

平成30年土地基本調査に関する研究会（第6回）

議 事 次 第

令和2年11月26日(木) 13:30～
国 際 文 化 会 館

1 開 会

2 議 事

- (1) 平成30年土地基本調査の確報集計について
- (2) 土地保有・動態調査について
- (3) 土地基本調査の検討課題について

3 閉 会

〈 配付資料 〉

- 議事次第 本紙
- 資料1－1 平成30年土地基本調査 確報集計 結果の要約
- 資料1－2 平成30年法人土地・建物基本調査の実施状況
- 資料1－3 平成30年世帯土地統計の推計状況
- 資料2 土地保有・動態調査の実施状況
- 資料3－1 土地基本調査の検討課題への対応状況
- 資料3－2 土地基本調査の検討課題

参考1 第5回研究会議事概要

参考2 回収状況一覧

平成 30 年土地基本調査（確報集計結果） 結果の要約

I. 法人土地・建物基本調査

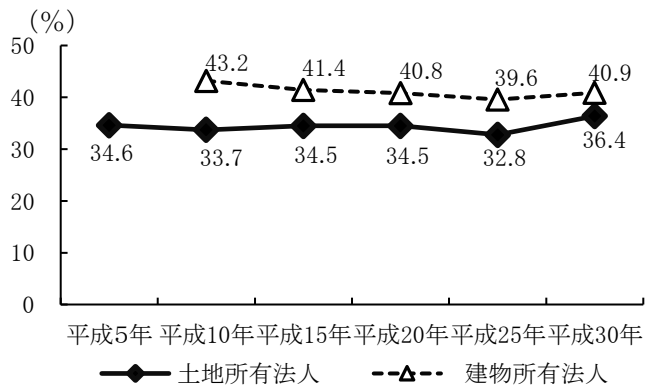
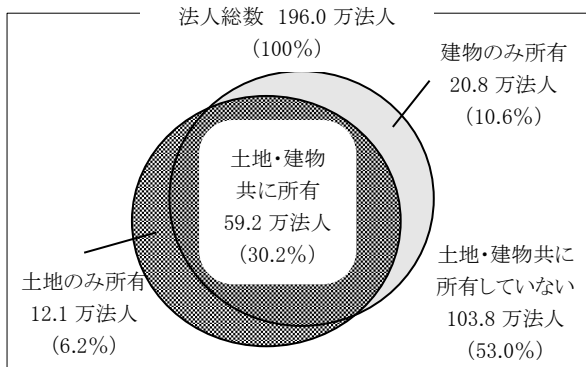
（平成 30 年 1 月 1 日現在で把握した法人の土地・建物の状況）

1. 法人の土地・建物の所有状況

○土地を所有している法人、建物を所有している法人はいずれも法人全体の 4 割

- 法人総数約 196.0 万法人のうち、土地を所有している法人は約 71.3 万法人（法人総数の 36.4%）、建物を所有している法人は約 80.1 万法人（同 40.9%）となっている。
- 土地・建物共に所有している法人は約 59.2 万法人（同 30.2%）、土地・建物共に所有していない法人は約 103.8 万法人（同 53.0%）となっている。

【法人の土地・建物の所有状況別 法人数・割合、推移】



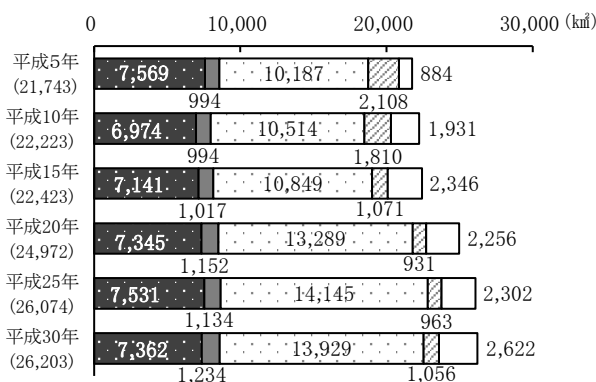
注) 「建物」には、「宅地など」以外の土地にある建物及び延べ床面積 200 ㎡未満の建物を含む。

○法人が所有している土地の面積は約 2.6 万km²。このうち「宅地など」が 3 割

○法人が所有している土地の資産額は約 387.2 兆円。このうち「宅地など」が 8 割

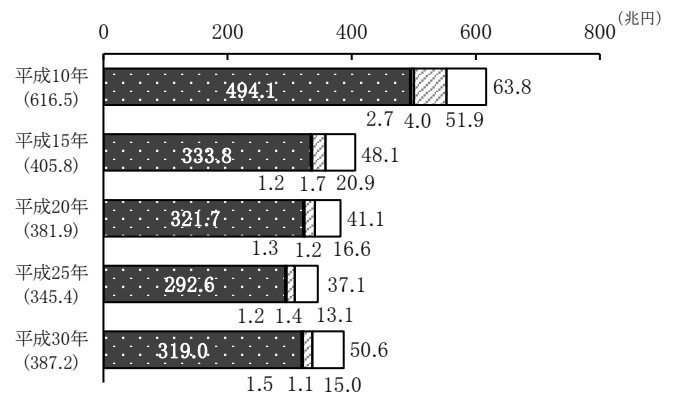
- 法人が所有している土地の面積は約 2.6 万km²となっている。土地の種類別にみると、「林地」が約 1.4 万km²（法人が所有している土地総面積の 53.2%）と最も多く、次いで「宅地など」が約 0.7 万km²（同 28.1%）、「農地」が約 0.1 万km²（同 4.7%）となっている。
- 法人が所有している土地の資産額は約 387.2 兆円となっている。土地の種類別にみると、「宅地など」が約 319.0 兆円（法人が所有している土地の資産総額の 82.4%）と最も多く、次いで「農地」が約 1.5 兆円（同 0.4%）、「林地」が約 1.1 兆円（同 0.3%）となっている。

【法人の土地種類別 土地所有面積】



■宅地など ■農地 □林地 □棚卸資産 □その他、不詳
注) ()内の数字は土地所有面積(単位:km²)

【法人の土地種類別 土地資産額】



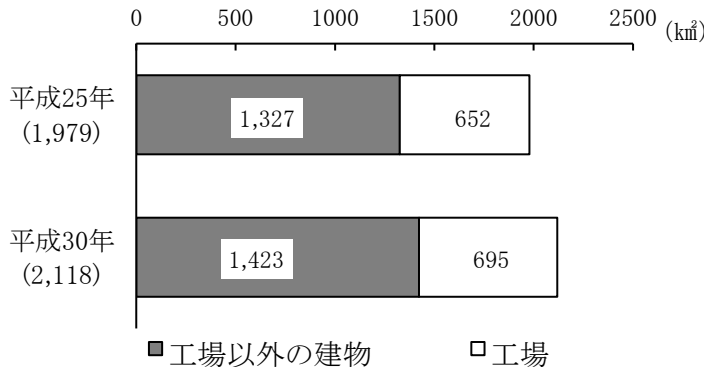
■宅地など ■農地 □林地 □棚卸資産 □その他、不詳
注) ()内の数字は土地資産額(単位:兆円)

○法人が所有している建物の延べ床面積は約 2,118 km²。このうち「工場以外の建物」が7割

○法人が所有している建物の資産額は約 136.5 兆円。このうち「工場以外の建物」が8割

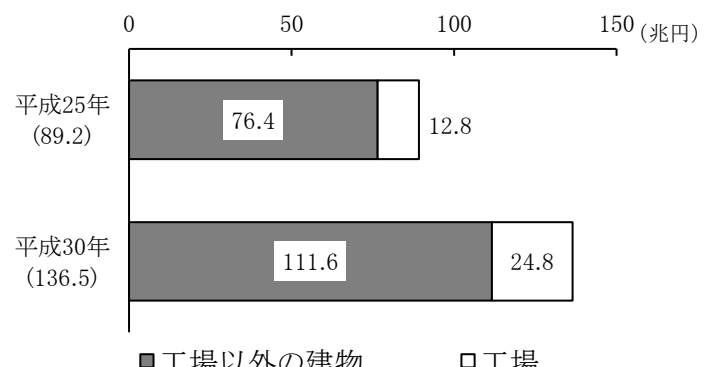
- 法人が所有している建物の延べ床面積は約 2,118 km²となっている。このうち「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物）」が約 1,423 km²（法人が所有している建物の延べ床総面積の 67.2%）、「工場敷地にある建物（工場）」が約 695 km²（同 32.8%）となっている。
- 法人が所有している建物の資産額は約 136.5 兆円となっている。このうち「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物）」が約 111.6 兆円（法人が所有している建物の資産総額の 81.8%）、「工場敷地にある建物（工場）」が約 24.8 兆円（同 18.2%）となっている。

【建物延べ床面積】



注) ()内の数字は建物の延べ床面積(単位:km²)

【建物資産額】



注) ()内の数字は建物資産額(単位:兆円)

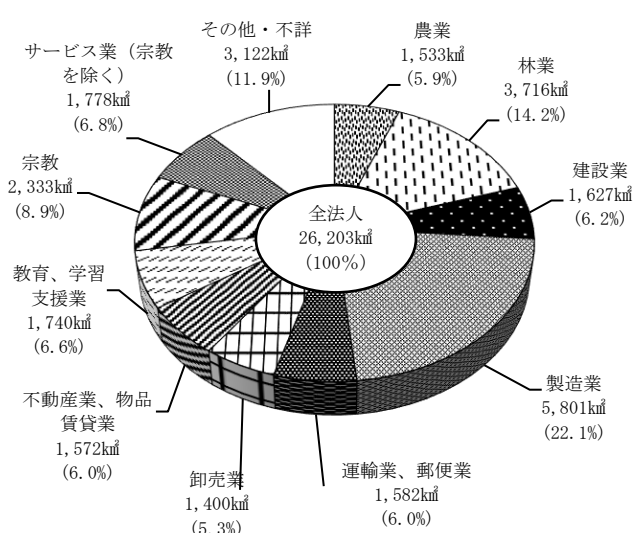
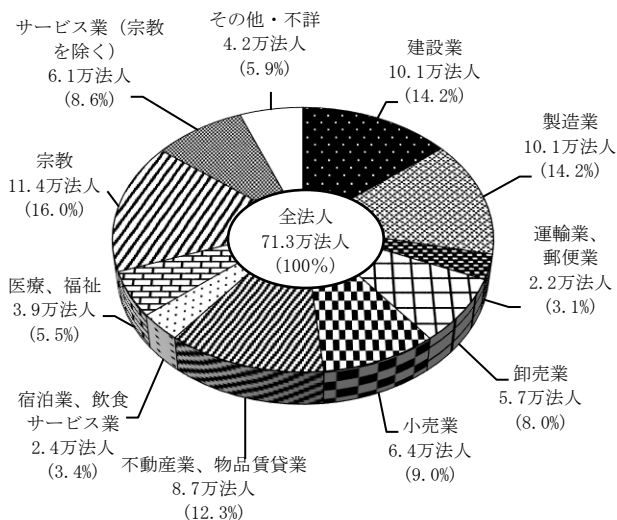
2. 法人の土地所有と所有土地の状況

○「宗教」「製造業」「建設業」「不動産業、物品賃貸業」で土地所有法人が多い

○法人が所有している土地の面積は「製造業」などの上位4業種で全体の半数以上

- 土地を所有している法人を業種別にみると、「宗教」が約 11.4 万法人（土地を所有している法人の 16.0%）と最も多く、次いで「製造業」が約 10.1 万法人（同 14.2%）、「建設業」が約 10.1 万法人（同 14.2%）、「不動産業、物品賃貸業」が約 8.7 万法人（同 12.3%）となっている。
- 法人が所有している土地の面積を業種別にみると、「製造業」が約 5,801 km²（法人が所有している土地総面積の 22.1%）と最も大きく、次いで「林業」が約 3,716 km²（同 14.2%）、「宗教」が約 2,333 km²（同 8.9%）、「サービス業（宗教を除く）」が約 1,778 km²（同 6.8%）となっている。

【法人業種別 土地所有法人数、土地所有面積・割合】

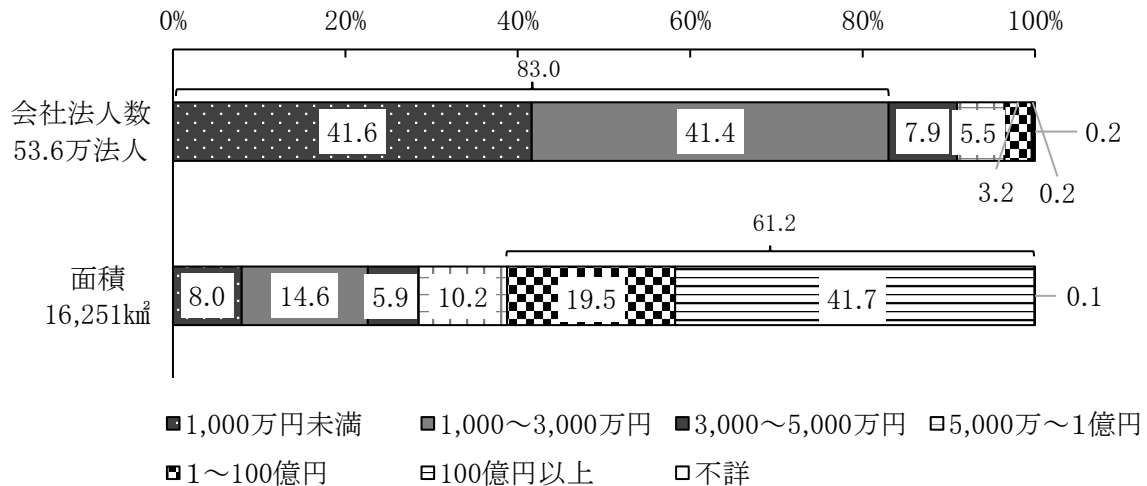


○土地を所有している会社法人は、資本金 3,000 万円未満の階級が 8 割

○会社法人が所有している土地の面積は、資本金 1 億円以上の階級が 6 割

- ・土地を所有している会社法人を資本金階級別にみると、「1,000 万円未満」層が約 22.3 万法人（土地を所有している会社法人の 41.6%）と最も多く、次いで「1,000～3,000 万円」層が約 22.2 万法人（同 41.4%）となっており、この両者で 8 割を占めている。
- ・会社法人が所有している土地の面積を資本金階級別にみると、「100 億円以上」層が約 6,774 千㎡（会社法人が所有している土地総面積の 41.7%）と最も大きく、次いで「1～100 億円」層が約 3,171 千㎡（同 19.5%）となっており、この両者で会社法人が所有している土地総面積の 6 割を占めている。

【会社法人資本金階級別 土地所有法人数割合・土地所有面積割合】

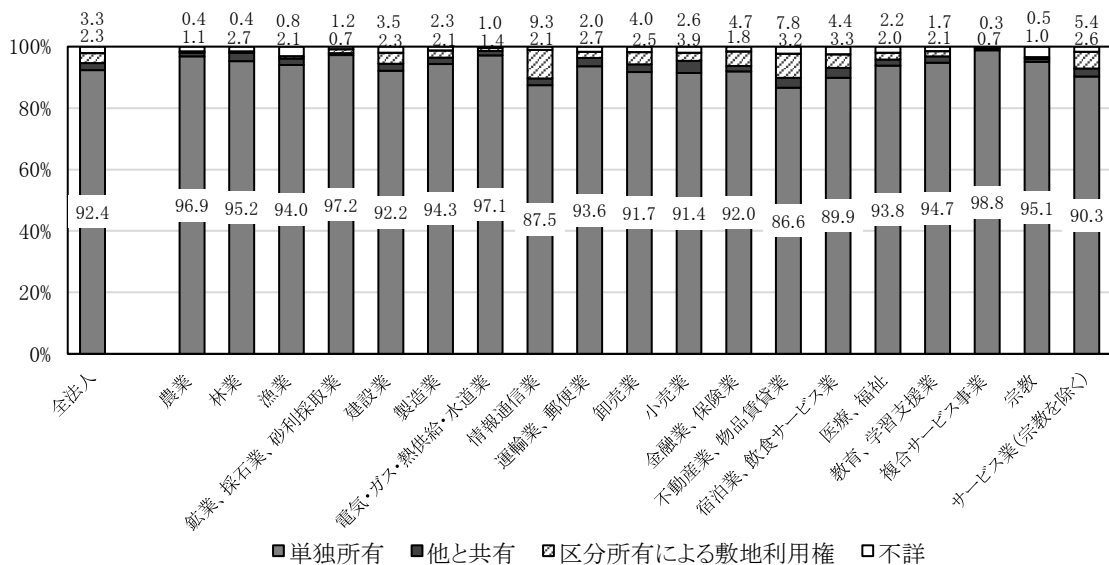


○法人が所有している「宅地など」の土地の所有形態は、「単独所有」が 9 割

- ・法人が所有している「宅地など」の土地の件数を所有形態別にみると、「単独所有」が約 197.2 万件（92.4%）と 9 割を占めている。
- ・「宅地など」の土地の所有権について「他者と共有している」*件数割合を業種別にみると、「情報通信業」（11.4%）、「不動産業、物品賃貸業」（11.1%）、「サービス業（宗教を除く）」（8.1%）で相対的に高くなっている。

※ 「区分所有による敷地利用権」「他と共有」の合計

【法人業種、「宅地など」の土地の所有形態別 土地所有件数割合】



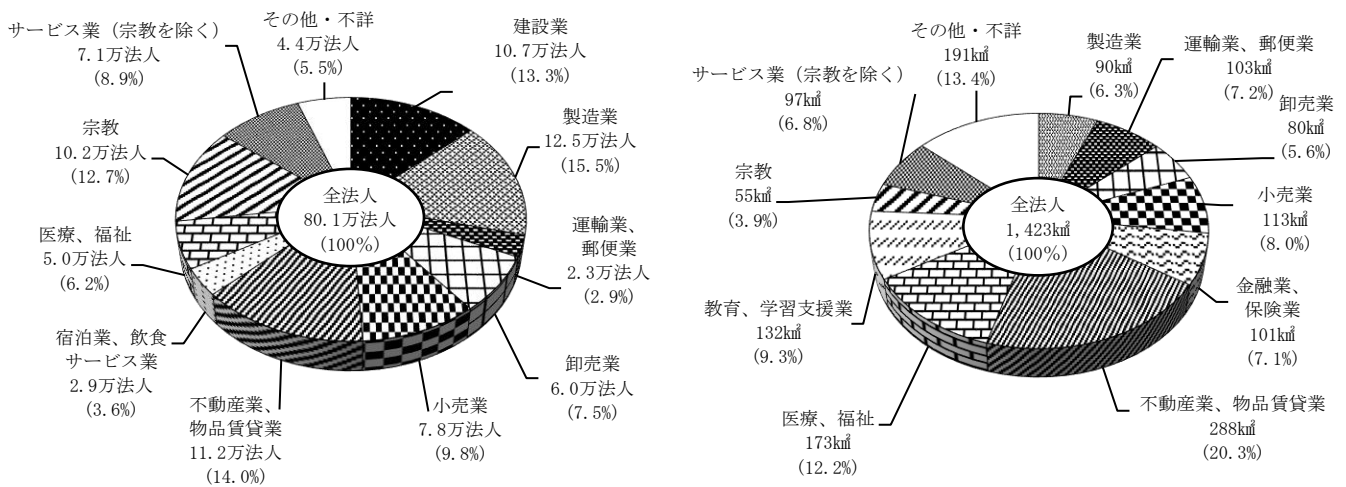
3. 法人の建物所有と所有建物の状況

○建物を所有している法人は、「製造業」などの上位4業種で全体の半数以上

○法人が所有している工場以外の建物の延べ床面積は、「不動産業、物品賃貸業」が2割で最も大きい

- ・建物を所有している法人を業種別にみると、「製造業」が約12.5万法人（建物を所有している法人の15.5%）と最も多く、次いで「不動産業、物品賃貸業」が約11.2万法人（同14.0%）、「建設業」が約10.7万法人（同13.3%）、「宗教」が約10.2万法人（同12.7%）となっている。
- ・法人が所有している「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物）」の延べ床面積を業種別にみると、「不動産業、物品賃貸業」が約288千㎡（法人が所有している「工場以外の建物」の延べ床総面積の20.3%）と最も大きく、次いで「医療、福祉」が約173千㎡（同12.2%）、「教育、学習支援業」が約132千㎡（同9.3%）、「小売業」が約113千㎡（同8.0%）、「運輸業、郵便業」が約103千㎡（同7.2%）となっている。

【法人業種別 建物所有法人数、工場以外の建物延べ床面積・割合】



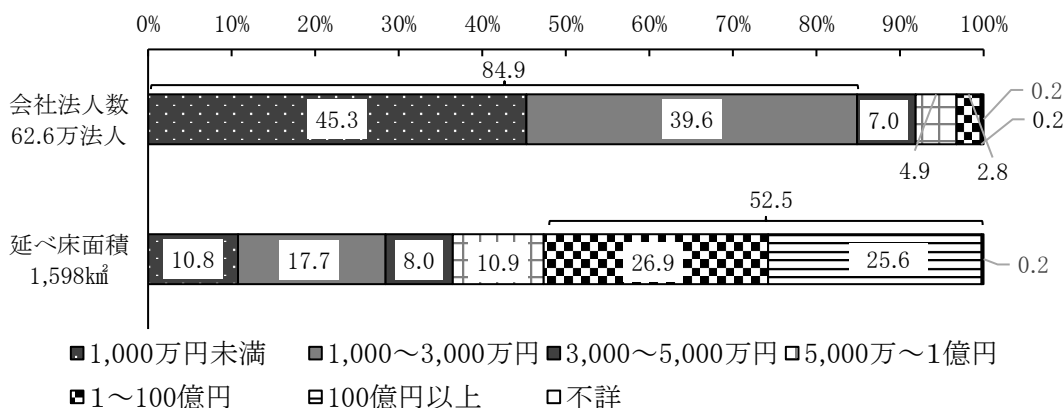
○建物を所有している会社法人は、資本金3,000万円未満の階級が8割

○会社法人が所有している建物の延べ床面積は、資本金1億円以上の階級で全体の半数以上

○建物を所有している会社法人を資本金階級別にみると、「1,000万円未満」層が約28.3万法人（建物を所有している会社法人の45.3%）と最も多く、次いで「1,000～3,000万円」層が約24.8万法人（同39.6%）となっており、この両者で8割を占めている。

○会社法人が所有している建物の延べ床面積を資本金階級別にみると、「1～100億円」層が約429千㎡（会社法人が所有している建物の延べ床総面積の26.9%）と最も大きく、次いで「100億円以上」層が約409千㎡（同25.6%）となっており、この両者で会社法人が所有している建物の延べ床総面積の半数以上を占めている。

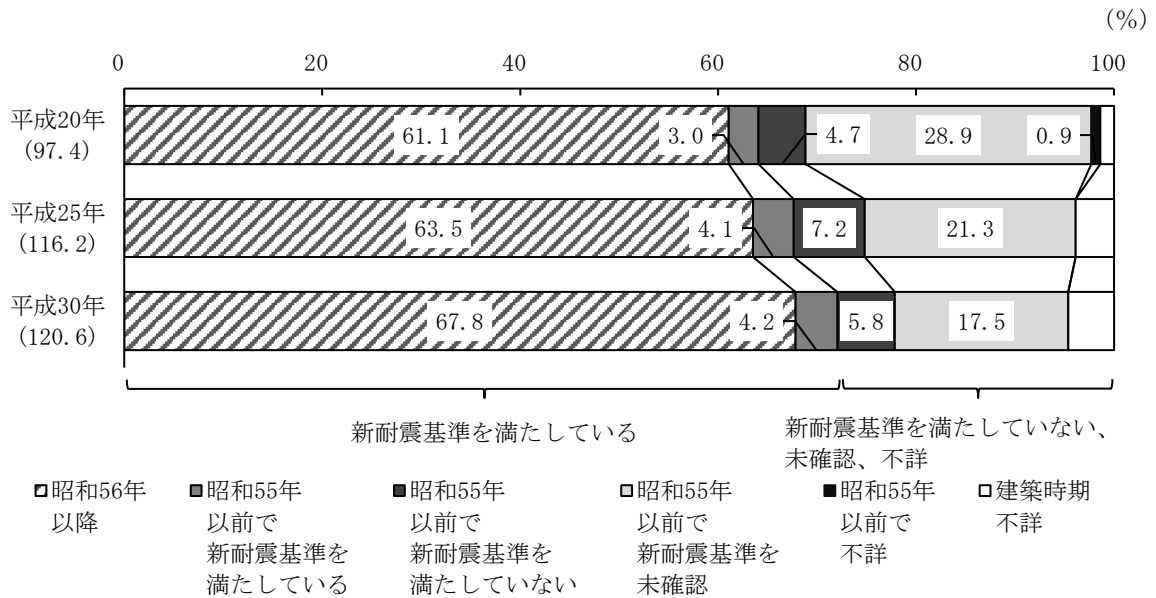
【会社法人資本金階級別 建物所有法人数割合・建物の延べ床面積割合】



○法人が所有している新耐震基準を満たす建物が調査開始（平成 20 年）以降、初めて法人が所有している建物件数の 7 割を超える

- 法人が所有している建物の新耐震基準への適合状況をみると、新耐震基準の施行後の昭和 56 年以降の建物の件数割合（67.8%）と昭和 55 年以前で新耐震基準を満たしている建物の件数割合（4.2%）を合わせた 72.0%が新耐震基準に適合している。7 割を超えたのは調査開始以降初めて。

【建築時期、新耐震基準への適合状況別 建物所有件数割合】



注) 平成20年調査では、「住宅」は調査対象外。
注) () 内の数字は建物所有件数 (単位: 万件)

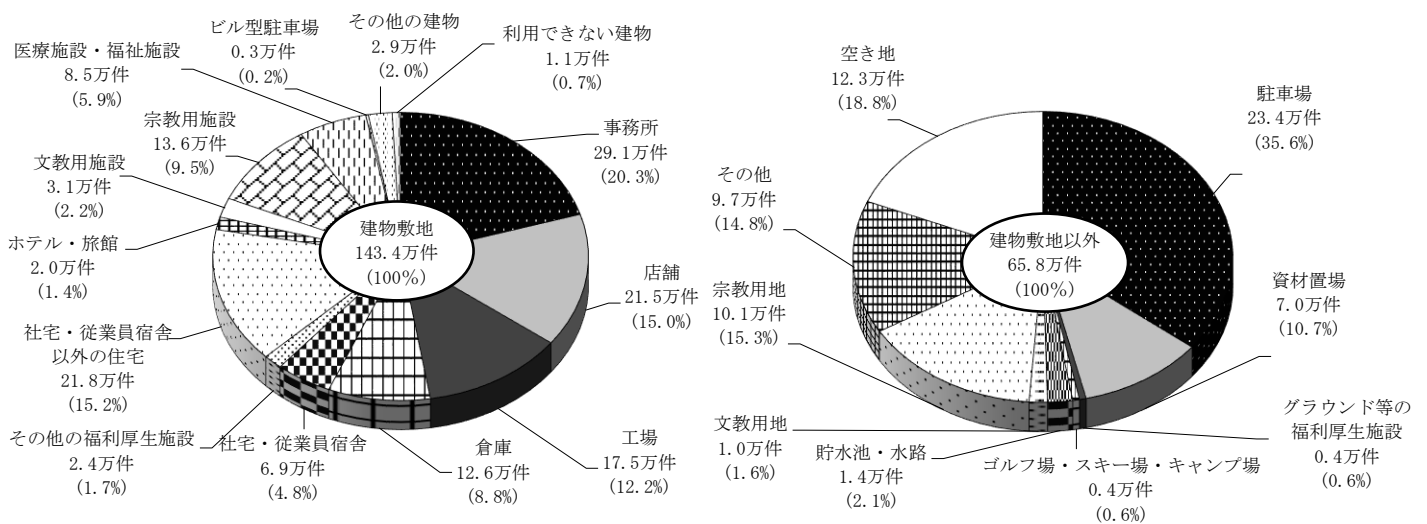
4. 法人の土地・建物の利用・貸付状況

○法人が所有している「宅地など」の土地の件数は、「建物敷地」が約 143.4 万件、「建物敷地以外」が約 65.8 万件

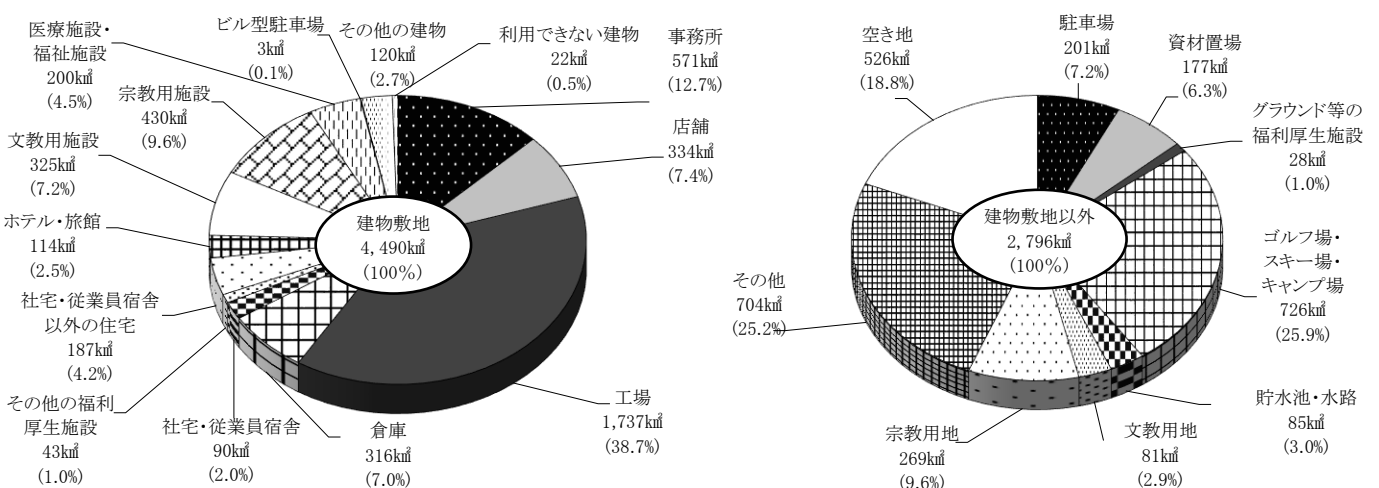
○法人が所有している「宅地など」の土地の面積は、「建物敷地」が約 4,490 km²、「建物敷地以外」が約 2,796 km²

- ・法人が所有している「宅地など」の土地の件数は、「建物敷地」が約 143.4 万件、「建物敷地以外」が約 65.8 万件となっている。利用現況別にみると、「建物敷地」では「事務所」が約 29.1 万件（法人が所有している「建物敷地」総件数の 20.3%）、「建物敷地以外」では「駐車場」が約 23.4 万件（法人が所有している「建物敷地以外」総件数の 35.6%）と最も多くなっている。
- ・法人が所有している「宅地など」の土地の面積は、「建物敷地」が約 4,490 km²、「建物敷地以外」が約 2,796 km²となっている。利用現況別にみると、「建物敷地」では「工場」が約 1,737 km²（法人が所有している「建物敷地」総面積の 38.7%）、「建物敷地以外」では「その他」を除くと「ゴルフ場・スキー場・キャンプ場」が約 726 km²（法人が所有している「建物敷地以外」総面積の 25.9%）と最も大きくなっている。

【「宅地など」の土地の利用現況別 土地所有件数・割合】



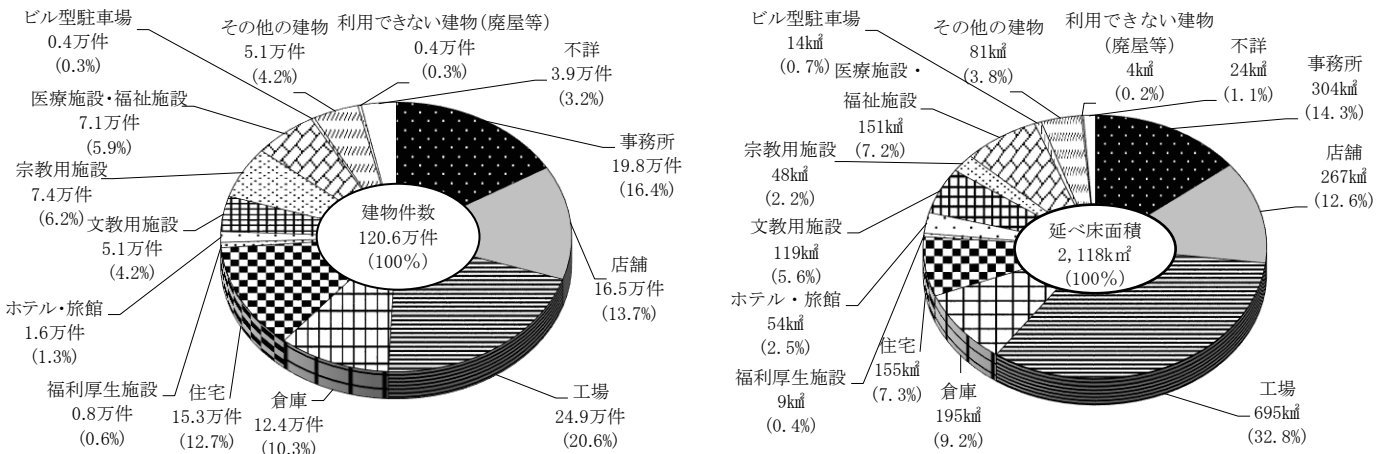
【「宅地など」の土地の利用現況別 土地所有面積・割合】



○法人が所有している建物の件数、建物の延べ床面積は、「工場」「事務所」「店舗」の上位3つの利用現況で全体の半数以上

- 法人が所有している建物の件数を利用現況別にみると、「工場」が約24.9万件（法人が所有している建物総件数の20.6%）と最も多く、次いで「事務所」が約19.8万件（同16.4%）、「店舗」が約16.5万件（同13.7%）となっている。
- 法人が所有している建物の延べ床面積を利用現況別にみると、「工場」が約695千㎡（法人が所有している建物の延べ床総面積の32.8%）と最も多く、次いで「事務所」が約304千㎡（同14.3%）、「店舗」が約267千㎡（同12.6%）となっている。

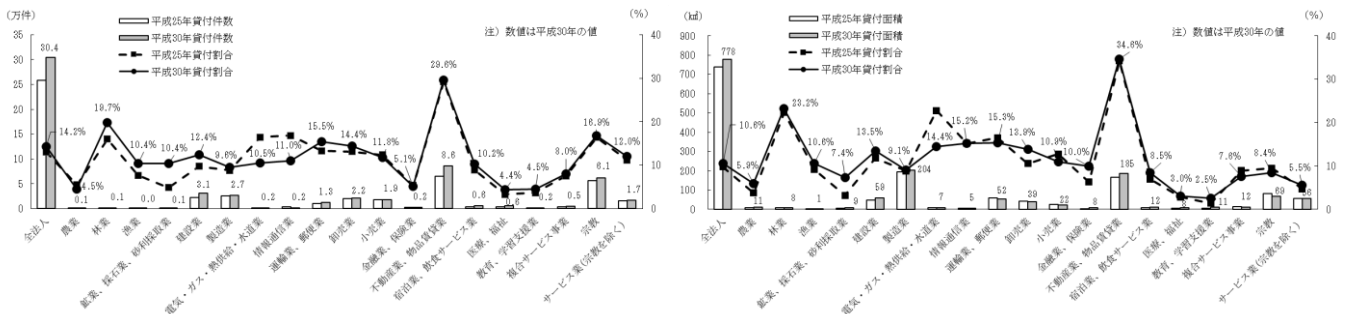
【建物の主な利用現況別 建物所有件数・建物延べ床面積・割合】



○法人が貸し付けている「宅地など」の土地の割合は、件数、面積共に1割

- 法人が所有している「宅地など」の土地の貸付件数は約30.4万件（法人が所有している「宅地など」の土地総件数の14.2%）で、平成25年と比較すると約4.6万件（17.9%）増加している。
- 法人が所有している「宅地など」の土地の貸付面積は約778千㎡（法人が所有している「宅地など」の土地総面積の10.6%）で、平成25年と比較すると約38千㎡（5.1%）増加している。

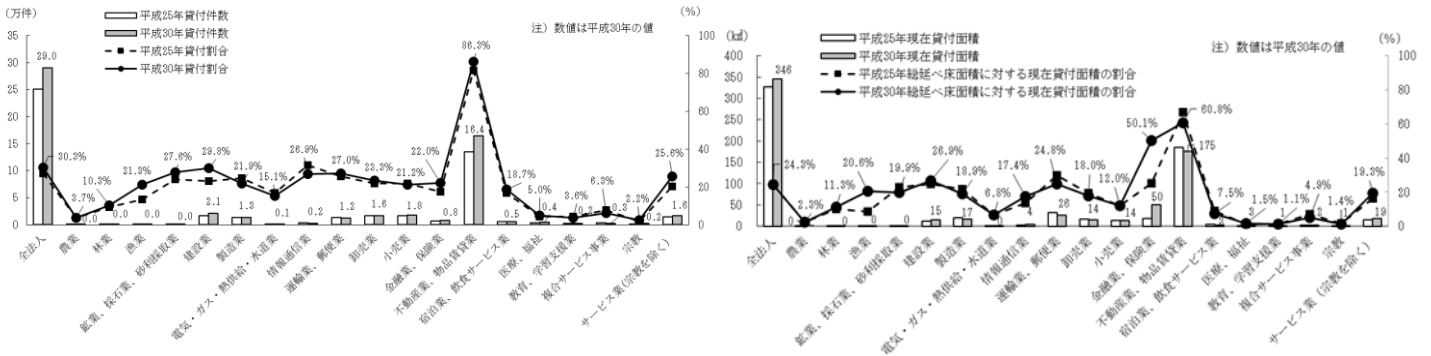
【法人業種別 「宅地など」の土地の貸付件数・貸付面積・割合】



○法人が貸し付けている工場以外の建物の割合は、件数で3割、延べ床面積で2割

- ・法人が所有している「工場敷地以外にある建物（工場以外の建物）」の貸付件数は約 29.0 万件（法人が所有している「工場以外の建物」総件数の 30.3%）で、平成 25 年と比較すると約 3.9 万件（15.7%）増加している。
- ・法人が所有している「工場以外の建物」の貸付延べ床面積は約 346 ㎥（法人が所有している「工場以外の建物」の延べ床総面積の 24.3%）で、平成 25 年と比較すると約 19 ㎥（5.9%）増加している。

【法人業種別 「工場以外の建物」の貸付件数・貸付延べ床面積・割合】



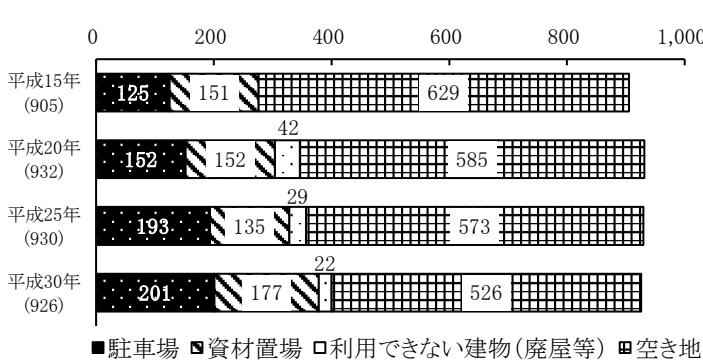
注) 一部又は全部を他者に貸し付けている建物件数

○法人が所有している「宅地など」の土地のうち、低・未利用地の面積は約 926 ㎥で 12.6%

- ・法人が所有している「宅地など」の土地のうち、低・未利用地*の面積は、約 926 ㎥（法人が所有している「宅地など」の土地総面積の 12.6%）となっている。平成 25 年と比較すると「駐車場」「資材置場」は増加、「空き地」「利用できない建物（廃屋等）」は減少し、低・未利用地面積は約 4 ㎥減少している。
- ・低・未利用地の面積割合を土地所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏では 8.2%、地方圏では 14.1% となっており、三大都市圏に比べ地方圏が高くなっている。

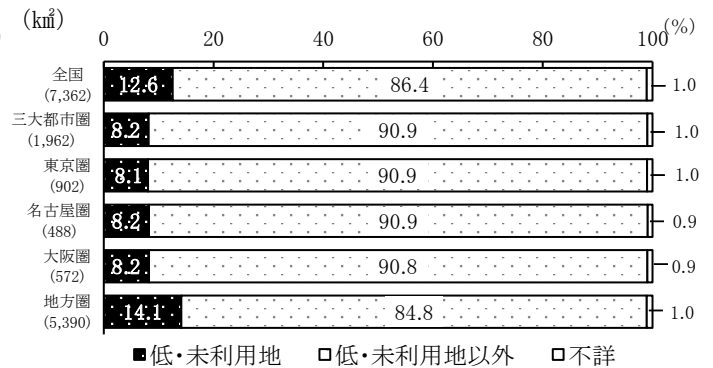
※ 法人が所有している「宅地など」の土地の利用現況のうち、「駐車場」「資材置場」「利用できない建物（廃屋等）」「空き地」の合計

【低・未利用地の利用現況別 土地所有面積】



注) ()内の数字は低・未利用地の面積(単位:㎥)
注) 「利用できない建物(廃屋等)」(平成 20 年は「利用していない建物」)は、平成 20 年から設定した区分

【土地所在地（圏域区分）別 土地所有面積割合（低・未利用地、低・未利用地以外）】

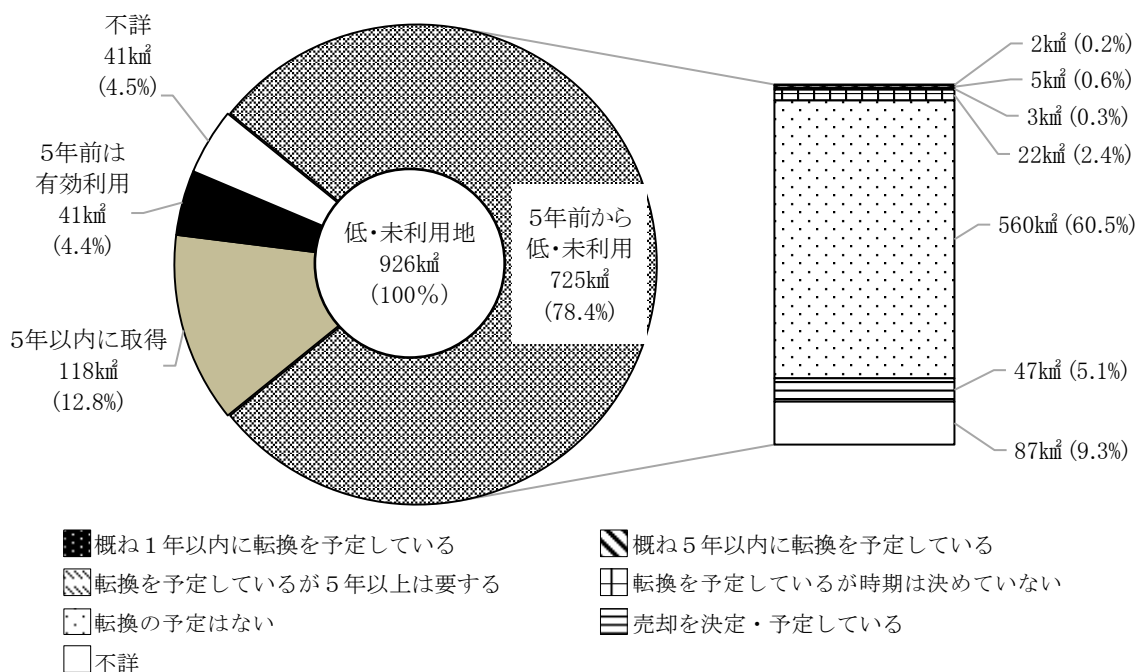


注) ()内の数字は「宅地など」の面積(単位:㎥)。全国には土地所在地「不詳」を含む。

○法人が所有している低・未利用地の8割は5年前から低・未利用状態

- ・法人が所有している低・未利用地（約 926 km²）のうち、「5年前から低・未利用」であった土地は約 725 km²（78.4%）と、多くは継続的に低・未利用の状態となっている。
- ・法人が所有している「5年前から低・未利用地」であった低・未利用地（約 725 km²）のうち、今後も「転換の予定はない」土地は約 560 km²と、法人が所有している低・未利用地全体に占める割合は 60.5%となっている。

【低・未利用地の5年前の状況と転換予定】

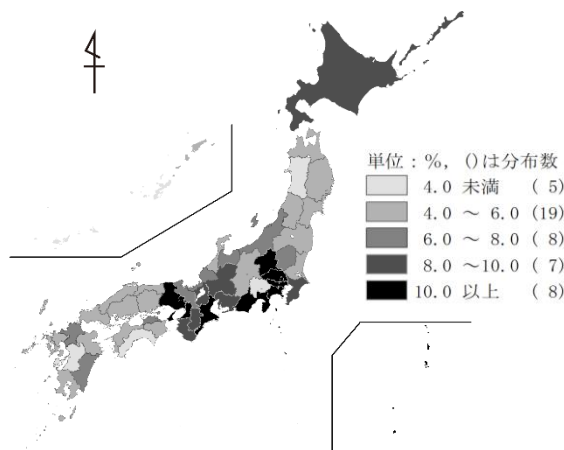


5. 法人の土地・建物の所有・利用状況（都道府県）

○都道府県毎の土地総面積に対する法人土地所有面積の割合は、神奈川県、大阪府、静岡県が高い

- ・法人が所有している土地の面積を、都道府県毎の土地総面積に対する割合で見ると、神奈川県（14.1%）が最も高く、次いで大阪府（12.6%）、静岡県（11.8%）、東京都（11.6%）、埼玉県（11.2%）となっている。

【土地所在地（都道府県）別 都道府県面積に対する土地所有面積割合】

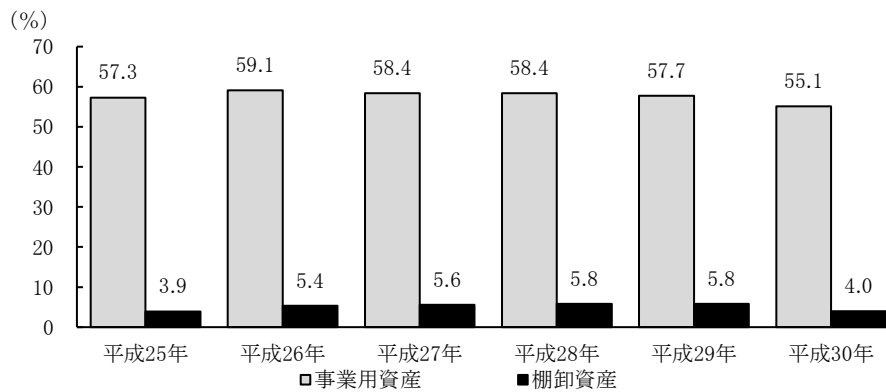


6. 資本金 1 億円以上の会社法人の土地所有及び購入・売却状況（土地動態編）

○資本金 1 億円以上の会社法人のうち、土地を所有している会社法人は 56.9%

- ・資本金 1 億円以上の会社法人は 31,805 法人で、このうち土地を所有している会社法人は 18,094 法人（資本金 1 億円以上の会社法人の 56.9%）となっている。
- ・資産区別にみると、「事業用資産」の土地を所有している会社法人は 17,521 法人（同 55.1%）、「棚卸資産」の土地を所有している会社法人は 1,272 法人（同 4.0%）となっている。

【資産区別別 土地所有法人数割合の推移（資本金 1 億円以上の会社法人）】

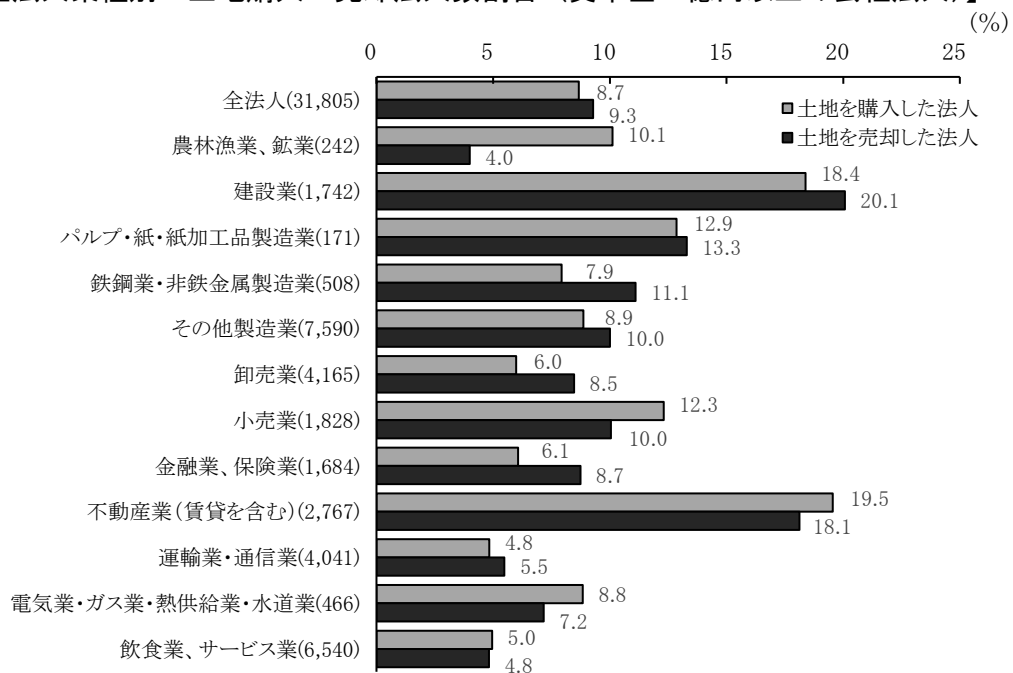


注) 平成26～29年は土地動態調査結果

○資本金 1 億円以上の会社法人のうち、平成 29 年に土地の購入・売却を行った法人は 1 割

- ・資本金 1 億円以上の会社法人について、平成 29 年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの 1 年間に土地の購入又は売却を行った法人数をみると、土地を購入した法人は 2,758 法人（資本金 1 億円以上の会社法人の 8.7%）、土地を売却した法人は 2,953 法人（同 9.3%）となっている。

【会社法人業種別 土地購入・売却法人数割合（資本金 1 億円以上の会社法人）】



注) ()内の数字は会社法人数(単位:法人)

II. 世帯土地統計

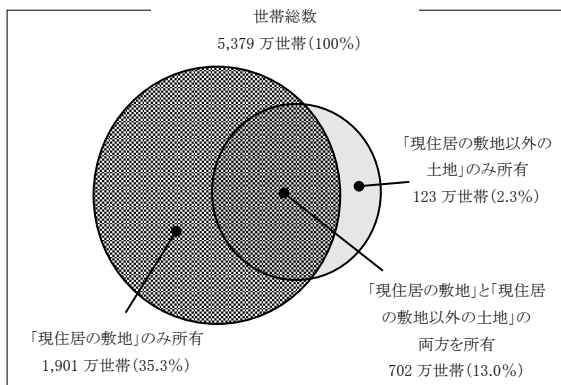
(平成 30 年 10 月 1 日現在で把握した世帯の土地の状況)

1. 世帯の土地所有、所有土地の概況

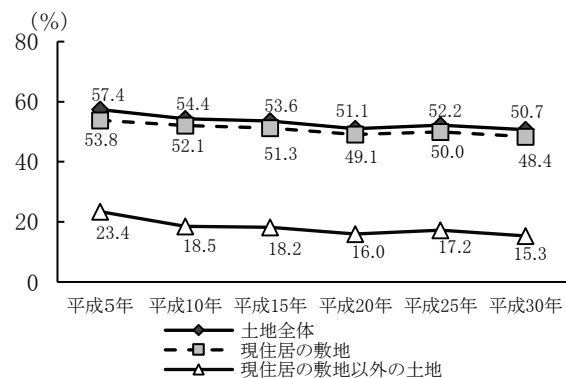
○土地を所有している世帯は約2,726万世帯、全世帯の半数以上

- ・世帯総数約 5,379 万世帯のうち、土地を所有している世帯は約 2,726 万世帯（世帯総数の 50.7%）となっている。
- ・「現住居の敷地」を所有している世帯は約 2,603 万世帯（同 48.4%）、「現住居の敷地以外の土地」を所有している世帯は約 825 万世帯（同 15.3%）となっている。

【世帯の土地の所有状況別 世帯数・割合、推移】



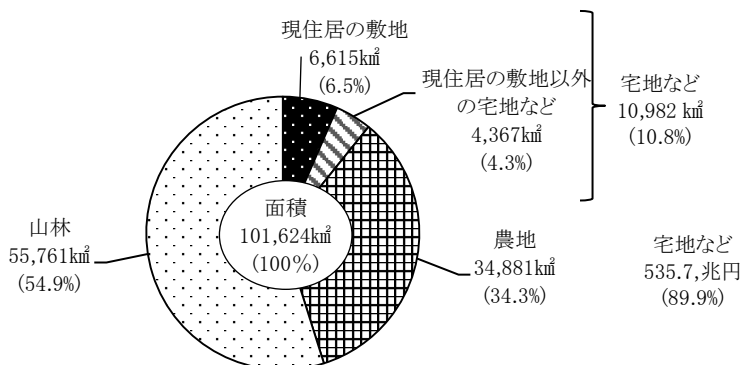
注) 世帯総数には「現住居の敷地」の所有の「不詳」の世帯を含む。



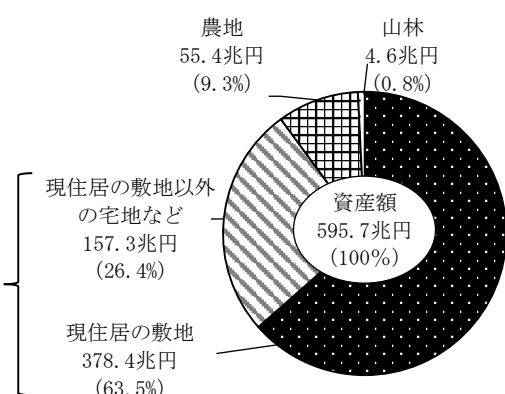
○世帯が所有している土地の面積は約 10.2 万km²。このうち「山林」「農地」で9割
 ○世帯が所有している土地の資産額は約 595.7 兆円。このうち「宅地など」で9割

- ・世帯が所有している土地の面積は約 10.2 万km²となっている。土地の種類別にみると、「山林」が約 5.6 万km²（世帯が所有している土地総面積の 54.9%）と最も多く、次いで「農地」が約 3.5 万km²（同 34.3%）、「現住居の敷地」が約 0.7 万km²（同 6.5%）、「現住居の敷地以外の宅地など」が約 0.4 万km²（同 4.3%）となっている。
- ・世帯が所有している土地の資産額は約 595.7 兆円となっている。土地の種類別にみると、「現住居の敷地」が約 378.4 兆円（世帯が所有している土地の資産総額の 63.5%）と最も多く、次いで「現住居の敷地以外の宅地など」が約 157.3 兆円（同 26.4%）、「農地」が 55.4 兆円（同 9.3%）、「山林」が約 4.6 兆円（同 0.8%）となっている。

【世帯の土地種類別 土地所有面積・割合】



【世帯の土地種類別 土地資産額・割合】



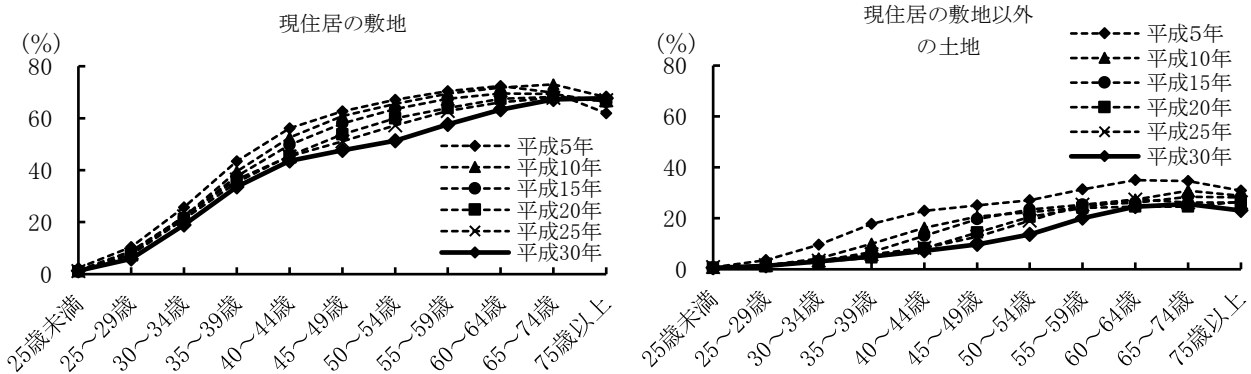
2. 世帯の土地所有の状況

○家計を主に支える者の年齢と共に、世帯が所有している「現住居の敷地」の所有世帯数割合は上昇

- ・家計を主に支える者の年齢別にみると、「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」*の所有世帯数割合は、両者とも年齢階級が高くなるにしたがいおおむね高くなっている。
- ・「現住居の敷地」では平成25年以前は「75歳以上」層で「65～74歳」層と比べ所有世帯数割合は低下しているが、平成30年では上昇している。

※「現住居の敷地以外の宅地など」「農地」「山林」の合計

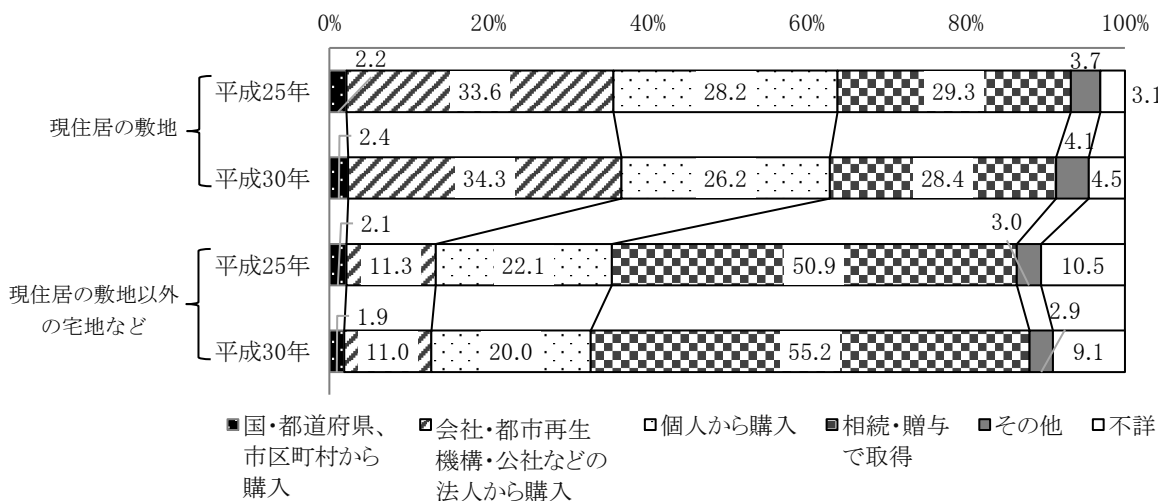
【家計を主に支える者の年齢別 「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」の所有世帯数割合】



○世帯が所有している「宅地など」の土地の取得方法は、「現住居の敷地」では「法人から購入」「個人から購入」「相続・贈与で取得」した割合がそれぞれ3割で同程度となっている一方、「現住居の敷地以外の宅地など」では「相続・贈与で取得」した割合が半数以上

- ・世帯が所有している宅地など（「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」）の土地について取得方法別に世帯数割合をみると、「現住居の敷地」では、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」した土地が34.3%と最も高く、次いで「相続・贈与で取得」した土地が28.4%、「個人から購入」した土地は26.2%となっており、おおむね同程度の割合となっている。
- ・「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の件数割合をみると、「相続・贈与で取得」した土地が55.2%と最も高く、次いで「個人から購入」した土地が20.0%となっている。

【「現住居の敷地」と「現住居の敷地以外の宅地など」の取得方法】



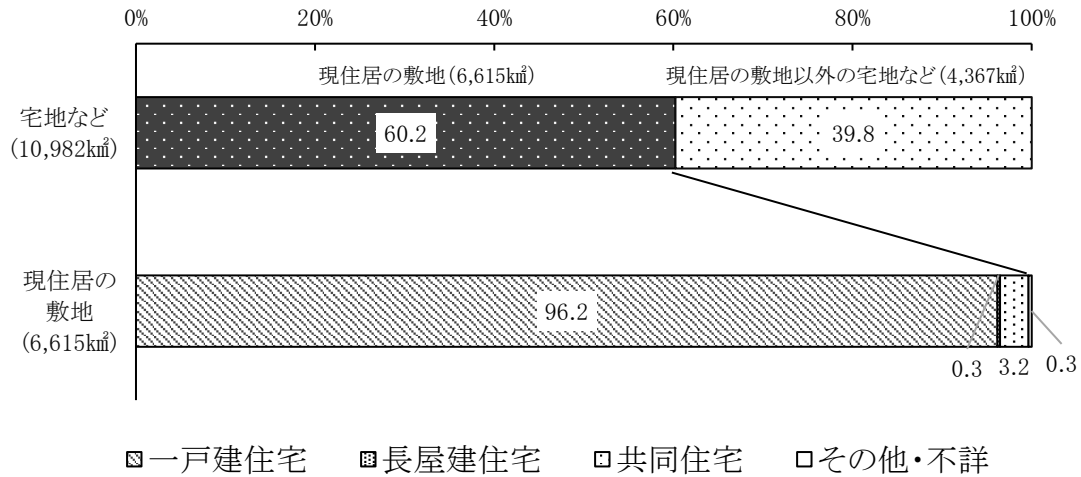
注)「現住居の敷地」は世帯数割合、「現住居の敷地以外の宅地など」は件数割合となっている。

3. 世帯が所有している「宅地など」の土地の状況

○世帯が所有している「現住居の敷地」に占める「一戸建住宅」の敷地面積は96.2%

- ・世帯が所有している「宅地など」（「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」）の土地総面積は、約1.1万 km^2 となっている。
- ・「現住居の敷地」の面積は約0.7万 km^2 （世帯が所有している「宅地など」の土地総面積の60.2%）となっており、このうち「一戸建住宅」の敷地が96.2%を占めている。

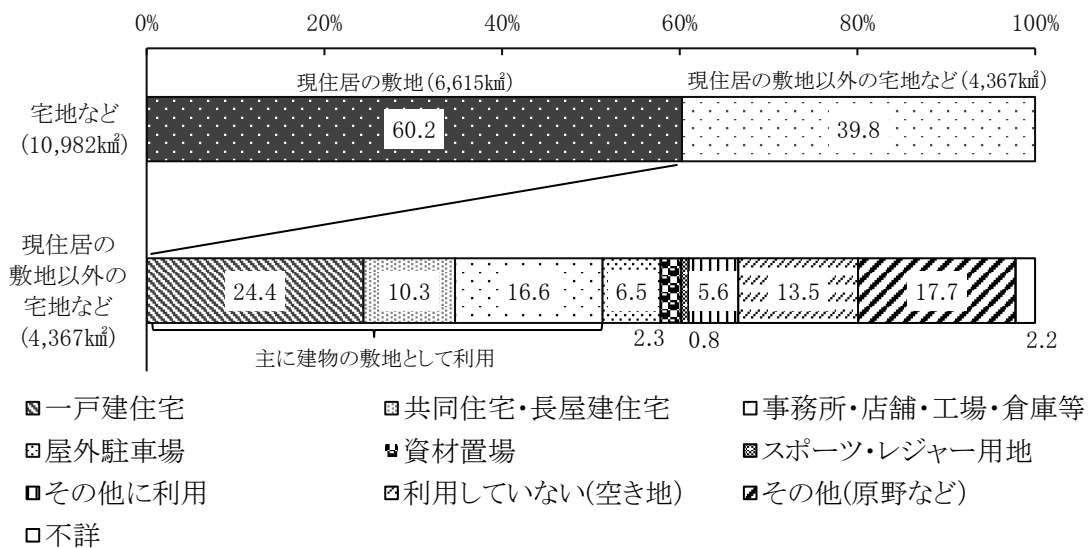
【「現住居の敷地」の利用現況別 土地所有面積割合】



○世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地に占める「主に建物の敷地として利用」している土地の面積は51.3%

- ・世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の面積は約0.4万 km^2 （世帯が所有している「宅地など」の土地総面積の39.8%）となっており、このうち「主に建物の敷地として利用」している土地が半数以上（世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地など」の土地総面積の51.3%）を占めている。

【「現住居の敷地以外の宅地など」の土地の利用現況別 土地所有面積割合】



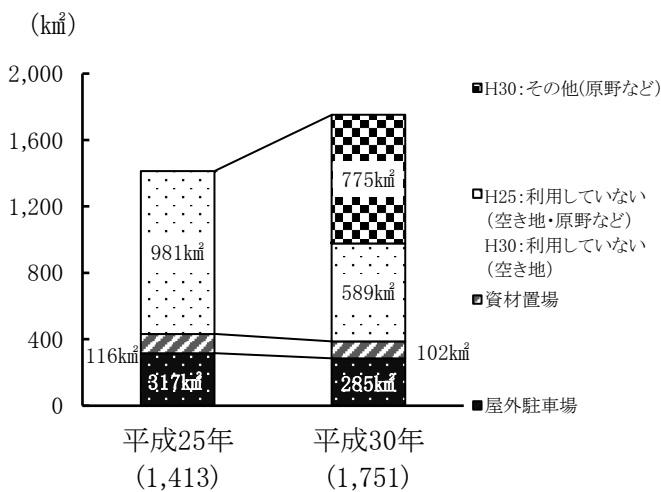
注) 「一戸建住宅」は調査結果の「一戸建専用住宅」「一戸建店舗等併用住宅」の合算を、「事務所・店舗・工場・倉庫等」も同じく「事務所・店舗」「工場・倉庫」「ビル型駐車場」「その他の建物」の合算である。

**○世帯が所有している「宅地など」の土地のうち、低・未利用地の面積は約1,751 km²。
面積割合では地方圏が三大都市圏を上回る**

- ・世帯が所有している「宅地など」の土地のうち、低・未利用地^{*}の面積は約1,751 km²（世帯が所有している「宅地など」の土地総面積の15.9%）となっている。平成25年と比較すると約338 km²の増加となっている。
- ・世帯が所有している「宅地など」の土地に占める低・未利用地の面積割合を土地所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏では10.9%、地方圏では18.1%となっており、三大都市圏に比べ地方圏が高くなっている。

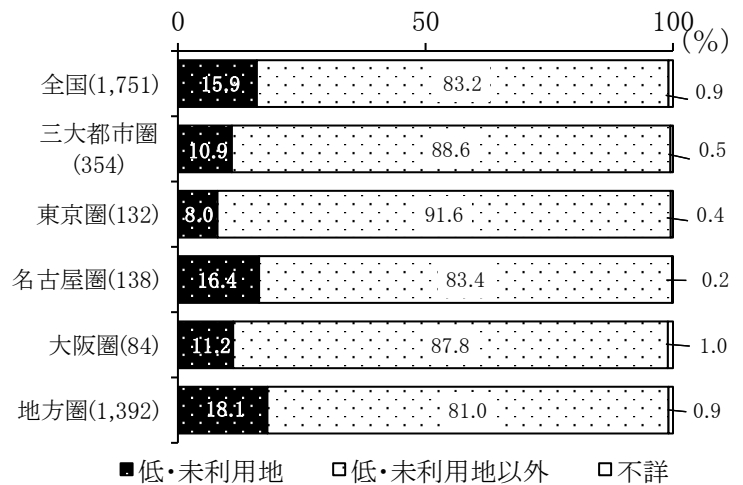
※世帯が所有している「宅地など」（「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」）の土地の利用現況のうち、「屋外駐車場」「資材置場」「利用していない（空き地）」「その他（原野など）」の合計

【低・未利用地の利用現況別 土地面積の推移】



注) ()内の数字は低・未利用地の面積(単位: km²)

【土地所在地（圏域区分）別 土地所有面積割合（低・未利用地、低・未利用地以外）】



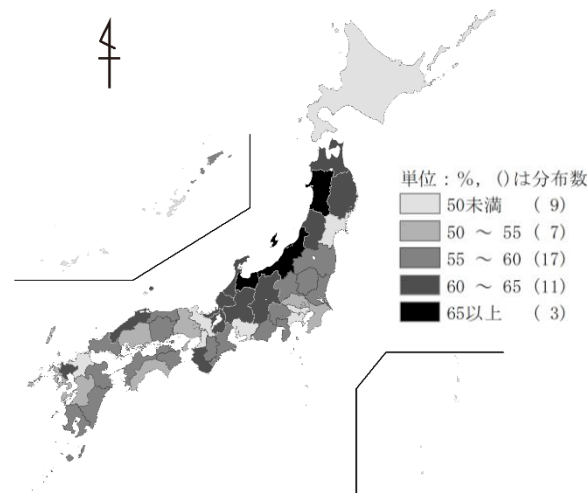
注) ()内の数字は低・未利用地の面積(単位: km²)

4. 都道府県別にみた世帯の土地の所有状況

○世帯が所有している「現住居の敷地」の所有世帯数割合は、秋田県など日本海側の県で高い

- ・世帯が所有している「現住居の敷地」の所有世帯数割合を世帯の所在地（都道府県）別にみると、秋田県（68.6%）が最も高く、次いで富山県（66.1%）、新潟県（65.4%）、山形県（65.0%）、青森県（63.3%）となっており、日本海側に位置する県を中心に高い傾向になっている。

【世帯所在地（都道府県）別 「現住居の敷地」の所有世帯数割合】



平成 30 年法人土地・建物基本調査の実施状況

1. 実施状況及び今後のスケジュール

平成 30 年調査の実施状況及び今後のスケジュールは次のとおり。

項目	平成 30 年調査
発送	平成 30 年 7 月 2 日～（6 回に分けて発送）
提出期限	平成 30 年 9 月 14 日
前回（第 5 回）研究会	令和元年 8 月 2 日
速報集計公表	令和元年 9 月 24 日
確報集計公表	令和 2 年 9 月 30 日
第 6 回研究会	令和 2 年 11 月 26 日（本日）
総合報告書公表	令和 2 年度内

2. 調査票の回収状況

平成 30 年調査の回収数は 388,129 法人（回収率：80.2%）であり、前回調査（平成 25 年調査）の確報集計時の回収数 354,479 法人（回収率：75.0%）を上回っており、前回調査と比較して、回収率で 5.2%増、オンライン率は 6.2%増となっている。詳細の回収率は参考 2 「回収状況一覧」参照。

担当機関	今回調査（平成 30 年調査）※1				前回調査（平成 25 年調査）※1				
	発送数	未到達及び 対象外数 ※2	回収数※3	うち オンライン ※4	発送数	未到達及び 対象外数 ※2	回収数※3	うち オンライン	
総数	492,996	9,262	388,129 (80.2%)	40,952 (8.5%)	493,636	20,485	354,465 (75.0%)	10,870 (2.3%)	
国土交通省	349,844	5,769	266,660 (77.5%)	29,927 (8.7%)	346,456	16,385	237,330 (71.9%)	7,438 (2.3%)	
内 訳	会社 法人	345,098	5,528	262,677 (77.4%)	29,257 (8.6%)	338,710	16,035	230,910 (71.6%)	7,087 (2.2%)
	会社以外 の法人	4,746	241	3,983 (88.4%)	670 (14.9%)	7,746	350	6,420 (86.8%)	351 (4.7%)
都道府県 (会社以外の法人)	143,152	3,493	121,469 (87.0%)	11,025 (7.9%)	147,180	4,460	117,149 (82.1%)	3,432 (2.4%)	

※1 確報集計の結果公表時点

※2 未到達及び対象外数は、発送数のうち宛先不明や廃業等であった件数

※3 カッコ内の割合は、回収数／（発送数－未到達及び対象外数）

※4 H30 年のオンライン回答には、「メールによる回答」を含む

3. 総合報告書の編冊について

総合報告書の冊子全体のテーマは「土地基本調査 25 年／平成 30 年を振り返る」として、調査結果の時系列比較を中心に「調査結果の 25 年間の大きな流れ」をまとめていく。一部他の調査の結果などを踏まえて、コラム等で分析を行っていく。なお、報告書冊子の構成は下記を予定している。

(総合報告書構成案)

第 1 章 我が国における土地・建物のストックの概況

1. 1 我が国の土地・建物ストックと利用概況
1. 2 所有主体の視点からみた我が国の土地・建物の所有概況

第 2 章 法人・世帯の土地・建物の所有の概況

2. 1 法人・世帯の土地・建物の所有状況
2. 2 法人・世帯の所有土地の概況
2. 3 法人・世帯の所有建物の概況

第 3 章 法人・世帯の土地・建物の利用の状況

3. 1 法人の所有土地の状況
3. 2 世帯の所有土地（「宅地など」）の状況
3. 3 法人・世帯の所有土地（「宅地など」）の利用状況
3. 4 法人・世帯の所有建物の利用状況

第 4 章 都道府県別にみた法人・世帯の土地・建物の所有・利用状況

4. 1 都道府県別にみた法人・世帯の土地の所有・利用状況
4. 2 都道府県別にみた法人・世帯の建物の所有・利用状況

平成 30 年世帯土地統計の推計状況

1. 平成 25 年世帯土地統計（前回調査）における推計手法

平成 20 年調査までは「調査票乙のみ」で集計を行っていたが、平成 20 年調査結果をみると世帯総数には土地所有について「不詳」の世帯を含んでおり、この「不詳」の中には土地を所有している世帯が含まれていると考えられ、土地所有世帯数、所有面積等が過小推計になっている可能性が判明した。これを改善するため、平成 25 年調査では次の変更を行った。

平成 20 年調査	平成 25 年調査
○調査票甲では、 <u>現住居以外の土地の所有について調査していない</u>	○調査票甲では、「 <u>V 現住居以外の土地の所有について</u> 」の調査項目を追加 (所有の有無と土地の種類を把握)
○調査票乙では、「 <u>V この住居以外の住宅・土地の所有について</u> 」、 <u>所有面積に関わらず</u> 、 ・ <u>所有するすべての土地</u> について調査している	○調査票乙では、「 <u>V 現住居以外の住宅・土地の所有について</u> 」、 <u>所有面積の大きい順に</u> 、 ・ <u>現住居以外の宅地など（3 区画まで）</u> ・ <u>農地・山林（2 市区町村まで）</u> について調査している (4 区画以降、3 市区町村以降は記入省略)

上記条件の差異に鑑み、「調査票乙を用いた集計」が「調査票甲・乙の両方を用いた集計」の結果数値に整合するように調整した乗率により比推定を実施した。

具体的には、「土地の種類ごとの所有の有無別」の①「家計主（世帯主）の年齢別」世帯数と②「乙推定地域別」世帯数について、「乙のみ集計」の値が「甲乙集計」の値と一致するように比推定を行った。土地の種類、家計主の年齢、乙推定地域は、次の区分を使用した。

土地の種類	現住居の敷地，現住居の敷地以外の宅地など，農地，山林
①家計主（世帯主）の年齢区分	①35 歳未満・年齢不詳、②35～39 歳、③40～44 歳、④45～49 歳、 ⑤50～54 歳、⑥55～59 歳、⑦60～64 歳、⑧65～69 歳、⑨70～74 歳、 ⑩75 歳以上
②乙推定地域	神奈川県、静岡県、大阪府及び福岡県にあつては、県庁所在市、県庁所在市以外の政令指定都市及びそれ以外の地域とした計 13 地域（神奈川県以外：3 地域×3 府県、神奈川県：4 地域×1 県）を各単位とし、上記以外の都道府県にあつては、県庁所在市及びそれ以外の地域とした計 86 地域（2 地域×43 都道府県）を各単位とする

2. 平成 30 年世帯土地統計（今回調査）の推計手法

平成 25 年調査と同様に、「調査票乙を用いた集計」が「調査票甲・乙の両方を用いた集計」の結果数値に整合するように調整した乗率により比推定を実施した。

具体的には、「土地の種類ごとの所有の有無別」の①「家計主（世帯主）の年齢別」世帯数と②「乙推定地域別」世帯数について、「乙のみ集計」の値が「甲乙集計」の値と一致するように比推定を行った。土地の種類、家計主の年齢、乙推定地域は、次の区分を使用した。

土地の種類	現住居の敷地，現住居の敷地以外の宅地など，農地，山林
①家計主（世帯主）の年齢区分	①35 歳未満・年齢不詳、②35～39 歳③40～44 歳、④45～49 歳、 ⑤50～54 歳、⑥55～59 歳、⑦60～64 歳、⑧65～69 歳、⑨70～74 歳、 ⑩75～79 歳、⑪80～84 歳、⑫85 歳以上 ※平成 30 年では、75 歳以上を細分化
②乙推定地域	神奈川県、静岡県、大阪府及び福岡県にあつては、県庁所在市、県庁所在市以外の政令指定都市及びそれ以外の地域とした計 13 地域（神奈川県以外：3 地域×3 府県、神奈川県：4 地域×1 県）を各单位とし、上記以外の都道府県にあつては、県庁所在市及びそれ以外の地域とした計 86 地域（2 地域×43 都道府県）を各单位とする

（参考）調査事項の比較

平成 25 年調査	平成 30 年調査
○調査票乙では、「Ⅴ 現住居以外の住宅・土地の所有について」、 所有面積の大きい順に、 ・現住居以外の宅地など（3 区画まで） ・農地・山林（2 市区町村まで） について調査している （4 区画以降、3 市区町村以降は記入省略）	○調査票乙では、「Ⅶ 現住居以外の土地の所有について」、 所有面積の大きい順に、 ・現住居以外の宅地など（3 区画まで） ・農地（2 市区町村まで） ・山林（2 市区町村まで） について調査している （4 区画以降、3 市区町村以降は記入省略）
○調査票乙において、現住居以外の農地と山林を合わせて、所有総数（市区町村数）を調査している	○調査票乙において、現住居以外の農地、山林を別々に、所有総数（市区町村数）を調査している

（1）土地所有世帯数について

住宅・土地統計調査における、平成 25 年と平成 30 年の土地所有世帯数を比較すると、「甲乙集計」と「乙のみ集計」で、「現住居の敷地」を所有する世帯数では、推計結果に差は見られないが（図 1）、「現住居の敷地以外の土地（現住居の敷地以外の宅地など、農地、山林）」を所有する世帯数では「乙のみ集計」の推計値が平成 25 年同様に小さくなっており、平成 25 年調査同様に過小推計が考えられるため、「甲乙集計」での乗率を使用することとした（図 2、3、4）。

図1 「現住居の敷地」を所有する世帯数

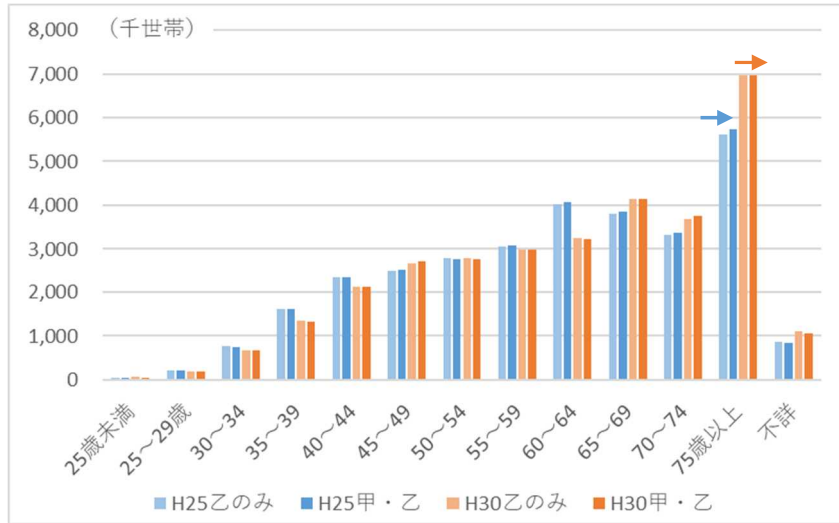


図2 「現住居の敷地以外の宅地など」を所有する世帯数

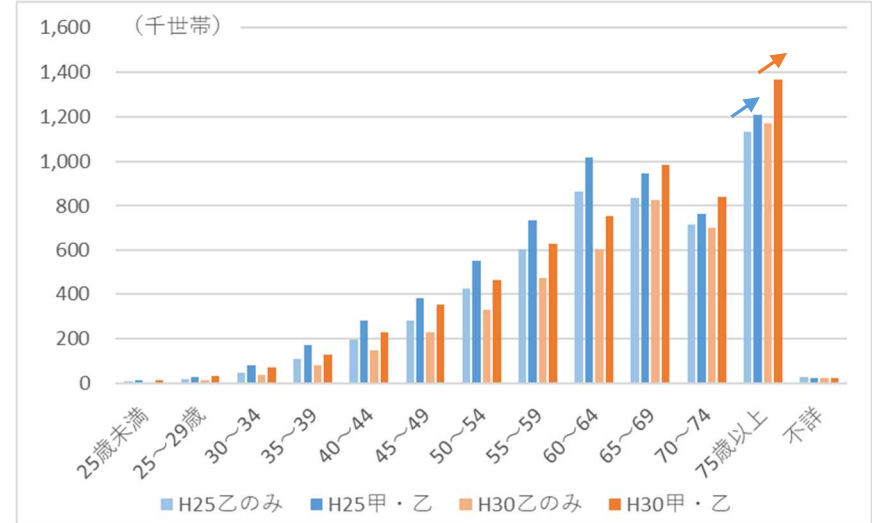


図3 「農地」を所有する世帯数

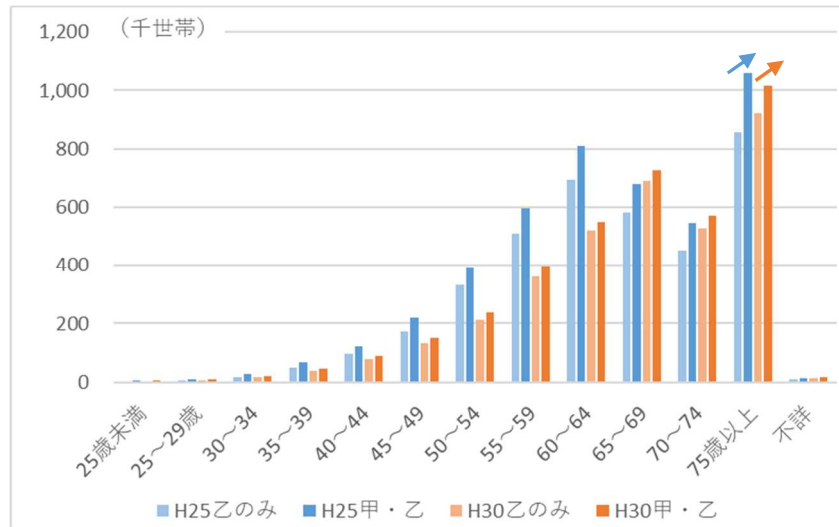
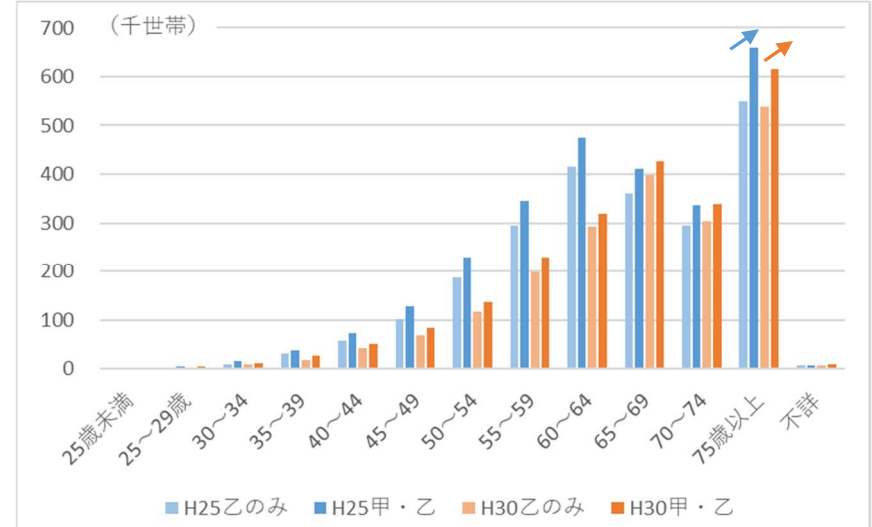


図4 「山林」を所有する世帯数



注) 「甲・乙」及び「乙のみ」は、住宅・土地統計調査の集計用乗率を用いて独自に集計した結果である

(2) 平成 30 年世帯土地統計の推計結果の確認

平成 30 年住宅・土地統計調査の結果と比較すると、平成 30 年世帯土地統計調査の結果は土地の種類別の所有世帯数の推計値では一致しているが、所有面積の推計値は大きくなっている。

表 1 土地の種類別 所有世帯数 (世帯数)

土地の種類	住宅土地乗率 (甲・乙)	住宅土地乗率 (乙)	世帯土地乗率 (乙)
現住居の敷地 (注)	31,980,481	32,049,625	31,980,481
現住居の敷地以外の宅地など	5,886,428	4,643,951	5,886,428
農地	3,833,860	3,513,944	3,833,860
山林	2,250,388	1,994,976	2,250,388

(注) 名義人にかかわらず、「所有地」を集計した

表 2 土地の種類別 所有面積 (㎡)

土地の種類	住宅土地乗率 (甲・乙)	住宅土地乗率 (乙)	世帯土地乗率 (乙)
現住居の敷地 (注)	7,807,263,368	7,915,611,253	8,024,403,658
現住居の敷地以外の宅地など	-	3,483,292,590	4,366,924,512
農地	-	32,143,464,221	34,881,364,443
山林	-	49,419,524,447	55,760,560,404

(注) 名義人にかかわらず、「所有地」を集計した

さらにこれを世帯主の年齢階級別にみると、所有世帯数では同程度の推計結果となっている (図 5、6、7、8)。

図5 「現住居の敷地」を所有する世帯数の推定結果

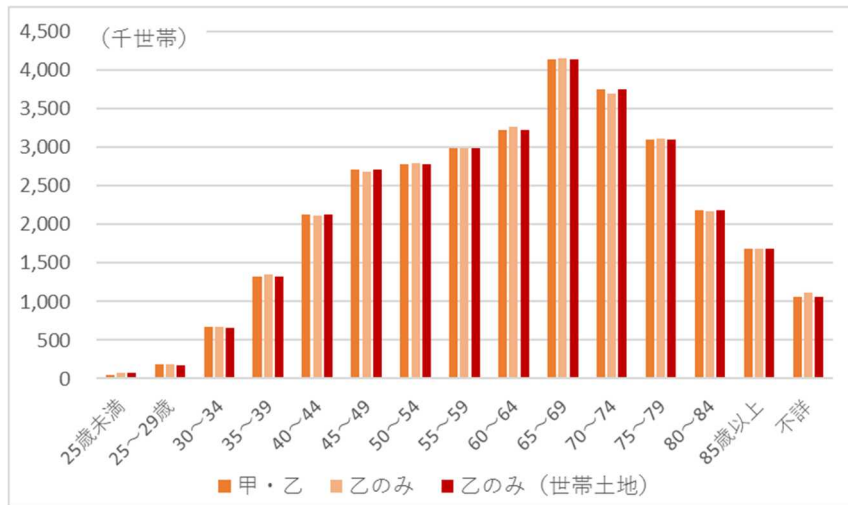


図6 「現住居の敷地以外の宅地など」を所有する世帯数の推定結果

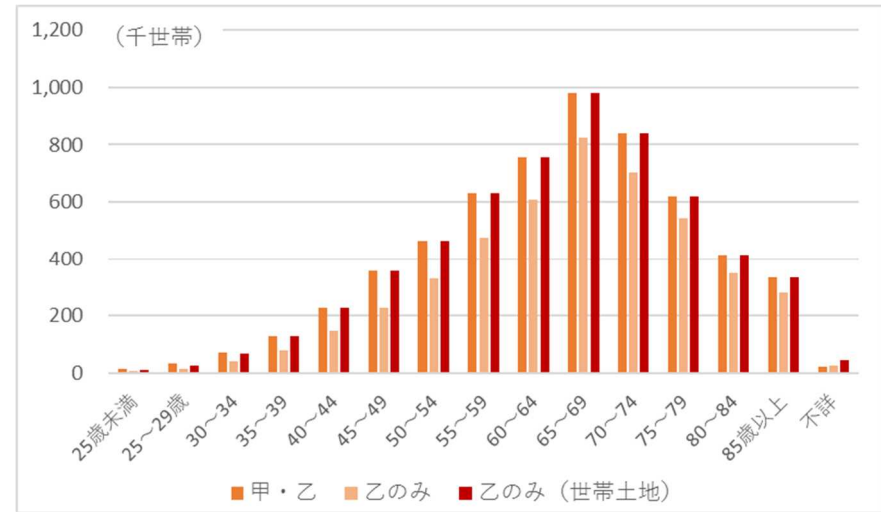


図7 「農地」を所有する世帯数の推定結果

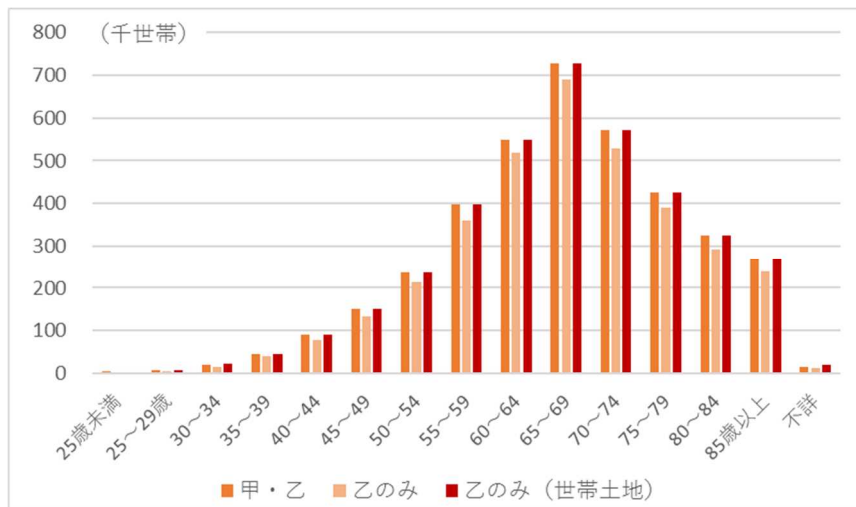
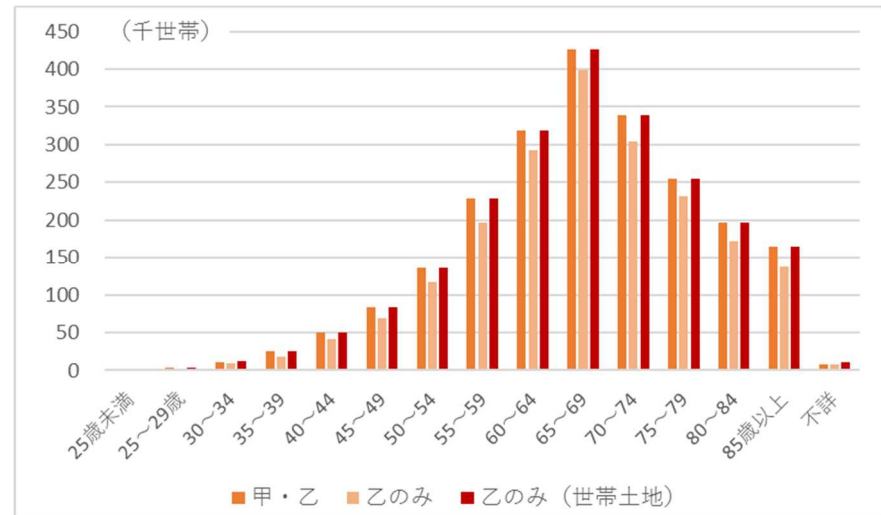


図8 「山林」を所有する世帯数の推定結果



注) 「甲・乙」及び「乙のみ」は「住宅・土地統計調査」の集計用乗率を用いて独自に集計した結果であり、「乙のみ (世帯土地)」は、上記1及び2の推計手法により調整した乗率を用いて集計した結果である。

3. 令和5年世帯土地統計（次回調査）に向けた課題

平成25年と平成30年の世帯土地統計の結果をみると、土地所有世帯数、土地所有面積ともに減少となっている。（表3、図9、10）。

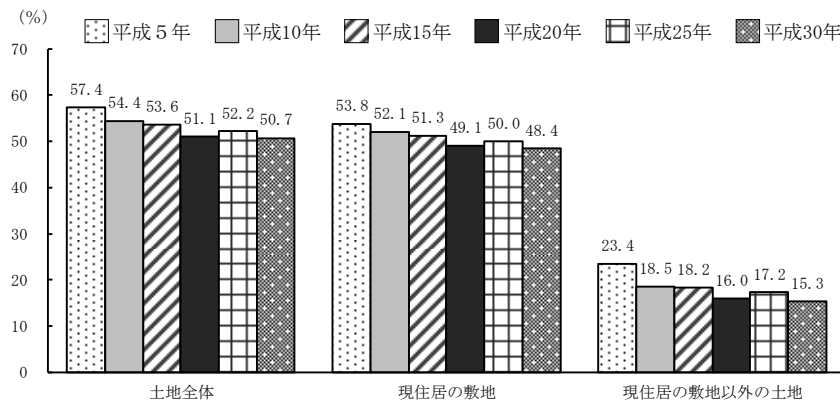
表3 世帯の土地種類別 土地所有世帯数の時系列推移（平成5～30年）

	(単位) 千世帯					
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
世帯総数 1)	40 530	43 928	46 908	50 132	52 297	53 788
土地所有世帯数						
所有土地全体	23 260	23 881	25 149	25 598	27 289	27 264
現住居の敷地	21 816	22 867	24 047	24 595	26 125	26 031
現住居の敷地以外の土地	9 493	8 128	8 551	8 001	9 013	8 249
現住居の敷地以外の宅地など	5 121	3 932	4 966	4 780	6 200	5 886
農地	5 276	4 796	4 585	4 262	4 543	3 834
山林	2 987	2 816	2 723	2 458	2 725	2 250
現住居の敷地と現住居の敷地以外の土地の両方を所有	8 049	7 114	7 449	6 998	7 849	7 017

1) 土地の所有の有無不詳を含む。

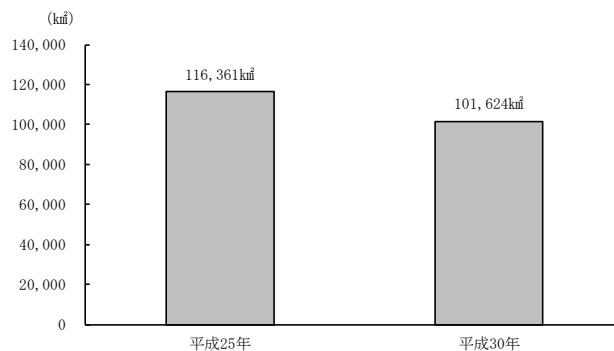
出典：『平成30年世帯土地統計確報集計』「結果の概要」表1-1

図9 世帯の土地種類別 土地所有世帯数割合の時系列推移（平成5～30年）



出典：『平成30年世帯土地統計確報集計』「結果の概要」図1-2

図10 世帯の土地所有面積の時系列推移（平成25・30年）



出典：『平成30年世帯土地統計確報集計』「結果の概要」図1-3b

一方、総務省「固定資産の価格等の概要調書」では、「宅地など」や「山林」では面積が増加傾向にあり、平成30年で所有面積が減少傾向にある世帯土地統計とは齟齬がある。

また、平成25年と平成30年で調査票が変更されており、居住世帯のない住宅に関する質問が「現住居以外の土地」に関する設問の前に追加されたことで（表4）、土地と住宅をセットで所有する世帯が、その宅地分について記入しなかった可能性が考えられ、これが「現住居以外の土地」に関する未記入の増加に繋がり、結果的に過小推計となっている可能性があるため、次回令和5年の調査票の見直しの1つの課題として取り上げる必要があると考える。

法人土地・建物基本調査では、事前に大土地所有法人を特定して、土地所有規模で層化しているが、現行の住宅・土地統計調査では土地所有規模では層化は困難であるため、現住居の敷地以外の農地、山林のような出現率の低い調査対象は捕捉されにくく、面積を精緻に捕捉することは難しいため、過小推計となっていることが考えられる。この点については、平成25年と平成30年で標本配置が変更されたことによる影響も考えられ、今後、その要因分析を進める必要はあるが、令和5年調査にむけて、更なる標本設計の見直しが現在、総務省で検討されている状況を踏まえると、土地基本調査として、まずは調査票様式の改善について提言したいと考えている。

表4 調査票乙における調査事項の違い

平成 25 年調査	平成 30 年調査
<p style="text-align: center;">【第 5 面】</p> <p>V 現住居以外の住宅・土地の所有について</p> <p>26 現住居以外の住宅（の所有、所有戸数、床面積の合計）</p> <p>27 現住居以外の土地（の所有、土地の種類（宅地、農地・山林）別所有総数）</p> <p style="text-align: center;">【第 6 面】</p> <p>VI 現住居の敷地以外に所有する宅地など</p> <p><u>※面積の大きい区画から順に 3 区画まで記入</u></p> <p>28 土地の所在地</p> <p>29 土地の所有形態</p> <p>30 土地の面積</p> <p>31 土地の取得方法</p> <p>32 土地の取得時期</p> <p>33 土地の利用現況</p> <p>34 土地の主たる使用者</p> <p style="text-align: center;">【第 7 面】</p> <p>VII 現住居の敷地以外に所有する農地・山林</p> <p><u>※市区町村ごとにまとめて、所有面積の大きい順に 2 市区町村まで記入</u></p> <p>39 農地・山林の所在地</p> <p>40 面積の合計（農地の合計、山林の合計）</p>	<p style="text-align: center;">【第 5 面】</p> <p>V 現住居以外の住宅の所有について</p> <p>25 現住居以外の住宅（の所有、居住世帯のある住宅の所有戸数、居住世帯のない住宅の所有戸数）</p> <p>VI 居住世帯のない住宅（空き家）「その他」の所有状況 ※3 住宅目まで記入</p> <p>26 住宅の所在地</p> <p>27 建て方</p> <p>28 取得方法</p> <p>29 建築の時期</p> <p>30 居住世帯のない期間</p> <p style="text-align: center;">【第 6 面】</p> <p>VII 現住居以外の土地の所有について</p> <p>31 現住居以外の土地（の所有及び土地の種類（宅地、農地、山林）別所有総数）</p> <p>VIII 現住居の敷地以外に所有する宅地など</p> <p><u>※面積の大きい区画から順に 3 区画まで記入</u></p> <p>32 土地の所在地</p> <p>33 土地の所有形態</p> <p>34 土地の面積</p> <p>35 土地の取得方法</p> <p>36 土地の取得時期</p> <p>37 土地の利用現況</p> <p>38 土地の主たる使用者</p> <p style="text-align: center;">【第 8 面】</p> <p>IX 現住居の敷地以外に所有する農地</p> <p><u>※市区町村ごとにまとめて、所有面積の大きい順に 2 市区町村まで記入</u></p> <p>39 農地の所在地</p> <p>40 面積の合計</p> <p>X 現住居の敷地以外に所有する山林</p> <p><u>※市区町村ごとにまとめて、所有面積の大きい順に 2 市区町村まで記入</u></p> <p>41 山林の所在地</p> <p>42 面積の合計</p>

追加された調査事項

【平成30年調査 乙票】

① 平成30年法人土地・建物基本調査と同様に、現住居以外の家屋と土地の「所有の有無」に関する質問を設定し、その後ろに、それぞれ詳細な質問につなげていく配置としてはどうか。

8 土地・建物の所有の有無

●平成30年1月1日現在における、土地・建物の所有の有無を○で囲んでください。
●なお、信託されている土地・建物については、その土地・建物の信託受益権を有している法人が所有しているものとします。

① 土地・建物とも所有していない→ **調査票C** が同封されている法人はお進みください。
② 建物のみ所有している→ **IV** にお進みください。
③ 土地のみ所有している
④ 土地・建物ともに所有している

② 全体的に茶系の同系色でまとめられているが、「現住居以外の土地の所有について」の部分だけ、別の色味（青系、赤系など）にする、背景色を変えるなど調査項目の違いを視認できる配色にする表現としてはどうか。

VII 現住居以外の土地の所有について

あなたの世帯の世帯員(世帯主を含む)が現に所有している土地(共有の場合を含む)について記入してください。

31 現住居以外の土地 所有している 所有していない (記入おわり)

(ア) 所有していますか

(イ) 土地の種類及び所有総数・宅地など(農地又は山林以外の土地)には住宅用地や事業用地のほか遊歩 売れ地 池沼なども含まれます。農地とは 田 畑 果樹園 牧場として使用している土地をいいます。

○所有しているすべての欄に記入してください
○「所有総数」欄には所有しているすべての土地の数を書いてください

宅地などの詳細を記入
○複数の区画を所有している場合は面積の大きい区画から順に3区画まで縦欄に記入してください → 縦欄へ

農地の詳細を記入
○農地が所在する市区町村ごとにまとめて記入してください
○複数の市区町村に所有している場合は所有面積の大きい順に2市区町村まで区欄に記入してください → 区欄(第8面)へ

山林の詳細を記入
○山林が所在する市区町村ごとにまとめて記入してください
○複数の市区町村に所有している場合は所有面積の大きい順に2市区町村まで区欄に記入してください → 区欄(第8面)へ

③ 「V 現住居以外の住宅の所有について」の質問内に、現住居以外の土地の所有に関する質問があることを注記する。また、「住宅」という用語には、土地と家屋がセットで用いられることがあるため、土地と区別するため、「住宅」から「家屋(住居)」という表現にしてはどうか。

V 現住居以外の住宅の所有について

あなたの世帯の世帯員(世帯主を含む)が現に所有している住宅(共有の場合を含む)について記入してください。

25 現住居以外の住宅 所有している 所有していない (31欄へ)

(ア) 所有していますか

(イ) 何戸所有していますか (1) 居住世帯のある住宅(親族居住用) あなたの世帯の世帯員の持ち分について書いてください (小数字1位まで)

(2) 居住世帯のない住宅(空き家)「その他」に記入が無い場合は31欄へ

(2) 居住世帯のない住宅

二次的住宅・別荘用 (小数字1位まで) 貸家用 (小数字1位まで) 売却用 (小数字1位まで) その他 (小数字1位まで)

VI 居住世帯のない住宅(空き家)「その他」の所有状況

25欄(イ)の(2)「その他」に記入した場合、居住世帯のない期間が長い住宅から順に3住宅目まで記入してください。

26 住宅の所在地

土地保有・動態調査の実施状況

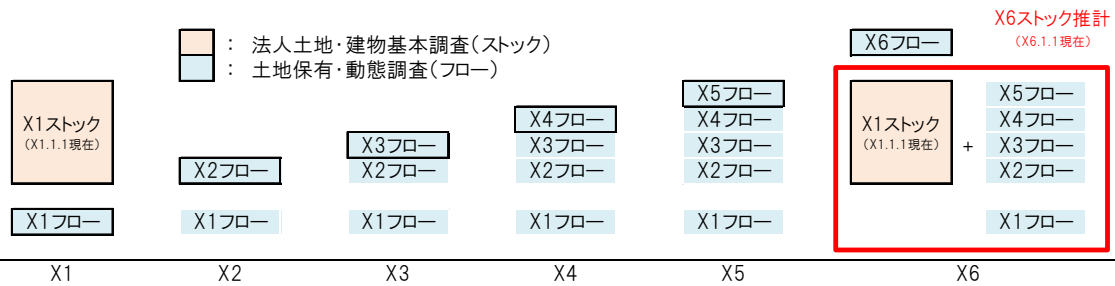
1. 土地保有・動態調査

土地保有・動態調査は、全国の過去1年間に行われた土地取引の売主・買主の諸属性等の実態及び我が国の法人における土地の所有状況等の実態を調査することにより、土地政策のための基礎資料を得ることを目的として、令和元年度より土地動態調査、土地保有移動調査を統合して実施。

(参考) 土地保有・動態調査と法人土地・建物基本調査の関係

5年に一度実施する法人土地・建物基本調査で地域別の土地所有状況(ストック)を調査し、毎年実施する土地保有・動態調査で地域別の土地の取得・売却状況(フロー)を調査することで、法人が所有する土地を構造的に把握することができる。

[土地保有・動態調査と法人土地・建物基本調査の関係図]



2. 2019年土地保有・動態調査(2018年取引分)の実施結果

令和2年3月31日に公表。2019年調査結果報告書の構成は下記のとおり。

1. 2018年の土地売買の概況

○取引主体別、取引形態別、地目別、
圏域別の土地売買の概況 ⇒ 従前の「土地保有移動調査」の分析項目
所有権移転登記情報の分析、2008年取引～の年次比較を実施

2. 個人の土地売買状況

○年齢階級別、職業別、年収階級別
にみた土地売買状況 ⇒ 従前の「土地保有移動調査」の調査項目
個人の調査対象の意向を調査

○個人の土地売買理由、個人の売買
した土地の地目の状況 ⇒ 2018年取引について、取引件数、取引面積、取引件数を報告

3. 法人の土地売買状況

○法人の土地売買概況 ⇒ 従前の「土地保有移動調査」の調査項目と一部「土地動態調査」
の調査項目(資本金1億円以上の会社法人)
法人の調査対象の意向を調査

○業種別、資本金階級別にみた土地
売買状況

○法人の土地売買理由、法人の売買
した土地の地目の状況 ⇒ 2018年取引について、取引件数、取引面積、取引件数を報告

4. 法人の土地所有状況

○法人の土地所有概要 ⇒ 従前の「土地動態調査」の調査項目

○業種別、資本金階級別にみた土地
所有状況 ⇒ 土地動態調査は資本金1億円以上の会社法人及び相互会社約
32,000法人に復元推計、土地保有・動態調査では法人全体(法人
土地母集団)約200万法人に復元推計

(参考) 2019 年土地保有・動態調査 (4 法人の土地所有状況)

法人の土地の所有状況を、2019 年 1 月 1 日時点の法人土地・建物基本調査の母集団へ還元推計を試行し公表した。法人全体の集計は、2019 年土地保有・動態の調査対象法人の個票データに加えて、H30 年法人土地・建物基本調査より、一部法人分^{*}の土地所有に関するデータを取り込み算出している。

※土地売買を行っていない法人のうち、H30 年法人土地・建物基本調査で土地所有状況を把握している法人
(資本金 5 億円以上の会社法人を除く法人)

区 分	法 人 数		面 積	
	法人	%	万㎡	%
総 数	1,946,033	100.0	2,620,973	100.0
土地を所有している	647,600	33.3	—	—
事業用資産	509,289	26.2	1,731,450	78.6
棚卸資産	86,662	4.5	219,381	13.4

3. 2020 年土地保有・動態調査 (2019 年取引分) の実施状況

令和 2 年 7 月 27 日 (月) に調査票を発送し、9 月以降、郵送及び電話による督促を行い現在、疑義照会を実施中。なお、令和 2 年 11 月 17 日 (火) 時点の回収状況は以下のとおり。

(回収状況)

区分		2020 年 送付数	2020 年 不到達等数	2020 年回収数 (オンライン)	(参考) 2019 年回収数 (オンライン)
個人	買主	6,000	291	2,807 (450)	2,729 (376)
	売主	6,000	200	3,525 (273)	3,354 (207)
法人	買主、売主	38,219	798	20,502 (4,133)	20,816 (3,620)
合計		50,219	1,289	26,834 (4,856)	26,899 (4,203)

(今後のスケジュール)

令和 2 年 12 月	疑義照会終了
令和 3 年 1～3 月	集計、報告書作成
令和 3 年 3 月	報告書とりまとめ公表予定

土地基本調査の検討課題への対応状況

時系列

<p>統計委員会諮問第46号の答申 「今後の課題」 (平成24年12月21日)</p> <p>土地及び建物の利用状況の選択肢の分割や新設の検討</p> <p>パネルデータの作成</p>	<p>「土地基本調査が抱える精度・設計に係る課題」として第1回研究会で課題整理</p>	<p>第1回研究会(平成29年1月13日)</p> <table border="1"> <tr> <th>課題</th> <th>整理方針</th> </tr> <tr> <td>①母集団名簿の拡充及び母集団名簿整備の効率化・高度化</td> <td>○法人番号を用いたID管理を行うことで一定程度の効率化に期待</td> </tr> </table>	課題	整理方針	①母集団名簿の拡充及び母集団名簿整備の効率化・高度化	○法人番号を用いたID管理を行うことで一定程度の効率化に期待	<p>第2回研究会(平成29年6月14日)</p> <p>ご議論・方向性等</p> <p>○事業所母集団DBとの連携を進め、土地基本調査の名簿とともに精度の向上を図ることが必要。 ○平成30年調査の母集団については、事業所母集団DBを最大限活かしつつ従前の手法と併用。</p>	<p>統計委員会諮問第107号の答申 「今後の課題」 (平成29年12月19日)</p> <p>「今後の保有等予定」の選択肢の設定の検討</p> <p>法人の属性を踏まえた集計の充実の検討(法人が外資系か否かでの区分による集計)</p> <p>土地単位でのパネルデータ作成の取組の方向性に関する検討</p>	<p>「諮問107号の答申」・「第三期基本計画」及び「第3回研究会以降にご議論とした課題」を再整理</p>	<p>第3回研究会(平成30年2月21日)</p> <p>今後の検討課題</p> <p>土地基本調査の作成方法の充実に向けた検討 ①(第3回研究会以降にご議論とした課題を含む)</p>	<p>第4回研究会(平成30年10月31日)</p> <p>今後の検討課題</p> <p>中間年に実施している「土地保有移動調査」と「土地動態調査」を一本化することで、土地基本調査の作成方法の充実及び効率化を図る ①</p>	<p>第5回研究会(前回)(令和元年8月2日)</p> <p>今後の検討課題</p> <p>○「土地保有・動態調査」(平成31年3月29日承認)の開始 ○都道府県からの要望整理 ①</p>	<p>第6回研究会(今回)(令和2年11月26日)</p> <p>ご議論・方向性等</p> <p>○「土地保有・動態調査」との連携について ○都道府県からの要望整理のご報告 ①</p>
課題		整理方針											
①母集団名簿の拡充及び母集団名簿整備の効率化・高度化	○法人番号を用いたID管理を行うことで一定程度の効率化に期待												
<p>統計委員会諮問第46号の答申 「部会長メモ」</p> <p>行政記録情報(固定資産課税台帳)の活用困難性について</p> <p>中間年における取得・売却状況(フロー)調査の検討</p> <p>報告者負担の軽減に向けた更なる検討</p>	<p>②土地所有状況(ストック)と取得・売却状況(フロー)の構造的把握及び取得・売却状況(フロー)調査の位置付けの検討</p> <p>○当面は現状の調査設計を維持 ○法人番号と行政記録情報の活用による精度向上を図る</p>	<p>○パネルデータについて、悉皆層と標本部分があることの丁寧な説明が必要。また、完全なパネルとならなくても法人番号による整備は引き続き必要 ○不動産登記情報の活用を引き続き検討(中長期課題)</p>	<p>土地基本調査の作成方法の充実</p> <p>不動産登記情報の活用可能性を含め、調査の効率的な実施に向けた検討</p>	<p>「今後の保有等予定」の選択肢の設定の検討 ②</p>	<p>次回調査の企画時期までに結論</p>	<p>令和元年6月末時点の記入率等のご報告 ②</p>	<p>確報集計での最終の記入率等のご報告 ②</p>						
<p>第Ⅱ期基本計画(平成26年3月25日)</p> <p>土地所有状況(ストック)と取得・売却状況(フロー)の構造的把握を検討</p> <p>我が国の土地の所有及び利用状況の全体の捉え方の検証</p>	<p>③世帯土地統計の精度向上に向けた検討</p> <p>○25年調査の推定方法の見直しに伴う検証、30年調査の推定方法の検討</p>	<p>第3回研究会以降にご議論</p>	<p>第三期基本計画(統計委員会答申)(平成29年12月19日)</p> <p>土地基本調査の作成方法の充実</p>	<p>③</p>	<p>③</p>	<p>次回調査の企画時期までに結論</p>	<p>次回調査の企画時期までに結論 ③</p>						
<p>「統計改革の基本方針」への対応状況(平成28年12月21日 経済財政諮問会議)</p> <p>平成28年予備調査及び平成28年土地動態調査で法人番号の記入欄を導入</p> <p>平成25年調査において「企業の土地取得状況等に関する調査(現土地動態調査)」と本調査を統合し重複感を解消</p> <p>登記情報(所有権移転登記情報)や民間統計の活用に向けて検討</p> <p>平成28年予備調査において国と都道府県の役割分担を変更し効率的に実施</p>	<p>④土地基本調査結果を母集団とした調査活用の方角性検討</p> <p>○「空き地等の新たな活用に関する検討会」の結果も踏まえ、政策上要請される基礎資料作成に寄与できるように適宜対応する</p>	<p>○「空き地等の新たな活用に関する検討会」の結果も踏まえ、政策上要請される基礎資料作成に寄与できるように適宜対応する</p>	<p>第3回研究会以降にご議論とした課題</p> <p>③世帯土地統計の精度向上に向けた検討</p>	<p>④</p>	<p>④</p>	<p>調査の状況 ○好調な回収状況 ○宛先不明法人及び対象外法人の減少</p>	<p>土地単位でのパネルデータ作成の取組についてのご報告 ④</p>						
<p>「統計改革の基本方針」への対応状況(平成28年12月21日 経済財政諮問会議)</p> <p>平成28年予備調査及び平成28年土地動態調査で法人番号の記入欄を導入</p> <p>平成25年調査において「企業の土地取得状況等に関する調査(現土地動態調査)」と本調査を統合し重複感を解消</p> <p>登記情報(所有権移転登記情報)や民間統計の活用に向けて検討</p> <p>平成28年予備調査において国と都道府県の役割分担を変更し効率的に実施</p>	<p>⑤公表の早期化等の検討</p> <p>○国と地方の効率的統計実施体制に向けた見直し</p>	<p>○平成28年予備調査から国と地方の役割分担を変更し、調査を効率的に実施</p>	<p>⑥我が国の土地所有・利用状況に係る全体の捉え方の検証</p>	<p>⑥</p>	<p>調査の状況 速報集計の結果(集計中)</p>	<p>速報集計の結果(集計中) ④</p>	<p>土地単位でのパネルデータ作成の取組についてのご報告 ④</p>						
<p>「統計改革の基本方針」への対応状況(平成28年12月21日 経済財政諮問会議)</p> <p>平成28年予備調査及び平成28年土地動態調査で法人番号の記入欄を導入</p> <p>平成25年調査において「企業の土地取得状況等に関する調査(現土地動態調査)」と本調査を統合し重複感を解消</p> <p>登記情報(所有権移転登記情報)や民間統計の活用に向けて検討</p> <p>平成28年予備調査において国と都道府県の役割分担を変更し効率的に実施</p>	<p>⑥我が国の土地所有・利用状況に係る全体の捉え方の検証</p> <p>○経済センサスで把握されるような経済活動と土地所有・利用との関係整理 ○我が国(全体)としての補足率の向上(加工統計としての土地ストック・フロー統計の作成</p>	<p>第3回研究会以降にご議論</p>	<p>⑦登記情報などの行政記録情報の活用に向けた検討</p>	<p>⑦</p>	<p>調査の状況 速報集計の結果(集計中)</p>	<p>速報集計の結果(集計中) ④</p>	<p>確報集計の結果のご報告 ④</p>						
<p>「統計改革の基本方針」への対応状況(平成28年12月21日 経済財政諮問会議)</p> <p>平成28年予備調査及び平成28年土地動態調査で法人番号の記入欄を導入</p> <p>平成25年調査において「企業の土地取得状況等に関する調査(現土地動態調査)」と本調査を統合し重複感を解消</p> <p>登記情報(所有権移転登記情報)や民間統計の活用に向けて検討</p> <p>平成28年予備調査において国と都道府県の役割分担を変更し効率的に実施</p>	<p>⑦登記情報などの行政記録情報の活用に向けた検討</p> <p>○年次情報の整備 ○情報シーズも踏まえた調査の効率性の向上</p>	<p>第3回研究会以降にご議論</p>	<p>⑦登記情報などの行政記録情報の活用に向けた検討</p>	<p>⑦</p>	<p>調査の状況 速報集計の結果(集計中)</p>	<p>速報集計の結果(集計中) ④</p>	<p>確報集計の結果のご報告 ④</p>						

土地基本調査の検討課題

平成 30 年調査に関する統計委員会答申で指摘された課題及び「公的統計の整備に関する基本的な計画」（第Ⅲ期）において今後の課題とされた事項について検討を行った。

平成 30 年調査を通じた検討結果	令和 5 年調査に向けた課題
1. 土地単位でのパネルデータ作成の取組の方向性に関する検討（資料 3 - 1 ④）	
<ul style="list-style-type: none"> ● 法人が所有している土地の平成 25-30 年間に於ける土地単位でのパネルデータ化については、本調査が標本調査であることから、しつ皆層において、両時点間で継続対象法人が継続して所有している土地に限られ、このうち利用現況等の変化があったものは 11% と少ない。 ● 本調査で把握した宅地など（土地区画）と民間地番地図データとの接続可能性は、3 種類の方法で試行した結果 8 割程度（総務省実施調査研究）。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地の所有・利用の変遷を、土地単位でパネルデータ化するためには、土地単位での標本設計への切り替えが必要。 ● 土地単位の母集団情報には、不動産登記情報の活用が求められる。
2. 土地基本調査の作成方法の充実に向けた検討（資料 3 - 1 ①）	
<ul style="list-style-type: none"> ● 売買（フロー情報）については、土地保有・動態調査を新設し、「所有権登記情報」を活用し、土地を母集団とした設計に変更。 ● 所有（ストック情報）については、現行の土地基本調査において、所有者を客体とする設計に起因する把握漏れが発生している可能性。 ● 調査実施体制については、これまでの実施経験の蓄積により都道府県が担当する調査の実査事務について国土交通省において実施可能か検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 対応済み。 ● 法人土地・建物基本調査において、農地台帳や林地台帳の活用の可能性を検討。 ● 調査の実査事務については、国交省での一括実施の方向で関係省庁と調整。 名簿整備・広報等の事務は引き続き、委託事務として存続する方向で検討を実施。
3. 「今後の保有等予定」の選択肢の設定の検討（資料 3 - 1 ②）	
<ul style="list-style-type: none"> ● 新規項目の記入率は、疑義照会により、他の新規項目と同等の 8 割を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ● 引き続き、記入率向上に向けた検討を実施。
4. 法人の属性を踏まえた集計の充実に向けた検討（外資系集計）（資料 3 - 1 ③）	
<ul style="list-style-type: none"> ● 次回調査企画時期までに結論 	<ul style="list-style-type: none"> ● 次回調査企画時期までに結論

1. 土地単位でのパネルデータ作成の取組の方向性に関する検討

(統計委員会答申)

土地単位でのパネルデータの作成について、今回調査の結果も活用し、その技術的課題を明確化した上で、追加的に必要とされる行政記録情報等の収集方法も含めて検討し、次回調査（平成 35 年（2023 年）予定）の企画時期までに、取組の方向性に関する一定の結論を得ること。

1-1 平成 30 年調査等を通じた検討結果

(1) 土地単位のパネルデータ整備に関する検討

1) 土地を同定するための位置情報

法人・世帯調査ともに、共通して「宅地など」「農地」「林地（山林）」を把握している。調査単位について、法人が所有する「宅地など」、世帯が所有する「現住居の敷地」は、区画単位で調査しており、調査回ごとの調査結果を区画単位で接続できる可能性が高い。ただし、法人の「宅地など」は地番で、世帯の「現住居の敷地」は調査単位区画で同定する必要があり、実務面での接続手順は検討が必要である。

また、「農地」「林地（山林）」は、市区町村等单位での合計面積等のみの把握となっており、土地区画ごとの取引や利用状況の変化を把握することはできない。

図表 1-1 土地に関する調査単位、位置情報を同定する位置情報

所有者・土地の種類	調査の単位	土地を同定する位置情報
法人		
宅地など	区画	地番※
農地・林地	市区町村	市区町村コード
特殊な用途の土地	都道府県	都道府県コード
世帯		
現住居の敷地	住戸（区画）	調査単位区画
現住居の敷地以外の宅地など	区画（3区画まで）	市区町村コード
農地・山林	市区町村（2市区町村まで）	市区町村コード
国有	市区町村、一部は口座（区画）	市区町村コード、一部は地番
地方公共団体所有	都道府県・市区町村	都道府県・市区町村コード

※平成 20 年調査までは丁目・大字までを調査。平成 25 年調査において地番までの把握に変更。この変更に伴い、土地区画ではなく筆単位で回答する法人が発生。審査段階で土地区画単位にまとめる作業を行ったが、必ずしも平成 20 年調査の記入単位とは一致していない。なお、本調査では、前回から継続して調査する法人（標本層を含む。分割合併等があったものを除く。）については、前回調査結果をプレプリントしているが、平成 30 年調査では平成 25 年調査で記入のあった土地番号を引き継ぐこととし、接続可能性を高めた。

2) 調査客体別の土地接続可能性

土地基本調査は、法人調査・世帯調査ともに、調査対象となった法人・世帯が所有する土地は基本的には全数を調査しているが*、調査対象法人・世帯に関する調査の設計については、標本調査（属人調査）となっている。ただし、資本金規模・所有規模が大きい一部の法人はしつ皆層として調査している。

そのため、法人（しつ皆層）における継続所有土地や法人（しつ皆層）間の土地取引を除き、調査回ごとの調査結果を接続できる可能性は低い（図表 1 - 2）。

※世帯が所有する現住居の敷地以外の土地は全数ではない。

図表 1 - 2 調査結果の接続の可能性

H30年所有		法人(標本)		世帯(標本)	国・地方 公共団体
H25所有		しつ皆層	抽出層	抽出層	
法人 (標本)	しつ皆層	◎	△	△	○
	抽出層	△	△	△	△
世帯 (標本)	抽出層	△	△	△	△
国・地方公共団体		○	△	△	△

◎：同法人の継続所有、しつ皆層法人同士の取引では、接続可能性は高い

○：国有の一部はしつ皆調査で地番まで把握しており、一部接続可能性は高い

△：接続可能性は低い

3) 売買による所有権移転登記（土地保有移動調査母集団）からみた土地取引の概況

土地基本調査の中間年調査として実施していた土地保有移動調査（現：土地保有・動態調査）では、売買による所有権移転登記のあった土地を対象として、前後の所有者（法人、個人、国・地方公共団体）、利用状況等（法人・個人のみ）を調査・分析している。

ここで、平成 25 年～29 年までの取引状況をもとに土地基本調査による売買土地に関する土地単位のパネルデータの接続可能性について分析を行った。

平成 25～29 年の売買による土地取引延べ件数、面積は、6,929 千件、7,709 千㎡であり、うち法人間における宅地の土地取引は、343 千件、283 千㎡であった（図表 1 - 3）。

表 1 - 3 土地の売買による所有権の移転登記（平成 25～29 年分）

売主区分	買主区分							
	合計		法人		個人		国・団体	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
合計	6,929	7,709	1,841	4,250	4,498	2,987	59	472
うち、宅地	4,842	1,164	1,273	564	3,403	550	17	51
法人	2,502	3,023	447	1,996	2,020	936	35	91
うち、宅地	2,007	541	343	283	1,648	247	15	11
個人	4,279	4,467	1,357	2,130	2,385	2,022	54	315
うち、宅地	2,740	546	908	227	1,689	290	14	29
国・団体	148	219	36	124	93	29	19	65
うち、宅地	94	77	22	54	66	94	7	11

平成25年～29年の取引の延べ件数、延べ面積
出典：土地保有移動調査事前分析表より作成

(2) 土地単位のパネルデータ整備の試行

平成 25 年及び平成 30 年法人土地・建物基本調査において継続して調査対象となった法人が所有する「宅地など」について、今回の平成 30 年調査結果と前回の平成 25 年調査結果との土地区画単位のパネルデータ作成を試行した（図表 1 - 4）。

〈継続対象法人の継続所有土地〉

平成 30 年調査において記入された土地 978 千件のうち、H25-30 年継続対象法人による回答が 523 千件であった（図表 1 - 4 ①）。このうち、「H25-30 年で継続記入の土地」が 433 千件、3,314 千㎡であった（図表 1 - 4 ①-a）。これは、法人所有土地の推定総面積 26,203 千㎡の 13%、世帯所有土地なども含めた国土総面積 378,000 千㎡の 0.9%である。

また、H25-30 年で継続記入の土地 433 千件のうち、利用現況等の変化があった土地は、49 千件（11%）で、継続記入の土地のおよそ 9 割は所有・利用に変化がないものであった。

〈継続対象法人の移動が確認された土地〉

H25-30 年継続対象法人が平成 30 年調査において記入した所有土地のうち、移動が確認された土地をみると、「H30 年調査で新たに記入があった土地」は 89 千件、447 千㎡であった（図表 1 - 4 ①-b）。他方、「H30 年調査で記入が抹消された土地」は 113 千件、730 千㎡であった（図表 1 - 4 ①-c）。これは、前述の平成 25～29 年の売買による土地取引延べ件数 6,929 千件のおよそ 3%、面積 7,709 千㎡のおよそ 15%程度であった。

これらの土地については、取得時期などを調査しているものの、購入相手や売却相手は把握できないこと、接続に用いることができる情報は、土地の所在地情報のみであることから、しつ皆層間の取引であっても所有状況の継続把握は難しく、パネルデータ化は困難となっている。

図表 1 - 4 平成 30 年法人土地・建物基本調査による土地単位パネルデータ試作結果

	法人数（千法人）		件数（千件）		面積（千㎡）	
	母集団	回答	宅地など （標本）	宅地など （推定）	宅地など （標本）	宅地など （推定）
H30年調査 総数	1,960	388	978	2,507	5,266	7,796
①H25-30年継続対象法人	170	91	523	784	3,761	4,539
a.H25-30年で継続記入の土地	-	-	433	654	3,314	4,018
うち利用現況等変化あり	-	-	49	93	335	460
b.H30年で新たに記入があった土地	-	-	89	130	447	521
c.H30年で記入が抹消された土地	-	-	113	176	730	907
②H25年非対象・H30年対象法人	1,790	297	455	1,724	1,505	3,257
③H25年対象・H30年非対象法人	1,612	173	249	1,217	1,102	2,682

〈継続対象ではない法人の所有土地〉

H25 年非対象・H30 年対象法人（図表 1 - 4 ②）と H25 年対象・H30 年非対象法人（図表 1 - 4 ③）については、前後の所有関係についてが把握出来ないためパネルデータ化は困難となっている。

1-2 総務省統計委員会担当室での取組（参考）

（1）概要

平成 30 年度と令和元年度の 2 カ年で「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究」として、民間企業が整備している各種不動産データ及び関連するデータを公的統計や行政情報と組み合わせることによって、公的不動産パネルデータの構築・活用の意義、今後の課題を明らかにすることを目的として、総務省統計委員会担当室で調査研究を実施した。

1 調査研究の概要

1.1 本調査研究の背景と目的

（1）本調査研究の背景

（略） 従来の公的統計（例えば、国土交通省「法人土地・建物基本調査」や総務省「住宅・土地統計調査」）は、企業や世帯を対象とした標本調査であることから、複数調査年次分の調査票情報を活用しても、同一企業・世帯のパネルデータのみしか構築できないため、同一の住所・地番に着目して「土地あるいは建物」の利用状況の時系列変化を捕捉することは困難である。また、既存の公的統計は、標本調査であるため、特定地域に限定しても、土地・建物をしつ皆的に取り込んだデータベースを構築することは不可能である。 （略）

「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究」報告書（平成 31 年 3 月）より抜粋

（2）結果

本調査研究では、「法人土地・建物基本調査」については、標本調査であることから法人が所有するすべての土地をパネルデータ化することは困難であるとの前提のうえで、平成 25 年調査の調査票情報を利用して、東京都の一部市区について、平成 30 年度事業では「NTT GEOSPACE 地番地図」と、令和元年度事業では「東京都都市計画地図情報システムデータ」とのデータのマッチング、法人所有の土地・建物の空間的・地理的分布の可視化・分析の可能性の検討を行っている。

土地については、「NTT GEOSPACE 地番地図」とのマッチングを下記の順に実施した。

- ① 地番情報によるレコードマッチングによる 1 次マッチング
- ② 住居表示によるレコードマッチング及び多角形の重ね合わせによる図形マッチング
- ③ ジオコーディング（緯度経度情報へ変換）と包含関係による図形マッチング

上記、1～3 次までのマッチングは、平均 85%との結果となった。

表 6-1-7 マッチング結果のまとめ

	港区		新宿区		台東区		世田谷区		八王子市		5 地区 平均
	マッチ数	マッチ率	マッチ数	マッチ率	マッチ数	マッチ率	マッチ数	マッチ率	マッチ数	マッチ率	マッチ率
1 次マッチング	2,352	61%	1,816	52%	1,269	66%	1,857	57%	558	25%	52%
2 次マッチング	3,355	87%	2,397	69%	1,648	86%	2,705	84%	1,303	58%	77%
3 次マッチング	3,554	92%	2,672	77%	1,760	92%	2,854	89%	1,722	76%	85%

「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究」報告書（平成 31 年 3 月）より抜粋

1-3 令和5年調査に向けた課題

(1) 不動産登記情報を用いた調査設計の検討

土地単位でのパネルデータの作成にあたっては、土地の母集団情報となりうる不動産登記情報を活用することが望まれる。不動産登記情報を用いて土地を対象（属地調査）とした標本調査とする場合、現行の土地保有・動態調査（フローを調査）と類似の設計となるため、土地基本調査が担ってきた土地の所有（ストック）に関する調査と取引（フロー）の調査体系の見直しの検討も必要と考えられる。これらは、後述2で再考する。

(2) 現状の調査設計を前提とした改善案の検討

上記（1）の見直しは、中長期的視点で取り組む必要があるが、現行の調査設計を前提とした改善としては以下のようなものが考えられる。

- 調査対象の抽出方法の見直し（法人の所有・売買規模を考慮）
- 土地を同定する位置情報の正確な記入の促進（記入要領改善）

2. 土地基本調査の作成方法の充実に向けた検討

(公的統計基本計画)

具体的な措置、方策等	担当府省	実施時期
5年ごとに実施する法人土地・建物基本調査とその中間年に実施する土地動態調査について、 <u>不動産登記情報の公開の在り方</u> などの検討動向を注視しつつ、不動産登記情報の活用の可能性や、フローとストックの情報を地域別に把握することも含め、 <u>法人における土地の所有・利用構造</u> を、よりの確に把握する調査を効率的に実施する方向で検討を促進する。	国土交通省	平成 35 年 (2023年)法人土地・建物基本調査の企画時期までに結論を得る。
我が国の土地所有及び利用状況の全体像を把握するため、 <u>土地基本調査の作成方法の充実</u> に向け、 <u>関係府省とも連携</u> し、解決すべき課題を整理・検討する。	国土交通省	平成 30 年度 (2018年度)から実施する。

(地方分権改革)

【平成 30 年の地方からの提案等に関する対応方針（平成 30 年 12 月 25 日閣議決定）】

法人土地・建物基本調査に係る都道府県知事が行う事務については、基幹統計調査として求められる統計技術的な合理性及び妥当性にも留意しつつ、都道府県の負担を軽減する方向で、当該事務の在り方について検討し、2020 年度中に結論を得る。その結果に基づいて必要な措置を講ずる。

2-1 検討結果

(1) 我が国の土地所有状況等の全体像の把握

当課で実施している「土地基本調査」では世帯・法人の土地所有状況等を調査し、「土地所有利用概況調査（業務統計）」では国公有の土地も含め所有状況等を整理している。

我が国の土地所有状況等の全体像の把握に向けて、土地基本調査においては、これまで法人について、名簿の拡充を図ってきている一方で、調査における無回答の発生、土地所有の認識漏れの発生などにより、法人を母集団とする調査では補足が困難な土地が存在しており、前述の「1 土地パネルデータ整備」同様に、土地の母集団情報となりうる不動産登記情報を活用し、土地を対象（属地調査）とした標本調査とすることで把握状況の改善が期待できる。

また、現状の調査設計を前提とする場合は、関係府省が整備している他の行政記録情報等の活用により、一部情報を補完していくことが考えられる。

(例：固定資産の価格等の概要調査（総務省、固定資産課税台帳をもとにした業務統計)

森林資源現況調査（林野庁）、作物統計調査（農林水産省） など)

(2) 不動産登記情報等の活用の可能性の検討

公的統計基本計画でも指摘があったとおり、現在、不動産登記情報の公開の在り方が検討されているところであるが、規制改革推進会議では、公開の在り方とともに、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳などとあわせ、行政の業務において必要な情報について共有台帳に記録し、関係組織で共有し、業務を効率化すべきとの指摘¹や、不動産 ID の整備に関する議論²などがなされている。

不動産登記情報には、過去に活用を検討して実現しなかった固定資産課税台帳とは異なり、個別法で規定された守秘義務はない。しかし、すでに土地保有・動態調査で利用しているフロー情報（所有権移転登記情報）について、その実現までに一定の期間を要したことから、新たにストック情報について利用できるようになるまでにも一定の期間を要するものと考えられる。

本調査においては、不動産登記情報の活用に先行し、農地、林地について、農地台帳、林地台帳の利用可能性を検討することが考えられ、前述「(1) 我が国の土地所有状況等の全体像の把握」状況の精度向上が期待される。

図表 2 - 1 土地に関する行政記録情報

	概要	収録情報
不動産登記	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産に関する取引の安全と円滑に資するため不動産の表示及び不動産に関する権利を一定の公簿に公示するもの。土地の位置・区画を明確にするため、登記所に地図も備え付けられている。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在地、地目、(登記)面積、所有者名・住所等、信託の設定等
固定資産課税台帳※	<ul style="list-style-type: none"> ● 市町村が、地方税法第 380 条第 1 項の規定により、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の評価を明らかにするため整備。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在地、地目、面積、所有者名・住所等
農地台帳	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業委員会が、農地の利用関係の調整などの所掌事務を的確に行うため作成。 ● 権利者情報などを秘匿したものは「全国農地ナビ」としてオープン化。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在地、地目、面積、所有者名、耕作者名等
林地台帳	<ul style="list-style-type: none"> ● 市町村が、森林の土地の所有者や林地の境界に関する情報などを整備・公表することを目的に作成。 ● 都道府県が地域森林計画作成の基礎資料としてまとめる「森林簿」でも、従前より類似の情報が整備。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在地、地目、面積、所有者名・住所、経営の委託を受けた者の名称・住所等

※ 固定資産課税台帳については、公的統計基本計画（第 I 期計画）でも指摘され、平成 25 年調査の企画立案時に検討したが、時間と経費を要するなど非効率であるために実現困難と結論。地方税法第 22 条で規定された守秘義務が存在し、閲覧に当たって納税義務者の委任状が必要であること（報告者への委任状の作成依頼、市町村への手続、閲覧・転記の作業等が発生）、報告者が台帳の閲覧を許諾しない場合、報告者が筆頭所有者でない場合などは、台帳の活用ができないことなどが指摘された。

¹ 平成 28/29 年度の第 14 回投資等ワーキンググループ（平成 29 年 4 月 20 日）。

² 令和元/2 年度の第 9 回成長戦略ワーキンググループ（令和 2 年 4 月 23 日）。

(3) 法人土地・建物基本調査と土地動態調査のありかた

土地基本調査は、法人・世帯を母集団とする現行の設計では、前述「1 土地パネルデータ整備」や「2-1 (1) 我が国の土地所有状況等の全体像の把握」において、実現可能性が低いと考えられる。前述「2-1 (2) 不動産登記情報等の活用の可能性の検討」のとおり、不動産登記情報等を土地に関する母集団情報に利用することができれば、フローとストックの情報の地域別把握など、法人における土地の所有・利用構造を、よりの確に把握する調査を効率的に実施する方向で検討可能となると考えられる。

- 土地の売買（フロー情報）については、すでに「所有権移転登記情報」を利用しており、土地を母集団とした設計に変更し、売却理由、購入目的など同情報で把握できない事項のみの調査に効率化し、令和元年度から実施。
- 土地の所有（ストック情報）については、「不動産登記情報」を活用し土地を母集団とした調査設計に変更できれば、ある時間断面で一旦所有（ストック）情報を把握し、その後は、「所有権移転登記情報」を用いて更新し、所有（ストック）調査は、利用現況の変化など、行政記録で把握できない事項に限定することができると考えられる。また、現在5年周期となっている「土地基本調査（ストック情報）」を「土地保有・動態調査（フロー情報）」と一体化した調査とすることも考えられる。
- 「不動産登記情報」が活用できない現行の調査設計（法人を母集団）とした場合も、過去調査での情報ストックや、その他行政記録（農地台帳・林地台帳）の活用により所有者や所有面積を把握できれば、これを有効活用した標本設計／母集団推定により、標本を小さくしても現行の土地基本調査（ストック情報）と同等の精度の確保が期待される。

(4) 法人土地・建物基本調査の実施体制の検証

法人土地・建物基本調査では、従来、調査事務を都道府県と分担してきたところであるが、これまでの実査経験の蓄積により、現行都道府県の分担となっている事務についても、国土交通省において実施可能と考えている。

図表 2 - 2 平成 30 年法人土地・建物基本調査における都道府県担当事務の検証結果

都道府県担当	検証結果
督促	<ul style="list-style-type: none"> ● 国土交通省担当の回収率は 77.5% (対象 350 千法人)、都道府県担当の回収率は 87.0% (143 千法人。すべて会社以外法人)。国土交通省担当法人を組織形態別にわけると、会社法人は 77.4% (345 千法人)、会社以外の法人は 88.4% (5 千法人) と、会社以外法人同士で比較すると回収率に大きな差はない。
アフターコーディング	<ul style="list-style-type: none"> ● 従来、法人が所有する土地所在地情報を電子化する際、コスト面から、目視でアフターコーディングを実施し、コードをパンチ入力。 ● 継続対象法人についてはプレプリントを実施し、変更箇所のみをパンチ入力するとともに、パンチ入力時に予測変換機能を採用することで、文字情報を直接パンチ入力することに目途。

2-2 令和5年調査に向けた課題

(1) 法人土地・建物基本調査における農地台帳・林地台帳の利用可能性の検討

前述「2-1 (3) 法人土地・建物基本調査と土地動態調査のありかた」をふまえ、各自治体における農地台帳・林地台帳の収録情報や情報提供の可能性などを整理するとともに、両台帳を用いて農地・林地に関する調査を代替するのか、プレプリントしたうえで調査客体（法人）が確認、補記修正する調査票設計とするのかなどの次回調査の予備調査設計に向け活用可能性について検討する。

(2) 法人土地・建物基本調査実施体制の変更

平成30年調査では都道府県が分担した督促・アフターコーディングも含め、調査の実施は国土交通省が一括で実施する方向で関係省庁と検討を行う。なお、調査精度を一定程度担保するため、名簿整備に係る事務等については引き続き都道府県の協力をいただきながら実施する方向で検討を行う。

3. 「今後の保有等予定」の選択肢の設定の検討

(統計委員会指摘)

本調査の調査事項のうち、土地に係る「今後の保有等予定」については、今回の調査結果及び関連項目である「転換予定」の調査結果並びにこれらの事項を用いた分析状況を踏まえ、5年で区切る必要性や、売却について検討していない場合の対応等、選択肢の適切な設定について、次回調査（平成35年（2023年）予定）の企画時期までに検討し、結論を得ること。

3-1 検証結果

(1) 記入状況

平成30年調査で新たに追加した調査項目に関する記入率は7～8割であった。このうち、「転換予定」の記入率については、速報時での約5割から疑義照会によって約8割まで上げることができた。

図表3-1 新調査項目の記入率

調査項目	(参考) 速報時	確報時
今後の保有等予定	68.17%	86.35%
5年前の利用状況	78.39%	74.73%
転換予定	49.14%	78.84%

14 土地の取得時期・今後の保有等予定

取得時期

- 土地の引渡しを受けた時期について、当てはまる番号を記入してください。
- 取得時期が複数期間にわたる場合は主要な部分を取得した時期を選んでください。

1. 昭和25年以前	9. 平成18～22年
2. 昭和26～35年	10. 平成23年
3. 昭和36～45年	11. 平成24年
4. 昭和46～55年	12. 平成25年
5. 昭和56～平成2年	13. 平成26年
6. 平成3～7年	14. 平成27年
7. 平成8～12年	15. 平成28年
8. 平成13～17年	16. 平成29年

今後の保有等予定

- 今後の保有等の予定について、当てはまる番号を○で囲んでください。

- 今後5年以上保有する予定である
- 今後5年以内に売却等を予定している
- 既に売却が決まっている

15 土地の利用現況

利用現況

- 土地の主な用途について、当てはまる番号を一つ記入してください。
- 13又は21に該当する場合は、カッコ内に具体的に記入してください。
- 建築中で土地の用途が不明の場合は13を選び、カッコ内に建築中と記入してください。
- 造成中で土地の用途が不明の場合は21を選び、カッコ内に造成中と記入してください。

【建物】	【建物以外】
1. 事務所	14. 駐車場
2. 店舗	15. 資材置場
3. 工場	16. グラウンド等の福利厚生施設
4. 倉庫	17. ゴルフ場・スキー場・キャンプ場
5. 社宅・従業員宿舎	18. 貯水池・水路
6. その他の福利厚生施設	19. 文教用地
7. 社宅（賃貸用住宅等）	20. 宗教用地
8. ホテル・旅館	21. その他
9. 文教用施設	【利用していない】
10. 宗教用施設	22. 利用できない建物（廃屋等）
11. 医療施設・福祉施設	23. 空き地（未着工の建設予定地を含む）
12. ビル型駐車場	
13. その他の建物	

5年前の利用状況

- 利用現況が14, 15, 21～23の場合で、平成24年以前に取得した場合、平成25年1月1日時点の利用状況を左記の1～23から選び、当てはまる番号を記入してください。

転換予定

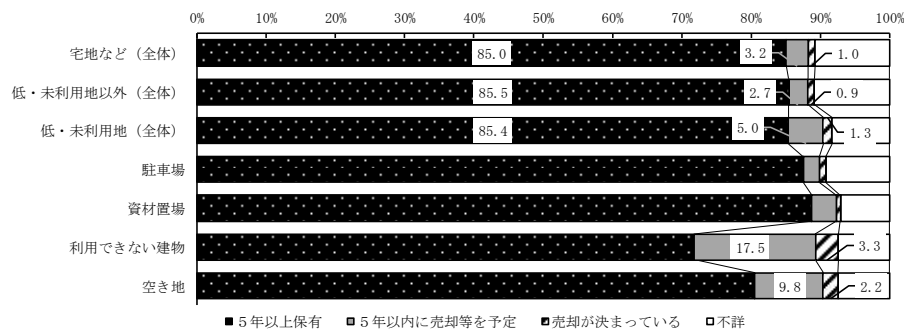
- 利用現況が14, 15, 21～23の場合、今後の別の用途への転換の具体的な予定について、当てはまる番号を記入してください。

- 概ね1年以内に転換を予定している
- 概ね5年以内に転換を予定している
- 転換を予定しているが5年以上は要する
- 転換を予定しているが時期は決めていない
- 転換の予定はない

(2) 分析結果

5年以内に売却予定の土地は4.2%であるが、「利用できない建物」「空き地」などではその割合が高くなっていることが明らかになった。

図表3-2 利用現況別にみた転換予定



3 - 2 令和5年調査に向けた課題

新たに追加した調査項目については、調査項目の並びや記入の目的がわかるようにするなど、記入率向上に向けた検討を行う。

なお「転換予定」の区切りを本調査の周期（5年）もふまえ設定していることについては、記入率からみても妥当な水準ではないかと考えている。