

吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

第 10 回： 何割の法人が土地や建物を保有しているのか

～最新 法人土地・建物基本調査～

法人土地・建物基本調査の速報結果（2023 年調査）が 24 年 12 月 23 日に公表されました。この調査は 5 年に 1 度調査される国の基幹統計の 1 つです。今回の原稿では、この結果をもとに法人と不動産の関係の現状を見てみましょう。

（注：速報版につき、確定値公表の時点で数字が多少変わることがあります。ご承知おきください。）

（法人土地・建物基本調査とは）

どれくらいの法人が、土地や建物を保有しているのか？ 保有している土地の活用状況はどうなのか？ こうしたことを調査しているのが、今回取り上げる「法人土地・建物基本調査」です。これは、国土交通省が 5 年に 1 度調査する国の機関統計調査です。

国が行う土地基本調査は 2 つあり、1 つがこの調査で、もう 1 つは「世帯土地統計」です。これは、総務省が実施する「住宅・土地統計調査」のうち、土地部分を転写・集計により作成されるものです。ともに、全国の土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を明らかにし、土地の有効利用を的確に進めるうえ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調査です。

このうち、法人土地・建物基本調査は、我が国の法人における土地・建物の所有状況、利用状況及び取得状況等に関する実態を調査し、その現状を全国及び地域別に明らかにすることで、土地に関する諸施策その他の基礎資料を得るとともに、広く一般の利用に使われることを目的として調査が実施されています。

前回の調査は 2018 年（平成 30 年）に行われ、その 5 年後に今回の 2023 年調査が行われました。対象の法人は全国で、約 51 万社へのアンケート調査です。ちなみに、今回の調査の結果は予定よりも約 1 か月遅れて公表されました。

（土地を保有している法人は 36% !）

調査結果によれば、土地を所有している法人は約 81.7 万社、法人全体（約 228.7 万社）の 35.7% でした。また、建物を所有している法人は約 87.2 万社で法人全体の 38.1% でした。

た。借地の上に自社の建物を建築している法人が一定数あるために、建物を所有している法人の方が多いのでしょうか。

法人が所有している土地の面積は約 2.8 万km²で、これを土地の種類別にみると、「林地」が約 1.4 万km² (48.7%) と最も多く、「宅地など」が約 0.9 万km² (30.8%)、「農地」が約 0.2 万km² (5.9%) となっています。

つまり、一般的な法人が利用する面積は約 30%で、そこにオフィスや倉庫、店舗、その他事業用の用地や、あるいは投資用として保有している不動産関連が存在しているということになります。

(2001 年以降に取得した土地が半数を占める)

本調査は 2023 年 1 月 1 日時点の状況のアンケート調査ですが、では「法人が所有する土地の取得時期」はいつ頃が多いのでしょうか？

全法人及び会社法人で所有する「宅地など」の土地の件数割合を取得時期別にみれば、法人全体では 2001 年以降に取得した土地件数が約 125.9 万件 (50.1%) と全体の半数近くを占めます。その一方で、1955 年以前に取得した土地も約 27.3 万件 (10.9%) と一定数存在しています。

これを、業種別にみると、「宗教」「複合サービス事業」「林業」「農業」「金融業、保険業」といういかにも伝統的な法人というイメージの業界では 2000 年以前に取得した土地が相対的に多くなっています。その一方、「不動産業、物品賃貸業」「医療、福祉」「電気・ガス・熱供給・水道業」では 2001 年以降に取得した土地の件数割合が高くなっています。

(法人が所有する土地のうち、2 割弱は貸している)

法人が所有する「宅地など」の土地の貸付件数をみると、他者に貸し付けている土地は約 41.2 万件で、法人が所有する「宅地など」の土地の 16.4%となっています。土地の貸付割合を業種別にみると、「不動産業、物品賃貸業」が最も高く、「農業」が最も低くなっています。

先に保有建築の割合が多いことに触れましたが、このデータからもそれが推測できます。

(法人所有土地の未利用状況は改善されたのか)

法人が所有する土地のうち、未利用なものが多いことは、以前から指摘されており、2000 年以降、都市部では大きく改善されています。しかし、全国的にみれば、まだ改善されていないようです。

今回の調査結果をみても、低・未利用地とされる法人保有土地のうち、およそ 7 割は前回調査 (2018 年) から低・未利用状態 のようです。

データでは、約 53.2 万件の低・未利用地 (駐車場、資材置場、など利用できない建物及び空き地の合計) のうち、「5 年前から低・未利用地」であった土地は約 37.3 万 件

(70.2%)と、その多くは継続的に低・未利用の状態です。また、「5年前から低・未利用地」で今後も「売却等・転換の予定はない」土地は、約 25.2 万件（低・未利用地全体の 47.4%）で、「5年前から低・未利用地」であった土地の 67.5%となっています。

土地は何らかのことに使ってこそ価値の出るものです。有効利用の検討をする、あるいは使わないものは売却する、といったアクションを起こすことが求められるでしょう。

保有する不動産をどうするか（活用・売却など）についてお悩みの法人様は、不動産鑑定事務所に相談すると、不動産領域の専門家として適切な見解を得ることができるとおもいますので、ご相談してみてください。