

【 寄 稿 】

## 「土地基本調査について」 －その概要と実施状況－

国土庁土地局土地情報課長補佐  
深 澤 良 信

### 1. 土地基本調査の必要性

我が国の土地問題の所在を把握し、適切な政策手法を企画立案するなど土地政策を的確に実施するためには、土地の所有、利用、取引、地価等に関する土地情報を総合的、体系的に整備することが必要である。

このような観点から、平成元年12月に施行された土地基本法の第17条において、「国及び地方公共団体は、土地の所有及び利用の状況、地価の動向等に関し、調査を実施し、資料を収集する等必要な措置を講ずる」とこととされている。また、平成2年10月に出された土地政策審議会答申の中でも、土地情報整備の必要性が具体的に提言されるとともに、平成3年の総合土地政策推進要綱において、重点事項の一つとして「土地の所有、取引、利用、地価等に関する情報について、関係行政機構相互の連携を図りつつ、資料の収集・整備」の推進を図ることが位置付けられている。

一方、既存の資料は、それぞれの行政目的に合わせて整備されていることもあり、総合的な土地政策のための基礎的な情報としては、必ずしも十分であるとはいえない。特に、政策のターゲットや効果を的確に把握していくためには、世帯の構成、所得、職業等や法人の業種、資本金等の土地所有者の属性とリンクした土地の所有・利用状況を詳細かつ具体的に把握することが不可欠であるが、このような情報は既存の行政資料では得られない。

したがって、我が国の土地の所有・利用構造を把握、分析するためには、新たに全国の世帯及び法人を対象とする総合的な統計調査を実施することが必要である。このため、平成5年度に土地基本調査を実施することとなった。

### 2. 土地基本調査の概要

調査は、〔図－1〕に示すように、世帯を対象とする部分と法人を対象とする部分の二つに分け、標本調査として実施した。その標本数は、世帯が約60万、法人が約70万サンプルである。

土地基本調査世帯調査は、世帯等の基本属性と土地の所有状況等との関連分析を

行うため、世帯に関する事項として、世帯人員、世帯の型、年間収入などを、世帯の家計を主に支える者に関する事項として、年齢、従業上の地位を調査した。土地を所有している世帯には、さらに、現住居の敷地に関する事項として、所有関係、面積、所有形態、取得時期、取得方法、現住居の敷地以外に所有する土地に関する事項として所有関係、種類、所在地、面積、所有形態、取得時期、取得方法、主たる使用者、利用現況等を調査した。

土地基本調査法人調査は、法人の基本属性と土地の所有・利用状況等との関連分析を行うため、法人の属性に関する事項として組織形態、資本金額、常雇者数、事業の種類、宅地建物取引業免許の有無などについて調査した。土地を所有している法人には、さらに、所有している各々の土地ごとに、所在地、面積、所有形態、取得時期、利用区分、主たる使用者、利用現況等について調査を行った。

以上のような調査事項を組み合わせ、集計、分析することにより、例えば、土地所有世帯及び法人の数、土地所有者の土地所有規模、土地の用途別面積、所有期間別や取得方法別の土地面積等の基本的な統計データのほか、世帯については世帯構成・年間収入等の属性別の、法人については資本金・従業員規模・業種・資本金額・常雇数等の属性別の、所有規模をはじめとする土地の所有、利用の状況など我が国の土地所有・利用構造が明らかとなる。

### 3. 土地基本調査の実施状況

#### (1) 世帯調査

世帯調査は、総務庁に調査の実施を委託し、都道府県、市区町村、指導員及び調査員を通じて、全国の全地域から抽出された調査単位区内に居住する世帯について調査を実施した。

調査員は、平成5年10月下旬に調査対象の各世帯を訪問して調査票記入の依頼を行い、11月1日の調査期日以降に再び世帯を訪問し、調査票を回収した。調査事項は世帯のプライバシーに関係する部分が多く、容易なものばかりではなかったが、被調査世帯の御協力をいただき、また、都道府県、市区町村の担当者及び現場で直接世帯との対応を行った調査員の努力のかいもあり、調査票の回収は概ね円滑に終了した。

調査員が回収した調査票は、指導員、市区町村を通じて、都道府県に集められ、12月以降順次、総務庁統計局に送付されている。

#### (2) 法人調査

法人調査は、調査票を法人に送付して記入をお願いする郵送調査方式とした。資本金1億円以上の法人については国土庁が悉皆調査で直接行い、資本金1億円未満の法人については、標本抽出の上、国土庁から各都道府県を通じて実施した。

調査票は平成5年9月下旬に発送した。10月に入ると記入された調査票が国土庁又は都道府県に到着し始め、調査の内容等についての問い合わせ電話が殺到した。

国土庁及び都道府県は調査票が返送され次第、記入内容を審査し、未記入等の項目については必要に応じて法人に対して電話などによる照会を行っている。

調査票の設計上、土地を多く所有している法人にとっては、かなりの記入負担となる場合があるにもかかわらず、現場で法人との対応を行っている都道府県の担当者の努力のかいもあり、多くの場合は法人側に調査の趣旨を御理解いただき、予想以上に円滑な協力をいただいている。

11月上旬には、調査票が未回収の法人に対して、葉書を発送することにより督促を行った。このあと、平成6年3月末まで引き続き、督促を続ける予定である。本調査は、往復ともに郵送方式をとっており、回収率を上げることが精度向上の唯一のカギである。被調査法人の御理解をいただき、少しでも多くの調査票を回収していくこととしたい。

#### 4. 結果利用のための検討

土地基本調査のスケジュールとしては、平成5年度中に調査票の回収業務を終え、平成6年度には集計・製表業務を行い、平成7年度に報告書を刊行する予定である。現在、学識経験者、国土庁土地局等からなる研究会を設けて、結果利用・分析の視点や、推計手法についての検討を行っている。

##### (1) 結果・分析

土地基本調査の報告書は、世帯編、法人編、都道府県編、総合分析編にわけられる。

このうち、世帯編、法人編、都道府県編に収録する結果表は、土地基本調査の結果のみから得られる、土地の所有に関する総括的な事項、土地の所有形態に関する事項、土地の所有規模に関する事項などについて、世帯属性や法人属性、土地属性別に表示しようとするものである。

一方、総合分析編では、土地基本調査から得られるデータを中心としつつも、必要に応じて既存データや他の統計調査との組み合わせ集計、あるいは、関連調査の実施などさまざまな手法を加えながら、土地政策上求められている情報を幅広く掲載していくこととしている。

##### (2) 推計手法

土地基本調査は標本調査であるので、これから母集団の状況を推計していくためには、いろいろな推計技術の開発も同時に行っていく必要がある。特に法人調査の場合以下の3点が主な課題となっている。現在当面の作業と平行して早急にこれらの課題を解決すべく検討中である。

###### ① 未回収調査票の補完

法人調査は郵送調査であるため、回収作業に最大限の努力をしてもなお未回収法人が残ることは避けられない。未回収法人の土地所有・利用傾向は回収済法人のものとはかなり異なっている可能性もあるため、これらの法人の土地所有・利用状況

の推計方法について十分検討する必要がある。最終的な回収率が良好であればこの問題は相対的には小さくなるわけであるから当面の回収作業に全力を上げることが肝要であるが、場合によっては、例えば未回収法人を母集団とする追加調査等の措置を講ずることも考えられる。

## ② 「土地ベース」の集計

土地政策に必要な土地情報の中には、それを所有と利用の側面に限ったとしても、今回の土地基本調査ではカバーしにくい部分が確かに存在する。例えば、特定の地域（例えば県）の総面積をベンチマークとするような集計などは、我が国の土地全体を母集団としてここから土地そのものをサンプリングするような方式の調査の方がなじむものである。しかしながら、今回のような「人からのアプローチ」で得られたデータであっても、一定の誤差を許容すればこのような集計をおこなうことも可能であろうと思われるので、このための高度な集計・分析技術について十分な検討を加えることとしている。

## ③ 金額ベースの土地所有状況の把握

今回の土地基本調査では世帯及び法人の土地所有状況について、土地の所在市町村毎の面積を記入してもらうような方式をとっている。調査を実施するという立場だけからすれば、所有土地の面積だけではなくて金額ベースでの土地資産保有状況も調査する方が望ましいところであるが、調査客体からの反発を招きかねないことが予想されたため、今回の調査項目からは除外した。この代替手段として、調査の集計段階において事後的に地価公示等のデータを活用しながら、必要なデータの概略を把握すること等の方法が考えられるので、このための手法の検討も行うこととしている。

## 5. おわりに

国土庁としては、今回の調査を第1回目の調査として位置付け、統計体系全体、特に他のストック統計との整合も十分図りつつ、今後定期的にも実施することにより、情報の蓄積を図って土地行政に役立てていくとともに、国民に対してもより充実した情報の提供を積極的に図っていくこととしたいと考えている。そのためにも、今回の調査が成功し、確実な結果を得ることができるよう努力していきたい。

〔図－１〕 土地基本調査の調査体制

