

平成 27 年度第 1 回「不動産経済分析研究会」議事概要

1. シンガポール国立大学不動産研究センター清水千弘教授から説明いただいた内容は以下のとおり。

[不動産価格指数に関する経緯と現状について]

- ・2007 年のサブプライムローン問題、2008 年のリーマン・ショック等、不動産市場を契機に世界的な金融危機が発生した。この経験から、金融政策やマクロ経済政策の適切な運営のためには、不動産の取引価格の動向を迅速かつ的確に把握することが必要であるという認識が各国で共有され、IMF（国際通貨基金）やEurostat（欧州委員会統計局）を中心として多数の国際機関が協力して、2011 年 5 月に不動産価格指数に関するハンドブックが作成され、商業用不動産についても今年末までにはガイドラインが公表される予定。
- ・日本においても、国土交通省が中心となり「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を発足し、不動産価格指数（住宅）が 2015 年 3 月に本格運用し、集合住宅に関する指数も東京のデータで大枠が出来上がってきている。

[最近の研究について]

- ・今年から、政府からの依頼によって高齢化問題に関する研究を開始し、シンガポール国立大学内の各研究機関内にエイジング・リサーチ部門が設置された。不動産研究センター内にも人口の高齢化が住宅需要にどのようなインパクトを与えるのか、その結果としてアセットメルトダウンが起こるのか、といったことを明らかにするために、国際比較研究プロジェクトが進められている。また、ナンヤン工科大学複雑系研究センターと共同で、不動産バブルの状況をいかにして検知していくかというテーマに関する研究等も進めている。

2. MSC I Inc. 日本支社 鈴木英晃日本不動産市場責任者から説明いただいた内容は以下のとおり。

[MSC I について]

- ・沿革：不動産インデックスの作成を行う世界最大のプロバイダー会社 IPD を 2012 年に買収し、その後、投資家が投資を開始または継続するに際し必要なリスク管理ツール・データの提供、およびリスク分析ができるプロダクトの開発を行っている。
- ・クライアント：投資家、コンサルタント会社、政府系機関投資家等。
- ・測定しているデータベースの規模：33 か国に及ぶ約 US \$ 1.8 兆円、79,735 棟の投資不動産のパフォーマンス。また、上場 REIT 指数から実物不動産指数まで、多様な不動産関連指数を提供している。
- ・特色：独立性、正確性を確保すべく「政策提言、投資の助言、投資」は行っていない。
- ・日本支社の役割：日本の市場全体のカバー、主に中国、韓国、マレーシア、香港島の北アジアのクライアントのケア。

[日本における政策課題]

- ・インデックス／ベンチマークの定義を明確にした上での議論
- ・官民一体となった市場透明性への向上連携。
- ・グローバルな視点での情報透明性の向上。

- ・不動産投資家の団体がなく、投資家の声を直接政策に反映しにくい側面がある。

3. 株式会社野村総合研究所 谷山智彦上級研究員・上級データサイエンティストから説明いただいた内容は以下のとおり。

〔不動産価格指数について〕

- ・国土交通省は、年間約 30 万件の不動産取引価格情報に基づいた指数を数値化した「不動産価格指数（住宅）」を、住宅と商業用不動産を分離させ、取引から約 3 ヶ月後に指数を推計・公表している。
- ・不動産価格指数の分析手法は、国際ハンドブックに準拠した推計方法であるヘドニック・アプローチを採用している。（Rolling Window による推計を実施）
- ・無数の不動産インデックスが官民で提供されているが、情報の「偏在」と「遅延」により、利用者にとって必ずしも利便性の高い指数となっていない。

〔最近の研究動向〕

- ・リアルタイム性のあるビッグデータ（検索データ：Google 等、テキストデータ：NEWS・SNS 等、スキャナーデータ：POS データ等）を用いた経済分析。
- ・「日経不動産マーケット情報」に基づいた不動産市場の「センチメント指数」。

〔今後の政府による取り組みへの期待〕

- ・不動産市場の透明性の向上のために、不動産に係る「オープンデータ」を官民で整備する。
- ・不動産に係る情報産業（Real Estate Tech 産業）を育成するべきではないか。（海外では、Real Estate Tech に対するベンチャー企業が成長している。）

（以 上）