不動産コンサルタント長嶋修　News Letter

Vol.6　2012,11 号

connection the dots

情報整備・公開で住宅市場はどう変わる
～不動産データベースシステム「ストック」(仮称)2015年試験運用開始

1、東証住宅価格指数とは？
2、不動産価格指数とは？
3、データ整備で激変する住宅市場

ご存じのとおり、住宅市場には様々な指標があります。公的なものだけでも、国土交通省による「地価公示」「取引価格情報」、都道府県による「地価調査」、国税庁による「相続税路線価」。また市区町村による「固定資産税路線価」もあります。

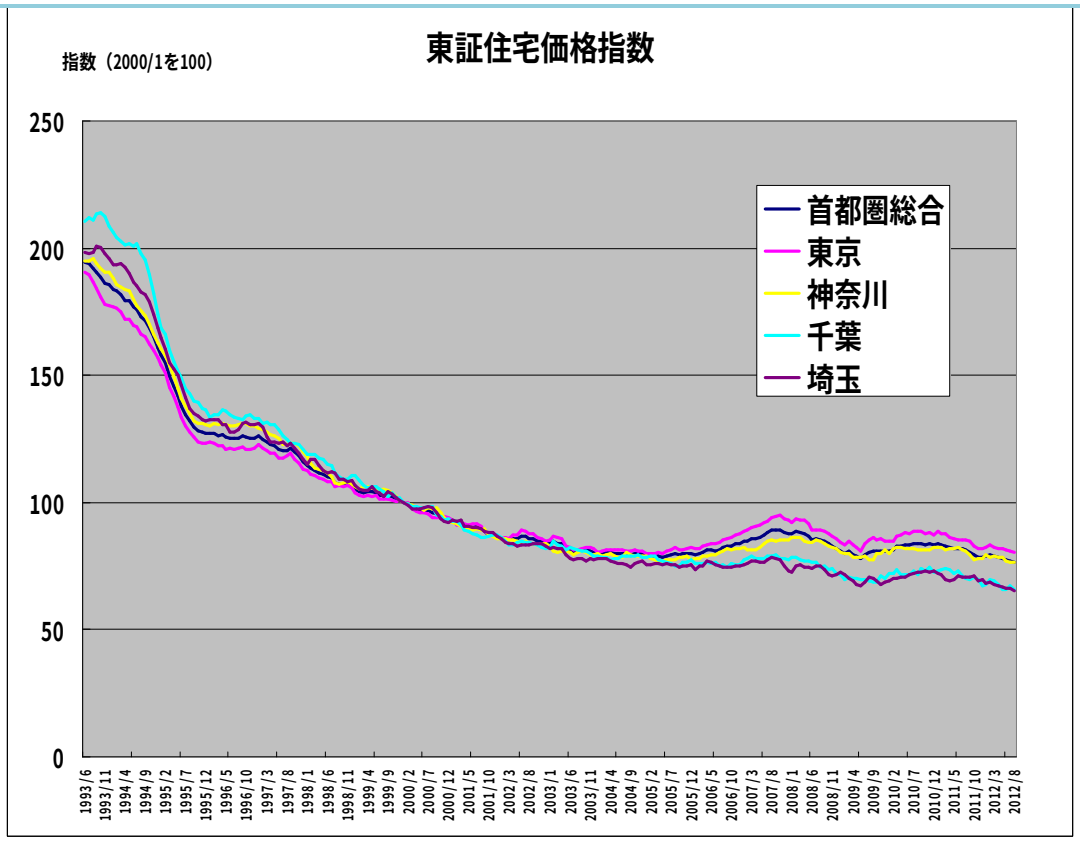
加えて、**東京証券取引所が 2011 年 4 月から「東証住宅価格指数」を、さらに国土交通省が 2012 年 8 月から「不動産価格指数（住宅）」を毎月公表するようになりました。**これらは両者とも試験運用期間中ですが、「住宅価格を指数で表す」というこれまでにない新しい試みです。
とりわけ不動産価格指数については、G20 で合意したグローバルな基準であることから、指標として今後の主流になるものと思われます。

今回のレポートでは、これらの指標がどのようなものであるのか、どう見れば良いのかについて簡単にお知らせしましょう。

■東証住宅価格指数

東京証券取引所が毎月公表しているもので、対象は首都圏の中古マンションです。先日発表された指数（8 月分）によれば前月比マイナス 0.71%と、6 ヶ月連続の下落。2006 年あたりから新築マンション市場のプチバブルがあり、東京・神奈川の中古マンションはこれにつられて上昇することで千葉・埼玉との指数の乖離が起こりましたが、その差は現在も埋まっていません。

リーマンショック以降、数ヶ月で立ち直った中古マンション市場でしたが、その後東日本大震災もあり、まだ市場が弱含んでいることを表しています。



※東証住宅価格指数（東京証券取引所）より長嶋修事務所作成

この指標の注意点は、まず情報鮮度が 2 ヶ月前のものであるということ。宅建業者間の不動産情報ネットワークである「東日本不動産流通機構（ REINS http://www.reins.or.jp ）」の成約データを元に算出されており、REINS の成約情報が登録されるのを待って指標の作成が始まるためです。

さらに注意したいのは、そもそもベースとなる「成約情報」の質量でしょう。宅地建物取引業法では、取引が成立した場合には成約情報を登録することとなっています。ところが登録しなくても特に罰則はないため、取引されたうち実際に登録されているのは全体の数分の一程度です。
さらに現場実体を見れば、本当に取引価格をそのまま登録しているかどうかにも不透明な点があります。背景には、例えばあまりに低い価格で成約した場合、そのマンション全体の資産性に影響を与えることを仲介業者や売主が懸念する、などがあげられます。

ところでこの指標は、米国のケース・シラー住宅価格指数をモデルとしたものです。ケース・シラー住宅価格指数とは、格付け会社スタンダード・アンド・プアーズ（S&P）が毎月発表している、全米主要都市の住宅価格指数。その指数は経済動向を見る上で重要な指標とされ、指数先物取引がシカゴ商業取引所で行われているなど、米国ではすっかり定着しています。そこで日本でもこのような指標を作ろうと、国交省が早稲田大学の協力などを得て作成したものです。

ところがこの後、G20 で合意したグローバルな住宅価格指数のスタンダードが決まりました。それを受けて運用が始まったのが、国土交通省の「住宅価格指数」です。
この指標作成には日本銀行、金融庁、法務省、業界団体が集まり、総務省や内閣府もオブザーバー参加する形で進められ、その策定過程について国際的に高い評価を得ているようです。

※東証住宅価格指数
提供元：東京証券取引所
データ：首都圏中古マンション（東京・神奈川・埼玉・千葉）
ソース：データソースは REINS の成約情報
指　数：2000 年 1 月を 100 とする
算出法：リピートセールス法
鮮　度：取引から 2 ヶ月
公表日：毎月最終火曜日 9：00

■不動産価格指数

米国発のサブプライムローン問題に端を発したリーマン・ショックは、世界的な金融・経済危機を生み出し、いまもまだ完全には収束していません。これは不動産価格の変動に関する情報が不十分であるゆえ、動向を適切に把握できなかったことが、危機を拡大させた要因の一つと考えられています。**どこの国も、不動産価格がいつからどの程度上昇し、そして下落したのか正確に把握することができなかったというわけです。**

そこで、国際共通指針のもとで不動産価格を把握することの必要性が各国において共有されました。G20 に対する国際通貨基金（IMF）からの勧告を受けつつ、OECD（経済協力開発機構）、BIS（国際決済銀行）、ILO（国際労働機関）など多数の国際機関や各国有識者の協力のもと、「国際住宅価格指数ハンドブック」が作成されます。

これを元に**主要先進国は 2012 年に不動産価格指数運用を開始することとなり、日本も平成 24 年 8 月、不動産価格指数をスタート**させました。必要な改善を 2 年程度の試験運用で行い、本格運用は 2 年後としています。おそらく修正は軽微なものにとどまると見られ、もうほぼこのまま使えるものと見ていいでしょう。

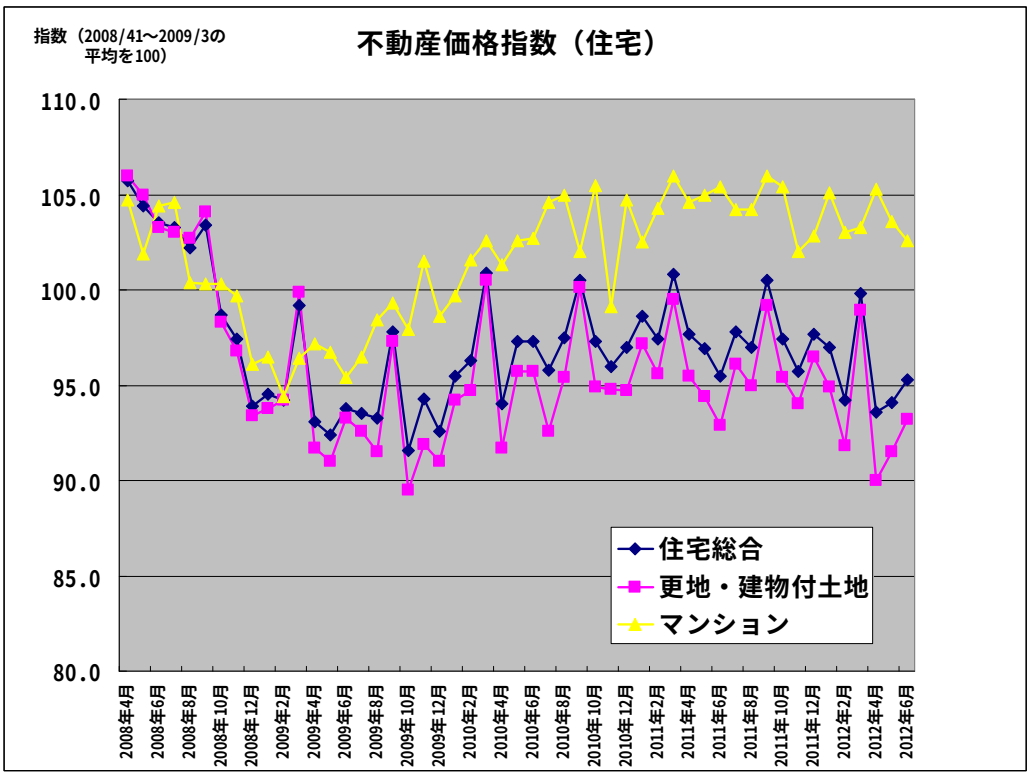
この指数は、年間約 30 万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したもの。今回は先の「東証住宅価格指数」と合わせて「南関東圏」（東京・神奈川・千葉・埼玉）について見てみましょう。

6 月の指数は 95.3（対前年同月比▲0.2%）です。この数字は全国平均の 92.4（対前年同月比▲1.1）と比べるともちろんいい数字でしょう。マンションの指数をみると 102.6（対前年同月比▲2.6%）と、未だ停滞している様子がみてとれます。

一方で更地・建物付土地は 93.2（対前年同月比 +0.4%）と、3 ヶ月連続で改善しています。ただし前年は東日本大震災の影響で 3 月に大きく落ち込んだりしているので、前年同月比などを見てもよくわかりません。

マンションは震災前までアップトレンドで好調でしたが、現在はどちらもゆるやかなダウントレンドにあります。2 ヶ月先行している先の「東証住宅価格指数」ではダウントレンドが継続しているわけですから、この先 2 ヶ月の結果は予想できます。

先述の東証価格指数は「リピートセールス法」といった手法で算出されているのに対し、こちらは「ヘドニック法」という、グローバル基準として採用された方法で算出されています。



※不動産価格指数（国土交通省）より長嶋修事務所作成

ただし、この指標にもまだ課題はあります。ベースとなるデータは「アンケート」によるものであるという点です。

不動産登記が行われると，法務省は「登記済み異動通知書」を国土交通省に送ります。国土交通省はそれを受けて、所有者にアンケートを郵送し回答を得るのです。こうなるとかなりのタイムラグが発生し、現在では公表までに 5 ヶ月かかっています。また当然、すべての所有者が回答してくれるわけではありませんし、真実の価格かどうかはわからないということもあるでしょう。

米国や欧州の多くの国では，登記簿に取引価格が記載されるような仕組みがあります。また，英国では購入者の住宅ローン情報を網羅的に収集できる制度もあるようです。購入者が住宅ローンを申請する際に売買価格が記載されていますので、それを取得するのです。先述した「国際住宅価格指数ハンドブック」では、90 日以内の公表が好ましいとされています。

こうしたことを踏まえ国交省では、「取引価格は個人情報ではない」という解釈のもと、取引価格の公開を検討しており、2015 年に「ストック」（仮称）といったデータベースの試験運用を開始する予定です。

そのデータベースに売買価格などの「取引履歴」が記載され、さらに登録を義務化することで、より正確で大量のデータを取得できる環境づくりを目指しているようです。ただこれは一般公開されるわけではありません。当座、不動産業者（宅地建物取引業者）だけが閲覧できるものになりそうですが、やがては一般公開される流れではないでしょうか。

※不動産価格指数
提供元：国土交通省
データ：全国の更地・建物付土地・マンション
ソース：成約後のアンケート調査　約 30 万件
指　数：2008 年 4 月より 2009 年 3 月までの 12 か月の算術平均値を 100 とする
算出法：ヘドニック法
鮮　度：取引から 5 ヶ月（速報の場合。確報は 1 年後）
公表日：毎月初旬

ところで、こういうマクロデータは量子力学風にいえば、あくまでも「波」です。「粒子」は決して観測できないので、解釈には注意が必要でしょう。個別には、本当にいろんな現象が起きているのです。その一つ一つをつぶさに観測した人はいません。

さくら事務所には仕事柄いろんな購入者属性、物件種別の購入事例が集まってきます。そのどれもがあまりにも個性的すぎて、おいそれと定量化できるものではありません。しかもその傾向は年々強まっている感があります。それを全部寄せ集めると、ああいった「波」として表現されるというわけです。

言い換えると、住宅市場はいま方々に分解・分散中と表現できるでしょう。高度成長が終わりデフレが続いていることや、終身雇用・年功序列の崩壊、年金不安に加え、住宅に対する価値観の変化、国による新築一辺倒から中古住宅やリフォーム市場へのシフト、リノベーション事業者の台頭、新しいタイプの賃貸住宅の市場投入など、要因は様々に絡み合っています。

ブリティッシュコロンビア大学客員教授の清水千弘氏が、論文の中で以下のようなことを述べています。

＝＝＝＝＝＝＝＝引用
「市場分析」というのは，統計データを収集し，それを分析することだと思い違いをしている方が多い。市場分析とは，まさに市場を分析することであり，市場の中で起こっている各主体のマイクロな行動を分析し，そのような行動の帰結によってもたらされた価格を分析することである。＝＝＝＝＝引用ここまで
（不動産鑑定士～これからの不動産鑑定士のあり方を考える～ http://goo.gl/nFcwy より）

これは不動産鑑定のあり方に対する氏の所見ですが、データを読み取る私達にも大事な示唆を与えてくれています。

このアンケートに基づく不動産価格情報は「土地総合情報システム」から個別物件の検索ができるようになっています。ただし物件の特定ができないように、住所の枝番までは表示しないなど、やや抽象度を上げた公開方法をとっています。

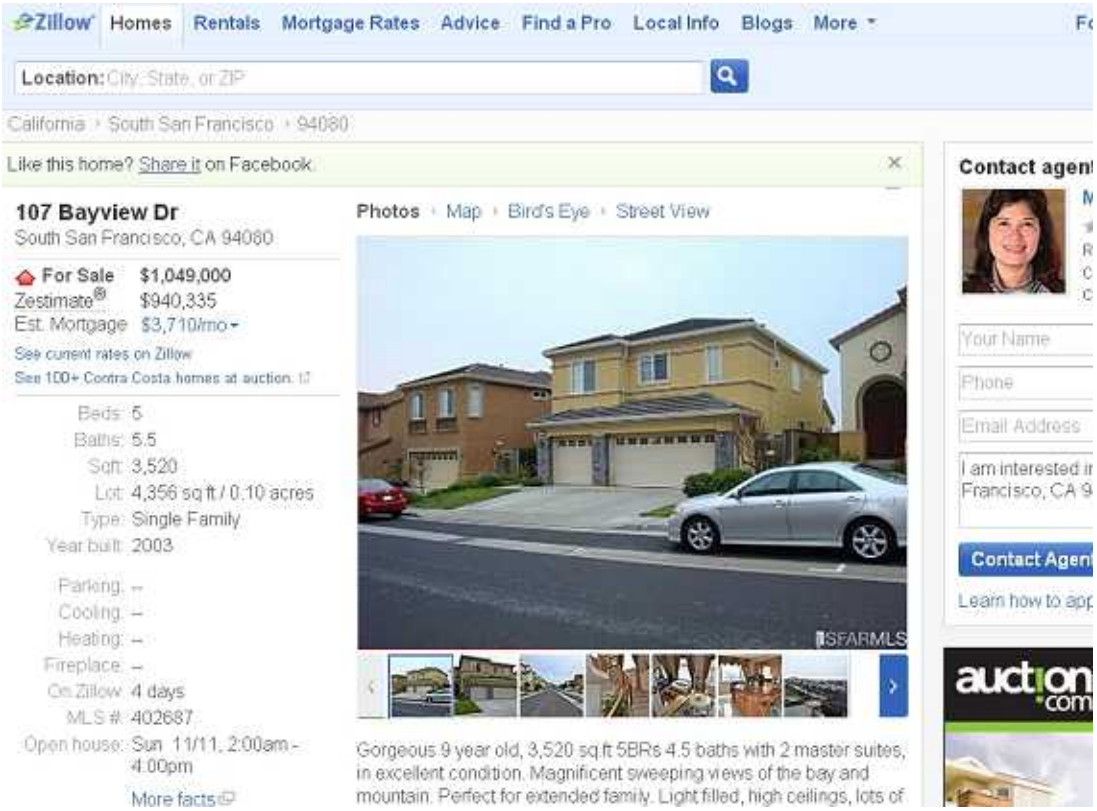
国土交通省　土地総合情報システム　（ http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet ）

■データ整備で激変する住宅市場

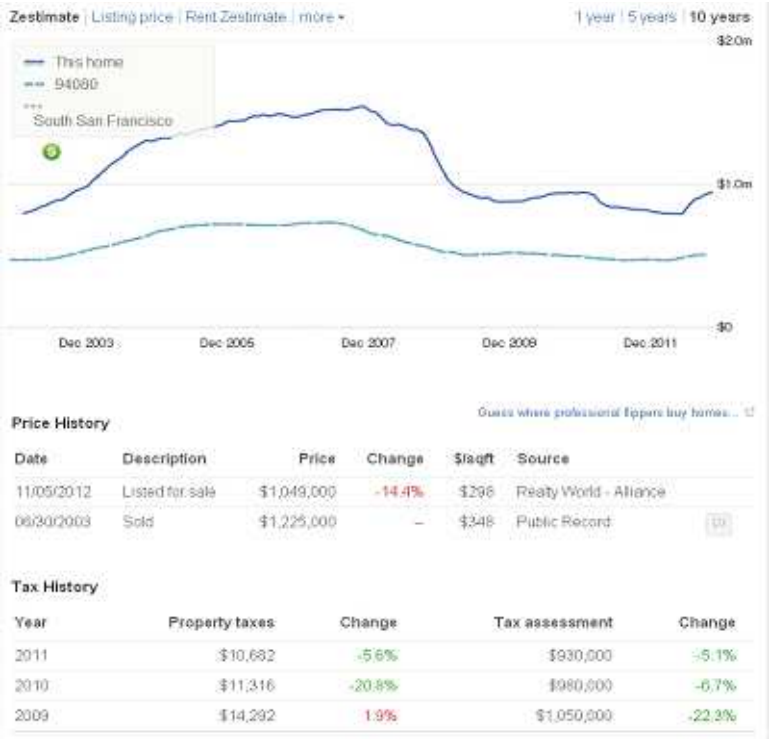
ところで 2015 年に試験運用が始まるデータベース「ストック」（仮称）には、売買価格の他にも、登記/固定資産税などの「公的情報」、地盤/地質/浸水履歴などの「災害情報」、劣化/修繕履歴などの「個別情報」を含める予定です。もしも不動産の詳細情報について、一般公開が行われるとどのようなことが起きるでしょうか。

このような**情報整備・公開は、他先進国ではかなり進んでいます**。たとえば米国では公開された情報を活用して、民間の不動産情報検索サイトもかなり充実しているのです。実例をご紹介しましょう。

アメリカの「Zillow」（ http://www.zillow.com ）という、日本で言う物件検索サイト。サンフランシスコの物件を検索すると、こんなふうに表示されます。



価格や間取り、築年数などの条件が記載されている他、写真が何枚も見られます。ここまでは日本と変わりありませんね。スゴイのは次です。



この物件、そしてこの地区の「時系列での時価」が、まるで株価のように表示されています。このようなことは成約価格が公開されているから、そして潤沢なデータ量があるから可能になるわけです。さらに・・・

この地域のすべての住宅に、価格がついています。これらが全て売りに出されているわけではなく、それぞれの住宅の時価が表示されているわけです。
もちろん中古住宅市場は、瞬間に何千枚も取引される株式市場と違って、個別に事情の異なる売主・買主による２つとない個性的な取引の集合体で、取引価格は双方の交渉・合意で決定されるもの。それでも、**合意の元となる指標があることが中古住宅市場の透明性を高め、取引活性化に大きな役割を果たしているわけです。**

もちろん中古住宅流通市場の活性化には「ホームインスペクション（住宅診断）を普及させる」「業界の質を向上させる」など打つべき方策は他にもたくさんあるのですが、少なくとも情報開示についてはこのくらいのレベルにまで、日本もやがて到達します。遠くないうちに「zillow 日本版」が現れるでしょう。不動産検索サイトの経営者なら狙って当然だと思います。
日本の場合、一度こうした変化が始まると、他国よりもむしろ精緻な物ができるのではないでしょうか。期待したいところです。

さて今後は、世界的な指標となる「不動産価格指数」（国土交通省）について、毎月定期的に解説を加えたいと思います。ご高覧いただければ幸いです。

■不動産コンサルタント　長嶋修（ながしまおさむ）　プロフィール■　http://nagashima.in/

不動産デベロッパーで支店長として幅広く不動産売買業務全般を経験後、１９９９年に業界初の個人向け不動産コンサルティング会社である、不動産の達人　株式会社さくら事務所を設立。以降、様々な活動を通して“第三者性を堅持した個人向け不動産コンサルタント”第一人者としての地位を築いた。国土交通省・経済産業省などの委員も歴任している。
２００８年４月、ホームインスペクション（住宅診断）の普及・公認資格制度をめざし、ＮＰＯ法人日本ホームインスペクターズ協会を設立、初代理事長に就任。また自身の個人事務所（長嶋修事務所）でＴＶ等メディア出演 、講演、出版・執筆活動等でも活躍中。業界・政策提言や社会問題全般にも言及する。『住宅購入学入門　―いま、何を買わないか』（講談社＋α新書）『マイホームはこうして選びなさい』（ダイヤモンド社）他、著書多数。

■不動産の達人　株式会社さくら事務所■　（東京都渋谷区／代表：長嶋修）　http://sakurajimusyo.com/

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を目的として活動する、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社。不動産版「かかりつけのお医者さん」です。
第三者性を堅持した住生活エージェント企業といった立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）や、不動産購入に関するさまざまなアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」をご提供しています。

本件に関するお問い合わせは下記までお願いいたします。

株式会社長嶋修事務所　東京都渋谷区桜丘町29-24　桜丘リージェンシー101号（さくら事務所内）　http://nagashima.in/
TEL 03-6455-0011　FAX 03-6455-0022　取締役：大西倫加　press@sakurajimusyo.com