

1 法人及び世帯の土地所有の概況

1) 法人及び世帯の土地所有率

平成10年1月1日現在において、土地を所有している法人は約63万1千法人、土地所有率は33.7%であった。なお、前回調査（平成5年）の土地所有法人数約60万3千法人と比べて約3万法人増加しているが、土地所有率では0.9ポイント低下している。

平成10年10月1日現在において、土地を所有している世帯は約2,388万世帯、土地所有率は56.1%であった。前回調査の土地所有世帯数約2,326万世帯と比べて約62万世帯増加しているが、土地所有率では1.3ポイント低下している。

表1-1-1-1 法人及び世帯の土地所有率¹⁾

	平成10年		平成5年		
	土地所有法人数・世帯数(千世帯)	土地所有率(%)	土地所有法人数・世帯数(千世帯)	土地所有率(%)	
法人	土地全体 ²⁾	630,760	33.7	603,950	34.6
	棚卸資産	53,140	2.8	48,460	2.8
	その他				
	農地	28,920	1.5	24,700	1.4
	山林	57,860	3.1	61,700	3.5
	宅地など	590,860	31.6	558,280	32.0
	その他	1,720	0.1	390	0.0
総法人数	1,870,420		1,744,060		
世帯	土地全体 ^{2),3)}	23,881	56.1	23,260	57.4
	現住居の敷地	22,867	53.7	21,816	53.8
	現住居の敷地以外の土地 ²⁾	8,128	19.1	9,493	23.4
	農地	4,796	11.3	5,276	13.0
	山林	2,816	6.6	2,987	7.4
	宅地など	3,932	9.2	5,121	12.6
	総世帯数 ^{4),5)}	42,576		40,530	

1) 土地所有率とは、土地を所有している法人数（又は世帯数）の総法人数（又は世帯数）に対する割合をいう。

2) 複数の種類の土地を所有している法人及び世帯があるため、土地所有法人及び世帯（土地全体）と内訳の合計は一致しない。

3) 土地を所有している世帯数は以下の式により算出している。

$$\begin{aligned} \text{土地を所有} &= \text{現住居の敷地を所有} \\ &+ \text{現住居の敷地以外の土地を所有} \\ &- \text{現住居の敷地と現住居の敷地以外の土地の両方を所有} \end{aligned}$$

4) 総世帯数は土地の所有の有無が不詳の世帯を除く。

5) 総世帯数とは、「普通世帯」の総数。「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も普通世帯とした。

2) 法人及び世帯の土地所有面積

法人の所有する土地の総面積は約22,223km²で、前回調査と比べて2.2ポイント増加している。このうち、棚卸資産（売却を目的として所有している土地）の面積は減少している一方、棚卸資産以外の土地のうち「宅地など・その他」の面積は増加している。

世帯の所有する土地の総面積は約113,757km²で、前回調査と比べて1.2ポイント増加している。しかし、現住居の敷地以外の「宅地など」の面積は減少している。

法人と世帯の土地所有面積の比率は約1：5で、この比率は前回調査とほぼ同様である。

表1-1-2-1 法人及び世帯の土地所有面積

	平成10年		平成5年		変化率 / ×100	
	土地所有面積 (千m ²)	構成比 (%)	土地所有面積 (千m ²)	構成比 (%)		
法人	土地全体	22,223,346	100.0	21,742,760	100.0	102.2
	棚卸資産	1,810,405	8.1	2,107,584	9.7	85.9
	その他	20,412,941	91.9	19,635,176	90.3	104.0
	農地	994,185	4.5	994,182	4.6	100.0
	山林 宅地など・その他	10,514,022 8,904,734	47.3 40.1	10,187,288 8,453,706	46.9 38.9	103.2 105.3
世帯	土地全体	113,757,072	100.0	112,454,133	100.0	101.2
	現住居の敷地	6,527,692	5.7	6,470,314	5.8	100.9
	現住居の敷地以外の土地	107,229,380	94.3	105,983,819	94.2	101.2
	農地	39,874,700	35.1	39,770,959	35.4	100.3
	山林 宅地など	64,346,262 3,008,418	56.6 2.6	62,838,915 3,373,945	55.9 3.0	102.4 89.2

2 都道府県別の法人及び世帯の土地所有の概況

1) 都道府県別の法人の土地所有状況

都道府県別の法人の土地所有面積をみると、法人が所有している土地面積が最も広いのは北海道（約6,061km²）で、続いて兵庫県（約745km²）岩手県（約741km²）となっている。

一方、法人が所有している土地面積の行政面積（国土面積）に占める割合をみると、神奈川県（15.3%）大阪府（14.2%）東京都（12.4%）などで高くなっている。

また、所有する土地面積うち、「宅地など・その他」の占める割合が高いのは、東京都（81.2%、約220km²）大阪府（78.3%、約210km²）愛知県（77.8%、約349km²）の順となっている。「山林」では、高知県（74.8%、約175km²）和歌山県（74.0%、約279km²）奈良県（66.9%、約204km²）の順、「農地」では、沖縄県（15.5%、約15km²）岩手県（14.0%、約103km²）北海道（9.0%、約546km²）の順、「棚卸資産」では、長野県（18.4%、約91km²）青森県（18.3%、約78km²）沖縄県（16.4%、約16km²）の順となっている。

図1-2-1-1 都道府県別の法人の土地所有面積

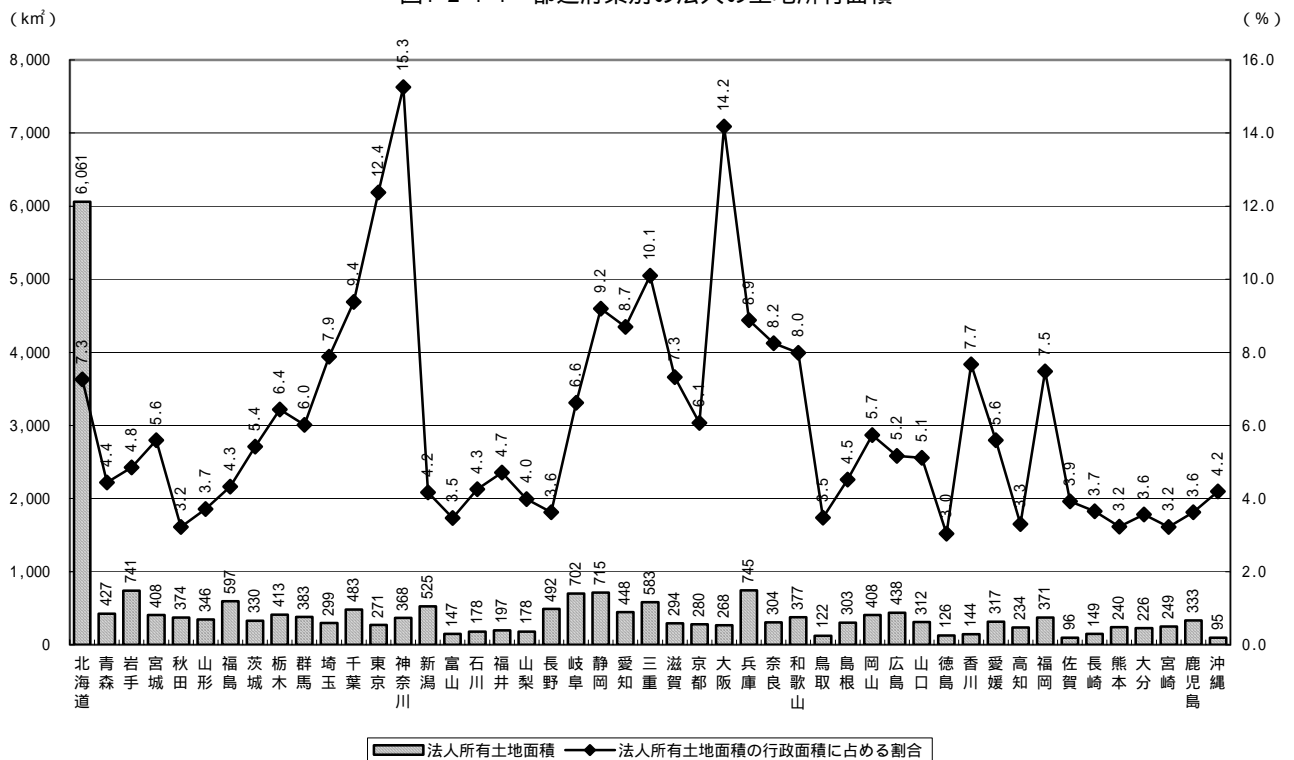
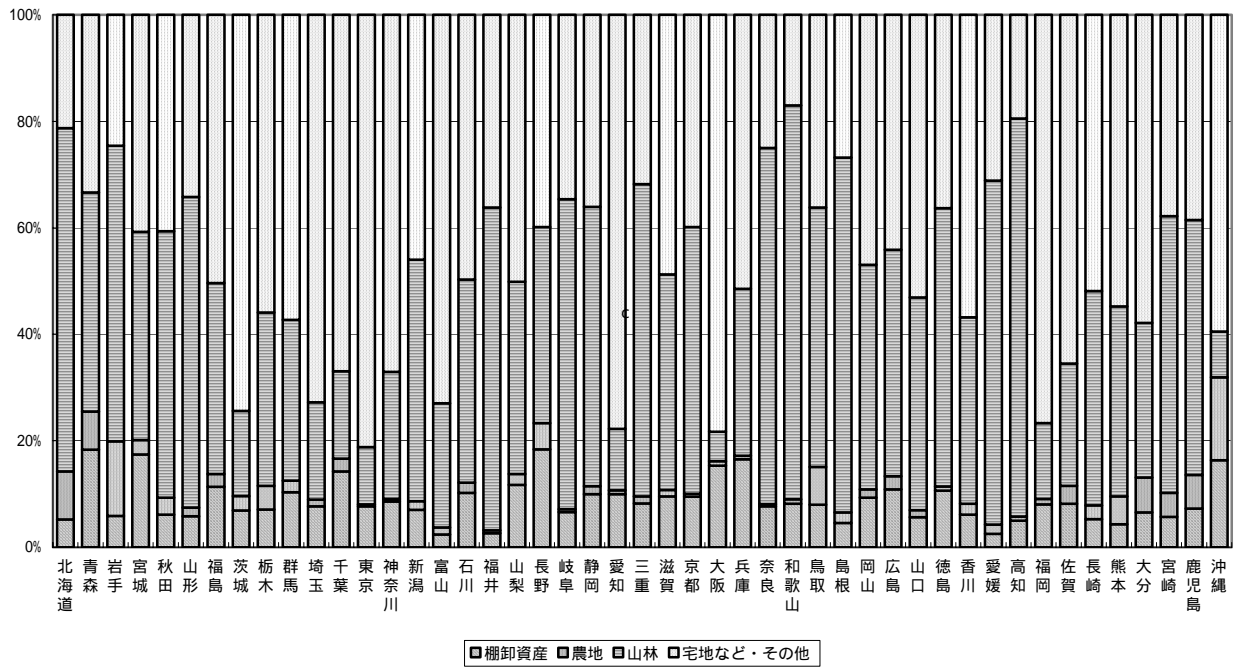


図1-2-1-2 都道府県別の法人の所有する土地の種類別面積割合



2) 都道府県別の世帯の土地所有状況

都道府県別の世帯の土地所有面積をみると、世帯が所有している土地面積が最も広いのは北海道（約11,695km²）で、続いて岩手県（約5,060km²）、岐阜県（約4,281km²）となっている。

一方、世帯が所有している土地面積の行政面積（国土面積）に占める割合をみると、東京都（58.4%）、愛知県（55.1%）、島根県（49.3%）などで高くなっている。

また、所有する土地面積うち、現住居の敷地の占める割合が高いのは、大阪府（30.3%、約159km²）、神奈川県（20.0%、約231km²）、埼玉県（16.6%、約295km²）の順となっており、現住居の敷地以外の宅地などでは、大阪府（17.0%、約89km²）、神奈川県（13.4%、約155km²）、沖縄県（10.3%、約50km²）の順となっている。また、農地の占める割合が高いのは、北海道（67.0%、約7,831km²）、沖縄県（62.2%、約303km²）、茨城県（58.5%、約1,634km²）の順、山林では、高知県（86.5%、約2,261km²）、島根県（84.5%、約2,792km²）、徳島県（80.7%、約1,506km²）の順となっている。

図1-2-2-1 都道府県別の世帯の土地所有面積

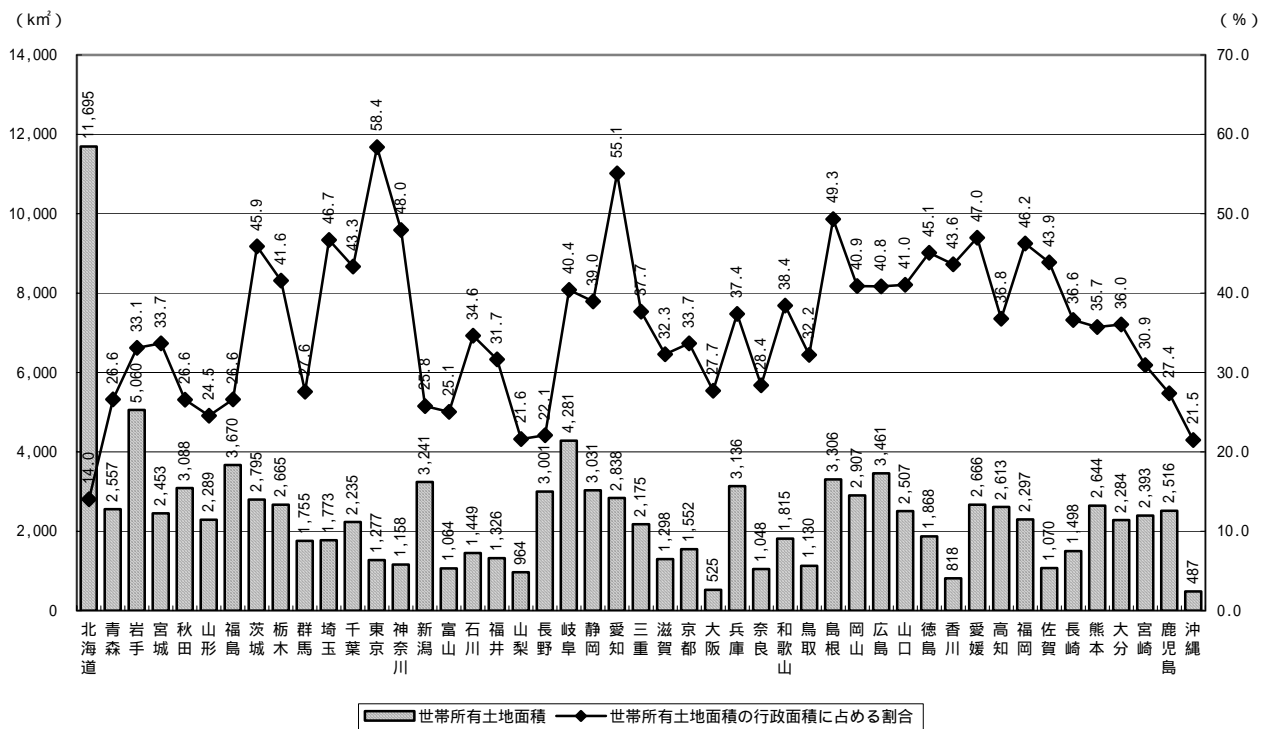
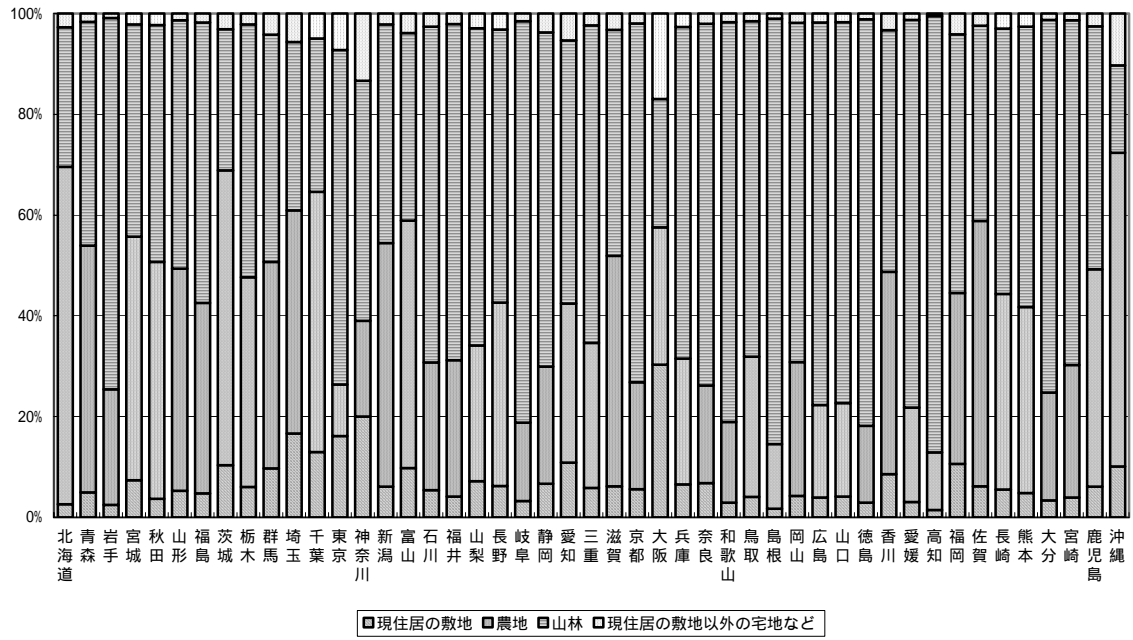


図1-2-2-2 都道府県別の世帯の所有する土地の種類別面積割合



(参考1) 全国の土地所有主体別面積

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すると、法人は全国の土地面積の5.9%、世帯は30.5%を占めていると推計される。

また、法人及び世帯の所有する土地について種類別に内訳をみると、法人の所有する土地は、山林と宅地など・その他で面積の95.0%を占めている。また、世帯の所有する土地は、農地と山林で91.6%を占めている。

法人と世帯の割合をみると、総面積では世帯の所有する面積が法人の所有する面積の約5倍と多くなっている。また、土地の種類別に内訳をみると、農地及び山林は世帯の所有する面積がはるかに多く、一方、宅地など・その他では法人と世帯がほぼ同程度の面積となっている。

参考表1-1 土地所有主体別面積

	面積 (km ²)	割合 (%)	備考
計	377,782	100.0	1)
法人所有	22,223	5.9	2)
世帯所有	113,757	30.1	3)
国公有地	105,936	28.0	4)
水路・道路等	50,894	13.5	5)
不詳	84,972	22.5	6)

- 1) 北方領土 (面積5,036km²) を含む。なお、土地基本調査では北方領土における土地については調査されていない。
- 2) 法人土地基本調査による推計値 (平成10年1月1日現在)。
- 3) 世帯に係る土地基本統計による推計値 (平成10年10月1日現在)。
- 4) 国有林以外の国有地は「平成9年度末国有財産現在額口座別調書」(平成10年3月31日現在:大蔵省)、国有林は「1990年世界農林業センサス」(平成2年8月1日現在:農林水産省)、都道府県有地は「平成9年度都道府県公共施設状況調査」(平成10年3月31日現在:自治省)、市町村有地は「平成9年度市町村公共施設状況調査」(平成10年3月31日現在:自治省)による。
- 5) 「土地利用現況把握調査(平成10年度実施)」(国土庁)による推計値。主な土地としては河川法、道路法等で規制している財産、法定外公共物等がある。
- 6) 北方領土を含む。

参考表1-2 法人及び世帯の所有する土地の種類別面積

(単位: km²)

	合計			
		農地	山林	宅地など ・その他
合計	(100.0) 135,980 <100.0>	(30.1) 40,979 <100.0>	(55.8) 75,846 <100.0>	(14.1) 19,155 <100.0>
法人所有	(100.0) 22,223 <16.3>	(5.0) 1,105 <2.7>	(51.7) 11,500 <15.2>	(43.3) 9,619 <50.2>
世帯所有	(100.0) 113,757 <83.7>	(35.1) 39,875 <97.3>	(56.6) 64,346 <84.8>	(8.4) 9,536 <49.8>

- 1) 上段()内は所有主体毎の土地の種類別割合 (%) である。
- 2) 下段< >内は土地の種類毎の所有主体別割合 (%) である。

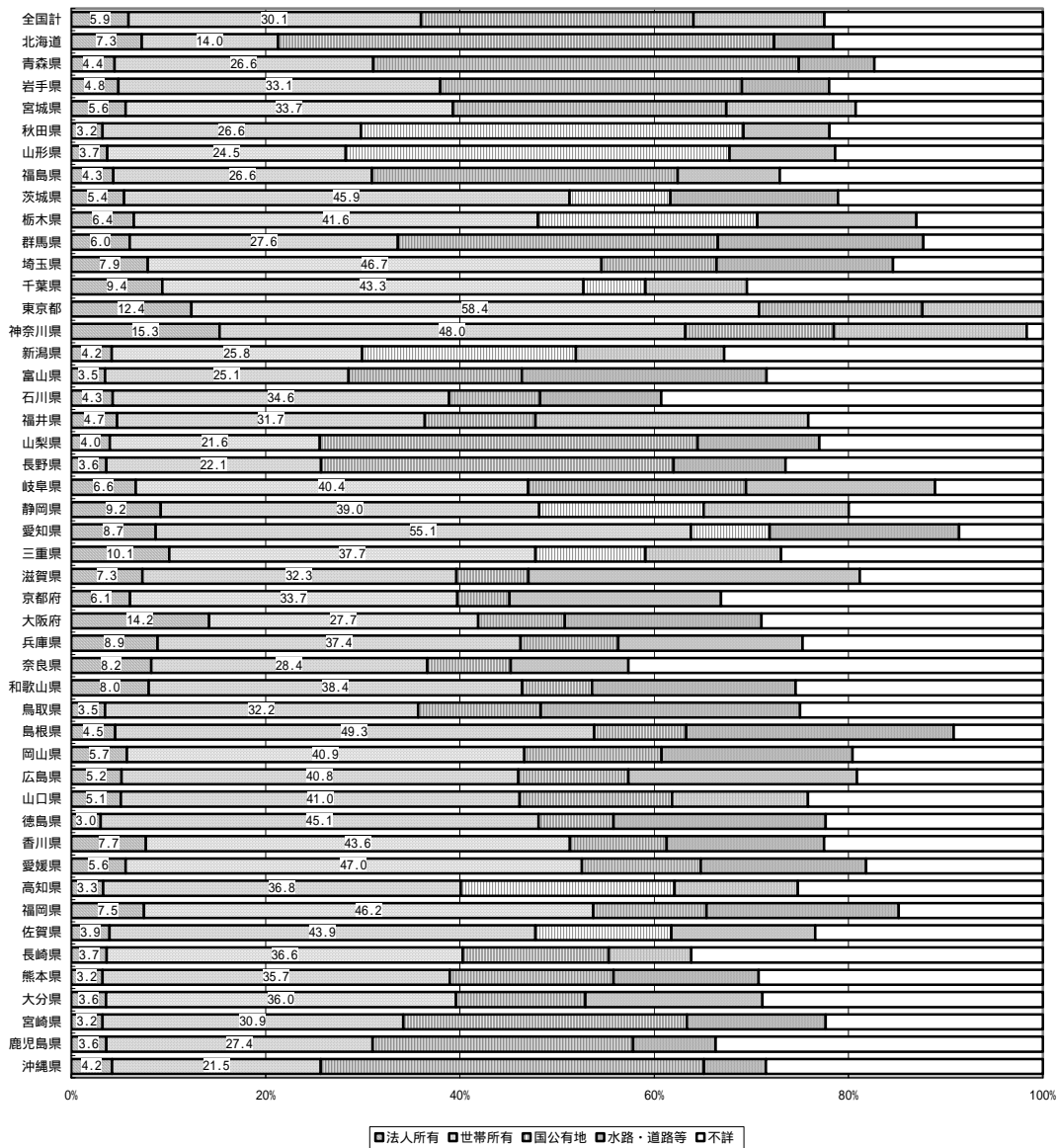
(参考2) 都道府県別の土地所有主体別面積割合

都道府県別に土地の所有主体別面積割合をみると、法人の所有割合が高いのは神奈川県(15.3%)、大阪府(14.2%)、東京都(12.4%)などであり、世帯の所有割合が高いのは東京都(58.4%)、愛知県(55.1%)、島根県(49.3%)などである。

また、法人及び世帯の合計(いわゆる民有地)割合が高いのは東京都(70.8%)、愛知県(63.8%)、神奈川県(63.2%)などである。

法人の所有土地面積に対する世帯の所有土地面積の比率をみると、比率が高いのは徳島県の15倍、高知県の11倍、島根県の11倍などである。一方、比率が低いのは北海道の1.9倍、大阪府の2倍、神奈川県(3倍)などである。

参考図2-1 都道府県別の土地所有主体別面積割合



1 法人の土地所有状況

1) 業種別の土地所有状況

法人の業種別に土地所有率をみると、不動産業（44.9%）農林漁業（42.9%）サービス業・その他（39.8%）などで高くなっており、卸売・小売業、飲食店（26.3%）金融・保険業（28.1%）などで低くなっている。

法人の業種別に土地所有面積をみると、サービス業・その他（6,970km²）製造業（5,911 km²）などが多くなっている。前回調査と比べ、製造業、運輸・通信業、不動産業の所有面積が増加しており、農林漁業、サービス業・その他で減少している。

さらに、土地の種類別の内訳をみると、所有面積が増加した業種については、製造業、運輸・通信業では宅地などの面積が、不動産業では棚卸資産の面積が増加している。一方、所有面積が減少した業種については、農林漁業では棚卸資産の面積が、サービス業・その他では棚卸資産・農地などの面積が減少している。

図2-1-1-1 業種別の土地所有率

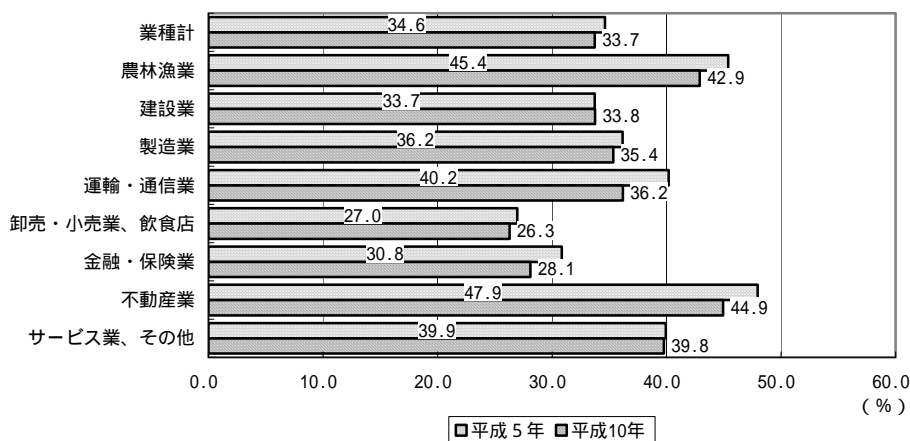


図2-1-1-2 業種別の土地所有面積

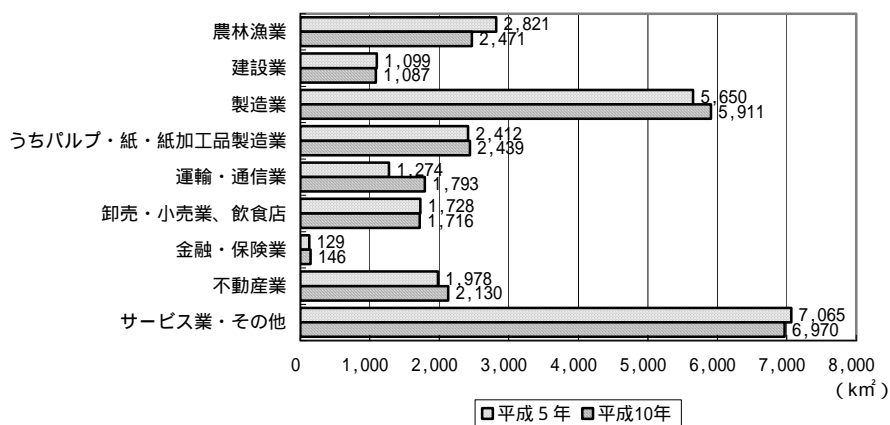


図2-1-1-2a 業種別の土地所有面積（棚卸資産）

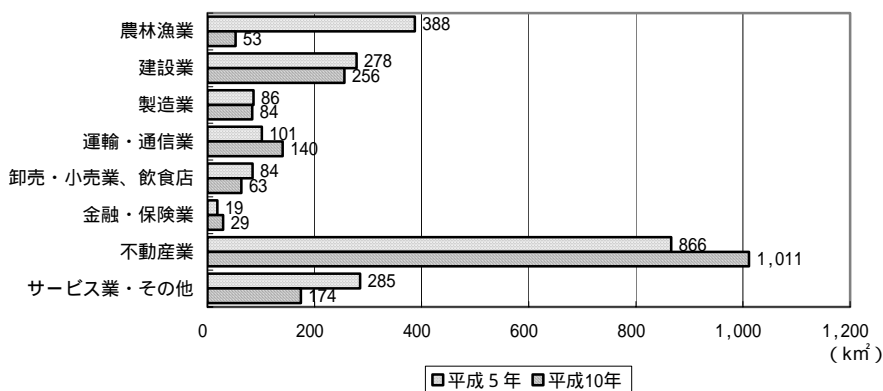


図2-1-1-2b 業種別の土地所有面積（農地）

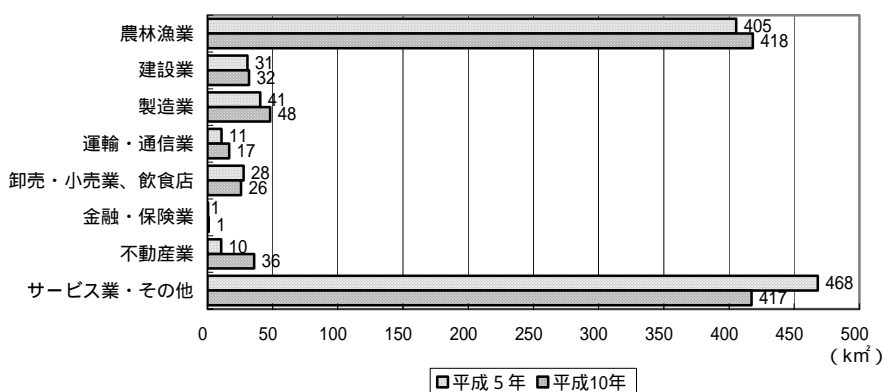


図2-1-1-2c 業種別の土地所有面積（山林）

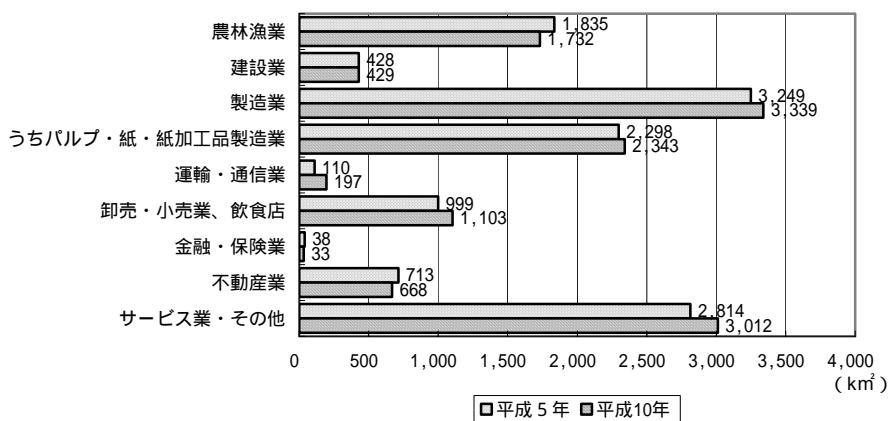
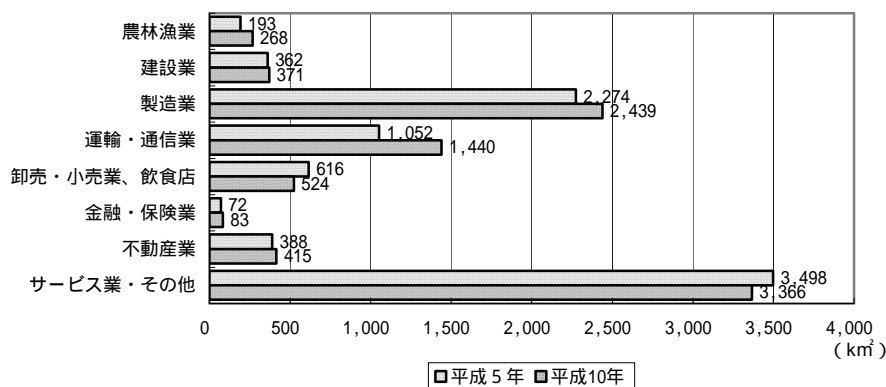


図2-1-1-2d 業種別の土地所有面積（宅地など・その他）



2) 組織形態別の土地所有状況

組織形態別に土地所有率をみると、宗教法人、学校法人などで土地所有率が高くなっており、有限会社、医療法人などで低くなっている。また、株式会社の土地所有率は41.8%であった。前回調査と比較すると、合名会社・合資会社・相互会社、宗教法人などで土地所有率が上昇しており、医療法人、各種協同組合などで低下している。

組織形態別に土地所有面積をみると、株式会社が最も多く約1万5千km²であった。また、前回調査と比較すると、株式会社、宗教法人、各種協同組合などで土地所有面積が増加している。

図2-1-2-1 組織形態別の土地所有率

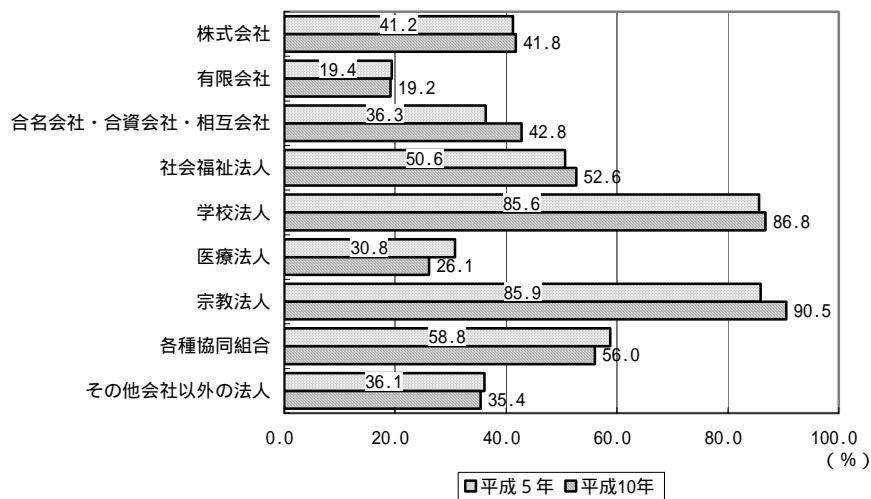
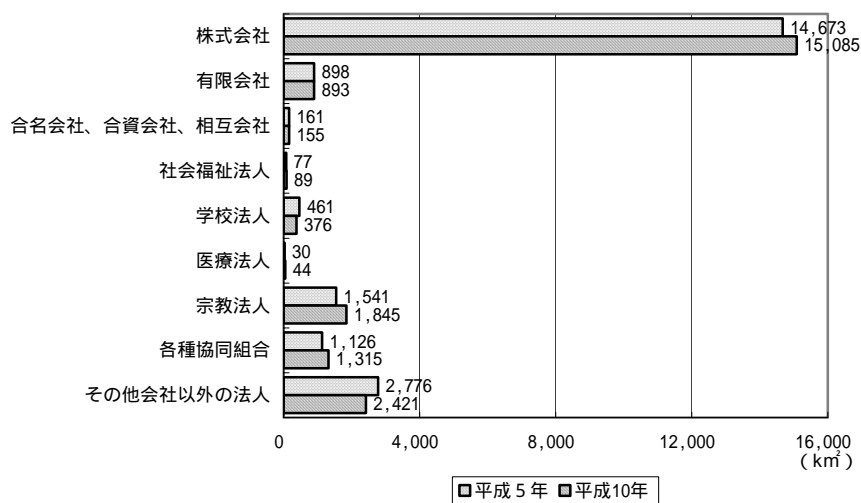


図2-1-2-2 組織形態別の土地所有面積



3) 資本金階級別の土地所有状況

資本金階級別に会社法人の土地所有率をみると、概ね資本金規模が大きくなるほど土地所有率が高くなる傾向にあり、資本金100億円以上の法人で87.7%となっている。前回調査と比較すると、殆ど全ての階級で土地所有率が低下しており、資本金100億円以上の法人では - 3.6ポイントとなっている。

資本金階級別に土地所有面積をみると、資本金規模が大きな階級で所有面積が増加しているが、所有1法人当たりの面積でみると減少している。

図2-1-3-1 資本金階級別の土地所有率

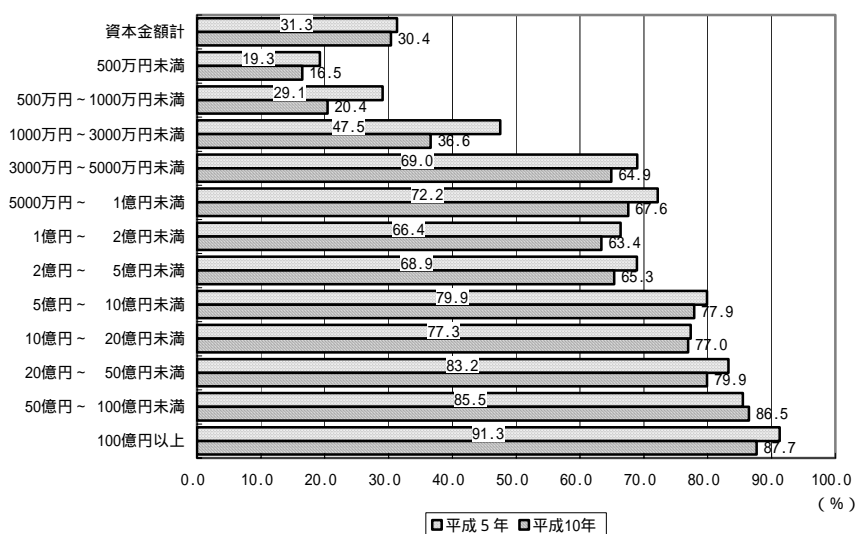


図2-1-3-2 資本金階級別の土地所有面積

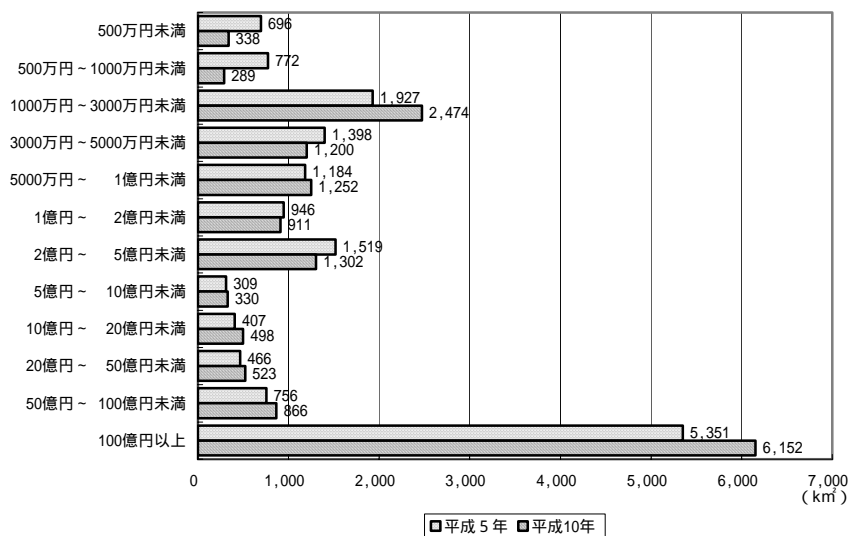
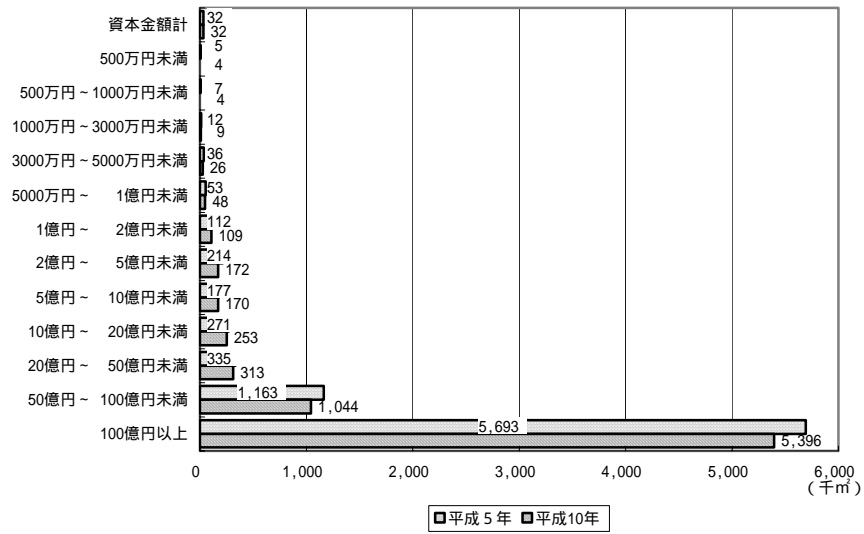


図2-1-3-3 資本金階級別の1法人当たり土地所有面積



4) 本社所在地別の土地所有状況

法人の本社所在地(都道府県)別の土地所有率をみると、土地所有率が高いのは、鳥取県(49.7%)、島根県(47.8%)、青森県(46.6%)の順、土地所有率が低いのは東京都(24.0%)、神奈川県(24.2%)、埼玉県(26.4%)の順となっている。

法人の本社所在地(都道府県)別の土地所有面積をみると、東京都に本社がある法人の所有面積が約8,069km²と最も多く、法人全体の36.3%を占めている。

都道府県内に法人が所有している土地が同一都道府県内に本社のある法人に所有されている面積の割合が高いのは、東京都(93.3%)、大阪府(77.9%)、愛知県(76.3%)などである。逆に、本社が別の都道府県にある法人に所有されている割合が高いのは、茨城県(65.7%)、福井県(65.3%)、神奈川県(63.6%)などである。

図2-1-4-1 本社所在地別の土地所有率

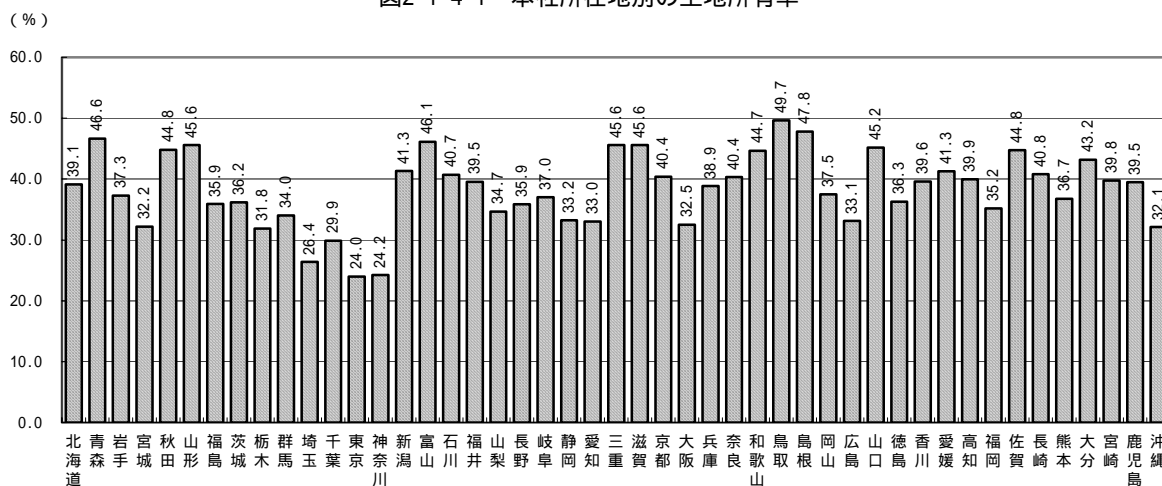


図2-1-4-2 本社所在地別の土地の種類別所有面積

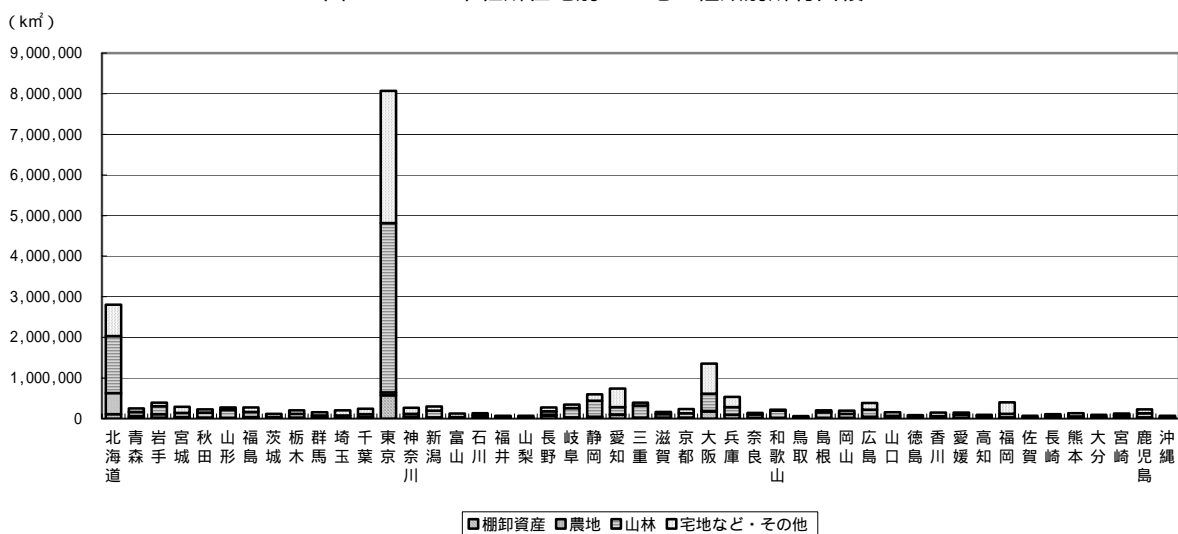
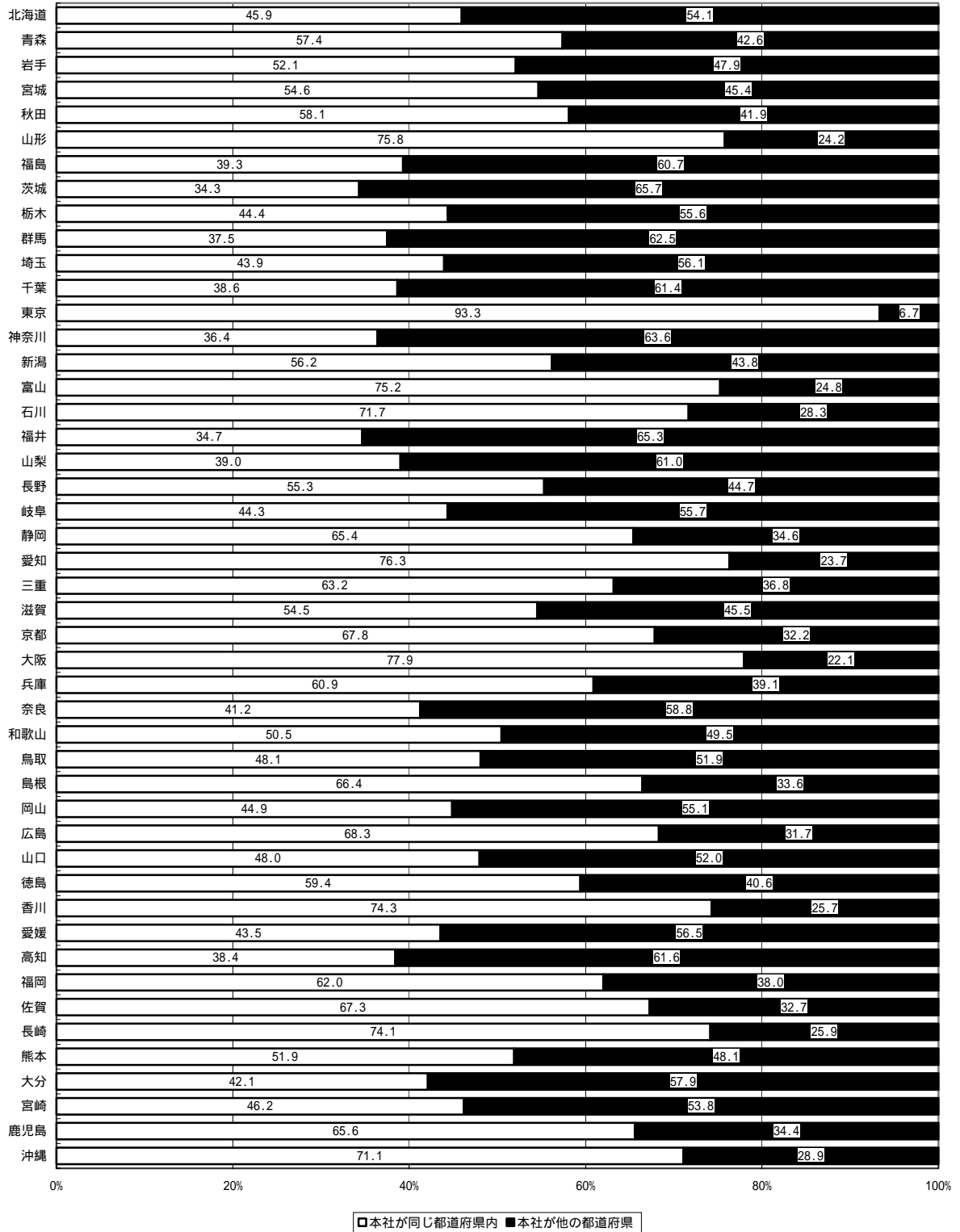


図2-1-4-3 土地所在地別の本社所在地との位置関係

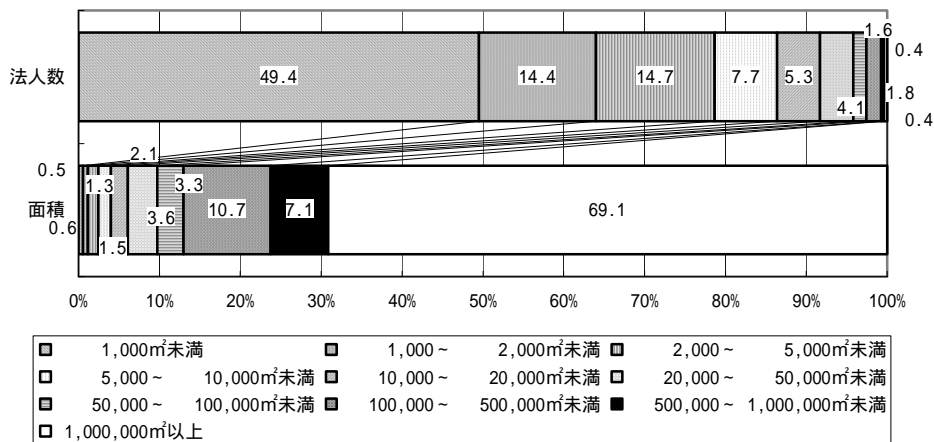


2 法人の土地所有規模

1) 法人の土地所有規模の概況

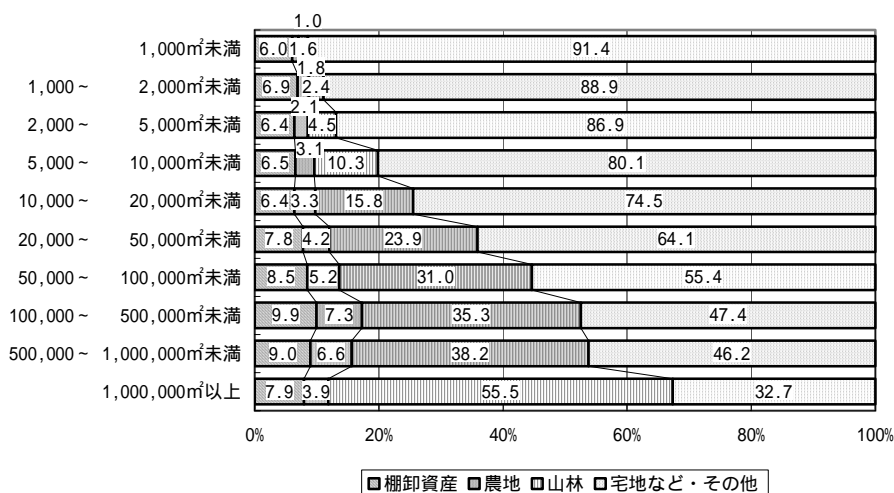
所有土地の総面積が100万㎡以上の法人は、法人数では土地を所有する全法人の0.4%であるが、所有面積では約7割を占めている。また、所有土地の総面積が1,000㎡未満の法人は、土地を所有する法人の49.5%を占めるが、所有面積では0.5%である。

図2-2-1-1 所有土地の総面積別法人数及び面積割合



法人の所有土地を所有面積規模別にみると、紙・パルプ・紙加工品製造業などの少数の大規模土地所有法人が山林を主体として(100万㎡以上の土地を所有する法人の土地をみると、その総面積の55.5%が山林である) 法人所有土地面積の大きな割合を占めている。

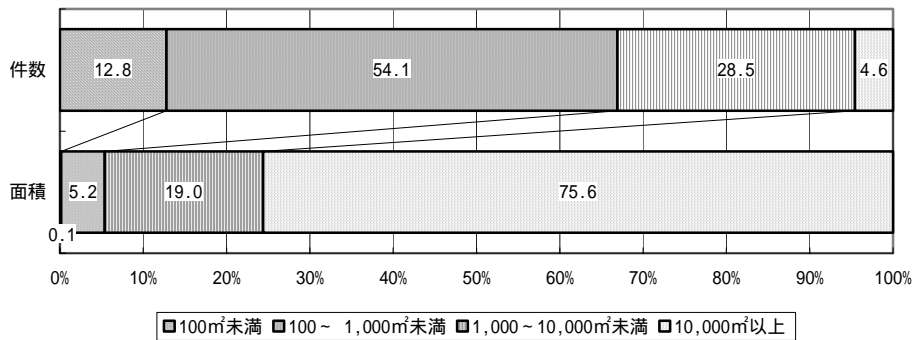
図2-2-1-2 所有土地の総面積階級別の土地の種類別面積割合



2) 宅地などの所有規模

法人の所有する宅地などの1区画の土地面積別の状況をみると、100～1,000㎡の土地が件数では半数以上を占めているが面積では5.2%であり、10,000㎡以上の土地は件数では4.6%であるが面積では4分の3以上を占めている。また、100㎡未満の土地は件数では12.8%を占めているが面積では0.1%となっている。

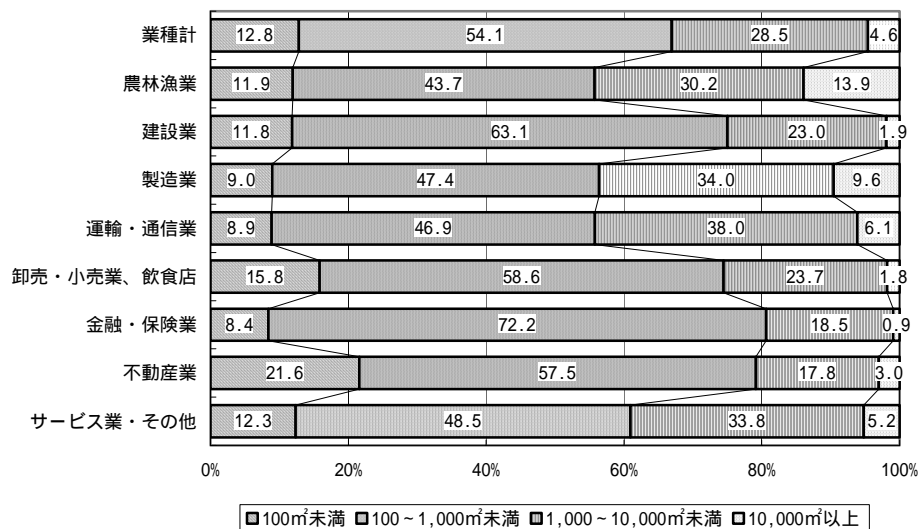
図2-2-2-1 宅地などの1区画の土地面積別所有件数及び面積割合



3) 業種別の土地所有規模

業種別に宅地などの1区画の土地面積別件数をみると、不動産業、卸売・小売業、飲食店などで100㎡未満の小規模な土地の割合が高く、逆に農林漁業、製造業などで10,000㎡以上の大規模な土地の割合が高くなっている。

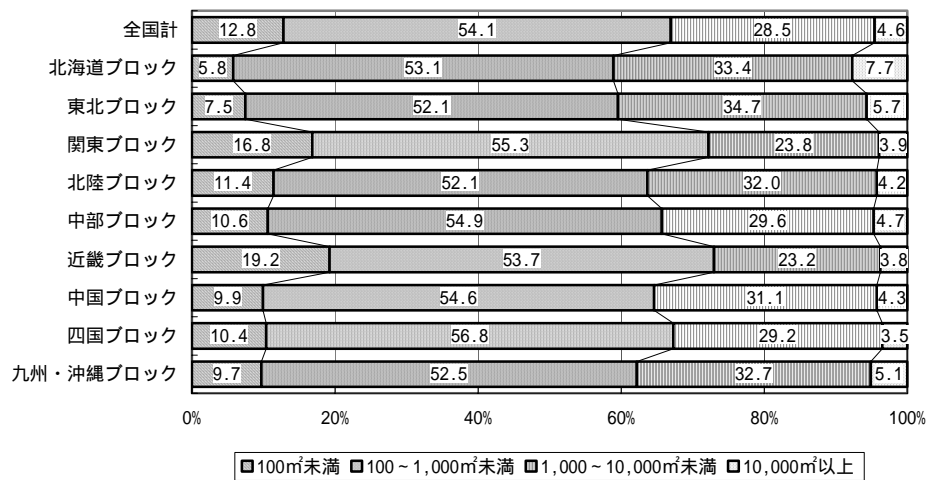
図2-2-3-1 業種別の宅地などの1区画の土地面積別件数割合



4) 地域別の土地所有規模

地域別に宅地などの1区画の土地面積別件数をみると、関東ブロック近畿ブロックでは100㎡未満の小規模な土地の割合が高く、逆に北海道ブロックや東北ブロックで10,000㎡以上の大規模な土地の割合が高くなっている。

図2-2-4-1 ブロック別の宅地などの1区画の土地面積別件数割合



3 法人の土地取得時期

1) 法人の土地取得時期の概況

法人が現在所有する宅地などについて取得時期をみると、件数、面積とも昭和36年から昭和50年に取得したものが多く、これに昭和61年から平成4年に取得したものが続いている。

1年当たりの取得面積をみると、平成元年から平成3年にかけて取得した面積が多くなっており、平成4年以降は少なくなる傾向がみられる。前回調査と比較すると、昭和46年から昭和60年に取得した宅地が減少している。

1区画当たりの平均面積をみると、取得時期が新しいほど小さくなる傾向が続いている。

図2-3-1-1 宅地などの取得時期別件数及び面積割合

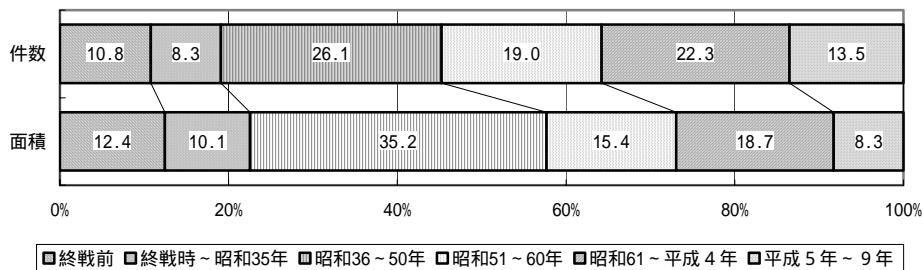


図2-3-1-2 宅地などの取得時期別面積（1年当たり換算値）

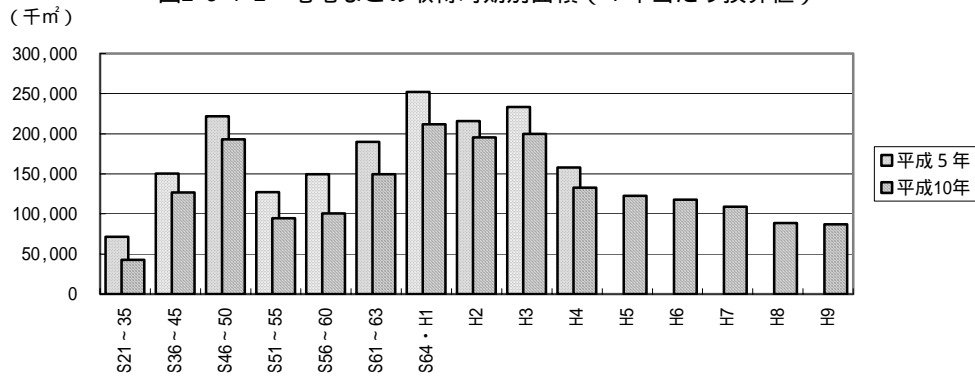
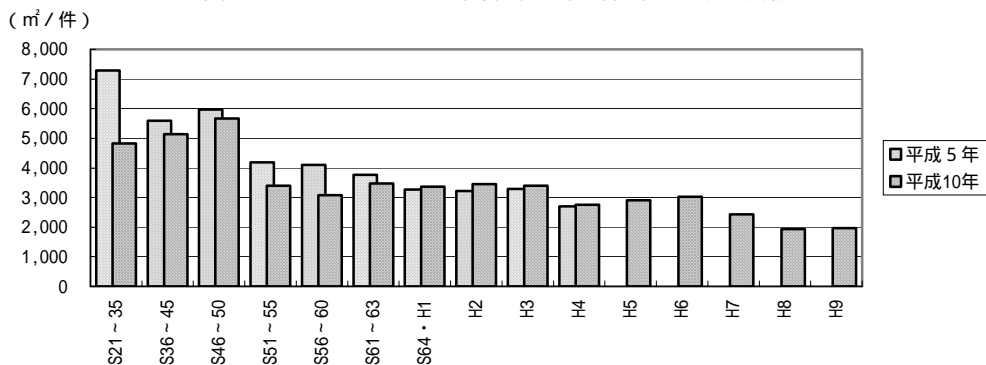


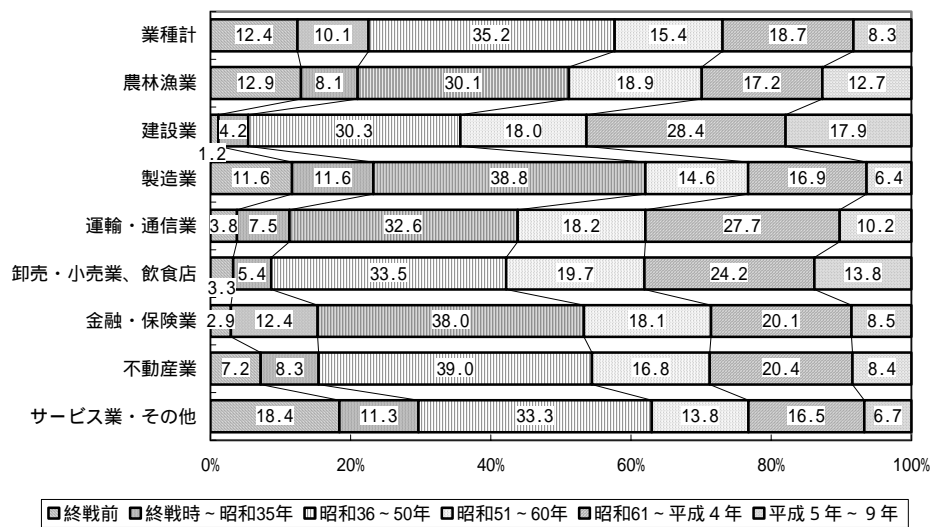
図2-3-1-3 宅地などの取得時期別1件当たり平均面積



2) 業種別の土地取得時期

宅地などの取得時期を業種別にみると、建設業、卸売・小売業、飲食店などで取得時期が新しいものの割合が高く、サービス業・その他、製造業などで取得時期が古いものの割合が高くなっている。

図2-3-2-1 業種別の宅地などの取得時期別面積割合



3) 土地所在地別の土地取得時期

地域別に宅地などの取得時期をみると、関東、近畿、中部ブロックなど大都市圏では、昭和50年以前の比較的古い時期に取得した面積の割合が高く、地方圏では新しい時期に取得した面積の割合が高くなっている。

地域別に取得時期別の1区画当たり面積をみると、取得時期が新しいほど小さくなる傾向は概ね全国的に共通しているが、大阪圏では時期的な変動が大きくなっている。

図2-3-3-1 ブロック別の宅地などの取得時期別面積割合

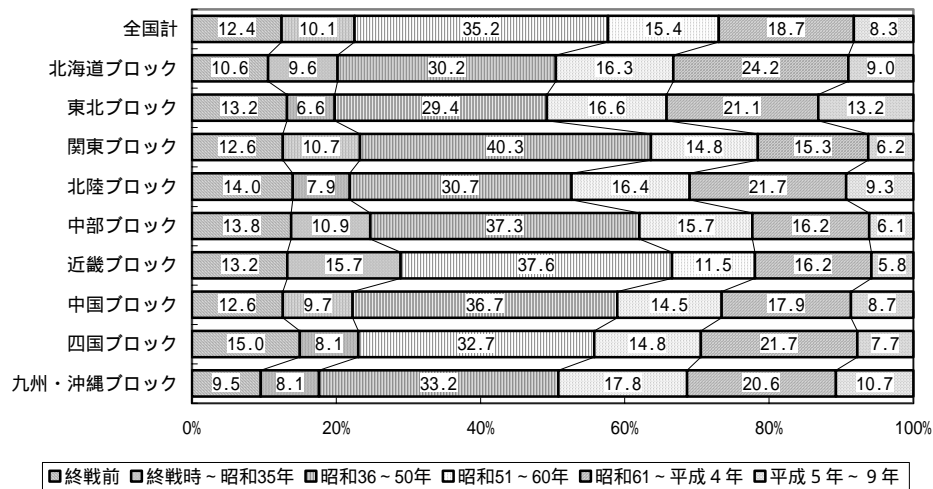
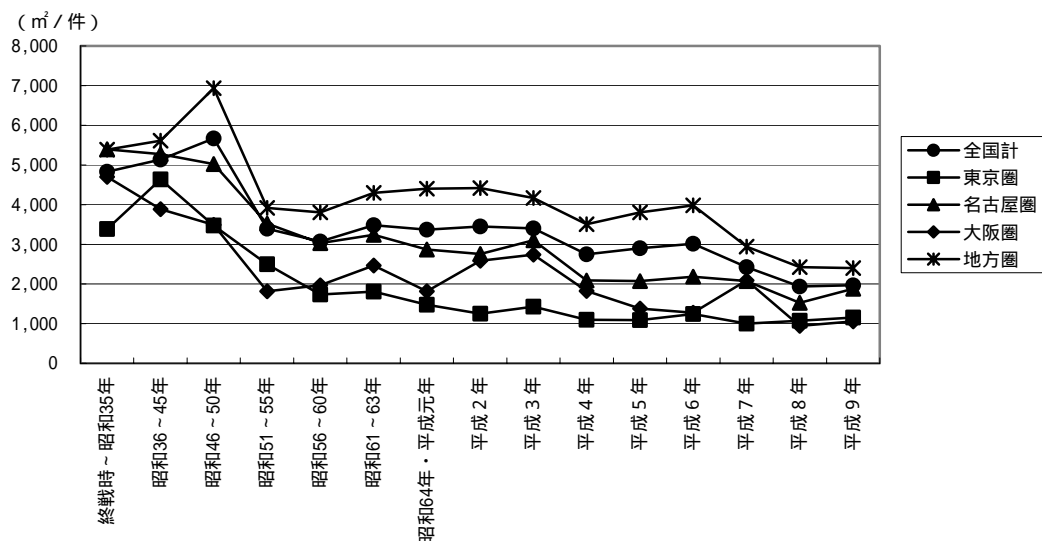


図2-3-3-2 土地所在地別の宅地などの取得時期別1区画当たり平均面積



4 法人の土地利用現況

1) 法人の土地利用現況の概況

法人の所有する「宅地など」(棚卸資産、鉄軌道用地、送配電施設用地、道路用地などを除く) の主な利用現況をみると、「宅地など」の面積のうち58.4%が建物を建てて利用されており、34.3%が建物以外の用途で利用されている。また、6.4%が空き地となっている。前回調査と比較すると、建物を建てて利用されているものや空き地の割合が低下しており、建物以外の用途で利用されている割合が増加している。

建物を建てて利用されている土地の内訳をみると、工場・倉庫の用地として利用されている割合が高く、前回調査と比較すると割合も上昇している。一方、建物以外に利用されている土地の内訳では、ゴルフ場・スキー場・キャンプ場として利用されている割合が高いが、前回調査と比較すると割合では低下している。

また、宅地などの利用現況別面積の変化を前回調査と比較すると、空き地やグランドなどの福利厚生施設、社宅・従業員宿舎などの面積が減少している。

図2-4-1-1 宅地などの利用現況別面積割合

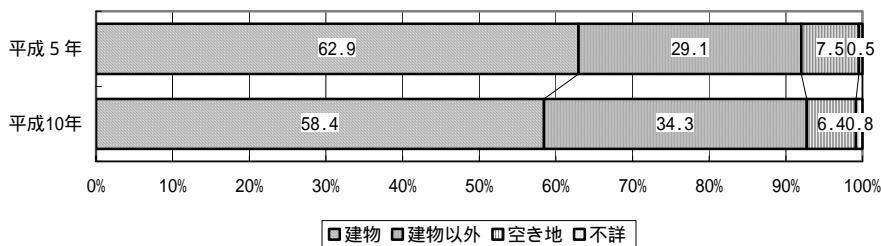


図2-4-1-1a 宅地などの利用現況別面積割合 (建物に利用)

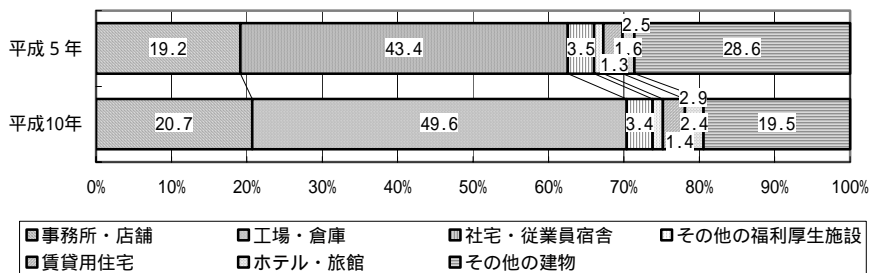


図2-4-1-1b 宅地などの利用現況別面積割合 (建物以外に利用)

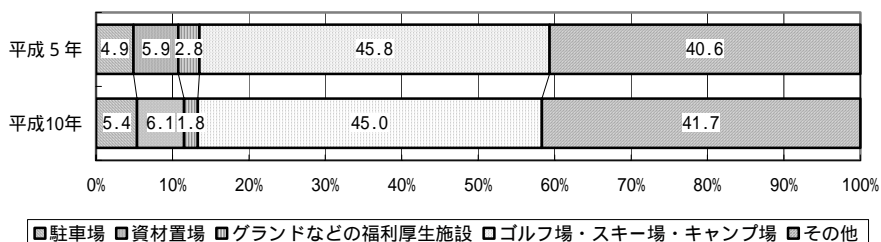
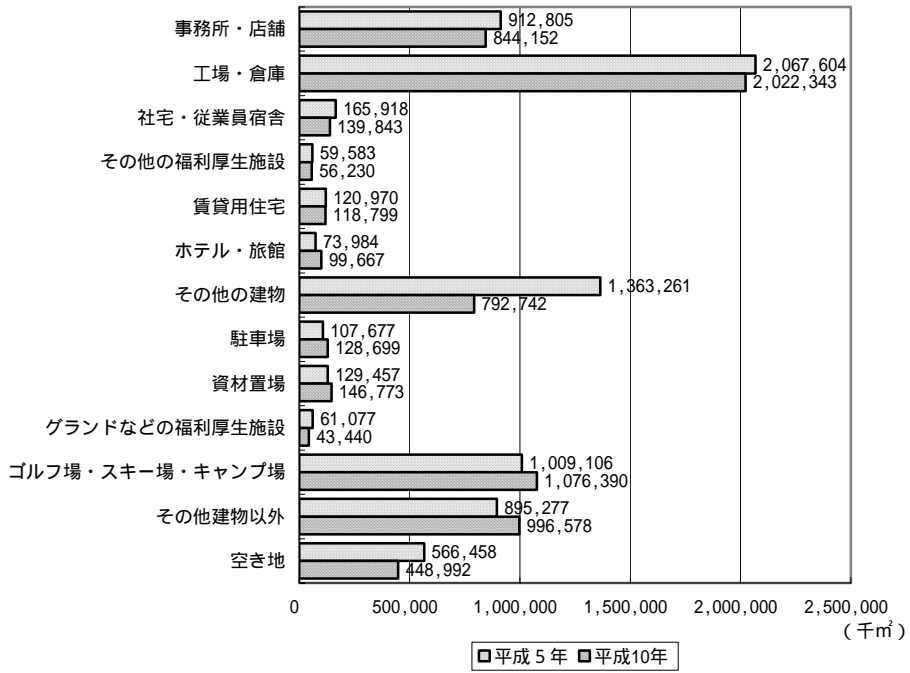


図2-4-1-2 宅地などの利用現況別面積



2) 業種別の土地利用現況

業種別に宅地などの利用現況をみると、製造業、卸売・小売業、飲食店などで建物に利用されている土地の割合が高く、農林漁業、サービス業などで建物以外に利用されている土地の割合が高くなっている。

また、宅地などの利用現況別面積の変化を前回調査と比較すると、建設業、金融・保険業、卸売・小売業、飲食店、サービス業などで事務所・店舗の面積が減少しており、金融・保険業、不動産業、サービス業などでゴルフ場・スキー場・キャンプ場の面積が増加している。

図2-4-2-1 業種別の宅地などの利用現況別面積割合

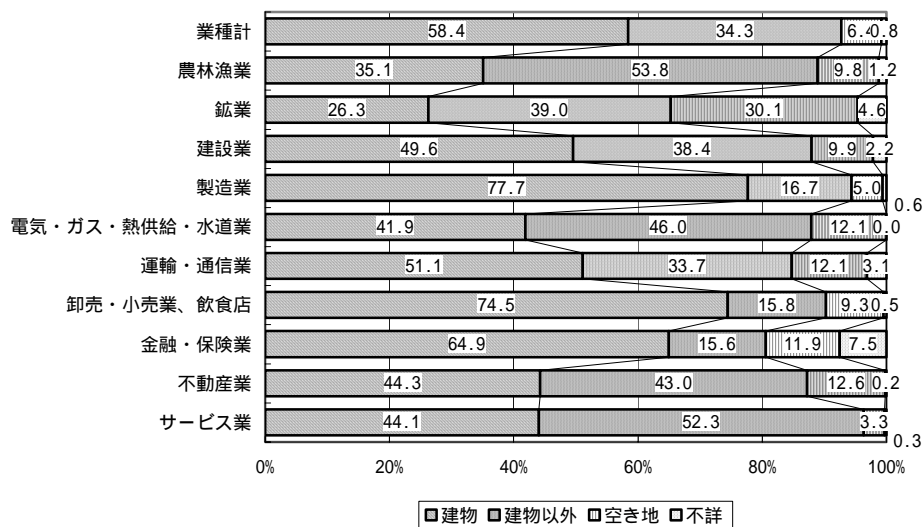


図2-4-2-2a 宅地などの利用現況別面積（農林漁業）

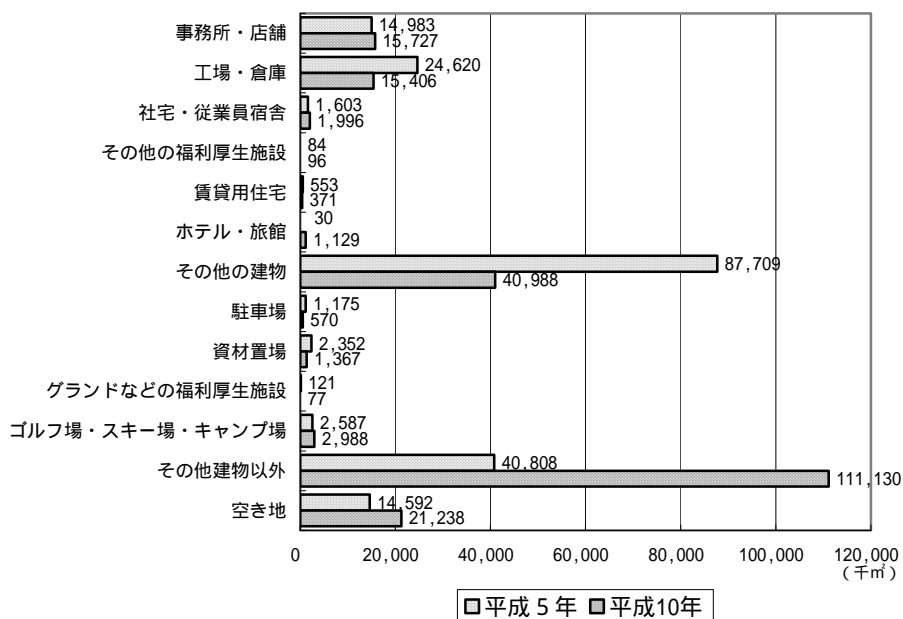


図2-4-2-2b 宅地などの利用現況別面積（建設業）

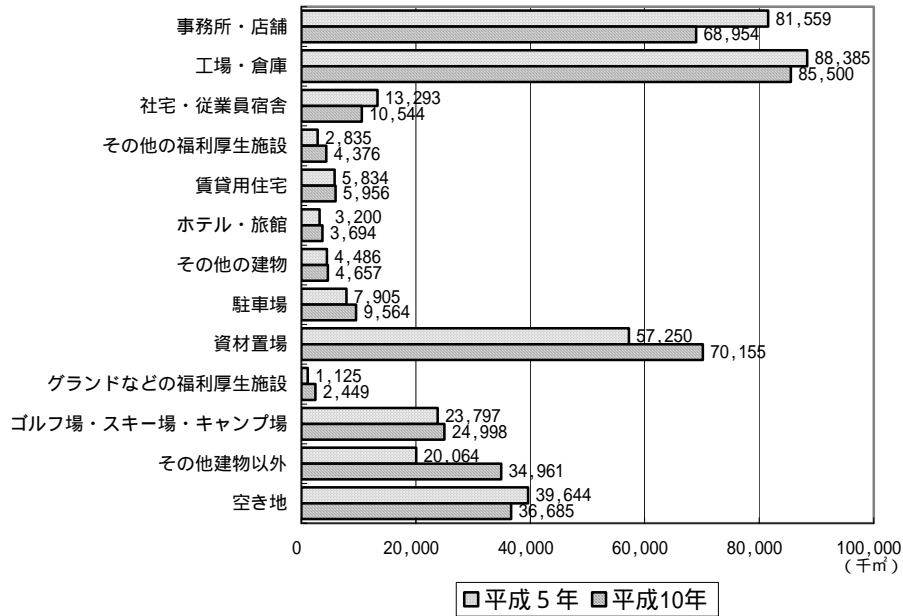


図2-4-2-2c 宅地などの利用現況別面積（製造業）

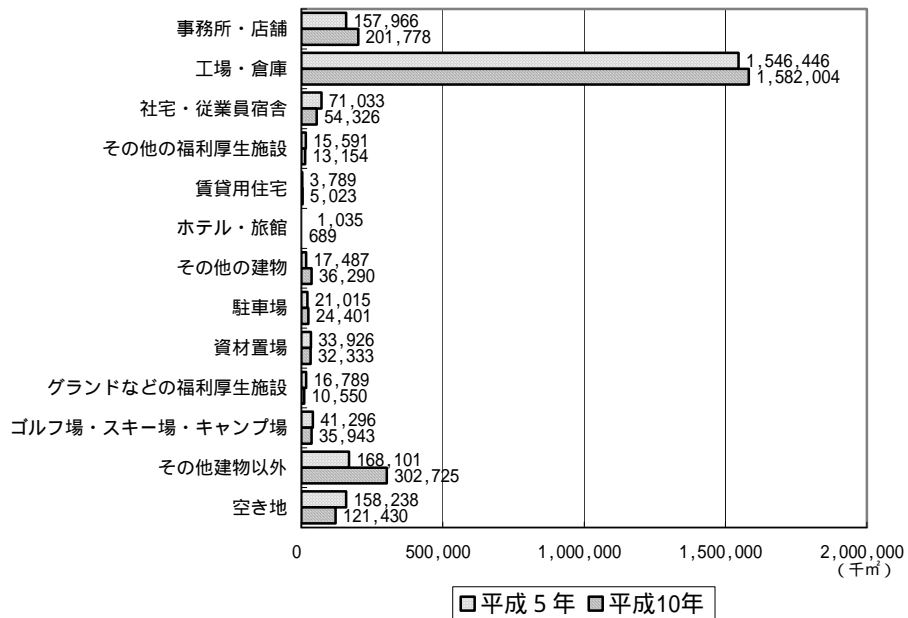


図2-4-2-2d 宅地などの利用現況別面積（運輸・通信業）

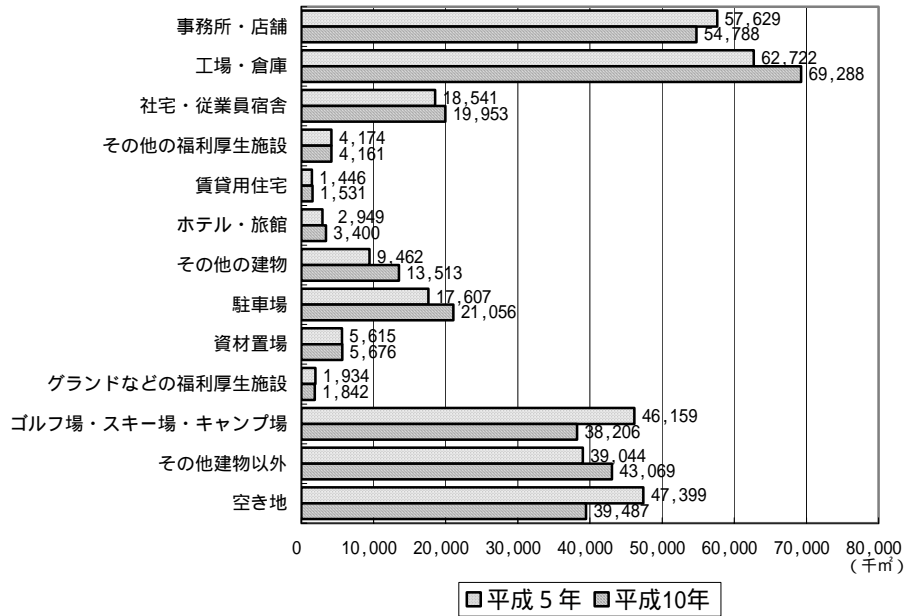


図2-4-2-2e 宅地などの利用現況別面積（卸売・小売業、飲食店）

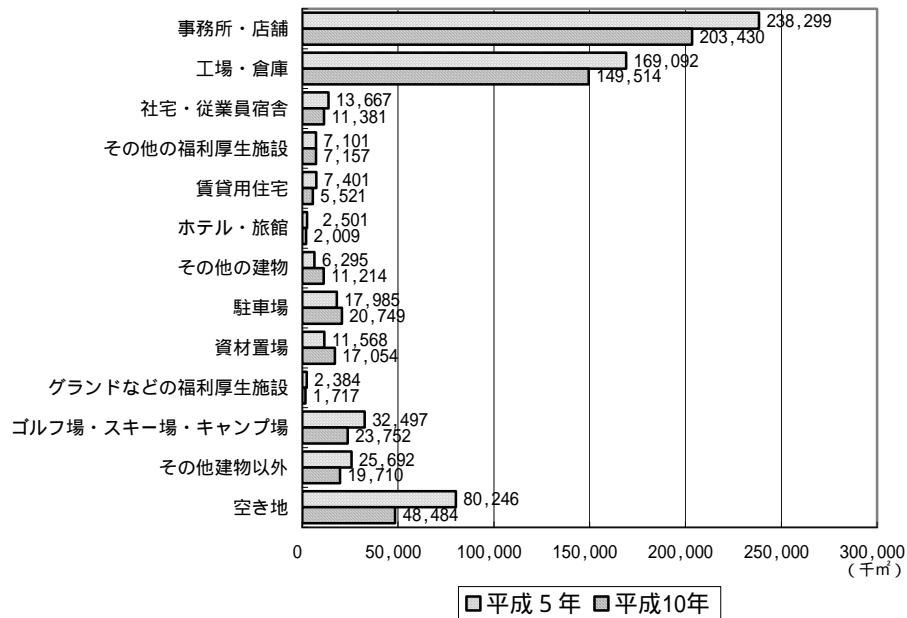


図2-4-2-2f 宅地などの利用現況別面積（金融・保険業）

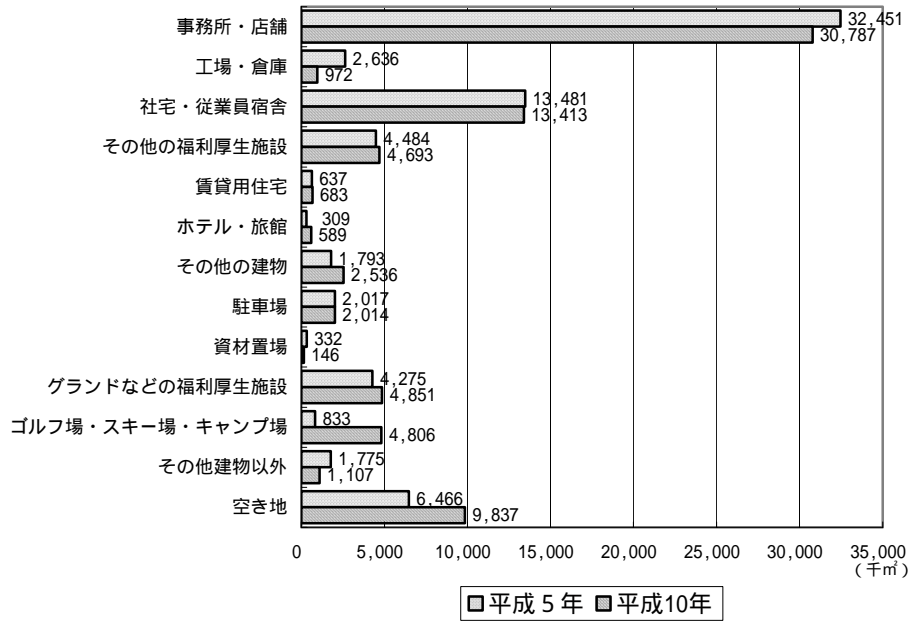


図2-4-2-2g 宅地などの利用現況別面積（不動産業）

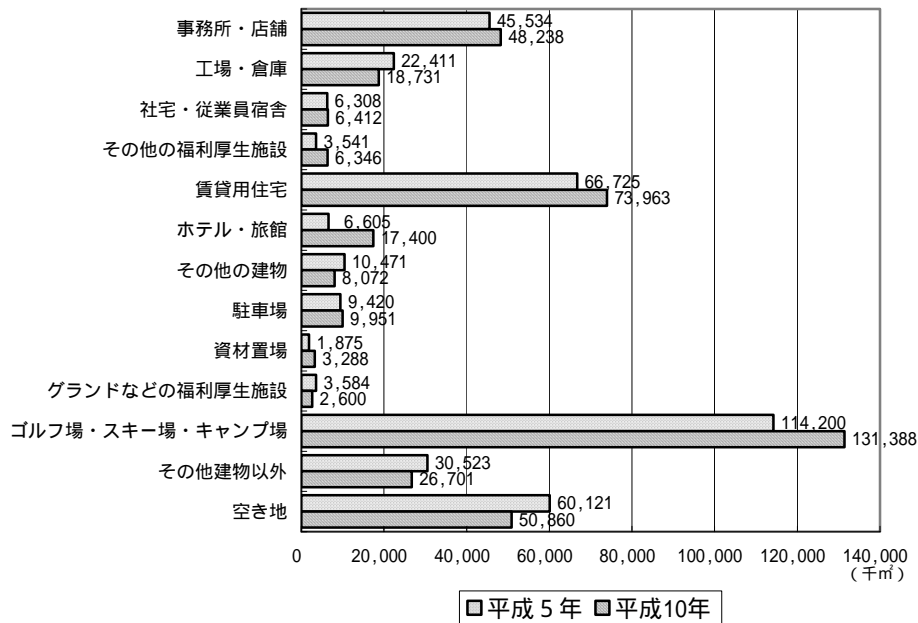
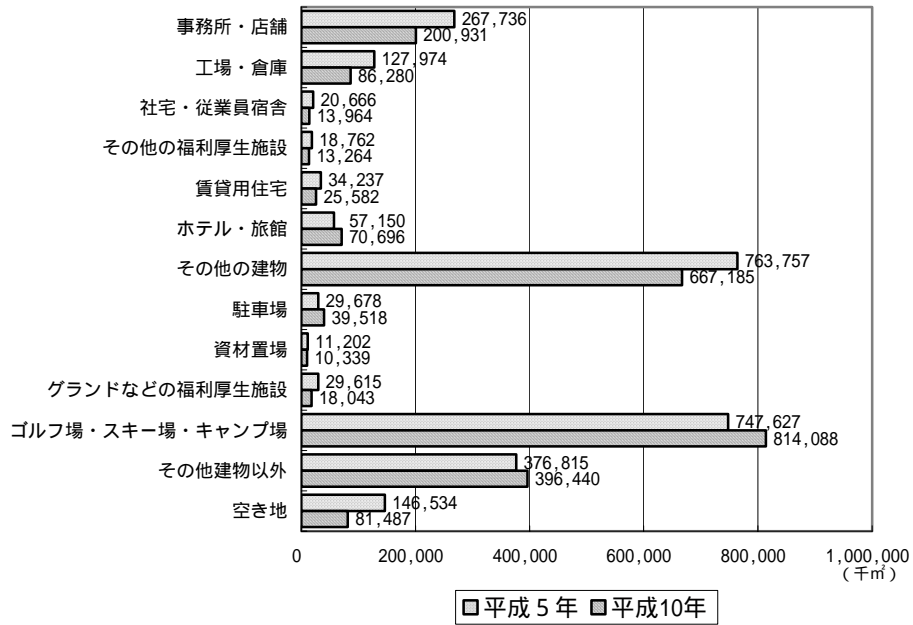


図2-4-2-2h 宅地などの利用現況別面積（サービス業）



3) 土地所在地別の土地利用現況

都道府県別の宅地などの利用現況について面積と宅地などに占める割合をみると、事務所用地については、面積では北海道(8,346ha)が最も大きい、割合では東京都(14.6%)が最も高く、福島県(4.4%)が最も低くなっている。また、事務所の割合が高い都道府県は、工場・倉庫の割合が低い傾向にある。

店舗用地については、割合では都道府県毎の差が比較的小さい。

工場・倉庫については、面積では北海道(14,476ha) 愛知県(13,963ha) 兵庫県(9,558ha)の順となっており、割合では愛知県(47.0%) 富山県(46.9%) 山口県(46.2%)の順となっている。

社宅・従業員住宅、賃貸用住宅については、面積、割合とも東京都(2,994ha、15.4%) 神奈川県(1,972ha、9.3%) 大阪府(1,932ha、10.9%)が上位となっている。

ゴルフ場・スキー場・キャンプ場については、面積では北海道(13,083ha) 兵庫県(9,720ha) 千葉県(6,438ha)の順となっており、割合では高知県(31.6%) 兵庫県(30.8%) 栃木県(29.8%)の順となっている。

空き地については、面積では北海道(12,899ha) 福島県(2,245ha) 秋田県(1,865ha)の順となっており、割合では沖縄県(15.7%) 秋田県(15.2%) 滋賀県(13.0%)の順となっている。

図2-4-3-1a 事務所用地の都道府県別面積

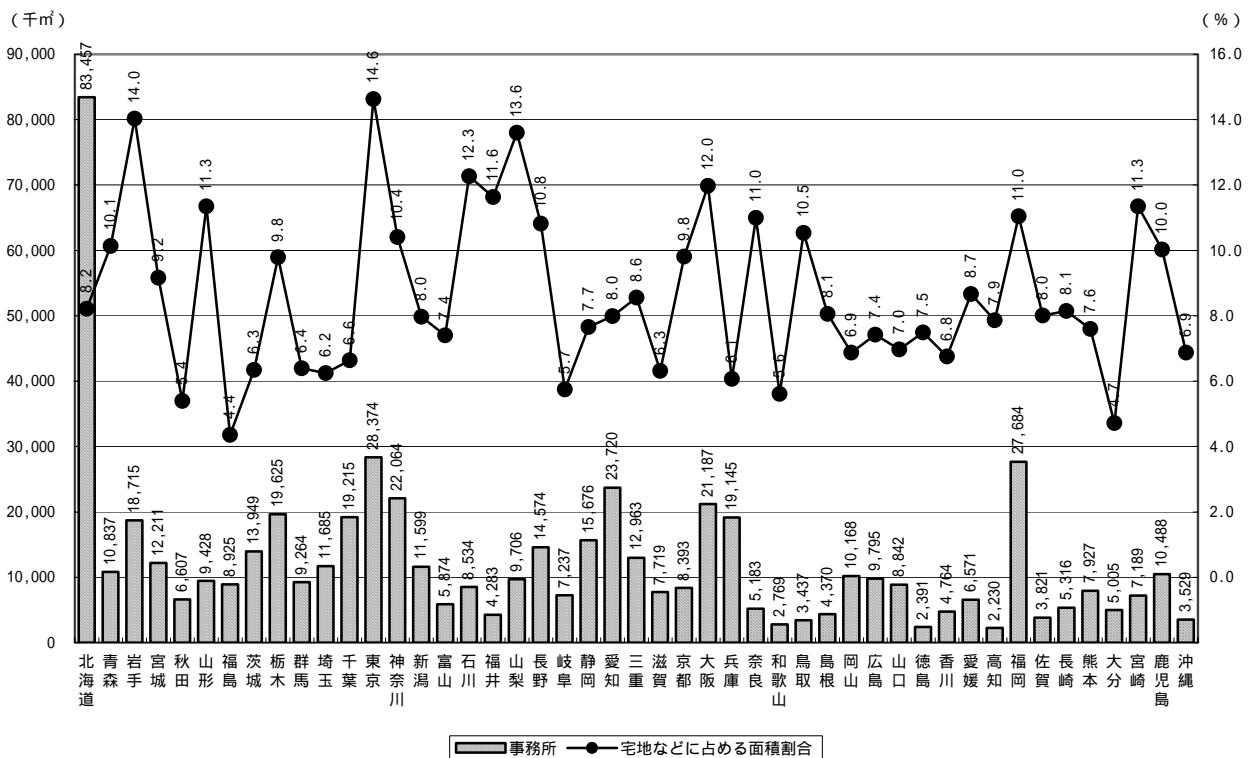


図2-4-3-1b 店舗用地の都道府県別面積

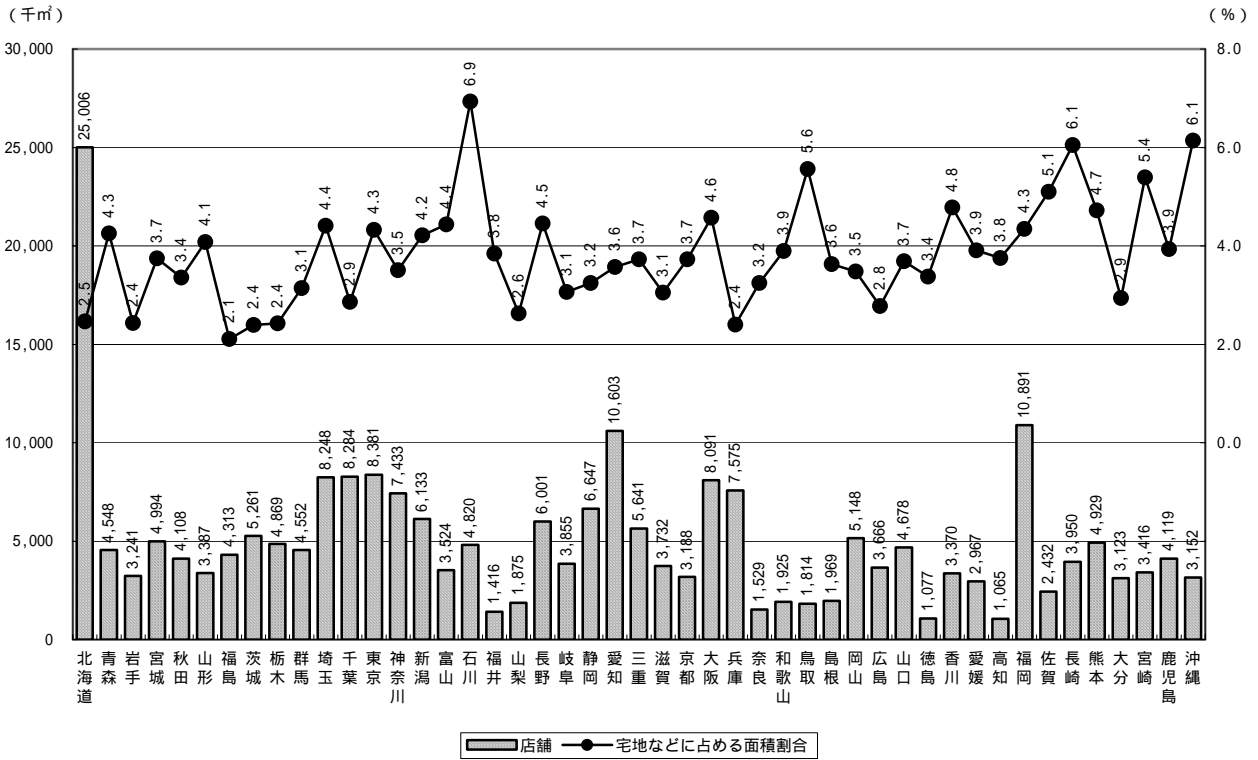


図2-4-3-1c 工場・倉庫用地の都道府県別面積

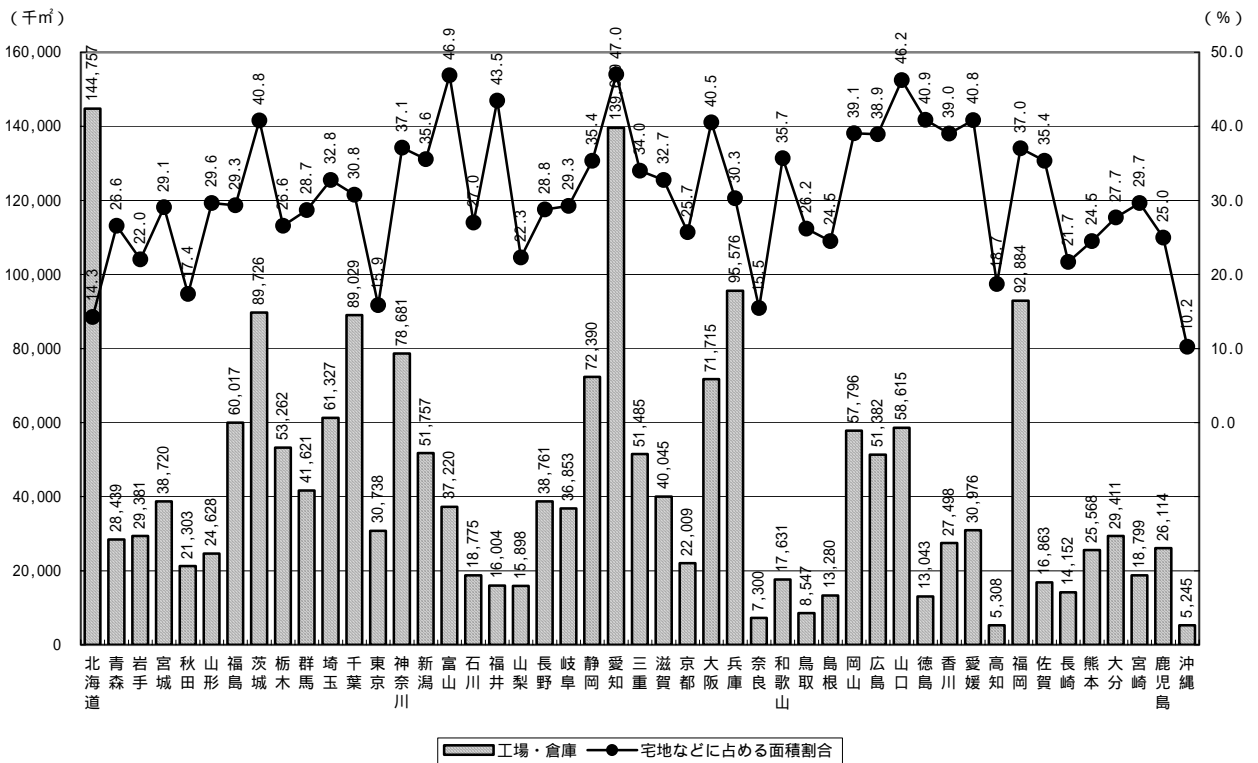


図2-4-3-1d 社宅・従業員宿舎、賃貸用住宅用地の都道府県別面積

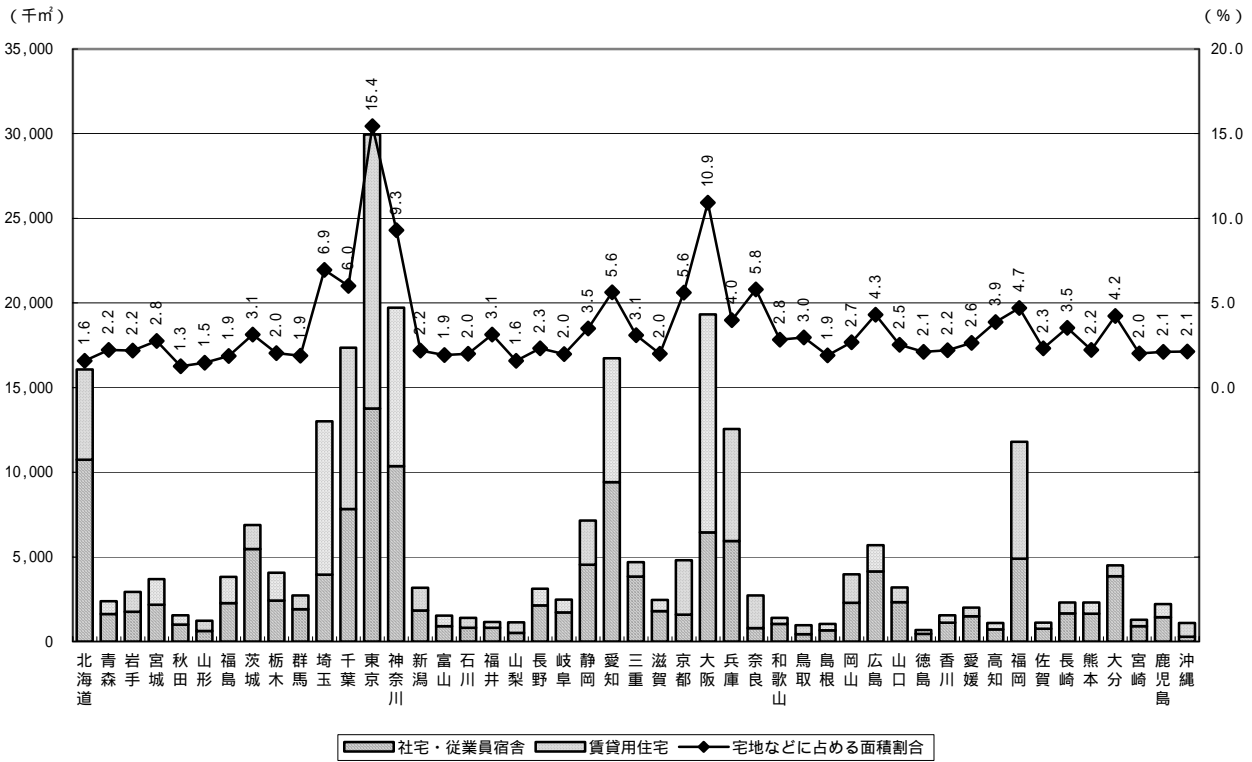


図2-4-3-1e ゴルフ場・スキー場・キャンプ場用地の都道府県別面積

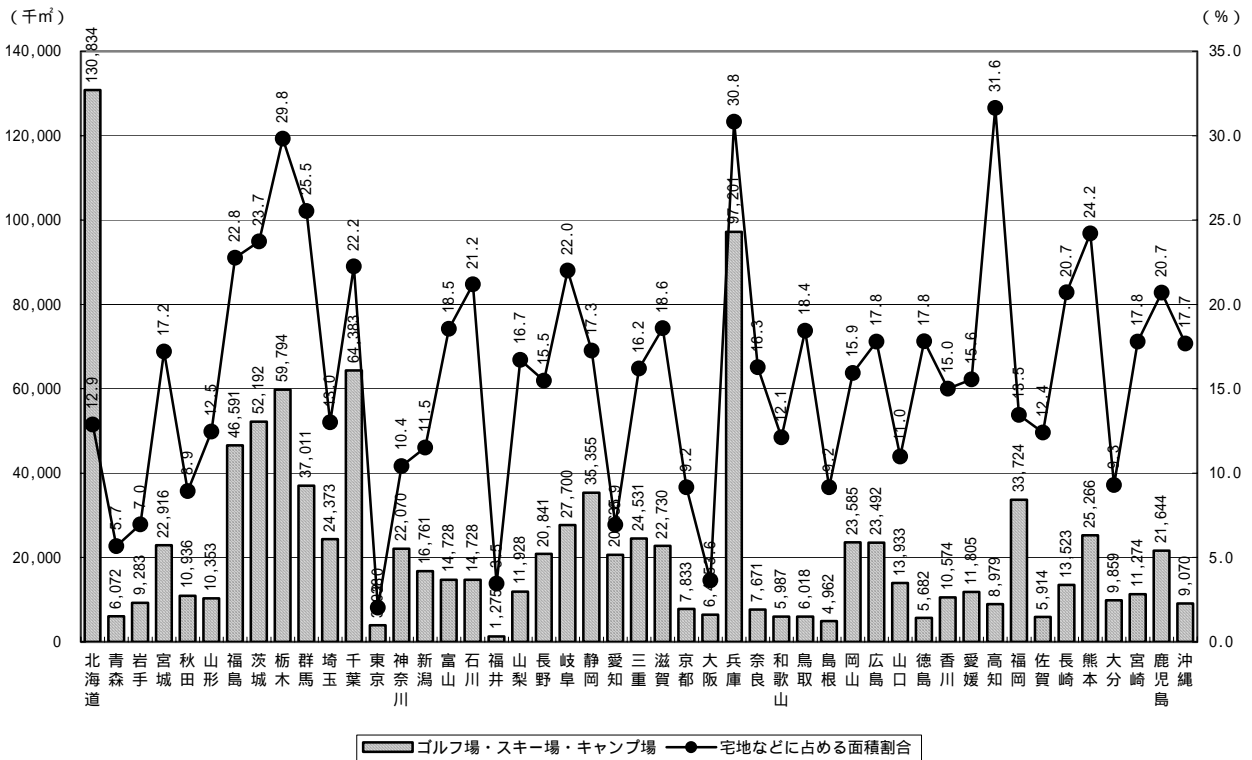
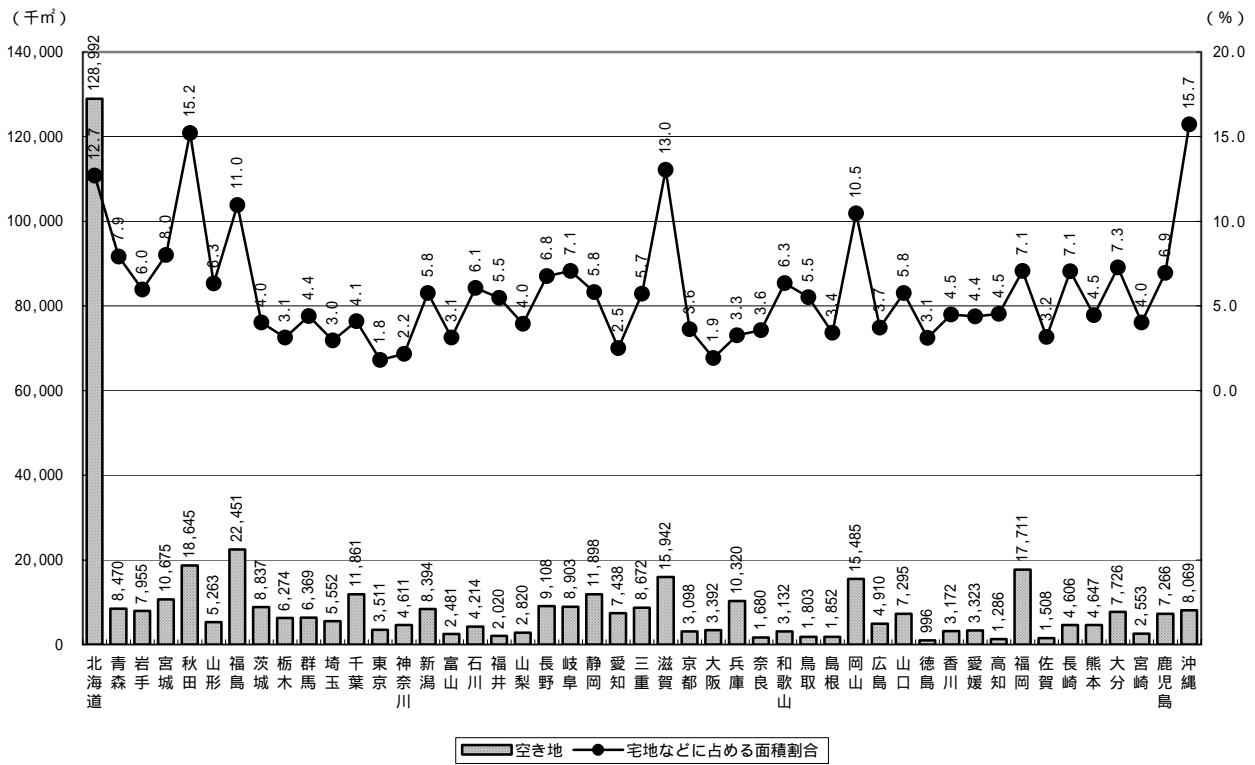


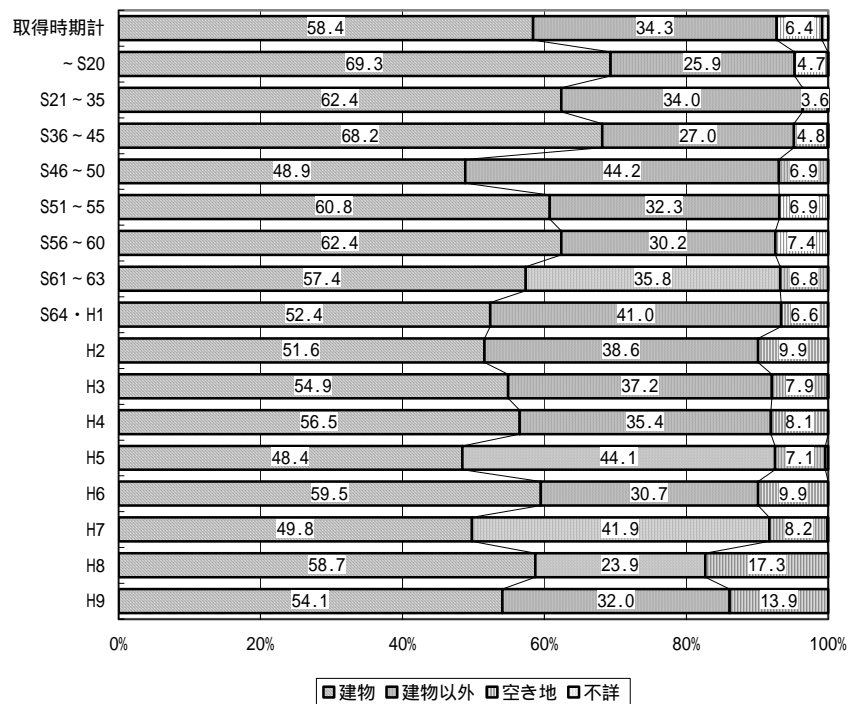
図2-4-3-1f 空き地の都道府県別面積



4) 取得時期別の土地利用現況

法人の所有する宅地などの利用現況を取得時期別にみると、多少の変化はあるものの面積割合で概ね5～6割が建物用地として利用されているが、取得時期が新しくなるほどその割合は低くなる傾向にある。また、空き地については、取得時期が新しくなるほど割合が高くなる傾向にあり、平成8～9年に取得された取得後間もない土地は空き地の割合が1割以上と高くなっている。

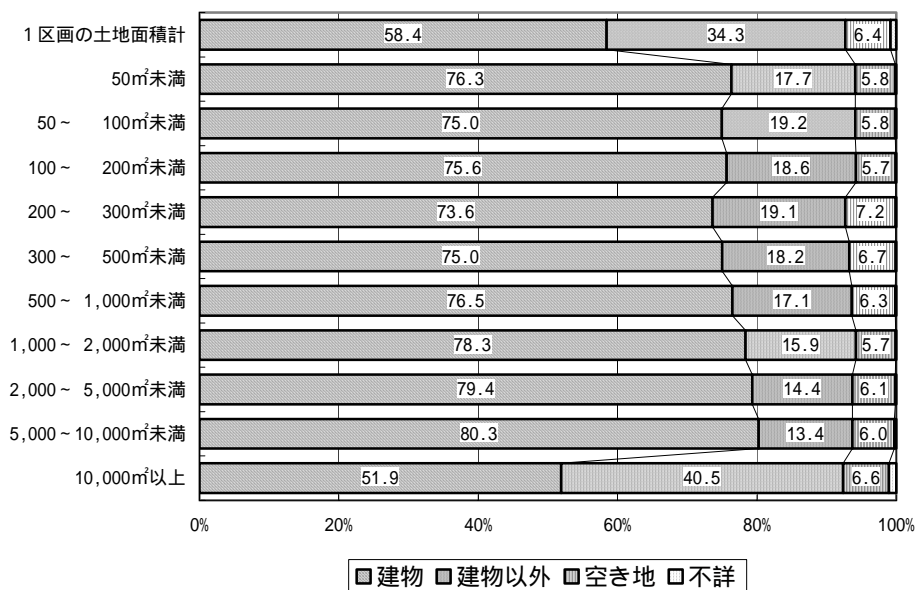
図2-4-4-1 取得時期別の宅地などの利用現況別面積割合



5) 面積規模別の土地利用現況

法人の所有する宅地などの利用現況を1区画の土地面積別にみると、10,000㎡未満の土地については面積割合で約8割が建物用地として利用されているのに対し、10,000㎡以上の土地では約半分となり、建物用地以外に約4割が利用されている。

図2-4-5-1 1区画の土地面積別の宅地などの利用現況別面積割合



(参考3) 外国企業の土地所有状況

土地基本調査では、我が国に本所・本社・本店がある法人、いわゆる本邦法人を調査対象としており、外国企業(外国に本所・本社・本店がある企業：注1参照)は調査対象となっていない。そこで、平成11年度に(財)土地総合研究所が実施した「外国企業の土地所有・利用状況に関する調査結果」(平成11年7月1日現在の土地所有状況)から外国企業に関する土地の所有状況を紹介する。あわせて、我が国に本所・本社・本店がある外資系企業(注2参照)の土地所有状況を法人土地基本調査の対象となっている法人から抽出・集計した結果を紹介する。

注) 外国企業・外資系企業ともに、集計結果は回答のあった企業のみを集計したものであり、我が国にある全ての外国企業・外資系企業の所有している土地とはなっていない。

外国企業が所有している土地面積は、全体で約50千㎡であり、そのほとんどが宅地などの事業用の土地である。

参考表3-1 外国企業の土地所有面積

(単位：千㎡)

	総計	棚卸資産	農地	山林	宅地など・その他 1)
本邦法人	22,223,346	1,810,405	994,185	10,514,022	8,904,734
うち外資系企業	45,226	222	148	859	43,997
外国企業	50	3	0	0	47

宅地などの利用現況別に所有面積をみると、外国企業の所有する宅地は、そのほとんどが社宅・従業員宿舎、福利厚生施設に供されている。

参考表3-2 外国企業の所有する宅地などの利用現況別面積

(単位：千㎡)

	1)	外国企業		
		本邦法人	うち外資系企業	
総計	47	8,904,734	43,997	
事務所	4	608,578	2,381	
店舗	1	235,574	2,381	
工場・倉庫	0	2,022,343	28,941	
社宅・従業員宿舎、福利厚生施設	32	196,073	1,055	
賃貸住宅ほかその他の建物	10	1,011,208	5,090	
駐車場	-	128,699	184	
資材置場	-	146,773	10	
グラウンド・ゴルフ場及びその他の用途	0	2,116,408	3,103	
空き地	-	448,992	852	
送配電施設用地・鉄軌道用地など	-	1,931,136	-	

注1) 「外国企業」とは、外国において設立された法人の支店、営業所などで、商法の規定により日本にその事務所などを登記したものをいう。なお、外国人の経営する会社や外国資本が参加しているいわゆる外資系企業は外国法人とはしない(調査対象687社中347社より回答)。

注2) 「外資系企業」とは、外国投資家が株式持ち分の3分の1超を所有している企業で外国為替及び外国貿易法

に基づき対日直接投資に関する届出がなされた企業であり、かつ日本国内に本所・本社・本店がある企業で、
法人土地基本調査の対象となっている調査データを集計した（約1,000社が該当）。

注3）「宅地など・その他」には、送配電施設用地、鉄軌道用地等が含まれている。

注4）本邦法人は土地基本調査の結果による。

1 世帯の土地所有状況

1) 世帯人員別の土地所有状況

世帯人員別に現住居の敷地の所有率をみると、1人の世帯は22.4%と世帯全体の平均所有率（53.7%）を大きく下回っているが、2人以上の世帯はいずれも平均所有率を上回っており、世帯人員が多くなるほど所有率が高くなる傾向にある。また、現住居の敷地以外の土地の所有率をみると、5人以下の世帯と6人以上の世帯で所有率が大きく異なっており、6人以上の世帯では52.3%と半数以上の世帯が現住居の敷地以外の土地を所有している。

1世帯当たりの平均所有面積をみると、現住居の敷地および現住居の敷地以外の土地いずれの場合も、世帯人員が6人以上の世帯の所有する面積が大きくなっている。

図3-1-1-1 世帯人員別の現住居の敷地所有率

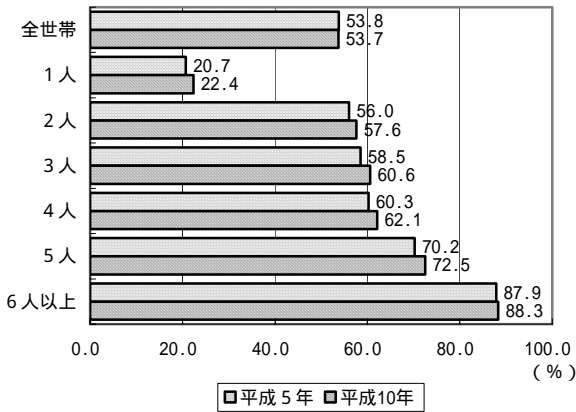


図3-1-1-2 世帯人員別の現住居の敷地以外の土地所有率

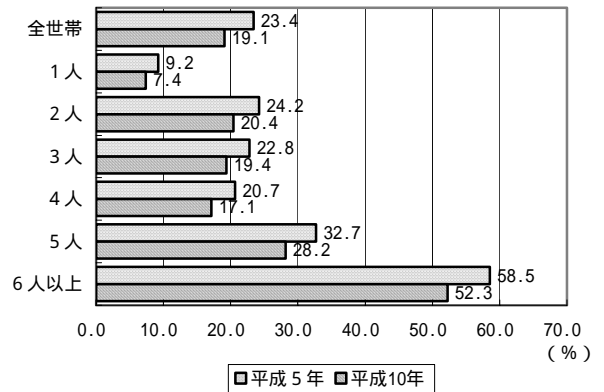


図3-1-1-3 世帯人員別の1世帯当たり現住居の敷地所有面積

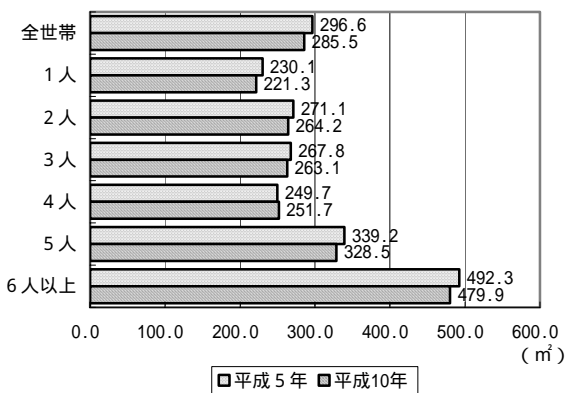
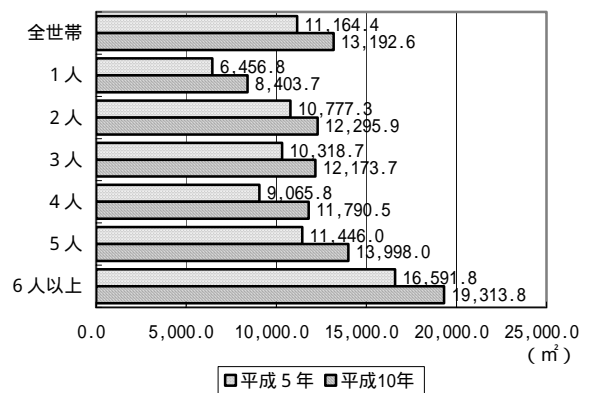


図3-1-1-4 世帯人員別の1世帯当たり現住居の敷地以外の土地所有面積



2) 家計を主に支える者の年齢別の土地所有状況

家計を主に支える者の年齢別に現住居の敷地の所有率をみると、25歳未満の世帯では1.5%と最も低くなっているが、年齢が高くなるほど所有率が高くなり、65～74歳の世帯で73.7%と最も高くなっている。前回調査と比較すると、64歳以下の世帯では所有率が低下しているのに対し、65歳以上の世帯では上昇している。また、現住居の敷地以外の土地の所有率をみると、現住居の敷地と同様に、年齢が高くなるほど所有率が高くなり、65～74歳の世帯で73.7%と最も高くなっている。

1世帯当たりの平均所有面積をみると、現住居の敷地では、40歳以上の世帯の所有する面積が大きくなっており、前回調査と比較すると、39歳以下の世帯で平均所有面積が小さくなっている。

図3-1-2-1 家計を主に支える者の年齢別の現住居の敷地所有率

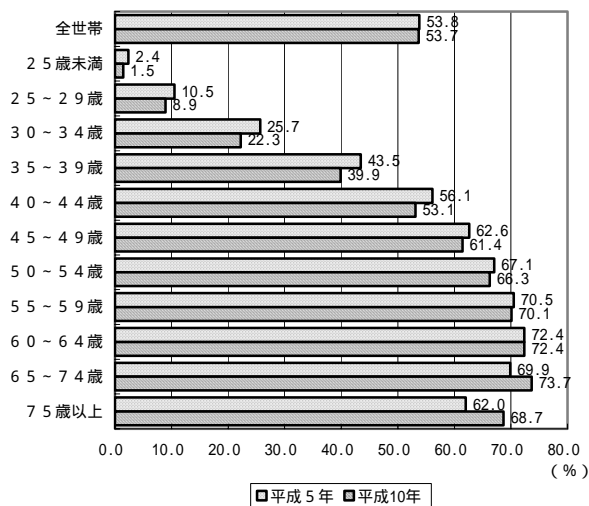


図3-1-2-2 家計を主に支える者の年齢別の現住居の敷地以外の土地所有率

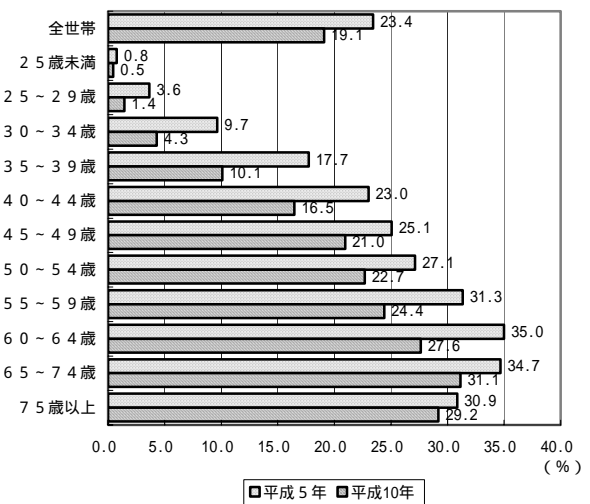


図3-1-2-3 家計を主に支える者の年齢別の1世帯当たり現住居の敷地所有面積

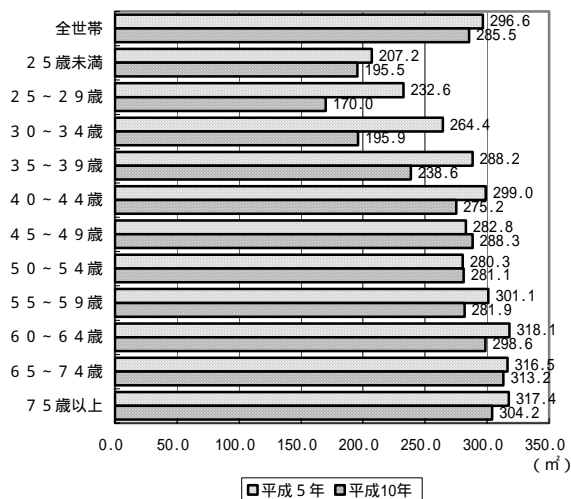
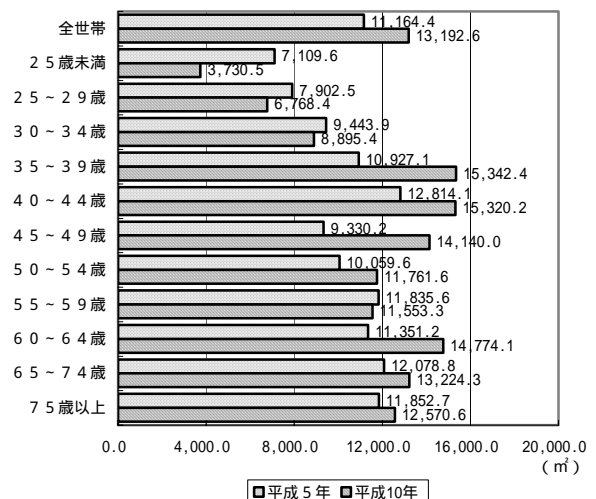


図3-1-2-4 家計を主に支える者の年齢別の1世帯当たり現住居の敷地以外の土地所有面積



3) 世帯の年間収入階級別の土地所有状況

世帯の年間収入階級別に現住居の敷地の所有率をみると、収入が多くなるほど所有率が高くなる傾向にあり、500万円以上の世帯で世帯全体の平均所有率(53.7%)を上回っている。前回調査と比較すると、500万円未満の世帯では所有率が上昇しているのに対し、500万円以上の世帯では所有率が低下している。また、現住居の敷地以外の土地の所有率をみると、現住居の敷地と同様に、収入が多くなるほど所有率が高くなる傾向にあり、700万円以上の世帯で世帯全体の平均所有率(19.1%)を上回っている。前回調査と比較すると、収入が多い世帯ほど所有率の低下が大きい傾向にある。

1世帯当たりの平均所有面積をみると、現住居の敷地では、2000万円未満の世帯ではいずれの階級でも大きな差はないが、2000万円以上の世帯で大きくなっている。

図3-1-3-1 世帯の年間収入階級別の現住居の敷地所有率

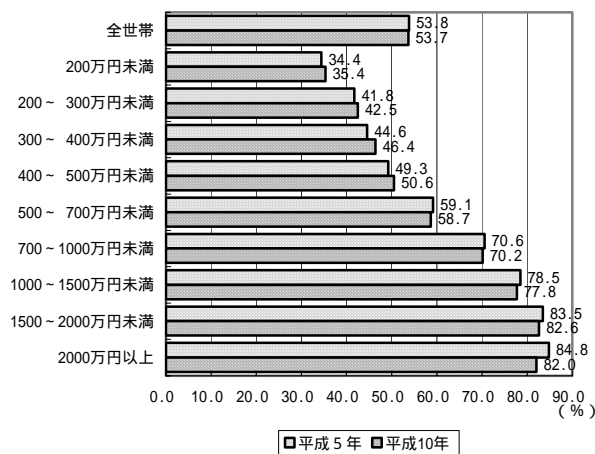


図3-1-3-2 世帯の年間収入階級別の現住居の敷地以外の土地所有率

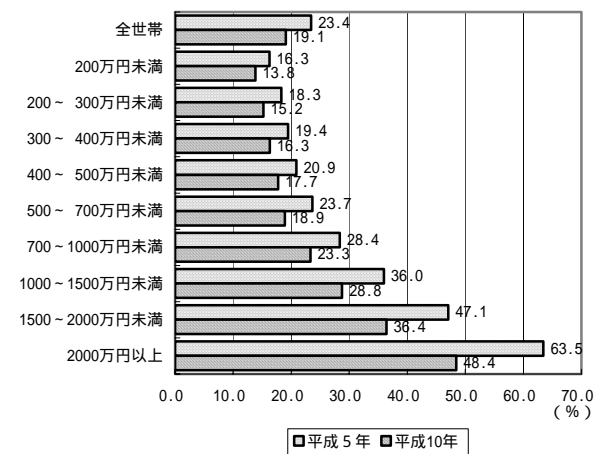


図3-1-3-3 世帯の年間収入階級別の1世帯当たり現住居の敷地所有面積

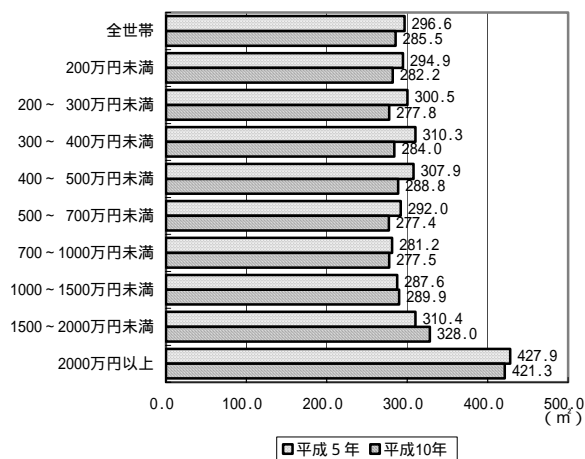
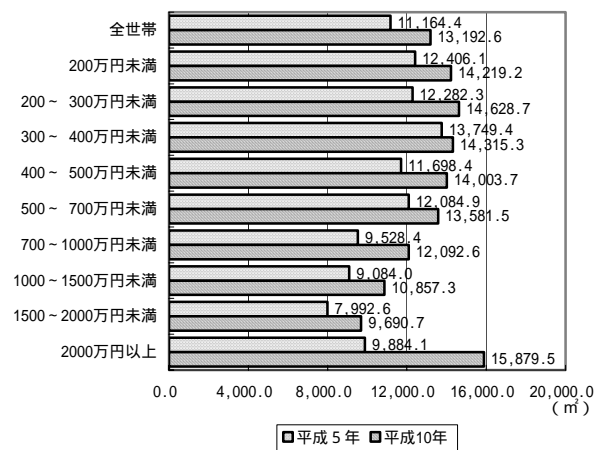


図3-1-3-4 世帯の年間収入階級別の1世帯当たり現住居の敷地以外の土地所有面積

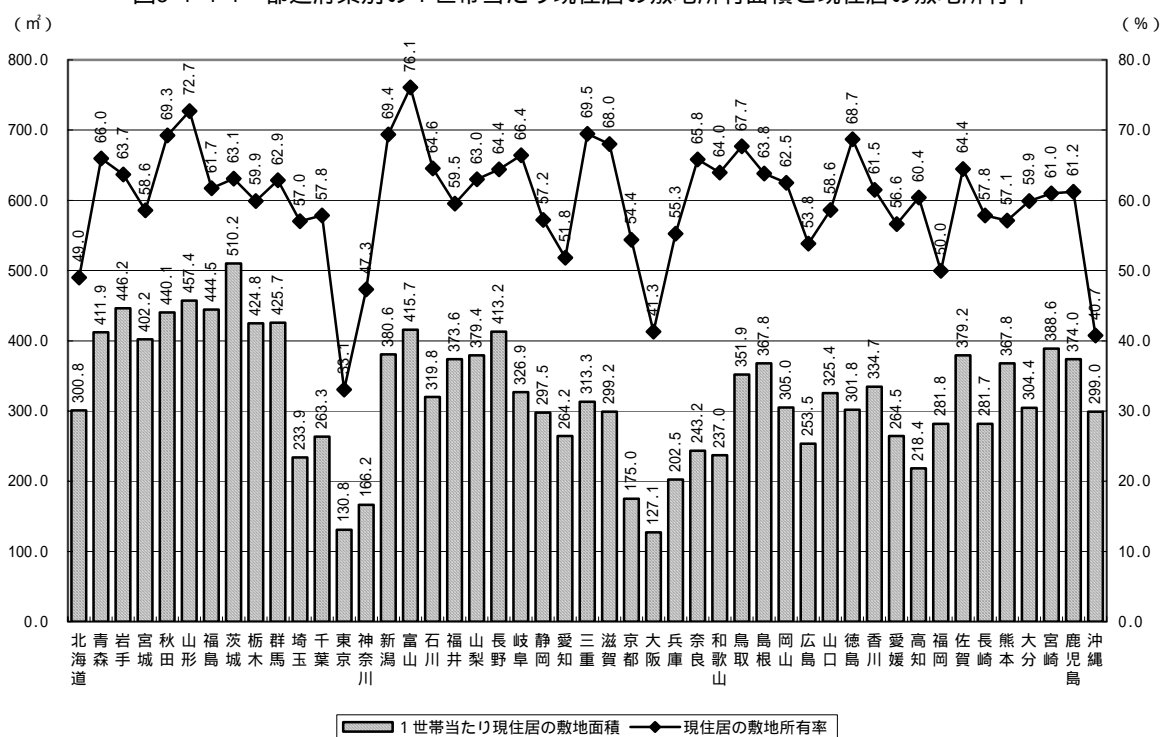


4) 都道府県別の土地所有状況

1世帯当たりの現住居の敷地面積が広い都道府県は、茨城県(約510㎡)、山形県(約457㎡)、岩手県(約446㎡)など、逆に、現住居の敷地面積が狭いのは、大阪府(約127㎡)、東京都(約131㎡)、神奈川県(約166㎡)などであり、地方圏で広く、大都市圏で狭いという傾向がみられる。

現住居の敷地の所有率が高い都道府県は、富山県(76.1%)、山形県(72.7%)、三重県(69.5%)など、逆に、所有率が低いのは、東京都(33.1%)、沖縄県(40.7%)、大阪府(41.3%)などとなり、地方圏、特に日本海側の県で高く、大都市圏の都府県で低いという傾向がみられる。

図3-1-4-1 都道府県別の1世帯当たり現住居の敷地所有面積と現住居の敷地所有率



2 世帯の土地取得状況

1) 世帯の土地取得時期の概況

世帯が現在所有する現住居の敷地の取得時期をみると、世帯数、面積とも終戦前に取得したものの割合が前回調査と比べて減少している。また、現住居の敷地以外の宅地などについても同様に、終戦前に取得したものの件数、面積の割合が減少している。

1年当たりの取得面積をみると、現住居の敷地では、昭和61～63年、平成2～4年にかけて取得した面積が少なくなっており、1世帯当たり面積をみると、取得時期が新しいほど小さくなる傾向が続いている。

注) 割合は、平成10年調査については取得時期が平成10年1～9月及び不詳を除いたもの、平成5年調査については取得時期が平成5年1～10月及び不詳を除いたものに占める割合である。

図3-2-1-1 現住居の敷地の取得時期別所有世帯数割合

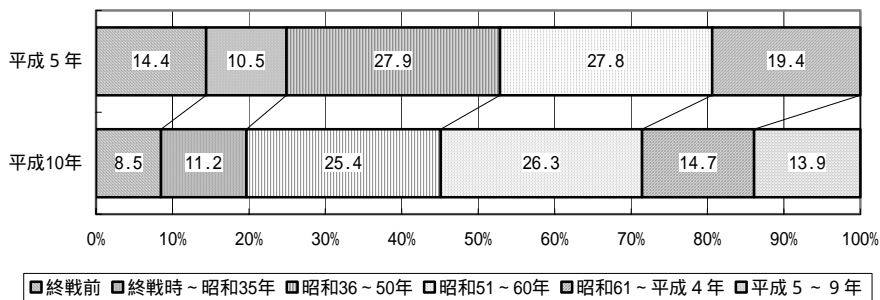


図3-2-1-2 現住居の敷地の取得時期別所有面積割合

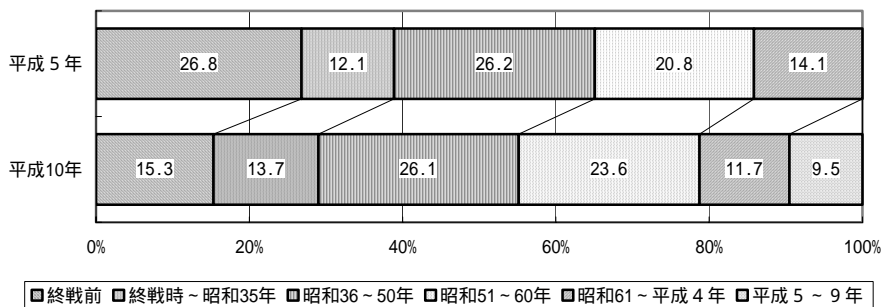


図3-2-1-3 現住居の敷地以外の宅地などの取得時期別所有件数割合

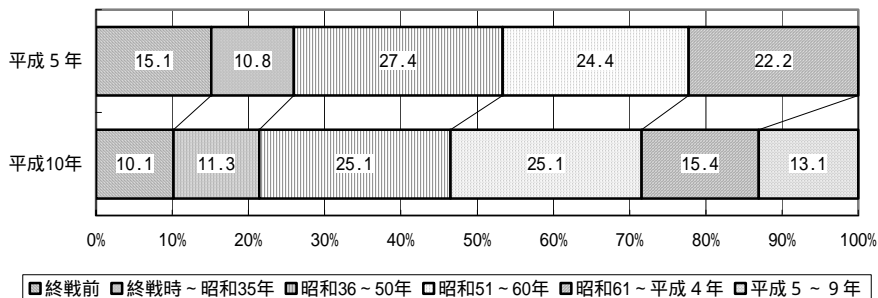


図3-2-1-4 現住居の敷地以外の宅地などの取得時期別所有面積割合

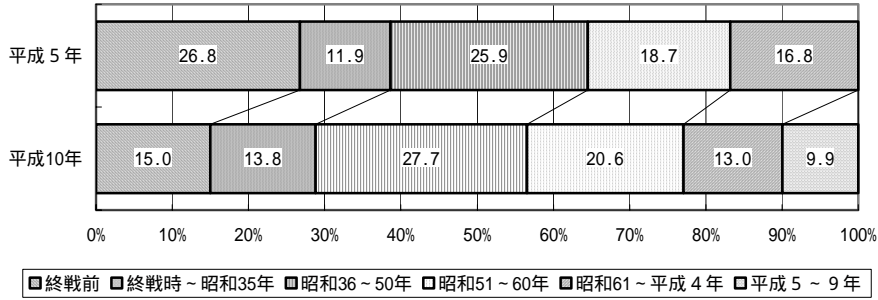


図3-2-1-5 現住居の敷地の取得時期別面積
(1年当たり換算値及び1世帯当たり面積)

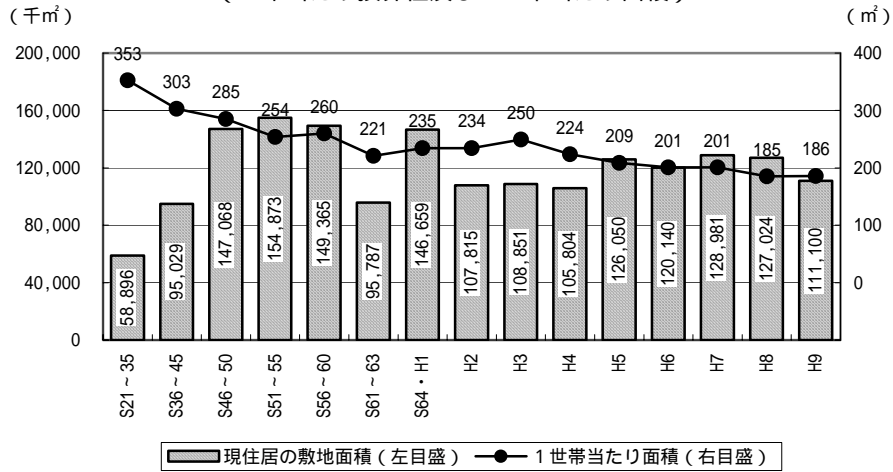
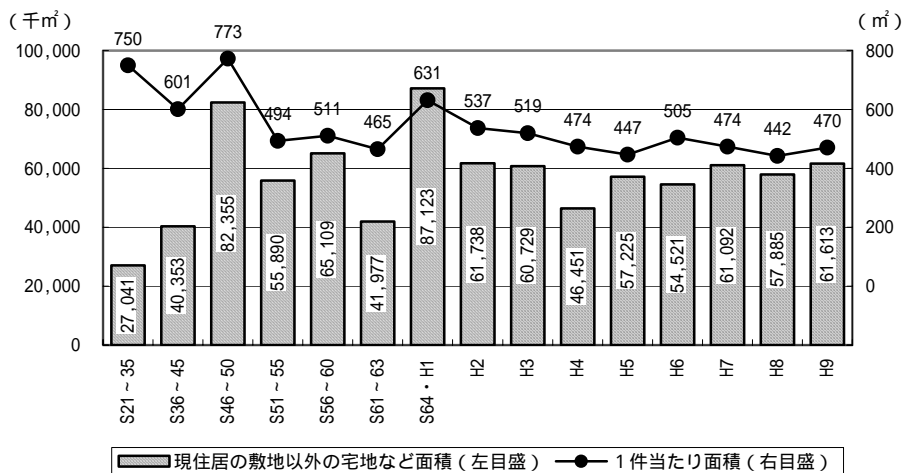


図3-2-1-6 現住居の敷地以外の宅地などの取得時期別面積
(1年当たり換算値及び1件当たり面積)



2) 家計を主に支える者の年齢別の土地取得時期

家計を主に支える者の年齢別に現住居の敷地の取得時期をみると、概ね年齢が若い層ほど取得時期が新しいものの割合が高い傾向にあり、25～29歳の層では66.7%が平成5年以降に取得している。また、家計を主に支える者の年齢層が40～44歳の世帯の28.3%が、昭和61～平成4年にかけて現住居の敷地を取得している。

現住居の敷地以外の宅地などについても、年齢が若い層ほど取得時期が新しいものの割合が高い傾向にあるのは同様であるが、現住居の敷地と比べると取得時期が古いものの割合が高くなっている。

注1) 割合は、取得時期が平成10年1～9月及び不詳を除いたものに占める割合である。

注2) 家計を主に支える者の年齢は、平成10年10月1日現在の年齢である。

図3-2-2-1 現住居の敷地の取得時期別所有世帯数割合

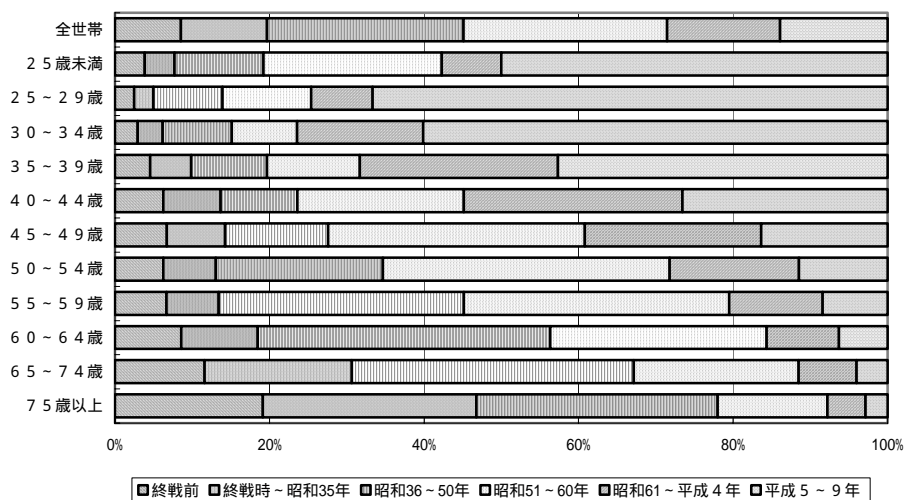


図3-2-2-2 現住居の敷地の取得時期別所有面積割合

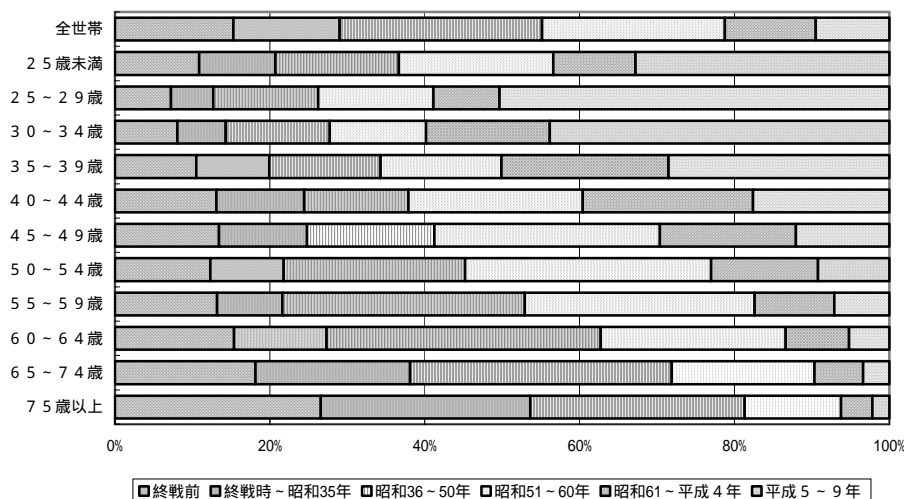


図3-2-2-3 現住居の敷地以外の宅地などの取得時期別所有件数割合

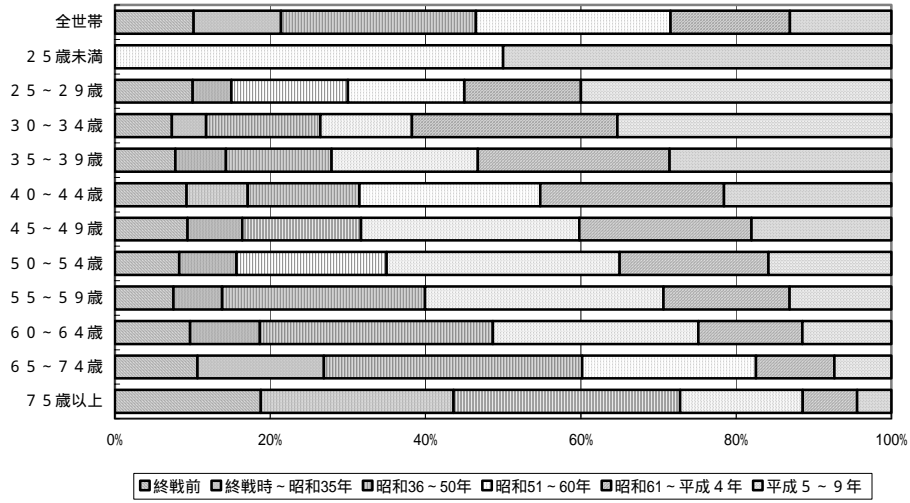
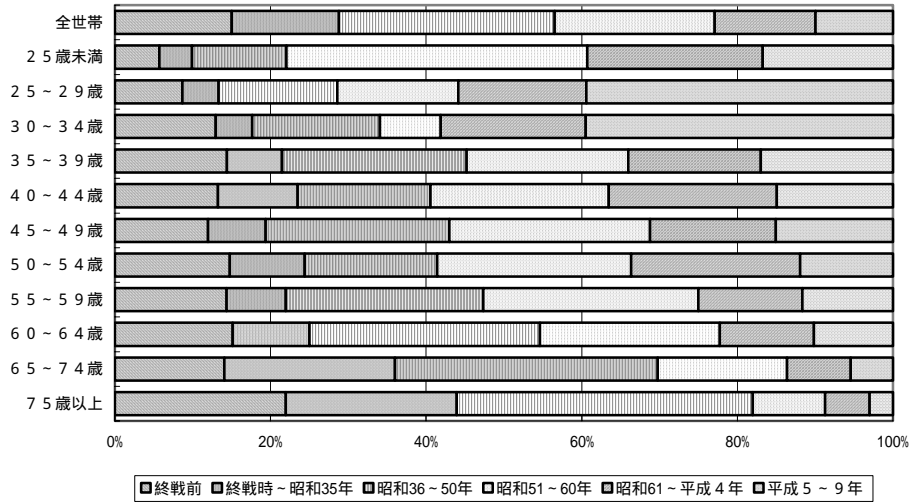


図3-2-2-4 現住居の敷地以外の宅地などの取得時期別所有面積割合



3) 世帯の土地取得方法の概況

現住居の敷地の取得方法についてみると、世帯数では、個人からの購入（36.6%）、相続・贈与で取得（30.5%）、会社などの法人から購入（24.2%）の順となっており、その割合は前回調査とほぼ同様である。一方、面積では、相続・贈与による取得（50.2%）が最も多くなっている。

図3-2-3-1 現住居の敷地の取得方法別所有世帯数割合

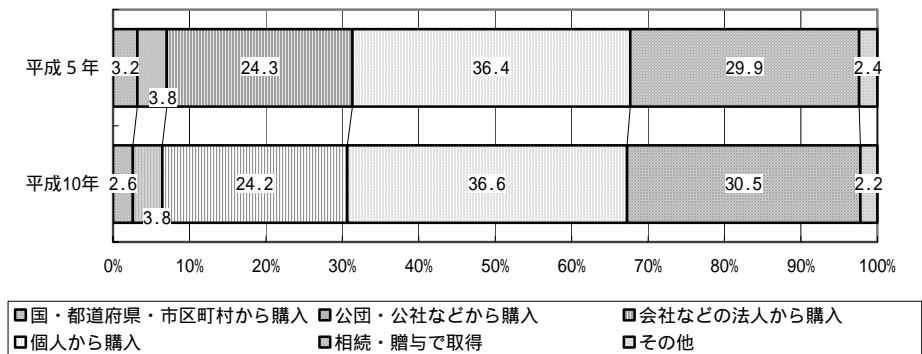
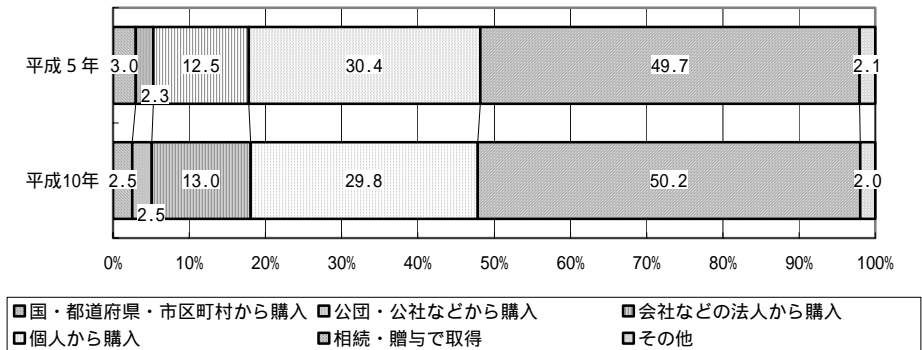


図3-2-3-2 現住居の敷地の取得方法別の所有面積割合



現住居の敷地以外の宅地などの取得方法についてみると、相続・贈与で取得したものが件数で45.9%、面積で59.8%を占め、続いて個人からの購入は件数で34.5%、面積で27.2%となっており、これらが件数、面積とも大半を占めている。前回調査と比較すると、相続・贈与で取得したものの割合が増加している。

図3-2-3-3 現住居の敷地以外の宅地などの取得方法別所有件数割合

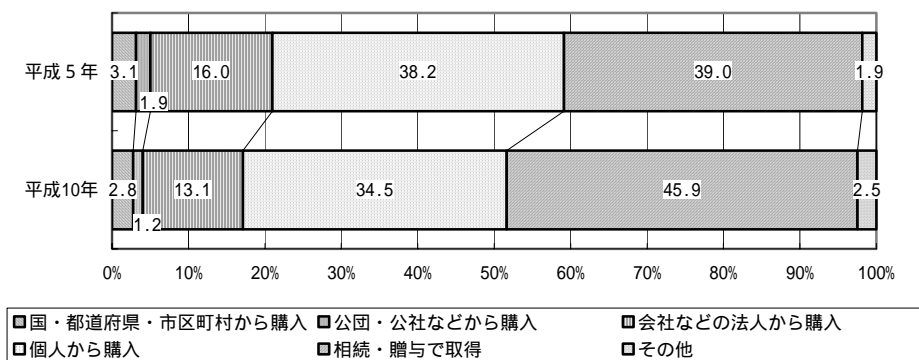
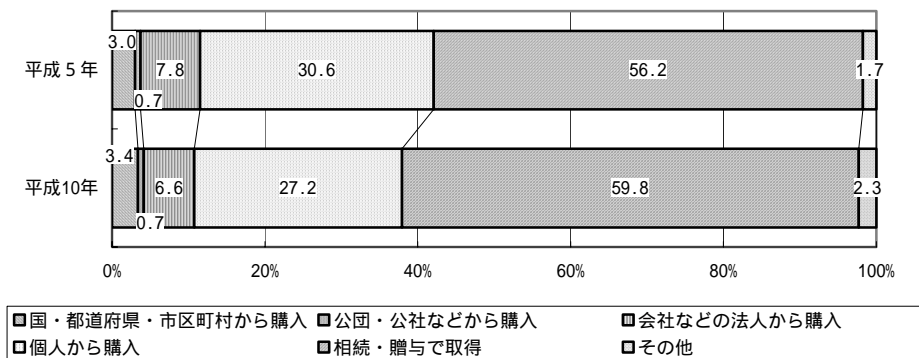


図3-2-3-4 現住居の敷地以外の宅地などの取得方法別所有面積割合



4) 取得時期別の取得方法

取得時期別に現住居の敷地の取得方法をみると、世帯数では、他から購入する世帯の割合が高く、近年では会社などの法人から購入する世帯が増加しており、約4割を占めている。面積では、相続・贈与で取得した世帯の割合が従前より高かったが、近年においても約4割程度を占めている。

図3-2-4-1 現住居の敷地の取得時期別の取得方法別所有世帯数割合

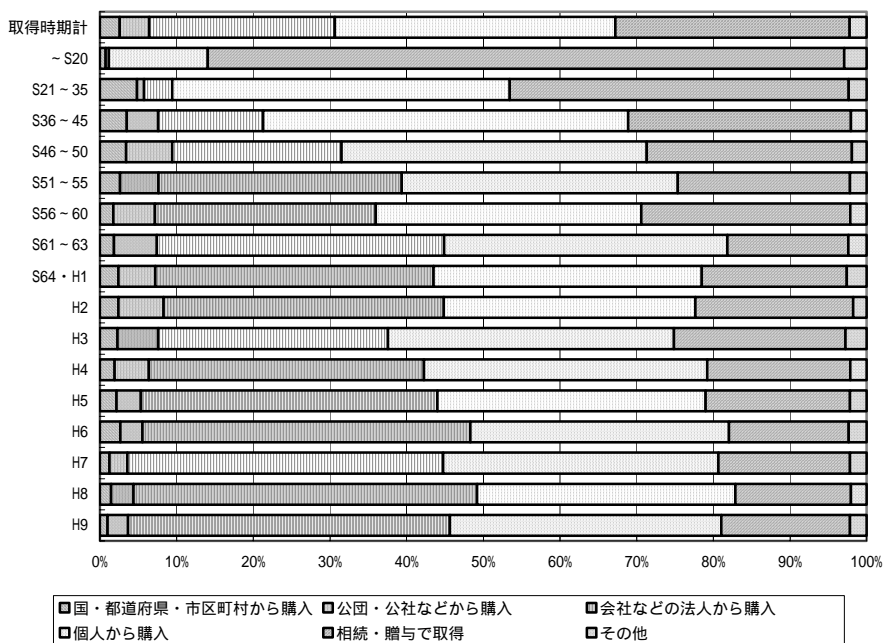
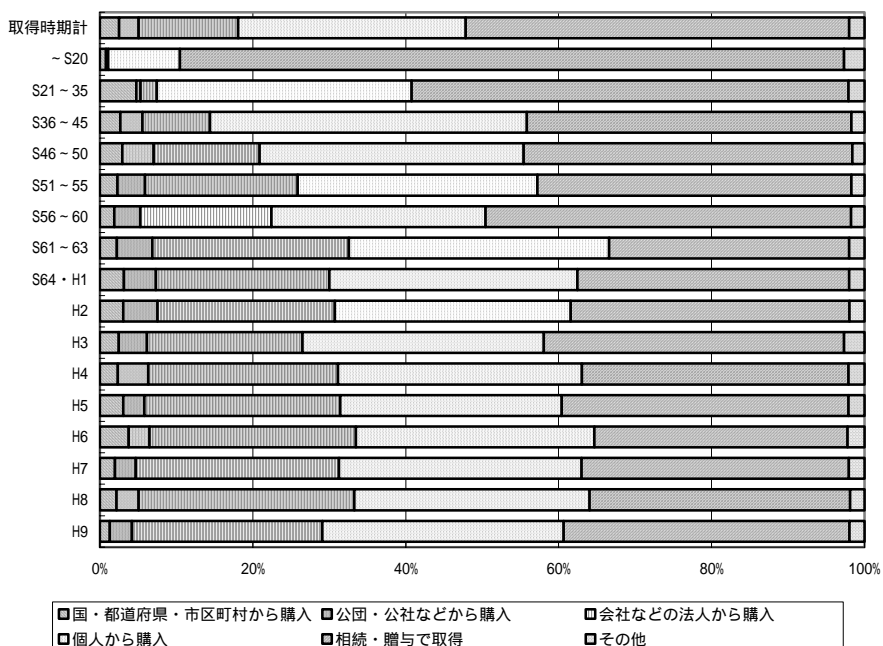


図3-2-4-2 現住居の敷地の取得時期別の取得方法別所有面積割合



3 世帯の土地利用現況

1) 現住居の敷地の利用現況

現住居の敷地の利用現況をみると、共同住宅・長屋建の割合は世帯数で11.6%(約264万世帯)、面積で2.6%(約168km²)となっており、前回調査と比較して割合が高くなっている。

図3-3-1-1 現住居の敷地の利用現況別世帯数割合

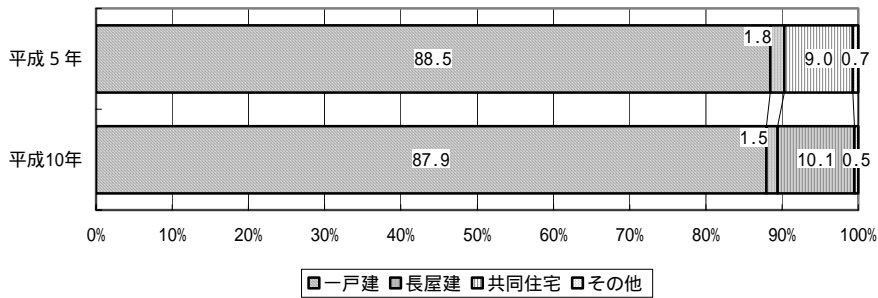
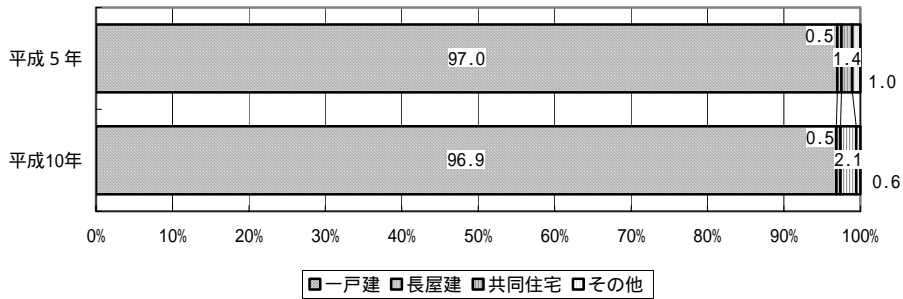


図3-3-1-2 現住居の敷地の利用現況別面積割合



2) 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の利用現況をみると、空き地など利用されていないものの割合は、件数で21.0%（約104万件）、面積で26.8%（約804km²）となっており、前回調査と比較して割合が高くなっている。一方、住宅等（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）の割合は件数で43.7%（約216万件）、面積で31.6%（約947km²）となっており、前回調査と比較して割合が低くなっている。また、屋外駐車場、資材置場など建物以外に利用されている面積は19.5%（約584km²）となっている。

図3-3-2-1 現住居の敷地以外の宅地などの利用現況別件数割合

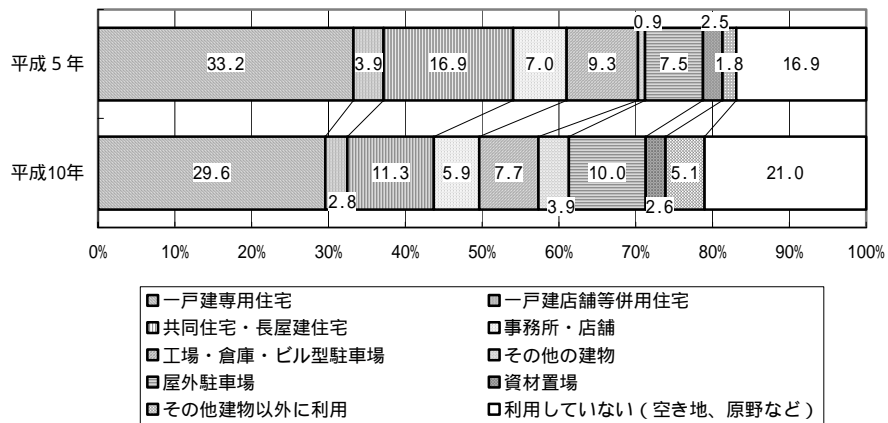
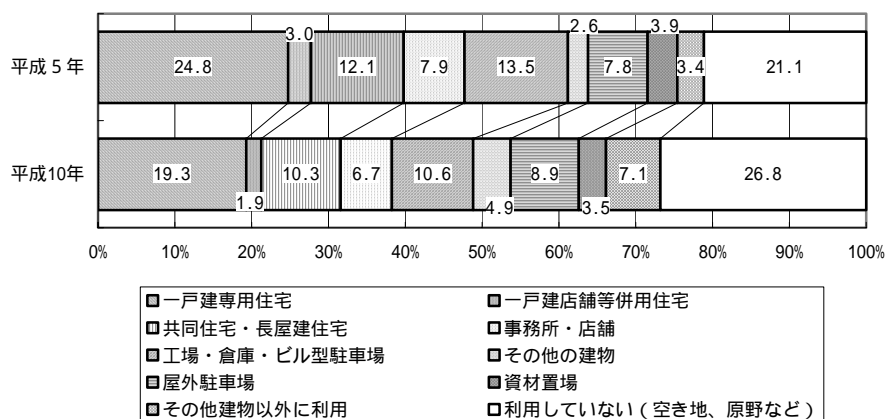


図3-3-2-2 現住居の敷地以外の宅地などの利用現況別面積割合



3) 家計を主に支える者の年齢別の現住居の敷地の利用現況

家計を主に支える者の年齢階層別に現住居の敷地の利用現況をみると、25～29歳をピークとした若い階層で共同住宅・長屋建を所有している割合が高くなっている。

図3-3-3-1 現住居の敷地の家計を主に支える者の年齢別の利用現況別世帯数割合

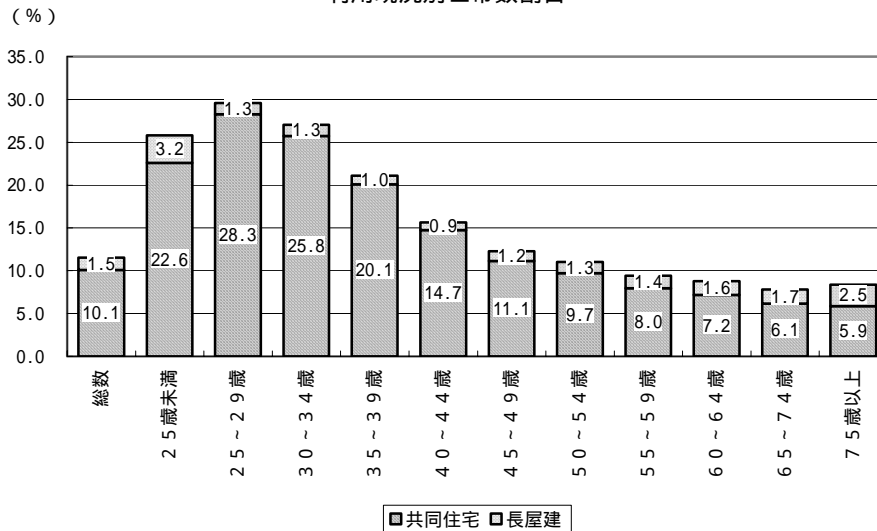
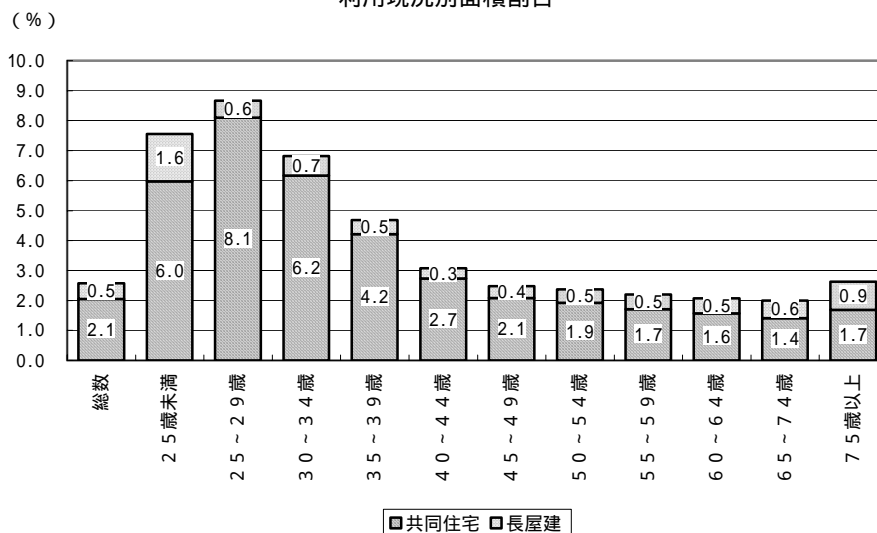


図3-3-3-2 現住居の敷地の家計を主に支える者の年齢別の利用現況別面積割合



4) 都道府県別の現住居の敷地の利用現況

都道府県別に現住居の敷地が共同住宅・長屋建の世帯数割合をみると、東京都(32.5%)、大阪府(29.0%)、神奈川県(27.4%)の順で高くなっている。面積割合でも同様に、東京都(15.5%)、大阪府(12.8%)、神奈川県(9.4%)の順で高くなっている。

図3-3-4-1 都道府県別の現住居の敷地が共同住宅・長屋建の世帯数及び割合

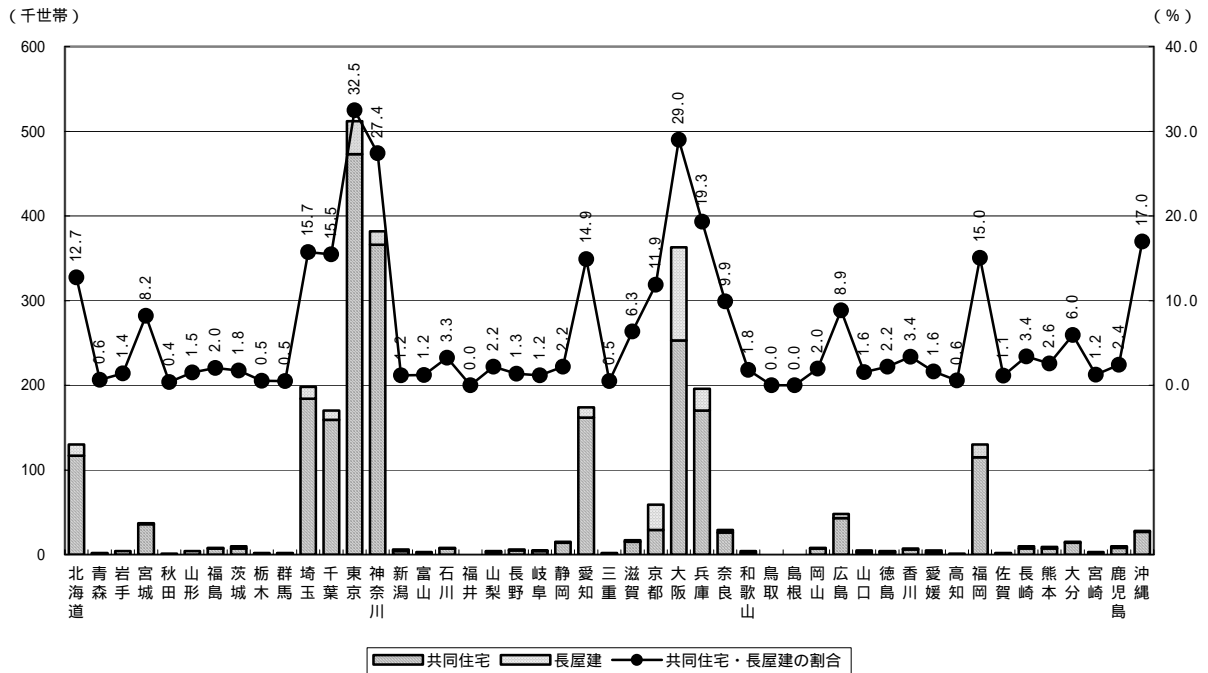
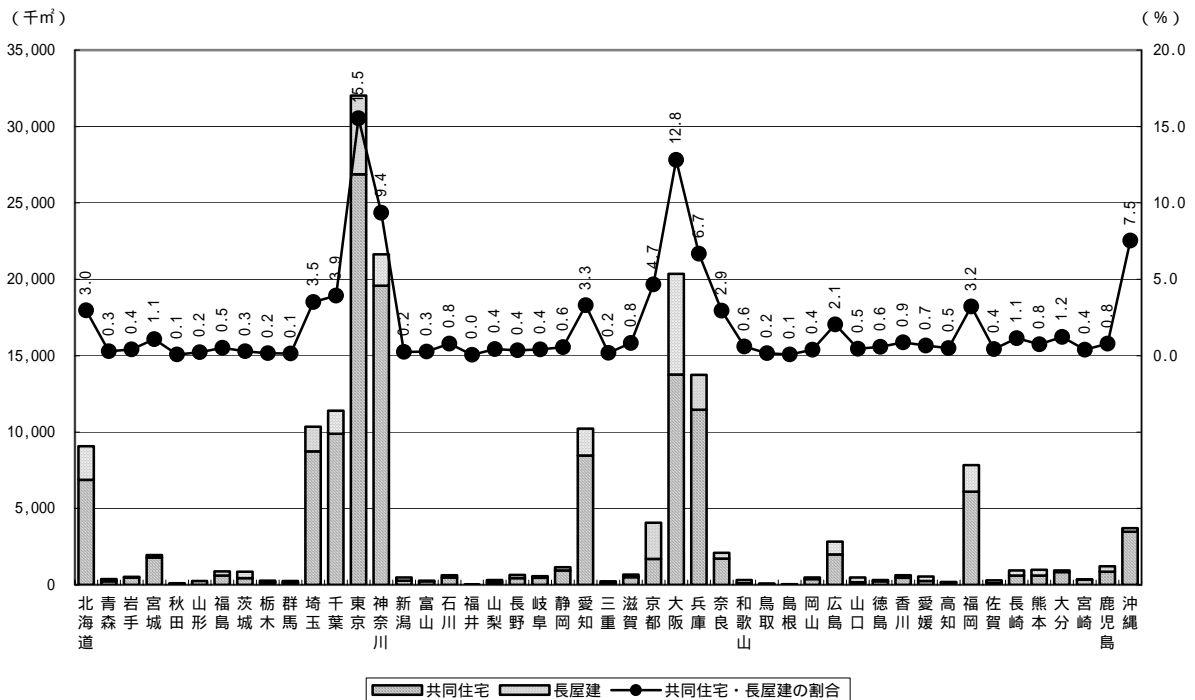


図3-3-4-2 都道府県別の現住居の敷地が共同住宅・長屋建の面積及び割合



5) 都道府県別の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の利用現況について面積と宅地など全体に占める割合をみると、都道府県により異なっている。

住宅等に利用されている面積の割合が高いのは東京都、神奈川県、兵庫県などであり、事業所等（事務所・店舗、工場・倉庫、ビル型駐車場、その他の建物）に利用されている面積の割合が高いのは熊本県、大阪府、鳥取県などである。また、空き地、原野など利用されていない面積の割合が高いのは秋田県、北海道、沖縄県などである。

図3-3-5-1 都道府県別の現住居の敷地以外の宅地などが住宅等の面積及び割合

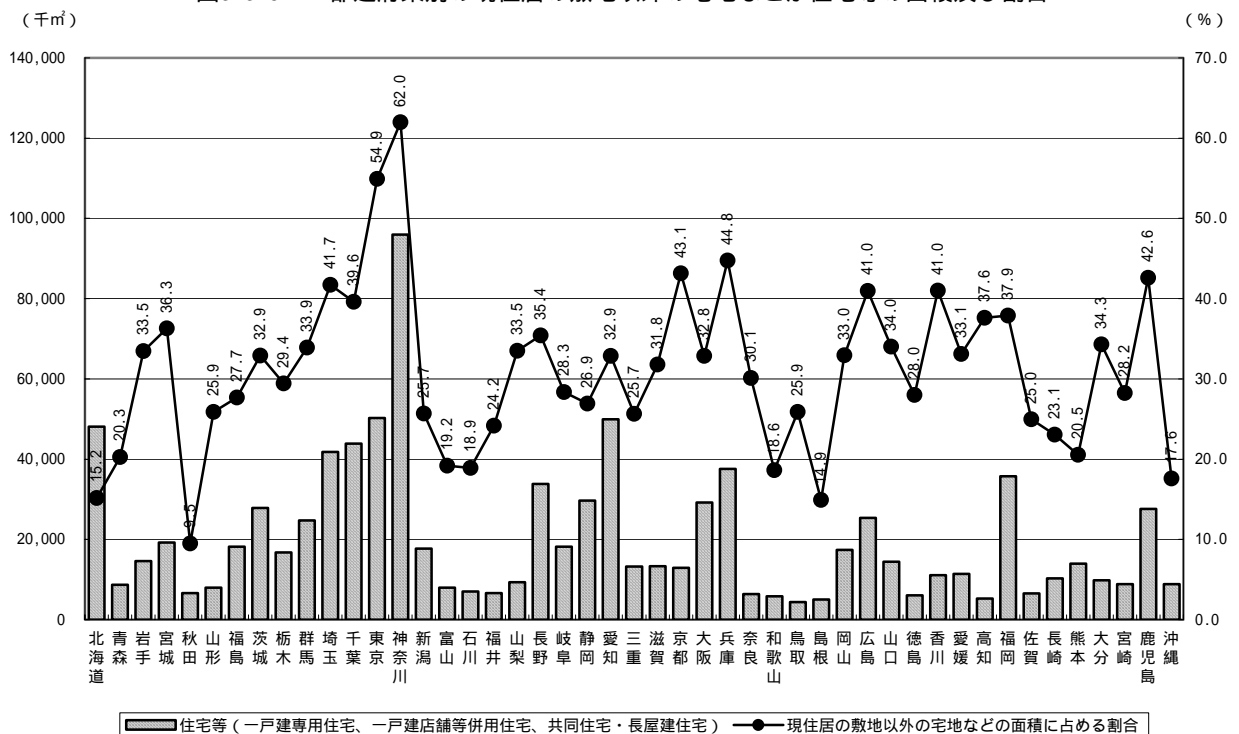


図3-3-5-2 都道府県別の現住居の敷地以外の宅地などが事業所等の面積及び割合

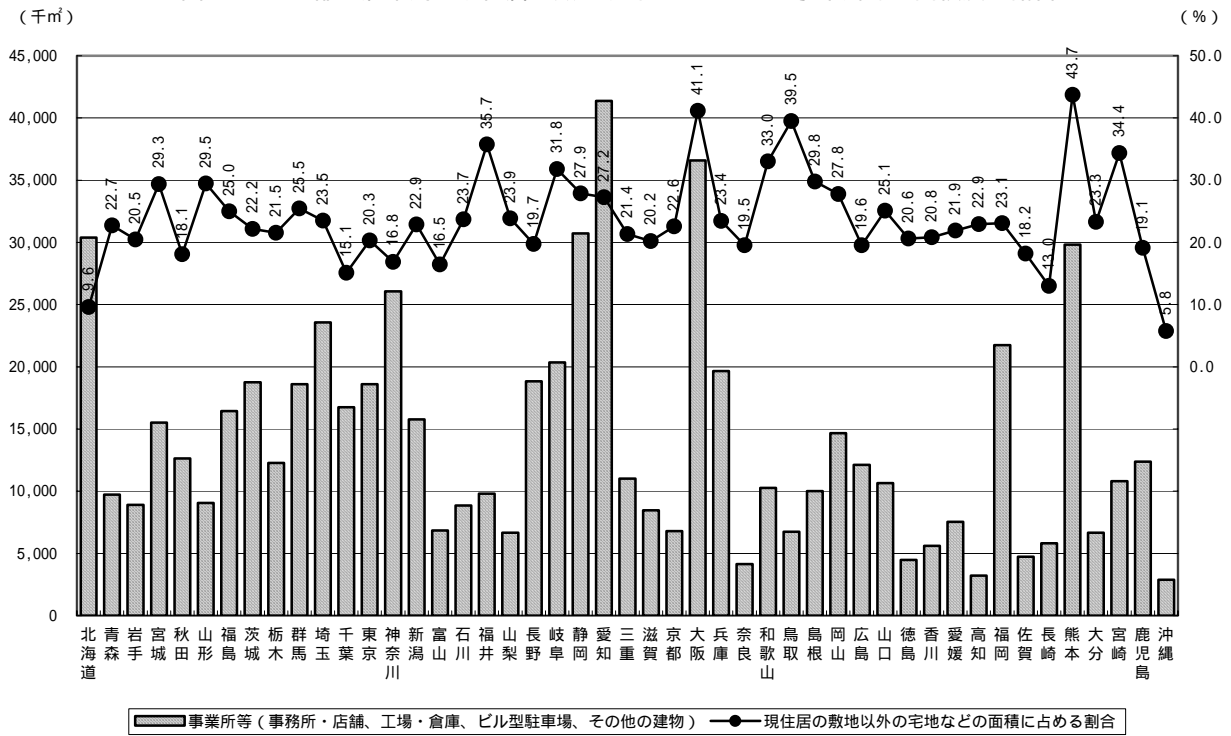
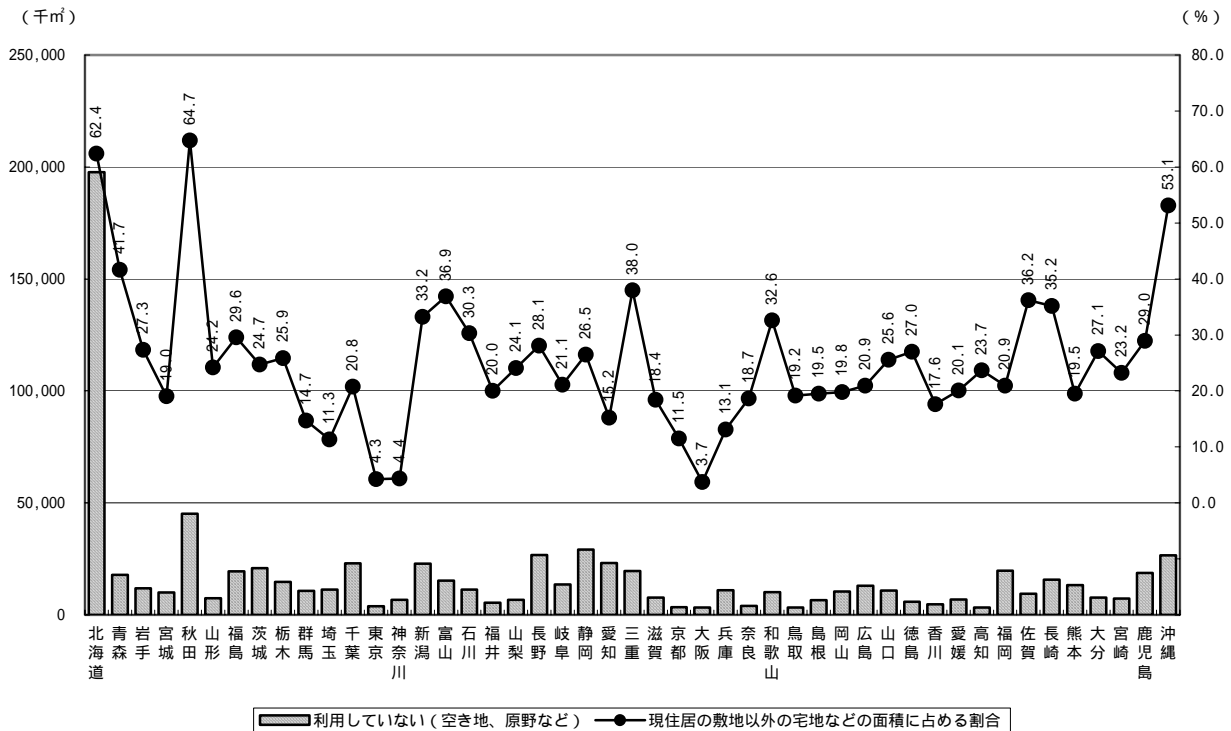


図3-3-5-3 都道府県別の現住居の敷地以外の宅地などが空き地等の面積及び割合



6) 取得時期別の現住居の敷地の利用現況

取得時期別に現住居の敷地の利用現況をみると、概ね取得時期が新しいものほど共同住宅・長屋建の割合が高くなる傾向にあり、平成9年では世帯数割合で29.3%、面積割合で8.7%を占めている。

図3-3-6-1 取得時期別の現住居の敷地が共同住宅・長屋建の世帯数及び割合
(1年当たりの換算値)

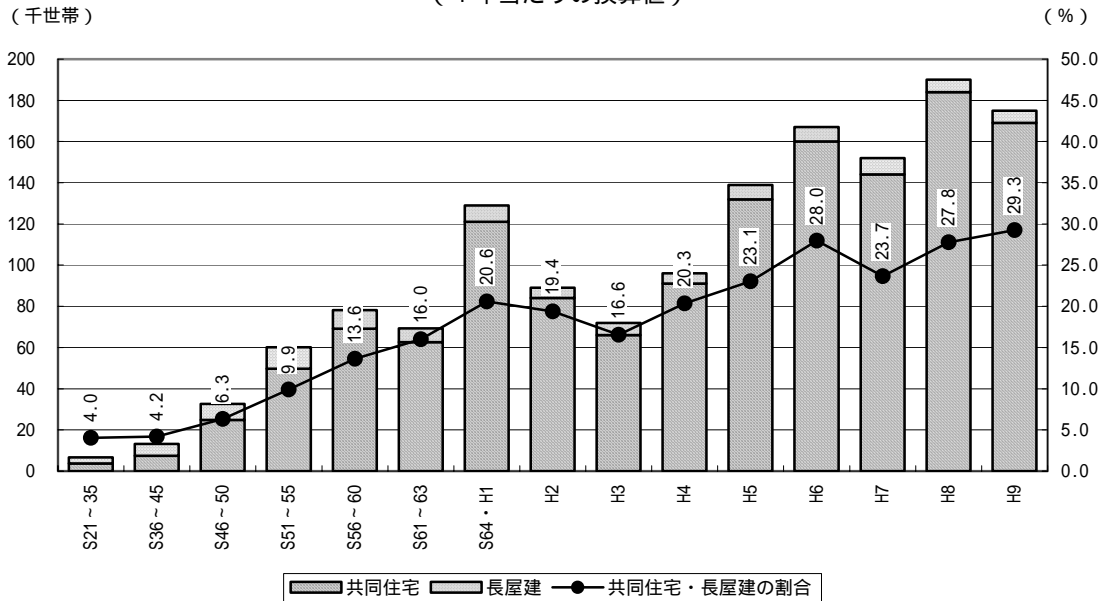
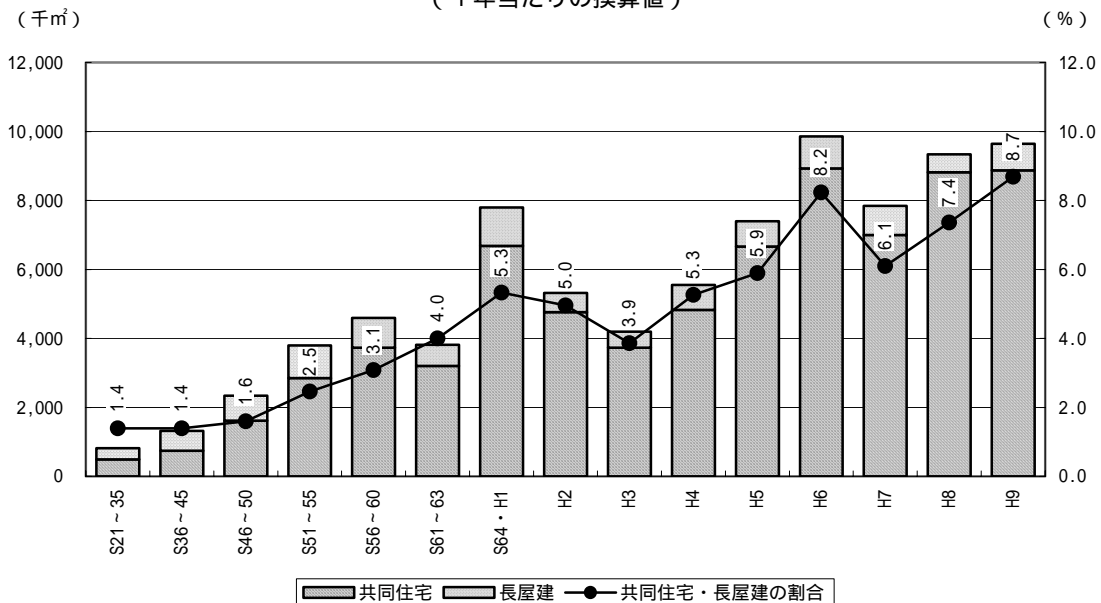


図3-3-6-2 取得時期別の現住居の敷地が共同住宅・長屋建の面積及び割合
(1年当たりの換算値)



1 法人の所有する土地資産額

1) 法人の所有する土地資産額の概況

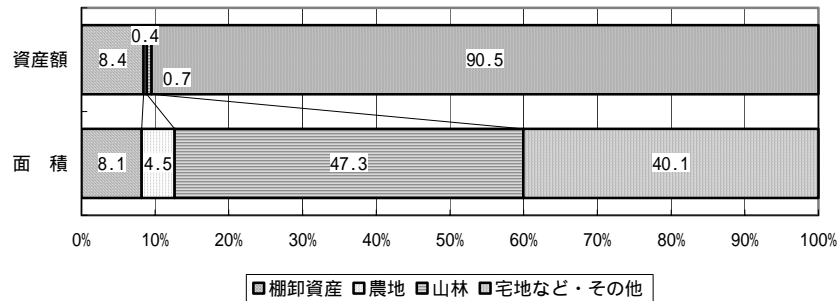
法人が所有する土地資産額をみると、総額約617兆円となっている。

土地の種類別にみると、棚卸資産が約52兆円（土地全体に占める割合8.4%）、農地が約3兆円（同0.4%）、山林が約4兆円、宅地など・その他が約558兆円となっている。土地の種類別の面積割合と比較すると、面積では47.3%を占めている山林が土地資産額では0.7%であり、また、面積では40.1%である宅地など・その他が土地資産額では90.5%を占めている。

表4-1-1-1 法人の所有する土地の種類別資産額

	資産額(十億円)	割合(%)
土地全体	616,540	100.0
棚卸資産	51,896	8.4
その他	564,643	91.6
農地	2,681	0.4
山林	4,030	0.7
宅地など・その他	557,933	90.5

図4-1-1-1 法人の所有する土地の種類別資産額割合



2) 業種別の土地資産額

法人の所有する土地資産額を業種別にみると、製造業が約163兆円と最も多く、全業種の26.4%を占めており、サービス業（約155兆円、25.1%）運輸・通信業（約91兆円、14.7%）が続いている。また、金融・保険業は、面積割合では0.7%であったが土地資産額では2.7%と割合が高くなっており、逆に、農林漁業は面積では11.1%を占めていたが土地資産額では0.8%と低い割合となっている。

業種別に土地の種類別の資産額割合をみると、総じて宅地などの割合が高いが、不動産業、建設業などでは棚卸資産の割合が高くなっている。また、電気・ガス・熱供給・水道業や運輸・通信業などではその他（鉄道・送配電施設・道路など）の土地の資産額が高い割合を示している。

表4-1-2-1 業種別の土地資産額

	土地資産額 (十億円)	構成比 (%)	土地所有法人数	所有1法人当たり土地資産額 (百万円/法人)
業種計	616,540	100.0	630,760	977
農林漁業	4,976	0.8	5,680	876
鉱業	2,159	0.4	1,600	1,350
建設業	29,867	4.8	103,580	288
製造業	163,044	26.4	119,740	1,362
電気・ガス・熱供給・水道業	11,882	1.9	340	34,948
運輸・通信業	90,586	14.7	20,200	4,484
卸売・小売業、飲食店	59,294	9.6	158,290	375
金融・保険業	16,783	2.7	5,160	3,253
不動産業	83,178	13.5	44,040	1,889
サービス業	154,770	25.1	172,150	899

図4-1-2-1 業種別の土地資産額割合

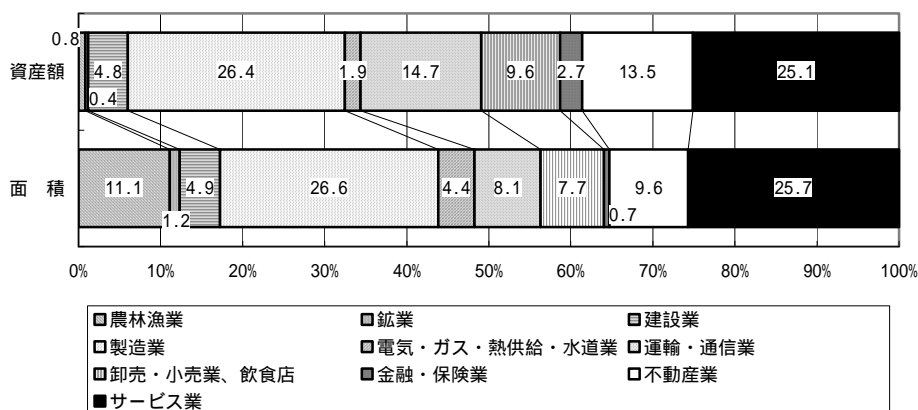


図4-1-2-2 業種別の土地資産額

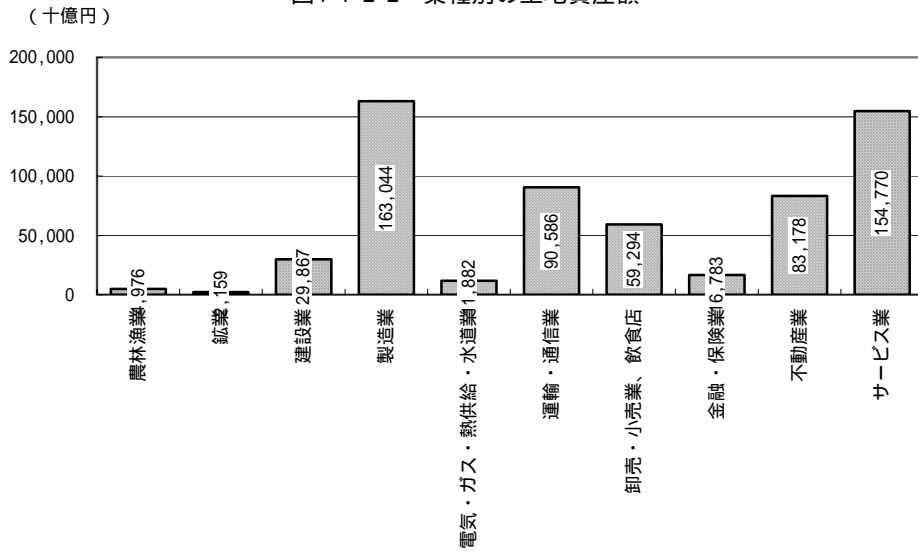
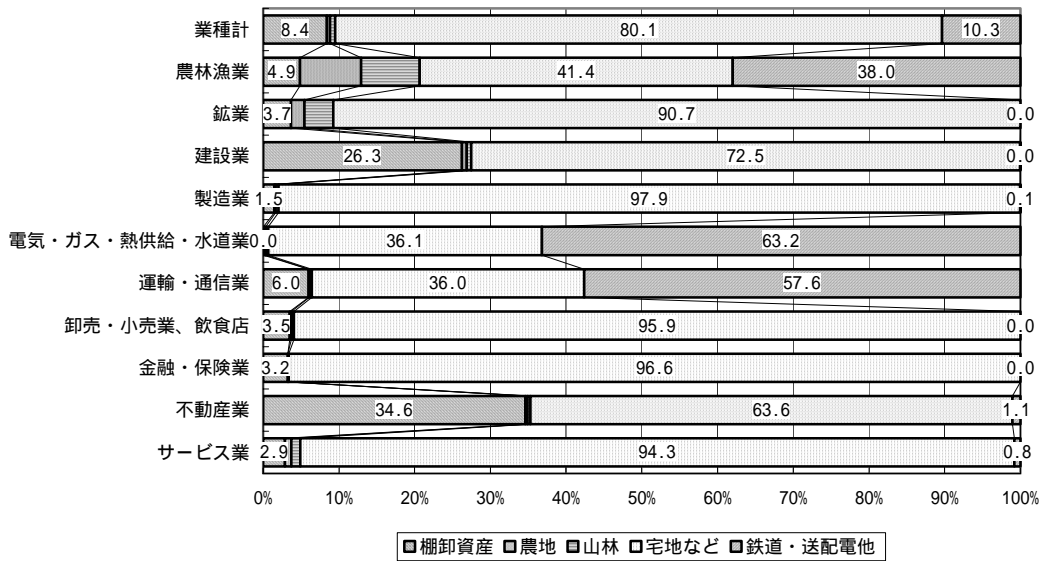


図4-1-2-3 業種別の土地の種類別資産額割合



3) 組織形態別の土地資産額

法人の所有する土地資産額を組織形態別にみると、会社法人の所有する資産額が約430兆円（69.8%）会社以外の法人の所有する資産額が約186兆円（30.2%）となっている。会社法人の内訳をみると、株式会社・相互会社が約411兆円（66.7%）と占めており、会社以外の法人では、特殊法人などが該当する「その他の会社以外の法人」が約78兆円（12.7%）、宗教法人が約53兆円（8.6%）、学校法人が約37兆円（6.1%）となっている。

業種別に土地の種類別の資産額割合をみると、総じて宅地などの割合が高いが、特殊法人などが該当する「その他の会社以外の法人」で棚卸資産、その他（鉄道・送配電施設・道路など）の割合が高くなっている。

表4-1-3-1 組織形態別の土地資産額

	土地資産額 (十億円)	構成比 (%)	土地所有法人数	所有1法人当たり土地資産額 (百万円/法人)
組織形態計	616,540	100.0	630,760	977
株式会社・相互会社	411,002	66.7	338,690	1,214
有限会社	17,122	2.8	163,060	105
合名会社・合資会社	2,253	0.4	7,960	283
会社以外の法人	186,163	30.2	121,040	1,538
社会福祉法人	4,009	0.7	8,500	472
学校法人	37,397	6.1	8,120	4,606
医療法人	2,692	0.4	6,640	405
宗教法人	53,291	8.6	70,680	754
各種協同組合	10,696	1.7	13,830	773
その他の会社以外の法人	78,077	12.7	13,270	5,884

図4-1-3-1 組織形態別の土地資産額

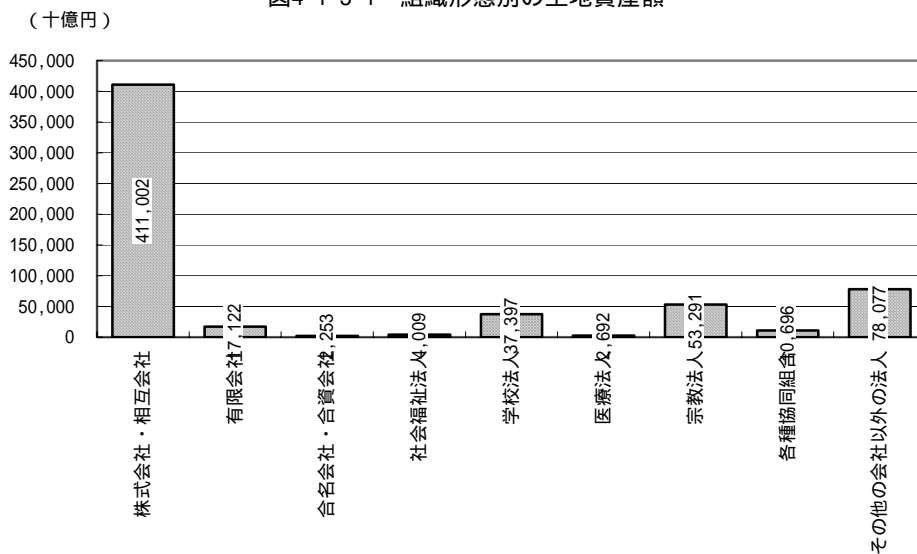
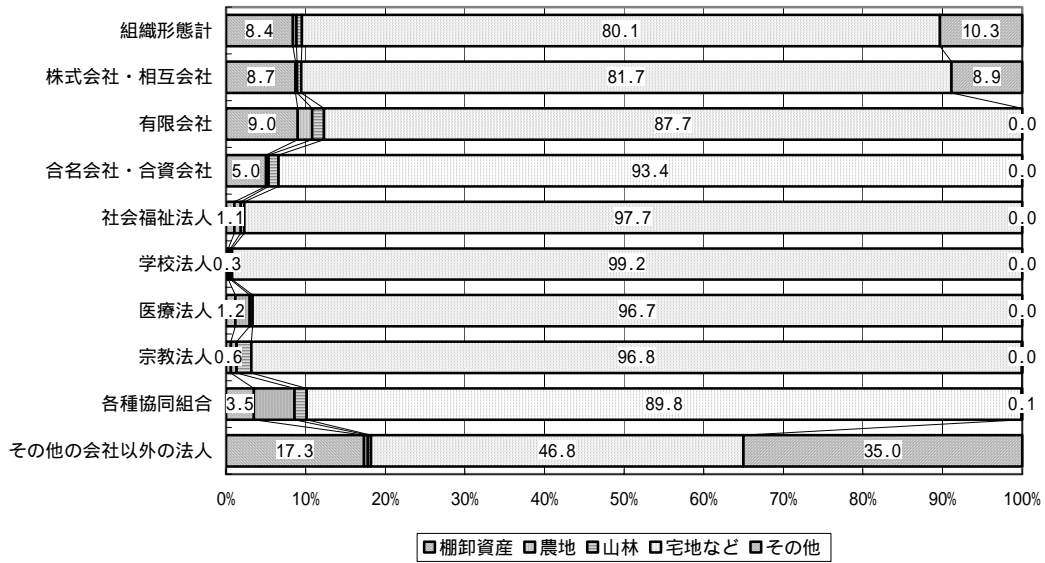


図4-1-3-2 組織形態別の土地の種類別資産額割合



4) 都道府県別の土地資産額

法人の所有する土地資産額を都道府県別にみると、東京都が面積では全国の1.2%（約271km²）であるが、土地資産額では約132兆円と全国の21.4%を占めており、埼玉県、千葉県、神奈川県を合わせた東京圏の1都3県で約249兆円と全国の約4割（面積割合では6.4%）を占めている。

また、都道府県別に土地の種類別割合をみると、東京都、福岡県、香川県などで宅地などの割合が高く、長野県、群馬県などでは農地の割合が、滋賀県、栃木県などでは山林の割合が高くなっている。

図4-1-4-1 都道府県別の土地資産額

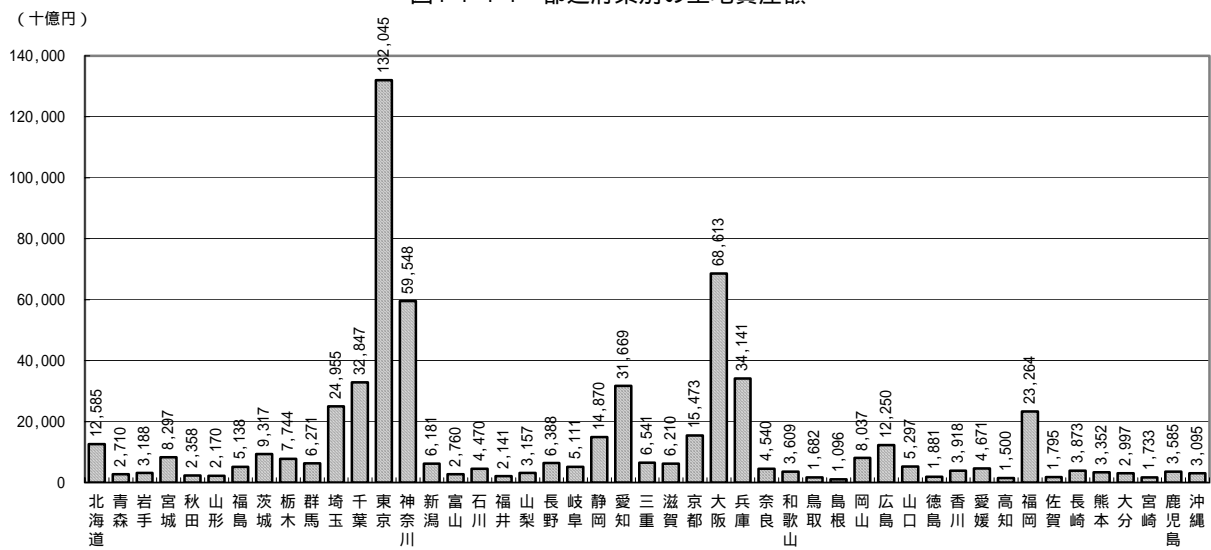
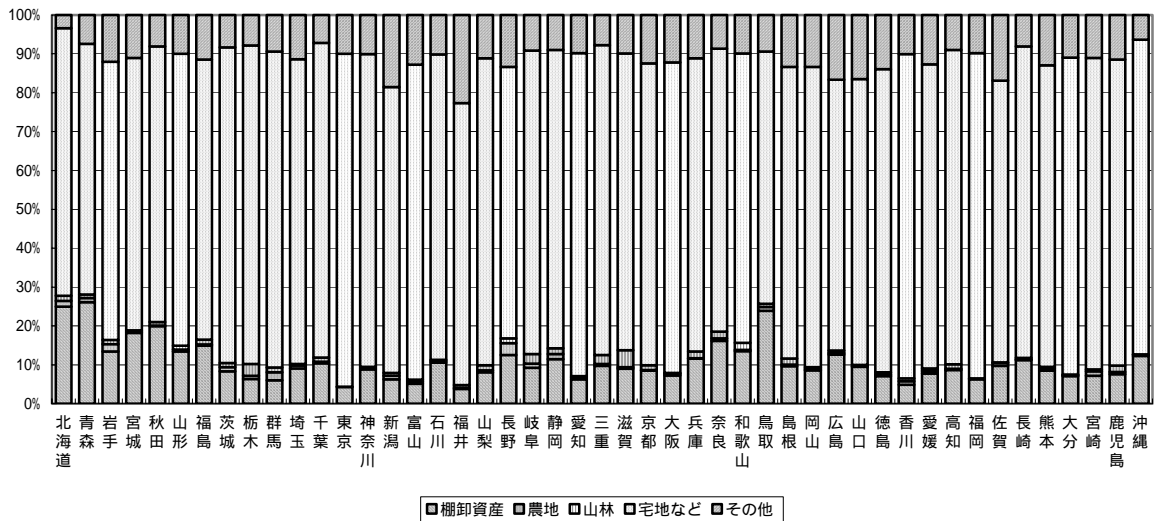


図4-1-4-2 都道府県別の土地の種類別資産額割合



5) 利用現況別の土地資産額

法人の所有する宅地などの土地資産額を利用現況別にみると、建物用地として利用されている土地資産額が84.9%（約420兆円）と、面積割合の58.4%と比べ高い割合を占めている。また、面積割合では34.3%を占める建物用地以外に利用されているものは土地資産額割合では11.9%（約59兆円）面積割合では6.4%の空き地は土地資産額割合では2.4%（約12兆円）となっている。さらに、建物用地の内訳をみると、工場・倉庫が27.8%（約137兆円）、賃貸用住宅や文教用施設などを含む「その他の建物」が24.6%（約122兆円）事務所が19.3%（約95兆円）などの割合が高くなっている。

業種別に宅地などの利用現況別の土地資産額割合をみると、製造業では工場・倉庫の占める割合が高く、卸売・小売業、飲食店、金融・保険業では事務所、店舗の占める割合が高くなっている。

都道府県別に法人の所有する宅地などの利用現況別の土地資産額割合をみると、鹿児島県、高知県などで事務所の割合が高く、長崎県、香川県などで事務所の割合が、和歌山県、富山県などでは工場・倉庫の割合が高くなっている。また、沖縄県、滋賀県などでは空き地の割合が高くなっている。

図4-1-5-1 宅地などの利用現況別土地資産額割合

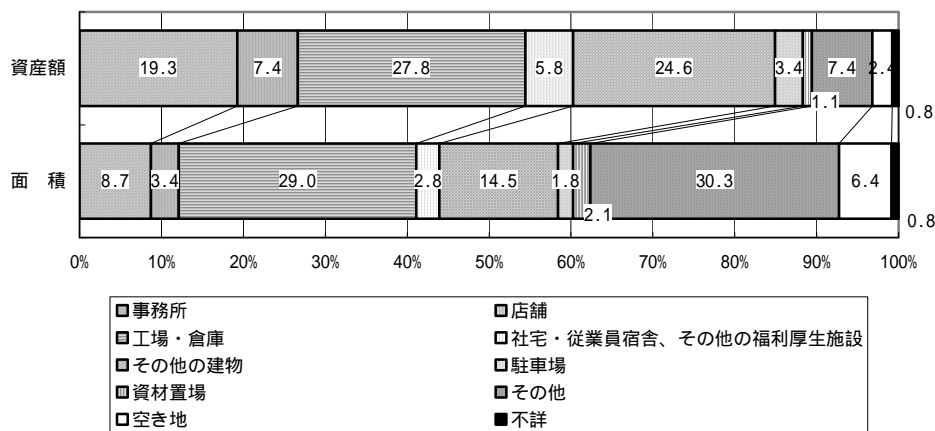


図4-1-5-2 宅地などの利用現況別土地資産額

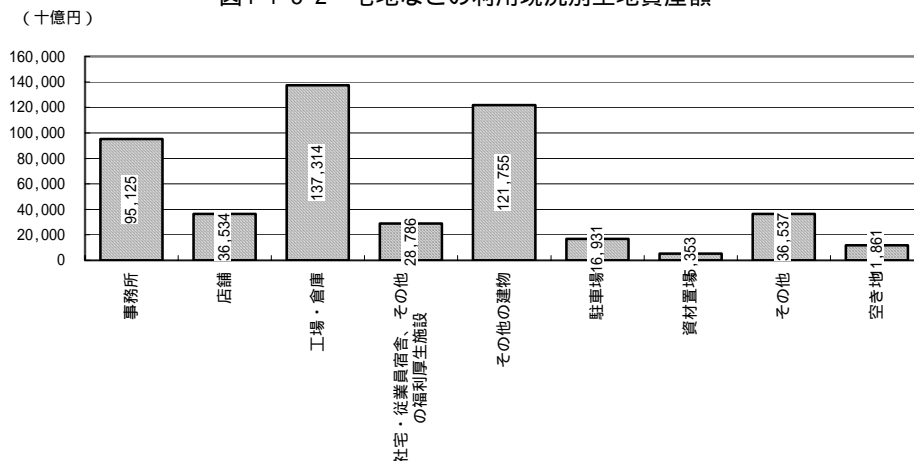


図4-1-5-3 業種別の宅地などの利用現況別土地資産額割合

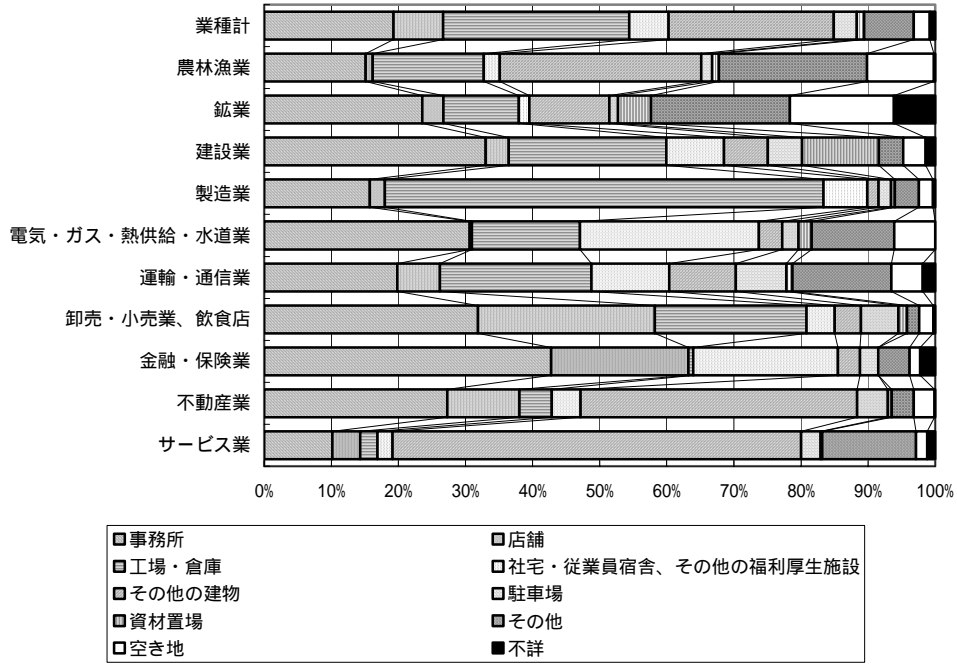
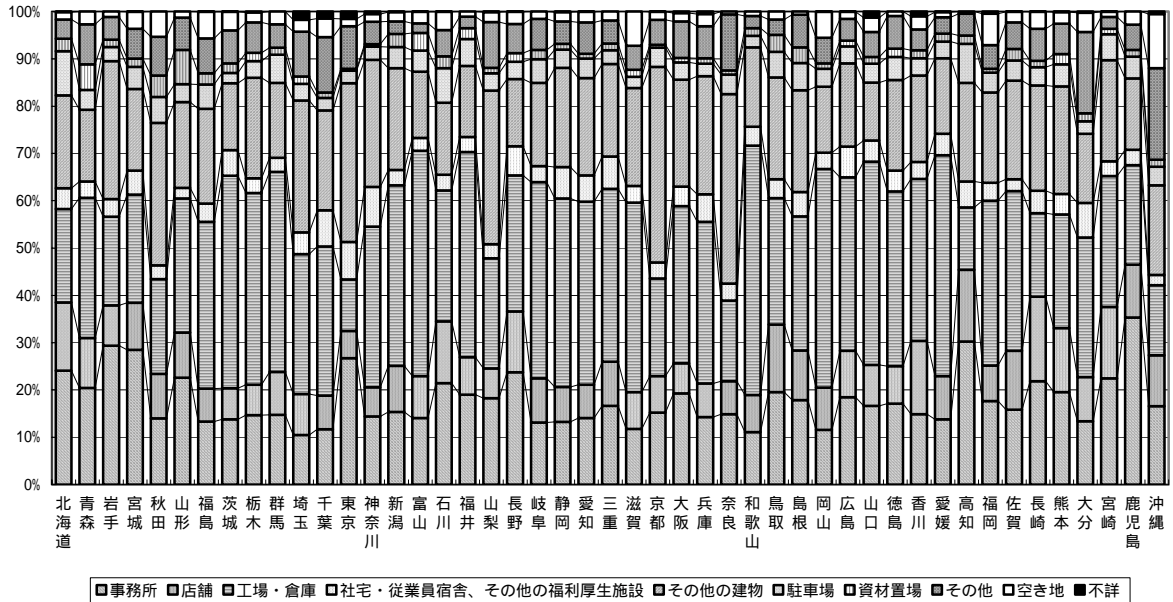


図4-1-5-4 都道府県別の宅地などの利用現況別土地資産額割合



2 世帯の所有する土地資産額

平成10年世帯に係る土地基本統計では、土地資産額については集計されていない。以下は、世帯が所有する土地について、法人土地基本調査と同様の手法を用いて、土地資産額推計を試みた結果である。なお、世帯に係る土地基本統計の調査時点は平成10年10月1日であるが、法人土地基本統計の手法を援用したため、世帯の所有する土地資産額は平成10年1月1日時点の価格となっている。

1) 世帯の所有する土地資産額の概況

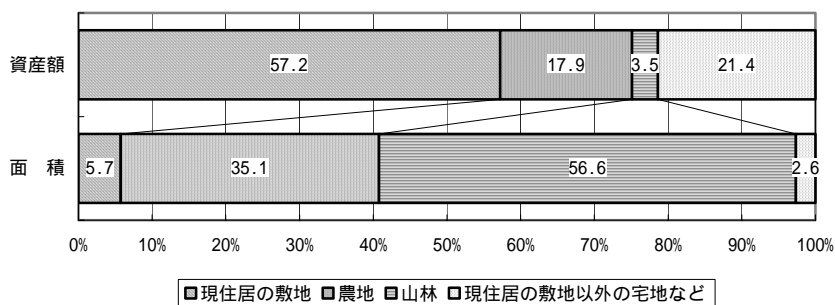
世帯の所有する土地資産額をみると、総額約1,042兆円となっている。

土地の種類別にみると、現住居の敷地が約596兆円、農地が約186兆円、山林が約37兆円、現住居の敷地以外の宅地など約222兆円となっている。土地の種類別の面積割合と比較すると、面積では5.7%であった現住居の敷地が資産額では57.2%を占めており、面積では56.6%を占めている山林が資産額では3.5%、面積では35.1%を占めている農地が資産額では17.9%となっている。

表4-2-1-1 世帯の所有する土地の種類別資産額

	資産額(十億円)	割合(%)
土地全体	1,041,798	100.0
現住居の敷地	595,960	57.2
現住居の敷地以外の土地	445,838	42.8
農地	186,416	17.9
山林	36,979	3.5
宅地など	222,443	21.4

図4-2-1-1 世帯の所有する土地の種類別資産額割合



2) 世帯属性別の土地資産額

世帯の所有する土地資産額を1世帯当たりで見ると、平均約4千4百万円となっている。

これを家計を主に支える者の年齢別にみると、25歳未満の階層を除き、年齢階層が高いほど1世帯当たりの土地資産額が高くなっている。

表4-2-2-1 世帯属性別の土地資産額

	土地資産額 (十億円)	土地所有世帯数 (千世帯)	所有1世帯当 り土地資産額 (千円/世帯)
全世帯 計	1,041,798	23,881	43,625
(世帯人員別)			
1人	84,620	2,457	34,440
2人	262,698	6,498	40,428
3人	206,918	5,099	40,580
4人	181,676	4,923	36,903
5人	127,680	2,599	49,127
6人以上	178,207	2,306	77,280
(世帯の型別)			
夫婦のみの世帯	213,901	5,242	40,805
夫婦と子のみの世帯	296,159	8,775	33,750
夫婦と子と親のみの世帯	255,507	3,746	68,208
夫婦と親のみの世帯	51,241	850	60,284
男親又は女親と子のみの世帯	58,848	1,500	39,232
兄弟姉妹のみの世帯	3,597	81	44,410
他の親族がいる世帯	62,084	970	64,004
一人の世帯	84,620	2,457	34,440
その他の世帯	15,754	258	61,063
(世帯の年間収入階級別)			
200万円未満	71,829	2,494	28,801
200～300万円未満	79,278	2,347	33,778
300～400万円未満	95,169	2,768	34,382
400～500万円未満	104,434	2,774	37,647
500～700万円未満	171,123	4,571	37,437
700～1000万円未満	209,841	4,920	42,651
1000～1500万円未満	158,292	2,864	55,270
1500～2000万円未満	67,446	714	94,463
2000万円以上	84,174	421	199,938
(家計を主に支える者の年齢別)			
25歳未満	851	37	23,000
25～29歳	4,929	246	20,037
30～34歳	17,424	746	23,357
35～39歳	37,641	1,369	27,495
40～44歳	69,614	2,074	33,565
45～49歳	121,600	3,284	37,028
50～54歳	140,801	3,458	40,718
55～59歳	142,912	3,274	43,650
60～64歳	139,786	2,990	46,751
65～74歳	251,164	4,453	56,403
75歳以上	114,545	1,934	59,227

土地資産額を土地の種類別にみると、家計を主に支える者の年齢別では、65～74歳の階層で他の階層に比べて現住居の敷地以外の宅地などの資産額が多くなっている。また、世帯の年間収入階級別では、2000万円以上の階層で現住居の敷地以外の宅地などの資産額が占める割合が高くなっている。

図4-2-2-1 家計を主に支える者の年齢別の土地の種類別資産額

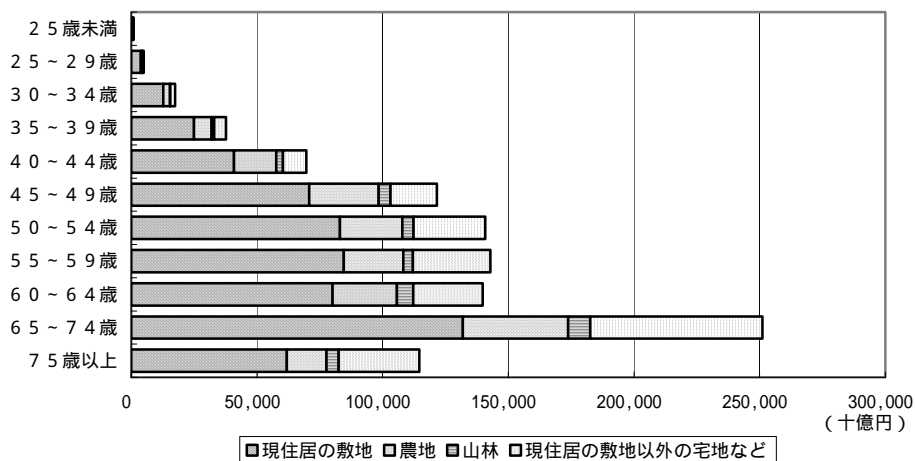
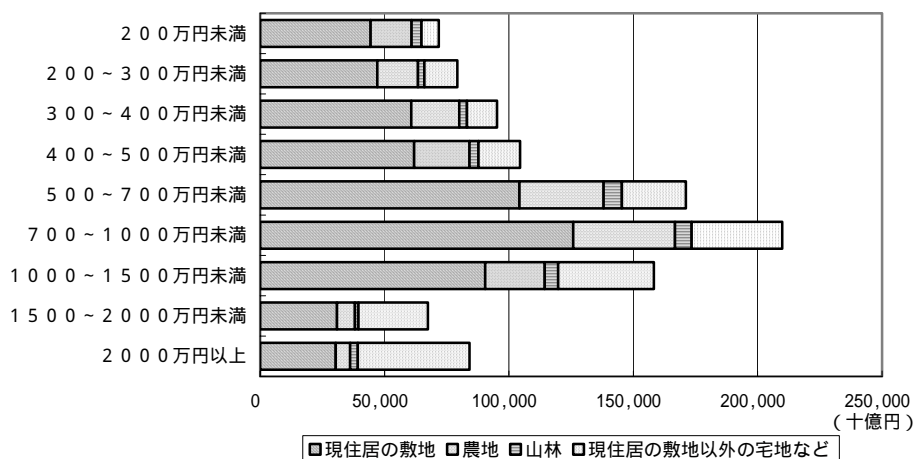


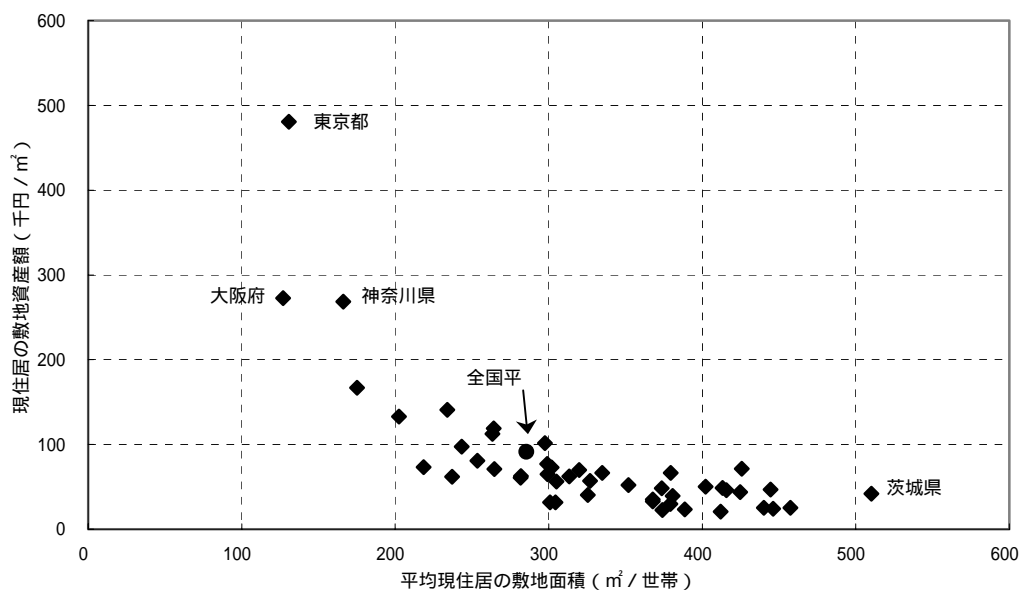
図4-2-2-2 世帯の年間収入階級別の土地の種類別資産額



3) 都道府県別の土地資産額

都道府県別に1世帯当たりの現住居の敷地面積と現住居の敷地の土地資産額をみると、東京都、大阪府、神奈川県などは現住居の敷地の平均面積が小さいものの、面積当たりの土地資産額は高くなっている。

図4-2-3-1 都道府県別の現住居の敷地面積と現住居の敷地資産額



4) 利用現況別の土地資産額

現住居の敷地の土地資産額を利用現況別にみると、その殆どが一戸建住宅となっている。

また、現住居の敷地以外の宅地などの土地資産額を利用現況別にみると、一户建専用住宅の土地（約55兆円）が最も多く、次いで共同住宅・長屋建住宅（約52兆円）、屋外駐車場（約35兆円）となっている。

図4-2-4-1 現住居の敷地の利用現況別土地資産額

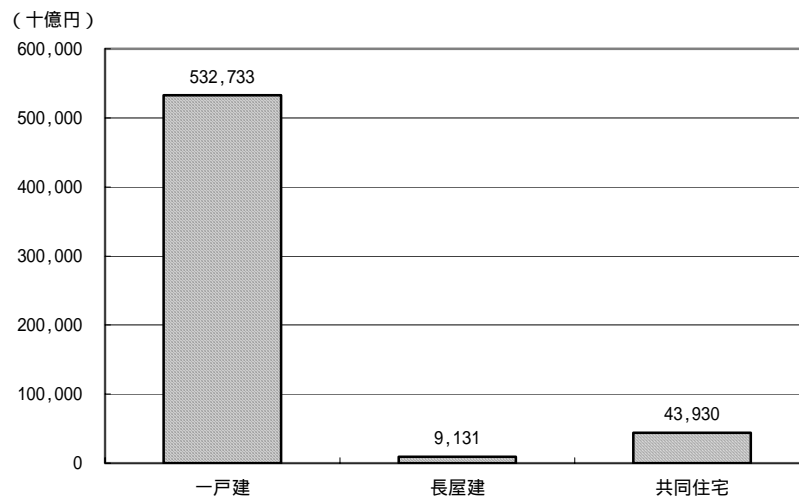
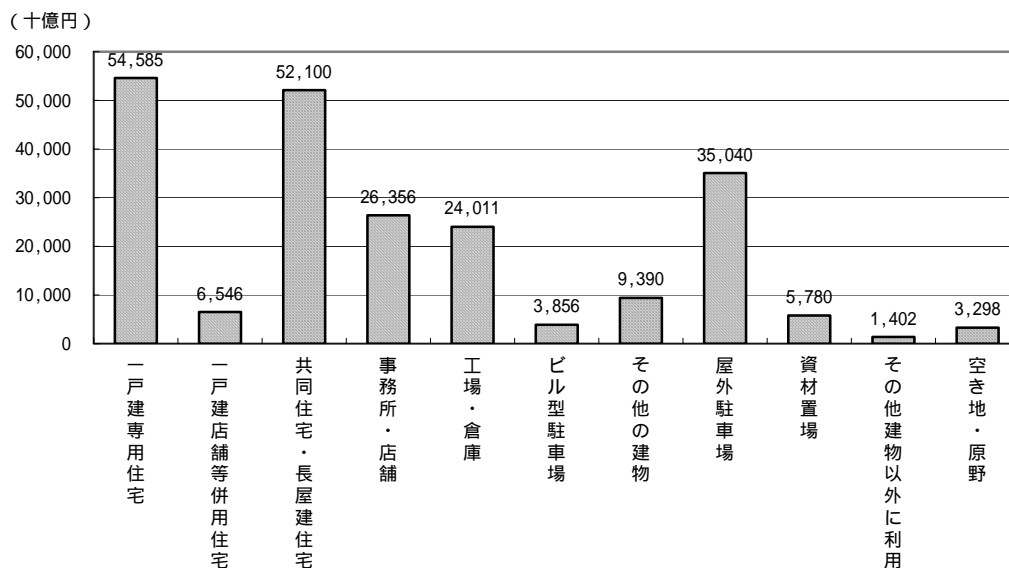


図4-2-4-2 現住居の敷地以外の宅地などの利用現況別土地資産額



3 全国の法人及び世帯の所有する土地資産額

平成10年における全国の法人及び世帯の所有する土地資産額の総額は、約1,658兆円になると推計される。これを土地の種類別にみると、「宅地など」が86.0%を占めている。また、土地資産額のうち、法人が所有する土地資産額は約617兆円（37.2%）、世帯が所有する土地資産額は約1,042兆円（約62.8%）と推計される。

表4-3-1-1 所有主体別の土地の種類別土地資産額

(単位:十億円)

	農地	山林	宅地など ・その他	合計
法人	(0.6) <1.8> 3,453	(0.9) <12.5> 5,276	(98.6) <42.6> 607,811	(100.0) <37.2> 616,540
世帯	(17.9) <98.2> 186,416	(3.5) <87.5> 36,979	(78.6) <57.4> 818,403	(100.0) <62.8> 1,041,798
合計	(11.4) <100.0> 189,870	(2.5) <100.0> 42,255	(86.0) <100.0> 1,426,213	(100.0) <100.0> 1,658,338

1)上段()内は所有主体毎の土地の種類別割合(%)である。

2)中段< >内は土地の種類毎の所有主体別割合(%)である。

4 都道府県別の法人及び世帯の所有する土地資産額

法人及び世帯が所有する土地資産額を都道府県別にみると、東京都、神奈川県、大阪府の土地資産額が多くなっている。

また、法人と世帯の割合をみると、東京都（47.6%）、福岡県（45.9%）、大阪府（45.8%）などで法人の所有する割合が高く、岐阜県（81.3%）、徳島県（78.6%）、高知県（77.3%）などで世帯の所有する割合が高くなっている。

図4-4-1-1 都道府県別の所有主体別土地資産額

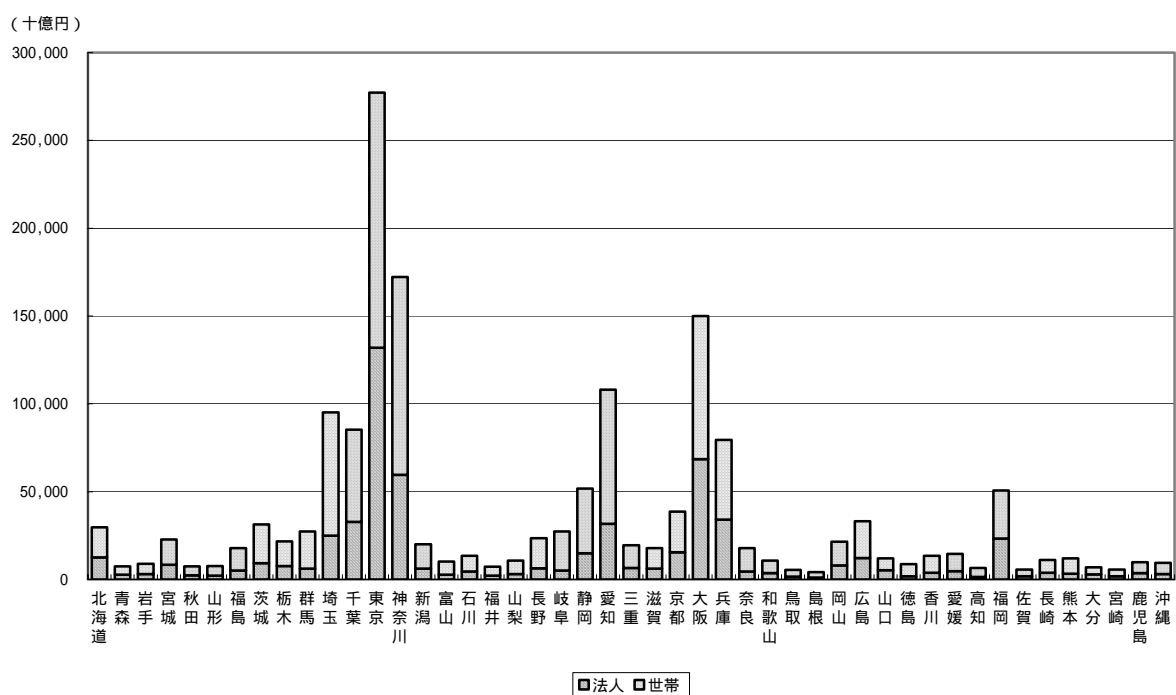
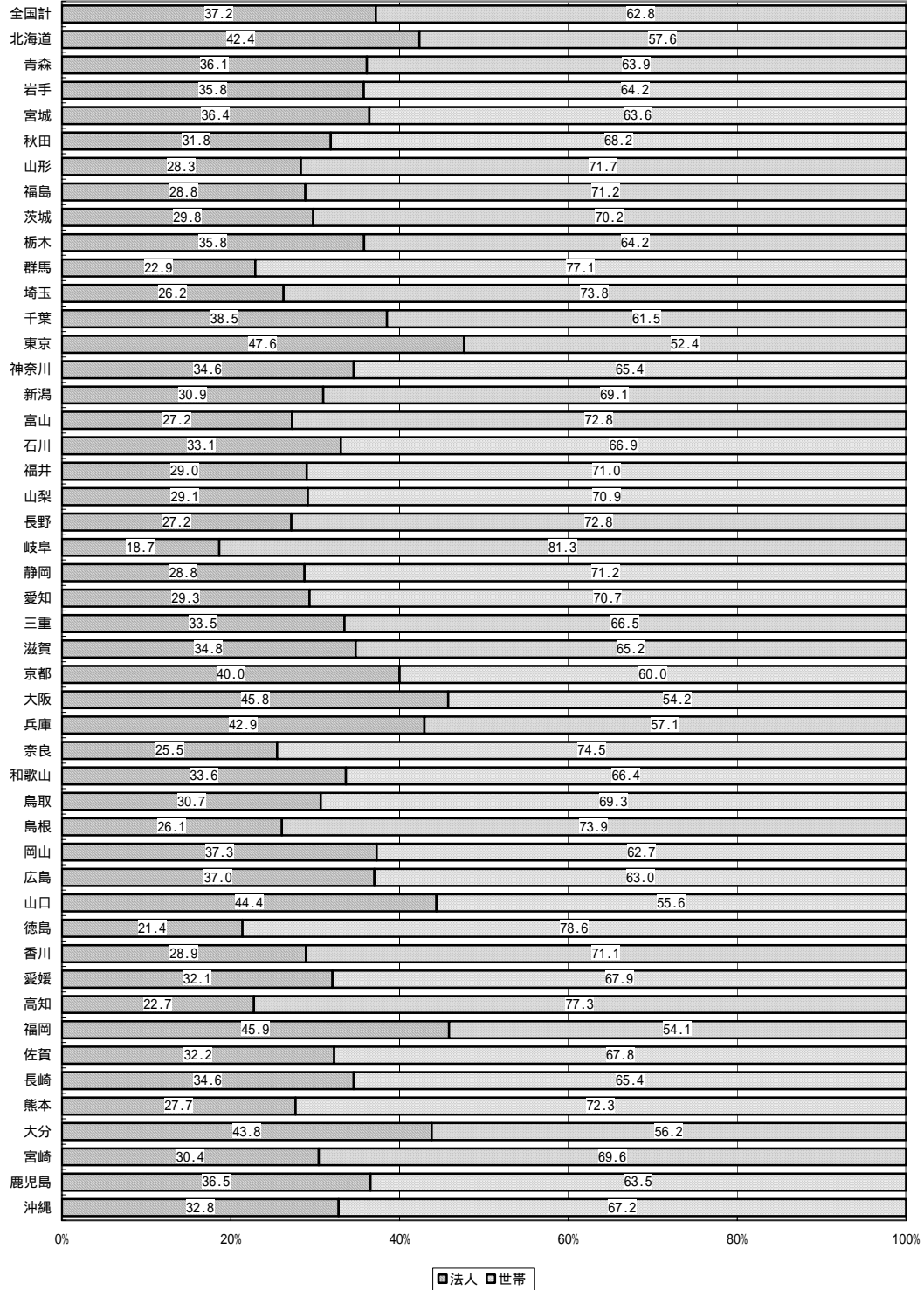


図4-4-1-2 都道府県別の所有主体別土地資産額割合



(参考4) 土地資産額の推計手法

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」「山林」「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、既存の地価データを用いて設定した地価関数に当該土地の属性を説明変数として入力すること等によって推定した。

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～Fの6つに区分し、推定を行った(表1)。この中で、A、B、Cについては、それぞれに対する地価関数を設定して地価の推定を行い、Dは山林の地価を、またE、Fは農地等も含めその他の地価の平均値を適用した。

表1 地価推定の区分と地価推定

区分	対応する『土地利用の現況』の例	地価推定
A	社宅・宿舍、賃貸住宅、その他の建物	「住宅地」地価関数を設定・推定
B	事務所、店舗、ホテル・旅館	「商業地」地価関数を設定・推定
C	工場・倉庫、資材置場	「工業地」地価関数を設定・推定
D	ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	山林の地価を適用

E	貯水池・水路	農地と山林の平均地価を適用
F	その他、空き地、利用現況不詳	本表区分A、B、C、及び農地、山林の平均地価を適用

(2) 地価関数設定の空間的範囲

地価関数を設定する空間的範囲としては、住宅地、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、公示価格、都道府県地価調査価格のサンプル数(地点数)が少ないため地域ブロック毎の設定を行った。ただし、下記については別途設定を行った。

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%を超える都道府県を大都市圏として設定し、大都市圏でひとつの地価関数を設定した。

表2 設定した大都市圏

大都市圏	構成都道府県名
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

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た。

表3 地域生活経済圏と支庁との対応

地域生活経済圏	支庁
道南圏	渡島支庁、檜山支庁
道央圏	石狩支庁、後志支庁、空知支庁、胆振支庁、日高支庁
道北圏	上川支庁、留萌支庁、宗谷支庁
オホーツク圏	網走支庁
十勝圏	十勝支庁
釧路・根室圏	釧路支庁、根室支庁

沖縄県

島嶼県である沖縄の工業地については、サンプル数が少ないためダミー変数をおいた上で住宅地との合併を図った。

(3) 地価関数の設定

地価を被説明変数、交通条件・地積等を説明変数とする地価関数を、公示価格及び都道府県地価調査価格データを用い設定した。地価関数は、住宅地、商業地及び工業地の3種類を設定した。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設定の基礎データとした。

表4 地価関数設定の際の標準地・基準地の区分

区分	利用の現況における区分
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、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効な変数を採用した。

表5 地価関数設定の際の説明変数（宅地など）

区分	説明変数
区画条件	・前面道路幅員
	・不整形ダミー
	・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	・用途地域ダミー
	・容積率
生活環境条件	・下水道ダミー
	・都市ガスダミー
自地域の集積条件	・従業者密度
その他	・地価調査ダミー
	・都道府県ダミー、北海道圏域ダミー
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

それぞれの説明変数については、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、集積度等、地価公示・地価調査に示されていないものは別途データを取得・作成した。

アクセシビリティ指標は、当該の土地が属する市区町村について、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、第一種大規模店舗面積を用いて以下のとおり設定した。

$$(\text{相手先地域の集積度}) / (\text{時間距離})$$

ただし、は乗数である。データの取得にあたっては国勢調査、事業所統計、商業統計等の資料を参考とした。市区町村間の時間距離は、道路時間距離と鉄道時間距離のうち、短い方を採用した。

地価関数の設定に際しては、全変数から多重共線性に留意しつつ重回帰分析を実施し、変数の取捨選択を行った。また、関数形については、

線形、片対数線形で設定を行い、適合度の高い方を採用した。

(4) 地価の推定

地価の推定に際しては、設定された地価関数に、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を入力することによって推定を行った。

3. 「山林」の資産額推計

3.1 推計手法

「山林」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山林面積に、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) 地価関数設定の空間的範囲

地価関数の空間的範囲は地域ブロック単位とした。

(2) 地価関数の設定

山林の地価関数は、公示地価、都道府県地価調査価格地価のうち、林地に係るものを基礎データとして設定した。

地価関数の設定は、「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てい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ることから、説明変数は次表のものを用いた。

表6 地価関数設定の際の説明変数（山林）

区分	説明変数
交通条件	・最寄駅からの距離
都市計画条件	・用途地域ダミー
その他	・地価調査ダミー
	・都道府県ダミー
	・用材林ダミー
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

(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、当該の土地の属する市区町村の属性を入力することによって行った。

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、農林業センサスの都道府県別・制度別・田畑牧場別の面積を用いて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. 棚卸資産の資産額推計

棚卸資産の宅地・その他、山林、農地の資産額については、各法人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。

なお、地価としては、それぞれ宅地などの地価の市区町村別面積加重平均値、山林の市区町村別地価、農地の都道府県別地価を採用した。

6. その他の土地の資産額推計

その他の土地(「鉄軌道用地など, 停車場用地, 鉄道林用地」「送配電・変電・ガス供給・通信施設用地, 放送施設用地, 道路用地」)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。

なお、それぞれの用地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、山林の地価の面積加重平均値を採用した。

表7 土地の用途と地価の対応

土地の用途	対応
送配電施設用地	山林・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	山林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	山林・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
鉄軌道用地	山林・農地・宅地など地価の面積での加重平均値
鉄道林用地	山林地価の面積での加重平均値
道路用地(未供用)	山林・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

1 法人の建物所有状況

1) 法人の建物所有の概況

平成10年3月31日現在において建物を所有している法人は約80万8千法人であり、建物所有率は43.2%であった。このうち、所有地のみに建物を所有している法人は約45万法人、借地のみに建物を所有している法人は約26万7千法人であった。

法人の所有する建物数をみると、資本金1億円以上の製造業の工場（以下、「大企業工場」という。）を除く建物数は約103万棟であり、大企業工場数は約2万ヶ所となっている。

また、法人の所有する建物の総延べ床面積は16億6千万㎡（霞ヶ関ビル約1万1千棟分に相当）となっており、その内訳としては、大企業工場を除く建物が約12億8千万㎡、大企業工場が約3億8千万㎡となっている。

表5-1-1-1 法人の建物所有状況

	法人数	割合(%)
総法人数	1,870,420	100.0
建物を所有している	807,560	43.2
所有地及び借地に建物を所有している	90,570	4.8
所有地のみに建物を所有している	449,830	24.0
借地のみに建物を所有している	267,160	14.3
建物を所有していない	1,062,860	56.8

表5-1-1-2 法人の所有する建物数及び総延べ床面積

	建物数・工場数	総延べ床面積 (千㎡)
資本金1億円以上の製造業の工場（大企業工場）を除く建物	1,031,220	1,281,906
資本金1億円以上の製造業の工場（大企業工場）	19,550	376,752
合計		1,658,658

1) 延べ床面積200㎡以上の建物のみを集計である。

2) 資本金1億円以上の製造業の工場（以下「大企業工場」という。）については、工場単位で集計を行っている。

[参考]

霞ヶ関ビル	延べ床面積	約153千㎡
東京都庁	延べ床面積	約381千㎡
横浜ランドマークタワー	延べ床面積	約393千㎡
日比谷公園	面積	約160千㎡

(注)

- ・法人建物調査においては、以下の建物は調査の対象となっていない。

社宅・従業員住宅、賃貸用住宅

棚卸資産に該当する土地にある建物

農地・山林に該当する土地にある建物

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」、国内電気通信業・国際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」及び鉄道業における「停車場用地、鉄軌道用地など、鉄道林用地」並びに「道路用地（未供用を含む）」にある建物

- ・建物所有の有無を除き、延べ床面積200㎡未満の建物は集計されていない。

2) 業種別の建物所有状況

業種別の建物の所有状況をみると、建物を所有している割合が高い業種としては、不動産業54.4%、その他（農林漁業、鉱業、電気・ガス・熱供給・水道業）54.3%などとなっており、低い業種としては、金融・保険業29.6%、卸売・小売業、飲食店35.4%などとなっている。

業種別の所有建物数をみると、大企業工場を除く建物ではサービス業が最も多く、約30万1千棟の建物を所有している。また、大企業工場を含めた所有建物の総延べ床面積をみると、製造業が最も大きく、約6億5千万㎡となっている。

建物を所有している法人の1法人当たりの総延べ床面積をみると、最も大きいのは金融・保険業となっている。

図5-1-2-1 業種別の建物所有率

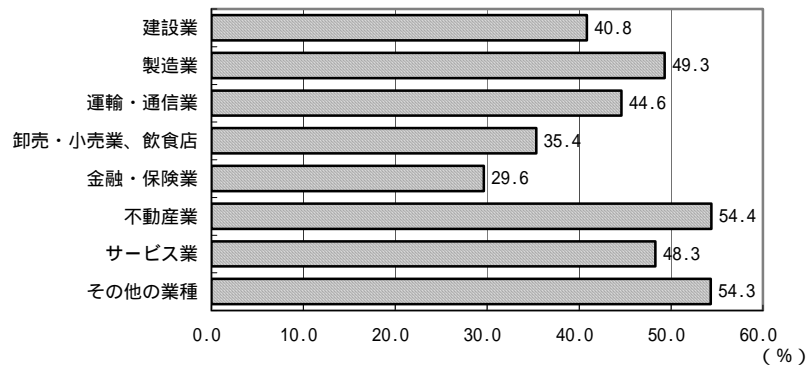


図5-1-2-2 業種別の所有建物数・工場数

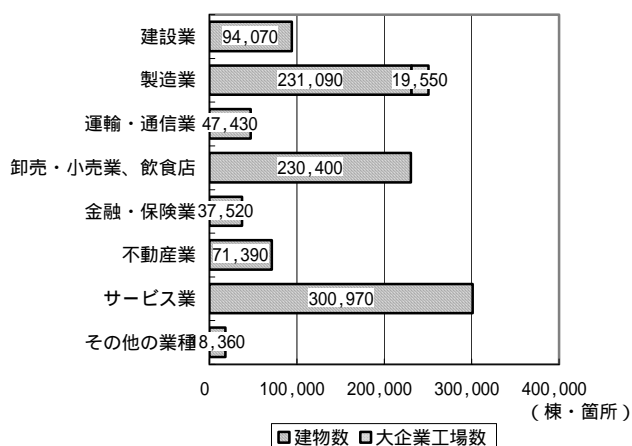


図5-1-2-3 業種別の総延べ床面積

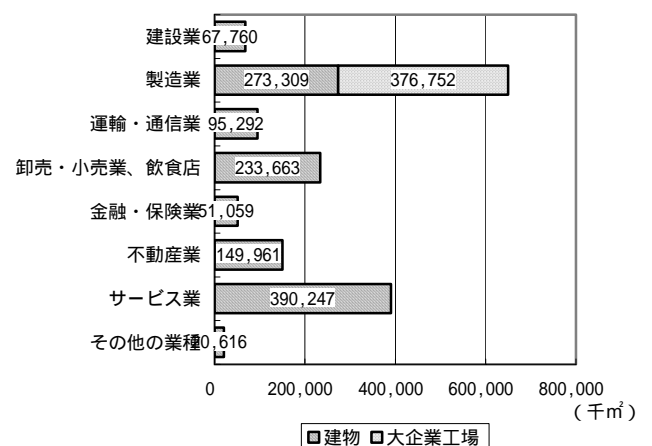
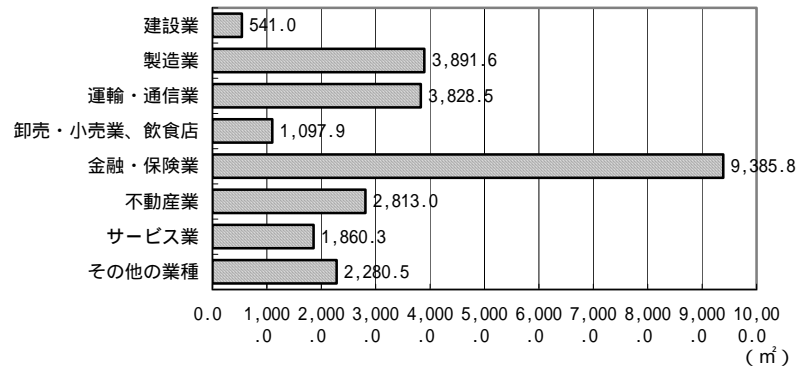


図5-1-2-4 業種別の1法人当たり総延べ床面積



3) 都道府県別の建物所有状況

都道府県別に建物の分布をみると、総延べ床面積では東京都（約165百万㎡）大阪府（約119百万㎡）愛知県（約117百万㎡）などが大きく、このうち、大企業工場では愛知県（約39百万㎡）神奈川県（約30百万㎡）兵庫県（約21百万㎡）などが大きくなっている。

また、大企業工場を除く1建物当たりの平均延べ床面積をみると、東京都が約2,103㎡と最も大きく、神奈川県（約1,670㎡）大阪府（約1,556㎡）と続いている

図5-1-3-1 都道府県別の総延べ床面積（大企業工場を含む）

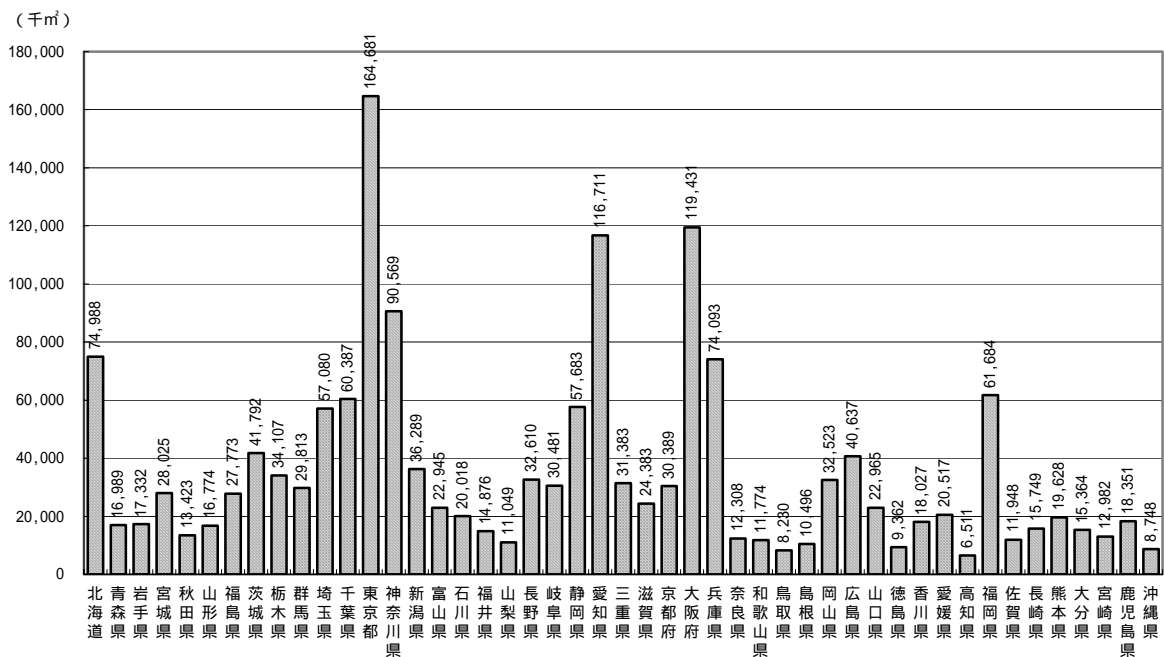


図5-1-3-2 都道府県別の大企業工場の総延べ床面積

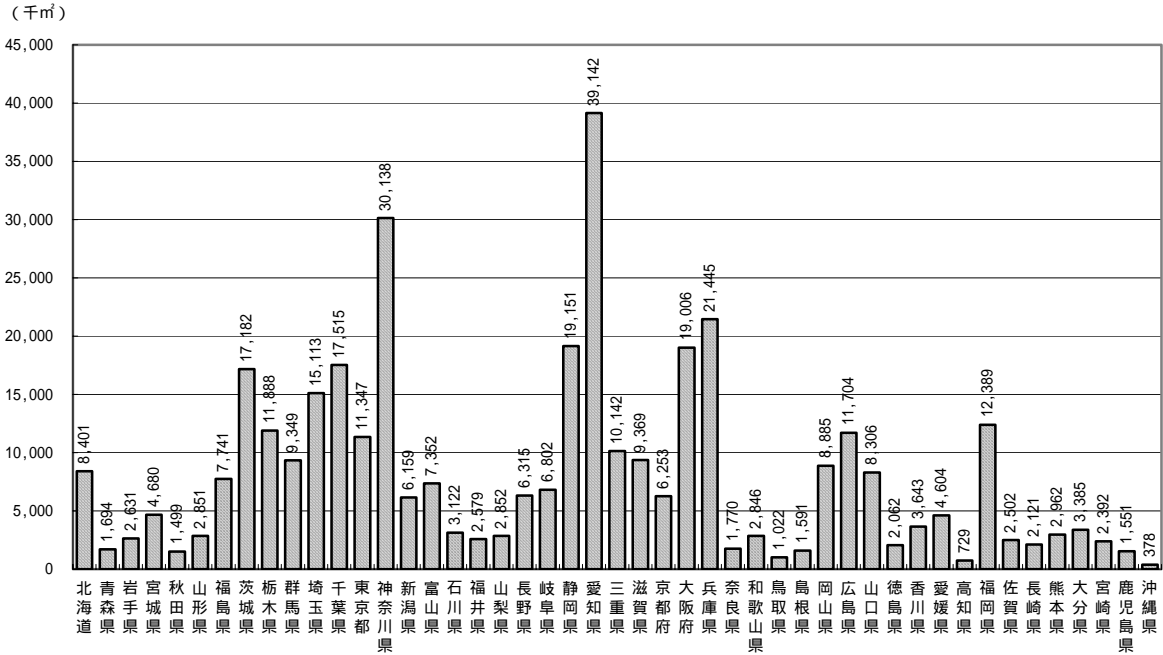
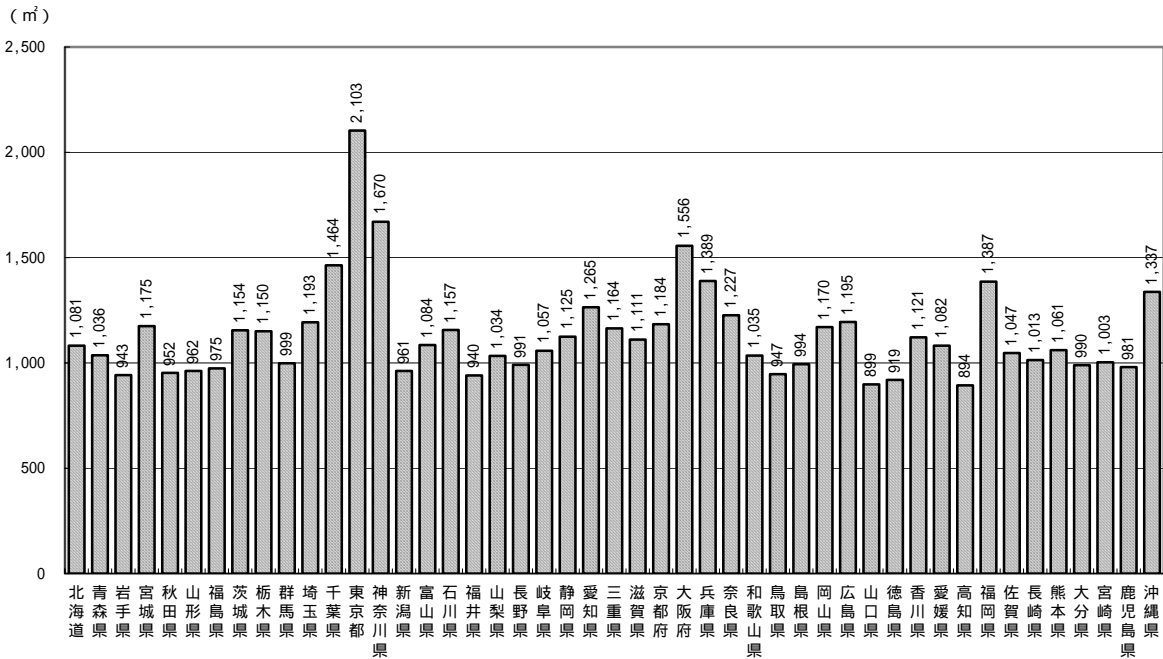


図5-1-3-3 都道府県別の1建物当たり延べ床面積（大企業工場を除く）



2 法人の規模別建物所有状況

1) 業種別の規模別建物所有状況

延べ床面積規模別の建物所有状況をみると、大企業工場を除く建物数では、延べ床面積が200～500㎡の建物が約5割を占めている。

業種別にみると、延べ床面積が200～500㎡の小規模な建物の割合が高いのは建設業であり、2000㎡以上の大規模な建物の割合が高いのは運輸・通信業、不動産業などである。これは、延べ床面積でみた場合でも同様である。

図5-2-1-1 業種別の延べ床面積別建物数割合（大企業工場を除く）

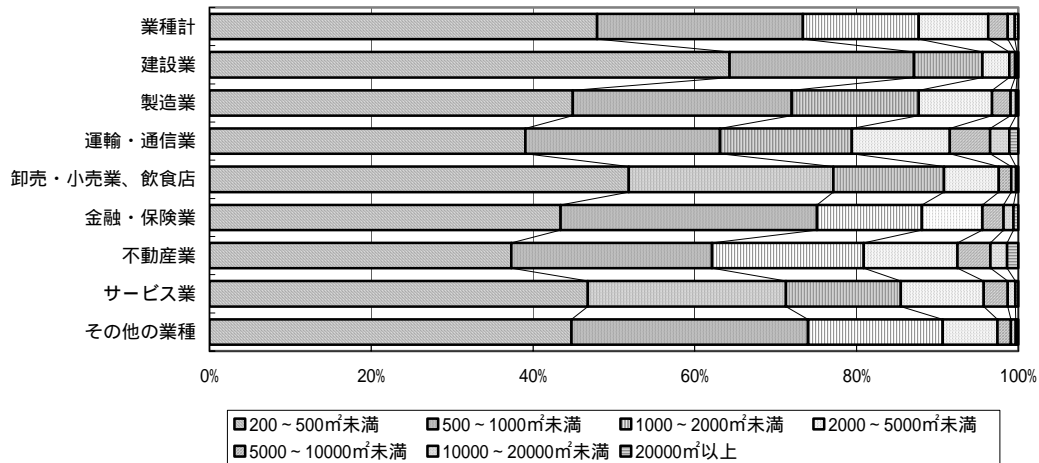
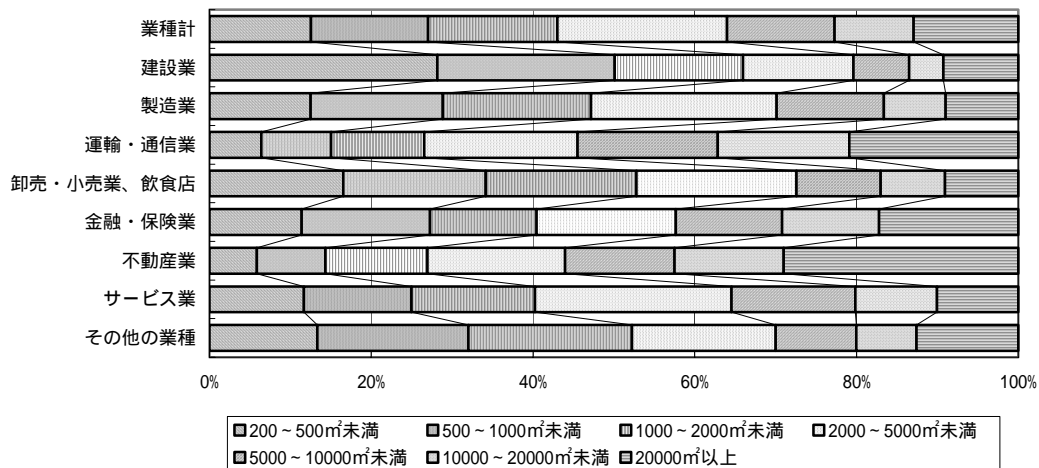


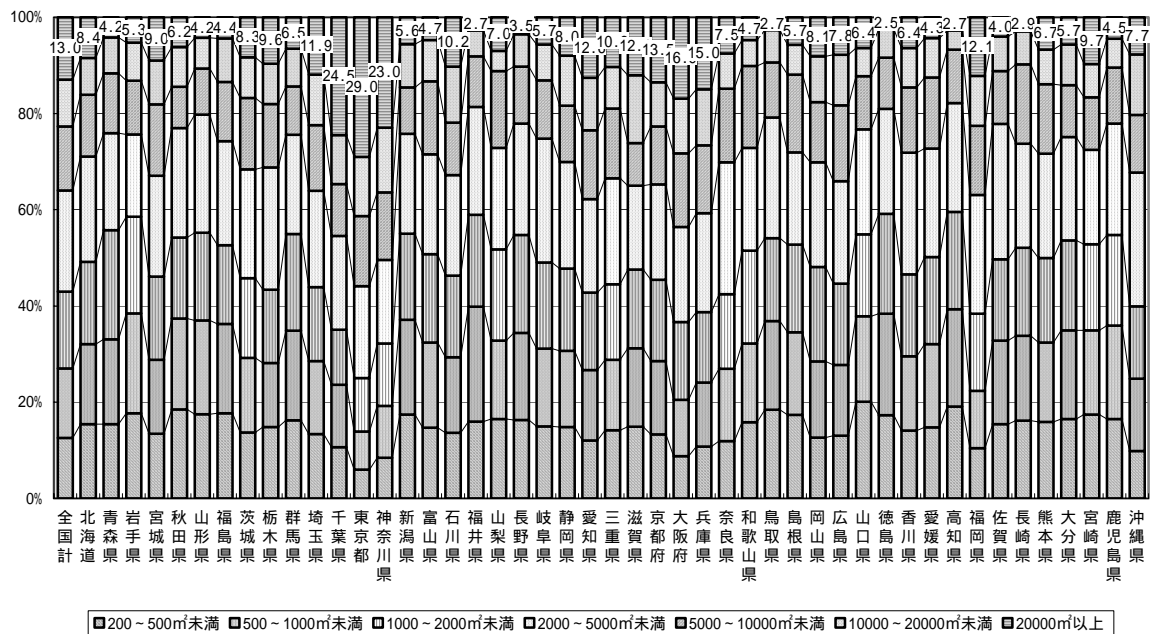
図5-2-1-2 業種別の延べ床面積別総延べ床面積割合（大企業工場を除く）



2) 都道府県別の規模別建物所有状況

都道府県別に延べ床面積規模別の建物所有状況をみると、延べ床面積が20,000㎡以上の大規模な建物が占める面積割合は、東京都（29.0%）、千葉県（24.5%）、神奈川県（23.0%）などが高くなっている。

図5-2-2-1 都道府県別の延べ床面積別総延べ床面積割合（大企業工場を除く）



3 法人の建築年次別建物所有状況

1) 法人の建築年次別の建物所有の概況

法人が現在所有している建物について、大企業工場を除く建物の建築年次別の建物数及び総延べ床面積をみると、1年当たりでは、平成元年に建築されたものが建物数及び総延べ床面積ともに最も多くなっている。一方、大企業工場では、工場数が最も多いのは平成3年であるが、総延べ床面積が最も大きいのは昭和36～45年に建築された工場となっている。

図5-3-1-1 建築年次別建物数（1年当たり換算値）
（大企業工場を除く）

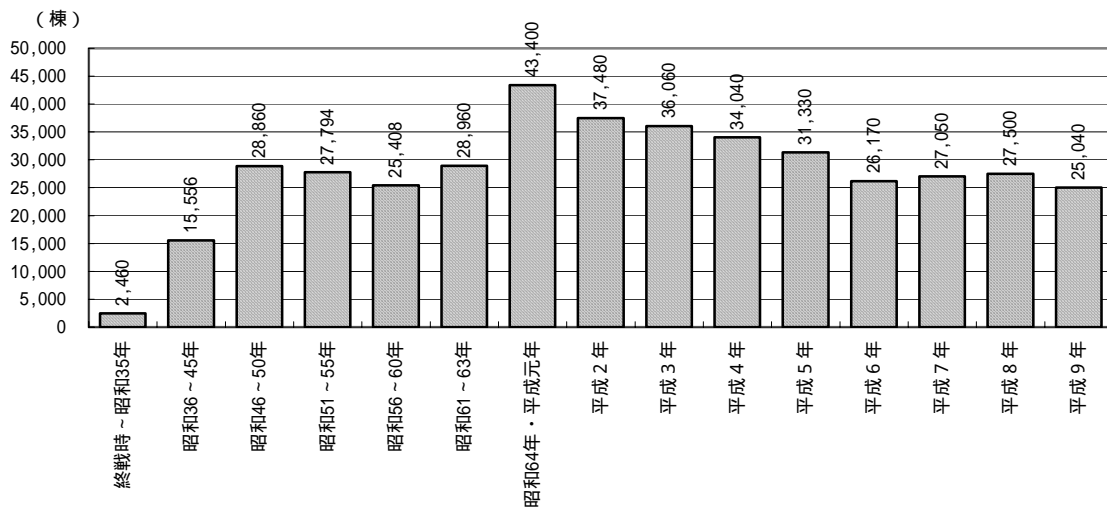


図5-3-1-2 建築年次別総延べ床面積（1年当たり換算値）
（大企業工場を除く）

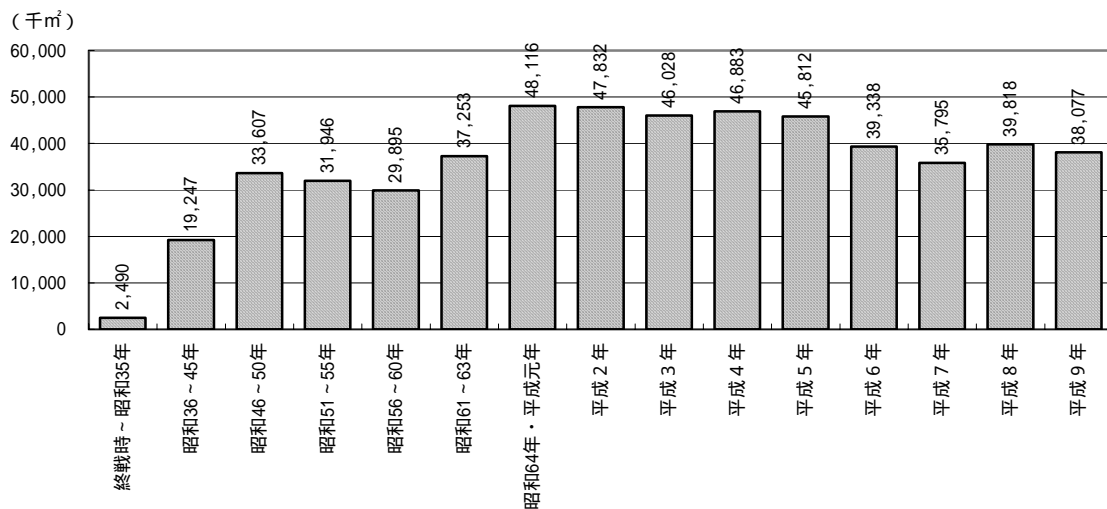


図5-3-1-3 建築年次別工場数（1年当たり換算値）
（大企業工場）

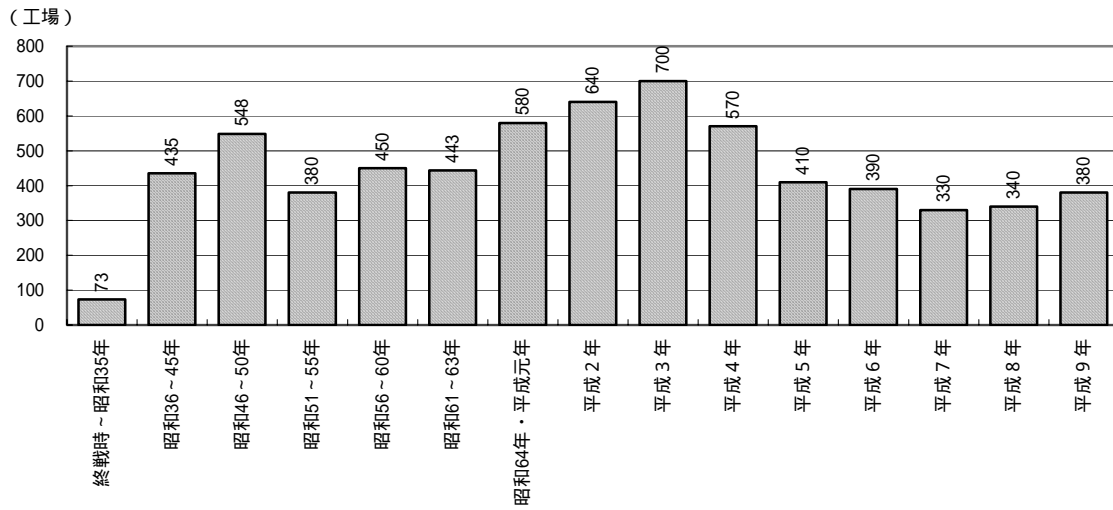
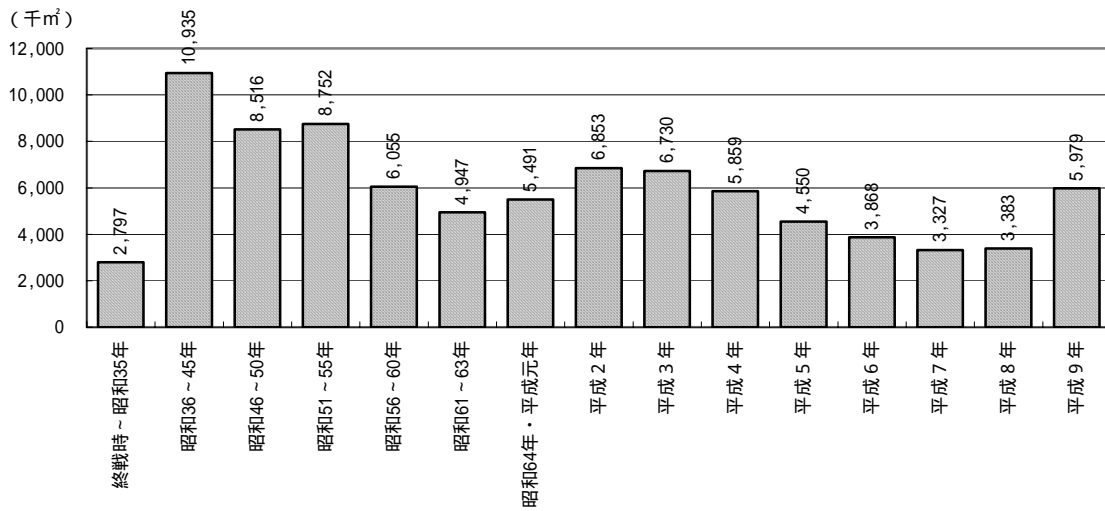


図5-3-1-4 建築年次別総延べ床面積（1年当たり換算値）
（大企業工場）



2) 業種別の建物の建築年次

業種別に建物の建築年次をみると、大企業工場を除く建物では、製造業において比較的古い時期に建築された建物が多く、昭和50年以前に建築された建物の建物数及び総延べ床面積の割合が約4割となっている。逆に、建設業、不動産業で昭和61年以降に建築された建物の建物数及び総延べ床面積の割合が高くなっている。さらに、平成5年以降では、建設業、卸売・小売業、飲食店などの建物数、総延べ床面積の割合が高くなっている。

また、大企業工場では、昭和36～50年にかけて建築された工場数及び総延べ床面積の割合が高くなっている。

注) 割合は、平成10年1～3月に建築したもの及び建築年次不詳を除いたものに占める割合である。

図5-3-2-1 業種別の建築年次別建物数割合
(大企業工場を除く)

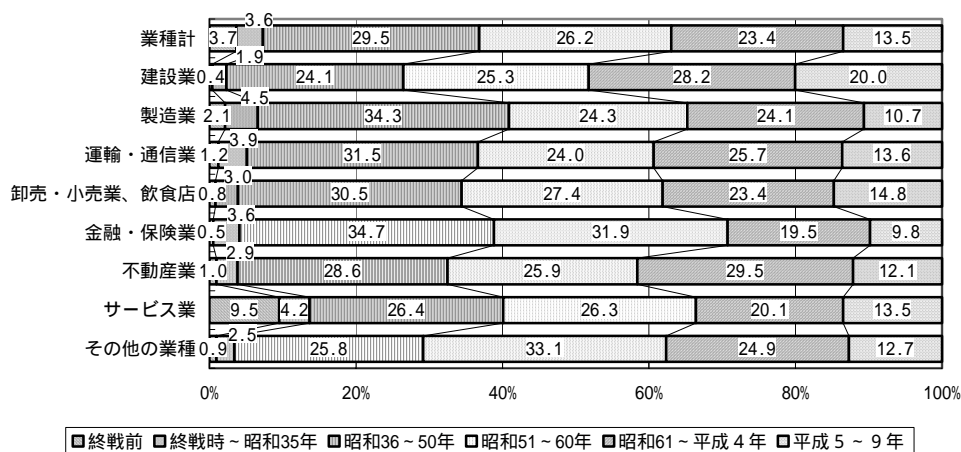


図5-3-2-2 業種別の建築年次別総延べ床面積割合
(大企業工場を除く)

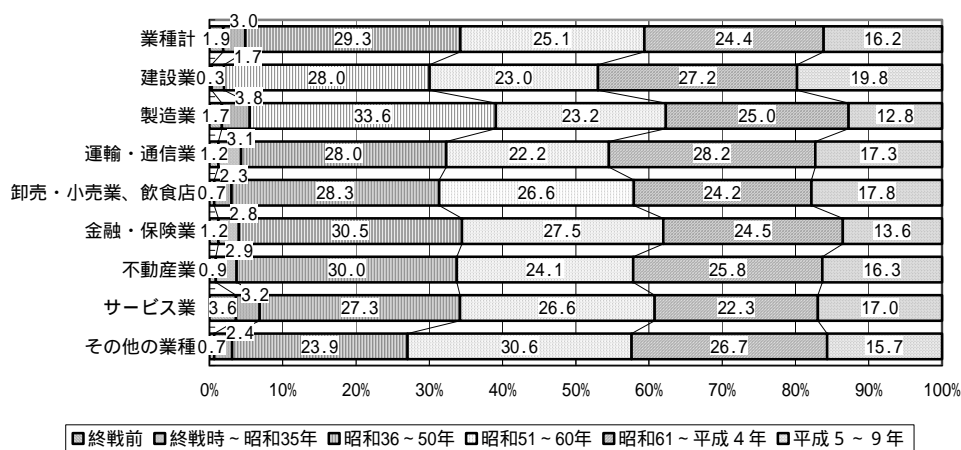
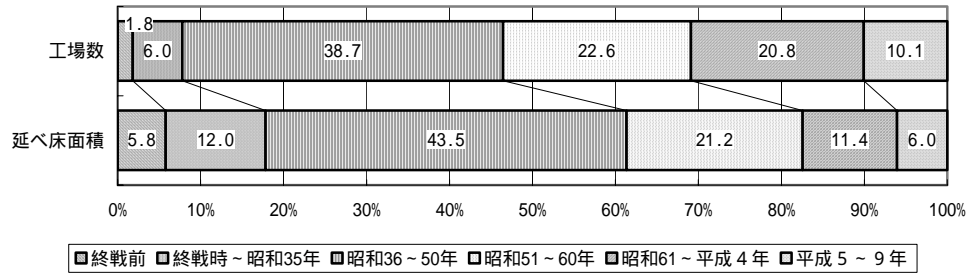


図5-3-2-3 建築年次別工場数及び総延べ床面積割合
(大企業工場)



3) 都道府県別の建物の建築年次

都道府県別に建物の建築年次をみると、大企業工場を除く建物では、和歌山県、東京都、大阪府などで昭和50年以前に建築された建物の総延べ床面積の割合が高くなっており、茨城県、沖縄県、宮崎県などで昭和61年以降に建築された建物の割合が高くなっている。

大企業工場では、建築年次別の総延べ床面積割合の分布が地域的に大きく異なっている。

図5-3-3-1 都道府県別の建築年次別総延べ床面積割合
(大企業工場を除く)

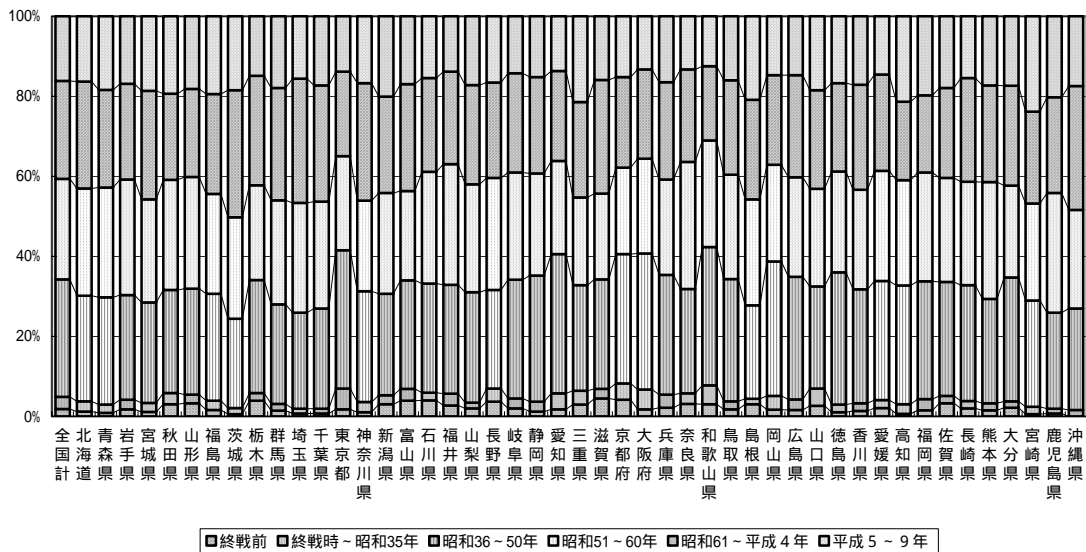
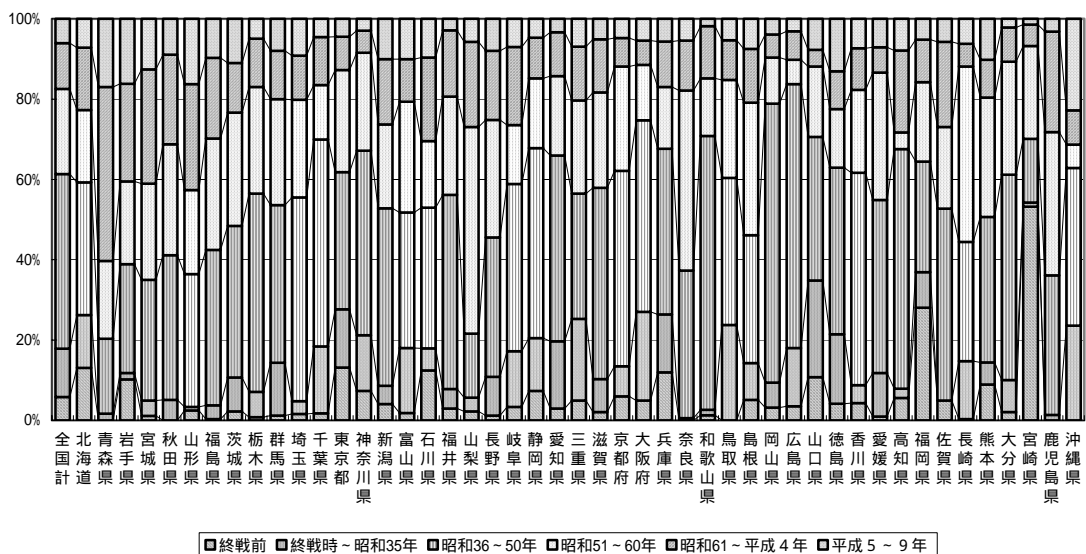


図5-3-3-2 都道府県別の建築年次別総延べ床面積割合
(大企業工場)



4 法人の建物利用状況

1) 法人の建物利用の概況

所有地に所有している建物について、土地の利用現況別に建物数及び総延べ床面積をみると、工場・倉庫として利用されているものが建物数・総延べ床面積ともに最も大きくなっている。

注) 利用状況については、建物そのものの利用現況を調査しているのではなく、所有地にある建物について、その土地の主な利用現況から推定しているものである。

図5-4-1-1 所有地の利用現況別建物数・工場数

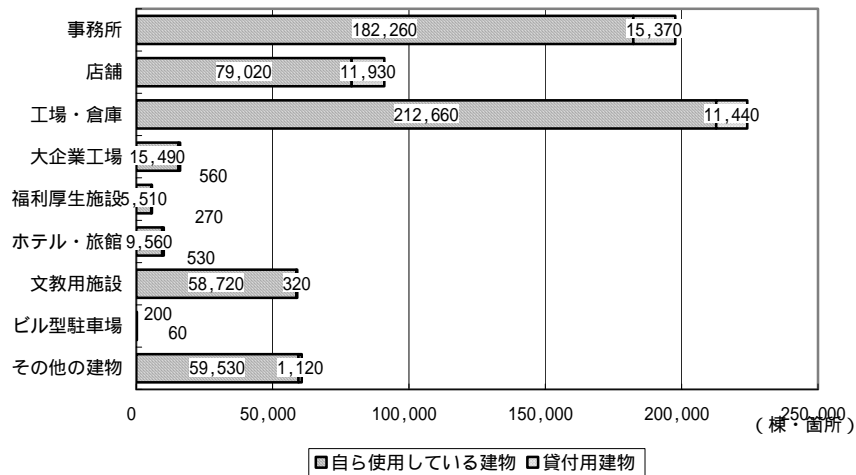
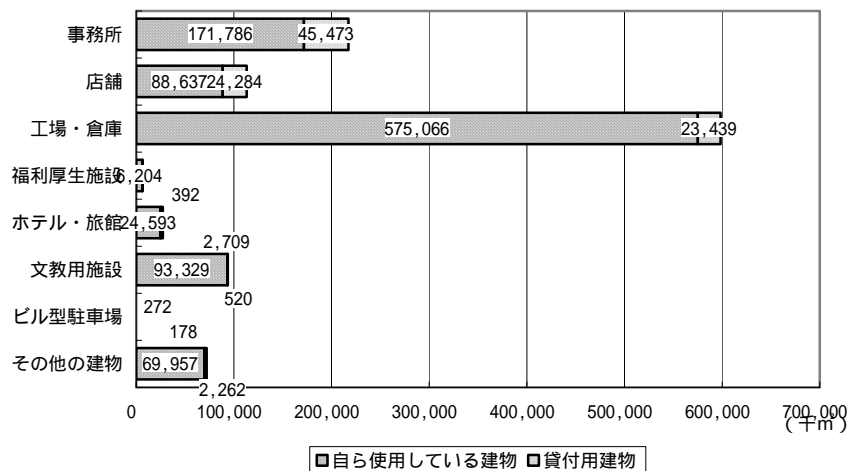


図5-4-1-2 所有地の利用現況別総延べ床面積



2) 利用状況別の建物の規模

建物の規模別に利用状況を見ると、延べ床面積5000㎡以上の建物は工場・倉庫、事務所、文教用施設などに利用されているものが多くなっている。

また、所有地の利用現況別に建物の延べ床面積別割合をみると、工場・倉庫である土地にある建物の総延べ床面積のうち、延べ床面積5000㎡以上のものが64.8%を、ホテル・旅館では61.4%を占めている。

図5-4-2-1 延べ床面積別の所有地の利用現況別総延べ床面積
(大企業工場を含む)

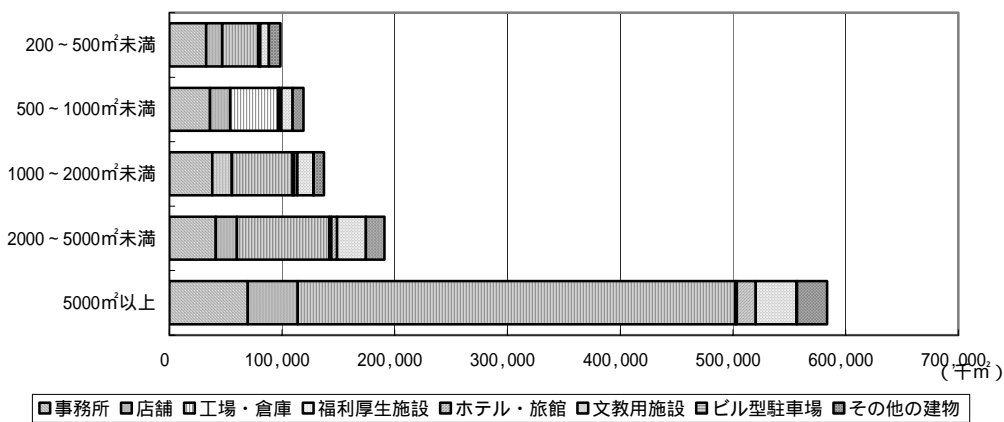
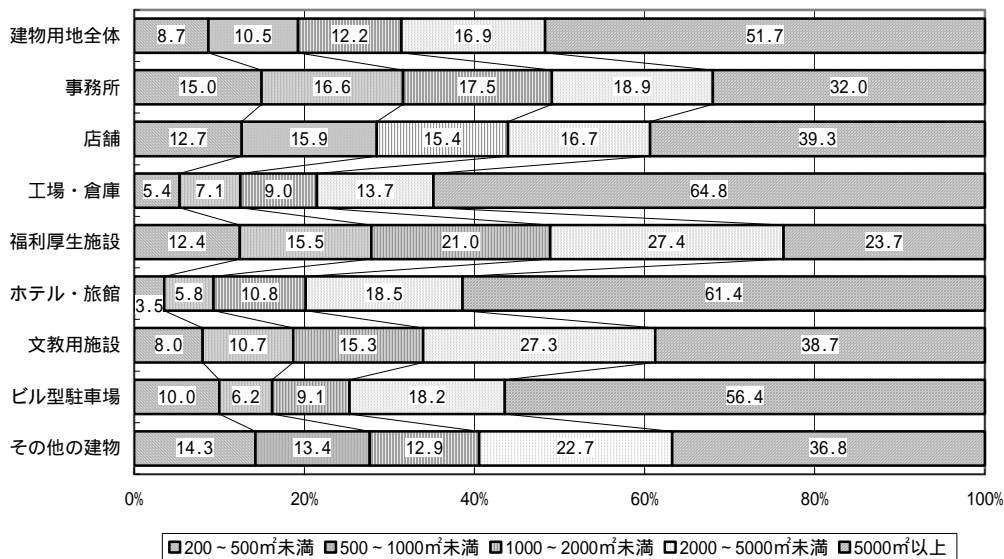


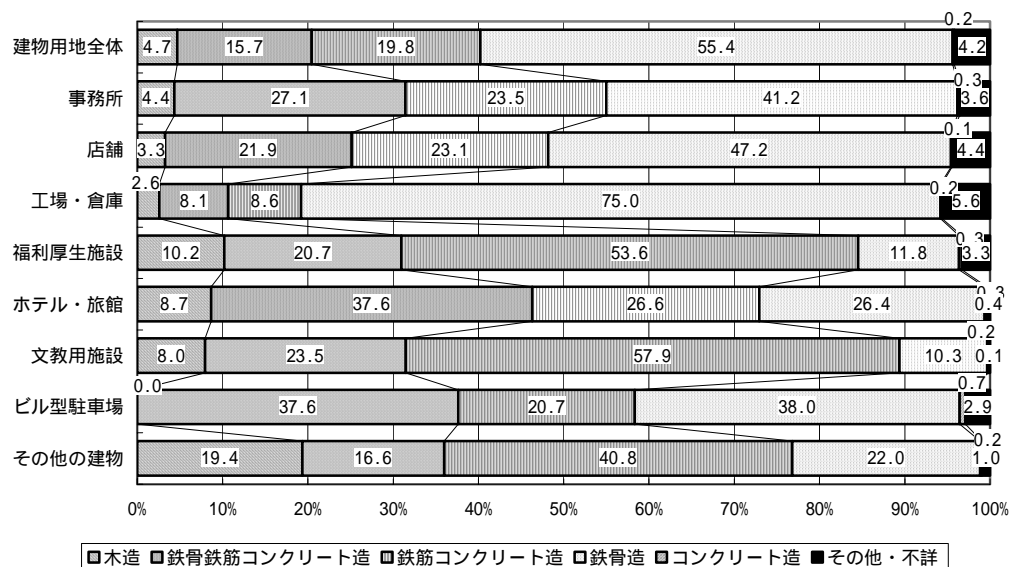
図5-4-2-2 所有地の利用現況別の延べ床面積別総延べ床面積割合
(大企業工場を含む)



3) 利用状況別の建物の構造

所有地の利用現況別に建物の構造をみると、全体では鉄骨造の建物が総延べ床面積に占める割合が高く、特に工場・倉庫では約4分の3となっている。一方、文教用施設、その他の福利厚生施設などでは鉄筋コンクリート造の建物の割合が高くなっている。

図5-4-3-1 所有地の利用現況別の構造別総延べ床面積割合
(大企業工場を含む)

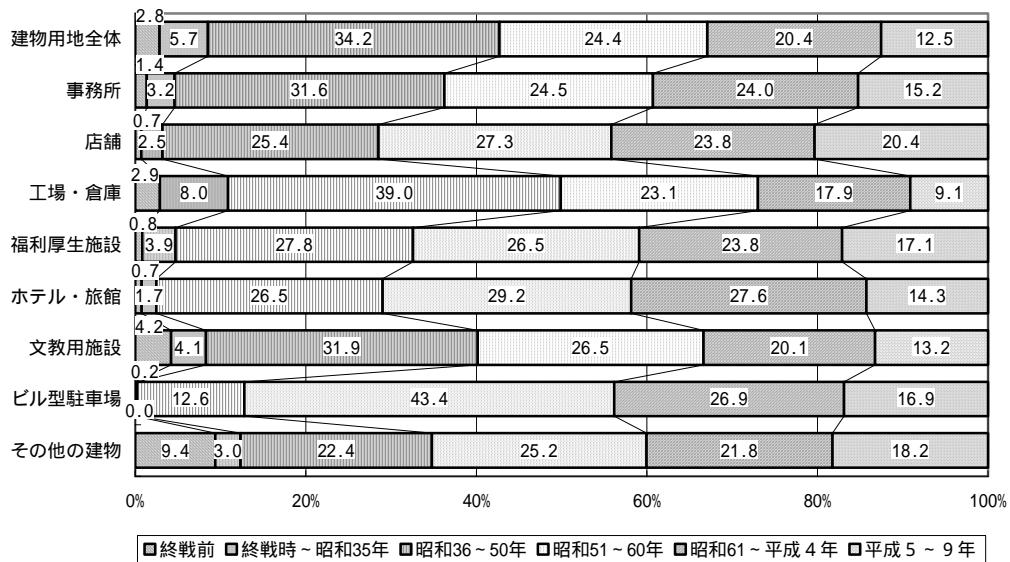


4) 利用状況別の建物の建築年次

所有地の利用現況別に建物の建築年次をみると、工場・倉庫では昭和50年以前、特に昭和36～50年に建てられた建物の延べ床面積割合が高くなっている。また、店舗では平成5年以降に建てられた建物の割合が高くなっている。

注) 割合は、平成10年1～3月に建築したものと及び建築年次不詳を除いたものに占める割合である。

図5-4-4-1 所有地の利用現況別の建築年次別総延べ床面積割合
(大企業工場を含む)



5) 所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率

所有地の土地面積と当該土地における建物の延べ床面積の比率をみると、土地区画数では20～60%の区画の割合が約3分の1を占めているが、土地面積では20%未満の区画の割合が2分の1以上を占めている。

これを業種別にみると、不動産業などでは、土地面積と延べ床面積の比率が高いものの区画数の割合が高いが、面積では比率が低いものの占める割合が高くなっている。また、金融・保険業などでは、土地面積と延べ床面積の比率が高いものの割合が、区画数、土地面積ともに高くなっている。

図5-4-5-1 所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率別土地区画数割合

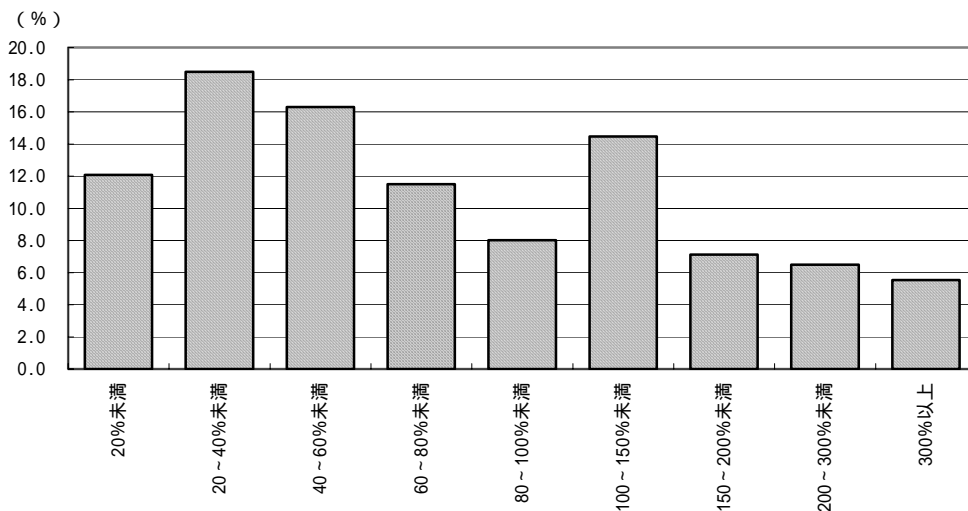


図5-4-5-2 所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率別土地面積割合

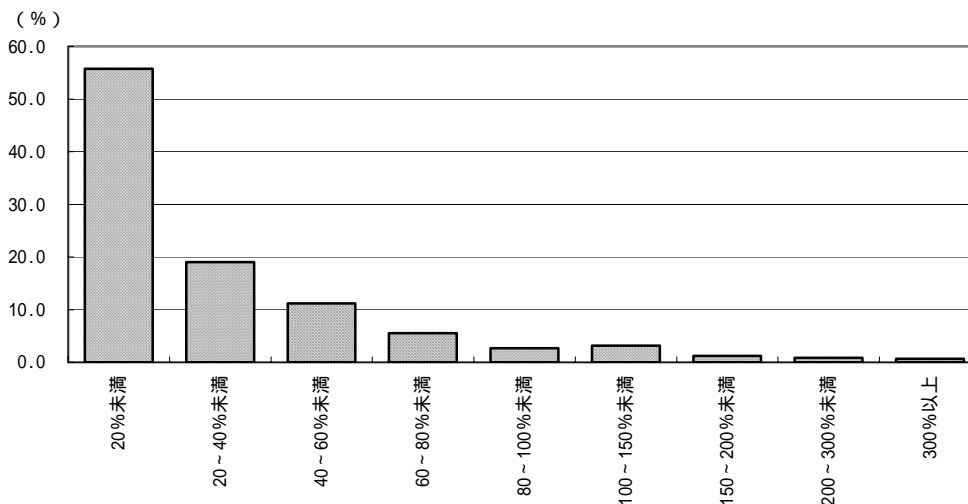


図5-4-5-3 業種別の所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率別
土地区画数割合（大企業工場を含む）

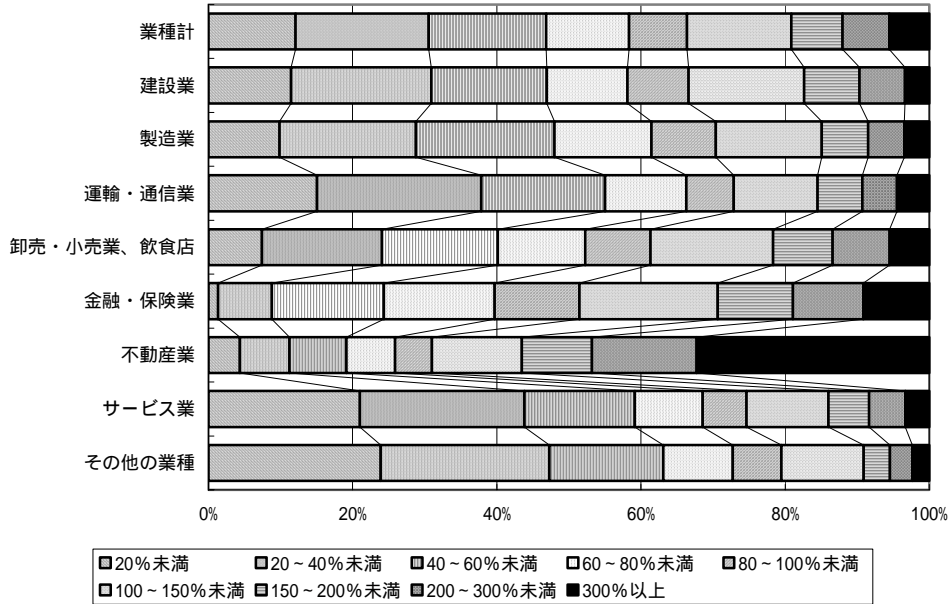
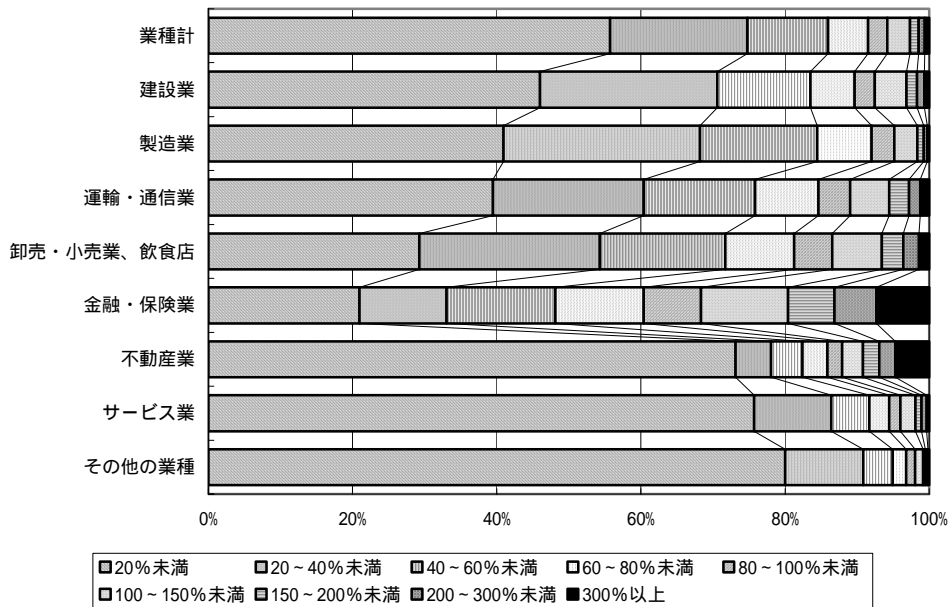


図5-4-5-4 業種別の所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率別
土地面積割合（大企業工場を含む）



所有地の土地面積と当該土地における建物の延べ床面積の比率が100%以上となっている土地は、区画数、土地面積ともに東京都、大阪府、愛知県などで多くなっている。また、平均比率をみると、東京都、大阪府、神奈川県などで高くなっている。

図5-4-5-5 都道府県別の所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率別土地区画数（100%以上）

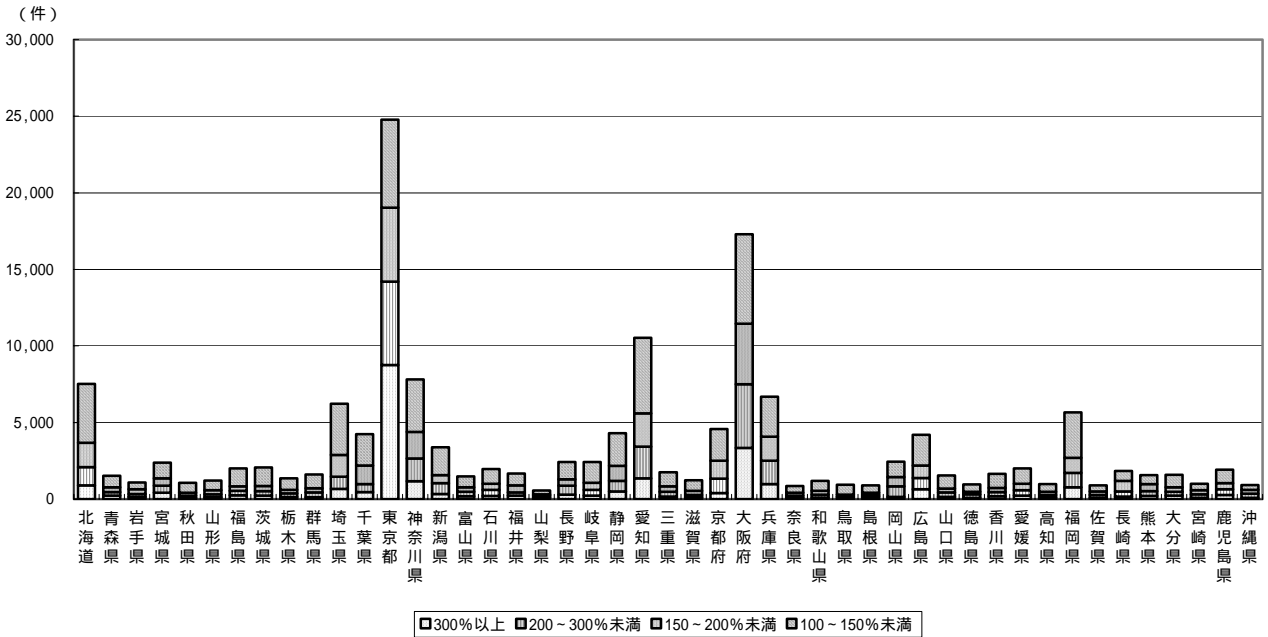
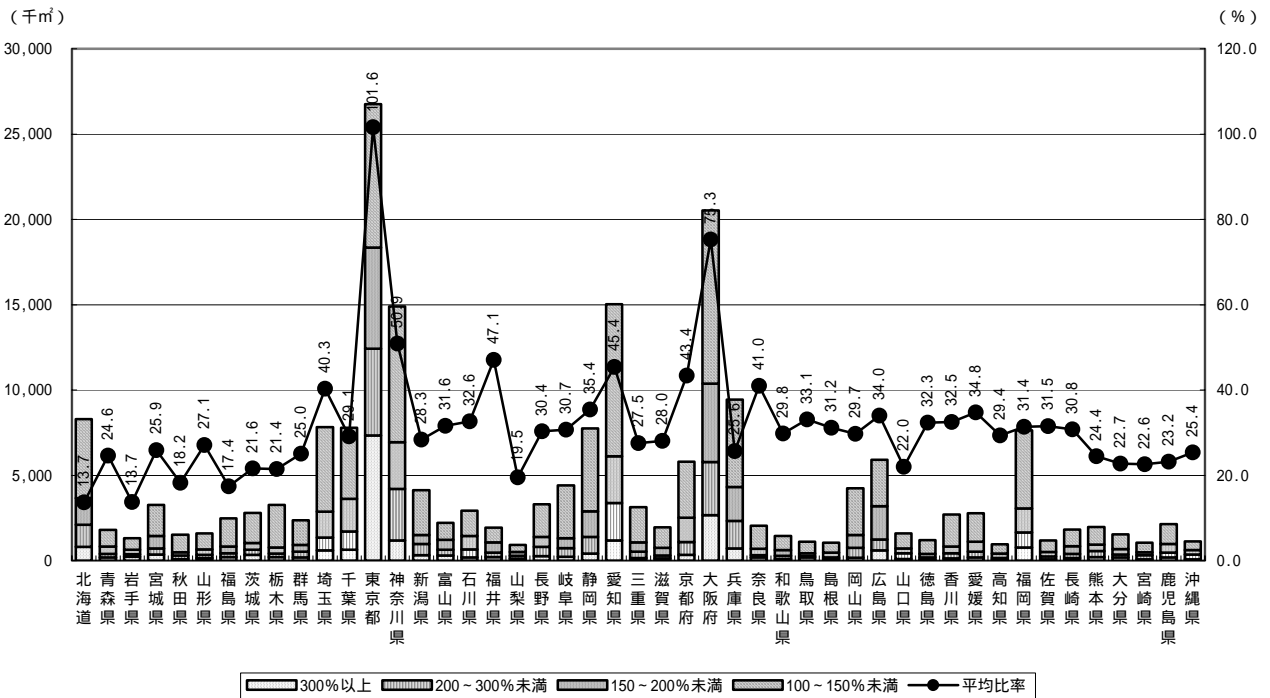


図5-4-5-6 都道府県別の所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率別土地面積（100%以上）



政令指定都市別では、100%以上となっている土地は、区画数、面積とも東京23区、大阪市、名古屋市などで多くなっており、平均比率では、東京23区、大阪市、名古屋市などで高くなっている。

図5-4-5-7 所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率別土地区画数（100%以上）

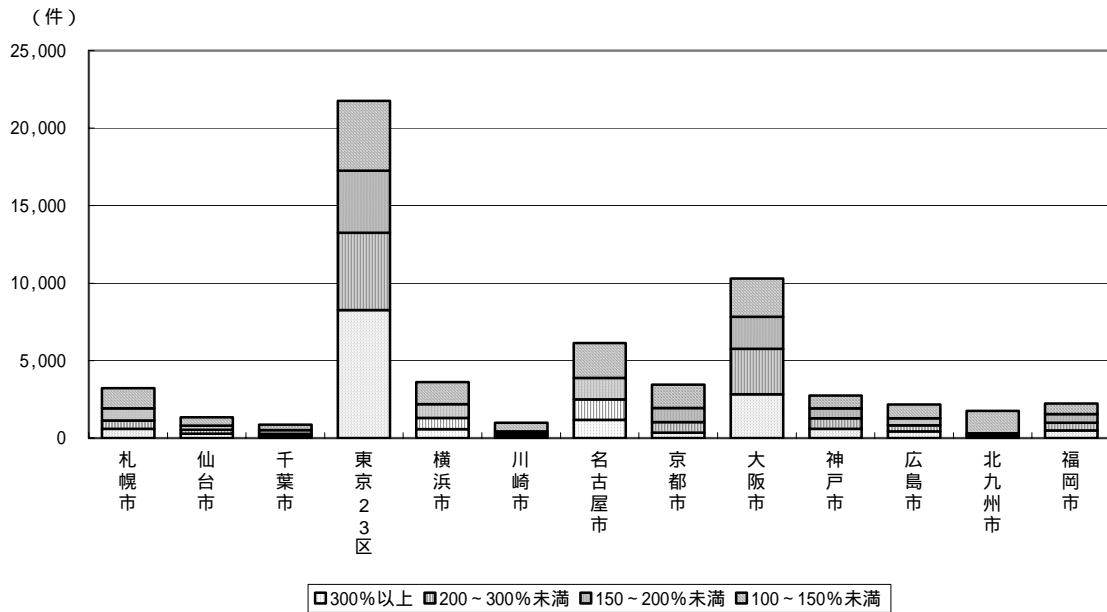
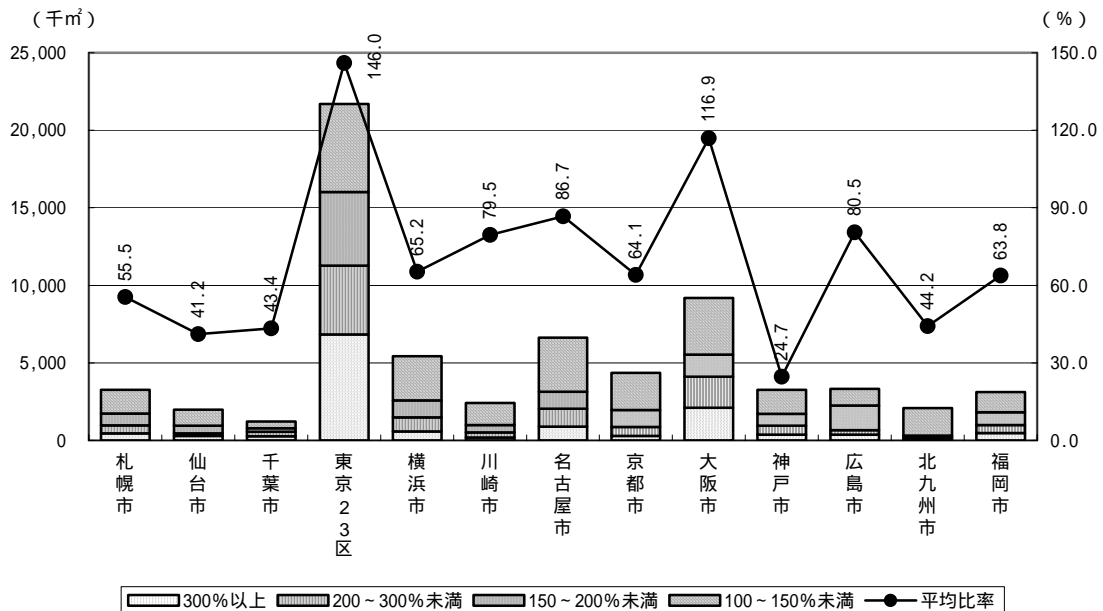


図5-4-5-8 所有地の土地面積と建物延べ床面積の比率別土地面積（100%以上）



さらに、政令指定都市にある建物のうち、当該土地の利用現況が「事務所」であるものについてみると、延べ床面積、土地面積との比率ともに東京23区が最も高く、「店舗」についても同様に、東京23区が最も高くなっている。

図5-4-5-9 所有地の建物延べ床面積別総延べ床面積及び土地面積との比率（事務所）

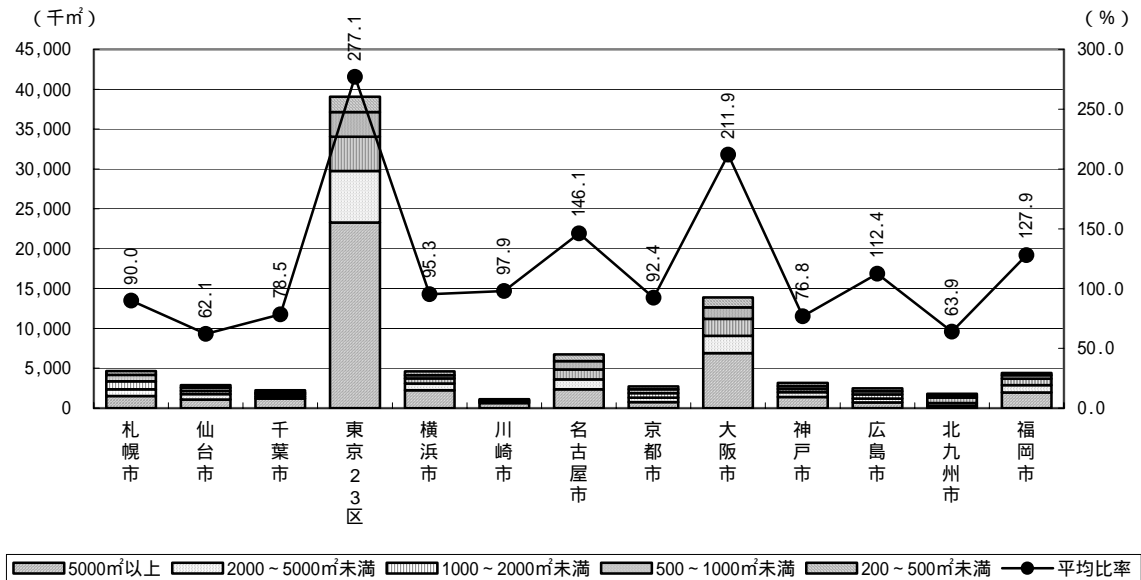
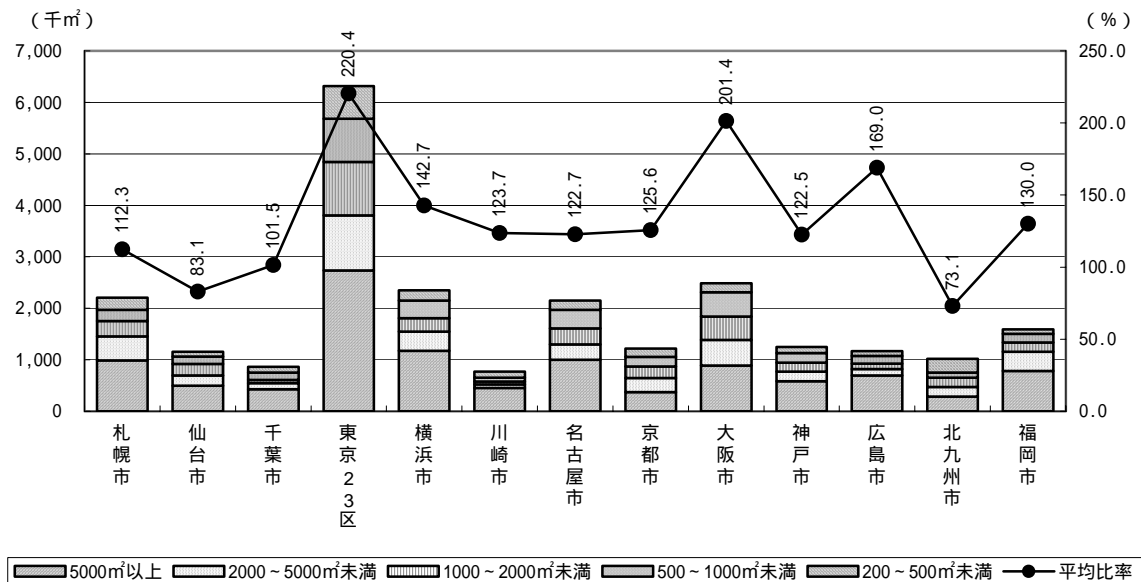


図5-4-5-10 所有地の建物延べ床面積別総延べ床面積及び土地面積との比率（店舗）



(参考5) 法人及び世帯の建物ストックの推計

平成10年法人建物調査では、延べ床面積200㎡未満の建物について、調査対象者の任意記入としていたため集計には含めていない。以下は、任意記入された結果をもとにした延べ床面積200㎡未満の建物について試みた推計の結果である。

1) 建物ストックの推計

法人が所有する延べ床面積200㎡未満の建物は、全国で建物数で約91万棟、総延べ床面積で約9千万㎡と推計された。これを加えると、全国の法人が所有する非住宅建物及び世帯が居住している住宅の総延べ床面積は、約58億㎡(霞ヶ関ビル約3万8千棟分に相当)と推計される。

参考表5-1 法人及び世帯の所有する建物数・住宅数及び総延べ床面積

	建物数・工場数・ 住宅数	総延べ床面積 (千㎡)	備考
法人の所有する建物	1,956,750	1,750,721	
200㎡以上の建物	1,050,770	1,658,658	
大企業工場以外	1,031,220	1,281,906	注1)
大企業工場	19,550	376,752	注2)
200㎡未満の建物	905,980	92,063	注3)
世帯の住宅総数	43,922,100	4,059,720	注4)
一戸建	25,269,400	3,154,379	注4)
長屋建	1,827,700	102,168	注4)
共同住宅	16,600,900	747,041	注4)
その他	224,200	29,832	注4)
		5,810,441	

注1) 延べ床面積200㎡以上の建物のうち大企業工場を除く建物。

注2) 資本金1億円以上の製造業の工場。

注3) 平成10年法人建物調査において任意記入としていたため参考推計値。

注4) 平成10年住宅・土地統計調査(総務庁)による。

総延べ床面積は1住宅当たり床面積×住宅数。

[参考] 霞ヶ関ビル 延べ床面積 約153千㎡

2) 法人建物調査からみた法人の建物所有状況

業種別の建物の所有状況をみると、延べ床面積200㎡未満の建物を多く所有しているのは、サービス業、卸売・小売業、飲食店である。

参考表5-2 法人業種別の所有建物数及び総延べ床面積

	法人数	建物所有 法人数	延べ床面積200㎡以上		延べ床面積200㎡未満	
			建物数・ 工場数	総延べ床面積 (千㎡)	建物数・ 工場数	総延べ床面積 (千㎡)
業種計	1,870,420	807,560	1,050,770	1,658,658	905,980	92,063
農林漁業	13,240	7,100	14,220	13,954	13,010	1,276
鉱業	2,810	1,570	1,470	1,621	3,660	339
建設業	306,720	125,240	94,070	67,760	139,700	14,946
製造業	338,660	167,040	250,640	650,061	165,980	17,699
電気・ガス・熱供給・水道業	590	370	2,670	5,041	9,230	404
運輸・通信業	55,800	24,890	47,430	95,292	34,190	3,532
卸売・小売業、飲食店	601,950	212,820	230,400	233,663	204,550	22,562
金融・保険業	18,350	5,440	37,520	51,059	12,310	1,082
不動産業	98,010	53,310	71,390	149,961	44,810	4,755
サービス業	434,280	209,780	300,970	390,247	278,540	25,469

大企業工場を含む。延べ床面積200㎡未満の建物は参考推計値。

[参考] 延べ床面積200㎡未満の建物の推計方法

延べ床面積200㎡未満の建物を記入した法人と省略した法人の所有する建物数の比を、法人属性別に計算し、抽出率逆数と回収率逆数及び延べ床面積200㎡未満の建物記入率の逆数を乗じたものに更に乗じて乗率を調整し、推計を行った。

$$200\text{㎡未満建物の乗率} = \frac{1}{\text{抽出率}} \times \frac{1}{\text{回収率}} \times$$

$$\left(\frac{200\text{㎡未満未記入法人建物数 (200㎡以上建物)}}{200\text{㎡未満記入法人建物数 (200㎡以上建物)}} \times \frac{200\text{㎡未満未記入法人数}}{200\text{㎡未満記入法人数}} + 1 \right)$$