

(法人土地・建物基本調査(仮称))

審 査 メ モ

I 法人土地基本調査(基幹統計調査)の変更について

今回の諮問は、土地政策の転換に伴い、法人が所有する土地の所有、利用状況等を明らかにすることを目的とする「法人土地基本調査」(基幹統計調査、以下「本調査」という。)に「法人建物調査」(一般統計調査)(いずれもストック)及び「企業の土地取得状況等に関する調査」(一般統計調査)(フロー)を統合し、土地及び建物の所有、利用状況等を一体的かつ網羅的に把握するとともに、地域別の土地取引の動向(フロー)についても合わせて把握することを目的とした「法人土地・建物基本調査」(仮称)を基幹統計調査として実施するために行うものである。

このため、これらの3調査の統合に伴い、調査事項、調査方法等を以下のとおり変更するとしている。

【資料】

資料5-1 法人土地・建物基本調査実施の必要性について(申請書類)

資料5-2 土地政策と法人土地基本調査等3調査との関係(国交省作成)

資料5-3 従来の3調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」(仮称)の概要-目的、調査方法、標本設計等-(諮問資料)

1 調査票の統合

法人土地基本調査(基幹統計調査)、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。

(審査結果)

3調査の統合に伴い、本調査における2種類の調査票(①全法人を対象に、土地の所有及び利用状況について把握する調査票A、②全法人のうち、電気業、ガス業等特殊な用途で土地を所有している法人の土地の所有状況及び用途を把握する調査票B)と「法人建物調査」における調査票(建物の所有及び利用状況について把握する調査票)を統合した調査票Aと「企業の土地取得状況等に関する調査」の調査事項を変更した調査票B(土地の取得・売却の状況について把握する調査票)の2種類の調査票とするとしている。

これについては、土地及び建物の所有、利用状況等の一体的かつ網羅的な把握及び土地の取引動向の総合的な把握のために3調査を統合することに伴う措置であり、特に問題ないと考える。

なお、具体的な変更内容については、後述2から5において検討することとなる。

(論 点)

- ① 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は政策的必要

性との関係上問題ないか。

- ② 3調査の統合後も、統計の継続性は確保されているか。
- ③ 3調査の統合に伴い、報告者の負担感や利便性の面で配慮すべき問題等はないか。

【資料】

資料5-4 従来の3調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」（仮称）の概要－調査事項－（諮問資料）

2 調査事項の変更

(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

法人が所有する土地、建物の所在地について、これまでの大字・丁目までの把握から、地番・号まで詳細に把握することに変更する。

なお、法人が所有する土地及び建物がいずれも自己所有の場合、報告者負担の軽減の観点から、建物の所在地欄に土地の所在地の通し番号のみを報告者に記入させる方法に変更する。

(審査結果)

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、以下のとおり、調査事項を変更している。

従来の本調査及び法人建物調査では、土地及び建物の所在地を大字・丁目まで把握していたが、土地及び建物の資産額推計の精度向上を図るとともに、用途地域別の容積率を把握する等の理由から、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、土地及び建物の所在地を地番・号まで把握することに変更している。

なお、法人が所有する土地上の建物の所在地を記入する場合には、報告者負担の軽減の観点から、土地の所在地記入欄の通し番号を建物の所在地記入欄に記入させることにより、建物の所在地の記入は省略させることとしている。

これについては、法人が所有する土地及び建物の所有、利用状況の一体的把握、資産額推計の精度向上等のための措置であり、特に問題ないと考える。

(論 点)

- ① 土地及び建物の所在地について、「大字・丁目」までの把握から「番地・号」までの把握に変更するとともに、土地及び建物の両方を所有している場合には、土地の所在地記入欄の通し番号を建物の所在地欄に記入させることにより土地と建物の結びつきを把握する方法は、土地及び建物の資産額推計の精度向上や用途地域別の容積率の把握等並びに報告者負担の軽減の観点から適当か。
- ② 今回の変更は、SNAの精度向上に資するものとなっているか。
(※) 本調査結果のSNAへの活用は、i) 所得支出勘定における民間非金融法人等の土地賃借料、ii) 貸借対照表勘定における対家計民間非営利団体の土地資産額である。
- ③ 土地及び建物の所有、利用状況の一体的把握、土地及び建物の資産額推計の精度向上等を図るための措置として、他の把握方法や調査事項の追加、変

更等の必要性はないか。ある場合、報告者の記入負担等の観点から問題はないか。

【資料】

資料5-4 従来の3調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」（仮称）の概要－調査事項－（諮問資料）

資料5-5 土地・建物の一体的把握について（国交省作成）

資料5-6 資産額推計に関する資料（国交省作成）

（2）未把握部分を把握するための変更

ア 「宅地など」の棚卸資産に該当する土地の所有及び利用状況に関する調査事項を追加する。（本調査関連）

イ 建物の貸付状況について、将来的に貸し付ける予定で保有している建物の所有の有無とその床面積に関する調査事項を追加する。（法人建物調査関連）

ウ 延べ床面積200㎡未満の建物の所有状況について、全ての200㎡未満の建物の合計床面積に関する調査事項を追加する。（法人建物調査関連）

（審査結果）

従来の本調査及び法人建物調査において把握していなかった事項について、網羅的に把握するため、以下のとおり、調査事項の追加等を行うとしている。

- ① 「宅地など」の棚卸資産に該当する土地の所有、利用状況については、従来、1区画ごとの所在地（市区町村まで）及び面積のみを把握していたが、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、「宅地など」の棚卸資産についても、1区画ごとに所在地を番地、号まで把握するとともに、取得時期、貸付の有無、利用状況等についても把握するとしている。（本調査関連）
- ② 建物の貸付状況については、従来、実際に貸し付けている建物の所有の有無とその床面積のみを把握していたが、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、将来的に貸し付ける予定で保有している建物についても、その所有の有無とその床面積に関する調査事項を追加するとしている。（法人建物調査関連）
- ③ 工場敷地以外にある建物のうち、延べ床面積200㎡未満の建物の所有状況については、従来、棟数のみを把握していたが、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、棟数に加え、全ての建物の合計床面積に関する調査事項を追加するとしている。（法人建物調査関連）

これらについては、不動産証券化の対象となる資産のストック状況等を網羅的に把握するための措置であり、特に問題ないとする。

（論 点）

- ① 「宅地など」の棚卸資産に該当する土地については、その利用状況を1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は、大半が建築中の建物などであり、報告者負担にもつながるとして把握していない。

これについては、把握する必要はないか。

- ② 土地及び建物の所有、利用状況について、他に把握すべき調査事項はないか。
ある場合、報告者の記入負担上、問題ないか。
- ③ 本項目は、資料3（前回（平成20年）調査における今後の課題への対応）の「「駅ナカ」の把握」にも関連するが、課題への対応は適切か。

【資料】

資料5-4 従来の3調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」（仮称）の概要—調査事項—（諮問資料）

資料3 前回（平成20年）調査における今後の課題への対応（国交省作成）

（3）報告者の誤記入防止等のための変更

ア 土地及び建物の利用現況に関する選択肢の一つである「6 賃貸住宅」を「6 社宅・従業員宿舎以外の住宅（賃貸用住宅など）」に変更する。

また、「20利用していない建物」を「20利用できない建物（廃屋）」に変更する。（本調査及び法人建物調査関連）

イ 固定資産の流動化について、「証券化に関する調査事項」を「信託受益権に関する調査事項」に変更する。（本調査及び法人建物調査関連）

ウ 法人が所有する建物の敷地の権原（所有、借地等）について、これまでの「工場敷地以外にある建物」、「工場敷地にある建物」別の1区画ごとの把握から、それぞれを敷地の所有の有無別に記入面を分け、1区画ごとに把握する方法に変更する。（法人建物調査関連）

（審査結果）

従来の本調査及び法人建物調査において、報告者からの照会や誤記入が多かった以下の事項について、統合後、土地及び建物の所有及び利用状況を網羅的に把握するため、調査事項の変更、追加等を行うとしている。

- ① 土地の利用現況の選択肢の一つである「6 賃貸用住宅」については、従来、「4 社宅・従業員宿舎」との違いについての照会が多かったことから、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、両者の選択肢の違いを明確にして誤記入を防ぐため、「6 賃貸用住宅」を「6 社宅・従業員宿舎以外の住宅（賃貸用住宅など）」に変更するとしている。（本調査及び法人建物調査関連）
- ② また、「20 利用していない建物」については、廃屋、廃倉庫、廃工場等、将来にわたって利用する見込みがない建物、施設を把握することを想定していたが、一時的に空き家（空き室）になっている建物、施設についても、この選択肢に該当するか否かについての照会が多かったことから、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、当該選択肢は将来にわたって利用できないものであるということが判断できるよう「20 利用できない建物（廃屋）」と変更するとしている。

なお、上記①、②については、法人建物調査における建物の利用現況に関する選択肢も同様に変更するとしている。（本調査及び法人建物調査関連）

- ③ 固定資産の流動化の状況を把握するため、土地及び建物の証券化の状況（「証券化の有無」）について把握していたが、証券化に関する照会が多かったことから、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、証券化に関する調査事項を削除し、一般的に定義が明確にされている信託受益権（※）に関する調査事項（「信託受益権か否か」）に変更するとしている。（本調査及び法人建物調査関連）

- ④ 法人建物調査では、「工場敷地以外にある建物」（延べ床面積 200 m²以上）、「工場敷地にある建物」別に 1 区画ごとに把握していたが、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、報告者が記入しやすいように、所在地の記入を省略出来る場合（建物の敷地を所有している場合）と所在地を記入してもらう必要がある場合（建物の敷地を所有していない場合）とで記入面を分け、1 区画ごとに把握する方法に変更するとしている。（法人建物調査関連）

これらについては、調査事項の変更等により報告者の誤記入等を防止するとともに、報告者負担を軽減し、土地及び建物の所有、利用状況を正確に把握するための措置であり、特に問題ないとする。

（※）「信託受益権」とは、不動産に係る権利で、不動産から発生する経済的利益を受け取る権利を意味し、これ自体が売買の対象となる。

（論 点）

- ① 土地及び建物の利用現況についての選択肢は、現在、同じものとなっているが、土地と建物の利用実態を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、他に変更の必要はないか。
- ② 病院、診療所、有料老人ホーム等の医療、福祉施設については、土地の利用現況であれば「11 その他の建物（ ）」に、建物の利用現況であれば「10 その他の建物（ ）」に記入することとされているが、その他ではなく、医療施設、福祉施設と明記した選択肢を設けることが適当ではないか。
- ③ 土地の利用現況が「12 駐車場」、「13 資材置場」に該当するものを低利用地に該当する土地としているが、他に低利用地であると判断するための選択肢を加える必要はないか。
- ④ 不動産投資市場の活性化の状況を判断するためには、不動産の証券化の状況を把握する必要があるとして、前回調査（平成 20 年）において証券化の状況を把握することとしたが、今回、「信託受益権の状況」を把握することに変更することは統計の継続性からみて問題ないか。

【資料】

資料 5－7 土地の利用現況と建物の利用現況の選択肢（前回調査との比較）

資料 5－8 証券化、信託受益権に関する資料（国交省作成）

(4) 地域別の土地取引動向の把握のための変更（従来の「企業の土地取得状況等に関する調査」）

土地の取得・売却の状況について、「棚卸資産の土地」、「棚卸資産以外の土地」別に、土地の取得・売却の状況（面積、帳簿価格、売買区画数）を地域別に把握するための調査事項を追加する。

（審査結果）

本調査と調査対象（資本金1億円以上の全法人）が同じで、土地の取得、売却の状況（フロー）について毎年調査している「企業の土地取得状況等に関する調査」を本調査の実施年に限り、総合的に把握するため、「棚卸資産の土地」、「棚卸資産以外の土地」別に、土地の取得・売却の状況（面積、帳簿価格、売買区画数）を地域別に把握するとしている。

これについては、不動産（土地）ストックの変動要因を多角的に分析するという観点から、地域別の土地取引動向の把握やパネルデータ分析の充実等を図るための措置であり、特に問題ないと考える。

（論 点）

- ① 不動産（土地）ストックの変動要因を多角的に分析するための調査事項として、面積、帳簿価格、売買区画数等の他に追加すべきものはないか。
- ② 本項目は、資料3（前回（平成20年）調査における今後の課題への対応）の「パネルデータの分析」にも関連するが、課題への対応は適切か。
- ③ 法人土地・建物基本調査（仮称）の間の中間年（4年間）の変動について把握する必要性はあるか。ある場合、把握する形として、どのような方法が想定されるか。

【資料】

資料5-9 土地に関するストックとフローの総合的な把握について（国交省作成）

資料3 前回（平成20年）調査における今後の課題への対応（国交省作成）

3 標本設計の一部変更

ア 会社以外の法人のうち、医療法人について、抽出率を0.2から0.5に変更するとともに、NPO法人等の抽出率を1.0から0.5に変更する。

イ 不動産業、物品賃貸業の資本金1,000～3,000万円未満の階層において、全数調査から、法人数の多い一部の都道府県については標本調査に変更する。

（審査結果）

前回調査において、会社以外の法人の一つである医療法人の標準誤差率が他の会社以外の法人（一般社団・財団法人等）の標準誤差率と比べ大きいことから、医療法人の抽出率を0.2から0.5に上げる一方、所有している不動産（土地・建物）が少なく、1法人当たりの所有面積が小さく、結果精度への影響が少ない一部の会社以外の法人（NPO法人等）については、全数調査から標本調査（0.5）に変更するとしている。

また、不動産業、物品賃貸業の資本金 1,000～3,000 万円未満の階層については、前回調査では全数調査としていたが、都道府県別にみて法人数の偏在が大きいことから、「法人土地・建物基本調査」（仮称）では、法人数の多い都道府県については標本調査とし、法人数の少ない都道府県については全数調査とするとしている。

これらについては、結果精度の向上を図るための変更であり、特に問題ないと考ええる。

（論 点）

- ① 他の会社法人以外の法人で抽出率を変更すべき法人はないか。
- ② 都道府県別にみて法人数の偏在が大きいと考えられる業種は他にはないか。
ある場合、不動産業、物品賃貸業の資本金 1,000～3,000 万円未満の階層と同様に、標本抽出に当たって、都道府県別法人数の偏在状況を考慮する必要はないか。
- ③ 会社法人については、業種別、資本金階層別に抽出していることから、会社以外の法人についても、例えば、従業者規模別に抽出するなど抽出方法を変更することにより精度を向上させる必要はないか。

【資料】

資料 5-3 従来の 3 調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」（仮称）の概要－目的、調査方法、標本設計等－（諮問資料）

資料 5-10 標本設計について（申請書類）

4 調査方法の一部変更

これまで都道府県が行っていた調査票の回収等の業務のうち、資本金 1 億円未満の会社法人については国に移行する。

（審査結果）

調査対象法人のうち、会社法人に対する調査票の回収等の業務については、これまで資本金 1 億円以上の会社法人については国が、資本金 1 億円未満の会社法人については都道府県が行っていたが、法人土地・建物基本調査（仮称）では、全ての会社法人について国が調査票の回収等の業務を行うことに変更するとしている。

これについては、都道府県の調査事務の負担軽減を図るための措置であり、特に問題ないと考ええる。

なお、昨年実施した予備調査においては、資本金 1 億円未満の会社法人について、国及び都道府県がそれぞれ回収等を担当したが、国の方がと都道府県より回収率が高い状況となっている。

（論 点）

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ことは問題ないか。

【資料】

資料5-3 従来の3調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」（仮称）の概要—目的、調査方法、標本設計等—（諮問資料）

資料5-11 平成23年予備調査の検証結果（国交省作成）

資料5-12 国と都道府県の業務分担（国交省作成）

5 報告を求める期間の変更

報告を求める期間を「9月15日から10月31日」から「7月1日から9月15日」に変更する。

（審査結果）

調査の実施期間について、前回調査（平成20年）では、「9月15日から10月31日」までとしていたが、今回の調査（平成25年）では、「7月1日から9月15日」に変更することとしている。

これについては、報告者の記入負担の軽減を図るため、報告者が調査票に記入する際に参考とする書類の一つである固定資産税の課税明細書の交付期間（通常、市町村は5月上旬に通知）を考慮し、報告を求める期間を変更するものであり、特に問題ないと考える。

（論 点）

「7月上旬から9月中旬」に調査を実施することについて、他の統計調査との関係上、将来的に問題は生じないか。

6 集計表（統計表）の拡充

ア 前回調査では、土地及び建物の所有、利用状況をそれぞれ別々に集計し公表していたが、法人が所有する土地及び建物の所在地を「番地、号」まで把握する等により、法人が所有する土地及びその上に建つ建物がいずれも自己所有の場合のストック量等を把握し、容積率等に関するデータをより正確に集計し公表する。

イ また、これまで企業の土地取得状況等に関する調査（資本金1億円以上の会社法人対象）において把握していなかった地域別の土地取引の状況について新たに把握することにより、本調査の結果を基にストックとフローを合わせて集計し公表する。

（審査結果）

これまでの調査では、法人が所有する土地と建物の所有、利用状況を別々に集計していたが、法人が所有する土地及びその上に建つ建物がいずれも自己所有の場合のストック量等については把握できていなかった。

本調査では、土地と建物を一体的に把握することにより、地域ごとの容積率に係るデータ等についてより正確に集計し公表することとしている。

これについては、地方公共団体等における調査結果の利活用の促進等を図るため

のものであり、特に問題はないと考える。

また、新たに地域別の土地取引の動向を把握するとともに、本調査と合わせて総合的に集計することにより、ストック構造の変動状況と併せて、地域別の土地取引の動向に関するデータが継続的に提供されることとなり、利用者の利便性向上が図られることから、特に問題ないと考える。

(論 点)

- ① 土地と建物を一体的に把握することにより、地域ごとの容積率に係るデータ等について集計するなどの他に、利用者の利便性向上のために集計すべきデータは何か。
- ② また、土地のストックとフローを合わせて把握することについて、利用者の利便性向上のために集計すべきデータは何か。
- ③ その他、会社法人など民間においても、より一層利用できるようデータの集計についても改善すべき余地はないか。

【資料】

資料5-13 従来の3調査及び統合後の「法人土地・建物基本調査」(仮称)の概要―集計事項― (国交省作成)

資料5-14 集計事項一覧(承認申請関係資料2-5参照)

7 行政情報の活用(前回(平成20年)調査における今後の課題への対応)

(検討課題)

本調査及び法人建物調査については、報告者負担の軽減及び調査の効率化の見地から、市町村が保有する固定資産税課税台帳等の活用の余地について、今後更に検討することが必要である。

(検討状況)

資料3「平成20年1月21日付け府統委第34号統計審議会「諮問第3号の答申「平成20年に実施される法人土地基本調査及び法人建物調査の計画について」」における今後の検討課題への対応について」参照

Ⅱ 法人土地基本統計（基幹統計）の指定の変更（名称及び目的の変更）

1 法人土地基本統計（基幹統計）の指定の変更（名称及び目的の変更）

3 調査統合後の調査によって作成される統計を基幹統計化するため、3つの統計のうちの基幹統計である「法人土地基本統計」の名称を「法人土地・建物基本統計」（仮称）に変更する。

また、本調査の目的に、「法人の建物の所有及び利用状況等に関する実態を明らかにする。」という目的を追加する。

（論点）

- ① 3 調査統合後の調査によって作成される基幹統計の名称を「法人土地・建物基本統計」（仮称）とすることは適当か。
- ② また、目的は、土地の所有及び利用状況等に関する実態を明らかにするということに建物を追加することで問題ないか。