

## 国土交通省・説明資料



## 1 法人土地・建物基本調査（基幹統計調査）の変更

### （1）調査票の構成の変更

#### （論点）

- a 「特殊な用途の土地」とは具体的に何か。また、どのような業種の法人が報告の対象となるのか。
- b 「特殊な用途の土地」において、誤った回答が発生した要因をどのように分析しているのか。
- c 平成 28 年度に実施した「法人土地・建物基本調査平成 28 年予備調査」の結果では、上記のような問題点は解消されたのか。これまでの結果に比して、支障は生じていないのか。
- d 今回新設される調査票 B は、「特殊な用途の土地」を保有する可能性が高い法人のみに配布する計画であるが、該当する法人をどのような情報を基に事前に把握・選定するのか。（新規に該当する土地を保有することになった法人への調査票の配布は可能なのか。）

#### 【回答】

##### <a（「特殊な用途の土地」とは具体的に何か、報告の対象となる法人の業種）>

特殊な用途の土地とは、以下に示すとおり、特定の業種等の法人が、面的もしくは線状に所有する特定の用途の土地をいう。これらの土地については、記入者負担の軽減を図る観点から用途・都道府県別の合計面積での回答を行うこととしている。なお、平成 30 年調査より対象に水路を追加する。

【発電電関連用地】：電気事業法に規定される電気事業者

【ガス供給施設用地】：ガス事業法に規定されるガス事業者

【通信施設用地】：伝送路設備を保有する電気通信事業者（旧：第一種電気通信事業者）

【放送施設用地】：改正放送法に規定される放送事業者

【鉄道用地】：鉄道事業法第 7 条で規定される事業体

【道路用地】：道路法で規定される自動車専用道路を所有している法人

【水路】：土地改良法に基づき設立された土地改良区のうち水路を所有している法人

##### <b（「特殊な用途の土地」において誤った回答の発生要因）>

平成 25 年調査では、以下のとおり、本来「宅地など」に記入すべき土地を誤って「特殊な用途の土地」に記入する回答が発生。審査段階において、土地区画別に分けてそれぞれに所在地を地番まで記入させることとなり、かえって調査対象法人に負担をかける結果となった。

「特殊な用途の土地」は、面積は大規模であるが地価は低いのに対して、「宅地など」の土地は、面積は小規模ながらも地価は高く、回答の誤りによる資産額推計精度への影響が大きいことから、正確な実態の把握が必要と考えている。

(誤った解答の例)

- (例1) 電気事業者以外の法人が市街地に所有し、電気事業者に送電施設用地として貸している土地は、本来「宅地など」に記入すべきところ、誤って「特殊な用途の土地」に記入
- (例2) 電気事業者等が、本来「宅地など」に記入すべき本社敷地等も含めて「特殊な用途の土地」に都道府県別合計面積を記入

<c (予備調査結果での上記問題点の解消、支障の有無)>

平成28年予備調査で調査票の構成を見直したところ、以下のとおり問題点は解消。

- 電気事業者等以外には調査票Bを送付しないため、前記bの例1（電気事業者以外の法人による回答の誤り）の発生は回避できた。
- 前記bの例2（電気事業者等の回答の誤り）の発生はなかった。なお、予備調査のサンプルサイズが大きくないため、定量的な分析は困難であるが、調査票Bとして別様式にしたことで、本来、調査票Aの「宅地など」に記入すべき本社敷地等もまとめて、「特殊な用途の土地」に記入することを回避できたものと考えている。

<d (「特殊な用途の土地」に該当する法人の把握・選定)>

前述aのとおり、基本的には母集団名簿（事業所母集団DB等をもとに整備）の業種情報で特定が可能と考えている。加えて、従たる事業として該当事業を有する法人等については、過去の調査結果で把握した情報を蓄積しており、これに基づき整備した母集団名簿により選定を行う。

## (2) 調査事項の変更

### (論点)

- a 前回調査で3つの統計調査を統合したことに伴い、把握された内容及び報告者負担の面で、どのような効果があったと考えているか。
- b 今回の変更内容について、行政ニーズ等の観点からみた見直しの必要性・効果等はどのように考えているのか。
- c 前回答申時の今後の課題の内容を踏まえると、今回の変更は十分な内容となっているか。更に変更が必要な事項はないか。
- d 本調査では、調査対象となる法人が所有する土地・建物についての詳細な報告を求めていることから、平成15年度調査以降、前回調査結果を活用し、土地の所在地等をプレプリントするなど、報告者の記入負担軽減を図る取組が行われているところであるが、今回調査において、報告者負担の軽減に向けた更なる取組は検討されているのか。例えば、調査事項を充足していれば、対象企業が管理しているデータ形式での報告を認めるなど、報告者のコスト負担を軽減する余地はないか。

### 【回答】

#### <a (3つの調査を統合したことに伴う把握内容、報告者負担面の効果) >

前回申請時には、3調査の統合による効果として、以下の2点を想定していたが、それぞれに効果が得られた。

- ① 3調査の統合による集計内容の拡充、名簿等の統一及び審査の一体化による精度向上
- ・ 「法人土地基本調査」と「法人建物調査」の統合にあわせて、土地の所有状況と建物の所有状況に関する一体的集計を行い、土地・建物ともに所有している法人が全体の3割を占めることなどを新たに明らかにした。

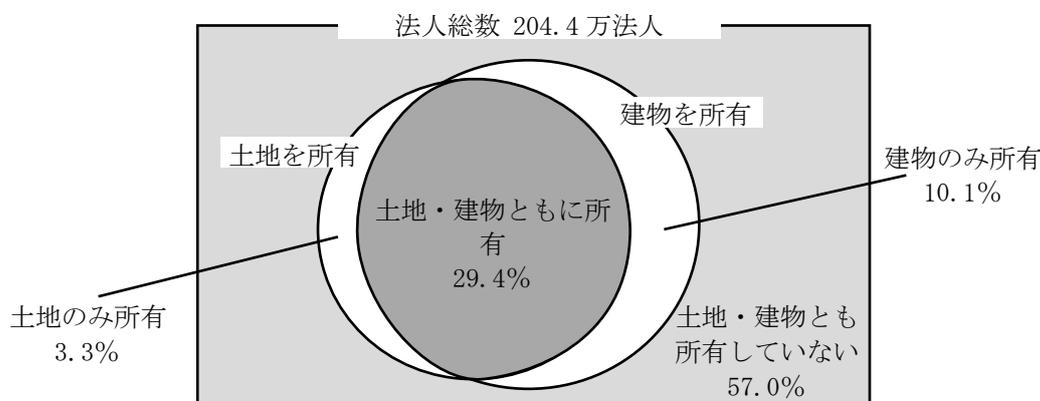


図1 土地・建物の所有状況別割合

・ 「法人土地基本調査」と「法人建物調査」の統合にあわせて、所有する土地と建物の所在地情報を詳細（従前丁目・大字までであったものを地番まで）に把握することとし、土地と建物の関係に関する図表をアウトプットできるようになった。

例えば、以下のとおり、敷地の所有面積に対する延べ床面積の比率に関する集計結果において、平成20年に比べて平成25年は、比率の高い土地の割合が高くなっているが、これは、平成20年調査までは、敷地面積と延べ床面積は別調査で把握していたため、丁目・大字でしか両者のマッチングをすることができていなかったが、平成25年調査においては、土地・建物単位で把握が可能となったため、より正確に土地と建物の関係が把握できたことが要因の1つと考えている。

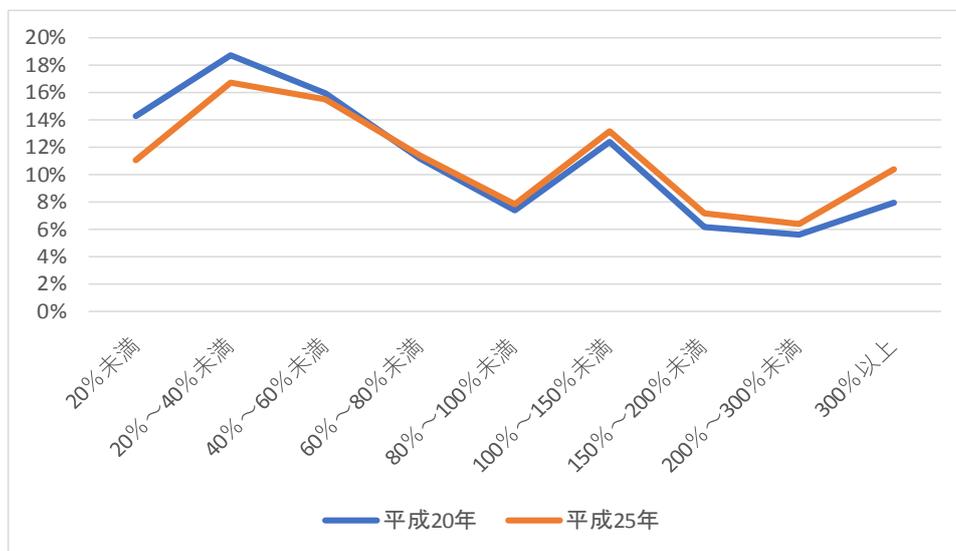


図2 敷地の所有面積に対する延べ床面積の比率別の敷地とともに所有する建物数

## ② 調査の実施の一体化による報告者負担軽減及び回収率の向上

従来は別々に調査していた「法人土地基本調査」と「企業の土地取得状況等に関する調査」の統合により回収率は、平成20年調査（平成19年分）の55.3%から平成25年調査（平成24年分）の76.3%（速報集計）に向上した。また、「法人土地基本調査」と「法人建物調査」の統合は、従来行っていた各々の調査票への所在地の記入が不要となったことなどから、報告者の記入負担の軽減につながっている（現行の記載方法は、土地の調査部分に所在地を記入し、建物の調査部分は土地の調査部分に記載されている当該土地の番号を記入）。

### <b（変更内容についての見直しの必要性・効果等）>

平成28年8月に取りまとめられた「土地政策の新たな方向性2016」（国土審議会土地政策分科会企画部会）では、当面の土地政策の新たな方向性として、以下の3つの方向性が示されたところ。

[1]国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長

を支える土地利用を実現すること

[2] これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現すること

[3] 以下のような個々の土地に着目した最適な活用・管理（宅地ストックマネジメント）をスピード感をもって実現すること

- ・ 市街地、インフラ周辺等の需要の高い土地については、成長分野の確かな需要に的確に対応し、時期を逸することなく、的確かつ柔軟に資金を供給し、適切な調整を経た上で円滑に土地・不動産を供給すること（「最適活用」）
- ・ 空き家・空き地等の低・未利用の土地・不動産ストックについては、所有者による利用等にこだわらず、選択肢を増やして隠れた需要を顕在化させること（「創造的活用」）
- ・ 所有者の所在の把握が難しい土地等の活用が困難な土地については、宅地ストックの放棄が将来の土地活用のボトルネックとならないよう、継続的に管理すること（「放棄宅地化の抑制」）

これらの指摘をふまえた「法人土地・建物基本調査」への行政ニーズは以下の2点であり、これらの見直しにより必要な基礎情報が的確に把握できる。

- ・ 成長産業による土地利用として位置付けられた物流分野（倉庫）やヘルスケア分野（医療・福祉施設）について把握できるよう利用現況区分の見直し。
- ・ 政策上の主要課題として位置付けられた低・未利用地について、その発生経緯等を把握するため、土地の利用現況において、これら空き地等の従前の土地利用（5年前の利用状況）、転換予定について枝問として設定。併せて、これら土地を含めた土地全体の流動性等を把握するため、土地の取得時期の枝問として今後の保有等予定を設定。

なお、平成28年予備調査結果においては、それぞれの記入率は8～9割以上であり、回答の無かった客体に対するヒアリングにより調査票の一部の改善（新規項目の回答欄の着色を削除）を行っており、支障なく調査が行えるものと考えている。

#### <c（今後の課題を踏まえ十分な変更内容となっているか）>

上記bの利用現況区分等の見直しは、前回答申において示された今後の課題を踏まえ、近年の土地政策上の視点等から検討・見直しを行うこととしたものであり、今回の変更内容は十分な内容となっているものと考えている。

#### <d（報告者負担の軽減に向けた検討）>

- ・ 論点に例示されたとおり、本調査については、平成15年調査以降、前回調査結果を活用し、土地の所在地等をプレプリントするなど、報告者の記入負担軽減を図る取組を行っている。また、指摘のあった対象企業が管理しているデータ形式での報告を認める対応については、平成20年調査から実施しており、平成20年調査でこうした方法で報告があった

法人については、25年調査の調査票配布時に、20年調査時と同様の報告が可能である旨の案内状を個別に同封するなどして拡充を図ったところである。今回の調査においても引き続きの拡充を図る。

- オンライン調査（エクセル形式）については、前回調査においては必要であったPDF経由で送信する手間が不要となることから、オンライン調査による回答率の上昇が期待される。
- 紙の調査票についても、ユニバーサルデザインや視認性等の観点からデザインの改良を行い、回答のしやすさの向上により、負担感の軽減を図ることとしている。

## 2 統計委員会諮問第 46 号の答申（平成 24 年 12 月 21 日付け府統委第 114 号）における「今後の課題」への対応状況について

### （論点）

- a 現時点でのパネルデータの整備状況（規模・内容）は、どのようになっているか。
- b 整備したパネルデータは、具体的にどのように利活用されているのか。外部の研究者等による利活用も可能となっているのか。
- c 今後のパネルデータの整備・利活用方針は、どのようになっているか。

### 【回答】

#### <a（現時点でのパネルデータの整備状況）>

平成 26 年度より、本調査と「土地動態調査」（旧企業の土地取得状況等に関する調査）の調査名簿の統一的な整備を現在まで実施してきたところであり、以下の名簿整備により、これまでの中間年における新設・廃業・合併等情報の更新漏れを解消し、パネルデータ作成の効率化、精度向上を図った。

- ① 本調査と土地動態調査において法人 ID を共通化したうえで、法人 ID を固定するとともに、名簿上で過年度調査における提出状況を収録。
- ② 前年調査名簿をもとに、事業所母集団データベース（年次フレーム）、商用データベース（東京商工リサーチ）を名寄せし、新設・廃業・合併等情報を反映して名簿を更新。
- ③ 法人番号を平成 28 年土地動態調査から導入するとともに、平成 28 年予備調査で試行導入。

また、平成 25 年調査と平成 26 年以降の土地動態調査を対象に、（1）各年の母集団名簿データについてのパネルデータを作成し、参入退出パターン別の法人数を整理するとともに、（2）全期間回答のあった個票データについての土地取得売却等の推移に関するパネルデータを作成した。

#### （1）母集団パネル

母集団の状況をみると、平成 25 年から平成 28 年にかけて、資本金 1 億円以上の会社法人は、各年約 3.2 万法人で推移している。法人の設立・増資、統廃合・減資等による参入・退出に関するパネルパターン別の法人数は下表のとおりである。

パターンNo	H25土地基本	H26土地動態	H27土地動態	H28土地動態	法人数
1	●	●	●	●	28,735
2	●	●	●	×	775
3	●	●	×	●	19
4	●	●	×	×	1,935
5	●	×	●	●	0
6	●	×	●	×	0
7	●	×	×	●	20
8	●	×	×	×	555
9	×	●	●	●	436
10	×	●	●	×	35
11	×	●	×	●	2
12	×	●	×	×	29
13	×	×	●	●	1,826
14	×	×	●	×	133
15	×	×	×	●	588
16	×	×	×	×	0
<b>合計</b>	<b>32,039</b>	<b>31,966</b>	<b>31,940</b>	<b>31,626</b>	<b>35,088</b>

※表中の「●」は存在している、「×」は存在していない。

## (2) 回答パネル

上記全期間において回答のあった資本金1億円以上の会社法人は、約1.1万法人である。

(平成26年土地動態調査以降は標本調査で実施。)

### <b (パネルデータの利活用状況) >

整備したパネルデータは、本調査及び「土地動態調査」の名簿整備、調査票の発送（過去の調査結果のプレプリント）、督促・審査等の補助情報として活用するとともに、Hazama and Uesugi (2015)、植杉・中島・細野 (2017) 等、「企業活動基本調査」等の財務状況に関する統計情報とのリンクによる調査票の二次的利用により、企業の財務状況と土地の購入・売却行動との関係分析等に活用されている。

### <c (今後のパネルデータの整備・利活用方針) >

今後も継続的にパネルデータを整備するとともに、平成28年の「土地動態調査」から法人番号の取得を開始し、さらなるユーザビリティの改善を通じて二次利用の促進を図る。

### 3 その他

#### (1) 基本計画部会経済統計ワーキンググループの審議結果について

##### (論点)

- a 土地に関する行政記録情報の活用等について、現時点までの検討状況はどのようになっているのか。更なる報告者負担の観点で、今後検討予定の事項はあるか。
- b 現在の本調査と土地動態調査から、フローとストックの情報を地域別に把握することは可能か。把握が困難な場合、その要因をどのように分析しているのか。
- c 本調査の調査結果からどのように母集団推計を行っているのか。また、欠測値の取扱いがどのようになっているか。我が国の土地所有及び利用状況の全体像を、よりの確に推計するために改善すべき点はないか。
- d 我が国の土地所有及び利用状況（法人・世帯等）に関する統計の整備について、国土交通省における取組はどのような状況か。また、今後の取組に向けて調整・検討が必要と考えられる（不足していると認識している）分野は何か。

##### 【回答】

##### <a (行政記録情報の現時点までの検討状況、報告者負担の今後の検討予定) >

平成 25 年調査の答申時は、固定資産課税台帳の活用を検討し、困難との結論に至ったところであるが、その後日本全国の登記事務が電子化されたことを踏まえると、技術的には、土地動態調査における不動産登記情報の活用による一部調査事項の代替等の可能性があるなど、不動産登記情報の活用による報告者負担の軽減に向け検討を進めることとしており、規制改革推進に関する第 1 次答申（平成 29 年 5 月）を踏まえた不動産登記情報の公開の在り方の検討状況を踏まえ、活用の可能性を検討する。

##### <b (フローとストックの地域別の把握、困難な場合の要因分析) >

現在の本調査と「土地動態調査」から、土地所有状況（ストック）と取得・売却状況（フロー）の情報を地域別に年次把握することは、報告者負担や推計精度の観点から困難であると考えられることから、上記 a のとおり行政記録情報等の活用による実現を検討する。

##### <c (母集団推計の方法、欠測値の取扱い、土地所有、利用状況の全体像の推計・改善) >

母集団推計は、抽出率・回収率の逆数を乗じた線形推定により行っている。また、欠測値の取扱いについては、一部調査項目の欠測についてはこれを認めて集計しており、調査項目毎にウエイトの調整はしていない。なお、集計レベルおよび個票レベル（継続標本）で前回からの変動を確認し、記入漏れの防止に努めている。

我が国の土地所有及び利用状況の全体像を、よりの確に推計するために改善すべき点については、土地の母集団情報もしくは法人の土地所有状況に関する母集団情報の活用が課題である。前者については上記 a のとおり不動産登記情報の活用が課題であり、後者について

は、経済センサス-活動調査における土地所有状況の調査結果の標本設計等へのさらなる有効活用を検討。

<d (土地所有、利用状況に関する統計整備の取組状況、今後の調整・検討が必要な分野) >

国土交通省においては、本調査や住宅・土地統計調査（総務省）等の結果を「土地基本調査」として取りまとめ、我が国の土地・建物ストックと利用概況、所有主体の視点からみた我が国の土地・建物の所有概況等について、公表しているところである。

また、「土地政策の新たな方向性 2016」（国土審議会土地政策分科会企画部会）においては、当面の土地政策の新たな方向性を示し、実現に向けて検討を進めているところであり、土地基本調査など既存の統計調査の充実・改善を図る必要があるとされているところである。

さらに、地方から都市への人口移動が進む中で、所有者の所在の把握が難しい土地が増加していることをふまえ、その現状把握、所有者の探索手法やこのような土地の利活用等、現場における対応の進展を支援するための方策を検討している。規制改革推進に関する第1次答申でも不動産登記情報の公開の在り方の検討とあわせ、相続登記を促進するための施策を検討することとしている。

## (2) オンライン調査の推進について

### (論点)

- ・ 今回調査におけるオンライン回答を増やすための取組状況は、どのようになっているか。

### 【回答】

- ・ 本調査は、報告者負担軽減の観点から、平成 15 年調査より、電磁的記録媒体による提出を図ってきたところである。その後、政府統計共同利用システムによるオンライン調査が開始されたことを踏まえ、平成 20 年調査からオンライン調査を導入している。
- ・ なお、オンライン調査におけるデータ件数制限 (9,999 件以下) が本調査において大きな障害となることから、データ件数制限を超える土地・建物所有法人については、従来の電磁的記録媒体による提出を受け付けており、平成 25 年調査においてはオンライン調査による回答率は 1.9% (有効調査票発送件数に対する割合。調査票回収件数に対する割合は約 2.6%) であるが、この他に電磁的記録媒体による提出は約 0.3% である。
- ・ 平成 30 年調査においては、調査票送付の際の封筒にオンライン調査への誘導に関する記載を行うとともに、「記入のしかた」のオンライン調査による回答の案内を強調して記述する予定である。また、電磁的記録媒体による提出における更なる負担軽減を図るべく、CD 等による提出だけでなく、電子メールでの回答を可能とすることとしている (パスワード設定によるセキュリティ対策を講じる)。
- ・ これにより、電子メールでの回答を含めたオンライン回答の割合が向上することを想定している。