

平成 27 年 12 月 25 日  
政 策 統 括 官  
(税制、国土・土地、国会等移転)

## 平成 25 年土地基本調査（確報集計）の公表について

国土交通省では、全国の土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を明らかにする「土地基本調査」を5年周期で実施しています。

平成 25 年に実施した調査について、平成 26 年 10 月 31 日に速報集計を公表しましたが、このたび、確報集計を取りまとめましたので、その内容について公表します。

### 1 調査の目的

「土地基本調査<sup>※</sup>」は、全国の法人における土地・建物及び全国の世帯における土地の所有・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する。

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

※ 「土地基本調査」とは、「法人土地・建物基本調査」及び総務省「住宅・土地統計調査」の転写・集計により作成した「世帯土地統計」の総称をいう。

### 2 調査の対象

#### (1) 法人土地・建物基本調査

国及び地方公共団体を除き、日本国内に本所、本社又は本店を有する法人で、国土交通省が定める方法により抽出した約 49 万法人

#### (2) 世帯土地統計（住宅・土地統計調査）

住宅及び住宅以外に居住する建物並びにこれらに居住している世帯で、総務省が定める方法により抽出した約 50 万住戸・世帯

### 3 結果の公表

国土交通省ホームページ 土地総合情報ライブラリー内

URL : <http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/kihon-chousa>

(統計表の全国編・都道府県編・県庁所在市編・政令指定都市編は順次公表を予定)

〈問い合わせ先〉

土地・建設産業局企画課

専門調査官 遠藤 (内線 30-243)

指導係長 小山 (内線 30-242)

(代) 03-5253-8111 (直) 03-5253-8376

(FAX) 03-5253-1558



# 平成25年土地基本調査（確報集計） 結果の要約

## 1. 平成25年法人土地・建物基本調査結果の概要

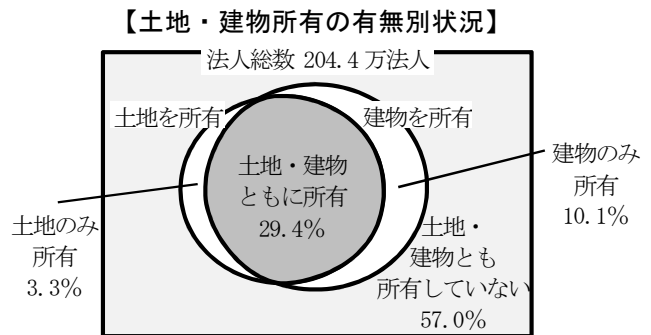
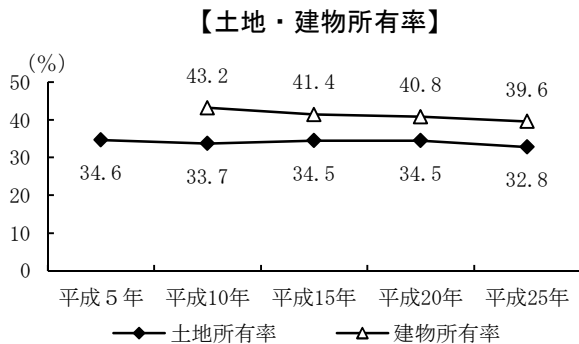
### 平成25年1月1日現在で把握した法人の土地・建物の所有・利用状況

#### (1) 法人の土地・建物の所有状況

- 土地所有法人は法人全体の32.8%、建物所有法人は39.6%で平成20年に比べ低下
- 所有法人の多くは土地・建物とも所有

○法人（国及び地方公共団体を除く）のうち、土地を所有している法人は67万法人で、法人総数の32.8%（土地所有率）、建物を所有している法人は80万9千法人で、法人総数の39.6%（建物所有率）となっている。所有率は平成20年に比べ土地は1.7ポイント、建物は1.2ポイント低下した。

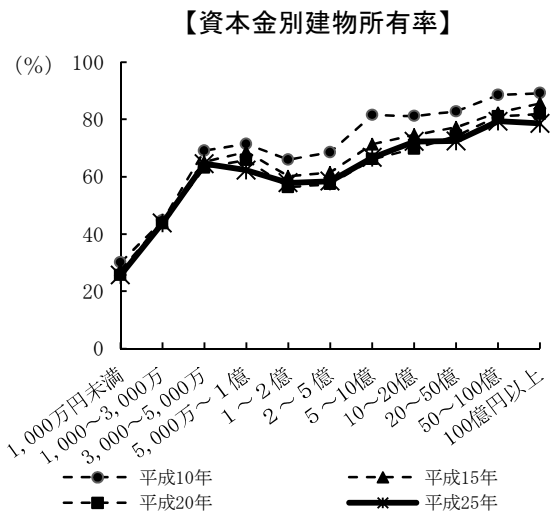
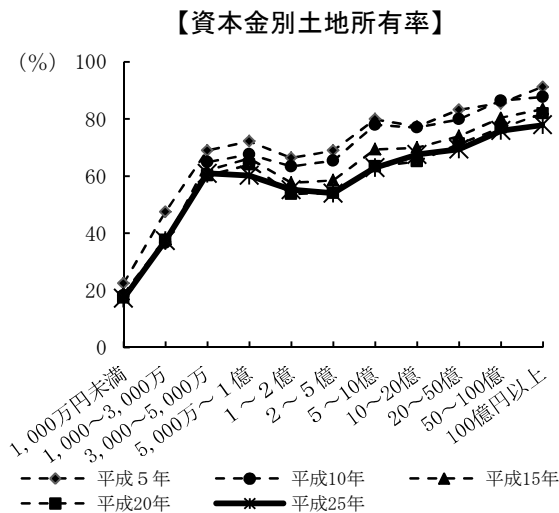
○これを土地・建物所有の有無別にみると、土地・建物とも所有している法人は法人総数の29.4%、土地のみ所有している法人は3.3%、建物のみ所有している法人は10.1%となっており、土地や建物を所有している場合は双方とも所有している法人が多い。また、土地・建物のいずれも所有していない法人は57.0%となっている。



- 資本金が大きくなるほど所有率は高くなる傾向、「100億円以上」は平成20年に比べ低下

○会社法人について資本金別に土地・建物の所有率をみると、土地・建物とも資本金の規模が大きくなるほど高くなる傾向がみられる。

○土地・建物の所有率は、調査開始以降、いずれもほとんどの階層で低下がみられる。平成20年に比べると、「100億円以上」で土地は4.0ポイント低下、建物は3.3ポイント低下するなど、大規模階層において所有率の低下傾向がみられる。



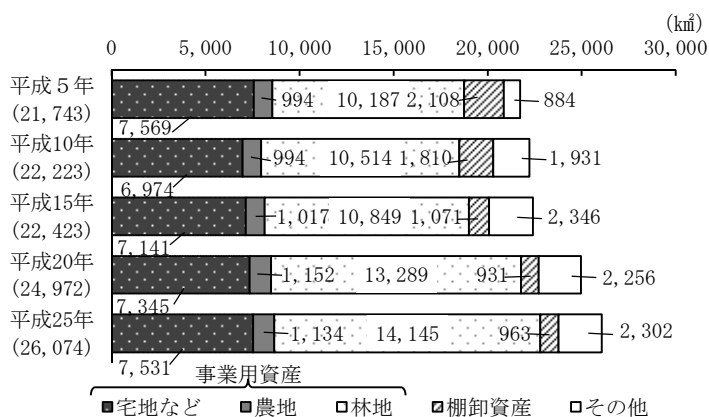
## (2) 法人が所有している土地・建物の面積・資産額

●法人所有の土地面積は2.6万km<sup>2</sup>、建物延べ床面積は1,849km<sup>2</sup>で平成20年に比べ増加

○法人が所有している土地の面積は2万6074km<sup>2</sup>となっており、平成20年に比べ1,102km<sup>2</sup>増加した。これを土地の種類別にみると、「宅地など」（農地、林地以外の土地）が7,531km<sup>2</sup>（土地面積総数の28.9%）、「農地」が1,134km<sup>2</sup>（同4.3%）、「林地」が1万4145km<sup>2</sup>（同54.2%）などとなっている。

○法人が所有している建物の延べ床面積は1,849km<sup>2</sup>となっており、平成20年に比べ134km<sup>2</sup>増加した。その内訳は「工場以外の建物」が1,197km<sup>2</sup>（建物の延べ床面積総数の64.7%）、「工場」が652km<sup>2</sup>（同35.3%）となっている。

【土地の種類別土地面積】

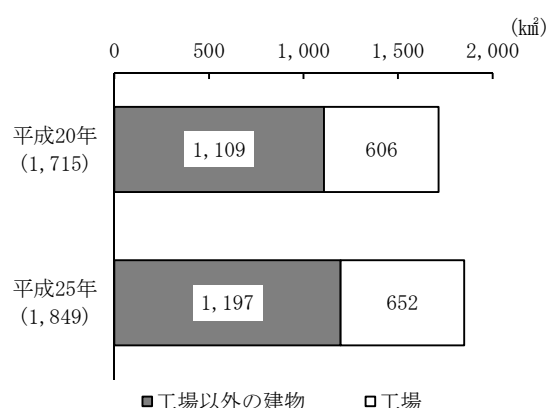


注) ( )内の数字は法人所有土地面積(単位: km<sup>2</sup>)。

注) ( )内の数字は法人所有建物の延べ床面積(単位: km<sup>2</sup>)。

※ 建物延べ床面積には「住宅(社宅・従業員宿舍、賃貸用住宅も含む)」を含まない(以下同じ)。

【建物の延べ床面積】



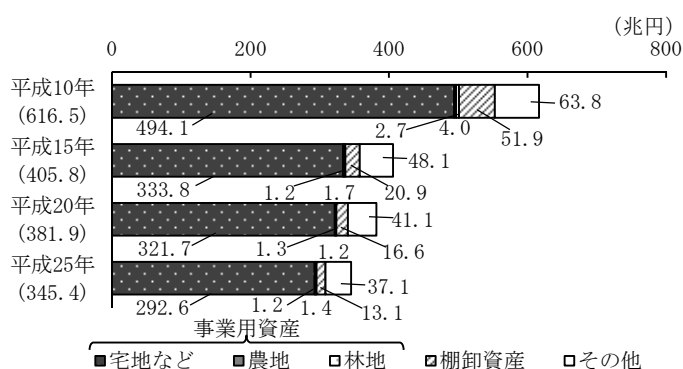
●法人所有の土地資産額は345兆円、建物資産額は80兆円で、これらを合わせた法人所有不動産の資産額は426兆円と平成20年に比べ減少

○法人が所有している土地の資産額は345.4兆円、建物資産額は80.2兆円で、これらを合わせた法人所有不動産は425.6兆円となっており、平成20年に比べ45.3兆円(9.6%)減少した。

○土地資産額を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%)などとなっている。

○建物資産額を利用現況別にみると、「工場以外の建物」が67.5兆円、「工場」が12.8兆円となっている。

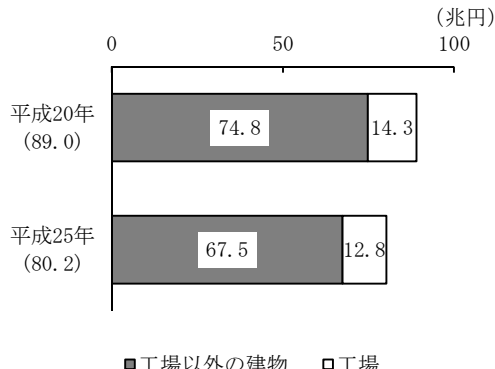
【土地の種類別土地資産額】



注) ( )内の数字は法人所有土地資産額(単位: 兆円)。

注) ( )内の数字は法人所有建物資産額(単位: 兆円)。

【利用現況別建物資産額】

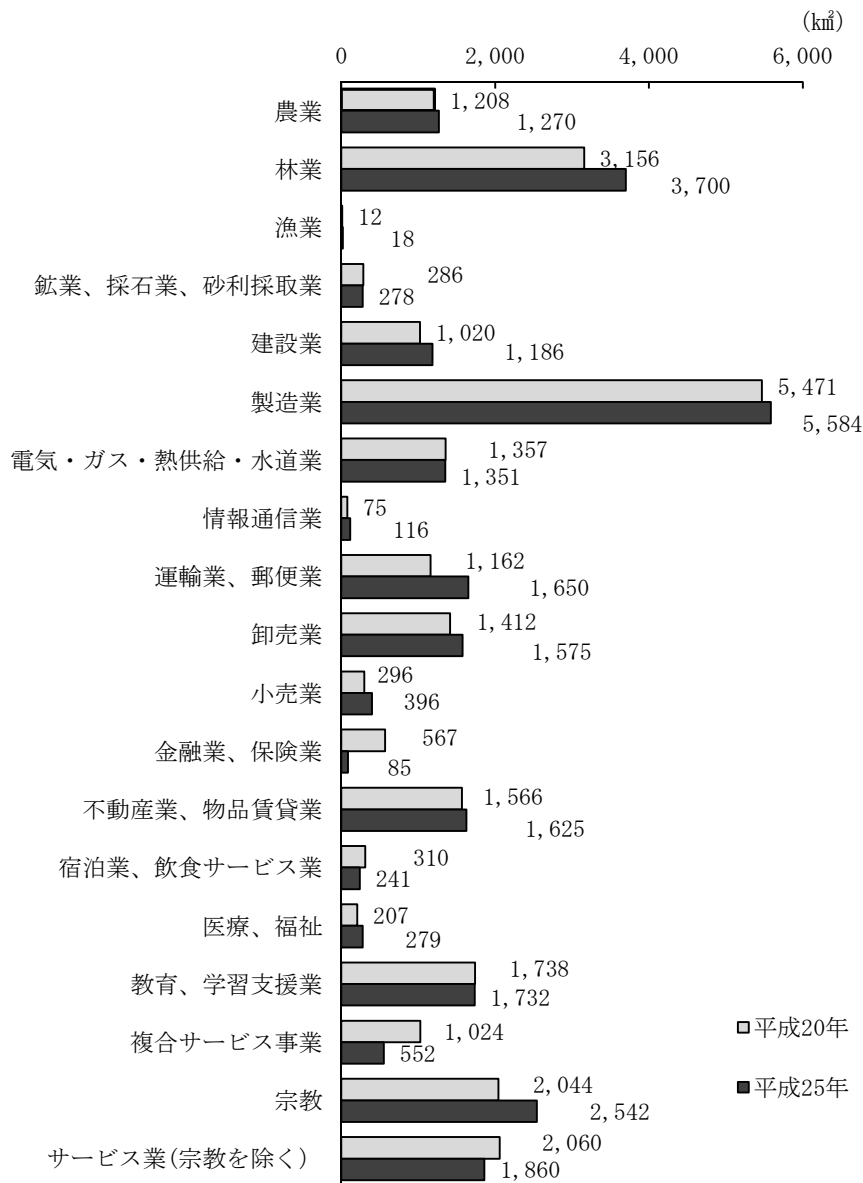


●法人所有の業種別土地面積は「製造業」、「林業」、「宗教」、「サービス業」で過半を占める

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

○平成20年に比べると、多くの業種で増加しており、特に「情報通信業」、「運輸業、郵便業」、「小売業」、「医療、福祉」などが高い伸びとなっている。

【法人業種別土地面積】



### (3) 法人が所有している土地・建物の状況

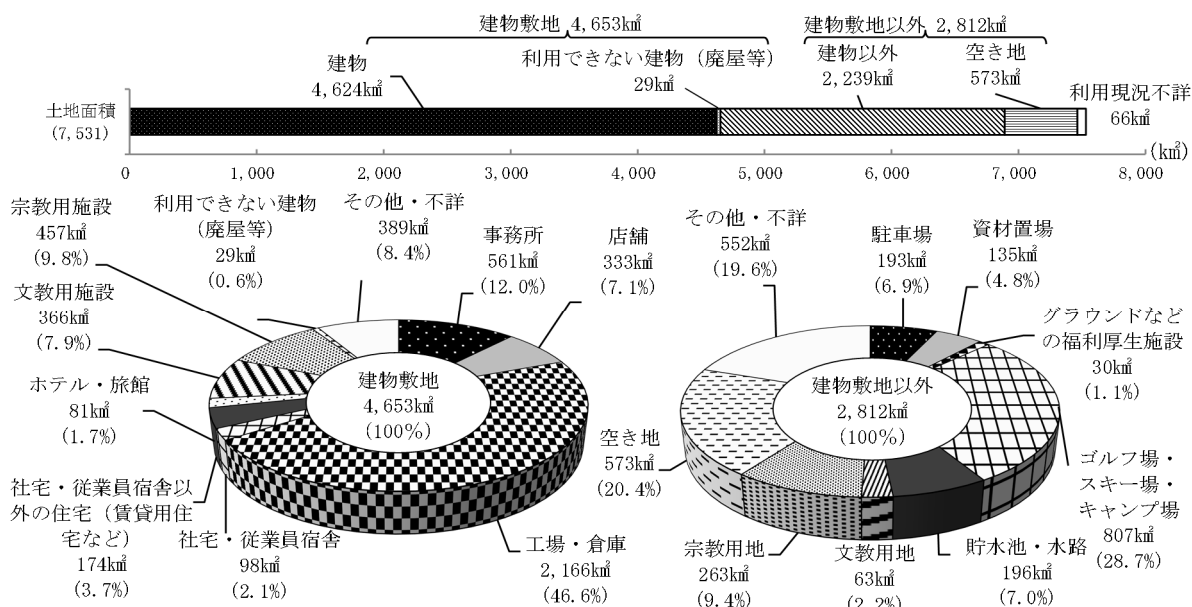
#### ●「宅地など」の土地面積は「建物」が6割、「建物以外」が3割、「空き地」は8%

○法人が所有している「宅地など」の土地面積7,531km<sup>2</sup>のうち、「建物」は4,624km<sup>2</sup>（「宅地など」の土地面積全体の61.4%）、「建物以外の土地」は2,239km<sup>2</sup>（同29.7%）、「利用できない建物（廃屋等）」は29km<sup>2</sup>（同0.4%）、「空き地」は573km<sup>2</sup>（同7.6%）となっている。

○このうち、「建物」と「利用できない建物（廃屋等）」を合わせた「建物敷地」を利用現況別にみると、「工場・倉庫」が2,166km<sup>2</sup>（「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561km<sup>2</sup>（同12.0%）となっている。

○また、「建物以外の土地」と「空き地」を合わせた「建物敷地以外の土地」を利用現況別にみると、「ゴルフ場・スキー場・キャンプ場」が807km<sup>2</sup>（「建物敷地以外」の土地面積全体の28.7%）と最も大きい、平成20年に比べると9.7%減少している。

【「宅地など」の土地の利用現況別土地面積】

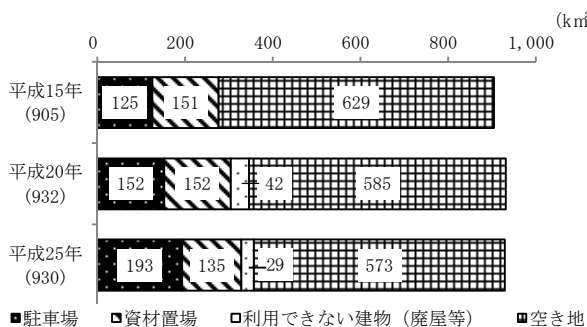


#### ●低・未利用地の面積は930km<sup>2</sup>で、「宅地など」の土地面積の12.3%を占める

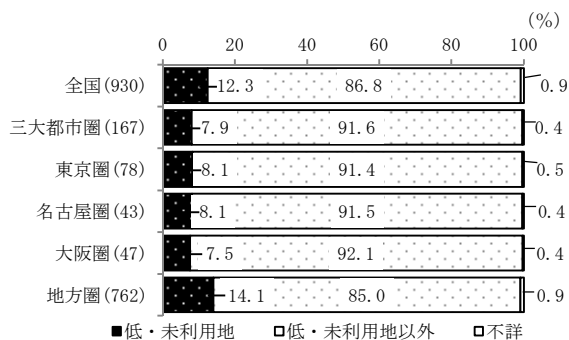
○「宅地など」の土地の利用現況のうち、低・未利用地（駐車場、資材置場、利用できない建物（廃屋等）、空き地の合計）の面積は930km<sup>2</sup>と「宅地など」の土地面積全体の12.3%を占めており、平成20年に比べ0.2%の減少とほぼ横ばいとなっている。

○これを土地所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏の各圏域の割合は8%、地方圏は14%となっている。

【低・未利用地の利用現況別土地面積】



【低・未利用地の所在地（圏域区分）別土地面積割合】

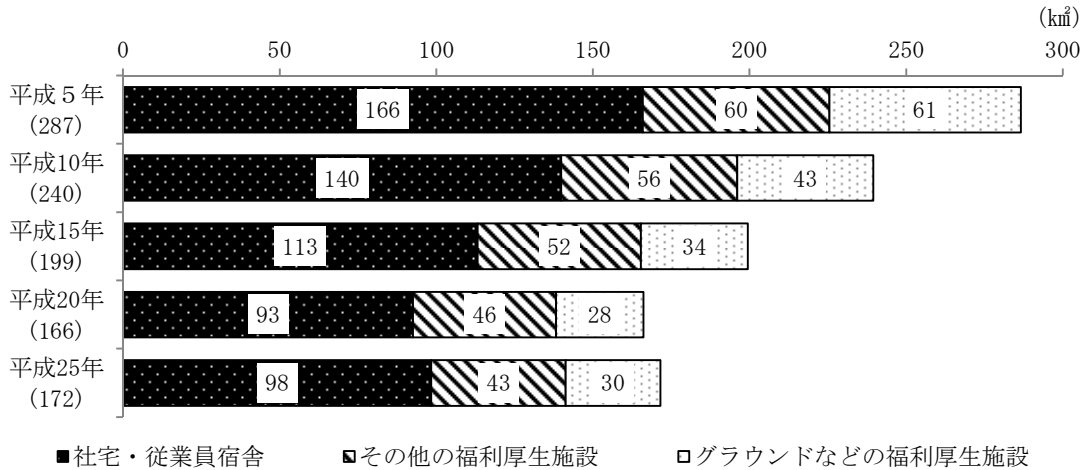


注) ( ) 内の数字は低・未利用地の面積 (単位: km<sup>2</sup>)。

●福利厚生施設等の面積は、減少傾向から下げ止まりの傾向

○「宅地など」の土地の利用現況のうち、「福利厚生施設等」（社宅・従業員宿舎、グラウンド等の合計）の土地面積は172km<sup>2</sup>となっており、平成20年に比べ3.2%増加した。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。

【福利厚生施設等の利用現況別土地面積】

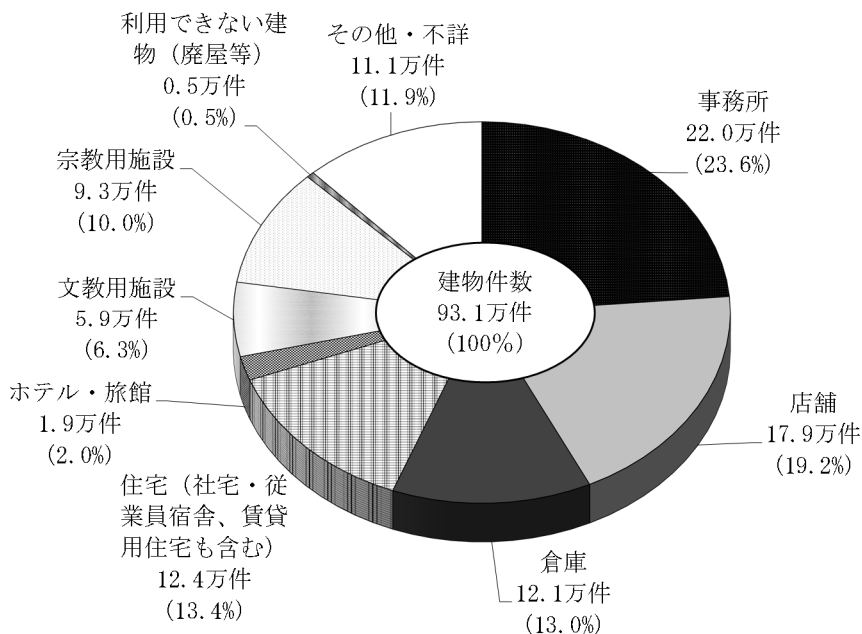


注) ( )内の数字は福利厚生施設等の面積 (単位: km<sup>2</sup>)。

●法人所有の工場以外の建物件数は、「事務所」、「店舗」、「住宅」、「倉庫」で全体の7割を占める

○法人が所有している建物の件数（工場敷地以外は1棟ごと、工場敷地は敷地ごとの件数）のうち、「工場以外の建物」について利用現況別に件数割合をみると、「事務所」が23.6%で最も高く、次いで「店舗」が19.2%、「住宅」が13.4%、「倉庫」が13.0%となっており、これらを合わせると全体の7割（69.2%）を占めている。

【主な利用現況別建物件数割合（工場敷地以外）】

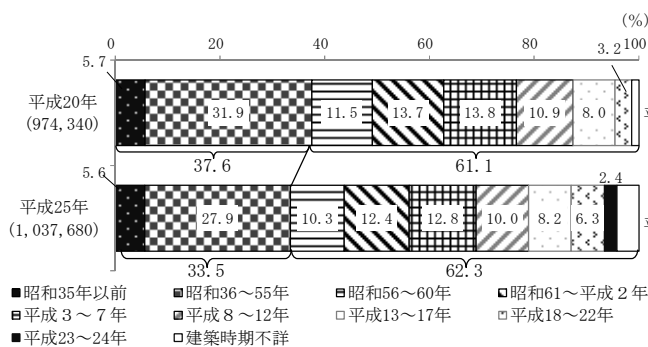


- 新耐震基準施行後（昭和56年以降）に建築された建物は6割を占める
- 新耐震基準施行以前（昭和55年以前）に建築された建物のうち、新耐震基準の適合状況の確認が行われた建物の割合が上昇

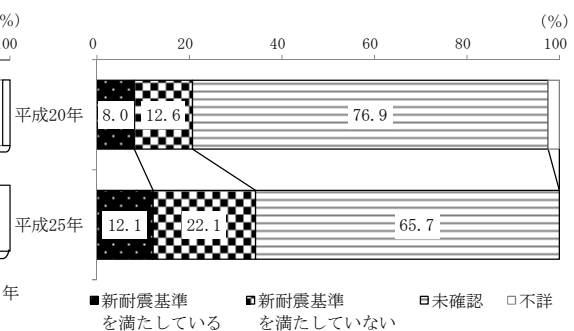
○法人が所有している建物の件数を建築時期別にみると、建築基準法による新耐震基準が施行された昭和56年以降に建築された建物の割合は建物所有件数全体の62.3%となっており、平成20年に比べ1.1ポイント上昇した。

○また、昭和55年以前に建築された建物について、新耐震基準の適合状況をみると、新耐震基準を満たしているかどうかは「未確認」とされた建物の割合は65.7%であった。これは平成20年に比べ11.2ポイント低下しており、この間に耐震判断等が進んでいることを示唆している。

【建築時期別建物件数割合】



【建築時期が昭和55年以前の建物の新耐震基準適合状況別建物件数割合】



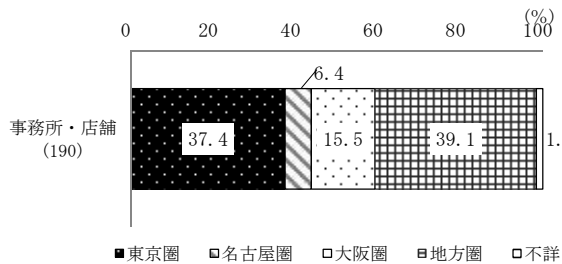
注) ( )内の数字は法人所有の建物件数 (単位: 件)。

- 事務所・店舗の延べ床面積のうち、貸付可能面積が1/3を占める
- 事務所・店舗の貸付可能面積に占める、貸付けられていない「空室面積率」は、全国で7.5%

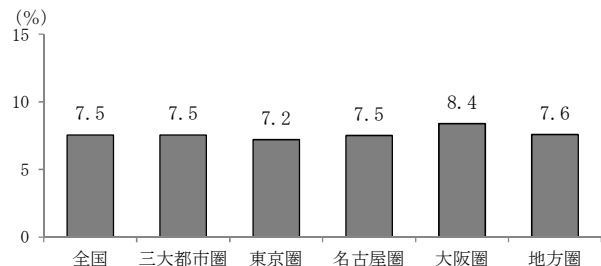
○法人が所有している「工場以外の建物」の延べ床面積について、事務所・店舗として貸付けに供している部分の面積（貸付可能延べ床面積）は190km<sup>2</sup>となっており、事務所・店舗の延べ床面積（585km<sup>2</sup>）の1/3（32.5%）を占めている。これを建物所在地（圏域区分）別に面積割合をみると、東京圏が37.4%と4割近くを占め、これに名古屋圏と大阪圏を合わせた三大都市圏で全体の6割（59.3%）を占めている。

○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（空室面積率）をみると全国で7.5%となった。これを建物所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏、地方圏では差はみられなかった。

【事務所・店舗の建物所在地（圏域区分）別貸付可能延べ床面積割合】



【事務所・店舗の建物所在地（圏域区分）別貸付延べ床面積に対する空室面積率】



注) ( )内の数字は建物貸付可能延べ床面積 (単位: km<sup>2</sup>)。



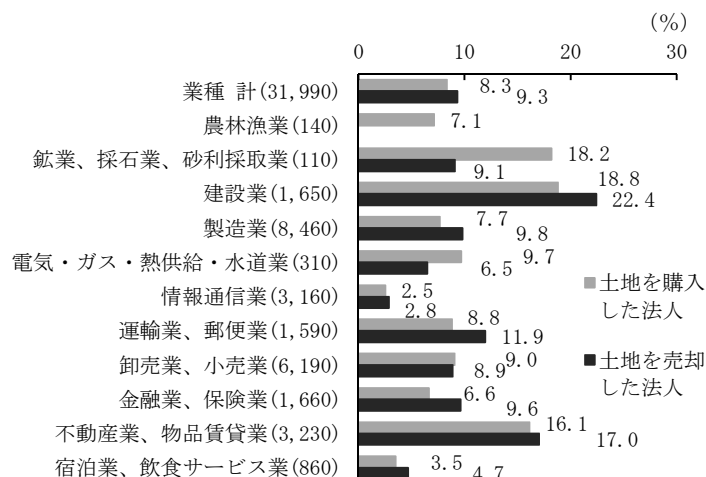
#### (4) 法人の土地の購入・売却

- 資本金1億円以上の会社法人で平成24年に土地を購入した法人の割合は8%、売却は9%
- 法人業種別にみると「建設業」、「不動産業、物品賃貸業」で高い割合

○資本金1億円以上の会社法人（3万1990法人）による土地の購入・売却行動をみると、平成24年の1年間に土地を購入した法人の割合は8.3%、売却した法人の割合は9.3%となっている。

○これを、法人業種別に割合をみると、購入・売却とも「建設業」（購入18.8%、売却22.4%）、「不動産業、物品賃貸業」（購入16.1%、売却17.0%）において高い傾向がみられる。

【法人業種別土地を購入・売却した法人数割合（平成24年の1年間）】



注) ( ) 内の数字は法人総数 (単位: 法人)。

- 購入土地件数の60%、売却土地件数の66%が三大都市圏内の土地
- 三大都市圏内での土地取引面積は、売却面積が購入面積の3倍、地方圏では同程度

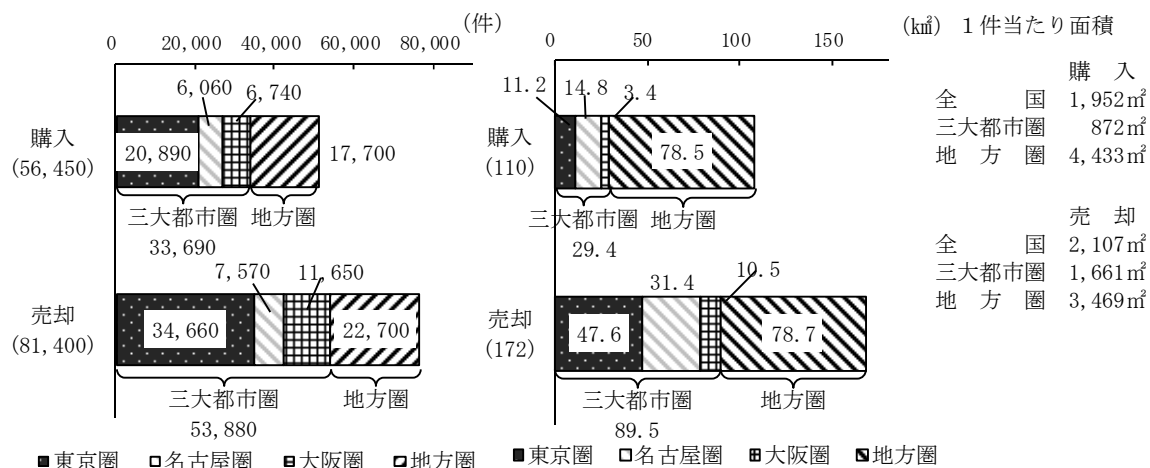
○資本金1億円以上の会社法人において、購入または売却した土地件数を土地の所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏内の割合が購入で59.7%、売却で66.2%と2/3を占めている。

○購入・売却した土地の面積を土地の所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏内の土地の売却面積は購入面積の3倍程度、地方圏では購入・売却が同程度となっている。

○また、1件当たりの面積を土地の所在地（圏域区分）別にみると、地方圏では売却面積より購入面積が大きいのに対し、三大都市圏では売却面積が購入面積の2倍程度となっている。

【購入・売却した土地の所在地（圏域区分）別件数（平成24年の1年間）】

【購入・売却した土地の所在地（圏域区分）別面積（平成24年の1年間）】



■東京圏 □名古屋圏 ▣大阪圏 □地方圏 ■東京圏 □名古屋圏 ▣大阪圏 ▣地方圏

注) ( ) 内の数字は購入・売却した土地の件数 (単位: 件)、面積 (単位: km²)。土地所在地「不詳」を含む。

## 2. 平成25年世帯土地統計の概要

### 平成25年10月1日現在で把握した世帯の土地の所有・利用状況

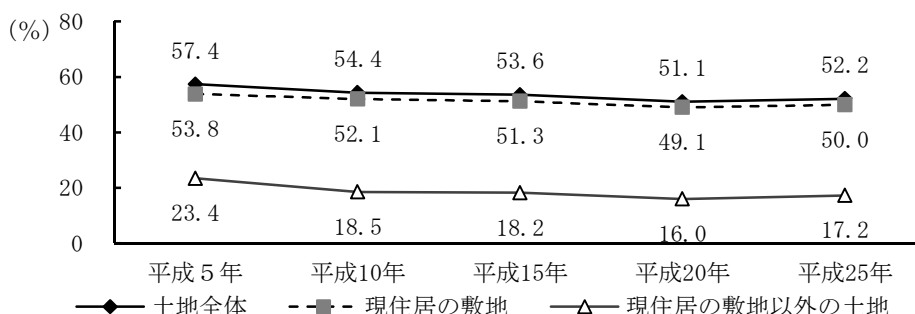
#### (1) 世帯の土地の所有状況

- 世帯総数の50%が「現住居の敷地」を所有し、17%が「現住居の敷地以外の土地」を所有
- 土地所有率は「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」のいずれも、調査開始以降初めて上昇

○「現住居の敷地」を所有している世帯は2,613万世帯で、世帯総数(5,230万世帯)の50.0%(土地所有率)と過半を占めている。平成20年に比べると0.9ポイント上昇となっており、調査開始以降初めて上昇した。

○また、「現住居の敷地以外の土地」を所有している世帯は901万世帯で、その土地所有率は17.2%となっている。平成20年に比べると1.3ポイント上昇となっており、こちらも調査開始以降初めて上昇した。

【土地の種類別土地所有率】

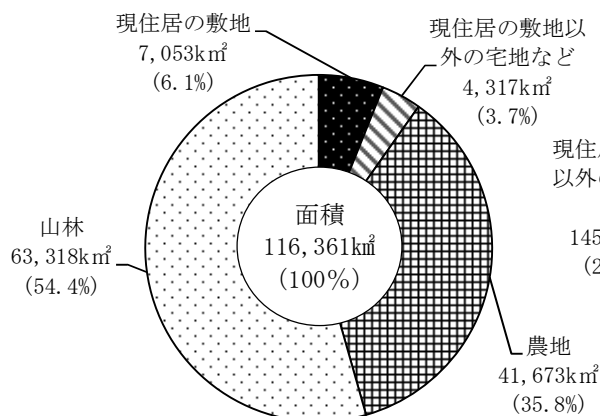


- 世帯所有の土地面積は11.6万km<sup>2</sup>で、農地・山林が9割を占め、「宅地など」の土地は1割
- 世帯所有の土地資産額は598兆円で、「宅地など」の土地が86%を占め、農地・山林は15%

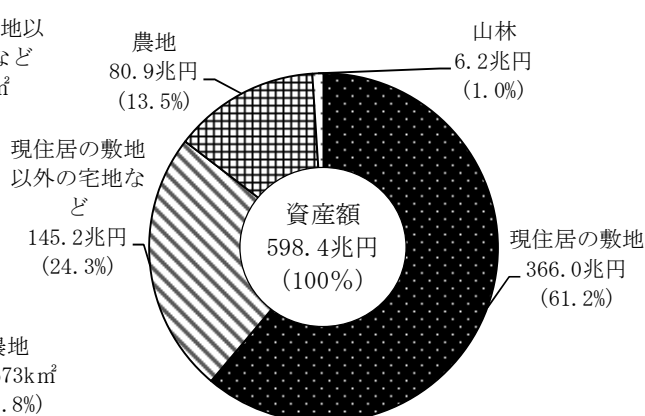
○世帯が所有している土地の面積は11万6361km<sup>2</sup>で、これを土地の種類別にみると、「現住居の敷地」と「現住居の敷地以外の宅地など」を合わせた「宅地など」の土地の面積割合は1割で、9割は「農地」及び「山林」となっている。

○世帯が所有している土地の資産額は598.4兆円で、これを土地の種類別にみると、「現住居の敷地」と「現住居の敷地以外の宅地など」を合わせた「宅地など」の土地の資産額割合は85.5%を占め、「農地」及び「山林」は14.5%となっている。

【土地の種類別土地面積】



【土地の種類別土地資産額】

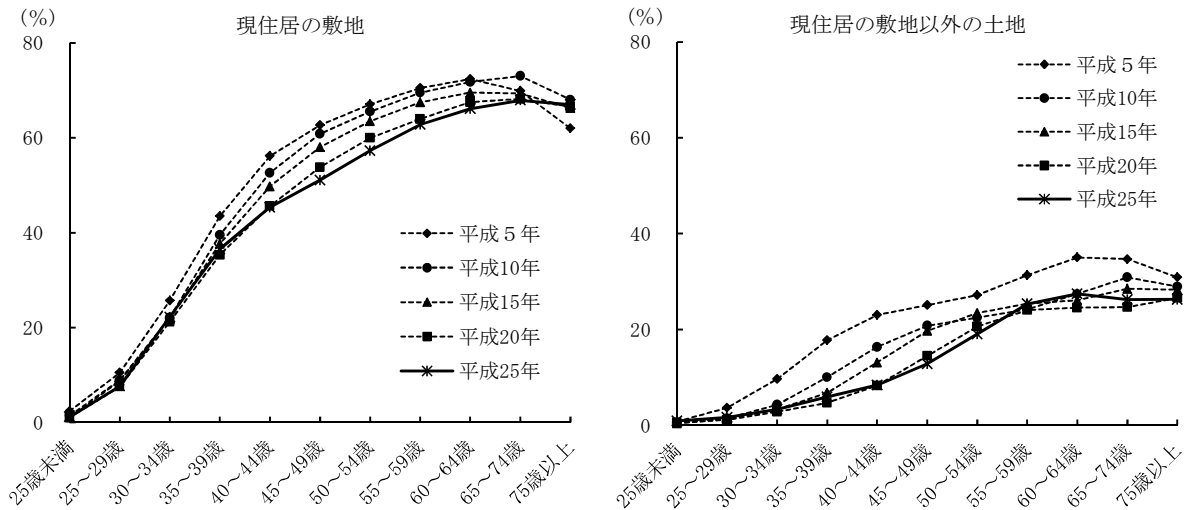


●「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」の土地所有率は、年齢とともに上昇する傾向

○世帯が所有している土地について、家計を主に支える者の年齢別に土地所有率をみると、「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」のいずれも、年齢とともに高くなる傾向だが、65歳以上の階層では低下または横ばいの傾向もみられた。

○土地所有率は、調査開始以降平成20年までは、ほとんどの年齢階層で低下傾向にあったが、平成25年は「現住居の敷地」では40歳未満と75歳以上、「現住居の敷地以外の宅地」では多くの階層で上昇した。

【家計を主に支える者の年齢別土地所有率】



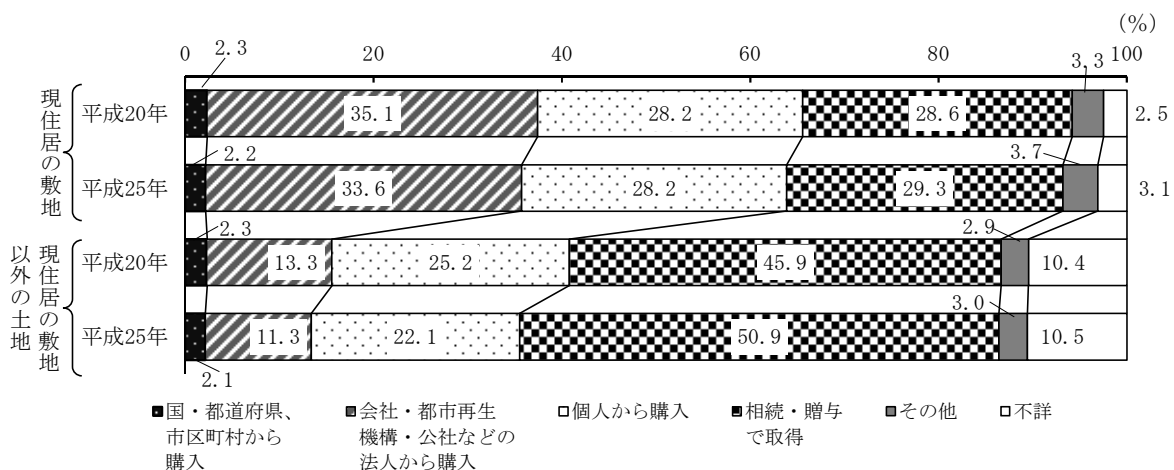
●世帯所有の土地の取得方法は、「現住居の敷地」では、会社などの法人からの購入が多い

●また、「現住居の敷地以外の土地」では、相続・贈与での取得が多く、過半を占める

○世帯が所有している「宅地など」の土地（農地、林地以外の土地で「現住居の敷地」と「現住居の敷地以外の宅地など」の合計）の件数を取得方法別にみると、「現住居の敷地」では「会社などの法人から購入」の割合が33.6%で最も高く、「現住居の敷地以外の土地」では「相続・贈与で取得」が50.9%と最も高い。

○また、平成20年に比べると「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」のいずれも、「相続・贈与」の割合が上昇している。特に「現住居の敷地以外の土地」の「相続・贈与」による取得割合は平成20年の45.9%から5.0ポイント上昇し、全体の過半を占めている。

【「宅地など」の土地の取得方法別件数割合】



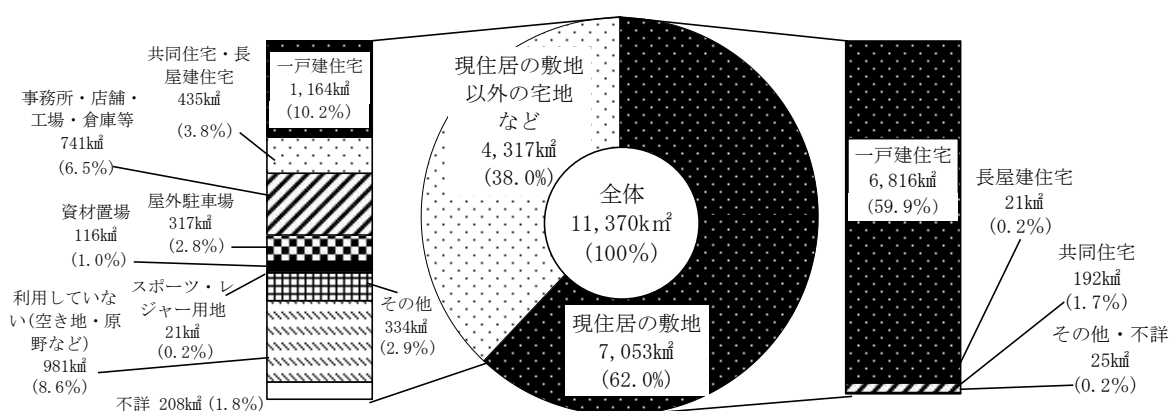
## (2) 世帯が所有している土地の状況

- 「宅地など」の土地のうち、6割が「現住居の敷地」、4割が「現住居の敷地以外」
- これらのうち、「利用していない(空き地、原野など)」土地が8.6%存在

○世帯が所有している「宅地など」の土地の面積は1万1370km<sup>2</sup>で、「現住居の敷地」が7,053km<sup>2</sup>(「宅地など」の土地面積全体の62.0%)、「現住居の敷地以外の宅地など」が4,317km<sup>2</sup>(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」がほとんど占めている。また、「現住居の敷地以外の宅地など」では「住宅(一戸建住宅、共同住宅・長屋建住宅)」、「事務所・店舗・工場・倉庫等」で過半を占めているが、「利用していない(空き地・原野など)」土地も8.6%存在している。

【利用現況別世帯が所有している「宅地など」の土地面積】



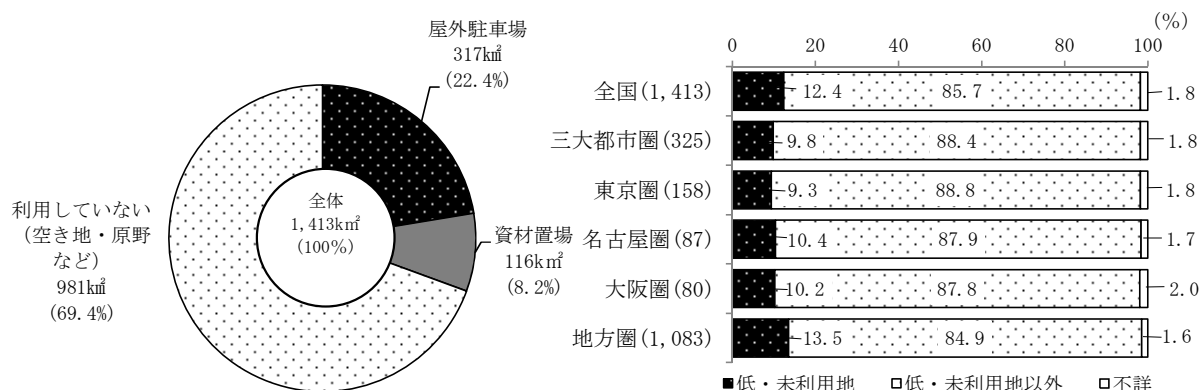
- 低・未利用地の面積は1,413km<sup>2</sup>で、「宅地など」の土地面積全体の12.4%を占める

○「宅地など」の土地の利用現況のうち、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)の面積は1,413km<sup>2</sup>(「宅地など」の土地面積全体の12.4%)で、このうち、「利用していない(空き地・原野など)」土地が7割(69.4%)を占めている。

○これを世帯所在地(圏域区分)別にみると、三大都市圏の各圏域の割合は9~10%、地方圏では14%となっている。

【低・未利用地の利用現況別土地面積】

【低・未利用地の世帯所在地(圏域区分)別土地面積割合】



注) ( ) 内の数字は低・未利用地の面積(単位: km<sup>2</sup>)