

諮問第165号の答申

法人土地・建物基本調査の変更について（案）

本委員会は、諮問第165号による法人土地・建物基本調査の変更（令和5年に実施する調査に係る変更）について審議した結果、下記のとおり結論を得たので、答申する。

記

1 本調査計画の変更

(1) 承認の適否

令和4年11月24日付け国総情建第171号により国土交通大臣から申請された「基幹統計調査の変更について（申請）」（以下「本申請」という。）について審議した結果、以下のとおり、統計法（平成19年法律第53号）第10条各号に掲げる要件のいずれにも適合しているため、「法人土地・建物基本調査」（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 調査系統及び調査方法の変更

(ア) 調査系統の変更

都道府県知事が行う本調査に係る事務については、「平成30年の地方からの提案等に関する対応方針」（平成30年12月25日閣議決定）において、基幹統計調査として求められる統計技術的な合理性及び妥当性にも留意しつつ、都道府県の負担を軽減する方向で必要な措置を講ずることとされたことを踏まえ、本申請では、表1のとおり、都道府県への実査事務委託を廃止する計画である。

表1 調査系統の変更内容

現行計画	変更案
① <u>会社法人及び会社以外の法人（国所管のもの）</u> 国土交通省 — 民間事業者 — 報告者	国土交通省 — 民間事業者 — 報告者
② <u>会社以外の法人（国所管以外のもの）</u> <u>（配布）国土交通省 — 民間事業者 — 報告者</u> <u>（回収）報告者 — 都道府県 — 民間事業者 —</u> <u>国土交通省</u>	

これについては、都道府県の事務負担軽減に資するものであるとともに、国土交通省は、都道府県へ委託していた業務を含めて民間事業者に委託するための必要な予算を確保し、民間事業者の選定・管理を適切に行うとしていることから、適当である。

(イ) 調査方法の変更

報告者がオンライン回答システム（政府統計共同利用システム）において用いるログイン情報について、平成30年調査では、報告者に対して調査票と併せて郵送配布してい

たものを、本申請では、同システムにメールアドレスを登録している資本金5億円以上の会社法人に対しては、そのメールアドレスの有効性を確認した上で、電子メールにより送付する計画である。

これについては、オンライン回答の更なる促進や調査事務の効率化に資するものであるとともに、国土交通省は、個人情報保護や誤送信防止などの必要な対応をとっていることから、おおむね適当である。

ただし、報告者の利便性や回答内容の正確性を一層向上させる観点から、報告者がオンラインで一度回答した内容を同システム上で修正できるよう、なりすまし防止等の対策と併せて対応を講ずる必要があることを指摘する。

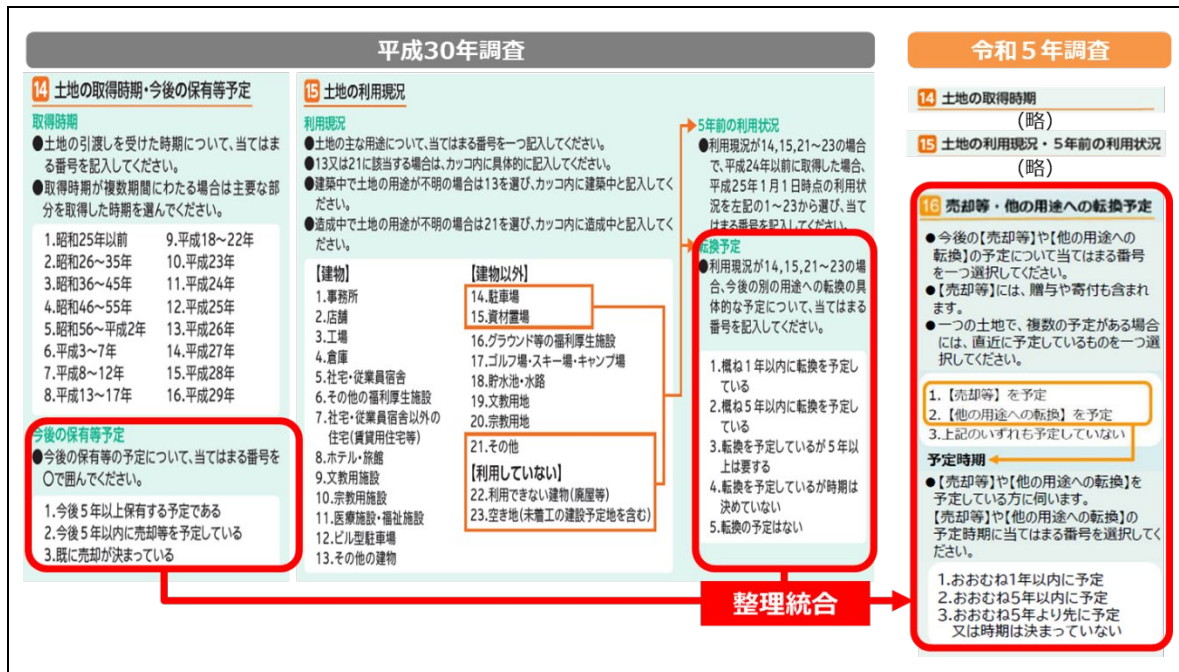
イ 調査票Aの変更

(ア) 「今後の保有等予定」及び「転換予定」の整理統合

本申請では、報告を求める事項（以下「調査事項」という。）のうち、法人が所有する宅地などについて、図1のとおり、平成30年調査における問14の「今後の保有等予定」及び問15の「転換予定」の関連性を踏まえ、問16の「売却等・他の用途への転換予定」として整理統合する計画である。

また、問16内の「予定時期」の選択肢については、平成30年調査結果を用いた分析を踏まえて、更に細かい単位で区切ることはせず、「1年以内」、「5年以内」及び「5年以上又は時期を決めていない」とすることとしている。

図1 「今後の保有等予定」及び「転換予定」の変更内容



これについては、本委員会の「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日付け統計委第12号。以下「平成29年答申」という。）における「今後の課題」（後記2①参照）に対応するものであるとともに、統計表の表章上も大部分の項目において平成30年調査結果との比較が可能となっているなど、利活用上

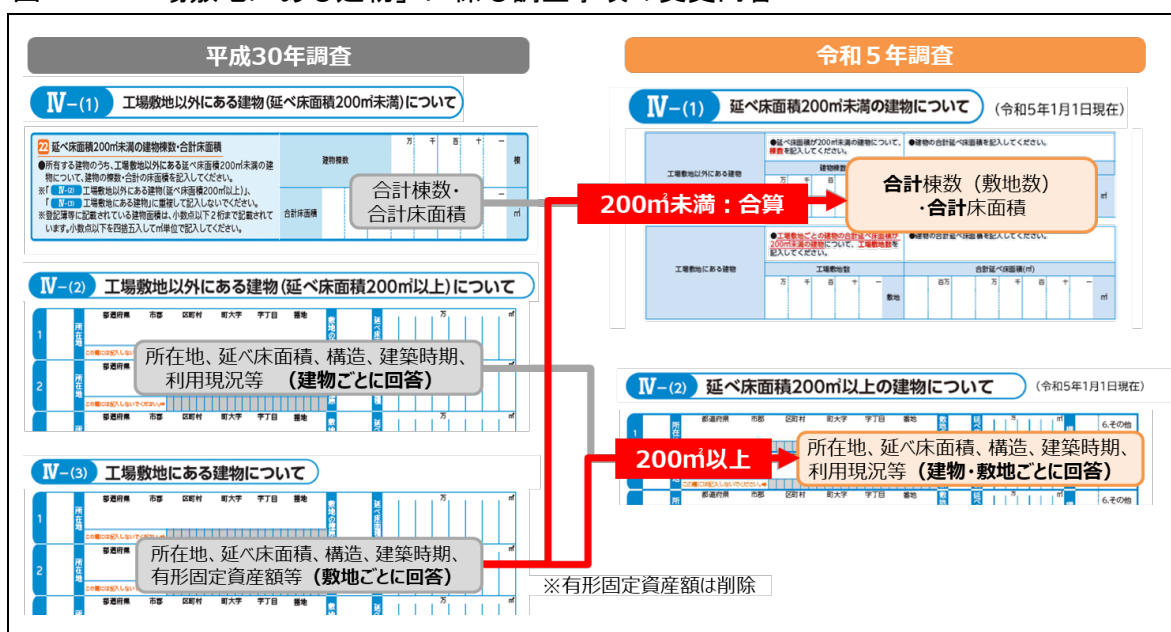
の支障はないことから、適当である。

なお、本調査事項に関連して、法人が所有する土地の遊休化の状況の把握に資するよう、土地の管理状態に着目した調査事項の設定の必要性について検討を行うことを「4今後の課題」として指摘する。

(イ) 「工場敷地にある建物」に係る調査事項の変更

本申請では、図2のとおり、法人が所有する「工場敷地にある建物」における調査事項であった「建物の有形固定資産額」を削除するとともに、「工場敷地にある建物」のうち延べ床面積200㎡未満の建物について、延べ床面積等を敷地ごとに詳細に回答する方法から全てを合算して回答する方法に変更する計画である。

図2 「工場敷地にある建物」に係る調査事項の変更内容



これらの変更は、報告者負担の軽減に資するものである一方で、「建物の有形固定資産額」については、統計表章の取りやめによる利用者への影響も考えられる。これについて、国土交通省は、建物を対象として従前から行っている「建物資産額推計」の推計・表章で代替するとともに、調査結果の公表時に留意事項として周知することから、特に問題ない。

(ウ) 「建物の利用現況」の選択肢の変更

本申請では、法人が所有する延べ床面積200㎡以上の建物について、「建物の利用現況」の選択肢として、「工場」及び「貸会議室・シェアオフィス（コワーキングスペース等）」を追加する計画である。

このうち、「工場」の追加については、上記（イ）の変更に伴い、工場敷地内にある建物を区別して把握する必要があることから、適当である。また、「貸会議室・シェアオフィス」の追加については、リモートワークの増加等、働き方の変化を踏まえた政策ニーズに対応するものであり、おおむね適当である。

ただし、シェアオフィスについては、国土交通省が事前に行った予備調査において出現率が低かったことから、令和5年調査結果や国民経済計算におけるシェアリング・エコノミーの扱いとの関係性も踏まえ、本調査において「シェアオフィス」を把握する意義を整理した上で、必要に応じて調査事項の見直しを行うことを「4 今後の課題」として指摘する。

(エ) 標本設計の変更

本申請では、平成30年調査以降に把握した法人の土地保有状況を踏まえ、表2のとおり、標本設計の一部を変更する計画である。

表2 標本設計の概要（下線部は平成30年調査からの変更点）

(1) 会社法人（母集団の大きさ：約170万法人、報告者数：約34万法人）	
基本的考え方	法人が所有する土地面積の結果表章（業種別、資本金階級別、都道府県別）について目標精度を設定
抽出方法	以下の法人を全数とし、その他は業種別・資本金階級別に層化抽出 <ul style="list-style-type: none"> ・大土地所有法人（前回調査以降、100万㎡以上の土地所有を把握した法人） ・調査票Bの対象法人（特殊な用途の土地を所有する法人） ・資本金1億円以上 ・資本金1億円未満の一部業種（農業、林業、漁業、鉱業、採石業、砂利採取業、電気・ガス・熱供給・水道業、複合サービス事業）
(2) 会社以外の法人（母集団の大きさ：約30万法人、報告者数：約15万法人）	
基本的考え方	法人が所有する土地面積の結果表章（都道府県別、組織形態別）について目標精度を設定
抽出方法	以下の法人は全数とし、その他は組織形態別に層化抽出 <ul style="list-style-type: none"> ・大土地所有法人 ・調査票Bの調査対象法人 ・学校法人 ・一部の組織形態（医療法人、各種協同組合のうち農業・林業・漁業協同組合、その他の会社以外の法人）の土地所有法人

これについては、全体の報告者数を抑制しつつ、本調査のカバレッジの向上のため、結果精度に大きな影響を及ぼす広大な土地を保有している業種や組織形態の法人を全数階層として設定するものであるため、適当である。

ウ 調査票Bの変更

本申請では、調査票Bの法人の名称欄を削除する計画である。

これについては、調査票Bの配布対象に必ず配布される調査票Aにおいて把握できるため削除するものであり、適当である。

エ 調査票Cの変更

従来、本調査の実施年には、年次の一般統計調査である土地動態調査の調査事項を、本調査の調査票Cにおいて把握していたが、令和元年に土地動態調査に代わり土地保有・動態調査（一般統計調査）が新設されたため、本申請では、同調査の法人票の調査事項を、本調査の調査票Cにおいて把握する計画である。

これに伴う調査票Cの変更内容は、表3のとおりである。

表3 調査票Cの変更内容

項目	平成30年調査	令和5年調査
調査対象の範囲	●資本金1億円以上の会社法人	①資本金5億円以上の会社法人 ②売買による所有権移転登記があった土地の取引当事者である売主・買主
報告者数	●約30,000法人	①約7,500法人 ②約30,500法人（母集団の大きさ：約100万法人）
報告者の選定方法	●全数	①全数 ②無作為抽出
母集団名簿	●事業所母集団データベース（名簿更新のため、土地動態調査、農林業センサス（農林水産省所管の基幹統計調査）及び行政記録情報を補足的に使用）	①事業所母集団データベース（土地保有・動態調査、農林業センサス及び行政記録情報を補足的に使用） ②不動産登記情報（法務省から提供される調査実施年の前年1年間に行われた売買による土地の所有権移転登記に関する情報のうち、売主・買主が法人である取引を基に母集団名簿を作成）
調査事項	●所在都道府県別、購入・売却等した土地の面積、帳簿価格、売買区画数 ●棚卸資産以外・棚卸資産別、1年間に購入・売却等した土地の面積、帳簿価格、売買区画数	●購入・売却した土地の所在地※、面積※、資産区分、土地状況、購入・売却目的（購入・売却各10件）※はプレプリント ●事業用資産・棚卸資産別、1年間に購入・売却した土地面積、帳簿価格、売買区画数

（注）令和5年調査では、調査対象の範囲によって、報告者の選定方法等が異なる（それぞれ①及び②として記載）が、調査事項は共通である。

これについては、土地保有・動態調査の調査事項を本調査の一部に取り込んで実施することにより、土地の所有状況とその変動要因を一体的に分析することが可能となるとともに、報告者負担の軽減や調査事務の効率化にも資することから、おおむね適当である。

ただし、土地の帳簿価格等の調査事項について、回答内容の正確性を確保する観点から、報告者が調査票の提出に際して、保有する税務・会計書類等との一致をチェックできるような仕組みを設ける必要があることを指摘する。

オ 公表の期日の変更

平成30年調査では、「土地動態編」の確報公表時期が、土地保有・動態調査の令和元年結果の公表時期よりも遅れていたが、本申請では、「保有・動態編」^{（注1）}のフロー部分（調査票Cのうち、「売買以外による土地の移動状況」を除く。）の公表の期日を調査実施翌年の9月から同3月に6か月前倒しし、土地保有・動態調査の令和5年結果の公表時期と同時期とする計画である。

これについては、土地のフローに係る結果を毎年定期的に公表できるようにするものであり、利用者の利便性の向上に資するとともに、国土交通省は、公表作業全体の遅延等の影響も想定されないとしていることから、適当である。

（注1）令和5年調査の「保有・動態編」は平成30年調査の「土地動態編」に相当

2 平成29年答申における「今後の課題」への対応状況

本調査については、平成29年答申において、以下の検討課題が指摘されている。

- ① 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。
- ② 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。
- 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。

①については、前記1（2）イ（ア）のとおりである。

②について、国土交通省は、重要土地等調査法^(注2)の成立（令和3年6月）により、安全保障・経済安全保障上に関わる土地保有状況について必要な情報の把握が行われることも踏まえ、本調査としては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こととしている。

これについては、報告者負担を増加させることなく、利活用ニーズに対応しようとするものであり、おおむね適当である。

ただし、今後の特別集計等の検討に当たっては、国土交通省内の関係する政策部局だけでなく、更に幅広い利用者ニーズを踏まえた上で、対応を図る必要があることを指摘する。

③について、国土交通省は、平成29年答申以降の議論等を踏まえ、不動産登記情報のデジタルデータの整備・検討状況を注視しつつ、パネルデータ作成に係る技術的課題と活用方策の検討、データの利用を念頭に置いた調査の見直しを進めることとしている。

これについては、取組の方向性として適当である。

なお、今後のパネルデータ作成に係る検討に当たっては、その費用と便益にも留意しながら、取組を進める必要がある。

(注2)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（令和3年法律第84号）

3 公的統計の整備に関する基本的な計画への対応状況

(1) 不動産関連統計の改善・体系的整備

「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）（以下「基本計画」という。）において、表4のとおり、検討課題が掲げられている。

表4 基本計画「別表 今後5年間に講ずる具体的施策」（抜粋）

項目	具体的な措置、方策等	担当府省	実施時期
(7) 不動産関連統計の改	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	国土交通省	令和5年（2023年）法人土地・建物基本調

善・体系的整備	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。		査の企画時期までに結論を得る。
	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。	国土交通省	平成 30 年度（2018 年度）から実施する。

これらの検討課題については、基本計画の改定に向けた統計委員会（企画部会第2ワーキンググループ）の審議結果も踏まえると、

①については、令和元年から新たに実施されている土地保有・動態調査により対応がなされており、適当である。

また②については、国土交通省において継続的に研究会が開催され、課題解決に向けた取組が進められているため、おおむね適当である。

ただし、今後の不動産登記情報のデジタルデータの整備に伴う当該情報の活用といった課題も残されていることから、前記2③と併せて、土地基本調査^(注3)の作成方法の充実に向けて引き続き検討を行うことを「4 今後の課題」として指摘する。

(注3) 本調査及び「住宅・土地統計調査」（総務省所管の基幹統計調査）の転写・集計により作成した「世帯土地統計」の総称

(2) 行政記録情報等の活用

基本計画においては、統計調査の実実施計画を策定するに当たって、活用可能な行政記録情報等の有無等について事前に調査し、検討することとされている。

本調査においては、令和5年調査において、都道府県が所有する「森林簿」を、将来的な回答の代替も念頭に、標本設計や審査に活用することを検討することとしている。

これについては、今後の行政記録情報等の更なる利活用も視野に入れて検討がなされていることから、適当である。

4 今後の課題

(1) 調査事項の見直しについて

今後の本調査の企画に当たっては、土地基本調査の視点も含め、本調査の利活用ニーズを精査した上で、土地の管理状態に着目した調査事項の必要性やシェアオフィスの取扱い、既存の調査事項の削減等について検討すること。

(2) 我が国の土地所有及び利用状況の全体像の把握について

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、不動産登記情報のデジタルデータの整備・検討状況も踏まえつつ、行政記録情報等の更なる活用や土地単位でのパネルデータの作成なども含め、土地基本調査の作成方法の充実及びそれを踏まえた本調査の改善に向けて、引き続き検討すること。