

## 【研究ノート】

# 平成15年土地基本調査・第一次速報集計結果について

村上 威夫

### 1. はじめに

さる10月1日に、平成15年法人土地基本調査・法人建物調査の第一次速報集計結果が国土交通省から公表された。土地総合研究所は、国土交通省の委託により、同調査の実査及び集計・審査を行った。本稿では、今回の公表内容のうち特徴的な事項を紹介する。

土地基本調査は、我が国の土地の所有・利用状況等に関する実態を明らかにするための調査で、5年に一度の周期調査として平成5年から実施している。今回公表する調査は、その3回目に当たる。

土地基本調査は、法人の所有する土地に関する「法人土地基本調査」、世帯の所有する土地に関する「世帯に係る土地基本統計」及び法人の所有する建物に関する「法人建物調査」の3つから構成される。このうち法人土地基本調査及び世帯に係る土地基本統計は、統計法に基づく指定統計に指定されている。法人土地基本調査は国土交通省（旧国土庁）が実施し、世帯に係る土地基本統計は実査を行わず、総務省の実施する住宅・土地統計調査の結果を国土交通省が再集計して作成する。また、法人建物調査は法人土地基本調査の附帯調査として平成10年から実施している。

今回第一次速報として公表されたのは、上記のうち法人に係る2調査の結果である。両者は一体的に実施され、国及び地方公共団体以外で本邦に本店を有する法人のうち、資本金1億円以上の会社のすべてと、資本金1億円未満の会社及び会社以外の法人のうち、統計的な方法により無作為に抽出された法人の、合計約49万法人を調査の対象としている。

なお、今回の第一次速報では、土地所有法人数や所有する宅地などの件数等についてのみ集計が行われた。所有土地面積等、その他の集計事項については、来年1月に公表予定の第二次速報及び来年7月に公表予定の確報で集計する予定である。

### 2. 土地・建物の所有法人数及び所有率

調査時点である平成15年1月1日現在において、土地を所有する法人は約64万2千法人、建物を所有する法人は約77万法人であった。同時点での法人総数は約186万法人であるので、法人の土地所有率は34.5%、建物所有率は41.4%となる（図1）。

今回の調査結果で特徴的なのは、比較的規模の大きな法人で土地・建物所有率が大きく低下していることである。株式会社、有限会社などの会社法人について、資本金規模別の所有率を平成10年と比較すると、土地、建物ともに、資本金1億円以上の階級で所有率がおおむね5ポイント以上低下している（図2）。特に土地については、平成5年から平成10年にかけての同階級の所有率減少が小幅であったのに対して、今回大きく低下している。これには、大企業による遊休土地や福利厚生施設の売却や、持ち株会社などの土地を所有しない企業の増加が背景にあると考えられる。

図1 法人の土地・建物所有率

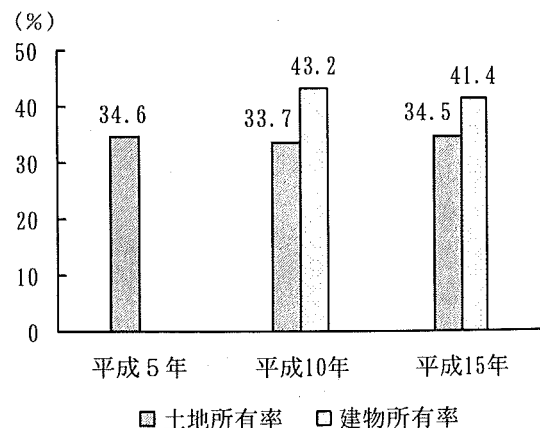
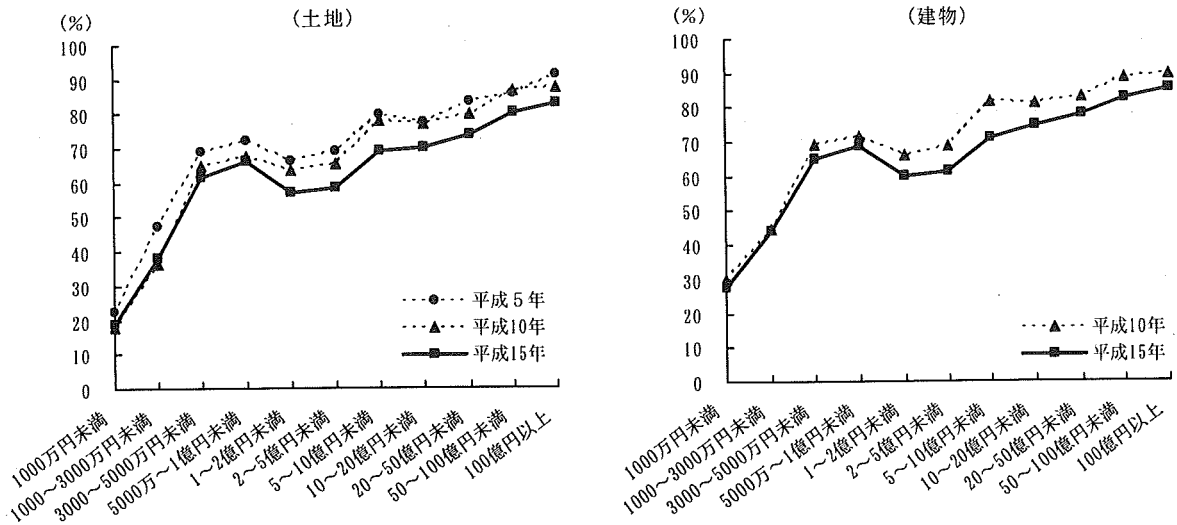


図2 資本金規模別土地・建物所有率(会社法人)



3. 土地の棚卸資産の所有状況

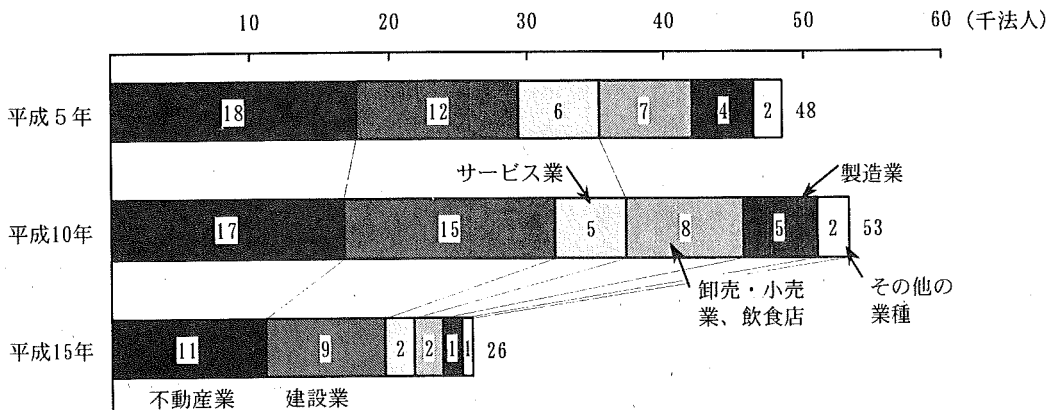
法人が所有する土地のうち、他者への販売を目的として所有する土地(棚卸資産。以下、単に「棚卸資産」という。)の所有状況についてみると、所有法人数は約2万6千法人であり、平成10年の5万3千法人と比較して、およそ半減している。

棚卸資産の所有法人の業種をみると、「不動産業」及び「建設業」が大半を占め、そのほかに「サービス業」、「卸売・小売業、飲食店」、「製造業」などに所有法人が多い(図3)。このうち、「卸売・小売業、飲食店」及び「製造業」は、平成10年からの減少率が特に大きい。

この期間に棚卸資産が減少している傾向は、財務省の法人企業統計でも見られ、同統計の「不動産業」の棚卸資産額は、平成9年から平成14年にかけて、約70%も減少している。

このように棚卸資産が減少した背景には、バブル崩壊後の地価の継続的な下落に伴い、本業以外に不動産を販売目的で取得・所有する法人が減少したことが原因として考えられる。また、2001年3月期から販売用不動産に強制評価減が適用され、これらを会計上固定資産に変更する動きがあったことも影響していると考えられる。

図3 業種別の棚卸資産所有法人数



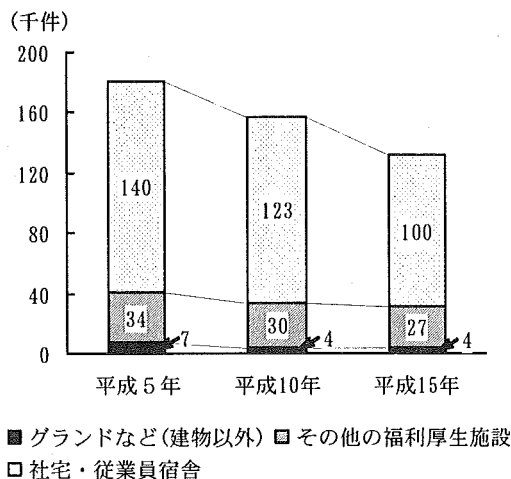
注) 業種区分は平成15年調査のもの異なる。

#### 4. 社宅等用地の所有状況

法人が所有する棚卸資産以外の土地の動向をみると、特に顕著なのが社宅等の従業員用福利厚生用地の減少である。社宅等用地についてみると、平成5年には約14万件あった同用地が、平成10年には約12万3千件、平成15年には約10万件と、この10年間で3割近くも減少している。また、社宅以外の福利厚生施設やグラウンドなどの施設も減少を続けている（図4）。

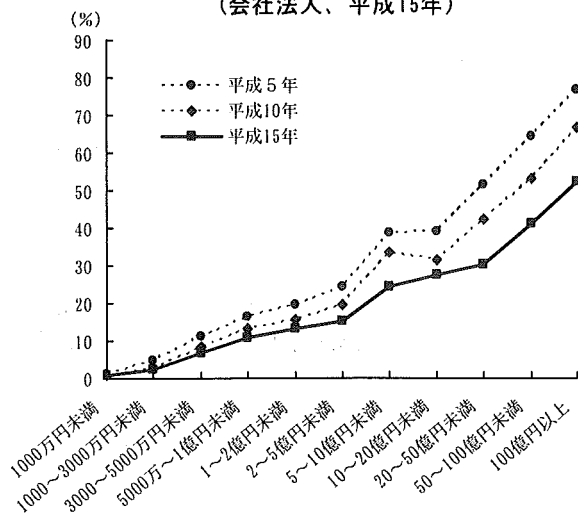
社宅等用地の減少は、もともと所有率の高い大企業で特に顕著である。資本金規模別の社宅等用地所有率をみると、資本金額20億円以上の階級では、いずれもこの5年間で所有率が10ポイント以上低下している（図5）。これには、大企業が社宅等の売却を進めていることに加え、社宅等を所有しない新興企業が増えていることも原因と考えられる。

図4 社宅等用地の利用現況別件数



■ グラウンドなど(建物以外) □ その他の福利厚生施設  
□ 社宅・従業員宿舍

図5 資本金規模別社宅・従業員宿舍用地所有率 (会社法人、平成15年)

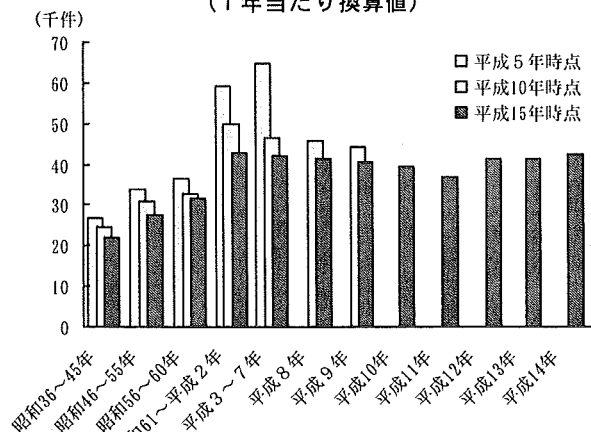


#### 5. 宅地などの取得時期

法人の所有する「宅地など」（農地、林地、棚卸資産以外の土地）の取得時期をみると、いわゆるバブル期の後にあたる平成3年以降に取得した土地が全体の28.7%を占めている。また、1年当たりの取得件数をみると、昭和61年以降はおおむね4万件前後となっている（図6）。

このうち、特にバブル期にあたる昭和61年から平成2年に取得された土地の件数の推移をみると、平成5年の調査時点では、1年当たり約5万9千件あった同時期の土地が、平成10年調査では5万件まで減少し、さらに今回4万3千件と、近年並みの水準まで減少した。バブル期以前の昭和60年以前の件数に比べるとまだ多いものの、金融機関の不良債権処理等により、バブル期の前後に取得した宅地などの処分がこの10年の間に相当進展したことが分かる。

図6 取得時期別の宅地など件数 (1年当たり換算値)



注) 平成5年調査時点の「平成3～7年」の値は、平成3年及び平成4年の件数をもとに算出。なお、図中に昭和35年以前の取得土地は含まれない。

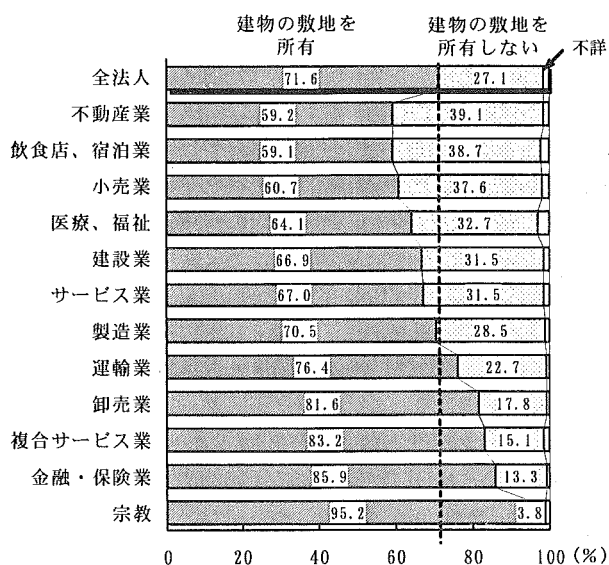
#### 6. 建物の敷地の権利形態

今回の調査では、土地・建物の権利形態を詳しく把握するため、法人の所有する建物について、建物の敷地の権原を新たに調査している。これによると、建物を所有する法人のうち、敷地を所有せず、借地上にのみ建物を所有している法人の割合は27.1%であった（図7）。

法人建物調査では、社宅等の居住用の建物、「宅地など」以外の土地にある建物は調査対象外である。また、延べ床面積200㎡未満の建物については件数及び延べ床面積のみを調査しており、以下の分析には含まれない。

建物敷地の所有の有無を業種別にみると、建物の敷地を所有しない法人の割合が高いのは、「不動産業」、「飲食店、宿泊業」、「小売業」、「医療、福祉」などの業種である。一方、建物の敷地を所有する法人の割合が高いのは、「宗教」、「金融・保険業」、「複合サービス業」、「卸売業」などの業種である。

図7 業種別の建物敷地所有割合  
(建物を所有する法人、平成15年)



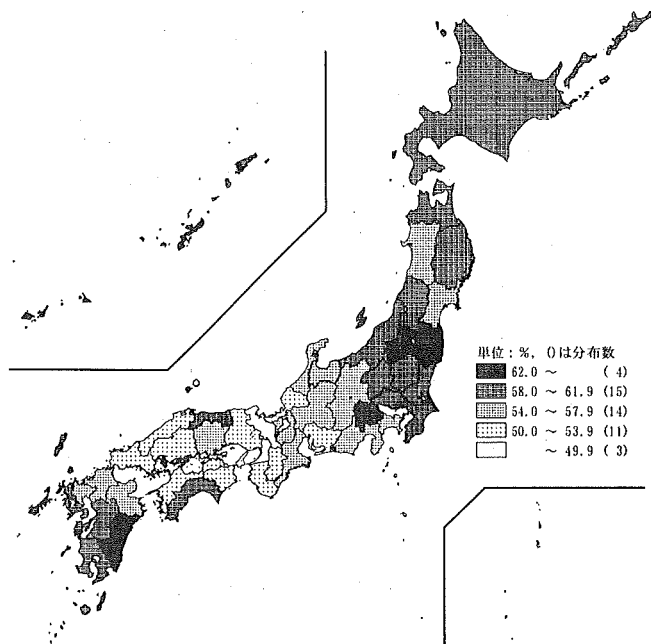
注) 「建物の敷地を所有」には、複数建物を所有し、一部の建物敷地を所有しない法人を含む。

### 7. 建物の建築時期

法人の所有する建物の建築時期をみると、建築基準法による新耐震基準が施行された昭和56年以降に建てられた建物が全体の56.0%を占めている。平成10年調査では、昭和56年以降に建てられた建物の割合は49.2%であったので、この5年間に新耐震基準施行後に建てられた建物が過半数を超えたことになる。

建物の建築時期を所在地別にみると、昭和56年以降に建てられた建物の割合が高いのは、沖縄県、宮崎県、山梨県、福島県、鹿児島県となっている。一方、昭和56年以降に建てられた建物の割合が低いのは、京都府、大阪府、東京都、島根県、和歌山県となっている(図8)。

図8 都道府県別の昭和56年以降に建築された建物割合  
(平成15年)



### 8. おわりに

以上、今回公表された第一次速報の集計結果の中から特徴的な事項を紹介した。今回の集計結果のみからでも、バブル後の企業の土地所有状況に大きな変化が生じていることがうかがえる。しかし、これらの動きをより定量的かつ詳細に分析するためには、面積ベース及び資産額ベースでの動向把握が必要であり、今後の第二次速報及び確認の公表が待たれる。

また、二次速報では、法人と対をなす世帯に係る土地所有動向に関する集計結果も公表される予定であり、その結果も順次紹介することとしたい。

#### [参考]

第一次速報集計の結果概要及び集計済みの統計表は、国土交通省のサイト「土地総合情報ライブラリー」(<http://tochi.mlit.go.jp/>) から参照可能です。

[むらかみ たけお]  
[土地総合研究所 主任研究員]