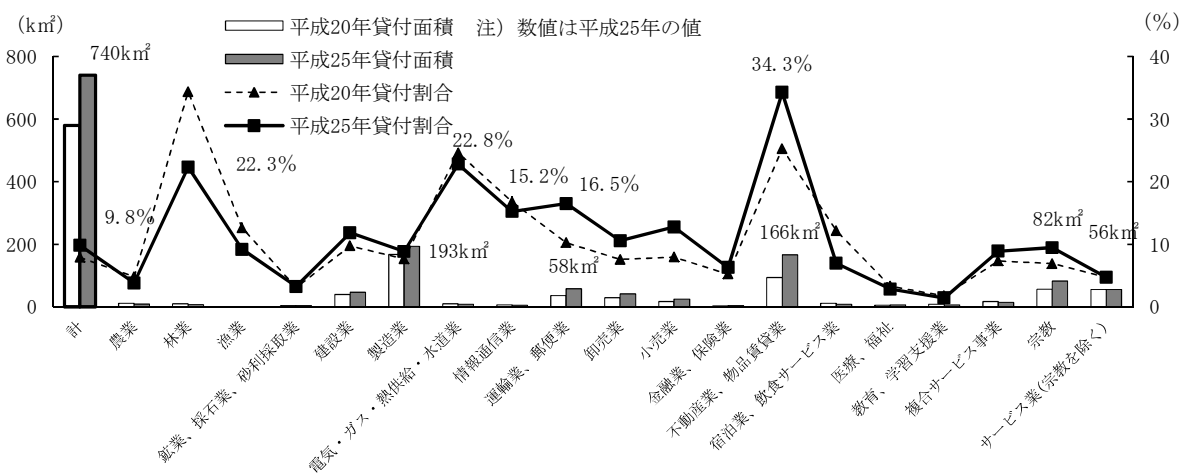


図3-34 法人業種別「宅地など」の土地の貸付面積及び割合（平成20～25年）



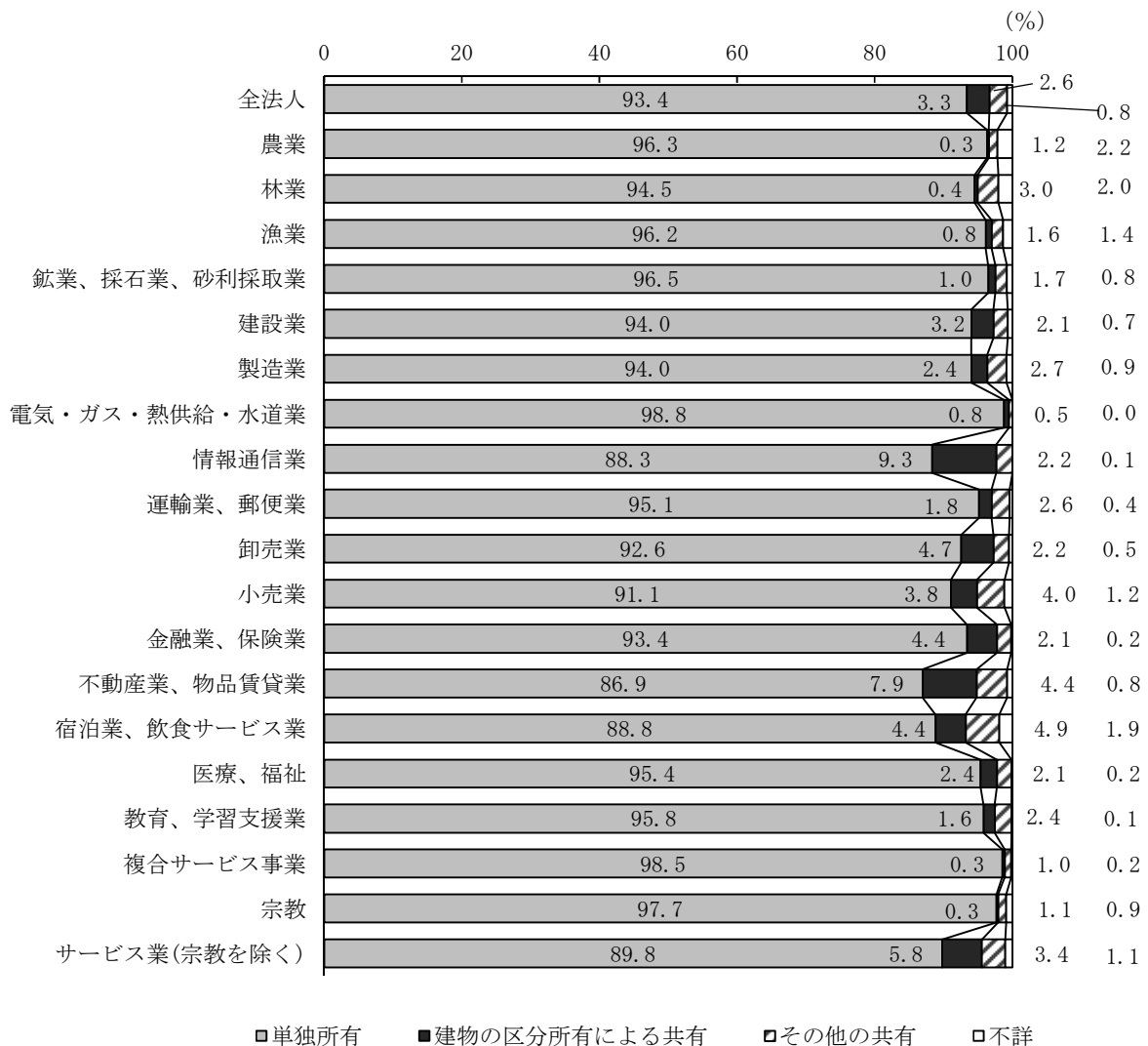
(3) 「宅地など」の土地の所有形態

「宅地など」の土地の件数は、「単独所有」が93%、「共有は」6%

法人が所有している「宅地など」の土地の件数を所有形態別にみると、「単独所有」している土地の割合は93.4%、「区分所有による敷地利用権」(3.3%)と「その他の共有」(2.6%)を合わせた、所有権を他者と「共有」している土地は5.8%となっている。

これを法人業種別にみると、所有権を他者と「共有」している土地は「不動産業、物品賃貸業」(12.3%)が最も高く、次いで「情報通信業」(11.6%)、「宿泊業、飲食サービス業」(9.3%)などとなっている。一方、「電気・ガス・熱供給・水道業」(1.1%)、「複合サービス事業」(1.3%)、「宗教」(1.4%)、「農業」(1.5%)などは低く、「単独所有」している土地の割合が高い。<付表3-34>

図3-35 法人業種、「宅地など」の土地の所有形態別件数割合(平成25年)



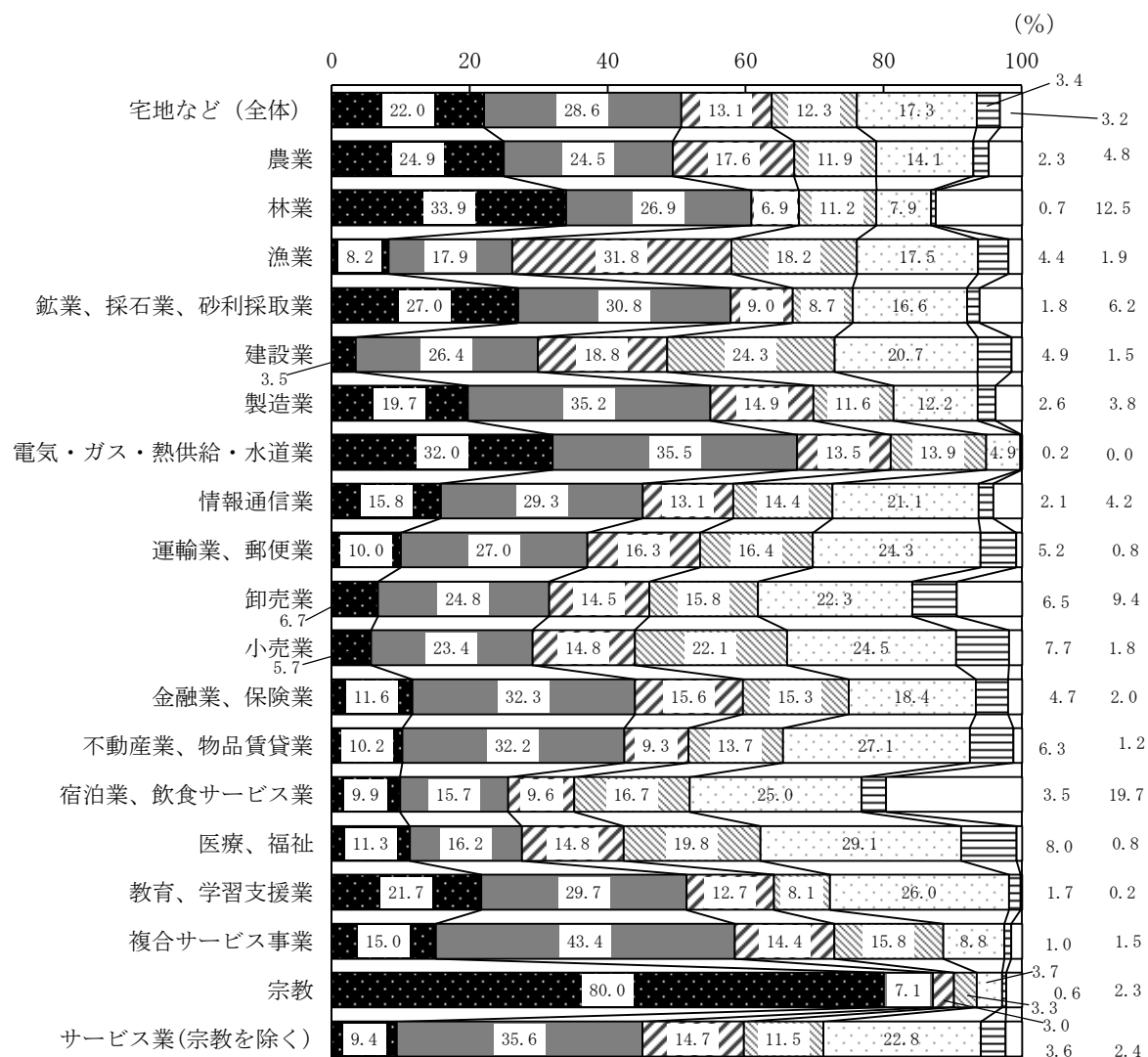
(4) 「宅地など」の土地の取得時期

平成3年以降に取得した土地が、面積全体の1/3を占める

法人が所有している「宅地など」の土地の面積を取得時期別にみると、バブル景気以降である平成3年以降に取得した「宅地など」の土地の割合は33.1%となっている。

これを法人業種別にみると、平成3年以降に取得した土地は「医療、福祉」が56.9%と最も高く、次いで「小売業」(54.3%)、「建設業」(49.9%)、「不動産業、物品賃貸業」(47.1%)となっている。また逆に、取得時期が古い「昭和35年以前」は「宗教」が80.0%と最も高い。〈付表3-35〉

図3-36 法人業種、「宅地など」の土地の取得時期別所有面積割合（平成25年）

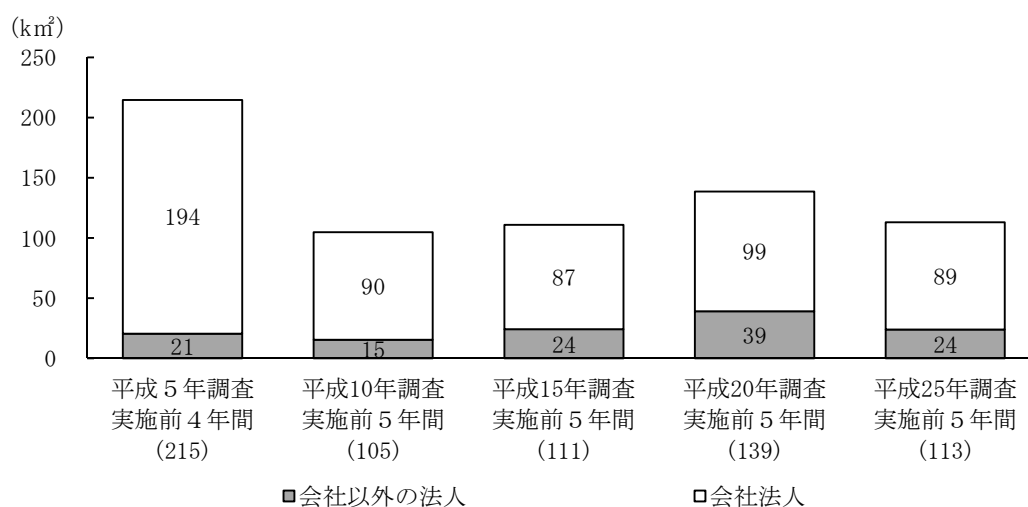


■昭和35年以前 ■昭和36～55年 ■昭和56～平成2年 ■平成3～12年 □平成13～22年 ■平成23～24年 □不詳

直近5年間（平成20年～24年）に取得した「宅地など」の土地の年平均面積は113km²

法人が所有している「宅地など」の土地のうち、各調査時点を基準として調査実施前5年間（平成5年調査は実施前4年間）に取得した年平均面積をみると、平成25年調査（平成20年～24年）は法人全体では113km²、会社法人は89km²、会社以外の法人は24km²であり、平成20年調査における調査実施前5年間（平成15年～19年）の同139km²、99km²、39km²を下回った。ただし、前年（平成24年）に取得した面積は132km²となっており、高い水準となっている。
 <付表3-36>

図3-37 「宅地など」の土地の取得時期別年平均所有面積（平成5～25年）



注) ()内の数字は年平均面積（単位：km²）

注) 平成5年調査は実施前4年間の年平均面積。

(5) 「宅地など」の土地の1区画あたり平均所有面積

1区画あたり平均所有面積は「農業」、「鉱業、採石業、砂利採取業」、「農業」、「教育、学習支援業」で大きい

「宅地など」の土地の1区画あたりの平均所有面積は3,813㎡となっている。

これを法人業種別にみると、「農業」が1万2123㎡と最も大きく、次いで「鉱業、採石業、砂利採取業」(1万1368㎡)、「教育、学習支援業」(9,950㎡)、「サービス業(宗教を除く)」(8,226㎡)となっている。<付表3-37>

また、利用現況別にみると、「文教用施設」が9,636㎡で最も大きく、次いで「工場・倉庫」(7,097㎡)、「建物以外」(4,923㎡)、「空き地」(4,405㎡)となっている。<付表3-38>

図3-38 法人業種別「宅地など」の土地の1区画あたり平均所有面積(平成25年)

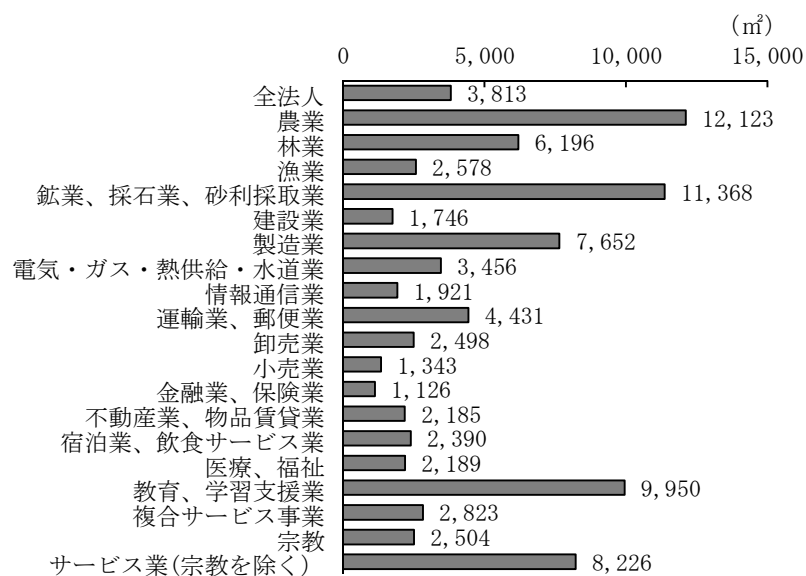
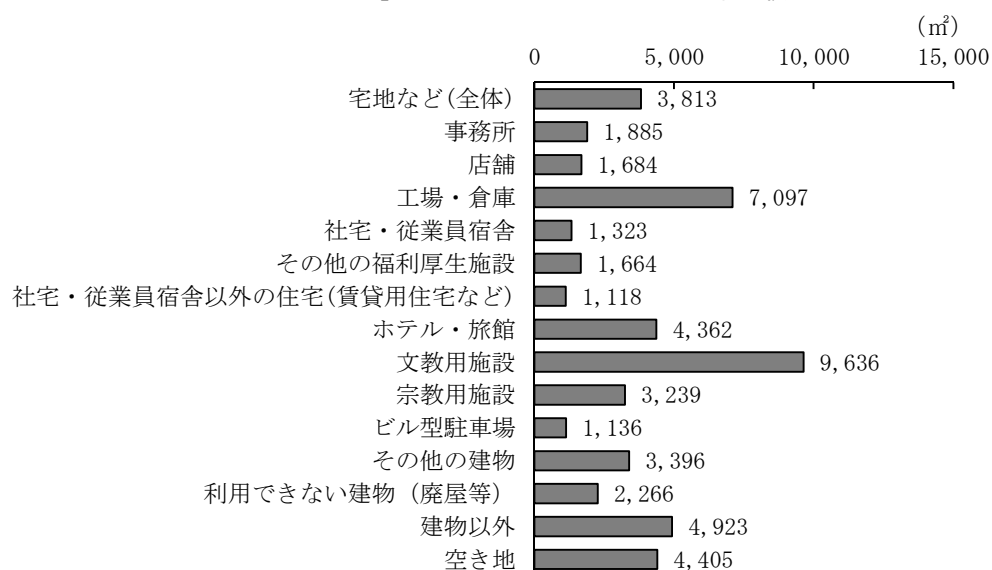


図3-39 利用現況別「宅地など」の土地の1区画あたり平均所有面積(平成25年)

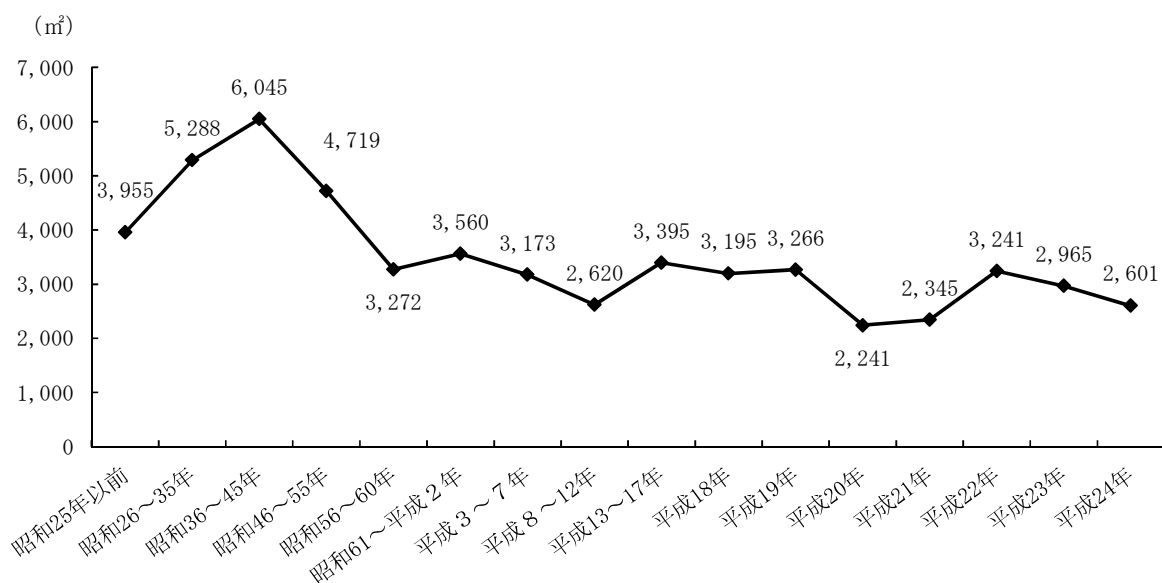


注) 宅地など(全体)は、宅地などの利用現況「不詳」を含む。

平成23年以降、取得した土地の1区画当たり面積は縮小している

法人が所有している「宅地など」の土地の1区画当たりの平均所有面積を土地の取得時期別にみると、「昭和36～45年」に取得したものが6,045㎡と最も大きいですが、その後は次第に縮小し、「平成20年」に取得したものが2,241㎡と最も小さくなっている。平成22年には、再び拡大して3,241㎡となっているが、その後は再び毎年小さくなっている。〈付表3-39〉

図3-40 取得時期別「宅地など」の土地の1区画当たり平均所有面積（平成25年）



コラム：企業における土地の取得・売却等の長期時系列

前ページまでに整理した資本金1億円以上の会社法人の土地の取得・売却状況に関し、平成24年分については法人土地・建物基本調査の一部として実施されているが、その他の年については「土地動態調査」（平成24年以前は「企業の土地取得状況等に関する調査」）として実施されている。この調査は、バブル期以前から続いており、企業における土地の取得・売却等の長期時系列の傾向をみることができる。ここでは、特別集計によりその概況を整理する（年次は調査年）。

この特別集計では、平成24年までの調査結果の母集団復元は行われていないことに留意する必要があるが、調査結果から土地を購入した企業数と売却した企業数との関係を全産業でみると、バブル期からそれ以降、購入企業数が大きく上回っていたが、平成12（2000）年頃からそれが逆転しつつもあまり差は開かず、同程度の水準で右下がりに移していることがわかる。その一方で、不動産業においてはバブル期以降の同時期でも購入が売却を大きく上回ることはなく、概ね売却が購入を上回る形で推移している。このことは、バブル期には本来の事業では土地を必要としない産業が土地を購入したという行動を示唆しており、その意味ではバブル期のような行動はその後には現在に至るまで生じていないことも意味している。

なお、これらと関連する別データとして、地価データと宅地供給量の長期時系列を示す。地価の対前年度比のマイナスが底を打ち始めて以降に企業の土地売却が進む傾向にあることや、宅地供給においては公的供給が低い水準となった平成12（2000）年以降に企業の土地売却（多くは宅地としての売却）が生じていることなどが示唆される。

図 h-1 企業の土地取得・売却時系列（購入企業数・売却企業数—全産業）

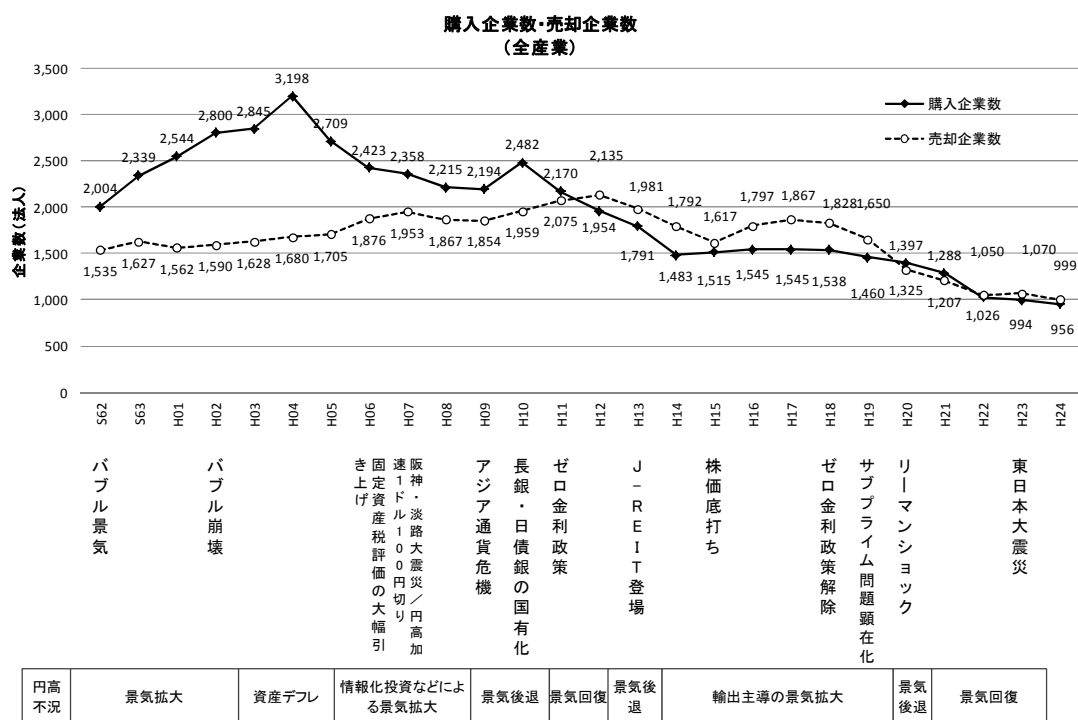


図 h-2 企業の土地取得・売却時系列（購入企業数・売却企業数—不動産業）

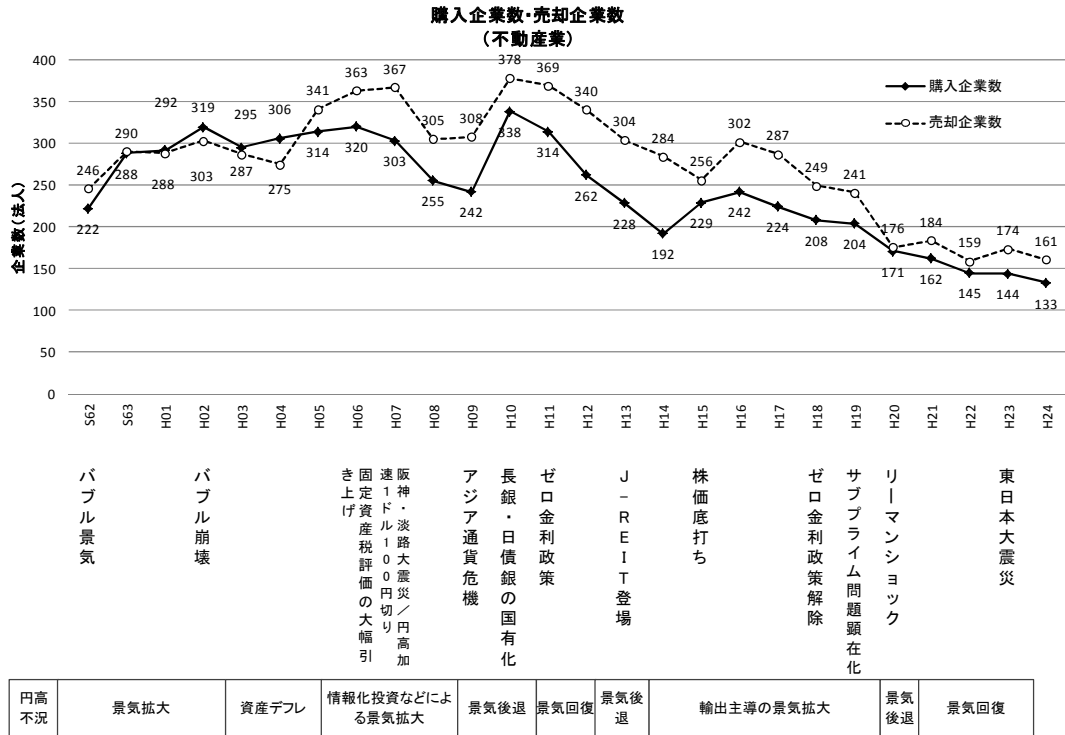
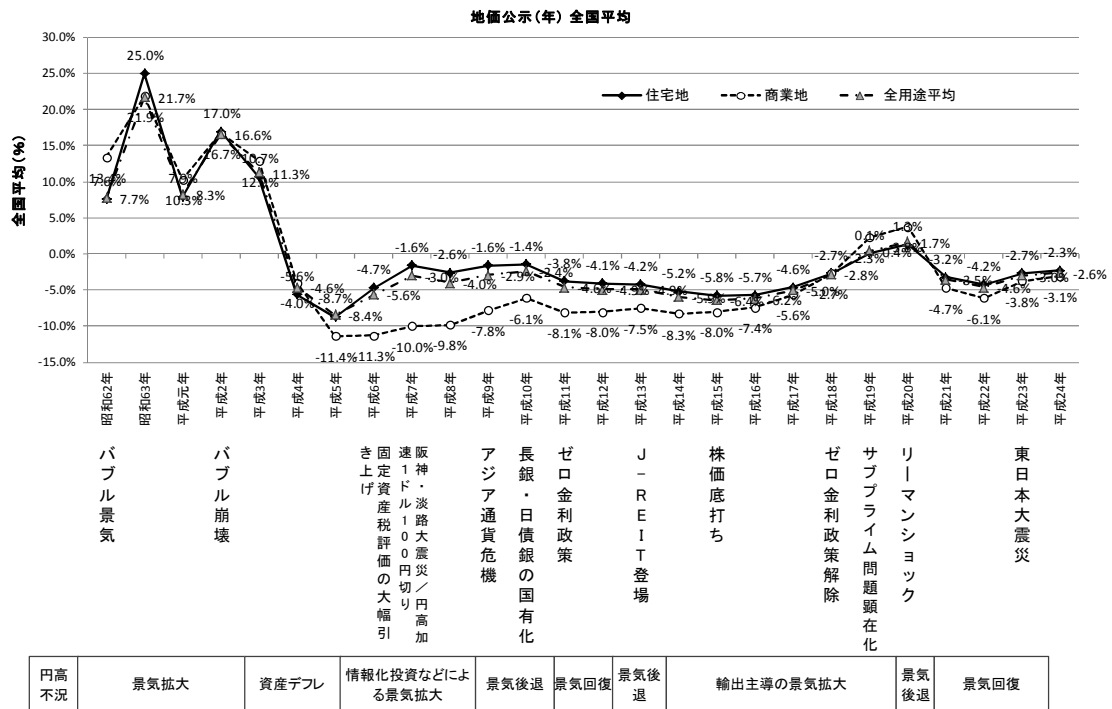
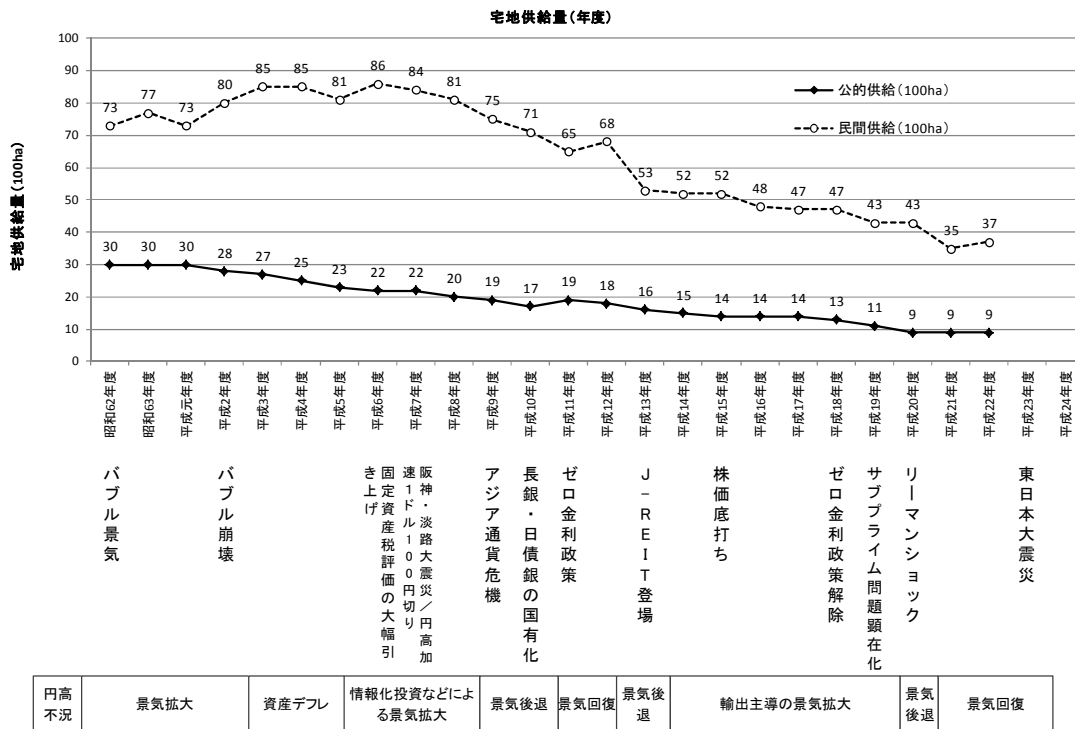


図 h-3 地価公示（対前年変化率—全国平均）



資料) 国土交通省「地価公示」

図 h-4 宅地供給量



資料) 国土交通省「土地白書」

3. 3 法人が所有している「農地」及び「林地」の状況

(1) 「農地」を所有している法人数

「農地」を所有している法人数は、「宗教」が全体の4割を占めて最も多い

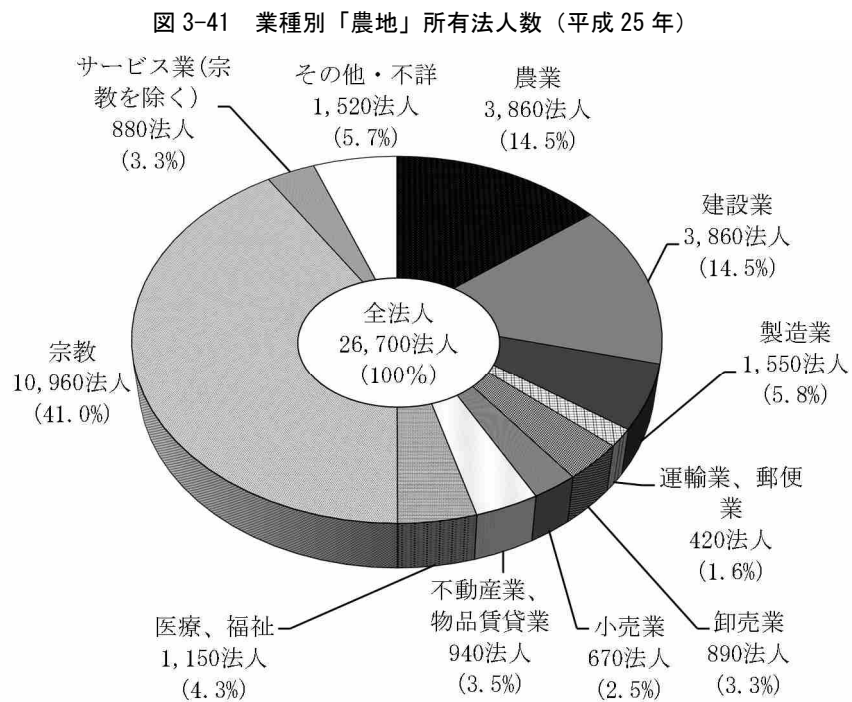
「農地」を所有している法人数は2万6700法人となっており、平成20年に比べ2,790法人(11.7%)増加した。

これを業種別にみると「宗教」が1万960法人(法人全体の41.0%)で最も多く、次いで「農業」が3,860法人(同14.5%)、「建設業」が3,860法人(同14.5%)となっている。<付表3-40>

表3-3 「農地」所有法人数(平成25年)

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
農地を所有している法人数	24,670	28,920	20,200	23,910	26,700
会社法人	14,790	16,430	10,270	11,930	12,560
会社以外の法人	9,870	12,490	9,930	11,990	14,140

(単位) 法人



(2) 「林地」を所有している法人数

「林地」を所有している法人数は、「宗教」が全体の4割を占めて最も多い

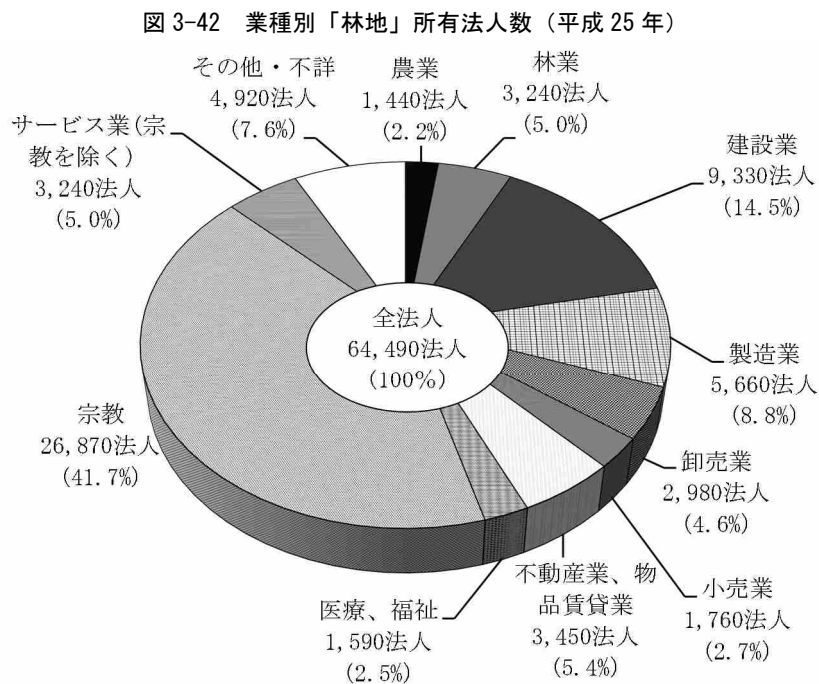
「林地」を所有している法人数は6万4490法人となっており、平成20年に比べ6,220法人(10.7%)増加した。

これを業種別にみると「宗教」が2万6870法人(法人全体の41.7%)で最も多く、次いで「建設業」が9,330法人(同14.5%)、「製造業」が5,660法人(同8.8%)となっている。<付表3-41>

表3-4 「林地」所有法人数(平成25年)

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
林地を所有している法人数	61,650	57,860	48,940	58,270	64,490
会社法人	38,030	33,890	25,740	27,380	30,490
会社以外の法人	23,620	23,970	23,190	30,880	34,000

(単位) 法人

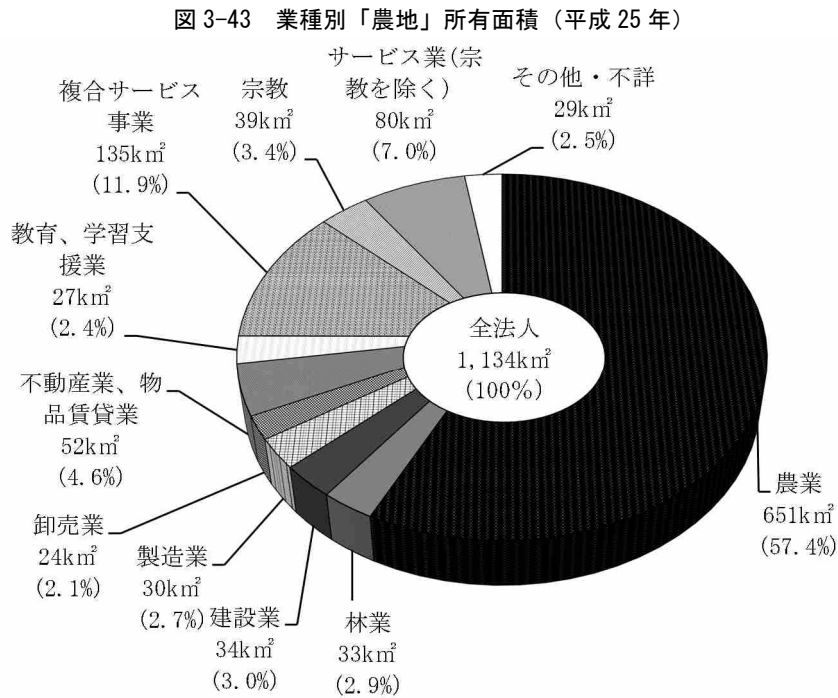


(3) 法人が所有している「農地」の面積

法人が所有している「農地」の面積は、「農業」が全体の6割を占めて最も大きい

法人が所有している「農地」の面積は1,134km²となっている。

これを法人の業種別にみると、「農業」が651km²（法人全体の57.4%）で最も大きく、次いで農業協同組合等を含む「複合サービス事業」が135km²（同11.9%）、「サービス業(宗教を除く)」が80km²（同7.0%）となっている。〈付表3-42〉

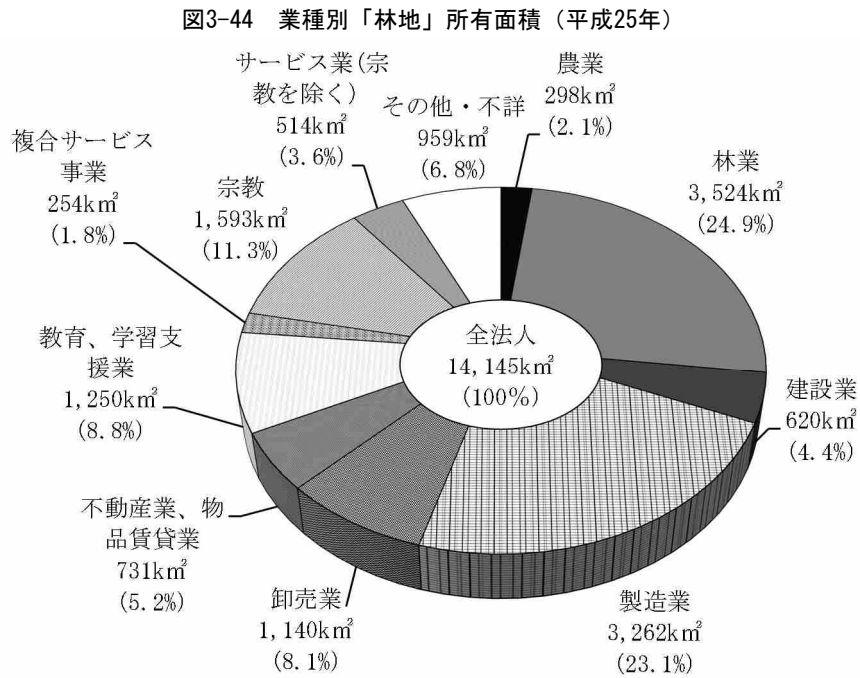


(4) 法人が所有している「林地」の面積

法人が所有している「林地」の面積は、「林業」が全体の4分の1を占めて最も大きい

法人が所有している「林地」の面積14,145km²となっている。

これを法人の業種別にみると、「林業」が3,524km²（法人全体の24.9%）と最も大きく、次いで「製造業」が3,262km²（同23.1%）、「宗教」が1,593km²（同11.3%）となっている。＜付表3-43＞



3. 4 法人が所有している「棚卸資産」の状況

(1) 「棚卸資産」を所有している法人数

「棚卸資産」を所有している法人は、「不動産業、物品賃貸業」、「建設業」、「製造業」が多い

「棚卸資産」を所有している法人数は5万560法人となっている。

これを土地の種類別にみると、「宅地など」を所有している法人が4万5690法人、「農地」は2,830法人、「林地」が5,810法人となっている。また、推移をみると、平成10年から平成15年はすべての種類で大きく減少したが、平成15年から平成20年は「宅地など」が平成15年と比べて若干ながら増加、「農地」と「林地」は減少し、平成25年はすべての土地の種類で大きく増加した。＜付表3-44＞

業種別にみると、「不動産業、物品賃貸業」が1万4850法人(法人全体の29.4%)で最も多く、次いで「建設業」が1万1950法人(同23.6%)、「製造業」が6,000法人(同11.9%)となっており、これら上位3業種で全体の3分の2を占めている。＜付表3-45＞

図3-45 土地の種類別「棚卸資産」所有法人数（平成5～25年）

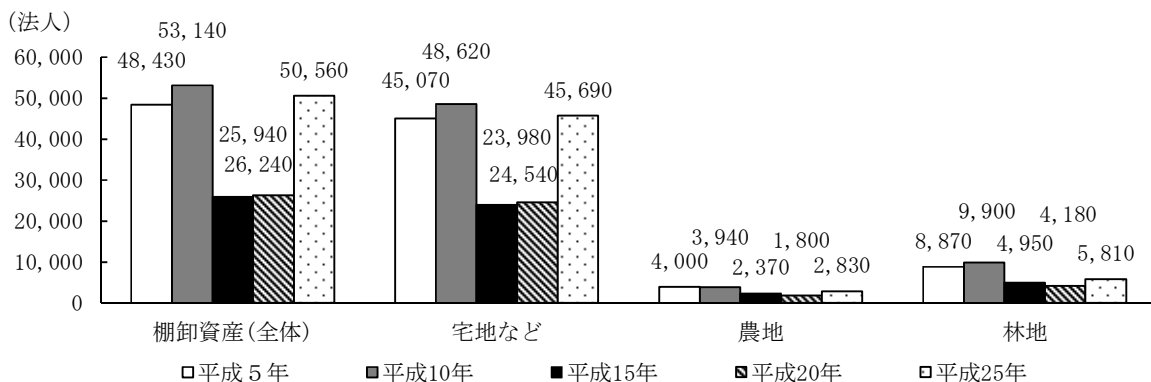
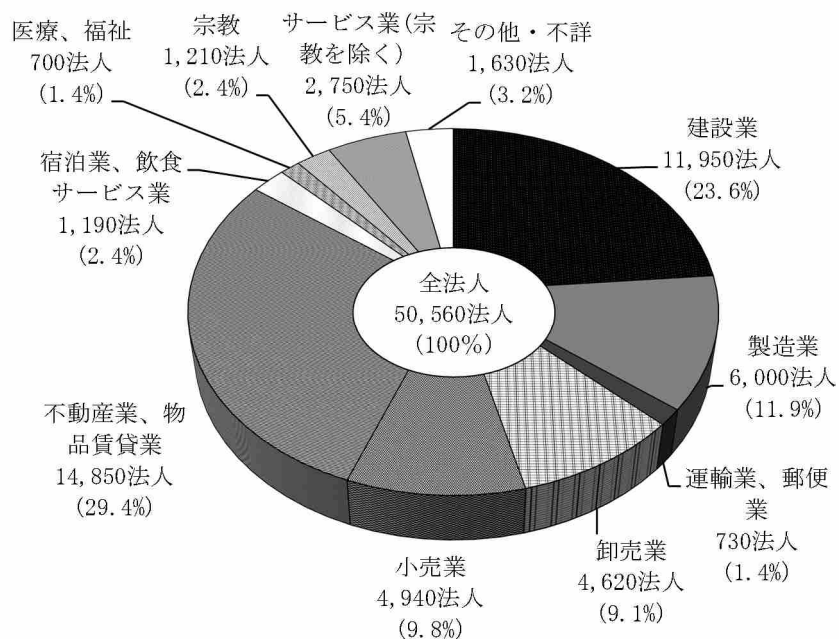


図3-46 業種別「棚卸資産」所有法人数（平成25年）



(2) 法人が所有している「棚卸資産」の面積

法人が所有している「棚卸資産」の面積は、「不動産業、物品賃貸業」、「建設業」が大きい

法人が所有している「棚卸資産」の面積は963km²となっており、平成5年の調査開始から平成20年まで減少を続けたが、平成25年は32km²（3.4%）増加した。

これを土地の種類別にみると、「宅地など」（410km²）と「林地」（483km²）で「棚卸資産」面積全体の92.8%を占めている。以前は「林地」が最も大きかったが、平成15～20年は「宅地など」が最も大きくなり、平成25年は再び「林地」が最も大きい。＜付表3-46＞

また、業種別にみると、「不動産業、物品賃貸業」が349km²（面積全体の36.3%）で最も大きく、次いで「建設業」が133km²（同13.8%）、「林業」が110km²（同11.4%）となっており、これら上位3業種で全体の6割を占めている。＜付表3-47＞

図3-47 土地の種類別「棚卸資産」所有面積（平成5～25年）

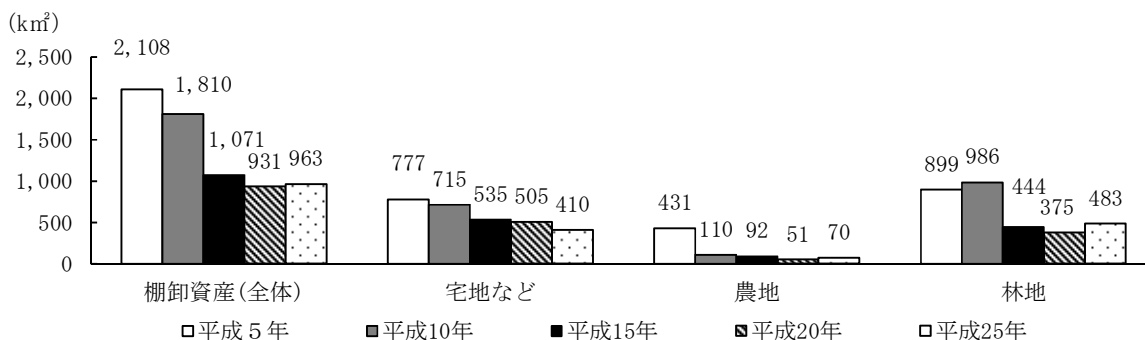
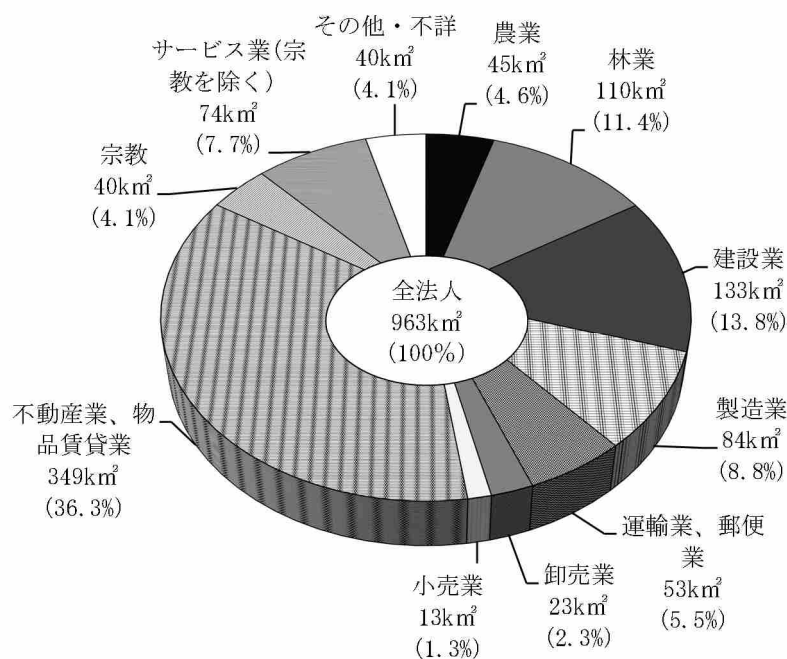
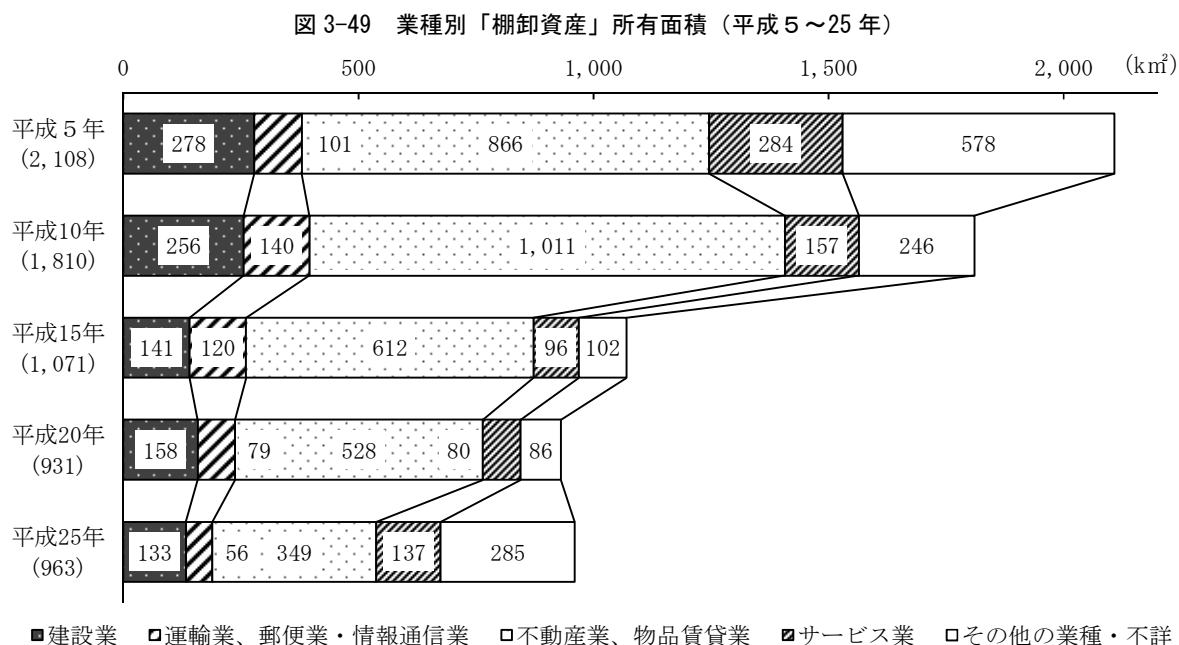


図3-48 業種別「棚卸資産」所有面積（平成25年）



業種別所有面積の推移をみると、平成20年から平成25年にかけては、「サービス業」で増加している一方、「建設業」、「運輸業、郵便業・情報通信業」、「不動産業、物品賃貸業」、は減少している。〈付表3-48〉



注) ()内の数字は面積 (単位: km²)

注) 業種区分は以下のようにして、平成5年をベースに修正している。

- ・「農林漁業」は、「農業」、「林業」、「漁業」の合計。
- ・「運輸業、郵便業・情報通信業」は、「運輸業、通信業」と「情報通信業」の合計で、平成15～20年は「情報通信業」と「運輸業」の合計、平成10年は「運輸・通信業」と「映画・ビデオ制作、放送業」の合計、平成5年は「運輸・通信業」。
- ・「卸売業、小売業・飲食サービス業」は、「卸売業、小売業」と「飲食サービス業」の合計で、平成10～20年は「卸売業」と「小売業」と「飲食店」の合計、平成5年は「総合商社」、「百貨店」、「その他の卸売業、小売業」、「飲食業」の合計。
- ・「サービス業」は、「学術研究、専門技術サービス業」、「宿泊業」、「生活関連サービス業」、「医療・福祉」、「教育・学習支援業」、「複合サービス事業」、「宗教」を含むサービス業で、平成10～20年は「宿泊業」、「医療・福祉」、「教育・学習支援業」、「複合サービス事業」、「宗教」を含むサービス業、平成5年は「その他」を含む。
- ・「不動産業、物品賃貸業」は、平成20年までは「不動産業」。

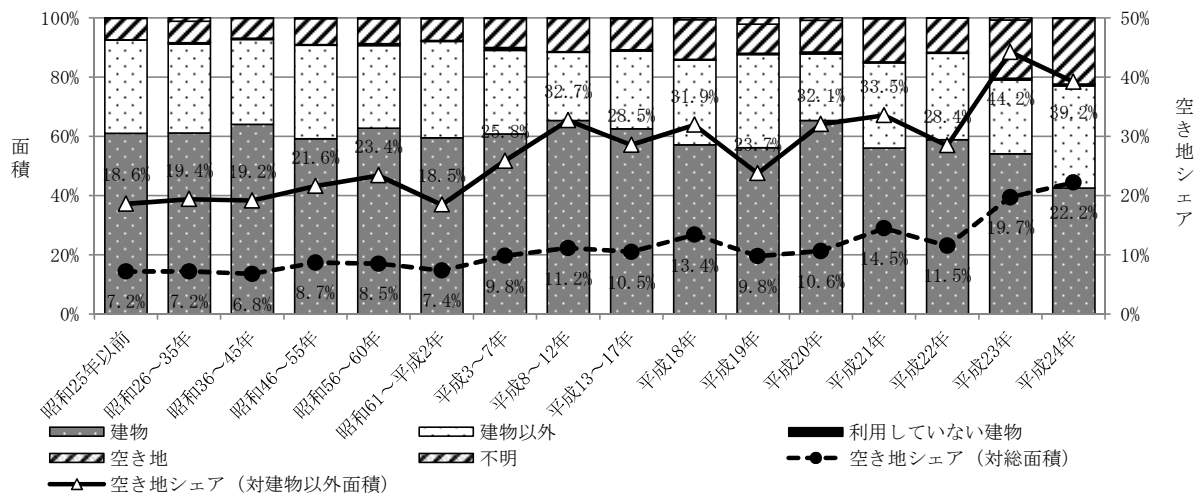
コラム：低・未利用ストックについて（その④）：土地所有の経緯等からの空き地の分析

法人の所有する「空き地」について、所有の経緯等の関係について整理を試みた。

【取得時期別にみた整理】

法人が所有する「空き地」を取得時期別にみると、取得時期が最近になるほど「空き地」となっている割合が高い傾向がみられる。これらは開発を前提としながらも「開発途上」、「まだ手がついていない」といったものであることを示唆していると考えられる。

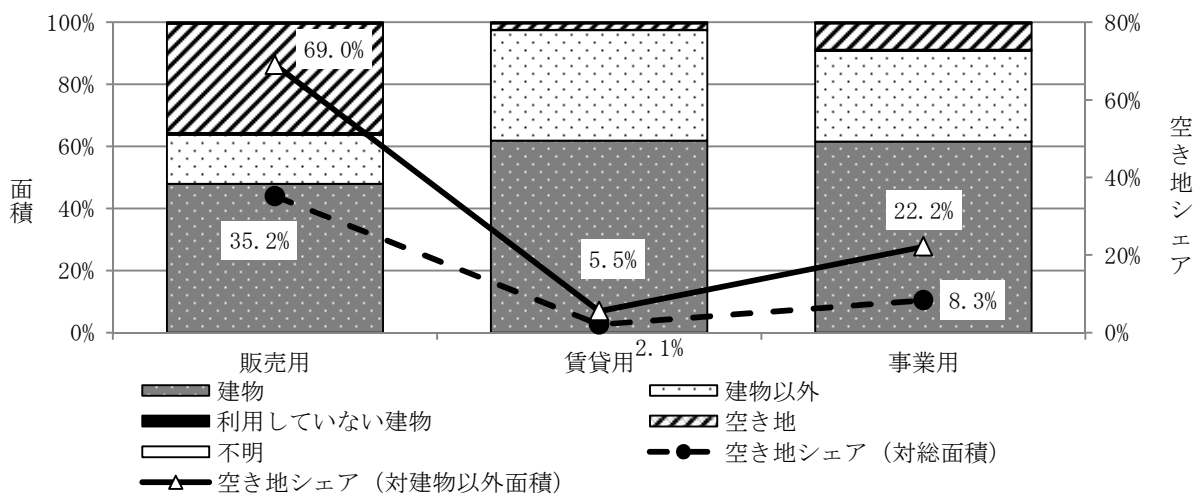
図 i-1 取得時期別の利用現況分布及び空き地率



【所有目的からの分析】

法人が所有する「空き地」を所有目的別にみると、棚卸資産、すなわち販売目的で所有する「宅地など」において「空き地」となっている割合が相対的に高くなっており、後述する世帯が所有する空き地が受動的な取得である相続等が多いこととは対照的である。また、このことは、比較的近い将来にこれらが「空き地」のまま、あるいは建物を建築した上で販売される（手放される）可能性が高いことを示唆している。

図 i-2 所有目的別の利用現況分布及び空き地率



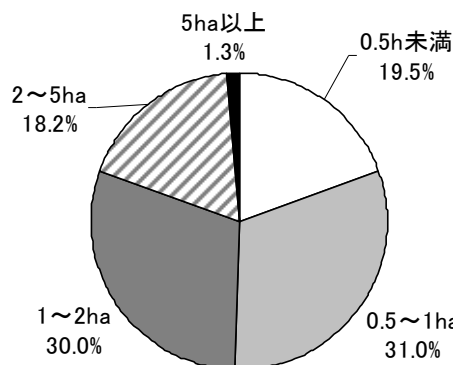
コラム：再開発の期間

「空き地」や「駐車場」等、低・未利用ストックに関する議論の中で、再開発等の中での暫定的な発生という背景もしばしば指摘される。再開発は断片化された土地をより有効に活用するためにまとめるという最有効利用への一つの手段であるが、それにはどの程度の期間を要するのだろうか。近年の再開発の事例として、公益社団法人全国市街地再開発協会による記録集を母集団として、事業規模や計画決定、事業完了年度等の整理を行った。

整理したデータに関し、規模のイメージをみるために面積階級別の割合でみると、全体の半分以上が1 ha未満の事業であり、5 haまでで98.7%になる。このことは、「市街地再開発でまとめられる広さはこの程度まで」ということを示しており、「土地をまとめることの難しさ」あるいは「現在存在しているまとまった土地の重要性」を示唆するものでもある。

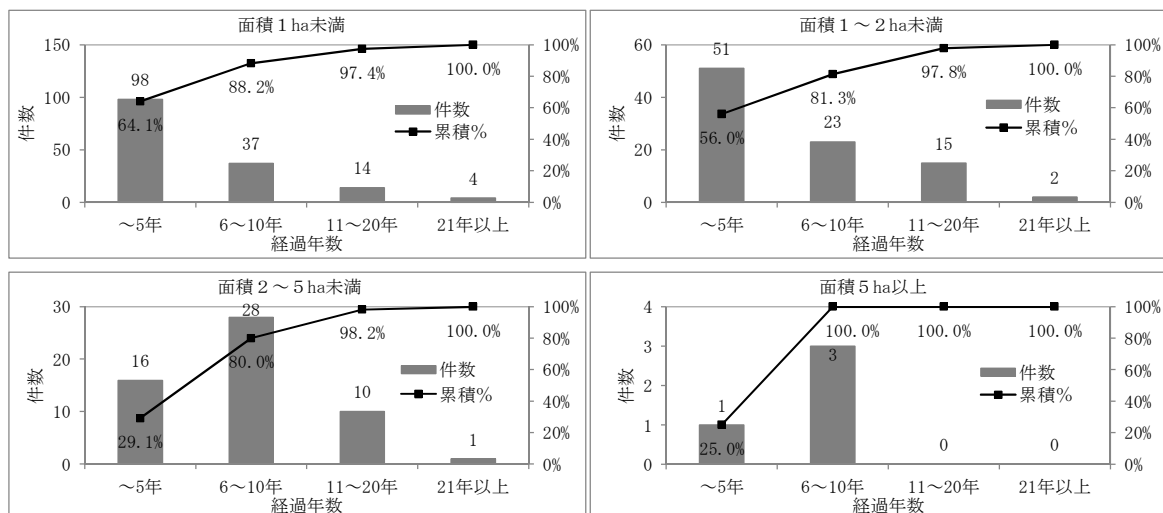
このデータを計画決定から事業完了までを事業期間として集計した。事業により事業期間は様々であるが、頻度分布をとってみると、事例の多数を占める2 ha未満の事業では多くが5年以内で完了しているが、10年を超えているものも少なからず存在している。また、2 haを超えるものでは事業期間が6年～10年に頻度分布のピークが来ており、再開発（やそれに伴う事業地区内の暫定的利用）もその期間発生することが示唆される。

図 j-1 近年の市街化再開発の規模別件数割合



資料) 公益社団法人全国市街地再開発協会資料より作成。

図 j-2 市街化再開発の規模、事業期間（経過年数）別件数



資料) 公益社団法人全国市街地再開発協会資料より作成。

3. 5 都道府県別にみた法人の土地の所有状況

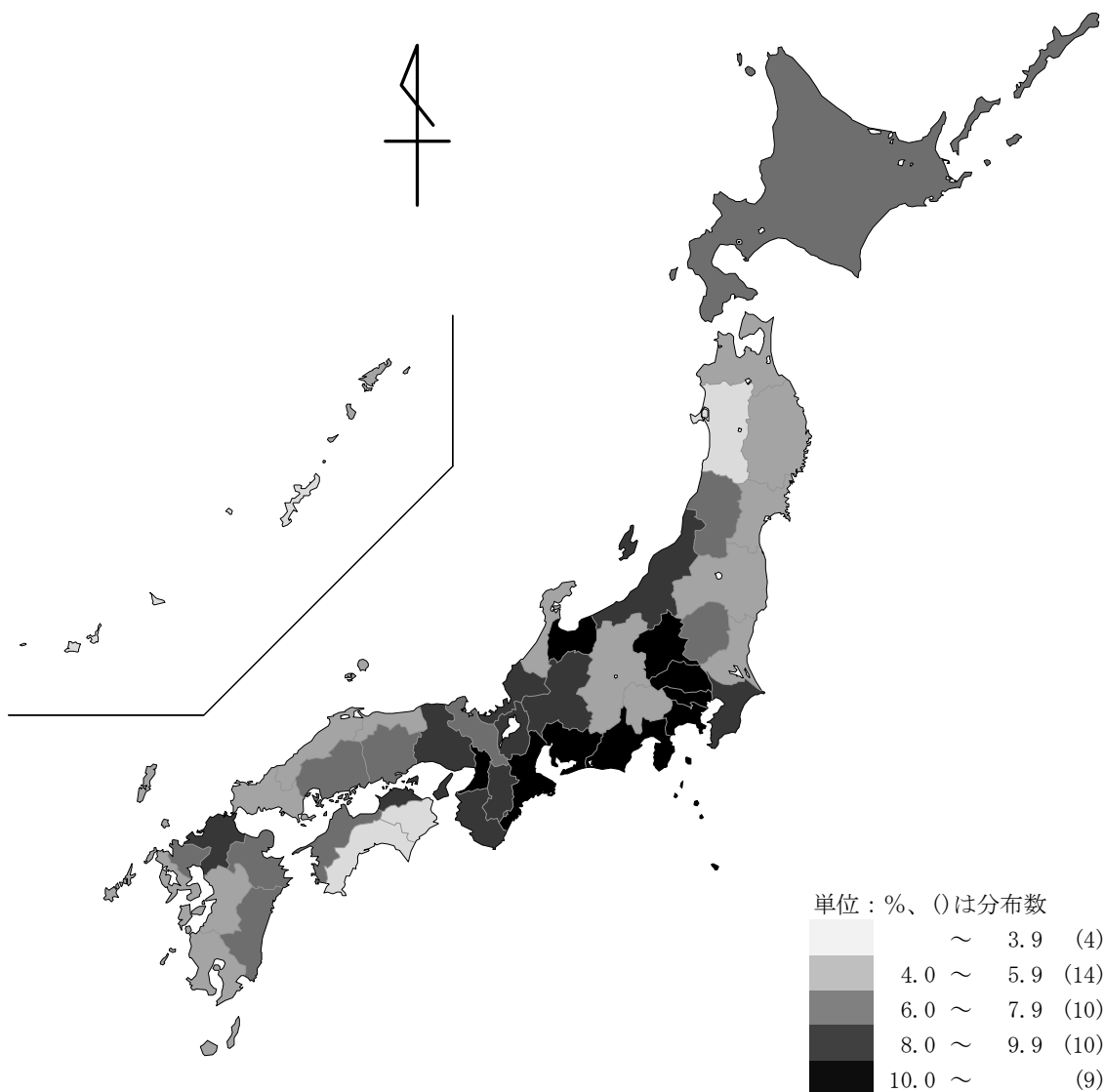
(1) 都道府県面積に対する法人土地所有面積の割合

都道府県面積に対する法人土地所有面積の割合は、富山県、神奈川県、大阪府が高い

法人が所有している土地面積を都道府県別にみると、北海道が6,517km²と最も大きく、第2位の静岡県939km²を大きく上回っている。なお、法人が北海道内に所有している土地面積のうち、林地が4,479km²と7割を占めている。

また、法人が所有している土地面積について、全国の面積に占める割合は6.9%となっている。これを各都道府県の面積に対する割合について都道府県別にみると、富山県（16.1%）が最も高く、次いで神奈川県（14.7%）、大阪府（14.5%）、静岡県（12.9%）、群馬県（12.8%）、東京都（12.8%）となっている。一方、都道府県面積に対する割合が最も低いのは高知県（3.4%）であり、次いで秋田県（3.6%）、沖縄県（3.6%）、徳島県（3.9%）、山梨県（4.1%）となっている。〈付表3-49〉

図3-50 土地所在地（都道府県）別各都道府県の面積に対する法人土地所有面積割合（平成25年）

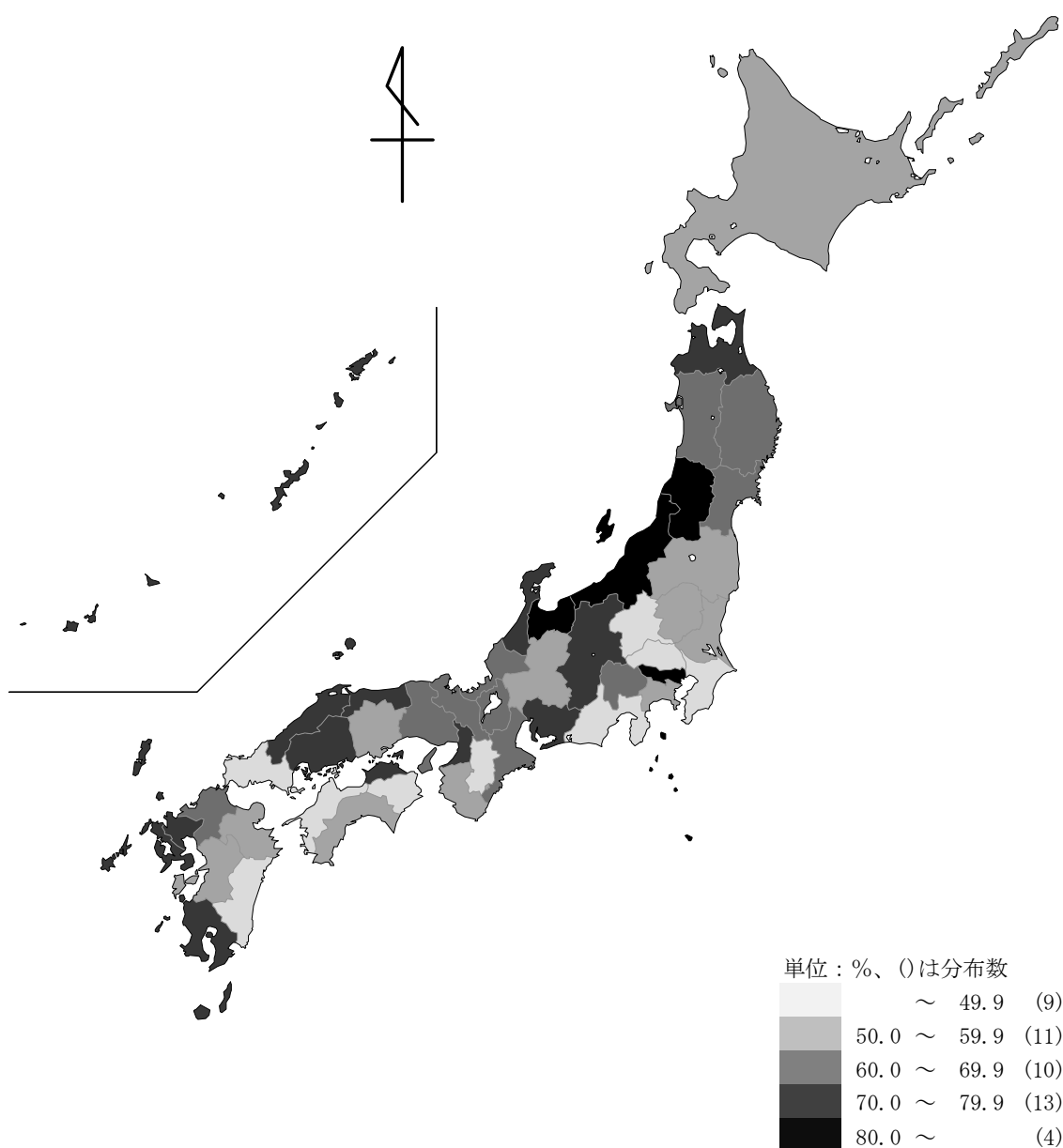


(2) 土地所有法人に占める同一都道府県内法人の割合

法人所有土地のうち、群馬県、徳島県、愛媛県は、他の都道府県に本社がある法人の割合が高い

法人が所有している土地の面積のうち、当該土地が所在する都道府県と同一の都道府県に本社が所在する法人（同一都道府県）の面積の割合は、東京都（88.8%）が最も高く、次いで富山県（84.6%）、山形県（84.2%）新潟県（81.4%）、佐賀県（79.0%）となっている。一方、同割合が最も低いのは群馬県（27.0%）であり、次いで徳島県（35.0%）、愛媛県（43.6%）、静岡県（44.8%）宮崎県（45.8%）となっており、これらの県では、他の都道府県の法人によって所有されている土地の方が多い。〈付表3-50〉

図3-51 土地所在地(都道府県)別法人土地所有面積に対する同一都道府県内法人土地所有面積割合(平成25年)

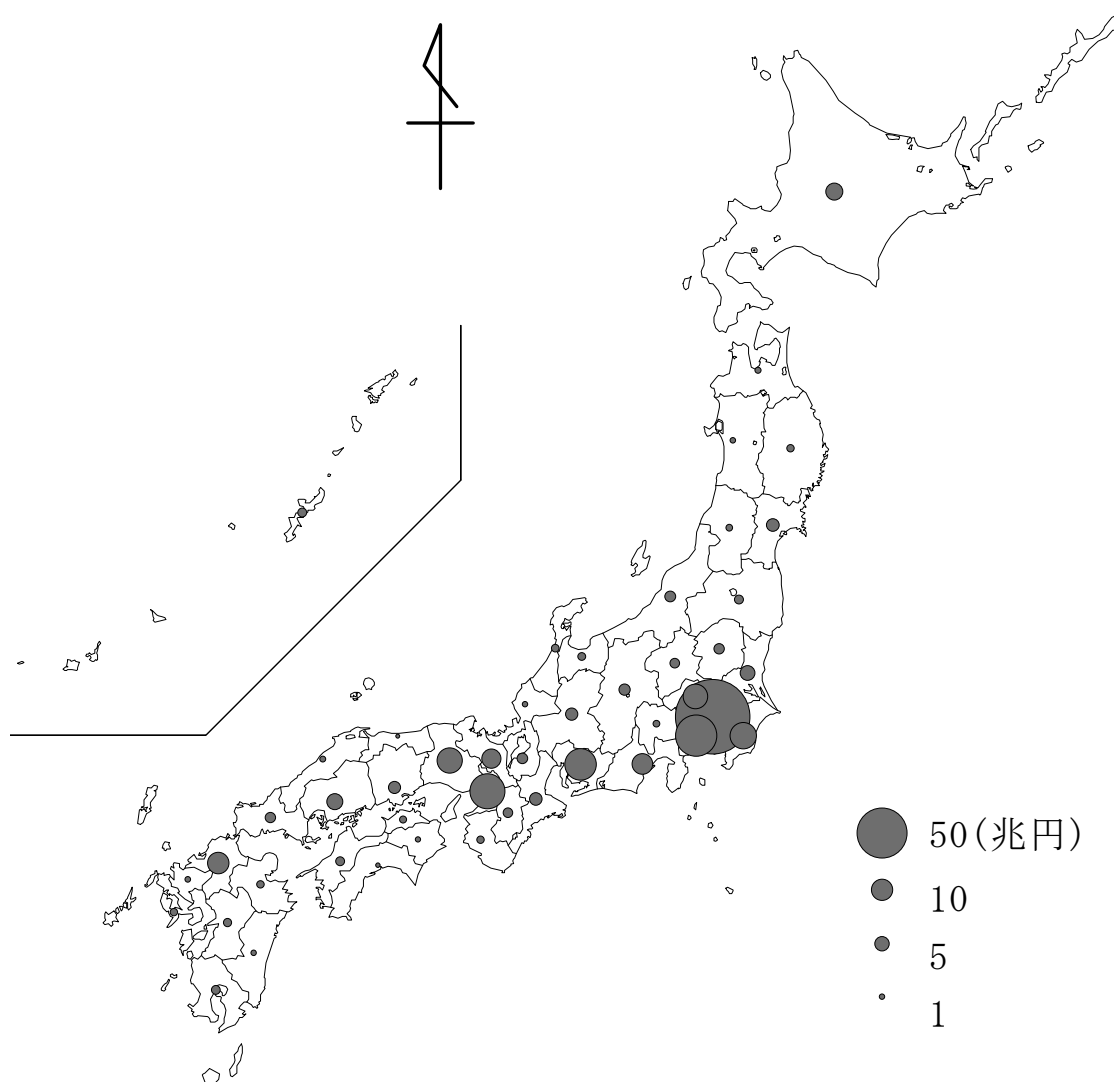


(3) 土地所在地（都道府県）別法人が所有している土地の資産額

法人が東京都に所有している土地資産は108兆円で、全国の31%を占める

法人が所有している土地の資産額を土地の所在地（都道府県）別にみると、東京都が108.2兆円（土地資産総額の31.3%）と最も大きく、第2位である神奈川県が34.6兆円（同10.0%）を大きく上回っている。法人が東京都に所有している土地資産の9割に当たる94.6兆円は事業用資産の「宅地など」の土地となっている。〈付表3-51〉

図3-52 土地所在地（都道府県）別法人所有土地資産額（平成25年）

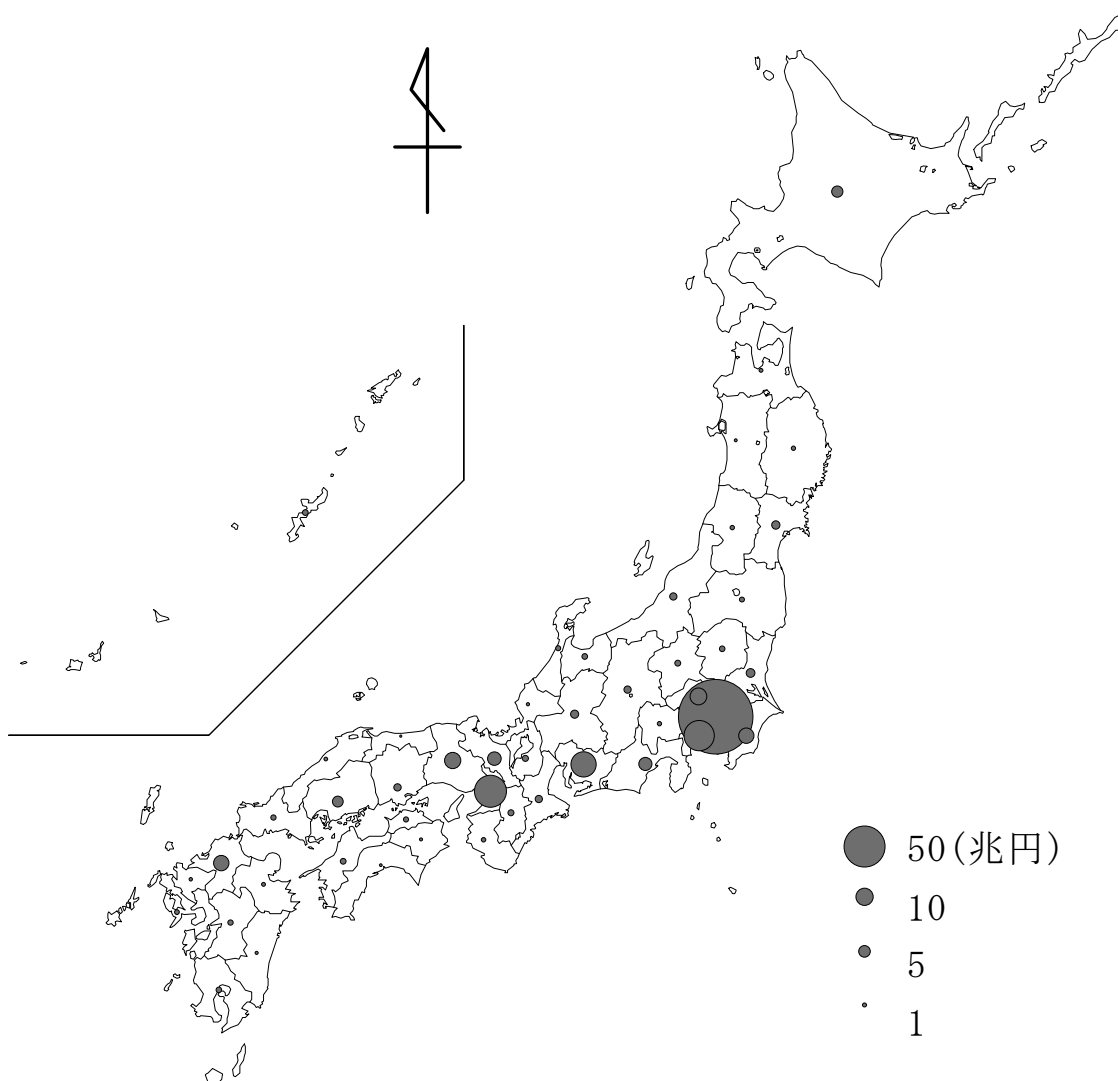


(4) 法人の本社所在地（都道府県）別法人が所有している土地の資産額

東京都に本社を置く法人の土地資産は158兆円で、全国の5割弱を占める

法人が所有している土地の資産額を法人の本社所在地（都道府県）別にみると、東京都に本社を置く法人が158.3兆円（全国の45.8%）と最も大きく、第2位である大阪府の31.2兆円（同9.0%）を大きく上回っている。東京都に本社を置く法人が所有している土地資産の8割に当たる127.5兆円は事業用資産の「宅地など」の土地となっている。〈付表3-52〉

図3-53 法人の本社所在地（都道府県）別法人所有土地資産額（平成25年）



第4章 世帯の土地所有・利用状況

この章では、「世帯土地統計」の結果から、世帯の土地所有の状況を詳しくみることにする。

4.1 世帯の土地所有の状況

(1) 土地を所有している世帯数

現住居の敷地を所有している世帯は2,613万世帯、全世帯の50.0%

平成25年10月1日現在、土地を所有している世帯数は2,729万世帯、世帯総数に対する割合（土地所有率）は52.2%となっており、平成20年に比べ世帯数は169万世帯増加し、土地所有率は1.1ポイント上昇した。

「現住居の敷地」を所有している世帯は2,613万世帯¹、土地所有率は50.0%となっており、平成20年に比べ世帯数は153万世帯増加し、土地所有率は0.9ポイント上昇した。

「現住居の敷地以外の土地」を所有している世帯は901万世帯²、土地所有率は17.2%となっており、これを土地の種類別にみると、「現住居の敷地以外の宅地など」を所有している世帯は620万世帯（土地所有率11.9%）、「農地」を所有している世帯は454万世帯（土地所有率8.7%）、「山林」を所有している世帯は273万世帯（土地所有率5.2%）となっており、いずれも平成20年に比べ増加した。〈付表2-3〉

図4-1 土地の種類別土地所有世帯数（平成5～25年）

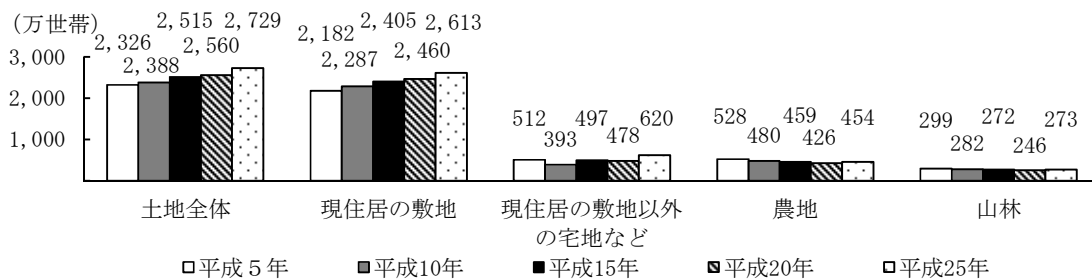
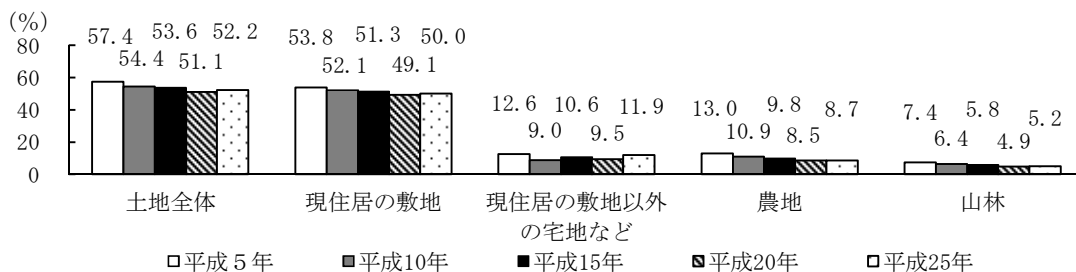


図4-2 土地の種類別土地所有率（平成5～25年）



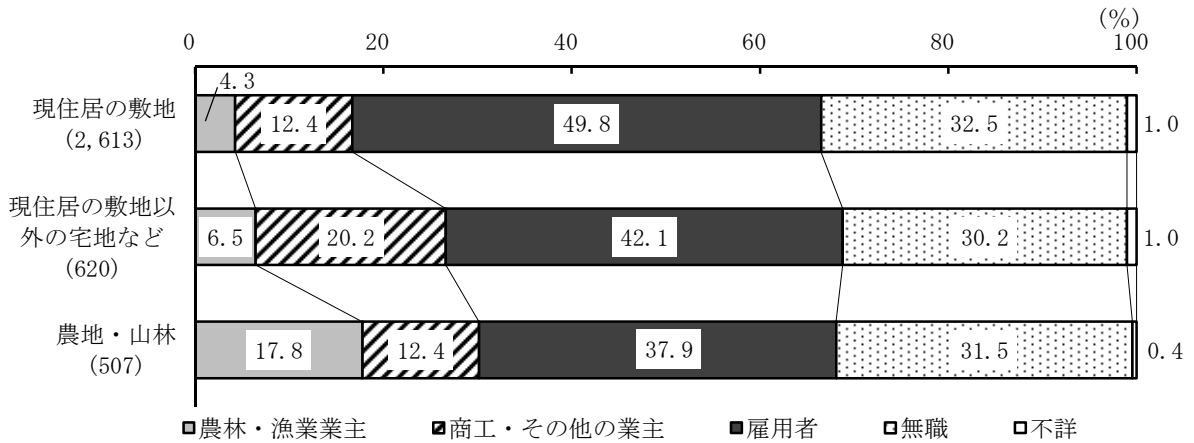
¹ 世帯総数には「現住居の敷地」の所有について「不詳」の世帯を含んでいる。「不詳」の中には、「現住居の敷地」を所有している世帯が含まれていると考えられるため、この数値は過小推計となっている可能性がある。また、次頁以降の面積、資産額についても、同様に過小推計となっている可能性がある。なお、「不詳」世帯の割合は10.6%で、平成20年に比べ1.0ポイント上昇している。

² 「現住居の敷地以外の土地」（「現住居の敷地以外の宅地など」、「農地」及び「山林」）について、平成20年調査において過小推計の可能性が指摘されている（平成20年調査の「結果の概要」参照）。このため、平成25年調査においては調査設計の変更を行っている。その意味で、平成20年調査の結果との比較には注意が必要である。

土地を所有する世帯は「雇用者」の割合が高く、土地所有率では「農林・漁業業主」が高い

家計を主に支える者の従業上の地位別に土地を所有している世帯数の割合を土地の種類別にみると、「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の宅地など」、「農地・山林」のいずれも「雇用者」の割合が最も高く、特に「現住居の敷地」で半数近く（49.8%）を占めている。また、「商工・その他の業主」では、「現住居の敷地以外の宅地など」の割合が、「農林・漁業業主」では「農地・山林」の割合が高くなっている。

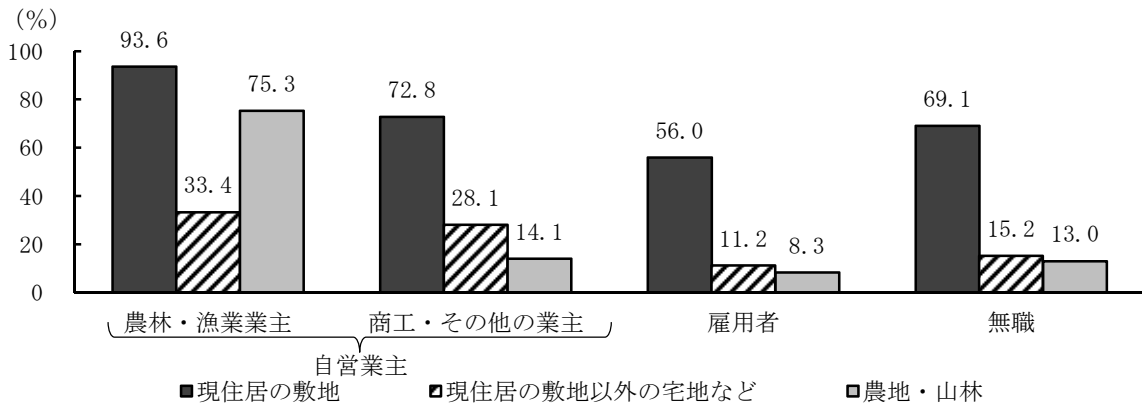
図4-3 家計を主に支える者の従業上の地位、土地の種類別土地所有世帯数割合（平成25年）



注) ()内の数字は土地を所有している世帯数（単位：万世帯）

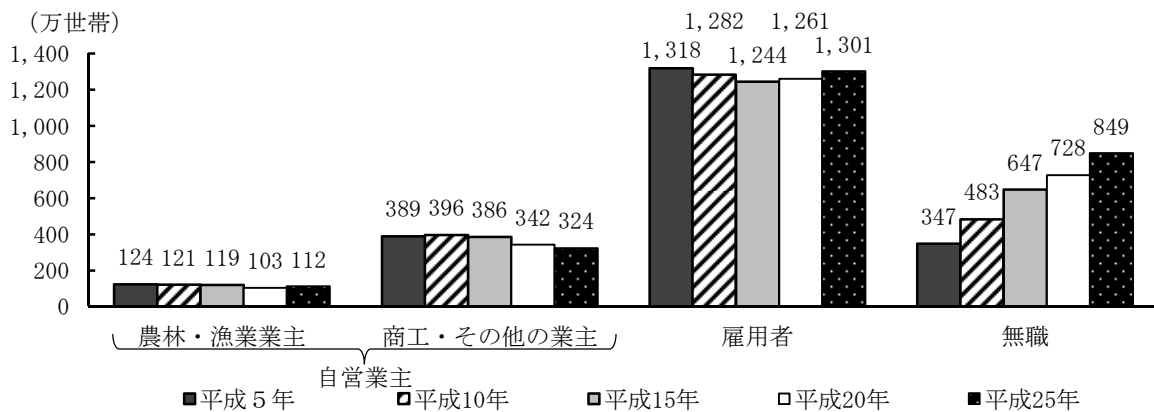
家計を主に支える者の従業上の地位別の土地所有率を土地の種類別にみると、「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の宅地など」、「農地・山林」のいずれも「農林・漁業業主」が最も高く、次いで「商工・その他の業主」が高くなっている。<付表4-1>

図4-4 家計を主に支える者の従業上の地位、土地の種類別土地所有率（平成25年）



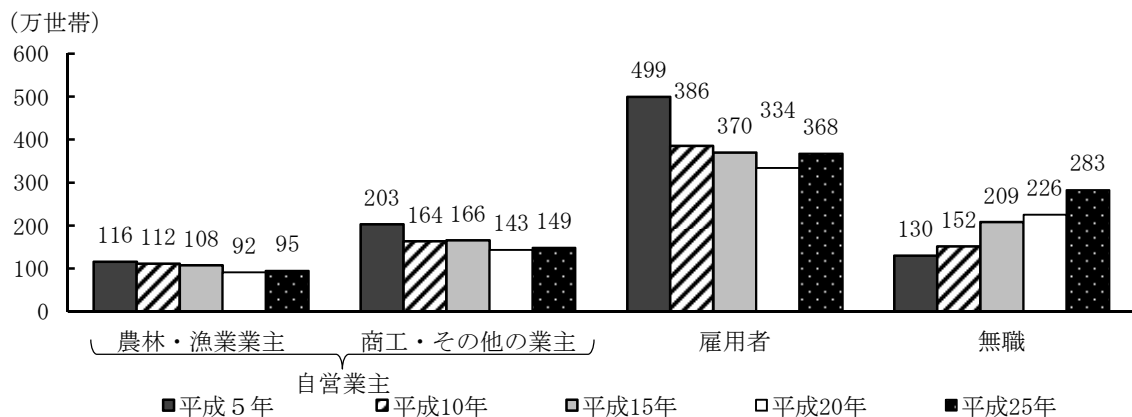
「現住居の敷地」の所有世帯数の推移について、家計を主に支える者の従業上の地位別にみると、「商工・その他の業主」は平成20年に比べて減少し、「農林・漁業業主」と「雇用者」と「無職」では増加した。＜付表4-2＞

図4-5 家計を主に支える者の従業上の地位別「現住居の敷地」の土地所有世帯数（平成5～25年）



「現住居の敷地以外の土地」の所有世帯数の推移について、家計を主に支える者の従業上の地位別にみると、「農林・漁業業主」、「商工・その他の業主」、「雇用者」、「無職」のいずれも増加した。＜付表4-3＞

図4-6 家計を主に支える者の従業上の地位別「現住居の敷地以外の土地」の所有世帯数（平成5～25年）



「現住居の敷地」の所有世帯は年収700万円未満が増加、土地所有率は年収が多いほど高い

「現住居の敷地」の所有世帯数を世帯の年間収入別にみると、「500～700万円未満」の階層が最も多くなっている。平成20年に比べると、700万円未満の階層で増加した一方、700万円以上の階層では減少した。

これを「現住居の敷地」の土地所有率でみると、年間収入が多いほど高くなり、「200万円未満」の世帯は39.0%だが、「2,000万円以上」の世帯では81.7%となっている。また、平成20年に比べると、700万円未満の階層と「1,000～1,500万円未満」、「2,000万円以上」の階層で土地所有率が上昇し、「700～1,000万円未満」と「1,500～2,000万円未満」の階層では土地所有率が低下した。＜付表4-4＞

図4-7 世帯の年間収入別「現住居の敷地」の土地所有世帯数（平成5～25年）

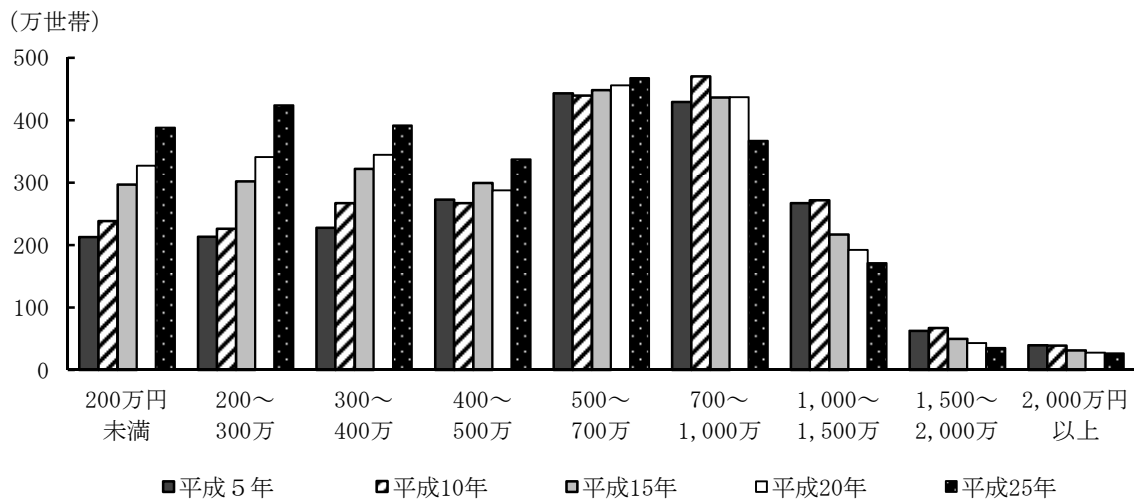
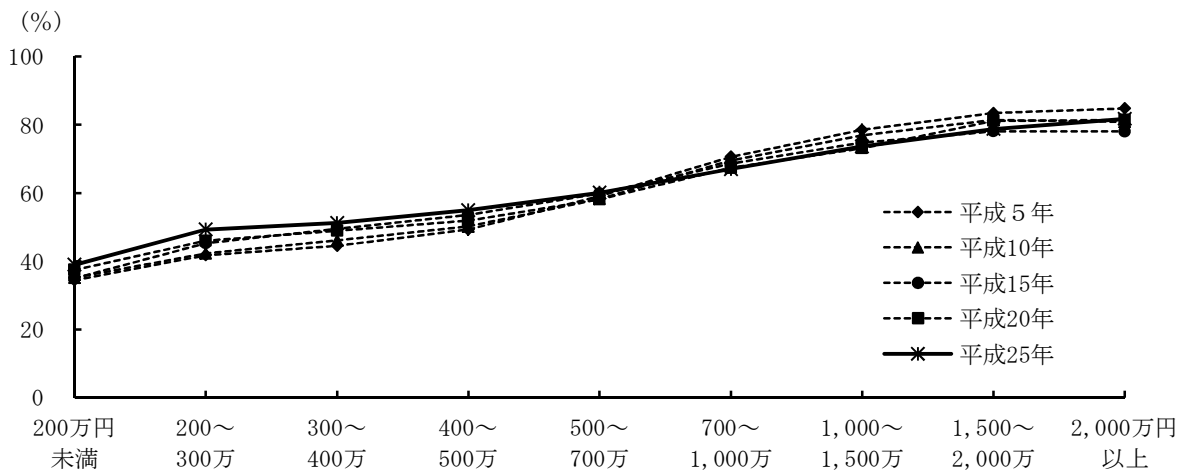


図4-8 世帯の年間収入別「現住居の敷地」の土地所有率（平成5～25年）



「現住居の敷地以外の土地」の所有世帯も年収700万円未満が増加、土地所有率は年収が多いほど高い

「現住居の敷地以外の土地」の所有世帯数を世帯の年間収入別にみると、「500～700万円未満」の階層が最も多くなっている。平成20年に比べると、700万円未満の階層で増加した一方、700万円以上の階層では減少した。

「現住居の敷地以外の土地」の土地所有率は、年収700万円未満では年収の増加とともに緩やかに上昇し、1,000万円以上の階層では土地所有率の上昇の度合いが大きくなっており、「現住居の敷地以外の土地」の所有は年収の高い世帯に偏っている。「200万円未満」の世帯は13.6%だが、「2,000万円以上」の世帯では51.2%となっている。また、平成20年に比べると、「1,500～2,000万円未満」の階層を除く全ての階層で土地所有率が上昇した。〈付表4-5〉

図4-9 世帯の年間収入別「現住居の敷地以外の土地」の所有世帯数（平成5～25年）

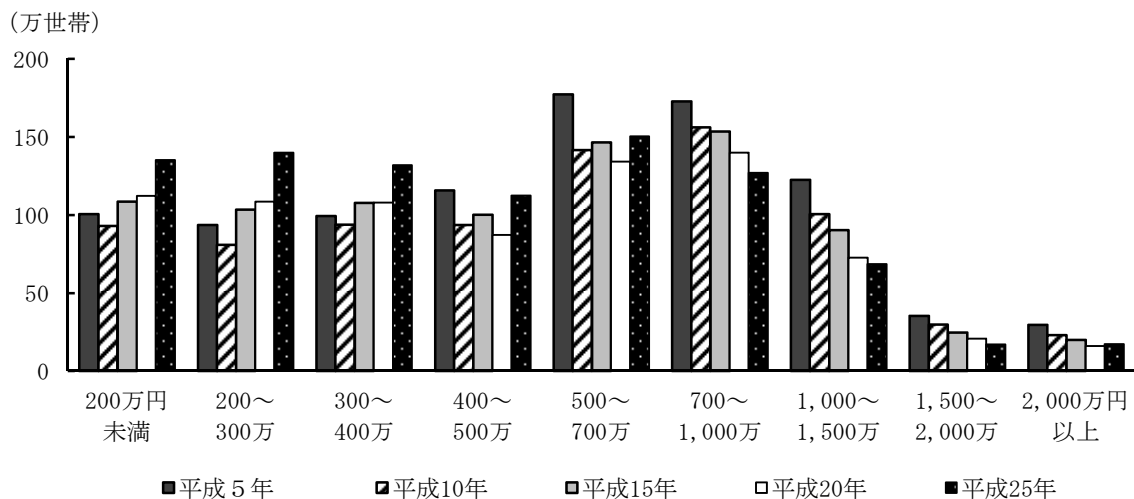
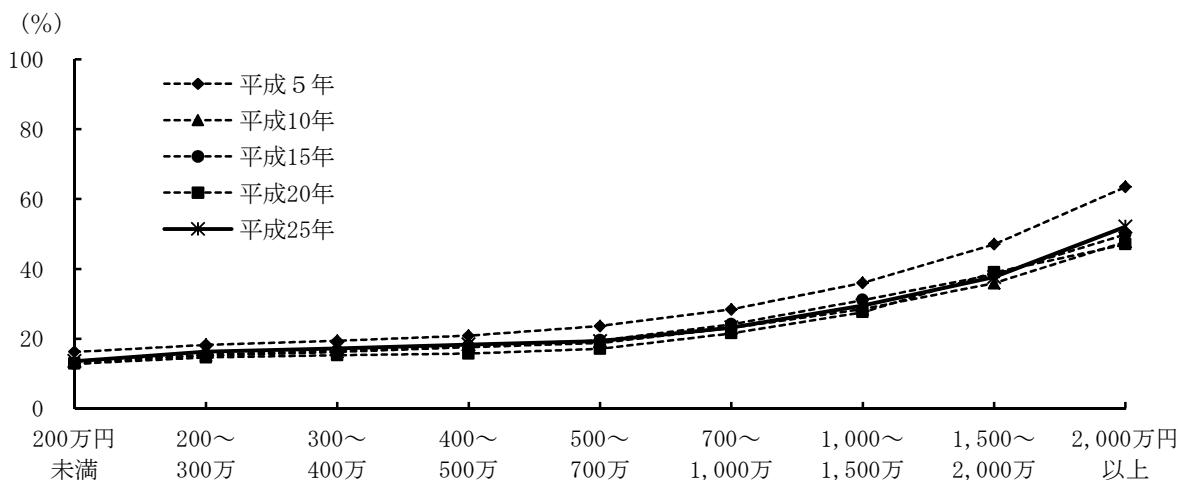


図4-10 世帯の年間収入別「現住居の敷地以外の土地」の所有率（平成5～25年）



60歳以上の世帯で現住居の敷地を所有している世帯の増加が続く

「現住居の敷地」の所有世帯数について、家計を主に支える者の年齢別にみると、「65～74歳」の階層が最も多く、次いで「75歳以上」、「60～64歳」となっており、60歳以上の階層で6割弱を占めている。平成20年に比べると、「25歳未満」と40歳から49歳までと60歳以上の各階層で増加し、25歳から39歳までと50歳から59歳までの各階層では減少している。

「現住居の敷地」の土地所有率について、家計を主に支える者の年齢別にみると、75歳未満の階層では家計を主に支える者の年齢が高くなるにつれて土地所有率が高くなっており、「75歳以上」の階層では若干低下している。また、40歳から64歳までの階層で、平成5年調査開始以降、土地所有率の低下が続いている。

図4-11 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地」の土地所有世帯数（平成5～25年）

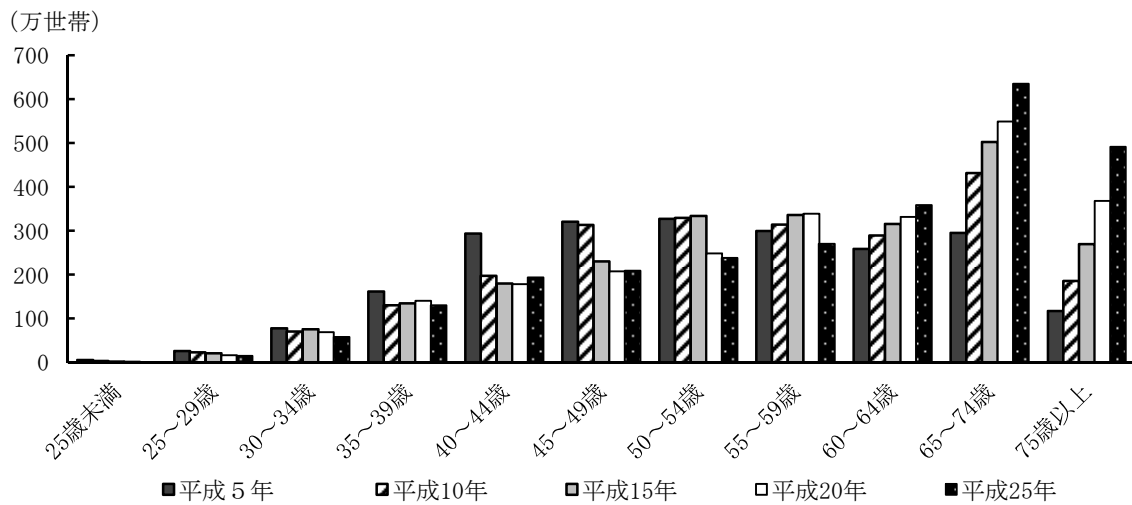
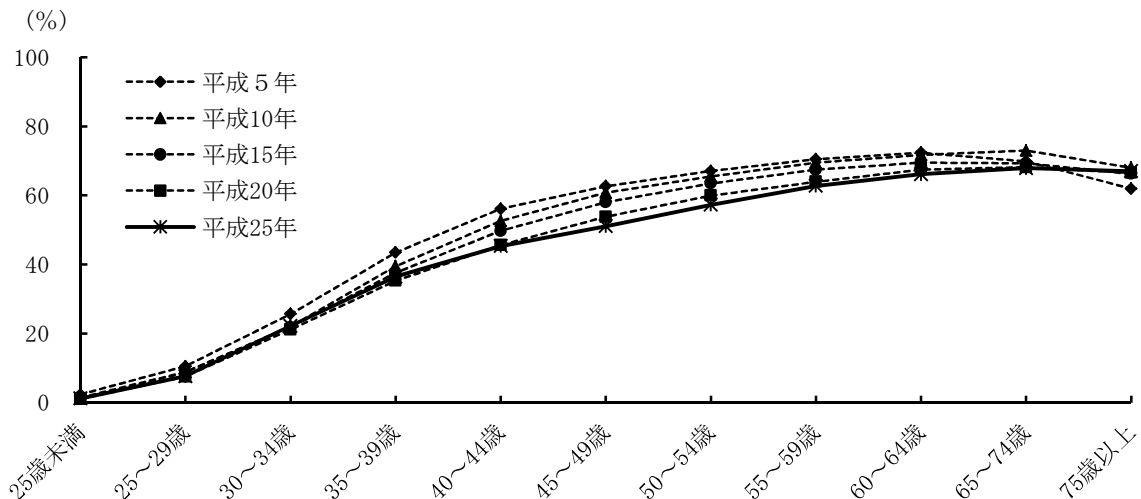


図4-12 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地」の土地所有率（平成5～25年）



60歳以上の世帯で現住居の敷地以外の土地を所有している世帯が大きく増加

「現住居の敷地以外の土地」の所有世帯数について、家計を主に支える者の年齢別にみると、「65～74歳」の階層が最も多く、次いで「75歳以上」、「60～64歳」となっており、60歳以上の階層で3分の2を占めている。平成20年に比べると、60歳以上の階層で大きく増加した一方、「30～34歳」と45歳から59歳までの各階層では減少している。

「現住居の敷地以外の土地」の土地所有率について、家計を主に支える者の年齢別にみると、64歳までは家計を主に支える者の年齢が高くなるにつれて高くなっている。また、平成20年と比べると、40歳から54歳までと「75歳以上」の各階層で土地所有率が低下している。〈付表4-7〉

図4-13 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地以外の土地」の所有世帯数（平成5～25年）

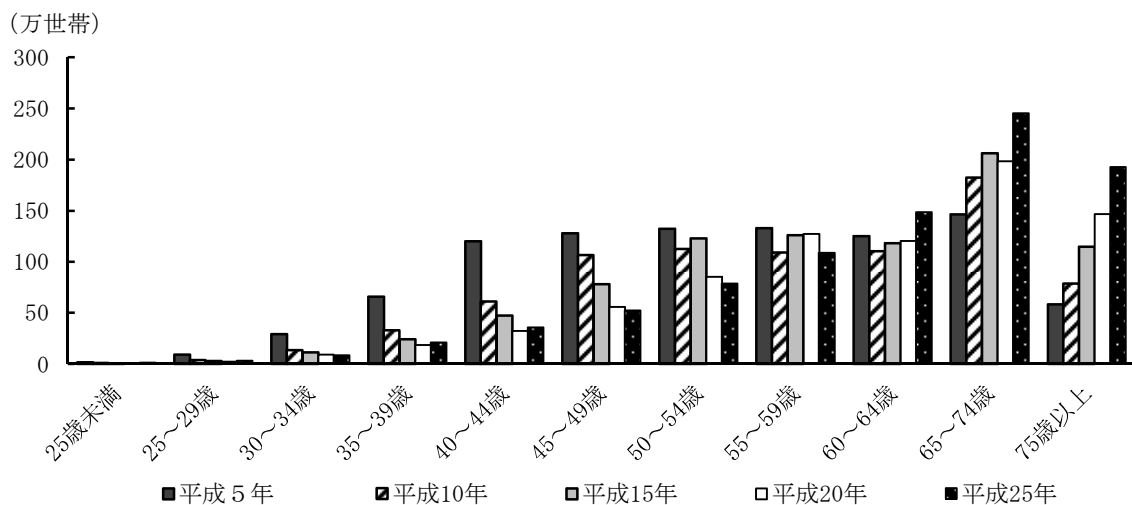
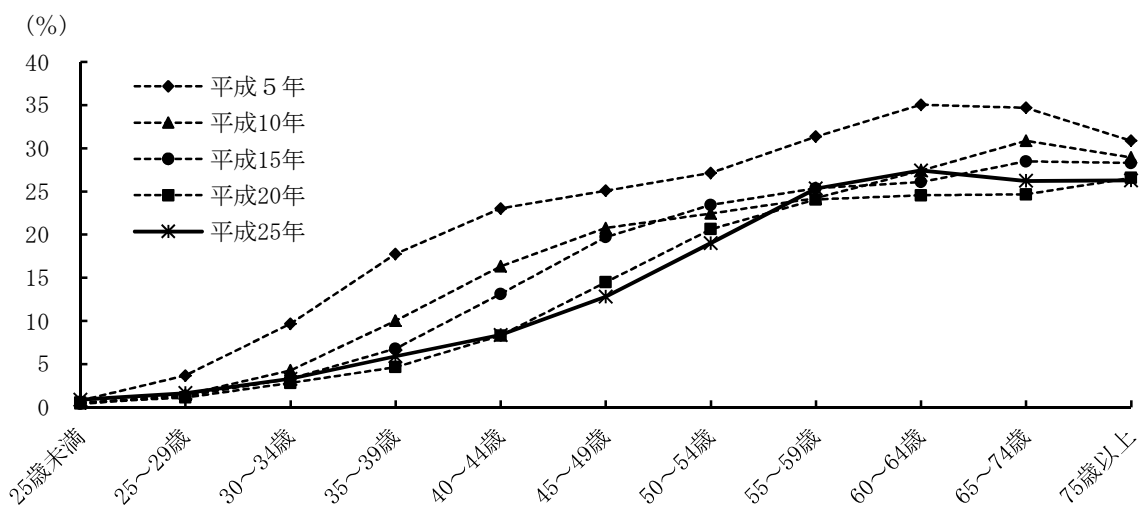


図4-14 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地以外の土地」の所有率（平成5～25年）



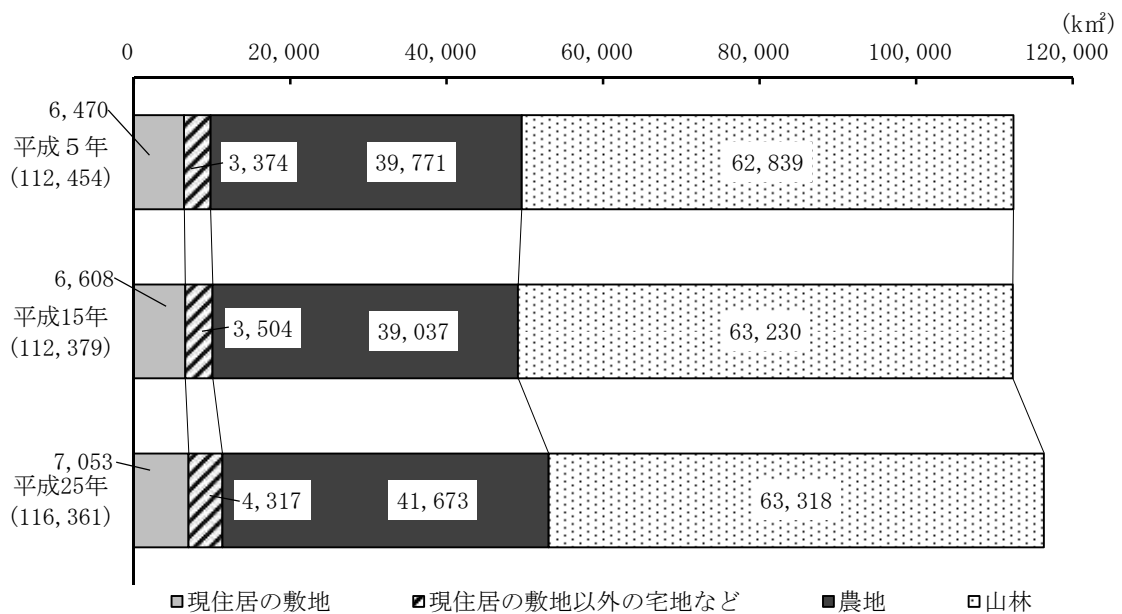
(2) 世帯所有の土地の面積

世帯所有土地面積は11万6千km²、このうち「農地」及び「山林」が9割を占める

世帯が所有している土地の面積は11万6361km²でとなっている。

これを土地の種類別にみると、「現住居の敷地」が7,053km²（土地面積全体の6.1%）、「現住居の敷地以外の宅地など」が4,317km²（同3.7%）、「山林」が6万3318km²（同54.4%）、「農地」が4万1673km²（同35.8%）となっており、「宅地など」の土地（「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」の合計）の面積は1割にすぎず、9割は「農地」及び「山林」となっている³。〈付表4-8〉

図4-15 土地の種類別土地所有面積（平成5～25年）



注) ()内の数字は所有している土地の面積 (単位: km²)

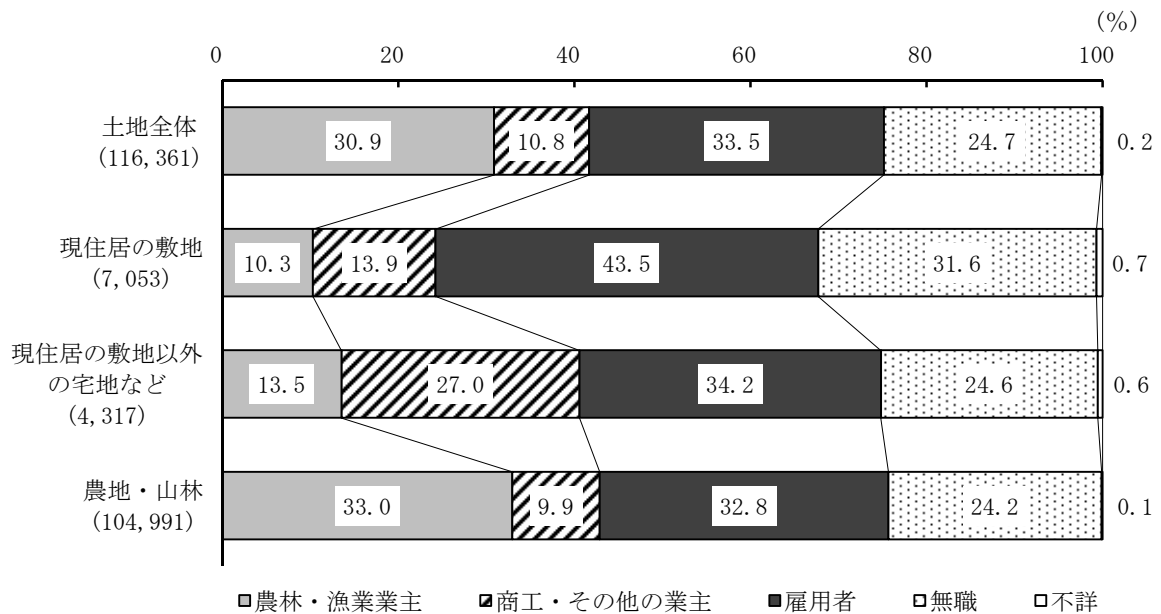
³ 過去調査との比較の際の留意事項については、脚注1及び2を参照。これに加えて、「現住居の敷地以外の土地」の面積については、世帯による未記入が多くなっている可能性がある。

世帯が所有する土地の面積は、「雇用者」の割合が高い

世帯が所有している土地の面積について、家計を主に支える者の従業上の地位別に割合をみると、「土地全体」では「雇用者」が33.5%と最も高く、次いで「農林・漁業業主」が30.9%となっており、両者で全体の6割を占めている。

これを土地の種類別にみると、「農地・山林」以外は、いずれも「雇用者」の割合が最も高く、「商工・その他の業主」では「現住居の敷地以外の宅地など」の割合が、「農林・漁業業主」では「農地・山林」の割合が高くなっている。〈付表4-9〉

図4-16 家計を主に支える者の従業上の地位、土地の種類別土地所有面積割合（平成25年）



注) ()内の数字は所有している土地の面積 (単位: km²)

「現住居の敷地」の所有面積は年収700万円未満と2,000万円以上の世帯で増加

「現住居の敷地」の所有面積を世帯の年間収入別にみると、「500～700万円」の階層が最も大きく、次いで「200～300万円」、「300～400万円」となっている。平成20年に比べると、700万円未満の階層と「2,000万円以上」の階層で所有面積が増加する一方、700万円以上2,000万円未満の階層では減少した。

これを1世帯当たりの「現住居の敷地」の所有面積（非土地所有世帯を含む平均値）で見ると、年間収入が多い階層ほど大きくなっている。平成20年に比べると、「1,500～2,000万円未満」以外の全ての階層で増加した。＜付表4-10＞

図4-17 世帯の年間収入別「現住居の敷地」の土地所有面積（平成5～25年）

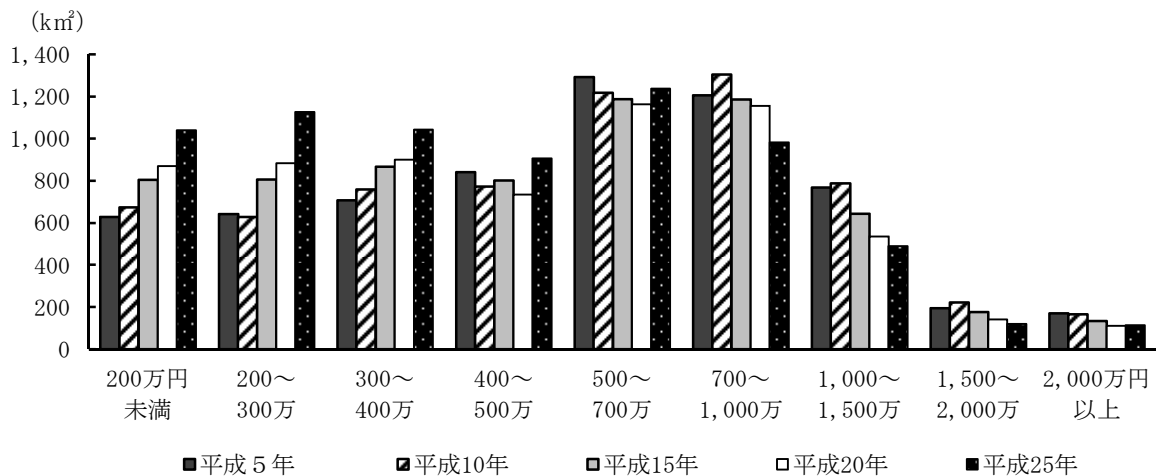
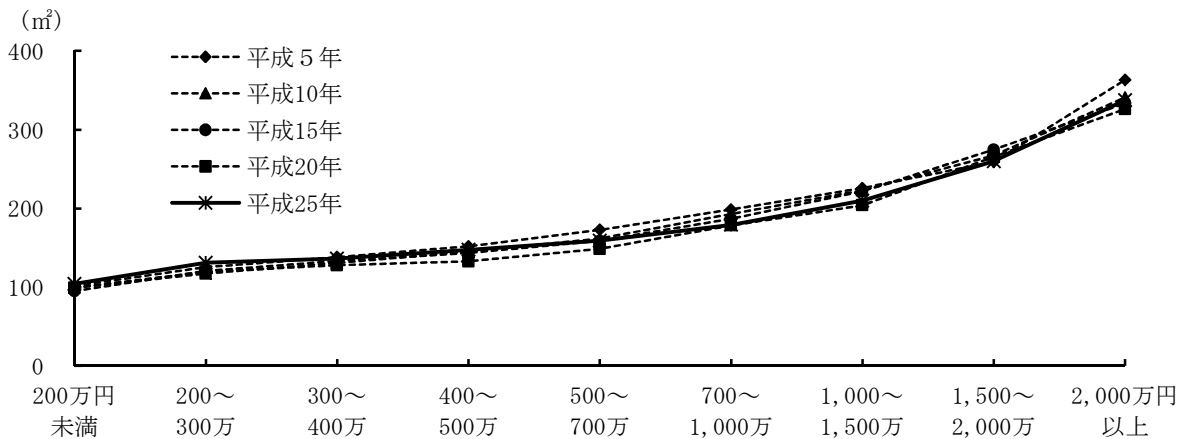


図4-18 世帯の年間収入別「現住居の敷地」の1世帯当たり土地所有面積（平成5～25年）



注) 非土地所有世帯を含む平均値

「現住居の敷地以外の土地」の所有面積は「700～1,000万円未満」以外全ての階層で増加

「現住居の敷地以外の土地」の所有面積を世帯の年間収入別にみると、「200万円未満」の階層が最も大きく、次いで「500～700万円」、「200～300万円」となっている。平成20年に比べると、「700～1,000万円未満」以外の全ての階層で増加した。

これを1世帯当たりの「現住居の敷地以外の土地」の所有面積（非土地所有世帯を含む平均値）でみると、年収が多い階層ほど所有面積が大きくなっている。平成20年に比べると、全ての階層で増加したが、増加幅は「2,000万円以上」の階層で最も大きくなっている。＜付表4-11＞

図4-19 世帯の年間収入別「現住居の敷地以外の土地」の所有面積（平成5～25年）

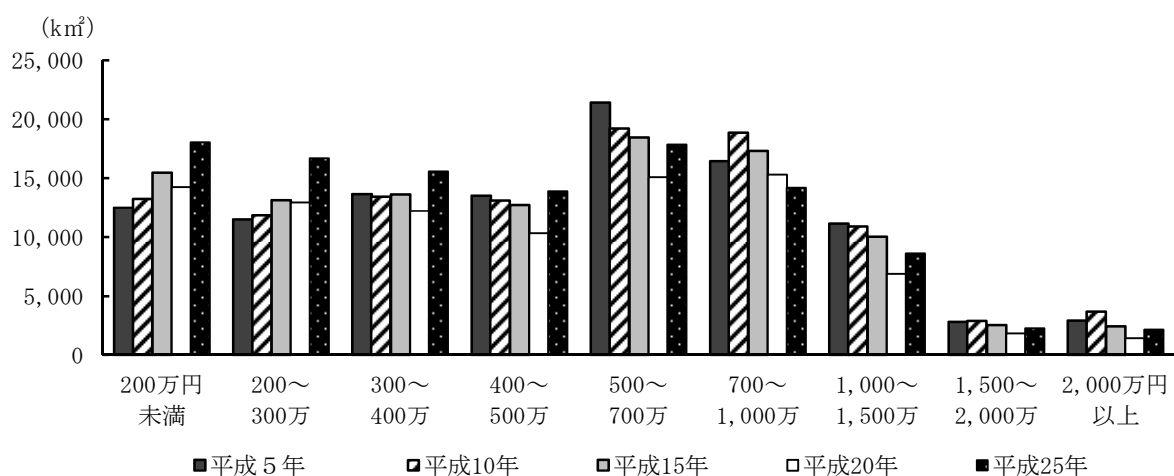
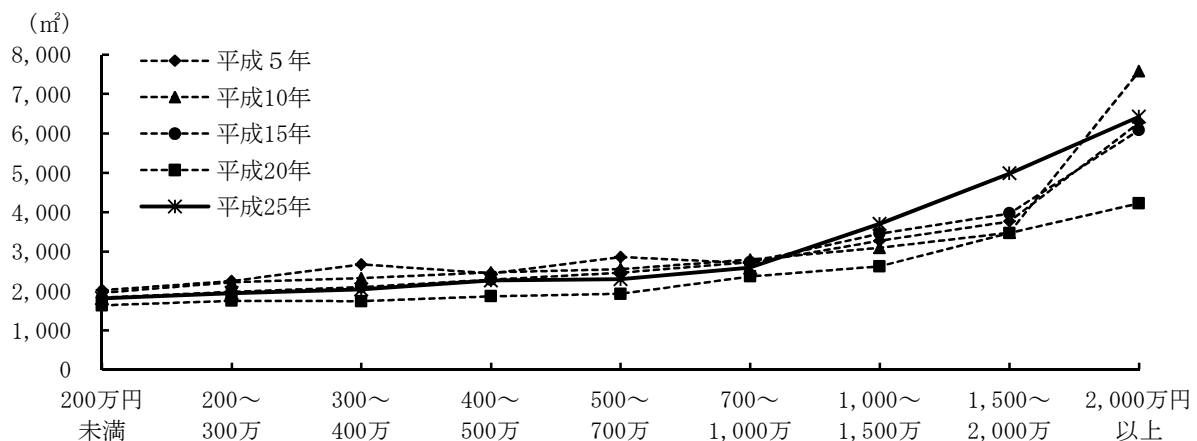


図4-20 世帯の年間収入別「現住居の敷地以外の土地」の1世帯当たり土地所有面積（平成5～25年）



注) 非土地所有世帯を含む平均値

「現住居の敷地」の所有面積は60歳以上の高齢世帯で増加

「現住居の敷地」の所有面積について、家計を主に支える者の年齢別にみると、75歳未満までの各階層までは年齢が高くなるほど大きくなっている。平成20年に比べると、25歳から39歳まで、45歳から59歳までの各階層で減少し、60歳以上の階層で増加している。

これを「現住居の敷地」の1世帯当たり所有面積（非土地所有世帯を含む平均値）で見ると、64歳までは年齢が高くなるほど大きくなっている。平成20年に比べると、40歳から54歳までの階層を除く全ての階層で増加した。＜付表4-12＞

図4-21 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地」の土地所有面積（平成5～25年）

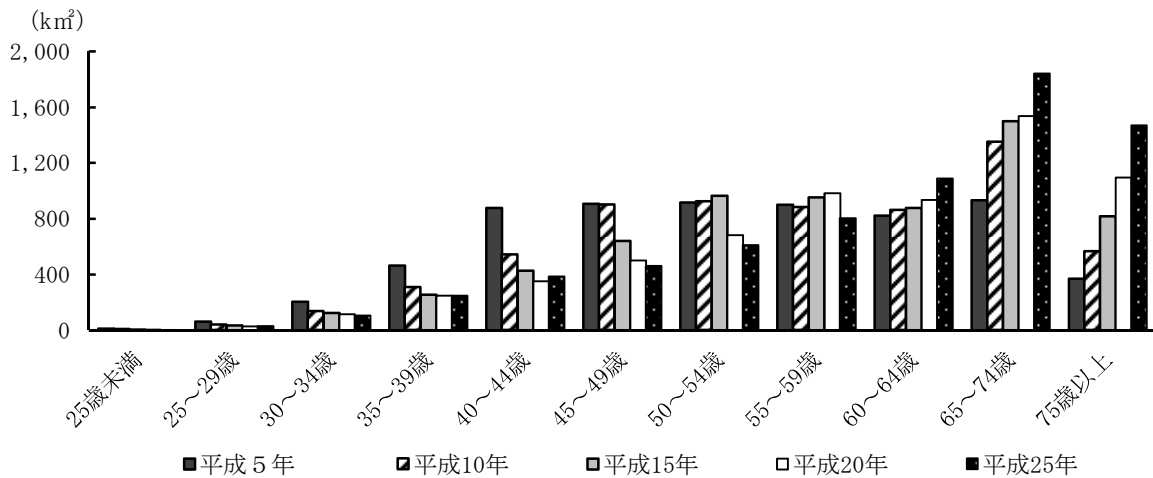
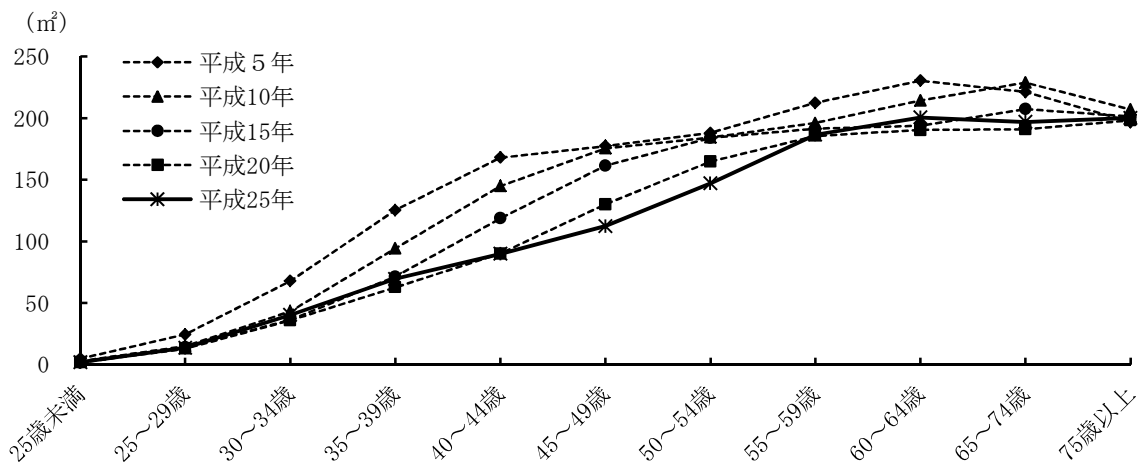


図4-22 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地」の1世帯当たり土地所有面積（平成5～25年）



注) 非土地所有世帯を含む平均値

「現住居の敷地以外の土地」の所有面積でも60歳以上の高齢世帯で増加

「現住居の敷地以外の土地」の所有面積について、家計を主に支える者の年齢別にみると、「65～74歳」の階層が最も大きく、次いで「75歳以上」、「60～64歳」となっており、これらを合わせた60歳以上の階層で6割を占めている。平成20年に比べると、60歳未満の階層では「40～44歳」の階層を除き減少したが、60歳以上の階層での大幅に増加したのが特徴的で、世代間の土地の移転が進んでいることが示唆される。

これを「現住居の敷地以外の土地」の1世帯当たり所有面積（非土地所有世帯を含む平均値）でみると、55歳以上の階層は、55歳未満の階層に比べ大きくなっている。＜付表4-13＞

図4-23 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地以外の土地」の所有面積（平成5～25年）

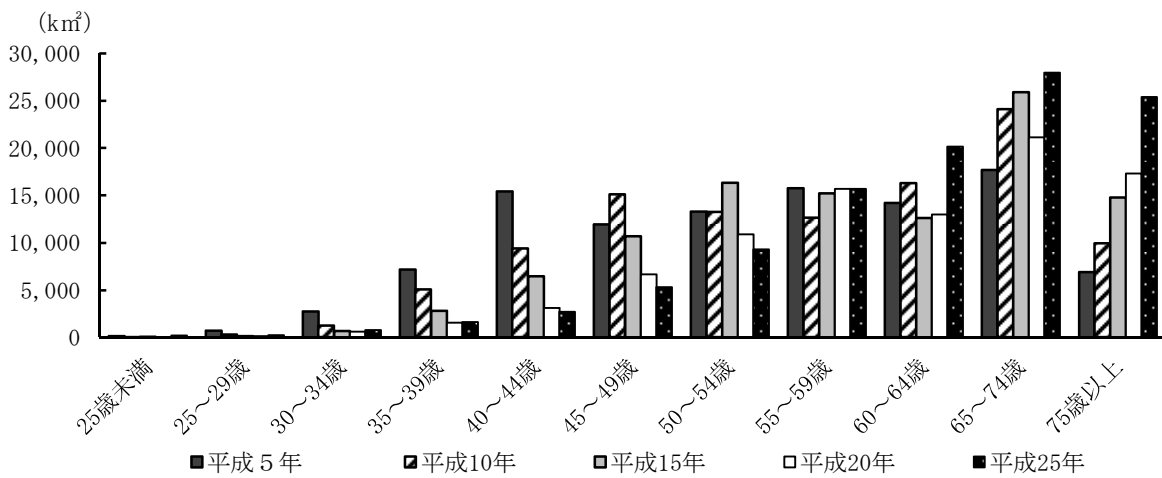
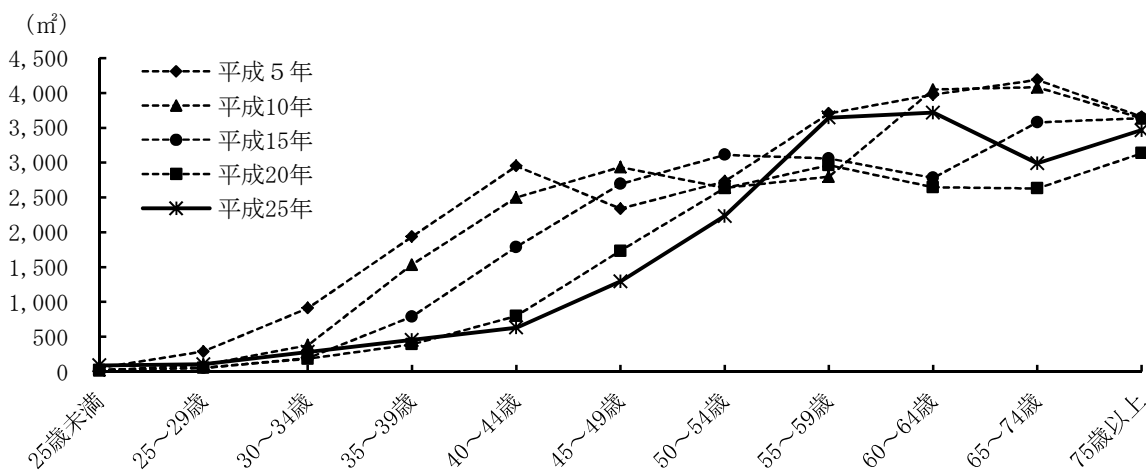


図4-24 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地以外の土地」の1世帯当たり土地所有面積（平成5～25年）



注) 非土地所有世帯を含む平均値

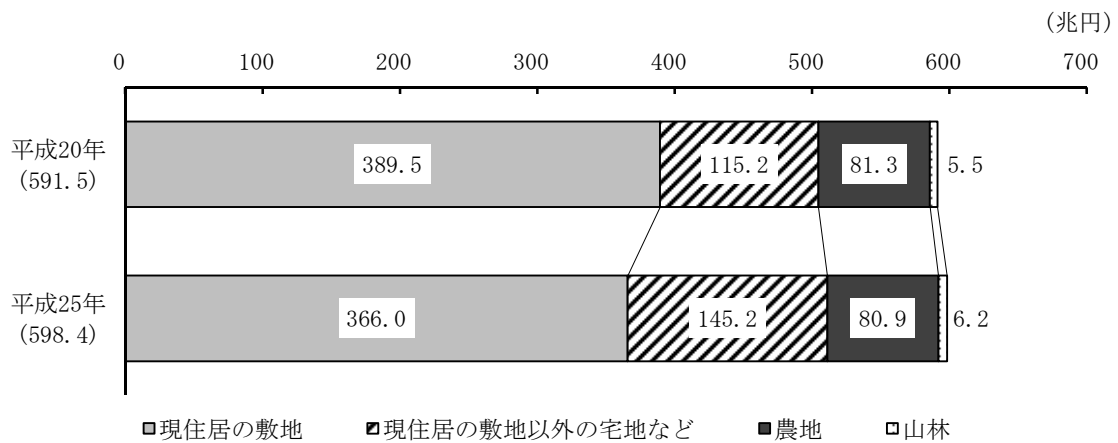
(3) 世帯所有の土地の資産額

世帯所有土地資産額は598兆円で、「宅地など」が85%を占める

平成25年1月1日現在、世帯が所有している土地の資産額は598.4兆円となっており、平成20年に比べ6.9兆円（1.2%）増加した⁴。

これを土地の種類別にみると、「現住居の敷地」が366.0兆円（土地資産額全体の61.2%）、「現住居の敷地以外の宅地など」が145.2兆円（同24.3%）、「農地」が80.9兆円（同13.5%）、「山林」が6.2兆円（同1.0%）となっており、「宅地など」の土地（「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」の合計）の資産額は511.2兆円で土地資産額全体の85.4%となっており、大半を占めている。〈付表4-14〉

図4-25 土地の種類別土地資産額（平成20～25年）



注) ()内の数字は世帯が所有している土地の資産額（単位：兆円）

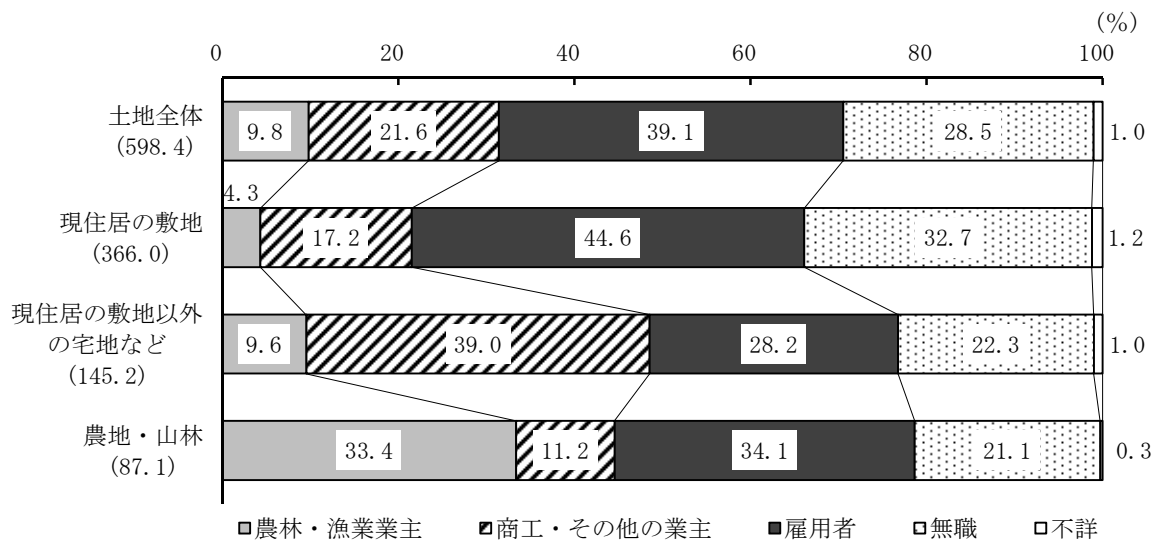
⁴ 平成20年の土地資産額については、脚注3を参照。

世帯が所有する土地の資産額は、「雇用者」の割合が高い

世帯が所有している土地の資産額について、家計を主に支える者の従業上の地位別に割合をみると、「土地全体」では「雇用者」が39.1%と最も大きく、次いで「無職」が28.5%となっており、両者で全体の2/3を占めている。

これを土地の種類別にみると、「雇用者」では「現住居の敷地」の割合が、「商工・その他の業主」では「現住居の敷地以外の宅地など」の割合が、「農林・漁業業主」では「農地・山林」の割合が高くなっている。〈付表4-15〉

図4-26 家計を主に支える者の従業上の地位、土地の種類別土地資産額割合（平成25年）



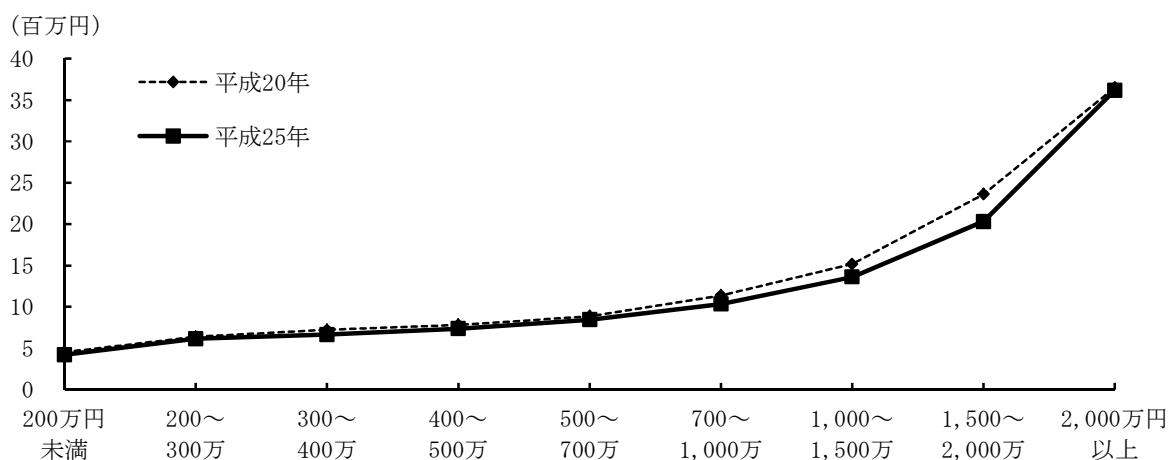
注) ()内の数字は世帯が所有している土地の資産額（単位：兆円）

1世帯当たりの「現住居の敷地」の資産額は、全ての年収階層で減少

1世帯当たりの「現住居の敷地」の資産額（非土地所有世帯を含む平均値）を世帯の年間収入別にみると、年間収入が多くなるほど大きくなっており、平成20年に比べ全ての階層で減少した。

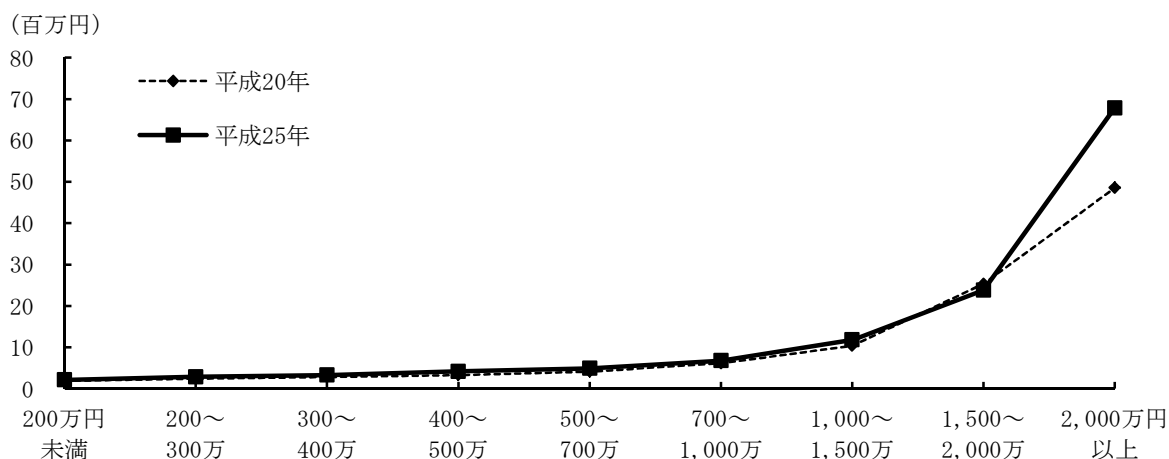
また、1世帯当たりの「現住居の敷地以外の土地」の資産額（非土地所有世帯を含む平均値）を世帯の年間収入別にみると、年間収入が多くなるほど大きくなっている。平成20年に比べると、「1,500～2,000万円」以外の全ての階層で増加しており、増加幅は「2,000万円以上」の階層が最も大きく、年間収入による資産額の差は大きくなった。＜付表4-16＞

図4-27 世帯の年間収入別「現住居の敷地」の1世帯当たり土地資産額（平成20～25年）



注) 非土地所有世帯を含む平均値

図4-28 世帯の年間収入別「現住居の敷地以外の土地」の1世帯当たり土地資産額（平成20～25年）



注) 非土地所有世帯を含む平均値

世帯が所有する土地の資産額は、60歳以上の高齢者で増加

世帯が所有している「現住居の敷地」の資産額について、家計を主に支える者の年齢別にみると、75歳未満のまでの階層は年齢が高くなるほど大きくなっている。平成20年に比べると、「75歳以上」の階層では増加した一方、それ以外の階層では減少した。

また、世帯が所有している「現住居の敷地以外の土地」の資産額についても、「現住居の敷地」と同様に、75歳未満のまでの階層は年齢が高くなるほど大きくなっている。平成20年に比べると、「25歳未満」、「35～39歳」と60歳以上の各階層で増加した。

「現住居の敷地」と「現住居の敷地以外の土地」の資産額とを合わせた土地の資産額全体では、平成20年に比べ60歳以上の階層で増加した。＜付表4-17＞

図4-29 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地」の土地資産額（平成20～25年）

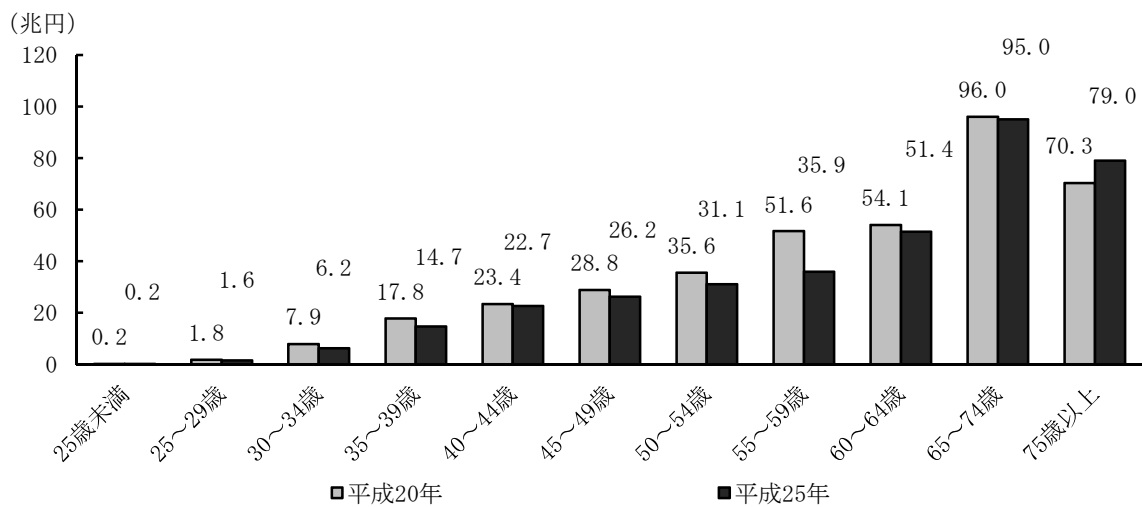
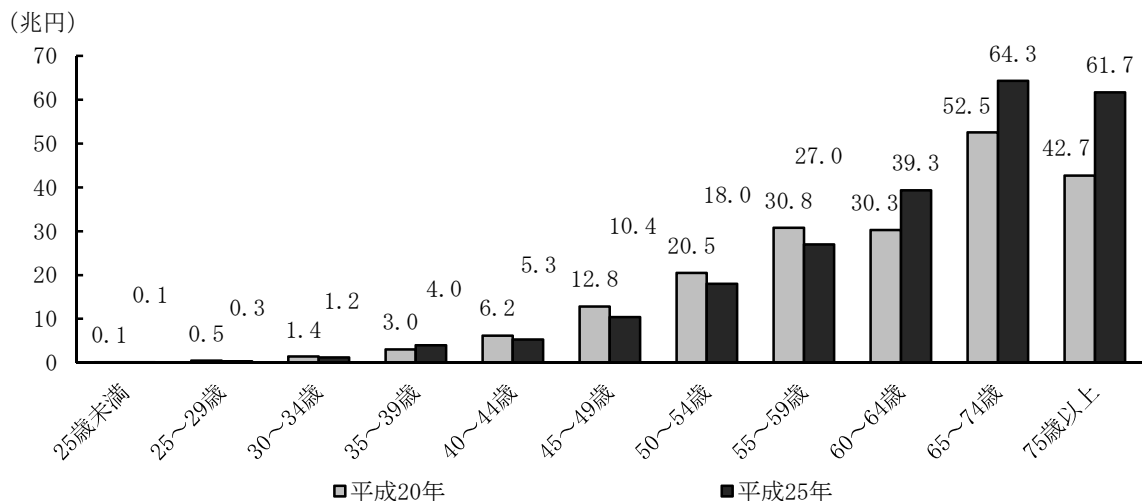


図4-30 家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地以外の土地」の資産額（平成20～25年）



4. 2 世帯が所有している「宅地など」の土地の状況

本節では、世帯が所有している土地のうち、「宅地など」（「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」）について、その所有・利用の状況の特徴及び動向をみることにする。

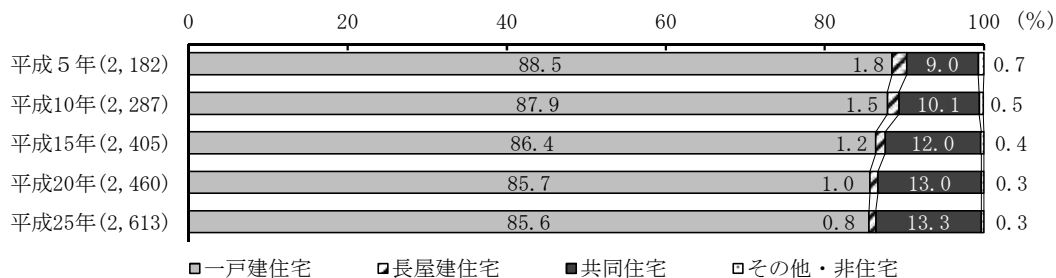
(1) 「宅地など」の土地の利用現況

「現住居の敷地」に占める共同住宅の敷地の割合は一貫して上昇

世帯が所有している「宅地など」（「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」）の土地のうち、「現住居の敷地」の世帯数を利用現況別にみると、「一戸建住宅」の敷地として利用している世帯の割合が85.6%と大部分を占め、「共同住宅」の敷地及び「長屋建住宅」の敷地として利用している世帯の割合は、それぞれ13.3%、0.8%となっている。「共同住宅」の敷地として利用している世帯の割合は、平成5年の調査開始以降、一貫して上昇している。〈付表4-18〉

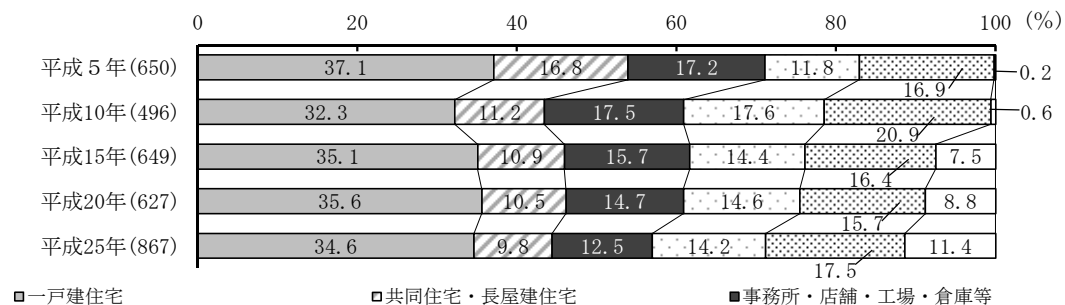
また、世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地（以下「現住居の敷地以外」という）の土地の所有件数を利用現況別にみると、「主に建物の敷地として利用」している土地（「一戸建住宅」、「共同住宅・長屋建住宅」、「事務所・店舗・工場・倉庫等」の合計、以下同じ）の割合が57.0%を占め、「主に建物の敷地以外に利用」している土地や、空き地や原野など「利用していない」土地の割合は、それぞれ14.2%、17.5%となっている。〈付表4-19〉

図4-31 「現住居の敷地」の利用現況別土地所有世帯数割合（平成5～25年）



注) ()内の数字は「現住居の敷地」を所有している世帯数 (単位: 万世帯)

図4-32 現住居の敷地以外の「宅地など」の土地の利用現況別件数割合（平成5～25年）



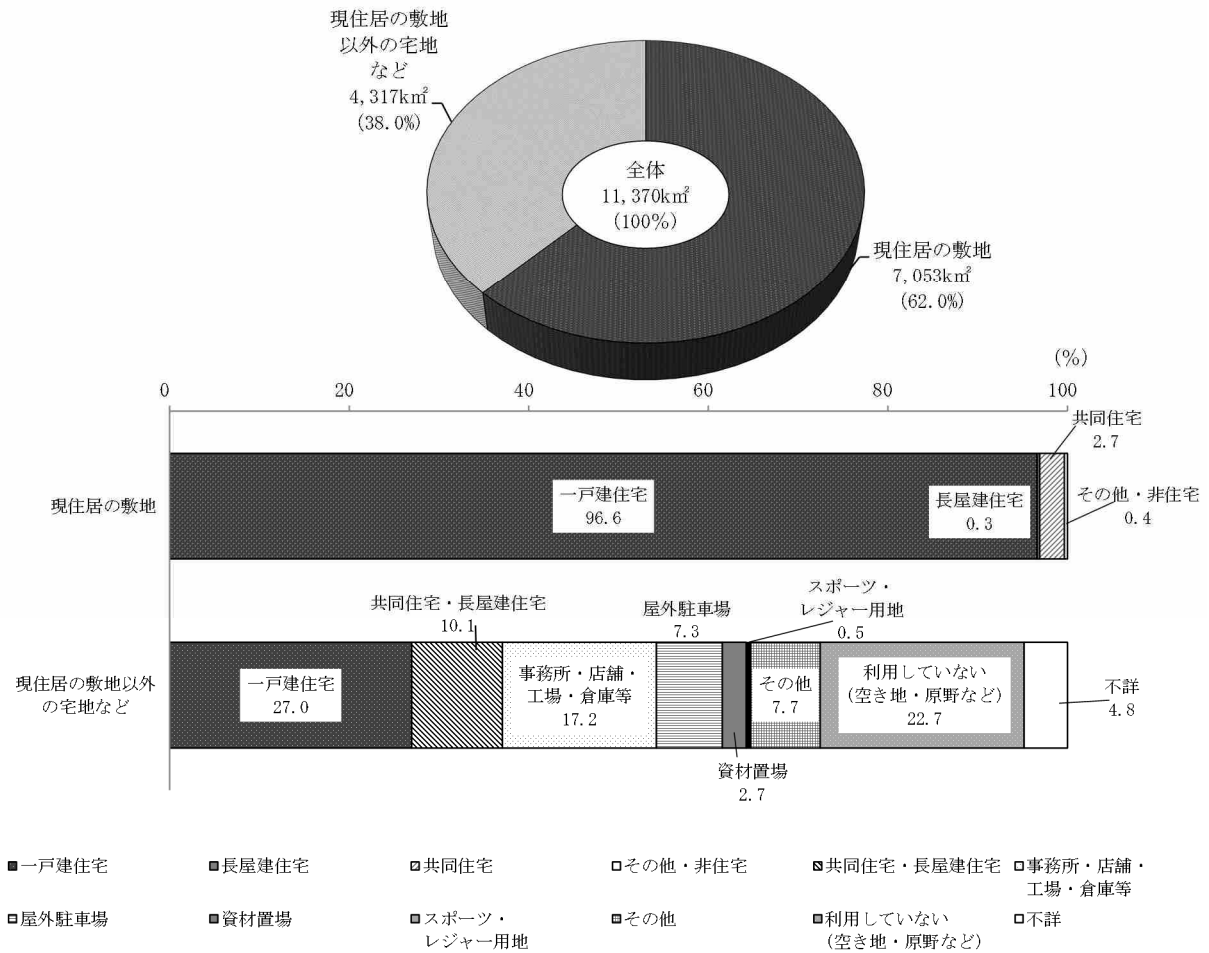
注) ()内の数字は「現住居の敷地以外」を所有している件数 (単位: 万件)

「現住居の敷地以外」における「建物敷地」の土地は、面積で半数以上、資産額で8割を占める

世帯が所有している「宅地など」の土地の面積は1万1370km²で、このうち「現住居の敷地」は7,053km²（「宅地など」の土地面積全体の62.0%）、「現住居の敷地以外」は4,317km²（同38.0%）となっている。

これを利用現況別にみると、「現住居の敷地」では「一戸建住宅」の敷地が96.6%とほとんどを占め、「現住居の敷地以外」では、「主に建物敷地として利用」している土地が全体の半数以上（54.2%）を占めているが、「主に建物敷地以外に利用」している土地や、空き地や原野など「利用していない」土地も合わせて4割（41.0%）を占めている。＜付表4-20＞

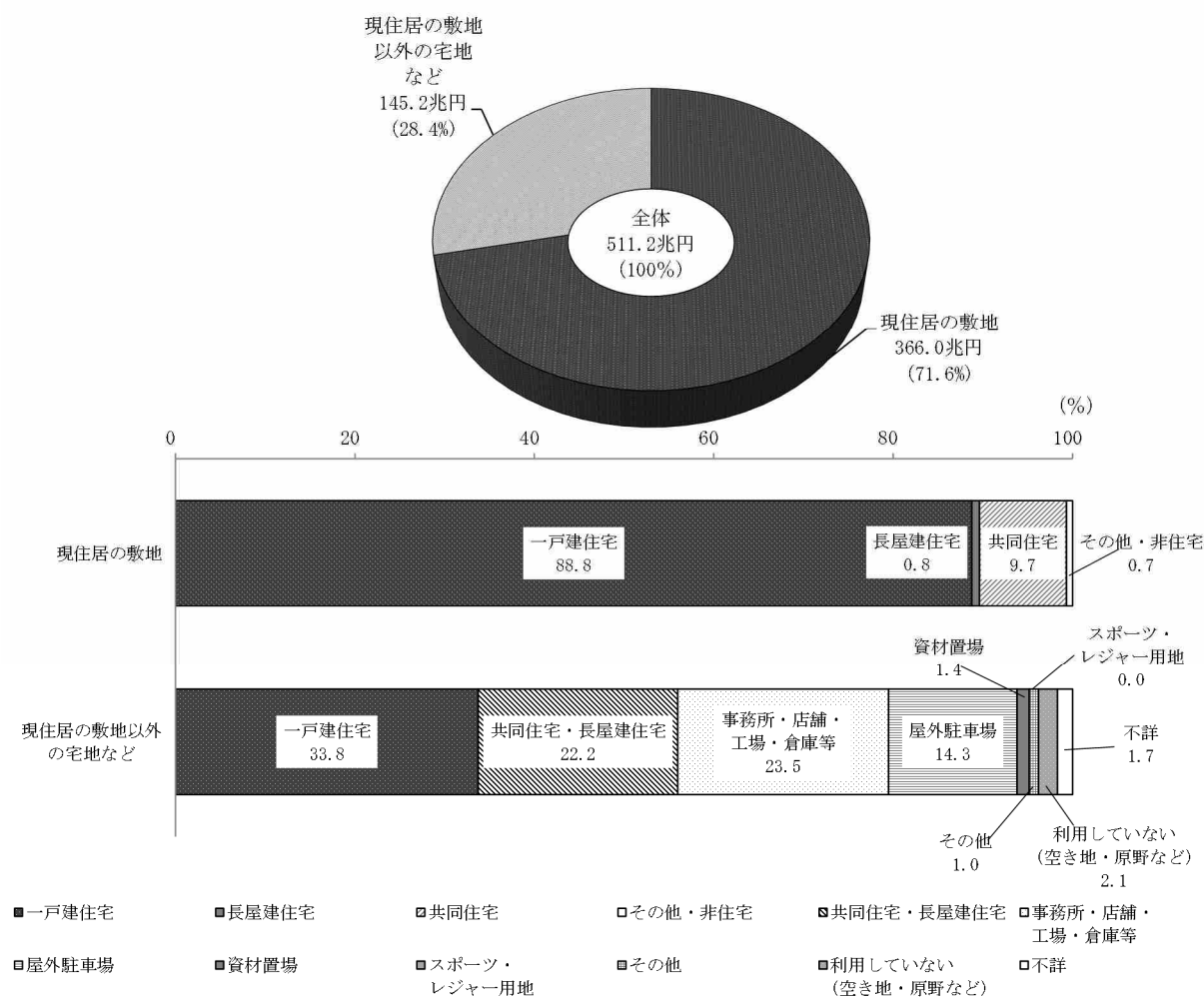
図4-33 「宅地など」の土地の利用現況別土地所有面積（平成25年）



また、「宅地など」の土地の資産額は511.2兆円で、このうち「現住居の敷地」は366.0兆円（「宅地など」の土地の資産額全体の71.6%）、「現住居の敷地以外」は145.2兆円（同28.4%）となっている。

これを利用現況別にみると、「現住居の敷地」の中では「一戸建住宅」の敷地が88.8%とほとんどを占め、「現住居の敷地以外」では、「主に建物敷地として利用している土地」が全体の8割（79.5%）を占めている。＜付表4-21＞

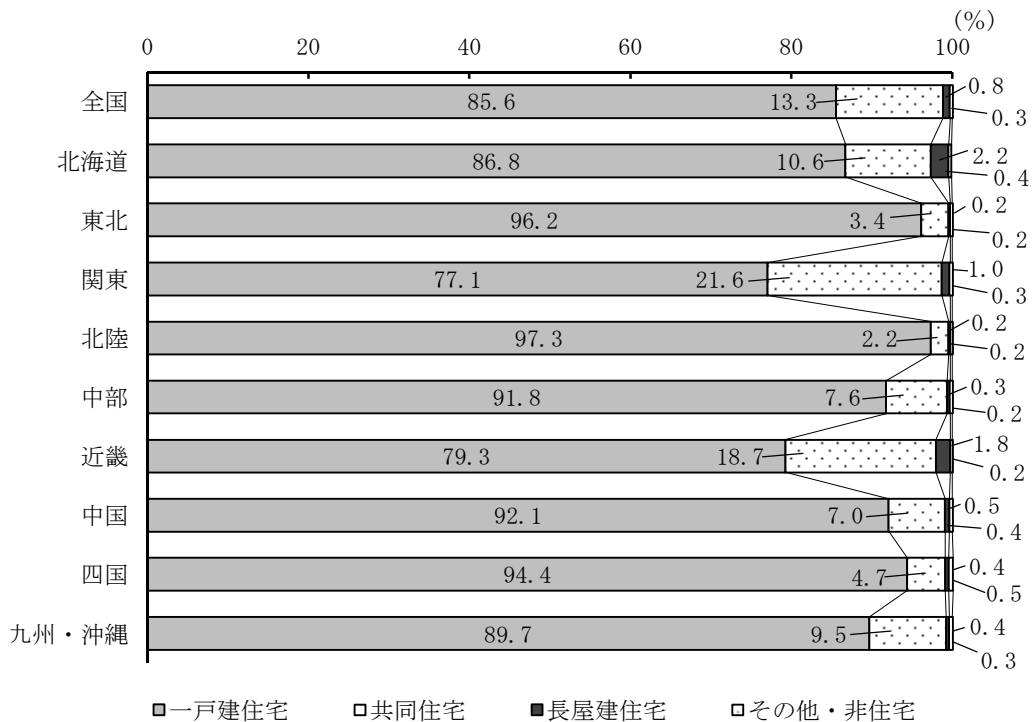
図4-34 「宅地など」の土地の利用現況別土地資産額（平成25年）



「現住居の敷地」の利用現況は、「一戸建住宅」の世帯割合は北陸、「共同住宅」は関東で高い

「現住居の敷地」の利用現況を世帯の所在地（地域区分）別にみると、「一戸建住宅」の敷地として利用している世帯の割合は、北陸が97.3%と最も高く、次いで東北が96.2%となっている。また、「共同住宅」の敷地として利用している世帯の割合は、関東が21.6%と最も高く、次いで近畿が18.7%となっている。＜付表4-22＞

図4-35 世帯所在地（地域区分）、「現住居の敷地」の利用現況別土地所有世帯数割合（平成25年）



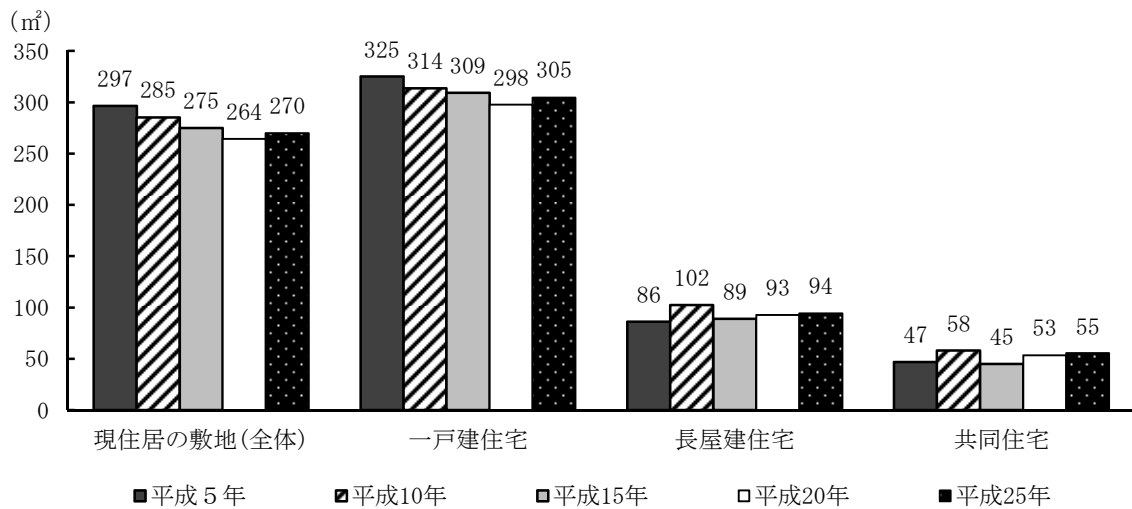
(2) 「宅地など」の土地の所有規模

「現住居の敷地」の1世帯当たり平均土地所有面積は、調査開始以来初の増加

「現住居の敷地」の1世帯当たりの平均土地所有面積は270㎡（「現住居の敷地」を所有している世帯数は2,613万世帯、面積は7,053km²）となっており、平成20年に比べ6㎡増加した。調査開始以降平成20年まで減少していたが、下げ止まりの傾向がみられる。

また、これを利用現況別にみると、「一戸建住宅」の敷地が305㎡、「長屋建住宅」が94㎡、「共同住宅」が55㎡となっており、いずれも平成20年に比べ増加した。〈付表4-23〉

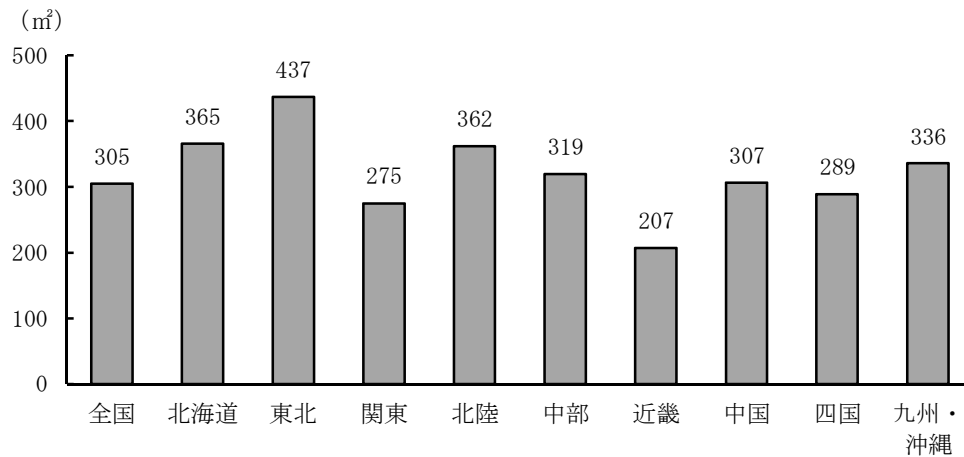
図4-36 「現住居の敷地」の利用現況別1世帯当たり平均土地所有面積（平成5～25年）



「一戸建住宅」の敷地の平均土地所有面積は北海道・東北・北陸で大きく、近畿で小さい

「現住居の敷地」のうち、一戸建住宅の敷地について、1世帯当たりの平均土地所有面積を世帯の所在地（地域区分）別にみると、東北が437㎡と最も大きく、次いで北海道（365㎡）、北陸（362㎡）となっている。一方、近畿は207㎡と最も小さく、東北の半分以下であった。〈付表4-24〉

図4-37 世帯所在地（地域区分）別一戸建住宅の敷地の1世帯当たり平均土地所有面積（平成25年）



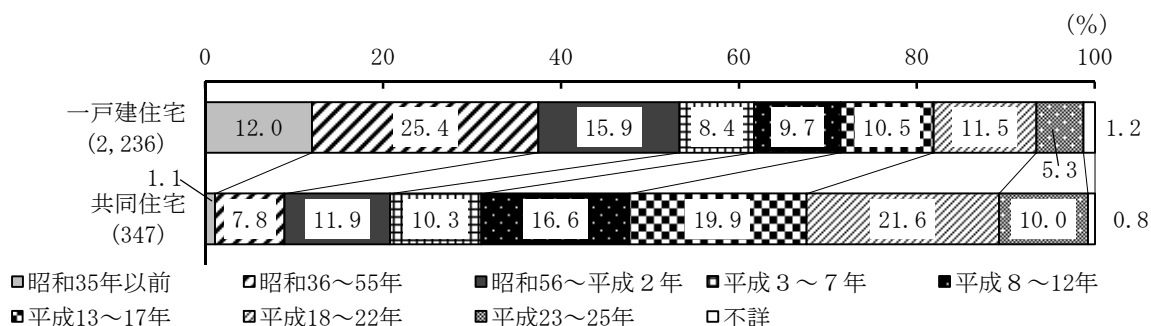
(3) 「宅地など」の土地の取得時期

「現住居の敷地」として利用している「共同住宅」は、8割近くは平成3年以降に取得

「現住居の敷地」の取得時期を利用現況別に所有世帯数の割合をみると、「一戸建住宅」では平成2年以前に取得したものが世帯全体の53.4%と半数を占めている。一方、「共同住宅」では平成3年以降に取得したものの割合が78.5%と全体の8割近くを占め、「一戸建住宅」とは大きく異なる結果となっている。中でも平成13年以降に取得したものの割合が51.6%と半数以上と近年取得したものが多い。〈付表4-25〉

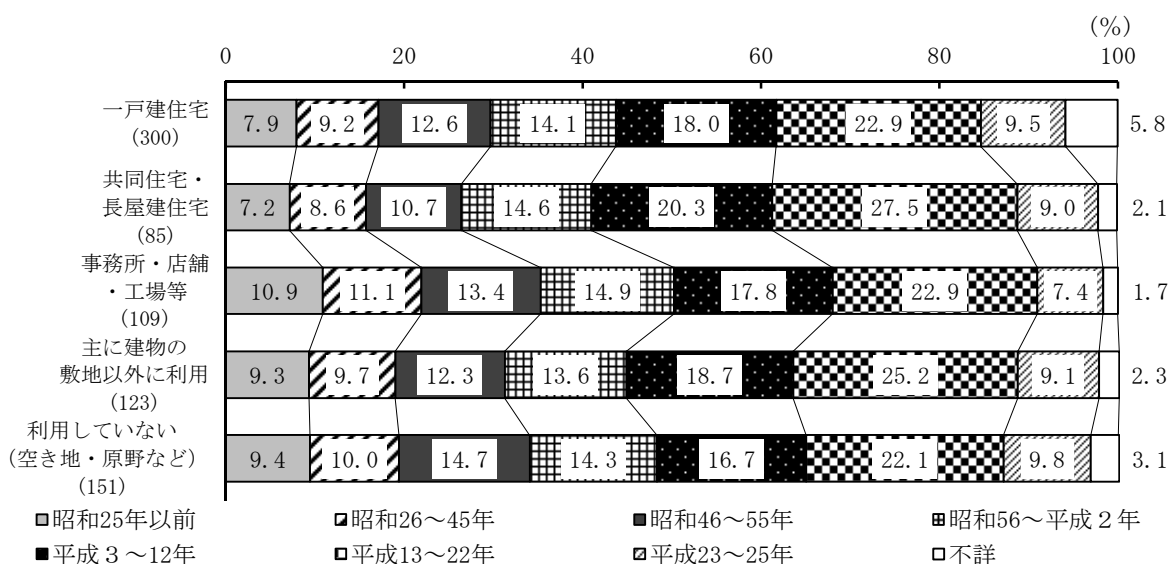
また、「現住居の敷地以外」の取得時期を利用現況別に所有世帯数の割合をみると、各用途とも平成2年までに取得したものの割合が概ね40～50%程度となっており、大きな差はみられない。〈付表4-26〉

図4-38 取得時期、利用現況別「現住居の敷地」の土地所有世帯数割合（平成25年）



注) ()内の数字は「現住居の敷地」を所有している世帯数 (単位: 万世帯)

図4-39 取得時期、利用現況別現住居の敷地以外の「宅地など」の土地の所有件数割合（平成25年）



注) ()内の数字は「現住居の敷地以外」を所有している件数 (単位: 万件)

「現住居の敷地」は30代から40代の時に取得している世帯が多い

「現住居の敷地」の取得時期について、家計を主に支える者の年齢別に所有世帯数をみると、「60～74歳」の階層で「昭和46～55年」、「昭和56～平成2年」での取得が、また「40～49歳」の世代では「平成13～17年」、「平成18～22年」での取得が多いなど、概ね30代～40代の時に「現住居の敷地」を取得していることがうかがえる。〈付表4-27〉

一方、「現住居の敷地以外」の取得時期について、家計を主に支える者の年齢別に所有件数を見ると、75歳未満の階層は取得時期が新しいほど多いが、「75歳以上」の階層では取得時期が新しいほど概ね少なくなっている。〈付表4-28〉

図4-40 取得時期、家計を主に支える者の年齢別「現住居の敷地」の土地所有世帯数（平成25年）

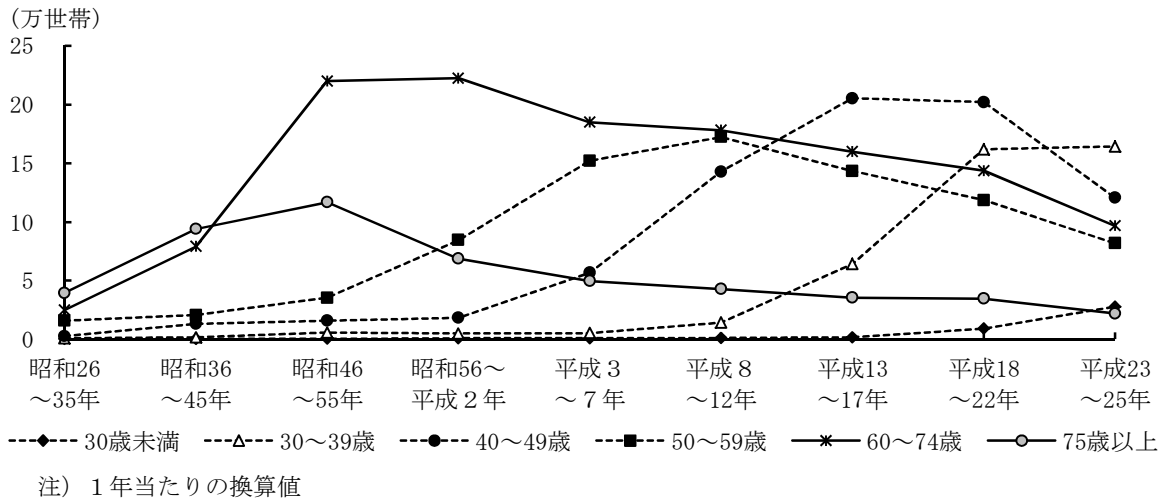
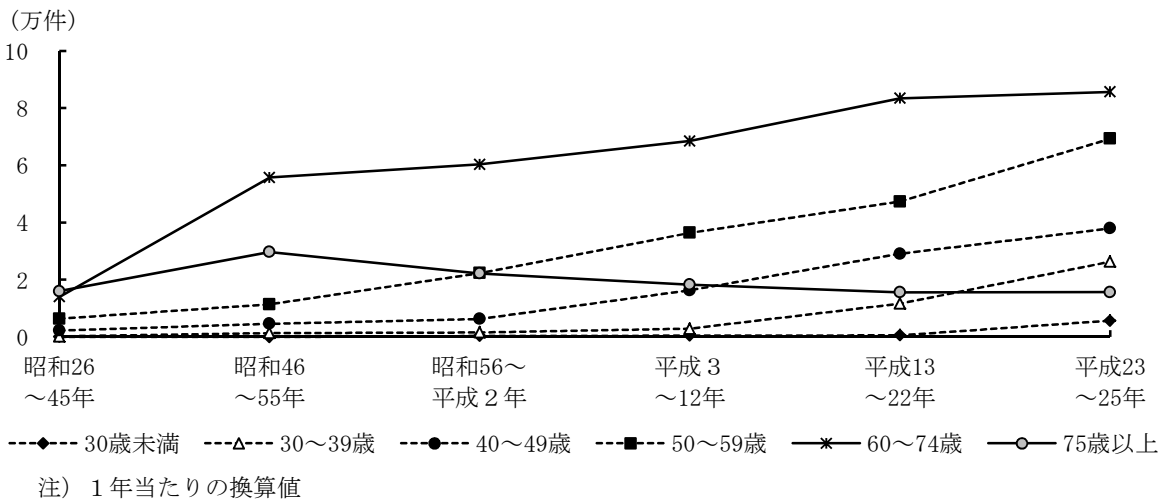


図4-41 取得時期、家計を主に支える者の年齢別現住居の敷地以外の「宅地など」の土地の所有件数（平成25年）



(4) 「宅地など」の土地の取得方法

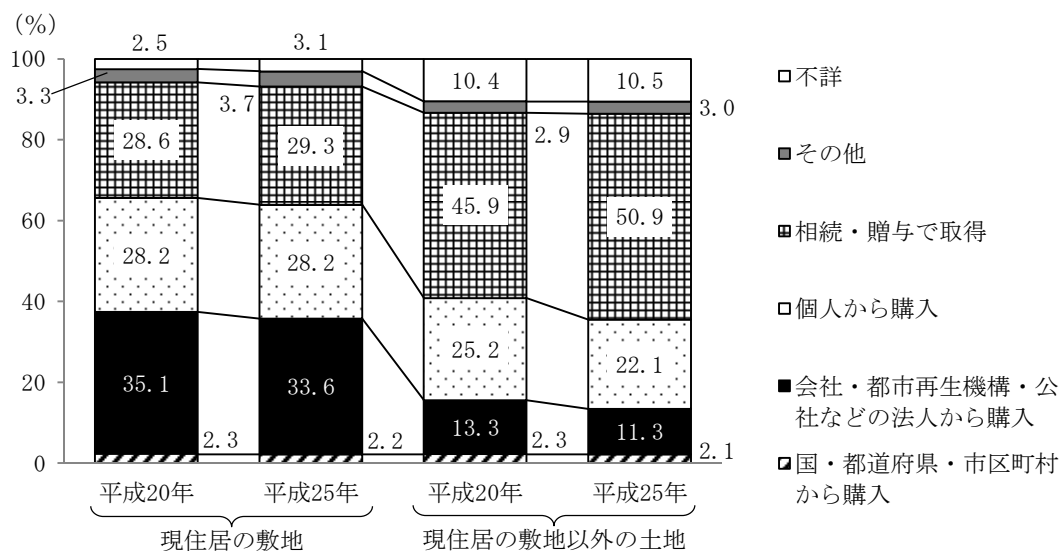
「現住居の敷地以外」の所有世帯数では、「相続・贈与で取得」した割合が過半を占める

「現住居の敷地」の所有世帯数を取得方法別⁵に割合をみると、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」したものが33.6%と最も高く、次いで「相続・贈与で取得」したものが29.3%、「個人から購入」したものは28.2%となっている。

また、「現住居の敷地以外」の所有件数を取得方法別⁵に割合をみると、「相続・贈与で取得」したものが50.9%と過半を占め最も高く、次いで「個人から購入」したものが22.1%となっている。

平成20年に比べると、「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外」のいずれも「相続・贈与で取得」の割合が上昇した。＜付表4-29＞

図4-42 「現住居の敷地」と「現住居の敷地以外」の取得方法別土地所有世帯数・所有件数割合（平成20～25年）



⁵ 敷地の取得方法に関し、「現住居の敷地」では、「国・都道府県・市区町村」、「都市再生機構・公社など」、「会社などの法人」、「個人」、「相続・贈与」、「その他」の6区分で調査しているのに対し、「現住居の敷地以外」では「国・都道府県・市区町村」、「会社・都市再生機構などの法人」、「個人」、「相続・贈与」、「その他」の5区分での調査と異なっていることから、両者の比較には注意が必要である。

「現住居の敷地」の所有世帯数では、「法人からの購入」は取得時期が新しいほど高い割合

「現住居の敷地」の所有世帯数を取得方法別に割合をみると、「会社などの法人から購入」したものが31.2%と最も高く、次いで「相続・贈与で取得」したものが29.3%、「個人から購入」したものが28.2%となっている。これを取得時期別にみると、「相続・贈与で取得」したものは、「昭和35年以前」の古い時期が最も高く、「会社などの法人から購入」したものは平成17年までは取得時期が新しいほど高くなっている。〈付表4-30〉

「現住居の敷地以外」の所有件数を取得方法別に割合をみると、「相続・贈与で取得」したものが50.9%と最も高く、次いで「個人から購入」したものが22.1%、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」したものが11.3%となっている。これを取得時期別にみると、「相続・贈与で取得」したものは、「昭和25年以前」の古い時期が最も高く、昭和46年以降は取得時期が新しいほど高くなっており、「平成23～25年」では61.4%と6割を超えている。〈付表4-31〉

図4-43 取得時期、取得方法別「現住居の敷地」の土地所有世帯数割合（平成25年）

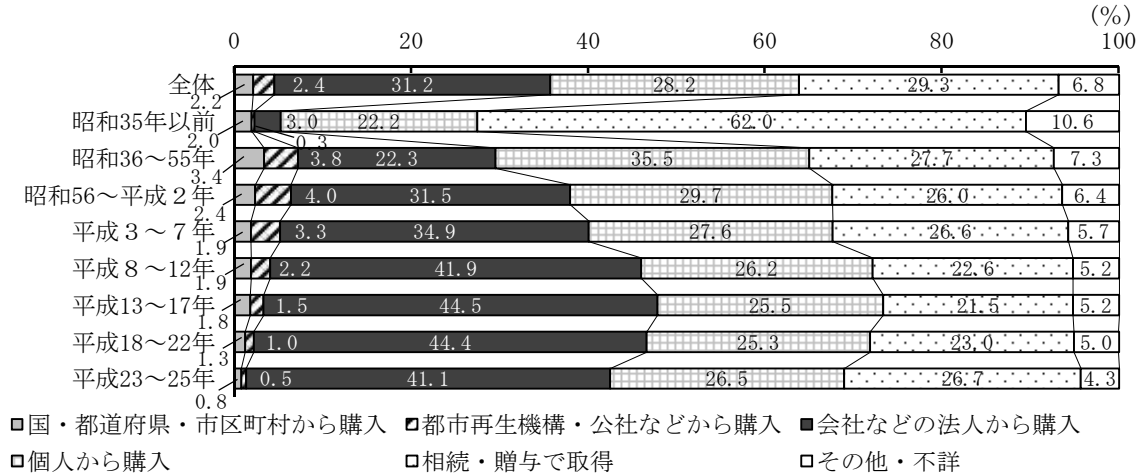
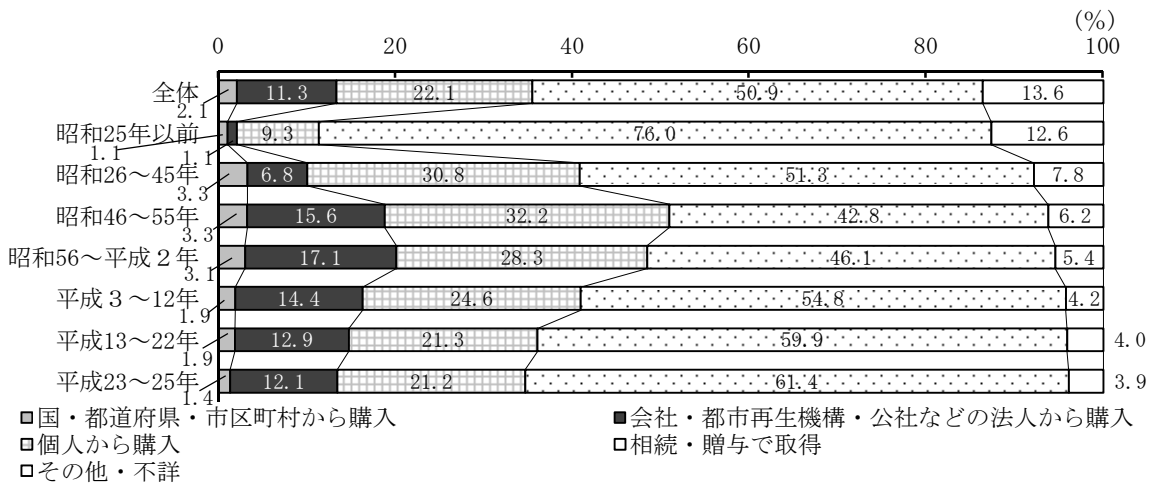


図4-44 取得時期、取得方法別現住居の敷地以外の「宅地など」の土地の所有件数割合（平成25年）



「現住居の敷地」「現住居の敷地以外」の所有面積は、相続・贈与での取得が最も高い割合

「現住居の敷地」の所有面積を取得方法別に割合をみると、「相続・贈与で取得」したものが48.9%と最も高く、次いで「個人からの購入」したものが24.1%、「会社などの法人から購入」したものが17.1%となっている。これを取得時期別にみると、「会社などの法人から購入」したものは、平成22年以前は取得時期が新しいほど高くなっている。「相続・贈与で取得」したものは、「昭和35年以前」の古い時期が最も高くなっており、「平成23～25年」でも半数を超えている。＜付表4-32＞

「現住居の敷地以外」の所有面積を取得方法別に割合をみると、「相続・贈与で取得」したものが69.9%と最も高く、次いで「個人から購入」したものが18.4%、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」したものが5.6%となっている。これを取得時期別にみると、「相続・贈与で取得」したものは、「昭和25年以前」の古い時期が最も高く、昭和46年以降は取得時期が新しいほど高くなっており、「平成23～25年」では75.3%と4分の3を占めている。＜付表4-33＞

図4-45 取得時期、取得方法別「現住居の敷地」の土地所有面積割合（平成25年）

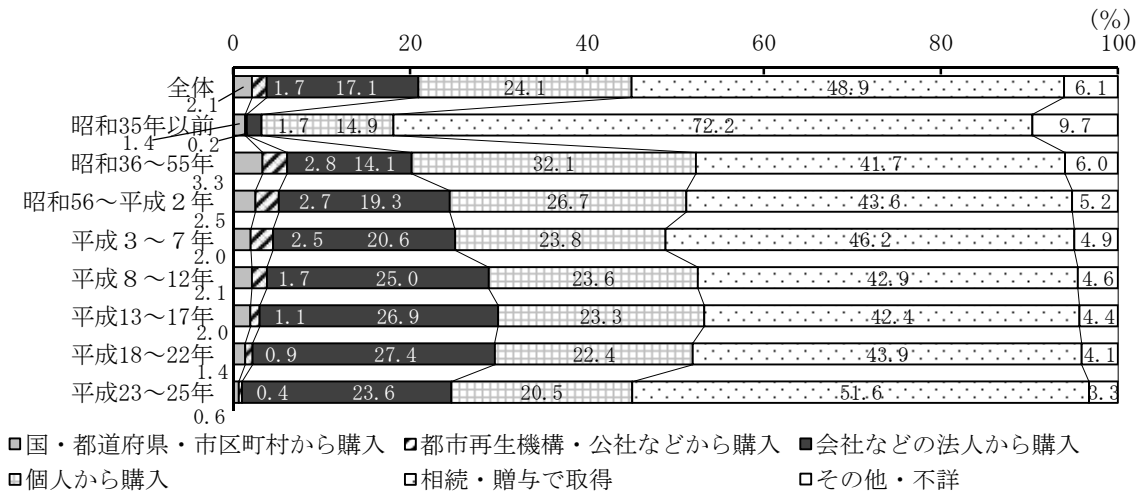
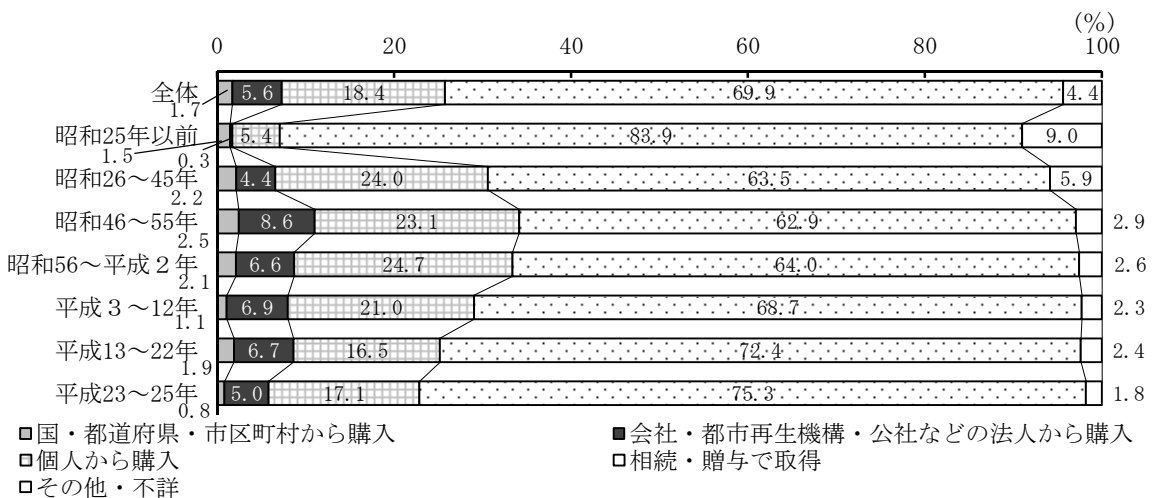


図4-46 取得時期、取得方法別現住居の敷地以外の「宅地など」の土地の所有面積割合（平成25年）



「現住居の敷地」の土地は、年収2,000万円以上世帯では「個人」、「相続・贈与」での取得割合が高い

「現住居の敷地」の取得方法について、世帯の年間収入別に世帯数割合をみると、世帯数が最も多い「会社などの法人から購入」の割合は、年収が増加するにつれて上昇し、年収700万円～1,500万円の階層でピークを示し、さらに年収が増加すると低下する。一方、「会社などの法人から購入」の割合とは逆に「個人から購入」の割合は500万円～1,000万円の階層が、「相続・贈与で取得」の割合は700万円～1,500万円の階層が底になる傾向となっており、特に300万円未満、2,000万円以上の階層では「個人から購入」、「相続・贈与で取得」の割合が、いずれも「会社などの法人から購入」の割合を上回っている。＜付表4-34＞

「現住居の敷地」の取得方法について、世帯の年間収入別に面積割合をみると、いずれの階層においても「相続・贈与で取得」の割合が最も高く、次いで「個人から購入」、「会社などの法人から購入」の順となっている。＜付表4-35＞

図4-47 世帯の年間収入、取得方法別「現住居の敷地」の土地所有世帯数割合（平成25年）

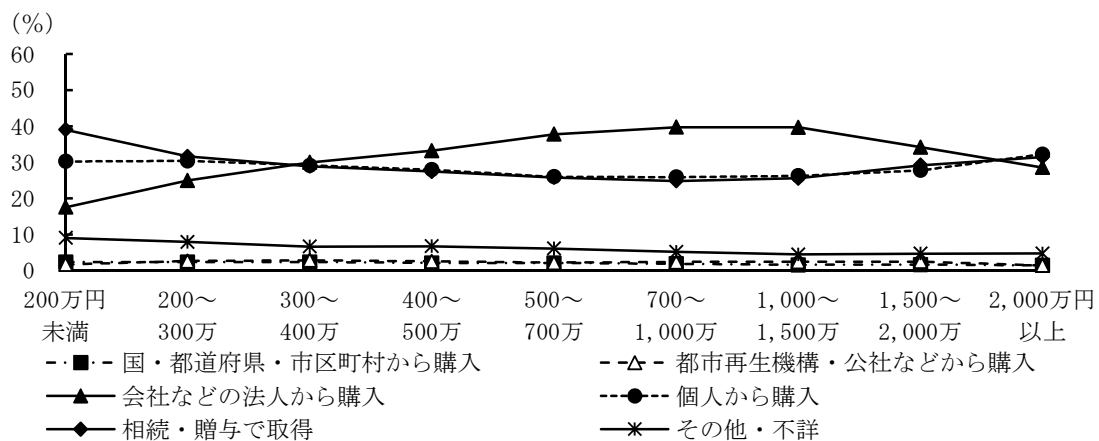
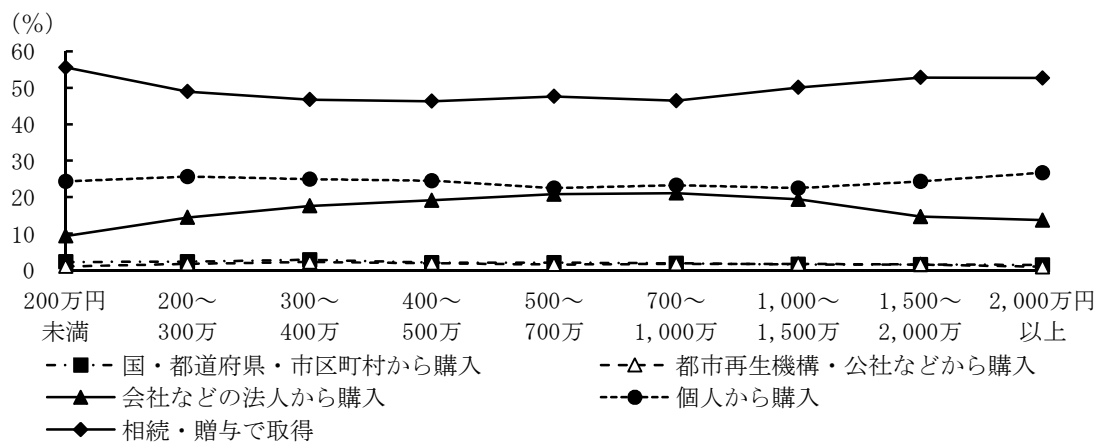


図4-48 世帯の年間収入、取得方法別「現住居の敷地」の土地所有面積割合（平成25年）

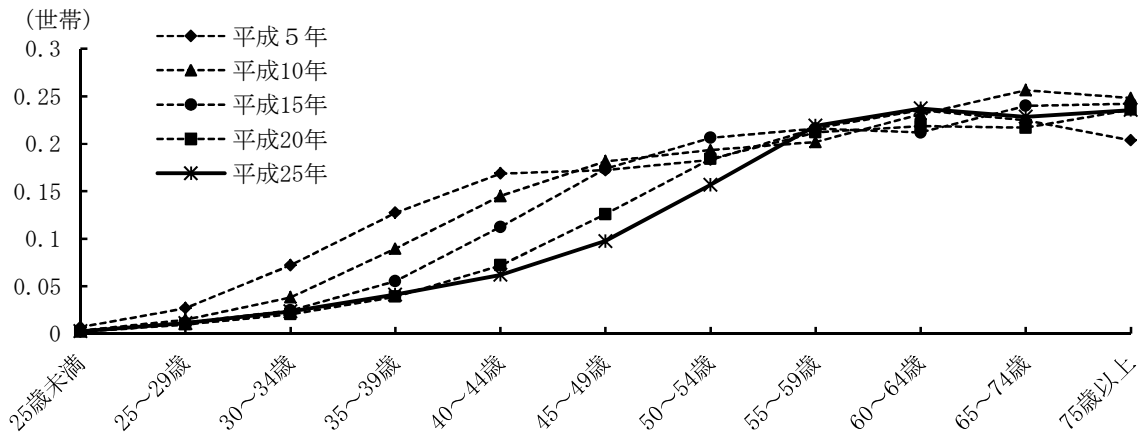


相続・贈与で土地を取得する年齢は上昇している

相続・贈与で取得した「現住居の敷地」の1世帯当たり所有世帯数について、家計を主に支える者の年齢別にみると、75歳未満までの階層では、年齢が高くなるほど多くなっている。平成20年に比べると、30歳から59歳までの中間年齢階層で所有世帯数が減少した。特に45歳から59歳までの階層で大きく減少した一方、60歳以上の階層では大きく増加しており、相続・贈与で取得する年齢が上昇していることが分かる。〈付表4-36〉

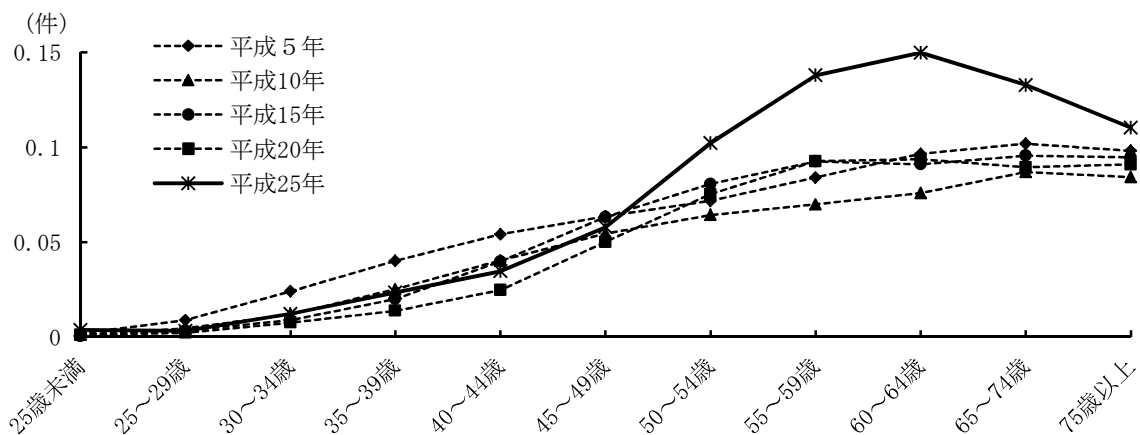
相続・贈与で取得した「現住居の敷地以外」の1世帯当たり所有件数について、家計を主に支える者の年齢別にみると、50歳以上の階層で調査年とともに所有件数が増加する傾向にあり、平成25年では顕著となっている。その中で「60～64歳」にピークを持つ山形となっていることが特徴的である。〈付表4-37〉

図4-49 家計を主に支える者の年齢別「相続・贈与」で取得した「現住居の敷地」の1世帯当たり土地所有世帯数（平成5～25年）



注) 非土地所有世帯を含む平均値

図4-50 家計を主に支える者の年齢別「相続・贈与」で取得した現住居の敷地以外の「宅地など」の土地の1世帯当たり土地所有件数（平成5～25年）



注) 非土地所有世帯を含む平均値

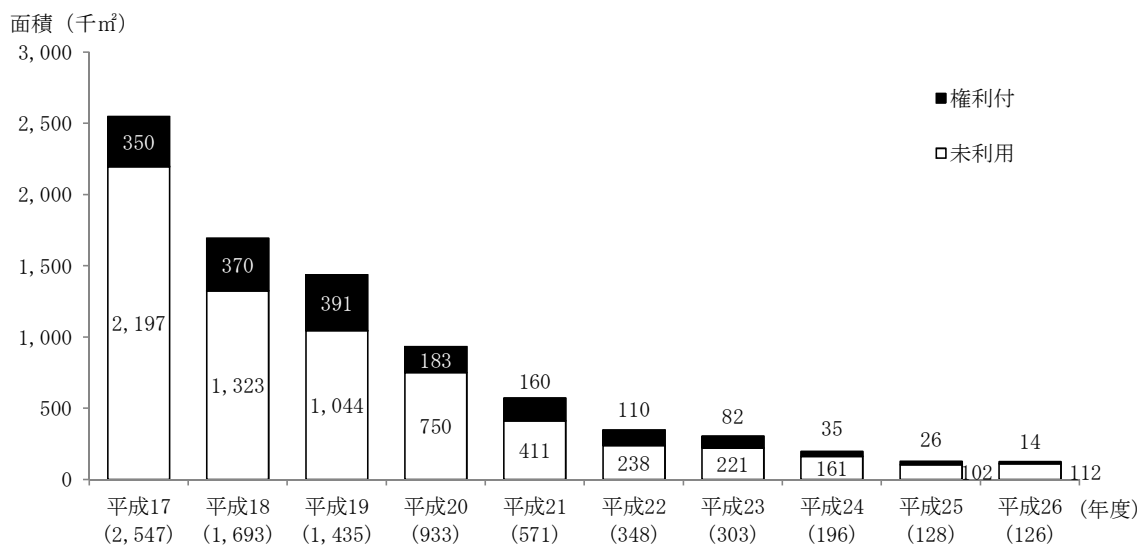
コラム：低・未利用ストックについて（その⑤：相続土地の「物納」の状況）

前ページまでに「相続・贈与」で取得した土地について触れたが、相続時に発生するもう一つの土地の移動に、世帯から国への「物納」が挙げられる。一般に国税は金銭で納付することが原則であるが、相続税については、延納によっても金銭で納付することを困難とする事由がある場合には、納税者の申請により、その納付を困難とする金額を限度として一定の相続財産による物納が認められている。

これらの状況に関し、財務省「国有財産統計」において、「物納不動産（土地）の引受状況の推移」として整理されている。これによれば、物納不動産（土地）の引受は平成17年度の254万7千㎡から年々減少しており、平成26年度では12万6千㎡と20分の1以下となっている。

これを利用形態別にみると「未利用」が大多数を占め、借地契約・借家契約の対象となっている「権利付」のものはごく一部となっている。また、これらの1件当たりの面積をみると「未利用」の1,249㎡に対し、「権利付」では171㎡となっており、1㎡当たりの台帳価格（地価に相当）を計算すると「未利用」の4万7172円/㎡に対し、「権利付」では11万7664円/㎡と、両者の性格は大きく異なることを示唆している。

図 k-1 物納不動産（土地）の引受状況の推移（平成17～26年度）



資料) 財務省「国有財産統計」

注) () 内の数字は面積 (単位: 千㎡)

表 k-1 物納不動産（土地）の引受状況（平成17～26年度の合計）

利用形態	件数 (件)	面積 (千㎡)	台帳価格 (億円)	1件当たり 面積 (㎡)	1㎡当たり 台帳価格 (円/㎡)
総数	15,311	8,280	5,119	541	61,824
未利用	5,253	6,559	3,094	1,249	47,172
権利付	10,058	1,721	2,025	171	117,664

なお、これらの物納不動産に関し、下記にもあるように、「国有財産における未利用地の太宗を占めるものとして、財務省では種々の施策を通じ、有効活用の促進に取り組んでいる。」としている。

(参考) 国有財産統計における未利用国有地等に係る記載 (抜粋)

(前略) 未利用国有地等については、行政目的の遂行のために供することが見込まれるものを除き、速やかに売却する必要がある。特に、その太宗を占める相続税の物納により収納した未利用地については、金銭の代わりに納付されたものであり、可及的速やかに売却して換金する必要がある。このため、財務省では種々の施策を導入し、売却促進に取り組んでいる。

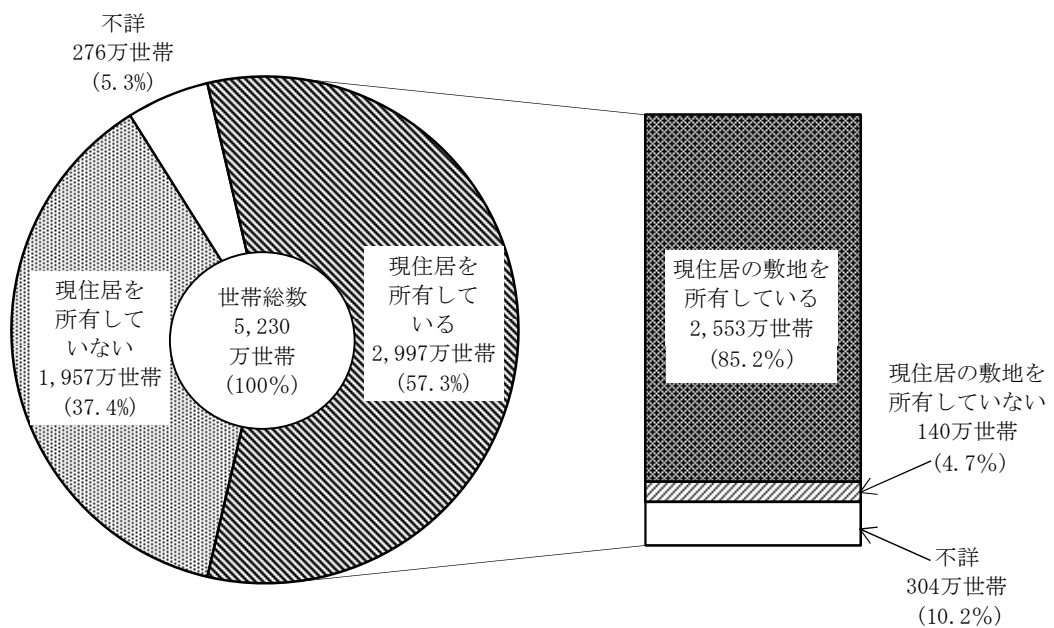
(5) 現住居の所有と「現住居の敷地」の所有との関係

現住居を所有している世帯のうち、その敷地を所有している世帯は85%

世帯総数（5,230万世帯）を現住居の所有の有無別にみると、「現住居を所有している」世帯は2,997万世帯（世帯総数の57.3%）となっている。

これを、現住居の敷地の所有の有無別にみると、「現住居の敷地を所有している」世帯は2,553万世帯と現住居を所有している世帯総数の85.2%（世帯総数の48.8%）を占めている。また、借地の上に現住居を所有しているなど「現住居の敷地を所有していない」世帯は140万世帯（現住居を所有している世帯総数の4.7%）となっている。〈付表4-38〉

図4-51 現住居及び現住居の敷地の所有の有無別世帯数（平成25年）



(6) 低・未利用地

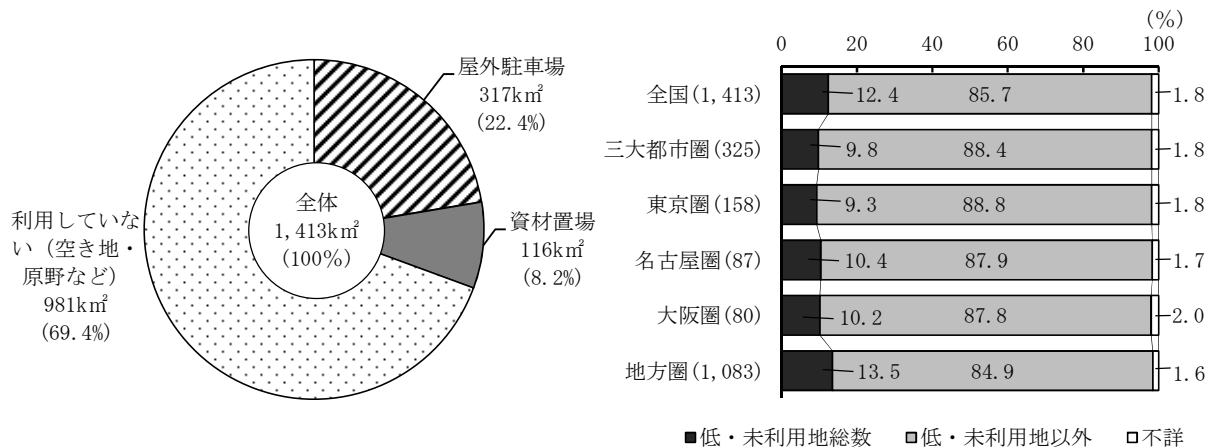
ここでは、世帯が所有している「現住居の敷地以外」の利用現況のうち、低・未利用地（「屋外駐車場」、「資材置場」、「利用していない（空き地・原野など）」の合計）の状況を概観する。

低・未利用地の面積は1,413km²で、「宅地など」の土地面積の12.4%を占める

低・未利用地の面積は1,413km²（「宅地など」の土地面積全体の12.4%）と平成20年に比べ2.2ポイント上昇した。このうち、「利用していない（空き地・原野など）」土地が981km²と7割（69.4%）を占めている。

低・未利用地の面積割合を土地所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏で9～10%、地方圏で14%となっており、地方圏が高い。＜付表4-39＞

図4-52 低・未利用地の利用現況別面積及び土地所在地（圏域区分）別面積割合（平成25年）



注) () 内の数字は低・未利用地の面積 (単位: km²)

低・未利用地の所有件数を、年収階層別、年齢別にみるとほとんどの階層で増加

低・未利用地の所有件数について、世帯の年間収入別にみると、「500～700万円未満」の階層が最も多く、次いで「700～1,000万円」、「200～300万円」となっている。平成20年に比べると、「1,500～2,000万円」の階層以外の全ての階層で増加した。＜付表4-40＞

低・未利用地の所有件数について、家計を主に支える者の年齢別にみると、平成25年においては、「65～74歳」の階層が最も多く、次いで「75歳以上」、「60～64歳」の階層となっており、これらを合わせた60歳以上の階層は、所有件数全体の3分の2を占めている。平成20年に比べると、全ての階層で増加した。＜付表4-41＞

図4-53 世帯の年間収入別「低・未利用地」の所有件数（平成10～25年）

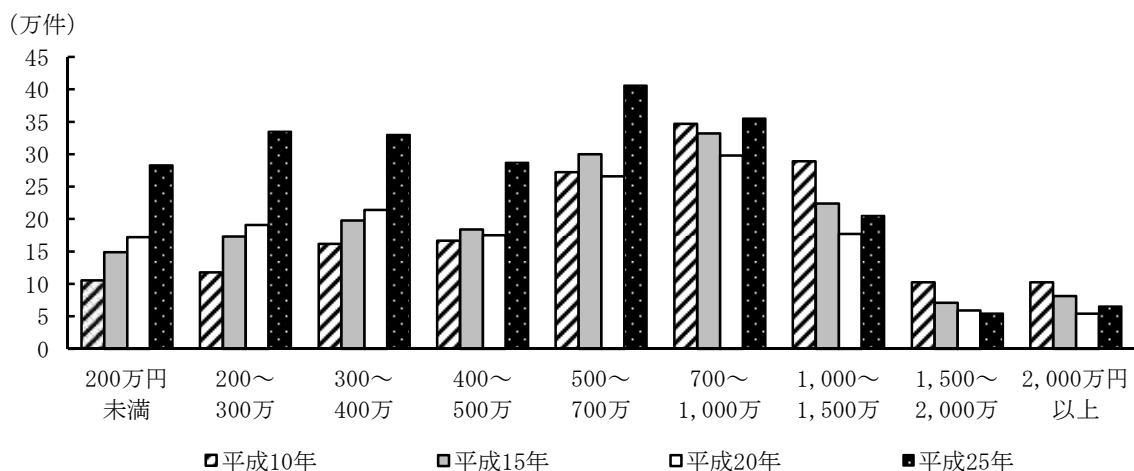
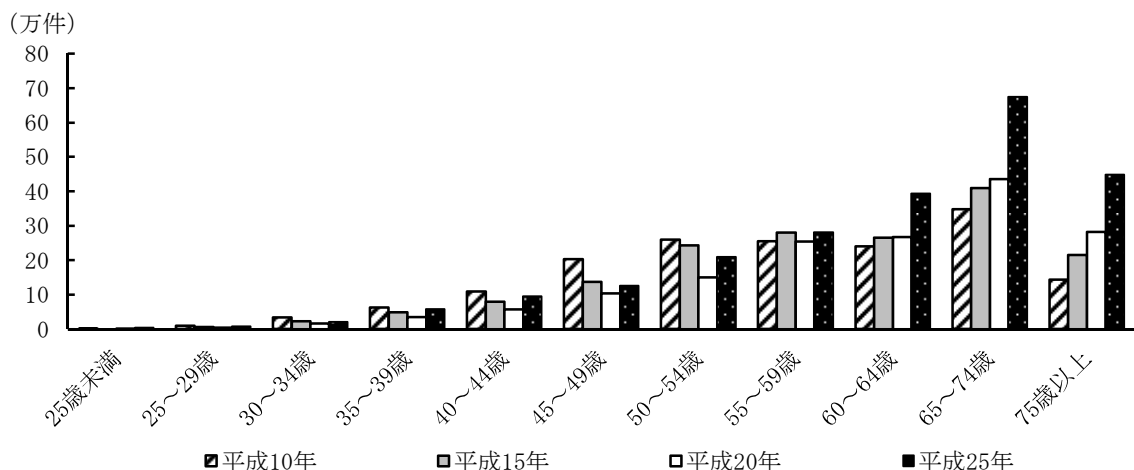


図4-54 家計を主に支える者の年齢別「低・未利用地」の所有件数（平成10～25年）



コラム：低・未利用ストックについて（その⑥：どんな空き地が増えているのか）

世帯が所有する「現住居の敷地以外の宅地など」の土地のうち、「利用していない（空き地・原野など）」の10年間の変化について、幾つかの切り口での整理を行う。

1件当たりの所有面積階級別の増減（件数ベース）をみると、平成15年から平成25年で142.4%と1.4倍に増加している中、全ての階級において増加しており、中でも100㎡未満や500㎡以上の階級で大きく増加していることが分かる。

取得方法別の増減（件数ベース）をみると、ボリューム的に大きな「相続・贈与で取得」では、平成15年からの平成25年で191.7%と2倍近い増加であり、「相続・贈与で取得」が空き地などの発生に大きく影響していることを改めて示唆している。

取得時期別の増減（件数ベース）をみると、古い時期に取得したものの増加が顕著であるが、これは相続・贈与により取得した土地の元々の取得時期が回答された結果であると想定される。

表1-1 現住居の敷地以外の宅地などのうち「利用していない（空き地・原野など）」の増減傾向

（単位）件数：千件、面積：千㎡、増減率：%

	平成25年		平成15年		増減率	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積
1件当たり面積 計 1)	1,514	980,923	1,063	681,005	142.4	144.0
100㎡未満	111	6,660	71	4,616	156.7	144.3
100～300㎡	420	74,907	369	70,854	113.9	105.7
300～500㎡	264	81,272	222	73,572	118.7	110.5
500～1,000㎡	255	116,638	177	94,085	144.3	124.0
1,000～2,000㎡	174	125,951	103	93,876	168.9	134.2
2,000㎡以上	167	575,495	94	344,001	177.7	167.3

1) 1件当たり面積「不詳」を含む。

	平成25年		平成15年		増減率	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積
取得方法 計 1)	1,514	980,923	1,063	681,005	142.4	144.0
国・都道府県・市区町村から購入	36	22,228	33	25,337	110.5	87.7
法人から購入	170	47,891	218	69,056	78.2	69.4
個人から購入	331	171,801	308	159,586	107.6	107.7
相続・贈与で取得	880	700,924	459	393,812	191.7	178.0
その他	55	28,512	29	23,759	190.0	120.0
不詳	40	9,567	16	9,454	253.0	101.2

1) 取得方法「不詳」を含む。

	平成25年		平成15年		増減率	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積
取得時期 計 1)	1,514	980,923	1,063	681,005	142.4	144.0
昭和25年以前	143	133,289	107	127,047	133.3	104.9
昭和26～45年	151	99,848	151	110,442	100.1	90.4
昭和46～55年	222	135,753	216	121,296	102.9	111.9
昭和56～平成2年	216	139,412	241	136,952	89.4	101.8

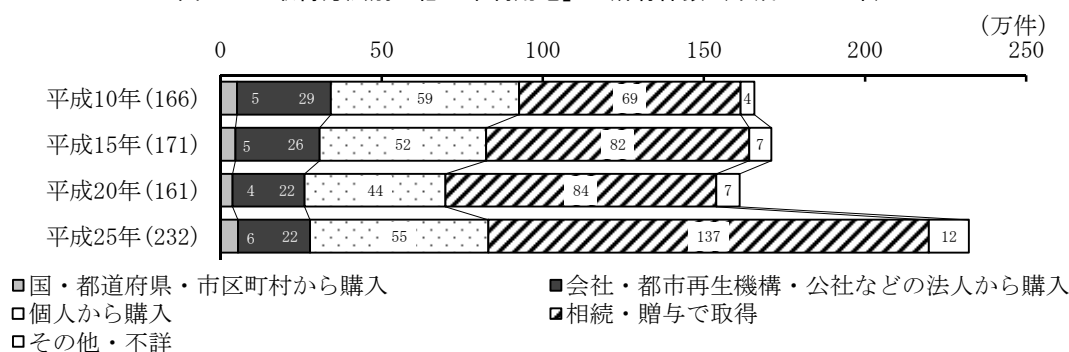
1) 取得時期「平成3年以降」及び「不詳」を含む。

相続・贈与で取得した低・未利用地は、所有件数・面積とも大幅に増加

低・未利用地の所有件数は232万2千件となっており、平成20年に比べ71万1千件（44.1%）増加した。

これを取得方法別にみると、「相続・贈与で取得」が136万6千件で最も多く、平成20年に比べ52万6千件（62.6%）増加した。次いで「個人から購入」が55万4千件で平成20年に比べ11万6千件（24.2%）増加、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」（平成20年までは「都市再生機構・公社などから購入」、「会社などの法人から購入」）は22万3千件で平成20年に比べ横ばいとなった。〈付表4-42〉

図4-55 取得方法別「低・未利用地」の所有件数（平成10～25年）



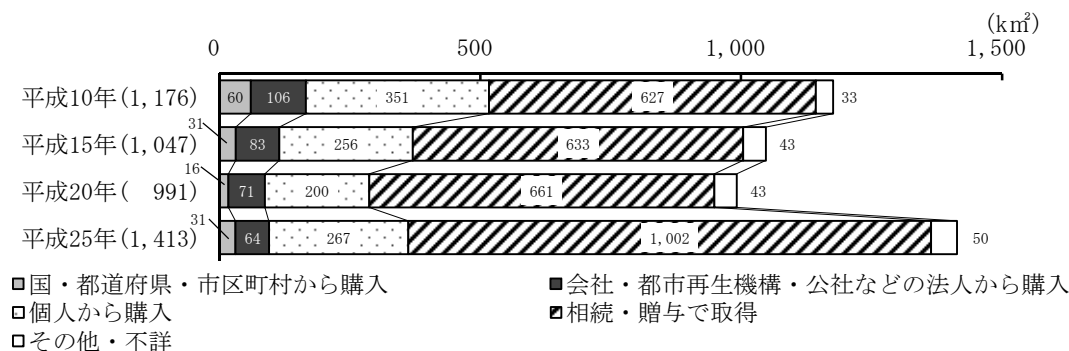
注) ()内の数字は所有している「低・未利用地」の件数（単位：万件）

注) 「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」は、平成20年までは「都市再生機構・公社などから購入」、「会社などの法人から購入」

低・未利用地の所有面積は1,413km²となっており、平成20年に比べ422km²（42.6%）増加した。

これを取得方法別にみると、「相続・贈与で取得」が1,002km²で最も大きく、平成20年に比べ341km²（51.5%）増加した。次いで「個人から購入」が267km²で平成20年に比べ67km²（33.6%）増加、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」（平成20年までは「都市再生機構・公社などから購入」、「会社などの法人から購入」）は64km²で平成20年に比べ7km²（9.4%）減少した。〈付表4-43〉

図4-56 取得方法別「低・未利用地」の所有面積（平成10～25年）



注) ()内の数字は所有している「低・未利用地」の面積（単位：km²）

注) 「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」は、平成20年までは「都市再生機構・公社などから購入」、「会社などの法人から購入」

世帯が所有する「現住居の敷地以外の宅地など」の有効利用の態様は東京と全国では相違

ここまでに整理したように、全国の「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有面積4,317km²のうち、「利用していない（空き地・原野など）」は981km²（面積全体の22.7%）であった。これに対し、「主に建物の敷地」又は「主に建物の敷地以外」に利用されているものの、主たる使用者が「使用者はいない」となっているものが180km²（同4.3%）となっている。この大多数は「主に建物の敷地として利用」（155km²）であり、これは主に空き家等であると考えられる。

また、同じ整理を東京で行うと、「利用していない」の割合は東京の面積の4.7%であり、これは全国の22.7%に比べ著しく低い。これに対し、利用されているものの「使用者はいない」はとなっているものは7.3%で、「利用していない」よりも大きくなっており、東京では「建物は建っているが有効利用されていない」傾向が強いことが示唆される。

表4-1 主たる使用者別「現住居の敷地以外の宅地など」の所有面積（平成25年）

	(単位) 面積：千㎡、割合：%				
	総数 1)	自世帯使用	住居又は生計を ともにしていな い配偶者・親な どの使用	その他の世帯・ 法人の使用	使用者はいない
全 国					
所有面積					
総数 2)	4,317,149	-	-	-	-
利用している	3,128,412	1,286,385	232,965	1,338,178	179,920
主に建物の敷地として利用	2,340,878	921,851	217,626	976,429	154,900
主に建物の敷地以外に利用	787,534	364,534	15,338	361,749	25,019
うち屋外駐車場	316,529	84,148	6,387	215,090	9,743
利用していない（空き地・原野など）	980,923	-	-	-	-
割合					
総数 2)	100.0	-	-	-	-
利用している	72.5	29.8	5.4	31.0	4.2
主に建物の敷地として利用	54.2	21.4	5.0	22.6	3.6
主に建物の敷地以外に利用	18.2	8.4	0.4	8.4	0.6
うち屋外駐車場	7.3	1.9	0.1	5.0	0.2
利用していない（空き地・原野など）	22.7	-	-	-	-

1) 主たる使用者「不詳」を含む。

2) 利用現況「不詳」を含む。

表4-2 主たる使用者別「現住居の敷地以外の宅地など」の所有面積（東京都、平成25年）

	(単位) 面積：千㎡、割合：%				
	総数 1)	自世帯使用	住居又は生計を ともにしていな い配偶者・親な どの使用	その他の世帯・ 法人の使用	使用者はいない
東 京 都					
所有面積					
総数 2)	90,224	-	-	-	-
利用している	73,891	16,441	3,817	44,663	6,599
主に建物の敷地として利用	63,957	14,530	3,704	36,856	6,513
主に建物の敷地以外に利用	9,934	1,911	113	7,806	86
うち屋外駐車場	7,639	1,134	100	6,374	14
利用していない（空き地・原野など）	4,284	-	-	-	-
割合					
総数 2)	100.0	-	-	-	-
利用している	81.9	18.2	4.2	49.5	7.3
主に建物の敷地として利用	70.9	16.1	4.1	40.8	7.2
主に建物の敷地以外に利用	11.0	2.1	0.1	8.7	0.1
うち屋外駐車場	8.5	1.3	0.1	7.1	0.0
利用していない（空き地・原野など）	4.7	-	-	-	-

1) 主たる使用者「不詳」を含む。

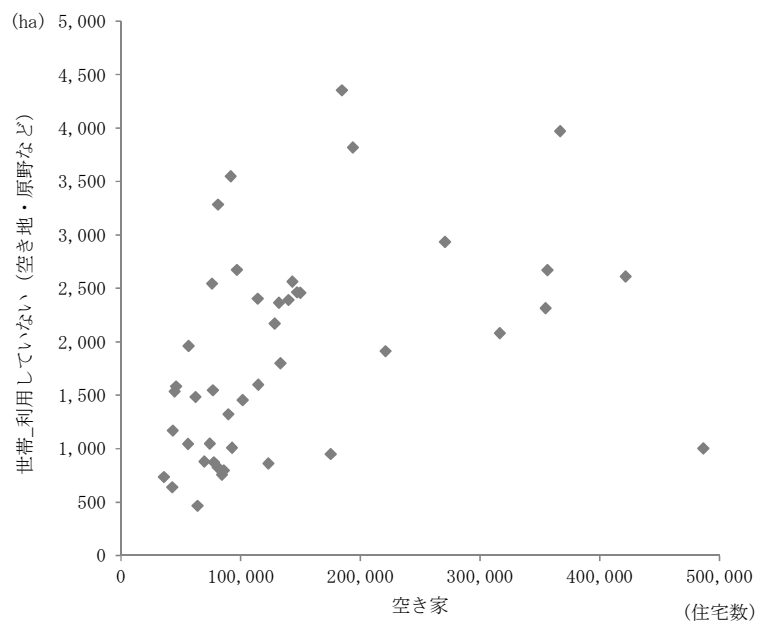
2) 利用現況「不詳」を含む。

コラム：低・未利用ストックについて（その⑦）：空き地と空き家との関係について

空き地と同様、未利用ストックとして議論になっているものに空き家が挙げられる。この空き家と空き地との関係について、既存研究等でも住宅需要・宅地需要の減少とともに空き家、空き地ともに増大するという正の相関関係が示唆される一方で、「空き家が除却されると空き地が発生する」、「空き家が除却されないと空き地は発生しない」というトレードオフの関係もまた考えられる。これに関し、若干のデータ整理を行った。

具体的には、総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」における空き家数と、世帯土地統計における世帯の所有する空き地等を都道府県ベースでのデータ比較を行った。結果として両者の間も一定の相関を示唆する分布となった。その意味で、上掲したいくつかの解釈の中では、因果関係と言うよりは、背景となる要因が同じであるとみることが合理的であると考えられる。

図 m-1 「空き家」と「空き地（世帯）」の都道府県分布図



資料) 総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」、国土交通省「平成 25 年土地基本調査」

注) 一部にスケールアウトしている都道府県がある。

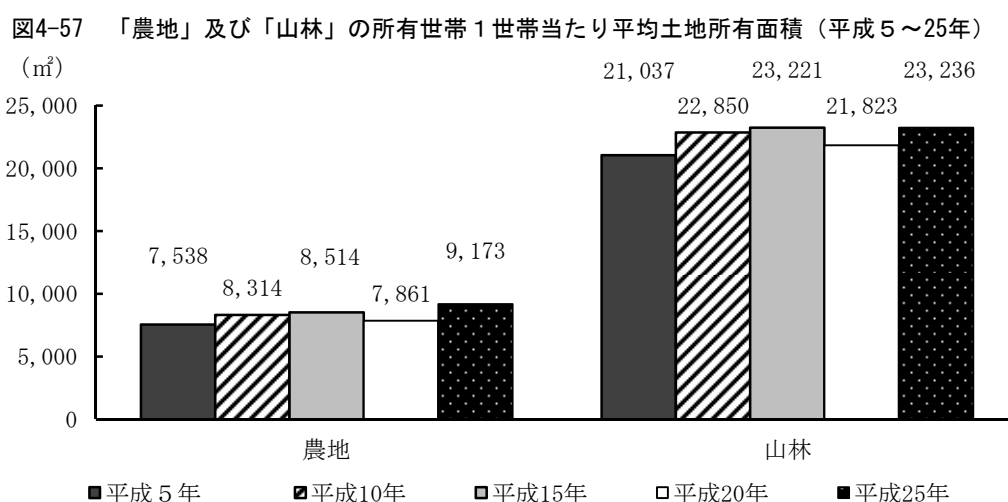
4. 3 世帯が所有している「農地」及び「山林」の状況

本節では、世帯が所有している「農地」及び「山林」について、その所有・利用の状況の特徴及び動向をみることにする。

「農地」、「山林」の1世帯当たり平均所有面積は、それぞれ平成20年に比べて増加

世帯が所有している「農地」の面積は4万1673km²で、「農地」を所有している世帯は454万3千世帯となっている。1世帯当たり平均所有面積では9,173m²となり、平成20年に比べ1,312m²（16.7%）増加した。

世帯が所有している「山林」の面積は6万3318km²で、「山林」を所有している世帯は272万5千世帯となっている。1世帯当たり平均所有面積は2万3236m²となり、平成20年に比べ1,413m²（6.5%）増加した⁶。<付表4-44>



⁶ 過去調査との比較の際の留意事項については、脚注1及び2を参照。これに加えて、「現住居の敷地」以外の土地の面積については、世帯による未記入が多くなっている可能性がある。

「農地」、「山林」の所有面積別世帯数は、いずれも「1,000㎡未満」の最小階級で最も多い

「農地」を所有している454万3千世帯について面積階級別にみると、「1,000㎡未満」が99万7千世帯で最も多く、次いで「5,000～10,000㎡」（82万世帯）、「3,000～5,000㎡」（59万7千世帯）となっており、1,000㎡未満の最小階級及び3,000～15,000㎡の中間階級にピークの山がある。〈付表4-45〉

「山林」を所有している272万5千世帯について面積階級別にみると、「1,000㎡未満」が60万2千世帯で最も多く、次いで「1,000～3,000㎡」（46万2千世帯）、「10,000～25,000㎡」（34万4千世帯）となっており、1,000㎡未満の最小階級及び5,000～50,000㎡の中間階級にピークの山がある。〈付表4-46〉

図4-58 農地の所有面積階級別所有世帯数（平成25年）

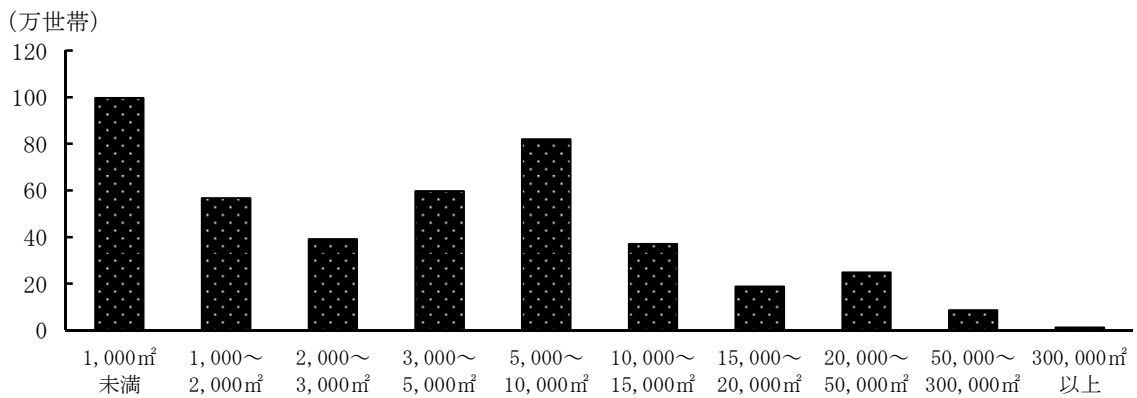
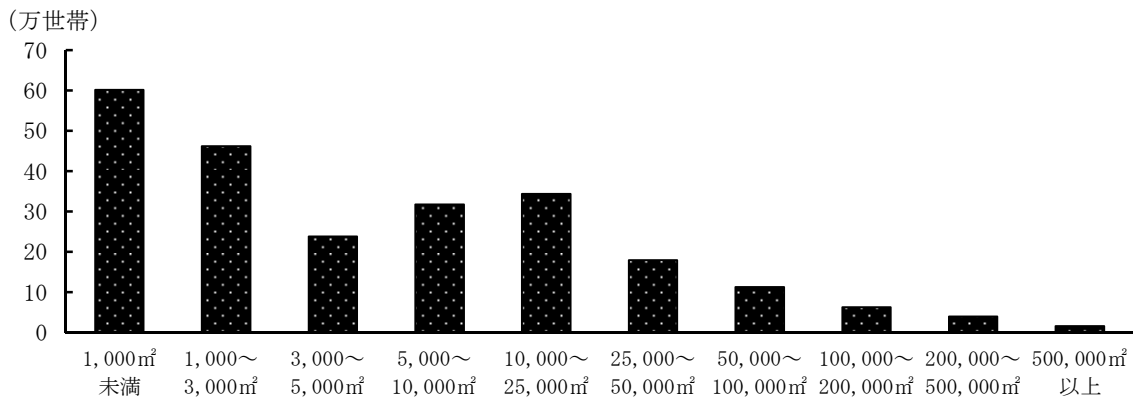


図4-59 山林の所有面積階級別所有世帯数（平成25年）



農地面積の1%、山林面積の3%は、居住地と異なる都道府県に所有

世帯が所有している農地面積4万1673km²のうち、居住地と異なる都道府県に所有している「農地」は436km²あり、農地面積全体の1.0%となっている。また、世帯が所有している山林面積6万3318km²のうち、居住地と異なる都道府県に所有している「山林」は1,952km²あり、山林面積全体の3.1%となっている。

居住地と異なる都道府県に所有する「農地」のうち、「三大都市圏⁷に居住する世帯」が所有している面積は280km²で、当該農地面積全体の64.3%を占めている。また、居住地と異なる都道府県に所有する「山林」のうち、「三大都市圏に居住する世帯」が所有している面積は1,388km²で、当該山林面積全体の71.1%を占めている。〈付表4-47〉

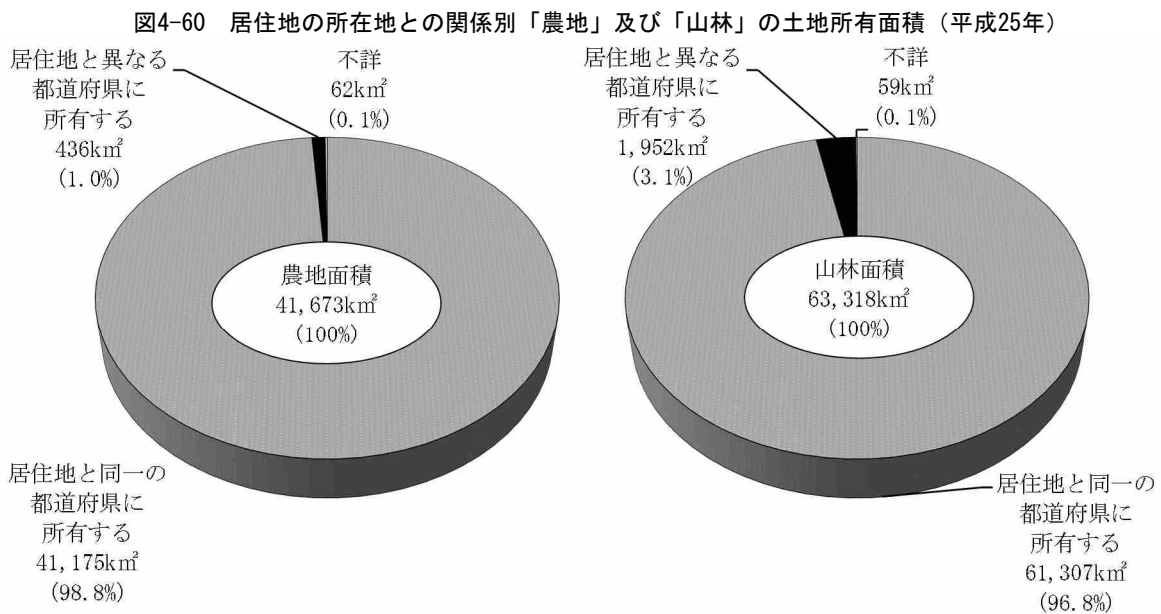
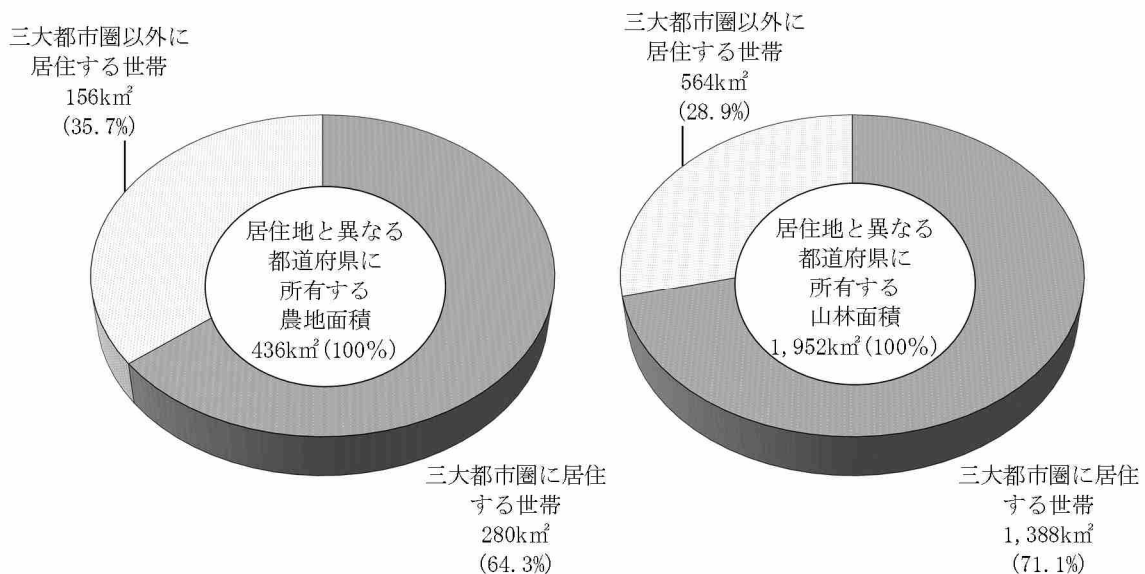


図4-61 居住地と異なる都道府県に所有する「農地」及び「山林」の世帯所在地別土地所有面積（平成25年）



注) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計したものである。

⁷ 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、兵庫県の合計値。

コラム：土地の所在地と所有者の所在との関係

土地基本調査においては、所有土地の所在地（法人では番地まで、世帯では市区町村まで）を把握していることから、これを土地の所有者の所在と比較することができる。そこで、「宅地など」の土地について、その所有主体が「土地所在地と同一市区町村」にある場合、「同一市区町村ではないが同一都道府県」にある場合、そして「異なる都道府県」にある場合で整理したものが下図である。これによると、世帯では所有土地の83.2%が「土地所在地と同一市区町村」内であるのに対し、法人では「土地所在地と同一市区町村」内であるのは37.6%と世帯の半分以下であり、法人の場合、本社本店がある所在地と所有土地の関係は世帯に比べ希薄であることが分かる。

また、世帯において、これらの関係を土地の種類別にみると、農地では95.6%が「土地所在地と同一市区町村」内であるのに対し、林地では88.9%、「宅地など」の土地では83.2%と下がっていき、「宅地など」の土地のうち、利用現況が「利用していない（空き地・原野など）」土地では78.3%とさらに下がっている。

図 n-1 「宅地など」の土地所在地と所有者所在地との関係

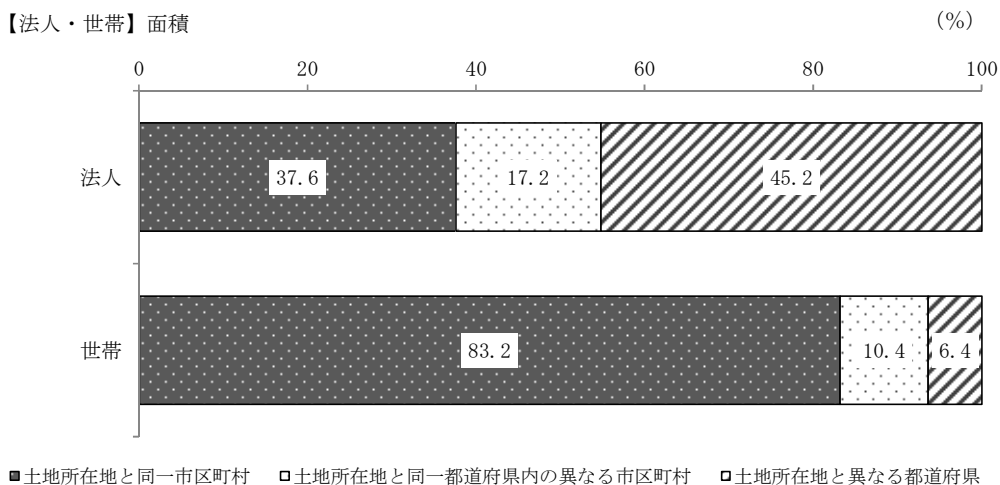
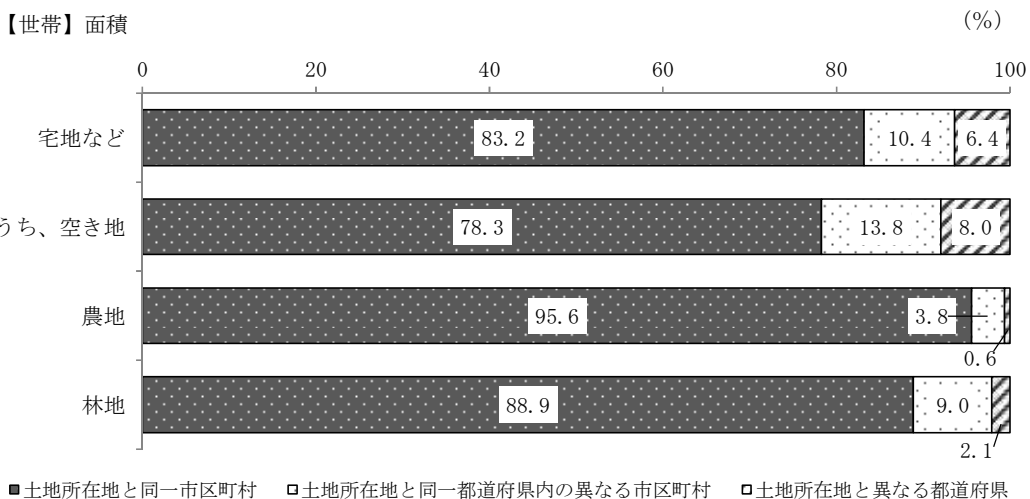


図 n-2 世帯所有の土地の土地所在地と所有者所在地との関係



4. 4 都道府県別にみた世帯の土地の所有状況

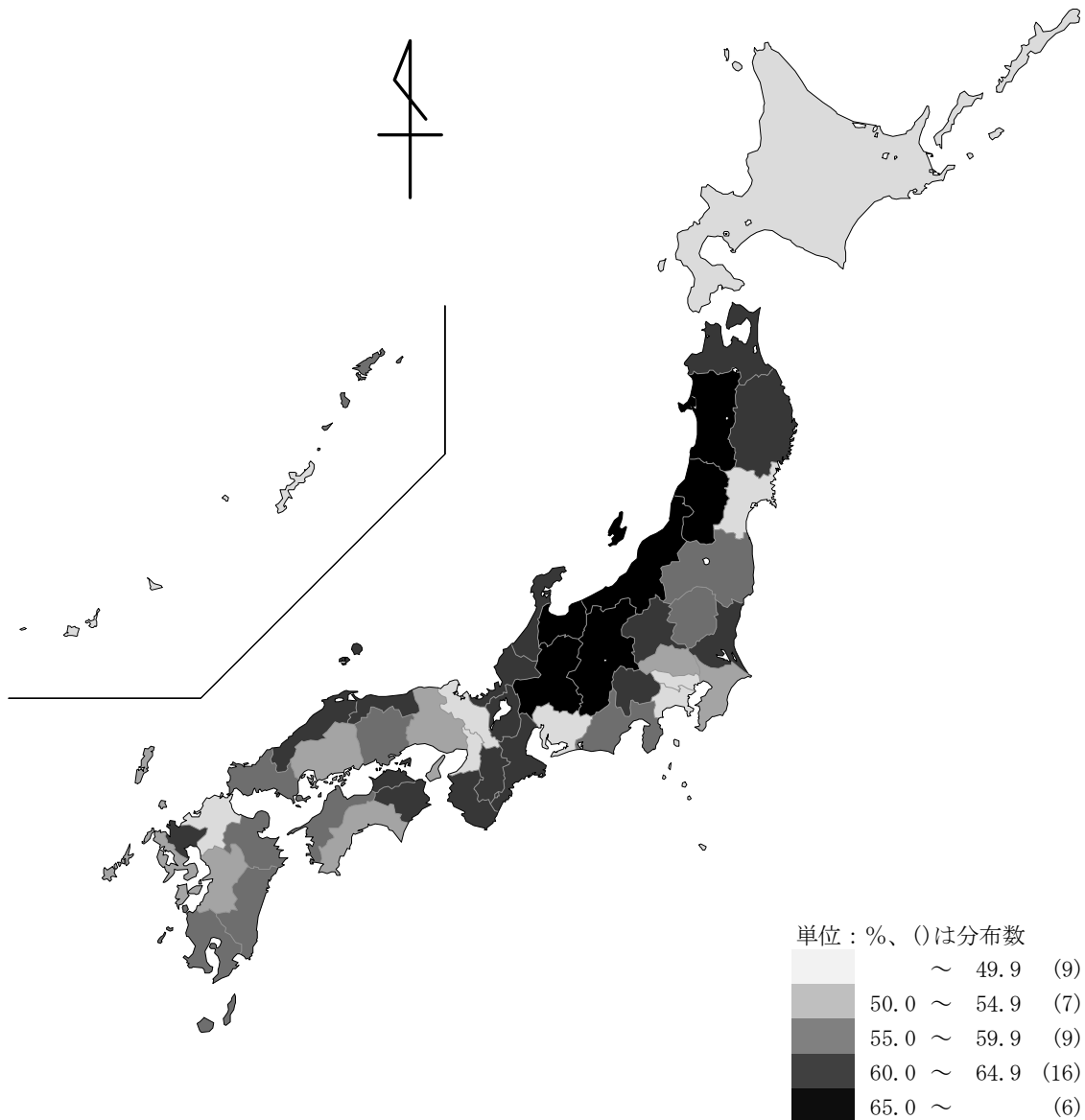
本節では、世帯が所有している土地について、都道府県別にその所有・利用の状況の特徴及び動向をみることにする。

「現住居の敷地」の所有率は富山県をはじめ日本海側の県で高い

「現住居の敷地」の所有率を世帯の所在地（都道府県）別にみると、富山県（70.6%）が最も高く、次いで山形県（70.1%）、秋田県（70.0%）、長野県（68.7%）、新潟県（66.2%）となっており、日本海側に位置する県を中心に高い傾向になっている。

一方、所有率が最も低いのは東京都（28.0%）で、次いで沖縄県（35.3%）、大阪府（39.3%）、神奈川県（42.9%）、福岡県（43.8%）となっており、大都市圏に所在する都府県と沖縄で低い傾向となっている。＜付表4-48＞

図4-62 世帯所在地（都道府県）別「現住居の敷地」所有率（平成25年）

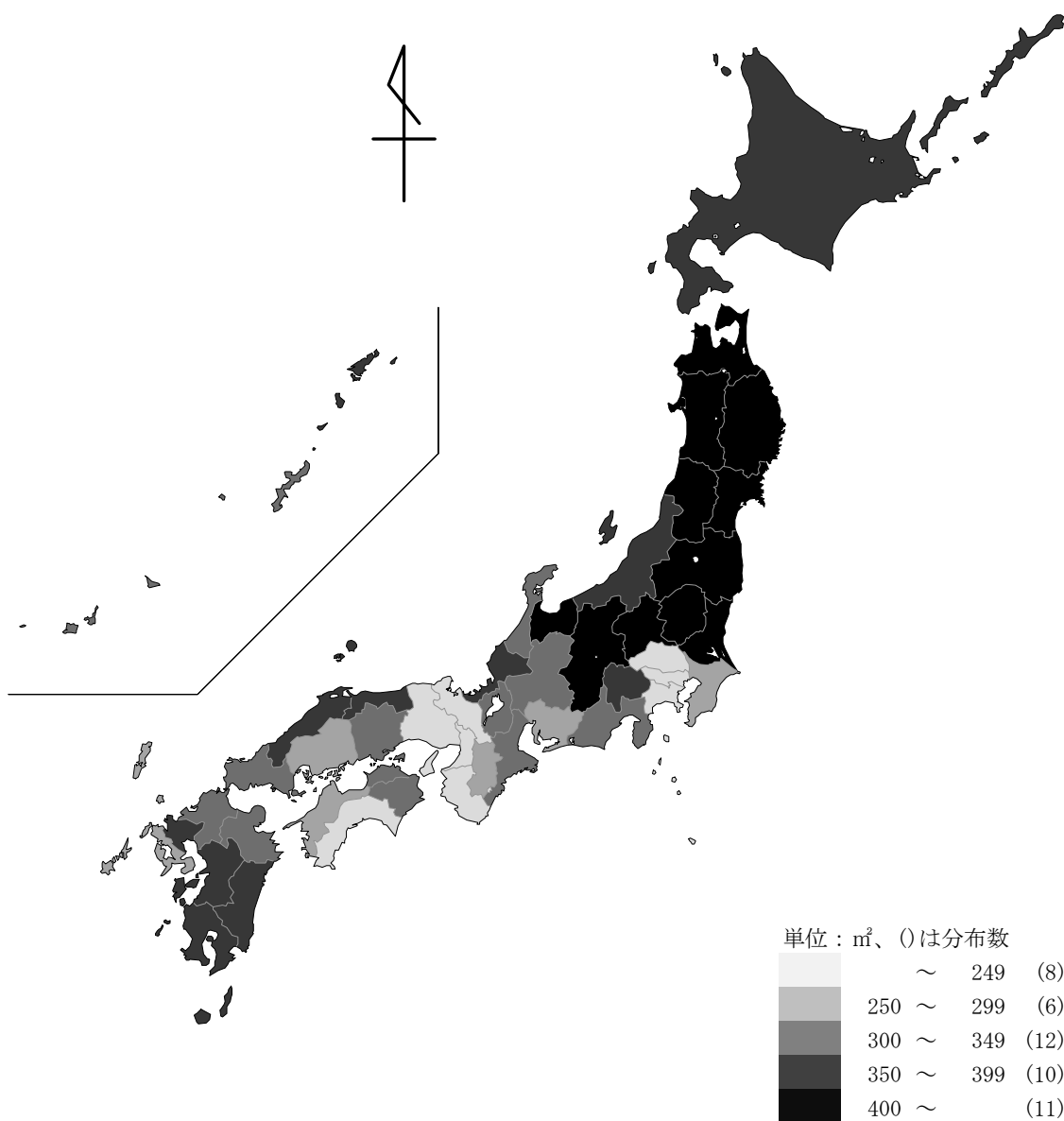


「現住居の敷地」の平均土地所有面積が大きいのは、東北及び北関東の各県

「現住居の敷地」のうち「一戸建住宅」の敷地を所有している世帯について、世帯の所在地（都道府県）別に1世帯当たり平均土地所有面積をみると、岩手県（496㎡）が最も大きく、次いで茨城県（486㎡）、山形県（453㎡）、栃木県（440㎡）、福島県（433㎡）となっており、東北や北関東で大きい傾向となっている。

一方、平均所有土地面積が最も小さいのは大阪府（153㎡）で、次いで東京都（157㎡）、京都府（180㎡）、神奈川県（189㎡）、高知県（227㎡）となっている。＜付表4-48＞

図4-63 世帯所在地（都道府県）別「一戸建住宅」の敷地の1世帯当たり平均土地所有面積（平成25年）

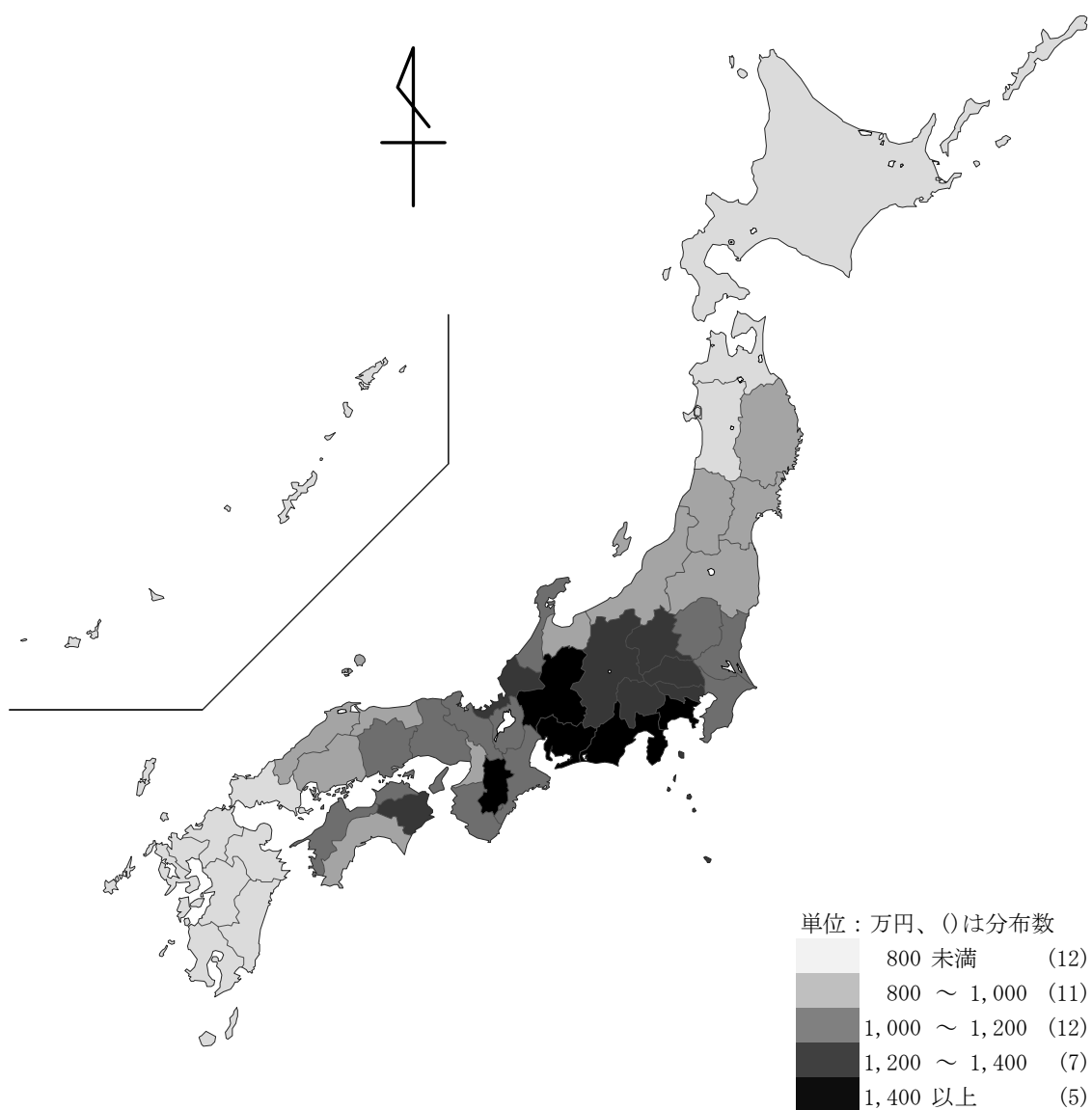


1世帯当たりの土地の資産額は、関東地方、中部地方で大きい

土地を所有していない世帯を含めた1世帯当たり土地の資産額を世帯の所在地（都道府県）別にみると、神奈川県（1,876万円）が最も大きく、次いで愛知県（1,825万円）、静岡県（1,530万円）、岐阜県（1,451万円）、奈良県（1,419万円）となっている。

一方、土地の資産額が最も小さいのは北海道（441万円）で、次いで青森県（624万円）、長崎県（644万円）、宮崎県（653万円）、山口県（679万円）となっており、中部・関東・近畿の本州中央・太平洋側等で大きく、北海道や東北地方、九州地方等で小さい傾向がみられる。〈付表4-49〉

図4-64 世帯所在地（都道府県）別1世帯当たり平均土地資産額（平成25年）

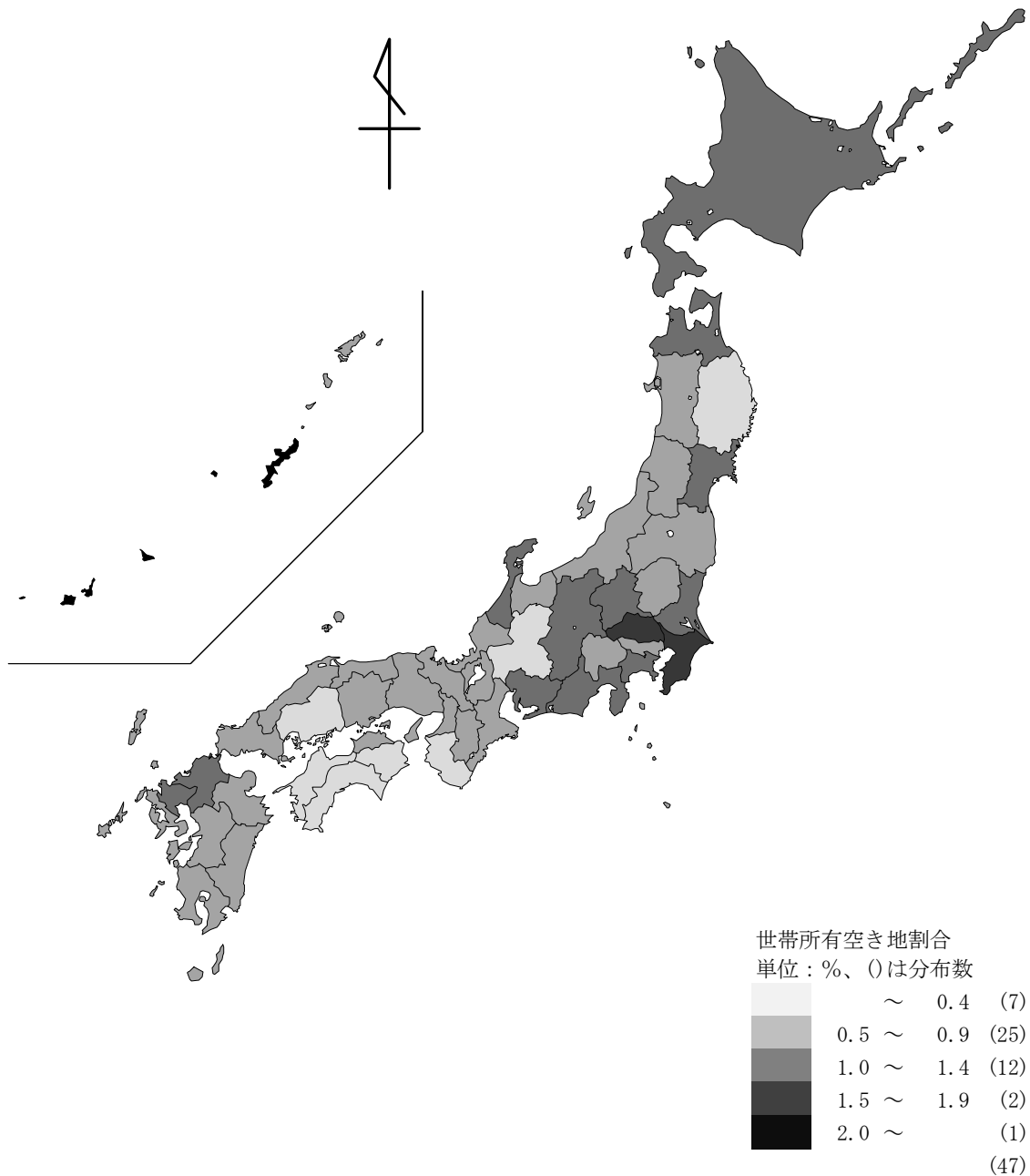


世帯の所有する土地のうちの空き地等の面積割合は、首都圏から中部圏で比較的高い

世帯が所有している土地について、空き地の面積割合をみると、沖縄県（3.5%）が最も高く、次いで千葉県（1.6%）、埼玉県（1.6%）、茨城県（1.3%）、群馬県（1.2%）となっており、関東等で高い傾向がみられる。

一方、空き地の面積割合が最も低いのは徳島県（0.3%）で、次いで高知県（0.3%）、愛媛県（0.4%）、岐阜県（0.4%）、岩手県（0.4%）となっており、中国・四国等で低い傾向がみられる。＜付表4-50＞

図4-65 土地所在地（都道府県）別空き地面積割合（平成25年）



コラム：低・未利用ストックについて（その⑧：世帯増減と住宅・宅地の増減について）

これまで、我が国では人口や世帯の増加に伴って、その需要に対応するために住宅や宅地の供給が行われてきたが、人口や世帯数が減少局面となった今日において、今後、住宅や宅地の動向がどのようになるのだろうか。

【「住宅・土地統計調査」による世帯増減と住宅数の増減の関係】

総務省「住宅・土地統計調査」から、世帯増減と住宅数の増減について整理した。

これによれば、平成 20 年から平成 25 年の間に、全国 781 市のうち、547 市（70.0%）で世帯数が増加、234 市（30.0%）で減少した。三大都市圏で見ると、291 市のうち、247 市（84.9%）で世帯数が増加、44 市（15.1%）で減少した。

これらのうち、「世帯数が減少した」市の住宅（空き家含む）数の増減をみると、全国 234 の「世帯数減少」市のうち 88 市（37.6%）で住宅数が増加していた。特に三大都市圏では、44 の「世帯数減少」市のうち、半数以上の 24 市で住宅数は逆に「増」となっているなど、世帯数が減少しても住宅数は増加しており、これらは空き家の発生の一つの要因ともなっていることが示唆される。

表 o-1 世帯数・住宅数の増減傾向別の市の数（平成 20～25 年）

	全国			三大都市圏			三大都市圏以外		
	総数	世帯数 増加	世帯数 減少	総数	世帯数 増加	世帯数 減少	総数	世帯数 増加	世帯数 減少
市の数 1)	781	547	234	291	247	44	490	300	190
住宅数増加	602	514	88	261	237	24	341	277	64
住宅数減少	179	33	146	30	10	20	149	23	126

資料）総務省「住宅・土地統計調査」（平成 20、25 年）

1) 特別区部を 1 市として含めた。

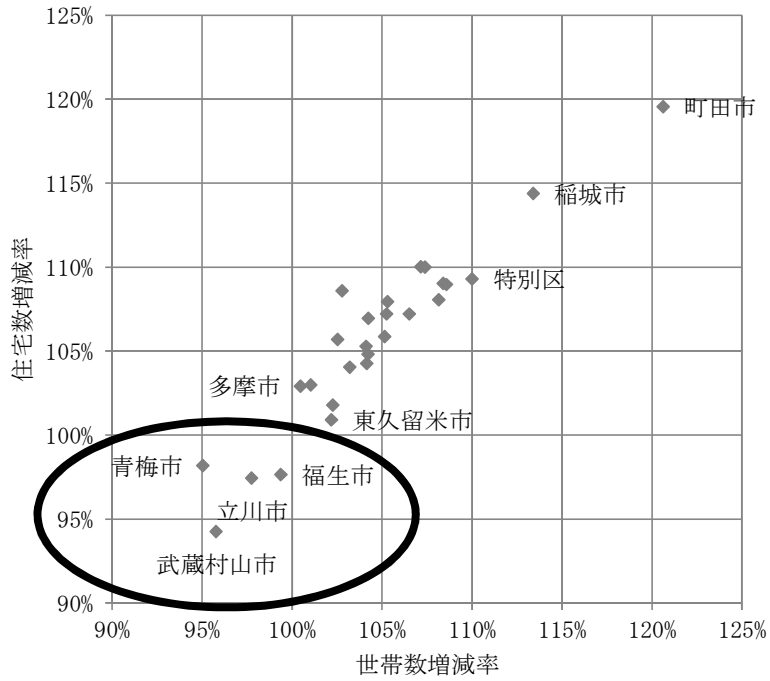
【世帯増減と住宅・宅地の増減の関係】

上掲したような「世帯増減」と住宅の増減からさらに拡張した「宅地の増減」との関係についてもみるため、総務省「住宅・土地統計調査」及び「固定資産の価格等の概要調書」のデータをもとに整理を行った。

具体的には、東京都の 27 市（特別区含む）において、平成 20 年から平成 25 年の間の世帯数の増減に対する、住宅数と宅地面積の増減について整理を行った。

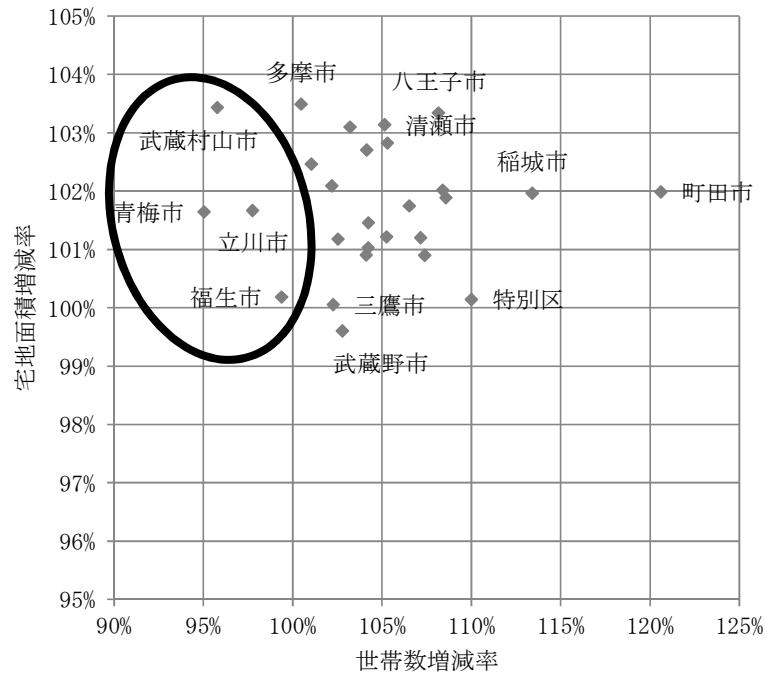
その結果、「世帯数の増減」と「住宅総数の増減」との関係は、増加／減少それぞれで正の相関を示した。この中で、平成 20 年から平成 25 年の間に減少している市が 4 つあり、これらの市すべてで「住宅総数（空き家含む）」も減少していた。これに対して、「宅地面積」が減少しているのは武蔵野市の 1 市のみであり、上掲した「世帯数・住宅総数減少」の 4 市でも宅地面積は増加している。これらを反映し、「世帯数」と「住宅数（空き家含む）」とは明確な線形の正の関係となっている一方、「世帯数の増減」と「宅地面積の増減」とは必ずしも明確な関係を示していない。

図 o-1 世帯数と住宅数の増減傾向の関係



資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成 20、25 年)

図 o-2 世帯数と宅地面積の増減傾向の関係 (東京都、平成 20~25 年)



資料) 総務省「住宅・土地統計調査」、「固定資産の価格等の概要調書」(平成 20、25 年)

第5章 法人の建物所有・利用状況

この章では、「法人土地・建物基本調査」の結果をもとに、法人の建物所有の状況を詳しくくみることとする。

「法人土地・建物基本調査」では、法人の所有している建物のうち、「宅地など」以外の土地にある建物については、所有の有無のみを調査している。また、「宅地など」にある建物で工場敷地以外の土地にある建物（以下「工場以外の建物」という）のうち延べ床面積200㎡未満の建物は、建物の棟数・合計床面積のみを調査している。

5. 1 法人の建物所有の状況

(1) 建物を所有している法人数

建物を所有している法人は80万9千法人で、建物所有率は39.6%

平成25年1月1日現在、法人総数（国及び地方公共団体を除く）204万4千法人¹のうち建物を所有している法人は80万9千法人で、法人総数に対する建物²を所有している法人の割合（建物所有率）は39.6%となっており、平成20年に比べ1.2ポイント低下した。

これを法人種類別にみると、建物を所有している「会社法人」は61万8千法人で、建物所有率は35.5%となっており、平成20年に比べ1.2ポイント低下した。また、「会社以外の法人」の法人は19万1千法人で、建物所有率は62.4%となっており、平成20年に比べ0.1ポイント増加した。社会福祉法人、学校法人、医療法人、宗教法人といった「会社法人以外の法人」は、土地所有率と同様に、建物の所有を前提とした事業活動を行う法人が多いため、建物所有率は高い。＜付表5-1＞

表5-1 建物所有法人数・建物所有率（平成10～25年）

	法人数				建物所有率			
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
法人総数	1,870,420	1,859,720	1,810,950	2,044,260	…	…	…	…
建物所有法人 1)	807,560	770,100	738,890	808,900	43.2	41.4	40.8	39.6
会社法人	1,679,180	1,622,590	1,525,500	1,738,200	…	…	…	…
建物所有法人	669,970	615,410	561,110	617,890	39.9	37.9	36.8	35.5
会社以外の法人	191,240	237,110	285,450	306,050	…	…	…	…
建物所有法人	137,590	154,670	177,780	191,000	71.9	65.2	62.3	62.4

注) 法人土地・建物基本調査は、事業を営んでいる法人で国及び地方公共団体以外(民間)を調査対象としている。これに関し、複数時点の調査の比較に際しては、各調査時点において法人の設立、廃業、統廃合等の状況の影響に加えて、国の行政機関の民営化等によって法人の属性が変化している場合がある(例えば、国公立大学→国公立大学法人(平成16年度より移行)など)ことに留意が必要である。

1) 宅地など以外の土地にある建物または延べ床面積200㎡未満の建物のみを所有している法人を含む。

¹ 法人土地・建物基本調査は、事業を営んでいる法人で国及び地方公共団体以外(民間)を調査対象としている。これに関し、複数時点の調査の比較に際しては、各調査時点において法人の設立、廃業、統廃合等の状況の影響に加えて、国の行政機関の民営化等によって法人の属性が変化している場合がある(例えば、国公立大学→国公立大学法人(平成16年度より移行)など)ことに留意が必要である。

² 本項の「建物」には、「宅地など」以外の土地にある建物及び延べ床面積200㎡未満の建物を含む。次項以降の「建物」はこれらを含まない。

建物所有法人数は「製造業」、「宗教」が多く、建物所有率は「鉱業、採石業、砂利採取業」で高い

建物を所有している法人を業種別にみると、「製造業」が12万6千法人で最も多く、次いで「宗教」が11万5千法人、「建設業」が11万法人、「不動産業、物品賃貸業」が10万1千法人となっており、これら上位4業種で過半数（法人総数の55.8%）を占めている。

このうち会社法人をみると、「製造業」が最も多く、次いで「建設業」、「不動産業、物品賃貸業」となっており、これら上位3業種で過半数（会社法人総数の53.8%）を占めている。＜付表5-2＞

また、会社法人の建物所有率を業種別にみると、「鉱業、採石業、砂利採取業」が57.9%で最も高く、次いで「不動産業、物品賃貸業」（56.9%）、「電気・ガス・熱供給・水道業」（51.2%）となっている。「情報通信業」（10.2%）や「金融業、保険業」（13.5%）の建物所有率は低い。＜付表5-3＞

図5-1 業種別建物所有法人数（平成25年）

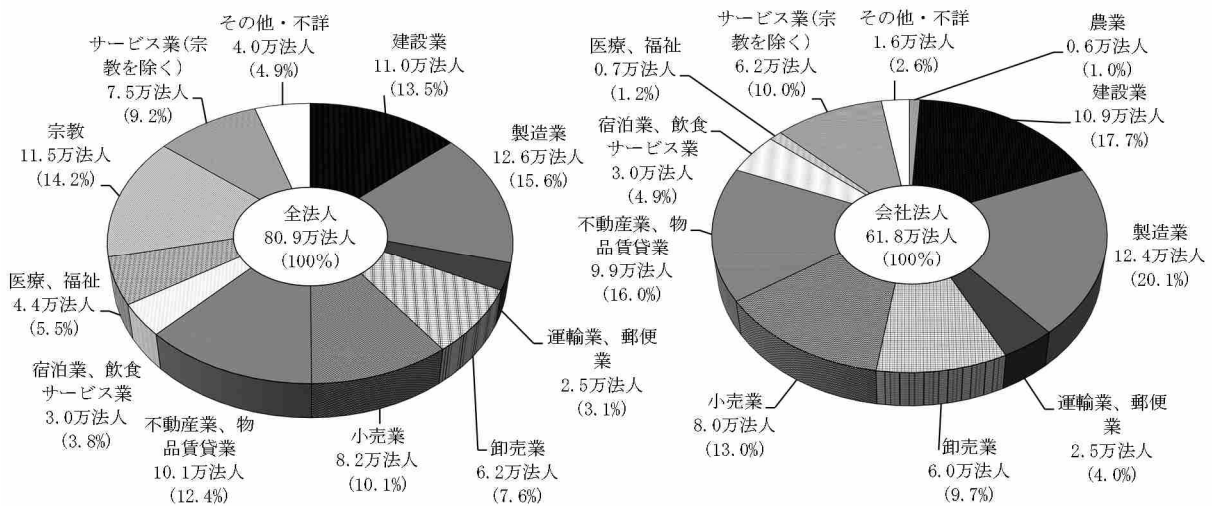
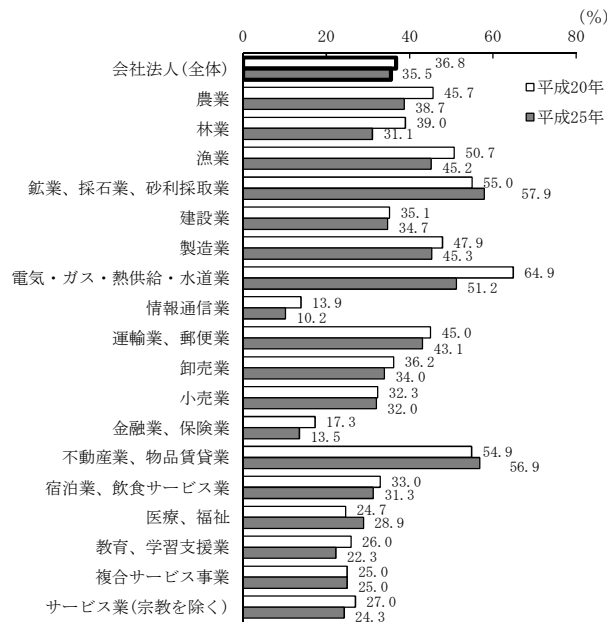


図5-2 会社法人業種別建物所有率（平成20～25年）



会社法人は1億円未満で97%を占め、建物所有率は資本金規模が大きいほど高くなる傾向

建物を所有している法人を組織形態別にみると、「会社法人」が61万8千法人（76.4%）と全体の8割弱を占めており、なかでも上場していない株式会社が60万6千法人で全体の74.9%を占めている。また、「会社以外の法人」は19万1千法人で全体の23.6%となっており、このうち「宗教法人」は11万6千法人（14.3%）と最も多い。〈付表5-4〉

建物を所有している会社法人を資本金別にみると、「1,000～3,000万円」が27万4千法人で最も多く、次いで「1,000万円未満」が24万5千法人となっており、これら3,000万円未満で会社法人数総数の8割を占め、資本金1億円未満では96.8%と大部分を占めている。〈付表5-5〉

また、会社法人の建物所有率を資本金別にみると、平成10年以降、いずれもほとんどの階層で低下がみられる。平成25年は平成20年に比べ「100億円以上」で3.3ポイント低下し、所有率の低下が著しい。〈付表5-6〉

図5-3 組織形態・会社法人資本金別建物所有法人数（平成25年）

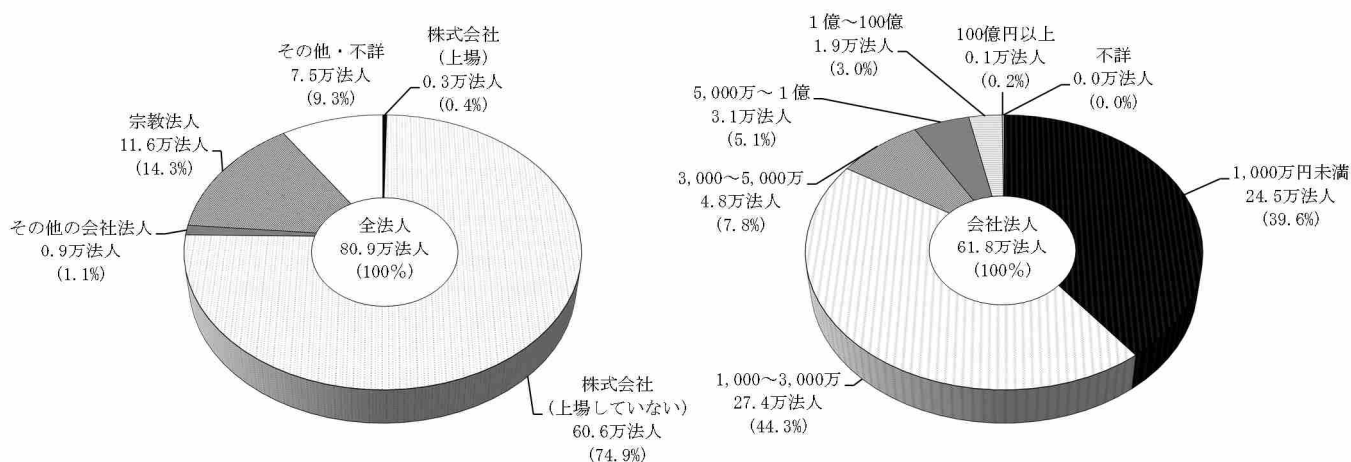
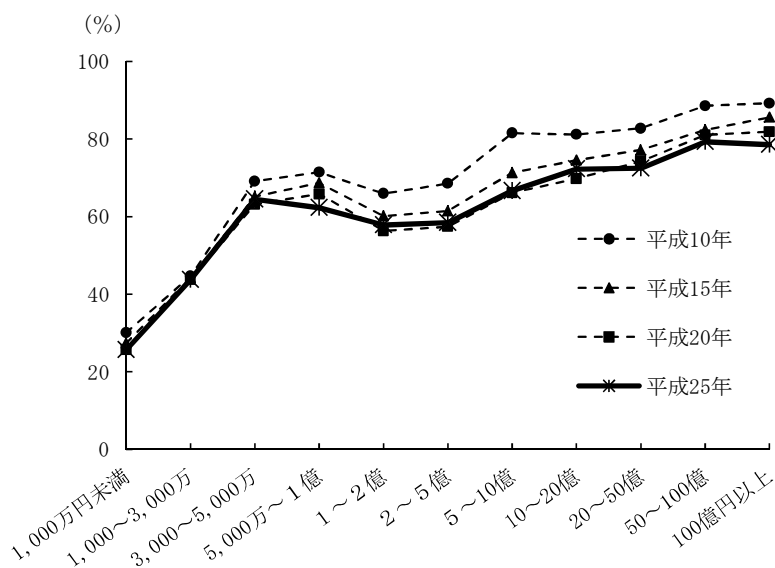


図5-4 会社法人資本金別建物所有率（平成10～25年）



(2) 法人が所有している建物の件数

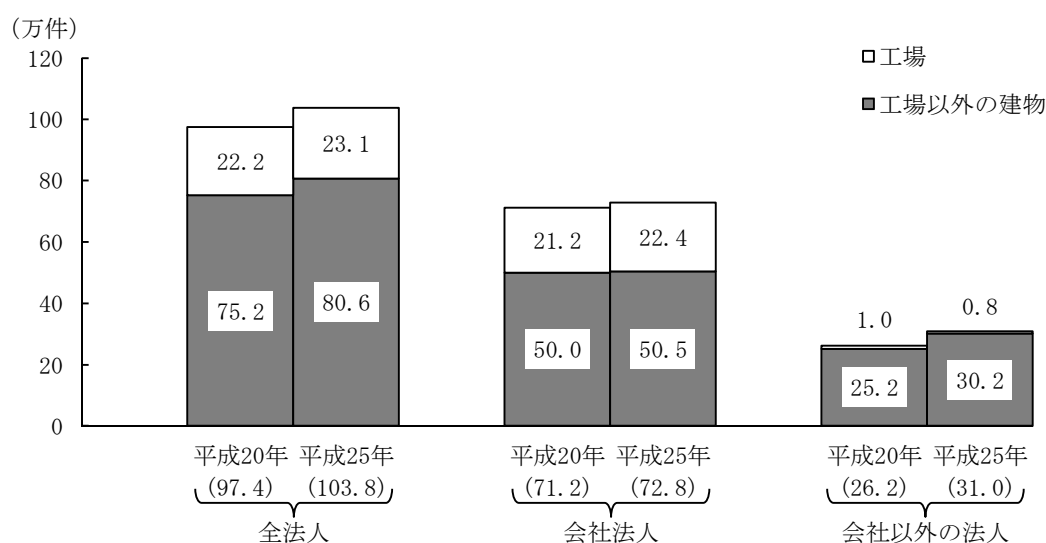
本項以降、「建物」には、「宅地など」以外の土地にある建物及び延べ床面積 200 ㎡未満の建物を含まない。

法人が所有している建物の件数は「工場以外の建物」が 81 万件、「工場」が 23 万件

法人が所有している建物の件数³（「工場敷地以外の建物」は 1 棟ごと、「工場敷地内の建物」は敷地ごとの件数）についてみると、「工場敷地以外の建物」（以下「工場以外の建物」という）が 80 万 6 千件、「工場敷地内の建物」（以下、「工場」という。）は 23 万 1 千件となっており、平成 20 年に比べそれぞれ 5 万 4 千件（7.2%）、9 千件（4.1%）増加した。

これを法人業種別にみると、「会社法人」が所有している「工場以外の建物」は 50 万 5 千件、「工場」は 22 万 4 千件となっており、平成 20 年に比べそれぞれ 5 千件（0.9%）、1 万 2 千件（5.4%）増加した。また「会社以外の法人」が所有している「工場以外の建物」は 30 万 2 千件、「工場」は 8 千件となっており、平成 20 年に比べ「工場以外の建物」は 5 万 件（19.7%）増加し、「工場」は 2 千件（23.5%）減少した。＜付表 5-7＞

図 5- 5 建物件数（平成 20～25 年）



注 1) 「住宅（社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む）」を含まない。

注 2) ()内の数字は建物件数（単位：万件）

³ 本調査では、「工場敷地以外の建物」の件数は、法人が建物 1 棟すべて所有している場合だけでなく、建物の一部のみを区分所有している場合も「1 件」として計上している。また、「工場敷地内の建物」の件数は、一つの工場敷地内にあるすべての建物をまとめて「1 件」として計上している。したがって、ここで用いている「建物の件数」は、建物の棟数とは一致しない。

本項以降、「建物」には、「宅地など」以外の土地にある建物、延べ床面積 200 ㎡未満の建物を含まない。

「工場以外の建物」の所有件数は「不動産業、物品賃貸業」、「宗教」、「卸売業」が多い

法人が所有している「工場以外の建物」の件数を法人の業種別にみると、「不動産業、物品賃貸業」が16万5千件で最も多く、次いで「宗教」が10万件、「卸売業」が7万6千件、「医療、福祉」が7万4千件となっている。これら上位4業種で4割（「工場以外の建物」の建物件数全体の44.5%）を占めている。

このうち会社法人をみると、「不動産業、物品賃貸業」が15万8千件で最も多く、次いで「建設業」7万3千件、「卸売業」7万2千件となっており、これら上位3業種で5割（「工場以外の建物」の建物件数全体の49.6%）を占めている。〈付表5-8〉

法人が所有している「工場」の件数を法人の業種別にみると、「製造業」が14万4千件で最も多く、次いで「建設業」が2万2千件、「卸売業」が1万8千件、「サービス業(宗教を除く)」が1万6千件となっており、これら上位4業種で9割（工場の件数全体の86.4%）を占めている。〈付表5-9〉

図5-6 業種別建物件数（工場以外の建物、平成25年）

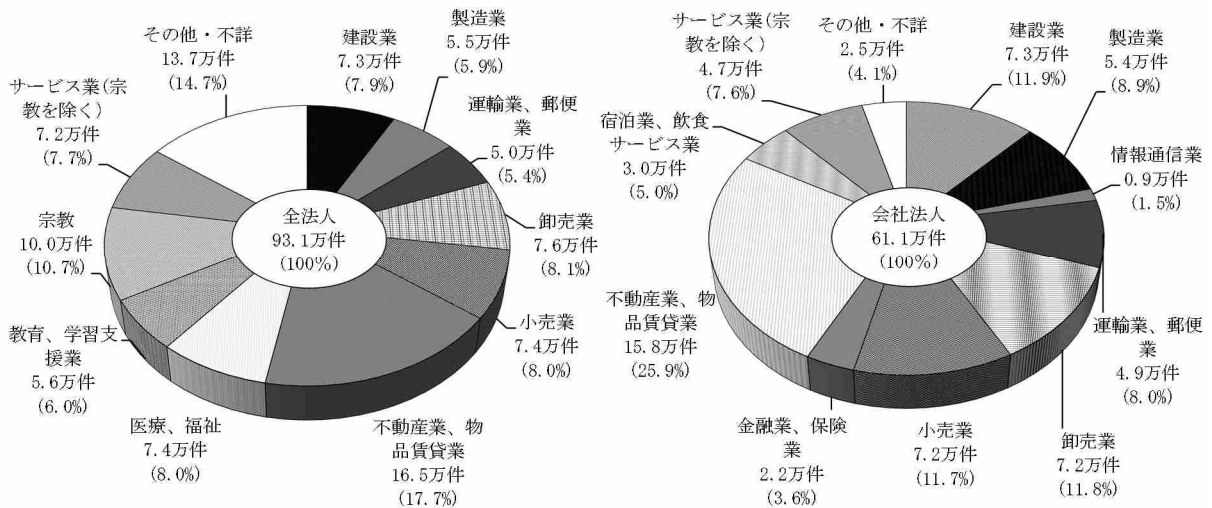
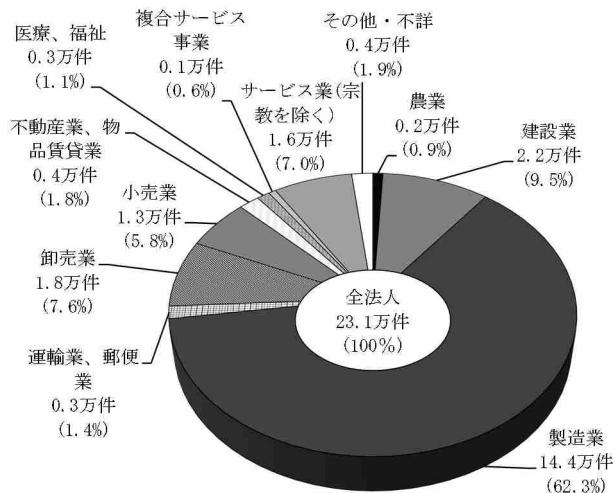


図5-7 法人業種別建物件数（工場、平成25年）



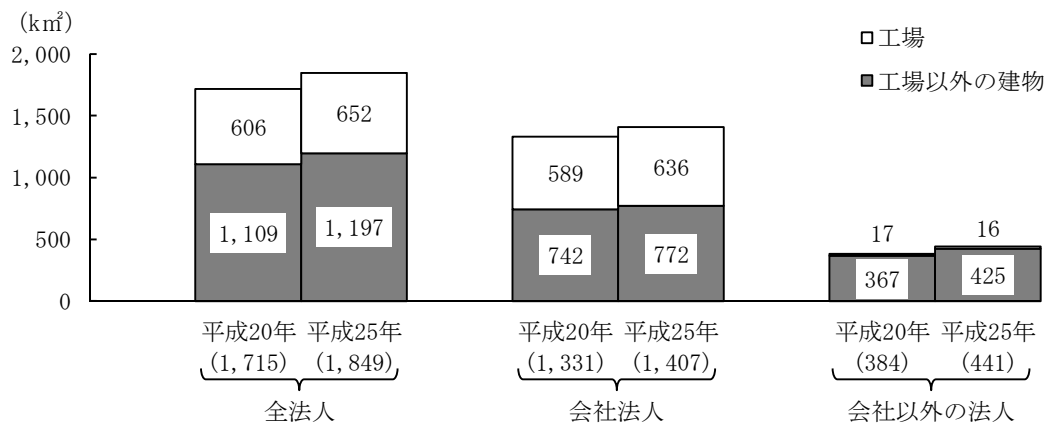
(3) 法人が所有している建物の延べ床面積

法人が所有している建物の延べ床面積は 1,849 km²、このうち「工場以外の建物」が 1,197 km²、「工場」が 652 km²

法人が所有している建物の延べ床面積は 1,849 km²となっており、平成 20 年に比べ 134 km² (7.8%) 増加した。このうち、「工場以外の建物」が 1,197 km²、「工場」が 652 km²となっており、平成 20 年に比べそれぞれ 88 km² (7.9%)、46 km² (7.6%) 増加した。

これを法人種類別にみると、「会社法人」が所有している建物の延べ床面積は、「工場以外の建物」が 772 km²、「工場」が 636 km²となっており、平成 20 年に比べそれぞれ 29 km² (4.0%)、47 km² (8.0%) 増加した。また、「会社以外の法人」が所有している建物の延べ床面積は、「工場以外の建物」が 425 km²、「工場」が 16 km²となっており、平成 20 年に比べ「工場以外の建物」は 59 km² (16.0%) 増加し、「工場」は 1 km² (5.8%) 減少した。〈付表 5-10〉

図 5- 8 建物延べ床面積 (平成 20~25 年)



注1) 「住宅 (社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む)」を含まない。

注2) ()内の数字は建物延べ床面積 (単位: km²)

延べ床面積の業種別内訳は、全建物では「製造業」、「工場以外の建物」では「不動産業、物品賃貸業」が最も大きい

法人が所有している建物の延べ床面積を法人の業種別にみると、「製造業」が 623 ㎥で最も大きく、次いで「不動産業、物品賃貸業」が 284 ㎥、「医療、福祉」が 139 ㎥、「教育、学習支援業」が 128 ㎥となっており、これら上位 4 業種で過半（法人建物延べ床面積の 59.4%）を占めている。

また、「工場以外の建物」の延べ床面積をみると、「不動産業、物品賃貸業」が 275 ㎥で最も大きく、次いで「医療、福祉」が 135 ㎥、「教育、学習支援業」が 127 ㎥、「小売業」が 115 ㎥となっており、これら上位 4 業種で半数近く（法人建物延べ床面積の 49.2%）を占めている。〈付表 5-11〉

このうち「会社法人」についてみると、「不動産業、物品賃貸業」が 239 ㎥で最も大きく、次いで「小売業」が 111 ㎥、「運輸業、郵便業」が 106 ㎥となっており、これら上位 3 業種で過半（会社法人建物延べ床面積の 52.3%）を占めている。また、平成 20 年に比べ「不動産業、物品賃貸業」は大幅に増加した。〈付表 5-12〉

図 5-9 法人業種別建物延べ床面積（全建物、平成 25 年）

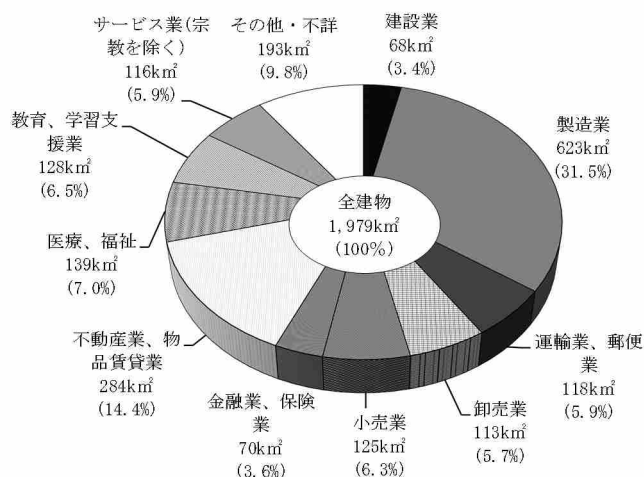


図 5-10 業種別建物延べ床面積（工場以外の建物、平成 25 年）

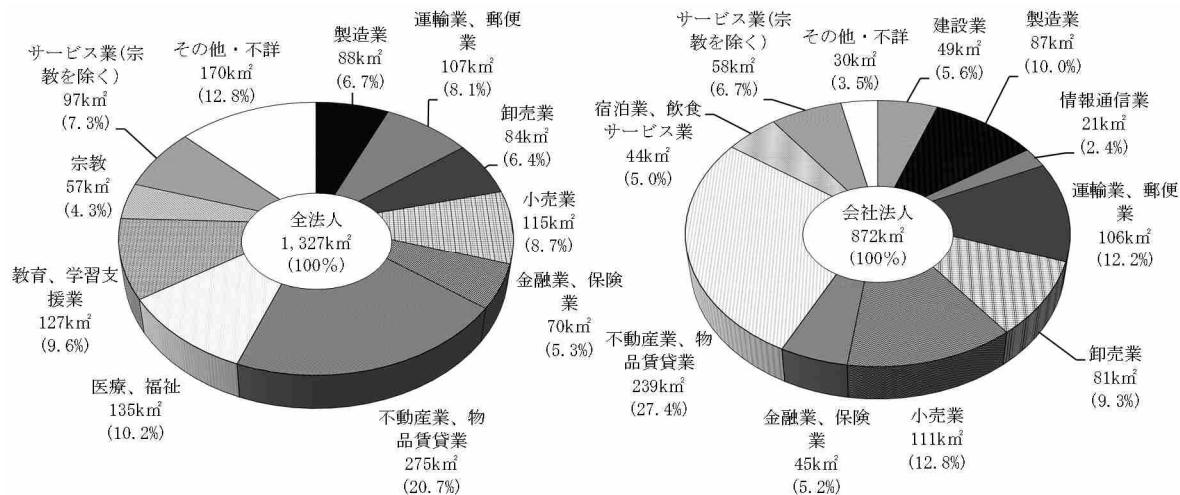
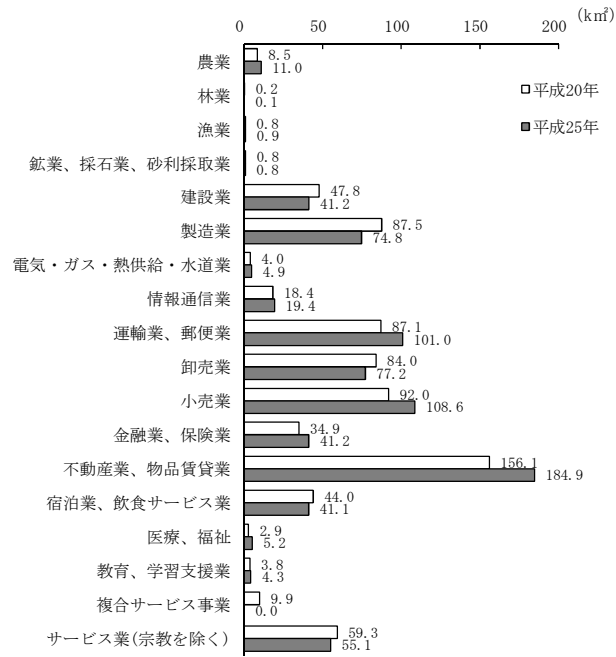


図 5-11 会社法人業種別所有建物延べ床面積（工場以外の建物、平成 20～25 年）



建物の延べ床面積では、半分以上を資本金1億円以上の法人が占める

法人が所有している建物の延べ床面積を組織形態別にみると、「株式会社」などの「会社法人」が1,507千㎡と全体の8割弱を占めており、なかでも「株式会社（上場していない）」が1,092千㎡で全体の55.2%を占めている。また、「会社以外の法人」は471千㎡となっており、そのうち「学校法人」が89千㎡と全体の4.5%を占めている。〈付表5-13〉

会社法人が所有している建物の延べ床面積を資本金別にみると、「100億円以上」の法人413千㎡と最も大きく、次いで「1億～100億円」の法人が399千㎡となっており、これらを合わせた、資本金1億円以上の法人が所有している建物の延べ床面積は812千㎡で、会社法人の建物延べ床面積全体の53.9%を占めている。なお、資本金1億円以上の法人数は3万2千法人と会社法人総数の1.8%に過ぎないが建物延べ床面積の半分を占めている。

また、平成20年に比べると資本金1億円以上の法人の割合は4.5ポイント上昇し、資本金1億円未満の法人は4.5ポイント低下した。〈付表5-14〉

図5-12 組織形態・会社法人資本金別建物延べ床面積（平成25年）

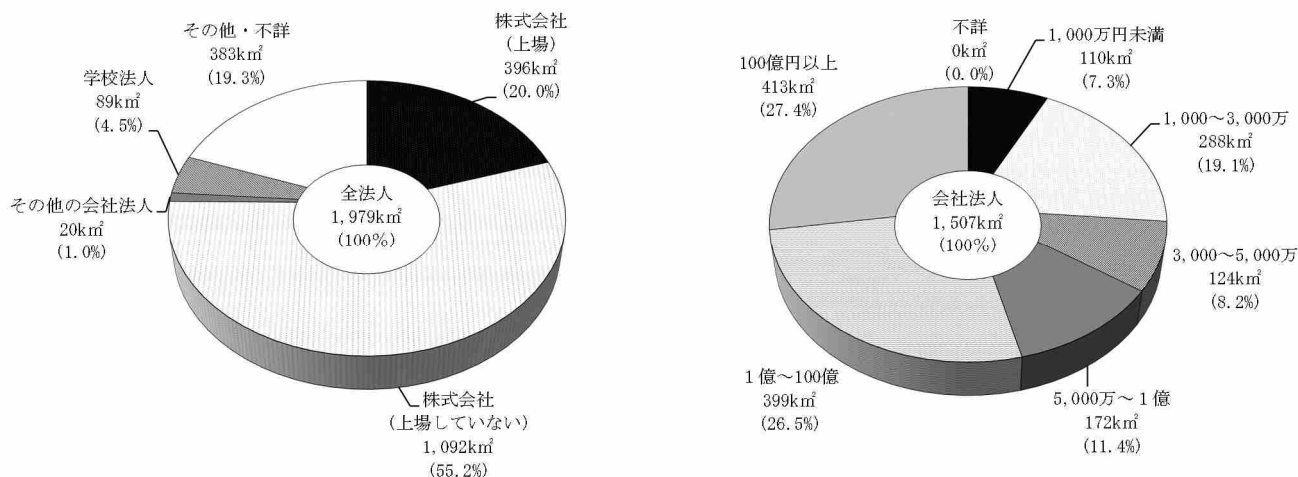
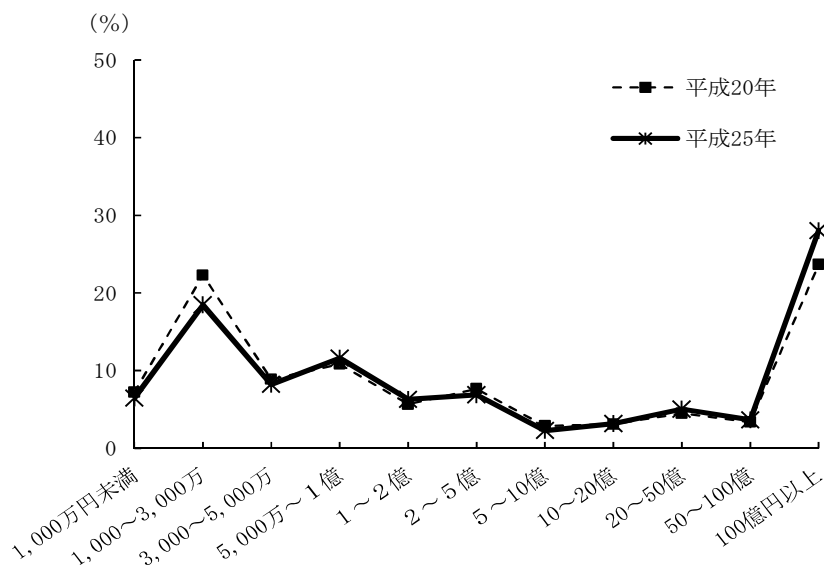


図5-13 会社法人資本金別建物延べ床面積割合（平成20～25年）



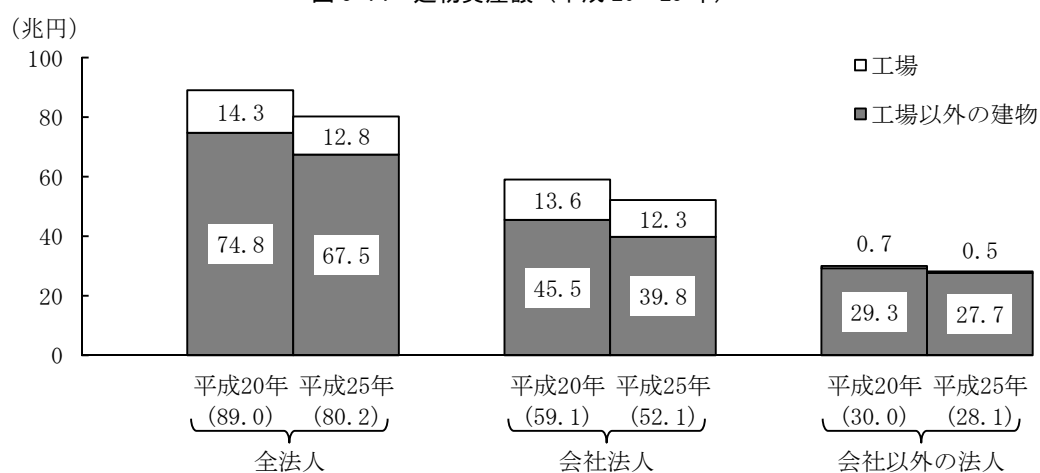
(4) 法人が所有している建物の資産額

法人所有建物資産額は 80 兆円で平成 20 年に比べ減少し、「工場以外の建物」が 8 割を占める

法人が所有している建物の資産額は 80.2 兆円となっており、平成 20 年に比べ 8.8 兆円 (9.9%) 減少した。このうち「工場以外の建物」が 67.5 兆円、「工場」が 12.8 兆円となっており、平成 20 年に比べそれぞれ 7.3 兆円 (9.8%)、1.5 兆円 (10.5%) 減少した。

これを法人種類別にみると、「会社法人」が所有している建物の資産額は「工場以外の建物」が 39.8 兆円、「工場」が 12.3 兆円で、「会社以外の法人」が所有している建物の資産額は「工場以外の建物」が 27.7 兆円、「工場」が 0.5 兆円となっており、「会社法人」が 6.9 兆円 (11.8%) 減少し、「会社以外の法人」が 1.9 兆円 (6.2%) 減少した。〈付表 5-15〉

図 5-14 建物資産額 (平成 20~25 年)



注) 「住宅 (社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む)」を含まない。

注) ()内の数字は建物資産額 (単位: 兆円)

工場以外の建物は資産額でも「不動産業、物品賃貸業」が最も大きい

法人が所有している建物の資産額を法人の業種別にみると、「不動産業、物品賃貸業」が 16.7 兆円で最も大きく、次いで「製造業」が 14.2 兆円、「医療、福祉」が 10.9 兆円、「教育、学習支援業」が 8.6 兆円となっており、これら上位 4 業種で過半（法人建物資産総額の 56.5%）を占めている。

また、「工場以外の建物」について資産額を法人の業種別みると、「不動産業、物品賃貸業」が 16.5 兆円で最も大きく、次いで「医療、福祉」が 10.6 兆円、「教育、学習支援業」が 8.6 兆円、「サービス業（宗教を除く）」が 5.9 兆円となっており、これら上位 4 業種で過半（法人建物資産総額の 54.4%）を占めている。〈付表 5-16〉

このうち「会社法人」についてみると、「不動産業、物品賃貸業」が 14.0 兆円で最も大きく、次いで「小売業」が 5.2 兆円、「製造業」が 4.4 兆円となり、これら上位 3 業種で過半（会社法人建物資産総額の 50.8%）を占めている。また、平成 20 年と比べ「小売業」、「医療、福祉」、「運輸業、郵便業」等は増加した。〈付表 5-17〉

図 5-15 法人業種別所有建物資産額（全建物、平成 25 年）

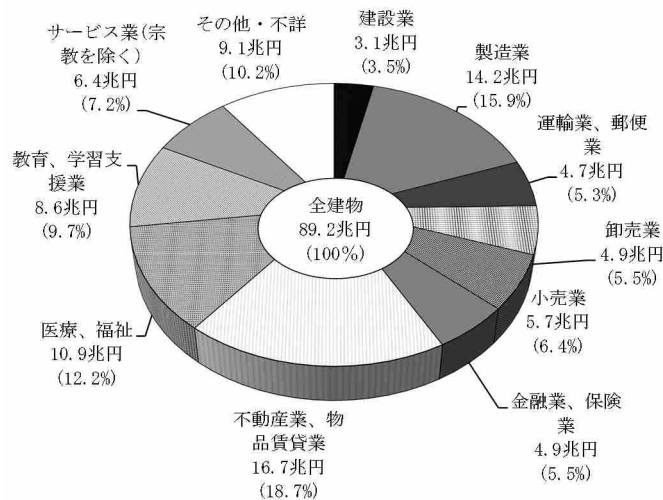


図 5-16 業種別建物資産額（工場以外の建物、平成 25 年）

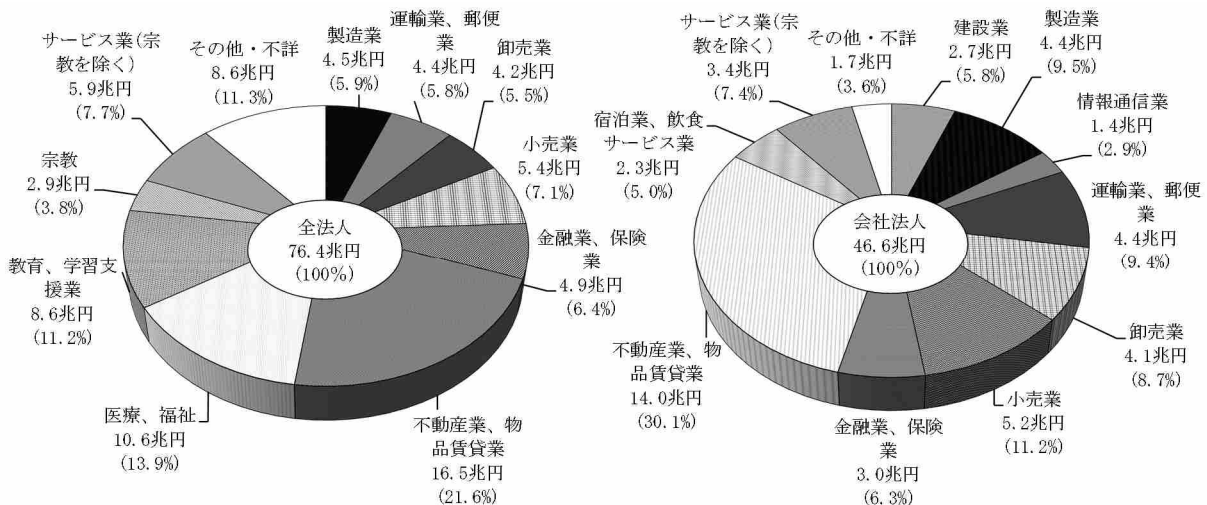
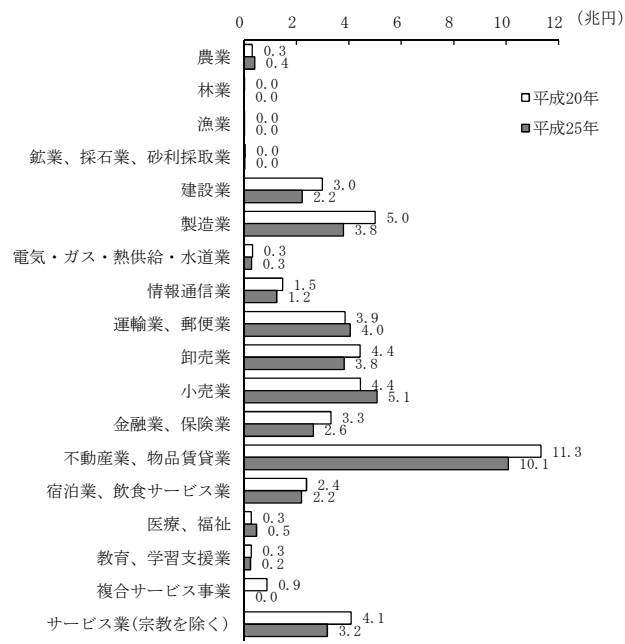


図 5-17 会社法人業種別建物資産額（工場以外の建物、平成 20～25 年）



注) 「住宅（社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む）」を含まない。

会社法人が所有している建物の資産額の半分を資本金1億円以上の法人が占める

法人が所有している建物の資産額を組織形態別にみると、株式会社などの「会社法人」が59.0兆円と全体の7割弱を占めており、なかでも「株式会社（上場していない）」が44.3兆円で全体の49.7%を占めている。また、「会社以外の法人」は30.3兆円（33.9%）となっており、そのうち「学校法人」が6.3兆円と全体の7.0%を占めている。＜付表5-18＞

会社法人が所有している建物の資産額を資本金別にみると、「1億～100億円」の法人が15.5兆円と最も多く、次いで「100億円以上」の法人が14.9兆円となっており、これらを合わせた資本金1億円以上の法人が所有している建物の資産額は30.4兆円で、会社法人の建物資産総額の51.6%を占めている。なお、資本金1億円以上の法人数は3万2千法人と会社法人総数の1.8%に過ぎないが建物資産総額の半分を占めている。

また、平成20年に比べると、資本金1億円以上の法人の割合は2.6ポイント上昇し、資本金1億円未満の法人の割合は2.6ポイント低下した。＜付表5-19＞

図5-18 組織形態・会社法人資本金別建物資産額（平成25年）

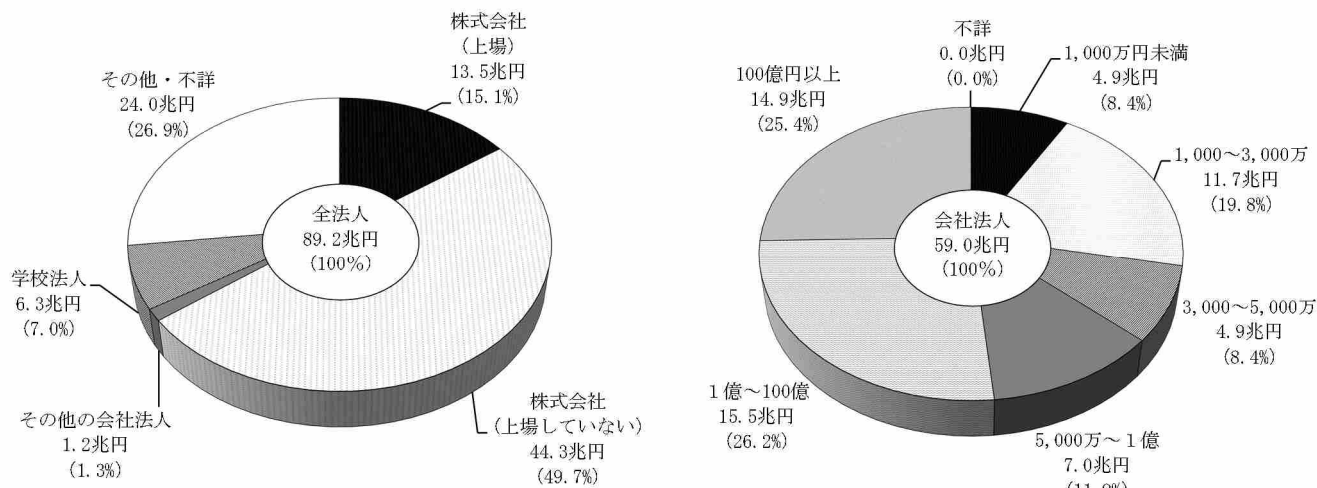
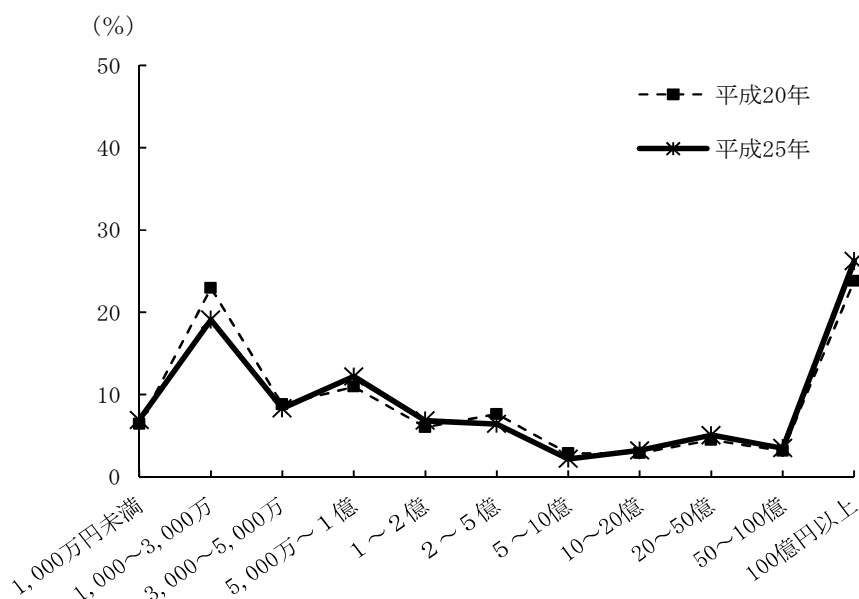


図5-19 会社法人資本金別建物資産額割合（平成20～25年）



5. 2 法人が所有している建物の状況

ここでは、「宅地など」の上に法人が所有している建物についてみていくことにする。

(1) 建物の主な利用現況

法人が所有している建物の件数・建物延べ床面積・建物資産額は、「事務所」、「店舗」が多い

法人が所有している「工場以外の建物」の建物の件数を主な利用現況別にみると、「事務所」が 22 万件（「工場以外の建物」の建物件数全体の 23.6%）と最も多く、次いで「店舗」が 17 万 9 千件（同 19.2%）、「住宅（社宅・従業員宿舍、賃貸用住宅も含む）」が 12 万 4 千件（同 13.4%）となっており、上位 3 用途で過半（同 56.2%）を占めている。〈付表 5-20〉

法人が所有している「工場以外の建物」の延べ床面積を主な利用現況別にみると、「事務所」が 307 千㎡（「工場以外の建物」の延べ床面積全体の 23.1%）と最も大きく、次いで「店舗」が 278 千㎡（同 21.0%）、「倉庫」が 172 千㎡（同 12.9%）となっており、上位 3 用途で過半（同 57.0%）を占めている。

法人が所有している「工場以外の建物」の資産額を主な利用現況別にみると、「事務所」が 20.5 兆円（「工場以外の建物」の資産総額の 26.8%）、次いで「店舗」が 13.5 兆円（同 17.6%）、「住宅（社宅・従業員宿舍、賃貸用住宅も含む）」が 9.0 兆円（同 11.8%）となっており、上位 3 用途で過半（同 56.2%）を占めている。〈付表 5-21〉

図 5-20 建物の主な利用現況別所有建物件数（工場以外の建物、平成 25 年）

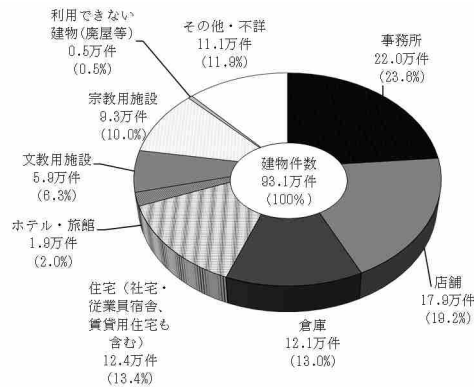
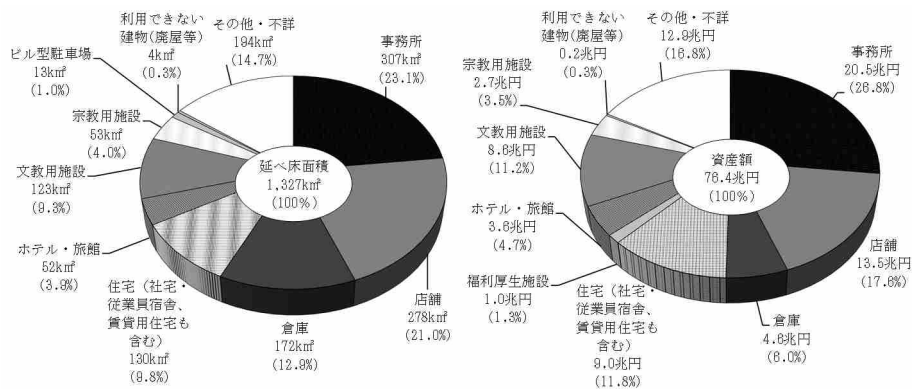


図 5-21 建物の主な利用現況別建物延べ床面積及び建物資産額（工場以外の建物、平成 25 年）



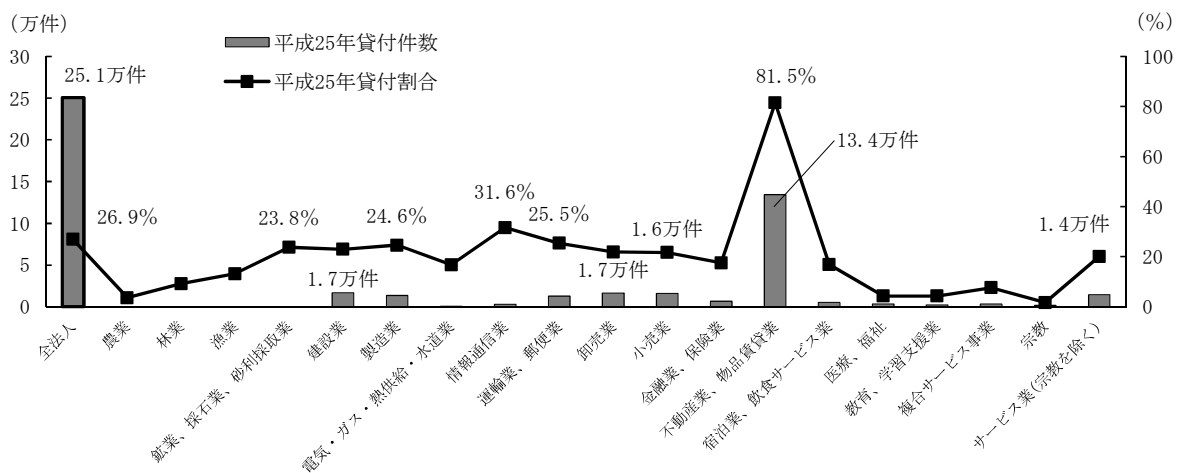
(2) 建物の貸付状況

法人が貸付けている建物の割合は、件数で27%

法人が所有している「工場敷地以外の建物」の貸付件数をみると、一部又は全部を他者に貸し付けている建物は25万1千件と、「工場敷地以外の建物」の件数全体の26.9%にあたる⁴。

これらを業種別にみると、「不動産業、物品賃貸業」が13万4千件（81.5%）と最も多くなっている。〈付表5-22〉

図5-22 法人業種別建物貸付件数及び割合（工場以外の建物、平成25年）



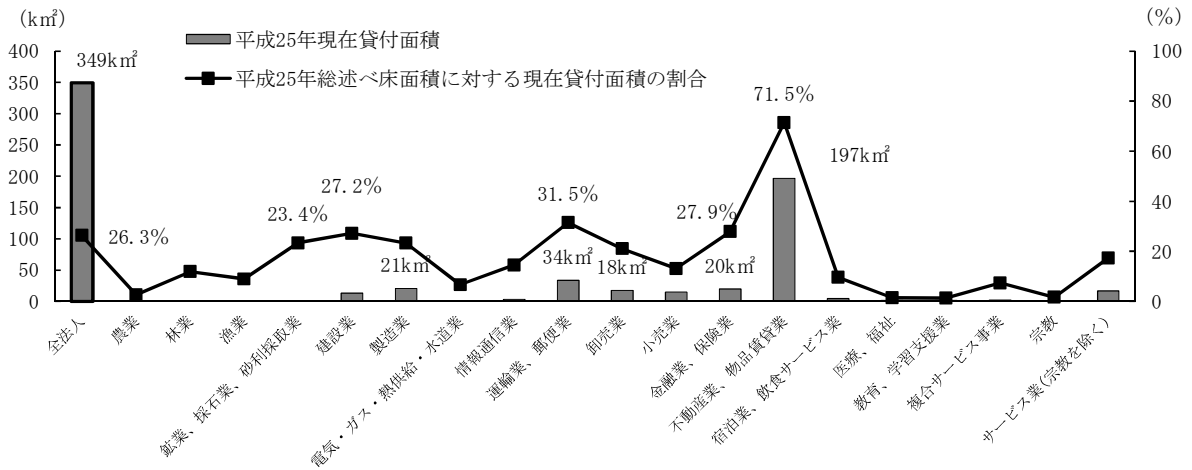
⁴ 平成20年法人建物調査では、建物の貸付状況について、所有建物1件ごとに貸付の有無と貸付けている面積を調査しているが、ここでの「貸付けている建物」の件数は、貸付面積の如何に関わらず所有建物の一部でも貸付けている場合を対象として集計している。

法人が貸付けている建物の割合は、面積で 26%

法人が所有している「工場敷地以外の建物」の貸付延べ床面積をみると、実際に貸付けている部分の合計は 349 ㎥と、「工場敷地以外の建物」の延べ床総面積の 26.3%にあたる。

これらを業種別にみると、「不動産業、物品賃貸業」が 197 ㎥（71.5%）と最も大きくなっている。〈付表 5-23〉

図 5-23 法人業種別建物貸付延べ床面積及び割合（工場以外の建物、平成 25 年）



現在貸付けている面積は「店舗」が最も大きい

法人が所有している「工場以外の建物」の現在貸付面積を建物の主な利用現況別にみると、「店舗」が 105 ㎥（現在貸付面積全体の 30.1%）で最も大きく、次いで「事務所」85 ㎥（同 24.3%）、「住宅（社宅・従業員宿舍、賃貸用住宅も含む）」77 ㎥（22.0%）となっており、上位3用途で4分の3（同 76.5%）を占めている。

主な利用現況別の総延べ床面積に占める現在貸付面積の割合は、「住宅（社宅・従業員宿舍、賃貸用住宅も含む）」が 59.4%と最も高く、次いで「店舗」（37.8%）、「倉庫」29.9%、「事務所」（27.7%）、「ビル型駐車場」（27.0%）となっている。〈付表 5-24〉

図 5-24 建物の主な利用現況別建物貸付延べ床面積（工場以外の建物、平成 25 年）

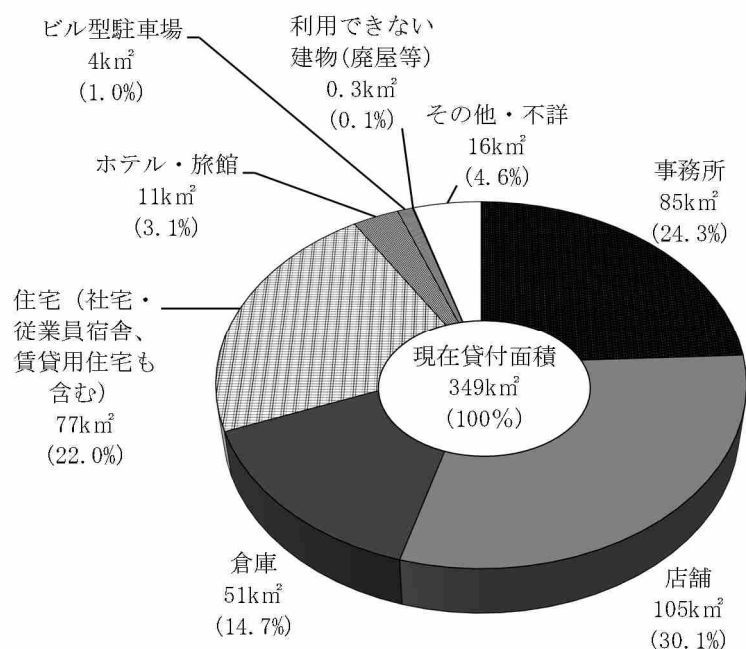
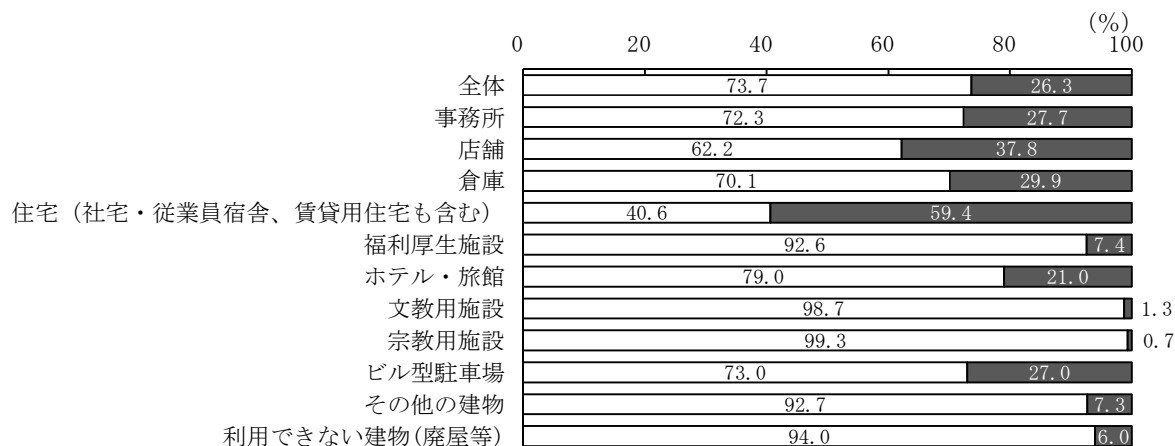


図 5-25 建物の主な利用現況別建物貸付延べ床面積割合（工場以外の建物、平成 25 年）



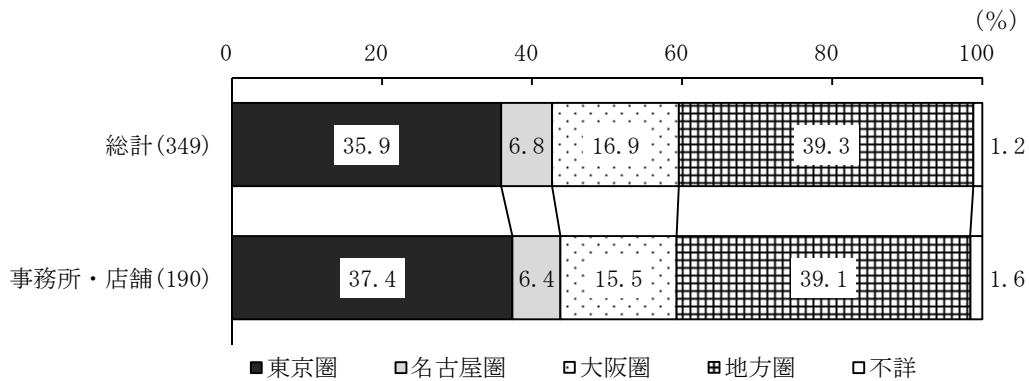
□総延べ床面積に対する貸し付けていない面積の割合 ■総延べ床面積に対する現在貸付面積の割合

「事務所・店舗」で貸付可能面積に対して貸付けていない空室面積率は7.5%

法人が所有している「工場敷地以外の建物」の貸付延べ床面積について、貸付けに供している部分の貸付延べ床面積（以下「貸付可能延べ床面積」という）は349千㎡で、これを建物所在地（圏域区分）別にみると、東京圏で35.9%と3割以上を占め、これに名古屋圏と大阪圏を合わせた三大都市圏で貸付可能延べ床面積全体の6割（59.6%）を占めている。このうち、建物の主な利用現況が「事務所・店舗」について建物所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏は貸付け可能延べ床面積全体の6割（59.3%）を占めている。

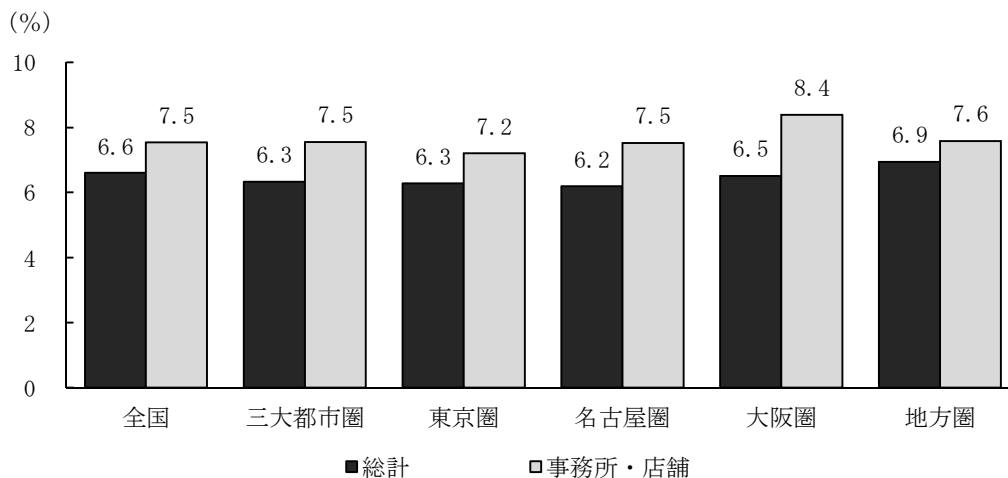
また、貸付可能延べ床面積に対して貸付けられていない面積の割合（以下「空室面積率」という）は6.6%であり、これを建物所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏が6.3%、地方圏が6.9%であった。このうち、建物の主な利用現況が「事務所・店舗」では7.5%であり、これを建物所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏で7.5%、地方圏で7.6%であり、大きな差はみられなかった。〈付表5-25〉

図5-26 建物所在地（圏域区分）別建物貸付可能延べ床面積割合（平成25年）



注) () 内の数字は建物貸付可能延べ床面積（単位：千㎡）

図5-27 建物所在地（圏域区分）別建物貸付可能延べ床面積に対する空室面積率（平成25年）



(3) 貸付不動産の状況

貸付けている不動産（土地と建物）の資産額は合計で 112 兆円

法人が所有している土地 197 万 5 千件のうち、25 万 8 千件（13.1%）が貸付けられている。これは、面積では 740 km²と全体の 9.8%、資産額では 37 兆円と全体の 12.7%となっている。

これに加え、「建物を貸付けている敷地」の面積は 394 km²と全体の 5.2%、資産額で 46 兆円と全体の 15.7%となっている。

また、建物を所有している 38 万 2 千法人のうち、11 万 2 千法人（29.3%）が建物の貸付けを行っている⁵。これは建物数では 25 万 1 千件と全体の 26.9%、面積では 464 km²と全体の 35.0%となっている。また、資産額では、貸付けられている建物の総額は 29 兆円と全体の 37.3%となっている。

表 5-2 「宅地など」の貸付状況（平成 25 年）

（単位）件数：件、面積：km²、資産額：兆円、割合：%

	総数 1)		割合	建物を 貸付けている敷地		割合	
	貸付けている 土地			住宅を含まない		住宅を含まない	
件数	1,974,860	257,900	13.1	110,683	71,109	5.6	3.6
面積	7,531	740	9.8	394	354	5.2	4.7
資産額	293	37	12.7	46	41	15.7	13.9

1) 「宅地など」の土地の所有形態「不詳」を含む。

表 5-3 建物の貸付状況（平成 25 年）

（単位）法人数：法人、建物数：件、面積：km²、資産額：兆円、割合：%

	総数 1)		貸付けている 建物		割合	
	住宅を含まない		住宅を含まない		住宅を含まない	
法人数	382,111	348,793	111,951	82,435	29.3	23.6
建物数	930,590	806,260	250,770	167,426	26.9	20.8
面積	1,327	1,197	464	380	35.0	31.8
資産額	76	67	29	22	37.3	32.5

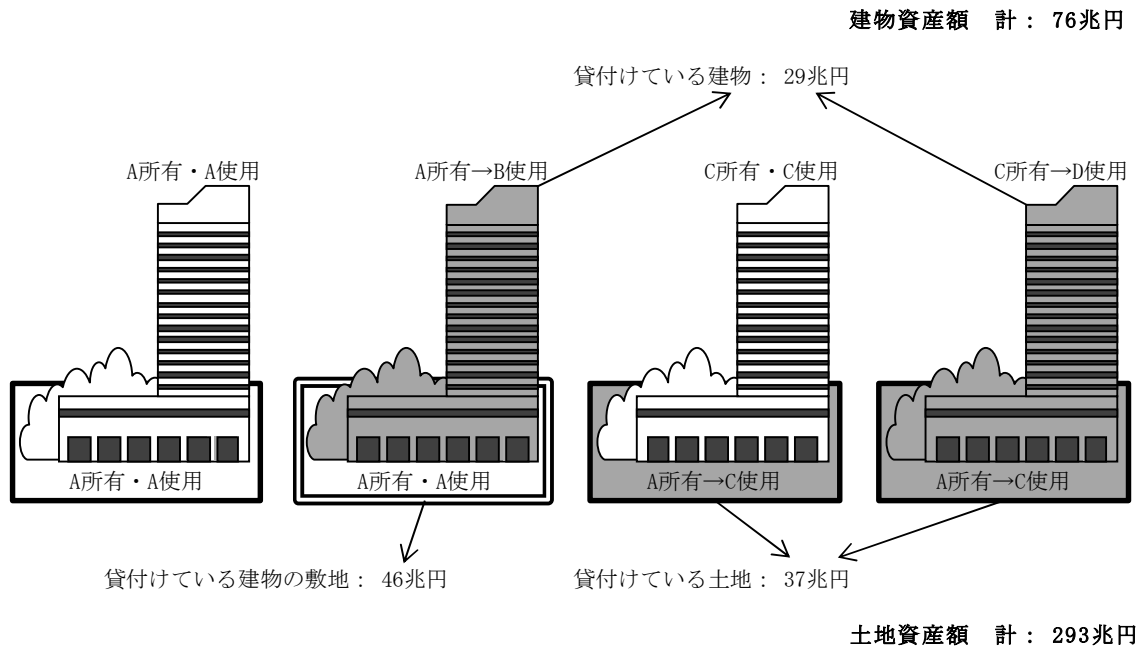
注) 工場以外の建物

1) 「宅地など」の土地の所有形態「不詳」を含む。

⁵ 平成 25 年法人土地・建物基本調査では、建物の貸付状況について、所有建物 1 件ごとに貸付の有無と貸付けている面積を調査しているが、ここでの「貸付けている建物」の件数は、貸付面積の如何に関わらず所有建物の一部でも貸付けている場合を対象として集計している。また、「貸付けている建物」の面積は、貸付けている部分の面積ではなく、貸付けている建物の延べ床面積を集計している。

以上を踏まえ、「貸付けている土地」37兆円に、「貸付けられている建物の敷地」も敷地上の貸付けられている建物と一括して貸付不動産として扱われることから、この資産額46兆円を加えると83兆円となり、「貸付けている建物」29兆円と合わせると、貸し付けている不動産（土地・建物）は112兆円となる。

図 5-28 貸付不動産の概要（平成 25 年）



注)「住宅（社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む）」を含む。

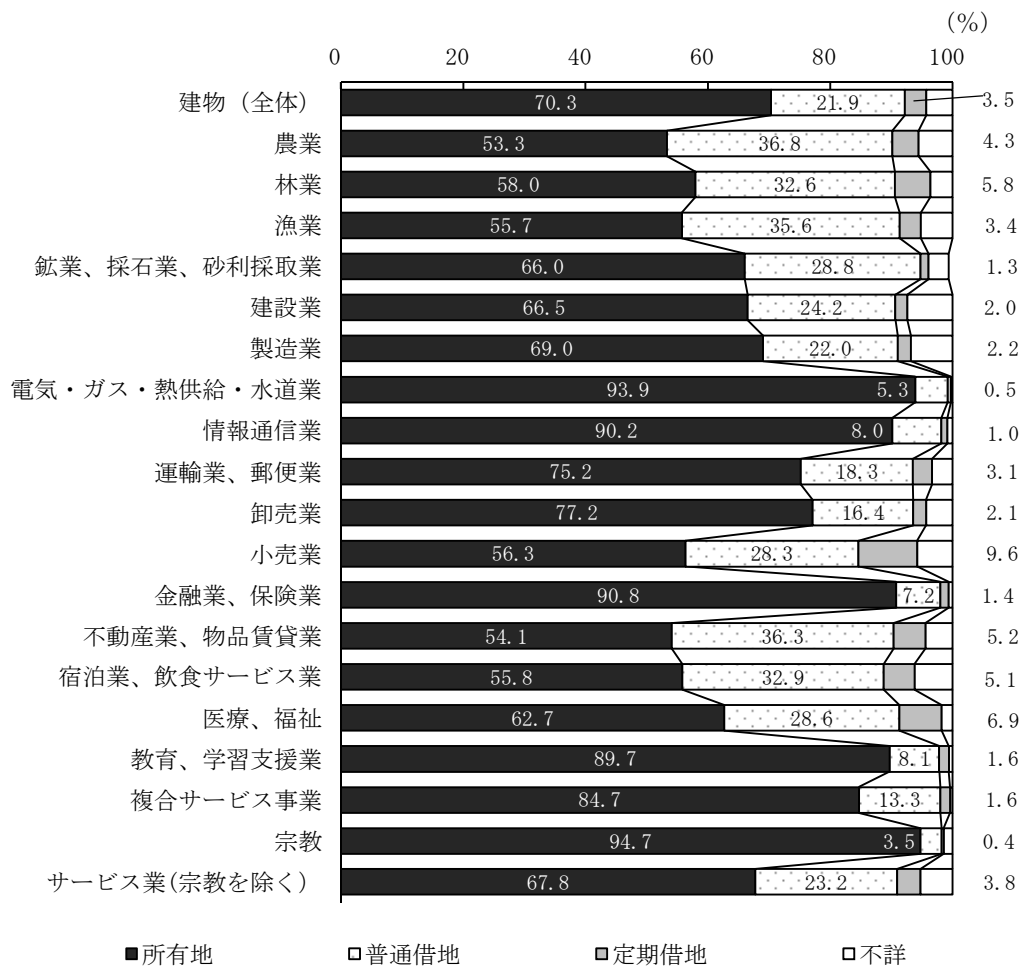
(4) 建物の敷地の権利形態

建物の件数は、「所有地」が70%、「借地」は25%

法人が所有している建物（「工場」を含む。以下同じ。）の件数を敷地の権原別にみると、「所有地」の割合は70.3%、「普通借地」と「定期借地」を合わせた「借地」は25.4%となっている。

これを法人業種別にみると、「所有地」は「宗教」（94.7%）が最も高く、次いで「電気・ガス・熱供給・水道業」（93.9%）、「金融、保険業」（90.8%）となっている。また、「借地」は「不動産業、物品賃貸業」（41.5%）が最も高く、次いで「農業」（41.1%）、「漁業」（39.1%）となっている。〈付表 5-26〉

図 5-29 法人業種、建物の敷地の権原別件数割合（平成 25 年）

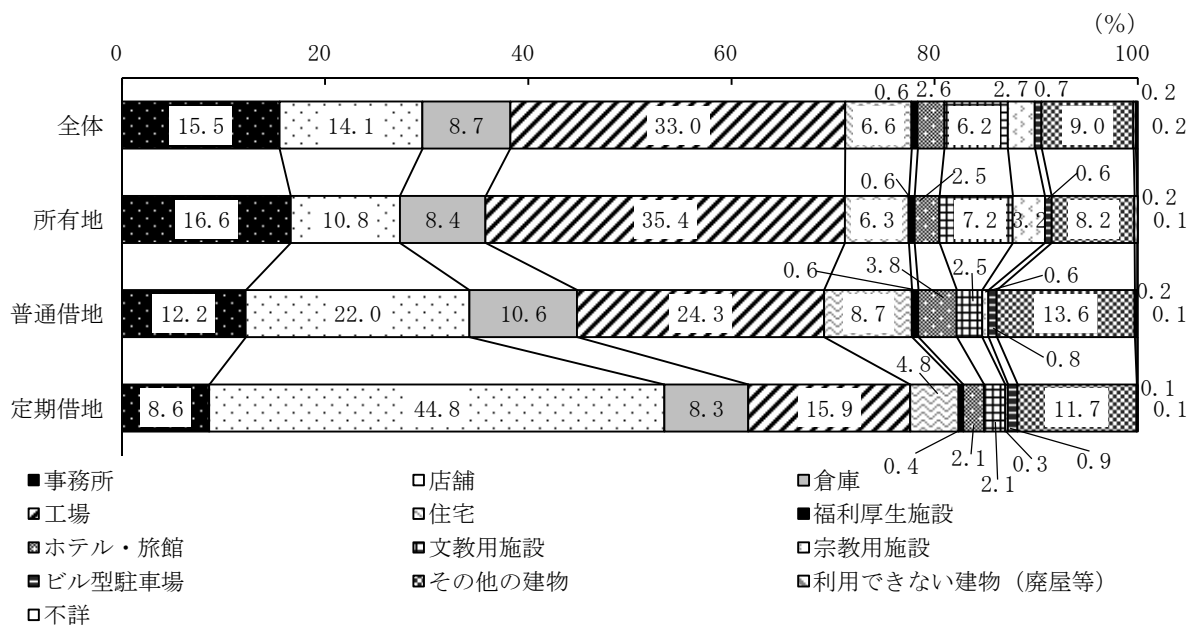


「所有地」と「普通借地」では「工場」の面積が最大、「定期借地」では「店舗」の面積が最大

法人が所有している建物の敷地の権利形態を建物の延べ床面積で見ると、法人が敷地を所有せず、借地上に建てている建物の延べ床面積は356千㎡となっており、法人が所有している建物全体（1,979千㎡）の18.0%を占めている。

建物の敷地の権利形態ごとに建物の主な利用現況をみると、「所有地」を敷地の権原とする建物と「普通借地」を敷地の権原とする建物では「工場」の延べ床面積が（35.4%及び24.3%）を占めて最も大きい。一方、「定期借地」を敷地の権原とする建物では「店舗」の延べ床面積が44.8%を占めて最も大きい。〈付表5-27〉

図5-30 建物の主な利用現況、建物の敷地の権原別建物延べ床面積割合（平成25年）

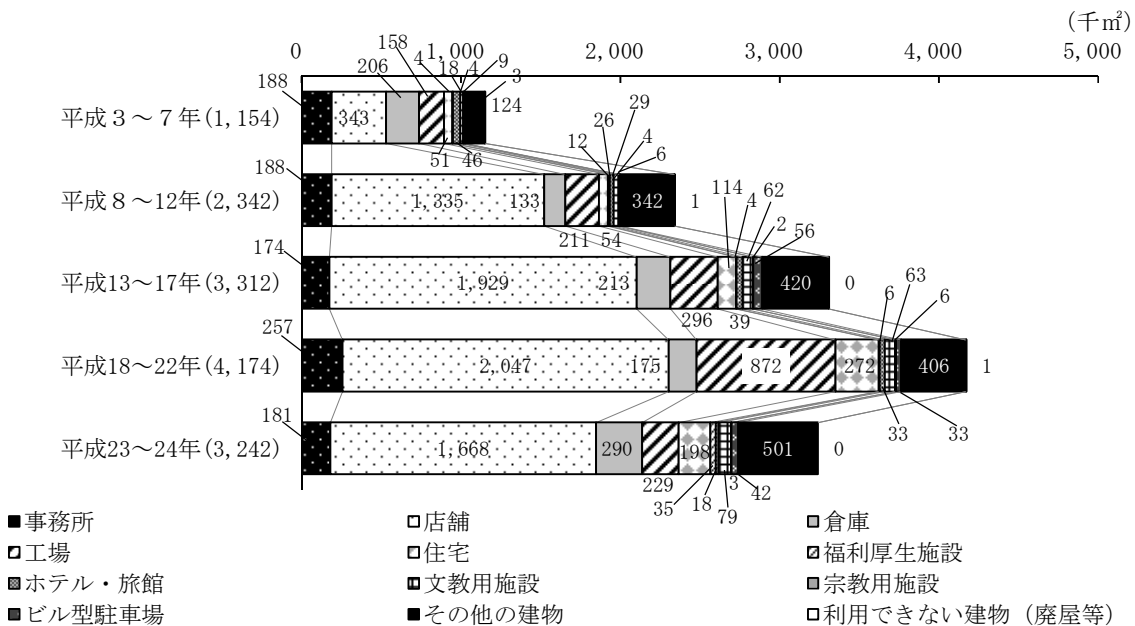


「定期借地」を敷地の権原とする建物の延べ床面積は新しい建物ほど多い

平成4年から導入された定期借地権を敷地の権原とする建物について、その建築時期別の延べ床面積を平成25年1月1日時点でみると、「平成3～7年」建築の建物が115万4千㎡（1年当たり換算値。以下同じ）、「平成8～12年」建築の建物が234万2千㎡、「平成13～17年」建築の建物が331万2千㎡、「平成18～22年」建築の建物が417万4千㎡、「平成23～24年」建築の建物が324万2千㎡となっており、新しい建物ほど延べ床面積が大きいことが分かる。

これを主な現況利用別にみると、平成8年以降に建築された建物では「店舗」が全体の半数程度を占めて最も大きい。また、「倉庫」は「平成8～12年」建築が13万3千㎡、「平成13～17年」建築が21万3千㎡、「平成18～22年」建築は17万5千㎡であるのに対し、「平成23～24年」建築は29万㎡となっており、近年、「倉庫」の建設においても定期借地権の活用が増加していることがうかがえる。〈付表5-28〉

図5-31 建物の主な利用現況、建築時期別建物延べ床面積（1年当たり換算値、定期借地権を敷地の権原とする建物、平成25年）



注) () 内の数字は建物延べ床面積（1年当たり換算値）（単位：千㎡）

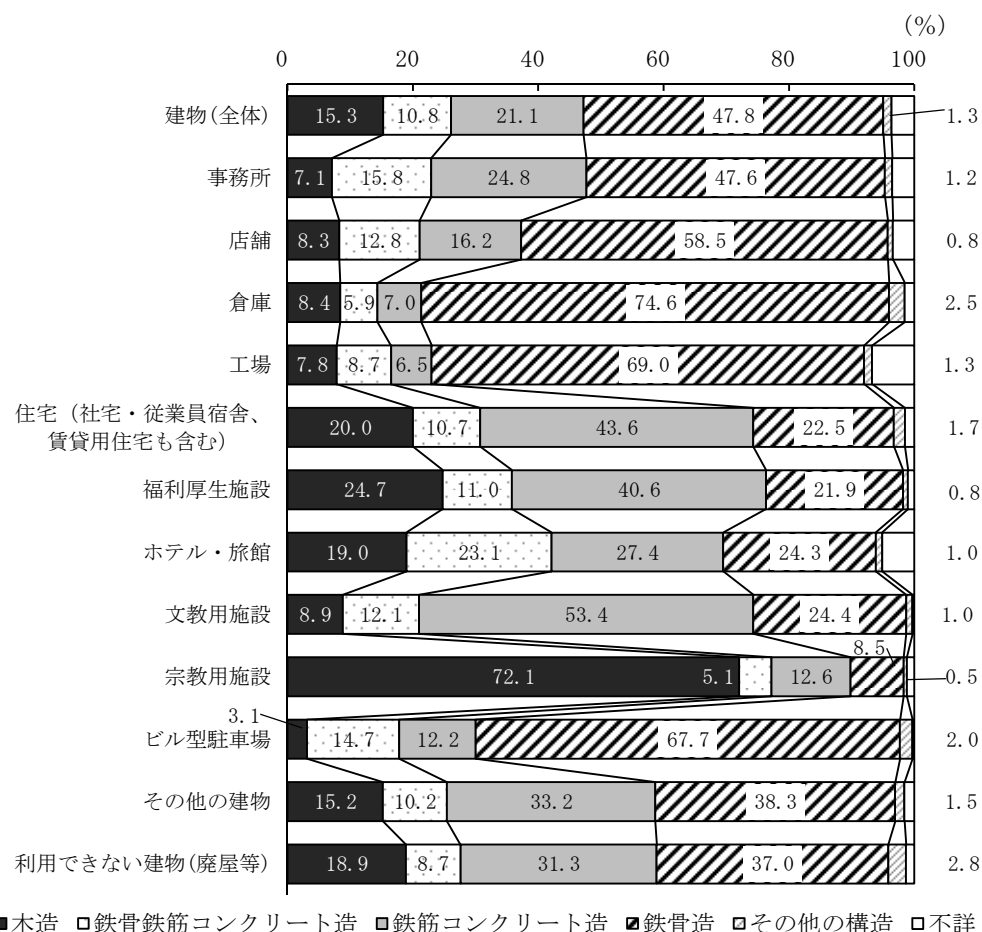
(5) 建物の構造及び規模

建物の構造は、倉庫や工場は「鉄骨造」、文教用施設や住宅は「鉄筋コンクリート造」が主流

法人が所有している建物件数を構造別にみると、「鉄骨造」は建物件数全体に対する割合が 47.8%と最も高く、次いで「鉄筋コンクリート造」(21.1%)、「木造」(15.3%)、「鉄骨鉄筋コンクリート造」(10.8%)となっている。

これを建物の主な利用現況別にみると、「鉄骨造」は「倉庫」(74.6%)、「工場」(69.0%)、「ビル型駐車場」(67.7%)において、「鉄筋コンクリート造」は「文教用施設」(53.4%)、「住宅(社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む)」(43.6%)、「福利厚生施設」(40.6%)において割合が高い。また、「鉄骨鉄筋コンクリート造」は「ホテル・旅館」(23.1%)、「事務所」(15.8%)において、「木造」は「宗教用施設」(72.1%)において割合が高い。<付表 5-29>

図 5-32 建物の主な利用現況、構造別建物件数割合(平成 25 年)



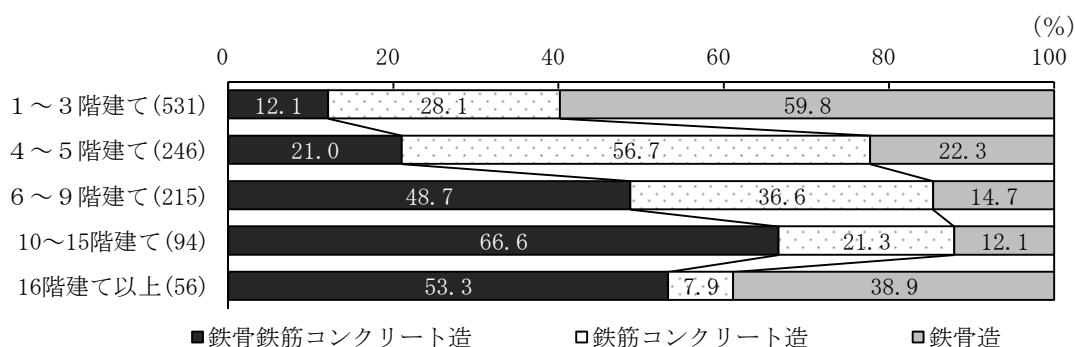
10階建て以上の高層ビルの延べ床面積は11.3%、高層ビルの割合が増加

建物の階数を調べている「鉄骨鉄筋コンクリート造」、「鉄筋コンクリート造」及び「鉄骨造」の3構造について、階数別に延べ床面積をみると、「工場以外の建物」で4階建て以上の建物の延べ床面積は611千㎡であり、その他の構造の建物も合わせた「工場以外の建物」の延べ床面積1,327千㎡の46.1%を占めている。このうち、10階建て以上の建物は151千㎡（11.3%）、「16階建て以上」の建物は56千㎡（4.2%）である。

また、階数と構造の関係をみると、「4～5階建て」では「鉄筋コンクリート造」が、10階建て以上の建物では「鉄骨鉄筋コンクリート造」が延べ床面積の過半数を占めている。＜付表5-30＞

平成20年に比べると、上記3構造の建物のうち10階建て以上の建物の延べ床面積の割合が10.8%から11.7%へ、また、「16階建て以上」の建物の延べ床面積の割合が4.1%から4.8%へとそれぞれ上昇し、高層ビルの割合が増加している。＜付表5-31＞

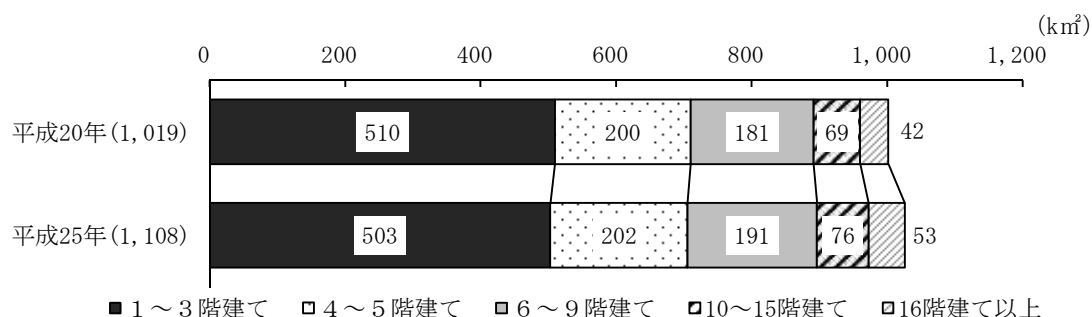
図5-33 建物の構造、階数別建物延べ床面積割合（工場以外の建物、平成25年）



注1) ()の数字は延べ床面積 (単位: 千㎡)

注2) 建物の構造のうち、「木造」、「コンクリートブロック造」及び「その他」は建物の階数を調査していないため、この図に含まれない。

図5-34 建物の階数別建物延べ床面積（工場以外の建物、平成20～25年）



注1) ()の数字は延べ床面積 (単位: 千㎡)、建物の階数「不詳」を含む。

注2) 建物の構造のうち、「木造」、「コンクリートブロック造」、「その他」は建物の階数を調査していないため、この図に含まれない。

注3) 「住宅 (社宅・従業員宿舍、賃貸用住宅も含む)」を含まない。

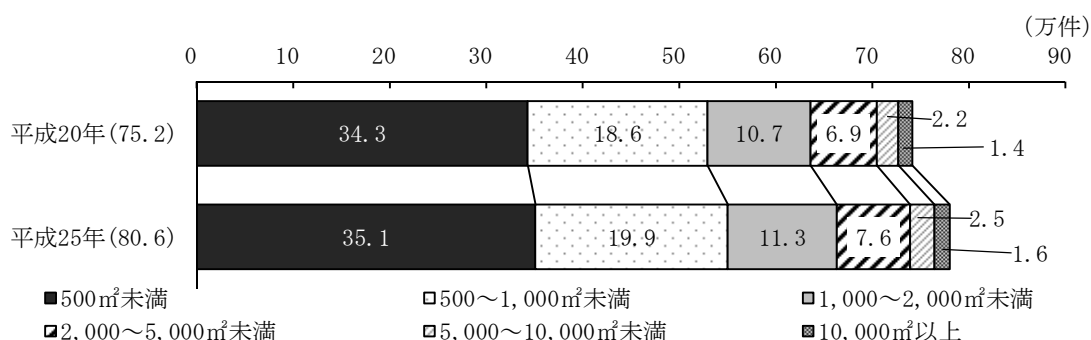
延べ床面積 10,000 m²以上の建物が増加するなど、建物規模が大型化

法人が所有している「工場以外の建物」の建物の件数を建物の延べ床面積別にみると、「500 m²未満」の建物が 35 万 1 千件（「工場以外の建物」の建物件数全体の 43.5%）、「500～1,000 m²未満」が 19 万 9 千件（同 24.7%）となっており、両者を合わせた 1,000 m²未満で3分の2（68.2%）を占めており、平成 20 年に比べると、割合は 2.1 ポイント低下した。

また、法人が所有している「工場以外の建物」の面積を建物の延べ床面積別にみると、「10,000 m²以上」の建物が 374 km²（法人が所有している「工場以外の建物」の建物の延べ床面積全体の 31.2%）、「5,000～10,000 m²未満」が 174 km²（同 14.5%）となっており、両者を合わせた 5,000 m²以上で半数程度（45.7%）を占めており、平成 20 年に比べると、割合は 0.4 ポイント上昇した。

平成 20 年に比べると、件数及び延べ床面積ともに、10,000 m²以上の建物など延べ床面積の大きい建物が増加しており、建物の規模が大型化したことがうかがえる。＜付表 5-32、付表 5-33＞

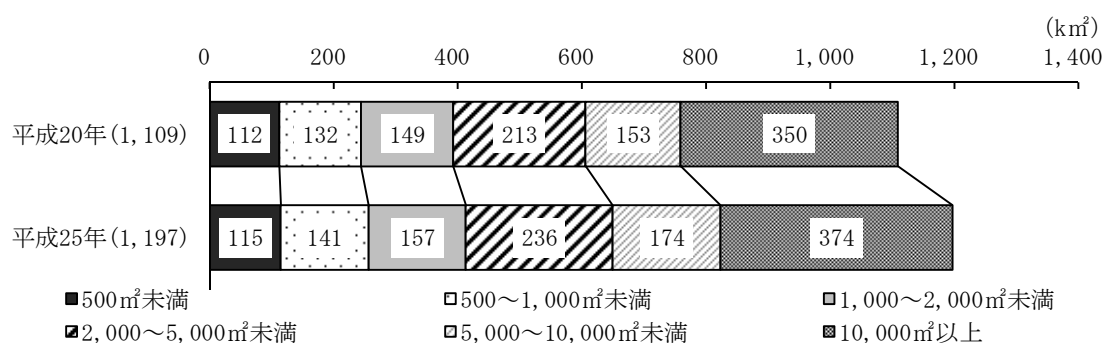
図 5-35 建物の延べ床面積別建物件数（工場以外の建物、平成 20～25 年）



注1) ()の数字は建物所有件数（単位：万件）

注2) 「住宅（社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む）」を含まない。

図 5-36 建物の延べ床面積別建物延べ床面積（工場以外の建物、平成 20～25 年）



注1) ()の数字は述べ床面積（単位：km²）

注2) 「住宅（社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む）」を含まない。

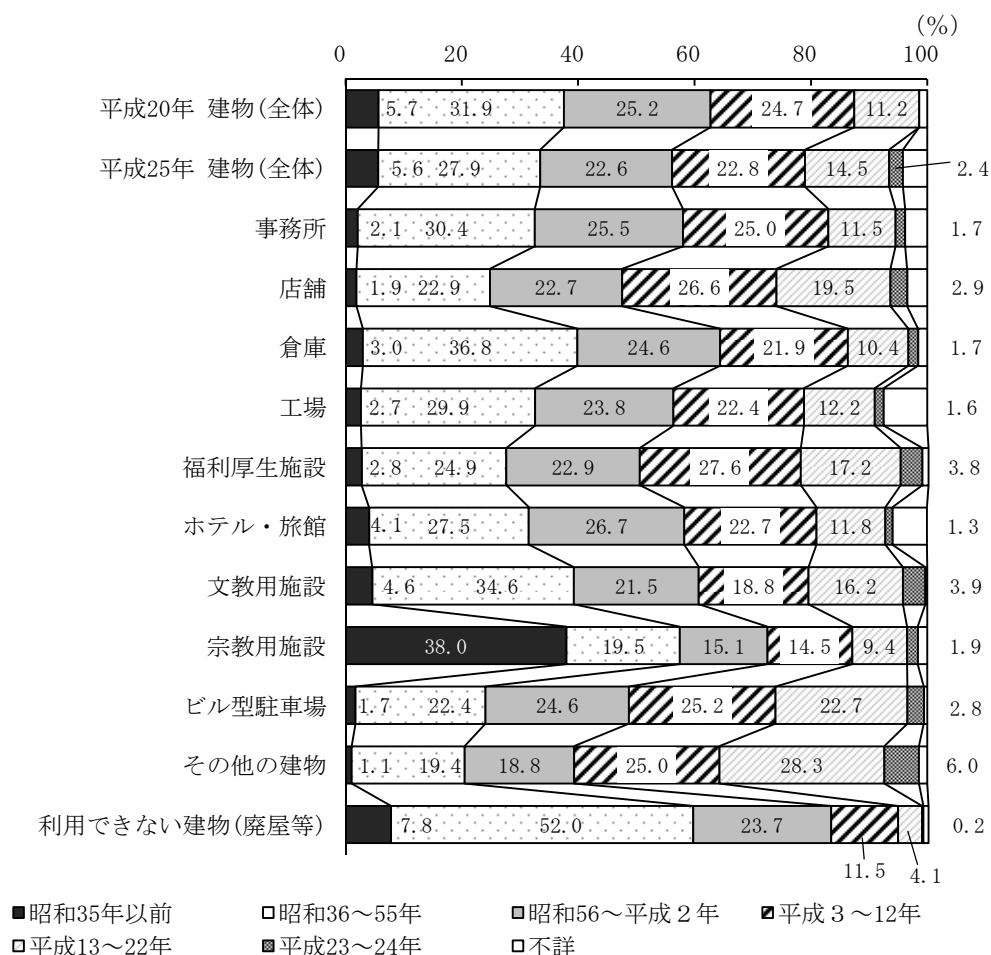
(6) 建物の建築時期及び耐震性

新耐震基準施行後に建築された建物が6割

法人が所有している建物の件数を建築時期別にみると、建築基準法による新耐震基準が施行された昭和56年以降に建築された建物の割合は、建物所有件数全体の62.3%となっており、平成20年に比べ1.3ポイント上昇した一方、昭和56年より前（昭和55年以前）は33.5%となっており、平成20年に比べ4.1ポイント低下した。

これを建物の主な利用現況別にみると、平成3年以降に建築された建物が、「店舗」は49.0%、「ビル型駐車場」は50.7%と、比較的新しい建物の割合が高くなっている。一方、「宗教用施設」は「昭和35年以前」の建物が38.0%と古い建物の割合が高くなっている。また、「利用できない建物（廃屋等）」は昭和55年以前の建物が59.8%を占めるなど古い建物の割合が高いが、平成3年以降の比較的新しい建物の割合も15.9%存在する。＜付表5-34＞

図5-37 建物の主な利用現況、建築時期別建物件数割合（平成20～25年）



注1) 建物の建築時期「不詳」を含む。

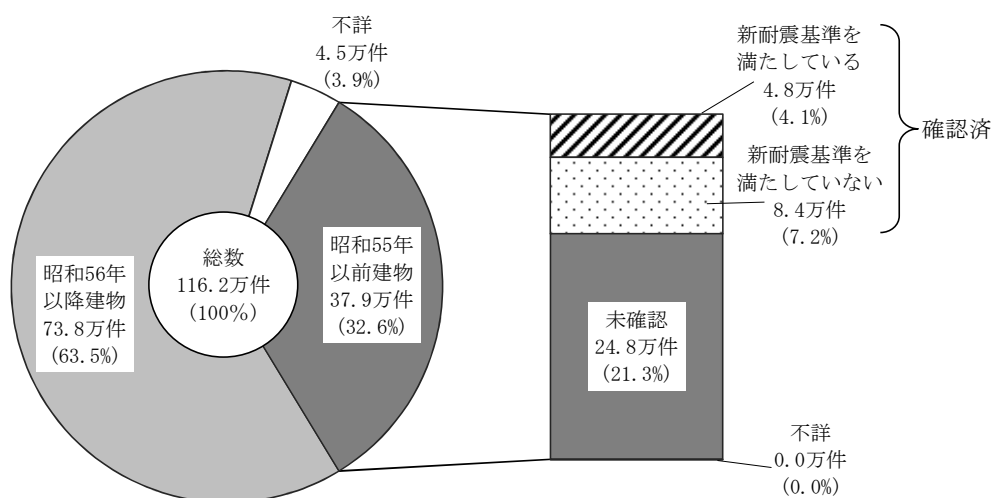
注2) 建物の主な利用現況「不詳」を含む。

注3) 「住宅（社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む）」を含まない。

新耐震基準を満たす法人の建物は2／3、平成20年に比べ「耐震性が未確認」の建物が減少

建築基準法による新耐震基準が施行された昭和56年より前（「昭和55年以前」）に建築された建物（37万9千件）のうち、「新耐震基準を満たしている」建物は4万8千件となっており、概ね新耐震基準を満たしていると考えられる昭和56年以降に建築された建物73万8千件と合わせると78万6千件（建物件数全体の67.6%）となり、新耐震基準を満たしている建物は全体の3分の2を占めている。

図5-38 建物の建築時期別建物件数及び新耐震基準への適合状況別建物件数（平成25年）



一方、昭和 55 年以前に建築された建物件数を建物の主な利用現況別にみると、「文教用施設」と「福利厚生施設」を除くすべての用途で、新耐震基準を満たしているかどうか「未確認」の建物の割合が 6 割を超えている。

ただし、この「未確認」の建物について、住宅を除いて平成 20 年と比較してみると、平成 25 年において 22 万 8 千件（建物件数全体の 22.0%）となっており、5 万 3 千件（18.8%）減少している。＜付表 5-35、付表 5-36＞

図 5-39 建物の主な利用現況、新耐震基準への適合状況別建物件数割合（昭和 55 年以前に建築された建物、平成 25 年）

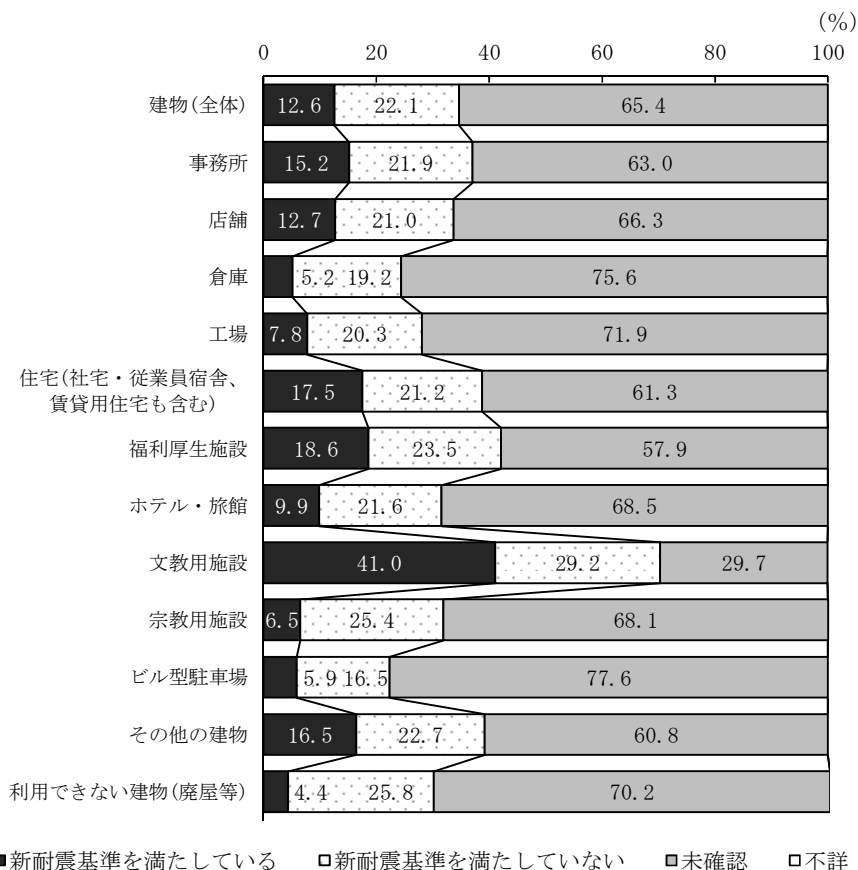
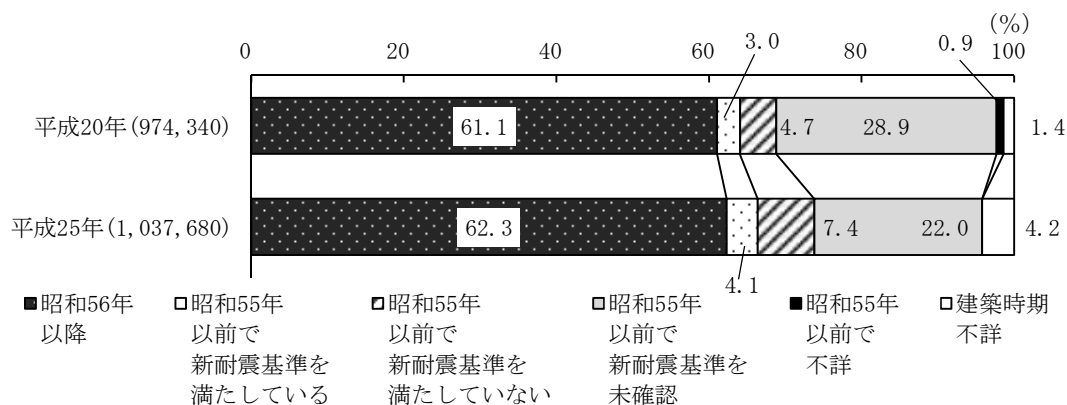


図 5-40 建物の建築時期、新耐震基準への適合状況別建物件数割合（平成 20～25 年）



注 1) ()内の数字は建物所有件数（単位：件）

注 2) 「住宅（社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅も含む）」を含まない。

5. 3 都道府県別にみた法人の建物所有状況

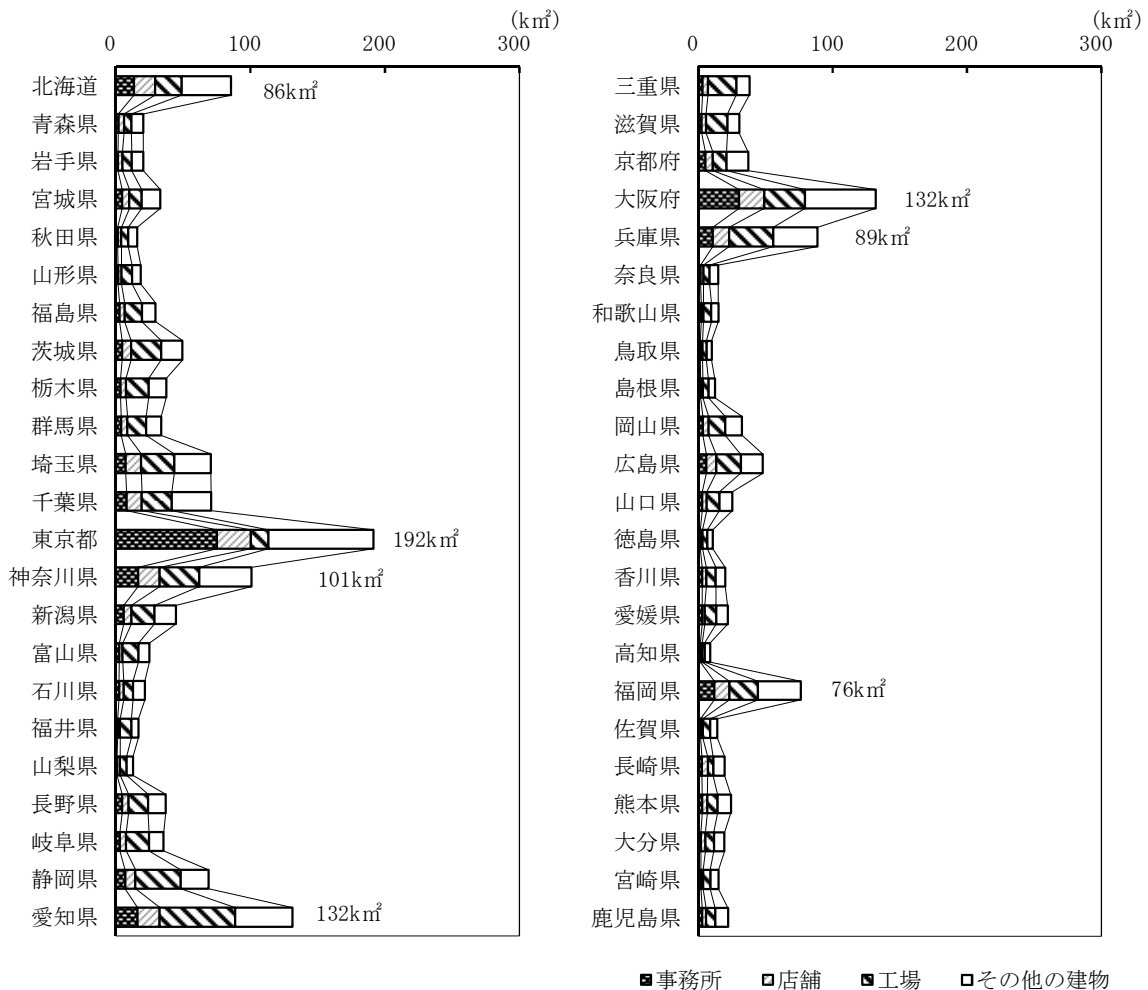
(1) 主な利用現況別延べ床面積

法人が所有している建物の延べ床面積は、「事務所」は東京都、「工場」は愛知県が最も大きい

法人が所有している建物の延べ床面積を建物の所在地（都道府県）別にみると、東京都が192 km²（全国の9.7%）で最も大きく、次いで大阪府が132 km²（同6.7%）、愛知県が132 km²（同6.7%）、神奈川県が101 km²（同5.1%）、兵庫県が89 km²（同4.5%）、北海道が86 km²（同4.3%）、福岡県が76 km²（同3.9%）となっている。

これを主な利用現況別にみると、「事務所」が最も大きいのは東京都で、「事務所」の延べ床面積全体の1/4に当たる75 km²が所在しており、また「工場」が最も大きいのは愛知県で、全国の「工場」延べ床面積全体の8.6%に当たる56 km²が所在している。<付表5-37>

図5-41 建物所在地（都道府県）、建物の主な利用現況別法人所有建物延べ床面積（平成25年）

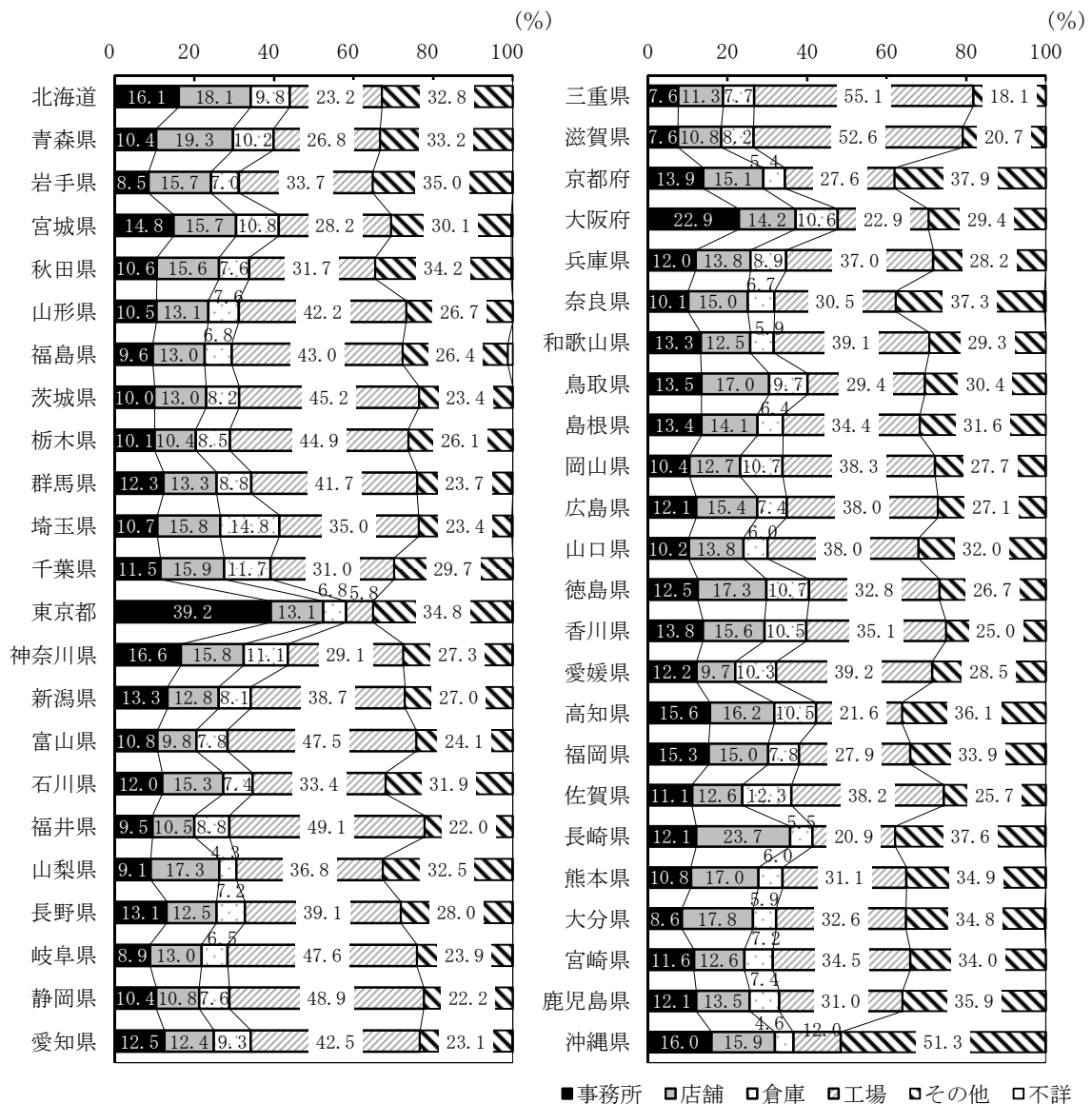


(2) 主な利用現況別延べ床面積の割合

延べ床面積割合は「事務所」は東京都、「店舗」は長崎県、「工場」は三重県が最も高い

建物の主な利用現況について、延べ床面積割合を建物所在地（都道府県）別にみると、「事務所」は東京都が39.2%で最も高く、次いで大阪府が22.9%、神奈川県が16.6%となっている。「店舗」は長崎県が23.7%と最も高く、次いで青森県が19.3%、北海道18.1%となっている。「工場」は三重県が55.1%と最も高く、次いで滋賀県が52.6%、福井県が49.1%となっている。〈付表5-38〉

図5-42 建物所在地（都道府県）、建物の主な利用現況別法人所有建物延べ床面積割合（平成25年）



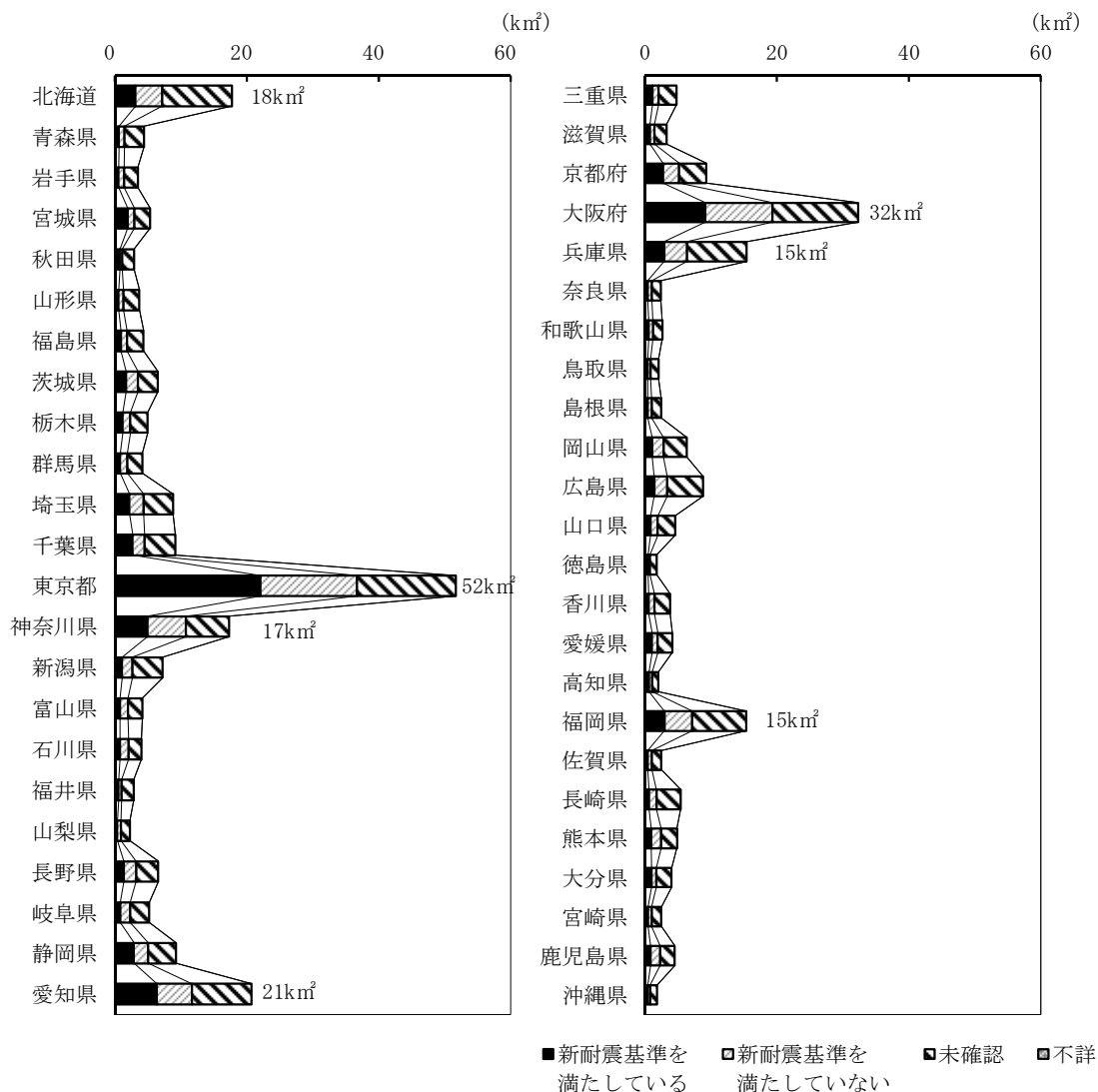
(3) 耐震性の確認の有無

「耐震性が未確認」の建物延べ床面積は、東京都が最も大きい、割合では最も低い

昭和 55 年以前に建築された「工場以外の建物」の延べ床面積は 362 千㎡で、これを建物の所在地（都道府県）別にみると、東京都が 52 千㎡（当該延べ床面積全体の 14.3%）で最も大きく、次いで大阪府が 32 千㎡（同 8.9%）、愛知県が 21 千㎡（同 5.7%）となっている。

これを、新耐震基準への適合状況別にみると、「新耐震基準を満たしている」は 92 千㎡（同 25.3%）、「新耐震基準を満たしていない」は 93 千㎡（同 25.7%）、新耐震基準を満たしているかどうか「未確認」は 177 千㎡（同 48.9%）となっている。このうち、新耐震基準を満たしているかどうか「未確認」の建物について、建物の所在地（都道府県）別にみると、東京都が 15 千㎡で最も大きく、次いで大阪府が 13 千㎡、北海道が 11 千㎡となっているが、その割合でみると、長崎県が 68.0%と最も高く、次いで青森県が 66.2%、福井県が 64.4%となっており、未確認の延べ床面積が最も大きかった東京都は 28.9%と最も低かった。<付表 5-39 >

図 5-43 建物所在地（都道府県）、新耐震基準への適合状況別法人所有建物延べ床面積
（昭和 55 年以前に建築された建物、工場以外の建物、平成 25 年）



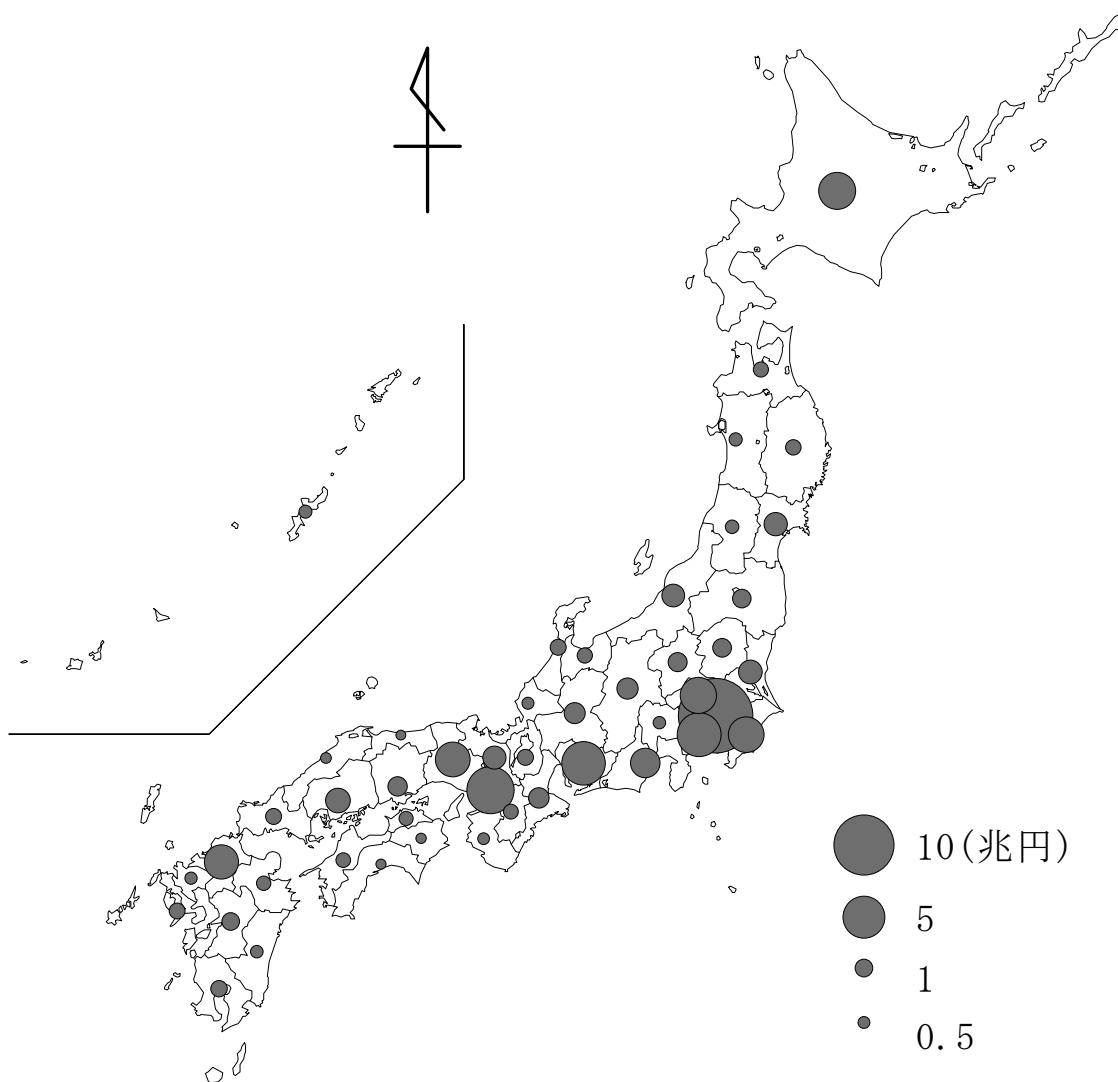
(4) 建物所在地（都道府県）別建物資産額

法人が所有している建物の資産額のうち、17%を東京都に所在する建物が占める

法人が所有している建物の資産額を建物の所在地（都道府県）別にみると、東京都が15.1兆円（建物の資産総額の17.0%）で最も大きく、次いで大阪府が6.3兆円（同7.0%）、神奈川県が5.5兆円（同6.1%）、愛知県が5.4兆円（同6.0%）、北海道が3.9兆円（同4.4%）、埼玉県が3.8兆円（同4.2%）と、政令指定都市などの大都市を抱える都道府県で資産額が大きい。

また、法人が所有している建物の資産額を主な利用現況別にみると、東京都の場合、法人の所有している建物の資産額全体の4割に当たる6.1兆円が「事務所」となっている。〈付表5-40〉

図5-44 建物所在地（都道府県）別法人所有建物資産額（平成25年）



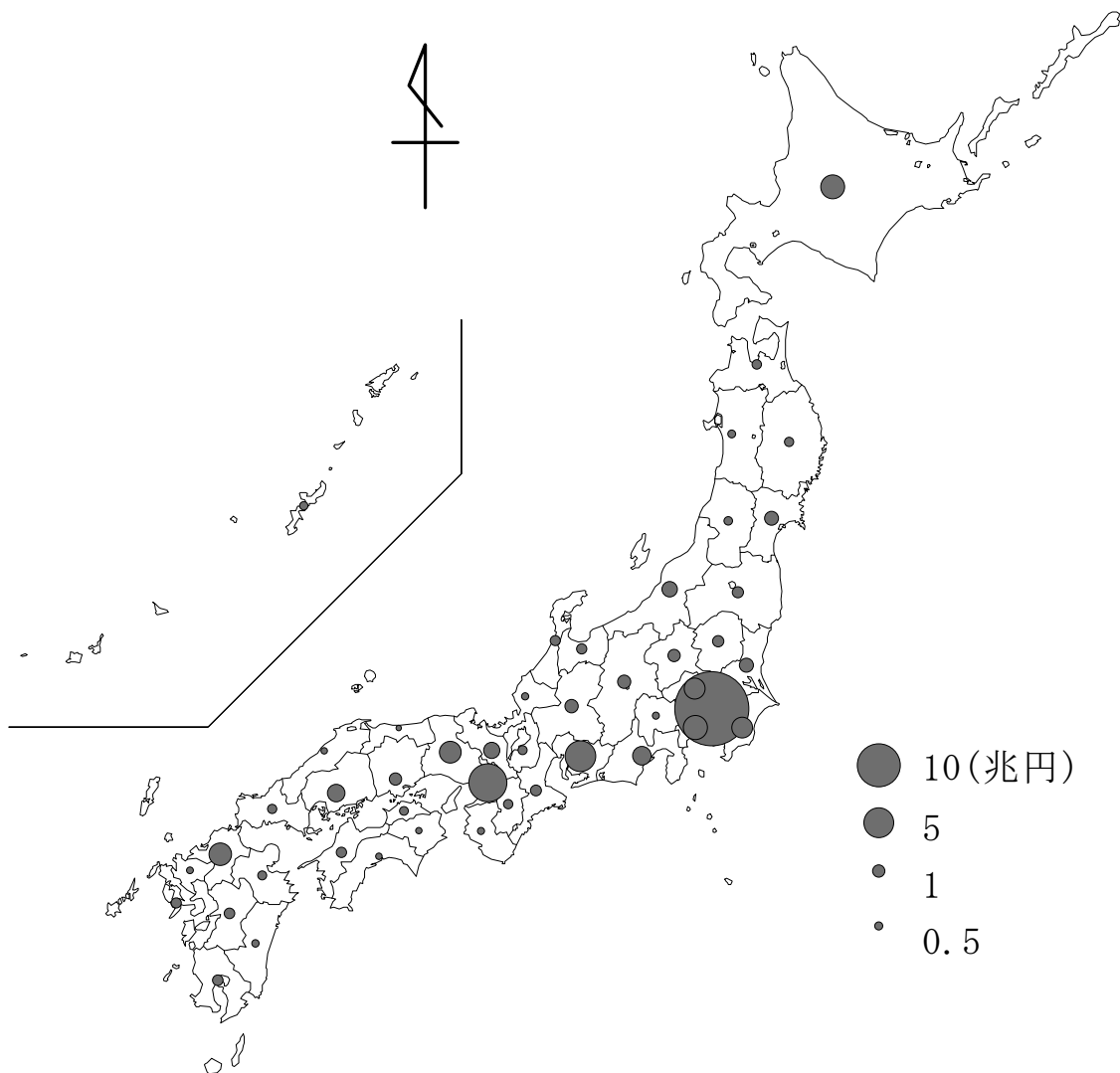
(5) 本社所在地（都道府県）別建物資産額

東京都に本社を置く法人が所有している建物の資産額は 29 兆円で、全国の 3 割を占める

法人が所有している建物の資産額を法人の本社所在地（都道府県）別にみると、東京都が 28.6 兆円（全国の 32.0%）で最も大きく、次いで大阪府が 7.9 兆円（同 8.8%）、愛知県が 5.3 兆円（同 5.9%）、神奈川県が 3.4 兆円（同 3.8%）、北海道が 3.3 兆円（同 3.7%）、福岡県が 3.0 兆円（同 3.3%）、兵庫県が 2.8 兆円（同 3.1%）と、政令指定都市などの大都市を抱える都道府県で資産額が大きい。

また、法人が所有している建物の資産額を主な利用現況別にみると、東京都に本社を置く法人の場合、法人の所有している建物の資産額全体の 3 分の 1 に当たる 9.3 兆円が「事務所」となっている。〈付表 5-41〉

図 5-45 本社所在地（都道府県）別法人所有建物資産額（平成 25 年）



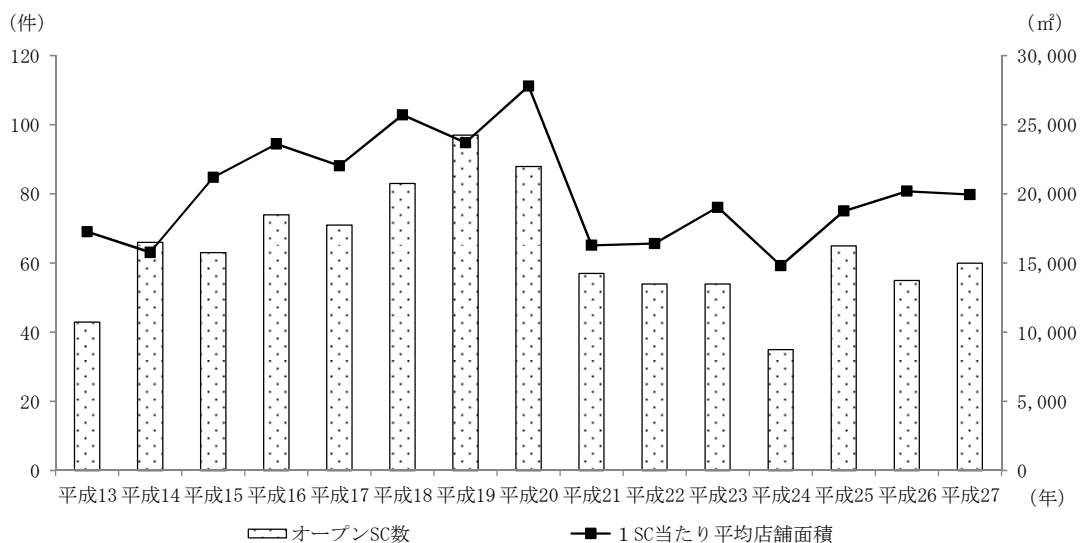
コラム：大規模商業施設の出店状況

モータリゼーションの進行等により郊外の幹線道路沿いを中心に出店が進んだショッピングセンター等の大規模商業施設は、平成12年の大規模小売店舗法（大店法）の廃止と大規模小売店舗立地法（大店立地法）の制定以降、複合化や大型化などを伴いながら出店が相次いだ。平成18年の「まちづくり三法」の改正等により、店舗面積1万㎡を超える郊外型施設については出店が大幅に制限され、前回の総合報告書において、下記グラフの平成21年までのデータをもとに「大規模商業施設の郊外での新設は急激に減少」と整理した。

こうした状況のその後をみると、大きく減少した平成21年以降、新規オープン数は水準こそピーク時に及ばないものの底堅く推移し、1ショッピングセンター（SC）当たりの平均店舗面積も近年では増加に転ずるなど、現在まで底堅い成長を遂げていると言え、関連して農地等の店舗等施設への転用面積も増加傾向で推移するなど、宅地需給の視点でも依然存在感を示していると言える。

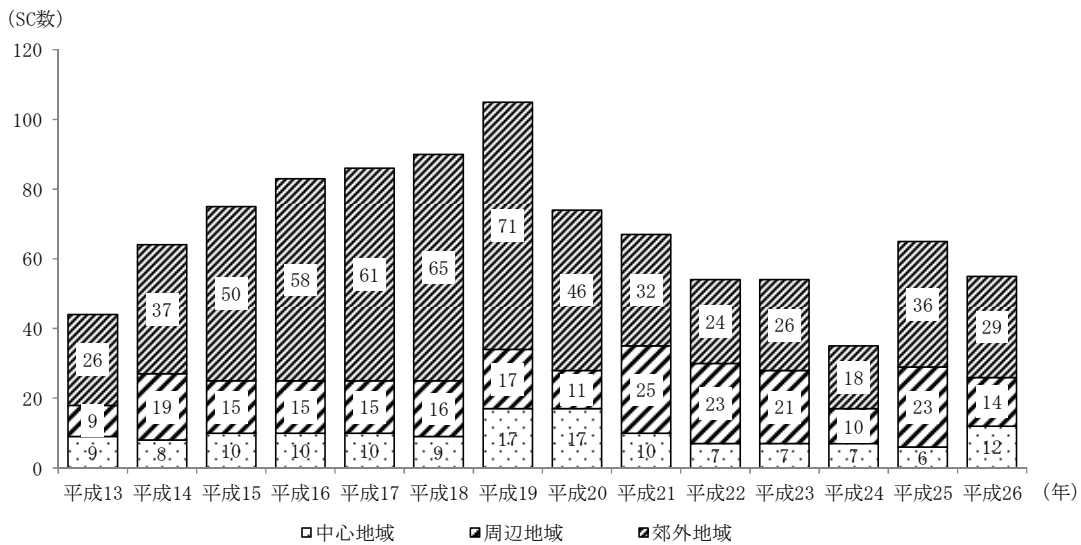
これらの背景として、行政の地域開発とも連携した地域活性化の一つの柱として、いわゆるアウトレットモールも含めた大型のSCの誘致・開設なども挙げられるが、業界全体が成熟期を迎えているとも言われる中、それぞれの地域に応じたコンセプトでの出店を行い、あるいは顧客ニーズの変化を捉えてリノベーションしていくなどのノウハウがますます必要となっている。

図 p-1 新規オープンしたショッピングセンター（SC）の平均店舗面積の推移



資料) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会 (JCSC) HP掲載資料をもとに作成。

図 p-2 年次別・立地別ショッピングセンター数の推移



資料) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会 (JCSC) HP掲載資料をもとに作成。
 注) 平成 26 年 12 月末日現在営業中の SC についてオープン年別に集計したものであり、閉店した SC や若干の調整を含むため、前頁図の各年のオープン SC 数とは必ずしも一致しない。

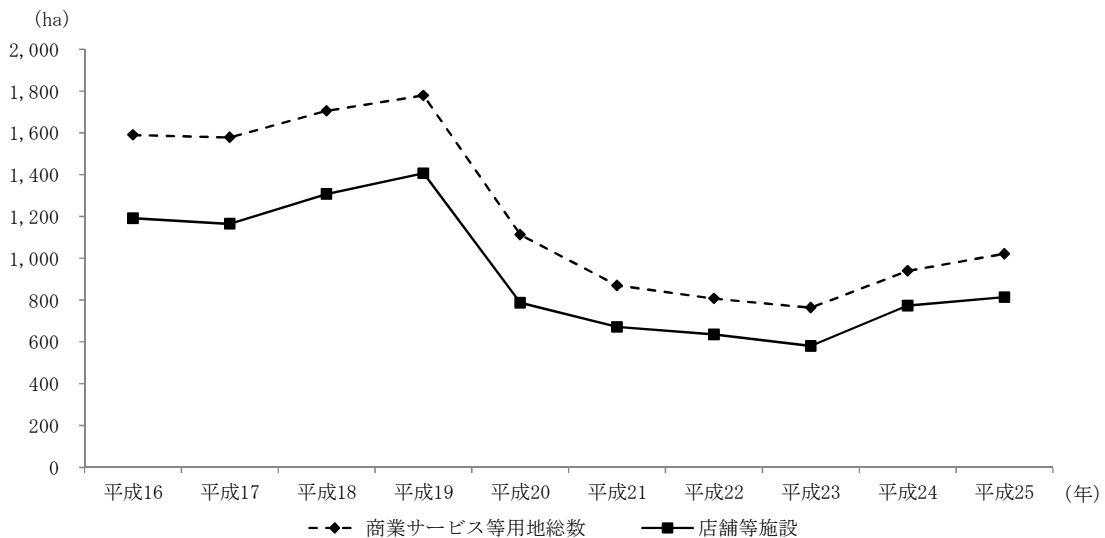
<立地 (市・町・村の行政区画単位で区分) >

中心地域: 当該市・町・村の商業機能が集積した中心市街地

周辺地域: 中心地域に隣接した商業・行政・ビジネス等の都市機能が適度に存在する地域

郊外地域: 都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域

図 p-3 農地等の店舗等施設への転用面積の推移



資料) 農林水産省「農地の移動と転用 (土地管理情報収集分析調査)」(平成16~25年) をもとに作成。

コラム：物流施設の動向

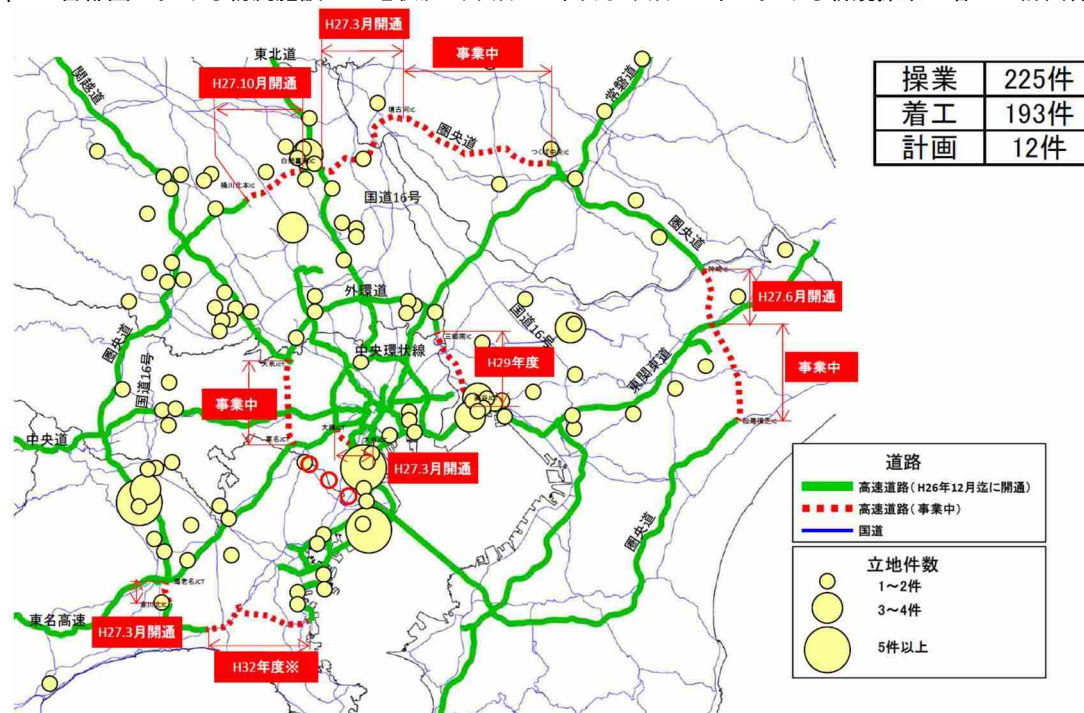
法人の所有する建物の主な利用現況別のうち「倉庫」については、平成 20 年調査から平成 25 年調査にかけ所有件数が増加している。これは下表に示すように、平成 15 年調査から平成 20 年調査にかけての減少傾向が増加に転じたものであり、延べ床面積でも同様の結果となっている。これらの背景としては、ネットショッピング等の拡大等に伴う近年の物流サービスの高度化・多様化や、それを踏まえた各事業者における物流機能自体の見直し等が挙げられる。

このような新たな物流需要に対応するため、大都市圏における物流施設については、地価や交通利便性も踏まえ、都心部を經由せずに広域移動が可能となる周辺の環状道路等に沿って立地が進展している。また、物流施設の規模も作業効率を上げるため、小規模なものが減少し、一定規模以上のものの割合が増えるなど、全体として大型化する傾向にある。さらに、倉庫自体の所有形態も変化してきており、従前は多くを占めていた敷地まで所有する自家所有の倉庫が減少し、敷地を賃貸、あるいは倉庫自体を賃貸するとケースが増えている。一方、こうした物流機能の高度化や施設の再配置が進む中、新たな立地のための適地の確保や、高度化に取り残された施設の老朽化等も課題となっている。

表 q-1 建物の主な利用現況「倉庫」の建物数・延べ床面積

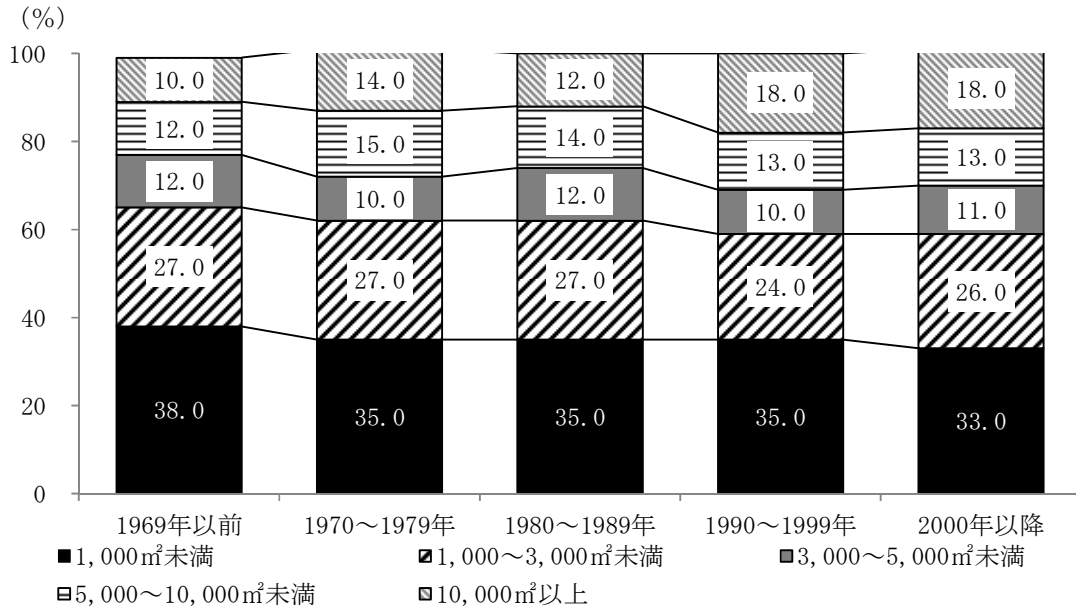
	(単位) 建物数：件、面積：千㎡		
	平成15年	平成20年	平成25年
建物数	126,910	117,460	120,770
延べ床面積	170,049	163,303	171,575

図 q-2 首都圏における物流施設の立地状況（平成 25 年及び平成 26 年における新規操業・着工・計画件数）



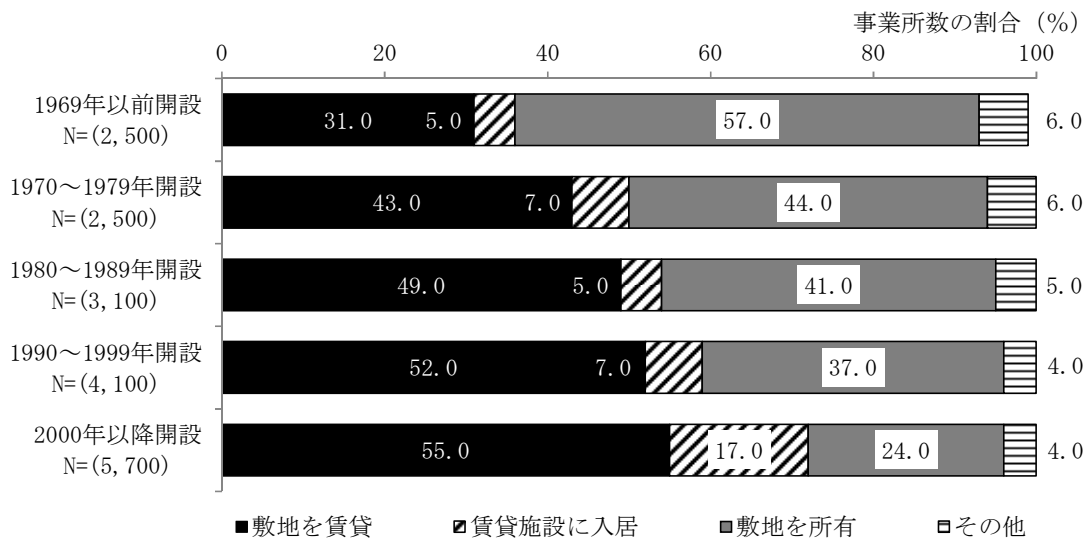
資料) 第5回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)、東京都市圏の望ましい物流の実現に向けて(平成27年12月、東京都市圏交通計画協議会)より作成

図 q-3 開設年代別の物流施設の敷地面積規模の構成比



資料) 第5回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)、東京都市圏の望ましい物流の実現に向けて(平成27年12月、東京都市圏交通計画協議会)より作成

図 q-4 開設年代別の土地・施設の所有形態別の物流施設の割合



資料) 第5回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)、東京都市圏の望ましい物流の実現に向けて(平成27年12月、東京都市圏交通計画協議会)より作成

なお、これら物流機能を支える「倉庫」について、「法人土地・基本調査」では建物調査部分は「倉庫」と独立した選択肢が設けられているが、土地調査部分においては「工場・倉庫」となっており、工場と一括しての選択肢となっている。これは従前の倉庫の多くが工場の附属施設的な位置づけであったことを反映したものであるが、ここで整理しているような近年の物流サービスの高度化・多様化も勘案すると、今後の調査における選択肢の分割も一つの論点として考えられる。

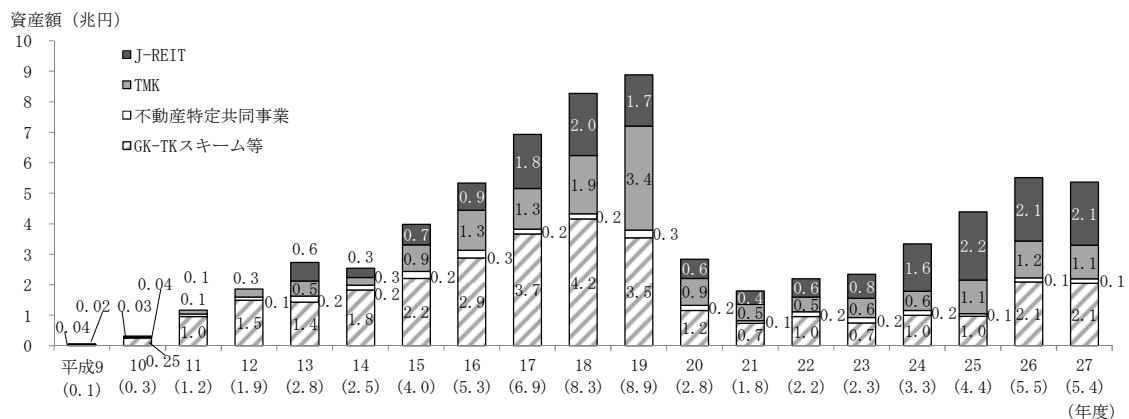
コラム：不動産証券化の15年

バブル期以降の不動産市場の低迷の中、資産の流動化に関する法律の施行・改正、Jリート市場の創設等により生まれた不動産の証券化の市場は、制度面も含めた市場整備の下、平成19年度までは順調に成長を続けてきたが、平成20年9月のリーマンショック以後、資金調達環境の悪化から不動産への資金流入が急速に細り、不動産投資市場も縮小した。

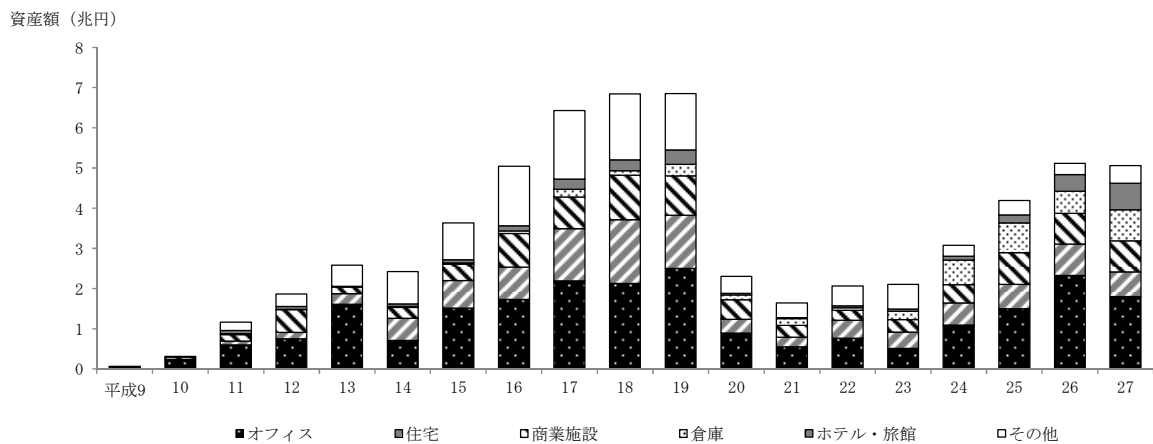
その後も長引く欧州債務問題など背景とする世界経済も先行き不透明な状況や、東日本大震災などの影響を受けつつも、低金利もふまえた消去法としての資金流入もあり底堅い成長の中、平成24年末以降はいわゆるアベノミクスへの期待や東京オリンピック招致決定による地価上昇期待を受け、市場は好調さを取り戻した。その後も年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）によるJリートへの投資の開始などもあり、市場は好調を維持している。不動産証券化の実績は、平成21年度以降、連続して増加を続けており、平成27年度中に証券化された不動産の資産額は約5.4兆円となっている。

こうした状況下、宿泊施設の不足が指摘されているが、国土交通省「建築物着工統計」で過去5年間の着工状況をみると、全建築物の着工床面積が伸び悩む中、「宿泊業用」の建物の着工床面積は着実に伸びており、これらストックも着実に増加していることが見て取れる。

図 r-1 不動産証券化の実績の推移



注) () 内の数字は資産額合計 (単位: 兆円)
資料) 平成27年度不動産証券化実態調査 (国土交通省)



資料) 平成27年度不動産証券化実態調査 (国土交通省)

コラム：「不動産業、物品賃貸業」の建物所有に関する動向

「平成25年法人土地・建物基本調査」では、「不動産業」の法人が所有する建物は、平成20年に比べ減少した。全ての法人が所有する建物の資産額の減少額が8.8兆円であるのに対し、「不動産業」の法人が所有する建物の資産額の減少額は1.9兆円であり、法人全体の減少額の21.6%を占めている。

これを建物の主な利用現況別にみると、「店舗」や「倉庫」はそれぞれ1.2兆円増、0.4兆円増となっている一方、「事務所」が2.7兆円減少しており、これが全体の資産額減少の要因となっている。〈付表5-42〉

表 s-1 「不動産業」・「卸売業、小売業」における建物の主な利用現況別資産額の推移（平成15～25年）

	単位：十億円								
	法人総数			不動産業			卸売業、小売業		
	平成15年	平成20年	平成25年	平成15年	平成20年	平成25年	平成15年	平成20年	平成25年
主な利用現況 計（住宅を含む） 1)	...	...	89,221	...	...	15,993	...	...	10,589
主な利用現況 計（住宅を含まない） 1)	84,058	89,045	80,229	10,087	13,151	11,250	11,309	10,231	10,158
事務所	26,043	29,023	20,490	6,100	7,471	4,790	4,036	3,908	2,978
店舗	11,308	10,798	13,455	2,346	2,734	3,950	4,527	3,649	4,800
倉庫	4,080	3,564	4,578	267	382	825	1,095	785	817
工場	13,630	14,273	12,775	181	185	157	1,073	1,185	987
住宅（社宅・従業員宿舍、賃貸用住宅も含む）	...	...	8,992	...	...	4,743	...	...	431
福利厚生施設	1,455	1,446	1,020	44	96	64	64	71	78
ホテル・旅館	4,175	3,162	3,596	417	426	655	155	108	113
文教用施設	7,390	10,080	8,559	39	80	80	16	9	7
宗教用施設	3,211	2,218	2,689	9	3	11	3	3	2
ビル型駐車場	300	350	440	134	138	163	32	43	57
その他の建物	11,886	11,401	12,270	368	367	510	231	178	269
利用できない建物（廃屋等） 2)	...	350	199	...	32	22	...	66	28

- 1) 建物の主な利用現況「不詳」を含む。
- 2) 平成20年は「利用していない建物」。

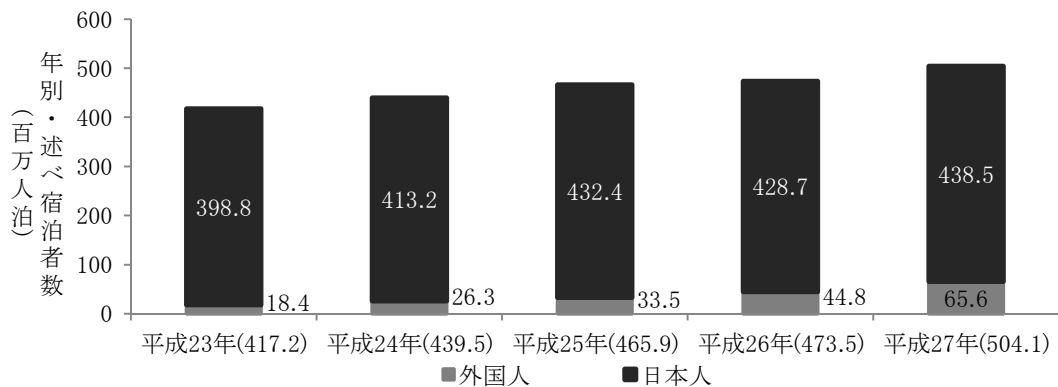
コラム：インバウンドを支える宿泊施設

観光庁「宿泊旅行統計調査」（平成 27 年・年間値（確定値））によれば、日本人宿泊者を含めた平成 27 年の延べ宿泊者数（全体）は 5 億 408 万人泊（前年比 6.5%増）と平成 19 年の調査開始以来最高となり、初めて 5 億人泊を超えた。このうち、日本人は 4 億 3846 万人泊（前年比 2.3%増）、外国人は大幅に増加し 6,561 万人泊（46.4%増）であった。

これら宿泊者のうち、外国人の延べ宿泊者数の対前年比を三大都市圏と地方部で比較すると、三大都市圏で 39.2%増、地方部で 59.6%増と、地方部の伸びが三大都市圏の伸びを上回っている。

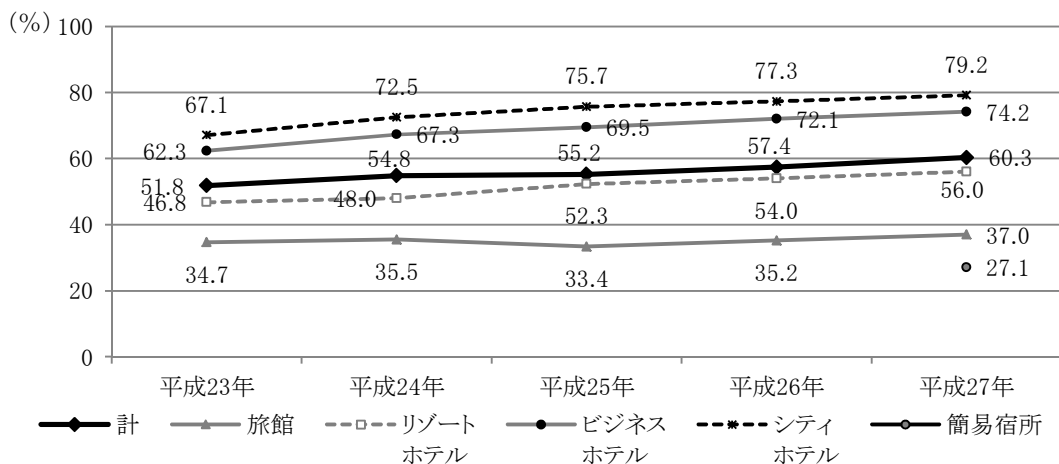
また、宿泊施設の客室稼働率は、全体で 60.3%であった。宿泊施設タイプ別にみると、シティホテル（79.2%）、ビジネスホテル（74.2%）などで高い稼働率となっており、これらは調査開始以来上昇を続け、過去最高の数字となっている。

図 t-1 延べ宿泊者数の推移



資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」（平成 27 年・年間値（確定値））

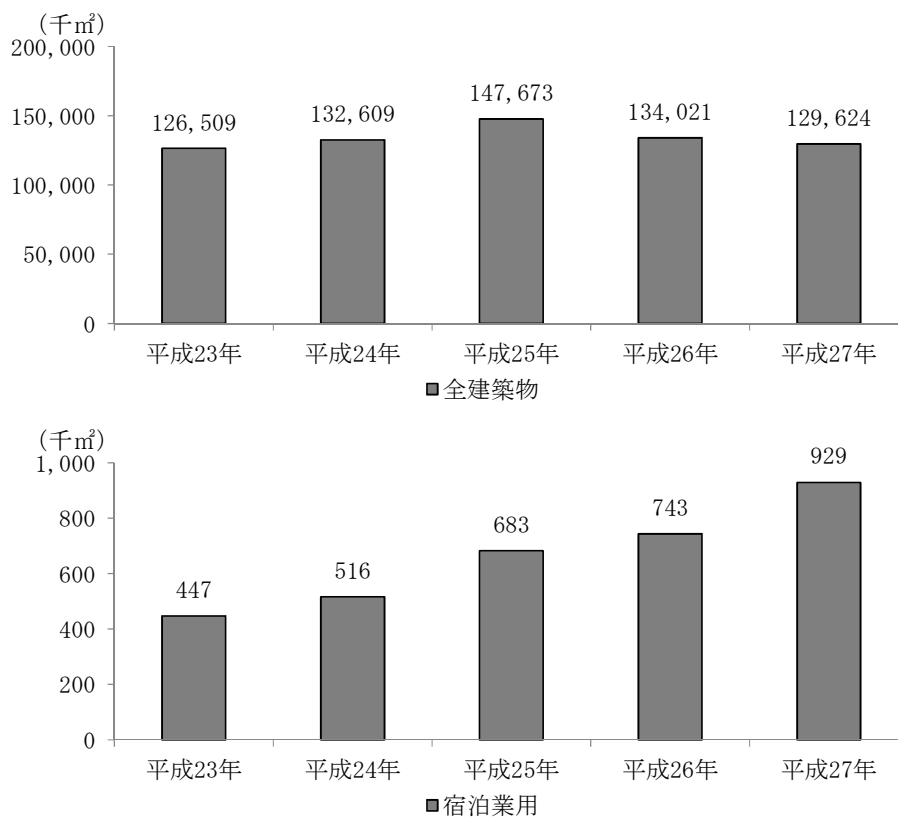
図 t-2 施設タイプ別の客室稼働率の推移



資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」（平成 27 年・年間値（確定値））

こうした状況下、宿泊施設の不足が指摘されているが、国土交通省「建築物着工統計」で過去5年間の着工状況をみると、全建築物の着工床面積が伸び悩む中、「宿泊業用」の建物の着工床面積は着実に伸びており、これらストックも着実に増加していることが見て取れる。

図 t-3 着工床面積の推移



資料) 国土交通省「建築物着工統計」