



MISAWA HOMES INSTITUTE OF
RESEARCH & DEVELOPMENT
TECHNICAL REPORT

vol. 52

日本の地価

MRD 四大都市圏の地価調査

MRD地価調査の目的

一般の人達にとって、土地の価格は大変分かりにくく、自分の予算で一体どこなら家を持てるのかを知ることは簡単なことではない。土地情報の開示が徐々に進んでいる現在でも、地価相場の情報は新聞紙上や不動産業者の広告、情報誌で断片的に知ることはできるが、広域を見わたせる情報は不足している。

そこで、MRD地価調査は土地を求める人達の便宜を図るために、情報サービスとして年1回、首都圏、近畿圏、中京圏、福岡・北九州圏について住宅地の店頭表示価格による地価相場を調査し、地価の総合的な情報が一覧できる地価図を制作している。尚、本調査でいう大都市圏とは、それぞれの圏域ごとに中核となる都市への通勤圏を目安として設定している。

MRD地価調査の仕組み

圏域とメッシュ

MRD四大都市圏地価調査は首都圏、近畿圏を1979年から、中京圏、福岡・北九州圏は1983年から調査結果の発表を行なっている。三大都市圏に福岡・北九州圏を加えてあるのは、東京、大阪、名古屋に次ぐ規模で、地方の中核となる都市圏の地価動向を把握するためである。

調査にあたっては、各対象大都市圏を国土庁の第三次地域区画「基準地域メッシュ（面積約1km²）」により分割し、地価算出対象地域メッシュ約10メッシュに対して1ヶ所の調査ポイントを設定し、各ポイントの相場を近隣の不動産業者に聞き取り調査を実施している。

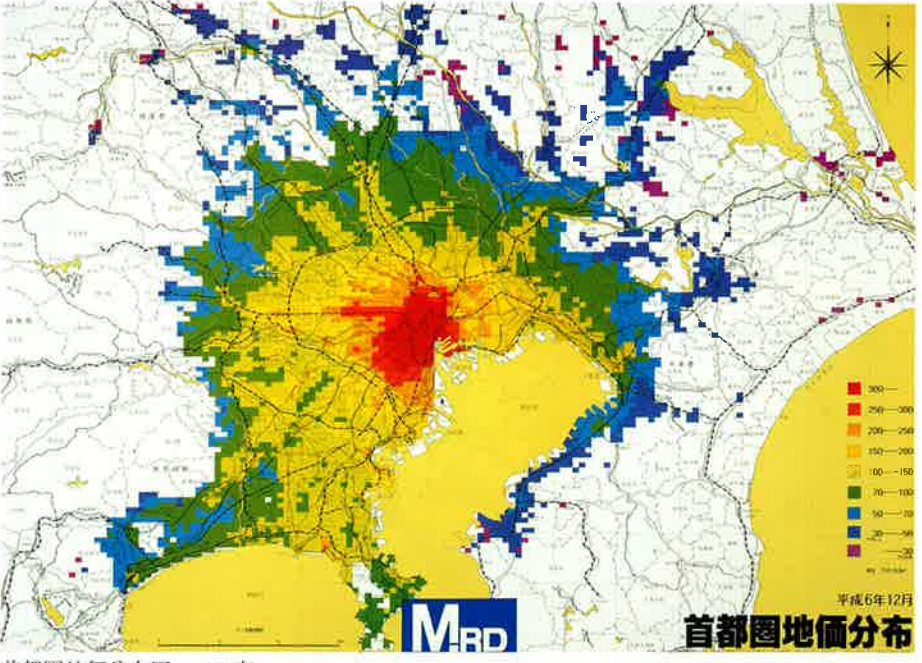
対象地域	メッシュ数	調査ポイント数
首都圏	5,205	552
近畿圏	3,199	346
中京圏	2,658	296
福岡・北九州圏	1,098	145

(1994年調査実績)

調査ポイントの設定にあたっては、その地域の特性に鑑みて、最も代表性が高いと判断できる条件を備えた土地を選定している。例えば、比較的敷地面積が大きな区画の宅地が多く、生活利便性が高い地域では、そのような条件を備えた宅地を選定し、逆に小規模な分譲住宅が多い地域では、それなりの物件を選定するということである。また、この調査ポイントは固定されており、毎年調査は同じ土地に建物建っていない状態を想定して価格の聞き取りを実施している。



京都府 桂坂ニュータウン



首都圏地価分布図 1994年

地価の算出方法

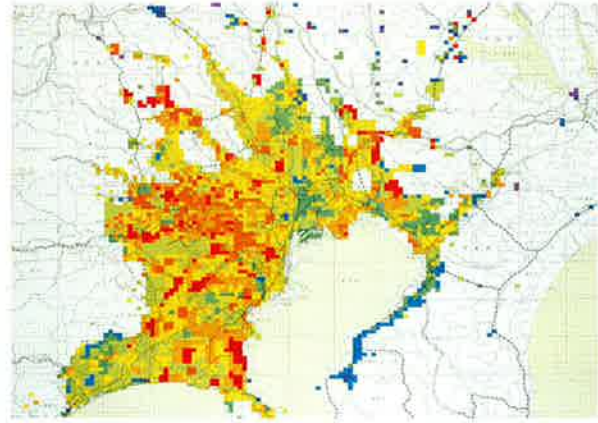
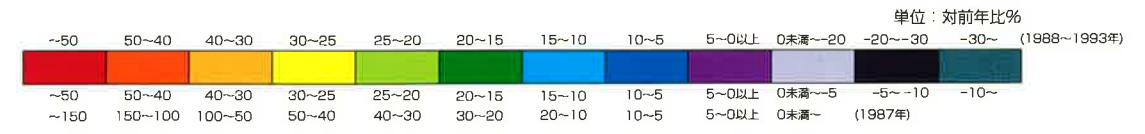
店頭表示価格の調査に関しては、選定した調査ポイント1地点につき、近隣の3社以上の業者を訪問し「現在、その土地を店頭で提示するならばどれだけの値付けをするか、どの程度の値付けなら、地主が納得するか」という観点で「店頭表示価格」の聞き取りを実施している。この場合、聞き取りを依頼する不動産業者も、原則として固定されており、「同じポイントを同じ業者から」が基本となっている。

本調査が取引事例による成約価格ではなく、ポイントを固定して店頭表示価格の聞き取り方式を採用しているのは、土地価格は敷地規模、形状、近隣の状況、交通利便性等の個性による価格差が極めて大きい為、実際の取引事例が特定の地域の地価を代表しないことが起こりうるからである。また、売り手と買い手の間に特殊な事情がある場合の近隣相場を無視した成約

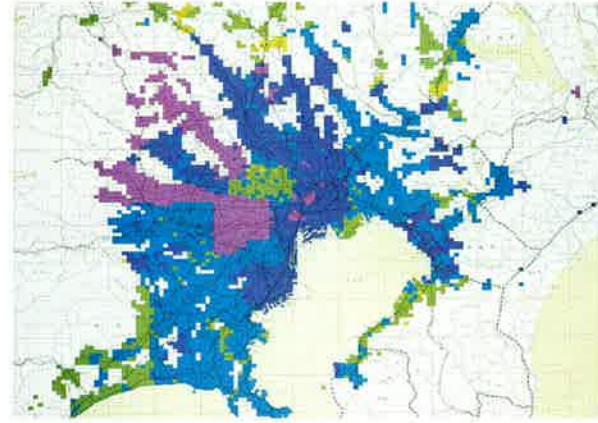
価格が取引事例が少ない地域の地価算出に非常に大きな影響を与えるためである。このような事例の場合、前年調査との価格差が時間による変化なのか、物件の個性による価格差なのかの判断が付きにくく、地価変動の算出も難しくなりやすいからである。

次に、調査地点を含まないメッシュについては算出にあたっては公示地価の分布構造をベースとした推計モデルを設定して算出している。この推計にあたっては、限られた測定点データに基づいて対象地域全域の分布を推計する方法として、スプライン補間法を採用している。スプライン補間法は、大気汚染の濃度の有限測定点の情報から、広い地域の大気汚染濃度分布を推計する方法として、環境科学分野で有効性が評価されている。地価分布の推計においても、同様の特性を持ったポテンシャル場と考えることができるため、推計精度は高いと考えられる。

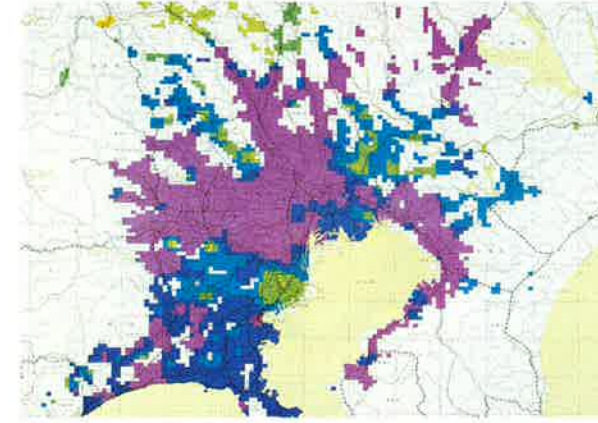
首都圏地価変動率図



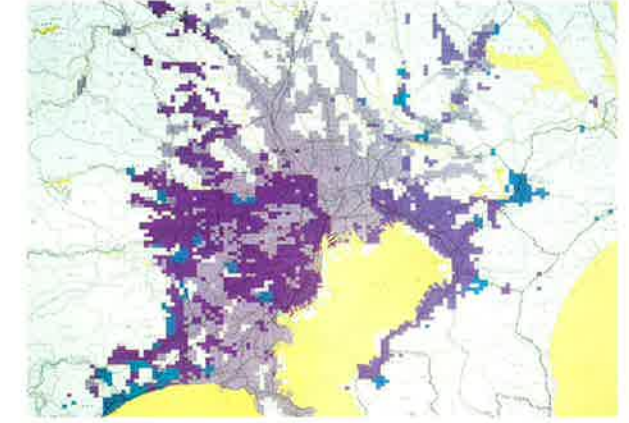
1979



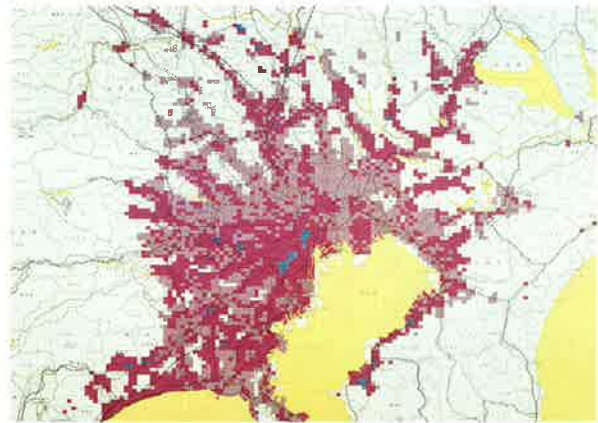
1980



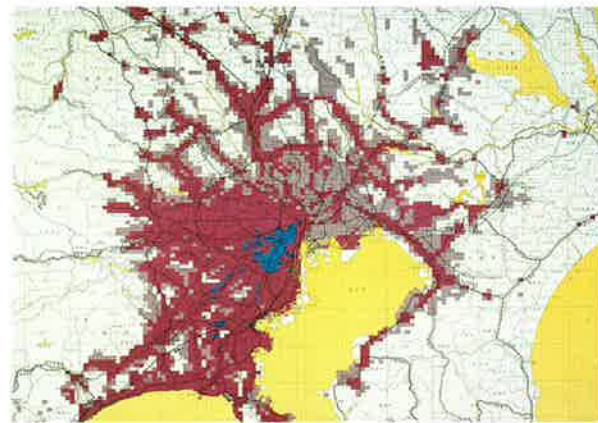
1981



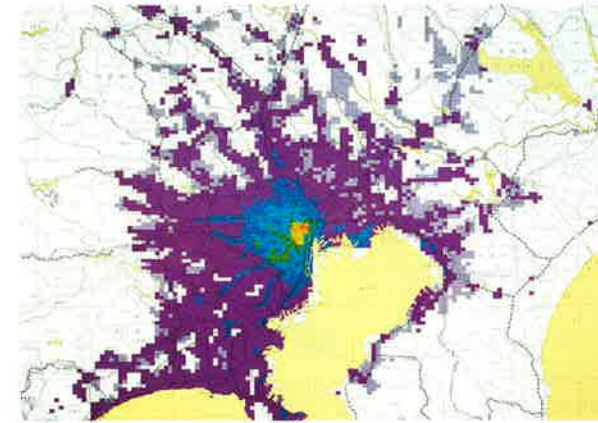
1982



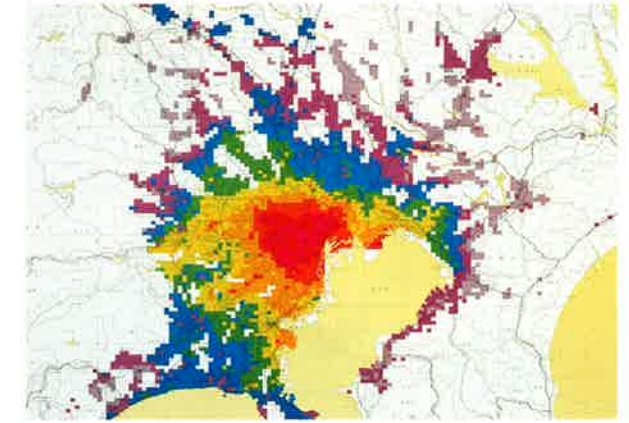
1983



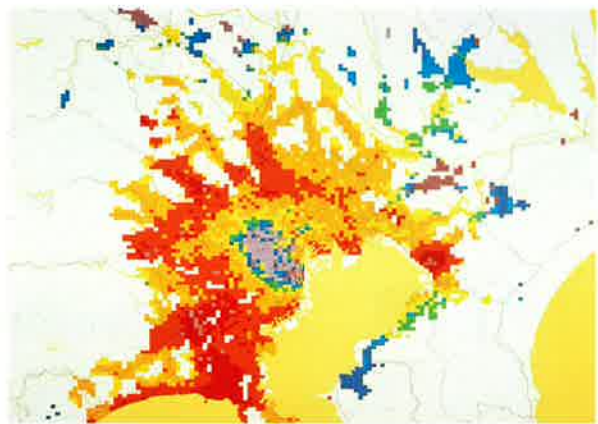
1984



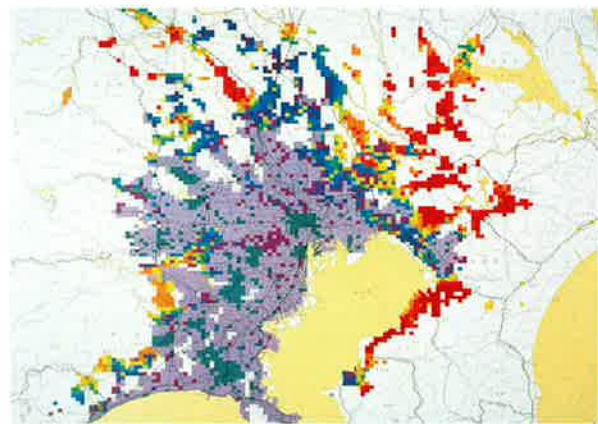
1985



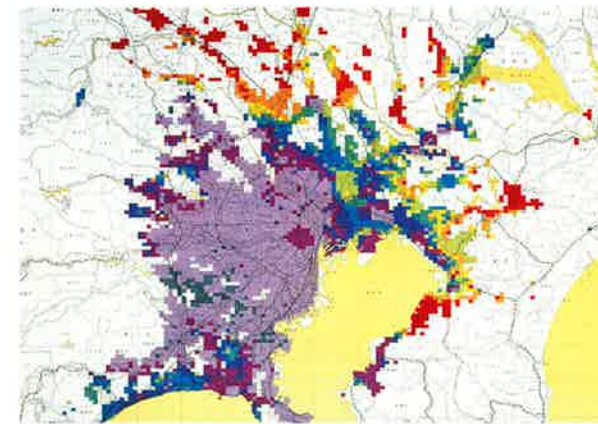
1986



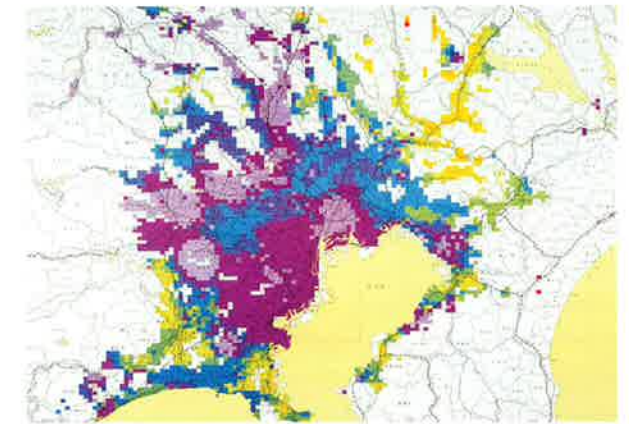
1987



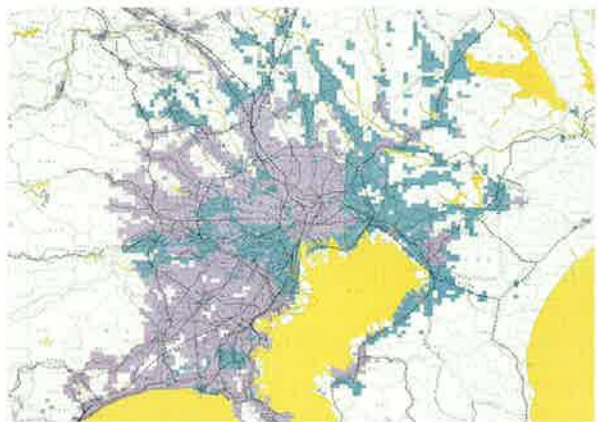
1988



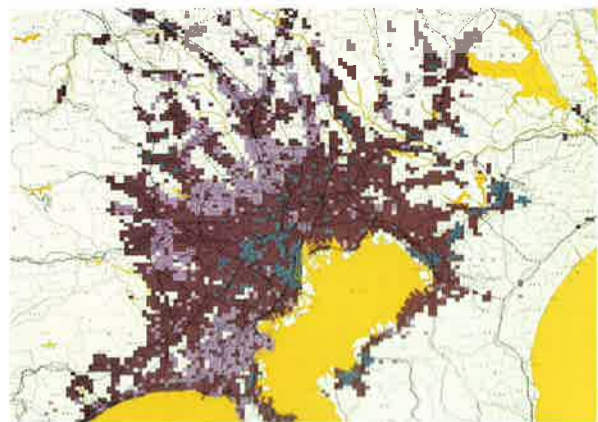
1989



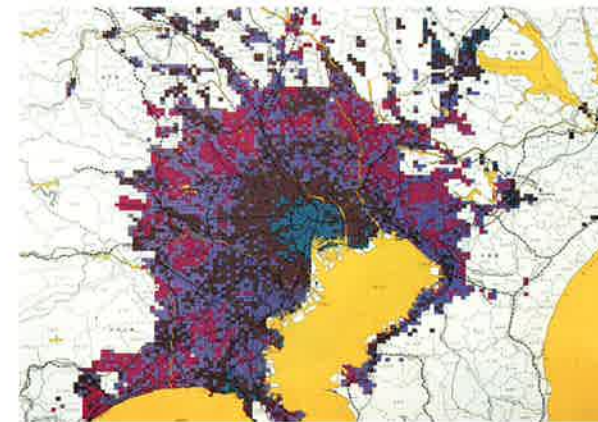
1990



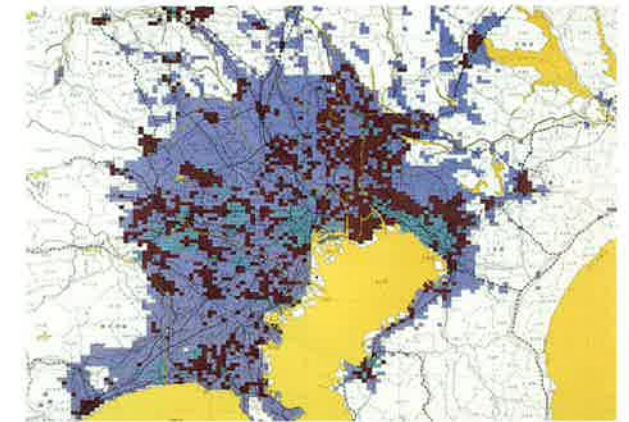
1991



1992

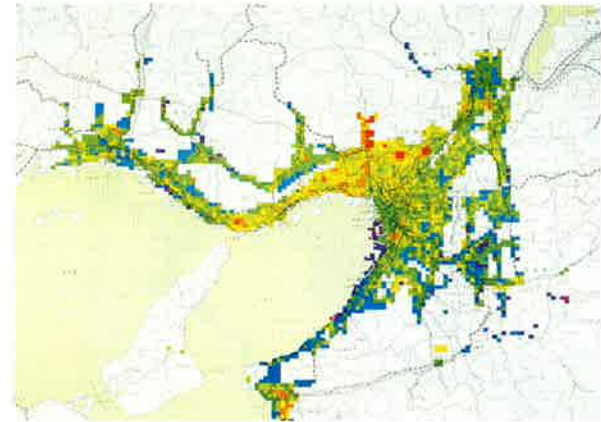
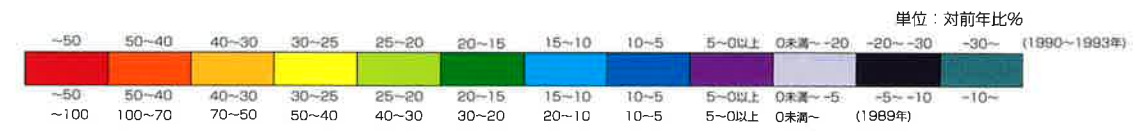


1993

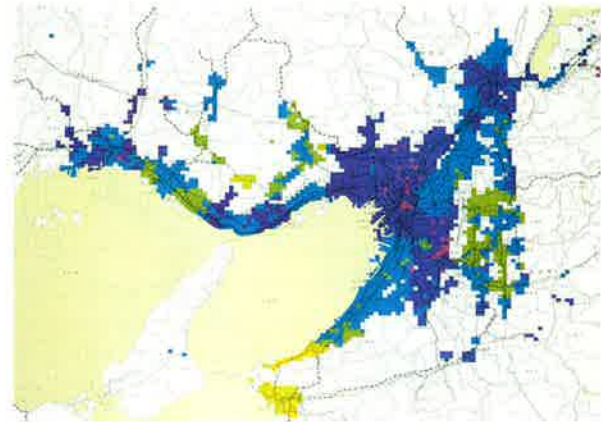


1994

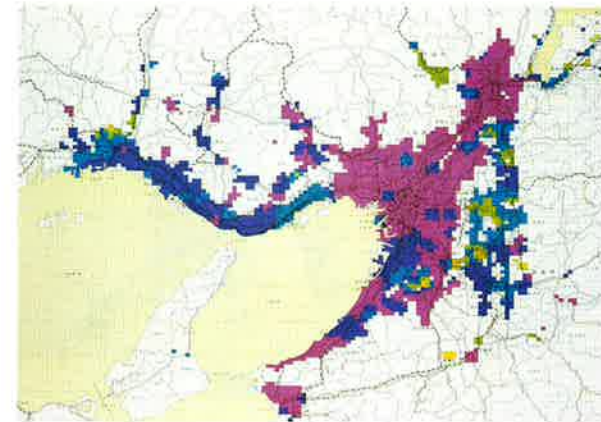
近畿圏地価変動率図



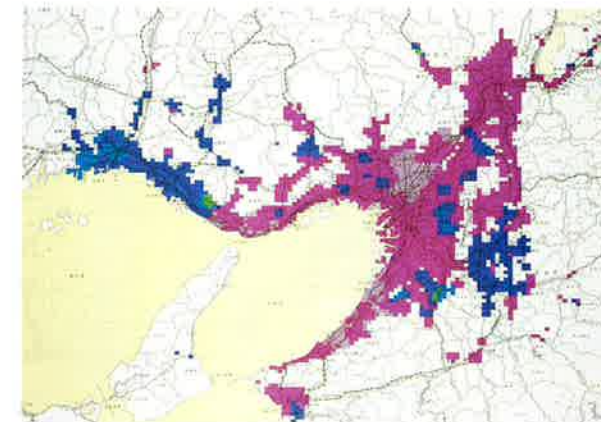
1979



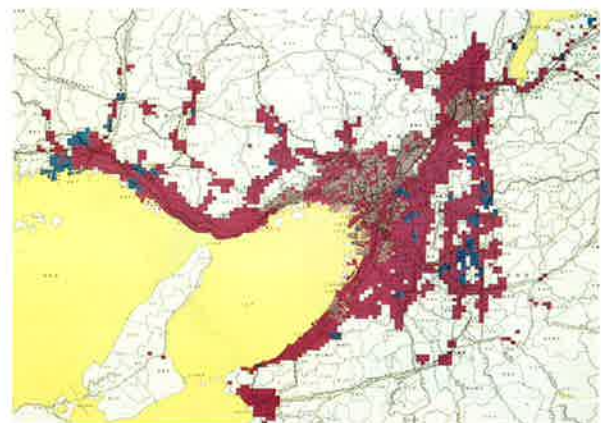
1980



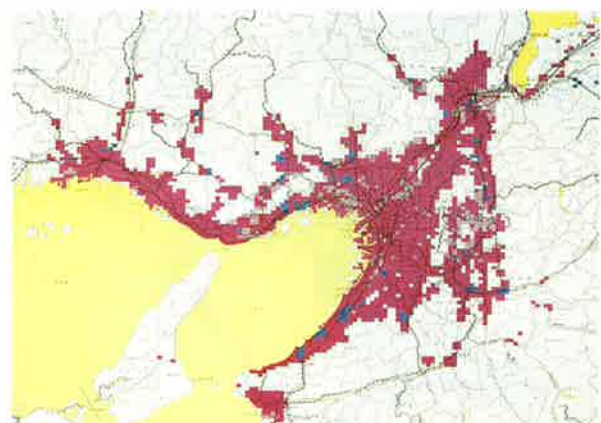
1981



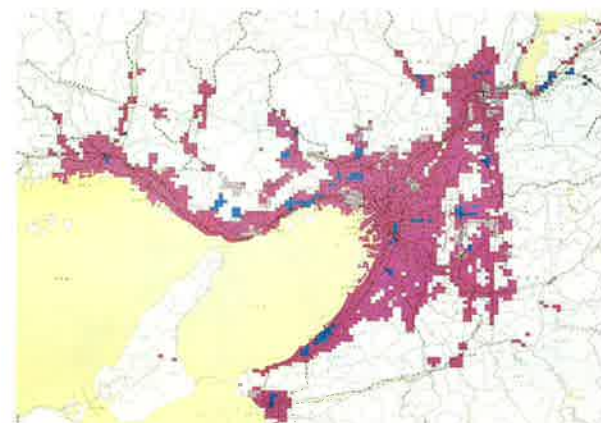
1982



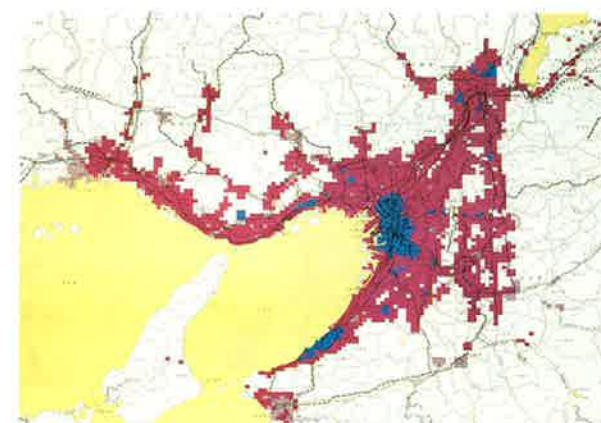
1983



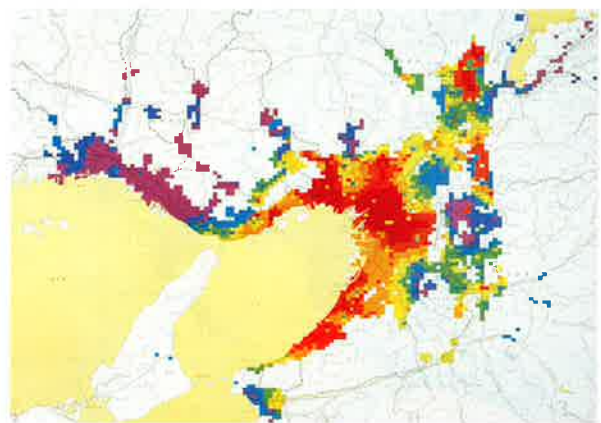
1984



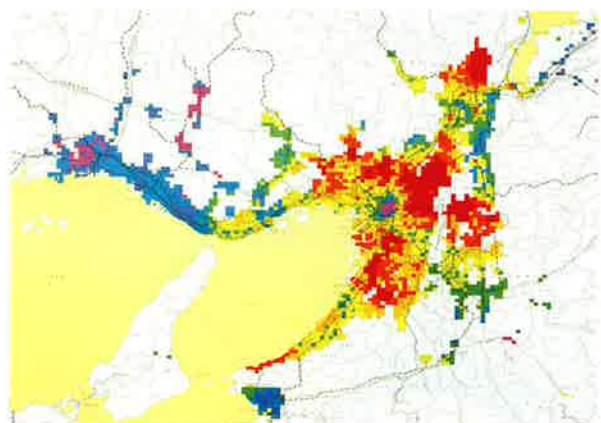
1985



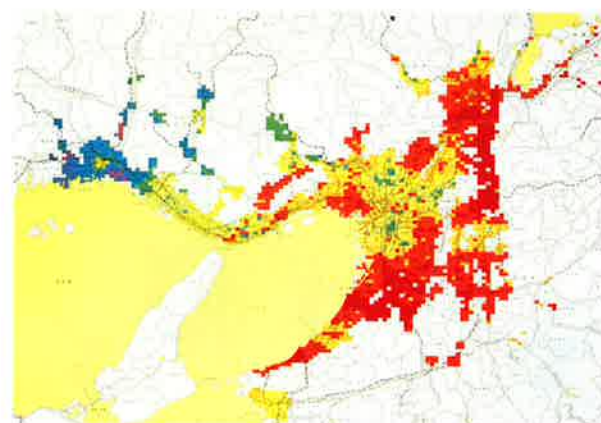
1986



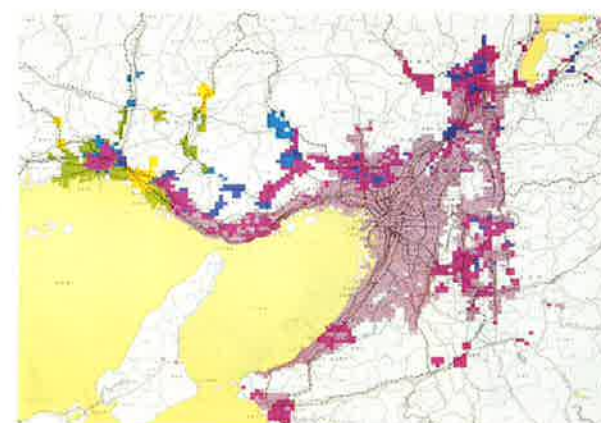
1987



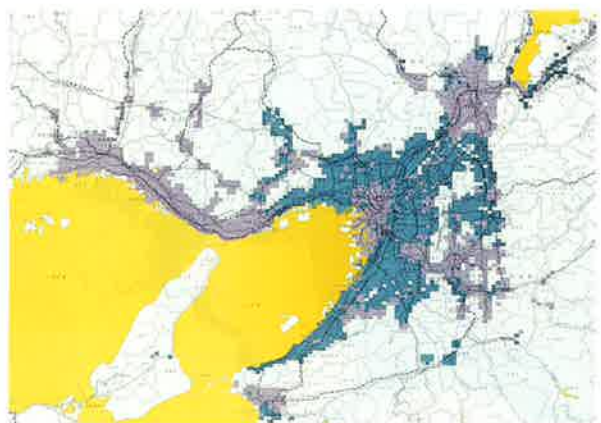
1988



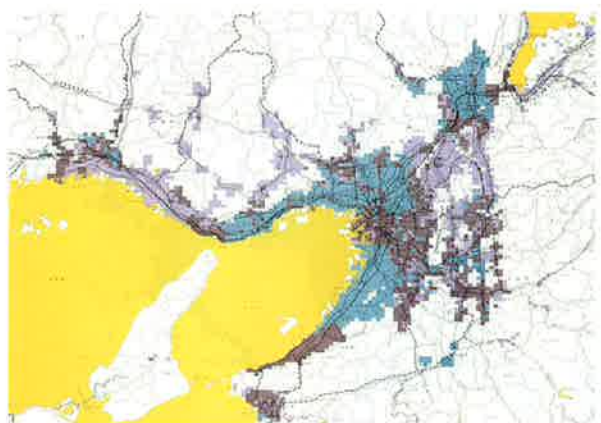
1989



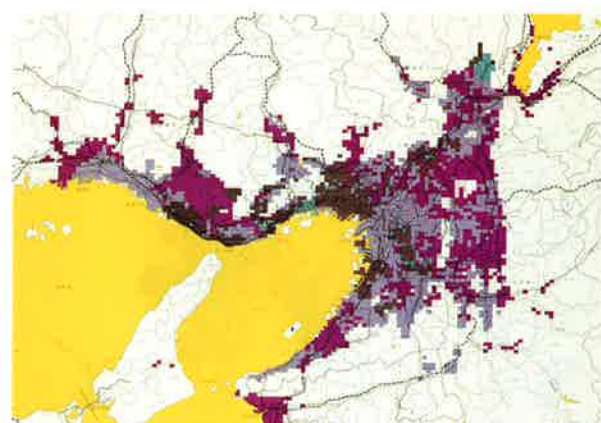
1990



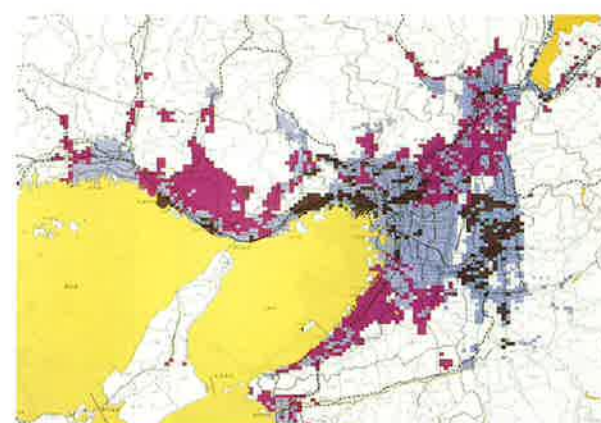
1991



1992

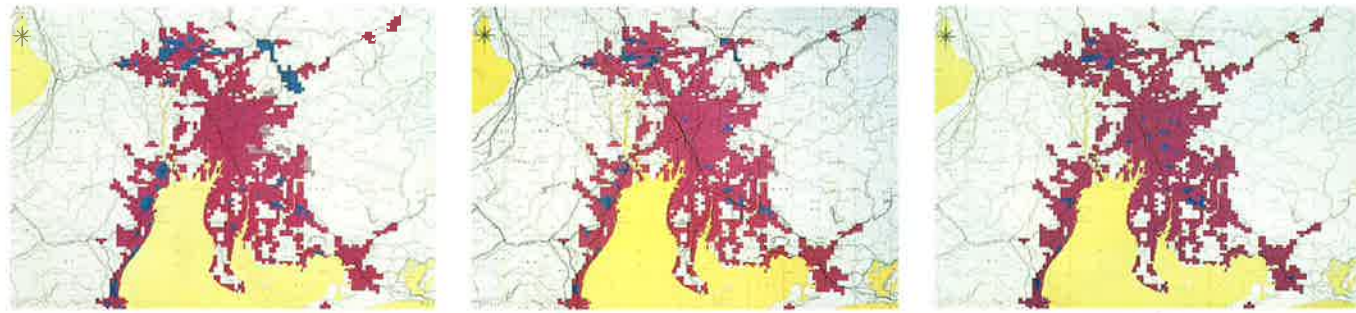
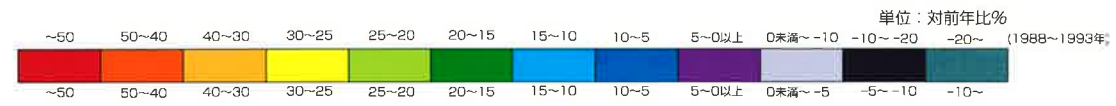


1993



1994

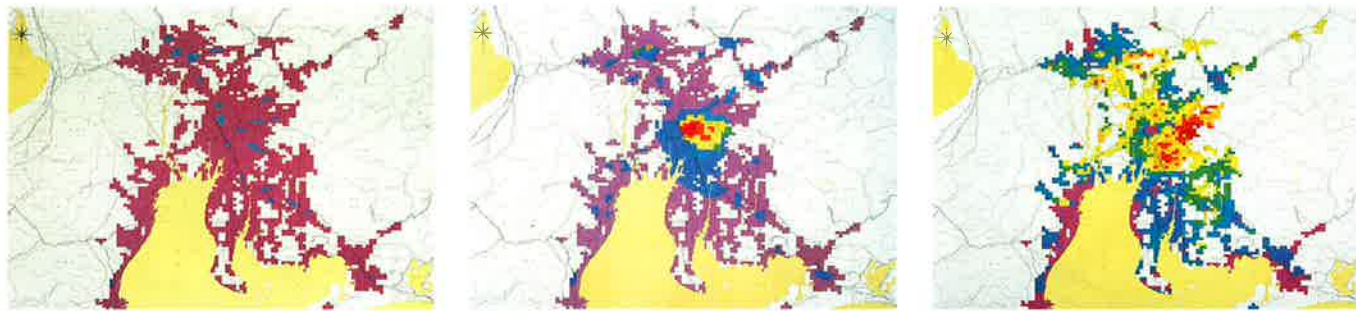
中京圏地価変動率図



1983

1984

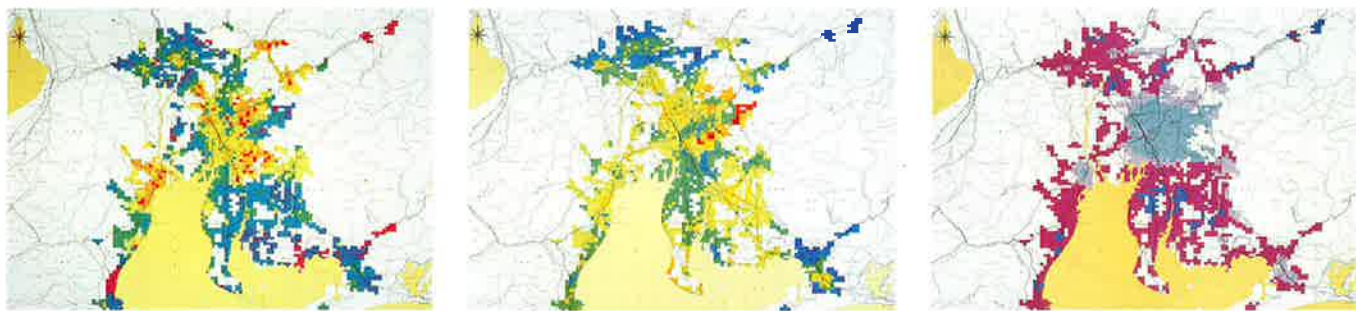
1985



1986

1987

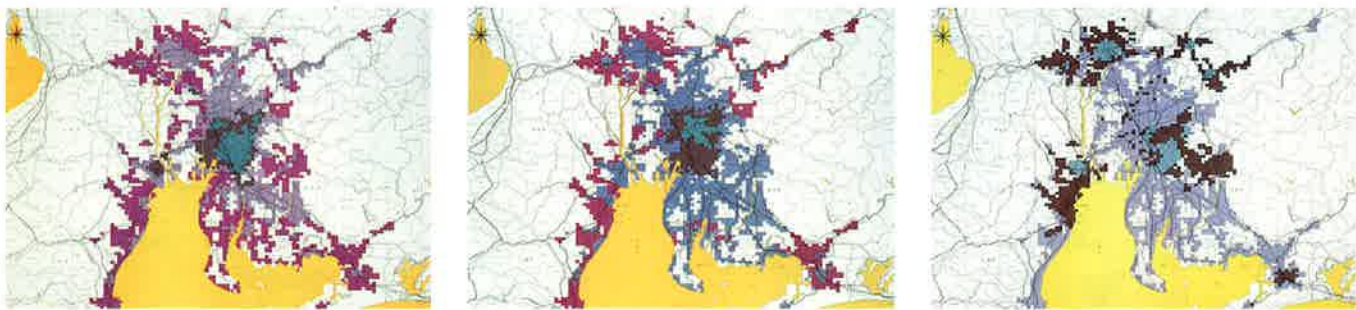
1988



1989

1990

1991

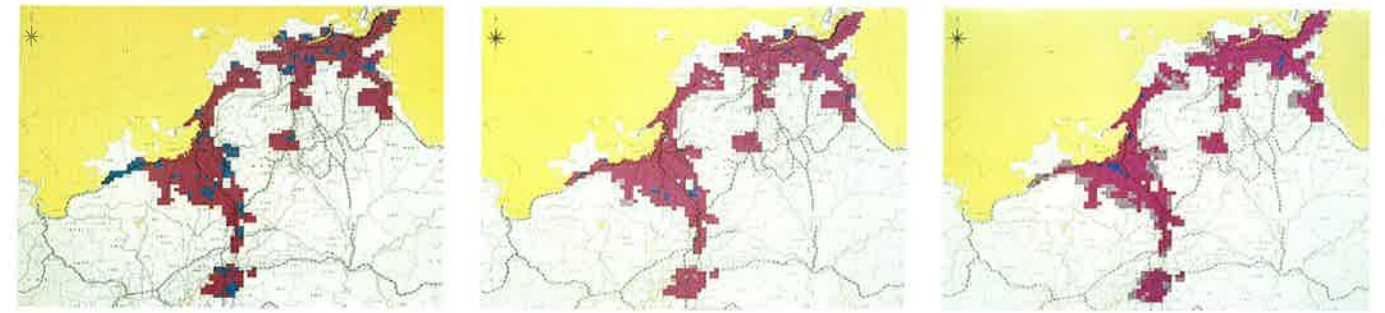
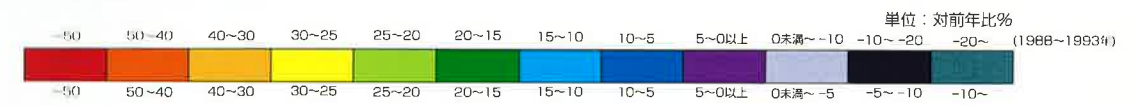


1992

1993

1994

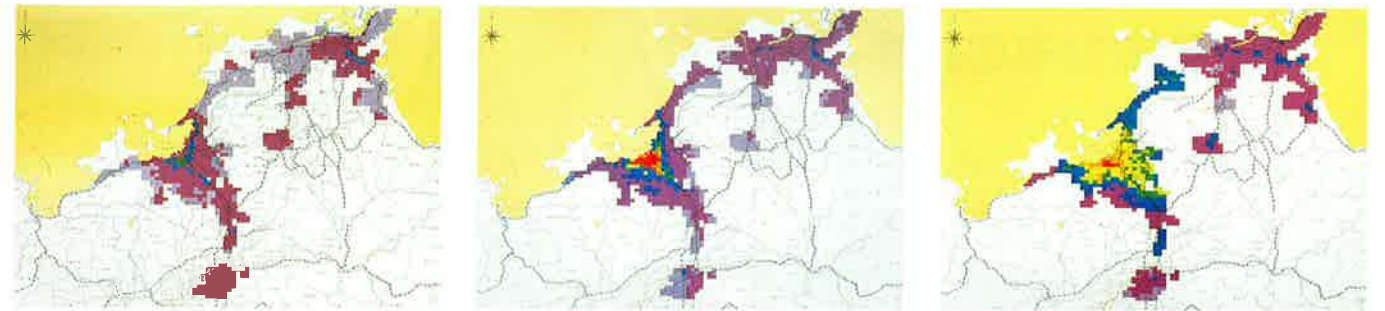
福岡・北九州圏地価変動率図



1983

1984

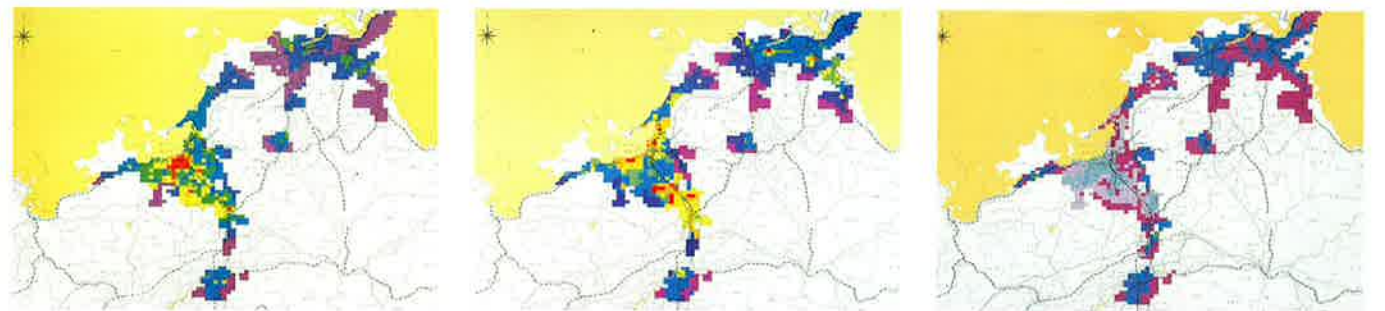
1985



1986

1987

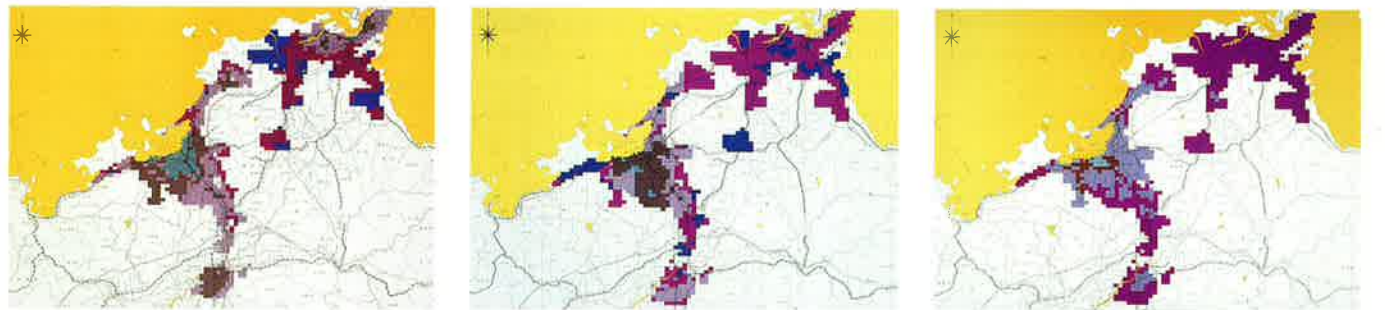
1988



1989

1990

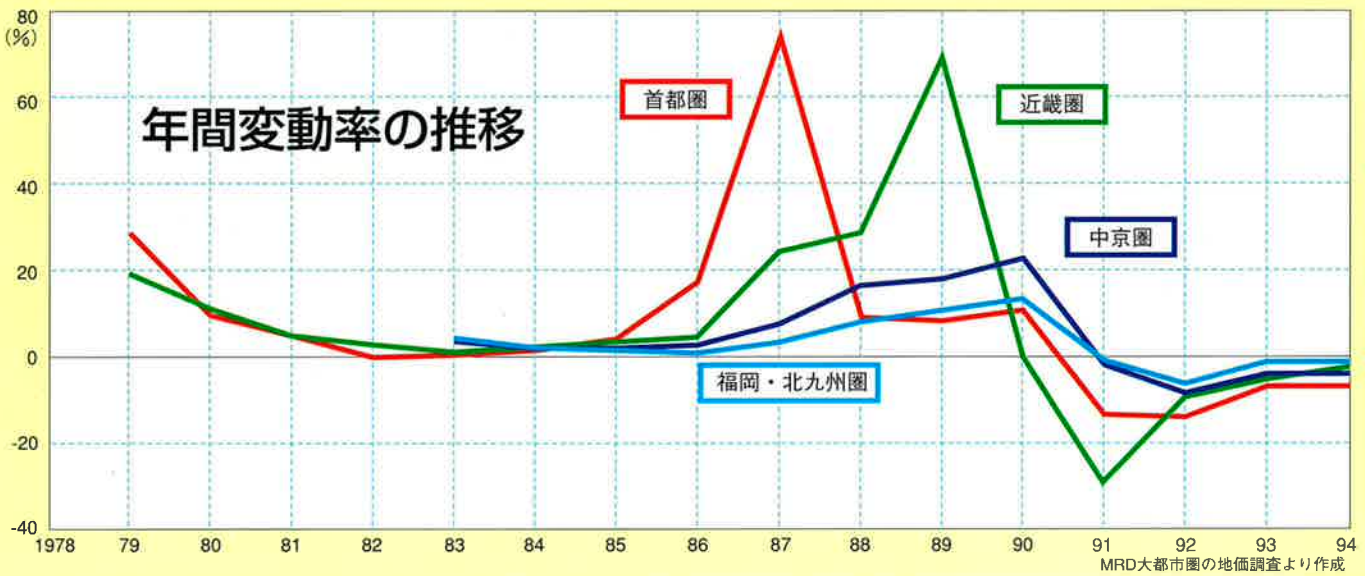
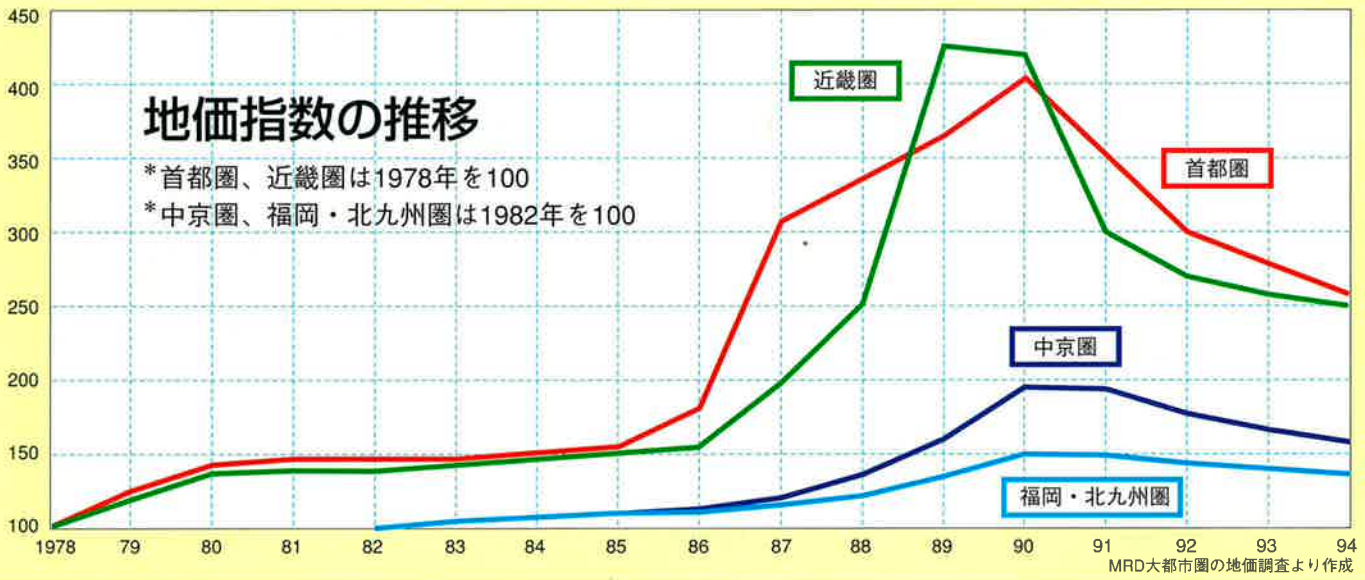
1991



1992

1993

1994



MRD地価調査と不動産価格

不動産の価格には店頭表示価格、取引価格、公示価格（基準地価格）、路線価、固定資産税評価額と様々な価格がある。

それぞれの価格には目的があり、どれが正しく、どれが間違っているというものではないが、住宅を建てるために土地を取得しようとする人はどれを参考にすればよいのか迷ってしまう。

そこで、実勢価格という言葉が使われるのだが、この実勢価格がくせものである。普通は不動産業者のチラシや新聞広告などで見かける店頭表示価格を指していることが多い。この価格は地主の希望値に不動産業者の査定による意見を加味して決定された価格のことで、呼び値ともいう。この価格をもとに買い手との交渉が始まり、実際の取引成立価格は、店頭表示価格を下回ることが多い。店頭表示価格は景気の動向や土地の需給関係に敏感に反応するので、需要が多ければ急上昇するし、需要が減少すれば上昇率は一気に落ちてしまう。

一方、公的調査として不動産取引の指針となるべき価格である公示価格は「売り手、買い手の双方に売り急ぎ、買い進みなどの特殊な事情がない取引で成立する正常な価格」であり、売り急ぎ、買い進み等により左右される店頭表示価格と開きがあるのは当然である。また、短期間に大きく変化する店頭表示価格を長期的視点に立つ不動産価格の公的指針とするのも理にかなわない。

このように地価正常化の指針としての役割を担った公示地価とその時点での市場環境に敏感に大きく反応する店頭表示価格には自ずと差がある。従って、地価上昇が続き、買い手に買い進みがある状態では公示価格で土地が買えないのは当然のことであった。

MRD地価調査は、このような状況の下で一般需要者が土地購入に際して、参考としやすい店頭表示価格を広くにわたって一覧できる地図を提供するために企画されたものであった。

地価調査の結果と地価推移

本調査を始めた直後の1980年には、公示価格と店頭表示価格の差は首都圏で2倍、近畿圏で1.9倍程度になっていた。実際、1979年の12月のMRD地価調査による首都圏における住宅地の店頭表示価格の上昇率は28.0%と1980年1月の公示価格の上昇率18.3%を大きく上回っていた。また、1980年12月の上昇率は9.7%と急速に鈍り、同時期の公示価格の上昇率14.1%を下回っている。このように、公示価格とは異なった動きを見せた調査結果に、「公示地価に挑戦」などと新聞に書かれたこともあったが、それぞれの価格が持つ目的が異なる以上、この指摘はあたらないといえよう。発表開始当初は一部を除いてはあまり注目されることは少なかったこの調査も、年を重ねるうちに、地価相場を素直に表現する調査としての評価を得るようになり、

現在では、不動産関係者はもちろん、官公庁、自治体、シンクタンク、及び一般需要者への配布部数は1万部に達している。

これまでの主な調査結果を首都圏を例にして見ると、1982年には地価下落を確認、東京都で0.1%の地価下降を発表し、それまでの地価は必ず上昇するという土地神話を否定した。

1984年調査では、東京都と神奈川県が上昇する一方で、千葉県、埼玉県が下降するという「二極化現象」を発表した。

1985年には千代田区、港区などの都心部地価が30~40%上昇する一方で、都心から30Km圏外は依然として下降が続くという二極化現象の一層の強まりを指摘した。

そして、翌1986年はビル需要で高騰した都心の住宅地を売って、周辺の高級住宅地への買い替え需要が活発化し、都内の優良住宅地が2~3倍に上昇している状況を、「玉突き現象」として指摘した。

さらに1987年は、首都圏全体では73.5%の上昇、なかでも神奈川県は105.8%上昇という狂乱地価の中で、既に都心部では20~30%の下落が進行している様子を明確に描き出すなど、地価の変化をいち早く浮き彫りにできたといえよう。

(株)ミサワホーム総合研究所 市場調査室
〒168 東京都杉並区高井戸西1-1-19
TEL. 03(3332)5111