

【寄稿】

平成15年土地基本調査確報集計結果について

国土交通省 土地・水資源局 土地情報課
専門調査官 前田 明德

1. はじめに

国土交通省では、さる7月15日に、平成15年土地基本調査の確報結果を公表した。確報結果は、法人及び世帯の所有する土地資産額及び法人の所有する建物資産額の推計値を公表すると共に、これまで第1次、第2次速報で概数公表している法人、世帯の所有する土地、及び法人の所有する建物に関する確定値を取りまとめたものである。

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、5年に一度の周期調査として平成5年に調査を開始した。今回は、その3回目当たる。調査は、法人の土地、建物の所有・利用状況を把握する「法人土地基本調査」及び「法人建物調査」と世帯の土地の所有・利用状況を把握するため、総務省で実施した「住宅・土地統計調査」結果を組み替え集計し、統計を作成した「世帯に係る土地基本統計」で構成されている。

ここでは、確報結果に基づいて、平成15年土地基本調査結果全体を俯瞰し、また、確報結果で新たに推計・公表した土地・建物資産額について解説する。

今回新たに公表した土地・建物資産額は、平成10年調査より法人の所有する土地資産額について、推計・公表を行っているが、今回調査で、建物資産額について初めて推計・公表すると共に、世帯の所有する土地資産額についても法人の土地資産額推計方法に準じて推計・公表を行った。

土地資産額の推計方法は、基本的に、土地基本調査で得られた法人又は世帯所有の個々の土地の面積に、土地所在地や形状、用途地域など個々の土地を取り巻く各種環境条件（要素）を説明変数、当該土地の地価を被説明変数とする地価関数を設定し、これに個々の土地を当てはめ推定した地価を乗じて算定している。なお、地価関数の変数推定にあたっては、地価公示等の地価データを利用している。

また、建物資産額の推計方法については、基本的に、調査で得られた総延べ床面積に、土地資産額と同様な方法により設定した建物価格関数から得られる建物価格を乗じ、さらに築後年数に応じた残価率を乗じて算定している。

2-1. 法人の土地所有状況

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64万1千法人であった。同時点での法人総数は約186万法人であるので、法人総数に占める割合（所有率）は34.5%となる。

平成5年及び平成10年の結果と比較すると、所有法人数は、平成5年から連続して増加しており、平成10年と比べて約1万1千法人増加した。また、所有率は平成10年の33.7%から0.8ポイント上昇し、平成5年とほぼ同水準になった。

土地の種類別にみると、事業用資産の「宅地など」を所有する法人が約62万3千法人と、土地所有法人の大部分を占める。他者への販売を目的として所有する土地（以下「棚卸資産」）を所有する法人は約2万6千法人であり、前回平成10年調査時点の約5万3千法人から半分以下に減少した。〈表1〉

表1 土地の種類別所有法人数・所有率

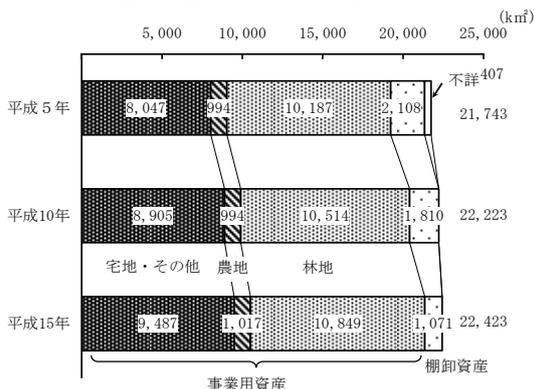
	平成5年	平成10年	平成15年
法人総数	1,744,060	1,870,420	1,859,720
土地所有法人数			
土地全体	603,930	630,760	641,400
事業用資産
宅地など ¹⁾	558,280	590,860	622,540
農地	24,670	28,920	20,200
林地	61,650	57,860	48,940
棚卸資産	48,430	53,140	25,940
本社敷地	398,360	417,000	453,440
土地所有率			
土地全体	34.6	33.7	34.5
事業用資産			
宅地など ¹⁾	32.0	31.6	33.5
農地	1.4	1.5	1.1
林地	3.5	3.1	2.6
棚卸資産	2.8	2.8	1.4
本社敷地	22.8	22.3	24.4

1) 「宅地など」には、「宅地・その他」のうち、停車場・鉄軌道等・鉄道林・送配電・変電・発電・ガス供給・通信・放送施設用地・道路用地を含まない。ただし、平成5年調査では、発電・放送施設用地は含まれる。以下全図表で同じ。

次に法人の所有する土地の面積についてみると、総面積で約 22,423k m²であり、これは国土面積の約 6%にあたる。法人所有土地の 9 割以上は事業用資産の宅地・その他と林地である。

総面積は前回調査時点と比べてほぼ横ばいとなっているが、このうち、事業用資産の宅地・その他の面積は、平成 5 年以降連続して増加している。一方、棚卸資産は減少を続けており、特に平成 10 年から 15 年にかけては、△40.9%と大きく減少した。これは、平成 13 年 3 月に販売用不動産の強制評価減、いわゆる時価会計が適用された影響により、棚卸資産を処分する、また、適切な事由により棚卸資産から事業用資産に振り向けるなどの措置がとられたためと考えられる。〈図 1〉。

図 1 土地の種類別所有面積



2-2. 法人の土地資産額

法人の所有する土地の総資産額は約 406 兆円である。このうち、事業用資産の宅地・その他が約 382 兆円と、全体の 9 割以上を占めている。面積シェアで見ると、宅地その他は 4 割に過ぎず、土地種類による資産額の違いが窺い知れる結果となっている。〈図 1, 2〉

所有面積が横ばいの中で、法人の所有する土地の総資産額は、この間の地価下落、一部上場企業を中心とした土地資産の処分などの影響により、前回調査時点と比べて 34.2%減少した。特に、棚卸資産については、所有面積の減少もあり、資産額で見ると、59.7%減少している。

また、一部上場企業（東証、大証、名証の一部に上場している企業）は、調査時点で 1610 法人であり、土地所有法人（641,410 法人）の 0.25%に過ぎないが、資産額では、24.9%を占めている。

〈図 2, 3〉

図 2 土地の種類別資産額

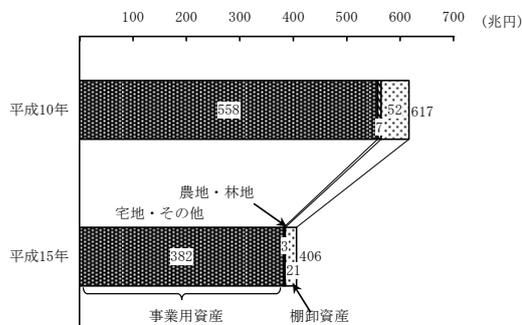
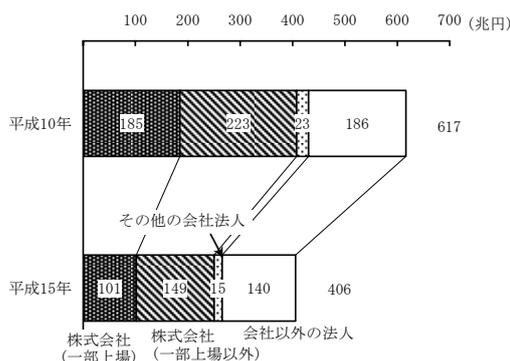


図 3 組織形態別資産額



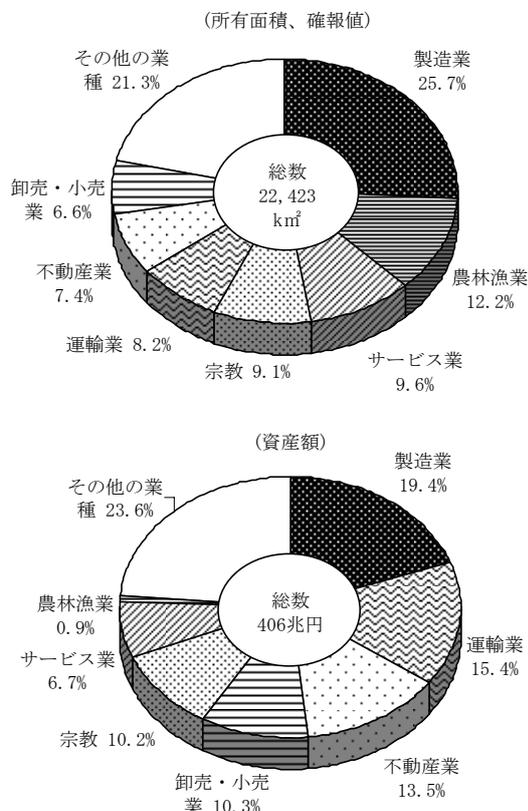
2-3. 法人業種別の土地資産額

所有法人の業種別に土地の所有面積の割合をみると、「製造業」が全体の 25.7%を所有しており、次いでシェアの高い「農林漁業」(12.2%)の 2 倍と、他の業種を大きく上回っている。サービス業(9.6%)、宗教(9.1%)、運輸業(8.2%)なども比較的面積シェアが高い。一方、資産額割合では、「製造業」(19.4%)のほかに、「運輸業」(15.4%)、「不動産業」(13.5%)などの占める割合が大きく、「農林水産業」は、資産額では 0.9%となっている。

また、「運輸業」、「不動産業」及び「卸・小売業」は、面積シェアに対して資産額のシェアが比較的大きい。

〈図 4〉

図4 法人業種別所有面積割合・資産額割合
(平成15年)



注) サービス業は宗教を含まない。以下全図表で同じ。

3-1. 法人の建物所有状況

平成15年1月1日現在における法人の建物の所有状況を見ると¹、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、法人総数に占める割合(法人建物所有率)は41.4%となる。

平成10年の法人建物調査の結果と比較すると、所有法人数は約3万7千法人減少した。また、所有率は平成10年の43.2%から1.8ポイント低下した。

また、法人が宅地などに所有している建物の総延べ床面積は約1,651k m²である。総延べ床面積は平成10年とほぼ同じとなっている。<表2>

¹法人建物調査では、法人の所有する建物のうち、社宅等の居住用の建物及び法人土地基本調査の「宅地など」以外の土地にある建物については、所有の有無のみを調査している。さらに、宅地などにある建物のうち、延べ床面積200m²未満の建物については、建物の棟数及び延べ床面積のみを調査しており、この解説には含まれない。

表2 所有法人数・所有率

	単位：法人、%		
	法人総数	建物所有法人数 ¹⁾	建物所有率
平成10年	1,870,420	807,560	43.2
平成15年	1,859,720	770,100	41.4

1) 居住用の建物、宅地など以外の土地にある建物または延べ床面積200m²未満の建物のみを所有する法人を含む。

3-2. 法人の建物資産額

平成15年1月1日現在で、法人が宅地などに所有している建物の総資産額は約84兆1千億円であった(居住用の建物及び延べ床面積200m²未満の建物を除く)。平成15年法人土地基本調査によると、法人の所有する土地の総資産額は約406兆円であるので、法人の所有する土地・建物の総資産額は約490兆円となる。<図5>

図5 法人建物資産額

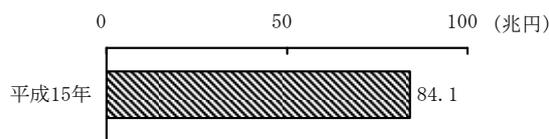
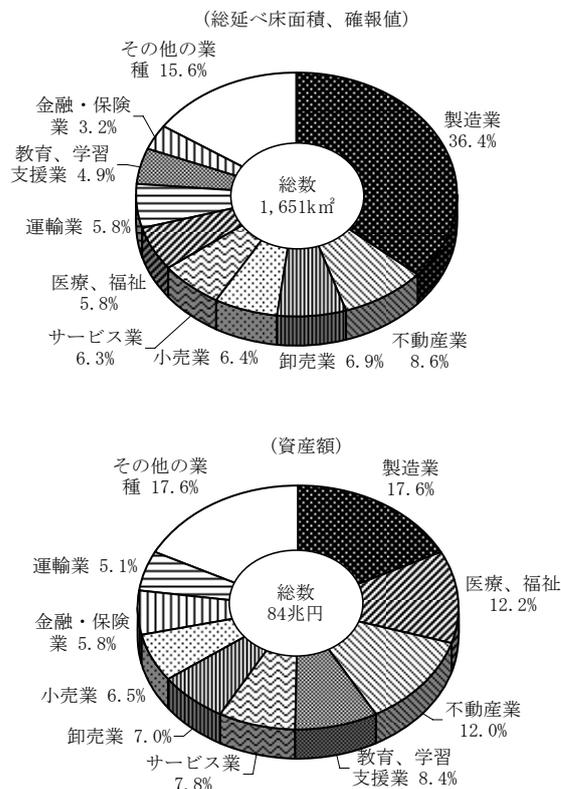


図6 法人業種別総延べ床面積割合・資産額割合(平成15年)



所有法人の業種別に建物の総延べ床面積と総資産額をみると、面積割合では「製造業」が全体の36.4%を所有しており、他の業種を大きく上回っている。一方、資産額割合では、「製造業」(17.6%)のほかに、「医療・福祉」(12.2%)、「不動産業」(12.0%)、「教育、学習支援業」(8.4%)などの占める割合も大きい。〈図6〉

これらの業種について所有する建物の構造別の資産額をみると、比較的建築コストが高いと考えられる鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造の割合が全体では、67.6%(56.8兆円)であるものが、「医療・福祉」では、88.6%(9.1兆円)、「不動産業」で76.2%(7.7兆円)「教育、学習支援業」で89.4%(6.3兆円)となっており、一方「製造業」では、49.3%(7.3兆円)となっている。

4-1. 世帯の土地所有状況

平成15年10月1日現在において、土地を所有する世帯は約2,515万世帯であった。このうち、現住居の敷地を所有する世帯は約2,405万世帯、それ以外の土地を所有する世帯は約855万世帯となっている。同時点での世帯総数は約4,691万世帯であり、世帯総数に占める現住居の敷地を所有する世帯の割合(所有率)は51.3%、それ以外の土地を所有する世帯の割合は18.2%となる。

表3 土地の種類別所有世帯数・土地所有率

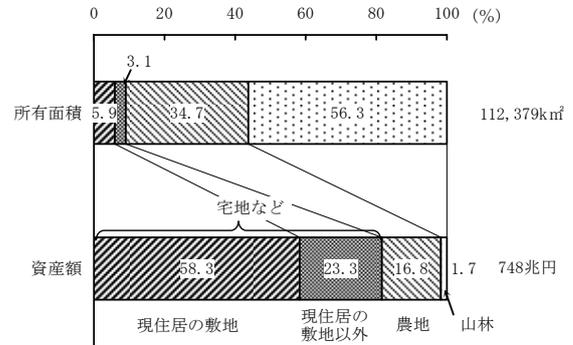
	平成5年	平成10年	平成15年
世帯総数(千世帯)	40,530	43,928	46,908
土地所有世帯数(千世帯)			
土地全体	23,260	23,881	25,150
現住居の敷地	21,816	22,867	24,047
現住居の敷地以外の土地	9,493	8,128	8,551
現住居の敷地以外の宅地など	5,121	3,932	4,966
農地	5,276	4,796	4,585
山林	2,987	2,816	2,723
土地所有率(%)	57.4	54.4	53.6

4-2. 世帯の土地資産額

平成15年10月1日現在(ただし価格時点は同年1月1日現在)において、世帯が所有する土地の資産額は、約748兆円となった。

このうち、現住居の敷地が約436兆円と、全体の58.3%を占めている。また、現住居の敷地以外の宅地などが約174兆円、農地が約125兆円であり、所有面積では半分以上を占める山林の資産額は約12兆円にとどまる。

図7 土地の種類別所有面積割合・資産額割合(平成15年)

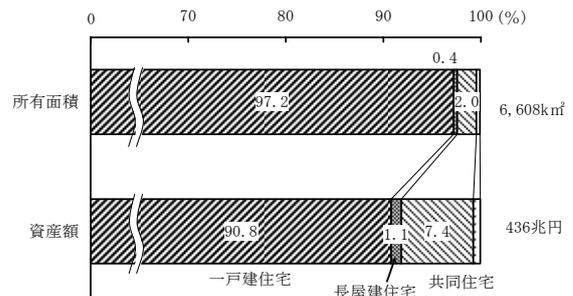


4-3. 世帯の現住居敷地に関わる土地資産額

現住居の敷地の所有面積と資産額を利用現況別にみると、面積割合では「一戸建住宅」の敷地が97.2%と大半を占めるが、資産額割合では同用途の割合は90.8%となった。

一方、「共同住宅」は、面積シェアは、2.0%に過ぎないが、資産額では7.4%を占めている。これは、都市部のマンションなど比較的地価の高い場所での立地が反映しているものと考えられる。〈図8〉

図8 利用現況別現住居の敷地の所有面積割合・資産額割合(平成15年)

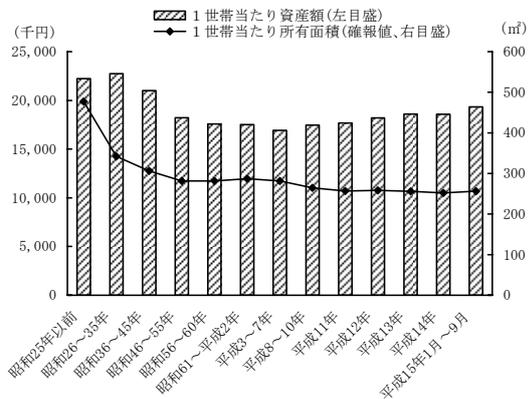


一戸建住宅の敷地を所有する世帯について、取得時期別に一戸建住宅敷地の1世帯当たり平均資産額をみると、「平成3~7年」に取得し、現在も所有している土地が、最も資産額が低く、近年取得した世帯の敷地についてはやや高くなっている。

取得時期別の一戸建て住宅敷地の1世帯当たり平均所有面積では、取得年次が古く現在も所有している敷地は比較的広く、取得時期が新しくなるにつれて平均所有面積が狭

くなる傾向が続いていたが、ここ数年は約 250 m²～260 m² 程度で横ばいとなっている。〈図 9〉

図 9 取得時期別一戸建住宅敷地の 1 世帯当たり
所有面積・1 世帯当たり資産額（平成 15 年）



5. おわりに

以上、今回公表された平成15年土地基本調査の確報集計結果について全体を俯瞰すると共に、確報結果で新たに公表した土地、建物の資産額について紹介した。

土地基本調査については、平成5年の調査開始以来、土地に関する統計については、平成5、10、15年の3調査時点のデータが整備され、経年推移を分析することが可能となり、また、土地、建物資産額についても今回初めて各調査、統計揃って推計値を公表することができた。

このように我が国の土地、建物ストックに関する統計データ整備が図られてきている中で、国土交通省として、より分析的な内容でのレポートを纏めるなど一層の活用を図ると共に、国民の共有財産として広く一般に供することができるよう報告書の刊行、国土交通省のサイトへの加工可能な結果表データの掲載などを予定している。

本稿により土地、建物の有様に関心のある諸氏方々に土地基本調査の内容を理解して頂く一助とし、今後、本調査結果の幅広い活用がなされることを切望するものである。

[参考]

土地基本調査の確報結果概要は、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。