

調査計画

1 調査の名称（☒特定一般統計調査 ☐その他の一般統計調査）

土地保有・動態調査

2 調査の目的

本調査は、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する。

3 調査対象の範囲

（1）地域的範囲（☒全国 ☐その他）

（2）属性的範囲（☒個人 ☐世帯 ☐事業所 ☒企業・法人・団体 ☐地方公共団体 ☐その他）
売買による所有権移転登記があった土地の取引当事者である売主・買主

4 報告を求める個人又は法人その他の団体

（1）報告者数

約 50,000 者（母集団の大きさ 約 300 万者）

・【個人】 約 12,000 者（母集団の大きさ 約 200 万者）

・【法人】 約 38,000 者（母集団の大きさ 約 100 万者）

（2）報告者の選定方法（☒全数 ☒無作為抽出（☐全数階層あり） ☐有意抽出）

（ア）選定に使用する名簿

法務省から提供される調査実施年の前年1年間（1月1日から12月31日まで）に行われた売買による土地の所有権移転登記に関する情報のうち、売主・買主の諸属性が個人及び法人である取引を基に母集団名簿を作成する。

（イ）選定の方法

売主・買主の諸属性別、売買区分別、所在地の圏域別、同一都道府県内の土地取引か否かの別、地目の分類別及び地域区分別で階層を設定し、各階層から無作為抽出により報告者を選定する（詳細は別添1参照）。

法人については、資本金5億円以上の会社法人に限り全数調査とする。また、資本金5億円未満の会社法人の情報も含め、法人の資本金に係る情報の把握には、直近の「法人土地・建物基本調査」の母集団名簿を用いる。

5 報告を求める事項及びその基準となる期日又は期間

（1）報告を求める事項

【個人】

I 本人について

- 1 年齢
- 2 職業
- 3 収入

II 売買した土地について

(土地を購入した方への設問)

- 4 購入した目的
- 5 土地を購入した際の住宅

(土地を売却した方への設問)

- 4 売却した目的
- 5 売却した土地の取得原因
- 6 売却した土地の取得時期

【法人】

I 法人について

- 1 法人の名称及び法人番号
- 2 法人の本所・本社・本店の所在する都道府県
- 3 組織形態
- 4 資本金、出資金又は基金の額
- 5 業種
- 6 常用雇用者数
- 7 支所・支社・支店の数

II 土地の所有状況について

- 8 土地の所有の有無

III 売買以外による土地の移動状況について

- 9 売買以外による土地の移動の有無

IV 土地の売買状況について

- 10 資産区分
- 11 土地の状況
- 12 目的
- 13 1年間に購入・売却した土地の面積、帳簿価格及び売買区画数

〔集計しない事項の有無〕 ☐無 ☒有

法人の名称及び法人番号は、法人の識別にのみ使用しており、集計は行わない。

(2) 基準となる期日又は期間

【個人】

I 3については、土地を売買した年の1年間（1～12月）。II 5～6については、売却した土地を取得した時点。それ以外の事項については、土地を売買した時点

【法人】

Ⅲ 9、Ⅳ10～13 については、調査実施年の前年の1年間（1～12月）。それ以外の事項については、毎年1月1日現在

6 報告を求めるために用いる方法

（1）調査系統

国土交通省－民間事業者－報告者

（2）調査方法

■郵送調査 ■オンライン調査（■政府統計共同利用システム □独自のシステム ■電子メール）

□調査員調査 □その他（ ）

〔調査方法の概要〕

【個人】

国土交通省が委託した民間事業者が、報告者に対して郵送により調査票を配布する。報告者は、調査票に記入し、郵送、政府統計共同利用システム又は電子メールにより国土交通省（民間事業者設置の事務局）に提出する。

なお、電子メールにより調査票を提出する場合には、調査票情報が保存されているファイルに対して、報告者ごとにパスワードを設定したセキュリティ対策を講ずることとする。

【法人】

国土交通省が委託した民間事業者が、報告者に対して郵送又は電子メールにより調査票を配布する。報告者は、調査票に記入し、郵送、政府統計共同利用システム又は電子メールにより国土交通省（民間事業者設置の事務局）に提出する。調査票の配布に使用するメールアドレスは、国土交通省が過去に実施した本調査等において登録されたものとする。

なお、電子メールにより調査票を提出する場合には、調査票情報が保存されているファイルに対して、報告者ごとにパスワードを設定したセキュリティ対策を講ずることとする。

民間事業者は、【個人】及び【法人】の調査票の配布・取集に併せて、督促・疑義照会も行う。

7 報告を求める期間

（1）調査の周期

□1回限り □毎月 □四半期 ■1年 □2年 □3年 □5年 □不定期 □その他（ ）

（1年を超える場合又は不定期の場合の直近の実施年： 年）

ただし、売主・買主の属性が法人の場合は、法人土地・建物基本調査実施年を除く。

（2）調査の実施期間又は調査票の提出期限

毎年7月～9月

8 集計事項

別添 2 の集計事項一覧を参照

9 調査結果の公表の方法及び期日

(1) 公表・非公表の別 (☒全部公表 ☐一部非公表 ☐全部非公表)

(2) 公表の方法 (☒e-Stat ☐インターネット (e-Stat 以外) ☒印刷物 ☐閲覧)

インターネット (国土交通省ホームページ及び e-Stat) に掲載等するとともに、追って報告書を刊行する。

(3) 公表の期日

調査実施年の翌年 3 月末までに公表する。

10 使用する統計基準等

☒使用する→☒日本標準産業分類 ☐日本標準職業分類 ☐その他 ()
☐使用しない

11 調査票情報の保存期間及び保存責任者

(1) 調査票情報の保存期間

調査票の内容を記録した電磁的記録媒体：常用

記入済み調査票：2 年

(2) 保存責任者

国土交通省 不動産・建設経済局 情報活用推進課長

標 本 設 計

1 調査対象範囲

売主・買主の属性が個人である者については、全国における1年間の土地取引（約150万件）のうち、売買区分が「個人」である取引を対象とし（約120万件）、対象となった取引を行った個人を調査対象とする（延べ約200万者）。

売主・買主の属性が法人である者については、5年ごとに実施する「法人土地・建物基本調査」（基幹統計調査）を補完するため、全国における1年間の土地取引（約150万件）のうち、売買区分が「法人」である取引を対象とし（約80万件）、対象となった取引を行った法人を調査対象とする（延べ約100万者。重複法人を考慮すると約18万者）。

2 階層

〔売主・買主の属性が個人〕

売買による所有権移転登記情報を基に、土地取引単位で売買区分（売主及び買主の2区分）、売主・買主所在地の圏域（東京圏、名古屋圏、大阪圏及び地方圏の4区分）、同一都道府県内の土地取引か否か（2区分）、地目の分類（宅地など（区分所有権移転に係る土地取引、宅地及びその他）、田畑（田及び畑）及び山林の3区分）及び地域区分（市街化区域、市街化調整区域、非線引都市計画区域及び都市計画区域外の4区分）別に層化（192階層）し、階層ごとに必要土地取引数を設定し、当該土地取引を行った個人を抽出する。その際、土地取引の所在都道府県に偏りが生じないように調整する。

〔売主・買主の属性が法人〕

（全数調査）

本調査が「法人土地・建物基本調査」（基幹統計調査）を補完するものであることに鑑み、土地の所有状況（ストック）把握のため、資本金5億円以上の会社法人（約6,000者）については、全数調査とする。

（標本）

土地の購入・売却状況（フロー）把握のため、売買による所有権移転登記情報を基に、土地取引単位で売買区分（売主及び買主の2区分）、売主・買主所在地の圏域（東京圏、名古屋圏、大阪圏及び地方圏の4区分）、同一都道府県内の土地取引か否か（2区分）、地目の分類（宅地など（区分所有権移転に係る土地取引、宅地及びその他）、田畑（田及び畑）及び山林の3区分）及び地域区分（市街化区域、市街化調整区域、非線引都市計画区域及び都市計画区域外の4区分）別に層化（192階層）し、階層ごとに必要土地取引数を設定し、当該土地取引を行った法人を抽出する。その際、取引土地の所在都道府県に偏りが生じないように調整する。

なお、該当法人の抽出に際しては、事前に売買による所有権移転登記情報に法人番号を付与し、「事業所母集団データベース」や「法人土地・建物基本調査」の母集団名簿と名寄せを行い、同順位法人が現れた際には名寄せができた法人の優先順位を高くするとともに、名寄せができた法人については「事業所母集団データベース」や「法人土地・建物基本調査」で設定している業種（48業種）に偏りが生じないように調整する。

3 目標精度

〔売主・買主の属性が個人〕

売買区分×売主・買主所在地の圏域×同一都道府県内の土地取引か否か×地目の分類×地域区分に

について、各層における売買目的の割合の許容する誤差幅を信頼水準 95%で 16%以内とする標本数を設定する。

〔売主・買主の属性が法人〕

売買区分×売主・買主所在地の圏域×同一都道府県内の土地取引か否か×地目の分類×地域区分について、各層における売買目的の割合の許容する誤差幅を信頼水準 95%で 8%以内とする標本数を設定する。

4 必要標本数

売買による所有権移転登記情報に基づいて、上記 1～3 と回収率を 60%と想定したうえで、次のように必要標本数を設定する。

なお、原則として一取引一個人として設定する。法人についても同様に一取引一法人として設定するが、抽出した土地取引の売買主体法人が当該取引以外にも土地取引を行っている場合には、当該取引以外の土地取引も併せて調査対象とする。

〔売主・買主の属性が個人〕

「3 目標精度」に基づき取引件数（必要標本数）を算出すると、約 12,000 者となる。

〔売主・買主の属性が法人〕

「3 目標精度」に基づき取引件数（必要標本数）を算出すると、約 38,000 者（資本金 5 億円以上の会社法人（約 6,000 者）が行った土地取引を含む）となる。

5 結果の推定

土地取引に係る調査結果は、標本抽出の階層ごとの抽出率の逆数と回収率の逆数を乗じて合算する。回収された土地取引が「0（零）」となった階層については、同じ地目、地域内で近い階層と併合して回収率を算出する。

以上により、総計の推定値は次の式で表される。

$$\hat{t} = \sum_{h=1}^H \frac{N_h}{n_h} \frac{n_h}{n'_h} \sum_{i=1}^{n'_h} y_{hi}$$

\hat{t} : 総計の推定値

y_{hi} : 第 h 層の第 i 番目の回答を得られた取引
の調査結果

H : 層の数

N_h : 第 h 層の母集団の取引数

n_h : 第 h 層の調査対象取引数

n'_h : 第 h 層の回答を得られた取引数

n_h/N_h : 抽出率

n'_h/n_h : 回収率（回答を得られた取引の割合）

土地保有・動態調査 集計事項一覧

			所有土地 の有無 (2区分)	売買以外 による土 地移動の 有無 (2区分)	資産 (2区分)	事業用資 産のうち 未利用地 (2区分)	棚卸資産 のうち 未利用地 (2区分)	所有土地 の総面積 (8区分)	所有土地 の総面積 (8区分) のうち 資産 (2区分)	所有土地 の総面積 (8区分) のうち 資産 (2区分) のうち 未利用地 (2区分)	圏域 (5区分)	圏域 (5区分) のうち 資産 (2区分)	圏域 (5区分) のうち 資産 (2区分)の うち 未利用地 (2区分)	地目 (3区分) のうち 資産 (2区分)	地目 (3区分) のうち 資産 (2区分) のうち 未利用地 (2区分)	地域 (4区分)	地域 (4区分) のうち 資産 (2区分)	地域 (4区分) のうち 未利用地 (2区分)	売買土地 面積 (2区分)	売買土地 面積 (2区分) のうち信 託受益権 を有する 土地 (2区分)	売買土地 帳簿価格 (2区分)	売買土地 帳簿価格 (2区分) のうち信 託受益権 を有する 土地 (2区分)	売買土地 区画数 (2区分)	売買土地 区画数 (2区分) のうち信 託受益権 を有する 土地 (2区分)	1区画あた りの面積 (2区分)	1区画あた りの面積 (2区分)の うち信託 受益権を 有する 土地 (2区分)	1区画あた りの帳簿 価格 (2区分)	1区画あた りの帳簿 価格 (2区分) のうち信 託受益権 を有する 土地 (2区分)	職業 (7区分)				
法人	法人業種(61区分) 資本金額(14区分) 上場の有無（3区分） 常用雇用者数（11区分） 組織形態（9区分） 支所・支社・支店の数(6区分)	法人数	○	○	○	○	○	○	○	○																							
		土地所有面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○																						
		土地取引件数	買主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
			売主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
		土地取引面積	買主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
			売主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
		土地取引金額	買主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
			売主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
		面積	事業用資産																		○	○						○	○				
			棚卸資産																		○	○						○	○				
		帳簿価格	事業用資産																				○	○						○	○		
			棚卸資産																				○	○						○	○		
		区画数	事業用資産																						○	○							
			棚卸資産																						○	○							
	本社所在地(55区分)	法人数	○	○	○	○	○																										
		土地所有面積	○	○	○	○	○																										
		土地取引件数	買主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
			売主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
		土地取引面積	買主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
			売主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
		土地取引金額	買主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
			売主			○	○	○				○	○	○	○	○	○																
		取引土地所在地(55区分)	法人数			○	○	○																									
						○	○	○																									
			土地取引面積	買主			○	○	○																								
				売主			○	○	○																								
		目的(21区分)	土地取引件数			○	○	○				○	○	○	○	○	○	○	○	○													
			土地取引面積				○	○	○				○	○	○	○	○	○	○	○													
			土地取引金額				○	○	○				○	○	○	○	○	○	○	○													
個人	買主年齢（9区分） 買主職業（7区分） 買主収入（10区分） 売主年齢（9区分） 売主職業（7区分） 売主収入（10区分）	土地取引件数									○			○			○																
		土地取引面積									○			○			○																
		土地取引金額									○			○			○																
	購入目的(13区分) 土地を購入した際の住宅（10区分） 売却目的（10区分） 売却土地の取得原因（4区分） 売却土地の取得時期（15区分）	土地取引件数									○			○			○													○			
		土地取引面積									○			○			○													○			
		土地取引金額									○			○			○													○			

※個人_売却土地の取得時期：調査年によって区分の変動あり。

土地保有・動態調査 分類事項一覧

表 頭 分 類
所有土地の有無（2区分）
土地を所有している
土地を所有していない
不詳
売買以外による土地移動の有無（2区分）
有
無
不詳
資産（2区分）
事業用資産
棚卸資産
未利用地（2区分）
未利用地
未利用地以外
所有土地の総面積（8区分）
1,000㎡未満
1,000～10,000㎡未満
10,000～100,000㎡未満
100,000～500,000㎡未満
500,000～1,000,000㎡未満
1,000,000～5,000,000㎡未満
5,000,000～10,000,000㎡未満
10,000,000㎡以上
不詳
圏域（3区分）
三大都市圏
東京圏
名古屋圏
大阪圏
地方圏
地目（3区分）
宅地など
田畑
山林
地域（4区分）
市街化区域
市街化調整区域
非線引都市計画区域
都市計画区域外
売買土地面積（2区分）
購入土地面積（千㎡）
売却土地面積（千㎡）
信託受益権を有する土地（2区分）
購入土地うち信託受益権を有する土地
売却土地うち信託受益権を有する土地
売買土地帳簿価格（2区分）
購入土地帳簿価格（百万円）
売却土地帳簿価格（百万円）
売買土地区画数（2区分）
購入土地区画数（区画）
売却土地区画数（区画）
1区画あたりの面積（2区分）
購入土地（千㎡／区画）
売却土地（千㎡／区画）
1区画あたりの帳簿価格（2区分）
購入土地（百万円／区画）
売却土地（百万円／区画）
職業（7区分）
自営業（農業、林業）
自営業（農業、林業以外）
官公庁
会社・団体の役員
会社・団体の社員及び職員
無職
その他
不詳

表 側 分 類
法人業種（61区分）
農業、林業
農業
林業
漁業
鉱業、採石業、砂利採取業
建設業
総合工事業
その他の建設業
製造業
食料品製造業
繊維工業
木材・木製品製造業（家具を除く）
パルプ・紙・紙加工品製造業
印刷・同関連業
化学工業
石油製品・石炭製品製造業
窯業・土石製品製造業
鉄鋼業
非鉄金属製造業
金属製品製造業
はん用・生産用・業務用機械器具製造業
電気機械器具製造業
輸送用機械器具製造業
その他の製造業
電気・ガス・熱供給・水道業
電気業
ガス・熱供給・水道業
情報通信業
通信業、情報サービス業
放送業、映像・音声・文字情報制作業
運輸業、郵便業
鉄道業
道路旅客・貨物運送業
その他の運輸業
卸売業、小売業
卸売業
小売業
金融業、保険業
金融業
保険業
不動産業、物品賃貸業
不動産業
物品賃貸業
学術研究、専門・技術サービス業
宿泊業、飲食サービス業
宿泊業
飲食サービス業
生活関連サービス業
生活関連サービス業
娯楽業
教育、学習支援業
医療、福祉
医療業、保健衛生
社会保険・社会福祉・介護事業
複合サービス事業
サービス業（他に分類されないもの）
廃棄物処理業
自動車整備業、機械等修理業
その他の事業サービス業
宗教
その他のサービス業
不詳
資本金額（14区分）
500万円未満
500万円～1,000万円未満
1,000万円～3,000万円未満
3,000万円～5,000万円未満
5,000万円～1億円未満
1億円～2億円未満
2億円～3億円未満
3億円～5億円未満
5億円～10億円未満
10億円～20億円未満
20億円～50億円未満
50億円～100億円未満
100億円以上
会社以外（資本金なし）
不詳
上場の有無（3区分）
東証一部、名証一部に上場
東証一部、名証一部以外で上場
上場していない
不詳
常用雇用者数（11区分）
4人以下
5～9人
10～19人
20～29人
30～49人
50～99人
100～299人
300～999人
1,000～1,999人
2,000～4,999人
5,000人以上
不詳

表 側 分 類
組織形態（9区分）
株式会社・有限会社
合名・合資・合同・相互会社
会社以外の法人
社会福祉法人
学校法人
医療法人
宗教法人
各種協同組合
その他の会社以外の法人
不詳
支所・支社・支店の数（6区分）
0か所
1か所
2か所
3～4か所
5～9か所
10か所以上
不詳
本社所在地（55区分）
取引土地所在地（55区分）
北海道
東北
青森県
岩手県
宮城県
秋田県
山形県
福島県
関東
茨城県
栃木県
群馬県
埼玉県
千葉県
東京都
神奈川県
北陸
新潟県
富山県
石川県
福井県
中部
山梨県
長野県
岐阜県
静岡県
愛知県
三重県
近畿
滋賀県
京都府
大阪府
兵庫県
奈良県
和歌山県
中国
鳥取県
島根県
岡山県
広島県
山口県
四国
徳島県
香川県
愛媛県
高知県
九州・沖縄
福岡県
佐賀県
長崎県
熊本県
大分県
宮崎県
鹿児島県
沖縄県
不詳
目的（21区分）
事務所、店舗（の用地）を購入
工場、倉庫（の用地）を購入
福利厚生施設（の用地）を購入
資材置場、駐車場を購入
レジャー用地を購入
住宅（の用地）を購入
賃貸住宅（の用地）を購入
上記以外の用途に充てるため購入
規模証大のため購入（利用目的未定）
土地投資のため購入
自己が造成した住宅地（更地）の売却
自己が建築した建売住宅（用地）の売却
自己が建築したマンション（用地）の売却
上記3項目以外の販売用土地の売却
事業規模証大・改善用資金を得るため売却
営業用資金を得るため売却
借入金の返済に充てるため売却
投資目的保有土地の売却
投資目的以外の時価評価に伴う売却
公共用地となるため売却
上記以外の目的のため売却
不詳

土地保有・動態調査 分類事項一覧

表 側 分 類
買主年齢（9区分）
売主年齢（9区分）
20歳未満
20～29歳
30～39歳
40～49歳
50～59歳
60～69歳
70～79歳
80～89歳
90歳以上
不詳
買主職業（7区分）
売主職業（7区分）
自営業（農業、林業）
自営業（農業、林業以外）
官公庁
会社・団体の役員
会社・団体の社員及び職員
無職
その他
不詳
買主収入（10区分）
売主収入（10区分）
100万円未満
100～200万円未満
200～300万円未満
300～400万円未満
400～500万円未満
500～700万円未満
700～1,000万円未満
1,000～1,500万円未満
1,500～2,000万円未満
2,000万円以上
不詳
購入目的（13区分）
自分（又は親族）が住む住宅用の土地
自分（又は親族）が住む建売住宅（の敷地）を購入
自分（又は親族）が住むマンション（の敷地）を購入
自分（又は親族）の住宅建設のための更地を購入
従前から住んでいた借家の敷地（底地権）を購入
自宅の増改築のため隣地を購入
賃貸住宅（の用地）とするため購入
事務所、店舗（の用地）とするため購入
工場、倉庫（の用地）とするため購入
資材置場、駐車場（の用地）とするため購入
農地、採草放牧地、山林とするため購入
上記以外の用途に用いるため購入
土地投資（売却益を得る目的）のため購入
不詳
土地を購入した際の住宅（10区分）
（再掲）自分（又は親族）が住む住宅用の土地
民営の賃貸住宅である一戸建・長屋
民営の賃貸住宅である共同住宅
都道府県・市区町村営賃貸住宅
都市再生機構・公社などの賃貸住宅
社宅・公務員住宅
持ち家である一戸建・長屋
持ち家である共同住宅
親その他の親族の家
下宿・間借り
寮・寄宿舎
不詳
売却目的（10区分）
自分（又は親族）の住宅の建設・購入資金のため売却
上記項目以外の他の土地と買い換えるため売却
営業用資金を得るため売却
日常の生活費に充てるため売却
借入金の返済に充てるため売却
公共用地となるため売却
買主又は仲介人から希望されたため売却
投資目的で保有していた土地の売却
相続税の支払いのため売却
管理できなくなったため売却
不詳
売却土地の取得原因（4区分）
購入
贈与（有償・無償）
相続
その他
不詳
売却土地の取得時期（15区分）
昭和25年以前
昭和26～35年
昭和36～45年
昭和46～55年
昭和56～平成2年
平成3～7年
平成8～12年
平成13～17年
平成18～22年
平成23～27年
平成28年
平成29年
平成30年
令和元年（平成31年）
令和2年
不詳

※売却土地の取得時期については調査年によって変動あり

土地保有・動態調査 回収状況について

2019年調査(2018年取引分)

	発送数 a	宛先不明 b	回収数		回収率	
			c	内、オンライン※3 d	e =c/a	内、オンライン f =d/a
個人	12,225	393	6,083	583	49.8%	4.8%
内、買主	6,036	223	2,729	376	45.2%	6.2%
内、売主	6,189	170	3,354	207	54.2%	3.3%
法人	38,140	831	20,816	3,620	54.6%	9.5%
計	50,365	1,224	26,899	4,203	53.4%	8.3%

2020年調査(2019年取引分)

	発送数 a	宛先不明 b	回収数		回収率	
			c	内、オンライン※3 d	e =c/a	内、オンライン f =d/a
個人	12,000	461	6,351	725	52.9%	6.0%
内、買主	6,000	275	2,822	452	47.0%	7.5%
内、売主	6,000	186	3,529	273	58.8%	4.6%
法人	38,219	793	21,173	4,261	55.4%	11.1%
計	50,219	1,254	27,524	4,986	54.8%	9.9%