

## 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、令和 2 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（以下この章以降において「区分所有に係る土地」という。）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

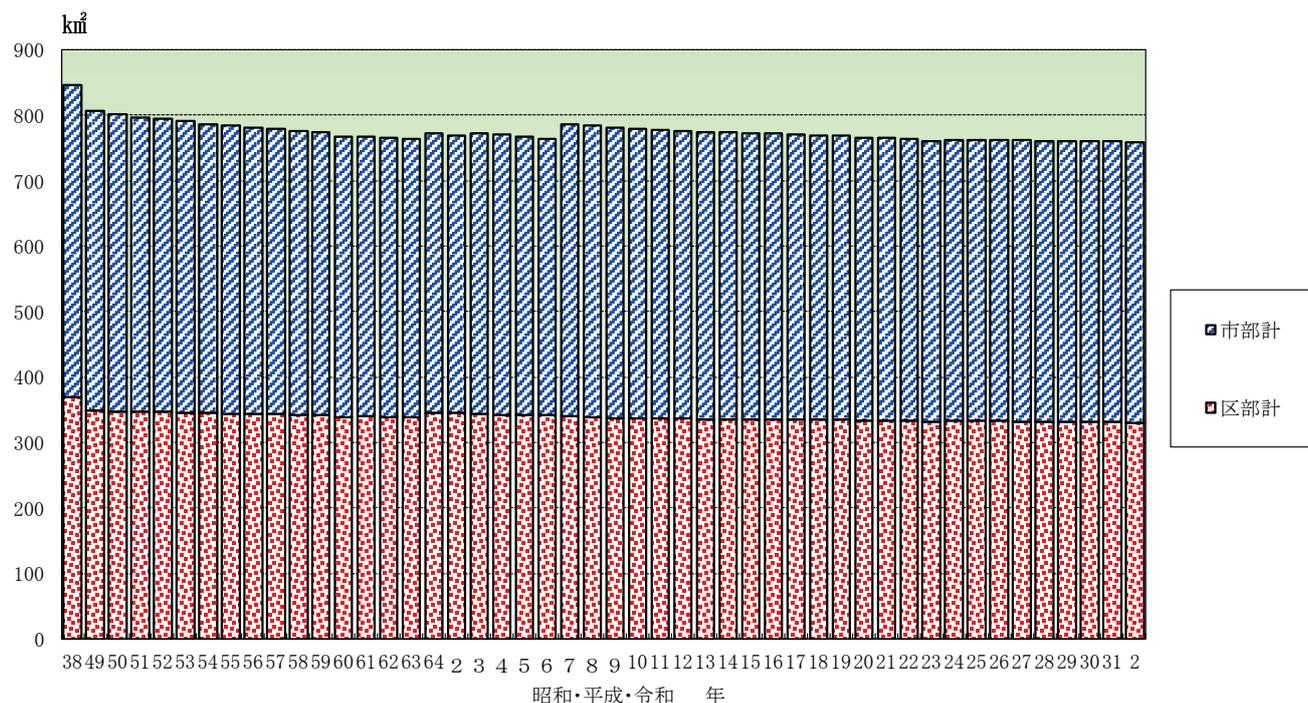
表3-1-1 地域別行政面積及び民有地面積の増減

(単位：k㎡、%)

区市町村名	行政面積		民有地面積				民有地 増減 (B-D)		
	令和2年 (A)	平成31年 (C)	令和2年 (B)	(B/A)	平成31年 (D)	(C/D)			
区	千代田区	11.66	11.66	4.06	34.85	4.06	34.83	0.00	
	中央区	10.21	10.21	3.94	38.60	3.94	38.62	0.00	
	港区	20.37	20.37	10.02	49.21	10.03	49.24	-0.01	
	新宿区	18.22	18.22	10.18	55.88	10.19	55.92	-0.01	
	文京区	11.29	11.29	5.95	52.67	5.95	52.70	0.00	
	台東区	10.11	10.11	4.80	47.50	4.80	47.51	0.00	
	墨田区	13.77	13.77	7.10	51.53	7.09	51.52	0.00	
	江東区	42.99	40.16	15.28	35.54	15.62	38.88	-0.34	
	品川区	22.84	22.84	12.77	55.90	13.65	59.75	-0.88	
	目黒区	14.67	14.67	9.29	63.29	9.29	63.34	-0.01	
	大田区	61.86	60.83	25.53	41.26	25.79	42.40	-0.27	
	世田谷区	58.05	58.05	36.79	63.37	36.81	63.42	-0.03	
	渋谷区	15.11	15.11	8.48	56.13	8.48	56.12	0.00	
	中野区	15.59	15.59	10.36	66.47	10.37	66.49	0.00	
	杉並区	34.06	34.06	22.40	65.77	22.39	65.75	0.01	
	豊島区	13.01	13.01	8.18	62.85	8.17	62.81	0.01	
	北区	20.61	20.61	10.46	50.77	10.47	50.79	0.00	
	荒川区	10.16	10.16	5.88	57.83	5.88	57.92	-0.01	
	部	板橋区	32.22	32.22	18.49	57.37	18.49	57.38	0.00
		練馬区	48.08	48.08	31.05	64.58	31.07	64.62	-0.02
足立区		53.25	53.25	28.50	53.52	28.51	53.54	-0.01	
葛飾区		34.80	34.80	17.41	50.03	17.42	50.06	-0.01	
江戸川区		49.90	49.90	23.83	47.75	24.05	48.21	-0.23	
荒川河口部		1.12	1.12	-	-	-	-	-	
中央防波堤埋立地		3.58	7.48	-	-	-	-	-	
区部計		627.53	627.57	330.73	52.70	332.53	52.99	-1.80	
市		八王子市	186.38	186.38	90.51	48.56	90.61	48.62	-0.10
		立川市	24.36	24.36	13.91	57.09	13.90	57.06	0.01
	武蔵野市	10.98	10.98	6.78	61.75	6.78	61.74	0.00	
	三鷹市	16.42	16.42	10.31	62.80	10.31	62.77	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	51.42	15.13	51.40	0.01	
	昭島市	17.34	17.34	9.10	52.47	9.16	52.82	-0.06	
	調布市	21.58	21.58	11.96	55.44	11.99	55.54	-0.02	
	町田市	71.55	71.55	41.87	58.51	41.91	58.57	-0.04	
	小金井市	11.30	11.30	6.66	58.91	6.67	59.02	-0.01	
	小平市	20.51	20.51	13.12	63.96	13.13	64.01	-0.01	
	日野市	27.55	27.55	14.41	52.30	14.41	52.31	0.00	
	東村山市	17.14	17.14	9.92	57.86	9.93	57.95	-0.01	
	国分寺市	11.46	11.46	8.05	70.27	8.06	70.34	-0.01	
	国立市	8.15	8.15	4.77	58.56	4.78	58.63	-0.01	
	福生市	10.16	10.16	3.90	38.38	3.90	38.36	0.00	
	狛江市	6.39	6.39	3.99	62.37	3.99	62.39	0.00	
	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	5.90	57.67	5.89	57.62	0.00	
	東久留米市	12.88	12.88	8.45	65.58	8.45	65.62	0.00	
	武蔵村山市	15.32	15.32	8.85	57.79	8.88	57.99	-0.03	
	多摩市	21.01	21.01	10.17	48.40	10.11	48.11	0.06	
	稲城市	17.97	17.97	9.37	52.14	9.39	52.27	-0.02	
羽村市	9.90	9.90	6.08	61.42	6.08	61.37	0.00		
あきる野市	73.47	73.47	37.76	51.40	37.75	51.39	0.01		
西東京市	15.75	15.75	10.43	66.21	10.43	66.24	0.00		
市部計	783.96	783.96	427.80	54.57	428.04	54.60	-0.25		
区部・市部計	1,411.49	1,411.53	758.53	53.74	760.58	53.88	-2.04		
西多摩郡	375.86	375.86	129.77	34.53	130.92	34.83	-1.14		
島しょ	406.70	406.69	135.73	33.37	136.00	33.44	-0.27		
東京都総計	2,194.05	2,194.08	1,024.04	46.67	1,027.50	46.83	-3.46		

- (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2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	令和 2 年				平成 3 1 年				令和 2 年 - 平成 3 1 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	4,063	538	3,526	13.2	4,061	528	3,533	13.0	3	10	-7	0.2
中央区	3,941	879	3,063	22.3	3,943	827	3,116	21.0	-1	52	-53	1.3
港区	10,025	2,051	7,974	20.5	10,030	2,013	8,017	20.1	-6	37	-43	0.4
新宿区	10,180	1,676	8,504	16.5	10,189	1,658	8,531	16.3	-9	18	-27	0.2
文京区	5,947	935	5,012	15.7	5,950	923	5,027	15.5	-4	12	-16	0.2
台東区	4,802	511	4,292	10.6	4,804	494	4,309	10.3	-1	16	-17	0.3
墨田区	7,095	902	6,193	12.7	7,094	889	6,206	12.5	1	14	-13	0.2
江東区	15,277	2,257	13,020	14.8	15,616	2,508	13,108	16.1	-338	-251	-87	-1.3
品川区	12,767	918	11,849	7.2	13,646	1,749	11,897	12.8	-879	-831	-48	-5.6
目黒区	9,285	1,075	8,210	11.6	9,293	1,060	8,232	11.4	-7	15	-22	0.2
大田区	25,526	2,261	23,265	8.9	25,791	2,507	23,284	9.7	-265	-246	-19	-0.9
世田谷区	36,788	3,873	32,914	10.5	36,813	3,834	32,979	10.4	-25	40	-65	0.1
渋谷区	8,481	1,431	7,050	16.9	8,480	1,394	7,087	16.4	0	37	-37	0.4
中野区	10,363	977	9,387	9.4	10,366	968	9,398	9.3	-3	8	-11	0.1
杉並区	22,401	1,656	20,745	7.4	22,394	1,649	20,744	7.4	7	6	1	0.0
豊島区	8,177	827	7,350	10.1	8,171	817	7,354	10.0	5	10	-5	0.1
北区	10,464	927	9,536	8.9	10,467	894	9,573	8.5	-3	33	-37	0.3
荒川区	5,876	668	5,207	11.4	5,884	659	5,226	11.2	-9	10	-19	0.2
板橋区	18,486	2,275	16,211	12.3	18,489	2,257	16,231	12.2	-3	18	-21	0.1
練馬区	31,052	2,071	28,982	6.7	31,070	2,045	29,025	6.6	-17	26	-43	0.1
足立区	28,502	1,774	26,728	6.2	28,508	1,759	26,748	6.2	-6	14	-21	0.1
葛飾区	17,410	1,191	16,219	6.8	17,421	1,184	16,237	6.8	-11	7	-17	0.0
江戸川区	23,826	1,451	22,375	6.1	24,055	1,633	22,422	6.8	-228	-182	-46	-0.7
区 部 計	330,735	33,123	297,612	10.0	332,534	34,249	298,285	10.3	-1,800	-1,126	-673	-0.3

(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 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
令和2	529,950	73.1	194,789	26.9

(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)

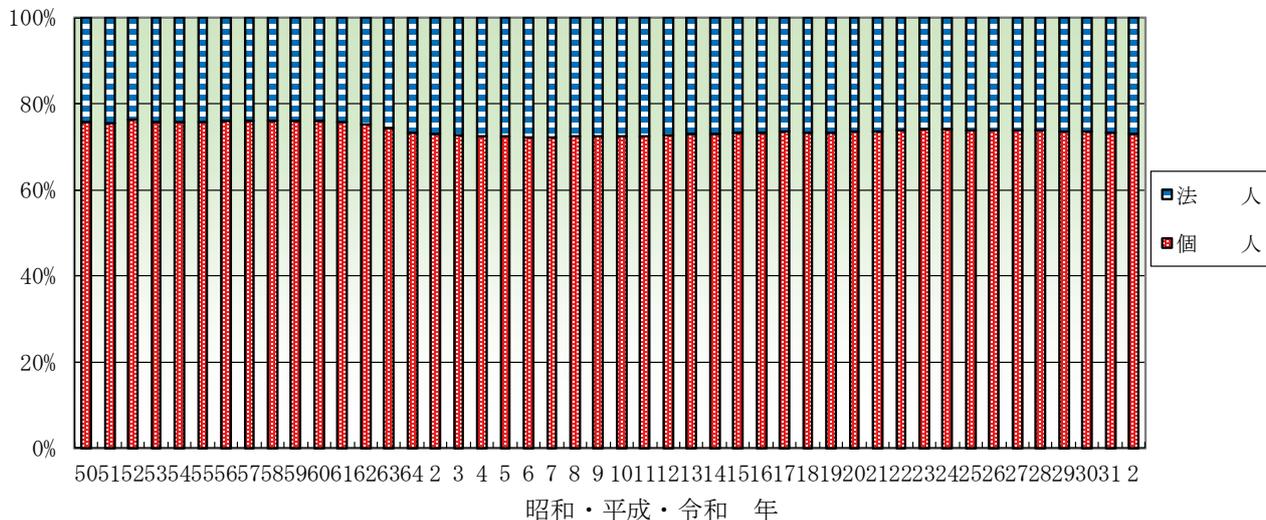


表3-1-4 民有地の所有者数及び面積

(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	4,800	3,416	8,216	562	2,963	3,526	58.4	41.6	16.0	84.0
	中央区	7,612	4,440	12,052	679	2,384	3,063	63.2	36.8	22.2	77.8
	港区	12,823	5,453	18,276	1,873	6,101	7,974	70.2	29.8	23.5	76.5
	新宿区	32,727	5,808	38,535	4,703	3,802	8,504	84.9	15.1	55.3	44.7
	文京区	25,928	2,964	28,892	3,252	1,760	5,012	89.7	10.3	64.9	35.1
	台東区	22,239	4,782	27,021	2,356	1,936	4,292	82.3	17.7	54.9	45.1
	墨田区	29,730	3,611	33,341	3,835	2,358	6,193	89.2	10.8	61.9	38.1
	江東区	30,139	4,390	34,529	3,833	9,188	13,020	87.3	12.7	29.4	70.6
	品川区	41,781	3,874	45,655	5,707	6,142	11,849	91.5	8.5	48.2	51.8
	目黒区	36,755	3,095	39,850	6,087	2,124	8,210	92.2	7.8	74.1	25.9
	大田区	91,473	6,942	98,415	15,622	7,643	23,265	92.9	7.1	67.1	32.9
	世田谷区	133,648	6,920	140,568	26,236	6,679	32,914	95.1	4.9	79.7	20.3
	渋谷区	23,902	4,811	28,713	3,802	3,247	7,050	83.2	16.8	53.9	46.1
	中野区	47,918	3,492	51,410	7,462	1,924	9,387	93.2	6.8	79.5	20.5
	杉並区	95,145	4,601	99,746	17,556	3,189	20,745	95.4	4.6	84.6	15.4
	豊島区	35,411	3,814	39,225	5,175	2,174	7,350	90.3	9.7	70.4	29.6
	北区	40,553	2,889	43,442	5,904	3,632	9,536	93.3	6.7	61.9	38.1
	荒川区	24,684	2,178	26,862	3,420	1,787	5,207	91.9	8.1	65.7	34.3
	板橋区	64,851	4,334	69,185	11,603	4,608	16,211	93.7	6.3	71.6	28.4
	練馬区	123,732	4,421	128,153	25,371	3,611	28,982	96.6	3.4	87.5	12.5
足立区	104,435	5,460	109,895	20,661	6,066	26,728	95.0	5.0	77.3	22.7	
葛飾区	73,498	3,855	77,353	12,904	3,315	16,219	95.0	5.0	79.6	20.4	
江戸川区	97,644	4,844	102,488	17,403	4,972	22,375	95.3	4.7	77.8	22.2	
区部計	1,201,428	100,394	1,301,822	206,006	91,606	297,612	92.3	7.7	69.2	30.8	
市	八王子市	122,643	4,275	126,918	62,910	27,597	90,508	96.6	3.4	69.5	30.5
	立川市	31,192	1,380	32,572	10,382	3,524	13,906	95.8	4.2	74.7	25.3
	武蔵野市	22,151	1,084	23,235	5,395	1,385	6,780	95.3	4.7	79.6	20.4
	三鷹市	32,576	1,095	33,671	8,709	1,603	10,312	96.7	3.3	84.5	15.5
	青梅市	36,187	1,291	37,478	41,305	19,058	60,362	96.6	3.4	68.4	31.6
	府中市	45,111	1,536	46,647	11,084	4,048	15,133	96.7	3.3	73.2	26.8
	昭島市	21,274	873	22,147	5,851	3,247	9,098	96.1	3.9	64.3	35.7
	調布市	38,011	1,368	39,379	9,882	2,081	11,963	96.5	3.5	82.6	17.4
	町田市	101,626	3,067	104,693	34,286	7,580	41,865	97.1	2.9	81.9	18.1
	小金井市	24,412	722	25,134	5,765	892	6,657	97.1	2.9	86.6	13.4
	小平市	48,864	1,743	50,607	10,455	2,663	13,119	96.6	3.4	79.7	20.3
	日野市	47,974	1,761	49,735	11,111	3,298	14,409	96.5	3.5	77.1	22.9
	東村山市	33,385	898	34,283	8,535	1,382	9,917	97.4	2.6	86.1	13.9
	国分寺市	27,165	1,006	28,171	6,696	1,358	8,053	96.4	3.6	83.1	16.9
	国立市	13,423	637	14,060	3,936	837	4,773	95.5	4.5	82.5	17.5
	福生市	10,786	421	11,207	2,577	652	3,228	96.2	3.8	79.8	20.2
	狛江市	18,108	664	18,772	3,566	419	3,985	96.5	3.5	89.5	10.5
	東大和市	18,370	525	18,895	5,229	822	6,051	97.2	2.8	86.4	13.6
	清瀬市	14,410	334	14,744	5,078	821	5,900	97.7	2.3	86.1	13.9
	東久留米市	37,344	1,103	38,447	7,165	1,283	8,447	97.1	2.9	84.8	15.2
	武蔵村山市	19,681	605	20,286	7,212	1,642	8,854	97.0	3.0	81.5	18.5
	多摩市	40,652	905	41,557	6,708	3,460	10,168	97.8	2.2	66.0	34.0
	稲城市	14,385	528	14,913	5,919	3,450	9,369	96.5	3.5	63.2	36.8
羽村市	12,832	408	13,240	4,130	1,951	6,081	96.9	3.1	67.9	32.1	
あきる野市	27,726	730	28,456	30,983	6,778	37,760	97.4	2.6	82.1	17.9	
西東京市	56,192	3,692	59,884	9,076	1,352	10,429	93.8	6.2	87.0	13.0	
市部計	916,480	32,651	949,131	323,944	103,183	427,127	96.6	3.4	75.8	24.2	
区部・市部計	2,117,908	133,045	2,250,953	529,950	194,789	724,739	94.1	5.9	73.1	26.9	

(注) 1 課税資料から作成(令和2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

(単位：千㎡)

区市名	令和2年			平成31年			令和2年-平成31年				
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計		
区	千代田区	562	2,555	3,118	581	2,543	3,124	-19	12	-6	
	中央区	679	2,376	3,055	707	2,402	3,108	-28	-25	-53	
	港区	1,873	5,392	7,265	1,875	5,434	7,309	-3	-42	-45	
	新宿区	4,702	3,501	8,203	4,756	3,474	8,230	-54	27	-27	
	文京区	3,252	1,689	4,941	3,269	1,688	4,957	-17	2	-16	
	台東区	2,356	1,668	4,024	2,393	1,649	4,041	-37	19	-17	
	墨田区	3,835	2,112	5,947	3,877	2,083	5,960	-42	29	-13	
	江東区	3,833	8,522	12,355	3,857	8,586	12,444	-25	-64	-89	
	品川区	5,707	4,018	9,725	5,756	4,013	9,770	-50	5	-45	
	目黒区	6,056	1,990	8,046	6,100	1,968	8,068	-44	22	-22	
	大田区	15,589	6,914	22,503	15,667	6,855	22,522	-78	59	-19	
	世田谷区	25,228	5,740	30,968	25,308	5,694	31,002	-80	46	-34	
	渋谷区	3,802	2,889	6,691	3,846	2,878	6,724	-44	11	-33	
	中野区	7,440	1,662	9,102	7,485	1,623	9,108	-45	39	-6	
	杉並区	17,187	2,801	19,988	17,251	2,725	19,976	-64	76	12	
	豊島区	5,175	1,799	6,974	5,232	1,747	6,979	-56	51	-5	
	北区	5,897	2,735	8,631	5,939	2,728	8,668	-43	6	-36	
	部	荒川区	3,420	1,294	4,714	3,446	1,286	4,732	-26	7	-19
		板橋区	11,436	4,356	15,793	11,509	4,299	15,808	-72	57	-15
練馬区		23,346	3,085	26,431	23,382	3,044	26,426	-36	41	5	
足立区		20,179	5,393	25,572	20,268	5,308	25,576	-89	85	-4	
葛飾区		12,580	2,818	15,399	12,632	2,772	15,404	-52	47	-5	
江戸川区		16,942	4,723	21,665	17,005	4,696	21,701	-63	27	-35	
区部計		201,076	80,033	281,109	202,140	79,495	281,636	-1,064	538	-526	
市		八王子市	30,908	7,660	38,568	30,850	7,563	38,413	58	97	155
		立川市	7,838	3,029	10,868	7,838	2,995	10,833	0	35	35
		武蔵野市	5,101	1,224	6,325	5,112	1,206	6,318	-11	18	7
	三鷹市	7,261	1,444	8,705	7,262	1,410	8,672	-1	33	32	
	青梅市	10,453	2,217	12,670	10,445	2,185	12,629	9	32	41	
	府中市	9,840	3,167	13,007	9,828	3,143	12,972	12	24	35	
	昭島市	5,200	2,381	7,581	5,200	2,429	7,629	0	-48	-48	
	調布市	8,465	1,795	10,260	8,435	1,790	10,225	30	5	35	
	町田市	24,120	4,355	28,475	24,063	4,302	28,365	57	53	110	
	小金井市	5,123	656	5,778	5,091	662	5,753	31	-6	25	
	小平市	8,571	1,752	10,323	8,569	1,733	10,302	2	19	21	
	日野市	8,832	2,504	11,336	8,798	2,492	11,290	34	12	46	
	東村山市	6,816	962	7,778	6,798	949	7,747	18	13	31	
	国分寺市	5,281	1,143	6,424	5,276	1,135	6,411	5	8	13	
	国立市	3,388	749	4,138	3,387	749	4,136	1	1	2	
	福生市	3,102	523	3,625	3,107	515	3,622	-5	8	3	
	狛江市	3,090	360	3,450	3,080	358	3,438	10	2	13	
	東大和市	4,473	723	5,195	4,460	722	5,182	13	1	14	
	清瀬市	3,074	605	3,678	3,054	581	3,635	19	24	43	
	東久留米市	5,584	1,160	6,744	5,570	1,161	6,730	14	-1	13	
武蔵村山市	4,595	861	5,456	4,567	883	5,450	28	-22	6		
多摩市	5,982	2,186	8,168	5,975	2,157	8,132	7	28	35		
稲城市	3,948	1,010	4,958	3,906	1,003	4,910	42	7	49		
羽村市	3,603	1,858	5,461	3,597	1,847	5,444	6	11	17		
あきる野市	7,481	891	8,372	7,468	875	8,343	13	16	29		
西東京市	7,751	1,150	8,901	7,726	1,151	8,878	24	-1	23		
市部計	199,878	46,365	246,243	199,462	45,996	245,459	416	368	784		
区部・市部計	400,954	126,398	527,353	401,603	125,492	527,095	-649	906	258		

(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	令和2年 所有者数			平成31年 所有者数			令和2年-平成31年			
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計	
区	千代田区	4,800	3,416	8,216	4,940	3,411	8,351	-140	5	-135
	中央区	7,612	4,440	12,052	7,806	4,472	12,278	-194	-32	-226
	港区	12,823	5,453	18,276	13,117	5,422	18,539	-294	31	-263
	新宿区	32,727	5,808	38,535	32,954	5,705	38,659	-227	103	-124
	文京区	25,928	2,964	28,892	25,957	2,938	28,895	-29	26	-3
	台東区	22,239	4,782	27,021	22,502	4,711	27,213	-263	71	-192
	墨田区	29,730	3,611	33,341	29,787	3,501	33,288	-57	110	53
	江東区	30,139	4,390	34,529	30,100	4,346	34,446	39	44	83
	品川区	41,781	3,874	45,655	41,780	3,830	45,610	1	44	45
	目黒区	36,755	3,095	39,850	36,653	3,018	39,671	102	77	179
	大田区	91,473	6,942	98,415	90,946	6,864	97,810	527	78	605
	世田谷区	133,648	6,920	140,568	132,798	6,757	139,555	850	163	1,013
	渋谷区	23,902	4,811	28,713	24,052	4,749	28,801	-150	62	-88
	中野区	47,918	3,492	51,410	47,937	3,369	51,306	-19	123	104
	杉並区	95,145	4,601	99,746	94,555	4,498	99,053	590	103	693
	豊島区	35,411	3,814	39,225	35,585	3,684	39,269	-174	130	-44
	北区	40,553	2,889	43,442	40,460	2,795	43,255	93	94	187
荒川区	24,684	2,178	26,862	24,521	2,091	26,612	163	87	250	
板橋区	64,851	4,334	69,185	64,691	4,162	68,853	160	172	332	
練馬区	123,732	4,421	128,153	123,032	4,273	127,305	700	148	848	
足立区	104,435	5,460	109,895	103,844	5,274	109,118	591	186	777	
葛飾区	73,498	3,855	77,353	73,044	3,719	76,763	454	136	590	
江戸川区	97,644	4,844	102,488	97,249	4,757	102,006	395	87	482	
区部計	1,201,428	100,394	1,301,822	1,198,310	98,346	1,296,656	3,118	2,048	5,166	
市	八王子市	122,643	4,275	126,918	122,085	4,150	126,235	558	125	683
	立川市	31,192	1,380	32,572	30,920	1,322	32,242	272	58	330
	武蔵野市	22,151	1,084	23,235	22,070	1,065	23,135	81	19	100
	鷹取市	32,576	1,095	33,671	32,341	1,078	33,419	235	17	252
	青府市	36,187	1,291	37,478	35,959	1,268	37,227	228	23	251
	中野市	45,111	1,536	46,647	44,715	1,481	46,196	396	55	451
	昭島市	21,274	873	22,147	21,145	869	22,014	129	4	133
	調布市	38,011	1,368	39,379	37,577	1,364	38,941	434	4	438
	町田市	101,626	3,067	104,693	100,898	2,963	103,861	728	104	832
	小金井市	24,412	722	25,134	23,747	756	24,503	665	-34	631
	小平市	48,864	1,743	50,607	48,373	1,698	50,071	491	45	536
	小日野市	47,974	1,761	49,735	47,541	1,693	49,234	433	68	501
	東村山市	33,385	898	34,283	33,016	871	33,887	369	27	396
	国分寺市	27,165	1,006	28,171	26,904	985	27,889	261	21	282
	国立市	13,423	637	14,060	13,336	629	13,965	87	8	95
	福生市	10,786	421	11,207	10,748	408	11,156	38	13	51
	狛江市	18,108	664	18,772	17,970	651	18,621	138	13	151
	東大和市	18,370	525	18,895	18,198	508	18,706	172	17	189
	清瀬市	14,410	334	14,744	14,291	317	14,608	119	17	136
	東久留米市	37,344	1,103	38,447	36,890	1,053	37,943	454	50	504
武蔵村山市	19,681	605	20,286	19,439	590	20,029	242	15	257	
多摩市	40,652	905	41,557	40,351	875	41,226	301	30	331	
稲城市	14,385	528	14,913	14,112	518	14,630	273	10	283	
羽村市	12,832	408	13,240	12,778	403	13,181	54	5	59	
あきる野市	27,726	730	28,456	27,519	719	28,238	207	11	218	
西東京市	56,192	3,692	59,884	55,754	3,723	59,477	438	-31	407	
市部計	916,480	32,651	949,131	908,677	31,957	940,634	7,803	694	8,497	
区部・市部計	2,117,908	133,045	2,250,953	2,106,987	130,303	2,237,290	10,921	2,742	13,663	

(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

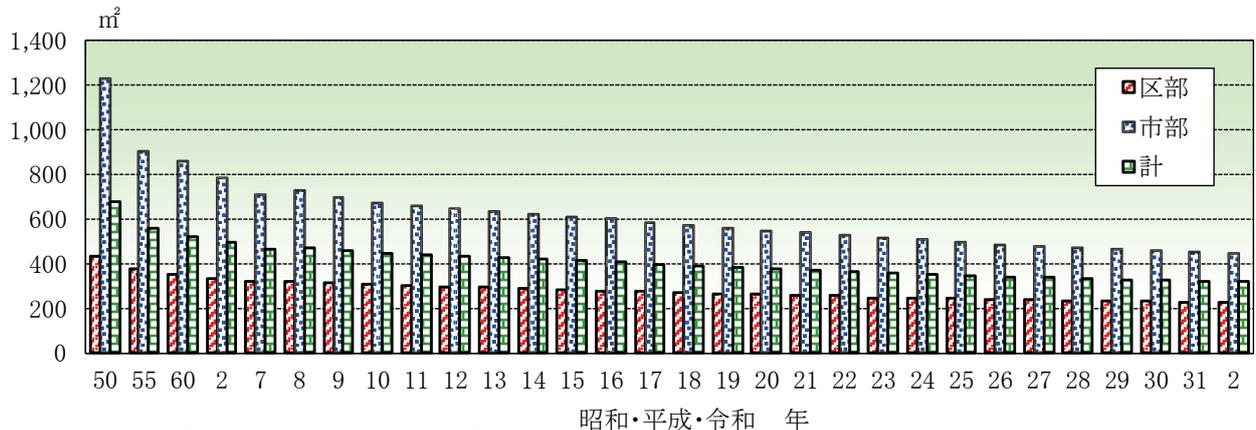
#### (1) 一人当たり土地所有面積

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	231	53	455	37	325	48	
	2	1,301,822	162	949,131	262	2,250,953	193	2	229	53	450	37	322	47	
	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								
2		297,612	86	427,127	96	724,739	91								

(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	4,800	562	117
	中央区	7,612	679	89
	港区	12,821	1,873	146
	新宿区	32,724	4,702	144
	文京区	25,928	3,252	125
	台東区	22,239	2,356	106
	墨田区	29,730	3,835	129
	江東区	30,139	3,833	127
	品川区	41,780	5,707	137
	目黒区	36,734	6,056	165
	大田区	91,432	15,589	170
	世田谷区	132,905	25,228	190
	渋谷区	23,900	3,802	159
	中野区	47,896	7,440	155
	杉並区	94,926	17,187	181
	豊島区	35,410	5,175	146
	北区	40,529	5,897	145
	荒川区	24,682	3,420	139
	板橋区	64,645	11,436	177
	練馬区	122,740	23,346	190
足立区	103,991	20,179	194	
葛飾区	73,282	12,580	172	
江戸川区	97,282	16,942	174	
区部計		1,198,127	201,076	168
市	八王子市	115,150	30,908	268
	立川市	30,960	7,838	253
	武蔵野市	21,887	5,101	233
	三鷹市	31,968	7,261	227
	青梅市	33,734	10,453	310
	府中市	42,764	9,840	230
	昭島市	20,760	5,200	250
	調布市	37,065	8,465	228
	町田市	93,945	24,120	257
	小金井市	24,041	5,123	213
	小平市	47,080	8,571	182
	日野市	38,473	8,832	230
	東村山市	32,406	6,816	210
	国分寺市	26,658	5,281	198
	国立市	13,348	3,388	254
	福生市	10,588	3,102	293
	狛江市	17,644	3,090	175
	東大和市	17,746	4,473	252
	清瀬市	14,189	3,074	217
	東久留米市	36,361	5,584	154
武蔵村山市	18,826	4,595	244	
多摩市	39,797	5,982	150	
稲城市	13,058	3,948	302	
羽村市	12,666	3,603	284	
あきる野市	25,152	7,481	297	
西東京市	54,433	7,751	142	
市部計		870,699	199,878	230
区部・市部計		2,068,826	400,954	194

(注)1 課税資料から作成 (令和2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
令2	168	230	194

(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㎡)			
	令和2年	平成31年	令和2年 -平成31年	令和2年	平成31年	令和2年 -平成31年	
区	千代田区	3,048	3,138	-90	178	183	-5
	中央区	5,845	5,997	-152	306	314	-8
	港区	6,561	6,732	-171	406	417	-11
	新宿区	16,981	16,999	-18	1,062	1,062	0
	文京区	14,898	14,861	37	910	907	4
	台東区	15,055	15,208	-153	871	880	-9
	墨田区	19,044	18,951	93	1,141	1,135	6
	江東区	20,514	20,368	146	1,222	1,214	9
	品川区	25,297	25,138	159	1,536	1,526	10
	目黒区	16,754	16,605	149	1,112	1,100	12
	大田区	47,970	47,301	669	3,058	3,013	45
	世田谷区	51,179	50,449	730	3,547	3,491	56
	渋谷区	11,500	11,522	-22	716	717	-1
	中野区	24,005	23,829	176	1,565	1,550	15
	杉並区	36,943	36,340	603	2,581	2,532	50
	豊島区	19,659	19,616	43	1,218	1,215	3
	北区	24,790	24,597	193	1,524	1,512	12
	荒川区	16,186	15,965	221	936	924	12
	板橋区	36,141	35,908	233	2,372	2,353	19
練馬区	46,621	46,342	279	3,370	3,344	27	
足立区	56,393	55,717	676	3,817	3,767	50	
葛飾区	44,471	43,979	492	2,903	2,868	34	
江戸川区	62,039	61,658	381	3,960	3,929	31	
区部計	621,894	617,220	4,674	40,312	39,952	360	
市	八王子市	10,741	10,776	-35	771	772	-2
	立川市	6,595	6,555	40	487	484	3
	武蔵野市	5,045	5,036	9	350	349	1
	三鷹市	7,803	7,813	-10	564	564	0
	青梅市	3,640	3,665	-25	260	262	-2
	府中市	11,247	11,112	135	827	815	12
	昭島市	3,803	3,778	25	276	273	3
	調布市	11,382	9,674	1,708	1,205	708	497
	町田市	7,058	7,070	-12	505	505	0
	小金井市	5,266	5,047	219	389	370	20
	小平市	14,742	14,631	111	1,111	1,107	5
	日野市	7,150	7,120	30	625	622	3
	東村山市	7,472	7,462	10	554	553	0
	国分寺市	6,001	5,938	63	443	437	6
	国立市	2,797	2,757	40	201	198	4
	福生市	2,032	2,035	-3	150	150	0
	狛江市	6,452	6,422	30	465	463	2
	東大和市	3,284	3,279	5	246	245	0
	清瀬市	2,403	2,415	-12	175	176	-1
	東久留米市	15,737	15,625	112	994	990	4
	武蔵村山市	2,676	2,690	-14	206	207	-1
多摩市	16,952	16,790	162	796	787	9	
稲城市	2,336	2,307	29	171	169	2	
羽村市	2,017	2,032	-15	155	155	0	
あきる野市	1,933	1,956	-23	132	133	-1	
西東京市	24,417	24,194	223	1,322	1,310	12	
市部計	190,981	188,179	2,802	13,380	12,806	575	
区部・市部計	812,875	805,399	7,476	53,693	52,757	935	

(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	1,287,613	98.9	202,906	68.2	1,284,843	99.0	201,227	71.6
	2,000㎡以上	14,209	1.1	94,706	31.8	13,306	1.0	79,882	28.4
	計	1,301,822	100.0	297,612	100.0	1,298,149	100.0	281,109	100.0
市 部	2,000㎡未満	926,663	97.6	194,421	45.5	887,381	98.8	176,631	71.7
	2,000㎡以上	22,468	2.4	232,705	54.5	11,046	1.2	69,612	28.3
	計	949,131	100.0	427,127	100.0	898,427	100.0	246,243	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,214,276	98.4	397,328	54.8	2,172,224	98.9	377,858	71.7
	2,000㎡以上	36,677	1.6	327,411	45.2	24,352	1.1	149,495	28.3
	計	2,250,953	100.0	724,739	100.0	2,196,576	100.0	527,353	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	1,193,041	99.3	172,605	83.8	1,190,510	99.4	171,009	85.0
	2,000㎡以上	8,387	0.7	33,401	16.2	7,617	0.6	30,067	15.0
	計	1,201,428	100.0	206,006	100.0	1,198,127	100.0	201,076	100.0
市 部	2,000㎡未満	897,760	98.0	180,896	55.8	862,415	99.0	165,452	82.8
	2,000㎡以上	18,720	2.0	143,049	44.2	8,284	1.0	34,426	17.2
	計	916,480	100.0	323,944	100.0	870,699	100.0	199,878	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,090,801	98.7	353,501	66.7	2,052,925	99.2	336,461	83.9
	2,000㎡以上	27,107	1.3	176,449	33.3	15,901	0.8	64,494	16.1
	計	2,117,908	100.0	529,950	100.0	2,068,826	100.0	400,954	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	94,572	94.2	30,301	33.1	94,333	94.3	30,218	37.8
	2,000㎡以上	5,822	5.8	61,305	66.9	5,689	5.7	49,815	62.2
	計	100,394	100.0	91,606	100.0	100,022	100.0	80,033	100.0
市 部	2,000㎡未満	28,903	88.5	13,526	13.1	24,966	90.0	11,179	24.1
	2,000㎡以上	3,748	11.5	89,657	86.9	2,762	10.0	35,186	75.9
	計	32,651	100.0	103,183	100.0	27,728	100.0	46,365	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	123,475	92.8	43,827	22.5	119,299	93.4	41,397	32.8
	2,000㎡以上	9,570	7.2	150,962	77.5	8,451	6.6	85,001	67.2
	計	133,045	100.0	194,789	100.0	127,750	100.0	126,398	100.0

(注) 1 課税資料から作成（令和2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。

