

# 「住宅価格指数・家賃指数をとりまく 最近の話題」について

2018年2月20日  
統計委員会担当室

# 本日のプレゼンテーション(1)(2)

## (1) 家賃指数(第2節)

- 賃貸住宅(借家)の家賃指数(「品質一定」の物価指数)をどのように作成すべきか？
  - ―― 特に、「経年劣化(減価)」の取り扱いが重要。家賃の粘着性がネック。
  - ⇒ 土地と建物を明示的に考慮するBuilder's modelの活用。
  - ⇒ 消費者物価指数では、経年劣化の品質調整の検討されている(次ページ)。

## (2) 持家の帰属家賃(第3節)

- SNAやCPIが採用している近傍家賃法(持家の帰属家賃に賃貸住宅の支払家賃<継続契約分を含む家賃>を代入)で、帰属家賃は正しく計測されているのか？
  - ―― 家賃の粘着性(支払家賃は市場均衡家賃ではない)、賃貸住宅と持家との品質格差(持家と同一グレードの借家が少ない)の取り扱い。
  - ―― 賃貸住宅市場が未発達な欧州各国では大きな問題。日本でも、地方では苦しい。
  - ⇒ ユーザーコスト・アプローチを活用できないか。

## (参考)消費者物価指数:家賃の経年劣化・品質調整の取り組み

(1)「小売物価統計調査の変更について」:2015年9月17日答申

- 「家賃の経年劣化を踏まえた品質調整について」は、平成29年度の可能な限り早期に試算結果を含めた研究成果を公表するとともに、継続的かつ幅広い検討・情報提供に努めること。

(2)経済財政諮問会議「統計改革の基本方針」:2016年12月21日

- 家賃の経年劣化を踏まえた品質調整について検討する(2017年度の可能な限り早期に研究結果を公表し結論を得る)。

(3)「公的統計の整備に関する基本的な計画」:2017年12月19日答申)

- 消費者物価指数における家賃の品質調整について、次期基準改定で参考指数を公表することを目標に平成30年度(2018年度)以降も検討する。

# 本日のプレゼンテーション(3)

## (3) 住宅価格指数(第4節)

- 住宅バブルの生成や崩壊を早期に発見し、適切な政策対応を行うため、G20・データギャップ・イニシアティブ(2009年秋)において、統計整備が提案。
  - ⇒ それを受けて、IMFがSDDSプラス(経済・金融に関するデータをタイムリーに公表するための最高水準の公表基準)の整備項目として追加。
  - ⇒ 「住宅価格指数ハンドブック」の作成(清水先生がメンバーとして参画)
- 最大の論点は、住宅価格指数の原データとして、「実際の取引価格」、「不動産鑑定価格」のいずれを利用するか、という点。
  - ⇒ この点は、利用可能なデータ数が少なく、不動産の品質のばらつきが大きい「商業用不動産価格指数」においては、さらに深刻な問題に。
- 日本では、国土交通省が、「不動産取引のアンケート調査」から得られる「実際の取引価格」データで、住宅価格指数を作成し、公表している(2012年から)。
  - ⇒ 清水先生は、「不動産価格指数の整備に関する研究会」の座長として整備を主導。

# (実際の取引価格 VS 鑑定価格)

	実際の取引価格	鑑定価格
メリット	市場実勢を早期に反映。	①振れ(ノイズ)が小さい。 ②細かい地域標章が可能。
デメリット	①振れ(ノイズ)が大きい。 ②細かい地域標章が困難。	市場実勢に遅れて変動する。

## 不動産価格指数（平成29年10月・第3四半期分）の公表

不動産価格指数は、IMF 等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、国土交通省が作成したものです。全国・地域別、住宅・商業別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としています。

今般、不動産価格指数（住宅）（平成29年10月分）及び不動産価格指数（商業用不動産）（第3四半期分）を公表します。

【ポイント】 ※2010年平均=100

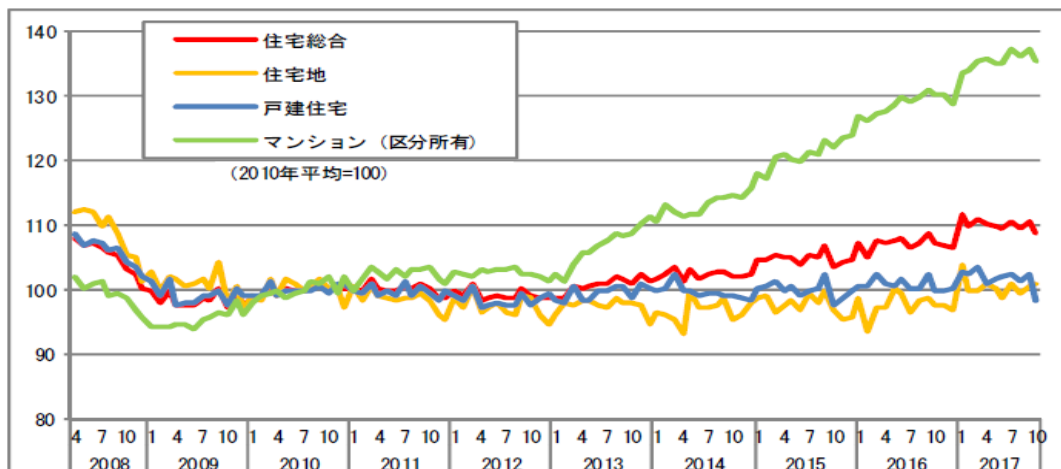
### (1) 不動産価格指数（住宅）（平成29年10月分）

- 平成29年10月分の全国の住宅総合は108.8（先月：110.5）
- 住宅地は100.8（先月：100.6）、戸建住宅は98.2（先月：102.4）、マンション（区分所有）は135.3（先月：137.1）

### (2) 不動産価格指数（商業用不動産）（平成29年第3四半期分）※サンプル数の増加による修正を行った。

- 平成29年第3四半期分の全国の商業用不動産総合は118.8（前四半期：116.3）
- 店舗は133.6（前四半期：135.3）、オフィスは123.9（前四半期：125.0）、マンション・アパート（一棟）は137.4（前四半期：132.5）

【不動産価格指数（住宅）の推移】



【不動産価格指数（商業用不動産）の推移】

