

## 住宅市場における情報整備の展開

東京大学 空間情報科学研究センター 特任助教 鈴木 雅智  
すずき まさとも

### 1. はじめに

住宅市場は市況を捉える上での情報が不足しており、不透明な市場とされてきたが、公示地価を中心としてわが国独自の情報整備が進められ、取引価格情報を用いた不動産価格指数の公表も開始された。近年では、民間部門において大規模な不動産情報整備が進む中で、従来では捉えることが難しかった現象もリアルタイムに把握できるようになってきた。

本稿では、住宅市場を対象に、公的統計や民間企業による情報整備の現状を概観し、新しい情報整備の可能性を検討することを目的とする。続く第2~4節では、価格情報、賃料情報、その他情報の整備状況をそれぞれ整理し、第5節では、実デ

ータを示しながら、新しい住宅関連情報整備の可能性を論じる。

### 2. 価格情報の整備状況

住宅価格に関する情報は、その目的に応じて数多く整備されてきた(表1)。データの性質に着目すると、①特定の地点・地域の価格水準についての非集計情報、②価格の時系列変化を追跡する集計値・指数に大別される。価格情報には、公示地価に代表される鑑定評価情報と、市場での売買実績に基づく相場・取引価格情報がある。

まず、①価格水準についての非集計情報は、特定の地点・地域の価格水準を調べることを目的としており、鑑定評価情報、相場・取引価格情報か

表1: 価格情報

種別	調査名	調査機関	性格	周期	開始時点
非集計情報	地価公示	国土交通省	鑑定価格	年1回	1970
	地価調査	都道府県	鑑定価格	年1回	1975
	相続税路線価	国税庁	査定価格	年1回	1963
	固定資産税路線価	市町村	査定価格	3年毎	1950
	固定資産税・標準宅地鑑定価格	市町村	査定価格	3年毎	1994
	REINS Market Information	全国指定流通機構連絡協議会(不動産流通機構)	市場	日次	2007
	不動産取引価格情報	国土交通省	取引価格	四半期	2005
集計値・指数	地価LOOKレポート	国土交通省	変動動向	四半期	2007
	不動産業統計集	不動産流通推進センター	取引価格(平均)	月次	1989
	マンション・建売住宅市場動向	不動産経済研究所	取引価格(平均)	月次	1988
	不動産価格指数(住宅)	国土交通省	取引価格(ヘドニック指数)	月次	2008
	市街地価格指数	日本不動産研究所	鑑定(指数)	年2回	1955
	不動研住宅価格指数(旧:東証住宅価格指数)	日本不動産研究所	取引価格(リピート・セールス指数)	月次	1993
	IPD/リクルート日本住宅指数(RRPI)	リクルート住まいカンパニー、MSCI INC.	取引価格(ヘドニック指数)	月次	1986
	住宅マーケットインデックス	日本不動産研究所、アットホーム、ケンコーボレーション	補正(指数)	年2回	2001
	LIFULL HOME'S PRICE INDEX	LIFULL	ヘドニック指数	月次	2010
	J-REIT不動産価格指数	三井住友トラスト基礎研究所	取引価格(ヘドニック指数)	週次	2002
	Daily Property Price Index	三井住友トラスト基礎研究所、東京海上アセットマネジメント、Prop Tech plus、東京大学	投資口価格(ヘドニック指数)	日次	-

ら構成される。わが国の公的な鑑定評価情報として、国土交通省による「地価公示」、各都道府県による「地価調査」、国税庁による「相続税路線価」、各市町村による「固定資産税路線価」「固定資産税・標準宅地鑑定価格」がある。ここで、相続税路線価、固定資産税路線価は、路線を単位として情報が提供されており、それぞれの課税目的の相違から、異なる価格査定基準を持って地価を捕捉している。

市場の相場・取引価格情報として、全国指定流通機構連絡協議会(不動産流通機構)による「REINS Market Information」(売り出し価格)があり、戸建、マンションについて、全国各地の情報が提供されている。国土交通省による「不動産取引価格情報」(売買成約価格)では、宅地(土地、土地と建物)、中古マンション等について、全国各地の情報が提供されている。なお、不動産流通ポータルサイト(SUUMO、LIFULL HOME'S等)上でも、地域・建て方・間取り別に、価格相場情報(平均値)が提供されている。

次に、②価格の時系列変化を追跡する集計値・指数は、主に相場・取引価格情報に基づいて作成されている。平均値等の単純集計値として、国土交通省の「地価LOOKレポート」では、全国主要都市圏単位にとどまらず、具体的な地点においても、住宅地地価の変動動向を整理している。不動産流通推進センターの「成約価格(不動産業統計集)」では、住宅新報社「住宅新報」に基づき、首都圏、近畿圏における、中古マンション、戸建住宅、土地の価格について、その平均値を公表している。不動産経済研究所の「マンション・建売住宅市場動向」では、首都圏・近畿圏において、マンション・建売住宅の平均価格が公表されており、さらに、超高層マンション、コンパクトマンションについても情報が提供されている。

さらに、公的な品質調整済み価格指数として、国土交通省の「不動産価格指数」が公表されている。全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別に、住宅総合、およびその内訳として住宅地・戸建住宅・マンション(区分所有、主に中古)の各指数

から構成される。

民間の調査機関等による品質調整済み価格指数として、日本不動産研究所の「市街地価格指数」は、鑑定評価による宅地評価額を指数化したものであり、全国を対象に、地方・都市圏等の単位で公表されている。同じく日本不動産研究所の「不動研住宅価格指数(旧:東証住宅価格指数)」は、東京証券取引所が公表してきた「東証住宅価格指数」(2011年~2014年)を引き継ぐものである。東日本不動産流通機構より提供された既存マンション(中古マンション)の成約価格情報を活用し、同一物件の価格変化に基づき、首都圏、およびその内訳として東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県について価格指数を算出している。リクルート住まいカンパニー・MSCI INC.による「IPD/リクルート日本住宅指数(RRPI)」では、首都圏(一都三県)の中古マンションを対象に、リクルート住まいカンパニーのポータルサイト「SUUMO」への登録物件のうち、成約等を理由に登録を抹消した物件の価格情報より、品質調整済みのヘドニック価格指数を月次で公表している。日本不動産研究所・アットホーム・ケン・コーポレーションの「住宅マーケットインデックス」では、東京23区内の新築マンション・中古マンションを対象に、統計的手法により築年数の影響を補正し、エリア別、面積別、期間別に価格指数を公表している。LIFULLの「LIFULL HOME'S PRICE INDEX」では、中古マンション、中古戸建てを対象に、関東(東京23区、東京都下、横浜市、さいたま市、千葉市)、関西・中部(大阪市、京都市、神戸市、名古屋市)、札幌市、福岡市において、品質調整済みのヘドニック価格指数を月次で公表している。

より高頻度の価格指数として、三井住友トラスト基礎研究所による「J-REIT不動産価格指数(住宅)」では、J-REITによる実物不動産・不動産信託受益権の取引事例をもとに、週次で価格指数を算出している。また、三井住友トラスト基礎研究所・東京海上アセットマネジメント・Prop Tech plus・東京大学による「Daily Property Price Index」は、J-REIT投資口価格を活用した日次不

表2：賃料情報

種別	調査名	調査機関	性格	周期	開始時点
集計値・指数	賃料相場	全国宅地建物取引業協会連合会	平均賃料	日次	-
	マンション家賃相場(不動産業統計集)	不動産流通推進センター	平均賃料	年2回	1989
	消費者物価指数(家賃、持家の帰属家賃)	総務省統計局	指数	月次	1970
	IPD/リクルート日本住宅指数(RRPI)	リクルート住まいカンパニー、MSCI INC.	ヘドニック指数	月次	1989
	マンション賃料インデックス	アットホーム、三井住友トラスト基礎研究所	ヘドニック指数	年4回	2009
	全国賃料統計	日本不動産研究所	実質賃料(査定)	年次	1995
	国際不動産価格賃料指数	日本不動産研究所	実質賃料(鑑定)	年2回	2013
	住宅マーケットインデックス(指数)	日本不動産研究所、アットホーム、ケン・コーポレーション	築年数等を補正	年2回	2001
	J-REITNOI指数	三井住友トラスト基礎研究所	NOI(ヘドニック指数)	週次	2003

動産価格指数であり、住宅については、東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)、東京23区、地方7大都市(札幌市・横浜市・大阪市・仙台市・さいたま市・名古屋市・福岡市)の3エリアを対象としている。

### 3. 賃料情報の整備状況

住宅価格と同様に、賃料(家賃)に関しても様々な情報が整備されてきた(表2)。まず、①賃料水準についての非集計情報は、鑑定評価情報の存在する価格に比べると限られる。しかしながら、相場・取引情報として、不動産流通のポータルサイト(SUUMO、LIFULL HOME'S等)上で、地域・建て方・間取り別に、家賃相場情報(平均値)が提供されている。

次に、②賃料の時系列変化を追跡する集計値・指数については、相場・取引情報に基づき多数公表されている。平均値等の単純集計値として、全国宅地建物取引業協会連合会の「賃料相場」では、全国の市区町村を単位として、徒歩10分以内の賃貸アパート・マンション・一戸建ての平均賃料を間取り別に算出している。不動産流通推進センターの「マンション家賃相場(不動産業統計集)」では、住宅新報社「住宅新報」に基づき、東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏におけるマンション家賃の下限・平均・上限を、間取り別に公表している。

統計処理をもとに指数化された情報として、公的統計には、総務省統計局の「消費者物価指数(家賃、持家の帰属家賃)」があり、これは、全国や、

大都市圏・都市単位で公表されている。しかしながら、住宅の経年減価を反映していない等の課題が指摘されている。

民間の調査機関等による品質調整済み賃料指数として、リクルート住まいカンパニー・MSCI INC.の「IPD/リクルート日本住宅指数(RRPI)」では、首都圏(一都三県)の賃貸マンションを対象に、リクルート住まいカンパニーのポータルサイト「SUUMO」への登録物件のうち、成約等を理由に登録を抹消した物件の賃料情報より、品質調整済みのヘドニック賃料指数を月次で公表している。アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所の「マンション賃料インデックス」では、主要都市(東京23区、東京都下、大阪市、大阪広域、札幌市、仙台市、埼玉東南部、千葉西部、横浜・川崎市、名古屋市、京都市、福岡市)について、賃貸マンションの成約事例より、品質調整済みのヘドニック賃料指数を年4回公表している。日本不動産研究所の「全国賃料統計」では、全国の主要都市の共同住宅を対象に、モデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウェイトを乗じて、主要都市圏における賃料指数を作成している。同「国際不動産価格賃料指数」は、対象マンションの新築・新規契約を前提とした賃料単価を不動産鑑定士が評価し、指数化したものである。国内では東京・大阪を対象に公表されており、国際的な主要都市(ニューヨーク、ロンドン、アジア主要都市)との国際比較が可能である。日本不動産研究所・アットホーム・ケン・コーポレーションの「住宅マーケットインデックス(指数)」では、東京23

表3：その他の情報

種別	調査名	調査機関	性格	周期	開始時点
法人価値	東証REIT指数	東京証券取引所	時価総額(加重平均)	日次	2003
	SMTRI J-REIT Index	三井住友トラスト基礎研究所	時価総額(加重平均)	日次	2001
利回り	不動産投資家調査 期待利回り/投資利回り	日本不動産研究所	専門家アンケート(中央値)	年2回	1999
	J-REIT インプライド・キャップレート	三井住友トラスト基礎研究所	ヘドニック指数	月次	2005
	AJPI(ARES Japan Property Index) インカム/キャピタル/総合	ARES(不動産証券化協会)	NCREIF型(加重平均)	月次	2002
	AJFI(ARES Japan Fund Index) インカム/キャピタル/総合	ARES(不動産証券化協会)	NCREIF型(加重平均)	月次	2002
	住宅マーケットインデックス(指数)	日本不動産研究所、アットホーム、ケン・コーポレーション	新築平均利回り(査定値)、築10年平均利回り(査定値)	年2回	2001
取引量	登記統計	法務省	取引件数合計	年1回	1957
	不動産取引件数・面積	国土交通省	取引件数・面積合計	月次	2005
	不動産業統計集	不動産流通推進センター	新規登録件数、成約報告件数	-	1989
ストック量・変化	住宅・土地統計調査	総務省統計局	戸数等	5年毎	1948
	建築物ストック統計(住宅)	国土交通省	延床面積合計	年1回	1991
	マンション・建売市場動向	不動産経済研究所	供給戸数、年末在庫数、販売初月契約率等	月次	1988
	建築着工統計調査	国土交通省	着工面積合計	月次	1950
	建築物滅失統計調査	国土交通省	建築物数、戸数、床面積	月次	1951
需給バランス(賃貸)	タス空室インデックス、募集期間、更新確率・中途解約確率	タス	空室状況	月次	-
物件の特微量	購入・賃貸可能な住宅の平均像	全国宅地建物取引業協会連合会	面積等の特微量	日次	-
見通し	不動産市況DI調査	全国宅地建物取引業協会連合会	不動産事業者へのアンケート	年4回	2016

区内の賃貸マンションを対象に、統計的手法により築年数の影響を補正し、エリア別、面積別、期間別に賃料指数を公表している。三井住友トラスト基礎研究所の「J-REIT NOI 指数」は、J-REITの決算データより、週次で指数を算出する試みである。

#### 4. その他情報の整備状況

第2～3節でみたように、価格・賃料に係る統計情報は充実してきているが、市況を的確に把握するためには、その他の情報も考慮した総合的な判断が求められる(カクテル・アプローチ)。とりわけ2000年以降になると、J-REITの登場に伴い、不動産市場の透明性確保に向けた市場指標整備の必要性が高まってきた。その他の情報の例として、法人価値、利回り、取引量、ストック量とその変化、需給バランス(賃貸)、物件の特微量、不動産業の見通し(DI)等がある(表3)。

REITの法人価値として、東京証券取引所の「東証REIT指数」があり、当該市場に上場する不動産投資信託全銘柄を対象とした浮動株ベースの時価総額加重型の株価指数となっている。さらに、各REITが保有する物件の用途に着目して構成銘柄を選定した「東証REITオフィス指数」「東証REIT住宅指数」「東証REIT商業・物流等指数」も公表

されている。同種の指数は、三井住友トラスト基礎研究所からも「SMTRI J-REIT Index®」として公表されている。

不動産投資の観点から、個別不動産の利回りに関する情報も重要である。日本不動産研究所の「不動産投資家調査」では、専門家へのアンケート調査を通して期待利回り・投資利回りを公表している。東京都内の詳細地区、その他全国主要都市において、賃貸住宅の種類(ワンルーム・ファミリー向け等)毎に公表されている。三井住友トラスト基礎研究所では、「J-REIT インプライド・キャップレート」として、住宅を含めて指数を公表している。当該キャップレートは、資本市場が(株価を通じて)示すJ-REIT運用不動産に対する要求利回りであり、J-REITに対する投資判断指標として、またJ-REITの不動産投資運用における一種のハードルレートとしての意味をもつ指標である。ARES(不動産証券化協会)では、米国で最も普及し世界的知名度が高いNCREIFインデックス方式に準拠した利回り指数を公表しており、実物不動産インデックスとして「AJPI(ARES Japan Property Index)」を、不動産ファンドインデックスとして「AJFI(ARES Japan Fund Index)」がある。日本不動産研究所・アットホーム・ケン・コーポレーションの「住宅マーケットインデックス」では、

東京 23 区内の新築マンション・中古マンション事例を対象に、統計的手法を用いて築年数を補正し、エリア別、面積別、期間別に、新築平均利回り・築 10 年平均利回りの集計値が公表されている。

不動産価格と取引量には一定の相関関係があり、価格上昇期には取引量も増加し、価格下落期には取引量も減少する傾向がある。法務省の「登記統計」では、建物・土地の売買による取引件数を法務局及び地方法務局単位で公表しており、国土交通省も「不動産取引件数・面積」として、市区町村単位で公表している。不動産流通推進センターの「不動産業統計集」では、売り物件新規登録件数、売り物件成約報告件数等を、物件種別や地域毎に公表している。

ストック量として、総務省統計局の「住宅・土地統計調査」では、わが国における住戸に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査している。住宅・土地統計調査等を基に、国土交通省の「建築物ストック統計(住宅)」では、用途別、構造別、竣工年代別等に床面積の総量を推計している。不動産経済研究所の「マンション・建売市場動向」では、供給戸数、年末在庫数、販売初月契約率等を公表している。さらに、ストック量の変化については、国土交通省の建築動態統計調査として、「建築着工統計調査」「建築物滅失統計調査」が実施されている。前者は、建築物の着工状況について建築主別の建築物の数、床面積の合計、工事費予定額等を、全国、都道府県、市区町村単位で公表している。後者は、建築物の滅失状況について構造別の建築物の数、住宅の戸数、床面積の合計等を、全国、都道府県単位で公表している。

賃貸住宅市場における需給バランスとして、タスの「タス空室インデックス、募集期間、更新確率・中途解約確率」があり、市況レポートとして、首都圏、関西圏、中京圏、福岡県において建物構造別に公表している。

市場に登場している物件の特徴量として、全国宅地建物取引業協会連合会の「購入・賃貸可能な

住宅の平均像」では、面積等の平均値を公表している。

不動産業の見通しとして、全国宅地建物取引業協会連合会の「不動産市況 DI 調査」があり、専門家に対し、不動産価格や取引動向の 3 か月前と現状の比較、3 か月後の見通しを調査している。

## 5. 新しい住宅関連情報整備の可能性

前節でみたように、売買市場は、賃貸市場に比べ価格以外の指標が限られる。そこで、売買市場を対象に実データを通して、「市場滞留期間(初期登録から抹消に至るまでの期間)」や「価格比(初期登録価格/抹消価格)」が、価格の先行指標となる可能性を探る。

ここでは、住宅売買市場のデータとして、株式会社クルート住まいカンパニー提供のマンション広告データを用いる。当該データには、広告への初期登録時点の掲載価格・日付、抹消時点の掲載価格・日付、マンションの建物特性、立地特性に関する情報が収録されている。東京都区内で 2000~2018 年に掲載され、最終的に成約に至った物件を分析の対象とする。

まず、ヘドニック分析を通して価格指数を構築する。被説明変数を住宅価格(抹消時点)の対数値とし、説明変数として建物特性(専有面積、築年数、南向きダミー、構造ダミー)、立地(最寄り駅までの徒歩時間、東京駅までの鉄道乗車時間、市区町村ダミー)、月次ダミー(抹消時点)を用い、ヘドニック価格関数を構築した。自由度調整済み決定係数は 0.867 であり、十分な説明力を有するモデルとなっている。月次ダミーを用いて、住宅価格指数を構築した(図 1)。例えば、2007 年前後の市場動向を確認すると、山:2007 年 8 月、谷:2009 年 5 月となっている。なお、2012 年 11 月以降、価格は上昇基調にある。

次に、新しい指標として、市場滞留期間の平均値・中央値、価格比(初期登録価格/抹消価格)の平均値を算出した(図 2)。単純平均(点線)に加え、季節性等による振れ幅を小さくするため 3 か月移動平均(実線)を示す。市場滞留期間とは、

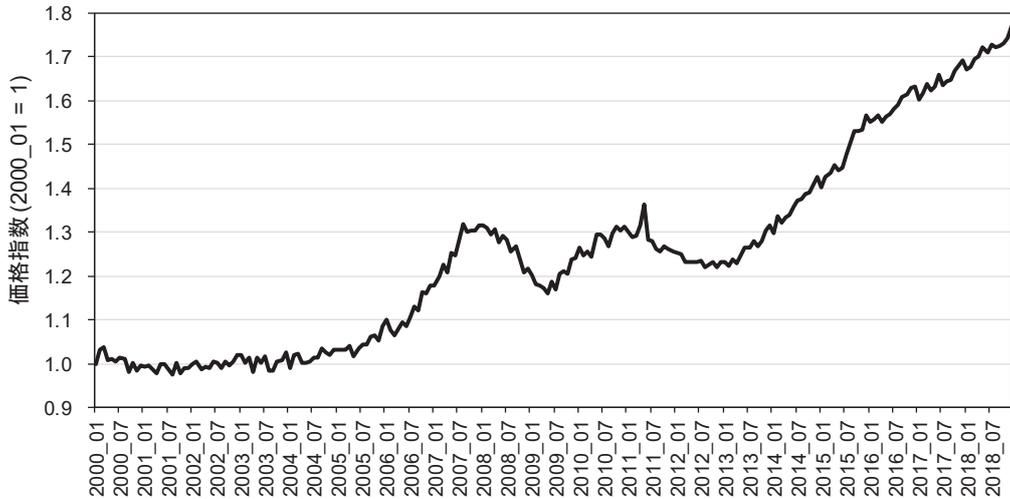


図1：価格の月次ヘドニック指数

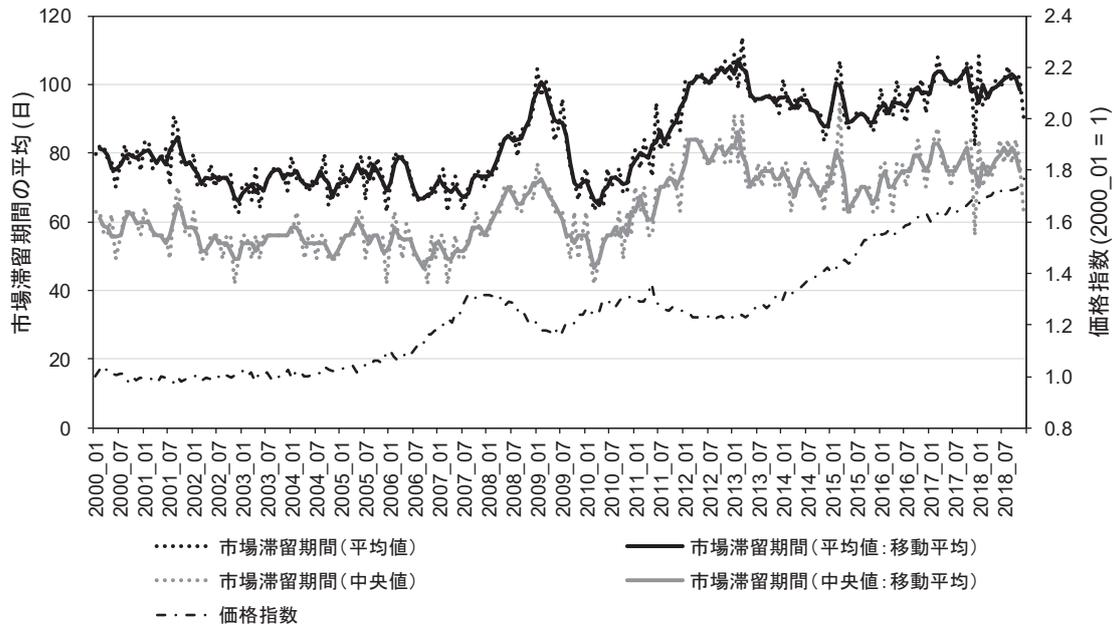


図2：市場滞留期間の平均値（月次）

物件を売りに出してから成約に至るまでの期間（初期登録日～抹消日）であり、賃貸市場における空室期間に対応するが、これまで、売買市場において十分に公表されてこなかった指標の1つである。図2より、価格指数の増加（減少）に先立って、市場滞留期間は減少（増加）していることが確認できる。例えば、2007年前後の市場動向を確認すると、価格指数は「山：2007年8月、谷：2009年5月」であるのに対し、市場滞留期間は、平均値・中央値とも「山：2007年7月、谷：2009

年2月」と先行している。これは、価格指数だけでなく、市場滞留期間（品質調整済みの値を利用することも考えられる）の先行指標としての有用性を示している。なお、2012年11月以降は、価格指数が一貫して上昇を続けているのに対し、市場滞留期間は長期化した状態で高止まっている。

同様に、新しい指標として、価格比（初期登録価格／抹消価格）の平均値を算出した（図3）。一般に、市場滞留期間の増加に従い、掲載価格は初期登録価格から次第に下落していくため、最終的

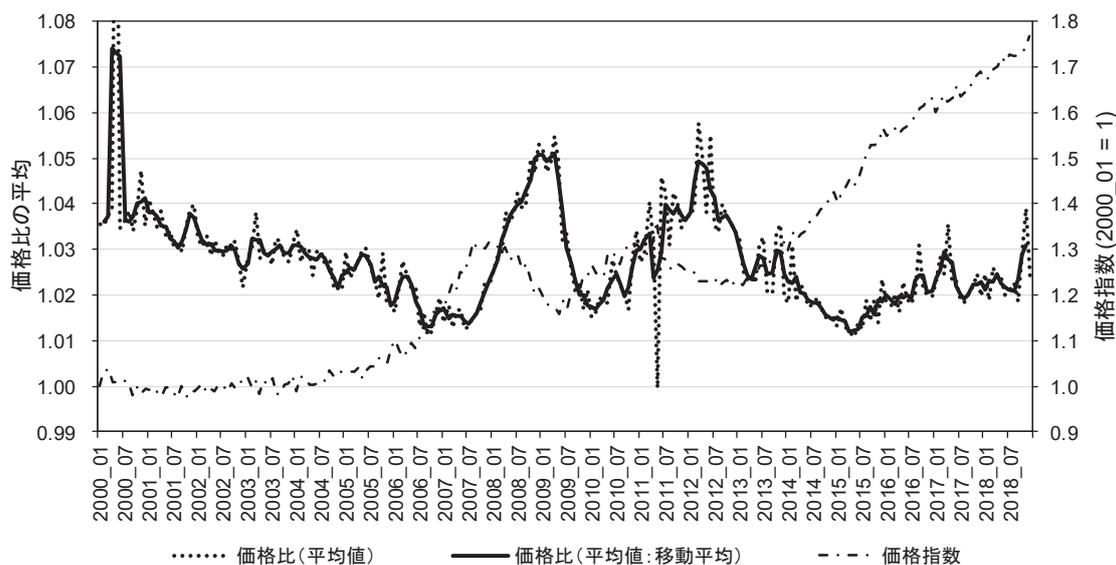


図3：初期登録価格／抹消価格の比率の平均値（月次）

に抹消価格が初期登録価格に比べ低下する（初期登録価格が抹消価格に比べ大きい）こととなる。すなわち、市場滞留期間と価格比は、基本的には正の相関関係があると考えられる。図3より、価格指数の増加（減少）に先立って、価格比の平均値は減少（増加）していることが確認できる。例えば、2007年前後の市場動向を確認すると、価格指数は「山：2007年8月、谷：2009年5月」であるのに対し、価格比の平均値は「山：2007年7月、谷：2009年4月」と先行している。これは、価格指数だけでなく、価格比（品質調整済みの値を利用することも考えられる）の先行指標としての有用性を示している。なお、2012年11月以降は、価格指数が一貫して上昇を続ける一方、価格比は低水準から微増傾向にある。価格は据え置きながら、売れるまでに一定の期間をかける傾向を示している。

このように、売買市場においても、市場滞留期間や価格比といった、価格指数に連動・先行する市場指標の存在が確認できた。また、そうした新しい指標を通して、価格指数だけでは捉えきれない近年の市場傾向がみられた。今後、住宅市場の透明性をさらに高めるためにも、多面的な不動産情報の蓄積が望まれるところである。

#### <謝辞>

株式会社リクルート住まいカンパニーよりマンション広告データを提供いただき、感謝申し上げます。本稿は、【清水千弘・鈴木雅智・大西順一郎（2019）「不動産の価格決定構造と情報整備の課題」、『CSIS Discussion Paper (The University of Tokyo)』, 159.】第5節を、筆者の責任において加筆修正したものです。