

2018年7月10日

地域別登記指標の公表

1. 背景

最近、所有者が不明となっている土地が九州の面積に匹敵すると推計する調査結果（2017年12月 所有者不明土地問題研究会による最終報告）が公表されるなど、現行登記制度に基づく人々の行動が経済・社会活動に影響を及ぼす可能性が指摘されている。しかしながら、どの地域において所有者不明土地の問題が深刻なのか、時間とともにこの問題の深刻さはどのように変化しているのか、といった点についての知見は数少ない。

登記の動向に係る知見を得るにはまず、政府によって公表されている法務省登記統計を見るのが有用である。しかしながら、この統計による登記件数の集計は都道府県レベルまでであり、それより詳細な地域的な登記動向を知ることはできない。また、相続登記の動向を把握するために、「相続その他一般承継」登記件数をみると、市町村合併に伴う公共施設・用地の自治体間での承継が多数を占めることがあり、個人間の相続登記件数を正確に把握できるものにはなっていない。

株式会社 JON（中川元社長、本社東京都新宿区）は、日本全国における登記申請文書を大規模に収集、データベース化している。JON が収集する原典資料には、申請における筆頭不動産の所在地と登記目的（例：売買、相続等、贈与、表題設定）、区分（土地、建物、区分建物）が掲載されている。そこで、HIT-REFINED は JON と共同でこのデータベースに含まれる情報を集計、分析する取り組みを行っている。

2. 内容・特徴

こうした背景を踏まえ、HIT-REFINED は JON と共同で、登記動向に関する情報を提供することを目的として、相続等、売買、贈与、表題設定、これらを含む全体の登記件数に係る情報を、最近 10 年程度の期間について、年別・地域別に集計・公表する。その特徴は以下のとおりである：

- ・都道府県レベルではなく市区町村レベルでの集計を行っているために、より詳しく地域別の登記動向を把握することができる。

- ・単に登記件数を表示するのではなく、面積、人口、死亡者数で標準化した指標を示すことにより、地域の規模を考慮した登記動向を把握することができる。

・都道府県レベルの集計を行う際には、対象を集計期間中に合併を経験していない市町村に限っている。これは、相続等登記には合併自治体間の承継登記が数多く含まれる可能性を考慮したものであり、全ての市町村の合計を用いる場合に比して、より正確に個人間の相続登記の動向を把握することができる。

具体的な提供ファイルの内容は以下のとおりである：

all_city.xlsx：市区町村、年、2006-2016年の各年
登記件数合計/死亡者数、同/人口、同/面積

transaction_city.xlsx：市区町村、年、2006-2016年の各年
所有権移転売買登記件数/死亡者数、同/人口、同/面積

inheritance_city.xlsx：市区町村、年、2006-2016年の各年
相続等登記件数/死亡者数、同/人口、同/面積

gift_city.xlsx：市区町村、年、2006-2016年の各年
贈与登記件数/死亡者数、同/人口、同/面積

establishment_city.xlsx：市区町村、年、2006-2016年の各年
表題設定/死亡者数、同/人口、同/面積

all_pref.xlsx：都道府県、年、2006-2016年の各年
登記件数合計/死亡者数、同/人口、同/面積

transaction_pref.xlsx：都道府県、年、2006-2016年の各年
所有権移転売買登記件数/死亡者数、同/人口、同/面積

inheritance_pref.xlsx：都道府県、年、2006-2016年の各年
相続等登記件数/死亡者数、同/人口、同/面積

gift_pref.xlsx：都道府県、年、2006-2016年の各年
贈与登記件数/死亡者数、同/人口、同/面積

establishment_pref.xlsx：都道府県、年、2006-2016年の各年
表題設定/死亡者数、同/人口、同/面積

集計桁数：
有効数字 2 桁

集計区分：
市区町村別（2016 年末に存在する市区町村）・年別（2006 年から 2016 年の各年）
都道府県別（2016 年末に存在する市区町村のうち、2006 年以降合併に関係していないものなどに限って集計した）・年別（2006 年から 2016 年の各年）

ゼロとなっているものの意味：
登記指標の数字がゼロには、当該市区町村・年でこの種類の登記申請が 0 件である場合と、当該市区町村・年で登記申請に関する情報が得られなかった場合との 2 種類がある。本来であれば、前者の場合のみをゼロ、後者の場合は NA とすべきであるが、現在はいずれもゼロとして扱っている。

両者を判別する便法としては、以下のものを考えることができる。「登記件数合計に係る指標がゼロの場合には、NA である可能性が高い（こうした例は 2006 年、2007 年といった初期に集中している）。一方、合計に係る指標は正だがそれ以外の指標がゼロの場合には、ゼロである可能性が高い。」

空欄の意味：
登記指標の数字が空欄というのは、分母となる数字が当該市区町村・年でゼロであり指標が計算できないことを意味している。東京都利島村（市区町村コード 13362）、御蔵島村（同 13382）、青ヶ島村（同 13402）で死亡者数がゼロの年があるため、空欄となっている。

地図データの出典：
国土数値情報市区町村データを県単位に結合して作成。

3. 法務省登記統計との差異

なお、今回の集計に用いた JON データベースを法務省登記統計と比較すると、いくつかの点で差異がある。これらの差異のために、両者の数字は必ずしも一致しないと予想される。

・ JON データベースは登記申請件数を集計しているため、登記官が職権で行う登記件数は含まれない。

・ JON データベースは、登記の対象となる不動産を土地、建物、区分所有建物の 3 種類に区分している。このため、区分所有建物の売買による所有権移転がなされた場合には、区分所有建物における登記が 1 件行われたと数える。一方登記統計では、区分所有建物の売買

による所有権移転が生じると、土地と建物に関する登記がそれぞれ 1 件（合計 2 件）生じたと数えているとみられる。

4. 今後の対応・問い合わせ先

今回の公表は、HIT-REFINED と JON にとって初めての試みであり、必要に応じて今後改善を重ねていく予定である。

問い合わせ先；hit-refined-sec@ier.hit-u.ac.jp

以上