

指標名：不動産価格指数（住宅）（平成24年4月）

発表日：2012年8月30日（木）

～マンション需要の底堅さがみられる～

第一生命経済研究所 経済調査部

副主任エコノミスト 鈴木 将之（03-5221-4547）

資料1 不動産価格指数（住宅）（2008年度平均＝100）

		2011												2012			
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
全国	住宅総合	96.0	94.0	99.9	93.7	94.0	93.4	94.1	95.0	97.1	93.7	93.2	93.9	95.2	93.1	98.7	91.9
		1.7	0.5	0.6	0.2	▲0.4	▲0.1	▲1.3	0.3	▲0.7	▲0.5	▲0.9	▲1.8	▲0.8	▲1.0	▲1.1	▲1.9
	更地・建物付土地	94.5	92.3	98.7	91.5	92.0	91.4	92.4	93.1	95.9	91.7	91.3	92.3	93.5	91.1	97.7	89.0
		1.3	0.2	▲0.1	▲0.6	▲1.2	▲0.7	▲1.5	▲0.1	▲1.1	▲0.7	▲1.4	▲2.0	▲1.0	▲1.3	▲1.1	▲2.7
南関東圏	マンション	102.9	103.7	106.5	104.9	105.1	105.7	104.7	106.2	105.7	106.0	104.1	104.3	105.7	104.6	105.2	106.8
		2.5	2.7	4.5	4.0	4.2	3.7	1.7	2.4	2.5	1.4	3.7	0.9	2.8	0.9	▲1.2	1.9
	住宅総合	98.6	97.4	100.8	97.7	96.9	95.5	97.8	97.0	100.5	97.4	95.7	97.7	97.0	94.2	99.8	93.6
		3.2	1.1	▲0.1	3.9	▲0.4	▲1.9	2.1	▲0.5	0.0	0.1	▲0.3	0.7	▲1.6	▲3.3	▲1.0	▲4.2
名古屋圏	更地・建物付土地	97.2	95.6	99.5	95.5	94.4	92.9	96.1	95.0	99.2	95.4	94.0	96.5	94.9	91.8	98.9	90.0
		3.2	0.9	▲1.0	4.1	▲1.3	▲2.9	3.8	▲0.4	▲0.9	0.5	▲0.8	1.9	▲2.3	▲4.0	▲0.6	▲5.7
	マンション	102.5	104.3	106.0	104.6	105.0	105.4	104.2	104.2	106.0	105.4	102.0	102.8	105.1	103.0	103.3	105.3
		2.8	2.6	3.3	3.2	2.3	2.6	▲0.3	▲0.7	3.8	▲0.1	2.8	▲1.9	2.5	▲1.2	▲2.6	0.7
京阪神圏	住宅総合	92.0	89.1	94.4	91.6	92.5	95.4	88.6	95.8	95.4	89.8	88.0	91.5	96.6	91.7	95.4	90.8
		▲2.7	2.2	0.7	▲1.5	4.0	8.1	▲3.9	4.2	1.4	▲0.4	▲2.6	▲1.3	5.0	3.0	1.1	▲0.9
	更地・建物付土地	90.3	87.5	93.6	90.4	91.4	94.5	87.1	94.8	94.4	88.5	86.1	90.0	95.8	90.2	94.6	88.2
		▲3.6	1.8	0.7	▲1.0	4.4	8.2	▲4.5	4.5	1.0	▲0.4	▲3.1	▲1.5	6.1	3.0	1.1	▲2.4
大阪圏	マンション	107.2	107.4	105.6	104.8	108.4	108.6	106.6	108.4	109.7	108.2	110.5	110.2	105.4	108.8	106.1	113.8
		5.0	4.4	1.7	▲0.1	5.4	6.4	3.4	0.8	4.7	2.3	0.8	0.8	▲1.7	1.3	0.4	8.6
その他	住宅総合	96.3	93.2	98.8	94.3	93.7	91.7	95.4	96.9	95.5	92.0	93.7	91.7	97.9	96.0	99.3	93.6
		0.7	▲0.8	▲0.2	0.4	1.7	1.1	▲3.1	2.8	▲7.1	▲5.8	1.6	▲3.9	1.6	3.0	0.5	▲0.8
	更地・建物付土地	95.0	91.5	97.9	92.3	91.7	88.9	94.4	95.0	94.5	89.9	91.7	90.2	97.1	94.2	97.8	91.1
		0.3	▲1.8	▲0.7	▲0.7	0.6	▲0.5	▲3.8	1.9	▲7.9	▲7.3	1.9	▲5.1	2.2	2.9	▲0.1	▲1.3
その他	マンション	103.9	103.0	105.3	106.2	104.9	106.5	101.9	107.8	103.1	105.5	105.7	103.2	103.6	106.3	109.3	107.6
		4.1	4.0	3.2	6.6	7.1	8.3	1.8	7.4	▲0.9	2.8	1.3	4.8	▲0.3	3.2	3.8	1.4

（注）下段は前年同月比（％）

（出所）国土交通省『不動産価格指数（住宅）』

○不動産価格指数（住宅）とは

8月29日に不動産価格指数（住宅）の試験運用が開始された（資料1）。これは、年間約30万件的住宅・マンション等の取引価格情報に基づき、全国、地域ブロック、都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものである。この指数の作成方法はIMFやEurostatなどを中心に2011年5月に作成された『不動産価格指数（住宅）の整備に関する国際方針』に基づいている。G20のうち主要国では2012年夏までに不動産価格指数（住宅）を公表する予定であるため、今後、不動産価格の国際比較も可能になるなどの利点もある。また、不動産市場の動向を月次で捉えられるようになり、マクロ経済政策や金融政策に活用されることが期待されている。『日本再生戦略』（平成24年7月31日閣議決定）でも、重点施策として国民金融資産の形成支援を通じた成長マネーの供給拡大が掲げられており、J-RIET市場の活性化などによって資産デフレからの脱却などのためにも、この指数は重要といえるだろう。今後、不動産価格指数（住宅）に加えて2012年度中に不動産価格指数（商業用不動産）の開発も検討される見込みだ。不動産価格指数（住宅）の内訳は、住宅総合、更地・建物付土地とマンションからなる。2008年度の算術平均値を100と基準化した指数になっている。不動産の買主に対して価格等をアンケート調査し、その結果からヘドニック法によって価格指数を作成している。ヘドニック法とは、物件によって異なる面積、最寄り駅までの距離、築年数などの特性を制御して価格指数を算出する方法である。

すでに指標として定着している『地価公示』は、不動産鑑定士が不動産鑑定評価法によって取

引価格、土地の収益性などを多面的に検証して、更地（建物等がある場合はそれがないものとして）について正常な価格（自由な取引の下で成立する価格）を判定するものである¹。一方、不動産価格指数（住宅）は、実際の取引価格の情報をそのままヘドニック法によって統計処理した指数であり、更地、建物付土地、マンション（区分所有建物）を調査対象にしている。また、地価公示が年1回の頻度で発表されるのに対して、不動産価格指数（住宅）は毎月公表される点で速報性がある。その他、毎月公表なので市場の特異な動きを察知できる可能性がある一方、その分変動幅が大きくなる可能性があるなど、指数の動きを注意深く読み取ることが必要だ。従来、土地に焦点をあてた統計が多かった中で、公的に不動産価格指数が月次というタイムリーさをもって公表される意義は大きいと考えられる。

○2012年4月は土地・建物付土地が前年同月比▲2.7%低下

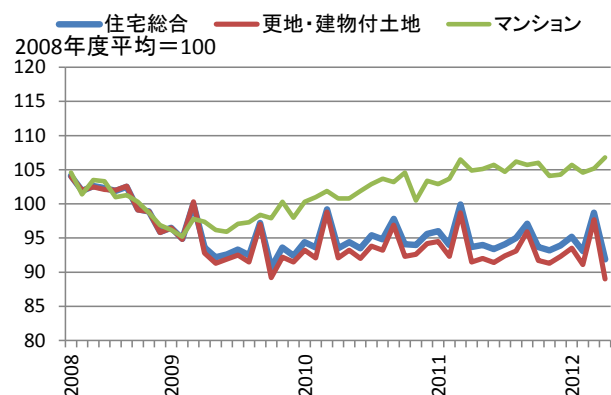
指数をみると、2008年以降と系列は短いものの、3～4月が1年の中でピークになるという季節性がみられる。新年度に向けて住宅・土地需要が高まることで、価格も上昇することを表していると考えられる。そこで、季節性を考慮して前年同月比でみると、全国の土地・建物付土地は▲2.7%の低下となった。一方、マンションが同1.9%の上昇であり、住宅総合は同▲1.9%の低下となった（資料2）。

地域ブロック別（地域分類などは文末を参照）にみると、土地・建物付土地が前年同月比で上昇したのは、北海道地方9.7%、東北地方3.9%、北陸地方4.4%、九州・沖縄地方0.3%であり、都市部に比べて地方での上昇が目立った（資料3）。また、マンションが低下したのは北陸▲16.1%のみであり、その他の地域では上昇したことから、マンション需要の底堅さがうかがわれる。

都市圏別にみると、土地・建物付き土地では前年同月比で名古屋圏（▲2.4%）や京阪神圏（▲1.3%）の低下に比べて、南関東圏は▲5.7%と低下幅が大きかった。一方、マンションでは南関東圏0.7%と前年同月比でプラスとなったものの、名古屋圏（8.6%）、京阪神圏（1.4%）に比べて上昇幅が見劣りする結果となった。総じてみると、都市部での不動産価格が前年の同じ月に比べて下がっている中で、地方が健闘しているといえる。

また、更地・建物付土地とマンションを比べると、更地・建物付土地の価格が横ばいの一方、マンション価格は2009年半ばを底に改善しており、マンション価格の相対的な上昇がみられる。高齢化が進む中で、たとえば駅前という立地など利便性などからマンションが見直されたことで、マンション需要が底堅く推移した可能性が示唆される。

資料2 全国の不動産価格指数（住宅）



（出所）国土交通省『不動産価格指数（住宅）』

○不動産価格の先行き～緩やかながら回復へ～

先日発表された『主要都市の高度利用地地価動向報告（平成24年第2四半期）』²では、地価

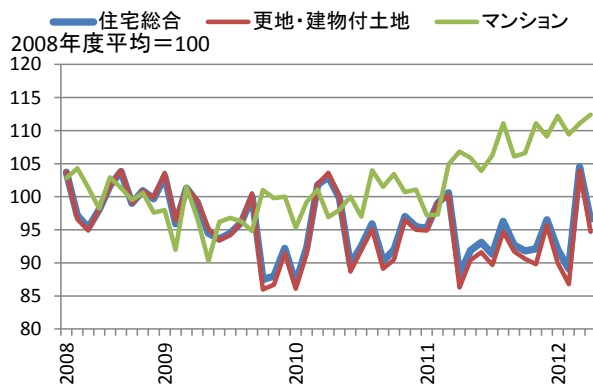
¹ 『平成24年地価公示』Economic Indicators 第一生命経済研究所（2012年3月22日）を参照。

² 『主要都市の高度利用地地価動向報告（平成24年第2四半期）』Economic Indicators（2012年8月27日）。

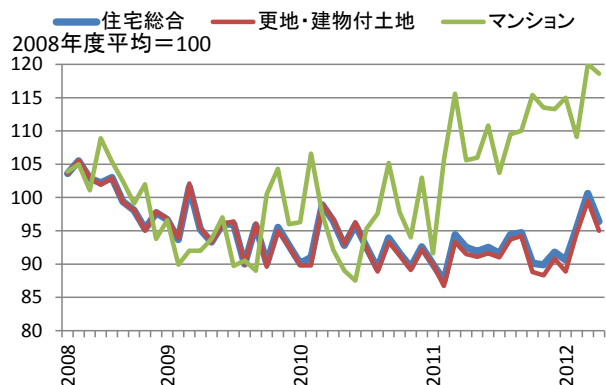
において先行性があるといわれる高度利用地の地価がほぼ横ばいとなったことが確認された。三大都市圏の回復の方が地方よりも早く、都市圏で上昇と判定された地区数が減少と判定された地区より多くなったのは、2008年第1四半期以来のことであった。そのため、不動産価格も長期的にみれば緩やかな回復基調を辿ると想定される。また、2014年4月に消費税率が8%に引き上げられることから、マンション需要に駆け込みが生じる可能性が高い。需要の増加は価格を上昇させるため、マンション価格が更地・建物付土地よりも顕著に回復すると想定される。総じてみれば、今後の不動産価格は緩やかながら回復に向かうと考えられる。

資料3 ブロック・都市圏別の不動産価格指数

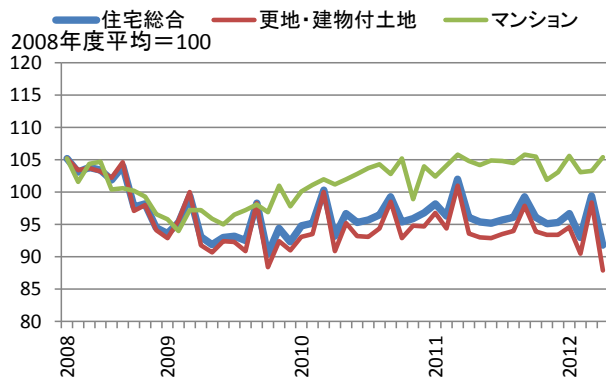
＜北海道地域＞



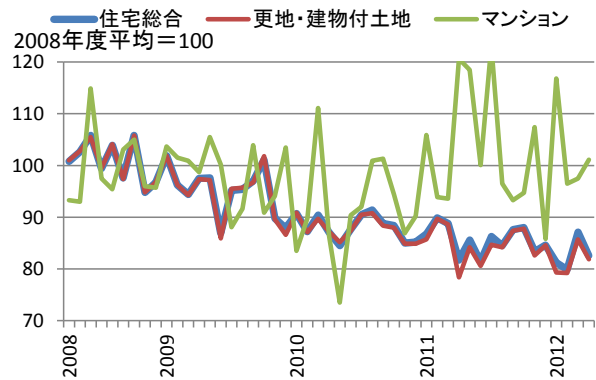
＜東北地域＞



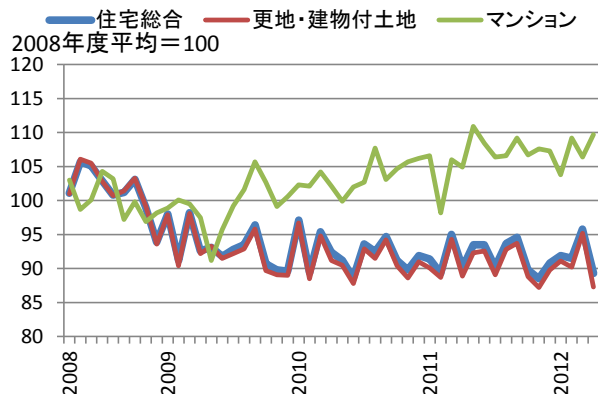
＜関東地域＞



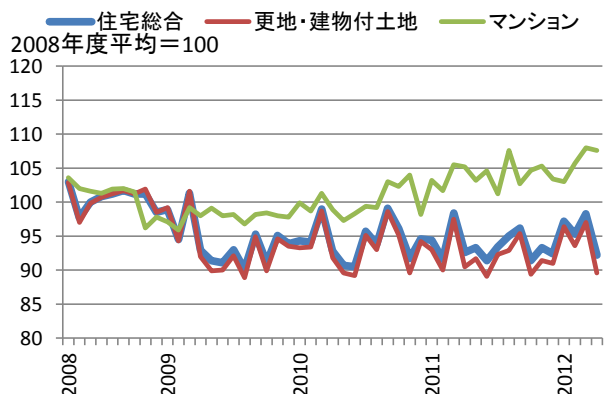
＜北陸地域＞



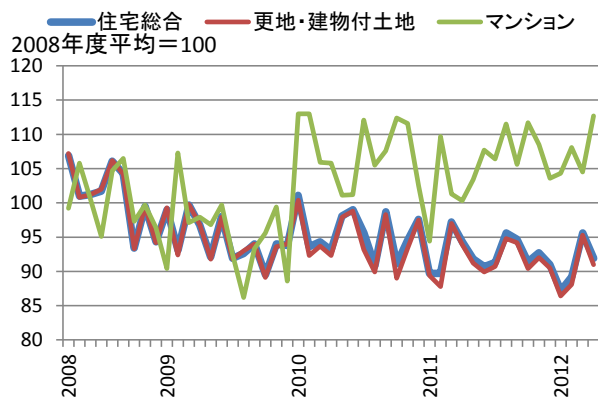
＜中部地域＞



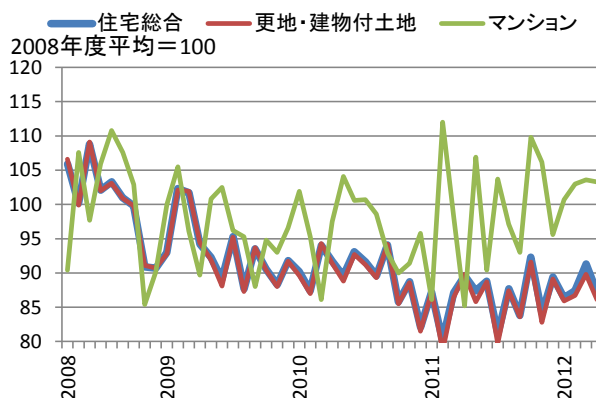
＜近畿地域＞



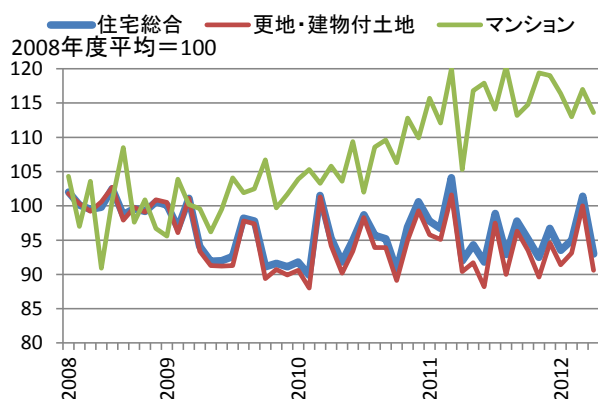
<中国地域>



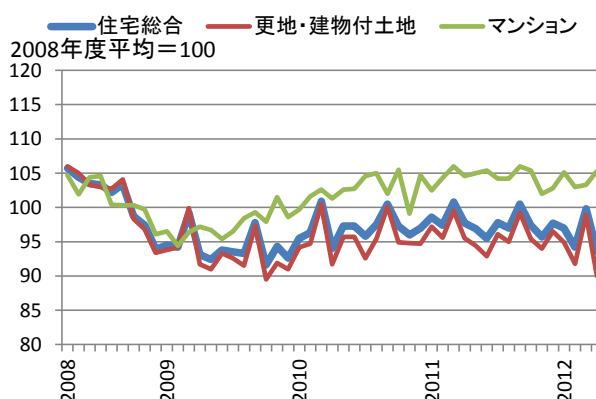
<四国地域>



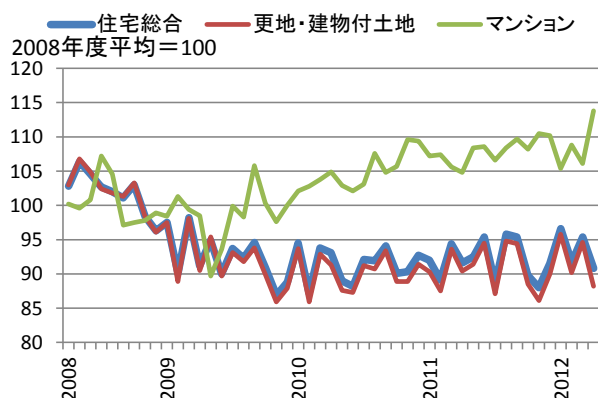
<九州・沖縄地域>



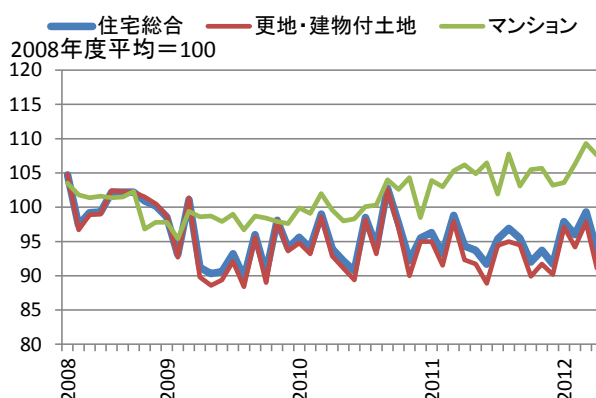
<南関東圏>



<名古屋圏>



<京阪神圏>



(出所) 国土交通省『不動産価格指数(住宅)』

<ブロック>

- ① 北海道地方：北海道
- ② 東北地方：青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島、新潟
- ③ 関東地方：茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨
- ④ 北陸地方：富山、石川、福井
- ⑤ 中部地方：長野、静岡、岐阜、愛知、三重
- ⑥ 近畿地方：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
- ⑦ 中国地方：鳥取、島根、岡山、広島、山口
- ⑧ 四国地方：徳島、香川、愛媛、高知
- ⑨ 九州・沖縄地方：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

<都市圏>

- ① 南関東圏：埼玉、千葉、東京、神奈川、② 名古屋圏：岐阜、愛知、三重、③ 京阪神圏：京都、大阪、兵庫

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。