第１章　我が国における土地・建物のストックの概況

この章では、我が国における土地・建物のストックの概況を、「土地基本調査」（「法人土地・建物基本調査」及び「世帯土地統計」）以外の行政資料等も用い俯瞰的に整理する。

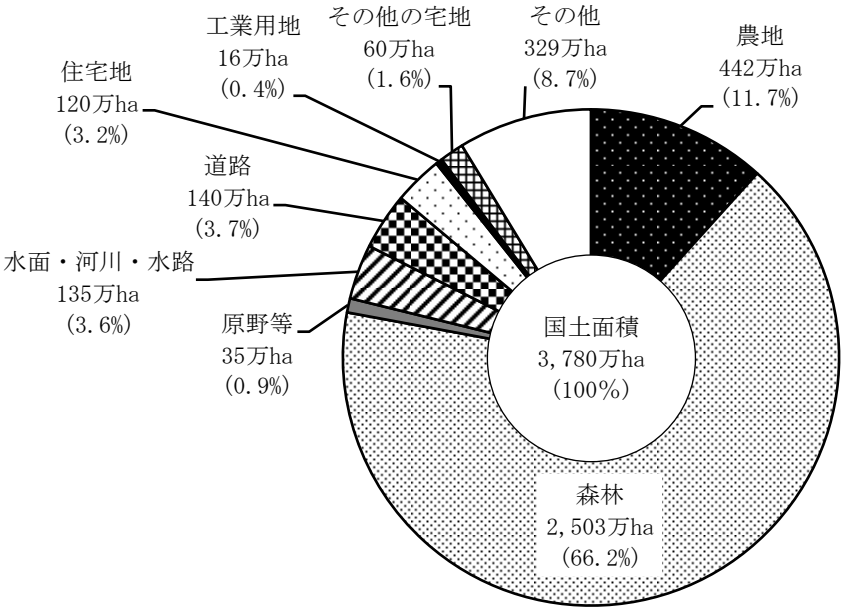
１．１　我が国の土地・建物ストックと利用概況

（１）全国の土地ストックと利用現況

国土総面積の８割が森林と農地

平成30年現在、我が国の国土総面積は約3,780万haである。その内訳は、森林が約2,503万haと最も大きく、次いで農地が約442万haとなっており、これらで国土総面積の77.9％（森林が66.2％、農地が11.7％）を占めている。

また、住宅地、工業用地等の宅地が約196万ha、道路が約140万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約35万haとなっている。

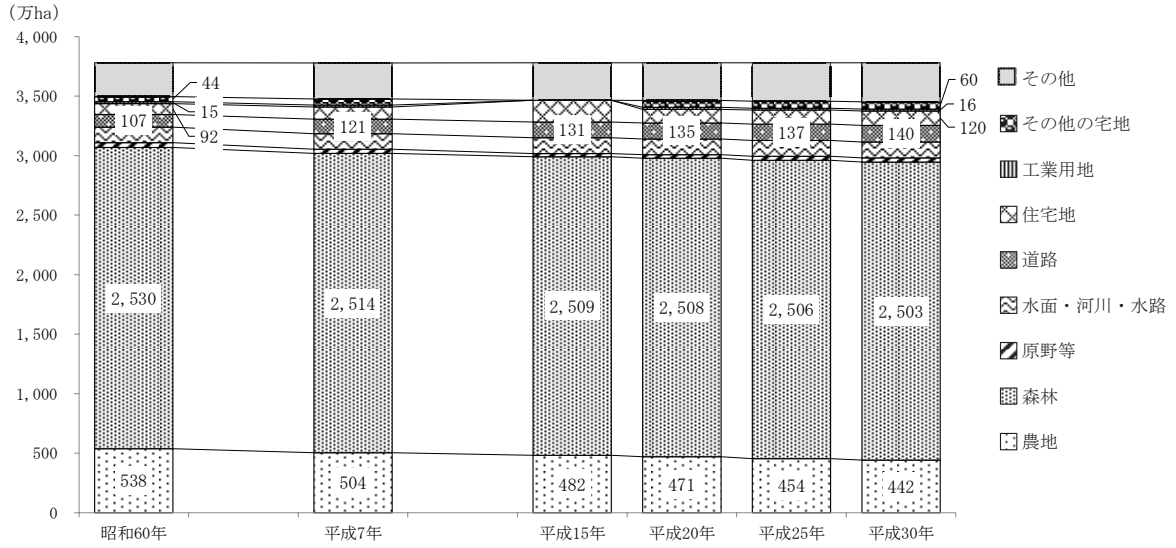


資料）国土交通省「令和２年版土地白書」より作成
注）平成 30 年の数値。

図 1-1　全国の土地の種類別　土地面積・割合（平成 30 年）

コラム：土地利用の推移と近年の用途間の転換の状況

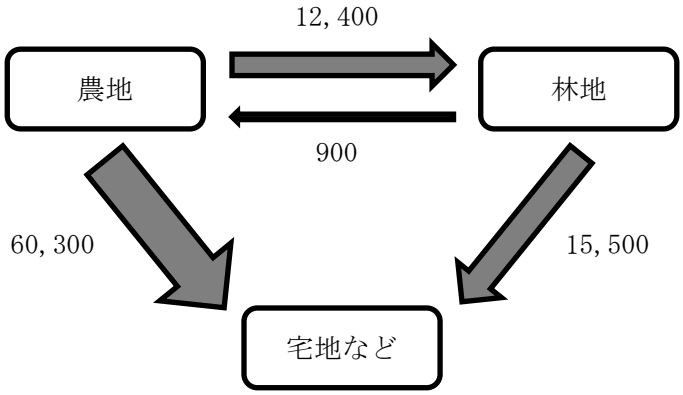
我が国の国土利用について、平成を通じた推移をみたものが下図である。これによれば、我が国の国土面積自体は埋め立て等によるわずかな増加のみでほとんど変化なく現在に至っている中で、増加している種類としては「道路（S60：107万ha⇒H30：140万ha）」「宅地（S60：151万ha⇒H30：196万ha）」などであり、減少しているのは「農地」や「森林」などが挙げられる。



注）区分・表現について、年度により一部異なることから、平成 30 年の表現をふまえ統一している。
資料）「土地白書」より作成

図　我が国の国土利用の推移（昭和 60～平成 30 年）

これら土地の種類別面積の増減は、上述したように国土面積自体はほとんど変化がないことから、各種類間の転換であると考えられる。そこでこの視点に立ち、「土地白書（令和２年版）」に掲載されている用途の転換の概況より平成25年から平成29年の５年間の転換実績を整理したものが下図である。



注）数字は面積（単位：ha）
資料）「土地白書」より作成

図　用途間の転用のイメージ（平成 25～29 年）

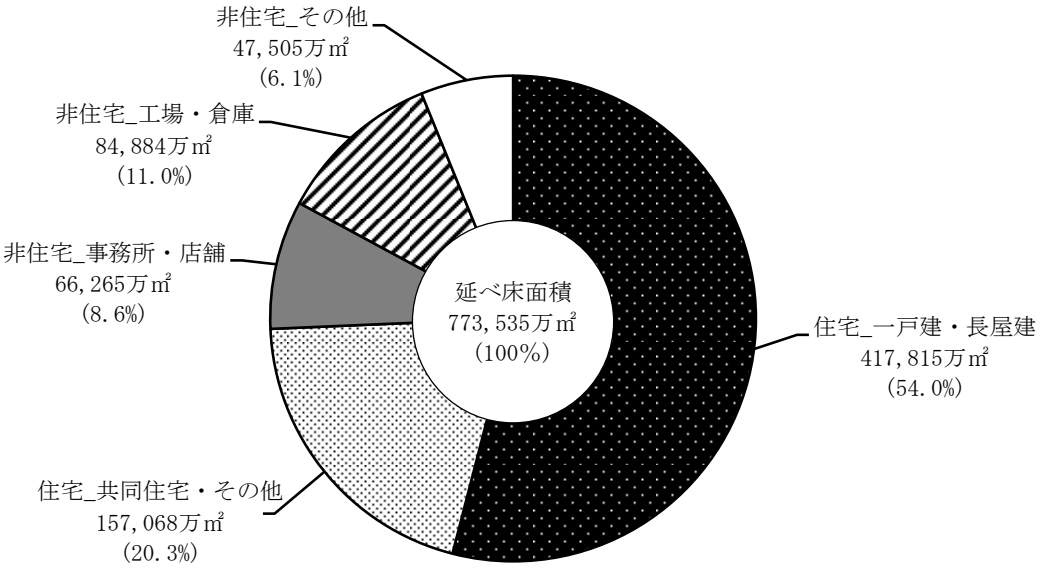
この図では「宅地など」からの「農地」や「林地」への転換は把握されていないが、その限りにおいて、「農地」から「宅地など」への転換が60,300haで最も多くなっている。また、「林地」から「宅地など」への転換が15,500ha、「農地」から「林地」への転換が12,400haとおおむね同程度の転換となっている一方、「林地」から「農地」への転換は900haとわずかであり、これら数字からは「農地」から農地以外の用途への転換、宅地など以外の用途から「宅地など」への用途転換が進んでいる傾向がみてとれる。

（２）全国の建物ストックと利用現況

建物延べ床総面積の75%が住宅

「法人土地・建物基本調査」等から作成されている建築物ストック統計によれば、平成30年１月１日現在、建物延べ床総面積は約77億3,535万㎡である。その内訳は、一戸建・長屋建が約41億7,815万㎡と最も大きく、次いで共同住宅・その他が約15億7,068万㎡となっており、これら住宅で建物延べ床面積の74.3%（一戸建・長屋建が54.0%、共同住宅・その他が20.3%）を占めている。

また、非住宅では、事務所・店舗が約６億6,265万㎡、工場・倉庫が約８億4,884万㎡、その他が約４億7,505万㎡となっている。



資料）国土交通省「建築物ストック統計」より作成
注）平成30年１月１日現在の数値。

図1-2　全国の建物の種類別　延べ床面積・割合（平成30年）

１．２　所有主体の視点からみた我が国の土地・建物の所有概況

国土総面積の６割を世帯と法人で所有

全国の土地の所有主体別面積について、政府統計や各種行政資料から推計[1]すると、法人は全国の土地の9.6%、世帯は51.0%を占め、合計で60.6%となっている。

また、国公有地は全国の土地の31.6%を占めている。

表 1-1　所有主体別　国土面積・割合（平成 30 年）

（単位）面積：万ha、割合：%

		実　数	割　合
所有主体 計	1）	3,780	100.0
法人所有	2）	363	9.6
世帯所有	2）	1,928	51.0
国有地	3）	877	23.2
公有地	4）	319	8.4
水路、道路等	5）	275	7.3
不詳	6）	19	0.5

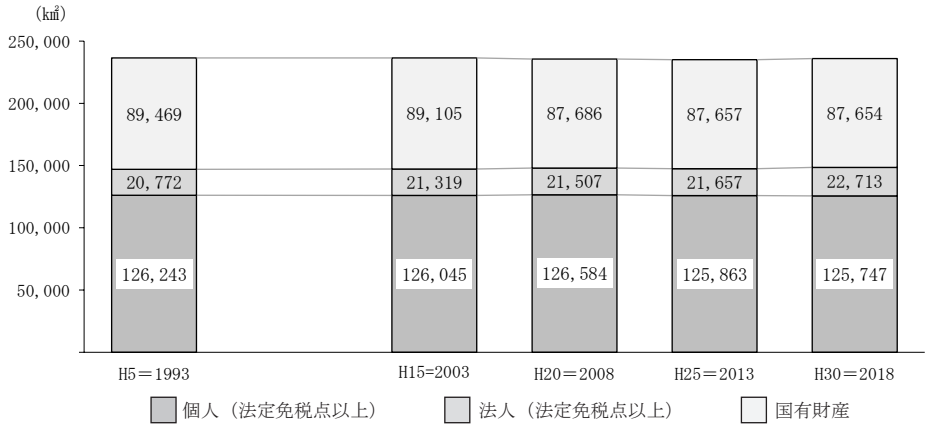
注）「法人所有」及び「世帯所有」については、下記２）に示した資料等との整合を取るため調整を行っていることから、土地基本調査の集計値とは一致しない。

１）国土交通省国土地理院「平成30年全国都道府県市区町村別面積調」による。北方領土（面積5,003.05㎢）を含む。
２）農林水産省「農林業センサス（平成27年２月１日現在)」、総務省「平成30年度固定資産の価格等の概要調書」による推計値。
３）財務省「国有財産統計 国有財産の概要 平成29年度（平成30年３月31日現在)」による。
４）総務省「平成29年度公共施設状況調」による。
５）国土交通省「令和２年版土地白書」による。
６）「不詳」は残差として算出。ただし、北方領土はすべて「不詳」としている。

[1] 土地基本調査（「法人土地・建物基本調査」及び「世帯土地統計」）は、法人と世帯という経済主体に対しその認識している状況を調査した結果を用いた統計であるため、その正確さは、調査対象者が認識している土地所有状況の正確さに依存している。しかしながら、分割相続を繰り返した土地等所有権の情報が正確に認識されていない土地の存在が懸念されることや、我が国における登記上の土地面積は実測面積と一致していない場合が多いことなどから、土地基本調査における調査客体の回答とその集計結果は、実測面積とは少なからぬ乖離を生じている可能性がある。このため、ここに示した値は、政府統計や行政資料を活用して、所有主体別の土地面積を推計したものである。

コラム：土地基本調査創設以来の主体別の土地所有動向

土地基本調査を開始した平成５年以降の個人、法人、国の土地所有動向を下図に整理した。



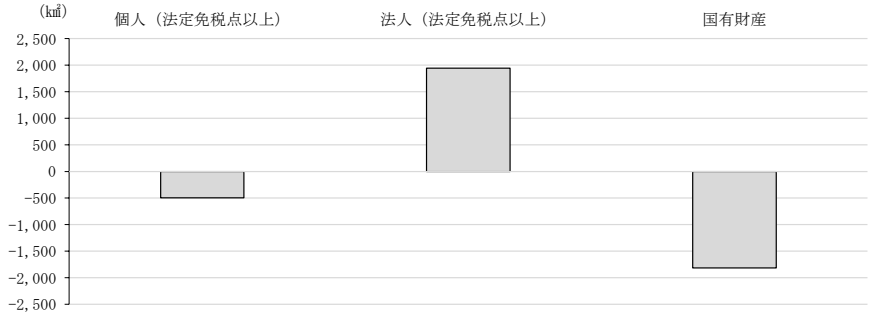
注）平成 10 年については、個人・法人の集計値は公表されていない。
資料）個人・法人は、総務省「固定資産の価格等の概要調書」、国（国有財産）は、財務省「国有財産統計」より作成

図　所有主体（個人、法人、国）別　土地所有面積の時系列推移（平成５～30 年）

上記には地方公共団体の所有分が含まれていないこと、法人分と個人分については固定資産税の法定免税点以上のものしか含まれていないなどの留意事項はあるものの、総数や各主体の所有分はほぼ同じ水準で推移していると考えられる。

これに関し、平成５年と平成30年との差分をとったものが下図であるが、これをみると、個人の所有はわずかに減少、国の所有（国有財産）は個人に比べ大きな減少を示し、法人の所有の増加はこれらに相当すると考えられる（なお、国有財産の減少の一部は平成13年12月の特殊法人等整理合理化計画に基づく独立行政法人への改組に伴うものであると考えられる）。

このように、我が国の土地の所有は、中長期的にみても、個人や国有財産から法人への土地の移動が総量からするとわずかであるものの、進んでいることが示唆される。



資料）法人分および個人分は、総務省「固定資産の価格等の概要調書」、国分（国有財産）は、財務省「国有財産統計」より作成

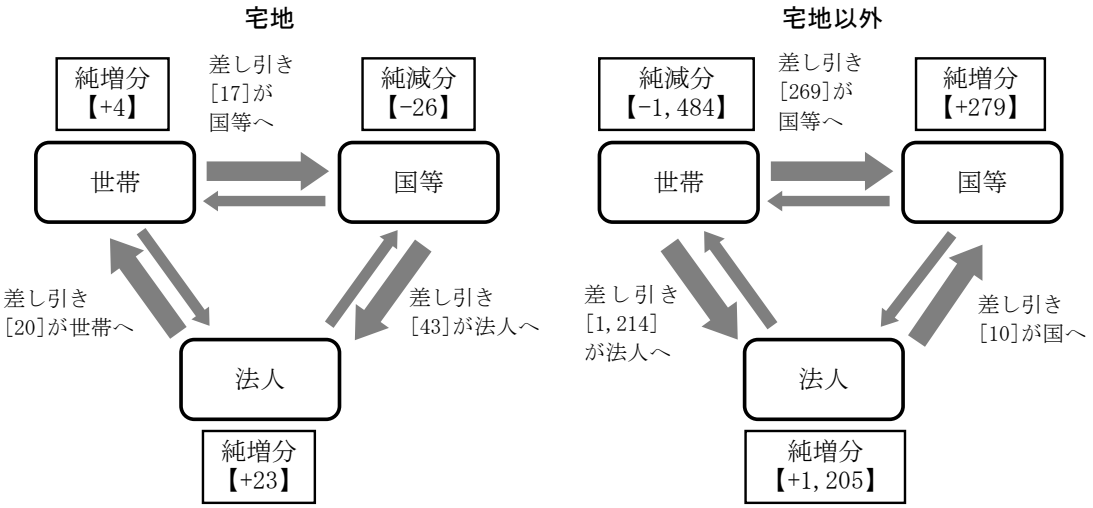
図　所有主体（個人、法人、国）別　土地所有面積の増減（平成５・30 年）

コラム：主体間の土地取引～なぜ法人所有の土地が増加しているのか～

法人が所有している土地面積は、平成５年の調査開始から一貫して増加している。我が国の国土面積は、埋め立て等でのわずかな増加である中、法人の所有分が増加するということは、他の主体（世帯、国・地方公共団体）との土地取引が関係している。

主体間の土地取引について、国土交通省では「土地保有移動調査」を通じて、売主・買主の諸属性、取引価格、取引目的等の調査を行っている。ここではその結果から、各主体間の土地取引の状況を整理する（平成25～29年の取引分）。

下図は、世帯⇔法人、世帯⇔国・地方公共団体、法人⇔国・地方公共団体のそれぞれの移動量（差し引きした純移動量）を示したものである。便宜上、「宅地」と林地や農地等の「宅地以外」に分けて整理する（図では「国・地方公共団体」は「国等」と記載）。



注）【】内の数字は面積（単位：百万㎡）
資料）国土交通省「土地保有移動調査」より作成

図　主体間での土地取引フロー（平成 25～29 年の累計面積）

まず、「宅地」については、主として住宅分譲等と思われる法人から世帯への移動（20百万㎡）、相続や用地買収等によると思われる世帯から国・地方公共団体への移動（17百万㎡）、そして払い下げ等と思われる国・地方公共団体から法人への移動（43百万㎡）、という方向での移動がみられる。そして、各主体毎の出入りを合算すると、法人所有の土地は23百万㎡の増加、世帯は４百万㎡の増加、国・地方公共団体では26百万㎡の減少と推計される。

また、「宅地以外」については、法人・世帯間では林地の売却等と想定されるような「宅地」とは逆方向の、世帯から法人への移動（1,214百万㎡）がみられるのが特徴的で、世帯から国・地方公共団体への移動（269百万㎡）、法人から国・地方公共団体への移動（10百万㎡）となっている。そしてこれらを合算すると、法人所有の土地は1,205百万㎡の増加、世帯では1,484百万㎡の減少、国・地方公共団体では279百万㎡の増加と推計される。

この推計値と法人土地・建物基本調査とは前提条件等が異なるため直接的な比較にはなじまないが、前ページで示した法人の土地所有が増加している傾向とは整合した結果となっている。

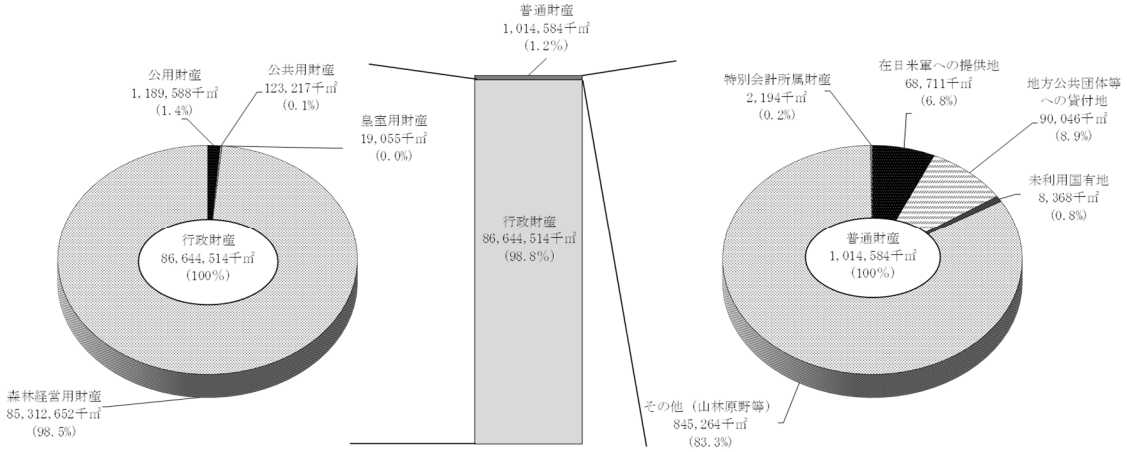
なお、ここでデータを利用した「土地保有移動調査」については、土地の所有・利用構造をより的確に把握し、法人土地・建物基本調査との連携も図るとともに、調査対象者の負担を軽減するため、企業の土地取得・売却の動態を調査する「土地動態調査」と統合し、新たに「土地保有・動態調査」として令和元年度より実施している。

コラム：国有財産の土地とはどんなものなのか

国が所有している土地（国有財産）について、最新の国有財産統計でその状況をみると、平成31年３月31日時点での所有土地は87,659,098千㎡で、このうち行政目的に直接供用される「行政財産」が86,644,514千㎡、それ以外の「普通財産」は1,014,584千㎡と、行政財産がほとんどを占めている。

行政財産の内訳をみると、98.5%は国有林野事業に供される「森林経営用財産」で、その他が「公用財産」「公共用財産」「皇室用財産」となっている。

また、普通財産の内訳も、その多くは一般会計所属財産のうちの「その他（山林原野等）」であることがわかる。なお、普通財産には不用となった行政財産や相続税として物納された土地などが含まれるものの、これらも含め「未利用国有地」となっているものが8,368千㎡存在している。



資料）財務省「国有財産統計」（平成 30 年度）より作成

図　国が所有している土地（国有財産）の内訳（平成 30 年度）

第２章　法人・世帯の土地・建物の所有の状況

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

２．１　法人・世帯の土地・建物の所有の概況

（１）法人及び世帯の土地・建物の所有概況

土地を所有している法人、建物を所有している法人はいずれも法人全体の４割

平成 30 年１月１日現在、土地を所有している法人[1]は約 71.3 万法人で、法人総数（約 196.0 万法人）に対する割合は 36.4%、建物を所有している法人は約 80.1 万法人で、法人総数に対する割合は 40.9%であり、土地に比べて建物の方が高い所有割合となっている。

また、土地・建物共に所有している法人が約 59.2 万法人（30.2%）存在する一方で、土地・建物共に所有していない法人は約 103.8 万法人（53.0%）で、法人総数の半数以上となっている。＜付表 2-1＞

表 2-1　土地・建物所有状況別　法人数・割合（平成 30 年）

（単位）法人数：法人、割合：%

	法 人 数	割　合
法人総数	1,959,980	100.0
土地所有法人数	713,150	36.4
建物所有法人数	800,870	40.9
土地・建物とも所有している法人数	592,480	30.2
土地のみ所有している法人数	120,670	6.2
建物のみ所有している法人数	208,380	10.6
土地・建物とも所有していない法人数	1,038,440	53.0

注）建物所有法人には、居住用の建物、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、延べ床面積が 200 ㎡未満（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 ㎡未満）の建物のみを所有する法人を含む。

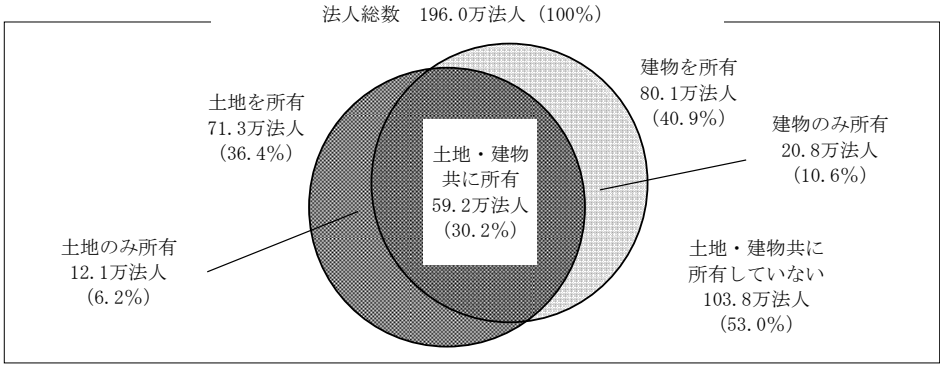


図2-1　法人の土地・建物の所有状況別　法人数・割合（平成30年）

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

世帯の５割程度は土地・住宅とも所有。このうち、７割は現住居とその敷地のみ所有

住宅・土地統計調査[2]によれば、平成 30 年 10 月１日現在、土地を所有している世帯は約 2,673 万世帯、住宅を所有している世帯は約 2,724 万世帯となっており、土地に比べ住宅を所有している世帯数の方が多くなっている。

これを土地・住宅所有状況別にみると、土地・住宅とも所有している世帯は約 2,576 万世帯であり、世帯総数約 5,389 万世帯の 47.8%となっている。ただし、このうちの約 1,857 万世帯は現住居とその敷地のみの所有である。また、土地のみ所有している世帯は約 97 万世帯（同 1.8%）、住宅のみ所有している世帯は約 148 万世帯（同 2.8%）、土地・住宅のいずれも所有していない世帯は約 1,885 万世帯（同 35.0%）となっている。＜付表 2-2＞

表2-2　土地・住宅所有状況別　世帯数・割合（平成30年）

（単位）世帯数：世帯、割合：%

	世 帯 数	割　合
世帯総数　1）	53,892,000	100.0
土地所有世帯数	26,727,000	49.6
住宅所有世帯数	27,243,000	50.6
土地・住宅ともに所有している世帯数	25,760,000	47.8
住宅（現住居）とその土地（敷地）のみ所有している世帯数	18,570,000	34.5
土地のみ所有している世帯数	967,000	1.8
住宅のみ所有している世帯数	1,483,000	2.8
土地・住宅ともに所有していない世帯数	18,850,000	35.0

1）世帯総数には、土地・住宅の所有状況「不詳」を含む。

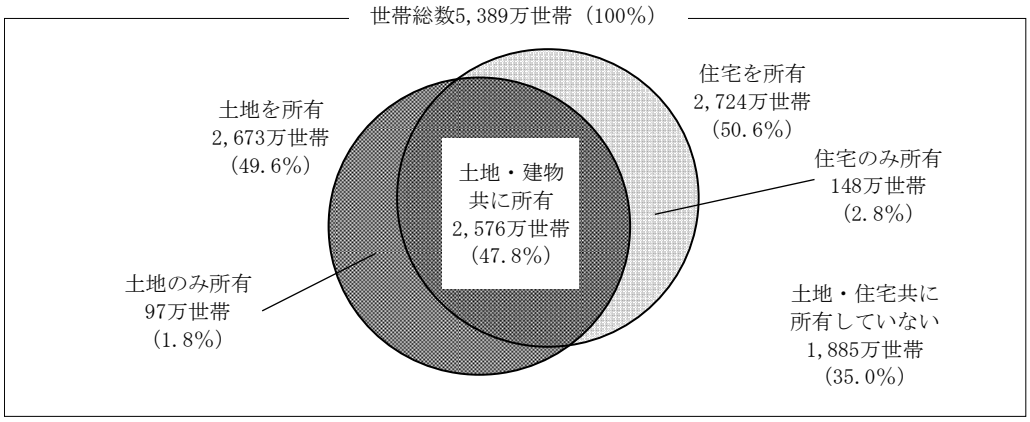


図2-2　世帯の土地・住宅の所有状況別　世帯数・割合（平成30年）

[2] 世帯土地統計においては世帯が所有している土地を調査の対象としており、建物については対象外であるため、ここでは住宅・土地統計調査の統計表を基に整理を行った。このことから、本項以降と集計値が異なることに留意する必要がある。なお、住宅・土地統計調査においては世帯が所有している土地と住宅が調査の対象となっており、住宅以外の建物（例：住居兼用以外の事務所ビル等）については対象外となっていることから、ここでは住宅の所有状況について整理を行う。

２．２　法人・世帯の土地の所有の状況

（１）所有主体別の土地所有状況

土地所有割合は法人が36.4%、世帯が50.7%

平成 30 年１月１日現在、法人総数約 196.0 万法人のうち、土地を所有している法人は約 71.3 万法人で法人総数に対する割合は 36.4%となっている。

また、平成 30 年 10 月１日現在、世帯総数約 5,379 万世帯のうち、土地を所有している世帯は約 2,726 万世帯で世帯総数に対する割合は 50.7%となっている[3、4]。

前回土地基本調査を実施した平成25年と比較すると、土地を所有している法人は約4.3万法人増加、土地を所有している世帯は約 2.5 万世帯減少しているが、平成５年からの推移をみると、法人・世帯共におおむね増加傾向となっている。<付表 2-3>

表2-3　所有主体、土地の種類別　土地所有法人数・土地所有世帯数の時系列推移（平成５～30年）

（単位）法人数：法人、世帯数：千世帯

	法人数・世帯数					
	平成５年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
法人総数	1,744,060	1,870,420	1,859,720	1,810,950	2,044,260	1,959,980
土地所有法人数						
土地全体　1）	603,930	630,760	641,400	624,440	669,920	713,150
事業用資産	･･･	･･･	･･･	･･･	630,480	610,730
宅地など　3）	558,280	590,860	622,540	594,530	613,900	597,430
農地	24,670	28,920	20,200	23,910	26,700	23,960
林地	61,650	57,860	48,940	58,270	64,490	53,760
棚卸資産	48,430	53,140	25,940	26,240	50,560	64,420
宅地など　3）	45,070	48,620	23,980	24,540	45,690	57,200
農地	4,000	3,940	2,370	1,800	2,830	4,440
林地	8,870	9,900	4,950	4,180	5,810	7,640
鉄道等用地	190	180	200	200	210	190
送配電等用地	200	1,540	1,440	1,100	4,450	2,170
土地を所有していない法人数	1,140,130	1,239,660	1,218,320	1,186,510	1,372,670	1,246,820
世帯総数　2）	40,530	43,928	46,908	50,132	52,297	53,788
土地所有世帯数						
土地全体	23,260	23,881	25,149	25,598	27,289	27,264
現住居の敷地	21,816	22,867	24,047	24,595	26,125	26,031
現住居の敷地以外の土地	9,493	8,128	8,551	8,001	9,013	8,249
現住居の敷地以外の宅地など	5,121	3,932	4,966	4,780	6,200	5,886
農地	5,276	4,796	4,585	4,262	4,543	3,834
山林	2,987	2,816	2,723	2,458	2,725	2,250
現住居の敷地と現住居の敷地以外の土地の両方を所有	8,049	7,114	7,449	6,998	7,849	7,017

注）平成５～20 年調査では、事業用資産全体の所有法人数は集計していない。
１）土地の種類「不詳」を含む。
２）土地所有の有無「不詳」を含む。
３）「宅地など」には、鉄道等用地・送配電等用地を含まない。ただし、このうち発電所用地・放送施設用地は平成５年調査では「宅地など」に含まれる。

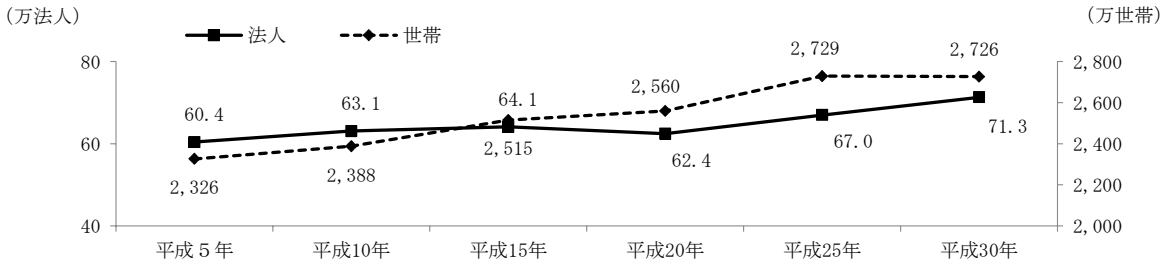


図2-3　土地所有法人数及び世帯数の時系列推移（平成５～30年）

---

[3] 世帯総数には「現住居の敷地」の所有について「不詳」の世帯を含んでいる。「不詳」の中には、実際には「現住居の敷地」を所有している世帯が含まれていると考えられるため、この数値は過小推計となっている可能性がある。また、次頁以降の面積、資産額についても、同様に過小推計となっている可能性がある。なお、「不詳」世帯の割合は 12.1%で、平成 25 年と比べ 1.5 ポイント上昇している。

[4] 「現住居の敷地以外の土地」（「現住居の敷地以外の宅地など」「農地」「山林」）について、平成 20 年調査において過小推計の可能性が指摘された（平成 20 年調査の「結果の概要」参照）。これらもふまえ、平成 25 年調査以降、調査設計の変更を行っている。その意味で経年的な結果比較には注意が必要である。

コラム：「持たざる経営」は本当か

資本金階級別の土地所有法人数割合や建物所有法人数割合を見ると、資本金が大きい階級において所有割合が経年的に低下している。これに関し、平成初期から議論にあがるようになった、自前で持つのは事業の中核の部分だけで、その他の部分は外部に委託（アウトソーシング）するなど所有しない方が効率的であるという「持たざる経営」の文脈で整理される場合も少なくない。

そこで、ここでは土地、建物それぞれについて、平成30年調査と過去の調査（土地については平成10年調査、建物については平成20年調査）の結果を比較し、「持たざる経営」の視点からの整理を試みる。

まず会社法人の土地所有についてみると、所有している会社法人数割合は30.4%から32.3%と1.9ポイントの上昇となっている。また、本社敷地を所有している会社法人数割合は18.3%から22.1%と、こちらも上昇しており、「持たざる経営」とは逆の傾向となっている。

しかしながら、これを資本金階級別にみると、資本金の大きな階級では土地を所有している会社法人数割合、本社敷地を所有している会社法人数割合の双方とも全体の傾向とは異なる顕著な低下傾向となっており、本社敷地も含め、土地を所有しない会社法人の割合が上昇している。

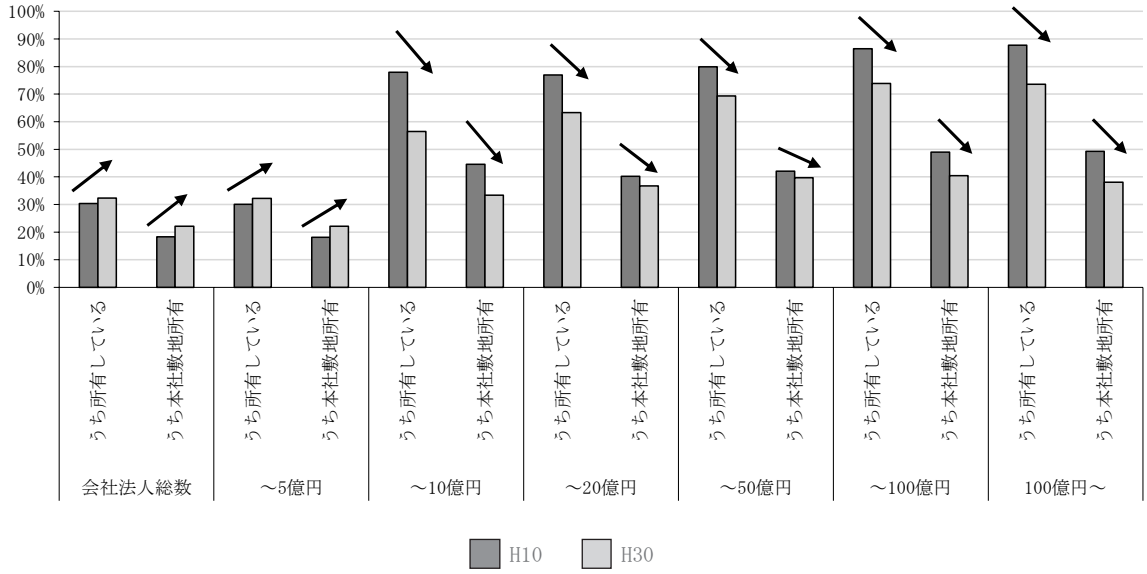


図　会社法人資本金階級別　土地所有・本社敷地所有の状況（平成 10・30 年）

また、会社法人の建物所有について、所有している会社法人数割合と「貸付けの有無」別の会社法人数割合を資本金別にみたものが下図である。

平成20年調査と平成30年調査では、貸付けの有無に関する設問の表現や対象とする建物が若干異なっていることには留意する必要はあるが、建物を所有している会社法人数割合は資本金の大きな階級でおおむね低下する傾向となっており、土地（本社敷地、あるいは土地全体）の

所有と同様の傾向を示している。

その一方で、貸付けている建物を所有している会社法人数割合は、どの資本金階級でも上昇しており、これは上述した留意事項もさることながら、例えば本社建物（ビル）の一部を貸付けに供したり、遊休施設を貸し出したりするなど、いわゆる企業のCRE戦略が、「売ってしまう」のではなく「有効に活用する」という方向に進んでいるとも考えられる。

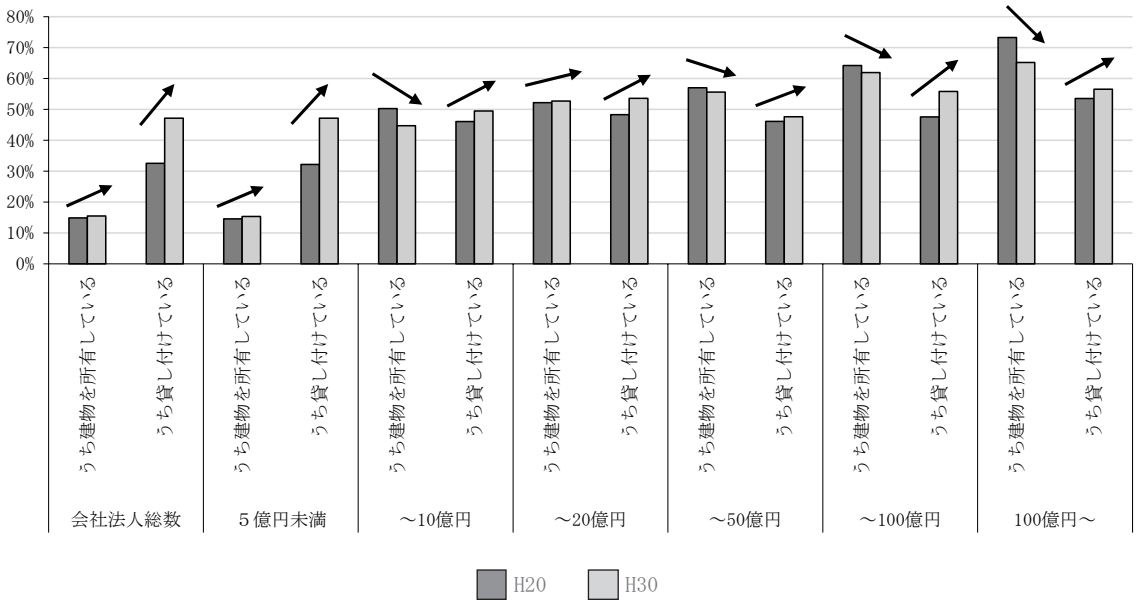


図　会社法人資本金階級別　建物所有・所有建物の貸付けの状況（平成 20・30 年）

法人及び世帯が所有している土地の面積は約12.8万㎢

平成 30 年調査[5]において、法人及び世帯が所有している土地の面積は約 12.8 万㎢となっており、平成 25 年と比べ約 1.5 万㎢の減少となっている。

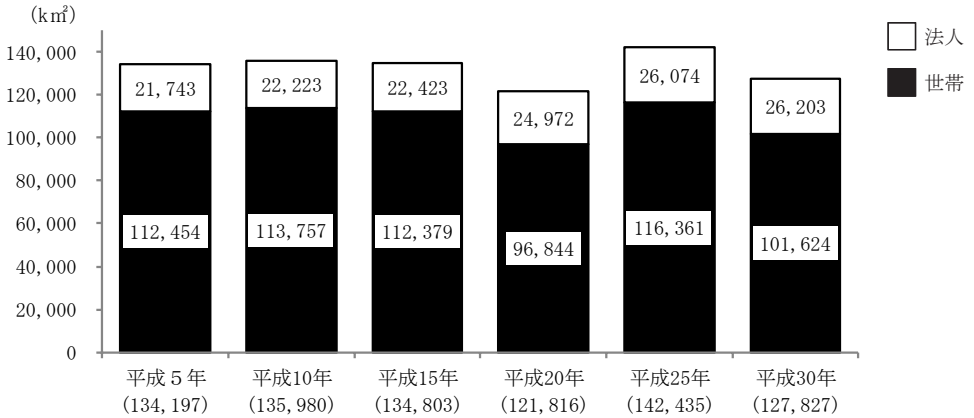
所有主体別の内訳を平成 25 年と比較すると、法人が所有している土地の面積は約 2.6 万㎢で、約 130 ㎢の増加、一方で世帯が所有している土地の面積は約 10.2 万㎢で、約 14,737 ㎢の減少となっている。＜付表 2-4、付表 2-5＞

表2-4　所有主体、土地の種類別　土地所有面積の時系列推移（平成５～30年）

（単位）千㎡

	土地所有面積					
	平成５年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
法人総数						
土地所有面積						
土地全体　1）	21,742,760	22,223,346	22,423,071	24,972,328	26,073,863	26,203,370
事業用資産	18,750,869	18,481,805	19,006,632	21,785,868	22,809,582	22,525,572
宅地など　2）	7,569,399	6,973,598	7,141,133	7,344,796	7,530,777	7,362,002
農地	994,182	994,185	1,016,788	1,151,898	1,133,876	1,234,337
林地	10,187,288	10,514,022	10,848,711	13,289,174	14,144,929	13,929,234
棚卸資産	2,107,584	1,810,405	1,070,601	930,849	962,707	1,055,657
宅地など　2）	777,360	714,561	534,882	505,083	410,014	297,278
農地	431,484	110,330	91,613	51,071	69,547	120,496
林地	898,741	985,513	444,106	374,695	483,146	637,883
鉄道等用地	344,011	616,199	618,446	585,549	574,455	578,891
送配電等用地	133,394	1,314,937	1,727,392	1,670,062	1,704,047	1,905,570
世帯総数						
土地所有面積						
土地全体	112,454,133	113,757,072	112,379,485	96,843,881	116,360,881	101,623,829
現住居の敷地	6,470,314	6,527,692	6,607,515	6,500,492	7,053,226	6,614,980
現住居の敷地以外の土地	105,983,819	107,229,380	105,771,970	90,343,389	109,307,655	95,008,849
現住居の敷地以外の宅地など	3,373,945	3,008,418	3,504,327	3,199,173	4,317,149	4,366,925
農地	39,770,959	39,874,700	39,037,338	33,503,141	41,672,941	34,881,364
山林	62,838,915	64,346,262	63,230,305	53,641,075	63,317,565	55,760,560

1）土地の種類「不詳」を含む。
2）「宅地など」には、鉄道等用地・送配電等用地を含まない。ただし、このうち発電所用地・放送施設用地は平成５年調査では「宅地など」に含まれる。



注）（　）内の数字は土地所有面積（単位：㎢）

図2-4　所有主体別　土地所有面積の時系列推移（平成５～30年）

[5] 平成 30 年調査の時点は、法人は平成 30 年１月１日、世帯は平成 30 年 10 月１日であることに留意する必要がある。

法人及び世帯が所有している土地の資産額は約982.9兆円

平成 30 年調査[6]において、法人及び世帯が所有している土地の資産額は約 982.9 兆円となっており、平成 25 年と比べ約 39.1 兆円の増加となっている。

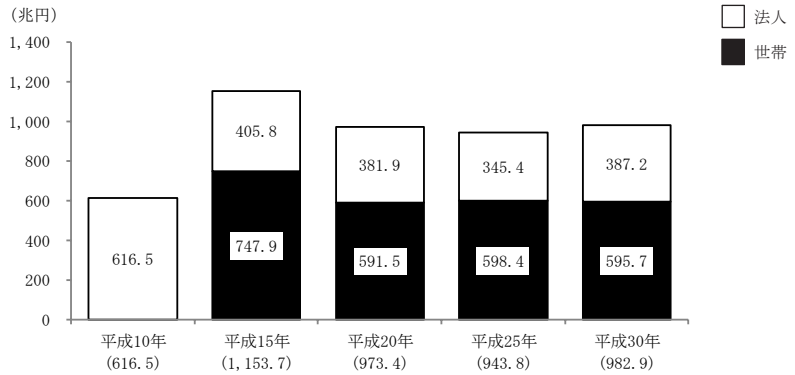
所有主体別の内訳を平成 25 年と比較すると、法人が所有している土地の資産額は約 387.2 兆円で、約 41.8 兆円の増加、一方で世帯が所有している土地の資産額は約 595.7 兆円で、約 2.7 兆円の減少となっている。＜付表 2-6、付表 2-7＞

表2-5　所有主体、土地の種類別　土地資産額の時系列推移（平成10～30年）

（単位）十億円

	土地資産額				
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
法人総数					
土地資産額					
土地全体　1）	616,540	405,812	381,925	345,417	387,240
事業用資産	500,838	336,793	324,239	295,172	321,565
宅地など　2）	494,127	333,829	321,675	292,643	318,972
農地	2,681	1,247	1,332	1,163	1,480
林地	4,030	1,717	1,232	1,367	1,113
棚卸資産	51,896	20,907	16,581	13,141	15,041
宅地など　2）	49,878	20,316	16,356	12,905	14,814
農地	773	432	167	154	168
林地	1,246	159	59	82	59
鉄道等用地	27,090	19,252	18,014	15,090	18,777
送配電等用地	36,715	28,858	23,091	21,563	23,617
世帯総数					
土地資産額					
土地全体	･･･	747,883	591,491	598,387	595,671
現住居の敷地	･･･	436,098	389,512	366,003	378,381
現住居の敷地以外の土地	･･･	311,785	201,979	232,385	217,290
現住居の敷地以外の宅地など	･･･	174,118	115,237	145,235	157,273
農地	･･･	125,314	81,256	80,928	55,446
山林	･･･	12,353	5,486	6,221	4,571

1）土地の種類「不詳」を含む。
2）「宅地など」には、鉄道等用地・送配電等用地を含まない。



注）平成 10 年は法人のみ。
注）（　）内の数字は土地資産額（単位：兆円）

図2-5　所有主体別　土地資産額の時系列推移（平成10～30年）

[6] 平成 30 年調査の時点は、法人は平成 30 年 1 月 1 日、世帯は平成 30 年 10 月 1 日であることに留意する必要がある。

コラム：土地資産額の偏在

前ページでは、世帯の不動産資産について整理したが、例えば世帯の金融資産についてはしばしば「世帯数の割合では数％しか存在しない所有資産が多い層が、世帯全体の金融資産の半分を所有している」といった議論がなされている。ここでは、世帯土地統計と法人土地・建物基本調査の結果から、土地資産額の偏在を整理した。

下図は世帯土地統計による、「宅地など」の土地資産額規模別の世帯数とこれら世帯が所有する土地資産額の総額の、全体に対する累積割合を示したものである。これによれば、世帯数割合では0.2％に過ぎない土地資産額５億円以上の世帯が、世帯全体の土地資産額割合（以下、土地資産総額割合）では11.3％、同じく世帯数割合で2.7％の土地資産額１億円以上の世帯が土地資産総額割合では31.7％を占めていることがわかる。この傾向は続き、土地資産額5,000万円以上の世帯で土地資産総額割合の46.0％と半分近くを占め、上述した「割合的には数％の層が全体の資産の半分」という、金融資産の偏在と類似していることがわかる。

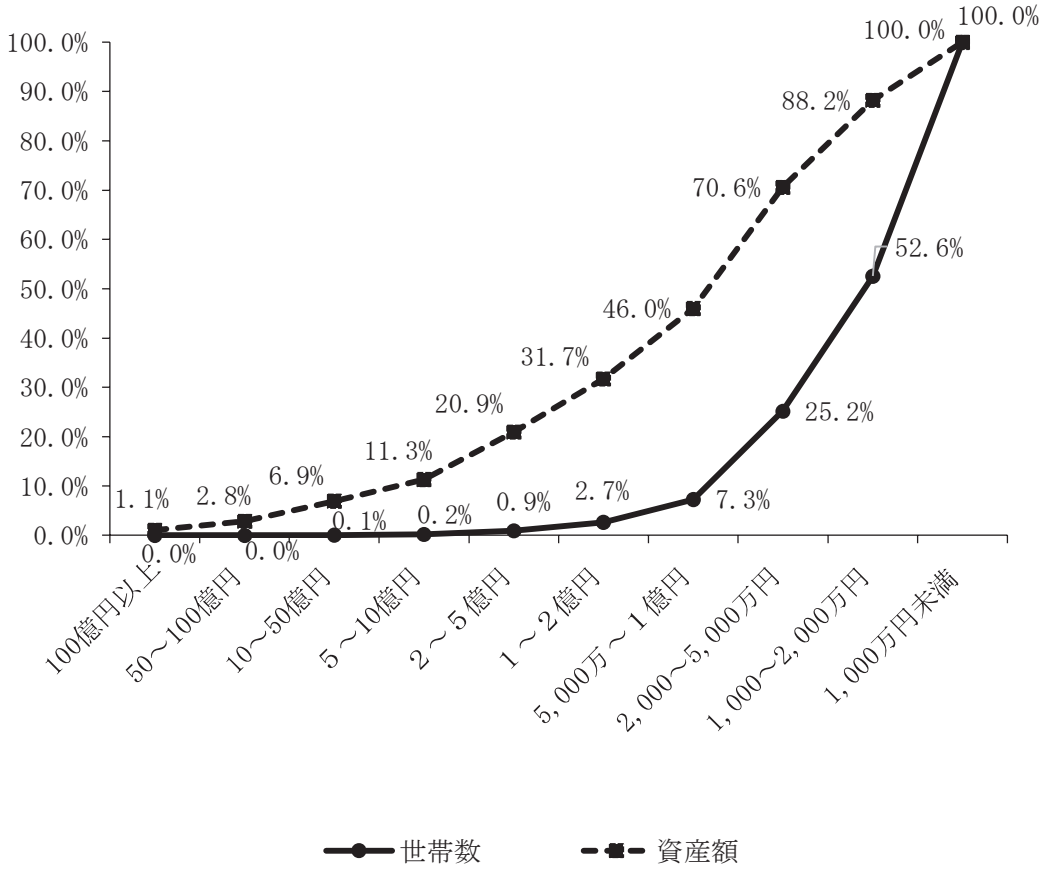


図　「宅地など」の土地の資産額階級別　世帯数の累積割合、土地資産額の累積割合
（平成 30 年）

一方、同様のグラフを法人土地・建物基本調査の結果から作成したものが下図である。

不詳等の取扱いの関係で若干ゆがんだグラフとなっているが、法人数割合で0.5%に過ぎない「宅地など」の土地資産額100億円以上の法人が、土地資産総額では60.4%、法人数割合で19.7%の資産額２億円以上の法人が、資産総額では93.2%と９割を超えている。このように法人の土地資産額についても、世帯同様、あるいはそれ以上に偏在している状況となっているが、これは「富める者に資産が集中」という傾向もさることながら、例えば不動産業や製造業等の必然的に資産を所有する業種があること、そうではない業種の場合は別項で示したような「持たざる経営」の傾向があることなどにも起因していると考えられる。

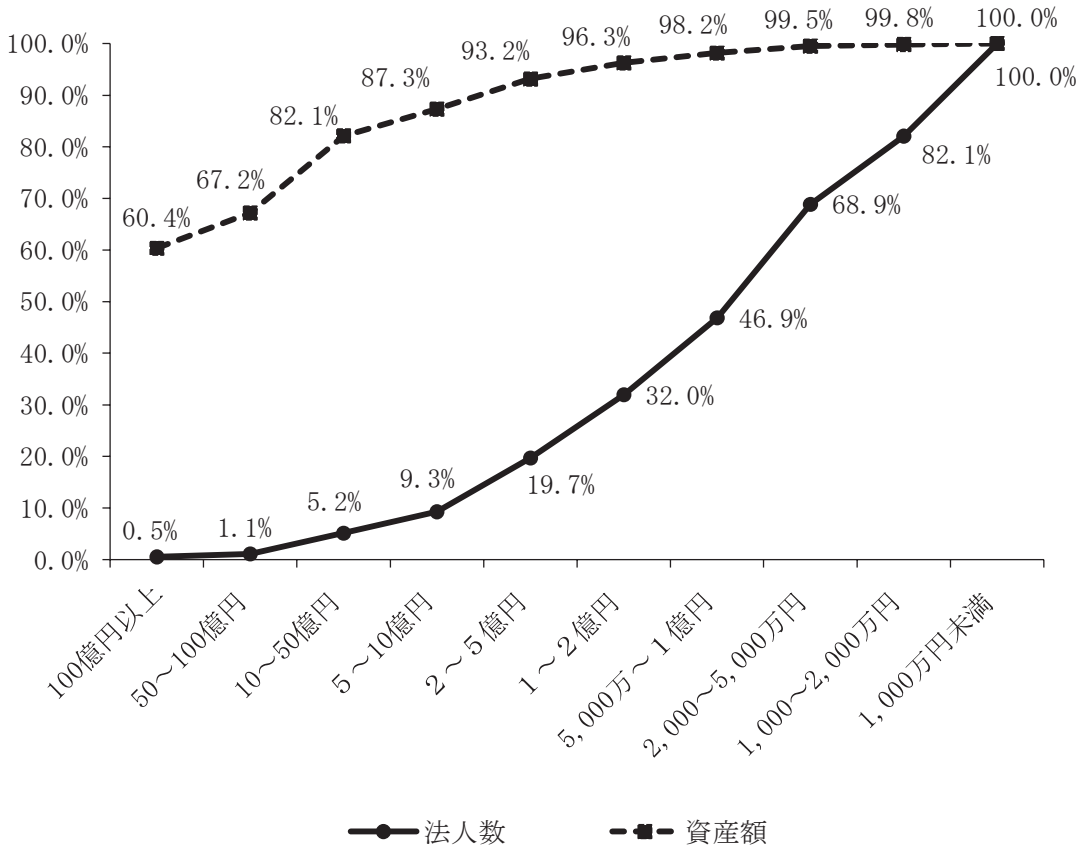
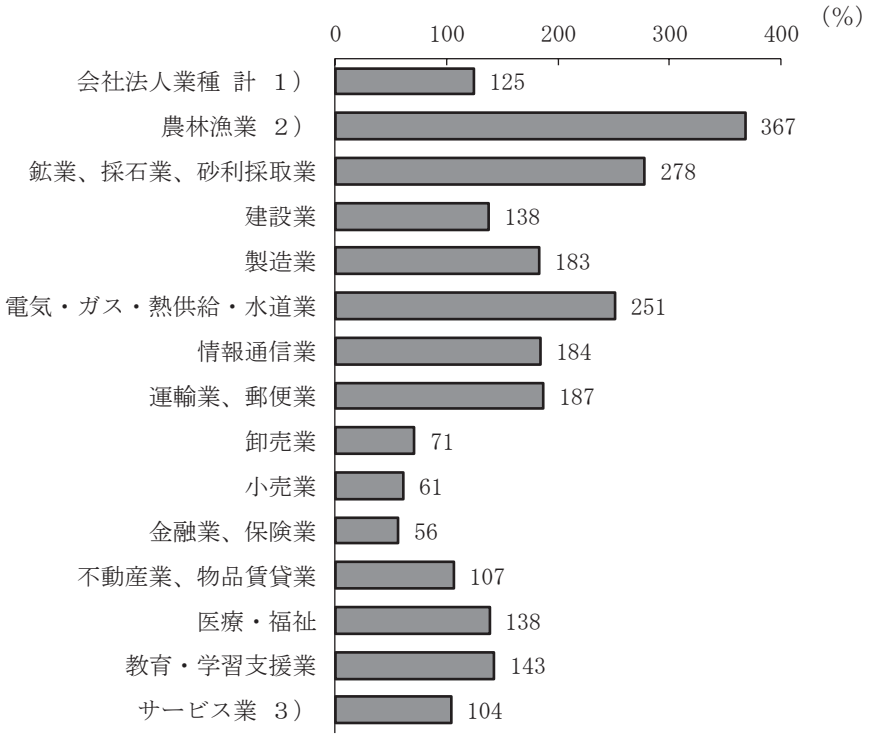


図　「宅地など」の土地の資産額階級別　法人数の累積割合、土地資産額累積割合
（平成 30 年）

コラム：法人の所有土地の「含み益」「含み損」の傾向はどうなっているか

バブル崩壊以降の不動産にかかる大きな課題の一つが、所有土地の「含み損」の処理であった。法人土地・建物基本調査における土地資産額は時価ベースの考え方で推計を行っているが、これと財務省「法人企業統計調査」における法人業種別の固定資産の土地の帳簿残高（簿価ベース）を比較することによって、いわゆる「含み益（含み損）」と言われるような、時価と簿価との関係をみることができる。

両者の関係について、土地資産額の簿価に対する比率をみたものが下図であるが、会社法人全体での時価総額は簿価総額の約1.25倍と、「含み益」の傾向にあることが示唆される。また、これを会社法人業種別にみると、業種による相違はあるものの、卸売業、小売業等の一部の業種を除いて、簿価総額より時価総額の方が高くなっている。

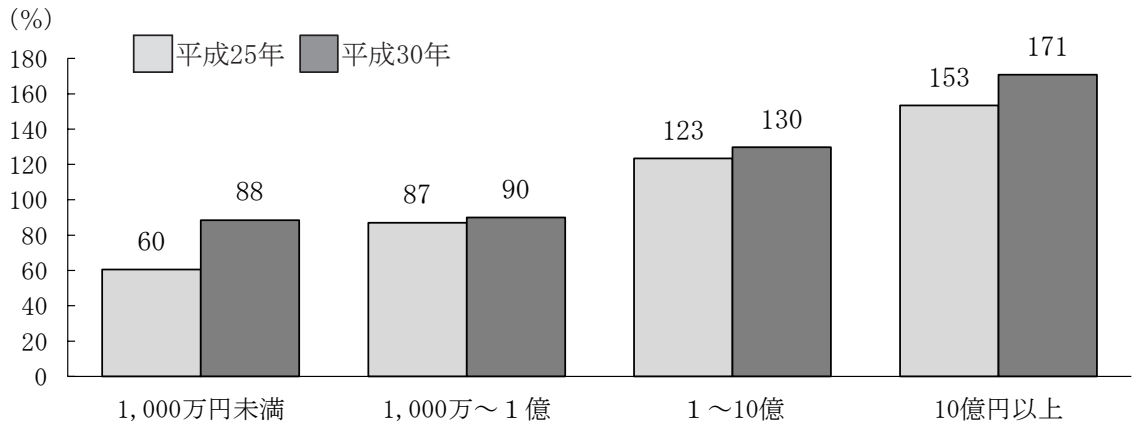


1）会社法人業種「不詳」を含む。
2）「農林漁業」の時価については、「法人土地・建物基本調査」の「農業」「林業」「漁業」を合わせて集計している。
3）「サービス業」の時価については、「法人土地・建物基本調査」の「学術研究、専門・技術サービス業」「宿泊業、飲食サービス業」「生活関連サービス業」「複合サービス事業」「サービス業(他に分類されないもの)」を合わせて集計。「サービス業」の簿価については、「法人企業統計調査」の「宿泊業、飲食サービス業」「生活関連サービス業、娯楽業」「学術研究、専門・技術サービス業」「職業紹介・労働者派遣業」「その他のサービス業」を合わせて集計している。
注）「法人企業統計」は期末の数字であるため、「法人土地・建物基本調査」と比較するために１年ずらしたデータで比較している。
資料）簿価については、財務省「法人企業統計調査」（平成 29 年度）より作成

図　会社法人業種別　土地資産額の簿価に対する比率（平成 30 年）

また、土地資産額の簿価に対する比率を会社法人資本金階級別にみると、資本金が大きくなるほど比率が大きくなる傾向が顕著であり、資本金が10億円以上の会社法人では1.71倍と「含み益」の状況にある一方で、１億円未満の会社法人では１倍を下回る「含み損」の状況となっている。

なお、この図では平成25年の状況とも比較しているが、どの資本金階級においても比率が上昇、すなわち「含み益」が増える方向となっていることが示唆されている。この背景としては、会社法人の「宅地など」の土地での所有面積の増加傾向や、近年の地価の持ち直し、会計上の「含み損」の処理が進んだことなどが考えられる。



注）「法人企業統計」は期末の数字であるため、法人土地・建物基本調査で比較するために１年ずらしたデータで比較している。
資料）簿価については、財務省「法人企業統計調査」（平成 24・29 年度）より作成

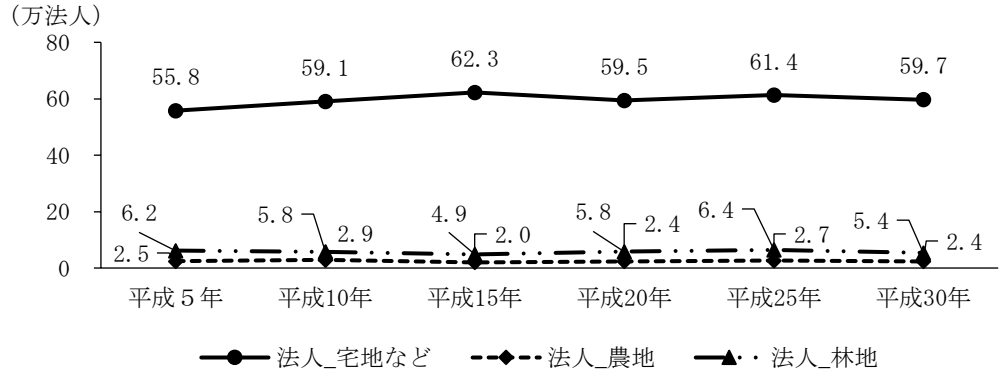
図　会社法人資本金階級別　土地資産額の簿価に対する比率（平成 25・30 年）

（２）土地の種類別の所有状況

土地を所有している法人及び世帯では「宅地など」の所有が最も多い

平成 30 年調査[7]において、法人及び世帯の土地の種類別の所有状況をみると、法人については「宅地など」が約 59.7 万法人（法人総数の 30.5%）、「農地」が約 2.4 万法人（同 1.2%）、「林地」が約 5.4 万法人（同 2.7%）となっており、平成 25 年と比べ「宅地など」が約 1.6 万法人、「農地」が約 0.3 万法人、「林地」が約 1.1 万法人それぞれ減少している。

世帯については「宅地など」のうち「現住居の敷地」が約 2,603 万世帯（世帯総数の 48.4%）、「現住居の敷地以外の宅地など」が約 589 万世帯（世帯総数の 10.9%）となっている。また、「農地」が約 383 万世帯（同 7.1%）、「山林」が約 225 万世帯（同 4.2%）となっており、平成 25 年と比べ「現住居の敷地」が約 9.4 万世帯、「現住居の敷地以外の宅地など」が約 31.4 万世帯、「農地」が約 70.9 万世帯、「山林」が約 47.5 万世帯それぞれ減少している。＜付表 2-3＞



注）事業用資産のみ。

図2-6　法人が所有している土地の種類別　所有法人数の時系列推移（平成５～30年）

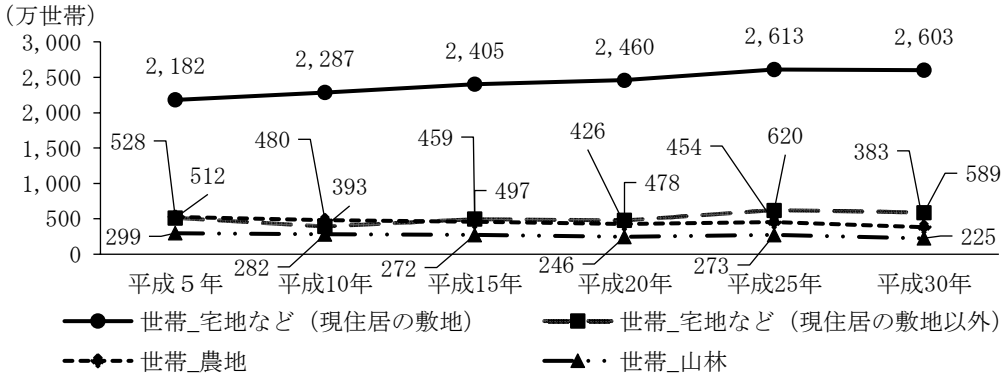


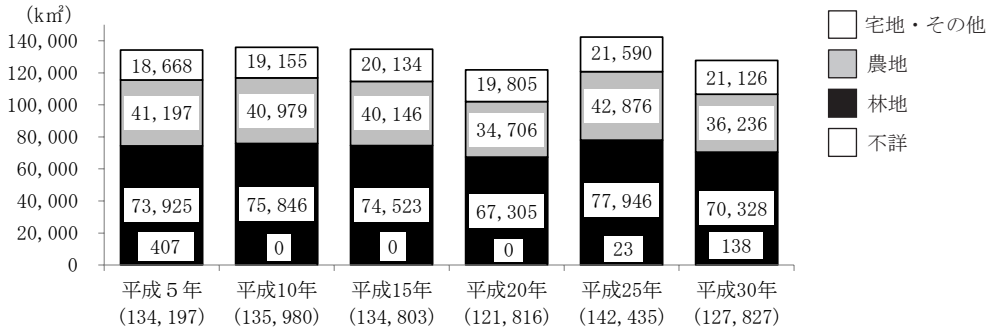
図 2-7　世帯が所有している土地の種類別　所有世帯数の時系列推移（平成５～30 年）

[7] 平成 30 年調査の時点は、法人は平成 30 年１月１日、世帯は平成 30 年 10 月１日であることに留意する必要がある。

法人及び世帯が所有している「宅地・その他」は面積で16.5%、資産額では92.8%

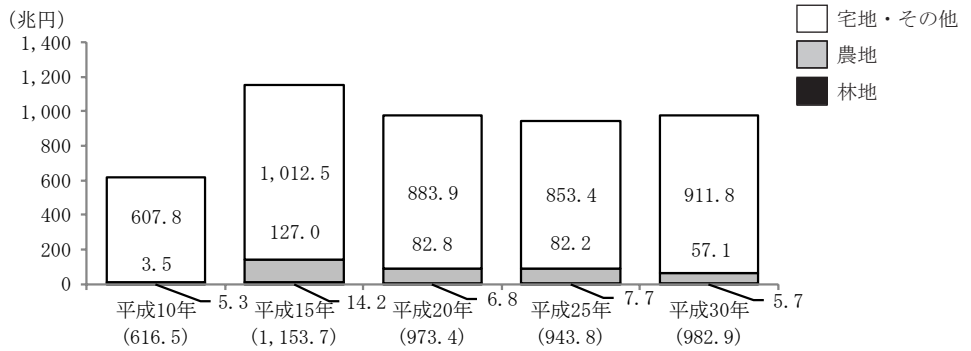
平成 30 年調査[8]において、法人と世帯が所有している土地の面積を土地の種類別[9]にみると、「宅地・その他」が約 2.1 万㎢（法人及び世帯が所有している土地総面積の 16.5%）、「農地」が約 3.6 万㎢（同 28.3%）、「林地」が約 7.0 万㎢（同 55.0%）となっており、平成 25 年と比べ「宅地・その他」は約 464 ㎢、「農地」は約 6,640 ㎢、「林地」は約 7,618 ㎢それぞれ減少している。＜付表 2-5＞

さらに、法人と世帯が所有している土地の資産額を土地の種類別にみると、「宅地・その他」が約911.8兆円（法人及び世帯が所有している土地資産額の92.8%）、「農地」が約57.1兆円（同 5.8%）、「林地」が約 5.7 兆円（同 0.6%）となっており、平成 25 年と比べ「宅地・その他」は約 58.4 兆円増加、「農地」は約 25.2 兆円減少、「林地」は約 2.0 兆円減少している。＜付表 2-7＞



注）（　）内の数字は土地所有面積（単位：㎢）

図2-8　法人及び世帯が所有している土地の種類別　土地所有面積の時系列推移（平成５～30年）



注）平成 10 年は法人のみの推計値。

注）（　）内の数字は土地資産額（単位：兆円）

図2-9　法人及び世帯が所有している土地の種類別　土地資産額の時系列推移（平成10～30年）

---

[8] 平成 30 年調査の時点は、法人は平成 30 年 1 月 1 日、世帯は平成 30 年 10 月 1 日であることに留意する必要がある。

[9] 「宅地・その他」については、法人では「事業用資産」の「宅地など」、「棚卸資産（他者への販売を目的として所有している土地）」の「宅地・その他」、「鉄道・送配電等用地」の合計。世帯では「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の宅地など」の合計。

「農地」については、法人では「事業用資産」の「農地」、「棚卸資産（他者への販売を目的として所有している土地）」の「農地」の合計。世帯では「農地」。

「林地」については、法人では「事業用資産」の「林地」、「棚卸資産（他者への販売を目的として所有している土地）」の「林地」の合計。世帯は「山林」。

２．３　法人・世帯が所有している「農地」「林地」の概況

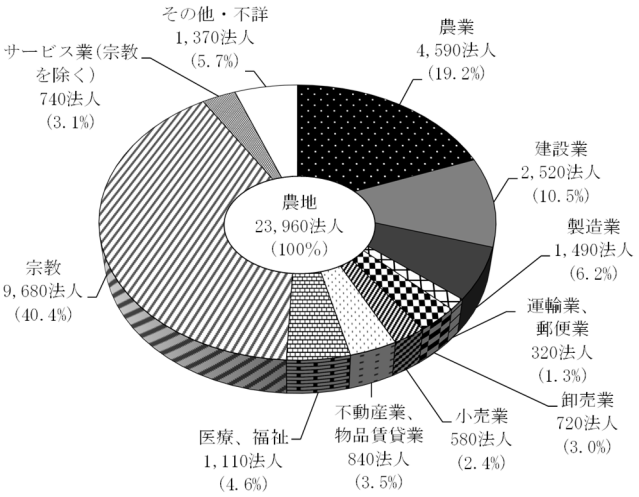
（１）法人が所有している「農地」「林地」の所有概況

法人が所有している「農地」は、所有法人数では「宗教」が最も多く、所有面積では「農業」が最も大きい

平成30年１月１日現在、「農地」を所有している法人は23,960法人となっており、これら法人が所有している「農地」の面積は約1,234㎢となっている。

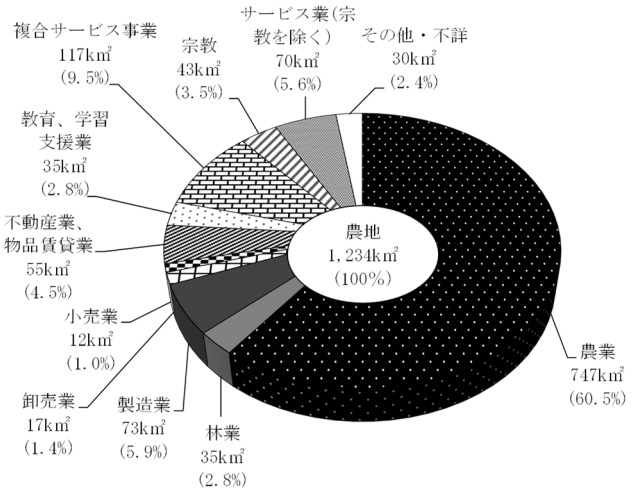
これらを法人業種別にみると、所有法人数では「宗教」が9,680法人（「農地」を所有している法人の40.4％）で最も多く、次いで「農業」が4,590法人（同19.2％）、「建設業」が2,520法人（同10.5％）となっている。＜付表2-8＞

また、所有面積では「農業」が約747㎢（法人が所有している「農地」総面積の60.5％）で最も大きく、次いで農業協同組合等を含む「複合サービス事業」が約117㎢（同9.5％）、「製造業」が約73㎢（同5.9％）となっている。＜付表2-9＞



注）事業用資産のみ。

図 2-10　法人業種別　「農地」所有法人数・割合（平成 30 年）



注）事業用資産のみ。

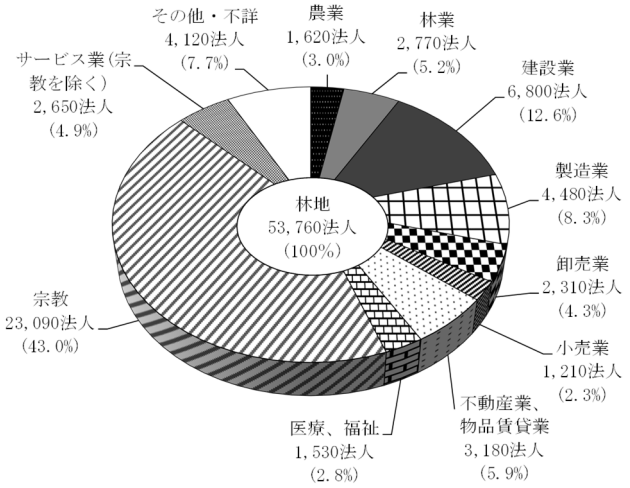
図 2-11　法人業種別　「農地」所有面積・割合（平成 30 年）

法人が所有している「林地」は、所有法人数では「宗教」が最も多く、所有面積では「製造業」が最も大きい

平成30年１月１日現在、「林地」を所有している法人は53,760法人となっており、これら法人が所有している「林地」の面積は約13,929㎢となっている。

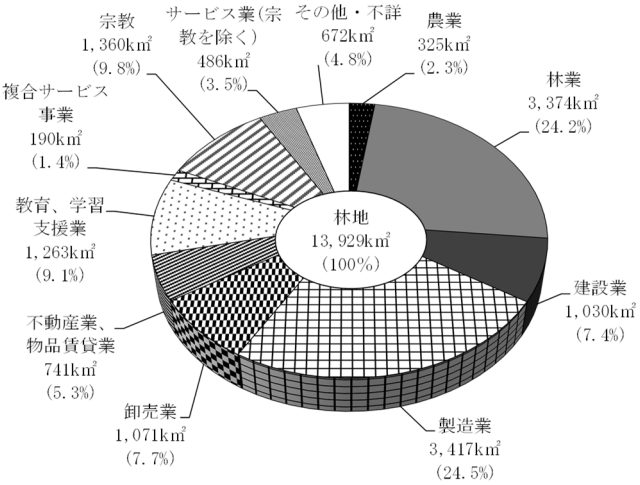
これらを法人業種別にみると、所有法人数では「宗教」が23,090法人（「林地」を所有している法人の43.0％）で最も多く、次いで「建設業」が6,800法人（同12.6％）、「製造業」が4,480法人（同8.3％）となっている。＜付表2-10＞

また、所有面積では「製造業」が約3,417㎢（法人が所有している「林地」総面積の24.5％）と最も大きく、次いで「林業」が約3,374㎢（同24.2％）、「宗教」が約1,360㎢（同9.8％）となっている。＜付表2-11＞



注）事業用資産のみ。

図 2-12　法人業種別　「林地」所有法人数・割合（平成 30 年）



注）事業用資産のみ。

図2-13　法人業種別　「林地」所有面積・割合（平成30年）

（２）世帯が所有している「農地」「山林」の所有概況

所有面積規模が「1,000㎡未満」層の世帯が、「農地」「山林」共に最も多い

平成30年10月１日現在、「農地」を所有している世帯は約383万世帯、「山林」を所有している世帯は約225万世帯となっている。

これらを所有面積の規模別にみると、「農地」では「1,000㎡未満」層が約83万世帯で最も多く、次いで「5,000～10,000㎡」層が約66万世帯、「3,000～5,000㎡」層が約47万世帯となっている。＜付表2-12＞

また、「山林」では「1,000㎡未満」層が約48万世帯で最も多く、次いで「1,000～3,000㎡」層が約35万世帯、「10,000～25,000㎡」層が約34万世帯となっている。＜付表2-13＞

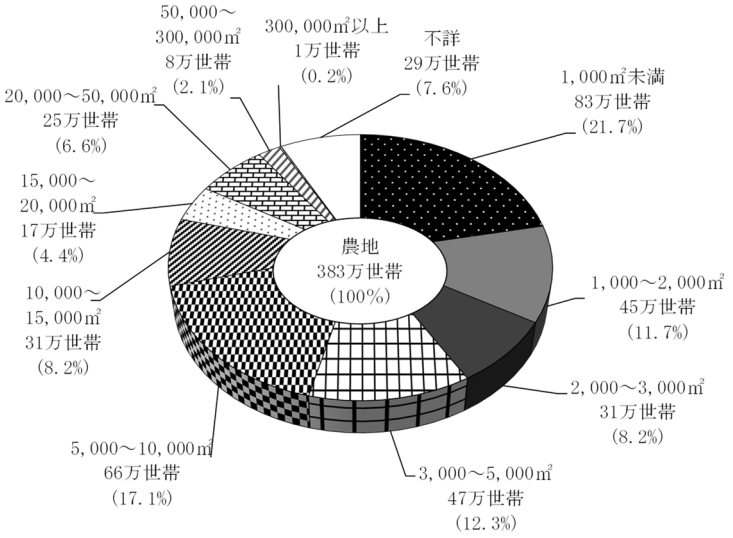


図2-14　「農地」の所有面積規模別　所有世帯数・割合（平成30年）

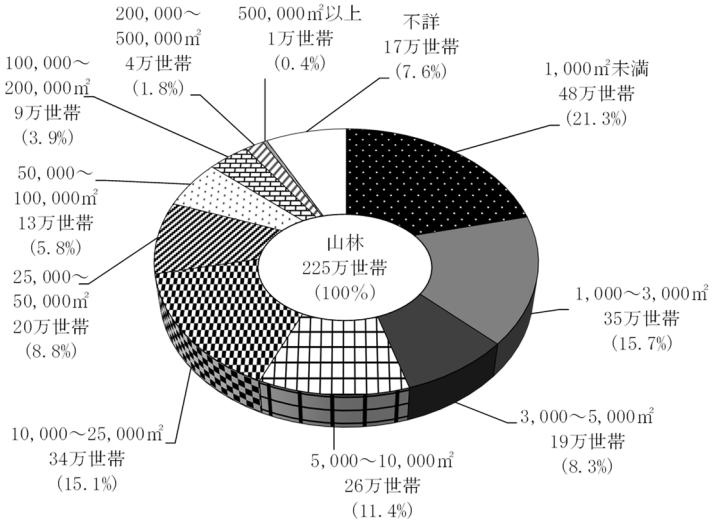


図2-15　「山林」の所有面積規模別　所有世帯数・割合（平成30年）

世帯が所有している「農地」「山林」の１世帯当たり平均所有面積は、平成25年と比べ「農地」は減少、「山林」は増加

平成30年10月１日現在、世帯が所有している「農地」の１世帯当たり平均所有面積は、約9,098㎡（「農地」を所有している世帯は約383万世帯、面積は約34,881㎢）となっており、平成25年と比べ約75㎡減少している。

また、世帯が所有している「山林」の１世帯当たり平均所有面積は、約24,782㎡（「山林」を所有している世帯は約225万世帯、面積は約55,761㎢）となっており、平成25年と比べ約1,547㎡増加している。＜付表2-14＞

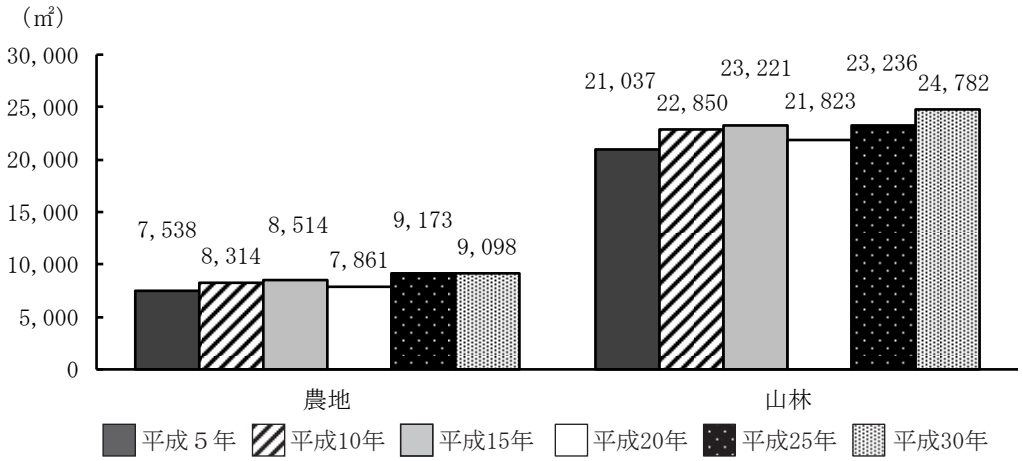


図2-16　「農地」及び「山林」の１世帯当たり平均所有面積の時系列推移（平成５～30年）

居住地と異なる都道府県に所有している「農地」「山林」とも、およそ７割が三大都市圏に居住する世帯が所有

平成30年10月１日現在、世帯が所有している「農地」面積約34,881㎢のうち、居住地と異なる都道府県に所有している「農地」は約495㎢あり、世帯が所有している「農地」総面積の1.4％となっている。このうち、「三大都市圏[10]に居住する世帯」が所有している「農地」面積は約332㎢で、「居住地と異なる都道府県に所有」している「農地」面積の67.0％を占めている。

また、世帯が所有している「山林」面積約55,761㎢のうち、居住地と異なる都道府県に所有している「山林」は約2,423㎢であり、世帯が所有している「山林」総面積の4.3％となっている。このうち、「三大都市圏に居住する世帯」が所有している「山林」面積は約1,706㎢で、「居住地と異なる都道府県に所有」している「山林」面積の70.4％を占めている。＜付表2-15＞

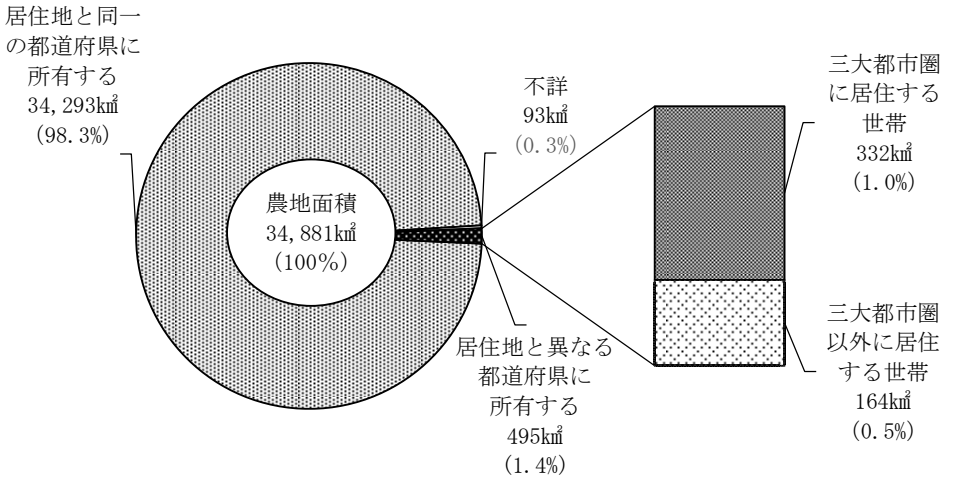
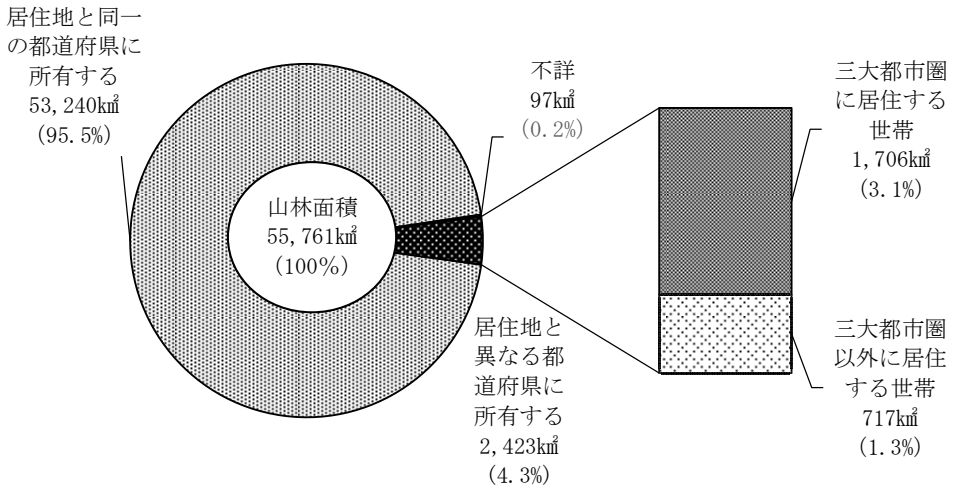


図2-17　世帯の居住地との関係別　「農地」所有面積・割合（平成30年）



注)「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）の調査票情報を独自集計して作成。

図2-18　世帯の居住地との関係別　「山林」所有面積・割合（平成30年）

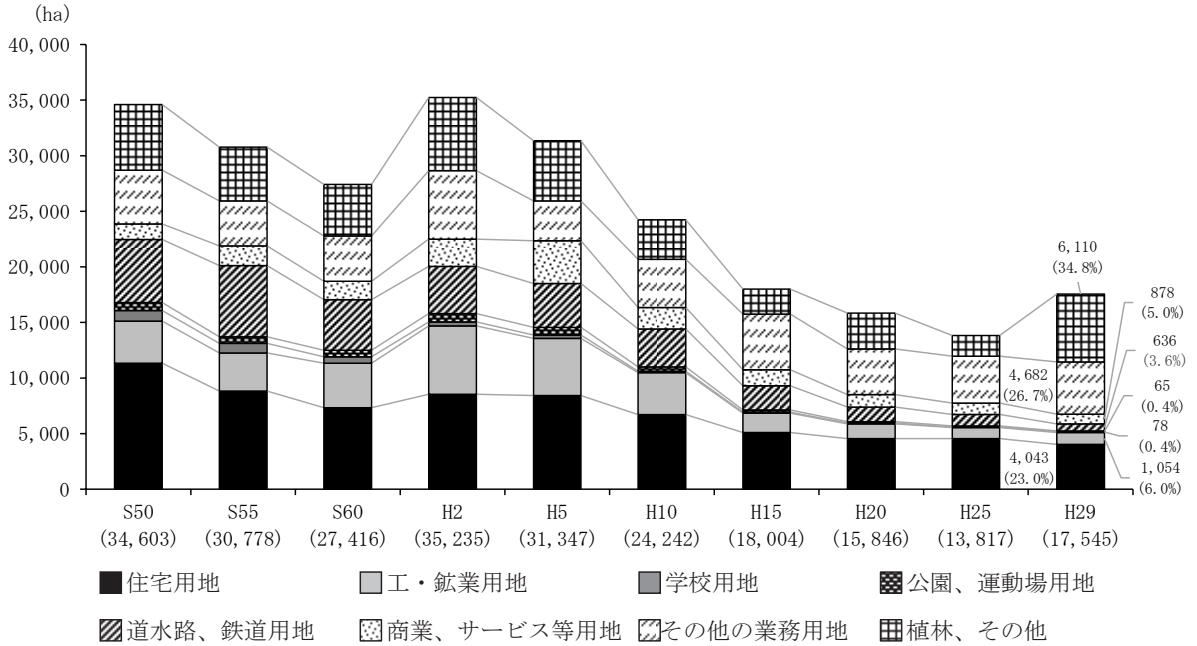
[10] 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県の合計値。

コラム：農地・林地の長期的な転用の動向

前項で近年の「農地」「林地」の他用途への転換状況について触れたが、ここではより長期的な転換の動向を整理する。次図は昭和50年以降の農地転用面積の推移であるが、昭和50年には年間34,603haであった農地転用の総面積は、平成29年には17,545haと、大きなトレンドとして減少しつつ、平成の初頭や末期など、増加している時期もある中、1万ha規模の転用が続いていることがみてとれる。

これを（転用先の）用途別の構成をみると、直近の平成29年の構成比で「植林、その他」が最も大きく全体の34.8％、次いで「その他の業務用地」が26.7％、そして「住宅用地」の23.0％となっており、特に「植林、その他」が初めて全体の３分の１を超えたのが特徴的である。

これらの時系列的な動向を見ると、継続して、「住宅用地」が大きなシェアを占めること、その中で、平成初期の増加局面では「工・鉱業用地」「住宅用地」「商業・サービス用地」「その他の業務用地」など総じて増加している。また、平成末期の増加局面は、「住宅用地」、直近で大きなシェアを占めるようになった「植林、その他」「その他の業務用地」などで増加しているが、その増加幅は平成初期のものに比べて小さいようにみえる。

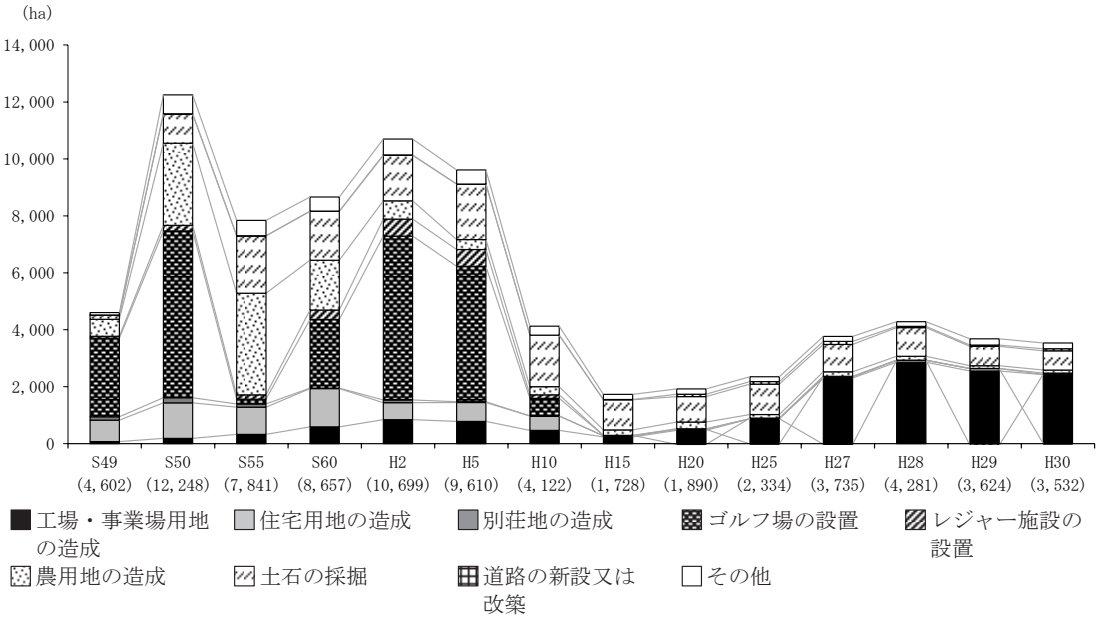


注）（　）内の数字は農地転用面積（単位：ha）
資料）農林水産省「用途別農地転用面積の推移」
URL：https://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/totiriyo/attach/pdf/nouchi_tenyo-36.pdf より作成。

図　農地転用面積の推移（昭和 50～平成 29 年）

一方、「林地」の転用について、林地開発許可処分の推移をみたものが次図である。当該制度の対象となる森林の制度上の位置づけや、許可制度の対象となる開発行為の規模要件などもあり全ての開発行為を対象とするものではないことに留意する必要があるが、この図によれば、昭和末期から平成初期にかけて開発のピークがあったこと、及び平成20年代後半以降にも小さなピークがみてとれる。

開発行為の目的（≒用途）別の内訳を見ると、昭和50年頃や平成初期には「ゴルフ場の設置」が特に目立っているほか、昭和50年から昭和60年にかけては「農用地の造成」が目立っている。また、この時期にはほかに「工場・事業場用地の造成」「住宅用地の造成」も一定量存在するのに対し、その後これらの用途、特に「ゴルフ場の設置」や「住宅用地の造成」などは、その後ほとんど目立たなくなり、近年の増加は「工場・事業場用地の造成」によるものとなっている。



注）（　）内の数字は林地開発許可処分面積（単位：ha）
資料）林野庁「林地開発許可制度の実施状況等」より作成

図　林地開発許可処分の推移（昭和 49～平成 30 年）

２．４　法人の建物の所有の状況

（１）建物を所有している法人数

建物を所有している法人は約80.1万法人で、建物所有割合は40.9%

平成 30 年１月１日現在、法人総数約 196.0 万法人のうち、建物を所有している法人は約 80.1 万法人（法人総数に対する割合は 40.9%）となっている。また、工場を所有している法人は約 16.5 万法人（同 8.4%）となっている。＜付表 2-16＞

表2-6　建物所有法人数（平成10～30年）

（単位）法人

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
法人総数	1,870,420	1,859,720	1,810,950	2,044,260	1,959,980
建物所有法人　１）	807,560	770,100	738,890	808,900	800,870
うち工場所有法人　２）	…	153,940	144,350	157,500	164,530
会社法人	1,679,180	1,622,590	1,525,500	1,738,200	1,659,110
建物所有法人　１）	669,970	615,410	561,110	617,890	625,670
うち工場所有法人　２）	…	149,350	137,880	152,210	158,580
会社以外の法人	191,240	237,110	285,450	306,050	300,600
建物所有法人　１）	137,590	154,670	177,780	191,000	175,180
うち工場所有法人　２）	…	4,580	6,470	5,290	5,950

１）居住用の建物、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、延べ床面積が200㎡未満（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㎡未満）の建物のみを所有する法人を含む。

２）平成10年調査では、工場敷地内の建物を工場単位で調査したのは製造業の資本金１億円以上の会社法人のみであり、「工場敷地以外」はそれ以外の法人が所有する工場敷地内の建物を含む。したがって、平成10年と他の調査年を単純に比較することはできない。

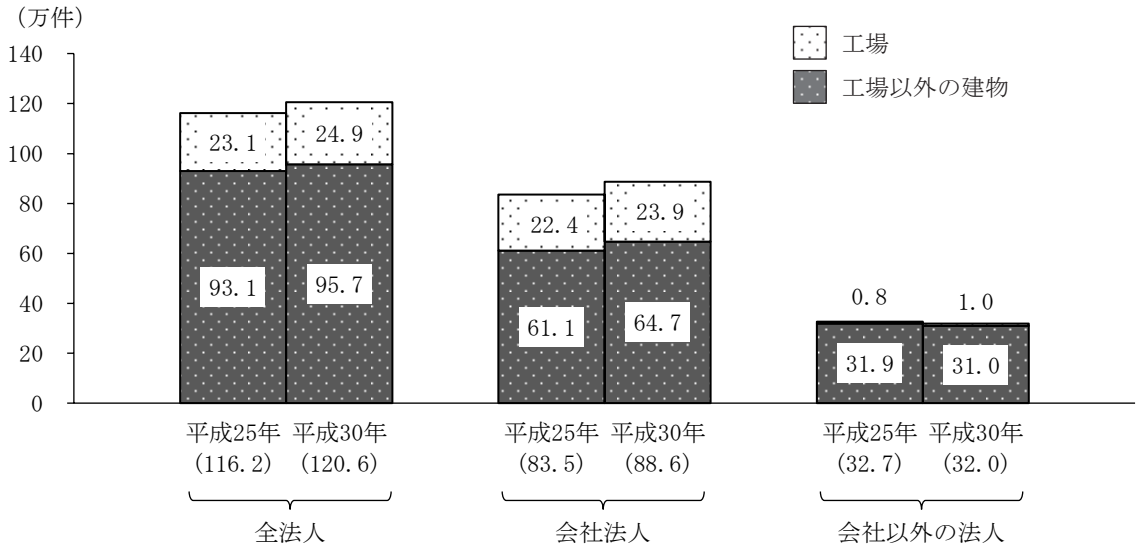
（２）法人が所有している建物の概況

法人が所有している建物は約120.6万件。このうち「工場敷地以外にある建物」が８割

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している建物の件数 は約 120.6 万件で、平成 25 年と比べ約 4.4 万件増加している（「工場敷地以外にある建物」は所有１棟ごと、「工場敷地にある建物」は敷地ごとの件数)。

法人が所有している建物の件数を工場敷地内外でみると、「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物)」が約 95.7 万件、「工場敷地にある建物（工場)」が約 24.9 万件となっており、平成25年と比べ「工場以外の建物」は約2.6万件（2.8%）増加し、「工場」は約1.8万件（7.6%）増加している。

さらに、法人種類別にみると、「会社法人」が約 88.6 万件、「会社以外の法人」が約 32.0 万件となっており、平成 25 年と比べ「会社法人」は約 5.2 万件（6.2%）増加し、「会社以外の法人」は約0.8万件（2.3%）減少している。＜付表 2-17＞



注）(　)内の数字は建物件数（単位：万件）

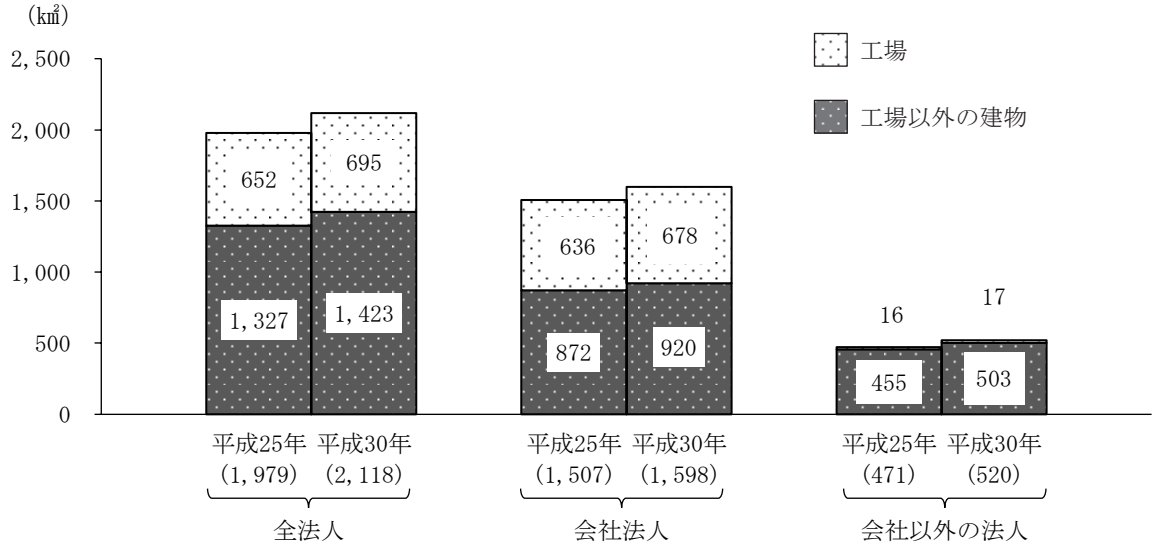
図2-19　法人種類、所有建物の工場敷地内外別　建物件数の時系列推移（平成25・30年）

法人が所有している建物の延べ床面積は約2,118㎡。このうち「工場敷地以外にある建物」が７割

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している建物の延べ床面積は約 2,118 ㎡で、平成 25 年と比べ約 139 ㎡（7.0%）増加している。

法人が所有している建物の延べ床面積を工場敷地内外でみると、「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物）」が約 1,423 ㎡（法人が所有している建物の延べ床総面積の 67.2%）、「工場敷地にある建物（工場）」が約 695 ㎡（同 32.8%）で、「工場以外の建物」では法人が所有している建物の延べ床面積全体の７割となっており、件数とは様相が異なっている。また、平成 25 年と比べ「工場以外の建物」で約 97 ㎡（7.3%）増加し、「工場」では約 43 ㎡（6.5%）増加している。

さらに、法人種類別にみると、「会社法人」が約 1,598 ㎡、「会社以外の法人」が約 520 ㎡となっており、平成 25 年と比べ「会社法人」は約 90 ㎡（6.0%）増加し、「会社以外の法人」は約 49 ㎡（10.4%）増加している。＜付表 2-18＞



注）（　）内の数字は建物延べ床面積（単位：㎡）

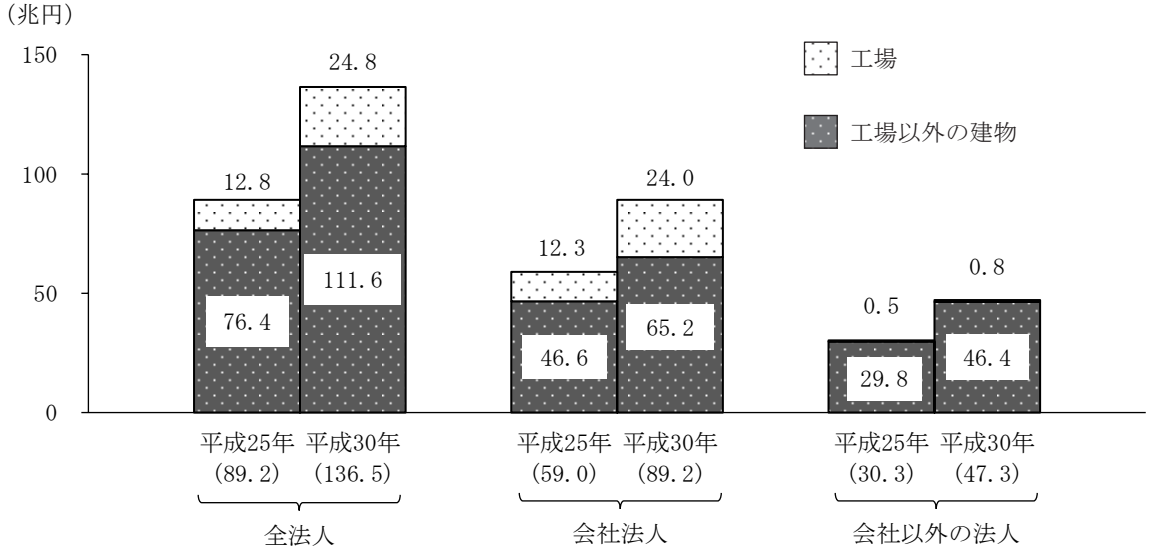
図2-20　法人種類、所有建物の工場敷地内外別　建物延べ床面積の時系列推移（平成25・30年）

法人が所有している建物の資産額は約136.5兆円。このうち「工場敷地以外にある建物」が８割

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している建物の資産額は約 136.5 兆円で、平成 25 年と比べ約 47.3 兆円（53.0%）増加している。

法人が所有している建物の資産額を工場敷地内外でみると、「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物）」が約 111.6 兆円（法人が所有している建物の資産総額の 81.8%）、「工場敷地にある建物（工場）」が約 24.8 兆円（同 18.2%）となっている。

さらに、法人種類別にみると、「会社法人」が所有している建物の資産額は約 89.2 兆円、「会社以外の法人」が所有している建物の資産額は約 47.3 兆円となっており、平成 25 年と比べ「会社法人」は約 30.3 兆円（51.3%）増加し、「会社以外の法人」は約 17.0 兆円（56.2%）増加している。＜付表 2-19＞



注）（　）内の数字は建物資産額（単位：兆円）

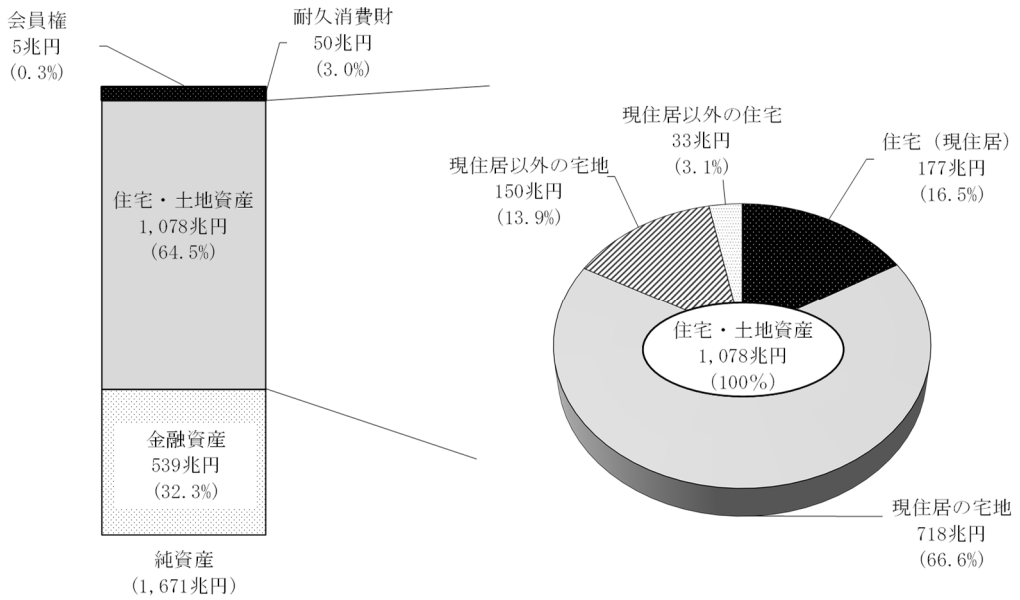
図2-21　法人種類、所有建物の工場敷地内外別　建物資産額の時系列推移（平成25・30年）

コラム：世帯資産の中での不動産ストック～６割以上が不動産～

土地基本調査の枠組みの中で「建物」については法人所有分のみの把握となっている。世帯が所有している「住宅」については「住宅・土地統計調査」において把握が行われており、本報告書の中でも「住宅・土地統計調査」の調査結果から一部整理を行っている。しかしながら、「住宅・土地統計調査」での把握内容は、戸数や床面積等であり、法人土地・建物基本調査で行っている「件数－面積－資産額」の把握のうち、「資産額」ベースでの推計は行っていない。そこで、ここでは建物（住宅）の資産額について、平成26年全国消費実態調査の結果から整理を行う。

全国消費実態調査（令和元年は「全国家計構造調査」として実施）では、金融資産や住宅・土地なども含め、世帯の資産額について把握・価額評価を行い、「世帯当たりの資産額」として公表している。この結果（純資産額）に、全国消費実態調査の母集団の世帯数を乗ずると概数としての我が国の世帯が所有している資産額となるが、これによれば、金融資産等も含めた我が国の世帯が所有している純資産額は約1,671兆円となる。このうち、不動産（住宅、宅地）の資産額は約1,078兆円と純資産額全体の64.5%を占めている。これら不動産資産の大半は、現住居に係る不動産であるが、現住居である住宅が約177兆円、現住居の宅地が約718兆円と、後者が前者のおよそ４倍と推計できる。

また、現住居以外の土地・建物（住宅）も含めた全体を土地と建物（住宅）という視点からみると、土地（宅地）は下図の現住居の宅地（約718兆円）と現住居以外の宅地（約150兆円）を合計し約868兆円、建物（住宅）は同様に約210兆円と推計できる。



資料）総務省「平成 26 年全国消費実態調査」結果より作成

図　家計の資産（平成 26 年）

※全国消費実態調査における家計資産の統計表は「総資産」と「純資産」の２種類が作成されている。ここでは住宅資産及び耐久消費財資産の減価償却を考慮した「純資産」の統計表（ストック編 67 表）を用いている。なお、平成 26 年全国消費実態調査の母集団は、二人以上の世帯と単身世帯（学生、社会施設の入居者、病院の入院者は除く。）となっている。（「平成 26 年全国消費実態調査の概要」より）

第３章　法人・世帯の土地・建物の利用等の状況

この章では、「土地基本調査」（「法人土地・建物基本調査」及び「世帯土地統計」）の結果から、法人及び世帯の土地・建物の利用状況等を整理する。

３．１　法人・世帯が所有している土地（「宅地など」）の利用等の状況

３．１．１　法人が所有している土地の利用等の状況

（１）法人が所有している「宅地など」の土地の利用状況

法人が所有している「宅地など」の土地の件数は「建物敷地」が約143.4万件、「建物敷地以外」が約65.8万件

平成30年１月１日現在、法人が所有している「宅地など」の土地の件数は、「建物敷地」が約143.4万件、「建物敷地以外」が約65.8万件となっている。

法人が所有している「宅地など」の土地の件数を利用現況別にみると、「建物敷地」では「事務所」が約29.1万件（法人が所有している「建物敷地」総件数の20.3%）と最も多く、次いで「社宅・従業員宿舎以外の住宅」が約21.8万件（同15.2%）となっている。一方、「建物敷地以外」では「駐車場」が約23.4万件（法人が所有している「建物敷地以外」総件数の35.6%）と最も多く、次いで「空き地」が約12.3万件（同18.8%）となっている。

前回土地基本調査を実施した平成25年と比較すると、「建物敷地」「建物敷地以外」の件数は共に増加しており、平成５年からの推移をみると、「建物敷地」「建物敷地以外」共に継続して増加傾向となっている。＜付表3-1＞

表3-1　法人が所有している「宅地など」の土地の利用現況別　土地所有件数の時系列推移（平成５～30年）

（単位）件

利用現況	平成５年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
宅地など件数　1）	1,575,470	1,618,140	1,732,540	1,805,270	1,974,860	2,135,340
建物敷地	1,214,370	1,234,530	1,269,560	1,288,050	1,369,690	1,433,780
建物	1,214,370	1,234,530	1,269,560	1,270,850	1,357,060	1,423,200
事務所	506,800	328,490	292,270	287,240	297,300	290,880
店舗		191,140	195,020	188,890	197,510	214,520
工場	286,830	289,520	324,320	311,720	305,230	175,350
倉庫						125,840
社宅・従業員宿舎	140,160	122,780	97,650	81,390	74,420	69,290
その他の福利厚生施設	33,790	30,050	27,170	24,820	25,780	23,680
社宅・従業員宿舎以外の住宅	116,110	92,490	99,130	108,580	155,980	218,480
ホテル・旅館	12,460	14,390	16,660	16,300	18,530	20,420
文教用施設	…	57,650	27,730	32,320	37,940	31,210
宗教用施設	…	…	111,550	129,610	141,150	136,470
医療施設・福祉施設	…	…	…	…	…	84,530
ビル型駐車場	…	1,420	2,300	1,890	1,980	3,230
その他の建物	118,240	106,610	75,770	88,080	101,240	29,300
利用できない建物（廃屋等）	…	…	…	17,200	12,630	10,580
建物敷地以外	355,790	381,230	456,480	512,960	584,890	657,540
建物以外	245,710	280,620	334,940	392,880	454,800	534,210
駐車場	113,730	133,610	148,200	172,330	201,410	234,340
資材置場	54,100	60,810	67,560	64,920	58,900	70,320
グラウンド等の福利厚生施設	6,640	4,040	3,810	4,090	4,300	3,760
ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	4,720	4,690	4,750	6,190	7,770	3,810
貯水池・水路	…	6,930	9,830	11,400	9,940	13,980
文教用地	…	10,190	5,490	7,290	8,850	10,200
宗教用地	…	…	43,620	64,090	89,690	100,630
その他	66,520	60,360	51,680	62,570	73,940	97,170
空き地	110,080	100,610	121,540	120,080	130,090	123,330

注）「文教用施設」「ビル型駐車場」「貯水池・水路」「文教用地」は平成 10 年調査から、「宗教用施設」「宗教用地」は平成 15 年調査から、「利用できない建物（廃屋等）」（平成 20 年は「利用していない建物」）は平成 20 年調査から、「医療施設・福祉施設」は平成 30 年調査から、それぞれ新設した区分である。
平成 10 年から「事務所・店舗」を「事務所」及び「店舗」に、平成 30 年から「工場・倉庫」を「工場」及び「倉庫」に分割している。
1）宅地などの利用現況「不詳」を含む。

法人が所有している「宅地など」の土地の面積は「建物敷地」が約4,490㎢、「建物敷地以外」が約2,796㎢

平成30年１月１日現在、法人が所有している「宅地など」の土地の面積は、「建物敷地」が約4,490㎢、「建物敷地以外」が約2,796㎢となっている。

法人が所有している「宅地など」の土地の面積を利用現況別にみると、「建物敷地」では「工場」が約1,737㎢（法人が所有している「建物敷地」総面積の38.7％）と最も大きく、次いで「事務所」が約571㎢（同12.7％）となっている。一方、「建物敷地以外」では「その他」を除くと、「ゴルフ場・スキー場・キャンプ場」が約726㎢（法人が所有している「建物敷地以外」総面積の25.9％）と最も大きく、次いで「空き地」が約526㎢（同18.8％）となっている。

前回土地基本調査を実施した平成25年と比較すると、「建物敷地」「建物敷地以外」の土地の面積は共に減少しているが、平成５年からの推移をみると、「建物敷地」では平成10年から平成25年までは増加傾向、「建物敷地以外」ではおおむね横ばい傾向となっている。＜付表3-2＞

表3-2　法人が所有している「宅地など」の土地の利用現況別　土地所有面積の時系列推移（平成５～30年）

（単位）千㎡

利用現況	平成５年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
宅地など面積　1）	7,569,399	6,973,598	7,141,133	7,344,796	7,530,777	7,362,002
建物敷地	4,764,125	4,073,776	4,285,540	4,440,925	4,653,109	4,490,175
建物	4,764,125	4,073,776	4,285,540	4,398,667	4,624,484	4,468,452
事務所	912,805	608,578	499,372	566,142	560,536	571,421
店舗		235,574	256,123	290,746	332,612	333,589
工場	2,067,604	2,022,343	2,151,416	2,121,740	2,166,087	1,736,551
倉庫						315,501
社宅・従業員宿舎	165,918	139,843	113,193	92,618	98,427	89,744
その他の福利厚生施設	59,583	56,230	52,141	45,621	42,892	42,786
社宅・従業員宿舎以外の住宅	120,970	118,799	126,038	143,171	174,375	186,663
ホテル・旅館	73,984	99,667	85,251	63,929	80,821	114,188
文教用施設	…	339,299	233,639	330,659	365,578	325,097
宗教用施設	…	…	452,808	429,397	457,119	429,873
医療施設・福祉施設	…	…	…	…	…	199,936
ビル型駐車場	…	1,515	2,660	2,307	2,249	3,185
その他の建物	1,363,261	451,928	312,899	312,336	343,787	119,918
利用できない建物（廃屋等）	…	…	…	42,258	28,625	21,724
建物敷地以外	2,769,052	2,840,873	2,799,336	2,885,051	2,811,834	2,796,216
建物以外	2,202,594	2,391,881	2,170,508	2,299,705	2,238,800	2,270,545
駐車場	107,677	128,699	125,072	152,036	193,257	201,314
資材置場	129,457	146,773	151,147	151,868	134,843	177,000
グラウンド等の福利厚生施設	61,077	43,440	34,092	27,952	30,227	27,871
ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	1,009,106	1,076,390	985,869	893,263	806,508	725,538
貯水池・水路	…	160,447	212,809	232,749	195,672	84,795
文教用地	…	75,803	28,453	61,367	62,557	81,341
宗教用地	…	…	149,675	244,017	263,423	268,965
その他	895,277	760,328	483,392	536,452	552,314	703,721
空き地	566,458	448,992	628,828	585,346	573,034	525,671

注）「文教用施設」「ビル型駐車場」「貯水池・水路」「文教用地」は平成 10 年調査から、「宗教用施設」「宗教用地」は平成 15 年調査から、「利用できない建物（廃屋等）」（平成 20 年は「利用していない建物」）は平成 20 年調査から、「医療施設・福祉施設」は平成 30 年調査から、それぞれ新設した区分である。
平成 10 年から「事務所・店舗」を「事務所」及び「店舗」に、平成 30 年から「工場・倉庫」を「工場」及び「倉庫」に分割している。

１）宅地などの利用現況「不詳」を含む。

法人が所有している「宅地など」の土地の資産額は「建物敷地」が約264.2兆円、「建物敷地以外」が約52.2兆円

平成30年１月１日現在、法人が所有している「宅地など」の土地の資産額は、「建物敷地」が約264.2兆円、「建物敷地以外」が約52.2兆円となっている。

法人が所有している「宅地など」の土地の資産額を利用現況別にみると、「建物敷地」では「事務所」が約69.9兆円（法人が所有している「建物敷地」の資産総額の26.5％）と最も大きく、次いで「工場」が約39.6兆円（同15.0％）となっている。一方、「建物敷地以外」では「その他」を除くと、「駐車場」が約12.7兆円（法人が所有している「建物敷地以外」の資産総額の24.4％）と最も大きく、次いで「宗教用地」が約9.9兆円（同19.0％）となっている。

平成10年からの推移をみると、「建物敷地」「建物敷地以外」共に減少傾向であったが、近年は増加傾向となっている。＜付表3-3＞

表3-3　法人が所有している「宅地など」の土地の利用現況別　土地資産額の時系列推移（平成10～30年）

（単位）十億円

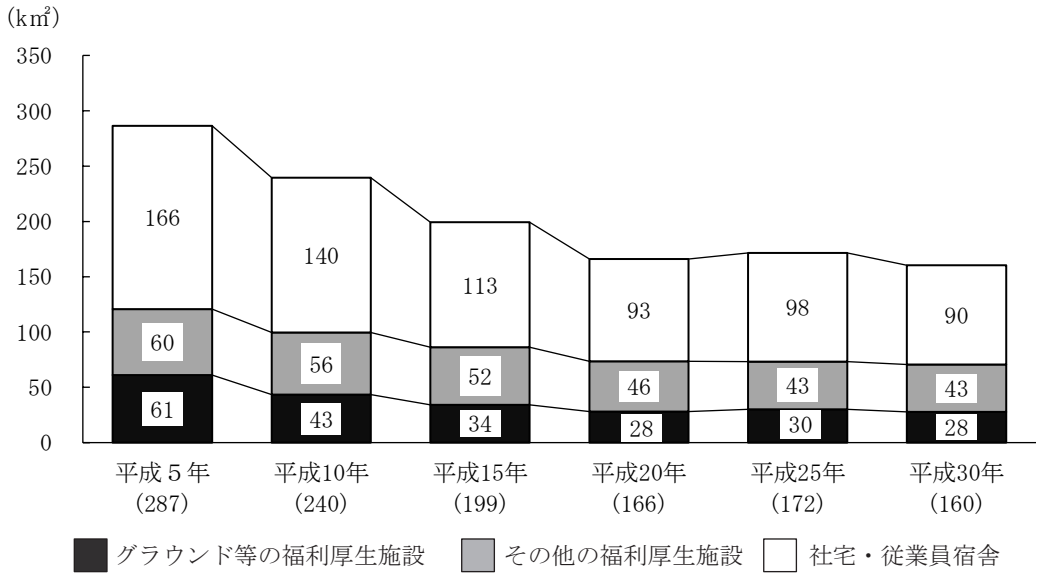
利用現況	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
宅地など資産額　1）	494,127	333,829	321,675	292,643	318,972
建物敷地	419,515	283,288	278,787	244,039	264,240
建物	419,515	283,288	277,689	242,979	262,842
事務所	95,125	72,601	100,666	66,391	69,938
店舗	36,534	30,278	28,443	29,020	33,460
工場	137,314	67,978	54,390	47,057	39,574
倉庫					10,440
社宅・従業員宿舎	23,953	13,652	8,552	7,745	7,556
その他の福利厚生施設	4,833	3,061	1,847	1,759	1,789
社宅・従業員宿舎以外の住宅	26,783	22,988	19,792	22,231	29,365
ホテル・旅館	8,114	5,344	3,534	4,324	5,536
文教用施設	45,743	22,146	22,051	26,565	27,496
宗教用施設	…	26,868	16,480	21,549	21,773
医療施設・福祉施設	…	…	…	…	10,649
ビル型駐車場	676	599	457	436	619
その他の建物	40,440	17,772	21,477	15,901	4,647
利用できない建物（廃屋等）	…	…	1,098	1,060	1,398
建物敷地以外	70,681	49,031	42,539	47,552	52,185
建物以外	58,820	37,239	34,121	39,899	43,798
駐車場	16,931	11,016	9,848	11,484	12,716
資材置場	5,353	3,445	2,653	1,880	2,358
グラウンド等の福利厚生施設	3,983	2,271	1,238	1,297	1,442
ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	1,555	462	209	278	158
貯水池・水路	197	122	93	57	14
文教用地	7,189	1,673	1,616	2,258	3,460
宗教用地	…	6,551	7,126	10,126	9,935
その他	23,613	11,700	11,339	12,520	13,714
空き地	11,861	11,792	8,418	7,653	8,387

注）「宗教用施設」「宗教用地」は平成15年調査から、「利用できない建物（廃屋等）」（平成20年は「利用していない建物」）は平成20年調査から、「医療施設・福祉施設」は平成30年調査から、それぞれ新設した区分である。
平成30年から「工場・倉庫」を「工場」及び「倉庫」に分割している。
１）宅地などの利用現況「不詳」を含む。

福利厚生施設等の面積は直近 10 年はおおむね横ばい傾向

平成30年１月１日現在、法人が所有している「宅地など」の土地の利用現況のうち、「社宅・従業員宿舎」が約90㎢、「その他の福利厚生施設」が約43㎢、「グラウンド等の福利厚生施設」が約28㎢で、これらを合わせた「福利厚生施設等」は約160㎢となっている。

平成５年からの推移をみると、「福利厚生施設等」は、調査開始以降減少傾向が続いていたが、平成20年以降は、おおむね横ばい傾向となっている。＜付表3-4＞



注）（　）内の数字は「福利厚生施設等」の合計面積（単位：㎢）

図3-1　法人が所有している「福利厚生施設等」の利用現況別　土地所有面積の時系列推移（平成５～30年）

コラム：中長期的に見た所有土地の利用現況の変化

土地の所有と利用は、その時々の社会経済情勢が反映される場合も少なくない。ここでは、法人が所有している土地について、土地基本調査の開始以降の中長期的な動向を整理する。

具体的には、法人が所有している土地について、今回調査の直近10年間（平成20～30年）の利用現況の増減と、その前の10年間（平成10～20年）の増減を面積で整理したものである。

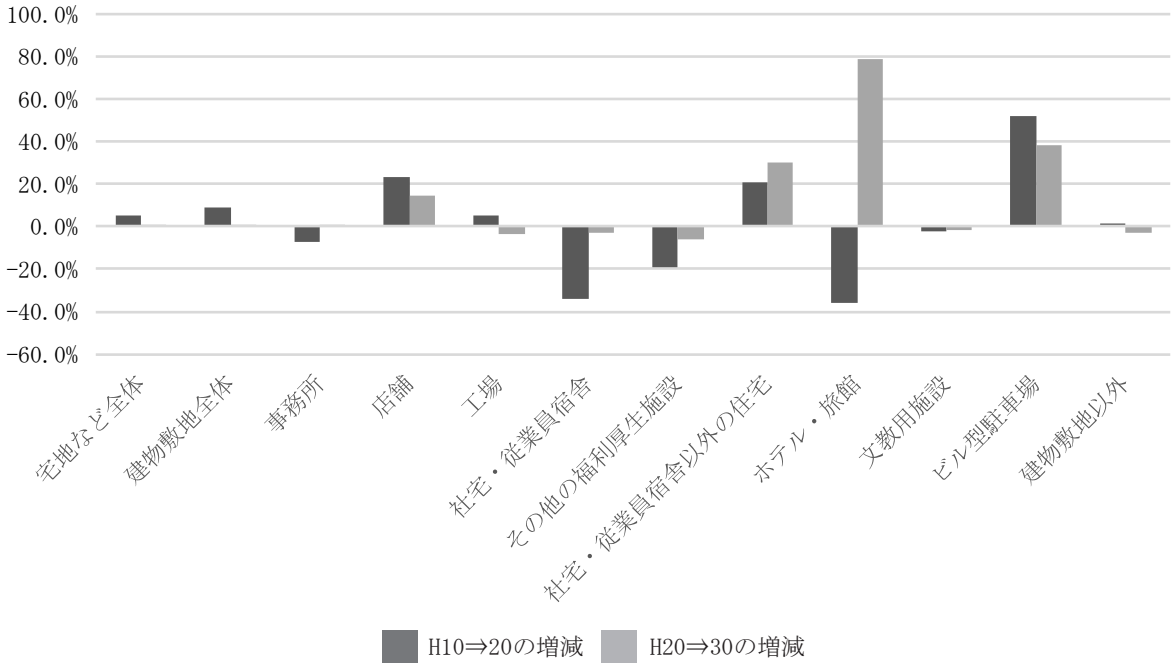


図　法人が所有している土地の利用現況の増減割合（面積）
（平成 10～30 年）

増加した場合は上向き、減少した場合は下向きの棒グラフとして示しているが、「宅地など全体」では、平成10年から20年まではわずかながらの増加、平成20年から平成30年まではほぼ増減なしと、全体としては大きな変動はないことがわかる。これは「建物敷地全体」や「建物敷地以外」でも同様である。

さらに土地の利用現況別の増減をみると、平成10年から20年までの10年間は「店舗」「社宅・従業員宿舎以外の住宅（いわゆる賃貸住宅）」「ビル型駐車場」が増加し、「社宅・従業員宿舎」「その他の福利厚生施設」「ホテル・旅館」が減少している。この10年間はバブル崩壊後、いわゆる失われた10年（20年）からの脱却を図り、各企業で社宅や別荘などの福利厚生施設をはじめとする不動産のリストラが進んだ時期であり、この時期にはこうした跡地も含め、マンションや大規模商業施設等の立地が相次いだことと関係していると考えられる。また、「ホテル・旅館」の減少は、日本人の海外旅行者数が増加傾向にある一方で国内旅行・宿泊の回数が減少したことや宿泊施設の減少などと関係していると考えられる。

これに対し、平成20年から30年までの10年間では、それまで増加していた「店舗」では増加傾向が穏やかになっていることや「社宅・従業員宿舎」「その他の福利厚生施設」はほぼ増減なしと、不動産のリストラがほぼ終了したことを示唆している。一方で「社宅・従業員宿舎以外の住宅（いわゆる賃貸住宅）」や「ビル型駐車場」は堅調な増加傾向となっている。特に顕著な

のは、その前の10年間では減少していた「ホテル・旅館」が著しい増加を見せていることで、これは世界のインバウンド需要を成長戦略や地方創生の柱としていくための施策や平成25年の東京2020オリンピックの開催決定などをふまえ、宿泊施設の立地が進んだことが主因であると考えられる。

我が国全体の人口が減少に転じ、高齢化も進む中、このような成長産業による土地需要は土地市場の構造や街づくりにも影響を及ぼすものであり、土地基本調査においてもこうした動向をより的確に把握するため、上述したインバウンド関連産業以外の成長分野である物流やヘルスケア分野といった成長産業の土地需要を把握するために、平成30年調査より調査項目の変更を行ったところである。

（２）法人が所有している「宅地など」の土地の貸付状況

法人が貸し付けている「宅地など」の土地の割合は、件数、面積共に１割

平成30年１月１日現在、法人が所有している「宅地など」の土地の貸付件数をみると、他者に貸し付けている土地は約30.4万件（法人が所有している「宅地など」の土地総件数の14.2%）で、平成25年と比べ約4.6万件（17.9%）増加している。

また、法人が所有している「宅地など」の土地の貸付面積をみると、他者に貸し付けている土地は約778㎢（法人が所有している「宅地など」の土地総面積の10.6%）で、平成25年と比べ約38㎢（5.1%）増加している。

さらに、「宅地など」の土地の貸付件数及び貸付面積を法人業種別にみると、貸付件数では「不動産業・物品賃貸業」が、貸付面積では「製造業」が最も多く（大きく）なっている。＜付表3-5、付表3-6＞

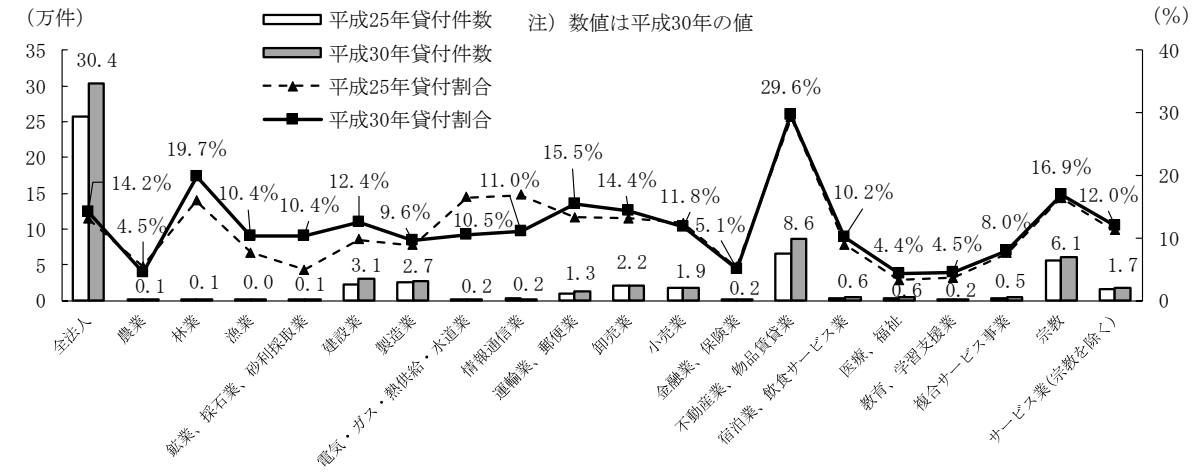


図3-2　法人業種別　「宅地など」の土地の貸付件数・割合の時系列推移（平成25・30年）

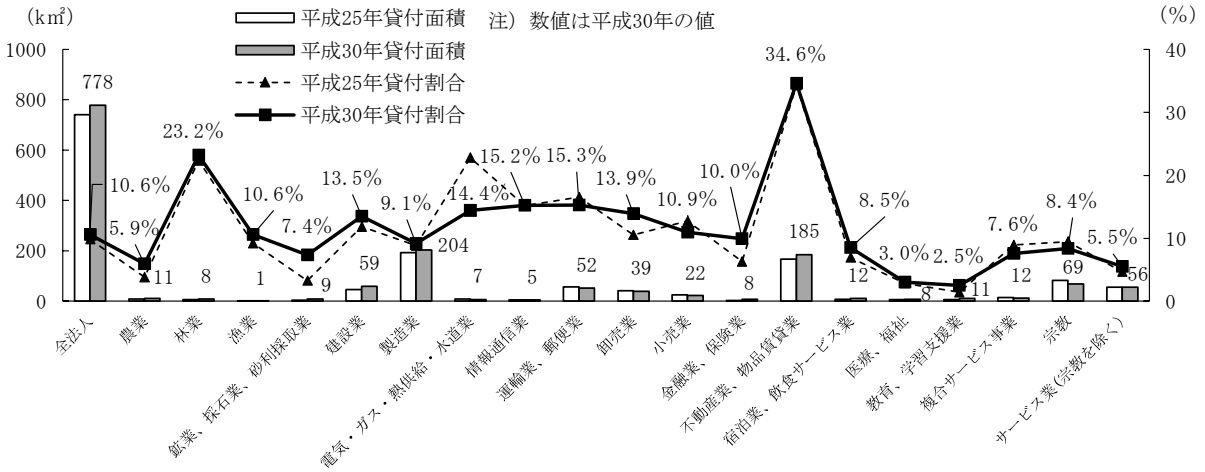
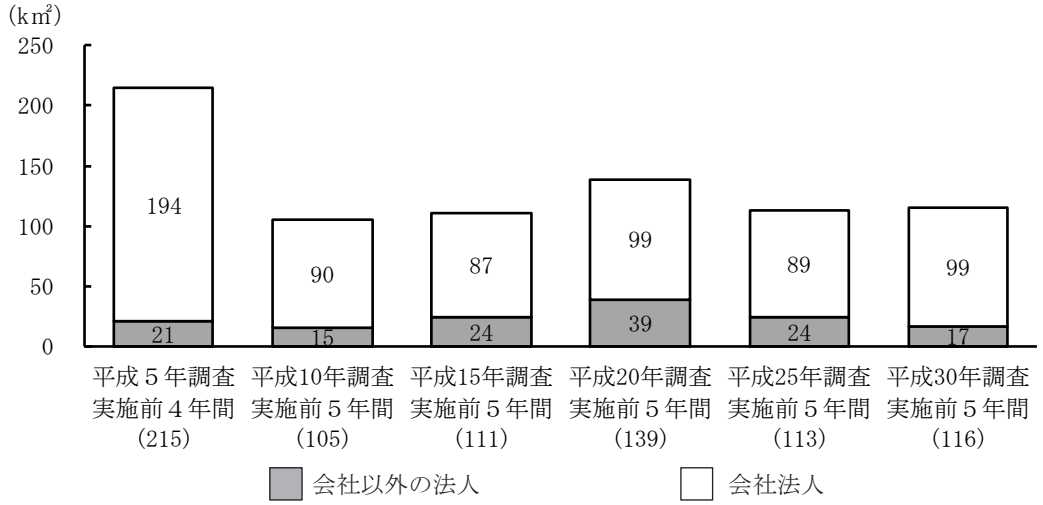


図 3-3　法人業種別　「宅地など」の土地の貸付面積・割合の時系列推移（平成 25・30 年）

（３）法人が所有している「宅地など」の土地の取得時期

法人が直近５年間（平成25～29年）に取得した「宅地など」の土地の年平均面積は116㎡

平成30年１月１日現在、法人が所有している「宅地など」の土地のうち、各調査年時点を基準として調査実施前５年間（平成５年調査は実施前４年間）に取得した年平均面積をみると、平成30年調査（平成25～29年）は法人全体では約116㎡、このうち会社法人は約99㎡、会社以外の法人は約17㎡であり、平成25年調査における調査実施前５年間（平成20～24年）の数値と比較すると、法人全体はおおむね同水準であるが、会社法人は約10㎡上回り、会社以外の法人では約７㎡下回る結果となっている。＜付表3-7＞



注）（　）内の数字は全法人の年平均取得面積（単位：㎡）
注）平成５年調査は実施前４年間の年平均取得面積。

図3-4　法人の「宅地など」の土地の取得時期別　年平均土地取得面積の時系列推移（平成５～30年）

（４）法人が所有している「宅地など」の土地の１区画当たり平均所有面積

法人が所有している「宅地など」の土地の１区画当たり平均所有面積は「鉱業、採石業、砂利採取業」で最も大きく、取得時期が新しくなるにしたがい、小さくなっている

平成30年１月１日現在、法人が所有している「宅地など」の土地の１区画当たりの平均所有面積は約3,448㎡となっている。

法人が所有している「宅地など」の土地の１区画当たりの平均所有面積を法人業種別にみると、「鉱業、採石業、砂利採取業」が約21,878㎡と最も大きく、次いで「教育、学習支援業」（約9,184㎡）、「製造業」（約7,970㎡）、「農業」（約7,414㎡）となっている。＜付表3-8＞

また、法人が所有している「宅地など」の土地の取得時期別に１区画当たりの平均所有面積をみると、「昭和36～45年」に取得した土地が約6,258㎡と最も大きいが、その後は変動を示しながらも次第に減少し、「平成29年」に取得した土地が約1,672㎡とこれまでで最も小さくなっている。＜付表3-9＞

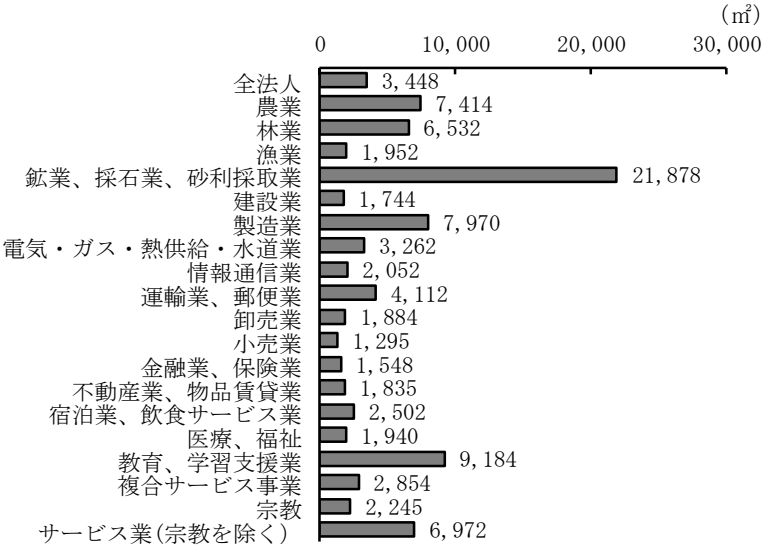


図3-5　法人業種別　「宅地など」の土地の１区画当たり平均所有面積（平成30年）

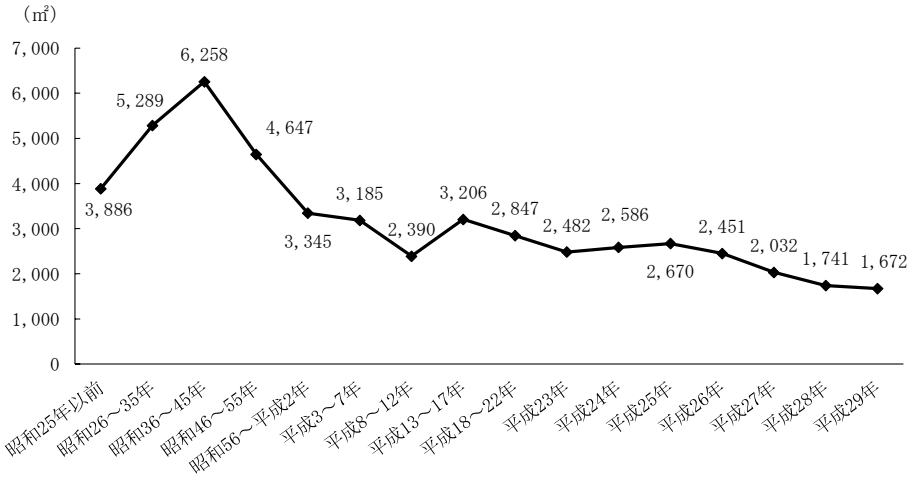
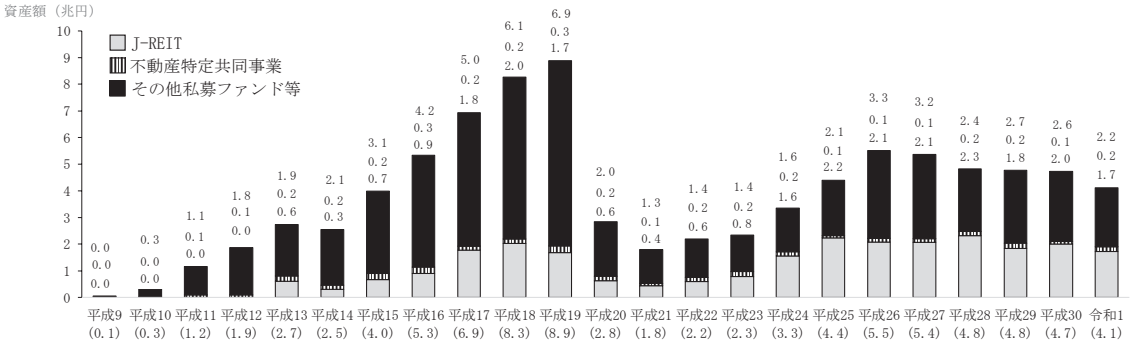


図3-6　取得時期別　法人の「宅地など」の土地の１区画当たり平均所有面積（平成30年）

コラム：成長産業と不動産証券化

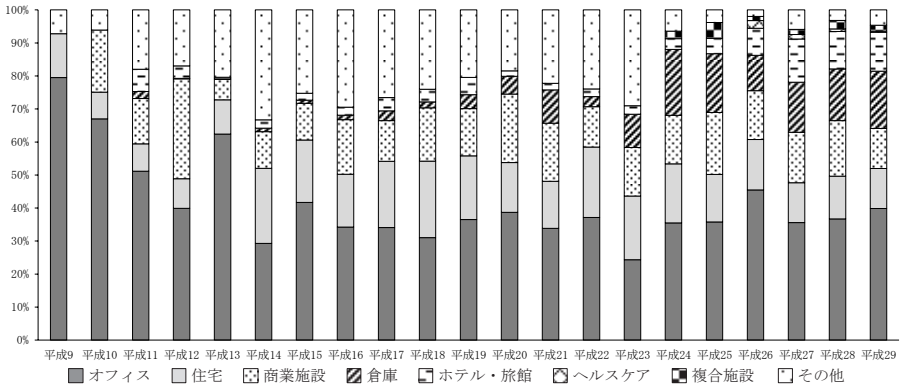
土地基本調査創設以来25年の概観の中でも触れたが、平成初期以降の不動産市場において、不動産証券化は市場活性化の大きなトピックとして挙げることができる。不動産証券化の実績の推移を、国土交通省「不動産証券化の実態調査」から整理すると、平成19年度までの安定的な成長、平成20年９月のリーマンショックによる不動産資金への流入の急激な減少の後、平成24年末以降のいわゆるアベノミクスへの期待や東京オリンピック招致決定等もふまえ再度拡大傾向に転じ、平成26～27年度以降は安定的な推移を示している。



注）（）内の数字は資産額合計（単位：兆円）
資料）国土交通省「令和元年度 不動産証券化の実態調査」より作成

図　不動産証券化の実績の推移（平成９～令和元年度）

不動産証券化の対象用途としては、「オフィス」や「住宅」といったストック量の大きな用途に加え、その時々の成長産業に関連するものに特化したものも目立つようになっている。下図は用途別の不動産証券化の実績であるが、近年では、「ホテル・旅館」や「倉庫」などの物流施設、「ヘルスケア」施設などの用途も存在感を示すようになってきている。特に「倉庫」などの物流施設などは最近では「住宅」や「商業施設」を超える実績となっているほか、「ホテル・旅館」もこれらと同規模の実績となっており、成長産業関連の不動産への資金の流入等を示している。



注）用途別の長期時系列データが掲載されている平成 29 年度調査を用いている。
資料）国土交通省「平成 29 年度 不動産証券化の実態調査」より作成

図　用途別の不動産証券化の実績の推移（平成９～29 年度）

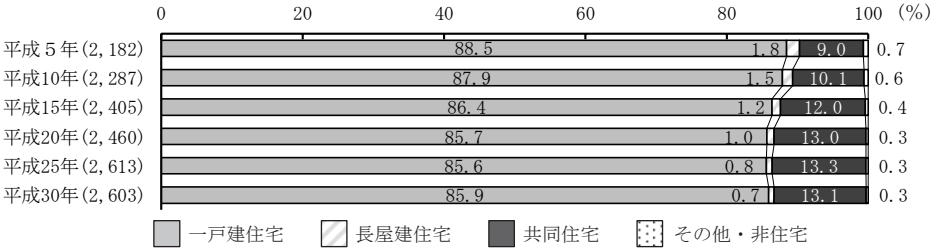
３．１．２　世帯が所有している土地の利用等の状況

（１）世帯が所有している「宅地など」の土地の利用状況

世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の件数を利用現況別にみると、半数近くが住宅としての利用。空き地や原野などの割合は２割

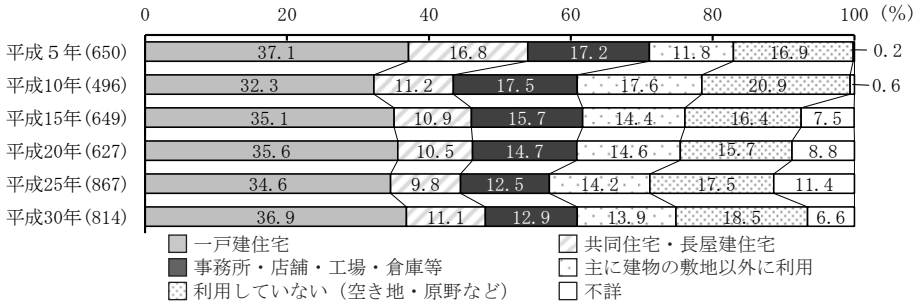
平成30年10月１日現在、世帯が所有している「宅地など」（「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」）の土地のうち、「現住居の敷地」を所有している世帯数割合を利用現況別にみると、「一戸建住宅」の敷地として利用している世帯が85.9％と大部分を占め、「共同住宅」の敷地、「長屋建住宅」の敷地として利用している世帯は、それぞれ13.1％、0.7％となっている。平成５年からの推移をみると、「共同住宅」の敷地として利用している世帯数割合は、調査開始以降、上昇傾向であったが、近年横ばい傾向となっている。＜付表3-10＞

一方、世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有件数割合を利用現況別にみると、「一戸建住宅」が36.9％、「共同住宅・長屋建住宅」が11.1％で、住宅としての利用が半数近くを占める。また、「主に建物の敷地以外に利用」している土地や「利用していない（空き地・原野など）」土地の割合は、それぞれ13.9％、18.5％となっている。平成５年からの推移をみると、「事務所・店舗・工場・倉庫等」「主に建物の敷地以外に利用」でおおむね低下傾向となっている。＜付表3-11＞



注）（　）内の数字は「現住居の敷地」を所有している世帯数（単位：万世帯）

図3-7　「現住居の敷地」の利用現況別　土地所有世帯数割合の時系列推移（平成５～30年）



注）（　）内の数字は「現住居の敷地以外の宅地など」の土地を所有している件数（単位：万件）

注）「一戸建住宅」は調査結果の「一戸建専用住宅」「一戸建店舗等併用住宅」の合算を、「事務所・店舗・工場・倉庫等」も同じく「事務所・店舗」「工場・倉庫」「ビル型駐車場」「その他の建物」の合算である。

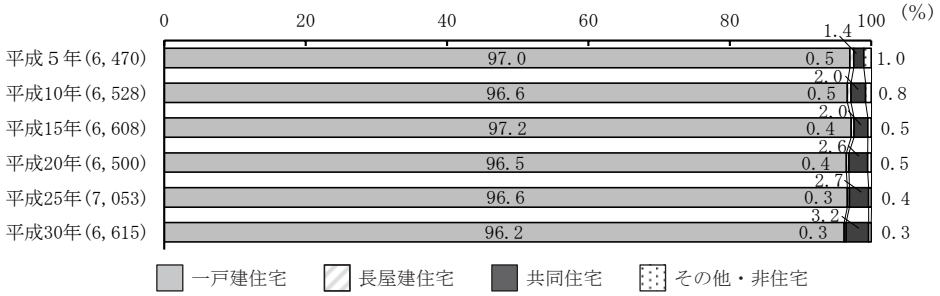
注）平成30年の「利用していない（空き地・原野など）」は、「利用していない（空き地）」「その他（原野など）」の合算である。

図3-8　「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の利用現況別　土地所有件数割合の時系列推移（平成５～30年）

世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の面積を利用現況別にみると、住宅としての利用と空き地や原野などの割合は共に３割

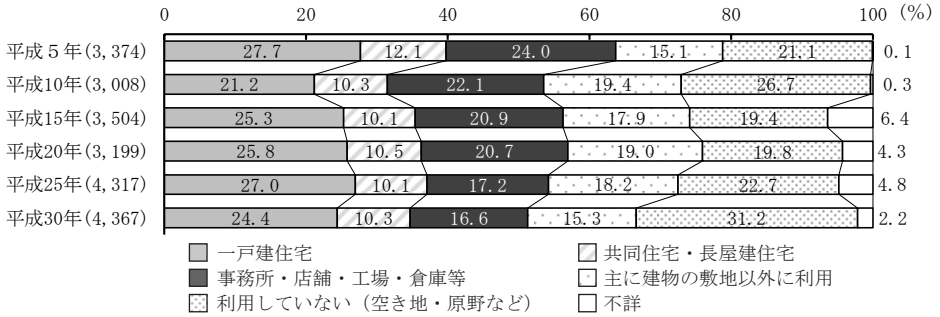
平成30年10月１日現在、世帯が所有している「宅地など」(「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」) の土地のうち、「現住居の敷地」の面積割合を利用現況別にみると、「一戸建住宅」の敷地として利用している面積が96.2％と大部分を占め、「共同住宅」の敷地、「長屋建住宅」の敷地として利用している面積は、それぞれ3.2％、0.3％となっている。平成５年からの推移をみると、「一戸建住宅」の敷地としての利用している面積が継続して95％以上を占める中、「共同住宅」の敷地として利用している面積も、継続して上昇傾向となっている。＜付表3-12＞

一方、世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の面積割合を利用現況別にみると、「一戸建住宅」の敷地が24.4％、「共同住宅・長屋建住宅」の敷地が10.3％など、住宅としての利用が合計で３割を占める中、「利用していない（空き地・原野など)」土地も31.2％と同程度となっている。平成５年からの推移をみると、「利用していない（空き地・原野など)」土地の割合ではおおむね上昇、「事務所・店舗・工場・倉庫等」の敷地では低下傾向となっている。＜付表3-13＞



注）(　)内の数字は「現住居の敷地」の所有面積（単位：㎢）

図3-9　「現住居の敷地」の利用現況別　土地所有面積割合の時系列推移（平成５～30年）



注）(　)内の数字は「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有面積（単位：㎢）

注）「一戸建住宅」は調査結果の「一戸建専用住宅」「一戸建店舗等併用住宅」の合算を、「事務所・店舗・工場・倉庫等」も同じく「事務所・店舗」「工場・倉庫」「ビル型駐車場」「その他の建物」の合算である。

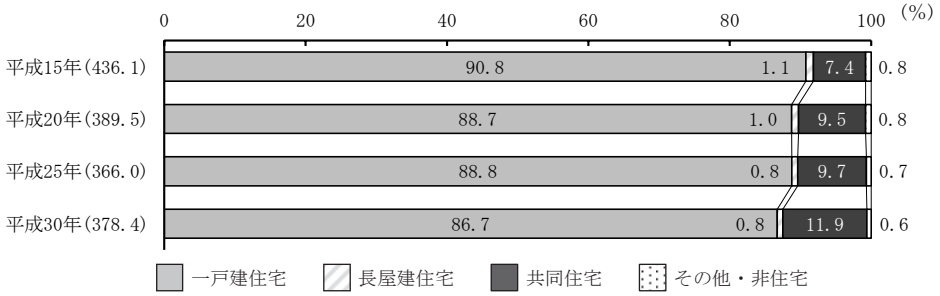
注）平成30年の「利用していない（空き地・原野など)」は、「利用していない（空き地)」「その他（原野など)」の合算である。

図3-10　「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の利用現況別　土地所有面積割合の時系列推移（平成５～30年）

世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の資産額を利用現況別にみると、住宅としての利用が６割

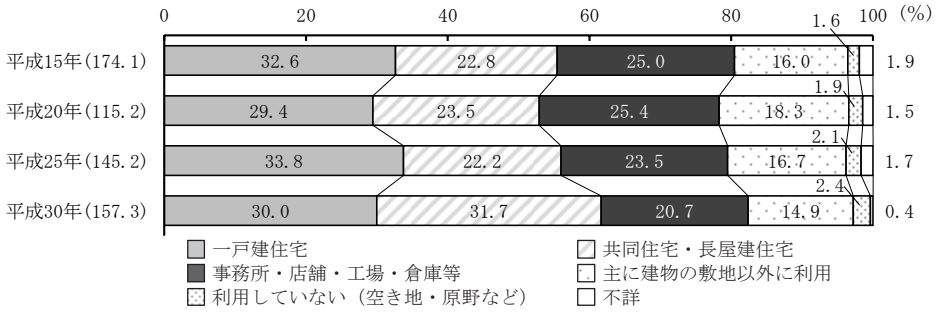
平成30年10月１日現在、世帯が所有している「宅地など」(「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」) の土地のうち、「現住居の敷地」の資産額を利用現況別にみると、「一戸建住宅」の敷地の資産額が86.7％と大部分を占め、「共同住宅」の敷地、「長屋建住宅」の敷地の資産額は、それぞれ11.9％、0.8％となっている。平成15年からの推移をみると、「共同住宅」の敷地の資産額で上昇傾向となっている。＜付表3-14＞

一方、世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の資産額を利用現況別にみると、「一戸建住宅」の敷地が30.0％、「共同住宅・長屋建住宅」の敷地が31.7％で、住宅として利用している土地の資産額が６割となっている。また、「主に建物の敷地以外に利用」している土地や「利用していない（空き地・原野など)」土地の割合は、それぞれ14.9％、2.4％となっている。平成15年からの推移をみると、「事務所・店舗・工場・倉庫等」の敷地ではおおむね低下傾向となっている。＜付表3-15＞



注）(　)内の数字は「現住居の敷地」の土地資産額（単位：兆円）

図3-11　「現住居の敷地」の利用現況別　土地資産額割合の時系列推移（平成15～30年）



注）(　)内の数字は「現住居の敷地以外の宅地など」の土地資産額（単位：兆円）

注）「一戸建住宅」は調査結果の「一戸建専用住宅」「一戸建店舗等併用住宅」の合算を、「事務所・店舗・工場・倉庫等」も同じく「事務所・店舗」「工場・倉庫」「ビル型駐車場」「その他の建物」の合算である。

注）平成30年の「利用していない（空き地・原野など)」は、「利用していない（空き地)」「その他（原野など)」の合算である。

図3-12　「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の利用現況別　土地資産額割合の時系列推移（平成15～30年）

コラム：世帯は現住居以外の所有土地・建物をどう使っているのか

世帯土地統計においては世帯の所有する土地について、「現住居の敷地以外の土地（宅地など、農地、山林）」についても把握している。このうち、「農地」や「山林」については、農業や林業の場として所有している（所有してきた）経緯があると考えられるが、「現住居の敷地以外の宅地など」の土地については、どのように使われているのだろうか。

下図は、平成30年10月１日現在、世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有面積を主たる使用者別に整理したものである。これによれば、「自世帯使用」が全体の39.5%、「住居又は生計を共にしていない配偶者・親などの使用」が11.2%と、全体の半数が自世帯や家族などでの使用となっている。

一方、「その他の世帯・法人の使用」は34.9%と、全体の３割強が家族以外の他者に貸し付けられている。なお、世帯土地統計では他者への貸付に際して収益を得ているかどうかの把握がないことから事実関係は明らかではないが、一般的には収益物件として利用されていると考えられる。

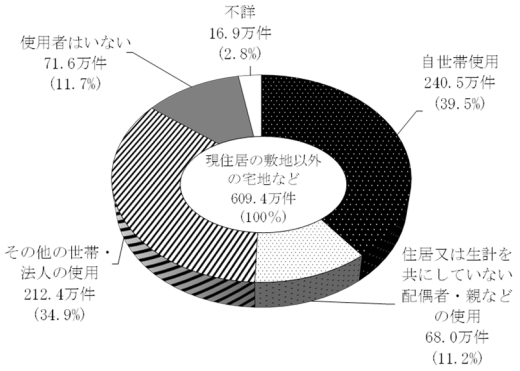
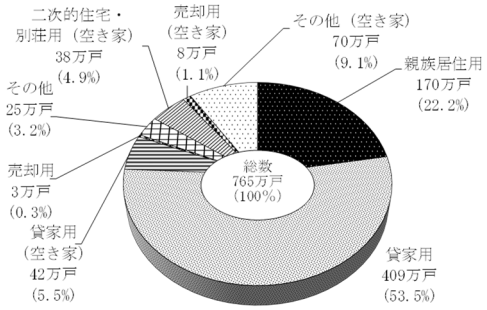


図　主たる使用者別　「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有件数・割合（平成30年）

これに関し、住宅・土地統計調査においては、世帯が現住居以外に所有する住宅について、その用途を把握している。これによれば、現住居以外に所有する住宅数は約765万戸で、そのうち最も多いのが「貸家用」で全体の53.5%となっており、「貸家用（空き家）」も含めると全体の６割が収益物件として利用されていることがわかる。なお、「貸家用」以外では「親族居住用」が22.2%、普段は居住していないため空き家扱いになる「二次的住宅・別荘用（空き家）」が4.9%などとなっている。



資料）総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」より作成

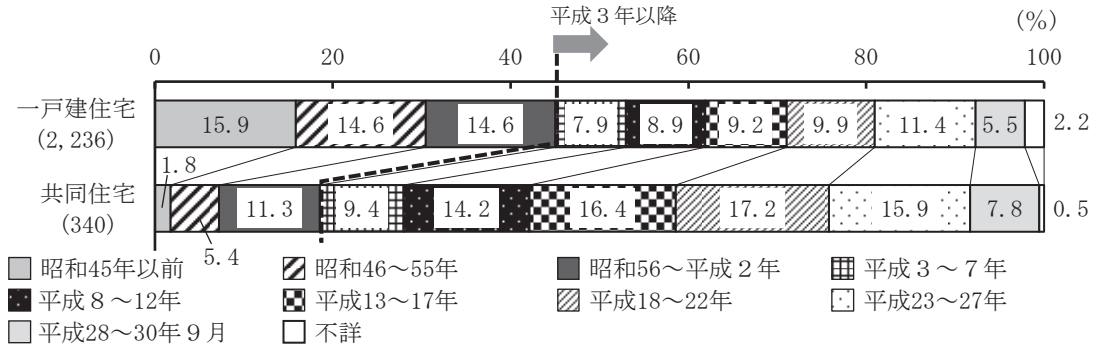
図　現住居以外に所有する住宅の主な用途別　現住居以外に所有する住宅数・割合（平成30年）

（２）世帯が所有している「宅地など」の土地の取得時期

「現住居の敷地」として利用している「共同住宅」は、平成３年以降に取得した世帯が８割

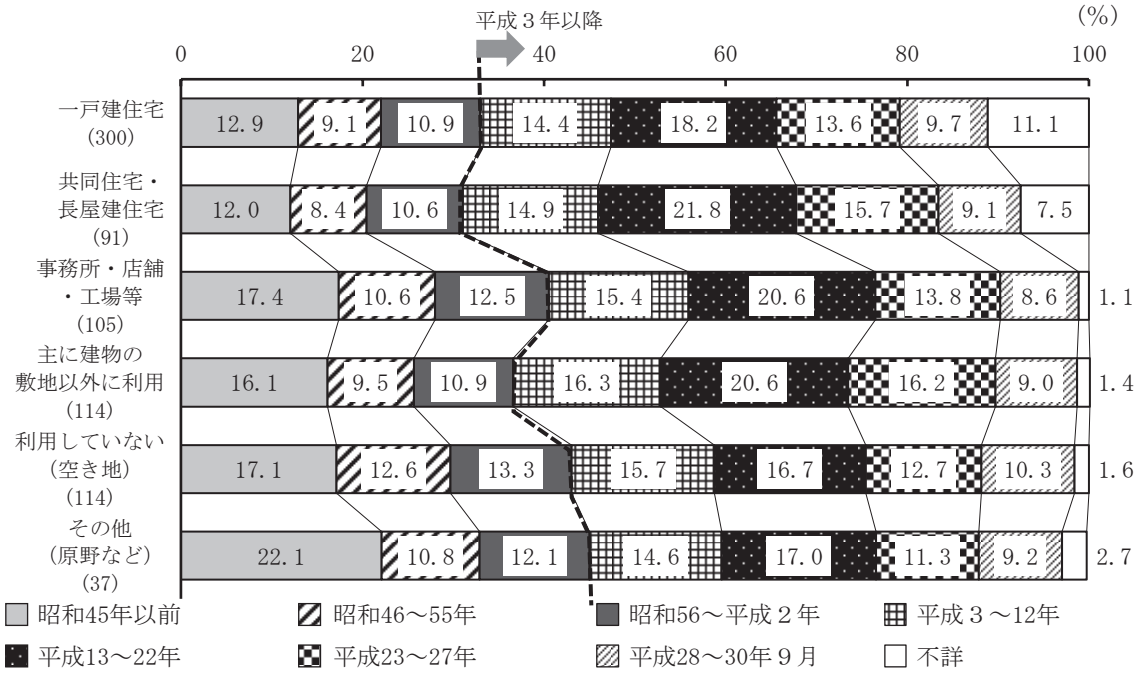
平成30年10月１日現在、「現住居の敷地」の取得時期別の所有世帯数割合を土地の利用現況毎にみると、「一戸建住宅」の敷地では平成２年以前に取得した世帯が45.0％と半数近くを占めている。一方、「共同住宅」の敷地では平成３年以降に取得した世帯の割合が80.9％と８割を占めている。特に、平成13年以降に取得した世帯の割合が57.3％で半数以上となっている。＜付表3-16＞

また、「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の取得時期別の所有世帯数割合を土地の利用現況毎にみると、利用現況にかかわらず平成２年までに取得した土地の割合がおおむね30～40％程度となっている。＜付表3-17＞



注）（　）内の数字は「現住居の敷地」を所有している世帯数（単位：万世帯）

図3-13　取得時期、「現住居の敷地」の利用現況別　土地所有世帯数割合（平成30年）



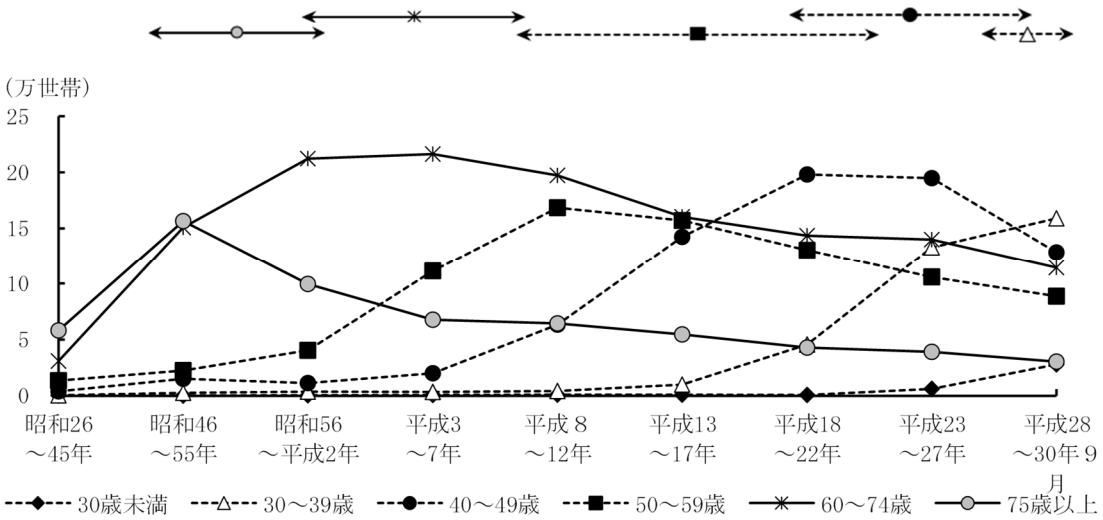
注）（　）内の数字は「現住居の敷地以外の宅地など」を所有している件数（単位：万件）

図3-14　取得時期、「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の利用現況別　所有件数割合（平成30年）

「現住居の敷地」は30代から40代の時に取得している世帯が多い

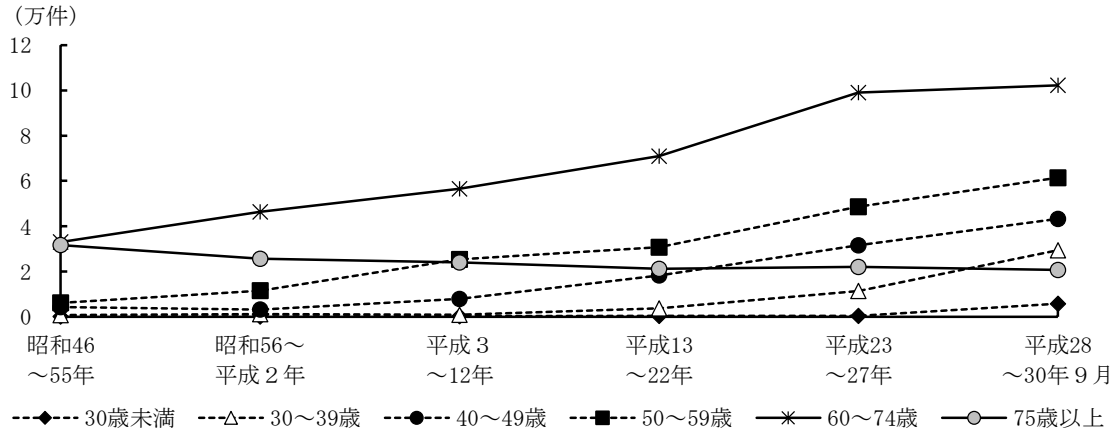
平成30年10月１日現在、「現住居の敷地」の取得時期別の所有世帯数について、家計を主に支える者の年齢毎にみると、「60～74歳」の世帯では「昭和56～平成２年」「平成３～７年」での取得が、「40～49歳」の世帯では「平成18～22年」「平成23～27年」での取得が多くなっているなど、おおむね30～40代で「現住居の敷地」を取得していることがうかがえる。＜付表3-18＞

また、「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の取得時期別の所有件数について、家計を主に支える者の年齢毎にみると、75歳未満の世帯では直近に取得した土地が多くなっている一方、「75歳以上」の世帯ではより古い時期に取得した土地が比較的多く、取得時期が新しくなるにしたがいおおむね少なくなっている。＜付表3-19＞



注）１年当たりの換算値

図3-15　取得時期、家計を主に支える者の年齢別　「現住居の敷地」の土地所有世帯数（平成30年）



注）１年当たりの換算値

図3-16　取得時期、家計を主に支える者の年齢別　「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有件数（平成30年）

（３）世帯が所有している「宅地など」の土地の取得方法

「現住居の敷地」の所有世帯数では､「会社などの法人から購入」の割合は近年低下傾向

平成30年10月１日現在、「現住居の敷地」の所有世帯数割合を土地の取得方法別にみると、「会社などの法人から購入」した土地が31.8％と最も高く、次いで「相続・贈与で取得」した土地が28.4％、「個人から購入」した土地が26.2％となっている。

さらに、土地の取得時期別にみると、「相続・贈与で取得」が、「昭和45年以前」では５割を占めており、その他の取得時期では２～３割程度となっている。一方、「会社などの法人から購入」では、「昭和45年以前」は１割に満たないが、その他の取得時期では、３～４割程度となっている。＜付表3-20＞

「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有件数割合を土地の取得方法別にみると、「相続・贈与で取得」した土地が55.2％と最も高く、次いで「個人から購入」した土地が20.0％、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」した土地が11.0％となっている。

さらに、土地の取得時期別にみると、「相続・贈与で取得」した土地の割合は、取得時期にかかわらず半数程度と高い割合を占めている。＜付表3-21＞

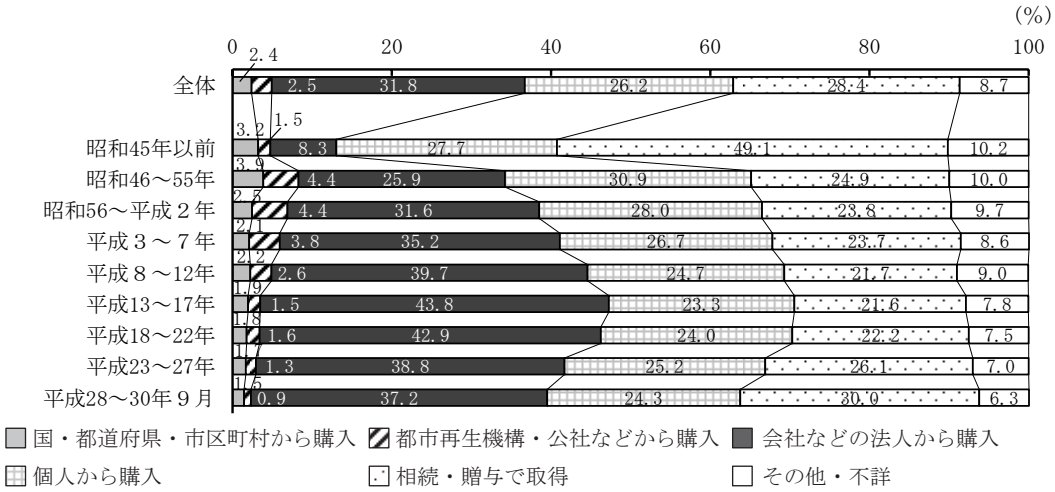


図3-17　取得時期、取得方法別　「現住居の敷地」の土地所有世帯数割合（平成30年）

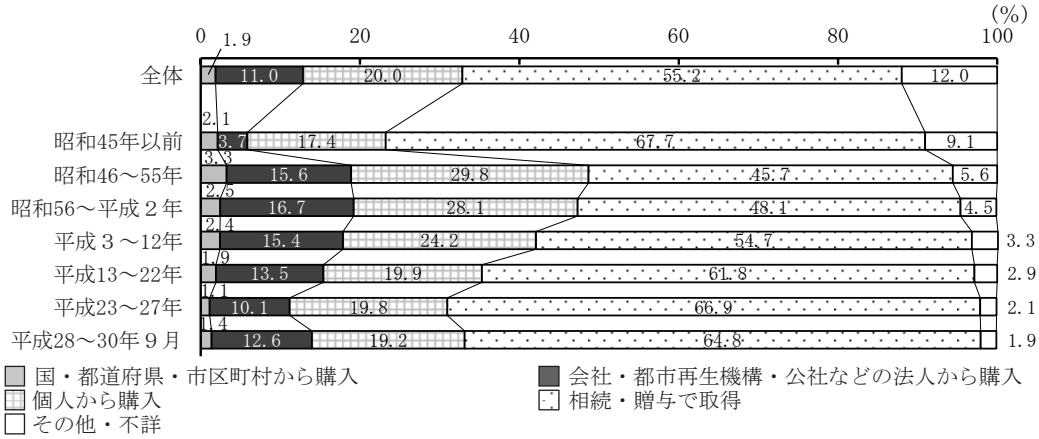


図3-18　取得時期、取得方法別　「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有件数割合（平成30年）

「現住居の敷地」「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有面積の割合は、相続・贈与での取得が最も高い

平成30年10月１日現在、「現住居の敷地」の所有面積割合を取得方法別にみると、「相続・贈与で取得」が46.1％と最も高く、次いで「個人からの購入」が23.0％、「会社などの法人から購入」が18.8％となっている。

さらに、取得時期別にみると、「相続・贈与で取得」が、「昭和45年以前」では６割を占めており、その他の取得時期では４割程度となっている。一方、「会社などの法人から購入」では、「昭和45年以前」は１割に満たないが、その他の取得時期では、２割程度となっている。＜付表3-22＞

「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有面積割合を取得方法別にみると、「相続・贈与で取得」が73.5％と最も高く、次いで「個人から購入」が16.1％、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」が5.4％となっている。

さらに、取得時期別にみると、「相続・贈与で取得」が、取得時期にかかわらず、７割程度と高い割合を占めている。＜付表3-23＞

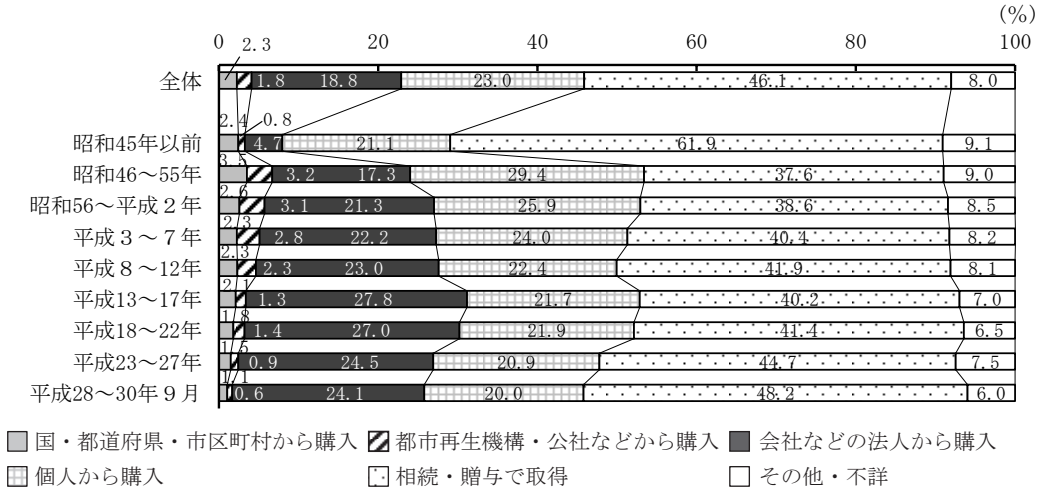


図3-19　取得時期、取得方法別　「現住居の敷地」の土地所有面積割合（平成30年）

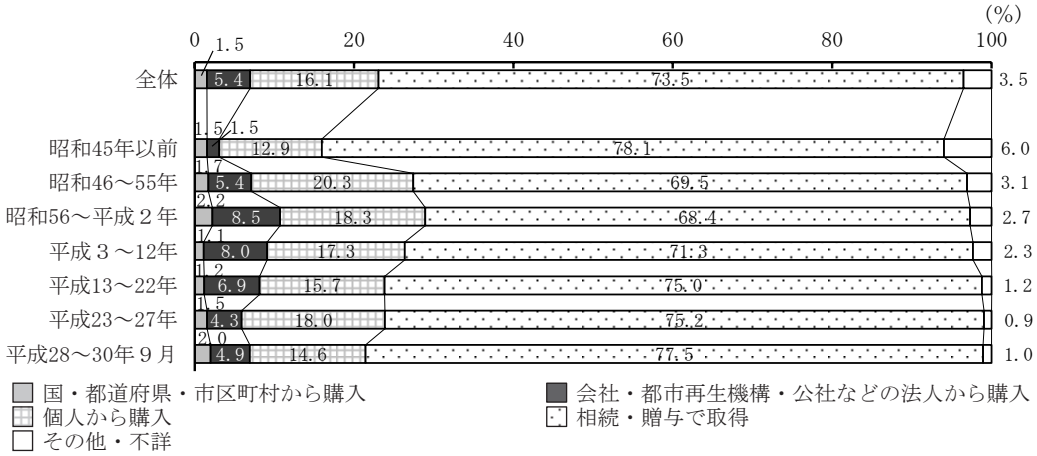
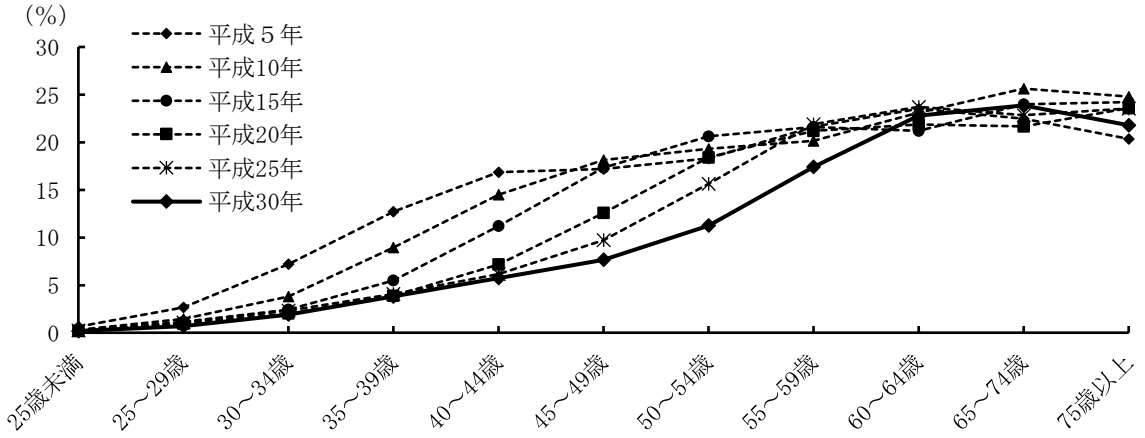


図3-20　取得時期、取得方法別　「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の所有面積割合（平成30年）

相続・贈与で「現住居の敷地」を取得している世帯の割合は年齢とともにおおむね上昇

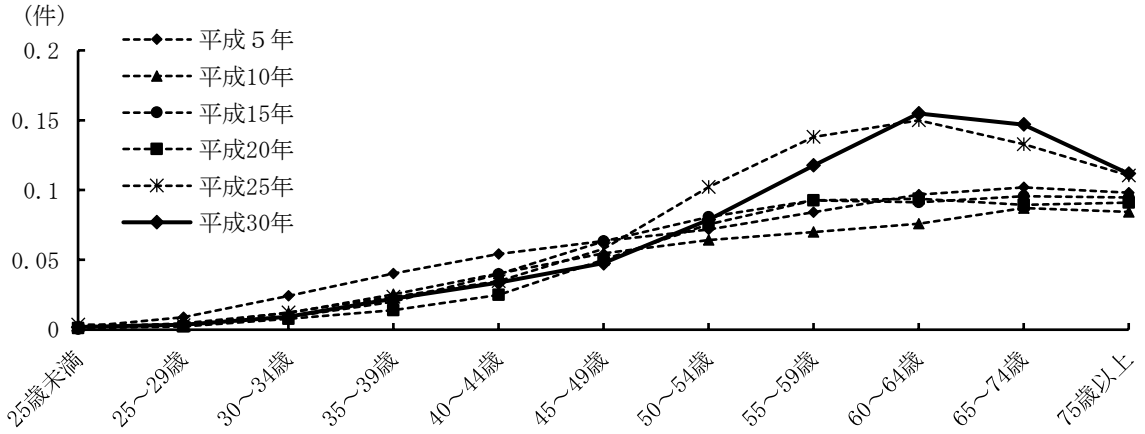
「相続・贈与」で取得した「現住居の敷地」の所有世帯について、家計を主に支える者の年齢階級別に世帯数割合を各調査年毎にみると、各調査年で総じて75歳未満までの階級では、年齢が高くなるにしたがい世帯数割合が上昇傾向となっている。また、60歳未満までの階級ではおおむね低下しており、60歳以上の階級ではおおむね横ばい傾向となっている。＜付表3-24＞

また、「相続・贈与」で取得した「現住居の敷地以外の宅地など」の土地について、家計を主に支える者の年齢階級別に１世帯当たり所有件数を各調査年毎にみると、各調査年で総じて、65歳未満までの階級では、年齢が高くなるにしたがい１世帯当たり所有件数はおおむね増加傾向となっている。また、平成25年以降は、55～75歳未満の階級で１世帯当たり所有件数が増加している。＜付表3-25＞



注）非土地所有世帯を含む

図3-21　家計を主に支える者の年齢別　「相続・贈与」で取得した「現住居の敷地」の所有世帯数割合の時系列推移（平成５～30年）



注）非土地所有世帯を含む

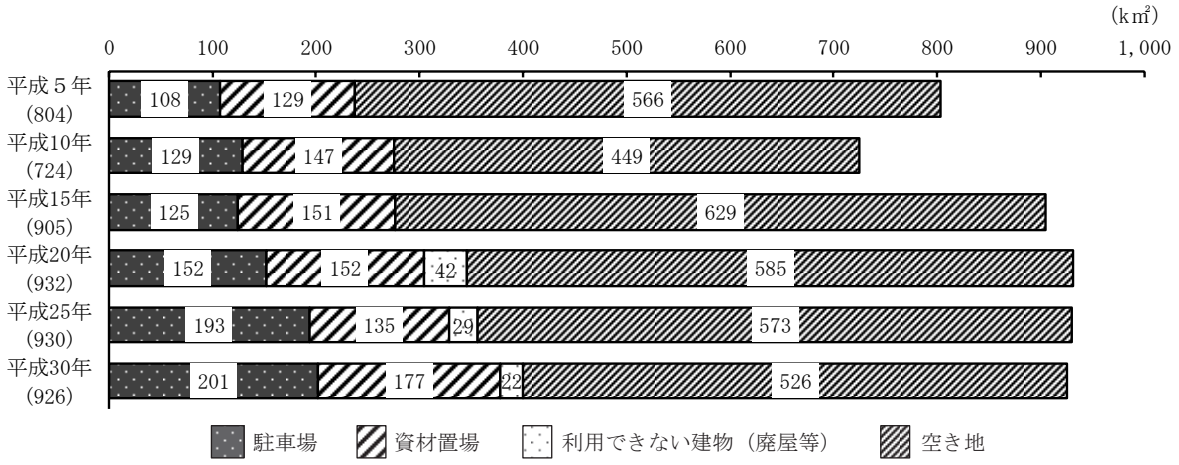
図3-22　家計を主に支える者の年齢別　「相続・贈与」で取得した「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の１世帯当たり所有件数の時系列推移（平成５～30年）

３．１．３　法人・世帯が所有している低・未利用地の状況

（１）法人が所有している低・未利用地

法人が所有している「宅地など」の土地のうち、低・未利用地の面積は約926㎢で12.6%

平成30年１月１日現在、法人が所有している「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）の面積は約926㎢（法人が所有している「宅地など」の土地総面積の12.6%）となっている。平成５年からの推移をみると、平成20年調査以降わずかに減少傾向となっており、「駐車場」「資材置場」はおおむね増加、「空き地」「利用できない建物（廃屋等）」は減少傾向となっている。＜付表3-26＞



注）（　）の数字は低・未利用地の面積（単位：㎢）
注）「利用できない建物（廃屋等）」（平成 20 年は「利用していない建物」）は、平成 20 年から新設した区分。

図3-23　法人の「低・未利用地」の利用現況別　土地所有面積の時系列推移（平成５～30年）

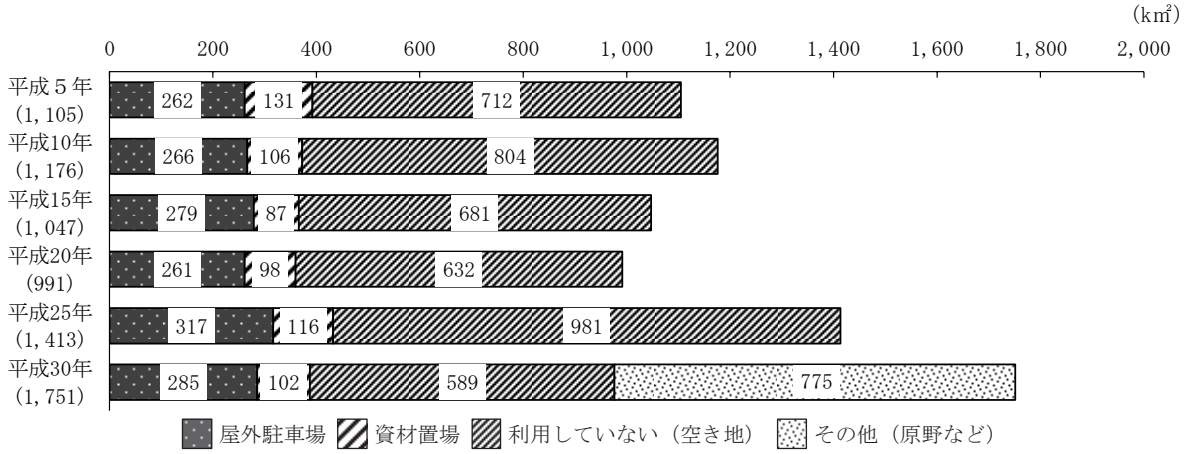
（２）世帯が所有している低・未利用地

世帯が所有している「宅地など」の土地のうち、低・未利用地の面積は約1,751㎢

平成30年10月１日現在、世帯が所有している「宅地など」(「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」) の土地の利用現況のうち、低・未利用地（「屋外駐車場」「資材置場」「利用していない（空き地)」「その他（原野など)」の合計）の面積は約1,751㎢（世帯が所有している「宅地など」の土地総面積の15.9%）となっている。平成５年からの推移をみると、「屋外駐車場」「資材置場」は横ばい、「利用していない（空き地)」「その他（原野など)」は近年増加傾向となっている。

また、平成25年調査まで利用現況の選択肢であった「利用していない（空き地・原野など)」について、平成30年調査から「利用していない（空き地)」「その他（原野など)」に分割しており、「利用していない（空き地)」は約589㎢（世帯が所有している低・未利用地の面積の33.6%）となっている。

＜付表3-27＞



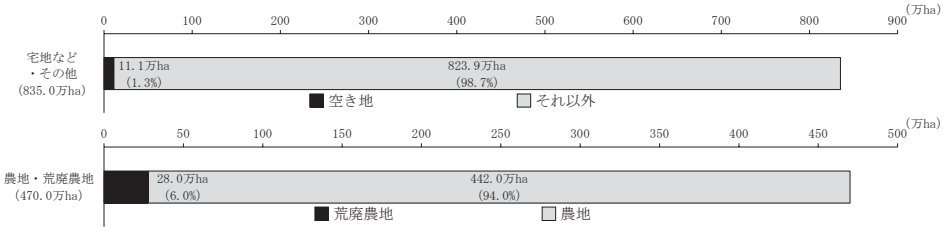
注）(　)の数字は低・未利用地の面積（単位：㎢）
注）「利用していない（空き地・原野など)」は、平成 30 年調査から「利用していない（空き地)」と「その他（原野など)」に選択肢を分割

図3-24　世帯の「低・未利用地」の利用現況別　土地所有面積の時系列推移（平成５～30年）

コラム：未利用ストックの概況

ここでは空き家・空き地をはじめとした法人や世帯の未利用ストックの概況を整理する。

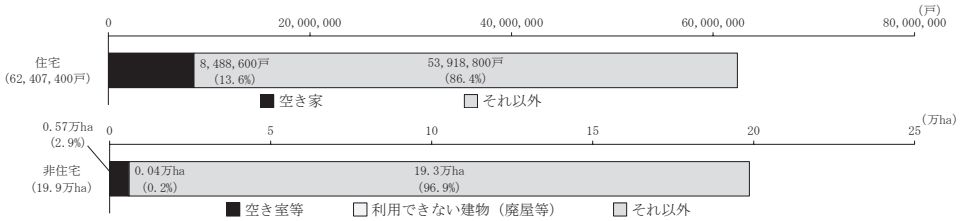
まず、法人や世帯が所有している土地ストックをみると、「宅地など・その他」約835.0万haのうち、空き地の面積は約11.1万haとなっている。一方、「農地」の面積は約442.0万haで、荒廃農地の面積は約28.0万haとなっている。空き地と荒廃農地とは必ずしも同一の性格のものではないが、荒廃農地が面積では2.5倍の水準となっている。



注）宅地などに係る未利用ストックには、国や地方公共団体が所有している土地は含まれていない。
資料）「宅地など・その他」「農地」は「土地白書」（令和２年版）及び「土地基本調査」（平成 30 年）より、荒廃農地については、農林水産省「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査」（平成 30 年）より作成

図 未利用ストック（土地）の概況（平成 30 年）

一方、建物ストックについて、総住宅数約6,241万戸のうち空き家は約849万戸で、これは総住宅数の13.6%となっている。また、法人土地・建物基本調査によれば非住宅では貸付用であるのにもかかわらず貸付けていない、いわゆる空室の延べ床面積は約0.57万ha、廃屋等の利用できない建物は約0.04万haとなっているが、これらは非住宅の全体に比べると3.1%と住宅の場合と異なる様相となっている。



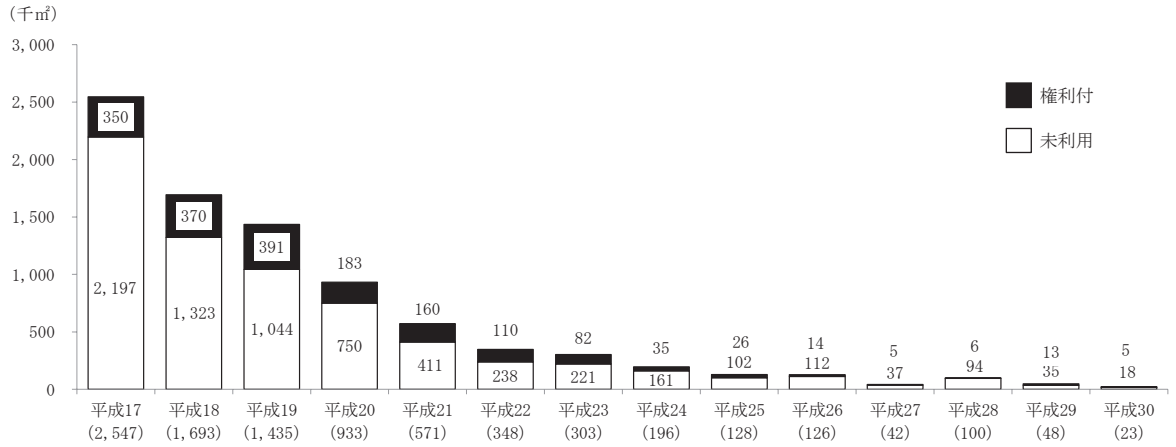
注）非住宅建物に係る未利用ストックには、国や地方公共団体、世帯が所有している建物は含まれていない。
資料）住宅については、総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」、非住宅については、国土交通省「建築物ストック統計」（平成 30 年 9 月 28 日発表）及び「平成 30 年法人土地・建物基本調査」より作成

図 未利用ストック（建物）の概況（平成 30 年）

加えて、ここでは住宅は戸数ベース、非住宅は延べ床面積ベースでの把握となっているが、両者を延べ床面積ベースでの比較を試みる。具体的には空き家について、住宅の建て方別内訳（一戸建318万戸、長屋建50万戸、共同住宅478万戸、その他3万戸）に、全住宅での建て方別一戸当たり延べ床面積（一戸建127.29㎡、長屋建63.27㎡、共同住宅51.17㎡、その他139.26㎡）を勘案して延べ床面積ベースでの概算を行うと約6.9万haとなり、非住宅の未利用ストック（0.61万ha）とは算出の方法は異なるが、空き家が面積では11倍の水準となっている。

コラム：国有財産の未利用地の増加と処分

別項で触れた国有財産における未利用地のうち、その多くは相続税として物納された相続財産（土地）と考えられる。これに関し、平成25年調査の総合報告書同様、財務省「国有財産統計」から、「物納不動産（土地）の引受状況の推移」として整理した。



注）（　）内の数字は面積（単位：千㎡）
資料）財務省「国有財産統計」より作成

図　物納不動産（土地）の引受状況の推移（平成 17～30 年度）

これによれば、物納不動産（土地）の引受は平成17年度の254万７千㎡から年々減少し、平成26年度では12万６千㎡と「(10年間で）20分の１以下」となっていたものが、平成30年度では２万３千㎡と、さらに減少している。また、利用形態別にみると「未利用」が多くを占める状況は変わらないものの、「未利用」は１万８千㎡と、平成26年度の11万２千㎡の５分の１以下となっており、「未利用のまま物納される」相続財産は減少していることが分かる。

なお、これら国有財産の未利用地は財務省所管通達「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」（令和元年９月20日付財理第3206号）において、「未利用国有地等の管理処分に当たっては、個々の財産の位置、規模、周辺の土地利用状況、土地利用に関する計画や規制に応じた活用策を採用することにより、地域や社会の要請及び国の財政事情を勘案し、有効活用を推進することとする」とし、種々の施策を導入し、売却促進に取り組んでいるが、物納されたものを中心に「売残」や「処分困難」となっている件数が全体の４分の３近くとなっている。

表　未利用国有地の保有件数の内訳（平成 30 年度末時点）

（単位）件

区分		国利用	国利用以外					合計	物納構成比
				地方公共団体等利用	入札未実施	売残	処分困難		
全国	全体	46	2,918	198	527	1,032	1,161	2,964	
	うち物納	3	1,194	10	187	413	584	1,197	40.4%
	対合計比	1.6%	98.4%	6.7%	17.8%	34.8%	39.1%	100.0%	

資料）財務省「国有財産統計」（平成 30 年度）より作成

低・未利用地の所有件数は、年収では400万円未満階級、年齢では65歳以上階級で増加

世帯が所有している低・未利用地の所有件数を世帯の年間収入階級別に平成５年からの推移をみると、世帯年収が400万円未満の階級でおおむね増加、1,000万円以上の階級ではおおむね減少傾向から近年増加傾向となっている。＜付表3-28＞

世帯が所有している低・未利用地の所有件数を家計を主に支える者の年齢階級別に平成５年からの推移をみると、55歳未満の階級ではおおむね減少傾向、65歳以上の階級では、平成５年調査の所有件数から２倍以上に増加している。＜付表3-29＞

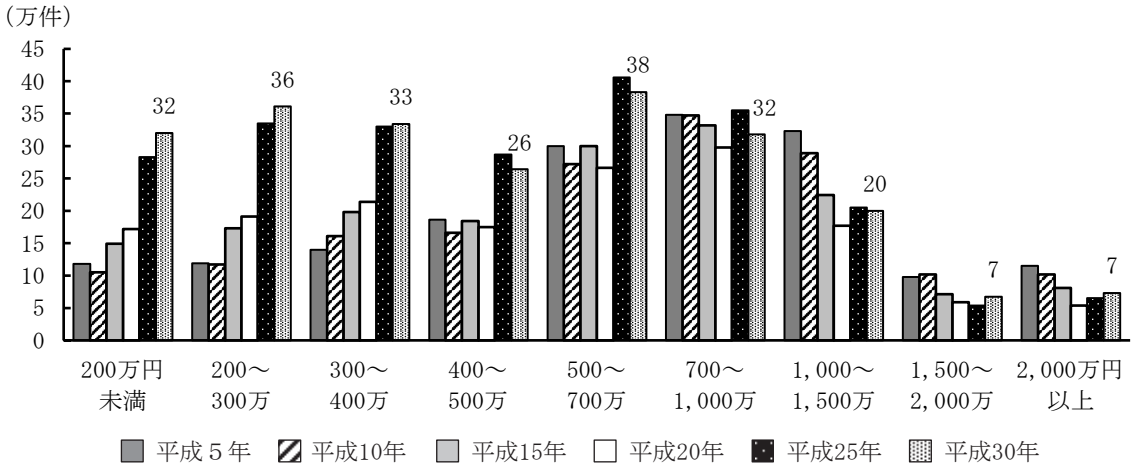


図3-25　世帯の年間収入別　「低・未利用地」の所有件数の時系列推移（平成５～30年）

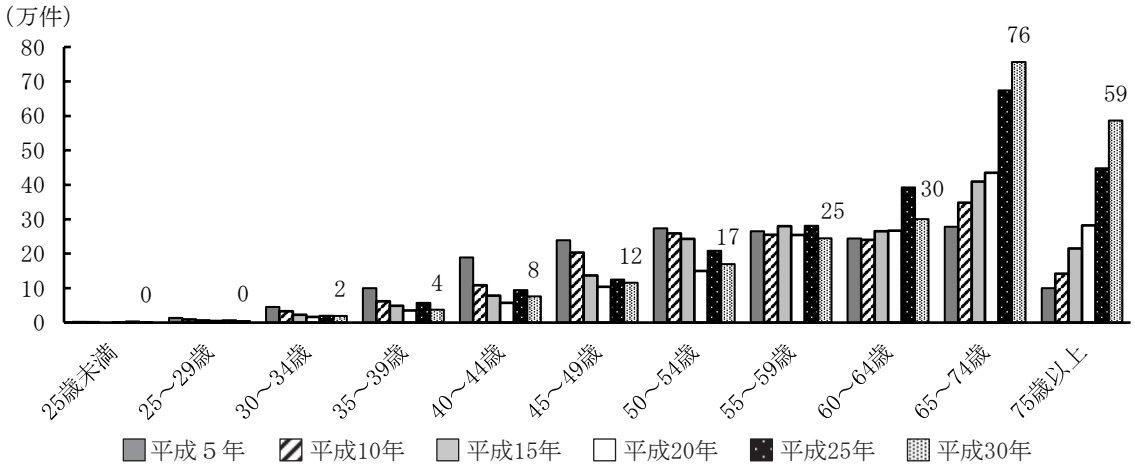


図3-26　家計を主に支える者の年齢別　「低・未利用地」の所有件数の時系列推移（平成５～30年）

コラム：低・未利用地の現在、過去、未来

空き地等の低・未利用地に関しては、法人土地・建物基本調査では、平成30年調査から新たに「５年前の利用状況」及び「今後の転換予定」を調査している。

まず、「５年前の利用状況」をみると、平成30年１月１日現在、法人が所有している低・未利用地について、「駐車場」では74.7%が５年前も「駐車場」となっており、利用状況に変化がないことが分かる。この状況は他の利用現況でも同様で、「資材置場」(81.0%)、「空き地(未着工の建設予定地を含む)」(80.1%) などとなっている中、「利用できない建物(廃屋等)」はその割合が59.8%と相対的に低くなっており、他の利用現況と比べ５年前は事務所や工場などの「建物」(12.8%) として利用されていた割合が高いことが分かる。

また、世帯について平成29年２月に国土交通省が実施した「空き地等に関する所有者アンケート」によると、「(所有する) 土地が空き地等になってからの経過期間」という設問に対する回答では、「５年以上」が15.7%、「10年を超える」が46.2%で、空き地等になってからの経過期間が５年以上となっている土地で６割以上を占めており、法人も世帯も「低・未利用の状況が続いている (変わらない)」土地の割合が高い状況となっている。

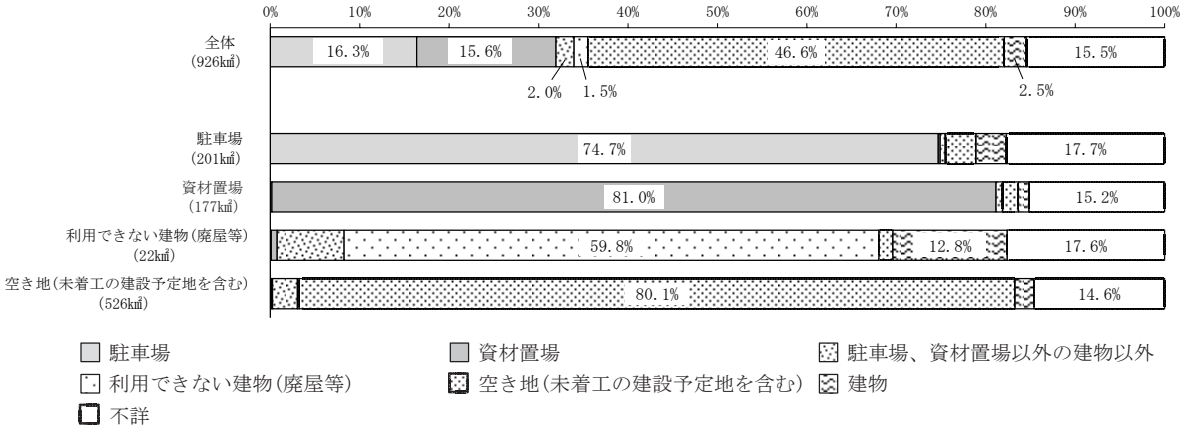
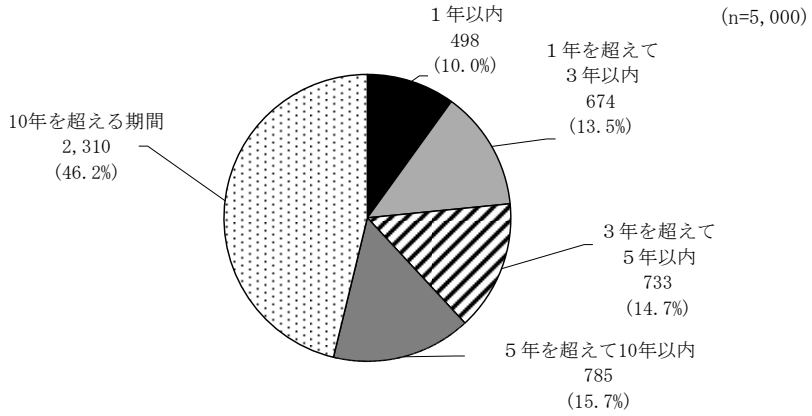


図　低・未利用地の５年前の利用状況別　土地所有面積割合（平成 30 年）



資料）国土国交省「空き地等に関する所有者アンケート結果」（平成 29 年）より作成

図　世帯が所有する土地が空き地等になってからの経過期間（平成 29 年）

さらに、法人が所有している低・未利用地について「今後の転換予定」をみると、全体では「概ね１年以内に転換を予定している」は1.2%、「概ね５年以内に転換を予定している」は2.8%と、本調査の調査間隔である５年以内に転換が予定されているものはごくわずかとなっており、逆に「転換の予定はない」が77.9%と、今後も低・未利用の状況が継続する可能性が高いことが分かる。

なお、これを利用現況別に見ると、ほとんどの利用現況で上述した全体と同様の傾向を示している。その中で「転換の予定がない」が84.6%と最も高い「資材置場」では、恒久的な土地利用という性格も示唆される。また、「利用できない建物（廃屋等）」では「概ね１年以内に転換を予定している」が2.4%、「概ね５年以内に転換を予定している」が8.5%と転換する予定の割合が相対的には高くなっているが、それでも「転換の予定はない」が62.2%と高い割合となっている。

こうしたことから、低・未利用の状況となった土地は他用途への（恒久的な）転換がなかなか見込めないことが示唆される。

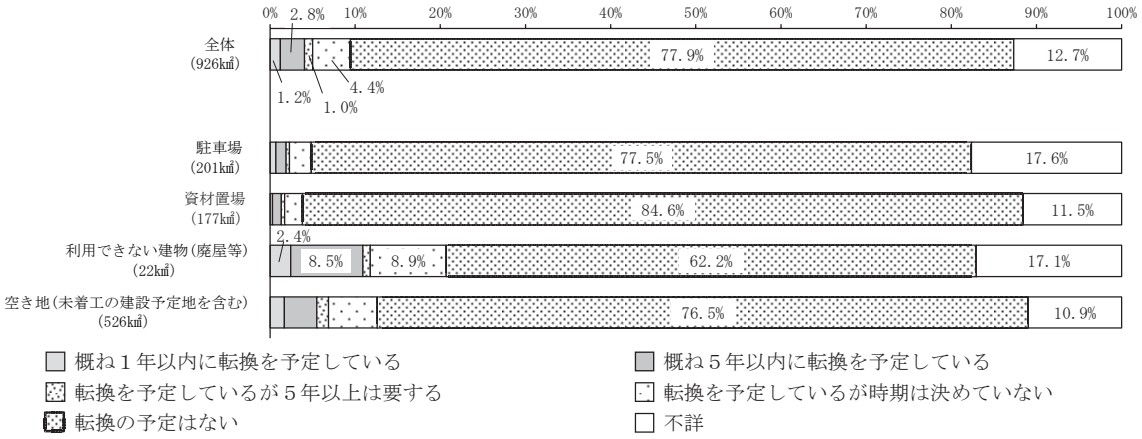


図　低・未利用地の利用現況別　今後の転換予定割合（平成 30 年）

コラム：世帯の所有する「空き地」と「原野」

世帯土地統計における世帯の所有する空き地や原野について、平成25年の結果までは「利用していない（空き地・原野など）」とされていたものが、平成30年の結果より「利用していない（空き地）」と「その他（原野など）」に分割して調査している。そこで、ここではこの両者の特徴・相違点について整理を行う。

まず、両者の面積規模について、ヒストグラムで比較する。それぞれ左の図が件数分布、右の図が面積分布となっている。

上段の「利用していない（空き地）」の分布をみると、件数分布では「100～200㎡未満」層をピークに、「500～1,000㎡未満」層までが比較的多い分布となっている。「100～200㎡未満」という数字は、多くの一戸建・長屋建の住宅の敷地面積に相当するが、件数としてはその規模の土地が多いことがみてとれる。また、面積分布では、「500～1,000㎡未満」層がピークとなっている中で、最も面積規模が大きい「10,000㎡以上」層が飛び抜けて大きくなっていることも特徴的である。こうした「10,000㎡以上」を超える広大な空き地と、上述した件数分布で多い住宅敷地の規模の空き地では発生の様相や対策なども異なるものになると考えられる。

一方、下段の「その他（原野など）」の分布をみると、件数分布では「利用していない（空き地）」より面積規模の大きな「300～500㎡未満」層、「500～1,000㎡未満」層でピークとなっており、面積規模の大きな層まで分布を示すなだらかな形状となっていて、「利用していない（空き地）」との性格の相違を示している。さらに面積分布をみると、「利用していない（空き地）」と同様に、最も面積規模が大きい「10,000㎡以上」層が飛び抜けて大きくなっているが、この層をピークとする左下がりの形状となっている。

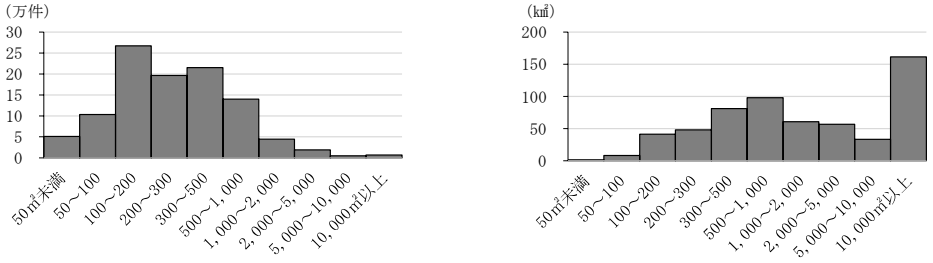


図　世帯が所有している「利用していない（空き地）」の面積規模別　頻度分布
（左：件数分布、右：面積分布）（平成 30 年）

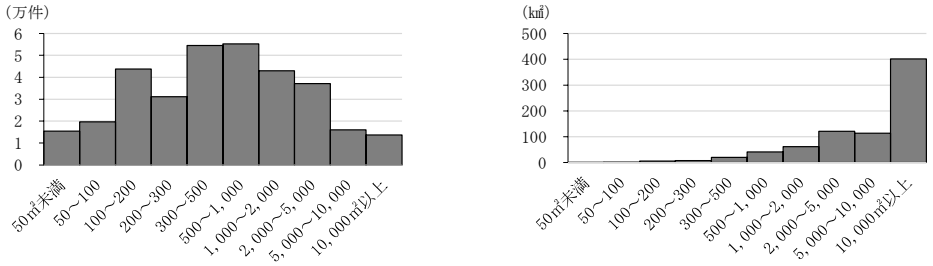


図　世帯が所有している「その他（原野など）」の面積規模別　頻度分布
（左：件数分布、右：面積分布）（平成 30 年）

上述のような面積的な相違に加え、次に両者の地理的な相違について、土地所在地と所有者の所在地との関係を以下に整理した。

「利用していない（空き地）」では、件数、面積とも所有者と土地が「同一市区町村」であるものが、全体の３分の２前後を占めており、「同一都道府県内の異なる市区町村」「異なる都道府県」は残り３分の１を同規模の水準で占めている。

一方、「その他（原野など）」では、所有者と土地が「同一市区町村」であるものが件数、面積とも全体の４分の３を占めており、「利用していない（空き地）」よりも高い割合となっている。

そして「同一都道府県内の異なる市区町村」「異なる都道府県」はそれぞれ10％強を占めており、大まかな様相としては、「利用していない（空き地）」と同様であるともいえる。

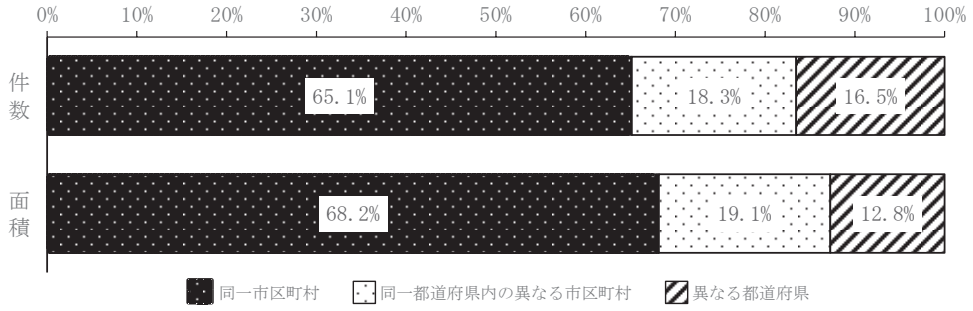


図　世帯が所有している「利用していない（空き地）」の土地所在地と所有者の所在地との関係（平成 30 年）

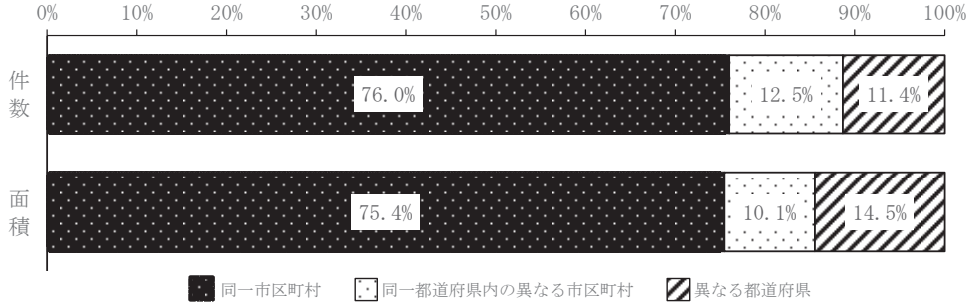


図　世帯が所有している「その他（原野など）」の土地所在地と所有者の所在地との関係（平成 30 年）

ここまでの面積的な視点、地理的な視点に加え、さらに、土地の取得の経緯の特徴について、取得方法別の面積割合の整理を行った。これによれば、「利用していない（空き地）」「その他（原野など）」共に取得方法「相続・贈与で取得」が圧倒的に高く、例えば空き地問題において、相続等が大きな論点となることが示唆される。

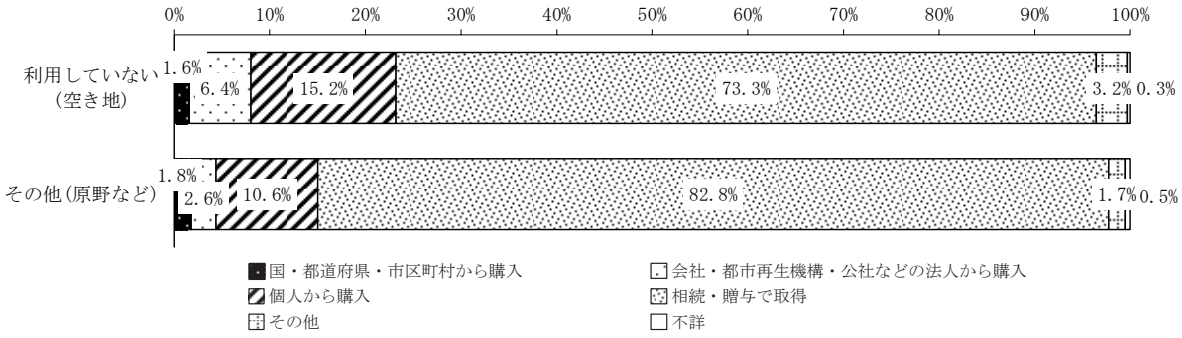


図　世帯が所有している「利用していない（空き地）」「その他（原野など）」の取得方法別　面積割合（平成 30 年）

３．２　法人が所有している建物の利用等の状況

３．２．１　法人が所有している建物の利用等の状況

（１）法人が所有している建物の主な利用現況

法人が所有している建物の件数は「工場」「事務所」「店舗」の上位３つの利用現況で全体の半数以上。「医療施設・福祉施設」は約7.1万件

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している建物を利用現況別にみると、「工場」が約 24.9 万件（法人が所有している建物総件数の 20.6%）と最も多く、次いで「事務所」が約 19.8 万件（同 16.4%）、「店舗」が約 16.5 万件（同 13.7%）となっている。

また、平成 25 年調査で建物敷地以外の利用現況の選択肢であった「その他の建物」について、平成 30 年調査から選択肢を「医療施設・福祉施設」及び「その他の建物」に分割している。その結果、「医療施設・福祉施設」については、約 7.1 万件（同 5.9%）と分割後の「その他の建物」約 5.1 万件（同 4.2%）よりも多く、全体で７番目に件数の多い利用現況となっている。

法人が所有している建物の件数割合を平成 25 年と比較すると、「事務所」「店舗」などが低下している一方で、「住宅」などでは上昇傾向がみられる。＜付表 3-30＞

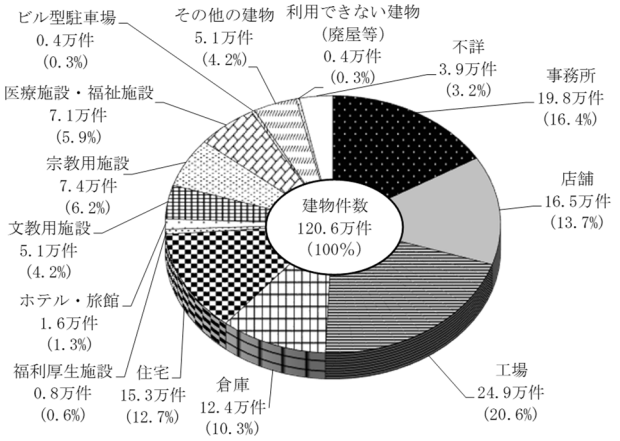
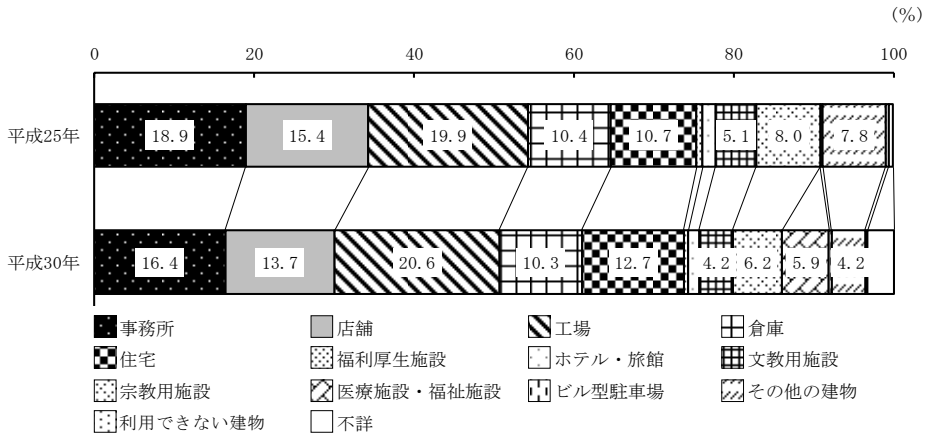


図3-27　建物の主な利用現況別　建物所有件数・割合（平成30年）



注）平成 30 年から「その他の建物」を「医療施設・福祉施設」及び「その他の建物」に分割している。

図3-28　建物の主な利用現況別　建物所有件数割合の時系列推移（平成25・30年）

法人が所有している建物の延べ床面積は「工場」「事務所」「店舗」の上位３つの利用現況で全体の半数以上

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している建物の延べ床面積を利用現況別にみると、「工場」が約 695 ㎢（法人が所有している建物の延べ床総面積の 32.8%）と最も大きく、次いで「事務所」が約 304 ㎢（同 14.3%）、「店舗」が約 267 ㎢（同 12.6%）と続き、所有件数と同様の傾向となっている。

また、平成 30 年調査から新たな選択肢として設定した「医療施設・福祉施設」は、約 151 ㎢（同 7.2%）と、全体で６番目に面積の大きい利用現況となっている。

これら法人が所有している建物の面積の割合を平成 25 年と比較すると、「事務所」「店舗」などが低下している一方で、「倉庫」「住宅」などでは上昇傾向がみられる。＜付表 3-31＞

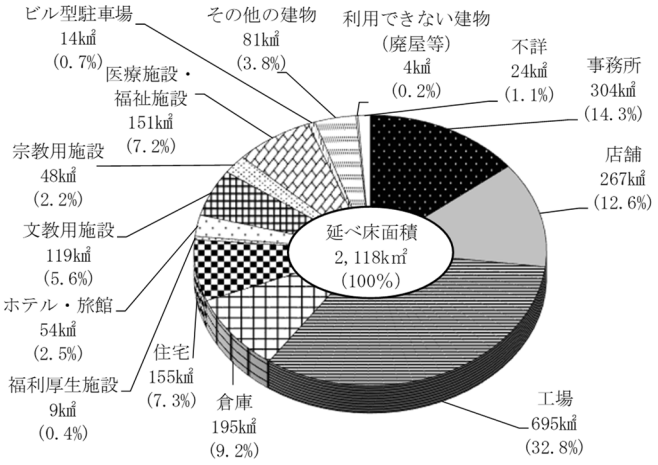
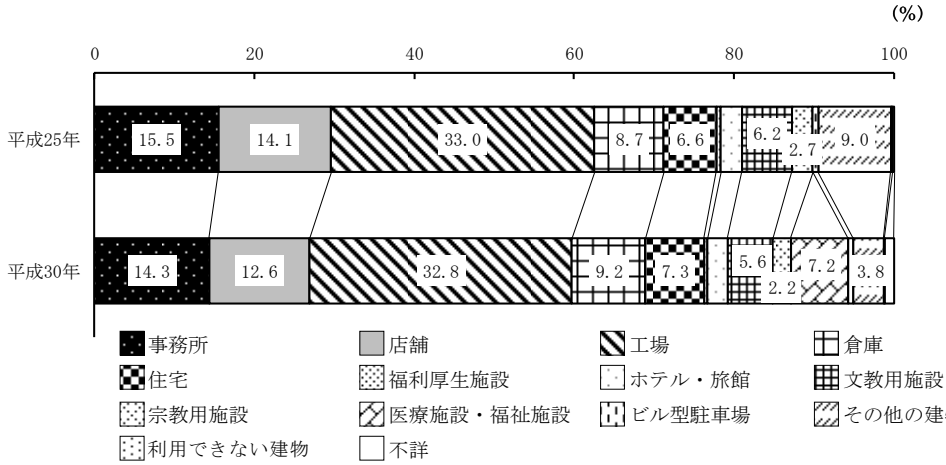


図3-29　建物の主な利用現況別　建物延べ床面積・割合（平成30年）



注）平成 30 年から「その他の建物」を「医療施設・福祉施設」及び「その他の建物」に分割している。

図3-30　建物の主な利用現況別　建物延べ床面積割合の時系列推移（平成25・30年）

法人が所有している建物の資産額は「事務所」「工場」「医療施設・福祉施設」の上位３つの利用現況で全体の半数以上

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している建物の資産額を利用現況別にみると、「事務所」が約 31.1 兆円（法人が所有している建物の資産総額の 22.8%）と最も大きく、次いで「工場」が約 24.8 兆円（同 18.2%）、平成 30 年調査から新たな選択肢として設定した「医療施設・福祉施設」が約 17.8 兆円（同 13.0%）と続き、これら３つで全体の半数以上を占めている。

法人が所有している建物の資産総額の利用現況別割合を平成 25 年と比較すると、「店舗」や「住宅」などが低下している一方、「工場」では上昇傾向がみられる。＜付表 3-32＞

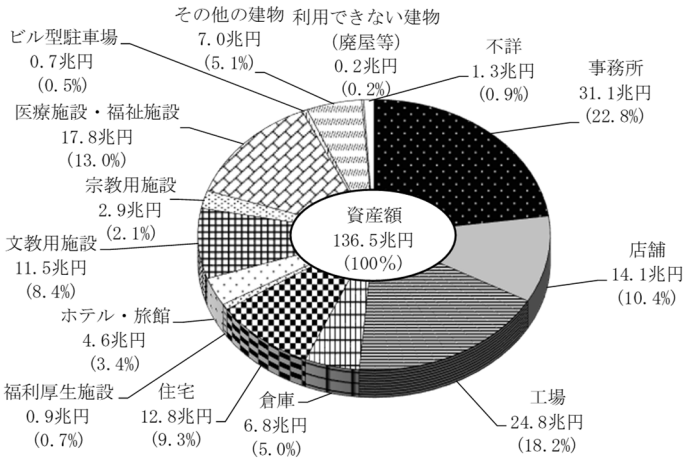
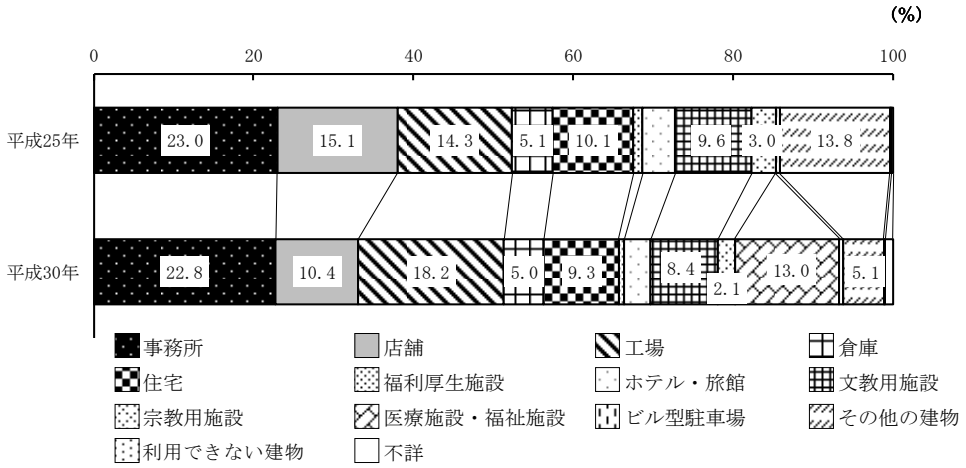


図3-31　建物の主な利用現況別　建物資産額・割合（平成30年）



注）平成 30 年から「その他の建物」を「医療施設・福祉施設」及び「その他の建物」に分割している。

図3-32　建物の主な利用現況別　建物資産額割合の時系列推移（平成25・30年）

（２）法人が所有している建物の貸付状況

法人が貸し付けている工場敷地以外にある建物の割合は、件数で３割、延べ床面積で２割

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物)」の貸付件数をみると、一部又は全部を他者に貸し付けている建物は約 29.0 万件（法人が所有している「工場以外の建物」総件数の 30.3%）で、平成 25 年と比べ約 3.9 万件（15.7%）増加している。

また、法人が所有している「工場以外の建物」の貸付延べ床面積をみると、実際に貸し付けている部分の合計は約 346 ㎢（法人が所有している「工場以外の建物」の延べ床総面積の 24.3%）で、平成 25 年と比べ約 19 ㎢（5.9%）増加している。

さらに、「工場以外の建物」の貸付件数及び貸付延べ床面積を法人業種別にみると、双方とも「不動産業、物品賃貸業」で最も多く（大きく）なっており、平成 25 年と比べ貸付件数は増加しているが、貸付延べ床面積では減少している。＜付表 3-33、付表 3-34＞

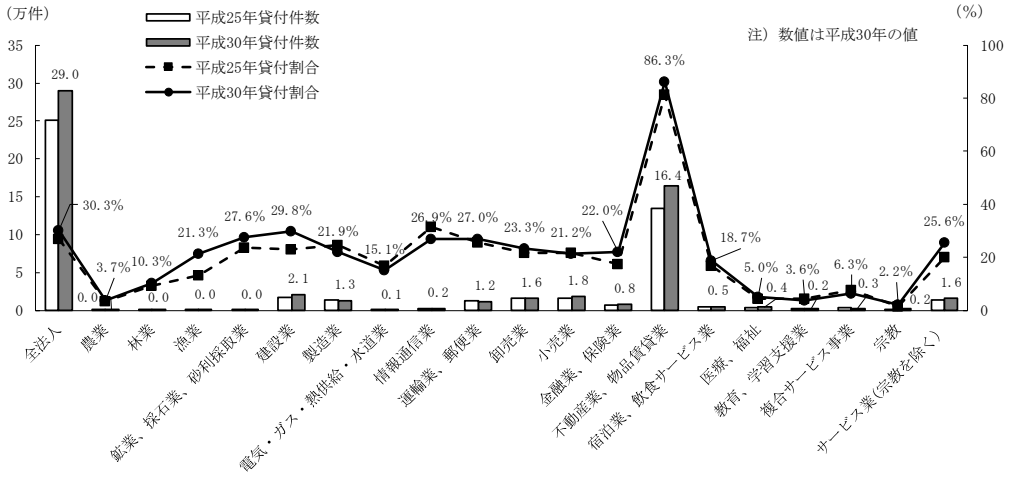


図 3-33　法人業種別　工場以外の建物の貸付件数・割合の時系列推移（平成 25・30 年）

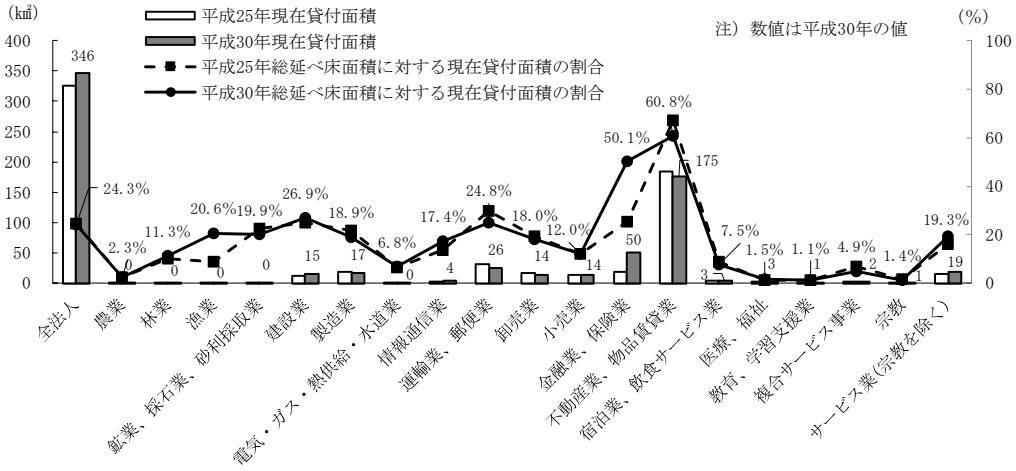


図 3-34　法人業種別　工場以外の建物の貸付延べ床面積・割合の時系列推移（平成 25・30 年）

法人が貸し付けている工場敷地以外にある建物の３割が「店舗」に利用

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物)」の貸付延べ床面積（現在貸付面積）を建物の主な利用現況別にみると、「店舗」としての貸し付けが最も大きく約 97 ㎢（法人が所有している「工場以外の建物」の現在貸付面積の 28.0%）となっており、平成 25 年と比べ約３㎢（2.8%）減少している。

また、法人が所有している「工場以外の建物」の延べ床総面積に対する現在貸付面積の割合を主な利用現況別にみると、「住宅」が 51.2%、「店舗」が 36.3%と他者に現在貸し付けている面積割合が高くなっている一方で、「宗教用施設」が 0.5%、「文教用施設」が 1.0%と低くなっている。＜付表 3-35＞

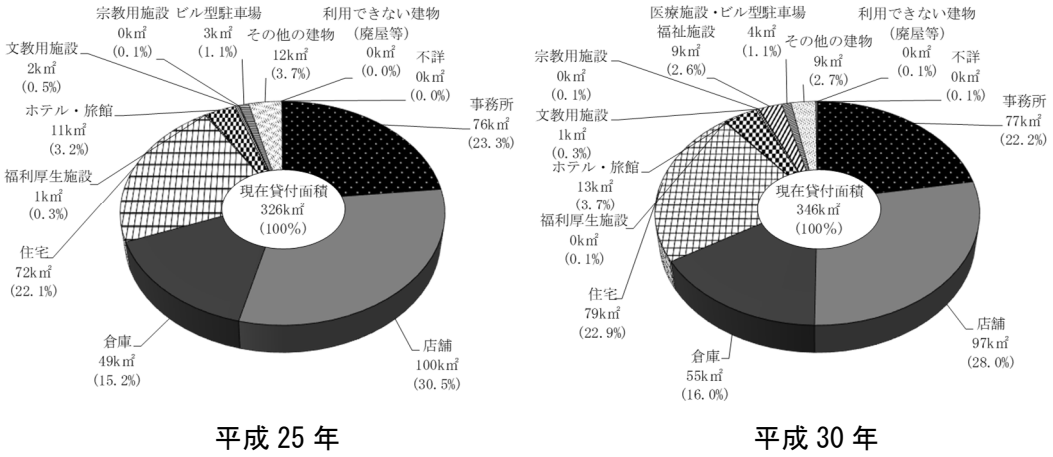


図 3-35　建物の主な利用現況別　工場以外の建物の貸付延べ床面積・割合の時系列推移（平成 25・30 年）

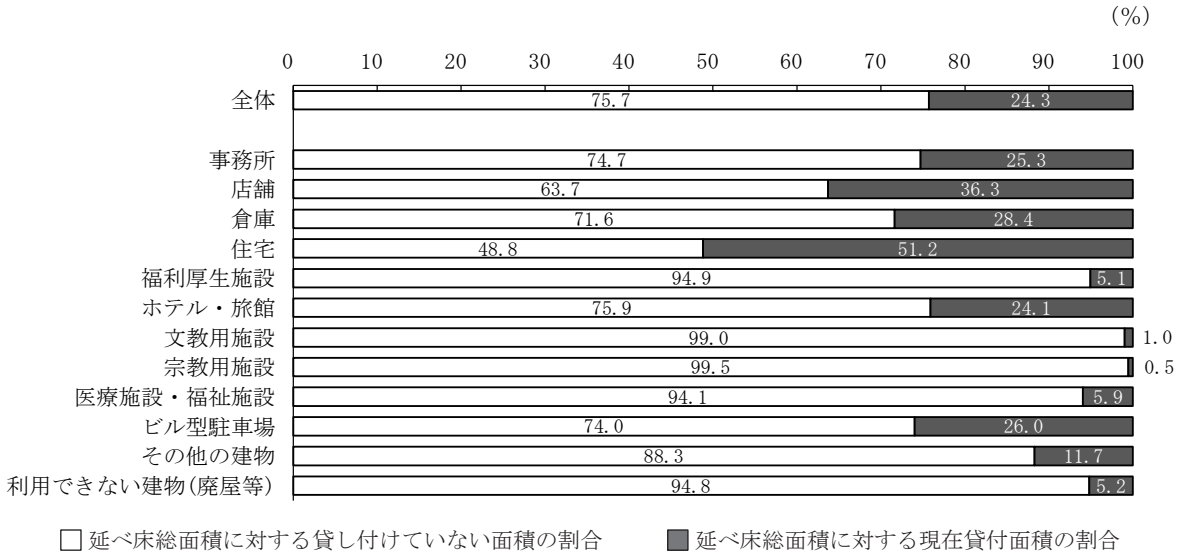


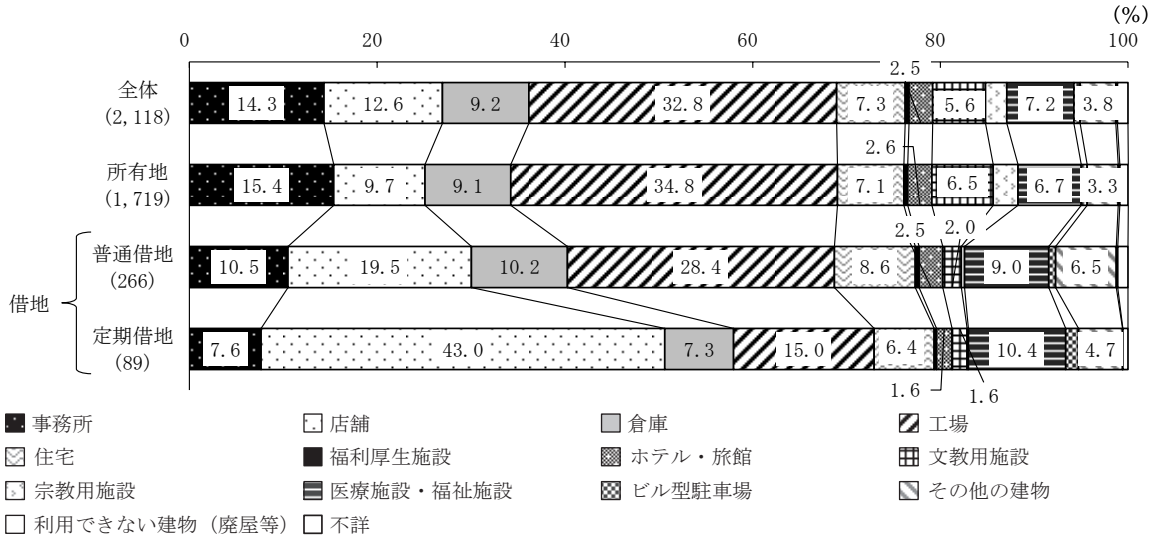
図 3-36　建物の主な利用現況別　工場以外の建物の延べ床総面積に対する貸付延べ床面積割合（平成 30 年）

（３）法人が所有している建物の敷地の権利形態

「所有地」「普通借地」では「工場」、「定期借地」では「店舗」の面積割合が最も高い

平成 30 年１月１日現在、法人が所有している建物の延べ床面積割合を建物の敷地の権原別にみると、法人が敷地を所有せず、借地上に建てている建物の延べ床面積は約 355 ㎢となっており、法人が所有している建物全体（約 2,118 ㎢）の 16.8%を占めている。

さらに、これを建物の主な利用現況でみると、「所有地」及び「普通借地」では「工場」の割合がそれぞれ 34.8%、28.4%と最も高くなっている。一方、「定期借地」では「店舗」の割合が 43.0%と最も高くなっている。＜付表 3-36＞

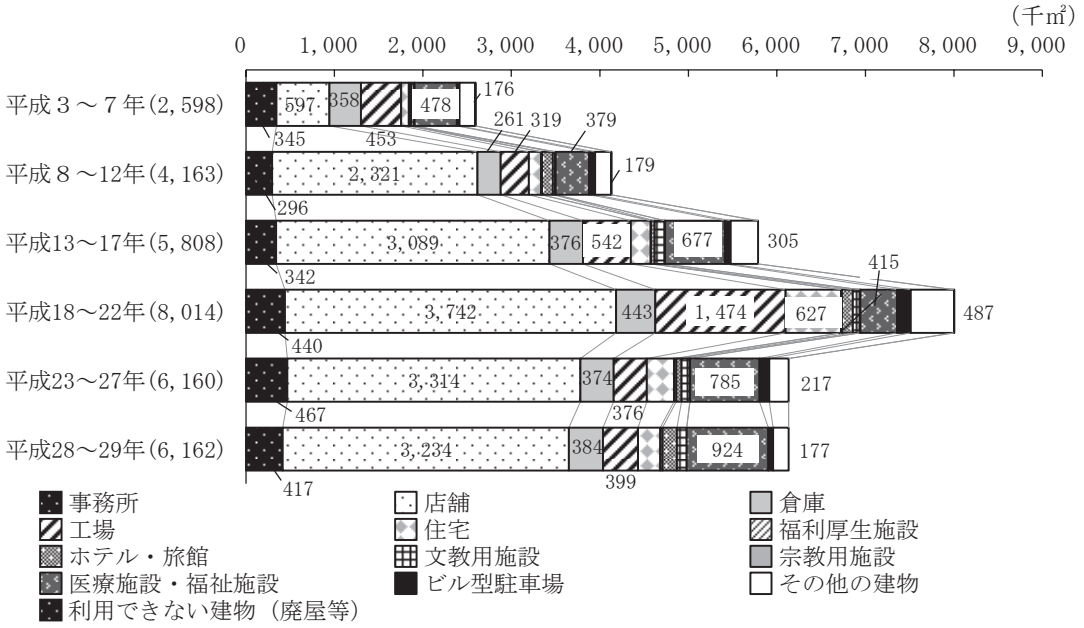


注）（　）内の数字は建物延べ床面積（単位：㎡）

図 3-37　建物の主な利用現況、建物の敷地の権原別　建物延べ床面積割合（平成 30 年）

平成８年以降に建築された「定期借地」を敷地の権原とする建物の延べ床面積は、「店舗」が最も大きい

平成 30 年１月１日現在、平成４年から導入された「定期借地」を敷地の権原とする建物の延べ床面積について建築時期別の年平均値をみると、「平成 18～22 年」に建築された建物が約 801 万４千㎡と最も大きく、次いで「平成 28～29 年」に建築された建物が約 616 万２千㎡、「平成 23～27 年」に建築された建物が約 616 万㎡となっている。さらに、建物の主な利用現況別にみると、平成８年以降に建築された建物では「店舗」が全体の半数程度と最も大きい。＜付表 3-37＞



注）（　）内の数字は建物延べ床面積（年平均値）（単位：千㎡）

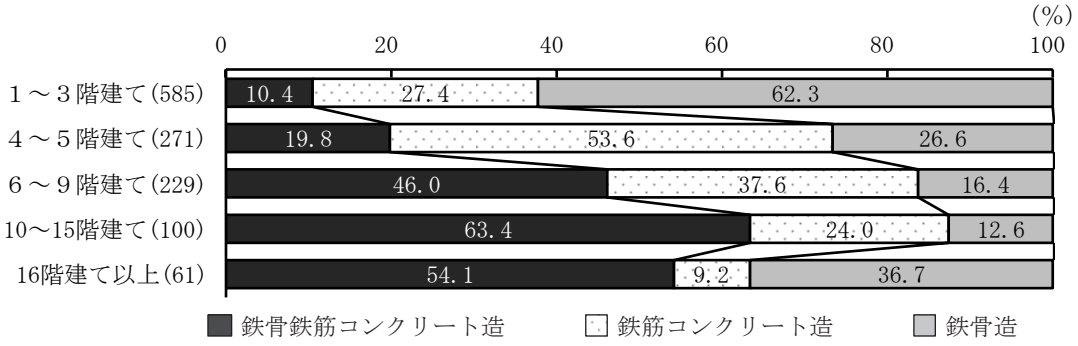
図 3-38　建物の主な利用現況、建築時期別　定期借地権を敷地の権原とする建物延べ床面積（年平均値）（平成 30 年）

（４）法人が所有している建物の構造及び規模

６階建て以上の建物では鉄骨鉄筋コンクリート造がおおむね半数を占める

平成 30 年１月１日現在、「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物）」で建物の階数を調査している「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」の３構造の建物について、延べ床面積を階数別にみると、４階建て以上の建物の延べ床面積は約 661 ㎢であり、その他の構造の建物も合わせた「工場以外の建物」の延べ床面積約 1,423 ㎢の 46.4％を占めている。このうち、「10～15 階建て」の建物は約 100 ㎢（同 7.0％）、「16 階建て以上」の建物は約 61 ㎢（同 4.3％）となっている。

また、階数と構造の関係をみると、「１～３階建て」では「鉄骨造」が、「４～５階建て」では「鉄筋コンクリート造」が、６階建て以上の建物では「鉄骨鉄筋コンクリート造」が延べ床面積割合のおおむね半数を占めている。特に、16 階建て以上の建物では「鉄骨造」を含めた２構造で、９割を占めている。＜付表 3-38＞



注）(　)の数字は建物延べ床面積（単位：㎢）
注）建物の構造のうち、「木造」、「コンクリートブロック造」及び「その他」は建物の階数を調査していないため、この図に含まれない。

図 3-39　建物の構造、階数別　工場以外の建物の延べ床面積割合（平成 30 年）

第４章　都道府県別にみた法人・世帯の土地・建物の所有・利用等の状況

この章では、「土地基本調査」（「法人土地・建物基本調査」及び「世帯土地統計」）の結果を地域（都道府県別）の視点から整理する。

４．１　都道府県別にみた法人・世帯の土地の所有・利用等の状況

（１）都道府県面積に対する法人・世帯の土地所有面積の割合

都道府県毎の土地総面積に対する法人土地所有面積の割合は、神奈川県、大阪府、静岡県などが高い

平成30年１月１日現在、法人が所有している土地の面積を都道府県別にみると、北海道が約7,219㎢と最も大きく、次に大きい岐阜県約933㎢を大きく上回っている。なお、法人が北海道に所有している土地のうち、林地が約4,993㎢と７割を占めている。

法人が所有している土地の面積を都道府県毎の土地総面積に対する割合でみると、神奈川県（14.1%）が最も高く、次いで大阪府（12.6%）、静岡県（11.8%）、東京都（11.6%）、埼玉県(11.2%）となっている。一方、同割合が最も低いのは秋田県（3.4%）であり、次いで山梨県（3.4%）、高知県（3.7%）、熊本県（3.9%）、沖縄県（4.0%）となっている。＜付表4-1＞

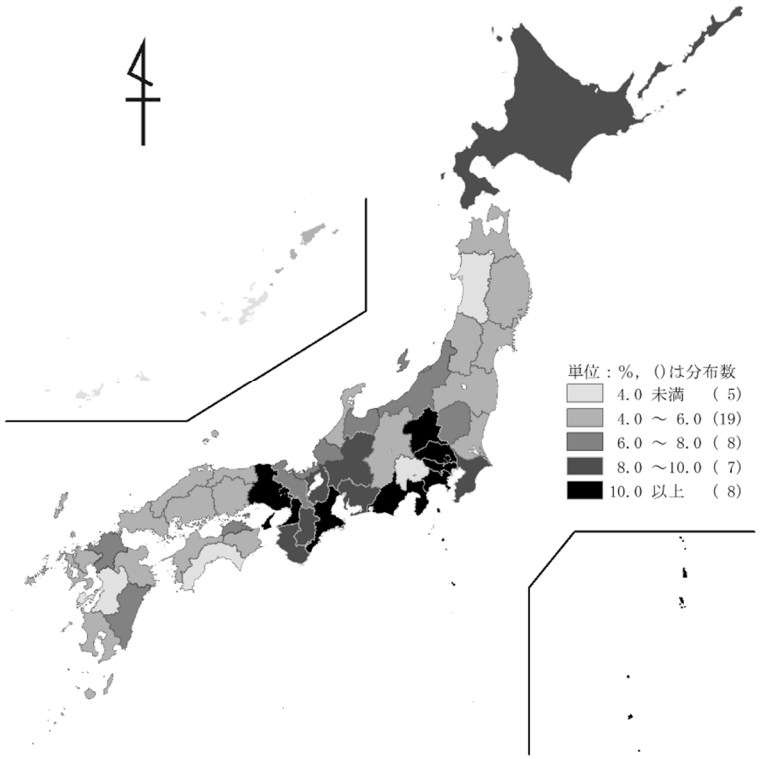


図4-1　土地所在地（都道府県）別　都道府県面積に対する法人土地所有面積割合（平成30年）

都道府県毎の土地総面積に対する世帯土地所有面積の割合は、茨城県、佐賀県、岡山県などが高い

平成30年10月１日現在、世帯が所有している土地の面積を都道府県別にみると、北海道が約9,433㎢と最も大きく、次いで岩手県の約5,383㎢、福島県の約4,335㎢と、北海道や東北で大きな面積となっている。一方、最も小さいのは沖縄県の約362㎢、次いで大阪府の約385㎢、東京都の約492㎢となっている。

世帯が所有している土地の面積を都道府県毎の土地総面積に対する割合でみると、茨城県（46.9%）が最も高く、次いで佐賀県（42.8%）、岡山県（41.5%）、愛媛県（40.8%）、千葉県（40.5%）となっている。一方、同割合が最も低いのは北海道（11.3%）であり、次いで沖縄県（15.9%）、大阪府（20.2%）、京都府（21.4%）、東京都（22.4%）となっている。＜付表4-2＞

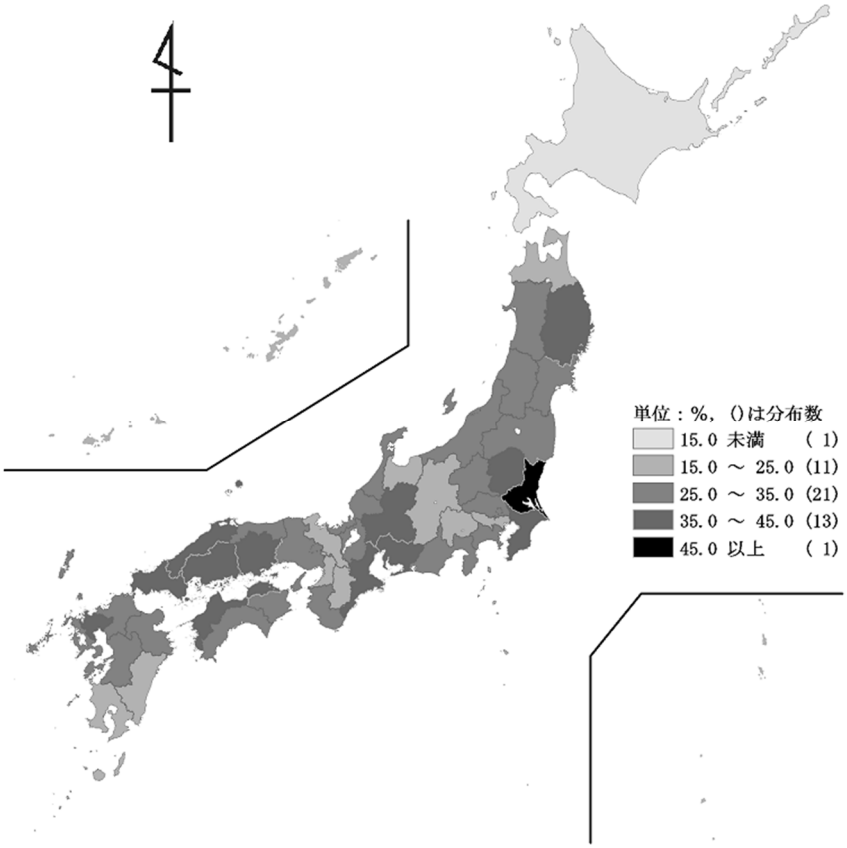


図4-2　土地所在地（都道府県）別　都道府県面積に対する世帯土地所有面積割合（平成30年）

（２）本社・現住居の土地所有の割合

法人の本社の敷地所有割合は、大都市圏や沖縄県で低い

平成30年１月１日現在、法人の本社（本所・本社・本店）の敷地の土地所有割合を本社の所在地（都道府県）別にみると、島根県（40.1%）が最も高く、次いで富山県（39.0%）、山形県（38.3%）、鳥取県（38.3%）、青森県（38.0%）となっている。

一方、同割合が最も低いのは東京都（15.3%）で、次いで神奈川県（18.0%）、沖縄県（19.3%）、大阪府（22.7%）、埼玉県（22.7%）となっており、大都市圏に所在する都道府県や沖縄県で低い傾向となっている。＜付表4-3＞

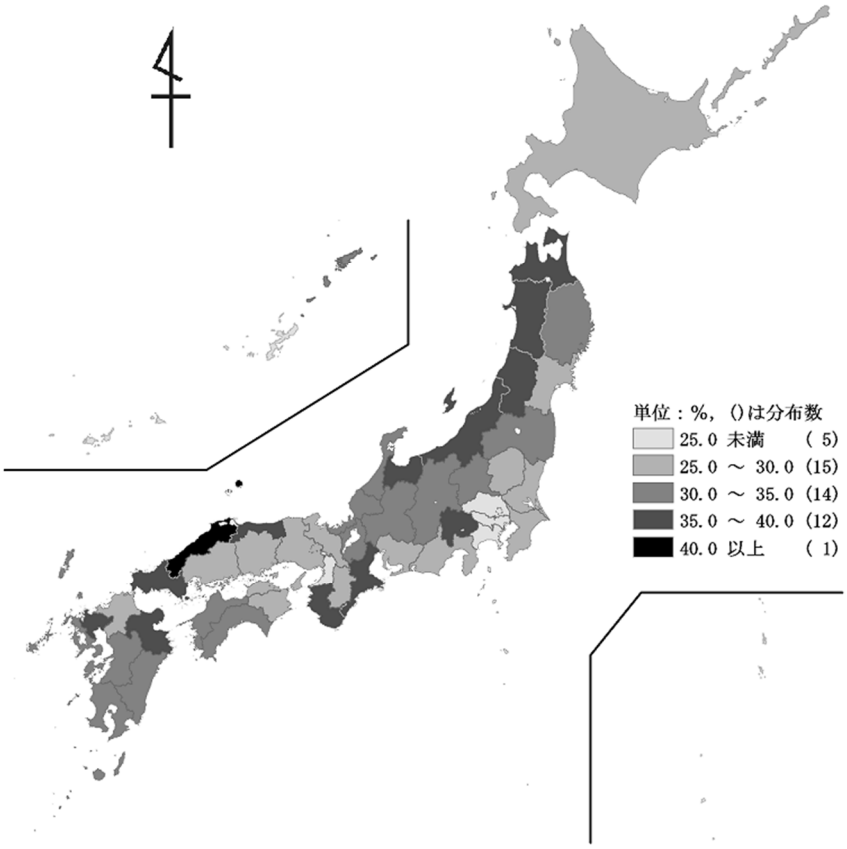


図4-3　本社所在地（都道府県）別　「本所・本社・本店」の土地所有割合（平成30年）

世帯が所有している「現住居の敷地」の所有世帯数割合は、秋田県など日本海側の県で高い

平成30年10月１日現在、世帯が所有している「現住居の敷地」の所有世帯数割合を世帯の所在地（都道府県）別にみると、秋田県（68.6%）が最も高く、次いで富山県（66.1%）、新潟県（65.4%）、山形県（65.0%）、青森県（63.3%）となっており、日本海側に位置する県を中心に高い傾向となっている。一方、同割合が最も低いのは東京都（28.1%）で、次いで沖縄県（29.4%）、大阪府（39.6%）、福岡県（41.4%）、神奈川県（44.3%）となっている。＜付表4-4＞

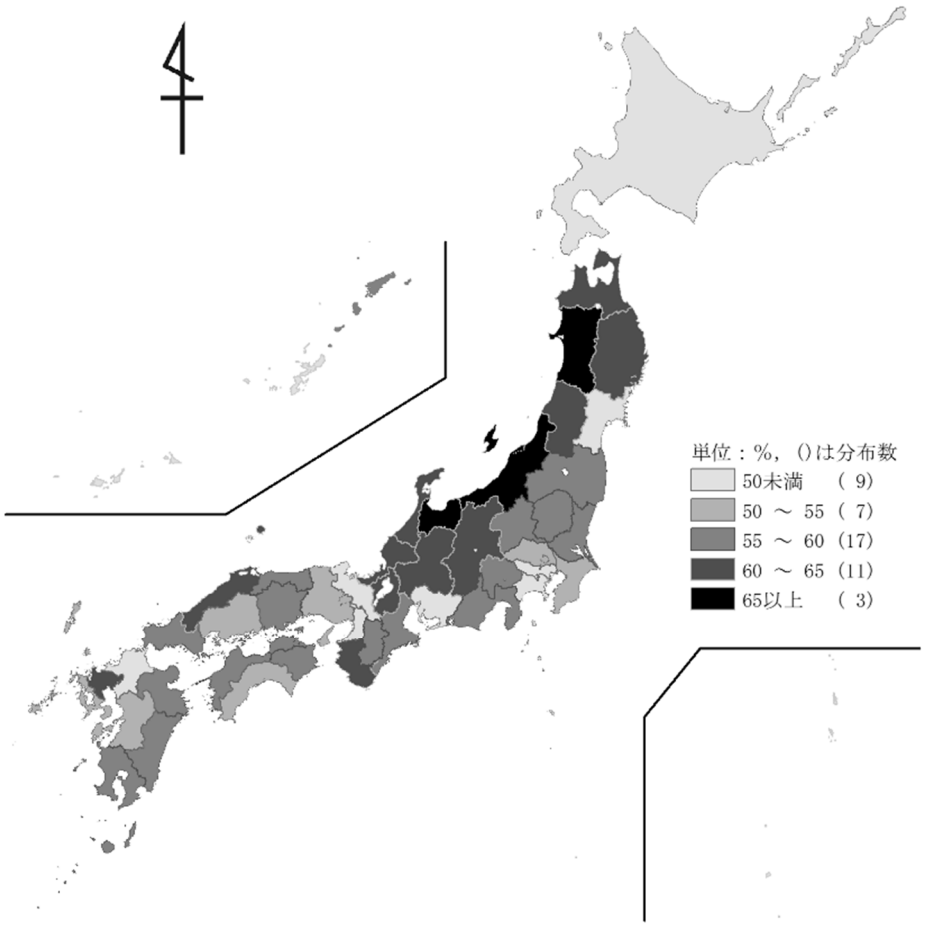


図4-4　世帯所在地（都道府県）別　「現住居の敷地」の所有世帯数割合（平成30年）

（３）土地所有法人・世帯に占める同一都道府県内法人・世帯の割合

<u>他の都道府県に本社がある法人が所有している土地の面積割合は、群馬県、愛媛県、山口県が高い</u>

平成30年１月１日現在、法人が所有している土地の面積のうち、土地が所在する都道府県と同一の都道府県に本社が所在する法人が所有している土地の面積割合をみると、東京都（87.1%）が最も高く、次いで富山県（84.2%）、山形県（82.4%）、長崎県（80.4%）、新潟県（79.9%）となっている。一方、同割合が最も低いのは群馬県（35.0%）であり、次いで愛媛県（40.4%）、山口県（40.5%）、奈良県（41.0%）、宮崎県（41.5%）となっている。＜付表4-5＞

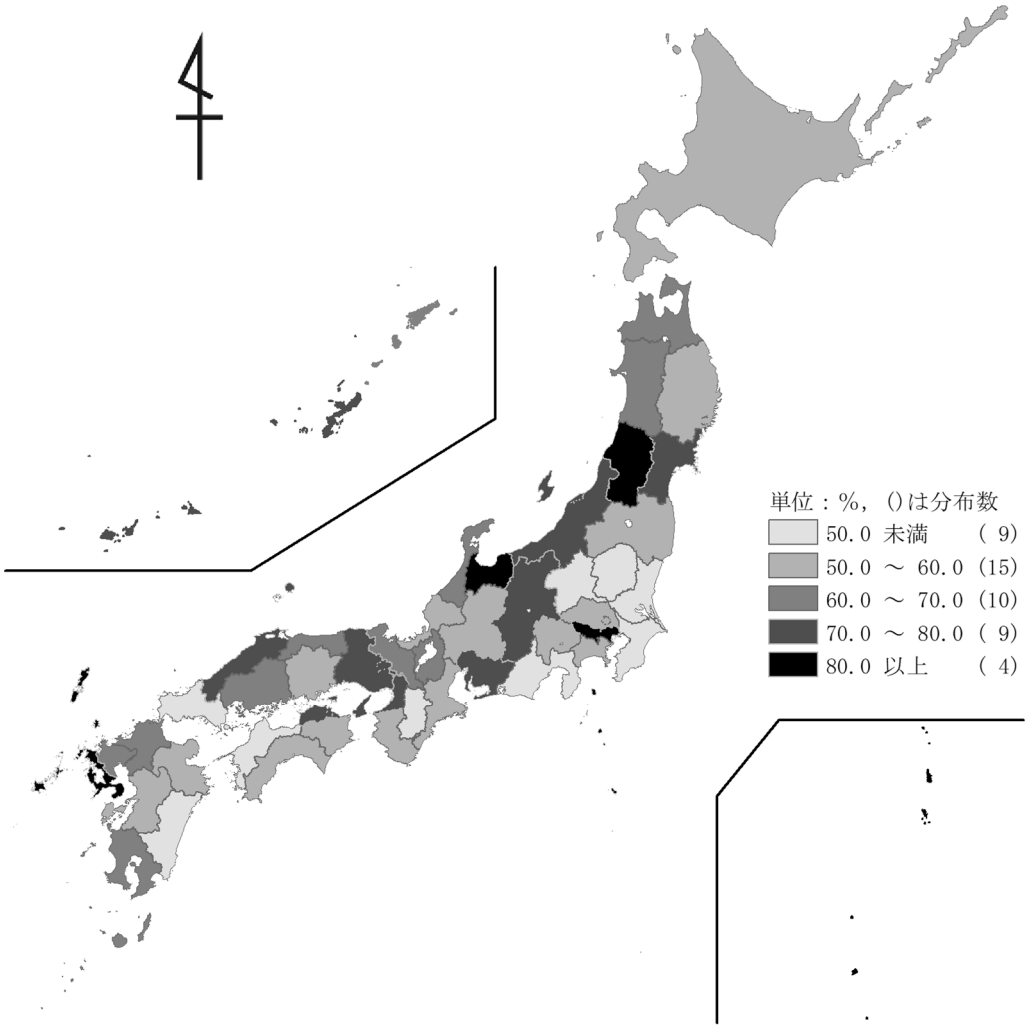


図4-5　土地所在地（都道府県）別　法人土地所有面積に対する同一都道府県内法人土地所有面積割合
（平成30年）

他の都道府県に居住する世帯が所有している土地の面積割合が相対的に高いのは奈良県、兵庫県、岐阜県

平成30年10月１日現在、世帯が所有している土地の面積のうち、土地が所在する都道府県と同一の都道府県に居住する世帯が所有している土地の面積割合をみると、宮城県（99.6%）が最も高く、次いで秋田県（99.4%）、沖縄県（99.0%）、徳島県（99.0%）、鳥取県（99.0%）となっている。一方、同割合が最も低いのは奈良県（89.0%）であり、次いで兵庫県（92.3%）、岐阜県（92.8%）で相対的に低くなっている。＜付表4-6＞

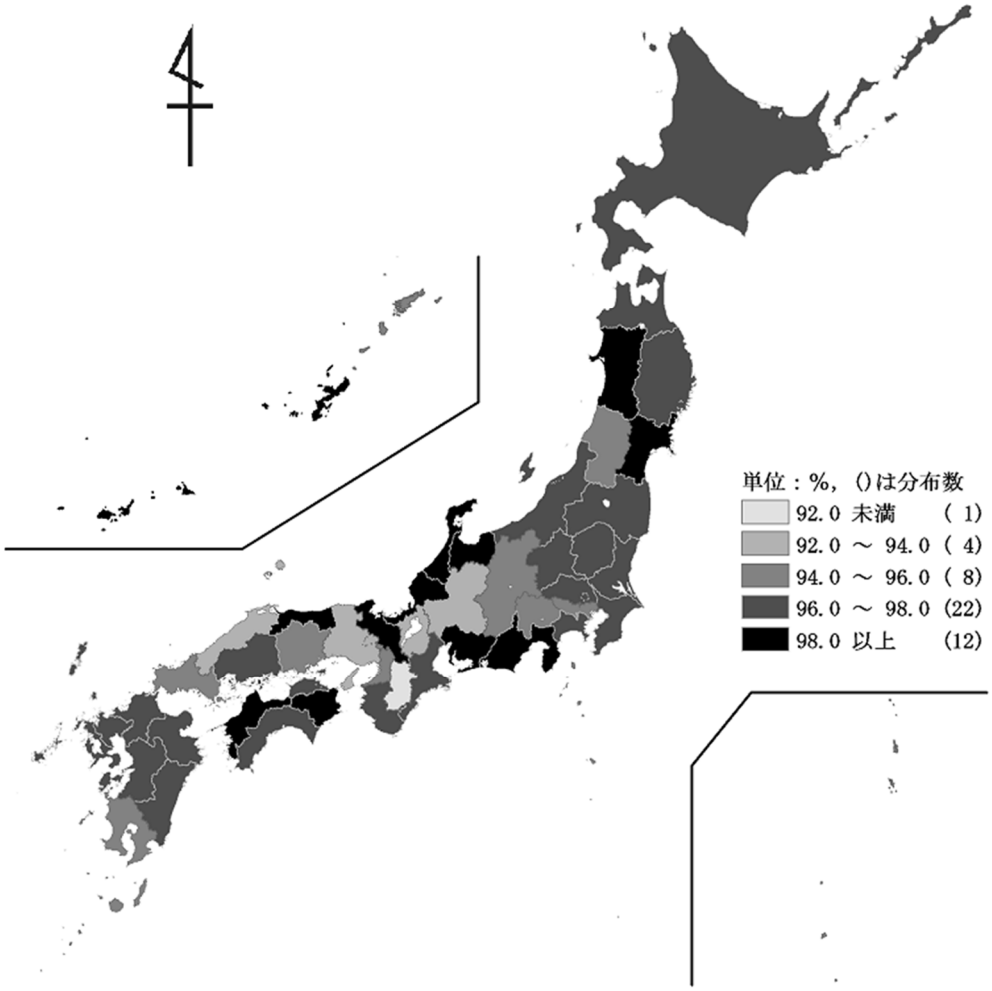


図4-6　土地所在地（都道府県）別　世帯土地所有面積に対する同一都道府県内世帯土地所有面積割合
（平成30年）

（４）法人・世帯の所在地（都道府県）と土地の資産額

東京都に本社を置く法人が所有している土地の資産総額は約167.5兆円。全国の43.3%

平成30年１月１日現在、法人が所有している土地の資産額を法人の本社所在地（都道府県）別にみると、東京都に本社を置く法人が約167.5兆円（法人が所有している土地の資産総額の43.3%）と最も大きく、次に大きい神奈川県の約42.9兆円（同11.1%）を大きく上回っている。＜付表4-7＞

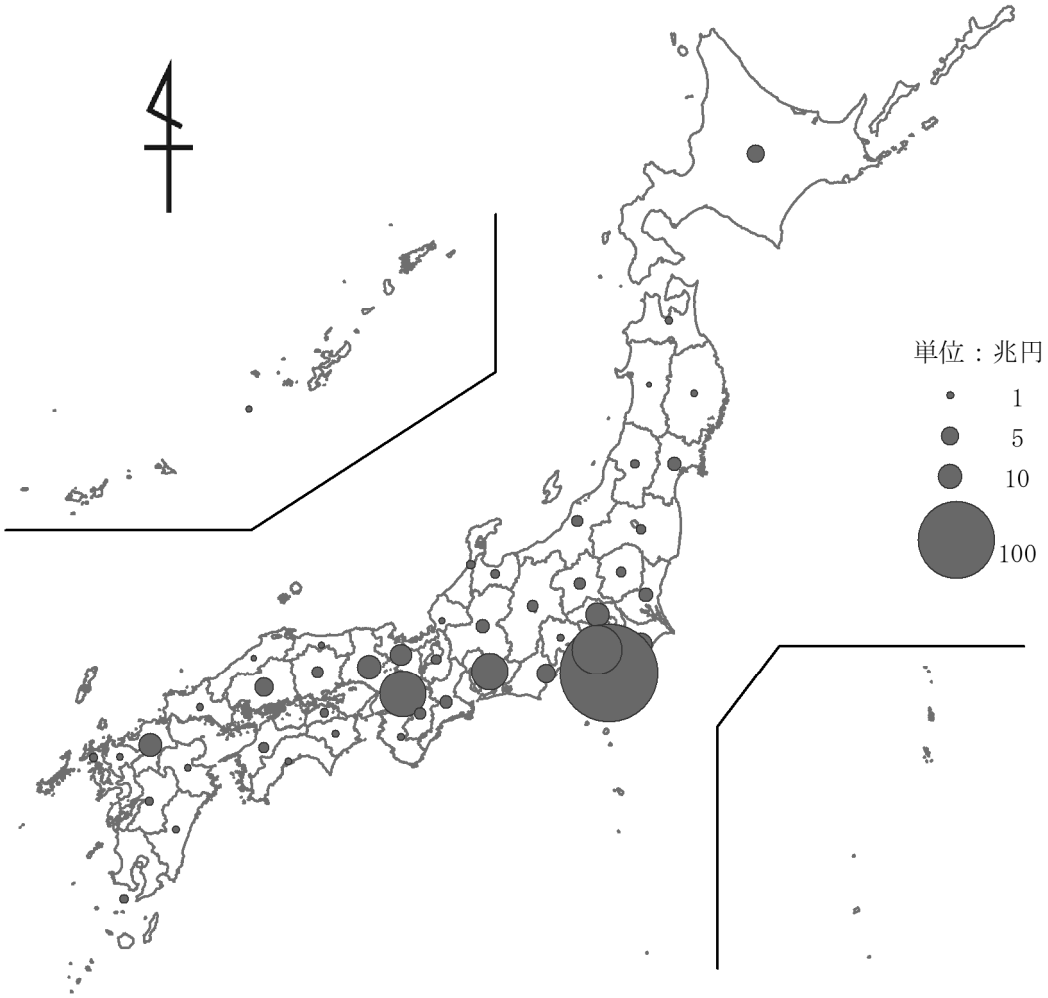


図4-7　本社所在地（都道府県）別　土地資産額（平成30年）

１世帯当たりの平均土地資産額は、愛知県が最も大きい

平成30年10月１日現在、土地を所有していない世帯を含めた１世帯当たりの平均土地資産額を世帯の所在地（都道府県）別にみると、愛知県（約1,785万円）が最も大きく、次いで神奈川県（約1,759万円）、東京都（約1,626万円）、奈良県（約1,490万円）、静岡県（約1,355万円）となっており、中部・関東・近畿で大きい傾向となっている。一方、最も小さいのは北海道（約430万円）で、次いで青森県（約533万円）、山口県（約541万円）、秋田県（約551万円）、宮崎県（約592万円）となっている。＜付表4-8＞

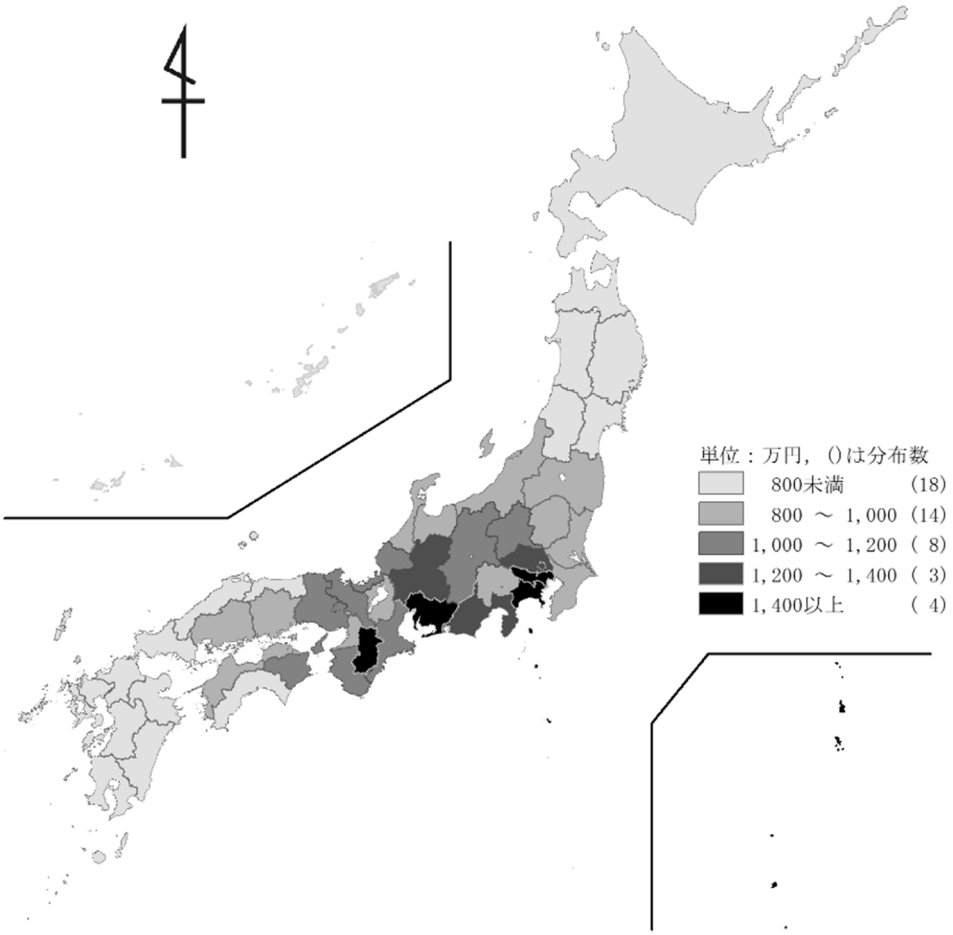


図4-8　世帯所在地（都道府県）別　１世帯当たり平均土地資産額（平成30年）

（５）法人・世帯の所在地（都道府県）と低・未利用地

法人が所有している土地のうち、低・未利用地の面積割合は、北日本で高い傾向

平成30年１月１日現在、法人が所有している土地について土地所在地（都道府県）別に、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）の面積割合をみると、北海道（24.1%）が最も高く、全国平均（12.6%）の２倍近い割合となっている。次いで、沖縄県（23.6%）、長崎県（22.0%）、秋田県（18.1%）、福島県（17.8%）となっており、これらの分布を全国的にみると、北日本で高い傾向を示している。

一方、同割合が最も低いのは京都府（5.3%）で、次いで東京都（5.4%）、大阪府（5.9%）、佐賀県（7.0%）、三重県（7.3%）となっている。＜付表4-9＞

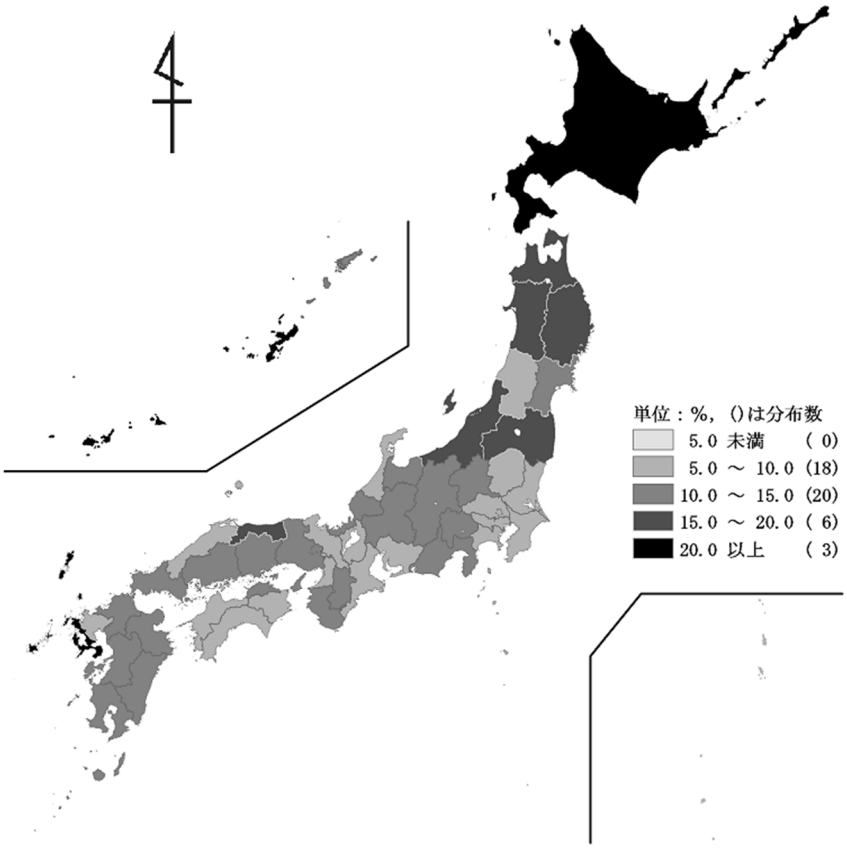


図4-9　土地所在地（都道府県）別　法人が所有している低・未利用地面積割合（平成30年）

世帯が所有している土地のうち、低・未利用地が占める面積割合は、東京都が最も低い

平成30年10月１日現在、世帯が所有している土地について土地所在地（都道府県）別に、低・未利用地（「屋外駐車場」「資材置場」「利用していない（空き地）」「その他（原野など）」の合計）の面積割合をみると、北海道（28.6%）が最も高く、全国平均（15.9%）の２倍近い割合となっている。次いで沖縄県（28.0%）、三重県（27.1%）、長崎県（24.6%）、滋賀県（24.5%）となっている。

一方、同割合が最も低いのは東京都（5.1%）で、次いで神奈川県（5.9%）、埼玉県（6.6%）、大阪府（7.7%）、愛媛県（8.5%）となっている。＜付表4-10＞

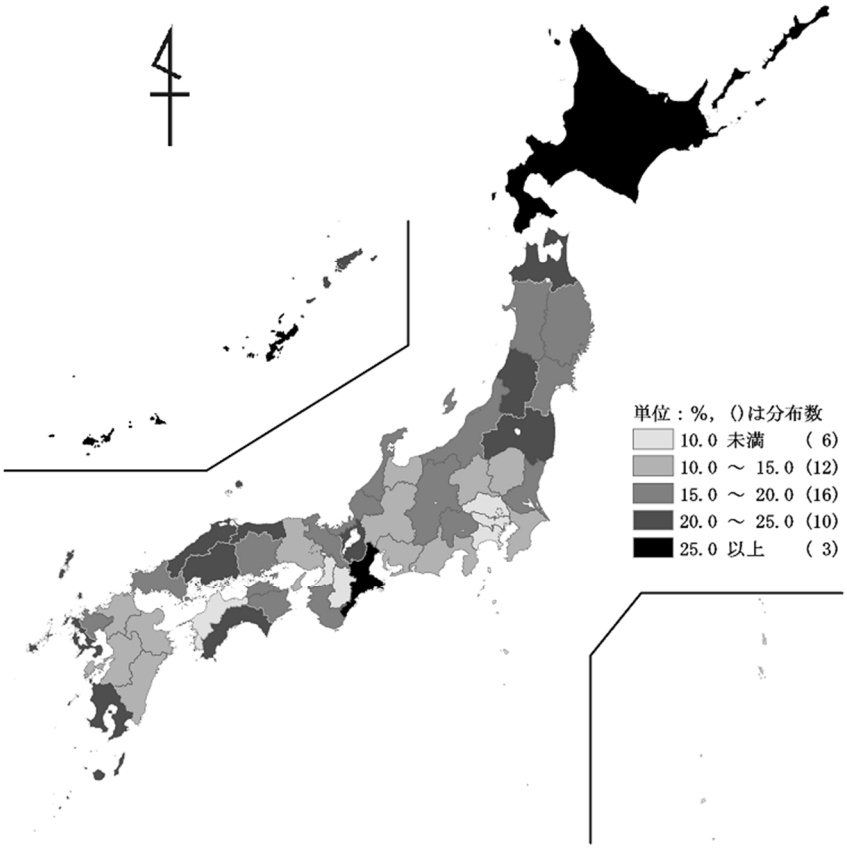


図4-10　土地所在地（都道府県）別　世帯が所有している低・未利用地面積割合（平成30年）

コラム：土地の所在地と所有者の所在地

土地基本調査においては所有土地の所在地を把握していることから、これを土地の所有主体の所在地と比較することで、両者の関係を整理することができる。そこで、「宅地など」の土地について、世帯では居住地（現住居の市区町村）が土地所在地と「同一市区町村」にある場合、「同一都道府県内の異なる市区町村」にある場合、「異なる都道府県」にある場合に区分し、それぞれの面積割合として整理した。

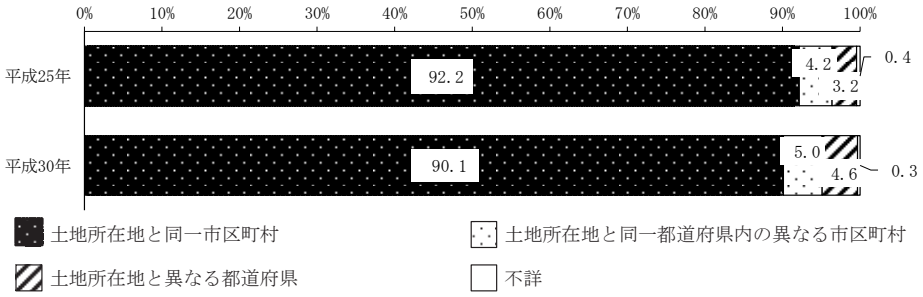


図　世帯が所有する「宅地など」の土地所在地と世帯所在地（現住居）との関係（平成 25・30 年）

まず、上図の世帯の場合、現住居の敷地のみを所有している世帯も少なくないことから、「土地所在地と同一市区町村」にある場合が 90.1％と、ほとんどが同一市区町村内にあることがみてとれる。これを平成 25 年と比較すると、「土地所在地と同一市区町村」にある場合が若干低下しているのに対し、「同一都道府県内の異なる市区町村」にある場合、「異なる都道府県」にある場合は上昇しており、特に後者の「異なる都道府県」にある場合は、平成 25 年（3.2％）から平成 30 年（4.6％）で 1.4 ポイント上昇している。

一方、法人についてはその本社等（本所・本社・本店）がある所在地が土地所在地と「同一都道府県」にある場合、「異なる都道府県」にある場合に区分すると、都道府県までの把握ではあるものの、「土地所在地と同一都道府県」にある（同一市区町村にある場合を含む）場合が 63.3％、「異なる都道府県」にある場合が 36.5％と、世帯に比べ異なる地域（都道府県）にある場合が多い。なお、この構成については、平成 25 年から大きな変化はみられない。

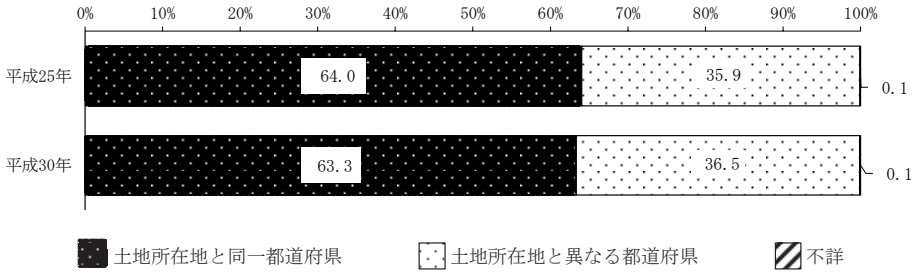


図　法人が所有する「宅地など」の土地所在地と本社所在地との関係（平成 25・30 年）

コラム：世帯における所有土地の所在地と世帯所在地との関係（３道県での状況の例示）

前掲したように、世帯の所有する土地の所在地と世帯の所在地は、必ずしも同じ都道府県ではない。世帯の所在地は「現住居の敷地」と同一であることから、ここでは「現住居の敷地以外の宅地など」の土地を所有する世帯について、北海道、兵庫県、福岡県の３道県を例として、世帯の所在地（都道府県）別に土地の所有件数を整理した。

各道県で、同じ道県内での所有が最も多いが、その中で北海道の状況をみると、東京など関東地方で多くなっているほか、愛知県などでも多くなっている。また、兵庫県の状況をみると、隣接する大阪府で最も多いほか、東京都や愛知県、神奈川県などで多くなっている。

そして、福岡県の状況をみると、同じ九州地方である熊本県や大分県での所有も見られるが、それよりも東京都や神奈川県、大阪府などの方が多い状況となっている。

これらについて、別掲したような「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の取得理由の半数程度が「相続・贈与」であることを勘案すると、就職などをきっかけとして都市部に居住している世帯が、地元の親世帯が所有していた土地を相続・贈与により取得している状況を示唆している。このような状況は、低・未利用地や所有者不明土地の発生にも関係していると考えられる。

表　「現住居の敷地以外の宅地など」の土地を所有している世帯が居住する都道府県別　所有件数
（平成 30 年）

		北海道	兵庫県	福岡県
同一の道県に居住する世帯の所有件数		275,227件	222,980件	207,225件
異なる都道府県に居住する世帯の所有件数		26,990件	37,915件	34,799件
	１位	東京都 5,229件	大阪府 11,698件	東京都 6,342件
	２位	神奈川県 4,115件	東京都 5,411件	神奈川県 3,391件
	３位	埼玉県 3,819件	愛知県 3,150件	大阪府 2,841件
	４位	千葉県 3,344件	神奈川県 2,701件	熊本県 2,441件
	５位	愛知県 1,553件	広島県 1,887件	大分県 2,002件

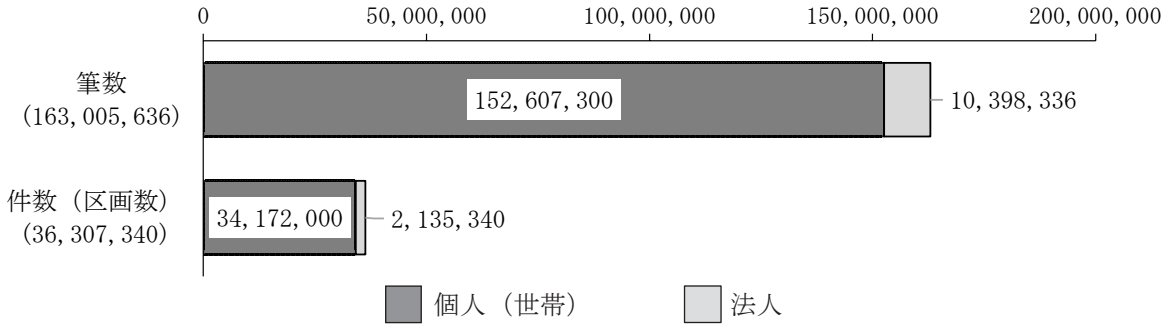
コラム：日本の土地は「いくつ」あるのか

平成30年住宅・土地統計調査によれば、日本の総住宅数は約6,240万7千戸となっている。また、住宅も含めた建物の総棟数に関し、例えば平成30年度固定資産の価格等の概要調書によれば、家屋の総数は約5,878万7千棟（非課税家屋約101万8千棟を除く）となっている（マンション等は「１棟」と捉えられているので住宅数よりも少ない）。このように、建物の場合は個々の建物が目に見えることもあり、「いくつあるのか」がわかりやすいのに対し、土地の場合は「いくつあるのか」がわかりにくい。

生活の中では、宅地などは「１区画」、田畑の場合は「１枚」などの「数え方」があるが、実際の登記の際には地目に関わらず「筆」という単位で数えられ、しかも「１区画」＝「１筆」ではなく、１区画が複数の筆からなる場合が多く、逆に１筆の土地が複数の区画に分かれている場合もある。さらに１筆の土地を分割し複数の土地にする「分筆」やその逆の「合筆」なども行われている。

登記簿上の「筆」の総数は２億筆とも言われており、このうち固定資産課税台帳の土地課税台帳に記されている筆数は、上述した平成30年度固定資産の価格等の概要調書によれば、163,005,636筆（個人152,607,300筆、法人10,398,336筆）となっている（「納税義務者区分による土地に関する調（法定免税点以上のもの）」における筆数）。ちなみに、これら土地の所有者に相当する「納税義務者数」は40,908,037人（個人39,338,759人、法人1,569,278人）であり、納税義務者一人当たり約４筆を所有していることになる。

これに対し、土地基本調査では主として「区画」という概念で土地を数えている。平成30年調査の結果では、法人が所有している「宅地など」の土地の所有件数は2,135,340件、世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の所有件数は8,141,000件、また、「現住居の敷地」を所有している世帯は26,031,000世帯（件）となっており、総数でも3,600万件程度と上述した「筆数」に比べ著しく少ないが、これは主として「区画」と「筆」の概念の相違によるものである。



資料）筆数は「平成 30 年度固定資産の価格等の概要調書」より作成

図　我が国の個人（世帯）・法人が所有している土地の「数」（平成 30 年）

４．２　都道府県別にみた法人の建物の所有・利用等の状況

（１）主な利用現況別延べ床面積の割合

法人が所有している建物の延べ床面積割合は「事務所」は東京都、「店舗」は山梨県、「工場」は富山県が最も高い

平成30年１月１日現在、法人が所有している建物の主な利用現況別の延べ床面積割合を建物の所在地（都道府県）別にみると、「事務所」は東京都が38.6％で最も高く、次いで大阪府が21.8％、神奈川県が16.7％となっている。「店舗」は山梨県が18.4％と最も高く、次いで高知県が18.0％、沖縄県17.6％となっている。「工場」は富山県が51.8％と最も高く、次いで滋賀県が50.0％、岐阜県が49.7％となっている。＜付表4-11＞

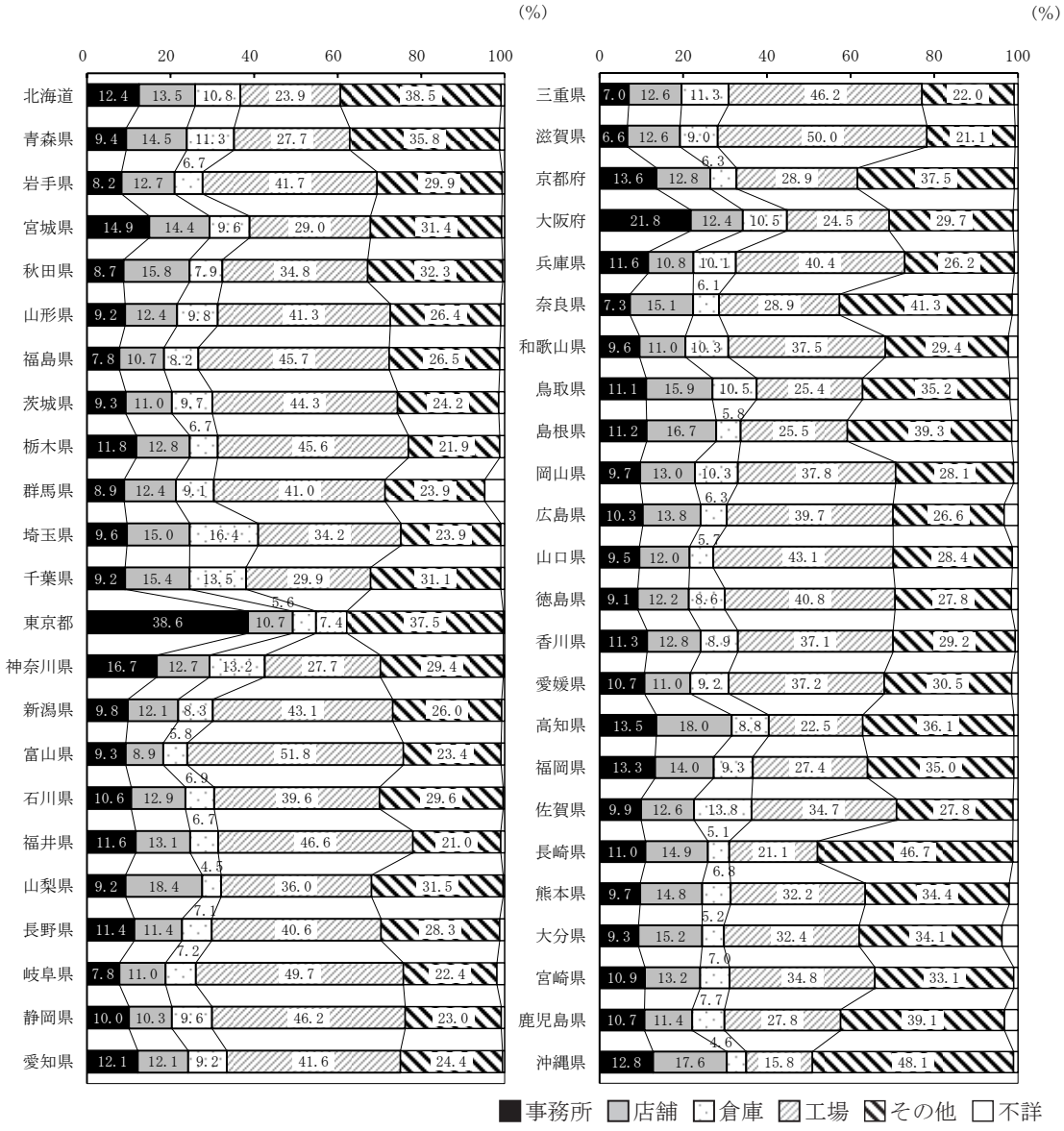
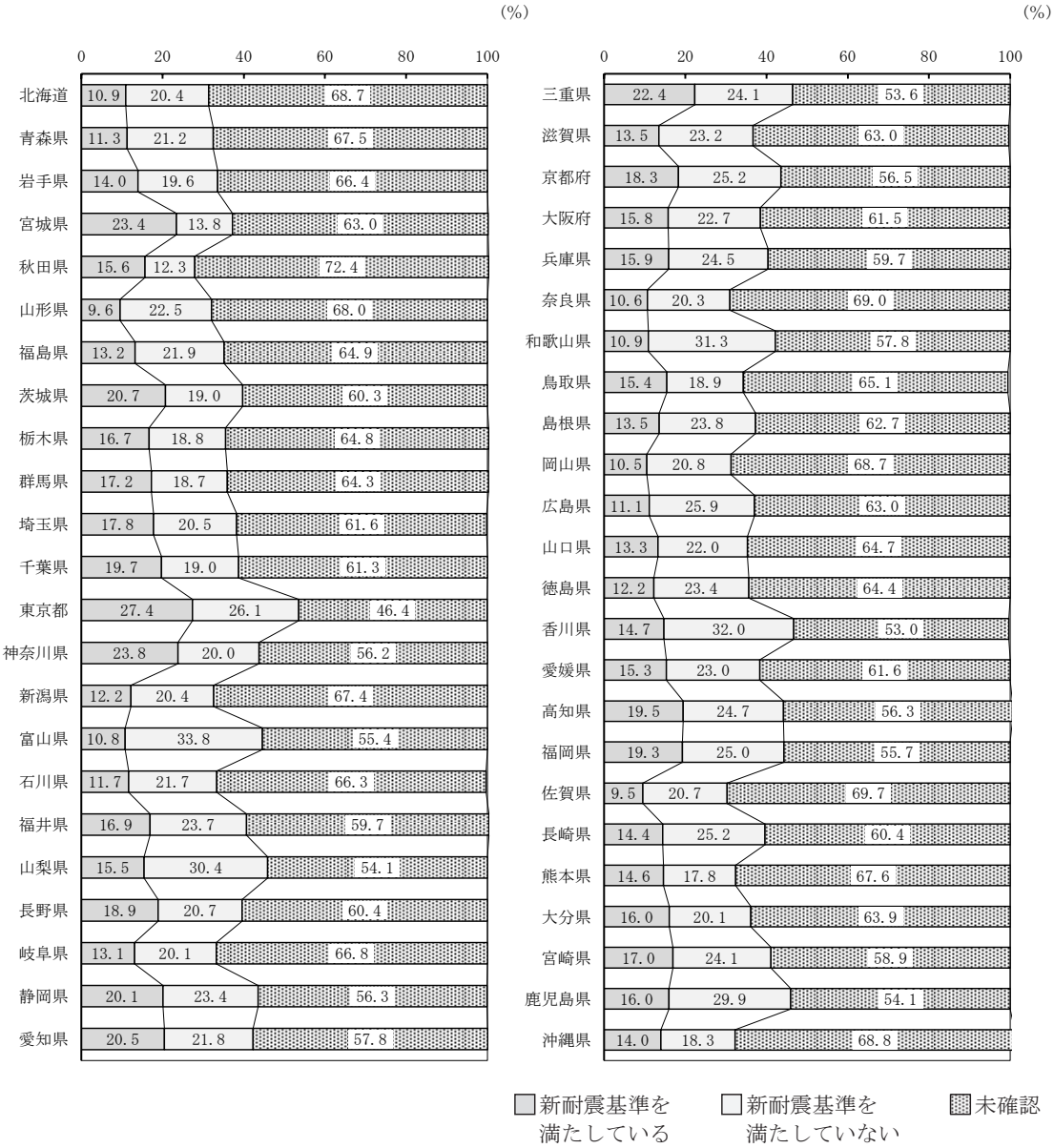


図 4-11　建物所在地（都道府県）、建物の主な利用現況別　法人所有建物延べ床面積割合（平成 30 年）

（２）法人が所有している建物の耐震性

法人が所有している「新耐震基準を満たしているか未確認」である建物の件数割合は、東京都が最も低い

平成30年１月１日現在、法人が所有している昭和55年以前に建築された「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物）」について、新耐震基準への適合状況別の件数割合を建物の所在地（都道府県）別にみると、ほとんどの都道府県で、新耐震基準を満たしているかどうか「未確認」の建物が半数を占めている中で、東京都は46.4％と最も低くなっている。＜付表4-12＞



注）昭和 55 年以前に建築された建物のみ。

図 4-12　建物所在地（都道府県）、新耐震基準への適合状況別　法人所有工場以外の建物件数割合（平成 30 年）

（３）法人が所有している建物の貸付状況

法人が所有している「工場以外の建物」の空室面積割合は山梨県が最も低い

平成30年１月１日現在、法人が所有している「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物)」について、貸付目的で所有している部分の延べ床面積のうち、貸し付けられていない延べ床面積の割合（空室面積割合）を建物の所在地（都道府県）別にみると、全国平均では14.2％のところ、鳥取県では52.0％と最も高く、次いで秋田県（30.2％)、富山県（20.6％）となっている。一方、同割合が最も低いのは山梨県（8.6％）で、次いで島根県（9.5％)、千葉県（10.4％）となっている。＜付表4-13＞

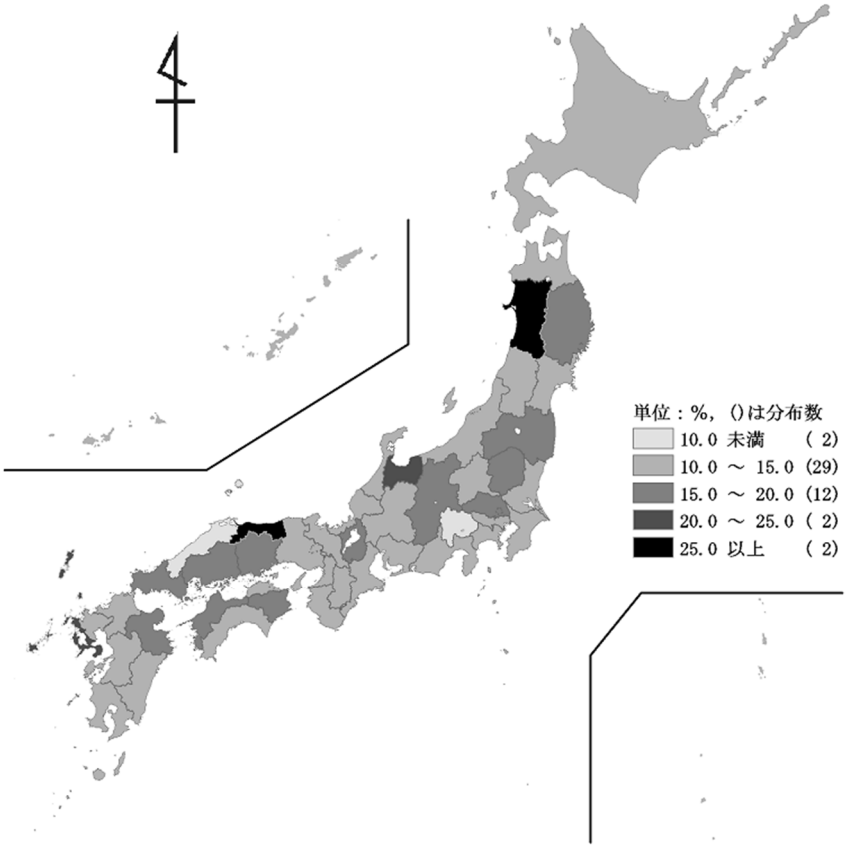
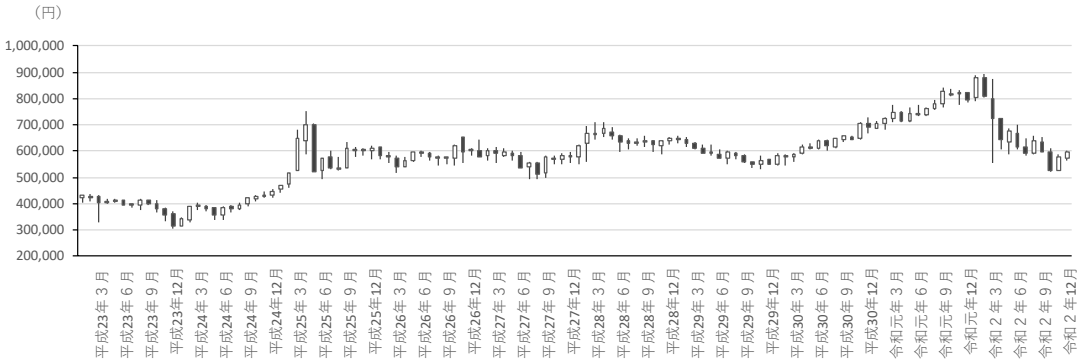


図 4-13　建物所在地（都道府県）別　法人所有工場以外の建物の空室面積割合（平成 30 年）

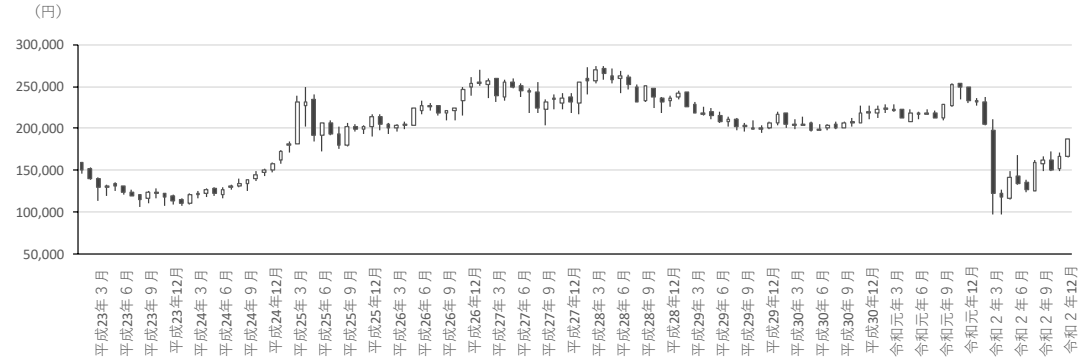
コラム：災禍と不動産（その１：近年の災禍と不動産投資市場）

平成23年に東日本大震災が発生し、令和２年には全く性格は違うものの、世界的な災禍となった新型コロナウイルス感染症の感染拡大が我が国に大きな影響を及ぼしている。そこで、こうした災禍の不動産市場への影響に関し、より鋭敏かつ先行的に反応すると考えられる不動産投資市場の動向をふまえ整理を試みた。

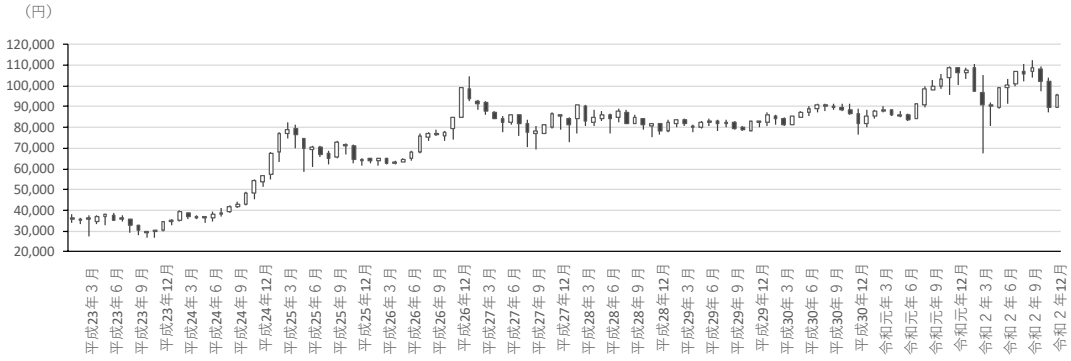
具体的な指標としては、いわゆるJ-REITを採用することとし、東日本大震災から継続しているJ-REITの中で、用途別の動向も考慮するため、オフィスや商業施設、住宅、宿泊施設、物流に特化しているものの価格の推移を整理した。



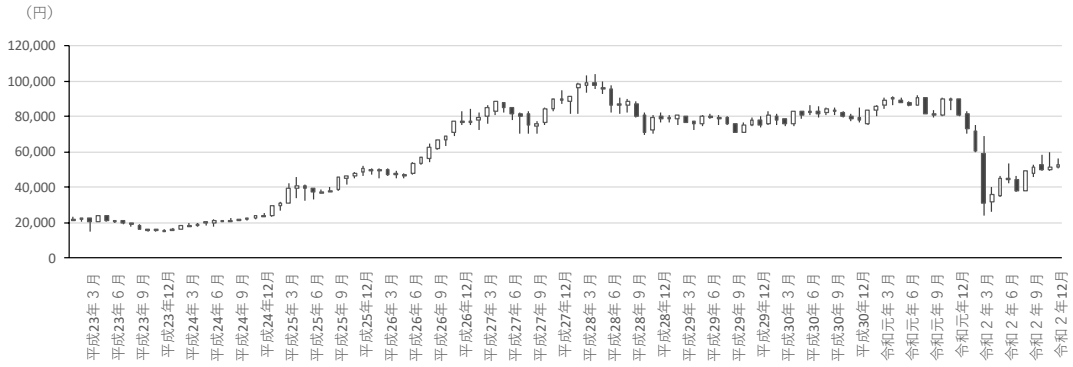
①オフィス特化型の例（日本ビルファンド投資法人）



②商業施設特化型の例（日本リテールファンド投資法人）



③住宅特化型の例（大和証券リビング投資法人）



④宿泊施設特化型の例（ジャパン・ホテル・リート投資法人）

⑤物流特化型の例（日本ロジスティクスファンド投資法人）

資料）各ファンドの公表数値より作成

図　J-REIT の価格推移（平成 23～令和2年）

グラフは平成23年初頭からの10年間の推移であり、東日本大震災（平成23年３月）はそれぞれのグラフの左端、新型コロナウイルス感染症の感染拡大（令和２年～）は右端に相当する。

まず、東日本大震災が発生した平成23年３月からの推移をグラフ「①オフィス特化型」を例にとってみると、平成23年３月時点では必ずしも急激な変化は見られず、そこからは徐々に下落したものの、その後平成24年初頭に底を打った後は上昇に転じ、比較的早い時期に震災前の水準に戻っている。これは、震災発生直後から各ファンドから公表された、ファンドに組み入れられている物件の被害状況が軽微であったことや、震災後の経済対策等もふまえ、ファンド全体としてのオフィスビル需要に大きな影響がないと投資家等が考えたことによるものと示唆される。この状況は「③住宅特化型」「④宿泊施設特化型」「⑤物流施設特化型」でも同様となっている。その中で「②商業施設特化型」については、他に比べ震災直後に大きな下落傾向を示しているが、これは当該ファンドが仙台市内の商業施設を組み入れており、当該施設の被災の影響によるものであるが、これも当該ファンドの運用自体に大きな影響を及ぼすものではなく、その水準はグラフのように早い時期に回復している。

これに対し、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が始まった令和２年初頭からの推移をみると、それぞれ異なる様相を示している。まず「①オフィス特化型」はこの期間を通じ、ほぼ下落傾向にあり、令和２年末までその傾向は続き、水準としては平成30年頃の価格にまで下落している。これよりもさらに下落の大きかったのが「②商業施設特化型」で、令和２年２月から３月にかけ、半分近くの水準にまで落ち込んでいる。その後反動で価格は回復傾向にあるが、

それでも令和２年末で下落前の８割程度、平成25年頃の水準にとどまっている。この状況は「④宿泊施設特化型」でより顕著で、３月には一気に３分の１の水準まで下落し、その後の回復も下落前の６割程度にとどまっている。

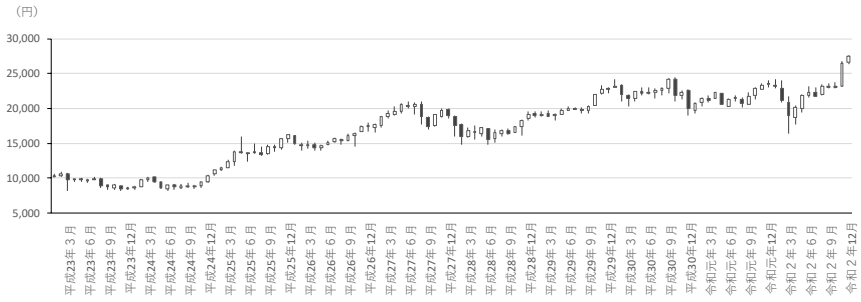
これとは対照的な推移を示しているのが「⑤物流施設特化型」で、一時的な下落の後は、いわゆるコロナ禍での通販需要の増大などを背景とした物流施設の需要増もふまえ、最高値を更新する様相となっている。また、「③住宅特化型」も一時的な下落はあったものの、比較的早期に回復し、従前の水準を取り戻そうとしている。

このように、東日本大震災時に比べ、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に際してのREITの価格は、旅行や購買・娯楽といった消費行動の制約による「②商業施設特化型」や「④宿泊施設特化型」においては急激かつ大きな下落がみてとれる。さらに、オフィス需要の変化への懸念等による「①オフィス特化型」の下落傾向がみてとれる。

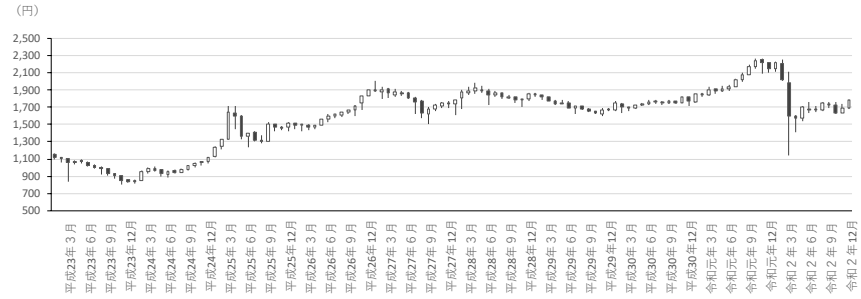
これらに対しむしろ需要は増大すると考えられる「⑤物流施設特化型」においては伸び、そして着実な住宅需要もふまえた「③住宅特化型」の堅調な推移、というように組み入れ物件の用途により大きく傾向が異なっており、この災禍の影響が広範かつまだら模様であることを示唆している。

なお、参考として株式市場の指数（日経平均株価）とREIT全体を示す東証REIT指数を以下に示すが、両者ともおおむね同様の推移を示しているが、特に新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降は異なる様相となっており、不動産市場にとって少なからぬインパクトを持っている可能性がある。

＜日経平均株価＞



＜東証 REIT 指数＞



資料）日経平均株価（日本経済新聞社）、東証 REIT 指数（東京証券取引所）

図　日経平均株価（上段）と東証 REIT 指数（下段）（平成 23～令和2年）

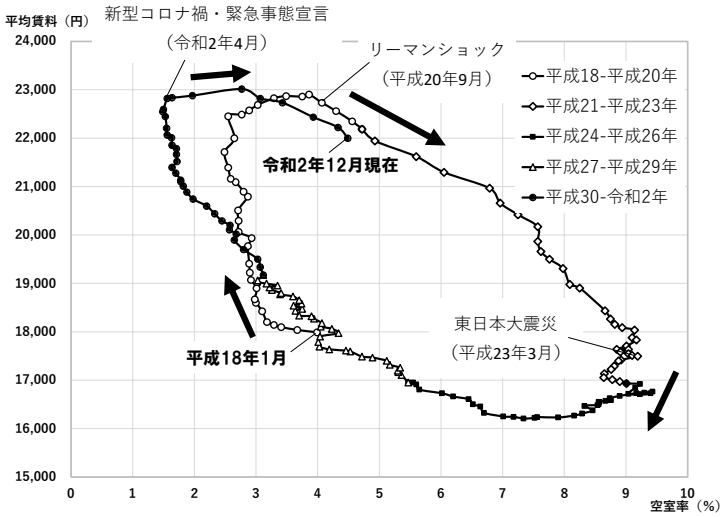
コラム：災禍と不動産（その２：空室率と賃料の循環）

前項では、J-REITの価格の推移等から災禍と不動産市場の関係を整理したが、J-REITは金融商品としての性格が強いことから、ここでは不動産市場の動向をオフィスビルの賃料と空室率との関係を整理する。

一般に、オフィスビルや商業施設などでは、好況時には空室率が低くなり、結果として賃料が上昇し、空室率が高くなってくると賃料を下げ空室を埋めていくという、ある意味での「空室率と賃料の循環」が生じている。

下図は過去15年間の東京都心部５区のオフィスビルの空室率と平均賃料との関係を示したものである。これによれば、経済改革や輸出主導の景気回復が進みつつあった平成18年以降、空室率は３％から２％に低下しつつ、平均賃料は上昇していたが、サブプライムショックの生じた平成19年後半より空室率は底を打ち、その後の平成20年のリーマンショックによる景気の後退もあり空室率は上昇し、それに伴い平均賃料も一気に下がっていった。

その後、平成22年頃からの経済対策により景気は回復局面に入り、空室率も一旦は底を打ったが、その最中に東日本大震災が発生、経済面でも混乱し、空室率も高止まりすることとなった。



注）対象地域は同データの「東京ビジネス地区（千代田、中央、港、新宿、渋谷の５区）」
資料）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」より作成

図　東京都心部のオフィスビルの空室率と平均賃料（平成 18～令和2年）

こうした中、いわゆるアベノミクスや東京オリンピック・パラリンピック招致の決定などによる景気の回復を受け、空室率の低下と平均賃料の上昇が令和２年初頭まで続くこととなったが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う最初の緊急事態宣言が発出された令和２年４月直後、空室率は一気に上昇し、その後、平均賃料が空室率の上昇に併せ下落していくという、リーマンショック以降の景気後退と似た局面を迎えている様子がみてとれる。

こうした状況や、空室率の上昇の要因の一つに、リモートワークの推進などによるオフィスの使い方・需要の変化などがあることも考え合わせると、今回の新型コロナウイルス感染症の感染拡大という災禍は、不動産市場への影響という意味では短期的にはもちろん、中長期的にも大きなインパクトを持っている可能性がある。