



平成 27 年 3 月 25 日

土地・建設産業局不動産市場整備課

## 不動産価格指数（住宅）の本格運用の開始等について

2012 年 8 月より試験運用を行ってまいりました不動産価格指数（住宅）については、「不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会」における検討及び改善を重ね、今般、本格運用に移行することとなりました。

また、住宅地指数及び戸建住宅指数については、東京都は 1984 年 4 月から、愛知県及び大阪府は 2000 年 4 月からの長期時系列の指数を公表するとともに、主に中古住宅の毎月の取引件数及び取引面積を示す「不動産取引件数・面積（住宅）」の公表を開始致します。

### 1. 不動産価格指数（住宅）の本格運用の開始について

#### I. 不動産価格指数（住宅）の概要

##### ① 背景

近年の世界の金融・経済危機は、不動産バブルの問題に端を発するものであったが、この危機を拡大させた要因の一つは、不動産価格の変動を適切に把握できなかったことだと考えられている。このため、不動産価格の動向を、国際的に共通の指針の下、迅速かつ的確に把握する必要があるとの認識が各国において共有され、2009 年には、IMF（国際通貨基金）等から G20 諸国に対して、不動産価格指数（住宅）を公表するよう勧告が出された。

このことから、IMF 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、2011 年 5 月に不動産価格指数（住宅）の作成に関する国際指針（Handbook on Residential Property Price Indices）が作成された。

##### ② 我が国の動向

我が国では、2010 年度より国土交通省を事務局として「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を開催した。有識者や日本銀行、金融庁、内閣府、総務省、法務省等の参加の下、指数開発に向けた検討を進め、2012 年 8 月に「不動産価格指数（住宅）」の試験運用を開始した。

その後も「不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会」における検討及び指数の更なる改善を行い、今般、本格運用に移行することとした。

##### ③ 発表内容及び活用方法

不動産価格指数（住宅）は、国際指針に基づき、住宅地、戸建住宅及びマンション価格の月次の変動を、全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別に毎月公表するものである。

これにより、経済に大きな影響を及ぼす不動産市場の動向をタイムリーに国際比較することが可能となり、マクロ経済政策・金融政策等への活用が期待されるほか、不動産市場の透明性の向上、ひいては国内及び海外からの不動産投資の活性化にも資するものである。

(表 1 不動産価格指数(住宅)の概要)

名称 (対象用途)	・住宅総合 { ・住宅地 ・戸建住宅※ ・マンション (区分所有建物) ※ ※主に中古を対象
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) ・都道府県別(東京都、愛知県、大阪府)
算出期間	・2008年4月より (東京都については、住宅総合及びマンション指数は2007年4月より、住宅地及び戸建住宅指数は1984年4月より、愛知県及び大阪府については、住宅総合及びマンション指数は2007年4月より、住宅地及び戸建住宅指数は2000年4月より)
基準時点	・2010年1月～12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3ヶ月
公表頻度	・毎月

※直近3ヶ月分の数値は、公表後のサンプル数の増加により、修正する場合がある。

## II. 不動産価格指数(住宅)の作成方法

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、個人情報秘匿化した上で、不動産取引価格情報としてホームページ上で提供している。不動産価格指数(住宅)は、このデータを基に作成している。

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)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必要がある。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である「ヘドニック法(時間ダミー変数法)」を採用している。

不動産価格指数(住宅)をヘドニック法で作成するにあたって考慮した個別物件の特性は次の表のとおり。

(表2 市場動向を把握するために除去した個別物件の特性)

不動産の特性	説明変数	住宅地	戸建住宅	マンション
広さ	面積	○	○	○
	部屋の地上階数			○
	建物延床面積		○	
	建物総階数			○
近さ	最寄り駅からの直線距離	○	○	○
	都道府県内主要駅からの直線距離	○	○	○
新しさ	築年数		○	○
	改修済み			○
地域性	所在する市区町村	○	○	○
	用途地域区分	○	○	○
	南向きか否か			○
取引条件	取引主体の属性	○	○	○

※個々の不動産の価格に影響を及ぼす特性は多数あるが、その中でも、全国各地の住宅用不動産に共通して大きく影響する特性を抽出している。

なお、上位指数の作成にあたっては、取引総額による加重平均ウェイトを用い、ブロック別指数を全国指数に、用途別指数を住宅総合指数に、都道府県別指数を都市圏別指数に集約して算出している。

### Ⅲ. 試験運用からの変更点について

#### ① 速報・確報の一本化及びリバイス期間の設定

試験運用では、取引から約3ヶ月後に速報、約1年後に確報を公表していた。本格運用では、従来、確報の時点で公表していた「更地」と「建物付土地」の分離が、取引から約3ヶ月後の公表時点から可能となることから、確報版指数の公表は行わないこととし、取引から3ヶ月後に公表する指数に一本化する。

また、本格運用では、各月の指数の初回公表時から3ヶ月間をリバイス期間とし、サンプル数の増加により指数が変動した場合は、公表値を修正することとする。

#### ② 更地と建物付土地の分離、商業用不動産のサンプルの排除、指数の名称の変更

試験運用の速報では、「更地・建物付土地」を1つの指数としていたが、アンケート調査票の電子化対象項目を2014年4月に変更したことに伴い、取引から約3ヶ月後の公表時において「更地」のサンプルと「建物付土地」のサンプルを分離することが可能になった。

また、アンケート調査票の形式を2014年4月に変更したことに伴い、不動産価格指数（住宅）のサンプルから「商業用不動産」のサンプルを排除することが可能となった。このことにより、「更地」については「住宅地」に限定され、「建物付土地」についても「戸建住宅」に限定されることになった。

以上のことから、本格運用では「更地」と「建物付土地」を分類して指数を作成し、指数の名称を「更地」から「住宅地」に、「建物付土地」から「戸建住宅」に変更する。

③ 基準時点の変更

試験運用では「2008年度の算術平均値を100」としていたが、公的統計の指数は5の倍数の暦年を100とすることが一般的であることから、本格運用では、「2010年の算術平均値を100」とする。

④ データのクリーニング処理の改善

アンケート調査票の記入ミス等を排除するため、明らかな桁間違いや論理矛盾が想定されるデータを除外するよう、データのクリーニング処理を改善する。

⑤ 推計手法の改善

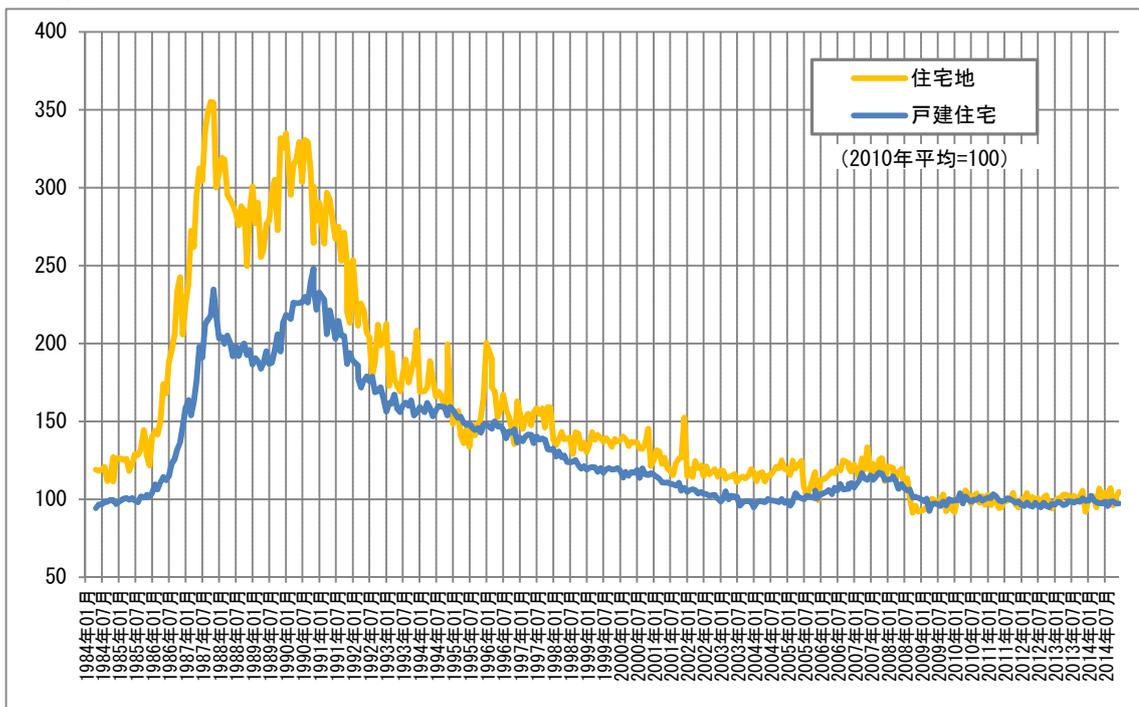
説明変数の改善（「都道府県ダミー」から「市区町村ダミー」への変更等）及び加重平均ウェイトの変更を行う。

## 2. 東京都・愛知県・大阪府の長期時系列指数について

これまで不動産価格指数（住宅）は、全国では2008年4月分から、東京都の更地・建物付土地指数のみ1998年4月分から公表していた。今般、更に過去のデータが入手可能な東京都、愛知県及び大阪府に関して、長期時系列指数の作成を行った。具体的に、東京都については、住宅総合及びマンション指数は2007年4月より、住宅地及び戸建住宅指数は1984年4月より、愛知県及び大阪府については、住宅総合及びマンション指数は2007年4月より、住宅地及び戸建住宅指数は2000年4月より長期時系列指数を作成した。

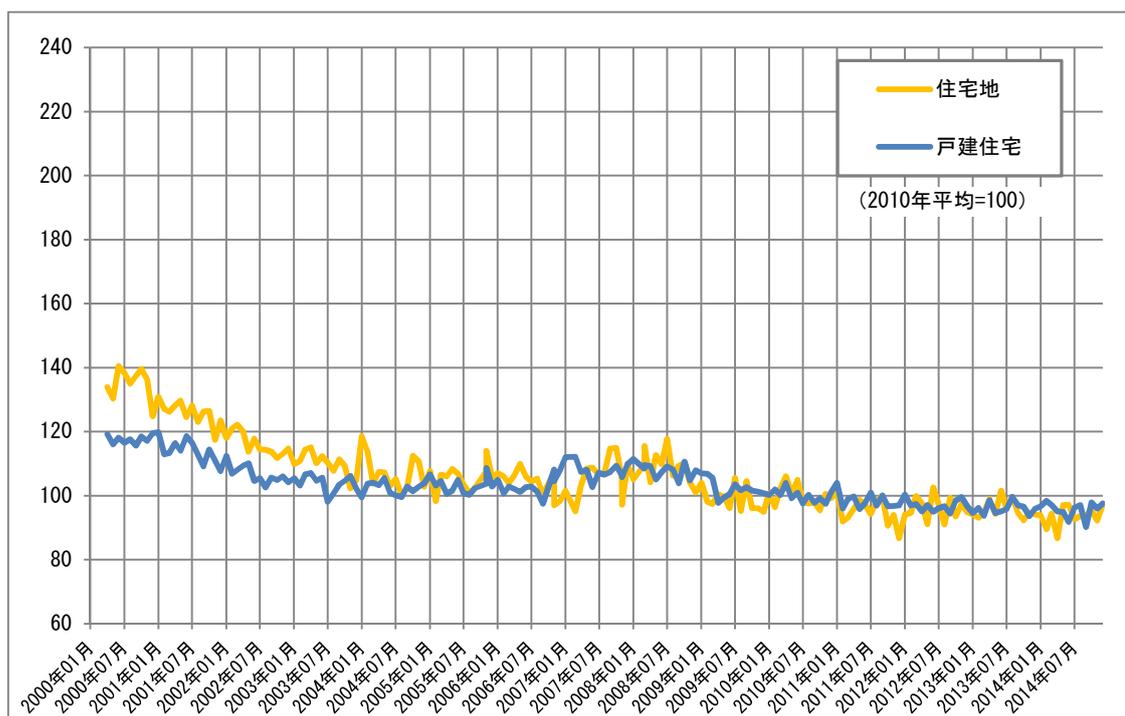
なお、長期時系列指数の作成にあたっては、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会、公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会及び公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会と協同で開発・整備を行った。

### 【東京都】



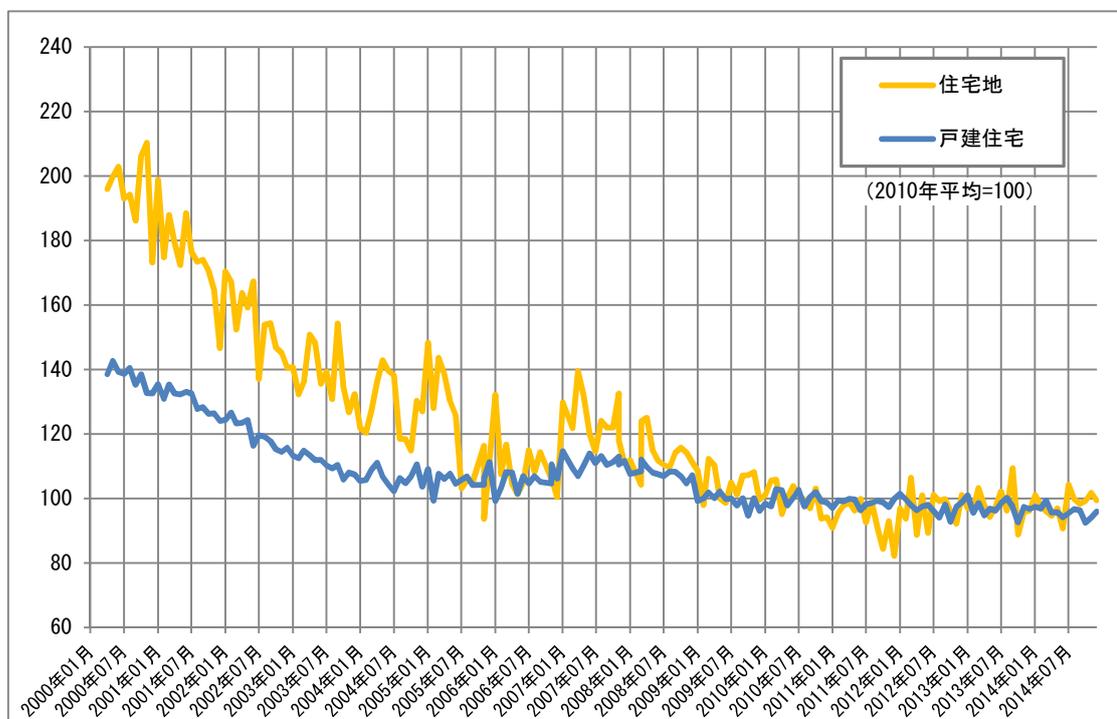
(注) 2008年3月以前については、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会との協同で開発・整備。

## 【愛知県】



(注) 2006年11月以前については、公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会との協同で開発・整備。

## 【大阪府】



(注) 2006年11月以前については、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会との協同で開発・整備。

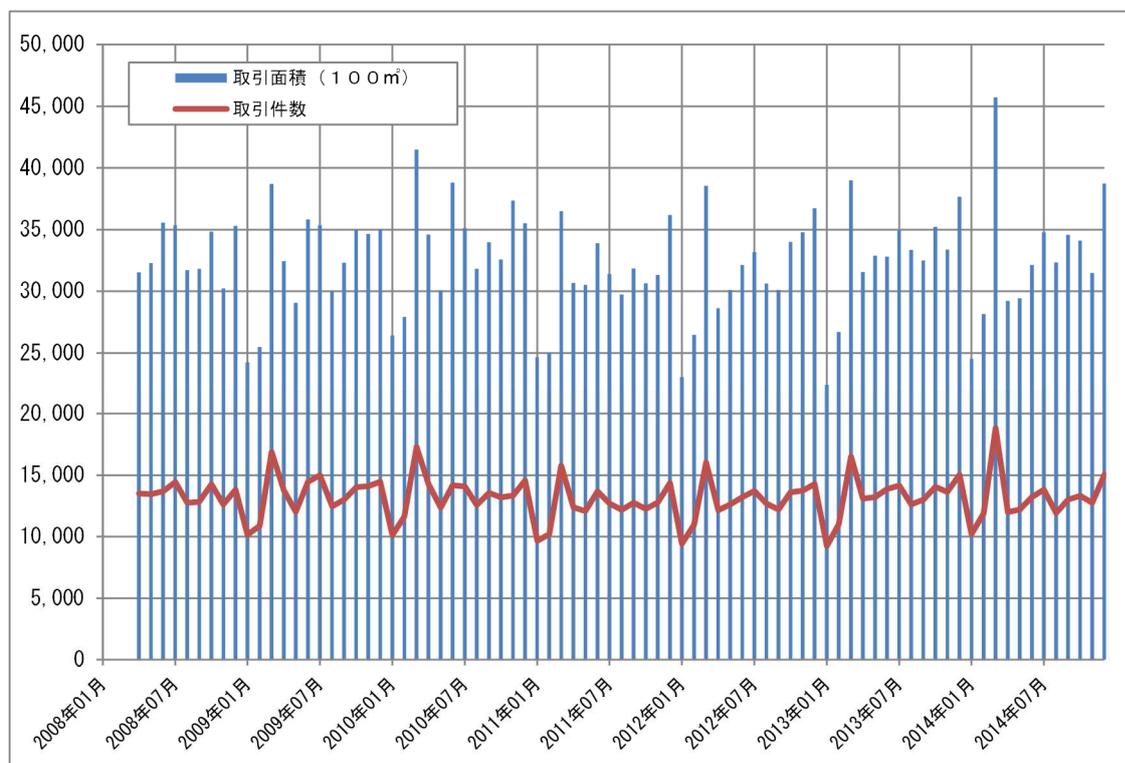
### 3. 不動産取引件数・面積（住宅）の公表開始について

不動産価格指数（住宅）を補完するものとして、「不動産取引件数・面積（住宅）」の公表を開始する。不動産取引件数・面積（住宅）では、主に中古の戸建住宅及びマンションについて、取引から約3ヶ月後に、毎月の取引件数及び取引面積を全国・地域ブロック別・都市圏別・都道府県別及び取引主体別に公表する。

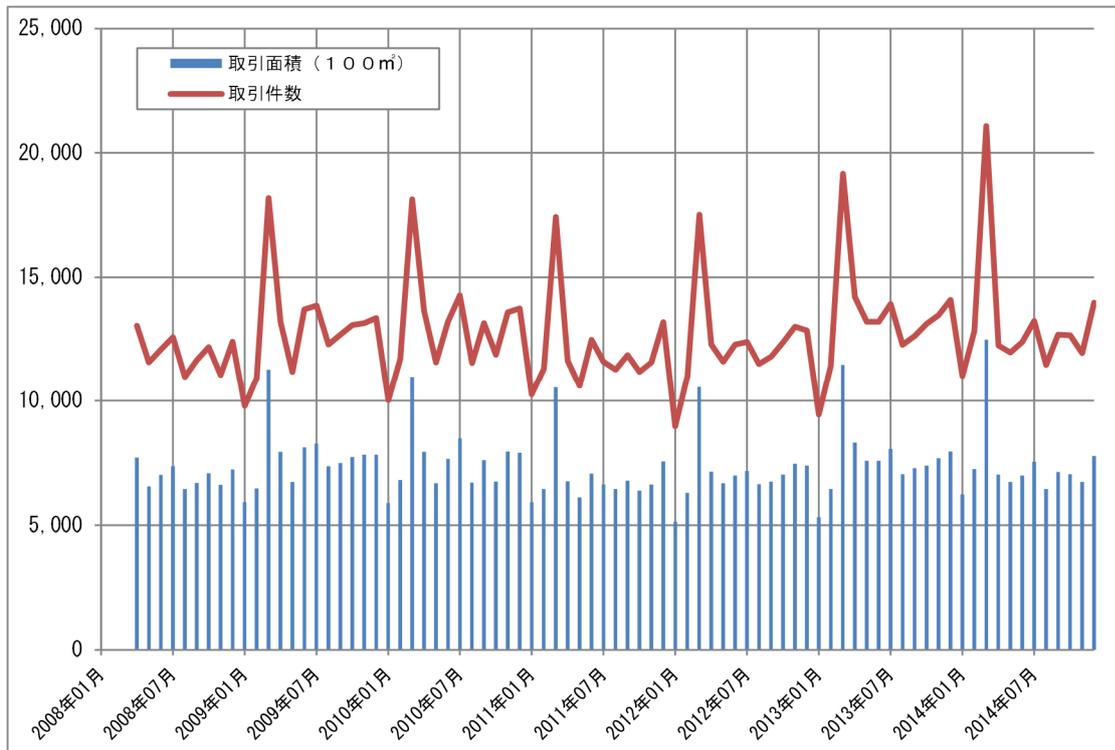
対象用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅※</li> <li>・マンション（区分所有建物）※</li> </ul> ※主に中古を対象
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国</li> <li>・ブロック別（北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州・沖縄の計9ブロック）</li> <li>・都市圏別（南関東、名古屋、京阪神）</li> <li>・都道府県別（東京都、愛知県、大阪府）</li> </ul>
算出期間	・2008年4月より
算出頻度	・月次
利用する情報	・所有権移転登記データ
取引月から公表までの期間	・約3ヶ月
公表頻度	・毎月

※直近3ヶ月分の数値は、収集データの増加により、公表後に修正する場合がある。

#### 【戸建住宅（全国）】



## 【マンション（全国）】



☆詳細は以下のホームページに掲載しております。

- ・不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）について

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>

- ・不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会の資料・議事要旨

土地総合情報ライブラリーで検索 ⇒検討・分析 ⇒不動産価格の動向指標の整備

<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/kakaku-doukou>

〈問い合わせ先〉	土地・建設産業局不動産市場整備課	課長補佐 多田（内線 30-222）
		係長 江川（内線 30-214）
	(代) 03-5253-8111 (直) 03-5253-8375 (FAX) 03-5253-1579	