

指標名：不動産価格指数(住宅) (平成25年8-10月分)

発表日：2014年1月29日(水)

～前年同月比2ヶ月連続でマイナスに～

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)

- 1月29日に国土交通省から『不動産価格指数(住宅)』(8-10月分)が公表された。前月までの5ヶ月前が速報値の対象だったが、今月から3ヶ月前となり、速報性が増した。今年4月をメドに、東京都の指数が1998年に遡って公表される予定だ。さらに、今年末をメドに季節調整値が公表される見込みとなった。これまで難点だった速報性、時系列、季節調整が改善されることで、不動産価格指数の使い勝手が向上すると期待される。
- 不動産価格指数(住宅総合)は10月89.4となり、前年同月比▲2.1%と2ヶ月連続でマイナスだった。内訳をみると、マンション(108.2)の前年同月比は10ヶ月連続でプラスの一方、更地・建物付土地が9月から2ヶ月連続で前年同月比マイナスとなった。
- 公表されている2008年4月以降、2013年のマンションは他の年よりも高い水準で推移してきた。とくに、関東、中部、九州・沖縄のマンションの底堅さが目立つ。しかし、更地・建物付土地の水準はあまり高くない。例年、9月に上昇する季節性があるものの、2013年9月には8月から横ばいの90.8と季節性はみられず、むしろ10月には86.2へと低下した。
- 先行きについて、11月分まで公表されている東京証券取引所『東証住宅価格指数』首都圏総合は前年同月比+4.0%と6ヶ月連続プラスであった。また、12月分まで公表されている東日本不動産流通機構『月例マーケットウォッチ』の首都圏・土地成約状況のうち土地単価は10月に一旦前年割れとなったものの、11月以降前年同月比プラスで推移している。さらに、法務省『法務統計月報』によると、この時期、土地売買による所有権移転登記は増えており、土地需要自体は堅調だったようだ。こうした状況を踏まえると、今後、概ね上昇トレンドは保たれるとみられるものの、10月の低下が一時的な動きか否か注意が必要だろう。

資料 不動産価格指数(住宅)

<全国>	2012				2013			2013						
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
住宅総合	95.7	91.8	92.3	91.9	94.4	93.0	92.9	93.7	93.0	92.3	92.1	93.6	93.1	89.4
	▲1.0	▲2.0	▲3.2	▲1.8	▲1.4	1.3	0.7	2.0	2.1	▲0.1	1.1	2.0	▲1.1	▲2.1
更地・ 建物付土地	94.1	89.3	90.3	89.8	92.4	90.0	90.3	90.8	90.1	89.1	89.3	90.7	90.8	86.2
	▲1.1	▲2.6	▲3.7	▲2.1	▲1.8	0.8	▲0.1	2.0	1.7	▲1.4	0.6	1.4	▲2.1	▲3.2
マンション	105.2	106.1	105.2	104.7	106.4	109.2	109.9	108.0	108.6	110.9	109.6	111.1	109.0	108.2
	0.8	0.8	▲0.4	▲0.1	1.2	2.9	4.5	1.1	2.4	5.1	3.8	5.0	4.7	2.7

(注) 上段は2008年度平均=100、下段は前年同期比、前年同月比(%)

