

## 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

本委員会は、国土交通省が平成20年に実施を予定している法人土地基本調査（指定統計第121号を作成するための調査）及び法人建物調査（統計報告の徴集）の計画について審議した結果、下記の結論を得たので答申する。

## 記

## 1 承認の適否とその理由等

## (1) 適否

計画を承認して差し支えない。

なお、計画の実施に際しては、以下の理由等に留意することが必要である。

## (2) 理由等

## ア 調査方法

(ア) 今回の法人土地基本調査及び法人建物調査（以下「両調査」という。）から、調査方法の多様化を図り調査票回収率を高めるため、インターネットを用いた電子調査票による調査を可能にする計画である。

これについては、調査の効率化と報告者負担の軽減を図るものと考えられ妥当である。

ただし、報告者負担の軽減のため、電子調査票のみでなく、これまで実施してきた電磁的記録媒体等での提出も可能であることを周知すべきである。また、インターネットによる提出について、調査対象に周知を図り、利用率を高めるよう努めるべきである。

(イ) 両調査については、母集団名簿整備作業、調査対象からの疑義照会、集計作業等の事務を民間事業者に委託して実施する計画である。

これについては、民間事業者への事務の委託に当たって、「統計調査の民間委託に関するガイドライン」（平成19年5月30日改正各府省統計主管課長等会議申合せ）に基づき、適切な入札、契約、実査等におけるモニタリングを通じて調査精度の確保等を図るとともに、当該事業者が調査対象の秘密保持に関する所要の措置を講じさせることとしており妥当である。なお、今後とも適切なモニタリング等の実施が求められることから、調査実施者において、それが可能となるような能力の保持に努めることが必要である。

## イ 調査周期

両調査の調査周期は、5年周期とする計画である。

これについては、毎年実施している「企業の土地取得状況等に関する調査」（統計報告の徴集）等で中間年の土地の変動状況を相当程度正確に把握できるため、調査の実効性の確保、報告者負担等を勘案すれば、妥当である。

## ウ 調査票・調査事項

- (ア) 両調査の調査票については、電子調査票の導入を考慮した調査票のレイアウトの変更を行う計画である。

これは、前回の調査票と比較して調査対象の見易さを確保するものであり、妥当である。

- (イ) 法人土地基本調査の調査事項については変更を予定していないが、法人建物調査の調査事項については、地下階数、昭和55年以前の建物の新耐震基準の適合状況、証券化の有無、建物の貸付面積を追加する等の計画である。

これについては、政策ニーズ、社会的情勢の変化を踏まえたものであり、おおむね妥当である。

しかしながら、土地及び建物の利用状況を的確に把握するため、両調査の土地又は建物の利用現況に係る調査事項について、それらの不使用の実態も併せて捉えるようにすることが必要である。

## エ 集計事項

今回、法人土地基本調査の集計事項については変更がなく、法人建物調査の集計事項については調査事項の変更に対応した集計事項の変更をする計画である。

これについては、両調査の統計需要に即した集計事項となっており妥当である。

## 2 今後の課題

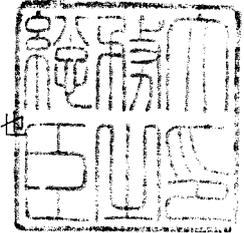
- (1) 両調査については、報告者負担の軽減及び調査の効率化の見地から、市町村が保有する固定資産課税台帳等の活用の余地について、今後更に検討することが必要である。
- (2) 駐車場用地等の上にあるいわゆる「駅ナカ」等商業施設として利用されている箇所については、近年大都市圏において増加してきており、駐車場用地等とは異なる利用状況を的確に把握するため、次回以降の両調査において、当該箇所を把握することについて検討する必要がある。
- (3) 両調査の調査対象のうち、全数調査の対象である資本金1億円以上の法人に関するパネルデータについては、今後も継続して作成することが必要である。また、広く国民が利用できるように、パネルデータの分析結果の公表についても検討する必要がある。



総政企第 439 号  
平成 19 年 11 月 12 日

統計委員会委員長  
竹内 啓 殿

総務大臣  
増田 寛 也



諮問第 3 号  
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（諮問）

標記について、平成 19 年 10 月 24 日付け国土情第 81 号及び平成 19 年 10 月 29 日付け国総情建第 47 号により国土交通大臣から別添「法人土地基本調査に係る承認事項の改正について（申請）」及び「統計報告承認申請書」のとおり申請があったところ、その承認に当たり、統計法施行令（昭和 24 年政令第 130 号）第 1 条の 3 及び統計報告調整法施行令（昭和 27 年政令第 396 号）第 1 条の 2 の規定に基づき、統計委員会の意見を求める。

# 平成 20 年法人土地基本調査及び法人建物調査の概要（案）

## 調査の目的

### （法人土地基本調査）

法人の土地の所有及び利用状況等に関する実態を調査し、全国及び地域別に明らかにする。

法人土地基本調査は平成 5 年から 5 年ごとに実施しており、平成 20 年調査は 4 回目に当たる。

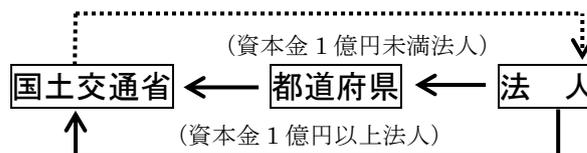
### （法人建物調査）

法人の建物の現況に関する事項を調査し、土地と建物を一体として把握する。

法人建物調査は平成 10 年から 5 年ごとに実施しており、平成 20 年調査は 3 回目に当たる。

## 調査の概要

- <調査期日> 平成 20 年 1 月 1 日現在で平成 20 年 9 月に調査
  - <調査対象> 約 49 万法人／約 190 万法人
  - <抽出方法> 資本金 1 億円以上の会社法人はしっ皆  
資本金 1 億円未満の会社法人及び会社法人以外の法人は無作為抽出
  - <調査方法> 郵送又はオンラインにより調査票を配布・収集
  - <調査票の種類>（法人土地基本調査）
    - 法人土地基本調査調査票 A（全法人共通の土地に関する調査票）
    - 法人土地基本調査調査票 B（電気業、ガス業、電気通信業、放送業、鉄道業の土地に関する調査票）
  - （法人建物調査）
    - 法人建物調査調査票（建物に関する調査票）
- <調査の流れ>



## 結果の公表

- <主な集計事項> (法人土地基本調査)  
土地の所有面積、土地の所有形態、土地の取得時期、土地の利用現況 等
- (法人建物調査)  
建物の延べ床面積、建物の構造、建物の建築時期、建物の利用現況等
- <集計地域> 全国、地域、都道府県
- <公表時期> 調査実施後 1 年以内に速報、2 年以内に確報を公表

## 結果の利用

- 土地基本法に基づき国民への情報提供
  - 土地政策の基礎資料、土地白書作成の資料
  - 土地税制の検討のための基礎資料
- 等

# 諮 問 の 概 要

(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)

## I 法人土地基本調査の計画について

### 1 調査の目的等

法人土地基本調査（指定統計第121号を作成するための調査。以下「土地調査」という。）は、土地基本法（平成元年法律第84号）第17条の規定に基づき、法人の土地の所有及び利用状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることを目的としている。

土地調査は、平成5年に統計報告の徴集として実施されて以来、5年ごとに実施され、平成10年調査から指定統計第121号を作成するための調査となり、平成20年調査は4回目となる。

### 2 土地調査の改正の趣旨

調査を取り巻く環境が厳しくなる中、調査協力の確保が正確な実態把握のために必要とされることから、記入者負担の軽減を図るため、平成20年調査において調査方法、調査事項等の変更を行う。

### 3 改正内容

#### (1) 電子調査票の導入

調査方法の多様化を図り調査票回収率を高めるため、電子調査票を導入し、調査票のダウンロード、電子調査票での報告を可能とする。

#### (2) 調査票の設計の変更

電子調査票に対応し、パソコン等からの記入のしやすさを考慮して、調査票のレイアウトをA4縦票からA4横票に変更するとともに、記入漏れやプレプリントされた場合の確認漏れを防ぐため、記入・確認のチェック欄を設ける。

また、前回誤記入が多かった「土地の所有面積」や「土地面積の合計」の設問欄に、誤記入を避けるため、記入例を設ける。

#### (3) 調査事項の変更

放送業の本社施設・設備やスタジオ等については、記入者負担軽減のため、調査票Bの「放送施設用地」に含め、都道府県単位でまとめて回答してきたが、これらは一定程度の広さの土地を有しているため、「放送施設用地」から除き、調査票Aにおいて個々の土地ごとに回答するよう変更する。

## II 法人建物調査の計画について

### 1 調査の目的等

法人建物調査（統計報告の徴集。以下「建物調査」という。）は、法人土地基本調査に附帯して、法人の建物の現況に関する事項を調査し、土地の利用状況を把握することにより、土地政策の推進に資するための基礎資料を得ることを目的としている。

建物調査は、平成10年以来、5年ごとに実施され、平成20年調査は3回目となる。

## 2 建物調査の改正の趣旨

法人所有の建物の現在の実態を把握するため、また、調査を取り巻く環境が厳しくなる中、調査協力の確保が必要とされることから、記入者負担の軽減を図るため、平成20年調査において調査方法、調査事項等の変更を行う。

## 3 改正内容

### (1) 電子調査票の導入

調査方法の多様化を図り調査票回収率を高めるため、電子調査票を導入し、調査票のダウンロード、電子調査票での報告を可能とする。

### (2) 調査票の設計の変更

電子調査票に対応し、パソコン等からの記入のしやすさを考慮して、調査票のレイアウトをA4縦票からA4横票に変更するとともに、記入漏れやプレブリントされた場合の確認漏れを防ぐため、記入・確認のチェック欄を設ける。

### (3) 調査事項の変更

#### ア 延べ床面積200㎡未満の建物面積の記入欄を削除

記入者負担の軽減を図るため、面積割合が非常に低く、調査結果への影響が少ない「延べ床面積200㎡未満の建物面積」の記入欄を削除する。

#### イ 地下階数の記入欄を追加

防災の観点、資産額推計、地下利用・地下階対策等のため地下ストックの把握が重要となっているため、「地下階数」の記入欄を追加する。

#### ウ 建築時期に新耐震基準に関する設問の追加

防災対策としての耐震診断、耐震改修等の実施の促進の観点から、既存の不適合建物のストック量を的確に把握するため、新耐震基準に関する設問を追加する。

#### エ 不動産証券化に関する設問の追加

不動産証券化による不動産投資市場が著しく拡大しており、その状況を把握するため、不動産証券化に関する設問を追加する。

#### オ 貸付け面積の記入欄を追加

建物の一部を貸し付けている場合が多く、貸付けの有無のみでは賃貸ストックの把握ができないため、「貸付け面積」の記入欄を追加する。

企業統計部会の審議状況について（報告）

## 第2回企業統計部会結果概要

- 1 日 時 平成19年12月7日(金) 15:30~17:30
- 2 場 所 経済産業省別館10階 1031会議室
- 3 出席者 美添部会長、佐々木委員、高木臨時委員、井出専門委員、清水専門委員、審議協力者(内閣府、総務省統計局、財務省、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、大阪府)、事務局(犬伏統計審査官、坂井副統計審査官、宮内統計利用専門官)、調査実施者(麦島土地情報課長、四日市企画官、石井専門調査官)
- 4 議 題 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

### 5 議事概要

- (1) 佐々木委員が部会長代理に指名された。その後、前回部会の宿題として、調査実施部局から「法人土地基本調査及び法人建物調査による資産額推計手法」について説明を受け、さらに、清水専門委員から「法人土地基本調査のSNA統計への利用可能性」について説明が行われた。
- (2) 続いて、前回に引き続き論点メモに沿って審議が進められた。
  - ア「Ⅱ 法人土地基本調査 1 調査事項・調査票」について
    - ・会社名称、住所等プレプリントデータはどの時点の名簿を使っているのか整理して次回説明してもらいたい。
    - ・本調査のみで土地施策に必要なすべての情報の把握は不可能であり、土地施策の関係で関係の統計調査がどのように対応しているのか、その体系を伺いたい。
  - イ「Ⅱ 法人土地基本調査 2 調査方法」について
    - ・他調査との結合の関係で企業コードの設計が重要になる。現在、企業の統一的なコード体系はできているのか。
    - ・オンラインシステムの使い易さについて、使用者から情報を集めるような努力は今後も続けることが必要である。オンライン調査の導入については前向きに評価できる。
    - ・行政記録に関して、課税台帳には企業コードの概念がないので、どの企業がどの土地を持っているのか把握が難しい。最近では、企業が、不動産情報の整理を進める動きがあるため、企業側の調査に回答するコストは今後低下していくはずである。

以上を踏まえれば、課税台帳の利用は社会全体のコストを考えると効率的ではない。

- ・SNA等では、土地全体が課税台帳で捕捉されているため、よく使われている。一方、法人土地基本調査は、法人をベースにした調査であるから、現時点では課税台帳を使えないとしても、今後、その利用方法を模索することは重要である。
- ・課税台帳の利用に関しては、平成15年調査の予備調査の結果を踏まえ、今回の調査計画には行政情報の利用は提案されていないが、今後の課題として何らかの方法で部分的にでも利用する余地については、引き続き検討していただきたい。
- ・指定統計調査を今後も継続して国が管理する場合、守秘義務を認識して調査を続けるためには、担当職員を育てる必要がある。そのためには、調査の根幹に関わる部分である企画、設計、審査、母集団名簿の整備など、調査実施者が知識と経験を継承しなければならない部分はあくまでも調査実施者が担当し、この部分は内部で継承するというのが、今後も守られるべき姿勢と考える。
- ・法人に関する秘密が流出することは、統計そのものが信頼性を失い絶対に困る。そこは厳重に何らかの手段をとってもらいたい。

#### ウ「Ⅱ 法人土地基本調査 3調査周期」について

- ・社会全体の負担を考えると、5年周期を3年にすると、大規模調査であるので負担が大きい。  
また、必要な情報が取れているかに関しては、部分的には3年周期が望ましいとの検討結果であるが、毎年調査を行っている「企業の土地取得状況等に関する調査」で把握できる情報があり、その調査の存在を前提とすれば法人土地基本調査のような大規模調査は現行の5年周期で十分ではないか。
- ・重要な調査ではあるが、記入には手間隙がかかるし大変である。2～3年周期で実施するのは現実的ではない。
- ・「企業の土地取得状況等に関する調査」で、法人土地基本調査のどのような情報が補完できないのかを確認させてもらえば、5年で十分だと思う。重要な事項が漏れてしまうのなら、検討が必要ではないか。

#### エ「Ⅱ 法人土地基本調査 4集計事項」について

- ・特に意見はなかったが、次回、再度確認することとした。

#### オ「Ⅲ 法人建物調査 1調査事項・調査票」及び「2集計事項」について

- ・建物調査票の調査事項の「建物の利用状況」のところで、建物を利用していないとする選択肢がないので、建物が未利用（空き家）の状態を把握できないが、それを把握する必要はないのか。
- ・固定資産税では、複合用途の施設として鉄軌道用地とは別に「駅ナカ」が評価されるように変更される。本調査の記入対象としても、「駅ナカ」で対象となるも

のはそれほどの件数はないので、「駅ナカ」を把握する必要があるかどうか、調査実施者で検討してもらいたい。

- (3) 次回部会は、12月21日(金)13:30から開催することとし、本日課題となった事項についての審議を行うとともに、答申案についての審議を行うこととなった。

### 第3回企業統計部会結果概要

- 1 日 時 平成19年12月21日（金） 13：30～15：30
- 2 場 所 中央合同庁舎第2号館11階 国土交通省土地・水資源局局議室
- 3 出席者 美添部会長、佐々木委員、高木臨時委員、井出専門委員、高橋専門委員、小原専門委員、清水専門委員、  
審議協力者（内閣府、総務省統計局、財務省、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、大阪府）、  
事務局（犬伏統計審査官、宮内統計利用専門官）、  
調査実施者（麦島土地情報課長、石井専門調査官）
- 4 議 題 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

#### 5 議事概要

- (1) 前回部会の宿題について、調査実施部局から説明を受け、審議を行った。主な意見は以下のとおり。
  - ・ 記入者側からは調査事項のプレプリントは助かる。前回プレプリントを実施した際、記入者の回答が正しかったか否かの確認は行っているのか。
  - ・ 法人建物調査票は、調査対象である当該建物を所有している法人は、建物の未利用の状況を記入することが可能であると思われるため賛成であるが、法人土地基本調査票は、土地を所有している法人を対象としているため、その上の建物を所有していない場合は必ずしも建物の未利用の状況を把握していないのではないかと。
  - ・ 前回の調査で、「利用していない建物」は「その他の建物」に入っていたので形式的に分けることは可能であろうが、「その他の建物」の精度を前回の集計においてチェックしていないので結果精度に不安が残る。修正案で調査を実施し、集計で精度を落とさない工夫をする対応をとってもらいたい。
  - ・ 建物の未利用という定義をすることが、大事である。東京都都市計画局の建物調査では未利用の定義を詳しくしている。
  - ・ 法人土地基本調査と「企業の土地取得状況等に関する調査」（承認統計調査）が整合的になっているかを検証していくと両方の調査の精度が高まると思われる。
  - ・ 今回、法人建物調査の調査項目として証券化の有無を追加することにより、毎年行われている「不動産の証券化実態調査」（業務統計）では把握しきれない企業ベースの行動が分かるようになるので、両調査を組み合わせ分析することにより企

業の行動がより明らかになると思われる。

- ・ 法人土地基本調査に関連して「企業の土地取得状況等に関する調査」は、有効な情報を提供しており、利用価値の高い統計である。
- ・ 不動産の証券化は、いろいろなタイプがあり、「記入について」の説明にある単純なものだけではないので、企業の方の混乱がないように明確な定義をするようにしてもらいたい。
- ・ 駅ナカは、今後拡大してくると思う。商業的な利用のほか、まちづくりとも関連して、周辺の商店街に影響を与えるものである。せめて駅ナカがあるかないかだけでも把握するとよい。

(2) 次に答申案についての審議を行い、所要の修文を行うこととし、部会として了承された（なお、修文内容については、部会長に一任されることとなった）。主な意見は以下のとおり。

- ・ 既に磁気媒体での調査票データの提出を認めて来ているのであれば、「継続して実施する必要がある」でなく「継続して実施することを周知させる」とするべきではないか。
- ・ 行政記録の利用に関する議論として、今回は使えないという結論となったが、行政記録を保有する側の工夫次第で、統計側で必要なデータを利用する等の方法も考え得るので、簡単に行政記録の利用を諦めるべきではない。
- ・ 今後の課題に行政記録として「固定資産課税台帳」だけが記述されているが、「登記済通知書」などの不動産登記簿に関する資料も含めておいた方がよい。
- ・ 固定資産課税台帳を今回活用できなかった理由のひとつに、市町村ごとにやり方が異なり集計が大変ということがあったが、行政の中で連携をとって国、地方を通じた協力体制ができるような努力を行ってもらいたい。