

## 新しい住宅価格指数—その特徴と課題—

昨年8月から国交省が公表を開始した住宅価格指数は、類似の統計ではわからなかった点を把握できるという意味で「新しい」。しかし、現時点では多くの主体が積極的に利用している状況までは至っていない。今後は、利用者と配信者の密なコミュニケーションを促す努力が求められる。

2012年8月から、国土交通省が「不動産価格指数（住宅）」（以下、住宅価格指数と表記）の公表を開始した<sup>1)</sup>。この背景は、先の世界的な金融危機の教訓から、金融システムの健全性を監視する上では国際比較可能な住宅価格指数の整備が不可欠であるとの機運が高まり、Eurostatなどの国際機関が中心になり住宅価格指数整備の指針となる「住宅価格指数ハンドブック」が作成されたことにある<sup>2)</sup>。国交省の住宅価格指数はこのハンドブックに準拠して作成されており、約2年間の試験運用を経た上で本格的な運用に移行する予定である<sup>3)</sup>。

### どこが「新しい」のか

新しい住宅価格指数の最大の特徴は、①日本全体をカバーしている、②取引価格を基に作成される、③月次で公表される、の3条件を「すべて」満たしている点である。これまで、土地や住宅の価格を表す統計は多数公表されていたが、この3つを同時に満足したものはなかった（図表1）。例えば、地価の代表的な指標である「地価公

図表1 不動産価格を表す主な指標

名称	公表主体	測定対象	対象エリア	価格タイプ	公表頻度	タイムラグ
不動産価格指数（住宅）	国土交通省	土地 マンション	全国、地方ブロック、主要都市圏	取引価格	毎月	4ヶ月
東証住宅価格指数	東京証券取引所	マンション	首都圏 <sup>(注1)</sup>	取引価格	毎月	2ヶ月
リクルート住宅価格指数	IPDジャパン/リクルート	マンション	首都圏、関西圏 <sup>(注2)</sup>	募集価格	毎月	1ヶ月
市街地価格指数	日本不動産研究所	土地	全国、地方ブロック、主要都市圏 <sup>(注3)</sup>	鑑定価格	半年に1回	2ヶ月
地価公示	国土交通省	土地	全国、地方ブロック、主要都市圏 <sup>(注4)</sup>	鑑定価格	1年に1回	3ヶ月

(注1) 首都圏を構成する都県（東京、千葉、埼玉、神奈川）単位の指数も公表されている。

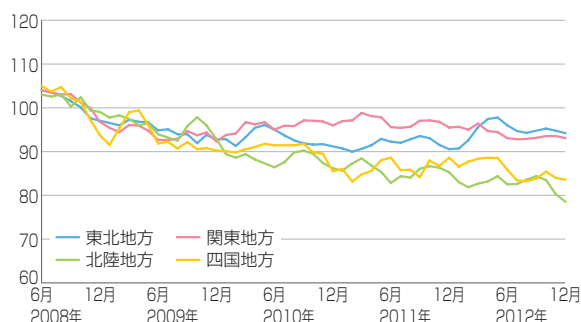
(注2) 首都圏を構成する都県（東京、千葉、埼玉、神奈川）単位、関西圏を構成する府県（大阪、兵庫、京都）単位の指数も公表されている。

(注3) 六大都市圏、六大都市圏以外の指数も公表されている。

(注4) 都道府県別の地価や調査地点別（平成25年地価公示では26,000地点）の地価も公表されている。

(出所) 公表資料より野村総合研究所作成

図表2 地方ブロック別の住宅価格指数の例



(注) 更地・建物付土地とマンションを集約した「住宅総合指数」（2008年度平均=100）の3ヶ月後方移動平均値。

(出所) 国交省「不動産価格指数（住宅）」より野村総合研究所作成

示」は、全国をカバーしているものの公表は年に1回、価格情報は鑑定価格である。東京証券取引所が試験配信中の「東証住宅価格指数」は、取引価格を基に作成され、毎月公表されているものの対象は首都圏のみである。

これに対して国交省の住宅価格指数では、既存の統計からはわからなかった「日本全体」の住宅市場の動き、それも実際の取引を反映した市場の動きが毎月把握できるようになった。さらに、全国の指数と合わせて公表されている地域ブロック別の指数をみると、リーマンショック後は一様に住宅価格が下落したが、その後の推移は地域によって全く異なることがわかる（図表2）。地方の住宅市場の動きを把握したい場合、これまでは1年に1回か半年に1回公表される情報に頼らざるを得なかったが、これからは「5月の北陸地方の住宅市場の動きは？」といった問いに答えることも可能になる。このため、住宅ローンを提供する地方銀行が審査や融資後のリスク管理を行う際に活用する、REITをはじめとする投資家が地方の物件に投資を行う際の判断材

## NOTE

- 1) 不動産価格指数（住宅）は、国交省のホームページ上で公表されている。  
(<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>)
- 2) Eurostatは、欧州委員会における統計整備を担当する部局。「住宅価格指数ハンドブック」は、Eurostatのホームページ上で公表されている。  
([http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/rppi\\_handbook](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/rppi_handbook))
- 3) 国交省では、2010年度からこのハンドブックに準拠した住宅価格指数の検討に着手し、金融当局（金融庁・日本銀行）、学識経験者等で構成される研究会で議論を進めてきた。研究会の概要は、同省のホームページ上で公表されている。  
(<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/kakaku-doukou>)
- 4) 例えば、北陸地方のマンション指数は変動が激しい。サンプル数が10件に満たない月があるなど非常に少なく、指数の推計に悪影響を及ぼしていると思われる。

料とするなど、当初想定されていた政策当局だけではなく、幅広い民間主体による利用が進む可能性が高い。

## 見えてきた課題

試験運用の開始からまもなく1年を迎えるが、これまでにいくつかの課題が明らかになっている。

まず、取引時点から公表までのラグが4ヶ月と非常に長いことである。例えば、本稿執筆時点（5月末）で入手可能な最新データは平成24年12月の値である。これでは当初の目的であった「金融システムを監視する」には不十分ではないだろうか。4ヶ月ものリードタイムを要する最大の理由は、データの生成プロセスにある。国交省の住宅価格指数の素になる取引データは、土地や建物を売買した際の所有権移転登記の情報を基に、買主に対してアンケート調査を行って取引価格や不動産の属性等を把握する、というプロセスを経て作成される。紙媒体のアンケート調査が介在するため、指数の推計に耐えるサンプルを回収するまでにどうしても時間がかかってしまうようだ。ただし、この点はアンケート調査の実施方法の工夫や、電子回答システムの導入など、オペレーションの面から改善できる余地があると思われる。

他にも、公表されている系列が2008年4月以降のみと短い、サンプルの少ない地域・用途では指数の変動が大きい<sup>4)</sup>、季節調整済系列がないため前月比の動きが把握しづらいといったテクニカルな課題はいくつかある。

## 利用者と配信者のコミュニケーションの活性化が鍵

ところで、筆者の知る限り、本稿で取り上げた住宅価

格指数が活用されている例は殆どない。本稿の読者の中にも、「知らなかった」という方も多いと思われるが、どうだろうか。2年間という試験運用期間を設けた目的は、①国交省が指数作成という新規業務を軌道にのせる、②利用者からの意見を収集して指数運用の改善に活かす、があったはずである。①の目的は時間の経過とともに達成されるだろうが、利用者の顔や声がわからない今の状況では、②の目的が達成されない可能性が高い。

「100点満点」の経済統計など存在しないし、そもそも「何が100点か」を定義することは難しい。それでも、GDP統計をはじめとする他の経済統計では、これまでに何度も作成方法の変更や速報性の向上といった改善が繰り返されてきた。いうまでもなく、その裏側には利用者と配信者の間に密なコミュニケーションが存在していたはずである。

「新参者」である国交省の住宅価格指数は、政策当局だけではなく民間事業者によっても幅広く利用される可能性があるものの、未だ「市民権」を得るには至っていない。それならばなおさら、配信者としての国交省には、利用者や潜在的な利用者に積極的に働きかけ、具体的な要望を汲み取る努力が求められているのではないか。「良い統計」の必要条件は、利用者と配信者で成立する密なコミュニケーションにある。



## Writer's Profile



竹端 克利 Katsutoshi Takehana

金融ITイノベーション研究部  
主任研究員  
専門はマクロ経済分析  
focus@nri.co.jp