

調査の概要

《法人》

1 調査の目的

「法人土地・建物基本調査」は、土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにし、土地の有効利用を的確に進める上で必要となる基礎的な統計データを収集・整備することを目的としている。

本調査は、前身の「法人土地基本調査」を平成5年に開始して以来5年ごとに実施しており、平成25年調査はその5回目に当たる。

2 調査の根拠法令

平成25年法人土地・建物基本調査は、統計法（平成19年法律第53号）に基づく基幹統計調査として実施した。

3 調査の時期

平成25年法人土地・建物基本調査は、平成25年1月1日現在で実施した。

4 調査の対象

国及び地方公共団体以外の法人で、本邦に本所、本社又は本店を有するもののうち、資本金1億円以上の全ての会社と、資本金1億円未満の会社及び会社以外の法人のうち国土交通大臣が定める方法により選定した法人の約49万人を調査対象とした。

なお、調査対象法人の具体的な選定方法については、後述の「標本抽出方法及び結果の推定方法」を参照されたい。

5 調査事項

調査に使用した調査票は、調査票A及び調査票Bで構成されている。

調査票Aは調査対象法人の全法人に対する調査の調査票であり、調査票Bは調査対象法人のうち、資本金1億円以上の会社法人に対する調査の調査票である。

各調査票では、以下の項目について調査した。

<調査票A>

I 法人について

- 1 法人の名称
- 2 法人の本所・本社・本店の所在地
- 3 組織形態
- 4 資本金、出資金又は基金の額
- 5 業種
- 6 常用雇用者数
- 7 支所・支社・支店の数

II 土地の所有状況について

- 8 所有する土地の有無
- 9 うち本所・本社・本店の敷地所有状況

III 法人が所有する土地について

III-(1) 「宅地など」（「農地・林地」以外の土地）について

- 10 所在地
- 11 土地の所有形態
- 12 土地の所有面積
- 13 土地の取得時期
- 14 土地の貸付の有無
- 15 土地の利用現況
- 16 棚卸資産か否か
- 17 信託受益権か否か

Ⅲ－（２） 「農地・林地」のうち棚卸資産（他者への販売を目的として所有する土地）について

- 18 所在地
- 19 土地面積の合計

Ⅲ－（３） 「農地・林地」のうち、棚卸資産以外の土地（有形固定資産）について

- 20 所在地
- 21 土地面積の合計

Ⅲ－（４） 特殊な用途の土地について

- 22 所在地
- 23 土地の用途
- 24 件数
- 25 土地面積の合計

Ⅳ 建物の所有状況について

- 26 所有する建物の有無

Ⅴ 法人が所有する建物について

V－（１） 工場敷地以外にある建物（延べ床面積 200 ㎡未満）について

- 27 建物棟数・合計床面積

V－（２） 工場敷地以外にある建物（延べ床面積 200 ㎡以上）について（土地を所有している場合）

- 28 所在地
- 29 敷地の権原
- 30 延べ床面積
- 31 構造
- 32 建築時期
- 33 建物の利用現況
- 34 建物の貸付等
- 35 信託受益権か否か

V－（３） 工場敷地以外にある建物（延べ床面積 200 ㎡以上）について（土地を所有していない

場合）

- 36 所在地
- 37 敷地の権原
- 38 延べ床面積
- 39 構造
- 40 建築時期
- 41 建物の利用現況
- 42 建物の貸付等
- 43 信託受益権か否か

V－（４） 工場敷地にある建物について（土地を所有している場合）

- 44 所在地
- 45 敷地の権原
- 46 延べ床面積
- 47 構造
- 48 建築時期
- 49 信託受益権か否か
- 50 建物の有形固定資産額

V－（５） 工場敷地にある建物について（土地を所有していない場合）

- 51 所在地
- 52 敷地の権原
- 53 延べ床面積
- 54 構造
- 55 建築時期
- 56 信託受益権か否か
- 57 建物の有形固定資産額

< 調査票 B >

Ⅰ 土地の取得および売却などの状況について

- 1 土地の取得および売却などの有無

Ⅱ 取得および売却などした土地について

- Ⅱ－（１） 棚卸資産以外の土地（有形固定資産）
 - 2 面積
 - 3 帳簿価格
 - 4 売買区画数

II-(2) 棚卸資産(他者への販売を目的として所有している土地)

- 5 面積
- 6 帳簿価格
- 7 売買区画数

III 都道府県毎の取得および売却などした土地について

III-(1) 都道府県毎の棚卸資産以外の土地(有形固定資産)

(a) 購入した土地

- 8 都道府県
- 9 合計面積
- 10 帳簿価格合計
- 11 購入区画数

(b) 売却した土地

- 12 都道府県
- 13 合計面積
- 14 帳簿価格合計
- 15 売却区画数

III-(2) 都道府県毎の棚卸資産(他者への販売を目的として所有している土地)

(a) 購入した土地

- 16 都道府県
- 17 合計面積
- 18 帳簿価格合計
- 19 購入区画数

(b) 売却した土地

- 20 都道府県
- 21 合計面積
- 22 帳簿価格合計
- 23 売却区画数

6 調査の方法

調査は往復郵送で実施し、調査対象法人への

調査票の送付は、国土交通省が行った。

調査票の回収は、会社法人及び全国規模の会社以外については国土交通省が行い、その他の会社以外の法人については法人が所在する都道府県を通じて行った。なお、希望する法人についてはオンラインによる回収も併せて実施した。

7 集計及び結果の公表

集計については、参考1の「平成25年法人土地・建物基本調査集計事項一覧表」によって、全国、都道府県、政令指定都市及び県庁所在市別に集計・製表を行った。

その結果は、インターネットへの掲載、報告書の刊行などにより公表する。

確報集計結果の報告書は、「第1巻 全国編」、「第2巻 都道府県編」及び「第3巻 政令指定都市・県庁所在市編」を刊行する。

8 調査の沿革

平成20年調査までは、「法人土地基本調査」、「法人建物調査」及び「世帯に係る土地基本統計(総務省「住宅・土地統計調査」の転写・集計により作成)」を「土地基本調査」と総称して実施・作成してきたところである。このうち、平成25年調査からは、政策的利用拡大の観点から、これまでの土地・建物のストック状況を捉える「法人土地基本調査」(平成5年から5年周期で実施、基幹統計調査)及び「法人建物調査」(平成10年から5年周期で実施、承認統計調査(一般統計調査に相当))に、主に土地のフロー状況を捉える「企業の土地取得状況等に関する調査」(昭和48年から毎年実施、一般統計調査)を加えた3つの統計調査を統合し、「法人土地・建物基本調査」(基幹統計調査)として実施した。

今回調査及び従前実施されてきた調査の詳細な沿革は下記のとおりである。

○法人土地・建物基本調査

平成 25 年に統計法(平成 19 年法律第 53 号)に基づく基幹統計調査として実施(今回調査)

○法人土地基本調査

平成 5 年に統計報告調整法(昭和 27 年法律第 148 号。以下同じ。)に基づく承認統計調査として第 1 回目を実施

平成 10 年に統計法(昭和 22 年法律第 18 号。以下、「旧統計法」という。)に基づく指定統計調査として第 2 回目を実施

平成 15 年に旧統計法に基づく指定統計調査として第 3 回目を実施

平成 20 年に旧統計法に基づく指定統計調査として第 4 回目を実施

○法人建物調査

平成 10 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として第 1 回目を実施

平成 15 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として第 2 回目を実施

平成 20 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として第 3 回目を実施

○世帯に係る土地基本統計

平成 5 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として、「土地基本調査世帯調査」の名称で第 1 回目を実施

平成 10 年に旧統計法に基づく指定統計調査として実施された「住宅・土地統計調査」の結果を転写・集計

平成 15 年に旧統計法に基づく指定統計調査として実施された「住宅・土地統計調査」の結果を転写・集計

平成 20 年に旧統計法に基づく指定統計調査として実施された「住宅・土地統計調査」の結果を転写・集計

○企業の土地取得状況等に関する調査

昭和 48 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として第 1 回を実施し、平成 24 年まで毎年実施

調査の概要

《世帯》

1 調査の目的及び沿革

世帯土地基本統計は、土地基本調査の中で我が国の世帯における土地の所有状況及び利用状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、土地関係諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

なお、世帯土地基本統計は、土地基本調査を開始した平成5年には総務庁が国土庁の委託を受け、「土地基本調査世帯調査」の名称で統計報告調整法（昭和27年法律第148号）に基づく承認統計として第1回目を実施した。

一方、昭和23年以来5年ごとに総務庁が実施している住宅統計調査（指定統計第14号を作成するための調査）は、平成10年に実施する調査より従来の調査事項に加えて、現住居以外の住宅・土地に関する事項を追加する等内容を拡充し、名称も「住宅・土地統計調査」と変更されることとなった。

これに伴い、「土地基本調査世帯調査」は、報告者負担軽減と統計調査の効率的な実施の観点から実地に調査を行うことなく「平成10年住宅・土地統計調査」の結果を転写・集計することとし、今回調査においても「平成25年住宅・土地統計調査」の結果を転写・集計することにより統計のとりまとめを行った。

2 統計の作成方法

世帯に係る土地基本統計は、総務省が実施した「平成25年住宅・土地統計調査」の調査票乙

の次の調査事項を転写・集計することにより作成した。

(1) 世帯に関する事項について

- ア 世帯の構成
- イ 世帯全員の1年間の収入（税込み）
- ウ 世帯の種類

(2) 世帯の家計を主に支える人について

- ア 従業上の地位

(3) 現住居に関する事項について

- ア 所有関係
- イ 住宅の建て方

(4) 現住居の敷地に関する事項について

- ア 所有関係
- イ 名義人
- ウ 敷地面積
- エ 取得方法・取得時期等

(5) 現住居の敷地以外の土地に関する事項について

(現住居の敷地以外の宅地)

- ア 所在地
- イ 所有形態
- ウ 面積
- エ 取得方法
- オ 取得時期
- カ 利用現況
- キ 土地の主たる使用者
(農地・山林)
- ク 農地・山林の所在地
- ケ 面積の合計

なお、「平成25年住宅・土地統計調査」（以下「調査」という。）の概略は、以下のとおりである。（調査事項等については、巻末の調査票、その他詳細については、「平成25年住宅・土地統計調査」の報告書等を参照されたい。）

〔1〕 調査の時期

平成25年住宅・土地統計調査は、平成25年10月1日午前零時現在で実施した。

〔2〕 調査の地域

平成25年住宅・土地統計調査は、全国の平成22年国勢調査調査区の中から全国平均約5分の1の調査区を抽出し、これらの調査区において設定した単位区のうち、約21万単位区（以下、「調査単位区」という。）について調査した。調査票乙は、これらの調査区を住宅の所有の関係等により層化した上で抽出した約3万調査区に設定された調査単位区について調査した。

〔3〕 調査の対象

調査期日において、調査単位区から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯（1調査区当たり17住戸、計約50万住戸・世帯）を対象とした。ただし、次に掲げる施設及びこれらに居住する世帯は、調査の対象から除外した。

- ① 外国の大使館・公使館、領事館その他の外国政府の公的機関や国際機関が管理している施設及び外交官・領事館やその随員（家族を含む。）が居住している住宅
- ② 皇室用財産である施設
- ③ 拘置所、刑務所、少年院、少年鑑別所、婦人補導院及び入国者収容所

- ④ 自衛隊の営舎その他の施設
- ⑤ 在日米軍用施設

3 集計及び結果の公表

世帯に係る土地基本統計の集計については、参考1の「平成25年世帯に係る土地基本統計集計事項一覧表」によって、全国、都道府県、政令指定都市・県庁所在市別に集計・製表を行った。

その結果は、インターネットへの掲載、報告書の刊行などにより公表する。

確報集計結果の報告書は、「第1巻 全国編」、「第2巻 都道府県編」及び「第3巻 政令指定都市・県庁所在市編」を刊行する。

標本抽出方法及び結果の推定方法

《法人》

1 標本設計の概要

「平成 25 年法人土地・建物基本調査」の標本設計は、総務省「事業所母集団データベース」、国土交通省「平成 24 年企業の土地取得状況等に関する調査（平成 23 年分）名簿」等を基に作成した母集団名簿に含まれる法人を抽出単位とする層別抽出法によって行った。

2 標本抽出の方法

(1) 抽出の枠

資本金 1 億円以上の会社法人については、「平成 24 年企業の土地取得状況等に関する調査（平成 23 年分）名簿」を基に、「事業所母集団データベース」等を用いて補完した。

資本金 1 億円未満の会社法人については、「事業所母集団データベース」の単独事業所と本所・本社・本店の事業所を基に、民間の企業信用調査会社の企業情報等を用いて補完し、これを抽出枠とした。

会社以外の法人については、「事業所母集団データベース」を基に、文部科学省（文化庁）「宗教年鑑」のほか、各都道府県の所有する法人名簿等を合わせて名寄せを行い、法人単位の抽出枠を作成した。

上記で作成した抽出枠を「2010 年世界農林業センサス農林業経営体調査」の調査票情報と照合して、大土地所有の別を転記した。

(2) 抽出方法

次の法人については、結果精度への影響が大きいため、全数調査とした。

- ・資本金 1 億円以上の会社法人
- ・「平成 20 年法人土地基本調査」又は「2010 年世界農林業センサス」において所有土地面積が 100 万㎡以上であった法人

次に、資本金 1 億円未満の会社法人については、業種（48 区分）×資本金（5 区分）のうち、精度への影響が大きいと判断される場合は当該区分を全数調査とし、それ以外の区分は標本調査とした。

標本調査の対象とした区分では、「平成 20 年法人土地基本調査」の結果を用いて、全国の業種（18 区分）×資本金（5 区分）ごとの標準誤差率が 15%以下となるように標本の大きさを決めた。この標本の大きさを本社所在地の都道府県×業種（48 区分）×資本金（5 区分）の法人数に比例して配分したものと、本社所在地の都道府県×業種（18 区分）及び全国の業種（48 区分）の標準誤差率をそれぞれ 25%以下、15%以下にするために必要な標本の大きさを算出して比較し、過不足分を調整した。なお、業種及び資本金の区分については、表 1 に示すとおりである。

最後に、会社以外の法人については、表 2 に示す抽出率を用いて、全数調査又は標本調査とした。

表 1 - 1 目標精度の表章区分—業種—

業 種 1 8 区 分	業 種 4 8 区 分
農業, 林業	農業 林業
漁業	漁業
鉱業, 採石業, 砂利採取業	鉱業、採石業、砂利採取業
建設業	総合工事業 その他の建設業
製造業	食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業 繊維工業 木材・木製品製造業（家具を除く） パルプ・紙・紙加工品製造業 印刷・同関連業 化学工業 石油製品・石炭製品製造業 窯業・土石製品製造業 鉄鋼業 非鉄金属製造業 金属製品製造業 はん用・生産用・業務用機械器具製造業 電気機械器具製造業 輸送用機械器具製造業 その他の製造業（家具を含む）
電気・ガス・熱供給・水道業	電気業 ガス・熱供給・水道業
情報通信業	通信業、情報サービス業 放送業、映像・音声・文字情報制作業
運輸業, 郵便業	鉄道業 道路旅客・貨物運送業 その他の運輸業（郵便業を含む）
卸売業, 小売業	卸売業 小売業
金融業, 保険業	金融業 保険業
不動産業, 物品賃貸業	不動産業 物品賃貸業
学術研究, 専門・技術サービス業	学術研究、専門・技術サービス業
宿泊業, 飲食サービス業	宿泊業 飲食サービス業
生活関連サービス業, 娯楽業	生活関連サービス業 娯楽業
教育, 学習支援業	教育、学習支援業
医療, 福祉	医療業、保健衛生 社会保険・社会福祉・介護事業
複合サービス事業	複合サービス事業
サービス業（他に分類されないもの）	廃棄物処理業 自動車整備業、機械等修理業 その他の事業サービス業 宗教 その他のサービス業

表1-2 目標精度の表章区分—資本金—

資本金5区分
1,000万円未満
1,000～3,000万円
3,000～5,000万円
5,000万～1億円
1億円以上

$$\hat{t} = \sum_{h=1}^H \frac{N_h}{n_h} \frac{n'_h}{n'_h} \sum_{i=1}^{n'_h} y_{hi}$$

\hat{t} : 総計の推定値

y_{hi} : 第 h 層の第 i 番目の回収法人の調査結果

H : 層の数

N_h : 第 h 層の母集団の法人数

n_h : 第 h 層の調査対象法人数

n'_h : 第 h 層の回収法人数

n_h/N_h : 抽出率

n'_h/n_h : 回収率

なお、調査票を発送した約49万法人のうち、約35万4千法人から有効な回答があった。

表2 会社以外の法人の抽出率

法人格の種類	抽出率
社会福祉法人	0.5
学校法人	1.0
医療法人	0.5
宗教法人	0.5
各種協同組合	1.0
その他の会社以外の法人 全数調査（以下を除く）	1.0
標本調査（NPO法人、社団 法人、財団法人）	0.5

3 結果の推定方法

調査結果に、標本抽出の層ごとに抽出率の逆数と回収率の逆数を乗じて合算した。なお、資本金1億円以上の会社法人については、業種（18区分）×資本金（8区分、表3参照）別に階層を再設定し、調査結果を階層ごとに回収率の逆数を乗じて合算した。

この際、回収法人数が0（ゼロ）となった階層については、資本金、業種などの区分や、「平成20年法人土地基本調査」結果における平均所有面積の近い層と併合して回収率を算出した。全数調査の対象法人については、抽出率を1とみなして、同様の推定を行った。

母集団の法人数は、廃業等を除いている。以上により、総計の推定値は次の式で表される。

表3 推定に用いる資本金区分
(1億円以上)

資本金8区分
1～2億円未満
2～3億円
3～5億円
5～10億円
10～20億円
20～50億円
50～100億円
100億円以上

標本抽出方法及び結果の推定方法

《世帯》

1 標本設計の概要

平成 25 年住宅・土地統計調査は、平成 22 年国勢調査調査区を第 1 次抽出単位とし、抽出された標本調査区を基本とする調査単位区内の住戸を第 2 次抽出単位とする層化 2 段抽出法によって行った。

なお、平成 22 年国勢調査調査区のうち、刑務所・拘置所等のある区域（国勢調査調査区番号の後置番号 5）、自衛隊区域（同 6）、駐留軍区域（同 7）及び水面調査区（同 9）は抽出の対象から除外した。

また、東日本大震災に係る福島原発事故の影響により、避難地域等に設定されている地域については抽出の対象から除外した。このため、集計した結果については、当該地域が含まれていない。

・全ての地域を除外

檜葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村、飯館村

・一部の地域を除外

田村市、南相馬市、川俣町、広野町、川内村

2 標本抽出の方法

(1) 国勢調査調査区の層化

平成 22 年国勢調査の結果に基づき、主として「換算世帯数」、「住宅の所有の関係別割合」及び「65 歳以上世帯員のいる一般世帯数割合」により層化し、今回、東日本大震災により調査が困難な地域が生じていることも考慮の上、表 1 の層別基準により 28 層とした。

(2) 標本調査区の抽出

市、区及び人口 1 万 5 千以上の町村については各市区町村ごとに、人口 1 万 5 千未満の町村については都道府県ごとに、それぞれ定められた抽出率により系統抽出した。

抽出率は、結果表章の地域ごとに必要な標本数を配分するため、人口規模^(注)等により表 2 のとおりとした。

(3) 調査票乙を配布する調査区の指定

調査票乙を配布する調査区の指定に当たっては、調査票乙のみの調査事項について十分な結果精度が得られるよう、神奈川県、静岡県、大阪府及び福岡県については県庁所在市、政令指定都市とそれ以外の地域ごとに、神奈川県、静岡県、大阪府及び福岡県以外の都道府県については県庁所在市とそれ以外の地域ごとに、抽出した標本調査区の中からそれぞれ定められた抽出率により系統抽出した。

なお、仮設住宅のある調査区については、抽出対象から除外した。

(4) 調査単位区の抽出

原則として抽出された標本調査区を、調査単位区とした。ただし、70 戸を超える標本調査区については一つの単位区がほぼ 50 戸前後になるよう二つ以上に分割し、その中から一つの単位区を無作為に抽出して調査単位区とした。

注) 抽出率の適用に当たっての市区町村の人口は、平成 24 年 7 月 1 日現在（標本調査区抽出時に平成 24 年 7 月 2 日

以降の市区町村の廃置分合に関する情報を入手した場合は、その情報を取り入れた)の境界における平成 22 年国勢調査人口によった。

ただし、調査結果は、平成 25 年 10 月 1 日現在の境界により表章している。

3 結果の推定方法

世帯土地統計では、平成 25 年住宅・土地統計調査の調査票乙について、普通世帯を対象に集計している。

結果の推定は、表章地域ごとに平成 25 年住宅・土地統計調査調査単位区別の調査結果に、その調査単位区内の調査対象住戸の抽出率の逆数（調査単位区内総住戸数／調査単位区内調査住戸数）、標本調査区を分割して調査単位区とした場合はその分割数及びその調査単位区を含む標本調査区に適用された抽出率（表 2）の逆数の積を乗じて合算し、加えて調査票甲及び乙に共通した調査事項で集計した結果における土地所有世帯数と一致するように補正の比率を乗じた。

表1 国勢調査調査区の層別基準及び層符号

層別基準			調査区の層符号	
平成22年国勢調査調査区	東日本大震災の津波による浸水地域のある調査区	浸水全壊調査区	011	
		その他の調査区	仮設住宅のある調査区	012
			その他の調査区その他の調査区	013
	仮設住宅のある調査区			020
	後置番号8の調査区又は50人以上の準世帯のある調査区			030
	世帯数が0の調査区又は換算世帯数が15世帯以下の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が		30%未満	041
			30%以上	042
	間借り等の世帯数が5%以上の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が	30%未満	051	
		30%以上	052	
	3階建以上の共同住宅の世帯数が90%以上の調査区	給与住宅に居住の世帯数が50%以上の調査区		110
		公的借家に居住の世帯数が50%以上の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が	30%未満	121
			30%以上	122
		民営借家に居住の世帯数が50%以上の調査区		130
		持ち家に居住の世帯数が50%以上の調査区		140
		その他の調査区		150
	その他の調査区	給与住宅に居住の世帯数が50%以上の調査区		210
		公的借家に居住の世帯数が50%以上の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が	30%未満	311
			30%以上	312
		民営借家に居住の世帯数が50%以上65%未満の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が	30%未満	411
			30%以上	412
民営借家に居住の世帯数が65%以上の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が		30%未満	511	
		30%以上	512	
持ち家に居住の世帯数が50%以上80%未満の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が		30%未満	611	
		30%以上	612	
持ち家に居住の世帯数が80%以上の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が		30%未満	711	
	30%以上	712		
その他の調査区で、65歳以上世帯員のいる一般世帯割合が	30%未満	801		
	30%以上	802		

注1) 二つ以上の層に該当する場合は、層符号の若いものに分類する。

注2) 換算世帯数=二人以上の一般世帯数+(一人の一般世帯数+施設等の世帯人員)÷3

表2 標本調査区の抽出率

地域		調査区の抽出率	
		層符号011、012、020、030、041、042以外の調査区	層符号011、012、020、030、041、042の調査区
市部	人口60万以上の市区	1/10	1/20
	人口50万以上60万未満の市区	1/9	1/18
	人口40万以上50万未満の市区	1/8	1/16
	人口30万以上40万未満の市区	1/7	1/14
	人口20万以上30万未満の市区	1/6	1/12
	人口10万以上20万未満の市区	1/5	1/10
	人口5万以上10万未満の市区	1/3	1/6
	人口5万未満の市区	1/2	1/4
郡部	人口1万5千以上の町村	1/4	1/8
	人口1万5千未満の町村	1/8	1/16

土地・建物資産額の推計手法

《 法 人 》

平成 25 年法人土地・建物基本調査において土地・建物資産額の集計を行うために用いた推計手法の概要は以下のとおりである。

I. 土地資産額

1 総論

土地資産額は、各法人が所有する土地について、「宅地など」「林地」「農地」等の土地の種類別に、各々の土地面積とそれに対応する地価(単位面積当たり土地価格)を乗ずることによって推計した。なお、各々の土地に対応する地価は、別途推定した地価関数に、その説明変数の数値として当該土地の属性の値を入力すること等によって求めた。

2 「宅地など」の資産額推計

2.1 推計手法

「宅地など」の資産額については、各法人が所有する各々の土地区画の面積に、地価関数により推定したその土地区画の地価を乗じたものを積上げることで推計した。

2.2 地価の推定

(1) 土地の利用現況による区分

「宅地など」の地価は、土地の利用現況によってA～Gの7つに区分し、推定を行った(表1)。この中で、A、B及びCについては、それぞれに対する地価関数を推定して地価を求め、DはA、B及びCの平均地価を、Eは林地の地価を、またF及びGは農地等も含めその他の地価の平均値を適用した。

表1 宅地などの地価推定方法

区分	宅地などの利用現況	地価推定方法
A	社宅・従業員宿舎、福利厚生施設、賃貸住宅など、文教用施設、宗教用施設、その他の建物、駐車場、グラウンドなど、文教用地、宗教用地	「住宅地」地価関数を推定
B	事務所、店舗、ホテル・旅館、ビル型駐車場	「商業地」地価関数を推定
C	工場・倉庫、資材置場	「工業地」地価関数を推定
D	利用できない建物	本表区分A、B及びCの平均地価を適用
E	ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	林地の地価を適用
F	貯水池・水路	農地と林地の平均地価を適用
G	その他、空き地、利用現況不詳	本表区分A、B及びC並びに農地及び林地の平均地価を適用

(2) 地価関数の空間的範囲等

地価関数の空間的範囲としては、住宅地及び商業地は都道府県単位を原則とした。また、工業地については、地価関数の関数形及び説明変数選択に用いる地価公示及び都道府県地価調査のサンプルサイズ(地点数)が小さいため地域ブロック毎に推定した。ただし、下記については別途設定を行った。

①大都市圏

平成 10 年土地基本調査において設定した大都市圏(人口流動等の観点から、国勢調査から通勤・通学による都道府県間移動割合が常住地ベースで5%を超える都道府県のグループ)ごとに地価関数を推定した(表2)。

表2 地価関数推定のための大都市圏区分

大都市圏	構成都道府県
東京圏	東京都、茨城県、千葉県、埼玉県、神奈川県
名古屋圏	愛知県、岐阜県、三重県
大阪圏	大阪府、滋賀県、京都府、奈良県、和歌山県、兵庫県
福岡圏	福岡県、佐賀県

②北海道

空間的に広い北海道においては、『地域生活経済圏（北海道）』に準拠し複数の地域に分割し、それぞれの地域で「住宅地」地価関数を推定した（表3）。

表3 地域生活経済圏区分

地域生活経済圏	振興局及び総合振興局
道南圏	渡島、檜山
道央圏	石狩、後志、空知、胆振、日高
道北圏	上川、留萌、宗谷
オホーツク圏	オホーツク
十勝圏	十勝
根室圏	釧路、根室

③沖縄県

島嶼県である沖縄の工業地については、サンプルサイズが小さいため、ダミー変数（工業地ダミー）をおいた上で、住宅地と一括して取り扱い、地価関数を推定した。

（3）地価関数の推定

平成25年地価公示（1月1日時点）及び平成24年都道府県地価調査（7月1日時点）の標準地・基準地データを用い、地価を被説明変数、交通条件や地積等を説明変数とする地価関数を推定した。地価関数は、住宅地、商業地及び工業地ごとに推定した。その際、標準地・基準地を利用の現況から3つに区分し、それぞれの地価関数の関数形及び説明変数選択のためのデータとした（表4）。

表4 標準地・基準地の利用の現況

地価関数	標準地・基準地の利用の現況
住宅地	住宅
商業地	店舗、事務所、銀行、旅館、医院、作業場
工業地	工場、倉庫

地価関数の説明変数としては、表5に掲げた区画条件、交通条件、都市計画条件、生活環境条件等に係る指標を用い、重回帰分析により有意な変数を採用した。なお、標準地・基準地の時点の相違を説明するためのダミー変数も組み入れた。

表5 宅地など地価関数の説明変数

区分	説明変数
区画条件	・前面道路幅員 ・不整形 [※] ・地積
交通条件	・最寄駅からの距離 ・最寄りのインターチェンジからの距離
都市計画条件	・用途地域 [※] ・容積率
生活環境条件	・下水道の有無 [※] ・都市ガスの有無 [※]
自地域の集積条件	・当該地点周辺の従業者密度
その他	・地価公示・地価調査の別 [※] ・都道府県、北海道各地域 [※]
アクセシビリティ指標	・人口アクセシビリティ指標 ・従業者アクセシビリティ指標 ・小売業アクセシビリティ指標 ・大規模店舗アクセシビリティ指標

※：ダミー変数として組み入れた変数

それぞれの説明変数の数値については、地価公示・都道府県地価調査に記載されているものを基本としたが、当該地点周辺の従業者密度等、地価公示・地価調査に示されていないものは、以下で示す手順で作成した指標を用いた。

アクセシビリティ指標は、当該地点の広域的な利便性を表現する指標として、土地が属する市区町村に関し、アクセスする相手先地域を全国の市区町村とし、相手先地域の集積度として

人口、非農林業従業者数、小売業従業者数及び第一種大規模店舗面積を用い、以下のとおり設定した。

Σ (相手先地域の集積度) / (時間距離)^α

ただし、αは乗数である。用いたデータは国勢調査、経済センサスー活動調査等である。市区町村間の時間距離は、国土交通省総合交通分析システム(NITAS)を用いた。

地価関数の説明変数の選択に際しては、候補となる全変数を対象に多重共線性に配慮しつつ重回帰分析を実施し、原則としてt値が2以上の変数を探るなど、変数の有意性及び符号条件に留意し取舍選択を行った。また、関数形については、線形、対数線形を仮定し、決定係数および誤差の分布等を勘案していずれかを採用することとした。

$$\text{(線形)} \quad E_j = \sum_i a_i X_{ij}$$

$$\text{(対数線形)} \quad \ln E_j = \sum_i a_i X_{ij}$$

E_j : 法人の所有する土地 j の地価

(単位面積当たり価格)

a_i : 属性 i の係数

X_{ij} : 法人の所有する土地 j の属性 i の値

(4) 地価の推定

地価の推定に際しては、推定した地価関数に、地積についてはその土地区画の地積を、それ以外の変数については、その土地区画の属する大字・町丁目の平均的属性(例えば前面道路幅員であれば、GISにより算出した大字・町丁目内の全道路の道路幅員を区間延長で加重平均し

たもの)を代入することによって行った。

3 「林地」の資産額推計

3.1 推計手法

「林地」の資産額については、「宅地など」と同様の考え方、すなわち各法人の所有する市区町村別の林地面積に、地価関数により推定した地価を乗じて推計した。

3.2 地価の推定

(1) 地価関数の空間的範囲

地価関数の空間的範囲は地域ブロック単位とした。

(2) 地価関数の推定

林地の地価関数では、公示地価及び都道府県地価調査の標準地・基準地のうち、林地に係るものを関数形・変数選択のためのデータとして用いた。

地価関数の推定は、「宅地など」の地価関数と同様の手順で行った。ただし、土地基本調査で得られる法人の所有林地に係る情報は、各々の法人の所有している市区町村毎の合計面積であり、市区町村より細かい位置情報は得られないことから、説明変数の選択は宅地などに比べ制約を受けることとなり、表6に掲げたものを用いた。

(3) 地価の推定

地価関数を用いた地価の推定にあたっては、「宅地など」の場合と同様、当該の土地の属する市区町村の属性を代入することによって行った。

表6 林地地価関数の説明変数

区分	説明変数
交通条件	・最寄駅からの距離 ・最寄りのインターチェンジからの距離
都市計画等 地域条件	・用途区分*
その他	・地価公示・地価調査の別* ・雑木林・用材林の別* ・介在林地* ・都道府県、政令指定都市、県庁所 所在市、北海道各地域*
自地域の 集積条件	・当該地点周辺の従業者密度
アクセシ ビリティ 指標	・人口アクセシビリティ指標 ・従業者アクセシビリティ指標 ・小売業アクセシビリティ指標 ・大規模店舗アクセシビリティ指標

※：ダミー変数として組み入れた変数

4 「農地」の資産額推計

「農地」の資産額については、各法人の所有する市区町村別の面積に、その市区町村が属する都道府県の農地平均地価を乗じて推計した。

都道府県の農地平均地価については、全国農業会議所の田畑売買価格を用いて推定した。具体的には、田畑売買価格は都道府県別・農振法及び都市計画法の制度別・田畑別の価格であることから、固定資産の価格等の概要調査における法人の所有土地の都道府県別・田畑牧場別面積比率、及び農林業センサスの都道府県別・制度別面積比率を用い、面積加重平均により都道府県平均地価を推定した。牧場地価については固定資産の価格等の概要調書より都道府県別地価を算出したものを用いた。

5 鉄道・送配電他用地の資産額推計

鉄道・送配電他用地の資産額については、都道府県別の合計値として記載されている各法人の土地の用途別の面積に、対応する地価を乗じて推計した。

それぞれの用途に対応する地価については、

表7に示す土地の用途毎に各都道府県に属する住宅地、商業地、工業地、農地又は林地の地価の面積加重平均値を採用した。

表7 鉄道・送配電他用地の地価推定方法

土地の用途	地価推定方法
送配電施設用地	林地・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
変電施設用地	宅地など地価の面積での加重平均値
発電所用地	林地地価の面積での加重平均値
ガス供給施設用地	工業地地価の面積での加重平均値
通信施設用地	林地・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
放送施設用地	宅地など地価の面積での加重平均値
停車場用地	宅地など地価の面積での加重平均値
鉄軌道等用地	林地・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
鉄道林用地	林地地価の面積での加重平均値
道路用地（未供用）	林地・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
道路用地（供用済）	宅地など地価の面積での加重平均値

II. 建物資産額

1 総論

建物資産額は、各法人が所有する建物について、建物の構造（非木造・木造等）別に、各々の建物の再建築価格（当該建物を現在取得した場合の価格）を推定した上で、これをそれぞれの建物の築年数に応じて減価させ、これらを積み上げることによって推計した。

2 建物の再建築価格の推定

2.1 非木造建物の再建築価格の推定

(1) 推定手法

構造が「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」及び「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建物（以下、「非木造建物」という。）については、各法人が所有する各々の建物の延床面積に、建築単価関数により推定したその建物の建築単価（単位延床面積当たりの建築価格）を乗じたものを積み上げることで再建築価格を求めた。建築単価関数の推定にあたっては、(一財)建設物価調査会によって収集された建設コストデータである JBCI データを用いた。

(2) 建築単価の推定

①建物の主な利用現況による区分

非木造建物の建築単価は、建物の主な利用現況によって区分し、推定を行った（表8）。ただし、サンプルが充分得られないいくつかの利用現況については、B～Eの区分により統合して関数を推定した。また、FはA～Eの建築単価の平均値を適用した。

②建築単価関数の空間的範囲

建築単価関数を推定する空間的範囲としては、建設コストデータのサンプルサイズも勘案し、

大都市圏（表9）とそれ以外の地域の2区分とした。ただし、サンプルサイズの小さい区分については、適宜統合を行い、全国一律の関数とした。

表8 建物の建築単価推定方法

区分	建物の主な利用現況	建築単価推定方法
A	事務所、店舗、工場、文教用施設	それぞれ対応する建築単価関数を推定
B	倉庫、ビル型駐車場	「倉庫等」建築単価関数を推定
C	社宅、賃貸用住宅	「住宅」建築単価関数を推定
D	福利厚生施設、ホテル・旅館	「宿泊施設等」建築単価関数を推定
E	宗教用施設、その他の建物	「その他」建築単価関数を推定
F	利用できない建物、利用現況不詳	本表区分A～Eの平均建築単価を適用

表9 建築単価関数推定のための大都市圏区分

大都市圏	構成都道府県
東京圏	東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県
名古屋圏	愛知県、岐阜県、三重県
大阪圏	大阪府、京都府、奈良県、兵庫県
福岡圏	福岡県、佐賀県

③建築単価関数の推定

建築単価を被説明変数、構造、延床面積、階数等を説明変数とする建築単価関数を推定した。建築単価関数は、前掲表A～Eの区分に従い7種類について推定した。建物価格関数の関数形及び説明変数の選択に際し収集した JBCI データはおよそ 6,000 である。

建築単価関数の説明変数としては、表10に掲げた構造条件、規模条件等に係る指標を候補とした。

それぞれの説明変数の数値については、JBCI データに所載されているものを基本とした。なお、アクセシビリティ指標については、土地基

本調査における地価関数の推定のために使用したものと同一ものを使用した。

表 10 建築単価関数の説明変数

区分	説明変数
構造条件	・構造 ^{※1}
規模条件	・延床面積 ・建築面積
階数条件	・地上階数 ・地上階数 [※] （10階建以上、20階建て以上等） ・地下階数
地域条件	・大都市圏、地域ブロック [※]
立地条件	・東京都心 [※] （都心3区、5区等） ・人口アクセシビリティ指標 ・従業者アクセシビリティ指標 ・小売業アクセシビリティ指標 ・大規模店舗アクセシビリティ指標 ・地価
時点	・着工年 [※]

※：ダミー変数として組み入れた変数

建築単価関数の説明変数の選択に際しては、候補となる全変数を対象に多重共線性に配慮しつつ重回帰分析を実施し、原則としてt値が2以上の変数を探るなど、変数の有意性及び符号条件に留意し取舍選択を行った。また、関数形については、線形、対数線形を仮定し、決定係数および誤差の分布等を勘案していずれかを採用することとした。

$$\text{(線形)} \quad E_j = \sum_i a_i X_{ij}$$

$$\text{(対数線形)} \quad \ln E_j = \sum_i a_i X_{ij}$$

E_j ：法人の所有する建物jの単価

（再取得原価（床面積単価））

a_i ：属性iの係数

X_{ij} ：法人の所有する建物jの属性iの値

④再建築価格の推定

推定した建築単価関数に、構造、規模及び階数条件についてはその建物の属性を、立地条件については、その建物の立地する大字・町丁目の属性を代入することによって、調査時点における当該建物の再建築価格を推定した。

2. 2 木造等建物の再建築価格の推定

(1) 推定手法

構造が「木造」、「コンクリートブロック造」及び「その他」の建物（以下、「木造等建物」という。）の再建築価格については、各法人の所有する建物延床面積に、その建物が立地する都道府県の構造別・用途別平均建築単価を乗じて推定した。

各都道府県の平均建築単価については、国土交通省「建築着工統計調査」の構造別・用途別の工事費予定額と床面積から求めた。用途区分は原則として建物の主な利用現況に応じて設定したが、福利厚生施設など一部の利用現況については一括して平均建築単価を用いた。また、構造別・用途別単価の得られない一部の都道府県、地域ブロックについては所属する地域ブロック、全国の平均値を用いた。なお、利用現況不詳の建物については、以上により求めた当該構造における全建物の床面積加重平均価格を適用した。

3 建物資産額の推計

3. 1 建物資産額の推計手法

建物資産額は、2で求めた各法人が所有する建物の再建築価格について、建物の構造別・建築時期別残価率を乗じて求めた個々の建物資産額を積み上げることによって推計した。

3. 2 残価率

建物の構造別・建築時期別残価率は、下式によって推定した。

$$\text{残価率} = (1 - p)^n$$

p : 固定資産評価基準をふまえて設定した償却率

n : 建築時期からの経過年数

土地資産額の推計手法

《世帯》

土地基本調査（法人土地・建物基本調査及び世帯土地基本統計）において土地資産額の集計を行うために用いた推計手法の概要は以下のとおりである。

I. 法人の土地資産額

1 総論

土地資産額は、各法人が所有する土地について、「宅地など」「林地」「農地」等の土地の種類別に、各々の土地面積とそれに対応する地価（単位面積当たり土地価格）を乗ずることによって推計した。なお、各々の土地に対応する地価は、別途推定した地価関数に、その説明変数の数値として当該土地の属性の値を入力すること等によって求めた。

2 「宅地など」の資産額推計

2.1 推計手法

「宅地など」の資産額については、各法人が所有する各々の土地区画の面積に、地価関数により推定したその土地区画の地価を乗じたものを積上げることで推計した。

2.2 地価の推定

(1) 土地の利用現況による区分

「宅地など」の地価は、土地の利用現況によってA～Gの7つに区分し、推定を行った（表1）。この中で、A、B及びCについては、それぞれに対する地価関数を推定して地価を求め、DはA、B及びCの平均地価を、Eは林地の地価を、またF及びGは農地等も含めその他の地価の平均値を適用した。

表1 宅地などの地価推定方法

区分	宅地などの利用現況	地価推定方法
A	社宅・従業員宿舎、福利厚生施設、賃貸住宅など、文教用施設、宗教用施設、その他の建物、駐車場、グラウンドなど、文教用地、宗教用地	「住宅地」地価関数を推定
B	事務所、店舗、ホテル・旅館、ビル型駐車場	「商業地」地価関数を推定
C	工場・倉庫、資材置場	「工業地」地価関数を推定
D	利用できない建物	本表区分A、B及びCの平均地価を適用
E	ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	林地の地価を適用
F	貯水池・水路	農地と林地の平均地価を適用
G	その他、空き地、利用現況不詳	本表区分A、B及びC並びに農地及び林地の平均地価を適用

(2) 地価関数の空間的範囲等

地価関数の空間的範囲としては、住宅地及び商業地は都道府県単位を原則とした。また、工業地については、地価関数の関数形及び説明変数選択に用いる地価公示及び都道府県地価調査のサンプルサイズ（地点数）が小さいため地域ブロック毎に推定した。ただし、下記については別途設定を行った。

①大都市圏

平成10年土地基本調査において設定した大都市圏（人口流動等の観点から、国勢調査から通勤・通学による都道府県間移動割合が常住地ベースで5%を超える都道府県のグループ）ごとに地価関数を推定した（表2）。

表2 地価関数推定のための大都市圏区分

大都市圏	構成都道府県
東京圏	東京都、茨城県、千葉県、埼玉県、神奈川県
名古屋圏	愛知県、岐阜県、三重県
大阪圏	大阪府、滋賀県、京都府、奈良県、和歌山県、兵庫県
福岡圏	福岡県、佐賀県

②北海道

空間的に広い北海道においては、『地域生活経済圏（北海道）』に準拠し複数の地域に分割し、それぞれの地域で「住宅地」地価関数を推定した（表3）。

表3 地域生活経済圏区分

地域生活経済圏	振興局及び総合振興局
道南圏	渡島、檜山
道央圏	石狩、後志、空知、胆振、日高
道北圏	上川、留萌、宗谷
オホーツク圏	オホーツク
十勝圏	十勝
根室圏	釧路、根室

③沖縄県

島嶼県である沖縄の工業地については、サンプルサイズが小さいため、ダミー変数（工業地ダミー）をおいた上で、住宅地と一括して取り扱い、地価関数を推定した。

（3）地価関数の推定

平成25年地価公示（1月1日時点）及び平成24年都道府県地価調査（7月1日時点）の標準地・基準地データを用い、地価を被説明変数、交通条件や地積等を説明変数とする地価関数を推定した。地価関数は、住宅地、商業地及び工業地ごとに推定した。その際、標準地・基準地を利用の現況から3つに区分し、それぞれの地価関数の関数形及び説明変数選択のためのデータとした（表4）。

表4 標準地・基準地の利用の現況

地価関数	標準地・基準地の利用の現況
住宅地	住宅
商業地	店舗、事務所、銀行、旅館、医院、作業場
工業地	工場、倉庫

地価関数の説明変数としては、表5に掲げた区画条件、交通条件、都市計画条件、生活環境条件等に係る指標を用い、重回帰分析により有意な変数を採用した。なお、標準地・基準地の時点の相違を説明するためのダミー変数も組み入れた。

表5 宅地など地価関数の説明変数

区分	説明変数
区画条件	・前面道路幅員 ・不整形 [※] ・地積
交通条件	・最寄駅からの距離 ・最寄りのインターチェンジからの距離
都市計画条件	・用途地域 [※] ・容積率
生活環境条件	・下水道の有無 [※] ・都市ガスの有無 [※]
自地域の集積条件	・当該地点周辺の従業者密度
その他	・地価公示・地価調査の別 [※] ・都道府県、北海道各地域 [※]
アクセシビリティ指標	・人口アクセシビリティ指標 ・従業者アクセシビリティ指標 ・小売業アクセシビリティ指標 ・大規模店舗アクセシビリティ指標

※：ダミー変数として組み入れた変数

それぞれの説明変数の数値については、地価公示・都道府県地価調査に記載されているものを基本としたが、当該地点周辺の従業者密度等、地価公示・地価調査に示されていないものは、以下で示す手順で作成した指標を用いた。

アクセシビリティ指標は、当該地点の広域的な利便性を表現する指標として、土地が属する市区町村に関し、アクセスする相手先地域を全国の市区町村とし、相手先地域の集積度として

人口、非農林業従業者数、小売業従業者数及び第一種大規模店舗面積を用い、以下のとおり設定した。

Σ (相手先地域の集積度) / (時間距離)^α

ただし、αは乗数である。用いたデータは国勢調査、経済センサス活動調査等である。市区町村間の時間距離は、国土交通省総合交通分析システム(NITAS)を用いた。

地価関数の説明変数の選択に際しては、候補となる全変数を対象に多重共線性に配慮しつつ重回帰分析を実施し、原則としてt値が2以上の変数を探るなど、変数の有意性及び符号条件に留意し取舍選択を行った。また、関数形については、線形、対数線形を仮定し、決定係数および誤差の分布等を勘案していずれかを採用することとした。

$$\text{(線形)} \quad E_j = \sum_i a_i X_{ij}$$

$$\text{(対数線形)} \quad \ln E_j = \sum_i a_i X_{ij}$$

E_j : 法人の所有する土地 j の地価

(単位面積当たり価格)

a_i : 属性 i の係数

X_{ij} : 法人の所有する土地 j の属性 i の値

(4) 地価の推定

地価の推定に際しては、推定した地価関数に、地積についてはその土地区画の地積を、それ以外の変数については、その土地区画の属する大字・町丁目の平均的属性(例えば前面道路幅員であれば、GISにより算出した大字・町丁目内の全道路の道路幅員を区間延長で加重平均し

たもの)を代入することによって行った。

3 「林地」の資産額推計

3.1 推計手法

「林地」の資産額については、「宅地など」と同様の考え方、すなわち各法人の所有する市区町村別の林地面積に、地価関数により推定した地価を乗じて推計した。

3.2 地価の推定

(1) 地価関数の空間的範囲

地価関数の空間的範囲は地域ブロック単位とした。

(2) 地価関数の推定

林地の地価関数では、公示地価及び都道府県地価調査の標準地・基準地のうち、林地に係るものを関数形・変数選択のためのデータとして用いた。

地価関数の推定は、「宅地など」の地価関数と同様の手順で行った。ただし、土地基本調査で得られる法人の所有林地に係る情報は、各々の法人の所有している市区町村毎の合計面積であり、市区町村より細かい位置情報は得られないことから、説明変数の選択は宅地などに比べ制約を受けることとなり、表6に掲げたものを用いた。

(3) 地価の推定

地価関数を用いた地価の推定にあたっては、「宅地など」の場合と同様、当該の土地の属する市区町村の属性を代入することによって行った。

表6 林地地価関数の説明変数

区分	説明変数
交通条件	・最寄駅からの距離 ・最寄りのインターチェンジからの距離
都市計画等 地域条件	・用途区分*
その他	・地価公示・地価調査の別* ・雑木林・用材林の別* ・介在林地* ・都道府県、政令指定都市、県庁所 所在市、北海道各地域*
自地域の 集積条件	・当該地点周辺の従業者密度
アクセシ ビリティ 指標	・人口アクセシビリティ指標 ・従業者アクセシビリティ指標 ・小売業アクセシビリティ指標 ・大規模店舗アクセシビリティ指標

※：ダミー変数として組み入れた変数

4 「農地」の資産額推計

「農地」の資産額については、各法人の所有する市区町村別の面積に、その市区町村が属する都道府県の農地平均地価を乗じて推計した。

都道府県の農地平均地価については、全国農業会議所の田畑売買価格を用いて推定した。具体的には、田畑売買価格は都道府県別・農振法及び都市計画法の制度別・田畑別の価格であることから、固定資産の価格等の概要調査における法人の所有土地の都道府県別・田畑牧場別面積比率、及び農林業センサスの都道府県別・制度別面積比率を用い、面積加重平均により都道府県平均地価を推定した。牧場地価については固定資産の価格等の概要調書より都道府県別地価を算出したものを用いた。

5 鉄道・送配電他用地の資産額推計

鉄道・送配電他用地の資産額については、都道府県別の合計値として記載されている各法人の土地の用途別の面積に、対応する地価を乗じて推計した。

それぞれの用途に対応する地価については、

表7に示す土地の用途毎に各都道府県に属する住宅地、商業地、工業地、農地又は林地の地価の面積加重平均値を採用した。

表7 鉄道・送配電他用地の地価推定方法

土地の用途	地価推定方法
送配電施設用地	林地・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
変電施設用地	宅地など地価の面積での加重平均値
発電所用地	林地地価の面積での加重平均値
ガス供給施設用地	工業地地価の面積での加重平均値
通信施設用地	林地・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
放送施設用地	宅地など地価の面積での加重平均値
停車場用地	宅地など地価の面積での加重平均値
鉄軌道等用地	林地・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
鉄道林用地	林地地価の面積での加重平均値
道路用地（未供用）	林地・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
道路用地（供用済）	宅地など地価の面積での加重平均値

II. 世帯の土地資産額

1 総論

土地資産額は、各世帯が所有する土地について、法人の土地資産額と同様、「現住居の敷地」「現住居の敷地以外の宅地など」「農地」「山林」の土地の種類別に、各々の土地面積とそれに対応する地価を乗ずることによって推計した。なお、各々の土地に対応する地価は、原則として法人の土地資産額の推計手法に準じて推定している。

2 「現住居の敷地」の資産額推計

2.1 推計手法

「現住居の敷地」の資産額については、各世帯が所有する各々の土地の面積に、地価関数により推定したその土地の地価を乗じたものを積上げることで推計した。

2.2 地価の推定

(1) 利用した地価関数

地価推定に際しては、法人の土地資産額推計において推定した、都道府県別「住宅地」地価関数を利用した。

(2) 地価の推定（地価関数への入力データ）

地価の推定に際しては、推定した地価関数に、地積についてはその土地の面積を、それ以外の変数についてはその敷地の属する大字・町丁目の平均的属性を代入することによって求めた。

3 「現住居の敷地」以外の土地の資産額推計

3.1 推計手法

「現住居の敷地」以外の土地（「現住居の敷地以外の宅地など」、「山林」及び「農地」）の資産額については、各世帯が所有する市区町村別の

合計面積に、対応する地価を乗じて推計した。

3.2 地価の推定

(1) 「現住居の敷地以外の宅地など」の地価

「現住居の敷地以外の宅地など」の地価は、土地の利用現況によってA～Eの5つに区分し、推定を行った。対応する地価としては、それぞれ、法人の土地資産額推計における宅地などの地価の市区町村別面積加重平均値、林地地価関数による世帯所有山林の市区町村別地価を採用した。

表8 現住居敷地以外の宅地などの地価推定方法

区分	土地の利用現況	地価推定方法
A	一戸建専用住宅、一戸建店舗等併用住宅、共同住宅・長屋建住宅、屋外駐車場	法人土地基本調査における利用現況「社宅・宿舍」「賃貸住宅」「その他の建物」に相当する「宅地など」の、市区町村別面積加重平均地価
B	事務所、店舗、ビル型駐車場	法人土地基本調査における利用現況「事務所」「店舗」「ホテル・旅館」に相当する「宅地など」の、市区町村別面積加重平均地価
C	工場・倉庫、資材置場	法人土地基本調査における利用現況「工場・倉庫」「資材置場」に相当する「宅地など」の、市区町村別面積加重平均地価
D	スポーツ・レジャー用地	山林の平均地価を適用
E	その他の建物、その他に利用、利用していない、利用現況不詳	本表区分A、B及びC並びに農地及び山林の平均地価を適用

(2) 「山林」の地価

「山林」の地価は、法人の土地資産額推計における「林地」の地価関数に、当該「山林」の土地の属する市区町村の属性を代入することによって推定を行った。

(3)「農地」の地価

「農地」の地価には、その市区町村が属する都道府県の農地平均地価を対応させた。

都道府県の農地平均地価については、法人の土地資産額推計と同様の手順で行った。

用語の解説

《法人》

○法人

法律の規定によって法人格を認められているもののうち事業を営んでいるものをいう（国及び地方公共団体を除く）。

○組織形態

「会社」

株式会社（有限会社含む）、合名会社・合資会社、合同会社及び相互会社をいう。

「会社以外の法人」

法人格を持っているもののうち会社以外の法人をいい、社会福祉法人、学校法人、医療法人、宗教法人、各種協同組合及びその他の会社以外の法人に区分している。なお、その他の会社以外の法人には、国公立大学法人、独立行政法人、特殊法人、社団法人・財団法人、投資信託及び投資法人に関する法律に基づくJ-REIT、資産流動化法に基づく特定目的会社等を含む。

○本社所在地

同一経営の全ての事業所を統括している事業所の所在地をいう。よって、商業登記簿上と実際の本社機能を有している事業所の所在地が異なっている場合は、本社機能を有している事業所の所在地となる。

○支所・支社・支店の数

他の場所にある本所・本社・本店あるいは、同一経営の他の支所などの統括を受けて、法人の雇用している従業員が常駐している事業所をいう。支所・支社・支店といわれているもののほか、例えば、営業所、出張所、従

業者のいる倉庫・寮なども含まれる。ただし、次のような場合は支所・支社・支店に含まない。

- ・外国にある支所・支社・支店など。
- ・百貨店やスーパーマーケットの中にある出店のうち、売り上げをその出店が自ら管理しないもの（テナントでないもの）。
- ・従業員の常駐していない事務所・詰所など。
- ・建設現場や現場仮事務所など。

○資本金

株式会社（有限会社含む）については資本金の額をいう。合名会社及び合資会社については出資金の額をいう。相互会社については基金の額をいう。

○常用雇用者数

その法人に常時雇用されている者をいう。見習いや試用期間中の社員も含まれる。臨時またはパートタイマーという名称の者でも、期間を定めずに、または1か月以上の期間を定めて雇用されている者及び平成24年11月と12月にそれぞれ18日以上雇用されており、かつ調査日も継続して雇用されている者は「常用雇用者数」とする。ただし、次の場合は「常用雇用者数」に含まない。

- ・外国にある支所・支社・支店などの従業者。
- ・法人に人材派遣会社から派遣されている者。
- ・その法人が基本となる給与を支払っていない出向者。

○業種

この調査における業種分類は、原則として、日本標準産業分類（第12回改定、平成19年11

月総務省告示第618号)の大分類項目(一部については中分類項目)を用いている。本調査の業種分類と日本標準産業分類の分類項目との対照を表1に示す。

業種の格付けは、支所・支社・支店を含めた法人全体の主な業種により、会社の定款等に記載されているものとは限らず、法人が実際に行っている事業とする。2種類以上の事業が行われている場合は、過去1年間の総収入額または総販売額の最も多いものを主な業種とした。

表 平成 25 年法人土地・建物基本調査 業種分類、日本標準産業分類対照

平成25年 法人土地・建物基本調査 業種 48 区分	日本標準産業分類 (第12回改定)	
	大分類	中分類
1 農業	A 農業, 林業	1 農業
2 林業		2 林業
3 漁業	B 漁業	3 漁業 (水産養殖業を除く)
		4 水産養殖業
4 鉱業、採石業、砂利採取業	C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	5 鉱業, 採石業, 砂利採取業
5 総合工事業	D 建設業	6 総合工事業
6 その他の建設業		7 職別工事業(設備工事業を除く)
		8 設備工事業
7 食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業	E 製造業	9 食料品製造業
8 繊維工業		10 飲料・たばこ・飼料製造業
9 木材・木製品製造業 (家具を除く)		11 繊維工業
10 パルプ・紙・紙加工品製造業		12 木材・木製品製造業 (家具を除く)
11 印刷・同関連業		14 パルプ・紙・紙加工品製造業
12 化学工業		15 印刷・同関連業
13 石油製品・石炭製品製造業		16 化学工業
14 窯業・土石製品製造業		17 石油製品・石炭製品製造業
15 鉄鋼業		21 窯業・土石製品製造業
16 非鉄金属製造業		22 鉄鋼業
17 金属製品製造業		23 非鉄金属製造業
18 はん用・生産用・業務用機械器具製造業		24 金属製品製造業
19 電気機械器具製造業		25 はん用機械器具製造業
20 輸送用機械器具製造業		26 生産用機械器具製造業
21 その他の製造業 (家具を含む)		27 業務用機械器具製造業
		28 電子部品・デバイス・電子回路製造業
		29 電気機械器具製造業
		30 情報通信機械器具製造業
		31 輸送用機械器具製造業
	13 家具・装備品製造業	
	18 プラスチック製品製造業 (別掲を除く)	
	19 ゴム製品製造業	
	20 なめし革・同製品・毛皮製造業	
	32 その他の製造業	
22 電気業	F 電気・ガス・熱供給・水道業	33 電気業
23 ガス・熱供給・水道業		34 ガス業
		35 熱供給業
		36 水道業
24 通信業、情報サービス業	G 情報通信業	37 通信業
25 放送業、映像・音声・文字情報制作業		39 情報サービス業
		40 インターネット附随サービス業
		38 放送業
26 鉄道業	H 運輸業, 郵便業	41 映像・音声・文字情報制作業
27 道路旅客・貨物運送業		42 鉄道業
28 その他の運輸業 (郵便業を含む)		43 道路旅客運送業
		44 道路貨物運送業
		45 水運業
		46 航空運輸業
		47 倉庫業
	48 運輸に附帯するサービス業	
	49 郵便業 (信書便事業を含む)	
29 卸売業	I 卸売業, 小売業	50 各種商品卸売業
		51 繊維・衣服等卸売業

平成25年 法人土地・建物基本調査 業種48区分	日本標準産業分類(第12回改定)	
	大分類	中分類
30 小売業		52 飲食料品卸売業
		53 建築材料、鉱物・金属材料等卸売業
		54 機械器具卸売業
		55 その他の卸売業
		56 各種商品小売業
		57 織物・衣服・身の回り品小売業
		58 飲食料品小売業
		59 機械器具小売業
		60 その他の小売業
		61 無店舗小売業
31 金融業	J 金融業, 保険業	62 銀行業
32 保険業		63 協同組織金融業
		64 貸金業, クレジットカード業等非預金信用機関
		65 金融商品取引業, 商品先物取引業
33 不動産業	K 不動産業, 物品賃貸業	66 補助的金融業等
		67 保険業(保険媒介代理業, 保険サービス業を含む)
		68 不動産取引業
34 物品賃貸業	L 学術研究, 専門・技術サービス業	69 不動産賃貸業・管理業
35 学術研究、専門・技術サービス業		70 物品賃貸業
		71 学術・開発研究機関
		72 専門サービス業(他に分類されないもの)
36 宿泊業	M 宿泊業, 飲食サービス業	73 広告業
37 飲食サービス業		74 技術サービス業(他に分類されないもの)
		75 宿泊業
38 生活関連サービス業	N 生活関連サービス業, 娯楽業	76 飲食店
		77 持ち帰り・配達飲食サービス業
39 娯楽業		78 洗濯・理容・美容・浴場業
		79 その他の生活関連サービス業
40 教育、学習支援業	O 教育, 学習支援業	80 娯楽業
41 医療業、保健衛生		81 学校教育
	42 社会保険・社会福祉・介護事業	P 医療, 福祉
83 医療業		
43 複合サービス事業	Q 複合サービス事業	84 保健衛生
		85 社会保険・社会福祉・介護事業
44 廃棄物処理業	R サービス業 (他に分類されないもの)	86 郵便局
		87 協同組合(他に分類されないもの)
45 自動車整備業、機械等修理業		88 廃棄物処理業
		89 自動車整備業
46 その他の事業サービス業		90 機械等修理業(別掲を除く)
		91 職業紹介・労働者派遣業
47 宗教		92 その他の事業サービス業
		93 政治・経済・文化団体
48 その他のサービス業	94 宗教	
	95 その他のサービス業	

施設用地・発電所用地、ガス業におけるガス供給施設用地、固定電気通信業・移動電気通信業における通信施設用地、放送業における放送施設用地、及び道路用地（未供用を含む）をいう。

○宅地などの件数

宅地などについては、連続した1区画ごとに調査した。1区画の土地は、必ずしも1筆の土地からなるとは限らず2筆以上の土地からなる場合もあり、また、1筆の土地が2区画以上の土地として利用されている場合もある。

1区画の土地かどうかの判定例は、次のとおりである。

- ・所有する土地に建物（事務所、住宅、工場など）を建て、その建物を自ら使用している場合には、その全体を1区画の土地とする。
- ・共同ビル、分譲マンション等の敷地は、1棟の敷地を1区画の土地とする。
- ・所有する土地の一部を他人に貸し付けており、他の部分を自らが使用している場合には、それぞれの部分を1区画の土地とする。
- ・複数の者に貸し付けている場合は、同一者に貸し付けられた部分ごとに1区画の土地とする。
- ・複数の者から隣接している土地を借りて、これを一体に利用している場合、貸主の所有地としては、各地主の所有する部分ごとに区分してそれぞれ1区画の土地とする。
- ・複数の丁目・大字にまたがっている場合には、丁目・大字境界で分割し、それぞれ1区画の土地とする。

○土地面積

登記簿上の面積を原則とするが、現況の面

積と一致しない場合は、現況の面積を優先する。他の法人または世帯などと土地を共有している場合には、法人の持ち分に相当する面積をいう。

○土地所在地

所有している土地、購入・売却した土地の所在地を、都道府県、市区、または本社所在地との位置関係によって区分した。

○宅地などの取得時期

土地を引き渡された時をいう。1区画の土地に何回かにわたって継ぎ足しながら取得したような場合は、その区画のうちで面積が最も大きい部分の取得時期とする。

○宅地などの貸付

所有する土地を自ら使用せず、他者へ貸し付けること。基本的には借地権が設定されている場合をいう。法人の福利厚生施設の用に供している場合、法人が貸駐車場や貸別荘などとして経営している場合、また、法人が他者に委託して駐車場経営をしている場合は、土地の貸付に該当しない。また、土地の上に法人が所有する建物がある場合は、その建物を他者に貸していても、土地の貸付には該当しない。

○宅地などの利用現況

土地の主な利用用途を、次のとおり区分した。

「事務所」

事業活動のための建物や施設

「店舗」

物販やサービス、娯楽施設・遊技場、商

業活動のための建物や施設

「工場・倉庫」

工場、作業所、集出荷施設、倉庫、資材庫・保管庫など

「社宅・従業員宿舎」

会社所有の社宅やその庭など

「その他の福利厚生施設」

会社所有の福利厚生施設など

「社宅・従業員宿舎以外の住宅」

戸建住宅、賃貸住宅、マンションなど

「ホテル・旅館」

ホテルや旅館など

「文教用施設」

教育や文化施設、学校やその施設・体育館や講堂、グラウンドなど、美術館や博物館、記念館など

「宗教用施設」

宗教に関する施設

「ビル型駐車場」

ビル型駐車場・立体駐車場

「その他の建物」

病院や福祉施設、医療施設、公の意味合いが強いもの、スポーツ施設、獣舎、ゴミ焼却炉、用途が決まっていない建物、上記に当てはまらないものなど

「駐車場」

ビル型ではない駐車場、駐輪場など

「資材置場」

野積場、資材置場（ボンベ、材料、廃車、製品）など

「グラウンドなどの福利厚生施設」

グラウンドなどの福利厚生施設

「ゴルフ場・スキー場・キャンプ場」

ゴルフ場・スキー場・キャンプ場

「貯水池・水路」

用水池や取水場、井戸、温泉など

「文教用地」

文教施設造成地

「宗教用地」

墓地、慰霊塔、慰霊碑

「その他」

公園や競馬場、スポーツ施設、道路や埠頭、産廃処理場、公の意味合いが強いもの、用途が決まっていないもの、上記に当てはまらないものなど

「利用できない建物」

廃屋、廃倉庫、廃工場等、将来にわたって利用する（される）見込みがたっていない建物・施設、現在、使われておらず、将来も利用する（される）見込みが無く、取り壊しが決定している建物

「空き地」

空き地（未着工の建設予定地を含む）

○低・未利用地

宅地などうち、利用現況が駐車場、資材置場、利用できない建物（廃屋等）及び空き地である

ものをいう。

○宅地などの所有形態

宅地などの所有形態を、次のとおり区分した。複数の所有形態からなる場合は面積が最も多いもので区分した。

「単独所有」

「他と共有」

「区分所有による敷地利用権」

なお、区分所有による敷地利用権とは、分譲マンションや共同ビル等の建物の一部を区分所有しており、そのための敷地利用権を有している場合をいう。ただし、区分所有の建物の一部を所有していても、その建物の敷地利用権が借地権など所有権以外の場合に含まない。

○資産区分

法人が所有する土地について、次のとおり棚卸資産か否かに区分した。

「事業用資産」

棚卸資産以外の土地で、法人の事業のために必要な自社用、事業所用、工場用土地のほか、社宅用、福利厚生施設用などの土地をいう。

「棚卸資産」

法人の税務上、会計上の扱いが「棚卸資産」になっているかどうかは問わず、他者への販売を目的として所有する土地をいう。例えば、不動産業における商品としての土地や、投資用の土地・マンションの敷地などが含まれる。

○宅地などの所有権の種類

宅地などについて所有権の種類を、信託受

益権か否かで区分した。信託受益権とは、信託期間中に受益者が信託財産から生じる収益を受け取る権利及び信託期間が終了したときに元本である財産を受け取る権利のことをいう。

○土地の購入・売却など

資本金1億円以上の会社法人による平成24年1月1日から平成24年12月31日までの間の土地の移動について、購入、売却、その他変動分に区分した。その他変動分とは、合併、交換、換地、競売による競落、造成等の要因で土地の面積または帳簿価格の増減があった場合をいう。

○帳簿価格

購入、売却またはその他の変動による移動があった土地の額を、帳簿価額によって調査した。

○売買区画数

購入または売却した土地の区画数をいい、区画数とは、同一用途で使用している（使用予定の）まとまった土地のことをいう。ここでは、宅地などの他、農地、林地、鉄道・送配電等用地を含む。

○土地資産額

法人が所有する個々の土地について、地価を推定し、これらを土地面積に乗じて推計したものであり、購入・売却した土地の帳簿価格とは異なる。なお、土地資産額の具体的な推計手法については、前述の「土地・建物資産額推計手法」を参照されたい。

《建 物》

○所有する建物

所有する建物とは、平成25年1月1日現在、法人名義で所有する建物をいう。賃借している場合や、関連会社名義で所有する建物は、所有建物に含めない。

建物とは、屋根及び周壁またはこれに類するものを有し、土地に定着した構造物であって、事務所、店舗、工場、倉庫等の用途に供され、不動産として登記されているものをいう。今回の平成25年調査では、従来対象外としていた社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅等は、調査対象に含めて調査した。

なお、統計表においては、断りのない限り、延べ床面積が200㎡以上（工場については工場敷地内の建物の延べ床面積の合計が200㎡以上）の建物を対象として集計している。

また、農地・林地・鉄道・送配電等用地にある建物、棚卸資産の土地にある建物は、所有の有無のみを調査した。

○建物数・工場数

工場敷地以外の建物については、1棟ごとに調査した。1棟の建物とは、同一基礎にある建物をいう。渡り廊下で結ばれた建物で基礎が別々の場合は2棟とする。工場敷地内の建物については、工場敷地ごとに調査した。なお、建物が複数の丁目・大字にまたがっている場合には、丁目・大字境界で分割し、それぞれを1棟、1工場とした。

○建物所在地

所有している建物の所在地を都道府県、市区、または本社所在地との位置関係によって区分した。

○延べ床面積

所有している建物の1棟ごとの延べ床面積（工場敷地内にある建物の場合は延べ床面積の合計）であり、地下部分を含む。

なお、建物の延べ床面積の記入における優先順位は以下のとおりである。

- ①現況の面積
- ②不動産登記簿上の面積、もしくは固定資産台帳上の面積
- ③建築確認申請書などで用いる面積

○建物の構造

建物の構造を次のとおり区分した。工場敷地内の建物については主な建物について区分した。

「木造」

主要構造部（建築基準法第2条第5号の定義による。以下同じ）が木造のもの。なお、木造モルタル塗及び土蔵を含む。

「鉄骨鉄筋コンクリート造」

主要構造部が鉄骨と鉄筋コンクリートを一体化した構造でSRC造とも呼ばれる。

「鉄筋コンクリート造」

主要構造部が型枠の中に鉄筋を組み、コンクリートを打ち込んで一体化した構造で、RC造とも呼ばれる。

「鉄骨造」

主要な骨組が鉄骨造又はその他の金属で造られたもので、S造とも呼ばれる。軽量鉄骨造も含む。

「コンクリートブロック造」

鉄筋で補強されたコンクリートブロック造のもの。外壁ブロック造も含む。

「その他」

上記以外のもので、例えば、石造、れん瓦造、無筋コンクリート造、無筋コンクリートブロック造など。

○建物の階数

工場敷地以外の建物のうち、その構造が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、または鉄骨造の建物について、建物全体の階数（地上階数・地下階数）を調査した。

○建築時期

建築時期とは建物の竣工年（建物が完成した年）をいう。工場敷地内の建物については主な建物について区分した。建物が増改築されている場合は、増改築した部分としていない部分のどちらか面積の大きい方で区分した。

○耐震基準

建築時期が昭和55年以前の建物について、新耐震基準を満たしている、満たしていない、または未確認に区分した。

なお、新耐震基準とは、建築基準法の改正により昭和56年に導入された耐震基準をいう。工場敷地内の建物については主な建物について区分した。建物が増改築されている等で、新耐震基準を満たした部分と満たしていない部分がある場合は、どちらか面積の大きい方で区分した。

○建物の主な利用現況、建物の利用現況

建物の用途を指し、次のとおり区分した。

「事務所」

事業活動のための建物や施設

「店舗」

物販やサービス、娯楽施設・遊技場、商業活動のための建物や施設

「工場」

工場、作業所

「倉庫」

集出荷施設、倉庫、資材庫・保管庫など

「住宅」

社宅・従業員宿舎、賃貸住宅など

「その他の福利厚生施設」

会社所有の福利厚生施設など

「ホテル・旅館」

ホテルや旅館など

「文教用施設」

教育や文化施設、学校やその施設・体育館や講堂など、美術館や博物館、記念館など

「宗教用施設」

宗教に関する施設

「ビル型駐車場」

ビル型駐車場・立体駐車場

「その他の建物」

病院や福祉施設、医療施設、公の意味合いが強いもの、スポーツ施設、獣舎、ゴミ焼却炉、用途が決まっていない建物、上記に当てはまらないものなど

「利用できない建物」

廃屋、廃倉庫、廃工場等、将来にわたって利用する（される）見込みがたっていない建物・施設、現在、使われておらず、将来も利用する（される）見込みが無く、取り壊しが決定している建物

○敷地の権原

建物の敷地の権原形態を指し、次のとおり区分した。工場敷地内の建物については主な建物について区分した。複数の権原からなる場合は面積が最も大きいもので区分した。

「単独所有」

「共有（建物の区分所有による土地の共有を除く）」

「建物の区分所有による土地の共有」

「普通借地（定期借地を除く）」

「定期借地」

○敷地の所有面積に対する延べ床面積の比率

土地と一体的に所有する建物についての、敷地の面積（所有面積）に対する建物の延べ床面積（所有面積）の比率をいう。

○建物の貸付

工場敷地以外の建物について、自家利用ではなく貸付目的で所有している部分があるかなにかで区分した。なお、平成25年1月1日現在で実際に貸付けている部分は、すべて貸付目的所有している部分とした。

○貸付可能面積

貸付目的で所有している部分がある工場敷地以外の建物における、貸付目的で所有している面積をいい、今回の平成25年調査において新たに調査した。

○貸付割合

貸付目的で所有している部分がある工場敷地以外の建物における、延べ床面積に対する貸付可能面積の割合をいう。

○現在貸付面積

貸付目的で所有している部分がある工場敷地以外の建物における、平成25年1月1日現在の実際に貸付けている面積（賃貸借契約における契約面積）をいう。

○建物の所有権の種類

建物の所有権の種類を、信託受益権か否かで区分した。工場敷地内の建物については主な建

物について区分した。信託受益権とは、信託期間中に受益者が信託財産から生じる収益を受け取る権利及び信託期間が終了したときに元本である財産を受け取る権利のことをいう。

○有形固定資産額

工場敷地内の建物についての平成24年初現在高、平成24年1年間の減価償却額、平成24年末の減価償却累計額を、帳簿価額によって調査した。

○建物資産額

法人が所有する個々の建物について、再建築価格（当該建物を現在取得した場合の価格）及び残価率を推定し、これらを延べ床面積に乗じて推計したものであり、有形固定資産額とは異なる。なお、建物資産額の具体的な推計手法については、前述の「土地・建物資産額推計手法」を参照されたい。

《地 域》

○圏域区分

圏域区分は、次のとおりである。

三大都市圏

東 京 圏……埼玉県、千葉県、東京都、
神奈川県

名古屋圏……愛知県、三重県

大 阪 圏……京都府、大阪府、兵庫県

地 方 圏……三大都市圏以外の道県

○地域区分

地域区分は、次のとおりである。

北海道……北海道

東 北……青森県、岩手県、宮城県、秋
田県、山形県、福島県

関 東……茨城県、栃木県、群馬県、埼
玉県、千葉県、東京都、神奈
川県

北 陸……新潟県、富山県、石川県、福
井県

中 部……山梨県、長野県、岐阜県、静
岡県、愛知県、三重県

近 畿……滋賀県、京都府、大阪府、兵
庫県、奈良県、和歌山県

中 国……鳥取県、島根県、岡山県、広
島県、山口県

四 国……徳島県、香川県、愛媛県、高
知県

九州・沖縄……福岡県、佐賀県、長崎県、
熊本県、大分県、宮崎県、鹿
児島県、沖縄県

用語の解説

《世帯》

○世帯

住居と生計を共にしている家族などの世帯である「普通世帯」をいい、家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で1戸を構えて暮らしている世帯や、住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合で家族と一緒に住んでいたり、寮・寄宿舎の管理人の世帯を含む。

ただし、単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舎・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯である「準世帯」は含んでいない。

○世帯人員

その世帯にふだん住んでいる世帯員の数をいう。

したがって、たまたま旅行などで一時不在の人でも、ふだんそこに住んでいればその世帯人員に含めるが、単身赴任などのため3か月以上の長期にわたって不在の人や調査の時期にたまたま泊まっていた人は含んでいない。

次の人たちは、特例として、それぞれ次に示す場所をふだん住んでいる場所とみなす。

- ・学校の寄宿舎、下宿屋、県人会の学生寮・学生会館などに住んでいる人……その寄宿舎、下宿屋、県人会の学生寮・学生会館など
- ・病院・療養所などの入院患者
すでに3か月以上入院している人……入院先の病院・療養所など
入院してから3か月にならない人……自宅
- ・船舶に乗り込んでいる人……自宅

なお、「単身の住み込みの家事手伝い」は雇主の世帯に含めるが、「住み込みの従業員」や「下宿人」、「間借り人」は、雇主や家主の世帯とは別の世帯とする。

○家族類型

その世帯の中で最も若い世代の夫婦を基に次のように区分した。

- ◇ 夫婦のみの世帯
- ◇ 夫婦と子供から成る世帯
- ◇ 夫婦、子供と親から成る世帯
 - ・ 夫婦、子供と両親から成る世帯
 - ・ 夫婦、子供とひとり親から成る世帯
- ◇ 夫婦と親から成る世帯
 - ・ 夫婦と両親から成る世帯
 - ・ 夫婦とひとり親から成る世帯
- ◇ 男親または女親と子供から成る世帯
 - ・ 男親と子から成る世帯
 - ・ 女親と子から成る世帯
- ◇ 兄弟姉妹のみから成る世帯
- ◇ 他の親族がいる世帯
 - ・ 夫婦と他の親族（親、子供を含まない）から成る世帯
 - ・ 夫婦、子供と他の親族（親を含まない）から成る世帯
 - ・ 夫婦、親と他の親族（子供を含まない）から成る世帯
 - ・ 夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯
- ◇ 単独世帯
- ◇ その他の世帯

なお、配偶者が単身赴任などのため長期にわたって不在の場合や、調査の時期にたまたま宿泊していた人で世帯人員に含まれない場合は、それらの人を除いて世帯の型を決めた。

○世帯の年間収入

世帯の家計を主に支える人の収入だけでなく、すべての世帯員の収入を合計した世帯全体の年間収入（税込み額）。

収入には給料・賃金のほか、ボーナス・残業手

当などの臨時収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金などを含む。

なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含めない。

自営業の場合は、売上高ではなく仕入高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益をいう。

○世帯の家計を主に支える者

世帯の家計を主に支える者とは、その世帯の家計の主たる収入を得ている人をいう。

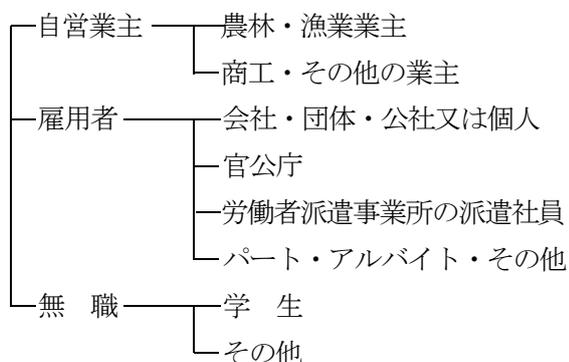
なお、他の世帯からの送金等により家計を支えている場合は、便宜上その世帯に居住している者を世帯主とした。

<年齢>

調査日現在の満年齢。

<従業上の地位>

世帯の家計を主に支える者の従業上の地位を次のとおり区分した。



「自営業主」

◇農林・漁業業主

個人で農林業、漁業などを営んでいる者。

◇商工・その他の業主

個人経営の商店主・工場主など、農林・漁業業主以外の自営業主をいう。個人で自己の専門の技術又は知識を内容と

する業務に従事している開業医・弁護士・著述家・画家・公認会計士なども含まれる。家庭で内職している場合もここに含めた。

○雇用者

「会社・団体・公社又は個人」

会社、都市再生機構（UR）・公社やその他の法人・団体又は個人に常時雇われて、給料・賃金などを受けている者（会社員・団体職員・個人商店の従業員など）。

また、会社・団体の社長・取締役・理事などのいわゆる役員もここに含めた。

「官公庁」

現業・非現業を問わず、国又は地方公共団体に常時雇われて、給料・賃金などを受けている者。

「労働者派遣事業所の派遣社員」

労働者派遣法に基づく労働者派遣事業所に雇用され、そこから派遣されている者

「パート・アルバイト・その他」

就業の時間や日数に関係なく、勤め先で「パートタイマー」、「アルバイト」又はそれらに近い名称で呼ばれている者。専門的職種に従事させることを目的に契約に基づき雇用され、雇用期間の定めのある「契約職員」や労働条件や契約期間に関係なく、勤め先で「嘱託職員」又はそれに近い名称で呼ばれている者も含む。

○無職

「学生」

ふだん仕事をしないで、主に通学をしている者。

「その他」

ふだん仕事をしないで、仕送り金、雇用保険金、生活保護給付金、年金、財産収入などで生活している者。

《土 地》

○所有土地

所有土地とは、平成25年10月1日現在、世帯員の名義で所有する土地をいい、共有の場合を含む。また、最近取得した土地で、登記がまだ済んでいない場合や分割払いなどで支払いの完了していない場合も、所有土地に含む。単身赴任などで3か月以上不在の配偶者と一緒に住んでいても生計を別にして親などの名義となっている場合、及び会社名義となっている場合は所有土地に含めない。

○土地の種類

その世帯が所有している土地の種類を、現況により次のように区分した。

<現住居の敷地>

世帯が居住している住宅又は建物の敷地。

一戸建住宅の場合は建坪ではなくその敷地全体を、共同住宅や長屋建住宅の場合はむね全体の敷地ではなく住んでいる住宅の敷地相当分（区分所有分）を現住居の敷地とした。

なお、工場・事務所などと同じ構内に住宅がある場合は、工場・事務所などの敷地相当分を除いた部分を現住居の敷地とし、工場・事務所などの敷地相当分については、現住居の敷地以外の土地に区分した。

<現住居の敷地以外の土地>

「農地・山林」

その世帯が所有している田、畑、果樹園、牧場、山林をいう。

「宅地など」

その世帯が現在居住している住宅の敷地又は住宅以外の建物の敷地のほかに所有している住宅用地、事業用地、原野、荒れ地、湖沼などの農地・山林以外の土地をいう。

○現住居の敷地の所有状況

世帯における現住居の敷地の所有状況を次のとおり区分した。

なお、分譲マンションなどで、建物の各住宅の持分（区分所有分）に応じて建物全体の敷地の一部を所有している場合は、その世帯の持分に相当する敷地の所有形態を調査した。

「現住居の敷地を所有している

世帯員の単独所有又は世帯員同士の共有」

その世帯の世帯員のいずれかの名義となっている場合又はその世帯の世帯員同士の共有名義となっている場合

「他の世帯の世帯員又は法人などと共有」

その世帯の世帯員と他の世帯の世帯員（住居又は生計を共にしていない親族、友人や知人、同僚など）又は会社・法人などとの共有名義となっている場合

「現住居の敷地を所有していない」

住居又は生計をともにしていない親族（配偶者、親、祖父母、子、伯父・叔母、甥・姪、兄弟姉妹など）や親族以外の人又は会社などの法人が名義人となっている場合

「借地・その他」

その世帯の世帯員以外の者が所有している場合（一般の借地権、定期借地権など）、アパートや一戸建・長屋建の借家に住んでいて、その敷地について所有権又は借地権のいずれもない場合

○所有形態

現住居の敷地、現住居の敷地以外の宅地などの所有形態を次のとおり区分した。

なお、分譲マンションなどで、建物の各住宅の持分（区分所有分）に応じて建物全体の敷地の一部を所有している場合は、その世帯の持分に相当する敷地の所有形態を調査した。

「世帯員の単独所有又は世帯員同士の共有」

その世帯の世帯員のいずれかの名義となっている場合又はその世帯の世帯員同士の共有名義となっている場合

「他の世帯の世帯員又は法人などと共有」

その世帯の世帯員と他の世帯の世帯員（住居又は生計を共にしていない親族、友人や知人、同僚など）又は会社・法人などとの共有名義となっている場合

○現住居の敷地以外の宅地などの所有件数

現住居の敷地以外の宅地などの所有件数を次のとおり集計した。

連続した1区画を1件として集計した。ただし、連続した1区画であっても所有形態が異なる場合は、それぞれ1件として集計した。また、公道や河川などによって区切られている場合は、それぞれ1件として集計した。

○土地所有面積

現住居の敷地については、その世帯の世帯員が一部でも所有している場合の敷地全体の面積をいう（世帯員の「持ち分」以外の面積を含む）。

現住居の敷地以外の土地については、所有している世帯の世帯員の「持ち分」の面積の合計をいう。

○所有土地の所在地

所有している土地の所在地を次のとおり区分した。

「自都道府県」

所有している土地の所在地が居住地と同じ都道府県の場合

「自市区町村」

所有している土地の所在地が居住地と同じ市区町村の場合

○取得時期

現住居の敷地、現住居の敷地以外の宅地などを買ったり、譲り受けたり、相続した時期をいう。なお、借りていた宅地などを買った場合には、買った時期をいう。また、土地を何回かにわたって継ぎ足しながら取得したような場合は、面積の最も大きな部分を取得した時期とした。

○取得方法

現住居の敷地、現住居の敷地以外の宅地などの取得方法を次のとおり区分した。

なお、宅地などを購入した場合は、仲介者ではなく、宅地などを買った直接の相手方により区分した。複数の方法によって取得した場合は、面積の最も大きな部分を取得した方法とした。

「国・都道府県・市区町村から購入」

国・都道府県・市区町村の所有する宅地などを買った場合

「会社・URなどの法人から購入」

一般の会社などの所有する土地や、都市再生機構（UR）又は都道府県や市区町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社・開発協会などの所有する土地を買った場合

「個人から購入」

個人の所有する宅地などを買った場合

「相続・贈与で取得」

相続や贈与によって宅地などを取得した場合

「その他」

上記以外で、例えば、土地の等価交換をした

場合や法人以外の団体の所有する土地を買った場合

○現住居敷地の利用現況

現住居の敷地について、その主な利用現況を次のとおり区分した。

「一戸建」

一つの建物が1住宅であるもの。

「長屋建住宅」

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別に外部への出入口を有しているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

「共同住宅」

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共有しているものや、二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

「その他」

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

○現住居の敷地以外の宅地などの利用現況

現住居の敷地以外の宅地などについて、その主な利用現況を次のとおり区分した。

なお、宅地などを貸している場合（無償を含む。）は、貸している土地がどのように利用されているかを区分した。

＜主に建物の敷地として利用＞

「一戸建専用住宅」

一戸建住宅のうち、居住の目的だけに建てられた住宅

「一戸建店舗等併用住宅」

一戸建住宅のうち、店舗、作業場、事務所などの業務に使用するために設備された部分と居住部分とが結合している住宅

「共同住宅・長屋建住宅」

アパート・マンションなどの共同住宅、テラスハウスなどの長屋建住宅

「事務所・店舗」

事務所、営業所、商店、飲食店、喫茶店など

「工場・倉庫」

工場、作業所、鉱業所や倉庫、貯蔵庫、蔵など

「ビル型駐車場」

屋根、柱、壁などで構成された複数階から成る駐車場（リフト式・ゴンドラ式のタワー型駐車場を含む。）としてのみ使用される建物。

なお、1階だけの建物であっても、屋根、柱、壁などが堅固に建てられたものは含む。

「その他の建物」

上記以外の建物

＜主に建物の敷地以外に利用＞

「屋外駐車場」

建物を建てずに駐車場に利用している場合

「資材置場」

建物を建てずに資材置場として利用している場合。ただし、建物を建てて資材置場などに利用している場合は、「工場・倉庫」とした。

「スポーツ・レジャー用地」

運動場、テニスコート、ゴルフ場、公園など、主にスポーツ・レジャー用として利用している場合

「その他」

道路や家庭菜園など、建物を建てずに利用している場合で、上記以外の土地

<利用していない>

空き地、原野など、特に利用していない土地（荒れ地・池沼などを含む。）

○現住居の所有の有無

現住居を所有しているとは、その世帯の世帯員（世帯主を含む。）が名義人となっているものをいう（共有名義の場合を含む。）。

○土地の主たる使用者

その世帯が所有している現住居の敷地以外の宅地などを継続的に使用している人又は法人などをいい、次のとおり区分した。

なお、その土地を貸している場合（無償を含む。）は、貸している相手方を使用者とした。また、駐車場経営やアパート経営などの場合は、「その他の世帯・法人などが使用」とした。

「自世帯使用」

その世帯の世帯員のいずれかが使用
住居又は生計をともにしていない配偶者、親、祖父母、子などが使用

「その他の世帯・法人などが使用」

上記以外の親族（住居又は生計をともにしていない伯父・叔母、甥・姪、兄弟姉妹など）や親族以外の人、会社などの法人が使用

○土地資産額

世帯が所有する個々の土地について、平成25年1月1日現在の地価を推定し、これらを土地面積に乗じて推計したものである。なお、土地資産額の具体的な推計手法については、前述の「土地資産額推計手法」を参照されたい。

《地 域》

○圏域区分

圏域区分は、次のとおりである。

三大都市圏

東 京 圏……埼玉県、千葉県、東京都、
神奈川県

名古屋圏……愛知県、三重県

大 阪 圏……京都府、大阪府、兵庫県

地 方 圏……三大都市圏以外の道県

○地域区分

地域区分は、次のとおりである。

北海道……北海道

東 北……青森県、岩手県、宮城県、秋田県、
山形県、福島県

関 東……茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、
千葉県、東京都、神奈川県

北 陸……新潟県、富山県、石川県、福井県

中 部……山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、
愛知県、三重県

近 畿……滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、
奈良県、和歌山県

中 国……鳥取県、島根県、岡山県、広島県、
山口県

四 国……徳島県、香川県、愛媛県、高知県

九州・沖縄……福岡県、佐賀県、長崎県、熊本
県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖
縄県