

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 4 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

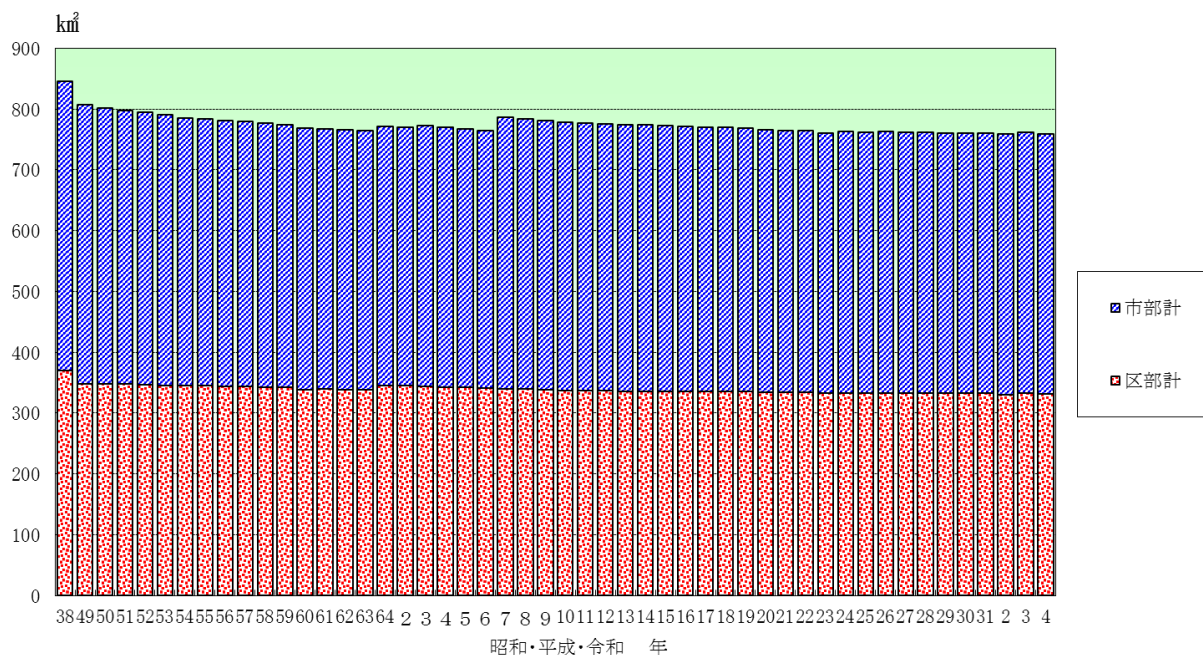
表3-1-1 地域別行政面積及び民有地面積の増減

(単位：k㎡、%)

区市町村名	行政面積		民有地面積				民有地 増減 (B-D)
	令和4年 (A)	令和3年 (C)	令和4年 (B)	(B/A)	令和3年 (D)	(C/D)	
千代田区	11.66	11.66	4.06	34.82	4.06	34.82	0.00
中央区	10.21	10.21	3.95	38.69	3.95	38.64	0.00
港区	20.37	20.37	9.99	49.03	10.02	49.18	-0.03
新宿区	18.22	18.22	10.17	55.79	10.17	55.84	-0.01
文京区	11.29	11.29	5.95	52.70	5.94	52.65	0.01
台東区	10.11	10.11	4.80	47.50	4.80	47.50	0.00
墨田区	13.77	13.77	7.09	51.48	7.09	51.50	0.00
江東区	43.01	43.01	15.61	36.30	15.61	36.28	0.01
品川区	22.84	22.84	13.61	59.58	13.63	59.65	-0.02
目黒区	14.67	14.67	9.28	63.23	9.28	63.24	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	36.75	63.31	36.75	63.30	0.01
渋谷区	15.11	15.11	8.48	56.12	8.48	56.14	0.00
中野区	15.59	15.59	10.35	66.40	10.36	66.44	-0.01
杉並区	34.06	34.06	22.38	65.70	22.38	65.70	0.00
豊島区	13.01	13.01	8.16	62.74	8.17	62.80	-0.01
北区	20.61	20.61	10.45	50.70	10.45	50.72	0.00
荒川区	10.16	10.16	5.86	57.65	5.87	57.75	-0.01
板橋区	32.22	32.22	18.49	57.40	18.48	57.37	0.01
練馬区	48.08	48.08	30.96	64.38	31.02	64.51	-0.06
足立区	53.25	53.25	28.49	53.50	28.49	53.50	0.00
葛飾区	34.80	34.80	17.40	50.00	17.39	49.98	0.01
江戸川区	49.90	49.90	24.02	48.15	24.03	48.16	-0.01
荒川区口部	1.12	1.12	-	-	-	-	-
中央防波堤埋立地	1.20	3.56	-	-	-	-	-
新海面処分場	2.36	-	-	-	-	-	-
区部計	627.53	627.53	332.08	52.92	332.19	52.94	-0.12
八王子市	186.38	186.38	90.39	48.50	90.47	48.54	-0.08
立川市	24.36	24.36	13.91	57.09	13.91	57.09	0.00
武蔵野市	10.98	10.98	6.78	61.78	6.78	61.76	0.00
三鷹市	16.42	16.42	10.19	62.03	10.30	62.74	-0.12
青梅市	103.31	103.31	60.36	58.43	60.37	58.44	-0.01
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	53.04	9.17	52.87	0.03
調布市	21.58	21.58	11.95	55.39	11.96	55.41	0.00
町田市	71.55	71.55	41.73	58.32	41.79	58.41	-0.06
小金井市	11.30	11.30	6.66	58.96	6.66	58.91	0.01
小平市	20.51	20.51	13.13	64.01	13.07	63.71	0.06
日野市	27.55	27.55	14.40	52.27	14.39	52.25	0.01
東村山市	17.14	17.14	9.90	57.79	9.91	57.80	0.00
国分寺市	11.46	11.46	8.05	70.29	8.06	70.33	0.00
国立市	8.15	8.15	4.77	58.50	4.77	58.52	0.00
福生市	10.16	10.16	3.90	38.41	3.90	38.41	0.00
狛江市	6.39	6.39	3.99	62.40	3.87	60.63	0.11
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	5.91	57.77	5.89	57.60	0.02
東久留米市	12.88	12.88	8.42	65.35	8.43	65.46	-0.01
武蔵村山市	15.32	15.32	8.85	57.75	8.85	57.77	0.00
多摩市	21.01	21.01	10.15	48.32	10.16	48.37	-0.01
稲城市	17.97	17.97	9.31	51.82	9.35	52.03	-0.04
羽村市	9.90	9.90	6.08	61.42	6.07	61.36	0.01
あきる野市	73.47	73.47	37.59	51.17	37.71	51.33	-0.12
西東京市	15.75	15.75	10.47	66.49	10.43	66.21	0.04
市部計	783.96	783.96	427.29	54.50	427.47	54.53	-0.18
区部・市部計	1,411.49	1,411.49	759.37	53.80	759.67	53.82	-0.30
西多摩郡	375.86	375.86	128.78	34.26	129.77	34.53	-0.99
島しょ	406.71	406.71	135.72	33.37	135.73	33.37	-0.02
東京都総計	2,194.06	2,194.06	1,023.86	46.67	1,024.04	46.67	-0.17

(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4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4年				令和3年				令和4年ー令和3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	4,060	546	3,514	13.4	4,060	542	3,519	13.3	0	4	-4	0.1
中央区	3,950	891	3,059	22.6	3,945	889	3,056	22.5	5	2	3	0.0
港区	9,987	2,116	7,871	21.2	10,017	2,090	7,927	20.9	-31	26	-56	0.3
新宿区	10,165	1,712	8,453	16.8	10,173	1,695	8,478	16.7	-8	17	-25	0.2
文京区	5,950	974	4,976	16.4	5,944	951	4,993	16.0	6	23	-17	0.4
台東区	4,803	540	4,262	11.3	4,802	524	4,278	10.9	0	16	-16	0.3
墨田区	7,088	928	6,160	13.1	7,091	914	6,177	12.9	-3	14	-17	0.2
江東区	15,612	2,662	12,950	17.1	15,606	2,643	12,963	16.9	5	19	-13	0.1
品川区	13,608	1,841	11,767	13.5	13,625	1,822	11,803	13.4	-17	18	-35	0.2
目黒区	9,276	1,102	8,174	11.9	9,278	1,085	8,193	11.7	-2	17	-19	0.2
大田区	25,782	2,602	23,180	10.1	25,780	2,561	23,220	9.9	2	41	-39	0.2
世田谷区	36,753	3,942	32,811	10.7	36,745	3,903	32,842	10.6	8	39	-31	0.1
渋谷区	8,480	1,480	7,000	17.5	8,483	1,467	7,016	17.3	-3	13	-16	0.2
中野区	10,351	1,002	9,350	9.7	10,357	994	9,363	9.6	-6	8	-14	0.1
杉並区	22,376	1,678	20,698	7.5	22,378	1,667	20,710	7.5	-2	10	-12	0.0
豊島区	8,162	836	7,326	10.2	8,170	832	7,338	10.2	-7	4	-12	0.1
北区	10,449	977	9,472	9.3	10,452	944	9,509	9.0	-3	33	-36	0.3
荒川区	5,858	686	5,171	11.7	5,867	673	5,194	11.5	-9	13	-23	0.2
板橋区	18,495	2,327	16,167	12.6	18,484	2,306	16,178	12.5	11	22	-11	0.1
練馬区	30,955	2,117	28,838	6.8	31,018	2,050	28,968	6.6	-63	67	-130	0.2
足立区	28,491	1,823	26,668	6.4	28,486	1,800	26,687	6.3	4	23	-19	0.1
葛飾区	17,400	1,235	16,165	7.1	17,394	1,198	16,196	6.9	6	37	-31	0.2
江戸川区	24,024	1,706	22,318	7.1	24,034	1,686	22,348	7.0	-9	20	-29	0.1
区部計	332,075	35,723	296,353	10.8	332,192	35,237	296,955	10.6	-117	486	-602	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、各項の和と表示した計は、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

(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)

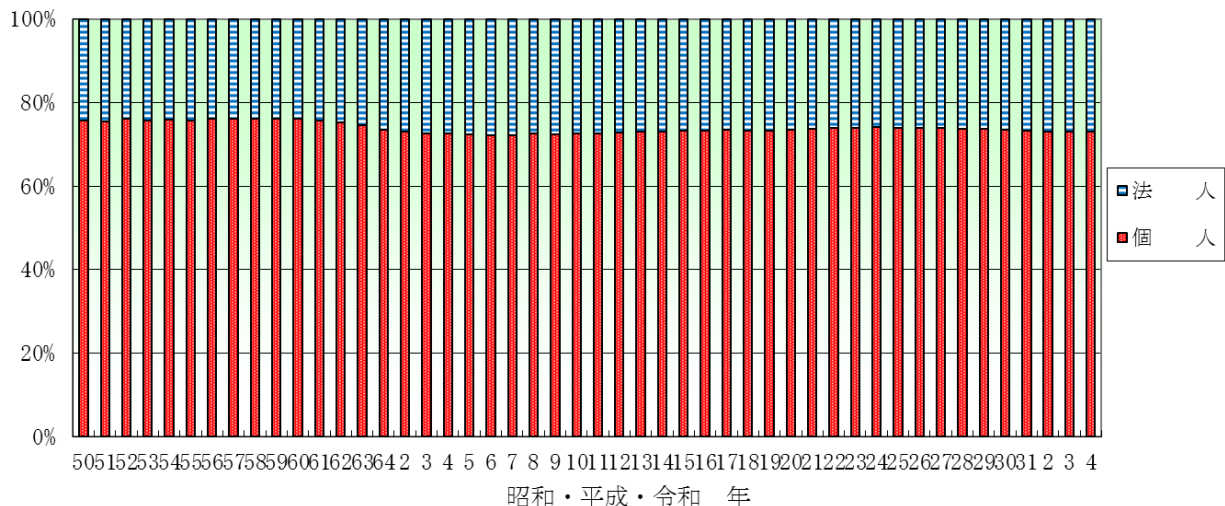


表3-1-4 民有地の所有者数及び面積

(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	4,625	3,377	8,002	543	2,971	3,514	57.8	42.2	15.4	84.6
	中央区	7,290	4,390	11,680	663	2,396	3,059	62.4	37.6	21.7	78.3
	港区	12,519	5,485	18,004	1,814	6,056	7,871	69.5	30.5	23.1	76.9
	新宿区	32,471	5,991	38,462	4,612	3,842	8,453	84.4	15.6	54.6	45.4
	文京区	25,870	3,020	28,890	3,214	1,762	4,976	89.5	10.5	64.6	35.4
	台東区	21,865	4,859	26,724	2,301	1,961	4,262	81.8	18.2	54.0	46.0
	墨田区	29,539	3,734	33,273	3,758	2,402	6,160	88.8	11.2	61.0	39.0
	江東区	30,224	4,502	34,726	3,771	9,179	12,950	87.0	13.0	29.1	70.9
	品川区	41,848	3,999	45,847	5,619	6,148	11,767	91.3	8.7	47.8	52.2
	目黒区	36,936	3,198	40,134	6,016	2,158	8,174	92.0	8.0	73.6	26.4
	大田区	92,756	7,184	99,940	15,486	7,694	23,180	92.8	7.2	66.8	33.2
	世田谷区	135,423	7,144	142,567	26,068	6,743	32,811	95.0	5.0	79.4	20.6
	渋谷区	23,671	4,985	28,656	3,725	3,276	7,000	82.6	17.4	53.2	46.8
	中野区	48,193	3,645	51,838	7,394	1,956	9,350	93.0	7.0	79.1	20.9
	杉並区	96,802	4,703	101,505	17,488	3,210	20,698	95.4	4.6	84.5	15.5
	豊島区	35,338	3,956	39,294	5,097	2,229	7,326	89.9	10.1	69.6	30.4
	北区	40,806	3,002	43,808	5,843	3,629	9,472	93.1	6.9	61.7	38.3
	荒川区	24,889	2,348	27,237	3,367	1,805	5,171	91.4	8.6	65.1	34.9
	板橋区	65,262	4,577	69,839	11,480	4,687	16,167	93.4	6.6	71.0	29.0
練馬区	125,638	4,600	130,238	25,212	3,626	28,838	96.5	3.5	87.4	12.6	
足立区	105,838	5,791	111,629	20,477	6,191	26,668	94.8	5.2	76.8	23.2	
葛飾区	74,611	4,087	78,698	12,802	3,363	16,165	94.8	5.2	79.2	20.8	
江戸川区	98,462	5,057	103,519	17,274	5,044	22,318	95.1	4.9	77.4	22.6	
区部計	1,210,876	103,634	1,314,510	204,023	92,329	296,353	92.1	7.9	68.8	31.2	
市	八王子市	124,381	4,442	128,823	62,807	27,570	90,376	96.6	3.4	69.5	30.5
	立川市	33,430	1,695	35,125	10,384	3,521	13,905	95.2	4.8	74.7	25.3
	武蔵野市	22,465	1,095	23,560	5,403	1,380	6,783	95.4	4.6	79.7	20.3
	三鷹市	33,837	1,161	34,998	8,814	1,371	10,185	96.7	3.3	86.5	13.5
	青梅市	36,739	1,296	38,035	41,290	19,086	60,376	96.6	3.4	68.4	31.6
	府中市	46,170	1,561	47,731	11,092	4,050	15,142	96.7	3.3	73.3	26.7
	昭島市	21,228	839	22,067	5,228	2,460	7,688	96.2	3.8	68.0	32.0
	調布市	39,089	1,409	40,498	9,877	2,074	11,951	96.5	3.5	82.6	17.4
	町田市	103,377	3,024	106,401	34,315	7,423	41,738	97.2	2.8	82.2	17.8
	小金井市	24,684	734	25,418	5,761	903	6,664	97.1	2.9	86.4	13.6
	小平市	49,832	1,812	51,644	10,429	2,692	13,121	96.5	3.5	79.5	20.5
	日野市	42,141	1,207	43,348	11,110	3,288	14,399	97.2	2.8	77.2	22.8
	東村山市	34,225	962	35,187	8,534	1,370	9,904	97.3	2.7	86.2	13.8
	国分寺市	27,966	1,023	28,989	6,693	1,362	8,055	96.5	3.5	83.1	16.9
	国立市	13,648	663	14,311	3,917	849	4,766	95.4	4.6	82.2	17.8
	福生市	10,927	446	11,373	3,234	669	3,903	96.1	3.9	82.9	17.1
	狛江市	18,354	694	19,048	3,563	422	3,986	96.4	3.6	89.4	10.6
	東大和市	18,648	546	19,194	5,206	848	6,054	97.2	2.8	86.0	14.0
	清瀬市	14,899	350	15,249	5,082	805	5,887	97.7	2.3	86.3	13.7
	東久留米市	38,188	1,125	39,313	7,159	1,258	8,417	97.1	2.9	85.1	14.9
武蔵村山市	20,015	643	20,658	7,162	1,684	8,846	96.9	3.1	81.0	19.0	
多摩市	41,049	937	41,986	6,705	3,456	10,161	97.8	2.2	66.0	34.0	
稲城市	15,018	533	15,551	5,871	3,444	9,315	96.6	3.4	63.0	37.0	
羽村市	13,036	433	13,469	4,119	1,961	6,080	96.8	3.2	67.8	32.2	
あきる野市	28,116	795	28,911	30,754	6,841	37,596	97.3	2.7	81.8	18.2	
西東京市	57,171	3,583	60,754	9,079	1,393	10,471	94.1	5.9	86.7	13.3	
市部計	928,633	33,008	961,641	323,588	102,180	425,768	96.6	3.4	76.0	24.0	
区部・市部計	2,139,509	136,642	2,276,151	527,611	194,509	722,121	94.0	6.0	73.1	26.9	

- (注) 1 課税資料から作成(令和4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4年			令和3年			令和4年-令和3年			
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計	
区	千代田区	543	2,563	3,106	553	2,558	3,110	-10	5	-4
	中央区	663	2,388	3,051	672	2,376	3,048	-9	12	3
	港区	1,814	5,414	7,228	1,845	5,374	7,219	-31	40	8
	新宿区	4,611	3,540	8,151	4,658	3,517	8,175	-47	23	-24
	文京区	3,214	1,691	4,905	3,233	1,690	4,922	-18	1	-17
	台東区	2,301	1,693	3,994	2,328	1,681	4,010	-28	12	-16
	墨田区	3,758	2,154	5,912	3,802	2,129	5,931	-44	26	-19
	江東区	3,771	8,513	12,284	3,799	8,499	12,298	-28	14	-14
	品川区	5,619	4,043	9,662	5,674	4,023	9,697	-55	20	-36
	目黒区	5,989	2,024	8,013	6,020	2,009	8,029	-31	15	-16
	大田区	15,452	6,964	22,416	15,523	6,934	22,457	-72	31	-41
	世田谷区	25,108	6,056	31,165	25,180	5,983	31,163	-72	74	2
	渋谷区	3,725	2,918	6,642	3,758	2,899	6,657	-33	19	-15
	中野区	7,373	1,693	9,066	7,415	1,663	9,078	-43	30	-12
	杉並区	17,132	2,842	19,973	17,158	2,823	19,981	-26	19	-7
	豊島区	5,097	1,854	6,951	5,140	1,822	6,962	-43	32	-11
	北区	5,836	2,733	8,569	5,869	2,736	8,605	-33	-3	-36
	荒川区	3,367	1,314	4,680	3,396	1,305	4,701	-29	9	-21
	板橋区	11,332	4,436	15,768	11,397	4,369	15,766	-65	67	2
	練馬区	23,307	3,285	26,591	23,330	3,148	26,478	-23	137	114
足立区	20,028	5,517	25,545	20,132	5,412	25,544	-104	106	2	
葛飾区	12,493	2,868	15,360	12,522	2,853	15,375	-30	15	-15	
江戸川区	16,827	4,797	21,624	16,869	4,770	21,639	-42	27	-15	
区部計	199,357	81,299	280,656	200,272	80,571	280,844	-916	728	-187	
市	八王子市	31,107	7,584	38,691	31,035	7,600	38,635	72	-16	56
	立川市	7,888	3,016	10,905	7,875	3,017	10,893	13	-1	12
	武蔵野市	5,115	1,218	6,333	5,110	1,220	6,330	5	-3	2
	三鷹市	7,360	1,267	8,627	7,307	1,395	8,702	53	-129	-75
	青梅市	10,519	2,228	12,748	10,482	2,217	12,699	37	12	49
	府中市	9,889	3,173	13,061	9,874	3,163	13,037	15	10	25
	昭島市	5,228	2,460	7,688	5,210	2,479	7,689	18	-19	-1
	調布市	8,529	1,794	10,324	8,491	1,812	10,303	38	-18	20
	町田市	24,394	4,235	28,629	24,236	4,305	28,540	159	-70	89
	小金井市	5,134	667	5,801	5,122	656	5,778	11	11	23
	小平市	8,627	1,786	10,414	8,604	1,749	10,354	23	37	60
	日野市	8,913	2,486	11,399	8,875	2,495	11,370	38	-9	29
	東村山市	6,872	945	7,817	6,847	949	7,796	25	-4	21
	国分寺市	5,351	1,150	6,501	5,322	1,136	6,458	29	14	43
	国立市	3,387	761	4,147	3,386	753	4,139	1	8	8
	福生市	3,101	541	3,642	3,103	533	3,635	-2	8	6
	狛江市	3,108	362	3,470	3,103	357	3,461	5	5	10
	東大和市	4,484	747	5,231	4,490	727	5,217	-6	20	14
	清瀬市	3,132	602	3,734	3,107	601	3,707	25	1	26
	東久留米市	5,654	1,136	6,790	5,619	1,147	6,766	35	-11	24
武蔵村山市	4,607	910	5,517	4,601	886	5,487	6	24	30	
多摩市	6,018	2,209	8,227	6,003	2,194	8,197	14	15	30	
稲城市	4,044	1,038	5,082	4,007	1,034	5,041	37	4	41	
羽村市	3,611	1,870	5,481	3,609	1,858	5,467	2	12	14	
あきる野市	7,529	918	8,447	7,504	888	8,392	24	30	54	
西東京市	7,828	1,142	8,971	7,803	1,131	8,934	26	12	37	
市部計	201,428	46,246	247,674	200,724	46,305	247,029	704	-59	645	
区部・市部計	400,785	127,545	528,330	400,996	126,876	527,872	-212	670	458	

(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4年 所有者数			令和3年 所有者数			令和4年－令和3年			
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	計	
区	千代田区	4,625	3,377	8,002	4,713	3,405	8,118	-88	-28	-116
	中央区	7,290	4,390	11,680	7,413	4,399	11,812	-123	-9	-132
	港区	12,519	5,485	18,004	12,653	5,445	18,098	-134	40	-94
	新宿区	32,471	5,991	38,462	32,624	5,879	38,503	-153	112	-41
	文京区	25,870	3,020	28,890	25,909	2,978	28,887	-39	42	3
	台東区	21,865	4,859	26,724	22,051	4,825	26,876	-186	34	-152
	墨田区	29,539	3,734	33,273	29,639	3,646	33,285	-100	88	-12
	江東区	30,224	4,502	34,726	30,145	4,452	34,597	79	50	129
	品川区	41,848	3,999	45,847	41,886	3,926	45,812	-38	73	35
	目黒区	36,936	3,198	40,134	36,880	3,150	40,030	56	48	104
	大田区	92,756	7,184	99,940	92,139	7,066	99,205	617	118	735
	世田谷区	135,423	7,144	142,567	134,627	7,042	141,669	796	102	898
	渋谷区	23,671	4,985	28,656	23,813	4,878	28,691	-142	107	-35
	中野区	48,193	3,645	51,838	48,088	3,567	51,655	105	78	183
	杉並区	96,802	4,703	101,505	96,002	4,640	100,642	800	63	863
	豊島区	35,338	3,956	39,294	35,403	3,882	39,285	-65	74	9
	北区	40,806	3,002	43,808	40,689	2,935	43,624	117	67	184
	荒川区	24,889	2,348	27,237	24,792	2,265	27,057	97	83	180
	板橋区	65,262	4,577	69,839	65,138	4,398	69,536	124	179	303
練馬区	125,638	4,600	130,238	124,736	4,479	129,215	902	121	1,023	
足立区	105,838	5,791	111,629	105,289	5,569	110,858	549	222	771	
葛飾区	74,611	4,087	78,698	74,125	3,954	78,079	486	133	619	
江戸川区	98,462	5,057	103,519	98,071	4,942	103,013	391	115	506	
区部計	1,210,876	103,634	1,314,510	1,206,825	101,722	1,308,547	4,051	1,912	5,963	
市	八王子市	124,381	4,442	128,823	123,553	4,327	127,880	828	115	943
	立川市	33,430	1,695	35,125	31,641	1,388	33,029	1,789	307	2,096
	武蔵野市	22,465	1,095	23,560	22,314	1,083	23,397	151	12	163
	三鷹市	33,837	1,161	34,998	32,940	1,109	34,049	897	52	949
	青梅市	36,739	1,296	38,035	36,458	1,343	37,801	281	-47	234
	府中市	46,170	1,561	47,731	45,680	1,542	47,222	490	19	509
	昭島市	21,228	839	22,067	21,274	873	22,147	-46	-34	-80
	調布市	39,089	1,409	40,498	38,011	1,368	39,379	1,078	41	1,119
	町田市	103,377	3,024	106,401	101,626	3,067	104,693	1,751	-43	1,708
	小金井市	24,684	734	25,418	24,412	722	25,134	272	12	284
	小平市	49,832	1,812	51,644	49,446	1,760	51,206	386	52	438
	小日野市	42,141	1,207	43,348	41,683	1,190	42,873	458	17	475
	東村山市	34,225	962	35,187	33,798	920	34,718	427	42	469
	国分寺市	27,966	1,023	28,989	27,608	1,007	28,615	358	16	374
	国立市	13,648	663	14,311	13,529	659	14,188	119	4	123
	福生市	10,927	446	11,373	10,844	429	11,273	83	17	100
	狛江市	18,354	694	19,048	18,260	676	18,936	94	18	112
	東大和市	18,648	546	19,194	18,534	522	19,056	114	24	138
	清瀬市	14,899	350	15,249	14,709	335	15,044	190	15	205
	東久留米市	38,188	1,125	39,313	37,770	1,106	38,876	418	19	437
武蔵村山市	20,015	643	20,658	19,870	599	20,469	145	44	189	
多摩市	41,049	937	41,986	40,914	902	41,816	135	35	170	
稲城市	15,018	533	15,551	14,677	524	15,201	341	9	350	
羽村市	13,036	433	13,469	12,924	424	13,348	112	9	121	
あきる野市	28,116	795	28,911	27,926	767	28,693	190	28	218	
西東京市	57,171	3,583	60,754	56,782	3,565	60,347	389	18	407	
市部計	928,633	33,008	961,641	917,183	32,207	949,390	11,450	801	12,251	
区部・市部計	2,139,509	136,642	2,276,151	2,124,008	133,929	2,257,937	15,501	2,713	18,214	

(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

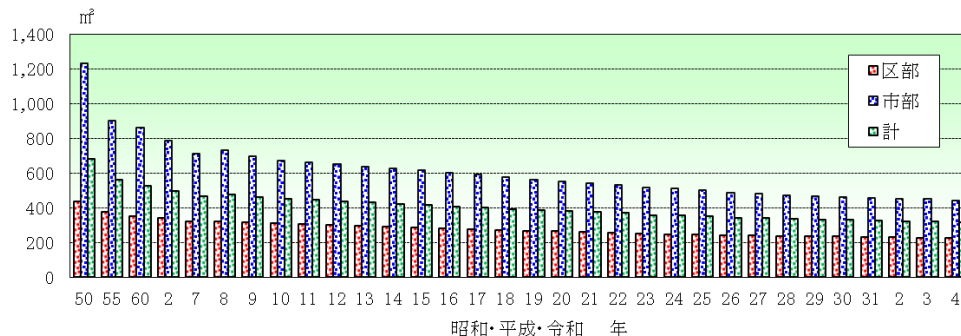
(1) 一人当たり土地所有面積

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	160	961,641	249	2,276,151	188	
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	94	722,121	90	

(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	4,625	543	117
	中央区	7,290	663	91
	港区	12,517	1,814	145
	新宿区	32,467	4,611	142
	文京区	25,870	3,214	124
	台東区	21,865	2,301	105
	墨田区	29,539	3,758	127
	江東区	30,224	3,771	125
	品川区	41,848	5,619	134
	目黒区	36,916	5,989	162
	大田区	92,711	15,452	167
	世田谷区	134,708	25,108	186
	渋谷区	23,668	3,725	157
	中野区	48,170	7,373	153
	杉並区	96,595	17,132	177
	豊島区	35,336	5,097	144
	北区	40,783	5,836	143
	荒川区	24,889	3,367	135
	板橋区	65,062	11,332	174
	練馬区	124,664	23,307	187
足立区	105,422	20,028	190	
葛飾区	74,400	12,493	168	
江戸川区	98,122	16,827	171	
区部計	1,207,691	199,357	165	
市	八王子市	116,992	31,107	266
	立川市	32,330	7,888	244
	武蔵野市	22,210	5,115	230
	三鷹市	33,239	7,360	221
	青梅市	34,304	10,519	307
	府中市	43,824	9,889	226
	昭島市	21,228	5,228	246
	調布市	38,187	8,529	223
	町田市	95,771	24,394	255
	小金井市	24,321	5,134	211
	小平市	48,075	8,627	179
	日野市	39,853	8,913	224
	東村山市	33,264	6,872	207
	国分寺市	27,469	5,351	195
	国立市	13,573	3,387	250
	福生市	10,742	3,101	289
	狛江市	17,912	3,108	174
	東大和市	18,051	4,484	248
	清瀬市	14,667	3,132	214
	東久留米市	36,775	5,654	154
	武蔵村山市	19,193	4,607	240
	多摩市	40,215	6,018	150
	稲城市	13,752	4,044	294
羽村市	12,881	3,611	280	
あきる野市	25,586	7,529	294	
西東京市	55,468	7,828	141	
市部計	889,882	201,428	226	
区部・市部計	2,097,573	400,785	191	

(注)1 課税資料から作成 (令和4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

(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4年	令和3年	令和4年 -令和3年	令和4年	令和3年	令和4年 -令和3年
区	千代田区	2,938	2,999	-61	172	176	-4
	中央区	5,577	5,688	-111	293	298	-5
	港区	6,428	6,481	-53	398	402	-3
	新宿区	17,028	17,016	12	1,064	1,063	1
	文京区	14,984	14,949	35	916	914	2
	台東区	14,856	14,935	-79	861	865	-4
	墨田区	19,082	19,076	6	1,143	1,142	1
	江東区	20,766	20,616	150	1,236	1,228	8
	品川区	25,614	25,525	89	1,555	1,549	5
	目黒区	17,002	16,908	94	1,133	1,124	9
	大田区	49,486	48,764	722	3,155	3,109	46
	世田谷区	52,532	51,943	589	3,666	3,611	55
	渋谷区	11,478	11,534	-56	715	718	-3
	中野区	24,530	24,299	231	1,606	1,587	19
	杉並区	38,319	37,671	648	2,697	2,642	55
	豊島区	19,887	19,781	106	1,233	1,226	7
	北区	25,265	25,049	216	1,555	1,541	14
	荒川区	16,540	16,385	155	955	946	8
	板橋区	36,780	36,533	247	2,423	2,403	20
	練馬区	47,529	47,112	417	3,450	3,416	33
足立区	57,929	57,263	666	3,924	3,879	45	
葛飾区	45,613	45,121	492	2,981	2,946	34	
江戸川区	62,850	62,473	377	4,030	3,997	33	
区部計	633,013	628,121	4,892	41,160	40,783	377	
市	八王子市	10,695	10,743	-48	768	772	-4
	立川市	6,874	6,663	211	508	493	14
	武蔵野市	5,073	5,064	9	352	351	1
	三鷹市	7,906	7,804	102	570	564	6
	青梅市	3,587	3,616	-29	257	259	-2
	府中市	11,606	11,462	144	857	845	12
	昭島市	3,809	3,805	4	278	277	1
	調布市	11,725	11,564	161	1,232	1,219	12
	町田市	7,034	7,039	-5	506	506	0
	小金井市	5,339	5,266	73	396	389	7
	小平市	14,936	14,884	52	1,121	1,120	1
	日野市	5,913	5,876	37	446	443	3
	東村山市	7,477	7,480	-3	556	554	1
	国分寺市	6,087	6,077	10	451	449	2
	国立市	2,897	2,845	52	210	205	5
	福生市	2,020	2,024	-4	149	149	0
	狛江市	6,469	6,479	-10	464	467	-2
	東大和市	3,266	3,256	10	245	244	1
	清瀬市	2,402	2,409	-7	178	176	2
	東久留米市	15,843	15,843	0	1,002	998	4
武蔵村山市	2,634	2,659	-25	204	205	-1	
多摩市	17,051	17,018	33	800	799	1	
稲城市	2,379	2,357	22	175	173	2	
羽村市	1,998	2,008	-10	154	154	-1	
あきる野市	1,901	1,918	-17	130	131	-1	
西東京市	24,787	24,647	140	1,347	1,338	9	
市部計	191,708	190,806	902	13,354	13,281	72	
区部・市部計	824,721	818,927	5,794	54,514	54,064	450	

(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	1,300,572	98.9	202,929	68.5	1,297,870	99.0	201,291	71.7
	2,000㎡以上	13,938	1.1	93,424	31.5	13,082	1.0	79,365	28.3
	計	1,314,510	100.0	296,353	100.0	1,310,952	100.0	280,656	100.0
市 部	2,000㎡未満	938,866	97.6	194,489	45.7	907,385	98.8	178,041	71.9
	2,000㎡以上	22,775	2.4	231,279	54.3	11,284	1.2	69,633	28.1
	計	961,641	100.0	425,768	100.0	918,669	100.0	247,674	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,239,438	98.4	397,418	55.0	2,205,255	98.9	379,332	71.8
	2,000㎡以上	36,713	1.6	324,702	45.0	24,366	1.1	148,998	28.2
	計	2,276,151	100.0	722,121	100.0	2,229,621	100.0	528,330	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	1,202,761	99.3	172,115	84.4	1,200,302	99.4	170,567	85.6
	2,000㎡以上	8,115	0.7	31,909	15.6	7,389	0.6	28,790	14.4
	計	1,210,876	100.0	204,023	100.0	1,207,691	100.0	199,357	100.0
市 部	2,000㎡未満	909,679	98.0	181,568	56.1	881,420	99.0	166,804	82.8
	2,000㎡以上	18,954	2.0	142,020	43.9	8,462	1.0	34,624	17.2
	計	928,633	100.0	323,588	100.0	889,882	100.0	201,428	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	2,112,440	98.7	353,683	67.0	2,081,722	99.2	337,371	84.2
	2,000㎡以上	27,069	1.3	173,928	33.0	15,851	0.8	63,414	15.8
	計	2,139,509	100.0	527,611	100.0	2,097,573	100.0	400,785	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	97,811	94.4	30,814	33.4	97,568	94.5	30,724	37.8
	2,000㎡以上	5,823	5.6	61,515	66.6	5,693	5.5	50,575	62.2
	計	103,634	100.0	92,329	100.0	103,261	100.0	81,299	100.0
市 部	2,000㎡未満	29,187	88.4	12,921	12.6	25,965	90.2	11,237	24.3
	2,000㎡以上	3,821	11.6	89,259	87.4	2,822	9.8	35,009	75.7
	計	33,008	100.0	102,180	100.0	28,787	100.0	46,246	100.0
区 市 計	2,000㎡未満	126,998	92.9	43,735	22.5	123,533	93.6	41,961	32.9
	2,000㎡以上	9,644	7.1	150,774	77.5	8,515	6.4	85,584	67.1
	計	136,642	100.0	194,509	100.0	132,048	100.0	127,545	100.0

(注) 1 課税資料から作成（令和4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。