

# 平成 30 年土地基本調査に関する研究会（第 4 回）

## 議 事 次 第

平成 30 年 10 月 31 日(水) 14:30～  
国土交通省土地・建設産業局第一会議室  
(中央合同庁舎第 3 号館 3 階)

### 1 開 会

### 2 議 事

- (1) 平成 30 年法人土地・建物基本調査の実施状況について
- (2) 第Ⅲ期基本計画の「今後の課題」を踏まえた方向性について
- (3) その他

### 3 閉 会

---

#### 〈 配付資料 〉

議事次第 本紙

- 資料 1 平成 30 年法人土地・建物基本調査の実施状況
- 資料 2 土地基本調査の検討課題
- 資料 3 第Ⅲ期基本計画の「今後の課題」を踏まえた方向性
- 資料 4 土地動態調査と土地保有移動調査の概要
- 資料 5 土地動態調査と土地保有移動調査の一本化
- 資料 6 調査計画（案）、集計事項一覧（案）

## 平成 30 年法人土地・建物基本調査の実施状況

## 1-1. 調査票の発送状況及び調査スケジュール

今回調査（平成 30 年調査）の発送状況及び調査スケジュールを前回調査（平成 25 年調査）と比較すると次のとおり。

項目	今回調査（平成 30 年調査）	前回調査（平成 25 年調査）
発送	平成 30 年 7 月 2 日～（6 回に分けて発送）	平成 25 年 7 月 1 日～（4 回に分けて発送）
提出期限	平成 30 年 9 月 14 日	平成 25 年 9 月 13 日
第 1 次督促 （はがき）	平成 30 年 9 月 14 日～19 日	平成 25 年 10 月～11 月
第 2 次督促 （封書）	平成 30 年 10 月 15 日～19 日	平成 26 年 1 月
第 3 次督促 （電話）	平成 30 年 11 月～（予定）	平成 26 年 2 月～
速報集計公表	平成 31 年 9 月（予定）	平成 26 年 9 月
確報集計公表	平成 32 年 9 月（2020 年 9 月予定）	平成 27 年 9 月

## 1-2. 調査票の回収状況

平成 30 年 9 月末時点での回収数は 290,423 法人（発送数に対する回収率は 58.9%）であり、担当機関別及び調査対象法人の業種別の回収状況は次のとおり。

また、平成 30 年 9 月末時点で、前回調査（平成 25 年調査）の第 2 次督促後の回収数に近い数となっており、特にオンラインによる回収数は、すでに前回は上回っている。

[ 担当機関別回収状況 ]

担当機関		今回調査（平成 30 年調査）※1			前回調査（平成 25 年調査）※2		
		発送数※3	回収数※4	うちオンライン	発送数※3	回収数※4	うちオンライン
総数		492,996	290,423 (58.9%)	27,189 (5.5%)	493,636	303,245 (61.4%)	8,872 (1.8%)
国土交通省		349,844	191,128 (54.6%)	18,718 (5.4%)	346,456	196,935 (56.8%)	5,973 (1.7%)
内 訳	会社法人	345,098	187,956 (54.5%)	18,239 (5.3%)	338,710	190,889 (56.4%)	5,667 (1.7%)
	会社以外の法人	4,746	3,172 (66.8%)	479 (10.1%)	7,746	6,046 (78.1%)	306 (4.0%)
都道府県 (会社以外の法人)		143,152	99,295 (69.4%)	8,471 (5.9%)	147,180	106,310 (72.2%)	2,899 (2.0%)

※1 今回調査は平成 30 年 9 月 30 日現在

※2 前回調査は平成 26 年 2 月 19 日現在

※3 発送数には宛先不明数及び対象外数を含んでいる

※4 カッコ内は発送数に対する割合

## 〔業種別回収状況〕

業種別にバラつきはあるが、前回調査（平成25年調査）の第2次督促後の回収率と比べて、既に高い業種もある。

全48業種のうち、回収率の高い業種（「ガス業、熱供給業、水道業」：74.6%、「医療業、保健衛生」：69.9%）と低い業種（「宿泊業」：42.0%、「飲食サービス業」：41.8%）は、次のとおり。

業種（抜粋）	今回調査（平成30年調査）※1			前回調査（平成25年調査）※2		
	発送数※3	回収数※4	うちオンライン	発送数※3	回収数※4	うちオンライン
ガス業、熱供給業、水道業	603	405 (74.6%)	64 (10.6%)	743	521 (70.1%)	19 (2.6%)
医療業、保健衛生	26,393	18,456 (69.9%)	1,297 (9.1%)	25,277	18,557 (73.4%)	457 (1.8%)
宿泊業	4,501	1,891 (42.0%)	151 (3.4%)	5,168	2,149 (41.6%)	50 (1.0%)
飲食サービス業	11,264	4,708 (41.8%)	240 (2.1%)	11,184	4,660 (41.7%)	68 (0.6%)

※1 今回調査は平成30年9月30日現在

※2 前回調査は平成26年2月19日現在

※3 発送数には宛先不明数及び対象外数を含んでいる

※4 カッコ内は発送数に対する割合

## 1-3. 調査票の回収状況分析

「1-2. 調査票の回収状況」のとおり、今回調査（平成30年調査）の回収状況が好調である要因としては、次のことが考えられる。

## ①名簿精度の向上による有効発送数の増加

➤広報はがき及び電話回線調べによる法人の所在確認の実施、事業所母集団データベースの精度向上、都道府県作成名簿精度の向上 など

発送・未着・対象外	今回調査（平成30年調査）※1	前回調査（平成25年調査）※2
発送数(a)	492,996	493,636
宛先不明数(b)	6,757	10,787
対象外数(c)	2,944	10,266
有効発送数(d)=a-b-c	483,295	472,583

※1 今回調査は平成30年9月30日現在

※2 前回調査は確報公表時点

## ②「調査票」及び「記入のしかた」のデザイン改良による記入のしやすさの向上

## ③政府統計調査におけるオンラインの普及、「記入のしかた」のオンライン回答案内の工夫及び電子調査票の記入制約の解消によるオンライン回収数の増加

# 土地基本調査の検討課題

## 時系列

統計委員会諮問第46号の答申 「今後の課題」 (平成24年12月21日)
土地及び建物の利用状況 の選択肢の分割や新設の検討
パネルデータの作成
統計委員会諮問第46号の答申 「部会長メモ」
行政記録情報(固定資産家財台帳)の活 用の困難性について
中間年における 取得・売却状況(フロー)調査の検討
報告者負担の軽減に向けた更なる検討
第Ⅱ期基本計画 (平成26年3月25日)
土地所有状況(ストック)と取得・売却状 況(フロー)の構造的把握を検討
我が国の土地の所有及び利用 状況の全体の捉え方の検証
「統計改革の基本方針」への対応状況 (平成28年12月21日 経済財政諮問会議)
平成28年予備調査及び平成28年土地動 態調査で法人番号の記入欄を導入
平成25年調査において「企業の土地取 得状況等に関する調査(現土地動態調 査)」と本調査を統合し重複感を解消
登記情報(所有権移転登記情報)や民間 統計の活用に向けて検討
平成28年予備調査において国と都道府 県の役割分担を変更し効率的に実施

「土地基本調査が抱える精度・設計に係る課題」として第1回研究会で課題整理

第1回研究会(平成29年1月13日)		第2回研究会(平成29年6月14日)
課題	整理方針	ご議論・方向性等
短期的な課題	①母集団名簿の拡充及び母集団 名簿整備の効率化・高度化	○法人番号を用いたID管理を行うこと で一定程度の効率化に期待
	②土地所有状況(ストック)と取得・ 売却状況(フロー)の構造的把握 及び取得・売却状況(フロー)調 査の位置付けの検討	○当面は現状の調査設計を維持 ○法人番号と行政記録情報の活用 による精度向上を図る
	③世帯土地統計の精度向上に向 けた検討	○25年調査の推定方法の見直しに 伴う検証、30年調査の推定方法 の検討
	④土地基本調査結果を母集団と した調査活用の方向性検討	-
	⑤公表の早期化等の検討	○国と地方の効率的統計実施体制 に向けた見直し
中長期的な課題	⑥我が国の土地所有・利用状況 に係る全体の捉え方の検証	○経済センサスで把握されるよう な経済活動と土地所有・利用との 関係整理 ○我が国(全体)としての補足率 の向上(加工統計としての土地 ストック・フロー統計の作成)
	⑦登記情報などの行政記録情報 の活用に向けた検討	○年次情報の整備 ○情報シーズも踏まえた調査の 効率性の向上

統計委員会諮問第107号の答申 「今後の課題」 (平成29年12月19日)
「今後の保有等予定」 の選択肢の設定の検討
法人の属性を踏まえた集計の充実の 検討(法人が外資系か否かでの区分 による集計)
土地単位でのパネルデータ作成の 取組の方向性に関する検討
第Ⅲ期基本計画(統計委員会答申) (平成29年12月19日)
土地基本調査の作成方法の充実
不動産登記情報の活用可能性を含 め、調査の効率的な実施に向けた 検討
第3回研究会以降にご議論とした 課題
③世帯土地統計の精度向上 に向けた検討
⑥我が国の土地所有・利用状況 に係る全体の捉え方の検証
⑦登記情報などの行政記録情報 の活用に向けた検討

「諮問107号の答申」・「第Ⅲ期基本計画」及び「第3回研究会以降にご議論とした課題」を再整理

第3回研究会 今後の検討課題
① <b>土地基本調査の作成方法の 充実に向けた検討</b> (第3回研究会以降にご議論とし た課題を含む)
② 「今後の保有等予定」の 選択肢の設定の検討
③ 法人の属性を踏まえた集計の 充実の検討(法人が外資系か否 かでの区分による集計)
④ 土地単位でのパネルデータ 作成の取組の方向性に関する 検討

第4回研究会

次回調査の企画時期までに結論

## 第Ⅲ期基本計画の「今後の課題」を踏まえた方向性

前回（第3回）研究会までの議論内容は、「土地基本調査の検討課題」（別添「資料-2」参照）のとおり。

今回（第4回）研究会の議題整理のため、公的統計の整備に関する基本的な計画（平成30年3月6日閣議決定。以下「第Ⅲ期基本計画」という。）及び前回（第3回）研究会資料2-1「土地基本調査の作成方法の充実にに向けた検討」を再掲する。

（第Ⅲ期基本計画）

<p>統計作成の効率化及び 報告者の負担軽減 （抜粋）</p>	<p>各府省においては、第Ⅱ期基本計画に基づき、…行政記録情報等の利活用の推進を図っている。</p> <p>一方、…<u>公開情報や行政記録情報の活用による調査事項の縮減や代替が求められており、関係府省における更なる取組の強化が必要となっている。</u></p> <p>…また、各府省における統計調査の企画・設計に当たっては、<u>統計ニーズや報告者の声を把握し、…必要なデータの有無や所在を事前確認することにより、報告者の負担軽減や統計ニーズへの的確な対応、調査事務の効率化を図る。</u></p>
<p>今後の課題</p>	<p>5年ごとに実施する法人土地・建物基本調査とその中間年に実施する土地動態調査について、<u>不動産登記情報の公開の在り方などの検討動向を注視しつつ、不動産登記情報の活用の可能性や、フローとストックの情報を地域別に把握することも含め、法人における土地の所有・利用構造を、よりの確に把握する調査を効率的に実施する方向で検討を推進する。</u></p> <p>我が国の<u>土地所有及び利用状況の全体像を把握するため、土地基本調査の作成方法の充実に向け、関係府省とも連携し、解決すべき課題を整理・検討する。</u></p>

（前回（第3回）研究会 資料2-1「土地基本調査の作成方法の充実にに向けた検討」）

<p>2. 今後の検討の方向性</p> <p>2-2 不動産登記情報の活用 及び中間年を含めた基 幹統計化（抜粋）</p>	<p>不動産登記情報が利用可能となれば、「<u>所有権移転登記情報</u>」を活用し、法人土地・建物基本調査実施年以外の中間年に実施している土地動態調査で把握している土地の取得・売却状況（フロー）を把握することが可能と考えられ、<u>調査の効率的な実施、報告者負担の軽減につながるものと考えられる。</u></p> <p>…なお、基幹統計化の検討を進めるにあたり、<u>当面の対応として、法人土地・建物基本調査実施年以外の中間年に実施している「土地動態調査」と「土地保有移動調査」（共に一般統計調査）の統合による調査の効率的な実施について、検討を進めることも必要と考えられる。</u></p>
---	--

## 土地動態調査と土地保有移動調査の概要

## 4-1. 土地動態調査と土地保有移動調査の位置付け

土地関連統計における「土地動態調査」と「土地保有移動調査」の位置付けは次のとおり。

対 象	基幹統計調査	一般統計調査
世 帯	<p style="text-align: center;"><b>住宅・土地統計調査</b> (総務省・5年周期)</p> <p>【概要】 世帯を対象に、住宅の建築時期、床面積、土地の面積及び利用状況等について調査。 乙票(約50万世帯を対象)の調査結果については、国土交通省が転写・集計し、公表する。</p>	<p style="text-align: center;"><b>住生活総合調査</b> (国土交通省(住宅局)・5年周期)</p> <p>【概要】 住宅・土地統計調査の対象となった世帯を対象に、居住環境を含めた現在の住まいに関する満足度等について調査。</p>
法 人	<p style="text-align: center;"><b>法人土地・建物基本調査</b> (国土交通省・5年周期)</p> <p>【概要】 総務省が整備している「事業所母集団データベース」を基に作成した母集団名簿(約200万法人)から標本抽出し、会社法人(約34万法人)と会社法人以外の法人(約15万法人)を対象に、土地・建物の所有状況、面積、利用状況及び取引等の実態について、全国及び地域別に調査。</p>	<p style="text-align: center;"><b>土地保有移動調査</b> (国土交通省・年次)</p> <p>【概要】 売買による所有権移転登記があった取引当事者(個人・法人)を対象に、売買理由、売買代金及び理由等について調査。</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>土地動態調査</b> (国土交通省・年次)</p> <p>【概要】 資本金1億円以上の法人を対象に、都道府県別の土地の所有状況、面積、利用状況及び取引等の実態について調査。</p>
公の機関	<p style="text-align: center;"><b>土地所有・利用概況調査(業務統計)</b> (国土交通省・年次)</p> <p>【概要】 土地基本調査及び関連する統計調査で把握されない公有地の状況について、関係省庁等の公的機関が所有する土地関連資料を基に作成。</p>	

## 4-2. 土地動態調査の概要

「土地動態調査」(旧:企業の土地取得状況等に関する調査(～平成24年度))は、企業の土地の所有、利用状況等の実態を把握し、土地政策に必要な基礎資料を整備することを目的とした調査であり、調査の概要及び利活用状況は次のとおり。

土地動態調査の概要	
調査の沿革	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和48年から毎年実施</li> </ul>
調査期日	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査年1月1日現在</li> <li>(&gt;売買期間は調査実施年前1年間)</li> </ul>
調査範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>資本金1億円以上の会社法人及び相互会社:約28,000法人</li> </ul>
調査組織	<ul style="list-style-type: none"> <li>国土交通省 - 法人</li> </ul>
母集団名簿	<ul style="list-style-type: none"> <li>総務省が整備している「事業所母集団データベース」を基に作成</li> <li>資本金1億円以上の会社法人及び相互会社約31,000法人から約28,000法人を標本抽出</li> </ul>
調査事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>I 貴法人について</li> <li>II 土地の所有状況について</li> <li>III 貴法人の所有する土地について</li> <li>IV 土地の購入・売却の状況について</li> </ul>
結果公表	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査実施年の翌年10月上旬</li> </ul>

調査結果の利活用	
行政上の基礎資料としての利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>SNA(土地の純購入の推計のうち、非金融法人企業分の推計に活用)</li> <li>低・未利用地の増加を踏まえた有効利用推進のための施策の基礎資料</li> </ul>
各種分析の基礎資料としての利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種審議会、研究会等での基礎資料</li> <li>大学・研究機関・民間シンクタンク、専門誌等の文献・分析研究・レポート等</li> </ul>

直近5年間の回収率(対有効到達数)は次のとおり。

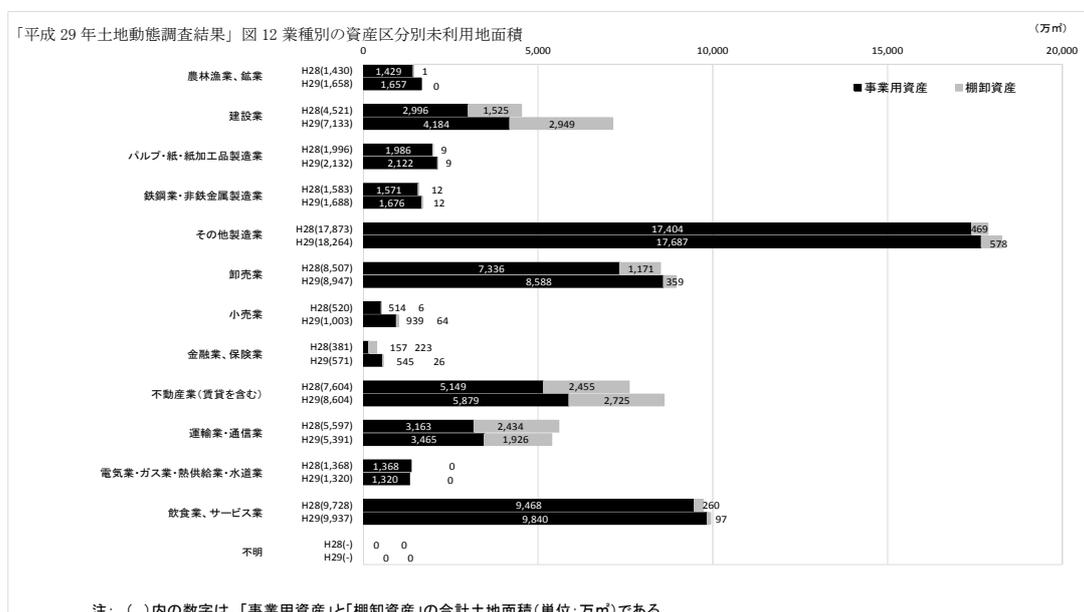
調査年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
回収率	76.3%	66.8%	66.1%	66.2%	63.1%

※平成25年度に実施した調査は、「法人土地・建物基本調査」のB票として実施。

調査項目は別紙「平成29年土地動態調査 調査票」のとおり。

集計事項は別紙「土地動態調査集計事項一覧」のとおり。

特徴は、「事業用資産」と「棚卸資産」の未利用地面積を推計している点。



### 4-3. 土地保有移動調査の概要

「土地保有移動調査」は、土地取引について、買主・売主の諸属性、取引価格及び取引目的等を調査することで今後の土地政策の重要な基礎資料を得ることを目的とした調査であり、調査の概要及び利活用状況は次のとおり。

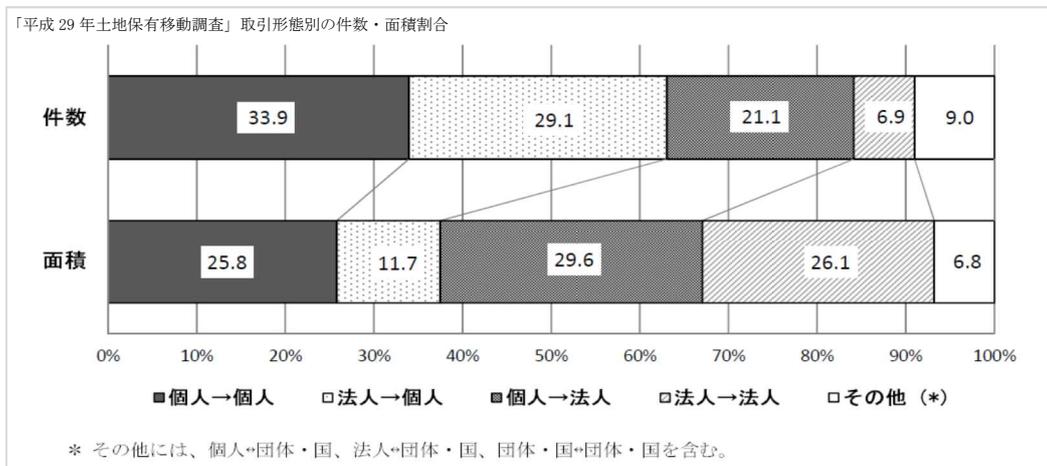
土地保有移動調査の概要	
調査の沿革	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和45年から毎年実施</li> </ul>
調査期日	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査実施年前1年間</li> </ul>
調査範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引約10,000件の売主・買主</li> </ul>
調査組織	<ul style="list-style-type: none"> <li>国土交通省 — 調査対象者</li> </ul>
母集団名簿	<ul style="list-style-type: none"> <li>売買による所有権移転登記がなされた土地取引を基に作成</li> <li>約1,500,000取引から約10,000取引を標本抽出</li> </ul>
調査票及び調査事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>買主用 買主の属性、購入目的、住宅用地の購入理由、購入代金、購入代金調達方法及び借入先、購入時住宅の利用・処分、事業用資産の買換えの該当及び課税特例適用の有無</li> <li>売主用 売主の属性、売却した土地の取得原因・取得年・購入時の土地代金、売却理由、売却前の利用状況、売却代金運用方法、事業用資産の買換えの該当及び課税特例適用の有無</li> </ul>
結果公表	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査実施年の翌年3月末</li> </ul>

調査結果の利活用	
行政上の基礎資料としての利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地税制改正（租税特別措置及び税負担軽減措置）要望等の基礎資料</li> <li>低・未利用地の増加を踏まえた有効利用推進のための施策の基礎資料</li> </ul>
各種分析の基礎資料としての利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種審議会、研究会等での基礎資料</li> <li>大学・研究機関・民間シンクタンク、専門誌等の文献・分析研究・レポート等</li> </ul>

直近5年間の回収率（対有効到達数）は次のとおり。

調査年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
回収率	49.9%	54.9%	55.2%	54.9%	48.9%

- 調査項目は別紙「平成29年土地保有移動調査 調査票」のとおり。
- 集計事項は別紙「土地保有移動調査集計事項一覧」のとおり。
- 特徴は、所有権移転登記情報を活用した「事前分析」と「金額ベース集計表」。



※「金額ベース集計表」は、「事前分析」で使用した都道府県・地目・都市計画区域別の取引面積に、都道府県地価調査等に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、全国の土地取引に伴う資金の流れを「取引土地所在地別」、「買主所在地別」及び「買主区分別」に推計したもの。

## 4-4. 土地動態調査と土地保有移動調査の課題と対応の方向性

「土地動態調査」及び「土地保有移動調査」とともに創設から40年以上が経過しており、社会情勢の変化に伴い企図した実態把握が必ずしも十分ではなくなっていること、両調査に存する重複感などの課題があるため、第Ⅲ期基本計画で指摘されている統計調査の効率化と報告者負担軽減の流れを考慮し、両調査を統合(=一本化)することで、これらの課題の改善と調査の効率化を同時に適える。

	土地動態調査	土地保有移動調査
課題	<u>(企業活動の様相変化)</u> 資本金1億円以上の会社法人に対してのみ調査を実施しており、日本の法人が所有する土地の全体を表しているとは言い難い。 <u>(土地の所有状況)</u> 土地の所有状況(ストック)を地域別に把握するため、調査対象者は地域別にストック状況を記載する必要があり、労力がかかる。 <u>(地域別の土地の取得・売却状況)</u> 土地の取得・売却状況(フロー)を地域別に把握しておらず、土地に関する統計の体系的把握ができていない。	<u>(標本設計)</u> 地目別に層化し、土地購入代金に目標精度を設けて必要標本数を設定のうえ、無作為抽出を行っているが、現在の標本数では、売買を行った者の属性や取引を行った土地の性質までは、十分な把握ができない。 <u>(調査票)</u> 1取引あたりに1枚の調査票を発送しており、同一者に複数の調査票が届くことがある。
	資本金1億円以上の会社法人が土地の売買を行った場合、法人情報(フェイス)部分について、重複して記載する必要がある。	

## 土地動態調査と土地保有移動調査の一本化

### 5-1. 土地動態調査と土地保有移動調査の一本化の考え方

「資料4 土地動態調査と土地保有移動調査 4-4. 土地動態調査と土地保有移動調査の課題」で示したとおり、「土地動態調査」と「土地保有移動調査」には、各々に課題があり、かつ、調査項目に重複が存在する。

このため、調査項目と標本設計の見直しを行いつつ、調査の効率化及び報告者負担軽減を念頭に置いた両調査の一本化（＝統合）を行う。

なお、両調査の一本化に際しては、関係する部局へのヒアリングを踏まえた調査項目や調査結果の作成を行うとともに、所有権移転登記情報を活用することで調査対象者の負担を軽減しながら、土地の所有・利用構造をよりの確に把握する調査を効率的に実施する。

### 5-2. 「土地動態調査」と「土地保有移動調査」を一本化するための課題

関係部局との事前協議や現行調査との関係性から、「土地動態調査」と「土地保有移動調査」を一本化するための課題（研究会で議論いただきたい内容）は、次のとおり。

	課 題	対応の方向性
①	法人の土地の所有状況（ストック）調査の必要性	〔地域別のストック調査はしない〕 土地の所有状況（ストック）に関する地域別の調査は行わず、土地の取得・売却状況（フロー）調査結果と法人土地・建物基本調査の調査結果を接続させることにより推計する。
②	標本設計	〔より細かな階層の設定〕 売買5区分（例：法人→個人）、地域4区分（例：市街化区域）、地目5区分の100階層を設け、売買目的の割合に目標精度を設定のうえ、所在都道府県に偏りが生じないように標本設計する。
③	推計の考え方	〔土地取引と母集団名簿〕 所有権移転登記情報を活用した土地取引（個人・法人）と法人土地・建物基本調査の調査結果（法人）を基に推計することを検討。
④	調査する土地の単位（筆か区画か）	〔切り分けや集約はしない〕 所有権移転登記情報に掲載されている単位で調査。現「土地保有移動調査」と同じ。
⑤	取引価格の調査	〔年間取引額（合計）の調査を行う〕 1年間で購入・売却した総額を調査する。