

第2回 不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会

令和2年2月21日

土地・建設産業局 不動産市場整備課

第2回 不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会

I. 第1回研究会の振り返り

- II. 研究課題① 既存住宅販売量の整備
- III. 研究課題② 住宅賃料動向の把握
- IV. 不動産価格指数における季節調整検討
- V. WG（地域における分析）内容の報告

I-1.【第1回研究会資料】不動産市場における情報整備の現状 国土交通省

	住宅				商業用不動産	土地		
	新築住宅		既存（中古）住宅			オフィス	住宅地	商業地
	戸建て	マンション	戸建て	マンション				
取引価格	<戸建て> ・不動産経済研究所 「建売住宅市場動向」 ・東京カンテイ 「新築木造一戸建住宅平均価格」		<戸建て> ・東京カンテイ 「中古木造一戸建住宅平均価格」 ・MSCI 「IPD/リクルート日本住宅指数」		国土交通省「不動産価格指数（住宅、商業用不動産）」			
	<マンション> ・不動産経済研究所 「マンション市場動向」 ・日本不動産研究所等 「住宅マーケットインデックス」 ・アットホーム 「新築戸建・中古マンション価格」		<マンション> ・日本不動産研究所等 「住宅マーケットインデックス」 ・アットホーム 「新築戸建・中古マンション価格」 ・MSCI 「IPD/リクルート日本住宅指数」		J-REIT商業用不動産価格指数		・国土交通省 「地価公示」 「都道府県地価調査」 「主要都市の高度利用地地価動向報告」	
賃料	・総務省統計局 「消費者物価指数/家賃」 ・東日本不動産流通機構 「賃貸居住用物件の取引動向」 ・近畿圏不動産流通機構 「不動産市場動向マンスリーレポート」 ・日本不動産研究所等 「住宅マーケットインデックス」 ・MSCI 「IPD/リクルート日本住宅指数」 ・日本賃貸住宅管理協会 「日管協短観」				・日本銀行 「企業向けサービス価格指数/不動産賃貸」 ・三鬼商事 「オフィスマーケット情報」 ・三幸エステート 「オフィスマーケットレポート」 ・ザイマックス不動産総合研究所 「ザイマックス新規成約賃料インデックス」		・日本不動産研究所 「市街地価格指数」	
取引量	不動産経済研究所 「建売住宅市場動向」 「マンション市場動向」		国土交通省「不動産価格指数（不動産取引件数・面積）」			国土交通省 「土地取引規制基礎調査概況調査」		
	国土交通省「住宅着工統計」		不動産流通推進センター 「指定流通機構の物件動向」	国土交通省 「建築物着工統計」		「土地取引規制実態統計」 「土地取引動向調査」 2		
法務省「登記統計」								

1-2.【第1回研究会資料】官民によるデータ整備上の課題と対応の方向性(案)

	課題	対応の方向性（案）
賃料	<p><住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料については公的データでは継続賃料ベースが中心になっており、成約賃料に基づくデータなど景気変動に応じた把握が困難。 ・民間データについても実際の成約と乖離しているおそれがある募集賃料ベースが中心となっており、正確な賃料の把握が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅に係る成約賃料データが利用可能なものを中心に、活用可能性を検討
	<p><商業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料データは、公表地域が東京・大阪等の大都市圏あるいは主要都市のみになっており、我が国マーケット全体の正確な把握が困難。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業用不動産の所在地から見れば、データ数の観点からも、現状のように、一定の地域に限定して把握することも妥当。 ・今後、中長期的にJ-REITデータに関する民間データなどの一層の活用も検討
取引量	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取引量の総量は登記データ（移転登記件数等）で把握できるものの、新築、中古別、構造別、地域別等詳細な動向の把握が困難。 	<ul style="list-style-type: none"> ・移転登記データを活用し、既存住宅の取引動向の把握のあり方を検討

【マクロ的な分析】

- 不動産市場の適切な把握のためには、公表済の不動産取引価格情報、不動産価格指数に加え官民データを用い更なる整備が必要。

➡ **官民データを用い、既存住宅流通量データについて形態別の動向分析による流通量の動向の把握、住宅に関する賃料の動向の把握を行う。**

【ミクロ的な分析】

- 高齢化状況や人口流入・流出・空き家等の状況等は地域毎に異なることや経済変動時の影響がミクロ単位でも発生する可能性が考えられることから、不動産市場の適切な把握のためには、マクロだけでなく地域単位での把握も重要。
- しかしながら、地方自治体をはじめとした地域において現況を把握しようとしてもデータの整備や把握のための手法の構築が進んでおらず、ミクロデータ及び面的な把握は困難な状況にある。

➡ **供給面、需要面のデータを収集・分析することにより、不動産市場の動向を面的に把握する統一的な手法を構築するための検討を行う。**

【検討の進め方（イメージ）】

不動産投資市場政策懇談会（令和元年8月2日開催済）
（研究会・ワーキンググループ（WG）の設置の承認）

地域の不動産市場の面的把握（WG）
（①令和元年10月8日 ・ ②令和元年12月17日 ・ ③令和2年1月30日開催済）

不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会
（①令和元年9月3日開催済 ・ ②令和2年2月21日（金））

不動産投資市場政策懇談会（令和2年4月開催予定）
（研究会・ワーキンググループ（WG）の結果報告）

不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会・WG

不動産市場のマクロ・ミクロ的な 分析向上に向けた研究会

清水 千弘(座長)
日本大学スポーツ科学部 教授
東京大学 空間情報科学研究センター 特任教授

唐渡 広志
富山大学 経済学部 教授

秋山 祐樹
東京大学 空間情報科学研究センター 助教

上杉 昌也
福岡工業大学 社会環境学部 助教

高木 和之
株式会社ゼンリン DB戦略室 専任部長

千葉 繁
NTTインフラネット株式会社 Smart Infra推進室
プラットフォーム戦略担当 担当課長

地域の不動産市場の面的把握(WG)

秋山 祐樹
東京大学 空間情報科学研究センター 助教

上杉 昌也
福岡工業大学 社会環境学部 助教

久富 宏大
株式会社ゼンリン DB戦略室

千葉 繁
NTTインフラネット株式会社 Smart Infra推進室
プラットフォーム戦略担当 担当課長

二瓶 朋史
川越市 都市計画部長

谷内田 修
前橋市 政策部 未来の芽創造課長

＜研究会＞

- 不動産価格指数、不動産取引価格情報に加え整備すべきマクロ指標（既存住宅流通量データについて形態別の動向を分析による流通量の動向の把握、住宅に関する賃料の動向の把握等）
- 下記WGにおける分析を議論
【会議資料：公開 議事：非公開】

＜WG（地域における分析）＞

- 地域の不動産市場における供給面、需要面のデータ（取引価格・建物の利用状況等）を収集・分析（オープン化）することにより、どのように地域の不動産市場の動向を面的に把握する統一的な手法の構築を行うか。（モデル地域としては、①郊外部の空き家地域 ②2020年以降の影響が大きいと考えられる地域（例：地方都市中心部）を想定）
【会議資料・議事：非公開 メンバーのみ公開】

第2回 不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会

I. 不動産市場における官民データの現状と課題

II. 研究課題① 既存住宅流通量の整備

III. 研究課題② 住宅賃料動向の把握

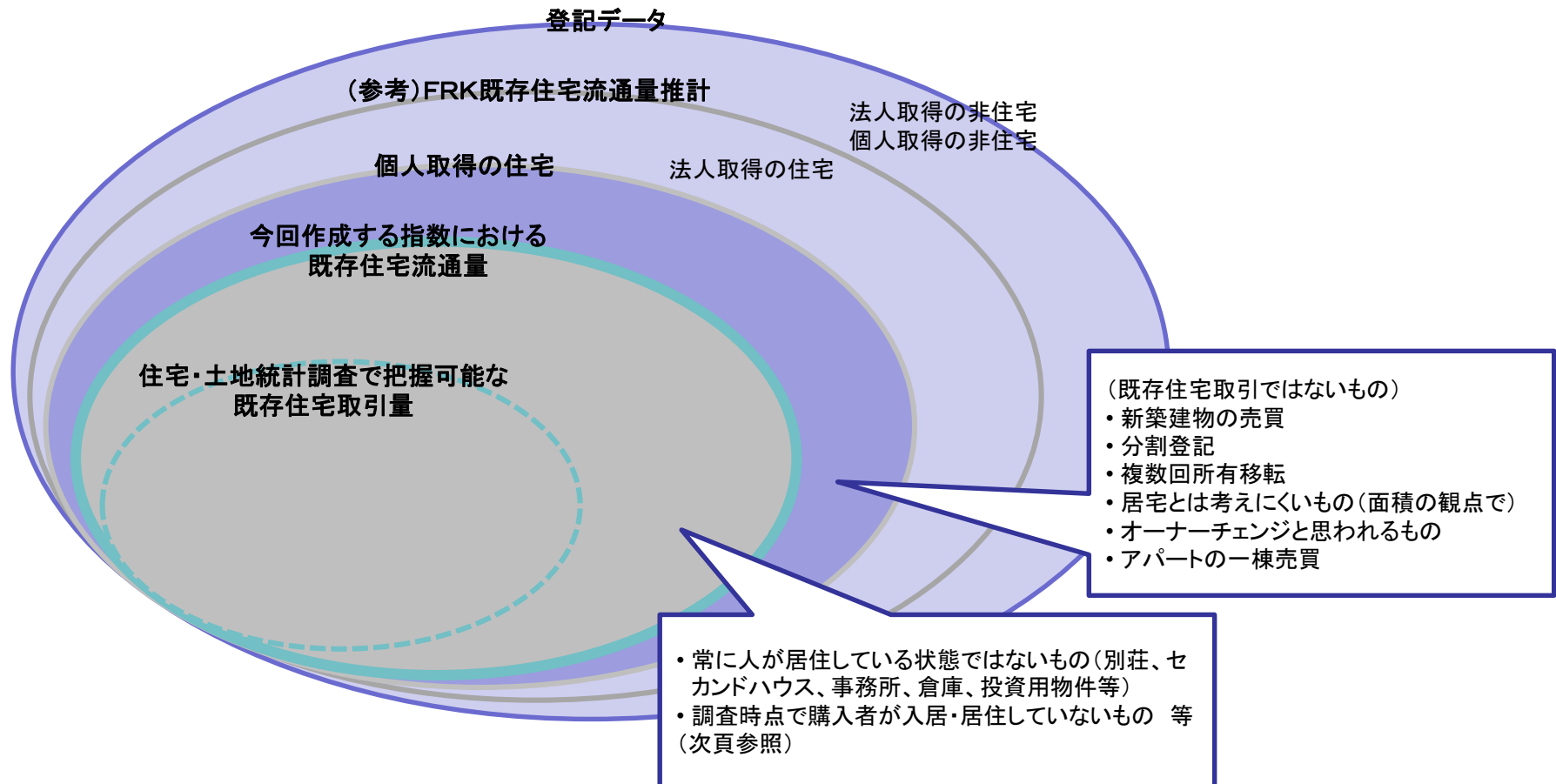
IV. 不動産価格指数における季節調整検討

V. WG（地域における分析）内容の報告

II-1.【第1回研究会資料】既存住宅流通量の整備

<本年度作成を検討する既存住宅取引量の定義>

- 建物の売買を原因とした所有権移転登記個数（登記データ）のうち、個人取得の住宅で既存住宅取引ではないものを除いたものとする
- なお、この中には、住宅・土地統計調査で把握している既存住宅取引量には含まれていないもの（別荘、セカンドハウス、投資用物件等）を含む



II-1.【第1回研究会資料】既存住宅流通量の整備

＜量指数の作成に用いるサブインデックス案＞

- 登記データで把握可能な属性情報の中で量指数の作成に用いることができる項目として、所在地、面積、構造、建物階数がある。本研究ではこれらを用いた取引量指数のサブインデックスの作成について検討する
- なお、所在地のエリア区分については、現在の住宅価格指数における区分と同様とする
- ただし、属性情報によってはデータ欠損があるため、サブインデックスとして有効ではない可能性があるが、下表の状況を見る限り概ね問題ないといえる

各属性情報から作成可能なサブインデックスの候補

	所在地	面積	構造	建物階数
一般建物	都道府県別(P)、エリア別(不動産価格指数に準じる)	～30㎡未満、30～60㎡未満、60㎡以上	木造、軽量鉄骨造、鉄骨造、RC造、SRC造、その他	階数別(平屋建、2階建、3階建、4階建以上等)
区分建物				住戸所在階数別(1階、2～9階、10～19階、20階以上等)

(参考) H30年の取引量データ(年次)における各属性情報の欠損状況

		データ数	所在地	面積	構造	建物階数
H30年	一般建物	13.2万個	○	○	○	△ (2.27%)
	区分建物	14.0万個	○	○	△ (0.05%)	△ (0.01%)

○は欠損なし。△は一部欠損あり

※括弧内の数字は既存住宅取引量データ(年次)全体における当該属性情報の欠損率

※欠損率は年次によって異なる

II-1.【第1回研究会資料】既存住宅流通量の整備

<登記データと住宅・土地統計調査との差異>

- 登記データは法務局に申請・受理された、建物売買を原因とする所有権移転登記個数を捕捉したものであり、住宅・土地統計調査で捕捉している既存住宅取引量の定義と比較すると、以下のような違いがある
 - 登記データが捕捉するのは既存住宅の取引回数（戸数ではない）⇒一年内に複数回取引があった場合全てを捕捉
 - 実際の用途が居住用とは限らない⇒セカンドハウス、別荘、投資用物件等が含まれる
 - 購入者の居住状況を問わない⇒住宅・土地統計調査では調査時点で購入者が継続居住しているもののみを捕捉
 - 既存住宅取引ではないものが含まれる⇒新築の売買、分割登記、複数回所有権移転 等
- その他にも、両データの特性には以下のような差異があるため、比較の際には注意が必要である（下表参照）
 - 最新データ入手までの周期⇒登記データは月次で入手が可能であり速報性が高い点の特徴
 - 取引を補足するタイミング⇒登記データは登記が申請・受理された時期、住宅・土地統計調査は入居時期

両データの特性

	住宅・土地統計調査	登記データ	(参考)FRK既存住宅流通推計量
調査方法	サンプル調査を実施し、調査結果をもとに拡大推計したもの	法務局に申請・受理された所有権移転登記個数	売買により所有権移転が行われた所有権移転登記個数のうち、非住宅分を按分により除外※したもの
捕捉している内容	中古住宅を取得(相続・譲渡を除く)し、調査時点で入居している世帯数	取得者が個人か法人かに関わらず所有権移転登記の申請・受理がなされた個数	取得者が個人か法人かに関わらず所有権移転登記の申請・受理がなされた個数
捕捉するタイミング	入居時期	所有権移転登記申請が受理された時期	所有権移転登記が完了した時期
最新データ入手までの周期	5年(調査が5年に一度のため)	月次	年次

※FRK既存住宅流通量＝建物売買による所有権移転登記個数×(住宅ストック戸数/(非住宅ストック棟数+住宅ストック戸数))

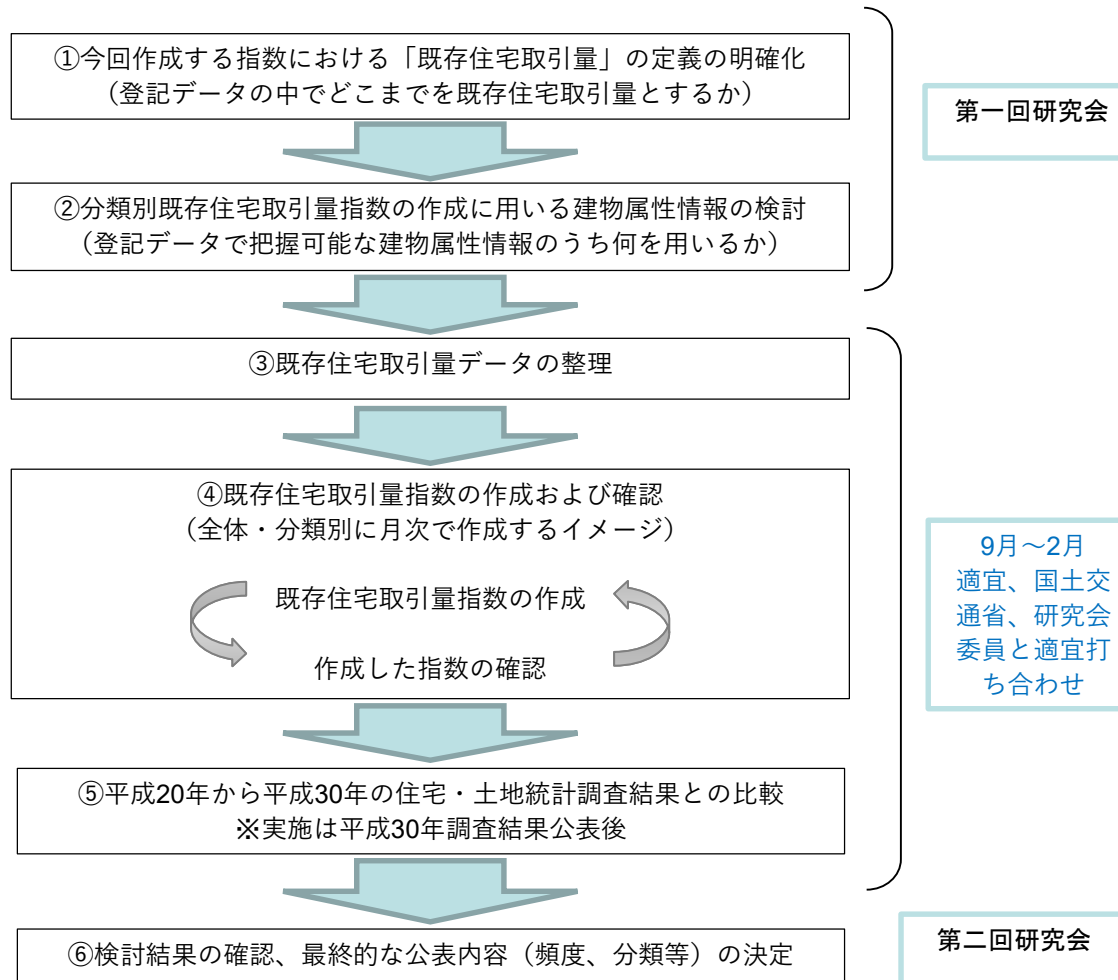
※住宅ストック戸数は、「住宅・土地統計調査」(5年毎)による直近の住宅ストック戸数に、国土交通省「住宅着工統計」および「建築物滅失統計」をもとに推計した各年純増分を加算していくことにより未調査年の住宅ストック戸数を推計

※非住宅ストック棟数は、「固定資産税の価格等の概要調書」から把握可能な非住宅ストック(事務所、銀行、店舗、旅館、ホテル、病院、工場、倉庫等)の棟数を使用

II-1.【第1回研究会資料】既存住宅流通量の整備

<スケジュール (案) >

- 指数の作成方法、結果等については、第一回研究会から第二回研究会の間に、国交省、研究会委員と確認・協議を行い、必要に応じて作成方法等の見直しを行う。



II-1.【第1回研究会資料】既存住宅流通量の整備

【課題】

- 不動産市場をマクロに適切に把握するには取引価格に加え取引量を把握することが重要となると考えられるが、登記データのどの部分を用い、どのように取引量のマクロ的な指標を整備していくべきか。
- 上記の指標については、地域、建物別、構造別などどこまで分類して整備すべきか。
- 現状の試作値上においては、明確な季節性が見られるが、季節調整をどの程度行うべきか。
- 住宅・土地統計調査結果（平成20年から平成30年における、全国、都道府県別年次データ）との比較をどのように行うべきか。
※平成30年住宅・土地統計調査結果（既存住宅関係）は2020年1月公表予定(総務省)

II-3. 既存住宅販売量指数(案) サブインデックス

● 既存住宅販売量（案）について地域別、建物別、構造別など、どこまで分類して整備すべきか、サブインデックスの指標を作成し、検証を行った。なお、算出したデータは以下のとおり。

【面積別】

区分：全国

地域別（各地方・3圏・3都府県）：30㎡未満、30～60㎡未満、60㎡以上

一般：全国

地域別（各地方・3圏・3都府県）：80㎡未満、80㎡以上

【構造別】・・・①木造、②軽量鉄骨・鉄骨、③鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリートの3種に再分類

区分（③のみ）・・・①、②は母数が少ないため。

：全国

地域別（各地方・3圏・3都府県）

一般（①、②）・・・③は母数が少ないため。

：全国

地域別（各地方・3圏・3都府県）

【階数別】

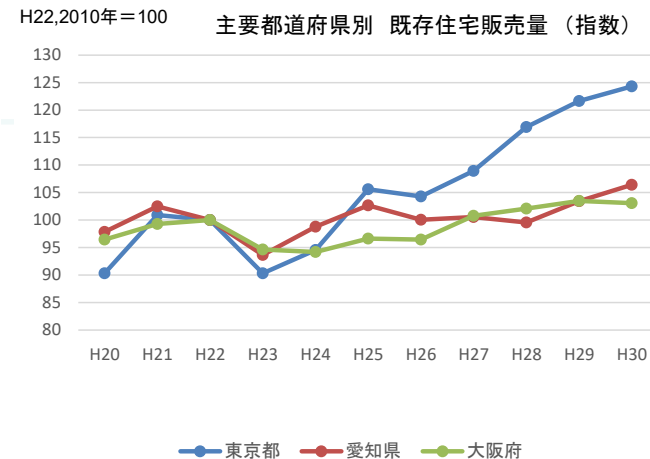
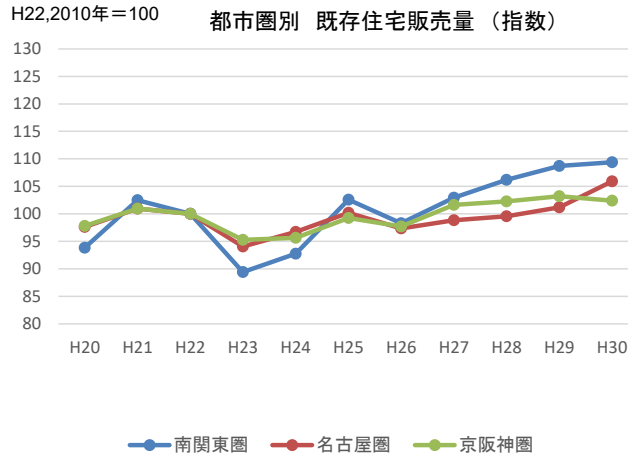
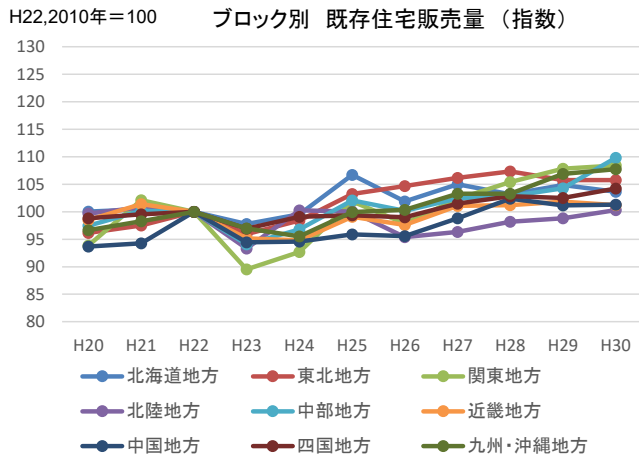
区分：全国

地域別（各地方・3圏・3都府県）

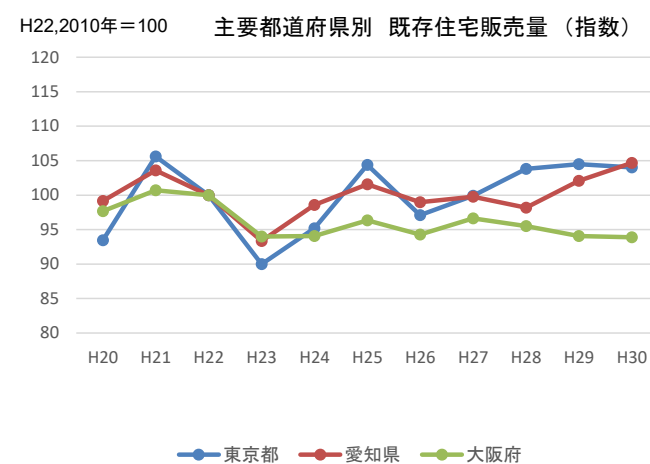
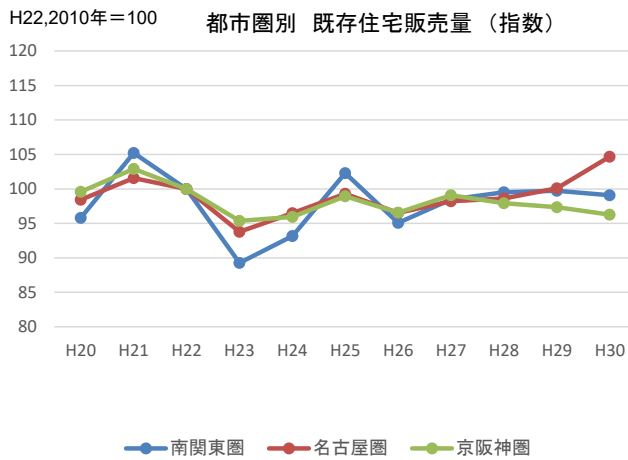
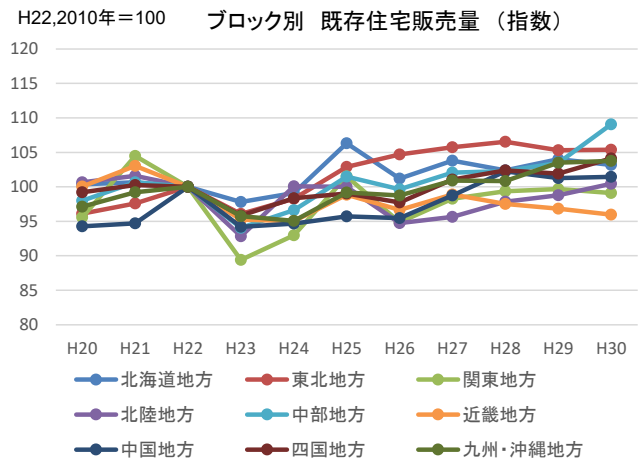
一般：全国

地域別（各地方・3圏・3都府県）

【30㎡未満含む】



【30㎡未満除外】

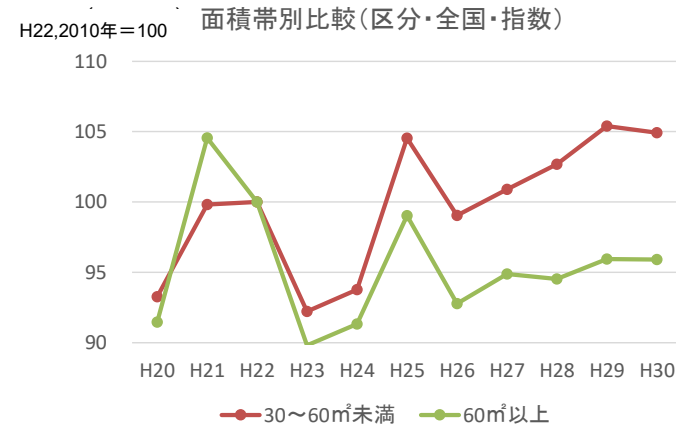
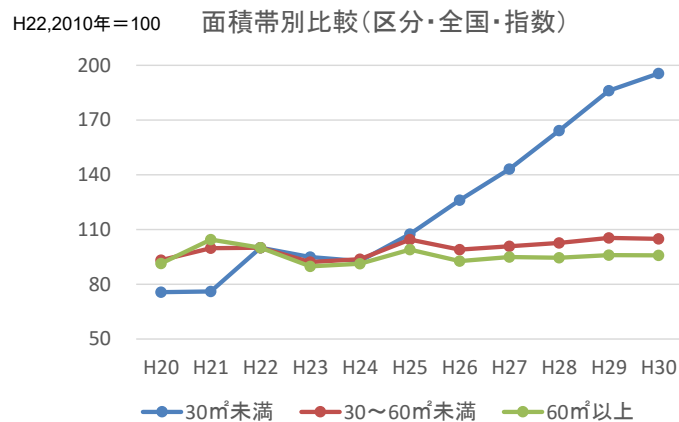
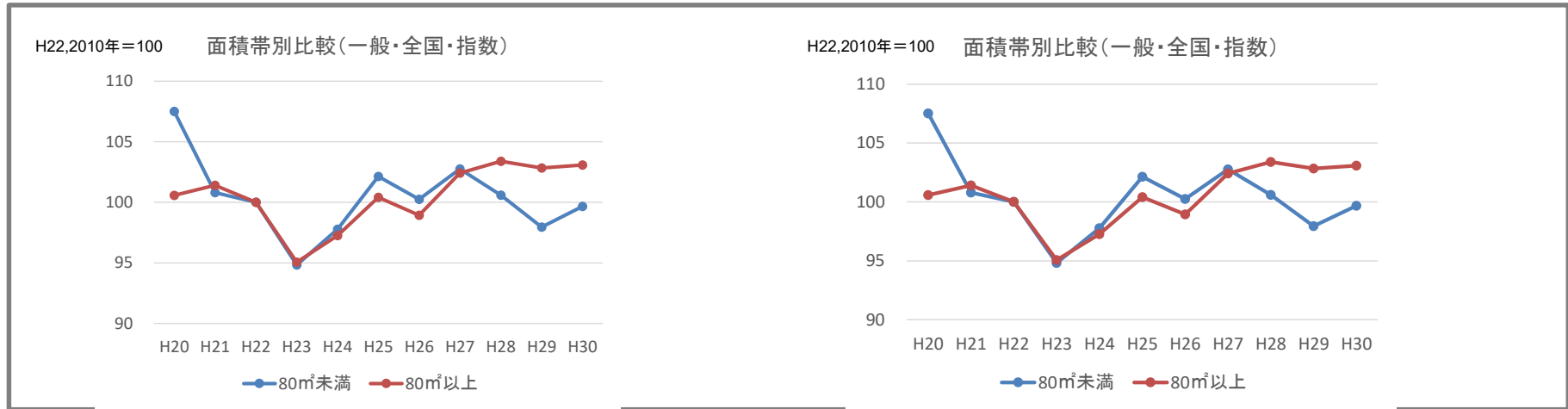


- 都市圏別・主要都道府県別で見た場合、地域ごとに動きに違いが見られる。
- 30㎡未満を含む場合と除外する場合は、東京都に明らかな数値の違いが見られ、30㎡未満を含む場合、実需と異なる取引が含まれている可能性が高い。

【30㎡未満含む】

【30㎡未満除外】

※一般建物は双方30㎡未満を除外、同一

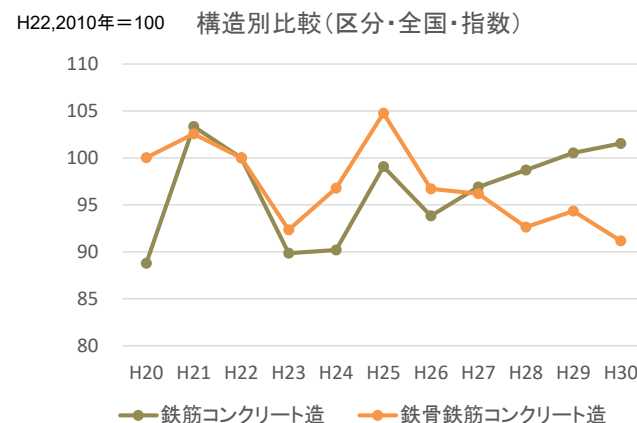
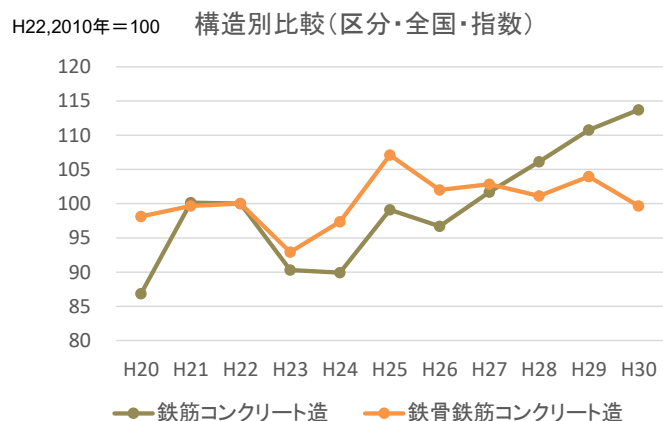
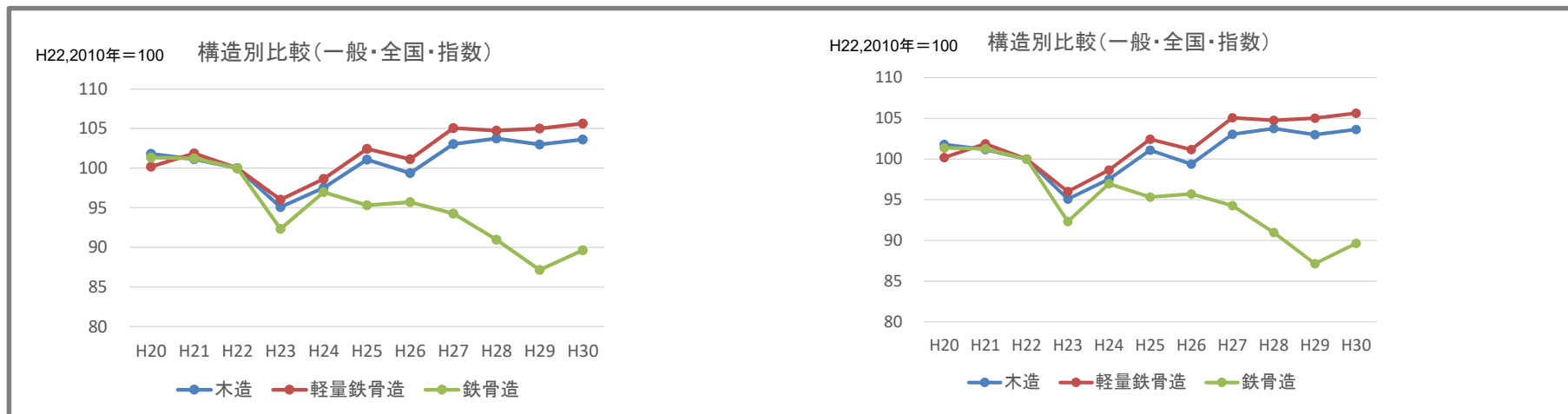


- ❑ 一般は、80㎡未満が減少傾向と見える一方、80㎡以上は近年横ばい傾向にある。(80㎡未満のサンプルは十分であるが、80㎡以上の1/4程度)
- ❑ 区分は、30㎡未満については明らかな増加が見られ、投資用物件が含まれている可能性が高い。30~60㎡未満と60㎡以上ではH24までは平行な動きがみられるが、それ以降は小規模な物件の販売量が上回る動きになっている。

【30㎡未満含む】

【30㎡未満除外】

※一般建物は双方30㎡未満を除外、同一

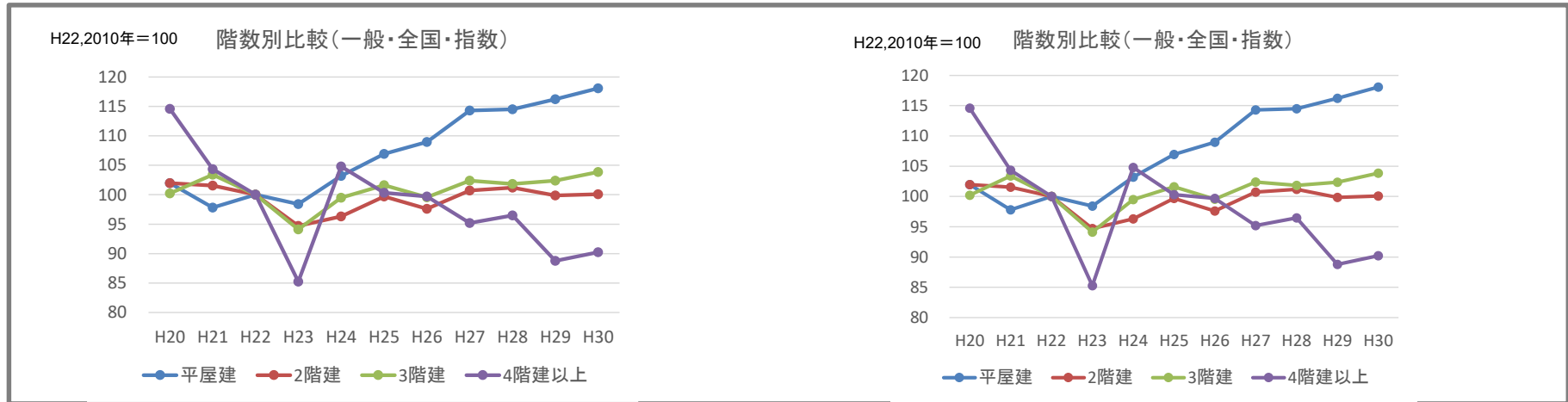


- ❑ 一般では、鉄骨造が低下傾向にあり、木造・軽量鉄骨造は同水準で増加傾向にある。(鉄骨造のサンプルは少なく、木造の3%程度、軽量鉄骨の1/3程度)
- ❑ 区分では、鉄筋コンクリート造と鉄骨鉄筋コンクリート造に明らかな傾向の違いが見られる。(鉄骨鉄筋コンクリート造のサンプルは鉄筋コンクリート造の1/3程度)

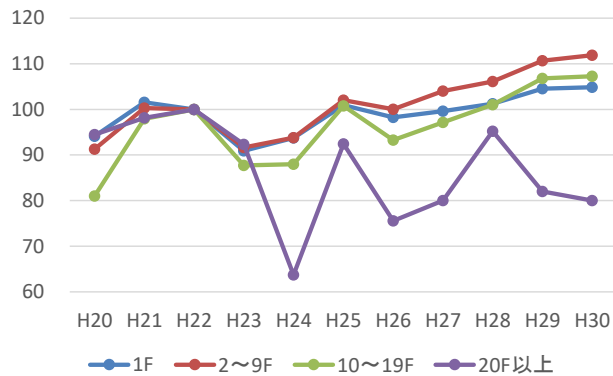
【30㎡未満含む】

【30㎡未満除外】

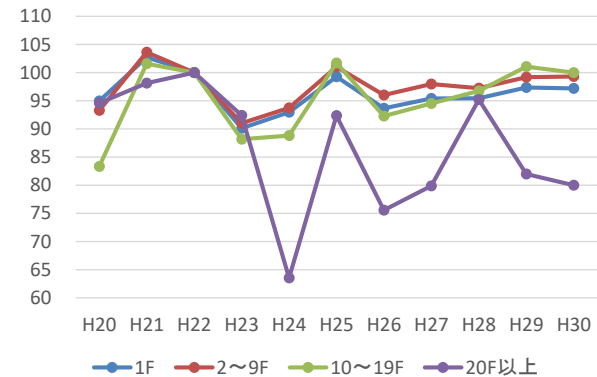
※一般建物は双方30㎡未満を除外、同一



H22,2010年=100 階数別比較(区分・全国・指数)



H22,2010年=100 階数別比較(区分・全国・指数)

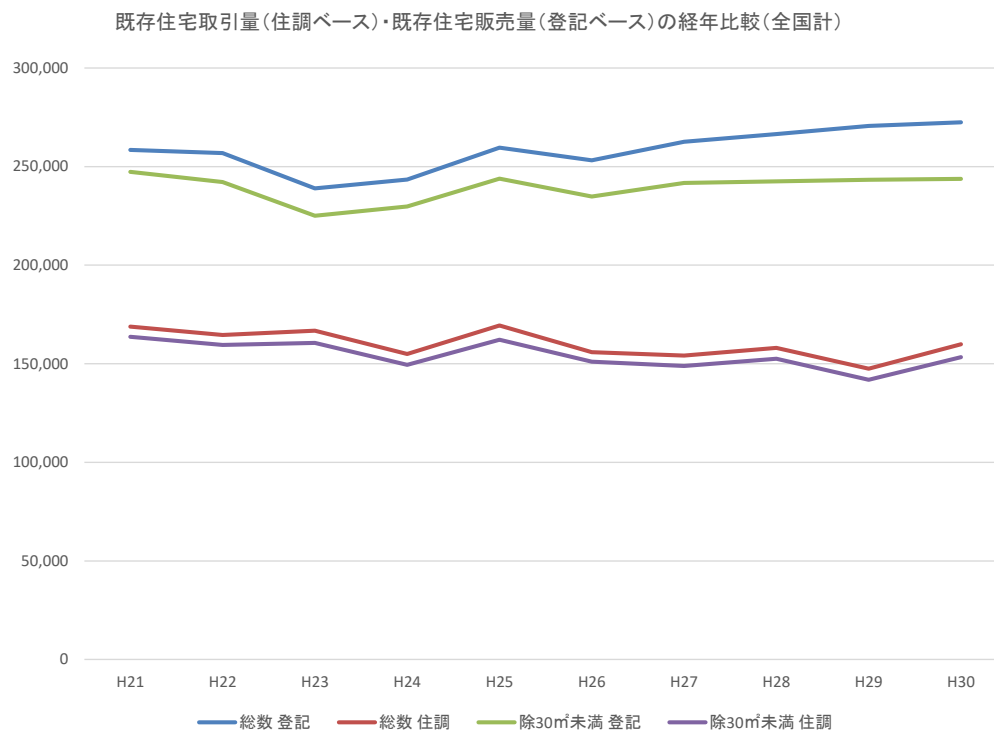


- 一般は、2階建又は3階建が主たる取引となるが、それぞれ同様の水準を示しており、違いは見られない。平屋建は明確な増加傾向にある(サンプルは2階建ての1/5程度であるが、3階建ての2倍)。
- 区分は、1階～19階までは同様の動きを見せており、居住する階数による違いは見られない。20階以上の取引は実数が少なく、市場動向を反映しているとは言い難い。(20階建て以上のサンプルは極めて少ない)

II-5. 既存住宅取引量(住調)と「既存住宅販売量(案)」(登記ベース)の比較

登記データから一定の個人が買主である量を「既存住宅販売量(案)」と定義して、平成21年からの各年の動向を、住宅土地統計調査の発表データ「既存住宅取引量」と比較すると、

- ・平成24年から26年頃の「取引量」と「販売量(案)」のカーブが類似している一方、
- ・平成26年から30年の「取引量」に変動が見られるのに対し、「販売量(案)」はなだらかという違いがある。



また、床面積30㎡未満の住宅データを含めたものと除去したものを比較すると、

- ・「販売量(案)」の30㎡未満の割合が年々上昇しているのに対し、
- ・「取引量」の同割合は3~4%程度で安定している。

床面積30㎡未満が占める比率

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
「販売量」(登記)	4.3%	5.7%	5.8%	5.6%	6.1%	7.2%	8.0%	9.0%	10.1%	10.5%
「取引量」(住調)	3.0%	3.0%	3.7%	3.6%	4.3%	3.1%	3.4%	3.5%	3.8%	4.1%

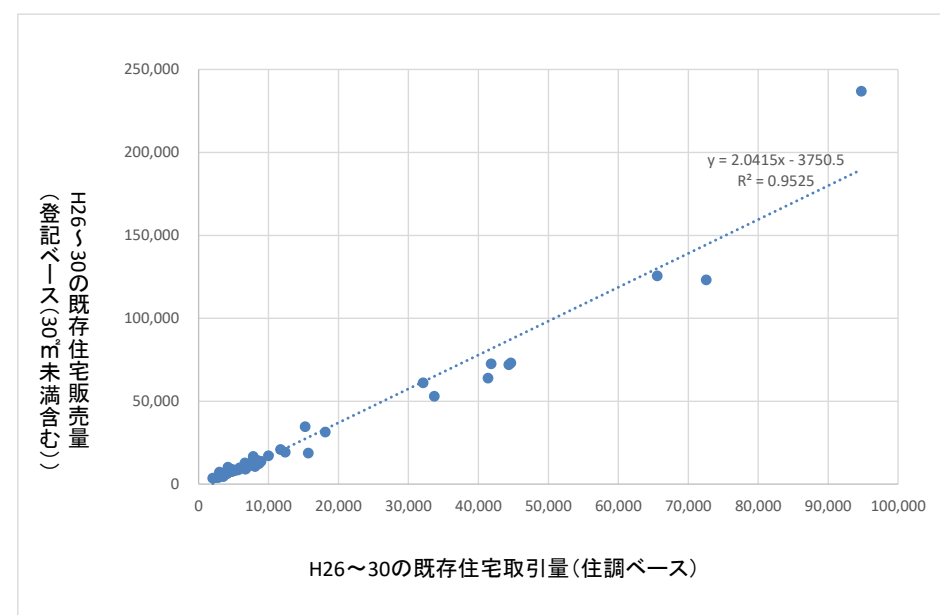
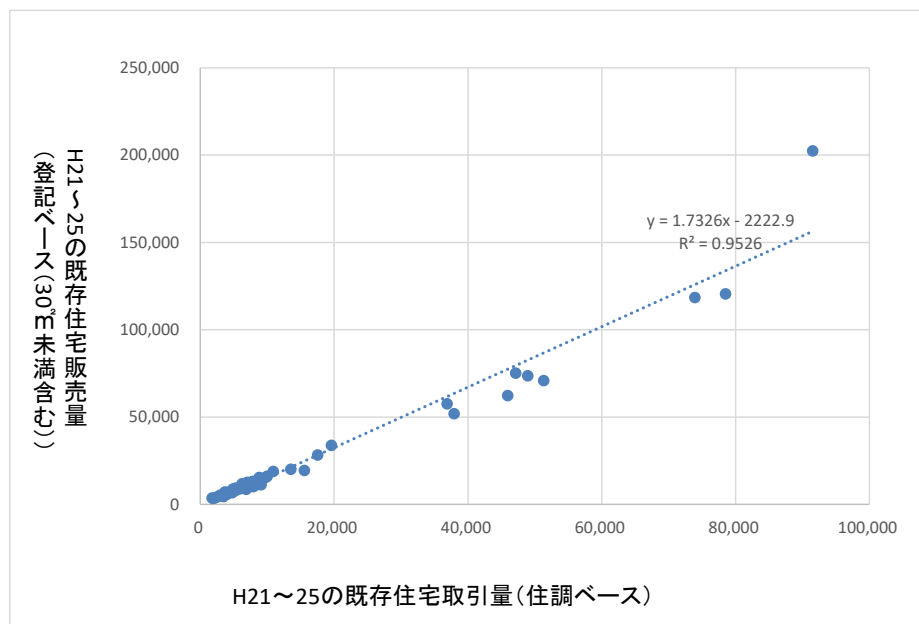
II-5. 既存住宅取引量(住調)と「既存住宅販売量(案)」(登記ベース)の比較

各都道府県における

①平成21～25年の5年間

②平成26～30年の5年間

の「既存住宅販売量(案)」と「既存住宅取引量」とを比較すると、「販売量(案)」は「取引量」より1.5倍以上大きいものの、両者には高い相関がある。



ただし、両者の関係(相関係数)は、「H21~25(①)」では、「販売量(案)」が「取引量」に対して1.73倍であるものの、「H26~30(②)」では同2.04倍に上昇している。

II-5. 既存住宅取引量(住調)と「既存住宅販売量(案)」(登記ベース)の比較

各都道府県における

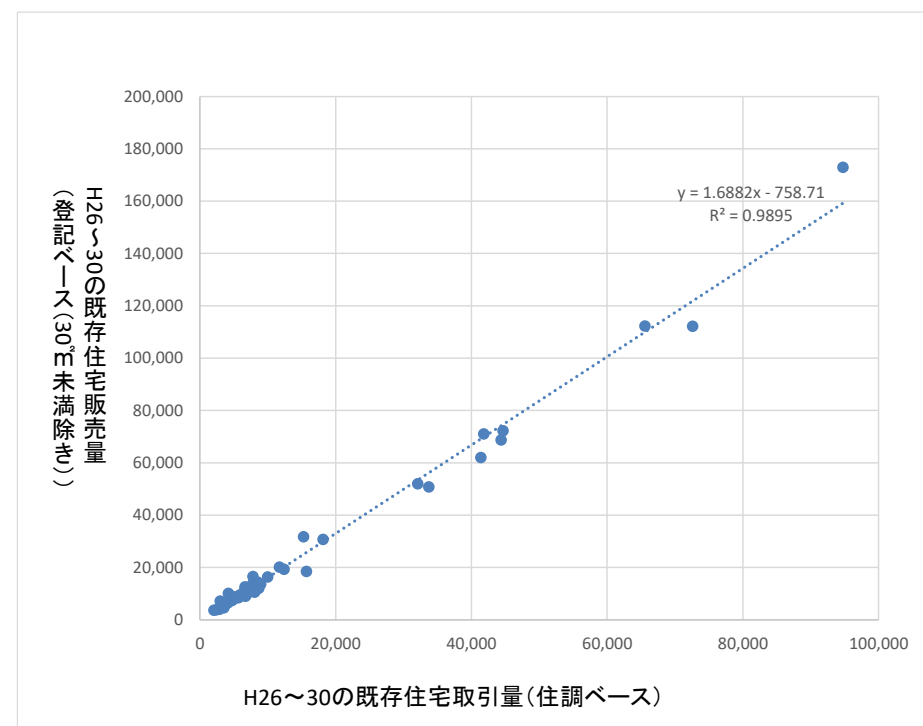
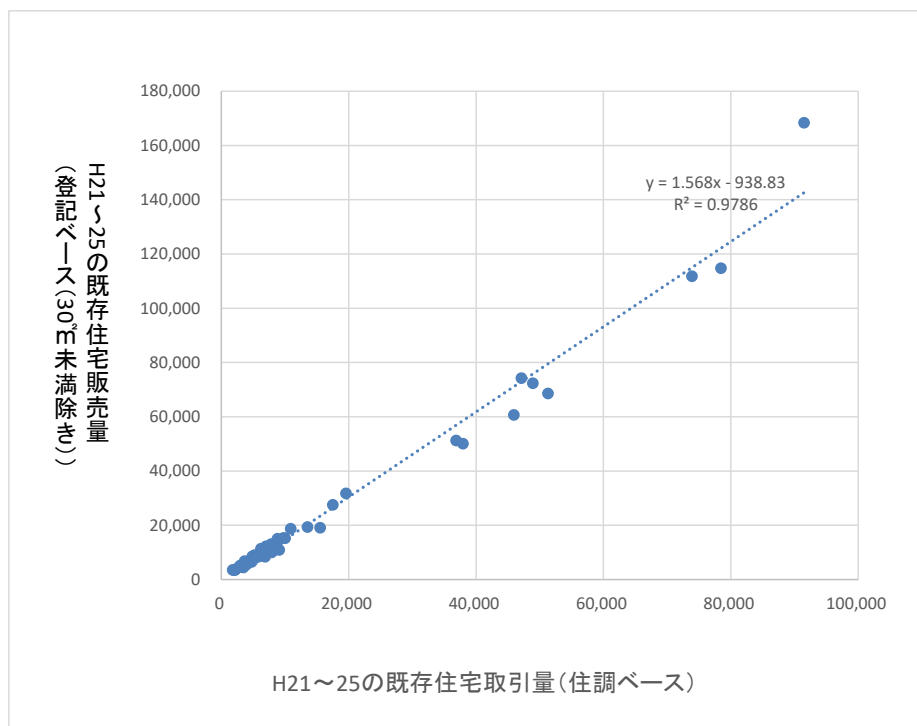
①平成21～25年の5年間

②平成26～30年の5年間

の「既存住宅販売量(案)」と「既存住宅取引量」との比較を、

・「販売量(案)」のうち、床面積30㎡未満のデータを除去したデータ

により行くと、両者の相関が①②双方で向上し、特に②(H26～30年)における決定係数(R^2)が高い。



両者の関係(相関係数)は、「販売量(案)」が「取引量」に対して「H21～25(①)」では1.57倍、「H26～30(②)」では1.69倍であり、上昇しているものの、比較的安定している。

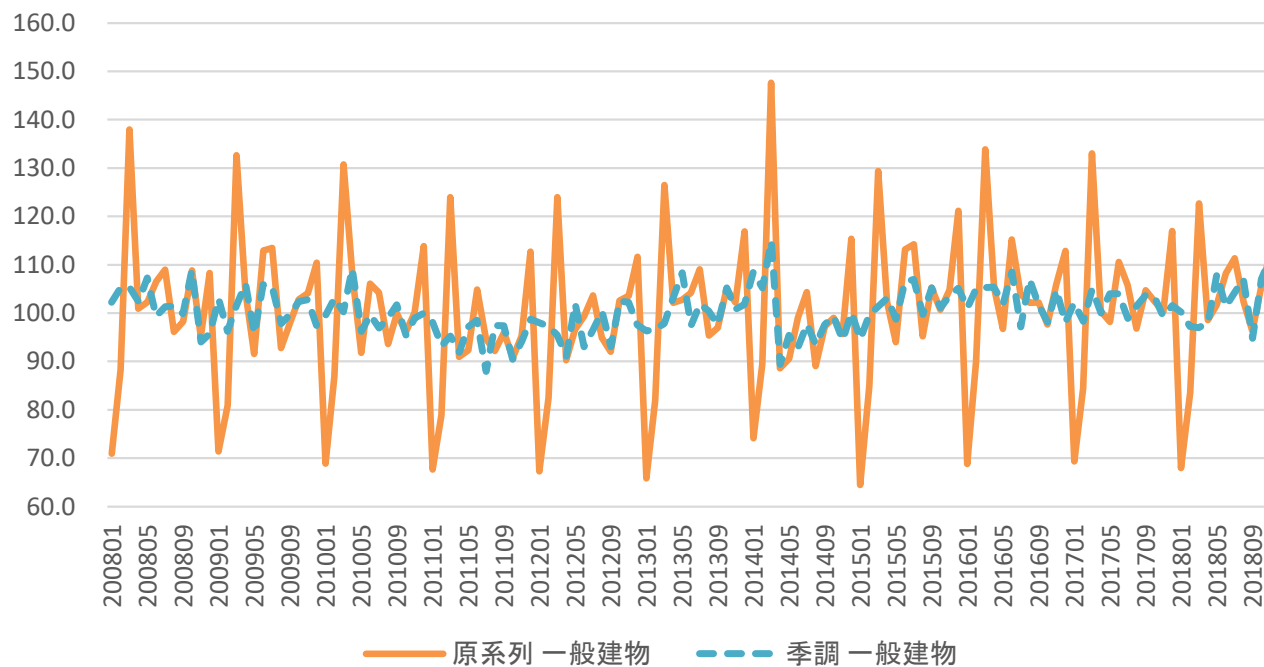
<考察>

- 「既存住宅販売量(案)」は、その数値・水準自体は、「既存住宅取引量(住調)」とは異なるものの、各都道府県における「既存住宅取引量(住調)」と密接な関係を有するなど、既存住宅の対個人販売量を表す指標として、不動産政策上、一定の意義を有するのではないか。
- ただし、「取引量」と比較し、「販売量(案)」は、セカンドハウス・別荘、個人取得の投資用物件を含む数字であることに留意する必要がある。そうした中で、特に、個人による床面積30㎡未満のワンルーム・マンション取得に係る数値を含んでおり、近年それが増大している現状に鑑みると、床面積30㎡未満の数値を含んだものと除去したものとを併用することが望ましいのではないか。
- また、過去数年の「既存住宅販売量(案)」と「既存住宅取引量(住調)」の動向は、近似し得る面がある。そのため、「既存住宅販売量」は、両者の性質が異なることを認識した上で、
 - ・サンプル調査でない登記データ全数を基にしたもの
 - ・既存住宅販売の動向を月次等短期に把握し得る指標として、今後試行的に公表していくことが望ましいのではないか。

II-6. 既存住宅販売量指数(月次) 暫定算出値

【月次 一般】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・一般建物)



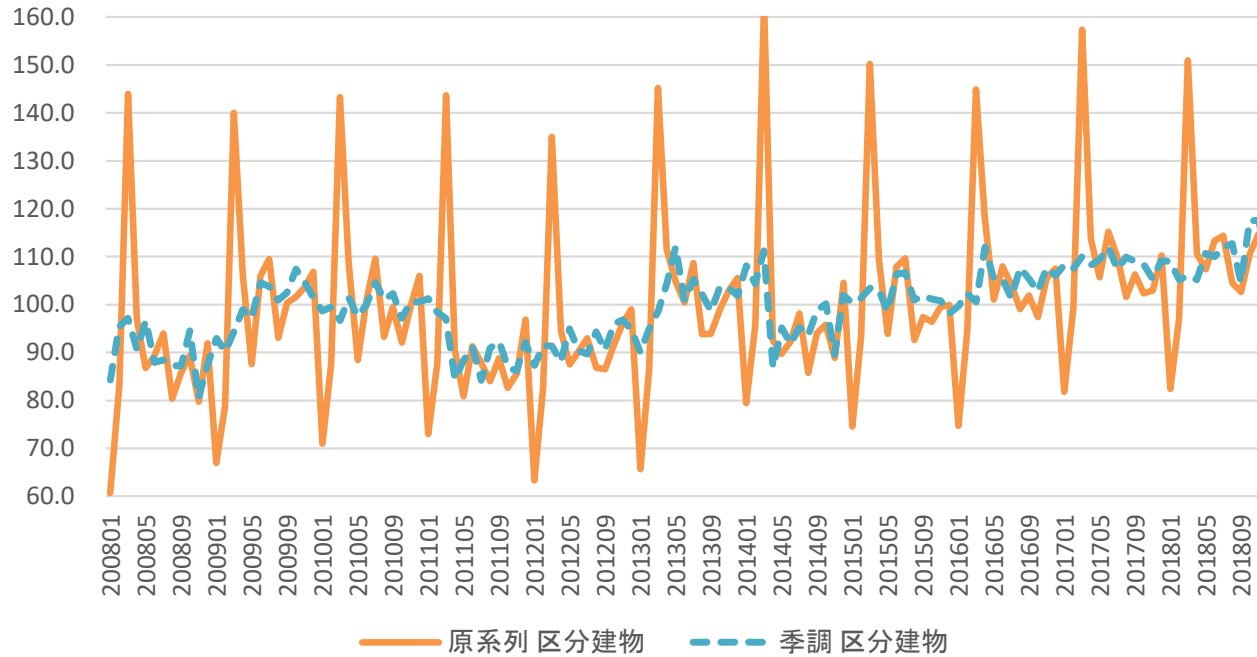
- 月次で販売指数を作成した場合、毎年1月に落ち込み、3月に活発となる明確な季節性が確認される。
- 季節調整後をみると、既存住宅には消費税がかからないにも関わらず、前回の消費増税（2014年4月）の影響で落ち込み、その後回復基調にあることが確認できる。

II-6. 既存住宅販売量指数(月次) 暫定算出値

【30㎡未満含む・月次 区分】

H22,2010年平均=100

既存住宅販売指数(月次・区分建物)

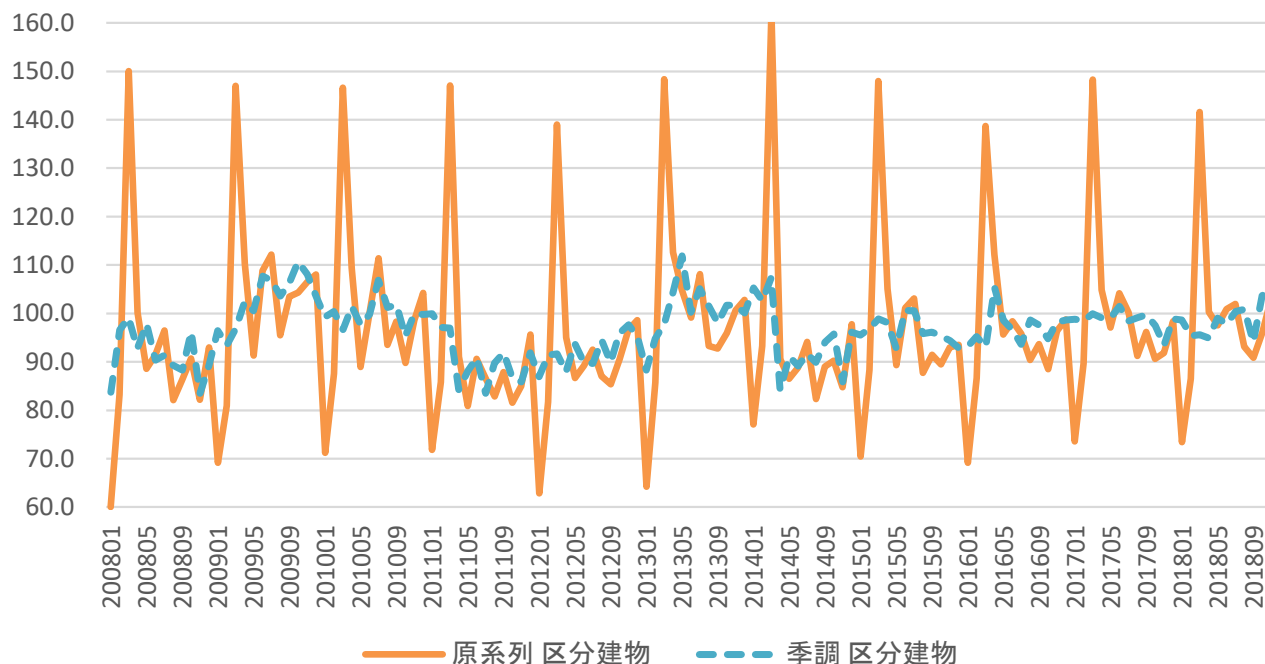


- 区分建物においても一般建物同様、毎年1月に落ち込み、3月に活発となる季節性が確認される。
- 季節調整後をみると、一般建物と比して大幅に増大している。

II-6. 既存住宅販売量指数(月次) 暫定算出値

【30㎡未満除外・月次 区分】 ※一般建物は原則30㎡未満を除外しているため、区分のみ作成

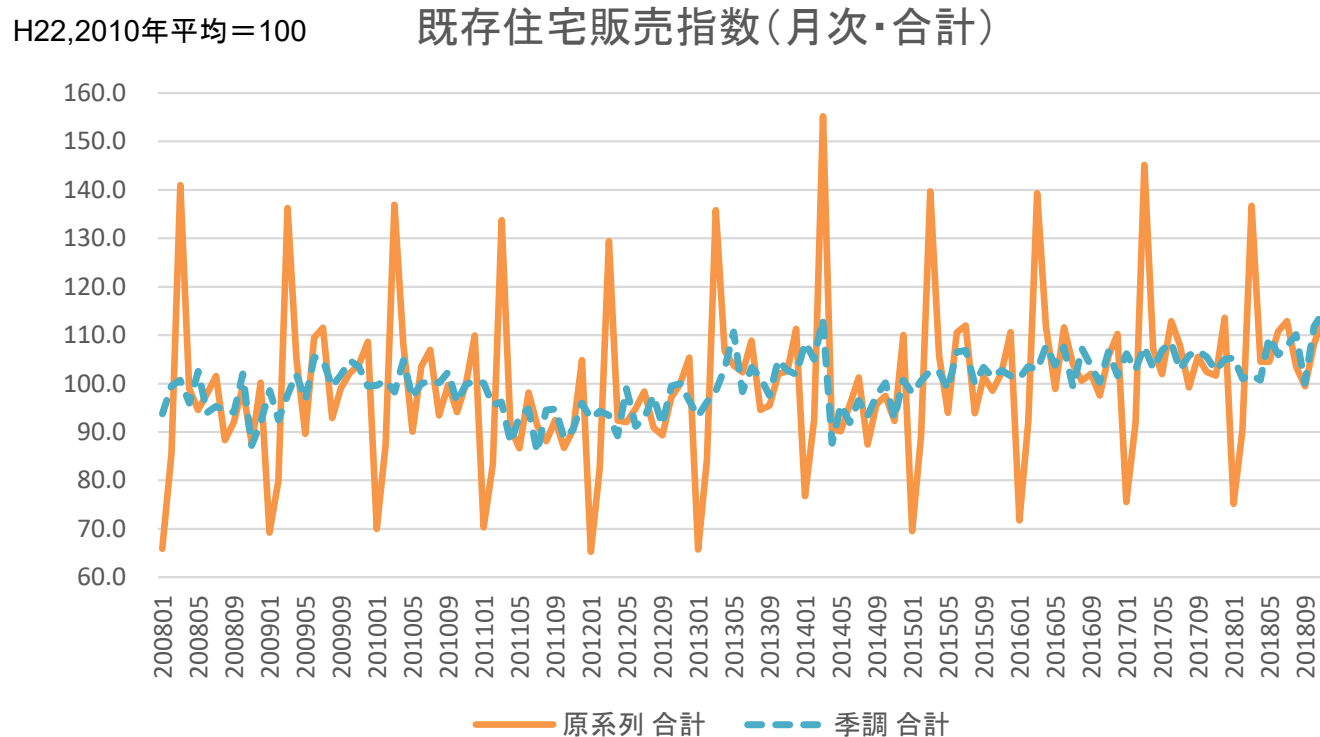
H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・区分建物)



- ❑ 30㎡未満を含む場合と比較した場合、特に2014年以降について明らかな違いが見られ、30㎡未満では、約90（2014.04）⇒約110（2018.09）となっているが、30㎡未満除外の場合、約90（2014.04）⇒約100（2018.09）の上昇となっている。
- ❑ 30㎡未満には、ワンルームマンション等が多く含まれると推測されるが、当該タイプのマンションでは居住目的以外に、投資目的で取引を行っているケースも含まれると推測され、30㎡未満を除外した場合が、より居住用の取引動向を反映しているものと考えられる。

II-6. 既存住宅販売量指数(月次) 暫定算出値

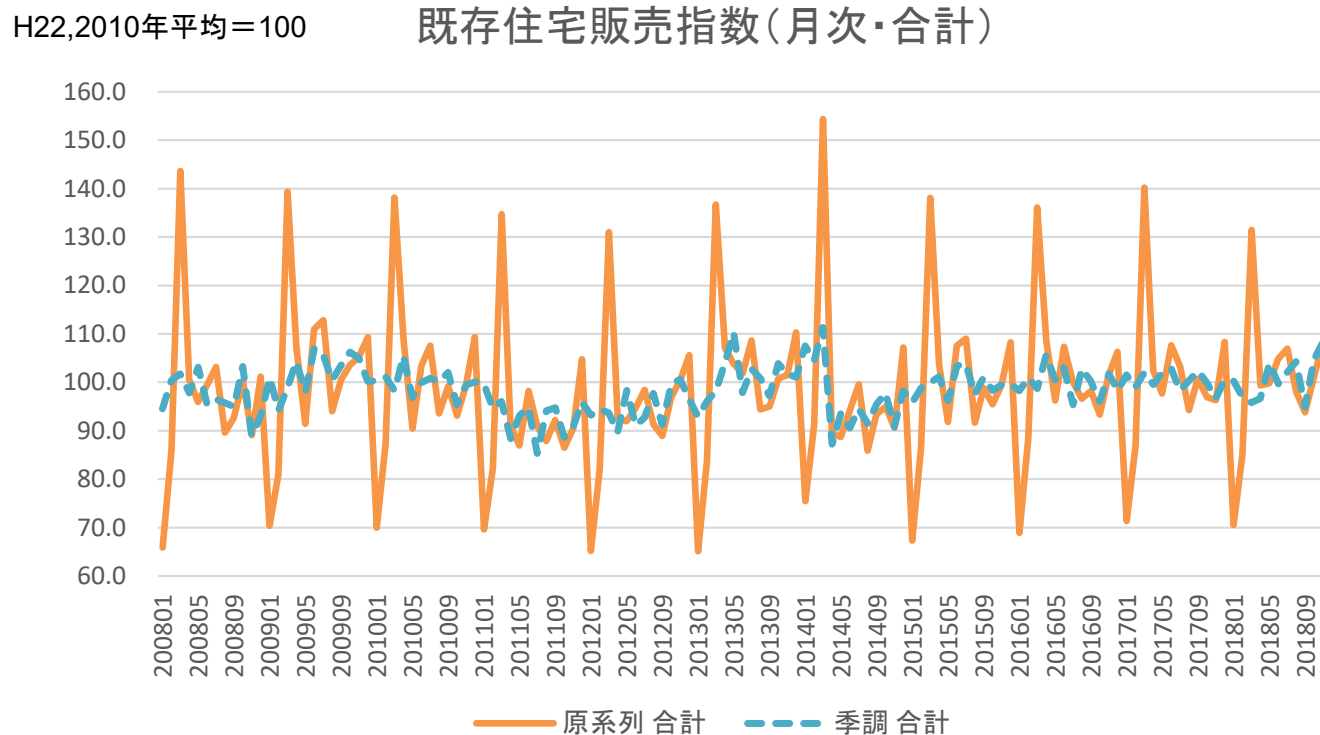
【30㎡未満含む・月次 合計】



- ❑ 原系列・季節調整後ともに、区分のみの場合と全体的に同様の動きとなっている。
- ❑ 区分建物より一般建物は指数の変動が少ないため、区分のみの場合に比べ、一般建物の影響により、変動が全体に少なくなっている。

II-6. 既存住宅販売量指数(月次) 暫定算出値

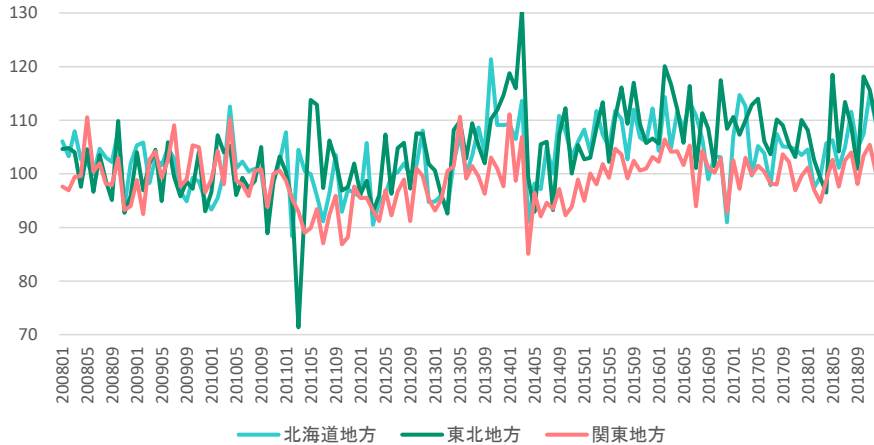
【30㎡未満除外・月次 合計】



□ 30㎡未満を含む場合と比較すると、2014年頃以降で動きが異なり、除外した場合、2015年から2018年頃までは約100で推移している。

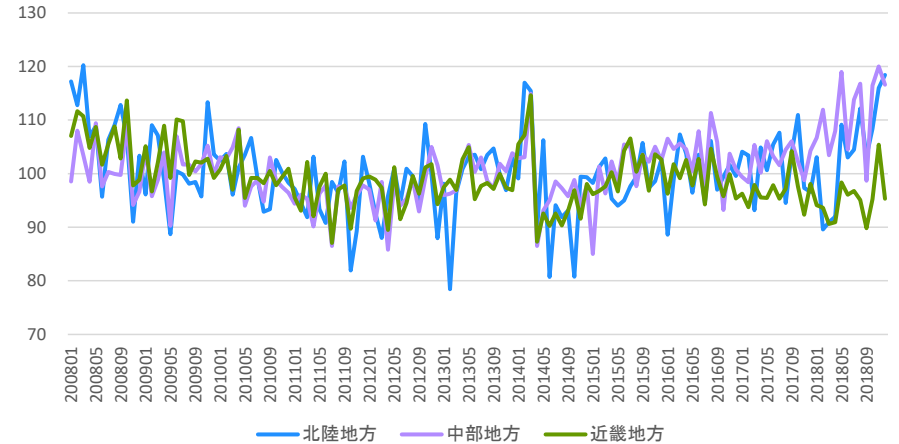
【一般・ブロック別(北海道、東北、関東)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・一般)



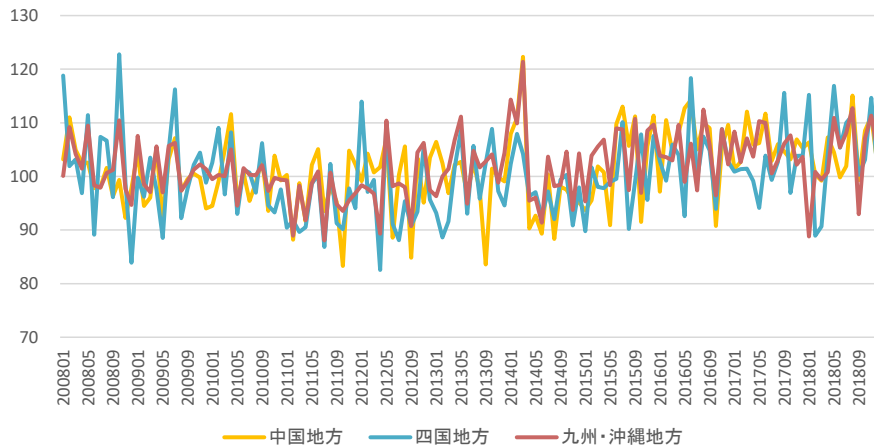
【一般・ブロック別(北陸、中部、近畿)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・一般)



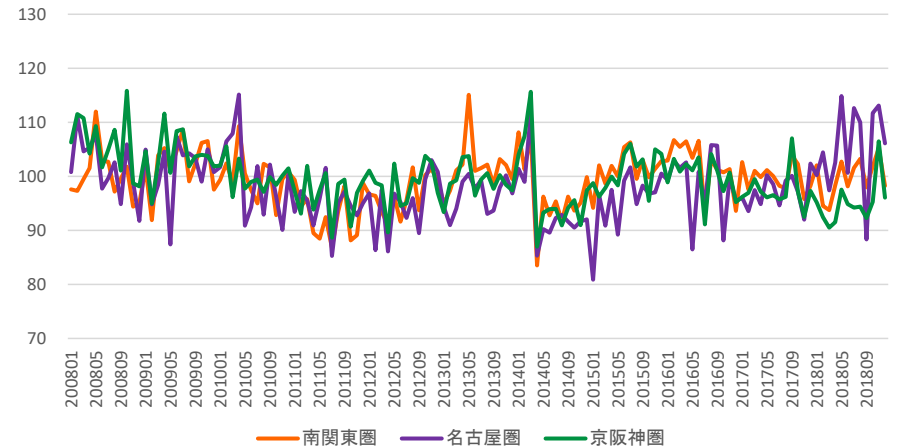
【一般・ブロック別(中国、四国、九州・沖縄)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・一般)



【一般・都市圏別(南関東圏、名古屋圏、京阪神圏)】

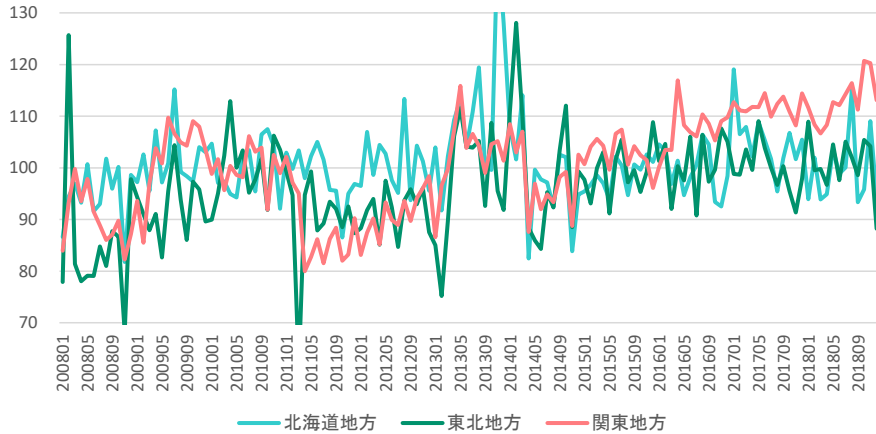
H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・一般)



※本スライド内、全て季節調整値

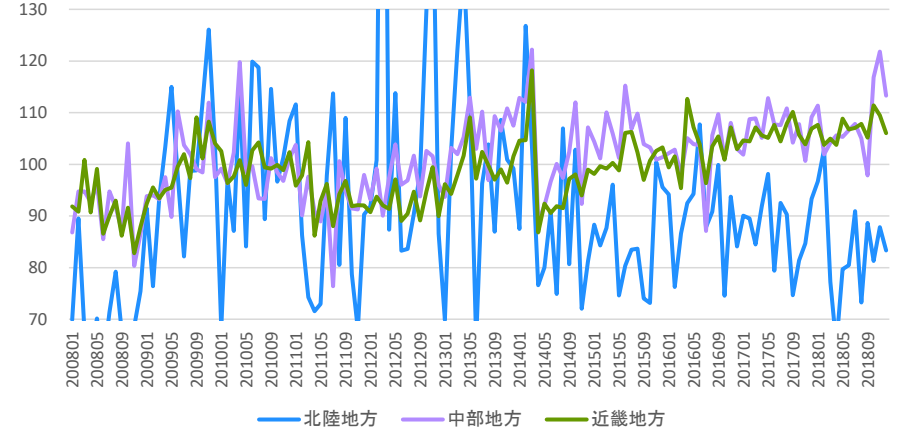
【区分・ブロック別(北海道、東北、関東)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・区分)



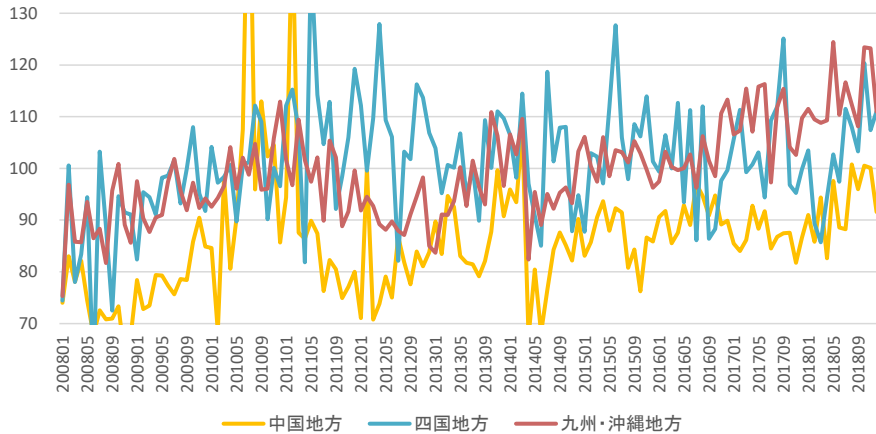
【区分・ブロック別(北陸、中部、近畿)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・区分)



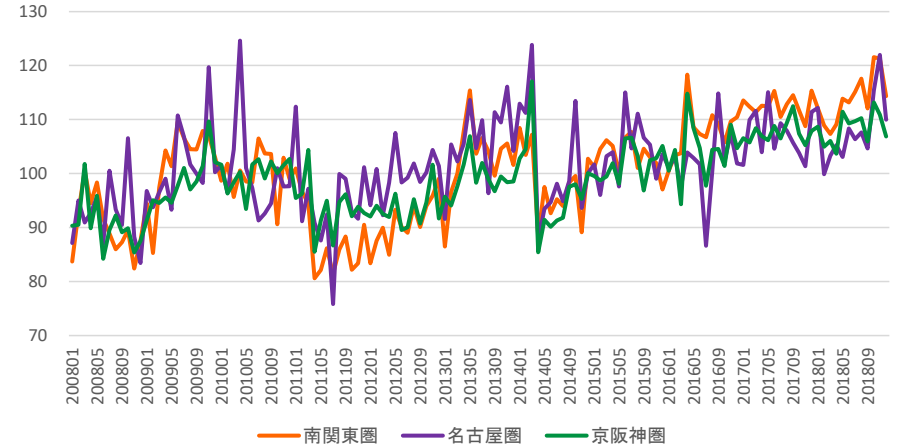
【区分・ブロック別(中国、四国、九州・沖縄)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・区分)



【区分・都市圏別(南関東圏、名古屋圏、京阪神圏)】

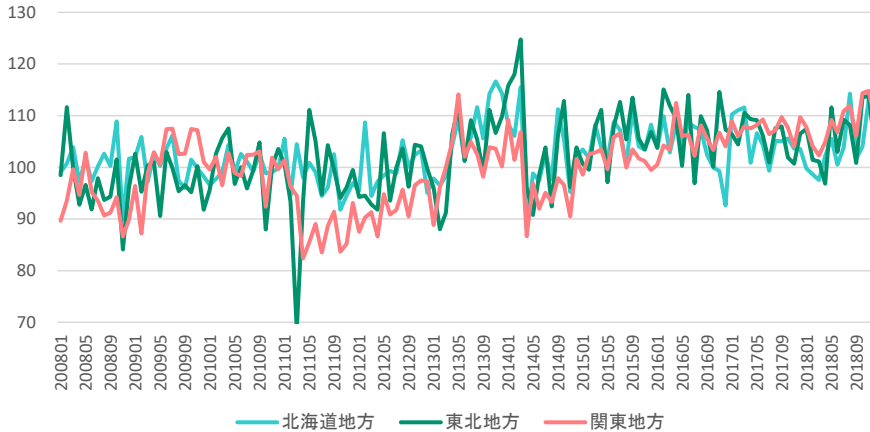
H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・区分)



※本スライド内、全て季節調整値

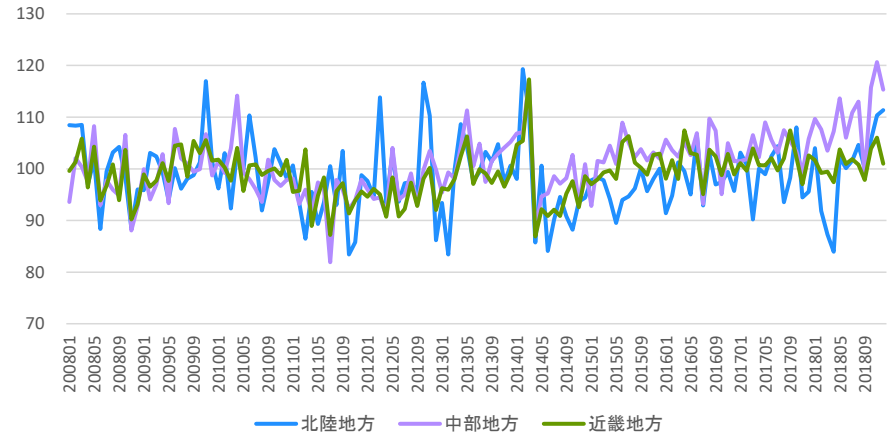
【合計・ブロック別(北海道、東北、関東)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・合計)



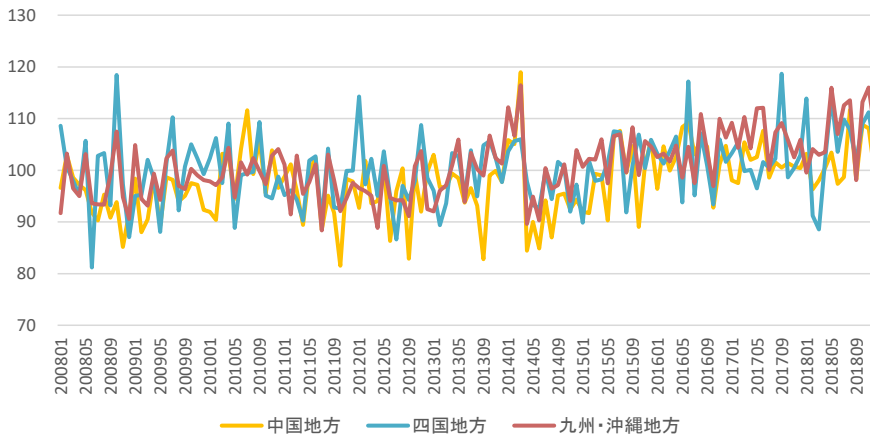
【合計・ブロック別(北陸、中部、近畿)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・合計)



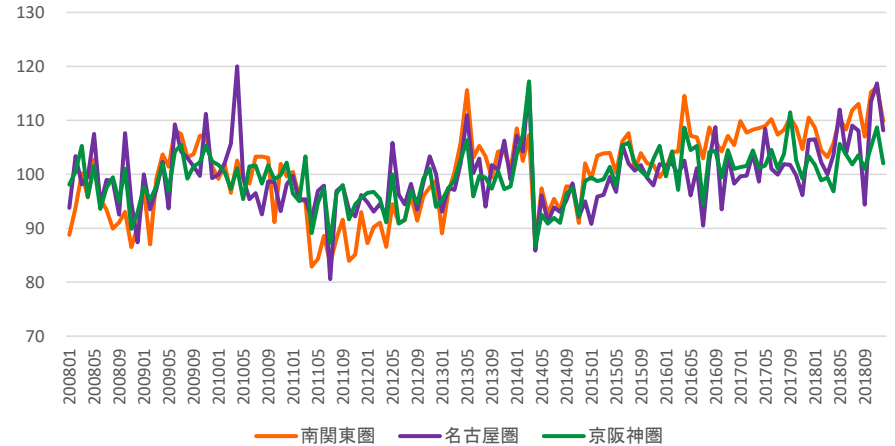
【合計・ブロック別(中国、四国、九州・沖縄)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・合計)



【合計・都市圏別(南関東圏、名古屋圏、京阪神圏)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・合計)

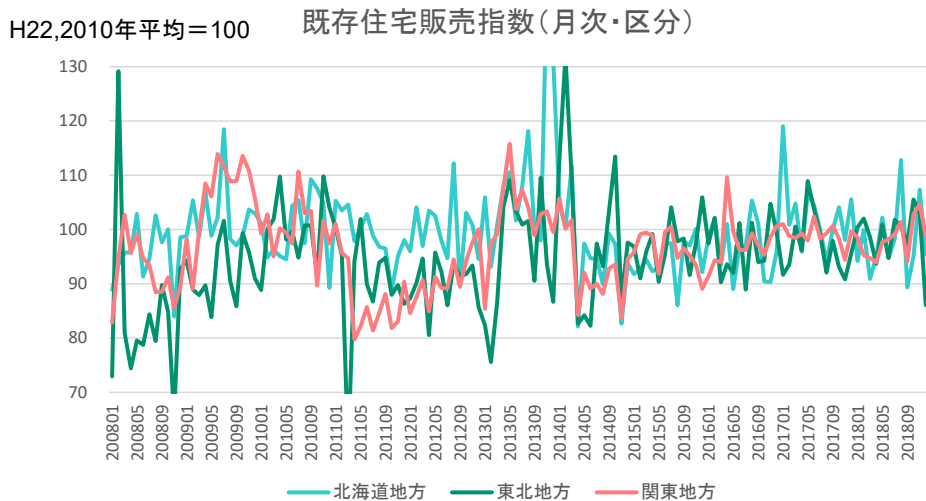


※本スライド内、全て季節調整値

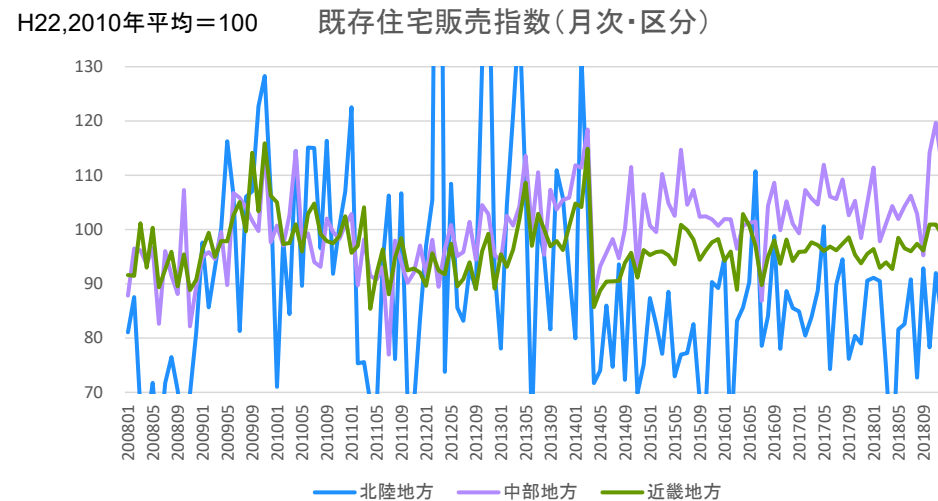
II-8. 既存住宅販売量指数 月次・地域別(30㎡未満除外) 暫定算出値

※一般建物は原則30㎡未満を除外しているため、区分および合計のみ作成

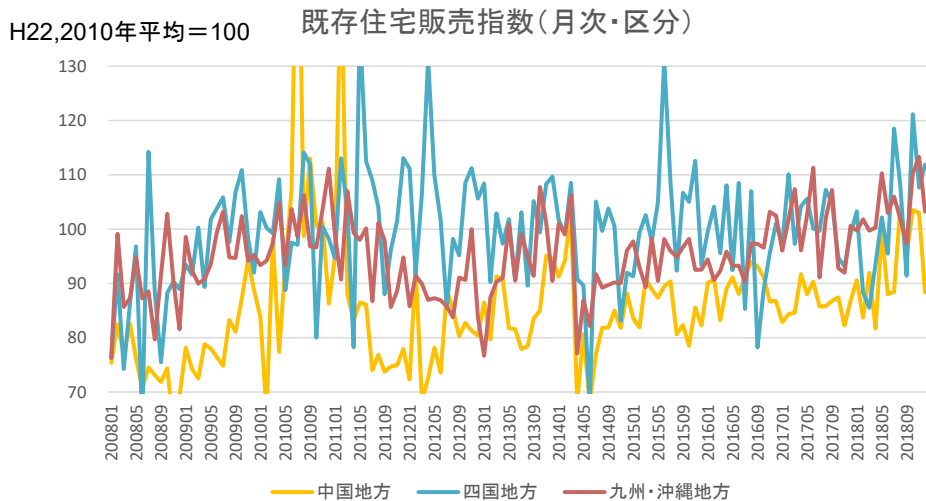
【区分・ブロック別(北海道、東北、関東)】



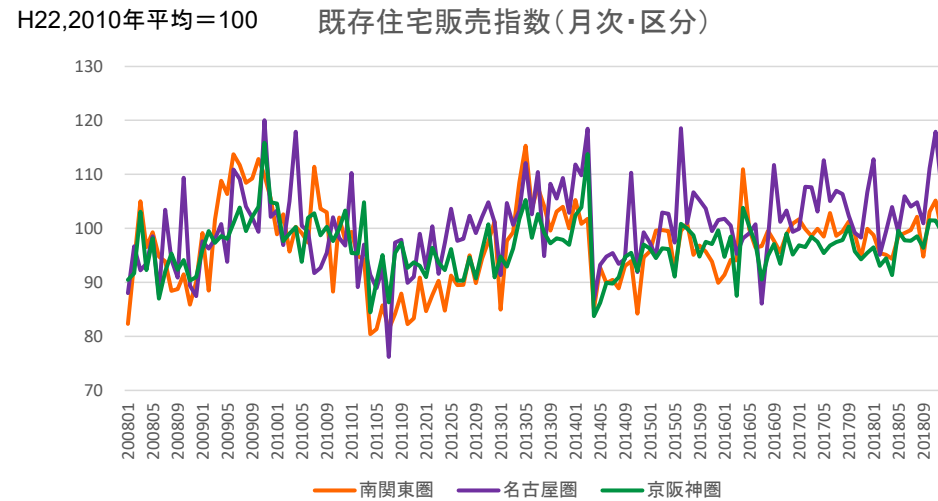
【区分・ブロック別(北陸、中部、近畿)】



【区分・ブロック別(中国、四国、九州・沖縄)】



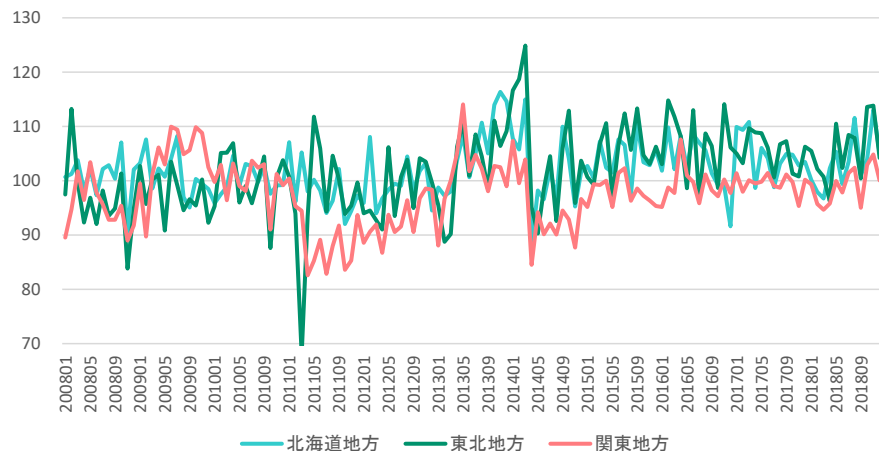
【区分・都市圏別(南関東圏、名古屋圏、京阪神圏)】



※本スライド内、全て季節調整値

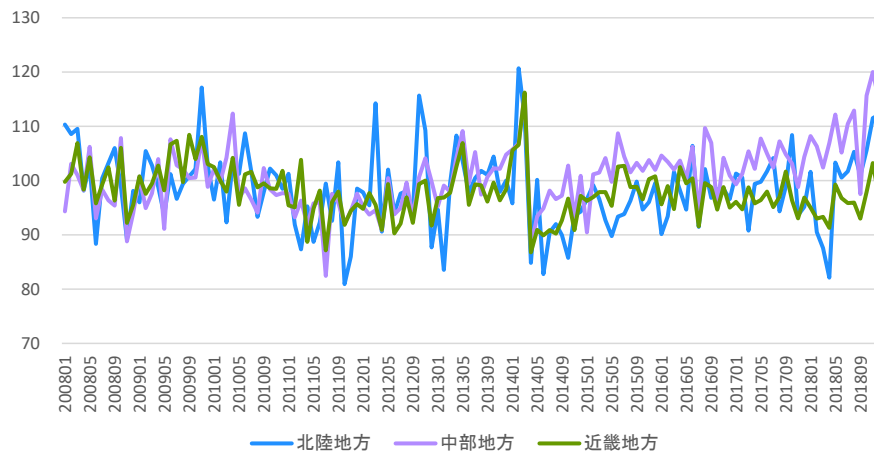
【合計・ブロック別(北海道、東北、関東)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・合計)



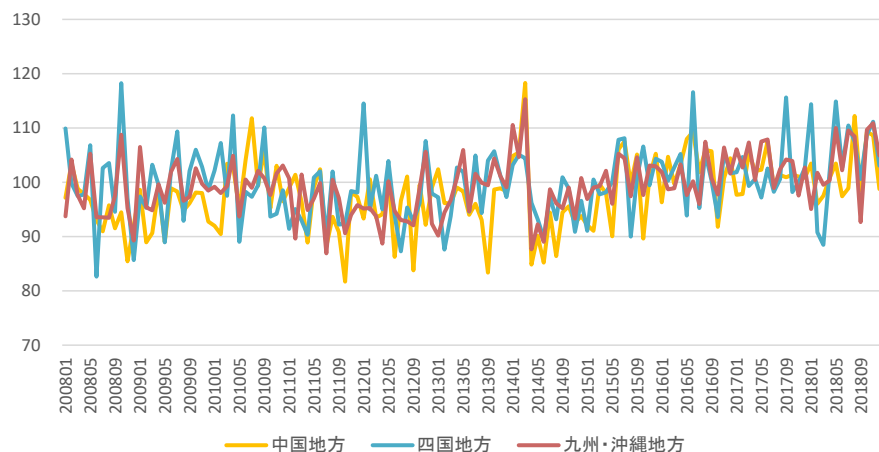
【合計・ブロック別(北陸、中部、近畿)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・合計)



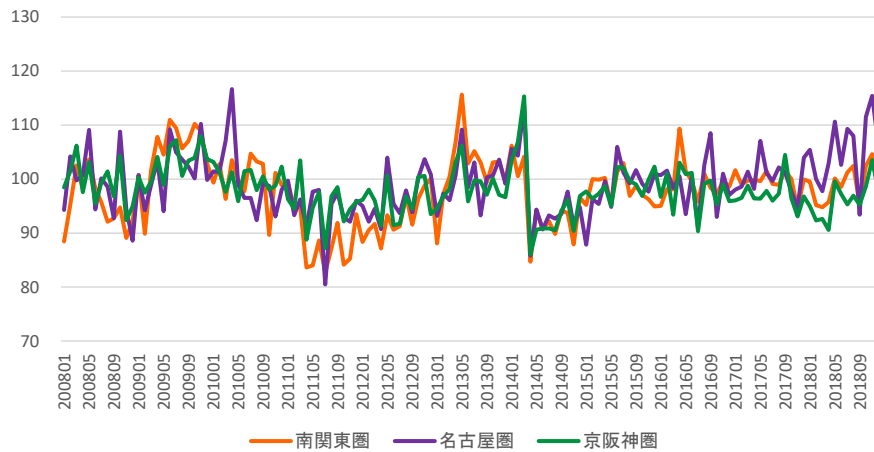
【合計・ブロック別(中国、四国、九州・沖縄)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・合計)



【合計・都市圏別(南関東圏、名古屋圏、京阪神圏)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・合計)

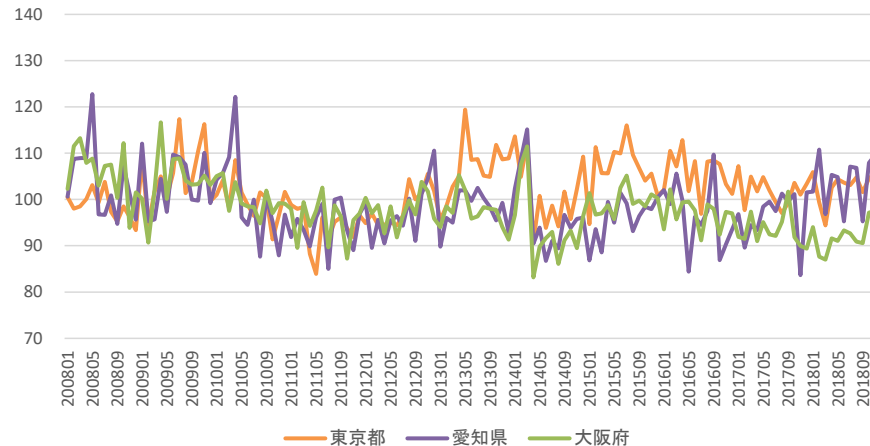


※本スライド内、全て季節調整値

II-9. 既存住宅販売量指数 月次・都道府県別 暫定算出値

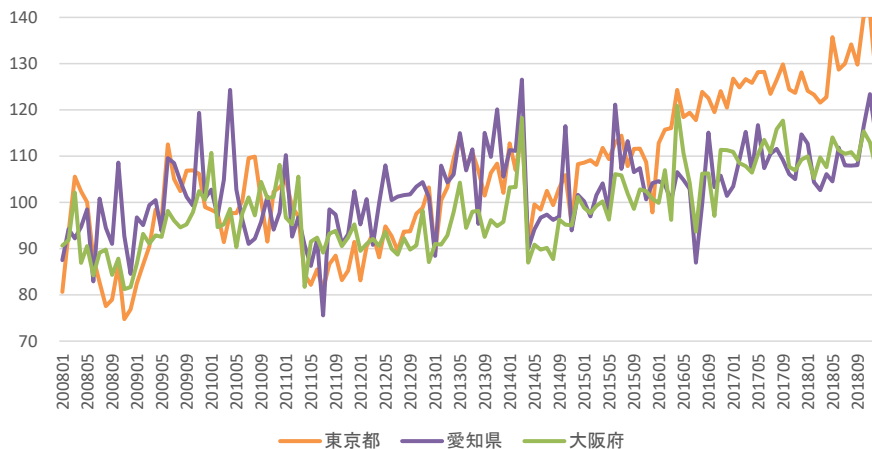
【一般】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・一般)



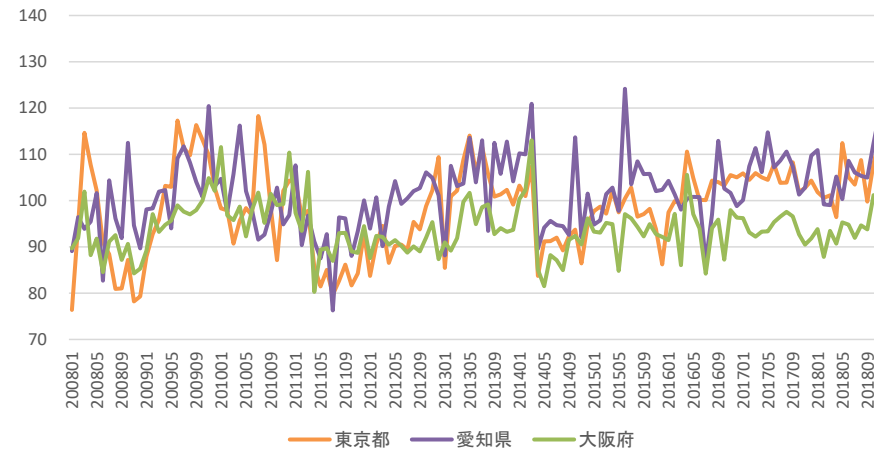
【区分(30㎡未満含む)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・区分)



【区分(30㎡未満除外)】

H22,2010年平均=100 既存住宅販売指数(月次・区分)



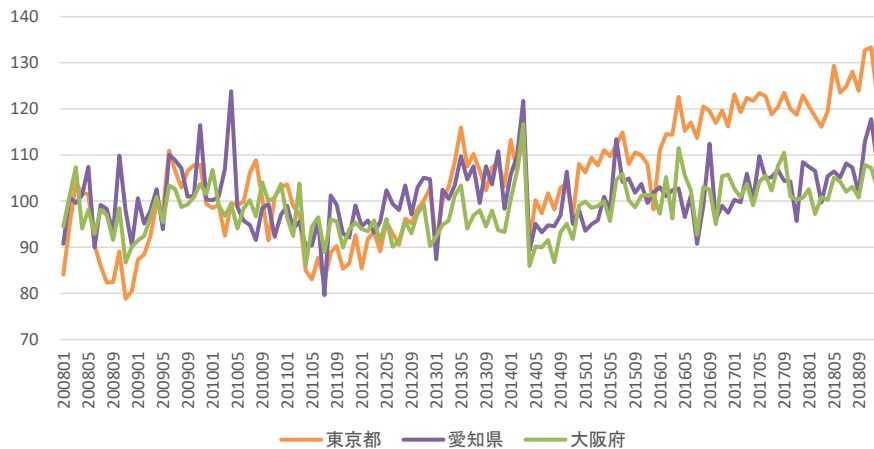
※本スライド内、全て季節調整値

II-9. 既存住宅販売量指数 月次・都道府県別 暫定算出値

【合計(30㎡未満含む)】

H22,2010年平均=100

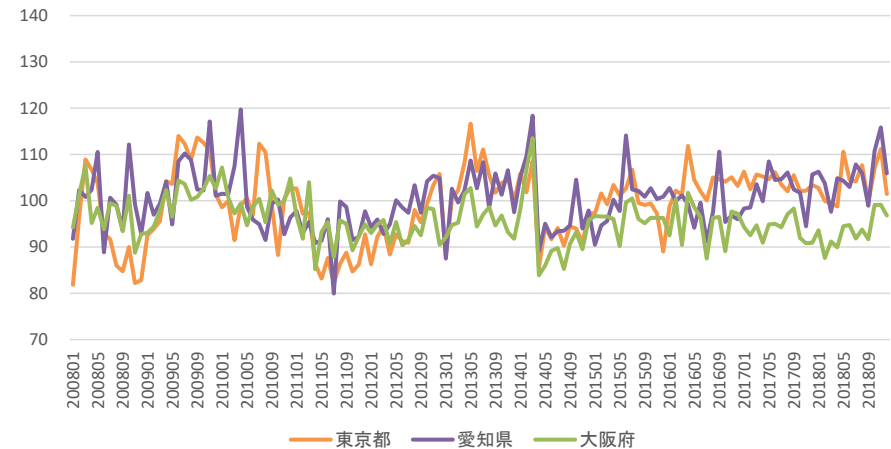
既存住宅販売指数(月次・合計)



【合計(30㎡未満除外)】

H22,2010年平均=100

既存住宅販売指数(月次・合計)



- 都道府県別にみると、愛知県と大阪府を比較した場合、長期的な傾向は同様であるが、月次単位で見た場合には傾向に違いが見られる。また、30㎡未満除外の場合には、2016年以降、愛知県にのみ上昇傾向が見られる。
- また、30㎡未満含む東京都において、2016年頃から大きな増加傾向にあり、30㎡未満除外と比較すると、投資用ワンルームマンションの影響と思われる動向の差が見られる。

II-10. 速報・確報の接続方法について

- 公表頻度は月次を想定しているが、月次で公表する場合、作業負荷が比較的低いもの（下表赤枠）を除去したもので指数を速報値として公表し、半期または年次データが揃った後、全ての条件について登記データを分離・除去した取引量データを整備し確報値として公表するのが妥当と思料。
- 速報と確報の違いは、網羅性であるため、接続は不可能と考えられる。そのため、確報値を算出する段階で、速報値と差し替えるのが最も妥当な方法と考えられる。

除去対象の区分	条件の内容	建物区分	判断基準	該当するレコードの特定※1	作業負荷※2
登記データの内容から明らかに除去対象のもの	①新築建物の売買	区分建物	同一の住宅で、事業者の保存登記後と個人の所有権移転登記が対になるもの	△	高
	②分割登記	一般建物、区分建物	所有権移転区分が一部移転	○	低
		一般建物、区分建物	所有権移転区分が全部移転で同一買主(個人)、同一建物の所有権移転登記が複数回	△	中
	③複数回所有移転	一般建物、区分建物	同一の住宅で買主の異なる登記データが複数みられる	△	中
④居宅とは考えにくい面積のもの	区分建物	建物面積が15㎡未満か空欄	○	低	
	一般建物	建物面積が30㎡未満か空欄	○	低	
除去対象と推測されるもの	⑤投資目的	区分建物	売主が事業者で、同じ個人が同じ建物内で5部屋以上を移転登記	△	中
	⑥オーナーチェンジ	一般建物	同じ個人が1年以内に2件以上移転登記	△	中
		区分建物	同じ個人が同じ建物内で2部屋以上移転登記 同じ個人が同じ個人、業者から2部屋以上移転登記	△	中
⑦その他		一般建物、区分建物	建物属性情報が何らかの理由で欠損しており、個人取得かどうかの判別ができないもの	○	低

※1:「○」可能、「△」可能だが精度に難あり(理由は※3を参照)

※2:「高」相当の時間を要する、「中」やや時間を要する、「低」短時間で可能

※3: 登記データのレコード数は膨大であり、例えば、実際には同じ住宅であっても所在地住所が「東京都千代田区神田一丁目」と「千代田区神田一丁目」となっている場合などの精緻な確認を十分に行うことは難しい。

第2回 不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会

I. 第1回研究会の振り返り

II. 研究課題① 既存住宅流通量の整備

III. 研究課題② 住宅賃料動向の把握

IV. 不動産価格指数における季節調整検討

V. WG（地域における分析）内容の報告

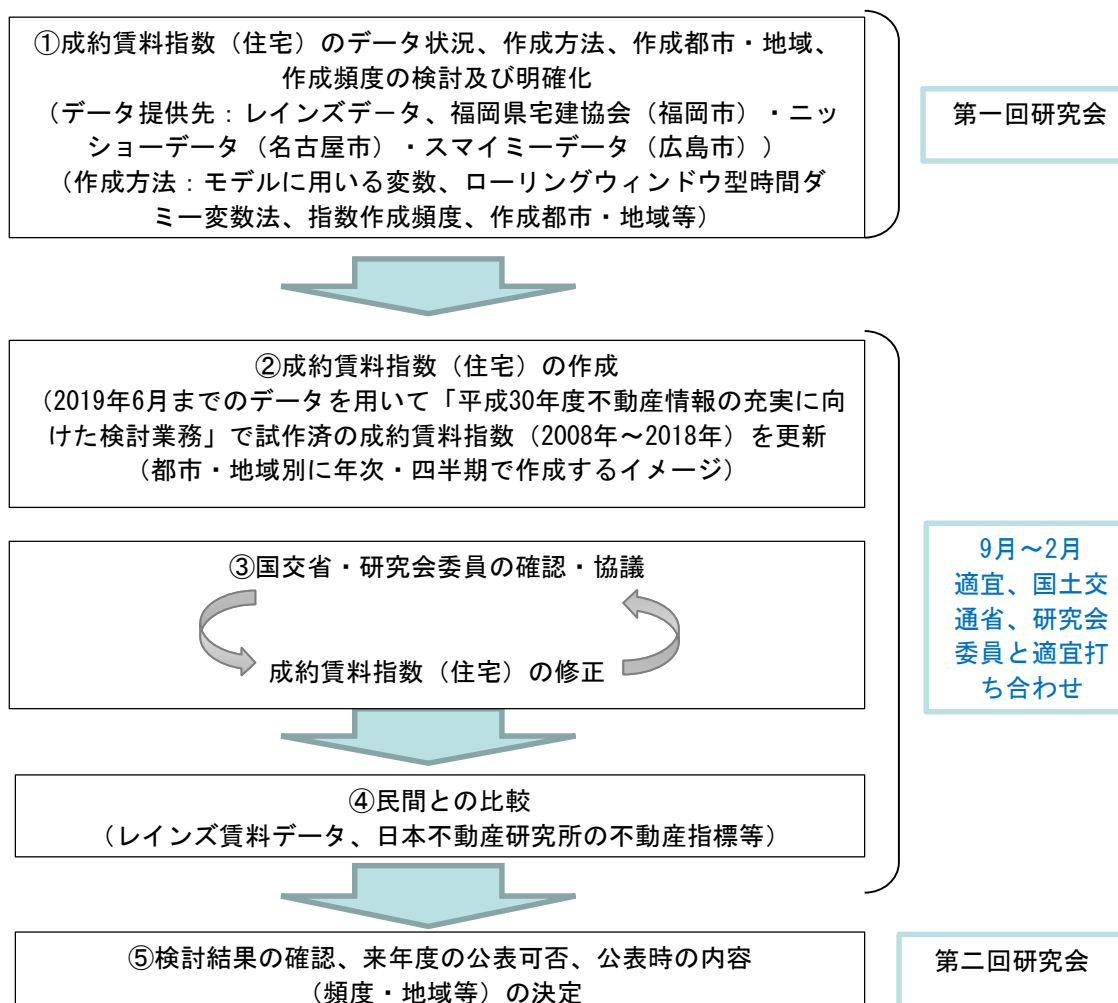
Ⅲ.1 【第1回研究会資料】住宅賃料動向の把握

【課題】

- 不動産市場動向を把握する指標として、賃料を把握する場合、データの制約も踏まえ、まずは住宅についての賃料を整備していくべきである。
- データ量の関係等から、頻度、地域等について、どのような公表方法が望ましいか。
- また、構造上（木造、S造、SRC造、RC造等）どこまで把握していくべきか。
- 四半期のデータにおいて、季節調整をどのように考えるべきか。
- 札幌、仙台、広島等の一部市町村で、データ量の関係から四半期の指標が参考値となるが、その場合どのような対応が考えられるか。

＜スケジュール（案）＞

- 成約賃料指数の作成方法、結果等については、第一回研究会から第二回研究会の間に、国交省、研究会委員と確認・協議を行い、必要に応じて作成方法等の見直しを行う。



Ⅲ.14 住宅賃料指数の検討 考察

<考察>

- 住宅賃料指数については、データサンプル数の制約より、一部地域における四半期指数が参考値となるが、品質調整を行った上で算出された成約賃料指数であることから、一定の意義を有すると考えられる。
- また、季節性はほぼ存在しないと考えられるため、季節調整は不要ではないか。
- 全国、都心5区、東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市、横浜市、川崎市の住宅賃料指数は、当該賃貸市況を表すと判断されるが、札幌市、仙台市、広島市の住宅賃料指数は今後の課題である。また、データについても引き続き調整が必要であると考えられる。
- 以上から、当面は継続的に住宅賃料指数の算出を行い、行政内部における参考指標とすることが望ましいのではないか。

第2回 不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会

I. 第1回研究会の振り返り

II. 研究課題① 既存住宅流通量の整備

III. 研究課題② 住宅賃料動向の把握

IV. 不動産価格指数における季節調整検討 ※公開資料無し

V. WG（地域における分析）内容の報告

第2回 不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会

I. 第1回研究会の振り返り

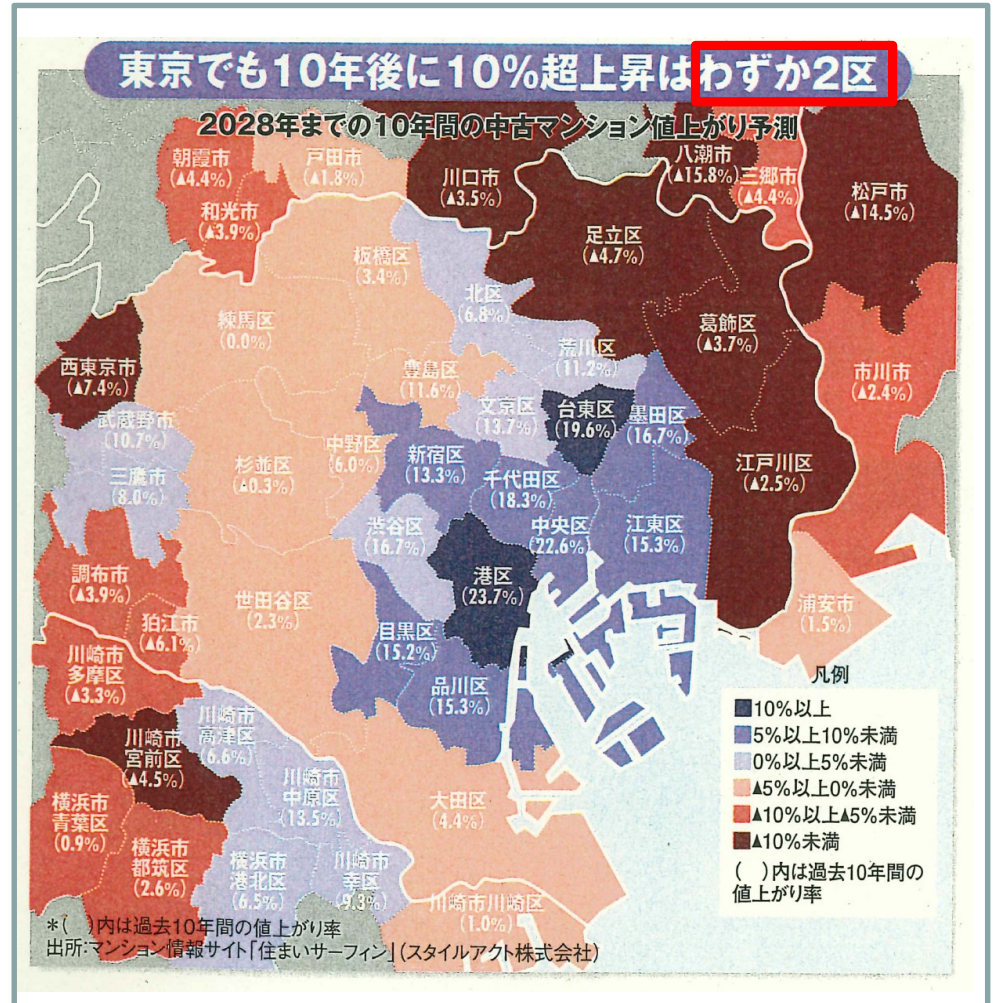
II. 研究課題① 既存住宅流通量の整備

III. 研究課題② 住宅賃料動向の把握

IV. 不動産価格指数における季節調整検討

V. WG（地域における分析）内容の報告

- 高齢化状況や人口流入・流出・空き家の状況等は地域毎に異なることや近年の不動産価格の上昇が都心、地方の大都市で生じていることを踏まえると、都市圏と郊外部では今後不動産市場の動向が異なる可能性が高い。
- このため、不動産市場の適切な把握のためには、マクロだけでなくミクロ（地域）単位での把握も重要。



V-2. 地域の面的把握分析(案)

- 少子高齢化、オリンピック後の状況などを踏まえると、今後は地域単位で不動産市場を把握することも重要になると考えられるが、地域単位で不動産市場を把握する場合、都市部、郊外部などではそれぞれ、まずはどの指標を整備していくべきか。
- また、IT技術の進歩を踏まえ、国が保有する不動産情報を加工・提供することにより、より実態に合った地方行政や、新たなサービス創出などに繋がると考えられるが、こうしたデータのオープン化により、地方公共団体や民間企業において、どのような活用が可能となるか。
- 以上のような観点から、【案1】～【案4】の分析を検討する。

【案1】 空き家予防策・建て替え促進の検討

【案2】 エリアマネジメント・市街地活性化策の検討

【案3】 公的不動産の最適配置・利活用の検討

【案4】 取引量・価格データの将来予測

案1・2
前橋市

案3・4
川越市

【案1】 空き家予防策・建て替え促進の検討

- 全国的に空き家問題への対応策が検討されているが、高齢化が進行する中では、空き家の増加は不可避。
- 空き家になってからの対応は難しい点が多いため、**空き家の予防・建て替えの促進という観点で、空き家になる前に対応を検討**することが有用。

【案2】 エリアマネジメント・市街地活性化策の検討

- 中心市街地の空洞化が問題となっている自治体は多い。自治体は中心市街地の活性化を目指して、まちづくりを志向するケースが多いが、**まちづくりには多くの参加者が想定され、目標の共有ができたとしても、現状の目線の共有が困難**であるケースがよく見られる。
- そのため、関係者の共通目線の提示に関するニーズは強い。(ex.地域別の人口減少スピード・産業構造の認識等に関する認識がそれぞれ異なる)

【案3】 公的不動産の最適配置・利活用の検討

- 全国の自治体において、人口減少・少子高齢化の影響から、**公的不動産の余剰**が問題となっている。自治体財政の観点から、保有する**公的不動産の最適活用・有効活用を行う必要性**が高まっている。
- 自治体自身が活用できない土地・建物については、民間に活用を委ねるなど、視野を広げた対応が望まれている。

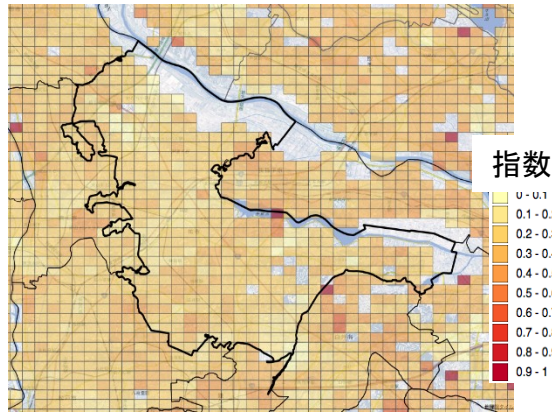
【案4】 取引量・価格データの将来予測

- **取引量・価格と人口の変化には相関がある**と考えられるため、人口の将来見通しを把握したうえで、将来の**取引量・価格の予測ができる可能性**がある。
- 取引量・価格が減少・低下すると見込まれる地域への開発を誘導しないことや、駅中心部における取引件数・価格が減少・低下が見込まれている場合は、逆に官主導で再開発を誘導するなどの対応を検討するための、基礎情報は有用。また、投資を判断する投資家が増加する等、投資家を呼び込むツールも必要とされている。

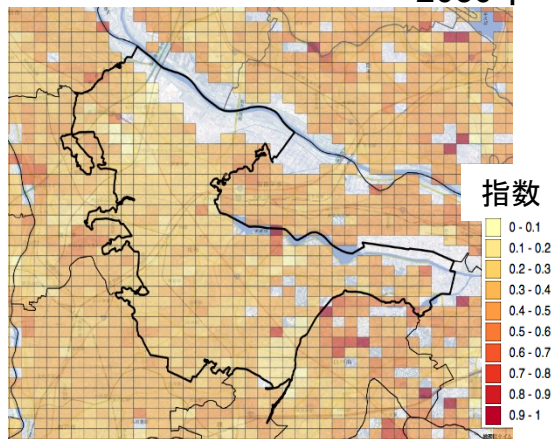
【案1】 空き家予防策・建て替え促進の検討

需要と供給の観点から、今後空き家になりそうな地域を抽出し、自治体が、空き家総合政策を立案する後押しを行い、全国的な空き家抑制を支援する。

【イメージ】 人口／収容可能人数 2015年



2030年

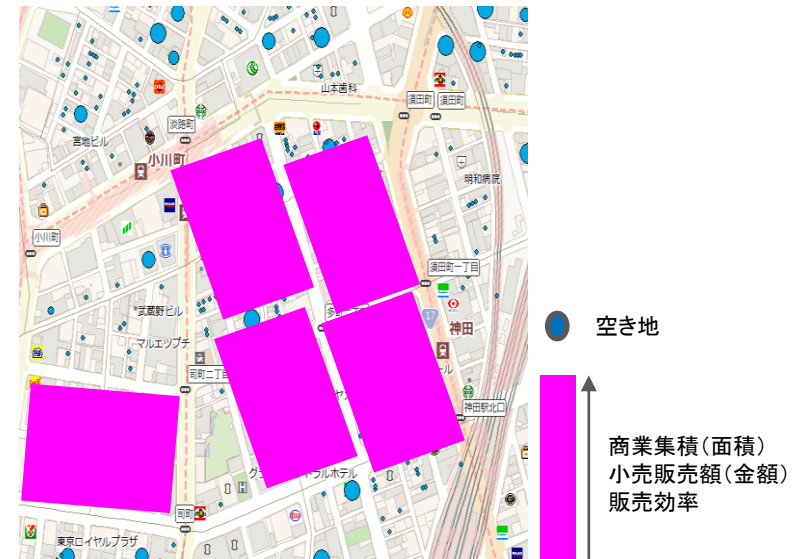


1. 対象地域に所在する住宅全てを合算して、**収容可能人数**(ストック)を把握
2. 人口総数をメッシュ単位で集計
3. 人口(需要)を収容可能人数(ストック)で除して、指数を作成
4. ○年後に建物が現存していると仮定して、築年数に経年分を加算
5. 将来の需給のアンマッチが生じるエリアを導出

【案2】 エリアマネジメント・市街地活性化策の検討

中心市街地が主となる商業集積地区を対象として、民間が保有するデータを基に、空き地ポイントデータを作成し、自治体が保有する商業関連統計を組み合わせ、**エリア**や中心市街地の活性化を図るために戦略検討を支援。

【イメージ】

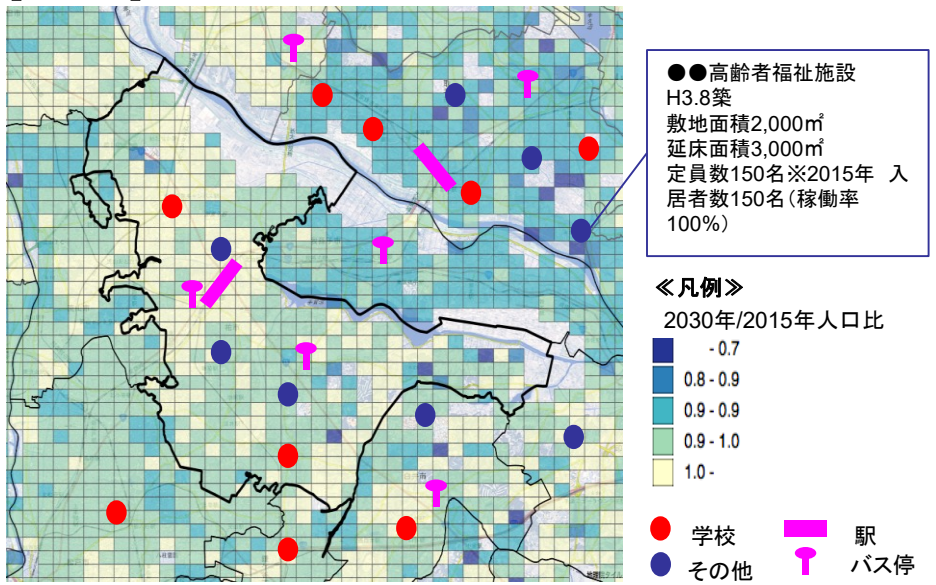


1. 商業集積地区の販売額や販売効率のデータを作成
2. **空き地のポイントデータ**を作成し、プロット
3. 空き地の面積をメッシュ単位で集計
4. 空き地と中心市街地の小売販売額・販売効率の関係性を分析

【案3】 公的不動産の最適配置・利活用の検討

公的不動産の需給バランスを可視化して、戦略を立案するための情報を提供する。具体的には、自治体の公的不動産の最適配置の検討、自治体が公的不動産を再活用する際の最適用途検討、等を支援。

【イメージ】

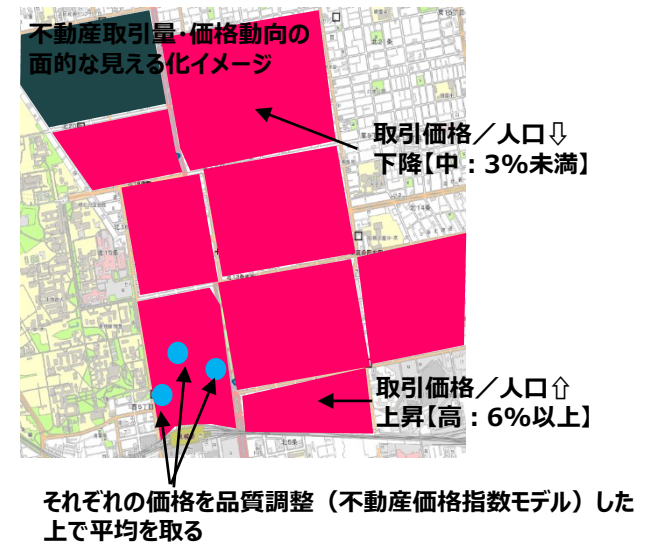


1. 高齢者施設の立地・属性・規模等の情報を整理してプロット
2. 人口総数をメッシュ単位で集計
3. 市域全域で町丁目レベルで需給バランスを把握(人口vs施設定員数)
4. 需給バランスが悪化している(しつつある)エリアを選定し、各施設から一定の道路距離のメッシュ別人口を集計
5. 商圈人口/高齢者施設定員数を計算し、視覚的に把握する

【案4】 取引量・価格データの将来予測

時系列で人口と取引量、品質調整済みの価格推移の関係性を分析し、取引量・価格の将来予測を行う。不動産取引価格情報、不動産取引量を視覚化した上でオープン化を検討し、自治体のまちづくり施策判断、民間企業の投資判断等への活用を行う。

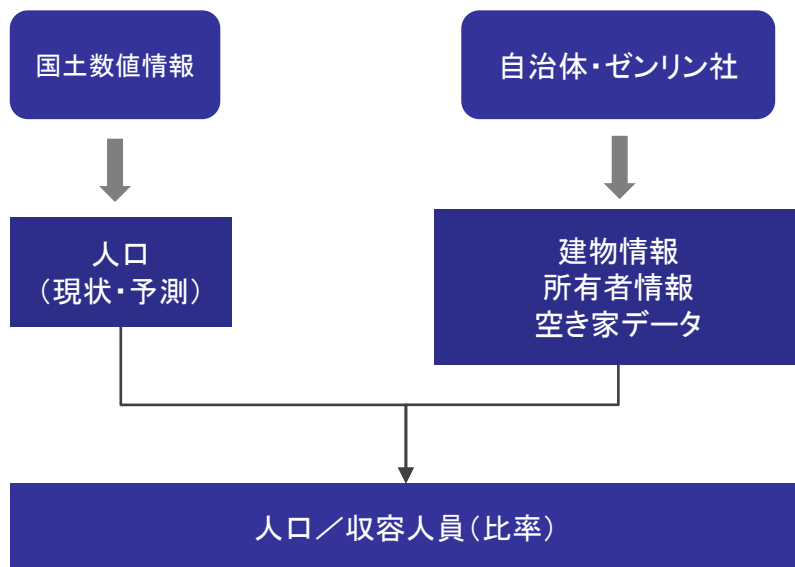
【イメージ】



1. 取引量(件数)を町丁目単位で集計
2. 取引価格(住宅総合指数)を町丁目単位で集計
3. 人口総数を町丁目単位で集計
4. 過去の関係性を分析し、人口との単回帰分析から取引量・価格の将来値を予測する
5. 可視化の手法としては、取引量・価格を人口で除した数値(取引量or価格/人口総数)を時系列で把握しプロット

V-6. 分析フローの概要【案1】【案2】

【案1】 空き家予防策・建て替え促進の検討



●人口

- ・町丁目単位
- ・総数・年齢別
- ・現状値、将来予測値

●建物情報等

- ・町丁目単位
- ・建物情報:用途・築年別
- ・所有者情報:世帯主の年齢

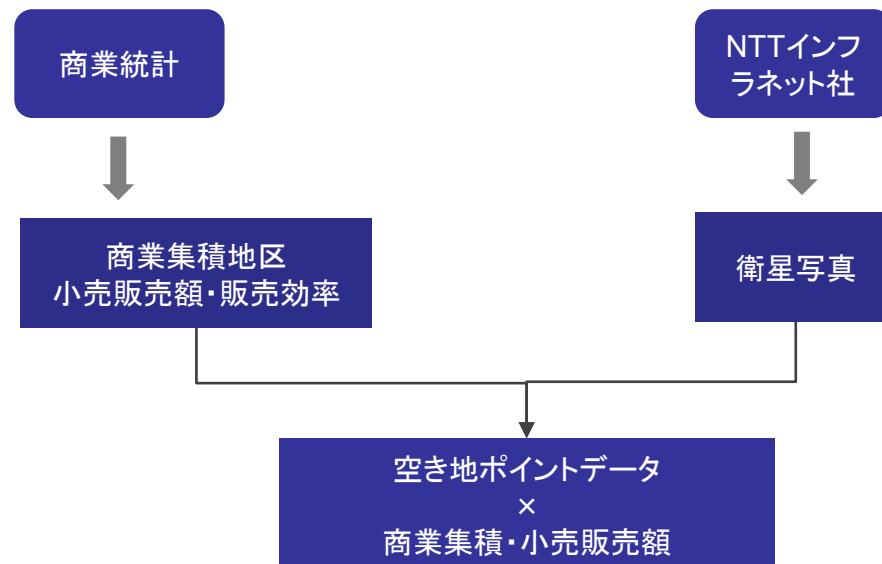
●空き家データ

- ・町丁目単位
- ・建物情報:用途・築年別

前橋市から提供

ゼンリン社提供

【案2】 エリアマネジメント・市街地活性化策の検討



●商業

- ・商業集積地区単位
- ・小売販売額、売場面積→販売効率
- ・現状値

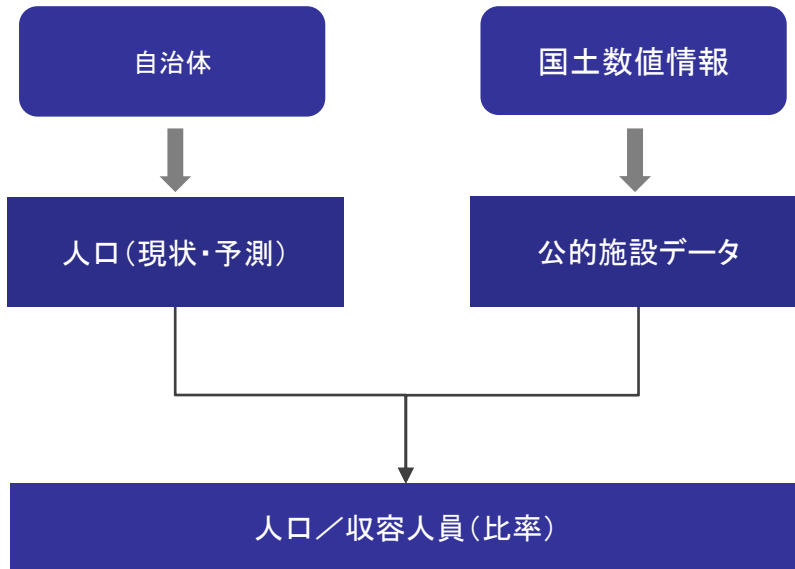
●空き地データ

- ・衛星写真から建物高さを判別し、一定の条件に合致したエリアを空き地と特定
- ・空き地のポイントデータを作成し、面積を計算

NTTインフラ
ネット社が分
析手法を検討

V-7. 分析フローの概要【案3】【案4】

【案3】 公的不動産の最適配置・利活用の検討

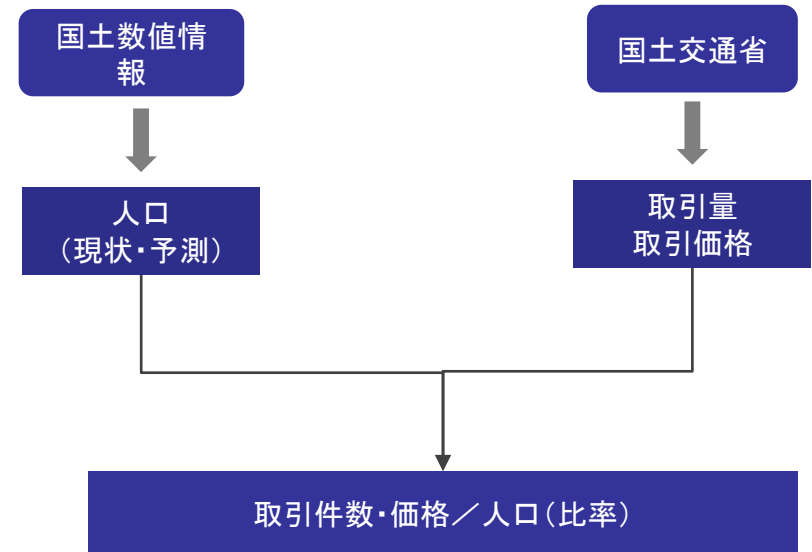


- 人口
 - ・メッシュ単位
 - ・総数・年齢別
 - ・現状値、将来予測値

- 公的施設データ
 - ・ポイントデータ
 - ・定員数

川越市から提供

【案4】 取引量・価格データの将来予測



- 人口
 - ・メッシュ単位
 - ・総数・年齢別
 - ・現状値、将来予測値

- 取引データ
 - ・ポイントデータ
 - ・属性付帯(面積等)
 - ・土地、戸建て、区分取引が対象

国土交通省
保有

V-8. 分析の進捗【案1】

必要なデータ取得の完了⇒今後分析

- ゼンリン社より、該当地域に関する空き家データを受領（種別・面積・座標）
- 前橋市より該当地域に関する以下の情報を入手
 - 1) 住民情報（町字名・性別・生年・続柄）
 - 2) 建物情報（町字名・用途名称・構造名称・建築年）



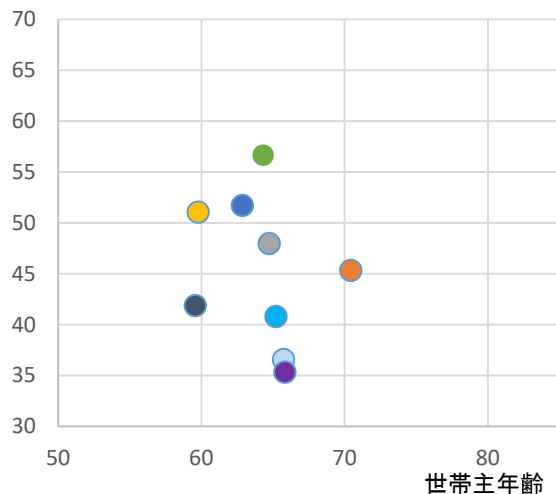
ゼンリンデータを使用し、GISで視覚化

	住基 (世帯主平均年齢)	専住一般用	併用住一般	店舗	空室面積	町丁目面積	空室率
城東町一丁目	66	37	39	25			
城東町二丁目	60	51	52	40			
千代田町一丁目	65	41	54	55			
千代田町五丁目	64	57	54	38			
千代田町三丁目	70	45	56	44			
千代田町四丁目	63	52	54	42			
千代田町二丁目	66	35	58	50			
大手町一丁目	65	48	49	31			
大手町三丁目	60	42	51	53			
大手町二丁目	58			33			

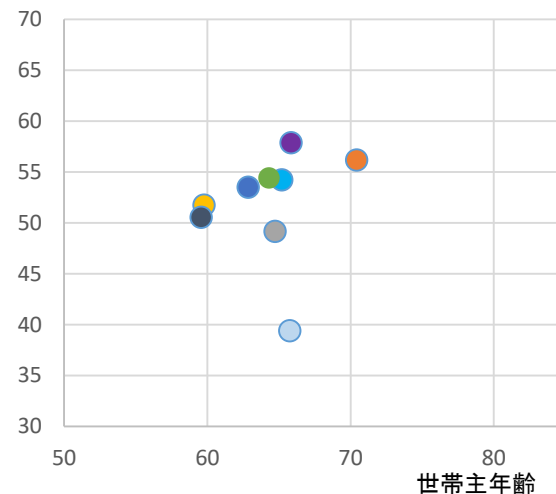
《地域別 世帯主の平均年齢×固定資産の平均築年数》

※表とグラフの色は突合

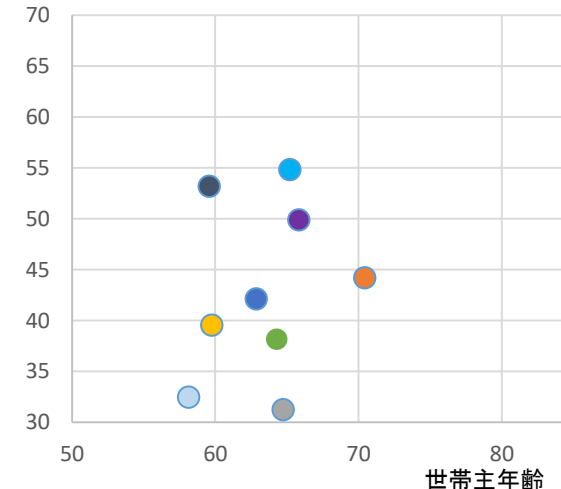
住宅築年数



店舗併用住宅
築年数



店舗
築年数



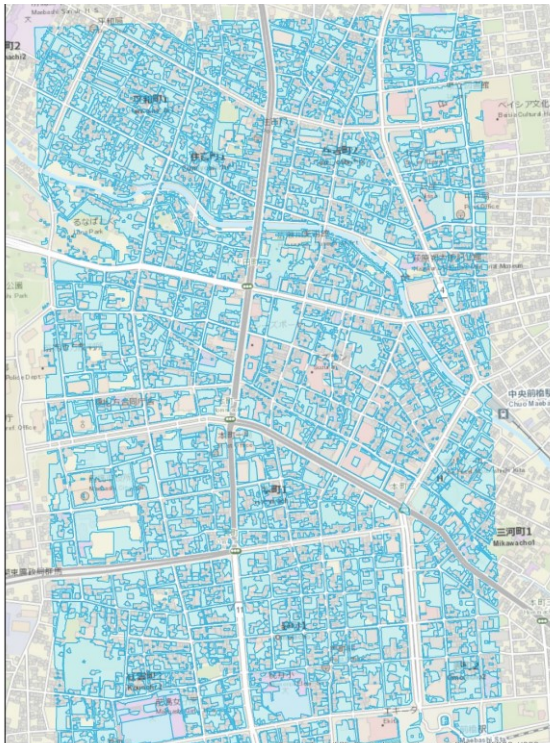
V-9. 分析の進捗【案2】

空き地データの作成

【衛星写真からの空き地(標高0地点)補足結果】



(C)NTT DATA, Included (C) Maxar Technologies, Inc.



(C)NTT DATA, Included (C) Maxar Technologies, Inc.

衛星データを活用した空き地判定 (NTTインフラネット社より)

作業1.【平らな地表面の抽出】

- ① 衛星データから表層モデル(DSM: Digital Surface Model)を作成する
- ② ①から標高モデル(DTM: Digital Terrain Model)を引き、高さモデル(DHM: Digital Height Model)を作成する
- ③ 高さモデルで標高差が0のエリアについて、ラスタデータからベクトルデータとして取得する。

作業2.【ノイズの除去①】

- ① ベクトルデータとして取得した平らな地表面からノイズデータの除去を行う。
- ② あらかじめ形状(範囲)が明確なGISデータがある場合それを利用する。
 - ・ 建物ポリゴンによる除去
 - ・ 道路ポリゴンによる除去

作業3.【ノイズの除去②】

- ① ベクトルデータとして取得した平らな地表面から特定の土地被覆域を除去する。土地被覆分類を利用する場合、判定結果および形状(範囲)が明確ではないため、必要に応じて実施するものとする。
 - ・ 建物道路に近似する領域の除去(駐車場の除去)
 - ・ 領域の除去(河川の除去)
 - ・ 森林領域の除去(森林の除去)

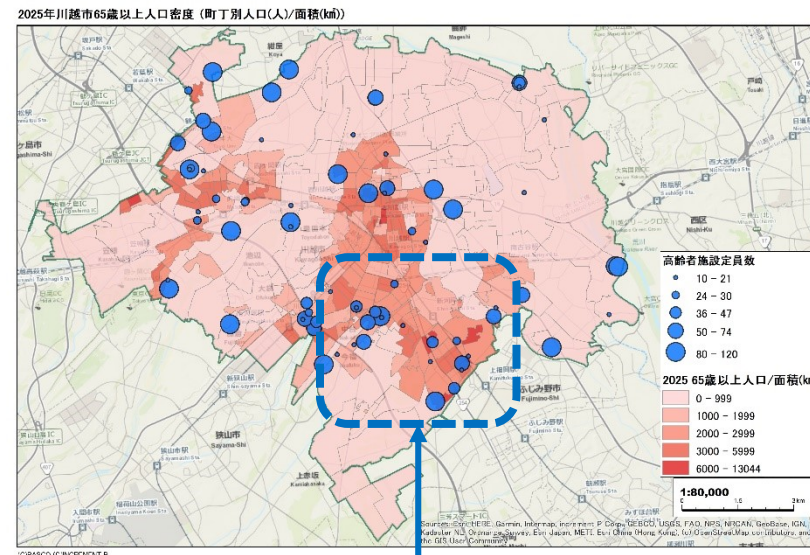
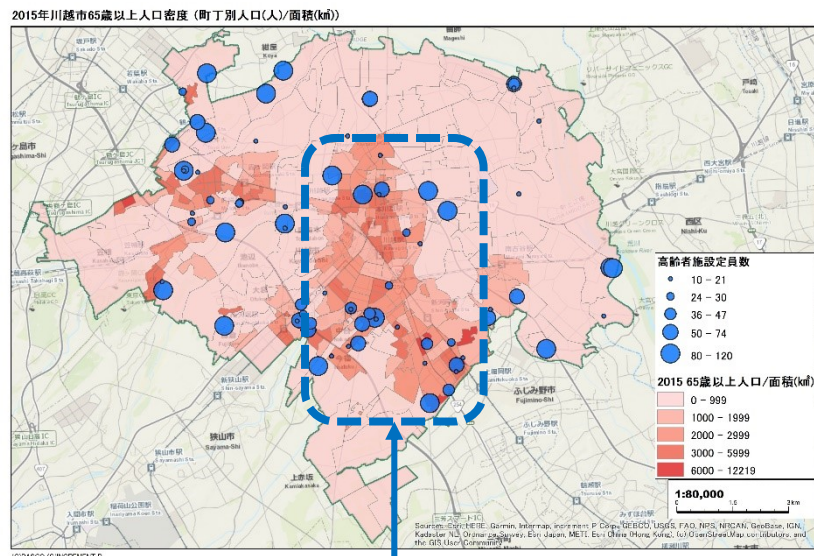
● 分析結果活用想定

衛星データは、おおよそ2年毎に日本全国を撮影する。そのため、衛星データの変化差分を負うことで、土地の利用変化を抽出することが可能であり、かつ今回のように標高を観点に入れることで、空き地の変動率などの抽出を行うことが可能になる。

65歳以上人口密度・高齢者施設定員数

2015年

2025年



《マクロ視点》需給が悪化している地域・悪化することが予想される地域を選定

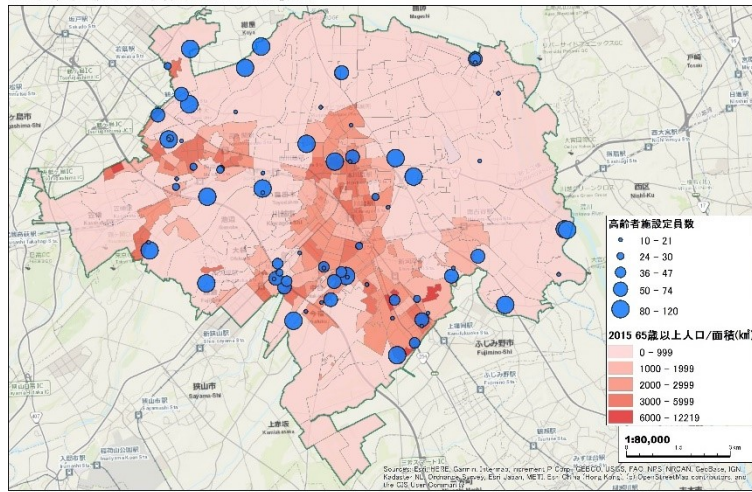


《ミクロ視点》地域にフォーカスして、各施設レベルで商圈を作成し、需給バランスを確認

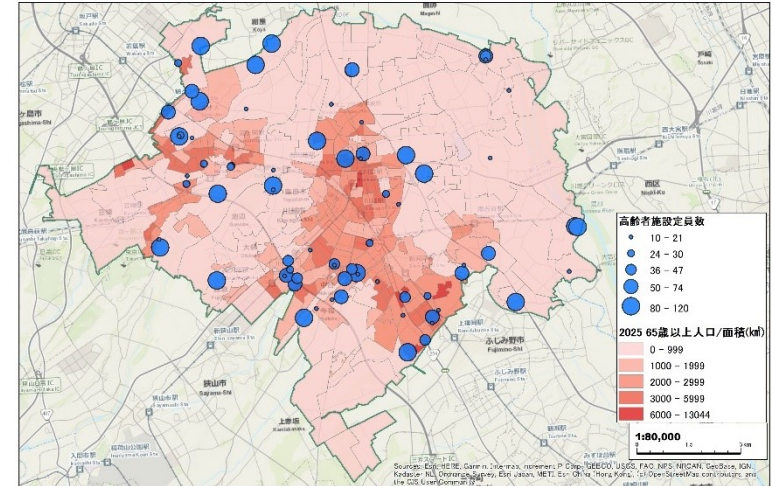
65歳以上人口密度・高齢者施設定員数

●川越市全域について「65歳以上人口(2015年時点~2045年時点)」「高齢者施設定員数」により需給の状況を視覚化

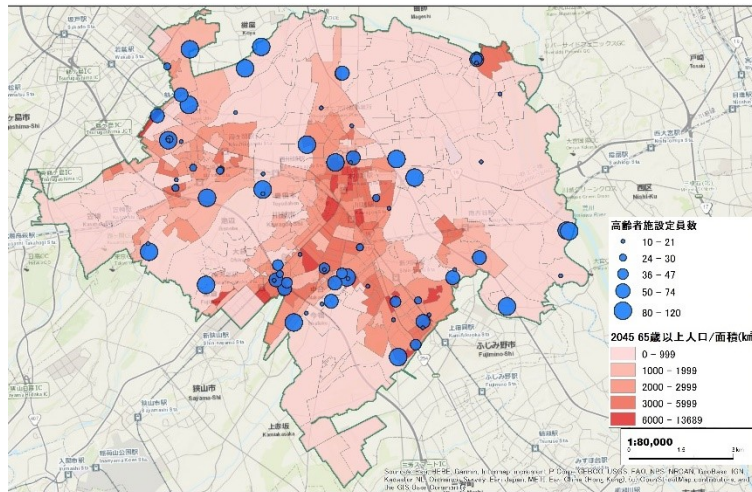
2015年



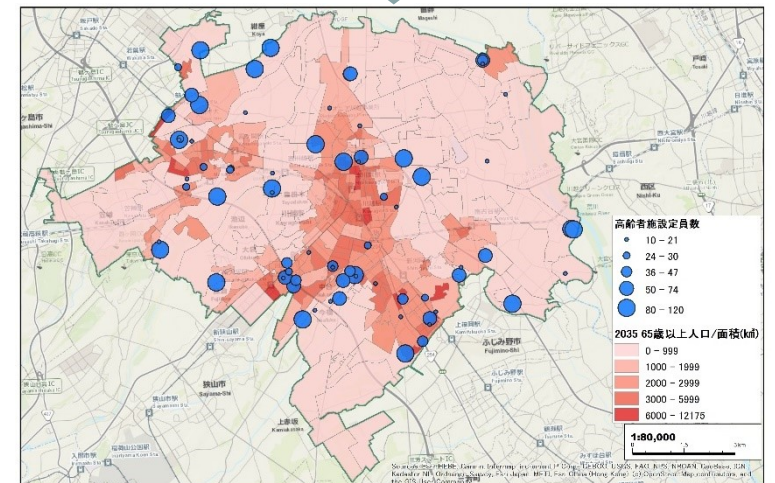
2025年



2045年



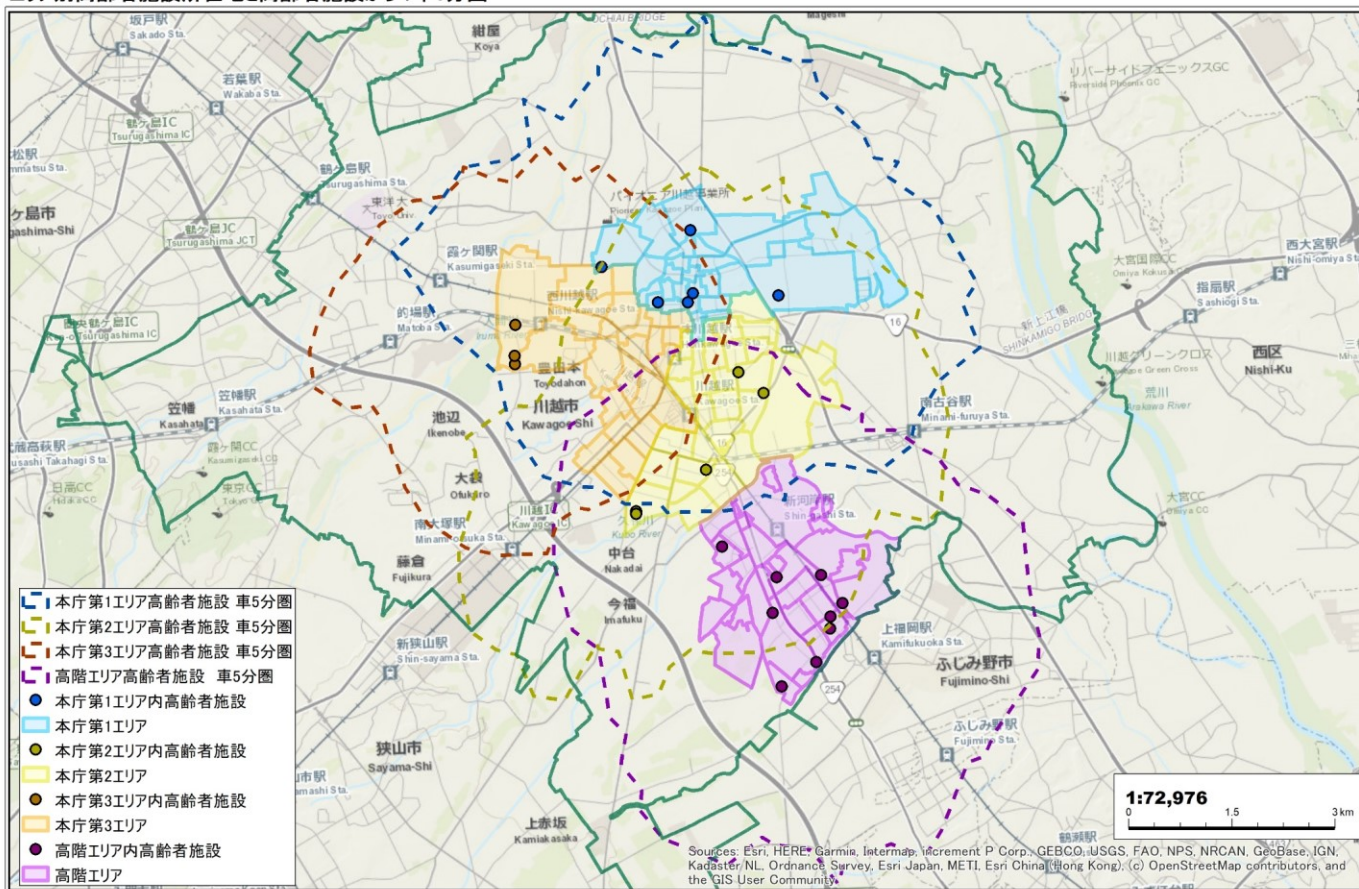
2035年



65歳以上人口/高齢者施設定員数

- 川越市が選定したフォーカスエリアについては以下の地域として分析を実施
- 車で5分圏内を商圈として設定し、フォーカスエリア内に立地する施設全てを統合した商圈を確認

エリア別高齢者施設所在地と高齢者施設からの車5分圏



(C)PASCO (C)INCREMENT P