

平成 27 年 3 月 10 日

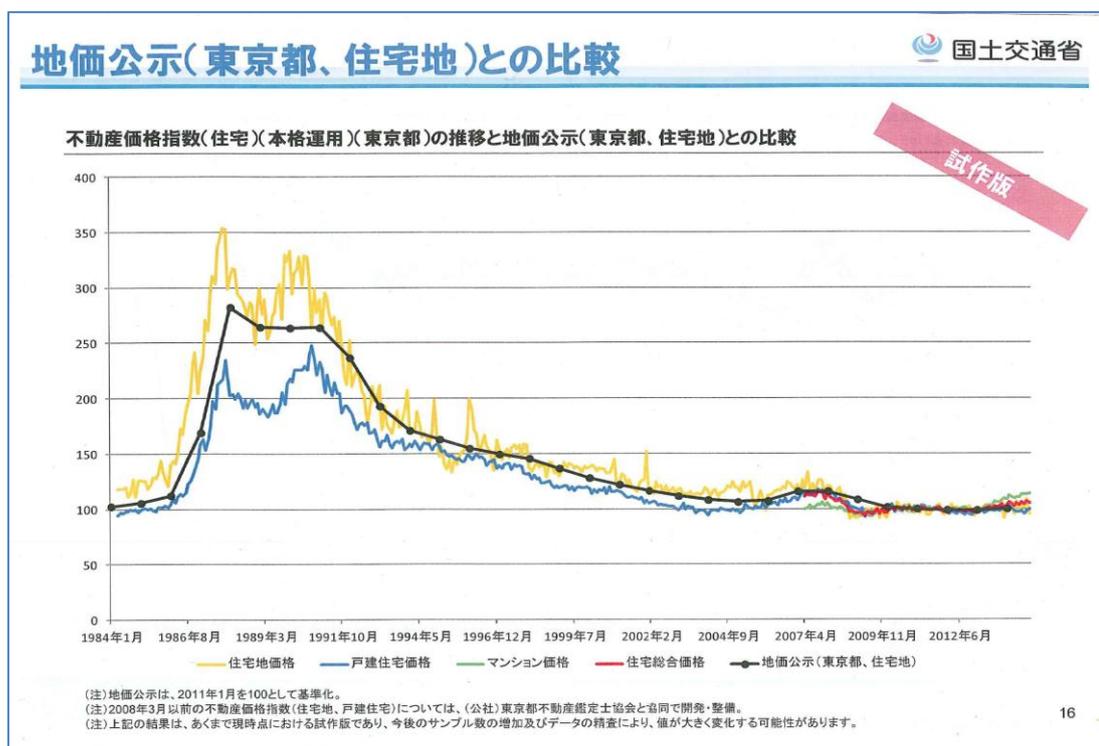
平成 27 年 3 月 4 日開催

国土交通省 平成 26 年不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会  
（第 2 回）参加報告

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 副会長 杉浦 綾子  
同 研究研修委員長 金井 浩之

（報告事項）

1. 国土交通省と（公社）東京都不動産鑑定士協会は、協同開発・整備により、1984 年を始点とする不動産価格指数を作成した。これにより、いわゆる不動産バブル経済価格の発生と崩壊の過程を実際の不動産取引価格データにより明示することができた。



2. 国土交通省設置研究会の公表資料として、昨年に引き続き（公社）東京都不動産鑑定士協会検討資料が掲載された。

**東京都不動産鑑定士協会との共同研究におけるご指摘**  国土交通省

- **用語について**
  - 「建物付土地」という用語について、土地価格という印象を持ちやすいため、表現を変更する検討がされるのが良いと思われる。  
→ご指摘を受け、「建物付土地」は「戸建住宅」という表現に変更しました。
- **異常値処理について**
  - 不動産価格指数(住宅)の用途(マンション)の本格運用の試作段階における最大値250㎡については、より広い面積が良いと思われる。  
→ご指摘を受け、マンションの面積最大値は、500㎡としました。
- **今回の推計結果:地価公示(東京都、住宅地)との比較について**
  - 不動産価格指数(住宅)の1984年以降の推移によると、指数が高い不動産価格指数(住宅、更地価格)と不動産価格指数(住宅、建物付土地価格)との間に、概ね地価公示(東京都、住宅地)の指数がある。
  - これは、いわゆるバブル期において投機目的の更地取引が多かった事実と合致するものであり、このような投機的な取引価格をどのように解釈するのかに関し、わが国のみならず、国際的にも正常価格(市場価値)定義の標準化というテーマと共に議論されていた、当時の不動産鑑定実務の状況とも合致する。
  - 更地と建物付土地との分類の有用性が確認されている。

17

3. 1984年を始点とする推計結果と地価公示（東京都、住宅地）を比較することにより、地価公示の精度の高さを実証することができた。
- ・ 1984年以降の不動産価格指数（住宅）の推移によると、不動産価格指数（住宅地/更地価格）と不動産価格指数（住宅/戸建住宅価格）との間に、概ね地価公示（東京都、住宅地）の指数がある。
  - ・ これは、いわゆるバブル経済時期において、投機目的の更地取引が多かった事実と合致するものである。当時は、更地が最も市場流通性の優れる不動産商品であると認識されていたため、投機目的の取引も更地取引に多く観察されていた。投機目的の取引により成立した価格をどのように解釈するのか（正常価格、市場価値定義の範疇に内包するか否か）に関し、わが国のみならず、国際的にも「正常価格（市場価値）定義の標準化」というテーマと共に議論となっていた。わが国においては、土地が持つ公共的意義から、投機的取引による価格は正常価格定義から排除することになっていたが、その投機的取引の範囲の捉え方が難しく、正常価格（市場価値）の把握は困難な状況にあった。当時のわが国におけるこのような不動産鑑定評価の実務状況とも、今回の結果は合致している。
4. 今回の結果を踏まえ、出席された委員やオブザーバーの皆さんより、地価公示について「精度の高さに正直驚いた」、「地価公示に対する評価の認識を新たにした」、「地価

公示は、パラメーターの安定性にやや課題のあるヘドニック分析の結果（当該インデックス）を検証するに足る、信用力のある指標であることがわかった」等の賞賛の声を頂いた。

5. また、委員の方からは、「国際的にはいわゆる鑑定評価に対する信用度が低く、今回の指数作成に関する共通ルールからも鑑定評価の採用は否定されたと聞くが、日本では鑑定評価の質は高いということが、今回の資料からも立証できるのではないか。この調査結果は、論文等にして広く世界にも発信すべきではないか」とのご意見も頂戴した。
6. いわゆるバブル経済崩壊の過程においてなされた、地価公示をはじめとする鑑定評価への種々の批判に対し、これまで、なかなか実証的なデータの裏付けをもって反論することが叶わなかったが、今回の共同研究の成果により、少なからず鑑定評価の名誉回復を図ることができたのではないだろうか。

（資料）

1. 出席委員及びオブザーバー等の名簿
2. 議事次第
3. 下記配布資料のうち資料4
  - 資料1 不動産価格指数（商業用不動産）の検討及び整備状況について
  - 資料2 不動産価格指数（住宅）の本格運用について
  - 資料3 流動性指標について
  - 資料4 東京都・大阪府・愛知県の過去系列について

※詳細については、国土交通省HPをご参照のこと。

<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/kakaku-doukou>

以 上