

平成 25 年土地基本調査の概要

調査の概要

1 調査の目的

平成25年土地基本調査は、我が国の法人及び世帯における土地・建物の所有状況及び利用状況等に関する実態を調査し、その現状を全国及び地域別に明らかにすることにより、土地に関する諸施策その他の基礎資料を得るとともに、広く一般の利用に供することを目的としている。

平成25年土地基本調査は、「平成25年法人土地・建物基本調査」及び総務省「平成25住宅・土地統計調査」結果の転写・集計により作成する「平成25年世帯土地統計」の2つの調査及び統計で構成している。

2 調査の根拠法令

《法人土地・建物基本調査》

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。以下同じ。）に基づく基幹統計調査として実施した。

《世帯土地統計》

平成25年住宅・土地統計調査は、統計法に基づく基幹統計調査として実施した。

3 調査の時期

《法人土地・建物基本調査》

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。

《世帯土地統計》

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。

4 調査の対象

《法人土地・建物基本調査》

平成25年住宅・土地統計調査は、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49万法人を調査対象とした。

《世帯土地統計》

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。世帯土地統計において転写・集計を行う調査票乙は、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。そのうえで、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

5 調査事項

《法人土地・建物基本調査》

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

- (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
- (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

- (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
- (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

- (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
- (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
- (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

(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

(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

(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

(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

(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

(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

《世帯土地統計》

世帯土地統計は、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

6 調査の方法

《法人土地・建物基本調査》

平成25年法人土地・建物基本調査は、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。

《世帯土地統計》

平成25年住宅・土地統計調査は、総務省統計局を主管部局とし、総務大臣－都道府県知事－市町村長－指導員－調査員－調査世帯の流れにより実施した。調査員は、調査対象となった世帯に調査票を配布し、その後世帯を再度訪問して調査票の取集と内容検査等の事務を行った。なお、調査票の提出に代えてインターネットによる回答（オンライン調査）も可能とした。

7 集計及び結果の公表

集計については、2つの調査及び統計とも、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した。

確報集計結果の報告書は、2つの調査及び統計ごとに、「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」を刊行した。

8 調査の沿革

《法人土地・建物基本調査》

法人土地・建物基本調査は、前身の「土地基本調査法人調査」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。

平成5年調査は「土地基本調査法人調査」の名称で統計報告調整法（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回目を実施した。

平成10年調査からは、「法人土地基本調査」の名称で統計法（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5年ごとに実施するとともに、土地と一体的に利用される建物の現況についても土地と関連付けて把握するため、その附帯調査として「法人建物調査」（承認統計調査）を5年ごとに実施してきた。

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」及び「法人建物調査」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「土地基本調査法人調査」の名称で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10年に旧統計法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

○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

《世帯土地統計》

世帯土地統計は、前身の「土地基本調査世帯調査」を平成5年に開始して以来5年ごとに作成しており、平成25年調査はその5回目に当たる。

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に基づく承認統計調査として第1回調査を実施した。

その後、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・集計することにより統計のとりまとめを行った。

以降5年ごとに住宅・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ており、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。

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、従業員のいる倉庫・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1 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表

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		3 漁業(水産養殖業を除く)
4 鉱業、採石業、砂利採取業	B 漁業	4 水産養殖業
5 総合工事業		5 鉱業, 採石業, 砂利採取業
6 その他の建設業	C 建設業	6 総合工事業
7 食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業		7 職別工事業(設備工事業を除く)
8 繊維工業	D 製造業	8 設備工事業
9 木材・木製品製造業(家具を除く)		9 食料品製造業
10 パルプ・紙・紙加工品製造業		10 飲料・たばこ・飼料製造業
11 印刷・同関連業		11 繊維工業
12 化学工業		12 木材・木製品製造業(家具を除く)
13 石油製品・石炭製品製造業		14 パルプ・紙・紙加工品製造業
14 窯業・土石製品製造業		15 印刷・同関連業
15 鉄鋼業		16 化学工業
16 非鉄金属製造業		17 石油製品・石炭製品製造業
17 金属製品製造業		21 窯業・土石製品製造業
18 はん用・生産用・業務用機械器具製造業		22 鉄鋼業
19 電気機械器具製造業		23 非鉄金属製造業
20 輸送用機械器具製造業		24 金属製品製造業
21 その他の製造業(家具を含む)		25 はん用機械器具製造業
22 電気業		26 生産用機械器具製造業
23 ガス・熱供給・水道業		27 業務用機械器具製造業
24 通信業、情報サービス業		28 電子部品・デバイス・電子回路製造業
25 放送業、映像・音声・文字情報制作業		29 電気機械器具製造業
26 鉄道業		30 情報通信機械器具製造業
27 道路旅客・貨物運送業		31 輸送用機械器具製造業
28 その他の運輸業(郵便業を含む)		13 家具・装備品製造業
29 卸売業	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	
	F 電気・ガス・熱供給・水道業	33 電気業
		34 ガス業
		35 熱供給業
		36 水道業
	G 情報通信業	37 通信業
		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
		41 映像・音声・文字情報制作業
	H 運輸業, 郵便業	42 鉄道業
		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)
	I 卸売業, 小売業	50 各種商品卸売業
		51 繊維・衣服等卸売業
		52 飲食料品卸売業
		53 建築材料, 鉱物・金属材料等卸売業

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		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
31 金融業	J 金融業, 保険業	61 無店舗小売業
		62 銀行業
		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
		66 補助的金融業等
32 保険業		67 保険業(保険媒介代理業, 保険サービス業を含む)
33 不動産業	K 不動産業, 物品賃貸業	68 不動産取引業
34 物品賃貸業		69 不動産賃貸業・管理業
		70 物品賃貸業
35 学術研究、専門・技術サービス業	L 学術研究, 専門・技術サービス業	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)
		73 広告業
		74 技術サービス業(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	75 宿泊業
37 飲食サービス業		76 飲食店
		77 持ち帰り・配達飲食サービス業
38 生活関連サービス業	N 生活関連サービス業, 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
39 娯楽業		80 娯楽業
40 教育、学習支援業	O 教育, 学習支援業	81 学校教育
		82 その他の教育, 学習支援業
41 医療業、保健衛生	P 医療, 福祉	83 医療業
42 社会保険・社会福祉・介護事業		84 保健衛生
		85 社会保険・社会福祉・介護事業
43 複合サービス事業	Q 複合サービス事業	86 郵便局
		87 協同組合(他に分類されないもの)
44 廃棄物処理業	R サービス業 (他に分類されないもの)	88 廃棄物処理業
45 自動車整備業、機械等修理業		89 自動車整備業
		90 機械等修理業(別掲を除く)
46 その他の事業サービス業		91 職業紹介・労働者派遣業
		92 その他の事業サービス業
47 宗教		94 宗教
48 その他のサービス業		93 政治・経済・文化団体
		95 その他のサービス業

《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。

○世帯の型

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

◇夫婦と子のみの世帯

◇夫婦、子と親のみの世帯

・夫婦、子と両親から成る世帯

・夫婦、子とひとり親から成る世帯

◇夫婦と親のみの世帯

・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のみの世帯

・男親と子から成る世帯

・女親と子から成る世帯

◇兄弟姉妹のみの世帯

◇他の親族がいる世帯

・夫婦と他の親族（親、子を含まない）から成る世帯

・夫婦、子と他の親族（親を含まない）から成る世帯

・夫婦、親と他の親族（子を含まない）から成る世帯

・夫婦、子、親と他の親族から成る世帯

◇一人の世帯

◇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

その世帯の家計の主たる収入を得ている人。

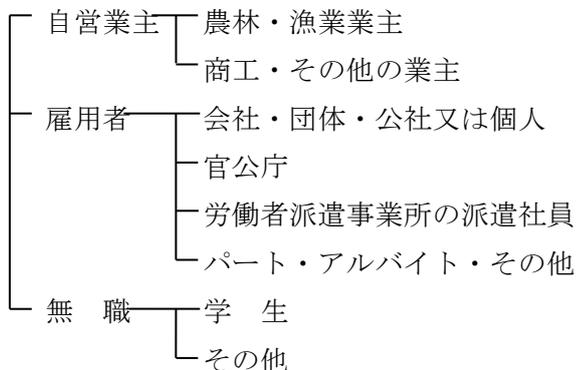
なお、他の世帯からの送金等により家計を支えている場合は、便宜その世帯のうちの一人を代表者とし、その代表者を家計を主に支える者とした。

<年齢>

調査期日現在の満年齢である。

<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。

《法人が所有する土地》

○所有する建物

所有土地とは、平成25年1月1日現在、法人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、及び信託により所有権を他者に移転していても受益権を移転していない土地も、所有土地に含む。法人名義であっても借地権の場合や、関連会社名義で所有する土地は、所有土地に含めない。

○土地の種類

法人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。

<宅地など>

農地、林地、鉄道・送配電等用地以外の土地をいう。例えば、工場用地、駐車場、資材置場、空地、墓地、公園、原野などが含まれる。

統計表においては、事業用資産である宅地などを、単に「宅地など」と表記している。

<農地>

耕作の目的に供される田、樹園地、畑及び飼料用や肥料用のための採草又は家畜の放牧の目的に供される採草放牧地などのことでこのうち、肥培管理を行って作物を栽培している土地をいう。また、現在は耕作されていなくても、客観的に見て耕作しようとするればいつでも耕作できるような土地（休耕地）は農地に含む。登記上の地目にかかわらず、現況が上記に合致するものを農地とする。

肥培管理を行っていない採草放牧地は「宅地など」に含まれる。また、家庭菜園は肥培管理を行っていても「宅地など」に含まれる。

<林地>

木竹が集団して育成している土地及び用材、薪炭材、竹林、その他の林産物を集団的に生育させるために用いている土地をいう。登記上の地目にかかわらず、現況が上記に合致するものを林地とする。

樹木が生えていても、果樹園は「農地」に、庭園は「宅地など」に含まれる。また、山間部で鉱業を行っている場合も「宅地など」に含まれる。

<鉄道・送配電等用地>

「鉄道用地」

鉄道業における停車場用地・鉄軌道等用地・鉄道林用地をいう。

「送配電等用地」

電気業における送配電施設用地・変電施設用地・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。

○宅地などの所有件数

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。

<建物>

「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

<建物以外>

「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

宅地などのうち、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大きいもので区分した。

「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は含まない。

○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。

《法人が所有する建物》

○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。

○所有する建物数・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。

○新耐震基準

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いかで区分した。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。

○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。

○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、貸付可能面積に

対する現在貸付面積の割合をいう。

○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。

《世帯が所有する土地》

○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や一緒に住んでいても生計を別にしている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」

◇住居又は生計を共にしていない親族又は法人など

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・都市再生機構・公社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、鋳業所や倉庫、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

「住居又は生計を共にしていない配偶者・親などが使用」

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