

RESAS「不動産取引」 の見方と考え方

山形大学 人文社会科学部

山田 浩久

報告の流れ

1 はじめに

RESASにおける「不動産取引」項目の所在

「不動産取引」で使用される『不動産取引価格情報』

2 一物六価

一物一価の法則が適用されない地価

複数の側面を持つ土地評価において、取引価格を考察する意味

3 東京特別区の事例

地価公示と不動産取引価格情報との比較

実際の土地取引に見られる特徴

4 RESASでの活用

不動産取引情報の比較：土地取引という静態的な土地評価の時系列

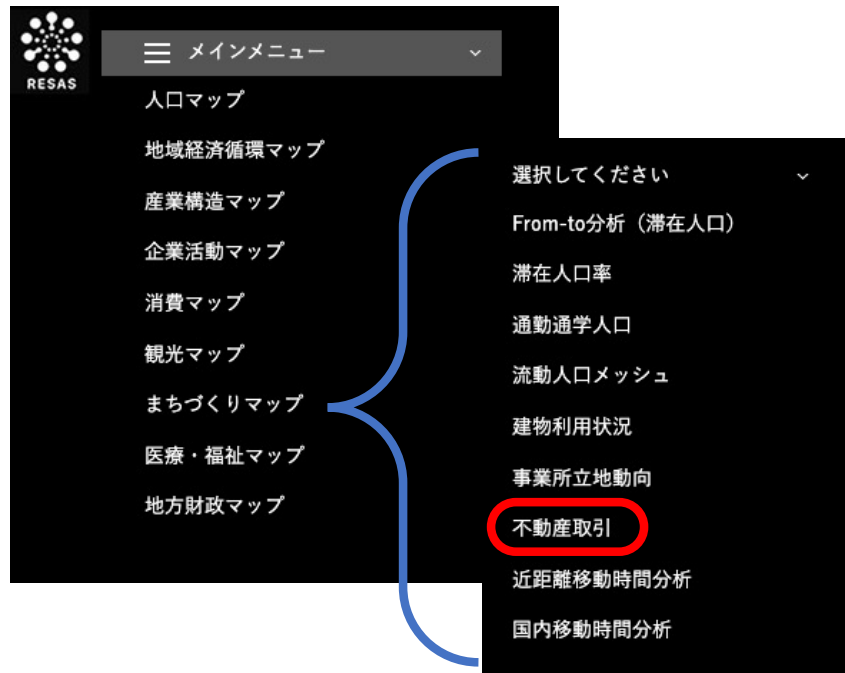
「不動産取引」がまちづくりマップの項目にある理由

5 おわりに

RESASの出力画面について

RESAS「不動産取引」を活用する利点と改善点

RESASにおける「不動産取引」項目の所在



不動産取引の説明文

「不動産の種類別の取引面積1㎡あたり平均取引価格を表示します。不動産取引価格情報の分布や大規模土地取引の利用目的別の件数・面積なども表示します。」

不動産取引は、「まちづくりマップ」のサブメニューの一つにあります。

不動産取引は、土地評価に関わる情報を容易に確認することができるRESASの重要な項目の一つだと思われませんが、RESASに付属する『授業モデル』、『データ分析』、『サマリー』で用いられてはいません。

不動産取引の項目を活用するためには、対象行政区画（都道府県，市区町村）を個別に視覚化できるというRESASの特徴から一旦離れ、**不動産取引が持つ特徴を整理・理解することが必要**と思われます。

「不動産取引」で使用される『不動産取引価格情報』



RESAS「不動産取引」の元データは、国土交通省『[土地総合情報システム 不動産取引価格情報](#)』です。

(ただし、宅地の2,000m²以上、及び農地と林地の5,000m²以上の取引は除かれています。)

不動産取引価格情報は、国土交通省が、登記情報に基づき、不動産購入者へアンケート調査票を送付し、個人情報を持定できないようにして、**宅地（土地、土地建物）**、**中古マンション等**、**農地**、**林地**の取引事例における**地区（おおよそ町目界）**、**用途***、**取引価格**、**取引面積**、**最寄駅**、**土地形状**、**建物構造**、**前面道路**、**建蔽率**、**容積率**、**取引時期**等を四半期ごとに公表しているもので、2006年4月から運用されています（データは2005年の第3四半期から存在）。

RESAS「不動産取引」では、このうち**各種目の地区**、**用途**、**取引価格**、**取引面積**が、2009年から1年単位にまとめられて使われています。

*土地取引の場合、地価公示等に準じ、住宅系用途地域を「住宅地」、商業系用途地域を「商業地」としています。

一物一価の法則が適用されない地価

一物一価の法則：

自由な市場において決定される，同一時点の同一財の価格は一つ

しかし，

不動産の売買や賃貸借においては，完全に自由な市場が約束されているわけではありませんし，同一の不動産自体が存在しません。

そのため，

不動産取引価格を取引時に決定される**実勢価格**とすれば，まず，当該地に対する**鑑定評価額**が，それぞれ1年ごとに半年間ずらして公表される**地価公示**と**都道府県地価調査**を参考に算定されます。

また，取引が発生しなくとも，土地には税金が課せられるため，地価公示や都道府県地価調査を参考にし，**固定資産税評価額**，**相続税（贈与税）評価額**が決定されます。

これらのことから，土地は，一物三価[取引時に提示，決定される鑑定地価及び取引価格]，[公的に示される地価]，[課税評価額（路線価）]とも，それぞれを分けて捉える一物六価とも言われており，複数の側面を持ち，評価目的や算定方法が異なることが特徴です。

取引価格を考察する意味

取引価格：RESAS「不動産取引」（不動産取引価格情報）

実際の不動産取引の場において決定された地価（価格）なので、当該物件に関わる土地関係者の思惑なども入った極めて局地的な「土地評価」と言えます。また、同一の土地が毎年取引されることはないので、同一地点での連続的な観察には適しません。

しかしながら、取引価格は、土地評価の状況を最も端的に示す値であることは確かで、標準地（地価公示）や基準地（地価調査）の設置数を超えることが多い取引事例をまとめて、その傾向を明らかにすれば、一時点ながら、当該地域における土地評価の状況を面的に捉えることができます。そのため、**他地域の傾向や他年次の傾向と比較する、あるいは、地域内での傾向から大きく外れた土地取引の内容を個別に考察する、といった分析に適しています。**

一方で、不動産取引の指標として公的に示される地価公示や都道府県地価調査の地価は、鑑定方法が明示され、鑑定地点も一定期間固定されるので、同一地点での連続的な観察が可能で、広範囲かつ長期間にわたる地価変動パターンの分析に適していると言えます。

なお、不動産所有者に一時的な負荷や連続的な負荷をかけることになる課税評価額は変動を抑え、低めに設定される傾向があるため、不動産取引や地価変動の実態を明らかにするような分析には適していません。

地価公示と不動産取引価格情報との比較

東京都の千代田区と中央区を事例にして、土地の総額／取引価格と土地面積との散布図を作成し、地価公示と不動産取引価格情報の差異を見ると、高地価地区の土地取引は、小規模なものに限定されていることが分かります。

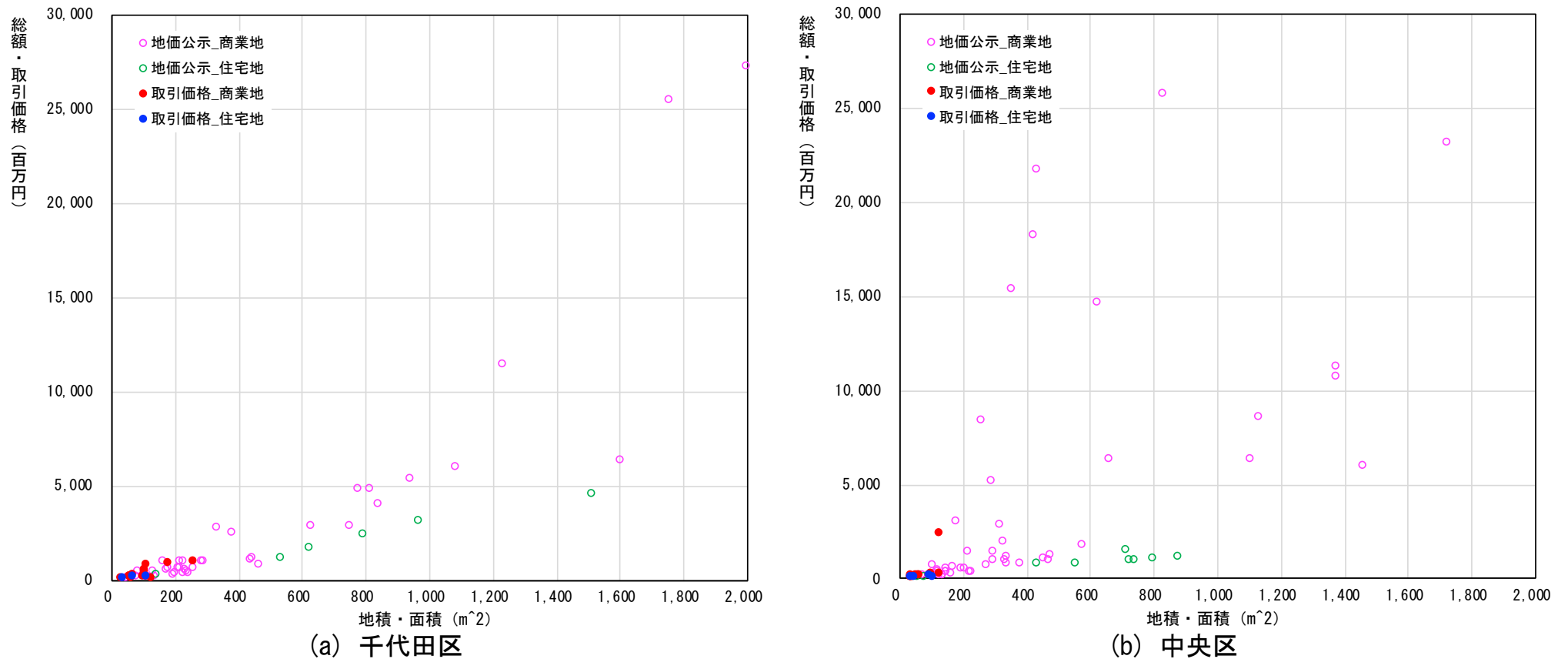


図1 千代田区と中央区の2020年における地価公示と不動産取引価格情報との比較

千代田区 (地価公示：住宅地6地点，商業地43地点，取引価格情報：住宅地3件，商業地13件)
中央区 (地価公示：住宅地9地点，商業地49地点，取引価格情報：住宅地4件，商業地15件)

実際の土地取引に見られる特徴

同じ東京都でも大田区や江戸川区においては、地価公示と不動産取引情報との比較が可能になります。地価公示の目的を考えると、両者の乖離は、当該年次における市場動向（買手市場／売手市場）を示していると言えます。

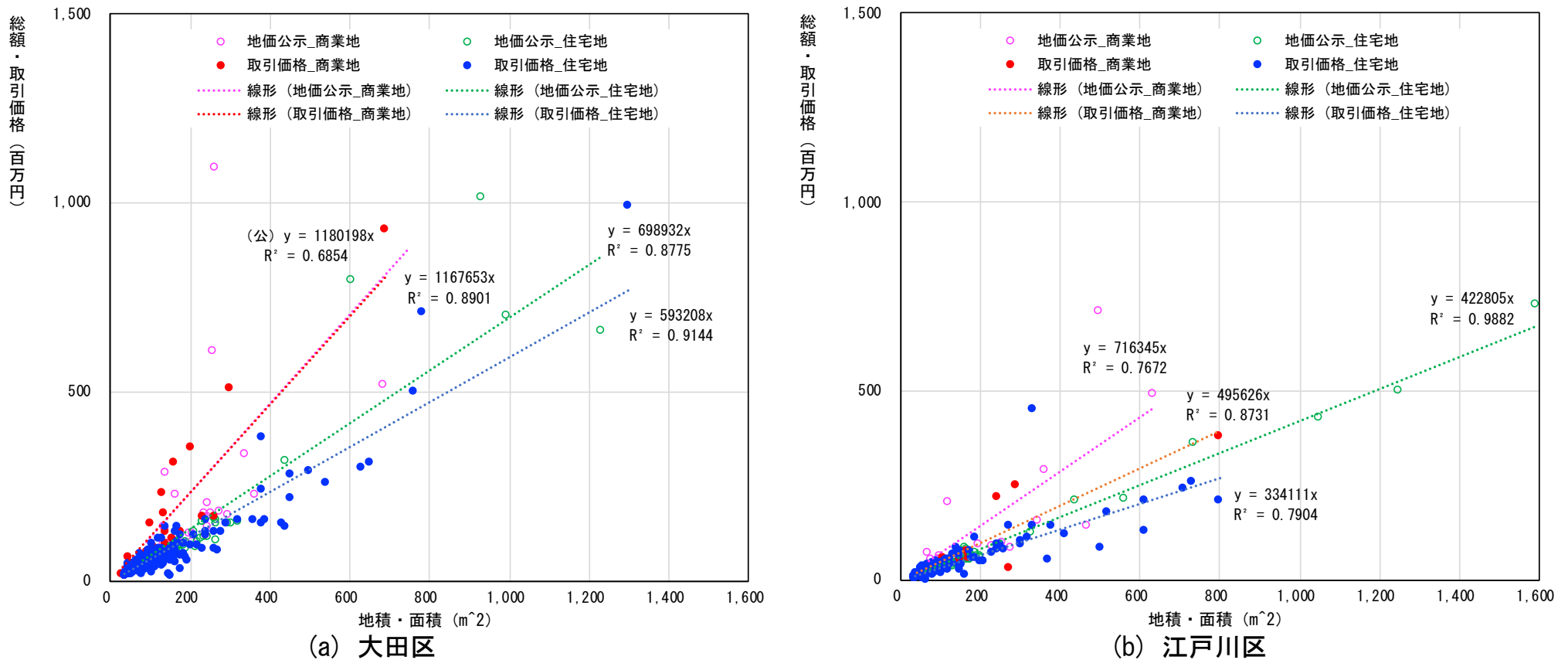


図2 大田区と江戸川区の2020年における地価公示と不動産取引情報の回帰直線

大田区 (地価公示：住宅地55地点，商業地36地点，取引価格情報：住宅地256件，商業地29件)
 江戸川区 (地価公示：住宅地71地点，商業地16地点，取引価格情報：住宅地128件，商業地16件)

土地取引という静態的な土地評価の時系列

現実の土地評価に近い不動産取引情報を時系列を見ることによって、当該年次における都心商業地と周辺住宅地の平準化を視覚的に確認できます。

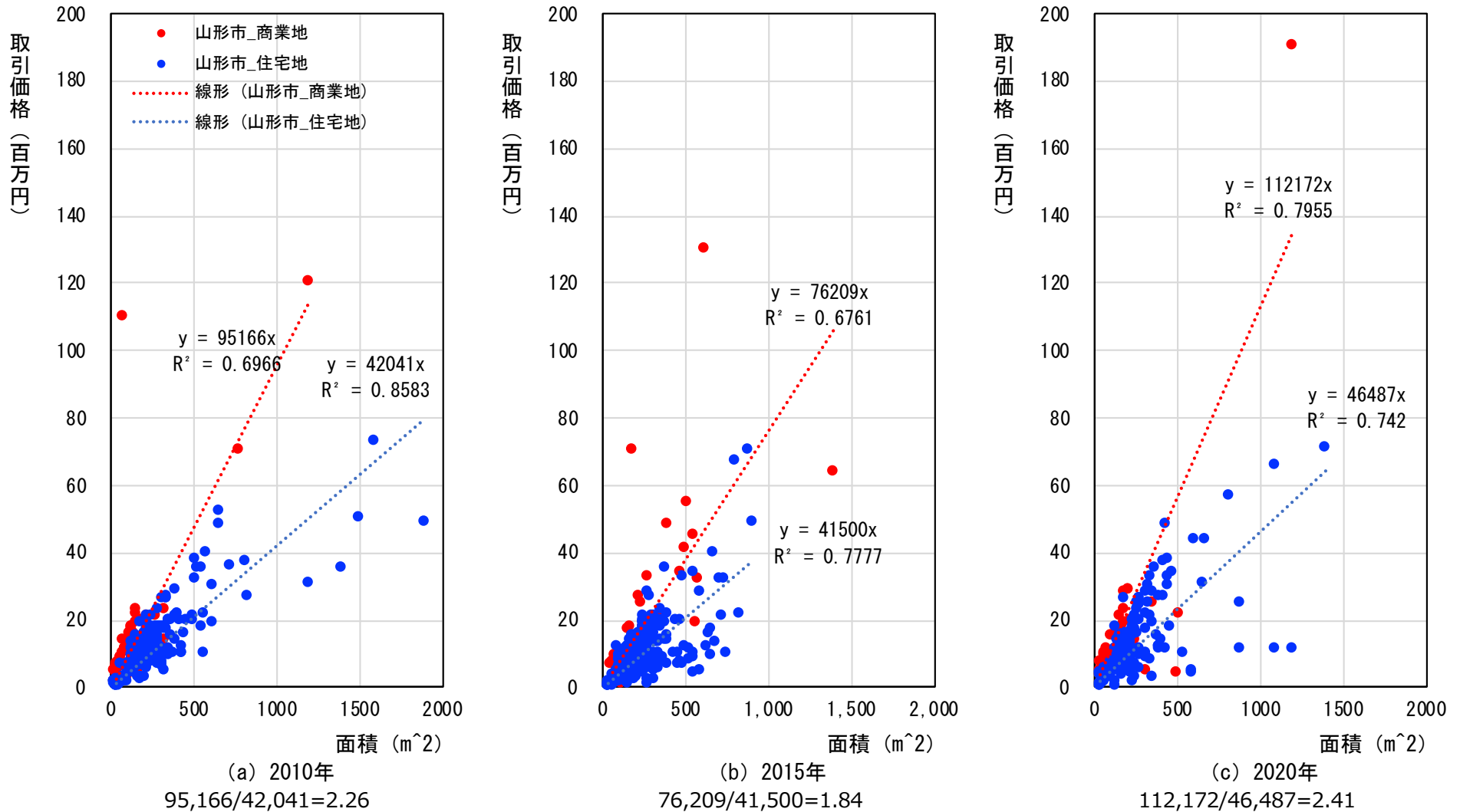


図3 山形県山形市における不動産取引情報の時系列

「不動産取引」がまちづくりマップの項目にある理由

中心市街地を再活性化させるために行われる都市計画事業やまちづくりの成果を目に見える形で表すことができます。

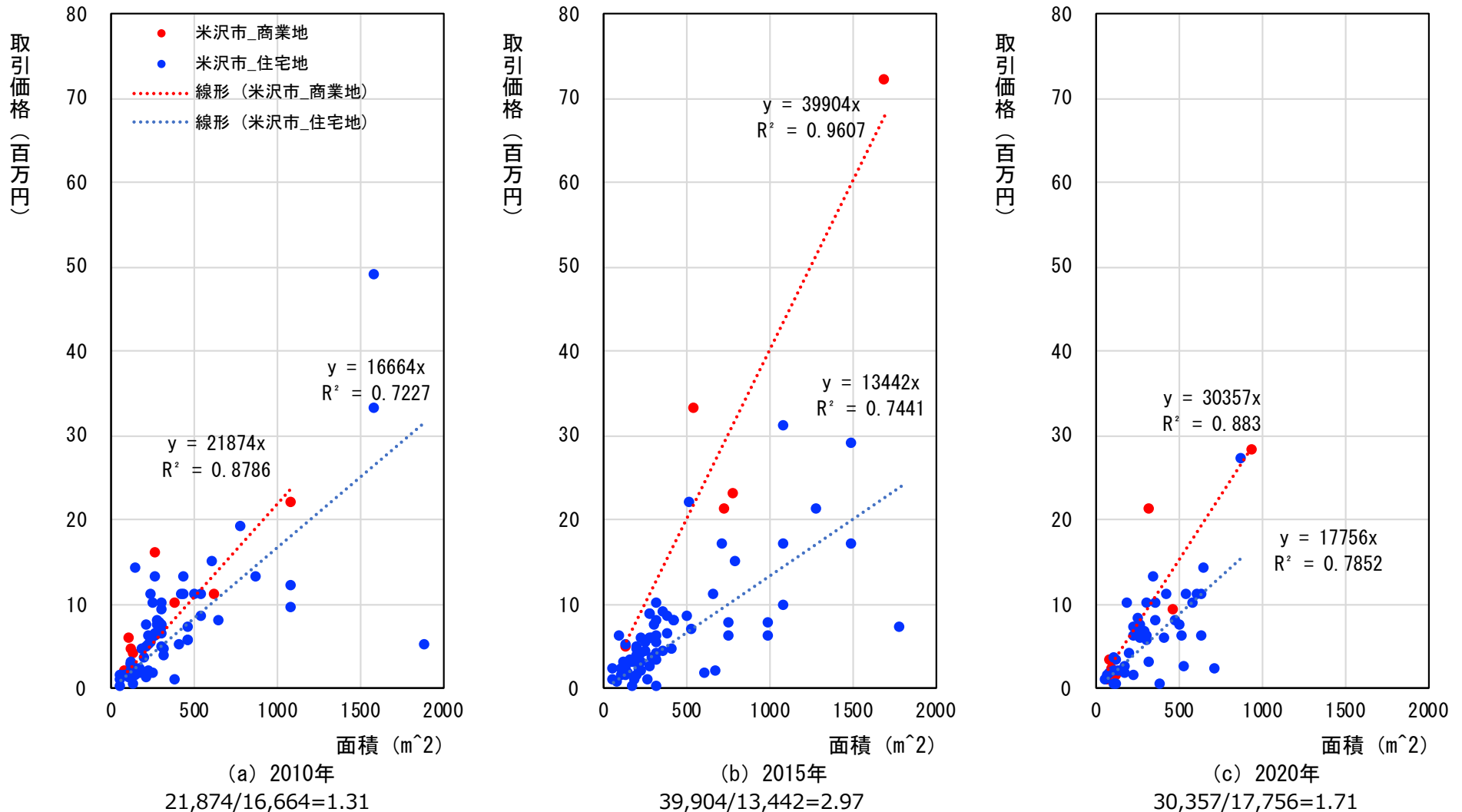


図4 山形県米沢市における不動産取引情報の時系列

RESASの出力画面について

RESAS「不動産取引」の「市町村単位で散布図を見る」「比較」の出力結果

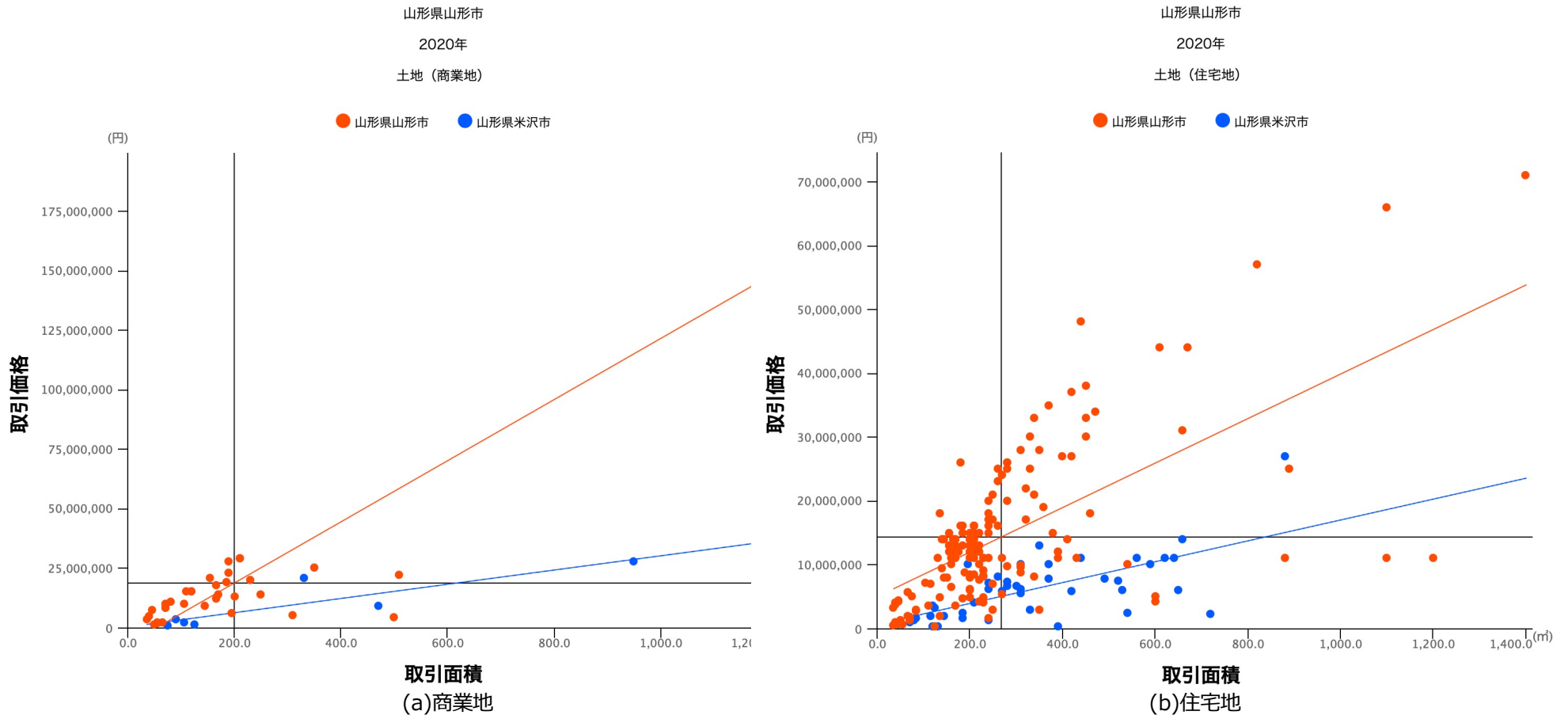


図5 山形県米沢市に対する商業地と住宅地の出力結果

出力される散布図は他地域，他用途，多時期との比較を行なうことで初めて考察対象となりますが，比較は，同一時期，同一種類（土地利用）の1他市町村との間のみで可能で，軸スケールも自動で設定されてしまいます。

RESAS「不動産取引」を活用する利点と改善点

- ・ 個々の不動産取引の価格は、一時点における単発の土地評価の結果です。
- ・ そのため、一地点における連続的な分析はできません。広範囲、長期の動向の把握やパターン変移に関する分析には公的地価を利用すべきです。
- ・ しかし、公的地価である地価公示（地価調査）と併せて考察することが可能な地域では、当該地域内での市場動向を捉えることができます。
- ・ 地方都市では標準地（基準地）の設置数が絶対的に少ないため、不動産取引情報から地域内の土地評価を捉えた方が、実態に即した考察ができる場合があります。
- ・ 特に、成果の特定が難しいまちづくり施策の評価に効果的と考えます。
- ・ ただし、これらの分析は土地利用が分散している地域には適しません。
- ・ いずれにしても、考察対象となる地域の土地評価を表す指標の特性や整備状況を正確に捉えることが必要です。
- ・ 「不動産取引」を効果的な活用を促進するためにも、データを載せるだけではなく、開発者側の意図を明示して頂ければと思います。
- ・ RESASのみで「不動産取引」を活用するためには、出力方法や出力画面をカスタマイズできるようにする必要があります。

ご清聴ありがとうございました

山形大学 人文社会科学部

山田 浩久

ご意見／ご質問は以下にお願いします

hyamada@human.kj.yamagata-u.ac.jp