



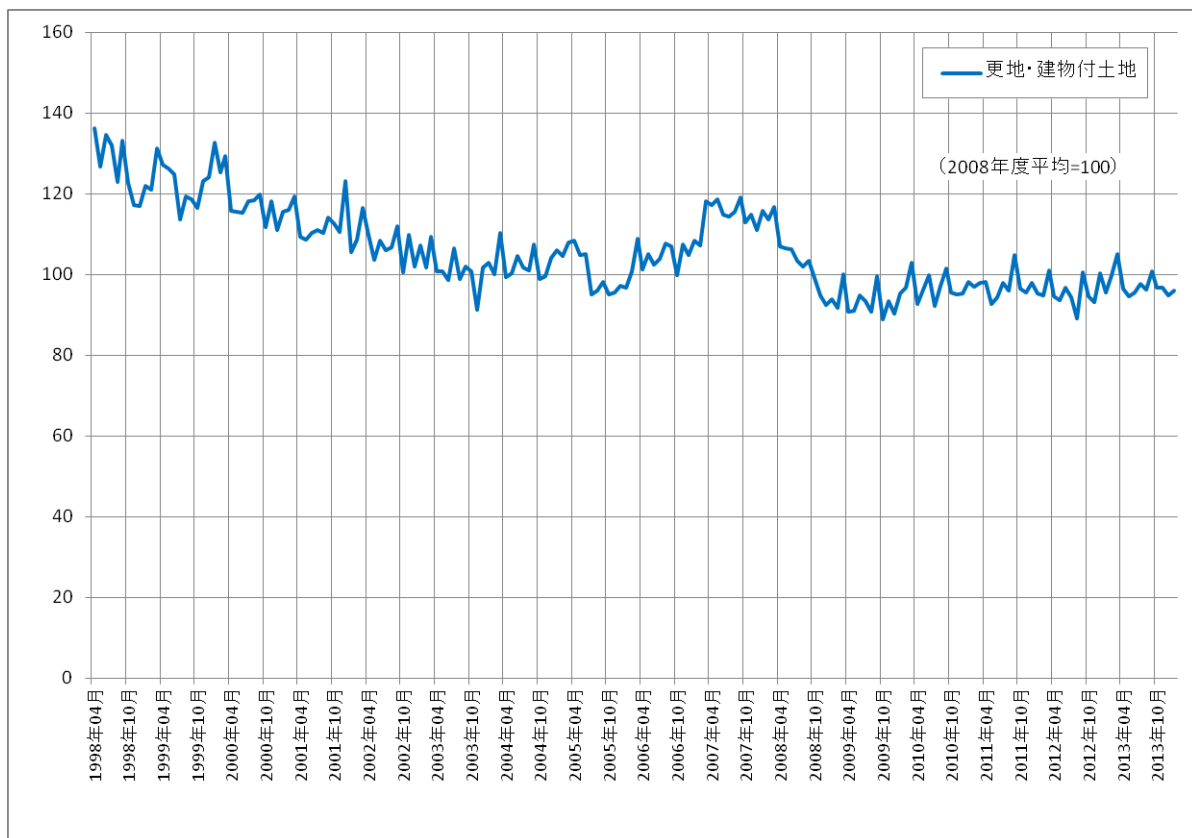
平成 26 年 4 月 30 日

土地・建設産業局参事官(土地市場担当)

## 東京都の不動産価格指数（住宅）の長期時系列の公表について

不動産価格指数（住宅）については、2008 年 4 月分より公表していたところ、経済分析等でのより一層の活用等に資するために、東京都の更地・建物付土地指数については、1998 年 4 月分からの長期時系列の指数を公表する。

### 【不動産価格指数（住宅）速報 東京都】



(注) 2008 年以前については、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会との協同で開発・整備。

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ています。

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・建設産業局参事官室(土地市場担当) 課長補佐 青山 (内線 30-222)  
 係長 浅野 (内線 30-214)  
 (代) 03-5253-8111 (直) 03-5253-8376 (FAX) 03-5253-1577

## 東京都の不動産価格指数（住宅）の長期時系列について

### 1. 内容

これまで、2008年4月分から不動産価格指数（住宅）を公表してきたところであるが、算出期間が約5年と短いため、長期時系列データを要する経済分析等の実施が困難であるという課題があった。

今般、過去のデータが入手可能な東京都に関しては、これまで公表してきた不動産価格指数（住宅）と同じ手法を用いて、更に10年間（1998年4月から2008年3月）遡った更地・建物付土地の長期時系列指数を作成した。

なお、指数の作成にあたっては、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の協力を得た。

### 2. 今後の予定

今後は、本年末を目処に、更に次のような改良を行うこととしている。

#### ①更なる過去への遡及

東京都の更地・建物付土地指数については、1998年4月以前の指数を作成し、より長期のデータを用いた経済分析等に資する。

#### ②季節変動の調整

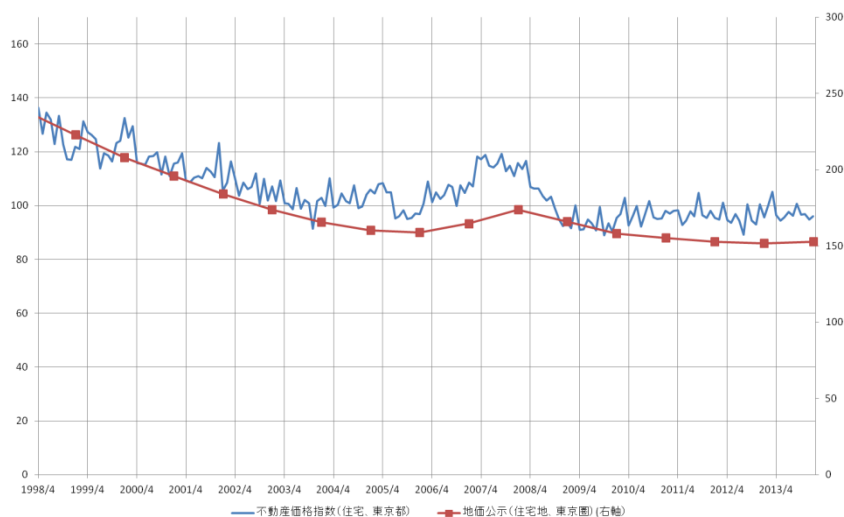
季節要因を調整した指数を作成し、月々の値が比較可能となるようにする。

## (参考) 経済分析等への活用例

算出期間の延長を行うことで、例えば以下のような他の経済指標との比較等により、不動産価格指数（住宅）が経済分析等に活用されることが期待される。

### ①地価公示との比較

不動産価格指数（住宅）は、1月1日時点で公表される地価公示と整合的に推移するとともに、毎月公表されるため、価格動向がきめ細かく把握でき、月次で公表される他の経済指標との比較分析が可能。



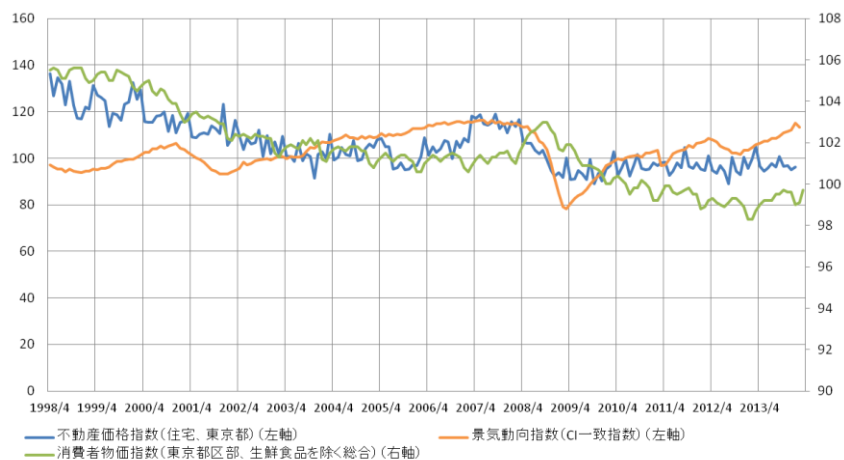
(注1) 地価公示は、1974年1月1日を100としている。不動産価格指数（住宅）は2008年度平均を100としている。

(注2) 2008年以前の不動産価格指数は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。

### ②景気動向指数（CI一致指数）及び消費者物価指数との比較

景気動向指数（CI一致指数）では、2000年頃に回復傾向が見られるが、消費者物価指数や不動産価格指数（住宅）は、2005年頃まで一貫して下落傾向。その後、2007～08年頃のピークに向けて、景気動向指数（CI一致指数）、不動産価格指数（住宅）、消費者物価指数の順に上昇。

2008年以降の低落からの近年の回復についても、同様の順番で底打ちの兆しが見えつつある。



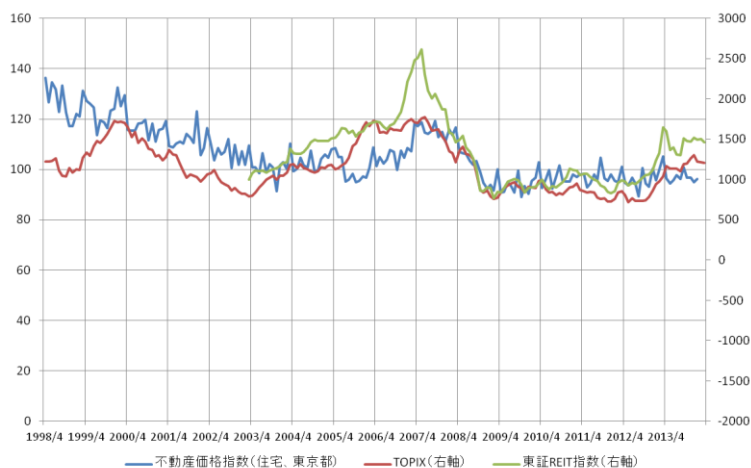
(注) 内閣府及び総務省の公表資料をもとに国土交通省作成。また、2008年以前の不動産価格指数は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。

### ③TOPIX 及び東証 REIT 指数との比較

TOPIX は、2000 年頃に大幅な上昇が見られるが、不動産価格指数（住宅）については、この時期も継続的な下落傾向の中で TOPIX のような顕著な上昇は見られない。

TOPIX、東証 REIT 指数、不動産価格指数（住宅）とも、2007 年頃のピークに向けて上昇傾向が見られるが、TOPIX と東証 REIT 指数が 2003 年頃から上昇傾向が明らかであるのに対し、不動産価格指数（住宅）は 2005 年頃から上昇。

TOPIX や東証 REIT 指数については、2012 年末頃からの上昇傾向が顕著になっているが、不動産価格指数（住宅）については、やや遅れが見られる。

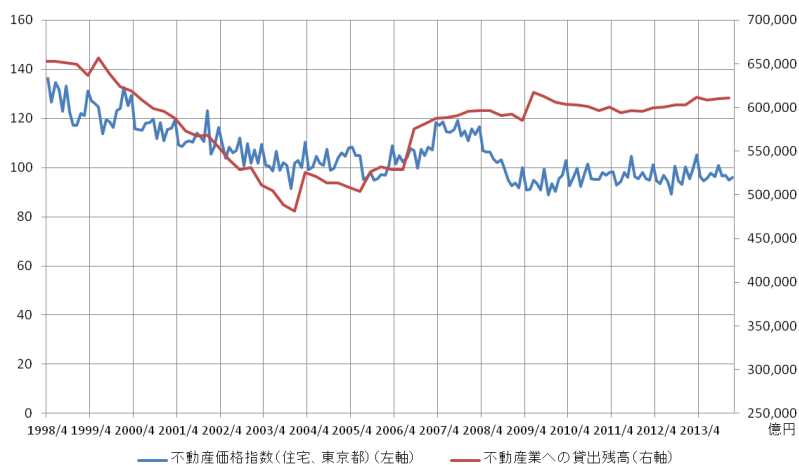


(注) 東京証券取引所公表資料より国土交通省作成。また、2008 年以前の不動産価格指数は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。

### ④不動産業への貸出残高との比較

不動産業への貸出残高、不動産価格指数（住宅）とも、2004 ないし 05 年頃まで下落傾向が続いていた。

その後両者とも上昇傾向に入ったが、不動産業への貸出残高がサブプライム問題等の発生時期を挟んで一定の水準で推移しているにも関わらず、不動産価格指数（住宅）は、2007 年から 08 年にかけて下落した後、最近まで停滞傾向が続いてきた。



(注) 日本銀行公表資料より国土交通省作成。また、2008 年以前の不動産価格指数は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。

