

第 3 章 現住居の敷地

3 - 1 現住居の敷地の所有の関係

現住居の敷地が所有地である主世帯の割合は57.8%

主世帯総数 4686 万世帯について、その敷地の所有の関係をみると、「所有地」が 2711 万世帯 (57.8%)、「一般の借地権」が 158 万世帯 (3.4%)、「定期借地権など」が 14 万世帯 (0.3%)で、所有権も借地権もない借家などの「その他」が 1701 万世帯 (36.3%)となっている。

現住居の敷地が所有地である主世帯数を住宅の建て方別にみると、一戸建は 2290 万世帯、長屋建は 33 万世帯、共同住宅・その他は 388 万世帯で、それぞれの主世帯総数に占める割合は、一戸建が 86.4%、長屋建が 22.3%、共同住宅・その他が 20.5%となっている。

表3-1 敷地の所有の関係、住宅の建て方別主世帯数 - 全国(平成15年)

住宅の建て方	世帯数 (1000世帯)					割合 (%)				
	総数 1)	所有地	一般の 借地権	定期借地 権など	その他	総数 1)	所有地	一般の 借地権	定期借地 権など	その他
総数	46,863	27,105	1,579	142	17,006	100.0	57.8	3.4	0.3	36.3
一戸建	26,491	22,900	1,396	104	-	100.0	86.4	5.3	0.4	-
長屋建	1,483	330	77	4	-	100.0	22.3	5.2	0.3	-
共同住宅・その他	18,889	3,875	106	34	-	100.0	20.5	0.6	0.2	-

注) 1) 敷地の所有の関係「不詳」を含む。

「定期借地権など」は14万世帯

現住居の敷地が所有地・借地である主世帯を敷地の所有関係別にみると、所有地は2711万世帯で94.0%、借地は172万世帯で6.0%となっている。

借地に居住する世帯について借地権の種類別にみると、「一般の借地権」が158万世帯で、借地全体の91.7%を占め、「定期借地権など」が14万世帯で8.3%となっている。

表3-2 敷地の所有の関係別所有地・借地に居住する主世帯数 - 全国(平成15年)

敷地の所有の関係	総数	所有地	借地	借地	
				一般の 借地権	定期借地 権など
実数 (1000世帯) 所有地・借地に居住する主世帯総数	28,826	27,105	1,721	1,579	142
割合 (%) *1 所有地・借地に居住する主世帯総数	100.0	94.0	6.0	5.5	0.5
割合 (%) *2 所有地・借地に居住する主世帯総数	-	-	100.0	91.7	8.3

注) *1 敷地の所有関係別

*2 借地権の種類別

表3-3 敷地の所有の関係別主世帯数 - 都道府県(平成15年)

都道府県	世帯数(1000世帯)					割合(%)				
	総数 1)	所有地	一般の 借地権	定期借地 権など	その他	総数 1)	所有地	一般の 借地権	定期借地 権など	その他
全 国	46,863	27,105	1,579	142	17,006	100.0	57.8	3.4	0.3	36.3
北海道	2,255	1,192	93	6	926	100.0	52.8	4.1	0.3	41.0
青森県	485	335	12	1	133	100.0	69.1	2.4	0.1	27.4
岩手県	464	311	15	1	135	100.0	66.9	3.2	0.1	29.1
宮城県	831	493	12	1	308	100.0	59.3	1.5	0.1	37.0
秋田県	382	284	14	1	82	100.0	74.3	3.5	0.3	21.3
山形県	373	275	8	1	87	100.0	73.7	2.1	0.1	23.5
福島県	681	432	34	2	204	100.0	63.5	5.0	0.3	29.9
茨城県	983	652	40	3	273	100.0	66.3	4.0	0.3	27.8
栃木県	659	423	34	2	187	100.0	64.2	5.2	0.3	28.3
群馬県	685	455	29	2	189	100.0	66.5	4.2	0.3	27.6
埼玉県	2,532	1,554	68	6	829	100.0	61.4	2.7	0.2	32.7
千葉県	2,186	1,339	58	11	716	100.0	61.3	2.7	0.5	32.8
東京都	5,434	2,181	230	25	2,716	100.0	40.1	4.2	0.5	50.0
神奈川県	3,327	1,745	115	14	1,361	100.0	52.4	3.5	0.4	40.9
新潟県	789	565	28	2	187	100.0	71.6	3.6	0.2	23.7
富山県	356	271	12	1	70	100.0	76.3	3.5	0.1	19.7
石川県	404	270	8	1	122	100.0	66.9	1.9	0.2	30.1
福井県	253	171	23	1	55	100.0	67.6	8.9	0.6	21.8
山梨県	304	203	9	0	89	100.0	66.7	3.0	0.1	29.3
長野県	735	502	28	2	196	100.0	68.3	3.8	0.3	26.7
岐阜県	675	470	26	3	171	100.0	69.6	3.9	0.4	25.3
静岡県	1,273	779	55	4	419	100.0	61.2	4.3	0.3	32.9
愛知県	2,537	1,412	74	8	994	100.0	55.7	2.9	0.3	39.2
三重県	629	459	20	1	142	100.0	72.9	3.1	0.2	22.6
滋賀県	436	311	9	1	110	100.0	71.3	2.2	0.1	25.3
京都府	1,034	605	20	3	371	100.0	58.5	1.9	0.3	35.9
大阪府	3,490	1,694	130	10	1,546	100.0	48.5	3.7	0.3	44.3
兵庫県	2,052	1,246	55	8	717	100.0	60.7	2.7	0.4	34.9
奈良県	483	339	10	1	129	100.0	70.3	2.1	0.2	26.7
和歌山県	375	262	14	1	92	100.0	69.9	3.8	0.2	24.6
鳥取県	200	139	4	0	55	100.0	69.4	1.8	0.1	27.4
島根県	250	175	8	1	65	100.0	70.0	3.2	0.2	26.1
岡山県	695	444	17	1	220	100.0	63.8	2.4	0.2	31.7
広島県	1,093	636	29	2	411	100.0	58.2	2.6	0.2	37.6
山口県	570	360	20	1	184	100.0	63.2	3.5	0.2	32.3
徳島県	288	198	7	1	79	100.0	68.6	2.6	0.2	27.4
香川県	360	244	9	1	102	100.0	67.8	2.4	0.2	28.3
愛媛県	557	357	17	1	179	100.0	64.1	3.1	0.2	32.1
高知県	318	198	9	1	107	100.0	62.1	2.8	0.2	33.5
福岡県	1,937	1,010	47	3	842	100.0	52.1	2.4	0.2	43.5
佐賀県	274	189	6	0	77	100.0	69.1	2.0	0.1	28.2
長崎県	527	312	32	1	178	100.0	59.2	6.1	0.3	33.8
熊本県	644	396	16	1	224	100.0	61.4	2.5	0.2	34.7
大分県	448	277	9	1	159	100.0	62.0	1.9	0.1	35.5
宮崎県	435	283	10	0	141	100.0	65.1	2.2	0.0	32.3
鹿児島県	700	453	21	1	220	100.0	64.7	3.0	0.2	31.4
沖縄県	465	207	38	3	212	100.0	44.4	8.1	0.7	45.6

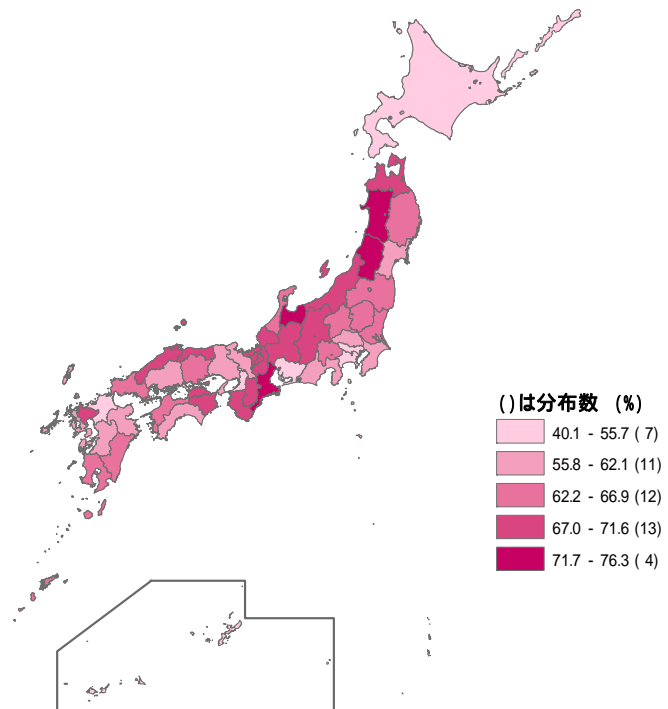
注) 1) 敷地の所有の関係「不詳」を含む。

現住居の敷地が所有地である割合の高い富山県

都道府県別に主世帯のうち現住居の敷地が所有地である世帯の割合をみると、富山県が76.3%と最も高く、次いで秋田県が74.3%、山形県が73.7%、三重県が72.9%、新潟県が71.6%、滋賀県が71.3%、奈良県が70.3%、島根県が70.0%と続き、この8県が70.0%以上となっている。

一方、最も低いのは東京都の40.1%で、次いで沖縄県が44.4%、大阪府が48.5%、福岡県が52.1%、神奈川県が52.4%、北海道が52.8%、愛知県が55.7%と続き、この7都道府県が全国平均の57.8%を下回っている。

図3-1 敷地が所有地である主世帯の割合 - 都道府県(平成15年)



中京大都市圏の現住居の敷地の所有割合は全国平均を上回る

3大都市圏について、主世帯のうち現住居の敷地が所有地である世帯の割合をみると、関東大都市圏が51.0%、中京大都市圏が58.3%、京阪神大都市圏が55.1%で、関東大都市圏及び京阪神大都市圏で全国平均の57.8%を下回っている。

東京70km圏について、主世帯のうち現住居の敷地が所有地である世帯の割合をみると、最も高いのは「60~70km帯」の69.5%で、中心部に移行するほど割合は低くなり、「0~10km帯」では37.4%となっている。

表3-4 敷地の所有の関係別主世帯数 - 3大都市圏(平成15年)

3大都市圏	世帯数 (1000世帯)					割合 (%)				
	総数 1)	所有地	一般の 借地権	定期借地 権 など	その他	総数 1)	所有地	一般の 借地権	定期借地 権 など	その他
全 国	46,863	27,105	1,579	142	17,006	100.0	57.8	3.4	0.3	36.3
3 大 都 市 圏	24,129	12,818	776	90	9,697	100.0	53.1	3.2	0.4	40.2
関東大都市圏	13,889	7,079	476	58	5,758	100.0	51.0	3.4	0.4	41.5
中京大都市圏	3,090	1,802	94	10	1,132	100.0	58.3	3.0	0.3	36.6
京阪神大都市圏	7,150	3,937	206	22	2,807	100.0	55.1	2.9	0.3	39.3

注) 1) 敷地の所有の関係「不詳」を含む。

表3-5 敷地の所有の関係別主世帯数 - 距離帯(平成15年)

距離帯	世帯数(1000世帯)					割合(%)				
	総数 1)	所有地	一般の 借地権	定期借地 権など	その他	総数 1)	所有地	一般の 借地権	定期借地 権など	その他
全 国	46,863	27,105	1,579	142	17,006	100.0	57.8	3.4	0.3	36.3
東京70キロ圏	13,805	7,026	475	58	5,728	100.0	50.9	3.4	0.4	41.5
0 ~ 10 km	1,665	622	99	11	843	100.0	37.4	5.9	0.7	50.6
10 ~ 20 km	3,744	1,525	136	14	1,863	100.0	40.7	3.6	0.4	49.8
20 ~ 30 km	2,855	1,486	64	12	1,185	100.0	52.1	2.2	0.4	41.5
30 ~ 40 km	2,636	1,531	64	8	970	100.0	58.1	2.4	0.3	36.8
40 ~ 50 km	1,674	1,040	58	8	536	100.0	62.1	3.5	0.5	32.0
50 ~ 60 km	718	465	26	2	213	100.0	64.7	3.6	0.3	29.7
60 ~ 70 km	514	357	29	2	119	100.0	69.5	5.7	0.4	23.2
名古屋50キロ圏	3,127	1,835	93	10	1,135	100.0	58.7	3.0	0.3	36.3
0 ~ 10 km	906	392	21	1	464	100.0	43.3	2.3	0.1	51.3
10 ~ 20 km	754	473	22	2	249	100.0	62.8	2.9	0.3	33.0
20 ~ 30 km	570	369	16	3	176	100.0	64.7	2.8	0.6	30.8
30 ~ 40 km	682	442	25	3	202	100.0	64.8	3.6	0.5	29.6
40 ~ 50 km	216	159	9	0	44	100.0	73.6	4.3	0.2	20.6
大阪50キロ圏	6,460	3,451	190	20	2,625	100.0	53.4	2.9	0.3	40.6
0 ~ 10 km	1,847	728	89	5	947	100.0	39.4	4.8	0.3	51.3
10 ~ 20 km	1,461	791	36	5	599	100.0	54.1	2.4	0.3	41.0
20 ~ 30 km	1,027	622	21	5	362	100.0	60.6	2.1	0.5	35.3
30 ~ 40 km	1,138	709	27	3	380	100.0	62.4	2.3	0.3	33.4
40 ~ 50 km	988	601	18	2	338	100.0	60.9	1.8	0.2	34.2

注) 1) 敷地の所有の関係「不詳」を含む。

3 - 2 敷地の取得

平成3年以降では「会社などの法人」からの権利取得の割合が高い

所有地・借地に居住する主世帯を現住居の敷地の権利取得の相手方別にみると、「個人」から権利取得をした世帯が最も多く972万世帯(33.7%)となっている。次いで「会社などの法人」755万世帯(26.2%),「相続・贈与」751万世帯(26.1%)となっており、この三つで全体の86.0%を占めている。

これを現住居の敷地の取得時期別にみると、昭和25年以前は「相続・贈与」(64.3%),昭和26年~平成2年は「個人」(30~40%台)、平成3年以降は「会社などの法人」(3~12年が39.6%,13年~15年9月が45.5%)から取得した世帯が最も高くなっている。

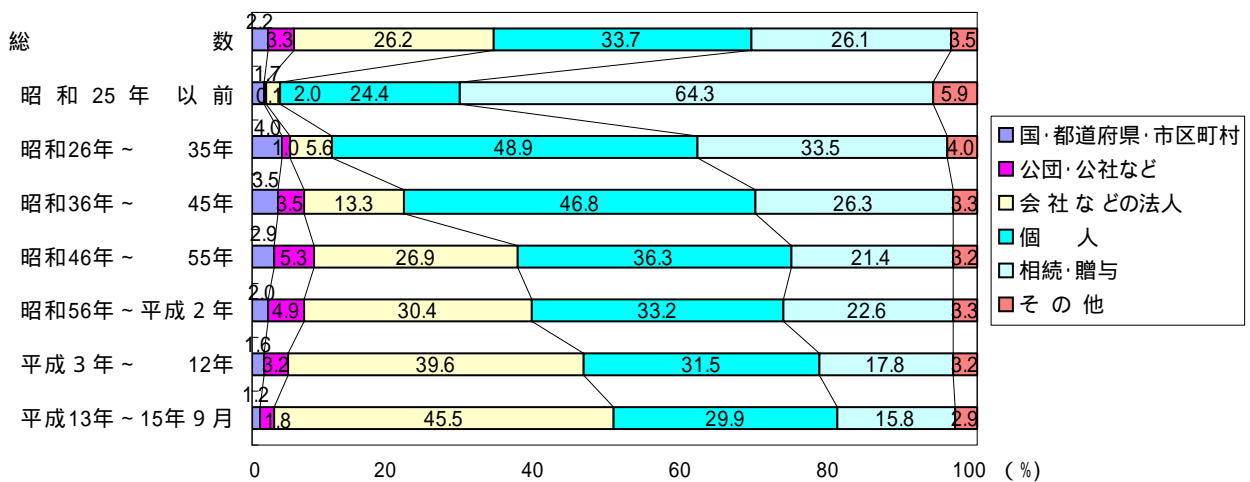
表3-6 敷地の取得時期, 権利取得の相手方別所有地・借地に居住する主世帯数 - 全国(平成15年)

敷地の取得時期	総数 1)	国・都道府 県・市区町村	公団・公 社な ど	会社な どの 法 人	個 人	相続・贈 与	そ の 他
実数 (1000世帯)							
総数 2)	28,826	628	961	7,549	9,722	7,513	1,004
昭和25年以前	3,241	55	4	66	792	2,083	191
昭和26年～35年	1,457	58	15	81	712	488	58
昭和36年～45年	3,056	107	106	408	1,429	804	102
昭和46年～55年	5,173	150	276	1,393	1,877	1,106	167
昭和56年～平成2年	5,726	116	279	1,740	1,903	1,293	189
平成3年～12年	7,224	116	233	2,860	2,276	1,284	230
平成13年～15年9月	2,040	24	37	927	610	323	58
割合 (%)							
総数 2)	100.0	2.2	3.3	26.2	33.7	26.1	3.5
昭和25年以前	100.0	1.7	0.1	2.0	24.4	64.3	5.9
昭和26年～35年	100.0	4.0	1.0	5.6	48.9	33.5	4.0
昭和36年～45年	100.0	3.5	3.5	13.3	46.8	26.3	3.3
昭和46年～55年	100.0	2.9	5.3	26.9	36.3	21.4	3.2
昭和56年～平成2年	100.0	2.0	4.9	30.4	33.2	22.6	3.3
平成3年～12年	100.0	1.6	3.2	39.6	31.5	17.8	3.2
平成13年～15年9月	100.0	1.2	1.8	45.5	29.9	15.8	2.9

注) 1) 敷地の権利取得の相手方「不詳」を含む。

2) 取得時期「不詳」を含む。

図 3-2 敷地の取得時期別所有地・借地に居住する主世帯の権利取得の相手方別割合 - 全国(平成15年)



59歳以下の各年齢階級で「会社などの法人」から権利取得の割合が高い

平成11年以降に敷地を取得した主世帯について家計主の年齢階級別に現住居の敷地の権利取得の相手方をみると、「会社などの法人」から取得した割合が「30歳未満」で48.2%、「30～39歳」で55.3%、「40～49歳」で47.3%、「50～59歳」で35.4%と高くなっているが、「60歳以上」では「個人」から取得した世帯の割合が33.4%と最も高くなっている。

家計主とは、世帯の家計を主に支える者をいう。以下同じ。

図 3-3 家計主の年齢，平成 11 年以降敷地を取得した主世帯の権利取得の相手方別割合 - 全国(平成 15 年)

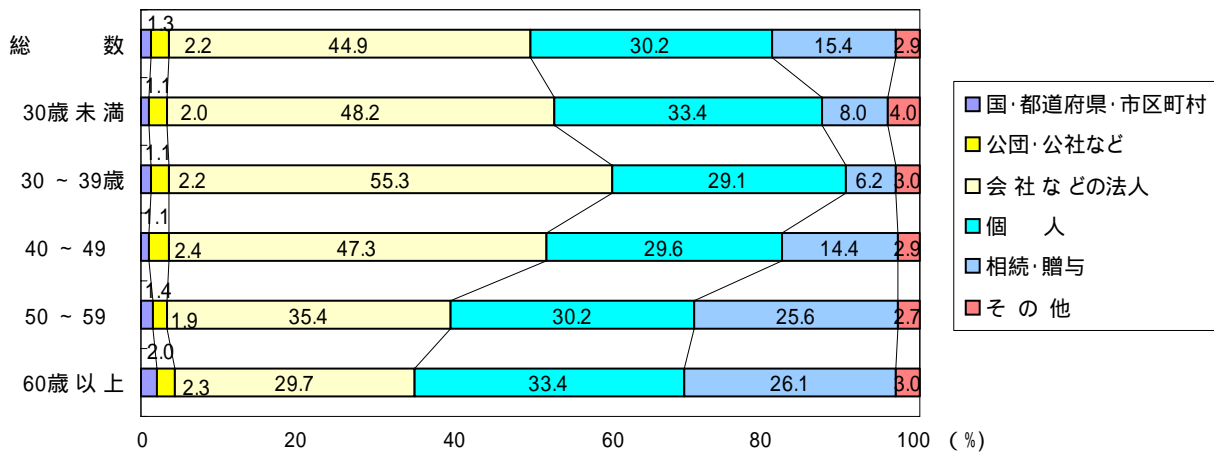


表3-7 家計主の年齢，敷地の権利取得の相手方別平成11年以降敷地を取得した主世帯数 - 全国(平成15年)

家計主の年齢	総数 1)	国・都道府県 ・市区町村	公団・公社 など	会社などの 法人	個人	相続・贈与	その他
実数(1000世帯)							
総数 2)	3,717	49	82	1,670	1,124	571	110
30歳未満	225	2	5	108	75	18	9
30～39歳	1,201	14	27	665	350	75	36
40～49	934	10	22	442	277	134	27
50～59	744	11	14	264	225	191	20
60歳以上	583	12	13	173	195	152	17
割合 (%)							
総数 2)	100.0	1.3	2.2	44.9	30.2	15.4	2.9
30歳未満	100.0	1.1	2.0	48.2	33.4	8.0	4.0
30～39歳	100.0	1.1	2.2	55.3	29.1	6.2	3.0
40～49	100.0	1.1	2.4	47.3	29.6	14.4	2.9
50～59	100.0	1.4	1.9	35.4	30.2	25.6	2.7
60歳以上	100.0	2.0	2.3	29.7	33.4	26.1	3.0

注) 1) 敷地の権利取得の相手方「不詳」を含む。

2) 家計主の年齢「不詳」を含む。

3 - 3 一戸建・長屋建の敷地の面積

一戸建と長屋建の敷地面積は3.5倍と大きな差

一戸建・長屋建の持ち家(2456万戸)について，その敷地面積をみると，「100㎡未満」が354万戸(14.4%)，「100～199㎡」が838万戸(34.1%)，「200～299㎡」が528万戸(21.5%)，「300～499㎡」が427万戸(17.4%)，「500㎡以上」が309万戸(12.6%)となっており，1住宅当たり敷地面積は293㎡となっている。この1住宅当たり敷地面積を一戸建，長屋建の別にみると，一戸建の持ち家は296㎡，長屋建の持ち家は85㎡となっており，一戸建と長屋建の敷地面積には3.5倍と大きな差がある。

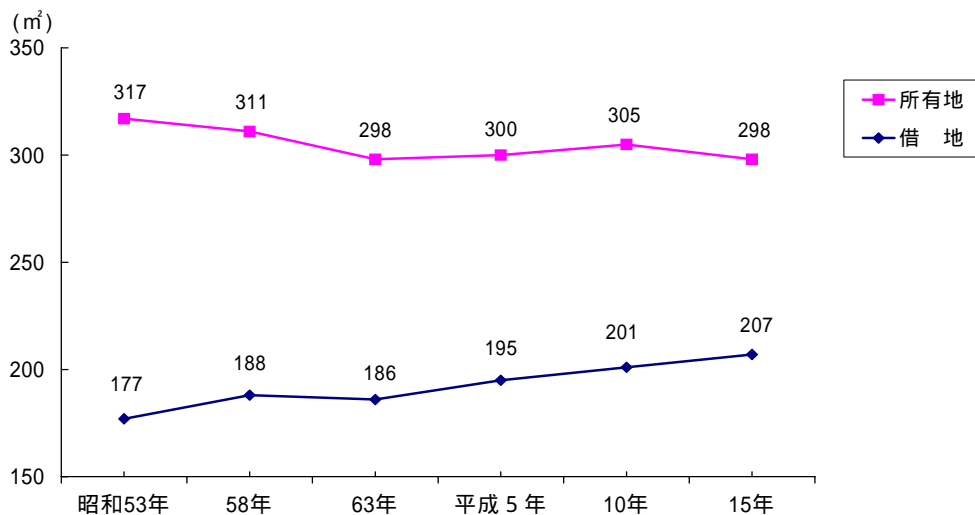
敷地の所有の関係別にみると、所有地は「100㎡未満」が317万戸で13.7%、「300㎡以上」が709万戸で30.6%、一方、借地は「100㎡未満」が37万戸で26.9%、「300㎡以上」が27万戸(19.4%)となっている。所有地と借地を比べると、所有地は借地に比べ敷地面積が広い階級に多く、1住宅当たり敷地面積はそれぞれ298㎡、207㎡で、所有地は借地の1.4倍の広さとなっている。

また、敷地の所有の関係別に1住宅当たり敷地面積の推移をみると、所有地では昭和53～63年まで減少の後、平成5年及び10年は増加したが、平成15年は298㎡と減少した。一方、借地では昭和53年以降増加傾向にあり、平成15年では207㎡となった。

表3-8 敷地の所有の関係、敷地面積別一戸建・長屋建の持ち家数 - 全国(平成15年)

敷地の所有の関係	総数	100㎡未満	100～199	200～299	300～499	500㎡以上	1住宅当たり敷地面積(㎡)
実数(1000戸)							
総数	24,556	3,543	8,381	5,277	4,271	3,085	293
所有地	23,179	3,173	7,891	5,026	4,066	3,024	298
借地	1,377	370	490	251	205	61	207
割合(%)							
総数	100.0	14.4	34.1	21.5	17.4	12.6	-
所有地	100.0	13.7	34.0	21.7	17.5	13.0	-
借地	100.0	26.9	35.6	18.2	14.9	4.4	-

図3-4 敷地の所有の関係別一戸建・長屋建住宅の持ち家の1住宅当たり敷地面積 - 全国(昭和53年～平成15年)



大阪府，東京都，京都府及び神奈川県の一戸建・長屋建住宅の持ち家の敷地面積は200㎡未満

都道府県別に一戸建・長屋建住宅の持ち家の1住宅当たり敷地面積をみると，茨城県が479㎡と最も広く，次いで栃木県が445㎡，岩手県が434㎡，山形県が428㎡と続き，9県が400㎡以上となっている。

一方，大阪府が141㎡と最も狭く，東京都が152㎡，京都府が182㎡，神奈川県が195㎡で，この4都府県が200㎡未満となっており，大阪府は茨城県の約1/3となっている。

これを敷地の所有の関係別にみると，所有地では，茨城県が490㎡と最も広く，次いで栃木県が458㎡，岩手県が443㎡と続き，10県が400㎡以上となっている。一方，大阪府が144㎡と最も狭く，次いで東京都が156㎡，京都府が183㎡，神奈川県が198㎡で，この4都府県が200㎡未満となっている。借地では，青森県が302㎡と最も広く，次いで茨城県が299㎡，福島県が292㎡，熊本県が291㎡と続いている。一方，大阪府が107㎡と最も狭く，次いで東京都が122㎡，兵庫県が152㎡と続いている。

図3-5 敷地が所有地である一戸建・長屋建住宅の持ち家の1住宅当たり敷地面積 - 都道府県(平成15年)

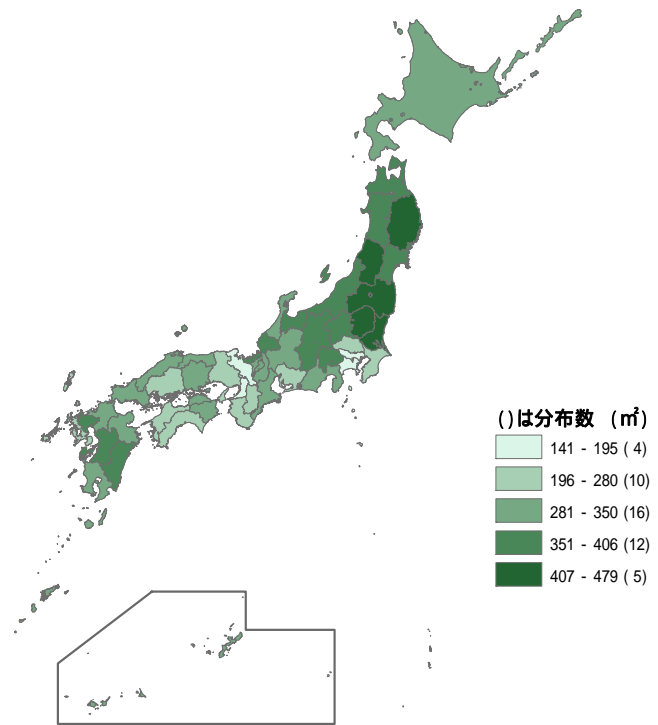


表3-9 敷地の所有の関係別一戸建・長屋建住宅(持ち家)の1住宅当たり敷地面積 - 都道府県(平成15年)

都道府県	1住宅当たり敷地面積 (m ²)			都道府県	1住宅当たり敷地面積 (m ²)		
	総数	所有地	借地		総数	所有地	借地
全 国	293	298	207				
北 海 道	329	334	262	京 都 府	182	183	172
青 森 県	404	406	302	大 阪 府	141	144	107
岩 手 県	434	443	247	兵 庫 県	217	220	152
宮 城 県	405	408	275	奈 良 県	248	249	211
秋 田 県	406	412	262	和 歌 山 県	234	236	188
山 形 県	428	432	287	鳥 取 県	350	352	230
福 島 県	422	433	292	島 根 県	343	348	221
茨 城 県	479	490	299	岡 山 県	304	307	234
栃 木 県	445	458	283	広 島 県	255	257	197
群 馬 県	396	403	283	山 口 県	307	312	206
埼 玉 県	248	250	216	徳 島 県	312	316	195
千 葉 県	280	282	233	香 川 県	317	319	257
東 京 都	152	156	122	愛 媛 県	259	261	211
神 奈 川 県	195	198	168	高 知 県	224	226	178
新 潟 県	361	366	246	福 岡 県	304	308	222
富 山 県	404	411	247	佐 賀 県	360	363	240
石 川 県	303	304	252	長 崎 県	273	282	188
福 井 県	358	372	248	熊 本 県	371	374	291
山 梨 県	372	377	265	大 分 県	327	329	251
長 野 県	391	398	283	宮 崎 県	381	384	282
岐 阜 県	315	319	238	鹿 児 島 県	342	346	237
静 岡 県	293	298	229	沖 縄 県	288	298	226
愛 知 県	277	280	217				
三 重 県	306	308	262				
滋 賀 県	300	301	268				

3大都市圏の所有地の1住宅当たり敷地面積はいずれも全国を下回る

3大都市圏について一戸建・長屋建住宅の持ち家の1住宅当たり敷地面積をみると、中京大都市圏が284 m²で最も広く、次いで関東大都市圏224 m²、京阪神大都市圏179 m²となっている。

これを敷地の所有の関係別にみると、所有地は3大都市圏とも全国(298 m²)を下回っている。

一方、借地は中京大都市圏のみ全国(207 m²)を上回っている。

表3-10 敷地の所有の関係別一戸建・長屋建住宅(持ち家)の1住宅当たり敷地面積 - 3大都市圏(平成15年)

3大都市圏	1住宅当たり敷地面積 (m ²)		
	総数	所有地	借地
全 国	293	298	207
関 東 大 都 市 圏	224	229	165
中 京 大 都 市 圏	284	287	225
京 阪 神 大 都 市 圏	179	182	129

東京70km圏について、一戸建・長屋建住宅の持ち家の1住宅当たり敷地面積をみると「60～70km帯」が423㎡で最も広く、次いで「50～60km帯」が370㎡、「40～50km帯」が269㎡と中心に移行するほど敷地面積は狭くなり、「0～10km帯」では110㎡となっている。

これを敷地の所有の関係別にみると、所有地は0～50kmの各距離帯で全国（298㎡）より下回り、借地は0～40kmの各距離帯で全国（207㎡）より下回っている。

表3-11 敷地の所有の関係別一戸建・長屋建住宅(持ち家)の1住宅当たり敷地面積 - 距離帯(平成15年)

距 離 帯	1住宅当たり敷地面積(㎡)		
	総 数	所 有 地	借 地
全 国	293	298	207
東 京 70 km 圏	226	231	165
0 ~ 10 km	110	113	99
10 ~ 20 km	146	148	128
20 ~ 30 km	183	183	170
30 ~ 40 km	216	217	193
40 ~ 50 km	269	273	211
50 ~ 60 km	370	377	255
60 ~ 70 km	423	437	250
名 古 屋 50 km 圏	286	290	224
0 ~ 10 km	203	206	157
10 ~ 20 km	282	285	227
20 ~ 30 km	310	312	266
30 ~ 40 km	299	303	226
40 ~ 50 km	360	364	283
大 阪 50 km 圏	165	168	122
0 ~ 10 km	102	104	84
10 ~ 20 km	155	156	143
20 ~ 30 km	185	186	170
30 ~ 40 km	194	196	152
40 ~ 50 km	191	192	156