

不動産関連統計の体系的整備 ～第Ⅲ期基本計画への対応状況～

令和4年9月12日

国土交通省 不動産・建設経済局 情報活用推進課

不動産関連統計の体系

土地基本調査(5年周期)

法人土地・建物基本調査(基幹統計):法人部門

【法人ストックの把握】

法人における土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を全国・地域別に明らかにするもの

総務省の事業所母集団データベースを母集団として調査対象を抽出

会社法人:約34万法人

うち、資本金1億円以上の法人
全数:約3万法人

全ての法人
(約200万法人)
から
約49万法人を
標本抽出

会社以外の法人:約15万法人

- 法人の概況
 - 法人における土地・建物の所有状況
 - 法人が所有する土地の状況
 - 法人が所有する建物の状況
- 等

回収率(オンライン回答率):平成30年 80.2% (10.6%)

世帯土地統計(加工統計):世帯部門

【世帯ストックの把握】

世帯における土地の所有・利用状況等に関する実態を全国・地域別に明らかにするもの

総務省「住宅・土地統計調査」
(全ての世帯(約5,000万世帯)から約50万世帯を
標本抽出)の結果から加工集計

土地基本調査の補完調査(毎年調査)

土地保有・動態調査(一般統計):法人・個人部門

【法人ストック/法人・個人フローの把握】

個人及び法人の土地の保有や取引に関する実態を全国・地域別に明らかにするもの

調査前年の売買による所有権移転
登記より調査対象を抽出
資本金5億円以上の会社法人は
全数

- 法人:約3.8万法人
- 個人:約1.2万者

全ての売買取引
(約300万者)から
法人約3.8万者、
個人約1.2万者を
標本抽出

【法人】

- 土地の取引企業の状況
- 所有土地の状況
- 土地の購入・売却状況
- 土地の購入・売却目的

【個人】

- 土地を売買された方の状況
- 土地の購入・売却目的
- 取得時期
- 購入した際の住宅

回収率(オンライン回答率):令和3年 53.8% (21.4%)

土地所有・利用概況調査(情報収集):公的部門

【公的ストックの把握】

国公有地の状況等について、関係省庁等が所有する土地
関連資料から明らかにするもの

- 国有財産増減及び現在額総計算書(財務省)
 - 固定資産の価格等の概要調書(総務省)
 - 公共施設状況調査(総務省)
- 等から集計

第Ⅲ期基本計画における不動産関連統計に関する事項

不動産関連統計の改善・体系的整備

- ① 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。
- ② 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。

(参考) 諮問第107号の答申「法人土地・建物基本調査の変更について(平成29年12月19日)」における「今後の課題」(抜粋)

- ③ 土地単位でのパネルデータの作成について、今回調査の結果も活用し、その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(平成35年(2023年)予定)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。

第Ⅲ期基本計画への対応状況

- 法人土地・建物基本調査の中間年に実施していた「土地動態調査」(主にストックを把握)と「土地所有移動調査」(フローを把握)を整理・統合し、令和元年度から「土地保有・動態調査」を実施。(①)
- 【行政記録情報の活用】 令和5年法人土地・建物基本調査において、都道府県が所管する「森林簿」を「審査」に活用予定。「標本設計」への活用に向けた具体策についても検討。
- 【オンライン調査の推進】 令和5年法人土地・建物基本調査及び2022年土地保有・動態調査において、調査票の郵送配布と併用して、電子メール調査(オンライン回答が基本)を実施。

今後、引き続き対応

- 土地所有及び利用状況の全体像の把握に向けて、土地単位のパネルデータ作成を引き続き検討。(②、③)
- 不動産登記情報の活用拡大による調査対象者の負担軽減等に向けて、引き続き検討。(①、②)

不動産関連統計の体系的整備①

法人における土地の所有・利用構造のよりの確な把握

法人土地・建物基本調査の中間年に実施していた「**土地動態調査**」と「**土地保有移動調査**」について、法人における土地の所有・利用構造の的確な把握、調査の効率化の観点から、**令和元年度より両調査を統合**。

平成30年度以前

土地動態調査（一般統計）【毎年調査】

〈法人ストック・フローの把握〉

土地基本調査の調査年次間の土地の所有、移動、未利用地等の情報など経年変化を把握

資本金1億円以上の会社法人及び相互会社（約3.2万法人）から、層化無作為抽出法により、約2.8万法人を抽出

- 土地所有企業の状況
- 所有土地の状況
- 土地の購入・売却状況
- 土地の利用・未利用の状況

土地保有移動調査（一般統計）【毎年調査】

〈法人・個人フローの実態〉

土地取引の現状について、売主・買主側からみた実態を把握

調査前年に売買による所有権移転登記があった150万取引から地目別の層化無作為抽出法により、約1万取引（売主・買主）を抽出

- 法人、個人、公的部門間の土地の移動
- 土地売買の理由、資金の調達
- 購入面積及び購入価格の状況
- 購入目的、売却理由

調査統合による効果

- 調査票の重複配布の解消 → 報告者の負担軽減、調査事務の効率化
- 調査対象者数の増加等
 - 土地の取得・売却状況（フロー）を含め、地域別、諸属性別の分析が可能に。
 - 法人の土地の所有・利用構造のよりの確な把握

令和元年度より
両調査を統合

令和元年度以降

土地保有・動態調査（一般統計）【毎年調査】

〈法人ストック/法人・個人フローの把握〉

土地基本調査の調査年次間において、売買による個人及び法人における土地の所有、移動、未利用地、売買目的等の実態を把握

調査前年の売買による所有権移転登記より調査対象を抽出

資本金5億円以上の会社法人は全数

- 法人：約3.8万法人
- 個人：約1.2万者

【法人】

- 土地の取引企業の状況
- 所有土地の状況
- 土地の購入・売却状況
- 土地の購入・売却目的

【個人】

- 土地を売買された方の状況
- 土地の購入・売却目的
- 取得時期
- 購入した際の住宅

不動産関連統計の体系的整備②

土地所有及び利用状況の全体像の把握に向けた方向性

- 我が国の土地所有及び利用状況の全体像の把握に向けて、不動産登記情報等を活用した土地単位でのパネルデータの作成について、技術的課題や活用方策等の検討を進める。
- また、調査対象者の負担軽減、推計値の精度向上等の観点からも、不動産登記情報の活用拡大（保存登記情報の活用）に向けた具体的な検討を進める。

土地単位でのパネルデータ作成

- ・ 土地に着目した調査であることを踏まえ、土地単位でのパネルデータの作成を検討すべきとの指摘【平成30年法人土地・建物基本調査に関する答申時】
- ・ 不動産（土地・建物）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【平成30年度総務省委託業務等】

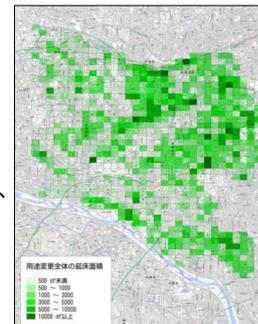
・ 現行の法人土地・建物基本調査は「標本調査」であり、これを利用した土地単位でのパネルデータ作成は困難【令和2年度国交省試行結果】

・ 不動産登記情報のデジタルデータの整備（ベース・レジストリ化）の進展等を踏まえ、関係省庁と連携し、不動産登記情報等を活用した土地単位でのパネルデータの作成について、検討を進める。

* 作成に向けた技術的課題に加え、地理空間情報としての活用方策等についても検討・整理が必要。

【参考】

- パネルデータを活用した分析の意義
 - i) 個別不動産単位での時系列的な変化の把握・分析が可能になる
 - ii) 複数データの組み合わせにより、多様な項目を対象とした分析が可能になる
 - iii) 地理空間的なデータの可視化、集計・分析が可能になる



〔総務省「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〕

不動産登記情報活用の検討

- ・ 現在、土地保有・動態調査（フロー）の標本設計に所有権移転登記情報を活用。
- ・ 法人土地・建物基本調査（ストック）に保存登記情報及び所有権移転登記情報を活用することで、土地所有面積や資産額推計値の精度向上、調査項目の削減による調査対象者の負担軽減が可能となる見込み。

・ 法人土地・建物基本調査における保存登記情報及び所有権移転登記情報の活用に向けて、関係省庁と連携し、活用データ・手法の精査、調査項目の見直し等の具体的な検討を進める。