

# ズームアップ経済統計

## 住宅地価格はまだほとんど上昇していない

(国土交通省「不動産価格指数」)

ジャパンマクロアドバイザーズ チーフエコノミスト **大久保 琢史**

不動産は家計、また経済全体にとっても最も重要性が高い資産だ。たとえば日本の住宅・土地資産の合計額は2013年末時点で1470兆円、GDPの約3倍となり、株式資産の767兆円を大幅に上回る。この不動産市場の重要性に比して、統計の整備は大きく遅れている。日々市場で公開取引される株式市場と異なり、不動産は物件ごとに特性が異なるうえ、取引の透明性は低い。しかし、日本の80年代後半の不動産バブルの発生と崩壊、またアメリカ・ヨーロッパでのサブプライムバブル発生と崩壊の経験は、政策当局者に不動産市場の動向把握の重要性を思い知らせた。09年以降、IMF、EUROSTAT（欧州委員会統計局）を中心に不動産統計の整備指針が出され、日本でもその指針に基づいた統計の整備が進んでいる。12年8月には「不動産価格指数」として住宅価格の試験運用が始まり、昨年12月に正式に本格運用に至った。公示価格などの従来の統計は、取引価格ではなく鑑定価格をもとにし、統計の集計手法にも問題があったが、新しい不動産価格統計では、年間30万件の取引記録をベースにし、築年数、利便性など物件ごとの特性を計

量的に処理した統計となっている。速報性も改善され、3カ月のラグで動向を把握できる。本格運用後の初回発表である14年12月分は15年3月25日に発表された。なお、今回本格運用に至ったものは住宅価格統計だが、商業地価格統計についても開発が進められている。公表された住宅価格統計からは何が読み取れるだろうか。興味深いのは、マンション価格と戸建て住宅・住宅地価格との乖離だ。全国ベースで見るとマンション価格は直近の底値だった09年6月からほぼ一貫して上昇し、14年12月までに23%上昇している。これに対して、戸建て住宅はほぼ横ばい（0・1%上昇）、住宅地は3・3%の下落となっている。アベノミクスブームで不動産価格も上昇しているという印象があるが、戸建て住宅や住宅地はほとんど上昇していないという事実は興味深い。地域別にも、それほど傾向は変わらない。同じ期間に、東京都ではマンション価格が23%上昇する一方で、戸建て住宅は横ばい、住宅地は5・5%上昇している。地域別に見ても、唯一、戸建て住宅が目立って上昇しているのは東北地方であり、戸建て住宅は

〔図表〕 マンション価格には建設費用の上昇が影響

2010年平均=100



13%、住宅地は4%上昇している。しかし同時にマンション価格は65%も上昇しており、震災後に住宅への需要が極端に高まったことが要因といえる。こうしてみると、景気回復にもかかわらず、資産としての土地の価格はまだ上昇しておらず、建設費用の上昇に伴い、マンション価格が上昇しているにとどまるといえる。低金利が続くなか、不動産バブルの発生が懸念されるが、現時点ではまだ懸念する水準にも達していないといっていよう。