

三友地価インデックス 東京圏の最新地価動向

[2013年第4四半期(10-12月)] SSRI 25-14

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(前年同期比)

住宅地は4期連続上昇、商業地は4期振りに下落。

地価指数(1994年第2四半期を100とした指数)

住宅地(▲1.3ポイント)・商業地(▲2.1ポイント)いずれも前期に比べ下落した。

東京圏内都県別の概況

地価変動率

住宅地は各都県いずれも小幅ながら上昇。商業地は東京都のみ上昇、地の3県は下落。

地価指数

住宅地・商業地いずれも、東京都・神奈川県は相対的に高く、埼玉県・千葉県は低い。また、商業地は住宅地に比べてバブル*崩壊後の下落幅が大きかったため、5~6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

各エリア上昇。

地価指数

南西部の水準が高い。都心部および都心3区は、他のエリアに比べてバブル*崩壊後の下落幅が大きかったため、水準は低い。

※ 2000年代後半の不動産ミニバブルではなく、1990年前後のいわゆる平成の土地バブル

●●● 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)	5
(1) 地価変動率	5
(2) 地価指数	6
4. 基礎データ	7
(1) 地価変動率	7
(2) 地価指数	8
補足:三友地価インデックスの開発経緯とその特徴	9
(1) 開発経緯	9
(2) 特徴	9
(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	10
(5) 三友地価インデックスの作成方法	10

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(2012年第4四半期から2013年第4四半期までの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

なお、国土交通省では、2008年より不動産価格指数を公表している。アンケート調査によって収集された取引価格情報を基礎データとして、全国・ブロック別・都市圏別に、「速報」では住宅総合、更地・建物付土地、マンションの3分類で指数を算出し、「確報」では住宅総合、更地、建物付土地、マンションの4分類で指数を算出している。公表頻度は、「速報」が毎月、「確報」が毎四半期であるが、基礎データとなる取引価格情報の取引月は、「速報」が公表前約5カ月のもの、「確報」が公表前約1年のものである。「確報」は、鑑定評価員による現地調査に基づく詳細な情報を加えて作成されたものである。

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。

- 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 600~900 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~2013 年第 4 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 81,485 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。

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。

- 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

株式会社
三友システムアプレイザル



株式会社三友システムアプレイザルは国内最大の不動産鑑定士・不動産調査員の提携網を有し、不動産の鑑定評価・調査・データサービスを提供する不動産鑑定業界のリーディング・カンパニーです。

本 社 〒102-0093 東京都千代田区平河町1丁目2番10号
平河町第一生命ビル4F
TEL: 03-5213-9750 FAX: 03-5213-9760

大 阪 支 店 〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2丁目1番30号
船場ダイヤモンドビル 15F
TEL 06-6266-0240 FAX 06-6261-0873

名 古 屋 支 店 〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦1丁目18番24号
HF 伏見ビル 8F
TEL 052-201-1651 FAX 052-201-1658

東 北 支 所 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町4丁目7番17号
小田急仙台ビル 6F
TEL 022-748-7358 FAX 022-393-9192

グループ企業 株式会社九段経済研究所(不動産鑑定評価)
株式会社タス(インターネットによる不動産マーケット情報)

海外提携先 米国 Joseph J. Blake and Associates, Inc.
韓国 大一アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)
タイ Agency for Real Estate Affairs