

## 【研究ノート】

# 平成15年土地基本調査の分析結果について

遠山 英子

### ■はじめに

国土交通省により実施されている土地基本調査は、土地の有効利用を適宜的確に進めるために必要となる統計データを得ることを目的として、5年おきに実施されており、今回はその3回目に当たる。

国土交通省から別途刊行している総合報告書では、日本の土地及び建物を総合的に分析する際に必要となる統計として、法人と世帯の統計を再集計するとともに、関連統計調査結果等も活用し、我が国の土地、建物の所有・利用状況を総合的に分析し、とりまとめた。

本稿は、その総合分析作業の過程で、試行的に行った分析結果の一部を、国土交通省の了解を得て、財団法人土地総合研究所の自主研究の成果としてご紹介するものである。

### ■法人の土地所有の偏在に係る状況

所有面積には大きな偏在、資産額はやや緩やか。10年から15年にかけて資産額は偏在緩和傾向

土地所有の偏在の状況を見るために、法人の所有する土地面積の十分位数をみると、一部の法人が大規模に所有しており、第9十分位数14,870㎡は第1十分位数132㎡の110倍超となっていることがわかる。一方、資産額についてみると、第9十分位数5.4億円は第1十分位数862万円の60倍程度となっている。

また、所有面積のジニ係数をみると0.961と非常に大きな偏在があることがわかる。資産額のジニ係数は0.906であり、所有面積と比べるとやや偏在状況は緩やかである。平成10年から15年にかけての偏在状況の変化をみると、所有面積については0.960から0.961へと、資産額については0.911から0.906へと変化しており、

所有面積については目立った変化はないが、資産額は偏在が緩和される傾向がうかがえる。

図 所有面積・資産額の十分位数  
(土地所有法人、平成15年)

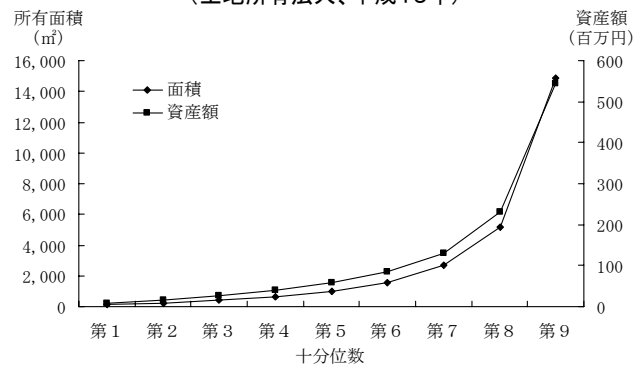
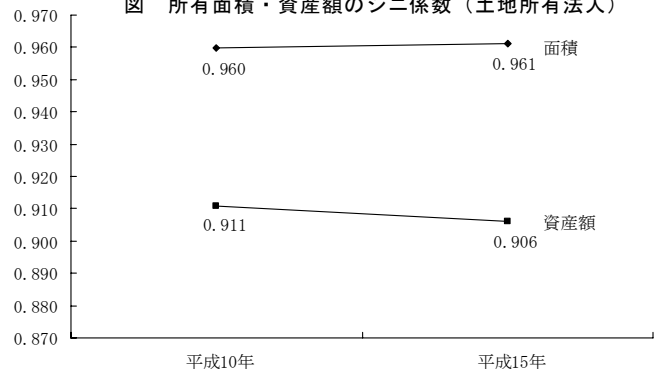


図 所有面積・資産額のジニ係数 (土地所有法人)



宅地などの偏在が最も小さく、棚卸資産の偏在が最も大きい

次に土地の種類別に、土地所有の偏在状況を見ると、宅地などの偏在が最も小さく、棚卸資産の偏在が最も大きい。

また、平成10年から15年にかけての変化は、農地の偏在が拡大する一方で、棚卸資産は縮小している。農地に

関する偏在の拡大は、法人の農業参入により買い増ししている法人があることなどが考えられる。逆に、棚卸資産に関する偏在の縮小は、時価会計導入等の際しての資産の処分があったことなどが関連しているとも考えられる。

前掲の十分位数を土地の種類別に分解し、農地、林地、棚卸農地、棚卸林地を除いた土地についてみると、所有面積の第9十分位数10,012㎡は第1十分位数130㎡の80倍程度となり、全ての種類の土地を対象としたときより偏在状況は緩和される。一方、資産額は、第9十分位数5.5億円は第1十分位数923万円の60倍程度と、全種類の土地を対象にしたときとおおむね同様の傾向である。

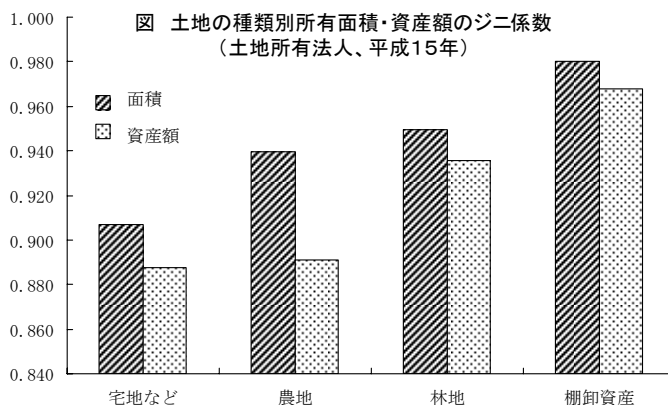
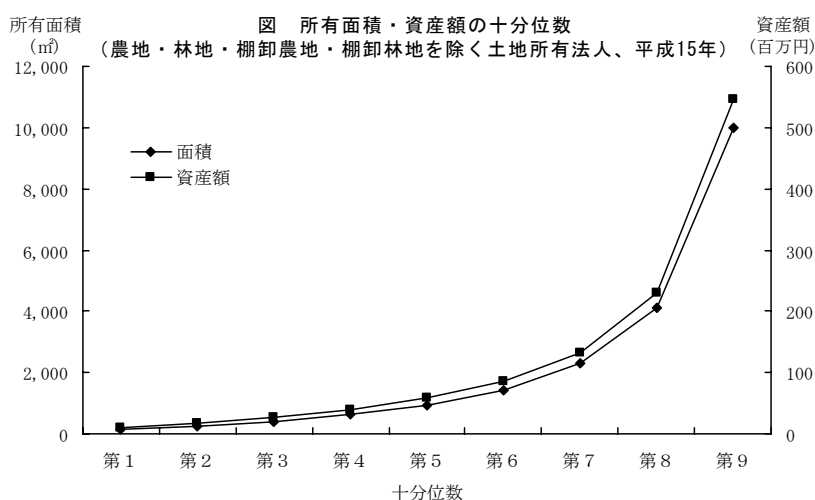
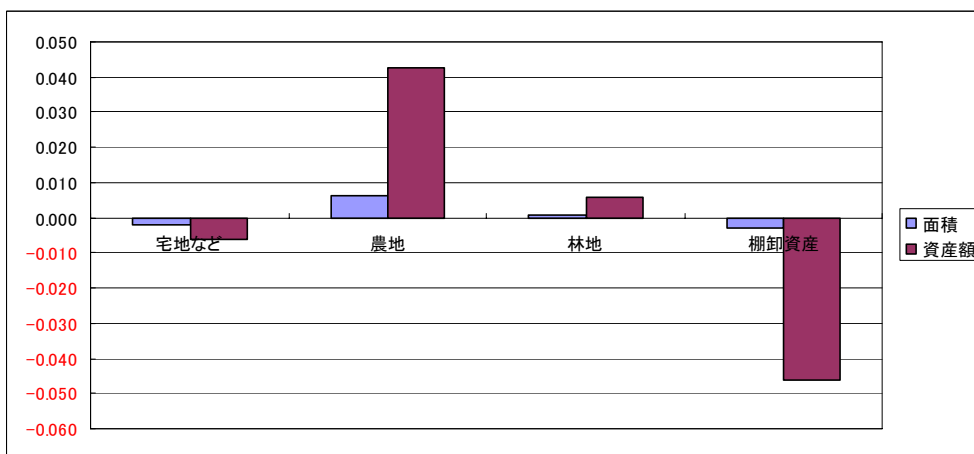


図 土地の種類別所有面積・資産額のジニ係数の推移 (平成15年のジニ係数－平成10年のジニ係数) (土地所有法人)



農業、製造業、運輸・通信業などでは、面積より資産額の偏在の方が大きい

土地の偏在状況を法人業種別にみると、「製造業」、「電気・ガス・熱供給・水道業」、「運輸・通信業」、「不動産

業」など、一部の大規模土地所有法人を含む業種で大きな偏在がみられる。

「農業」、「製造業」、「運輸・通信業」などでは、面積より資産額の偏在の方が大きい。

図 業種別所有面積・資産額のジニ係数  
(土地所有法人、平成15年)

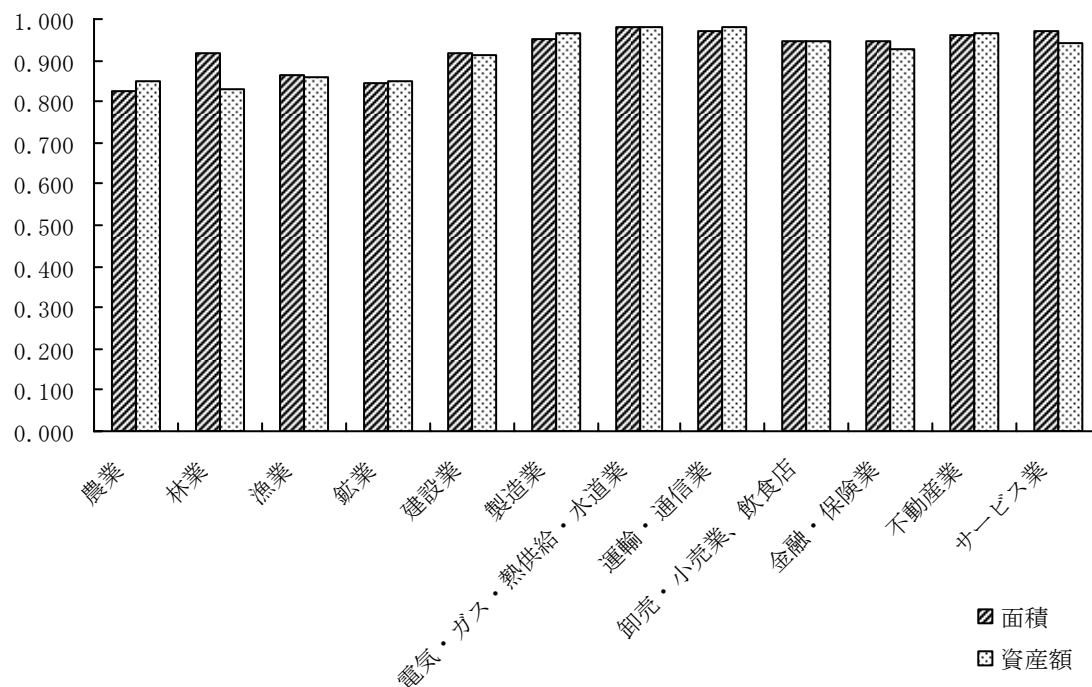
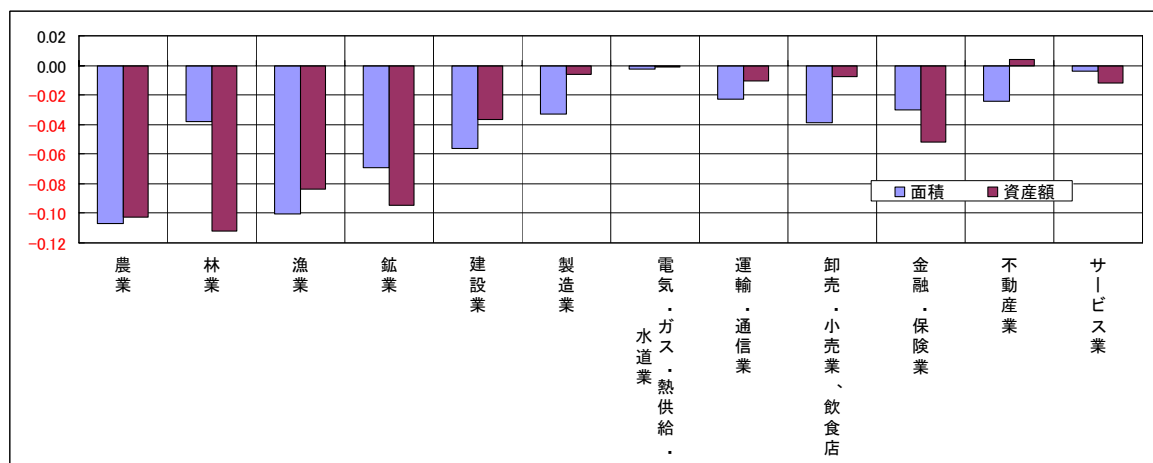


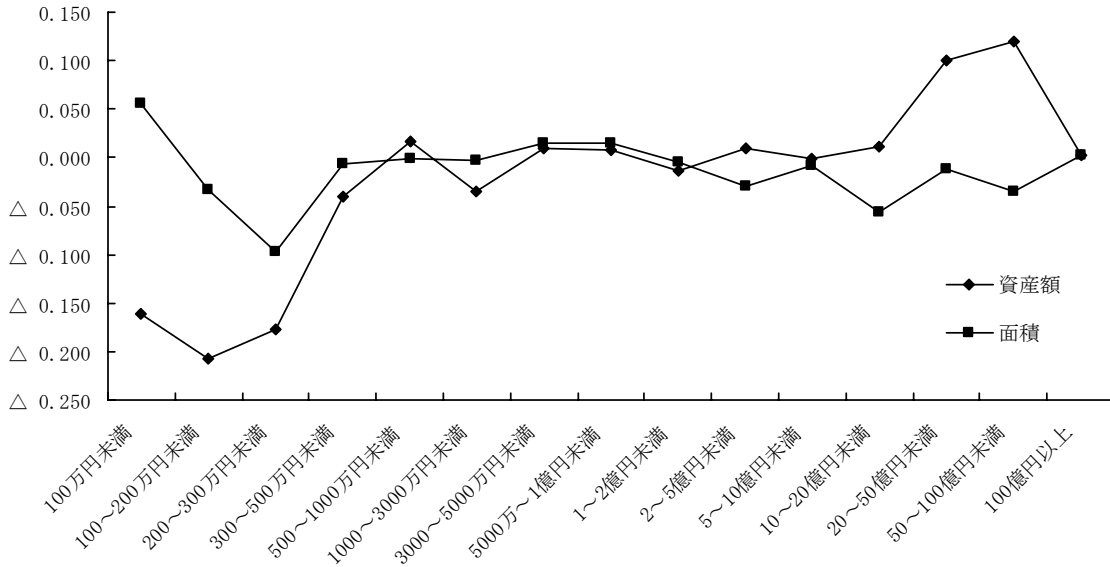
図 業種別所有面積・資産額のジニ係数の推移  
(平成15年のジニ係数－平成10年のジニ係数) (土地所有法人)



平成10年から15年にかけて、資産額は資本金額が大きい階級ほど偏在が鮮明化

土地の偏在状況を資本金額別にみると、平成10年から15年にかけて、面積ではそれほど大きな変化はない一方、資産額は資本金額が大きい階級ほど偏在が鮮明になる傾向がある。

図 資本金額別所有面積・資産額のジニ係数の推移  
(平成15年のジニ係数－平成10年のジニ係数) (土地所有法人)



■世帯の土地所有の偏在に係る状況

所有面積には大きな偏在、資産額は緩やか。平成10年から15年にかけて資産額は偏在緩和傾向

土地の偏在の状況を見るために、世帯の所有する土地面積の十分位数をみると、一部の世帯が大規模に所有しており、第9十分位数6,848㎡は第1十分位数50㎡の130倍超となっている。一方、資産額についてみると、第9十分位数5,670万円は第1十分位数514万円の約11倍程度となっている。

また、所有面積のジニ係数をみると、0.910と非常に大きな偏在があることがわかる。資産額のジニ係数は0.589であり、所有面積と比べ、偏在状況は緩やかである。平成10年から15年にかけての偏在状況の変化をみると、所有面積については0.909から0.910へと、資産額については0.631から0.589へと変化しており、所有面積については目立った変化はないが、資産額は偏在が緩和される傾向がうかがえる。

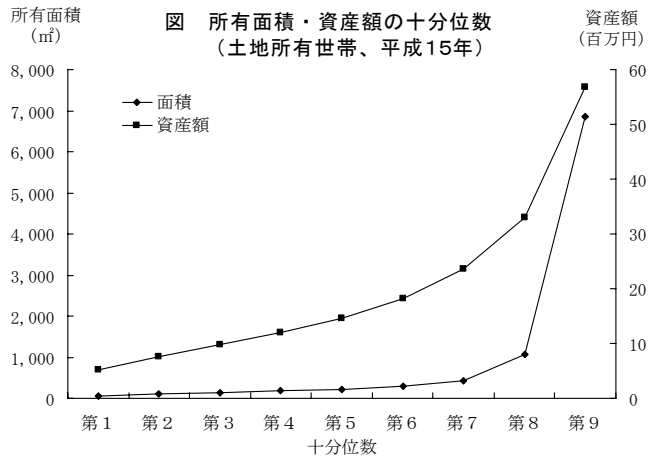
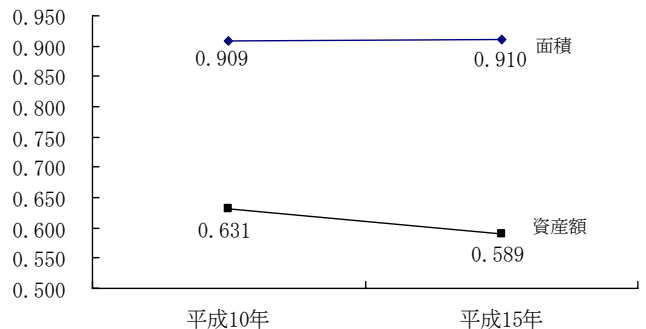


図 所有面積・資産額のジニ係数  
(土地所有世帯)



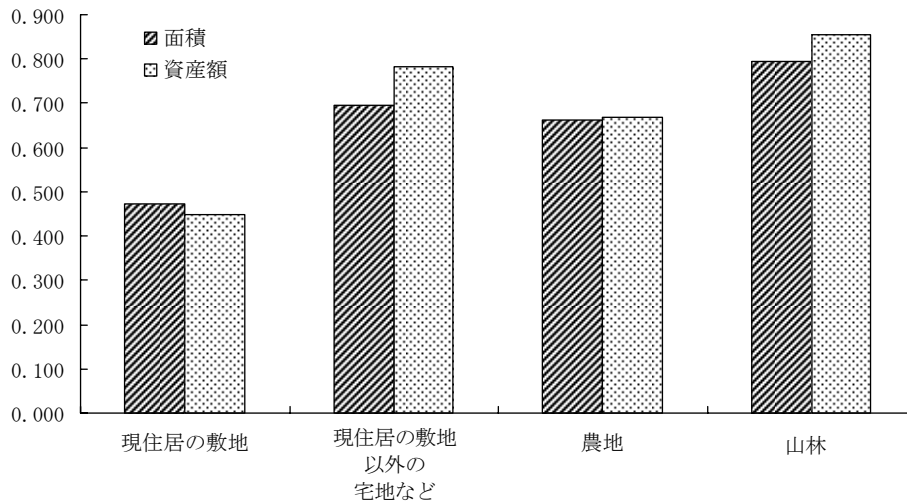
**現住居の敷地の偏在が最も小さく、山林が最も大きい**

次に土地の種類別に、土地所有の偏在状況をみると、現住居の敷地の偏在が最も小さく、次いで農地、現住居の敷地以外の宅地などと続き、山林の偏在が最も大きい。現住居の敷地以外の宅地などと山林は、資産額のジニ係数が所有面積のジニ係数より大きくなっている。

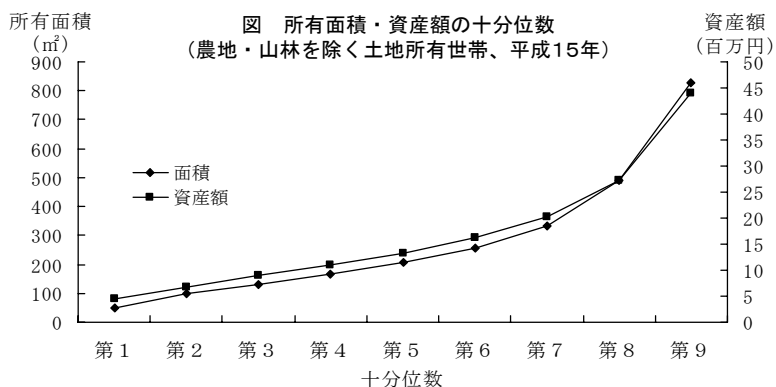
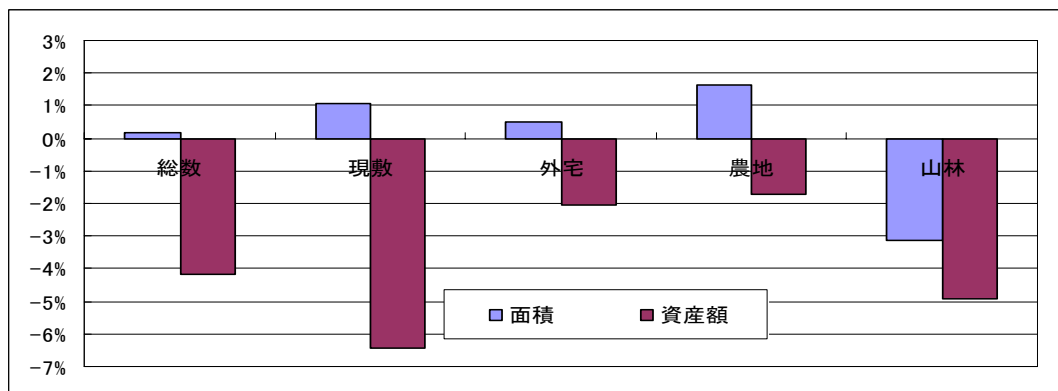
そこで、前掲の十分位数を土地の種類別に分解し、農

地、山林を除いた土地についてしてみると、所有面積の第9十分位数826㎡は第1十分位数50㎡の約17倍程度となり、全ての種類の土地を対象としたときより偏在状況は大幅に緩和される。一方、資産額は、第9十分位数4,390万円は第1十分位数452万円の約10倍程度であり、全ての種類の土地を対象にしたときとおおむね同様の傾向である。

**図 土地の種類別所有面積・資産額のジニ係数  
(土地所有世帯、平成15年)**



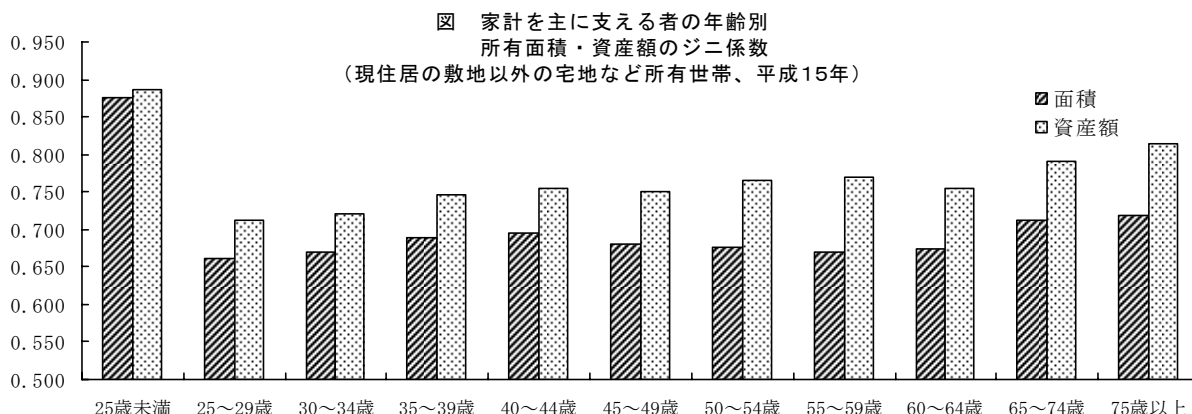
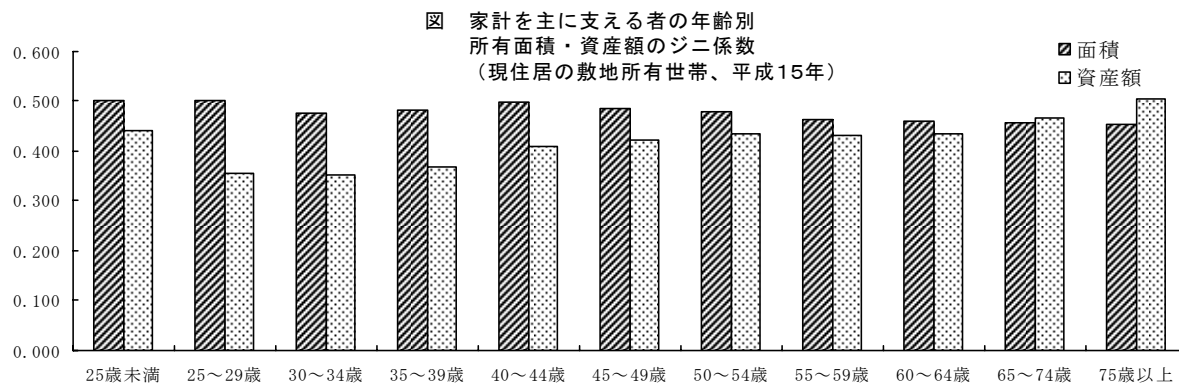
**図 土地の種類別所有面積・資産額のジニ係数の推移  
(平成15年のジニ係数－平成10年のジニ係数)(土地所有法人)**



**現住居敷地、現住居敷地以外の宅地などともに、年齢が高くなるにつれて資産額の偏在が拡大**

家計を主に支える者の年齢階級別に、土地所有の偏在状況をみると、資産額では、現住居の敷地及び現住居の敷地以外の宅地などともに、年齢が高くなるにつれて偏

在が大きくなる傾向にある。所有面積については、現住居の敷地については、年齢による目立った傾向は認められないが、現住居の敷地以外の宅地などは、65歳以上の階級で偏在が大きくなっている。



**■まとめ**

本稿では、法人及び世帯の土地所有の偏在に係る状況についてみてきた。法人に関しては、土地を所有するかどうかも含め、土地所有という行為自体が企業の戦略の一部になっているため、偏在があることが必ずしも問題とは言えず、今回の結果をどう評価するかは非常に難しい問題であると考えられる。一方、世帯に関しては、持ち家志向の人の割合は経年的には低下してきているとはいえ、絶対数としては依然として大きな割合を占めることなどを考えると、現在の偏在状況に関してはまだまだ政策的に改善の余地はあると考えられる。適宜的確な政策立案を行うためにも、土地基本調査をはじめとする土地関係の統計情報のより一層の充実を図ること及びその結果を活用した分析の深掘りを進めることが肝要かと思われる。

**■おわりに**

最後に、土地基本調査の第1回実施時より、ご指導・ご助言いただいている「土地基本調査研究会（座長：松田芳郎青森公立大学教授）」（平成5年当時は「土地センサス研究会」）の委員の先生方に厚くお礼申し上げますとともに、総合報告書のとりまとめを担当する機会を与えていただいた国土交通省、並びに本稿の分析にご協力いただいた（財）統計情報研究開発センター及び（株）三菱総合研究所の社会システム統計研究チームにも感謝したい。

[ とおやま えいこ ]  
[土地総合研究所 主任研究員]