



令和 2 年 4 月 2 8 日
 土地・建設産業局不動産市場整備課

既存住宅販売量指数を初公表（試験運用）

～平成 20 年 1 月～令和 2 年 1 月分における登記データを元に指数化を実施～

国土交通省は、公表中の不動産価格指数（住宅・商業用不動産）に加え、新たなマクロ指標として既存住宅販売量指数を初めて公表します。当指数は、登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したものであり、試験運用として今後毎月下旬に公表を行っていく予定です。

【概要・経緯】

リーマンショック以降、IMF 等から、G20 諸国に対し、経済・金融に関する統計整備の要請があったことを受け、不動産市場の動向把握などを目的とした不動産価格指数（住宅・商業用不動産）を整備しました。

さらに、今後の不動産市場をより正確に把握するためには、多角的な指標による分析が必要となり、また IMF 等からも新たな指標の整備を求められております。このため、国土交通省では、「不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会」（座長：清水千弘 日本大学スポーツ科学部教授・東京大学空間情報科学研究センター特任教授）

（http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr5_000025.html）での議論を経た上で、「既存住宅販売量指数」について以下のように整備しました。当初は試験運用として公表を行ってまいります。

【ポイント】

- 令和元年の既存住宅販売量指数(全国合計)は、前年比 4.0%増の 110.0、30㎡未満のマンションを除く合計は前年比 3.8%増の 104.3

(参考：全国の既存住宅販売量指数の推移 年次) ※H22(2010)年=100 各数値は速報値

	R 1	H30	H29	H28
合計（戸建住宅・マンション）	110.0	105.7	105.7	104.0
合計（戸建住宅・30㎡未満除くマンション）	104.3	100.5	100.7	100.4

- 令和 2 年 1 月分の同指数は、季節調整値は前月比 2.8%増の 110.9（前年同月比 0.3%増）、30㎡未満除く合計・季節調整値は前月比 3.2%増の 105.0（前年同月比 0.3%減）

(同：月次) ※H22(2010)年平均=100 各数値は速報値

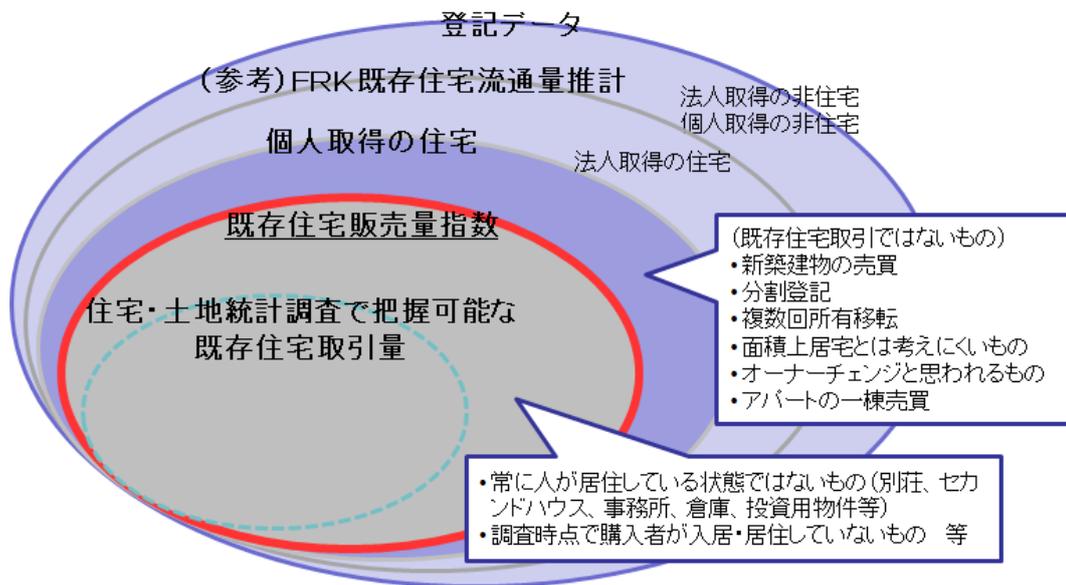
	R2.1	R1.12	R1.11	R1.10
合計（戸建住宅・マンション）季節調整値	110.9	107.9	105.2	103.1
同 原系列	83.3	116.1	103.1	99.4
合計（戸建住宅・30㎡未満除くマンション）季節調整値	105.0	101.8	100.5	97.4
同 原系列	78.1	109.4	98.4	93.4

〈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 安保（内線 30-222）
 森山・齋藤（内線 30-214）
 （代） 03-5253-8111 （直） 03-5253-8375 （FAX） 03-5253-1579

【既存住宅販売量指数の定義】

- 建物の売買を原因とした所有権移転登記個数（登記データ）のうち、個人取得の住宅で既存住宅取引ではないものを除いたものとする。
- なお、この中には総務省統計局が5年に1度実施している住宅・土地統計調査で把握可能な「既存住宅取引量」には含まれていない別荘、セカンドハウス、投資用物件等を含む。
- 特に、個人による床面積30㎡未満のワンルームマンション取得が増大している現状に鑑み、マンションにおいて床面積30㎡未満の数値を含んだものと除去したものとを併用して公表する。
- 公表に当たっては当初は速報値として公表し、以降データクリーニング作業を実施した上で、順次確報値へと更新を行う。
- 各月の販売量における季節性を排除するため、月次指数において季節調整を行うこととする。

【既存住宅販売量指数 対象イメージ】



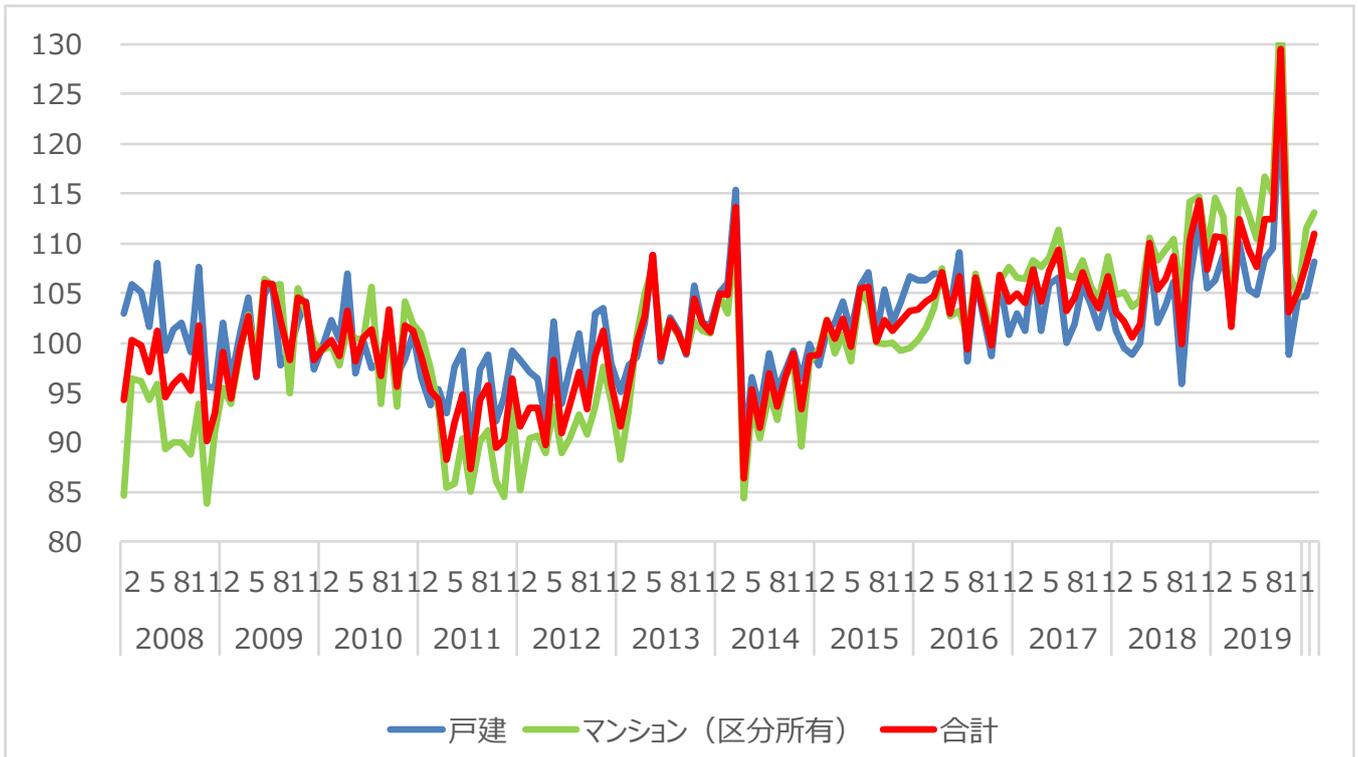
【(参考) 既存住宅販売量指数と米国における既存住宅販売量 (Existing Home Sales) との比較】

	既存住宅販売量指数	米国既存住宅販売量 (Existing Home Sales)
公表主体	国土交通省	全米リアルター協会(NAR) (米国最大の不動産業界団体)
データ元	登記データ	MLS (NARが運営する物件情報検索システム)
集計対象	取得者が個人の場合のみ	取得者は個人・法人問わない
カウント基準	登記原因日(主に物件引渡し日)ベース	所有権移転完了日ベース
公表のタイミング	月末に3か月前分を公表	月末に前月分を公表
データ数	約25万件/年 (ほぼ取引全数)	約550万件/年
対象	主に中古住宅 (登記原因が売買となっているデータ)	中古住宅 (MLS上の登録ベース)
データ補正	季節調整	季節調整 年率換算値

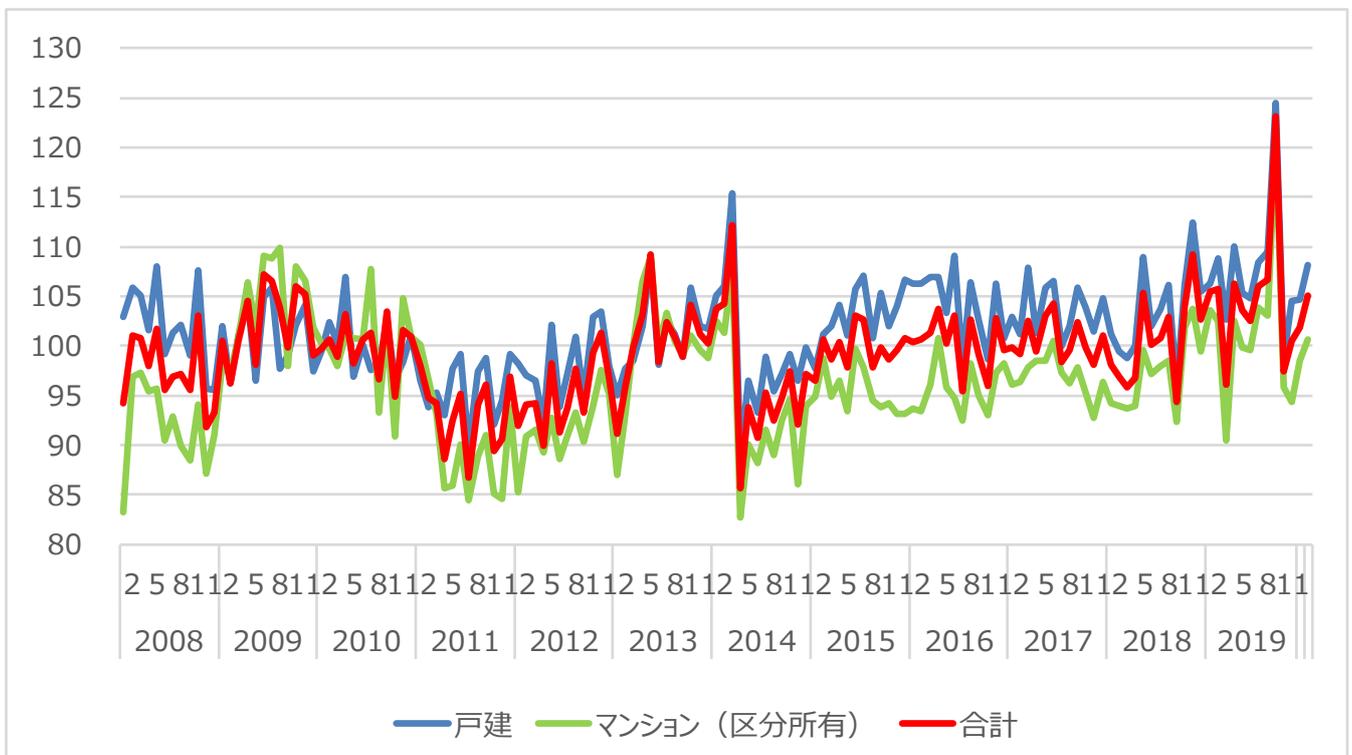
※データ数の違いは日米の中古物件取引量の違いであり、日本においては、登記データにより、ほぼ全ての国内取引を捕捉している。

【既存住宅販売量指数 合計】

※2010年平均=100、季節調整値・速報値



【既存住宅販売量指数 合計 マンションの30㎡未満除く】



【令和2年1月 既存住宅販売量指数 一覧】

	合計(①・②)		合計 (①・③ マンションの 30㎡未満除く)		①戸建住宅		②マンション(区分所有)		③マンション(区分所有) (30㎡未満除く)	
	既存住宅 販売量指 数	対前月比 (%)	既存住宅 販売量指 数	対前月比 (%)	既存住宅 販売量指 数	対前月比 (%)	既存住宅 販売量指 数	対前月比 (%)	既存住宅 販売量指 数	対前月比 (%)
全国	1109	2.8	105.0	3.2	108.2	3.4	113.1	1.5	100.6	2.1
ブロック別										
北海道地方	115.7	6.8	114.0	5.8	113.7	3.7	116.1	3.2	111.3	0.3
東北地方	108.9	0.5	108.3	0.5	108.9	0.4	107.1	3.3	105.7	4.3
関東地方	112.4	1.4	102.0	1.8	108.5	3.2	114.6	0.7	98.2	1.1
北陸地方	96.4	8.1	95.7	7.1	101.5	7.3	75.1	20.1	70.7	11.5
中部地方	108.0	4.7	106.9	4.9	110.0	6.6	103.8	0.8	101.8	2.0
近畿地方	107.5	2.6	101.2	3.1	100.8	2.7	113.7	2.5	101.8	3.5
中国地方	109.1	3.0	109.4	2.8	115.9	4.5	83.9	▲4.0	83.9	▲3.6
四国地方	113.0	9.7	113.1	9.9	119.6	12.2	91.3	0.3	90.0	▲0.1
九州・沖縄地方	111.0	0.6	107.8	0.5	103.9	▲4.1	120.3	6.1	114.8	8.7
都市圏別										
南関東圏	113.5	1.0	101.8	1.2	108.0	2.9	116.0	0.8	99.1	1.2
名古屋圏	105.4	3.9	103.8	3.5	105.1	5.5	103.6	▲0.0	103.0	1.6
京阪神圏	109.4	4.1	102.3	5.0	100.9	4.5	116.5	3.1	103.0	4.2
都府県別										
東京都	128.0	0.7	107.2	1.9	111.6	3.2	131.4	0.4	105.9	1.8
愛知県	101.6	▲2.5	99.2	▲3.6	99.6	▲2.4	102.7	▲2.1	98.8	▲3.7
大阪府	110.5	6.2	97.7	6.8	96.7	7.4	121.6	6.4	98.9	7.7

○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

※2010年平均=100 各数値は季節調整値・速報値