

指標名：不動産価格指数（住宅）（平成24年9月）

発表日：2013年2月7日（木）

～季節要因による前月からの上昇、実質的には低位で横ばい圏内～

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）

		全国						南関東圏		名古屋圏		京阪神圏	
		住宅総合		更地・建物付土地		マンション		住宅総合		住宅総合		住宅総合	
			(%)		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
2011	Q3	95.4	▲0.6	93.8	▲0.9	105.5	2.2	98.4	0.5	93.3	0.6	95.9	▲2.6
	Q4	93.6	▲1.0	91.8	▲1.4	104.8	1.9	96.9	0.2	89.8	▲1.4	92.5	▲2.8
2012	Q1	95.7	▲1.0	94.1	▲1.1	105.2	0.8	97.0	▲2.0	94.6	3.0	97.7	1.7
	Q2	91.8	▲2.0	89.3	▲2.6	106.1	0.8	94.3	▲2.4	88.6	▲4.9	90.6	▲2.9
	Q3	92.3	▲3.2	90.3	▲3.7	105.2	▲0.4	95.0	▲3.5	88.4	▲5.2	91.9	▲4.2
2011	10月	93.7	▲0.5	91.7	▲0.7	106.0	1.4	97.4	0.1	89.8	▲0.4	92.0	▲5.8
	11月	93.2	▲0.9	91.3	▲1.4	104.1	3.7	95.7	▲0.3	88.0	▲2.6	93.7	1.6
	12月	93.9	▲1.8	92.3	▲2.0	104.3	0.9	97.7	0.7	91.5	▲1.3	91.7	▲3.9
2012	1月	95.2	▲0.8	93.5	▲1.0	105.7	2.8	97.0	▲1.6	96.6	5.0	97.9	1.6
	2月	93.1	▲1.0	91.1	▲1.3	104.6	0.9	94.2	▲3.3	91.7	3.0	96.0	3.0
	3月	98.7	▲1.1	97.7	▲1.1	105.2	▲1.2	99.8	▲1.0	95.4	1.1	99.3	0.5
	4月	91.9	▲1.9	89.0	▲2.7	106.8	1.9	93.6	▲4.2	90.8	▲0.9	93.6	▲0.8
	5月	91.1	▲3.1	88.5	▲3.8	106.0	0.9	94.1	▲2.9	87.5	▲5.4	88.5	▲5.5
	6月	92.4	▲1.1	90.3	▲1.2	105.5	▲0.2	95.3	▲0.2	87.6	▲8.2	89.6	▲2.3
	7月	91.1	▲3.2	88.8	▲3.8	105.5	0.8	93.3	▲4.6	88.2	▲0.4	92.1	▲3.4
	8月	91.7	▲3.5	89.4	▲3.9	105.8	▲0.3	93.4	▲3.8	87.8	▲8.4	91.5	▲5.6
	9月	94.1	▲3.1	92.7	▲3.3	104.1	▲1.5	98.3	▲2.3	89.3	▲6.4	92.2	▲3.5

(注) %は、四半期：前年同期比(%)、月次：前年同月比(%）。

(出所) 国土交通省『不動産価格指数（住宅）』

## 〇9月は前年同月比▲3.1%と下落幅が縮小

国土交通省から不動産価格指数（住宅）（平成24年9月分）が公表された<sup>1</sup>。この統計は年間約30万件的住宅・マンションなどの取引価格情報に基づいて不動産価格（住宅）を指数化したものだ。

9月の全国の不動産価格指数（住宅総合）は94.1と前月（91.7）より上昇したものの、前年の同じ月と比べて▲3.1%下落した（資料1）。前年同月比は13ヶ月連続でマイナス圏内にある。また、更地・建物付土地が前年同月比▲3.3%と8月からマイナス幅を縮めた一方で、堅調であったマンションが同▲1.5%とマイナス幅を広げた（資料2）。

趨勢をとらえるために3ヶ月後方移動平均をみても、更地・建物付土地が6月を底に上昇した一方、不動産価格を牽引してきたマンション価格の上昇に一服感がうかがえる。ただし、更地・建物付土地の動きに注目すると、3月と9月に価格が上昇する季節的な傾向がある（資料3）。そのため、前月比では指数が上昇しているものの、実質的には低位で横ばい圏内といえる。

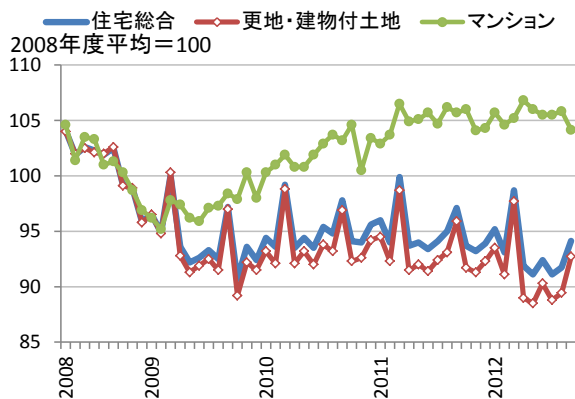
<sup>1</sup> 地域分類は、（1）地域ブロック：①北海道地方、②東北地方（青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島、新潟）、③関東地方（茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨）、④北陸地方（富山、石川、福井）、⑤中部地方（長野、静岡、岐阜、愛知、三重）、⑥近畿地方（滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山）、⑦中国地方（鳥取、島根、岡山、広島、山口）、⑧四国地方（徳島、香川、愛媛、高知）、⑨九州・沖縄地方（福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄）である。また、（2）都市圏：①南関東圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）、②名古屋圏（岐阜、愛知、三重）、③京阪神圏（京都、大阪、兵庫）である。

地域ブロック別でみて、住宅総合指数が上昇傾向にある地域は、東北と九州・沖縄である（資料4）。昨年2月以降、東北では更地・建物付土地、マンション価格ともに昨年水準を上回っており、九州・沖縄ではマンション価格が前年同月比2.6%とプラスに転じた影響が大きかった。

足もとでは一旦弱含んでいるものの、水準として前年を上回る地域が、北海道、四国である。ともにマンション価格の上昇が牽引役であるものの、北海道ではこれまでマイナスであった更地・建物付土地（前年同月比0.2%）とプラスに転じた一方、四国ではマンション価格（同▲0.2%）に一服感がみられるという相違がみられた。

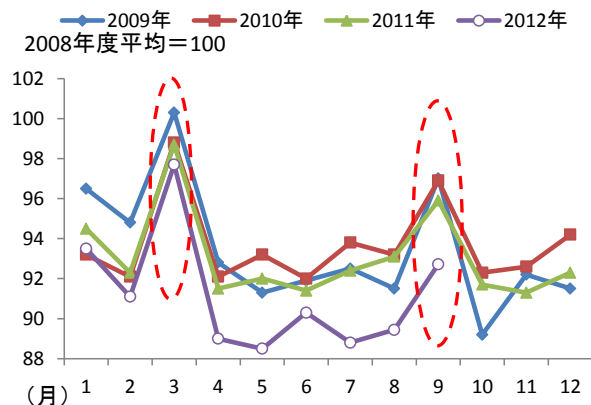
水準は前年を下回るものの、足もとでは上向く兆しをみせている地域が、関東と中部である。関東では更地・建物付土地が2ヶ月連続で上昇し、中部ではマンション価格が3ヶ月連続で上昇する中で更地・建物付土地も上昇に転じた。

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）』

資料3 全国の更地・建物付土地の動向



（出所）国土交通省『不動産価格指数（住宅）』

都市圏別では、南関東圏（前年同月比▲2.3%）、名古屋圏（同▲6.4%）、京阪神圏（同▲

3.5%）と前年を下回る水準であるものの、足もとの変化の方向（前月比）は上向きとなった。南関東ではマンションが横ばいの中、更地・建物付土地が上向いた。名古屋圏では、マンション、更地・建物付土地が弱いながらも上昇に転じている。京阪神圏ではマンション価格が前年の水準を上回り、変化の方向もプラスとなった。

資料4 地域別不動産価格指数（住宅）の水準と変化の方向

	指数	方向	水準	指数	方向	水準	指数	方向	水準
住宅総合	94.1	↑	↓	90.3	↑	↓	98.3	↑	↓
更地・建物付	92.7	↑	↓	89.5	↑	↓	97.5	↑	↓
マンション	104.1	↓	↓	104.3	↑	↓	101.9	↓	↓
住宅総合	94.3	↓	↑	91.5	↑	↓	89.3	↑	↓
更地・建物付	91.9	↓	↑	89.6	↑	↓	88.3	↑	↓
マンション	123.0	↑	↑	107.4	↑	↑	104.9	↑	↓
住宅総合	96.5	↑	↑	89.5	↓	↓	92.2	↑	↓
更地・建物付	95.1	↑	↑	88.4	↓	↓	89.9	↑	↓
マンション	123.8	↑	↑	112.0	↓	↑	109.0	↑	↑
住宅総合	95.9	↑	↓	85.2	↓	↑			
更地・建物付	94.8	↑	↓	85.0	↓	↑			
マンション	101.5	↓	↓	92.8	↓	↓			
住宅総合	83.7	↓	↓	97.9	↑	↑			
更地・建物付	82.7	↓	↓	96.4	↑	↑			
マンション	100.1	↓	↑	116.2	↓	↑			

（出所）国土交通省『不動産価格指数（住宅）』

### ○来年度半ばに向けて上昇に向かうか

他の不動産・土地関連の指標として、東京証券取引所の『東証住宅価格指数』がある<sup>2</sup>。これ

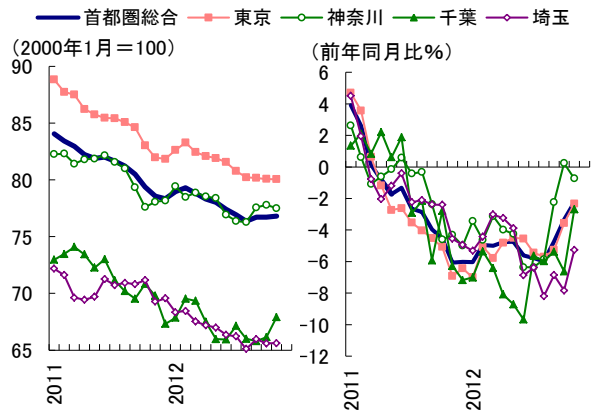
<sup>2</sup> 『東証住宅価格指数（中古マンション）』は2011年4月26日から算出・公表されている。東京証券取引所によると、この指数は首都圏の既存マンション（中古マンション）を対象にした住宅価格指数である。詳しくは、東京証券取引所『東証住宅価格指数』（[http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice\\_indices/index.html](http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html)）を参照。

は、対象が中古マンションで首都圏地域に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11月までのデータが公表されている。

11月の首都圏総合は前年同月比▲2.2%と3ヶ月連続でマイナス幅を縮小させた（資料5）。変化の方向性をあらかず前月比でも3ヶ月連続でプラスを維持した。これより、住宅価格の水準はまだ低いものの、昨年の夏以降、回復に向かいはじめている可能性があるだろう。

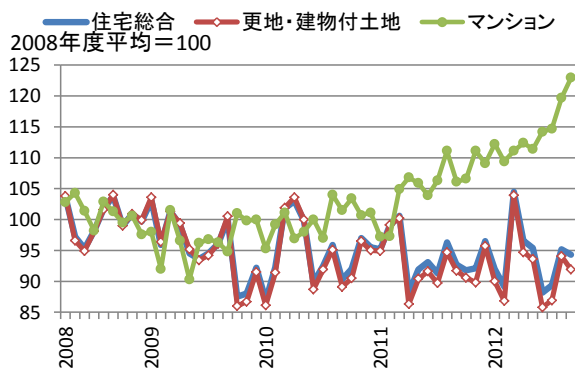
足もとの景気動向は、景気後退局面が比較的短期間で終わったとみられる。9月の欧米の金融緩和策の効果や、国内ではエコカー補助金などの反動減の一服、日中問題の沈静化などから、生産が回復に向かいつつある。また、昨年末から期待先行とはいえ、円高是正や株価上昇が続いていることも景気回復の追い風だ。10兆円の大型補正予算もあり、2%のインフレ目標が設定され、財政・金融政策も経済成長への期待をつないでいる。こうした経済の回復に加えて、消費税率引き上げを控えていることで駆け込み需要が生じ、不動産価格は次第に下落基調から転じることになるだろう。

資料5 東証住宅価格指数（中古マンション）

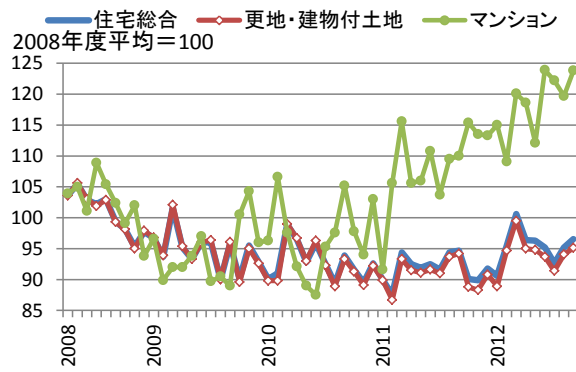


（出所）東京証券取引所『東証住宅価格指数（中古マンション）』

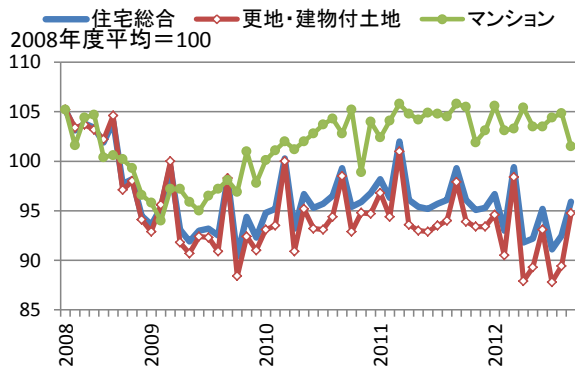
資料6 地域ブロック・都市圏別の不動産価格指数 <北海道地域>



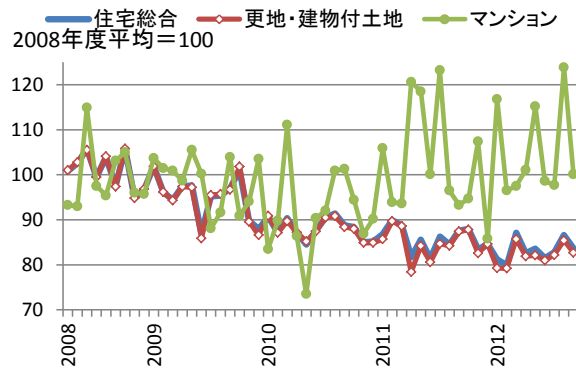
<東北地域>



<関東地域>

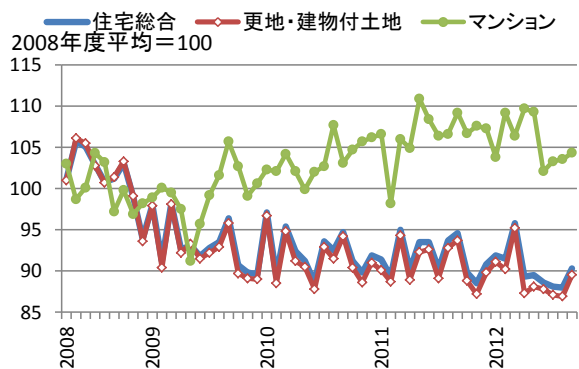


<北陸地域>

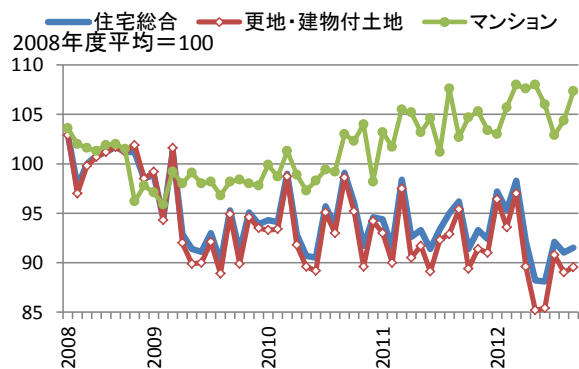


本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

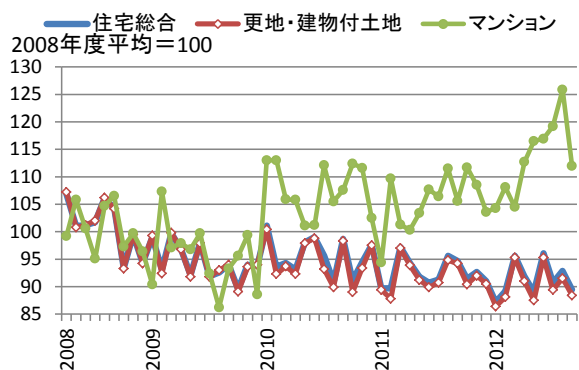
<中部地域>



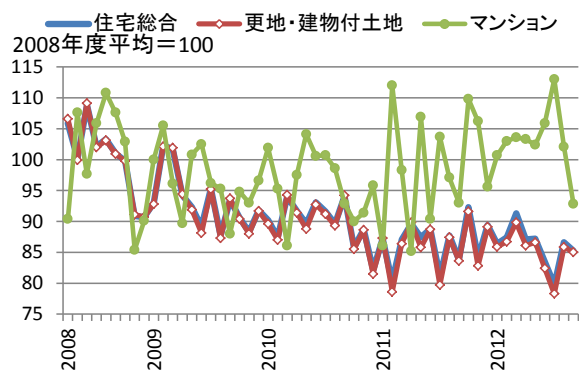
<近畿地域>



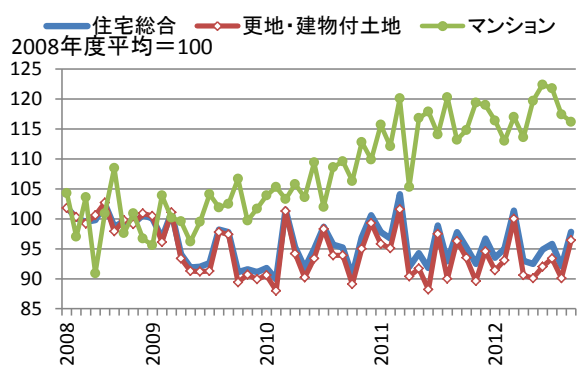
<中国地域>



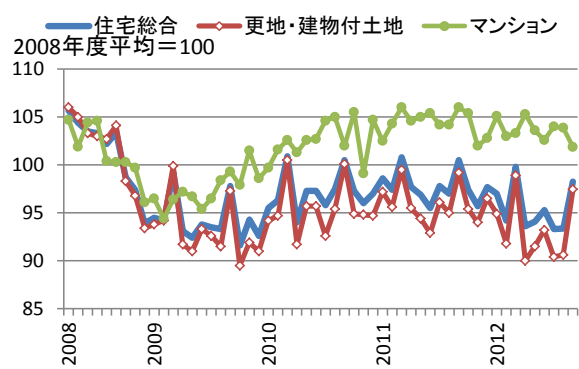
<四国地域>



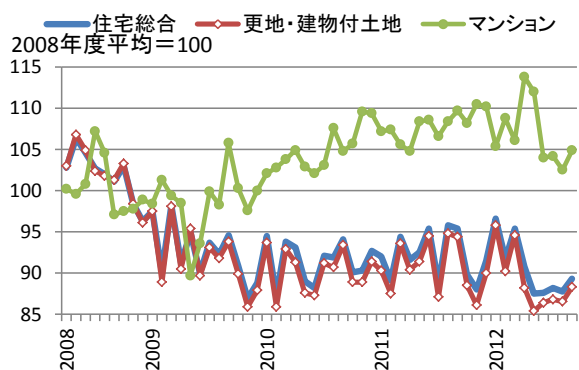
<九州・沖縄地域>



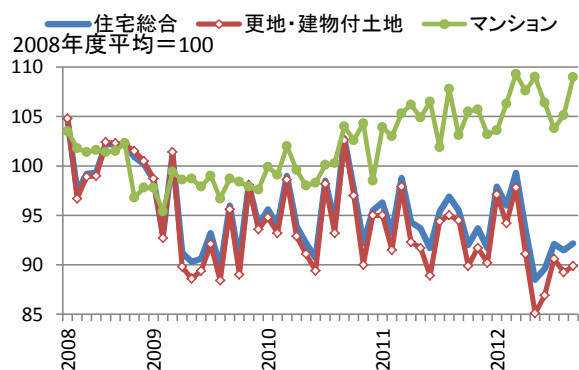
<南関東圏>



<名古屋圏>



<京阪神圏>



(出所) 国土交通省『不動産価格指数(住宅)』

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。