

金融マンの目で見、識る資料

「三友地価インデックス」による
東京圏の最新地価動向

【2008年第2四半期…4-6月】

平成20年7月

不動産金融のシンクタンク
三友システムアプレイザル
不動産金融研究所

SANYU SYSTEM RESEARCH INSTITUTE(SSRI)

TEL 03-5213-9750

FAX 03-5213-9760

- 「三友地価インデックス」の動き（東京圏/2008年第2四半期4-6月）
 - I 東京圏の概況……………地価変動率、地価指数 …… 1
 - II 東京圏内都県別の概況……………地価変動率、地価指数 …… 3
 - III 東京都内エリア別の概況……………地価変動率、地価指数 …… 5
 - ★ 基礎データ…………… 地価変動率、地価指数 …… 6
- 「三友地価インデックス」開発経緯とその特徴 …… 8
 - (参考1)「三友地価インデックス」の使用データ …… 9
 - (参考2)「三友地価インデックス」の作成方法

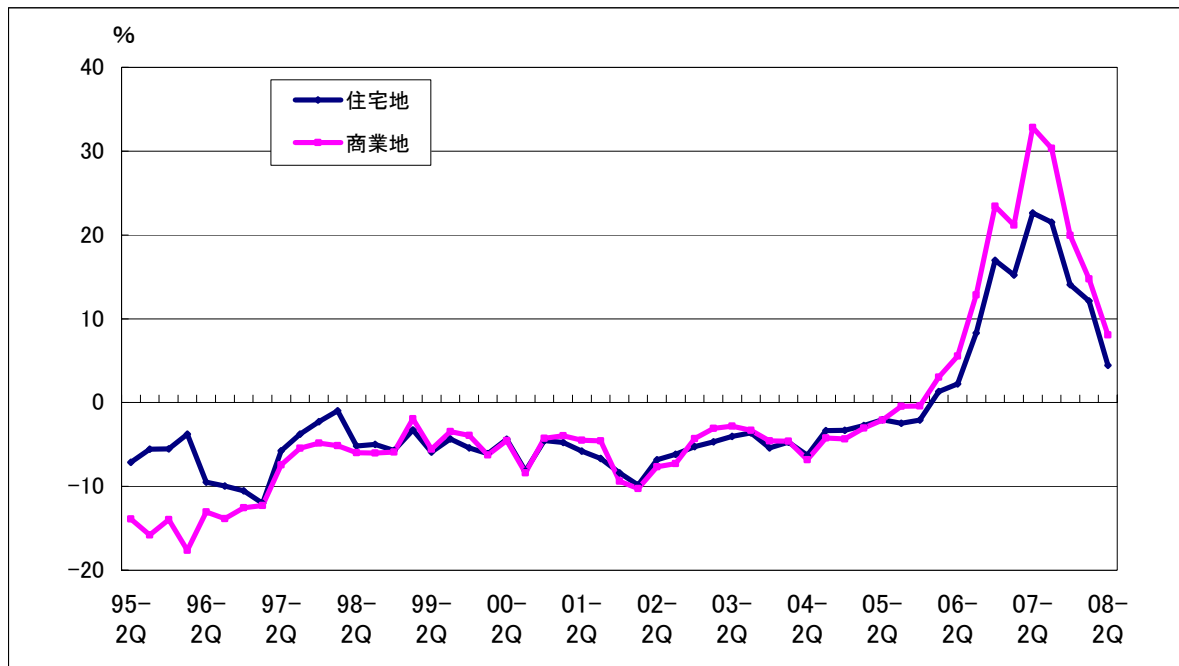
「三友地価インデックス」の動き（東京圏/2008年第2四半期…4-6月）

I 東京圏の概況

- ☆ ・東京圏全体では、地価変動率(対前年同期比)は住宅地・商業地ともに上昇率が一段と鈍化し、4四半期連続縮小した。
- ・地価指数（対前期比変動率を指数化している）は、住宅地はやや低下、商業地は上昇した。

- 1 地価変動率(対前年同期比…2007年第2四半期から2008年第2四半期までの1年間)
 - * 東京圏の地価変動率は、住宅地で+4.4%（2008年第1四半期+12.4%）、商業地で+8.1%（同+14.8%）であった。依然として対前年同期比ではプラスではあるが前期（2008年第1四半期）に比べ住宅地で8.0ポイント、商業地で6.7ポイント低下した。

【図表—1 「三友地価インデックス」（地価変動率-対前年同期比：東京圏）】

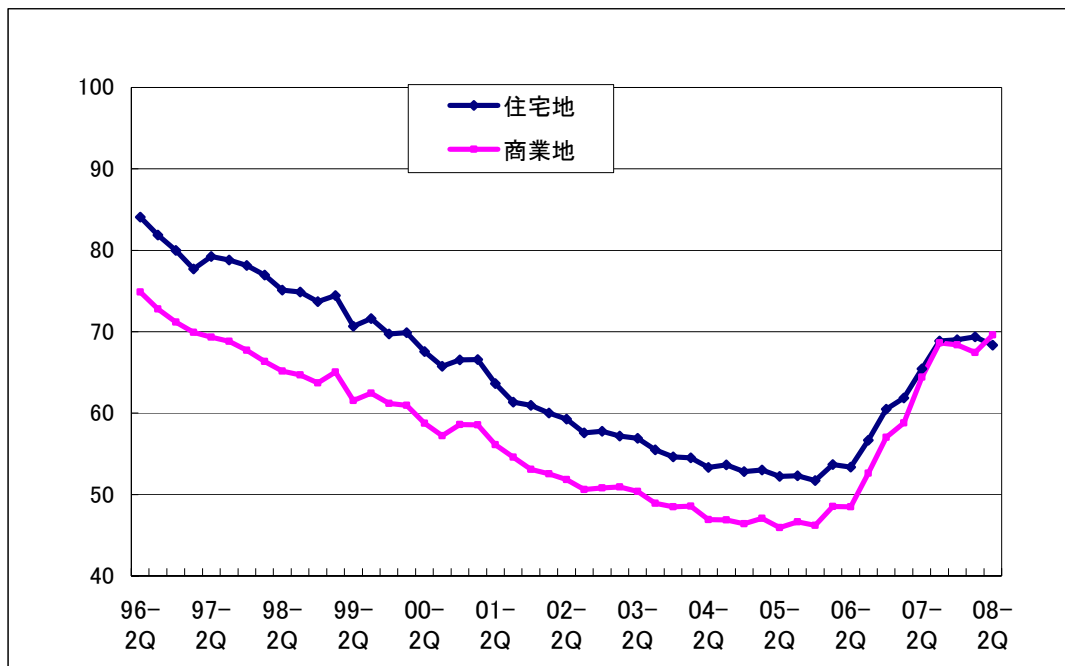


2 地価指数 (1994年第2四半期を100とした指数)

- * 東京圏の地価指数は、住宅地は前期(2008年第1四半期)と比較して▲1.0ポイント下落(今期68.4、前期69.4)。商業地は+2.1ポイント上昇した(今期69.6、前期67.5)。
- * 2006年頃から地価指数は急回復したもののここ数期横這いで状況にある。

(注) この統計を採り始めた14年前の1994年第2四半期の東京圏の地価指数は、バブルのピークより3年後でピークよりほぼ3~4割下落した水準。

【図表—2 「三友地価インデックス」(地価指数：東京圏)】



Ⅱ 東京圏内都県別の概況

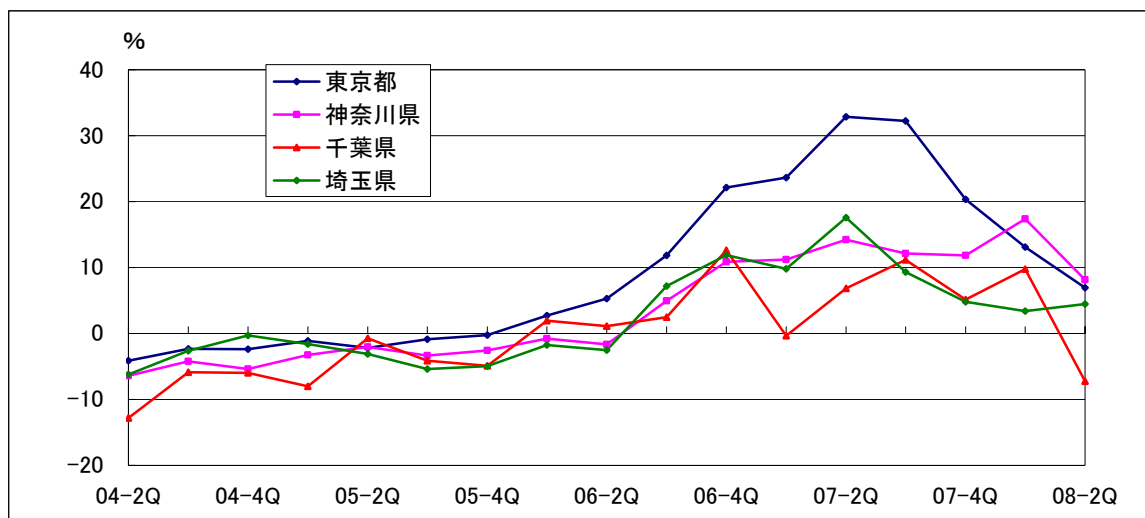
- ☆ ・都県別の地価変動率は住宅地・商業地ともに、埼玉県がやや拡大、東京都・神奈川県は縮小した。千葉県は下落に転じた。
 ・地価指数は、バラつきが生じた。

1 地価変動率（対前年同期比）

i) 住宅地

- * 都県別に 2008 年第 2 四半期の地価変動率の状況をみると、埼玉県は僅かに拡大（2008 年第 1 四半期 3.4%↑今期 4.5%）、東京都（同 13.1%↓7.0%）と神奈川県（同 17.4%↓8.2%）は低下し。いずれもプラスではあるが 1 桁台の水準まで低下した。一方千葉県はマイナス 7.2%と下落に転じた。

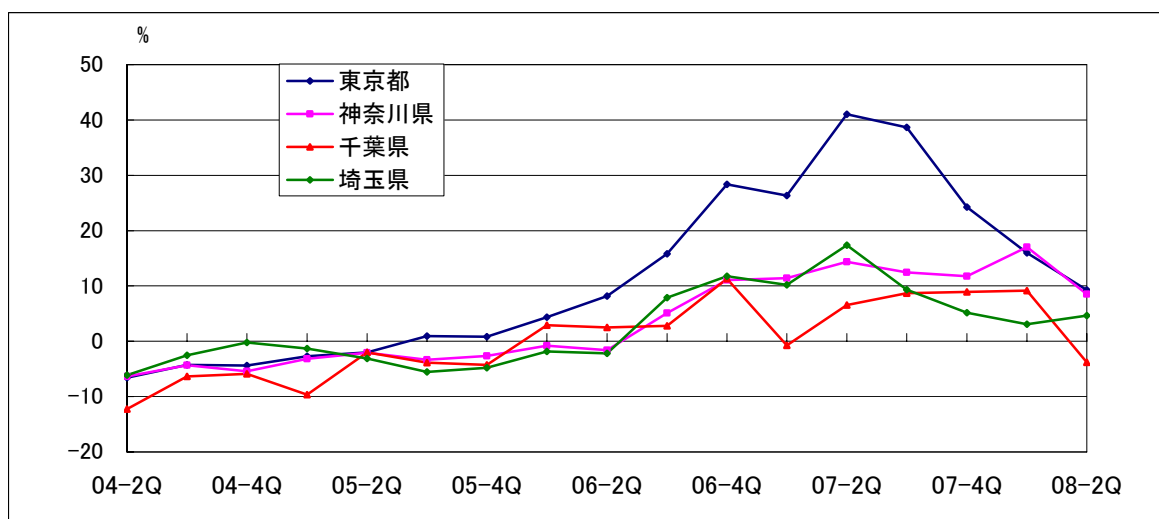
【図表—3 「三友地価インデックス」（地価変動率-対前年同期比：都県別：住宅地）】



ii) 商業地

- * 住宅地と同様で、埼玉県では低いながらも僅かに拡大、東京都と神奈川県は縮小。千葉県は下落に転じた。

【図表—4 「三友地価インデックス」（地価変動率-対前年同期比：都県別：商業地）】

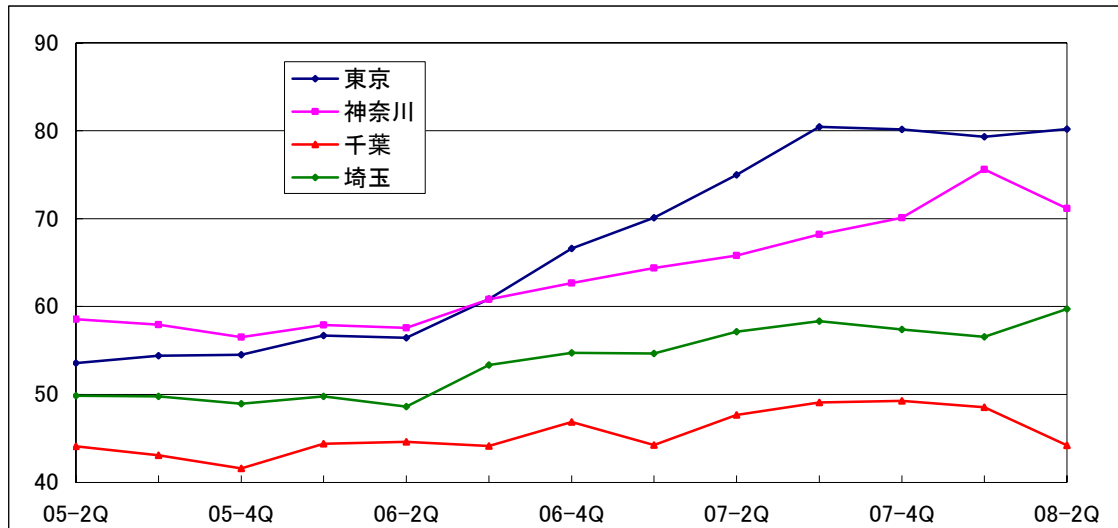


2 地価指数（1994年第2四半期を100とした指数）

i) 住宅地

* 地価指数は、東京都が 80.2（前期比+0.9）・神奈川県 71.2（同▲4.4）・埼玉県 59.7（同+3.1）・千葉県 44.2（同▲4.4）であった。

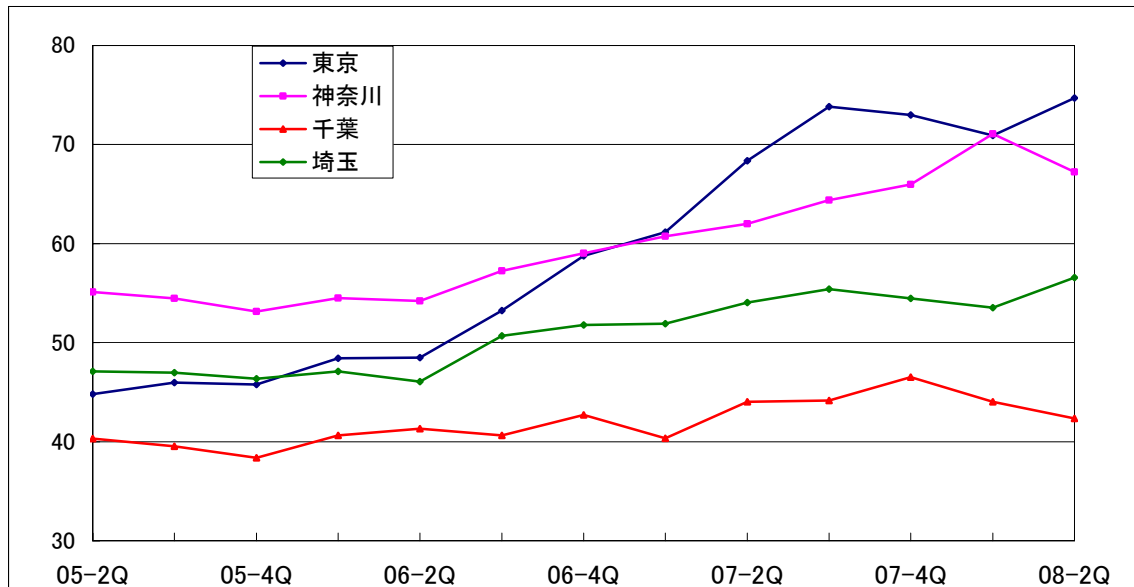
【図表—5 「三友地価インデックス」（地価指数：都県別：住宅地）】



ii) 商業地

* 商業地も住宅地とほぼ同様の状況。

【図表—6 「三友地価インデックス」（地価指数：都県別：商業地）】



Ⅲ 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（対前年同期比）は、区部はプラスではあるもののその上昇率は4四半期連続で縮小した。

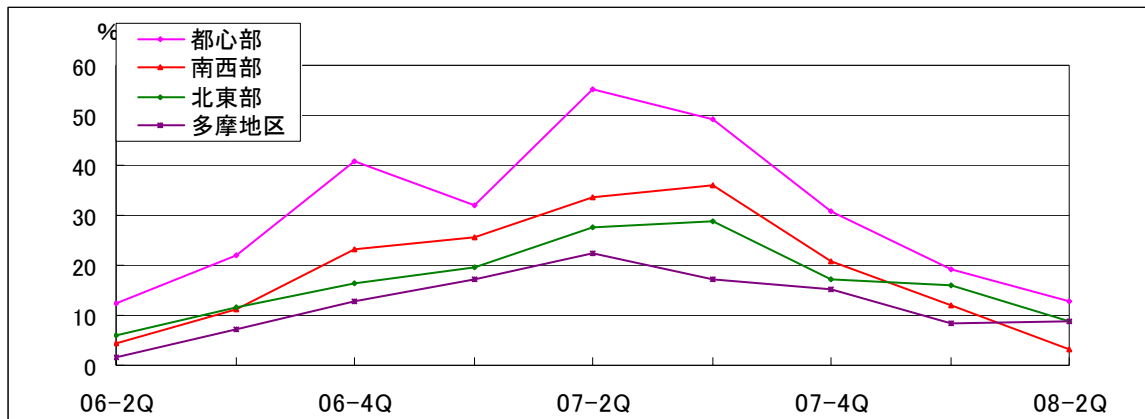
- ・地価指数は、都心部が前期・今期とやや動きがあり、今期は上昇して前々期をやや上回る水準となった。

1 地価変動率

- * 東京都内エリア別の地価変動率は、都心部+12.8%、北東部+8.8%、多摩地区+8.8%、南西部+3.2%であった。全エリアプラスではあるものの、2008年第1四半期の地価変動率（対前年同期比）に比べ都心部・北東部・南西部の3エリアが大幅に低下傾向が続いている。

（注）都心部…千代田・中央・港・新宿・文京・台東・渋谷・豊島の計8区
 南西部…品川・目黒・大田・世田谷・中野・杉並・練馬の計7区
 北東部…墨田・江東・北・荒川・板橋・足立・葛飾・江戸川の計8区
 多摩地区…市部（23区以外）

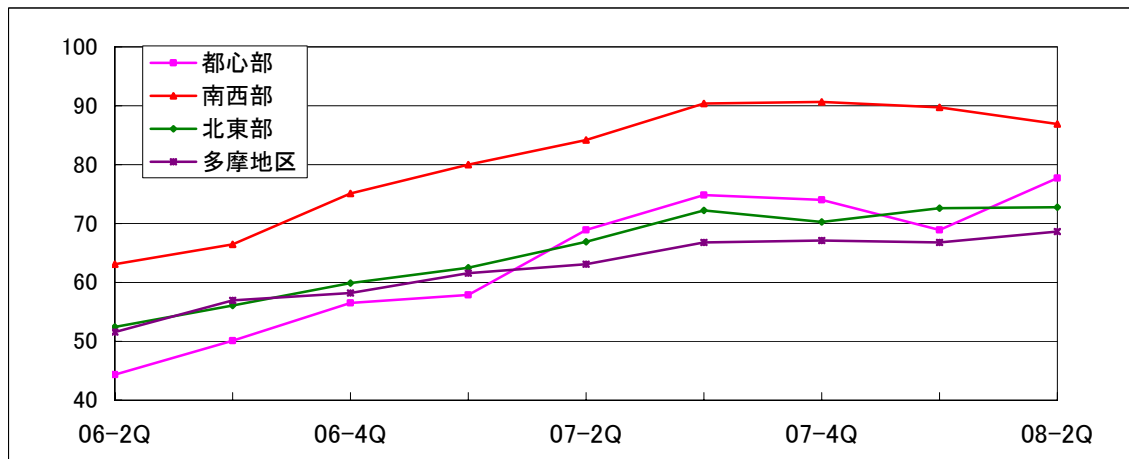
【図表—7 「三友地価インデックス」（対前年同期比変動率：東京都内エリア別）】



2 指数（1994年第2四半期を100とした指数）

- * 東京都内エリア別の地価指数は、都心部が対前期比8.8ポイント上昇し、前々期を上回る水準まで回復した。他エリアはこの4期ほぼ横這いで推移している。

【図表—8 「三友地価インデックス」（指数：東京都内エリア別）】



★ 基礎データ★

1 地価変動率

	住宅地					商業地					東京圏	東京都(全用途地域)※2				
	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	全体※1	都全体	都心部	南西部	北東部	多摩地区
95-2Q	-7.1	-8.3	-6.1	-4.4	-6.3	-13.9	-14.8	-11.8	-8.2	-12.0	-9.6	-11.0	-14.9	-11.1	-8.0	-6.7
95-3Q	-5.6	-6.5	-5.0	-2.2	-6.3	-15.8	-17.1	-13.0	-6.8	-13.8	-9.7	-11.4	-19.5	-8.3	-8.9	-4.9
95-4Q	-5.5	-5.8	-1.7	-9.5	-4.4	-14.0	-14.6	-9.0	-17.8	-11.4	-8.4	-9.3	-15.3	-8.5	-7.2	-1.1
96-1Q	-3.8	-4.8	1.2	-8.8	1.8	-17.6	-18.6	-12.4	-21.3	-11.6	-9.1	-11.0	-15.0	-6.7	-13.7	-8.3
96-2Q	-9.5	-11.7	-6.0	-10.1	-3.5	-13.0	-15.1	-5.8	-12.7	-3.4	-10.7	-12.9	-19.8	-9.9	-11.3	-8.8
96-3Q	-9.9	-12.0	-4.0	-13.2	-4.7	-13.9	-16.0	-4.0	-16.6	-4.9	-11.2	-13.4	-21.8	-9.8	-10.6	-9.6
96-4Q	-10.5	-11.5	-8.7	-8.2	-11.7	-12.6	-13.6	-8.6	-9.2	-11.8	-11.1	-12.1	-17.2	-9.7	-8.8	-13.0
97-1Q	-12.0	-11.4	-12.7	-11.5	-14.2	-12.3	-12.1	-13.0	-11.7	-14.1	-11.9	-11.4	-14.1	-11.3	-7.8	-12.4
97-2Q	-5.8	-4.5	-3.0	-7.3	-13.3	-7.4	-7.7	-3.0	-7.3	-13.1	-6.3	-5.8	-11.7	-1.8	-6.4	-2.6
97-3Q	-3.8	-3.6	-4.9	-3.0	-3.4	-5.4	-5.9	-4.9	-3.4	-3.1	-4.2	-4.3	-9.9	-2.6	-1.0	-3.3
97-4Q	-2.3	-1.9	-3.2	-3.5	-1.2	-4.8	-5.5	-3.2	-4.2	-1.0	-3.2	-3.4	-9.4	0.7	-4.9	1.4
98-1Q	-1.0	-1.8	0.3	-2.3	2.7	-5.2	-7.0	0.3	-2.0	2.7	-2.2	-3.7	-14.7	0.6	-0.5	2.8
98-2Q	-5.2	-6.4	-3.6	-4.6	-3.3	-6.0	-6.7	-3.6	-5.4	-3.6	-5.5	-6.6	-6.5	-6.1	-7.8	-5.7
98-3Q	-5.0	-6.4	-2.8	-3.0	-5.0	-6.0	-7.1	-3.2	-0.9	-5.1	-5.4	-6.7	-8.1	-5.8	-7.0	-5.6
98-4Q	-5.7	-6.3	-5.3	-2.8	-7.4	-5.9	-6.2	-5.1	-2.4	-7.3	-5.7	-6.1	-7.2	-5.5	-4.1	-9.0
99-1Q	-3.3	-3.2	0.5	-6.5	-5.1	-1.9	-1.7	0.7	-7.4	-5.1	-3.1	-3.1	3.1	-4.0	-8.4	-2.3
99-2Q	-5.9	-5.1	-4.3	-6.6	-10.9	-5.6	-5.2	-4.4	-6.9	-10.8	-5.8	-5.1	-5.8	-2.7	-5.0	-9.3
99-3Q	-4.4	-2.5	-3.0	-9.9	-6.8	-3.4	-2.7	-2.8	-11.0	-6.5	-4.1	-2.8	-1.0	-1.2	-6.2	-3.3
99-4Q	-5.4	-3.1	-5.4	-14.1	-3.0	-3.9	-2.9	-5.4	-14.6	-3.1	-5.0	-3.3	-0.5	-2.2	-7.0	-3.9
00-1Q	-6.1	-5.4	-4.8	-9.9	-5.9	-6.3	-6.2	-5.0	-10.4	-6.0	-6.1	-5.6	-7.6	-5.5	-4.4	-4.8
00-2Q	-4.4	-4.6	-2.3	-8.3	-1.6	-4.5	-5.0	-2.3	-8.1	-1.3	-4.6	-5.0	-4.3	-4.3	-7.2	-3.5
00-3Q	-8.2	-7.7	-11.3	-7.3	-5.9	-8.4	-8.1	-11.4	-6.9	-6.2	-8.4	-8.1	-7.7	-6.1	-11.3	-7.6
00-4Q	-4.5	-3.8	-4.8	-4.1	-7.8	-4.3	-3.8	-4.7	-4.6	-7.9	-4.5	-3.9	-3.4	-1.9	-6.0	-5.7
01-1Q	-4.8	-4.7	-4.8	-4.9	-4.9	-3.9	-3.6	-4.7	-6.0	-4.7	-4.6	-4.4	-1.2	-3.7	-6.6	-7.6
01-2Q	-5.8	-5.2	-4.8	-9.7	-5.0	-4.5	-3.8	-4.8	-11.4	-5.1	-5.4	-4.7	-1.7	-5.3	-5.5	-6.9
01-3Q	-6.7	-4.7	-1.3	-16.0	-10.5	-4.6	-3.8	-1.2	-15.7	-10.3	-5.9	-4.4	-2.5	-2.5	-5.1	-10.0
01-4Q	-8.4	-8.8	-8.4	-7.3	-8.3	-9.4	-9.9	-8.6	-5.7	-8.2	-8.6	-9.1	-12.0	-9.0	-7.2	-7.3
02-1Q	-9.9	-7.5	-11.9	-13.5	-11.4	-10.3	-9.7	-11.8	-12.5	-11.4	-9.8	-8.2	-13.4	-4.5	-7.0	-9.3
02-2Q	-6.8	-5.9	-7.4	-7.5	-8.8	-7.7	-7.7	-7.4	-6.1	-8.9	-7.1	-6.7	-10.1	-3.1	-7.2	-7.4
02-3Q	-6.2	-6.0	-8.0	-1.8	-9.6	-7.3	-7.3	-8.0	-2.1	-9.3	-6.6	-6.5	-8.8	-4.8	-7.1	-5.3
02-4Q	-5.3	-3.2	-5.3	-12.2	-4.2	-4.3	-3.4	-5.2	-13.1	-4.2	-4.9	-3.3	-3.2	-2.1	-3.9	-5.1
03-1Q	-4.7	-3.1	-5.7	-7.9	-5.1	-3.1	-2.0	-5.8	-7.9	-5.1	-4.1	-2.7	0.0	-3.1	-3.6	-5.1
03-2Q	-4.0	-2.4	-6.1	-6.2	-4.6	-2.8	-1.7	-6.1	-6.4	-4.3	-3.5	-2.1	-0.9	-1.1	-1.6	-7.0
03-3Q	-3.6	-2.4	-3.7	-9.3	-0.8	-3.3	-3.0	-3.7	-9.8	-0.9	-3.4	-2.5	-4.2	-1.7	-1.3	-3.6
03-4Q	-5.4	-3.3	-6.1	-8.9	-8.6	-4.6	-3.5	-6.1	-9.4	-8.4	-5.2	-3.5	-3.4	0.4	-5.9	-7.9
04-1Q	-4.7	-3.3	-5.9	-5.2	-7.8	-4.6	-4.0	-5.9	-4.9	-7.7	-4.6	-3.6	-4.8	-1.8	-3.7	-5.2
04-2Q	-6.3	-4.1	-6.4	-12.8	-6.2	-6.8	-6.6	-6.3	-12.2	-6.1	-6.4	-5.2	-8.8	-3.3	-6.7	-0.1
04-3Q	-3.3	-2.3	-4.2	-5.9	-2.6	-4.2	-4.2	-4.3	-6.4	-2.5	-3.7	-3.2	-6.0	0.1	-5.0	-2.3
04-4Q	-3.3	-2.4	-5.4	-6.0	-0.3	-4.3	-4.4	-5.4	-5.9	-0.2	-3.5	-3.1	-7.7	-1.3	-1.3	-1.8
05-1Q	-2.7	-1.1	-3.2	-8.0	-1.6	-3.1	-2.7	-3.2	-9.6	-1.3	-2.9	-1.9	-3.9	0.5	-4.0	-0.2
05-2Q	-2.0	-2.2	-2.0	-0.7	-3.1	-2.1	-2.0	-2.0	-2.0	-3.1	-2.0	-2.0	-2.5	0.0	-0.9	-7.4
05-3Q	-2.5	-0.9	-3.3	-4.1	-5.4	-0.5	0.9	-3.3	-3.8	-5.5	-1.7	-0.1	3.2	-2.7	1.0	-1.6
05-4Q	-2.1	-0.3	-2.6	-4.9	-5.0	-0.4	0.8	-2.6	-4.3	-4.8	-1.4	0.2	2.2	-0.5	0.9	-2.6
06-1Q	1.3	2.7	-0.8	2.0	-1.8	3.0	4.4	-0.8	2.9	-1.9	2.0	3.4	6.1	4.6	3.7	-4.1
06-2Q	2.2	5.3	-1.7	1.1	-2.5	5.6	8.2	-1.6	2.5	-2.2	3.4	6.4	12.3	4.6	5.9	1.5
06-3Q	8.3	11.8	5.0	2.5	7.2	12.8	15.8	5.1	2.8	7.9	9.9	13.2	21.8	11.0	11.5	7.2
06-4Q	17.0	22.1	10.9	12.6	11.9	23.4	28.4	11.1	11.3	11.8	18.9	23.9	40.7	23.3	16.2	12.7
07-1Q	15.2	23.6	11.2	-0.3	9.8	21.2	26.3	11.4	-0.7	10.2	17.3	24.3	31.8	25.7	19.5	17.4
07-2Q	22.6	32.9	14.2	6.9	17.6	32.8	41.0	14.4	6.5	17.3	26.0	35.4	55.3	33.4	27.6	22.4
07-3Q	21.5	32.2	12.1	11.2	9.3	30.3	38.7	12.4	8.7	9.3	24.6	34.3	49.3	36.0	28.7	17.3
07-4Q	14.1	20.3	11.9	5.1	4.8	19.9	24.2	11.8	8.9	5.2	16.0	21.5	31.0	20.7	17.4	15.3
08-1Q	12.1	13.1	17.4	9.8	3.4	14.8	16.0	17.0	9.1	3.1	13.1	14.4	19.0	12.1	16.2	8.5
08-2Q	4.4	7.0	8.2	-7.2	4.5	8.1	9.3	8.5	-3.8	4.6	5.8	7.9	12.8	3.2	8.8	8.8

※1 住宅地・商業地・工業地合計

※2 都心部…千代田・中央・港・新宿・文京・台東・渋谷・豊島の計8区

南西部…品川・目黒・大田・世田谷・中野・杉並・練馬の計7区

北東部…墨田・江東・北・荒川・板橋・足立・葛飾・江戸川の計8区

多摩地区…市部(23区以外)

2 地価指数

	住宅地					商業地					東京圏	東京都(全用途地域)※2				
	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	全体※1	都全体	都心部	南西部	北東部	多摩地区
94-2Q	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
94-3Q	96.3	96.2	98.9	95.7	93.5	100.3	100.8	101.6	95.6	95.6	98.0	98.4	104.5	95.8	96.5	96.0
94-4Q	94.6	91.8	101.6	97.8	93.0	94.6	92.6	103.0	100.9	94.5	94.2	91.8	91.5	91.9	91.3	92.4
95-1Q	91.7	89.3	95.6	99.1	87.2	96.8	94.8	104.0	107.4	94.4	93.4	91.6	89.0	91.5	94.0	94.7
95-2Q	92.9	91.7	93.9	95.6	93.7	86.1	85.2	88.2	91.8	88.0	90.4	89.0	85.1	88.9	92.0	93.3
95-3Q	90.9	89.9	93.9	93.5	87.6	84.5	83.6	88.4	89.1	82.4	88.5	87.2	84.1	87.9	87.9	91.3
95-4Q	89.4	86.5	99.9	88.5	88.9	81.4	79.0	93.7	82.9	83.7	86.3	83.3	77.5	84.2	84.8	91.4
96-1Q	88.3	85.0	96.8	90.4	88.8	79.7	77.2	91.2	84.6	83.5	84.9	81.5	75.7	85.3	81.1	86.8
96-2Q	84.1	81.0	88.3	85.9	90.4	74.9	72.4	83.0	80.1	84.9	80.8	77.6	68.3	80.1	81.6	85.2
96-3Q	81.9	79.2	90.1	81.2	83.5	72.8	70.2	84.9	74.4	78.4	78.6	75.5	65.8	79.3	78.6	82.5
96-4Q	80.0	76.5	91.2	81.2	78.5	71.2	68.3	85.7	75.3	73.8	76.8	73.2	64.1	76.0	77.4	79.6
97-1Q	77.7	75.3	84.5	80.0	76.2	69.9	67.9	79.4	74.7	71.7	74.8	72.2	65.0	75.7	74.7	76.0
97-2Q	79.2	77.4	85.6	79.6	78.4	69.3	66.8	80.5	74.3	73.8	75.7	73.1	60.3	78.6	76.4	83.0
97-3Q	78.8	76.3	85.7	78.8	80.7	68.8	66.1	80.7	71.8	76.0	75.3	72.3	59.3	77.2	77.8	79.8
97-4Q	78.1	75.1	88.3	78.4	77.5	67.7	64.5	82.9	72.1	73.1	74.3	70.7	58.1	76.4	73.5	80.7
98-1Q	77.0	73.9	84.7	78.2	78.3	66.3	63.1	79.6	73.2	73.7	73.1	69.6	55.5	76.1	74.4	78.1
98-2Q	75.1	72.5	82.5	75.9	75.8	65.2	62.3	77.7	70.3	71.1	71.5	68.2	56.3	73.8	70.4	78.3
98-3Q	74.9	71.4	83.3	76.4	76.7	64.7	61.4	78.1	71.2	72.1	71.2	67.4	54.5	72.7	72.3	75.4
98-4Q	73.7	70.3	83.6	76.2	71.8	63.7	60.5	78.7	70.4	67.7	70.1	66.4	53.9	72.2	70.5	73.5
99-1Q	74.4	71.5	85.1	73.1	74.3	65.0	62.0	80.1	67.8	69.9	70.9	67.4	57.2	73.1	68.2	76.4
99-2Q	70.7	68.8	79.0	70.9	67.5	61.5	59.1	74.3	65.4	63.4	67.3	64.7	53.1	71.8	66.9	71.0
99-3Q	71.6	69.6	80.7	68.9	71.5	62.5	59.8	76.0	63.3	67.4	68.3	65.5	54.0	71.9	67.8	72.9
99-4Q	69.7	68.1	79.1	65.5	69.7	61.2	58.8	74.4	60.1	65.6	66.6	64.2	53.6	70.6	65.6	70.6
00-1Q	69.9	67.6	81.0	65.9	70.0	61.0	58.1	76.2	60.7	65.8	66.6	63.6	52.8	69.1	65.2	72.7
00-2Q	67.6	65.6	77.1	65.1	66.4	58.8	56.1	72.6	60.2	62.6	64.3	61.5	50.8	68.7	62.1	68.5
00-3Q	65.8	64.2	71.6	63.9	67.3	57.2	55.0	67.3	59.0	63.3	62.5	60.2	49.9	67.4	60.2	67.4
00-4Q	66.6	65.6	75.3	62.8	64.3	58.6	56.6	71.0	57.3	60.5	63.6	61.7	51.8	69.3	61.7	66.6
01-1Q	66.6	64.5	77.1	62.7	66.5	58.6	56.1	72.6	57.1	62.7	63.5	60.8	52.2	66.6	60.9	67.1
01-2Q	63.6	62.2	73.4	58.8	63.1	56.1	54.0	69.0	53.3	59.4	60.8	58.6	49.9	65.1	58.7	63.8
01-3Q	61.4	61.3	70.6	53.6	60.3	54.6	52.9	66.5	49.7	56.8	58.8	57.6	48.6	65.7	57.1	60.6
01-4Q	61.0	59.8	69.0	58.2	58.9	53.1	51.0	64.8	54.1	55.5	58.1	56.1	45.6	63.1	57.3	61.7
02-1Q	60.0	59.6	68.0	54.2	58.9	52.6	50.7	64.0	49.9	55.5	57.3	55.8	45.2	63.6	56.6	60.9
02-2Q	59.3	58.5	68.0	54.4	57.5	51.8	49.8	63.9	50.0	54.1	56.5	54.7	44.9	63.1	54.5	59.1
02-3Q	57.6	57.6	65.0	52.6	54.5	50.6	49.0	61.1	48.7	51.5	55.0	53.8	44.3	62.6	53.1	57.4
02-4Q	57.8	57.9	65.3	51.1	56.5	50.8	49.2	61.4	47.0	53.2	55.3	54.2	44.1	61.8	55.0	58.6
03-1Q	57.2	57.8	64.1	50.0	55.9	50.9	49.7	60.3	46.0	52.7	54.9	54.3	45.2	61.6	54.5	57.8
03-2Q	56.9	57.1	63.9	51.0	54.9	50.4	49.0	60.1	46.9	51.8	54.5	53.6	44.5	62.4	53.6	54.9
03-3Q	55.5	56.2	62.6	47.7	54.0	48.9	47.6	58.9	43.9	51.0	53.1	52.5	42.4	61.5	52.4	55.3
03-4Q	54.6	56.0	61.3	46.5	51.6	48.5	47.5	57.7	42.6	48.8	52.4	52.3	42.6	62.0	51.8	54.0
04-1Q	54.5	55.9	60.3	47.3	51.5	48.6	47.7	56.7	43.7	48.6	52.4	52.3	43.0	60.5	52.5	54.8
04-2Q	53.3	54.8	59.8	44.5	51.5	46.9	45.7	56.2	41.1	48.6	51.0	50.8	40.5	60.3	50.0	54.8
04-3Q	53.6	54.9	59.9	44.9	52.6	46.9	45.5	56.3	41.1	49.7	51.2	50.8	39.9	61.5	49.8	54.0
04-4Q	52.8	54.7	58.0	43.8	51.5	46.4	45.4	54.6	40.1	48.7	50.6	50.7	39.3	61.2	51.1	53.0
05-1Q	53.0	55.2	58.4	43.6	50.7	47.1	46.4	54.9	39.5	48.0	50.9	51.3	41.4	60.8	50.5	54.7
05-2Q	52.2	53.6	58.6	44.1	49.9	45.9	44.8	55.1	40.3	47.1	50.0	49.8	39.5	60.3	49.5	50.8
05-3Q	52.3	54.4	57.9	43.1	49.8	46.7	46.0	54.5	39.5	47.0	50.3	50.7	41.2	59.9	50.3	53.2
05-4Q	51.7	54.5	56.5	41.6	48.9	46.2	45.8	53.2	38.4	46.3	49.8	50.8	40.2	60.9	51.5	51.6
06-1Q	53.7	56.7	57.9	44.4	49.8	48.5	48.4	54.5	40.6	47.1	51.9	53.1	43.9	63.6	52.3	52.4
06-2Q	53.4	56.4	57.6	44.6	48.6	48.5	48.5	54.2	41.3	46.1	51.7	53.0	44.4	63.1	52.4	51.6
06-3Q	56.7	60.8	60.8	44.1	53.4	52.6	53.2	57.3	40.6	50.7	55.3	57.4	50.1	66.5	56.1	57.0
06-4Q	60.5	66.6	62.7	46.9	54.7	57.0	58.8	59.0	42.7	51.8	59.3	63.0	56.5	75.1	59.9	58.2
07-1Q	61.9	70.1	64.4	44.2	54.7	58.8	61.2	60.7	40.3	51.9	60.8	65.9	57.9	80.0	62.5	61.6
07-2Q	65.5	75.0	65.8	47.7	57.1	64.4	68.4	62.0	44.0	54.1	65.1	71.7	68.9	84.2	66.9	63.1
07-3Q	68.9	80.4	68.2	49.1	58.3	68.6	73.8	64.4	44.2	55.4	68.8	77.1	74.8	90.4	72.2	66.8
07-4Q	69.0	80.1	70.1	49.3	57.4	68.4	73.0	66.0	46.5	54.5	68.8	76.5	74.0	90.6	70.3	67.1
08-1Q	69.4	79.3	75.6	48.6	56.6	67.5	70.9	71.1	44.0	53.5	68.8	75.4	68.9	89.7	72.6	66.8
08-2Q	68.4	80.2	71.2	44.2	59.7	69.6	74.7	67.2	42.3	56.6	68.9	77.4	77.7	86.9	72.8	68.6

※ 都心部…千代田・中央・港・新宿・文京・台東・渋谷・豊島の計8区

南西部…品川・目黒・大田・世田谷・中野・杉並・練馬の計7区

北東部…墨田・江東・北・荒川・板橋・足立・葛飾・江戸川の計8区

多摩地区…市部(23区以外)

「三友地価インデックス」開発経緯とその特徴

- ☆ 当インデックスは、2001年10月株式会社三友システムアプレイザル（当時は（株）三友システム不動産金融研究所、2007年12月合併）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」）、不動産鑑定サービスを行う当社の不動産鑑定調査の実績データ（標準価格…注）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。

ここ数年発刊を中断していたが、先般当インデックスの分析方法を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。

- ☆ このインデックスの特徴は

①実際の土地取引などの際に用いた鑑定調査時の実績データを利用している。鑑定調査実績データ（標準価格）は、鑑定評価額または調査価格について適切な比較を可能にするため個別性を排除した価格である。このうち、鑑定評価額は不動産鑑定評価基準に従って求めた理論的な価格で適時適切に時点修正しており、調査価格は業者ヒアリングによるもので実勢を反映している。

一方、公示地価・基準地価は過去の事例によるものであり、価格時点から公表まで3ヶ月の隔たりがあり、年1回の公表である。従って、公示地価・基準地価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。

②評価地ごとの特性（品質）の偏りを考慮するためヘドニック法を採用している。

③東京圏※（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（東京圏の情報の件数は毎期700～900件である）。

※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。

④継続的に四半期ごとに公表し、どこの研究所よりも地価の実態推移がスピーディに把握できる。

点である。

(注) 標準価格とは、不動産の鑑定評価又は調査の際に基準とする価格であり、対象不動産のある近隣地域において土地利用状況・環境・地積・形状等が標準的かつ近隣地域全体の地価水準を代表し得る土地（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。

「三友地価インデックス」とヘドニック法

- ①ヘドニック法とは商品価格の時間的推移が、その商品の質の変化や多様性が激しくて、一定の質を前提とした価格推移が採れない場合（携帯電話やパソコンなど）に使う統計処理手法。
- ②不動産価格実績の品質（交通の便、広さ、地域等など）のバラツキを調整して同一品質にするため、「三友地価インデックス」ではヘドニック法を利用。
- ③前提は、「地域」「用途地域」「路線」「最寄の駅からの距離」など9項目が同一の物件の2時点の地価（鑑定評価額）の相違は地価の変動とする。
- ④9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（鑑定評価額）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。

(参考1)「三友地価インデックス」の使用データ

- ◆ 1994年第2四半期～2008年第1四半期までの鑑定書と調査表に基づく標準価格データ
- ◆ 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
- ◆ インデックスを安定させるため、①最寄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最寄駅より1,200mの範囲（徒歩圏）に立地する土地を対象
- ◆ 今回までに利用した有効データサンプル数は63,391件

(参考2)「三友地価インデックス」の作成方法

- ◆ 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、これを指数化して品質調整済みのインデックスを作成
- ◆ 土地は個性が強いため、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品質を考慮することが必要。ここでは、商品などの属性を調整するために用いられるヘドニック手法を採用
- ◆ 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 森信)