

三友地価インデックス 東京圏の最新地価動向

[2011年第3四半期(7-9月)] SSRI 23-9

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス
株式会社 三友システムアプライザル
不動産金融研究所

〒102-0093

東京都千代田区平河町 1-2-10

平河町第一生命ビル4F

Tel:03-5213-9750 Fax:03-5213-9760

<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

調査結果の要約

東京圏全体の概況

地価変動率

商業地は+1.5%と3年ぶりに上昇(前期比+6.9ポイント)。住宅地は▲0.7%でほぼ横這い(同+2.8ポイント)。下げ止まり直前での調整局面が続いていたが漸く変化の兆しか。

地価指数

住宅地は 62.0(前期から 1.8ポイント改善)、商業地は 43.4(前期から 0.5ポイント改善)。いずれも前期から僅かではあるが上昇した。

※ 地価指数は 1994 年第 2 四半期を 100 とした指数

東京圏内都県別の概況

地価変動率

住宅地は、東京都+1.0%(前期比+2.1ポイント)と上昇したが、神奈川県▲2.0%(同▲0.2ポイント)、千葉県▲4.0%(同+8.4ポイント)、埼玉県▲1.1%(同+3.2ポイント)の各県は下落した。

商業地も東京都(+2.8%、前期比+6.9ポイント)と千葉県(+0.1%、前期比+15.1ポイント)が上昇し、神奈川県▲2.3%(同+4.3ポイント)、埼玉県▲1.9%(同+7.5ポイント)は続落した。

地価指数

住宅地は東京都が 71.3、神奈川県 65.7、千葉県 42.5、埼玉県 52.6。

商業地は東京都 46.1、神奈川県 43.3、千葉県 28.1、埼玉県 34.8。商業地は住宅地に比べ、バブル崩壊後の下落幅が大きかったため 2~3 年前に回復(上昇)したとはいえ、圏内全域で水準は低い。

東京都内エリア別の概況

※住宅地・商業地・工業地合計

地価変動率

都心部+7.0%(前期比+6.6ポイント)、南西部+0.9%(同+0.5ポイント)、北東部▲3.4%(同▲3.2ポイント)、多摩地区+0.7%(同+6.9ポイント)。都心部の中でも都心3区は+12.4%(前期比+8.6ポイント)。都心3区の動きは激しい。

地価指数

都心部 53.2(前期比変わらず)、南西部 70.2(同▲1.4ポイント悪化)、北東部 56.5(同 1.8ポイント悪化)、多摩地区 56.3(同 2.6ポイント改善)、都心3区 48.0(同▲3.5ポイント悪化)。南西部の水準が高い。

●●● 目次

| | |
|-------------------------------------|----|
| 調査結果の要約 | 1 |
| 1. 東京圏全体の概況 | 3 |
| (1) 地価変動率 | 3 |
| (2) 地価指数 | 3 |
| 2. 東京圏内都県別の概況 | 4 |
| (1) 地価変動率 | 4 |
| (2) 地価指数 | 5 |
| 3. 東京都内エリア別の概況(住宅地・商業地・工業地合計) | 6 |
| (1) 地価変動率 | 6 |
| (2) 地価指数 | 7 |
| 4. 基礎データ | 8 |
| (1) 地価変動率 | 8 |
| (2) 地価指数 | 9 |
| 補足:三友地価インデックスの開発経緯とその特徴 | 10 |
| (1) 開発経緯 | 10 |
| (2) 特徴 | 10 |
| (3) 三友地価インデックスとヘドニック法 | 10 |
| (4) 三友地価インデックスの使用データ | 11 |
| (5) 三友地価インデックスの作成方法 | 11 |

当レポートにおける基本用語の定義

| | |
|-------|-------------------------------------|
| 地価変動率 | 前年同期比(2010年第3四半期から2011年第3四半期までの1年間) |
| 地価指数 | 1994年第2四半期を100とした指数 |

補足:三友地価インデックスの開発経緯とその特徴

(1) 開発経緯

三友地価インデックスは、2001年10月、株式会社三友システムアプライザル(当時は株式会社三友システム不動産金融研究所、2007年12月に株式会社三友システムアプライザルと合併)とニッセイ基礎研究所が共同開発したもので(名称「NS不動産インデックス」)、不動産鑑定を行う当社の価格調査の実績データ(標準価格³)を基に、統計的手法を用いて恣意性を極力排除した地価インデックスである。

途中、発刊を中断していたが、当インデックスの分析方法を当社がニッセイ基礎研究所から引き継ぎ、2007年第3四半期から名称を「三友地価インデックス」と改め、再刊した。

(2) 特徴

① 実際の土地取引などの際に用いた鑑定評価(価格調査)の実績データを利用している。具体的には「標準価格」と定義されるもので、地価の個別性を排除した指標的な価格であり、地域間の地価水準を比較することが可能となる。同様の地価指標に公的なものとして地価公示価格と都道府県地価調査価格があるが(下表)、作業工程の制約上、過去の事例に基づいて評価額が求められ、価格時点から公表まで約3ヶ月の隔たりがあり、しかも年1回のみ公表となっている。したがって、継続的に四半期ごとに公表している三友地価インデックスは、これらの公的指標に比べ、実勢をよりタイムリーに反映していると判断される。

| 地価指標 | 価格時点 | 公表元 | 公表時期 |
|------------|------|-------|------|
| 地価公示価格 | 1月1日 | 国土交通省 | 3月 |
| 都道府県地価調査価格 | 7月1日 | 都道府県 | 9月 |

② 評価地ごとの特性(品質)の偏りを考慮するためにヘドニック法を採用している。
 ③ 東京圏⁴(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)の住宅地・商業地・工業地の地価動向を指標化している(東京圏の価格調査実績データの件数は每期700~900件)。

(3) 三友地価インデックスとヘドニック法

ヘドニック法とは、各商品の品質がこれを構成する複数の特性(性能)に分解でき、その価格は性能によって決定されると考え、これらの諸特性と各商品の価格との関係を、重回帰分析という統計的手法で解析することにより、商品間の価格差のうち品質に起因する部分を計量的に把握しようとする統計処理手法である。三友地価インデックスでは、不動産価格の諸

³ 標準価格とは、近隣地域において最も普遍的な地価形成要因を具備し、地価水準の指標となる標準的画地の価格をいう。対象地の個別性を反映する鑑定評価額とは異なる。

⁴ 地価公示の「東京圏(首都圏整備法による区域)」とは一致しない。

特性(交通の便、規模、地域等など)のバラツキを調整して同一品質にするためにヘドニック法を利用している。これにより、地域、用途地域、路線、最寄り駅からの距離など9項目が同一の物件の2時点の地価(標準価格)の相違は「地価の変動」とみなすことが可能となる。

9項目以外にも地価に影響を与える特殊要因ものは多いと考えられるが、それは地価(標準価格)のサンプルを多数採用し、平均化することでその影響を除去した。

(4) 三友地価インデックスの使用データ

- 1994年第2四半期～2011年第3四半期までの鑑定書と調査表に基づく標準価格データ(有効データサンプル数は74,638件)。
- 東京圏(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)の市区部における住宅・商業・工業の用途地域を対象とし、用途地域外や都市計画区域外などは対象外とする。
- インデックスを安定させるため、①最寄り駅が東京都心駅から鉄道で1時間以内、または3県の中心駅(横浜・千葉・大宮)から45分以内の地点に限定し、②最寄り駅より1,200mの範囲(徒歩圏)に立地する土地を対象としている。

(5) 三友地価インデックスの作成方法

- 標準価格データを基に以下の地価関数を推計したうえで、平均的な土地について地価の動きを推計し、これを指数化して品質調整済みのインデックスを作成する。
- 土地は個別性が強いいため、最寄り駅までの距離やターミナル駅までの近接性、その土地の用途指定や容積率といった土地の諸特性を考慮することが必要となる。ここでは、商品などの特性を調整するために用いられるヘドニック手法(上述)を採用している。
- この関数の特徴は、地域ごと、用途ごと等に特徴ある指数を作成できるよう、四半期ダミーとの合成変数を多く設定したことで、推計結果は統計的に十分満足できる結果となった。

$$\log L = a_0 + \sum_i a_{1i} x_i + \sum_{j,k} a_{2jk} DM_{jk} + \sum_l a_{3l} DQ_l + \sum_{i,j,k} a_{4ijk} x_i DM_{jk} + \sum_{j,k,l} a_{5jkl} DM_{jk} DQ_l + \sum_{i,j,k,l} a_{6ijkl} x_i DM_{jk} DQ_l$$

L : 地価(円/㎡)

x : 最寄り駅からの距離(m)、前面道路幅員(m)、容積率(%), 東京都心主要ターミナルからの最短乗車時間(分)、3県中心駅からの最短乗車時間(分)

DM : 用途地域ダミー、地域ダミー、路線ダミー、近接都心ターミナル駅ダミー、近接3県中心駅ダミー

DQ : 四半期ダミー

a : 係数

以上

担当: 福迫・森信

morinobu@sanyu-appraisal.co.jp

本資料は弊社のホームページ(SSRI REPORT)にも掲載しております