

# 令和5年土地基本調査に関する研究会（第7回）

## 議 事 次 第

日時：令和7年11月5日10:00～

場所：対面・オンライン開催

### 1 開 会

### 2 議 事

（1）令和5年土地基本調査の実施状況及び確報集計について

（2）令和5年土地基本調査の検討課題等について

### 3 質疑応答

### 4 閉 会

---

#### 〈 配付資料 〉

議事次第

令和5年土地基本調査に関する研究会委員

資料1 令和5年土地基本調査の実施状況等

資料2 標本設計等の見直しの方向性

資料3 審査プロセスにおける課題

資料4 集計・推計プロセスにおける課題

令和5年土地基本調査に関する研究会委員

浅見 泰司 東京大学空間情報科学研究センター特任教授

稲葉 由之 青山学院大学 経営学部マーケティング学科 教授

隅田 和人 東洋大学 経済学部 国際経済学科 教授

廣松 毅 東京大学 名誉教授

◎宮川 幸三 立正大学 経済学部 教授

(五十音順、敬称略、◎は座長)

オブザーバー

菅 幹雄 法政大学 経済学部 経済学科 教授

総務省統計局 統計調査部 国勢統計課長

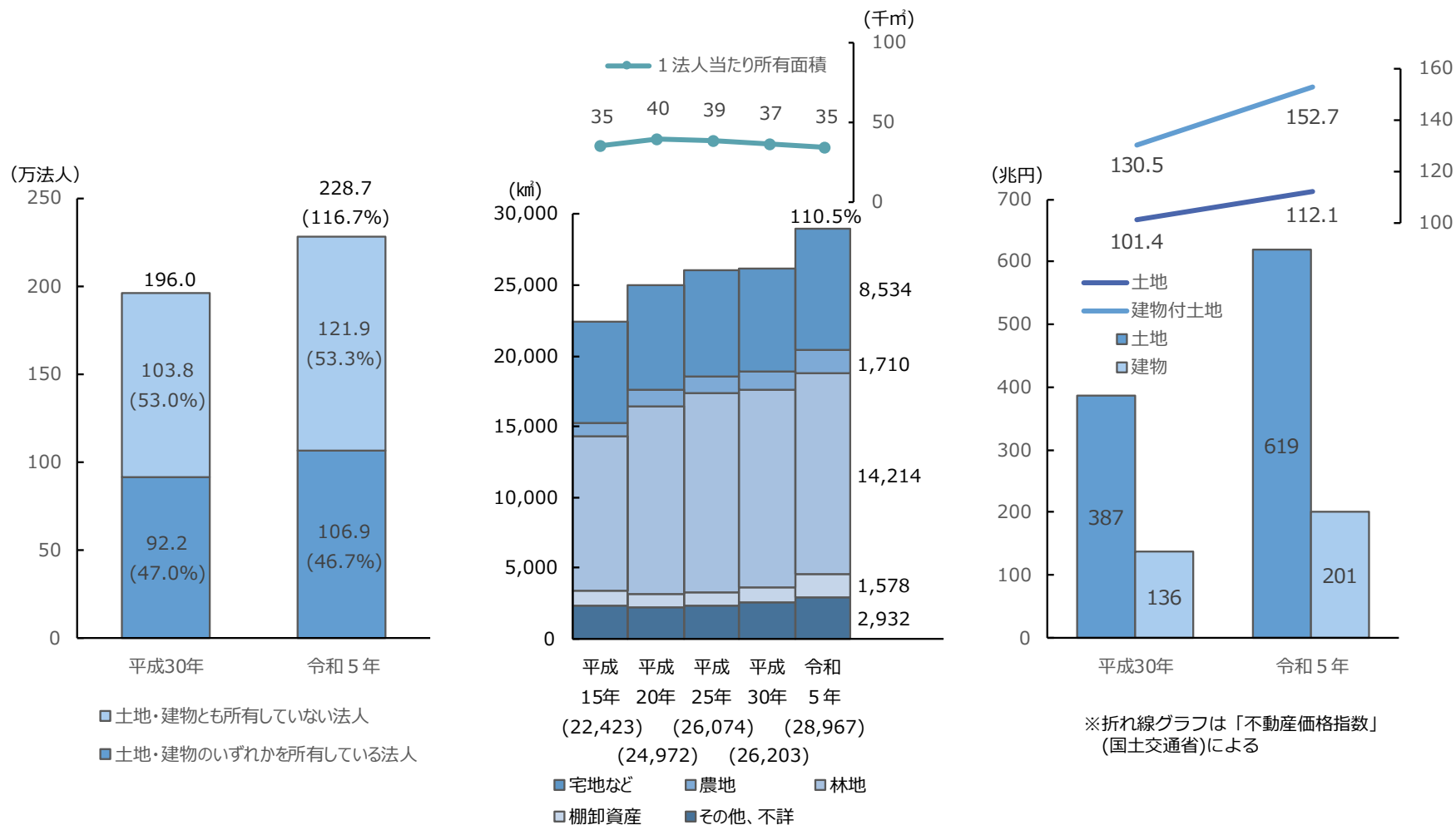
総務省統計局 事業所情報管理課長

## 資料1 令和5年土地基本調査の実施状況等

---

# 令和5年法人土地・建物基本調査 結果の概要①

- 法人総数の増加に伴い、土地・建物を所有している法人数が増加。
- 土地所有法人数の増加に伴い、法人の土地所有面積が増加。1法人当たりの所有面積はほぼ横ばい。
- 法人の所有面積増加と地価・建物価格の上昇により、資産額は大幅に増加。



# 令和5年法人土地・建物基本調査 結果の概要②

○「貸会議室、シェアオフィス」を主とする建物は約290件（全体の0.05%未満）。

→建物の一部を利用しているケースが多いと考えられるため、実態の把握には設問を工夫する必要があるのでは？

○「売却等・他の用途への転換予定」については、設問の変更による差が見られる。

単位：件、千㎡

| 主な利用現況        | 所有件数      | 延べ床面積     |
|---------------|-----------|-----------|
| 計             | 1,399,760 | 2,497,358 |
| 事務所           | 256,520   | 392,965   |
| 住宅            | 252,680   | 246,585   |
| 工場            | 207,200   | 661,895   |
| 店舗            | 188,130   | 315,778   |
| 倉庫            | 153,640   | 241,611   |
| 医療施設・福祉施設     | 100,120   | 216,475   |
| 宗教用施設         | 58,120    | 51,670    |
| 文教用施設         | 53,080    | 130,114   |
| ホテル・旅館        | 16,820    | 56,499    |
| 福利厚生施設        | 5,350     | 7,702     |
| ビル型駐車場        | 4,060     | 15,962    |
| 利用できない建物（廃屋等） | 3,320     | 3,923     |
| 貸会議室・シェアオフィス  | 290       | 546       |
| 計に占める割合       | 0.02%     | 0.02%     |
| その他の建物        | 55,110    | 96,777    |

※「計」「総計」には、不詳を含む。

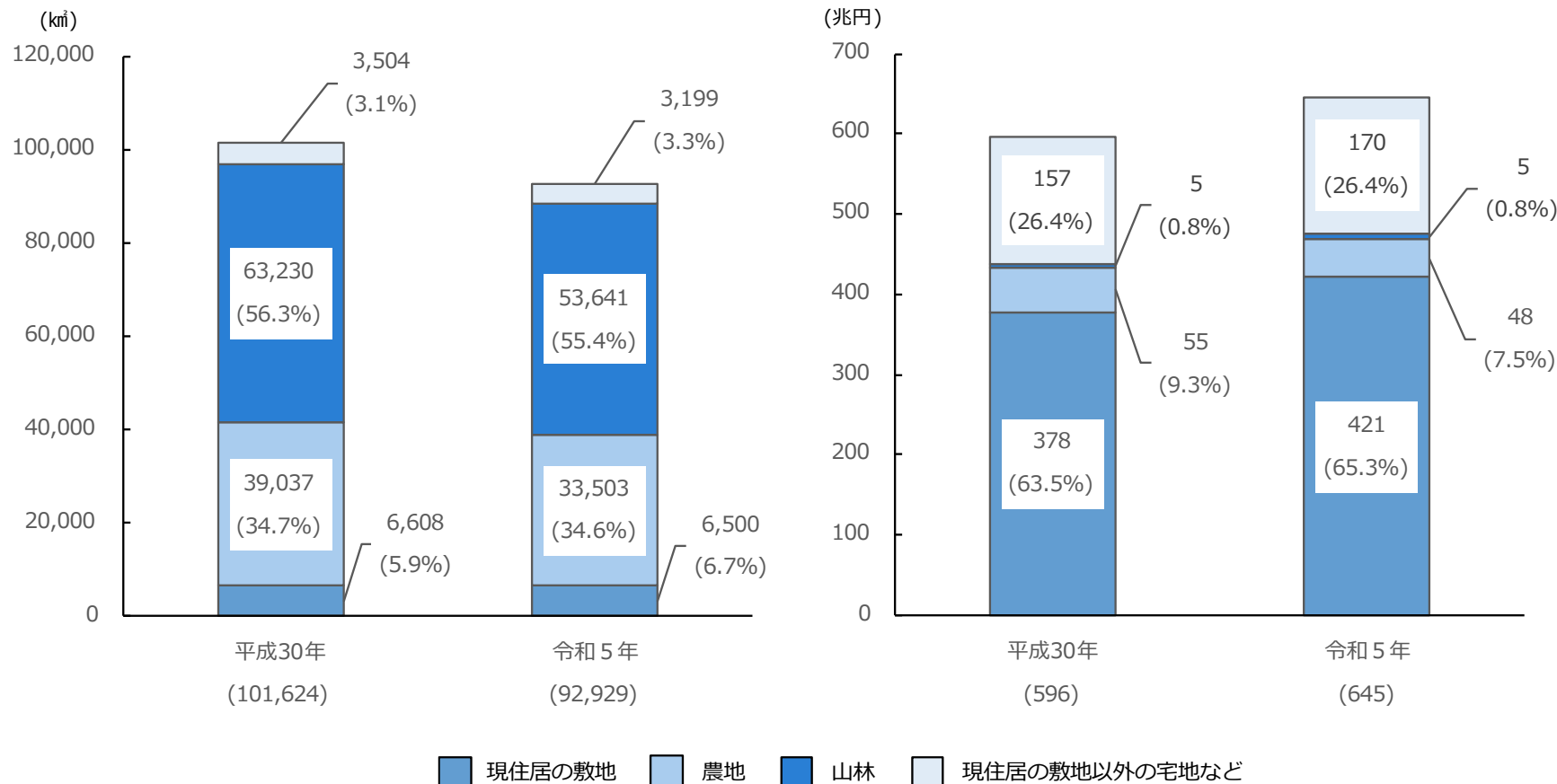
単位：件、千㎡

| 売却等の予定 | 平成30年  |        |        | 売却を決定・予定している     | 今後5年以上保有する予定である  | 今後5年以内に売却等を予定している               | 既に売却が決まっている        |
|--------|--------|--------|--------|------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|
|        |        | 所有件数   | 総計     | 90,070           | 1,816,000        | 68,720                          | 21,350             |
|        |        |        | 低・未利用地 | 27,440           | 374,580          | 21,910                          | 5,540              |
|        |        | 所有面積   | 総計     | 181,168          | 6,317,264        | 142,835                         | 38,333             |
|        |        |        | 低・未利用地 | 63,252           | 796,832          | 54,984                          | 8,267              |
|        | 令和5年   |        |        | 概ね1年以内に売却等を予定    | 概ね5年以内に売却等を予定    | 概ね5年より先に売却等を予定、又は売却等の時期は決まっていない |                    |
|        |        | 所有件数   | 総計     | 36,320           | 16,740           | 19,590                          |                    |
|        |        |        | 低・未利用地 | 9,400            | 5,790            | 8,120                           |                    |
|        |        | 所有面積   | 総計     | 76,841           | 42,528           | 51,244                          |                    |
|        | 低・未利用地 | 17,756 | 9,103  | 24,865           |                  |                                 |                    |
| 転換の予定  | 平成30年  |        |        | 概ね1年以内に転換を予定している | 概ね5年以内に転換を予定している | 転換を予定しているが5年以上は要する              | 転換を予定しているが時期は決めている |
|        |        | 所有件数   | 低・未利用地 | 4,530            | 4,970            | 2,750                           | 18,130             |
|        |        | 所有面積   | 低・未利用地 | 8,078            | 18,039           | 8,990                           | 35,534             |
|        | 令和5年   |        |        | 概ね1年以内に転換を予定     | 概ね5年以内に転換を予定     | 概ね5年より先に転換を予定、又は転換の時期は決まっていない   |                    |
|        |        | 所有件数   | 総計     | 7,380            | 6,910            | 5,280                           |                    |
|        |        |        | 低・未利用地 | 4,720            | 4,140            | 2,700                           |                    |
|        |        | 所有面積   | 総計     | 15,866           | 18,696           | 10,885                          |                    |
|        |        |        | 低・未利用地 | 10,708           | 11,119           | 5,527                           |                    |

# 令和5年世帯土地統計の概要

○世帯が所有している土地の面積は92,929km<sup>2</sup>で、平成30年と比べ8,695km<sup>2</sup>減少。

○地価の上昇により、土地資産額は約50兆円の増加。



- 令和5年調査の回収率は78.3%。
- 組織形態別に見ると、会社法人の回収率が会社以外の法人に比べ低い。会社以外の法人では、宗教法人の回収率が他より低い。
- 業種別で見ると、「宿泊業、飲食サービス業」の回収率が低い。

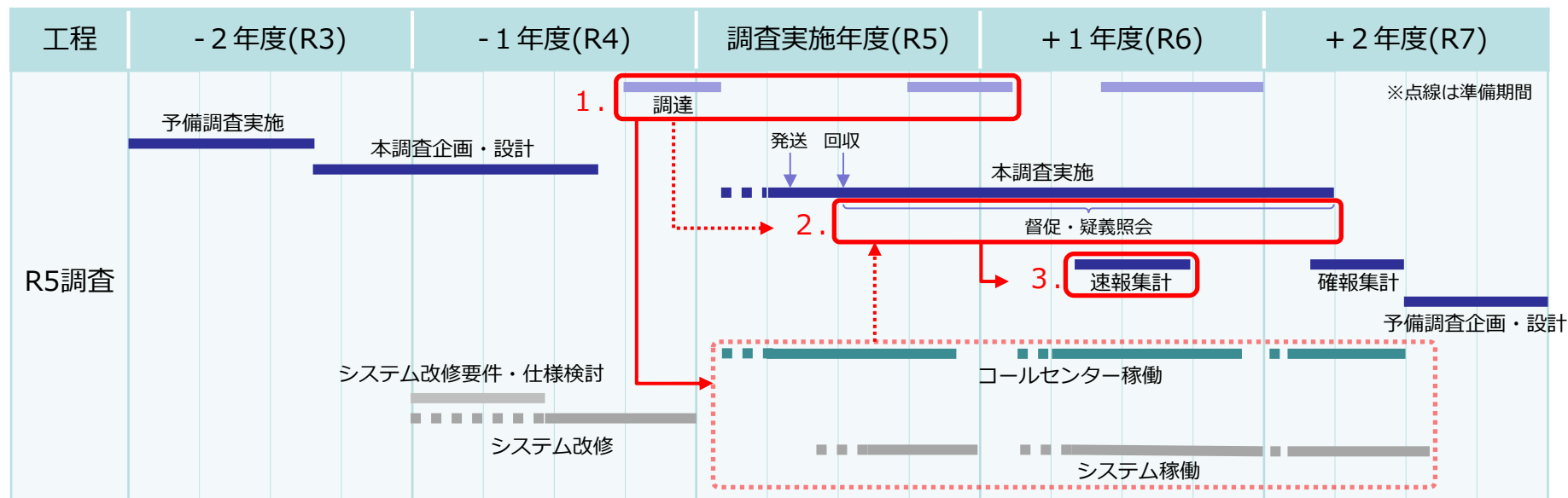
|    |    | 今回調査（令和5年調査） |              |            |                | 前回調査（平成30年調査）：確報 |              |            |                |
|----|----|--------------|--------------|------------|----------------|------------------|--------------|------------|----------------|
|    |    | 発送数          | 有効発送数<br>(a) | 回収数<br>(b) | 回収率<br>(b)/(a) | 発送数              | 有効発送数<br>(a) | 回収数<br>(b) | 回収率<br>(b)/(a) |
| 総数 | 確報 | 491,761      | 477,105      | 373,418    | 78.3%          | 492,996          | 483,734      | 388,129    | 80.2%          |
|    | 速報 | 491,761      | 478,149      | 357,861    | 74.8%          |                  |              |            |                |

## ○令和5年調査における経営形態別・業種別の回収状況

| 経営形態        |  | 回収率<br>(b)/(a) | 業種            |  | 回収率<br>(b)/(a) | 業種                |  | 回収率<br>(b)/(a) |
|-------------|--|----------------|---------------|--|----------------|-------------------|--|----------------|
| 会社法人        |  | 75.6%          | 農業、林業         |  | 75.1%          | 金融業、保険業           |  | 85.1%          |
| 会社以外の法人     |  | 88.3%          | 漁業            |  | 71.6%          | 不動産業、物品賃貸業        |  | 78.4%          |
| 社会福祉法人      |  | 92.0%          | 鉱業、採石業、砂利採取業  |  | 73.5%          | 学術研究、専門・技術サービス業   |  | 82.2%          |
| 学校法人        |  | 91.1%          | 建設業           |  | 76.0%          | 宿泊業、飲食サービス業       |  | 63.8%          |
| 医療法人        |  | 89.6%          | 製造業           |  | 78.6%          | 生活関連サービス業、娯楽業     |  | 70.9%          |
| 宗教法人        |  | 80.8%          | 電気・ガス・熱供給・水道業 |  | 73.9%          | 教育、学習支援業          |  | 84.4%          |
| 各種協同組合      |  | 90.4%          | 情報通信業         |  | 81.5%          | 医療、福祉             |  | 86.4%          |
| その他の会社以外の法人 |  | 91.7%          | 運輸業、郵便業       |  | 76.9%          | 複合サービス業           |  | 94.3%          |
|             |  |                | 卸売業、小売業       |  | 76.4%          | サービス業（他に分類されないもの） |  | 80.7%          |
|             |  |                |               |  |                | 不詳                |  | 58.2%          |

※「有効発送数」は、「発送数」から「宛先不明数」及び「対象外数」を除いた数

- 準備（予備調査実施）～確報集計までの令和5年調査のスケジュールと問題点は以下のとおり
- 令和7年度は確報集計を実施し、令和7年9月30日に公表。後半は予備調査の企画・設計を予定。



## ○速報公表遅延の経緯

1. 同一内容での委託を前提とした調達管理となっており、業務内容や調達方法の変更に伴う対応が適切にできなかった。  
→コールセンター及び疑義照会システムの運用開始が遅れた。
2. 過去の調査で得られた情報や資料が十分残っておらず、仕様書作成（発注）の遅れや実査対応の不備に繋がった。  
→令和5年度の疑義照会において、照会件数が想定を下回るとともに、内容的にも不十分となった。  
↓  
9月末までに推計結果の精度が確保できる見込みが立たなかったことから、1回目の公表遅延（9月末→11月20日）を決定。
3. 調査実施前に整理しておかなければならない調査計画や実査内容について、情報・認識共有の不足があった。  
→1回目の公表遅延後、追加の疑義照会を実施する等の対応を行ったが、母集団の推定手法と個別レコード内の矛盾等について、公表前に国土交通省として確認・修正を進める必要があると判断し、2回目の公表延期（11月20日→12月23日）を決定。

- 今回調査を踏まえた次回調査への課題は以下のとおり。
- 予備調査の企画・設計と並行して、検討や対応を進める。

## 1. 標本設計

回収率等の実績を考慮した検討

## 2. 調査

(1) 回答者負担の軽減

- ①回答しやすさ（業種区分、項目数、選択肢等）
- ②誤回答の軽減（桁の入力ミスの軽減）
- ③レイアウト

(2) プレプリントのミスの再発防止

前回回答以外のデータの活用方策を含めて検討

(3) オンライン回答率の向上

## 3. 審査、集計

(1) 審査、補完のあり方

(2) 集計プロセス

## 4. 確認（疑義照会）

照会対象の条件、回数等

## 5. 公表

表章項目（統計表数）、表章区分の見直し

## 6. 既存データの活用等

- (1) 登記情報の活用
- (2) 登記情報以外のデータの活用
- (3) 資産額推計のあり方

## 7. その他

- (1) マニュアルの整備
- (2) スケジュール
- (3) 利活用ニーズ
- (4) 体制の確保

## 資料2 標本設計等の見直しの方向性

---

令和5年法人土地・建物基本調査の課題

## 1. 標本設計における課題

- ・層の細分化  
土地所有の実態に対応するために層の数が細分化されている
- ・名簿との乖離  
業種等の属性が標本抽出枠と回答との間で乖離が生じている
- ・事前情報の不足  
土地所有の有無の事前情報が必ずしも十分ではない状況

## 2. 推定方法における課題

- ・「0」層の併合基準  
回収法人数が「0」となった層の扱い
- ・外れ値の処理  
標本抽出層の平均的な数値等を大きく超過する回答への対処のあり方

## 3. 目標精度の設定における課題

事前情報と回答との相違や未回収の増加(回収率の低下)により、目標を達成できない区分への対応

## 令和10年法人土地・建物基本調査に向けた検討

### 1. 行政データの活用可能性

- ・不動産登記ベース・レジストリや森林簿等の既存の行政データを活用し、本調査の簡素化を検討する

### 2. 標本設計における検討の方向性

- ・不動産登記ベース・レジストリに基づいた土地所有の有無や所有規模の情報を標本設計の層化基準として採り入れる手法を検討する

### 3. 推定方法における検討の方向性

- ・不動産登記ベース・レジストリに基づいた土地所有法人の捕捉状況の改善を図り、標本設計に適切に対応する推定方法を構築し、安定的な精度の改善を図る

### 4. 目標精度の設定における検討の方向性

- ・現行の法人属性に沿った各種区分設定のあり方の検証

## 中長期的な課題に向けた検討

### 標本設計における検討の方向性

- ・現行の土地を所有している法人への調査から土地の属性を中心とする抽出のあり方を検討する

## 資料3 審査プロセスにおける課題

---

令和5年法人土地・建物基本調査における審査プロセスの課題

## 審査基準等の充実

- ・品質確保と公表計画の両立が前提であり、必要な品質確保に重要となる審査基準の充実を図る必要がある

令和10年法人土地・建物基本調査に向けた検討

## 1. 不動産登記ベース・レジストリの活用可能性

- ・不動産登記情報を活用したプレプリント(事前印刷)の実施を検討する。併せて、同情報を確認用データとしてシステムに導入し、事務処理量の削減を図ることも検討する

## 2. 審査基準等の改善

- ・品質確保に大きな影響を与えるエラーに優先的に疑義照会等を行えるように審査の判断基準や実施時期の改善を図れるよう検討する

## 3. システムによる審査支援機能の高度化

- ・自由記述欄等における回答内容の自動エラー検出機能の実装のほか、システムによる審査支援機能の高度化を含めたシステムの改修を検討する

## 資料4 集計・推計プロセスにおける課題

---

# 集計・推計プロセスにおける課題

## 集計・推計プロセスにおける課題

### 1. 資産額推計における課題

- ・地価および建物の価格関数の構築手法をより明確化するとともに、それらを踏まえて推計過程で使用する資料の体系化を図る必要がある

### 2. 集計・推計プロセスにおける課題

- ・公表に至るまでの全工程の作業プロセスを点検し、改善を図る

## 令和10年法人土地・建物基本調査に向けた検討

### 資産額推計について

- ・現行のヘドニック・アプローチの利点を踏まえつつ、より効率的な推計を行う観点から他の代替的な推計手法の導入を含めて検討する