

法人土地・建物基本調査の検討状況

令和8年8月31日

国土交通省総合政策局情報政策課
建設経済統計調査室

○土地基本調査の導入経緯

土地基本調査は法人土地・建物基本調査(法人部門)と世帯土地統計(世帯部門)の2つから構成される。
バブル経済を背景とした地価高騰を契機として、土地政策の目標が土地の適正利用、投機的取引の抑制に重点が置かれることとなり、土地情報の整備の高まりを背景として、平成5年より調査を開始。

○土地基本調査の調査目的

我が国の土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を全国・地域別に明らかにし、土地政策の推進に必要な基礎的な情報の整備を図ることを目的に実施。

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】(5年周期)

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

全ての法人
(約240万法人)から
約51万法人を
標本抽出

会社法人:約41万
資本金1億円以上の法人:約3万
会社以外の法人:約10万

国民経済計算
(SNA)への活用

土地白書への活用

土地税制の企画立案

低・未利用地の
有効利用促進

調査の概要

調査範囲

【調査票A】国内に本所・本社・本店を有する法人(国及び地方公共団体を除く。)

【調査票B】日本標準産業分類に掲げる中分類「33 電気業」、「34 ガス業」、「37 通信業」(小分類「371 固定電気通信業」及び「372 移動電気通信業」に限る。),「38 放送業」及び「42 鉄道業」を営む法人、道路法(昭和27年法律第180号)で規定される自動車専用道路を所有している法人並びに土地改良法(昭和24年法律第195号)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

【調査票C】資本金5億円以上の会社法人又は売買による所有移転登記があった土地の取引当事者である売主買主の法人

報告者数

【調査票A】約49万法人

【調査票B】約5千法人

【調査票C】

(資本金5億円以上の会社法人)約7,500 法人

(土地の取引当事者である売主・買主)約30,500 法人

調査周期等

調査周期:5年

調査期間:7月上旬～9月上旬

調査事項

【調査票A】

法人の概況、土地・建物の所有の有無、
所有する土地の状況(土地ごとの住所、面積等)、
所有する建物の状況(建物ごとの所在地、面積等)

【調査票B】

特殊な用途の土地に係る土地ごとの所在地、
用途、面積 等

【調査票C】

売買以外による土地の移動状況、土地の売買
状況 等

調査の概要

調査方法

調査系統:国土交通省 — 民間事業者 — 報告者

調査方法:郵送配布、郵送又はオンライン(政府統計共同利用システム等)回答

選 定 方 法

【調査票A】

事業所母集団データベースを基に土地保有・動態調査(国土交通省が所管する一般統計調査)、農林業センサス(農林水産省が所管する基幹統計調査)及び行政記録情報を補足的に用いて母集団名簿を作成し、業種別、資本金別、本社所在地の都道府県別に層化して、無作為抽出により選定する。なお、土地面積が100万平米以上である法人や資本金1億円以上の会社法人など結果精度への影響が大きい法人は全数とする。

【調査票B】

調査票Aの母集団名簿を用いて、調査対象の範囲に示した法人の全数を報告者とする。

【調査票C】

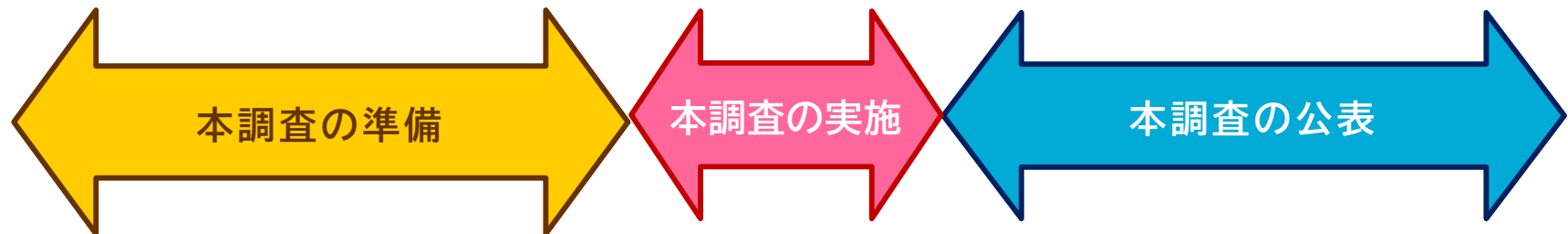
(資本金5億円以上の会社法人)

調査票Aの母集団名簿を用いて、法人の資本金に係る情報を把握し、資本金5億円以上の会社法人の全数を報告者とする。

(土地の取引当事者である売主・買主)

法務省から提供される調査実施年の前年1年間(1月1日から12月31日まで)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・買主の諸属性が法人である取引を基に母集団名簿を作成し、売買区分別、所在地の圏域別、同一都道府県内の土地取引か否かの別、地目の分類別及び地域区分別に層化して、無作為抽出により選定する。

	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
第8回 (令和10年) 土地基本調査	・予備調査実施 ・本調査の企画、設計	・調査対象名簿の整備 ・本調査資料の整備 ・本調査関連システムの改修 ・広報用資料の企画、作成	・調査票の発送 ・コールセンター設置 ・回収、督促 ・データ入力、審査、疑義照会	・督促、疑義照会 ・集計、製表 ・精度の検証、詳細分析 ・速報の公表	・確報の公表(集計、製表等) ・調査の総括 ・令和15年本調査に向けた予備調査の企画、設計



行政記録情報の活用に向けた検討

- 現在、行政手続においては、登記事項証明書を必要としているものが数多く存在し、国民がその取得に係る負担が生じている。それ以外にも、行政機関等においては、様々な業務遂行のために証明書を紙で取得しており、負担が生じている。加えて、行政機関等がデータで提供を受けた場合も、表記揺れ等により、データの利用に一定のハードルが存在する。
- そこで、行政機関等が制度横断で利用できる不動産ベース・レジストリを整備し、その利用を促進することで、国民の利便性の向上や行政運営の改善を図る。
- 令和9年度末に地図情報及び各種図面情報、令和10年度の中頃に登記情報の提供を目指し、有識者会合において、関係省庁とともに、実装上の論点を検討中。



※国土交通省では、不動産ベース・レジストリパイロットシステムから
「加工済不動産登記情報」の提供を受け、予備調査での活用を検討

標本設計の更なる精度向上

・土地所有法人の把握

土地所有法人に関する情報を活用した母集団情報の更なる充実を検討

・土地所有の有無・所有規模の把握

土地所有の有無や所有規模情報を用いた標本設計の高度化を検討



行政記録情報の活用

○不動産ベース・レジストリ(BR)において整備が進められている不動産登記情報については、土地所有の有無や所有規模に関する情報を把握可能であることから、研究会等において母集団情報の補完や標本設計への活用可能性を検討

○森林簿・林地台帳・農地台帳については、整備状況等を踏まえ活用可能性を継続検討

実務上の課題を検証するため、試行的に整備された加工済不動産登記情報の提供を受けた。
本調査の補完情報として活用するため、提供されたデータを用いて課題整理を行った。

■調査単位について

登記上の登録である一筆の土地を単位で構成。しかし本調査は以下の調査単位としており、乖離がある。

- ・利用の単位となっている1区画の土地
 - ・工場敷地のある建物については、工場敷地ごとにまとめて回答
- ⇒ 筆単位のデータを本調査の調査単位へどのように対応付けるかが課題

■法人の特定について

調査母集団名簿との接続にあたり、同一法人の特定において以下の課題が確認された。

- ・名称ゆれへの対応が必要であること
 - ・法人番号が未記載のデータの存在
- ⇒ 調査母集団名簿との接続精度をどの程度確保できるかが課題

■令和10年土地基本調査に関する準備会 委員からの主な意見

- ・試行段階であり、そのままプレプリントと情報利用するのではなく、補助情報・参考情報として扱うべき
- ・名寄せ精度を十分確認すべき
- ・地目・業種等により、すでに得られている回答と乖離の状況が異なるため、どの地目・業種等で効果的か検証をするべき

➡ これらの課題を踏まえ、予備調査において加工済不動産登記情報の活用可能性の検証を行うこととした。

森林簿・林地台帳・農地台帳については、行政記録情報として活用可能性について検討したが、整備状況や更新頻度、収録項目、電子化の状況等に差があるため、整備状況等を踏まえ活用可能性を継続検討とする。

加工済不動産登記情報を既存母集団情報の補完情報として活用できるかを予備調査にて検証

- 既存母集団名簿と加工済不動産登記情報との接続・突合結果を確認
- 既存名簿で把握できていない法人の有無や特徴を確認
- 土地・建物の保有有無や保有規模の情報が標本設計に活用できるかを検証

期待される効果

- 母集団整備の網羅性・信頼性の向上につながる可能性がある
→土地・建物所有法人の把握もれの抑制効果を検証する。
- 標本設計の層化精度の向上・高度化につながる可能性がある
→土地・建物の所有有無や所有規模を活用できるか検証する。



予備調査を受けて、今後の活用可能性を検討

(例)

- ・調査対象法人の選定
- ・回収後の回答内容の確認
- ・疑義照会対象の抽出
- ・将来的な標本設計の高度化

その他予備調査で検証すること

見直しの背景

- 標本数が少ない区分において、回収率の影響を受けやすく、推計精度の確保に課題がある。
- 回答者が主たる業種を選択しにくい区分が存在する

日本標準産業分類との大分類(18区分)の整合性を踏まえて、標本設計上および業種別分析に必要な精度を確保しながら、業種区分の簡素化を行う。

簡素化による主な影響と効果

調査利用者

- より安定した集計・推計結果を利用できる

回答者

- 業種選択が容易になる

調査実施者

- 標本設計・標本抽出・標本配分の精度の向上

統合一覧(統合箇所7か所)

新35区分(統合後)		統合理由
5	建設業	業種間移動の割合が比較的大きいため
11	鉄鋼業・非鉄金属・金属製品製造業	業種間移動がみられることに加え、業種属性が類似するため
12	機械器具製造業	業種間移動がみられることに加え、業種属性が類似するため
13	その他の製造業	法人数、土地所有面積の割合が小さく、業種間移動も一定数あるため
16	情報通信業	法人数が少なく単独区分としての有用性が限定的、かつ情報通信分野として業務内容の関連性が高い
24	不動産業、物品賃貸業	「不動産業」が法人数及び土地所有面積のいずれにおいても大部分を占めるため
35	その他のサービス業	「土地所有面積」「法人数」いずれの割合も低いため

令和10年調査に向けた検討 ①業種区分の簡素化

現行48区分

1 農業	17 金属製品製造業	33 不動産業
2 林業	18 はん用・生産用・業務用機械器具製造業	34 物品賃貸業
3 漁業	19 電気機械器具製造業	35 学術研究、専門・技術サービス業
4 鉱業、採石業、砂利採取業	20 輸送用機械器具製造業	36 宿泊業
5 総合工事業	21 その他の製造業	37 飲食サービス業
6 その他の建設業	22 電気業	38 生活関連サービス業
7 食料品製造業	23 ガス業、熱供給業、水道業	39 娯楽業
8 繊維工業	24 通信業、情報サービス業、インターネット附随サービス業	40 教育、学習支援業
9 木材・木製品製造業（家具を除く）	25 放送業、映像・音声・文字情報制作業	41 医療業、保健衛生
10 パルプ・紙・紙加工品製造業	26 鉄道業	42 社会保険・社会福祉・介護事業
11 印刷・同関連業	27 道路旅客運送業、道路貨物運送業	43 複合サービス事業
12 化学工業	28 その他の運輸業、郵便業	44 廃棄物処理業
13 石油製品・石炭製品製造業	29 卸売業	45 自動車整備業、機械等修理業
14 窯業・土石製品製造業	30 小売業	46 その他の事業サービス業
15 鉄鋼業	31 金融業	47 宗教
16 非鉄金属製造業	32 保険業	48 その他のサービス業

新35区分

1 農業	19 その他の運輸業、郵便業
2 林業	20 卸売業
3 漁業	21 小売業
4 鉱業、採石業、砂利採取業	22 金融業
5 建設業	23 保険業
6 食料品製造業	24 不動産業、物品賃貸業
7 木材・木製品製造業（家具を除く）	25 学術研究、専門・技術サービス業
8 パルプ・紙・紙加工品製造業	26 宿泊業
9 化学工業	27 飲食サービス業
10 窯業・土石製品製造業	28 生活関連サービス業
11 鉄鋼業、非鉄金属・金属製品製造業	29 娯楽業
12 機械器具製造業	30 教育、学習支援業
13 その他の製造業	31 医療業、保健衛生
14 電気業	32 社会保険・社会福祉・介護事業
15 ガス業・熱供給業・水道業	33 複合サービス事業
16 情報通信業	34 宗教
17 鉄道業	35 その他のサービス業
18 道路旅客運送業・道路貨物運送業	—

【参考】

日本標準産業分類18区分

A 農業、林業
B 漁業
C 鉱業、採石業、砂利採取業
D 建設業
E 製造業
F 電気・ガス・熱供給・水道業
G 情報通信業
H 運輸業、郵便業
I 卸売業、小売業
J 金融業、保険業
K 不動産業、物品賃貸業
L 学術研究、専門・技術サービス業
M 宿泊業、飲食サービス業
N 生活関連サービス業、娯楽業
O 教育、学習支援業
P 医療、福祉
Q 複合サービス事業
R サービス業（他に分類されないもの）

○シェアオフィスに関する設問は、令和5年法人土地・建物基本調査において新たに導入された。

○「建物の利用現況」に関する設問にて、多様な働き方を踏まえた近年のシェアオフィスやコワーキングスペース等の不動産建物の利用目的の広がりを踏まえ、その実態把握を目的として回答選択肢として追加。

○令和5年調査では回答件数が約290件(全体の0.05%未満)と僅少であったことから、シェアオフィスの利用実態をより適切に把握できるよう、定義の明確化や回答方法の改善を検討。

【R5調査】

29 建物の利用現況

主要な用途

- 建物の主要な用途について、当ではまる番号を以下より一つ選択してください。
- 14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。

副次的用途

- 副次的な用途がある場合は、当ではまる番号を以下より二つまで選択してください。
- 14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。

- 1.事務所
- 2.店舗
- 3.工場
- 4.倉庫
- 5.社宅・従業員宿舎
- 6.その他の福利厚生施設
- 7.社宅・従業員宿舎以外の住宅(賃貸用住宅等)
- 8.ホテル・旅館
- 9.文教用施設
- 10.宗教用施設
- 11.医療施設・福祉施設
- 12.貸会議室・シェアオフィス(コワーキングスペース等)
- 13.ビル型駐車場
- 14.その他の建物
- 15.利用できない建物(廃屋等)

回答選択肢の1つとして設置。

29		
主要な用途	副次的用途	
		14.その他 ()

【R8予備調査】

29 建物の利用現況

主要な用途

- 建物の主要な用途について、当ではまる番号を以下より一つ選択してください。
- 13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。

副次的用途

- 副次的な用途がある場合は、当ではまる番号を以下より二つまで選択してください。
- 13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。

- 1.事務所
- 2.店舗
- 3.工場
- 4.倉庫
- 5.社宅・従業員宿舎
- 6.その他の福利厚生施設
- 7.社宅・従業員宿舎以外の住宅(賃貸用住宅等)
- 8.ホテル・旅館
- 9.文教用施設
- 10.宗教用施設
- 11.医療施設・福祉施設
- 12.ビル型駐車場
- 13.その他の建物
- 14.利用できない建物(廃屋等)

対象者が判断しやすいよう、定義の記載を追加。

シェアオフィス・コワーキングスペース等

- シェアオフィス、コワーキングスペース等としての利用がある場合は、□にチェックをつけてください。
シェアオフィスとは複数の利用者が共用で利用できるワークスペースを指します。(専用区画のみを提供する形態、通常の賃貸オフィス、住所貸しのみのバーチャルオフィス及び貸会議室のみは除きます)

29		
主要な用途	副次的用途	
		13.その他 ()

チェック方式に変更

研究会及び今後のスケジュール

令和10年土地基本調査に関する準備会(R8.1～3)

- ・令和8年度に設置される令和10年本調査に向けた検討会に先立ち、調査事項等に係る課題を抽出し、対応の方向性を決めるために設置。
- ・令和7年度1～3月に3回開催。
- ・不動産ベース・レジストリの活用の検討、業種区分の見直し等の検討を行った。

令和10年土地基本調査に関する研究会(R8～)

- ・令和10年土地基本調査の調査事項等に係る検討を行い、精度・設計上の課題を解決するために設置。
- ・令和8年度は2回程度を開催予定。(秋以降)
- ・令和8年度予備調査及び下記WGの結果を踏まえた、標本設計見直しの方向性・方針等の確認を予定。

標本設計に関するワーキンググループ(R8～)

- ・研究会の下に設置し、令和10年調査に向けた標本設計見直しの専門的検討を実施。
- ・合計4回程度実施を予定。(秋以降)

令和8年度					令和9年度	令和10年度
	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月		
調査	予備調査 申請書類 提出	予備調査 総務省審査	予備調査 開始	集計 検討	本調査 調査計画 ・ 名簿作成等	本調査
研究会			● 第1回	● 第2回	随時開催予定	
標本 設計 WG		● 第1回	● 第2回	● 第3回 ● 第4回		