

マイクロデータ集計による区分所有住戸ストック戸数と公的統計との比較

馬場 弘樹¹, 仙石 裕明¹, 清水 千弘^{1,2}

¹ 東京大学 空間情報科学研究センター, ² 日本大学 スポーツ科学部

連絡先: <hbaba@csis.u-tokyo.ac.jp>

(1) 動機: 公的統計は我が国における情報基盤の根幹を成しており, 資本ストックの賦存量などを計測する際に重要な指標となる。しかしながら, 公的統計の対象範囲は多くの場合全国規模であるため, 地域ごとの拡大率に基づく標本調査となる場合がある。さらに, 公的統計の集計値は, 宗(2017)が指摘するように, 調査方法による誤差が生じる可能性がある。特に, 区分所有住戸ストックに係る統計は概算レベルで公開されているものの, 都市計画方針の策定基盤となるものであるため, 正確性, ニーズ適合性を満たす必要があると考える(総務省, 2016)。そこで, 本研究では法人の有する区分所有住戸の取引履歴を用いてデータベースを作成し, 公的統計との差異を比較した。区分所有住戸ストック戸数に絶対的な集計値は存在しないが, 各集計方法を整理して比較することで, 住戸ストック把握の可能性と限界について論じることが可能である。

(2) 方法: まず, 法人の有する区分所有住戸について, 株式会社リクルートの週刊住宅情報に過去掲載されたデータと株式会社不動産経済研究所の保有データを用いた。集計は分譲区分所有住戸に絞り, 町名と建物名の完全一致による重複削除を行い推計した。続いて, 公的統計には住宅・土地統計調査(住調)と住宅着工統計調査(着工統計)を用い, 上記集計結果と比較した。比較に際して, 住調は調査年単位で, 着工統計は調査年単位の変化量でそれぞれ比較した。

(3) 結果: 本研究では住調, 着工統計に加えて国土交通省の分譲マンションストック戸数との比較を行い, 図1は特に住調との比較結果を示している。これより, 1990年以前は作成データベースの誤差が大きく, 首都圏で過大推定, 山口県などの地方部で過小推定になっている傾向があった。しかし, 公的統計にも推計誤差を生み出す要因が含まれているため, 今後それぞれの集計条件を比較しながら住戸ストックの把握を行いたい。

(4) 使用したデータ:

- ・「週刊住宅情報」株式会社リクルート
- ・「全国マンション市場動向」株式会社不動産経済研究所
- ・「住宅・土地統計調査(1993年, 1998年, 2003年, 2008年, 2013年)」総務省
- ・「住宅着工統計調査(1993~2018年)」国土交通省

(5) 謝辞: 本研究は株式会社 LIFULL(不動産情報科学研究部門)から支援を受けたものである。さらに, 本研究は東大 CSIS 共同研究 No.895, 896, 897 の成果の一部として実施した。

(6) 参考文献:

- 宗健(2017)住宅・土地統計調査空き家率の検証。「日本建築学会計画系論文集」, 82(737), 1775-1781。
総務省(2016)公的統計の品質保証に関するガイドライン, <https://www.stat.go.jp/data/guide/pdf/guideline.pdf> (2019年9月18日アクセス)

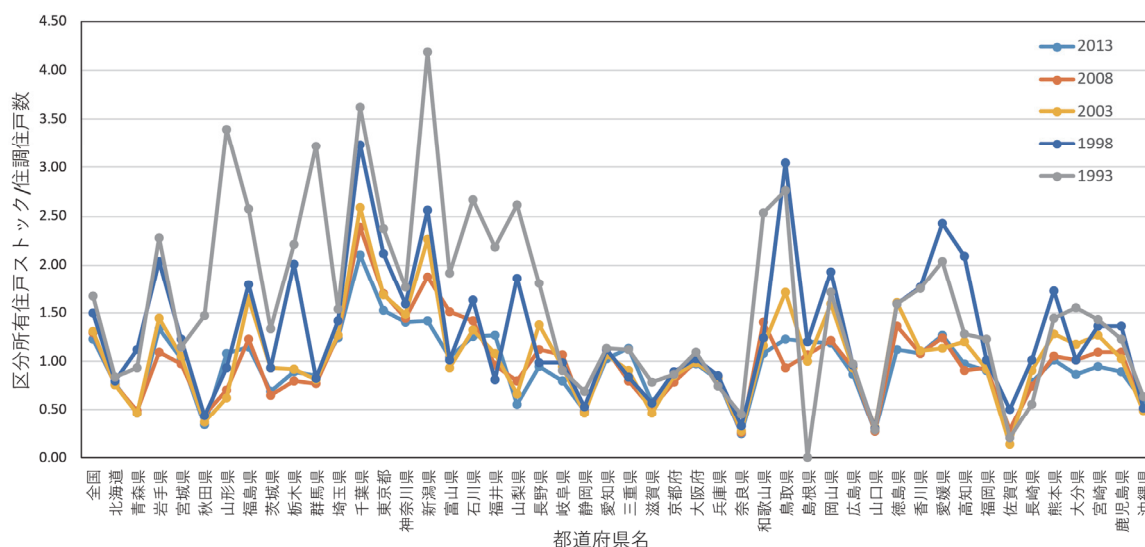


図1: 区分所有住戸ストックと住宅・土地統計調査との比較結果