

指標名：不動産価格指数（住宅）（平成24年6月）

発表日：2012年11月8日（木）

～前月より下落幅縮小も、10ヶ月連続で前年同月比マイナス～

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					
		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	5月	6月
全国	住宅総合	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	91.1	92.4
		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	▲ 3.1	▲ 1.1
	更地・建物付土地	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	88.5	90.3
		▲ 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	▲ 3.8	▲ 1.2
南関東圏	マンション	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	106.0	105.5
		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	0.9	▲ 0.2
	住宅総合	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	94.1	95.3
		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	▲ 2.9	▲ 0.2
名古屋圏	更地・建物付土地	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	91.5	93.2
		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	▲ 3.1	0.4
	マンション	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	103.6	102.6
		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	▲ 1.3	▲ 2.6
京阪神圏	住宅総合	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	87.5	87.6
		▲ 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	▲ 5.4	▲ 8.2
	更地・建物付土地	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	85.4	86.4
		▲ 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	▲ 6.5	▲ 8.6
大阪圏	マンション	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	112.0	104.0
		▲ 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	3.3	▲ 4.2
その他	住宅総合	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	88.5	89.6
		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	▲ 5.5	▲ 2.3
	更地・建物付土地	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	85.1	86.9
		▲ 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	▲ 7.2	▲ 2.3
その他	マンション	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	109.0	106.4
		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	3.9	▲ 0.1

（注）下段は前年同月比（％）

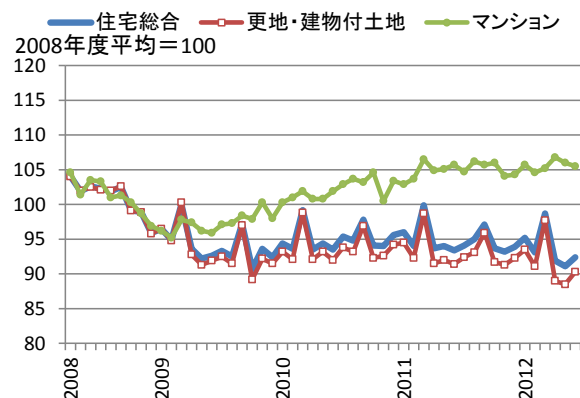
（出所）国土交通省『不動産価格指数（住宅）』

〇2012年6月の不動産価格指数は前年同月比▲1.1%下落

不動産価格指数（住宅）（平成24年6月）が公表された。これは、年間約30万件の住宅・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り、今回で3回目の公表である。

まず、全国の住宅総合は92.4と前年の同じ月と比べて▲1.1%の下落となった（資料1）。前年同期比でみた場合、前月よりも下落幅を縮小させたものの、10ヶ月連続のマイナスとなり、緩やかな下落基調が続いているといえる。また、月による変動が大きいので、3ヶ月後方移動平均をとってみると、マンションでは上昇、更地・建物付土地では下落しており、住宅総合では均して下落基調が確認できる。

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）』

（注）数値は2008年4月以降

つぎに、地域ブロック別（地域分類は文末に記載）にみると、住宅総合では、東北（前年同月比+3.0%）、関東（同+0.0%）、北陸（同+0.2%）、中国（同+6.0%）、九州・沖縄（同+3.3%）の5地域がプラスとなった。東北以外は先月までマイナスであったため、プラスといっても横ばいから下落基調にあると評価できるだろう。ただし、全国の住宅総合でみられたように、マンションと更地・建物付土地の動きは大きく異なっており、更地・建物付土地が横ばいもしくは下落した一方、マンションが不動産価格上昇の牽引役になっている。北海道、東北、近畿、中国、四国、九州・沖縄のマンションは上昇基調を保っている一方で、関東、北陸、中部のマンションは横ばいとなっている。都市部での不動産価格の弱さが、6月の住宅総合指数の地域差に反映されたと考えられる。

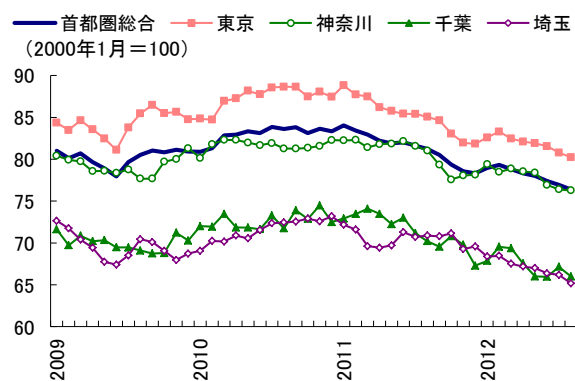
また、都市圏別にみると、牽引役の6月のマンションの前年同月比が南関東圏では2ヶ月連続でマイナス、名古屋圏と京阪神圏でもマイナスに転じた。また、更地・建物付土地の下落も続いている。

〇7－9月期も引き続き緩やかに下落の見込み

他の不動産・土地関連の指標を合わせて確認しておく。首都圏の既存マンション（中古マンション）価格指数として『東証住宅価格指数』（東京証券取引所）がある¹。これは、現在8月までの数値が発表されており、不動産価格指数よりも2ヶ月先行している²。そこで、東証住宅価格指数に注目すると、首都圏総合を前年同月比でみると、6月は▲5.6%の下落であった（資料3）。7月は▲5.7%、8月は▲5.9%と下落しており、指数自体は緩やかな下落となった。

これらを踏まえると、4－6月期同様に、7－9月期も不動産価格は緩やかに下落する見込みだ。景気回復が鮮明になるまで、不動産価格は下落から足踏み状態が続くと想定される。地方では人口減少などから下押し圧力が高いため、上昇が期待される都市部でも不動産価格が上昇に転じるにはまだ時間がかかるだろう。

資料3 東証住宅価格指数（中古マンション）

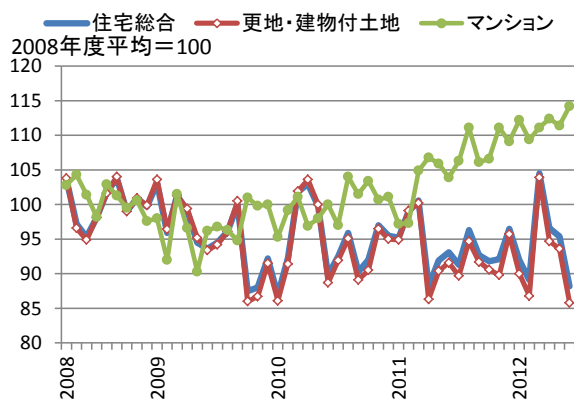


（出所）東京証券取引所『東証住宅価格指数（中古マンション）』

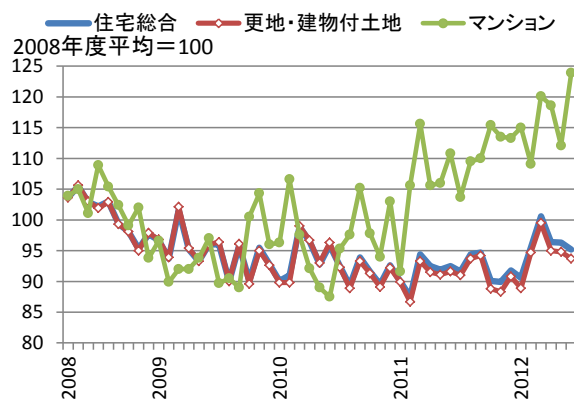
¹ 『東証住宅価格指数（中古マンション）』は2011年4月26日から算出・公表された。東京証券取引所によると、この指数は首都圏の既存マンション（中古マンション）を対象にした住宅価格指数である。公益財団法人東日本不動産流通機構に登録された物件情報から、同質性をもつ中古マンションの価格変化をもとに計算された指数と説明されている。また、国内初の指数とされており、国土交通省の不動産価格指数（住宅）に比べて、首都圏のみを対象としていることから対象地域は狭いものの、1993年6月以降を対象にしており期間が長く、速報性も高い。詳細は、東京証券取引所『東証住宅価格指数』参考資料1、2（http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html）を参照。

² 東証住宅価格指数の首都圏総合と、不動産価格指数の相関係数（それぞれ前年同月比、2009年4月～2012年6月）を計算すると、更地・建物付土地では0.73、マンションでは0.81、住宅総合では0.80となった。

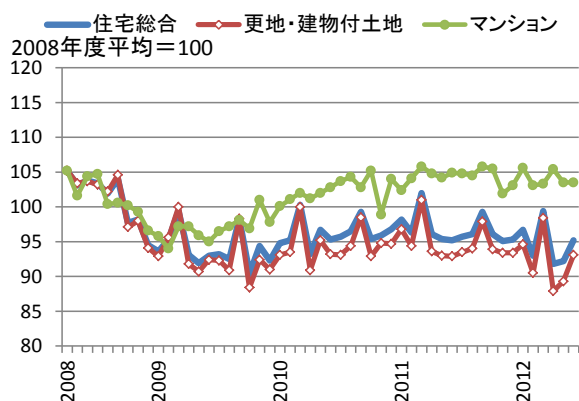
資料４ ブロック・都市圏別の不動産価格指数
 ＜北海道地域＞



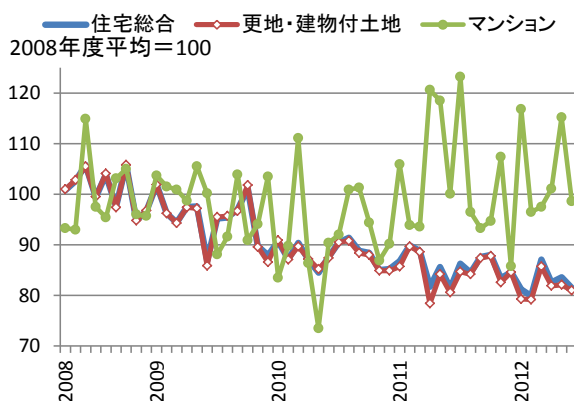
＜東北地域＞



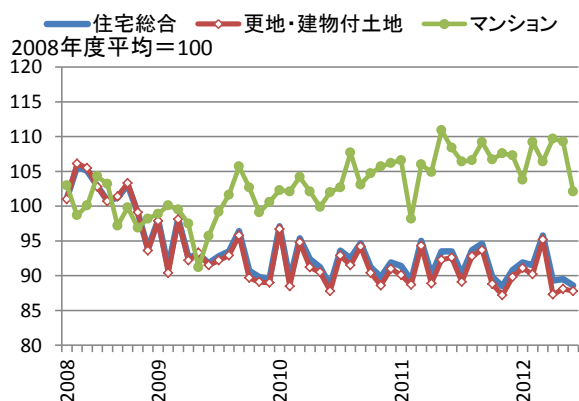
＜関東地域＞



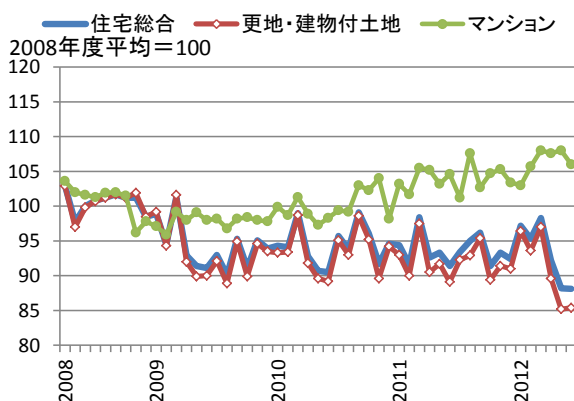
＜北陸地域＞



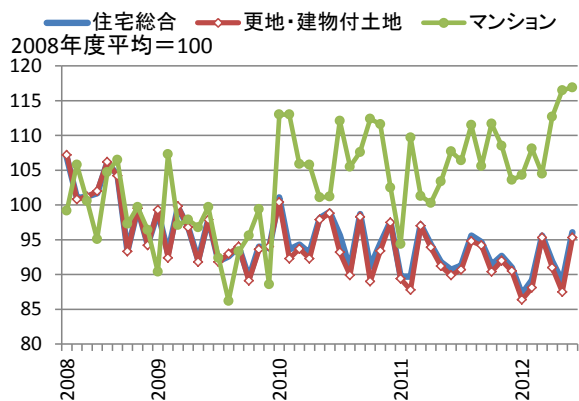
＜中部地域＞



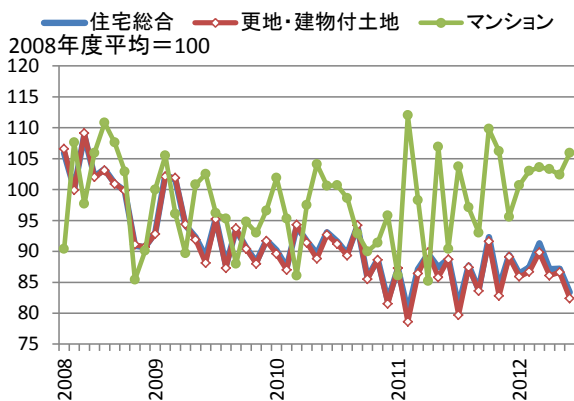
＜近畿地域＞



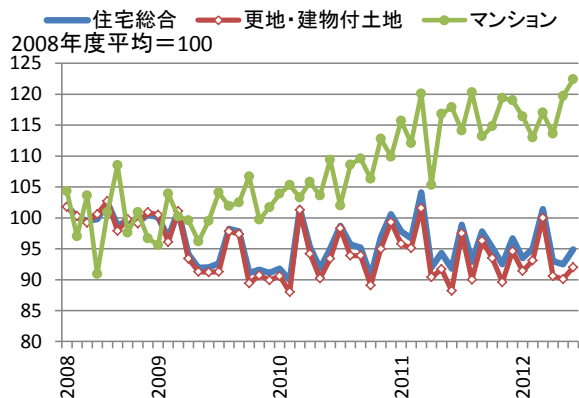
＜中国地域＞



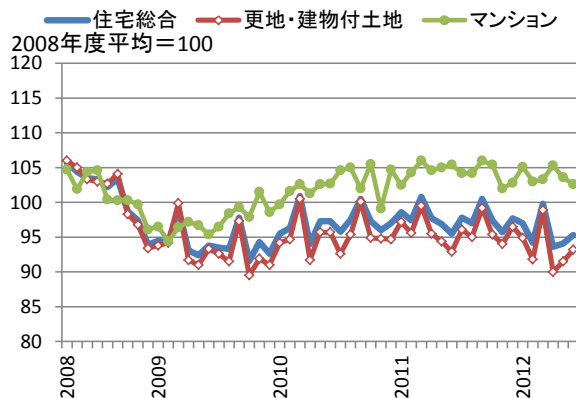
＜四国地域＞



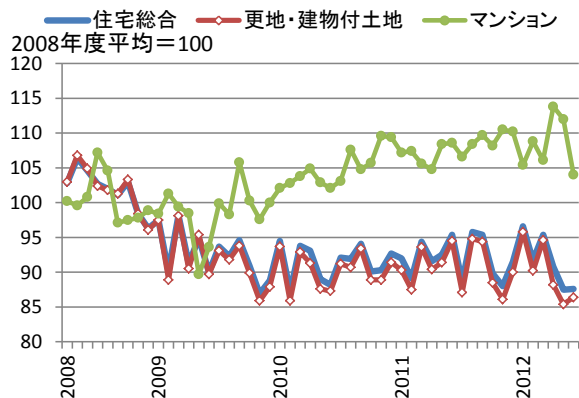
＜九州・沖縄地域＞



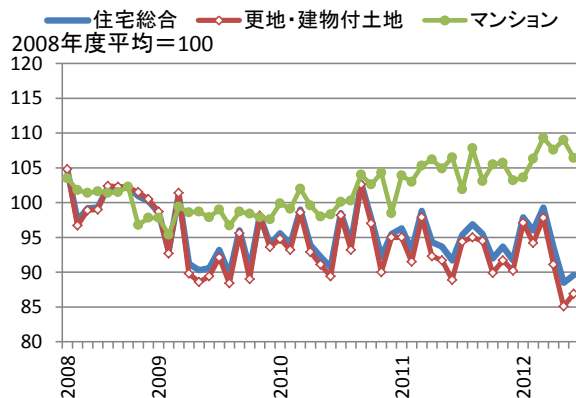
＜南関東圏＞



＜名古屋圏＞



＜京阪神圏＞



（出所）国土交通省『不動産価格指数（住宅）』

＜地域分類＞

＜地域ブロック＞

- 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