

サービス統計・企業統計部会の審議状況について
(法人土地・建物基本調査の変更)(報告)

資料5-2

項目	変更内容等	部会審議	審議の状況
		第1回	
1 計画の変更 (1) 調査票の構成の変更	○ 従前、調査票Aに含まれていた「特殊な用途の土地」に関する調査事項について、調査票Bとして分割する。それに伴い、従前の調査票Bを調査票Cとする。	●	・ 適当と整理 (正確な報告の確保と報告者負担の軽減に寄与)
(2) 調査事項の変更	① 調査事項の新設 (「法人番号」を新設、土地について「今後の保有等予定」、「5年前の利用現況」、「転換予定」を新設)	●	・ おおむね適当と整理 (行政ニーズや前回答申時の今後の課題の指摘を踏まえたもの) ・「(土地の)今後の保有等予定」(別添1参照)については、試験調査の結果について追加で情報提供を受けた上で、選択肢の設定について今後の課題とするか検討
	② 調査事項の変更 (「土地の利用現況」及び「建物の利用現況」の選択肢に「医療施設・福祉施設」を追加、特殊な用途の土地に「水路用地」を追加等)	●	・ 適当と整理 (行政上のニーズや利活用を踏まえたもの)
(3) 集計事項の変更	○ 調査事項の変更等に伴い、集計事項を見直す。	●	・ 適当と整理
2 前回答申における課題への対応状況	① 土地及び建物の利用状況の選択肢の分割や新設	●	・ 適当と整理 (調査事項の変更の中で審議)
※統計委員会答申 (平成24年12月)	② パネルデータの作成	●	・企業単位で行われてきたこれまでの対応を評価した上で、土地単位のパネルデータの作成については、今後の課題としての指摘を想定
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過程で示された意見について (i) 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の検討促進 (ii) 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の統計整備 ※いずれも平成35年調査の企画時期までに結論を得る。	●	・今後の検討の方向性について意見交換 ・外資系企業の把握については、今後の課題としての指摘を想定
	② オンライン調査の推進	●	・今後のオンライン調査の進展に期待
<「今後の課題」として指摘することを想定している事項>	① 「(土地の)今後の保有等予定」の設問の見直し ② 外資系企業の把握の必要性 ③ 土地単位のパネルデータ作成の検討		
<「部会長メモ」として指摘することを想定している事項>	○ 我が国の土地所有及び利用状況の全体像の把握に関連して、規模の大きな個人企業の把握等についての検討(別添2参照)		

「法人土地・建物基本調査」調査事項の新設について

14 土地の取得時期・今後の保有等予定

取得時期

- 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。

- | | |
|-------------|------------|
| 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 |

新 設

今後の保有等予定

- 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。

- 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

新 設

15 土地の利用現況

利用現況

- 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。

【建物】

- 事務所
- 店舗
- 工場
- 倉庫
- 社宅・従業員宿舎
- その他の福利厚生施設
- 社宅・従業員宿舎以外の住宅(賃貸用住宅等)
- ホテル・旅館
- 文教用施設
- 宗教用施設
- 医療施設・福祉施設
- ビル型駐車場
- その他の建物

【建物以外】

- 駐車場
- 資材置場
- グラウンド等の福利厚生施設
- ゴルフ場・スキー場・キャンプ場
- 貯水池・水路
- 文教用地
- 宗教用地
- その他

【利用していない】

- 利用できない建物(廃屋等)
- 空き地(未着工の建設予定地を含む)

5年前の利用状況

- 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。

転換予定

- 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。

- 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

平成25年土地基本調査について

【作成方法】

- 平成25年法人土地・建物基本調査（国土交通省）と、平成25年住宅・土地統計調査（総務省）の結果を二次的に利用して集計・加工した「平成25年世帯土地統計」から作成。
- 資産額は、①土地については、「宅地など」、「林地」、「農地」等の土地の種類別に、各々の土地面積と地価公示額等から推計した単位面積あたりの地価を乗じて推計し、②建物については、建物の構造（非木造・木造等）別に、各々の建物の再建築価格を推定した上で、これをそれぞれの建物の築年数に応じて減価させ、これらを積み上げることで推計している。

【結果の概要】

【平成25年法人土地・建物基本調査】

- 法人所有の土地面積は2.6万km²、建物延べ床面積は1,849km²で平成20年に比べ増加。
- 法人所有の土地資産額は345兆円、建物資産額は80兆円で、これらを合わせた法人所有不動産の資産額は426兆円と平成20年に比べ減少。
- 低・未利用地の面積は930km²で、「宅地など」の土地面積の12.3%を占める。

【平成25年世帯土地統計】

- 世帯所有の土地面積は11.6万km²で、農地・山林が9割を占め、「宅地など」の土地は1割。
- 世帯所有の土地資産額は598兆円で、「宅地など」の土地が86%を占め、農地・山林は15%。
- 低・未利用地の面積は1,413km²で、「宅地など」の土地面積全体の12.4%を占める。

第75回サービス統計・企業統計部会議事概要

1 日 時 平成29年11月8日（水）9:30～11:45

2 場 所 総務省第2庁舎6階特別会議室

3 出席者

【委 員】

西郷 浩（部会長）、宮川 努、野呂 順一

【審議協力者】

菅 幹雄（法政大学経済学部教授）、総務省、財務省、文部科学省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省、東京都

【調査実施者】

国土交通省土地・建設産業局企画課 佐藤土地調整官、大石専門調査官ほか

【事務局（総務省）】

横山大臣官房審議官

統計委員会担当室：山澤室長、肥後次長、吉野政策企画調査官

政策統括官（統計基準担当）付統計審査官室：澤村統計審査官、内山国際統計企画官ほか

4 議 題 法人土地・建物基本調査の変更について

5 概 要

- 西郷部会長が、統計委員会令の規定に基づき、宮川委員を部会長代理に指名した。
- 諮問の概要及び統計委員会で示された意見について説明が行われた後、審査メモに沿って審議が行われた。
- 今回予定されている法人土地・建物基本調査（以下「本調査」という。）の変更内容については、一部、追加的に確認を行うことを前提に、適当と整理された。
- 本調査に係る前回答申時（諮問第46号の答申）に付された「今後の課題」のうち、パネルデータの作成については、土地単位でのパネルデータの検討について、改めて今後の課題にすることとされた。
- 基本計画部会経済統計ワーキンググループで示されている「不動産に関する統計の整備」に関する指摘について、意見交換を行った。

委員等からの主な意見等は、以下のとおり。

(1) 統計委員会に本調査を諮問した際に示された意見について

- ・ 統計委員会で諮問した際の質疑応答の中において、いわゆる国富調査の可能性についても言及があったと記憶しているが、これについて、本部会で何を検討し、統計委員会に報告するのか。また、答申案に記載することは考えているのか。
 - 本調査と住宅・土地統計調査により、土地の保有・利活用の状況について、過不足なく把握されているか否か議論の余地はあるものの、答申案では、本調査について可能な範囲で整理したい。
 - 国土交通省が、既存の調査結果等を活用して、所有者の属性にかかわらず「土地基本調査」としてまとめていることから、本部会の後半で、その取組状況を確認していただき、改善の余地があれば御指摘いただければと考えている。

(2) 調査票の構成の変更

- ・ 前回調査の実査の状況を踏まえ、回答の誤りを減らすために調査票を分割するものであり、配り分けによって、無用な報告者負担も減る。試験調査でも確認されていることから、本部会では妥当と判断したい。

(3) 調査事項の変更

- ・ 利用者の立場から今回の医療施設等の選択肢拡充は重要である。
 - 一方、報告者の立場から今回追加する「(土地の) 今後の保有等予定」について、「(土地の) 転換予定」と同様、「未定」といった選択肢を追加した方が回答しやすいのではないかと。また、報告者負担の軽減方策として、企業が管理している形式のデータの提出を認めているとあるが、調査事項によっては電子化していない調査事項もある。その場合、どう対応しているのか。
 - 「今後の保有等予定」については、試験調査において8割以上回答があり、「未定」の選択肢を設けなくとも回答が得られるものと理解している。仮に、「未定」という選択肢を設けると、回答の多くが「未定」となる可能性もあり、できればこのままで実施したい。
 - 電子化されていない調査事項があれば、当該部分のみ調査票に記入又は入力して回答を得ている。
 - ・ 「(土地の) 今後の保有等予定」について、把握の目的は何か。また、未利用地の将来の予定を聞くのであれば、「転換予定」と「今後の保有等予定」について合わせて報告を求めた方がよいのではないかと。試験調査の結果をお示しいただきつつ、把握の必要性について説明をいただきたい。
 - 売却については、所有者が変わることで土地の流動化を見る項目であり、転換は同一所有者における利用目的の変更であり、趣旨が異なる。
 - 流動化の状況を見たいのであれば、年次調査の土地動態調査で把握すればよく、本調査で把握する必要はないのではないかと。設問にある5年では流動化を把握できないのではないかと。

- 今回「今後の保有等予定」を設けることで、次回調査のプレプリントの内容に反映することは可能と考えられ調査項目に加える意味はある。「今後の保有等予定」が5年で、「転換予定」が1年となっており議論になっていると思うが、売却が決まっているところは次回の調査でプレプリントから外す（負担軽減）などの効果はある。
- 選択肢を5年でくぎったのは、本調査が5年周期であることを考慮したものである。「転換予定」の方は政策上のニーズからきめ細かく設定したところである。
- 報告者の立場からすれば、土地の売却の候補地であったとしても、いつ売却できるか見込みが立っていないところもあり、回答が不明確になる心配がある。ただ、行政が実際に利用する立場で5年との区切りは理解できる。
- ・ 今回の変更申請で追加することについては、どのような問題意識から新設することとされたのか。試験調査において、どのような結果が出て、それをどのように解釈したかを、国土交通省にて整理し次第、委員等に資料を提供していただきたい。確認した結果、今後の課題として記載するか否かを整理することとしたい。

(4) 集計事項の変更

- ・ 集計事項を拝見して、「今後の保有等予定」についても各種クロス集計をされることで、その意味では、調査事項の内容が「5年」で区切られていることの是非はあるものの、情報の充実ということで、調査事項の追加自体は好ましいものとの印象を受ける。
- ・ 特段の異論もないことから、適当と整理したい。

(5) 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

- ・ 法人のパネルデータ化の取組はすばらしいと考えている。ただし、標本抽出層のパネルデータは評価がしづらしいし、パネルデータと言えるものなのか分からない。また、現行は企業ベースでのパネルデータとなっており、企業分析の観点から利用がなされているが、本調査は土地の調査であり、土地単位でのパネルデータとすることが望ましい。不動産登記情報の活用等、他のデータの利用も検討し、時間はかかると思うが、土地のパネルデータ化の技術開発について、各府省とも連携しながら検討を進めてほしい。
- パネルデータのうち、標本抽出層の部分の取扱いは、今後検討していきたい。
また、土地のパネルデータ化については、登記簿情報をベースにすることが考えられるが、土地をベースに調べていくことがどれだけ技術的に可能かなどの課題もあり、どう把握していくかは今後の課題とさせていただければと考えている。
- ・ 本調査に係る5年前の審議にも参加していたが、私も土地のパネル化をイメージしていた。企業活動の分析については、経済産業省の企業活動基本調査がある

ことから、国土交通省としては土地の分析を考えることがふさわしいように考える。今回、企業単位でパネルデータを作成した経緯はどのようなものか。

- 技術的には、土地ベースのパネル化も考えられたが、土地についてIDがついているわけではなく、土地の売却や分筆もあり、検討途上の状況にある。そのため、当方としても重要性は認識しつつも、対応できていない状況であった。一方、企業単位であれば法人番号でリンクが可能のため、こちらの対応を先行して進めたところである。
- 土地のパネル化を一気に進めるのは難しいので、小地域単位での試行やIDの構築、行政記録情報との関連付け等、時間をかけて検討してほしい。リンケージができるような各府省との関係作りも重要である。
- ・ パネルデータについては、これまでの取組は評価した上で、土地のパネルデータ化について、今後の課題として引き続き、検討をお願いしたい。

(6) 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

- ・ 国土交通省で土地基本調査（注：所有者の属性を問わない土地に関する加工統計）を作成し、土地の利用状況の全体像を整理しているが、この中で、資産額についても推計されていることから、その手法について確認させていただきたい。
 - 土地については、「宅地など」、「農地・林地」の別に土地の面積等を調べており、単位面積当たりの地価等を推計し、これに面積を乗じて資産額を推計している。建物については、用途、所在地、構造等の別に単価を算出し、これに面積を乗じて、資産額を推計している。
- ・ 個人企業のうち、規模の小さなところは住宅・土地統計調査の対象になり、ある程度把握されると考えられるが、一方で、規模が極めて大きい個人企業の存在も判明している。本調査の守備範囲外ではあるものの、そのような個人企業が土地を持っている場合は、土地全体を見る上で、どう把握するのか検討の余地がある。
 - 本調査は法人を対象としており、事業所母集団データベースの整備によって捕捉の範囲は広がっていくと思われる。ご指摘のような個人企業の扱いをどうするかは検討課題である。
 - 土地全体をどう把握するかということであれば、名簿整備で把握の範囲が広がる可能性がある。土地基本調査では、各種データを用いて推計しており、日本全国の土地をどこまでどの統計調査で把握するのか、この充実を検討することが考えられる。
- ・ 日本全国の土地について把握するという大きな課題であることから、本調査個別の今後の課題とはせず、部会報告の際に触れることとしたい。
- ・ 外国人や外国企業の土地の購入が指摘されているところであるが、現在、どのように把握されているのか。
 - 同様の問題意識をもっている。本調査で把握すべき重要な情報ではないか。

- 法人番号で他の統計調査の結果とリンクして集計することは考えられるが、本調査の中で把握することは考えていない。また、他調査とのリンクについては、行政上の必要性を勘案する必要があるものとする。なお、現時点では、森林（水源地）等の外国資本による土地の買収等については、関係府省（国交省も一部協力）が必要な情報の把握に努めているところである。
- 行政サイドとしての取組は理解できるが、利用者側からみれば重要な情報であるということを指摘しておきたい。
- 国民の関心の強さという点も考慮する必要がある。
- 世帯調査ということでは住宅・土地統計調査を所管する総務省はどうか。
- 住宅・土地統計調査では、現時点で、世帯の属性事項として国籍は把握していないが、今後、必要に応じて検討してまいりたい。
- 御指摘の点は、集計結果として提供できればよいということか。
- 経済産業省企業活動基本調査と本調査とのデータリンケージで分析している事例は承知しているが、企業の属性に関する調査事項として、外資の出資比率を聞いてもよいのではないか。
- 過日行われた産業統計部会の審議においては、薬事工業生産動態統計調査において、外資系か否かを把握することが政策課題として重要とのことで、調査事項を組み合わせる判断が示されていた。もし、集計過程の判断で対応できるなら、調査事項の追加も必要ない。
- 外資系企業による土地保有については、平成 15 年に事業所母集団情報を用い取りまとめた経緯がある。平成 30 年調査の公表までに対応可能な事項があるか検討する。
- ・ 外資系企業の把握については、今後の課題として検討をお願いしたい。

（7）オンライン調査について

- ・ オンライン調査の推進については、引き続きよろしくをお願いしたい。

（8）答申（案）の方向性について

- ・ 今回の調査計画の変更については、一部、追加での説明を要する部分があるものの、基本的には適当と整理したい。

なお、「(土地の) 今後の保有等予定」と「(土地の利活用の) 転換予定」の設問設定に至る経緯と考え方について情報提供していただくこととし、今後の課題としては、①「(土地の) 今後の保有等予定」と「(土地の利活用の) 転換予定」の設問の見直し、②外資系企業の把握の必要性、③土地のパネルデータ化の検討の3点を指摘し、これに当てはまらない事項については部会長メモとするか、統計委員会への報告の際に、口頭で触れることとしたい。

6 その他

答申（案）の方向性について了解が得られたことから、追加の情報提供について確認がなされることを前提に、答申（案）については書面決議によって、部会における議決とすることとされた。

また、本日の部会の結果については、11月21日（火）開催予定の第116回統計委員会において報告することとされたが、西郷部会長及び宮川部会長代理がともに欠席であることから、部会長作成の報告を事務局から代読する形で対応することとされた。

（以 上）