

法人土地基本調査及び法人建物調査の調査項目の必要性について 資料2

【現下の課題】

証券化など流動化の手法を活用して不動産は管理されているか。

法人の土地所有・利用の現状はどうか。
どのような変化が見られるか。
バブル崩壊後の意識の変化とどのように対比して見ることが出来るか。

不動産には固有のリスクがある中で、実際の不動産のリスクはどのような状態なのか。

企業会計制度の改変など企業を取り巻く制度インフラの変化が不動産の所有等にどのような影響を与えているか。

土地利用を各地域で進めていく上で、それぞれどのような取り組みが必要か。地域ごとの特色は。

【調査項目】

土地	(基本項目:組織形態、資本金・出資金・基金、業種、常用雇用者数、支所・支社・支店の数) (調査項目:所有土地の有無、本所の敷地所有状況、所在地、所有形態、所有面積、取得時期、貸付の有無、利用現況)
建物	(基本項目:建物の有無) (調査項目:200㎡未満の建物棟数、所在地、床面積、構造、建築時期、敷地の権原、利用現況、貸付の有無、資産額)

適正な地価の形成

(バブルの再発を防止するための)不動産の戦略的マネジメントの普及
不動産をマネジメントする場合に必要な制度インフラの整備
不動産の流動化の促進

適正な土地利用の促進

不動産という地域力を活用した地域の活性化
良質な不動産ストックの形成
土地利用のマネジメント(エリアマネジメント等)
不動産投資市場の安定的な発展

税制

法律

情報インフラの整備

鑑定評価などの
市場のルール整備

各種広報の実施

C R E 戦略の推進

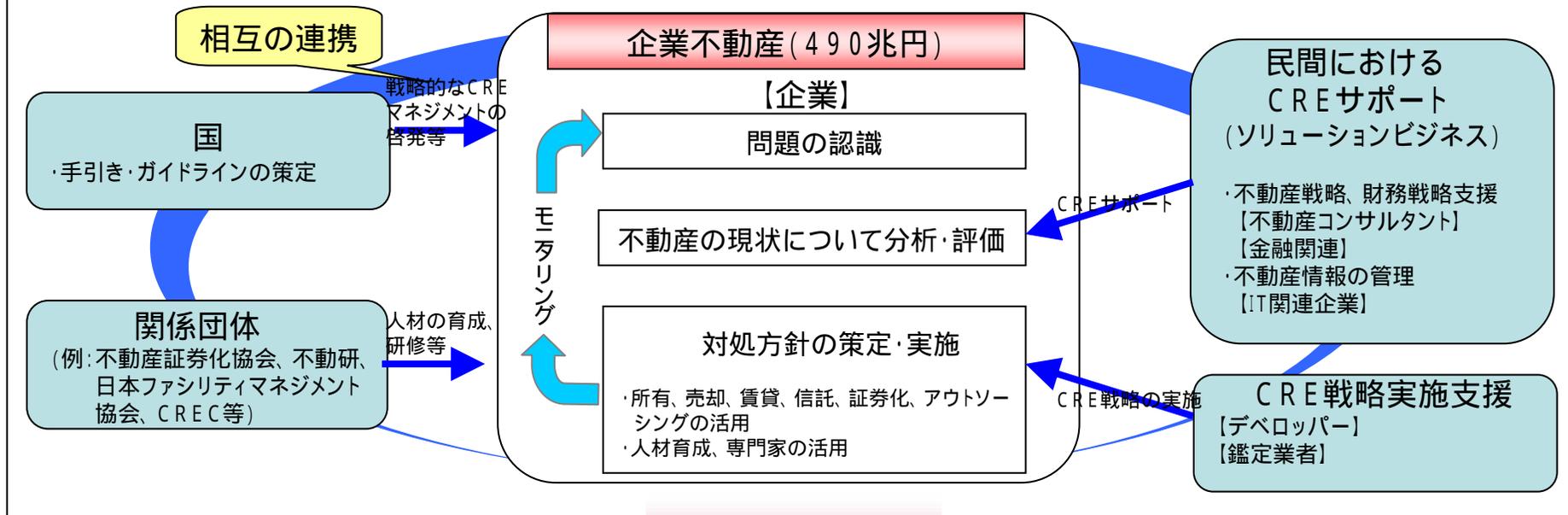
土地政策上の課題

- ・土地のリスク資産化
- ・投資目的での不動産購入を検討する企業の増加
- ・企業所有の低・未利用地の増加

企業経営上の課題

- ・企業価値の最大限の向上
- ・企業会計制度の転換、内部統制制度の導入
- ・土地のリスク資産化、耐震、アスベスト、土壌汚染等への対応

合理的なCRE戦略が必要

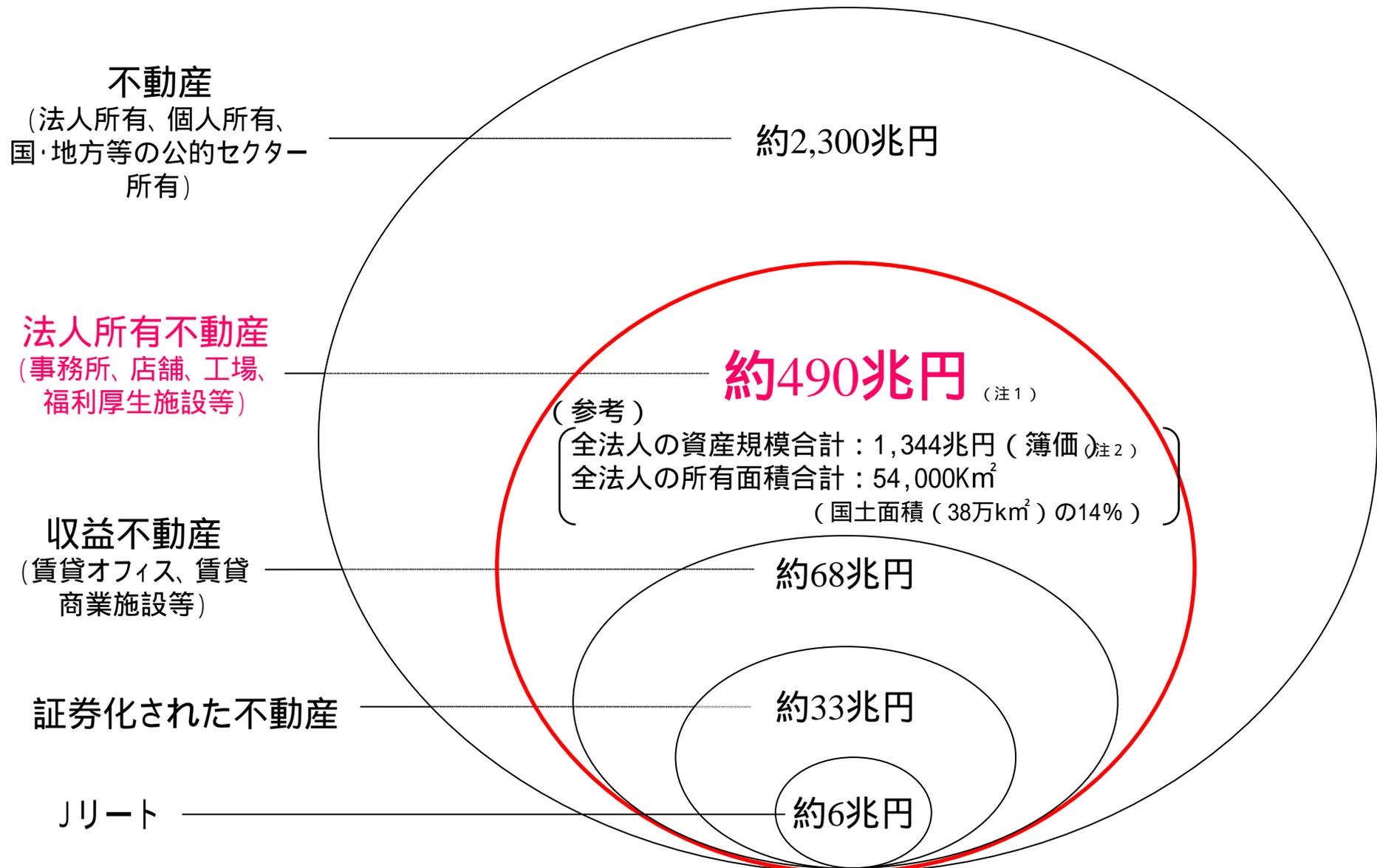


適正な地価形成

土地の有効利用の促進

バブルの再発・拡大の抑制

我が国の企業不動産の資産規模推計

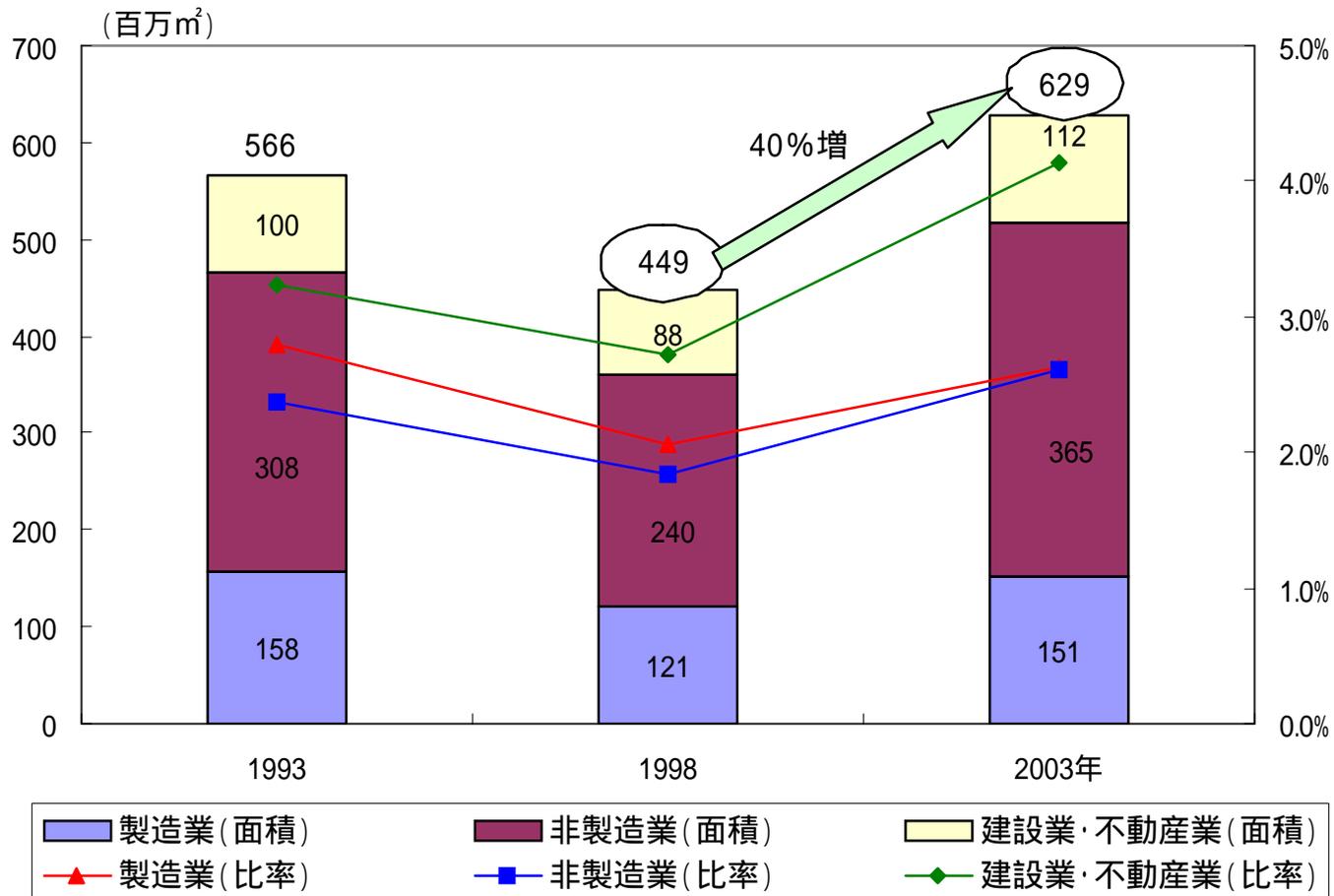


資料：国民経済計算年報(平成17年版)、土地基本調査総合報告書(平成18年)、不動産の証券化実態調査(平成18年)
(「不動産」、「法人不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点、「証券化された不動産」、「Jリート」の資産額は平成18年度末時点)

(注1)土地基本調査に基づく時価ベースの金額 (注2)法人企業統計に基づく簿価ベースの金額(平成17年末時点)

法人所有の空き地面積の動向

一般事業法人の土地購入意識が増加傾向が見られる一方で、所有土地においては空き地の面積規模が増大している。特に、非製造業における空き地の増加が大きい。



資料:国土交通省「土地基本調査」

業種別の企業不動産資産規模

産業全体では、製造業、運輸業、卸売・小売業、建設業・不動産業の不動産資産規模が大きいですが、教育学習支援、サービス業(特に宗教)の不動産資産規模も大きい。

ただし、1法人当り規模では、電気業、鉄道業の規模が圧倒的に大きく、また、化学、鉄鋼業、運輸業その他(倉庫業等)、金融・保険業の規模も大きい。

	法人数	土地資産額 (兆円)			建物 資産額 (兆円)	不動産 + (兆円)		
		所有面積 (億㎡)	平均単価 (千円/㎡)	1法人当り (億円)		構成比 (%)		
製造業	109,690	78.6	57.6	13.6	14.8	93.3	8.5	19.1
パルプ・紙	2,880	3.3	25.8	1.3	0.5	3.8	13.1	0.8
化学	2,630	10.2	3.2	32.3	1.3	11.6	44.0	2.4
鉄鋼業	2,090	7.8	2.4	32.9	0.4	8.2	39.2	1.7
電気機械	9,010	7.3	1.6	44.2	1.9	9.2	10.2	1.9
輸送用機械	5,070	9.2	3.2	28.2	1.1	10.3	20.3	2.1
その他	88,010	40.8	21.4	19.0	9.5	50.3	5.7	10.3
電気業	50	7.2	12.1	5.9	0.3	7.5	1,500.6	1.5
運輸業	19,780	62.5	18.3	34.1	4.3	66.8	33.8	13.6
鉄道業	240	26.2	8.7	30.0	0.8	27.1	1,127.9	5.5
道路旅客・貨物	15,690	9.9	2.2	44.6	1.8	11.8	7.5	2.4
その他運輸	3,850	26.3	7.3	35.9	1.6	27.9	72.5	5.7
卸売・小売業	138,180	41.8	14.7	28.4	11.3	53.1	3.8	10.8
卸売業	64,780	29.2	11.2	26.0	5.9	35.0	5.4	7.2
小売業	73,390	12.7	3.5	36.0	5.4	18.1	2.5	3.7
金融・保険業	4,280	9.8	1.2	82.3	4.9	14.8	34.5	3.0
医療・福祉	21,770	9.8	2.4	40.4	10.3	20.1	9.2	4.1
教育・学習支援	10,310	23.3	3.9	60.0	7.1	30.4	29.5	6.2
サービス業	144,530	68.7	41.9	16.4	9.9	78.6	5.4	16.0
娯楽業	7,020	12.3	11.2	10.9	2.0	14.3	20.4	2.9
宗教	87,880	41.4	20.4	20.3	3.4	44.8	5.1	9.1
その他	49,630	14.9	10.3	14.6	4.5	19.5	3.9	4.0
建設業・不動産業	147,010	79.8	27.2	29.4	13.8	93.6	6.4	19.1
建設業	102,130	25.2	10.7	23.6	3.7	28.9	2.8	5.9
不動産業	44,880	54.6	16.5	33.1	10.1	64.7	14.4	13.2
その他業種	45,800	24.3	44.9	5.4	7.3	31.7	6.9	6.5
法人合計	641,400	405.8	224.2	18.1	84.1	489.9	7.6	100.0

法人数が少ない
1法人当り
規模大

法人数が多い
業種全体の
規模大

資料:国土交通省「土地基本調査」から作成。

法人土地所有状況(資本金階級別)

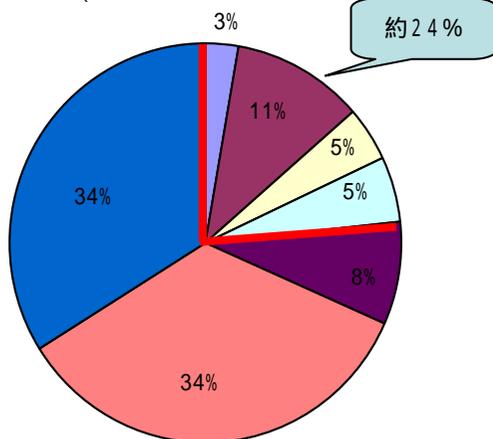
・法人が所有する不動産の資産額(約490兆円)のうち、資本金が1億円未満の企業が所有する不動産の資産額は114兆円で、全体の約24%を占めている。

・空き地の所有割合を見ると、面積、資産額ともに資産額1億円未満の企業が約3割強を占めている。

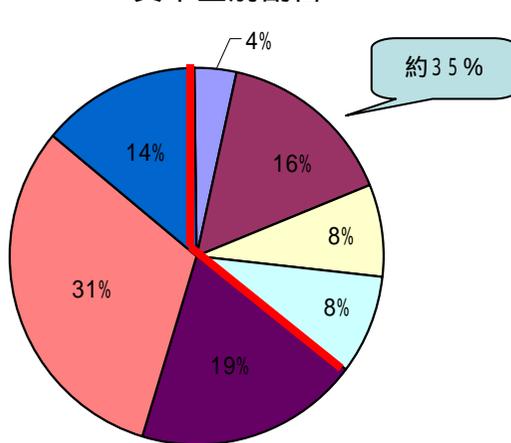
資本金階級別(平成15年法人土地基本調査結果)

資本金階級別	法人数	土地所有法人数	所有土地面積(m ²)	土地資産額(10億円)	建物資産額(10億円)	土地・建物資産額合計		うち、空き地				
						資産額(10億円)	資産額の資本金別割合	件数	面積(m ²)	空き地面積の資本金別割合	資産額(10億円)	空き地資産額の資本金別割合
1000万円未満	799,350	149,000	639,859,000	9,736	4,199	13,935	2.8%	12,010	22,644,000	3.6%	369	3.1%
1000 ~ 3000万円未満	676,190	256,960	2,402,975,000	39,157	13,019	52,176	10.7%	40,500	97,809,000	15.6%	1,643	13.9%
3000 ~ 5000万円未満	73,120	45,300	1,252,541,000	17,252	5,637	22,889	4.7%	13,050	48,661,000	7.7%	759	6.4%
5000 ~ 1億円未満	39,570	26,200	1,251,500,000	18,951	6,097	25,048	5.1%	10,010	53,243,000	8.5%	1,110	9.4%
1 ~ 10億円未満	27,380	16,200	1,837,210,000	31,482	9,368	40,850	8.3%	8,830	120,133,000	19.1%	1,504	12.8%
10億円以上	6,920	5,230	8,011,135,000	149,130	19,275	168,405	34.4%	13,670	199,396,000	31.7%	4,443	37.7%
会社以外の法人	237,180	142,510	7,027,851,000	140,105	26,462	166,567	34.0%	23,470	86,945,000	13.8%	1,964	16.7%
計	1,859,720	641,400	22,423,071,000	405,813	84,057	489,870	100.0%	121,540	628,831,000	100.0%	11,792	100.0%

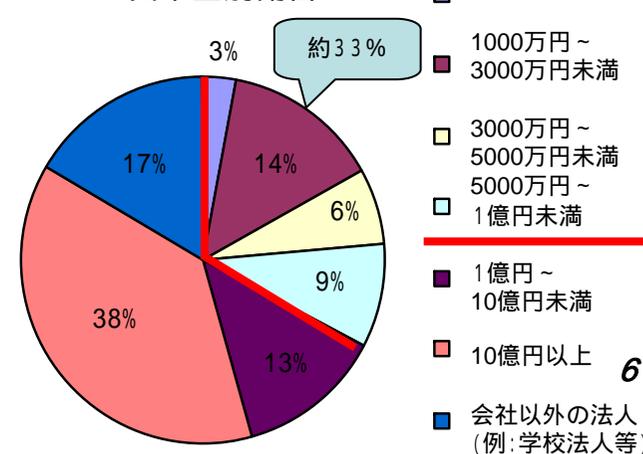
資産額の
資本金別割合
(総資産額約490兆円)



空き地面積の
資本金別割合



空き地資産額の
資本金別割合



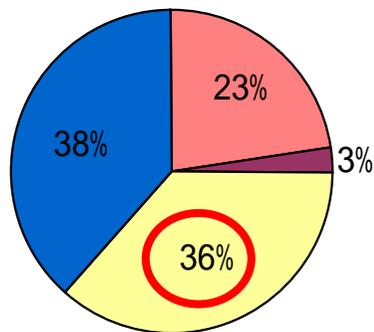
法人土地所有状況(株式会社上場別)

- ・法人が所有する不動産の資産額(約490兆円)のうち、非上場企業が所有する不動産の資産額は約177兆円で、全体の約36%程度を占めている。
- ・空き地の所有割合を見ると、面積、資産額ともに非上場企業が5割程度を占めている。

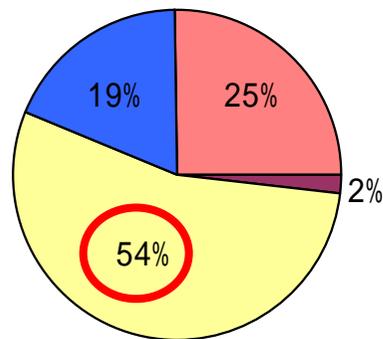
株式会社上場別(平成15年法人土地基本調査結果)

上場別	法人数	土地所有法人数	所有土地面積(m ²)	土地資産額(10億円)	建物資産額(10億円)	土地・建物資産額合計		うち、空き地				
						資産額	資産割合	件数	面積(m ²)	空き地面積の上場別割合	資産額(10億円)	空き地資産額の上場別割合
上場 (東証一部・大阪一部・名証一部)	1,670	1,610	5,571,946,000	101,368	9,911	111,279	22.7%	7,020	159,442,000	25.4%	3,677	31.2%
上記以外で上場	1,310	1,230	167,989,000	10,761	1,451	12,212	2.5%	1,030	9,905,000	1.6%	230	2.0%
上場していない	753,240	321,540	8,657,832,000	138,285	38,854	177,139	36.2%	74,330	340,937,000	54.2%	5,412	45.9%
上記以外の法人	1,103,500	317,020	8,025,304,000	155,399	33,841	189,240	38.6%	39,160	118,547,000	18.9%	2,473	21.0%
計	1,859,720	641,400	22,423,071,000	405,813	84,057	489,870	100.0%	121,540	628,831,000	100.0%	11,792	100.0%

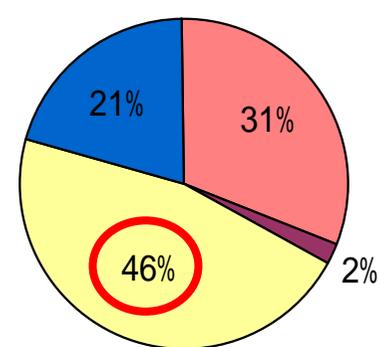
資産額割合
(総資産額約490兆円)



空き地面積の上場別割合



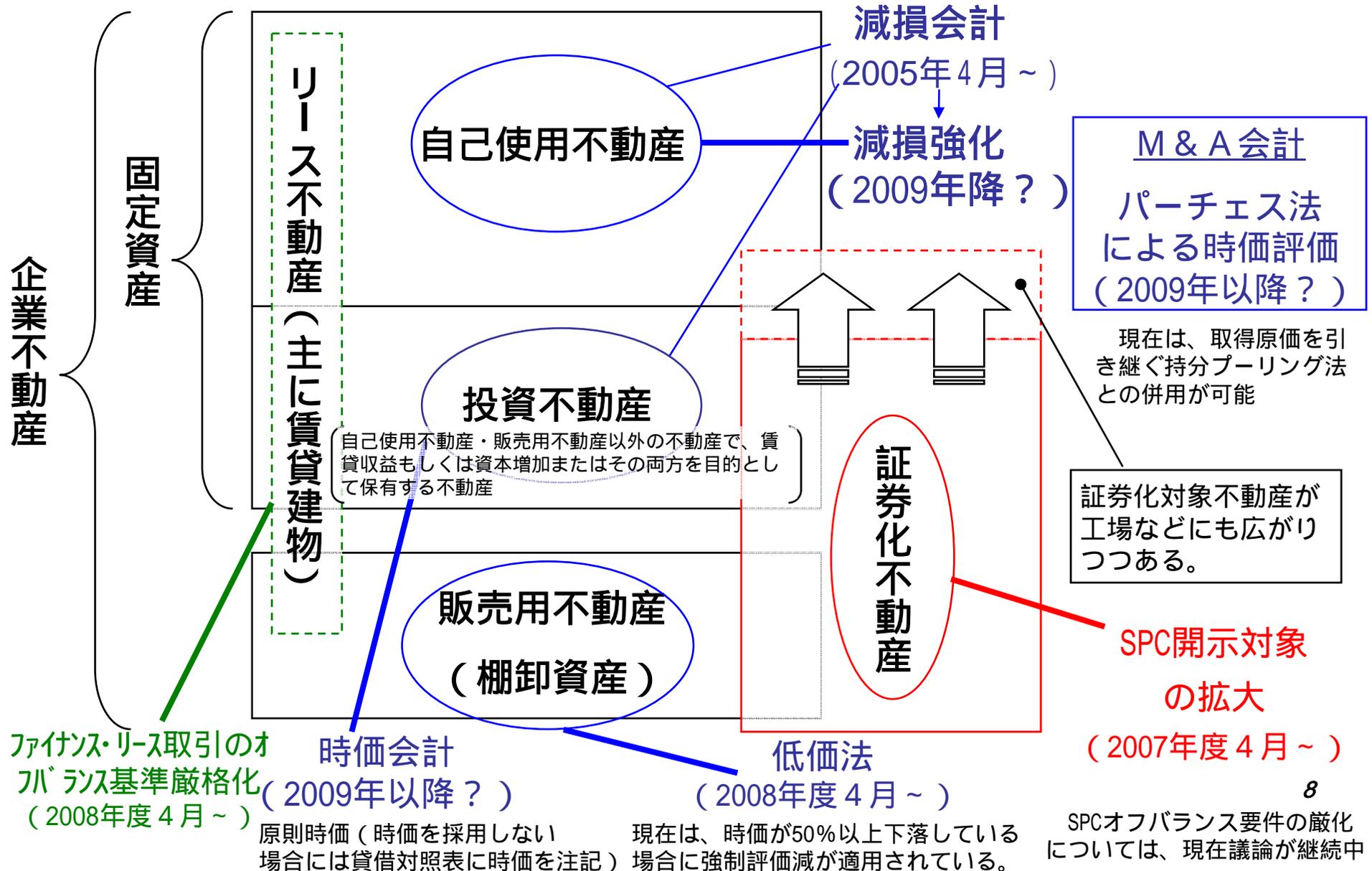
空き地資産額の上場別割合



- 上場 (東証一部・大阪一部・名証一部)
- 上記以外で上場
- 上場していない
- 上記以外の法人 (例: 学校法人等)

各種制度改正が企業不動産に与える影響(企業会計)

基本的傾向：企業不動産の会計は、取得原価から時価会計に変化



合理的なCRE戦略実現に向け今後検討すべき政策

1. 企業経営関連施策

CRE戦略の普及・啓発の促進

- ・ 官民連携した取組の展開
- ・ 先進事例紹介、表彰制度導入の検討

CRE戦略のガイドライン等の作成

- ・ **手引き、ガイドラインの官民協力の下での作成**

人材の育成

- ・ 研修制度、人材育成プログラムの実施の促進
- ・ 一般事業法人のネットワーク作りの促進

- ・ 官民共同した取組の実施及び、諸外国の取組について調査・研究の実施

新たな不動産ソリューションビジネスの成立支援

ITを活用した企業不動産情報の総合的な管理

- ・ オープンスタンダード技術の普及の促進

2. 市場環境整備関連施策

不動産市場の透明性の向上

- ・ 取引価格情報の充実・発展
- ・ 不動産鑑定評価データベースの整備の促進
- ・ 土地基本調査の充実等不動産概念の進化にあわせた様々な情報収集・提供の実施

不動産マネジメントに不可欠な情報システム構築のための基盤整備

- ・ 「不動産EDI」の整備の促進

リスク分散を効率的、効果的に可能とする環境整備

- ・ 事業用資産の買換特例や「アップリート税制」等CRE戦略を支える税制についての検討
- ・ 不動産デリバティブの導入について、証券化、金融等の専門的な視点に立った検討の実施

法人土地基本調査及び法人建物調査の調査項目の必要性について

法人の土地等の所有・利用状況は、土地政策の目標である「適正な地価の形成」、「適正な土地利用」を実現するに当たって大きく影響するものである。

バブル崩壊以降、企業所有不動産の見直しが行われたが、依然として膨大な未利用地を一般事業法人が抱えていることや、臨海地や市街地における工場跡地等放置された未利用地は、地域社会、都市構造にも大きな影響を及ぼし、国土の適切な管理上問題となっている。

近年、企業業績、不動産市況の回復に伴い、一部で投資用不動産への関心が高まり、適正な地価の形成という土地施策に大きな影響をもたらす可能性が高まっている。安易な不動産購入は合理的な不動産価格形成に悪影響を及ぼす可能性があり、適正な地価形成を図る観点からも一般事業法人の不動産についても科学的で合理的な判断による投資行動を促していくことが重要となっている。

法人土地基本調査及び法人建物調査の調査項目は、土地行政等を推進する上で現状を正しく認識するために必要不可欠な基礎的な情報である。

具体的には、

土地に関する諸施策の検証、今後の土地施策の方向性を議論する上での基礎資料として、国土審議会土地政策分科会や土地白書等において活用

「低・未利用地の活用・管理」、「不動産投資市場の安定的な成長」、「企業不動産の合理的な所有・利用（CRE）」等に関する各種研究会での議論の基礎資料や提示資料

地域の活性化と自立的発展のための方策の具体化のため土地の現状分析を行う際の基礎資料

土地税制の見直し検討の基礎資料

災害に強いまちづくりを推進するため、耐震基準に満たない建築物の耐震化対策等の基礎資料

等として、不動産市場の分析や各種政策の企画・立案の基礎資料として活用されている。

1 平成20年調査から、政策的なニーズを踏まえ、以下のような新規項目（法人建物調査）設けることとした。

（1）地下階

防災の観点から地下階対策等も含め、地下室の状況把握が必要となっている。

地下街等地下空間における浸水被害の頻発に対応し、国土交通省では「地下空間における浸水対策ガイドライン」を作成するとともに、平成20年度の重点施策として、

地下階管理者等が行う浸水対策への税制・融資・助成

光ファイバー（河川、下水道等の管理用）による地下階管理者へのわかりやすい

災害情報の確実な提供等

の地下街対策が盛り込まれている。これらの推進に当たり、地下ストックを把握することが重要となっていることから「地下階」を追加する。

(2) 新耐震基準

近年の地震防災意識の高まりを踏まえ、耐震診断、耐震改修等の実施を促進しているが、現在、既存の不適合建物のストック量を正確に把握している情報が存在していないことから建築年（新耐震＝556年）で判断しているところであり、耐震化対応状況のよりの確かな把握が必要なことから「新耐震基準対応の有無」を追加する。

なお、前回（15年調査時）は、建築年次により耐震基準を満たしている有無を判断していたが、昭和56年以前の建築において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る。

(3) 不動産証券化

近年、不動産証券化市場の伸長が著しく、上場企業の不動産取引の購入主体の約7割がJリート又はSPCとなっている。こうした状況を反映し、ストックベースでも不動産証券化の実態を把握することが、不動産投資市場の健全な発展に不可欠なことから「証券化の有無」を追加する。

(4) 建物の貸付け面積

土地については所有から利用へと関心が高まっており、収益不動産の動向把握や不動産市場の分析に当たって、正確な賃貸ストック面積、資産額等の把握が必要であることから「建物の貸付け面積」を追加する。

なお、前回調査では貸付の有無のみの把握としたことから、一部を貸し付けた場合の記入についての問い合わせが多く、記入者に迷いが生じた経緯があり、貸付面積項目を設けることにより記入者の迷いがなくなるとともに正確な貸付け面積を把握することとなる。

2 各調査事項の趣旨

(1) 法人土地基本調査

貴法人について

法人の基本的な属性を把握し、、の事項、あるいは建物調査結果と組み合わせ、分析することによって、法人の性格の違いによる土地所有・利用の状態が明らかになる基本的な事項である。

3 組織形態

組織別の土地所有・利用状況を把握することにより、法人の性格による法人数の

配置やそれがどの程度土地を有し、それをどう利用しているかが明らかにすることにより土地政策を検討する際の基礎資料となる。

4 資本金、出資金又は基金の額

法人の規模による土地所有・利用状況を分析することにより、土地政策等を検討する際に施策の対象をどこに焦点を当てる必要があるか等が明らかになる。

5 業種

土地の所有・利用状況は、業種により大きく異なっており、どのような業種の法人がどの程度土地を所有し、どう利用しているか明らかにすることで土地政策等の検討に資する。

6 常用雇用者数

資本金、出資金又は基金の額と同様、法人の規模を明らかにする項目であり、規模の違いによる土地所有・利用状況を分析することにより土地政策等を検討する際に対象をどこに焦点を当てる必要があるか等明らかになる。

7 支所・支社・支店の数

資本金、出資金又は基金の額や常用雇用者数と同様、法人の規模と地域的な広がりを明らかにする項目であり、規模と広がりの違いによる土地所有・利用状況を分析することにより土地政策等を検討する際に対象をどこに焦点を当てる必要があるか等明らかになる。

土地の所有状況について

法人の土地所有状況を把握し、、の事項、あるいは法人建物調査調査票と組み合わせ、分析することによって、法人の属性（「貴法人について」の項目）の違いによる土地所有・利用の実態を明らかにする。

(1) 宅地など

8 所有している土地の有無

土地を所有しているか否かの状況を確認することにより、どのような属性の法人が土地を所有しているか、又は所有せず活動しているか、その動向が明らかになり、土地政策等の企画・立案する際での施策の対象としてどこに焦点を当てる必要があるか明らかになる。

また、調査設計上のその後の調査項目の振り分け事項として利用する。

9 うち、本所・本社・本店の敷地所有状況

活動の基点となる本所・本社・本店の敷地を、どのような属性の法人が所有しているか地域的な特性を含めて動向が明らかになるとともに、他の地域に所有してい

る土地との関係を分析することにより法人が活動を展開する上で土地に対する考え方を把握することが可能となり、土地政策等を検討する上での基礎資料となる。

貴法人が所有する土地について

法人の土地所有状況を把握し、、の事項、あるいは法人建物調査票と組み合わせ、分析することによって、法人の属性の違いによる土地所有・利用の実態を明らかにする。

(1) 宅地など

10 所在地

地域ごとの施策を企画・立案するためには、法人の地域ごとの土地の所有・利用状況を把握することが必要である。

また、法人の属性別の土地所有の広がり状況が判明することで、土地政策を推進する際の地域的な影響を検討することが可能となるとともに、その結果が明らかになる。

なお、資産額を推計する際の基礎データでもあり、正確な推計を行うため町丁目まで把握する必要がある。

11 土地の所有形態

土地の所有形態を把握することにより、形態の違いによる利用状況が明らかになり、それに対応した土地政策を検討することが可能となる。

12 土地の所有面積

法人の属性による所有土地の大きさや地域的広がりが判明し、土地政策推進による地域的な影響を検討することが可能となるとともに、その結果が明らかになる。

また、1区画の所有面積を同一区画の法人建物調査票とリンクすることにより、土地の大きさの違いによる建物の利用状況が属性別に明らかになる。

なお、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

13 土地の取得時期

土地取得時期と他の調査項目（法人の属性、利用現況、面積等）との関係を分析することにより取得時期別の土地取引、土地利用状況を把握することが可能となり、土地政策における土地の有効利用促進の検討に資する。

14 土地の貸付の有無

法人の活動の一環としての土地の利用状況の動きが明らかになり、借地権制度の検討等土地施策を展開する上で必要な資料となる。

15 土地の利用現況

土地政策の目標である「適正な地価の形成」、「適正な土地利用」を実現するに当

たっては、土地の利用状況を的確、かつ詳細に把握することが重要であり、特に、今日問題となっている空き地など低・未利用地の状況を正確に把握し、的確な土地政策を進める必要がある。

(2) 農地、林地

16 所在地

地域ごとの施策を企画・立案するためには、地域ごとの土地所有・利用状況を把握することが必要である。

また、法人の属性別や本社との位置関係でどのように農地、林地の土地所有の広がりを持って所有しているかを明らかにし、土地政策推進の地域的な影響を検討することが可能となるとともに、その結果が明らかになる。

なお、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

17 土地面積の合計

地域ごとの施策を企画・立案するためには、地域ごとの土地所有・利用状況を把握することが必要である。

また、法人の属性別や本社との位置関係でどのように農地、林地の土地所有の広がりを持って所有しているかを明らかにし、土地政策推進の地域的な影響を検討することが可能となるとともに、その結果が明らかになる。

なお、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

(3) 棚卸資産

18 所在地

地域ごとの施策を企画・立案するためには、地域ごとの土地所有・利用状況を把握することが必要である。

また、法人の属性別や本社との位置関係でどのように棚卸資産の土地所有の広がりを持って所有しているかを明らかにし、土地政策推進の地域的な影響を検討することが可能となるとともに、その結果が明らかになる。

なお、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

19 土地面積の合計

法人の属性別に宅地・その他、農地、林地の所有状況を把握することにより、土地市場の供給面からの動向が把握され、その形態に応じた土地政策等の検討に活用する。

また、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

(2) 法人建物調査

貴法人について

2 建物を所有しているか否かを確認することにより、どのような属性の法人が建物を

所有しているか、又は所有せず活動しているか、その動向が明らかになり、土地政策等の焦点が明らかになる。

また、調査設計上のその後の調査項目の振り分け事項として利用する。

所有している建物について

(1) 工場敷地以外にある建物(延べ床面積200㎡未満)

3 建物の総数を把握するとともに、小規模建物所有の法人の性格が判明することにより、土地政策としての焦点を明らかにする。

(2) 工場敷地以外にある建物(延べ床面積200㎡以上)

4 所在地

法人土地基本調査調査票とリンクすることにより、土地と建物を一体的に把握し土地の利用状況が明らかになり、法人の属性、地域の特徴等を踏まえた土地施策を検討する際の基となる。

また、資産額を推計する際の基礎データでもあり、正確な推計を行うためにも町丁目まで把握する必要がある。

5 延べ床面積

法人土地基本調査調査票により得られた敷地面積に対する建物の床面積をリンクすることにより、土地の高度利用状況が明らかになり、土地政策等の地域的な展開の推進の基となる。

また、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

6 構造

構造と建築年次との分析により、建物の建て替え時期の予測を行うことで、今後の土地利用推進施策の基となる。

また、地下階の状況を把握することにより、防災対策推進の基となる。

なお、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

7 建築時期

法人土地基本調査調査票における宅地の取得時期とリンクすることにより、土地を取得してから利用に至るまでの期間を把握することが可能となり、土地の有効利用のための土地政策等の検討の基となる。

また、近年の地震防災意識の高まりを踏まえ、耐震診断、耐震改修等の実施を促進しており、特に新たに追加する新耐震基準対応を把握することにより、既存の不適合建物のストック量を正確に把握することが可能となる。

なお、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

8 敷地の権原

建物の所有形態を把握することにより、法人の属性や地域的な所有形態の動向、近年伸長の著しい証券化に対する取組等を把握することにより、土地政策等の検討の基となる。特に、新たに追加する不動産の証券化については不動産投資市場の健全な発展に不可欠なものとなっており、土地政策を検討する上でもその動きを重視している。

9 建物の利用現況

土地は所有から利用へ関心が高まっている状況の中で、利用状況の動きを的確に把握することが重要であり、土地区画や地域の違いによる利用の形態の変化等を的確に把握し、土地の有効利用に向けた土地政策の検討の基とする。

10 建物の貸付の有無

土地は所有から利用へと関心が高まっている中で、収益不動産の動向把握や不動産市場の分析に当たって、正確な地域別の賃貸ストック量、資産額等の把握が必要となっており、土地政策等の検討の基となる。

また、新たに追加する貸付面積については、前回調査では貸付の有無のみの把握としたことから、一部を貸し付けた場合の記入についての問い合わせが多く、記入者に迷いが生じた経緯があり、貸付面積項目を設けることにより記入者の迷いがなくなるとともに正確な貸付け面積を把握することとなる。

(3) 工場敷地にある建物

11 所在地

法人土地基本調査調査票とリンクすることにより、土地と建物を一体的に把握することによって土地の利用状況が明らかとなり、法人の属性、地域の特徴等を踏まえた土地施策を検討する際の基となる。

また、資産額を推計する際の基礎データでもあり、正確な推計を行うためにも町丁目まで把握する必要がある。

12 延べ床面積

敷地面積に対する建物の床面積を把握することにより、土地の高度利用状況が明らかになり、土地政策等の地域的な展開の推進の基となる。

また、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

13 構造

構造と建築年次との分析により、建物の建て替え時期の予測が可能となり今後の土地利用推進施策の基となる。

また、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

14 建築時期

法人土地基本調査調査票における該当する宅地の取得時期とリンクすることにより土地を取得してから利用に至るまでの期間を把握することが可能となり、土地の有効利用のための土地政策等の検討の基となる。

また、近年の地震防災意識の高まりを踏まえ、耐震診断、耐震改修等の実施を促進しており、特に新たに項目を追加する新耐震基準対応の有無を把握することにより、既存の建物の不適格建物のストック量を正確に把握することが可能となる。

なお、資産額を推計する際の基礎データにもなっている。

15 敷地の権原

建物の所有形態を把握することにより、法人の属性や地域的な所有形態の動向、近年伸長の著しい証券化に対する取組等を把握することにより、土地政策等の検討の基となる。特に、新たに項目を追加する不動産の証券化については不動産投資市場の健全な発展に不可欠なものであり、土地政策を検討する上でもその動きを重視している。

16 建物の有形固定資産額

建物の資産額を推計する際の検討・検証に活用している。

(参考) 法人土地基本調査及び法人建物調査を実施する根拠となる法令等

土地基本法(平成元年12月22日 法律第84号)

第17条

国及び地方公共団体は、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、土地の所有及び利用の状況、地価の動向等に関し、調査を実施し、資料を収集する等必要な処置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、土地に関する施策の円滑な実施に資するため、個人の権利利益の保護に配慮しつつ、国民に対し、土地の所有及び利用の状況、地価の動向等の土地に関する情報を提供するように努めるものとする。

土地政策審議会答申(平成8年11月21日)

個別施策の展開方向

3 土地に関する情報の整備・提供

(幅広い土地情報の整備・提供)

土地の所有・利用に関する土地基本調査の充実を図るとともに～。

新総合土地政策推進要綱(平成9年2月10日閣議決定)

土地の有効利用のための諸施策の展開

第3 土地の有効利用に向けた土地取引の活性化の促進

2 土地情報の整備・提供による土地取引の活性化

(1) 土地情報の整備・提供の推進

- 1) 土地の所有、利用、取引、地価等に関する情報について、土地基本調査の充実を図るとともに～。