

【研究ノート】

法人建物調査速報集計結果の概要について

西 口 学

1 はじめに

法人建物調査は、我が国の法人における建物の所有及び利用状況等に関する実態を調査し、その現状を明らかにすることにより、土地に関する諸施策その他の基礎資料を得ることを目的として平成10年に第1回調査が実施された。先般、その速報集計結果が国土庁より公表されたところであるが、本稿では、本調査の結果について分析を行ったので、その概要を紹介する。

2 建物の所有に関する事項

(1) 建物の所有に関する概況

法人の建物所有率は43.2%、所有している延べ床面積は16億6千2百万㎡

平成10年3月31日現在における法人の建物の所有状況をみると、建物を所有している法人は約80万7千法人であり、総法人数（約187万法人）の43.2%を占めている。このうち、自用地（その土地を法人自らが所有し利用している土地）に建物を所有している法人が24.4%、他用地（その土地を貸付地又は貸家の建付地として利用している土地）に建物を所有している法人が29.0%となっている。

法人が所有している建物数をみると、資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物数は約102万8千棟であり、資本金1億円以上の製造業の工場数は約2万ヶ所となっている。

法人が所有している建物の延べ床面積をみると、総延べ床面積は約16億6千2百万㎡（霞ヶ関ビル約1万棟分の延べ床面積）となっている。その内訳としては、資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物の総延べ床面積は約12億8千4百万㎡であり、資本金1億円以上の製造業の工場の総延べ床面積は約3億7千8百万㎡となっている。

表1 法人の建物所有状況

	法人数	割合 (%)
総法人数	1,870,400	100.0
建物を所有している	807,480	43.2
自用地及び他用地に建物を所有している	192,020	10.3
自用地のみに建物を所有している	264,620	14.1
他用地のみに建物を所有している	350,840	18.8
建物を所有していない	1,062,870	56.8
(再掲)		
自用地に建物を所有している	456,640	24.4
他用地に建物を所有している	542,860	29.0

表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を除く建物	1,028,390	1,283,919
資本金1億円以上の製造業の工場	19,620	377,715
合計	—	1,661,634

(2) 業種別の建物の所有状況

延べ床面積のうち製造業が39.2%、サービス業が23.5%を占める

建物を所有している法人を業種別にみると、建物を所有している割合が高い業種としては電気・ガス・熱供給・水道業62.7%、漁業59.8%、鉱業55.9%、不動産業54.4%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。

建物を所有している法人数及び総延べ床面積の業種別の割合をみると、製造業は法人数では20.7%であるが、総延べ床面積では39.2%を占めており、法人数では0.7%と少ない金融・保険業が総延べ床面積では3.1%を占めている。一方、卸売・小売業、飲食店は法人数では26.4%を占めているが、総延べ床面積では14.2%となっており、建設業は法人数では15.5%を占めているが、総延べ床面積では4.1%となっている。

図1 業種別の建物所有率

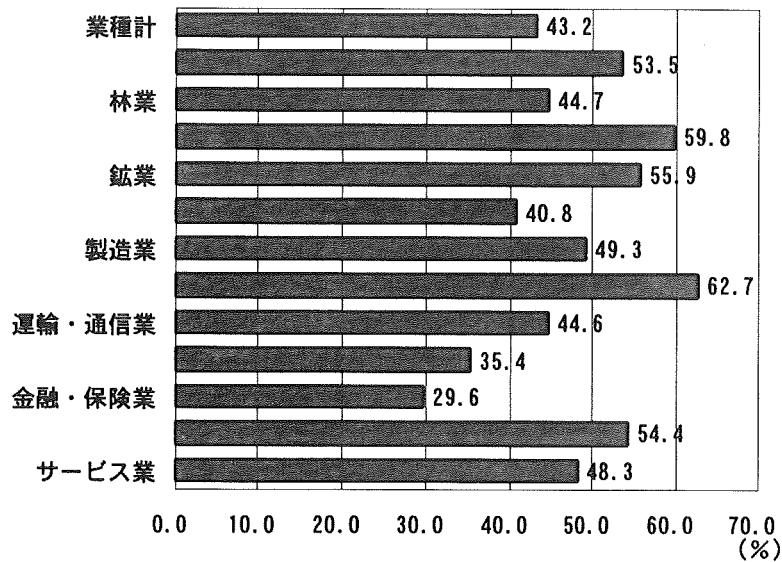
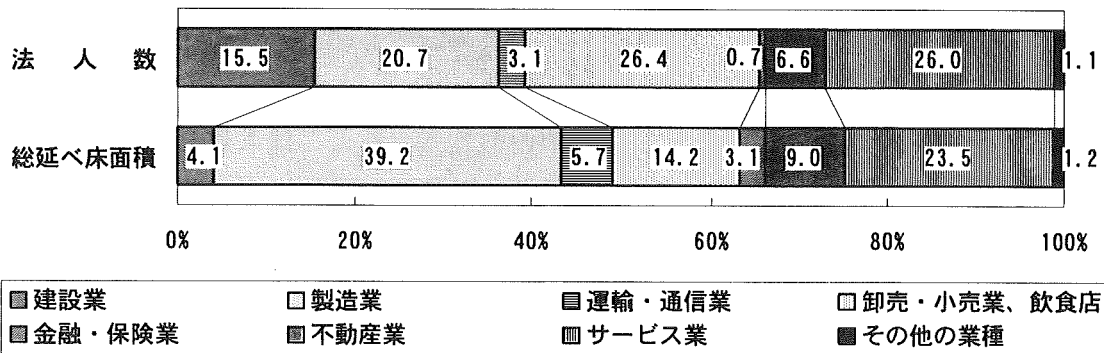


図2 業種別の建物所有法人数及び総延べ床面積割合

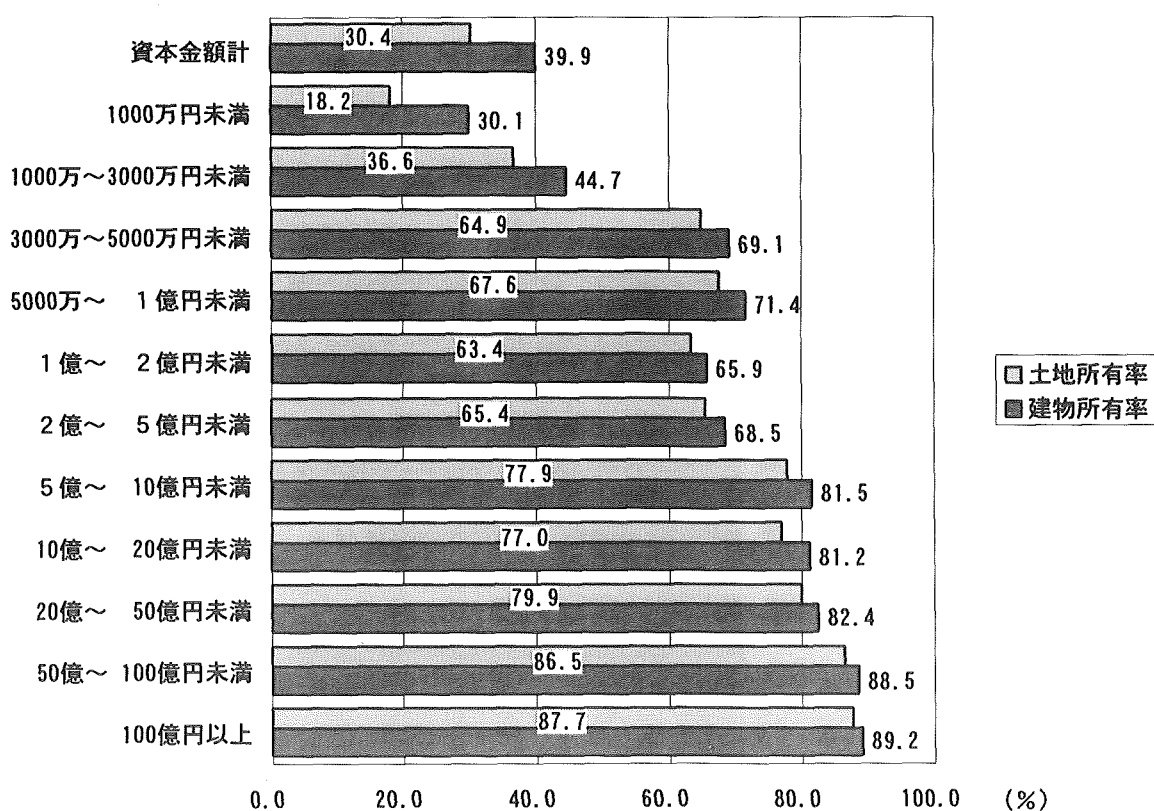


(3) 資本金別の建物の所有状況

資本金3000万円未満の法人で異なる土地所有率と建物所有率

建物を所有している法人を資本金（出資金又は基金を含む、以下同じ）別にみると、概ね資本金が高くなるほど建物所有率が高くなる傾向にあり、資本金100億円以上の法人の建物所有率は約9割となっている。また、土地所有率と建物所有率を比較してみると、いずれの階級においても建物所有率が土地所有率を上回っているが、資本金3000万円未満の法人では土地所有率と建物所有率の乖離が大きくなっている。

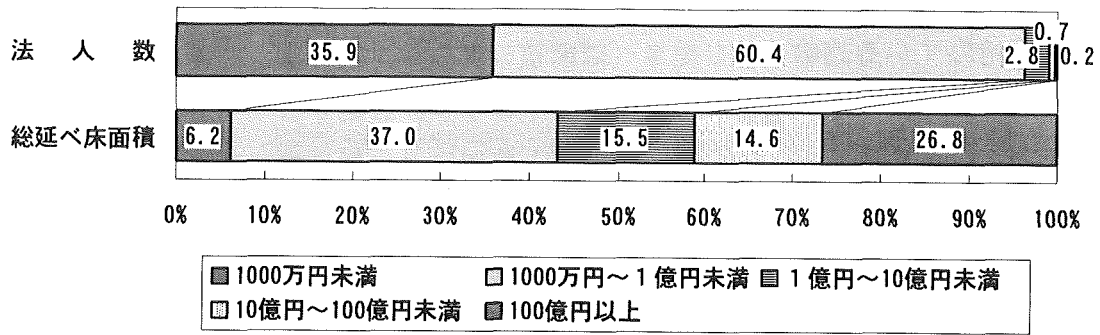
図3 資本金別の建物所有率・土地所有率



資本金1000万～1億円の法人で37.0%、100億円以上の法人が26.8%の総延べ床面積を所有

建物を所有している総延べ床面積の資本金別の割合をみると、法人数で60.4%を占めている資本金1000万円～1億円未満の法人が総延べ床面積の37.0%を占めている。また、法人数では0.2%しか占めていない100億円以上の法人が総延べ床面積の26.8%を占めている。

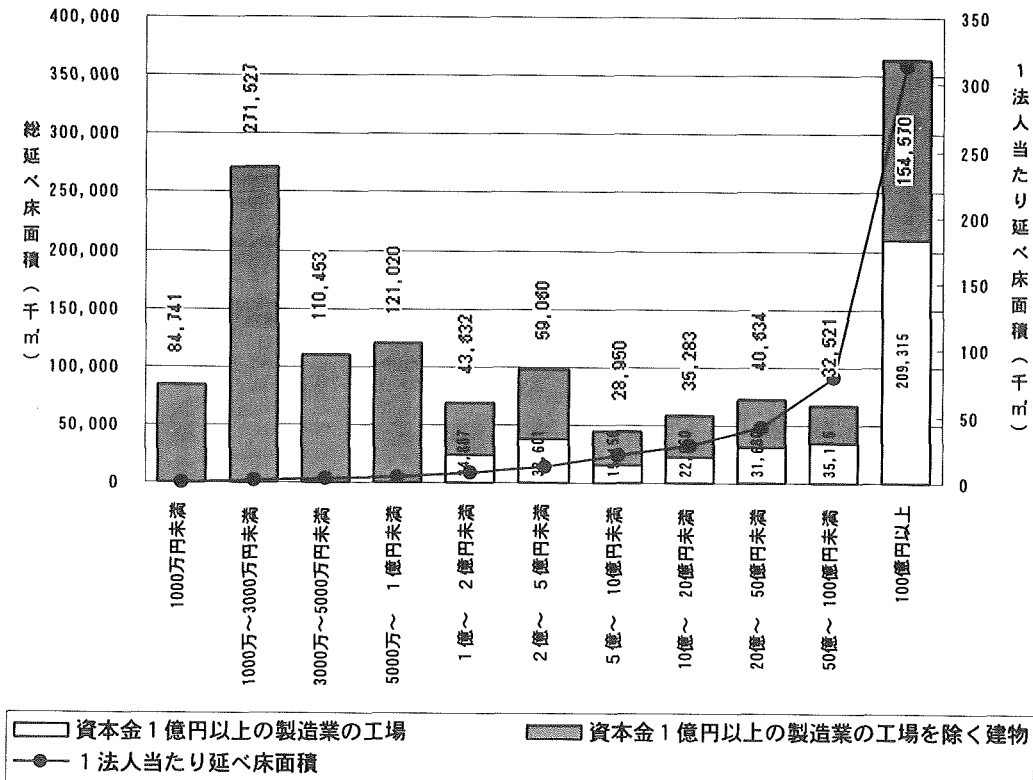
図4 資本金別の建物所有法人数及び総延べ床面積割合



資本金100億円以上と1000万～3000万の階層で総延べ床面積が大きい

資本金別の所有建物の総延べ床面積をみると、100億円以上の階級が約3億6千4百万㎡と最も多くなっており、そのうちの約6割（約2億9百万㎡）が製造業の工場となっている。また、法人数の多い1000万円～3000万円の階級も約2億7千2百万㎡と多くなっている。

図5 資本金別の総延べ床面積・1法人当たり延べ床面積



(4) 地域別の建物の所有状況

関東ブロック、近畿ブロックで高い総延べ床面積割合

法人が所有している建物数及び総延べ床面積のブロック別の割合をみると、資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物では、関東ブロック、近畿ブロックで建物数に比べて総延べ床面積の割合が高くなっており、資本金1億円以上の製造業の工場では、中国ブロック、四国ブロックなどで工場数に比べて総延べ床面積の割合が高くなっている。

法人が所有している建物の総延べ床面積を都道府県別にみると、東京都が最も多く、大阪府、愛知県、神奈川県など大都市圏の都府県が上位を占めている。

図6 ブロック別の建物数及び総延べ床面積割合
(資本金1億円以上の製造業の工場を除く)

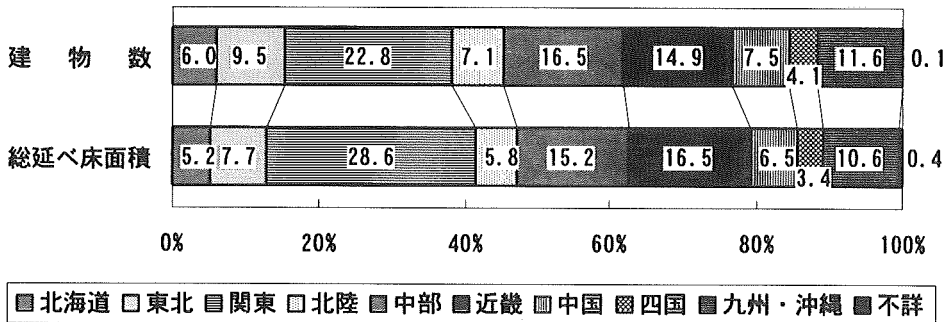


図7 ブロック別の工場数及び総延べ床面積割合
(資本金1億円以上の製造業の工場)

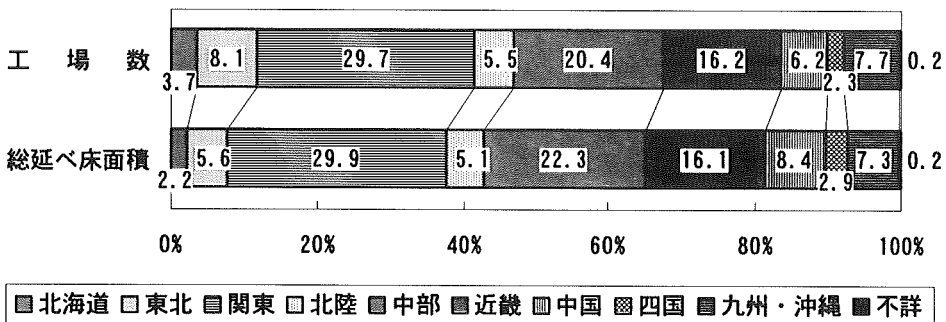
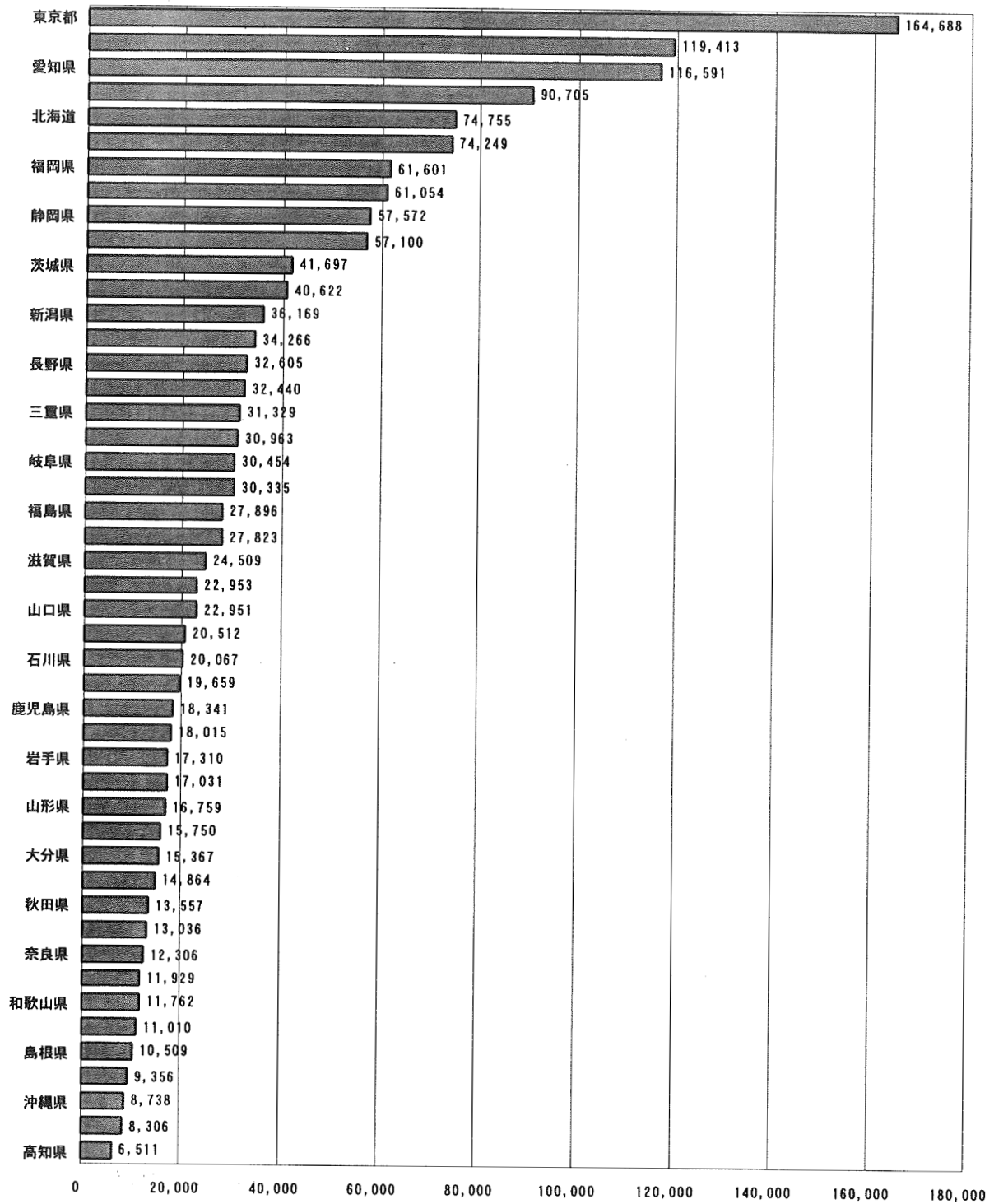


図8 都道府県別の総延べ床面積

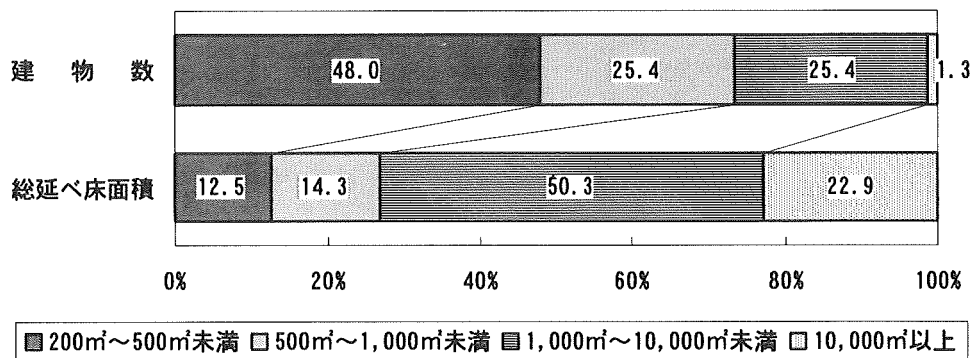


3 建物の延べ床面積に関する事項

建物数では1000㎡未満が多く、延べ床面積では1000㎡～10000㎡未満が多い

資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物について延べ床面積別の建物数及び総延べ床面積をみると、建物数では「200㎡～500㎡未満」の建物が48.0%（約49万2千棟）と最も多くなっているが、総延べ床面積では12.5%（約1億6千1百万㎡）と少なくなっており、建物数では25.4%（約26万棟）の「1,000㎡～10,000㎡未満」の建物が総延べ床面積では50.3%（約6億4千5百万㎡）と最も多くなっている。また、建物数では1.3%（約1万4千棟）と少ない「10,000㎡以上」の建物が延べ床面積では22.9%（約2億9千4百万㎡）を占めている。

図9 延べ床面積階級別の建物数及び総延べ床面積割合
(資本金1億円以上の製造業の工場を除く)



4 建物の構造に関する事項

建物数では鉄骨造が多く、面積では鉄骨造と鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造が多い

資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物について、構造別の建物数をみると、鉄骨造が約55万棟と最も多く、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造が約29万棟、木造が約16万棟となっている。一方、延べ床面積でみると、鉄骨造が約6億2百万㎡と最も多いが、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造が約5億5千9百万㎡と多くなり、木造は約7千7百万㎡と少なくなっている。

図10 建物の構造別の建物数
(資本金1億円以上の製造業の工場を除く)

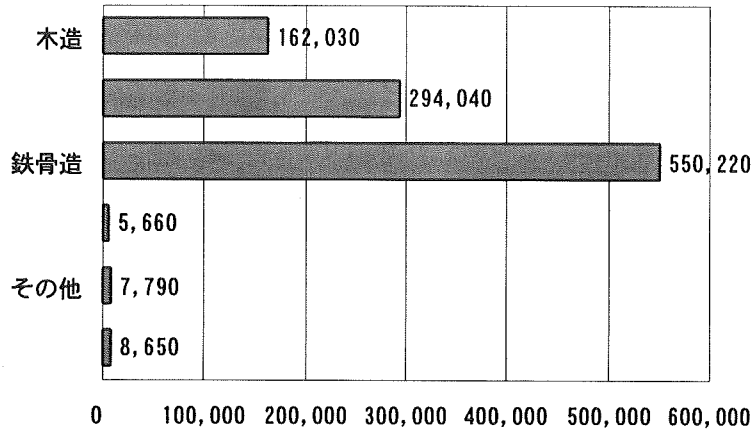
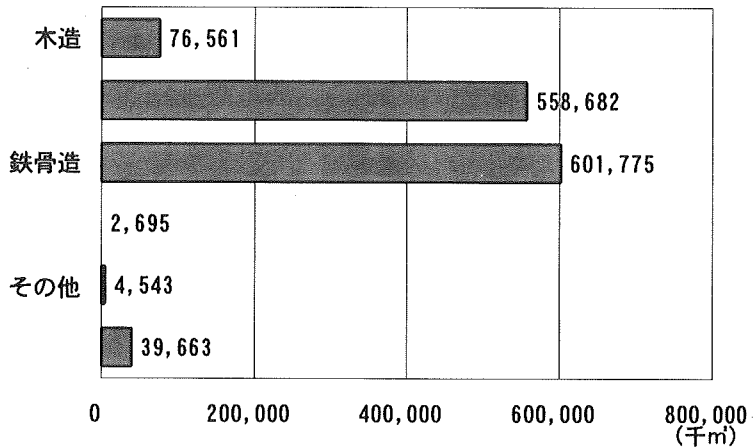


図11 建物の構造別の総延べ床面積
(資本金1億円以上の製造業の工場を除く)



5 建物の建築年次に関する事項

昭和36年以降に建築された建物数、延べ床面積が大半を占めている

資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物について、建築年次別の建物数及び総延べ床面積の割合をみると、昭和36年以降に建築された建物数、延べ床面積が大半を占めている。

建築年次別の建物数及び総延べ床面積を1年当たりの換算値で比較すると、昭和64年・平成元年に建てられた建物が最も多くなっているが、その後減少し、近年は概ね横ばいの傾向にある。また、昭和46年～昭和50年に建てられた建物が前後と比べ多くなっている。

図12 建築年次別の建物数及び総延べ床面積割合
(資本金1億円以上の製造業の工場を除く)

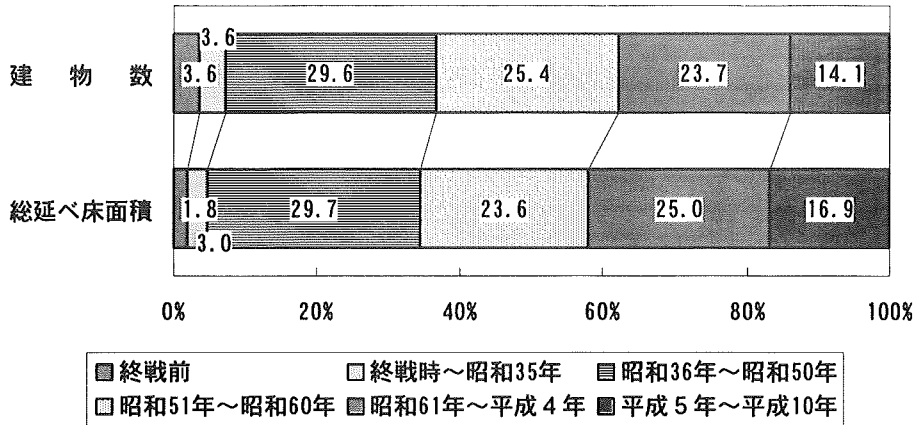


図13 建築年次別の建物数 (資本金1億円以上の製造業の工場を除く)
(1年当たりの換算値)

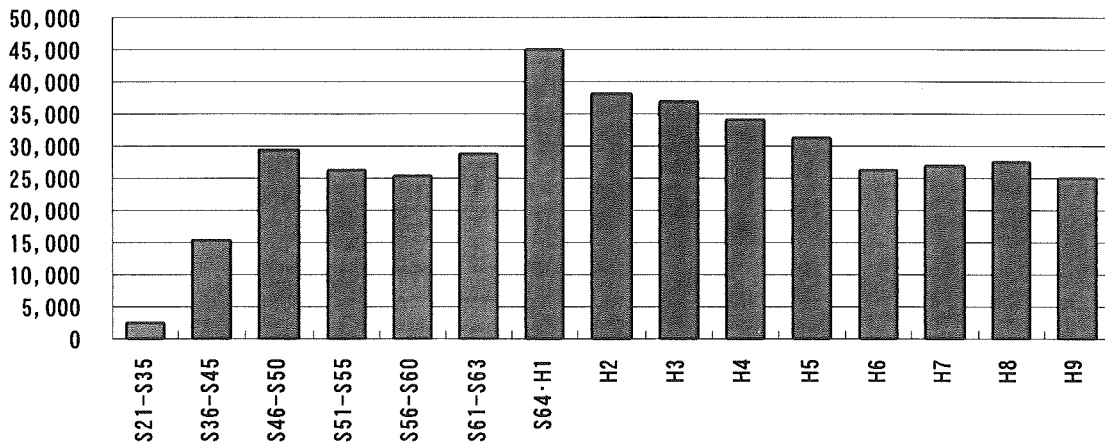
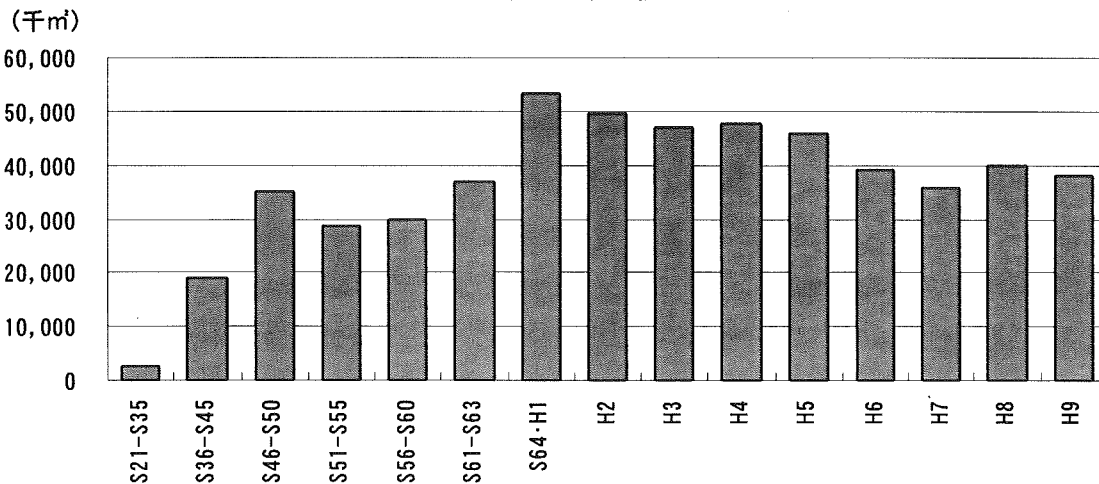


図14 建築年次別の総延べ床面積 (資本金1億円以上の製造業の工場を除く)
(1年当たりの換算値)

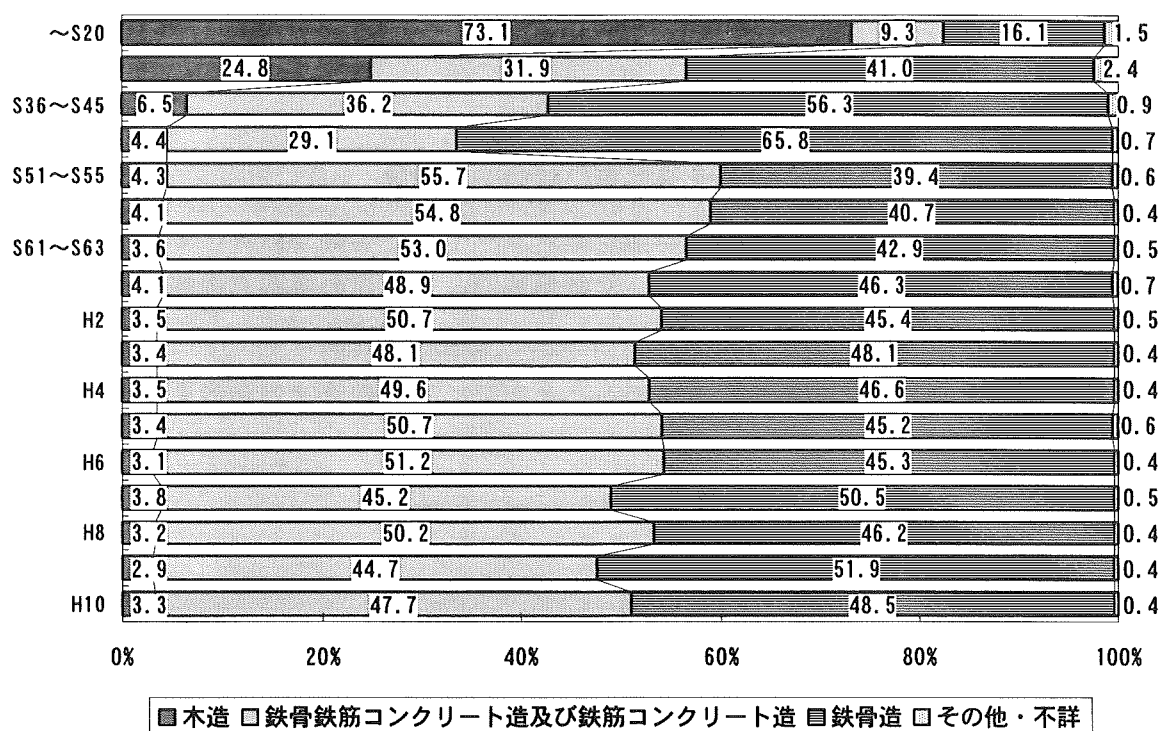


6 建物の資産に関する事項

戦前の建物は木造が多く、最近の建物は鉄骨造と鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造がそれぞれ約5割

資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物について、建築年次別に構造別の総延べ床面積の割合をみると、終戦前に建てられた建物は木造が7割以上となっているが、その後その割合は低下し、昭和46年以降は5%以下で推移している。また、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造は昭和51年以降に建てられた建物の概ね5割程度となっているが、その割合はわずかではあるが減少する傾向にある。鉄骨造は昭和36年～昭和45年、昭和46年～昭和50年に建てられた建物のそれぞれ56.3%、65.8%と非常に高い比率となっているが、昭和51年以降は概ね4～5割程度で推移している。

図15 建築年次別の構造別総延べ床面積割合
(資本金1億円以上の製造業の工場を除く)



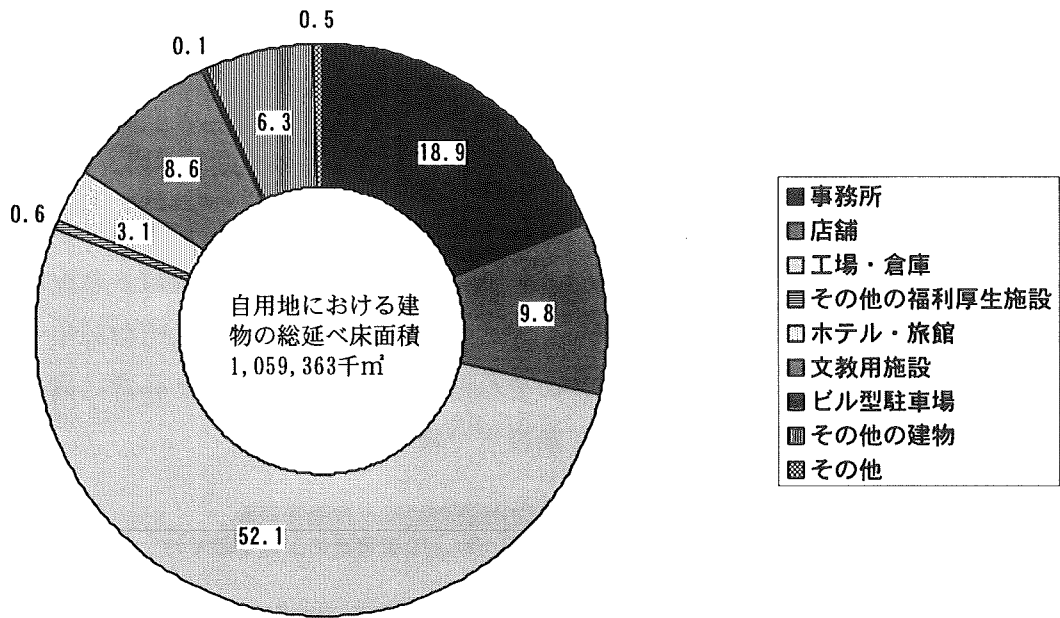
7 自用地における建物に関する事項

(1) 自用地の用途別建物の概況

自用地を工場・倉庫として利用している割合が高い

自用地に所有している建物であって、資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物について、自用地の用途別に建物の総延べ床面積の割合をみると、工場・倉庫の敷地として利用されている土地にある建物の割合が52.1%と最も高く、事務所の18.9%、店舗の9.8%、文教用施設の8.6%がこれに続いている。

図16 自用地の用途別の建物の総延べ床面積割合

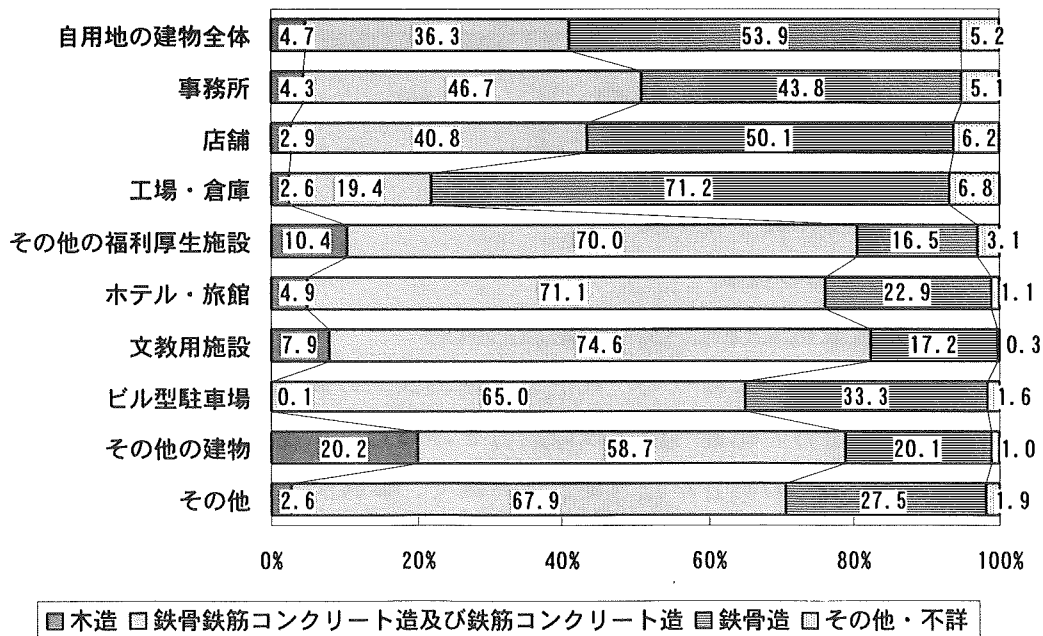


(2) 自用地の用途別建物の構造の状況

事務所、店舗、工場・倉庫用途の土地に多い鉄骨造の建物

自用地の用途別に構造別の総延べ床面積の割合をみると、工場・倉庫、事務所、店舗では鉄骨造の建物の割合が高くなっている。文教用施設、その他の福利厚生施設（社宅、従業員住宅を除く）、その他の建物（寺社や畜舎など）では鉄骨鉄筋コンクリート及び鉄筋コンクリート造の建物の割合が高くなっていると同時に、木造の建物の割合も高い。

図17 自用地の用途別の構造別総延べ床面積割合



(備考)

- ・表中の結果数値は推定値を四捨五入して表章していること及び総数は内訳「不詳」を含むことから、内訳の数値の合計と総数とは一致しない。
- ・法人建物調査においては、以下の建物は調査の対象とはなっていない。
 - 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
- ・速報においては、建物の所有の有無を除き、資本金1億円以上の製造業の工場を除く建物については延べ床面積200㎡未満の建物、資本金1億円以上の製造業の工場については総延べ床面積200㎡未満の工場は集計されていない。

[にしぐち まなぶ]

[財]土地総合研究所 研究部 主任研究員]