

## 第 27 回サービス統計・企業統計部会議事録

- 1 日 時 平成 24 年 11 月 2 日（金）10:00～12:10
- 2 場 所 総務省第 2 庁舎 6 階特別会議室
- 3 出席者
  - （部 会 長） 廣松毅
  - （委 員） 北村行伸、西郷浩、中村洋一
  - （専 門 委 員） 中野豊、牧野治世子
  - （審議協力者） 厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省、日本銀行、東京都
  - （調査実施者） 国土交通省土地・建設産業局：平岩土地市場課長ほか
  - （事 務 局） 内閣府統計委員会担当室：清水参事官  
総務省政策統括官付統計審査官室：坂井国際統計企画官ほか
- 4 議 題 法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定の変更（名称及び目的の変更）について

### 5 議事録

○廣松部会長 それでは、定刻になりましたので、ただいまから第27回「サービス統計・企業統計部会」を開催いたします。

私は、本部会の部会長を務めます廣松と申します。よろしくお願いいたします。

今回の部会では、去る10月26日の第58回統計委員会において、総務大臣から諮問されました「法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定の変更（名称及び目的の変更）について」の審議を行います。

今回、審議に参加いただく委員及び専門委員につきましては、参考1のとおりでございます。本部会では、北村委員が部会長代理となっておりますので、よろしくお願い申し上げます。

また、本日は、本件に関する第1回目の部会ということもありますので、委員、専門委員、そして審議協力者として参画いただく各府省の順で、簡単に自己紹介と御挨拶をお願いしたいと思います。本日、御出席いただいている方の一覧は、配布資料の最後につけておりますので、御覧ください。

それでは、順に自己紹介と簡単な御挨拶をいただければと思います。

一番上にございます、情報セキュリティ大学院大学の廣松と申します。よろしくお願いいたします。

申し上げます。

○北村委員 一橋大学経済研究所の北村でございます。よろしくお願いいたします。

○西郷委員 早稲田大学の西郷と申します。よろしくお願いいたします。

○中村委員 法政大学の中村でございます。よろしくお願いいたします。

○中野専門委員 一般財団法人日本不動産研究所の中野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○牧野専門委員 不動産鑑定士の牧野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○厚生労働省 厚生労働省の野地と申します。よろしくお願いいたします。

○農林水産省 農林水産省の寺本と申します。よろしくお願いいたします。

○経済産業省 経済産業省の上野と申します。よろしくお願いいたします。

○国土交通省 国土交通省の石澤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○清水統計委員会担当室参事官 内閣府の統計委員会で参事官をしています清水と申します。よろしくお願いいたします。

○日本銀行 日本銀行の清水でございます。よろしくお願いいたします。

○東京都 東京都の三宮と申します。よろしくお願いいたします。

○廣松部会長 では、調査実施者のほうからお願いします。

○調査実施者 国土交通省土地・建設産業局土地市場課長をしております平岩でございます。本日はよろしくお願いいたします。

○調査実施者 同じく専門調査官の川原でございます。本日はよろしくお願いいたします。

○廣松部会長 事務局、お願いします。

○坂井総務省政策統括官付国際統計企画官 事務局を担当いたします、政策統括官室の坂井と申します。よろしくお願いいたします。

○佐々木総務省政策統括官付副統計審査官 同じく佐々木と申します。よろしくお願いいたします。

○木村総務省政策統括官付副統計審査官 政策統括官室の木村でございます。よろしくお願いいたします。

○荒川総務省政策統括官付主査 同じく荒川でございます。よろしくお願いいたします。

○廣松部会長 どうもありがとうございました。

初めに、一言、お断りでございますが、本日の部会は12時までを予定しておりますが、審議案件が多数ございますので、あるいは12時を若干過ぎる場合もあるかと存じます。なお、既に御予定がおありの委員におかれましては、御自由に退席いただければ結構でございます。

それでは、まず、部会審議の方法について、皆様の御了解を得ておきたいと思っております。既に御承知かと思っておりますが、統計調査の実施の根拠法である統計法では、統計調査の計画の承認の基準が決められております。その基準に則して、総務省政策統括官室が事前に審査した結果が資料4の「審査メモ」でございます。お手元の配布資料を御覧いただければ

と思います。本日は、この「審査メモ」に沿って審議を行いたいと考えております。

では、初めに、本日の配布資料及び今後の審議スケジュールについて、事務局から説明をお願いいたします。

○佐々木総務省政策統括官付副統計審査官 それでは、本日の配布資料と今後の審議スケジュールについて、私から御説明させていただきたいと思います。

初めに、本日の配布資料といたしまして、議事次第にありますとおり、こちらに束ねておりますけれども、資料1から2、3、資料4が「審査メモ」というのが入っております。最後に資料5。これでワンセットということで配布しております。その後ろに参考資料といたしまして、1と2というのが入っております。名簿と今後のスケジュールということでお配りしております。

国土交通省側の国土交通省説明参考資料というのが一番下かと思いますが、束ねたものとは別途配布されております。

今後の審議スケジュールにつきましては、参考2を御覧いただきたいと思います。本日を含めまして計4回ないし5回の部会審議を予定しております。

まず、本日は1回目でございますが、審議の流れといたしまして、事務局側から諮問の概要を説明させていただきます。それに引き続きまして、調査実施者側から調査の概要、今回の変更計画案を説明させていただきます。その後、事務局側から資料4の「審査メモ」に基づいて説明した後、この「審査メモ」を踏まえて、審議を先生方に行っていただきたいと考えております。

2回目を予定しておりますが、11月15日、同じ会場になります。1回目で先生方から出されました意見、質問のうち時間をかけて検討を要するものとか、1回目の後、先生方からメール等で受け付けた御意見などについて最初に説明させていただき、1回目の流れと同じように、「審査メモ」を踏まえた審議を行います。

3回目の11月30日につきましても同様な流れで審議を進めさせていただきまして、この3回目である程度、1回目、2回目の審議を受けまして答申（案）を御議論いただきたいと考えております。

4回目が12月13日でございますが、この日に答申（案）の取りまとめという形で進めさせていただきたいと考えております。

予備日といたしまして5回目、1月11日を予定しております。4回目までに答申（案）がまとまらないとか、答申（案）についていろいろ意見が出たとか、そういった場合に追加で開催する予定にしております。

以上の4ないし5回の部会審議を経た上で、来年の1月25日に予定しております統計委員会に答申（案）を諮り、答申をいただきたいと考えております。

なお、審議に当たりましては、統計調査の計画の承認の基準として統計法で示されている3つの観点、端的に言いますと基幹統計の作成目的に照らした必要性及び充分性の観点、2つ目といたしまして、統計技術的な合理性及び妥当性の観点。3つ目といたしまして、

他の基幹統計調査との重複の範囲の合理性の観点を中心に御審議をいただきたいと考えていますので、よろしく願いいたします。

事務局からの説明は以上でございます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

それでは、審議に入ります前に、統計委員会への諮問の概要について、事務局の坂井企画官から説明をお願いいたします。

○坂井総務省政策統括官付国際統計企画官 それでは、事務局から御説明させていただきます。

お手元の資料1、表題が「第58回統計委員会諮問資料」というものがございまして、御覧いただきたいと思っております。

1枚おめくりいただきまして諮問文がついておりますので、簡単に何を議論していただくかというところを確認的に説明させていただきます。諮問第46号法人土地基本調査の変更及び法人土地基本統計の指定の変更（名称及び目的の変更）の2件が本部会でご議論いただくことということでございます。

簡単にイメージをお掴みいただくために、恐縮ですが、資料1の7ページ、資料1-5という表題がついていると思っております。ここにA4の横の表がございまして、白抜き部分と黒い部分がございまして、今回の諮問は一番左の法人土地基本調査、これは基幹統計調査でございます。その横の法人土地基本調査の附帯調査である法人建物調査は一般統計調査でございます。それと企業の土地取得状況等に関する調査、これも一般統計調査ですが、この3つの統計調査を一緒にいたしまして、一番右の黒い網掛けがかかっております基幹統計調査である法人土地・建物基本調査にするというものでございます。

調査の詳細について、これもまた後ほど御説明いたしますが、政策統括官室からは、法人土地基本調査の根幹となる基幹統計調査がどのようなものかについて簡単にご説明いたします。

5ページ、平成20年法人土地基本調査をベースに作ったものでございます。目的自体は法人の土地の所有及び利用の状況等に関する実態を全国的に把握し、総合的な土地政策のための基礎資料にするというものでございます。周期は5年ということでございます。

3つ下を見ていただきまして、調査の時期でございますが、20年1月1日現在ということで、調査期日は9月から10月にかけてです。

調査の対象でございますが、基本的に国と地方公共団体を除く会社法人及び会社法人以外ということで、客体数の合計は49万法人でございます。

6ページ、このような法人土地基本調査がどのように利用されているかということでございますが、3つ括弧書きがございまして、1つは土地行政に関する基礎資料として活用すること。具体的には土地白書、これはいわゆる法定白書でございますが、そういったものの基礎資料にする。こういった資料を作っております。

2つ目が、土地に関する税制の基礎資料として活用されること。税制上の控除措置等の

基本資料になるということでございます。

3点目が、低・未利用地の促進に関する基礎資料として利用されること。

2つ目の括弧でございますが、内閣府において、いわゆる国民経済計算における所得支出勘定における民間非金融法人等の土地賃借料、そういったものの算定の基礎資料として利用されております。

それでは、このような法人土地基本調査が今回なぜ変更されるかということにつきまして、2ページの中ほどに「2 諮問の趣旨」というものがございますが、ここの1パラ目を御覧下さい。法人土地基本調査ができたときというのは、いわゆるバブル時の地価抑制という政策のもとに土地基本法制定時に作られております。

ただ、その後、土地政策が土地の有効活用とか不動産市場の活性化といった方向にシフトしてきたということが1つございます。そういった意味で、今回3つの調査を整合するように、一体性を持ってやる必要があるということが変更の理由の1つでございます。

変更の理由の2点目は、「加えて」のところに書いてございますけれども、今般、国土交通省では、いわゆる低・未利用地対策等の土地の有効活用を図るという政策と、不動産投資市場等の法人の土地取引の円滑化を図る政策、いわゆるフロー政策とストック政策を総合的に把握したいという政策展開を予定されておまして、そういった観点で今回3つの調査を統合するというようになっております。

事務局からの説明は以上です。

○廣松部会長 ありがとうございます。

何か質問はございますか。よろしいでしょうか。

では、続きまして、今回の法人土地基本調査の概要、変更計画及び前回（平成20年）の答申における今後の課題への対応について、国土交通省土地・建設産業局土地市場課の平岩課長から説明をお願いいたします。

なお、資料4の「審査メモ」においても、具体的な変更内容、今後の課題への対応などについて議論をいただきますので、簡潔をお願いいたします。よろしく申し上げます。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 よろしく申し上げます。

ただいま坂井企画官からも概要の御説明がございましたけれども、実施者といたしましても今一度整理して申し上げますと、バブルの崩壊後、国土交通省におきましては、当時、新総合土地政策推進要綱、平成9年に作られたものでございますが、これを踏まえながら、土地政策の方向性として地価抑制から土地をうまく利用していく、あるいは持っているということだけではなくて、その利用を進めていくということを方向性として打ち出しております。そういう意味では、土地の利用の把握というものが、土地政策の基礎として重要なものとして存在しているわけでございます。

そのような中で、最近の我が国の経済、社会の情勢を見ますと、御案内のとおり、リーマンショックですとか、欧州の金融危機ですとか、東日本大地震の震災による影響などを受けまして、一時期、若干経済状況はよくなっていったところが、資産デフレというもの

が近年また悪化しているという状況があるわけでございます。平成24年7月に閣議決定されました日本再生戦略においても、不動産投資市場の活性化によって資産デフレからの脱却を図ることが大きな政策課題として掲げられたところでございます。

そこで、国土交通省としても、ほかの省庁とも連携をとりながら、不動産投資市場の活性化を今後土地政策の重要な課題として推進していくということが必要になってきているわけございまして、その場合に土地を平面的に捉えるということではなくて、建物も含めて立体的に利用の状況を把握しながら政策を進めていくということが重要な部分になってきております。

また、資産デフレからの脱却ということでございまして、やはり従来から行っております低・未利用地対策についても、今まで以上に、より効果を発揮していかなければいけない。これはストック政策的な部分でございますけれども、またさらに不動産投資市場の整備、これはフロー政策的なものでございまして、これもさらに進めていかなければいけないということで、ストック政策とフロー政策をうまく相互に補完し合いながら講じていく必要性が以前にも増して高まっております。

したがって、ストックとフローの調査、統計というものをよりの確に一体のものとして把握しながら進めていかなければいけないという状況になっております。そういったことで今回、平成25年に、法人土地基本調査と法人建物調査あるいは企業の土地の取得等の状況に関する調査を一体として実施させていただき旨を申請させていただいて、委員会へ諮問していただいたという形になっております。

詳細については後ほど御説明いたしますが、その際、前回の平成20年の調査の審議をいただいた際の御指摘事項についても踏まえながら調査の内容を組み立てておりますので、その点についても御説明したいと思っております。

以上でございます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

調査実施者から御説明のありました変更等の計画に関して、総務省において事前に審査をしていただいております。その結果について、資料4の「審査メモ」に基づき、事務局の坂井企画官から説明をお願いいたします。

○坂井総務省政策統括官付国際統計企画官 それでは、説明させていただきます。お手元の後ろですが、資料4を御覧ください。このペーパーの性格でございますが、ただいま廣松部会長から御紹介いただいたように、総務省政策統括官室は、統計法に基づきまして、各統計調査の審査をしております。そういう観点から、今回の諮問案件を見てみてどうかということをお判断したものでございます。

ただ、部会審議に際しまして、審査の中で若干疑義があるとか、ご審議いただきたいというところを論点として整理させていただいているということです。

御覧いただければ分かりますが、総じて特段の問題はないと書かせていただいておりますが、当然これは本日以降、本部会でのご審議を踏まえまして、若干の微修正が一応考え

られるところです。

それでは、簡単に御説明いたします。

「1 調査票の統合」から、大きな項目として7項目あります。これにつきまして、審査部局として、審査庁の立場で見た観点から、こういったところを御議論いただきたいかというところを中心にして、簡単に御説明したいと思います。

なお、その際には、先般開かれました統計委員会において意見等が出た点を若干御紹介したいと思っております。

1 ページ「1 調査票の統合」です。

2 ページ目、今回、論点①ですが、ポイントは3つの調査を統合する、とりわけフロー調査である企業の土地取得状況に関する調査を統合するということにつきまして、問題はないかとさせていただいております。これについては、政策的必要性や結果の利活用等につきまして、十分本部会で御議論いただきたいという趣旨です。

下にいきまして2ですが、論点①、土地及び建物の所在地について云々と書いておりますが、最後に報告書負担の軽減の観点から適当かということがあります。この問題意識は報告者負担の軽減ということに尽きるわけですが、先日の統計委員会におきまして、今回、3つの統計調査が一緒になることによる報告者負担の軽減についてどう考えるかという点について竹原委員から御指摘いただきました。そういった点も踏まえ御検討いただけたらという趣旨で書かせていただいております。

3 ページ、ここは未把握分を把握するための変更ということでして、冒頭申しましたように、基本的に調査実施者の方で改善がなされており、特段問題はないと一応考えております。

4 ページ、論点について若干コメントをいたしますと、③です。これは前回の答申の際に駅ナカにつきましてどうするか、把握する必要性云々という議論がなされております。これもある意味で調査事項に影響するものですから、ここに書かせていただいております。議論はこの中で一応やっていただきたいと考えている次第です。なお、先日の委員会におきましても、前回の課題について一応委員会としても関心を持っておられますので、このところはしっかりご審議をお願いしたいと思います。

5 ページまでは、基本的にここに書いている報告書の誤記入防止等のための変更ということで、ある意味、報告書の負担のうち精神的な負担、そういったところをかなり軽減するための改善措置がなされておりますので、審査部局としては特に問題ないかと考えております。

6 ページ、(4)に地域別の土地取引動向の把握のための変更ということに関して、論点が3つあります。その論点の中のとりわけ3つ目ですが、土地・建物基本調査、これは冒頭申したように、今回25年度につきましては、基幹統計調査としてストック調査である土地基本統計調査と建物調査、フロー調査である当該調査が一緒になるわけですが、これまでの役目と今回一緒にすることはいいとしても、今後どうするかというところにつつま

して御議論いただきたいと考えている次第でして、こういう論点を設定させていただいております。なお、この点につきましては、特に委員会では委員長から、部会でも御議論いただきたいという話が出ております。

標本設計は、いろいろ改善されていまして、問題はないと思っております。

7ページ「4 調査方法の一部変更」ですが、今回は従来、都道府県に役割分担してお願いしていた回収分を、国が一応一律に引き受けるということです。

8ページ、審査庁の問題意識としましては、資本金に関係なく、全ての会社法人の調査票の回収等の業務を国が行うということですが、これまで一定の回収率を確保できたのは、都道府県の政策原課というところを経由していたという経緯が大きいと考えられますので、その辺も含めて検討いただけたらと思っております。

5の報告を求める期間ですが、今回これは論点のところに書いておりますが、かなり前倒しで実施される。これはこれで非常に前向きな改善だと考えておりますが、今後将来的にこのような形でよしいのかどうか、そこのところは御審議いただきたいということです。

9ページ、論点の②及び③です。本統計につきまして、ある種、報告者負担の低減の観点からは、いわゆる民間企業も利用できるような集計事項を一応工夫するというのも1つの観点かと思っております、そういった観点で論点②及び③というところを若干記載させていただいております。

Iの最後でございます。行政情報の活用。これは固定資産税課税台帳等につきまして、前回の答申時に一応御検討いただいております。かなり国土交通省の方で御検討いただいておりますので、その適否について一応御審議いただきたいということです。

最後になりますが、10ページ目、これはいわゆる統計法に基づく審査の話なのですが、名称の変更という話と、目的に建物を追加する。これは審議の結果出てくるものと思っております、この点についても御審議いただきたいという趣旨です。

以上でございます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

今、御説明を聞いていただいたとおり、論点は多数ございます。1つずつ御意見を伺い、詰めていきたいと思っております。

それでは、限られた時間で効率的に御審議いただくために、資料4の「審査メモ」を用いまして、変更事項ごとに御議論いただきたいと思っております。

では、早速、個別の変更内容について審議をお願いしたいと思います。

初めに、「I 法人土地基本調査（基幹統計調査）の変更について」。

まず初めに、今後の全ての議論の前提となります本諮問の必要性、目的等を御確認いただくために、審査メモの1ページの法人土地基本統計調査の変更についての部分に関する調査実施者からの説明をお願いいたします。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 御説明いたします。

施策の状況、経緯等は冒頭申し上げたとおりでございますが、そうした状況の変化、施策の必要性の変化の中で、今回の統計調査について見直しをさせていただくということでございます。

例えば資料5-1は調査実施の必要性についてでございます。

資料5-2は、施策と調査の関係をブレイクダウンして具体的に整理しているものでございます。

資料5-3は、個別の調査事項等に関するものでございます。

これらが全体的な資料でございますが、いつも私どもが御説明の際に使わせていただいている、図解の資料がございまして、それが資料5-5と、今回泣き別れになっているのですが、いつもセットで使っています資料5-9でございます。

資料5-1あるいは5-2は、文章編的に整理をしたものでございますし、資料5-5とか5-9は図解化したものということでございます。資料5-1では先ほどから申しております調査実施の必要性について、1番のところで流れが整理されているものでございますし、その後の2番のところは、3つの調査のこれまでの利用実態を整理しております。国民経済計算などで御活用いただいているということでございます。また、2ページにございますが、土地税制の検討等にも使用しておるといことがございます。

資料5-2の内容については、おおむね資料5-5と5-9の図で整理させていただいております。先週の統計委員会で御説明をさせていただいたわけでございますけれども、ストックの政策とフローの政策をより一体的に進めていく上で、調査も一体化しなければいけないという必要性について、例を示しながら御説明をした資料でございます。

まず、資料5-5では、従前ですと、土地の所有状況の把握と建物の所有状況の把握がそれぞれ別途に行われていたということもございまして、図の上のような土地の所有状況と建物の所有状況の結びつきになっていたのか、2番のところにあるような土地と建物の結びつきになっていたのか必ずしもはっきり分からなかった部分があったわけでございます。今回の調査では所在地を番地、号まで書いていただくということによって、土地と建物の結びつきを正確に把握して、全体を立体的な形で把握できるということで、土地の利用状況というものが2番の一番右のように、土地を非常に有効利用している状況も分かるわけでございますし、逆に低・未利用地になっているような状況もより正確に把握ができることとなります。

その状況を踏まえて、例えばケース1のような状況ですと、一定の条件を満たすような場合に、容積率を緩和するような施策を講じることが政策の必要性として分かってくるわけでございますし、ケース2のような場合ですと、低・未利用地対策を早急に講じていく必要があることが把握できるわけでございます。これに加え、地域ごとに容積率を把握できるということで、都道府県ごとに容積率の階級に分類して、統計データとして提供できるという形になってまいります。

次に、資料5-9で、ストックの統計については法人土地基本調査を実施しているわけ

でございますが、5年に一度、所在地ごとに把握をさせていただいているものでございます。

フローの統計のほうは、企業の土地取得状況等に関する調査で、資本金1億円以上の会社法人について、毎年、土地の取得・売却の状況を把握させていただいているわけでございます。これらも全く別の調査でやっていたということがございまして、回収率の差ですとか、名簿の整合性が必ずしもとれていなかったということもございまして、なかなかストックとフローを十分に突き合わせて土地の所有と取引の状況を的確に把握することができなかったというところがございます。

そういった意味で、ストックの変動要因ですとか、地域別の取引動向がなかなか分からないというところがあったわけございまして、調査を統合させていただくことによって、地域別の取引動向が把握でき、また、ストックが時間を追ってどのように変化していくかを、所在地ごとにストックとフローの関係、あるいは時間的推移から、より正確に把握でき、ひいてはパネル分析データを確保するような効果も期待できるわけでございます。

そうしますと、いろいろな土地についての施策を講じていった場合に、一番下のところでございますように、地域別に見て、あるいは時間的に見て、例えば事業用資産の買換特例措置といったような税制措置の効果に地域ごとの差があるのか、さらには年を追って、その影響、政策の効果というものが地域的にどういうふうに波及していくのか、あるいは効果がどれぐらいの期間続いていくのかというようなことなども、よりの確に把握できて、政策の企画立案あるいは評価の段階で、今回の調査を生かしていけるのではないかと考えております。

そういったような形で、政策の必要性に則して統計の中身も見直しをさせていただきたいということが基本的な方向でございます。

以上でございます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

今、実施者から御説明がございましたとおり、土地・建物に対する政策が大幅に変更された。それに応じる形でストック及びフローの両面から、土地・建物についての情報を充実するような調査の体系にしたいということでございました。

もちろん、このこと自体は、今回の諮問全体にかかわることでございますので、最後に改めてこの面に関して、この部分に関しては、最終的な確認をお願いしたいと存じております。

それでは、「審査メモ」の個別的の具体的な変更内容について、各項目について議論を進めたいと思います。

「1 調査票の統合」の部分でございます。この基本は、法人土地基本調査（基幹統計調査）と法人建物調査（一般統計調査）及び企業の土地取得状況等に関する調査（一般統計調査）の3調査を統合し、2種類の調査票とするというものでございます。

これに関しましては、政策統括官室のほうで事前に審査をしていただき、この3調査を統合することに伴うことは特に問題はないとなっておりますが、1ページの下から2ペー

ジにかけまして、論点が3つ挙げております。

それも含めまして、調査実施者のほうから説明をお願いいたします。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 まず、論点①でございます。資本金1億円以上の企業を対象に、土地の取得・売却の状況について調査する、企業の土地取得状況等に関する調査についても統合することの政策的な必要性との関係でそれは問題がないかということでございます。

これは先ほどから申し上げておりますとおり、ストック的な政策、フロー的な政策を連携して実施していく、あるいはきめ細かく実施していく必要性が高まってきていると考えており、その場合に、施策の企画立案あるいは効果測定をして次の施策に生かしていくかという意味では、ストックとフローを一体的に把握させていただく必要があると考えておりまして、企業の土地取得状況等に関する調査についても統合して実施させていただきたいと考えております。

また、このような形でやらせていただくことによって、広い意味での民間の経済活動をいろいろ御検討される参考資料にも生かしていただけるような形、国民に広く利用していただけるような形で、集計、公表していきたいと考えております。

以上でございます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

それでは、ちょっと説明が長くなってしまいましたが、各委員から御意見等をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

どうぞ。

○北村委員 2つばかりあるのですけれども、ストックとフローを統合されるということなのですが、今までいろいろ調査された上で、ストックとフローが統合されていないがために、本当はやりたかったのだけれども、できなかったというか、研究として障壁になったとか、政策を実施する上で困ったこととかという実際の何かケースがあれば教えていただきたい。

もう一つは、統合することによって、もちろん、フローとストックの情報が1つに集められれば、情報量がふえるわけで使う側として非常にいいということはあるのですけれども、それによるコストの削減とか、そういう実務面でのメリットみたいなものはあると考えられておられるのでしょうか。

○廣松部会長 どうぞ。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 1点目、従前3調査を統合してやっていなかったことによる支障でございますが、例えば先ほど資料5-9を見ていただきましたが、従来の調査の体系からいたしますと、ストックの分とフローの分がそれぞれ別の調査で実施していたということで、ストックとフローを整合性を持って突き合わせができないというところがございます。それは名簿の違いですとか、回収率の違いから生じるものなわけでございますけれども、そうしますと、例えばここに書いてありますような税制

措置のようなことを行った場合に、フローの情報を地域ごとにとっていないかったために、地域間で政策効果のあらわれ方がどう違うのか、あるいは地域間の動向が相互に関連性があるのか、さらには、例えば翌年、さらに次の年といったように、時系列的にその効果がどういうふうに及んでいくかというところについての分析、検証に関して、正確性をもう少し向上できるようなところがあったのではないかと。バブルの崩壊の際にも、土地の税制のあり方について、手を打つのがやや遅れていたのではないかと、そういった批判もあったわけですが、そうしたものもストックの状況、フローの状況というものについて、もう少し今回やらせていただくような形でより正確に把握できていれば、よりタイムリーに施策が打てていた面もあるのではないかと、という反省もあろうかと思えます。

もう一点、3調査を一体的にやるということで、全体として社会的なコストも含めてコスト削減になるかという観点かと思えますが、それは例えば今回統合することでいろいろと調査事項について見直しをさせていただいたりすることの中では、記入者の負担ですとか、その負担は記入の部分もございまして、紛れがあって問い合わせをいろいろさせていただくことによる、調査客体に対して大変な負担が生じるわけですが、その部分も一体的に調査をする中で整理ができますし、広い意味でのコストということになるかも分かりませんが、名簿がフローとストックで分かれていることによって、それぞれ問い合わせとか審査をしていたのが、それが一体となるということで予算コストとしても削減をできますし、さらにはその調査の正確性が高まりますので、それが利用者の方からも、より正確な情報として利用していただけるという意味では、コストというかメリットというか、そういった面で高まっていくところはおのずと出てくるかとは思っております。

○廣松部会長　どうぞ。

○北村委員　今の点とも関係があるのですが、質問の論点②のところ、統計の継続性が確保されるかということですが、それも確保されると考える。従前の調査であったものと継続的に調査されるので、でも、カバーする対象が違ってきたりすること、ある程度ジャンプが起こったりとかは想定されているのでしょうか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長　②に進んでもよろしゅうございませうか。

○廣松部会長　どうぞ。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長　②は統計の継続性を確保されるかということでございませうが、調査票なり調査方法ということで見させていただきますと、変更している部分は、もちろん統計体系的に見て大きな変更かどうかというのは御議論があるのかも分かりませんが、大宗としては聞こうとしている趣旨は大枠としては変えていないと考えています。より正確にお答えいただけるような変更とか、少し詳しくお聞きするところではございませうけれども、全体として基本的に継続性は確保できると考えております。

調査客体も後で詳しく出てまいります。若干標本設計の部分では変えておりますが、全体の大きな枠としては200万に及ぶ法人全体を母集団としている点で変わっていないわ

けでございますので、その点でも継続性はあろうかと考えております。

○廣松部会長 よろしいでしょうか。これは後ほど御説明いただくことになるかもしれませんが、今の北村委員の3番目の御質問に対しては、例えば資料5-4のところ、統合した形でどういう調査項目かを含めて調査をするかということの説明をしております、これを見る限り、現在、調査をしているものを大幅に削除等したり変更するということにはなっていないようでございますので、今の点に関しては、私も継続性は確保されていると言えるのではないかと思います。

恐らく今までの議論で一番のポイントは、最初の目的の説明、資料1-2の諮問の概要のところでございますとおり、現在、基幹統計調査になっている法人土地基本調査に関しては、この時期、ちょうどバブルがはじけた直後ぐらいということですが、土地問題に関して、社会的にも政策的にも大変強い関心が集まっていた。同時に、統計の面から言いますと、いわゆるストックに関する統計が必ずしも十分ではなかったという反省もありまして、結果的に当時の国土庁から、土地に関するストックの調査を中心とした新たな調査が申請されました。それが、先ほどの御説明によりますと平成5年に、最初は承認統計として始まったわけですが、その後、指定統計・基幹統計になって現在に継続しているということでございます。

ただ、その後、先ほどからるる御説明いただいておりますとおり、政策が大きく変わり、単に土地のストックとしての価値というだけではなくて、利用状況も含めた情報がさらに必要であるということから、現在、審議をいただいておりますような形の統合化案が出てきたと考えております。

その意味で、土地という大変大きな資産であると同時に利用価値のある資源だと思えますが、それについてストックとフローの両面からとられるという形の体系に整備されるということだと考えております。

さて、論点①、②は既に御質問いただきお答えいただいたわけですが、③に関して、報告者の負担感とか利便性の面で今回の統合案に関して何か御意見ございますか。後ほどもう少し詳しく調査事項の変更のところ、報告者負担に関しては御説明いただく予定でございますが、当面のこの点に関してよろしいでしょうか。

西郷委員、どうぞ。

○西郷委員 違うところなのですから、確認したい点があるので1点よろしいでしょうか。

審査メモの構成に関してなのですが、Iで調査の変更に関する議論が先に行われて、IIで何とか統計という統計の名称及び指定の変更が行われる順番になっている。先ほど座長のほうから、最終的にここは確認するからこういう構成になっているのだということだったので、むしろ何とか統計というもののほうが上位概念であって、その統計を実現するための調査がありますよということからすると、目的とか名称の変更の面が、こういうふうにより目的が変わりますよ、だから、調査をこういうふうに変えますよというほう

が自然な順番のように思うのです。この点はどのように整理したらよろしいでしょうか。

最終的に確認が必要なので、何とか統計と何とか調査というのがきれいにばかっと分かれるものではなくて、統計のあり方は調査のあり方に依存するし、調査のあり方も統計のあり方に依存するので、中身がちゃんと分かった後で最終確認の意味で、この何とか統計の目的及び名称の変更を議論しますという整理であれば私は納得いたしますけれども、この順番で議論をするというのは、外から見たときに主客が転倒しているのではないかという印象を持つので、その辺の整理をお願いします。

○廣松部会長 どうぞ。

○坂井総務省政策統括官付国際統計企画官 西郷委員の御指摘の趣旨はごもっともな部分があるのですが、今回、事務局としての考えは、国土交通省の説明の流れからしますと、いわゆる政策の変更はありますが、今、調査自体がばらばらに実施されていて、それが実はほとんど政策的に活用されていないという非常に由々しき事態になっていた。

統計法の体系上、調査の問題と統計の問題は表裏一体でございますが、今回審査メモを整理させていただいたのは、我々は統計調査の審査を行う立場で調査自体がどうかということを見させていただいた。その順に審査メモを整理させていただいた。その結果としてできてくる、1つの支障の解決ですとか政策の変更の結果、調査が新たな位置づけを有するに至った。それでアウトプットとして出てくる統計を今度どうすることが適当なのか、という流れにした方が自然だと思ひまして、今回お示した順番ににさせていただいているということでございます。

繰り返しになりますが、西郷委員のご指摘はもっともですが、審議の流れとしてこの方が説明しやすいのかなと思って整理させていただいたものです。

○廣松部会長 その点、今の企画官からの御回答は、そのとおりだと思います。

いささか個人的な意見も含めて言いますと、現在の統計委員会の審議自体は、昔の統計審議会ころの尻尾がまだ残っているというか引き継いでいるところがあって、統計調査が中心で、統計ということに関してどういう位置づけにするかということに関しては、あいまいなところがあります。

今回は法人土地基本統計を作成するに当たり、従来から極めて密接な関係にある3つの統計調査が行われてきた。それを土台に、あるいは基礎に新しい統計をつくるという流れになっているものですからこういう答申の形になっているのだらうと思います。そうではなくて、新しい統計をつくらうとしたときに、従来それを作成するための統計調査がなかった場合、恐らくはまず統計の目的をどのように設定し、それから名称をどうするかというところから議論に入って、具体的にどういう統計調査を始めるかということになるらうかと思ひます。

今回は既に先ほども御説明いたしましたとおり、平成5年に承認統計として始まり、既に基幹統計として5回目を迎えるわけですので、こういう核になる調査がありますものから、その変更についてまず審議していただいて、全体を統合したものがⅡにあるよう

な名前にふさわしいものであるかどうかという順序で御議論いただければと考えて、こういう形の論点メモにした次第でございます。よろしいでしょうか。

それでは、2 ページ目の一番上の③の報告者の負担感や利便性の面での配慮に関しては、もう少し調査事項のところで具体的なことを御説明いただいてから、そこで御議論いただいたほうがいだろうと思いますので、とりあえず1 ページ目「1 調査票の統合」のところに関しては、①②に関してお答えいただき、それに関して特に反対意見はございませんでしたので、お認めいただいたということにしたいと思います。

次に、統合した調査として調査事項をどのようにするかという観点から、2 ページ目の「2 調査事項の変更」の「(1) 土地及び建物の一体的把握、資産額推計の精度向上等のための変更」というところに移りたいと思います。

それでは、この点に関しまして、調査実施者から御説明をお願いいたします。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 御説明いたします。論点①、土地・建物の所在地について、従前の「大字・丁目」までから「番地・号」まで記入していただいて把握するということでございます。その場合に、土地・建物とも所有をされているような場合には、土地のほうで記入していただいている1 区画ごとの土地の通し番号がございますので、それを建物の記入の面では番号だけ振っていただいて、所在地は記入を省略するということになってございます。

何度も恐縮ですが、資料5-5のポンチ絵でそこら辺のイメージを整理させていただいておったわけでございますけれども、従来の上の若松町1丁目というところにたまたま2 区画以上土地をお持ちですと、別途調査されていた建物がそれぞれの土地に建っていた場合に、これも若松町1丁目までしかお書きいただかないことになっていたもので、実は②のようなクロスになっていた可能性がある。そこを正確に把握するということで1 丁目1番地あるいは2番地というような書き方になっておりますが、御記入いただくような形になっております。

従前の調査では、住所の記入のところが丁目までになっているのだけれども、実際、記入者の方からはどこまで書いたらいいのかというお問い合わせが実は多くて、全部書いたほうがむしろ分かりやすいという御趣旨なのか、そういったところもございまして、逆にどこまで書くかということについて、先ほど企画官からお話のあった精神的な面の負担とか御心配いただくようなこととか、丁目までしか書いていないことでどちらの話か分からないなどの問い合わせをお受けいただくときの負担とかも、むしろ軽減ができるのではないかと考えております。

建物の記入のときには、先ほどの通し番号方式を徹底して御案内するというのもございますので、こういう形でより正確な把握をさせていただきながら、調査に御協力いただく方の負担もなるべく軽減するような形で取り組ませていただければと考えております。

以上でございます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

まず論点①のところでは一番大きな変更は、今まで大字・丁目までだったのを番地・号まで広げるということですが、この点に関していかがでしょうか。

今の御説明で、かえって番地・号まで書いていただく方が、書くほうとしてはやりやすいという御意見でございました。

この辺、中野専門委員、いかがでしょうか。

○中野専門委員 専門委員として御意見申し上げたいと思います。実際、不動産のストック、フロー、両面そうですけれども、何丁目だと全くどこに何があるかというのが分からないのです。やはり地番までないと具体的な利用状況や所有状況も分からない。ここはせっかく調査するわけですから、最大限の効果を得るためにも、具体的な番地まで入れていただいたほうがいいと思います。

○廣松部会長 ありがとうございます。

牧野専門委員、いかがでしょうか。

○牧野専門委員 御質問をしたいと思いますが、ここで意味しているのは、あくまで地番と考えてよろしいですか。住居表示は号と書いてあるので、住居表示が実施されているところだと住居表示もイメージできるかな。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 あくまで地番を基本にさせていただくという形です。

○牧野専門委員 そういたしますと、一画地と言っても地番がたくさんあつたりしますので、ここで何か御説明もあるようですが、記入の仕方を分かりやすくして差し上げないと、本当に1つの画地で何十、何百と筆があるケースもございますし、そういったところの記入しやすさみたいなものの配慮は必要かなと考えます。

○廣松部会長 その点はよろしいでしょうか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 今のように幾つか土地を一体として所有しているような場合は、それを一区画の土地として記入していただくような形で書いてくださいとか、記入の手引きで注釈を付して紛れのないようにしたいとは思っております。

○廣松部会長 よろしいでしょうか。では、論点①に関しましては、ここで言っているのは地番という意味で、今までの大字・丁目までだったのをもう少し詳細にするということに関しては御了解いただいたということではよろしいでしょうか。

ただ、今、牧野専門委員から御指摘がございましたとおり、報告者がそこを十分理解していただけるような形で記入の手引きなどで説明をしていただくということにしたいと思います。

2番目の論点として、今回の変更はSNAの精度向上に資するものになっているかということですが、この点に関して、中村委員、お願いします。

○中村委員 SNAと法人土地基本調査の関係を整理してみますと、土地に関しましては両方もストックを直接推計するということになります。法人の方では、これは当然民間法人と非営利に限られますが、SNAでは家庭と公的部門を含む全部門ということになります。価

格のベースは両方とも公示地価で共通だと思われそうですが、面積につきましては、SNAは固定資産の概要調書というのを使っておりまして、法人基本調査はこれらの直接調査をしているということですので、あるいは法人基本統計のほうが精度において勝るという見方もあるようです。

建物につきましては、SNAではフローの投資を積み上げるという方法で推計いたします。概念としては全ての投資を含む、全ての投資を積み上げていくということになります。これに対して法人建物基本調査のほうでは、ストックを直接推定するということになります。民間法人に限られ、全数調査でもありませんけれども、ストックを直接調査するということになります。

フローの積み上げは、いつもこれで本当に水準を正しく当てているか、つまりベンチマークを見ないでいいのかという不安がありますので、民間法人で5年に1回に限られますけれども、法人建物基本調査はベンチマークを与えるという意味では非常に有用ではないかと考えられます。

こういうふうに2つの統計は違いますけれども、現状は※印のところに書いてありますように、法人企業の土地賃貸料であるとか、土地のストックについては非営利団体の結果がこの法人の土地基本調査の結果を多く使っているということで、極めて限定的であります。ですから、同じ対象について異なる方法論によって推計をする。そのことについても意味があると思いますけれども、これからはもっと有機的な連携を図っていくべきではないかという気がいたします。

ロケーションを細かく突き止めるということ自体に関しては、恐らく法人土地基本調査の結果をSNAでもっと取り入れていくということになるとすると、土地の推計値の精度は上がると思われそうです。SNAには、マイクロ的なデータを分析する分布統計という分野もありまして、この土地・建物については余りやられておりませんが、将来そういうことが盛んになれば役に立っていくのではないかという気がいたします。ただ、何しろ今のところ、この2つの統計の間でのやりとりが十分ではないのではないかという気がいたします。○廣松部会長 確かにおっしゃるとおり、法人企業統計の場合と法人土地統計の場合とは必ずしも十分な比較可能性がないという状況になっている点は大変難しいところですが、少なくとも今回、提案されているような形で統合化されれば、もちろん、価格のとり方というのも大変大きな問題であろうとは思いますが、中村委員から御指摘いただいたとおり、SNAの精度向上にも寄与する可能性があると思います。よろしいでしょうか。

先ほどもう一つ論点としておっしゃったベンチマークの問題は、特に建物の場合の中間年の問題にも絡みますので、またそのときに御議論いただければと思います。

3番目の論点として、土地及び建物の試算額推計の精度向上を図るために他の把握方法とか調査事項の追加あるいは変更等の必要性はないかということをございます。これも要求し出すと切りがないことにはなるかと思いますが、とりあえず現時点で法人土地統計調査の基本は面積を把握することであって、評価、資産額を調査するものではありません。

もし評価や資産額の推計ということに一步踏み出すとするならば、それには大変大きな議論が必要かと思えます。今の段階で、統合した場合に、資産額推計の精度向上を図るための措置として何か考えられるようなことはございますか。

どうぞ。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 中村委員に整理していただいたとおりでございますが、事務的に細かいところを少しだけ付け加えさせていただければと思いません。時間もなくて恐縮でございます。

私どもの「国土交通省 説明参考資料」の1にございますように、事實的、実務的には、現状でも法人土地基本調査でございましたら、期末貸借対照表勘定で社会保険・社会福祉・介護事業あるいは宗教の土地資産額のデータを活用していただいているということがございますし、賃貸料の関係でございますが、これも所得支出勘定の中で非金融法人企業の支払賃貸料あるいは対家計民間非営利団体の受け取りの賃貸料の推計に当たって御活用いただいている等もございまして、毎年の企業の土地取得状況等に関する調査についても、資本調達勘定の土地純購入の棚卸資産の部分で土地所有の面積のデータの活用をしていただいているということでございます。

さらには、土地の資産額の推計方法の資料を本体資料5-6で配布させていただいておりますように、これはこまごまと書いてございますので、時間の制約もあり御説明できませんが、要は土地の面積に地価をかけて土地の資産額を推計しますが、その地価については地価関数を使って推計いたします。その地価の推計に当たって、11ページの表5にあるようないろんな要素を説明変数として、説明力の高いものを多重共線性に留意しながら選んでいますけれども、こここのところの説明変数の部分の精度なども地番とか号まで把握することで上がってまいりますので、そうしますと、先ほどの説明参考資料1の中に書いてございますが、今後、SNAで御活用いただけないような業種についても、こういった形で見直しておりますということをSNAの担当部局に御説明して、御活用いただけるようでしたら、ぜひ御活用いただければと思っておりますが、その可能性が広がっていくのかなと考えております。

○廣松部会長 ありがとうございます。

中村委員、今の説明でよろしいでしょうか。

○中村委員 はい。

○廣松部会長 ありがとうございます。

それでは、論点メモの「2 調査事項の変更」のうちの「(1) 土地及び建物の一体的把握、資産額推計の精度向上等のための変更」の部分に関しましては、調査事項として地番まで含めるということに関しては御了解いただいたということにいたしたいと思えます。

②、③の論点に関しましては、将来の可能性という側面もありますが、現時点で特に②、③の論点に関しては反対の御意見はなかったと思えます。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

では、続きまして3ページに移りまして、「(2)未把握部分を把握するための変更」のところでございます。これに関しまして、①～③までに審査結果がございます。結論としては特に問題はないということになっておりますが、この場合も同じように3～4ページにかけまして論点が3つ挙がっております。

①が棚卸資産に該当する土地について、利用状況を一区画ごとに把握することとしているが、当該土地に建っている建物について、建築中の建物などあって、報告者の負担につながるために現在は把握していない。これについて把握する必要はないかという点。

②特にほかに把握すべき調査事項はないかという点。

③として駅ナカの問題に対する対応は適切かという点です。

この3点に関して、御説明をお願いします。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 御説明いたします。

まず、①の棚卸資産である土地の上に建っている建物について、利用状況を把握することになっていないけれども、それでよいかということでございます。棚卸資産上の建物はいろんな態様があるかと思いますが、上に建っている建物が老朽化していて価値のないような場合なども棚卸資産ということは多々あるかと思いますが。そういったようなものも含めて、調査に応じていただく方に記入していただいて把握するというところまでは私どもとしては比較考慮の中では必要がないのではないかとということで、今回は把握しないことにさせていただいております。

②の土地及び建物の所有、利用状況について、ほかに把握すべき調査事項はないかということでございます。今回申請をさせていただくに当たっては、いろいろな有識者の方あるいは政策担当部局から、ニーズについてあらゆる機会にお聞きしながら調査の形としてまとめさせていただいております。

現状では、土地と所有利用の実態を全国あるいは地域別に明らかにする唯一の基幹統計調査ということでほかにはないか確認はできる限りしておりますけれども、一応ベストな形で私どもの立場としては出させていただいているというのが実態でございます。

③もあわせて御説明してよろしゅうございますか。

○廣松部会長 あわせてお願いします。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 これについては、先ほどの本体資料3、横長の資料で前回の20年調査をさせていただいた際の今後の課題として答申の中で御整理いただいたものについての対応の資料がございます。その2枚目に駅ナカの把握がございます。

まさに前回の20年調査の御審議いただいた際にも御議論がありましたので、それも踏まえながら整理いたしておりますが、いわゆる駅ビルは駅ナカとは違うのかと思いますが、駅ビルの場合は鉄道用地とは別に建っているもので、それは「宅地など」ということで把握ができるわけでございますが、駅舎の中にある商業施設ということになりますと、東京の

中の主要な駅に東京駅も含めてできているわけですが、非常に多様あるいはいろんなものが混在しているという形があるかと思えます。

その中で鉄道の用地を所有している方に駅舎と店舗を切り分けて整理して書いていただくということについては、なかなか実務的に困難な面があるかと考えておりました、停車場用地として一括して御記入いただくのがよろしいのではないかと考えております。

駅舎内の商業施設については、平成19年に商業統計あるいは平成20年に経済センサスの活動調査の中で、かなり詳しく実態を把握しておられまして、商業統計の調査なりの報告書の中で、分析もトピックとして取り上げながら詳しく分析されたりしておられます。、土地の所有・利用に着目するというよりは、商業的な観点で調査した統計調査の中で取り上げられているという面もございますので、そういったものを活用していただくことで駅ナカの実態も相当程度お知りいただけるのではないかと考えております。

以上でございます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

それでは、今の説明に基づきまして、この論点に関して御議論いただきたいと思えます。まず①で、利用状況を一区画ごとに把握することとしているが、当該土地に建っている建物にでございます。

老朽化してほとんど価値のないようなものに関しては、確かに調査する理由はないかと思えますが、ここに上がっている例にある、建築中の建物はいかなものなのでしょうか。もちろん、建築中ということになると、確かに進捗ベースをどういうふうに捉えるか等、大変難しい概念的な問題もあろうかと思えます。この辺に関しては、御専門家として中野専門委員はいかがでしょうか。

○中野専門委員 建築中の建物ということですが、建物の建築中の段階にもよるとは思うのですが、建築中ですからまだ登記もされていない。建築の段階で変更があつて面積が変わっていくということもありますから、回答者のほうも自信を持ってどこまで書けるのかということがきっとあろうかと思えますので、建築中は仕方がないかなという感じがします。

○廣松部会長 ありがとうございます。ほかに御意見はございますか。

牧野専門委員、よろしいでしょうか。

○牧野専門委員 はい。同じくこれは記入する側も難しいのではないかとと思えます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

それでは、とりあえず現状の計画では、一区画ごとに把握するという点については一応妥当としたいと思えます。

その次、4ページの②ほかに把握すべき調査事項はないかということでございます。いろいろ調査実施者のほうでニーズ等を検討していただき、とりあえず現在の形になっているわけです。もちろん、この点も恐らく特に研究者の視点から言うといろいろな御要望がおりかと思えますが、実現可能性はともかく、今の段階でこういう調査事項も考えられ

るのではないかという御意見がございましていただきたいと思います。いかがでしょうか。

これも過去の話になるかもしれませんが、この法人土地基本調査を始めますときの目的の1つとして、先ほどは当時の土地政策、土地問題の社会的関心の応えることがあったと申し上げましたが、もう一つ大きく、その当時統計の立場のほうからは、国富調査は昭和45年以来行われておりません。恐らく現状でストックに関するそういう調査を全国ベースで行うというのはほとんど不可能な状況ですが、その代替的な方法として、例えば土地・建物、機械設備等、分野ごとに調査をした上で、それを何らかの形で統計としてまとめて国富というものが推計できないかという意識もありました。

近年、経済センサス活動調査が行われたわけですが、これはフローの調査でございまして、その意味では、まだストックの調査に関しては手つかずの状態になっているというのが現状でございまして。

その立場から考えますと、把握すべき調査事項について言い出すと切りがなくなる面がございまして、委員の方から特にございませつか。よろしいですか。

どうぞ。

○北村委員 今の2番目の貸し付け状況について、将来、貸し付ける予定というのは、将来というのはどれぐらいのタイムスパンで考えてらっしゃるのでしょうか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 なかなか具体的にいつということがないのですが、所有者の方の御意向として、近いうちなのかあるいは少し先になるのか、そのところは定かでないにしても、主として貸し付けを目的として所有されているという考え方でお聞きしたいと思っております。

○北村委員 土地の有効利用とかいろんなところで情報を利用すると考えた場合に、貸し付ける予定なのだけれども、いつ貸し付けるかは具体的に決まっていないというような場合には、実際には利用されていないというようなことも起こるのかなと思ったのです。

○川原国土交通省土地・建設産業局土地市場課専門調査官 この貸し付けを目的とする面積を今回新たに設定したのは、前回までは現に貸し付けているものについてのみ聞いていたのですが、最近こういったデフレ基調の中で、雑居ビルなども随分空室のビル等が目立つようになりました。

そういう観点から考えて、現に貸し付けている面積というのは当然テナントと契約した面積になるかと思いますが、その中にはテナント募集中、これは貸し付ける目的で所有しているのですが、現に貸し付けている面積という把握方法ではここは入ってこないとする、収益不動産のストックを捉えるという観点では、そこは抜け落ちがかなりあるだろうということで、ここは将来という部分よりも、要は自家使用目的なのか、それともほかの人に貸すことで持っているのか。その中には当然既にテナントが入っていて契約している者もあれば募集中のものもある。そこも含めて網羅的に捉えるということでございまして。

○廣松部会長 どうぞ。

○北村委員 今回の御説明だと、所有しているものを全部なるべく把握したい。ただ、今まで把握されていなかったというのは、例えば答えにくいとか、余りにも小さいとか、いろんな理由で把握されていなかったのだと思うのですが、それは今回聞くことによって解決できるという考えですか。

答える側が困ってしまうような、利用もしていないし、余りにも小さいから番号も細かくて調べるのは大変だとか、いろんな理由で調査を免除していたところがあったのだと思うのですが、そういうことは今回調査すれば全部把握できて、網羅的にできるので調査し残したような未把握部分はなくなると考えていいのですか。それともまだ何か未把握部分が残ると考えられますか。

○川原国土交通省土地・建設産業局土地市場課専門調査官 新たに貸し付け目的と現に貸し付け面積を分けることによってうまくいくのだろうかというところについては、予備調査を行った結果、特段そこについては照会や混乱等はありませんで、これで十分把握できるだろうということで、この方法で収益不動産としてのストック状況と現に貸し付けている面積、これによって空室率等も十分出せるだろうと判断しております。

○廣松部会長 ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、3ページの一番下の①、特に建築中の建物に関しては記入が困難であろうということから、それは除外する。②の把握すべき調査事項に関しても特に御意見ございませんでしたので、異議はなかったとしたいと思います。次に、③駅ナカの問題でございす。

これについてはいろんなところで議論されておまして、前回の平成20年のときの答申の中でも今後の課題として書かれているものであります。また、商業統計では、実際に調査が行われているわけですが、それとの関係も含めて、この調査の中で駅ナカの施設をどう扱うのが適当かということでございますが、いかがでしょうか。

私からの質問ですが、資料3の駅ナカの把握のところ、現状は駐車場用地として一括して把握しているとありますが、もし駅ナカを分けるとすると、駅ナカとそうでないところを区別して報告していただかなければいけないということになるということですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 はい。しかも商業統計と違って店舗の区分けではなくて、所有者に聞きますので、鉄道業者なりにお聞きすることになると思うのです。東京が中心かもしれませんが、かなり負担が実際ふえるのではないかと思います。

○廣松部会長 どうぞ。

○中野専門委員 そもそもこの駅ナカの問題ですけれども、どういう議論がされたのかよく分からないのですが、少なくともストックの面では、先ほどの商業統計の中に売り場面積や売上高とかのデータが出ています。一方で、フローで見たときに、駅ナカを自由に売買できるのかといいますと、これはできないと思います。

要は駅の構内にありますから、これだけを切り離してフローの面で議論するというのは難しいと思います。

○廣松部会長 ありがとうございます。

どうぞ。

○西郷委員 確かに土地の売買という面に関する余り動きがないのかもしれませんが、賃貸借、どの業者が借りてどの業者が出ていくのかという、鉄道以外の土地や建物の利用という観点からすると、動きはそれなりにあるように思うのです。だからこそ、多分駅ナカも捉えるべしというような宿題が土地基本調査のほうに出されたのではないかと斟酌いたします。

ですから、実際に捉えるのが難しいお話は分かりますけれども、今後、例えば東京近郊の駅でも商業施設、アメニティ施設のようなものというのはどんどんふえてきているので、難しいから今後調べませんという形での結論にするのではなくて、何かしら将来そういう変化が起きたときの事態に備えておくような結論にしていなければならないと思います。

○廣松部会長 どうぞ。

○北村委員 教えていただきたいのですが、駅ナカとは違うかもしれないですが、都心の高架の下の利用というのは、商業施設が入っている。あとは高速道路の下に使っているとか、パーキングにしているとか、いろいろな利用がある。それはどういうふうに把握されているのですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 道路の高架下のような場合は、道路用地で把握していることになっています。

○北村委員 私の知っている限り、たしか住所とかが与えられていないので、でも商業的に利用しているという実態はあるわけですね。それは余りに小規模だから把握していないということなのですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 そうですね。規模ということもあろうかと思いますが、一つ一つ道路用地所有者の方に御記入いただくところの困難性も勘案していると思います。

○北村委員 鉄道の下も同じということですか。それは例えば賃貸料とかそういうものは取っていないのですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 駅ナカのほうですか。道路ですか。

○北村委員 鉄道の例えば中央線なり山手線の下に。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 確認したわけではないのですが、恐らく鉄道業者の1つの大きな収益にはなっていると思いますので、賃貸料は通常取っているのではないかと思います。

○北村委員 私の理解で、それは鉄道と理解されていて、その下を利用して賃貸料を取っていても、そこを鉄道業者が自分の貸しているものであるという報告なり何なりはしていない可能性はあるのですか。それともちゃんとそれも把握されているのですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 土地基本調査の中では、鉄道の用地ということで整理されて報告されていると思います。北村委員おっしゃるように、営業行為

は行われて、利益が発生していれば税制的な面では把握されているのだろうと思いますが、土地に着目した調査という中では、今、申したように鉄道用地の中で整理をさせていただいています。

○廣松部会長 具体的に調査票で見るとは、資料2のどこですか。

○川原国土交通省土地・建設産業局土地市場課専門調査官 調査票につきましては、資料2の承認申請関係資料という分厚い資料の塊の中で、資料2-4というのが入っております。これが今回申請している調査票の案でございます。

資料2-4という資料番号が付いている表紙から始まりまして、表紙から3枚、土地の所有状況を書いていただく緑色のページが続きますが、下の通しでページを振っています7というところ、その上に第5面と書いている部分で、突然黄色になっているページがございます。ここの部分が、いわゆる特殊な用途の土地について記入いただく項目になっております。

特殊な用地というのは、例えば電力施設用地ですとか、鉄道用地ですとか、ガス供給用地ですとか、道路用地、こういった用地につきましては、税制上も明らかに区分されておりますし、土地の利用用途としても、例えば駐車場用地はもう駐車場用地として用途が固定されているものでございますから、変動ということはございませんので、こういった特殊な用途が固定されているような土地については、用途と面積のみを記入いただいて、この上に建っている建物ですとか、詳細についての記入は省略させていただいているというやり方でやっております。

当然ながら、駐車場用地については、その上の建物については記入の対象外になっておりますので、駅舎について、その後の青いページが建物を書いていただく部分になりますが、この中に鉄道会社が駅舎について全部記入いただくということにはしておりません。ここに該当するものについては、建物について一切記入は省略させていただいているということでございます。

したがって、道路用地である場合、その副次的利用についてはこの調査票の中では把握しておりませんので、あくまで道路用地として所有している面積のみの把握にとどまるということでございます。

○廣松部会長 その意味では、現状は駅ナカについては駅舎という把握だけで、その利用状況に関しては特に今は情報を取っていないという状況のようです。それに対して先ほど西郷委員のほうから、現在あるいは将来的にもさまざまな用途でそういうものが使われる、その状況を把握する必要はあるという御意見がございましたが、法人土地基本調査において調査するのか、それとも先ほどもふれました商業統計とか何か別の調査で調べるのが適当かどうかということになるかと思えます。その辺が判断を要する点だと思えますが、何か御意見ございますか。

どうぞ。

○中野専門委員 先ほどの西郷委員の御指摘で、要は駅ナカの面積がどう変化していった

かを把握ということになれば、商業統計などで調査されていますから、仮に面積を尋ねるとなると、事業者側からすると同じことをまた聞かれていると思われるのではないかと。ですから、売り場面積あるいは売上高とか、そういったもの以外のこういったものを把握する必要があるのか。その中身を議論したほうがいいのではないかという感じがします。

○廣松部会長 どうぞ。

○西郷委員 今回はかなり大幅な変更になるので、こういう駅ナカを入れる、入れないで余り長い時間議論するというのは適切ではないと思います。私が先ほど申し上げたのは、難しいから調査しなくていいのだ、おしまいという形にはしないでほしいということであって、今回ぜひとも駅ナカの把握を入れてほしいということを目指したつもりはございません。

○廣松部会長 分かりました。ほかに御意見ございますか。

では、この問題の取りまとめに関しては、後ほど答申案を作成しますときにまた御意見をいただいた上で、意見を集約したいと思います。

それでは、未把握部分を把握するための変更の論点として挙がっております①～③に關しまして、特に駅ナカの問題に関してはかなり個別具体的な議論ですので、それに関しては答申でどういうふうに扱うか事務局とも相談させていただくことにしまして、少なくとも難しいからやめる、あるいは将来的にもこの調査の中に含めないということではなくて、今後、対応できるような余地を残すというような表現でまとめるということにしたいと思っています。

時間が押しておりますが、もう一つ、「(3) 報告者の誤記入防止等のための変更」の部分に入らせていただきます。

これに関しまして、事前の審査においてかなり詳しく吟味をしていただいています。5ページでございますが、事前の審査としては特に問題はないという結論になっておりますが、あわせて論点として4つ挙がっております。

論点①として、土地及び建物の利用現況についての選択肢は、現在と同じものとなっているが、より詳細に把握するという観点から、選択肢の分割や新設など、他の変更の必要はないかということでございます。これに関しては、先ほど調査票を御覧いただきましたので、そこを再度御覧いただいた上で御意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

土地に関しましては、通し番号で言うと、下に29と振ってあるところに土地の用途、建物に関しては33以降、建物の利用状況があり、そこにそれぞれ選択肢がございます。これをさらに細かくするか、あるいはもう少しまとめてもいいのではないかなというようなご意見がございましたら、また変更の必要がある箇所がございますれば御意見いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

では、まず土地のほうについては27ページ、土地の利用状況のところでしょうか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 そのページではなくて、ずっと前に戻

っていただいて、3ページと11ページでございます。

○廣松部会長 資料の何番ですか。

○児玉国土交通省土地・建設産業局土地市場課土地市場企画官 資料2-4の3ページと11ページでございます。

○廣松部会長 そうですね。ここに一覧表がありますね。失礼しました。いかがでしょうか。特にご意見はございませんか。これも細かく言い出すと切りがないようにも思いますが。

○坂井総務省政策統括官付国際統計企画官 事務局から、どうしてここに論点を挙げさせていただいたかをコメントさせていただきます。

逆説的になりますが、私どもで一応特に問題はないとは考えているのですが、先ほど西郷委員がおっしゃったように、今回大きな改正であると、将来的に変えていく。土地と建物の一体性を確保していくという観点から見ると、実は土地というのはある程度平面的なものですし、用途というのは余り変動がないのかもしれないのですが、建物は駅ビル等を含めまして垂直的、立体的に展開していきますので、そういった意味で、建物について土地と同じような形の選択肢が、今後将来的に5年に一遍の統計を考えたときにどうなのだろうというのを素朴に思ったものですから、一応論点として追加させていただいている次第です。

以上です。

○佐々木総務省政策統括官付副統計審査官 済みません。今の選択肢の関係ですが、資料5-7、A3判の資料がついているかと思うのです。これは端的に前回の平成20年の調査と25年の調査で法人土地基本調査、建物調査の選択肢をまとめたものでございます。左のところを見ていただくと、建物で1~11までの区分がされている。建物以外として12~19、例えば駐車場とか資材置き場とか、土地調査で建物以外でどういう利用現況に使っているか。資材置き場で使っていますとか、そういうのを選択肢で選んでいただくということで選択肢をとったものでございます。

一番下のほうが利用していないという概念でとる選択肢として利用していない建物、空き地。そういうものをとる選択肢になっております。それとあわせて、そこに建っている建物調査で建物を把握しますから、建物の利用現況は何ですかという選択肢については、ここでは事務所、店舗、倉庫、住宅と、土地基本調査と同じ選択肢になってはおるのですけれども、ここから複数選ぶという形になっております。

20年、25年を比較しているのは、赤字の部分は今回の変更の箇所でございます、それについては論点の(4)に関係するものでございますので、これで一括で見られるかなということでございます。

○廣松部会長 ありがとうございます。

この点に関連するのは、5ページの論点①~③ですね。④は別の論点になろうかと思いますが、ほぼ共通しておりますので、これに関しまして御意見いただければと思いますが、

いかがでしょうか。今回、我々が審議すべき事項として、法人土地と建物と統合するわけですから、言わば下にあって基礎になっている土地と上に建っている建物との関連性はどうかということと同時に、それぞれの用途として、現行の分類そして25年調査の分類が適当かどうかという2つ、考えるべき点があろうかと思えます。

特に具体的になっているのは②で、医療施設、福祉施設等を明記した選択肢を設ける必要はないかということでございます。これに関してはいかがでしょうか。

どうぞ。

○北村委員 これは例えば医療施設とか診療所、有料老人ホームの実質的にそういう施設として利用されているシェア、件数は分かるわけですね。それを除いてその他に入れてしまってもいいくらい小さな数と法人土地では考えていいということですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 これについては、説明参考資料4、「その他の建物」に係る統計表というのがございます。表の1は、「宅地など」の土地にどうい建物建っているかということでございますが、赤くなっている「その他の建物」は、件数で4.4%とか4.9%とか、そういう数字がございます。表2は面積です。

一番下の表3では、建物の主な利用現況として、「その他の建物」全体で10%内外ございます。ここから今、例示がなされております病院とか診療所、老人ホーム、福祉施設というようなものを抜き出すとすると、これがさらに細分化されていくということになります。その他の中には、件数として医療・福祉施設と同レベルぐらいのシェアを持っているものがほかにも幾つかございまして、例えば畜舎ですとか、ガスの圧力を制御するガス制圧器設置建物を東京ガス等々が借地に設置している場合があります。

いずれにしても、これを分けていくと、この表に出ている数字をさらに細分化していくことになるので非常に小さな数字になります。そういう点と、例えば病院、医療関係の政策あるいは許認可担当部局から、ここを取り出して土地基本調査で調べていただけないかというニーズがあったかというところ、そこは実はなかったというところがございます、逆に我々の調査ですと法人だけしか調べられないのですが、厚労省等では、例えば『梅ちゃん先生』みたいに町で個人開業しておられる方も含めて、医療施設調査という形で、政策的な必要性があるものは、それぞれ別途把握されているという状況はあうかと思っております。

○廣松部会長 どうぞ。

○北村委員 これは区分する場合にシェアが何%だったなら入れるとか入れないとか、基準はあるのですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 明確に数字で切ってはおりません。

○廣松部会長 もう時間が12時を過ぎてしまったのですが、とりあえずこの5ページの論点①②③のところまで議論を終わらせていただいて、次回④の信託受益権の件に関して御議論いただくことにいたしまして、土地及び建物の利用現況についての分類に関しまして、ほかに御意見ございませんか。

現状で報告者の方がこの分類で迷うということは、ないのですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 はい。

○廣松部会長 では、それなりに明確になっていると考えればよろしいですか。

○平岩国土交通省土地・建設産業局土地市場課長 手引きなどで御説明しているということもございまして、幸い、この点は大丈夫だと思います。

○廣松部会長 そういたしますと、少なくとも20年までの調査に関してですが、それほど大きな混乱はなかったということになりますと、現状のままで良いと判断して差し支えない。ただし、先ほど企画官から説明がありましたように、将来的にこれをどうするか、多分この分類がずっと固定されるというわけではないと思いますので、将来的には分類に関してフレキシブルに考えるということにしたいと思います。現時点では、具体的に今の医療施設、福祉施設の新設が提案されていますが、その点はよろしいでしょうか。

では、とりあえず現行の案に関して問題はないと判断をし、お認めいただくことにして、将来的にこの選択肢の分割や新設等に関しても十分現実の動きを考えながら御検討いただくということにしたいと思います。

3番目のところで、低利用地に関して、今は駐車場あるいは資材置き場に使われていることが多くて、そこに分類されているものを低利用地としているわけですが、低利用地であるということ判断するための何かもっと適当な基準はないかということです。何か考えられるでしょうか。

確かに駐車場というのはそういう印象は受けますが、この分類でよろしいでしょうか。もちろん、集計された後で、分類を変えてみることによって未利用地・低利用地の分析はできると思いますので、とりあえず現状では低利用地と考えられるものとして他に特に追加の必要はないということでもよろしいでしょうか。御専門のお立場から何か御意見ございますか。

どうぞ。

○牧野専門委員 今、部会長がおっしゃられたように、例えば高度商業地域の中にある、例えば建物が実際に建っていても低利用であるケースは当然あるわけで、そういったことはこの調査や土地建物がリンクすることによって分析が可能になってくるのだろうと思いますので、現状でこういう回答を求めるということであればそれでも構わないかなと思います。

○廣松部会長 ありがとうございます。確かにここを余りいじってしまうと、今度はデータの継続性という意味でまた問題が起こる可能性もありますので、分類の選択肢としては、現状を続けることにする、そして今回、土地と建物とが統合され、土地の利用状況等が多角的に把握されることになりますので、それを十分に分析していただくことにするという形で結論付けたいと思います。

④まで行ったほうがいいですか。

○坂井総務省政策統括官付国際統計企画官 ④は信託受益権の話になりますので次回にあ

らためてお願いした方がよいかと思います。

○廣松部会長 分かりました。それでは、論点④の信託受益権の状況に関しては、新たに説明を要する点でもありますので、申しわけありません、延長したにもかかわらず中途半端になってしまったのですが、本日は論点メモの5ページの③のところまでということにさせていただきます、それ以降は、次回に回したいと思います。

時間が延びてしまって恐縮でございますが、全体として何かほかに特に御発言はございませんか。よろしいでしょうか。

それでは、本日の審議はこれまでとさせていただきます。まとめは後ほどまた事務局と相談した上で、皆様方に御連絡して次回確認した上で、審議を進めたいと思います。

審議すべき論点がまだたくさん残っています。本部会における審議を効率的に行うために、今回の審議を踏まえまして、委員の方々から御確認なされたい点や御意見等がございましたら、11月9日金曜までに事務局まで、電子メールなり電話で御連絡をいただければと存じます。

いただいた確認事項、御意見あるいは御指摘の点につきまして、事務局で取りまとめた上で御指摘等に対する回答を作成し、次回部会の資料として提出させていただきたいと思っております。御協力、よろしくお願いいたします。

事務局のほうからどうぞ。

○佐々木総務省政策統括官付副統計審査官 事務局から最後に御連絡がございます。

次回の部会は11月15日木曜日、1時半から、本日と同じこちらの会議室で開催する予定にしております。先ほど部会長からお願いのありましたお気づきの点とか、次回の部会において整えていただきたい資料等ございましたら、準備の都合もございますので、11月9日金曜日までにメール等で適宜御連絡いただきたいと思っております。

また、本日の配布資料につきましては、次回以降の部会においても審議資料として利用いたしますので、忘れずにお持ちいただきたいと思っております。なお、委員及び専門委員につきましては、もしお荷物になるようでしたら、席上に置いていただければ、事務局において保管の上、次回部会において席上にお配りしておきたいと思っております。

以上でございます。

○廣松部会長 本日は長時間、どうもありがとうございました。