

平成 19 年 11 月 21 日  
国 土 交 通 省

## 法人建物調査の改正について（案）

### 1 改正の趣旨

- (1) 近年の土地市場においては、バブル崩壊後の長期にわたる地価下落が続いた中で、「地価は上昇し続ける」といういわゆる「土地神話」が崩壊し、適正に利用することにより価値を生み出すものであるという利用価値を重視する意識が定着してきている。また、こうした意識の変化を背景に、緩やかな景気回復や不動産証券化という新たな投資手法の活発化などに伴い、一部の土地市場に活発な動きがみられるようになってきている。

しかしながら、土地市場動向は一様ではなく、大都市圏の収益性・利便性の高い地域で高い地価の上昇がみられる一方、他の地域においては上昇率が低い地域や下落が続く地域も存在している。地方圏においても地域活性化の取組等によって利用価値が高まった地域においては上昇に転じる動きもみられるなど、それぞれの土地ごとに動向の個別性が強まっている。

こうした実態を的確に把握するためには土地と建物を一体のものとしてとらえる必要があり、法人土地基本調査とともに法人建物調査に実態の適時的確な把握が強く求められている。

その一方で、調査を取り巻く環境が厳しくなる中、実態を的確に捉えるために記入者負担の軽減等による調査協力の確保が要請されている。

このような状況下、法人建物調査の改善を図るとともに、記入者負担の軽減を図ることを目的として、現行の法人建物調査の改正を行う。

- (2) 法人建物調査は郵送による調査を基本としているが、正確な実態把握を行うためには、記入者の負担を軽減し、調査協力を得やすくすることが不可欠となっている。そのため、調査票に視覚的な効果を設けるとともに、平成 15 年調査で調査対象となった法人に対して実施しているプレプリントでは、記入者側が確認・記入漏れのないように工夫し、誤りやすい事項には記入例を加えることとした。

また、従来からの郵送による調査票配布・報告に加え、オンラインによる電子調査票の配布・報告を可能にし、記入者の利便性の向上を図ることとした。

- (3) 法人の不動産に対する意識が「所有」から「利用」へと変化する中、不動産の所有・利用形態が多様化し、従前に比べてその権利関係が複雑化してきている。平成 10 年から開始された法人建物調査を実施するまでは、建物の敷地の権原及び建物の貸与の有無については調査を行っておらず、また、建物の利用現況については法人土地基本調査で調査していたが、不動産の「所有」と「利用」の実態を把握するため、建物と敷地の権利関係や建物の貸借関係の実態及び土地と建物の所有者が異なる場合の建物の利用現況についても調査する必要性が生じている。

- (4) 近年、大都市圏の都心部では、建築物の高層化にみられる土地の高度利用が進んでいるが、昨今重要視されている防災の観点、資産額推計、地下利用、地下階対策等から、地下ストックの把握が重要となってきたことから、これまでの地上階の調査に加え、地下階の調査を行うこととする。
- (5) 現在、建物の耐震強度については、耐震診断、耐震改修等の実施を促進しているところであるが、既存の不適合建物のストック量を把握している情報はなく、この土地建物調査結果によって明らかになる。
- また、今回は構築年次（５６年基準）により耐震基準の有無を解釈していたが、昭和５６年建築以前の建物でも耐震改修等により耐震基準を満たしている建物が存在し、正確な耐震基準のストック量の把握ができなかった経緯があった。そのため、昭和５６年以前についても耐震基準を満たしているか項目を加えることとした。
- (6) 土地市場の動向は大都市圏の収益性・利便性の高い地域などを中心に一部で長い低迷期を脱し活発化しているが、その一つの要因として不動産証券化という新たなスキームを用いた不動産投資市場が拡大していることが挙げられる。特に都心部においては、不動産投資市場の拡大に伴い、収益性の高い不動産の需要が顕在化しているため、こうした実態を的確に把握する必要性が生じている。

## 2 主要な改正点

### (1) 調査票の様式

#### ア 調査票レイアウト

調査票レイアウトをA４縦票からA４横票に変更する。

#### イ 調査票の視覚的効果

記入者が記入する箇所を白枠にする。（説明部分は色付け）

#### ウ プレプリント

プレプリント項目について確認・記入のチェック欄を設ける。

### (2) 電子調査票の利用

#### ア 電子調査票のダウンロード

報告者の会社等のパソコンから電子調査票のダウンロードが可能となるように変更する。

#### イ 電子調査票の報告

上記アにおいて、ダウンロードした電子調査票は、報告者の会社等のパソコンから報告することを可能とするように変更する。

なお、情報漏洩対策のため、電子調査票は暗号化する。

### (3) 調査事項

#### ア 記入対象について

記入対象外として、放送業については放送施設用地として送信所、中継所のみとし、本社施設・設備やスタジオ等は除くことにする。

#### イ 項目の削除

##### (ア) 「3 延べ床面積 200 m<sup>2</sup>未満の建物」の面積

平成15年に行った法人建物調査結果において、200 m<sup>2</sup>未満の面積割合が非常に低く、大勢に影響を与えるものではないことから削除する。

#### ウ 項目の追加

##### (ア) 「4 所在地」

土地・建物を一体的に所有している場合に、法人土地基本調査票での該当する土地の該当番号を記入する設問を新設する。

なお、このことにより、所在地を記入する必要がなくなり、記入者の負担軽減が図られる。

##### (イ) 「6 構造」

近年、重要視されている防災の観点、資産額推計、地下利用・地下階対策等から、地下ストックの把握が重要となっていることから、地下階数の記入欄を新設する。

##### (ウ) 「7 建築時期」、「14 建築時期」

国民の地震防災意識の高まりによる、不動産の耐震性の的確な把握が必要であるため、新耐震基準に関する設問を新設し、その選択肢を次のとおりとする。

- ①新耐震基準を満たしている
- ②新耐震基準を満たしていない
- ③未確認

##### (エ) 「8 敷地の権原」、「15 敷地の権原」

近年、不動産の証券化の伸長が著しくなっていることから、不動産証券化に関する設問を新設し、その選択肢を次のとおりとする。

- ①証券化されている（土地と建物）
- ②証券化されている（建物のみ）
- ③証券化されていない

##### (オ) 「10 建物の貸付の有無」

建物の一部を貸し付けている場合が少なくなく、貸付の有無のみの調査では不動産マーケットニーズがある賃貸ストックの把握ができないため、的確な調査を実施するため、貸付面積の記入欄を新設する。

#### (4) 記入例の新設

##### ア 「5 延べ床面積」

##### イ 「12 延べ床面積」

上記のそれぞれの項目説明欄に次の記入例を新設する。

|                                   |  |  |  |          |     |   |   |   |   |  |                |
|-----------------------------------|--|--|--|----------|-----|---|---|---|---|--|----------------|
| 記入例：                              |  |  |  |          |     |   |   |   |   |  |                |
| 登記簿の面積「18,237.65 m <sup>2</sup> 」 |  |  |  |          |     |   |   |   |   |  |                |
| ↓                                 |  |  |  |          |     |   |   |   |   |  |                |
| 億                                 |  |  |  | 万<br>1ha | 10a |   |   |   |   |  |                |
|                                   |  |  |  | 1        | 8   | 2 | 3 | 8 | . |  | m <sup>2</sup> |