

指標名：不動産価格指数（住宅）（平成24年7月）

発表日：2012年12月5日（水）

～前年同月比で11ヶ月連続下落、マイナス幅も拡大～

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 | 7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 | 91.1 | | |
| | 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 | 88.8 | | |
| | 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 | 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 | 0.8 | | |
| | | ▲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 | ▲3.2 | | |
| 南関東圏 | 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 | 93.3 | | |
| | 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 | 90.4 | | |
| | 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 | 104.0 | | |
| | | 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 | ▲0.2 | | |
| | | 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 | ▲4.6 | | |
| 名古屋圏 | 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 | 88.2 | | |
| | 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 | 86.8 | | |
| | 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 | 104.2 | | |
| | | ▲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 | ▲2.3 | | |
| | | ▲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 | ▲0.4 | | |
| 京阪神圏 | 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 | 92.1 | | |
| | 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 | 90.6 | | |
| | 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 | 103.8 | | |
| | | 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 | 1.9 | | |
| | | 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 | ▲3.4 | | |
| | | ▲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 | ▲4.0 | | |

（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）』

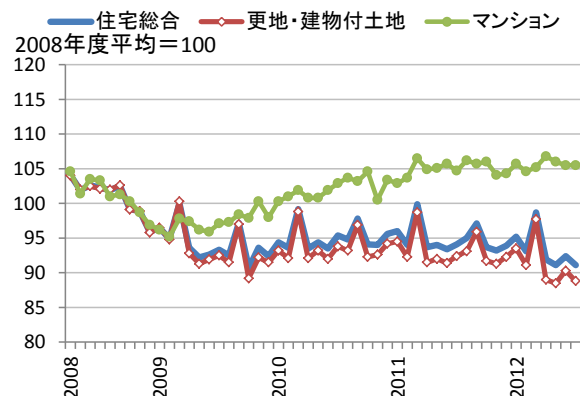
〇7月は前年同月比▲3.2%下落

不動産価格指数（住宅）（平成24年7月分）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いて、毎月の不動産価格を指数化したものだ。全国に加えて地域ブロックや都市圏別に集計しており、今回で4回目となった。

まず、全国の不動産価格指数・住宅総合は91.1と、前年の同じ月と比べて▲3.2%の下落となった（資料1、2）。前年同期比でみた場合、前月よりも下落幅が拡大し、11ヶ月連続のマイナスとなった。また、3ヶ月後方移動平均をとってみてもマンション、更地・建物付土地ともに下落しており、均して住宅総合では下落基調が続いているといえる。

つぎに、地域ブロック別（地域分類については文末に記載している。また、各地域、都市圏別の不動産価格指数（住宅）は資料4を参照）に住宅総合をみると、東北は前年同月比+1.0%と7

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

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。見直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。

ヶ月連続プラスを維持したものの、前月の+3.0%から上昇幅が縮小していることから、上昇の勢いは弱まっている。一方、前月までプラスであった関東（同▲4.8%）、北陸（同▲4.1%）、中国（同▲0.6%）、九州・沖縄（同▲3.2%）がマイナスに転じた。また、2ヶ月連続のマイナスとなった北海道（同▲2.2%）、4ヶ月連続のマイナスとなった中部（同▲2.3%）、四国（同▲1.7%）、5ヶ月連続のマイナスとなった近畿（同▲1.4%）など、下落が続く地域も多く、不動産価格の下落基調が強まったといえるだろう。

ただし、不動産の種類によっては異なる動きがみられる。全国平均では、更地・建物付土地が前年同月比▲3.8%とマイナス幅を拡大させた一方で、マンションは6月の同▲0.2%から7月には+0.8%と価格が上昇した。こうした動きは、北海道、近畿、中国、九州・沖縄などでもみられ、地方でマンション価格が比較的堅調だった。

都市圏別にみると、南関東圏（前年同月比▲4.6%）ではマンションが同▲0.2%と3ヶ月連続でマイナス、更地・建物付土地が同▲6.0%に転じるなど、全体的に振るわなかった一方、名古屋圏では住宅総合が前月の同▲8.2%から同▲0.4%に大幅にマイナス幅を縮小させるなど、改善の動きも部分的にみられた。また、京阪神圏（▲3.4%）では、更地建物付土地（同▲4.0%）がマイナス幅を拡大させたものの、マンション（同+1.9%）がプラスに転じるなど、地域によって不動産価格の動きにばらつきがみられる。『景気動向指数』（内閣府）をみると、4月以降景気後退局面に入っていることから、その影響が景気に遅行する不動産価格にも反映されてきたと考えられる。

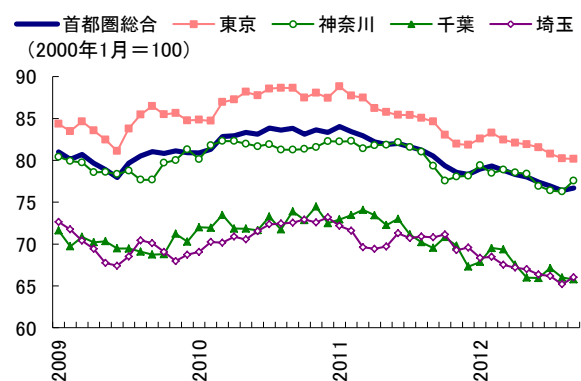
○年末にかけて引き続き下落の見込み

他の不動産・土地関連の指標を合わせて、確認しておく。まず、『東証住宅価格指数』（東京証券取引所）は、9月までのデータが公表されている¹。そのうち、首都圏総合を前年同月比でみると、9月は▲4.7%と前月よりもマイナス幅を縮小させた（資料3）。また、前月の76.39に比べると、9月の首都圏総合は76.71とわずかながら上昇した。

つぎに、先行的に変動する地価について調査した『主要都市の高度利用地地価動向報告』（国土交通省、11月22日発表）によると、調査対象の全150地区のうち上昇が34地区、横ばいが87地区となり、上昇と横ばいで全体の8割に達するなど、先行きの地価には明るさがみられはじめている。

これらを踏まえると、足もとでは景気後退局面に入っていることから、不動産価格指数は年内から年初にかけて緩やかな下

資料3 東証住宅価格指数（中古マンション）

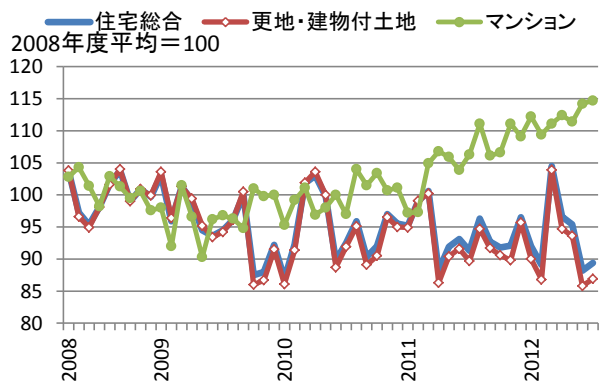


（出所）東京証券取引所『東証住宅価格指数（中古マンション）』

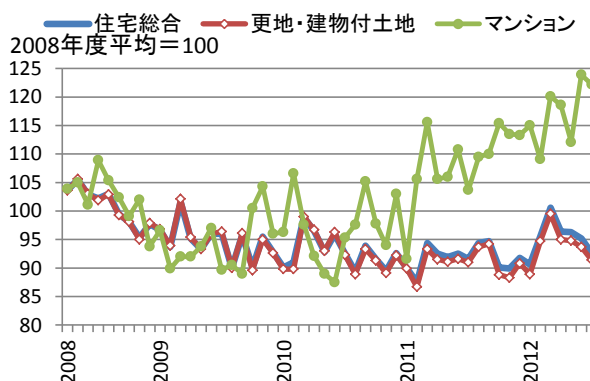
¹ 『東証住宅価格指数（中古マンション）』は2011年4月26日から算出・公表されている。東京証券取引所によると、この指数は首都圏の既存マンション（中古マンション）を対象にした住宅価格指数である。これは、公益財団法人東日本不動産流通機構に登録された物件情報から、同質性をもつ中古マンションの価格変化をもとに計算されたものである。また、国内初の指数とされており、国土交通省の不動産価格指数（住宅）に比べて、首都圏のみを対象としていることから対象地域は狭いものの、1993年6月以降を対象にしており期間が長く、速報性も高い。詳しくは、東京証券取引所『東証住宅価格指数』（http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html）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

落が続くものとみられる。これは、足もとの景気後退局面が短い期間で終了する予想のコンセンサスを前提としているため、何らかの要因によって景気後退局面が長引けば、その分不動産価格の回復は遅れることになろう。また、8月に消費税率引き上げに関する法律が成立したことから、今後、不動産には駆け込み需要が発生することが、来年にかけて不動産価格が反転する最大の要因になると考えられる。

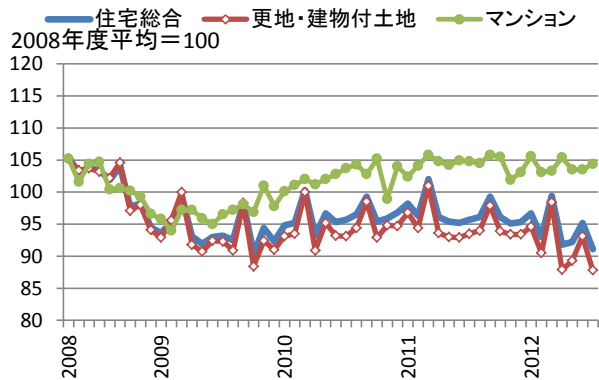
資料4 地域ブロック・都市圏別の不動産価格指数
 <北海道地域>



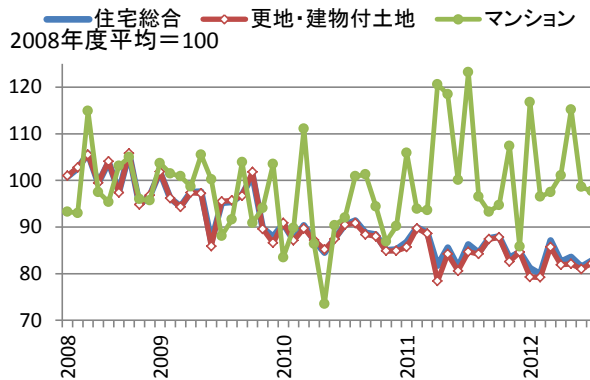
<東北地域>



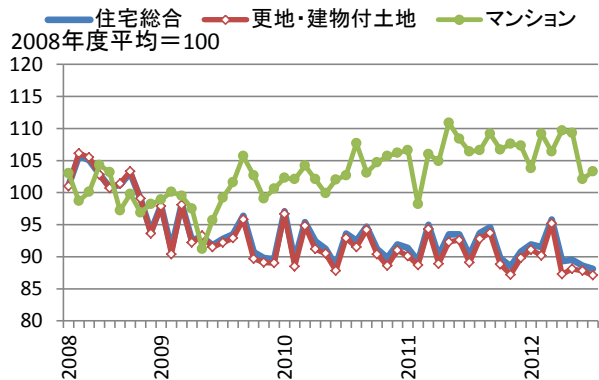
<関東地域>



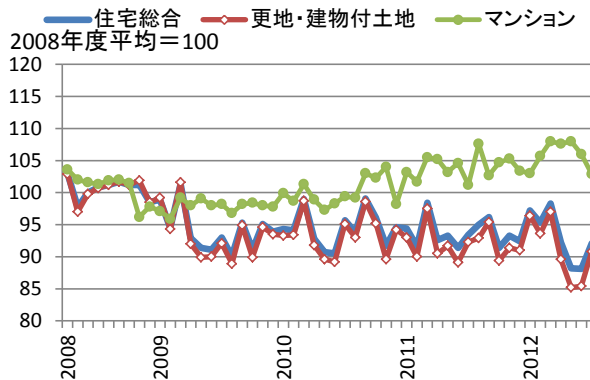
<北陸地域>



<中部地域>

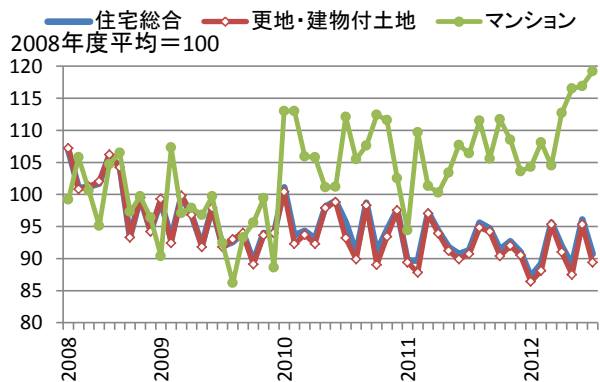


<近畿地域>

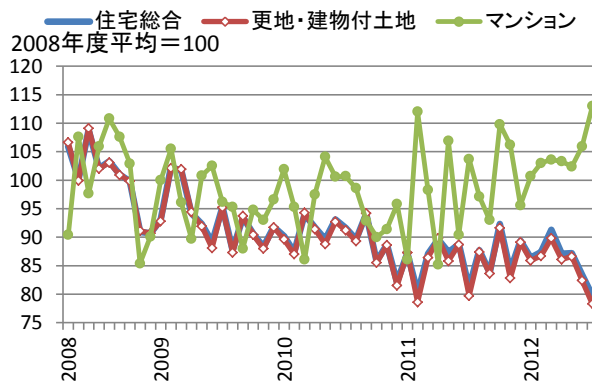


本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

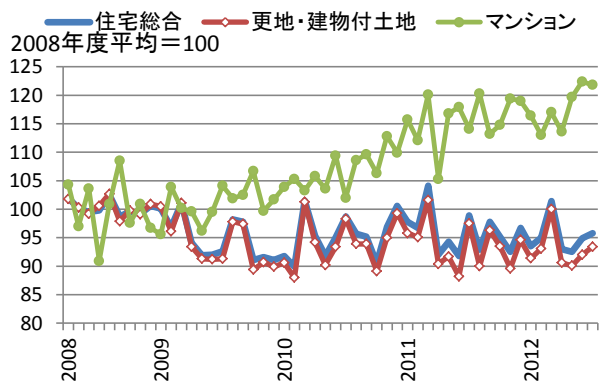
<中国地域>



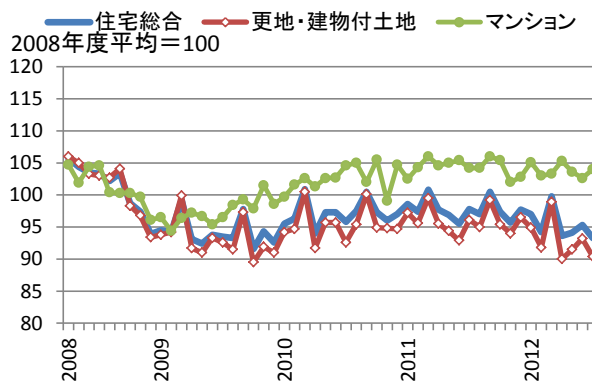
<四国地域>



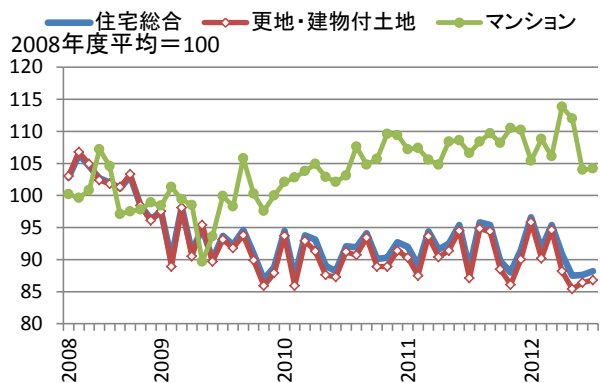
<九州・沖縄地域>



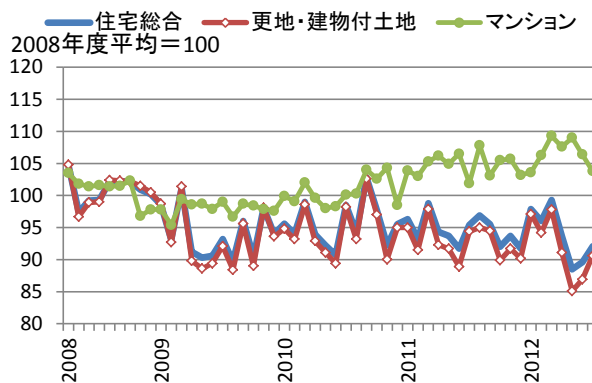
<南関東圏>



<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

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。見直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。