



一般財団法人
日本不動産研究所

不動研住宅価格指数について

2015年1月

一般財団法人 日本不動産研究所

1. 不動産研住宅価格指数の配信について

- 2011年4月26日から株式会社東京証券取引所が公表してきた「東証住宅価格指数」は2014年12月30日の発表をもって終了となりました。2015年1月27日から、該当指数は一般財団法人日本不動産研究所が「不動産研住宅価格指数」として公表することとなりました。
- 当指数は、公益財団法人東日本不動産流通機構より提供された首都圏既存マンション(中古マンション)の成約価格情報を活用し、同一物件※の価格変化に基づいて算出された指数です。
- 既存住宅の価格動向に関する国際的に比較可能な指標として、今後海外からの日本既存住宅への投資も増大すると予想されており、既存住宅流通市場の活性化を図ることを目的として実施しています。

※物件の同一性に関しては、所有地や築年月日等の様々な属性データにより、同質性を有すると判断される物件を同一物件として取り扱っています。同一物件であっても、増改築等により取引された不動産に変化がある場合や、短期売買など指数の算出に用いるデータペアに含めないことが適切と判断されるものは除外しています。

2. 不動産住宅価格指数の概要

➤ 指数名称(下記は全てがコンポジット指数である。)

不動産住宅価格指数(既存マンション・首都圏総合)

不動産住宅価格指数(既存マンション・東京都)

不動産住宅価格指数(既存マンション・神奈川県)

不動産住宅価格指数(既存マンション・千葉県)

不動産住宅価格指数(既存マンション・埼玉県)

➤ 指数計算に利用するデータ概要

対象物件: 既存マンション(中古マンション)

対象地域: 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

データ項目: 成約年月日、成約価格、所有地、築年月日等

➤ 基準日・基準値

2000年1月 100ポイント

➤ 公表開始日・算出頻度

2015年1月27日(火)・月次(毎月最終水曜日、不動産研HPに掲載)

※2011年4月26日から2014年12月30日まで「東証住宅価格指数」として株式会社東証証券取引所が公表した。

3. 不動産住宅価格指数の計算方法

➤ 各住宅価格指数の計算方法

不動産住宅価格指数は、リピート・セールス法を用いて3ヶ月移動平均方式で計算したものです。なお、リピート・セールス法では、同一物件が2度売買された時の価格のペアに基づいて既存マンションのそれぞれの価格水準を回帰計算によって指数化したものです。

通常の株価指数の計算においては、各時点における各銘柄の取引価格が与えられており、その取引価格情報の算術平均として指数値が算出されます。

〈株価データ〉

	時点0	時点1	時点2
銘柄1	20	21	22
銘柄2	40	42	48
銘柄3	50	53	62

算術平均
(価値加重)

〈株価指数と同一の方法で計算した指数〉

	時点0	時点1	時点2
指数(時点0を100とした場合)	100	105 ($=100 \times 116/110$)	120 ($=100 \times 132/110$)

一方、不動産の場合においては、各物件のすべての時点における成約価格情報が存在しないため、単に取引価格の算術平均として指数値を算出することができません。このため、それぞれのデータペアの1回目と2回目の成約価格の変化を総合的に勘案するように統計的推定(リピート・セールス法)を行うことで指数値を算出します。

〈成約価格データ〉

	時点0	時点1	時点2
銘柄1	20	取引なし	22
銘柄2	40	42	取引なし
銘柄3	50	取引なし	62

データペア

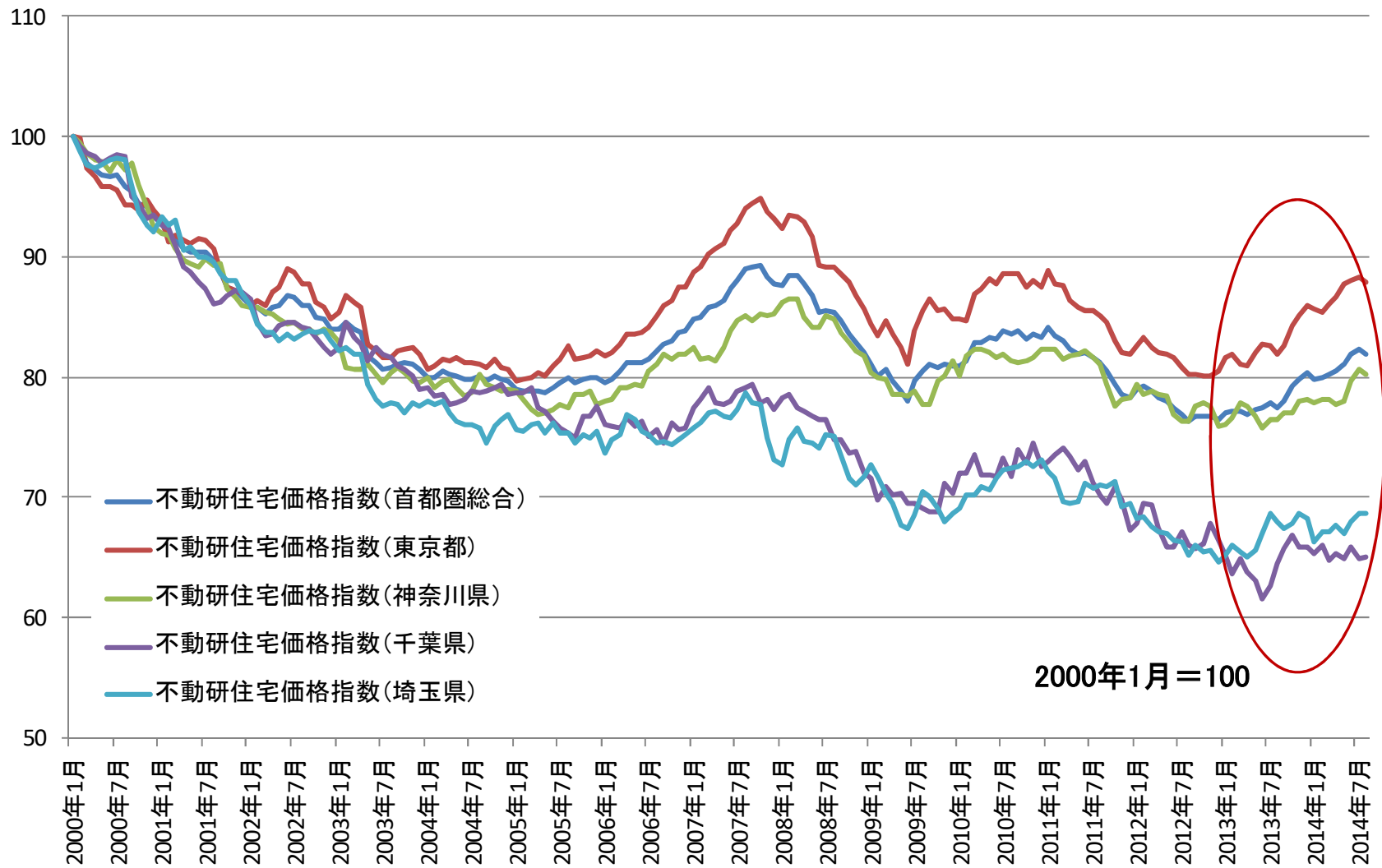
統計的
推定

〈リピート・セールス指数〉

	時点0	時点1	時点2
指数(時点0を100とした場合)	100	105	120

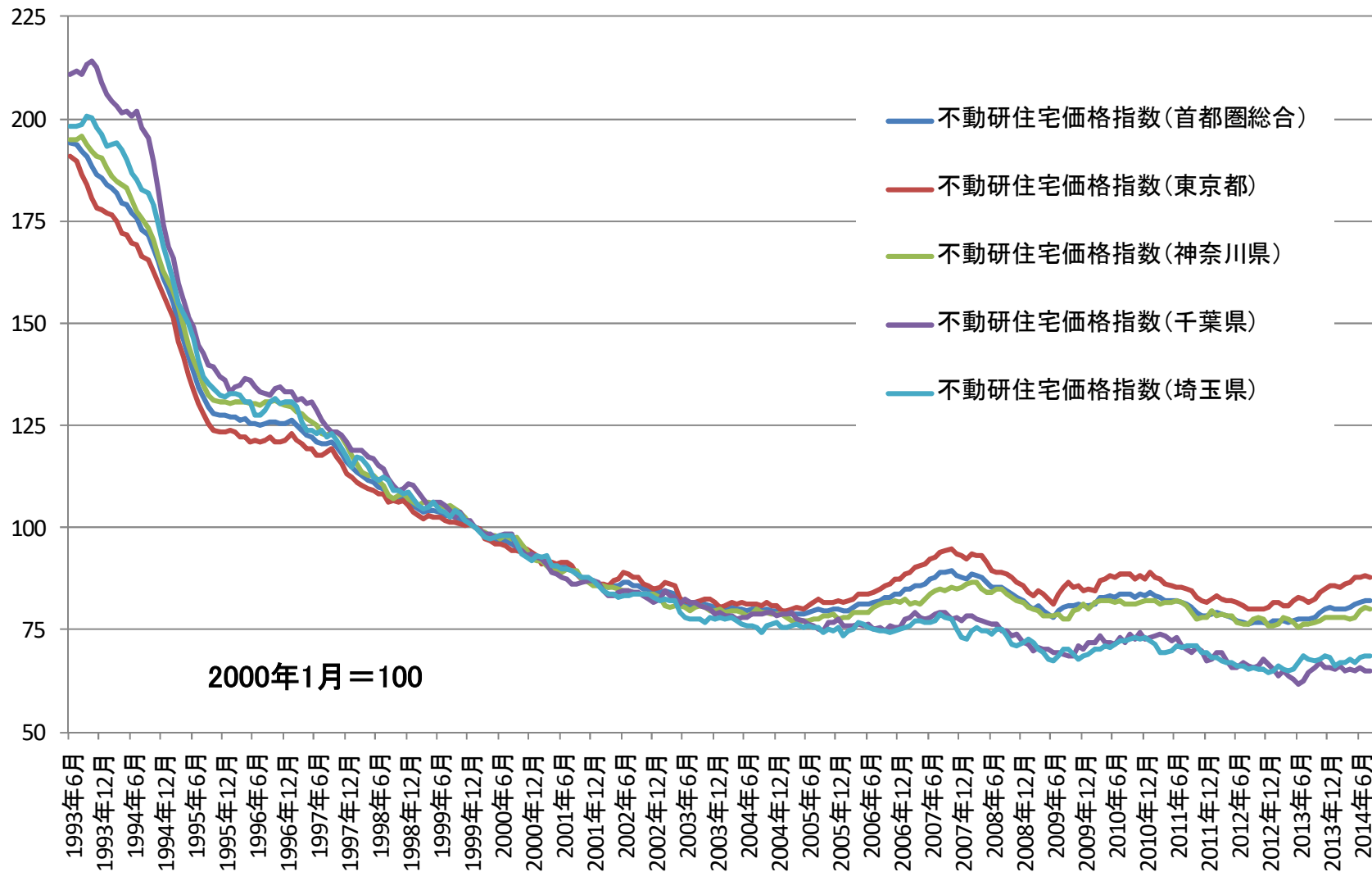
4. 不動産住宅価格指数の推移(2000年1月～2014年8月)

➤ 2013年に入ってから概ね上昇傾向が継続



(ご参考) 不動産住宅価格指数の長期の推移

➤ 1993年6月末から2014年8月までの推移



(ご参考) 指数の算出に用いるサンプル数等

成約情報の全サンプル数(1993年6月～2014年9月)

	東京	神奈川	千葉	埼玉
成約情報の 全サンプル数	250,559件	166,740件	82,874件	82,064件

計算対象データペア数(2012年10月～2014年9月)

	東京	神奈川	千葉	埼玉
月間平均計算対象 データペア数	279件	216件	196件	130件

注意事項

- 「不動研住宅価格指数」及び、情報提供を目的とした関連資料に関する著作権を含む知的財産権は一般財団法人日本不動産研究所に属しています。
- 「不動研住宅価格指数」及び、情報提供を目的とした関連資料について、複製・改変・翻訳等の利用を禁じます。
- 「不動研住宅価格指数」の全部または一部を引用・転載等して利用する場合は、事前に一般財団法人日本不動産研究所の許諾を必要とします。
- 「不動研住宅価格指数」の内容については十分に正確を期してますが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。