

不動産市場のモニタリングにおける 各種データの活用について

金融機構局 伊藤雄一郎、瀧塚寧孝*、武藤一郎

Bank of Japan Review

2015年3月

不動産市場の大幅な変動は、実体経済の振幅を拡大するとともに、金融システムの不安定化をもたらす。このため、中央銀行にとって、金融政策、プルーデンス政策の両面において、不動産市場の動向をモニタリングする重要性は高い。本稿では、近年における統計の改善・充実も踏まえつつ、①不動産取引、②不動産価格、③不動産金融、の3つの観点から、不動産市場をモニタリングするうえでの各種データの活用について解説する。その際、特に不動産価格については、価格のばらつきが、不動産市場の過熱を察知するうえで有益であることを説明する。

はじめに

わが国のバブル生成・崩壊や、金融危機前後の米欧諸国の経験は、不動産市場の大幅な変動が、実体経済の振幅を拡大するとともに、金融システムの不安定化をもたらすことを示している。このため、中央銀行にとって、不動産市場の動向をモニタリングすることの重要性は高い。モニタリングに当たっては、企業や金融機関へのマイクロ・ヒアリングも含めて様々な手段があり得るが、本稿では、その中でも、各種データを活用して、不動産市場をモニタリングするアプローチについて解説する。具体的には、近年における統計の改善・充実も踏まえつつ、①不動産取引、②不動産価格、③不動産金融、の3つの観点から、モニタリングに資すると考えられるデータの活用について説明する。

不動産取引のモニタリング

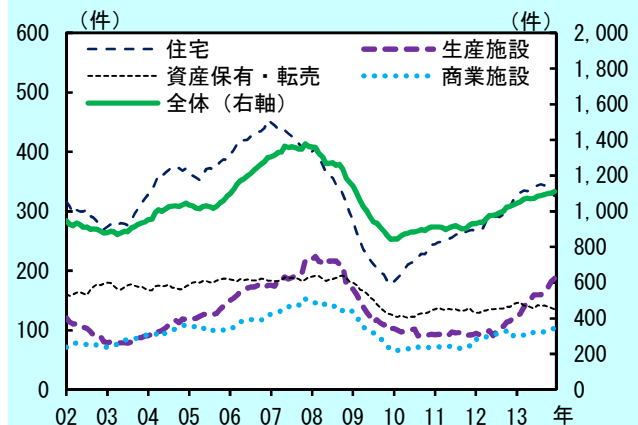
不動産市場の動向を把握するうえで基本となるのが、不動産取引のモニタリングである。ここでは、不動産取引の中でも主要なものとして、土地の取引件数と、投資用物件を中心とした不動産の取引金額について詳しくみる。

(土地取引件数)

土地の取引件数については、国土交通省が公表している「土地取引規制実態統計」が利用可能で

ある¹。同統計は、国土利用計画法に基づく大規模な土地における売買等契約に関する届出のあった取引を集計したものである²。この統計では、地域別の土地取引動向も公表されているほか、土地の利用目的も調査しており、住宅、商業施設、生産施設といった用途に加え、資産保有・転売目的の土地取引についても把握できる。

【図表1】大規模土地取引件数



(注) 1. 直近は13年12月。後方12か月移動平均。
2. 集計対象は市街化区域 2,000㎡以上、その他の都市計画区域 5,000㎡以上、都市計画区域外 10,000㎡以上。
(資料) 国土交通省「土地取引規制実態統計」

近年における取引件数全体の動きをみると(図表1)、リーマン・ショック後に大きく減少した後、2009年末をボトムに、増加傾向を続けている。用途別にみると、住宅向けが増加傾向にあったほか、2013年頃にかけては生産施設が大きく増加していたことがみて取れる。この間の増加には、生産設備のうち物流施設や太陽光発電施設の増加

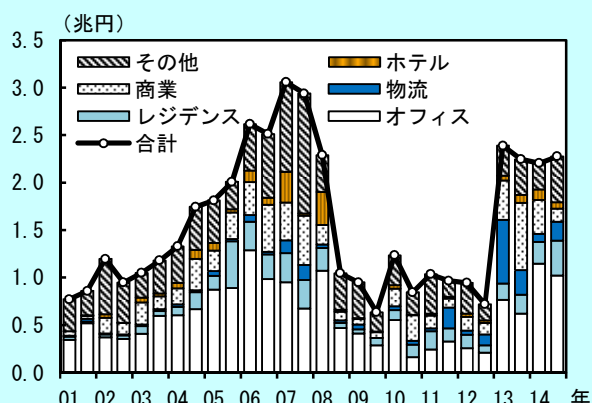
が大きく寄与したとみられる。なお、資産保有・転売目的の取引は、2013年末まででみると増加しておらず、投機的な土地取引は抑制されていることが窺われる。このように、土地取引の動向を把握するうえでは、取引件数全体の動きに加え、取引目的を確認することも有益である。

(不動産取引金額)

不動産物件の取引金額に関しては、日本不動産研究所が、各種情報ソース(J-REITおよび東京証券取引所による開示情報、各種メディア記事等)を収集し、その集計値を作成している。同統計でカバーされるのは、主として都市圏を中心とした投資用物件であり、オフィス、レジデンス(住宅・マンション)、商業用、物流、ホテル、ヘルスケア、その他(開発用の土地等)といった物件タイプ別に分類しているほか、物件取得主体別、および地域別にも分類している。

不動産取引金額は、2000年代入り後増加傾向を続け、2007年にピーク水準をつけた後、2008年後半にはそれ以前の1/3程度まで大きく減少した(図表2)。その後は低調な動きを続けたが、2013年に入ると大きく増加し、その後も高水準の動きを続けている。物件タイプ別にみると、2013年上期には物流関連が大きく増加したが、2014年入り後はオフィスの取引が大きく増加しており、オフィスに限ってみれば、2007年頃のピーク時の水準に匹敵している。

【図表2】不動産取引額



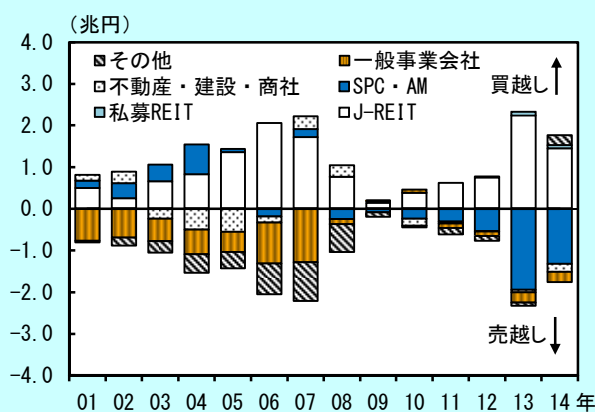
(注) 直近は14年下期。
(資料) 日本不動産研究所

次に、主体別の不動産売買動向をみると、近年はJ-REITによる不動産購入が目立つ一方、売却主体の多くは、主として私募ファンドを含む特別

目的会社(SPC)やアセットマネジメント(AM)となっている(図表3)。すなわち、近年は、不動産ファンドの中で、私募ファンドが、金融危機以前に取得した不動産物件を、市況の改善を受けてJ-REITに売却している、というのが大きな流れになっている。もっとも、足もとでは、J-REITによる買い越しが幾分減少する一方、利回り等に着目した海外投資家や機関投資家を含む「その他」が買い越しに転じるなど、購入主体に幾分変化が生じている様子も窺われる。

不動産購入の目的は投資主体により異なりうることを踏まえると、不動産取引の状況を把握するうえでは、取引金額の動きに加えて、取引主体の変化にも着目することが有益と考えられる。

【図表3】主体別の不動産売買動向



(資料) 日本不動産研究所

不動産価格のモニタリング

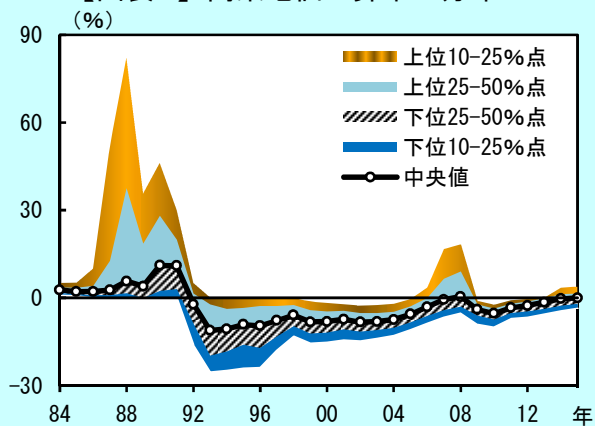
わが国のバブルの経験を踏まえると、不動産市場の過熱は、典型的には、地価をはじめとする不動産価格に現れると考えられる。このため、不動産価格のモニタリングは、金融の不均衡の把握という観点から特に重要である。以下では、不動産価格のモニタリング対象の中でも主要なものとして、土地の鑑定価格、不動産取引価格、不動産の利回り、について取り上げる。

(土地の鑑定価格)

不動産物件のうち、土地については、各時点で実際に売買される物件に限られるため、主たる価格情報は不動産鑑定士による鑑定価格になる。わが国の地価の鑑定価格に関する代表的な統計の一つは、国土交通省の「地価公示」である。不動産価格のモニタリングに際しては、地価の全国平

均など集計値に注目が集まることも多いが、同統計は、約 23,000 地点をカバーしており、集計値のみでなく、個別地点の分布情報を活用することが可能である³。ここでは「地価公示」における商業地の地価上昇率の分布を確認する。具体的には、商業地の個別地点の地価上昇率を、高い順から上位 10-25%、上位 25-50%、下位 25-50%、下位 10-25% に区分し、その分布の推移を確認する（図表 4）。

【図表 4】 商業地価上昇率の分布



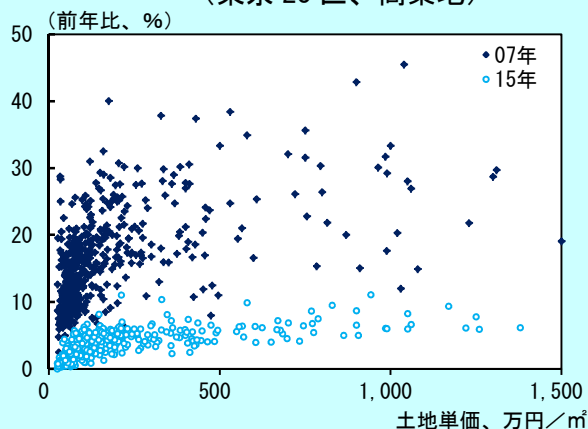
(注) 1. 直近は 15 年 1 月。
2. 商業地の個別地点における地価上昇率の分布。
(資料) 国土交通省「地価公示」

まず、中央値（区分の 50% 点に相当）の動きをみると、80 年代後半から 90 年代初頭にかけて上昇した後、2000 年代半ばまで長期にわたり下落を続けた。その後、2007~08 年にかけて一旦ゼロ近傍となったものの、金融危機後は再び下落に転じ、最近になって小幅な上昇に転じている。もっとも、不動産ブームと呼ばれた 2007 年頃でもゼロ近傍に止まっていたことを踏まえると、中央値の動きだけに注目することは、不動産市場の過熱感を把握するうえで必ずしも十分でない可能性が考えられる。

この点、各時点における地価の上昇率のばらつき（上位・下位の分布の広がり）をみると、地価変動の特徴をより明瞭な形で示している。1980 年代後半のバブル期と、2007 年頃の不動産ブーム期をみると、中央値の変動よりも先に、地価が高騰している場所が顕著に増加しており、地価上昇率の分布が上方へ拡大していることが確認される。このことは、不動産ブーム期に、一部ではあっても、地価上昇率の伸びが急激に高まる地点が観察されるようになることを示している。この点、最近については、2007 年頃とは異なり、分布の上方への広がりが観察されていない⁴。また、東京 23

区を対象に、地価の上昇局面における、商業地の土地単価とその上昇率の関係をみると（図表 5）、2007 年頃には、土地単価の高い地点で、特に値上がりが大きかったが、最近では、土地単価の高い地域についても、地価上昇率の高まりが、2007 年頃と比べると限定的になっている。

【図表 5】 土地単価と地価上昇率の関係
（東京 23 区、商業地）



(注) 1. 07 年および 15 年の 1 月時点の地価。
2. 商業地の個別地点における単価と上昇率の分布。
(資料) 国土交通省「地価公示」

以上を踏まえると、地価の動向について現状判断するうえでは、マクロ的な平均値や中央値に着目するだけでなく、個別地点における地価上昇率の分布を確認することが有益である。また、地価上昇率の上位地点の動きは、中央値の動きに先行する傾向がある⁵。この点も踏まえると、一部ではあっても、地価上昇率が顕著に高まる地点が散見されれば、その後、不動産市場全体の過熱が生じる可能性がある。このため、モニタリングのうえでは、局所的な地価上昇の動向についても目配りする必要があるといえる。

（不動産取引価格）

上記で説明した地価のデータは鑑定価格であるため、実際の取引価格から乖離する可能性がある。このため、不動産価格の実勢を判断するうえでは、不動産の実際の取引価格を把握することが重要であることが、長年指摘されてきた⁶。国土交通省は、実際の不動産取引価格を把握するため、不動産購入時に法務局にて不動産登記を行った主体（不動産の買主）を対象に、取引価格に関するアンケート調査を実施し、「不動産取引価格情報」として、2006 年より、四半期ごとに公表を開始した。アンケート調査であるため、不動産取引

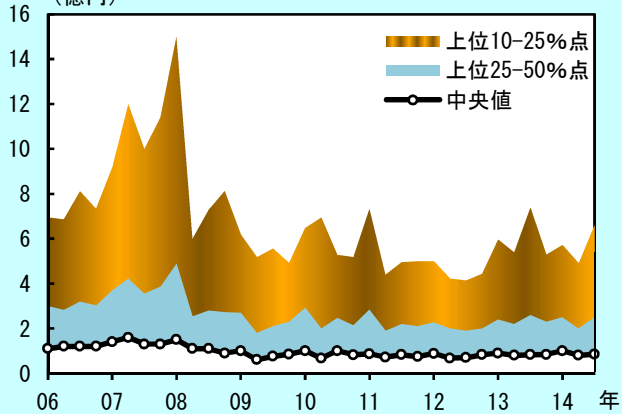
価格の全てをカバーする訳ではないが、個別地点に関する実際の取引価格を提供している点で貴重であり、モニタリング上、有益な情報を提供すると考えられる⁷。

ここでは、東京 23 区と福岡市の商業用不動産を例に、個別物件（土地または土地建物）に関する不動産取引価格の分布の推移を確認する。まず、東京 23 区についてみると（図表 6）、取引価格の中央値は、2000 年代半ば以降、概ね 1～2 億円で安定して推移している。もっとも、上位価格帯の取引価格（例えば、上位 10～25% 点）の動向をみると、2007 年頃の不動産ブーム期に、高額な物件取引が顕著にみられるようになったことが確認できる。不動産ブーム期に、取引価格の分布の上方への広がりがみられる点は、既にみた地価の鑑定価格と同様の特性である。最近の動きをみると、東京 23 区における高額物件の取引は、幾分増加しているとはいえ、2007 年頃と比べると、依然限定的である。

一方、福岡市をみると（図表 7）、中央値については、概ね 1 億円前後の安定した推移を辿っているが、価格帯ごとの分布でみると、時期によってかなり変動している。このうち、2007 年頃に高

額物件の取引が大きく増加した点は東京 23 区と同様であるが、福岡市では最近（2014 年）についても、2007 年頃と同程度の高額取引の増加が生じたことがみて取れる。

【図表 6】 商業用不動産取引価格（東京 23 区）
（億円）



（注）直近は 14 年 7～9 月。

（資料）国土交通省「不動産取引価格情報」

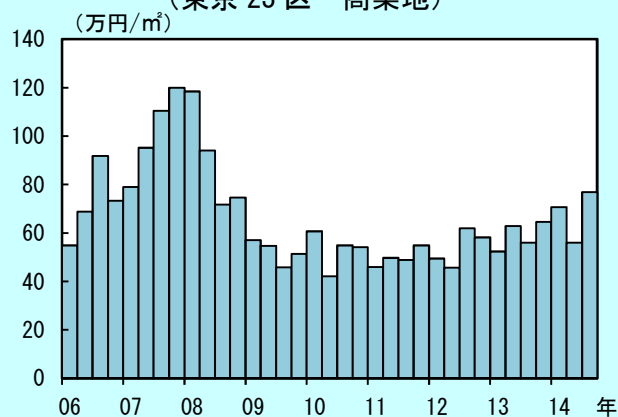
このように、不動産価格については、大都市間でも動きに相違が生じる可能性がある。このため、局所的な価格高騰の動きなどを捉えるためには、ここで示したように、個別物件に関するデータの分布の動きをモニタリングしていくことが有効と考えられる。

【BOX】 不動産取引価格に関するヘドニック分析

公表されている不動産取引価格の動きは、実際に取引が行われた個別の取引物件の属性に左右される面がある。例えば、同じ広さの土地であっても、駅からの距離が近ければ高く、遠ければ低くなるが、ある時点で駅から近い土地の価格が記録され、別の時点で駅から遠い土地の価格が記録された場合、統計上は、価格が下落することになる。しかし、実際には、駅からの距離を調整すれば不動産価格は不変となる。このように、不動産価格を把握するうえでは、こうした個別物件の属性を調整し、不動産価格の趨勢的な動きを捉えることが有益と考えられる。このように個別の属性情報を調整して、趨勢を把握する方法をヘドニック分析という。

ここでは、東京 23 区の商業地の土地取引価格に関するヘドニック分析を行った。具体的には、1 平方メートル当たりの土地取引価格を、①所在地ダミー、②時期ダミー、③駅からの距離、④土地面積、⑤建蔽率、⑥土地容積率、⑦前面道路幅員、⑧土地形状ダミー、の各要因に最小二乗法で回帰し、それらの要因の影響を調整した土地取引価格を算出した。結果をみると（BOX 図表）、個別要因を調整した東京 23 区の土地取引価格は、2007～08 年に上昇した後、金融危機を受けて半分程度まで下落した。その後、最近については、緩やかな上昇傾向にあるが、2007 年頃のピーク時には依然達していない。

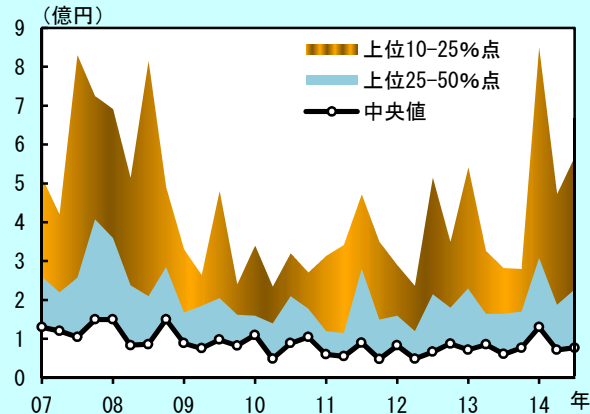
【BOX 図表】 個別要因を調整した土地取引価格
（東京 23 区・商業地）



（注）1. 直近は 14 年 7～9 月。

2. 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに推計。

【図表 7】 商業用不動産取引価格（福岡市）



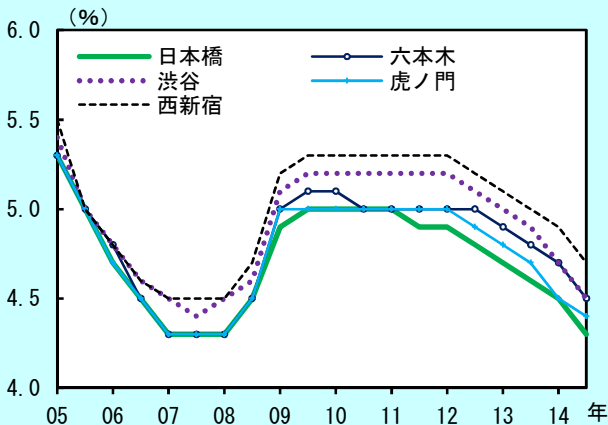
(注) 直近は 14 年 7~9 月。
(資料) 国土交通省「不動産取引価格情報」

(不動産投資の利回り)

次に、不動産市場の過熱感を価格面から把握するうえで利用可能な指標の一つとして、不動産投資の利回りを取り上げる。

まず、投資家の期待利回りについてみる。投資家の期待利回りは、不動産物件を保有することから得られる純収益（賃料など）を、投資家が購入してもよいと考える物件価格で除したものであり、投資家が不動産物件にどの程度の収益率を要求するかという点を示すものである。例えば、オフィス物件については、投資家が購入に値すると考える価格水準が、現在の賃料との対比で高まれば、期待利回りは低下する。日本不動産研究所の「不動産投資家調査」を用いて、東京都心のオフィス物件に関する投資家の期待利回りをみると、最近にかけて明確に低下しており、投資家のオフィス物件に対する購入スタンスが前向きになってきていることを示している（図表 8）⁸。

【図表 8】 都心オフィス物件の期待利回り

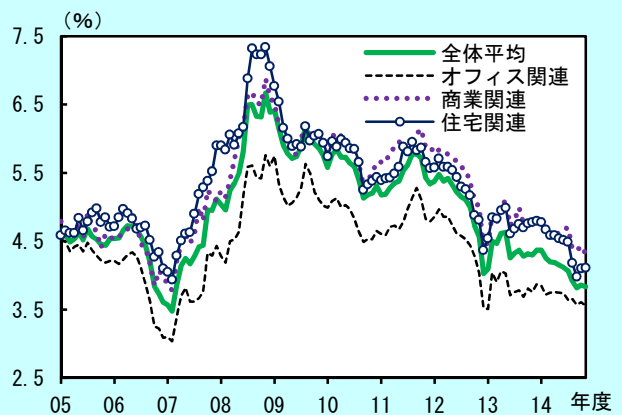


(注) 直近は 14 年 10 月。
(資料) 日本不動産研究所「不動産投資家調査」

次に、J-REIT のキャップレートのみをみてみよう。これは、J-REIT の運用物件に関して、（償却前）賃貸事業利益を、J-REIT の投資口価格等で除して算出されており、J-REIT の運用物件に関する利回りを表す。三井住友トラスト基礎研究所は、J-REIT のキャップレートを物件タイプ別に公表しており（図表 9）、その最近の動きをみると、オフィスだけでなく、商業用や住宅関連も低下傾向にあることが確認される。

このように、不動産投資の利回りは、時系列的にみて、不動産市場の過熱感を把握するうえで有益な情報を提供すると考えられる⁹。

【図表 9】 J-REIT のキャップレート



(注) 直近は 15 年 2 月末。J-REIT 運用物件に関して、償却前賃貸事業利益を J-REIT の投資口価格、ネット有利子負債、および預かり敷金・保証金の合計で除して算出。
(資料) 三井住友トラスト基礎研究所

不動産金融のモニタリング

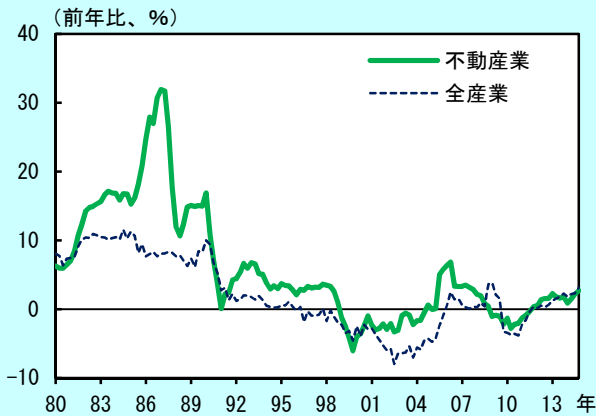
最後に、不動産金融のモニタリングについて説明する。わが国のバブル生成・崩壊や最近の米欧諸国における金融危機が示すように、不動産市場の大幅な変動は、実体経済のみならず、金融面にも甚大な影響を与える。このため、金融機関による不動産関連貸出や、不動産業者による資金調達動向を日頃から把握しておくことは、金融システムの安定性の観点から重要である。以下では、金融機関の不動産業向け貸出と、不動産業の資金調達のモニタリングについて説明する。

(金融機関の不動産業向け貸出)

日本銀行の「貸出先別貸出金」によると、2014 年時点において、金融機関（銀行および信用金庫）の不動産業向け貸出は、企業向け貸出の 23% を占める。このため、不動産部門は、金融機関にとつ

て、一つの重要な貸出先である。貸出の推移をみると（図表10）、1980年代後半や2000年代半ばにみられたように、不動産ブーム期には、不動産貸出の伸びが大きく高まるとともに、その伸びが全産業向けの伸びを上回る傾向がある。この点、最近については、不動産業向けの伸びが全産業向けとほぼ同水準になっており、過去の不動産ブーム期とは異なっている。

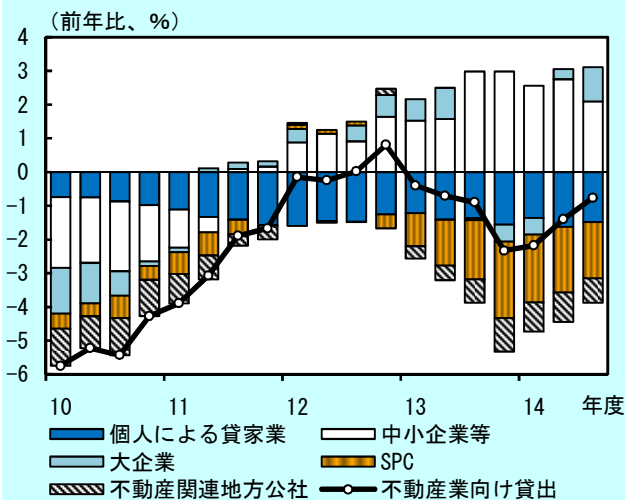
【図表10】不動産業向け貸出（産業別）



（注）集計対象は銀行と信用金庫。直近は14年12月末。
（資料）日本銀行

不動産業向け貸出は、金融機関の業態や地域によって異なり得る。最近の動きをみると、大手行では、個人による貸家業や私募ファンド向け貸出が減少傾向にある一方、大手不動産会社やJ-REIT（中小企業）向け貸出が増加しているが、全体としては前年比マイナスで推移している（図表11）¹⁰。一方、地域銀行については、高めの伸びとなっており、増勢が最近にかけて強まっている

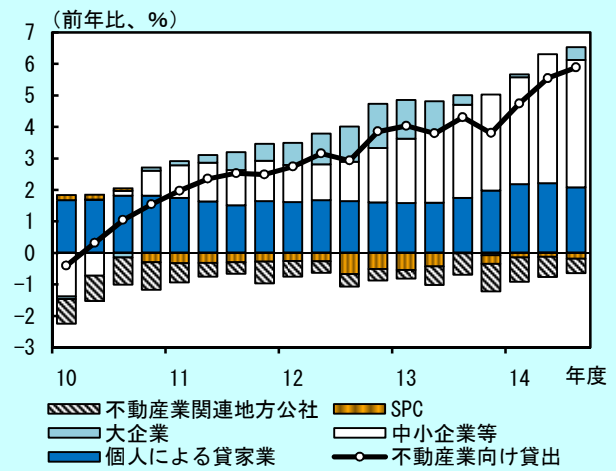
【図表11】不動産業向け貸出（大手行）



（注）直近は14年12月末。
（資料）日本銀行

（図表12）。地域銀行の内訳をみると、個人による貸家業や資産管理会社（中小企業）向けが増加を続けており、最近では、J-REIT 向け貸出に取り組む動きもみられている。地域銀行は、国内貸出の利鞘が縮小傾向を続ける中で、相対的に高い収益が見込める不動産業への貸出を積極化しているものと考えられる。

【図表12】不動産業向け貸出（地域銀行）

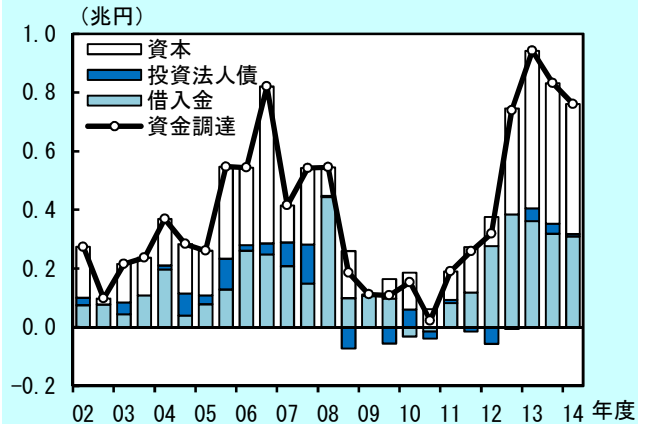


（注）直近は14年12月末。
（資料）日本銀行

（不動産業の資金調達）

次に、不動産業者における、資本調達や社債発行など、借入以外も含めた資金調達の動向に関して説明する。ここでは、日経 Financial Quest のデータを用いて、上場されている不動産業者を、J-REIT とそれ以外の不動産業者に分けてみる。まず、J-REIT についてみると（図表13）、このところ資金調達が大きく増加しており、2006年後半

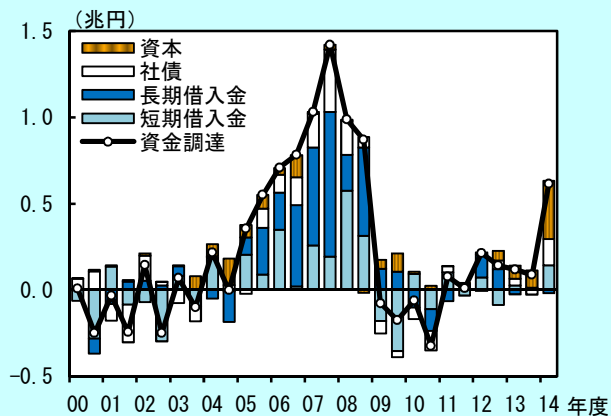
【図表13】不動産業者の資金調達（J-REIT）



（注）1. 直近は14年度上期。
2. 資金調達は資本、投資法人債、借入金の合計。
3. 各法人の資金調達額を当該法人の決算期月にまとめて計上したうえで、半期ベースで集計。
（資料）日経 NEEDS

のピーク水準を上回っている。内訳をみると、資本調達と借入金が概ね半分程度であり、そのいずれも、ここ数年で大きく増加している。一方、J-REIT 以外の不動産業者も、調達額を増加させているものの、足もとの金額は 2007 年頃と比べると限定的であるほか、資本調達の寄与が大きく、借入は限定的である（図表 1 4）。

【図表 14】不動産業者の資金調達（J-REIT 以外）

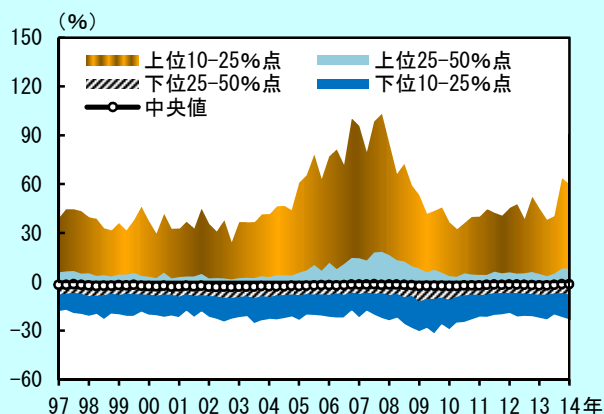


(注) 1. 直近は 14 年度上期。
2. 資金調達は資本、社債、長短期借入金の合計。
3. 各法人の資金調達額を当該法人の決算期月にまとめて計上したうえで、半期ベースで集計。
(資料) 日経 NEEDS

もっとも、ここでの不動産業者は上場されている先のみを対象としており、非上場の不動産業者の動向については確認できない。地域銀行が、中小不動産業者向けの貸出を増加させていることを踏まえると、非上場の先も含め、中小不動産業者の資金調達動向を把握しておくべきと考えられる。

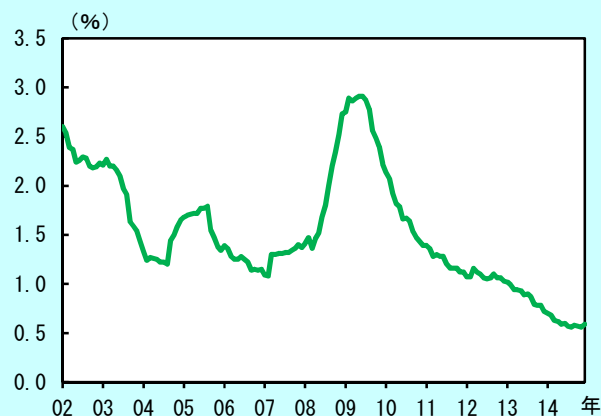
この点を確認するため、CRD 協会のデータベースの個別企業情報を用いて、中小不動産業者のうち低信用先における有利子負債残高（前年比）の伸びの分布をみると（図表 1 5）、2007 年頃には、分布が明確に上方に広がっており、低信用先で、資金調達を大幅に増加させる不動産業者が存在したことが分かる。一方、最近についてみると、分布の上方への広がり、2007 年時点と比べると限定的である。ただし、足もとでは幾分上方に広がってきており、先行き注視していく必要があると考えられる。

【図表 15】不動産業者（低信用先）の負債調達



(注) 1. 直近は 14 年 1~3 月。
2. 各不動産業社における長短期借入金の前年比を当該法人の決算期月にまとめて計上したうえで、四半期ベースで集計。
(資料) CRD

【図表 16】不動産業のデフォルト率



(注) 直近は 14 年 12 月。
(資料) 日本リスク・データ・バンク「RDB 企業デフォルト率」

不動産業の債務返済能力は、景気後退期には急速に悪化する傾向があり、実際、2008 年秋の金融危機以降の局面では、不動産業者のデフォルト率が急速に高まった（図表 1 6）。この背景には、金融危機に先立つ時期において、信用力の低い先の資金調達が増加したことが影響したと考えられる。こうした点を踏まえると、今後の不動産金融の動向をモニタリングするうえでは、不動産業者の資金調達動向を、個別データも活用しながら確認していくことが、有益と考えられる。

おわりに

本稿では、わが国不動産市場のモニタリングを行ううえでの各種データの活用について説明し

た。その際、集計データのみでなく、個別物件に関するデータを活用することが有効であるという点を強調した。もっとも、ここで紹介したデータはごく一部であり、実際のモニタリングに当たっては、より広範な指標（例えば、オフィスの空室率や賃料等）をみることや、企業や金融機関へのマイクロ・ヒアリングから得られる情報を十分に活用し、より総合的な判断を行う必要がある。日本銀行では、こうしたプロセスに基づく不動産市場の情勢判断について、『金融システムレポート』の中で、今後も定例的に行っていく予定である¹¹。

本稿で説明したように、不動産関連データについては、統計作成機関の取組みにより改善が図られており、その結果、以前よりも詳細なモニタリングを行うことが可能になっている。ただし、今後、モニタリングをよりタイムリーかつ正確に行ううえでは、①不動産取引に関する統計データのさらなる拡充、②不動産価格に関する物件属性の調整手法の発展、③統計作成・公表にかかるタイムラグの短縮、といった点について、引き続き改善の余地があると考えられる¹²。統計作成機関において、こうした面での取り組みが行われることは、中央銀行の政策運営の観点からも有益であり、今後のさらなる進展に期待したい。

* 現新潟支店。

¹ 土地の取引件数については、法務省も、所有権の移転が行われた土地の登記件数を集計・公表している。もっとも、この統計では、土地取引の目的や内容については確認できない。

² 大規模土地取引とは、市街化区域については2,000m²以上、その他の都市計画区域については5,000m²以上、都市計画区域外については10,000m²以上の土地に関する取引として定義されている。なお、同統計は、1998年からデータが存在し、国土交通省のホームページ上では、2009年から公表されている。

³ 現在、「地価公示」については、国土交通省のホームページから個別地点の地価情報を入手できる。

⁴ 「地価公示」は、毎年1月1日時点における地価を表す年一回公表の統計であり、データ入手頻度が少ないという問題がある。この点、国土交通省が別途公表している「都道府県地価調査」は毎年7月1日時点の個別地点の地価を表すため、これと「地価公示」を組み合わせると、半年ごとの地価動向を把握できる。本稿作成過程では、「地価公示」と「都道府県地価調査」の双方で調査対象となっている地点（商業地）を抽出し、それらの地点における地価上昇率の分布を確認したが、その結果は、図表4と概ね同様の形状であった。

⁵ 脚注4の方法によりデータを半期化したうえで、グレン

ジャー因果性テストを実行すると、1990年以降のサンプルにおいて、商業地価上昇率の上位10%地点における地価上昇率は、中央値に対して、半年から2年半程度先行することが、有意水準1%で検出される。

⁶ 例えば、下記文献を参照。

西村清彦・清水千弘（2002）、「地価情報の歪み：取引事例と鑑定価格の誤差」、西村清彦編『不動産市場の経済分析』、シリーズ現代経済研究20、第2章、pp.19-66。

⁷ 国土交通省によれば、アンケートの回収率は、平成21年時点で約33%とされている。

⁸ 期待利回りが低下する一方、ベース・レートである国債利回りも低下しているため、イールド・スプレッドの点では、2007年頃の水準までは低下していないとみられる。

⁹ 2013年にノーベル経済学賞を受賞した、ロバート・シラー教授は、資産価格（株価や不動産価格）の過熱感を判断するうえで、投資の利回りに着目することが有益であることを、下記文献などで主張している。

Shiller, Robert J. (2005), *Irrational Exuberance*, Princeton University, 2nd edition.

¹⁰ J-REIT 向け貸出の多くは、中小企業向け貸出に含まれている。

¹¹ 本稿では、不動産市場の過熱感を把握するうえで、個別データを用いる手法を主として説明したが、マクロ的な過熱感の把握という点では、マクロ指標（例えば、不動産投資の対GDP比率）のトレンドからの乖離をみるというアプローチもあり得る。この点、『金融システムレポート』で用いている「金融活動指標」では、不動産関連のマクロ指標を複数採用し、そのトレンドからの乖離を、ヒート・マップの構成要素として積極的に用いている。「金融活動指標」については、下記文献を参照。

中村康治・伊藤雄一郎、「金融不均衡を察知せよ！：金融活動指標による金融不均衡の把握」、日本銀行リサーチラボ・シリーズ、No.15-J-1、2015年3月。

伊藤雄一郎・北村富行・中澤崇・中村康治、「『金融活動指標』の見直しについて」、日本銀行ワーキングペーパー、No.14-J-7、2014年4月。

¹² 不動産価格については、近年、G20各国間の国際的指針のもとでの統計整備が行われている。わが国でも、国土交通省を中心に、取引価格ベースの不動産価格指数の作成が進められており、住宅価格については試作値が公表され、商業用不動産価格についても検討が行われている。

日銀レビュー・シリーズは、最近の金融経済の話題を、金融経済に関心を有する幅広い読者層を対象として、平易かつ簡潔に解説するために、日本銀行が編集・発行しているものです。ただし、レポートで示された意見は執筆者に属し、必ずしも日本銀行の見解を示すものではありません。

内容に関するご質問等に関しましては、日本銀行金融機構局・武藤一郎（代表03-3279-1111 内線6358）までお知らせ下さい。なお、日銀レビュー・シリーズおよび日本銀行ワーキングペーパー・シリーズは、<http://www.boj.or.jp>で入手できます。