

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

令和元年9月3日

土地・建設産業局 不動産市場整備課

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）内容の検討

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）内容の検討

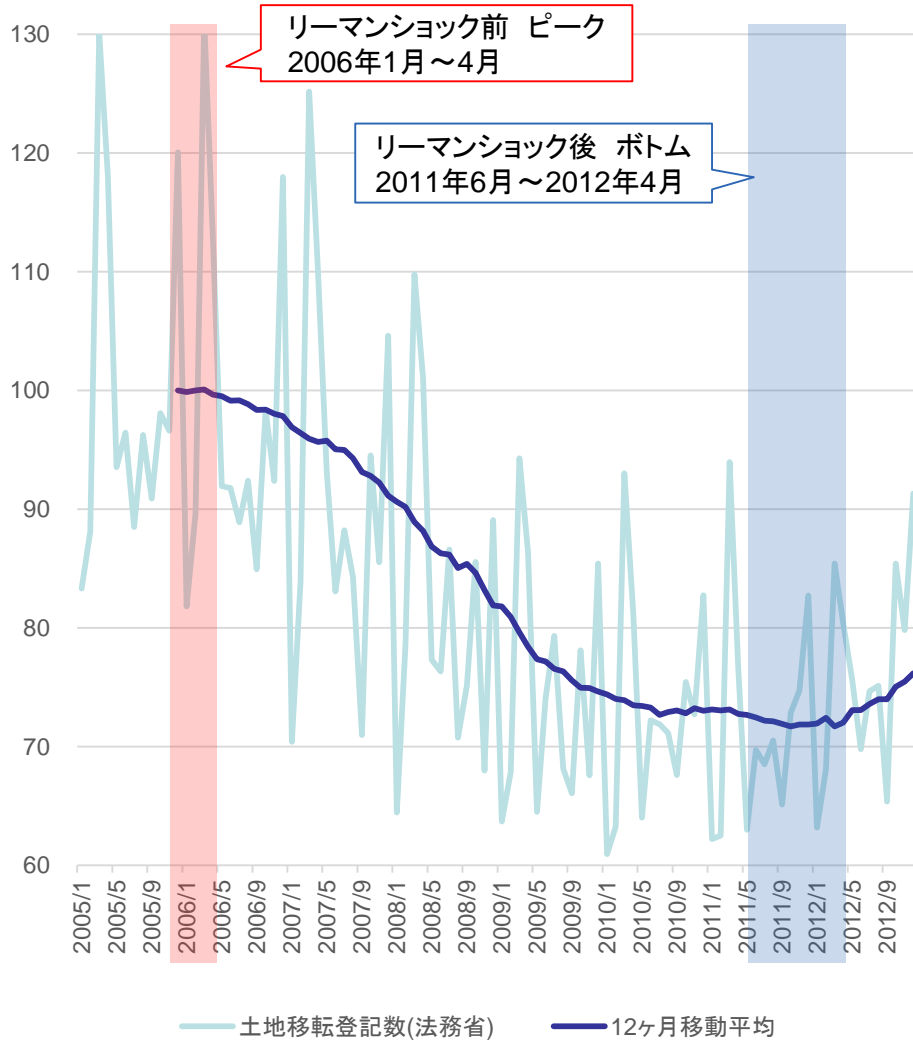
I-1. 不動産市場における情報整備の現状

	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	国土交通省「不動産価格指数（住宅、商業用不動産）」				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」		
	<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 「I P D/リクルート日本住宅指数」	<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」 ・MSCI 「I P D/リクルート日本住宅指数」	<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 「I P D/リクルート日本住宅指数」				
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 「I P D/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」 3		
法務省「登記統計」								

	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

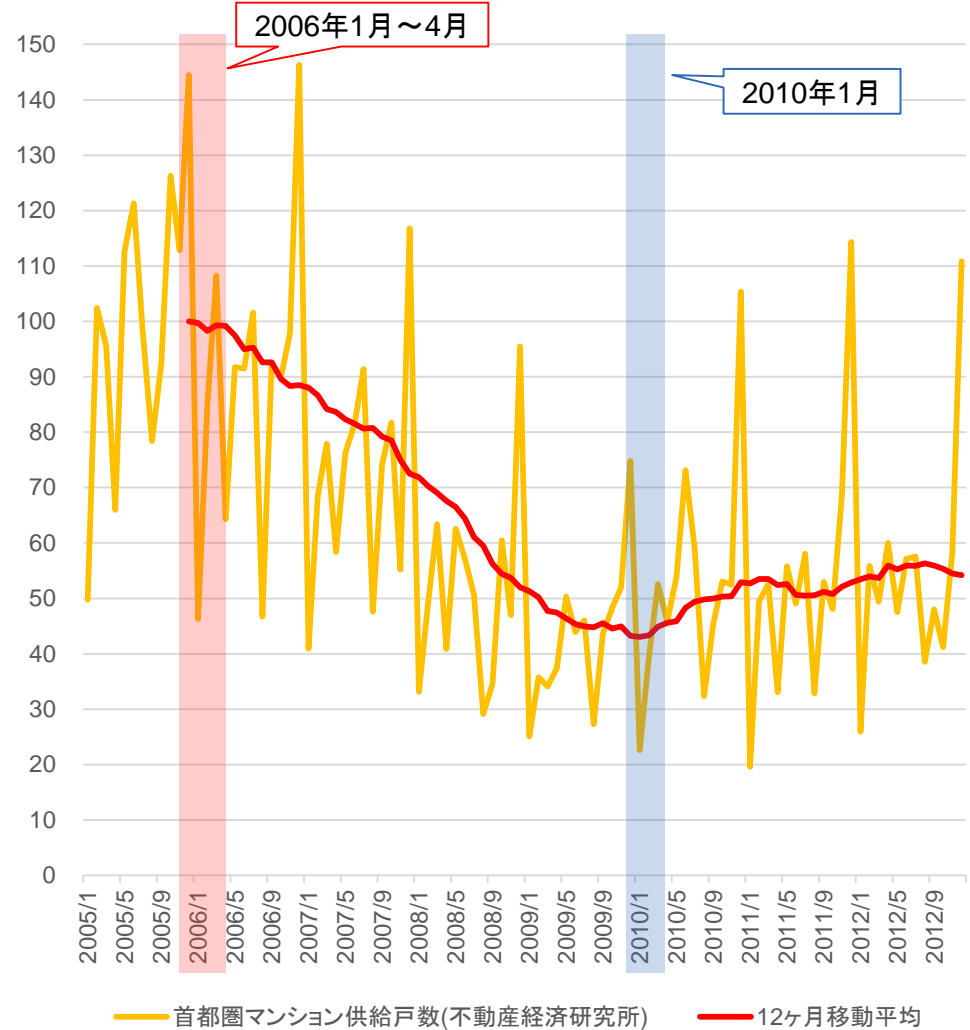
図表1：土地移転登記数

以下指標中最も早い時期にピークを迎えている。
ボトム期間が長く、1年弱停滞した。



図表2：首都圏マンション供給戸数

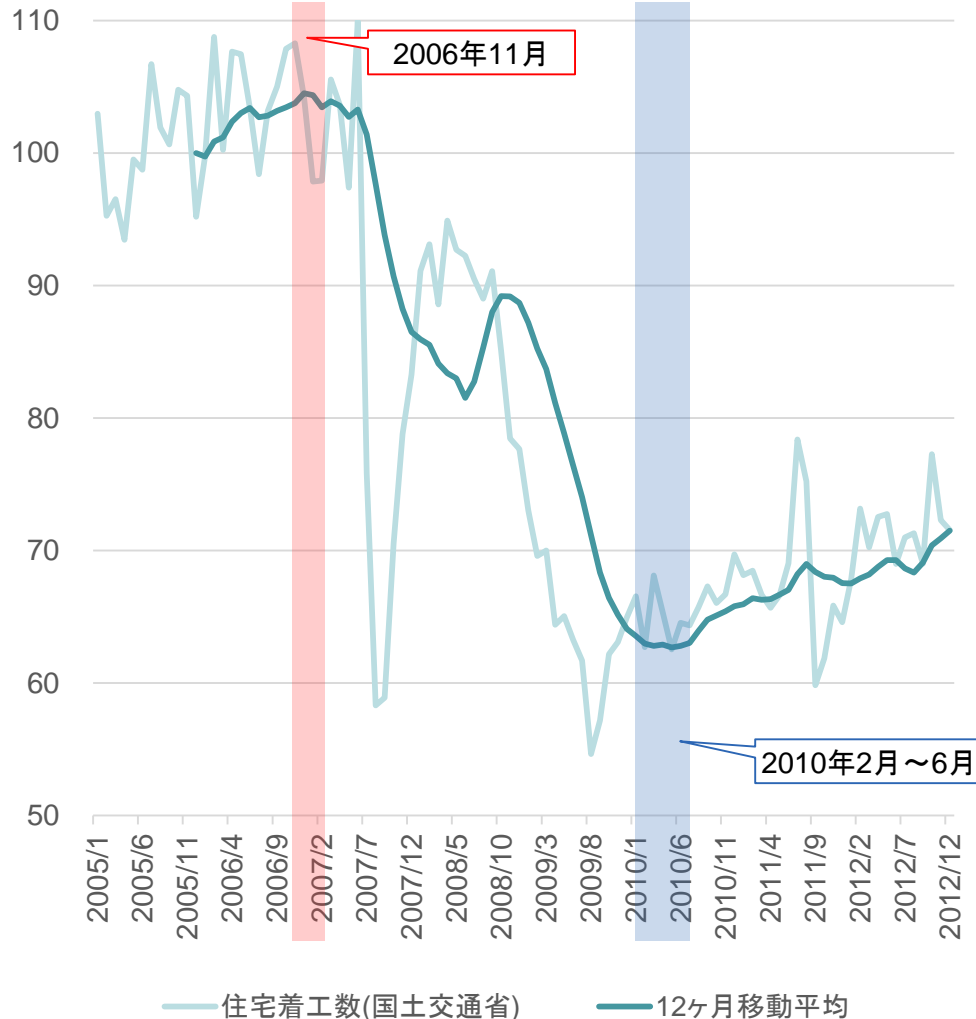
図表1:移転登記と比較し、ピークはほぼ同時期であるが、
ボトムは先行して迎えている。



()内の出典資料を元に作成し、2005年の年間平均を100として指数化。

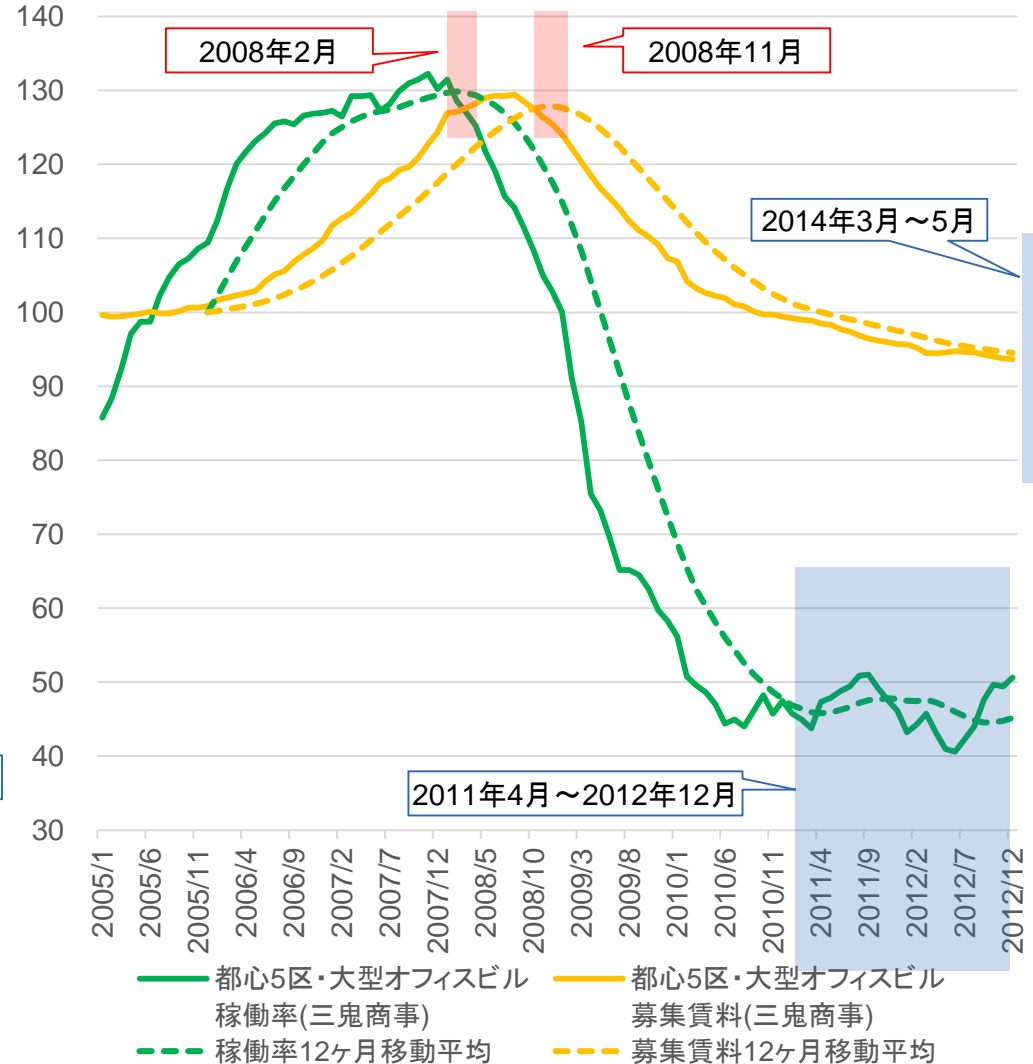
図表3：住宅着工数

図表1,2と比較し、ピークは遅く、ボトムは早めに迎えている。
(2007年後半の下落は改正建築基準法施行に伴う着工減)



図表4：オフィスビル稼働率(1-空室率)・募集賃料

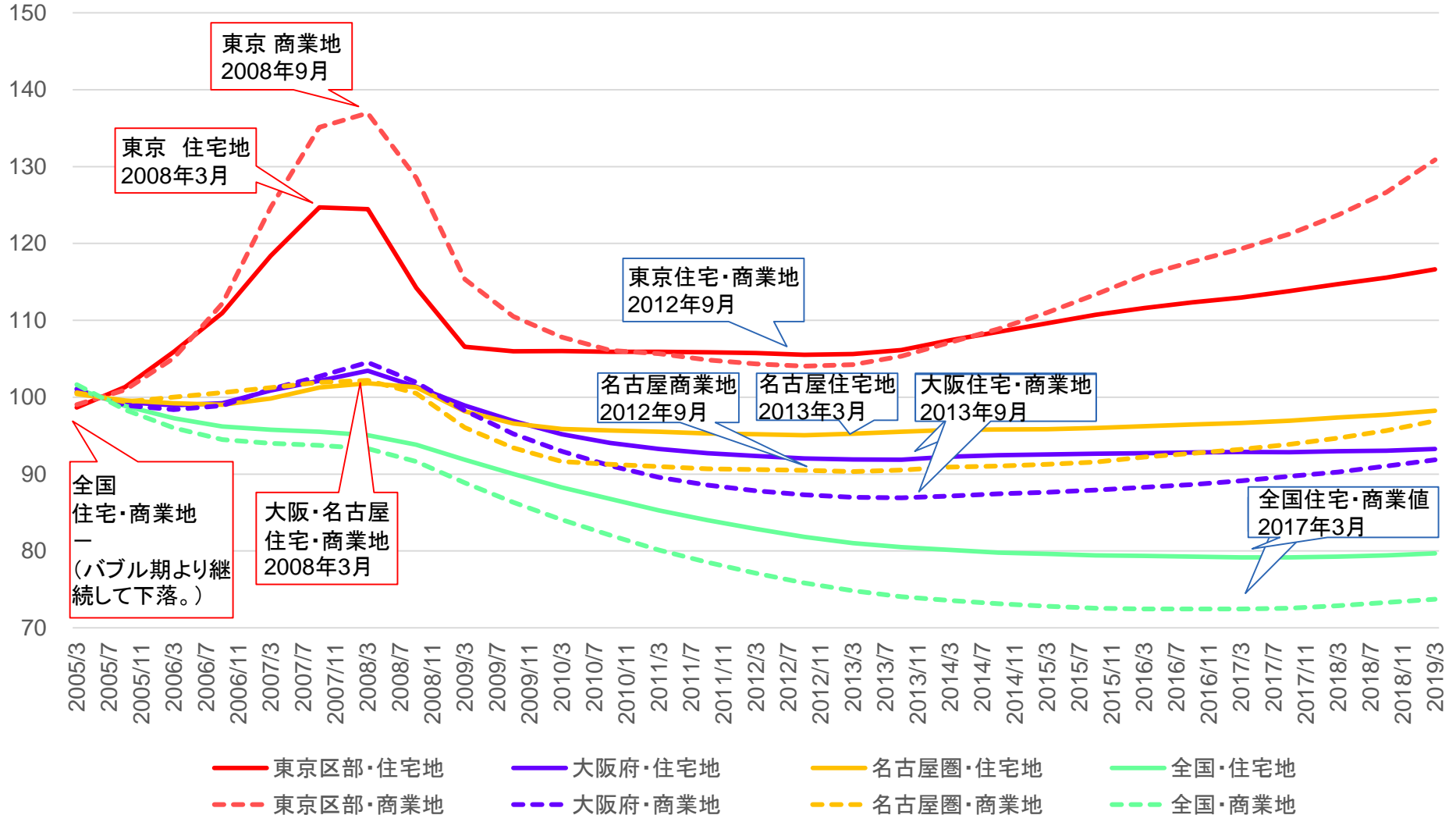
ピーク、ボトム共に図表中最も遅い時期に迎えている。
稼働率のボトムは1年以上継続し、賃料は2014年3月まで下がり続けた。



()内の出典資料を元に作成し、2005年の年間平均を100として指数化。

図表5：市街地価格指数（日本不動産研究所）

これまでの指標との比較においてかなり遅行している。
直近の都市部、特に東京区部においてはリーマンショック前のピークを目指す動きが見られる。

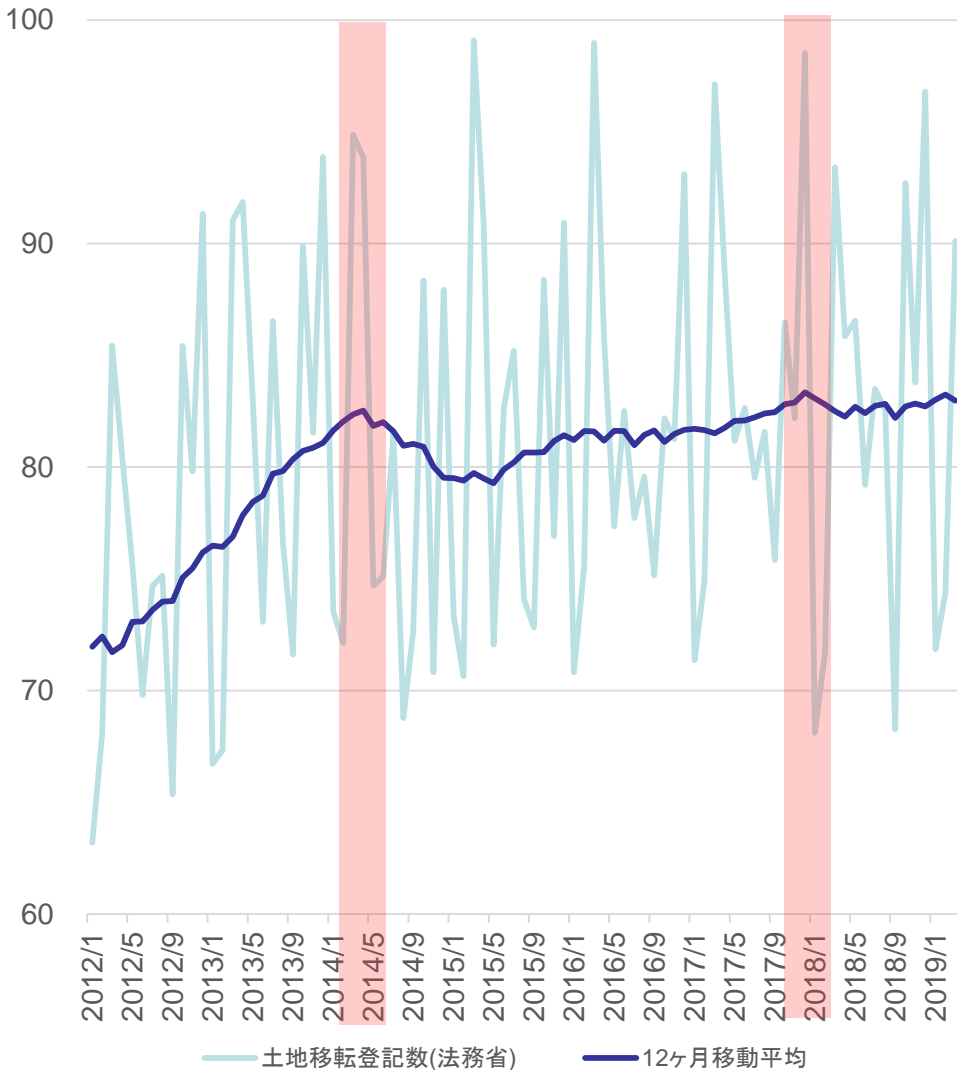


()内の出典資料を元に作成し、2005年の年間平均を100として指数化。

指標	ピーク	ボトム
1. 土地移転登記数	2006年1月～4月	2011年6月～2012年4月
2. 首都圏マンション供給戸数	2006年1月～4月	2010年1月
3. 住宅着工数	2006年11月	2010年2月～6月
4. オフィスビル稼働率	2008年2月	2011年4月～2012年12月
5. オフィスビル募集賃料	2008年11月	2014年3月～5月
6. 市街地価格指数(東京 住宅)	2008年3月	2012年9月
(東京 商業)	2008年9月	2012年9月
(大阪 住宅)	2008年3月	2013年9月
(大阪 商業)	2008年3月	2013年9月
(名古屋 住宅)	2008年3月	2013年3月
(名古屋 商業)	2008年3月	2012年9月
(全国 住宅)	—	2017年3月
(全国 商業)	—	2017年3月

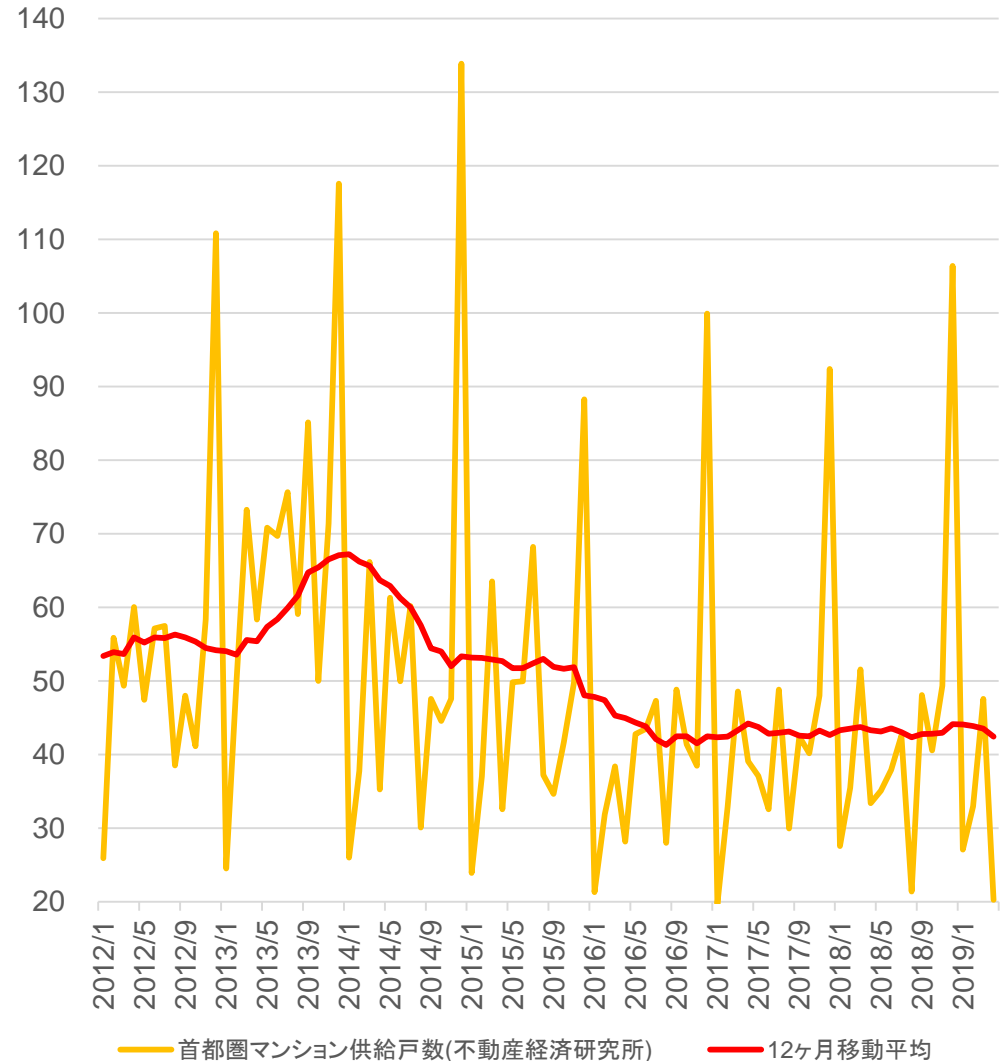
図表1：土地移転登記数

リーマンショック前と比較すると低位ではあるが上昇傾向にて推移している。
2014年3月、2017年12月に山が見られる。



図表2：首都圏マンション供給戸数

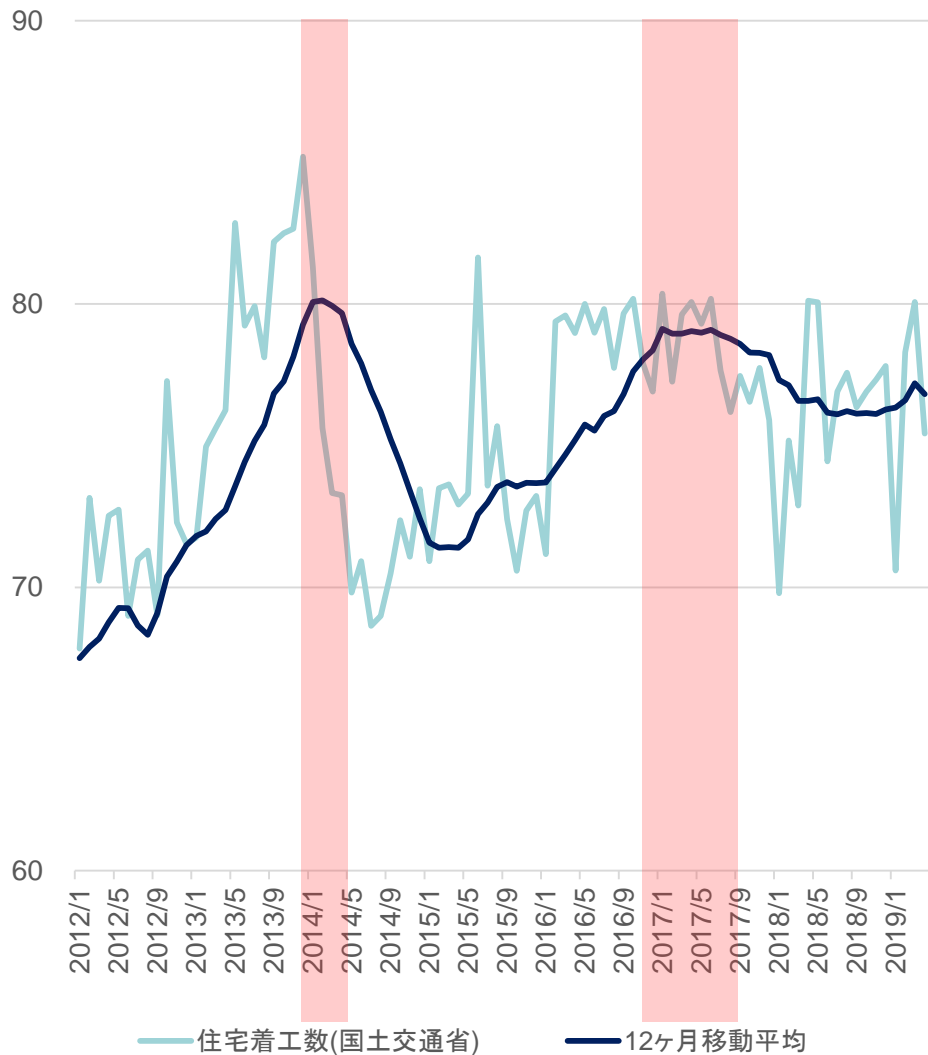
2014年1月に大きく上昇したものの、以降2016年9月まで減少し、
低位にて横ばいとなっている。



()内の出典資料を元に作成し、2005年の年間平均を100として指数化。

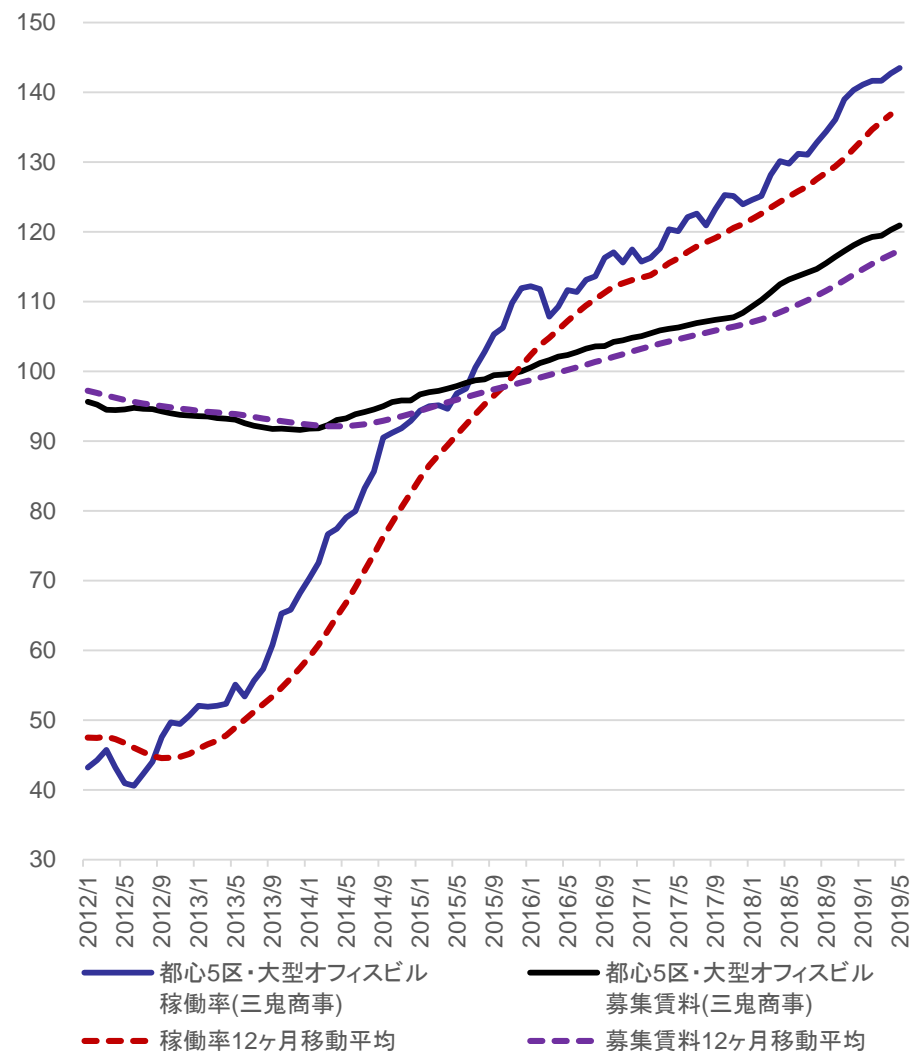
図表3：住宅着工数

低位ではあるが上昇傾向が見られる。土地移転登記数と対応する形で2014年1月、2017年1月～6月に大きく上昇し、山が見られる。



図表4：オフィスビル稼働率(1-空室率)・募集賃料

特段山も無く、現在まで継続して上昇中である。稼働率は唯一リーマンショック前の値(130)を上回る指標となっている。

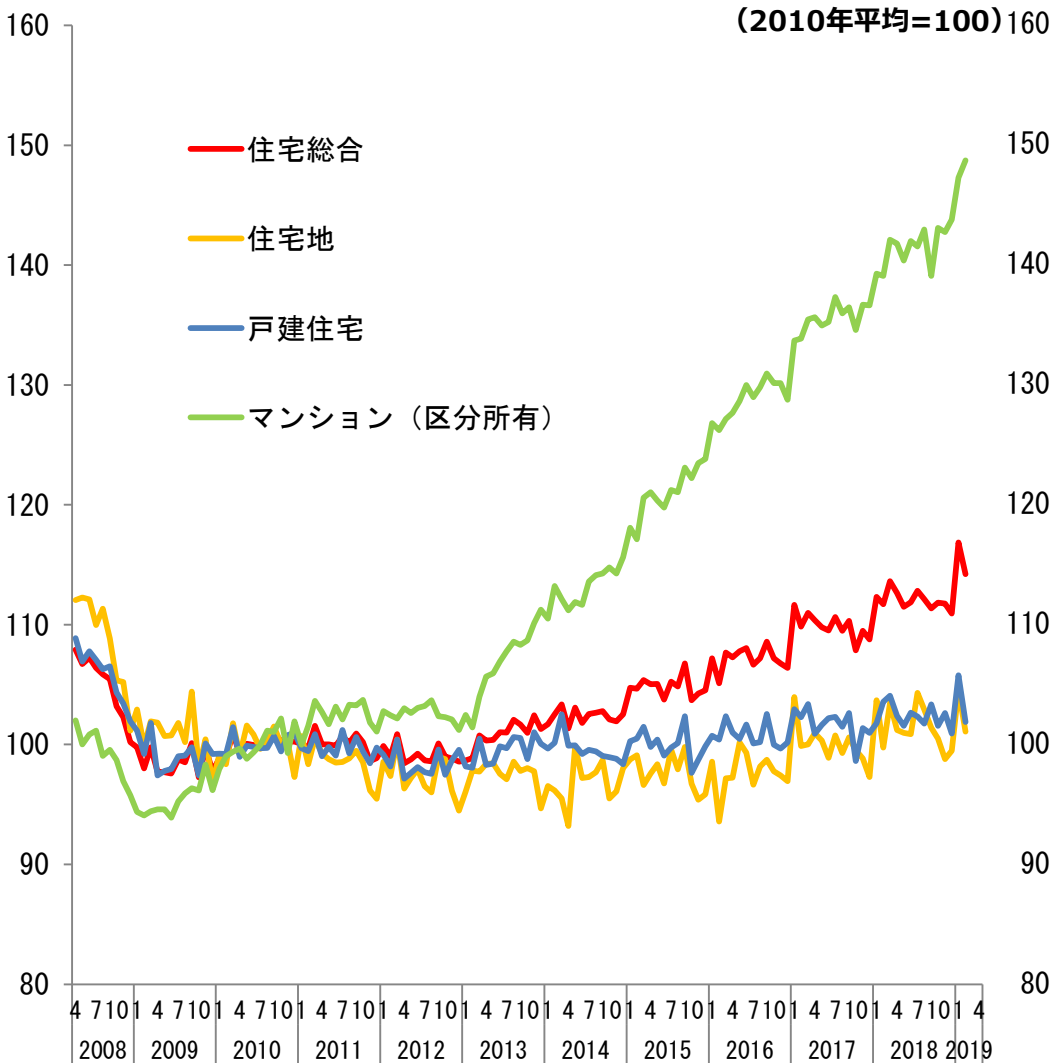


()内の出典資料を元に作成し、2005年の年間平均を100として指数化。

I-9. 不動産価格指数の公表(2012年から公表開始)

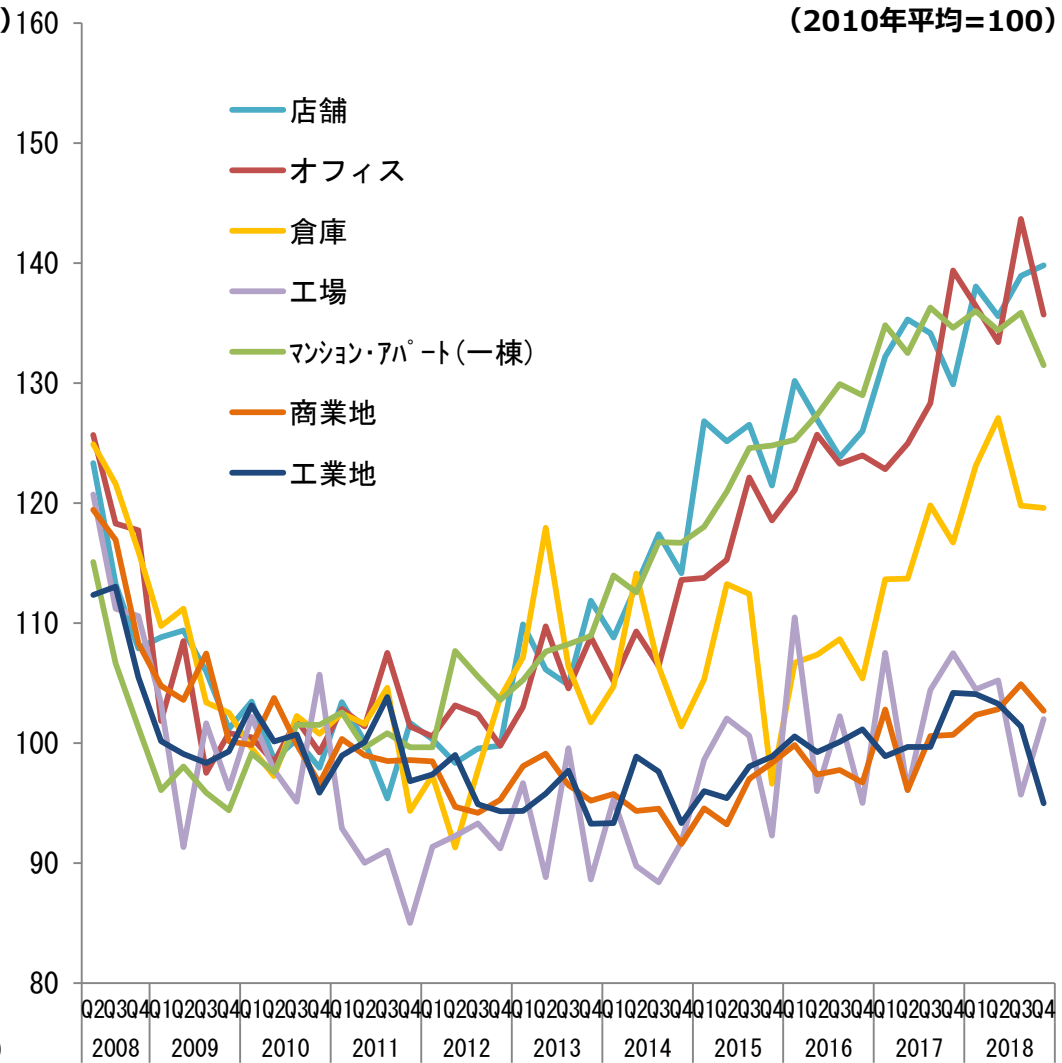
不動産取引価格指数 (住宅)

2013年以降マンション指数が急激に上昇し、住宅総合指数を牽引している。
一方、戸建住宅・住宅地指数はほぼ横ばいとなっている。



不動産取引価格指数 (商業用不動産)

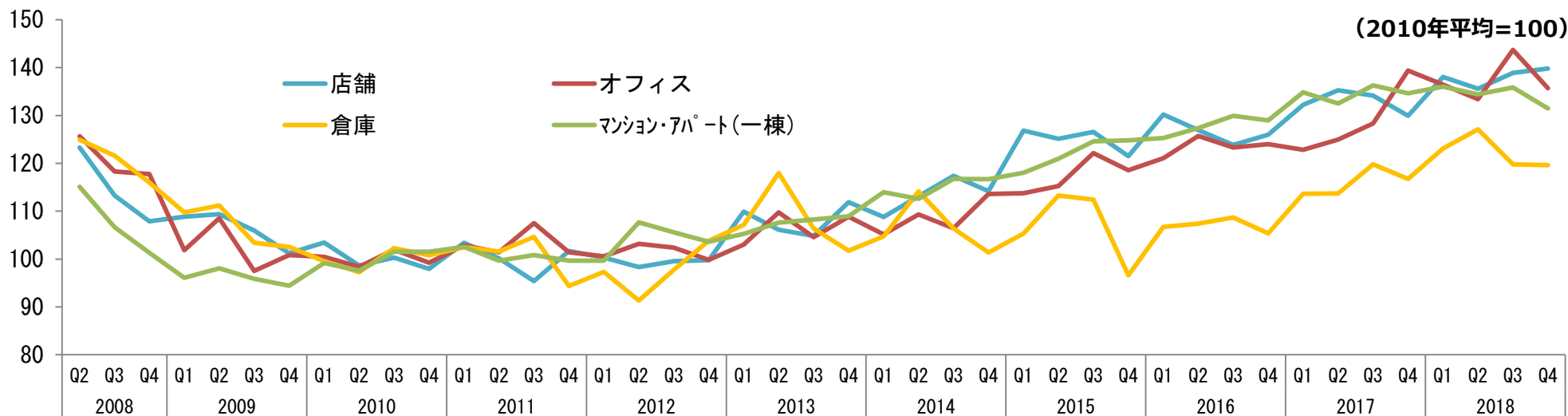
店舗・オフィス・マンションアパート(一棟)・倉庫とその他の二極化が見られる。
しかし、マンション・アパートは融資引締めの影響により直近は下落している。



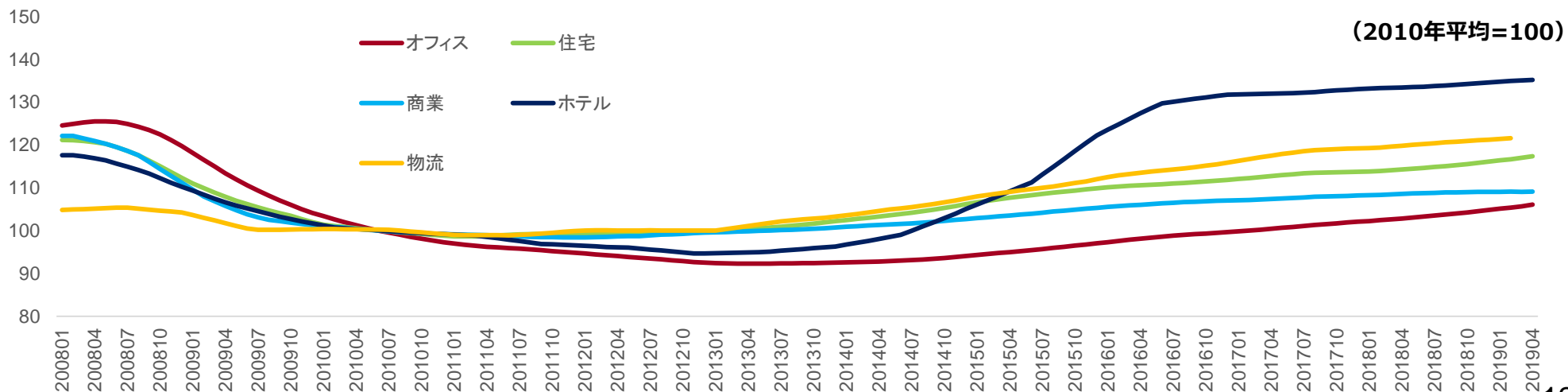
I-10. 不動産価格指数とAJPIの比較

国土交通省 不動産取引価格指数（商業用不動産 取引価格ベース）

取引価格ベースである国土交通省の指数と比較すると、鑑定評価額ベースのAJPIは直近にかけての指数上昇が緩やかとなっている。

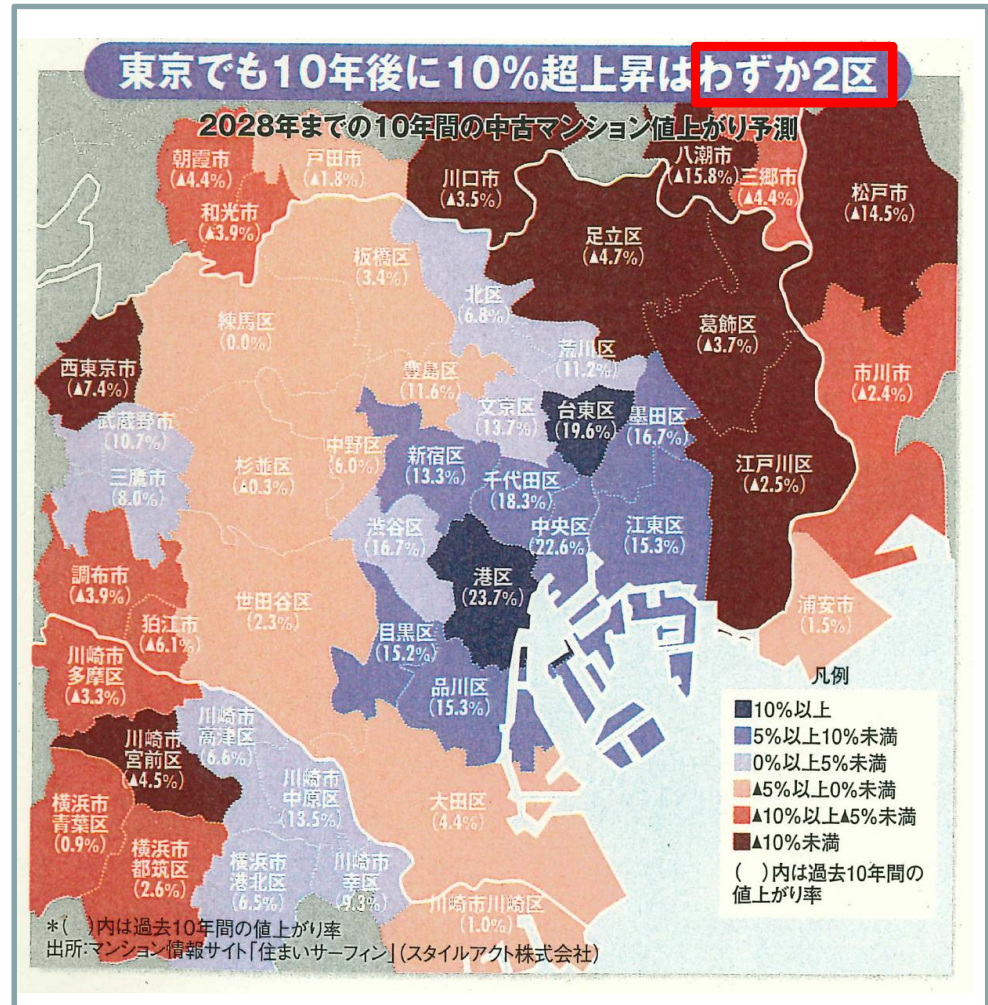


AJPI 月次収益率指数（キャピタル指数 鑑定評価額ベース）




1-11. 地域(ミクロ)単位での不動産市場把握の重要性

- 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。




【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（2019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）

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
（①2019年9月3日・②2020年2月頃 計2回程度開催予定）

地域の不動産市場の面的把握（WG）
（初回研究会開催後、3回程度開催）

年度内にモデルケースの確立

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

他未定 各企業、自治体より数名を予定

＜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】

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

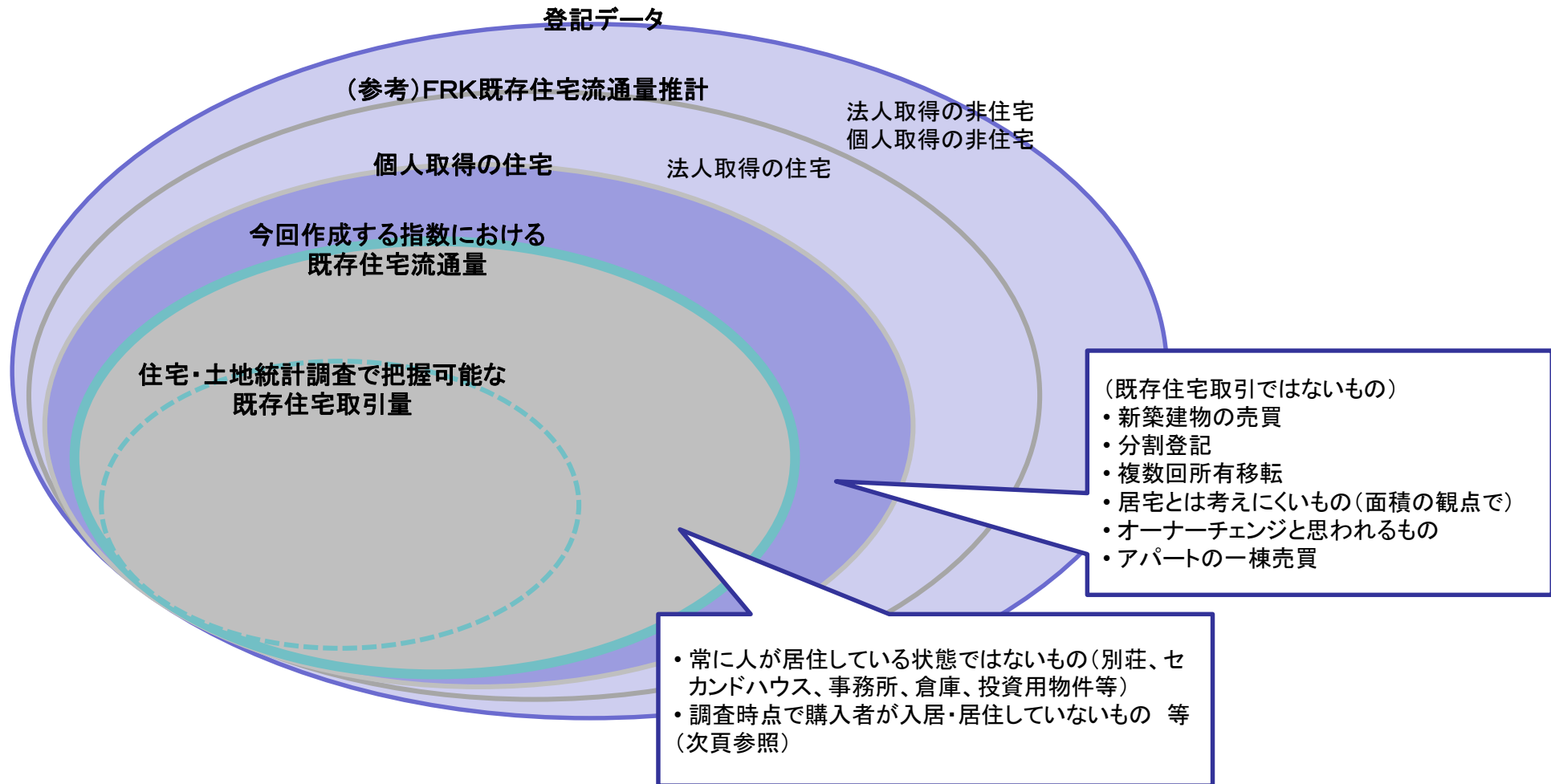
V. WG（地域における分析）内容の検討

【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るべきか。
- 現状の試作値(次スライド)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)

<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-4. 研究会における検討課題①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が特徴
 - 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査」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

11-8. 研究会における検討課題①既存住宅流通量の整備

<量指数の想定公表頻度>

- 公表頻度は月次を想定しているが、その場合以下のような問題がある
 - 登記データのレコード数は膨大であり、指数作成のための取引量データの整備には月次であっても膨大な時間がかかる
 - 取引量データの整備のために分離・除去する登記データは条件ごとに作業難易度が異なる
 - 条件によっては月次でのカウントが難しいものがある（例：複数回所有移転での「複数」のカウント期間 等）
- そのため、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、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である

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
		一般建物、区分建物	所有権移転区分が一部移転	○	低
	②分割登記	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	△
	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
		一般建物	同じ個人が1年以内に2件以上移転登記	△	中
	⑥オーナーチェンジ	一般建物	同じ個人が同じ建物内で2部屋以上移転登記	△	中
		区分建物	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

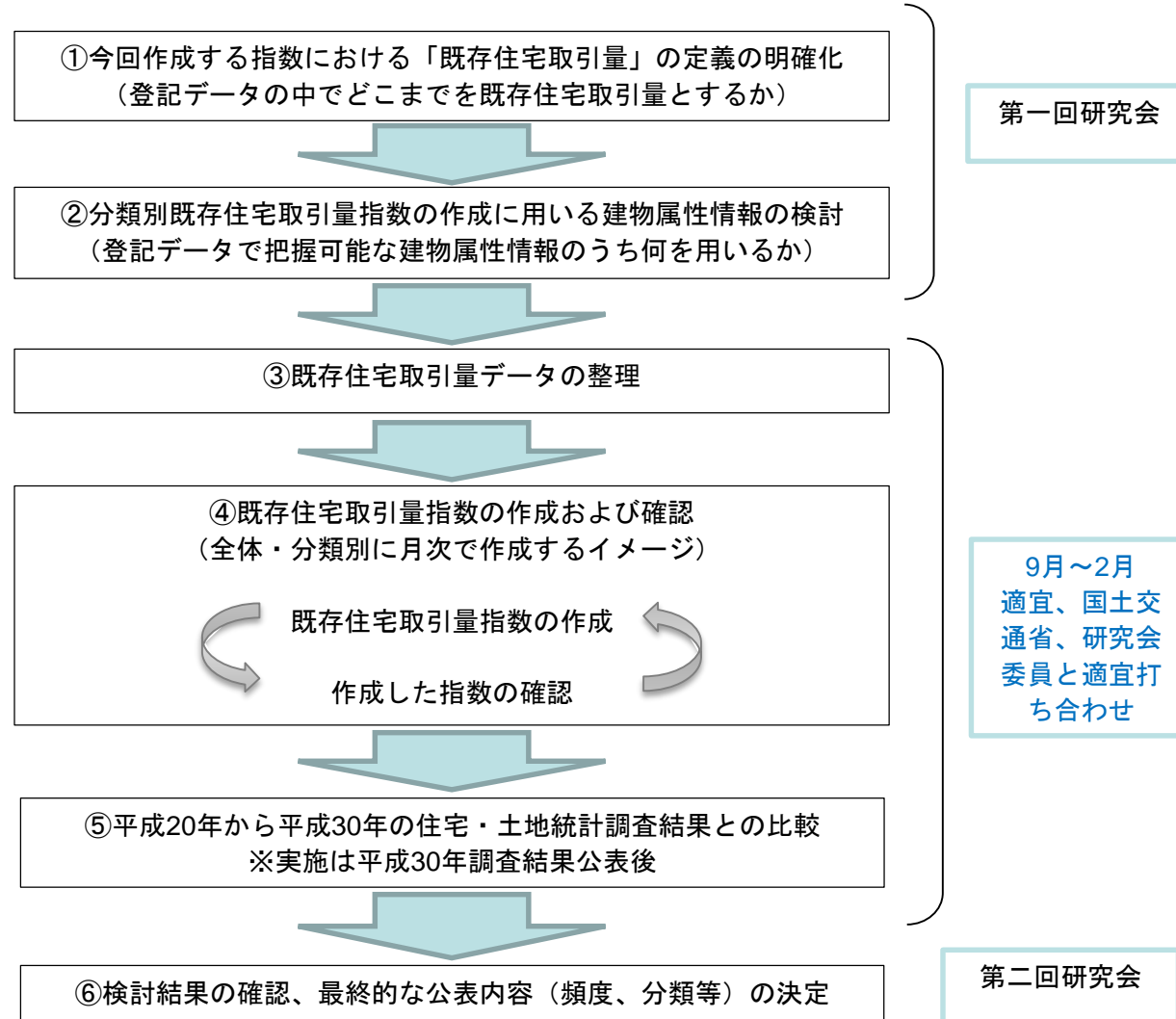
※1:「○」可能、「△」可能だが精度に難あり(理由は※3を参照)

※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。

<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。



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）内容の検討

Ⅲ-1. 研究会における検討課題②住宅賃料動向の把握

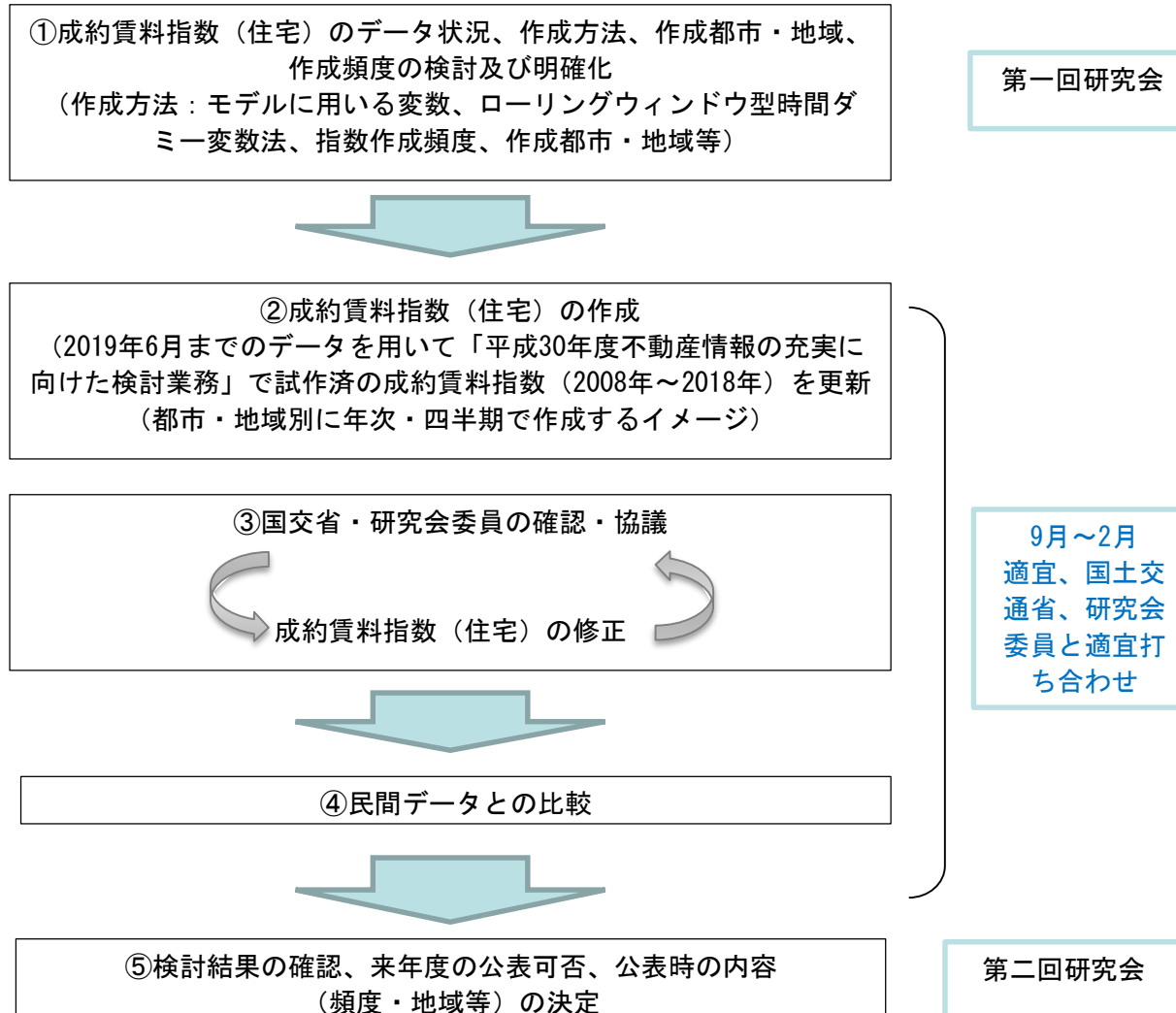
【課題】

- 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。

Ⅲ-5.研究会における検討課題(案)②住宅賃料動向の把握

<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。



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 (公開資料無し)

V. WG (地域における分析) 内容の検討

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

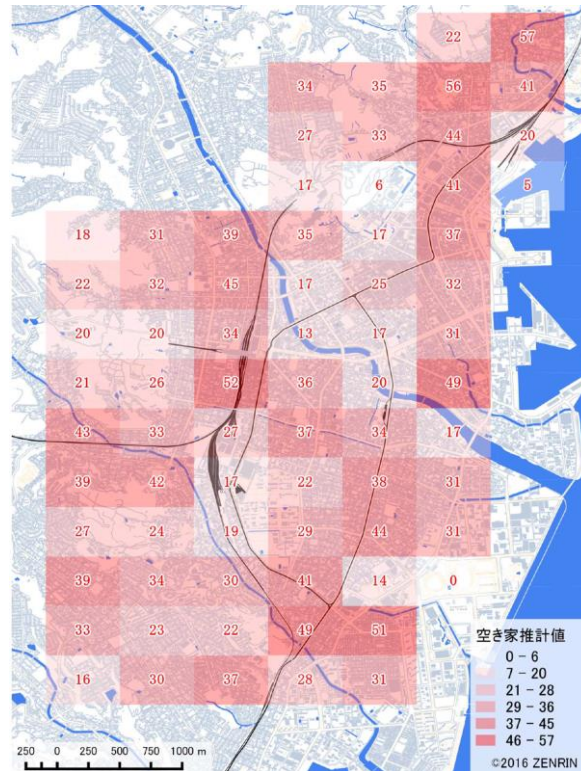
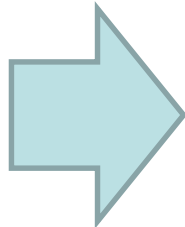
V. WG（地域における分析）内容の検討

- 地域において不動産の取引の状況を把握する場合、空き家等の状況の把握は重要となるが、どのようなデータを用いて、空き家等の状況を把握することが可能となるか。(メッシュ単位若しくは町長目単位での把握を想定)
- 空き家等の状況については、主に地方自治体が想定されるが、どのようなモデルを構築すれば、利用が促進されるか。(地方自治体が都市計画等幅広く利用してもらうことを想定)

構築するモデルのイメージ

データ例

- 国土数値情報 用途地域 (国土交通省)
- 地価公示 (国土交通省)
- 取引価格情報 (国土交通省)
- 住民基本台帳情報 (市町村)
- 水道閉栓・停止情報 (市町村)
- 建物登記情報 (市町村)
- 地図・空き家データ (民間地図会社) 等



空き家分布予測結果 500mメッシュ単位

国土交通政策研究所報 第61号

2016 年夏季 掲載

空き家発生・分布メカニズムの解明に関する調査研究 (その1) (上田・秋山・大野) より抜粋

想定される利用例 (案)

- 地方自治体のまちづくり関係計画策定において、空き家・空き地の状況の把握、空き家等対策の集中的な実施地域の選定に利用。
- 開発事業者をはじめ、不動産事業者における経営・事業判断に利用。
- 投資家における健全な不動産投資のための指標として利用が可能。
- 固定資産税等税収入の将来的な動向把握・予測に利用。
- 今後の都市計画等の検討の際に、地域の潜在的な価値を把握するために利用。
- 立地適正化計画を実施する際の関係者への説明の根拠データとして利用。
- 近隣自治体又は高齢化が進んでいる同規模自治体と比較することで、今後の都市計画等の検討の際の判断材料として利用。

V-2. WG検討課題(案)

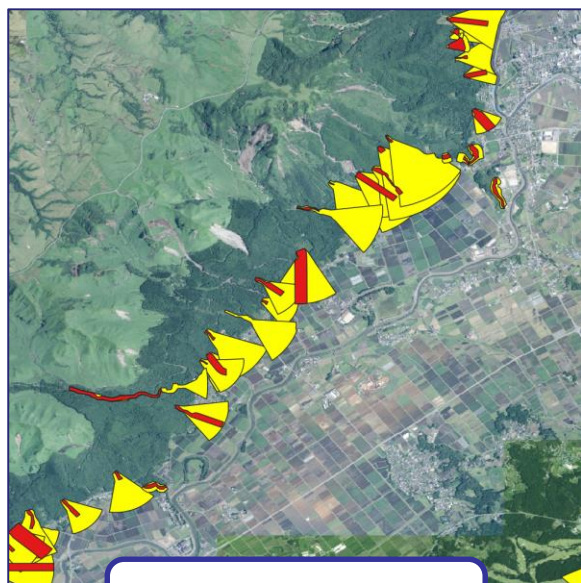
【課題】

- 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。

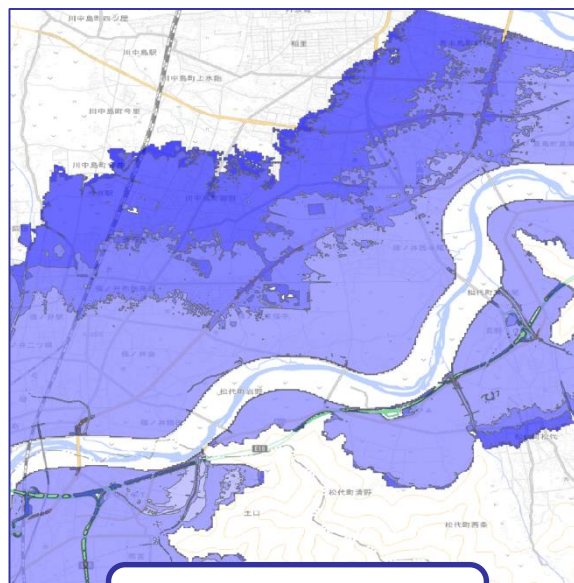
地域の安全（防災・減災）に資する国土数値情報の整備・公開

- ◆ 近年の自然災害の激甚化に鑑み、安全・安心な地域づくりに資する国土数値情報（GISデータ）として、災害リスクに関する区域指定情報を中心に整備
- ◆ 水防法に基づく洪水浸水想定区域、津波防災地域づくり法に基づく津波浸水想定、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域、等をデータ整備・公開済み
- ◆ 今後、各都道府県にて区域指定が進む見込みである高潮浸水想定等についても整備を検討

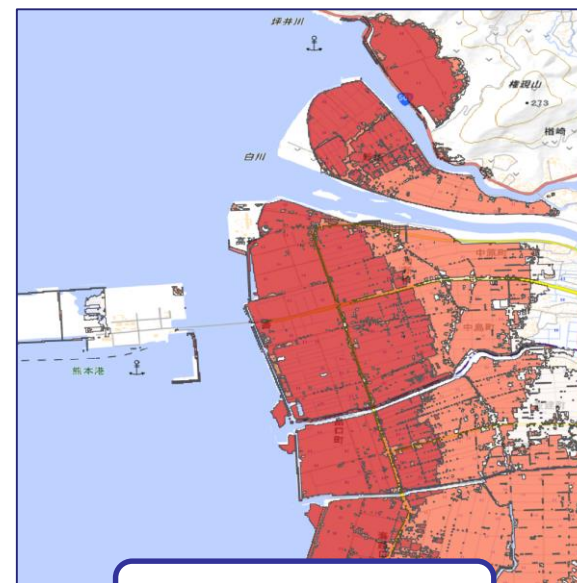
（国土数値情報ダウンロードサービスより公開中の、災害リスクに関する国土数値情報）



土砂災害警戒区域



洪水浸水想定区域



津波浸水想定

官民連携による地域の不動産情報の活用促進

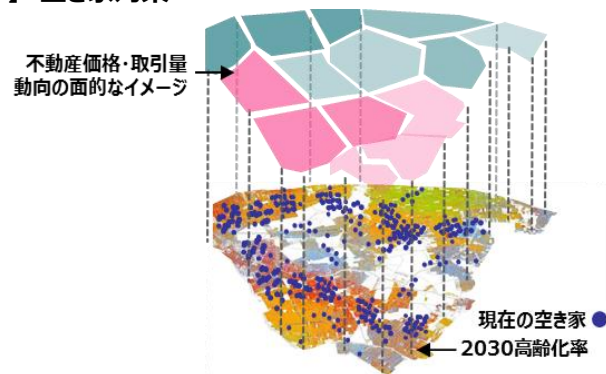
30百万円【新規】

地価公示や取引価格情報の点のデータや、不動産取引価格指数のマクロのデータでは、地域の不動産市場の実態把握や他の面的データとの連携が困難である。また、IT技術の進展を踏まえ、国が保有する情報を加工・提供することにより新たなサービス創出などにつながる活用方策の検討が必要である。このため、民間と連携した新たな情報活用方法に関する検討や不動産取引価格・取引量を面的に表示するためのモデルの構築等を行う。

<内 容>

- 情報通信関連企業等と連携した不動産市場動向に関する情報の活用方法に関する検討
- 不動産取引価格・取引量の動きを面的に表示するためのモデルの構築、企業や地方公共団体向けの情報活用方法に関するガイドラインの策定

【活用イメージ】 空き家対策



○地方公共団体が、空き家の現況、高齢化推計と不動産取引の実態を連携させて、将来的な空き家発生予測可能に



○空き家の増加が予想される、高齢化率高・取引少・価格低のエリアに空き家対策を重点化。