

# 我が国における不動産価格指数の検討状況

---

国土交通省土地・建設産業局

参事官 平岩 裕規

1. 不動産価格指数の整備について
2. 不動産価格指数(住宅)の概要
3. 不動産価格指数(商業用不動産)の検討状況

# 1. 不動産価格指数の背景及び今後の取り組み

## 背景

### ○不動産の価格動向の把握に関する国際的要請

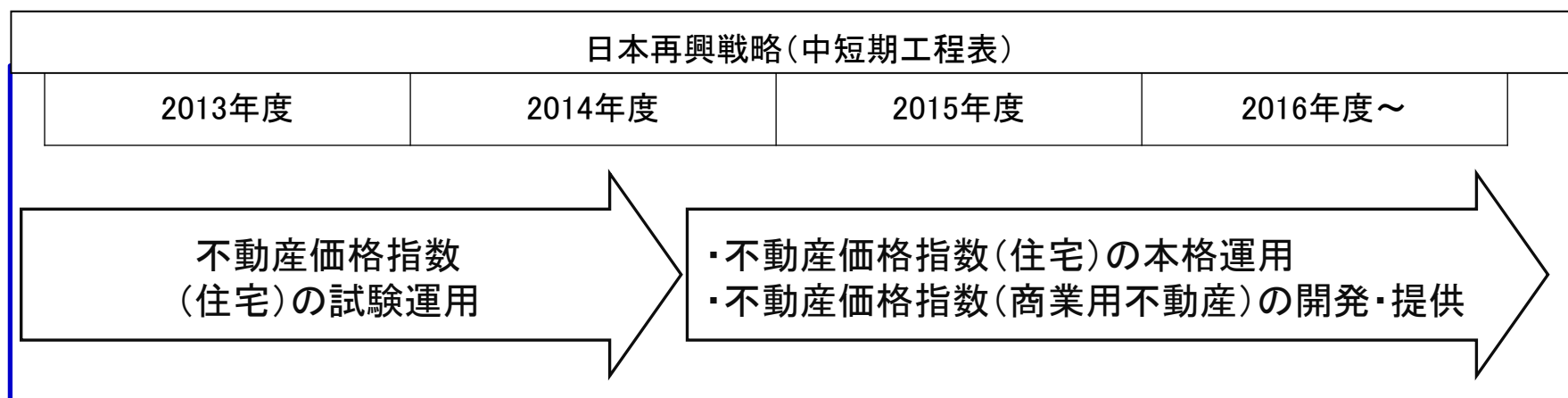
- IMF等が作成した不動産価格指数(住宅)の国際指針を踏まえ、我が国は、当省が中心となり、日本銀行、金融庁、内閣府、総務省、法務省と連携し、2012年8月から試験運用を開始。
- 不動産価格指数(商業用不動産)については、国際指針が作成中であり、今後、指数の整備・提供が要請。
- IMFの金融健全性指標(コアFSIs)に位置付けられ、報告が要請。

### ○不動産市場の活性化・透明性の向上

- 不動産の資産額は約2,500兆円であり、我が国経済社会の発展のためには、市場動向の適時・的確な把握と不動産市場の活性化が必要。

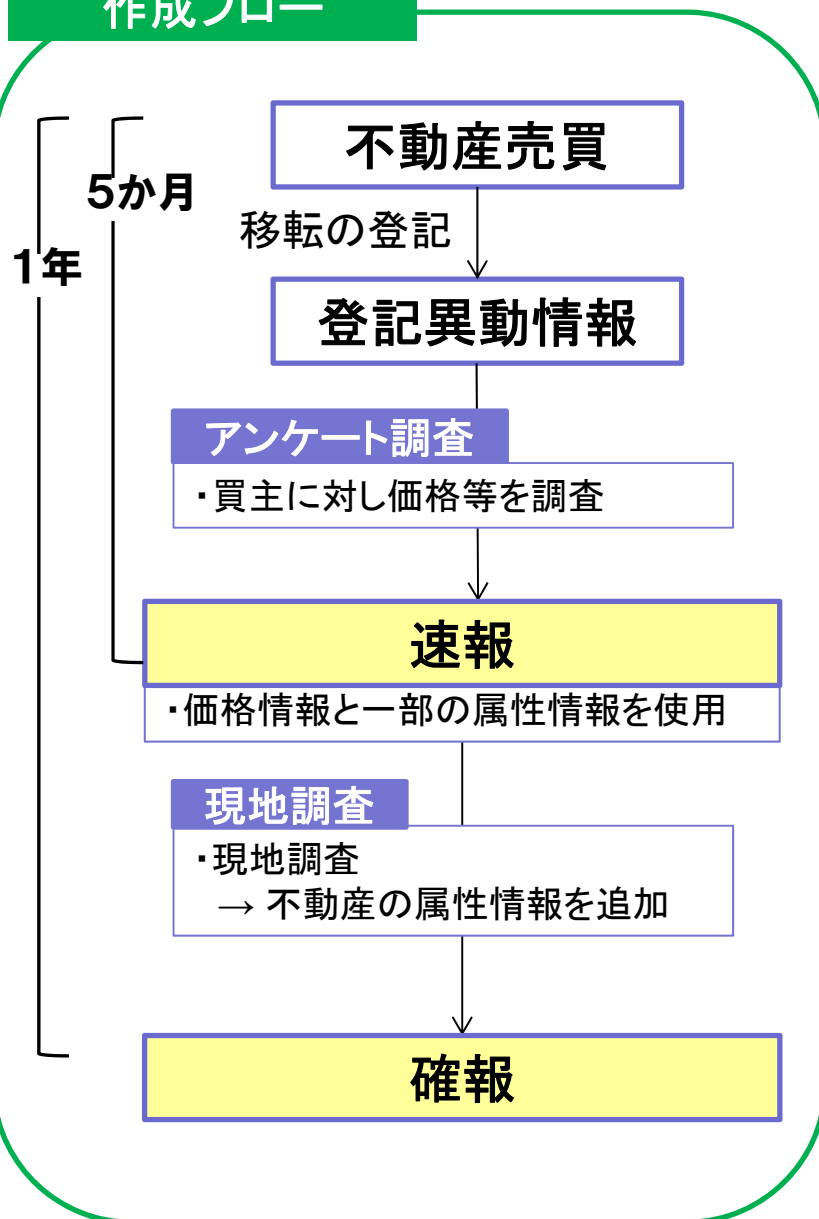
## 今後の取組

- ・不動産価格指数(住宅)は、速報性・精度の向上を図りつつ、**2014年中に本格運用**に移行。
- ・不動産価格指数(商業用不動産)は、**2014年度**に指数の整備、試験運用開始を予定。



## 2. 不動産価格指数(住宅)の概要

### 作成フロー



### 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)

#### <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>

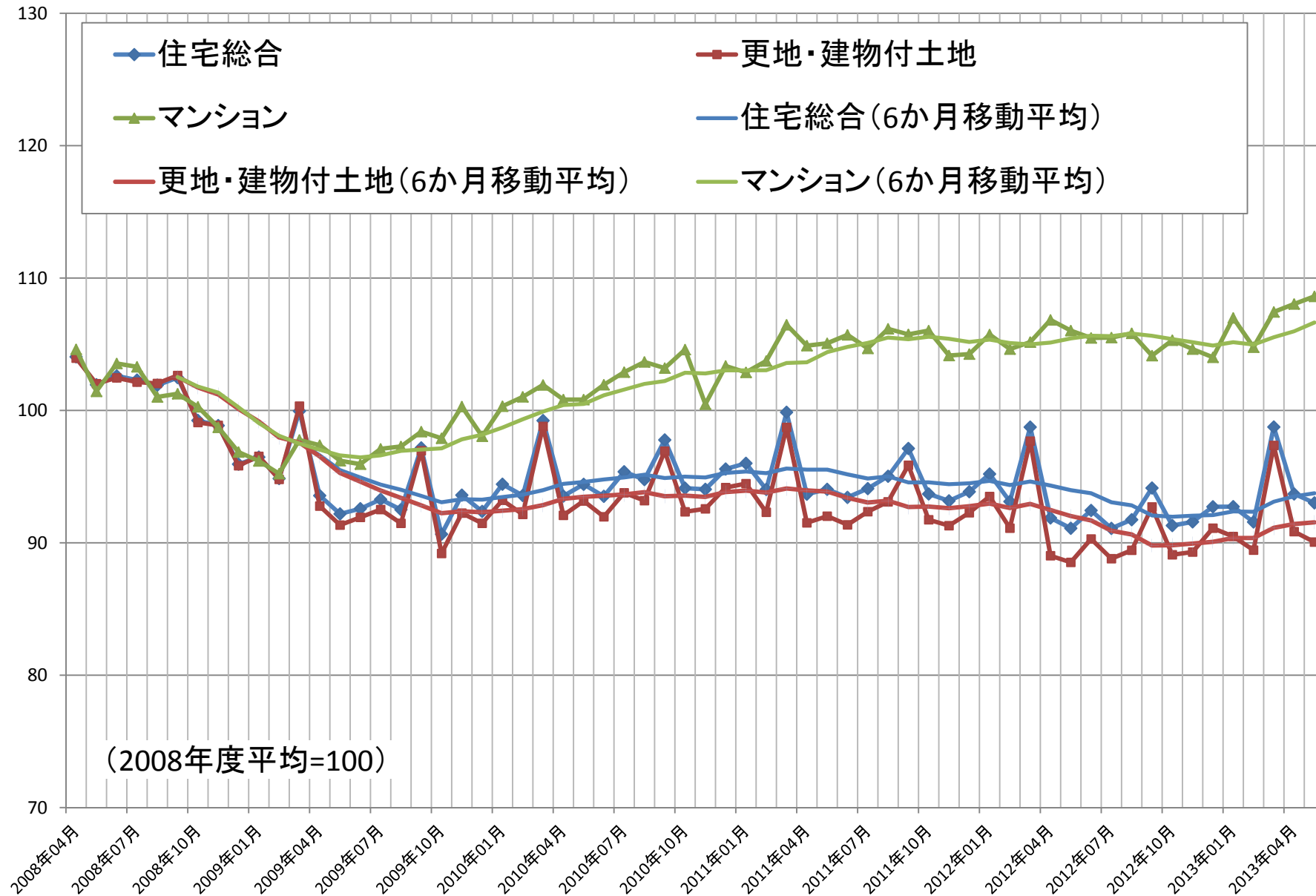
- ・不動産はその立地や特性により価格が大きく異なる。
- ・そこで、物件ごとに異なる個別の特性(面積、駅までの距離等)が価格に及ぼす影響を除去。
- ・不動産市場の変化による価格の変化のみを抽出し、2008年度平均を100として指数化。

### 公表時期

- ・速報: 毎月第一水曜日に公表。
- ・確報: 四半期に一度公表。(1, 4, 7, 10月)

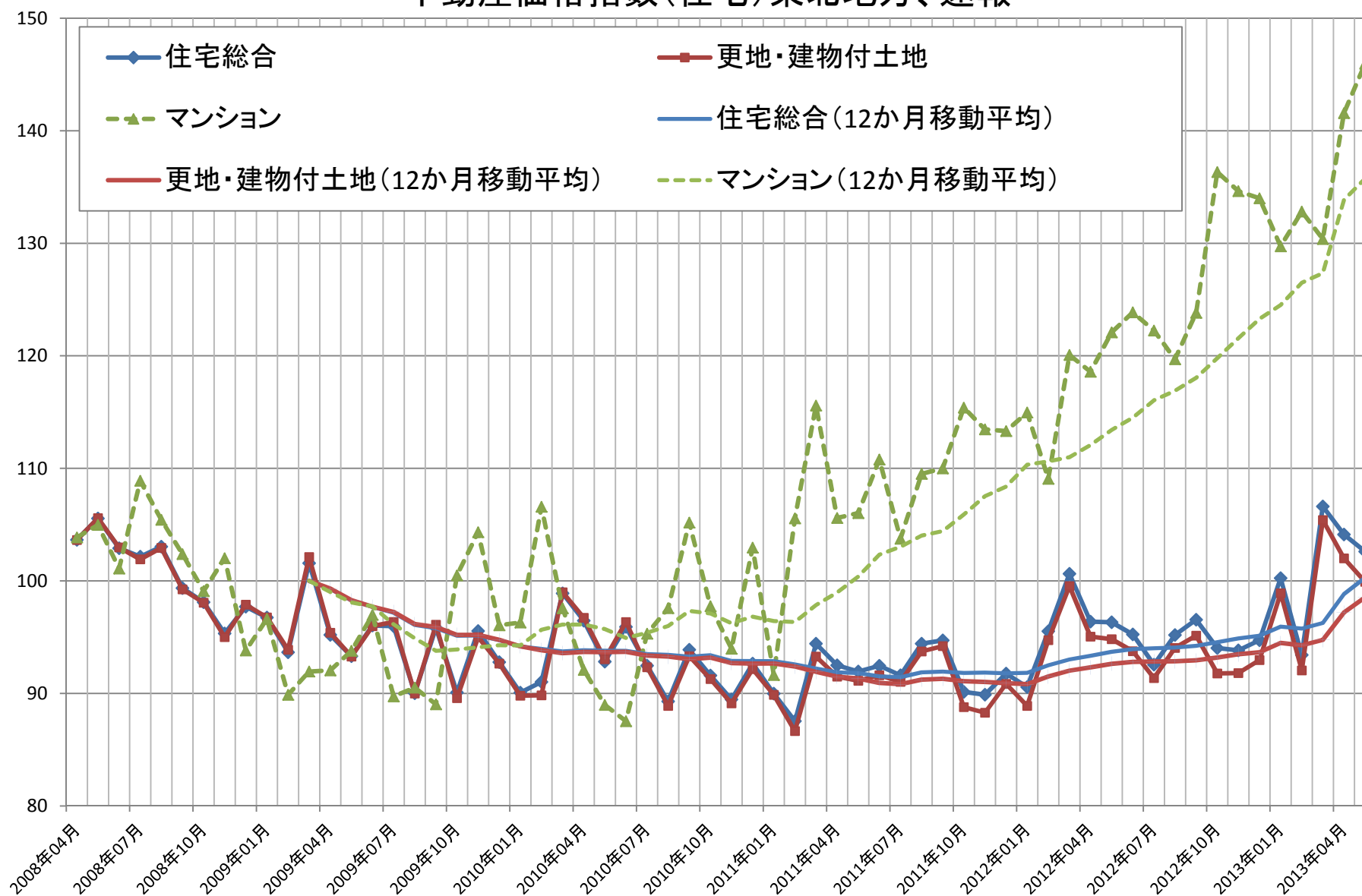
### 3. 試験運用の状況

#### 不動産価格指数(住宅)全国、速報



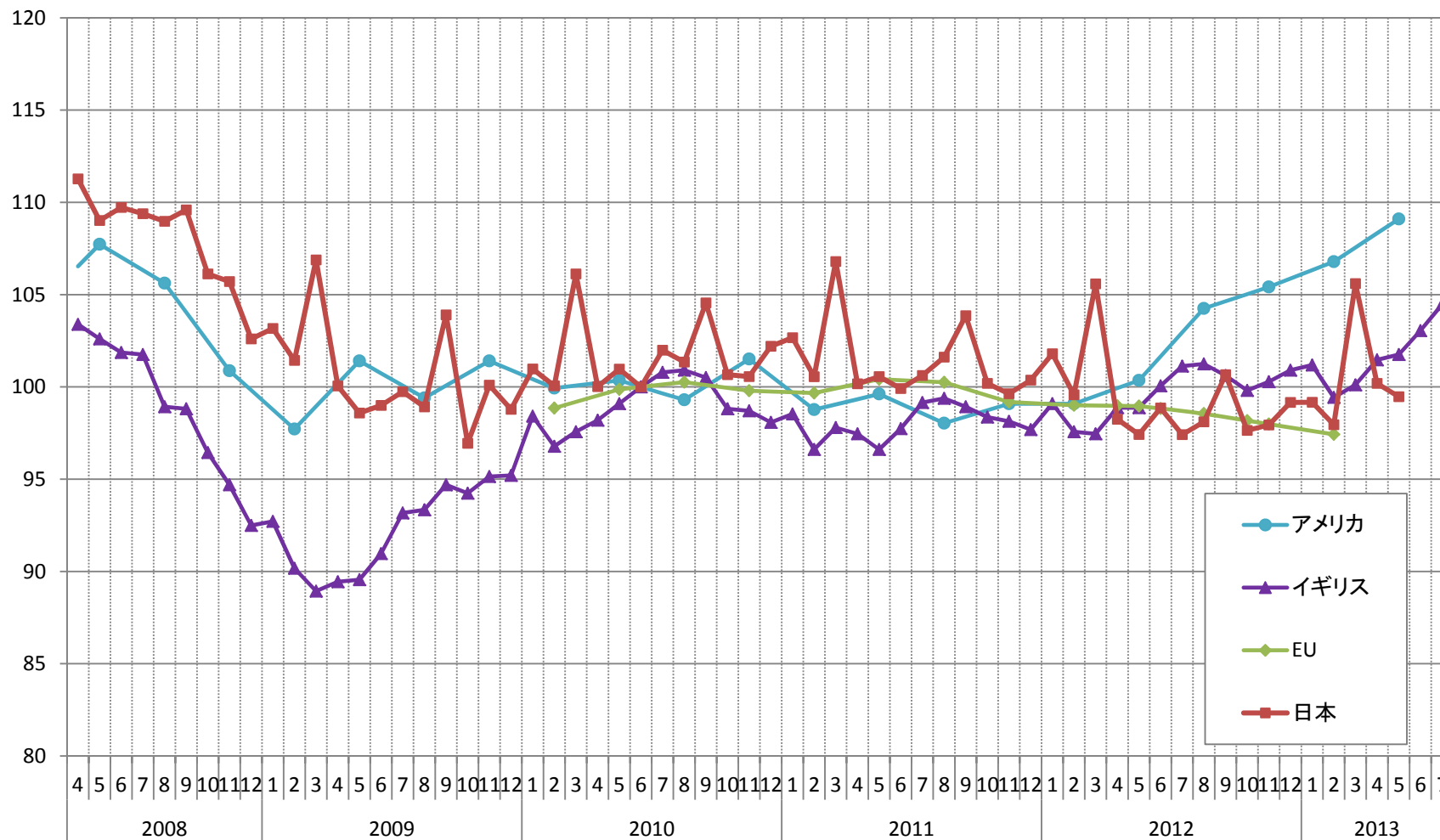
### 3. 試験運用の状況

#### 不動産価格指数(住宅)東北地方、速報



※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。

# 4. 他国の指数との比較



アメリカ : Construction Price Index (Census Bureau)

イギリス : House Price Indexes (Office for National Statistics)

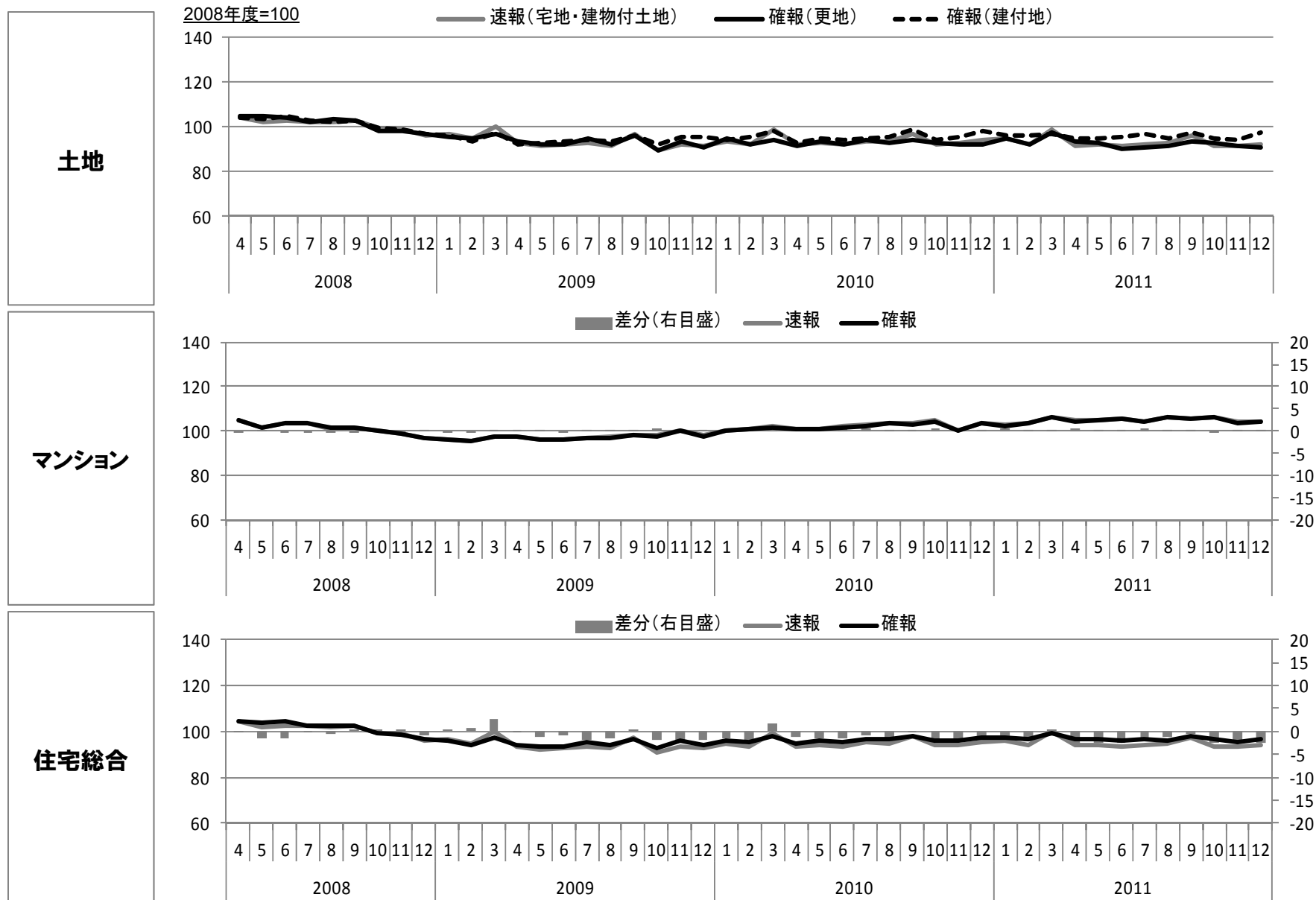
EU : House price index (Eurostat)

日本 : 不動産価格指数(住宅)(国土交通省)

※いずれも、政府機関の作成する、ヘドニック法による指数。アメリカは四半期。

※各国の指数の比較のため、便宜的に2010年6月を100として作図している。

# 4. 確報指数と速報指数の比較(全国)





## 5. 不動産価格指数(住宅)の課題と対応

### 1. 速報性の向上

- ・現在、取引から5か月後に速報を公表しているところ、本年10月より開始した電子回答により、来年1月から、取引後3か月以内に速報を公表。

### 2. 精度の改善

- ・本年10月より開始した電子回答により、サンプル数を増加。
- ・試験運用の結果を踏まえ、推計方法等の修正を実施。

### 3. 利活用の促進

- ・季節調整を実施。
- ・現在、2008年4月分からの指数を作成しているが、分析に耐える指数とするため、1998年1月から2008年3月分の指数についても作成。

各種改善を踏まえ、平成26年度中に本格運用へ移行する予定。

### ○我が国における商業用不動産のストック及びフローについて

・商業用不動産(土地・建物)のストック(平成20年度時点)は、事務所・店舗等で約201兆円、工場・倉庫で約95兆円。

・商業用不動産(土地)のフロー(平成20年度時点)は、商業地で約4.9兆円、工業地で約1.4兆円。

※値は、平成20年度法人土地基本調査等を活用して推計。

### ○用途の分類

・国際指針に従い、建物付土地を、**オフィス、店舗、工場、倉庫(物流施設)、ホテル**に分類。

・分類したところ、左の表のとおり、**商業用不動産の取引件数は、住宅の取引件数の約17%**と少ない。特に、工場、倉庫、ホテルの取引件数が少なくなっている。

・更地も、建物付土地と同様、取引件数は住宅と比べて少ない。

・取引件数が住宅と比べて少ないため、全ての分類で、統計的に有意な指数の整備をすることは困難。

・また、四半期ベースの指数となる可能性。(住宅は月次ベース)

建物用途	件数
住宅	319,136
事務所	14,276
店舗	15,870
工場	4,936
倉庫	3,063
ホテル	763
その他	5,245
無回答	6,408
総計	369,877

## 7. 不動産価格指数(商業用不動産)の整理

### ○商業用不動産に関する指標について

		公表主体	指数の考え方	活用イメージ
国内	地価公示・地価調査、市街地価格指数 等	国土交通省 日本不動産研究所	鑑定評価ベースで、 <b>地価に関する指数</b> (建物は含まない)	土地取引の目安
	不動産投資インデックス	不動産証券化協会 IPDジャパン、等	<b>不動産投資市場</b> に関するデータを収集し、投資市場の価格及び総合収益率等の <b>収益性を判断する指数</b>	投資の判断材料
	不動産価格指数(商業用不動産)	国土交通省	不動産証券化市場だけでなく、 <b>商業用不動産全体</b> の取引価格データを収集し、その <b>動向を把握する指数</b>	マクロ経済・金融政策等で活用
海外	IPD不動産インデックス	IPD	鑑定評価ベースの指数で、取引価格ベースの指数も作成	
	商業不動産価格指数	ムーディーズ	取引価格ベースの指数	
	NCREIF不動産インデックス	NCREIF	鑑定評価ベースの指数	

国際指針に基づき、商業用不動産全体の動向を把握する指数として、  
不動産価格指数(商業用不動産)を整備。

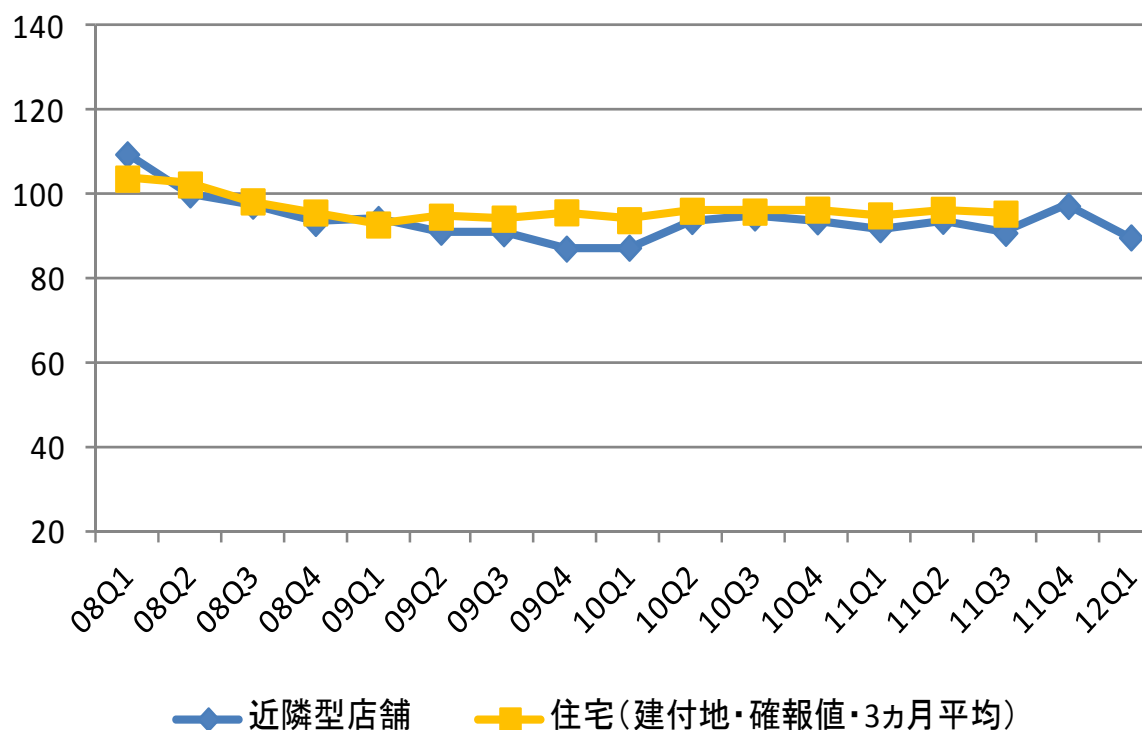
## 8. 試作版の結果について

- ・不動産価格指数(住宅)と同じ、ヘドニック法を用いて、不動産価格指数(商業用不動産)を試作。
- ・説明変数については、住宅で採用している変数に加え、新たに事業所密度等を採用。

### 結果概要(建物付土地:近隣型店舗、全国)

- ・不動産価格指数は、2008年Q1が一番高く、その後下落して2009年Q4が底。その後上昇して90前後で推移している。
- ・**サンプル件数が比較的多く、一番安定している指数で、住宅の建付地と整合的**になっている。
- ・サンプル件数も多いため、三大都市圏ごとの指数についても作成可能。

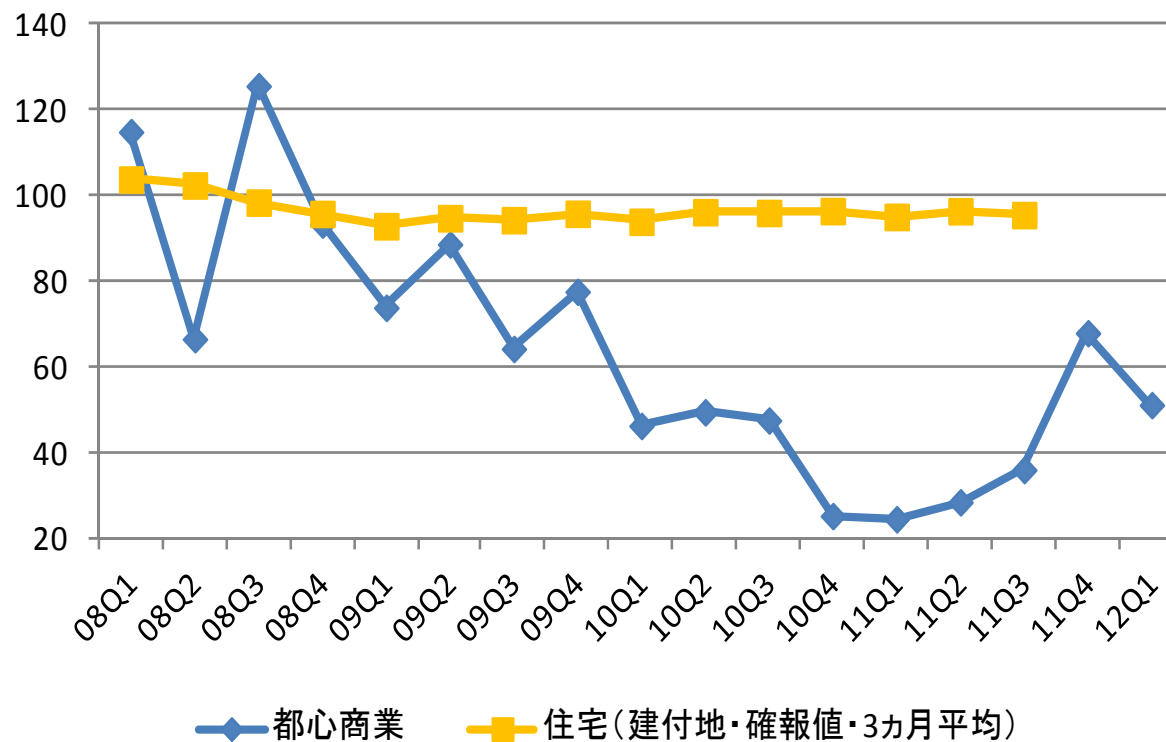
近隣型店舗(全国、2008年度平均=100)



## 結果概要(建付地:都心商業、全国)

- ・不動産価格指数は、2008年Q1が一番高く、その後大きく下落して2011年Q1が底。その後上昇しているが、変動幅が大きく、不安定な動きになっている。
- ・事例件数が少ない等のため変動幅が大きく、事例件数の追加など今後の検討が必要。

都心商業(全国、2008年度平均=100)



## 9. 不動産価格指数(商業用不動産)の課題と対応

### 1. データの拡充

- ・本年10月より開始した電子回答によるサンプル数の増加等を踏まえ、データの拡充を検討。

### 2. 推計手法の開発

- ・複数の手法を比較・検討し、推計モデルを開発。
- ・用途分類については、ユーザーニーズ等を踏まえ、検討。

### 3. 流動性指標の検討

- ・不動産価格指数を補完する、取引量等を示す流動性指標について検討。

平成26年度中に、不動産価格指数(商業用不動産)を開発し、試験運用を開始する予定。

御清聴誠にありがとうございました。