



平成 24 年 8 月 22 日  
土地・建設産業局 土地市場課

## 不動産価格指数（住宅）の公表について

平成 24 年 8 月末より、年間約 30 万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化した「不動産価格指数（住宅）」の試験運用を開始する。

### I. 不動産価格指数（住宅）の概要

#### ① 背景

2007 年の米国のサブプライムローン（信用力の低い個人向け住宅融資）問題に端を発した世界各国での金融市場の混乱は、2008 年のリーマン・ブラザーズの破綻により世界的な金融危機へと発展し、さらに実態経済にも危機が拡大した。また、ヨーロッパではイギリスやスペイン等で 2000 年代後半以降不動産バブルが崩壊しており、現在のヨーロッパの経済危機の一つの要因となっている。

現在の金融・経済危機は、不動産バブルの問題により危機が表面化し各国へ波及したが、これは、不動産価格の変動に関する情報が不十分で、既存の物価指数では不動産の価格変動を適切に把握できなかったことが危機を拡大させた要因の一つと考えられている。このため、不動産価格の動向を、国際共通指針のもとで迅速かつ的確に把握する必要性の認識が各国において共有され、2009 年には、国際通貨基金（IMF）等から G20 諸国に対して、不動産価格指数（住宅）を公表することの勧告が出された。

#### ② 国際的な動向

このことから、IMF や Eurostat（欧州委員会統計局）を中心とする多数の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力して、2011 年 5 月に不動産価格指数（住宅）の作成に関する国際指針（Residential Property Price Indices Handbook）が作成された。G20 諸国は、この国際指針に従って指数の整備を進めており、主要先進国等は 2012 年までに運用を開始することを予定している。

#### ③ 我が国の動向

我が国においても、不動産価格指数（住宅）の整備に向け、国土交通省を事務局とし、平成 22 年度及び 23 年度に「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を開催し、有識者や日本銀行、金融庁、内閣府、総務省、法務省等が参加し、国際指針に基づく我が国の不動産価格指数（住宅）の開発に向けて検討を進めてきた。

この結果開発された不動産価格指数（住宅）について、平成 24 年 8 月、試験運用を開始する。

#### ④ 発表内容及び活用方法

今回発表する不動産価格指数（住宅）は、国際指針に基づいて作成された、更地・建物付土地及びマンション価格の月次の変動を、全国・ブロック別・都市圏別に毎月公表する。

これにより、経済に大きな影響を及ぼす不動産市場の動向をタイムリーに国際比較することが可能となり、マクロ経済政策・金融政策等に活用されることが期待されるほか、不動産市場の透明性の向上、ひいては国内及び海外からの不動産投資の活性化にも資するものである。

⑤ 今後の試験運用について

試験運用中は、より適切な指数を作成するため、推計結果を検証して必要に応じ推計方法や運用体制に関する改善策を講ずることとし、2年程度\*の運用を経て本格運用に移行する。(\*不動産取引は12か月の季節性を有すると考えられることから、これを1単位として捉え、2単位程度実施することを想定。)

(表1 不動産価格指数(住宅)「速報」の概要)

名称 (対象用途)	・住宅総合 <ul style="list-style-type: none"> <li>┌ ・更地・建物付土地 (地目が「宅地」である更地及び建物付土地)</li> <li>└ ・マンション (区分所有建物)</li> </ul>
対象地域	・全国 ・ブロック別(北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州・沖縄の計9ブロック) ・都市圏別(南関東、名古屋、京阪神)
算出期間	・2008年4月より
基準時点	・2008年4月より2009年3月までの算術平均値を100として基準化
算出頻度	・月次
推計方法	・ヘドニック法(時間ダミー変数法)
利用する情報	・不動産取引価格情報(アンケート調査による情報)
取引月から公表 までの期間	・約5ヶ月
公表頻度	・毎月

※早い段階で利用可能な情報のみを用いて作成した「速報」と、現地調査による詳細な情報を加えて作成した「確報」(住宅総合、更地、建物付地、マンションの4系列：取引の約1年後に発表)を公表する。

II. 不動産価格指数(住宅)の作成方法

国土交通省では、平成17年4月から、不動産の買い主に対し、(取引価格、面積、最寄り駅からの距離、築年数などについて)アンケート調査を行い、個人情報秘匿化した上で不動産取引価格情報として年間約30万件提供しており、このデータをもとに不動産価格指数(住宅)を作成する。

不動産の価格は、それぞれの物件の立地や特性によって大きく異なる。不動産価格指数(住宅)では毎月の市場動向の変化を把握することを目的とするため、物件の立地や特性による影響を除去することが必要である。そこで、多数の物件データから、物件ごとの個別の特性が価格に及ぼす影響を除去し、いわば「同一品質の物件」を仮定し、月ごとの不動産市場の動向を把握するという手法をとっている。すなわち、不動産の価格＝「個別物件の特性に由来する価格」＋「不動産市場の時間的な変化に由来して変動する価格」とみなして計算する「ヘドニック法(時間ダミー変数法)」という手法である。

不動産価格指数(住宅)をヘドニック法で開発するにあたって考慮した個別物件の特性を次の表に示す。

(表2 市場動向を把握するために除去された個別物件の特性)

不動産の特性	説明変数	更地・建物付土地	マンション
広さ	面積	○	○
	部屋の地上階数		○
近さ	最寄り駅からの距離	○	○
	県庁所在地からの距離	○	○
新しさ	築年数		○
地域性	所在する都道府県	○	○
	市街化区域か否か	○	○
取引条件	取引主体	○	○

※個々の不動産の価格に影響を及ぼす特性は多数あるが、その中でも、全国各地の住宅用不動産に共通して大きく影響する特性を抽出している。

※なお、確報ではこれらに加え、建物の延床面積・総階数、建物の向き等、現地調査によって得られた特性を考慮する。

なお、不動産はその用途や地域に応じて価格形成が異なるため、土地の用途が住宅であるものについて①更地、②建物付土地、③マンションに分類し、地域としてはブロック別（北海道地方、東北地方、関東地方、北陸地方、中部地方、近畿地方、中国地方、四国地方、九州・沖縄地方）と都市圏別（南関東圏、名古屋圏、京阪神圏）に分類し、不動産の種類別及び地域別の指数を作成し、これらの指数をもとに、取引総額によりウェイト付けを行い、全国の不動産価格指数（住宅）を作成している。

### Ⅲ. 公表スケジュール

不動産価格指数（住宅）の当面の公表スケジュールは下表のとおりである。

(表3 公表スケジュール)

公表日程	速報	確報
公表日：平成24年8月29日14時	平成24年4月分	-
公表日：平成24年10月初旬（3日14時予定）	平成24年5月分	-
公表日：平成24年11月初旬（7日14時予定）	平成24年6月分	-
公表日：平成24年12月初旬（5日14時予定）	平成24年7月分	-
公表日：平成25年1月初旬（9日14時予定）	平成24年8月分	平成23年10-12月分
公表日：平成25年2月初旬（1日14時予定）	平成24年9月分	-
公表日：平成25年3月初旬（7日14時予定）	平成24年10月分	-

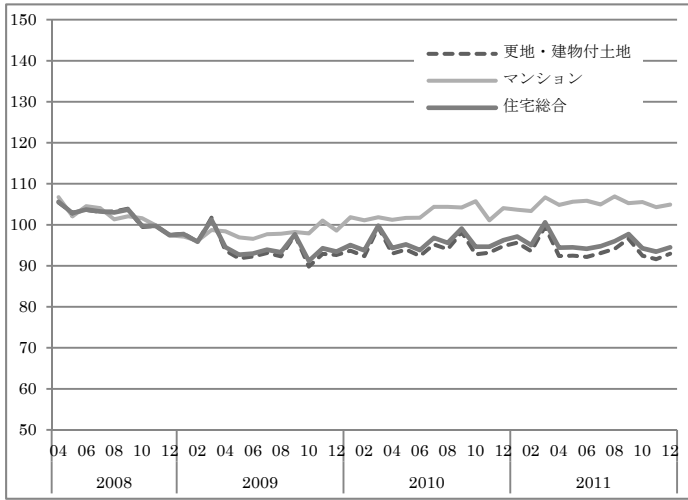
※公表方法：ホームページ／他、土地・建設産業局土地市場課にて配布

#### IV. 不動産価格指数（住宅）の算出結果

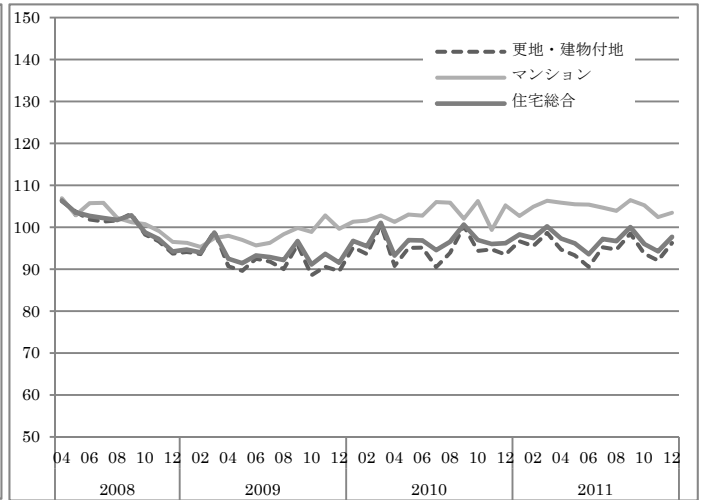
不動産価格指数（住宅）では、不動産の種類別・地域別の指数と、これらの指数をもとに取引総額によりウェイト付けを行った全国の指数を作成する。

（例1）種類別（全国）

（例2）種類別（都市圏別・南関東）



2008 年度平均=100



2008 年度平均=100

※2012年1月以降の数値は計算中

#### 参考 地価公示と不動産価格指数(住宅)それぞれの特徴

国土交通省では「地価公示」を実施しているが、これは、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、不動産の鑑定評価や公共事業用地の取得価格の算定の規準となること、相続税路線価や固定資産税評価の基礎となること等を通じ、適正な地価の形成に寄与することを目的としたものであり、不動産価格指数（住宅）とは実施の目的が異なる。

それぞれの特徴は以下のとおり。

	地価公示	不動産価格指数(住宅)
算出方法	不動産鑑定士が不動産鑑定評価手法により、取引価格、土地の収益性等を多面的に検証して「正常な価格 <sup>注1</sup> 」を判定	実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)
調査対象	更地 (建物等がある場合、土地の使用・収益を制限する権利がある場合は、これらが存しないものとして評価)	更地、建物付土地、区分所有建物(マンション)
頻度	年1回	毎月
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地点単位でみた土地の正常な価格水準の地理的分布が分かる</li> <li>・地域の標準的な土地の市場価値を示す価格を知ることができる</li> <li>・市場参加者・取引形態・公開期間等に係る特殊事情<sup>注2</sup>による影響が補正されていることから、地域の土地の平均的な価格動向も知ることができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域的なブロック単位でみた不動産取引の勢いの時間的変化が分かる</li> <li>・市場の特異な動きを察知できる可能性がある</li> <li>・市場参加者・取引形態・公開期間等に係る特殊事情<sup>注2</sup>による影響が反映されているため、表示される指標の変動幅が大きくなる可能性がある</li> </ul>

注1 土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格のこと。

注2 売り急ぎ・買い進みである、使用を制約する権利が付着している、といった実際の不動産市場で成立する取引価格に影響を与えると考えられる事情のこと。

#### ★不動産価格指数（住宅）に関する情報は

以下のホームページに掲載します。

[土地総合情報ライブラリー](#)で検索

⇒土地の価格 ⇒不動産価格指数（住宅）

<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>

#### 〈問い合わせ先〉

土地・建設産業局土地市場課

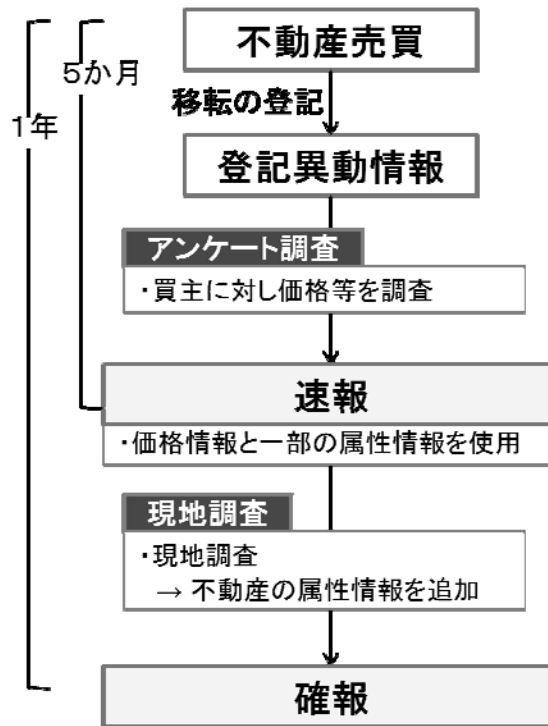
課長補佐 青山（内線 30-232）

主査 荒井（内線 30-223）

（代）03-5253-8111（直）03-5253-8376

（FAX）03-5253-1577

### 不動産価格指数（住宅）の作成フロー



### 不動産価格指数（住宅）の推計フロー

## 「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」

### (研究会の趣旨)

不動産価格の動向を把握するため、国際的に共通のルールに則った指標の作成を目的として、Eurostat を中心として多数の国際機関が協力しながら、住宅価格指数に関するハンドブック（以下「国際ハンドブック」という。）を取りまとめた。我が国においても、国際ハンドブックに対応しつつ不動産価格の動向を把握するための指標を整備することが求められている。

このため、国土交通省では、我が国におけるユーザーのニーズを踏まえ、マクロ経済政策の的確な運営の基礎となる不動産価格の動向指標を整備するため、国際動向を把握するとともに、指標の算定方法、指標作成のための原データなどについて検討することを目的として「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を開催し、議論を行った。

### (研究会の開催経緯)

不動産価格の動向指標の整備に関する研究会は、2010年6月から2012年2月までの計6回開催し、下記の議題について検討を行ってきた。

### 【平成22年度】

- ・ 第1回研究会（2010年6月2日）
  - (1) 国際ハンドブックの議論の動向
  - (2) 不動産価格指数とマクロ経済政策 ～ユーザーニーズの視点から～
  - (3) 今後の論点及び進め方
  
- ・ 第2回研究会（2010年10月26日）
  - (1) 住宅価格指数ハンドブック（国際ハンドブック）について  
第1次草稿のポイント、今後の予定
  - (2) 指標の検討状況及び今後の進め方について  
原データ分析、基本的な要件等
  
- ・ 第3回研究会（2010年12月22日）
  - (1) 不動産価格の動向指標の原データに関する追加分析について
  - (2) ヘドニック法による不動産価格の動向指標の試作について
  
- ・ 第4回研究会（2011年3月18日）
  - (1) ハーグにおける住宅価格指数ワークショップについて（報告）
  - (2) 住宅価格指数ハンドブック（国際ハンドブック）について
  - (3) 取引事例データ分析について
  - (4) 総括

【平成 23 年度】

- ・ 第 1 回研究会（2011 年 11 月 2 日）
  - （1）本年度の検討内容と進捗報告
  - （2）今後の論点及び進め方について
  
- ・ 第 2 回研究会（2012 年 2 月 16 日）
  - （1）検討状況の報告
  - （2）総括

（委員名簿※平成 24 年 2 月時点）

座 長	清水 千弘	麗澤大学経済学部教授
委 員	磯尾 隆光	（社）日本不動産鑑定協会理事
委 員	櫻庭 千尋	日本銀行調査統計局審議役
委 員	佐野 隆之	（財）東日本不動産流通機構（東日本レイズ）総務課長
委 員	須賀 雅弘	（一財）土地情報センター 事業本部長
委 員	氷見野 良三	金融庁総務企画局参事官（国際担当）
委 員	渡辺 努	東京大学大学院経済学研究科教授
委 員	岩城 豊	国土交通省土地・建設産業局地価調査課長
委 員	野村 正史	国土交通省土地・建設産業局不動産課長
委 員	石川 卓弥	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長
オブザーバー	松谷 萬太郎	内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部 国民資産課長
オブザーバー	永島 勝利	総務省統計局消費統計課物価統計室長
オブザーバー	江原 健志	法務省民事局民事第二課長

（敬称略、順不同）

（参考）

資料・議事概要については、以下のホームページ参照。

[土地総合情報ライブラリー](http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/kakaku-doukou)で検索 ⇒検討・分析 ⇒不動産価格の動向指標の整備

<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/kakaku-doukou>