

令和5年土地基本調査に関する研究会（第3回）

議 事 次 第

日時：令和4年7月8日 10:00～

場所：Web 開催

1 開 会

2 議 事

- (1) これまでの経緯について
- (2) 前回答申時に付された課題への対応について
- (3) 令和3年度統計法施行状況に関する審議について
- (4) その他

3 閉 会

〈 配付資料 〉

議事次第 本紙

資料1 これまでの経緯

資料2 前回答申時に付された課題への対応について

資料3 令和3年度統計法施行状況に関する審議について

参考

別紙

令和5年土地基本調査に関する研究会委員

浅見 泰司 東京大学大学院 工学系研究科 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

資料1 これまでの経緯 (スケジュール、前回研究会の振り返り)

1. 令和5年土地基本調査に関する研究会について

第1回【令和3年3月（持ち回り開催）】

- ・研究会の進め方について
- ・土地基本調査の課題への対応について(令和5年調査に向けた見直し、統計委員会等の指摘事項への対応)
- ・令和3年予備調査の設計の方向性について

- ・予備調査総務省承認
(令和3年9月29日)
- ・予備調査実施
(令和3年10～11月)

第2回【令和4年3月11日】

- ・令和3年予備調査の実施状況、調査結果について
- ・令和5年調査の実施に向けた考え方について
(令和5年調査に向けた見直し、統計委員会等の指摘事項への対応)

第3回【令和4年7月8日（本日）】

- ・第2回研究会での指摘事項に関する対応方針について
- ・平成30年調査答申時に統計委員会から付された「今後の課題」への回答について

- 統計委員会諮問・審議・答申
総務省承認申請

第4回【令和5年3月予定】

- ・令和5年調査の統計委員会答申について
- ・令和5年調査の実施計画について
- ・土地基本調査の見直し（令和5年調査以降に向けた見直し）について

第5回【令和5年10月予定】

- ・令和5年調査の実施状況について
- ・土地基本調査の見直し（令和5年調査以降に向けた見直し）について

- 令和5年本調査の実施
(令和5年7～9月)

第6回【令和6年10月予定】

- ・令和5年調査の速報集計結果について
- ・土地基本調査の見直し（令和5年調査以降に向けた見直し）について

第7回【令和7年10月予定】

- ・令和5年調査の確報集計結果について
- ・土地基本調査の見直し（令和5年調査以降に向けた見直し）について

2. 令和5年土地基本調査の課題

	課 題	検討状況
① 標本設計	<ul style="list-style-type: none"> 母集団情報として、a.行政記録情報等の活用の可能性を検討 (b.土地単位でのパネルデータ化への対応) (☆) 	<ul style="list-style-type: none"> 前回研究会、及び平成30年土地基本調査に関する研究会(第6回)(R2年11月)で検討
	<ul style="list-style-type: none"> 令和5年における、法人土地・建物基本調査(ストック調査)と土地保有・動態調査(フロー調査)の同時実施等についての検討 	<ul style="list-style-type: none"> 前回研究会で検討 (同時実施を前提に今後業務フロー等を検討)
	<ul style="list-style-type: none"> 世帯が所有する土地(世帯土地統計)の推計方法の改善 	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度末までに検討
② 調査方法	<ul style="list-style-type: none"> 従前の都道府県が担当する実査事務については、これまでの実施経験の蓄積により国土交通省における一括実施の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 前回研究会で検討
	<ul style="list-style-type: none"> オンライン調査の更なる推進 	<ul style="list-style-type: none"> 前回研究会で検討
③ 調査事項	<ul style="list-style-type: none"> 「今後の保有等予定」の選択肢の設定の検討(☆) 	<ul style="list-style-type: none"> 前回研究会で検討 ⇒ 今回研究会で修正案提示
	<ul style="list-style-type: none"> 記入者負担軽減等に資する調査項目の見直し 	<ul style="list-style-type: none"> 予備調査で検証⇒前回研究会で検討
	<ul style="list-style-type: none"> 法人の属性を踏まえた集計(法人が外資系か否かでの区分など)の充実の検討(☆) 	<ul style="list-style-type: none"> 前回研究会で検討

☆:統計委員会からの指摘事項

3. 前回研究会の振り返り(主な指摘事項に関する対応方針)

- 前回研究会では、予備調査での検証も含め、課題への対応案について提示し、ご議論いただきました。
- これらのうち、主なご指摘事項とこれに対する対応方針は以下のとおり。

	主 な 指 摘 事 項	対 応 方 針
調査事項	● 「今後の売却等、転換予定」について、2段階での設問設定や、設問文の精査も含め検討が必要。	● 設問文の精査を行った上で、ご指摘のあった2段階選択方式での設問を試作。 ※承認申請時の調査票に反映させる必要があることから、今回具体案を提示(次ページ)。
	● 「貸会議室・シェアオフィス等」について、混乱等の声はなかったようだが、新しい概念でもあり、より丁寧な説明が必要。	● 「回答のしかた」の建物利用現況の記載を精査。
	● 「工場敷地内の建物」「工場敷地以外の建物」の調査面統合について、大きな混乱はないようなのでこの方向とするが、さらに混乱等を減らすような注記等を工夫する必要。	● 「回答のしかた」の建物部分の記載を精査。
調査方法	● メール調査については、メールによるサイバー攻撃が頻発している現状を十分留意すべき。	● 企業におけるポリシー等を把握した上で、「普段からコミュニケーションを採れている先に」「zipファイルではない形式で送る」等の取り組みの有効性を令和4年の土地保有・動態調査で試行・検証する。
	● 「エクセルの調査票が使いにくい」という声に丁寧に応える必要。	● 障害の再現・検証を行い、電子調査票上での改善、説明等の改善を行うと共に、HTML調査票の併用(代替)可能性について、予算面等も含め検討を行っていく

資料2 前回答申時に付された課題への対応について

1. 前回答申時に付された三つの課題等について(概観)

- 平成30年調査の答申時において、承認申請時の議論等も踏まえ、以下の3つの事項が課題等として付された。
- これらについて、これまで新旧研究会でも課題として整理・検討を行ってきたが、令和5年調査の承認申請も控え、改めて整理。

	課題として付された事項	背景・これまでの検討
①今後の保有等 予定	<ul style="list-style-type: none"> ● 本調査の調査事項のうち、土地に係る「今後の保有等予定」については、今回の調査結果及び関連項目である「転換予定」の調査結果並びにこれらの事項を用いた分析状況を踏まえ、<u>5年で区切る必要性や、売却について検討していない場合の対応等、選択肢の適切な設定について</u>、次回調査（平成35年（2023年）予定）の企画時期までに検討し、結論を得ること。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 承認申請時に選択肢の設定に意見をいただき、要検証となった。 ● 平成30年結果等については第6回平成30年調査研究会（令和2年11月）で整理。 ● 設問・選択肢の変更（修正）については第2回令和5年調査研究会（令和4年3月）で議論、今回に持ち越し。
②法人の属性を 踏まえた集計 （外資系等）	<ul style="list-style-type: none"> ● （法人の属性を踏まえた集計（法人が外資系か否かでの区分など）の充実の検討）：<u>調査対象である法人が外資系か否かの区分で集計することについて、利用ニーズを踏まえつつ、調査事項の更なる追加、又は、法人番号を利用したデータ・リンケージの活用等を</u>、次回調査（平成35年（2023年）予定）の企画時期までに検討し、結論を得ること。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当時議論となった外国人の土地取得とも関連し、指摘されたもの。 ● 第2回令和5年調査研究会（令和4年3月）において外資系の課題等について整理・検討。
③土地単位での パネルデータ 作成	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>土地単位でのパネルデータの作成について</u>、技術的課題を明確化した上で、追加的に必要とされる行政記録情報等の収集方法も含めて検討し、次回調査の企画時期までに取組の方向性に関する一定の結論を得ること。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産の有効活用を図るためには不動産の活用状況を悉皆的に把握し、利用状況の時系列変化を明らかにする統計が必要との問題意識から求められたもの。 ● 総務省での調査研究結果とも併せ、第6回平成30年調査研究会（令和2年11月）で整理。

2. 課題等への対応（①:今後の保有等予定）

【提示された課題等(再掲)】

- 本調査の調査事項のうち、土地に係る「今後の保有等予定」については、今回の調査結果及び関連項目である「転換予定」の調査結果並びにこれらの事項を用いた分析状況を踏まえ、**5年で区切る必要性**や、**売却について検討していない場合の対応等**、**選択肢の適切な設定**について、次回調査（平成35年（2023年）予定）の企画時期までに検討し、結論を得ること。

【「課題」への対応】

1 今後の「保有等予定」「転換予定」について

- 平成30年調査で「今後の保有等予定」を土地取得時の副問として、「転換予定」を土地の利用現況の副問として新たに設けたが、統計委員会の審議において選択肢の設定に意見をいただき、今後の課題として整理された。
- 令和5年調査では、
 - ①両調査の関連性を踏まえて、**「売却等・他の用途への転換予定」として統合**
 - ②**「【売却等】【他の用途への転換】のいずれも予定していない」という選択肢を追加**
 - ③最初に「売却等又は他の用途への転換予定」の意向を確認した上で、予定時期を確認する**2段階選択方式に変更**とする。

※令和3年予備調査において、項目の統合と選択肢の追加に伴う記入率への影響は問題ないと確認できたが、「予定していない」という選択肢への気づきやすさに改善の余地があったため、2段階選択方式に変更

2. 課題等への対応 (①:今後の保有等予定)

●平成30年法人土地・建物基本調査 調査票

<p>14 土地の取得時期・今後の保有等予定</p> <p>取得時期</p> <ul style="list-style-type: none"> ●土地の引渡しを受けた時期について、当てはまる番号を記入してください。 ●取得時期が複数期間にわたる場合は主要な部分を取得した時期を選んでください。 <table border="0"> <tr> <td>1.昭和25年以前</td> <td>9.平成18～22年</td> </tr> <tr> <td>2.昭和26～35年</td> <td>10.平成23年</td> </tr> <tr> <td>3.昭和36～45年</td> <td>11.平成24年</td> </tr> <tr> <td>4.昭和46～55年</td> <td>12.平成25年</td> </tr> <tr> <td>5.昭和56～平成2年</td> <td>13.平成26年</td> </tr> <tr> <td>6.平成3～7年</td> <td>14.平成27年</td> </tr> <tr> <td>7.平成8～12年</td> <td>15.平成28年</td> </tr> <tr> <td>8.平成13～17年</td> <td>16.平成29年</td> </tr> </table> <p>今後の保有等予定</p> <ul style="list-style-type: none"> ●今後の保有等の予定について、当てはまる番号を○で囲んでください。 <ol style="list-style-type: none"> 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 	1.昭和25年以前	9.平成18～22年	2.昭和26～35年	10.平成23年	3.昭和36～45年	11.平成24年	4.昭和46～55年	12.平成25年	5.昭和56～平成2年	13.平成26年	6.平成3～7年	14.平成27年	7.平成8～12年	15.平成28年	8.平成13～17年	16.平成29年	<p>15 土地の利用現況</p> <p>利用現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ●土地の主な用途について、当てはまる番号を一つ記入してください。 ●13又は21に該当する場合は、カッコ内に具体的に記入してください。 ●建築中で土地の用途が不明の場合は13を選び、カッコ内に建築中と記入してください。 ●造成中で土地の用途が不明の場合は21を選び、カッコ内に造成中と記入してください。 <table border="0"> <tr> <td>【建物】</td> <td>【建物以外】</td> </tr> <tr> <td>1.事務所</td> <td>14.駐車場</td> </tr> <tr> <td>2.店舗</td> <td>15.資材置場</td> </tr> <tr> <td>3.工場</td> <td>16.グラウンド等の福利厚生施設</td> </tr> <tr> <td>4.倉庫</td> <td>17.ゴルフ場・スキー場・キャンプ場</td> </tr> <tr> <td>5.社宅・従業員宿舎</td> <td>18.貯水池・水路</td> </tr> <tr> <td>6.その他の福利厚生施設</td> <td>19.文教用地</td> </tr> <tr> <td>7.社宅・従業員宿舎以外の住宅(賃貸用住宅等)</td> <td>20.宗教用地</td> </tr> <tr> <td>8.ホテル・旅館</td> <td>21.その他</td> </tr> <tr> <td>9.文教用施設</td> <td>【利用していない】</td> </tr> <tr> <td>10.宗教用施設</td> <td>22.利用できない建物(廃屋等)</td> </tr> <tr> <td>11.医療施設・福祉施設</td> <td>23.空き地(未着工の建設予定地を含む)</td> </tr> <tr> <td>12.ビル型駐車場</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13.その他の建物</td> <td></td> </tr> </table> <p>5年前の利用状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ●利用現況が14, 15, 21～23の場合で、平成24年以前に取得した場合、平成25年1月1日時点の利用状況を左記の1～23から選び、当てはまる番号を記入してください。 <p>転換予定</p> <ul style="list-style-type: none"> ●利用現況が14, 15, 21～23の場合、今後の別の用途への転換の具体的な予定について、当てはまる番号を記入してください。 <ol style="list-style-type: none"> 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ない 転換の予定はない 	【建物】	【建物以外】	1.事務所	14.駐車場	2.店舗	15.資材置場	3.工場	16.グラウンド等の福利厚生施設	4.倉庫	17.ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	5.社宅・従業員宿舎	18.貯水池・水路	6.その他の福利厚生施設	19.文教用地	7.社宅・従業員宿舎以外の住宅(賃貸用住宅等)	20.宗教用地	8.ホテル・旅館	21.その他	9.文教用施設	【利用していない】	10.宗教用施設	22.利用できない建物(廃屋等)	11.医療施設・福祉施設	23.空き地(未着工の建設予定地を含む)	12.ビル型駐車場		13.その他の建物	
1.昭和25年以前	9.平成18～22年																																												
2.昭和26～35年	10.平成23年																																												
3.昭和36～45年	11.平成24年																																												
4.昭和46～55年	12.平成25年																																												
5.昭和56～平成2年	13.平成26年																																												
6.平成3～7年	14.平成27年																																												
7.平成8～12年	15.平成28年																																												
8.平成13～17年	16.平成29年																																												
【建物】	【建物以外】																																												
1.事務所	14.駐車場																																												
2.店舗	15.資材置場																																												
3.工場	16.グラウンド等の福利厚生施設																																												
4.倉庫	17.ゴルフ場・スキー場・キャンプ場																																												
5.社宅・従業員宿舎	18.貯水池・水路																																												
6.その他の福利厚生施設	19.文教用地																																												
7.社宅・従業員宿舎以外の住宅(賃貸用住宅等)	20.宗教用地																																												
8.ホテル・旅館	21.その他																																												
9.文教用施設	【利用していない】																																												
10.宗教用施設	22.利用できない建物(廃屋等)																																												
11.医療施設・福祉施設	23.空き地(未着工の建設予定地を含む)																																												
12.ビル型駐車場																																													
13.その他の建物																																													

【前回研究会提示の3案】

◎案1

⑩売却等・他の用途への転換予定

●今後の売却等、他の用途への転換の予定について、当てはまる番号を以下より選択してください。なお、売却・転換等の予定がない場合は7.を選択してください。

【売却等】

- おおむね1年以内に予定している
- おおむね5年以内に予定している
- おおむね5年より先に予定している

【他の用途への転換】

- おおむね1年以内に予定している
- おおむね5年以内に予定している
- おおむね5年より先に予定している

【売却等】 【他の用途への転換】

- いずれも予定していない

案2

⑩売却等・他の用途への転換予定

●今後の売却等、他の用途への転換の予定について、当てはまる番号を以下より選択してください。

- 売却・転換等のいずれも予定していない

【売却等】

- おおむね1年以内に予定している
- おおむね5年以内に予定している
- おおむね5年より先に予定している

【他の用途への転換】

- おおむね1年以内に予定している
- おおむね5年以内に予定している
- おおむね5年より先に予定している

案3

⑩売却等・他の用途への転換予定

●今後の売却等、他の用途への転換の予定について、当てはまる番号を以下より選択してください。

- おおむね1年以内に売却を予定している
- おおむね5年以内に売却を予定している
- おおむね5年より先に売却を予定している
- おおむね1年以内に転換を予定している
- おおむね5年以内に転換を予定している
- おおむね5年より先に転換を予定している
- 売却・転換のいずれも予定していない

2. 課題等への対応 (①:今後の保有等予定)

【見直し後(案)】

▼予備調査時 設問

16 売却等・他の用途への転換予定

- 今後の売却等、他の用途への転換の予定について、当てはまる番号を以下より選択してください。

【売却等】

1. おおむね1年以内に予定している
2. おおむね5年以内に予定している
3. おおむね5年より先に予定している

【他の用途への転換】

4. おおむね1年以内に予定している
5. おおむね5年以内に予定している
6. おおむね5年より先に予定している

7. 【売却等】【他の用途への転換】いずれも予定していない



設問を2段階に変更

▼R5年 設問案

16 売却等・他の用途への転換予定

- 今後の【売却等】や【他の用途への転換】の予定に当てはまる番号をお選びください。
- 【売却等】には、贈与や寄付も含まれます。

1. 【売却等】を予定
2. 【他の用途への転換】を予定
3. 上記のいずれも予定していない

予定時期 ←

- 【売却等】や【他の用途への転換】を予定している方に伺います。【売却等】や【他の用途への転換】の予定時期に当てはまる番号をお選びください。

1. おおむね1年以内に予定
2. おおむね5年以内に予定
3. おおむね5年より先に予定

▼予備調査時 回答欄

貸付	①	取得時期	利用現況	13又は21その他 ()	5年前の利用状況 13又は21その他 ()	売却・転換 予定	産 権 が 否 か	①	①	<input type="checkbox"/>
	②							②		

回答欄を分割

▼R5年 回答欄案

貸付	①	取得時期	利用現況	13又は21その他 ()	5年前の利用状況 13又は21その他 ()	売却・転換 予定	予定時期	産 権 が 否 か	①	①	<input type="checkbox"/>
	②								②		

2. 課題等への対応（①:今後の保有等予定）

【「課題」への対応】

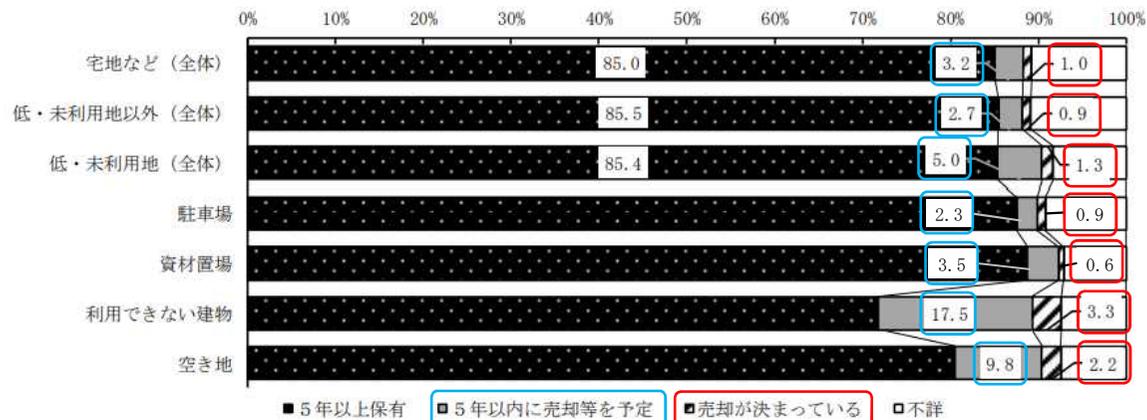
2 選択肢を5年で区切る必要性

- 平成30年調査の選択肢は、保有等予定時期は「5年以上／5年以内／既に売却決定済」、転換予定時期は「概ね1年以内／概ね5年以内／時期未定」であった。
- 令和5年調査では、以下の状況を踏まえ「売却等・他の用途への転換予定」時期の**選択肢は「概ね1年以内／概ね5年以内／概ね5年より先」とする。**
 - ① 「1年以内」は、既に契約済みであるか、契約や用途の転換に向けて具体的な動きがあるようなケースを想定しており、実際に一定の割合で回答がある。
 - 平成30年調査では「売却が決まっている」は集計区分により0.6%（資材置場）～3.3%（利用できない建物）、「概ね1年以内に転換を予定している」は低・未利用地全体で1.2%、集計区分により0.3%（資材置場）～2.4%（利用できない建物）との結果。
 - ② 「5年以内」は本調査の調査周期（5年）と合わせて設定している。調査結果を踏まえると、「5年以内」で区切る必要性は認められる一方、これを更に細分化したり、5年より長い期間で区切ったりする必要性は乏しいと考えられる。
 - 平成30年調査では「5年以内に売却等を予定」は集計区分により2.3%（駐車場）～17.5%（利用できない建物）、「概ね5年以内に転換を予定している」は低・未利用地全体で2.8%、集計区分により1.0%（資材置場）～8.5%（利用できない建物）との結果。
 - ⇒ 5年以内で区切る必要性は一定程度あるが、この区分を更に細分化しても結果の分析が難しくなる。
 - 一方「転換を予定しているが5年以上は要する」が低・未利用地全体で1.0%であるのに対し「転換を予定しているが時期は決めていない」が低・未利用地全体で4.4%との結果。
 - ⇒ 「転換は予定しているが時期を決めていない」との回答が多く、5年より長い期間で区切る必要性は乏しい。

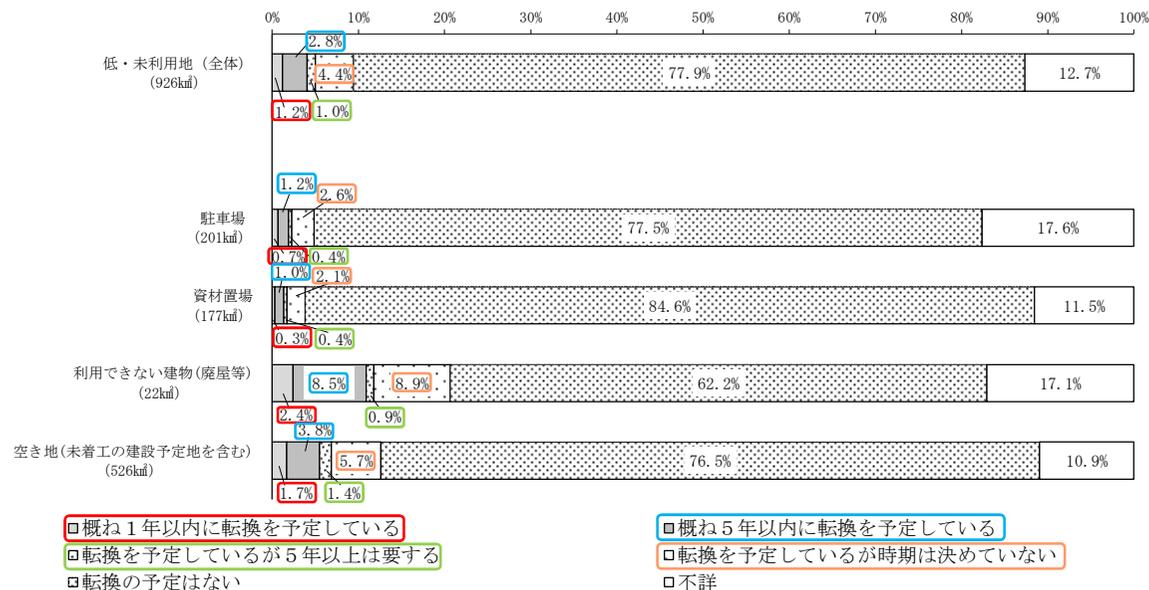
2. 課題等への対応 (①:今後の保有等予定)

(参考) 平成30年法人土地・建物基本調査における
低・未利用地の保有等予定／転換等予定

保有等予定



転換等予定



2. 課題等への対応（②：法人の属性を踏まえた集計）

【提示された課題等(再掲)】

- （法人の属性を踏まえた集計（法人が外資系か否かでの区分など）の充実の検討）：調査対象である法人が外資系か否かの区分で集計することについて、利用ニーズを踏まえつつ、調査事項の更なる追加、又は、法人番号を利用したデータ・リンケージの活用等を、次回調査（平成35年（2023年）予定）の企画時期までに検討し、結論を得ること。

【「課題」への対応】

- 前回、統計委員会の審議の際、「外国人や外国資本の土地の所有状況をどのように把握するのか」との問題意識から、今後の課題として整理された。
- いわゆる外資系企業は、国内の法人の中では未だ少数（法人数の0.5%（平成28年））であること、統一的な定義が存在しないなど、調査上の課題が存在する。
- また、安全保障あるいは経済安全保障上に関わる土地所有状況の情報収集に関しては2021年6月に重要土地利用規制法^{注)}が成立したことにより、必要な把握が行われることとなった。
注)：重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律
- このため、本調査独自に、特に新たな調査項目は設定せず、必要に応じて経済センサスなどの他の統計調査とリンケージさせ、特別集計等で対応する。（第2回令和5年調査研究会（令和4年3月））
- なお、法人土地・建物基本調査の母集団名簿と経済センサスとの接続状況は89%（全体）となっているが、1億円以上5億円未満の層は31%と低い。リンケージに必要なキー情報である法人番号は、平成30年法人土地・建物基本調査予備調査（平成28年）から把握に努めており、毎年の母集団整備にあわせて徐々に精度は上がってきている。令和4年度は、接続率が低い1億円以上5億円未満を中心に把握を進め、接続精度の向上に取り組む。

2. 課題等への対応（②：法人の属性を踏まえた集計）

【参考】

● 経済センサスにおける外資系企業の推移

調査年	企業総数	外資系企業数	割合
平成24年	1,796,470企業	4,757企業	0.3%
平成28年	1,629,286企業	7,468企業	0.5%

外資系企業：外国資本比率33.4%以上

● 法人土地・建物基本調査と経済センサスとの接続状況（令和3年度末現在）

資本金金額階層	接続率
母集団全体	89%
会社法人	89%
1億円未満	92%
1億円以上5億円未満	31%
5億円以上	89%
資本金不詳	43%
会社以外の法人	98%

←接続精度向上が課題

● 法人が外資系か否かの区分で集計することについて現時点で判明している課題

外資系企業の定義
<ul style="list-style-type: none"> 統一的な定義が存在していない
<ul style="list-style-type: none"> 経済センサス（総務省） 外国資本比率33.4%以上（外資系と定義されていない） 企業活動基本調査（経済産業省） 企業の発行済株式総数若しくは出資金総額に占める外国投資家による所有株式数又は出資金額の割合が1/3を超える企業をいう。 外資系企業動向調査（経済産業省）※令和2年調査以降中止 以下の条件を満たす我が国企業 <ol style="list-style-type: none"> ①外国投資家が株式又は持分の3分の1超を所有している企業であって、外国側筆頭出資者の出資比率が10%以上である企業 ②外国投資家が株式又は持分の3分の1超を所有している国内法人が出資する企業であって、外国投資家の直接出資比率及び間接出資比率の合計が3分の1超となり、かつ、外国側筆頭出資者の出資比率が10%以上である企業

母集団整備
<ul style="list-style-type: none"> 国内法人に占めるいわゆる外資系企業の数が少なく、現行の枠組みの中で外資系企業をターゲットとした標本設計は難しい。 仮に部分母集団を編成するにも、母集団（約200万法人）の外国資本比率を的確に把握することが難しい（経済センサス活動調査からの把握が考えられるが、外国資本比率は流動的であり、調査時点から経年することにより、的確に把握することは困難）。

2. 課題等への対応方向性(案) (③:土地単位でのパネルデータ作成) 国土交通省

【提示された課題等】

- **土地単位でのパネルデータの作成**について、技術的課題を明確化した上で、追加的に必要とされる行政記録情報等の収集方法も含めて検討し、次回調査の企画時期までに取組の方向性に関する一定の結論を得ること。

【「課題」への対応】

- 前回の統計委員会の審議において、不動産の有効活用を図るためには不動産の活用状況を悉皆的に把握し、利用状況の時系列変化を明らかにする統計が必要との問題意識に基づき、「土地単位でのパネルデータの作成」についての検討を今後の課題とされた。
- これを受けて行われた土地単位でのパネルデータ作成に係る検討^(※)においては、**現行の法人土地・建物基本調査のみでは、土地の「所有主体」に対しての「標本調査」であるため、情報の網羅性の点から土地単位でのパネルデータ化は困難**であるとされたところ。

※平成30年度、令和元年度：「不動産パネルデータベースの構築に係る調査研究」を実施（総務省）
〔国土交通省は委員として出席〕

令和2年度：法人土地・建物基本調査の調査票情報を使用した土地単位のパネルデータ整備を試行（国土交通省）

- 一方で、**ベース・レジストリの議論を含めた不動産登記情報のデジタルデータの整備・検討などが進められており、これらを利用した土地単位のパネルデータの作成について、検討していくことが必要**。現在、調査結果から推計している法人の所有面積等の集計値を、パネルデータの集計値で代替できる可能性があり、**報告者負担の軽減や資産額推計などの精度向上が期待**される。
- また、土地単位のパネルデータは、地理空間情報として活用することにより、エリア特性を踏まえた政策判断や民間における個別不動産への投資判断など**官民での様々な活用も期待**される。
- このため、引き続き**ベース・レジストリの議論の推移を注視**しつつ、土地単位のパネルデータ作成に係る**技術的課題と活用方策の検討と、データの利用を念頭に置いた調査の見直しを進める**。

(参考) 土地単位でのパネルデータ作成に関するこれまでの検討結果
(第6回平成30年調査研究会(令和2年11月)資料)

平成30年法人土地・建物基本調査による土地単位パネルデータ試作結果

- 法人・土地建物基本調査「のみ」では、標本調査であるという性格上、網羅性の問題から土地単位のパネルデータ化は困難(試行した結果、パネル化できた土地は433千件で、法人所有土地の推定総面積 26,203km²の13%)

図表1-4 平成30年法人土地・建物基本調査による土地単位パネルデータ試作結果

	法人数(千法人)		件数(千件)		面積(km ²)	
	母集団	回答	宅地など (標本)	宅地など (推定)	宅地など (標本)	宅地など (推定)
H30年調査 総数	1,960	388	978	2,507	5,266	7,796
①H25-30年継続対象法人	170	91	523	784	3,761	4,539
a.H25-30年で継続記入の土地	-	-	433	654	3,314	4,018
うち利用現況等変化あり	-	-	49	93	335	460
b.H30年で新たに記入があった土地	-	-	89	130	447	521
c.H30年で記入が抹消された土地	-	-	113	176	730	907
②H25年非対象・H30年対象法人	1,790	297	455	1,724	1,505	3,257
③H25年対象・H30年非対象法人	1,612	173	249	1,217	1,102	2,682

総務省の研究による土地基本調査結果と地番地図とのマッチング

「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究」報告書(平成31年3月)より抜粋

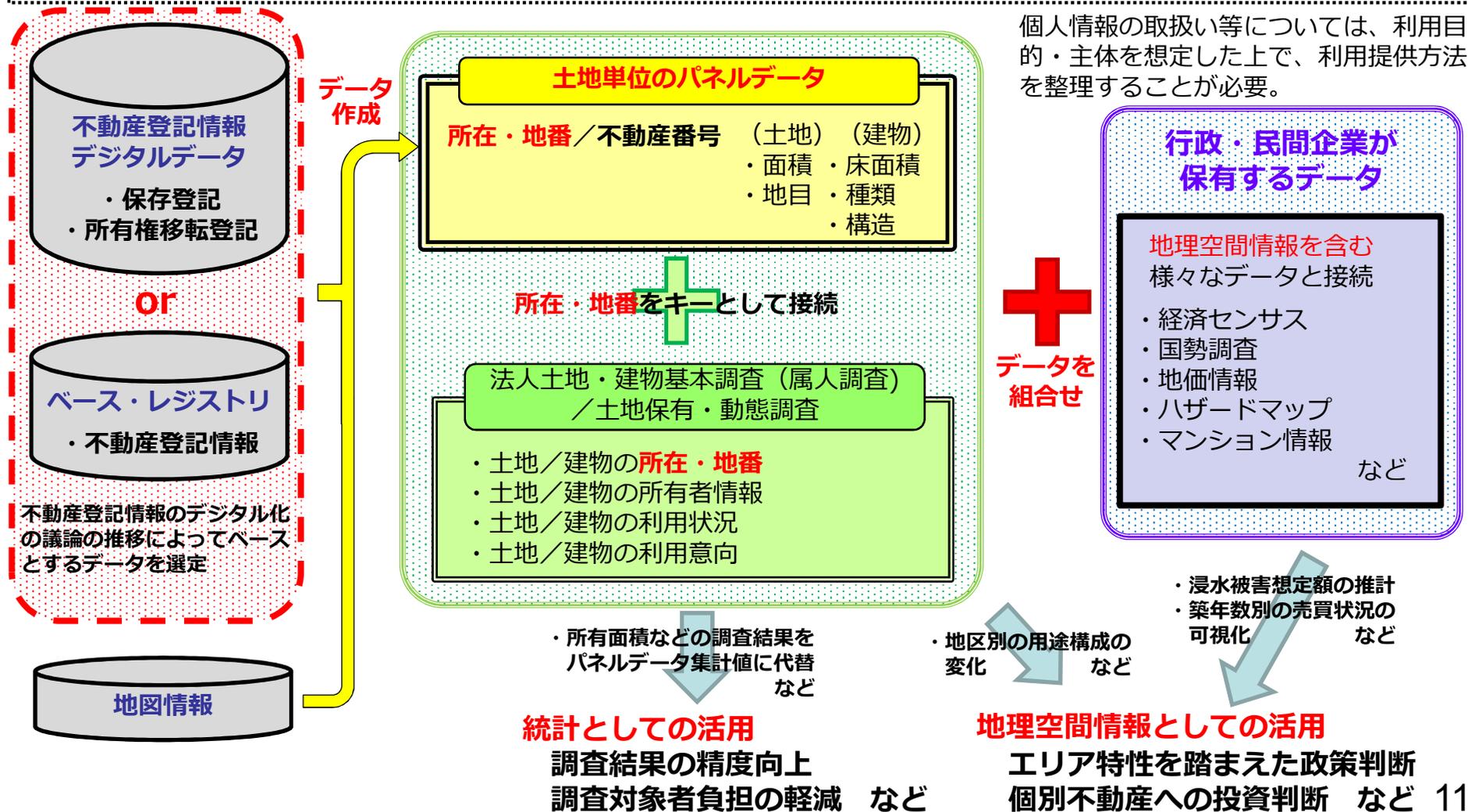
- 地番地図とのマッチングについては、一定の成果(複数のマッチング手法を組み合わせることにより、マッチング率は85%まで上昇)

表6-1-7 マッチング結果のまとめ

	港区		新宿区		台東区		世田谷区		八王子市		5地区 平均
	マッチ数	マッチ率	マッチ率								
1次マッチング	2,352	61%	1,816	52%	1,269	66%	1,857	57%	558	25%	52%
2次マッチング	3,355	87%	2,397	69%	1,648	86%	2,705	84%	1,303	58%	77%
3次マッチング	3,554	92%	2,672	77%	1,760	92%	2,854	89%	1,722	76%	85%

(参考) パネルデータのイメージ

- 土地単位でのパネルデータが作成されると、共通となる基盤（パネルデータ）を介して土地・建物も含めた各種データと組み合わせることにより、法人土地・建物基本調査での利用のみならず、土地政策・不動産政策の立案、民間の企業不動産戦略への活用も期待される。



個人情報の取扱い等については、利用目的・主体を想定した上で、利用提供方法を整理することが必要。

資料3

令和3年度統計法施行状況に関する審議について

- 統計法第55条に基づく令和3年度の統計法施行状況に関する統計委員会の審議について、次期「公的統計の整備に関する基本的な計画」の検討に向けて、企画部会の下にワーキンググループ（WG）が設置されたところ。今後、各WGにおいて基本計画別表に記載された具体的な施策の施行状況を審議予定。

統計委員会企画部会ワーキンググループ

- 1 国民経済計算WG (第1WG)
- 2 経済統計WG (第2WG)
- 3 国民生活・社会統計WG (第3WG)
- 4 共通基盤WG (第4WG)

土地基本調査の
審議を担当

開催時期：7月上旬～9月下旬（全7回） ※予備日含む

審議事項

建設・不動産に関する統計の整備

○土地所有及び利用状況の全体像の把握について

（論点）

- ・ 土地保有・動態調査の実施状況について
- ・ 土地基本調査の作成方法の充実に向けた課題や今後の方向性について

（参考）公的統計の整備に関する基本的な計画
（令和2年6月2日閣議決定）

別表 今後5年間に講ずる具体的施策

「第2 公的統計の整備に関する事項」部分

（7）不動産関連統計の改善・体系的整備

◎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、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促進する。

実施時期：令和5年(2023年)法人土地・建物基本調査の企画時期までに結論を得る。

○我が国の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。

実施時期：平成30年度(2018年度)から実施する。

令和5年土地基本調査に関する研究会の開催について

令和3年2月24日 設置
令和3年5月25日 改正
令和4年4月14日 改正
国土交通省不動産・建設経済局
情報活用推進課

1 目的

令和5年土地基本調査（法人土地・建物基本調査及び世帯土地統計）において、同調査の実施に向けた標本設計、調査事項等に係る検討を行い、実施計画の策定に資するとともに、今後同調査を実施するに当たって、精度・設計上の課題を解決するため、「令和5年土地基本調査に関する研究会」（以下「研究会」という）を開催する。

2 検討事項

- (1) 令和5年法人土地・建物基本調査における標本設計、抽出方法、調査事項、調査方法等及び世帯土地統計に係る調査事項、推定方法等並びに統計委員会等からの指摘事項
- (2) 令和5年法人土地・建物基本調査の実施計画
- (3) (1)のうち中長期的な課題

3 構成員

- (1) 研究会の構成員は、別紙のとおりとする。
- (2) 必要に応じ、審議協力者として、不動産・建設経済局情報活用推進課長が指名する構成員以外の者の参加を求めることができる。

4 開催頻度

研究会は、令和5年土地基本調査計画期間（令和2～令和7年度）に年数回程度開催する。

5 庶務

- (1) 研究会の庶務は、国土交通省不動産・建設経済局情報活用推進課において処理する。
- (2) 会議は原則公開とする。会議の配付資料は、会議終了後に、議事概要は事務局が取りまとめ、速やかにホームページ上で公表する。

別紙

令和5年土地基本調査に関する研究会の構成員

委員

浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
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)

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

国土交通省

不動産・建設経済局 情報活用推進課長