

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 29 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

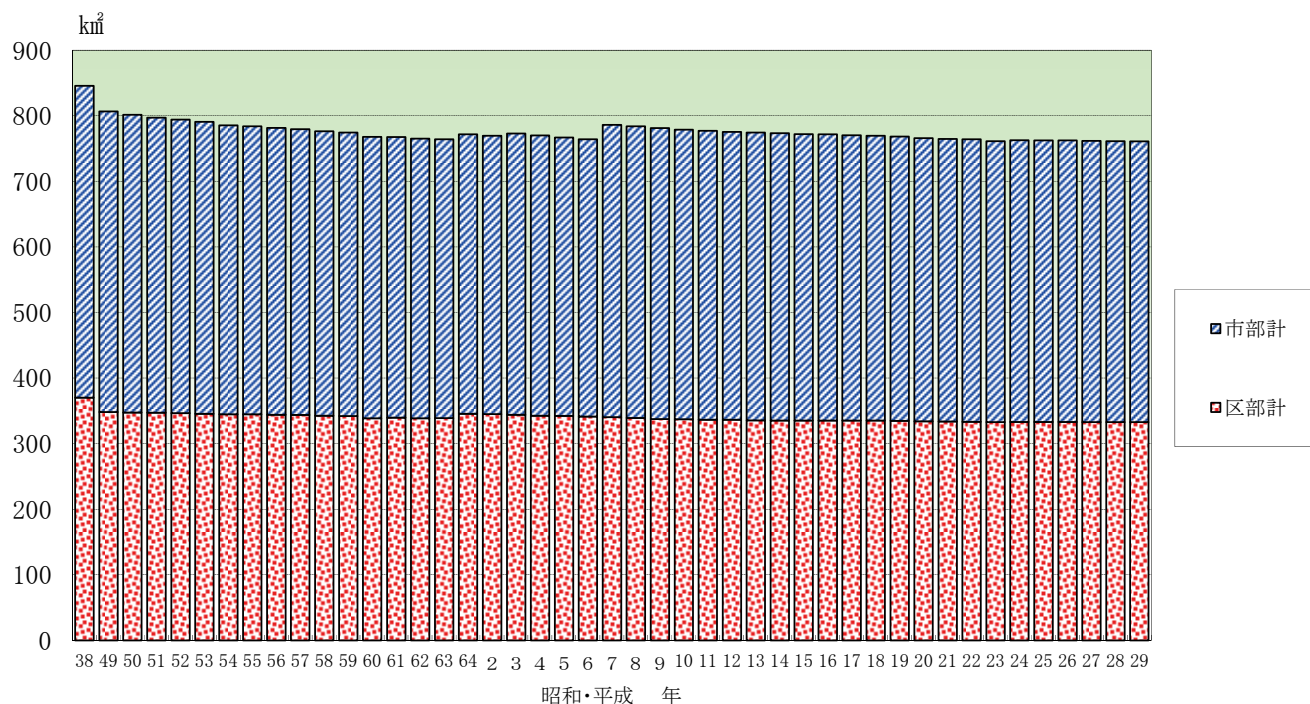
表3-1-1 地域別行政面積及び民有地面積の増減

(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29年 (A)	平成28年 (C)	平成29年 (B)	(B/A)	平成28年 (D)	(C/D)		
区	千代田区	11.66	11.66	4.01	34.41	4.00	34.34	0.01
	中央区	10.21	10.21	3.97	38.88	4.00	39.16	-0.03
	港区	20.37	20.37	9.97	48.94	9.90	48.62	0.07
	新宿区	18.22	18.22	10.05	55.14	10.05	55.16	0.00
	文京区	11.29	11.29	5.95	52.73	5.96	52.76	0.00
	台東区	10.11	10.11	4.80	47.52	4.80	47.52	0.00
	墨田区	13.77	13.77	7.10	51.53	7.10	51.54	0.00
	江東区	40.16	40.16	15.97	39.76	16.11	40.10	-0.14
	品川区	22.84	22.84	13.24	57.96	13.05	57.15	0.18
	目黒区	14.67	14.67	9.28	63.23	9.28	63.23	0.00
	大田区	60.83	60.75	25.78	42.39	25.79	42.46	-0.01
	世田谷区	58.05	58.05	36.87	63.52	36.87	63.52	0.00
	渋谷区	15.11	15.11	8.47	56.06	8.47	56.04	0.00
	中野区	15.59	15.59	10.37	66.50	10.37	66.49	0.00
	杉並区	34.06	34.06	22.40	65.77	22.43	65.84	-0.03
	豊島区	13.01	13.01	8.20	63.03	8.21	63.14	-0.01
	北区	20.61	20.61	10.48	50.85	10.48	50.87	0.00
	荒川区	10.16	10.16	5.90	58.04	5.91	58.18	-0.01
	板橋区	32.22	32.22	18.51	57.44	18.49	57.40	0.01
	練馬区	48.08	48.08	31.13	64.74	31.16	64.81	-0.04
足立区	53.25	53.25	28.72	53.93	28.80	54.08	-0.08	
葛飾区	34.80	34.80	17.42	50.05	17.41	50.03	0.00	
江戸川区	49.90	49.90	24.13	48.35	24.13	48.36	0.00	
荒川河口部	1.12	1.12	-	-	-	-	-	
中央防波堤埋立	7.48	6.78	-	-	-	-	-	
区部計	627.57	626.79	332.70	53.01	332.78	53.09	-0.09	
市	八王子市	186.38	186.38	90.41	48.51	90.52	48.57	-0.12
	立川市	24.36	24.36	13.91	57.11	13.92	57.13	-0.01
	武蔵野市	10.98	10.98	6.78	61.71	6.78	61.73	0.00
	三鷹市	16.42	16.42	10.31	62.77	10.32	62.83	-0.01
	青梅市	103.31	103.31	60.35	58.42	60.37	58.44	-0.02
	府中市	29.43	29.43	15.14	51.43	15.14	51.44	0.00
	昭島市	17.34	17.34	9.11	52.52	9.10	52.48	0.01
	調布市	21.58	21.58	12.03	55.74	12.04	55.78	-0.01
	町田市	71.55	71.80	41.93	58.60	41.96	58.45	-0.03
	小金井市	11.30	11.30	6.66	58.97	6.66	58.98	0.00
	小平市	20.51	20.51	13.15	64.14	13.17	64.19	-0.01
	日野市	27.55	27.55	14.46	52.49	14.49	52.58	-0.03
	東村山市	17.14	17.14	9.94	58.00	9.93	57.93	0.01
	国分寺市	11.46	11.46	8.08	70.50	8.07	70.43	0.01
	国立市	8.15	8.15	4.79	58.74	4.79	58.79	0.00
	福生市	10.16	10.16	3.90	38.34	3.89	38.31	0.00
	狛江市	6.39	6.39	3.98	62.21	3.94	61.61	0.04
	東大和市	13.42	13.42	6.06	45.14	6.06	45.13	0.00
	清瀬市	10.23	10.23	5.91	57.74	5.91	57.78	0.00
	東久留米市	12.88	12.88	8.48	65.81	8.47	65.78	0.00
武蔵村山市	15.32	15.32	8.93	58.31	8.97	58.58	-0.04	
多摩市	21.01	21.01	10.13	48.21	10.13	48.22	0.00	
稲城市	17.97	17.97	9.40	52.29	9.37	52.15	0.03	
羽村市	9.90	9.90	6.08	61.41	6.09	61.47	-0.01	
あきる野市	73.47	73.47	37.89	51.58	37.90	51.59	-0.01	
西東京市	15.75	15.75	10.45	66.33	10.47	66.45	-0.02	
市部計	783.96	784.21	428.23	54.62	428.45	54.64	-0.23	
区部・市部計	1,411.53	1,411.00	760.92	53.91	761.24	53.95	-0.31	
西多摩郡	375.86	375.86	134.94	35.90	135.72	36.11	-0.78	
島しょ	406.58	404.15	136.42	33.55	136.77	33.84	-0.35	
東京都総計	2,193.97	2,191.01	1,032.29	47.05	1,033.73	47.18	-1.44	

- (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(平成29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29年				平成28年				平成29年-平成28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	4,012	489	3,523	12.2	4,004	482	3,523	12.0	8	7	0	0.2
中央区	3,970	786	3,184	19.8	3,998	737	3,261	18.4	-28	49	-77	1.4
中港区	9,970	1,949	8,020	19.6	9,904	1,904	8,000	19.2	66	46	20	0.3
新宿区	10,046	1,597	8,449	15.9	10,049	1,578	8,472	15.7	-3	20	-23	0.2
文京区	5,954	897	5,057	15.1	5,957	881	5,076	14.8	-3	16	-19	0.3
台東区	4,804	472	4,333	9.8	4,805	455	4,350	9.5	-1	17	-17	0.3
墨田区	7,096	851	6,245	12.0	7,097	833	6,264	11.7	-2	18	-19	0.3
江東区	15,970	2,450	13,519	15.3	16,106	2,398	13,708	14.9	-136	53	-189	0.5
品川区	13,238	1,654	11,584	12.5	13,054	1,631	11,423	12.5	183	23	161	0.0
目黒区	9,276	1,027	8,249	11.1	9,276	1,011	8,265	10.9	0	16	-16	0.2
大田区	25,785	2,418	23,367	9.4	25,793	2,378	23,416	9.2	-8	40	-49	0.2
世田谷区	36,873	3,739	33,134	10.1	36,875	3,671	33,203	10.0	-2	67	-69	0.2
渋谷区	8,470	1,369	7,101	16.2	8,468	1,350	7,117	15.9	3	19	-16	0.2
中野区	10,367	929	9,438	9.0	10,366	917	9,450	8.8	1	12	-12	0.1
杉並区	22,401	1,596	20,804	7.1	22,426	1,541	20,886	6.9	-26	56	-81	0.3
豊島区	8,200	799	7,401	9.7	8,214	788	7,426	9.6	-14	11	-26	0.2
北区	10,480	830	9,650	7.9	10,485	801	9,683	7.6	-4	29	-33	0.3
荒川区	5,896	642	5,254	10.9	5,911	634	5,276	10.7	-14	8	-22	0.2
板橋区	18,507	2,198	16,309	11.9	18,494	2,163	16,331	11.7	13	36	-22	0.2
練馬区	31,126	1,977	29,149	6.4	31,162	1,947	29,215	6.2	-36	30	-66	0.1
足立区	28,715	1,703	27,012	5.9	28,797	1,673	27,124	5.8	-81	30	-112	0.1
葛飾区	17,416	1,153	16,263	6.6	17,411	1,140	16,271	6.5	5	13	-8	0.1
江戸川区	24,127	1,602	22,525	6.6	24,132	1,560	22,573	6.5	-5	43	-48	0.2
区部計	332,698	33,128	299,570	10.0	332,784	32,471	300,313	9.8	-86	657	-743	0.2

(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 (%)
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
元	558,537	73.4	202,058	26.6
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

(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)

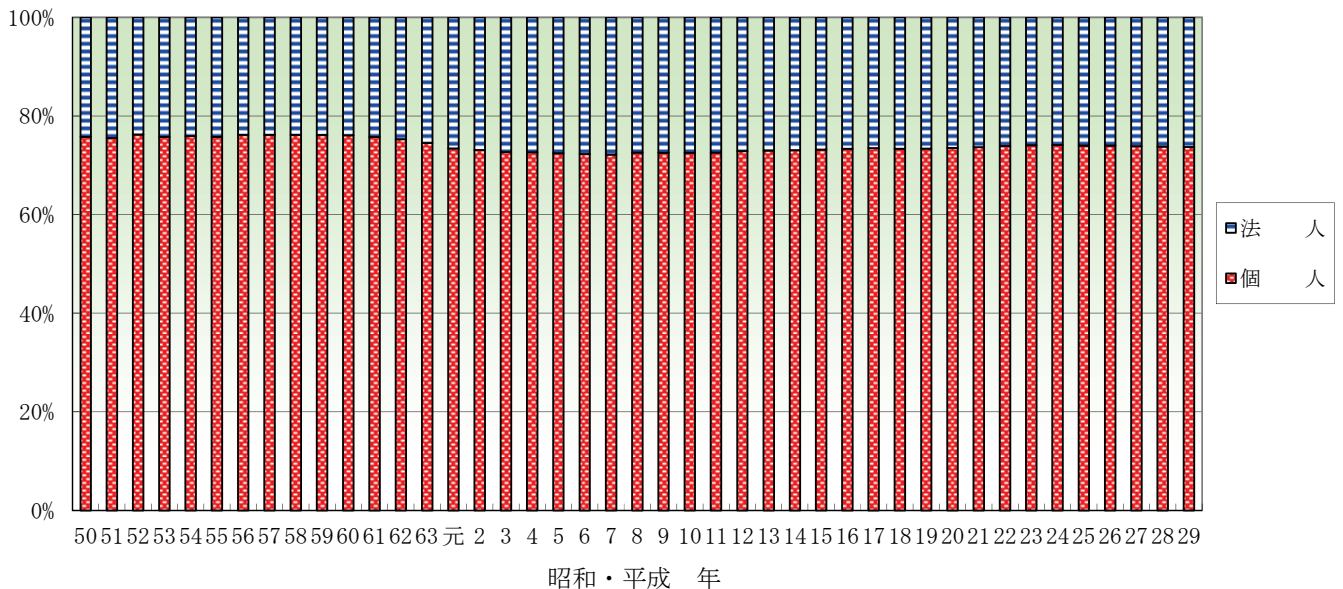


表3-1-4 民有地の所有者数及び面積

(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	5,067	3,467	8,534	606	2,917	3,523	59.4	40.6	17.2	82.8
	中央区	8,115	4,462	12,577	728	2,455	3,184	64.5	35.5	22.9	77.1
	港区	13,234	5,214	18,448	1,923	6,098	8,020	71.7	28.3	24.0	76.0
	新宿区	32,918	5,427	38,345	4,868	3,581	8,449	85.8	14.2	57.6	42.4
	文京区	25,730	2,789	28,519	3,307	1,750	5,057	90.2	9.8	65.4	34.6
	台東区	22,589	4,513	27,102	2,457	1,875	4,333	83.3	16.7	56.7	43.3
	墨田区	29,445	3,300	32,745	3,950	2,295	6,245	89.9	10.1	63.3	36.7
	江東区	29,898	4,093	33,991	3,925	9,594	13,519	88.0	12.0	29.0	71.0
	品川区	41,434	3,713	45,147	5,855	5,729	11,584	91.8	8.2	50.5	49.5
	目黒区	36,292	2,899	39,191	6,200	2,049	8,249	92.6	7.4	75.2	24.8
	大田区	89,321	6,618	95,939	15,864	7,503	23,367	93.1	6.9	67.9	32.1
	世田谷区	130,103	6,752	136,855	26,544	6,590	33,134	95.1	4.9	80.1	19.9
	渋谷区	24,104	4,498	28,602	3,918	3,184	7,101	84.3	15.7	55.2	44.8
	中野区	47,755	3,165	50,920	7,606	1,833	9,438	93.8	6.2	80.6	19.4
	杉並区	93,027	4,454	97,481	17,752	3,053	20,804	95.4	4.6	85.3	14.7
	豊島区	35,358	3,426	38,784	5,310	2,091	7,401	91.2	8.8	71.7	28.3
	北区	39,993	2,592	42,585	6,021	3,629	9,650	93.9	6.1	62.4	37.6
	荒川区	24,167	1,889	26,056	3,508	1,746	5,254	92.8	7.2	66.8	33.2
	板橋区	63,941	3,955	67,896	11,824	4,485	16,309	94.2	5.8	72.5	27.5
	練馬区	120,607	4,179	124,786	25,685	3,465	29,149	96.7	3.3	88.1	11.9
足立区	101,583	4,946	106,529	20,983	6,029	27,012	95.4	4.6	77.7	22.3	
葛飾区	71,468	3,388	74,856	13,060	3,203	16,263	95.5	4.5	80.3	19.7	
江戸川区	95,397	4,577	99,974	17,615	4,910	22,525	95.4	4.6	78.2	21.8	
区部計	1,181,546	94,316	1,275,862	209,508	90,062	299,570	92.6	7.4	69.9	30.1	
市	八王子市	120,544	3,960	124,504	63,368	27,038	90,405	96.8	3.2	70.1	29.9
	立川市	30,315	1,231	31,546	10,460	3,451	13,912	96.1	3.9	75.2	24.8
	武蔵野市	21,902	986	22,888	5,443	1,333	6,776	95.7	4.3	80.3	19.7
	三鷹市	31,895	1,023	32,918	8,771	1,535	10,306	96.9	3.1	85.1	14.9
	青梅市	35,492	1,185	36,677	41,525	18,825	60,350	96.8	3.2	68.8	31.2
	府中市	44,150	1,369	45,519	11,161	3,975	15,136	97.0	3.0	73.7	26.3
	昭島市	20,657	825	21,482	5,863	3,245	9,108	96.2	3.8	64.4	35.6
	調布市	36,864	1,280	38,144	9,912	2,117	12,029	96.6	3.4	82.4	17.6
	町田市	99,531	2,803	102,334	34,533	7,397	41,930	97.3	2.7	82.4	17.6
	小金井市	23,233	703	23,936	5,796	866	6,662	97.1	2.9	87.0	13.0
	小平市	47,428	1,585	49,013	10,480	2,674	13,155	96.8	3.2	79.7	20.3
	日野市	46,822	1,572	48,394	11,221	3,239	14,460	96.8	3.2	77.6	22.4
	東村山市	32,425	797	33,222	8,614	1,327	9,941	97.6	2.4	86.6	13.4
	国分寺市	26,488	891	27,379	6,790	1,290	8,080	96.7	3.3	84.0	16.0
	国立市	13,124	586	13,710	3,955	832	4,787	95.7	4.3	82.6	17.4
	福生市	10,626	381	11,007	3,271	624	3,895	96.5	3.5	84.0	16.0
	狛江市	17,715	613	18,328	3,570	406	3,975	96.7	3.3	89.8	10.2
	東大和市	17,954	472	18,426	5,273	785	6,057	97.4	2.6	87.0	13.0
	清瀬市	13,965	285	14,250	5,147	759	5,907	98.0	2.0	87.1	12.9
	東久留米市	32,694	698	33,392	7,221	1,255	8,476	97.9	2.1	85.2	14.8
武蔵村山市	18,922	567	19,489	7,258	1,676	8,934	97.1	2.9	81.2	18.8	
多摩市	39,583	828	40,411	6,707	3,421	10,128	98.0	2.0	66.2	33.8	
稲城市	13,714	464	14,178	5,986	3,410	9,396	96.7	3.3	63.7	36.3	
羽村市	12,599	358	12,957	4,177	1,903	6,080	97.2	2.8	68.7	31.3	
あきる野市	27,191	685	27,876	31,323	6,570	37,893	97.5	2.5	82.7	17.3	
西東京市	54,914	3,425	58,339	9,083	1,364	10,447	94.1	5.9	86.9	13.1	
市部計	890,747	29,572	920,319	326,907	101,318	428,224	96.8	3.2	76.3	23.7	
区部・市部計	2,072,293	123,888	2,196,181	536,415	191,380	727,795	94.4	5.6	73.7	26.3	

(注) 1 課税資料から作成(平成29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	平成29年			平成28年			平成29年-平成28年			
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計	
区	千代田区	606	2,553	3,159	622	2,536	3,159	-17	17	0
	中央区	728	2,448	3,176	764	2,489	3,254	-36	-42	-77
	港区	1,923	5,392	7,314	1,962	5,332	7,294	-40	60	20
	新宿区	4,867	3,277	8,144	4,909	3,258	8,167	-42	19	-23
	文京区	3,307	1,679	4,986	3,336	1,670	5,006	-28	9	-19
	台東区	2,457	1,607	4,065	2,487	1,595	4,082	-30	12	-17
	墨田区	3,950	2,054	6,004	3,979	2,044	6,023	-29	10	-20
	江東区	3,924	8,501	12,426	3,962	8,657	12,619	-37	-156	-193
	品川区	5,856	4,019	9,875	5,914	3,807	9,721	-58	212	154
	目黒区	6,167	1,917	8,084	6,199	1,901	8,100	-32	16	-16
	大田区	15,825	6,784	22,609	15,906	6,752	22,658	-80	31	-49
	世田谷区	25,446	5,638	31,085	25,513	5,612	31,125	-67	27	-40
	渋谷区	3,918	2,820	6,738	3,956	2,784	6,740	-39	36	-2
	中野区	7,566	1,571	9,137	7,594	1,556	9,150	-27	15	-12
	杉並区	17,348	2,663	20,012	17,381	2,699	20,080	-33	-35	-68
	豊島区	5,310	1,714	7,024	5,354	1,696	7,050	-44	19	-26
	北区	6,013	2,731	8,744	6,045	2,732	8,777	-31	-1	-33
	荒川区	3,508	1,252	4,761	3,538	1,245	4,784	-30	7	-23
	板橋区	11,622	4,226	15,848	11,679	4,188	15,867	-56	38	-18
練馬区	23,509	2,932	26,441	23,596	2,850	26,446	-87	82	-5	
足立区	20,432	5,352	25,784	20,510	5,351	25,862	-78	0	-77	
葛飾区	12,711	2,716	15,426	12,738	2,683	15,422	-28	32	5	
江戸川区	17,119	4,617	21,736	17,178	4,591	21,769	-59	27	-32	
区部計	204,114	78,464	282,579	205,123	78,029	283,152	-1,009	436	-574	
市	八王子市	30,733	7,190	37,923	30,600	7,160	37,760	133	31	163
	立川市	7,813	2,980	10,793	7,791	2,980	10,772	22	-1	21
	武蔵野市	5,119	1,182	6,301	5,118	1,173	6,291	1	9	10
	三鷹市	7,238	1,376	8,614	7,196	1,395	8,591	42	-19	23
	青梅市	10,420	2,135	12,555	10,395	2,148	12,543	25	-13	11
	府中市	9,822	3,105	12,927	9,801	3,100	12,901	21	5	26
	昭島市	5,178	2,395	7,573	5,164	2,371	7,536	14	24	37
	調布市	8,371	1,811	10,182	8,342	1,804	10,146	29	7	36
	町田市	23,967	4,156	28,124	23,877	4,141	28,018	90	16	106
	小金井市	5,087	624	5,711	5,078	622	5,699	10	2	12
	小平市	8,479	1,758	10,237	8,422	1,786	10,208	57	-29	29
	日野市	8,735	2,432	11,167	8,626	2,462	11,089	108	-30	78
	東村山市	6,757	909	7,666	6,735	893	7,628	22	16	37
	国分寺市	6,790	1,290	8,080	5,268	1,050	6,318	1,522	240	1,762
	国立市	3,382	743	4,125	3,386	727	4,113	-3	16	12
	福生市	3,120	495	3,614	3,116	493	3,609	4	2	6
	狛江市	3,064	346	3,410	3,006	352	3,358	58	-6	52
	東大和市	4,457	688	5,145	4,460	668	5,128	-3	20	17
	清瀬市	3,008	569	3,576	2,982	576	3,558	26	-7	18
	東久留米市	5,524	1,129	6,653	5,503	1,110	6,613	21	19	40
	武蔵村山市	4,508	907	5,416	4,481	852	5,334	27	55	82
	多摩市	5,944	2,162	8,106	5,938	2,149	8,087	6	13	19
	稲城市	3,863	951	4,814	3,825	970	4,795	38	-19	19
羽村市	4,177	1,903	6,080	3,615	1,812	5,427	562	91	653	
あきる野市	7,413	854	8,267	7,399	812	8,211	14	42	56	
西東京市	7,644	1,160	8,804	7,599	1,172	8,771	45	-12	34	
市部計	200,613	45,250	245,863	197,722	44,779	242,501	2,891	471	3,361	
区部・市部計	404,727	123,714	528,441	402,846	122,808	525,654	1,882	906	2,788	

(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29年 所有者数			平成28年 所有者数			平成29年-平成28年				
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計		
区	千代田区	5,067	3,467	8,534	5,214	3,464	8,678	-147	3	-144	
	中央区	8,115	4,462	12,577	8,335	4,424	12,759	-220	38	-182	
	中港区	13,234	5,214	18,448	13,453	5,143	18,596	-219	71	-148	
	新宿区	32,918	5,427	38,345	33,006	5,284	38,290	-88	143	55	
	文京区	25,730	2,789	28,519	25,792	2,754	28,546	-62	35	-27	
	台東区	22,589	4,513	27,102	22,749	4,427	27,176	-160	86	-74	
	墨田区	29,445	3,300	32,745	29,475	3,231	32,706	-30	69	39	
	江東区	29,898	4,093	33,991	29,844	4,030	33,874	54	63	117	
	品川区	41,434	3,713	45,147	41,587	3,595	45,182	-153	118	-35	
	目黒区	36,292	2,899	39,191	36,194	2,808	39,002	98	91	189	
	大田区	89,321	6,618	95,939	88,670	6,411	95,081	651	207	858	
	世田谷区	130,103	6,752	136,855	129,349	6,482	135,831	754	270	1,024	
	渋谷区	24,104	4,498	28,602	24,191	4,420	28,611	-87	78	-9	
	中野区	47,755	3,165	50,920	47,675	3,036	50,711	80	129	209	
	杉並区	93,027	4,454	97,481	92,341	4,303	96,644	686	151	837	
	部	豊島区	35,358	3,426	38,784	35,351	3,328	38,679	7	98	105
		北区	39,993	2,592	42,585	39,769	2,509	42,278	224	83	307
北荒川区		24,167	1,889	26,056	24,040	1,842	25,882	127	47	174	
板橋区		63,941	3,955	67,896	63,676	3,816	67,492	265	139	404	
練馬区		120,607	4,179	124,786	119,842	4,023	123,865	765	156	921	
足立区		101,583	4,946	106,529	100,744	4,810	105,554	839	136	975	
葛飾区		71,468	3,388	74,856	70,959	3,265	74,224	509	123	632	
江戸川区		95,397	4,577	99,974	94,869	4,433	99,302	528	144	672	
区部計		1,181,546	94,316	1,275,862	1,177,125	91,838	1,268,963	4,421	2,478	6,899	
市		八王子市	120,544	3,960	124,504	119,569	3,896	123,465	975	64	1,039
	立川市	30,315	1,231	31,546	29,938	1,210	31,148	377	21	398	
	武蔵野市	21,902	986	22,888	21,781	966	22,747	121	20	141	
	三鷹市	31,895	1,023	32,918	31,504	996	32,500	391	27	418	
	青梅市	35,492	1,185	36,677	35,232	1,162	36,394	260	23	283	
	府中市	44,150	1,369	45,519	43,632	1,325	44,957	518	44	562	
	昭島市	20,657	825	21,482	20,454	790	21,244	203	35	238	
	調布市	36,864	1,280	38,144	36,397	1,253	37,650	467	27	494	
	町田市	99,531	2,803	102,334	98,591	2,746	101,337	940	57	997	
	小金井市	23,233	703	23,936	22,944	673	23,617	289	30	319	
	小平市	47,428	1,585	49,013	46,835	1,535	48,370	593	50	643	
	日野市	46,822	1,572	48,394	45,860	1,527	47,387	962	45	1,007	
	東村山市	32,425	797	33,222	32,192	763	32,955	233	34	267	
	国分寺市	26,488	891	27,379	26,258	869	27,127	230	22	252	
	国立市	13,124	586	13,710	13,031	571	13,602	93	15	108	
	福生市	10,626	381	11,007	10,518	368	10,886	108	13	121	
	狛江市	17,715	613	18,328	14,542	359	14,901	3,173	254	3,427	
	東大和市	17,954	472	18,426	17,807	442	18,249	147	30	177	
	清瀬市	13,965	285	14,250	13,757	276	14,033	208	9	217	
	東久留米市	32,694	698	33,392	32,328	679	33,007	366	19	385	
武蔵村山市	18,922	567	19,489	18,660	555	19,215	262	12	274		
多摩市	39,583	828	40,411	39,188	774	39,962	395	54	449		
稲城市	13,714	464	14,178	13,572	447	14,019	142	17	159		
羽村市	12,599	358	12,957	12,473	360	12,833	126	-2	124		
あきる野市	27,191	685	27,876	26,952	664	27,616	239	21	260		
西東京市	54,914	3,425	58,339	54,556	3,184	57,740	358	241	599		
市部計	890,747	29,572	920,319	878,571	28,390	906,961	12,176	1,182	13,358		
区部・市部計	2,072,293	123,888	2,196,181	2,055,696	120,228	2,175,924	16,597	3,660	20,257		

(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

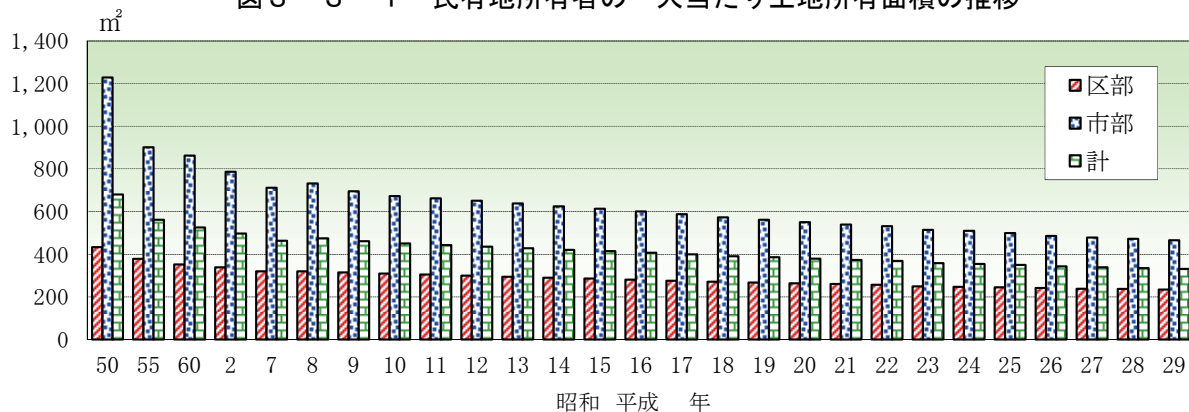
(1) 一人当たり土地所有面積

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	155	920,319	238	2,196,181	182	
	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	95	727,794	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	5,067	606
	中央区	8,115	728
	港区	13,234	1,923
	新宿区	32,917	4,867
	文京区	25,731	3,307
	台東区	22,589	2,457
	墨田区	29,445	3,950
	江東区	29,899	3,924
	品川区	41,435	5,856
	目黒区	36,296	6,167
	大田区	89,321	15,825
	世田谷区	130,007	25,446
	渋谷区	24,103	3,918
	中野区	47,750	7,566
	杉並区	93,010	17,348
	豊島区	35,359	5,310
	北区	39,988	6,013
	荒川区	24,167	3,508
	板橋区	63,915	11,622
	練馬区	120,477	23,509
足立区	101,542	20,432	
葛飾区	71,450	12,711	
江戸川区	95,362	17,119	
区 部 計	1,181,179	204,114	173
市	八王子市	112,868	30,733
	立川市	30,092	7,813
	武蔵野市	21,636	5,119
	三鷹市	31,230	7,238
	青梅市	33,046	10,420
	府中市	41,803	9,822
	昭島市	20,129	5,178
	調布市	35,885	8,371
	町田市	91,705	23,967
	小金井市	22,842	5,087
	小平市	45,616	8,479
	日野市	37,268	8,735
	東村山市	31,391	6,757
	国分寺市	25,957	5,272
	国立市	13,045	3,382
	福生市	10,420	3,120
	狛江市	17,234	3,064
	東大和市	17,286	4,457
	清瀬市	13,738	3,008
	東久留米市	31,638	5,524
	武蔵村山市	18,027	4,508
	多摩市	38,672	5,944
	稲城市	12,294	3,863
羽村市	12,427	3,618	
あきる野市	25,159	7,413	
西東京市	53,025	7,644	
市 部 計	844,433	198,536	235
区部・市部計	2,025,612	402,651	199

(注)

- 課税資料から作成 (平成29年1月1日現在)
- 免税点未満を含む。
- 区部は区分所有に係る土地を除く。
- 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

(注)

- 課税資料から作成
(各年1月1日現在)
- 免税点未満を含む。
- 昭和62年以降の区部は、区分所有に係る土地を除く。
- 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29年	平成28年	平成29年 -平成28年	平成29年	平成28年	平成29年 -平成28年	
区	千代田区	3,193	3,288	-95	187	192	-5
	中央区	6,235	6,403	-168	324	333	-9
	港区	6,728	6,829	-101	415	421	-6
	新宿区	16,641	16,589	52	1,038	1,033	4
	文京区	14,453	14,406	47	882	879	3
	台東区	15,034	15,094	-60	868	871	-2
	墨田区	18,369	18,313	56	1,103	1,099	4
	江東区	19,925	19,795	130	1,187	1,180	8
	品川区	24,384	24,364	20	1,481	1,481	1
	目黒区	16,187	16,034	153	1,070	1,057	13
	大田区	44,987	44,323	664	2,868	2,824	45
	世田谷区	48,427	47,840	587	3,341	3,294	46
	渋谷区	11,312	11,301	11	703	703	0
	中野区	23,371	23,203	168	1,517	1,502	15
	杉並区	35,005	34,484	521	2,423	2,379	45
	豊島区	19,151	19,022	129	1,185	1,177	9
	北区	23,905	23,605	300	1,468	1,450	19
	荒川区	15,478	15,269	209	894	882	12
	板橋区	34,712	34,464	248	2,268	2,250	18
練馬区	45,411	45,080	331	3,254	3,225	29	
足立区	53,264	52,591	673	3,590	3,538	53	
葛飾区	42,231	41,735	496	2,750	2,713	37	
江戸川区	59,420	58,887	533	3,772	3,731	41	
区部計	597,823	592,919	4,904	38,589	38,210	379	
市	八王子市	10,854	10,882	-28	774	774	0
	立川市	6,494	6,436	58	478	474	5
	武蔵野市	5,047	5,057	-10	350	350	0
	三鷹市	7,807	7,801	6	564	564	0
	青梅市	3,687	3,704	-17	263	264	-1
	府中市	10,900	10,755	145	796	782	13
	昭島市	3,748	3,761	-13	270	270	0
	調布市	9,476	9,388	88	691	683	8
	町田市	7,098	7,098	0	505	504	0
	小金井市	4,860	4,746	114	354	344	10
	小平市	14,506	14,455	51	1,098	1,095	3
	日野市	6,984	6,863	121	606	594	12
	東村山市	7,433	7,469	-36	551	553	-2
	国分寺市	5,928	5,820	108	433	426	7
	国立市	2,685	2,653	32	193	190	3
	福生市	2,035	2,034	1	150	150	0
	狛江市	6,393	4,033	2,360	460	285	175
	東大和市	3,301	3,319	-18	246	247	-1
	清瀬市	2,421	2,425	-4	176	176	0
	東久留米市	12,287	12,175	112	734	729	4
武蔵村山市	2,688	2,704	-16	207	208	-1	
多摩市	16,328	16,060	268	772	765	7	
稲城市	2,274	2,268	6	166	166	0	
羽村市	2,081	2,062	19	157	157	0	
あきる野市	2,104	2,003	101	142	137	5	
西東京市	23,865	23,703	162	1,292	1,282	10	
市部計	183,284	179,674	3,610	12,427	12,168	258	
区部・市部計	781,107	772,593	8,514	51,016	50,379	637	

(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	1,260,832	98.8	205,422	68.6	1,261,364	98.9	205,773	72.8
	2,000㎡以上	15,030	1.2	94,148	31.4	13,940	1.1	76,805	27.2
	計	1,275,862	100.0	299,570	100.0	1,275,304	100.0	282,579	100.0
市部	2,000㎡未満	896,398	97.4	188,085	43.9	857,665	98.7	171,376	70.4
	2,000㎡以上	23,921	2.6	240,139	56.1	11,701	1.3	72,108	29.6
	計	920,319	100.0	428,224	100.0	869,366	100.0	243,484	100.0
区市計	2,000㎡未満	2,157,230	98.2	393,507	54.1	2,119,029	98.8	377,149	71.7
	2,000㎡以上	38,951	1.8	334,287	45.9	25,641	1.2	148,913	28.3
	計	2,196,181	100.0	727,795	100.0	2,144,670	100.0	526,062	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	1,173,136	99.3	174,657	83.4	1,173,523	99.4	174,903	85.7
	2,000㎡以上	8,410	0.7	34,851	16.6	7,656	0.6	29,212	14.3
	計	1,181,546	100.0	209,508	100.0	1,181,179	100.0	204,114	100.0
市部	2,000㎡未満	870,509	97.7	176,198	53.9	835,447	98.9	161,618	81.4
	2,000㎡以上	20,238	2.3	150,708	46.1	8,986	1.1	36,918	18.6
	計	890,747	100.0	326,907	100.0	844,433	100.0	198,536	100.0
区市計	2,000㎡未満	2,043,645	98.6	350,855	65.4	2,008,970	99.2	336,520	83.6
	2,000㎡以上	28,648	1.4	185,560	34.6	16,642	0.8	66,130	16.4
	計	2,072,293	100.0	536,415	100.0	2,025,612	100.0	402,650	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	87,696	93.0	30,765	34.2	87,841	93.3	30,871	39.3
	2,000㎡以上	6,620	7.0	59,297	65.8	6,284	6.7	47,594	60.7
	計	94,316	100.0	90,062	100.0	94,125	100.0	78,464	100.0
市部	2,000㎡未満	25,889	87.5	11,887	11.7	22,218	89.1	9,758	21.7
	2,000㎡以上	3,683	12.5	89,431	88.3	2,715	10.9	35,189	78.3
	計	29,572	100.0	101,318	100.0	24,933	100.0	44,947	100.0
区市計	2,000㎡未満	113,585	91.7	42,652	22.3	110,059	92.4	40,629	32.9
	2,000㎡以上	10,303	8.3	148,728	77.7	8,999	7.6	82,783	67.1
	計	123,888	100.0	191,380	100.0	119,058	100.0	123,412	100.0

(注) 1 課税資料から作成（平成29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。

