



共同利用・共同研究拠点 Joint Usage/Research Center
東京大学 The University of Tokyo
空間情報科学研究センター
Center for Spatial Information Science

Discussion Paper Series

No. **173**
CSIS Discussion Paper

2021 年 8 月

所有権移転登記情報からみた不動産市場の流動性 -不動産流動統計を用いた分析-

馬場 弘樹

(京都大学東南アジア地域研究研究所/白眉センター)

眞木 仁

(麗澤大学都市不動産科学研究センター・JON ラボ)

高野 佳佑

(東京大学空間情報科学研究センター)

清水 千弘

(日本大学・東京大学空間情報科学研究センター)

所有権移転登記情報からみた不動産市場の流動性

—不動産流動統計を用いた分析—

Liquidity in the real estate market from the perspective of ownership transfer registry data: Application of real estate liquidity statistics

馬場 弘樹^{1,2}・眞木 仁^{3,4}・高野 佳佑⁵・清水 千弘^{5,6}

¹ 京都大学東南アジア地域研究研究所, ² 京都大学白眉センター, ³ 麗澤大学都市不動産科学研究センター, ⁴ JON ラボ, ⁵ 東京大学空間情報科学研究センター, ⁶ 日本大学

要約: 所有権移転登記は、不動産の変化を捕捉する際、包括的かつ正確な情報を有している。本研究では不動産の流動に着目し、移転登記目的別の流動量の空間的傾向や人口増減などの要因との相関関係を考察した。その結果、第一に、移転登記件数は都市圏規模に比例する一方で、大規模災害などの事象によりその流動性を増加させる自治体も存在した。第二に、移転登記と地域環境変数との対応から、登記目的によって両者の相関の程度が異なることが明らかになった。特に、世帯構成や住宅形態、不動産市場の有無などにおいて関連のある登記目的は異なっていた。このような不動産流動の理解は、土地・建物の管理の限界や、国庫へ帰属すべき土地の検討などにも関連すると考えられ、更なる分析を通して政策的含意へとつながる研究へ発展させる予定である。

Abstract: Real estate registry data on ownership transfer includes comprehensive and accurate information in capturing changes in land and building. We focused on the liquidity of real estate and examined the spatial trends in the amount of ownership transfers and the correlation with factors such as population change depending on the purpose of registration. Consequently, one of the findings indicates that while the number of ownership transfer is proportional to the size of urban area, there are some municipalities that increase their liquidity due to events such as large-scale disasters. Another finding shows that the relationship between ownership transfer and local environmental variables varied depending on the purpose of registration. Particularly, the extent of household composition, housing type, and the existence of a real estate market were significantly different according to the purpose of registration. These findings help understand the upper limit of land and building management, and consider how land should belong to the national treasury. We thus need to further address this research into policy implications through further analysis.

Key Words: 不動産登記 (real estate registry); 人口減少 (population decline); 相続 (inheritance); 流動性 (liquidity); 所有権 (ownership)

*JORAS では、2021 年度より「不動産流動統計」を新しく登録した。本論文は、その統計の性質を利用例とともに紹介したものである。また、「不動産流動統計」は、株式会社 JON のデータを市町村単位で東京大学空間情報科学研究センター不動産情報科学研究部門が集計したものである。集計に伴う誤差のすべての責任は、不動産情報科学研究部門にある。

1. 土地・建物の流動

1.1. はじめに

不動産を構成する土地・建物は都市を形作る要素であるといえるが、それらは時間とともにどのように変化しているのだろうか？ 原理的には、土地は所有者の効用最大化に基づき用途利用選択がなされ、もっとも効用または経済的な価値が高い最有効使用の建物(例えば専用住宅)が建つ。一度建物が立地した後でも、時間の経過とともにその用途が変化したり、解体されたりすることで、土地・建物利用が変化する。このような土地建物利用の変化と合わせて重要になるのが、権利の移転である。権利の移転の中には、土地においては所有者が変化しないものの、複数の土地に分割されたり、併合されたりする。建物においても、新規に建築されるだけでなく、増築や用途転換などもある。このような権利の移転は、不動産市場の流動性として定義することが出来よう。

一般に経済市場を観察する際には、「価格」情報と合わせて「数量」情報を見ることが必要である。価格は、市場の均衡によって決定されるものであるが、その背後にある「市場の厚さ」も多くの情報が含まれる。市場での需要が供給に対して強くなると価格は上昇し、その逆に、需要が供給に比して弱くなると価格は低下する。しかし、一時的な市場のショックによって需要に対する供給の過不足があったとしても、最終的には均衡状態へと導かれていく。そのような市場のダイナミクスの中で、取引量は、その変化を見るための重要な指標になる。一定の予算制約化では、正常財を仮定すれば、価格が上昇すれば取引数量が減少し、価格が下落すれば取引数量は上昇するという関係にあるためである。しかし、不動産市場においては、他の財・サービス市場と比較して、強い特殊性を持つ。不動産には、耐久消費財としての性質と投資財としての性質を持ち合わせているためである。

不動産の耐久消費財としての性質を考えると、価格と数量の間には負の相関が存在するはずであるが、資産としての性質が強くなると、価格が上昇する局面で取引が上昇したり、価格の転換点では取引が停滞したり、または価格が下落する局面では取引が停滞するといった傾向を持つことも知られている(Nishinari et al., 2010)。また、不動産市場の流動性は、土地・建物利用に対しても影響をもたらすといった外部性をも持つ。この流動性が滞ると、一部で低未利用の土地や建物が発生し(阿部ほか, 2011, 2012)、適切に管理されない場合がある。逆に、適切に管理されないことで流動性が滞り、土地建物の低未利用化を促進してしまうということも考えられる。昨今、そのような現象を空き家・空閑地の発生として、外部不経済性などの課題とリンクさせながら頻繁に議論されている(浅見, 2014)。空き家・空閑地の発生機序や空き家化の性質については多くの研究がなされている一方で(Baba & Asami, 2017; Baba & Hino, 2019; 坂本・横張, 2016; 山下・森本, 2015; 鈴木・樋野, 2018)、それらがどのような変遷を経たのか、あるいはどのような原因で発生したのかについての論考は多くない¹。本来、土地・建物は、流動性が確保されていれば、所有者が転居や死亡などの原因で市場に放出されたとしても、新しい利用者へと移転していけば、利用放棄されたり、その結果として空き家・空閑地が発生したりすることはない。これまで、空き家・空閑地の研究は、その発生要因について論じたり、空間的な予測を行ったりすることが主要な題目であったが(秋山ほか, 2021; 馬場ほか, 2021)、所有者の意向やその結果としての所有権移転を踏まえ、土地・建物の変化の兆候を得ることは困難ではないだろうか。そのような土地・建物の所有関係の変化を捕捉する際、不動産登記は包括的かつ正確な情報を有している。

不動産登記情報は、個別の不動産に対して物理的現況だけでなく、所有関係を明示するものである。不動産登記情報は、権利部において登記の目的や原因、申請人などが記載されており、いつ、誰がどのような目的で登記を行ったかが記載されている。元を辿れば、このような登記制度を構築することで、不動産の所有権を公平に主張できるという

¹ 清水 (2004)や(北川ほか, 2013)に代表されるように、いくつかの論文はそのような土地・建物の変遷について論じているが、限定的な地域において議論を展開しており、全国規模での分析が期待される。

背景があるが、一方で不動産登記は事案の発生日時および場所、所有者の情報が詳細に記されており、不動産情報資源として重要な価値を有するといえる。仮に、我が国の全ての登記情報が明らかになるとすると、不動産流動量はその日時・場所とともに明らかになるため、土地・建物の変化の背景にある流れを明確に捉えられるのである。

不動産流動は、土地・建物の変化への理解だけでなく、学術的観点からも中古住宅の流通をはじめとする重要な指標として認識されている(Benveniste et al., 2001; Cajias et al., 2020)。住宅価格を推定する際に売り手と買い手とのマッチングを考えるが、買い手にとって望ましい物件が十分に存在しないとき、付け値と売値でのギャップが生じる。不動産流動量は、そのようなギャップを間接的に観測するための手段として用いられる。例えば、市場に流通している物件が少ない場合、買い手の要求を満たす物件が存在せず、結果的に物件の市場滞留時間(time on market)が長くなってしまふ可能性がある(鈴木・浅見, 2017)。また、不動産の流動量として直接的に観測することでも市場のミスマッチを考察することは可能である(Brounen et al., 2009; Fisher et al., 2009)。このような流動性の向上によって市場が効率化し、不動産価値が向上するとの主張がなされているが(例えば、Forgey et al., 1996)、実証的な知見は多く蓄積しておらず、更なる分析が必要である。

以上より、本稿では不動産流動について不動産登記情報を用いて分析する。特に、登記目的別の流動量の空間的傾向、時系列変化や、人口増減などの要因との相関関係を考察することで、我が国での目に見えない都市の代謝を明らかにする。このような研究は、少子高齢化や人口減少による土地・建物の管理放棄が進行するなかで、その地理的、社会経済的要因について知見を与え、将来的な土地管理政策について示唆を与えるものである。分析では、株式会社 JON から購入した 2005–2015 年の市区町村及び小地域別所有権移転登記情報(不動産流動統計)を利用する²。本データは小地域単位(町丁・字等单位)で集計された不動産登記情報データを市区町村単位に再集計したものであり、市区町村コードおよび名称は 2015 年国勢調査を基準としている。カラムには市区町村、集計対象年以外に、所有権移転の目的(売買、相続、贈与または遺贈、その他)が土地、建物、区分建物別に集計されている³。本データを可視化し、主要な地域変数との相関を分析することで、我が国での土地・建物の流動性が無くなってしまった地域やその要因などが明らかになると考える。

1.2. 土地・建物流動の学術的展開

不動産流動を観測あるいは集計する際、必ずしも統一された見方がある訳では無く、各研究分野で関心事が異なるといえる。流動性は、例えば経済学分野では市場の均衡過程の中で分析が行われる一方で、都市計画学分野では資源配分の最適性、具体的には空き家化の要因などとして捉えられる可能性がある。そのような差異に応じて、着目する不動産流動量も適切に解釈されるべきである。具体には、大規模開発で発生する多量の所有権移転は、経済学的観点から中古市場の流動性を考察するためには外れ値として処理したいであろうが、都市工学的観点から地域の新陳代謝を考えるためには交流人口の増加と関連づけて、あえて注目することもあるだろう。したがって、本小節では複数の研究分野を往来しながら、不動産流動量の意義と着眼点について論じる。

不動産流動量を重要な指標として早期から分析を進めてきたのは、主に不動産・都市経済学分野である(Benveniste et al., 2001; Kluger & Miller, 1990; Krainer, 2001)。Demsetz (1968)を嚆矢とする付け値と売値のギャップから、不動産価格と流動量との連関に関する分析が多くなされている(例えば、Cajias et al., 2020)。早期には、Kluger and Miller (1990)

² 本データは東京大学空間情報科学研究センター共同研究利用システム(JoRAS; <https://www.csis.u-tokyo.ac.jp/blog/research/joint-research/>)において共同研究申請を行うことで利用可能である。

³ ただし、一部の集計年かつ市区町村で件数が全て 0 件になっている場合があるが、それは法務局のコンピュータ化対応開始時期の違い、ヶ と ケ などの表記ゆれによる、登記市区町村と国勢調査市区町村の不一致、市町村合併による市区町村名変更・抹消などの原因が考えられる。

が Cox (1972)の比例ハザード関数を利用して季節性や住宅特性などの要因を推定できるような不動産流動の計測手法を提案している。市場滞留期間に基づく議論を展開したのは Forgey et al. (1996)であり、住宅規模や築年数などの詳細な住宅特性との関連を分析している。さらに、Benveniste et al. (2001)は米国における REIT の枠組みから流動性の価値を論じており、相対的に流動性の低い不動産資産に流動性の高いエクイティを設定することで、価値が 12~22%向上すると主張している。このように、不動産流動は不動産資産価値との関連から流動量自体の要因分析まで、幅広く研究対象とされている。

不動産流動を有意義な指標として理解するとき、流動性リスクに着目する必要がある。流動性リスクは、土地・建物に限らず金融市場で盛んに議論されるリスクで、流動性の消失は取引の性質において不確実性や変動性を拡大させるといわれている(Acharya & Pedersen, 2005)。不動産市場において、住宅の固有性や家計の異質的な選好を鑑みると、その流動性は低く、流動性リスクを抱えているといえる。不動産の流動性リスクを測定する指標はいくつか提案されており、Ametefe et al. (2016)は 5 つの指標、すなわち時間ベース指標、流動量指標、取引コスト指標、価格影響指標、リターンベース指標を代表的なものとして捉えている。特に、前二者の指標については海外での実証研究事例が複数あり、市場滞留時間については、Benefield et al. (2014)が包括的なレビューを行っている。筆者らは、市場滞留時間と不動産価格との関係ははまだ未解決としながら、パラメータ推定方法や定義の揺らぎなどで結果の不一致が生じることを原因としている。また、Ling et al. (2009)は英国の民間不動産市場における回転率に着目し、ラグ付きの回転率と同時期のキャピタルリターンの間には有意な正の関係が見られ、資産回転率が価格の反転性を高め、投資リスクを低減させることで不動産価格を上昇させると示唆している。

不動産流動量は、その絶対量に着目する市場の厚さとして議論されることがあり、それは厚い市場(thick market)や薄い市場(thin market)に分類される。このような分類により、不動産流動量と地域的特性を細分化して議論可能になるといえる。例えば、Cajias et al. (2020)はドイツ連邦において、不動産価格と流動量に基づく 4 つのクラスを自治体単位で分類し、各類型の特徴について考察した。その際、地理的な差異を明示しながら厚い市場と薄い市場の特性を述べており、空間的異質性との関連を示唆している。

不動産流動量の減少による薄い市場の出現は、都市工学的な観点からみると、都市の縮退(urban shrinkage)という捉え方もできる。既存の概念による都市の縮退は主に人口減少による社会経済的属性の変化を主題としているが(Baba & Asami, 2021; Mallach et al., 2017; Martinez-Fernandez et al., 2016; Rienets, 2009; Wiechmann & Pallagst, 2012)、その結果として空間への影響などもその範疇といえる(Baba & Asami, 2017)。これまで、土地・建物変化の解明に寄与したのは、リモートセンシング技術による高解像度の土地利用解析や(Du et al., 2018)、対象地を設定しての現地調査によるものであった(北川ほか, 2013)。しかしながら、前者のデータでは物理的な特性以外の変数を取得すること、後者のデータでは対象地を大規模に展開することが困難であることを鑑みると、不動産登記情報は全国の土地・建物の所有権移転情報を家屋単位や筆単位で扱え、表層的な変化でなく所有権の移転やその目的といった所有者の属性を扱える点にメリットがある。

このように活発な研究がなされている不動産流動量であるが、課題として定義の揺らぎと利用データによる指標設定の限界が存在する。前者は Benefield et al. (2014)でも議論されたように、定義によって捕捉すべきデータやその計算方法が変わり、その結果として解釈結果の整合性が失われてしまう。後者では、利用データによって捕捉できる変数や範囲に違いがあり、その結果指標にばらつきが生じてしまう。既往研究では、不動産流動量(Cajias et al., 2020b)や市場滞留時間(鈴木・浅見, 2017)は不動産広告情報から測定されているが、これらはデータ取得が容易である一方で、市場に出現していない物件を測定することはできない。このような市場に出現しない物件も測定できるのが、本研究で用いる不動産登記情報である。当該データは包括的に所有者情報を集計・分析できる一方で、その取得が容易でないことが挙げられる。そのため、不動産登記情報の活用事例は少なく、我が国では大規模開発事業地域の土地市場特性を分析した清水ほか (1998)や、首都圏の土地取引動向を登記原因、取引主体、取引時点などの観点から整理してその流

動性について考察した清水 (2004)などに留まる。

以上より、本稿では不動産の流動性について焦点を当て、初歩的な分析として登記目的別件数の可視化や人口増減などの要因との相関関係について明らかにする。

2. 登記制度と登記基本情報について

経済市場における「取引」とは、権利の移転を意味する。財・サービス市場で所有権を得たものは、それを消費する権利を得る。多くの財やサービスは、所有権を得たのちに所有者はそれを消費するが、不動産のような耐久消費財は、長期に渡りそこから派生するサービスを消費することができる。また、賃貸市場が存在していることから、所有者と利用者が分離されることもある。権利の中には、所有権と使用権があることに留意しておかなければならない。また、不動産のような耐久消費財は、銀行などからの借り入れによって購入することが多い。借り入れなどを行った場合には、担保が要求され、当該不動産に抵当権が設定されることになる。抵当権とは、債務の担保に供した物について他の債権者に先立って自己の債権の弁済(優先弁済的効力)を受ける権利をいう。不動産市場において発生するこれらの権利は、不動産登記簿において記録されることから、その権利の異動を不動産市場の流動性としてとらえることが出来る。

しかし、一般に市場の流動性といった場合には、所有権の異動を想起する。また、その所有権の移転は、その財やサービスの消費を目的とした移転であるものの、不動産の権利の移転の中には、抵当権の設定や相続、法人の合併などに伴う権利の移転も含まれることに注意が必要となる。また、そのような情報が記録される書類にも複数ある。不動産登記情報といっても、「登記基本情報」、「全部事項証明書」など様々なレベルでの情報が存在するのである。

以下、不動産登記情報に関する基礎的事項を整理することで、分析に用いるデータの性質を明確にする。

2.1. 登記基本情報の概要

登記基本情報とは、登記の受付情報をデータ化し、地名、地番や登記の目的、ひいてはその時系列に沿って、検索、抽出できるように整備したものである。登記基本情報は、表示の登記、権利の登記を区別することなく、一申請一情報として管理されている。登記目的は非常に細かく分類することができるが、本来、登記受付簿は登記所の受付順を管理する目的であったため、登記所の利便に応じて管理されていることを前提にしなければならない⁴。したがって、登記基本情報の上では、意味を同じくする登記目的を概括的に表現されている。例えば、所有権移転の分類において「売買」「相続・法人合併」「遺贈・贈与」「その他の原因」として、頻繁に発生するものは独立して管理され、その他のものは大括りに表現されている。また、所有権移転についても、単有か共有なのかは判断つかないため、全部事項証明書を確認するなどの方法によらなければ確認できない。

本研究のデータは不動産登記受付帳を整備したものであり、主に以下のような項目が格納されている。

- ・所在:都道府県 市区町村 町大字 丁目字
- ・地番又は家屋番号:不動産に固有の番号
- ・受付年月日:申請された年月日
- ・受付番号:受付番号
- ・申請単位:単独/連先・連続

⁴ 登記所では、登記申請を受付順に記録し、管理している。この受付順は、登記の先後による権利の優劣を決する登記上物権上非常に重要なものである。矛盾する若しくは相対立する申請内容が同時に申請されたとしても、申請順序が先のものが当然に優先される。

- ・登記目的: 事件の処理属性のわかる名称
- ・新設・既設: 登記簿の新設及び既設の違い
- ・用途: 土地・建物・区分建物の違い
- ・外筆: 筆頭以外の同時に申請された不動産の数

2.2. 抹消登記からみた登記情報抽出の困難さ

丸めて表現された登記目的であっても、司法書士などの専門家からみればその原因についてある程度予測可能であり、専門家以外からみても経済的に何が起きたか推察できることが多い。しかし、中には登記目的が容易に推察できない場合がある。例えば、「抹消登記」である。何を抹消したのか全部事項を取得しなければわからないのは、先の例と同様だが、「抹消」された権利についても甲区乙区の区別すらつかない。全部事項を取得する前にこの「抹消」について推測することができれば、「抹消」された権利について調べる労力を省くことができるが、この登記単一での判断は非常に困難である。

では、単一ではなく複合して推測することは可能だろうか。結論として、ある程度の範囲で可能といえる。「抹消」される権利は、日常的には多くない。形式的審査とはいえ、登記官が真実であろうとして登記をしたものを、申請人の都合により頻繁に「抹消」できていたのでは、登記制度の信頼を揺るがす。したがって、「抹消」することができる状態が事後的に整ったものによる「抹消」が多い。代表例は、債権が弁済を受け抵当権がその意義を失ったと考えるのが、自然な「抹消」の出来事である。この場合、乙区の担保権(：抵当権等)を「抹消」したということである。そのほかにも、差押えが競売や任意売却によって解除されたような場合も事後的に整ったものといえる。この場合、甲区に分類される権利を「抹消」することになる。

その他の「抹消」もあるが、頻度は多くない。これは、同時申請される登記によって、より確実であることを担保できる。同時に申請されることが多い登記は、売買による所有権移転であろう(図 1)。この登記の前提として、必ず「抵当権の抹消」を申請しなければならないわけではない。他人の債務の担保になっている不動産を買い受けること自体何ら制約されるものではないが、そういった不動産を買い受けるという一般人は多くないと推測する。そして、この買い受ける側も借入をして不動産の購入資金に充てるということも多いだろう。つまり、前所有者の担保権がついたまま、次順位に担保を付けるということもできる。ただし、所有権者以外の権利者が望むかどうかは別である。金銭を貸すものとしては、購入資金に相当する金額を回収する目的があるにも関わらず、最初から先順位抵当権によって満足を得られる債権が十分でない状態は好ましくない。当然債務者の弁済が優先的な回収原資ではあるが、弁済されない場合は、担保不動産の競売などを経て回収に当たる。よって、抵当権を得る者は可能な限り優先的に債権額を回収できるよう設定したいはずである。以上より、一般的には前所有者の担保権を抹消して、新所有者の名義になった不動産に最優先で抵当権を設定するという登記の流れになる。実際の登記の流れを登記基本情報によって確認すると以下ようになる。図 1 では、同日に申請される最先に「登記名義人の氏名等についての変更・更正」という登記が申請されている。これは、前所有者の氏名・住所が変更されているか、登記当時から間違っていたという場合である。

19-14-301	2020-08-28	登記名義人の氏名等につ いての変更・更正
	2020-08-28	抹消登記
	2020-08-28	所有権移転売買
	2020-08-28	抵当権の設定

図1 登記情報に基づく不動産売買の流れ

以上のように、登記制度と現実の経済活動には、価値判断が異なることがある。このような差異のバランスを取りながら、司法書士や土地家屋調査士が登記を完了させている。ゆえに、経済活動の側面からみると一つの事象であるにもかかわらず、登記において実態と整合させようとすると、複数の登記を申請することを要求されることが少なくない。このような登記制度を鑑みると、画一的に情報を整理することが困難のように思えてくるが、必ずしも困難を伴う訳ではない。例えば、「売買」目的だけ抽出すれば、売買があったことは間違いないし、他にも「相続」だけというふうに単一種の登記目的を抽出すれば、原理的には抽出が可能である。目的に応じて例外も含めて良いかどうかを考慮しつつ、適切な登記情報の集計を検討すべきである。

2.3. 登記目的の組み合わせによる属性の変化

同時申請される登記の組合せについて最もわかりやすいものは、売買時における売主の抹消の有無と買主の抵当権の有無であろう。登記の抹消は、主に乙区において担保権、抵当権を抹消して売買するために生じる。まず、売主側の事情である売買時における抹消の有無について紹介したい(図2)。上段が東日本都心部(都道府県単位)と郊外部、下段が西日本都心部と郊外部をそれぞれ示す。緑が売買時に抹消を伴っていない件数、橙が抹消を伴っている件数である。都心部では抹消を伴った件数が多いのに対し、郊外部では抹消を伴った件数は少ない。さらに、抹消を伴う登記は、伴っていないものに比べて景気の動向に敏感ではないようにみえる。そもそも、抹消を伴うということは、特定の物件について抹消できる状態が整ったか、売買において抹消できる状態が整うということである。残債を弁済するに足りる売買の対価がある場合は、後者だと推測できる。担保権の抹消について、地価の上下によって弁済できる期待値が変化するものの、残債を早期に弁済できる場合には景気変動による期待利益よりも弁済が優先されると考えられる。一方、抹消を伴わない売買の売主については、地価が高い時に換価したいという意思が作用すると考えるため、抹消登記を伴わない方が景気や地価の変動を受けやすいと考えられる。

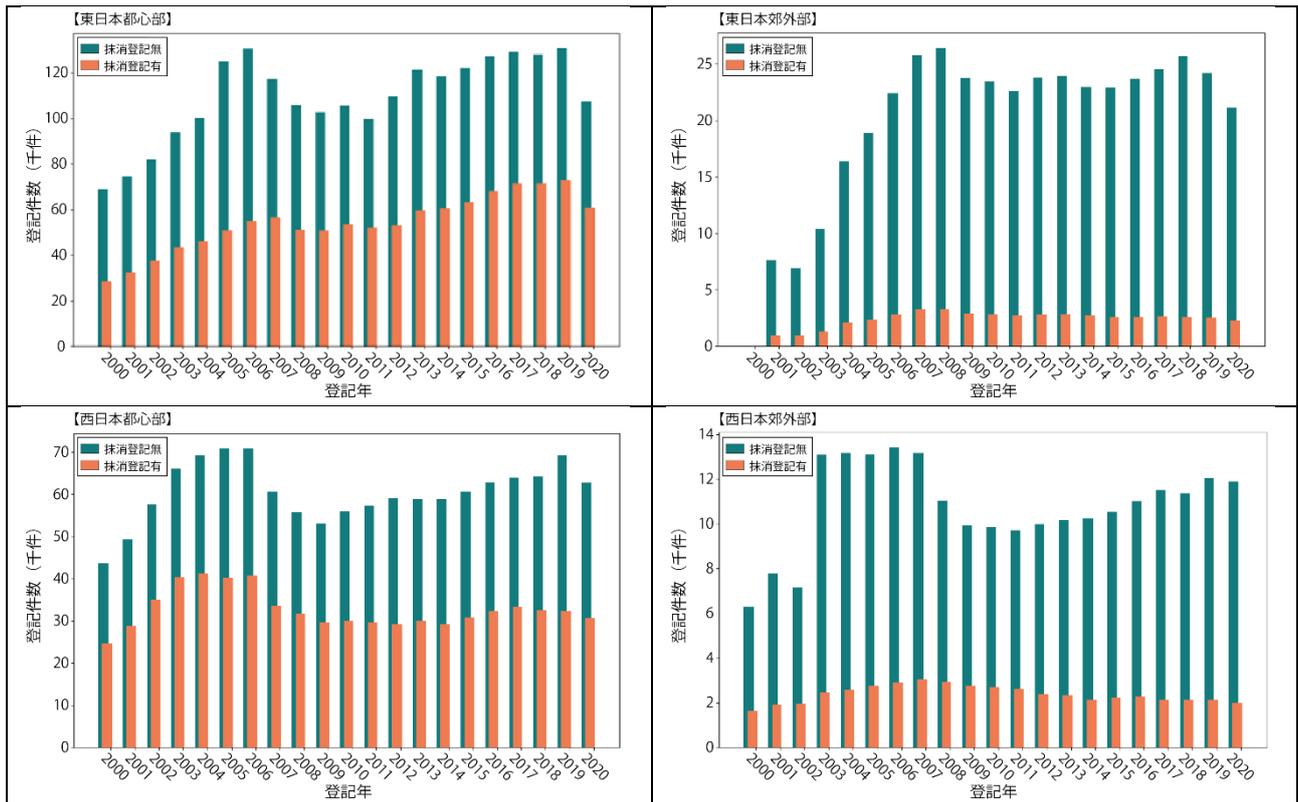


図2 抹消登記の有無別登記件数

次に、買主側の事情である売買時における抵当権(設定)の有無について紹介したい(図3)。上段が東日本都心部(都道府県単位)と郊外部、下段が西日本都心部と郊外部である。青が売買時に抵当権を伴っていない件数、赤が抵当権を伴っている件数である。まずわかることとして、2016年の日銀マイナス金利政策を受け都心部の抵当権設定は増加している。そもそも、郊外部の不動産は、担保価値に乏しいという面もあり、総額でも現金で支払える程度であるということも考えられる。この場合、郊外部の不動産の価額は必ずしも適正に評価されていない可能性があり、仲介業者を通さない個人間の売買も多いと推察される。このように、売買には政策や景気によって敏感に反応するものとしなものがあると考えられるが、金融機関の融資の方向性によって反応する部分もあるため、一概に断定はできない。

本節の図は、抵当権設定別の登記件数について集計したものであるが、登記目的などを詳しく分析することによって、異なる特性を観察できると考える。例えば、買主の設定した担保権について、抵当権・根抵当権の違いや再販までの期間などである。このような複雑な登記制度を理解して適切な分析を行うことで、登記基本情報は権利関係の記述に留まらない、社会経済現象の解明にも寄与するのではないだろうか。

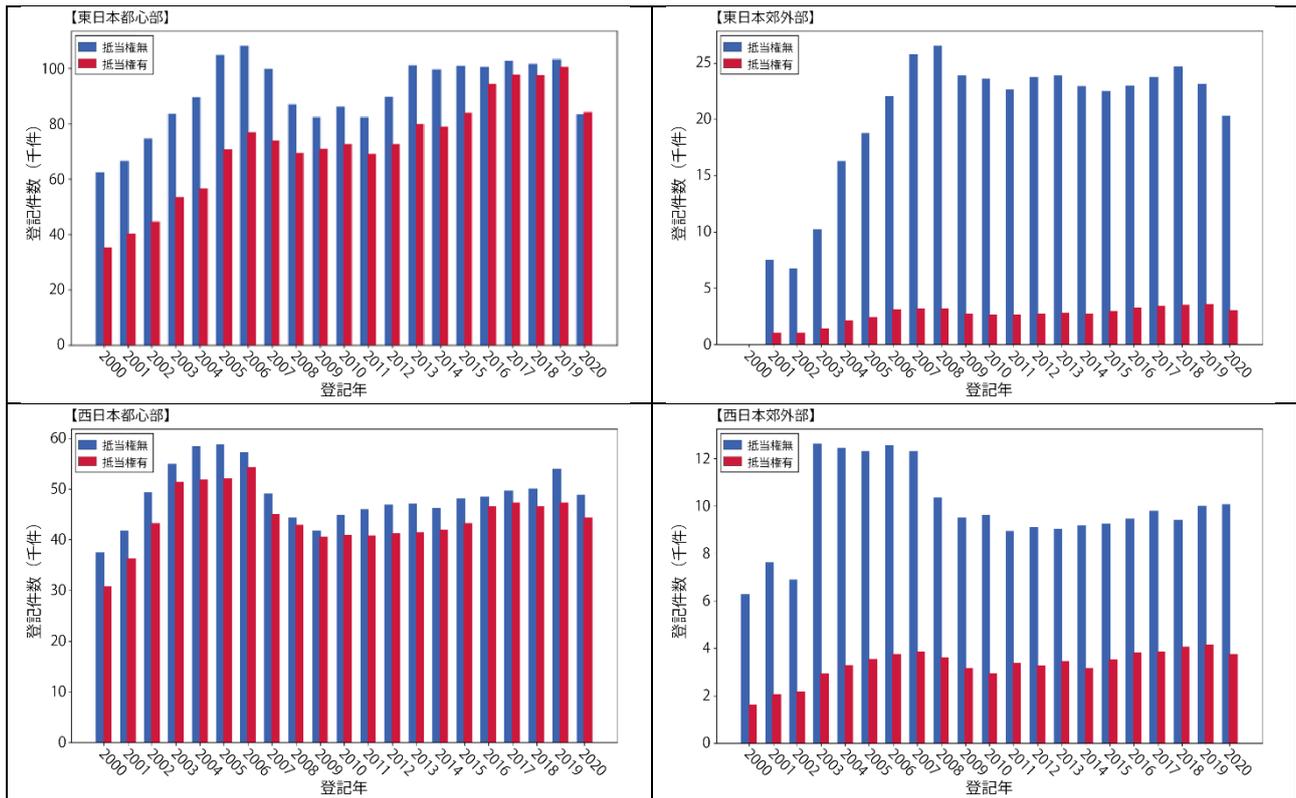


図3 抵当権の有無別登記件数

3. 土地・建物流動の可視化

3.1. 売買目的での移転登記

不動産登記情報は全国の自治体でデータ取得をしている。データの最小空間単位は、2015年国勢調査の小地域単位であり、全国で219,070区域となる。2015年国勢調査において219,070区域のうち世帯が存在している区域は209,445区域(95.6%)となる。この209,445区域の中で、不動産取引が発生しているのは、2005年では102,780区域(49.1%)、2010年では121,602区域(58.1%)、2015年では124,136区域(59.3%)、2020年では124,281区域(59.3%)と増加傾向にある⁵。一方、世帯がなく、土地取引だけ存在する地域もある。そのような地域は、2005年では1,615区域、2010年では1,742区域、2015年では1,846区域、2020年では1,673区域である。

図4は売買登記件数の地理的分布を全国市区町村で可視化したものである。基本的に三大都市圏や大都市において件数が多い一方で、山間部の登記件数は少ない傾向にある。それでも、例えば仙台都市圏をみると、仙台市内だけでなく周辺の大崎市や石巻市でも件数が多く、一概に大都市一極集中の様相を呈している訳ではない。

⁵ 筆者らは、人口減少下で国土が縮退していく過程において、不動産取引が発生している地域も減少していくのではないかとすることを仮定していた。しかし、そのような仮説とは逆の結果が出ている。これは、登記データが電子化されていく過程で、情報収集可能な市町村が増加しているためであると考えられる。また、不動産登記が強制ではなく、任意として運営されてきた経緯から、過去に行くほどに登記される比率が低くなっていることも考えられる。

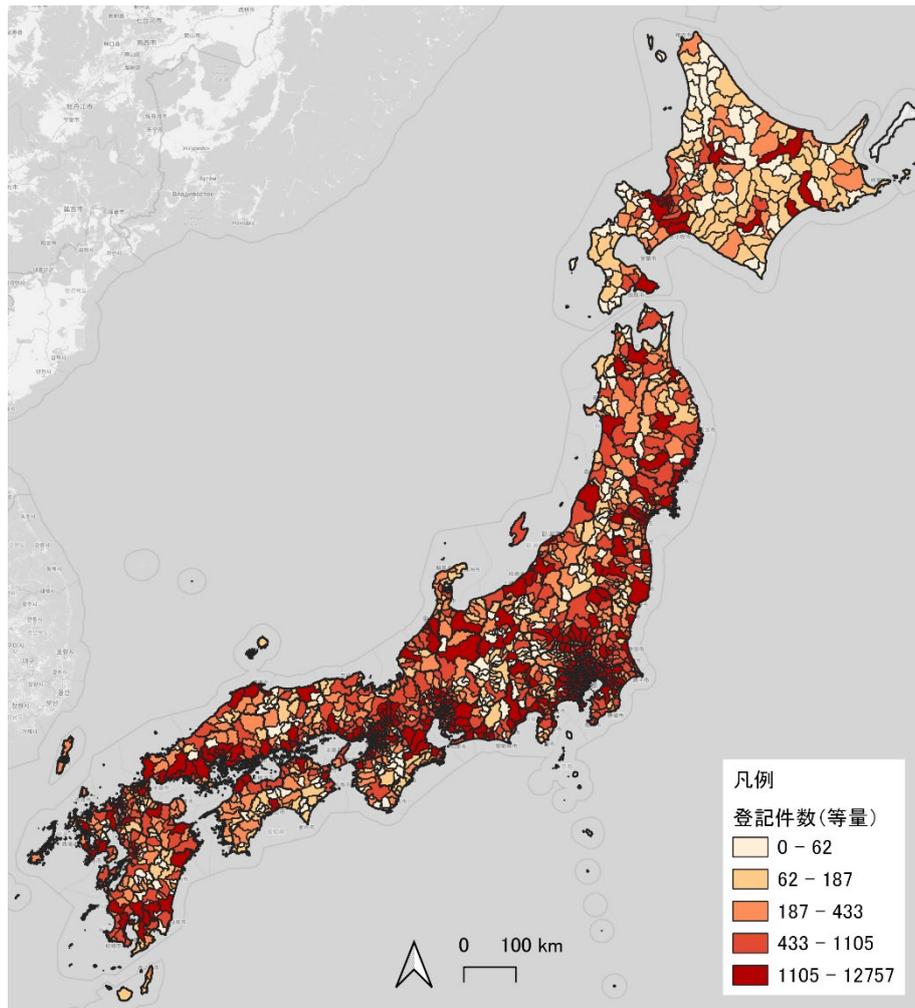


図4 2015年全国規模の売買登記件数の地理的分布

図5は都道府県別で2015年土地登記件数を図化したものである。ここでは、登記目的別で折れ線グラフを作成している。売買及び相続目的の面積当たり土地登記件数は、基本的には都市圏規模に比例している。これは、都市圏規模が大きくなるにつれて土地の微細な利用がなされるためであると考えられる。ただし、一部の県（青森県、山梨県など）では相続目的が売買目的に勝っている。この場合、市場に流通するよりも相続により発生する土地の方が多いと考えられ、所有権移転からみた土地代謝の質が、大都市圏とは本質的に異なることが示唆される。

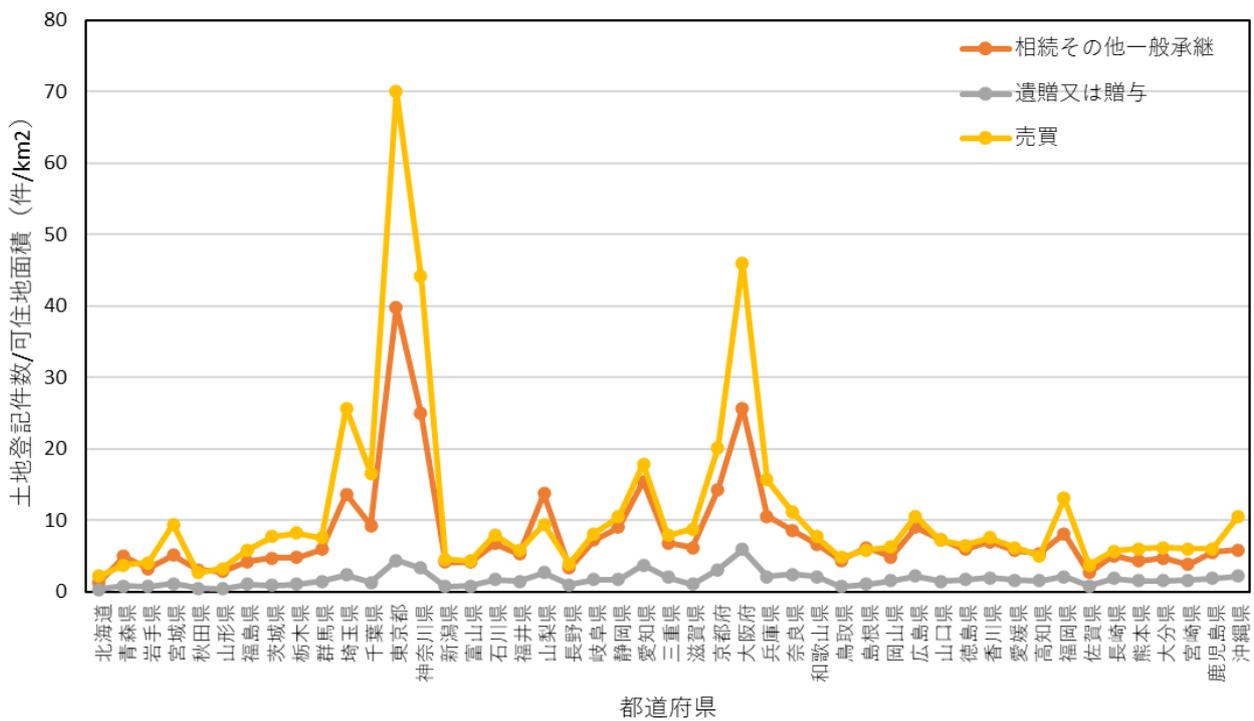


図5 2015年都道府県別可住地面積当たり土地登記件数

このように不動産登記情報は全国規模で分析可能であるが、不動産取引は地域性が強く、大都市から地方部までを同じ尺度または粒度で見ることには限界がある。本節では今後、東北地方（青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県）に絞ってその件数を可視化する。東北地方は2011年東日本大震災で大きな外生性ショックに晒されたため、登記件数の変化が顕著に表れると考える。

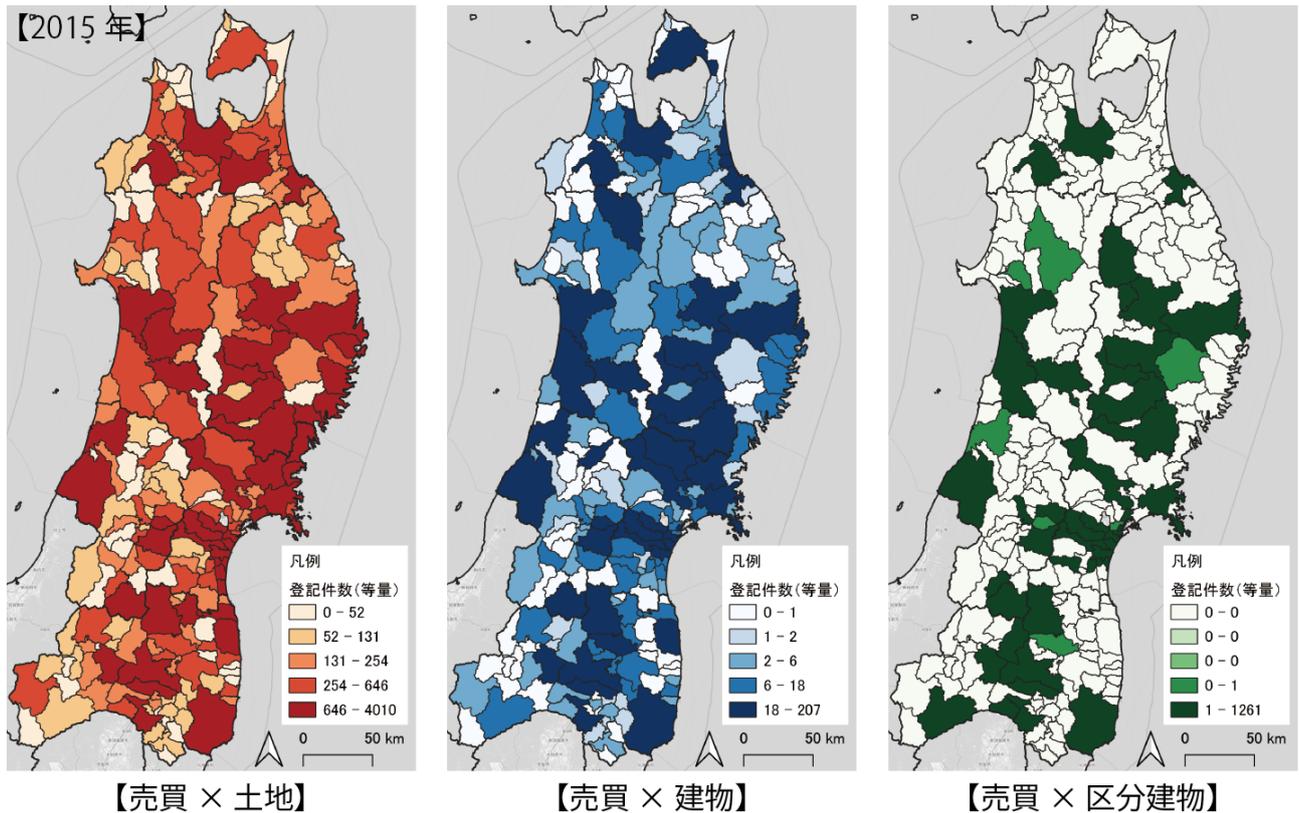


図6 2015年売買登記件数の地理的分布

図6は2015年の売買目的登記件数を示したものであり、左から土地、建物、区分建物にソートしている。凡例は等量で区分しており、例えば土地の上位20%点は646件であることがわかる。

件数の総和では土地が圧倒的に多く、山間部でも600件を超える所有権移転が発生している。一方、区分建物はその地理的偏在傾向が強く、180(77.9%)の自治体で所有権移転事例が存在しないものの、仙台市若葉区では1261件の移転登記が発生している。これは、区分建物特有の傾向であり、都市部で分譲マンションの立地が集中するためであるといえる。建物について、概ね土地と類似した傾向であるものの、件数の総和は土地よりも少ないとわかる。注目すべき点としては、下位20%の自治体で建物売買の移転登記が多くても1件しか発生していないことである。具体的には、38(16.5%)の自治体では住宅の売買がなく、34(14.7%)の自治体では1件の取引しか存在しない。

続いて、図7は2010年から2015年の移転登記件数の変化を可視化している。東日本大震災の前後の差分をみており、2010年よりも2015年の件数が多い場合には正值、少ない場合には負値を取る。

太平洋沿岸部の市町村において、土地・建物の移転登記件数は減少傾向にあることがわかる。特に、土地の移転登記件数に関しては、双葉町、大熊町、富岡町といった地区を除いて減少傾向が顕著である。当該3町は福島第一原発の汚染土を保管する中間貯蔵施設の建設により、土地の流動性が高まったと考えられる。一方、建物や区分建物の移転登記件数に関しては、太平洋沿岸部でもその件数が増えており、東日本大震災後による新築供給の高まりが関連すると考えられる。

このように、売買目的の移転登記では土地と建物との区分の違いによって、その傾向が明確に分かれる結果となった。これは、住宅市場の需給関係や震災復興に伴う施設設備の影響を大きく受けているといえる。

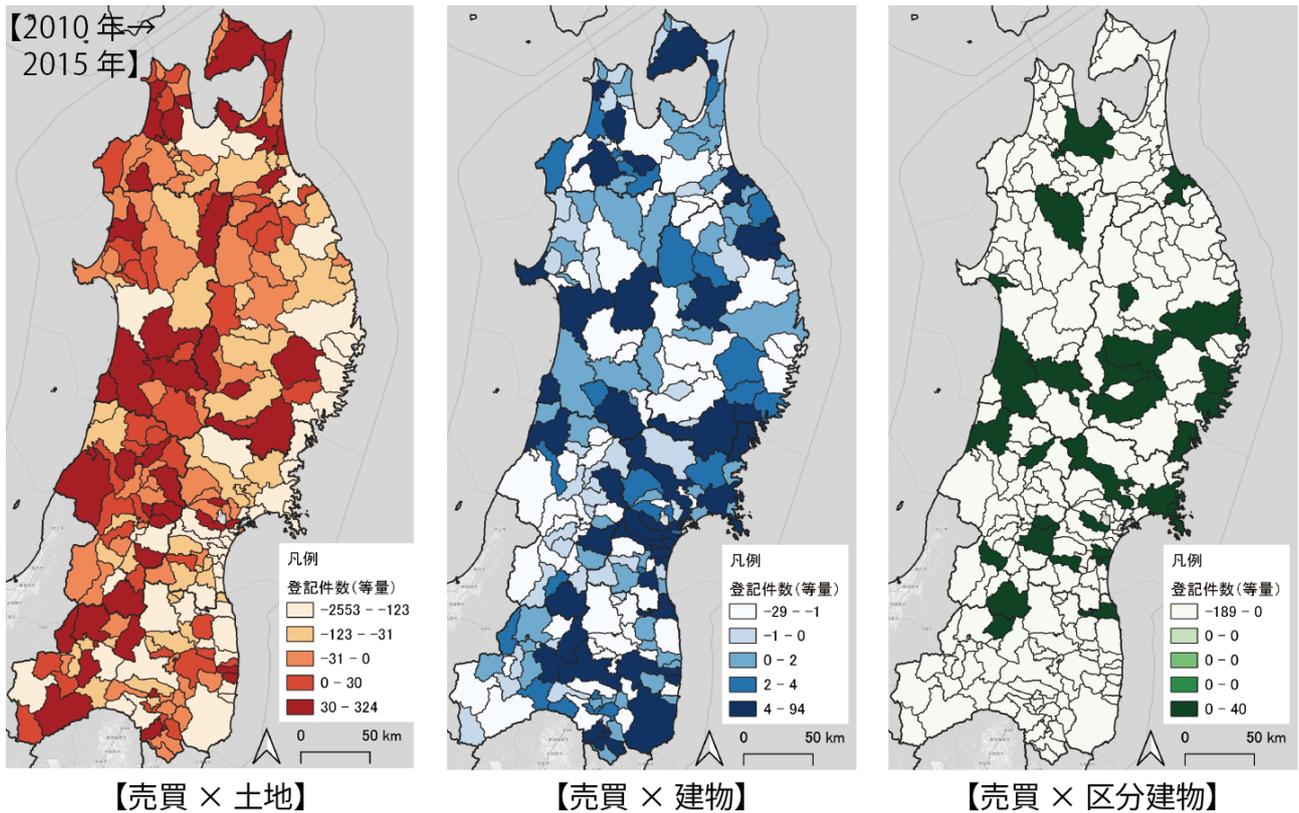


図7 2010年から2015年の売買登記件数差分の地理的分布

3.2. 相続目的での移転登記

所有権移転登記情報からは、相続目的での移転登記についても明らかになっている。土地・建物の相続は、一般的にその所有者が死亡した後に、被相続人に権利の継承がなされる。そのため、所有者の年齢や家族構成などに依存しやすく、売買目的よりも震災などの影響を受けにくいと仮定できるかもしれない。しかしながら、現段階では土地・建物の相続登記は義務でなく⁶、そのまま同居人が継続利用する可能性や、利用放棄される可能性がある。そのような事例は所有権移転登記情報で捕捉できないため、震災により土地・建物の利用放棄が進行したのであれば、相続目的での移転登記件数も減少傾向にあると仮定できる。

図8は2015年の相続目的での移転登記件数を表したものであるが、都市部だけでなく地方部でもその件数が多いとわかる。ただし、区分建物は絶対数が少ないため傾向を把握することは困難である。件数の総和では、売買目的と同様に土地が多く、山間部でも500件を超える件数が分布しているが、絶対量としては売買目的の方が多い。建物について、件数の総和は土地よりも少なく、太平洋沿岸部でも40件以上発生している市町村が存在する。移転登記件数が少ない自治体に着目すると、100(43.3%)の自治体では建物売買の移転登記が10件未満しか発生していない。

⁶ ただし、2021年4月21日に「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）が成立したため、2024年を目途にこれまで任意とされていた相続登記や住所等変更登記の申請義務化が予定されている。

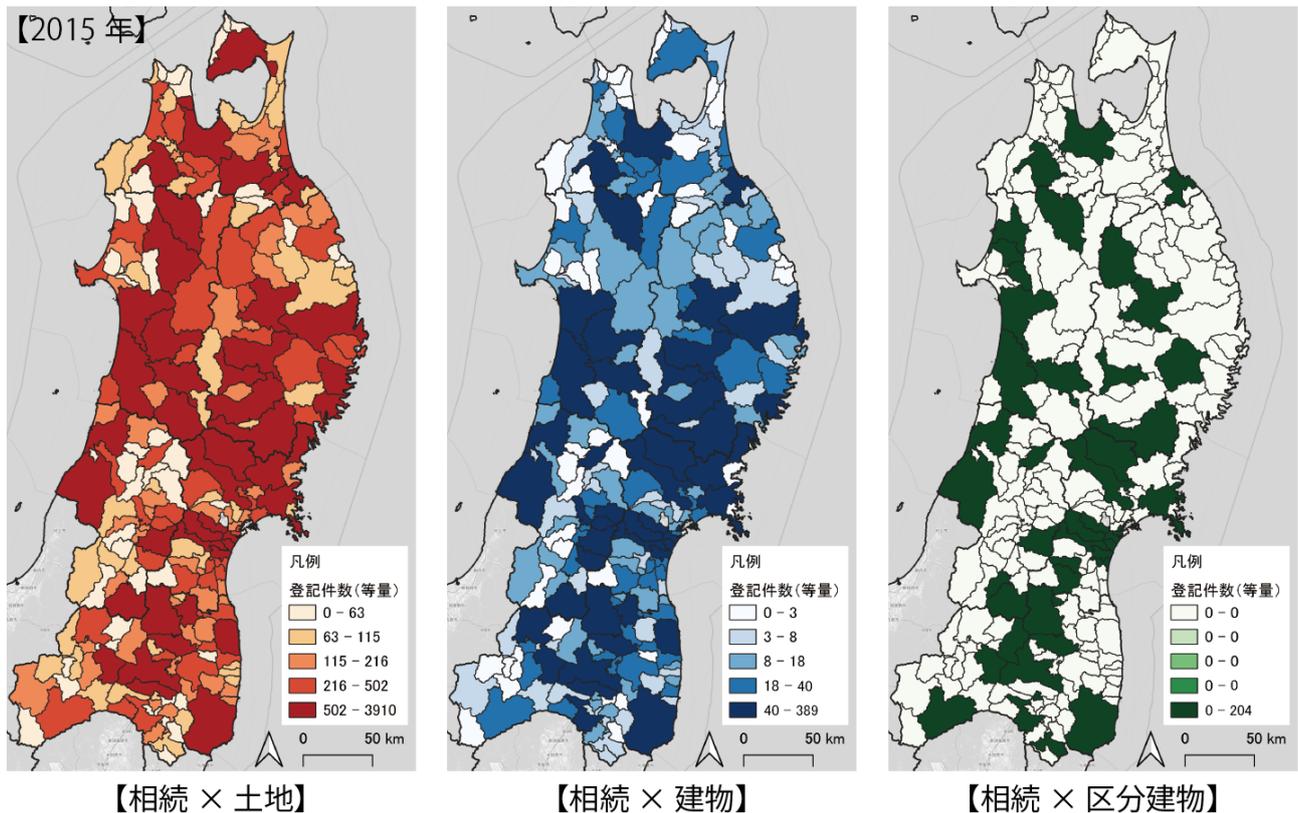


図8 2015年相続登記件数の地理的分布

続いて、図9は2010年から2015年の相続原因の移転登記件数の変化量を示している。

太平洋沿岸部の市町村において、移転登記件数は売買目的の場合と同様に減少傾向にあるとわかる。土地・建物の所有者の死亡率が大きく変化しないことを仮定すると、2015年時点で相続登記をせず、同居人がそのまま利用し続けているか、利用放棄している土地、建物が存在すると考えられる。絶対量でみると、160(69.3%)、118(51.1%)市町村が2015年時点でそれぞれ土地、建物の移転登記件数を減少させている。一方、建物の移転登記件数は、売買目的と同様に太平洋沿岸部でもその件数が多くなっている市町村が存在する。これは、集団移転などの理由で土地・建物を売買する際に相続登記をする必要があるため、売買件数に比例して相続目的の登記件数も増加したと推察される。

本研究で用いたデータセットは、売買目的、相続目的以外にも遺贈・贈与目的やその他の目的による移転登記も格納している。それぞれ緻密に分析して差異を見出すのは有益であるが、紙面の都合上、付録で図化している。

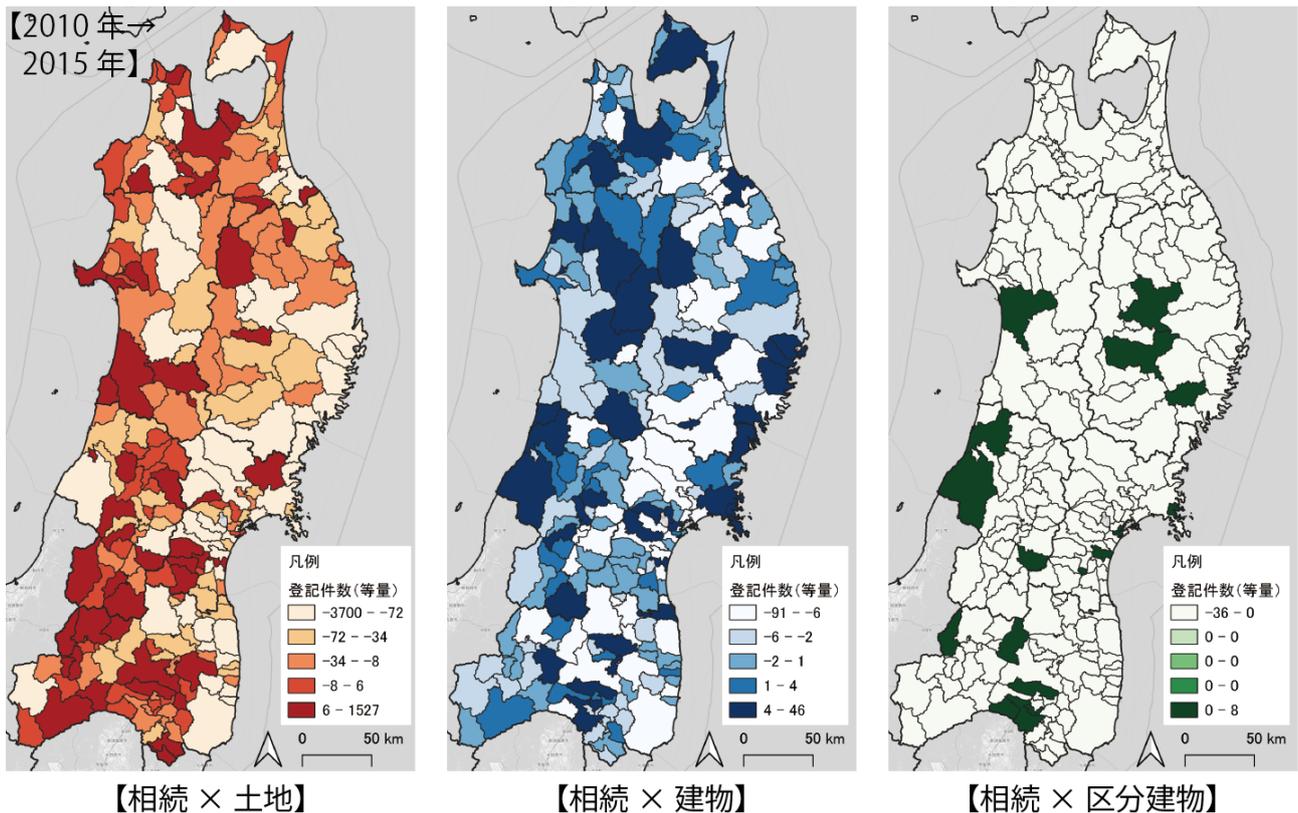


図9 2010年から2015年の相続登記件数差分の地理的分布

4. 地域環境変数との関係

4.1 市区町村単位の分析：変化率

ここでは、2005-2015年の市区町村別所有権移転登記情報のうち、2010・2015年の2時点のデータに基づき、公的統計から利用可能な、いくつかの地域環境変数との関係を示す⁷。紙幅の関係上、分析で着目する移転登記は土地に関するものに絞られる。今回は地域環境変数を、人口形態に関する変数と、建築着工に関する変数に大別する。人口形態に関する変数として、総務省による国勢調査から利用可能な世帯数[世帯]・高齢化率・持ち家率を用いる。建築着工に関する変数として、国土交通省による建築着工統計調査から利用可能な着工建物数[件]を用いる。

分析の方針は、土地に関する目的別の移転登記数と地域環境変数について、2010(着工建物数は2011)・2015年の間での変化率を計算し、散布図・単純回帰を用いて相関の有無及び程度を示すものである。分析は、外れ値をサンプルから除外した上で行う。具体的には、変数 X について、「第一四分位数 $-1.5 \times$ 四分位範囲 $\leq X \leq$ 第三四分位数 $+1.5 \times$ 四分位範囲」なる範囲の外側にある観測値を除外する。最初に、人口形態変数の変化率との関係を見ていく。図10は、世帯数の変化率と、登記目的別の土地移転登記件数との関係を示す散布図である。

⁷ 国勢調査は2005年についても電子化された市区町村別のデータが容易に利用可能であるため、市区町村合併への対応を行えば、2005年の不動産移転登記情報と接続を行うことは可能である。しかしながら2005年時点では、法務局のコンピュータ化が完了していないことが原因で、取引件数が0となるケースがある程度の割合で存在する。それらケースに対しては、2010・2015年の各時点との変化率が計算できない為、今回の分析は2010・2015年の2時点の変化率のみに着目することとした。

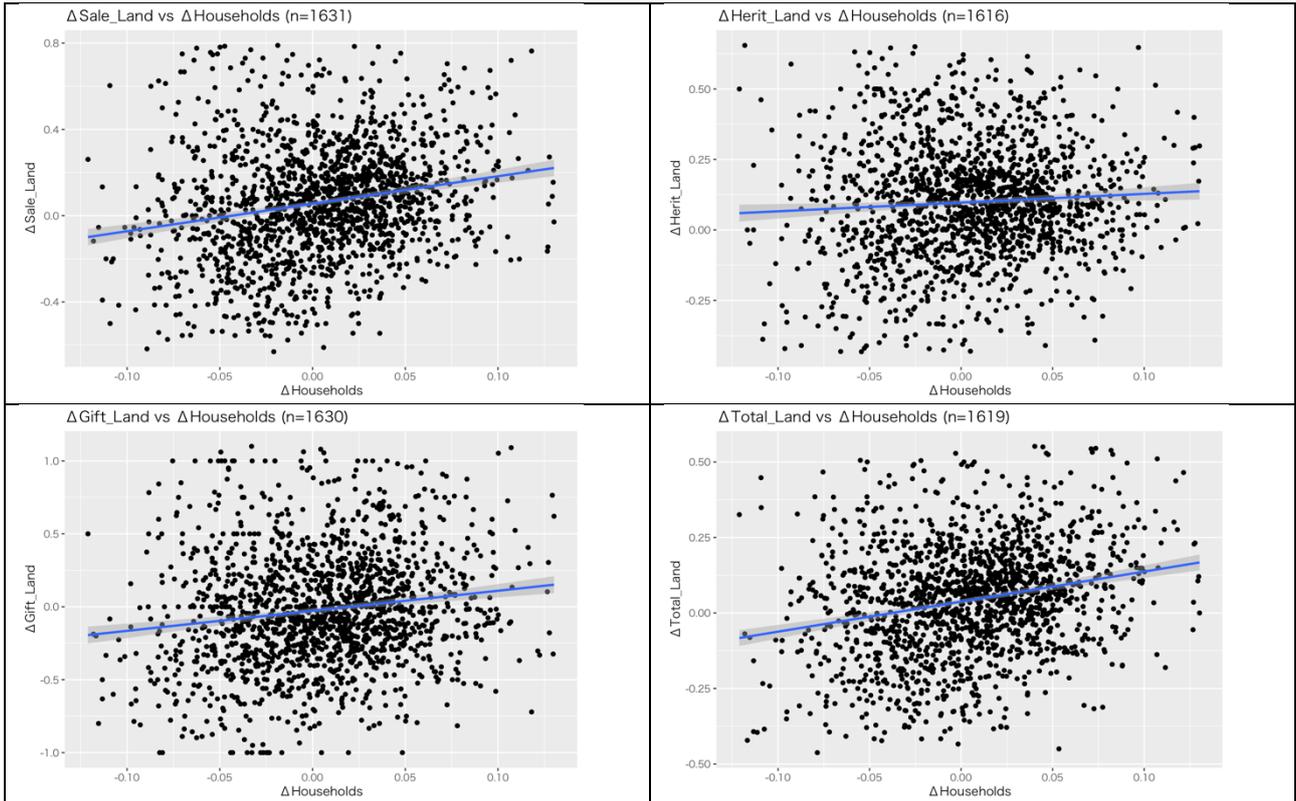


図10 変化率: 登記目的別土地登記移転件数(縦軸)と世帯数(横軸)との関係

以降の変数についても同様、散布図は、売買・相続・遺贈贈与の各々の移転件数及び、その他の目的を含めた総移転件数の変化率について描画する。まず、移転登記の大勢を占める売買目的の移転については概ね正の相関が見て取れ、回帰直線を当てはめた際にも傾きは正となる。遺贈贈与目的の移転・総移転についても、売買目的と同傾向は類似している。一方で、相続目的の移転については、それらとは異なる傾向が見て取れる。世帯数との相関が弱く、回帰直線を当てはめた際の傾きも緩やかになる。これら傾向を総合して解釈するとすれば、いずれの目的を理由とした場合も、世帯数が増加傾向にある地域では、移転登記件数が増加傾向にあるといえるだろう。一方相続目的の移転についてはこの正の関係が相対的に小さく、その理由として、相続による土地の流動が、世帯数のような変数によって代表される経済活動のボリュームとは関連しない形で生じるものである、ということが挙げられるのではないかと。

続いて、持ち家率の変化率について散布図を描画した結果を図11に示す。世帯数に関する結果とは対照的に、いずれの目的に関する移転においても、持ち家率との相関を見出すことはできない。散布図に回帰直線を当てはめた場合も、その傾きは僅かに正ではあるが、0とあまり変わらない大きさであることが見て取れよう。これらの結果を総合すると、持ち家率が増加傾向にある地域で、移転登記件数が増加傾向にあるとは必ずしもいえない。

図12に示すのは、高齢化率の変化率に関する散布図である。明らかな正の相関が見て取れるのは、売買目的の移転(とそれが大きなウェイトを占める総移転)であり、回帰直線の傾きも正となっている。その理由として、高齢化率が都市化度の低さの代理変数となっていることが推察される。一方、それ以外の目的の移転については、回帰直線の傾きは殆ど0であり、明確な傾向を見出すことはできない。高齢化率が高い地域では、相続が発生する原因となる所有者の死亡が相対的に多く発生しうることは想像に難くないが、相続目的の移転について、こうした関係が実証的に観察できたといえる。

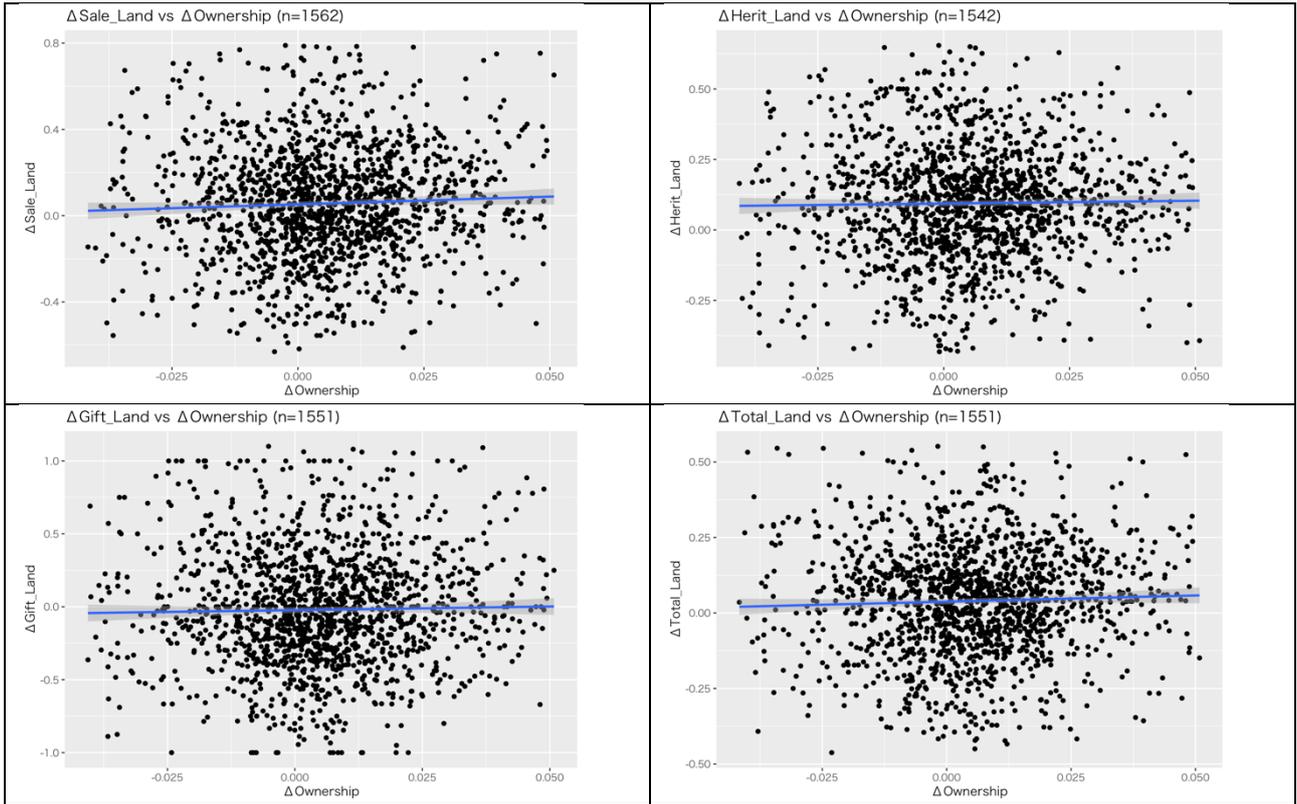


図 11 変化率: 登記目的別土地登記移転件数(縦軸)と持ち家率(横軸)との関係

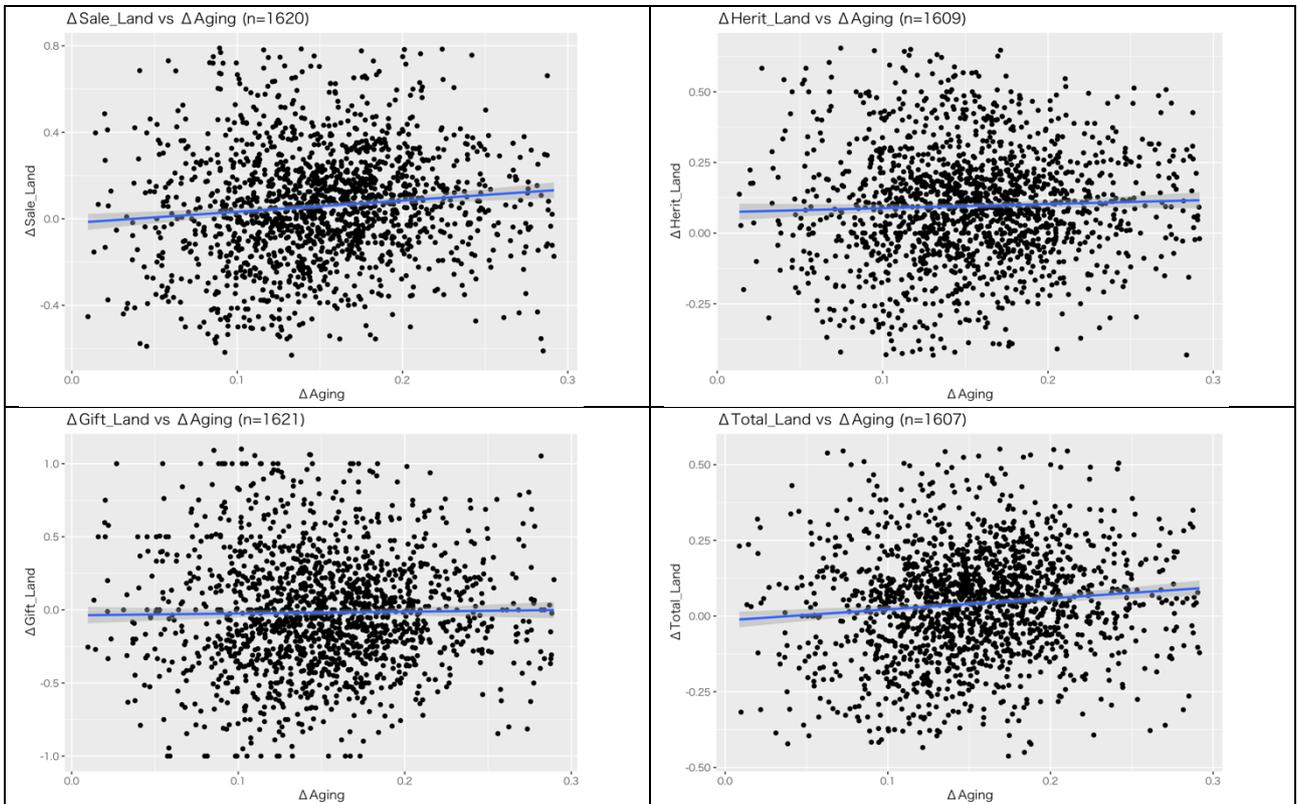


図 12 変化率: 登記目的別土地登記移転件数(縦軸)と高齢化率(横軸)との関係

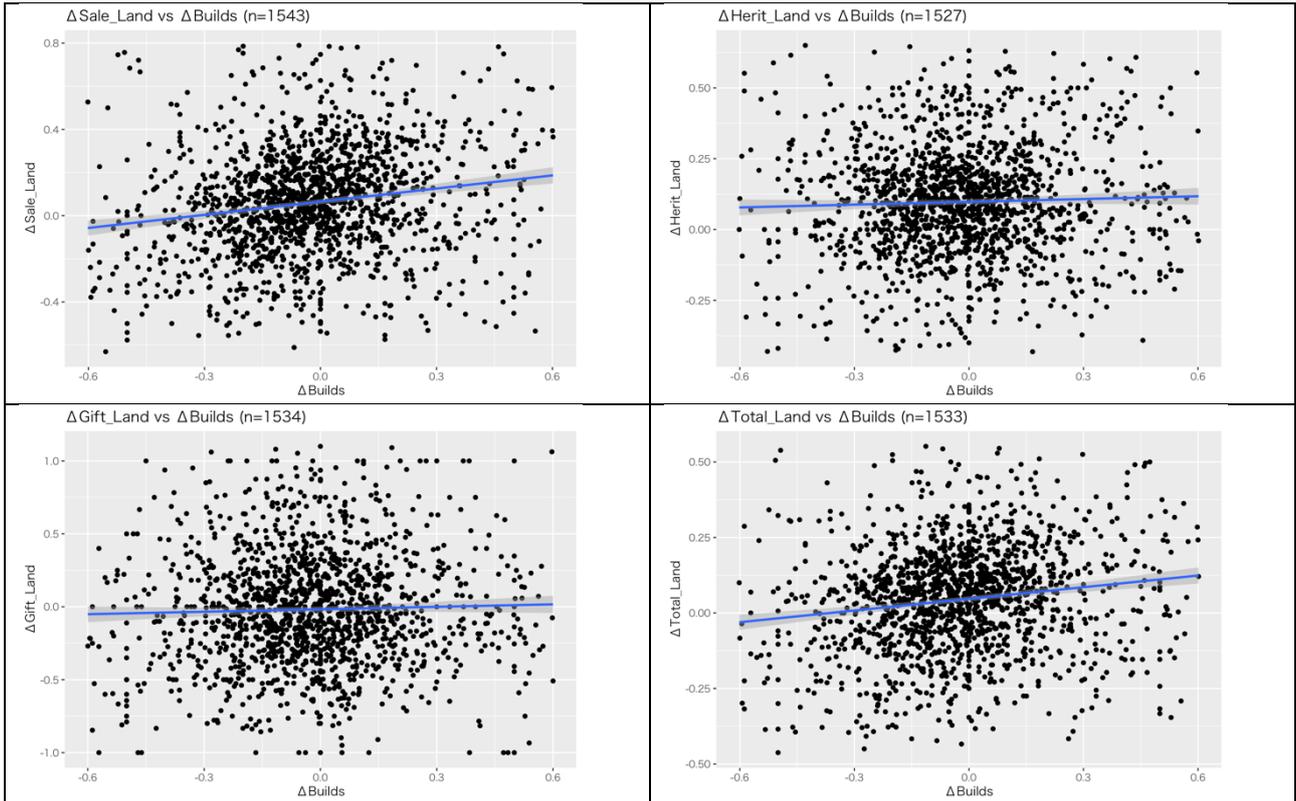


図 13 変化率: 登記目的別土地登記移転件数(縦軸)と着工建物数(横軸)との関係

建築着工に関する変数として、着工建物数の変化率を用いた結果が図 13 である。売買目的の移転(とそれが大きなウェイトを占める総移転)について強い正の相関が観測され、回帰直線の傾きも正となっている。一方で、相続・遺贈贈与目的の移転では、こうした正の関係を見出すことができない。売買目的の結果は、「土地を取得し、その上に建物を建てる」という、その土地に対して都市的利用が行われる際のシステムチックな過程をそのまま反映したものであると解釈できるが、相続・遺贈贈与目的の移転に関する結果は、そうした過程を経ないような土地の流動が存在することを示唆する結果であるといえよう。

ここまでの土地登記移転件数の変化率と地域環境変数の変化率との関係について、その統計的有意性も含めてまとめたのが図 14 である。この図では地域環境変数毎に、散布図に当てはめられた単純回帰の回帰係数の点推定と、その 95%信頼区間を示している。●で示された点推定値は少なくとも 5%水準で統計的に有意であることを示す。なお、散布図上では省略した、その他の目的による移転登記に関する結果も合わせて示している。図 14 に基づくと、まず、持ち家率を除いた社会経済変数の変化率は、少なくとも 1 つの目的による移転の変化率との正の関係が見出されることが分かる。一方で、売買目的に比して、相続・遺贈贈与目的の移転の変化率は、社会経済変数の変化率との間に明確な関係が見出されない場合が多い。この結果は、市場メカニズムによって決定される土地の流動と、そうでない土地の流動とを区別した上で、社会・経済的要因との関係性を検証することの重要性を示唆するといえるのではないかと。

4.2 市区町村単位の分析：移転密度

以下では 2015 年の移転登記データを基に、可住地面積[100km²]あたり登記目的別移転件数(移転密度)を用いた相関分析の結果を示す。可住地面積による基準化の意義は、地域経済活動の活性度を考慮した移転動向を捉える点にある。

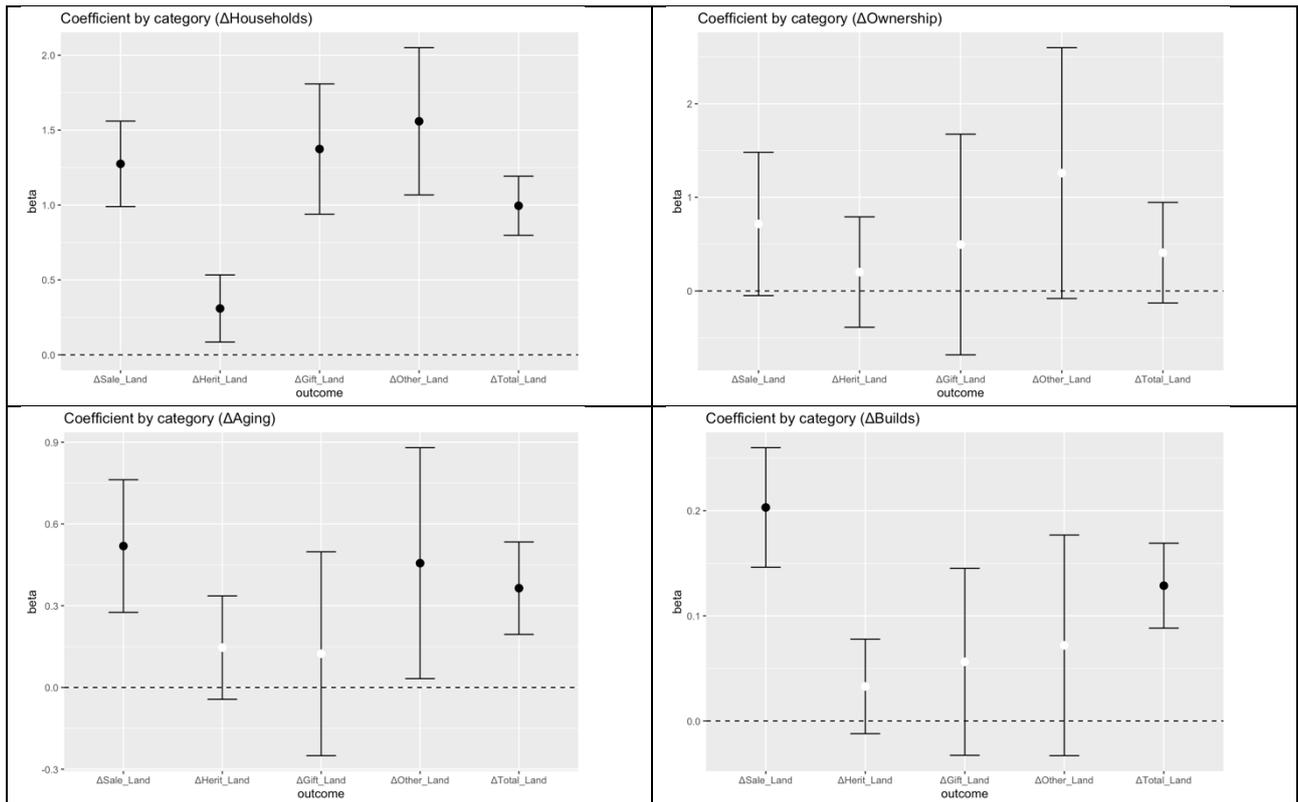


図 14 変化率: 地域環境変数の変化率に関する単回帰係数プロット(土地登記移転の登記目的別)

注: 世帯数(左上)、持ち家率(右上)、高齢化率(左下)、建物着工数(右下)の順。点推定値を●及び○で、その 95%信頼区間をバーで表す。●で表される点推定値は少なくとも 5%水準で統計的に有意、○は有意ではないことを表す。

単純な移転件数を分析に用いた場合の懸念として、例えば、「可住地面積が 10km²である都市で生じた 100 件の移転」と「可住地面積が 100km²である都市で生じた 100 件の移転」とを同列で扱ってしまうことが挙げられる。可住地面積の大きさを地域経済活動の規模に関する変数と捉えたとすれば、前者の方を、相対的に土地の流動性がより高い都市として扱う必要があるだろう。

以下では、変化率に関する分析と同様の手順及びサンプル選択基準に基づき、登記目的別の移転密度と地域環境変数との相関を検証した結果を示す。図 15 は世帯数(対数値)との相関、図 16 は持ち家率との相関、図 17 は高齢化率との相関、図 18 は着工建物数(対数値)との相関をそれぞれ散布図で描画している。世帯数と着工建物数については、どの登記目的別移転においても正の相関が見出されている一方、持ち家率と高齢化率については一貫して相関の方向は負である。この負の相関の理由としては、持ち家率と高齢化率が非都市化度の代理変数となっていることが挙げられるだろう。例えば、単位面積あたりの土地の流動性が高い都市部においては、主たる居住形態は戸建ではなく集合住宅である、という傾向を捉えた結果で言えるのではないだろうか。

全ての地域環境変数に共通する傾向として、移転密度との関係が、線形というよりは非線形に近いことが挙げられる。例えば世帯数についての結果を見てみると、ある程度世帯数の値が大きい場合でも、移転密度は 0 に近い値を取るという傾向が見られる。加えて、世帯数と着工建物数についてはその値が大きくなるほど、持ち家率と高齢化率についてはその値が小さくなるほど、移転密度のばらつきが大きくなる傾向が見受けられる。これらの結果をまとめて解釈すると、移転密度が高い地域と低い地域とでは、地域環境変数との連動の度合いがいささか異なること、また、より優位な地域環境(例えば、人口規模が大きかったり、人口構成が若かったりする)を持つグループ内においては、移転密度がより異質になることが示唆される。

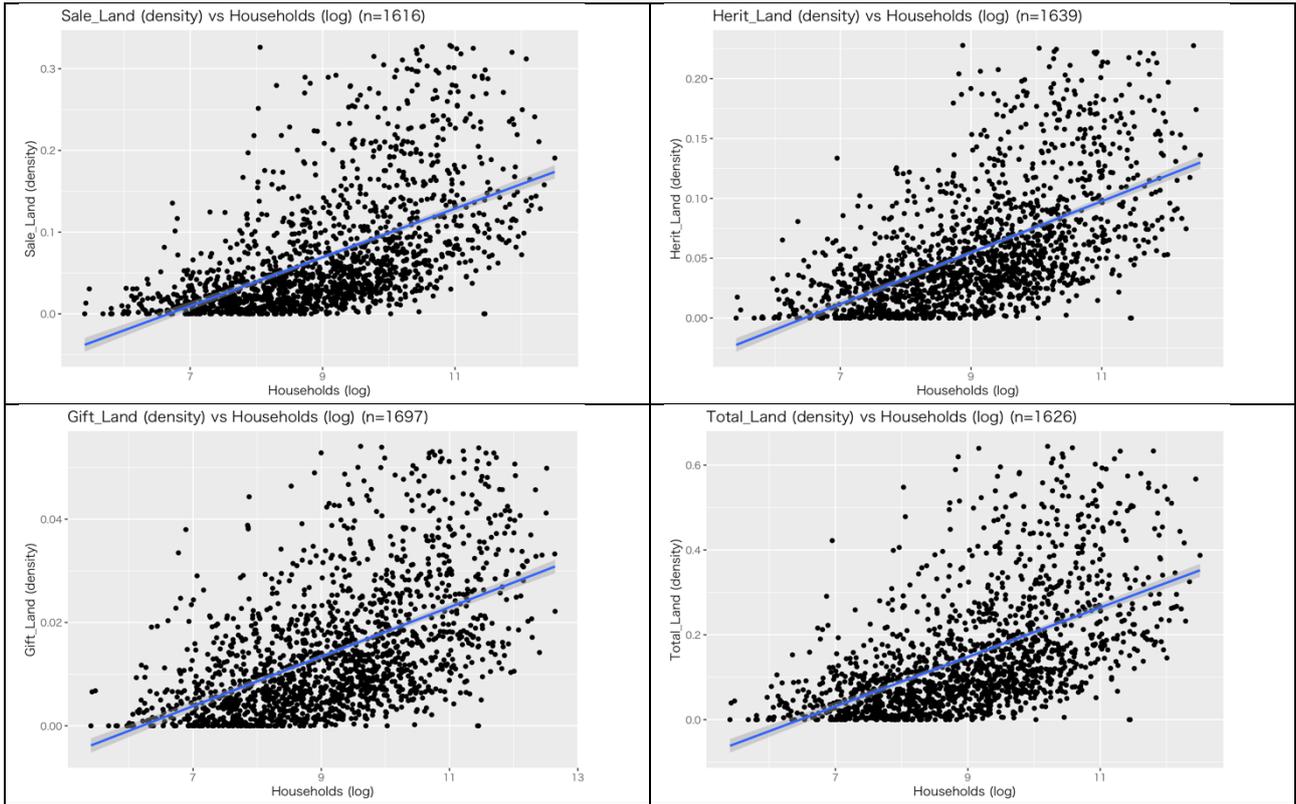


図 15 移転密度: 登記目的別土地登記移転件数(縦軸)と世帯数(横軸)との関係

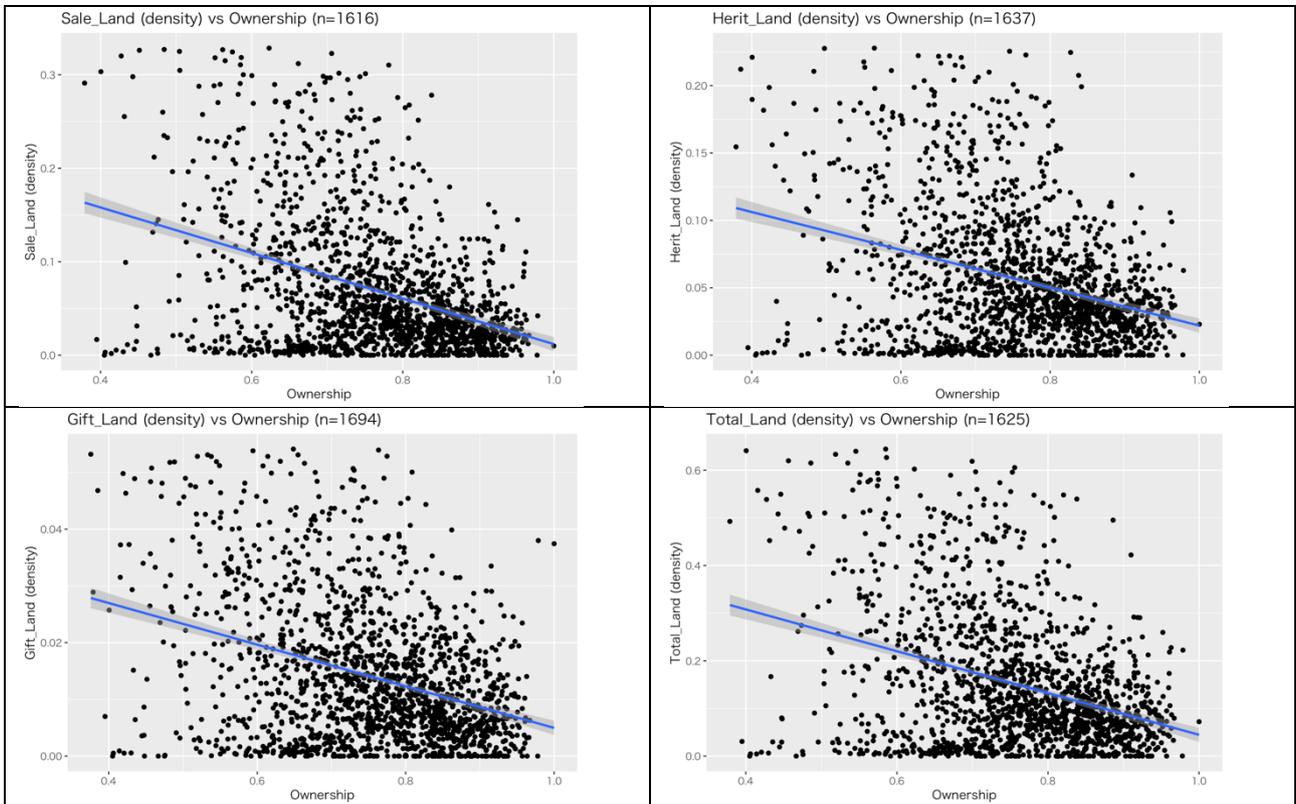


図 16 移転密度: 登記目的別土地登記移転件数(縦軸)と持ち家率(横軸)との関係

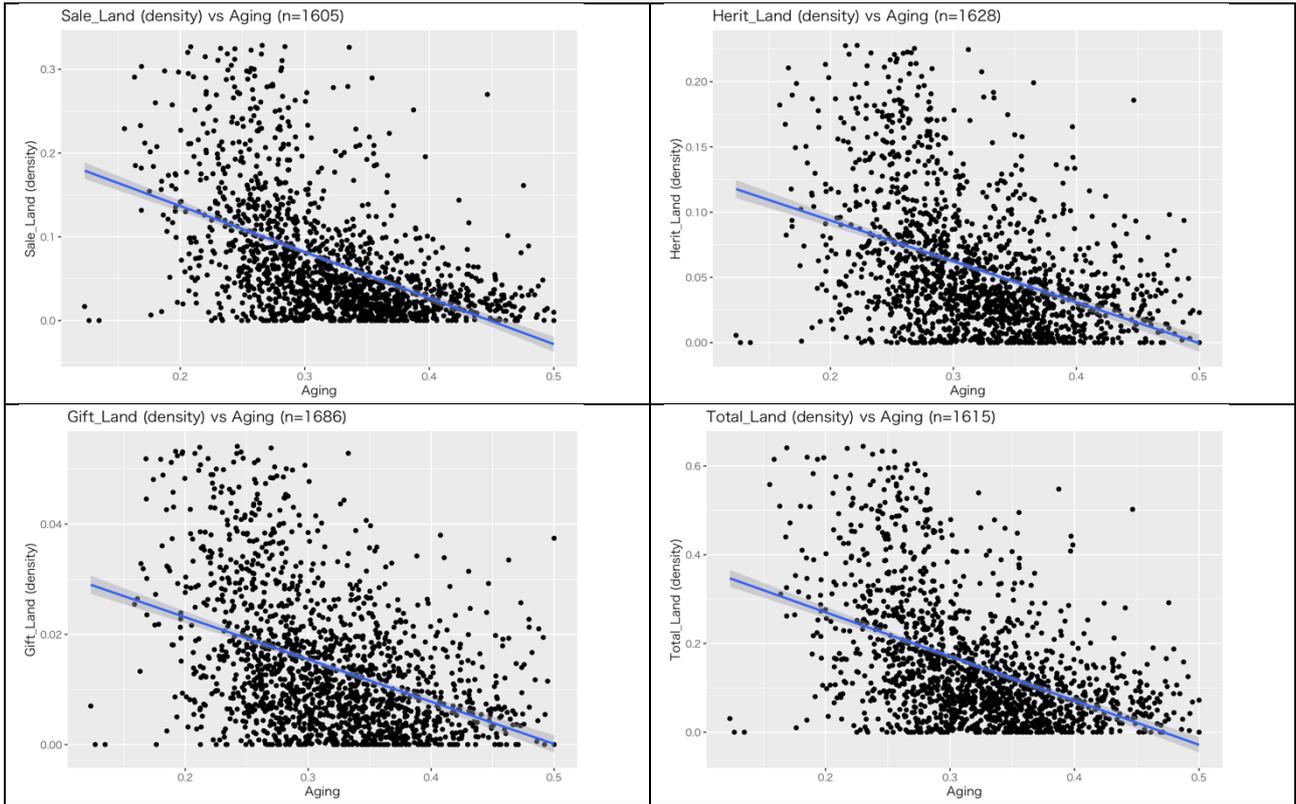


図 17 移転密度: 登記目的別土地登記移転件数(縦軸)と高齢化率(横軸)との関係

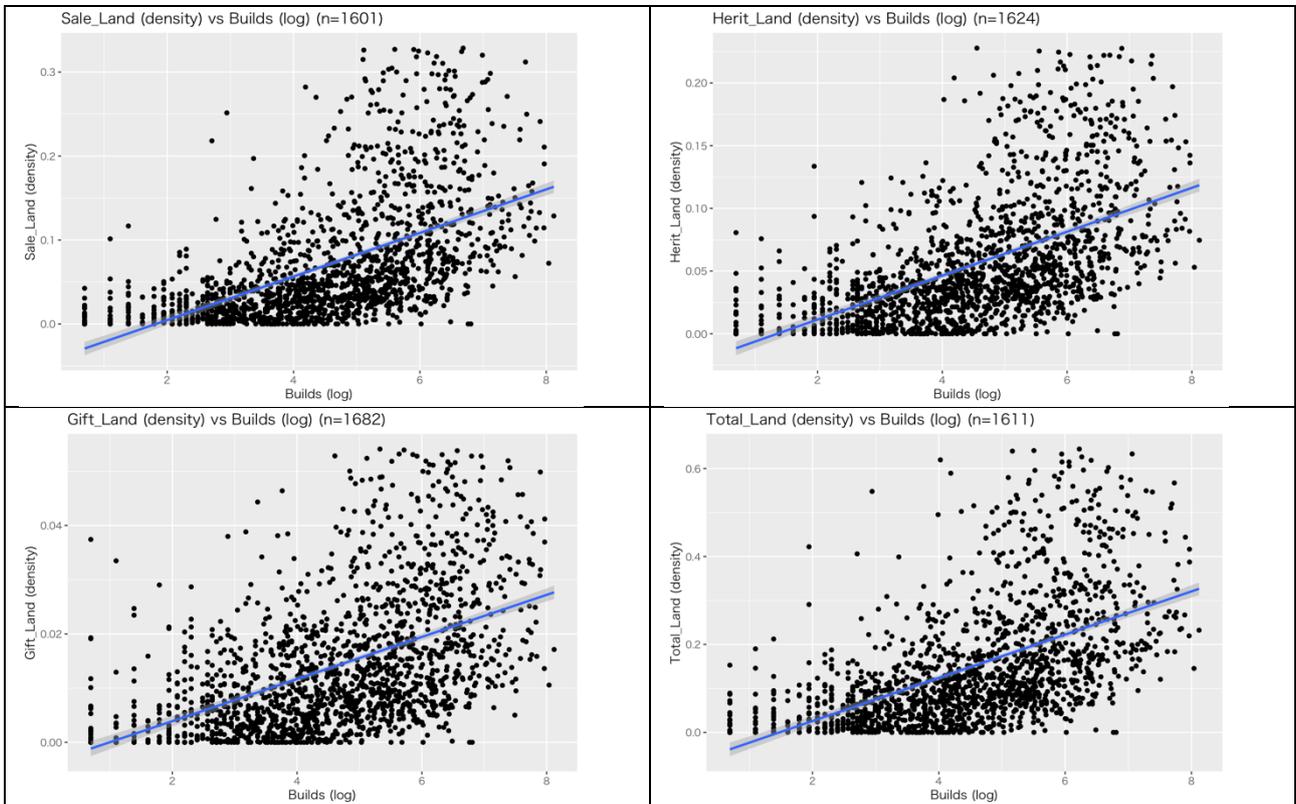


図 18 移転密度: 登記目的別土地登記移転件数(縦軸)と着工建物数(横軸)との関係

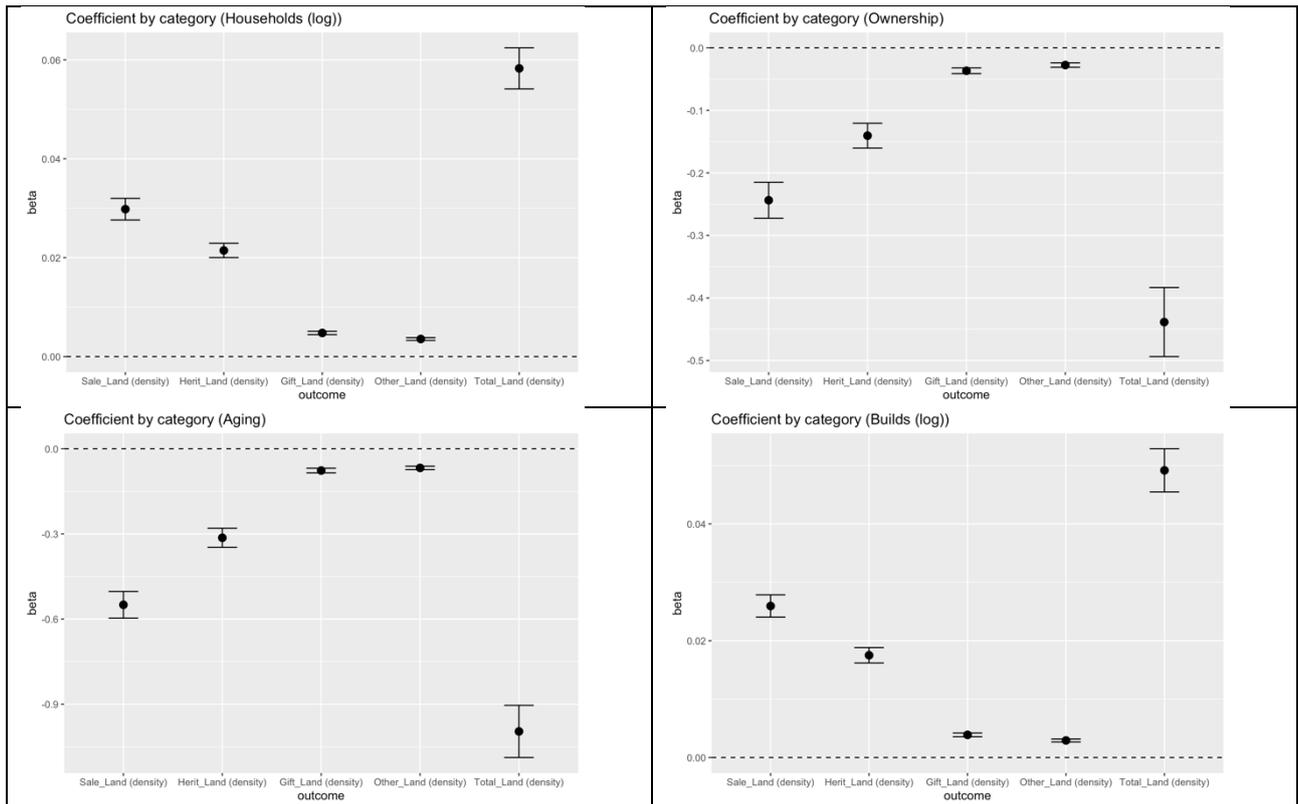


図 19 移転密度: 地域環境変数に関する単回帰係数プロット(土地登記移転の登記目的別)

注: 世帯数(左上)、持ち家率(右上)、高齢化率(左下)、建物着工数(右下)の順。点推定値を●及び○で、その 95%信頼区間をバーで表す。●で表される点推定値は少なくとも 5%水準で統計的に有意、○は有意ではないことを表す。

変化率に関する分析の際と同様、移転密度と地域環境変数の関係について、その統計的な有意性に関する情報も含めてまとめたのが図 19 である。まず、変化率を用いた際の結果と異なる点として、移転密度は、全ての目的について、地域環境変数と統計的に有意な関連性を持っていることが挙げられる。一方で、散布図に当てはめた回帰直線の回帰係数が大きい順に土地登記移転の目的を並べると、売買、相続、遺贈贈与(、その他)という順番になることが分かる。特に、遺贈贈与の回帰係数は殆ど 0 であり、地域環境変数との関連性は、他の目的に比して弱いことが示唆される。

4.3. 町丁目単位での分析

前小節の市区町村単位での分析に引き続き、町丁目単位(2015 年国勢調査)での不動産登記情報データを用いた分析結果を紹介する。町丁目単位の分析を行う際には、市区町村単位の分析で用いた変数のいくつか(可住地面積、着工建物数)が利用できない一方、空間的な変動がより大きな変数と移転登記との関係性を検証できる。町丁目単位の分析では、前節で用いた世帯数[世帯](\ln_hh)、持ち家率($owned$)、高齢化率($aging$)に加え以下の変数を追加する。

- 交通アクセシビリティに関する変数: 最寄り IC までの直線距離[m] (\ln_d_ic)、最寄り駅までの直線距離[m] (\ln_d_sta)
- 不動産取引の円滑度に関する変数: 町丁目重心から 1km 圏内に、不動産・物品賃貸業事業所が立地する町丁目があれば 1 を取るダミー変数(d_rmt_1)
- 都市的土地利用に関する変数: 町丁目総面積に占める用途地域指定済面積の割合 ($zone_r$)
- 地形的特徴に関する変数: 町丁目の総面積(\ln_area)、町丁目内の標高の標準偏差($rugged$)

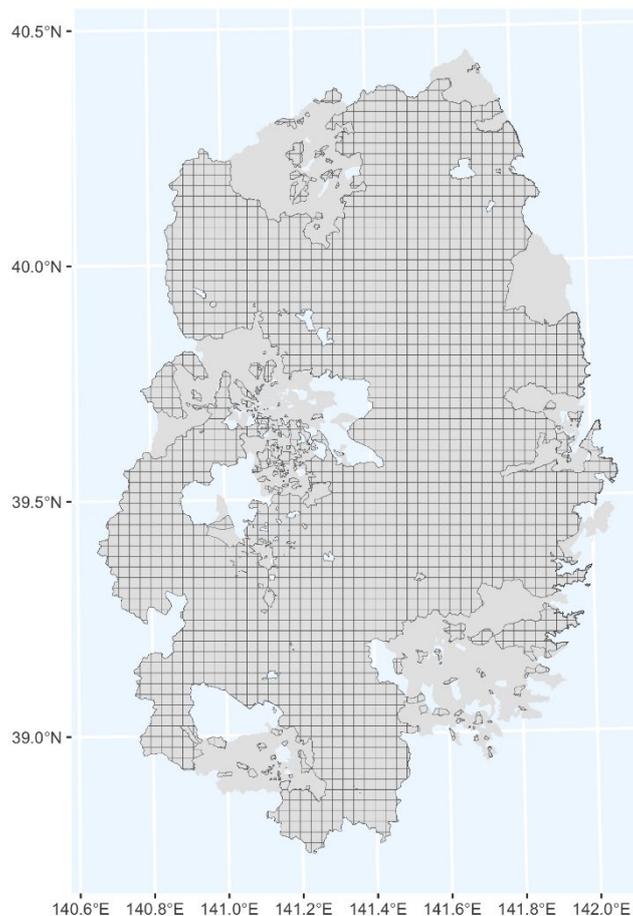


図 20 土地の所有権移転登記が 2016-2020 年の期間存在しなかった町丁目（網掛け部）

各町丁目の人口形態に関する変数 (\ln_hh , $owned$, $aging$) は、前節と同じく、2015 年の国勢調査に基づいて計算される。交通アクセシビリティに関する変数 (\ln_d_ic , \ln_d_sta) は、国土交通省による国土数値情報のうち、「高速道路時系列」及び「鉄道時系列データ」（最新のアップデートは令和元年）に基づき計算され、各町丁目の重心から、2015 年時点で存在していた最寄りの高速道路 IC・駅までの直線距離で定義される。不動産・物品賃貸事業者の有無 (d_rmt_1) は、2014 年経済センサス基礎調査の小地域集計に基づき計算される。用途地域割合 ($zone_r$) は、国土数値情報の「用途地域データ」（作成年は 2011 年）を用いて計算される。標高の標準偏差 ($rugged$) は、国土数値情報の「標高・傾斜度 5 次メッシュデータ」を町丁目レベルに集計した上で計算される。

今回分析対象とするのは岩手県の町丁目のうち、世帯数が 0 でないもの全てである。また、移転登記件数については、2016 年から 2020 年までの合算値を用いる。相関分析を行うに先立ち、岩手県内町丁目における土地登記移転の空間的特徴を示す。岩手県内には世帯が存在している町丁目は 3437 あり、そのうち 2016 年から 2020 年の期間に土地の登記移転が一度も観測されなかったのは、約 49.2% にあたる 1690 町丁目である。図 20 では、それら所有権移転登記が 2016-2020 年の期間存在しなかった町丁目を網掛けで描画した。移転登記が起こりにくい非都市地域では、町丁目の空間範囲が大きくなる傾向に注意が必要だが、当該期間に移転登記が発生した場所は、空間的に極めて限定されることがこの図から読み取れる。

図 21 には、登記目的別移転登記件数に関するヒストグラムを示した。いずれの理由についても、分布は左に偏った形状をしており、0 もしくはそれに近い観測値が大勢を占めていることが読み取れる。また、図 22 に示すのは、登記目的別の土地登記移転件数と、地域環境変数に関する相関行列である。「land_」で始まる変数が土地登記移転に関する

変数であり、「t」は移転総数、「g」は遺贈贈与による移転、「h」は相続による移転、「s」は売買による移転を表す添字である。なお、世帯数、交通アクセシビリティに関する変数、総面積については対数値を用いており、そのことを示す「ln_」という添字が変数名に付く。各移転件数との正の相関が大きい変数としては、世帯数(ln_hh)、用途地域指定割合(zone_r)、負の相関が大きい変数として持ち家率(owned)が挙げられる。

ここまでの記述的分析の結果を踏まえて、以下では土地登記移転の決定要因を探るための重回帰分析を行う。各地域環境変数を同時的に考慮した上で関連性を見ることにより、それぞれの環境要因の相対的な重要度を検証することを目的とする。図 21 でも示す通り、登記目的別の移転登記件数は多数の 0 を含む非負の離散変数である。加えて、平均値よりも分散の方が大きい過分散の傾向がある(例えば移転総数の場合、平均 14.53、分散 964.72)。故に、通常の線形回帰モデルではなく、これら分布の特性に適した負の二項回帰モデルを用いた分析を行う。

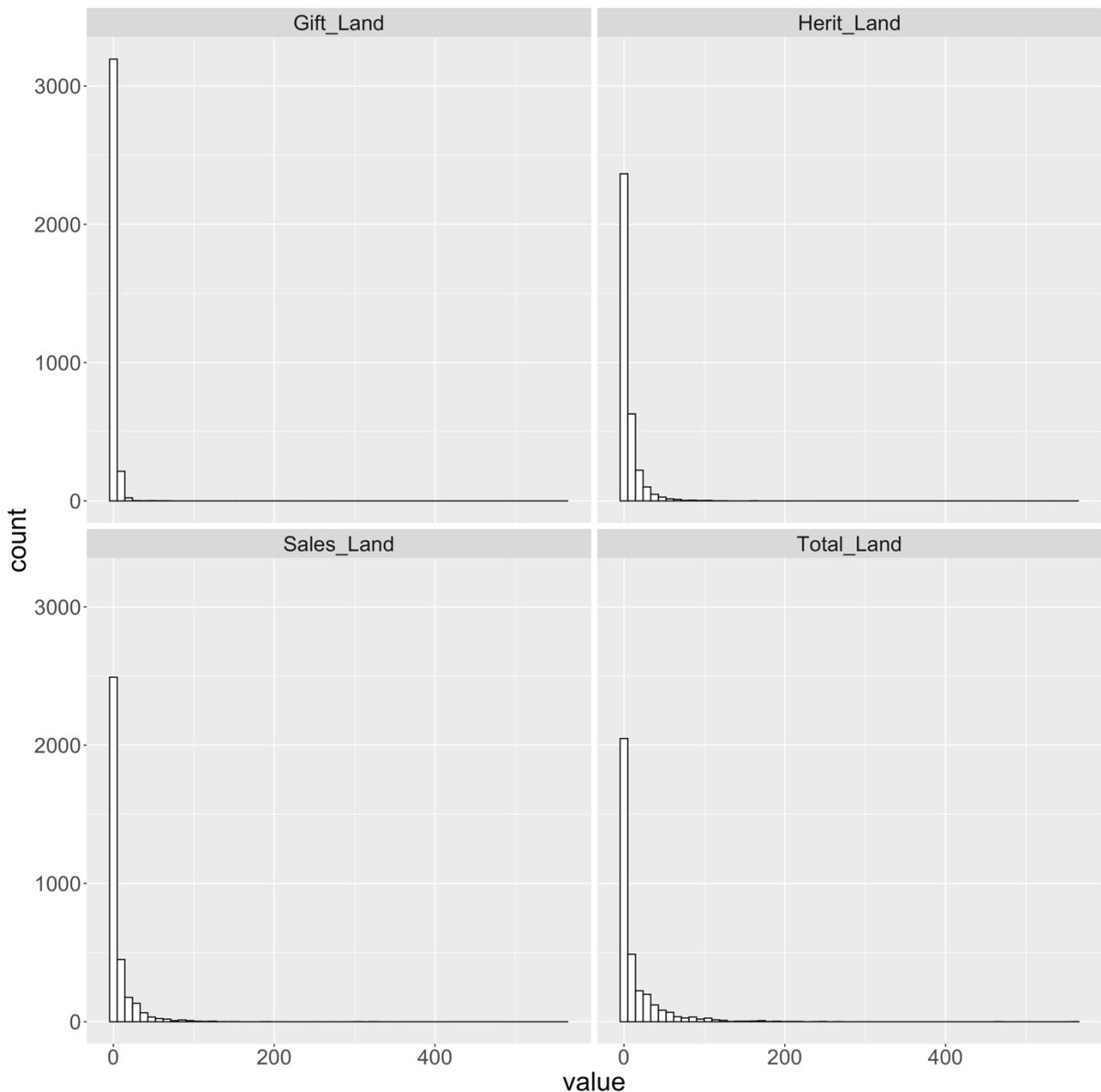


図 21 登記目的・町丁目別土地の所有権移転登記件数(2016-2020年)

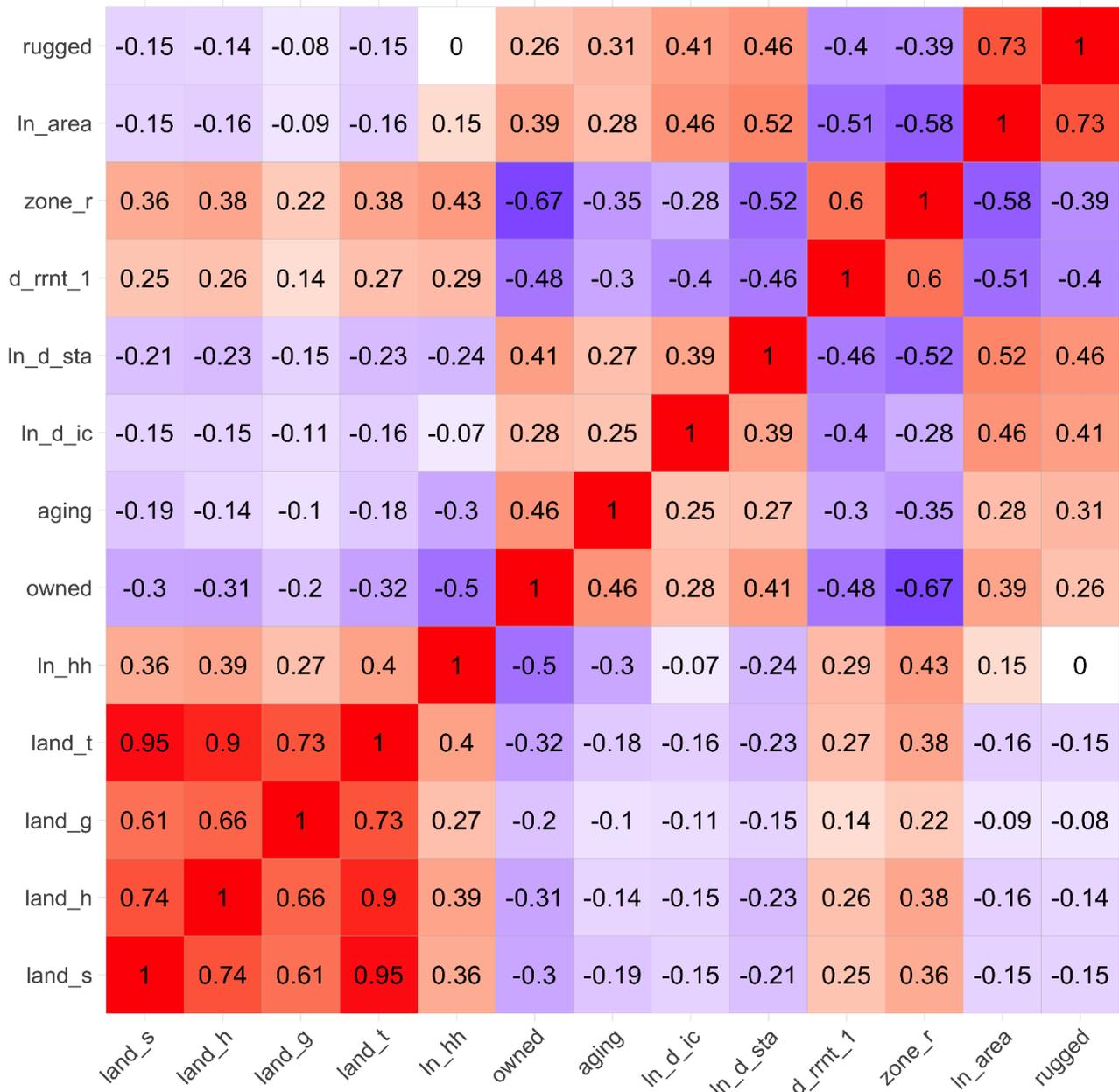


図 22 土地の所有権移転登記件数・地域環境変数に関する相関行列

負の回帰モデルによる分析結果を示したのが表 1 である。列(1)-(4)はそれぞれ、売買、相続、遺贈贈与を目的とした移転登記件数、総移転件数をアウトカムとした結果を示す。ここでは、地形的特徴に関する変数はコントロール変数として扱い、結果の解釈の対象からは除く。全ての目的について共通する結果として、世帯数(ln_hh)、用途地域割合(zone_r)の回帰係数は正で、最寄り高速道路 IC までの距離(ln_d_ic)は負で統計的に有意である。町丁目単位の分析で新たに加えた変数に着目すると、都市的な土地利用を前提とした場所や、自動車交通の便が良い場所において、土地取引が盛んであることが示唆される。一方で、登記目的別に結果が異なる変数としては、高齢化率(aging)、持ち家率(owned)、最寄り駅までの距離(ln_d_sta)、1km 圏内の不動産・物品賃貸事業者の有無(d_rrmt_1)が挙げられる。

表1 登記目的・町丁目別土地登記移転と地域環境変数との関係

	(1)	(2)	(3)	(4)
	land_s	land_h	land_g	land_t
ln_hh	0.479*** [0.046]	0.402*** [0.040]	0.518*** [0.046]	0.418*** [0.044]
aging	0.111 [0.422]	0.950*** [0.367]	0.433 [0.413]	0.323 [0.401]
owned	-0.646** [0.256]	-0.186 [0.225]	0.088 [0.245]	-0.359 [0.248]
ln_d_ic	-0.289*** [0.055]	-0.228*** [0.048]	-0.227*** [0.053]	-0.255*** [0.053]
ln_d_sta	-0.105** [0.050]	-0.07 [0.044]	-0.047 [0.048]	-0.088* [0.048]
d_rmt_1	0.162 [0.104]	0.041 [0.091]	-0.266*** [0.102]	0.071 [0.100]
zone_r	0.730*** [0.166]	0.747*** [0.145]	0.353** [0.159]	0.749*** [0.160]
ln_area	-0.126*** [0.045]	-0.032 [0.039]	-0.172*** [0.044]	-0.059 [0.042]
rugged	0.002 [0.001]	0.001 [0.001]	0.003** [0.001]	0.001 [0.001]
Intercept	3.235*** [0.615]	1.908*** [0.536]	0.372 [0.585]	3.473*** [0.590]
n	3437	3437	3437	3437
AIC	14681.933	15793.41	8507.404	19389.189

注：***1%、**5%、*10%水準で統計的に有意。各変数について、上段には回帰係数、下段には標準誤差を示す。land_sは売買、land_hは相続、land_gは遺贈・贈与を目的とした移転登記件数、land_tは移転総数を従属変数とする負の二項回帰の結果を示す。

高齢化率は、相続目的の移転登記の場合のみ正で統計的に有意である。この結果は、高齢化率が高い場所ほど、相続の発生事由である所有者死亡が生じる確率が高いという関係を捉えた結果であると言えよう。持ち家率は、売買目的の移転登記の場合のみ負で統計的に有意である。総面積をコントロール変数として含めていることを踏まえれば、この結果は、市区町村単位の分析で得られた結果と同様、都市部では戸建居住を前提とした土地の売買が少なくなる傾向を捉えているものであると考えられる。また、最寄り駅までの距離についても、売買目的の移転登記の場合のみ負で統計的に有意である。最寄り駅までの距離は、経済活動の集中に関する代理変数として見ることができるが、(その他の地域環境変数を制御していることを踏まえれば) 相続や遺贈贈与による移転

登記が起きる場所は、そうした経済活動が集中する場所とは相対的に重複しない傾向にあることが示唆される。高速道路 IC までの距離に関する結果との相違を説明する要因としては、例えば、岩手県が鉄道より自動車交通に依拠した地域交通体系を持っていることが挙げられる。不動産・物品賃貸事業者の有無は遺贈贈与の場合のみ負で統計的に有意である一方、その他の登記目的については、正ではあるが統計的に有意でない。不動産業者、特に仲介業者の存在が土地の売買においては重要な役割を果たす一方、今回の分析では、売買目的の移転登記をアウトカムとした場合さえ統計的に有意な関係は見取れない。その主たる理由は、変数の解像度の低さ(機械器具や自動車のレンタル業者も件数に含まれてしまう)であると考えられ、今後更なる変数の精緻化が必要であろう⁸。

5. 今後の課題と展望

本稿では、所有権移転登記情報を用いて不動産流動性の可視化や地域環境変数との対応を試みた。分析では、売買、相続目的などに焦点を当て、その空間的傾向、時系列変化や、各変数の相関関係を考察し、以下の点が明らかになった。

空間的傾向を観察すると、移転登記件数は都市圏規模に比例する一方で、大規模災害などの事象によりその流動性を増加させる自治体も存在した。特に、東日本大震災後の東日本沿岸地域では、土地、建物の取引件数が増加しており、外生的なショックによる変化が読み取れた。また、岩手県を対象とした図 20 からも明らかのように、土地取引のある空間は限られていることがわかった。これは、我が国の国土の約 27.3%が可住地であることから推察できるが、それでも取引の発生しない可住地が一定量発生していると考えられるため、今後更なる分析が必要である。

移転登記と地域環境変数との対応を分析すると、登記目的によって両者の相関の程度が異なることが明らかになった。売買目的の移転登記件数は世帯数、持ち家率、高齢化率、建物着工数のいずれとも強い相関を示す一方で、遺贈・贈与目的の移転登記件数は弱い相関を示した。すなわち、売買目的は地域環境の変化に敏感に反応するものの、遺贈・贈与目的は各世帯の状況に依存し、半ばランダムに発生すると考えられる。また、小地域単位での負の二項分布モデルを用いた分析からは、登記目的別で地域環境変数の統計的有意性が異なる場合がみられた。例えば、高齢化率は相続目的の移転登記でのみ正に有意であり、持ち家率は売買目的の登記移転でのみ負に有意であった。これらは、世帯構成や住宅形態によって関連のある登記目的は異なることを示唆している。さらに、最寄り駅までの距離が売買目的のみで負に有意であること、不動産・物品賃貸事業者の有無が遺贈・贈与目的のみで負に有意であることが確認された。これは、不動産市場に有利な立地や、そもそも市場が存在するかどうか登記目的と関連を持つことである。今後、小規模不動産賃貸事業者の役割と限界を理解しつつ、市場の消失までを視野に入れた検証が必要である。

このように、所有権移転登記情報から得られる知見は多くあるが、精緻な分析を進めるにあたりいくつかの課題が存在する。まず、土地・建物の専有における実態と登記との乖離である。2021年8月現在、相続登記は義務でなく、所有者が死亡しても同居人が相続登記をせず継続利用する可能性がある。そのため、実態としては相続しているも、登記上では変更無しという事態に陥ってしまう。このような事態を踏まえ、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)が国会で可決され、2024年を目途に相続登記の義務化が予定されている。続いて、技術的な問題としてあるのが、住所表記の問題と情報公開の範囲である。住所に関しては、日本では住居表示と地番表示が併存しているが、不動産登記は後者を適用する。しかしながら、地番表示の地図はデジタル化が進んでいないため、全

⁸ 経済センサスの小地域集計は産業大分類レベルでのみ利用可能である。その為、不動産業者のみについて小地域レベルで立地情報を取得する為には、経済センサス以外のデータソースの利用が必要となる。

ての地番を即座に座標変数する技術はいまだ開発途上である⁹。情報利用範囲の観点からは、抵当権の設定などを含めたデータを分析に用いるのは、現状では困難である。もちろん全部事項証明書を申請することで、所有者で無くとも情報を取得できるが、包括的に整備するためには途方もない費用や時間を要する¹⁰。このような限界を踏まえて、所有権移転というミクロな事象を都市全体のマクロな現象に近似して観察する必要がある。

土地・建物の所有制度は我が国において最も重要な課題のひとつであり、所有権移転登記情報は上述のように示唆に富んだ内容を含んでいる。本稿では、主に地理的可視化や人口構成などの単純な変数との相関を分析したが、今後、他の変数の利用やパネルデータへの拡張を通じて、背景にあるメカニズムに迫っていききたい。このような理解は、土地・建物の管理の限界や、国庫へ帰属すべき土地の検討などにも関連すると考えられ、更なる分析を通して政策的含意へとつながる研究へ発展させる予定である。

【謝辞】

本研究は、東京大学空間情報科学研究センター共同研究システムで公開される不動産登記データを利用した成果である。また、論文の執筆にあたり、同センター不動産情報科学寄付部門のメンバーから有益なコメントを頂いた。この場を借りて御礼申し上げる。

【参考文献】

- Acharya, V., & Pedersen, L. (2005). Asset pricing with liquidity risk. *Journal of Financial Economics*, 77(2), 375–410.
- Ametefe, F., Devaney, S., & Marcato, G. (2016). Liquidity: A Review of Dimensions, Causes, Measures, and Empirical Applications in Real Estate Markets. *Journal of Real Estate Literature*, 24(1), 1–29.
- Baba, H., & Asami, Y. (2017). Regional Differences in the Socio-economic and Built-environment Factors of Vacant House Ratio as a Key Indicator for Spatial Urban Shrinkage. *Urban and Regional Planning Review*, 4, 251–267.
- Baba, H., & Asami, Y. (2021). Cost-efficient factors in local public spending: Detecting relationships between local environments, population size and urban area category. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 239980832110038.
- Baba, H., & Hino, K. (2019). Factors and tendencies of housing abandonment: An analysis of a survey of vacant houses in Kawaguchi City, Saitama. *Japan Architectural Review*, 2(3), 367–375.
- Benfield, J., Cain, C., & Johnson, K. (2014). A Review of Literature Utilizing Simultaneous Modeling Techniques for Property Price and Time-On-Market. *Journal of Real Estate Literature*, 22(2), 149–175.
- Benveniste, L., Capozza, D. R., & Seguin, P. J. (2001). The value of liquidity. *Real Estate Economics*, 29(4), 633–660.
- Brounen, D., Eichholtz, P., & Ling, D. (2009). The liquidity of property shares: An international comparison. *Real Estate Economics*, 37(3), 413–445.
- Cajias, M., Freudenreich, P., Freudenreich, A., & Schäfers, W. (2020). Liquidity and prices: a cluster analysis of the German residential real estate market. *Journal of Business Economics*, 90(7), 1021–1056.
- Cox, D. R. (1972). Regression Models and Life-Tables. *Journal of the Royal Statistical Society: Series B (Methodological)*, 34(2), 187–202.

⁹ 登記情報提供サービス (<https://www1.touki.or.jp/service/index.html>) は有料で登記の地図を提供している。また、NTT インフラネット株式会社は「GEOSPACE 地番地図」を販売しており、このような地図を利用してジオコーディングプログラムを構築することは可能である。

¹⁰ 全部事項証明書は1件毎に所定の料金を支払って申請することは可能である。そのため、分析用に収集して個票単位でのデータベースを構築することは不可能ではないが、多大な費用と労力を要する。

- Demsetz, H. (1968). The Cost of Transacting. *The Quarterly Journal of Economics*, 82(1), 33.
- Du, M., Wang, L., Zou, S., & Shi, C. (2018). Modeling the census tract level housing vacancy rate with the Jilin1-03 satellite and other geospatial data. *Remote Sensing*, 10(12).
- Fisher, J., Ling, D. C., & Naranjo, A. (2009). Institutional capital flows and return dynamics in private commercial real estate markets. *Real Estate Economics*, 37(1), 85–116.
- Forgey, F. A., Rutherford, R. C., & Springer, T. M. (1996). Search and Liquidity in Single-Family Housing. *Real Estate Economics*, 24(3), 273–292.
- Kluger, B. D., & Miller, N. G. (1990). Measuring Residential Real Estate Liquidity. *Real Estate Economics*, 18(2), 145–159.
- Krainer, J. (2001). A theory of liquidity in residential real estate markets. *Journal of Urban Economics*, 49(1), 32–53.
- Ling, D. C., Marcato, G., & McAllister, P. (2009). Dynamics of Asset Prices and Transaction Activity in Illiquid Markets: the Case of Private Commercial Real Estate. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 39(3), 359–383.
- Mallach, A., Haase, A., & Hattori, K. (2017). The shrinking city in comparative perspective: Contrasting dynamics and responses to urban shrinkage. *Cities*, 69, 102–108.
- Martinez-Fernandez, C., Weyman, T., Fol, S., Audirac, I., Cunningham-Sabot, E., Wiechmann, T., & Yahagi, H. (2016). Shrinking cities in Australia, Japan, Europe and the USA: From a global process to local policy responses. In *Progress in Planning* (Vol. 105).
- Nishinari, K., Iwamura, M., Saito, Y. U., & Watanabe, T. (2010). The bursting of housing bubble as jamming phase transition. *Journal of Physics: Conference Series*, 221, 012006.
- Rieniets, T. (2009). Shrinking cities: Causes and effects of urban population losses in the twentieth century. *Nature and Culture*, 4(3), 231–254.
- Wiechmann, T., & Pallagst, K. M. (2012). Urban shrinkage in Germany and the USA: A Comparison of Transformation Patterns and Local Strategies. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(2), 261–280.
- 秋山祐樹, 馬場弘樹, 大野佳哉, & 高岡英生. (2021). 機械学習による空き家分布把握手法の更なる高度化—自治体の公共データを活用した空き家の分布把握手法に関する研究 (その3) . 日本建築学会計画系論文集, 86(786).
- 浅見泰司 (編). (2014). 都市の空閑地・空き家を考える. プロGRESS.
- 阿部正太郎, 中川大, 松中亮治, & 大庭哲治. (2011). 地方都市中心部における低未利用地の経年変化の実態把握 —37 都市3時点の住宅地図を用いた低未利用地データベースに基づいて. 都市計画論文集, 46(3), 313–318.
- 阿部正太郎, 中川大, 松中亮治, & 大庭哲治. (2012). 地方都市中心部の低未利用地における面積変化と居住用地への転換に関する要因分析. 土木学会論文集D3 (土木計画学), 68(5), I_467-I_477.
- 北川貴巳, 馬場弘樹, & 窪田亜矢. (2013). 歴史的な市街地における空地の実態及びその形成原理についての考察—広島県福山市鞆地区を事例として—. 日本建築学会計画系論文集, 78(685), 615–624.
- 坂本慧介, & 横張真. (2016). 地方中核都市における空き家・空閑地の発生動態. 51(3), 854–859.
- 清水千弘. (2004). 不動産市場の流動性—登記簿データに見る土地取引動向—. 不動産市場分析 (pp. 209–234). 住宅新報社.
- 清水千弘, 平倫明, & 田原巨樹. (1998). 登記簿情報による大規模開発事業地域における土地市場特性の検証—筑波研究学園都市・関西文化学術研究都市を例として. 不動産研究, 40(4), 1–17.
- 鈴木雅智, & 樋野公宏. (2018). 東京近郊の自治体における条件有利な長期放置空き家の実態—埼玉県川口市空き家実態調査の分析. 日本建築学会計画系論文集, 83(746), 725–733.
- 鈴木雅智, & 浅見泰司. (2017). 東京大都市圏郊外の中古住宅市場における需給バランス. 都市計画論文集, 52(3), 514–520.

- 馬場弘樹, 秋山祐樹, & 谷内田修. (2021). 自治体保有データを活用した空き家の空間分布の将来予測モデル構築—群馬県前橋市を対象として. *土木学会論文集D3 (土木計画学)*, 77 (2), 62-71.
- 山下伸, & 森本章倫. (2015). 地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究. *都市計画論文集*, 50(3), 932-937.

付録

A1. 前提となる民法

A1.1 物権とは

物権とは、物に対する直接の支配権ないし一定の物について直接に利益を享受しうる権利をいう。物権は、ある一定の物を他人の積極的な行為を必要とすることなく直接に支配することができる権利であり、排他性が認められる。

A1.2 物権法定主義

物権は、この法律その他の法律に定めるもののほか、創設することができない。物権は、当事者が自由に物権の形を決めてしまうと取引の安全を害する危険がある。また、物権はその絶対性から、公示を必要とするため、公示の方法を困難にしないためにも法定されている。例外：譲渡担保権・流水利用権・温泉権

A1.2.1 物権の種類

A1.2.1.1 占有権と本権

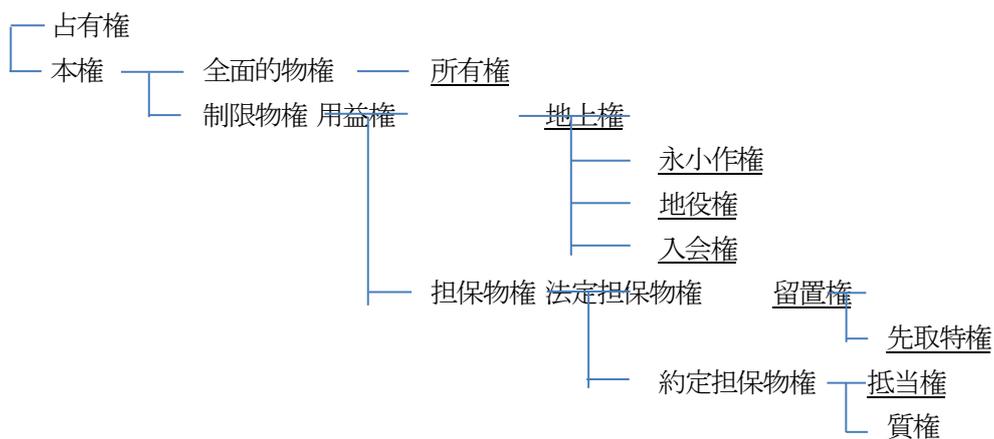
占有権とは、客体となる物を事実上支配している、という状態そのものを権利としたものであり、法的根拠ではなく、物の支配に基づいて認められる権利である。一方、物の支配に適法性を与える権利のことを占有権に対して本権という。

A1.2.1.2 所有権と制限物権

所有権とは、客体となる物を全面的に支配することができる権利となっている。他の物権の機能は所有権の機能の一部、例えば、(使用収益兼・交換価値)に制限されるため、制限物権と呼ばれる。

A1.2.1.3 用益物権と担保物権

制限物権のうち、使用収益に関するものをまとめて用益物権といい、交換価値に関するものをまとめて担保物権という。また、担保物権はさらに当事者の意思の合致により成立する約定担保物権と、法律上当然に成立する法定担保物権に分類される。



A1.3 物権の客体

物権は、物に対する直接的排他的な支配をその本質とするため、このような物権の客体としての要件は、①有体物であること②支配可能性(現存性)③独立性④特定性 例外として権利質や転抵当など

権利を客体にすることも認められている。

原則として、一物一権主義である。独立性と単一性を要し、同一の内容の物権は、一個の物につき一個しか成立しない。例外的に、一筆の土地の一部を分筆前に譲渡することはできるが、対抗要件を備えるためには、分筆登記したうえで移転登記をする必要がある。

A1.4 物権の一般的効力

物権の一般的効力として挙げられるのは、①優先的効力②物権的請求権である。

優先的効力とは、時間的に先に成立したものが優先されるということを行い、物権的請求権とは、権利者が、物権を侵害しようとする者に対して、侵害の排除・予防を請求する権利である。(独立請求権説)

A1.5 物権の変動

物権を中心に考えた場合、物権の発生・変更・消滅について物権の変動といい、物権の主体を中心に考えた場合、物権の取得・変更・喪失をいう。

物権の取得については、2つの取得形態に分けて考えることができる。一つは、承継取得もう一つが原始取得である。

承継取得に分類される出来事は、売買や相続など、原始取得に分類される出来事は、先占、拾得や時効取得などである。承継取得の場合、前主の物権上に成立していた権利や負担・瑕疵等もそのまま存続するのに対して、原始取得の場合は、前主の物件に付着していた負担・瑕疵等は消滅する。

物権の消滅については、4つの形態に分けて考えることができる。①目的物の滅失②時効消滅③放棄④混同である。

目的物の滅失は、物権の客体そのものがなくなった場合であり、当然に消滅する。時効消滅は、所有権と占有権以外にかかる消滅の形態であり、20年間行使しないことによって消滅する。放棄は、権利者の意思表示のみによって物権の消滅の効果を生じる。ただし、放棄によって他人の権利を害するときは、放棄が許されない。混同は、相対立する二つの法律上の地位が同一人に帰することにより、その一方が消滅する原則である。所有権と制限物権とが同一人に帰属した場合、原則としてその制限物権は消滅する。

A1.5.1 対抗要件

物権の変動は、登記や引き渡しがなくとも意思表示だけでその効力を生ずる。その意味で登記や引き渡しは物権変動の効力要件ではない。しかし、第三者に対して物権変動の効力を主張するには、登記(民177条)や引き渡し(民178条)が必要である。すなわち、第三者に対して物権変動の効力を主張するための法律要件であり、これが、対抗要件ということの形式的意味である。物権には、公示の原則が要請される。具体的には、不動産物権については登記である。しかし、不動産物権の場合、公信の原則を登記に認めていない。つまり、登記を信頼するものに公示どおりの物件を取得させるという公信力はない。例：全くの無権利者であるにもかかわらず、登記だけあって、その登記を信用して取引した第三者がいた場合であっても、この第三者は保護されないということである。

A1.5.2 対抗力

所有権の移転や抵当権の設定といった不動産に関する物権の得喪・変更は、原則として、当事者の意思表示だけで効力が発生する。しかし、当事者以外の第三者にそのことを主張するため

には、原則として、登記をしておかなければならない。このような効力を登記の「対抗力」という。ただし、第三者が不法行為者、又は背信的悪意者であるような場合には、そのような第三者には登記なくして対抗することができる。また、対抗力は、物権の変動を第三者に対して主張するために必要となるものであるから、第三者の方から物権変動を承認するような場合であれば、そのような第三者との菅家では登記は必要ない。

民法177条の「第三者」とは「当事者及びその包括承継人以外の者であつて登記の不存在を主張する正当な利益を有する者」をいう。第三者は、善意であることを要しない。

A1.6 民法典に定める担保物権

民法典は、留置権・先取特権という法定担保物権と質権・抵当権という約定担保物権の4種類を定めている。法定担保物権とは一定の要件のもとに法律に基づいて発生するものをいい、法律が特に保護すべき債権に、この担保物件を付与している場合である。これに対して、約定担保物権とは、当事者の契約に基づいて発生するものをいい、金融取引を媒介する重要な機能を営むものである。

A1.6.1 優先弁済的効力

先取特権・質権・抵当権（確定前後の根抵当権含む）

A1.6.2 留置的効力

留置権・質権

A1.6.3 付従性

担保物件の発生には債権の存在を必要とし、債権が消滅すれば担保物権もまた消滅するという性質

留置権・先取特権・質権・抵当権（確定後の根抵当権含む）

A1.6.4 随伴性

債権が他人に移転すれば、担保物権もまたこれに伴って移転するという性質

留置権・先取特権・質権・抵当権（確定後の根抵当権含む）

A1.6.5 不可分性

担保物権者は全額の弁済を受けるまで目的物の全部についてその権利を行使することができるという性質

すべての担保物権にある

A1.6.6 物上代位性

先取特権・質権・抵当権（確定前後の根抵当権含む）

A1.7 抵当権

抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

A1.7.1 抵当権の設定

諾成・無方式の契約である。抵当権は抵当権設定契約によってのみ成立し、当事者の合意のみによって成立する。実務上は、抵当権設定契約書が作成されるのが通常である。

設定契約の当事者は、債権者（抵当権者）と債務者又は第三者（抵当権設定者）である。この場合の第三者を物上保証人という。物上保証人は、抵当目的物に抵当権の負担を負うが、債務を

負担するものではない。そのため物上保証人が抵当権を消滅させるために抵当権者に弁済したとか、抵当権が実行され、目的物の所有権を失ったときは、自己の出損で他人の債務を消滅させた点で、保証人が主たる債務者の債務を弁済したときと類似する。このような場合、物上保証人は、保証債務の求償権に関する規定に従い、債務者に対して、求償権を行使することができる。なお、物上保証人から目的物を譲り受けた第三取得者（抵当権付不動産の買主）も、物上保証人に類似するので、求償権について同様に解される。

A1.7.1.1 抵当権の目的物

抵当権は、目的物の現実的利用を設定者に委ねるところに本質的特徴があり、目的物の占有を伴わない観念的物権であるから公示の原則に服する。したがって、抵当権の目的となりうる財産は、登記・登録に適するものに限られる。民法では、不動産・地上権・及び永小作権についてのみ、その設定を認めている。不動産賃借権についてはその設定が認められていない。

A1.7.2 被担保債権

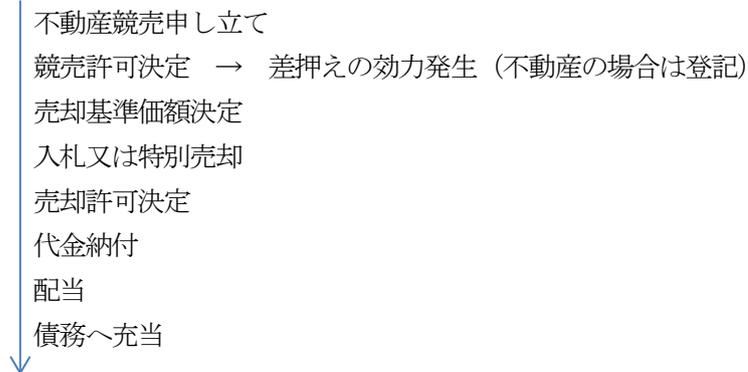
抵当権によって担保することができる債権（被担保債権）は、金銭債権に限られず、特定物引渡債権など金銭債権以外の債権であってもよい。そのような債権も債務者不履行によって金銭債権としての損害賠償請求権に転化するからである。登記するには被担保債権を金銭に算定する必要がある。それは、不動産譲受人や後順位抵当権者を保護するためである。

A1.7.3 優先弁済的効力

抵当債務者が弁済期が到来しても弁済しない場合には抵当権者は抵当目的物から優先的に弁済を受けることができる。この優先弁済を受ける効力が抵当権の中心的効力である。

A1.7.3.1 優先弁済権を実現する手続・方法

1.7.3.1.1 不動産競売 後順位抵当権者も実行可



1.7.3.1.2 担保不動産収益執行

民事執行法93条の強制管理に類似した担保不動産収益執行という方法が平成15年改正により新設された。

A1.7.4 抵当権と利用権との調和を図る制度

A1.7.4.1 法定地上権

土地・建物が同一所有者に属する場合に、土地又は建物の一方に抵当権が設定され、後に競売により、それらが別異の者に帰属するに至った場合に、建物所有者の為に、土地に地上権が成立するものとみなす制度をいう。

A1.7.4.2 土地・建物の一括競売権

更地に抵当権が設定された後に建物が築造されても法定地上権は成立しないが、更地として競売することが可能だが、建物収去の問題などの不都合や、一括競売の方が容易といったことから、一括競売を認めている。民法389条1項但し書きによる制度である。

A1.7.5 抵当不動産の第三取得者の地位

A1.7.5.1 代価弁済

抵当不動産について所有権又は地上権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその抵当権者に代価を弁済したときは、その第三者のために抵当権を消滅させる制度である。

A1.7.5.2 抵当権消滅請求

第三取得者自らが、抵当不動産を評価し、その評価額を抵当権者に提供する旨を申し出て、抵当権者がこれを承諾した場合に、申し出額を払い渡し、又は、供託することによって、抵当権を消滅させる制度である。

A1.7.6 抵当権侵害

抵当権の内容が侵害されたときには、その排除を求める物権的請求権が生じ、また、不法行為に基づく損害賠償請求が発生することもある。しかし、抵当権は、目的物の利用を伴わず、単にその交換価値を把握するだけであるため、所有権侵害のような典型的な物権侵害とは異なる。以下が抵当権の物権的請求権である。

■分離・搬出行為等に対する物権的請求権

抵当不動産からの分離・搬出行為が、抵当目的物の価値を減少させる場合、通常の利用範囲を超えた行為の禁止や、交換価値を減少させるための行為の差し止めなどをいう。

■不法行為に基づく損害賠償請求権

抵当権侵害を理由とする不法行為に基づく損害賠償請求権が発生するためには、損害の発生が必要であるから、目的物価値の減少のため不担保債権の弁済を受けえなくなったことを要する。したがって、目的物の損傷があっても、残部で被担保債権を十分に担保することができる場合には、損害賠償請求はできない。

A1.7.7 抵当権の処分

抵当権者は、その抵当権を他の債権の担保とし、又は、同一の債務者に対する他の債権者の利益のためにその抵当権若しくはその順位を譲渡し若しくは放棄することができる。

つまり、抵当権も処分することができる。処分の方法は以下の通りである。

■転抵当

抵当権をもって他の債権の担保とする。

■譲渡・放棄

抵当権を有しない他の債権者の利益のために、自己の抵当権を譲渡・放棄する行為。

■順位の譲渡・放棄

後順位抵当権者のために、その順位だけを譲渡・事故の優先弁済権を放棄する行為。

A1.7.8 共同抵当

同一の債権の担保として数個の不動産上に設定された抵当権をいう。

同時に数個の不動産上に設定される必要はなく、追加的に設定することもできる。共同抵当の目的物の所有者は異なってもよい。共同抵当の順位も不動産ごとに異なってもよい。

A1.8 根抵当権

A1.8.1 成立に関する付従性の否定

根抵当権においては普通抵当権のような付従性は存在しない。そのため被担保債権が現に発生しておらず、また発生する蓋然性がなくても成立する。

A1.8.2 消滅における付従性の否定

確定前の根抵当権は、被担保債権の弁済等によって消滅しない。

A1.8.3 随伴性の否定

被担保債権となっている個々の債権が他人に譲渡されても根抵当権は随伴しない。したがって、譲受人はその債権につき根抵当権を行使できない。

A1.8.4 根抵当権の設定

根抵当権を負担する不動産の所有者と根抵当権を取得する者との間の設定契約によって設定される。根抵当権の中心的効力は、普通抵当権と同様、優先弁済的効力であるが、根抵当権は、将来にわたり継続的に発生する不特定の債権を担保するので、いつまでに発生した、いかなる債権を担保するかということを決定的にすることができる基準を必要とする。また、目的物の担保価値の効果的活用のためには、価値支配の最低限度を定め、後順位担保権の設定を可能にする必要がある。当事者は、設定契約で①債権の範囲②極度額③債務者を必ず定めなければならない。

A1.8.5 元本確定

根抵当権がその特徴である不特定債権の担保という性質を失い、その時点で現存する元本債権のみを被担保債権とし、新たに元本債権が発生することのない状態に転化することをいう。

元本確定事由

<省略>

A2. 建物の区分所有等に関する法律

A2.1 区分建物とは

【建物の区分所有等に関する法律 1条】

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

A2.2 敷地権とは

区分所有法2条6項の敷地利用権たる登記をした権利で、建物又は附属建物と分離して処分することのできないものをいう。敷地権となりうる権利の種類は、所有権・地上権・賃借権のみである。

A2.3 区分建物の表題の登記の申請適格者

区分建物の専有部分の原始取得者は、専有部分の表題登記の申請義務を負う。原始取得者から専有部分の所有権を取得した者は、表題登記をすることはできない。

A3. 民事執行法

A3.1 不動産強制競売の流れ

強制競売の申立・開始決定

差押登記の嘱託・債務者への送達

売却のための保全処分

配当要求の終期の決定等

現況調査・評価

利害関係人の審尋

配当要求の終期到来

売却基準価格の決定

無剰余による手続の取消し

物権明細書の作成とその備置き

執行官による売却の実施

次順位買受申し出

売却決定期日

代金の納付 買受人の所有権取得・法定地上権の発生

引き渡し命令

配当期日・配当表の作成

配当異議の申し出 配当異議の訴え等

配当の実施

A4. 不動産登記法総論

A4.1 はじめに

不動産登記法は、不動産の表示および民法177条において規定する不動産物権変動の第三者対抗要件としての登記等、不動産に関する権利を公示するための「登記」に関する制度について規定した法律である。

実態上の権利変動は原則として、意思表示の合致その他の法律要件の成立によって発生するのであって、登記はあくまでも対抗要件に過ぎない。また、登記制度という権利保全の制度の利益を享受するか否かは当事者の意思に任されており、国家に登記を強制されるようなことはない。法的には、登記をしない事によって第三者に対抗することができないという不利益を受けるという間接的な強制力が認められるにすぎない。

A4.2 不動産登記の流れ

実態上の権利変動

登記申請

審査（形式的審査）

登記簿公開

必ず実態上の権利変動が起こってからではなければ登記はできない。

A4.3 登記できる権利・権利変動

A4.3.1 権利

所有権

用益物権

地上権・永小作権・地役権

担保物権

先取特権・質権・抵当権（根抵当権）

賃借権

配偶者居住権

採石権

A4.3.2 権利変動

原始的な権利の発生による登記

保存登記・設定登記

後発的な権利の変動による登記

移転登記・変更登記

A4.3.3 不一致の是正

更正登記

抹消登記

抹消回復登記

A4.3.4 処分制限の登記 ※すべて裁判所の囑託

差押え

仮差押え

仮処分

A5. 不動産登記法各論

A5.1 不動産登記簿

A5.1.1 表示に関する登記

不動産の物理的現況などに関する登記。土地の所在・地番・地目・地積・不動産番号など

A5.1.2 権利に関する登記

不動産の権利状況に関する登記であり、先の 4.3.1 に挙げられる権利が法定された権利である。

A5.1.3 登記記録

A5.1.3.1 表題部

表示に関する登記については所有者に登記義務が課せられている。不動産の権利に関する取引が正確かつ円滑に行われるための前提として、土地や建物の物理的形狀や位置などの現況を客観的に公示することを目的とする。

■土地登記簿

所在

地番

地目

地積

表題部所有者

■建物登記簿

所在

家屋番号

種類・構造・床面積

表題部所有者

■ 区分建物登記簿

一棟の表示

所在

建物の名称

構造・床面積

敷地権の目的である土地の表示

専有部分の建物の表示

家屋番号

建物の名称

種類・構造・床面積

敷地権の表示

表題部所有者

A5.1.3.2 権利部・甲区

所有権に関する事項が記録される。具体的には、所有権の保存・移転・変更・更正・抹消・処分制限の登記である。

順位番号欄

登記がなされた順序を示す、登記の先後を区別するうえで重要

登記目的欄

所有権保存・所有権移転・差押 等が記載される

受付年月日・受付番号欄

申請の受付年月日と受付番号が記載される

権利者その他の事項欄

登記原因とその日付、登記権利者の住所氏名等が記載される

A5.1.3.3 権利部・乙区

所有権以外の権利に関する事項が記録される。所有権以外の権利とは、地上権・永小作権・地役権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・配偶者居住権・採石権である。

掲載欄は、甲区と同様である。

A5.1.4 登記記録の公開

登記簿等は公開を目的とするものであるため、不動産に関する情報を取得するために、①登記記録に関する登記事項証明書等の交付を請求したり、②登記簿の附属書類等に関する閲覧を請求することが認められている。

A5.2 登記申請手続

A5.2.1 通則

A5.2.1.1 当事者申請主義

不動産に関する物理的現況や権利変動は、当事者又は官公署が一番よく知っている、これらの者に登記を開始させるのが、登記の申請を担保して、虚偽登記を防止するのに、最も効果的だから登記は、法令に別段の定めがある場合を除いて、当事者の申請又は官公署の嘱託に基づいて申請するものとされている。

A5.2.1.2 共同申請主義

登記の申請は、登記権利者及び登記義務者がこれを行うことが原則とされる。登記権利者とは、今申請されている登記が実行されたならば、新たに権利を取得して登記名義人となったり、あるいは、登記記録上既に表示されている権利の内容が拡大するというように、登記上形式的に直接利益を受ける者をいう。登記義務者とは、現在の登記記録上に表示されている登記名義人であって、いま申請されている登記が実行されたならば、権利を失ったり、権利の内容が縮小されるというように、登記上形式的に直接不利益を受ける登記名義人をいう。

A5.2.2 登記申請行為

登記申請は、原則として法定の申請情報及び添付情報を提供しなければならないのであって、厳格な要式行為とされている。

A5.3 申請情報

A5.3.1 登記の申請

申請情報とは、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報をいう。添付情報とは、登記の申請をする場合において、申請情報と併せて登記所に提供しなければならないものとされている情報をいう。

A5.3.2 申請情報の内容

登記申請書		
登記の目的	所有権移転	
原因	令和3年2月20日売買	
権利者	(住所) 何某	
義務者	(住所) 何某	
添付情報	登記原因証明情報 住所証明情報	登記識別情報 代理権限証明情報
印鑑証明情報		
登記識別情報を提供することができない理由		
<input type="checkbox"/> 不通知 <input type="checkbox"/> 失効 <input type="checkbox"/> 失念 <input type="checkbox"/> 管理支障 <input type="checkbox"/> 取引円滑障害 <input type="checkbox"/> その他 ()		
<input type="checkbox"/> 登記識別情報の通知を希望しません。		
※登記識別情報の通知は、資格者代理人の事務所に送付する方法を希望します。		
令和3年2月20日申請 ○○法務局		
代理人	(住所) 司法書士 何某 連絡先の電話番号 ○○-○○○○-○○○○	
課税価格	金3000万円	
登録免許税	金60万円	
不動産の表示1	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3
	所在	(所在)
	地番	1 番 1
	地目	宅地
	地積	1 0 0 . 0 0 平方メートル
不動産の表示2	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 4
	所在	(所在)
	地番	2 番 1
	地目	宅地
	地積	1 0 0 . 0 0 平方メートル

A5.4 添付情報

A5.4.1 登記原因証明情報

権利に関する登記を申請する場合には、原則として、必ず登記原因を証する情報「登記原因証明情報」を提供しなければならない。登記目的の背景を理解するためにも、どの登記目的にどのような登記原因証明情報を添付しなければならないかが重要となってくるので、以下の登記目的ごとの解説は、登記原因証明情報に絞って解説をする。

A5.5 所有権に関する登記

A5.5.1 所有権移転登記

■単有不動産

所有権の全部を移転（以下「」内は登記目的）

「所有権移転」

所有権の一部を移転

「所有権一部移転」

■共有不動産

共有者の持分の全部を移転

「某持分全部移転」

共有者の持分の一部を移転

「某持分一部移転」

共有者の各持分の一部を移転

「某持分〇分の1、某持分〇分の1の移転」

共有者の各持分の全部を移転

「共有者全員持分全部移転」

※登記目的において、具体的にわかるように表現する必要がある。いずれも所有権移転である。

A5.5.1.1 相続以外の所有権移転登記

5.5.1.1.1 売買

5.5.1.1.1.1 基本的な売買

■登記原因証明情報

一般的な不動産売買契約書であるが、所有権移転の時期など特約があることが多い。

5.5.1.1.1.2 農地の売買

■登記原因証明情報

一般的な不動産売買契約書であり、所有権移転の時期の特約があることも多い。しかし、農地法の許可を必要とする場合、所有権移転の時期は、いずれか遅い方が所有権移転時期となる。

5.5.1.1.2 共有物分割

■登記原因証明情報

共有物分割協議書等である。分割方法は、現物分割・代金分割・価格賠償いずれも共有者間においてされる。

5.5.1.1.3 共有物分割による交換・贈与

■登記原因証明情報

他の不動産において、共有物分割をしていた場合、価格賠償の方法として、交換や贈与を行う場合である。

5.5.1.1.4 持分放棄

■登記原因証明情報

共有者が自己の持分を放棄した場合には、その持分は他の共有者に帰属する。持分の放棄は、共有者の一方的な意思表示により効果が生ずるので登記原因日付は持分放棄の意思表示がされた日である。

5.5.1.1.5 委任の終了

■登記原因証明情報

権利能力なき社団の所有不動産である場合、代表者等の名義で登記される。その代表者が交替した場合は、「委任の終了」を登記原因とした所有権移転登記を申請することになる。移転の時期は、決議による場合、決議の効果の日。死亡による場合は、次の代表者等が選任決定された日である。

5.5.1.1.6 代物弁済

■登記原因証明情報

代物弁済契約証書等である。代物弁済は、債権の消滅を目的とされる。所有権移転の効果は、契約の日であるが、債権消滅の効果は、所有権移転登記の完了など、第三者に対する対抗要件を具備したときとなる。

5.5.1.1.7 真正な登記名義の回復

■登記原因証明情報

本来ならば、所有権抹消登記によるものであっても、登記上の利害関係人の承諾が得られない場合、所有権移転の方法により現在の所有者に登記名義を一致させるための者である。よって物権変動は生じていないため原因日付は存在しない。原因に「真正な登記名義の回復」とだけ記載される。

5.5.1.1.8 時効取得

■登記原因証明情報

時効取得は、意思表示によらない物権変動である。したがって、占有継続の事実等を証明する書面を添付することになる。原因年月日は、占有開始日となる。

5.5.1.1.9 贈与

■登記原因証明情報

死因贈与の場合も負担付贈与の場合も登記原因は「贈与」である。贈与契約書を添付することになり、契約成立の日が原因年月日となる。死因贈与の場合は、死亡の日が原因年月日である。

5.5.1.1.10 財産分与

■登記原因証明情報

離婚による財産分与によるものである。協議による場合は協議成立の日、調停による場合は調停成立の日、協議又は調停が離婚前に成立した場合は離婚の日、家庭裁

判所の審判による場合は審判確定の日となる。

5.5.1.1.11 契約解除を登記原因とする所有権移転

契約を解除すると、原状回復義務が生ずるため、抹消登記により前所有者に登記名義を復帰的に回復させる必要が生ずるが、抹消登記の方法による場合、登記上の利害関係人の承諾書を添付しなければならない。よって、この承諾書が添付できないような場合所有権移転の方法により前所有者に移す方法をとる。

法定解除の場合、「年月日解除」となり、合意解除の場合「年月日合意解除」となる。合意解除の場合は、農地法の許可が必要なときは、許可書を添付しなければならない。

5.5.1.1.12 買戻権行使による所有権移転

■登記原因証明情報

先の所有権移転と同時に買戻権の登記をしていた場合に生じる登記である。買戻権行使の日が原因年月日となる。農地法の許可が必要なときは、許可書を添付しなければならない。

5.5.1.1.13 譲渡担保

■登記原因証明情報

譲渡担保とは、所有権を移転して債権の担保とする場合をいう。非典型の担保権である。譲渡担保契約書を添付して所有権移転を行うが、抵当権と違って債権額や利息、損害金などは登記できない。

5.5.1.1.14 譲渡担保契約解除

■登記原因証明情報

先の登記で所有権移転の原因が「譲渡担保」である場合、債務の弁済により譲渡担保契約が解除される。この場合、担保権の抹消に代わって移転した所有権を前所有者に回復する。抹消登記によることもできるが、承諾書を添付できないなどの理由により所有権移転の方法をとることもできる。

5.5.1.1.15 現物出資

■登記原因証明情報

原因年月日は、株式会社の場合、設立・会社成立後の現物出資問わず、現物出資の目的財産を給付した日である。持分会社の場合は、設立の際の現物出資においては定款作成の日、会社成立後の定款変更に係る場合は総社員の同意の日となる。

5.5.1.1.16 民法646条2項による移転

■登記原因証明情報

代理権を伴わない委任契約を締結し、受任者として不動産を取得し、受任者名義にて登記完了後に、委任者に引き渡す登記である。

5.5.1.1.17 交換

■登記原因証明情報

交換契約書等、当事者が金銭以外の財産権の移転を約することによって成立する契約である。

5.5.1.1.18 収用

■登記原因証明情報

土地収用決済等において、起業者が単独で行う所有権移転登記である。

5.5.1.1.19 民法第287条による放棄

■登記原因証明情報

地役権の設定のある承役地所有者に工作物設置・管理義務がある場合、承役地の地役権設定部分の所有権を放棄して工作物設置・管理義務から免れることを目的とする場合である。

A5.5.1.2 相続及び相続に関する所有権移転登記

5.5.1.2.1 相続

■登記原因証明情報

被相続人の死亡及び相続人を証する相続証明情報、具体的には、戸籍謄本等を添付する。法定相続分を超えるような生前贈与などがあり、法定相続分と異なる相続分による相続を原因とする場合は、特別受益証明書を添付することもある。

5.5.1.2.2 遺産分割

■登記原因証明情報

相続登記後、相続人全員で遺産分割協議がされた場合は遺産分割協議書を添付して、遺産分割を原因として所有権移転登記をする。

5.5.1.2.3 相続分の譲渡

■登記原因証明情報

遺産全体に対する各共同相続人の有する包括的持分、あるいは、法律上の地位のことをいう。相続分の譲渡がされると、譲受人は譲渡人の相続財産全体に対する分数的割合をそのまま取得することになる。譲受人は、遺産分割協議を請求しこれに参加する権利を取得する。

譲受人の違いによる登記目的の場合分け

		相続分の譲受人	
		相続人	相続人以外
共同 相続 登記	無	相続	共同相続登記 相続分の贈与又は売買
	有	相続分の贈与又は売買	相続分の贈与又は売買

5.5.1.2.4 遺贈

■登記原因証明情報

被相続人の死亡を証する情報のほかに遺言書が必要となる。

相続と遺贈の文言の場合分け

文言		対象	相続人全員	相続人一部	相続人以外
遺贈	包括		相続	遺贈	遺贈
	特定		遺贈	遺贈	遺贈
相続			相続	相続	遺贈

5.5.1.2.5 民法958条の3の審判

■登記原因証明情報

相続人なくして相続財産に相続が発生した場合、相続財産は、相続財産法人となる。相続人搜索公告の期間満了後3か月以内に特別縁故者は、清算後残存する相続財産の分与を請求することができる。この場合、家庭裁判所の審判所正本（確定証明書付）を添付することになる。

5.5.1.2.6 特別縁故者不存在確定

■登記原因証明情報

先の民法958条の3の審判が却下もしくは3か月の期間が満了した場合、特別縁故者不存在が確定する。共有不動産の場合共有者に持分が帰属し、単有不動産の場合、国庫に帰属する。

5.5.1.2.7 合併

■登記原因証明情報

吸収合併、新設合併の2種類あるが、いずれも存続会社または設立会社が消滅会社の権利義務一切を承継する。合併の記載のある設立会社・吸収合併存続会社の登記事項証明書を添付する。

5.5.1.2.8 会社分割

■登記原因証明情報

分割をする会社はその事業に関して有する権利義務の全部または一部を新たに設立する会社又は既存の他の会社に承継させる手続きをいう。分割計画、分割契約によって承継する権利義務を定めるため、分割計画書又は分割契約書を添付する。

A5.5.2 所有権保存登記

A5.5.2.1 74条1項保存

5.5.2.1.1 74条1項1号前段

申請適格者は、表題部所有者

■登記原因証明情報

無し。

5.5.2.1.2 74条1項1号後段

申請適格者は、表題部所有者の相続人その他の一般承継人

■登記原因証明情報

無し。

5.5.2.1.3 74条1項2号

申請適格者は、確定判決によって所有権を確認された者

■登記原因証明情報

無し。

5.5.2.1.4 74条1項3号

申請適格者は、収用によって所有権を取得した者

■登記原因証明情報

無し。

A5.5.2.2 74条2項保存

申請適格者は、区分建物にあつては、表題部所有者から所有権を取得した者

■登記原因証明情報

敷地権付の区分建物の場合のみ、敷地利用権をも譲渡されたことのわかる書面。

A5.5.3 所有権の抹消登記

■登記原因証明情報

錯誤や解除があつたことを証する書面を添付する。この場合、登記上利害関係人が存在する場合、承諾書を添付する必要がある。

A5.5.4 所有権保存登記の抹消

表題部所有者と同一人物が所有権保存登記を抹消する場合、登記記録は閉鎖される。

表題部所有者の相続人又は一般承継人が所有権保存登記をし、その所有権保存登記を抹消する場合、登記記録は、閉鎖されず表題部所有者を回復する。

A5.6 抵当権に関する登記

A5.6.1 抵当権設定

A5.6.1.1 絶対的記載事項

債権額

債務者の氏名又は名称及び住所

A5.6.1.2 任意的記載事項

利息に関する定め

民法375条第2項に規定する損害賠償の定め

債権に付した条件

民法370条但し書きの別段の定め

抵当証券発行の定め等

A5.6.2 設定原因

一般的には、住宅ローンに代表される金銭消費貸借契約に基づく債権を担保するために不動産に抵当権を設定行為であるが、設定原因は、以下のようになる。

A5.6.2.1 金銭消費貸借

債権者と債務者との金銭消費貸借による契約

A5.6.2.2 保証委託契約による求償債権

債権者と委託保証人との間の保証契約に基づく将来債務者に請求することになる求償債権

A5.6.2.3 保証契約による求償債権

債権者と保証人との間の保証契約に基づく将来債務者に請求することになる求償債権

A5.6.3 抵当権抹消

A5.6.3.1 弁済

<省略>

A5.6.3.2 解除

<省略>

A5.6.3.3 放棄

<省略>

A5.6.3.4 所有権の時効取得

5.6.3.4.1 第三者の目的不動産の時効取得

<省略>

A5.6.3.5 抵当権消滅

<省略>

A5.6.3.6 主債務消滅

<省略>

A5.6.3.7 混同

<省略>

A2. 売買、相続目的以外での移転登記の可視化

A2.1 贈与または遺贈目的での移転登記

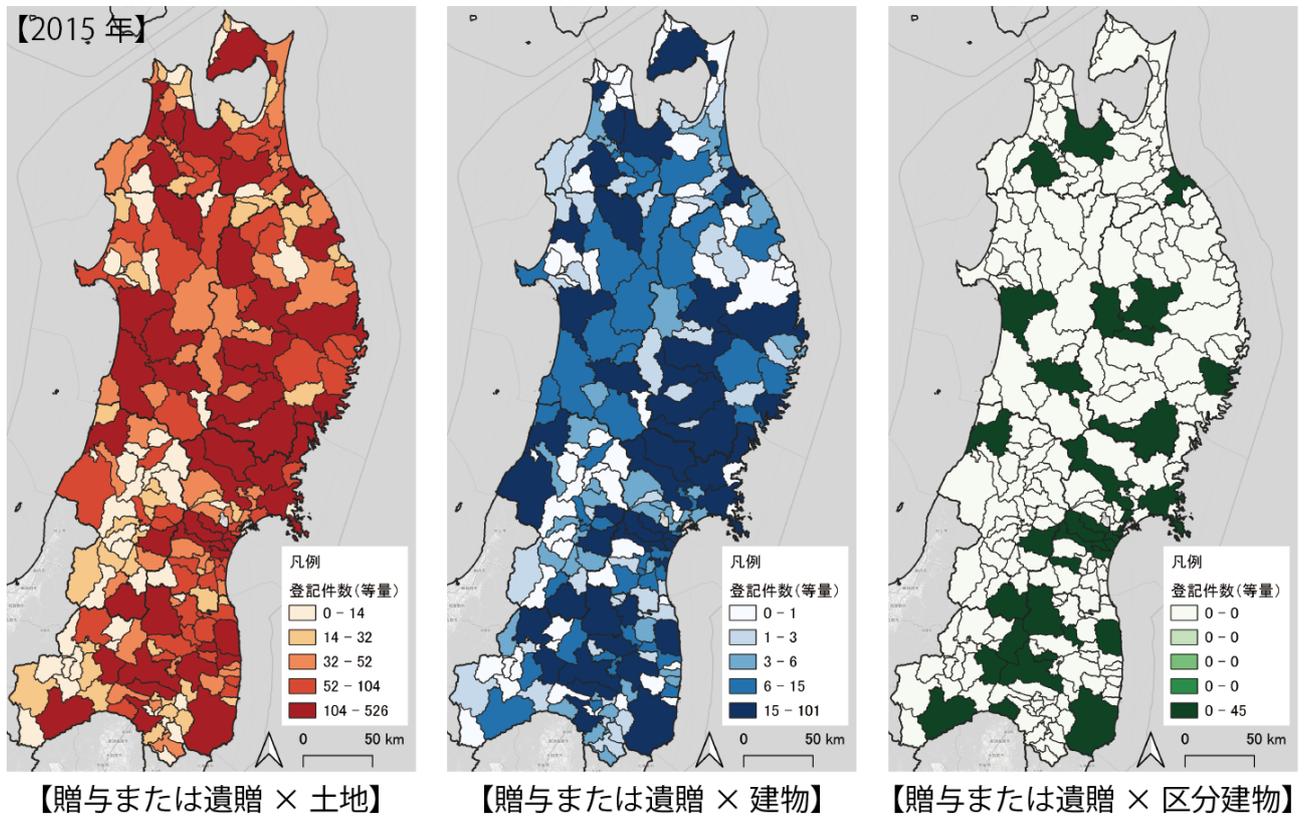
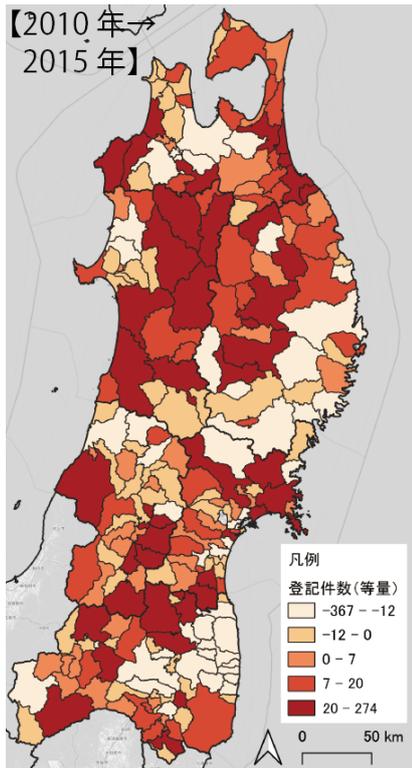
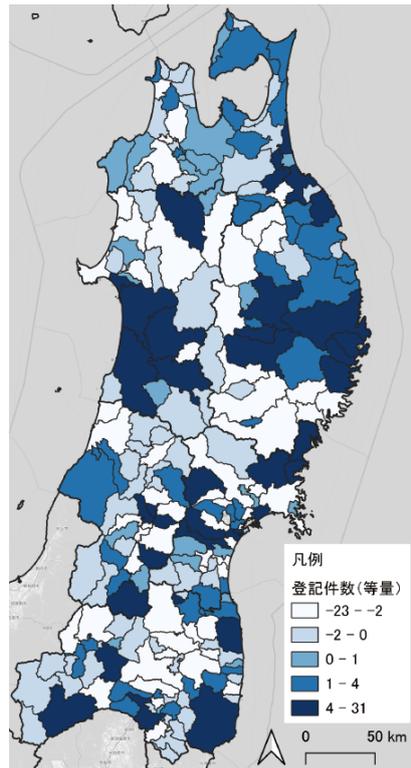


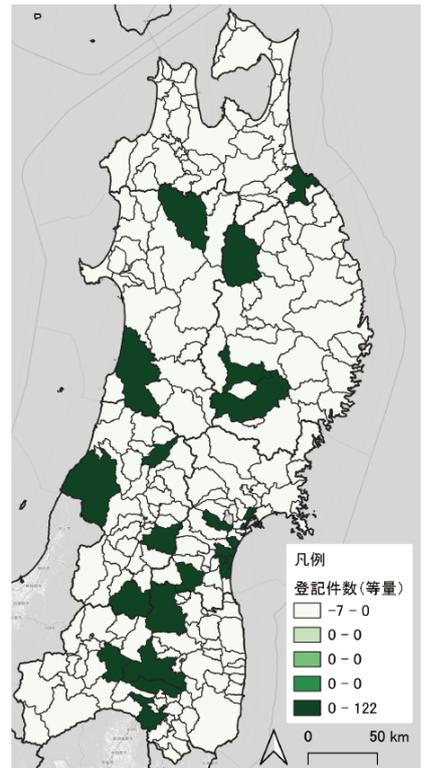
図 A1 2015 年贈与または遺贈登記件数の地理的分布



【贈与または遺贈 × 土地】



【贈与または遺贈 × 建物】



【贈与または遺贈 × 区分建物】

図 A2 2010 年から 2015 年の贈与または遺贈登記件数差分の地理的分布

A2.2 その他の目的での移転登記

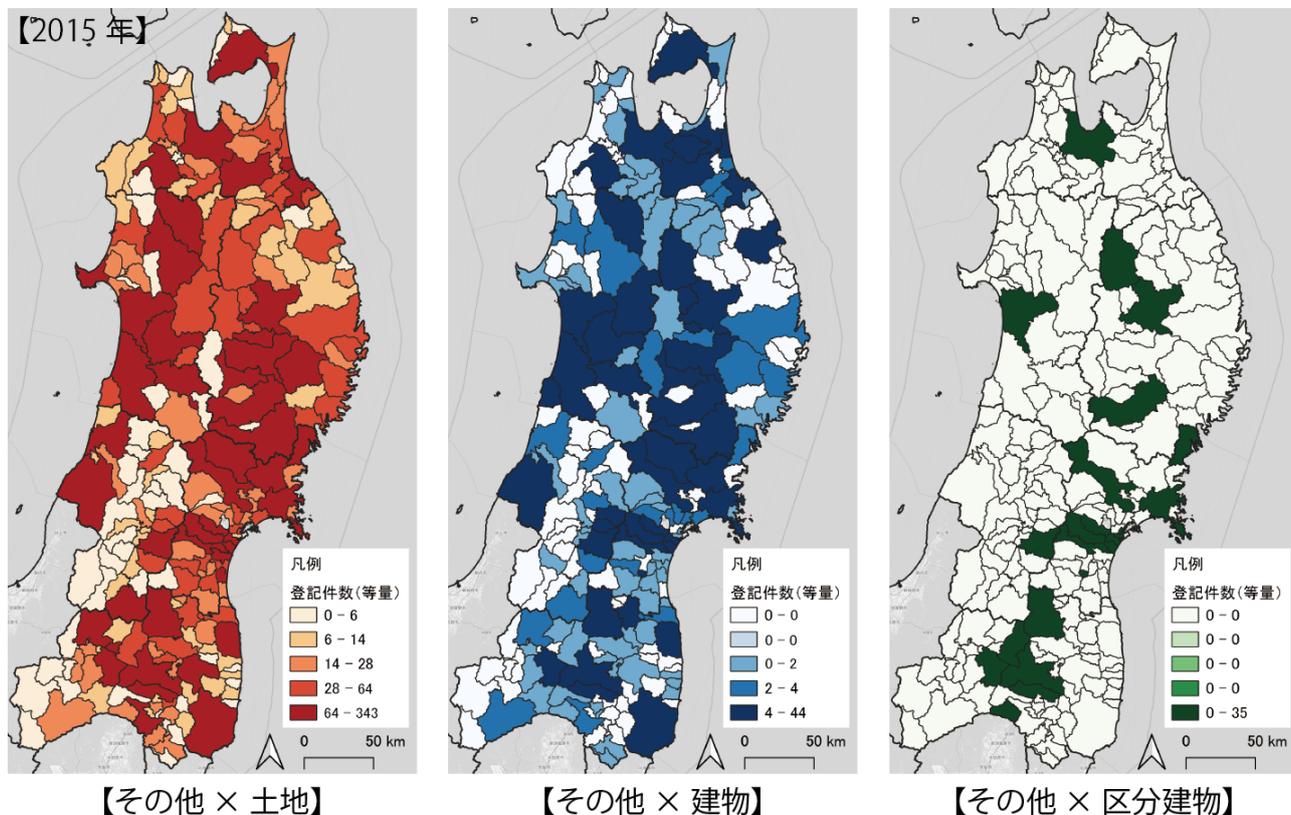
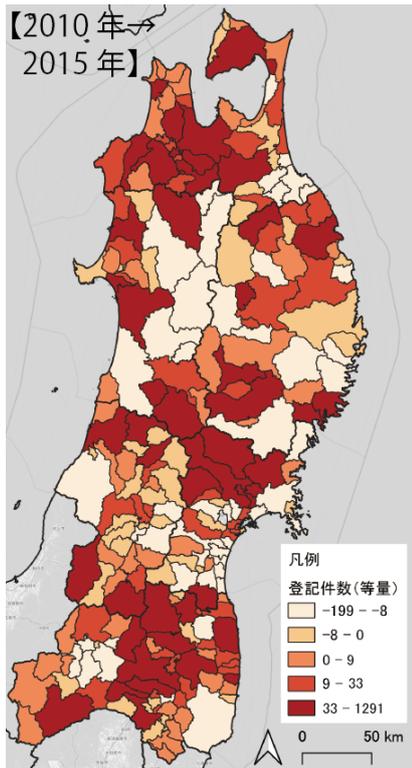
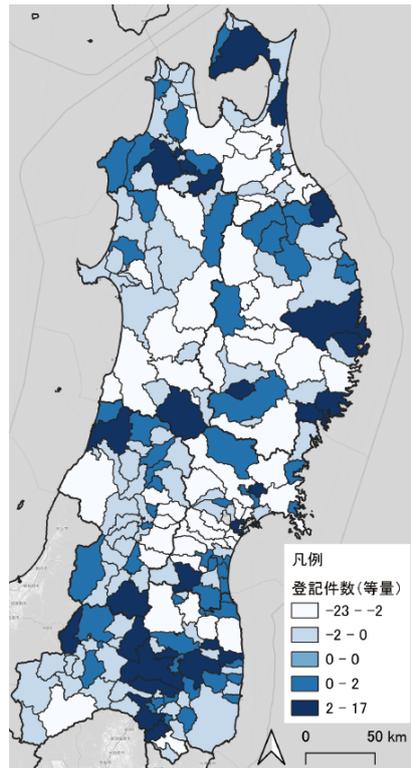


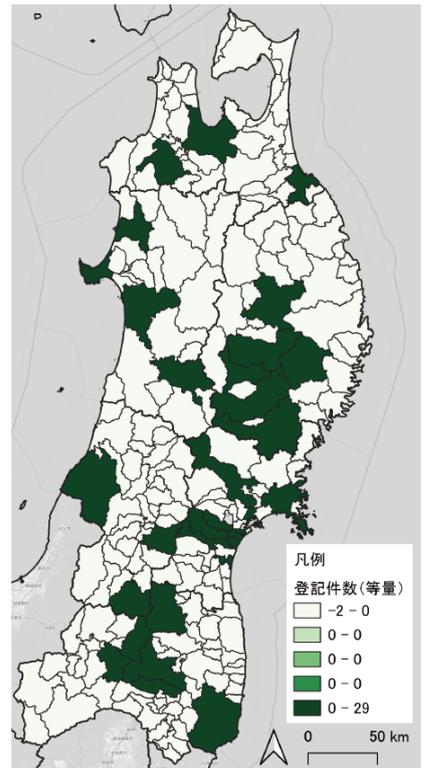
図 A3 2015年その他登記件数の地理的分布



【その他 × 土地】



【その他 × 建物】



【その他 × 区分建物】

図 A4 2010 年から 2015 年のその他登記件数差分の地理的分布