

平成 28 年度第 1 回「不動産経済分析研究会」議事概要

1. 日本大学 清水千弘教授から説明いただいた主な内容は以下のとおり。

「諸外国における不動産市場分析の動向と我が国の政策課題」

・現在研究中の主な 5 テーマの概略紹介。

(1) 少子高齢化が不動産市場に与えるインパクト

・少子高齢化人口減少が進むと不動産価格はどうなるか等

老齢人口比率と住宅価格の関係や相続という現象等を切り口に

(2) 海外不動産投資が不動産市場に与える影響

・海外投資が入ると不動産価格の暴落は起こらないか

(3) 不動産価格指数

・2006 年くらいから必要性が指摘され、順次統計を整備が進められている。

デプリシエーションレート（減価償却率）*等研究中

*物理的価値の減少、陳腐化による償却、取壊しによる償却

(4) 環境配慮型建築物の経済価値

・水光熱費等のエネルギー消費量を加味して建築物の経済価値を分析

(5) 働き方改革と住宅市場

・退職年齢と住宅価格の関係、労働市場と住宅市場の関係等を解析

・日本に対し投資する国が少ないのは、イギリス等投資国が多い国に比べ、取引情報等の開示が遅れていることが要因としてある。日本へ海外からの投資を呼び込むには、政策面でもフォローすることが望ましい。

また、将来、不動産市況が悪化することも予想され、不動産流通業者の生産性を向上させることをサポートするために、自動価格査定システム等フリーで使えるテクノロジー面のインフラを整備することも考えていかなければならない。また、空間情報の整備は、物件調査業務にも応用でき生産性向上に資すると思われる。この点、後記GISは有効である。

2. 明海大学不動産学部 周藤利一教授から説明いただいた主な内容は以下のとおり。

(詳細は添付資料参照)

「不動産情報の把握・活用と市場の透明性に関する課題」

〔1. 我が国における不動産価格情報の位置付け〕

・諸外国では、日本と異なり土地の実際の取引価格が広く一般に公開されている。これは、登記や税の制度の違いによるもので、多くの欧米諸国や一部のアジア諸国では、古くか

ら取引価格が登記所に届けられており、不動産取得税や登録免許税は実際の取引価格をベースとされている。一方日本では、課税ベースは実際の取引価格ではなく評価額が適用されていることもあり、公的機関が取引価格を目的として網羅的に情報を収集、蓄積する機能を有していない。

[2. 土地・水資源局の取引価格情報の提供制度]

- ・土地・水資源局の取引価格情報の提供制度に関する検討委員会は、法制化に関し「①価格の信憑性・正確性の向上②アンケートの回収率の向上③プライバシー問題の解消④制度の安定性⑤取引情報の利活用の推進」の観点から検討し、平成 19 年 2 月取りまとめとして、法制化にはよらず、現行のアンケート方式による制度の改善を図る方向を示した。

[3. 不動産流通業界における不動産価格情報の位置付け]

- ・昭和 50 年頃から、三井不動産系のフランチャイズチェーンによる住宅センターが設立され、ネットワークが形成されていった。これに対し、全宅連は、昭和 52 年 10 月建設省に対し調査の申し出を行った。建設省は、「①情報の共同処理—協業化の促進②情報の均質性と正確性の確保③仲介契約制度の改善④価格査定方式の適正化」方針のもと調整し、昭和 56 年 2 月、三井不動産側と全宅連は共同して近代化を進めることで合意した。

[4. 韓国における不動産価格情報の位置付け]

- ・日本のバブル期と同時期の 1980 年代後半の地価暴騰に対し、抜本的な土地対策として韓国政府は土地公概念の拡大導入を行い、具体的な施策の一つとして、検印契約書制度を 1988 年 11 月から施行させ、2006 年には日本の宅建業法に相当する「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」を改正、仲介業者が仲介する場合には、取引価格等を基礎自治体の長に申告する制度が導入された。そして、国土交通部が中心となって、課税当局や地方公共団体との間で不動産の所有や取引情報を一元的に管理するシステムが構築され、不動産取引価格情報の公開システムやインデックスの整備が実施されるようになった。

[5. 台湾における不動産価格情報の位置付け]

- ・不動産取引情報の透明化を促進し、不動産取引にまつわる紛争を減らし、不動産価格の不当なつり上げを防ぐ目的で、不動産の実勢価格登録制度が 2012 年 8 月からスタートした。これにより蓄積された情報を元に、すべての人が「内政部不動産取引実勢価格検索サービスネット」で、実際の売買や賃貸借の取引価格について検索できるようになった。検索可能な登記案件は、区域順に並べ、個別の案件を特定できる識別性を除いている。また、親類や友人間で比較的低価格で取引された物件など、実勢価格として誤解を与えかねないような、通常の取引価格とは明らかにかけ離れた特殊な物件はデータから除外されている。

- ・後記GIS・ヘッドニックは、価格形成要因を知る上でも不動産取引の当事者に有用であると思われる。また特に海外投資家にとっては、リスクとリターン把握のために物件の周辺情報も整備することが望まれる。

3. 慶應義塾大学経済学部 河端瑞貴教授から説明いただいた主な内容は以下のとおり。
(詳細は添付資料参照)

「不動産市場分析におけるGISの活用法」

[GIS]

- ・ Geographic Information Systems 地理情報システム
地理空間情報の地理的な把握又は分析を可能とするため、電磁的方式により記録された地理空間情報を電子計算機を使用して電子地図上で一体的に処理する情報システム。
学術界では、Geographic Information Science 地理情報科学
空間情報の視覚化、空間情報の加工・作成、空間情報の分析に有用。
地図、グラフ、属性テーブルの連動が可能
ネットワーク分析、空間統計などに活用

[ヘッドニック・アプローチ]

- ・環境条件の水準の差は地価（あるいは不動産価格）の差に反映されるという資本化仮説に基づいて、環境の経済的価値を計測する手法。
地価（あるいは不動産価格）を観察することによって、環境の価値を貨幣尺度で推定できる。

(i) 最小二乗法 (OLS) ~標準化残差マップを自動出力~残差の空間的自己相関分析、ホットスポット分析

(ii) 地理空間加重回帰分析 (GWR)

地点ごとに異なる回帰係数を与える、局所形の回帰分析



不動産市場への活用案として、地震危険度（建物倒壊危険度）、地積、容積率、都心主要駅までの距離、最寄り駅までの距離等の不動産価格形成要因（変数）に加え、不動産価格（地価、マンション価格等）を解析、3Dマップも作成し、取引価格等の参考指標とすることが想定される。

なお、GIS・ヘッドニックのスキルの習得には、おおよそ15回（1回90分）くらいで可。

(以 上)