

調査周期に関する検討

1 調査周期検討に係る視点

過年度における法人土地基本調査の調査間隔検討に際しては、その視点として、下表の2つの視点、すなわち、調査の対象である『土地（の取引）の動向』及び調査客体である『法人の動向』の2つの留意すべき動向＝視点とともに、『他統計との関係』という視点を掲げた。

表 1 調査周期検討に係る視点

視点	概要
①土地の（取引）動向	（社会における）土地の取引等の動向（変化）を把握し得るか
②法人の動向	（社会における）法人の動き（消長）等の動向（変化）を把握し得るか
③他統計との関連	関連統計との整合的な調査周期となっているか

2 各視点からの方向性について

(1) 『土地』の視点からの留意事項の検討

ア 所有動向等からの留意事項

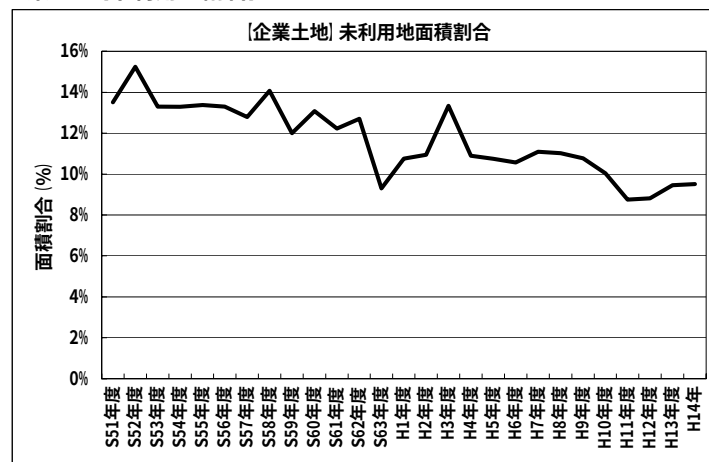
所有動向等からの留意事項の検討に係る利用データとして、過年度調査では、①法人企業統計における業種別の有形固定資産（土地）の経年変化、②企業の土地取得状況等に関する調査結果（以下、「企業土地」という。）における所有土地中の未利用地割合の経年変化を整理した。これらデータについて、表示の際にデータを『間引く』ことによって、3年間隔、5年間隔、8年間隔等の調査として仮想的に表現し、それで再現しうる（把握できる）イベント等を見た。

その結果、例えば、企業土地のデータ¹では「間引き（図2参照）」によって、大まかな動向である、(i)細かな変動の中でのバブル期直前までの未利用割合の低下、(ii)バブル期以降の漸減、はあまり影響を受けない（間引かれても把握可能）

¹ 企業土地は母集団復元を行っていないこと等から、データの利用に際しては実データの実数、もしくは実データの『割合』の利用が考えられるが、前者は回収率が毎回変動することから、実際には後者の『割合』を用いた。

であるものの、(iii)バブル期における急激な減少、(iv)バブル崩壊時のリバウンド（反転）、(v)近年の微増、等については、最も「間引き」の狭い3年間隔でも再現できるかどうか微妙であることが示されている。

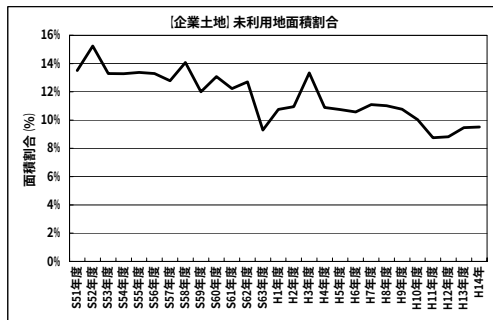
図1 企業土地から見た土地所有の動向（未利用地の割合、毎年のデータ）
企業土地[未利用地割合]



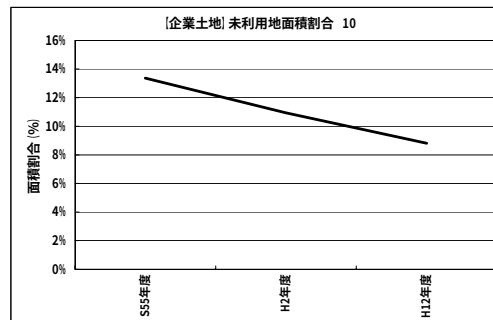
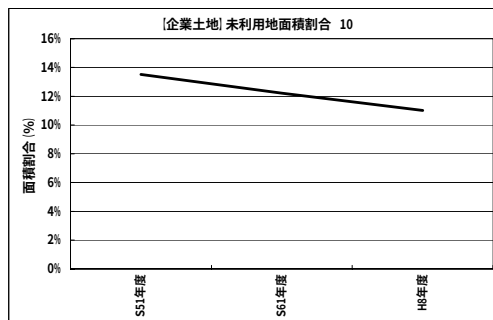
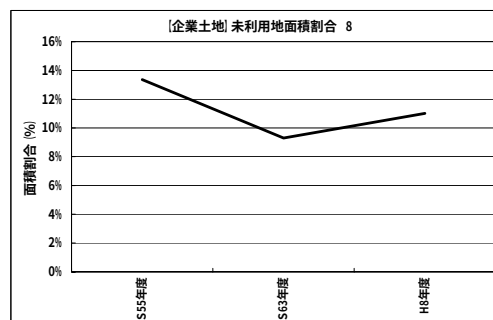
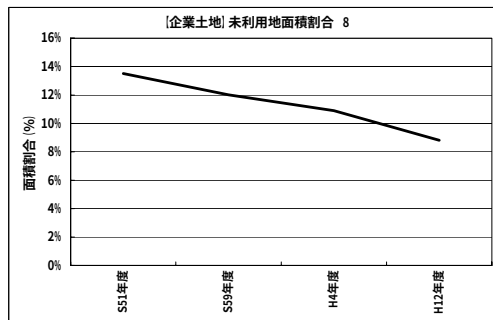
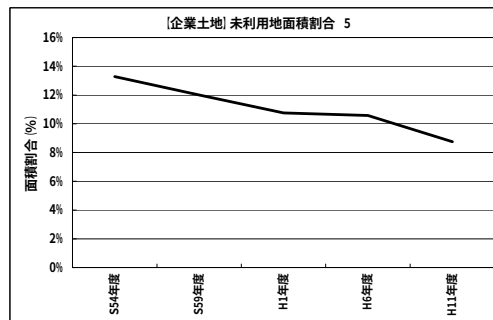
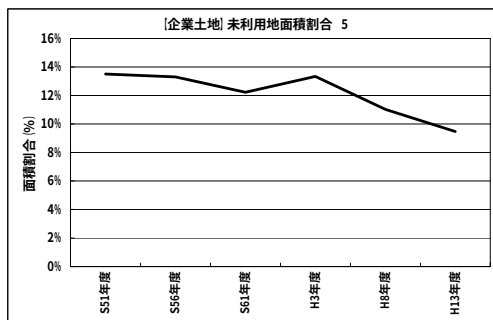
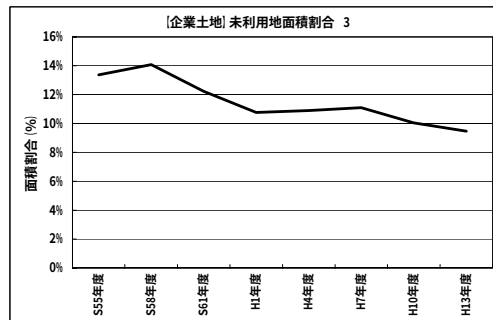
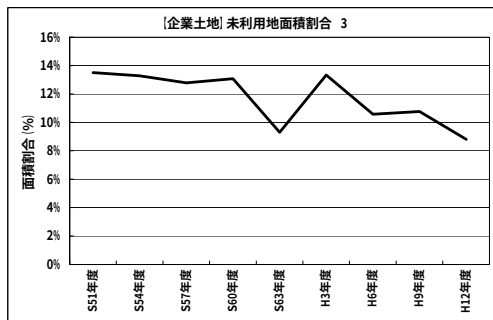
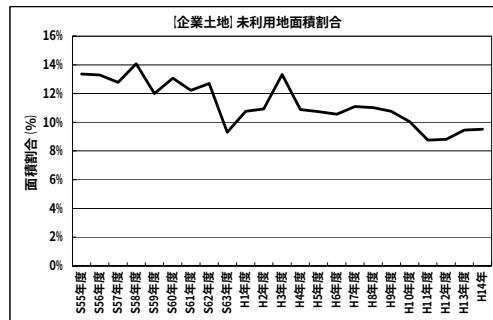
これらを踏まえた示唆として、土地所有動向の大勢を把握するためには最低限8年よりも短い時間解像度が必要である（＝8年ではミスリードが発生する）こと、イベントを捉えるためには3年間隔程度が望ましいこと等が伺える。

図2 企業土地から見た土地所有の動向（未利用地割合）

企業土地〔未利用地割合〕
昭和51年度スタート〔全年次、3年、5年、8年、10年ごと〕



企業土地〔未利用地割合〕
昭和55年度スタート〔全年次、3年、5年、8年、10年ごと〕



イ 土地政策からの留意事項

過年度調査では、土地政策のインパクトとして、近年の税制改正検討時のモデルの反応、すなわち、総額 1 兆円規模の土地減税²のインパクトが、減税後、2 年目以降にプラスの効果が発現し、3 年目までに 16.3%の土地取引の増加等、社会への影響が目に見えて発現するというタイムスケールが示されている。

また、土地白書の年表から、重要な土地政策、あるいは社会状況等、土地に係る主要なイベントを抽出した結果、戦後 75 年間に 35 項目（概ね 2, 3 年に 1 回に相当）が整理されている。

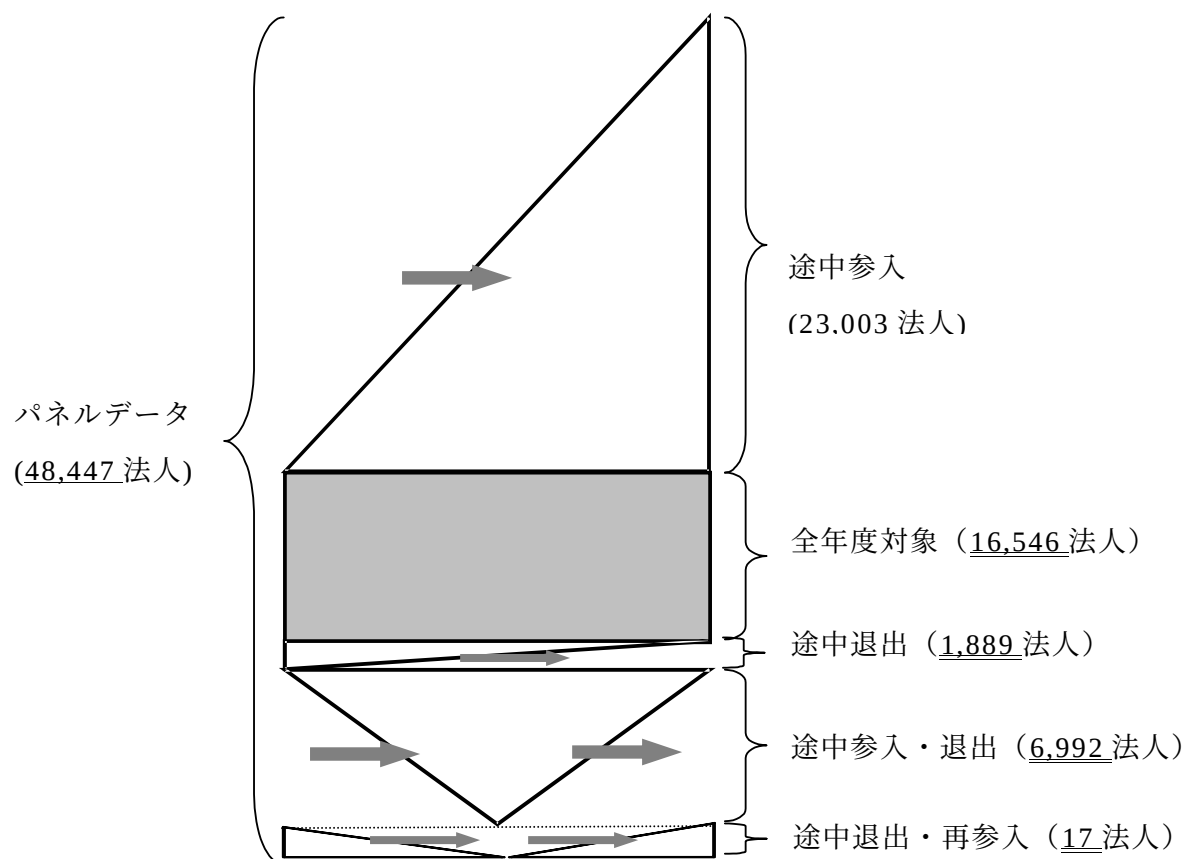
これらから、土地政策に関し、数年（2,3 年～）の時間オーダーでのイベントが生じ、かつ、その政策効果の発現に関し、3 年程度で影響が生じ、その後安定すると仮定すると、このような土地政策のモニタリングや立案に際し、これを把握しうるよう、3 年前後での時間間隔での調査が要請されと考えられる。

² 商業地の固定資産税の負担水準の上限を 55%に引き下げることによって 3,000 億円減税、流通課税の 50%引き下げによって 5,800 億円の減税という枠組み。

(2) 『法人』の視点からの留意事項

過年度調査では、『企業土地』のパネルデータの検討結果を整理し、下図の結果が得られている。

図3 『企業土地』パネルデータにおける企業の新設・廃止等の動向



このように、平成5年に観測されている企業数（概算で18,000企業）に対し、平成5年には存在せず、平成10年で新たに観測された企業数はおよそ23,000企業となっている。

これらから、5年間に2割の同数以上の企業が新たに『発生』していることになる。

また、平成15年－平成10年のパネル分析ではそれよりもさらに速い速度での企業の盛衰等の変化が現れている。

この数値を大小いずれかとするかは判断の分かれるところであるが、昨今の企業の再編の速度を踏まえると、5年という間隔は必ずしも十分とは言えないと考えられる。

(3)他統計の調査周期等について（関連統計、データ提供統計「SNA」等）

3つめの視点として、既存統計等の調査周期についての整理結果（表2参照）からは、関連統計の関連統計の多くは調査周期がいずれも5年以下であり、本調査について、これらとの連携を図る必要と考えられる。

また、土地基本調査の他統計への活用の一つの柱である国民経済計算は毎年の公表となっている。その意味では、時宜を得たデータ提供のためには、より短い調査間隔が求められている。

表2 既存統計の調査周期

調査間隔	調査名(客体数、単位又は属性)
毎月	建築着工統計調査 建築着工統計調査票(全数、建築物) 建築着工統計調査 補正調査票(13,500、建築物) 建築物滅失統計調査 建築物除却統計調査票(206,611、個人) 建築物滅失統計調査 建築物災害統計調査票(8,058、地方公共団体)
毎年	建築物等実態調査 建築物実態調査票(1,880、使用者・所有者) 建築物等実態調査 増改築・改装等実態調査票(1,880、使用者・所有者) 住宅市場動向調査 民間住宅建築主アンケート調査票(5,000/387,000、個人) 住宅市場動向調査 分譲住宅購入者アンケート調査票(1,500/275,000、個人) 住宅市場動向調査 中古住宅購入者アンケート調査票(1,500/103,000、個人) 住宅市場動向調査 リフォーム住宅アンケート調査票(1,500/273,000、個人) 住宅市場動向調査 賃貸住宅入居者アンケート調査票(1,500/926,000、個人) 住宅市場動向調査 住宅性能表示制度アンケート調査票(6,200/25,000、個人) 住宅用地完成面積調査(80,000/570,000、企業) 企業の土地取得状況等に関する調査(40,000、企業) 土地保有移動調査 土地保有移動調査(買主用)(13,000/45,000、個人) 土地保有移動調査 土地保有移動調査(売主用)(13,000/45,000、個人) 土地管理情報収集分析調査(47、地方公共団体) 作物統計調査 面積調査(圃場、世帯、団体) 農業経営統計調査(12,500/2,340,000、450/10,000、農家及び農家以外の農業事業体) 林業経営統計調査 林業経営台帳(450/8,182、世帯(林家)) 緑化樹木の生産状況調査(47、地方公共団体)
2年	土地保有移動調査 土地保有移動調査(追跡用)(1,500/6,666、企業)
5年	住宅・土地統計調査 調査票甲(3,080,000/44,000,000、世帯) 住宅・土地統計調査 調査票乙(550,000/44,000,000、個人) 住宅需要実態調査(100,000/460,000,000、世帯) 空家実態調査(2,400/1,550,000、空家の所有者) 法人土地基本調査 調査票A、調査票A追加分(490,000/1,860,000、法人) 法人土地基本調査 調査票B、調査票B追加分(700/1,100、法人) 法人建物調査(490,000/1,860,000、法人) 農林業センサス 農家調査票(3,440,000、農家) 農林業センサス 農家以外の農業事業体調査票(10,000、農家以外の農業事業体) 農林業センサス 農業サービス事業体調査票(20,000、事業所) 農林業センサス 農業集落調査票(150,000、農業集落) 農林業センサス 林家調査票(470,000、世帯(林家)) 農林業センサス 林家以外の農業事業体調査票(40,000、林家以外の林業事業体) 農林業センサス 林業サービス事業体等調査票(18,000、事業所) 農林業センサス 林業地域調査票A(47、地方公共団体) 農林業センサス 林業地域調査票B(3,400、地方公共団体)

3 方向性

平成 17 年度は平成 15 年土地基本調査の確報公表が行われた。その中で、多くの数値（所有面積や資産額）は、平成 5 年以降連続して下がる傾向を示している。

これに対し、土地白書等では、東京圏の登記件数や、金融機関の不動産業への貸し出し残高等について、ここ数年での反騰の様相を示している。

その意味で、土地基本調査の結果の解釈に際し、5 年に一度と言う、調査周期上の制約が実感されることとなった。

その中で、これらや過年度調査から、調査周期については、改めて、次のように整理される。

- ①土地所有の動向、法人の体制変更等の動向を適切に把握するためには、最低でも 5 年間以下の間隔での調査が必要であり、それより長い期間ではミスリードが生ずる可能性が高くなる。
- ②注目する動態によっては 5 年間隔でも十分ではなく、可能であれば 3 年間隔程度での調査が必要である。
- ③関連する土地・建物関係の統計の多くは、毎年実施であり、土地基本調査の調査周期はそれに比べ間隔が長く、連携した分析等を行う際等に、制約が生ずる可能性もある。
- ④土地基本調査のユーザーである国民経済計算の公表周期は毎年であり、5 年に一度というデータ更新は必ずしも適切とはいえない。

こうしたことから、より短い調査周期が求められるが、実際には、実查の準備や、実查の作業量軽減の観点等、各種の制約から、これ以上の調査間隔の短縮は困難である。

今後、毎年実施されている「企業土地」等との連携による補間分析等を前提に、現行の 5 年間隔を堅持することが方向性として考えられる。