

土地保有・動態調査の概要

土地保有・動態調査の根拠法令

土地保有・動態調査は、法人土地・建物基本調査は、土地基本法（平成元年法律第84号）第18条において、国及び地方公共団体は、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、地籍、土地の利用及び管理の状況、不動産市場の動向等に関し、調査を実施し、資料を収集する等必要な措置を講ずるものとされており、これを踏まえ調査を実施しています。

また、統計法（平成19年法律第53号）第2条第7項に基づく一般統計調査に位置づけられています。

土地保有・動態調査の時期・方法等

調査の沿革	➢ 土地保有移動調査と土地動態調査を統合し、2019年より毎年実施	調査票及び調査事項	➢ 買主用 買主の属性、購入目的、住宅用土地購入の際の住宅	
調査期日	➢ 調査実施年の1月1日現在 ※一部の項目については、基準となる期日の前年1年間の実績		➢ 売主用 売主の属性、売却目的、売却した土地の取得原因・取得年など	
調査範囲	➢ 法人：約3.8万法人 ➢ 個人：約1.2万者		※法人 土地所有有無、売買以外による土地の移動の有無、資産区分、1年間に売買した土地の面積、帳簿価格及び売買区画数	
調査組織	➢ 国土交通省 — 調査対象者		結果公表	➢ 調査実施年の翌年3月末
母集団名簿	➢ 売買による所有権移転登記がなされた土地取引当事者である売主・買主			
保管方法	➢ 永年（調査票の内容を記録した電磁的記録媒体）			

調査結果の利活用

他統計や行政上の基礎資料としての利用	➢ 「国民経済計算」（内閣府）の推計の基礎資料 ➢ 低・未利用地の増加を踏まえた有効利用推進のための施策の基礎資料
各種分析の基礎資料としての利用	➢ 各種審議会、研究会等での基礎資料 ➢ 大学・研究機関・民間シンクタンク、専門誌等の文献・分析研究・レポート等

FAQ

他省庁からも調査票が届く。配慮できないか。	法務省より情報提供を受けている所有権移転登記を基に無作為に抽出しています。対象となっている法人については、総務省で整備している「事業所母集団データベース」にこれまでの調査履歴が登録されており、できるだけ同じ時期に同じ法人に調査依頼が重複しないように配慮しています。
回答内容が外部に漏れることはないか。	土地保有・動態調査をはじめとする統計調査は、統計法に基づいて行われます。統計調査に従事する者（外部委託先も含めて）には統計法により守秘義務が課せられており、違反した場合には罰則（2年以下の懲役又は100万円以下の罰金）が設けられています。 ご回答いただいた調査内容は、統計以外の目的、例えば徴税などに使用することはありません。 また、ご回答いただいた調査票は、外部の人の目に触れることのないように厳重に保管し、集計が完了した後は完全に溶かしてしまうなど、個人情報の保護には万全を期しておりますので、調査の対象となられた方々は、安心してご回答ください。
オンラインでも回答できるとのことだが、どのくらいの回収率か。	2020年土地保有・動態調査は、郵送とオンラインの2種類の方法を用いました。各々の回収率は次のとおりです。 ○調査票発送件数：50,219件 ○全体回収率：54.8%（郵送回収+オンライン回収=27,524件） ➢うちオンライン回収率：9.9%（オンライン回収=4,986件）

FAQ

統計表の数値に誤差はないのか。

統計調査の結果には、次のような誤差が生じます。

○標本誤差：全数調査を行わずに標本調査を行ったことにより生ずる誤差
(=全数調査を行えば得られたはずの値(真の値)との差)

※標本誤差については、「調査の概要」を参照ください。

○非標本誤差：全数調査を行っても生じる誤差

➢非回答誤差：回答をしなかったことにより生ずる誤差

➢データ処理による誤差：集計時の誤りによる誤差

➢カバレッジ誤差：標本が正しく母集団の縮図になっていなかったことによる誤差

➢測定誤差：委託先の質、調査票のデザイン及び回答者のミスなどによる誤差

誤差が小さくなるようなどのような対応をしているのか。

○非回答誤差への対応

➢調査票を集計する前段階で、調査票の欠測値や記入内容の矛盾を精査し、回答者に対して疑義照会の電話をし、補正・訂正します。

補正・訂正が不可能な場合には、「不詳」として統計表に記載します。

○データ処理による誤差への対応

➢データを電子化する際の入力ミスを防ぐため、ベリファイ方式(並行して2人がデータ入力し、各々のデータを照合する方式)による入力を義務付けています。

○カバレッジ誤差への対応

➢統計調査を行う場合、調査対象となる名簿(母集団名簿)を作成します。標本調査では、母集団名簿から標本抽出(サンプリング)を行い、調査します。

土地保有・動態調査では、法務省より情報提供を受けている売買による「所有権移転登記情報」を基に調査前年の1年間に全国で行われた約150万件の土地取引を母集団としており、カバレッジ誤差は極めて小さくなっていると評価しています。

○測定誤差への対応

➢土地保有・動態調査では、委託先の質を向上させるために契約時に統計に関する知識及び国土交通省の土地政策の把握度ができるような資料の提出を求めています。

異常値や外れ値はどのような対応をしているのか。

異常値や外れ値については、調査票審査段階と集計段階で各々に検出を実施しています。調査票審査段階では、主に論理矛盾による検出をし、集計段階では、主に既存データとの照合により検出しています。

異常値や外れ値が検出された場合には、電話による疑義照会を実施することで対応しています。

土地保有・動態調査の変遷

○第1回土地保有移動調査：昭和45年

全国の過去1年間に行われた土地取引につき、売主・買主の諸属性、取引価格及び取引目的等を調査することにより、今後の土地対策のための基礎資料を得ることを目的として実施。

○第1回土地動態調査：昭和48年

企業の土地利用及び取引等の事態を把握し、土地に関する各種施策の検討を行う際の基礎資料を得ることを目的として実施。昭和48年から平成24年までは「企業の土地取得状況等に関する調査」、平成25年は「法人土地・建物基本調査」、平成26年からは「土地動態調査」として実施。

≪統計法の全面改定：平成19年5月23日公布≫

○第1回土地保有・動態調査：平成31年(令和元年・2019年)

全国の過去1年間で行われた土地取引の売主・買主の諸属性等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、「土地保有移動調査」と「土地動態調査」を統合して実施。

土地と建物に関する関連統計

対象	基幹統計調査	一般統計調査
法人	<p style="text-align: center;">土地基本調査</p> <p style="text-align: center;">構造統計</p> <p style="text-align: center;">法人土地・建物基本調査 (国土交通省・5年周期)</p> <p>【概要】 総務省が整備している「事業所母集団データベース」を基に作成した母集団名簿(約200万法人)から標本抽出し、会社法人(約34万法人)と会社法人以外の法人(約15万法人)を対象に、土地・建物の所有状況、面積、利用状況及び取引等の実態について、全国及び地域別に調査。</p>	<p style="text-align: center;">動態統計</p> <p style="text-align: center;">土地保有・動態調査 (国土交通省・年次)</p> <p>【概要】 所有権移転登記情報より法人(約3.8万法人)、個人(約1.2万者)の売買取引を対象に、土地の取引企業の状況、所有土地の状況、土地を売買された方の状況、取得時期、土地の購入・売却目的等について調査。</p>
世帯	<p style="text-align: center;">構造統計</p> <p style="text-align: center;">住宅・土地統計調査 (総務省・5年周期)</p> <p>【概要】 世帯を対象に、住宅の建築時期、床面積、土地の面積及び利用状況等について調査。 乙票(約50万世帯を対象)の調査結果については、国土交通省が転写・集計し、「世帯土地統計」として公表する。</p>	<p style="text-align: center;">構造統計</p> <p style="text-align: center;">住生活総合調査 (国土交通省・5年周期)</p> <p>【概要】 住宅・土地統計調査の対象となった世帯を対象に、居住環境を含めた現在の住まいに関する満足度等について調査。</p>
対象	情報収集	
公有地	<p style="text-align: center;">土地所有・利用概況 (国土交通省・年次)</p> <p>【概要】 土地基本調査及び関連する統計調査で把握されない公有地の状況について、関係省庁等の公的機関が所有する土地関連資料を基に作成。</p>	