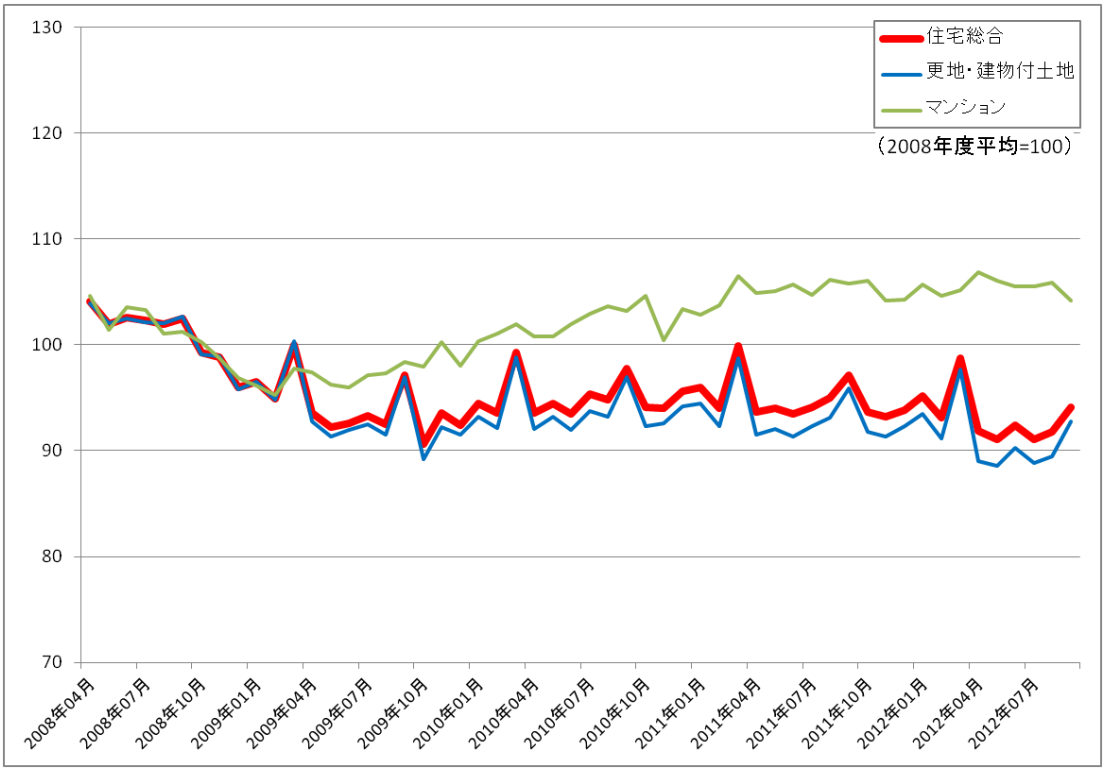
国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平 成 ２ ５ 年 ２ 月 ６ 日
土地・建設産業局 土地市場課

不動産価格指数（住宅）（平成２４年９月分速報）

不動産価格指数（住宅）は、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もの。
平成２４年９月分速報について公表する。

【不動産価格指数（住宅） 速報　全国】



☆不動産価格指数（住宅）に関する情報は、以下のホームページに掲載しています。
土地総合情報ライブラリーで検索　⇒土地の価格　⇒不動産価格指数（住宅）
http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu

〈問い合わせ先〉
土地・建設産業局土地市場課　課長補佐　青山　（内線　30-232）
係長　浅野　（内線　30-223）
（代）　03-5253-8111　（直）　03-5253-8376　（FAX）03-5253-1577

不動産価格指数（住宅）　＜平成２４年９月分速報＞

○**全国の住宅総合指数**は、2008 年度平均を 100 として、９月は 94.1（対前年同月比 -3.1%）となった。**更地・建物付土地**は 92.7（対前年同月比 -3.3%）、**マンション**は 104.1（対前年同月比 -1.5%）となった。

○**南関東圏の住宅総合指数**は、2008 年度平均を 100 として、９月は 98.3（対前年同月比 -2.3%）となった。**更地・建物付土地**は 97.5（対前年同月比 -1.8%）、**マンション**は 101.9（対前年同月比 -3.9%）となった。

○**名古屋圏の住宅総合指数**は、2008 年度平均を 100 として、９月は 89.3（対前年同月比 -6.4%）となった。**更地・建物付土地**は 88.3（対前年同月比 -6.4%）、**マンション**は 104.9（対前年同月比 -4.4%）となった。

○**京阪神圏の住宅総合指数**は、2008 年度平均を 100 として、９月は 92.2（対前年同月比 -3.5%）となった。**更地・建物付土地**は 89.9（対前年同月比 -4.9%）、**マンション**は 109.0（対前年同月比 +5.7%）となった。

○また、東日本大震災の被災地である**東北地方の住宅総合指数**は、2008 年度平均を 100 として、９月は 96.5（対前年同月比 +1.9%）となった。**更地・建物付土地**は 95.1（対前年同月比 +1.0%）、**マンション**は 123.8*但し参考値（対前年同月比 +12.6%*但し参考値）となった。

＜平成 24 年 9 月分速報＞

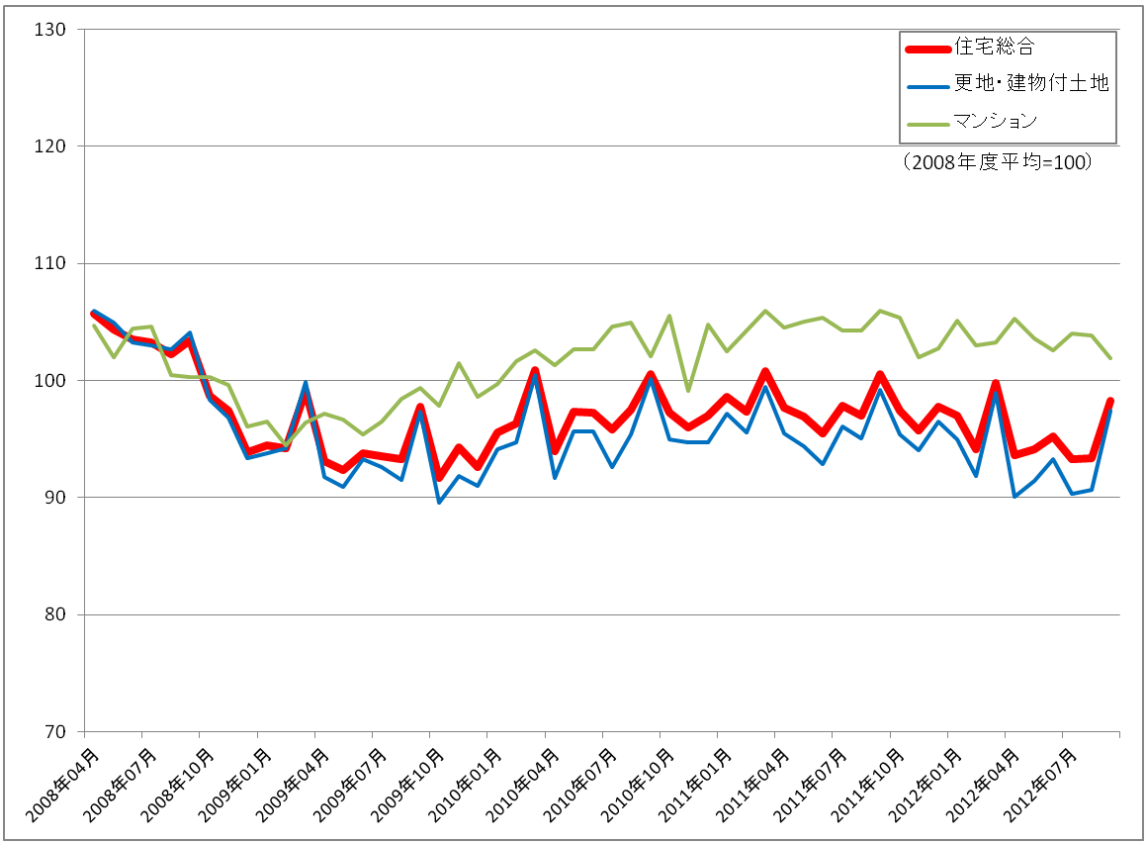
	住宅総合		更地・建物付土地		マンション	
	不動産価格指数（住宅）	対前年同月比（%）	不動産価格指数（住宅）	対前年同月比（%）	不動産価格指数（住宅）	対前年同月比（%）
全国	94.1	▲ 3.1	92.7	▲ 3.3	104.1	▲ 1.5
ブロック別						
北海道地方	94.3	1.7	91.9	0.2	123.0	15.9
東北地方	96.5	1.9	95.1	1.0	(123.8)	(12.6)
関東地方	95.9	▲ 3.4	94.8	▲ 3.2	101.5	▲ 4.0
北陸地方	83.7	▲ 4.5	82.7	▲ 5.4	(100.1)	(7.3)
中部地方	90.3	▲ 4.5	89.5	▲ 4.4	104.3	▲ 4.5
近畿地方	91.5	▲ 4.9	89.6	▲ 6.1	107.4	4.5
中国地方	89.5	▲ 5.5	88.4	▲ 6.2	(112.0)	(6.0)
四国地方	85.2	1.7	85.0	1.7	(92.8)	(▲0.2)
九州・沖縄地方	97.9	0.0	96.4	0.2	116.2	2.6
都市圏別						
南関東圏	98.3	▲ 2.3	97.5	▲ 1.8	101.9	▲ 3.9
名古屋圏	89.3	▲ 6.4	88.3	▲ 6.4	104.9	▲ 4.4
京阪神圏	92.2	▲ 3.5	89.9	▲ 4.9	109.0	5.7

○ブロック　北海道地方：北海道　東北地方：青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・新潟　関東地方：茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・山梨　北陸地方：富山・石川・福井　中部地方：長野・静岡・岐阜・愛知・三重　近畿地方：滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山　中国地方：鳥取・島根・岡山・広島・山口　四国地方：徳島・香川・愛媛・高知　九州・沖縄地方：福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄

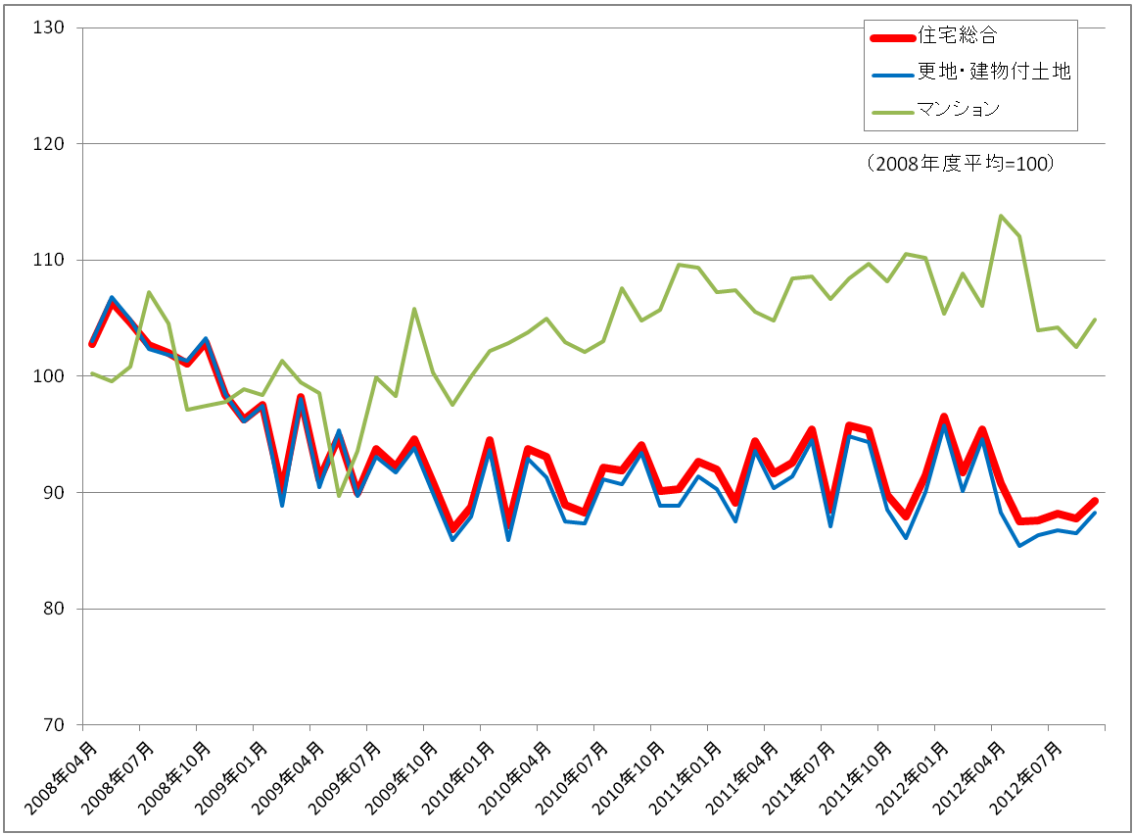
○都市圏　南関東圏：埼玉・千葉・東京・神奈川　名古屋圏：岐阜・愛知・三重　京阪神圏：京都・大阪・兵庫

※括弧内の数値については、サンプル数が少ないため、参考値としている。

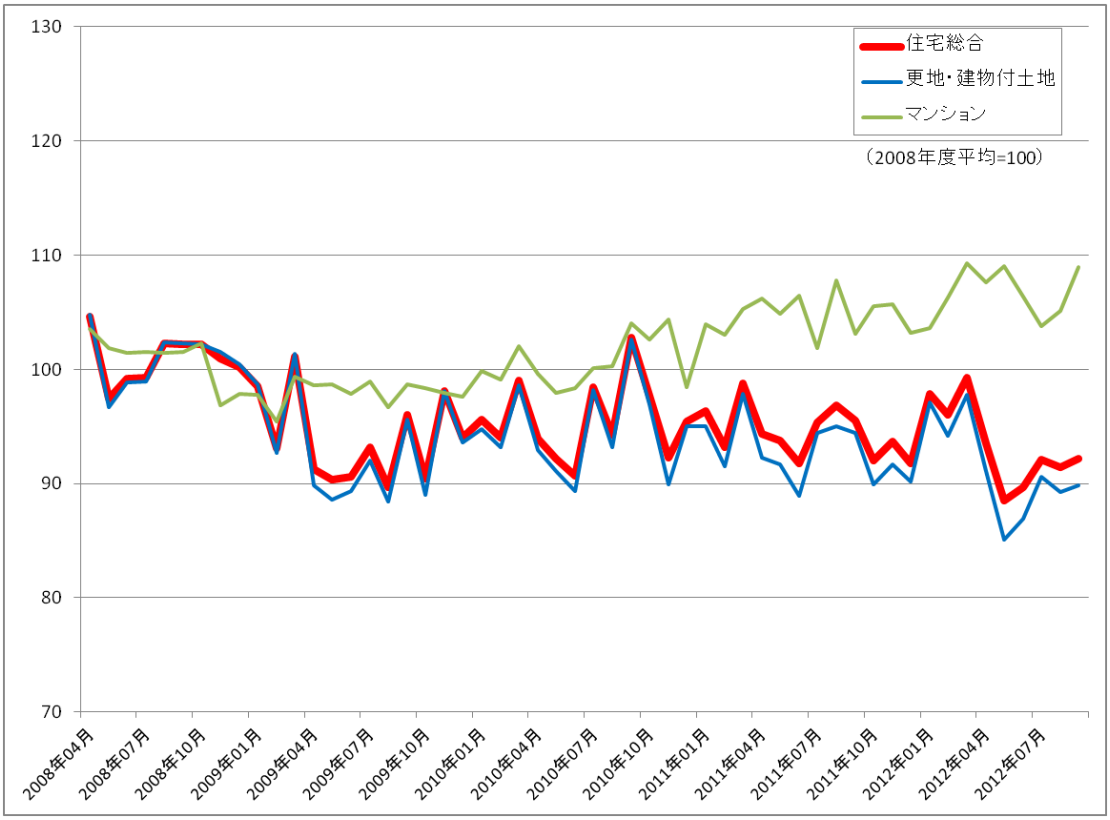
【南関東圏】


130
120
110
100
90
80
70
住宅総合
更地・建物付土地
マンション
（2008年度平均=100）
2008年04月
2008年07月
2008年10月
2009年01月
2009年04月
2009年07月
2009年10月
2010年01月
2010年04月
2010年07月
2010年10月
2011年01月
2011年04月
2011年07月
2011年10月
2012年01月
2012年04月
2012年07月

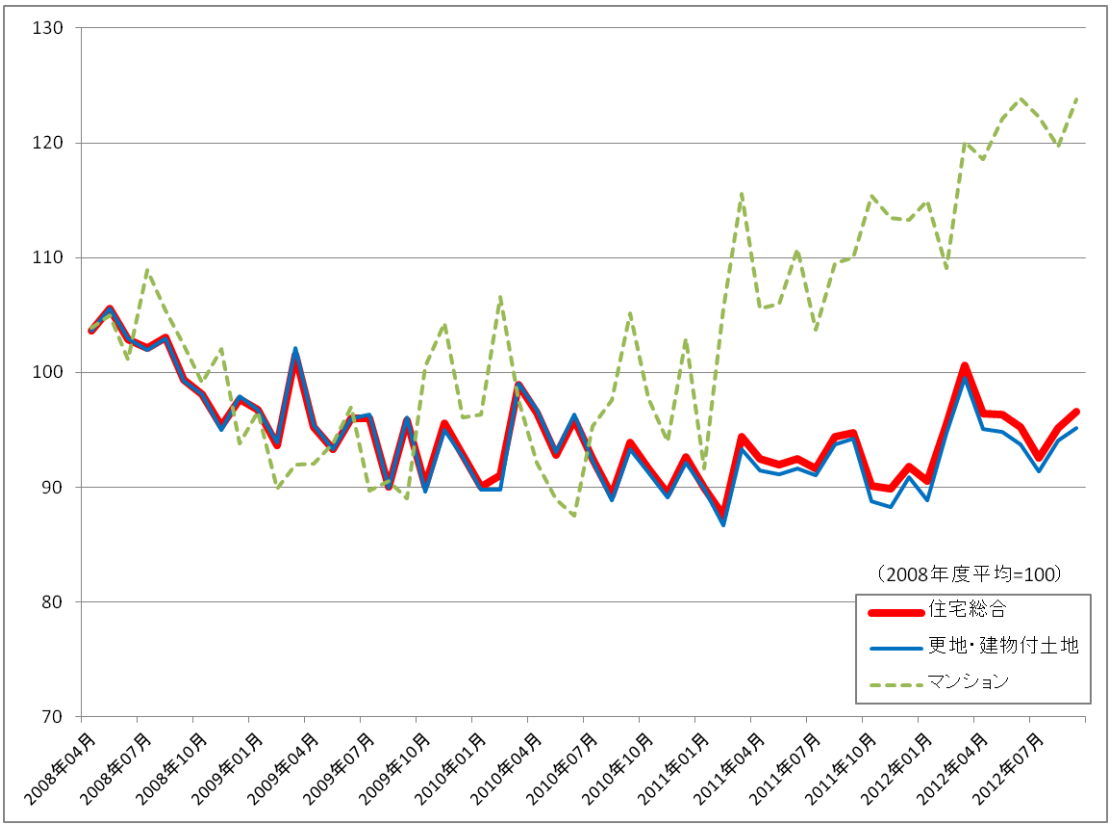
【名古屋圏】


130
120
110
100
90
80
70
住宅総合
更地・建物付土地
マンション
（2008年度平均=100）
2008年04月
2008年07月
2008年10月
2009年01月
2009年04月
2009年07月
2009年10月
2010年01月
2010年04月
2010年07月
2010年10月
2011年01月
2011年04月
2011年07月
2011年10月
2012年01月
2012年04月
2012年07月

【京阪神圏】



【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。

（ 別 紙 ）

不動産価格指数（住宅）について

【沿革】

IMF（国際通貨基金）やEurostat（欧州委員会統計局）を中心とする多数の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力して、2011年5月に不動産価格指数（住宅）の整備に関する国際指針（Residential Property Price Indices Handbook）を作成した。

これを受けて、不動産価格指数（住宅）の整備に向け平成22年度及び23年度に開催した「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」での検討を経て、国際指針に基づく不動産価格指数（住宅）を開発し、平成24年8月より試験運用を開始した。

【不動産価格指数（住宅）「速報」の概要】

名称 （対象用途）	・住宅総合 ｛・更地・建物付土地　（地目が「宅地」である更地及び建物付土地） ｛・マンション　（区分所有建物）
対象地域	・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）
算出期間	・2008年4月より
基準時点	・2008年4月より2009年3月までの算術平均値を100として基準化
算出頻度	・月次
推計方法	・ヘドニック法（時間ダミー変数法）
利用する情報	・不動産取引価格情報（アンケート調査による情報）
取引月から公表までの期間	・約５ヶ月
公表頻度	・毎月

※早い段階で利用可能な情報のみを用いて作成した「速報」と、現地調査による詳細な情報を加えて作成した「確報」（住宅総合、更地、建物付土地、マンションの４系列：取引の約１年後に発表）を公表する。

【公表スケジュール】

公表日程	速報	確報
公表日：平成25年2月6日14時	平成24年9月分	－
公表日：平成25年3月初旬（6日14時予定）	平成24年10月分	－
公表日：平成25年4月初旬（3日14時予定）	平成24年11月分	平成24年1-3月分
公表日：平成25年5月初旬（8日14時予定）	平成24年12月分	－

〇付表

1　全国

2　ブロック別（1 北海道地方、2 東北地方、3 関東地方、4 北陸地方、5 中部地方、6 近畿地方、7 中国地方、8 四国地方、9 九州・沖縄地方）

3　都市圏別（1 南関東圏、2 名古屋圏、3 京阪神圏）

※地域分けについては、２ページの脚注参照。

【公表系列について】

〇不動産価格指数（住宅）　…国際指針に基づき、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を、2008 年度平均を 100 としてヘドニック法※により指数化。

・更地・建物付土地　…地目が「宅地」である更地及び建物付土地の価格。

・マンション　…区分所有建物の価格。

・住宅総合　…「更地・建物付土地」と「マンション」を取引総額により加重平均し、合成したもの。

〇対前年同月比　…前年の同じ月の指数と比較した値の増減（%）。

【推計に使用するデータについて】

国土交通省では、不動産の買い主に対し、取引価格等についてアンケート調査を行い、個人情報を秘匿化した上で不動産取引価格情報として 2008 年度より全国で年間約 30 万件提供している。このデータをもとに不動産価格指数（住宅）を作成する。

なお、データの特性を明らかにするため、以下の系列についてもあわせて公表している。

〇中央値指数　…推計に使用したデータサンプルの中央値※※を、2008 年度平均を 100 として指数化。

〇サンプル数　…推計に使用したデータの数。（異常値等を取り除いた後、実際に推計に使用した数。）

【参考値について】

一部のブロックのマンションの指数については、推計に利用するサンプル数が少なく、計算結果が安定しないため、「参考値」として括弧付きで掲載している。具体的には、当該月を含む直近 12 か月のサンプル数が 1200（月平均 100）を下回る月について、参考値としている。

※ヘドニック法について

不動産の価格は、それぞれの物件の立地や特性によって大きく異なる。不動産価格指数（住宅）では毎月の市場動向の変化を把握することを目的とするため、物件の立地や特性による影響を除去することが必要である。そこで、多数の物件データから、物件ごとの個別の特性が価格に及ぼす影響を除去し、いわば「同一品質の物件」を仮定し、月ごとの不動産市場の動向を把握するという手法をとっている。すなわち、不動産の価格＝「個別物件の特性に由来する価格」＋「不動産市場の時間的な変化に由来して変動する価格」とみなして計算する「ヘドニック法（時間ダミー変数法）」という手法である。

※※中央値について

データサンプルを価格の大きさの順に並べたとき、中央にくるデータの価格。