

検討の趣旨

○金融政策などのマクロ経済政策における Early Warning Signal

サブプライム後に、G20からの提案要請(2009年4月)を受けたFSB、IMFからの勧告をもとに、国連等が不動産取引価格指数作成のための国際指針を作成中

2009年 4月	G20 財務大臣・中央銀行総裁会議のワーキンググループ ・金融安定理事会(FSB)と国際通貨基金(IMF)に対し、今般の金融危機の教訓を踏まえ、情報格差の調査とデータ収集の強化に係る提案を要請
2009年11月	金融安定理事会(FSB)・国際通貨基金(IMF)から20の勧告をG20に提出 <勧告19(抄)> ・価格統計に関するワーキンググループ(注)は、不動産価格指数に関して計画されている指針を完成させること。 (注):IMF, 国連欧州経済委員会(UNECE), ILO, OECD, Eurostat, 世界銀行
2010年 5月	住宅価格指数ハンドブック 第1次草稿の公表
2011年 2月	住宅価格指数ハンドブック 第3次草稿の公表
2011年 5月頃	住宅価格指数ハンドブック 最終草稿の公表(予定)
2012年	国連 CPI Expert Meeting(予定)

今後は、住宅不動産に加え、商業用不動産の価格指数作成のための国際指針についても検討を行う予定

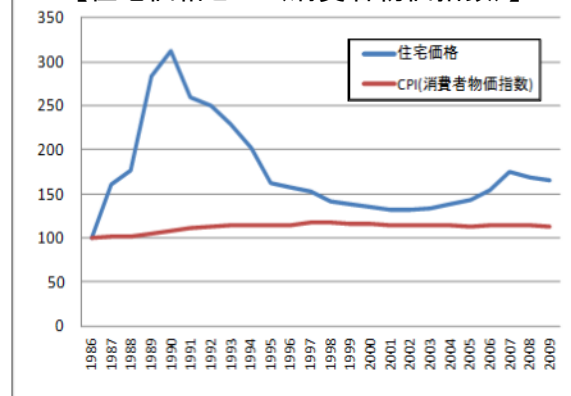
○地価高騰等へのタイムリーな政策発動 (マクロ経済政策との連携)

- ・国土利用計画法の注視区域や監視区域の指定基準への活用
- ・地価公示への活用

○不動産市場の透明性の向上・活性化を促進

- ・米国の投資マネジメント会社ジョーンズラングラサルが発行する「不動産透明度インデックス」において、日本は26位
- ・日本のランキングが低い理由の1つは、標準的なインデックスの未整備

【住宅価格とCPI(消費者物価指数)】



(注)住宅価格は、「リクルート住宅価格指数(首都圏)」を使用
(注)住宅価格、CPIともに1986年12月=100として指数化し、各年の12月のデータを使用

検討の進め方

平成22年度から「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を設置し、金融庁、日本銀行等と連携しつつ、検討を行っている

<検討スケジュール>

- | | |
|-----------|---|
| 平成22年度 | ユーザーニーズの整理、既存価格情報の調査等 |
| 平成23、24年度 | 具体的な制度設計 ー 指数算出手法、取引価格のデータソース、運用システム、運用体制等の検討 |
| 平成24年度以降 | 早期に運用体制の整備に着手し、試験運用を経て公表 |

<平成22年度の検討成果>

- ①我が国における不動産価格の動向指標に対するユーザーニーズを把握
 - ・金融庁[金融監督行政]や日本銀行[金融政策]等の協力を得て、ユーザーニーズを把握（マクロ経済指標、金融政策、金融安定化指標、住宅購入の意志決定材料 等）
- ②不動産価格指数(RPPI)ハンドブックに関する議論や各国の動向を整理
 - ・RPPIハンドブック作成に関する専門家会合に参加し、日本の現状を紹介するとともに情報収集
 - ・主要国のRPPIハンドブックへの対応状況を調査、整理
- ③指標作成のための原データ(成約ベースの取引価格情報)を分析
 - ・事例データ(国交省が収集、公開している不動産取引価格情報の詳細データ)、レインズデータ(宅地建物取引業者から指定流通機構に登録されたデータ)等を対象に、原データとして利用可能かどうかを検討
 - ・当面は、これら既存のデータの活用を念頭に置いて、住宅価格指数の作成を検討することができることを確認
- ④指標の作成方法(算出手法、エリア設定、作成頻度等)を検討
 - ・住宅価格指数の算出手法(ヘッドニック法、レポートセールス法等)、エリア区分(全国、都道府県、市区町村)、作成頻度(四半期毎、毎月)等について検討し、一部、試行的に指数を作成

参考：各国の不動産取引価格指数の整備状況

日本では、民間が公表する住宅価格指数はあるが、公的な指数は整備されていない。

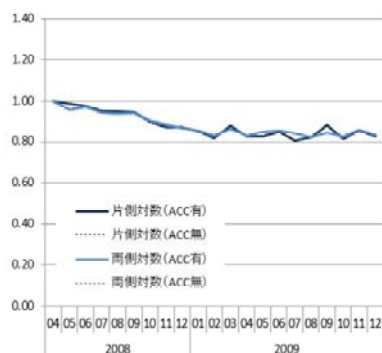
国名	公的・民間の別	主体／名称	原データ	推計手法
米国	公的	連邦住宅金融庁(FHFA)／住宅価格指数	モーゲージ情報	リポートセールス法
	民間	S&P／Case-Shiller住宅価格指数	登記情報	リポートセールス法
英国	公的	コミュニティ・地方自治省(DCLG)／住宅価格指数	モーゲージ情報	ヘドニック法
	民間	Halifax／Halifax House Price Index	モーゲージ情報	ヘドニック法
フランス	公的	国立統計経済研究所(INSEE)／住宅価格指数	登記情報	ヘドニック法
ドイツ	公的	連邦統計庁で実取引価格指数の導入を検討中		
韓国	公的	国土海洋部／アパート実取引価格指数	法に基づく申告情報	リポートセールス法
日本	民間	リクルート住宅価格指数／リクルート、IPDジャパン	募集価格(住宅情報誌における最終提示価格)	ヘドニック法

参考：不動産取引価格指数のイメージ

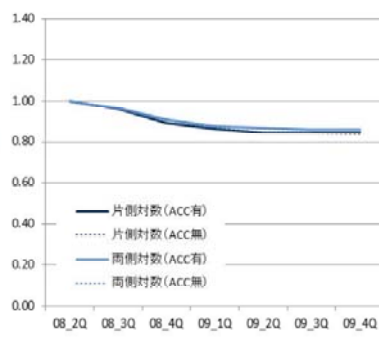
○ヘドニック法による価格指数の試作結果（「第3回 不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」資料より）

東京都(住宅地)

東京都(月次)

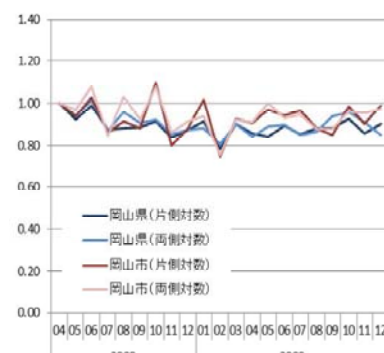


東京都(四半期)

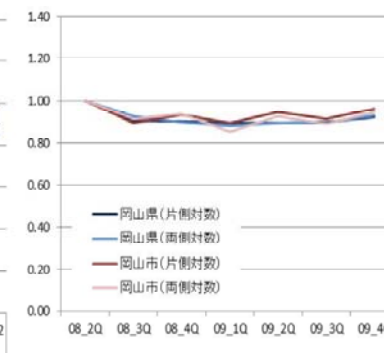


岡山県・岡山市(住宅地)

岡山県・岡山市(月次)



岡山県・岡山市(四半期)



注) 月次は2008年4月、四半期の場合は2008年第2四半期(4月-6月)を基準としている(基準時点=1)
注) ACC・・・都心までのアクセス時間

注) 月次は2008年4月、四半期の場合は2008年第2四半期(4月-6月)を基準としている(基準時点=1)