

土地政策の転換に伴う3調査の統合・基幹統計化の 必要性と政策への活用例について

平成24年11月30日

国土交通省

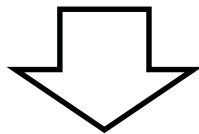
土地・建設産業局

土地市場課

1 土地政策転換の基本的方向

前回調査(平成20年)ごろまでの土地政策

バブル経済の崩壊後長期的な経済の低迷



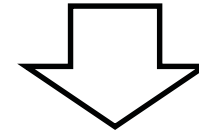
土地政策の目標を地価抑制から土地の有効活用に転換し、総合的な施策を機動的に実施。(新統合土地政策推進要綱(平成9年閣議決定))

新たな状況にも対応した迅速な政策転換が必要

-
-
-

今回調査(平成25年)前後の土地政策の方向

我が国経済社会の再構築に向けた資産デフレからの脱却を目指す(日本再生戦略(平成24年7月閣議決定))



厳しい財政事情の下では、ストック対策とフロー対策を適切に組み合わせた総合的な土地政策をタイムリーに講じていくことがこれまで以上に重要・不可欠。

- ・ストック対策・・・土地・建物の立体的有効利用(低未利用地対策、容積率の調整等)、保有税制等
- ・フロー対策・・・不動産市場の活性化(流動化、CRE戦略等)、取引税制等

経済のグローバル化の下で、

- リーマンショックに端を発した世界的金融危機(世界同時不況)(平成20年～)
- 欧州財政危機の世界経済への影響(平成21年～)
- 東日本大震災発生の影響(平成23年～)

2 3調査の統合・基幹統計化の必要性と政策への活用例

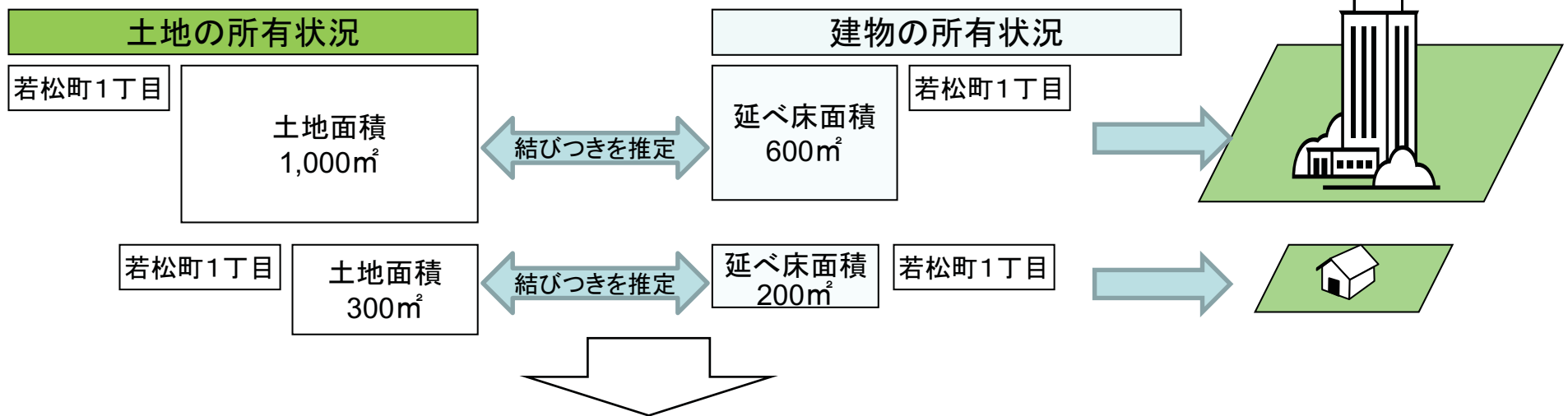
上記1の土地政策の転換を実効あるものとするためには、土地・建物に関する基本的な情報を相互に整合性のあるものとしてより正確かつタイムリーに把握できるよう、3調査を統合・基幹統計化して実施するとともに、特定の課題に特化した行政的な調査から得られる情報を組み合わせて、政策の企画立案や効果検証に反映していく必要。

土地政策分野ごとの従来の調査体系の問題点と新たな体系による調査の具体的な活用例は、次の通り。

(1) 土地の立体的有効利用の促進

従来の調査体系の問題点

土地・建物の所有状況を別々の調査によって把握しており、その利用を平面的にしか推定することができない。

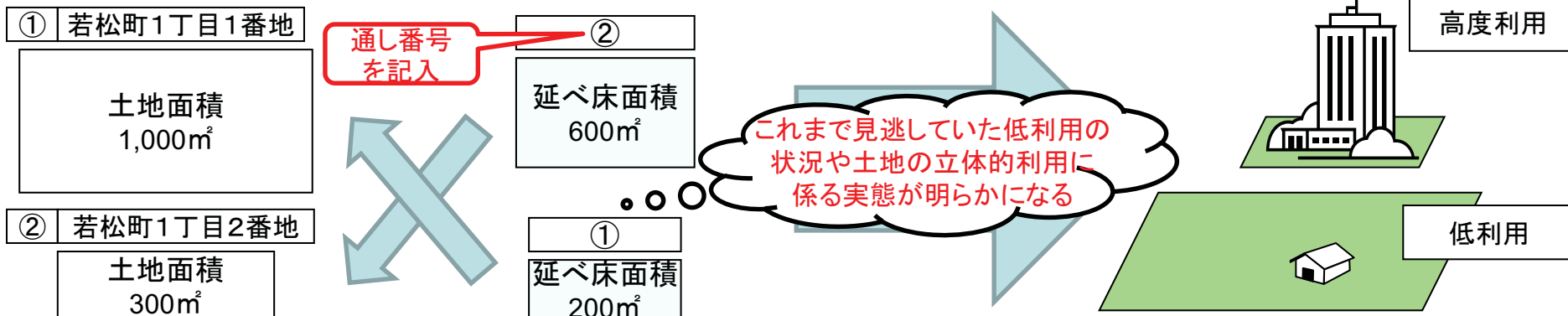


このため、土地の低利用の状況や立体的利用の実態が正確に把握できていない場合があり、土地の立体的な有効利用を促す施策が適時的確に講じきれない恐れ。

2 3調査の統合・基幹統計化の必要性と政策への活用例

新しい調査体系の結果の活用例

土地・建物の所有状況を一体的に把握することで、土地の立体的利用の実態をより正確に把握。



[都道府県ごとの容積率のデータ]

	所有地の土地件数	所有地の面積と当該土地における建物延べ床面積の比率									平均比率
		20%未満	20~40%未満	40~60%未満	60~80%未満	80~100%未満	100~150%未満	150~200%未満	200~300%未満	300%以上	
土地所在地 全国計											
北海道ブロック											
東北ブロック											
青森県											
岩手県											
宮城県											
秋田県											
山形県											
福島県											
関東ブロック											
茨城県											
栃木県											

- 低未利用地対策(市街地の活性化、工場跡地の活用等)、有効利用対策(容積率の特例、区画整理等)をよりきめ細かく措置・活用。(地方分権の進展により、土地利用の企画・立案についても地方の独自性発揮の方向)
- このほか、土地の有効活用を促す保有税制、環境に配慮した建物の新設を促す助成・融資等の施策の企画・立案。

土地の有効利用を通じた地域社会・経済の活性化

2 3調査の統合・基幹統計化の必要性と政策への活用例

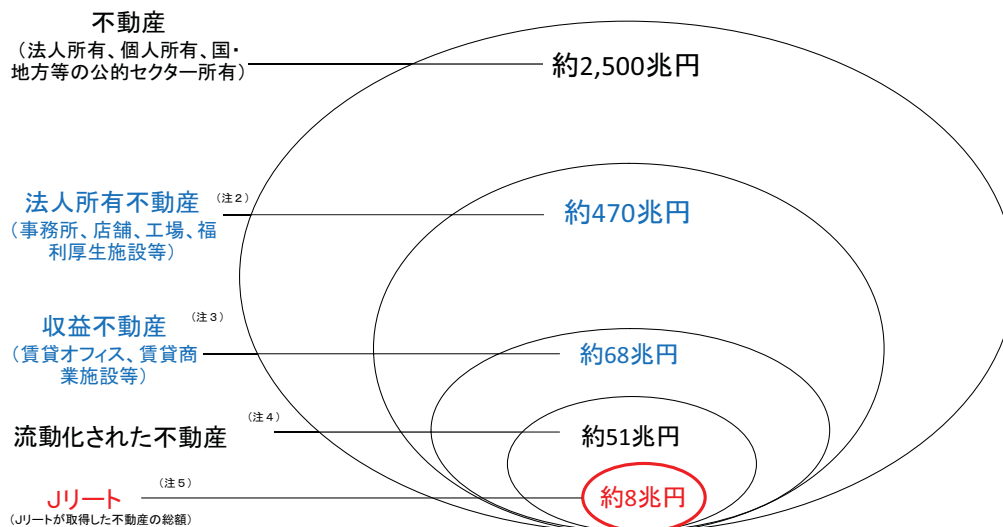
新しい調査体系の結果の活用例(続き)

土地・建物を通じた総資産額が建物の利用現況別・所在地別などでより正確に捕捉。

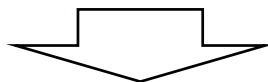
[都道府県ごとの土地・建物資産総資産額のデータ]

	資産額	建物の主な利用現況		
		事務所	店舗	倉庫
本社所在地 全国計				
北海道ブロック				
東北ブロック				
青森県				
岩手県				
宮城県				

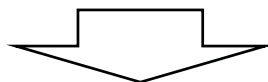
我が国の不動産資産とREIT資産



(注1) 住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額 【出典：国民経済計算(平成22年度確報)】
(注2) 事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)
(注3) 賃貸オフィス、賃貸商業施設等の法人が貸し付けている不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額 【出典：土地基本調査総合報告書(平成18年)】
(注4) 平成9年度以降に証券化された不動産の毎年の実績額の累計 【出典：不動産の証券化の実態調査(平成23年度)】
(注5) 平成23年12月末時点の運用資産総額 【出典：(社)不動産証券化協会ニュースリリース(平成24年3月2日)】



○ 信託受益権の設定状況とも関連させて、不動産の流動化施策や企業のCRE戦略の企画・立案。



不動産市場の活性化、土地についての企業行動の合理化を通じた資産デフレからの脱却への寄与

2 3調査の統合・基幹統計化の必要性と政策への活用例

(2)適切な土地所有・取引の誘導

従来の調査体系の問題点

法人土地調査と企業土地調査を別々の調査として実施しており、ストックデータとフローデータの一体的利用が進んでいない。

ストック統計

■法人土地基本調査(基幹統計)

- ・調査対象:全法人
- ・5年毎の土地のストック構造を土地の所在地別に把握

フロー統計

■企業の土地取得状況等に関する調査(一般統計)

- ・調査対象:資本金1億円以上の会社法人
- ・毎年の土地の取得・売却の合計を把握(土地の所在地別には把握しない)

データが接続しない

別調査

誰がどこのどんな土地をどれくらい所有しているかと、どのように売買しているのかとを正確に把握できないことから、

- ①保有税と取引税のバランスを取りながら、適時に税制措置を講じることが困難。
- ②土地所有・取引の重要な主体である企業のCRE戦略を適切な方向に誘導していくことが困難。

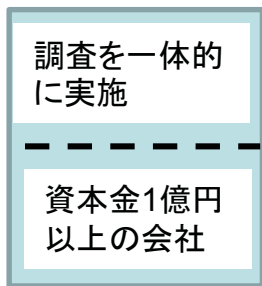
2 3調査の統合・基幹統計化の必要性と政策への活用例

新しい調査体系の活用例

調査を一体的に実施し、上記のようなストックデータとフローデータの不整合を改善することにより、ストック構造の変化とフロー情報の関係、地域的・時間的変化等がより正確かつ迅速に把握できる。

H25

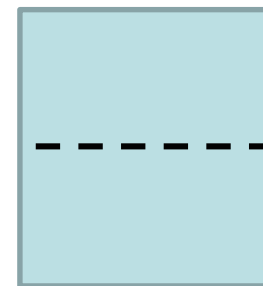
■法人土地・建物基本調査(仮称)
(基幹統計)



土地のフローについて所在地
(都道府県)別に把握し、時間的
推移を分析

H30

■法人土地・建物基本調査(仮称)
(基幹統計)



5年間のストック構
造の変動要因が地
域別に把握可能

No 年度結果

	購入土地			売却土地		
	事業用	棚卸	合計	事業用	棚卸	合計
...						
茨城県						
栃木県						
群馬県						
埼玉県						
千葉県						
東京都						
神奈川県						
新潟県						
富山県						
...						

都市圏と地方圏と
の間で動向が異なる
のか？因果関係
があるのか？

N1 年度結果

	購入土地			売却土地		
	事業用	棚卸	合計	事業用	棚卸	合計
...						
茨城県						
栃木県						
群馬県						
埼玉県						
千葉県						
東京都						
神奈川県						
新潟県						
富山県						
...						

タイムラグを置いて
波及していくのか？

N2 年度結果

	購入土地			売却土地		
	事業用	棚卸	合計	事業用	棚卸	合計
...						
茨城県						
栃木県						
群馬県						
埼玉県						
千葉県						
東京都						
神奈川県						
新潟県						
富山県						
...						

2 3調査の統合・基幹統計化の必要性と政策への活用例

新しい調査体系の活用例(続き)

【法人属性に着目した流動性指標のイメージ】

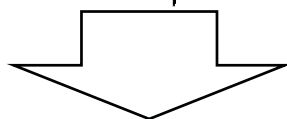
	流動性指標(注)	
	面積ベース	資産額ベース
法人属性 業種別 資本金階級別 土地所在都道府県別		

(注)流動性指標

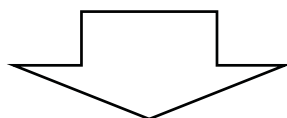
$$= \frac{\text{期中取引面積(額)}}{\text{期初所有面積(額)}}$$

【フローの積上げによるストック変化の推計のイメージ】

	母集団全体のストック変化の推計			
	期初所有面積	期中取得面積	期中売却面積	期末所有面積
法人属性 業種別 資本金階級別 土地所在都道府県別				

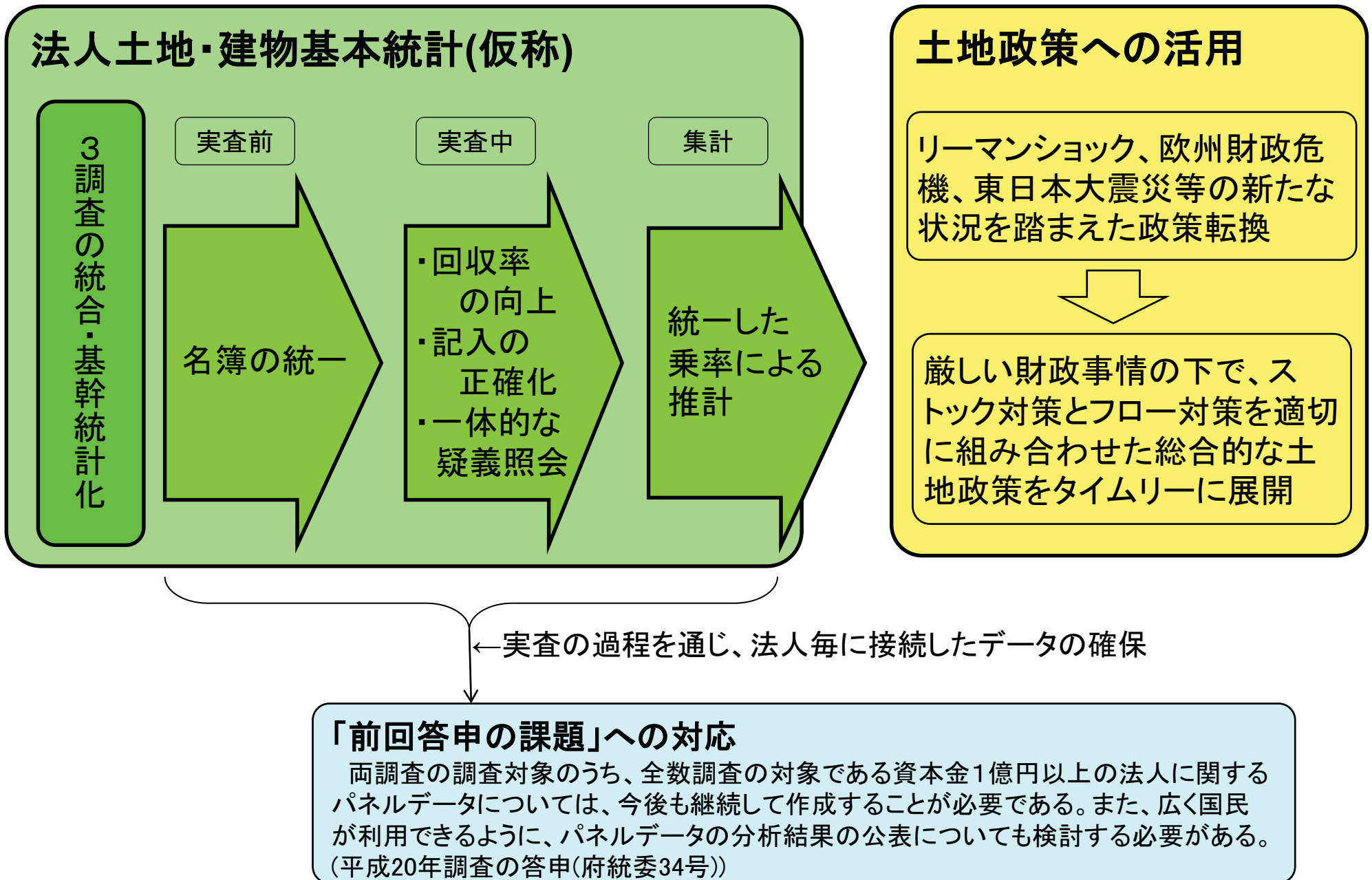


- 納税者の負担に配慮しながら、従来よりも土地に関する保有税と取引税をきめ細かく組み合わせて、土地の有効利用や取引の促進・抑制を誘導するとともに、税制措置の効果を地域別・時系列的に把握し、施策にフィードバック。
- 企業のCRE戦略について、業種や規模、地域(土地所在地)の別に、よりきめ細かなガイドラインを示し、土地についての適切な企業行動を誘導。



地域経済の活性化、土地についての企業行動の合理化、不動産市場の活性化

3 3調査統合・基幹統計化の効果



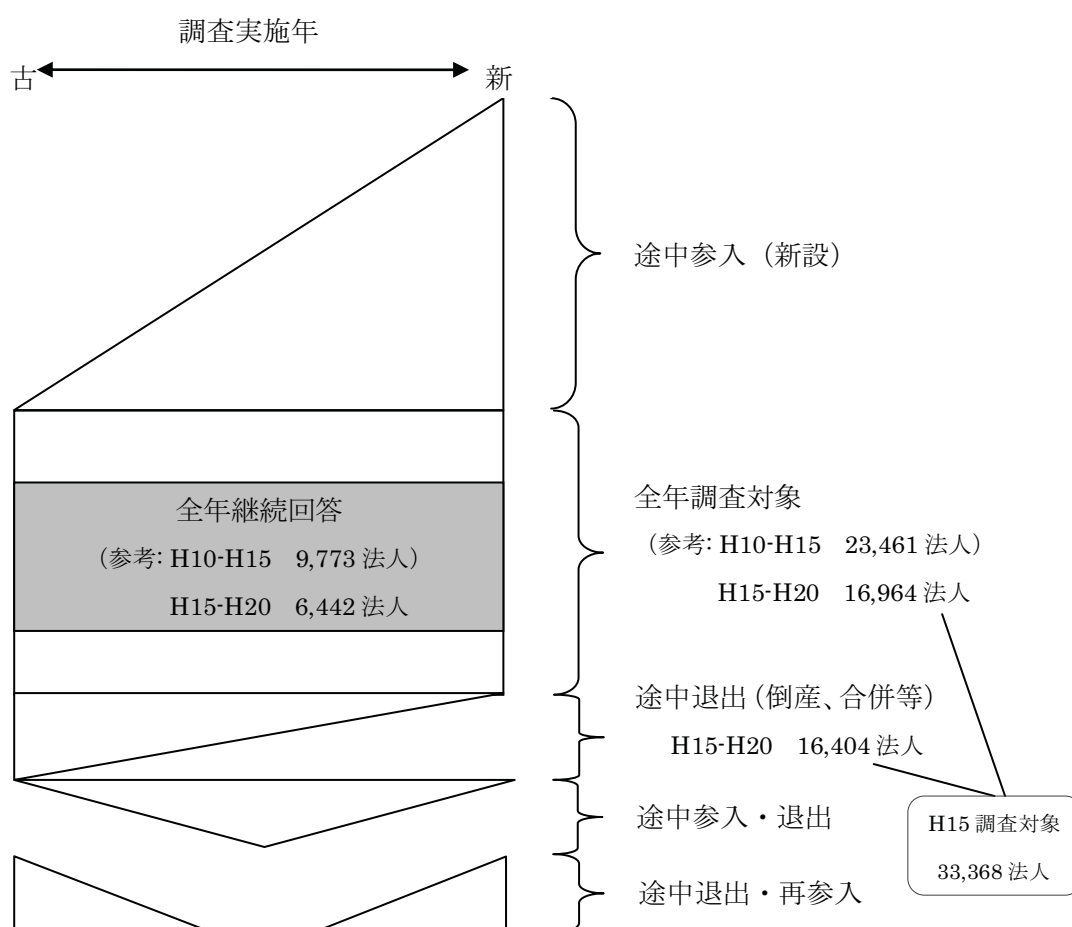
法人土地・企業土地のパネルデータ作成の取り組み

1. パネルデータの概要

資本金1億円以上の会社法人に関しては、法人土地基本調査（以下、法人土地）も企業の土地取得状況等に関する調査（以下、企業土地）も全数調査であり、調査対象は同一である。両調査の名簿データを用いることで、法人単位（個体）でリンクすることが可能であり、法人単位でフロー・ストックの動向を把握できるようなパネルデータの作成に取り組んでいる。

法人土地・企業土地のパネルデータを作成するには、各調査年で一度でも資本金1億円以上の法人として調査対象となった個体すべてを格納しており、法人の倒産・廃業、新設等の沿革情報も留意している。これにより、各調査年すべてで調査対象となった法人を抽出することが可能となり、このうち全年継続回答の法人について、これまでデータ整備・分析を行ってきた。

図1 パネルデータ概念



2. パネルデータの作成

①法人土地のリンク

法人土地では、事業所・企業データベース（総務省）を母集団情報として用いているが、事業所・企業データベースは更新の際に ID（事業所コード）が引き継がれていないため、前回調査で用いたデータベースとのリンクができないことから、別途、名簿整備の際に前回調査名簿との接続（法人名称、住所、電話番号によるマッチング）を行っている。

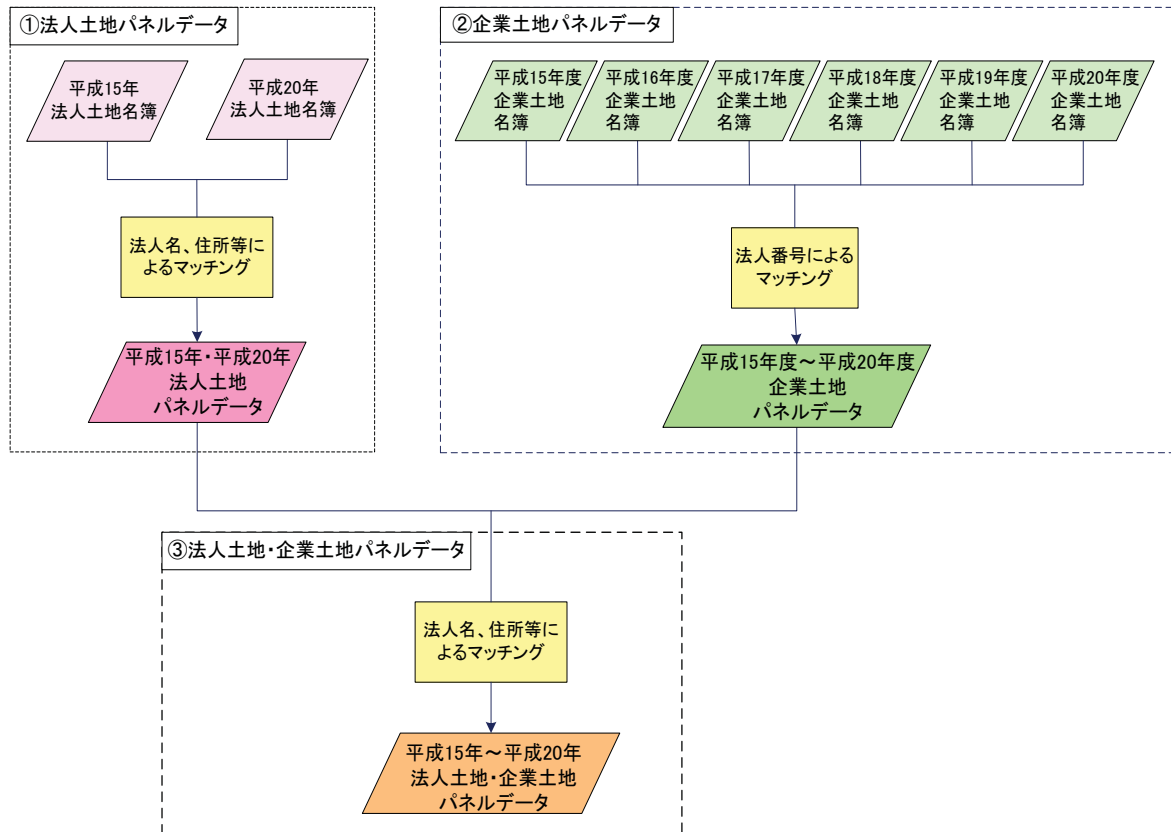
②企業土地内のリンク

企業土地では「1法人につき1法人番号」で名簿整備・データ管理をしているため、法人番号により各調査年の間をリンクすることが可能である。

③法人土地と企業土地のリンク

従前から法人土地と企業土地では、別々に名簿整備・実査を行ってきたため、両調査間で共通した ID 等の情報は存在しない。法人土地の調査年（5年に1回）には、両調査間で名簿データの共有を図っているが、両調査間をリンクするには法人名称、住所、電話番号を用いて機械的にマッチングして、法人の名寄せを行っている。その際、名寄せができなかった法人に関しては、名称変更や移転等の沿革情報も考慮して手作業でリンクを試みている。

図2 パネルデータ作成手順



3. 今後の方向性

上記のとおり、継続してパネル化でき、かつ、全調査年で継続して回答が得られる法人は、母集団に比べて決して大きな割合ではないという課題がある。そのような状況下で、現時点では「平成 15 年総合報告書」において企業土地内のパネルデータを用いて、リンクできた部分の集計結果を公表したのみである。 ※別紙（参考）を参照されたい。

また、両調査の結果で乖離の大きい法人については、相互連携した疑義照会方法の改善を検討している。さらに、母集団名簿整備の充実に向けては、時点の違いによる法人名称や住所情報のゆらぎがあり、容易にパネル化できない法人（潜在的なパネル法人）が存在する。この課題を解消するため、これまで両調査の「名簿」の関係や連携のあり方の改善策を検討してきた。

このように、パネルデータ作成の段階で課題はあるものの、そもそも「法人単位のパネルデータ」では法人が所有する資産の流動性を把握するには限界がある。特に、持株会社化によるグループ企業の再編が活発化している情勢に対応するため、企業グループという単位で捕捉することを試みている。これまで企業土地では把握できなかった資本金 1 億円未満のグループ企業についても、法人土地と一体化することで、資本金に限らず、企業グループという単位で保有資産の実情が把握できる。平成 25 年調査でそれが可能となり、調査結果の取りまとめと併せて、中間年のパネルデータ分析を行い、公表の可否を検討していく。

(参考) 企業グループ単位の把握イメージ

