

【研究ノート 2】

平成10年土地基本調査結果の概要について

西 口 学

昨年12月、国土庁（現在の国土交通省）より平成10年土地基本調査の確報集計結果が公表された。本調査は、わが国における土地の所有及び利用の実態を明らかにすることを目的として実施されたものであり、①法人土地基本調査、②世帯に係る土地基本統計、③法人建物調査の3つの調査・統計から構成される。本稿では、本調査の結果の概要について紹介する。

1 土地の所有状況の概要（法人及び世帯）

1) 土地を所有する法人は約63万法人（前回60万法人）で総法人数の33.7%（同34.6%）、土地を所有する世帯は約2,388万世帯（同2,326万世帯）で総世帯数の56.1%（同57.4%）となっている。

〔表1〕 法人及び世帯の土地所有率

土地の種類	平成10年		平成5年		変化率 ①/②	
	土地所有法人数 ・世帯数（千世帯）	所有率 （%）	土地所有法人数 ・世帯数（千世帯）	所有率 （%）		
法人	土地全体	630,760	33.7	603,950	34.6	104.4
	棚卸資産	53,140	2.8	48,460	2.8	109.7
	その他					
	農地	28,920	1.5	24,700	1.4	117.1
	山林	57,860	3.1	61,700	3.5	93.8
	宅地など・その他	590,860	31.6	558,280	32.0	105.8
	総法人数	1,870,420		1,744,060		107.2
世帯	土地全体	23,881	56.1	23,260	57.4	102.7
	現住居の敷地	22,867	53.7	21,816	53.8	104.8
	現住居の敷地以外	8,128	19.1	9,493	23.4	85.6
	農地	4,796	11.3	5,276	13.0	90.9
	山林	2,816	6.6	2,987	7.4	94.3
	宅地など	3,932	9.2	5,121	12.6	76.8
	総世帯数	42,576		40,530		105.0

2) 面積では、法人が22,223 km²（同21,743 km²）、世帯が113,757 km²（同112,454 km²）を所有している。これを国土面積に対する割合で見ると、法人が5.9%、世帯が30.5%となっている。

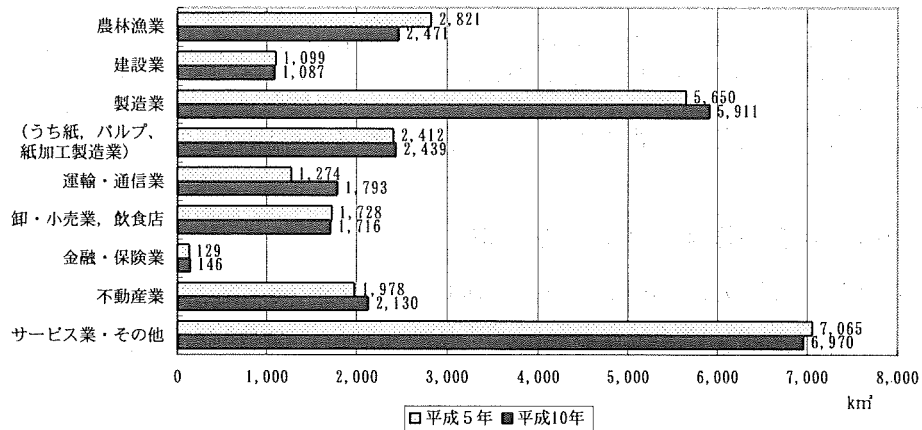
〔表2〕 法人及び世帯の所有する土地の総面積

土地の種類	平成10年		平成5年		変化率 ①/②	
	所有土地面積 （千m ² ）①	構成率 （%）	所有土地面積 （千m ² ）②	構成率 （%）		
法人	土地全体	22,223,346	100.0	21,742,760	100.0	102.2
	棚卸資産	1,810,405	8.1	2,107,584	9.7	85.9
	その他	20,412,942	91.9	19,635,176	90.3	104.0
	農地	994,185	4.5	994,182	4.6	100.0
	山林	10,514,022	47.3	10,187,288	46.9	103.2
	宅地など・その他	8,904,734	40.1	8,453,706	38.9	105.3
世帯	土地全体	113,757,072	100.0	112,454,133	100.0	101.2
	現住居の敷地	6,527,692	5.7	6,470,314	5.8	100.9
	現住居の敷地以外	107,229,380	94.3	105,983,819	94.2	101.2
	農地	39,874,700	35.1	39,770,959	35.4	100.3
	山林	64,346,262	56.6	62,838,915	55.9	102.4
	宅地など	3,008,418	2.6	3,373,945	3.0	89.2

2 法人による土地の所有状況（法人のみ）

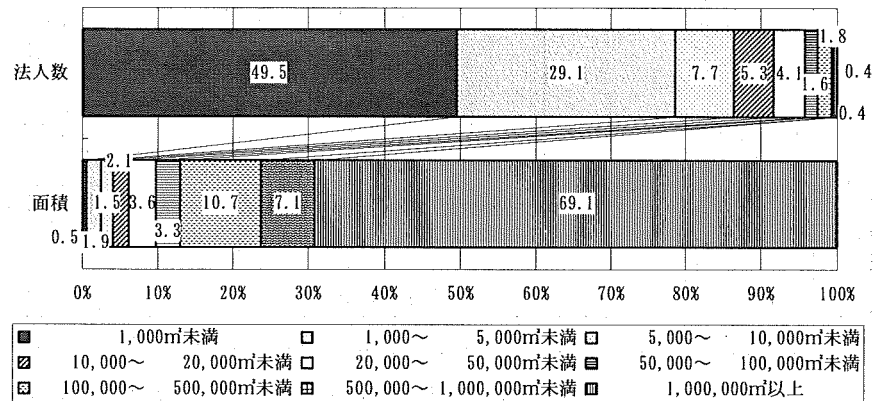
1) 業種別に法人所有土地面積の増減をみると、「製造業」、「運輸・通信業」、「不動産業」などで前回調査より増加している。

[図1] 業種別土地所有面積



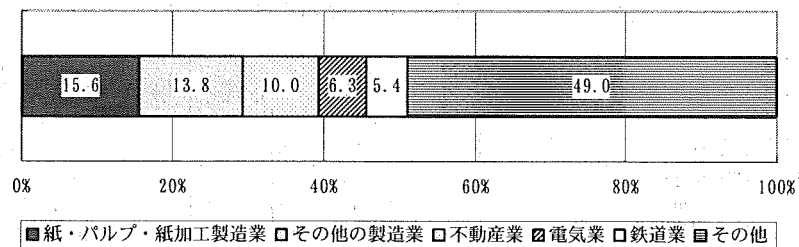
2) 法人の所有土地を所有面積規模別にみると、紙・パルプ・紙加工製造業などの少数の大規模土地所有法人が山林を主体として（100 万m²以上を所有する法人の土地をみると、その総面積の 55.5%が山林である。）、法人所有土地面積の大きな割合を占めている。

[図2] 所有土地の総面積階級別法人数・面積割合（平成10年）

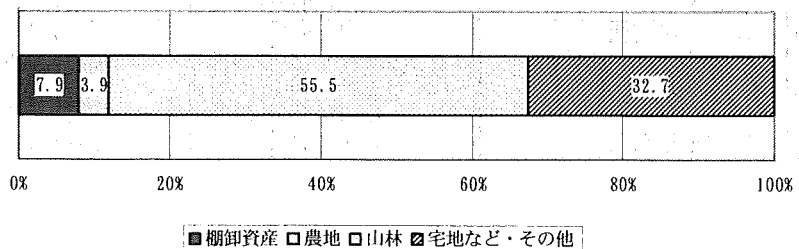


[100 万m²以上の土地を所有する法人]

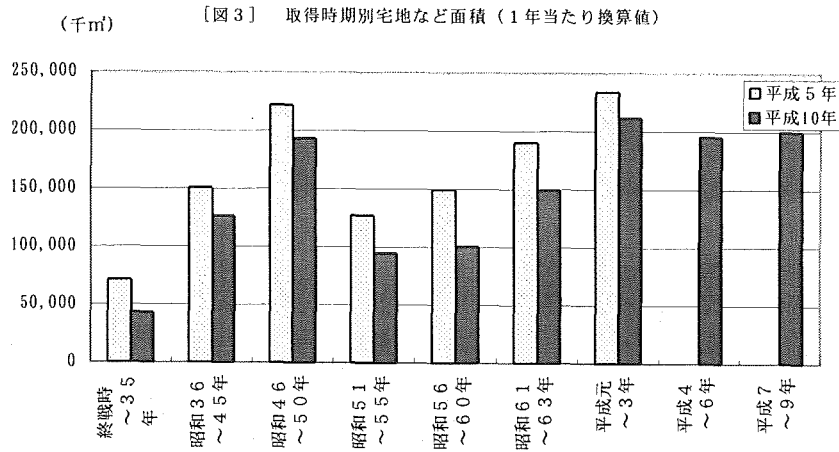
[図2 a] 業種別所有面積割合（平成10年）



[図2 b] 土地の種類別面積割合（平成10年）

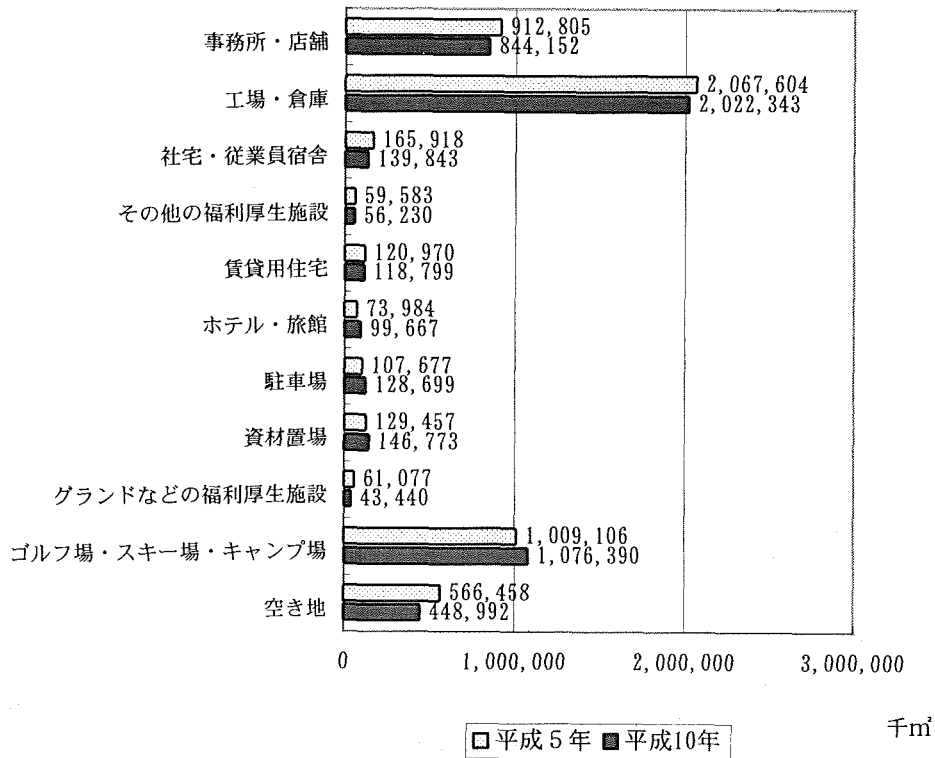


3) 「宅地など」の取得時期別には、平成元年から平成3年にかけて取得された面積（3年間で約607k㎡）が多くなっている。



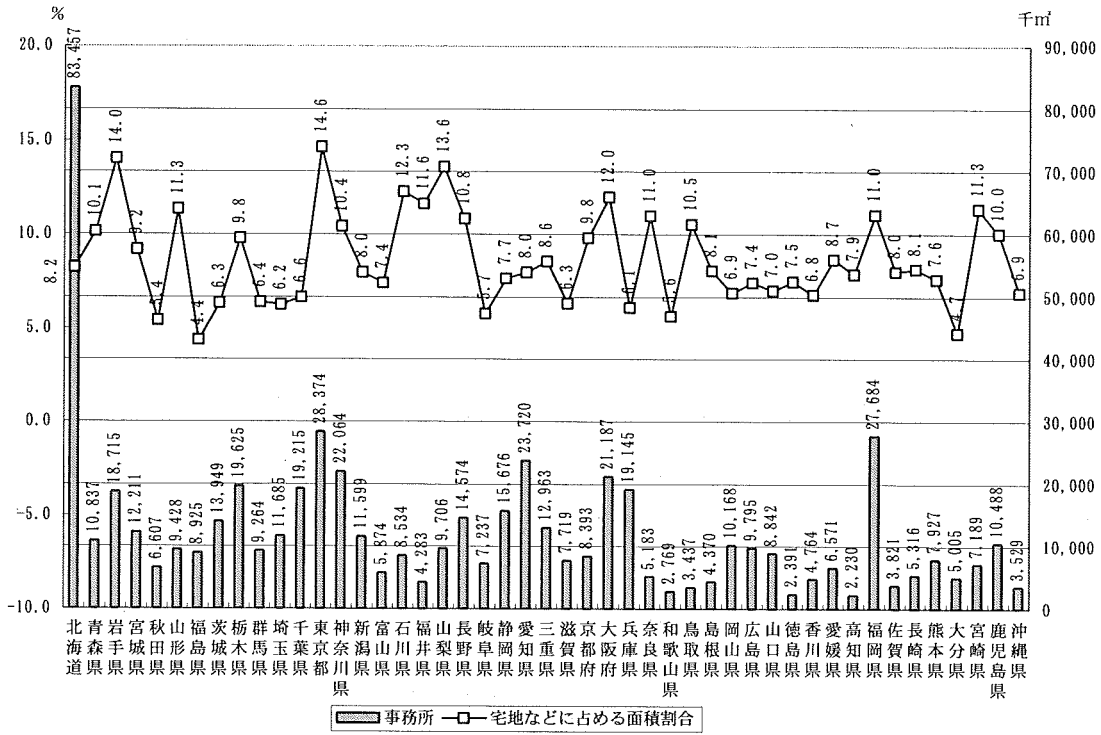
4) 「宅地など」の利用現況をみると、約6割が建物敷地であり、工場・倉庫（約2,002k㎡）、事務所・店舗（約844k㎡）、などとして利用されている。また、「空き地」、「社宅・従業員宿舎」、「グラウンドなどの福利厚生施設」の利用面積が減少している。

〔図4〕 宅地など利用現況

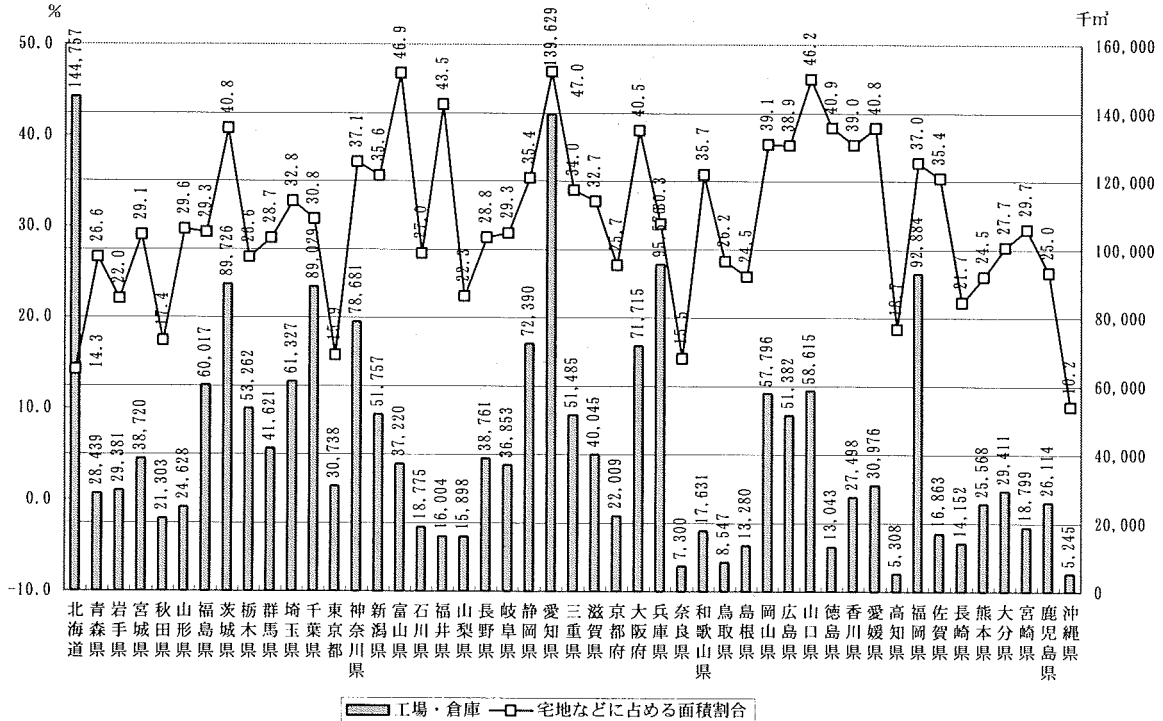


5) 都道府県別に宅地などの利用現況をみると、事務所用地の面積割合の最も高いのが、東京都(14.6%)である。また、工場・倉庫用地の面積割合が最も高いのは、愛知県(47.2%)である。

[図5 a] 事務所用地の面積(土地所在地別)



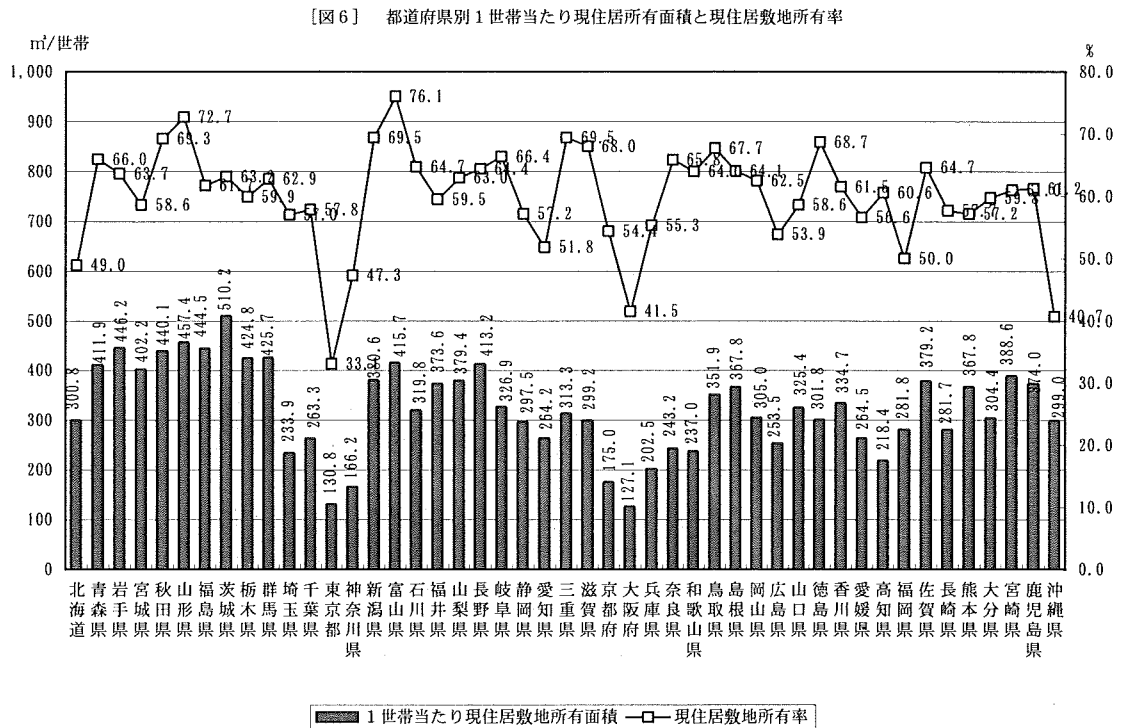
[図5 b] 工場・倉庫用地の面積(土地所在地別)



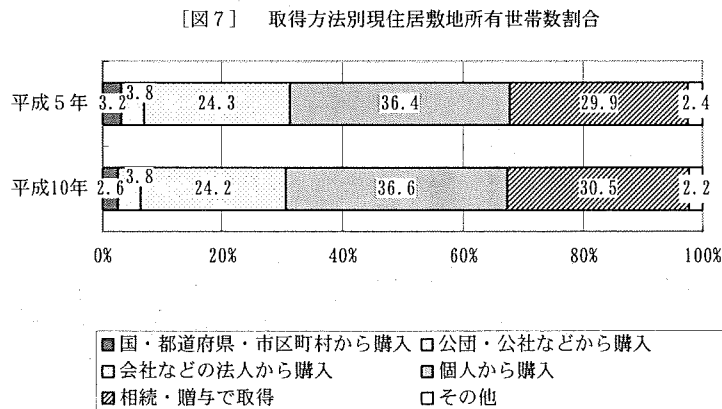
3 世帯による土地の所有状況（世帯のみ）

1) 都道府県別に一世帯当たりの現住居敷地所有面積をみると、最も大きいのは茨城県（約510㎡）、最も小さいのが大阪府（約127㎡）となっている。

また、現住居敷地を所有する世帯の割合が低いのは、東京都（33.1%）、大阪府（41.5%）、沖縄県（21.5%）の順である。



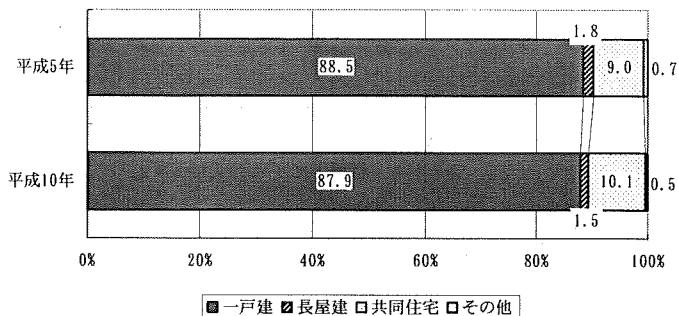
2) 現住居敷地の取得方法をみると、「個人から購入」で取得した世帯数が36.6%、「相続・贈与」が30.5%、「法人から購入」が24.2%を占めている。



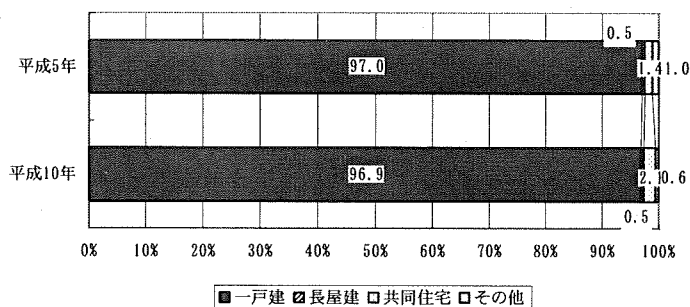
3) 現住居敷地の利用現況

① 「共同住宅」・「長屋建」を所有する世帯は、世帯数では11.6%（前回10.8%）を占めているが、面積では2.6%（同1.9%）になっている。

[図8 a] 利用現況別世帯数割合（現住居敷地）

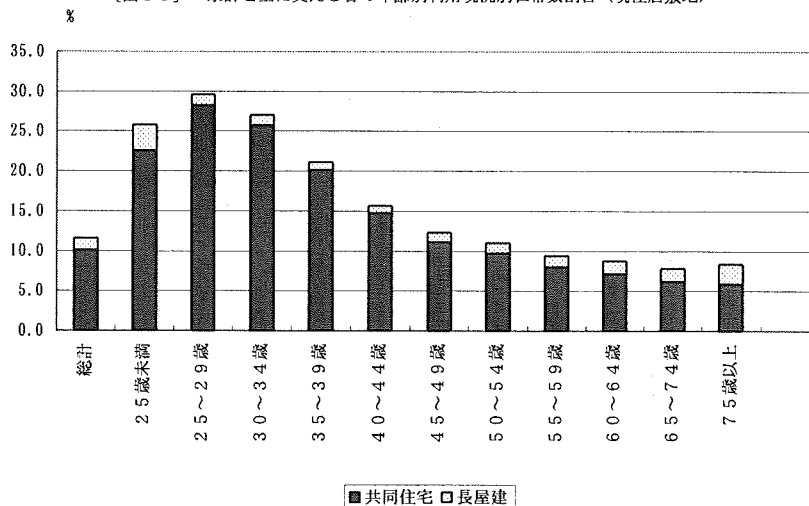


[図8 b] 利用現況別面積割合（現住居敷地）



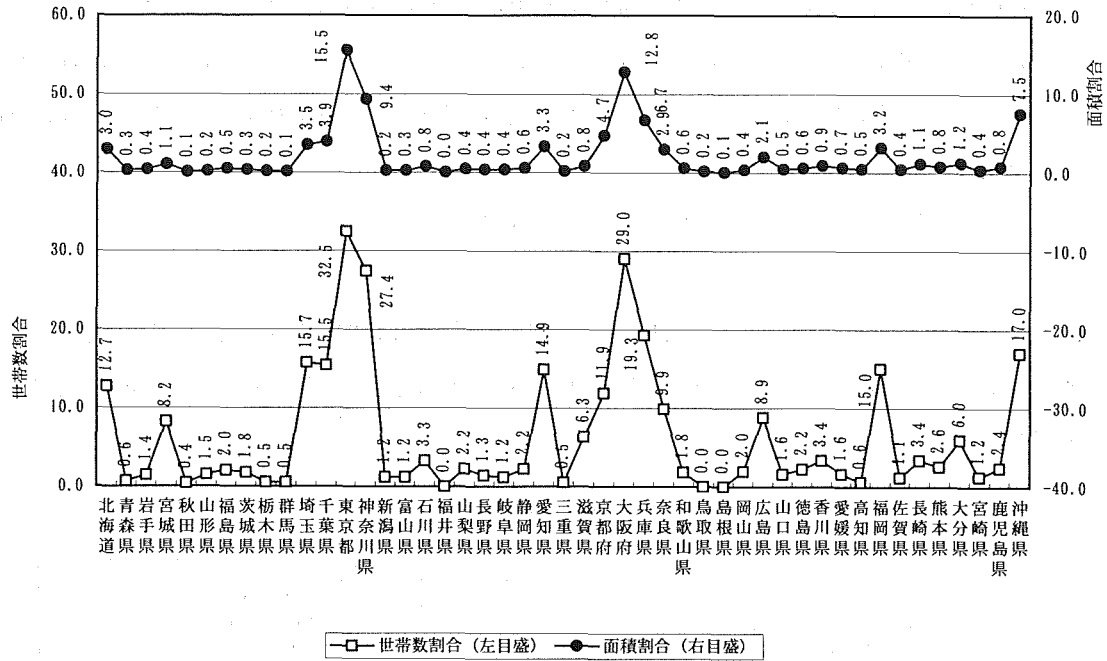
② 年齢階層別にみると、25～29歳をピークとした若い階層で「共同住宅」・「長屋建」を所有している世帯数割合が高くなっている。

[図8 c] 家計を主に支える者の年齢別利用現況別世帯数割合（現住居敷地）



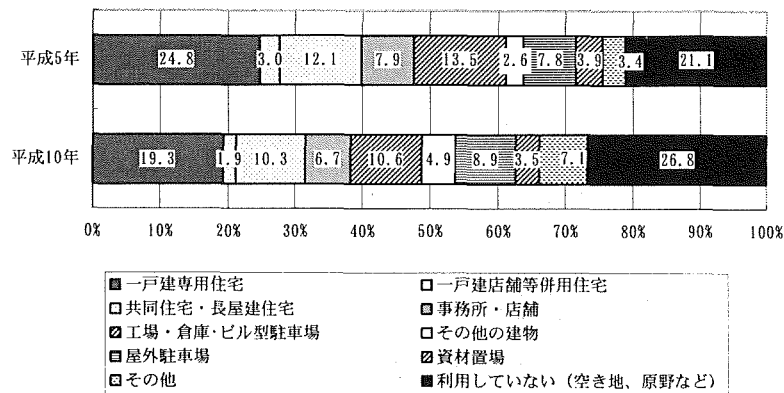
③ 都道府県別に「共同住宅」・「長屋建」の世帯数割合をみると、東京都（32.5%）、大阪府（29.0%）、神奈川県（27.4%）の順で「共同住宅」・「長屋建」に利用している世帯数が多くなっている。また、面積割合については、東京都（15.5%）、大阪府（12.8%）、神奈川県（9.4%）の順で「共同住宅」・「長屋建」に利用している面積が多くなっている。

【図8d】 都道府県別現住居敷地が長屋建・共同住宅の世帯数割合・面積割合



4) 現住居の敷地以外のうち「宅地など」の利用現況をみると、空き地など利用されていない面積が26.8%（前回21.1%）となっている。また、屋外駐車場、資材置場など建物以外に利用されている面積は、19.5%（同15.1%）を占めている。

【図9】 利用現況別面積割合（現住居敷地以外の宅地など）



4 法人による建物の所有状況

(注1)：法人建物調査においては、以下の建物は調査の対象となっていない。

- 社宅・従業員住宅、賃貸用住宅
- 棚卸資産に該当する土地にある建物
- 農地・山林に該当する土地にある建物
- 電気業における「送配電施設用地、変電施設用地、発電所用地」、ガス業における「ガス供給施設用地」、国内電気通信業・国際電気通信業における「通信施設用地」、放送業における「放送施設用地」及び鉄道業における「停車場用地、鉄軌道用地など、鉄道林用地」並びに「道路用地（未供用を含む）」にある建物

(注2)：延べ床面積200㎡未満の建物は集計されていない。

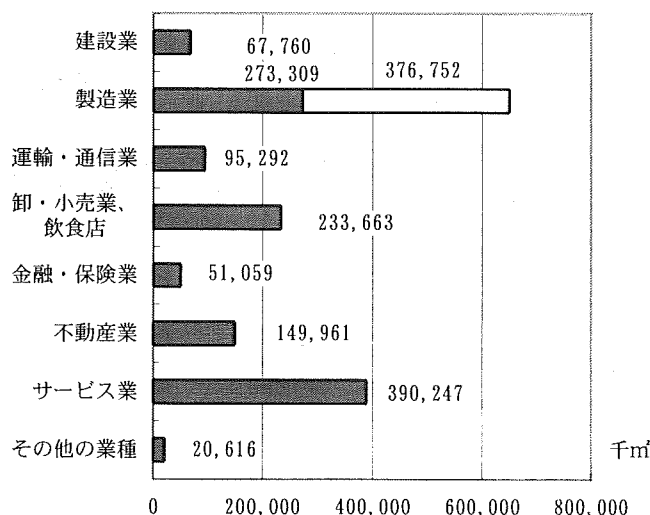
1) 建物を所有する法人数は約81万法人で、総法人数の43.2%であり、その所有する建物の総延べ床面積は16億6千6百万㎡（霞ヶ関ビル（延べ床面積約153千㎡）の約1万1千棟分に相当）となっている。

[表3] 法人の建物所有状況

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

2) 業種別にみると、所有する建物の総延べ床面積が最も多い業種は、製造業で約6億5千万㎡である。

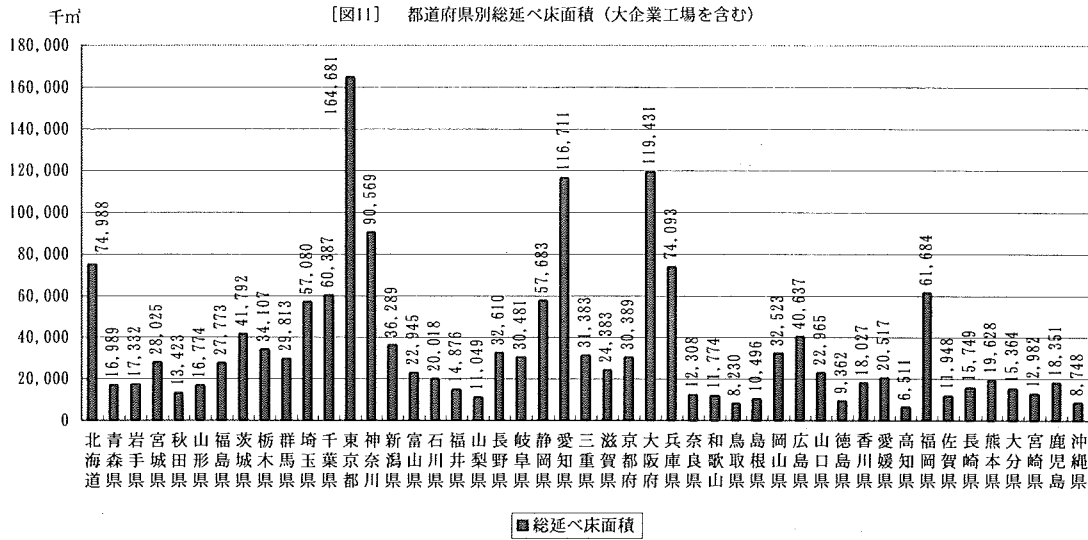
[図10] 業種別総延べ床面積



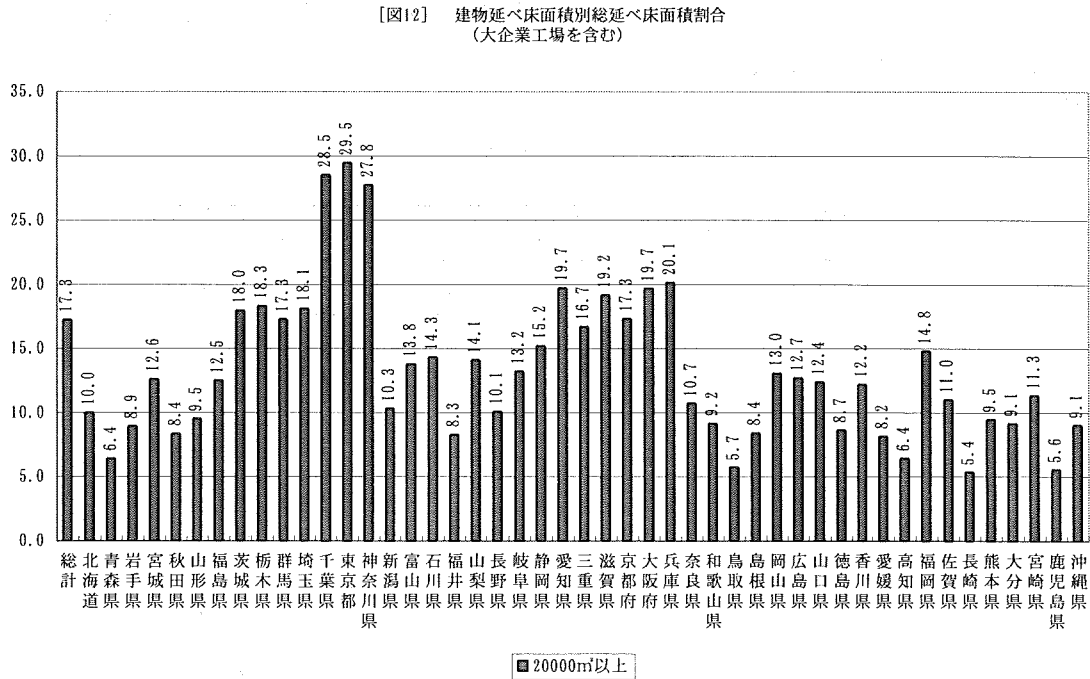
(注) 製造業における□は、資本金1億円以上の

法人が所有する工場の建物である。

3) 都道府県別に延べ床面積をみると、東京都（約165百万㎡、全体の約1割）が最も多い。



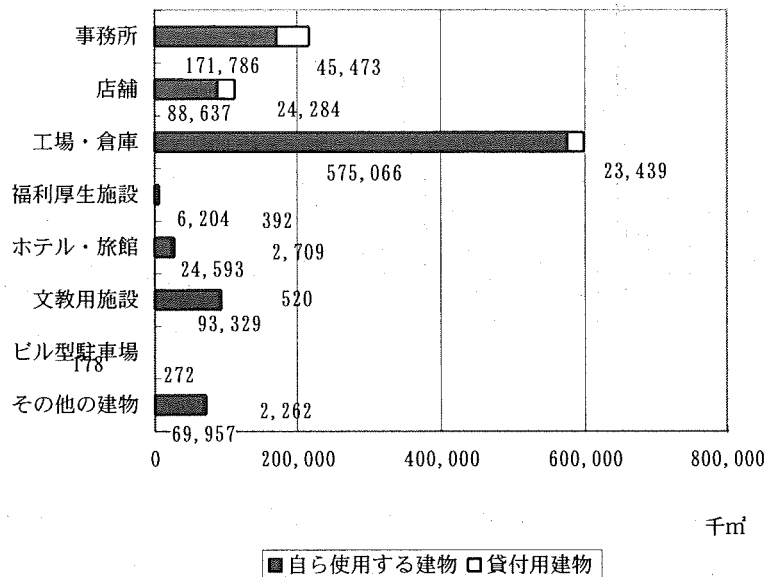
4) 都道府県別に延べ床面積規模別に建物の総延べ床面積をみると、延べ床面積が2万㎡以上の建物が総延べ床面積に占める割合が高い都道府県は、東京都(29.5%)、千葉県(28.5%)、神奈川県(27.8%)などである。



5 建物の利用現況（土地と建物の所有が同一のものに限る）

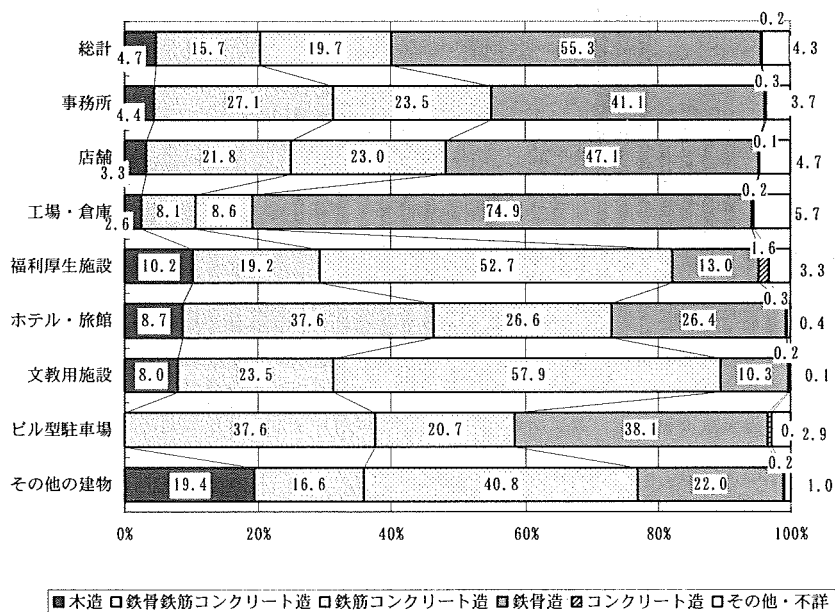
1) 建物を用途別にみると、総延べ床面積が最も大きいのは、「工場・倉庫」（約594百万㎡）である。

[図13] 所有地にある建物の利用状況別総延べ床面積



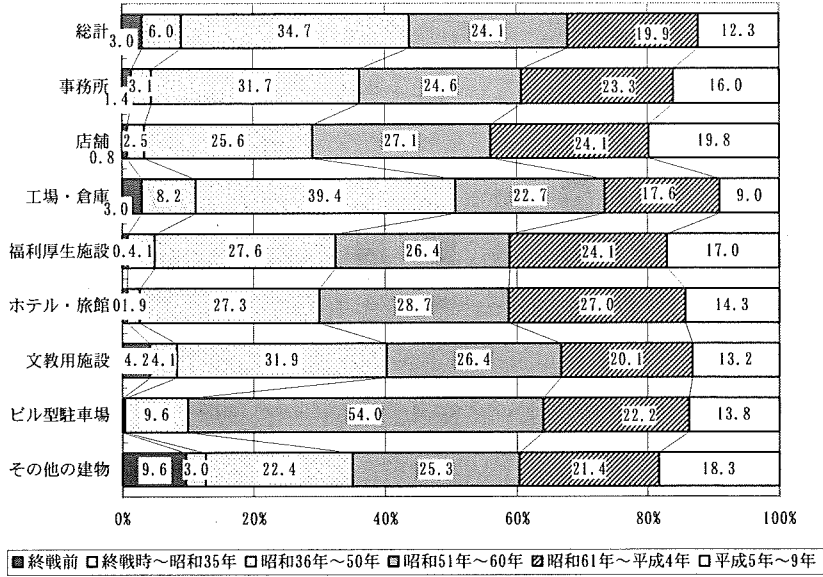
2) 構造別にみると、全体では、「鉄骨造」の建物の床面積が54.4%と総延べ床面積に占める割合が最も高くなっている。

[図14] 所有地の用途別構造別総延べ床面積割合



3) 建築年次別に建物の総延べ床面積の割合をみると、「工場・倉庫」については昭和50年以前に建てられたものの割合が高くなっている（50.6%）。また、「店舗」では平成5年以降に建てられたものの割合が高い（19.8%）。

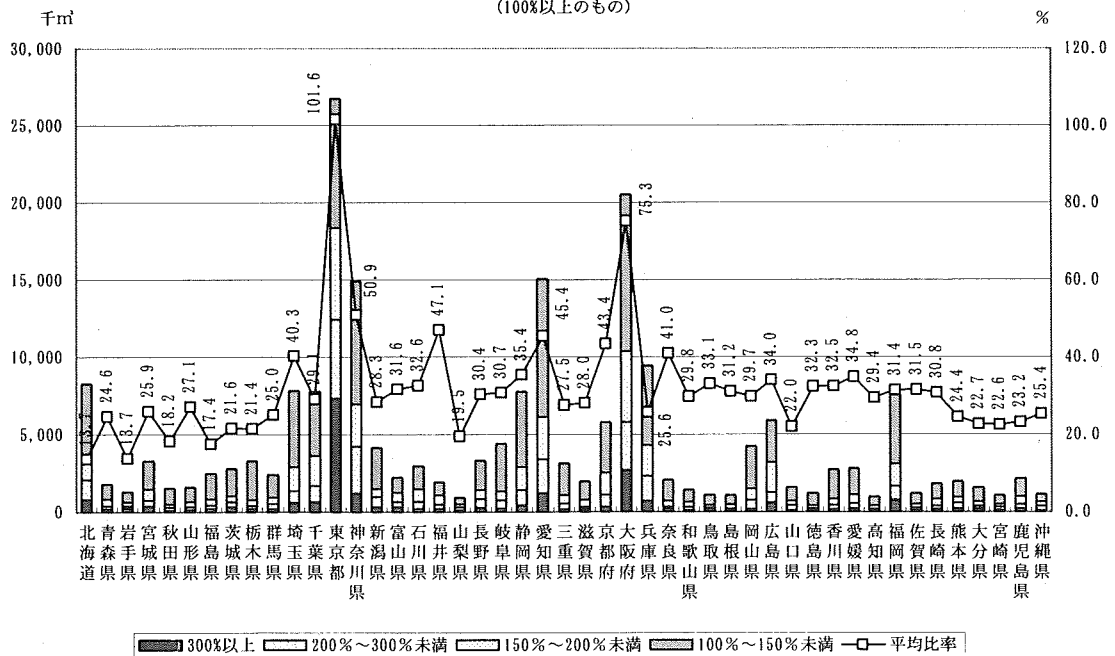
【図15】 所有地の用途別建築年次別総延べ床面積割合



4) 土地の面積に対するその土地にある建物の延べ床面積の割合

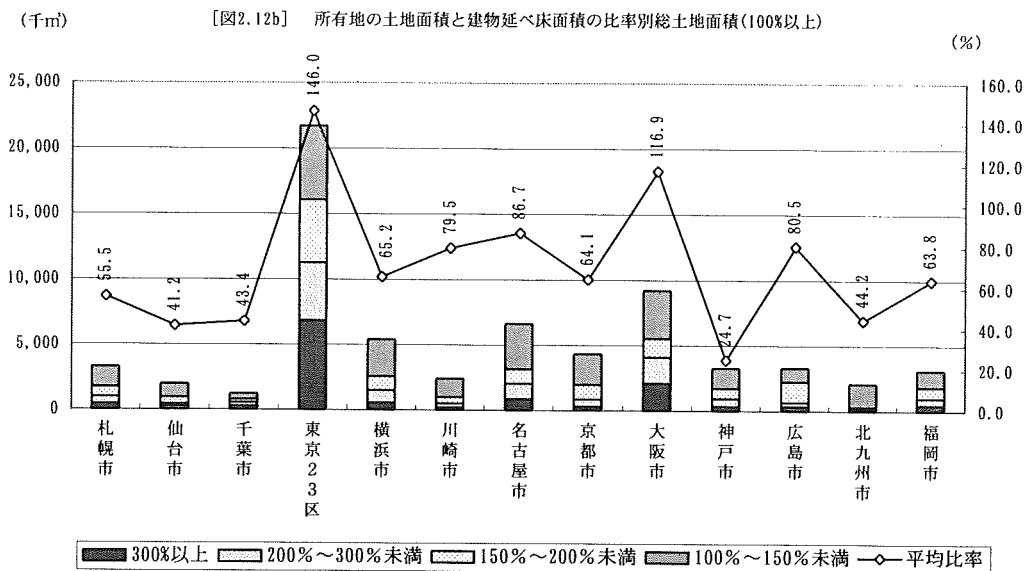
① その平均比率が高い都道府県は、東京都（101.6%）、大阪府（75.3%）、神奈川県（50.9%）などである。

【図16a】 都道府県別_所有地の土地面積と当該土地における建物延べ床面積の比率別総土地面積 (100%以上のもの)

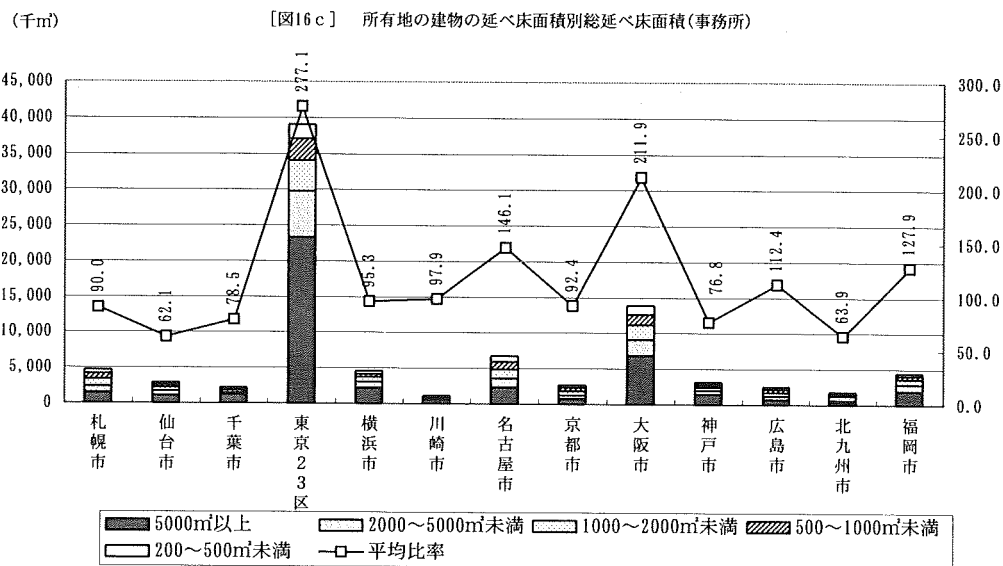


(平均比率) = (建物の延べ床面積の総和) ÷ (建物のある土地面積の総和)

② 政令都市単位で同様の比率をみると、東京23区で146.0%となっている。



③ さらに、「事務所」に絞って政令指定都市単位で同様の比率をみると、東京23区においては、事務所の総延べ床面積が約39百万㎡で、平均比率が277.1%であった。



おわりに

本概要は、昨年末に国土庁より公表された調査結果のポイントのみを紹介したものであり、より詳しい分析結果が国土庁より公表されているため、興味のある方はそちらを参照願いたい。なお、今後、結果の詳細は印刷物、CD-ROM、インターネット等により本年度末を目途に公表される予定となっている。

〔にしぐちなぶ〕
〔土地総合研究所主任研究員〕