

土地保有移動調査結果 (平成 29 年取引分)

平成 31 年 3 月

国土交通省 土地・建設産業局

I 調査の概要

I 調査の概要

1 調査の目的と沿革

国土交通省では、土地取引について、買主・売主の諸属性、取引価格及び取引目的等を調査することにより、今後の土地政策の重要な基礎資料とするため、昭和45年より「土地保有移動調査」を実施している。

2 調査の対象、内容及び方法

(1) 事前分析

ア 分析対象

平成29年1月1日から同年12月31日までの1年間に、売買による所有権移転登記がなされた土地取引(1,439,695件*)

*全土地取引(1,535,276件)から、売主区分が不明な土地取引(95,581件)を除外

イ 分析内容

買主・売主区分別、地目別、都市計画区域(区域区分)別等の取引件数及び面積

(2) 本調査(実施時期:平成30年10月から平成31年1月)

ア 調査対象

(1)事前分析の分析対象(1,439,695件)のうち、買主・売主とも個人又は法人である土地取引(1,318,134件)から、エラーデータ等(246,352件)を除外し、地目別に層化無作為抽出*等を行った土地取引(10,775件)の買主・売主(合計21,550者)

*取引された土地の購入代金の平均額について、全体の許容誤差率を信頼水準95%で10%以内とする標本数を設定した上で、地目別の許容誤差率を信頼水準95%で20%以内とする標本数を設定(目標標本数10,847件)し、地目別・都道府県別で実際に抽出した標本(10,853件)から、重複是正(72件)及び「平成30年北海道胆振東部地震」被災地の除外(6件)を行った

イ 調査内容

- ・買主の属性、購入目的、住宅用地の購入理由、購入代金、購入代金調達方法及び借入先等
- ・売主の属性、売却理由、売却前の利用状況、土地取得原因及び売却代金運用方法等

ウ 調査方法

郵送調査及びオンライン調査

(3) 金額ベース集計

ア 集計対象

土地保有移動調査の事前分析で分析対象とした土地取引(1,439,695件)から、区域区分が不明な土地取引(3,328件)と国外買主(9,453件)を除外した、土地取引(1,426,950件*)。

*区域区分が不明かつ国外買主の取引は36件

(4) 地方区分（ブロック別）

- ① 北海道 : 北海道
- ② 東北 : 青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
- ③ 関東・甲信 : 茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、長野、静岡
- ④ 北陸 : 新潟、富山、石川、福井
- ⑤ 東海 : 岐阜、愛知、三重
- ⑥ 近畿 : 滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
- ⑦ 中国 : 鳥取、島根、岡山、広島、山口
- ⑧ 四国 : 徳島、香川、愛媛、高知
- ⑨ 九州・沖縄 : 福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

(5) 地目

- ① 田
- ② 畑
- ③ 宅地
- ④ 山林
- ⑤ その他

(6) 職業

- ① 農業、林業
- ② 不動産業、商工業その他の自営業（公認会計士、弁護士、開業医などを含む。）
- ③ 会社・団体などの役員
- ④ 会社員、公務員又は団体などの職員
- ⑤ その他
- ⑥ 無職

(7) 業種

- ① 建設業
- ② 製造業（修理業を含む。）
- ③ 情報通信業・運輸業・郵便業
- ④ 卸売業・小売業
- ⑤ 不動産業・物品賃貸業
- ⑥ サービス業等
- ⑦ その他

(8) 組織形態

- ① 株式会社（有限会社を含む。）
- ② 合同会社
- ③ 合名会社・合資会社
- ④ 相互会社
- ⑤ 会社以外の法人

(9) 購入時住宅区分（土地を購入した際に個人買主が住んでいた住宅）

- ① 一戸建持ち家
- ② 長屋建持ち家
- ③ 分譲マンション

- ④ 民営の借家又は賃貸アパート
- ⑤ 公営、UR、公社の賃貸住宅
- ⑥ 社宅、公務員住宅などの給与住宅
- ⑦ 親、兄弟等親族の所有する住宅
- ⑧ その他

(10) 個人買主購入目的

- ① 自分（親族を含む。）が住むための建売住宅（の敷地）を購入した
- ② 自分（親族を含む。）が住むためのマンション等共同住宅（の敷地）を購入した
- ③ 自分（親族を含む。）の住宅を建設するための更地を購入した
- ④ 以前から住んでいた家の敷地が借家であったため、その敷地（底地権）を購入した
- ⑤ 自宅の増築や車庫用地等とするため隣地を買い増した
- ⑥ 賃貸住宅、アパート等貸家（の用地）とするため購入した
- ⑦ 事務所、店舗、工場、倉庫、経営駐車場等の用地とするため購入した
- ⑧ 農地、採草放牧地、山林とするため購入した
- ⑨ 土地投資（売却益を得ることを目的としたもの）のため購入した
- ⑩ その他

(11) 法人買主購入目的

- ① 自社用の事務所、店舗（の用地）とするため購入した
- ② 自社用の工場、倉庫（の用地）とするため購入した
- ③ 資材置場、駐車場その他自社用の事業用地とするため購入した
- ④ 社宅、グラウンドその他自社用の福利厚生施設（の用地）とするため購入した
- ⑤ ゴルフ場用地その他レジャー用地とするため購入した
- ⑥ 賃貸住宅、アパート等貸家（の用地）とするため購入した
- ⑦ 住宅地として造成し販売するため、又は分譲住宅の用地とするため購入した
- ⑧ 土地投資（売却益を得ることを目的としたもの）のため購入した
- ⑨ その他

(12) 個人売主売却理由

- ① 自分（親族を含む。）が住むための住宅の建設資金又は購入資金を得るため
- ② 他の土地と買い換えるため（①以外で）
- ③ 事業のための営業用資金（例えば運転資金）を得るため
- ④ 日常の生活費に充てるため
- ⑤ 借入金の返済に充てるため
- ⑥ 公共用地となるため
- ⑦ 買主又は仲介人から強く希望されたため
- ⑧ 投資のため保有していた土地の売却
- ⑨ 相続税の支払いのため
- ⑩ その他

(13) 法人売主売却理由

- ① 自己が造成した住宅地（更地）の売却
- ② 自己が建築した建売住宅（用地）の売却
- ③ 自己が建築したマンション（用地）の売却
- ④ ①、②及び③以外で販売用土地として所有していた土地の売却

- ⑤ 店舗、工場及びその付帯設備(機械設備等)の規模拡大・改善の資金を得るため
- ⑥ 営業用資金(例えば運転資金)を得るため
- ⑦ 借入金の返済に充てるため
- ⑧ 投資のために保有していた土地の売却
- ⑨ 公共用地となるため
- ⑩ 資産の時価評価に伴う売却
- ⑪ その他

(14) 住宅用地購入理由

- ① 敷地が広い、形状が良い
- ② 周囲の自然環境が良い
- ③ 建てられている住宅・マンションの設備が良い
- ④ 日当り、通風が良い
- ⑤ 土地柄が良い
- ⑥ 通勤、通学等に便利である
- ⑦ 価格が割安
- ⑧ 地価上昇が期待できる
- ⑨ 住み慣れた地域である
- ⑩ 親族が近くに住んでいる、又は出身者である
- ⑪ その他

(15) 購入資金調達方法

- ① 借入金
- ② 土地、建物の処分代金
- ③ 自己資金(預貯金等)
- ④ 贈与金(親、兄弟等から)
- ⑤ その他

(16) 借入先

- ① 公的機関(住宅金融公庫等)
- ② 民間金融機関(銀行、農協等)
- ③ 勤務先
- ④ 親、兄、弟、親戚、知人
- ⑤ その他

(17) 個人売主売却代金運用方法

- ① 不動産の購入(建築・修繕を含む。)
- ② 預貯金、株券・債権・金等の購入
- ③ 不動産、金融資産以外の資産購入(自動車、農機具等)
- ④ 借入金の返済
- ⑤ 日常の生活費
- ⑥ 臨時の支払(医療費、結婚資金等)
- ⑦ 相続税の支払
- ⑧ その他

(18) 法人売主売却代金運用方法

- ① 不動産の購入（建築・修繕を含む。）
- ② 預貯金、株券・債権・金等の購入
- ③ 不動産、金融資産以外の資産購入（機械装置等）
- ④ 借入金の返済
- ⑤ 営業用資金に充当
- ⑥ 配当金の支払
- ⑦ 税金の支払（法人税等）
- ⑧ その他

(19) 売却前利用状況

- ① 自己の住宅用
- ② 賃貸住宅、アパート等の賃貸住宅用地
- ③ 事務所、店舗、工場、倉庫、駐車場等の事業所用地
- ④ 社宅・グラウンド等の福利厚生施設
- ⑤ ゴルフ場その他のレジャー用地
- ⑥ 農地、採草放牧地
- ⑦ 山林
- ⑧ 造成中又は造成済みの土地（分譲住宅の敷地を含む。）
- ⑨ 買主の建物が建っていた（底地権を売却した）
- ⑩ 取得した状態のまま利用しないで所有していた土地
- ⑪ その他

(20) 土地取得原因

- ① 購入
- ② 相続
- ③ その他

(21) 購入時の住宅の利用・処分方法（土地を購入した際に持ち家に住んでいた個人買主の当該持ち家の利用・処分）

- ① 売却した
- ② 売却するつもりである
- ③ そのまま自分（親族を含む。）が住み続ける
- ④ 当面は利用する予定はないが、そのまま持ち続ける
- ⑤ その他

(22) 事業用資産の買換え

- ① 事業用資産の買換えに該当する
- ② 事業用資産の買換えに該当しない

(23) 課税の特例制度の適用

- ① 特例の適用を受けた
- ② 特例の適用を受けていない

6 調査結果の注意事項

(1) 数値について

この調査の集計結果は、回収された調査項目を単純集計したものである。また、統計表のうち、金額及び割合については、表章単位未満を四捨五入しており、合計値と個々の内訳数値の計は必ずしも一致しない。

(2) 記号について

統計表に用いている記号は、以下のとおりである。

「0」又は「0.0」：調査又は集計したが、該当数値が表章単位に満たないもの

「-」：調査又は集計したが、該当数値がなかったもの、数値が得られないもの

7 平成30年度調査結果の概要

(1) 事前分析

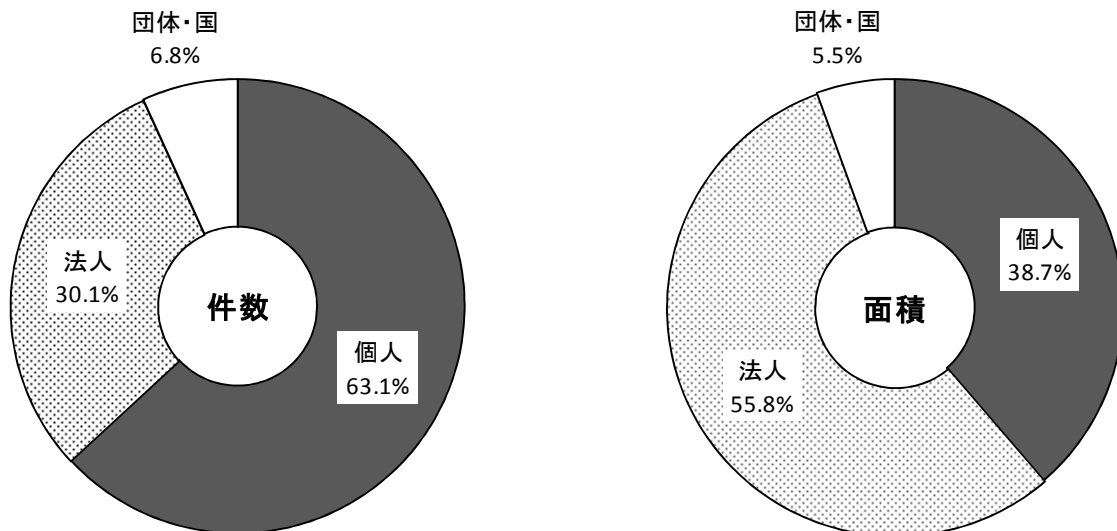
(取引主体別)

土地取引の状況を取引主体別にみると、土地買主主体では件数割合が「個人」63.1%、「法人」30.1%、「団体・国」6.8%、面積割合が「個人」38.7%、「法人」55.8%、「団体・国」5.5%となっており、件数では「個人」が最も高いが、面積では「法人」が高く割合が逆転している。

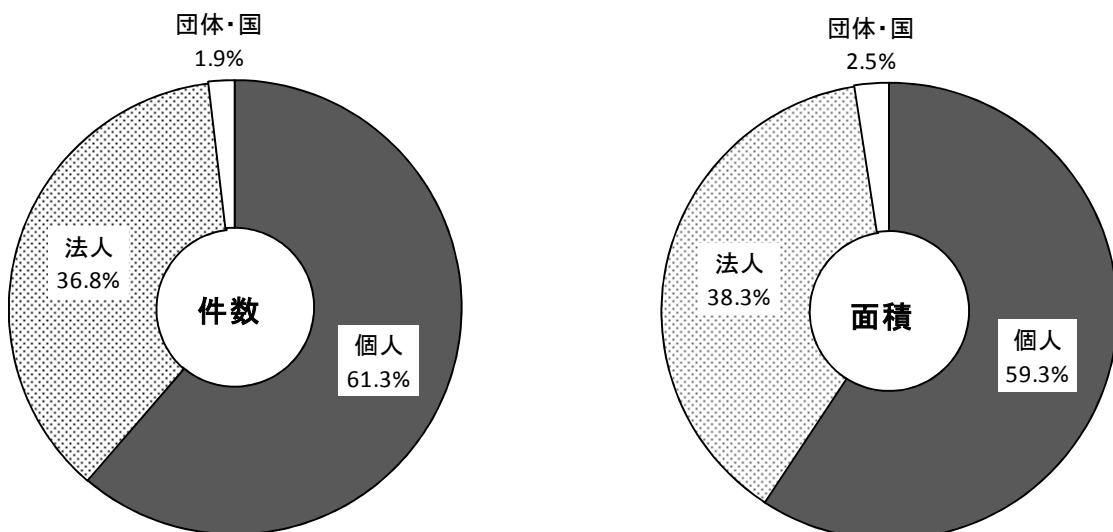
また、土地売主主体では件数割合が「個人」61.3%、「法人」36.8%、「団体・国」1.9%、面積割合が「個人」59.3%、「法人」38.3%、「団体・国」2.5%となっており、ともに「個人」が最も高くなっている。

(「調査結果集計表1-1-1」参照)

【土地買主主体の件数・面積割合】



【土地売主主体の件数・面積割合】



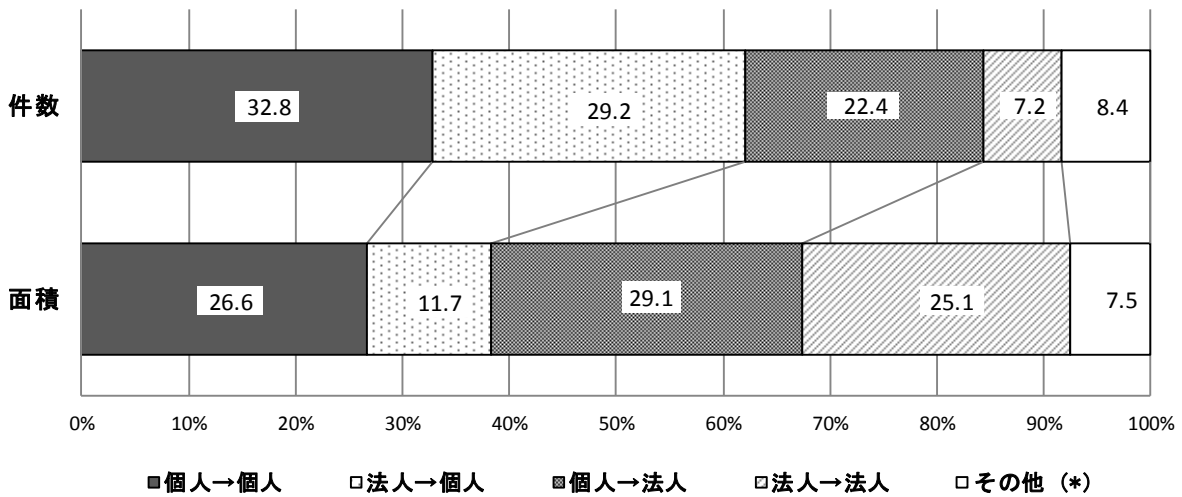
(取引形態別)

土地取引の状況を取引形態別にみると、件数割合では「個人→個人」32.8%、「法人→個人」29.2%、「個人→法人」22.4%、「法人→法人」7.2%、「その他」8.4%となっており、「個人→個人」の割合が高くなっている。

また、面積割合で見ると、「個人→個人」26.6%、「法人→個人」11.7%、「個人→法人」29.1%、「法人→法人」25.1%、「その他」7.5%となっており、「個人→法人」の割合が高くなっている。

(「調査結果集計表 1-1-1」参照)

【取引形態別の件数・面積割合】



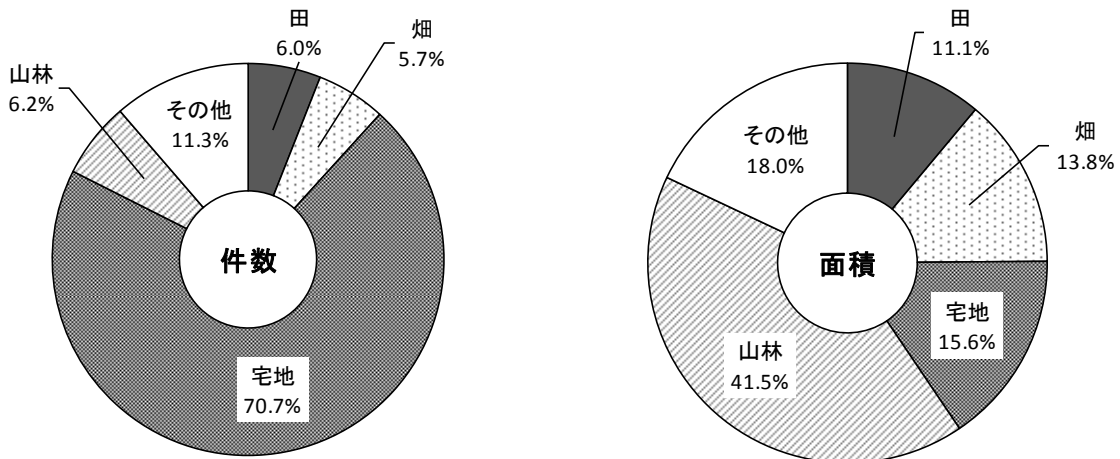
* その他には、個人⇄団体・国、法人⇄団体・国、団体・国⇄団体・国を含む。

(地目別)

土地取引の状況を地目別にみると、件数割合では「田」6.0%、「畑」5.7%、「宅地」70.7%、「山林」6.2%、「その他」11.3%となっており、「宅地」の割合が最も高くなっている。

また、面積割合で見ると、「田」11.1%、「畑」13.8%、「宅地」15.6%、「山林」41.5%、「その他」18.0%となっており、「山林」の割合が最も高くなっている。

(「調査結果集計表 1-2-1」参照)



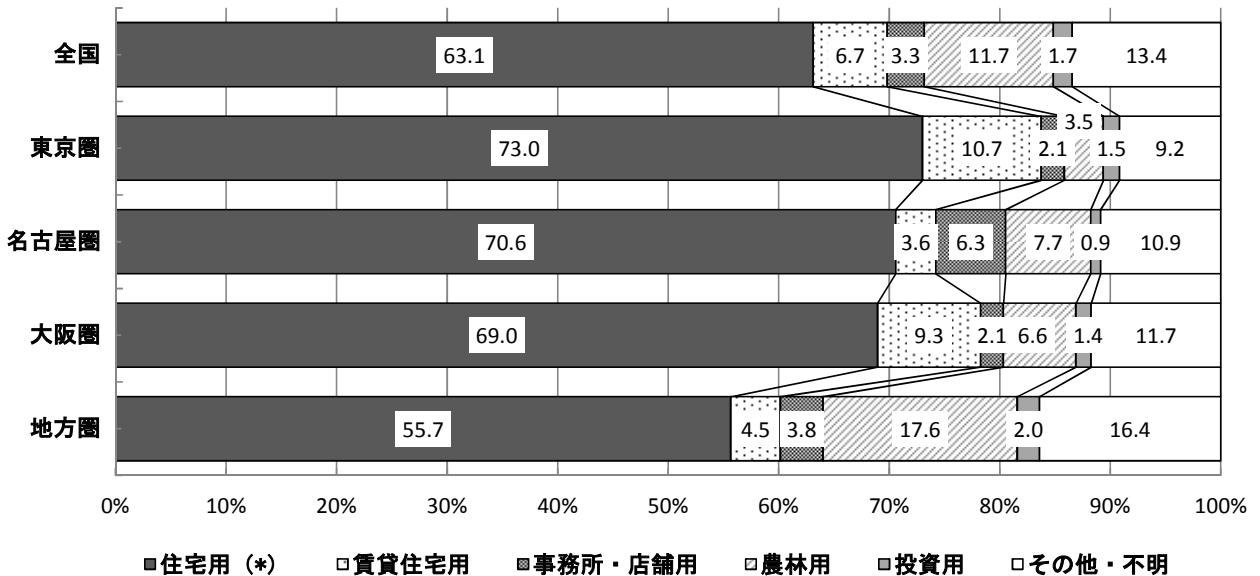
(2) 本調査

(購入目的)

買主における土地の購入目的を件数割合で見ると、個人では「住宅用」の割合が高く、法人では「販売用」の割合が高くなっている。

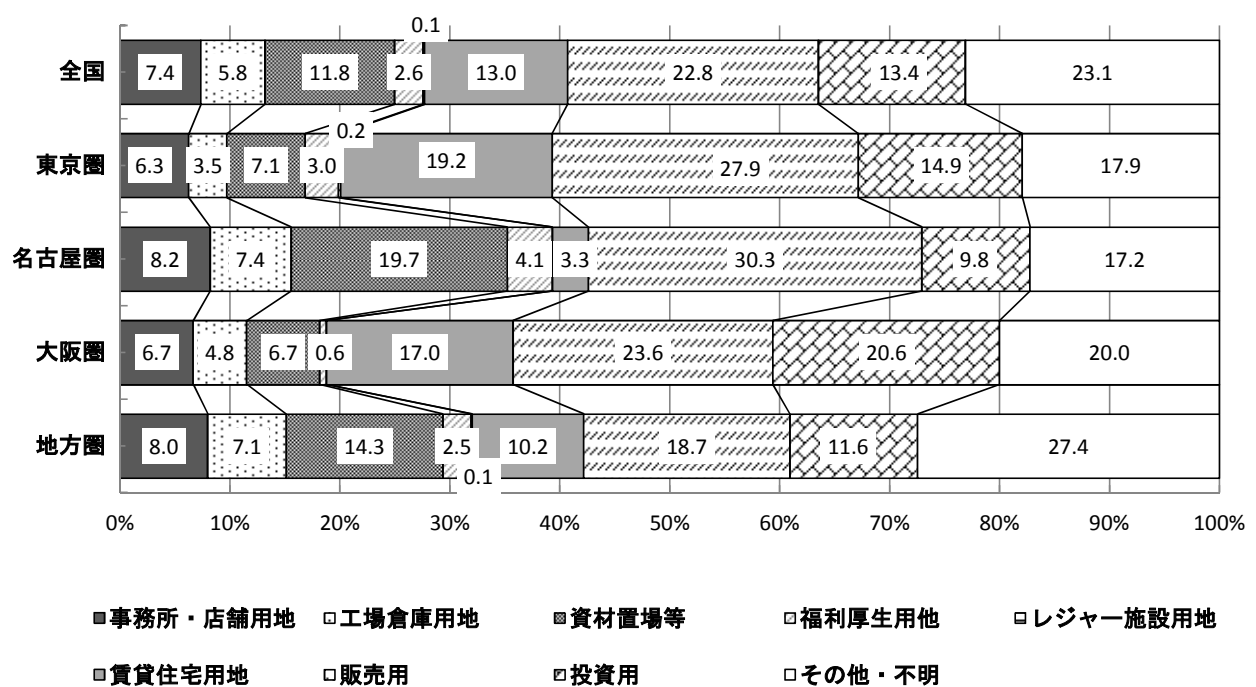
(「調査結果集計表 2-1-13、2-3-11」参照)

【個人買主の購入目的(件数割合)】



* 「住宅用」は、「自分（親族を含む。）が住むための建売住宅（の敷地）を購入した」、「自分（親族を含む。）が住むためのマンション等共同住宅（の敷地）を購入した」、「自分（親族を含む。）の住宅を建設するための更地を購入した」、「以前から住んでいた家の敷地が借地であったため、その敷地（底地権）を購入した」及び「自宅の増築や車庫用地等とするため隣地を買い増した」。

【法人買主の購入目的(件数割合)】



(売却理由)

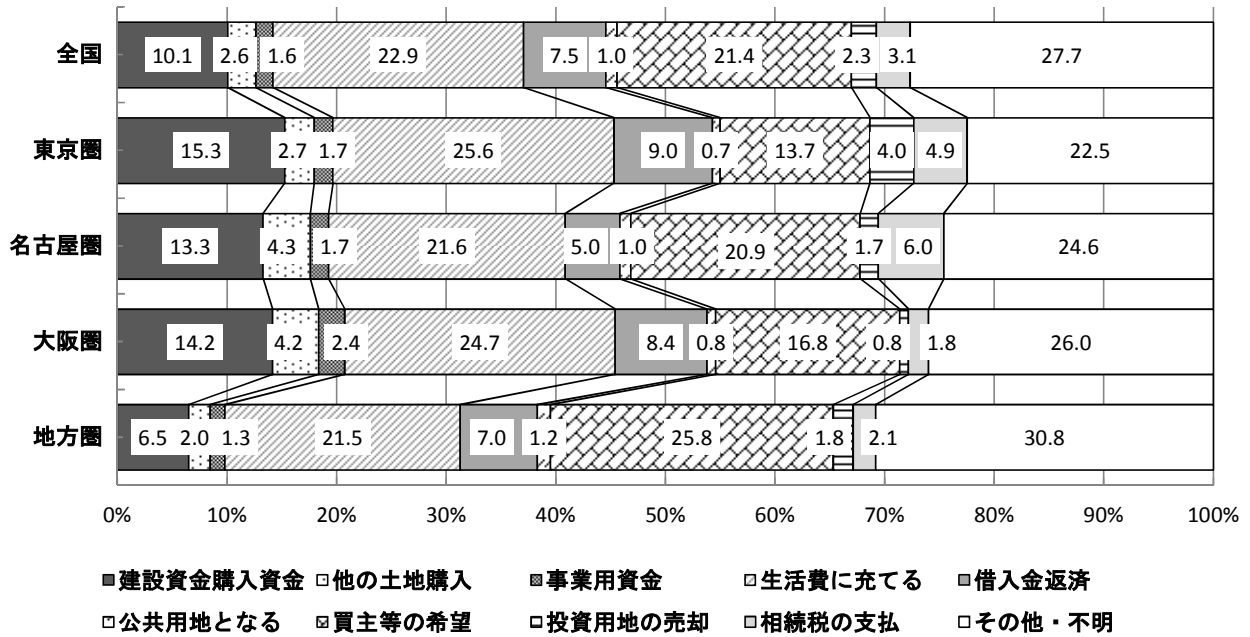
売主における土地の売却理由を件数割合で見ると、個人では「生活費に充てる」の割合が高く（地方圏では「買主等の希望」の割合が高い。）、法人では「自己が造成した住宅地（更地）の売却」の割合が高くなっている（東京圏及び大阪圏では「自己が建築した建売住宅（用地）の売却」の割合が高い。）。

また、個人売主の年齢階層を件数割合で見ると、「60～69歳」29.3%、「70～79歳」28.3%、「80～89歳」16.3%となっており、60歳以上の個人売主が全体の約7割を占めている。

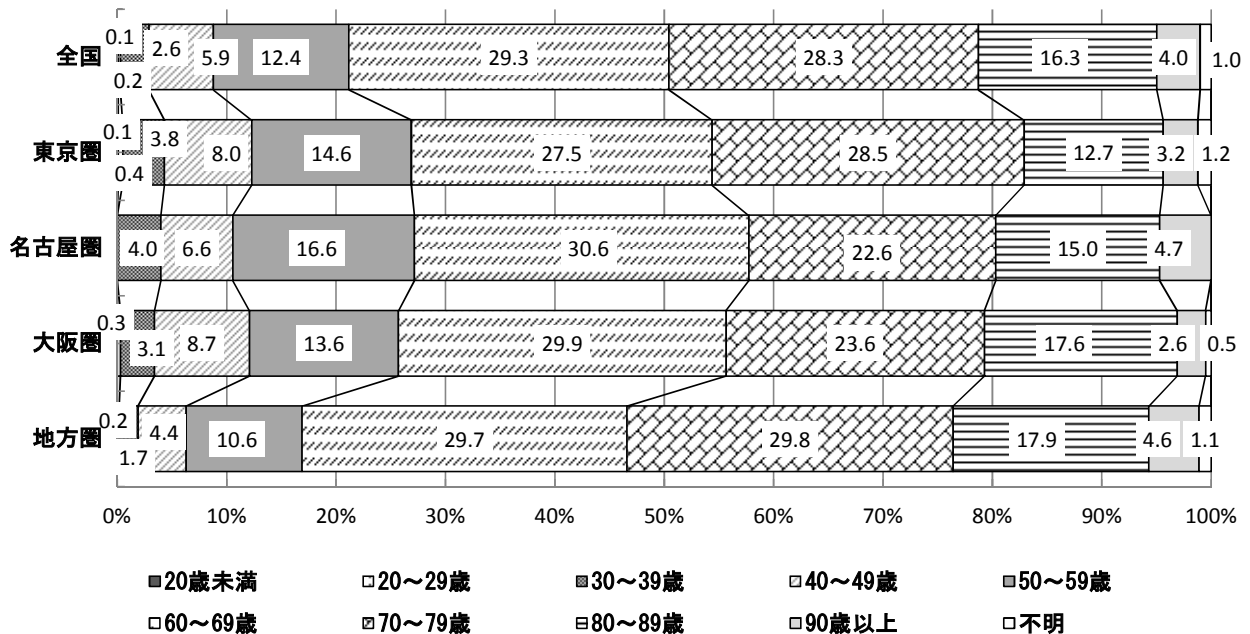
さらに、個人売主が売却した土地の取得原因を件数割合で見ると、「相続」56.1%となっている。

（「調査結果集計表 2-2-1、2-2-11、2-2-24、2-4-11」参照）

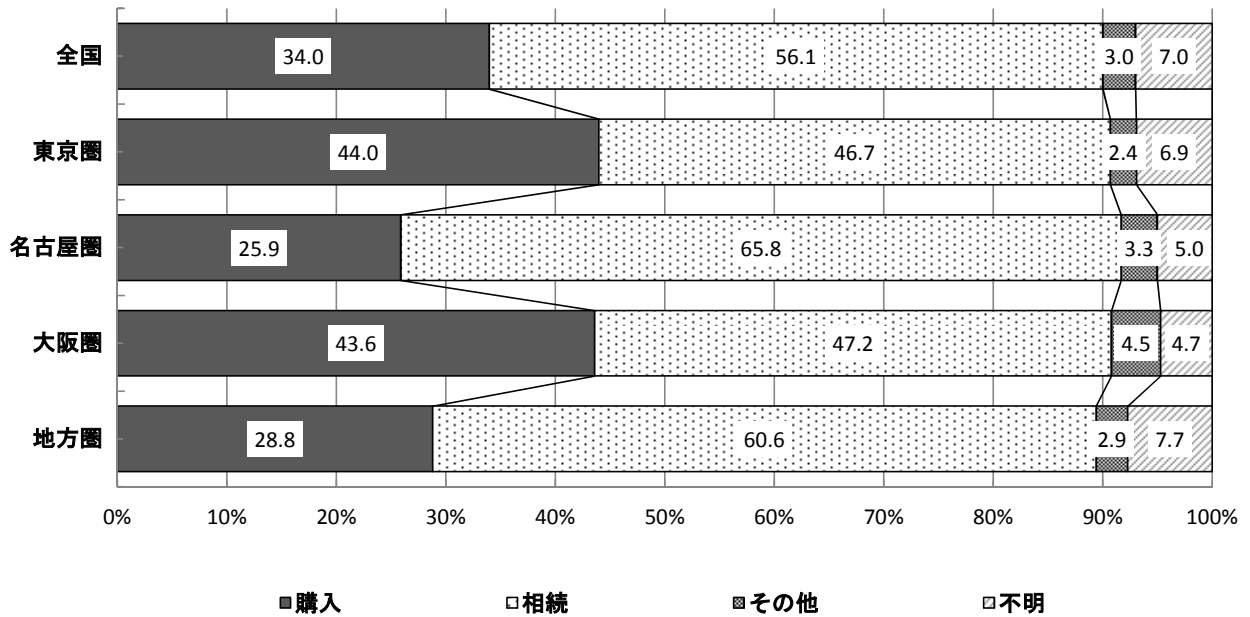
【個人売主の売却理由(件数割合)】



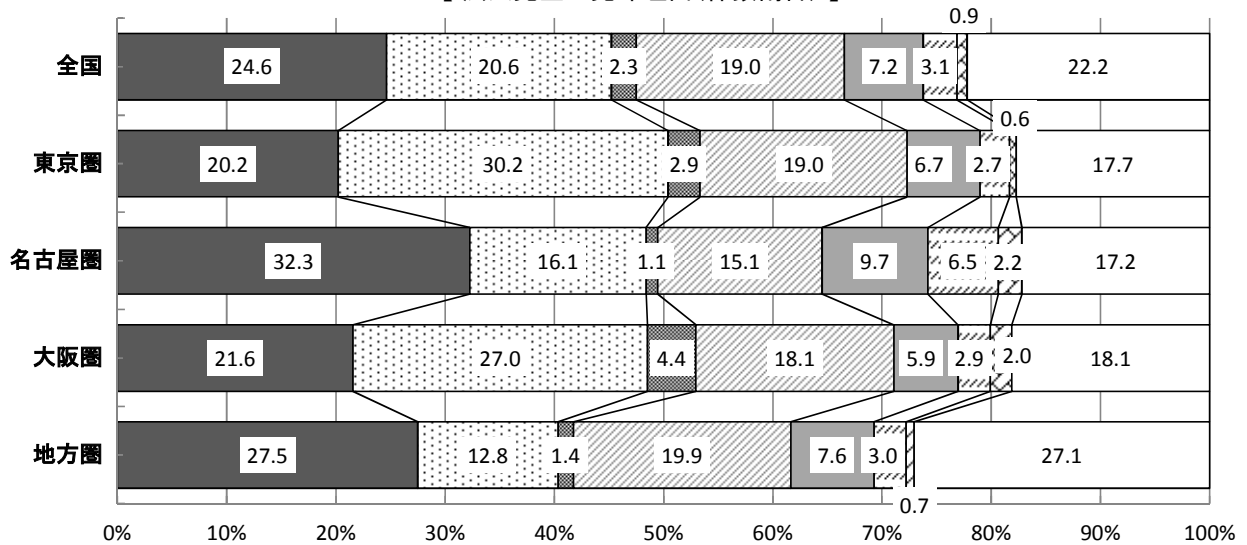
【個人売主の年齢階層(件数割合)】



【 個人売主の取得原因(件数割合) 】



【 法人売主の売却理由(件数割合) 】



- 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
- その他の販売用土地の売却
- 事業遂行上の理由(*1)
- 借入金返済のため
- 資産の時価評価に伴う売却
- その他・不明(*2)

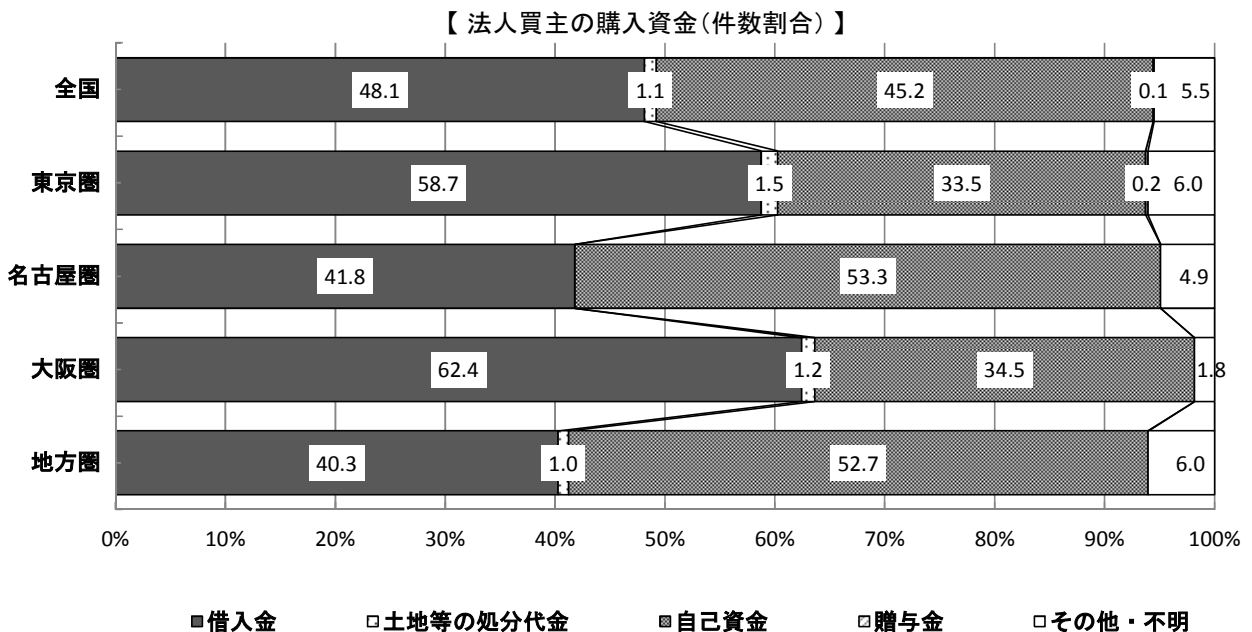
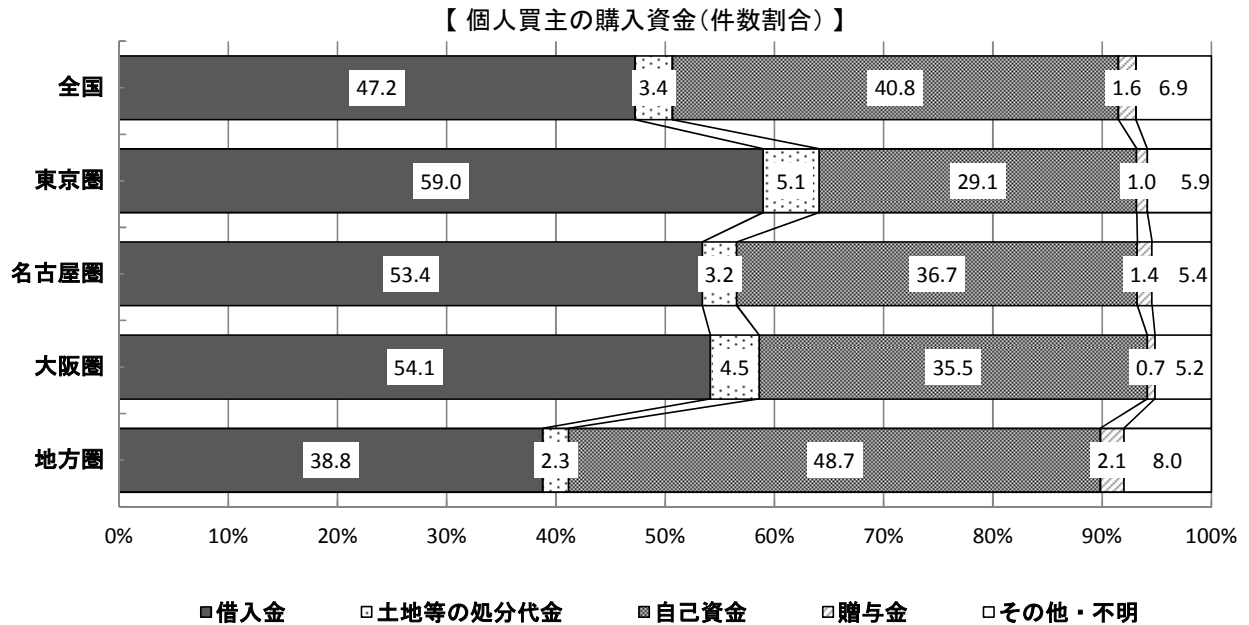
*1 「事業遂行上の理由」は「店舗、工場及びその付帯設備の規模拡大・改善の資金を得るため」、「営業用資金を得るため」を含む。

*2 「その他・不明等」は「公共用地化」、「投資用地の売却」を含む。

(購入資金調達方法)

買主における土地の購入資金調達方法を件数割合で見ると、個人・法人ともに「借入金」の割合が高くなっている（法人の名古屋圏及び個人・法人の地方圏では「自己資金」の割合が高い）。

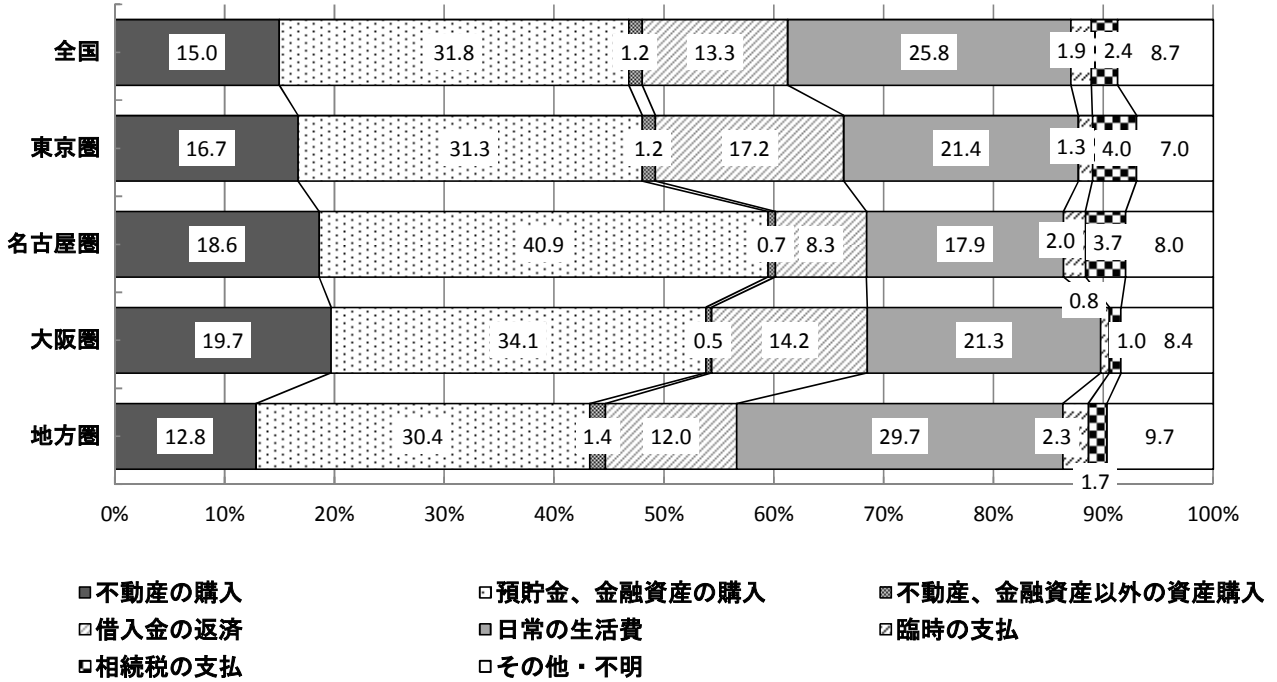
（「調査結果集計表 2-1-21、2-3-18」参照）



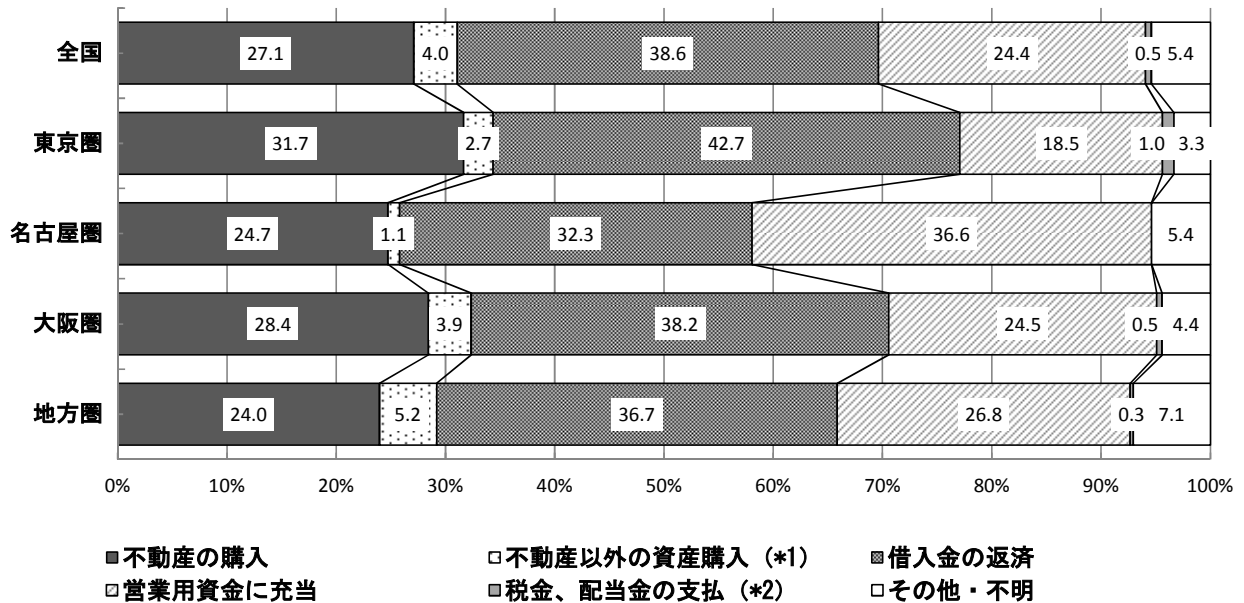
(売却代金運用方法)

売主における土地の売却代金運用方法を件数割合で見ると、個人では「預貯金、金融資産の購入」の割合が最も高く、法人では「借入金の返済」の割合が高くなっている。
 (「調査結果集計表 2-2-21、2-4-20」参照)

【個人売主の売却代金運用方法(件数割合)】



【法人売主の売却代金運用方法(件数割合)】



*1 「不動産以外の資産購入」は「預貯金、株券・債券・金等の購入」、「不動産、金融資産以外の資産購入（機械装置等）」を含む。

*2 「税金・配当金の支払」は「配当金の支払」、「税金の支払（法人税等）」を含む。

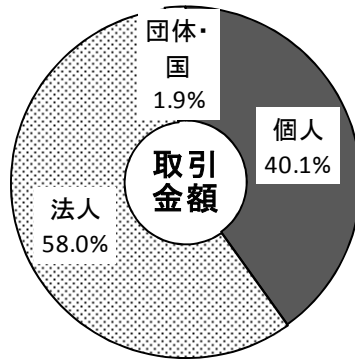
(3) 金額ベース集計

(買主区分)

土地取引金額を買主の区別に土地取引金額割合で見ると、「個人」40.1%、「法人」58.0%となっており、「法人」の割合が高くなっている。

(「調査結果集計表3-29」参照)

【買主区別の土地取引金額割合】

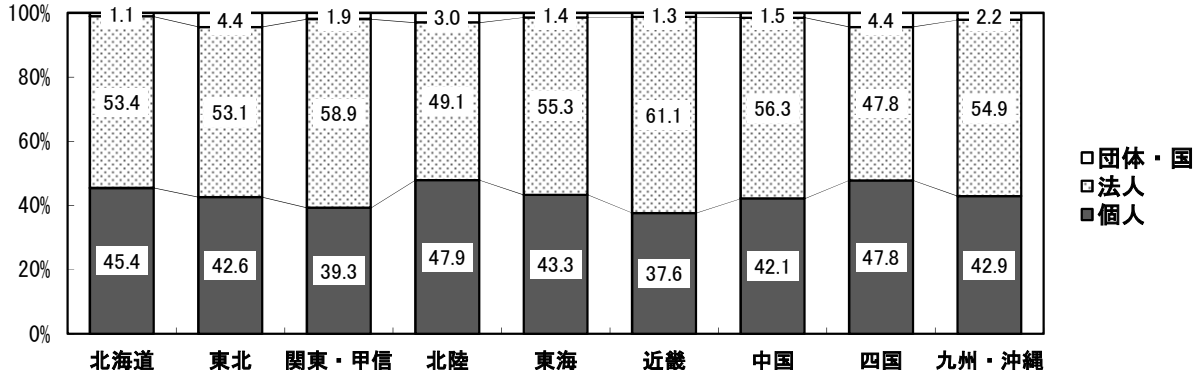


(地方区分)

土地取引金額を地方区別に土地取引金額割合で見ると、「法人」の割合が高くなっている(四国では「個人」と「法人」の割合が等しい)。

(「調査結果集計表3-29」参照)

【買主区別地方区別 土地取引金額割合】



(圏域区分)

土地取引金額を圏域区別に土地取引金額割合で見ると、各圏域で「法人」の割合が高くなっている。

(「調査結果集計表3-31」参照)

【買主区別圏域区別 土地取引金額割合】

