

売買による土地所有権移転登記件数の推移を検証する

2016年4月4日

土地の売買の結果として生ずる毎年の土地取引移転登記件数（全国）（法務省統計）を見ると、今から約30年前の昭和50年代後半から平成初めまでは、年間250万件に上っていたものが、その後漸減を続け、今や年間120万件台へと半減している。長期的にこの動きを規定している要因は、ほとんど自明ではあるが、改めて数値的に検証してみよう。

言うまでもなく売買による土地の所有権移転登記を発生させるのは、土地利用の転換に際して生ずる土地等の売買等に伴う所有者の変更であり、具体的なマクロ経済上の要因としては、第一に、経済成長とともに生ずる土地の最有効使用を目指して生ずる土地利用転換の需要である。この意味で経済成長は、土地の収益価格の引き上げを通じて土地利用転換を誘発する。そこでここではそれらを表す最も一般的な経済変数である各年の実質経済成長率(X_1)を説明変数と考える。第二は個人の居住サービス需要から派生する住宅地に対する需要である。戸建住宅にしる、分譲住宅にしる、住宅建設需要の顕在化の際には、敷地やその持分としての土地所有権の移転を伴う場合が多いので、ここでは住宅地需要の代理変数として、新設住宅着工戸数(X_2)をとる。次に第三に、非住宅の事業用の商業的又は工業的土地需要も無視できない大きな土地需要要因であるが、その供用開始に際しては、宅地 宅地あるいは非宅地 宅地への土地利用転換に伴う所有権の移転が派生する場合が多い。そこで適当な入手可能なデータは何かと考える、これを探すと、建築統計年報（旧建設省、国土交通省）の、非住宅建築物用の床面積統計が長期にわたる時系列データとして存在する。ここでは、年間の非住宅建築物着工床面積（民間）(X_3)をとる。

以上を説明変数に用いた売買による所有権移転登記件数を説明する回帰式の推計結果は、以下のとおりである。なお、推計期間としては、長期的なトレンドを明確に見るため、バブル期前の、昭和59年から平成26年までの31年間を見た。

$$Y = 45.7 + 3.39X_1 + 0.69X_2 + 0.49X_3$$

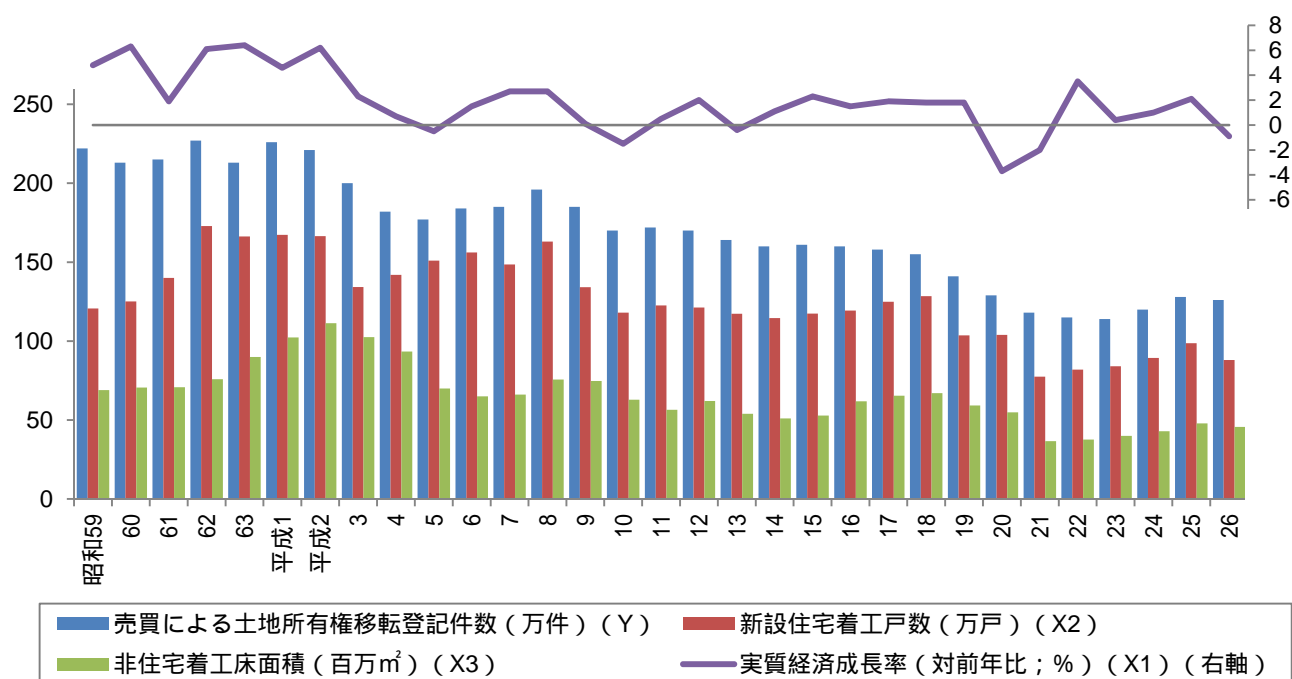
$$(3.31) \quad (2.46) \quad (3.65) \quad (1.84)$$

$$R^2 = 0.831, \quad () \text{は } t \text{ 値。標準偏差} = 15.5$$

最後に、データの管理について一言したい。住宅着工関係のデータは月例経済報告などで常時引用され、注目度も高いため、長期の時系列データの管理がなされており、その検索は比較的容易である。しかし、非住宅系の建築着工統計は、国土交通省ホームページでの公開情報を見ると、昭和63年以降に限られ（おそらく省庁統合の際に整理されたものと思われる）、それ以前のデータを個別の用途ごとに当たろうとすると、大変な労力を要する場合が多い。非住宅系の土地市場の長期的な分析や政策判断に当たり、各種建築着工統計の過去データの持つ重要性は論を待たない。行政担当当局には、過去の統計情報のできる限り長期かつ詳細な保存・整理・公開に目を向けてほしいと感じている。

図表 売買による土地所有権移転登記件数の推移(暦年)とその関連指標

(%)



(参考)回帰式のバックデータ

	売買による土地所有権移転登記件数(万件)(Y)	実質経済成長率(対前年比; %)(X ₁)	新設住宅着工戸数(万戸)(X ₂)	非住宅着工床面積(百万㎡)(X ₃)
昭和 59	222	4.8	120.7	69
60	213	6.3	125.1	70.6
61	215	1.9	140	70.8
62	227	6.1	172.9	75.9
63	213	6.4	166.3	90
平成 1	226	4.6	167.3	102.3
平成 2	221	6.2	166.5	111.3
3	200	2.3	134.3	102.5
4	182	0.7	142	93.4
5	177	-0.5	151	70
6	184	1.5	156.1	65
7	185	2.7	148.5	66.1
8	196	2.7	163	75.7
9	185	0.1	134.1	74.8
10	170	-1.5	118	62.9
11	172	0.5	122.6	56.5
12	170	2	121.3	62.1

13	164	-0.4	117.3	54
14	160	1.1	114.6	51
15	161	2.3	117.4	52.9
16	160	1.5	119.3	61.9
17	158	1.9	124.9	65.4
18	155	1.8	128.5	67
19	141	1.8	103.6	59.2
20	129	-3.7	103.9	54.9
21	118	-2	77.5	36.6
22	115	3.5	81.9	37.7
23	114	0.4	84.1	40
24	120	1	89.3	42.9
25	128	2.1	98.7	47.9
26	126	-0.9	88	45.7

(注)法務省「民事訟務統計人権年報」、内閣府「国民所得統計」、国土交通省「新設住宅着工統計」、国土交通省「建築着工統計年報」による。

(荒井 俊行)