

平成28年度第3回「不動産経済分析研究会」議事概要

I. 株式会社ネクスト HOME' S 事業本部 サービス推進部 デジタルマーケティングユニット MAM 開発グループ 横山 貴央氏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)

「不動産市場の国際化に向けた住宅価格指数整備に関する研究」

1. ネクストグループの取組み

- ・不動産・住宅情報サイト「HOME' S (ホームズ)」の運営を行う。
- ・2014年度主に不動産・住宅、中古車、求人情報分野における世界最大級のアグリゲーションサイトである Trovit 社*を買収。
*同社は2017年1月時点で51の国と地域に展開中。

2. 不動産市場国際化の意義

- ・名目GDP600兆円の実現に向け、不動産領域、市場の裾野と厚みを拡大させる。そのためには、情報基盤を充実させ、国際市場の中で日本の不動産市場の透明化を推進する必要がある。
- ・投資額は透明度とともに向上する傾向があるが、2016年度日本は世界で19位程度。都市レベルの市場ファンダメンタルズにおいても、東京は58位。市場の包括的なデータ取得が困難でまた、提供データの改善を求める外圧も少ないのが実情。

3. 住宅価格指数研究の意義

- ・国土交通省の住宅価格指数は公的機関が発表するもので、高い信頼性があるものの、登記移転及びアンケートを用いた成約時価格データを用いるため、指数の発表までにタイムラグが生じてしまう。
- ・既存住宅流通価格情報についても、登記移転情報、REINS掲載情報、不動産ポータルサイト情報等情報の保持主体が分散しており、網羅できる主体が存在せず、「真の市場価格」推定が困難となっている。
- ・不動産取引価格情報提供の充実を図り、ビッグデータを活用し、より即時性が高く、多国間で比較しやすい指標を整備することで、日本に投資を呼び込みたい。

4. 住宅価格指数研究の対象

- ・HOME' S と Trovit の掲載物件データを用い日米の主要都市*について価格指数を実験的に作成。*常住人口が概ね200万人以上の都市圏、日本7都市、米国25都市
- ・月末で集計することにより、足元の数値が把握可能。経済指標として即時性が期待できる。

5. 住宅価格指数研究の展望

- ・為替変動を加味した価格指数を表現することで、基軸通貨など他国通貨での情報提供も可能となる。
- ・官民のデータには、相補性があり、これらを公開し利活用を推進することは、不動産市場の国際化に向けた透明性向上に資する。

II. 一橋大学経済研究所 水田 岳志氏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)

「高齢化社会において相続が不動産市場に与える影響」

1. 問題意識

- ・高齢化がどのように不動産市場に影響を与えるのかというメカニズムが不明瞭。
ー今後も高齢化が予想されるが、高齢化が不動産市場にどのように影響するのか？

2. 本報告の概要

- ・「相続」を予測不可能かつ突発的な不動産市場に対する供給ショックとしてとらえ、不動産市場の供給曲線を識別する。
- ・高齢化が最も進んでいる日本に着目。膨大なマイクロデータを用い統計的に検討する。
- ・計測方法
 - ー第一に、相続がどのように不動産の売却申し込みに影響したのかを検討
 - ー第二に、不動産属性や高齢者率を制御したうえで、どのように外生的な供給ショックが不動産価格に影響したのかを検討。
- ・そのために、2000年から2013年を対象に、不動産取引と不動産登記情報に関する2つの膨大なデータセットを整備・総合。

3. 日本における相続が不動産市場に与える影響

(1) 相続、税制及び不動産取引

- ・不動産市場における相続、相続に関する特例および不動産取引の相互作用を検討する。
本研究では下記の2点に注目：①相続税
②相続財産に係る譲渡所得からの相続税支払分控除
上記制度の相互作用の結果、相続人は、相続後に相続物件を売却する経済的な誘因を持つ。

(2) 相続税制と特例が不動産売却タイミングに与える影響（金本（1994）をベースに考

察)

- ・経済主体が1単位の不動産を所有し、それを売却したいと想定する。
- ・経済主体は下記の選択肢を選ぶ：
 - 被相続人に不動産を売却してもらい、金融資産として相続する。
 - 不動産のまま保有し相続、相続後に売却し金融資産にする。
- ・被相続人の死後、課税遺産総額に対して比例的に相続税が課される。
- ・課税遺産総額の算定において金融資産と不動産の評価が異なる。

(3) 結論

- ・本研究は不動産の相続に注目。不動産の相続が不動産価格に与える影響を実証的に検討した。
- ・特に日本のように少子高齢化が進んでいる社会では相続が社会に与える影響は無視できなくなると考えられる。
- ・本研究は相続を変数とした識別戦略を提示。相続が不動産の供給を増加させ、相続を誘因とした不動産供給が不動産価格を下落させていることを統計的に示した。
- ・本稿が提示したメカニズムにおいて、相続税制やキャピタルゲイン課税および課税所得の評価方法など経済制度が経済主体に与えるインセンティブが重要となる。

(4) 今後の課題

- ・相続と不動産売買に関して（丁目・年）レベルではなく取引レベルにおいて登記変更情報と不動産取引情報を統合する必要がある。
 - 登記変更情報及び不動産取引情報ともに取引レベルの詳細な情報があるのだが、本報告では丁目レベルで指標を計算し分析に用いざるをえなかった。
 - 日本特有の問題かもしれないが、登記情報では地点を「地番」（JON data）で表示しているが、不動産取引情報では「住居表示」（Recruit data）により地点を表記している。したがって、地点を単純に紐づけることが困難である。
 - しかしながら、「地番」と「住居表示」の紐づけができれば、相続誘因の不動産売却が地域の不動産価格に与えるスピルオーバー効果の検証が可能となる。
 - さらに、相続税制の制度変更に着目した政策評価も可能になる。
 - 近年、税制改正が行われた結果、実効的な相続税率が上昇し、さらに課税対象者が増加。

(5) 本データベースの発展可能性

- ・物件ごとの売買情報と登記情報をつなぎ合わせることができたサンプルのうち、区建に関して、長期所有（所有期間 5 年超・長期譲渡所得・税率 20%）・短期所有（所有期間 5 年未満・短期譲渡所得・税率 39%）により成約価格が異なるかを調べたところ、築年数や床面積などを考慮しても長期所有物件のほうが短期所有物件よりも成約価格が安いということを確認した。

Ⅲ. 日本大学 清水千弘教授から指摘いただいた主な内容は以下のとおり。

- ・不動産市場の整備においては、国土交通省により、不動産価格指数が整備されてきた。しかしながら、開示のタイミングに時間的なラグがあり、売買当事者のニーズには必ずしも合っていない。また、他国の指標とは、データソースや解析手法が違い比較することが困難となっており、改善すべき点がある。価格水準と価格変動を同時に推計する手法を開発できないものも検討している。
- ・日本においては、他国にはないほどのスピードで高齢化が確実に進行する。高齢化は相続に繋がり、物件の供給が増加することが予想される。かつて、団塊の世代の時代には、不動産市場を需要側でみるが多かったが、供給側に注目する必要性が生じてきた。関連して空き家問題、所有者不明物件問題等も増加してきている。
- ・人口知能や不動産テクノロジーの進化により、データベースの整備等不動産業界を活性化させる意義は大きい。また、税制改正の検討も重要ではないか。

(以 上)