

第3回 都市再生におけるデータ活用推進ワーキンググループ

「不動産投資におけるデータ活用」

一般財団法人 日本不動産研究所

山下 研究部長 兼 国際部長による説明内容

[スライド2]

- ・不動産については様々なデータがあるが、不動産投資における取得・運用・収益、最終的には売却し回収するという一連のフェーズの中で、どういうデータを見て投資家が投資判断をし、その後に市場をモニタリングしているのか、という観点から話を進める。
- ・まずは、Ⅰ. 不動産投資において利用されるデータについて説明する。
- ・Ⅱ. 日本不動産研究所では、世の中にオープンに入手できるデータが少なく、今日のようにJ-REITはじめ、不動産運用に関わるデータ、価格賃料に関わるデータが無かった時代から、公益事業として様々な調査を実施してきたので、これらのうち主な調査について説明する。
- ・Ⅲ. J-REIT公表データの活用例について説明する。
- ・Ⅳ. 米国における不動産データの活用については、公共のデータ、民間データ含め、特に民間で集めてデータベース化し、それらの商業利用が進んでいるので、米国での例を紹介する。

[スライド3]

- ・不動産投資で一般的に利用されるデータは大まかに4つに分けられる。
- ・1.はマーケットの投資をしようとしている、あるいは投資している不動産が所在しているマーケットの情報である。オフィスの場合、オフィス賃料や需給のギャップである空室率の動向などがある。このようなデータはオフィス仲介会社が発表している。その他に公的な土地評価で、地価が毎年発表されている。ところが、これらの基本的なデータの背後にある、需要や供給の動向を詳細に把握するための基礎的なデータが少なく、取得しにくいことが日本の現状である。都市ごとなど、広域で得られるものもあるが、エリアを区切れば区切るほど不動産マーケットの需給を示すようなデータは取りにくくなる。最も詳細なデータは一つ一つの物件ごとのデータになるが、守秘義務の関係で入手できない。現状は、かなり広いエリアの需給関連の指標を手掛かりに市況をモニタリングせざるを得ない状況といえる。
- ・2.賃貸・取引の事例データ。例えば上場企業は重要な資産の売買については、適時開示として一定の範囲で情報が公表されている。報道ベースでは、新聞社の子会社が販売している媒体が、取材ベースで把握した取引情報等が発信される。J-REITでは、物件の取得・売却、賃貸状況などの詳細な情報も開示されている。
- ・3.と4.では、投資用の物件の場合、売り手側が買い手に対して物件情報のパッケージを提供することが多い。それに基づいて投資家（買い手）が投資判断をするための詳細な調査を行うことが慣行化している。3.は物件の属性データ、4.は物件のテナント情報や収入・支出の内訳等であり、このような情報が不動産投資に利用されている。

[スライド4]

- ・マーケットの中で入手可能なデータは、ここ20年で徐々に整備されてきているが、日本不動産研究所

では非常に限定された情報しかない時代から、不動産に関する情報を提供する取組として様々な調査を実施している。ここでは、主だったものを挙げている。

- 1.市街地価格指数は 1931 年に日本勧業銀行が始めたものを日本不動産研究所設立で引き継いだ。全国の市街地、主要都市を対象としている。
- 2.全国賃料統計は、賃料の情報は過去にはあまりなかったため、全国の主だった地域のオフィスと共同住宅の賃料動向を年に 1 回統計を取っている。調査は 1996 年に開始された。オフィスは全国で 76 地点、共同住宅は 158 地点が対象。その地点に新しいオフィスや賃貸マンションができた場合の賃料予測を定点調査している。
- 3.不動産投資家調査は、いわゆるバブル崩壊後、不動産に流動性が無くなった時期に、そもそも利回りについての指標が日本に全くなかったため、投資利回りについて市場関係者へアンケートを実施し、それを集計した指標を提供してきた。全国の主要都市について年 2 回実施している。
- 4.不動研住宅価格インデックスは、もともと東京証券取引所が始めた実際の売買成約情報に基づく、リピートセールス法（転売した間の価格変動をインデックス化）で計算したものである。これを日本不動産研究所が引き継ぎ、首都圏を対象に都道府県単位の指標を毎月発表している。
- 5.全国オフィスビル調査は、毎年、全国主要都市についてオフィスビルのストック状況（新設・解体）を調査している。オフィスの延べ床面積・棟数・建築時期など基本的な情報を、年一回集計し公表している。

[スライド 5]

- 試験運用の段階ではあるが、前述の調査結果をデータベースとして統合し、指標間の比較・分析等に活用できるようなツールを開発し、所内で利用している。
- 例示した画面は、市街地価格指数の東京のエリアと投資家調査の利回りを比較し時系列的に並べたものである。このような比較が簡単にできる。

[スライド 6]

- 全国オフィスビル調査では、全国主要都市のオフィスビルの基本的な情報を調査し、過去からのデータをストックしているため、この貴重なデータを活用して、ビルの情報とその他の情報を統合する取組を始めたところである。この画面は、BI ツール (Tableau) を用いて、GIS 上でデータ検索や分析ができるようにした試作版である。

[スライド 7]

- J-REIT は決算期ごと、または物件の取得・売却ごとに情報開示しているが、それらは個別に PDF 形式の文書として開示されており、データ化もされていない。これらの情報をデータベース化し、提供するサービスを幾つかの会社で行っている。
- 東急不動産「TOREIT」はその一例。地図と連携させながら J-REIT の公表データをデータベース化し、それを有償で契約者に提供している。地図とリンクさせながら、かなり詳細な情報が取れる。ただし、このエリアで集計をしたいといった機能はない。このようなサービスは、データ分析への活用という観点からはもう少し進化の余地がある。

[スライド 8]

- ・進化系のイメージを提示する。主として米国で使われている商業用不動産のデータサービスの中で最もメジャーなものの一つに「CoStar」がある。このサービスは、米国では不動産投資家だけでなく、金融機関や鑑定士など不動産市場に関係する様々な人達によって利用されている。
- ・同社は、莫大な件数の不動産の詳細データを集めるために、各地域のデータを持つ会社を次々と買収し、巨大なデータベースを構築している。

[スライド 9]

- ・この画面では、地図上に物件数が表示され、物件ごとの詳細データが掲載されている。
- ・CoStarは、個々の物件情報だけでなく、例えば平均賃料の動向などエリアを区切って分析・集計ができるところまで進んでいる。

以上