

【 寄 稿 】

## 都道府県地価調査と愚考妄言

国土交通省 地価公示室  
小山 陽一郎

本稿は、9月下旬に公表された平成24年都道府県地価調査の概要を紹介するとともに、それに関連して地価の動向などについての私感を述べるものである。都道府県地価調査の詳細等に興味のある方は、国土交通省ホームページ (<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2012/index.html>) も参照されたい。

地価公示(毎年1月1日時点の調査)と調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にあるとされている。

今回の調査地点数は、22,264地点<sup>1</sup>であった。

### 2. 平成24年都道府県地価調査結果の概要

#### (1) 総論

リーマンショックとその後の経済的混乱で平成21年地価調査において大きく下落幅を拡大した対前年変動率<sup>2</sup>は、年々縮小傾向にある。今回の平成23年7月以降の1年間の地価も、全国的に依然として下落しているものの、下落率は縮小した。特に、三大都市圏では住宅地、商業地ともに1%未満の下落であり、ほぼ横ばいに近づいてきてい

### 1. 都道府県地価調査とは

国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県が毎年7月1日における調査地点(基準地)の更地としての正常な価格を調査し公表するものであり、全国状況を国土交通省がとりまとめて公表している。国土交通省(土地鑑定委員会)が実施する

(表1) 地価変動率の推移

(単位:%)

	住宅地					商業地				
	20調査	21調査	22調査	23調査	24調査	20調査	21調査	22調査	23調査	24調査
全 国	▲1.2	▲4.0	▲3.4	▲3.2	▲2.5	▲0.8	▲5.9	▲4.6	▲4.0	▲3.1
三大都市圏	1.4	▲5.6	▲2.9	▲1.7	▲0.9	3.3	▲8.2	▲4.2	▲2.2	▲0.8
東京圏	1.6	▲6.5	▲3.0	▲1.9	▲1.0	4.0	▲8.9	▲4.1	▲2.3	▲0.9
大阪圏	1.0	▲4.5	▲3.6	▲1.8	▲1.0	2.8	▲7.1	▲5.3	▲2.6	▲1.0
名古屋圏	1.5	▲4.2	▲1.3	▲0.7	▲0.2	1.9	▲7.3	▲2.9	▲1.1	▲0.5
地方圏	▲2.1	▲3.4	▲3.6	▲3.7	▲3.2	▲2.5	▲4.9	▲4.8	▲4.8	▲4.1

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。  
 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいう。  
 「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域をいう。  
 「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域をいう。

■ 前年よりも下落率縮小  
 ■ 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小  
 □ 前年と下落率同一

<sup>1</sup> このうち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等内の31地点は調査を休止されている。

<sup>2</sup> 対象とする圏域等に存する各基準地の対前年変動率の単純平均。

(表2) 半年毎の地価変動率の推移

(単位: %)

	住宅地				商業地			
	23 調査		24 調査		23 調査		24 調査	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半
全 国	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 1.7	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 0.8
三大都市圏	▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 1.1	▲ 1.2	▲ 0.5	▲ 0.2
東京圏	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 0.6	▲ 0.3
大阪圏	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 0.2
名古屋圏	▲ 0.1	▲ 0.3	0.0	0.1	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 0.1
地方圏	▲ 1.8	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 2.4	▲ 2.3	▲ 1.9	▲ 1.5

前期よりも下落率縮小・上昇率拡大
  前期よりも下落率拡大
  前期と下落率同一

る。地方圏については、21年以降昨年まで下落率はやや拡大またはほぼ同程度で推移していたものが、今回縮小に転じた(表1参照)。

また、全国(全用途)で上昇地点数は658、横ばい地点数は1,972と大きく増加した(平成23年はそれぞれ88地点、863地点)。

地価公示と都道府県地価調査との共通地点は、約1,640地点あり、これらに基づいて半年毎の地価動向をみると、東日本大震災のあった23年1月～6月に若干拡大した下落率は、23年7月～12月、24年1月～6月と連続して縮小した。特に、名古屋圏の住宅地は最後の半年間では上昇に転じている(表2参照)。

(住宅地)

低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落率は縮小した。人口の増加した地域で下落率の小さい傾向が見られ、また、住環境良好あるいは交通利便性の高い地点で地価の上昇が見られる。

(商業地)

オフィス系では空室率は高いものの、新規供給の不服感から改善傾向が見られる地域も多い。また、一般的には、店舗系は大型店舗との競合で中小店舗の商況は厳しく、商業地への需要は弱くなっている。

一方、主要都市の中心部において、賃料調整が進んだこともあって、BCP(事業継続計画)やコスト削減等の観点から、耐震性に優れた新築・大規

模オフィスビルへ業務機能を集約させる動きが見られ、こうしたビルが集積している地域の地価は下げ止まってきている。

また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られた。

(2) 都道府県別の動向

住宅地の年間の変動率は、39の都道府県において下落率が縮小し、山梨県、鳥取県等4県において下落率が拡大した。図1に示す通り、横ばい以上となったのは愛知県が唯一であるが、宮城県、東京都等5都県でほぼ横ばい(1%未満の下落)となった。

商業地の年間の変動率は、42の都道府県において下落率が縮小し、山梨県、佐賀県の2県において下落率が拡大した。図2に示す通り、東京都、大阪府等5都府県でほぼ横ばい(1%未満の下落)となった。

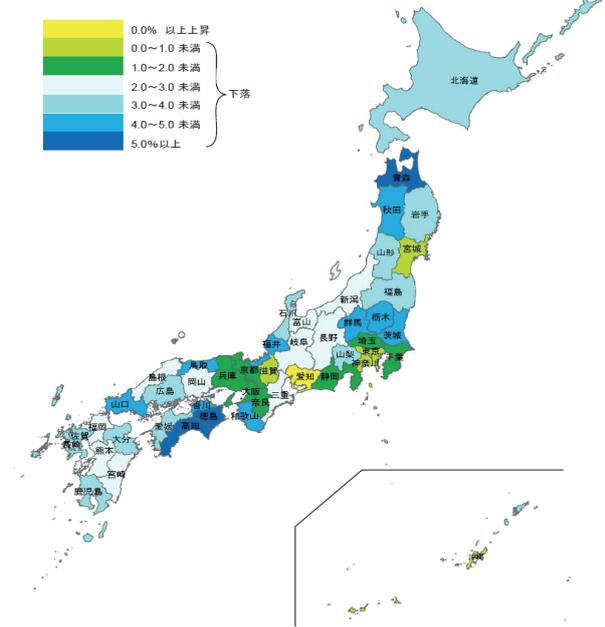
(3) 東京圏・大阪圏の動向

①東京圏住宅地

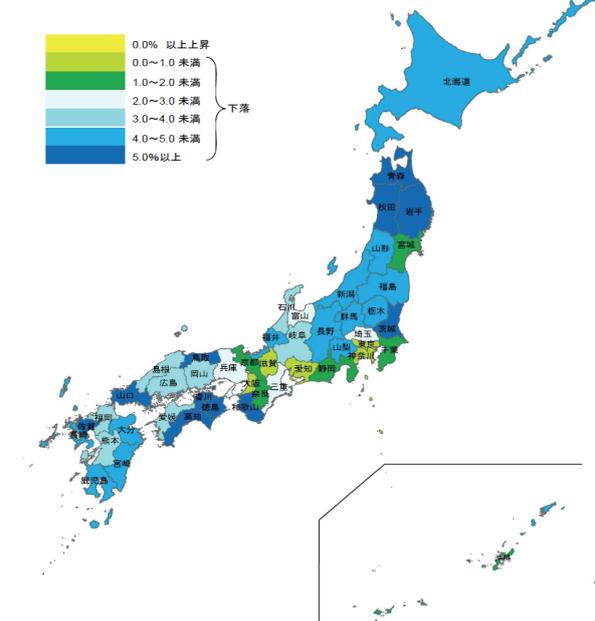
東京都区部からその周辺にほぼ横ばい(1%未満の下落)を示す市区町村が大きく広がり、川崎市、横浜市、多摩地域、木更津市等房総半島中央部などに横ばい又は上昇を示す市区町村が目立つようになった。

総じて、住宅ローン減税等の政策効果により、都心への接近性が優れる地域や利便性・環境が優れる地域で、戸建住宅、マンションとも需要は堅調である。

(図1) 都道府県別住宅地の変動率



(図2) 都道府県別商業地の変動率



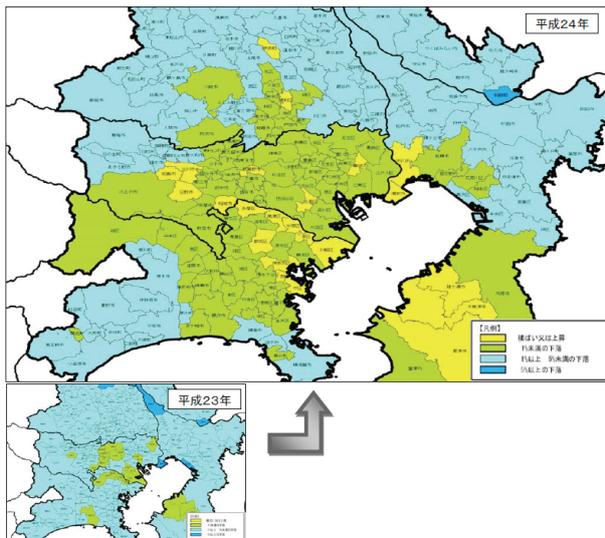
千葉県では、浦安市は、液状化被害の影響が少なかった元町地区の4地点のみについての変動率であるが1.6%上昇(昨年:7.1%下落)となった<sup>3</sup>。また、木更津市、君津市及び袖ヶ浦市では、良好な住宅地の供給が少ないこと、アクアラインの値下げ効果が現れていること、木更津市に開業したアウトレットモールの影響が見られたこと、などから上昇となった。

②東京圏商業地

東京都中心部を除く東京都区部からその周辺にほぼ横ばい(1%未満の下落)を示す市区町村が大きく広がり、川崎市、横浜市などに横ばい又は上昇を示す市区町村が目立つようになった。

東京の中心部では、立地条件が良く、高スペックビルが多く立地する業務高度商業地域(丸の内、大手町など)で、オフィスの業務機能の集約・拡張移転も見られ横ばい傾向であるが、一方、その周辺では旧耐震基準のビルが多く、移転後の二次空室の発生による空室率の高止まりと賃料の下落が見られ、地価の下落傾向が続いている。また、店舗では、消費動向の回復と外国人観光客の復調が見られ、銀座、表参道等の競争力が強く商業集積の高い地域は、店舗賃料に底入れ感が見られ、横ばい地点も見られる。

横浜駅、川崎駅、大宮駅など商業集積があり、繁華性の高い地域で空室率の改善等がみられ、上昇傾向となっている。また、マンション素地としての重要が強い郊外部でも上昇基調を示す市区が多くなってきている。

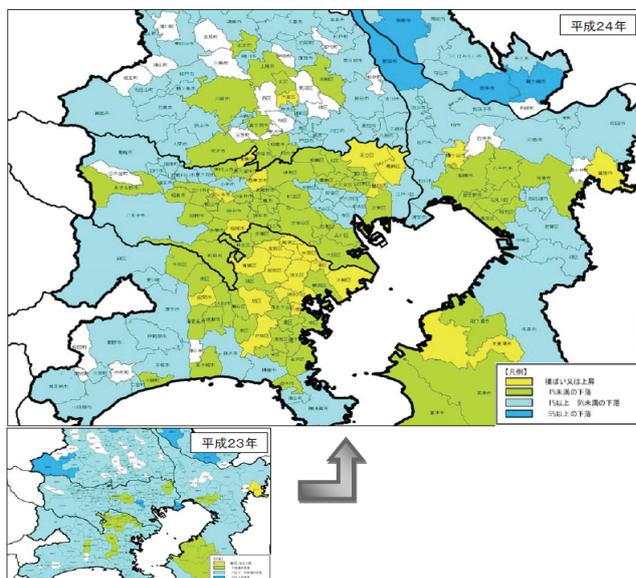


(図3) 東京圏住宅地の変動率

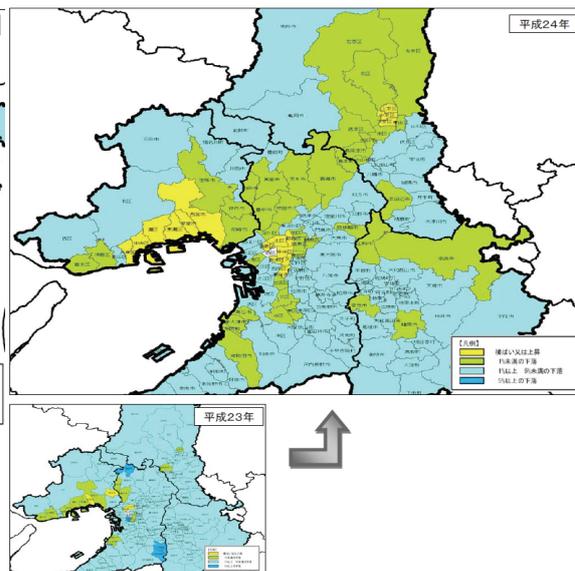
<sup>3</sup> 液状化被害が甚大であった地域の6地点の調査を昨年休止したため。これら6地点の2年前の価格と比較した下落率の平均は13.7%となっている。

③大阪圏住宅地

京都市から大阪の北摂地域を抜けて神戸市にかけ



(図4) 東京圏商業地の変動率



(図5) 大阪圏住宅地の変動率

てのベルト状の地域、及び大阪市の中心とその周辺に、ほぼ横ばい(1%未満の下落)を示す市区町村が広がり、京都市中心部及び芦屋市等阪神間並びに大阪市中心部などに、横ばい又は上昇を示す市区町村が目立つようになった。

京都市では利便性が高く環境も良好で学区としても人気の高い、御所周辺や中心部での需要は根強く、上昇・横ばいとなっている。

兵庫県でも、住環境・利便性に優れる阪神間の優良住宅地の需要が堅調で、西宮市、芦屋市、神戸市東部で上昇となった。

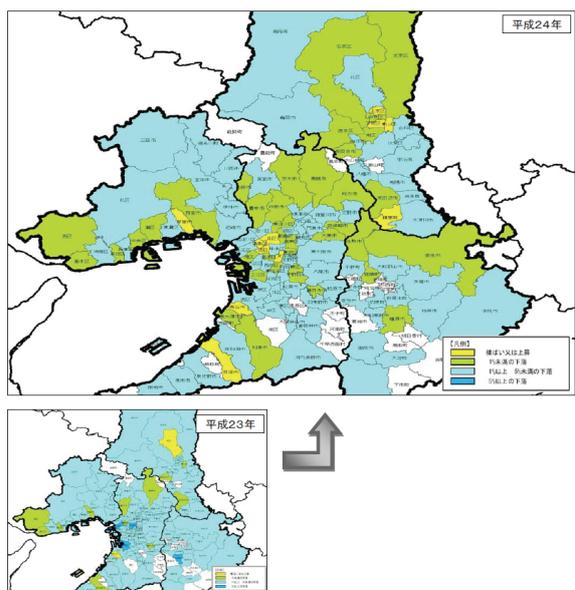
大阪市では、文教地区として人気のある地域、割安感のある利便性の高い地域で上昇、この他環境良好で利便性の高い北摂地域で横ばい・上昇となっている。

④大阪圏商業地

住宅地とほぼ類似で、京都市から大阪の北摂地域を抜けて神戸市にかけてのベルト状の地域、及び大阪市の中心とその周辺に、ほぼ横ばい(1%未満の下落)を示す市区町村が広がりつつあり、京都市中心部及び芦屋市並びに大阪市中心部などに、横ばい又は上昇を示す市区町村がみられるようになった。

京都市では、観光産業の持ち直しや、マンション用地需要などにより中心部で横ばい又は上昇となった。

大阪市では、マンション転換が期待できる地域において上昇する傾向がみられる。



(図6) 大阪圏商業地の変動率

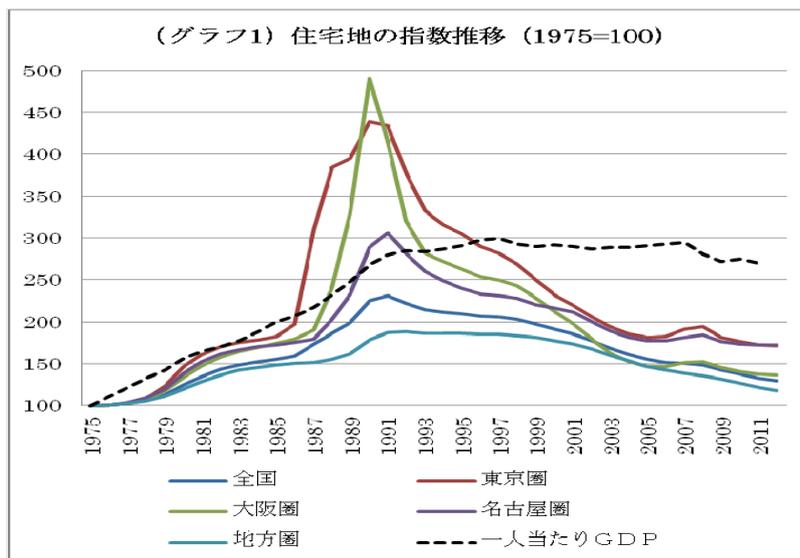
#### (4) 東日本大震災の被災地の動向

被災地における土地への需要は被災の程度により差が見られ、特に宮城県では浸水を免れた高台の住宅地等に対する移転需要が高まり地価の上昇地点が増え、石巻市、東松島市等では住宅地及び商業地で上昇した。岩手県でも宮古市、釜石市等では住宅地で上昇した。福島県では全般的に前年より下落率が縮小した。但し、若干の例外を除き、上昇した市町村でも、昨年の大きな下落に対して今年の上昇幅は小さく、震災前の水準までは回復していないところが多い。

### 3. 住宅地価格の長期的な動きと雑感

#### (1) 住宅地価格の長期的な推移

都道府県地価調査が始まった1975年を100として、各年の対前年変動率を用いて算出した指数の推移をグラフ1に示す<sup>4</sup>。東京圏及び名古屋圏では1975年当時より7割強高い水準、大阪圏及び全国では3割以上高い水準、地方圏で2割弱高い水準となる。なお、一人当たり名目GDP<sup>5</sup>は同期間で



<sup>4</sup> 全国：130、東京圏：172、大阪圏：137、名古屋圏：173、地方圏：118である。

<sup>5</sup> 1979年以前は1990年基準、1980年から2000年は2000年基準、2001年以降は2005年基準の国民経済計算の数値を使用しているため不連続な点もあるが概ねの傾向値としては妥当と考えている。

約2.7倍となっており、これを国民の経済力や住宅取得能力とほぼ比例的関係にあるものと仮定すると、大阪圏及び全国では1975年当時より半分程度、東京圏及び名古屋圏においても3分の1程度は、住宅地の実質的な価値は低下していると類推することもできる。とはいえ1975年といえば、列島改造ブームにのった地価高騰がおさまリ、土地神話が崩れ、地価は下落時代に突入したと思われたが、庶民にとって土地が手に届くようになったとは認識されていない時代であった<sup>6</sup>。地価が1975年の水準を実質的には下回り、地価下落率が小さくなってきていると言ったところで、マクロ的に一概に底値に近づいている云々といった判断は困難で、地域地域の状況が今後とも地価の推移に映し出されていくことになる。

例えば、全国平均の持ち家率は約62%<sup>7</sup>であるが、50%を切る東京都及び沖縄県や、50%台前半の福岡県及び大阪府のように持ち家率が低い都府県があり、こうした都府県では人口も増加傾向で、新規の住宅需要が顕在化する潜在力が大きい。一定程度地価が下がり、経済が好転し、所得の増加とその将来的安心感が広がるに従い、地価の底打ち・

上昇傾向が表れてくる可能性が高い地域といえる。今回の都道府県地価調査で、大都市圏等でほぼ横ばい以上の地域が広がってきたが、現在の社会・経済情勢に大きな変動が生じない限り、この傾向は当面続くのではないだろうか。地価の安定又はマイルドな上昇が住宅投資等を刺激し、経済に好循環をもたらすと考えれば、これら地域にとっては明るい兆しが見え始めていると言っているのかもしれない。但し、住宅を持てる者、待たざる者がほぼ半々という構成からは、こうした地域の地価が上昇に転じるということが生活者の視点

<sup>6</sup> 参考：1975.10.1朝日新聞朝刊

<sup>7</sup> 平成22年国勢調査

から望ましいものなのか、立場によって見解は異なるであろう。

一方、総じて地方圏では持ち家率は高く、富山県、秋田県、福井県及び山形県などでは75%を超えている。一般的にこうした地方圏の県では、人口の転出が相対的に多く、高齢化も進み、また、現在住宅を持たざる者も相当部分は将来的に住宅の相続等を期待できる立場にあると考えられ、住宅地の需要の中心は既に住宅を持てる者の留保需要で、新規の住宅地需要が顕在化する圧力はあまり強くない。現在の社会・経済情勢に大きな変動が生じない限り、こうした地域においては、地価の底打ちを確認するのは難しく、暫くは下落基調が続くものと思われる。地価の継続的下落の見通しが投資・消費マインドを冷やし、負の経済循環の要素がこうした地域で根付いてしまっている可能性がある。また、多くが持てる者であるこうした地域では、生活者の視点からみると地価の下落は世帯の資産の縮小であり、特にローンを抱えている場合は地価下落の負の効用は拡大する<sup>8</sup>。固定資産税等の税負担の増加ということを除けば、多くの住民から地価の上昇は望まれているのではないだろうか。

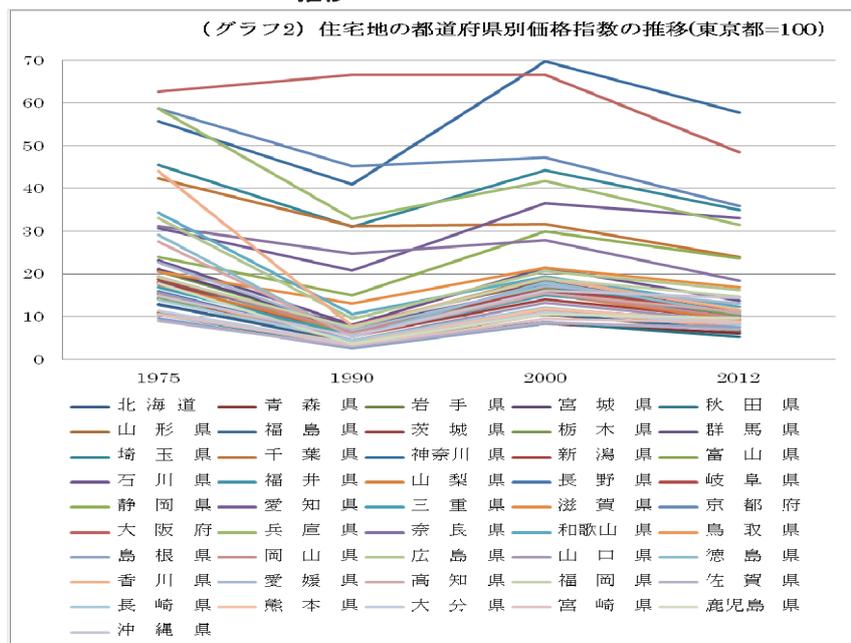
以上では都道府県単位で述べたが、それぞれの地域内でも人口や経済機能を引き寄せる中枢中核的な都市等とそれ以外で、相似的な関係が生じるものと考えられる。

地価上昇を望む人が多い地域では先行き下落の継続する可能性が高く、地価上昇をあまり望まない人が比較的多い地域では上昇に転じる可能性が高いとは、あまりに単純化しすぎた言い方であろうか。

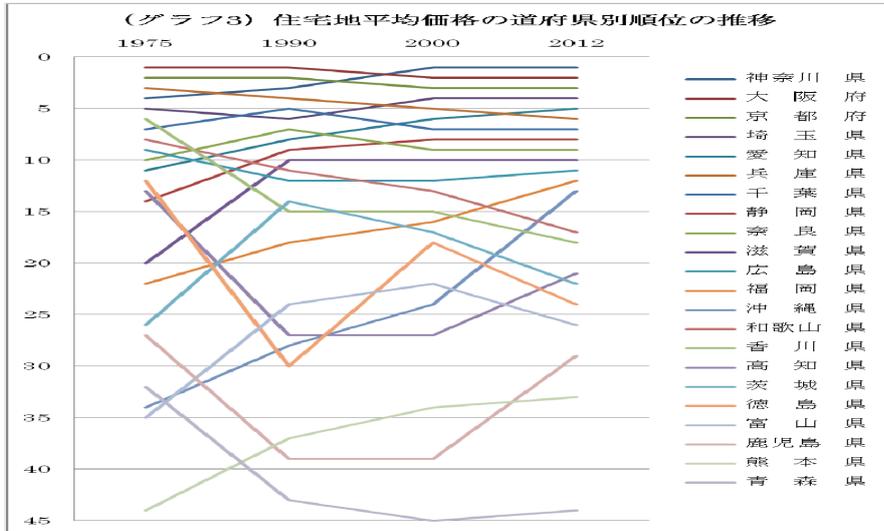
ところで、地価がどのよう

になることが、現在の多くの国民の望みなのであろうか。地価が上昇している時代には、①一生働いても家を持ってない者、たまたま土地を持っていたために生涯勤労所得以上を得てしまう者など、持てる者と持たざる者との格差の拡大は国民の勤労意欲、国家の一体感に悪影響をもたらし、②事業等への新規参入の大きな障壁となって長期的には、国の経済活動の活力を失わせ、③社会資本の整備を困難なものにする、などの高地価に対する問題意識が大多数の国民の間で共有されていた。バブル崩壊後四半世紀を経た今、これらの問題はかなりの程度解決に近付いてきたものと思われる。しかし、あまり満足の声は聞かえずに、地価の下落に対する不満・不安の声が優勢であるかのように感じる。「我々は今どこにいるのか。いかにしてここに来たのか。我々はどこに行きたいのか。行きたいところに着いた時、そこが行きたかったところであることをいかに知るのか。」地価について、これらに対する答えを我々は持ち合わせているのであろうか。

## (2) 都道府県別の住宅地の基準地の平均価格の推移



<sup>8</sup> 負債額は変わらずに資産額が減少することにより家計のバランスシートが悪化して、実質的な債務超過状態に陥る可能性が高いため。



的大きく上げたのは、神奈川県(4位→1位)及び愛知県(11位→5位)等、その他で大きく順位を上げたのは、滋賀県(20位→10位)、福岡県(22位→12位)及び沖縄県(34位→13位)等である。一方、上位で順位を比較的大きく下げたのが兵庫県(3位→6位)、その他で大きく順位を下げたのが、香川県(6位→18位)及び

和歌山県(8位→17位)等である。

都道府県地価調査の住宅の基準地の価格やその単純平均である平均価格が、都道府県の経済力、活力等を直接的にあらわすものとは言えないが、地域の勢いの一面を示唆しているようでもある。

グラフ2は、1975年、1990年、2000年及び2012年(今回)の4時点における東京都の住宅地平均価格を100とした道府県の住宅地平均価格の指数を示す。大阪府を除く全道府県の指数は類似の傾向を示し、1975年から1990年にかけて下落(大阪府は上昇)し、その後2000年にかけて上昇(大阪府は微小下落)し、2012年にかけて再度下落(大阪府も下落)している。若干乱暴な言い方をすれば、1990年頃までは、全般的な地価上昇下での東京・大阪二人勝時代、その後2000年頃までは、全般的な地価下落下での東京・大阪二人負時代、それから現在までは、全般的な地価下落が続く中で相対的な東京一人勝時代と特徴づけることができよう。

#### 4. 地価の変化率等を表す指標としての雑感

なお、1975年と比較して2012年の指数が上昇しているのは、神奈川県(55.7→57.8)と愛知県(30.6→33.0)の2県のみであり、他の44道府県では、37年間で東京都との格差が拡大した結果となっている。換言すれば、都道府県単位でみた場合、東京都、神奈川県、愛知県に土地を持つ者と、その他の地域に土地を持つ者とで相対的に格差が拡大したこととなる。持てる者と持たざる者との不公平感だけではなく、持てる者間での不公平感が広がっていく可能性もあろう。

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としており、現状では実態として、地価公示<sup>10</sup>を補完するものとして位置づけられている。このために、土地の用途が同質と認められる地域において、通常と認められる画地(基準地)について、毎年7月1日時点の正常な価格を公表するものである。すなわち、価格時点における地点毎の価格の水準を示すことが使命であり、本来、それを集計して地域の変化率や平均価格を算出することが意図されて構築さ

グラフ3に道府県の住宅地平均価格の前記と同じ4時点の順位の変化を示す<sup>9</sup>。上位で順位を比較

10 以上変動した道府県を特徴あるものとして図示した。  
<sup>10</sup> 地価公示の目的は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共用地の取得価格の算定に資するとともに、不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合の規準等となることにより、適正な地価の形成に寄与することである。

<sup>9</sup> 2012年における上位10道府県と、4時点間で順位が

れた制度ではない。しかし、これまでも便宜上、各市区町村や各都道府県等に設定された基準地の対前年変動率の単純平均でしかない数値をもって、市区町村や都道府県等地域の地価変動率として、また、各地域に設定された基準地の価格の単純平均でしかない数値をもって、市区町村や都道府県の平均価格等として、政府の統計のように扱われてきた面がある<sup>11</sup>。本稿においても、同様に扱い論を進めた。市区町村等広域的な地域の住宅地の変動率や平均価格とはいかなるものかという概念上の定義自体が、そもそも極めて困難と考えるが、基準地の変動率の平均や価格の平均を用いる場合には、少なくとも次のような限界があることを認識しておく必要がある。

例えば、非常に単純化して考え、下表のように同規模の面積(10 km<sup>2</sup>)の甲市、乙市があり、甲市域の9割が高級住宅地(10 万円/m<sup>2</sup>、2%上昇)で1割が一般住宅地(4 万円/m<sup>2</sup>、1%下落)、乙市域の9割が一般住宅地(4 万円/m<sup>2</sup>、1%下落)で1割が高級住宅地(10 万円/m<sup>2</sup>、2%上昇)であったとする。

両市の用途が同質の地域に各1つの基準地が設定されているとした場合、甲市、乙市の住宅地平均価格は7 万円/m<sup>2</sup><sup>12</sup>、変動率は0.5%<sup>13</sup>の上昇で全く同一に表されことになる。

また、乙市の一般住宅地域が何らかの観点から3地域に分けられると判断され<sup>14</sup>、3つの基準地が設定されれば、平均価格は5.5 万円/m<sup>2</sup><sup>15</sup>、変動率は0.3%<sup>16</sup>の下落となる。

このように、用途的な地域のとらえ方、基準地の設定密度などにより、全く異なった地域構造の市町村等地域の平均価格、変動率が近似して表示

			甲市	乙市
高級住宅地	10 万円/m <sup>2</sup>	2%	9 km <sup>2</sup>	1 km <sup>2</sup>
一般住宅地	4 万円/m <sup>2</sup>	-1%	1 km <sup>2</sup>	9 km <sup>2</sup>

されることも生じうるし、同じものが異なって表示されてしまう可能性もある。

このような限界はあるものの、以下のような点から、現状では、都道府県地価調査及び地価公示を用いた地域の変動率等を凌駕するような、全国を網羅し、かつ詳細で有効な土地に関する指数や統計もなかなか実在しないように思われる。

民間等で発表されている地価に関する指数等では、

①もっとも歴史を有するであろう市街地価格指数((一財)日本不動産研究所)は、全国の広域ブロック等を網羅しているものの、大都市圏を除き県レベルの変動率を得られない。なお、223都市の各用途3地点程度<sup>17</sup>の鑑定士等による評価をもとに算出されている点で、性質的には都道府県地価調査等の変動率と極めて近いものと思われるが、評価地点数は二千強程度と推定されるため、都道府県地価調査、地価公示のおおよそ十分の一の規模であろう。

②リハウス・プライスリサーチ(三井不動産リアルティ(株))は、住宅地について、三大都市圏では都府県を数地域に細分した変動率が得られる。また、成約価格及び売り出し価格を基に、現場の不動産業者が成約可能価格を判定した結果から算出したものであり、営業現場の感覚は反映するであろうが、鑑定士の評価以上の精度があるのか等は議論がある<sup>18</sup>。

③三友地価インデックス((株)三友システムアプレザル)は、住宅地、商業地について、東京圏の都県の変動率が得られる。なお、鑑定評価等を

<sup>11</sup> 地価公示も同様である。

<sup>12</sup> (100,000+40,000)÷2=70,000

<sup>13</sup> (2-1)÷2=0.5

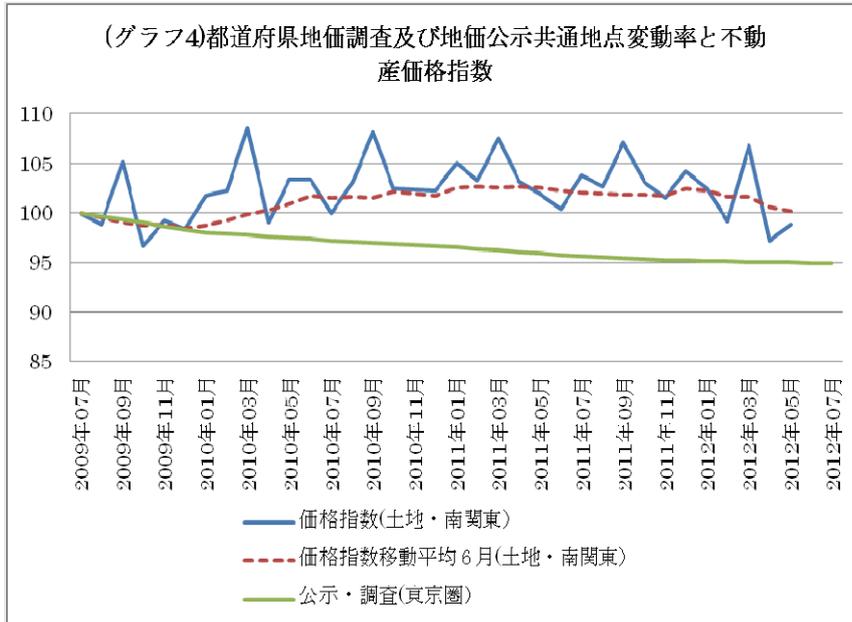
<sup>14</sup> 例えば、一般住宅地域の中に高級住宅地域が介在し地域的に分断されている場合、最寄駅が異なる地域に分けられる場合等。

<sup>15</sup> (100,000+40,000×3)÷4=55,000

<sup>16</sup> (2-1×3)÷4=-0.3

<sup>17</sup> 商業地域、住宅地域、工業地域の各地域、上・中・下の各品等1地点、及び最高価格地。

<sup>18</sup> 野村不動産アーバンネット価格動向調査(実勢調査)についても、ほぼ同様のことが言えると思われる。



9の説明変数で重回帰することにより品質調整を行ったうえで地価指数を算出しているため、都道府県地価調査等のような単純な算術平均の変動率よりは地点選択に影響されにくい変動率を示しうる可能性がある。しかし、その回帰式のあてはまり度合い(決定係数)、指数の信頼区間がどの程度なのかは、明らかでない。

以上の指数等は、鑑定士や業者等の判断を介させた評価価額に基づいたものであるが、実際に取引された価格に基づくものとして、本年8月に国土交通省が試験的運用として公表した不動産価格指数がある。

因みに、都道府県地価調査と地価公示の共通地点(約370)から求めた半年毎の変動率から東京圏住宅地の指数を算出し、不動産価格指数(更地・建物付土地、南関東圏)<sup>19</sup>と重ね合わせたものが、グラフ4である。なお、不動産価格指数は月毎のデータで変動が激しいため、参考までにその6か月移動平均を破線で表示している。

不動産価格指数はアンケートにより収集した取引価格を重回帰分析することにより指数化を行っ

ているが、回帰分析ゆえに、①多量のデータを必要とするためにブロック単位等の大括りの広域な地域として集計しなければならず、②指数自体も信頼区間といった一定の幅をもってとらえる必要がある<sup>20</sup>、更に、データの制約等により、③回帰式の決定係数がかなり低く<sup>21</sup>、その説明力にも限界があると思われる<sup>22</sup>。一方、都道府県地価調査や地価公示は鑑定評価に基づく価額であるため、人為的な

判断が介在している<sup>23</sup>との批判を受けるとともに、

<sup>20</sup> 信頼区間は公表されていないが、数%程度の変動は信頼区間の幅に吸収されている可能性が高いと推察する。

<sup>21</sup> 推計モデルの決定係数は公表はされていないが、研究会での検討過程での説明資料では、土地の指数の推計モデルの決定係数は概ね0.3以下であった

(<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/kakaku-oukou>)。価格変化の7割以上を採用説明変数で説明できていないということは、標本の単純平均や中位数を指数として採用するのと大きな差異はないように思われる。

<sup>22</sup> 土地の価格指数では、時間ダミー以外の説明変数は、面積、最寄駅直線距離、県庁所在地中心駅直線距離、都道府県、市街化区域如何、取引主体(個人・法人別等)だけである。例えば、都地価調査の目黒-1(864千円/㎡)と板橋-9(350千円/㎡)は、説明変数として取り上げられる属性数値は概ね同じ(最寄駅道路距離550m、東京駅からの直線距離約12kmなど)ため、仮に取引主体が同種で、1か月の時点差の取引が発生した場合、価格の差異がそのまま1か月の価格変動と把握される。すなわち、目黒-1の後に板橋-9が取引されたとすれば、1ヶ月間で59%下落したものと扱われることとなる。概念上は、こうしたものが集計されたものが不動産価格指数と言えよう。

<sup>23</sup> 一方、取引価格には、各不動産(土地)の物的個別特性(形状、道路付等)及び権利等の個別性(使用収益を制限する他人の権利の付着等)並びに取引当事者の特別な事情(売り急ぎ等)並びに特殊な取引形態(競売等)が反映されており、詳細な情報が提供されない状況下では、その情報価値は極めて限定的に解釈をせざるを得ないと考えられる。更に、詳細な情報が付加されていても、それを活かして取引価格を判断するには、かなりの能力を要すると考えられる。

<sup>19</sup> 南関東圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県であり、東京圏は首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村であり、範囲は相違する。

上述のような限界はあるが、市区町村や都道府県などの詳細な地域の集計値も求められる。なお、不動産価格指数はある時期に取引された土地等だけが対象となるため、その時々を経済情勢等により取引されやすいものについての価格に主として基づいており、一方、都道府県地価調査等は取引されやすいかどうかとは関係なく地域の標準的なものの価額であることから、その対象自体が概念的に異なっている可能性もある<sup>24</sup>。

都道府県地価調査（及び地価公示）とその他統計データ等のいずれが、地価の変動を適切に表現しているか、実用的であるのかは、今後とも統計等としての利用者がその用途・目的に照らし判断していくものであろうが、それぞれのデータの特徴、限界を理解したうえで、各利用者が活用していくことが必要である。

---

<sup>24</sup> 例えば、景気があまり良くないときは、比較的品等が低い不動産等の取引が主流を占め、景気が良い時は、高品等の不動産の取引が多くなる等、時点により取引されるもの自体が異なる可能性がある。重回帰によりこれらの影響を軽減することが理想的であろうが、現実的には、不動産価格指数の採用説明変数で示されるように困難なようである。