



一般財団法人  
日本不動産研究所

## 不動研住宅価格指数の算出要領

2015年1月27日版  
一般財団法人 日本不動産研究所

1. はじめに.....	2
2. 概要等 .....	3
(1) 概要.....	3
(2) 住宅価格指数の計算対象 .....	3
(3) 指数計算に利用するデータ概要.....	3
3. 計算方法.....	4
(1) 各住宅価格指数の計算 .....	4
(2) 不動研住宅価格指数（既存マンション・首都圏総合）の計算 .....	5
4. その他 .....	6
(1) 公表.....	6
(2) 利用許諾 .....	6
(3) 問合わせ先.....	6

# 1. はじめに

---

- ・ 一般財団法人日本不動産研究所では、首都圏の既存マンション（中古マンション）に関して、公益財団法人東日本不動産流通機構に登録された成約情報を活用し指数化した不動研住宅価格指数を、原則として本資料に記載された方法等に基づいて算出している。ただし、本資料に記載のない事象が発生した場合や本資料の方法による算出が困難と当研究所が判断した場合は、当研究所が適当とみなした処理方法により算出することがある。
- ・ 本資料は一般財団法人日本不動産研究所の著作物であり、本資料の全部又は一部を、いかなる形式によっても、当研究所に無断で複写、複製又は転載することはできない。また、当研究所は、本資料を利用される方が、本資料に記載された情報を利用したことにより発生するいかなる費用又は損害等について、その責めを負わない。
- ・ 本資料は、指数への理解を高めるために作成された資料である。

## 2. 概要等

---

### (1) 概要

- ・ 不動産研住宅価格指数とは、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）の成約価格情報を基に、同質性を有する物件が2度売買された時のデータペア\*により既存マンションの価格変化を指数化したものである。
- ・ 不動産研住宅価格指数は、2000年1月の指数値を100とする。各月末までに成約した価格に基づいて算出した指数値を当該月の2ヵ月後に公表する。（例：2011年3月末までに成約した価格を利用した2011年3月の指数値は2011年5月に公表される。）
- ・ 公益財団法人東日本不動産流通機構にすでに登録されている成約情報が修正されることなどに伴って、すでに算出している指数値が修正される可能性がある。しかし、一定の期間が過ぎれば、こうした成約情報の修正などが少なくなると考えられるため、毎月の公表においては、直近2年分の指数値についてのみ修正を行い、それ以前の指数値については確定したものととして修正を行わない。（例：2011年5月の指数算出であれば、2009年4月から2011年2月までの指数値が修正される可能性がある。2009年3月以前の指数値は修正されない。）

### (2) 住宅価格指数の計算対象

- ・ 住宅価格指数は以下の5種類。
  - 不動産研住宅価格指数（既存マンション・首都圏総合）
  - 不動産研住宅価格指数（既存マンション・東京都）
  - 不動産研住宅価格指数（既存マンション・神奈川県）
  - 不動産研住宅価格指数（既存マンション・千葉県）
  - 不動産研住宅価格指数（既存マンション・埼玉県）
- ・ 首都圏総合は4地域の住宅価格指数を総合したものである。

### (3) 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、所在地、築年月日 等

---

\*同質性を有する（質や規模において同じ属性を有する）物件であるか否かについては、マンションの所在地や築年月日等により判断している。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る。

### 3. 計算方法

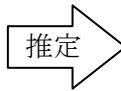
#### (1) 各住宅価格指数の計算

不動産住宅価格指数は、リピート・セールス法を用いて算出する。リピート・セールス法では、同質性を有する物件が2度売買された時のデータペアにより既存マンションの価格変化を算出する。ある時点において成約価格がない場合（取引なし）は、回帰計算によって成約価格を推定する。

リピート・セールス法を用いた算出のイメージは、以下のとおり。

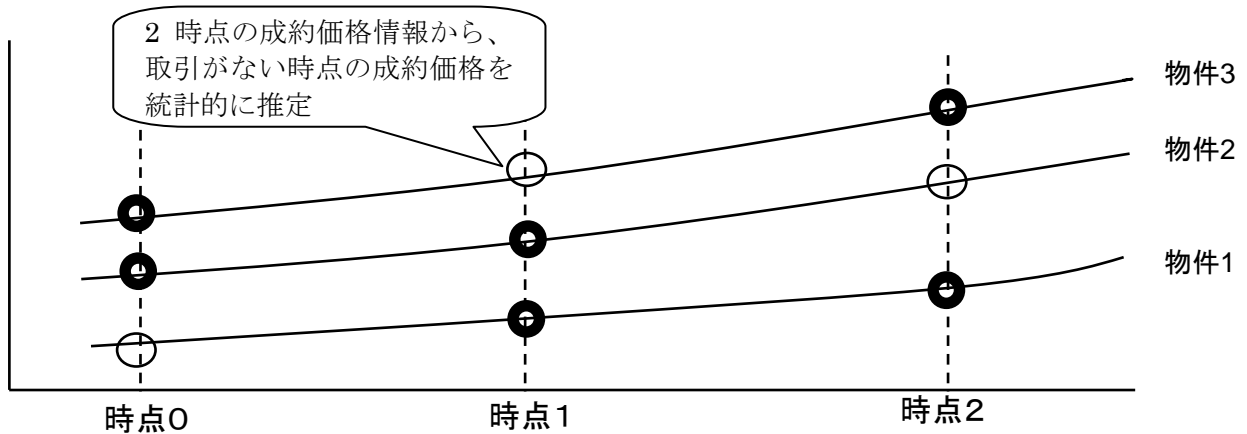
<成約価格情報>

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



	時点0	時点1	時点2
物件1	18	20	22
物件2	40	42	48
物件3	50	54	62
価値総額	108	116	132
指数（時点0を100とした場合）	100	107.4 (=100×116/108)	122.2 (=100×132/108)

価格推定イメージ



実際の指数値の算出に当たっては、各物件の保有期間に応じて指数値に反映させる度合いを変更している。具体的には、保有期間の長い物件の成約価格は、物件の周辺環境の変化などの影響を受けて決まる可能性もあると考えられることから、指数値に反映させる度合いを下げている。

## (2) 不動産住宅価格指数（既存マンション・首都圏総合）の計算

不動産住宅価格指数（既存マンション・首都圏総合）は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県（以下「対象地域」という。）の各住宅価格指数を対象地域毎の既存マンションのストック価値総額で加重平均したものである。

マンションストックの価値総額は、対象地域毎の既存マンション戸数に、対象地域毎の既存マンションの平均価格を乗じることにより算出する。マンション戸数は、総務省の住宅・土地統計調査（5年ごとに実施（直近では、2008年））を用いている。また、平均価格は、公益財団法人東日本不動産流通機構より提供を受けたマンションの成約価格データの平均価格を用いている。

## 4. その他

---

### (1) 公表

- ・ 「不動産研住宅価格指数」は、日本不動産研究所のホームページを通じて月次で公表する。  
(最終火曜日)
- ・ 公表する指数値は、1993年6月から公表月の前々月までの値とする。

### (2) 利用許諾

- ・ 「不動産研住宅価格指数」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。
- ・ 「不動産研住宅価格指数」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。
- ・ 「不動産研住宅価格指数」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。
- ・ 「不動産研住宅価格指数」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。

### (3) 問合わせ先

一般財団法人 日本不動産研究所  
研究部 曹(そう)・山越・梶野・田口  
E-mail : [jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp](mailto:jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp)  
TEL:03-3503-5335 FAX:03-3597-8063

以 上