

第 3 章 土地所有状況

- 1 民有地の面積
- 2 土地所有者数
- 3 土地の細分化状況
- 4 大規模土地所有状況

本章では、平成 31 年 1 月 1 日現在の土地所有状況について、固定資産税の課税資料を基に調査及び分析を行った。

調査対象となる土地は、島しょ地域を除いた東京の区域のうち固定資産税の課税対象となる土地で、国や地方公共団体の所有地等の非課税地は除外される。そのため、課税取扱上の制度変更等により、データが大きく変動することがある。

なお、1988 年版からは、区部の民有地を、地方税法第 352 条の 2 に定められているマンション等区分所有家屋の土地で各持分に応じて税額を分割して課税を行っている土地（本文中「区分所有に係る土地」と称する。）と、それ以外のものに分け、個人法人別・面積規模別の所有者総数・総面積についての調査は後者についてのみ行った。ただし、資料の関係上、このように区分できるのは昭和 62 年以降のデータのみで、それ以前のものについては、従来 of データを使用している。

本書では、「土地所有者」とは、土地に係る固定資産税の評価対象となる土地の所有者を指し、「民有地」とは、固定資産税の評価対象地を指している。

また、「免税点」とは、同一の所有者に係る同一区市町村内の土地・家屋に対して、その課税標準額の合計がこれに満たない場合に課税しないとする金額であり、平成 3 年 1 月 1 日から、固定資産税評価替えに伴い、土地が 15 万円から 30 万円、家屋が 8 万円から 20 万円となっている。

1997 年版から、固定資産税概要調書が免税点未満の個人・法人別のデータを収集しなくなったため、個人・法人別の所有状況の図表については、都が独自にデータを収集している区部と市部のみを掲載している。

行政面積及び民有地面積の増減の項では、2009 年版から島しょ部の面積を書き加え、東京都全域の面積を示している。

1 民有地の面積

(1) 民有地全体の面積

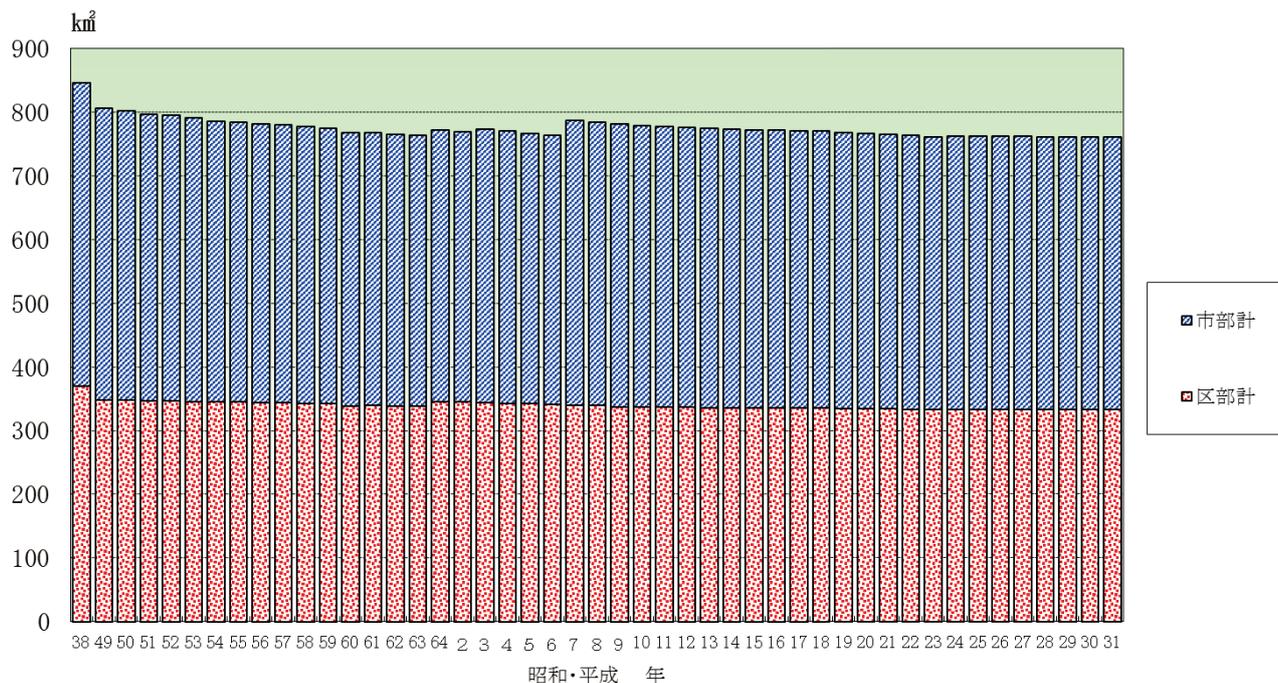
表3-1-1 地域別行政面積及び民有地面積の増減

(単位：k㎡、%)

区市町村名	行政面積		民有地面積				民有地 増減 (B-D)	
	平成31年 (A)	平成30年 (C)	平成31年 (B)	(B/A)	平成30年 (D)	(C/D)		
区	千代田区	11.66	11.66	4.06	34.83	4.07	34.91	-0.01
	中央区	10.21	10.21	3.94	38.62	3.94	38.55	0.01
	港区	20.37	20.37	10.03	49.24	10.01	49.13	0.02
	新宿区	18.22	18.22	10.19	55.92	10.19	55.91	0.00
	文京区	11.29	11.29	5.95	52.70	5.95	52.72	0.00
	台東区	10.11	10.11	4.80	47.51	4.80	47.51	0.00
	墨田区	13.77	13.77	7.09	51.52	7.10	51.53	0.00
	江東区	40.16	40.16	15.62	38.88	15.61	38.87	0.00
	品川区	22.84	22.84	13.65	59.75	13.66	59.79	-0.01
	目黒区	14.67	14.67	9.29	63.34	9.27	63.21	0.02
	大田区	60.83	60.83	25.79	42.40	25.80	42.41	0.00
	世田谷区	58.05	58.05	36.81	63.42	36.84	63.46	-0.02
	渋谷区	15.11	15.11	8.48	56.12	8.48	56.11	0.00
	中野区	15.59	15.59	10.37	66.49	10.37	66.49	0.00
	杉並区	34.06	34.06	22.39	65.75	22.40	65.76	0.00
	豊島区	13.01	13.01	8.17	62.81	8.18	62.90	-0.01
	北区	20.61	20.61	10.47	50.79	10.48	50.83	-0.01
	荒川区	10.16	10.16	5.88	57.92	5.89	57.99	-0.01
	板橋区	32.22	32.22	18.49	57.38	18.51	57.44	-0.02
	練馬区	48.08	48.08	31.07	64.62	31.10	64.68	-0.03
足立区	53.25	53.25	28.51	53.54	28.51	53.54	0.00	
葛飾区	34.80	34.80	17.42	50.06	17.42	50.07	0.00	
江戸川区	49.90	49.90	24.05	48.21	24.07	48.23	-0.01	
荒川区口部	1.12	1.12	-	-	-	-	-	
中央防波堤埋立地	7.48	7.48	-	-	-	-	-	
区部計	627.57	627.57	332.53	52.99	332.63	53.00	-0.09	
市	八王子市	186.38	186.38	90.61	48.62	90.44	48.52	0.17
	立川市	24.36	24.36	13.90	57.06	13.90	57.05	0.00
	武蔵野市	10.98	10.98	6.78	61.74	6.78	61.74	0.00
	三鷹市	16.42	16.42	10.31	62.77	10.31	62.78	0.00
	青梅市	103.31	103.31	60.36	58.43	60.36	58.43	0.00
	府中市	29.43	29.43	15.13	51.40	15.13	51.41	0.00
	昭島市	17.34	17.34	9.16	52.82	9.11	52.52	0.05
	調布市	21.58	21.58	11.99	55.54	12.01	55.66	-0.03
	町田市	71.55	71.55	41.91	58.57	41.93	58.61	-0.03
	小金井市	11.30	11.30	6.67	59.02	6.67	59.05	0.00
	小平市	20.51	20.51	13.13	64.01	13.14	64.07	-0.01
	日野市	27.55	27.55	14.41	52.31	14.44	52.43	-0.03
	東村山市	17.14	17.14	9.93	57.95	9.94	57.97	0.00
	国分寺市	11.46	11.46	8.06	70.34	8.07	70.45	-0.01
	国立市	8.15	8.15	4.78	58.63	4.78	58.68	0.00
	福生市	10.16	10.16	3.90	38.36	3.90	38.35	0.00
	狛江市	6.39	6.39	3.99	62.39	3.98	62.22	0.01
	東大和市	13.42	13.42	6.05	45.09	6.05	45.09	0.00
	清瀬市	10.23	10.23	5.89	57.62	5.90	57.66	0.00
	東久留米市	12.88	12.88	8.45	65.62	8.46	65.70	-0.01
武蔵村山市	15.32	15.32	8.88	57.99	8.89	58.05	-0.01	
多摩市	21.01	21.01	10.11	48.11	10.13	48.20	-0.02	
稲城市	17.97	17.97	9.39	52.27	9.37	52.16	0.02	
羽村市	9.90	9.90	6.08	61.37	6.08	61.39	0.00	
あきる野市	73.47	73.47	37.75	51.39	37.79	51.43	-0.03	
西東京市	15.75	15.75	10.43	66.24	10.43	66.25	0.00	
市部計	783.96	783.96	428.04	54.60	428.00	54.59	0.05	
区部・市部計	1,411.53	1,411.53	760.58	53.88	760.62	53.89	-0.04	
西多摩郡	375.86	375.86	130.92	34.83	132.52	35.26	-1.61	
島しょ	406.69	406.58	136.00	33.44	136.19	33.50	-0.18	
東京都総計	2,194.08	2,193.97	1,027.50	46.83	1,029.33	46.92	-1.84	

- (注) 1 課税資料から作成(各年1月1日現在)
 2 民有地面積は評価総地積(区分所有に係る土地及び免税点未満を含む。)
 3 行政面積は全国都道府県市区町村別面積調(令和元年10月1日現在)から作成
 区部には荒川河口部及び中央防波堤埋立地を含む。
 4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

図3-1-1 民有地面積の推移（区部・市部計）



(注) 1 課税資料から作成（各年1月1日現在）
 2 昭和53年以降の面積は評価総地積（区分所有に係る土地及び免税点未満を含む。）

表3-1-2 所有形態別民有地面積の増減（区部）

(単位：千㎡、%)

区 分	平成31年				平成30年				平成31年－平成30年			
	民有地 面積 A	区分 所有土地 B	非区分 所有土地 C	B/A	民有地 面積 D	区分 所有土地 E	非区分 所有土地 F	E/D	民有地 面積 A－D	区分 所有土地 B－E	非区分 所有土地 C－F	B/A － E/D
千代田区	4,061	528	3,533	13.0	4,070	494	3,576	12.1	-9	34	-43	0.9
中央区	3,943	827	3,116	21.0	3,936	811	3,125	20.6	6	16	-9	0.4
港区	10,030	2,013	8,017	20.1	10,008	1,995	8,013	19.9	22	19	4	0.1
新宿区	10,189	1,658	8,531	16.3	10,187	1,627	8,560	16.0	2	31	-29	0.3
文京区	5,950	923	5,027	15.5	5,953	905	5,048	15.2	-2	18	-20	0.3
台東区	4,804	494	4,309	10.3	4,803	484	4,320	10.1	0	11	-11	0.2
墨田区	7,094	889	6,206	12.5	7,096	874	6,222	12.3	-2	15	-16	0.2
江東区	15,616	2,508	13,108	16.1	15,611	2,485	13,126	15.9	5	23	-19	0.1
江川区	13,646	1,749	11,897	12.8	13,657	1,693	11,964	12.4	-11	56	-67	0.4
目黒区	9,293	1,060	8,232	11.4	9,273	1,042	8,231	11.2	19	18	1	0.2
大田区	25,791	2,507	23,284	9.7	25,796	2,478	23,318	9.6	-5	29	-34	0.1
世田谷区	36,813	3,834	32,979	10.4	36,837	3,773	33,064	10.2	-24	60	-85	0.2
渋谷区	8,480	1,394	7,087	16.4	8,478	1,385	7,093	16.3	2	9	-7	0.1
中野区	10,366	968	9,398	9.3	10,366	939	9,428	9.1	0	30	-29	0.3
杉並区	22,394	1,649	20,744	7.4	22,398	1,637	20,761	7.3	-4	12	-16	0.1
豊島区	8,171	817	7,354	10.0	8,183	808	7,376	9.9	-12	9	-21	0.1
北荒川区	10,467	894	9,573	8.5	10,476	847	9,629	8.1	-9	47	-55	0.5
板橋区	5,884	659	5,226	11.2	5,892	651	5,241	11.0	-7	8	-15	0.1
板橋区	18,489	2,257	16,231	12.2	18,509	2,233	16,276	12.1	-20	24	-44	0.1
練馬区	31,070	2,045	29,025	6.6	31,097	2,006	29,091	6.4	-27	39	-66	0.1
足立区	28,508	1,759	26,748	6.2	28,508	1,742	26,766	6.1	0	17	-17	0.1
葛飾区	17,421	1,184	16,237	6.8	17,424	1,171	16,253	6.7	-3	13	-16	0.1
江戸川区	24,055	1,633	22,422	6.8	24,069	1,627	22,442	6.8	-14	6	-20	0.0
区部計	332,534	34,249	298,285	10.3	332,627	33,706	298,921	10.1	-92	544	-636	0.2

(注) 1 課税資料より作成（各年1月1日現在）
 2 免税点未満を含む。
 3 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

(2) 個人法人別面積

表3-1-3 個人法人別民有地面積の推移 (区部・市部)

(単位：千㎡、%)

年	個人		法人	
	面積 (千㎡)	構成比 (%)	面積 (千㎡)	構成比 (%)
昭50	600,647	75.8	192,050	24.2
51	602,787	75.5	195,521	24.5
52	608,637	76.2	189,640	23.8
53	601,195	75.7	192,539	24.3
54	599,046	75.9	190,353	24.1
55	597,597	75.8	191,202	24.2
56	595,143	76.2	186,157	23.8
57	593,857	76.2	185,666	23.8
58	591,658	76.2	185,146	23.8
59	589,459	76.1	184,929	23.9
60	584,255	76.1	183,625	23.9
61	580,934	75.7	186,515	24.3
62	575,934	75.3	189,352	24.7
63	561,690	74.5	192,075	25.5
64	558,537	73.4	202,058	26.6
平成2	554,030	73.1	203,773	26.9
3	552,976	72.7	207,993	27.3
4	550,025	72.6	207,661	27.4
5	545,920	72.4	207,848	27.6
6	542,673	72.3	208,071	27.7
7	539,624	72.2	207,675	27.8
8	558,519	72.6	210,919	27.4
9	555,187	72.5	210,541	27.5
10	553,035	72.5	209,459	27.5
11	551,736	72.6	208,385	27.4
12	551,717	72.8	205,663	27.2
13	551,209	73.0	204,004	27.0
14	550,048	73.0	203,103	27.0
15	549,409	73.2	201,299	26.8
16	549,259	73.3	199,588	26.7
17	548,330	73.5	198,156	26.5
18	546,375	73.3	198,731	26.7
19	544,724	73.4	197,520	26.6
20	543,438	73.5	195,511	26.5
21	542,989	73.7	194,194	26.3
22	543,846	73.9	191,904	26.1
23	544,045	74.1	190,566	25.9
24	543,453	74.1	189,865	25.9
25	542,295	74.0	190,539	26.0
26	541,369	74.0	190,284	26.0
27	539,421	73.9	190,847	26.1
28	537,839	73.8	190,929	26.2
29	536,415	73.7	191,380	26.3
30	534,636	73.6	192,263	26.4
31	532,444	73.3	193,830	26.7

(注) 1 課税資料から作成 (各年1月1日現在)
 2 面積は評価総地積 (免税点未満を含む。)
 3 昭和62年以降の区部は区分所有に係る土地を除く。

図3-1-3 個人法人別民有地面積構成比の推移 (区部・市部)

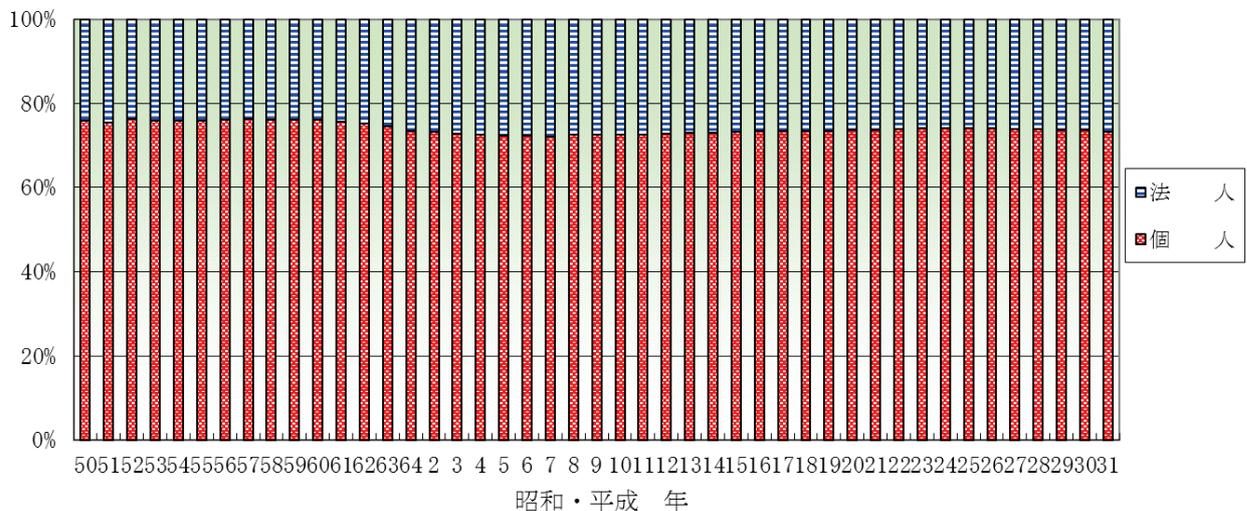


表3-1-4 民有地の所有者数及び面積

(単位：人、千㎡、%)

区市名	所有者数			面積			所有者数構成比		面積構成比		
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	個人	法人	
区	千代田区	4,940	3,411	8,351	581	2,952	3,533	59.2	40.8	16.4	83.6
	中央区	7,806	4,472	12,278	707	2,409	3,116	63.6	36.4	22.7	77.3
	港区	13,117	5,422	18,539	1,876	6,141	8,017	70.8	29.2	23.4	76.6
	新宿区	32,954	5,705	38,659	4,757	3,775	8,531	85.2	14.8	55.8	44.2
	文京区	25,957	2,938	28,895	3,269	1,758	5,027	89.8	10.2	65.0	35.0
	台東区	22,502	4,711	27,213	2,393	1,917	4,309	82.7	17.3	55.5	44.5
	墨田区	29,787	3,501	33,288	3,877	2,328	6,206	89.5	10.5	62.5	37.5
	江東区	30,100	4,346	34,446	3,857	9,251	13,108	87.4	12.6	29.4	70.6
	品川区	41,780	3,830	45,610	5,756	6,140	11,897	91.6	8.4	48.4	51.6
	目黒区	36,653	3,018	39,671	6,130	2,102	8,232	92.4	7.6	74.5	25.5
	大田区	90,946	6,864	97,810	15,700	7,584	23,284	93.0	7.0	67.4	32.6
	世田谷区	132,798	6,757	139,555	26,340	6,639	32,979	95.2	4.8	79.9	20.1
	渋谷区	24,052	4,749	28,801	3,846	3,240	7,087	83.5	16.5	54.3	45.7
	中野区	47,937	3,369	51,306	7,513	1,885	9,398	93.4	6.6	79.9	20.1
	杉並区	94,555	4,498	99,053	17,632	3,112	20,744	95.5	4.5	85.0	15.0
	豊島区	35,585	3,684	39,269	5,232	2,123	7,354	90.6	9.4	71.1	28.9
	北区	40,460	2,795	43,255	5,947	3,626	9,573	93.5	6.5	62.1	37.9
	荒川区	24,521	2,091	26,612	3,446	1,780	5,226	92.1	7.9	65.9	34.1
	板橋区	64,691	4,162	68,853	11,682	4,549	16,231	94.0	6.0	72.0	28.0
	練馬区	123,032	4,273	127,305	25,455	3,570	29,025	96.6	3.4	87.7	12.3
足立区	103,844	5,274	109,118	20,767	5,981	26,748	95.2	4.8	77.6	22.4	
葛飾区	73,044	3,719	76,763	12,965	3,272	16,237	95.2	4.8	79.9	20.1	
江戸川区	97,249	4,757	102,006	17,478	4,944	22,422	95.3	4.7	78.0	22.0	
区部計	1,198,310	98,346	1,296,656	207,208	91,077	298,285	92.4	7.6	69.5	30.5	
市	八王子市	122,085	4,150	126,235	63,053	27,556	90,610	96.7	3.3	69.6	30.4
	立川市	30,920	1,322	32,242	10,417	3,483	13,900	95.9	4.1	74.9	25.1
	武蔵野市	22,070	1,065	23,135	5,412	1,367	6,779	95.4	4.6	79.8	20.2
	三鷹市	32,341	1,078	33,419	8,740	1,568	10,308	96.8	3.2	84.8	15.2
	青梅市	35,959	1,268	37,227	41,352	19,008	60,361	96.6	3.4	68.5	31.5
	府中市	44,715	1,481	46,196	11,104	4,023	15,127	96.8	3.2	73.4	26.6
	昭島市	21,145	869	22,014	5,864	3,295	9,160	96.1	3.9	64.0	36.0
	調布市	37,577	1,364	38,941	9,890	2,095	11,985	96.5	3.5	82.5	17.5
	町田市	100,898	2,963	103,861	34,365	7,540	41,905	97.1	2.9	82.0	18.0
	小金井市	23,747	756	24,503	5,766	903	6,669	96.9	3.1	86.5	13.5
	小平市	48,373	1,698	50,071	10,488	2,639	13,128	96.6	3.4	79.9	20.1
	日野市	47,541	1,693	49,234	11,127	3,285	14,412	96.6	3.4	77.2	22.8
	東村山市	33,016	871	33,887	8,560	1,372	9,932	97.4	2.6	86.2	13.8
	国分寺市	26,904	985	27,889	6,716	1,346	8,061	96.5	3.5	83.3	16.7
	国立市	13,336	629	13,965	3,940	837	4,778	95.5	4.5	82.5	17.5
	福生市	10,748	408	11,156	3,254	644	3,898	96.3	3.7	83.5	16.5
	狛江市	17,970	651	18,621	3,564	422	3,987	96.5	3.5	89.4	10.6
	東大和市	18,198	508	18,706	5,233	818	6,051	97.3	2.7	86.5	13.5
	清瀬市	14,291	317	14,608	5,109	732	5,841	97.8	2.2	87.5	12.5
	東久留米市	36,890	1,053	37,943	7,173	1,279	8,452	97.2	2.8	84.9	15.1
	武蔵村山市	19,439	590	20,029	7,237	1,648	8,885	97.1	2.9	81.5	18.5
	多摩市	40,351	875	41,226	6,697	3,411	10,108	97.9	2.1	66.3	33.7
	稲城市	14,112	518	14,630	5,951	3,441	9,392	96.5	3.5	63.4	36.6
	羽村市	12,778	403	13,181	4,135	1,941	6,076	96.9	3.1	68.1	31.9
	あきる野市	27,519	719	28,238	31,004	6,749	37,753	97.5	2.5	82.1	17.9
	西東京市	55,754	3,723	59,477	9,083	1,350	10,432	93.7	6.3	87.1	12.9
市部計	908,677	31,957	940,634	325,236	102,753	427,989	96.6	3.4	76.0	24.0	
区部・市部計	2,106,987	130,303	2,237,290	532,444	193,830	726,274	94.2	5.8	73.3	26.7	

- (注) 1 課税資料から作成(平成31年1月1日現在)
2 面積は評価総地積(免税点未満を含む。)
3 区部は区分所有に係る土地を除く。
4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

表3-1-5 個人法人別宅地面積の増減

区市名	平成31年			平成30年			平成31年-平成30年			
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計	
区	千代田区	581	2,543	3,124	599	2,567	3,167	-18	-25	-43
	中央区	707	2,402	3,108	713	2,404	3,118	-7	-3	-9
	港区	1,875	5,434	7,309	1,915	5,391	7,307	-40	43	3
	新宿区	4,756	3,474	8,230	4,818	3,441	8,259	-62	33	-29
	文京区	3,269	1,688	4,957	3,292	1,685	4,977	-23	3	-20
	台東区	2,393	1,649	4,041	2,431	1,621	4,052	-38	27	-11
	墨田区	3,877	2,083	5,960	3,919	2,057	5,977	-42	26	-17
	江東区	3,857	8,586	12,444	3,908	8,563	12,471	-51	23	-27
	品川区	5,756	4,013	9,770	5,811	4,032	9,844	-55	-19	-74
	目黒区	6,100	1,968	8,068	6,141	1,925	8,066	-41	43	2
	大田区	15,667	6,855	22,522	15,756	6,802	22,558	-89	54	-36
	世田谷区	25,308	5,694	31,002	25,383	5,663	31,046	-76	31	-44
	渋谷区	3,846	2,878	6,724	3,888	2,846	6,733	-42	32	-9
	中野区	7,485	1,623	9,108	7,545	1,590	9,135	-60	32	-27
	杉並区	17,251	2,725	19,976	17,314	2,668	19,981	-63	58	-5
	豊島区	5,232	1,747	6,979	5,270	1,730	7,000	-38	17	-21
	北区	5,939	2,728	8,668	5,994	2,729	8,723	-55	-1	-55
	荒川区	3,446	1,286	4,732	3,480	1,268	4,748	-34	19	-15
	板橋区	11,509	4,299	15,808	11,585	4,261	15,846	-76	38	-38
	練馬区	23,382	3,044	26,426	23,455	2,983	26,438	-73	61	-12
足立区	20,268	5,308	25,576	20,380	5,191	25,571	-112	117	5	
葛飾区	12,632	2,772	15,404	12,678	2,735	15,413	-46	37	-9	
江戸川区	17,005	4,696	21,701	17,066	4,643	21,709	-61	52	-9	
区部計	202,140	79,495	281,636	203,341	78,797	282,138	-1,201	699	-502	
市	八王子市	30,850	7,563	38,413	30,778	7,336	38,114	72	227	299
	立川市	7,838	2,995	10,833	7,829	2,973	10,802	9	22	31
	武蔵野市	5,112	1,206	6,318	5,120	1,193	6,313	-8	14	5
	三鷹市	7,262	1,410	8,672	7,257	1,388	8,645	5	22	27
	青梅市	10,445	2,185	12,629	10,451	2,145	12,597	-7	39	32
	府中市	9,828	3,143	12,972	9,824	3,128	12,951	5	16	20
	昭島市	5,200	2,429	7,629	5,198	2,379	7,577	2	50	52
	調布市	8,435	1,790	10,225	8,399	1,819	10,218	36	-28	8
	町田市	24,063	4,302	28,365	24,012	4,259	28,272	50	43	93
	小金井市	5,091	662	5,753	5,093	638	5,731	-2	24	23
	小平市	8,569	1,733	10,302	8,516	1,740	10,257	53	-7	46
	日野市	8,798	2,492	11,290	8,767	2,473	11,241	31	18	49
	東村山市	6,798	949	7,747	6,780	909	7,689	18	40	58
	国分寺市	5,276	1,135	6,411	5,267	1,114	6,381	9	21	30
	国立市	3,387	749	4,136	3,385	751	4,136	1	-2	-1
	福生市	3,107	515	3,622	3,117	503	3,619	-10	12	3
	狛江市	3,080	358	3,438	3,075	344	3,419	4	15	19
	東大和市	4,460	722	5,182	4,454	708	5,162	6	14	20
	清瀬市	3,054	581	3,635	3,033	584	3,618	21	-3	18
	東久留米市	5,570	1,161	6,730	5,548	1,139	6,687	21	22	44
	武蔵村山市	4,567	883	5,450	4,547	872	5,418	20	11	32
	多摩市	5,975	2,157	8,132	5,963	2,154	8,117	12	4	15
	稲城市	3,906	1,003	4,910	3,875	1,005	4,880	32	-2	30
羽村市	3,597	1,847	5,444	3,614	1,826	5,440	-17	21	4	
あきる野市	7,468	875	8,343	7,431	878	8,309	37	-3	34	
西東京市	7,726	1,151	8,878	7,694	1,144	8,838	32	7	40	
市部計	199,462	45,996	245,459	199,031	45,399	244,430	432	597	1,029	
区部・市部計	401,603	125,492	527,095	402,372	124,196	526,568	-769	1,296	527	

- (注) 1 課税資料から作成(各年1月1日現在)
2 面積は評価総地積(免税点未満を含む。)
3 区部は区分所有に係る土地を除く。
4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

2 土地所有者数

表3-2-1 民有地の所有者数の増減

(単位：人)

区市名	平成31年 所有者数			平成30年 所有者数			平成31年-平成30年			
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計	
区	千代田区	4,940	3,411	8,351	5,045	3,347	8,392	-105	64	-41
	中央区	7,806	4,472	12,278	8,026	4,310	12,336	-220	162	-58
	港区	13,117	5,422	18,539	13,223	5,041	18,264	-106	381	275
	新宿区	32,954	5,705	38,659	32,955	5,262	38,217	-1	443	442
	文京区	25,957	2,938	28,895	25,783	2,734	28,517	174	204	378
	台東区	22,502	4,711	27,213	22,509	4,453	26,962	-7	258	251
	墨田区	29,787	3,501	33,288	29,558	3,221	32,779	229	280	509
	江東区	30,100	4,346	34,446	30,030	3,995	34,025	70	351	421
	品川区	41,780	3,830	45,610	41,635	3,595	45,230	145	235	380
	目黒区	36,653	3,018	39,671	36,466	2,838	39,304	187	180	367
	大田区	90,946	6,864	97,810	90,121	6,411	96,532	825	453	1,278
	世田谷区	132,798	6,757	139,555	131,237	6,463	137,700	1,561	294	1,855
	渋谷区	24,052	4,749	28,801	24,095	4,394	28,489	-43	355	312
	中野区	47,937	3,369	51,306	47,936	3,132	51,068	1	237	238
	杉並区	94,555	4,498	99,053	93,840	4,251	98,091	715	247	962
	豊島区	35,585	3,684	39,269	35,413	3,373	38,786	172	311	483
	北区	40,460	2,795	43,255	40,213	2,527	42,740	247	268	515
	荒川区	24,521	2,091	26,612	24,207	1,926	26,133	314	165	479
板橋区	64,691	4,162	68,853	64,131	3,869	68,000	560	293	853	
練馬区	123,032	4,273	127,305	121,553	4,059	125,612	1,479	214	1,693	
足立区	103,844	5,274	109,118	102,449	4,776	107,225	1,395	498	1,893	
葛飾区	73,044	3,719	76,763	71,978	3,358	75,336	1,066	361	1,427	
江戸川区	97,249	4,757	102,006	96,149	4,457	100,606	1,100	300	1,400	
区部計	1,198,310	98,346	1,296,656	1,188,552	91,792	1,280,344	9,758	6,554	16,312	
市	八王子市	122,085	4,150	126,235	121,303	4,054	125,357	782	96	878
	立川市	30,920	1,322	32,242	30,577	1,285	31,862	343	37	380
	武蔵野市	22,070	1,065	23,135	22,021	1,033	23,054	49	32	81
	鷹野市	32,341	1,078	33,419	32,104	1,038	33,142	237	40	277
	青府市	35,959	1,268	37,227	35,771	1,220	36,991	188	48	236
	中野市	44,715	1,481	46,196	44,449	1,423	45,872	266	58	324
	昭島市	21,145	869	22,014	20,973	840	21,813	172	29	201
	調布市	37,577	1,364	38,941	37,214	1,321	38,535	363	43	406
	町田市	100,898	2,963	103,861	100,247	2,868	103,115	651	95	746
	小金井市	23,747	756	24,503	23,462	742	24,204	285	14	299
	小平市	48,373	1,698	50,071	47,938	1,646	49,584	435	52	487
	日野市	47,541	1,693	49,234	47,204	1,657	48,861	337	36	373
	東村山市	33,016	871	33,887	32,754	844	33,598	262	27	289
	国分寺市	26,904	985	27,889	26,678	950	27,628	226	35	261
	国立市	13,336	629	13,965	13,225	605	13,830	111	24	135
	福生市	10,748	408	11,156	10,684	400	11,084	64	8	72
	狛江市	17,970	651	18,621	17,836	628	18,464	134	23	157
	東大和市	18,198	508	18,706	18,057	498	18,555	141	10	151
	清瀬市	14,291	317	14,608	14,118	311	14,429	173	6	179
	東久留米市	36,890	1,053	37,943	36,623	992	37,615	267	61	328
	武蔵村山市	19,439	590	20,029	19,231	580	19,811	208	10	218
多摩市	40,351	875	41,226	40,129	860	40,989	222	15	237	
稲城市	14,112	518	14,630	13,858	487	14,345	254	31	285	
羽村市	12,778	403	13,181	12,700	378	13,078	78	25	103	
あきる野市	27,519	719	28,238	27,312	703	28,015	207	16	223	
西東京市	55,754	3,723	59,477	55,370	3,502	58,872	384	221	605	
市部計	908,677	31,957	940,634	901,838	30,865	932,703	6,839	1,092	7,931	
区部・市部計	2,106,987	130,303	2,237,290	2,090,390	122,657	2,213,047	16,597	7,646	24,243	

(注) 1 課税資料から作成(各年1月1日現在)
 2 免税点未満を含む。
 3 区部は区分所有に係る土地を除く。

3 土地の細分化状況

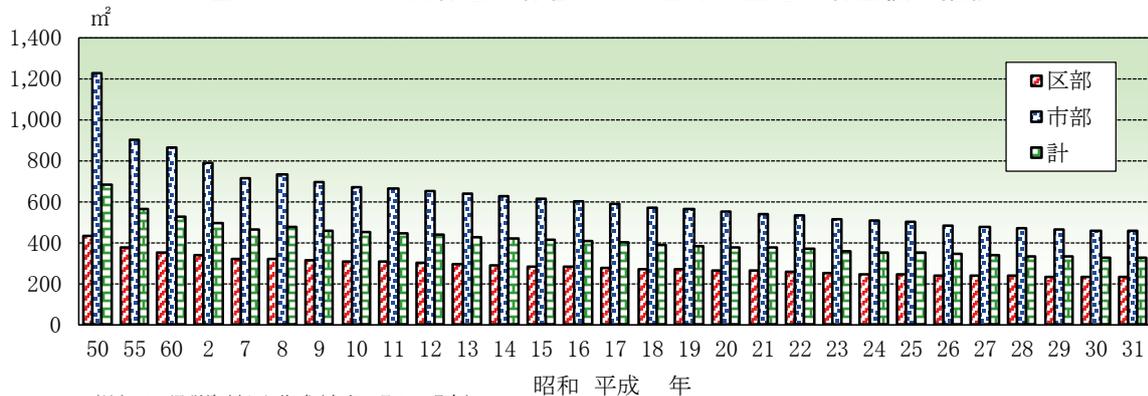
(1) 一人当たり土地所有面積

表3-3-1 民有地所有者の一人当たり土地所有面積の推移

	年	区部		市部		計		年	区部		市部		計		
		面積	指数	面積	指数	面積	指数		面積	指数	面積	指数	面積	指数	
所有者数 (人)	50	802,848	100	362,167	100	1,165,015	100	50	433	100	1,229	100	680	100	
	55	912,730	114	492,103	136	1,404,833	121	55	378	87	902	73	561	82	
	60	962,799	120	497,389	137	1,460,188	125	60	352	81	863	70	526	77	
	2	986,816	123	539,813	149	1,526,629	131	2	338	78	786	64	496	73	
	7	1,020,638	127	590,706	163	1,611,344	138	7	320	74	712	58	464	68	
	8	1,015,784	127	607,727	168	1,623,511	139	8	320	74	732	60	474	70	
	9	1,025,415	128	637,228	176	1,662,643	143	9	314	73	696	57	461	68	
	10	1,036,454	129	656,235	181	1,692,689	145	10	310	71	673	55	450	66	
	11	1,048,220	131	665,841	184	1,714,061	147	11	305	70	662	54	443	65	
	12	1,061,129	132	675,064	186	1,736,193	149	12	300	69	650	53	436	64	
	13	1,074,086	134	687,935	190	1,762,021	151	13	295	68	638	52	429	63	
	14	1,086,575	135	702,067	194	1,788,642	154	14	290	67	624	51	421	62	
	15	1,099,572	137	712,868	197	1,812,440	156	15	285	66	613	50	414	61	
	16	1,113,689	139	725,897	200	1,839,586	158	16	281	65	601	49	407	60	
	17	1,126,197	140	739,638	204	1,865,835	160	17	276	64	588	48	400	59	
	18	1,145,957	143	758,921	210	1,904,878	164	18	271	62	573	47	391	57	
	19	1,155,216	144	771,696	213	1,926,912	165	19	267	62	562	46	385	57	
	20	1,165,008	145	784,667	217	1,949,675	167	20	264	61	550	45	379	56	
	21	1,174,086	146	798,331	220	1,972,417	169	21	261	60	540	44	374	55	
	22	1,185,876	148	809,192	223	1,995,068	171	22	257	59	532	43	369	54	
	23	1,216,753	152	837,220	231	2,053,973	176	23	250	58	514	42	358	53	
	24	1,227,000	153	842,822	233	2,069,822	178	24	247	57	510	41	354	52	
	25	1,238,181	154	860,325	238	2,098,506	180	25	245	56	500	41	349	51	
	26	1,249,180	156	885,351	244	2,134,531	183	26	242	56	485	39	343	50	
	27	1,260,357	157	896,971	248	2,157,328	185	27	239	55	478	39	339	50	
	28	1,268,963	158	906,961	250	2,175,924	187	28	237	55	472	38	335	49	
	29	1,275,862	159	920,319	254	2,196,181	189	29	235	54	465	38	331	49	
	30	1,280,344	159	932,703	258	2,213,047	190	30	233	54	459	37	328	48	
	31	1,296,656	162	940,634	260	2,237,290	192	31	230	53	455	37	325	48	
	面積 (千㎡)	50	347,750	100	444,947	100	792,697	100							
		55	344,779	99	443,797	100	788,576	99							
60		338,768	97	429,113	96	767,881	97								
2		333,449	96	424,354	95	757,803	96								
7		326,493	94	420,806	95	747,299	94								
8		324,679	93	444,760	100	769,439	97								
9		322,187	93	443,540	100	765,727	97								
10		320,856	92	441,638	99	762,494	96								
11		319,232	92	440,889	99	760,121	96								
12		318,420	92	438,960	99	757,380	96								
13		316,407	91	438,806	99	755,213	95								
14		315,064	91	438,087	98	753,151	95								
15		313,621	90	437,088	98	750,708	95								
16		312,480	90	436,367	98	748,847	94								
17		311,332	90	435,155	98	746,486	94								
18		310,132	89	434,974	98	745,106	94								
19		308,865	89	433,379	97	742,244	94								
20		307,184	88	431,765	97	738,949	93								
21		306,247	88	430,936	97	737,183	93								
22		305,198	88	430,553	97	735,751	93								
23		304,273	87	430,338	97	734,612	93								
24		303,665	87	429,653	97	733,318	93								
25		302,837	87	429,997	97	732,834	92								
26		302,172	87	429,481	97	731,653	92								
27		301,201	87	429,066	96	730,268	92								
28		300,313	86	428,455	96	728,768	92								
29		299,570	86	428,224	96	727,794	92								
30		298,921	86	427,978	96	726,900	92								
31		298,285	86	427,989	96	726,274	92								

(注) 1 課税資料から作成(各年1月1日現在)
2 免税点未満を含む。

図3-3-1 民有地所有者の一人当たり土地所有面積の推移



(注) 1 課税資料から作成(各年1月1日現在)
2 面積は評価総地積(免税点未満を含む。)
3 昭和62年以降の区部は、区分所有に係る土地を除く。

表3-3-2

個人宅地所有者一人当たり宅地面積

区市名	宅地所有者 (人)	宅地面積 (千㎡)	一人当たり 面積 (㎡)
区	千代田区	4,940	581
	中央区	7,806	707
	港区	13,115	1,875
	新宿区	32,951	4,756
	文京区	25,957	3,269
	台東区	22,502	2,393
	墨田区	29,787	3,877
	江東区	30,100	3,857
	品川区	41,779	5,756
	目黒区	36,632	6,100
	大田区	90,907	15,667
	世田谷区	132,033	25,308
	渋谷区	24,050	3,846
	中野区	47,909	7,485
	杉並区	94,329	17,251
	豊島区	35,584	5,232
	北区	40,435	5,939
	荒川区	24,519	3,446
	板橋区	64,475	11,509
	練馬区	122,019	23,382
足立区	103,382	20,268	
葛飾区	72,827	12,632	
江戸川区	96,873	17,005	
区部計	1,194,911	202,140	169
市	八王子市	114,502	30,850
	立川市	30,693	7,838
	武蔵野市	21,811	5,112
	三鷹市	31,720	7,262
	青梅市	33,503	10,445
	府中市	42,367	9,828
	昭島市	20,619	5,200
	調布市	36,655	8,435
	町田市	93,183	24,063
	小金井市	23,369	5,091
	小平市	46,600	8,569
	日野市	38,017	8,798
	東村山市	32,018	6,798
	国分寺市	26,391	5,276
	国立市	13,256	3,387
	福生市	10,552	3,107
	狛江市	17,504	3,080
	東大和市	17,557	4,460
	清瀬市	14,070	3,054
	東久留米市	35,976	5,570
武蔵村山市	18,583	4,567	
多摩市	39,475	5,975	
稲城市	12,758	3,906	
羽村市	12,604	3,597	
あきる野市	24,932	7,468	
西東京市	53,949	7,726	
市部計	862,664	199,462	231
区部・市部計	2,057,575	401,603	195

(注)1 課税資料から作成 (平成31年1月1日現在)

2 免税点未満を含む。

3 区部は区分所有に係る土地を除く。

4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

表3-3-3

個人宅地所有者一人当たり宅地面積の推移

年	区部 (㎡)	市部 (㎡)	計 (㎡)
昭49	308	—	—
53	284	349	305
54	278	328	295
55	273	325	291
56	270	318	286
57	267	327	287
58	264	323	284
59	262	321	281
60	261	319	280
61	259	316	279
62	249	313	271
63	248	311	270
64	244	311	268
平2	242	309	266
3	239	308	264
4	235	309	262
5	234	307	261
6	234	308	261
7	231	304	258
8	231	301	258
9	227	293	252
10	224	286	248
11	221	282	245
12	217	282	242
13	214	278	239
14	211	275	236
15	208	273	234
16	205	270	231
17	202	267	228
18	198	263	224
19	196	260	222
20	193	258	220
21	192	255	218
22	190	254	216
23	184	241	210
24	182	247	208
25	180	243	206
26	178	241	204
27	176	240	202
28	174	238	201
29	173	235	199
30	171	233	197
31	169	231	195

(注) 1 課税資料から作成

(各年1月1日現在)

2 免税点未満を含む。

3 昭和62年以降の区部は、区分所有に係る土地を除く。

4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

(2) 小規模個人宅地所有者数と面積

表3-3-4 小規模個人宅地(100㎡未満)所有者数及び面積の増減

区市名	所有者数(単位:人)			面積(単位:千㎡)			
	平成31年	平成30年	平成31年 -平成30年	平成31年	平成30年	平成31年 -平成30年	
区	千代田区	3,138	3,201	-63	183	187	-4
	中央区	5,997	6,175	-178	314	322	-9
	港区	6,732	6,744	-12	417	417	0
	新宿区	16,999	16,843	156	1,062	1,052	9
	文京区	14,861	14,594	267	907	892	15
	台東区	15,208	15,135	73	880	874	6
	墨田区	18,951	18,677	274	1,135	1,120	15
	江東区	20,368	20,234	134	1,214	1,205	8
	品川区	25,138	24,898	240	1,526	1,512	15
	目黒区	16,605	16,418	187	1,100	1,086	14
	大田区	47,301	46,456	845	3,013	2,962	52
	世田谷区	50,449	49,733	716	3,491	3,435	56
	渋谷区	11,522	11,469	53	717	713	4
	中野区	23,829	23,734	95	1,550	1,543	7
	杉並区	36,340	35,761	579	2,532	2,485	47
	豊島区	19,616	19,419	197	1,215	1,201	13
	北区	24,597	24,350	247	1,512	1,497	15
	荒川区	15,965	15,711	254	924	908	15
	板橋区	35,908	35,524	384	2,353	2,326	27
	練馬区	46,342	46,082	260	3,344	3,315	28
足立区	55,717	54,929	788	3,767	3,709	58	
葛飾区	43,979	43,199	780	2,868	2,816	52	
江戸川区	61,658	61,099	559	3,929	3,884	45	
区部計	617,220	610,385	6,835	39,952	39,462	490	
市	八王子市	10,776	10,813	-37	772	773	-1
	立川市	6,555	6,530	25	484	482	2
	武蔵野市	5,036	5,041	-5	349	349	0
	三鷹市	7,813	7,815	-2	564	564	0
	青梅市	3,665	3,684	-19	262	263	-1
	府中市	11,112	10,991	121	815	805	10
	昭島市	3,778	3,755	23	273	271	2
	調布市	9,674	9,580	94	708	700	8
	町田市	7,070	7,117	-47	505	507	-2
	小金井市	5,047	4,941	106	370	361	9
	小平市	14,631	14,595	36	1,107	1,104	3
	日野市	7,120	7,056	64	622	614	8
	東村山市	7,462	7,454	8	553	553	1
	国分寺市	5,938	5,905	33	437	434	3
	国立市	2,757	2,727	30	198	196	2
	福生市	2,035	2,029	6	150	150	0
	狛江市	6,422	6,396	26	463	460	3
	東大和市	3,279	3,295	-16	245	246	-1
	清瀬市	2,415	2,412	3	176	176	0
	東久留米市	15,625	15,658	-33	990	993	-3
武蔵村山市	2,690	2,682	8	207	207	1	
多摩市	16,790	16,677	113	787	783	4	
稲城市	2,307	2,307	0	169	169	0	
羽村市	2,032	2,042	-10	155	156	0	
あきる野市	1,956	1,973	-17	133	135	-2	
西東京市	24,194	24,036	158	1,310	1,301	9	
市部計	188,179	187,511	668	12,806	12,750	56	
区部・市部計	805,399	797,896	7,503	52,757	52,212	546	

(注) 1 課税資料から作成(各年1月1日現在)

2 免税点未満を含む。

3 区部は区分所有に係る土地を除く。

4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

4 大規模土地所有状況

表3-4-1 大規模土地（2,000㎡以上）の個人法人所有状況

(個人・法人計)

(単位：人、%、千㎡)

摘 要		全 地 目				宅 地			
		所有者数	構成比	面 積	構成比	所有者数	構成比	面 積	構成比
区 部	2,000㎡未満	1,282,331	98.9	203,009	68.1	1,279,495	99.0	201,282	71.5
	2,000㎡以上	14,325	1.1	95,276	31.9	13,403	1.0	80,354	28.5
	計	1,296,656	100.0	298,285	100.0	1,292,898	100.0	281,636	100.0
市 部	2,000㎡未満	917,423	97.5	191,648	44.8	878,347	98.7	174,155	71.0
	2,000㎡以上	23,211	2.5	236,341	55.2	11,464	1.3	71,304	29.0
	計	940,634	100.0	427,989	100.0	889,811	100.0	245,459	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,199,754	98.3	394,657	54.3	2,157,842	98.9	375,436	71.2
	2,000㎡以上	37,536	1.7	331,617	45.7	24,867	1.1	151,658	28.8
	計	2,237,290	100.0	726,274	100.0	2,182,709	100.0	527,095	100.0

(個人)

(単位：人、%、千㎡)

摘 要		全 地 目				宅 地			
		所有者数	構成比	面 積	構成比	所有者数	構成比	面 積	構成比
区 部	2,000㎡未満	1,189,772	99.3	173,122	83.5	1,187,164	99.4	171,475	84.8
	2,000㎡以上	8,538	0.7	34,086	16.5	7,747	0.6	30,666	15.2
	計	1,198,310	100.0	207,208	100.0	1,194,911	100.0	202,140	100.0
市 部	2,000㎡未満	889,240	97.9	178,965	55.0	853,990	99.0	163,652	82.0
	2,000㎡以上	19,437	2.1	146,272	45.0	8,674	1.0	35,810	18.0
	計	908,677	100.0	325,236	100.0	862,664	100.0	199,462	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,079,012	98.7	352,087	66.1	2,041,154	99.2	335,127	83.4
	2,000㎡以上	27,975	1.3	180,357	33.9	16,421	0.8	66,476	16.6
	計	2,106,987	100.0	532,444	100.0	2,057,575	100.0	401,603	100.0

(法人)

(単位：人、%、千㎡)

摘 要		全 地 目				宅 地			
		所有者数	構成比	面 積	構成比	所有者数	構成比	面 積	構成比
区 部	2,000㎡未満	92,559	94.1	29,887	32.8	92,331	94.2	29,807	37.5
	2,000㎡以上	5,787	5.9	61,190	67.2	5,656	5.8	49,688	62.5
	計	98,346	100.0	91,077	100.0	97,987	100.0	79,495	100.0
市 部	2,000㎡未満	28,183	88.2	12,684	12.3	24,357	89.7	10,503	22.8
	2,000㎡以上	3,774	11.8	90,069	87.7	2,790	10.3	35,494	77.2
	計	31,957	100.0	102,753	100.0	27,147	100.0	45,996	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	120,742	92.7	42,571	22.0	116,688	93.3	40,310	32.1
	2,000㎡以上	9,561	7.3	151,259	78.0	8,446	6.7	85,182	67.9
	計	130,303	100.0	193,830	100.0	125,134	100.0	125,492	100.0

(注) 1 課税資料から作成（平成31年1月1日現在）

2 免税点未満を含む。

3 区部は区分所有に係る土地を除く。

4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

