

★馬場 弘樹 特定助教

Hiroki BABA (Assistant Professor)

研究課題：世界住宅データベースの構築に基づく住まいの再考
(Reconsideration of dwellings based on a world housing database)

専門分野：都市・不動産分析 (Urban and real estate analysis)

受入先部局：東南アジア地域研究研究所 (Center for Southeast Asian Studies)

前職の機関名：東京大学 空間情報科学研究センター
(Center for Spatial Information Science, The University of Tokyo)



住宅は古くから人間の生活に密着し、それゆえ、住まいを対象にした研究は様々な学問領域で存在します。しかし、多くの研究成果は個別に蓄積され、議論されており、相互に引用されることは多くありません。このような学問知は、データ種別の違いや属性の充実度などの差異を鑑みても、相互に補完し合いながら住まいへの理解に昇華されるべきと考えます。これまでに、私は民間企業などが保有する不動産取引データの重複統合技術の提案を行い、さらに全国分譲マンションの包括的なデータベースを構築しました。本研究では、これまで構築してきた住宅データベースの対象を世界へと広げ、多様な学問知を統合するための共通プラットフォームを提案します。これを基に多角的に住まいを分析し、さらに得られた知見を共有知として蓄積することで、今後 100 年の住まいについて再考したいと思います。

住まいを巡る学問領域の細分化

建築家ル・コルビュジェは、「住宅は住むための機械である」と語り、当時の住宅様式とその住まい方との関係を深い視座で考察しました。住宅は古くから人間の生活に密着し、それゆえ、住まいを対象にした研究は様々な学問領域で存在します。それは、建築学、都市計画学、地域学、公共政策学、法学、経済学など多様に展開され、それぞれの分野で住宅概念の構築や研究手法が確立されています。しかし、多くの研究成果は個別に蓄積され、議論されているのが現状であり、それぞれ専門的な見地に根差しているため、相互に引用されることは多くありません。さらに、研究対象地域の範囲によっても研究成果の共有は困難になります。例えば、街区単位での緻密なデータを用いた分析が必

Housing has been closely associated with human life since ancient times, and therefore research on housing exists in various academic disciplines. However, many academic achievements are currently accumulated and discussed individually, and are not mutually understood by researchers. Although there are differences in data types and attributes, I believe that researchers should discuss the findings obtained from their individual discipline. So far, I have developed a technique for combining real estate transaction data provided by private companies, and have built a comprehensive database on condominium. In this research, I would like to expand the scope of the database to world housing, propose a common platform for integrating diverse academic knowledge, and reconsider the housing for the next 100 years. I then would like to analyze housing from various perspectives and collect the findings as shared academic knowledge.

ずしも都市圏や全国を対象とした広域分析に還元されることは容易ではありません。

分譲マンションデータベースの構築と応用

このようなデータ種別の違いや属性の充実度などの差異を鑑みても、私は学問知を相互補完し合いながら住まいへの理解に昇華させるべきと考えます。そのために必要となるのが、多様な学問体系を統合するための住宅データベースの構築です。馬場ほか（2021）は、企業や住宅関連団体がもつ不動産取引データの重複統合技術の提案を行い、馬場（2020）は全国分譲マンションの包括的なデータベースを構築しました。応用例として、旧耐震基準のマンションがどのように分布しているかなどを考察できるようになり、将来の都市更新

に向けてどのような分譲マンションで建替え確率が高くなるか図化し（図 1）、考察しました（馬場ほか、2020）。成果は未だ限定的ですが、これにより国内を統一的な視点から比較分析することが可能となりました。

学問知の統合を目指した世界住宅データベース

本研究では、これまでの構築してきた住宅データベースの対象を世界へと広げ、多様な学問知を統合するための共通プラットフォームを提案し、今後 100 年の住まいについて再考したいと考えています。基本となるデータベースは住宅の立地や規模、取引価格、築年数、共同建てであれば総戸数なども格納されているようなものを想定していますが、地域によって建物画像や室内間取りをはじめとする非構造データも取り入れ、様々な分析を可能としたいと思います。豊かなデータを格納することで、多角的に住宅を検証し、その結果を共有知として蓄積できると考えます。

これからの住まいの再考に向けて

世界住宅データベースの構築にしたがい、次の重要な課題から少しずつ再考してみたいと思います。それは、複数の国家及び都市を比較対象として、各都市の適切な住宅水準を明らかにするものです。例えば、東京に適した住宅面積水準や家賃水準などを世界の他都市と比較しながら推定し、その適正水準について住民の顕示選好に基づいた議論を行います。続いて、その結果を踏まえて、例えば将来想定する住宅種別、供給床面積、周辺施設への利便性などを政策変数としてシミュレーションを行い、どのような政策において住まいをより豊かにできるか明らかにします。世界住宅データベースの応用により、定性的な比較、あるいは不動産価格指数のような数値に限定された住宅比較から、より充実した情報を利用し、その政策的含意について議論することが可能となります。

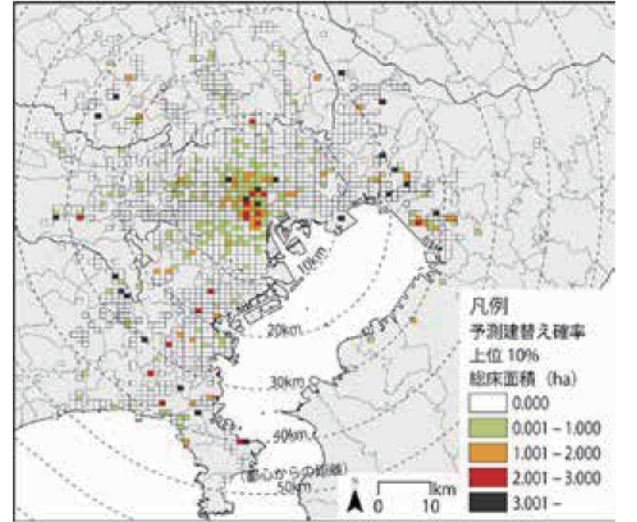


図1 旧耐震分譲マンションの予測建替え確率（馬場ほか（2020）図5より引用）

参考文献

- 馬場弘樹．（2020）．マンション研究における民間企業データ活用の可能性とその課題．日本不動産学会誌 ,33（4）,79-83.
- 馬場弘樹,清水千弘,& 浅見泰司. (2020). 旧耐震マンションの建替え要因の傾向と建替え予測の空間分布首都圏を対象として．都市計画論文集 ,55(3),1143-1150.
- 馬場弘樹,関口知子,清田陽司,& 清水千弘. (2021) . 不動産取引データベースの網羅性向上を目的とした不動産募集広告情報のレコード同定．情報処理学会論文誌データベース（TOD）,14(1),18-29.