

不動産価格指数の整備について

参事官室(土地市場担当)

平成26年5月

国際指針に基づく不動産価格指数の整備について

経緯

○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

近年の欧米発金融危機の反省点：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、不動産価格指数(住宅)の迅速な作成・公表を要請。
国際機関が連携して、不動産価格指数(住宅)の国際指針を作成。

○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)

適時・的確な金融・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。



○日本銀行、金融庁、内閣府、総務省、法務省等と連携し、国際指針を踏まえた不動産価格指数(住宅)を開発し、平成24年8月より、試験運用を開始

○IMFの金融健全性指標(FSI)にも位置づけられ、IMF等の国際機関へも報告。

運用により期待される効果

○実際の取引価格に基づき、全国をカバーしつつ、地域別に不動産価格の動きを示す我が国唯一の指標

○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

不動産価格指数(住宅)の公表概要

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、東京都)

<種類>

- ・住宅総合
 - ・更地
 - ・建物付土地
 - ・マンション

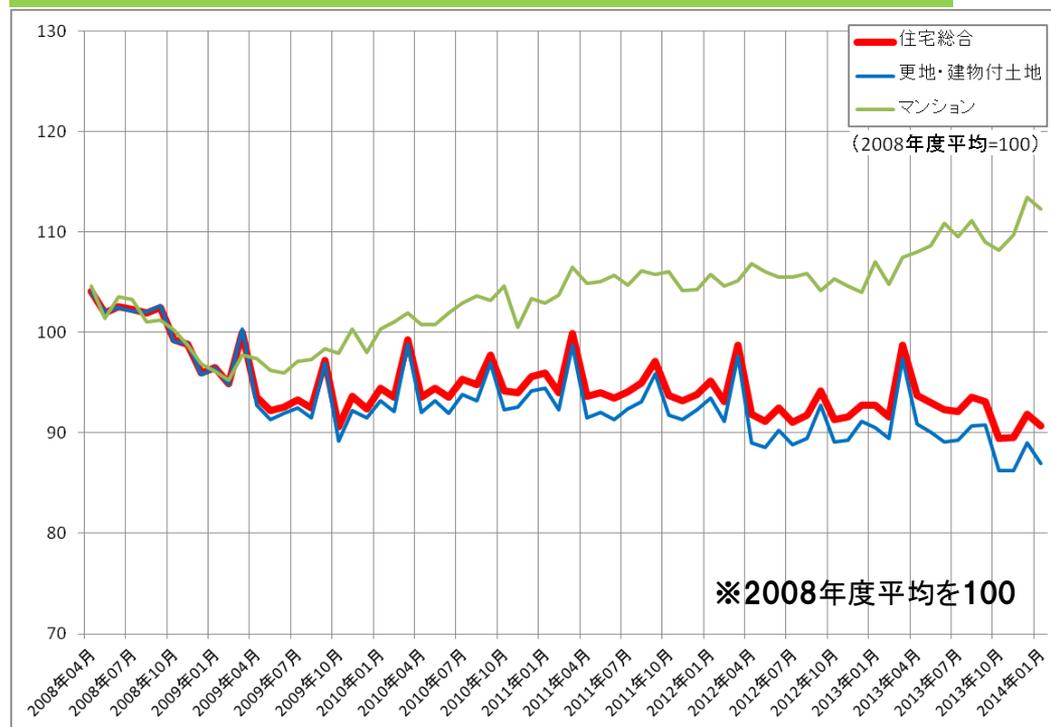
※速報では更地と建物付土地は一つの系列

計算方法

<ヘドニック法>

- ・不動産は立地や特性により価格が異なる。
- ・そこで、物件ごとに異なる個別の特性(面積、駅距離、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。

不動産価格指数(住宅) 全国(速報版)



公表時期

- ・速報:毎月、確報:四半期毎に、月末に公表。

今後の不動産価格指数の整備について

今後の取組

<不動産価格指数(住宅)>

- ・試験運用の結果を踏まえ、更なる精度の向上(季節調整の実施、公表期間の長期化)を図った上で、**2014年度中に本格運用**に移行。

<不動産価格指数(商業用不動産)>

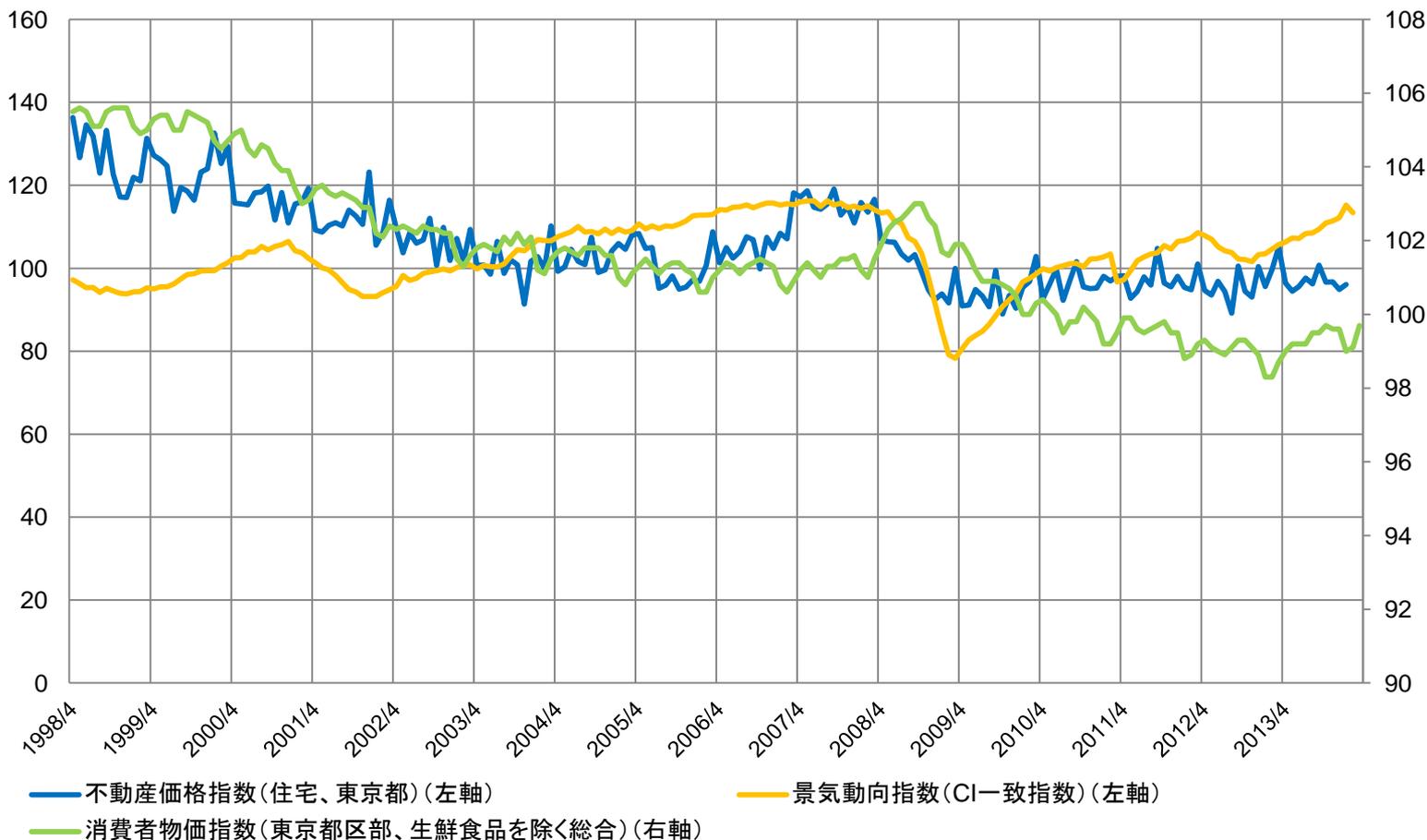
- ・現在、IMF等の国際機関において、不動産価格指数(商業用不動産)の国際指針が作成中であり、2014年5月に公表される予定。
- ・国土交通省において、日本銀行、金融庁などと連携し、データ整備、推計方法の開発等を新たに実施し、2014年度中に指数の整備、試験運用開始を予定。
- ・補完的指標(取引件数・面積)についても整備を予定。

今後のスケジュール(日本再興戦略中短期工程表にも記載)

	24年度(2012)	25年度(2013)	26年度(2014)	27年度(2015)	28年度(2016)
不動産価格指数 (住宅)	試験運用開始	体制構築、改善 IMFへの報告開始	本格運用開始		
流動性指標 (住宅)			試験運用開始		本格運用開始
不動産価格指数 (商業用不動産)		試作検討	試験運用開始	体制構築、改善 IMFへの報告開始	本格運用開始
流動性指標 (商業用不動産)				試験運用開始	

景気動向指数(CI一致指数)では、2000年頃に回復傾向が見られるが、消費者物価指数や不動産価格指数(住宅)は、2005年頃まで一貫して下落傾向。その後、2007～08年頃のピークに向けて、景気動向指数(CI一致指数)、不動産価格指数(住宅)、消費者物価指数の順に上昇。
2008年以降の低落からの近年の回復についても、同様の順番で底打ちの兆しが見えつつある。

※東京都の更地・建物付土地指数については、本年度中をめどに1998年4月以前の指数を作成し、より長期のデータを用いた経済分析等に資する。

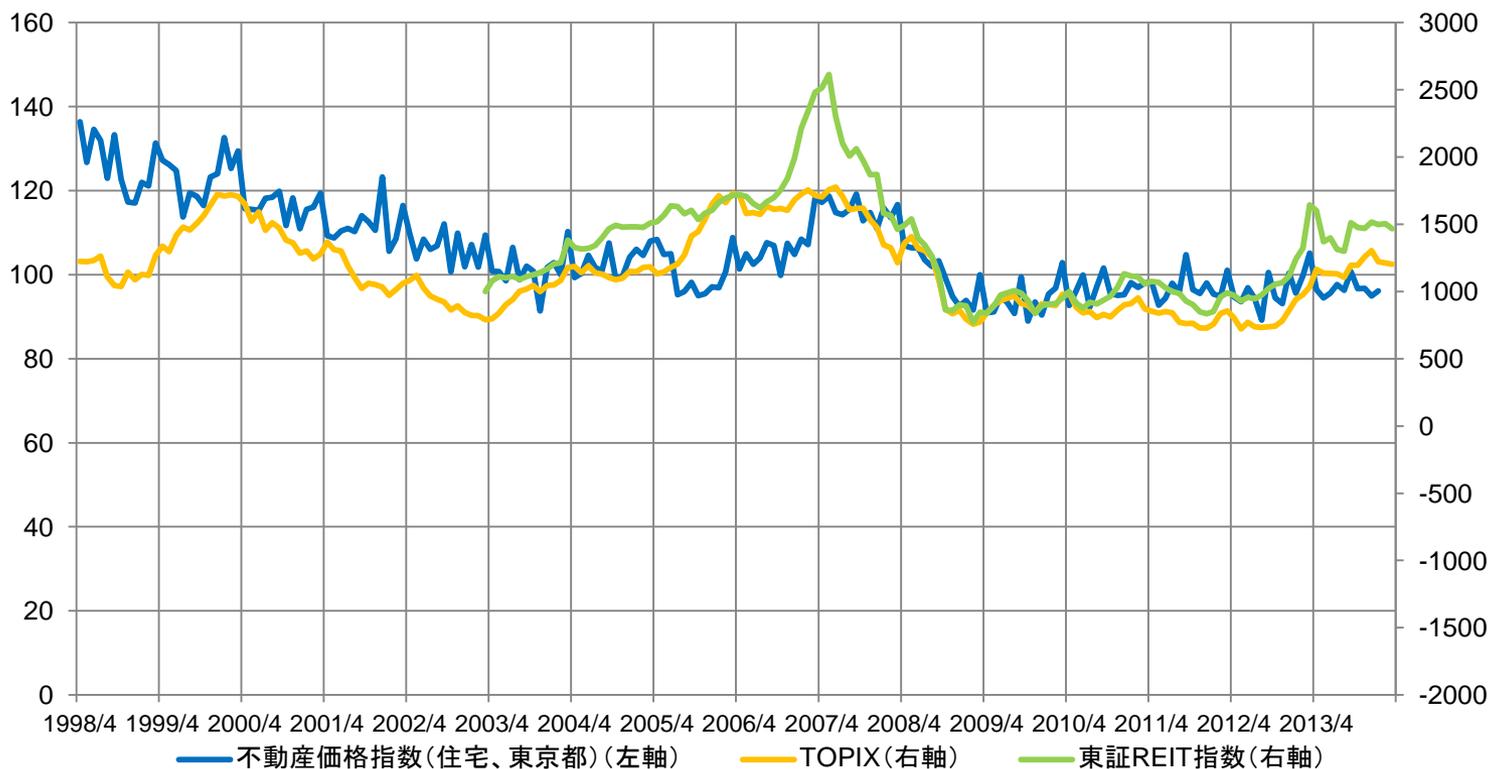


(注)内閣府及び総務省の公表資料をもとに国土交通省作成。また、2008年以前の不動産価格指数は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。

TOPIXは、2000年頃に大幅な上昇が見られるが、不動産価格指数(住宅)については、この時期も継続的な下落傾向の中でTOPIXのような顕著な上昇は見られない。

TOPIX、東証REIT指数、不動産価格指数(住宅)とも、2007年頃のピークに向けて上昇傾向が見られるが、TOPIXと東証REIT指数が2003年頃から上昇傾向が明らかであるのに対し、不動産価格指数(住宅)は2005年頃から上昇。

TOPIXや東証REIT指数については、2012年末頃からの上昇傾向が顕著になっているが、不動産価格指数(住宅)については、やや遅れが見られる。



(注)東京証券取引所公表資料より国土交通省作成。また、2008年以前の不動産価格指数は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。