

## 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6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、それ以外のものとに分け、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

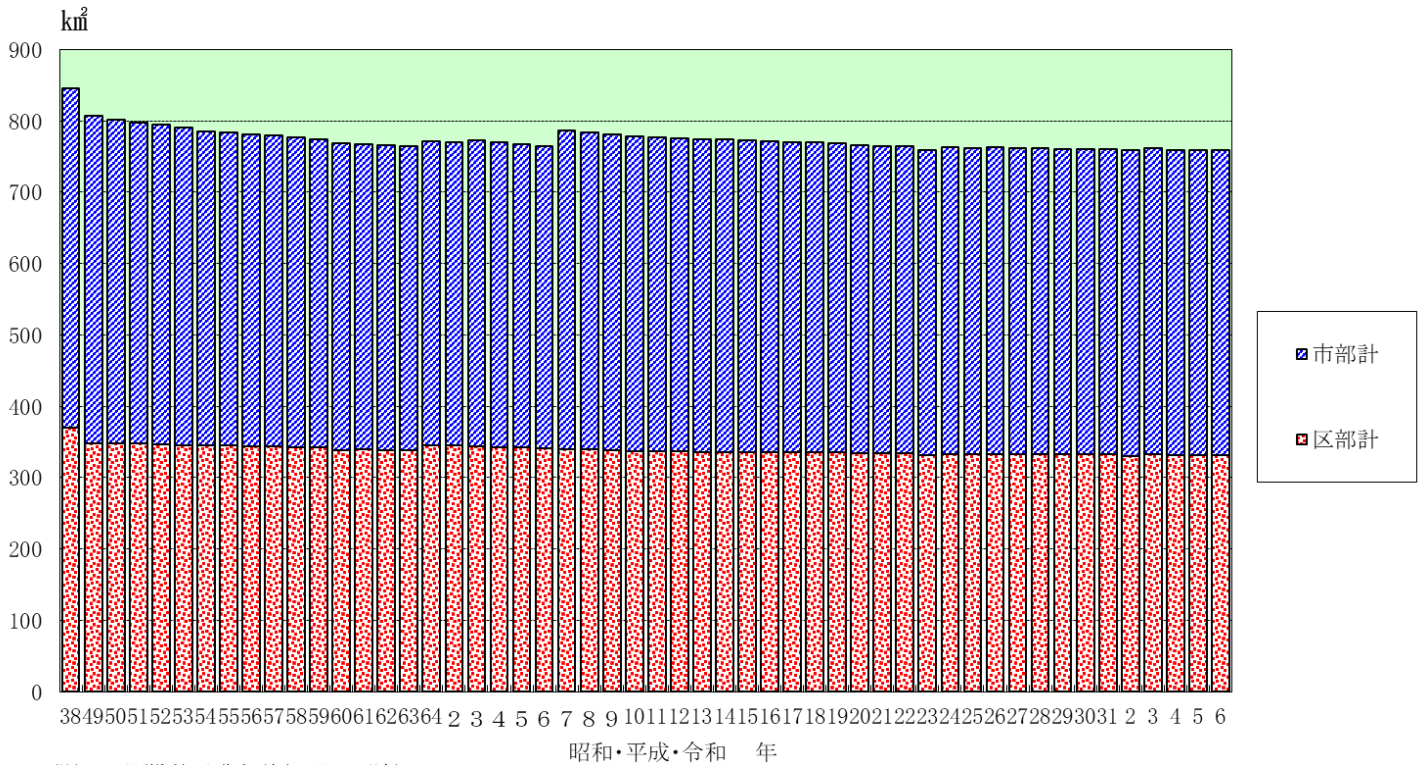
表 3 - 1 - 1 地域別行政面積及び民有地面積の増減

(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 6 年 (A)	令和 5 年 (C)	令和 6 年 (B)	(B/A)	令和 5 年 (D)	(C/D)	
区	千代田区	11.66	11.66	4.07	34.93	4.07	34.91	0.00		
	中央区	10.21	10.21	4.06	39.73	3.95	38.68	0.11		
	港区	20.36	20.36	9.99	49.08	9.98	49.04	0.01		
	新宿区	18.22	18.22	10.16	55.79	10.17	55.79	0.00		
	文京区	11.29	11.29	5.96	52.75	5.95	52.70	0.00		
	台東区	10.11	10.11	4.81	47.54	4.81	47.53	0.00		
	墨田区	13.77	13.77	7.08	51.43	7.08	51.45	0.00		
	江東区	42.99	42.99	15.66	36.42	15.64	36.39	0.01		
	品川区	22.85	22.85	13.61	59.55	13.61	59.55	0.00		
	目黒区	14.67	14.67	9.27	63.22	9.27	63.21	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	36.67	63.17	36.73	63.28	-0.06		
	渋谷区	15.11	15.11	8.48	56.13	8.48	56.14	0.00		
	中野区	15.59	15.59	10.35	66.39	10.36	66.42	-0.01		
	杉並区	34.06	34.06	22.35	65.62	22.37	65.68	-0.02		
	豊島区	13.01	13.01	8.15	62.65	8.16	62.74	-0.01		
	北区	20.61	20.61	10.44	50.63	10.45	50.71	-0.02		
	荒川区	10.16	10.16	5.85	57.56	5.85	57.60	0.00		
	板橋区	32.22	32.22	18.50	57.42	18.49	57.38	0.01		
	部	練馬区	48.08	48.08	30.86	64.18	30.88	64.24	-0.02	
足立区		53.25	53.25	28.47	53.47	28.48	53.48	-0.01		
葛飾区		34.80	34.80	17.39	49.96	17.40	49.99	-0.01		
江戸川区		49.90	49.90	24.00	48.10	24.01	48.12	-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	627.51	331.96	52.90	331.97	52.90	-0.01		
市		八王子市	186.38	186.38	90.21	48.40	90.37	48.48	-0.16	
		立川市	24.36	24.36	13.90	57.06	13.90	57.07	0.00	
		武蔵野市	10.98	10.98	6.78	61.75	6.78	61.76	0.00	
		三鷹市	16.42	16.42	10.23	62.29	10.23	62.28	0.00	
	青梅市	103.31	103.31	60.28	58.35	60.19	58.26	0.09		
	府中市	29.43	29.43	15.12	51.38	15.14	51.45	-0.02		
	昭島市	17.34	17.34	9.20	53.05	9.20	53.07	0.00		
	調布市	21.58	21.58	11.95	55.36	11.95	55.39	-0.01		
	町田市	71.55	71.55	41.56	58.09	41.61	58.16	-0.05		
	小金井市	11.30	11.30	6.62	58.60	6.67	59.00	-0.04		
	小平市	20.51	20.51	13.12	63.97	13.13	64.00	-0.01		
	日野市	27.55	27.55	14.40	52.29	14.39	52.25	0.01		
	東村山市	17.14	17.14	9.89	57.68	9.90	57.76	-0.01		
	国分寺市	11.46	11.46	8.04	70.19	8.05	70.22	0.00		
	国立市	8.15	8.15	4.77	58.51	4.77	58.50	0.00		
	福生市	10.16	10.16	3.91	38.45	3.90	38.42	0.00		
	狛江市	6.39	6.39	3.99	62.44	3.99	62.37	0.00		
	東大和市	13.42	13.42	6.05	45.11	6.05	45.10	0.00		
	清瀬市	10.23	10.23	5.87	57.38	5.88	57.46	-0.01		
	東久留米市	12.88	12.88	8.40	65.21	8.41	65.27	-0.01		
	武蔵村山市	15.32	15.32	8.83	57.66	8.84	57.71	-0.01		
	多摩市	21.01	21.01	10.17	48.41	10.17	48.41	0.00		
	稲城市	17.97	17.97	9.34	51.98	9.33	51.92	0.01		
	羽村市	9.90	9.90	6.08	61.45	6.08	61.40	0.00		
あきる野市	73.47	73.47	37.19	50.62	37.42	50.93	-0.23			
西東京市	15.75	15.75	10.50	66.64	10.48	66.56	0.01			
市 部 計	783.95	783.95	426.41	54.39	426.82	54.45	-0.41			
区 部 ・ 市 部 計	1,411.46	1,411.46	758.37	53.73	758.80	53.76	-0.42			
西多摩郡	375.86	375.86	127.27	33.86	128.01	34.06	-0.73			
島 しょ	412.61	412.61	134.99	32.72	135.19	32.77	-0.21			
東 京 都 総 計	2,199.94	2,199.94	1,020.63	46.39	1,022.00	46.46	-1.37			

- (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6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 6 年				令和 5 年				令和 6 年－令和 5 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	4,073	559	3,514	13.7	4,071	555	3,516	13.6	2	4	-2	0.1
中央区	4,057	986	3,071	24.3	3,949	893	3,055	22.6	108	93	16	1.7
港区	9,994	2,250	7,744	22.5	9,985	2,130	7,855	21.3	9	120	-111	1.2
新宿区	10,164	1,745	8,419	17.2	10,165	1,725	8,440	17.0	-1	20	-21	0.2
文京区	5,956	992	4,964	16.7	5,950	978	4,973	16.4	6	15	-9	0.2
台東区	4,806	561	4,245	11.7	4,805	551	4,254	11.5	1	10	-9	0.2
墨田区	7,082	948	6,134	13.4	7,085	939	6,145	13.3	-3	8	-11	0.1
江東区	19,655	6,778	12,877	34.5	15,643	2,763	12,880	17.7	4,012	4,015	-2	16.8
品川区	13,606	1,890	11,716	13.9	13,607	1,853	11,753	13.6	-1	37	-37	0.3
目黒区	9,275	1,112	8,163	12.0	9,274	1,108	8,165	12.0	1	3	-2	0.0
大田区	25,785	2,621	23,163	10.2	25,782	2,611	23,170	10.1	3	10	-7	0.0
世田谷区	36,673	3,918	32,755	10.7	36,731	3,883	32,848	10.6	-58	35	-93	0.1
渋谷区	8,481	1,533	6,947	18.1	8,482	1,492	6,990	17.6	-1	41	-43	0.5
中野区	10,351	1,027	9,324	9.9	10,356	1,012	9,343	9.8	-5	15	-19	0.1
杉並区	22,351	1,705	20,646	7.6	22,369	1,680	20,689	7.5	-18	25	-43	0.1
豊島区	8,150	861	7,290	10.6	8,162	850	7,312	10.4	-12	11	-22	0.1
北区	10,436	1,019	9,417	9.8	10,451	987	9,464	9.4	-15	31	-47	0.3
荒川区	5,848	698	5,150	11.9	5,852	693	5,159	11.8	-4	5	-10	0.1
板橋区	18,500	2,349	16,152	12.7	18,487	2,320	16,167	12.5	14	29	-15	0.1
練馬区	30,860	2,148	28,712	7.0	30,884	2,082	28,802	6.7	-25	66	-90	0.2
足立区	28,473	1,846	26,627	6.5	28,478	1,831	26,647	6.4	-5	15	-20	0.1
葛飾区	17,386	1,262	16,124	7.3	17,397	1,245	16,152	7.2	-11	17	-28	0.1
江戸川区	24,003	1,746	22,258	7.3	24,011	1,721	22,290	7.2	-8	25	-32	0.1
区 部 計	335,964	40,553	295,411	12.1	331,974	35,905	296,070	10.8	3,990	4,648	-659	1.3

(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
6	522,986	72.5	198,836	27.5

(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)

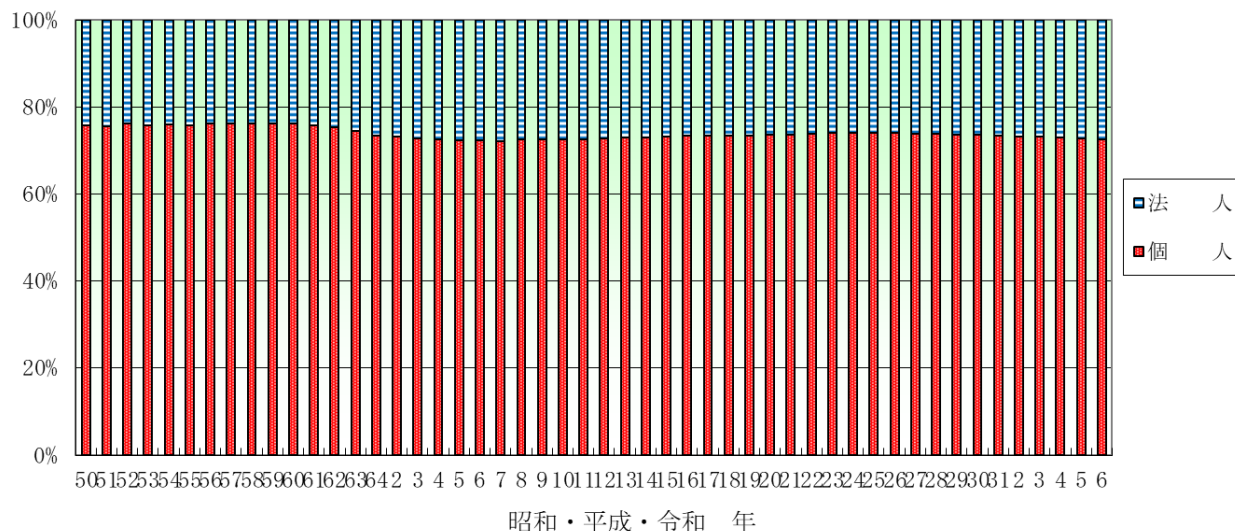


表 3 - 1 - 4 民有地の所有者数及び面積

(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	4,478	3,393	7,871	526	2,988	3,514	56.9	43.1	15.0	85.0
	中央区	6,823	4,366	11,189	605	2,466	3,071	61.0	39.0	19.7	80.3
	港区	12,031	5,504	17,535	1,731	6,013	7,744	68.6	31.4	22.3	77.7
	新宿区	32,026	6,177	38,203	4,517	3,903	8,419	83.8	16.2	53.6	46.4
	文京区	25,733	3,135	28,868	3,155	1,809	4,964	89.1	10.9	63.6	36.4
	台東区	21,275	5,049	26,324	2,230	2,015	4,245	80.8	19.2	52.5	47.5
	墨田区	29,280	3,888	33,168	3,666	2,468	6,134	88.3	11.7	59.8	40.2
	江東区	30,055	4,682	34,737	3,681	9,196	12,877	86.5	13.5	28.6	71.4
	品川区	41,575	4,219	45,794	5,510	6,206	11,716	90.8	9.2	47.0	53.0
	目黒区	36,807	3,385	40,192	5,937	2,226	8,163	91.6	8.4	72.7	27.3
	大田区	93,105	7,546	100,651	15,296	7,867	23,163	92.5	7.5	66.0	34.0
	世田谷区	136,108	7,526	143,634	25,861	6,893	32,755	94.8	5.2	79.0	21.0
	渋谷区	23,286	5,093	28,379	3,647	3,301	6,947	82.1	17.9	52.5	47.5
	中野区	47,957	3,917	51,874	7,257	2,067	9,324	92.4	7.6	77.8	22.2
	杉並区	97,321	5,002	102,323	17,299	3,347	20,646	95.1	4.9	83.8	16.2
	豊島区	35,113	4,210	39,323	5,008	2,281	7,290	89.3	10.7	68.7	31.3
	北区	40,844	3,238	44,082	5,772	3,645	9,417	92.7	7.3	61.3	38.7
	荒川区	24,886	2,549	27,435	3,304	1,846	5,150	90.7	9.3	64.2	35.8
	板橋区	65,308	4,853	70,161	11,327	4,824	16,152	93.1	6.9	70.1	29.9
	練馬区	126,361	4,959	131,320	24,947	3,764	28,712	96.2	3.8	86.9	13.1
市	足立区	106,345	6,246	112,591	20,176	6,451	26,627	94.5	5.5	75.8	24.2
	葛飾区	75,004	4,330	79,334	12,648	3,476	16,124	94.5	5.5	78.4	21.6
	江戸川区	98,636	5,369	104,005	17,040	5,218	22,258	94.8	5.2	76.6	23.4
	区 部 計	1,210,357	108,636	1,318,993	201,140	94,271	295,411	91.8	8.2	68.1	31.9
	八王子市	125,127	4,730	129,857	62,349	27,861	90,211	96.4	3.6	69.1	30.9
	立川市	34,044	1,772	35,816	10,338	3,561	13,900	95.1	4.9	74.4	25.6
	武蔵野市	22,599	1,153	23,752	5,380	1,401	6,780	95.1	4.9	79.3	20.7
	三鷹市	34,096	1,269	35,365	8,754	1,474	10,229	96.4	3.6	85.6	14.4
	青梅市	37,097	1,370	38,467	40,999	19,284	60,283	96.4	3.6	68.0	32.0
	府中市	46,746	1,678	48,424	11,037	4,085	15,122	96.5	3.5	73.0	27.0
	昭島市	22,044	957	23,001	5,837	3,360	9,197	95.8	4.2	63.5	36.5
	調布市	39,613	1,477	41,090	9,857	2,089	11,946	96.4	3.6	82.5	17.5
	町田市	104,361	3,206	107,567	34,090	7,474	41,564	97.0	3.0	82.0	18.0
	小金井市	25,235	808	26,043	5,721	902	6,622	96.9	3.1	86.4	13.6
	小平市	50,511	1,934	52,445	10,376	2,740	13,116	96.3	3.7	79.1	20.9
	日野市	42,617	1,297	43,914	11,085	3,320	14,405	97.0	3.0	77.0	23.0
	東村山市	34,700	1,038	35,738	8,475	1,411	9,886	97.1	2.9	85.7	14.3
	国分寺市	28,472	1,089	29,561	6,649	1,394	8,043	96.3	3.7	82.7	17.3
	国立市	13,801	700	14,501	3,888	881	4,769	95.2	4.8	81.5	18.5
部	福生市	11,002	480	11,482	3,214	692	3,906	95.8	4.2	82.3	17.7
	狛江市	18,511	778	19,289	3,549	441	3,990	96.0	4.0	88.9	11.1
	東大和市	18,891	589	19,480	5,196	858	6,054	97.0	3.0	85.8	14.2
	清瀬市	15,211	396	15,607	5,024	850	5,873	97.5	2.5	85.5	14.5
	東久留米市	38,558	1,212	39,770	7,085	1,314	8,399	97.0	3.0	84.4	15.6
	武蔵村山市	20,417	695	21,112	7,099	1,735	8,834	96.7	3.3	80.4	19.6
	多摩市	41,944	1,019	42,963	6,687	3,484	10,171	97.6	2.4	65.7	34.3
	稲城市	15,543	564	16,107	5,881	3,460	9,341	96.5	3.5	63.0	37.0
	羽村市	13,207	458	13,665	4,086	1,998	6,084	96.6	3.4	67.2	32.8
	あきる野市	28,457	845	29,302	30,156	7,035	37,191	97.1	2.9	81.1	18.9
市	西東京市	57,669	3,840	61,509	9,033	1,463	10,496	93.8	6.2	86.1	13.9
	市 部 計	940,473	35,354	975,827	321,846	104,565	426,410	96.4	3.6	75.5	24.5
区部・市部計		2,150,830	143,990	2,294,820	522,986	198,836	721,822	93.7	6.3	72.5	27.5

- (注) 1 課税資料から作成 (令和 6 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、各項の合計と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 6 年			令和 5 年			令和 6 年－令和 5 年		
		個 人	法 人	計	個 人	法 人	計	個 人	法 人	計
区	千代田区	526	2,579	3,105	538	2,569	3,107	-12	10	-2
	中央区	605	2,459	3,064	644	2,404	3,048	-39	54	16
	港区	1,730	5,374	7,104	1,790	5,424	7,214	-60	-49	-109
	新宿区	4,516	3,601	8,117	4,563	3,575	8,138	-47	26	-21
	文京区	3,155	1,738	4,893	3,185	1,717	4,902	-30	21	-9
	台東区	2,230	1,746	3,977	2,262	1,724	3,986	-32	23	-9
	墨田区	3,666	2,220	5,886	3,712	2,186	5,898	-46	35	-11
	江東区	3,681	8,549	12,230	3,719	8,512	12,231	-38	37	-1
	品川区	5,510	4,110	9,620	5,563	4,096	9,659	-54	14	-40
	目黒区	5,901	2,093	7,994	5,953	2,047	8,000	-52	46	-6
	大田区	15,256	7,132	22,388	15,343	7,054	22,398	-87	78	-10
	世田谷区	24,935	6,238	31,173	25,027	6,208	31,234	-91	30	-62
	渋谷区	3,647	2,944	6,591	3,688	2,943	6,632	-42	1	-41
	中野区	7,238	1,804	9,041	7,295	1,763	9,059	-58	40	-17
	杉並区	16,962	2,973	19,936	17,056	2,901	19,957	-94	73	-21
	豊島区	5,008	1,905	6,913	5,051	1,885	6,935	-42	20	-22
	北区	5,761	2,733	8,495	5,801	2,739	8,540	-40	-5	-46
	荒川区	3,304	1,353	4,657	3,345	1,324	4,668	-41	30	-11
	板橋区	11,181	4,576	15,757	11,250	4,514	15,764	-70	62	-7
	練馬区	23,138	3,402	26,540	23,239	3,343	26,582	-101	60	-42
部	足立区	19,771	5,775	25,546	19,897	5,652	25,548	-126	124	-2
	葛飾区	12,358	2,981	15,339	12,421	2,938	15,359	-63	43	-20
	江戸川区	16,629	4,968	21,596	16,713	4,889	21,602	-84	78	-6
	区 部 計	196,708	83,254	279,962	198,056	82,404	280,460	-1,348	849	-499
市	八王子市	31,067	7,955	39,022	31,158	7,758	38,916	-91	196	105
	立川市	7,921	3,063	10,985	7,895	3,049	10,945	26	14	40
	武蔵野市	5,101	1,237	6,338	5,101	1,237	6,339	0	-1	-1
	三鷹市	7,348	1,362	8,710	7,350	1,334	8,684	-2	28	26
	青梅市	10,540	2,281	12,821	10,487	2,203	12,690	53	78	130
	府中市	9,893	3,210	13,104	9,901	3,179	13,080	-7	31	24
	昭島市	5,244	2,456	7,700	5,234	2,483	7,717	10	-27	-17
	調布市	8,571	1,825	10,396	8,542	1,816	10,359	29	9	37
	町田市	24,463	4,276	28,738	24,444	4,213	28,657	18	63	81
	小金井市	5,148	706	5,854	5,135	685	5,820	13	21	34
	小平市	8,649	1,830	10,480	8,665	1,770	10,435	-16	61	45
	日野市	9,019	2,524	11,543	8,941	2,513	11,454	78	11	89
	東村山市	6,905	993	7,898	6,888	965	7,853	17	28	45
	国分寺市	5,377	1,175	6,552	5,368	1,160	6,528	10	15	24
	国立市	3,386	792	4,177	3,389	769	4,158	-4	23	19
	福生市	3,093	564	3,657	3,094	554	3,649	-1	9	8
	狛江市	3,126	382	3,507	3,108	382	3,490	17	-1	17
	東大和市	4,511	761	5,272	4,492	762	5,254	19	-1	18
	清瀬市	3,148	628	3,776	3,131	612	3,743	17	17	34
部	東久留米市	5,662	1,181	6,843	5,670	1,154	6,824	-8	27	19
	武蔵村山市	4,607	927	5,533	4,603	916	5,519	4	10	14
	多摩市	6,041	2,226	8,266	6,030	2,216	8,247	10	9	20
	稲城市	4,117	1,090	5,207	4,090	1,031	5,121	27	59	86
	羽村市	3,600	1,907	5,507	3,610	1,874	5,484	-10	32	23
	あきる野市	7,556	963	8,519	7,539	955	8,494	17	8	26
	西東京市	7,833	1,187	9,020	7,823	1,165	8,988	10	22	32
	市 部 計	201,926	47,499	249,425	201,690	46,756	248,446	236	743	979
区部・市部計		398,634	130,752	529,387	399,746	129,160	528,907	-1,112	1,592	480

- (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、各項の合計と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 6 年 所有者数			令和 5 年 所有者数			令和 6 年－令和 5 年			
		個 人	法 人	計	個 人	法 人	計	個 人	法 人	計	
区	千代田区	4,478	3,393	7,871	4,562	3,364	7,926	-84	29	-55	
	中央区	6,823	4,366	11,189	7,039	4,375	11,414	-216	-9	-225	
	港区	12,031	5,504	17,535	12,356	5,505	17,861	-325	-1	-326	
	新宿区	32,026	6,177	38,203	32,243	6,063	38,306	-217	114	-103	
	文京区	25,733	3,135	28,868	25,814	3,093	28,907	-81	42	-39	
	台東区	21,275	5,049	26,324	21,556	4,946	26,502	-281	103	-178	
	墨田区	29,280	3,888	33,168	29,416	3,831	33,247	-136	57	-79	
	江東区	30,055	4,682	34,737	30,158	4,566	34,724	-103	116	13	
	品川区	41,575	4,219	45,794	41,725	4,097	45,822	-150	122	-28	
	目黒区	36,807	3,385	40,192	36,908	3,288	40,196	-101	97	-4	
	大田区	93,105	7,546	100,651	92,948	7,356	100,304	157	190	347	
	世田谷区	136,108	7,526	143,634	135,811	7,334	143,145	297	192	489	
	渋谷区	23,286	5,093	28,379	23,479	5,011	28,490	-193	82	-111	
	中野区	47,957	3,917	51,874	47,982	3,804	51,786	-25	113	88	
	杉並区	97,321	5,002	102,323	97,095	4,878	101,973	226	124	350	
	豊島区	35,113	4,210	39,323	35,212	4,072	39,284	-99	138	39	
	北区	40,844	3,238	44,082	40,776	3,134	43,910	68	104	172	
	荒川区	24,886	2,549	27,435	24,950	2,445	27,395	-64	104	40	
	板橋区	65,308	4,853	70,161	65,361	4,692	70,053	-53	161	108	
	部	練馬区	126,361	4,959	131,320	126,019	4,787	130,806	342	172	514
足立区		106,345	6,246	112,591	105,935	6,041	111,976	410	205	615	
葛飾区		75,004	4,330	79,334	74,879	4,203	79,082	125	127	252	
江戸川区		98,636	5,369	104,005	98,552	5,194	103,746	84	175	259	
区 部 計		1,210,357	108,636	1,318,993	1,210,776	106,079	1,316,855	-419	2,557	2,138	
八王子市		125,127	4,730	129,857	124,877	4,588	129,465	250	142	392	
立川市		34,044	1,772	35,816	33,681	1,717	35,398	363	55	418	
武蔵野市		22,599	1,153	23,752	22,601	1,152	23,753	-2	1	-1	
鷹取市		34,096	1,269	35,365	33,915	1,209	35,124	181	60	241	
青梅市		37,097	1,370	38,467	36,883	1,346	38,229	214	24	238	
府中市		46,746	1,678	48,424	46,442	1,629	48,071	304	49	353	
昭島市		22,044	957	23,001	21,876	916	22,792	168	41	209	
調布市		39,613	1,477	41,090	39,386	1,440	40,826	227	37	264	
町田市		104,361	3,206	107,567	103,930	3,127	107,057	431	79	510	
小金井市		25,235	808	26,043	24,868	760	25,628	367	48	415	
小平市		50,511	1,934	52,445	50,227	1,845	52,072	284	89	373	
日野市		42,617	1,297	43,914	42,374	1,248	43,622	243	49	292	
東村山市		34,700	1,038	35,738	34,497	989	35,486	203	49	252	
国分寺市		28,472	1,089	29,561	28,232	1,068	29,300	240	21	261	
部	国立市	13,801	700	14,501	13,757	686	14,443	44	14	58	
	福生市	11,002	480	11,482	10,935	464	11,399	67	16	83	
	狛江市	18,511	778	19,289	18,414	737	19,151	97	41	138	
	大和市	18,891	589	19,480	18,736	572	19,308	155	17	172	
	清瀬市	15,211	396	15,607	15,047	379	15,426	164	17	181	
	東久留米市	38,558	1,212	39,770	38,338	1,173	39,511	220	39	259	
	武蔵村山市	20,417	695	21,112	20,379	677	21,056	38	18	56	
	多摩市	41,944	1,019	42,963	41,721	990	42,711	223	29	252	
	稲城市	15,543	564	16,107	15,339	540	15,879	204	24	228	
	羽村市	13,207	458	13,665	13,112	450	13,562	95	8	103	
	あきる野市	28,457	845	29,302	28,291	827	29,118	166	18	184	
	西東京市	57,669	3,840	61,509	57,442	3,737	61,179	227	103	330	
	市 部 計	940,473	35,354	975,827	935,300	34,266	969,566	5,173	1,088	6,261	
	区部・市部計		2,150,830	143,990	2,294,820	2,146,076	140,345	2,286,421	4,754	3,645	8,399

(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

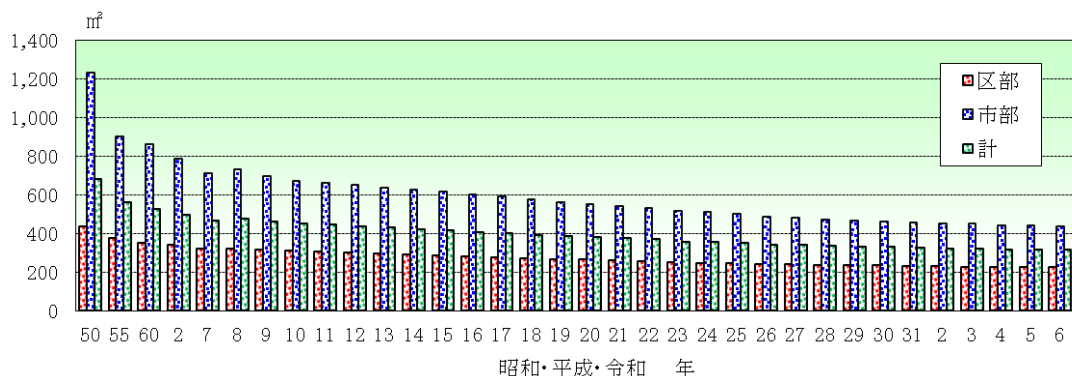
#### (1) 一人当たり土地所有面積

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	指数	市部	指数	計	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
	6	1,318,993	164	975,827	269	2,294,820	197
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
	6	295,411	85	426,410	96	721,822	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 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	区	4,478	526	117
	中央区	区	6,823	605	89
	港区	区	12,029	1,730	144
	新宿区	区	32,023	4,516	141
	文京区	区	25,733	3,155	123
	台東区	区	21,275	2,230	105
	墨田区	区	29,280	3,666	125
	江東区	区	30,055	3,681	122
	品川区	区	41,575	5,510	133
	目黒区	区	36,786	5,901	160
	大田区	区	93,051	15,256	164
	世田谷区	区	135,413	24,935	184
	渋谷区	区	23,283	3,647	157
	中野区	区	47,935	7,238	151
	杉並区	区	97,123	16,962	175
	豊島区	区	35,112	5,008	143
	北区	区	40,800	5,761	141
	荒川区	区	24,885	3,304	133
	板橋区	区	65,077	11,181	172
	練馬区	区	125,422	23,138	184
部	足立区	区	105,963	19,771	187
	葛飾区	区	74,802	12,358	165
	江戸川区	区	98,326	16,629	169
	区 部 計		1,207,249	196,708	163
市	八王子市	市	119,427	31,067	260
	立川市	市	32,951	7,921	240
	武蔵野市	市	22,349	5,101	228
	三鷹市	市	33,509	7,348	219
	青梅市	市	34,398	10,540	306
	府中市	市	44,364	9,893	223
	昭島市	市	21,567	5,244	243
	調布市	市	38,724	8,571	221
	町田市	市	96,872	24,463	253
	小金井市	市	24,893	5,148	207
	小平市	市	48,765	8,649	177
	日野市	市	40,396	9,019	223
	東村山市	市	33,755	6,905	205
	国分寺市	市	27,992	5,377	192
	国立市	市	13,727	3,386	247
	福生市	市	10,823	3,093	286
	狛江市	市	18,106	3,126	173
	東大和市	市	18,323	4,511	246
	清瀬市	市	14,981	3,148	210
部	東久留米市	市	37,544	5,662	151
	武蔵村山市	市	19,350	4,607	238
	多摩市	市	41,144	6,041	147
	稲城市	市	14,331	4,117	287
	羽村市	市	13,057	3,600	276
	あきる野市	市	25,945	7,556	291
	西東京市	市	56,013	7,833	140
	市 部 計		903,306	201,926	224
	区部・市部計		2,110,555	398,634	189

- (注) 1 課税資料から作成 (令和6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
6	163	224	189

- (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 昭和50年から昭和52年は、集計データがないため、表示しない。  
5 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6年	令和5年	令和6年 -令和5年	令和6年	令和5年	令和6年 -令和5年
区	千代田区	2,837	2,889	-52	166	169	-3
	中央区	5,193	5,375	-182	274	284	-10
	港区	6,145	6,342	-197	383	393	-10
	新宿区	16,893	16,952	-59	1,057	1,060	-3
	文京区	15,056	15,039	17	922	920	2
	台東区	14,464	14,659	-195	839	850	-11
	墨田区	19,111	19,097	14	1,143	1,143	0
	江東区	20,785	20,804	-19	1,235	1,238	-3
	品川区	25,677	25,674	3	1,558	1,558	0
	目黒区	17,068	17,032	36	1,142	1,137	5
	大田区	50,267	49,895	372	3,204	3,180	24
	世田谷区	53,182	52,892	290	3,728	3,699	29
	渋谷区	11,324	11,399	-75	706	710	-4
	中野区	24,681	24,557	124	1,623	1,611	12
	杉並区	39,066	38,703	363	2,762	2,731	31
	豊島区	19,904	19,893	11	1,233	1,233	0
	北区	25,466	25,353	113	1,568	1,561	7
	荒川区	16,663	16,644	19	966	962	4
	板橋区	37,024	36,921	103	2,445	2,434	11
	練馬区	47,859	47,646	213	3,483	3,461	22
市	足立区	58,804	58,286	518	3,993	3,954	39
	葛飾区	46,195	45,959	236	3,024	3,005	19
	江戸川区	63,187	62,991	196	4,069	4,047	22
	区部計	636,851	635,002	1,849	41,524	41,341	183
	八王子市	11,355	10,670	685	823	767	56
	立川市	6,897	6,855	42	510	507	3
	武蔵野市	5,050	5,050	0	351	351	0
	三鷹市	7,837	7,870	-33	568	569	-2
	青梅市	3,506	3,567	-61	254	256	-2
	府中市	11,900	11,729	171	883	868	15
	昭島市	3,836	3,816	20	281	279	2
	調布市	11,920	11,813	107	1,250	1,241	10
	町田市	7,007	7,015	-8	506	505	0
	小金井市	5,609	5,432	177	420	404	16
	小平市	15,108	15,028	80	1,132	1,127	5
	日野市	5,928	5,917	11	449	448	1
	東村山市	7,458	7,459	-1	556	555	1
	国分寺市	6,161	6,127	34	457	454	3
	国立市	2,975	2,938	37	217	214	3
	福生市	1,991	1,997	-6	148	148	0
部	狛江市	6,473	6,467	6	466	464	2
	東大和市	3,244	3,247	-3	244	244	0
	清瀬市	2,422	2,410	12	177	176	1
	東久留米市	15,942	15,905	37	1,007	1,004	3
	武蔵村山市	2,597	2,622	-25	201	203	-2
	多摩市	17,745	17,615	130	811	808	2
	稲城市	2,385	2,393	-8	176	177	0
	羽村市	1,979	1,981	-2	153	152	0
	あきる野市	1,865	1,884	-19	127	128	-1
	西東京市	24,980	24,840	140	1,360	1,350	10
市部計		194,170	192,647	1,523	13,526	13,400	127
区部・市部計		831,021	827,649	3,372	55,050	54,741	309

(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	1,305,215	99.0	202,510	68.6	1,302,514	99.0	200,904	71.8
	2,000㎡以上	13,778	1.0	92,901	31.4	12,947	1.0	79,057	28.2
	計	1,318,993	100.0	295,411	100.0	1,315,461	100.0	279,962	100.0
市 部	2,000㎡未満	953,167	97.7	195,791	45.9	923,573	98.8	180,302	72.3
	2,000㎡以上	22,660	2.3	230,619	54.1	11,182	1.2	69,123	27.7
	計	975,827	100.0	426,410	100.0	934,755	100.0	249,425	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,258,382	98.4	398,302	55.2	2,226,087	98.9	381,207	72.0
	2,000㎡以上	36,438	1.6	323,520	44.8	24,129	1.1	148,180	28.0
	計	2,294,820	100.0	721,822	100.0	2,250,216	100.0	529,387	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	1,202,519	99.4	170,618	84.8	1,200,102	99.4	169,125	86.0
	2,000㎡以上	7,838	0.6	30,522	15.2	7,147	0.6	27,583	14.0
	計	1,210,357	100.0	201,140	100.0	1,207,249	100.0	196,708	100.0
市 部	2,000㎡未満	921,799	98.0	182,106	56.6	895,108	99.1	168,148	83.3
	2,000㎡以上	18,674	2.0	139,740	43.4	8,198	0.9	33,779	16.7
	計	940,473	100.0	321,846	100.0	903,306	100.0	201,926	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,124,318	98.8	352,723	67.4	2,095,210	99.3	337,272	84.6
	2,000㎡以上	26,512	1.2	170,263	32.6	15,345	0.7	61,362	15.4
	計	2,150,830	100.0	522,986	100.0	2,110,555	100.0	398,634	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	102,696	94.5	31,892	33.8	102,412	94.6	31,780	38.2
	2,000㎡以上	5,940	5.5	62,379	66.2	5,800	5.4	51,474	61.8
	計	108,636	100.0	94,271	100.0	108,212	100.0	83,254	100.0
市 部	2,000㎡未満	31,368	88.7	13,686	13.1	28,465	90.5	12,155	25.6
	2,000㎡以上	3,986	11.3	90,879	86.9	2,984	9.5	35,344	74.4
	計	35,354	100.0	104,565	100.0	31,449	100.0	47,499	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	134,064	93.1	45,578	22.9	130,877	93.7	43,935	33.6
	2,000㎡以上	9,926	6.9	153,257	77.1	8,784	6.3	86,818	66.4
	計	143,990	100.0	198,836	100.0	139,661	100.0	130,752	100.0

- （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、各項の合計と計は必ずしも一致しない。

