

指標名：不動産価格指数（住宅）（平成24年8月）

発表日：2013年1月10日（木）

～前年同月比で12ヶ月連続下落も、足もとは横ばいへ～

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	8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	91.7		
		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	▲3.5		
	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	89.4		
		▲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	▲3.8	▲3.9		
	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	105.8		
		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	▲0.3		
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	93.4		
		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	▲3.8		
	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	90.6		
		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	▲6.0	▲4.6		
	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	103.9		
		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	▲0.4		
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	87.8		
		▲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	▲4.4	▲8.4		
	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	86.5		
		▲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	▲0.4	▲8.8		
	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	102.5		
		▲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	▲5.4		
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	91.5		
		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	▲5.6		
	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	89.2		
		▲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	▲6.1		
	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	105.1		
		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	▲2.5		

(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）』

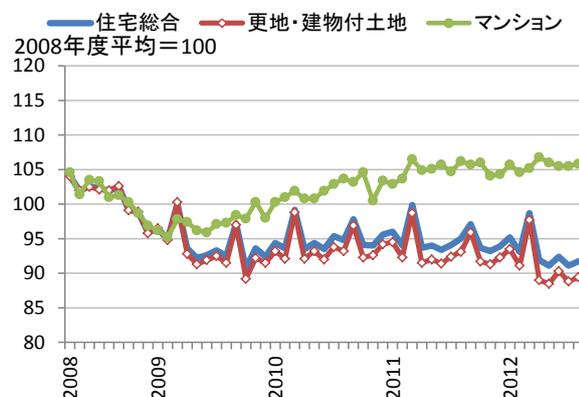
〇8月は前年同月比▲3.5%下落

不動産価格指数（住宅）（平成24年8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5回目となった。また、今回初めて確報値（2011年10-12月分）が公表された。

確報と速報の違いは、①確報では更地と建物付土地に分離されていること、②確報では不動産取引情報に加えて不動産鑑定士による現地調査が行われていること、③ヘドニック法で取り入れる情報が多いこと（道路に接しているか、南向きかなど）などである。ただし、確報は1年前のデータが最新となるため、以下では速報値を取り上げる。

8月の全国の不動産価格指数・住宅総合（速報）は91.7と、前年の同じ月と比べて▲3.5%の下落となった（資料1、2）。前年同期比でみて、2ヶ月連続で下落幅が拡大、12ヶ月連続のマイナスとなった。また、

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

3ヶ月後方移動平均でみるとマンション、更地・建物付土地ともにほぼ横ばいとなった。横ばいといっても、2009年2月を底に上昇してきたマンションに対して、上昇に転じていない更地・建物付土地という相違があり、後者の動向が今後の下げ止まりを判断する上で重要といえる。

地域ブロック別に住宅総合をみると、東北は前年同月比+0.8%と8ヶ月連続プラスを維持したものの、前月の+1.0%から上昇幅が縮小しており、その勢いは弱まりつつある（地域分類は文末に記載）。北陸がマンション価格の好調を受けて、同+2.4%と2ヶ月ぶりにプラスに転じた。一方、関東（同▲3.8%）、中国（同▲2.9%）、九州（同▲0.9%）は2ヶ月連続で前年同月比がマイナスとなり、北海道（同▲1.4%）は3ヶ月連続、中部（同▲6.1%）、四国（同▲1.3%）は5ヶ月連続、近畿（同▲4.1%）は6ヶ月連続と、前年に比べて低い水準から脱することができていない。

3ヶ月後方移動平均を計算すると、更地・建物付土地では、前年に比べて水準は低いものの、足もとの動きには下げ止まりの傾向がみられる。一方、マンションでは、北海道、東北、北陸、中国、四国、九州・沖縄では上昇傾向を維持している。それに対して、関東、中部、近畿では頭打ちとなっており、地域による相違が明確になっている。ただし、いずれにしても不動産価格指数の住宅総合の動きはマンションよりも更地・建物付土地の影響が大きいいため、更地・建物付土地の回復が進まない限り、不動産価格指数の上昇に展望しにくい。

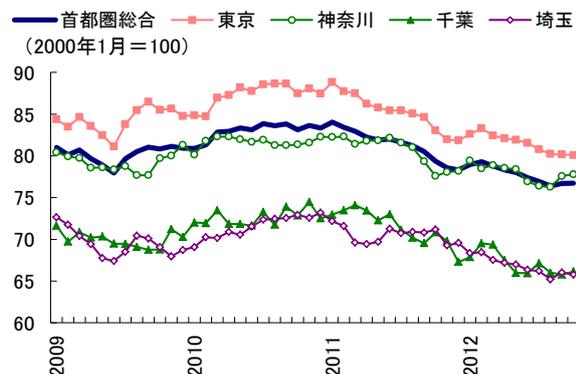
また、値動きが大きく、他の地域に比べて先行しやすい都市圏では、南関東圏（前年同月比▲3.8%）、名古屋圏（同▲8.4%）、京阪神圏（同▲5.6%）と総じて下落幅を拡大させている。3ヶ月後方移動平均の動きをみると、今夏には名古屋圏、京阪神圏では更地・建物付土地に加えて、マンション価格の下落傾向をみせている。

○来年度半ばに向けて上昇に転じるか

他の不動産・土地関連の指標として、『東証住宅価格指数』（東京証券取引所）は、対象が中古マンションで地域も首都圏と限られているものの、不動産価格指数（住宅）より2ヶ月先をゆく10月までのデータが公表されている¹。首都圏総合を前年同月比でみると、10月は▲3.3%と前月よりもマイナス幅を2ヶ月連続で縮小させた（資料3）。また、神奈川では前年同月比で+0.3%とプラスに転じるなど、一部には住宅価格指数が回復に向かう兆しがみえはじめている。

足もとでは景気後退局面から脱却に向かっていることから、景気に遅行する不動産価格指数は

資料3 東証住宅価格指数（中古マンション）

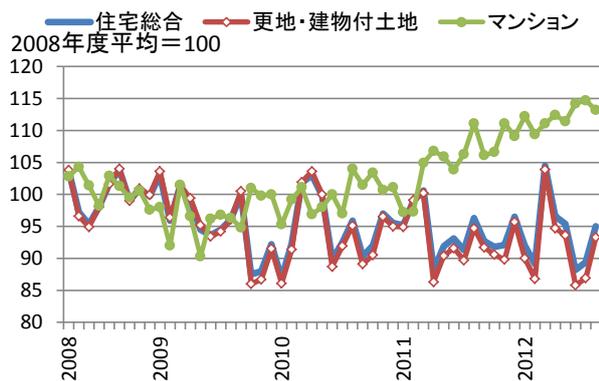


（出所）東京証券取引所『東証住宅価格指数（中古マンション）』

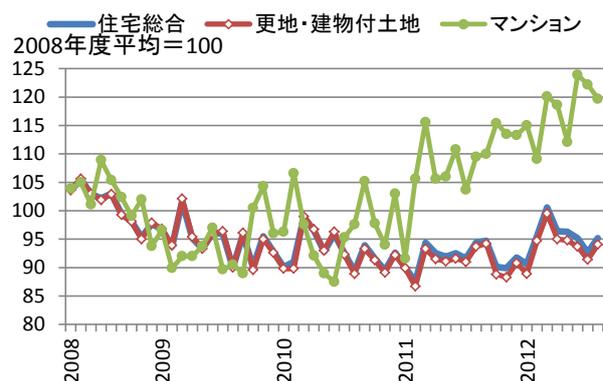
¹ 『東証住宅価格指数（中古マンション）』は2011年4月26日から算出・公表されている。東京証券取引所によると、この指数は首都圏の既存マンション（中古マンション）を対象にした住宅価格指数である。これは、公益財団法人東日本不動産流通機構に登録された物件情報から、同質性をもつ中古マンションの価格変化をもとに計算されたものである。また、国内初の指数とされており、国土交通省の不動産価格指数（住宅）に比べて、首都圏のみを対象としていることから対象地域は狭いものの、1993年6月以降を対象にしており期間が長く、速報性も高い。詳しくは、東京証券取引所『東証住宅価格指数』（http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html）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

年半ばにかけて緩やかな下落が続くだろう。しかし、それより先については、2013年第2四半期ごろから上昇に転じる地域がみられはじめる可能性があると考えている。その理由として、安倍政権下で10兆円超の大型補正予算が組まれること、消費税率引き上げと夏の参議院選挙を見据えて来年度予算も積極的な政策を打ち出す公算が高いことがあげられる。それらの政策を受けて景気が回復に向かい、消費税率引き上げ前の駆け込み需要の顕在化もあって、不動産価格が下落基調から抜け出すことになるだろう。

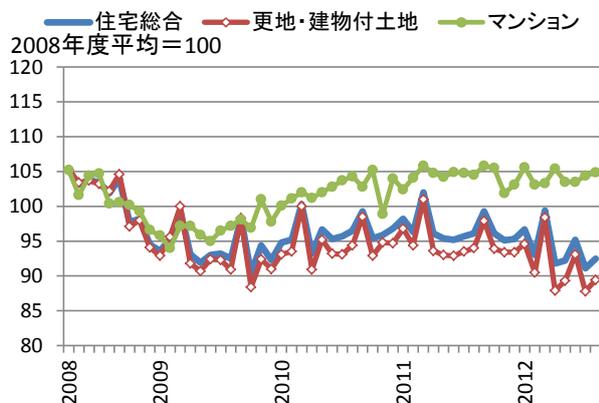
資料4 地域ブロック・都市圏別の不動産価格指数
 <北海道地域>



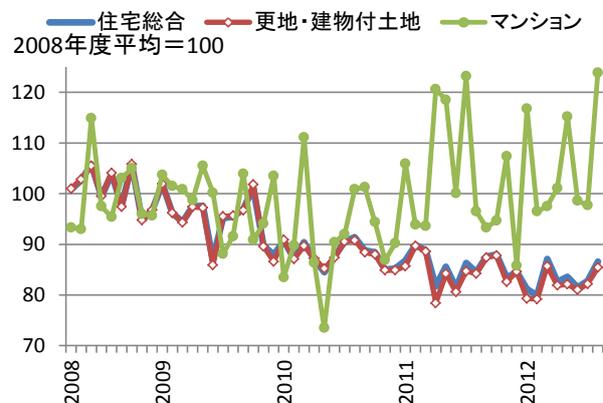
<東北地域>



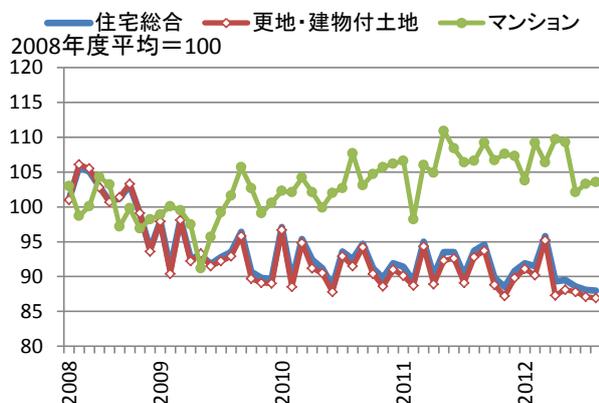
<関東地域>



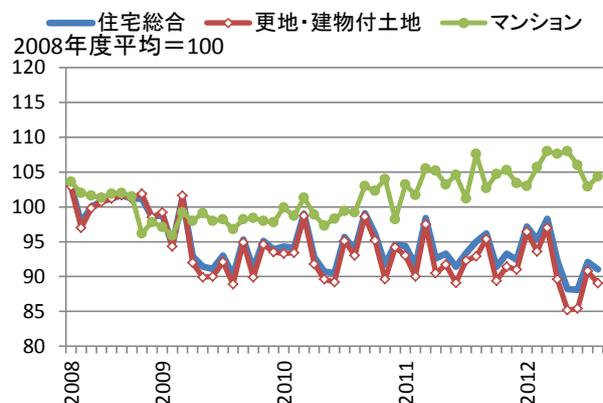
<北陸地域>



<中部地域>

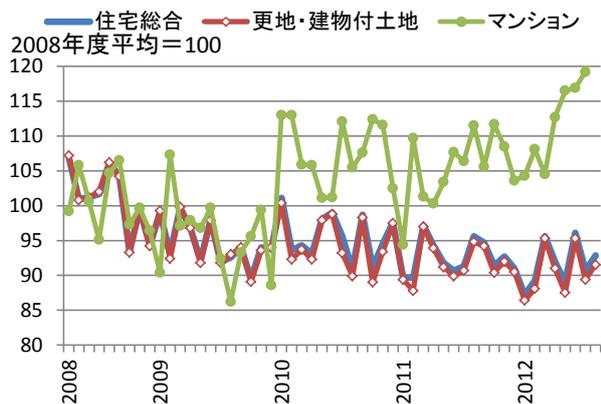


<近畿地域>

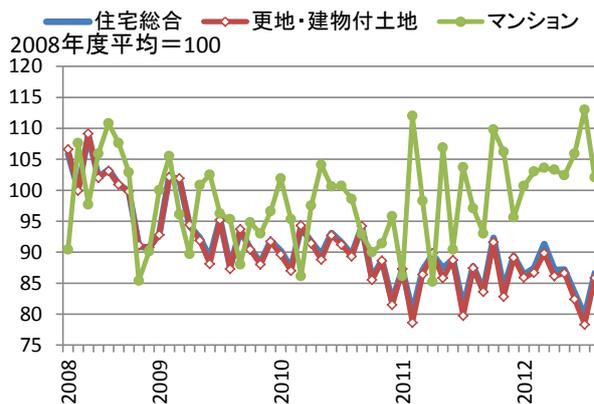


本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

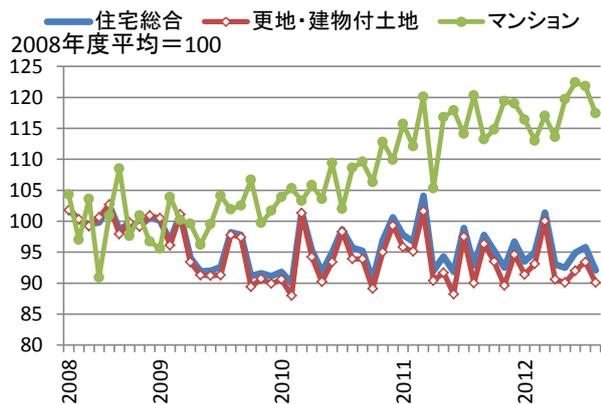
<中国地域>



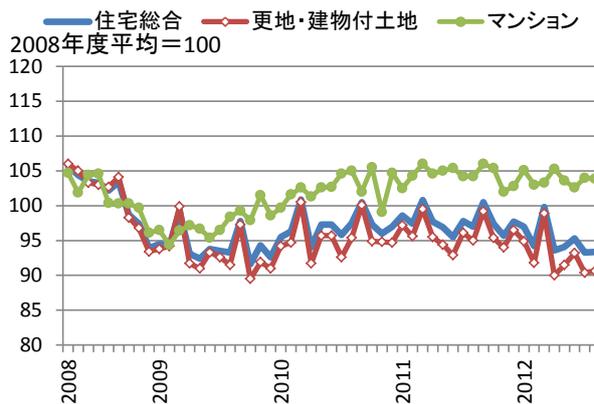
<四国地域>



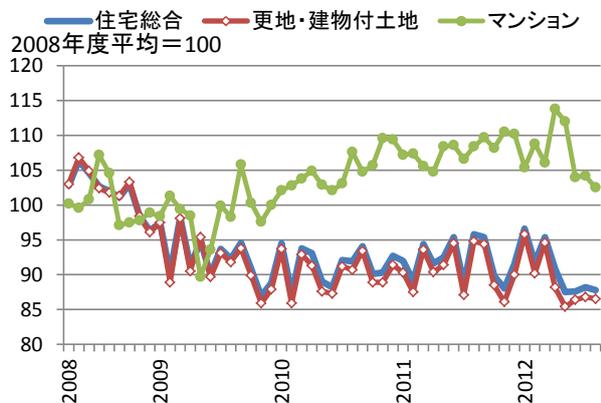
<九州・沖縄地域>



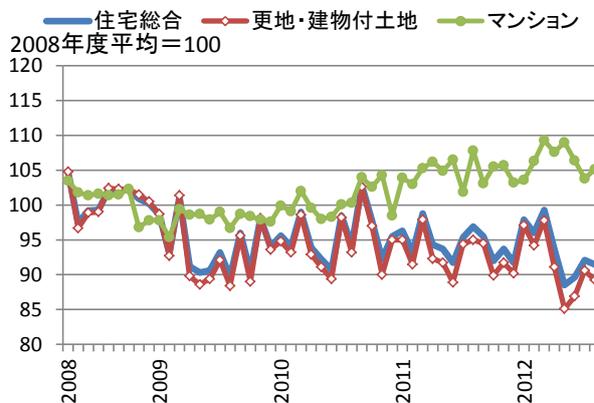
<南関東圏>



<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。