

不動産価格指数(住宅)の試験運用の開始について

参考資料

1. 不動産価格指数(住宅)の試験運用の開始について

平成24年8月末より、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化した「不動産価格指数(住宅)」の試験運用を開始。

経緯

○我が国経済における不動産の資産額は約2,500兆円(GDPの約5倍)

迅速な金融・マクロ経済政策発動のためには、不動産市場の動向を測るバロメーター(不動産価格指数)が不可欠。不動産投資市場の活性化にも寄与。

○金融・経済危機からの反省と、不動産価格指数の迅速な公表要請

2007年からの欧米発金融危機からの反省点：不動産価格の変動とマクロ経済への影響を的確に把握できず、長期経済停滞を招いた。

→国際通貨基金(IMF)等がG20諸国に対し、共通の国際指針に基づく不動産価格指数の迅速な作成・公表を要請(多数の国際機関が協力して指針を作成し、2011年5月公表)。

→主要国では、2012年夏までに不動産価格指数(住宅)の公表を予定。

○日本銀行、金融庁、内閣府、総務省、法務省等と緊密に連携し、国際指針に沿った不動産価格指数(住宅)を開発

○平成24年8月より、不動産価格指数(住宅)の試験運用を開始

※商業用不動産の指数についても平成24年度より検討を開始。

運用により期待される効果

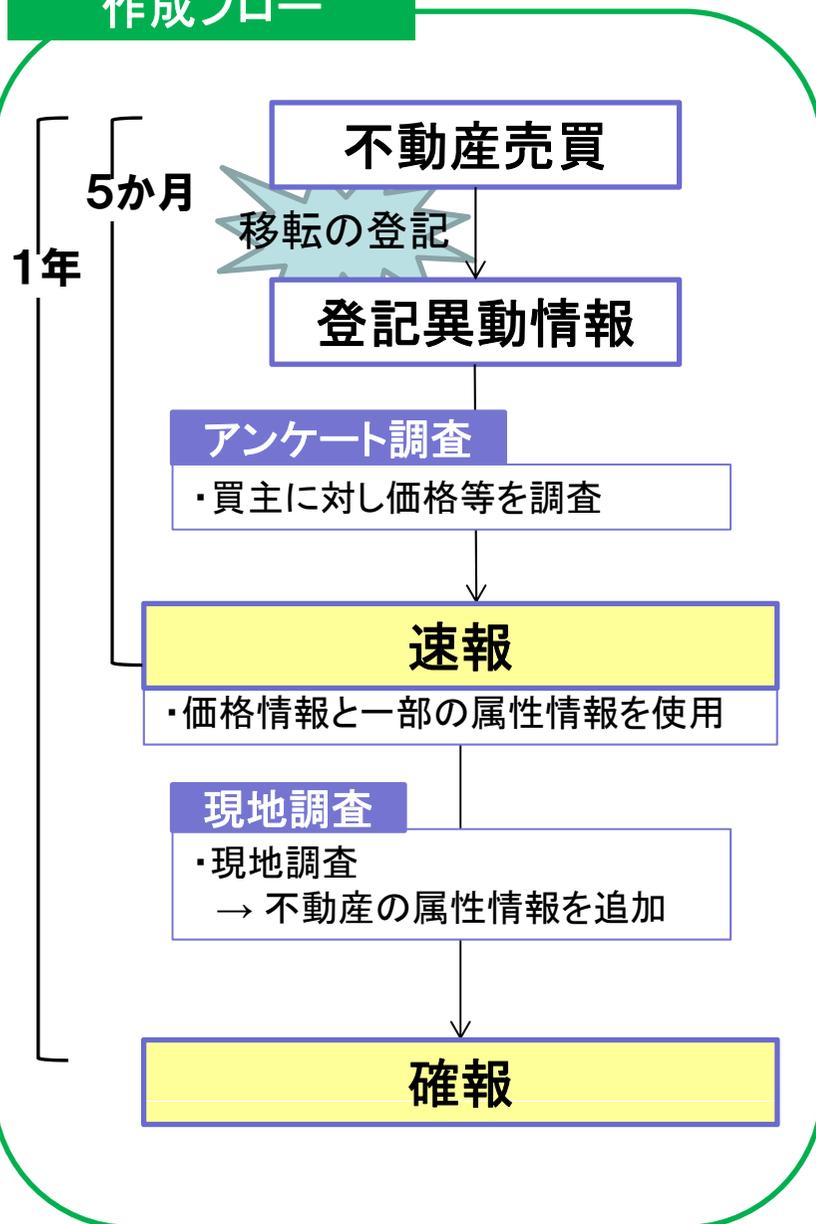
○全国・地域毎の不動産価格の動向を毎月把握

○不動産市場の過熱や冷え込みの適時・的確な把握により財政・金融政策に寄与

○不動産市場における透明性向上により、国内外の投資家や個人による不動産取引の活性化

2. 不動産価格指数(住宅)の概要

作成フロー



種類／地域

<地域>

- ・全国
- ・ブロック別(北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州・沖縄の計9ブロック)
- ・都市圏別(南関東、名古屋、京阪神)

<種類>

- ・住宅総合
 - ・更地・建物付土地
 - ・マンション

計算方法

<ヘドニック法>

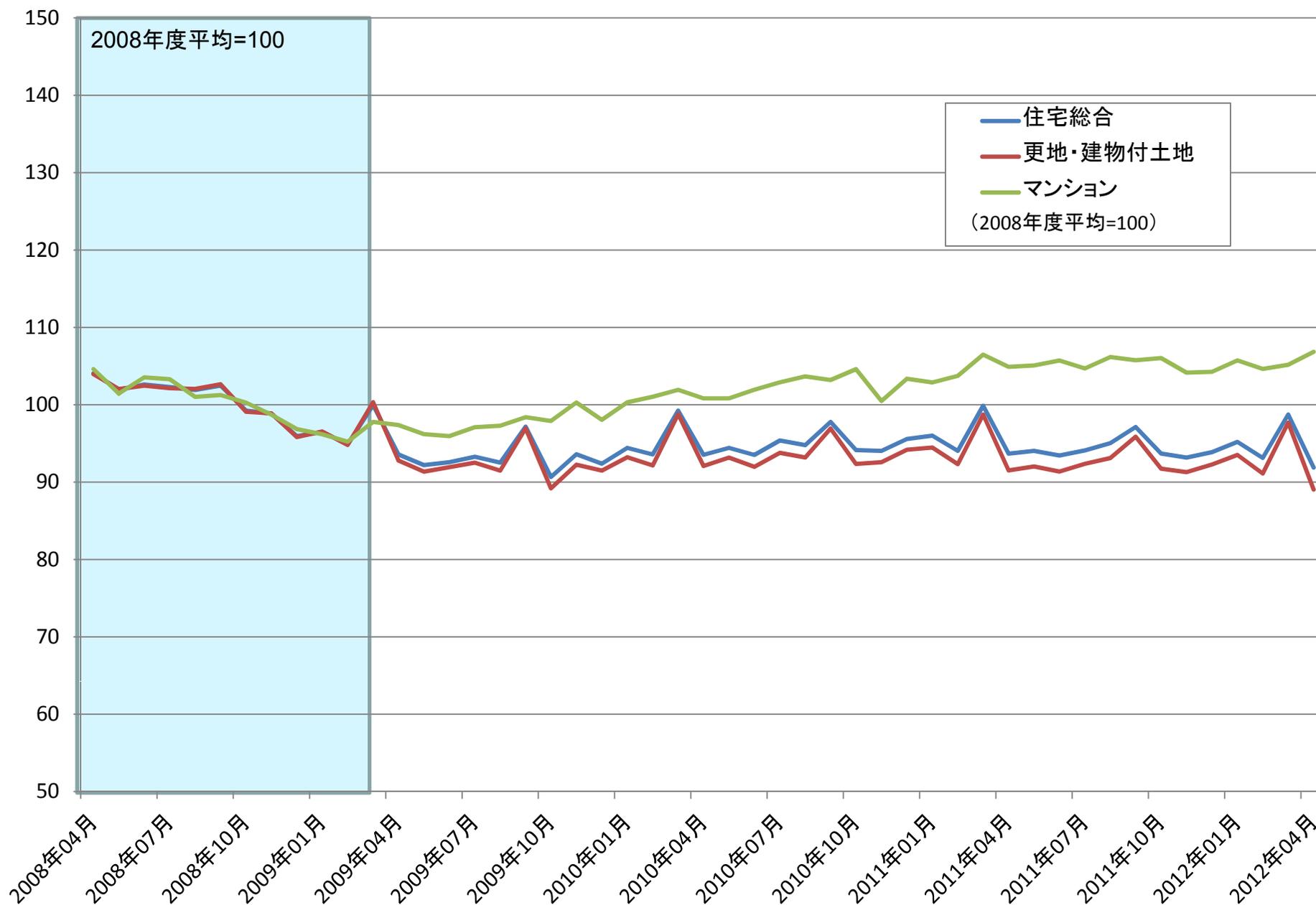
- ・不動産はその立地や特性により価格が大きく異なる。
- ・そこで、物件ごとに異なる個別の特性(面積、駅までの距離、築年数等)が価格に及ぼす影響を除去。
- ・不動産市場の変化による価格の変化のみを抽出し、2008年度平均を100として指数化。

公表時期

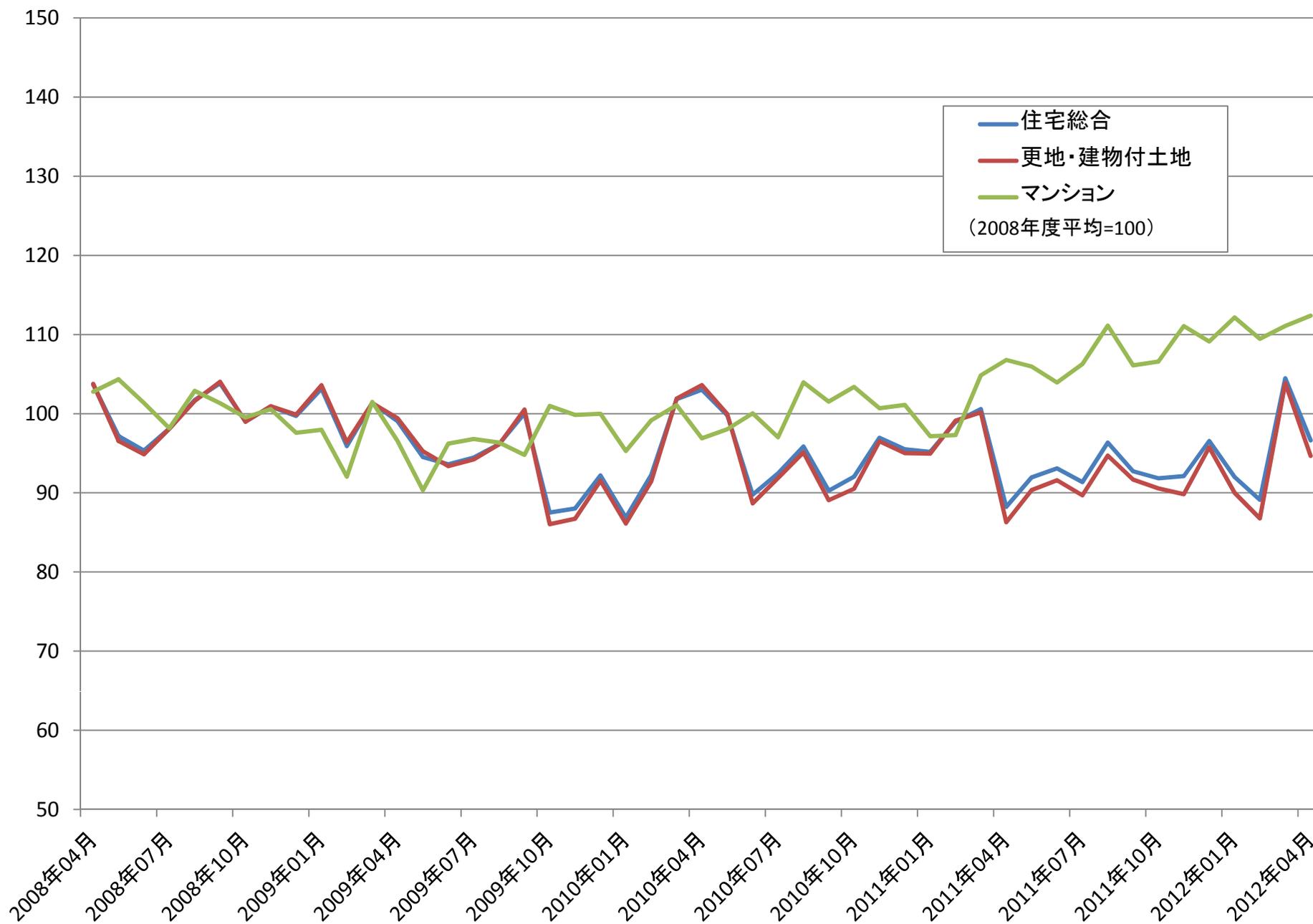
- ・平成24年8月29日(水)に4月分速報を公表。
以降、毎月初旬に公表。

※23年10-12月の確報は25年1月公表予定。以降、四半期ごとに公表。 3

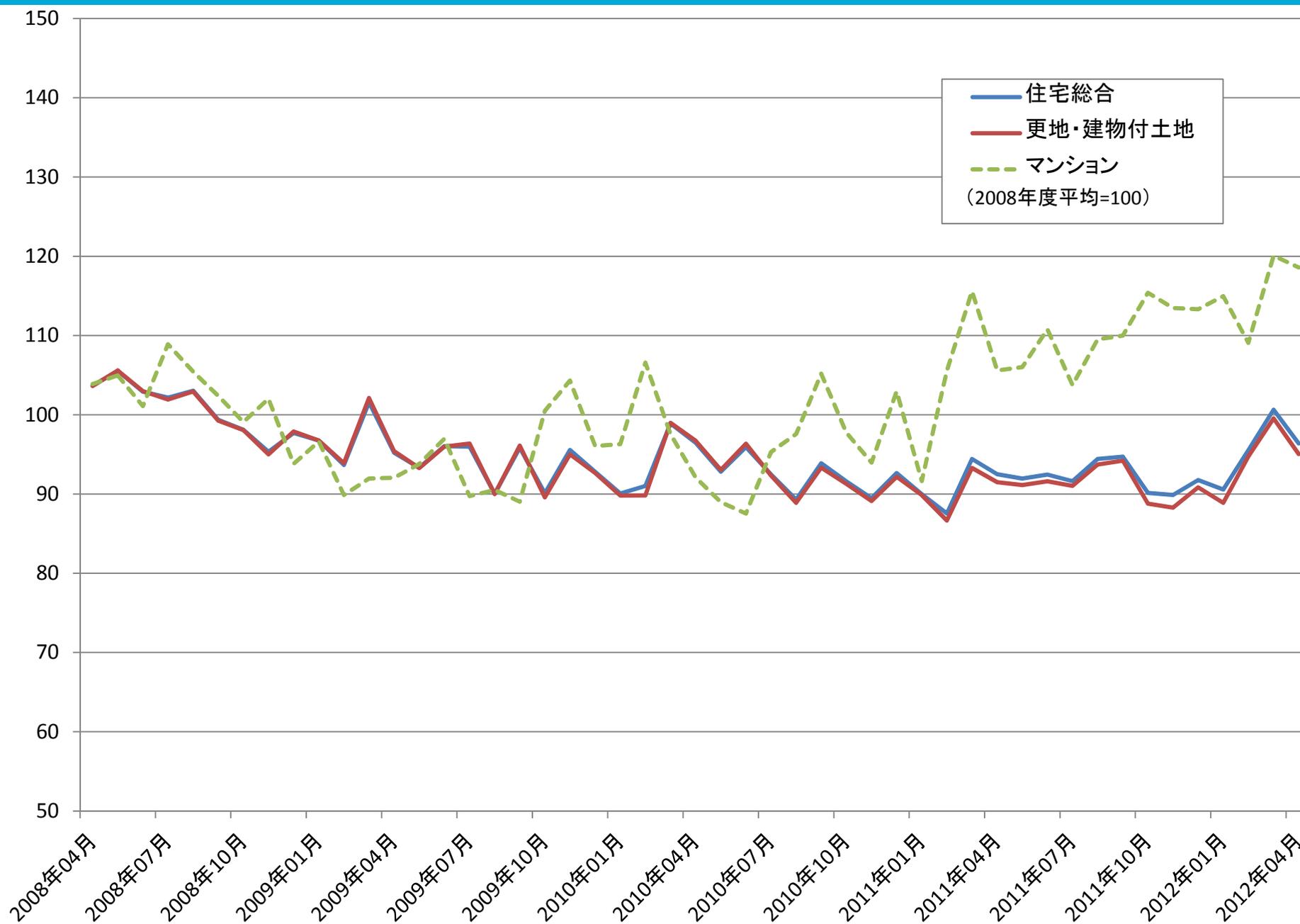
3. 不動産価格指数(住宅) <全国>



3. 不動産価格指数(住宅) <北海道地方>

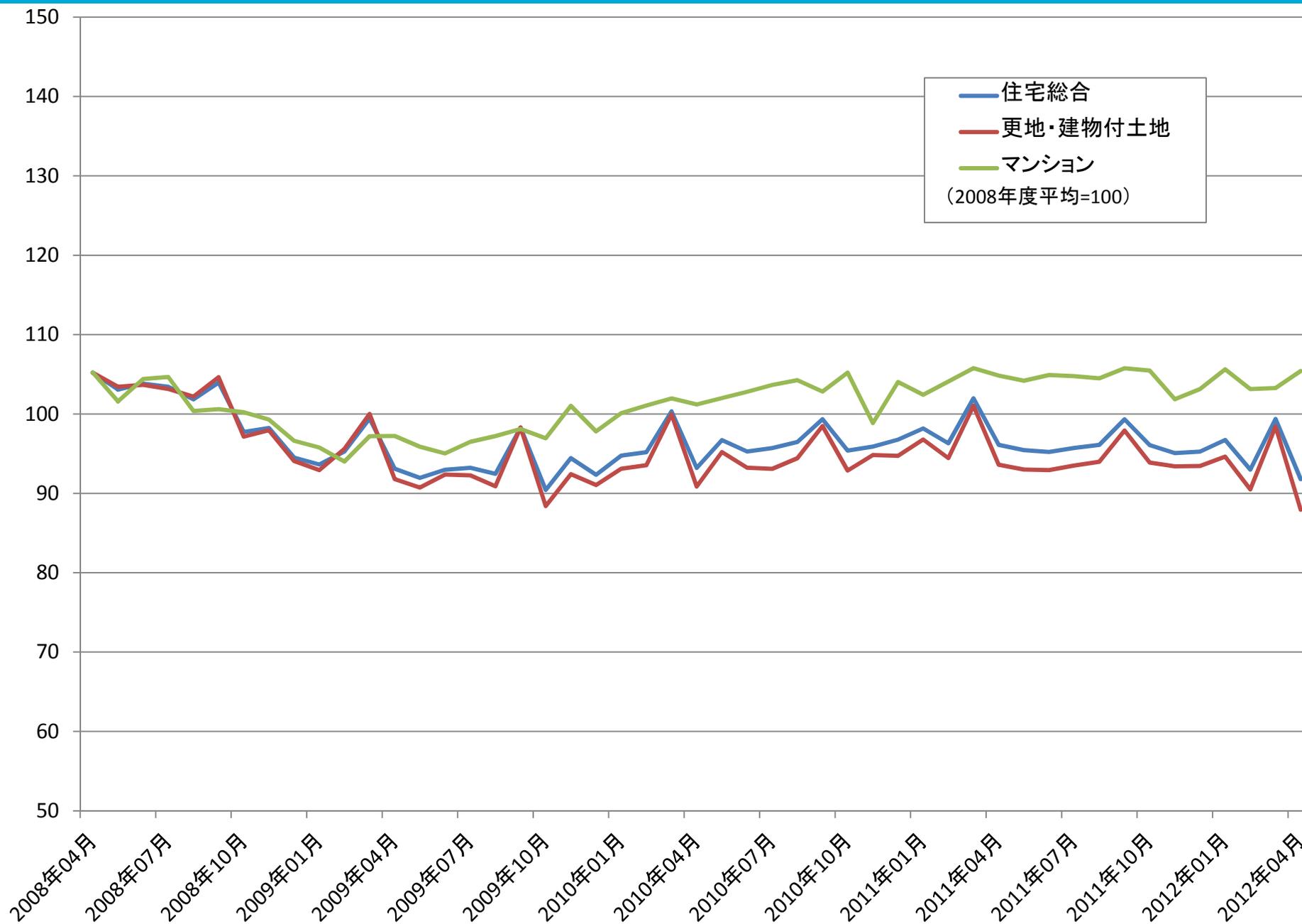


3. 不動産価格指数(住宅) <東北地方>

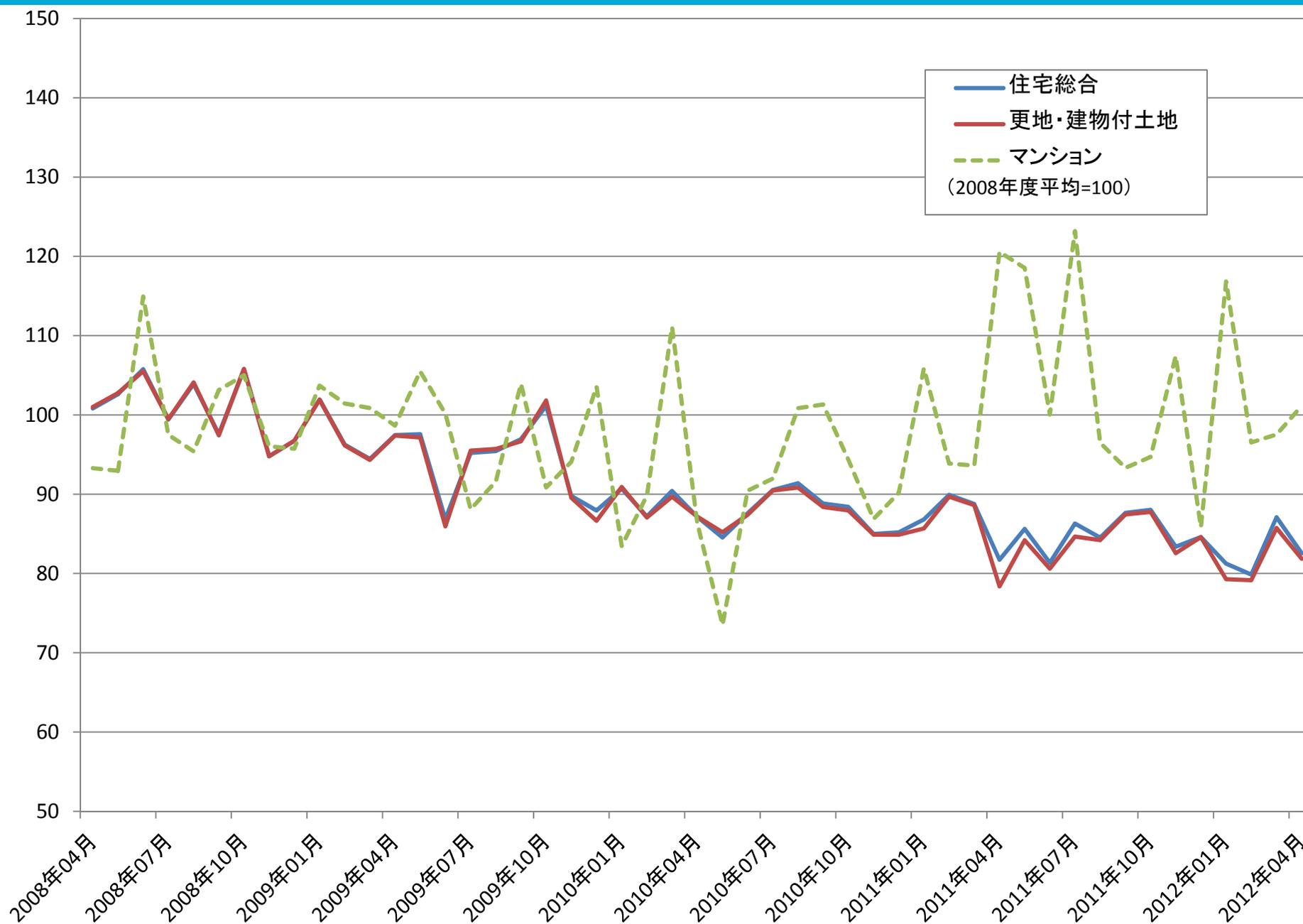


※マンションの一部の月については、サンプル数が少ないため、参考値としている。

3. 不動産価格指数(住宅) <関東地方>

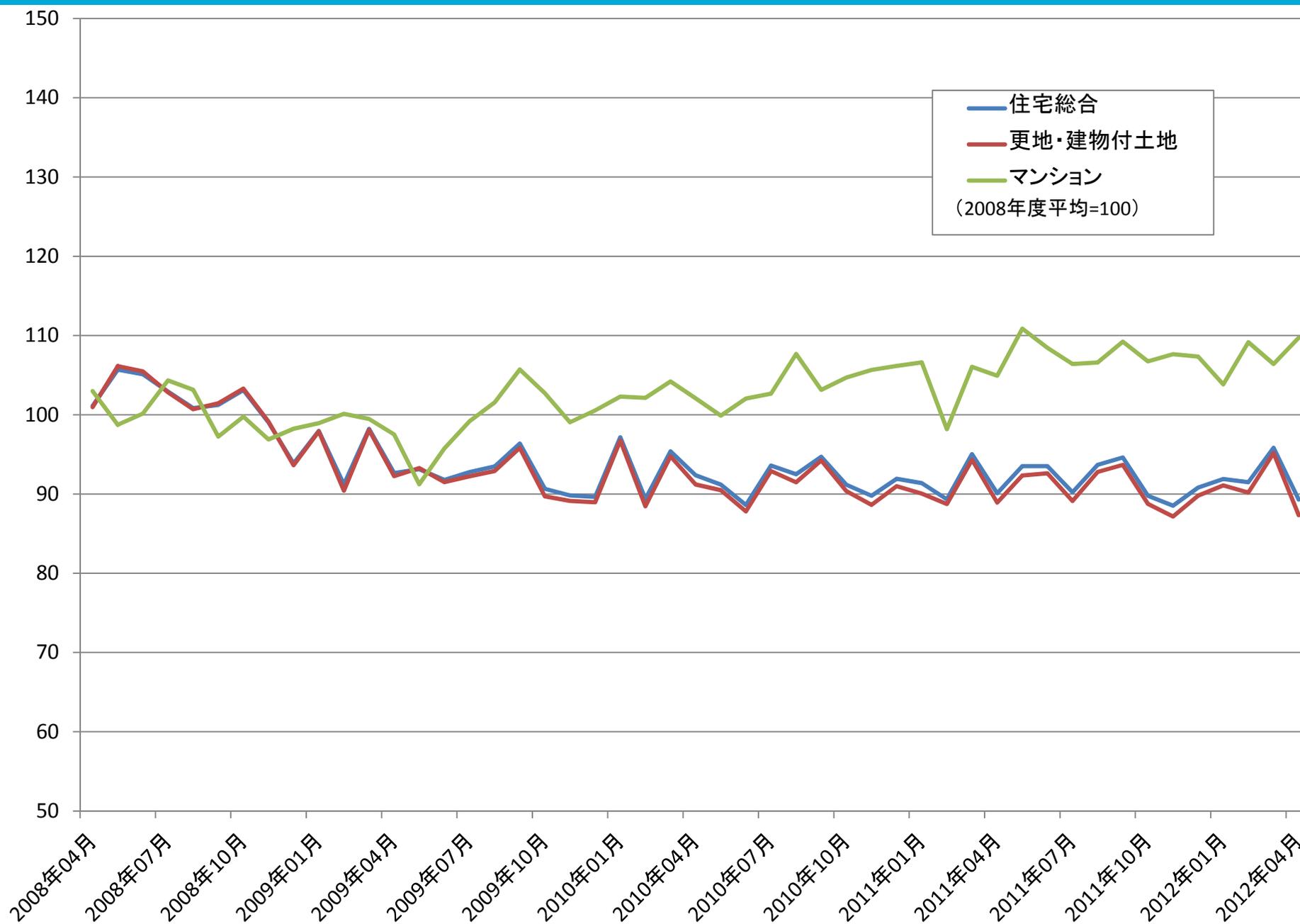


3. 不動産価格指数(住宅) <北陸地方>

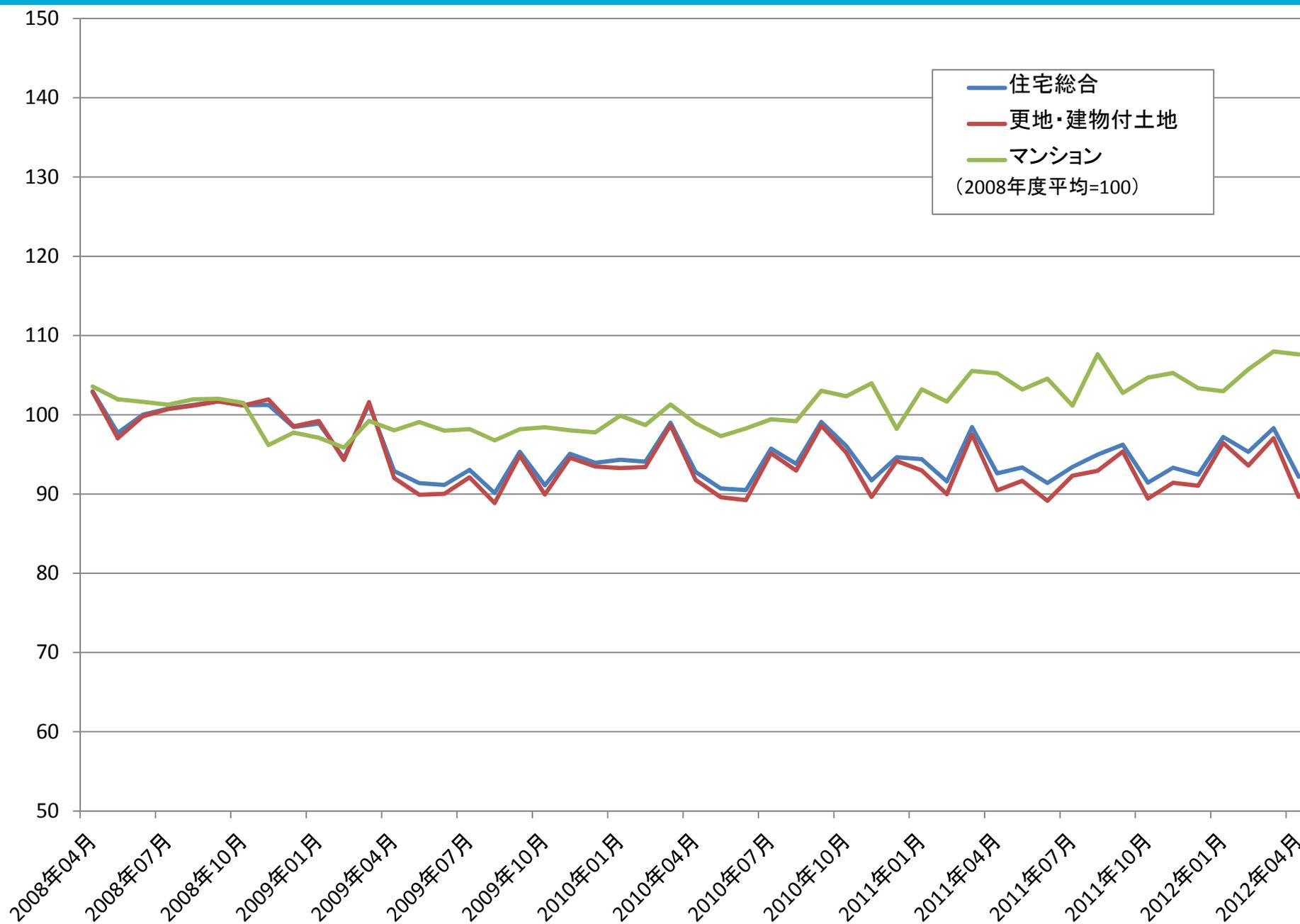


※マンションについては、サンプル数が少ないため、参考値としている。

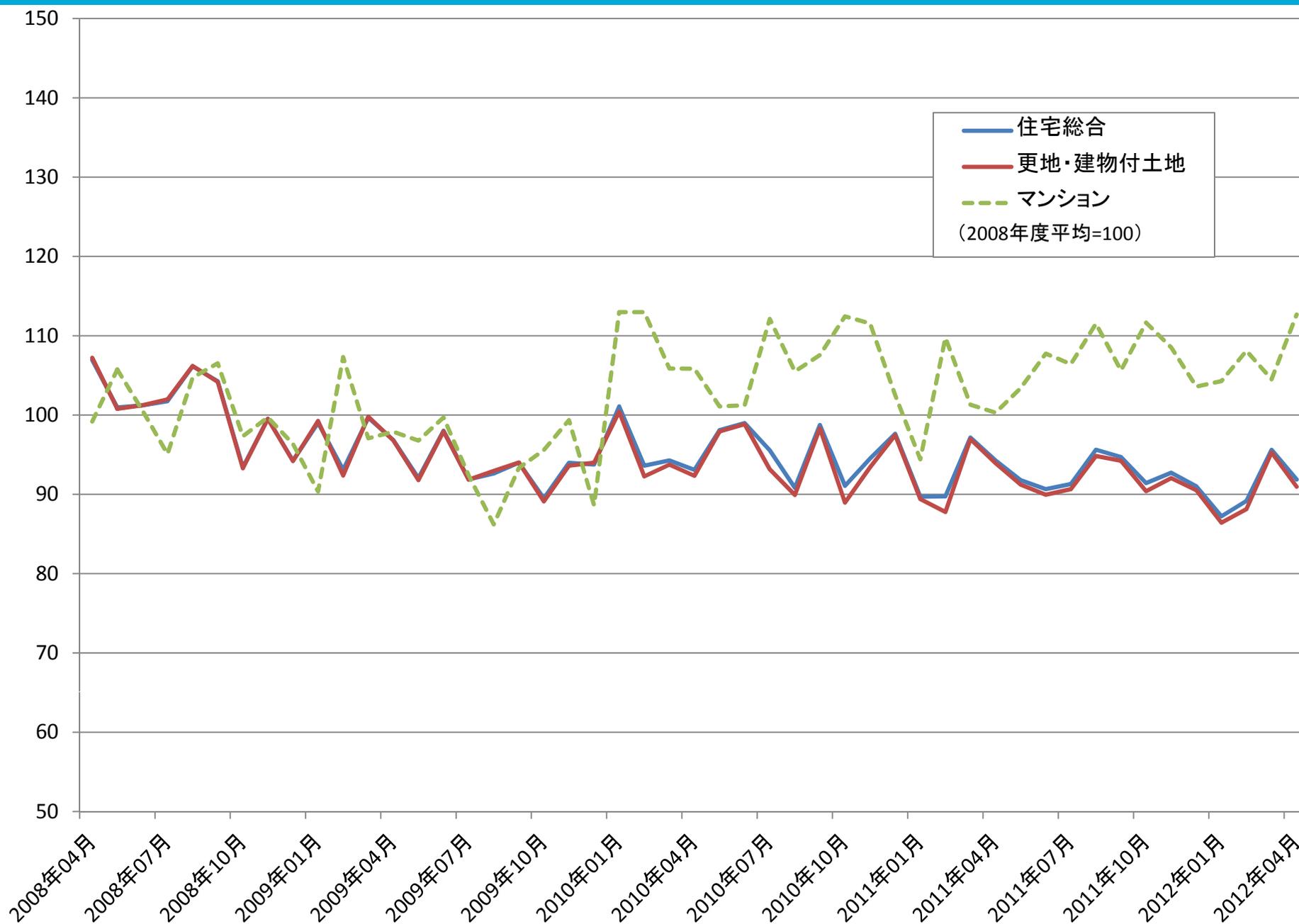
3. 不動産価格指数(住宅) <中部地方>



3. 不動産価格指数(住宅) <近畿地方>

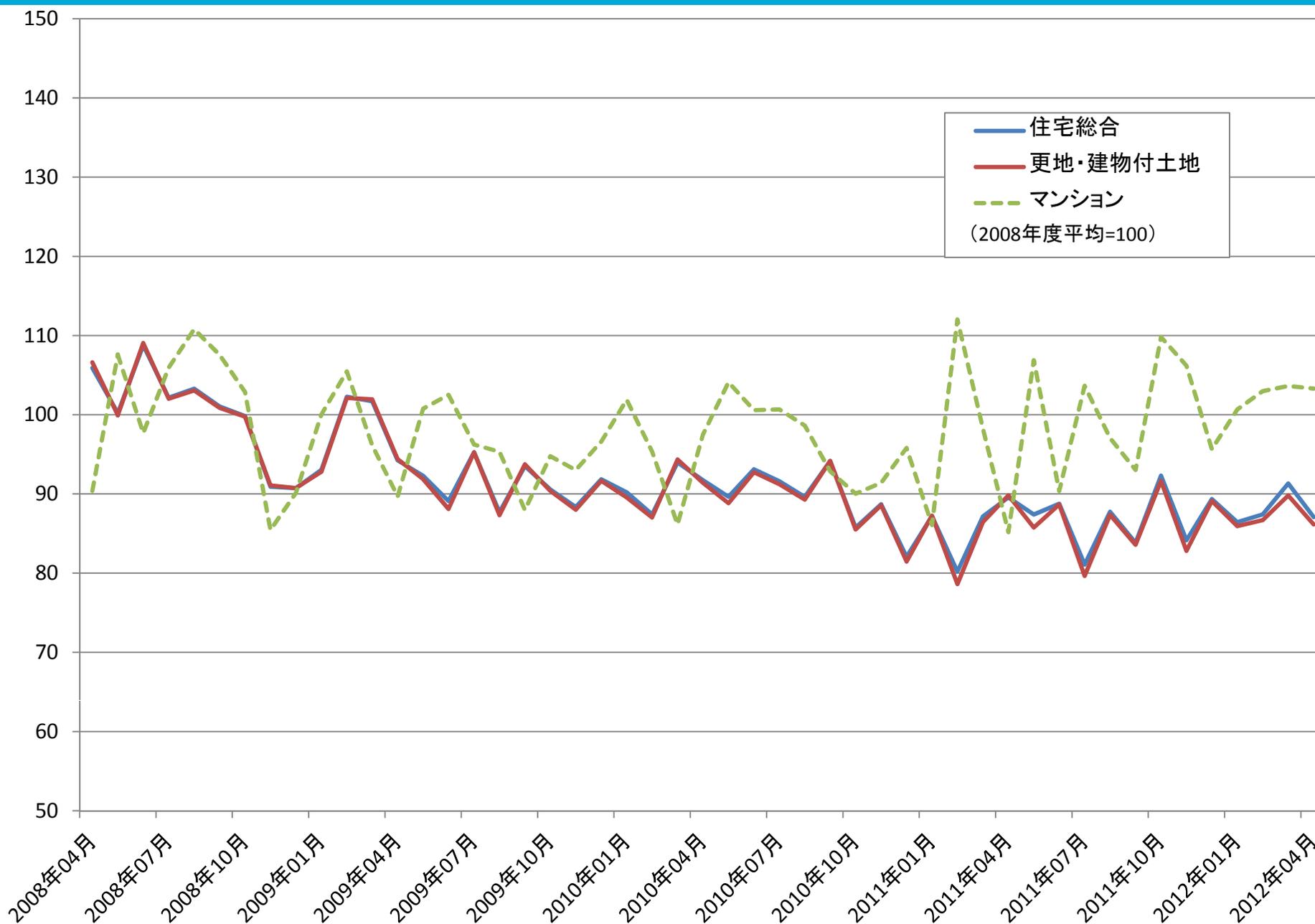


3. 不動産価格指数(住宅) <中国地方>



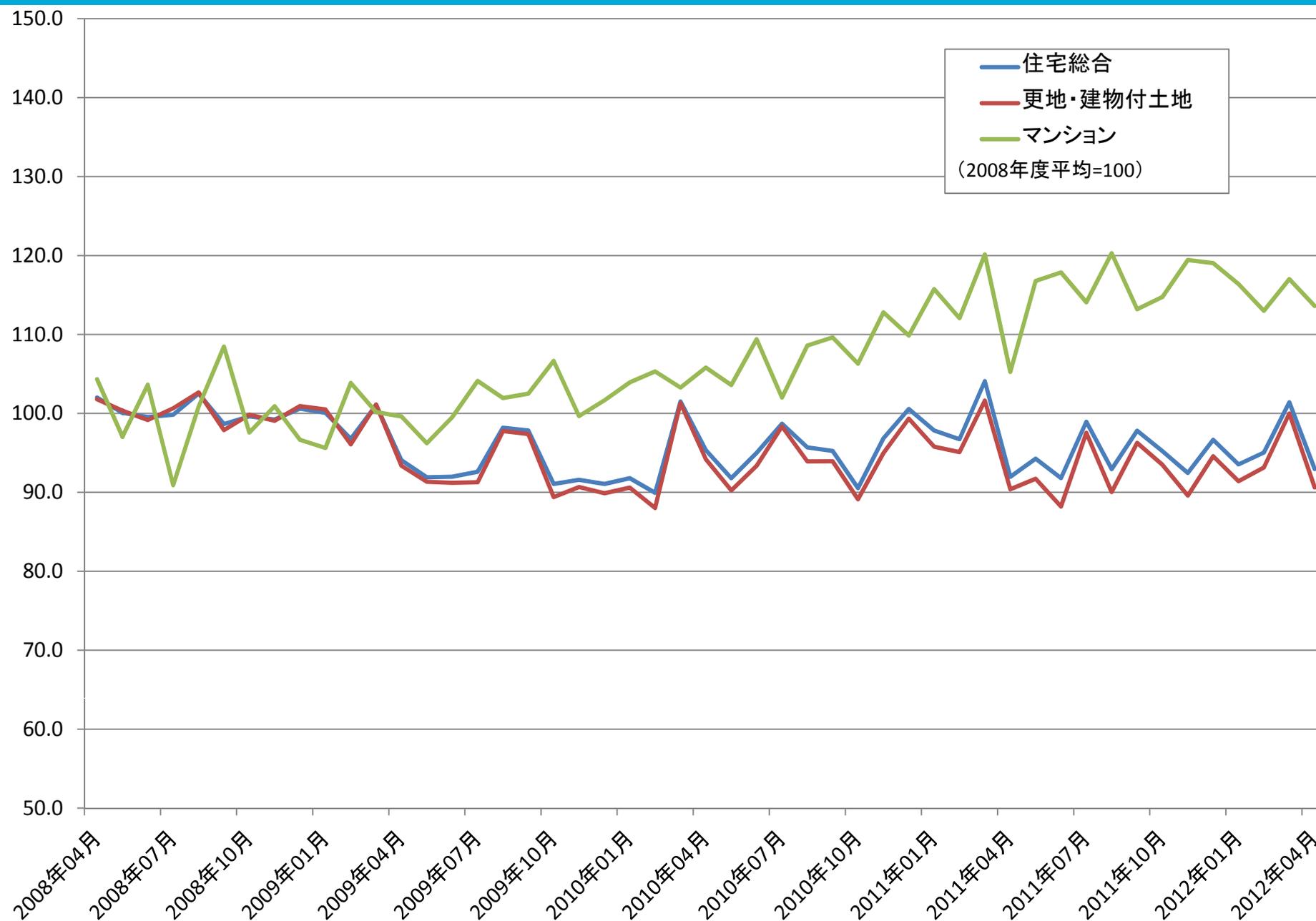
※マンションについては、サンプル数が少ないため、参考値としている。

3. 不動産価格指数(住宅) <四国地方>

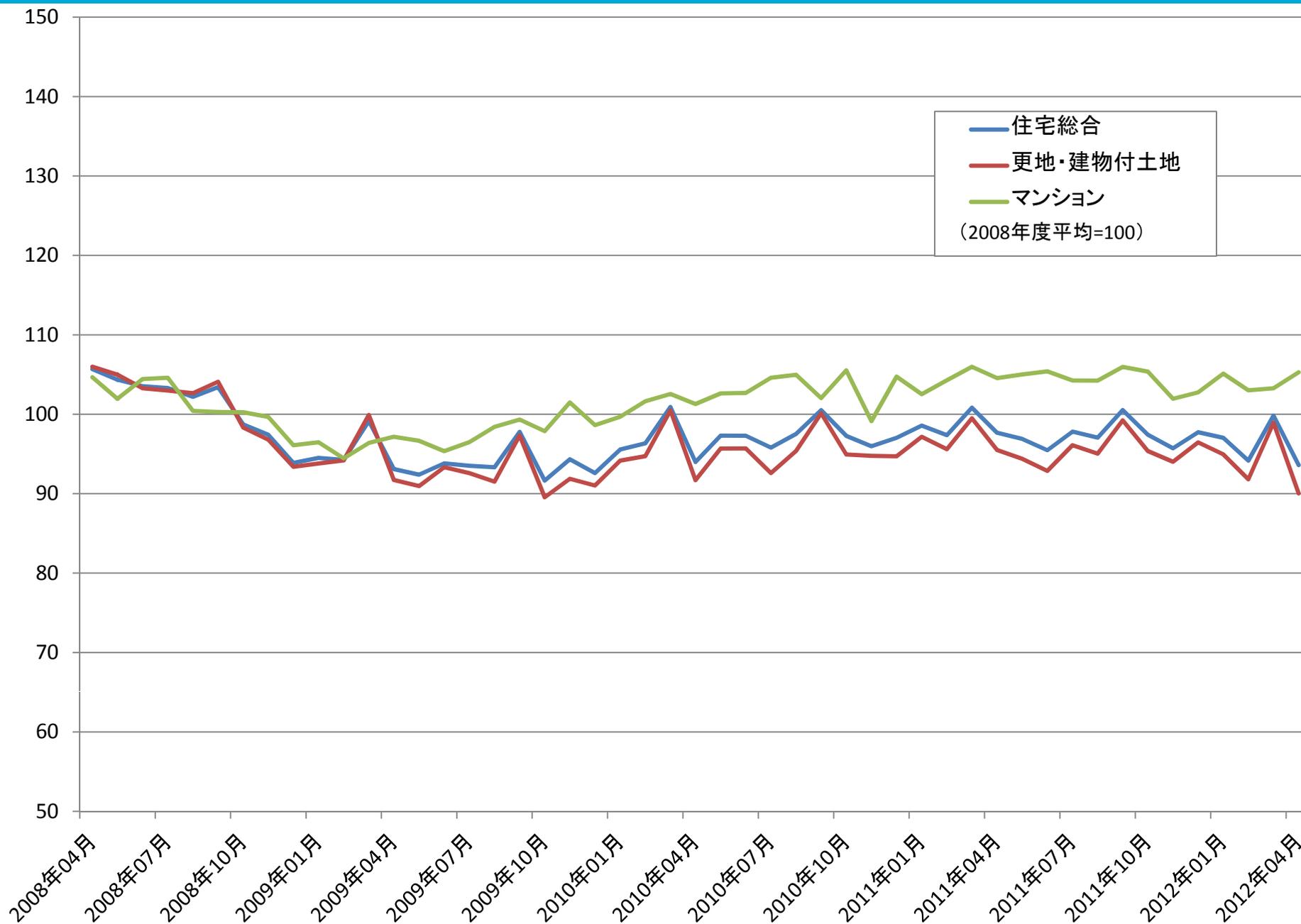


※マンションについては、サンプル数が少ないため、参考値としている。

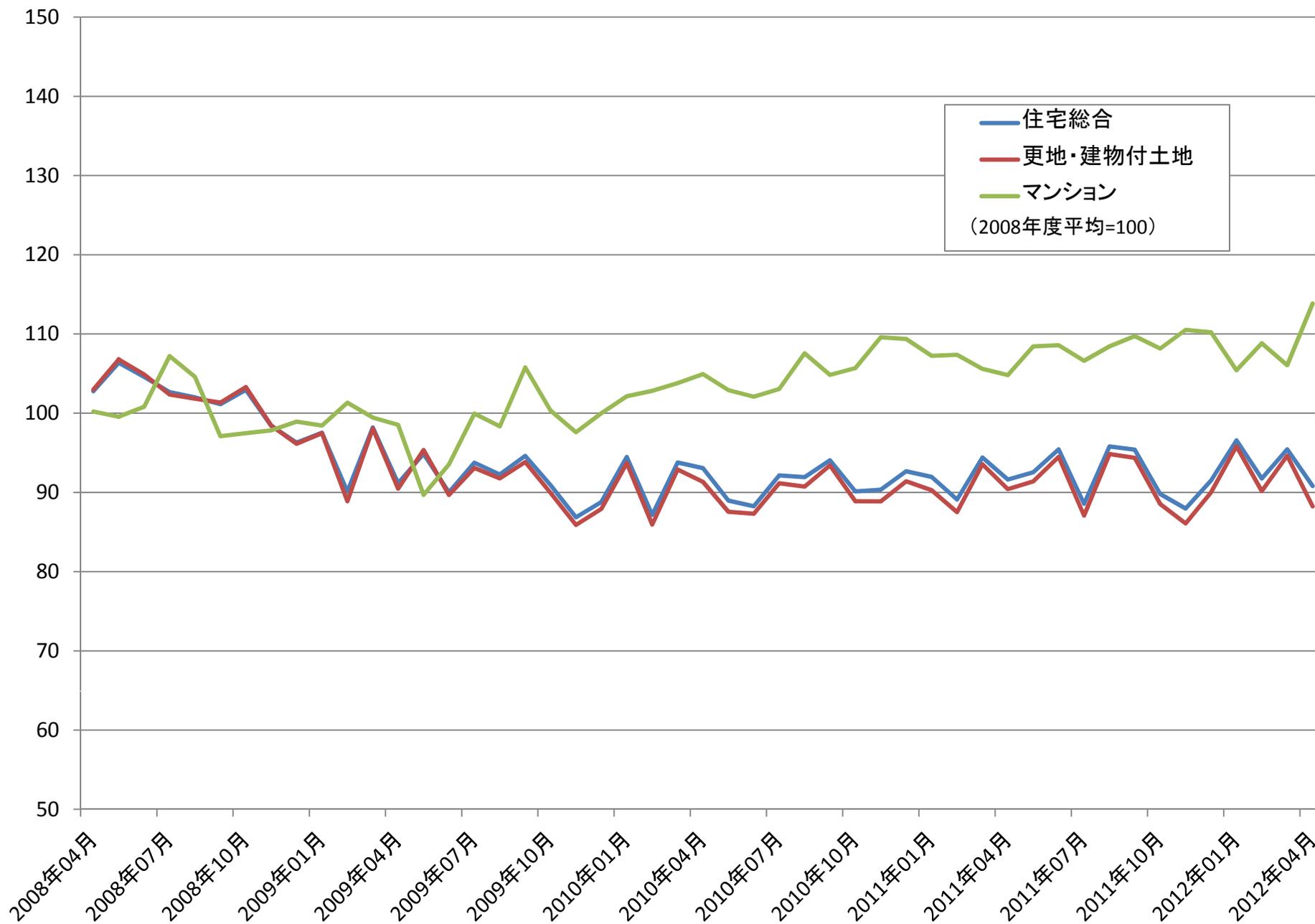
3. 不動産価格指数(住宅) <九州・沖縄地方>



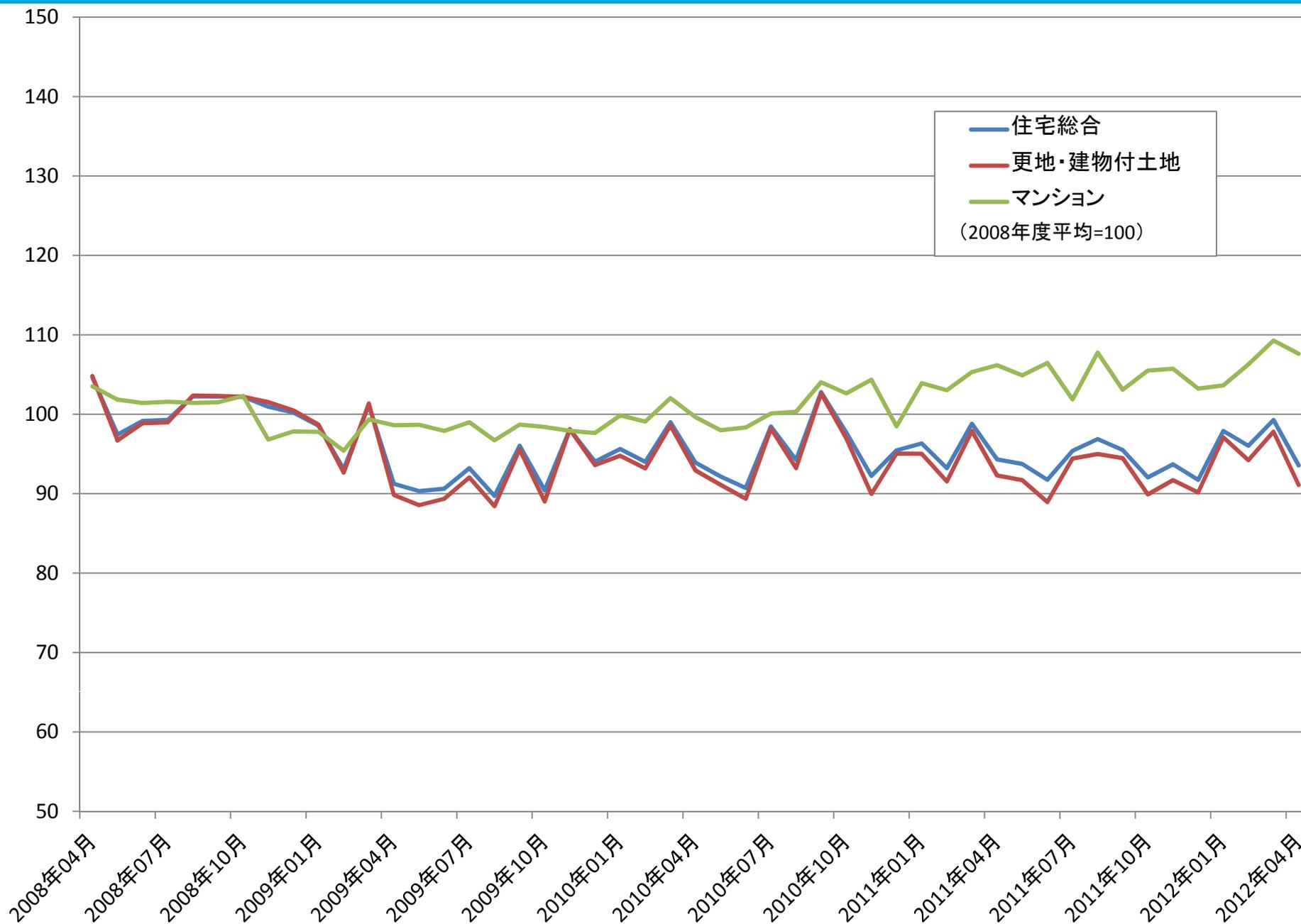
3. 不動産価格指数(住宅) <南関東圏>



3. 不動産価格指数(住宅) <名古屋圏>



3. 不動産価格指数(住宅) <京阪神圏>



(参考1)「不動産価格指数」の位置付け

◇「日本再生戦略」(平成24年7月31日 閣議決定)

[金融戦略]

(重点施策:国民金融資産の形成支援を通じた成長マネーの供給拡大)(一部抜粋)

Jリート市場の活性化や不動産証券化手法の拡充のための制度整備等を通じた不動産投資市場の活性化により、資産デフレからの脱却を図る。

<日本再生に向けた改革工程表>

- ・不動産価格指数(住宅)試験運用開始、同(商業用不動産)の開発検討開始(2012年度中)

[国土・地域活力戦略]

(重点施策:良質な住宅ストックの供給と不動産流通システムの改革)(一部抜粋)

不動産流通システムの改革に向けては、不動産取引の透明性・効率性や事業者のコンサルティング機能の向上、建物評価手法の見直し、不動産価格指数の整備や不動産情報ストックの充実等を推進し、不動産流通市場の活性化を図る。

<日本再生に向けた改革工程表>

- ・不動産価格指数(住宅)の整備

◇成長ファイナンス推進会議 とりまとめ(平成24年7月9日 成長ファイナンス推進会議決定)

[国民金融資産の形成支援を通じた成長マネーの供給拡大](一部抜粋)

Jリートを含む不動産投資市場の活性化により、資産デフレからの脱却を図る。

- ・不動産金融の円滑化(不動産価格指数の運用等:国土交通省)

(参考2)不動産取引価格情報の提供

平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報について、個人情報秘匿処理等を行った上で四半期毎に提供。

平成22年第2四半期～平成23年第1四半期の東京都新宿区西新宿の土地取引件数 **184件** 取引件数の推移

検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 新宿区 西新宿 [取引時期] 平成22年第2四半期～平成23年第1四半期

検索結果: 6件中 1件目 ～ 6件目を表示中(1/1ページ目)

不動産取引価格情報 土地																
詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地					前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m ² 単価	形状	幅員	種類	方位				
1	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	2分	4,500万円	310万円	50m ²	95万円	ほぼ台形	4.8m	区道	東	2中住専	60%	300%	H23/01-03月
2	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	6分	3,000万円	260万円	40m ²	78万円	ほぼ長方形	5.5m	区道	南西	2種住居	60%	300%	H22/10-12月
3	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	5分	3,900万円	180万円	70m ²	55万円	袋地等	3.6m	区道	南	2中住専	60%	300%	H22/07-09月
4	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	7分	4,600万円	170万円	90m ²	51万円	ほぼ長方形	2.5m	区道	北西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
5	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	4分	4,500万円	140万円	105m ²	43万円	ほぼ台形	3.3m	区道	西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
6	新宿区 西新宿	住宅地	初台	7分	13,000万円	200万円	210m ²	60万円	長方形	4.3m	区道	南西	2種住居	60%	400%	H22/04-06月

The screenshot shows the 'Land総合情報システム' interface. On the left, there are search filters for '種類' (Type: Land), '地域' (Area: Tokyo, Shinjuku-ku, West Shinjuku), and '取引時期' (Transaction Period: H23 Q1). The main area displays a map of the West Shinjuku area with a red dot indicating the search location. Below the map is a bar chart titled '東京都都区部中心部の基本統計量(住宅地)' (Basic Statistics of Residential Land in the Central Business District of Tokyo). The chart shows the price per square meter (円/m²) from H17 Q1 to H23 Q1, with data points for average, median, and quartiles.

＜調査対象地域＞

- H17年度 三大都市圏の政令指定都市等
- H18年度 全国の政令指定都市等
- H19年度～ 全国の地価公示対象区域

＜対象物件の種類＞

- 更地(宅地)、建付地(土地・建物一体取引)、中古マンション等、農地、林地

＜情報提供項目＞

- 所在地 (※町・大字レベル)
- 取引価格 (※有効数字2桁)
- 土地の面積・形状
- 建物の用途・構造、延床面積、建築年、前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率 等

＜提供件数(累計)＞

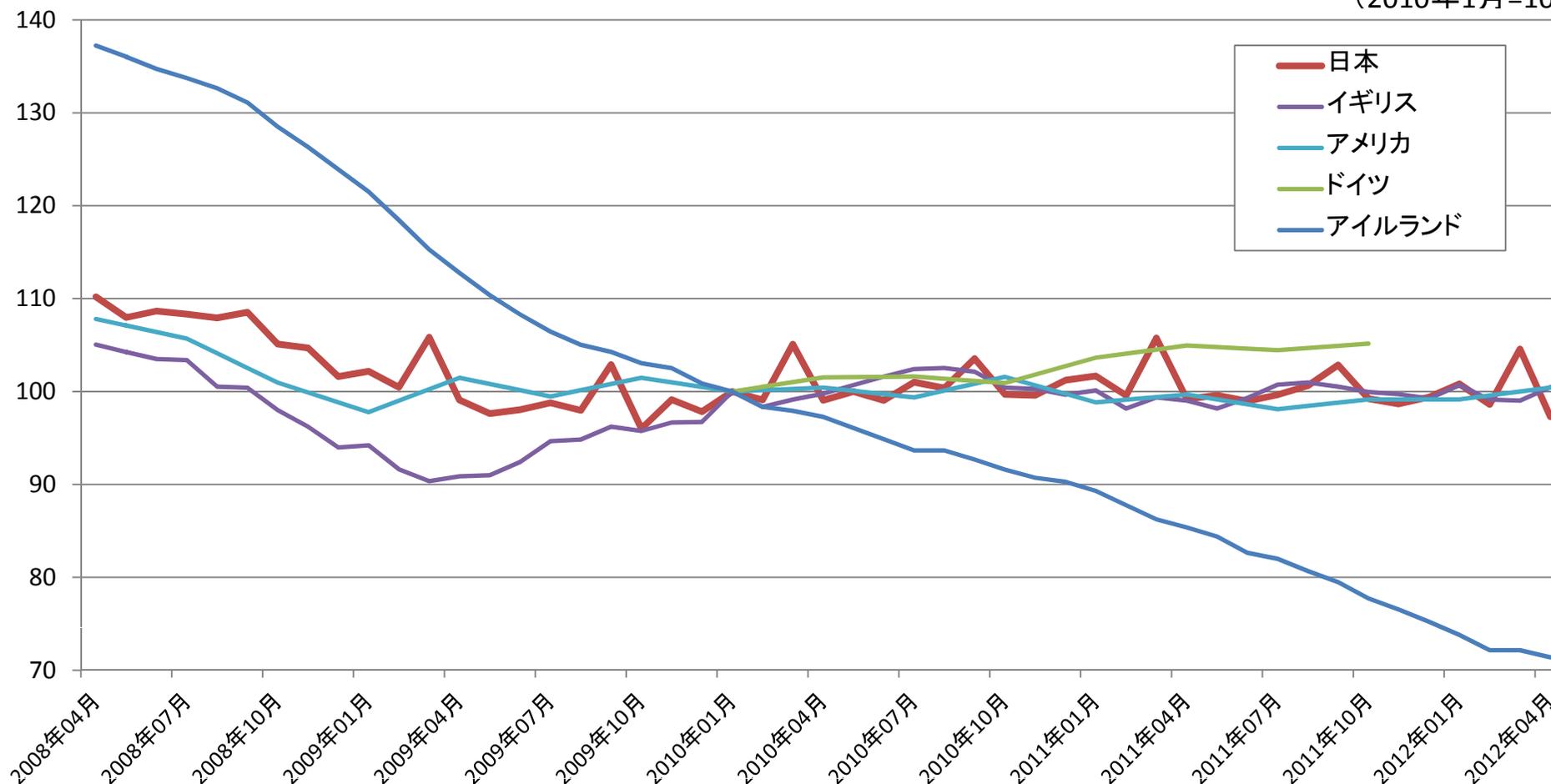
1,374,969件(平成24年4月30日現在)

＜webアクセス数＞

8,700万件(平成23年度) (月あたり約720万件) 18

(参考3)各国の指数の比較

(2010年1月=100)



日本 : 不動産価格指数(住宅) (国土交通省)

イギリス : House Price Indexes (Office for National Statistics)

アメリカ : Construction Price Index (Census Bureau)

ドイツ : Häuserpreisindex (Statistisches Bundesamt)

アイルランド: Residential Property Price Index (Central Statistics Office)

※いずれも、政府機関の作成する、ヘドニック法による指数。ドイツ、アメリカは四半期。

※ドイツ、アイルランド、日本は、RPPIハンドブックの作成を受けて新規に公表開始。

※イタリア、フランスでは、2012年9月頃にRPPIハンドブックの作成を受けた指数を公表開始予定。

※各国の指数の比較のため、便宜的に2010年1月を100として作図している。