

# 調 査 の 概 要

令和5年(2023年)は法人土地・建物基本調査の実施年にあたり、例年実施している土地保有・動態調査の法人部分を法人土地・建物基本調査の調査票Cとして実施し、個人部分は土地保有・動態調査として実施した。

本調査結果は、法人部分を「令和5年法人土地・建物基本調査 保有・動態編」として取りまとめたものである。なお、個人部分の調査結果については、「2023年土地保有・動態調査」の結果を参照されたい。

## 1 調査の目的

### 《令和5年法人土地・建物基本調査》

土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにし、土地の有効利用を的確に進める上で必要となる基礎的な統計データを収集・整備することを目的としている。

前身の「土地基本調査法人調査」を平成5年に開始して以来5年ごとに実施しており、令和5年調査はその7回目に当たる。

### 《2023年土地保有・動態調査》

1年間に全国で行われた土地取引の買主・売主の諸属性等及び我が国の法人における土地の所有状況等の実態を調査することにより、土地政策に必要な基礎資料を得ることを目的としている。

令和元年に開始して以来毎年実施しており、令和5年調査はその5回目に当たる。

## 2 調査の根拠法令

### 《令和5年法人土地・建物基本調査》

統計法(平成19年法律第53号)に基づく基幹統計調査として実施した。

### 《2023年土地保有・動態調査》

統計法(平成19年法律第53号)に基づく一般統計調査として実施した。

## 3 調査の時期

### 《令和5年法人土地・建物基本調査》

令和5年1月1日現在で実施した。

土地の購入及び売却等の状況は、令和4年1月1日から同12月31日の期間とした。

### 《2023年土地保有・動態調査》

令和5年1月1日現在で実施した。

売買した土地の目的は、土地を売買した時点、売却した土地の取得原因及び取得時期は売却した土地を取得した時点とした。

## 4 調査の対象

令和4年1月1日から同年12月31日までの1年間に、売買による土地の所有権移転登記がなされた土地取引(1,525,133件)

### 〈分析対象〉

全土地取引(1,525,133件)から、売主情報が不明な土地取引(90,553件)を除外した土地取引(1,434,580件)。

### 〈調査対象〉

#### 《令和5年法人土地・建物基本調査 調査票C》

資本金5億円以上の会社法人と、令和4年1月1日から同年12月31日までの1年間に、売買による土地の所有権移転登記がなされた土地取引(1,525,133件)を購入・売却土地ごとに、売主・買主属性に分類した土地取引(国外買主・国外売主を除く。)を取引主体である法人に名寄せし、買主・売主属性別に層化無作為抽出等により選定した(37,999法人)。

調査対象の具体的な選定方法については、

後述の「標本抽出方法及び結果の推定方法」を参照されたい。

## 《2023 年土地保有・動態調査》

令和 4 年 1 月 1 日から同年 12 月 31 日までの 1 年間に、売買による土地の所有権移転登記がなされた土地取引（1,525,133 件）を購入・売却土地ごとに、売主・買主属性に分類した土地取引（国外買主・国外売主を除く。）を取引主体である個人に名寄せし、買主・売主属性別に層化無作為抽出等により選定した（12,000 者）。

調査対象の具体的な選定方法については、後述の「標本抽出方法及び結果の推定方法」を参照されたい。

## 5 調査事項

### 《令和 5 年法人土地・建物基本調査 調査票 C》

#### I 法人について

- 1 法人の名称及び法人番号
- 2 法人の本所・本社・本店の所在地
- 3 組織形態
- 4 資本金、出資金又は基金の額
- 5 業種
- 6 常用雇用者数
- 7 支所・支社・支店の数

#### II 売買以外による土地の移動状況について

- 8 売買以外による土地の移動の有無

#### III 土地の売買状況について

- 9 資産区分
- 10 土地の状況
- 11 目的
- 12 1 年間に購入・売却した土地の面積、帳簿価格及び売買区画数

## 《2023 年土地保有・動態調査》

#### I 本人について

- 1 年齢

- 2 職業

- 3 収入

#### II 売買した土地について

（土地を購入した方への設問）

- 4 購入した目的

- 5 土地を購入した際の住宅

（土地を売却した方への設問）

- 4 売却した目的

- 5 売却した土地の取得原因

- 6 売却した土地の取得時期

## 6 調査の方法

調査は往復郵送で実施し、調査対象者への調査票の送付及び回収は、国土交通省が行った。

なお、希望する調査対象者については、オンラインによる回収も併せて実施した。

## 7 集計及び結果の公表

### 《令和 5 年法人土地・建物基本調査 調査票 C》

「参考 2 法人土地・建物基本調査 保有・動態編 集計事項一覧」について、集計・製表を行った。

集計結果は、インターネットへの掲載、報告書の刊行により公表する。

### 《2023 年土地保有・動態調査》

「参考 4 土地保有・動態調査 集計事項一覧」及び「参考 5 土地保有・動態調査 分析事項一覧」について、集計・製表を行った。

集計結果は、インターネットへの掲載、報告書の刊行により公表する。

## 8 調査の沿革

### ○法人土地基本調査

平成 5 年に「土地基本調査法人調査」の名称で統計報告調整法（昭和 27 年法律第 148 号。以下同じ。）に基づく承認統計調査として第 1 回目を実施。

平成 10 年、15 年、20 年に統計法(昭和 22 年法律第 18 号。以下、「旧統計法」という。)に基づく指定統計調査として実施(「法人土地基本調査」、「法人建物調査」及び「世帯に係る土地基本統計(「住宅・土地統計調査(総務省)」の転写・集計により作成)」として実施)。

#### ○法人建物調査

平成 10 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として第 1 回目を実施。

平成 15 年に第 2 回目、平成 20 年に第 3 回目を実施。

#### ○世帯に係る土地基本統計

平成 5 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として、「土地基本調査世帯調査」の名称で第 1 回目を実施。

平成 10 年、15 年、20 年に旧統計法に基づく指定統計調査として実施された「住宅・土地統計調査(総務庁)」の結果を転写・集計。

平成 25 年、30 年に統計法に基づく基幹統計調査として実施された「住宅・土地統計調査(総務省)」の結果を転写・集計。

#### ○法人土地・建物基本調査

平成 25 年に統計法(平成 19 年法律第 53 号。以下、「統計法」という。)に基づく基幹統計調査として第 1 回目を実施(「法人土地基本調査」、「法人建物調査」及び「企業の土地取得状況等に関する調査」を統合)。

平成 30 年に統計法に基づく基幹統計調査として第 2 回目を実施(「土地動態調査」(従前の「企業の土地取得状況等に関する調査」)に該当する部分について、資本金、出資金又は基金の額が 1 億円以上の会社法人を対象に「平成 30 年法人土地・建物基本調査 調査票 A 及び調査票 C」により実施)。

令和 5 年に統計法に基づく基幹統計調査として第 3 回目を実施(「土地保有・動態調査」

(「土地動態調査」及び「土地保有移動調査」を統合)に該当する資本金 5 億円以上の会社法人と、令和 4 年 1 月 1 日から同年 12 月 31 日までの 1 年間に、売買による所有権移転登記があった土地の取引当事者である売主・買主の法人を対象に「令和 5 年法人土地・建物基本調査 調査票 C」により実施)。

#### ○企業の土地取得状況等に関する調査

昭和 48 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として第 1 回目を実施。

平成 26 年に統計法に基づく一般統計調査「土地動態調査」の名称で継承。

#### ○土地動態調査

平成 26 年に統計法に基づく一般統計調査として第 1 回目を実施。

令和元年に「土地保有移動調査」と統合し、統計法に基づく一般統計調査「土地保有・動態調査」として実施。

#### ○土地保有移動調査

昭和 45 年に統計報告調整法に基づく承認統計調査として第 1 回目を実施。

令和元年に「土地動態調査」と統合し、統計法に基づく一般統計調査「土地保有・動態調査」として実施。

# 標本抽出方法及び結果の推定方法

## 1 目標精度の設定

### 《令和5年法人土地・建物基本調査 調査票C》

調査対象者の選定は、層化無作為抽出法によって行った。

売買区分×買主・売主所在地の圏域×同一都道府県内の土地取引か否か×地目の分類×地域区分について、各層における売買目的の割合の許容する誤差幅を信頼水準 95%で8%以内とする標本数を設定した。

### 《2023年土地保有・動態調査》

調査対象者の選定は、層化無作為抽出法によって行った。

売買区分×買主・売主所在地の圏域×同一都道府県内の土地取引か否か×地目の分類×地域区分について、各層における売買目的の割合の許容する誤差幅を信頼水準 95%で16%以内とする標本数を設定した。

## 2 抽出率

調査対象者を層化無作為抽出法により選定を行うに当たっては、「2 目標精度の設定」において設定する目標精度に基づき、回収率を60%と想定した上で、標本の抽出を行った。

抽出率は「表-1」のとおりとした。

なお、資本金5億円以上の会社法人については、土地取引の有無に関わらず全数調査とした。

## 3 結果の推定

土地取引に係る調査結果は、標本抽出の階層ごとの抽出率の逆数と回収率の逆数を乗じて合算した。

回収された土地取引が「0（零）」となった階層については、同じ地目、地域内で近い階

層と併合して回収率を算出した。総計の推定値は次の式で表される。

$$\hat{t} = \sum_{h=1}^H \frac{N_h}{n_h} \frac{n_h}{n'_h} \sum_{i=1}^{n'_h} y_{hi}$$

$\hat{t}$  : 総計の推定値

$y_{hi}$  : 第  $h$  層の第  $i$  番目の回答を得られた取引の調査結果

$H$  : 層の数

$N_h$  : 第  $h$  層の母集団の取引数

$n_h$  : 第  $h$  層の調査対象取引数

$n'_h$  : 第  $h$  層の回答を得られた取引数

$n_h/N_h$  : 抽出率

$n'_h/n_h$  : 回収率（回答を得られた取引の割合）

法人の土地所有状況に係る調査結果は、以下により算出した。

調査票C対象土地取引の買主・売主である法人及び資本金5億円以上の会社法人については、土地所有状況、組織形態、資本金及び業種によって階層を分け、母集団に対する法人数の割合の逆数を乗じて合算した。土地取引がない法人については、調査票A及びBに回答があった法人について、土地所有状況、組織形態、資本金及び業種によって階層を分け、母集団に対する法人数の割合の逆数を乗じて合算した。

なお、一部の業種等及び新設法人については、土地取引をしている法人に基づいて集計しているため、母集団と接続しない場合があることに注意されたい。

$$\hat{t} = \sum_{k=1}^{K_1} \frac{M_k}{m'_k} \sum_{i=1}^{m'_k} x_{ki} + \sum_{k=K_1+1}^K \frac{M_k}{m''_k} \sum_{i=1}^{m''_k} z_{ki}$$

$\hat{t}$  : 総計の推定値

$x_{ki}$  : 調査票Cで回答を得られた法人の調査結果

$z_{ki}$  : 土地取引がない法人のうち、調査票A及びBで回答を得られた法人の調査結果

$M_k$  : 第  $k$  層の母集団の法人数

$m'_k$  : 調査票Cで回答を得られた第  $k$  層の法人数

$m''_k$  : 土地取引がない法人のうち、調査票A及びBで回答を得られた第  $k$  層の法人数

集計は、調査対象者のうち、一定の期日までに調査票の提出があった個人、法人について行った。

回収状況は次のとおりである。

土地取引に係る調査結果：

《令和5年法人土地・建物基本調査 調査票C》

| 区分 |       | 送付数    | 不到達等 | 回収数    | 回答数    |
|----|-------|--------|------|--------|--------|
| 法人 | 買主・売主 | 37,999 | 574  | 18,918 | 18,411 |
|    |       |        |      |        |        |

《2023年土地保有・動態調査》

| 区分 |    | 送付数   | 不到達等 | 回収数   | 回答数   |
|----|----|-------|------|-------|-------|
| 個人 | 買主 | 6,000 | 294  | 2,445 | 2,439 |
|    | 売主 | 6,000 | 175  | 3,077 | 3,074 |

法人の土地所有状況に係る調査結果：

| 区分 | 送付数     | 不到達等   | 回収数     |
|----|---------|--------|---------|
| 法人 | 514,949 | 14,330 | 371,125 |

#### 4 推定値の精度

推定値の精度を標準誤差率により示すと、「表-2」のとおりである。なお、推定値の標準誤差率は次の式で計算した。

$$CV(\hat{t}) = SD(\hat{t}) / \hat{t}$$

$$SD(\hat{t}) = \sqrt{\text{var}(\hat{t})}$$

$$\text{var}(\hat{t}) = \sum_{h=1}^H N_h (N_h - n'_h) s_h^2 / n'_h$$

$$s_h^2 = \sum_{i=1}^{n'_h} (y_{hi} - \bar{y}_h)^2 / (n'_h - 1)$$

$$\bar{y}_h = \sum_{i=1}^{n'_h} y_{hi} / n'_h$$

$\hat{t}$  : 総計の推定値

$y_{hi}$  : 第  $h$  層の第  $i$  番目の回答を得られた取引の調査結果

$H$  : 層の数

$N_h$  : 第  $h$  層の母集団の取引数

$n_h$  : 第  $h$  層の調査対象取引数

$n'_h$  : 第  $h$  層の回答を得られた取引数

$n_h / N_h$  : 抽出率

$n'_h / n_h$  : 回収率（回答を得られた取引の割合）

【 表- 1 抽出率 】

## ○買主

|         |       |           | 買主所在地  |        |        |        |        |        |        |        |
|---------|-------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|         |       |           | 三大都市圏  |        |        |        |        |        | 地方圏    |        |
|         |       |           | 東京圏    |        | 名古屋圏   |        | 大阪圏    |        |        |        |
|         |       |           | 個人     | 法人     | 個人     | 法人     | 個人     | 法人     | 個人     | 法人     |
| 同一都道府県内 | ※宅地など | 市街化区域     | 0.0003 | 0.1919 | 0.0018 | 0.2692 | 0.0008 | 0.2429 | 0.0004 | 0.1994 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0028 | 0.2857 | 0.0092 | 0.3728 | 0.0096 | 0.3185 | 0.0013 | 0.2257 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0107 | 0.4260 | 0.0269 | 0.6205 | 0.0321 | 0.5989 | 0.0008 | 0.1801 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.0539 | 0.6470 | 0.0614 | 0.6322 | 0.0532 | 0.6717 | 0.0024 | 0.1976 |
|         | 田畑    | 市街化区域     | 0.0238 | 0.3574 | 0.0299 | 0.4370 | 0.1217 | 0.5057 | 0.0113 | 0.3559 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0217 | 0.4197 | 0.0291 | 0.4695 | 0.0518 | 0.5353 | 0.0051 | 0.2856 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0601 | 0.4587 | 0.1531 | 0.7500 | 0.1174 | 0.8551 | 0.0037 | 0.2694 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.1207 | 0.8725 | 0.1575 | 0.9720 | 0.1067 | 0.9829 | 0.0043 | 0.2126 |
|         | 山林    | 市街化区域     | 0.0353 | 0.3842 | 0.1529 | 0.6487 | 0.2000 | 0.6373 | 0.0452 | 0.4121 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0342 | 0.4221 | 0.1127 | 0.5819 | 0.1109 | 0.6449 | 0.0171 | 0.3189 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0686 | 0.4834 | 0.2694 | 0.9306 | 0.2864 | 0.8417 | 0.0134 | 0.2956 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.1699 | 0.7588 | 0.1625 | 0.8043 | 0.1892 | 0.7545 | 0.0086 | 0.2869 |
| 同一都道府県外 | ※宅地など | 市街化区域     | 0.0014 | 0.1187 | 0.0113 | 0.2089 | 0.0047 | 0.1763 | 0.0027 | 0.1649 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0126 | 0.1722 | 0.1318 | 0.4286 | 0.0417 | 0.2951 | 0.0324 | 0.2506 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0093 | 0.1942 | 0.0708 | 0.3278 | 0.0358 | 0.3315 | 0.0204 | 0.1773 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.0215 | 0.3090 | 0.1233 | 0.5559 | 0.0558 | 0.4641 | 0.0379 | 0.2967 |
|         | 田畑    | 市街化区域     | 0.1165 | 0.1270 | 0.5844 | 0.7763 | 0.7101 | 0.3438 | 0.2871 | 0.8987 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.1680 | 0.2844 | 0.8431 | 0.7083 | 0.5189 | 0.3039 | 0.2646 | 0.7766 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.2007 | 0.3354 | 0.6667 | 0.4885 | 0.5217 | 0.3424 | 0.2752 | 0.4945 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.2850 | 0.9777 | 0.6111 | 0.6526 | 0.5474 | 0.3814 | 0.3000 | 0.7139 |
|         | 山林    | 市街化区域     | 0.1257 | 0.2951 | 0.9143 | 0.8372 | 0.5196 | 0.7530 | 0.4050 | 0.8303 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0932 | 0.3919 | 0.8780 | 0.7203 | 0.2778 | 0.5676 | 0.2864 | 0.5595 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0346 | 0.3362 | 0.2780 | 0.5017 | 0.2105 | 0.5801 | 0.1005 | 0.4798 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.0514 | 0.4364 | 0.1848 | 0.5737 | 0.1250 | 0.4914 | 0.0870 | 0.4029 |

## ○売主

|         |       |           | 売主所在地  |        |        |        |        |        |        |        |
|---------|-------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|         |       |           | 三大都市圏  |        |        |        |        |        | 地方圏    |        |
|         |       |           | 東京圏    |        | 名古屋圏   |        | 大阪圏    |        |        |        |
|         |       |           | 個人     | 法人     | 個人     | 法人     | 個人     | 法人     | 個人     | 法人     |
| 同一都道府県内 | ※宅地など | 市街化区域     | 0.0005 | 0.1721 | 0.0026 | 0.2396 | 0.0010 | 0.2487 | 0.0006 | 0.2212 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0040 | 0.2469 | 0.0106 | 0.3406 | 0.0103 | 0.3409 | 0.0017 | 0.2538 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0116 | 0.4434 | 0.0391 | 0.5624 | 0.0350 | 0.5544 | 0.0010 | 0.2504 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.0421 | 0.6491 | 0.0636 | 0.4328 | 0.0445 | 0.6778 | 0.0022 | 0.2609 |
|         | 田畑    | 市街化区域     | 0.0118 | 0.3922 | 0.0176 | 0.4857 | 0.0325 | 1.0000 | 0.0054 | 0.4237 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0098 | 0.5752 | 0.0130 | 0.7961 | 0.0254 | 0.7391 | 0.0026 | 0.3215 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0323 | 1.0000 | 0.0730 | 0.5000 | 0.0719 | 0.8333 | 0.0020 | 0.2463 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.0757 | 1.0000 | 0.0838 | 0.6250 | 0.0742 | 0.6250 | 0.0024 | 0.1960 |
|         | 山林    | 市街化区域     | 0.0237 | 0.4067 | 0.1124 | 0.9060 | 0.1174 | 0.8686 | 0.0283 | 0.5154 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0221 | 0.5170 | 0.0506 | 0.7902 | 0.0618 | 0.7864 | 0.0102 | 0.3878 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0452 | 0.6785 | 0.1881 | 0.9367 | 0.1523 | 1.0000 | 0.0074 | 0.3840 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.1005 | 1.0000 | 0.0938 | 0.8554 | 0.0880 | 1.0000 | 0.0040 | 0.3697 |
| 同一都道府県外 | ※宅地など | 市街化区域     | 0.0012 | 0.0830 | 0.0102 | 0.1310 | 0.0040 | 0.1443 | 0.0018 | 0.1643 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0076 | 0.0956 | 0.0733 | 0.1855 | 0.0225 | 0.1988 | 0.0143 | 0.1856 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0049 | 0.1336 | 0.0400 | 0.2640 | 0.0161 | 0.3030 | 0.0097 | 0.1829 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.0141 | 0.3253 | 0.0809 | 0.6313 | 0.0294 | 0.4505 | 0.0186 | 0.3457 |
|         | 田畑    | 市街化区域     | 0.0409 | 0.4442 | 0.3039 | 0.8409 | 0.1587 | 0.2018 | 0.0982 | 0.9273 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0342 | 0.4150 | 0.2458 | 0.5000 | 0.0936 | 0.3429 | 0.0692 | 0.9722 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0297 | 0.5250 | 0.1763 | 1.0000 | 0.0727 | 1.0000 | 0.0461 | 1.0000 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.0435 | 0.9167 | 0.2079 | 1.0000 | 0.0745 | 0.6667 | 0.0487 | 1.0000 |
|         | 山林    | 市街化区域     | 0.0578 | 0.4489 | 0.5676 | 0.6571 | 0.2596 | 0.6538 | 0.1724 | 0.9857 |
|         |       | 市街化調整区域   | 0.0311 | 0.4949 | 0.4180 | 0.7872 | 0.1247 | 0.9453 | 0.1041 | 1.0000 |
|         |       | 非線引都市計画区域 | 0.0166 | 0.3862 | 0.1463 | 0.8037 | 0.0949 | 0.9095 | 0.0527 | 0.7333 |
|         |       | 都市計画区域外   | 0.0245 | 0.5485 | 0.0850 | 0.7227 | 0.0506 | 0.6861 | 0.0351 | 0.6824 |

※田、畑、山林以外の地目

【表-2 標準誤差率一覧】

○個人

|      |                          | (単位：%) |        |        |
|------|--------------------------|--------|--------|--------|
|      |                          | 土地取引件数 | 土地取引面積 | 土地取引金額 |
| 総数   | (買主)                     | 0.0    | 16.0   | 16.3   |
| 購入目的 | 自身（又は親族）が住む住宅用の土地        | 3.2    | 6.6    | 12.2   |
|      | 自分（又は親族）が住む建売住宅（の敷地）で購入  | 8.9    | 9.9    | 17.7   |
|      | 自分（又は親族）が住むマンション（の敷地）で購入 | 16.8   | 18.5   | 31.1   |
|      | 自分（又は親族）の住宅建設のための更地を購入   | 13.6   | 14.6   | 34.2   |
|      | 従前から住んでいた借家の敷地（底地権）を購入   | 48.7   | 42.4   | 85.6   |
|      | 自宅の増改築のため隣地を購入           | 75.8   | 35.4   | 96.9   |
|      | 賃貸住宅（の用地）とするため購入         | 18.2   | 25.1   | 29.5   |
|      | 事務所、店舗（の用地）とするため購入       | 57.6   | 39.5   | 56.1   |
|      | 工場、倉庫（の用地）とするため購入        | 43.6   | 50.6   | 63.2   |
|      | 資材置場、駐車場（の用地）とするため購入     | 24.9   | 39.0   | 42.2   |
|      | 農地、採草放牧地、山林とするため購入       | 6.1    | 24.7   | 35.5   |
|      | 上記以外の用途に用いるために購入         | 14.3   | 23.4   | 41.6   |
|      | 土地投資（売却益を得る目的）にため購入      | 28.1   | 34.9   | 25.2   |
| 買主年齢 | 20歳未満                    | 64.2   | 78.5   | 97.9   |
|      | 20～29歳                   | 18.7   | 33.4   | 38.1   |
|      | 30～39歳                   | 8.5    | 13.0   | 19.7   |
|      | 40～49歳                   | 14.2   | 30.9   | 54.2   |
|      | 50～59歳                   | 16.2   | 31.1   | 39.2   |
|      | 60～69歳                   | 14.4   | 51.7   | 24.2   |
|      | 70～79歳                   | 15.3   | 34.0   | 31.7   |
|      | 80～89歳                   | 39.0   | 26.2   | 72.9   |
|      | 90歳以上                    | 48.8   | 58.2   | 72.9   |
| 地目   | 宅地など                     | 0.0    | 27.7   | 16.5   |
|      | 田畑                       | 0.0    | 23.7   | 12.5   |
|      | 山林                       | 0.0    | 32.6   | 27.8   |
| 総数   | (売却)                     | 0.0    | 26.5   | 19.3   |
| 売却目的 | 自分（又は親族）の住宅の建設・購入資金のため売却 | 19.6   | 64.4   | 67.7   |
|      | 上記項目以外の他の土地と買い換えるため売却    | 31.5   | 31.0   | 44.8   |
|      | 営業用資金を得るため売却             | 39.9   | 77.7   | 59.8   |
|      | 日常の生活費に充てるため売却           | 16.3   | 44.1   | 43.5   |
|      | 借入金の返済に充てるため売却           | 27.2   | 56.8   | 44.1   |
|      | 公共用地となるため売却              | 13.1   | 16.1   | 68.1   |
|      | 買主又は仲介人から希望されたため売却       | 8.5    | 105.0  | 29.4   |
|      | 投資目的で保有していた土地の売却         | 32.4   | 38.4   | 47.7   |
|      | 相続税の支払いのため売却             | 29.0   | 30.8   | 72.5   |
|      | 管理できなくなったため売却            | 6.0    | 15.6   | 53.2   |
| 売主年齢 | 20歳未満                    | 86.7   | 61.5   | 97.4   |
|      | 20～29歳                   | 50.1   | 57.6   | 54.9   |
|      | 30～39歳                   | 26.5   | 25.2   | 35.4   |
|      | 40～49歳                   | 18.6   | 32.6   | 39.7   |
|      | 50～59歳                   | 13.7   | 358.7  | 92.7   |
|      | 60～69歳                   | 7.4    | 12.5   | 35.4   |
|      | 70～79歳                   | 7.7    | 20.4   | 79.8   |
|      | 80～89歳                   | 11.4   | 24.7   | 41.7   |
|      | 90歳以上                    | 23.5   | 33.7   | 57.0   |
| 地目   | 宅地など                     | 0.0    | 91.1   | 19.5   |
|      | 田畑                       | 0.0    | 16.8   | 12.6   |
|      | 山林                       | 0.0    | 17.5   | 14.5   |

○法人

(単位：%)

|          |                     | 土地取引件数 | 土地取引面積 | 土地取引金額 |
|----------|---------------------|--------|--------|--------|
| 総数（法人買主） |                     | 0.0    | 6.1    | 3.5    |
| 購入目的     | 事務所、店舗（の用地）を購入      | 1.9    | 7.1    | 18.0   |
|          | 工場、倉庫（の用地）を購入       | 2.2    | 10.3   | 26.0   |
|          | 福利厚生施設（の用地）を購入      | 3.0    | 18.6   | 14.0   |
|          | 資材置場、駐車場を購入         | 2.0    | 5.6    | 27.4   |
|          | レジャー用地を購入           | 7.5    | 27.6   | 36.5   |
|          | 住宅（の用地）を購入          | 0.6    | 2.9    | 3.8    |
|          | 賃貸住宅（の用地）を購入        | 1.2    | 3.1    | 4.2    |
|          | 上記以外の用途に充てるため購入     | 0.9    | 10.4   | 10.5   |
|          | 規模拡大のため購入（利用目的未定）   | 2.1    | 22.3   | 20.6   |
|          | 土地投資のため購入           | 1.4    | 16.8   | 8.1    |
| 資本金額     | 500万円未満             | 0.9    | 12.5   | 3.3    |
|          | 500万円～1,000万円未満     | 1.3    | 11.9   | 3.9    |
|          | 1,000万円～3,000万円未満   | 0.6    | 12.8   | 2.6    |
|          | 3,000万円～5,000万円未満   | 1.5    | 13.5   | 5.7    |
|          | 5,000万円～1億円未満       | 1.3    | 16.2   | 4.5    |
|          | 1億円～2億円未満           | 2.1    | 32.8   | 7.8    |
|          | 2億円～3億円未満           | 8.1    | 67.5   | 100.6  |
|          | 3億円～5億円未満           | 4.9    | 32.9   | 31.0   |
|          | 5億円～10億円未満          | 6.5    | 38.0   | 33.1   |
|          | 10億円～20億円未満         | 5.4    | 21.0   | 13.6   |
|          | 20億円～50億円未満         | 4.9    | 19.1   | 23.0   |
|          | 50億円～100億円未満        | 7.8    | 123.2  | 51.2   |
|          | 100億円以上             | 3.8    | 41.8   | 29.1   |
|          | 会社以外（資本金なし）         | 2.5    | 9.8    | 54.1   |
| 地目       | 宅地など                | 0.0    | 8.9    | 3.5    |
|          | 田畑                  | 0.0    | 7.3    | 4.0    |
|          | 山林                  | 0.0    | 10.5   | 7.7    |
| 総数（法人売主） |                     | 0.0    | 13.6   | 8.1    |
| 売却目的     | 自己が造成した住宅地（更地）の売却   | 0.8    | 5.8    | 20.3   |
|          | 自己が建築した建売住宅（用地）の売却  | 1.1    | 8.8    | 2.1    |
|          | 自己が建築したマンション（用地）の売却 | 3.5    | 7.9    | 14.6   |
|          | 上記3項目以外の販売用土地の売却    | 0.8    | 18.9   | 6.5    |
|          | 事業規模拡大・改善用資金を得るため売却 | 3.3    | 24.7   | 54.3   |
|          | 営業用資金を得るため売却        | 2.0    | 143.2  | 18.9   |
|          | 借入金の返済に充てるため売却      | 4.4    | 27.3   | 33.7   |
|          | 投資目的保有土地の売却         | 2.6    | 96.9   | 27.1   |
|          | 投資目的以外の時価評価に伴う売却    | 5.4    | 28.0   | 39.6   |
|          | 公共用地となるため売却         | 3.7    | 19.8   | 21.3   |
|          | 上記以外の目的のため売却        | 1.6    | 13.9   | 40.4   |
| 資本金額     | 500万円未満             | 1.0    | 15.3   | 8.3    |
|          | 500万円～1,000万円未満     | 1.5    | 11.9   | 5.8    |
|          | 1,000万円～3,000万円未満   | 0.6    | 23.4   | 3.0    |
|          | 3,000万円～5,000万円未満   | 1.5    | 42.5   | 5.0    |
|          | 5,000万円～1億円未満       | 1.4    | 63.8   | 7.7    |
|          | 1億円～2億円未満           | 2.3    | 34.5   | 18.8   |
|          | 2億円～3億円未満           | 9.8    | 271.0  | 74.9   |
|          | 3億円～5億円未満           | 5.7    | 83.7   | 120.4  |
|          | 5億円～10億円未満          | 7.0    | 117.4  | 85.4   |
|          | 10億円～20億円未満         | 6.0    | 74.8   | 48.1   |
|          | 20億円～50億円未満         | 5.7    | 39.1   | 65.7   |
|          | 50億円～100億円未満        | 8.0    | 52.1   | 79.6   |
|          | 100億円以上             | 3.6    | 25.2   | 66.4   |
|          | 会社以外（資本金なし）         | 2.8    | 20.4   | 35.8   |
| 地目       | 宅地など                | 0.0    | 22.8   | 8.1    |
|          | 田畑                  | 0.0    | 9.2    | 7.9    |
|          | 山林                  | 0.0    | 15.5   | 18.3   |



## 用語の解説

### 《調査対象者に関する事項》

#### ○ 個人

一般の個人をいう。

#### ○ 法人

法律の規定によって法人格を認められているもののうち、事業を営んでいるものをいう（国・地方公共団体を除く。）。

#### ○ 国・地方公共団体

省庁（地方支分部局等を含む。）、地方公共団体（都道府県・市区町村）、のほか、国土利用計画法施行令第14条で定める法人を含む。

#### ○ 年齢

売買した時点の満年齢のことをいう。

#### ○ 職業

売買した時点の個人の職業のことをいう。職業が複数ある場合には、2022年1月～12月の総収入額又は総販売額の最も多いものをいう。

#### ○ 収入

2022年1月～12月のボーナスなどの臨時収入や配当金、年金なども含めた個人の収入をいう。なお、個人事業主の場合は売上高ではなく営業利益をいう。

#### ○ 業種

「2023年土地保有・動態調査」における業種は、原則として、日本標準産業分類（第13回改定。平成25年10月総務省告示第405号）を用いて分類した。対照表は「表-3」のとおりである。

業種の格付けは、支所・支社・支店を含めた法人全体の主な業種により、会社の定款等に記載されているものとは限らず法人が実際に行

っている事業とする。

なお、2種類以上の事業が行われている場合は、過去1年間の総収入額又は総販売額のうち最も多いものを主な業種とする。

#### ○ 会社

株式会社（有限会社含む。）、合名会社・合資会社、合同会社及び相互会社をいう。

#### ○ 資本金、出資金又は基金の額

株式会社（有限会社含む。）については資本金の額を、合名会社及び合資会社については出資金の額を、相互会社については基金の額をいう。統計表では、「資本金」として表章している。

#### ○ 常用雇用者数

法人に常時雇用されている者をいう。期間を定めずに雇用されている者又は1か月以上の期間を定めて雇用されている者をいう。見習いや試用期間中の社員も含まれる。

ただし、次のような場合は常用雇用者数に含まない。

- ・外国にある支所・支社・支店などの従業者
- ・法人に人材派遣会社から派遣されている者
- ・その法人が基本となる給与を支払っていない出向者

#### ○ 本所・本社・本店の所在地（法人所在地）

同一経営のすべての事業所を統括している事業所の所在地（都道府県単位）をいう。商業登記簿上と実際の本社機能を有している事業所の所在地が異なっている場合は、本社機能を有している事業所の所在地となる。統計表では、「本社所在地」として表章している。

## ○ 支所・支社・支店

他の場所にある本所・本社・本店または同一経営の他の支所などの統括を受けて、法人の雇用している従業員が常駐している事業所をいう。支所・支社・支店といわれているもののほか、例えば、営業所、出張所、従業者のいる倉庫・寮なども含まれる。統計表では、「支所」として表章している。

ただし、以下の場合には支所・支社・支店に含まれない。

- ・外国にある支所・支社・支店など
- ・百貨店やスーパーマーケットの中にある出店のうち、売り上げをその出店が自ら管理しないもの（テナントでないもの）
- ・従業者の常駐していない事務所・詰所など
- ・建設現場や現場仮事務所など

## 《土地に関する事項》

### ○ 棚卸資産

他者への販売を目的として所有している土地をいい、例えば、不動産業における商品としての土地や、投資用の土地・マンションの敷地などが含まれる。法人の税務上、会計上の扱いが「棚卸資産」になっているかどうかは問わない。

### ○ 事業用資産

棚卸資産以外の土地で、法人の事業のために必要な自社用、事業所用、工場用土地のほか、社宅用、福利厚生施設用などの土地をいう。

### ○ 売買土地

2022 年 1 月～12 月までの 1 年間において個人または法人が行った売買による所有権移転登記がなされた土地をいう。

### ○ 土地取引件数

売買による所有権移転登記の件数をいう。

## ○ 土地取引面積

売買による所有権移転登記上の面積をいう。他者と土地を共有している場合には、持分に相当する面積とする。

## ○ 土地取引金額

土地取引面積に令和 4 年都道府県地価調査等より作成した都道府県・地目・都市計画区域別の平均価格を乗じたものをいう。

## ○ 未利用地（売買土地）

調査対象者が、売買時点の土地の状況を「空き地」であったと判断したものをいう。

## ○ 地目

### 〈田畑〉

登記地目が「田」、「畑」であるものをいう。

### 〈山林〉

登記地目が「山林」であるものをいう。

### 〈宅地など〉

登記地目が「田」、「畑」、「山林」以外のものをいう。

## ○ 地域

### 〈市街化区域〉

都市計画法第 7 条第 2 項に定めるすでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

### 〈市街化調整区域〉

都市計画法第 7 条第 3 項に定める市街化を抑制すべき区域

### 〈非線引都市計画区域〉

区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）を行っていない都市計画区域

### 〈都市計画区域外〉

都市計画区域に含まれない区域

### ○ 面積（土地の売買状況）

法人が購入・売却した土地の面積をいう。

### ○ 帳簿価格（土地の売買状況）

法人が購入・売却した土地の帳簿上の価格をいう。

### ○ 区画数（土地の売買状況）

法人が購入・売却した宅地などの利用の単位をいう。

1区画の土地は、必ずしも一筆の土地からなるとは限らず二筆以上の土地からなる場合もある。また、一筆の土地が2区画以上の土地として利用されている場合もある。

### ○ 信託受益権

信託とは、所有者が所有する資産を信託銀行などに移転し、その信託銀行などがその資産を所有者の設定した目的に従って管理・処分することをいい、信託受益権とはその管理・処分した際に得られる利益を受け取る権利のことをいう。本調査では、信託されている土地については、その土地の信託受益権を有している主体の所有土地とする。

### ○ 圏域区分

#### 【三大都市圏】

##### 〈東京圏〉

埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

##### 〈名古屋圏〉

愛知県、三重県

##### 〈大阪圏〉

京都府、大阪府、兵庫県

#### 【地方圏】

三大都市圏以外の道県

### ○ 地域区分

#### 〈北海道〉

北海道

#### 〈東北〉

青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

#### 〈関東〉

茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

#### 〈北陸〉

新潟県、富山県、石川県、福井県

#### 〈中部〉

山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

#### 〈近畿〉

滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

#### 〈中国〉

鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

〈四国〉

徳島県、香川県、愛媛県、高知県

〈九州・沖縄〉

福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、  
大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

【表-3 2023 年土地保有・動態調査業種分類と日本標準産業分類対照表】

| 2023 年土地保有・動態調査<br>業 種 48 区 分 | 日 本 標 準 産 業 分 類 (第 13 回改定) |                        |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------|
|                               | 大 分 類                      | 中 分 類                  |
| 1 農業                          | A 農業, 林業                   | 1 農業                   |
| 2 林業                          |                            | 2 林業                   |
| 3 漁業                          | B 漁業                       | 3 漁業 (水産養殖業を除く)        |
|                               |                            | 4 水産養殖業                |
| 4 鉱業、採石業、砂利採取業                | C 鉱業, 採石業, 砂利採取業           | 5 鉱業, 採石業, 砂利採取業       |
| 5 総合工事業                       | D 建設業                      | 6 総合工事業                |
| 6 その他の建設業                     |                            | 7 職別工事業 (設備工事業を除く)     |
|                               |                            | 8 設備工事業                |
| 7 食料品製造業                      | E 製造業                      | 9 食料品製造業               |
| 8 繊維工業                        |                            | 10 飲料・たばこ・飼料製造業        |
| 9 木材・木製品製造業 (家具を除く)           |                            | 11 繊維工業                |
| 10 パルプ・紙・紙加工品製造業              |                            | 12 木材・木製品製造業 (家具を除く)   |
| 11 印刷・同関連業                    |                            | 14 パルプ・紙・紙加工品製造業       |
| 12 化学工業                       |                            | 15 印刷・同関連業             |
| 13 石油製品・石炭製品製造業               |                            | 16 化学工業                |
| 14 窯業・土石製品製造業                 |                            | 17 石油製品・石炭製品製造業        |
| 15 鉄鋼業                        |                            | 21 窯業・土石製品製造業          |
| 16 非鉄金属製造業                    |                            | 22 鉄鋼業                 |
| 17 金属製品製造業                    |                            | 23 非鉄金属製造業             |
| 18 はん用・生産用・業務用機械器具製造業         |                            | 24 金属製品製造業             |
|                               |                            | 25 はん用機械器具製造業          |
|                               |                            | 26 生産用機械器具製造業          |
|                               |                            | 27 業務用機械器具製造業          |
| 19 電気機械器具製造業                  |                            | 28 電子部品・デバイス・電子回路製造業   |
|                               |                            | 29 電気機械器具製造業           |
|                               |                            | 30 情報通信機械器具製造業         |
| 20 輸送用機械器具製造業                 |                            | 31 輸送用機械器具製造業          |
| 21 その他の製造業                    |                            | 13 家具・装備品製造業           |
|                               |                            | 18 プラスチック製品製造業 (別掲を除く) |
|                               |                            | 19 ゴム製品製造業             |
|                               |                            | 20 なめし革・同製品・毛皮製造業      |
|                               |                            | 32 その他の製造業             |
| 22 電気業                        | F 電気・ガス・熱供給・水道業            | 33 電気業                 |
| 23 ガス業・熱供給業・水道業               |                            | 34 ガス業                 |
|                               |                            | 35 熱供給業                |
|                               |                            | 36 水道業                 |
| 24 通信業、情報サービス業、インターネット附随サービス業 | G 情報通信業                    | 37 通信業                 |
|                               |                            | 39 情報サービス業             |
| 25 放送業、映像・音声・文字情報制作業          |                            | 40 インターネット附随サービス業      |
|                               |                            | 38 放送業                 |
| 26 鉄道業                        | H 運輸業, 郵便業                 | 41 映像・音声・文字情報制作業       |
| 27 道路旅客運送業、道路貨物運送業            |                            | 42 鉄道業                 |
|                               |                            | 43 道路旅客運送業             |
|                               |                            | 44 道路貨物運送業             |
| 28 その他の運輸業、郵便業                |                            | 45 水運業                 |
|                               |                            | 46 航空運輸業               |
|                               |                            | 47 倉庫業                 |
|                               |                            | 48 運輸に附帯するサービス業        |
|                               |                            | 49 郵便業 (信書便事業を含む)      |

| 2023 年土地保有・動態調査<br>業 種 48 区 分 | 日 本 標 準 産 業 分 類 (第 13 回改定) |                              |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|
|                               | 大 分 類                      | 中 分 類                        |
| 29 卸売業                        | I 卸売業, 小売業                 | 50 各種商品卸売業                   |
|                               |                            | 51 繊維・衣服等卸売業                 |
|                               |                            | 52 飲食料品卸売業                   |
|                               |                            | 53 建築材料, 鉱物・金属材料等卸売業         |
|                               |                            | 54 機械器具卸売業                   |
|                               |                            | 55 その他の卸売業                   |
| 30 小売業                        |                            | 56 各種商品小売業                   |
|                               |                            | 57 織物・衣服・身の回り品小売業            |
|                               |                            | 58 飲食料品小売業                   |
|                               |                            | 59 機械器具小売業                   |
|                               |                            | 60 その他の小売業                   |
|                               |                            | 61 無店舗小売業                    |
| 31 金融業                        | J 金融業, 保険業                 | 62 銀行業                       |
|                               |                            | 63 協同組織金融業                   |
|                               |                            | 64 貸金業, クレジットカード業等非預金信用機関    |
|                               |                            | 65 金融商品取引業, 商品先物取引業          |
|                               |                            | 66 補助的金融業等                   |
| 32 保険業                        | K 不動産業, 物品賃貸業              | 67 保険業 (保険媒介代理業, 保険サービス業を含む) |
| 33 不動産業                       |                            | 68 不動産取引業                    |
|                               |                            | 69 不動産賃貸業・管理業                |
| 34 物品賃貸業                      |                            | 70 物品賃貸業                     |
| 35 学術研究、専門・技術サービス業            | L 学術研究, 専門・技術サービス業         | 71 学術・開発研究機関                 |
|                               |                            | 72 専門サービス業 (他に分類されないもの)      |
|                               |                            | 73 広告業                       |
|                               |                            | 74 技術サービス業 (他に分類されないもの)      |
| 36 宿泊業                        | M 宿泊業, 飲食サービス業             | 75 宿泊業                       |
| 37 飲食サービス業                    |                            | 76 飲食店                       |
|                               |                            | 77 持ち帰り・配達飲食サービス業            |
| 38 生活関連サービス業                  | N 生活関連サービス業, 娯楽業           | 78 洗濯・理容・美容・浴場業              |
|                               |                            | 79 その他の生活関連サービス業             |
| 39 娯楽業                        |                            | 80 娯楽業                       |
| 40 教育、学習支援業                   | O 教育, 学習支援業                | 81 学校教育                      |
|                               |                            | 82 その他の教育, 学習支援業             |
| 41 医療業、保健衛生                   | P 医療, 福祉                   | 83 医療業                       |
|                               |                            | 84 保健衛生                      |
| 42 社会保険・社会福祉・介護事業             |                            | 85 社会保険・社会福祉・介護事業            |
| 43 複合サービス事業                   | Q 複合サービス事業                 | 86 郵便局                       |
|                               |                            | 87 協同組合 (他に分類されないもの)         |
| 44 廃棄物処理業                     | R サービス業<br>(他に分類されないもの)    | 88 廃棄物処理業                    |
| 45 自動車整備業、機械等修理業              |                            | 89 自動車整備業                    |
|                               |                            | 90 機械等修理業 (別掲を除く)            |
| 46 その他の事業サービス業                |                            | 91 職業紹介・労働者派遣業               |
|                               |                            | 92 その他の事業サービス業               |
| 47 宗教                         |                            | 94 宗教                        |
| 48 その他のサービス業                  |                            | 93 政治・経済・文化団体                |
|                               |                            | 95 その他のサービス業                 |

