

諮問第46号の答申

法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定の変更 (名称及び目的の変更) について (案)

本委員会は、諮問第46号による法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定の変更（名称及び目的の変更）について審議した結果、下記のとおり結論を得たので、本諮問については、適当であると判断して答申する。

記

1 本調査計画の変更

(1) 承認の適否

国土交通大臣から平成24年10月10日付け国総情建第103号により申請された「基幹統計調査の変更について（申請）」について審査した結果、以下の通り、統計法（平成19年法律第53号）第10条各号の各要件（基幹統計の作成目的に照らして必要かつ十分であること、統計技術的に合理的かつ妥当なものであること、他の基幹統計調査との間の重複が合理的な範囲を超えていないこと）のいずれにも適合しているため、「法人土地基本調査」（基幹統計調査。以下「本調査」という。）の変更を承認して差し支えない。

(2) 理由等

ア 本調査の名称及び目的の変更

本調査の名称及び目的について、国土交通省の申請では、表1のとおり変更する計画である。

表 1

区分	変更前	変更後	変更理由
名称	法人土地基本調査	法人土地・建物基本調査	土地政策の転換に伴い、土地及び建物の所有及び利用状況並びに土地の取得状況を一体的かつ総合的に把握するため。
目的	法人の土地の所有及び利用の状況に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、総合的な土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的とする。	法人の土地及び建物の所有及び利用並びに土地の購入、売却等の状況に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、総合的な土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的とする。	

これについては、土地の有効活用、不動産市場の活性化等土地政策の転換への対応等（※）を踏まえ、土地及び建物の所有及び利用状況並びに土地の取得状況等を一体的かつ総合的に把握するため、本調査（基幹統計調査）に「法人建物調査」（一般統計調査）及び「企業の土地取得状況等に関する調査」（一般統計調

査)を統合し、法人土地・建物基本調査(基幹統計調査)として実施することに伴うものと認められることから、適当である。

(※)我が国の土地政策が、土地基本法制定時の「地価抑制」政策から、近年の「土地の有効活用」、「不動産市場の活性化」等の政策に転換してきていることに伴い、土地の立体的利用の実態や不動産の流動化の状況を正確に把握する必要が求められている。

イ 調査事項の変更

(7) 変更事項 1

「宅地など」における土地、建物の所在地情報について、国土交通省の申請では、表2のとおり変更する計画である。

表2

調査内容	調査事項等		変更理由
	変更前	変更後	
「宅地など」における土地、建物の所有状況 【所在地】	【棚卸資産以外】 大字、丁目まで把握	【棚卸資産以外及び棚卸資産】 番地、号まで把握	土地及び建物の資産額推計の精度向上を図るため。
	【棚卸資産】 市区町村まで把握		

これについては、土地及び建物の所在地を番地・号まで把握することにより、詳細なデータが得られることになり、用途地域別の容積率を把握する等、土地及び建物の資産額推計の精度の向上に資するものと認められることから、適当である。

(イ) 変更事項 2

「宅地など」における土地及び建物がいずれも自己所有の場合の把握方法について、国土交通省の申請では、表3のとおり、変更する計画である。

表3

調査内容	調査事項等		変更理由
	変更前	変更後	
「宅地など」における土地、建物の所有状況 【土地及び建物がいずれも自己所有の場合】	建物の所在地と敷地(土地)の所在地をそれぞれ記入	建物の所在地欄に敷地(土地)の所在地の通し番号のみを記入(※)	法人が所有する土地及び建物の所有、利用状況を一体的に把握するため。

(※)調査票における建物の所有及び利用状況を記入する記入面を建物の敷地の所有の有無別に分割する。

これについては、報告者の負担軽減に資するほか、法人が所有する土地及び建物の所有及び利用状況を一体的に把握することが可能となり、結果精度の向上に資するものと認められることから、適当である。

(ウ) 変更事項 3

従来の本調査及び法人建物調査においては、土地及び建物の所有及び利用状況に関する調査事項等のうち、未把握であったものについて、国土交通省の申請では、表4のとおり、変更する計画である。

表4

調査内容	調査事項等		変更理由
	変更前	変更後	
「宅地など」の棚卸資産に該当する土地の状況	1区画ごとの所在地（市区町村まで）及び面積	1区画ごとの所在地について、番地、号のほか、取得時期、貸付の有無、利用状況等を追加	「宅地など」の棚卸資産についても、その利用現況等を一体的に把握するとともに、これまで未把握であった利用状況等を把握するため。
建物の貸付状況	実際に貸し付けている建物の所有の有無とその床面積	将来的に貸し付ける予定で保有している建物についても、その所有の有無とその床面積を追加	貸付目的で所有している建物のストック量を把握するため。
工場敷地以外にある建物のうち、延べ床面積200㎡未満の建物の所有状況	棟数	棟数に加え、全ての建物の合計床面積を追加	法人が所有する小規模な建物全ての床面積を把握するため。

これらについては、法人が所有する土地及び建物の所有・利用状況について、これまでの調査において把握していなかった表4に掲げる調査内容を網羅的に把握するためのものであり、また、国土交通省が調査結果の有効活用に資するとしていることも妥当と判断できることから、適当である。

(イ) 変更事項 4

従来の本調査及び法人建物調査において、報告者からの問い合わせや誤記入が多かった調査事項について、国土交通省の申請では、表5のとおり、変更する計画である。

表5

調査内容	調査事項等		変更理由
	変更前	変更後	
土地及び建物の利用現況に関する選択肢	(選択肢4) 「社宅・従業員宿舎」 (選択肢6) 「賃貸住宅」	(選択肢4) 「社宅・従業員宿舎」 (選択肢6) 「社宅・従業員宿舎以外の住宅（賃貸用住宅など）」	前回調査において、選択肢4と6の違いについての問合せが多かったことに対し、選択肢の違いを明確にするため。
	(選択肢20) 「利用していない建物」	(選択肢20) 「利用できない建物（廃屋）」	選択肢20では、将来にわたって利用見込がない建物・施設を把握することを想定していたが、前回調査において一時的に空き家（空室）になっている建物を利用していない建物として回答する例が多く、また、問い合わせも多かったことか

			ら、誤解がないようにするため。
固定資産の流動化の状況	証券化に関する調査事項（法人建物調査の「敷地の権原」の項目で土地と建物が証券化されているか、証券化されていないかを把握）	信託受益権に関する調査事項（所有する土地と建物のそれぞれにおいて、信託受益権か、信託受益権ではないかを把握）	前回調査において証券化に関する問い合わせが多かったことに対し、証券化の約7割を占め、かつ、定義が明確な信託受益権に関する調査事項に特化して把握するため。

これらについては、より正確な回答を得るために調査事項を変更することで、報告者の誤記入防止、報告者の負担軽減等に資するものと認められることから、適当である。

なお、土地及び建物の利用現況の選択肢の分割や新設については、今回の変更が大規模なものであり、報告者の負担に配慮する必要があること、統計の継続性を確保する必要があることから、今回の計画において変更しないことはやむを得ない（後述3(1)参照）。

(オ) 変更事項5

国土交通省は、新たに作成される統計表（ストック構造の地域別の変動状況と併せて、土地取引の動向に関するデータを総合的に集計した統計表）を基に、土地取引を促進するための施策（税制措置等）の地域別波及効果を検証した上で、その結果を不動産市場の活性化を促進する施策等に活用することとしており、この施策等への活用を図るため、これまで別々であった法人土地基本調査（ストック調査）と企業の土地取得状況等に関する調査（フロー調査）の対象名簿（資本金1億円以上の会社法人）を統一することとしている（後述2(3)参照）。

これに伴い、資本金1億円以上の会社法人を対象として、地域別の土地の取引動向を把握するため、「棚卸資産の土地」、「棚卸資産以外の土地」別に、購入及び売却した土地の面積、帳簿価格、区画数を都道府県単位で新たに把握する計画である。

これについては、①土地（法人所有分）に関する統計の体系整備に資すること、②名簿が統一化されることにより、i) 施策等への活用の向上に資すると認められること、ii) データの正確性の確保とともに、パネルデータの作成及びそれに基づく分析が期待されることから、適当である。

ウ 標本設計の一部変更

(ア) 変更事項 1

本調査における調査対象法人の抽出方法については、会社法人は業種及び資本金規模別、都道府県別に層化抽出し、会社法人以外の法人は法人格の種類別（社会福祉法人、学校法人、医療法人等）に抽出率を定めて抽出している（※）。

今回、国土交通省の申請では、表 6 のとおり、①会社法人以外の法人のうち、医療法人について、抽出率を 20% から 50% に変更する、②会社法人以外の法人の一部（NPO 法人等）について、全数調査から標本調査（50%）に変更する計画である。

これについては、前回調査において、上記①に関しては、医療法人の標準誤差率（8.6%）が他の会社法人以外の法人（一般社団・財団法人等）の標準誤差率（3%以下）と比較して大きかったため、②に関しては、一部の会社法人以外の法人（NPO 法人等）において、1 法人当たりの所有している土地の所有面積が小さく、結果精度への影響が少ないためであり、いずれも結果精度の向上に資するものと認められることから、適当である。

（※）調査対象法人のうち、1 法人当たり 100 万㎡以上の大土地所有法人については、全数調査としている。

表 6

抽出率（会社法人以外の法人）	平成20年調査	平成25年調査
20%	医療法人	—
50%	—	医療法人
	社会福祉法人、宗教法人	社会福祉法人、宗教法人
	—	NPO 法人
100%	NPO 法人	—
	学校法人、その他の法人	学校法人、その他の法人

(イ) 変更事項 2

前回調査では全数調査としていた会社法人における不動産業、物品賃貸業のうち、資本金 1,000～3,000 万円未満の階層について、法人数の多い都道府県については標本調査とし、法人数の少ない都道府県については全数調査に変更する計画である。

これについては、都道府県別の法人数をみると、法人数が 1,000 以上の都道府県が 12 都道府県ある一方で、法人数が 100～199 の県が 5 県ある等、都道府県別の法人数の偏在が大きいことを考慮したことによるものであり、結果精度の向上に資するものと認められることから、適当である。

エ 調査方法の一部変更

調査方法のうち、調査票の回収について、国土交通省の申請によれば、表 7 のとおり、前回の本調査においては、国土交通省が資本金 1 億円以上の会社法人を、都道府県が資本金 1 億円未満の会社法人を担当していたものを、国土交通省が全ての会社法人について調査票の回収業務を行うことに変更する計画である。

表 7

法人種別		平成20年調査		平成25年調査	
		国土交通省	都道府県	国土交通省	都道府県
会社法人	資本金1億円以上	○	—	○	—
	資本金1億円未満	—	○	○	—
会社法人以外の法人(※)		○	○	○	○

(※) 会社法人以外の法人については、全国組織の法人等を国土交通省が、地方組織の法人等を都道府県がそれぞれ担当することとしている。

これについては、①都道府県の調査事務の負担軽減を図るための措置であること、②国土交通省においてコールセンターを設置し対応する等、十分な対応策をとることとしていること、③平成23年11月に実施された予備調査（法人土地・建物基本調査平成23年予備調査）の結果、都道府県が回収する場合よりも国土交通省が回収する場合の方が回収率が高いことが認められたことを踏まえて実施するものであり、適当である。

オ 報告を求める期間の変更

報告を求める期間について、「9月15日から10月31日」から「7月1日から9月15日」に変更する計画である。

これについては、報告者の記入負担の軽減を図るため、報告者が調査票に記入する際に参考とする書類の一つである固定資産税の課税明細書の交付期間（通常、市町村は5月上旬に通知）を考慮した変更であり、また、長期的（今後10年間）にみても他の基幹統計調査との調査実施時期の重複が認められないことが確認されたことから、適当である。

カ 統計表の拡充

(7) 変更事項 1

統計表について、国土交通省は、土地と建物の結びつきを明確に把握することにより、容積率に係るデータ等をより正確に集計（所有地の面積と当該土地における建物延べ床面積の比率別、件数・平均比率、総土地面積等）し、公表する計画である。

これについては、従来、本調査及び法人建物調査においては、法人が所有する土地の所有及び利用状況と建物の所有及び利用状況を別々に集計していたため、土地の有効活用を促すための施策等への活用において、データの活用が十分ではなかった。今回の計画では、土地と建物の関係を連結させて、データの有効活用を図るものであり、これにより土地の有効活用を促すための施策等への活用が期待され、また、会社法人や地方公共団体等における調査結果の利活用の促進等、利用者の利便性向上にも資するものと認められることから、適当である。

(イ) 変更事項 2

統計表について、国土交通省は、新たに地域別の土地取引の動向を把握することにより、ストック構造の地域別の変動状況と併せて、土地取引の動向に関するデータを総合的に集計（売買した土地の所在地別の土地の移動状況（面積、価格、区画数））し、公表する計画である。

これについては、不動産市場の活性化を促進するための施策等への活用が期待されることに加え、会社法人や地方公共団体等における調査結果の利活用の促進等、利用者の利便性向上にも資するものと認められることから、適当である。

2 諮問第3号の答申「平成20年に実施される法人土地基本調査及び法人建物調査の計画について」（平成20年1月21日付け府統委第34号）における今後の課題への対応について

今後の課題への対応状況については、以下のとおり、可能な限り対応しているものと認められ、適当である。

(1) 「駅ナカ」の把握

前回答申において、駐車場用地等の上にあるいわゆる「駅ナカ」等商業施設として利用されている箇所については、近年大都市圏において増加してきており、駐車場用地等とは異なる利用状況を的確に把握するため、次回以降の両調査において、当該箇所を把握することについて検討する必要がある、との指摘がされている。

これについて、国土交通省は、検討結果を踏まえ、次のとおり結論付けている。

「① 駐車場用地等の鉄道用地については、「特殊な用途の土地」として都道府県単位で面積等を把握することとしているが、駐車場用地に建つ駅舎（延べ床面積等）については調査の対象外としている。

なお、駅ビル（商業・オフィス利用）が建つ用地については、鉄道用地とは別の土地として区分されているため、「宅地など」として面積等を把握するとともに、駅ビル（商業・オフィス利用）の延べ床面積、利用現況等についても把握することとしている。

② 駅舎内に商業施設が混在するいわゆる「駅ナカ」については、駐車場用地として一括把握しているが、駅舎内に店舗等が数多く存在するような場合、その売場面積等のみを駅舎と切り分けて把握することは、報告者負担の観点から、困難である。

③ 駅改札内の事業所については、平成19年商業統計調査及び平成24年経済センサスー活動調査において売場面積等を把握することとされており、それぞれの調査目的に基づいて、「駅ナカ」の売り場面積等が把握されている。」

上記③を踏まえ、今回の計画変更において、「駅ナカ」の把握を行わないことについては、他の基幹統計調査との間の重複を排除する観点からやむを得ない。

(2) 行政記録情報の活用

前回答申において、本調査及び法人建物調査については、報告者負担の軽減及び調査の効率化の見地から、市町村が保有する固定資産課税台帳等の活用の余地について、今後更に検討することが必要である、との指摘がされている。

これについて、国土交通省は、検討結果を踏まえ、次のとおり結論付けている。

「各市町村が保有する固定資産課税台帳の閲覧を行うためには、納税義務者の委任状が必要であることから、事前に調査客体（約 49 万法人）に対し、どの市区町村に土地及び建物を所有しているかを明らかにした上で、当該市区町村宛にそれぞれ委任状を作成してもらい、個別に閲覧手続きを行う必要がある。

この結果、①調査実施者側に、統計調査の実施に加え、委任状の作成依頼、各市町村（約 1,700）への手続き及び閲覧・転記といった作業が発生し、新たな時間と経費が必要となること（全国に支社等を持つ法人が複数の市区町村に土地を有しているような場合、手続総数は膨大になることが予想される）、②調査客体側にも委任状の作成という新たな負担を強いることになること等の理由から、固定資産課税台帳の活用は、大幅な経費と時間の増加につながる。

また、①調査客体が、漏洩が懸念される等の理由により、台帳の閲覧を許諾しない場合、②所有する土地・建物が共有となっており、調査客体が筆頭所有者でなく、課税台帳に調査客体のデータが記載されていない場合等は、固定資産課税台帳を活用することができないため、従前の調査方法により調査を実施せざるを得ないといった事態が生ずるおそれがある。

なお、将来的には、例えば総務省が運用するビジネスレジスターに課税台帳データ等の行政記録情報が掲載され、一元的な手続きでデータを入手できる仕組みが構築された場合には、活用することについて検討する余地がある。」

このような結論のうち、固定資産課税台帳などの行政記録情報を活用することは時間と経費を要するなど非効率であるとの認識について十分理解できることから、今回の計画変更において、固定資産課税台帳を活用しないことはやむを得ない。

(3) パネルデータの公表等

前回答申において、本調査及び法人建物調査の調査対象のうち、全数調査の対象である資本金 1 億円以上の法人に関するパネルデータについては、今後も継続して作成することが必要である。また、広く国民が利用できるように、パネルデータの分析結果の公表についても検討する必要がある、との指摘がされている。

これについて、国土交通省は、検討結果を踏まえ、次のとおり結論付けている。

「パネルデータについては、これまで精度に疑義があったことから、分析結果

の公表までには至っていない。

今回、前回答申以降、平成 15 年調査結果と平成 20 年調査結果とのストック量の変化の正確性について、毎年実施している「企業の土地取得状況等に関する調査」（本調査と同一の対象法人）の結果（平成 15 年から平成 20 年）とを比較した結果、両調査で回答を得た同一法人が所有する面積の総和が、両調査間において約 10 倍以上のかい離が生じていることが判明した。

この原因は、従来、両調査は別調査として実施してきたため、両調査の名簿が統一されていないこと等に起因するものと考えられる。」

このため、国土交通省は、今回の変更において、両調査の統一的な名簿整備を図ることとしており、これはパネルデータの作成にも資する前向きな取り組みと評価できることから適当である。

3 今後の課題

今後の課題については、以下のとおりである。

(1) 土地及び建物の利用状況の選択肢の分割や新設

土地及び建物の利用状況の選択肢の分割や新設については、統計の継続性にも影響することから、現時点において、今回の調査計画案で実施することはやむを得ない。しかし、今回の 3 調査を統合することにより、土地と建物の結びつきが正確に把握できるようになることから、国土交通省は、平成 25 年の調査結果を踏まえ、次回調査計画（平成 30 年）の企画時期までに結論を得る必要がある（前述 1（2）イ（エ）参照）。

(2) パネルデータの作成

今回の変更において、本調査と「企業の土地取得状況等に関する調査」の統一的な名簿整備を図り、この名簿を端緒にパネルデータを作成することについては、平成 25 年の調査結果を踏まえ、①パネルデータの政策への活用、②パネルデータ分析の手法（土地ベースでの分析や法人の倒産・廃業、新設等における土地の移動に着目した分析等）について、パネルデータの作成及びそれに基づく分析に知見を有する専門家から意見を聞くなどにより、次回調査計画（平成 30 年）の企画時期までに結論を得る必要がある（前述 2（3）参照）。

4 法人土地基本統計（基幹統計）の指定の変更（名称及び目的の変更）

(1) 承認の適否

総務大臣から諮問された法人土地基本統計の指定（名称及び目的の変更）の変更について審査した結果、以下の理由から、指定を変更して差し支えない。

(2) 理由

本調査の調査計画を変更することを踏まえ、本調査によって作成される統計を基幹統計化するため、「法人土地基本統計」の名称を「法人土地・建物基本統計」

(仮称)に変更するとともに、同統計の目的に、「法人の建物の所有及び利用並びに土地の購入、売却等の状況を明らかにする。」という目的を追加することとしている(前述1参照)。

これは、3調査を統合し、土地及び建物の所有及び利用状況並びに土地の取得状況等を一体的かつ総合的に把握するという目的を踏まえ変更するものであり、適当である。

なお、新たに「法人土地・建物基本調査」で作成される統計は、①土地の有効活用や不動産市場の活性化等を促進するための全国的な施策等を企画立案するための基礎資料として、唯一かつ大規模な統計と位置付けられること、②不動産の流動化の状況等が明らかになることにより、統計の利用価値が向上し、民間ユーザーに広く利用されると見込まれること等から、統計法第2条第4項第三号の要件のうち、イ及びロに該当すると認められる。

第 29 回サービスタ統計・企業統計部会結果概要

- 1 日 時 平成 24 年 11 月 30 日 (金) 13:30~16:30
- 2 場 所 総務省第 2 庁舎 6 階特別会議室
- 3 出席者
 (部 会 長) 廣松毅
 (委 員) 北村行伸、西郷浩、中村洋一
 (専 門 委 員) 中野豊、牧野治世子
 (審議協力者) 財務省、内閣府、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省、
 日本銀行、東京都
 (調査実施者) 国土交通省土地・建設産業局：平岩土地市場課長ほか
 (事 務 局) 内閣府統計委員会担当室：清水参事官
 総務省政策統括官付統計審査官室：坂井国際統計企画官ほか
- 4 議 題 法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定の変更（名称及び目的の
 変更）について
- 5 概 要

- 審査メモに基づく審議の 3 回目として、まず前回の部会において、国土交通省に対して
 詳細な説明を求められた事項である、「2 調査事項の変更」に関する審議事項のうち「(3)
 報告者の誤記入防止のための調査事項の変更」、「(4) 地域別の土地取引動向の把握のた
 めの変更」、「3 標本設計の一部変更」、「5 報告を求める期間の変更」及び「6 集
 計表（統計表）の拡充」について、国土交通省から説明が行われ、審議した結果、おお
 むね適当とされた。また、前回部会で積み残しとなった「法人土地基本統計（基幹統計）
 の指定の変更（名称及び目的）」について審議を行い、おおむね適当と判断された。
- その後、「中間年におけるフロー調査の実施について(方向性)」及び第 2 回目目までの部
 会審議を踏まえ事務局が作成した答申案(未定稿)について事務局から説明し、審議を行
 った。

(1) 前回部会で国土交通省側に説明を求めた事項

ア 地域別の土地取引動向の把握のための変更

(法人土地調査（ストック調査）と企業土地調査（フロー調査）の統合による政策へ
 の活用状況)

- ・パネルデータの作成に当たっては、法人の ID がいないために、各法人の捕捉が難し
 く、調査実施に苦勞していることが分かった。今後は、経済センサスの調査結果か
 ら、各法人の ID を使用すれば苦勞が軽減されるのではないか。
- ・パネルデータについては、1 つの法人の動きを追うよりも、法人が参入・退出（法
 人の倒産・廃業、新設等）する際の土地の移動に着目した分析を行うことなどにつ
 いても検討することが必要ではないか。

イ 集計表（統計表）の拡充

(3 調査の統合に伴い新たに作成される集計表（統計表）の例)

- ・帰属家賃は47都道府県別にすることで過大推計の問題が解消された。土地取引についても都道府県別の情報が利用可能になれば、推計精度が向上することが期待できる。

ウ 報告者の誤記入防止のための調査事項の変更

(平成20年調査における「証券化」に関する調査事項に係る回答状況)

- ・用語の使い方によって、回答者の捉え方・感触が変わってくるという実態はよく分かった。不動産業界には専門的用語も多いため、分かりやすい言葉で聞くことが必要との対応は理解できる。
- ・証券化、信託受益権という用語について、不動産に係る法人でも記入を誤ることがあり、より理解を得やすい信託受益権という用語を調査事項に使用するとしている今回の計画でいいのではないか。

エ 標本設計の一部変更

(標本設計に関する補足説明)

- ・今回の説明により、標本抽出方法の詳細についてはよくわかった。
- ・標準誤差率について、特定の層の標準誤差率は高くなってしまい、目標5%以内を達成はできていないが、現状としては仕方ない。そもそも、土地に関してはキーとなる変数を見つけることも難しいという事情がある。経済センサスで有効な変数が見つかったら、あらためて変数については検討することとし、今回の審議ではこれでよいのではないか。

オ 調査方法の一部変更

(他の大規模調査(基幹統計調査)の調査実施期間との重複状況)

- ・現時点で調査時期が明確となっていない経済センサスを除き、今後10年間程度は法人を調査対象とする基幹統計調査で重複するものがないことが確認されたことから、妥当と判断する。

(2) 法人土地基本統計(基幹統計)の指定の変更(名称及び目的の変更)

- ・3調査を統合し、土地及び建物の所有、利用状況並びに土地の取得状況等を一体的かつ総合的に把握するという目的を達成するものであり、妥当と判断する。

(3) 中間年におけるフロー調査の実施について

- ・今回の部会審議の対象外であり、部会として調査実施者に必要性を検討してもらいたい方向性は理解できる、不動産を巡る最近の動きはめまぐるしいことから、中間年のフロー調査も毎年実施されることを要望したい。
- ・部会長メモの取り扱いについては、統計委員会において席上配布し、部会長の発言を委員会議事録に留めてもらうこととなる。その効力は、答申文ではないため強い拘束力を持つものではないが、部会の総意を得たものとして、部会長から発言することになる。

- ・フロー調査については、平成 25 年度は基幹統計として実施することとなるが、平成 26 年度以降の中間年におけるフロー調査については、実施する場合は新規の一般統計調査として実施してもらうこととする。その上で、中長期的に安定した段階で、基幹統計化の検討をする際に、5 年に 1 回実施する基幹統計調査との関係を改めて議論することとしたらどうか。
- ・平成 26 年度以降の中間年のフロー調査について、行政記録情報の活用について、報告者負担の軽減についての 3 点については、統計委員会における答申案の審議の際に合わせて、部会長メモとして出すこととする。

(4) 答申案

- ・過去の答申でパネルデータ化が必要とされたのは、一般論として意味あるとの指摘だったのではないかと。今回の答申のとおりでもよいが、前回のように課題として漠然とパネル化を記すのでは、調査実施者が具体的にどう対応したらいいかわからないので、答申において課題として指摘するのであれば、どう政策分析に使えるのかといった点も明確にしておくことが必要である。
- ・前回の答申でパネルデータ化が課題とされたのは、パネルデータに対する期待があったとの指摘はそのとおりであろう。パネルデータの作成についてどう提示するかは部会長発言メモの内容も含め考えさせてほしい。
- ・パネルデータを考える際には、住宅・土地統計調査との関係もあり、土地調査全体からみたパネルデータの作成という視点でみた方が有益では無いか。
- ・法人の参入・退出（法人の倒産・廃業、新設等）の際、土地がどのように移動しているのかが分かる方が重要である。あくまで土地のみを追いかけるだけではパネルの意味はあまりない。
- ・今回の諮問は、フローについても一体化して取るようにするなど、統計の目的が大きく変わるといふ基本方針の大きな変更であり、この変更については中間年のフロー調査の在り方にも当然考え方が及ぶものとする。
- ・部会長メモの内容については、事務局と調査実施者とよく相談の上作成したい。

6 次回予定

次回は平成 24 年 12 月 13 日（木）13 時 00 分から総務省第 2 庁舎 6 階特別会議室において開催することとされた。

第 30 回サービスタ統計・企業統計部会結果概要

- 1 日 時 平成 24 年 12 月 13 日 (木) 13:00~15:15
- 2 場 所 総務省第 2 庁舎 6 階特別会議室
- 3 出席者
 - (部 会 長) 廣松毅
 - (委 員) 北村行伸、西郷浩、中村洋一
 - (専 門 委 員) 中野豊、牧野治世子
 - (審議協力者) 財務省、内閣府、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省、日本銀行、東京都
 - (調査実施者) 国土交通省土地・建設産業局：平岩土地市場課長ほか
 - (事 務 局) 内閣府統計委員会担当室：清水参事官
総務省政策統括官付統計審査官室：坂井国際統計企画官ほか
- 4 議 題 法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定の変更（名称及び目的の変更）について
- 5 主な結論

- 部会審議の 4 回目として、集計表に関して、前回部会で紹介した（株）ニッセイ基礎研究所の竹内主任研究員から、民間ユーザーサイドからの集計事項の追加要望がなされたことに対して、国土交通省から、集計事項の追加を行う予定である旨の説明が行われた。
- 事務局から、前回部会の審議結果等を踏まえた答申案(未定稿)の修正点について説明があり、審議を行った結果、概ね了解された。また、部会長から、本件答申に関連して、統計委員会で発言を予定している部会長作成の「発言メモ」（「行政記録情報の活用について」、「中間年におけるフロー調査について」及び「報告者負担の軽減について」の 3 点）について、部会長からその趣旨等を含めて説明が行われ、概ね了解された。

6 主な審議結果

(1) 集計事項の追加について

- ・「貸付け目的で所有している部分の延床面積」について、建物 1 棟ごとの貸付面積を出すことは可能か。
- ・建物の主な利用現況（11 区分）と建物の利用現況（16 区分）における「その他の建物」と「その他」との違いは何か。
- ・今回の修正は、会社法人や地方公共団体における調査結果の利活用の促進等に資するのみならず、報告者に対する負担軽減にも資すると考えられることから適当と判断していいのではないか。

(2) 答申案

ア 「1(2)イ 調査事項の変更(オ) 変更事項 5」について

- ・「パネルデータの作成及びそれに基づく分析が期待される」と前回の部会で口頭で修

正された前の「データの正確性の確保が期待される」とでは意味合いにどのような違いがあると理解すべきか。

- ・名簿が統一されることにより、パネルデータの作成等が期待されるという判断は妥当である。
- ・統計作成者にとって優先される目的は、前回案にある「データの正確性を確保する」ことであり、その記述は残すことが適当である。
- ・「パネルデータの作成」の前に、「データの正確性の確保とともに、」という文言を追加記載することとしたい。

イ 「2(2) 行政記録情報の活用」について

- ・調査実施者として、将来、総務省が運用するビジネスレジスターに固定資産税の課税台帳データが掲載されることを熱望するが、現実問題として運用する総務省側にとって、これが答申案に記載されると負担にならないか懸念している。
- ・ビジネスレジスターのことを記載するのであれば、「3今後の課題」についても、そのことを記載したほうがいいのではないか。
- ・ビジネスレジスター等の行政記録情報活用について「今後の課題」として記載すると、次回諮問時までの対応が必要となり、縛りが強くなりすぎるので、このままの記載でいいのではないか。
- ・答申の記述内容は、国土交通省としての検討結果という位置付けであり、また、ビジネスレジスターの整備推進の観点から、あらゆる機会を捕まえて要請することが必要との考えから原案とさせていただいている。
- ・不動産のインデックスが不足しており、将来的に、さらにビジネスレジスターによる行政記録情報の活用ができればいいと思うので、この文言は残しておいてほしい。

ウ 「3 今後の課題(2)「駅ナカ」の把握」について

- ・調査実施者において引き続き検討するという内容だが、前回部会時に議論したとおりの状況であり、引き続き課題としなくてもいいと思う。
- ・把握対象については、「駅ナカ」以外にも鉄道の「高架下」や高速道路のサービスエリアなどもあり、また、諸外国ではインフラ施設が投資の対象となっていることから、将来的な課題としては残っていくものと思う。
- ・部会としては、「「駅ナカ」の把握」の記載は答申案から落とすこととする。

エ 「3 今後の課題(3)パネルデータの作成」について

- ・パネルデータの作成について、今回名簿が整備されることから、今後、パネルデータの作成等を検討するという課題を記載することはいいと思う。
- ・中間年のフロー調査の扱いについて、部会長メモで触れられてはいるが、答申上、5年後にあらためて審議されることから、今後の課題に何らかの形で残す方がいいのではないか。
- ・私も今回、今後の課題に入れられるなら、入れたほうがよいと思うが、今回は25年調査が諮問事項であり、中間年のフロー調査は審議の対象としていないという事情

もあり、どうなのだろうか。

- ・統計法上は、審議事項としては対象外であることから、今回の部会長の御判断どおり、部会長発言メモとして部会長にご発言していただくことが適当ではないか。
- ・次回の検討時までには考えてもらえるのならば、今回の答申案に記載することには拘らなくてもいい。

(3) 部会長発言メモ

- ・部会長発言メモは統計委員会の議事録には載ることとなるが、答申のような拘束力は有しない。今回、過去に例がない三つの部会長メモを作成する狙いは、統計委員会に対して問題提起をすることで、各事項について更なる進展が期待しうると考えたからである。

ア 行政記録情報の活用について

- ・北欧等では統計利用を視野に、行政情報がかなり統一された形で整理されており、そのため統計への使用も容易であるが、日本の各調査で使用する行政記録情報はばらばらであるので、今回の審議を踏まえ、部会長メモの形で問題提起しておくことはよいと思う。
- ・部会長発言メモの内容は、かなり踏み込んだものとなっている。原案では、逆に部会長メモに記載の条件を満たしていれば、活用しないでも問題ないと受け取られないかを心配している。
- ・基本計画に記載されている行政記録情報の活用については、現在具体化がなかなか進展しておらず、理念倒れになる懸念があるため、さらに一歩進めたいとの思いで作成したものである。

イ 中間年におけるフロー調査について

- ・中間年のフロー調査の扱いについては、今回のストック事項とフロー事項を統合して実施する調査と一緒に考えないといけない問題であり、中間年についても、もう少し責任をもって対応する必要があるのではないかと考えるが、どうすればいいか結論は難しい。
- ・国土交通省において調査技術上の問題等色々と検討すべき点があり、積極的に検討した上で提案してほしいと思う。平成26年以降は、改めて一般統計調査か基幹統計調査とするかも含めて、新たな位置付けとなると考える。
- ・諮問事項ではないことから結論付けていないが、原案では何ら方向性がなく、今後どのような取扱いになるか不安に感じた。もう少し、調整の方向性がみえる記載にできないか。
- ・フロー調査単独の扱いについて触れないのは、おかしい感じがする。どこかで議論しておく必要はある。今回フロー調査について結論が難しいのは、その前段階として、報告者負担に見合う調査となっているかの検証、土地・建物を合わせた統計体系の整備について整理が必要との考えからか。
- ・今回、土地統計の体系的整備という観点から、土地・建物のストックとフローの調

査が統合されることは大きな前進と考える。それと中間年のフロー調査との関係はどう考えるかだと思うが、土地・建物の全体像も合わせて考えるべきであると考えており、その中で中間年の取扱いについて総務省政策統括官と国土交通省間でポジティブに考えてほしいと思っている。今回の審議でいただいた意見を踏まえ、私の責任で少し修正し、最終稿を作りたいと思う。

ウ 報告者負担の軽減について

- ・使用する名簿の統一化によって、フローとストックの回答がどうなるかについての検証、また、中間年のフロー調査のサンプルサイズの減少等について、平成 25 年の調査結果の精度を踏まえて報告者負担を検討することを記載してはどうか。
- ・調査結果を検証することは大前提であるので、あえてメモとしては記載していない。

(4) その他

ア 土地・建物統計体系の整備について

- ・統計委員会において樋口委員長から提起された「法人土地・建物基本調査（国土交通省）」と「住宅・土地統計調査（総務省）」等による土地・建物統計全体の整備については、「住宅・土地統計調査（総務省）」の答申が出された段階で、次期基本計画を視野に入れて問題提起することについて、人口・社会統計部会長と相談したい。

イ 答申の時期について

- ・本日で部会が終了したので、予定を早めて、平成 24 年 12 月 21 日（金）の統計委員会において答申案を諮ることとしたい。

7 その他

○ 調査の変更に係る地方公共団体の法廷受託事務について

- ・法人土地・建物基本調査に係る事務が法廷受託事務であることは今回答申の前提であることから、自治部局との調整状況を国土交通省から説明してもらいたい。
- ・総務省自治行政局と話をしているが、土地及び建物調査とすることで都道府県事務が増えることになるのではないかとの懸念を持たれている。これについては、調査が新たに増えたり、都道府県が担当する客体数が増えるわけではないこと、建物を調査事項として追加するが、一つの調査票の中で一体的に行うため、事務の位置づけを土地と建物で切り分けることは困難であること等について理解を得られるよう調整を行っているところである。
- ・調査実施者には苦勞をかけるが、この件は調査を実施する大前提であり、引きつぎ自治部局との調整に努力してもらいたい。

8 今後について

予定していた部会はすべて終了したことから、平成 24 年 12 月 21 日（金）の統計委員会において答申案を諮る予定。

法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定の変更 (名称及び目的の変更)の審議に際して出された意見について

1 行政記録情報の活用について

今回の諮問案件に関しましては、前回の答申（平成19年度）において、行政記録情報（市町村が保有する固定資産課税台帳等）の活用が求められています。

行政記録情報に関する法制度を見ますと、行政機関の個人情報の保護に関する法律第8条第2項第4号は、保有個人情報の利用目的外の利用として、専ら統計作成のための利用に道を開いておりますし、統計法第29条では、他の行政機関に対して、保有する行政記録情報の提供を求めることができるという仕組みを設けております。

また、「公的統計の整備に関する基本計画」において、調査環境の変化への対処、統計精度の維持・向上、報告者負担の軽減や統計作成の簡素化・効率化に資することから、行政記録情報を積極的に活用すべきであるとの考え方が示されております。

したがって、一般論としては、統計調査への行政記録情報の活用を検討する際には、これら法律や基本計画を踏まえて考えることとなります。実際、そのような検討により、事業所母集団データベースの整備等の成果も上がってきており、悦ばしいことだと思っております。

しかし、一方で、個々の統計調査に関して具体的に行政記録情報を活用することについて、統計委員会として現実的かつ責任ある結論を導くには、活用を考える行政記録情報の保存状態（たとえば、電子化されているか否かなど）や、その行政記録情報の時点と統計調査の時点の一致・不一致、統計調査とその行政記録情報で用いている概念の整合性といったことについて、十分に吟味したうえで、判断する必要があることは委員の方々と共有できる認識であると考えます。

実際、私が今回を含めこれまでいろいろな案件の部会審議を経験して痛感しましたのは、保有者の協力は保有者のリスクにおいて行われることや紙媒体での保存が一般的であることなどをどのように克服すれば、「行政記録情報の活用」という理念の実現に近づくことができるのかという問題でした。

今回の部会審議を終えて、私としましては

- ① 保有者が「法令の制約や関係者の権利利益を不当に侵害するおそれがある」と判断することが無理からぬ事情がある。
- ② 用語の定義や情報の時点に関し整合性が取れず、本来の統計作成という目的の達成が困難である。
- ③ 行政記録情報の保有状態等から、活用すればかえって非効率となる結果を

招く。

などの点を慎重に極めて、それらの事情があると認められる場合は、少なくとも当面は、部会長として統計作成者に行政記録情報の活用をすべきであると強く求めることは難しいと考えました。実際、今回の諮問案件に関しては、今申し上げたうち③の事情が強くあり、かつそれは簡単には解決できないものと認めます。

したがって、今回の諮問案件につきましては、行政記録情報（市町村が保有する固定資産課税台帳等）を活用しないことはやむを得ないと判断した次第です。

2 中間年におけるフロー調査について

今回の諮問案件は、基幹統計である「法人土地基本統計」を変更して、法人の土地等に係るストック構造の変動と併せ、地域別の土地の取引動向（フロー）を把握する統計に充実しようとする計画であると言えます。そして、新たに加わる事項に関しては、従来から行ってきた一般統計である「企業の土地取得状況等に関する調査」の実績・経験を下敷きにして変更を行うというものです。

この計画の変更の具体的な内容は、両調査の対象名簿（資本金 1 億円以上の会社法人）を統一し、両調査の調査事項について一括して、すなわち 1 つの調査票によって報告を求めるというものです。国土交通省の説明によれば、これにより

- ① 土地取引を促進するための施策（税制措置等）の地域別波及効果を検証することが可能となり、その結果を不動産市場の活性化を促進する施策等に活用できる
- ② 土地に関する統計の体系整備に資する
- ③ 対象名簿の整備により、今後、パネルデータの作成及びそれに基づく分析にも資する

ということが期待されます。

部会の審議におきましては、今回の変更については一応の合理性が認められると評価し、妥当と結論付けました。この変更によって、法人が所有する土地及び建物の所有及び利用状況を一体的に把握すること、また土地取引に関するデータを都道府県別に把握することが初めて可能となります。

あわせて、国土交通省からは、これまでフローの状況を毎年把握している「企業の土地取得状況等に関する調査」について、その重要性というものが、これまでも増して高まっていることについても言及がありました。いわく、「土地政策の企画・立案、その効果検証等といった政策目的のための活用の重要性も高まっているように考えられる。」というものです。一方で、委員からも、不動産をめぐる最近の動きは、金融との関連性を強めつつめまぐるしく変化していることから、フローの状況を毎年把握する政策的ニーズがあるとの指摘もありました。

ただし、委員の方々もご存じのとおり、一般統計調査の調査事項と基幹統計調査の調査事項では、その報告について刑罰を持って強制するか否かという法的な意味においても、また心理的な意味においても重さが違います。今回の諮問においては、結果として、一般統計で調査していたものを基幹統計に編入することになり、調査対象者の報告者負担は重くなります。国土交通省が利点の

②であげている「統計の体系整備」とは、統計の重複等の無駄を極力排除し、報告者に合理的な負担をお願いしつつ、できるだけ情報量が豊富で有用な統計を作っていくことでなければならないということは委員の方々にもご賛同いただけるものと考えます。

私としましては、名簿の統一による統計調査の改善や政策的ニーズについては理解いたしますが、中間年において報告者に更なる負担をお願いすることが可能かどうか、また、調査技術的な面についての検証なくして部会として判断することはできないと考え、また、今回、関連事項ではあるものの諮問事項ではないことも勘案して、今回の部会審議では明確に結論付けないことといたしました。

そして、「中間年におけるフロー調査」の実施については、以上のような考えを踏まえて、承認申請に向けて、調査実施者である国土交通省と審査を担当する総務省との間で、十分な協議・調整を行うことを求めることとしました。

なお、今回の答申案では、前回答申において今後の課題とされたパネルデータの継続的作成等について平成 25 年度の調査結果を踏まえて、パネルデータの作成及びそれに基づく知見を有する専門家の意見を聞くなど、引き続き努力してもらいたい旨を今後の課題として挙げ、国土交通省の今後の検討を求めていることを申し添えます。

3 報告者負担の軽減について

今回の諮問案件に関しては、行政記録情報の活用と並んで報告者負担の軽減も重要なテーマであると考えました。といたしますのは、統計の体系化の理念の下、基幹統計一つと一般統計二つを統合して、土地及び建物の所有というストックに係る事項だけでなく、それらの取引というフローに係る事項も把握しようとする取組に関する審議においては、統計の継続性ととも、報告者負担の軽減という視点を欠くことはできないからです。この点については、本委員会において、竹原委員からご指摘があり、樋口委員長からも検討を要請されました。

従来、報告者負担の軽減については、報告者数や調査事項数の削減といった量的な側面に重点が置かれていたように思います。しかし、今回の審議の過程で、こういった量的な側面に加えて、質的な側面（たとえば、機微にわたる事項に答えることを求められた時に報告者が感じる心理的抵抗、「何に利用されるのかわからない」「結果としてどんな統計になるのかわからない」という疑問を持つことによって生じる片務的な負担感、さらに集計結果が民間ユーザーの利用しやすい形にはなっていないために、答えても無駄だという徒労感）も報告者負担を考える際には看過できないものと考えました。

今回の部会審議においては、報告者負担について総合的に審議・吟味したうえで、新たに提供される集計表を、報告者を含めた利用者にとってより利用価値の高いものとするすることで、報告者の片務的負担感が軽減されるとともに、利用者が自ら集計を行う負担も減少することが期待できると判断しました。また、統計の利用者でもある報告者から意見を聴取し、その結果を踏まえて、報告者でもある法人の利活用に資するための集計を工夫するよう調査実施者に対して検討を要請しました。これは、集計事項の追加などの成果として表れています。

なお、今回諮問案件については、政策上の必要性から調査事項の増加があるものの、調査票レイアウトの工夫による記入事項の省略等の量的な負担軽減措置が図られており、また、これに加えて、これまでの調査結果を踏まえた工夫（問い合わせ・疑義照会の多かった事項の解消や回答しやすくするための文言の工夫）など、質的な側面について一定の配慮がなされていることを評価しました。

以上のことから、部会長としましては、今回諮問案件については、負担軽減に関してできる限りの取組はなされていると評価しておりますが、調査実施者に対しては、今後、政策上の必要性から調査事項の増加が見込まれることなどから、報告者負担の更なる軽減に資するようにストックとフローの関係性を十分に考慮し、調査設計の段階からよく検討するように要請しました。

今後も報告者負担に関しては、このような質量両面からのアプローチが有効ではないかと思い、ご報告いたします。

以上、報告します。

平成 24 年 12 月 21 日

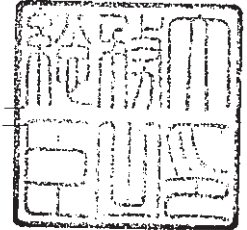
廣松 毅

総政企第251号
平成24年10月26日

統計委員会委員長

樋口 美雄 殿

総務大臣
樽床 伸



諮問第46号

法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定
の変更（名称及び目的の変更）について（諮問）

標記について、国土交通大臣から平成24年10月10日付け国総情建第103号により別添「基幹統計調査の変更について（申請）」のとおり申請があったところ、その承認の適否を判断するに当たり、統計法（平成19年法律第53号。以下「法」という。）第11条第2項において準用する法第9条第4項の規定に基づき、統計委員会の意見を求める。

あわせて、基幹統計の指定の変更（名称及び目的の変更）に当たり、法第7条第3項において準用する同条第1項の規定に基づき、統計委員会の意見を求める。

諮問の概要

(法人土地基本調査(基幹統計調査)の変更及び法人土地基本統計(基幹統計)の指定の変更について)

I 法人土地基本調査(基幹統計調査)の変更

1 調査の目的等

法人土地基本調査は、土地基本法(平成元年法律第84号)第17条の規定に基づき、法人の土地の所有及び利用状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにし、総合的な土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的として実施されている。

本調査は、平成5年に統計報告の徴集として実施されて以来、5年周期で実施され、平成10年調査から指定統計第121号を作成するための調査として、平成21年4月に統計法(平成19年法律第53号)が全面施行された後には、同法第2条第4項第3号に規定される基幹統計を作成するための基幹統計調査と位置付けられている。平成25年調査は第5回目の実施となり、基幹統計調査としては初めて実施されるものである。

2 諮問の趣旨

我が国の土地政策は、土地基本法制定時の「地価抑制」政策から、近年の「土地の有効活用」、「不動産市場の活性化」等、土地及び建物を一体の不動産として捉え、その活用を推進する政策へと転換してきている。

加えて、今般、国土交通省は、「低・未利用地対策」等の法人が所有する土地の有効活用を図る政策と「不動産投資市場整備」等の法人の土地取引の円滑化を図る政策の連携を図り、総合的な不動産政策の企画立案機能の向上を図りたいとしている。

現在、法人を対象に、総合的な土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的とする法人を対象とした統計調査として、本調査の他に、土地と一体的に利用される建物の現況(ストック)について把握することを目的とする「法人建物調査」(国土交通省が実施する一般統計調査。法人土地基本調査の附帯調査として実施。)及び土地の取得・売却の状況(フロー)を把握することを目的とする「企業の土地取得状況等に関する調査」(国土交通省が実施する一般統計調査)がある。

しかし、これらの3調査は、調査結果の連携を考慮した調査設計がなされていないため、土地

と建物の一体的な利用実態を正確に把握できない、地域別の土地取引の動向が把握できない等といった支障が生じている。

このため、国土交通省は、近年の土地政策の転換に的確に対応するための基礎資料を得ることを目的として、「法人土地基本調査」と「法人建物調査」及び「企業の土地取得状況等に関する調査」を統合し、法人が所有する土地及び建物の所有、利用状況等を一体的かつ網羅的に把握することができるようにするとともに、地域別の土地取引の動向（フロー）も合わせて把握することにより、我が国の法人の土地及び建物の所有、利用状況等を総合的に把握することを目的とした「法人土地・建物基本調査」（仮称）を実施することにより、土地政策への利活用の向上を図ることとしている。

一方、「公的統計の整備に関する基本的な計画」（平成21年3月31日閣議決定。以下「基本計画」という。）においても、ストックの把握に関して、「密接な関係を有する法人土地基本調査と法人建物調査とを統合し、企業の不動産（土地及び建物）ストックを把握する基幹統計とすることを検討する」こととされている。

以上を踏まえ、土地政策に関して実施している上記の3調査を統合し、後記Ⅱのとおり、基幹統計調査である「法人土地基本調査」の名称を「法人土地・建物基本調査」（仮称）に変更するとともに、法人が所有する土地及び建物の所有、利用状況等の実態を一体的かつ網羅的に把握するため、「2 主な変更内容」に記載のとおり、当該3調査を統合した上で「法人土地基本調査」の調査計画を変更することについて統計委員会に諮問するものである。

なお、上記の変更に伴い、「法人建物調査」は廃止するとともに、「企業の土地取得状況等に関する調査」については、平成24年調査をもって中止することを予定している。

3 主な変更内容

(1) 調査事項の変更等

① 調査事項の変更

土地及び建物の資産額推計^(注)の精度向上、用途地域別の容積率の把握等による地方公共団体における調査結果の利活用の促進等を図るため、土地及び建物の所在地を「大字・丁目」までの把握から「番地・号」までの把握に変更する。

なお、法人が所有する土地及び建物がいずれも自己所有の場合、報告者の記入負担の軽減の観点から、建物の所在地欄に土地の所在地の通し番号のみを報告者に記入させる方法に変更する。

(注) 土地の資産額については、法人土地基本調査の結果から得られた「宅地など」、「林地」、「農地」等の種類別に、各法人が所有する各々の土地区画の面積に公示地価等を基にした地価(単位面積当たりの単価)を乗ずることによって推計し、建物の資産額については、建物の構造(非木造・木造等)別に、各法人が所有する各々の建物の延床面積に、構造、階数、公示地価等を基にした建築単価(単位延床面積当たりの建築価格)を乗ずることによって推計している。

② 調査事項の追加

土地及び建物の所有、利用状況等を網羅的に把握するため、以下の事項を追加する。

- (i) 「宅地など」の棚卸資産に該当する土地の所有及び利用状況
- (ii) 将来的に貸し付ける予定で保有している建物の所有状況
- (iii) 土地の取得・売却に係る地域別の面積、帳簿価格、売買区画数

(2) 調査方法の変更

調査票の回収等の業務は、資本金1億円以上の会社法人については国が、資本金1億円未満の会社法人については都道府県がそれぞれ担当していたが、都道府県の調査事務の軽減を図るため、資本金1億円未満の会社法人に係る調査票の回収等の業務についても国に移行する。

(3) 標本設計の一部変更

標本設計において、会社以外の法人については、法人格の種類別(社会福祉法人、学校法人、医療法人等)に抽出率を定めているが、調査結果の精度の向上を図るため、会社以外の法人のうち、前回調査において他の法人と比べて標準誤差率が大きかった医療法人の抽出率を変更する。

(4) 調査の実施時期の変更

報告者の記入負担の軽減を図るため、報告者が、土地及び建物の所在地、面積を調査票に記入する際の参考書類の一つである固定資産税の課税明細書の交付期間を考慮して、調査の報告を求める期間を「9月中旬から10月下旬」から「7月上旬から9月中旬」に変更する。

II 法人土地基本統計(基幹統計)の指定の変更(名称及び目的の変更)

前記Iのとおり、法人土地基本調査については、法人が所有する土地及び建物の所有、利用状況等を一体的かつ網羅的に把握するものとしたことに伴い、現在の基幹統計である「法人土地基本統計」の目的に、法人の建物の所有及び利用状況等に関する実態を明らかにすることを追加するとともに、「法人土地基本統計」の名称を「法人土地・建物基本統計」(仮称)に変更する。

平成20年法人土地基本調査(概要)

調査の目的及び沿革

法人土地基本調査は、法人の土地の所有及び利用の状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、総合的な土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的として実施している。

法人土地基本調査は、土地に関する施策を推進するための土地情報の総合的・統計的な整備の必要性を受け、平成5年に第1回目を実施し、以降5年ごとに実施しており、平成20年に第4回調査を実施した。

なお、土地の有効利用の観点から、土地と一体的に利用される建物の現況についても土地と関連付けて把握するため、平成10年より法人土地基本調査の附帯調査として法人建物調査を実施している。

調査の根拠法令

統計法(昭和22年法律第18号)に基づく指定統計調査

調査の時期

平成20年1月1日現在で実施した。調査票発送は平成20年9月、期日は同年10月

調査の対象

国及び地方公共団体以外の法人で、本邦に本所、本社又は本店を有するもののうち、資本金1億円以上の全ての会社と、資本金1億円未満の会社及び会社以外の法人のうち、国土交通大臣が定める方法により選定した法人の約49万法人

調査事項

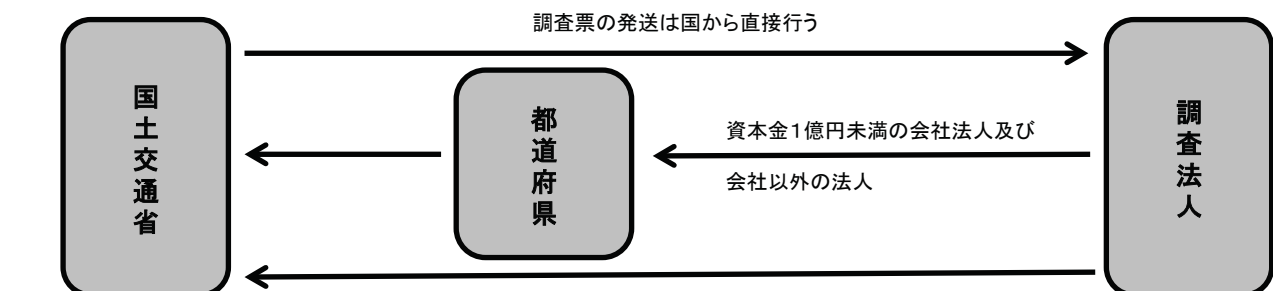
【法人に係る基本的事項】

- ・法人の名称
- ・法人の本所・本社・本店の所在地
- ・組織形態
- ・資本金、出資金又は基金の額
- ・業種
- ・常用雇用者数
- ・支所・支社・支店の数

【土地の所有状況、利用現況】

- ・所有する土地の有無
- ・うち本所・本社・本店の敷地所有状況
- ・所在地(棚卸資産以外(宅地など))
- ・土地の所有形態
- ・土地の所有面積
- ・土地の取得時期
- ・土地の貸付の有無
- ・土地の利用現況
- ・所在地(農地・林地、棚卸資産(宅地など))
- ・土地面積の合計

調査の流れ(郵送調査)



※提出は郵送又はオンラインにより行う

法人土地基本調査結果の利用状況

土地行政に資する基礎資料

○土地白書

土地基本法（平成元年法律第84号）第10条第1項の規定に基づき、毎年国会に報告している「地価、土地利用、土地取引その他土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策に関する報告」（土地白書）を作成する際の資料として利用

○土地税制の検討資料

土地税制等における税率、控除対象面積の変更条件等各種土地税制に係る施策の検討の際に活用

○低・未利用地の利用促進

新総合土地政策推進要綱で提言されている「低・未利用地の利用促進」の推進に当たって、地域が土地利用基本計画を策定する際の基礎資料として活用

また、「低・未利用地の利用促進」の各種施策の進捗状況を評価するための指標として活用

○企業不動産の所有・利用戦略

企業不動産の所有・利用戦略（CRE戦略）を検討する際の基礎資料として活用

内閣府における活用

○国民経済計算(内閣府)

所得支出勘定における民間非金融法人等の土地賃借料、貸借対照表勘定における対家計民間非営利団体の土地資産額推計の算定の基礎資料として活用

各種文献・レポート等への活用

(主な活用例)

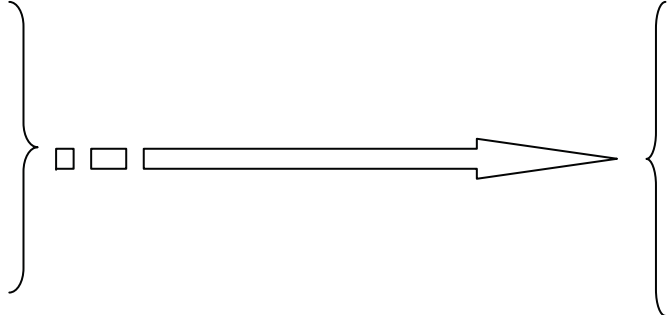
- 「土壤環境施策に関するあり方懇談会報告」（環境省）
- 「低炭素社会づくりのためのエネルギーの低炭素化検討会報告」（環境省）
- 「不動産マーケットリサーチレポート」（三菱東京UFJ信託銀行）

従来の3調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」（仮称）の概要
 ー目的、調査方法、標本設計等ー

区分	法人土地基本調査	法人建物調査（法人土地基本調査の附帯調査）	企業の土地取得状況等に関する調査	法人土地・建物基本調査（仮称）
基幹・一般別	基幹統計調査	一般統計調査	一般統計調査	基幹統計調査
目的	法人の土地の所有及び利用の状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、総合的な土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的とする。	法人土地基本調査の附帯調査として法人の建物の現況に関する事項を調査し、土地と建物を一体として把握することにより、土地政策の推進に資するための基礎資料を得ることを目的とする。	法人による土地の保有、取得、売却等の状況を把握することにより、今後の土地政策のための基礎資料を得ることを目的とする。	法人の土地及び 建物 の所有及び利用の状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、総合的な土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的とする。
調査開始年	平成5年	平成10年	昭和48年	平成25年
周期	5年	5年（法人土地基本調査の附帯調査）	毎年	5年
調査対象（客体数）	国及び地方公共団体以外の法人で、本邦に本所、本社又は本店を有するもののうち、資本金1億円以上の全ての会社と、資本金1億円未満の会社及び会社以外の法人のうち、国土交通大臣が定める方法により選定した法人（約49万法人）。	（同左）	国及び地方公共団体以外の法人で、本邦に本所、本社又は本店を有するもののうち、資本金が1億円以上の会社法人（約3万法人）	国及び地方公共団体以外の法人で、本邦に本所、本社又は本店を有するもののうち、資本金1億円以上の全ての会社と、資本金1億円未満の会社及び会社以外の法人のうち、国土交通大臣が定める方法により選定した法人（約49万法人）。
標本設計	① 会社法人：業種及び資本金規模別に層別抽出（資本金1億円以上の会社法人については全数調査）	（同左）	資本金1億円以上の会社法人について全数調査	① 会社法人：業種及び資本金規模別に層別抽出（資本金1億円以上の会社法人については全数調査）
	② 会社以外の法人：法人格の種類別（社会福祉法人、学校法人、医療法人等）に抽出（抽出率） 0.2（医療法人のみ） 0.5（社会福祉法人、宗教法人） 1.0（学校法人、その他の法人）			② 会社以外の法人：法人格の種類別（社会福祉法人、学校法人、医療法人等）に抽出（抽出率） 0.5（医療法人） 0.5（社会福祉法人、宗教法人） 1.0（学校法人、その他の法人（うちNPO法人等は0.5））
	③ 大土地所有法人：1法人当たり100万㎡以上の大土地所有法人については全数調査			③ 大土地所有法人：1法人当たり100万㎡以上の大土地所有法人については全数調査
調査方法	（国土交通省） ① 調査票の発送（約49万法人） ② 調査票の回収等：資本金1億円以上の会社法人（約3万法人）及び会社以外の法人〔大規模法人等〕（約0.5万法人）（合計約3.5万法人） （都道府県） ① 調査票の回収等：資本金1億円未満の会社法人（約30.5万法人）及び会社以外の法人〔大規模法人等以外〕（約15万法人）（合計約45.5万法人）	（同左）	（国土交通省） 調査票の発送、回収等	（国土交通省） ① 調査票の発送（約49万法人） ② 調査票の回収等： 資本金に関係なく全ての会社法人（約33.5万法人） 及び会社以外の法人〔大規模法人等〕（約0.5万法人）（合計約34万法人） （都道府県） ① 調査票の回収等：会社以外の法人〔大規模法人等以外〕（約15万法人）
報告を求める期間	9月中旬から10月下旬	（同左）	11月上旬から12月上旬	7月上旬から9月中旬

従来の3調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」(仮称)の概要
 -調査事項-

区分	法人土地基本調査	法人建物調査 (法人土地基本調査の附帯調査)	企業の土地取得状況等に関する調査	法人土地・建物基本調査 (仮称)
基幹・一般別	基幹統計調査	一般統計調査	一般統計調査	基幹統計調査
フェイス事項	名称、所在地、組織形態、資本金、常用雇用者数、業種、本所・本社・本店の所在地、支所・支社・支店の数等	名称	名称、所在地、組織形態、資本金、常用雇用者数、業種、支所・支社・支店の数等	名称、所在地、組織形態、資本金、常用雇用者数、業種、本所・本社・本店の所在地、支所・支社・支店の数等
調査事項	【調査票A】 ① 所有する土地の有無 (棚卸資産以外) ② 宅地などの土地の所有及び利用状況 所在地(丁目、大字)、面積、取得時期、貸付の有無、土地の利用現況 ③ 農地、林地の所有状況 所在地(市区町村名)、面積			【調査票A】 土地 ① 所有する土地の有無 (棚卸資産以外) ② 宅地などの土地の所有及び利用状況 所在地(大字、丁目、番地、号)、面積、取得時期、貸付の有無、土地の利用現況、信託受益権か否か等 ③ 農地、林地の所有状況 所在地(市区町村名)、面積
	(棚卸資産) ④ 宅地などの土地の所有状況 所在地(市区町村名)、面積 ⑤ 農地、林地の所有状況 所在地(市区町村名)、面積			(棚卸資産) ④ 宅地などの土地の所有及び利用状況 所在地(市区町村、大字、丁目、番地、号)、面積、取得時期、貸付の有無、土地の利用現況、信託受益権か否か等 ⑤ 農地、林地の所有状況 所在地(市区町村名)、面積
	【調査票B】 特殊な用途の土地の所在地(都道府県名)、用途、件数、面積			⑥ 特殊な用途の土地の所在地(都道府県名)、用途、件数、面積
	【建物調査票】 ① 所有する建物の有無 ② 工場敷地以外にある建物の所有及び利用状況(ただし、棚卸資産に該当する土地にある建物は除く。) <ul style="list-style-type: none"> 延べ床面積 200 m²未満 棟数 延べ床面積 200 m²以上 所在地(大字、丁目)、延べ床面積、構造、建築時期、敷地の権原(所有(単独、共有)、借地(普通、定期)、証券化等)、利用状況、貸付等(貸付の有無、貸付面積)等		建物 ① 所有する建物の有無 ② 工場敷地以外にある建物の所有及び利用状況(ただし、棚卸資産に該当する土地にある建物は除く。) <ul style="list-style-type: none"> 延べ床面積 200 m²未満 棟数、合計床面積 延べ床面積 200 m²以上(敷地が所有地の場合と借地の場合に分けて調査) 所在地(大字、丁目、番地、号)、延べ床面積、構造、建築時期、敷地の権原(所有(単独、共有)、借地(普通、定期))、利用状況、貸付等(貸付目的での所有の有無及び床面積、貸付面積)、信託受益権か否か等 ※敷地が所有地の場合、所在地には土地調査の通し番号を転記することで、所在地記入を省略 	

	<p>③ 工場敷地にある建物の所有及び利用状況</p> <p>所在地(大字、丁目まで)、延べ床面積、構造、建築時期、敷地の権原(所有(単独、共有)、借地(普通、定期)、証券化等)、有形固定資産額等</p>		<p>③ 工場敷地にある建物の所有及び利用状況(敷地が所有地の場合と借地の場合に分けて調査)</p> <p>所在地(大字、丁目、番地、号)、延べ床面積、構造、建築時期、敷地の権原(所有(単独、共有)、借地(普通、定期))、信託受益権か否か、有形固定資産額等</p> <p>※敷地が所有地の場合、所在地には土地調査の通し番号を転記することで、所在地記入を省略</p>
		<p>【調査票】</p> <p>① 取得・売却の状況</p> <p>事業用資産、棚卸資産別の面積、帳簿価格、売買区画数－全体のみ把握</p>	<p>【調査票B】</p> <p>① 取得・売却の状況</p> <p>棚卸資産以外、棚卸資産別の面積、帳簿価格、売買区画数－全体及び都道府県別に把握</p>
		<p>② 土地の所有状況</p> <p>事業用資産、棚卸資産別の面積、帳簿価格、売買区画数－都道府県別に把握</p>	<p>(削除)</p>