

第4回 不動産市場動向等の面的データの地域 における活用手法検討委員会

令和3年3月24日

不動産・建設経済局 不動産市場整備課

第4回 不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法検討委員会

I. 本日の論点等

II. 前回委員会での指摘事項の対応方針

III. ガイドライン（素案）について ⇒資料2、資料3を参照

IV. 今後の流れ

第3回における主な意見

【面的データとデータ・情報の一覧の修正について】

- どのくらいの人口規模の市町村であれば分析が有効であるかの目安が示されると良い
- 分析スケールについて、メッシュや小地域等の分析単位の特徴が示されると良い
- 地域（集計単位）によって、集計値の母数が少ない場合（特に比率で表現する場合）の取り扱いは注意が必要。
- 分析の難易度を示すことも考えられるのではないか。
- ハザード情報の活用について、避難施設に加え、空き地や空き家の分析でも活用してはどうか。

【ガイドラインの骨子案について】

- 分析手法をまとめて提示するのは重要だが、すぐに使用できるデータを用意することも重要。
ただし、今回の使用データをサンプルデータとして公表可能かは確認が必要。
- 各自治体の分析結果のガイドラインの掲載有無は、各自治体に確認が必要
- 使用データ以外にも利用可能性のあるデータを示し、新しい視点での分析が可能となるような情報があるとよい。
- 有償データについては、価格感などの情報は可能な範囲で提示できた方が分かりやすい。

第4回 不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法検討委員会

I. 本日の論点等

II. 前回委員会での指摘事項の対応方針

III. ガイドライン（素案）について ⇒資料2、資料3を参照

IV. 今後の流れ

II 前回委員会での指摘事項の対応方針

- 指摘事項に対する対応方針について、ご意見・ご指摘等。

III ガイドライン（素案）について

- ガイドライン（素案）について、ご意見・ご指摘等。
特に自治体をはじめとする関係者からの視点から、強調すべき点や留意すべき点はないか。

第4回 不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法検討委員会

I. 本日の論点等

II. 前回委員会での指摘事項の対応方針

III. ガイドライン（素案）について
⇒資料2、資料3を参照

IV. 今後の流れ

前回委員会での指摘事項の対応方針

【面的データとデータ・情報の一覧の修正について（１）】

前回委員会での指摘事項	対応方針
■分析内容に係る共通事項	
どのくらいの人口規模の市町村であれば分析が有効である、というようなメインターゲットとなる自治体規模の目安を示すと良いのではないかな。	空き地・空き家分析について、どのような特性のエリアを分析対象とすることが親和性があるかの補足説明を追記する。
分析スケールについて、どの分析の場合にメッシュが良いのか、小地域が良いのか、ということに記載すると分かりやすい。	ガイドラインにご指摘の視点の補足説明を追記する。
分析にあたっては、現在の状況の可視化のみならず、時系列的な変化等の分析も重要である。	分析内容によっては、時系列的な変化を表現している指標もあるため、現状一時点での可視化か、変化率を示す可視化かは分かりやすく表現する。
地域（集計単位）によって、集計値の母数が少ない場合（特に比率で表現する場合）の取り扱いには注意が必要である。	ガイドライン中に留意事項として追記する。
■個別の分析内容について	
【テーマ1及びテーマ2】 リスクスコアについて、それぞれの変数間・各スコア間の相関も計算に組み込んで考えていけると、より現実的に即したスコアを出せるのではないかな。	今回は個別自治体での分析結果の妥当性の検証を主眼に置くものではないため、ご指摘の視点での分析結果の精査の方法論として注釈的に追記する方針とする。
【テーマ1及びテーマ2】 リスクスコア算出の計算式（P.40など）の見せ方が分かりやすくなると良い。小規模店舗推移スコアなどは方程式で書くとマイナスになり表現方法の確認が必要である。	ご指摘を踏まえ、表現を修正する。
【テーマ1及びテーマ2】 空き地や空き家分析においても、もハザード情報と重ね合わせた分析は有益でないかな。	ご指摘を踏まえ、分析ケースを追加する。
【テーマ1】 空き家分析について、空き家状態の継続期間も重要な視点ではないかな。例えば、現在と10年前の空家数が同数でも、同一家屋が空き家状態が継続しているか否かによっても、対策が異なるのではないかな。	時系列的なデータが入手可能であれば、ご指摘の分析内容も可能である旨を注釈として追記する。
【テーマ2】 空き地種別をラベリング（例えば、区画整理に伴う空地等）した上で分析することで、その土地の時系列的な変化が把握できる可能性がある。	当該データが入手可能であれば、有益な分析になるが、データ入手の難易度が高いため、今回は特に言及しない方針とする。

前回委員会での指摘事項の対応方針

【面的データとデータ・情報の一覧の修正について（２）】

前回委員会での指摘事項	対応方針
【テーマ3】 利用者圏域の設定について、分析の難易度があがるが、実際の移動距離（道なり距離）で分析することがより実態に近い。	ご指摘のとおり、分析難易度が高くなるため、今回は詳細の解説は省略するが、注釈的に分析は可能である旨の注釈を追記する。
■その他、追加検討事項等について	
食べログや店舗情報などのデータを活用することで、将来的には観光振興などソフト面での分析可能性が広がるとよい。	業種別の店舗情報等については、民間データとして公表されているデータあり、データ一覧にて紹介する。 なお、食べログ情報等の入手は、WEB情報のスクレイピング等の方法が想定されるが、著作権等の問題にも留意が必要であり、現時点でのガイドラインでの明記は避ける方針とする。
分析の難易度があつた方が分かりやすい。	各分析毎に「分析作業の容易性」を追加する。

【ガイドラインの骨子案について】

前回委員会での指摘事項	対応方針
分析手法をまとめて提示するのは重要だが、すぐに使用できるデータを用意することも重要である。ただし、今回の使用データをサンプルデータとして公表可能かは確認が必要である。	オープンデータのみで分析可能な内容を中心にサンプルデータを公表する方針とする。
各自治体の分析結果のガイドライン掲載有無については確認が必要	各自治体に確認の上で対応する。
使用データ以外にも利用可能性のあるデータを示し、新しい視点での分析が可能となるような情報があるとよい。	分析使用データ以外の主なデータを整理する。
有償データについては、価格感などの情報は可能な範囲で提示できた方が分かりやすい。	可能な範囲で追記を検討する。

第4回 不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法検討委員会

I. 本日の論点等

II. 前回委員会での指摘事項の対応方針

III. ガイドライン（素案）について
⇒資料2、資料3を参照

IV. 今後の流れ

第4回 不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法検討委員会

I. 本日の論点等

II. 前回委員会での指摘事項の対応方針

III. ガイドライン（素案）について
⇒資料2、資料3を参照

IV. 今後の流れ

今後の流れ（想定スケジュール）

○ 3月24日（本日）：第4回 検討委員会（最終）

↓ ※追加のご意見等

○ 3月末目途：ガイドライン作成完了

↓

○ 3月末～4月前半：ガイドライン公表（プレスリリース、HP掲載）

自治体への送付（各都道府県、各政令市、本委員会参加自治体（前橋市、川越市、三次市、安芸高田市））

↓

○ 令和3年度：関係部局（都市局、住宅局、土地G等）と連携し、セミナー等により自治体への普及・啓発を実施