

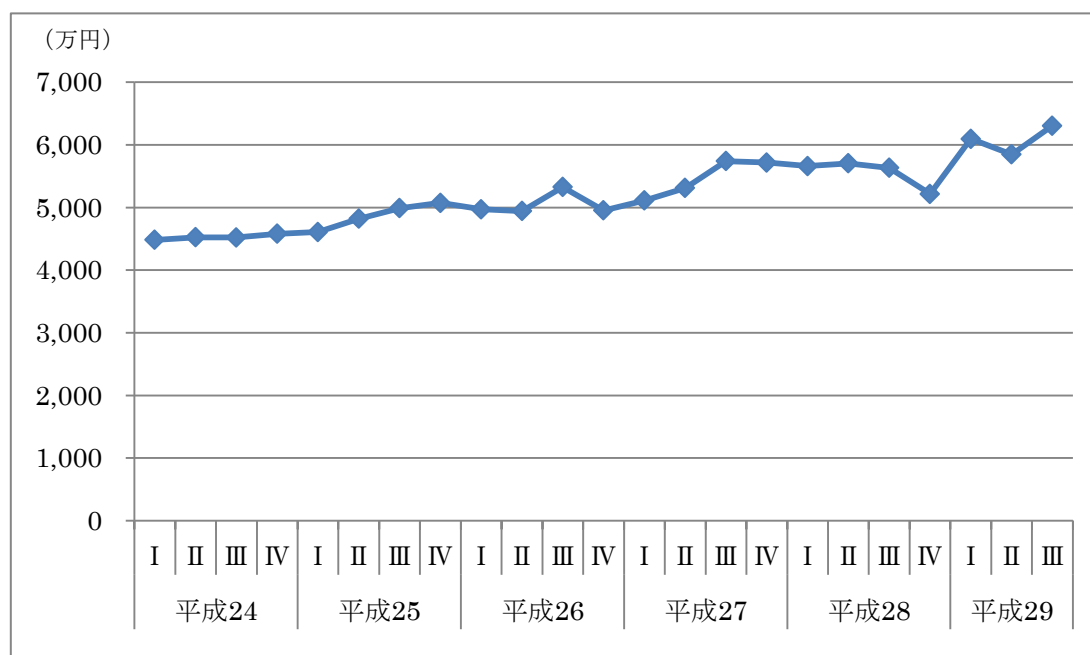
10月4日の日経新聞朝刊2面は「新築マンション高値一層」という見出しでこのところ新築マンション価格の上昇が著しいことを報じている。その理由として共働き世帯の増加による利便性の高いマンション需要の増加等を上げている。

ここでは、平成24年以降の5年来の住宅価格を規定する基礎的な変数を取り出し、それらを四半期データベース化し、基調的な動きを説明する直線回帰モデルを考えてみた。

被説明変数は東京圏の新築マンション供給価格（Y）、説明変数には、マンションを取得しやすさを示す需要サイドの価格要因として住宅金融支援機構のフラット35の融資期間21年以上35年以下の基準金利（X1）を、供給側の価格要因として日本銀行建設資材卸売物価指数（X2）をとる。

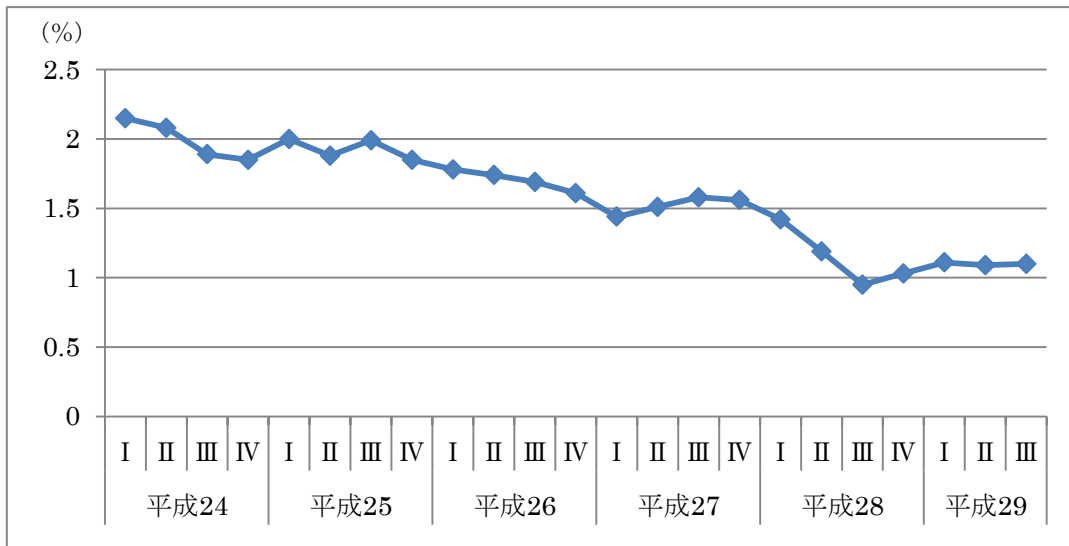
各変数の動向は以下のとおりである。

(図表1) 東京圏分譲マンション平均供給価額(万円)
(平成24年第一四半期～平成29年第三四半期)



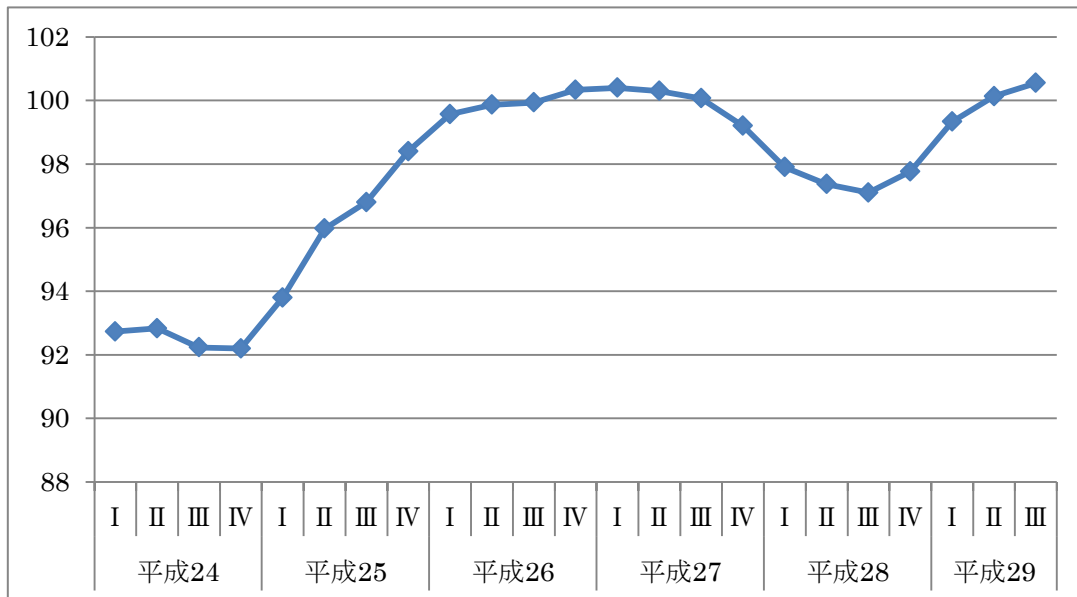
(注) 不動産経済研究所公表資料による。

(図表2) 住宅金融支援機構フラット35金利(融資期間21年以上35年以下)(年利:%)
(平成24年第一四半期~平成29年第三四半期)



(注) 住宅金融支援機構公表資料による。

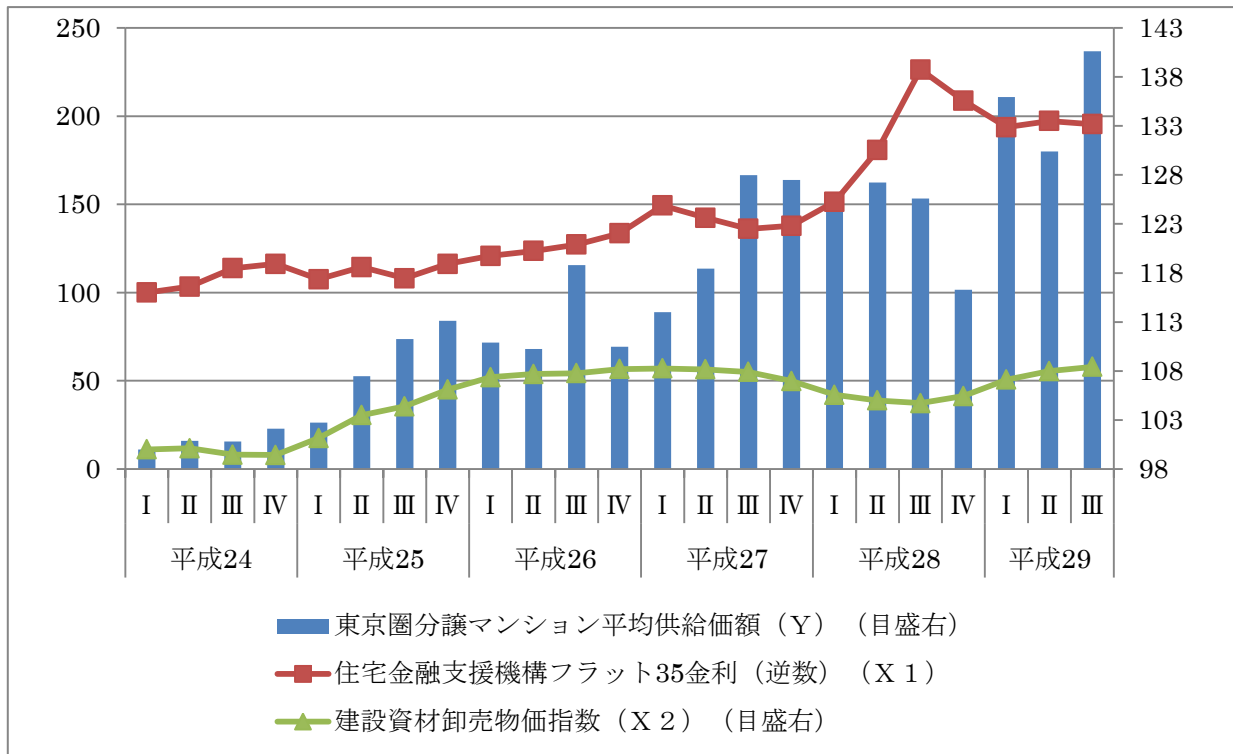
(図表3) 建設資材卸売物価指数(平成25年=100)
(平成24年第一四半期~平成29年第三四半期)



(注) 日本銀行公表資料による。

次にこれらの変数それぞれについて、平成24年1月~3月期を100とした指数を作成する。その際、住宅金融支援機構のフラット35金利については、取得能力と金利水準とが正の関係となるよう、金利の逆数を指数化した。

(図表4) 各変数の指数 (平成24年第一四半期=100)



(回帰分析結果)

$$Y = -85.2 + 0.18X_1 + 1.67X_2$$

(-1.8) (4.5) (3.5)

R (相関係数) = 0.864、σ (標準偏差) = 6.3

(データ期間：平成24年第一四半期～平成29年第三四半期までの23期間)

東京圏のマンション価額の動向は、住宅金融支援機構のフラット35金利（需要サイドの要因）、建設資材価格の動向（供給サイドの要因）という基本的な2つの変数である程度の説明ができることがわかる。

ところで、マンション価格動向の分析には、地価動向の説明変数が不可欠であると考えますが、地価公示、都道府県地価調査、路線価、固定資産税等の価格調査はいずれも年1回であり、日本不動産研究所の市街地価格指数も年2回である。もともとの地価公示等の目的が年1回程度、取引価格の規準を示すところにあったため、上記のような四半期ベースあるいは月次ベースのデータの分析に既存の地域別・用途別の地価水準や地価上昇率を用いようとしても対応できないのである。地価公示等の役割が、IT化の進展とともに変貌を遂げざるを得ない状況下、取引実態に基づく不動産価格指数制度を拡充・強化すること、国土利用計画法の事後届出に係る取引価格を月次で都道府県別、用途別に公表することなど、エビデンスに基づく政策評価に活用できる地価データの詳細化、リアルタイム化の検討が望まれる。

(荒井 俊行)