

## 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 5 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、従来の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及び家屋に対して、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及び法人別のデータを収集しなくなったため、個人及び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

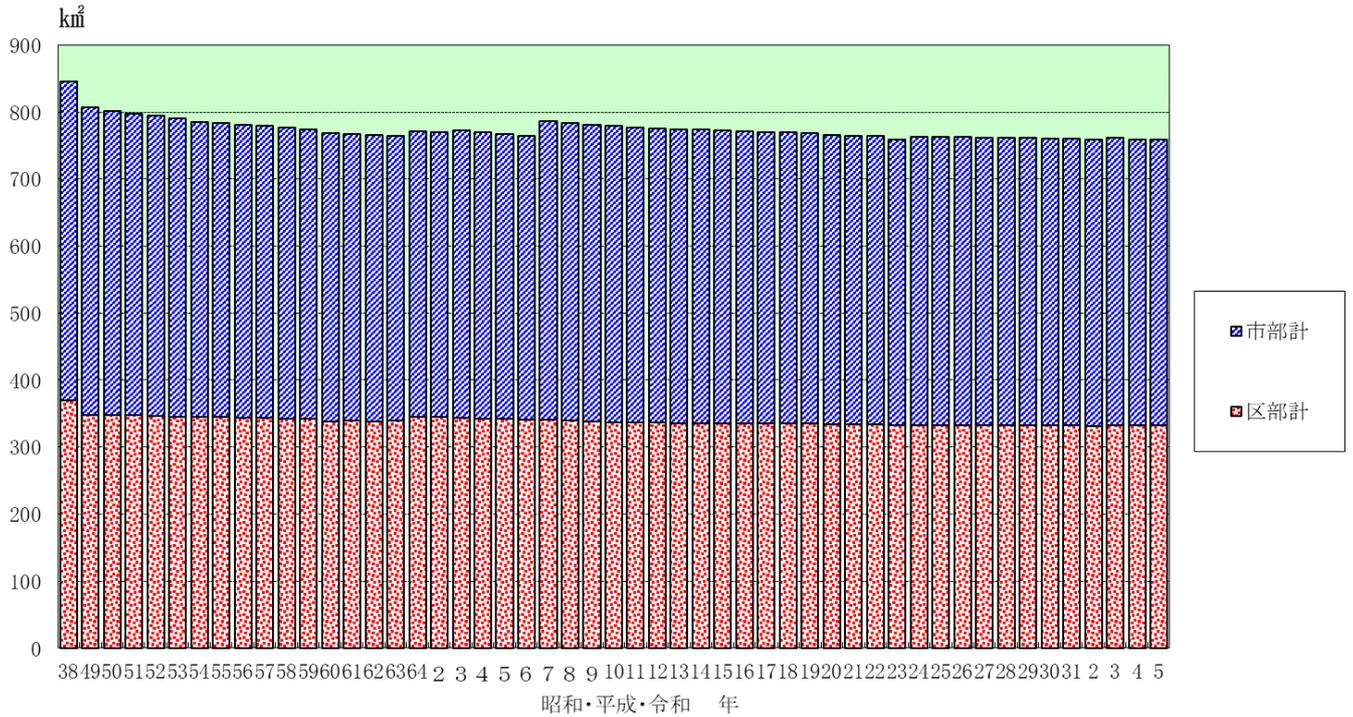
表3-1-1 地域別行政面積及び民有地面積の増減

(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5年 (A)	令和4年 (C)	令和5年 (B)	(B/A)	令和4年 (D)	(C/D)		
区	千代田区	11.66	11.66	4.07	34.91	4.06	34.82	0.01
	中央区	10.21	10.21	3.95	38.68	3.95	38.69	0.00
	港区	20.36	20.37	9.98	49.04	9.99	49.03	0.00
	新宿区	18.22	18.22	10.17	55.79	10.17	55.79	0.00
	文京区	11.29	11.29	5.95	52.70	5.95	52.70	0.00
	台東区	10.11	10.11	4.81	47.53	4.80	47.50	0.00
	墨田区	13.77	13.77	7.08	51.45	7.09	51.48	0.00
	江東区	42.99	43.01	15.64	36.39	15.61	36.30	0.03
	品川区	22.85	22.84	13.61	59.55	13.61	59.58	0.00
	目黒区	14.67	14.67	9.27	63.21	9.28	63.23	0.00
	大田区	61.86	61.86	25.78	41.68	25.78	41.68	0.00
	世田谷区	58.05	58.05	36.73	63.28	36.75	63.31	-0.02
	渋谷区	15.11	15.11	8.48	56.14	8.48	56.12	0.00
	中野区	15.59	15.59	10.36	66.42	10.35	66.40	0.00
	杉並区	34.06	34.06	22.37	65.68	22.38	65.70	-0.01
	豊島区	13.01	13.01	8.16	62.74	8.16	62.74	0.00
	北区	20.61	20.61	10.45	50.71	10.45	50.70	0.00
	荒川区	10.16	10.16	5.85	57.60	5.86	57.65	-0.01
	板橋区	32.22	32.22	18.49	57.38	18.49	57.40	-0.01
	練馬区	48.08	48.08	30.88	64.24	30.96	64.38	-0.07
足立区	53.25	53.25	28.48	53.48	28.49	53.50	-0.01	
葛飾区	34.80	34.80	17.40	49.99	17.40	50.00	0.00	
江戸川区	49.90	49.90	24.01	48.12	24.02	48.15	-0.01	
荒川河口部	1.12	1.12	-	-	-	-	-	
中央防波堤埋立地	1.20	1.20	-	-	-	-	-	
新海面処分場	2.36	2.36	-	-	-	-	-	
区部計	627.51	627.53	331.97	52.90	332.08	52.92	-0.10	
市	八王子市	186.38	186.38	90.37	48.48	90.39	48.50	-0.02
	立川市	24.36	24.36	13.90	57.07	13.91	57.09	0.00
	武蔵野市	10.98	10.98	6.78	61.76	6.78	61.78	0.00
	鷹野市	16.42	16.42	10.23	62.28	10.19	62.03	0.04
	青梅市	103.31	103.31	60.19	58.26	60.36	58.43	-0.17
	府中市	29.43	29.43	15.14	51.45	15.14	51.45	0.00
	昭島市	17.34	17.34	9.20	53.07	9.20	53.04	0.00
	調布市	21.58	21.58	11.95	55.39	11.95	55.39	0.00
	町田市	71.55	71.55	41.61	58.16	41.73	58.32	-0.12
	小金井市	11.30	11.30	6.67	59.00	6.66	58.96	0.00
	小平市	20.51	20.51	13.13	64.00	13.13	64.01	0.00
	日野市	27.55	27.55	14.39	52.25	14.40	52.27	-0.01
	東村山市	17.14	17.14	9.90	57.76	9.90	57.79	0.00
	国分寺市	11.46	11.46	8.05	70.22	8.05	70.29	-0.01
	国立市	8.15	8.15	4.77	58.50	4.77	58.50	0.00
	福生市	10.16	10.16	3.90	38.42	3.90	38.41	0.00
	狛江市	6.39	6.39	3.99	62.37	3.99	62.40	0.00
	東大和市	13.42	13.42	6.05	45.10	6.05	45.11	0.00
	清瀬市	10.23	10.23	5.88	57.46	5.91	57.77	-0.03
	東久留米市	12.88	12.88	8.41	65.27	8.42	65.35	-0.01
武蔵村山市	15.32	15.32	8.84	57.71	8.85	57.75	-0.01	
多摩市	21.01	21.01	10.17	48.41	10.15	48.32	0.02	
稲城市	17.97	17.97	9.33	51.92	9.31	51.82	0.02	
羽村市	9.90	9.90	6.08	61.40	6.08	61.42	0.00	
あきる野市	73.47	73.47	37.42	50.93	37.59	51.17	-0.18	
西東京市	15.75	15.75	10.48	66.56	10.47	66.49	0.01	
市部計	783.95	783.96	426.82	54.45	427.29	54.50	-0.47	
区部・市部計	1,411.46	1,411.49	758.80	53.76	759.37	53.80	-0.57	
西摩郡	375.86	375.86	128.01	34.06	128.78	34.26	-0.77	
島しょ	412.61	406.71	135.19	32.77	135.72	33.37	-0.52	
東京都総計	2,199.94	2,194.06	1,022.00	46.46	1,023.86	46.67	-1.87	

- (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市区町村別面積調(令和5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5年				令和4年				令和5年－令和4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	4,071	555	3,516	13.6	4,060	546	3,514	13.4	11	9	2	0.2
中央区	3,949	893	3,055	22.6	3,950	891	3,059	22.6	-1	2	-3	0.1
港区	9,985	2,130	7,855	21.3	9,987	2,116	7,871	21.2	-2	14	-16	0.1
新宿区	10,165	1,725	8,440	17.0	10,165	1,712	8,453	16.8	0	13	-13	0.1
文京区	5,950	978	4,973	16.4	5,950	974	4,976	16.4	1	4	-3	0.1
台東区	4,805	551	4,254	11.5	4,803	540	4,262	11.3	3	10	-8	0.2
墨田区	7,085	939	6,145	13.3	7,088	928	6,160	13.1	-4	11	-14	0.2
江東区	15,643	2,763	12,880	17.7	15,612	2,662	12,950	17.1	31	101	-70	0.6
品川区	13,607	1,853	11,753	13.6	13,608	1,841	11,767	13.5	-1	13	-14	0.1
目黒区	9,274	1,108	8,165	12.0	9,276	1,102	8,174	11.9	-2	7	-9	0.1
大田区	25,782	2,611	23,170	10.1	25,782	2,602	23,180	10.1	-1	9	-10	0.0
世田谷区	36,731	3,883	32,848	10.6	36,753	3,942	32,811	10.7	-22	-58	37	-0.2
渋谷区	8,482	1,492	6,990	17.6	8,480	1,480	7,000	17.5	2	12	-11	0.1
中野区	10,356	1,012	9,343	9.8	10,351	1,002	9,350	9.7	4	10	-6	0.1
杉並区	22,369	1,680	20,689	7.5	22,376	1,678	20,698	7.5	-7	3	-9	0.0
豊島区	8,162	850	7,312	10.4	8,162	836	7,326	10.2	-1	14	-14	0.2
北区	10,451	987	9,464	9.4	10,449	977	9,472	9.3	2	11	-9	0.1
荒川区	5,852	693	5,159	11.8	5,858	686	5,171	11.7	-5	7	-12	0.1
板橋区	18,487	2,320	16,167	12.5	18,495	2,327	16,167	12.6	-8	-8	-1	0.0
練馬区	30,884	2,082	28,802	6.7	30,955	2,117	28,838	6.8	-71	-34	-37	-0.1
足立区	28,478	1,831	26,647	6.4	28,491	1,823	26,668	6.4	-13	8	-21	0.0
葛飾区	17,397	1,245	16,152	7.2	17,400	1,235	16,165	7.1	-3	10	-13	0.1
江戸川区	24,011	1,721	22,290	7.2	24,024	1,706	22,318	7.1	-14	15	-28	0.1
区部計	331,974	35,905	296,070	10.8	332,075	35,723	296,353	10.8	-101	182	-283	0.1

(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、各項の合計と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
3	529,602	73.1	194,980	26.9
4	527,611	73.1	194,509	26.9
5	525,952	72.7	197,042	27.3

(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)

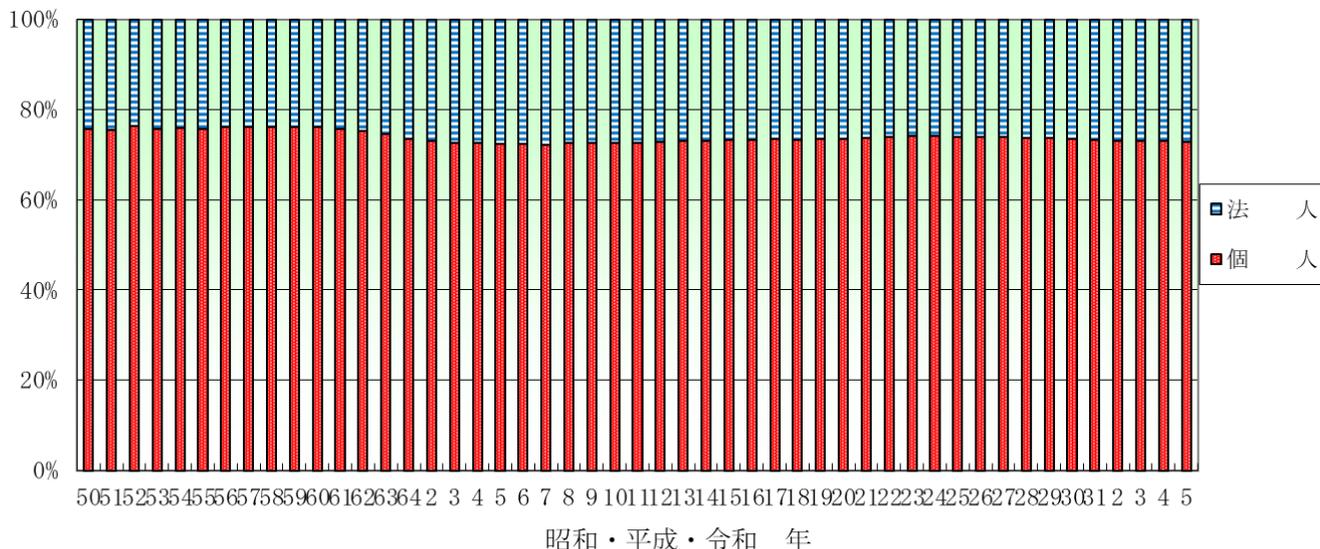


表3-1-4 民有地の所有者数及び面積

(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	4,562	3,364	7,926	538	2,978	3,516	57.6	42.4	15.3	84.7
	中央区	7,039	4,375	11,414	644	2,412	3,055	61.7	38.3	21.1	78.9
	港区	12,356	5,505	17,861	1,790	6,064	7,855	69.2	30.8	22.8	77.2
	新宿区	32,243	6,063	38,306	4,564	3,876	8,440	84.2	15.8	54.1	45.9
	文京区	25,814	3,093	28,907	3,185	1,787	4,973	89.3	10.7	64.1	35.9
	台東区	21,556	4,946	26,502	2,262	1,992	4,254	81.3	18.7	53.2	46.8
	墨田区	29,416	3,831	33,247	3,712	2,433	6,145	88.5	11.5	60.4	39.6
	江東区	30,158	4,566	34,724	3,719	9,161	12,880	86.9	13.1	28.9	71.1
	品川区	41,725	4,097	45,822	5,563	6,190	11,753	91.1	8.9	47.3	52.7
	目黒区	36,908	3,288	40,196	5,985	2,180	8,165	91.8	8.2	73.3	26.7
	大田区	92,948	7,356	100,304	15,382	7,788	23,170	92.7	7.3	66.4	33.6
	世田谷区	135,811	7,334	143,145	25,984	6,864	32,848	94.9	5.1	79.1	20.9
	渋谷区	23,479	5,011	28,490	3,689	3,301	6,990	82.4	17.6	52.8	47.2
	中野区	47,982	3,804	51,786	7,317	2,027	9,343	92.7	7.3	78.3	21.7
	杉並区	97,095	4,878	101,973	17,413	3,276	20,689	95.2	4.8	84.2	15.8
	豊島区	35,212	4,072	39,284	5,051	2,261	7,312	89.6	10.4	69.1	30.9
	北区	40,776	3,134	43,910	5,812	3,652	9,464	92.9	7.1	61.4	38.6
	荒川区	24,950	2,445	27,395	3,345	1,815	5,159	91.1	8.9	64.8	35.2
	板橋区	65,361	4,692	70,053	11,404	4,762	16,167	93.3	6.7	70.5	29.5
	練馬区	126,019	4,787	130,806	25,116	3,686	28,802	96.3	3.7	87.2	12.8
足立区	105,935	6,041	111,976	20,318	6,329	26,647	94.6	5.4	76.2	23.8	
葛飾区	74,879	4,203	79,082	12,720	3,432	16,152	94.7	5.3	78.7	21.3	
江戸川区	98,552	5,194	103,746	17,152	5,138	22,290	95.0	5.0	76.9	23.1	
区部計	1,210,776	106,079	1,316,855	202,663	93,406	296,070	91.9	8.1	68.5	31.5	
市	八王子市	124,877	4,588	129,465	62,672	27,694	90,366	96.5	3.5	69.4	30.6
	立川市	33,681	1,717	35,398	10,362	3,541	13,903	95.1	4.9	74.5	25.5
	武蔵野市	22,601	1,152	23,753	5,380	1,401	6,781	95.2	4.8	79.3	20.7
	三鷹市	33,915	1,209	35,124	8,789	1,438	10,227	96.6	3.4	85.9	14.1
	青梅市	36,883	1,346	38,229	41,130	19,158	60,288	96.5	3.5	68.2	31.8
	府中市	46,442	1,629	48,071	11,080	4,062	15,142	96.6	3.4	73.2	26.8
	昭島市	21,876	916	22,792	5,849	3,353	9,202	96.0	4.0	63.6	36.4
	調布市	39,386	1,440	40,826	9,869	2,084	11,953	96.5	3.5	82.6	17.4
	町田市	103,930	3,127	107,057	34,220	7,390	41,610	97.1	2.9	82.2	17.8
	小金井市	24,868	760	25,628	5,743	923	6,667	97.0	3.0	86.1	13.9
	小平市	50,227	1,845	52,072	10,440	2,687	13,127	96.5	3.5	79.5	20.5
	日野市	42,374	1,248	43,622	11,075	3,319	14,394	97.1	2.9	76.9	23.1
	東村山市	34,497	989	35,486	8,514	1,387	9,901	97.2	2.8	86.0	14.0
	国分寺市	28,232	1,068	29,300	6,666	1,382	8,048	96.4	3.6	82.8	17.2
	国立市	13,757	686	14,443	3,908	859	4,768	95.3	4.7	82.0	18.0
	福生市	10,935	464	11,399	3,221	682	3,903	95.9	4.1	82.5	17.5
	狛江市	18,414	737	19,151	3,543	443	3,985	96.2	3.8	88.9	11.1
	東大和市	18,736	572	19,308	5,199	854	6,053	97.0	3.0	85.9	14.1
	清瀬市	15,047	379	15,426	5,058	820	5,878	97.5	2.5	86.1	13.9
	東久留米市	38,338	1,173	39,511	7,129	1,278	8,407	97.0	3.0	84.8	15.2
	武蔵村山市	20,379	677	21,056	7,135	1,706	8,841	96.8	3.2	80.7	19.3
	多摩市	41,721	990	42,711	6,700	3,471	10,170	97.7	2.3	65.9	34.1
	稲城市	15,339	540	15,879	5,953	3,377	9,330	96.6	3.4	63.8	36.2
	羽村市	13,112	450	13,562	4,114	1,965	6,079	96.7	3.3	67.7	32.3
	あきる野市	28,291	827	29,118	30,484	6,934	37,418	97.2	2.8	81.5	18.5
	西東京市	57,442	3,737	61,179	9,056	1,428	10,484	93.9	6.1	86.4	13.6
市部計	935,300	34,266	969,566	323,288	103,636	426,924	96.5	3.5	75.7	24.3	
区部・市部計	2,146,076	140,345	2,286,421	525,952	197,042	722,994	93.9	6.1	72.7	27.3	

(注) 1 課税資料から作成(令和5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5年			令和4年			令和5年-令和4年			
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計	
区	千代田区	538	2,569	3,107	543	2,563	3,106	-5	6	1
	中央区	644	2,404	3,048	663	2,388	3,051	-19	16	-3
	港区	1,790	5,424	7,214	1,814	5,414	7,228	-24	10	-14
	新宿区	4,563	3,575	8,138	4,611	3,540	8,151	-48	35	-13
	文京区	3,185	1,717	4,902	3,214	1,691	4,905	-29	26	-3
	台東区	2,262	1,724	3,986	2,301	1,693	3,994	-38	30	-8
	墨田区	3,712	2,186	5,898	3,758	2,154	5,912	-46	32	-14
	江東区	3,719	8,512	12,231	3,771	8,513	12,284	-52	-1	-53
	品川区	5,563	4,096	9,659	5,619	4,043	9,662	-56	53	-3
	目黒区	5,953	2,047	8,000	5,989	2,024	8,013	-36	23	-13
	大田区	15,343	7,054	22,398	15,452	6,964	22,416	-108	90	-18
	世田谷区	25,027	6,208	31,234	25,108	6,056	31,165	-82	151	70
	渋谷区	3,688	2,943	6,632	3,725	2,918	6,642	-36	26	-11
	中野区	7,295	1,763	9,059	7,373	1,693	9,066	-77	70	-7
	杉並区	17,056	2,901	19,957	17,132	2,842	19,973	-75	59	-17
	豊島区	5,051	1,885	6,935	5,097	1,854	6,951	-46	31	-15
	北区	5,801	2,739	8,540	5,836	2,733	8,569	-34	6	-29
	荒川区	3,345	1,324	4,668	3,367	1,314	4,680	-22	10	-12
	板橋区	11,250	4,514	15,764	11,332	4,436	15,768	-81	77	-4
	練馬区	23,239	3,343	26,582	23,307	3,285	26,591	-68	58	-10
足立区	19,897	5,652	25,548	20,028	5,517	25,545	-131	134	3	
葛飾区	12,421	2,938	15,359	12,493	2,868	15,360	-72	70	-2	
江戸川区	16,713	4,889	21,602	16,827	4,797	21,624	-114	92	-22	
区部計	198,056	82,404	280,460	199,357	81,299	280,656	-1,301	1,105	-196	
市	八王子市	31,158	7,758	38,916	31,107	7,584	38,691	51	174	225
	立川市	7,895	3,049	10,945	7,888	3,016	10,905	7	33	40
	武蔵野市	5,101	1,237	6,339	5,115	1,218	6,333	-13	20	6
	三鷹市	7,350	1,334	8,684	7,360	1,267	8,627	-10	67	57
	青梅市	10,487	2,203	12,690	10,519	2,228	12,748	-32	-25	-57
	府中市	9,901	3,179	13,080	9,889	3,173	13,061	12	7	18
	昭島市	5,234	2,483	7,717	5,228	2,460	7,688	7	22	29
	調布市	8,542	1,816	10,359	8,529	1,794	10,324	13	22	35
	町田市	24,444	4,213	28,657	24,394	4,235	28,629	50	-22	28
	小金井市	5,135	685	5,820	5,134	667	5,801	1	19	19
	小平市	8,665	1,770	10,435	8,627	1,786	10,414	37	-16	21
	日野市	8,941	2,513	11,454	8,913	2,486	11,399	28	27	55
	東村山市	6,888	965	7,853	6,872	945	7,817	16	20	36
	国分寺市	5,368	1,160	6,528	5,351	1,150	6,501	17	10	27
	国立市	3,389	769	4,158	3,387	761	4,147	3	8	11
	福生市	3,094	554	3,649	3,101	541	3,642	-6	13	7
	狛江市	3,108	382	3,490	3,108	362	3,470	0	21	20
	東大和市	4,492	762	5,254	4,484	747	5,231	8	15	23
	清瀬市	3,131	612	3,743	3,132	602	3,734	-1	10	9
	東久留米市	5,670	1,154	6,824	5,654	1,136	6,790	16	17	34
武蔵村山市	4,603	916	5,519	4,607	910	5,517	-4	6	3	
多摩市	6,030	2,216	8,247	6,018	2,209	8,227	13	7	20	
稲城市	4,090	1,031	5,121	4,044	1,038	5,082	46	-7	38	
羽村市	3,610	1,874	5,484	3,611	1,870	5,481	-1	4	3	
あきる野市	7,539	955	8,494	7,529	918	8,447	10	37	47	
西東京市	7,823	1,165	8,988	7,828	1,142	8,971	-6	23	17	
市部計	201,690	46,756	248,446	201,428	46,246	247,674	263	509	772	
区部・市部計	399,746	129,160	528,907	400,785	127,545	528,330	-1,038	1,615	577	

(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5年 所有者数			令和4年 所有者数			令和5年-令和4年			
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計	
区	千代田区	4,562	3,364	7,926	4,625	3,377	8,002	-63	-13	-76
	中央区	7,039	4,375	11,414	7,290	4,390	11,680	-251	-15	-266
	港区	12,356	5,505	17,861	12,519	5,485	18,004	-163	20	-143
	新宿区	32,243	6,063	38,306	32,471	5,991	38,462	-228	72	-156
	文京区	25,814	3,093	28,907	25,870	3,020	28,890	-56	73	17
	台東区	21,556	4,946	26,502	21,865	4,859	26,724	-309	87	-222
	墨田区	29,416	3,831	33,247	29,539	3,734	33,273	-123	97	-26
	江東区	30,158	4,566	34,724	30,224	4,502	34,726	-66	64	-2
	品川区	41,725	4,097	45,822	41,848	3,999	45,847	-123	98	-25
	目黒区	36,908	3,288	40,196	36,936	3,198	40,134	-28	90	62
	大田区	92,948	7,356	100,304	92,756	7,184	99,940	192	172	364
	世田谷区	135,811	7,334	143,145	135,423	7,144	142,567	388	190	578
	渋谷区	23,479	5,011	28,490	23,671	4,985	28,656	-192	26	-166
	中野区	47,982	3,804	51,786	48,193	3,645	51,838	-211	159	-52
	杉並区	97,095	4,878	101,973	96,802	4,703	101,505	293	175	468
	豊島区	35,212	4,072	39,284	35,338	3,956	39,294	-126	116	-10
	北区	40,776	3,134	43,910	40,806	3,002	43,808	-30	132	102
	荒川区	24,950	2,445	27,395	24,889	2,348	27,237	61	97	158
	板橋区	65,361	4,692	70,053	65,262	4,577	69,839	99	115	214
練馬区	126,019	4,787	130,806	125,638	4,600	130,238	381	187	568	
足立区	105,935	6,041	111,976	105,838	5,791	111,629	97	250	347	
葛飾区	74,879	4,203	79,082	74,611	4,087	78,698	268	116	384	
江戸川区	98,552	5,194	103,746	98,462	5,057	103,519	90	137	227	
区部計	1,210,776	106,079	1,316,855	1,210,876	103,634	1,314,510	-100	2,445	2,345	
市	八王子市	124,877	4,588	129,465	124,381	4,442	128,823	496	146	642
	立川市	33,681	1,717	35,398	33,430	1,695	35,125	251	22	273
	武蔵野市	22,601	1,152	23,753	22,465	1,095	23,560	136	57	193
	鷹野市	33,915	1,209	35,124	33,837	1,161	34,998	78	48	126
	青梅市	36,883	1,346	38,229	36,739	1,296	38,035	144	50	194
	府中市	46,442	1,629	48,071	46,170	1,561	47,731	272	68	340
	昭島市	21,876	916	22,792	21,228	839	22,067	648	77	725
	調布市	39,386	1,440	40,826	39,089	1,409	40,498	297	31	328
	町田市	103,930	3,127	107,057	103,377	3,024	106,401	553	103	656
	小金井市	24,868	760	25,628	24,684	734	25,418	184	26	210
	小平市	50,227	1,845	52,072	49,832	1,812	51,644	395	33	428
	日野市	42,374	1,248	43,622	42,141	1,207	43,348	233	41	274
	東村山市	34,497	989	35,486	34,225	962	35,187	272	27	299
	国分寺市	28,232	1,068	29,300	27,966	1,023	28,989	266	45	311
	国立市	13,757	686	14,443	13,648	663	14,311	109	23	132
	福生市	10,935	464	11,399	10,927	446	11,373	8	18	26
	狛江市	18,414	737	19,151	18,354	694	19,048	60	43	103
	東大和市	18,736	572	19,308	18,648	546	19,194	88	26	114
	清瀬市	15,047	379	15,426	14,899	350	15,249	148	29	177
	東久留米市	38,338	1,173	39,511	38,188	1,125	39,313	150	48	198
	武蔵村山市	20,379	677	21,056	20,015	643	20,658	364	34	398
	多摩市	41,721	990	42,711	41,049	937	41,986	672	53	725
	稲城市	15,339	540	15,879	15,018	533	15,551	321	7	328
	羽村市	13,112	450	13,562	13,036	433	13,469	76	17	93
	あきる野市	28,291	827	29,118	28,116	795	28,911	175	32	207
	西東京市	57,442	3,737	61,179	57,171	3,583	60,754	271	154	425
市部計	935,300	34,266	969,566	928,633	33,008	961,641	6,667	1,258	7,925	
区部・市部計	2,146,076	140,345	2,286,421	2,139,509	136,642	2,276,151	6,567	3,703	10,270	

(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

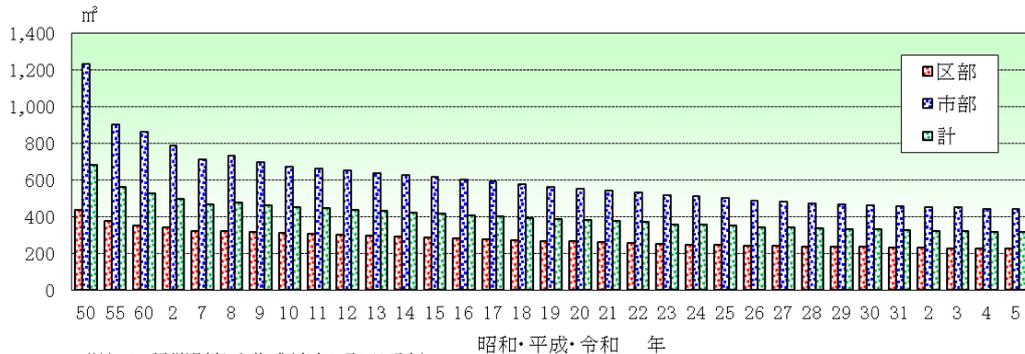
#### (1) 一人当たり土地所有面積

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	
		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
	55	912,730	114	492,103	136	1,404,833	121
	60	962,799	120	497,389	137	1,460,188	125
	2	986,816	123	539,813	149	1,526,629	131
	7	1,020,638	127	590,706	163	1,611,344	138
	8	1,015,784	127	607,727	168	1,623,511	139
	9	1,025,415	128	637,228	176	1,662,643	143
	10	1,036,454	129	656,235	181	1,692,689	145
	11	1,048,220	131	665,841	184	1,714,061	147
	12	1,061,129	132	675,064	186	1,736,193	149
	13	1,074,086	134	687,935	190	1,762,021	151
	14	1,086,575	135	702,067	194	1,788,642	154
	15	1,099,572	137	712,868	197	1,812,440	156
	16	1,113,689	139	725,897	200	1,839,586	158
	17	1,126,197	140	739,638	204	1,865,835	160
	18	1,145,957	143	758,921	210	1,904,878	164
	19	1,155,216	144	771,696	213	1,926,912	165
	20	1,165,008	145	784,667	217	1,949,675	167
	21	1,174,086	146	798,331	220	1,972,417	169
	22	1,185,876	148	809,192	223	1,995,068	171
	23	1,216,753	152	837,220	231	2,053,973	176
	24	1,227,000	153	842,822	233	2,069,822	178
	25	1,238,181	154	860,325	238	2,098,506	180
	26	1,249,180	156	885,351	244	2,134,531	183
	27	1,260,357	157	896,971	248	2,157,328	185
	28	1,268,963	158	906,961	250	2,175,924	187
	29	1,275,862	159	920,319	254	2,196,181	189
	30	1,280,344	159	932,703	258	2,213,047	190
	31	1,296,656	162	940,634	260	2,237,290	192
	2	1,301,822	162	949,131	262	2,250,953	193
	3	1,308,547	163	949,390	262	2,257,937	194
4	1,314,510	164	961,641	266	2,276,151	195	
5	1,316,855	164	969,566	268	2,286,421	196	
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
	3	296,955	85	427,626	96	724,581	91
4	296,353	85	425,768	96	722,121	91	
5	296,070	85	426,924	96	722,994	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	4,562	538	118
	中央区	7,039	644	91
	港区	12,354	1,790	145
	新宿区	32,239	4,563	142
	文京区	25,814	3,185	123
	台東区	21,556	2,262	105
	墨田区	29,416	3,712	126
	江東区	30,158	3,719	123
	品川区	41,725	5,563	133
	目黒区	36,886	5,953	161
	大田区	92,894	15,343	165
	世田谷区	135,085	25,027	185
	渋谷区	23,476	3,688	157
	中野区	47,959	7,295	152
	杉並区	96,888	17,056	176
	豊島区	35,211	5,051	143
	北区	40,732	5,801	142
	荒川区	24,949	3,345	134
	板橋区	65,129	11,250	173
	練馬区	125,039	23,239	186
足立区	105,533	19,897	189	
葛飾区	74,675	12,421	166	
江戸川区	98,222	16,713	170	
区部計	1,207,541	198,056	164	
市	八王子市	117,574	31,158	265
	立川市	32,579	7,895	242
	武蔵野市	22,351	5,101	228
	三鷹市	33,317	7,350	221
	青梅市	34,402	10,487	305
	府中市	44,075	9,901	225
	昭島市	21,383	5,234	245
	調布市	38,481	8,542	222
	町田市	96,399	24,444	254
	小金井市	24,513	5,135	209
	小平市	48,468	8,665	179
	日野市	40,121	8,941	223
	東村山市	33,544	6,888	205
	国分寺市	27,745	5,368	193
	国立市	13,680	3,389	248
	福生市	10,753	3,094	288
	狛江市	17,993	3,108	173
	東大和市	18,159	4,492	247
	清瀬市	14,819	3,131	211
	東久留米市	37,358	5,670	152
	武蔵村山市	19,302	4,603	238
	多摩市	40,902	6,030	147
	稲城市	14,103	4,090	290
	羽村市	12,957	3,610	279
	あきる野市	25,764	7,539	293
	西東京市	55,722	7,823	140
市部計	896,464	201,690	225	
区部・市部計	2,104,005	399,746	190	

(注)1 課税資料から作成 (令和5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
3	166	228	203
4	165	226	191
5	164	225	190

(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5年	令和4年	令和5年 -令和4年	令和5年	令和4年	令和5年 -令和4年
区	千代田区	2,889	2,938	-49	169	172	-3
	中央区	5,375	5,577	-202	284	293	-9
	港区	6,342	6,428	-86	393	398	-5
	新宿区	16,952	17,028	-76	1,060	1,064	-4
	文京区	15,039	14,984	55	920	916	4
	台東区	14,659	14,856	-197	850	861	-11
	墨田区	19,097	19,082	15	1,143	1,143	0
	江東区	20,804	20,766	38	1,238	1,236	2
	品川区	25,674	25,614	60	1,558	1,555	3
	目黒区	17,032	17,002	30	1,137	1,133	4
	大田区	49,895	49,486	409	3,180	3,155	25
	世田谷区	52,892	52,532	360	3,699	3,666	33
	渋谷区	11,399	11,478	-79	710	715	-5
	中野区	24,557	24,530	27	1,611	1,606	5
	杉並区	38,703	38,319	384	2,731	2,697	34
	豊島区	19,893	19,887	6	1,233	1,233	0
	北区	25,353	25,265	88	1,561	1,555	6
	荒川区	16,644	16,540	104	962	955	7
	板橋区	36,921	36,780	141	2,434	2,423	11
	練馬区	47,646	47,529	117	3,461	3,450	11
足立区	58,286	57,929	357	3,954	3,924	30	
葛飾区	45,959	45,613	346	3,005	2,981	24	
江戸川区	62,991	62,850	141	4,047	4,030	17	
区部計	635,002	633,013	1,989	41,341	41,160	181	
市	八王子市	10,670	10,695	-25	767	768	-1
	立川市	6,855	6,874	-19	507	508	-1
	武蔵野市	5,050	5,073	-23	351	352	-1
	鷹野市	7,870	7,906	-36	569	570	-1
	青梅市	3,567	3,587	-20	256	257	-1
	府中市	11,729	11,606	123	868	857	11
	昭島市	3,816	3,809	7	279	278	1
	調布市	11,813	11,725	88	1,241	1,232	9
	町田市	7,015	7,034	-19	505	506	0
	小金井市	5,432	5,339	93	404	396	8
	小平市	15,028	14,936	92	1,127	1,121	6
	日野市	5,917	5,913	4	448	446	2
	東村山市	7,459	7,477	-18	555	556	-1
	国分寺市	6,127	6,087	40	454	451	3
	国立市	2,938	2,897	41	214	210	4
	福生市	1,997	2,020	-23	148	149	-1
	狛江市	6,467	6,469	-2	464	464	0
	東大和市	3,247	3,266	-19	244	245	-1
	清瀬市	2,410	2,402	8	176	178	-2
	東久留米市	15,905	15,843	62	1,004	1,002	2
	武蔵村山市	2,622	2,634	-12	203	204	-1
	多摩市	17,615	17,051	564	808	800	8
	稲城市	2,393	2,379	14	177	175	2
羽村市	1,981	1,998	-17	152	154	-1	
あきる野市	1,884	1,901	-17	128	130	-2	
西東京市	24,840	24,787	53	1,350	1,347	3	
市部計	192,647	191,708	939	13,400	13,354	46	
区部・市部計	827,649	824,721	2,928	54,741	54,514	227	

(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	1,302,977	98.9	202,738	68.5	1,300,188	99.0	201,095	71.7
	2,000㎡以上	13,878	1.1	93,332	31.5	13,021	1.0	79,366	28.3
	計	1,316,855	100.0	296,070	100.0	1,313,209	100.0	280,460	100.0
市 部	2,000㎡未満	946,802	97.7	195,308	45.7	915,097	98.8	178,832	72.0
	2,000㎡以上	22,764	2.3	231,616	54.3	11,256	1.2	69,614	28.0
	計	969,566	100.0	426,924	100.0	926,353	100.0	248,446	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,249,779	98.4	398,046	55.1	2,215,285	98.9	379,926	71.8
	2,000㎡以上	36,642	1.6	324,948	44.9	24,277	1.1	148,980	28.2
	計	2,286,421	100.0	722,994	100.0	2,239,562	100.0	528,907	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	1,202,766	99.3	171,365	84.6	1,200,250	99.4	169,822	85.7
	2,000㎡以上	8,010	0.7	31,299	15.4	7,291	0.6	28,233	14.3
	計	1,210,776	100.0	202,663	100.0	1,207,541	100.0	198,056	100.0
市 部	2,000㎡未満	916,404	98.0	182,018	56.3	888,054	99.1	167,254	82.9
	2,000㎡以上	18,896	2.0	141,271	43.7	8,410	0.9	34,436	17.1
	計	935,300	100.0	323,288	100.0	896,464	100.0	201,690	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,119,170	98.7	353,382	67.2	2,088,304	99.3	337,077	84.3
	2,000㎡以上	26,906	1.3	172,569	32.8	15,701	0.7	62,670	15.7
	計	2,146,076	100.0	525,952	100.0	2,104,005	100.0	399,746	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	100,211	94.5	31,373	33.6	99,938	94.6	31,272	37.9
	2,000㎡以上	5,868	5.5	62,033	66.4	5,730	5.4	51,132	62.1
	計	106,079	100.0	93,406	100.0	105,668	100.0	82,404	100.0
市 部	2,000㎡未満	30,398	88.7	13,290	12.8	27,043	90.5	11,578	24.8
	2,000㎡以上	3,868	11.3	90,345	87.2	2,846	9.5	35,178	75.2
	計	34,266	100.0	103,636	100.0	29,889	100.0	46,756	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	130,609	93.1	44,664	22.7	126,981	93.7	42,850	33.2
	2,000㎡以上	9,736	6.9	152,378	77.3	8,576	6.3	86,311	66.8
	計	140,345	100.0	197,042	100.0	135,557	100.0	129,160	100.0

(注) 1 課税資料から作成（令和5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。

