

【 寄 稿 】

不動産取引価格情報の整備・提供と使い方について

国土交通省 土地・建設産業局 土地市場課
土地市場企画官 児玉 克敏

1. 不動産取引価格情報の整備・提供

土地は現在及び将来の国民生活に不可欠かつ有限な国土資源である。土地はその利用が容易には改変できず、周辺の利用と密接な関係を有するなどの性質をもつことから、土地の利用は時間的・空間的に長く広い影響を及ぼす。よって、国土交通省は土地の有効利用を推進している。

また、土地は金融資産と並ぶ国民の重要な資産であり、土地の有効利用を推進するためには土地資産の安定性の向上が不可欠である。そのため土地市場課は土地市場の円滑化・活性化等を図っており、情報の非対称性の解消等の市場の透明化に資するよう土地に関する様々な情報の整備・提供等を行っている。

不動産取引価格情報はサイトへのアクセス数が約8千万件/年におよぶなど、土地市場課が整備・提供する情報の中では最もアクセス数が多い。本稿は不動産取引価格情報について、その整備・提供の概要と簡単な使い方を紹介する。

1-1. 不動産取引価格情報とは

(1) 経緯

不動産取引価格情報の整備・提供に関する考え方についての公式な具体的記述は平成11年1月に土地政策審議会において取りまとめた意見である「売り手側に偏在する実売価格に関する情報を集約して、売り手買い手のどちらにも偏らない中

立的な形で、取引の関係者からの要請に応じて提供できるような仕組みを検討すべきである」に始まる。その後、規制改革の論議でも検討され、平成16年3月に閣議決定された「規制改革・民間開放推進3か年計画」において「国土交通省は、法務省と連携し、現行制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、国民に提供するための仕組みを構築する。」とされた。

これらを受け、不動産取引価格情報の提供は平成17年度に三大都市圏の政令指定都市等を対象として開始され、平成19年度には全国(地価公示対象区域)に拡大し現在に至っている。

平成24年3月末現在の情報提供件数は約132万件である。

(2) 情報の収集方法

不動産取引価格情報を整備するための情報の収集方法の概略は以下のとおりである。

法務省に届出られた登記異動情報(約3百万件/年)から更地(土地)、土地・建物の一体取引(建付地)、マンション、農地、林地等の物件について、土地取引に必要な情報を抽出し、土地等の買主へアンケート(約百万件/年)することにより取引情報を収集している。つまり、買主の皆様のご厚意により収集されている。

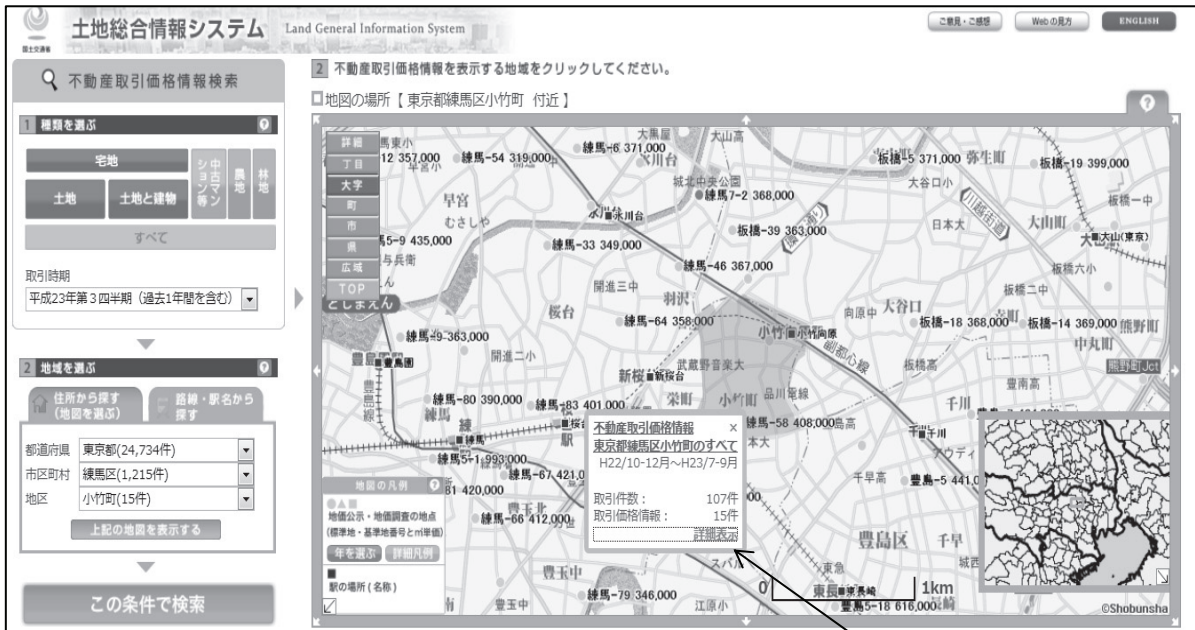


図1 土地総合情報システムにおける検索結果例

(3) 提供している情報の内容

不動産取引価格情報により提供されている情報は以下のとおりである。

- 住所：町・大字レベルの所在地
- 価格：取引総額、坪単価、平米単価、取引時期(土地について)
- 広さ：土地の面積・形状・方位
- 近さ：最寄駅、駅からの距離(分)
- 周辺環境：前面道路、都市計画、建ぺい率、容積率

(建物について)

- 広さ：床面積
- 新しさ：建築年
- 構造：建物の用途・構造

等

詳しくは次ページの図2を参照されたい。

1-2. 不動産取引価格情報の提供

不動産取引価格情報を提供しているサイトへのアクセスは以下のとおりである。

「国土交通省」トップページの上部「政策クイックリンク」の「土地・建設産業」を選択⇒左上のバナーから「土地総合情報ライブラリー」へ移る。

同ライブラリーの中で「土地の価格」⇒「不動産取引価格情報」より「土地総合情報システム」の画面に至る。

メニューを選択しての検索、地図上での検索が可能となっている。

図1～図5は同システムの左下にある“検索窓”にて東京都練馬区小竹町を検索し、表示したものである。

2. 不動産取引価格情報の使い方

2-1. 簡単な使い方(画面を見るだけ)

(1) 地域が具体的に決まっている例

土地を購入しようとしている、土地を所有しているなど地域が具体的に決まっている土地周辺の実際の取引額を知りたい場合は、地図による検索機能(図1)を利用して価格を調べることができる。不動産取引価格情報のみならず、あわせて地価公示・都道府県地価調査による地価も表示される。これらを容易に比較することができることから、1筆の土地や大字程度の狭い地域について即地的な検討を行うことができる。

取引件数の推移

土地取引価格の概況

ダウンロード

土地総合情報システム Land General Information System

平成22年第4四半期～平成23年第3四半期の東京都練馬区小竹町の土地取引件数 107件

検索条件: [種類] すべて [地域] 東京都 練馬区 小竹町 [取引時期] 平成22年第4四半期～平成23年第3四半期
検索結果: 15件中 1件目～15件目を表示中(1/1ページ目)

不動産取引価格情報 [すべて]

詳細表示	種類	所在地	地域	最寄駅	取引総額	面積	土地	建物	間取り	用途	前面道路	都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
1	宅地(土地)	練馬区 小竹町	閑雑地	江古田	2分	6,800万円	100m ²	230万円	69万円	ほぼ長方形					
2	中古マンション等	練馬区 小竹町		江古田	6分	620万円	15m ²								
3	宅地(土地と建物)	練馬区 小竹町	住宅地	江古田	5分	5,200万円	115m ²								
4	宅地(土地)	練馬区 小竹町	閑雑地	江古田	2分	3,900万円	60m ²	210万円	64万円	眞方形	120m ²	平成10年	木造		
5	中古マンション等	練馬区 小竹町		江古田	1分	2,500万円	50m ²								
6	中古マンション等	練馬区 小竹町		小竹向原	6分	2,000万円	50m ²								
7	宅地(土地)	練馬区 小竹町	住宅地	小竹向原	2分	6,400万円	110m ²	190万円	59万円	台形					
8	中古マンション等	練馬区 小竹町		小竹向原	4分	3,100万円	55m ²								
9	宅地(土地)	練馬区 小竹町	住宅地	小竹向原	2分	13,000万円	290m ²	150万円	45万円	ほぼ長方形					
10	宅地(土地)	練馬区 小竹町	住宅地	小竹向原	5分	15,000万円	370m ²	140万円	42万円	ほぼ正方形					
11	中古マンション等	練馬区 小竹町		小竹向原	6分	2,800万円	60m ²								
12	宅地(土地)	練馬区 小竹町	住宅地	小竹向原	6分	6,700万円	145m ²	150万円	47万円	ほぼ長方形					
13	宅地(土地と建物)	練馬区 小竹町	住宅地	小竹向原	2分	3,600万円	90m ²								
14	中古マンション等	練馬区 小竹町		小竹向原	4分	4,000万円	60m ²								
15	中古マンション等	練馬区 小竹町		小竹向原	5分	1,600万円	50m ²								

図2 図1の「詳細表示」を表示した例



図3 図2の中上「取引件数の推移」を表示した例

注：不動産取引価格情報はアンケートとして回収されたもののみであるため、取引量を表していない。よって、登記異動情報を集計し“取引件数”を公表している。

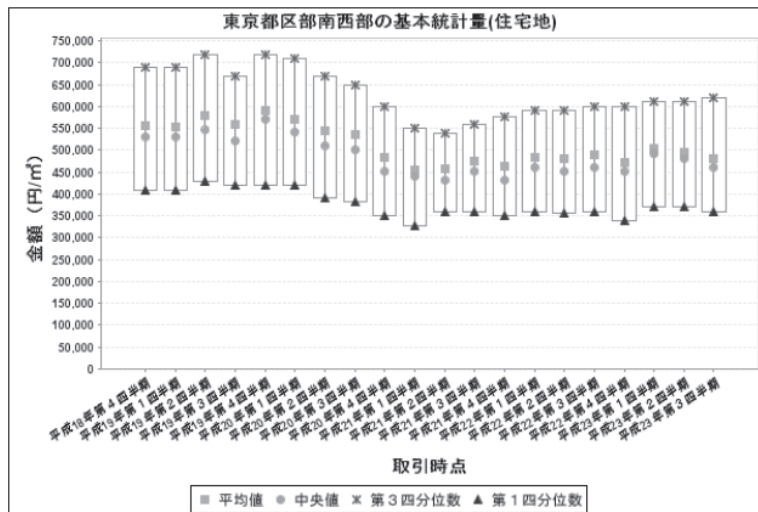
土地取引価格の概況

土地取引価格の概況のTOPへ戻る

Webの見た

東京都区部南西部の基本統計量(住宅地)

No	取引時点	標本数	土地単価(円/m ²)							
			平均値	標準偏差	最小値	第1四分位数	中央値	第3四分位数	最大値	
1	平成18年第4四半期	450	556,859	213,815	7,700	410,000	540,000	690,000	1,400,000	
2	平成19年第1四半期	413	553,533	225,608	38,000	410,000	540,000	690,000	1,300,000	
3	平成19年第2四半期	438	579,511	218,370	59,000	430,000	555,000	720,000	1,300,000	
4	平成19年第3四半期	373	558,035	225,533	42,000	420,000	530,000	670,000	1,900,000	
5	平成19年第4四半期	363	589,780	241,517	27,000	420,000	580,000	720,000	1,700,000	
6	平成20年第1四半期	337	570,588	222,432	78,000	420,000	550,000	710,000	1,500,000	
7	平成20年第2四半期	337	543,383	221,469	27,000	390,000	520,000	670,000	1,800,000	
8	平成20年第3四半期	370	535,154	399,913	37,000	382,500	510,000	650,000	7,200,000	
9	平成20年第4四半期	348	482,733	190,966	62,000	350,000	460,000	600,000	1,500,000	
10	平成21年第1四半期	312	455,167	169,631	41,000	327,500	450,000	550,000	1,100,000	
11	平成21年第2四半期	448	458,326	153,238	65,000	360,000	440,000	540,000	980,000	
12	平成21年第3四半期	468	473,870	157,825	27,000	360,000	460,000	560,000	1,100,000	
13	平成21年第4四半期	518	464,661	181,888	6,300	350,000	440,000	577,500	1,000,000	
14	平成22年第1四半期	557	483,404	175,450	51,000	360,000	470,000	590,000	1,700,000	
15	平成22年第2四半期	451	479,641	176,938	36,000	355,000	460,000	590,000	1,100,000	
16	平成22年第3四半期	506	488,966	190,901	21,000	360,000	470,000	600,000	1,500,000	
17	平成22年第4四半期	444	472,913	211,316	3,200	340,000	460,000	600,000	2,500,000	
18	平成23年第1四半期	441	503,873	184,307	38,000	370,000	500,000	610,000	1,500,000	
19	平成23年第2四半期	368	496,590	173,475	38,000	370,000	490,000	610,000	1,100,000	
20	平成23年第3四半期	257	481,685	176,727	13,000	360,000	470,000	620,000	990,000	



【ご覧になる際の留意点】

※これは、対象地域で行われた土地・建物の取引を対象としたアンケート調査の結果得られた回答を集計したものです。土地・建物は何れも固有の性質(立地、接道状況、面積、用途等)を持っているため、各集計期間中に行われた取引は、その対象となった土地・建物の固有の性質を反映して、それぞれ異なる性格を持っています。また、実現した取引価格は、取引当事者の様々な事情(売り急ぎ、買い急ぎ等)を反映して通常の取引の場合とは異なるものになることがあります。このことから、この集計結果は、必ずしも対象地域における集計期間中の取引全体の傾向や、地価全体の水準等を表すものではありません。

※各期のデータについては、今後も標本数が追加される可能性があります。特に最新の取引時点について翌期以降大きく標本数が変わることがあるのをご注意ください。

図4 図2の右上「土地取引価格の概況」を表示した例

注：検索した地域を含む広域（この場合は目黒区、品川区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区）における土地の標本数、土地単価の平均値、最小値、最大値等の統計量が表示される。

不動産取引価格情報ダウンロード

[Webの見方](#)

国土交通省では不動産の取引価格情報のダウンロードを平成21年度より開始しました。
 都道府県及び市区町村を選択の上、取引時点ごとにダウンロードボタンを選択してください。
 ※CSV形式のデータをZIPで圧縮したファイルがダウンロードされます。
 ※データ表示を選択するとサンプルデータをご確認できます。

都道府県:
東京都 ▼

市区町村:
練馬区 ▼

No	取引時点	データ表示	ダウンロード
1	平成23年第3四半期	データ表示	ダウンロード
2	平成23年第2四半期	データ表示	ダウンロード
3	平成23年第1四半期	データ表示	ダウンロード
4	平成22年第4四半期	データ表示	ダウンロード
5	平成22年第3四半期	データ表示	ダウンロード
6	平成22年第2四半期	データ表示	ダウンロード
7	平成22年第1四半期	データ表示	ダウンロード
8	平成21年第4四半期	データ表示	ダウンロード
9	平成21年第3四半期	データ表示	ダウンロード
10	平成21年第2四半期	データ表示	ダウンロード
11	平成21年第1四半期	データ表示	ダウンロード
12	平成20年第4四半期	データ表示	ダウンロード
13	平成20年第3四半期	データ表示	ダウンロード
14	平成20年第2四半期	データ表示	ダウンロード
15	平成20年第1四半期	データ表示	ダウンロード
16	平成19年第4四半期	データ表示	ダウンロード

図5 図2の右上「ダウンロード」を表示した例

注：不動産取引価格情報は提供している全ての情報がCSV形式でのダウンロードが可能である。

図5は東京都練馬区のデータをダウンロードする画面である。

(2) 相場観をつかむ例

「土地総合情報システム」では「土地取引価格の概況」として、ある程度の広がりを持つ地域において四半期ごとに、土地単価(円/㎡)の平均値、最小値、最大値、第1四分位数(下から4分の1の価格)、第3四分位数(上から4分の1の価格)等を提供している(図4)。不動産取引価格情報はアンケート調査であり、買主のご厚意により得られた回答のみであるため、量の概念を把握するには限界がある。そのため、その地域の土地の流動性の勢いがみられるよう登記異動情報を集計し“取引件数”として公表している(図3)。

これらにより地域の価格の相場観、取引の勢いをみることができ、土地の売買のタイミング等の

検討に使うことができる。

2-2. 即地的な試算例

図5に示されているダウンロードサイトからデータをダウンロードし、学術的な論文から個人的な比較検討の資料まで幅広い分析が可能である。

本稿では、ダウンロードしたデータの活用法を具体的に説明するため東京駅及び最寄駅までの近接性に着目し、簡単な重回帰分析を行った。以下にそれを紹介する。なお、基礎的なレベルを詳細に解説したので、くどく感じた方は表3と図7のみを見ることをお勧めする。

(1) ダウンロードしたデータの概要

時期：平成 21 年第 1 四半期(2009 年 1 月)から平成 23 年第 2 四半期(2011 年 6 月)

区域：練馬区(3, 483 件)、板橋区(2, 570 件)、中野区(1, 441 件)、豊島区(1, 473 件) 合計 8, 967 件

種類：土地のみ、土地と建物の一体取引(建付地)、中古マンション等

なお、土地の所在する地域を住宅地(4, 539 件)、商業地(404 件)、工業地(11 件)、宅地見込地(2 件)、不明・未調査(4, 011 件)と分けることができるが、不明・未調査が大半であるため合算して試算することとした。

また、時期については本試算を行ったのが昨年 12 月末であったためその時点で入手できた最新の 3 年弱分、地域については筆者の土地勘があるところを選んだものであり、時期・地域については作業上の都合で選択した。

(2) データの選別

異常値、属性別のデータの少なさを排除するため以下の基準でデータの選別(スクリーニング)を行った。

- ・土地・建付地・マンションの種類ごとに総額・平米単価・面積の上下 1%を除外
- ・上記種類毎に最寄駅を集計し、データ数が 3 件以下を除外
- ・建物については築年数が 1985 年(昭和 60 年)以降のものに限定(1984 年以前のもの除外)どの程度データが選別されたかは表 1 の通り。

表 1 選別前後のデータ数の比較

	選別前	選別後
土地のみ	1, 907 件	1, 821 件
建付地	3, 049 件	2, 258 件
中古マンション等	4, 011 件	3, 257 件
合計	8, 967 件	7, 336 件
「最寄駅」として含まれる駅数	98 駅	85 駅

建付地は土地と建物の価格が分離できないため、土地と建物の合計価格を土地面積で除したものを、マンションは価格を延べ床面積で除したものを“平米単価”としている。従って、本稿にて“平米単価”と呼んでいるものには建物の価格が含まれている。試算は(4)で述べる通り「土地」、「建付地」、「中古マンション等」ごとに行っているもので、試算そのものには異なる次元のものを統計的に同一に取り扱ってしまうといった問題はないが、以降、言葉の意味についてはご注意願いたい。選別後のデータの概要は表 2 のとおりである。

表 2 選別後データの平米単価(円/m²)

	下から 4 分の 1 の価格(第 1 四分位数)	平均	上から 4 分の 1 の価格(第 3 四分位数)
土地のみ	295, 082	390, 847	463, 158
建付地	447, 619	595, 990	710, 833
中古マンション等	466, 667	647, 631	816, 667

(3) データの追加

不動産取引価格情報には最寄駅の「名称」について情報はあるものの、その駅が圏域の中でどのような位置にあるのかのデータはない。よって、そのままでは東京駅からの近接性に関する試算が行えない。

そこで、東京駅からの近接性について昨年 12 月下旬の平日ダイヤで午前 8 時 30 分までに東京駅に到着できる最寄駅からの所要時間を追加した。所要時間は乗り換えを含む最短経路としたため、通勤費の認定等で用いられる最安経路とは異なる場合がある。

(4) 試算方法

先に述べたように、東京駅及び最寄駅までの近接性に着目した試算であるため、平米単価が東京駅から最寄駅までの所要時間(東)、最寄駅から物件までの所要時間(駅)により決まるものとして計算した。式で表すと以下の通り。a、b、c はそれぞれ試算により求まる係数である。

表3 試算結果

(単位)	土地		建付地(土地と建物)		中古マンション等	
	係数	(t 値)	係数	(t 値)	係数	(t 値)
定数項	675,235	(46.50)	1,183,717	(61.54)	1,162,004	(82.43)
東京駅からの所要時間(分)	-6,298	(-14.17)	-12,027	(-21.47)	-6,225	(-15.07)
最寄駅：距離(分)	-7,384	(-11.37)	-9,041	(-11.55)	-8,239	(-10.50)
築年数(西暦2011=1)(年)	-		-12,102	(-23.56)	-21,922	(-55.03)
構造ダミー(※)	-		151,706	(12.77)	21,576	(2.75)
データ数	1,821		2,258		3,257	
自由度調整済決定係数	0.219		0.408		0.543	

※構造ダミー：建付地は非木造ダミー(木造=0、非木造=1)、マンションはSRC・鉄骨ダミー(RC(鉄筋コンクリート)=0 SRC(鉄筋鉄骨コンクリート)・鉄骨=1)となっている。

平米単価=a×東+b×駅+定数項

土地の場合は上式であるが、建付地、中古マンション等については建物の新しさ(年)との関係も試算した。式で表すと以下の通り。

平米単価=a×東+b×駅+c×年+定数項

なお、建付地は木造・非木造、中古マンション等は鉄筋コンクリート(RC)、鉄筋鉄骨コンクリート(SRC)・鉄骨造を区別して試算した。

(5) 試算結果

a) 変数の意味

試算は上式のa, b, cを求める計算(重回帰分析)を行い結果は上の表3の通りとなった。

試算結果として中古マンション等を例とすると、立地に関しては東京駅からの所要時間が1分増えるごとに6,225(円/㎡)、駅からの距離が1分増えるごとに8,239(円/㎡)価格が下がる結果が得られた。これらは東京駅から遠いほど、駅から遠いほど価格が下がるという直感に合っている。駅からの距離の方が東京駅からの距離よりも価格差が大きくなるという結果にも興味深い。

建物に関しては築年数が1年増えると21,922(円/㎡)価格が下がるという結果が得られた。これも築年数が古いと価格が下がるという直

感に合っている。中古マンション等の平米単価の平均は表2より65万円/㎡なので、1年で3%程度価格が下がるという傾向がみてとれる。建物の構造についてはSRC・鉄骨構造の場合はRC構造に比して21,576(円/㎡)価格が上がるという結果が得られた。構造部材に鉄骨を使用する構造物はタワー型マンションなど価格の高いマンションが多く含まれるであろうことが影響していると思われるが、不動産取引価格情報には階層データがないためわからない。また、本稿ではできるだけ単純に近接性に関する試算を行ったため建蔽率や容積率等の高さに影響を与える項目の試算を行っていない。土地、建付地についても結果の見方は同様である。

b) 蓋然性

試算結果にどの程度の蓋然性があるのかを示す自由度調整済決定係数は中古マンション等の試算では0.543と比較的良好な結果となっている。土地、建付地の自由度調整済決定係数は表3のとおり。(6)a)にて記述するが、土地は近接性以外の利便性により決まっているようである。

なお、平米単価を対数化し、片側対数型の試算も行ったが、蓋然性を表す自由度調整済決定係数は他研究にて言われているほどには改善しなかった。また、本稿においては掲載していないが、四半期ごとの価格の変動等も試算し、平米単価の上

がる時期、下がる時期が観察できた。

c) 定数項の意味

定数項の意味について土地(中古マンション等ではない)に関する試算結果を例とすると、東京駅から0分、駅までの距離も0分の土地では675,235(円/㎡)ということである(図6)。しかしながら、半蔵門駅周辺の住宅地の公示地価が約200万円/㎡であることから、東京駅への近接性の影響は指数関数的に価格が上がることが考えられる。本稿は表2及び東京駅から近傍では新大塚14分、池袋17分、遠方では保谷45分、東伏見48分の範囲、建物は1985年以降に限った試算として見るものである。

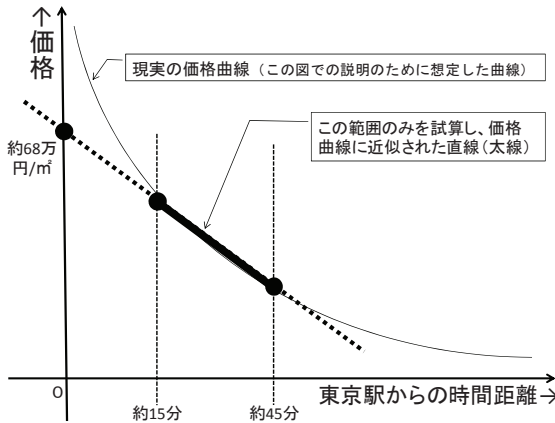


図6 土地の試算式を例にしたイメージ図

(6) 結果表示

a) 結果の見方

試算結果を即地的に理解するため、全てのデータについて“実際の平米単価”と“東京駅からの時間、駅までの時間、建築年を変数として平米単価を試算した結果”との差(乖離)を実際の平米単価で除した比を計算した。式で表すと (実際の平米単価-試算値) ÷ 実際の平米単価 となる。

右の表4はそれを駅ごとに平均したものである。この平均は価格等で重みづけをしておらず、各駅毎のサンプル(の百分率)の単純な

表4 試算値との実際値との乖離度(表)

: 図7を表形式で表したもの

駅名	総計	土地	建付地	マンション等
	差(データ数)	差(データ数)	差(データ数)	差(データ数)
北赤羽	-30.9%(9)			-30.9%(5)
土条(東京)	-30.0%(5)			-30.0%(5)
中井	-24.4%(9)			-24.4%(5)
志村三丁目	-21.1%(91)	-21.9%(18)	-15.5%(21)	-23.2%(52)
本蓮沼	-16.4%(108)	-19.2%(26)	-6.9%(31)	-20.8%(51)
成増	-13.8%(81)	-11.5%(15)	-11.6%(36)	-17.7%(30)
板橋区役所前	-13.2%(141)	-4.4%(14)	-8.2%(12)	-14.8%(115)
西高島平	-12.5%(67)	-18.8%(12)	-8.3%(44)	-22.7%(11)
板橋	-12.0%(26)	-20.0%(5)		-10.1%(21)
志村坂上	-11.5%(61)	-21.3%(21)	-2.5%(12)	-8.1%(28)
小竹向原	-11.4%(81)	-8.1%(24)	-12.0%(25)	-13.5%(32)
蓮根	-11.4%(67)	-15.0%(12)	2.3%(21)	-18.6%(34)
地下鉄成増	-11.1%(56)	-21.3%(8)	-3.9%(23)	-14.5%(25)
新大塚	-10.4%(19)	-15.3%(6)	-6.2%(6)	-9.7%(7)
浮間舟渡	-10.1%(76)	-37.8%(5)	2.7%(6)	-9.2%(65)
板橋本町	-9.6%(150)	-25.1%(30)	-2.2%(39)	-7.5%(81)
新板橋	-8.5%(33)	-8.7%(12)	-9.3%(8)	-7.7%(13)
富士見台	-8.1%(138)	-18.0%(31)	-2.2%(69)	-10.9%(38)
平和台(東京)	-7.0%(120)	-5.1%(44)	-9.6%(47)	-5.9%(29)
上板橋	-6.8%(149)	-14.1%(36)	0.8%(49)	-8.5%(65)
中板橋	-6.6%(90)	-15.0%(26)	-3.4%(35)	-2.9%(29)
練馬高野台	-6.0%(130)	-14.5%(30)	-1.7%(53)	-5.4%(47)
西葉輪	-5.8%(71)	-1.5%(9)	3.5%(12)	-8.9%(50)
下井草	-5.4%(33)	1.7%(10)	-8.9%(13)	-8.0%(10)
下赤塚	-5.3%(100)	-10.2%(37)	0.7%(45)	-10.4%(18)
千川	-5.1%(68)	-3.7%(31)	-7.0%(19)	-5.8%(18)
下板橋	-4.8%(68)	-28.1%(9)	-0.2%(17)	-1.6%(42)
新高島平	-4.5%(48)	-8.8%(10)	3.7%(28)	-23.5%(10)
大山(東京)	-4.3%(142)	-11.0%(31)	3.1%(26)	-4.0%(85)
豊島園	-4.1%(66)	-4.1%(29)	-3.4%(18)	-4.8%(19)
高島平	-3.9%(76)	-10.3%(15)	-0.5%(21)	-3.4%(40)
新井薬師前	-3.7%(72)	-19.1%(22)	8.8%(29)	-2.9%(24)
練馬春日町	-3.6%(80)	-3.1%(32)	-4.5%(32)	-2.9%(16)
新桜台	-3.4%(34)	-18.7%(12)	-10.4%(8)	13.8%(14)
要町	-3.2%(115)	0.2%(24)	-1.7%(32)	-5.4%(59)
井荻	-1.5%(21)	-21.8%(5)	5.9%(12)	1.9%(4)
地下鉄赤塚	-0.8%(98)	-18.1%(26)	-5.7%(30)	13.5%(42)
沼袋	-0.5%(89)	-1.6%(22)	-2.2%(46)	4.1%(21)
東長崎	-0.2%(69)	-7.5%(23)	7.3%(34)	-7.6%(12)
大塚(東京)	0.6%(150)	7.8%(23)	8.3%(30)	-3.5%(97)
大泉学園	0.7%(388)	3.5%(125)	-2.2%(188)	3.1%(75)
ときわ台(東京)	1.1%(183)	-1.7%(34)	18.1%(37)	-3.6%(112)
氷川点	1.5%(137)	-2.5%(24)	-1.2%(46)	4.9%(67)
高円寺	1.6%(56)	-9.6%(20)	7.4%(23)	8.6%(13)
鷺ノ宮	1.9%(112)	4.5%(37)	5.5%(52)	-10.3%(23)
新江古田	2.1%(67)	-1.8%(23)	10.7%(18)	-0.5%(26)
西台	2.5%(87)	-7.4%(12)	6.4%(22)	3.2%(53)
東中野	2.7%(61)	10.2%(18)	-2.7%(25)	2.9%(18)
中村橋	3.0%(119)	-2.6%(18)	-1.1%(25)	5.6%(75)
東池袋	3.8%(83)	-7.7%(11)	68.0%(4)	1.8%(68)
保谷	4.2%(143)	2.4%(59)	5.7%(77)	3.9%(7)
北池袋	4.8%(132)	-2.7%(19)	-4.1%(24)	8.7%(89)
東武練馬	4.8%(196)	-2.4%(47)	7.1%(52)	7.0%(97)
方南町	4.8%(26)	-4.5%(9)	13.2%(10)	4.8%(7)
上石神井	5.3%(176)	6.5%(54)	3.4%(49)	5.7%(73)
鬼子母神前	5.5%(7)	-7.8%(3)		15.4%(4)
駒込	5.6%(56)	-2.4%(18)	2.5%(6)	10.8%(32)
中野富士見町	5.8%(55)	10.3%(18)	9.6%(15)	-0.4%(22)
桜台(東京)	5.9%(75)	-6.4%(12)	12.2%(14)	7.0%(49)
中野新橋	5.9%(75)	14.0%(12)	12.6%(17)	1.4%(46)
江古田	6.5%(68)	9.8%(24)	9.9%(19)	0.7%(25)
新中野	6.6%(118)	14.7%(22)	7.8%(27)	3.5%(69)
落合南長崎	9.4%(18)		20.8%(6)	3.7%(12)
雑司が谷(東京外口)	9.7%(44)	23.5%(12)	5.0%(14)	4.1%(18)
石神井公園	10.0%(216)	25.0%(108)	-0.4%(69)	-13.3%(39)
都立家政	10.0%(64)	0.2%(21)	16.3%(27)	11.0%(36)
池袋	10.1%(150)	1.9%(19)	36.9%(21)	6.4%(110)
上井草	10.2%(41)	-10.1%(13)	18.7%(19)	21.8%(9)
椎名町	11.7%(121)	19.6%(27)	1.9%(28)	12.6%(66)
巢鴨	11.8%(51)	30.2%(12)	27.5%(7)	1.5%(32)
吉祥寺	12.6%(19)	6.9%(5)	13.3%(9)	16.8%(5)
野方	12.8%(132)	15.0%(29)	19.7%(56)	3.8%(47)
中野(東京)	14.0%(112)	8.9%(32)	35.6%(30)	4.2%(50)
武蔵関	14.0%(216)	19.9%(56)	18.1%(74)	6.7%(86)
落合(東京)	15.0%(21)	20.4%(6)	-1.2%(4)	18.1%(11)
中野坂上	15.9%(67)	28.0%(15)	17.8%(14)	10.4%(38)
練馬	17.1%(239)	1.8%(36)	16.1%(37)	20.7%(166)
東伏見	17.8%(13)	20.5%(3)	-1.6%(4)	29.2%(6)
都電雑司ヶ谷	18.0%(3)		18.0%(3)	
目白	18.3%(44)	37.8%(15)	1.7%(6)	9.8%(23)
新新五丁目	21.3%(4)	21.3%(4)		
光が丘	22.4%(204)	11.7%(44)	13.0%(92)	42.1%(68)
護国寺	23.0%(9)		23.0%(9)	
高田馬場	36.8%(8)			36.8%(8)
笹塚	40.2%(7)			40.2%(7)
総計	1.6%(7336)	0.1%(1821)	3.7%(2258)	0.9%(3257)

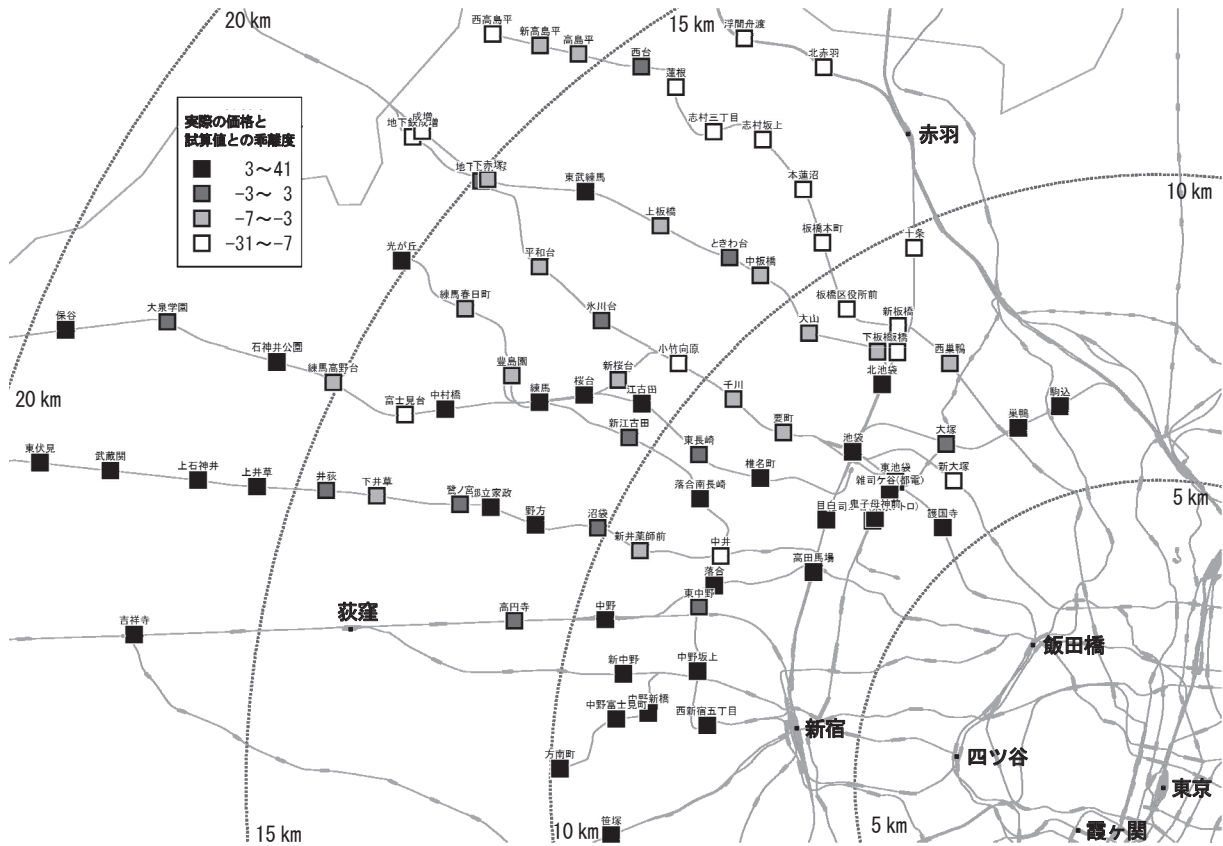


図7 試算値との実際値との乖離度(図)

注：練馬区、板橋区、中野区、豊島区において平成21年1月～23年6月に取引された不動産取引価格情報を用いて“実際の平米単価”と“東京駅からの時間、駅までの時間、建築年を変数として平米単価を試算した結果”との乖離を最寄駅毎に平均した結果（百分率は価格等で重みづけをしていない、各駅毎のサンプル(の百分率)の単純な算術的平均値)

[出典] 鉄道路線データ：国土数値情報（鉄道）（国土交通省）

算術的な平均である。例えば、池袋駅周辺のデータが3つあり、試算値と乖離度がそれぞれ5%、6%、8%だとすると池袋駅の値は(5+6+8)÷3=6.3%と表される。

実際の価格が試算値より大きい、すなわちプラスであれば近接性に比して価格が高いことを表し、マイナスはその逆である。このプラス・マイナスには近接性以外の利便性（池袋等の繁華街への近さ、公園への近さ、日常生活のしやすさ、街の醸す雰囲気、地盤等）は全く考慮されていないことに注意すべきである。言い換えると、東京駅や最寄り駅の近接性だけで土地を選ぶ人にとっては、実際の価格が試算値より小さい、すなわちマイナス幅が大きいことがいわゆる“お得”ということ

になる。

繰り返すが、近接性と建物の新しさ・構造以外は全く考慮していない試算であることに留意して結果をみていただきたい。

b) 結果の地理的分布

上の図7は表4を、プラスの値が大きいほど黒い四角に、マイナスが大きいほど白い四角になるよう、地図上にプロットしたものである。この地域で土地購入を検討している人にとっては、参考として役立つのではないだろうか。

繰り返すが、近接性と建物の新しさ・構造以外は全く考慮していない試算であることに留意してみていただきたい。

3. おわりに

以上、不動産取引価格情報が土地取引をされたの皆様のご好意により整備され、その提供により価格の透明性が向上し、土地取引を判断する際に役立つことを述べた。

本稿では不動産取引価格情報を個人が使う例を紹介したが、当然、政策的に活用されているとともに今後も益々利活用されることとなる。一例をあげると、不動産取引価格情報を用いた国際的に比較可能な全国ベースの不動産価格指数を開発中であり、今年度中に運用開始を予定している。これによりマクロ経済や金融行政の判断に資するとともに、不動産投資の効率性の比較考量が可能となることにより投資が促進され、資産デフレ脱却の一助となりうることを想定している。

今後、不動産取引価格情報をより一層情報を充実させ、より使いやすくしたいと考えている。今後とも国民の皆様のご理解とご協力を賜れるべく願います。