

地価公示オープンデータの活用

～平成 31 年地価公示から公開された地価公示データの活用例～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

地価公示は国土交通省土地鑑定委員会が毎年 1 回対象地点である標準地の正常な価格を公示するもので、資産評価や公共事業の用に供する土地の取得価格算定の規準、各種税金や金融機関等による担保評価などに活用されている。

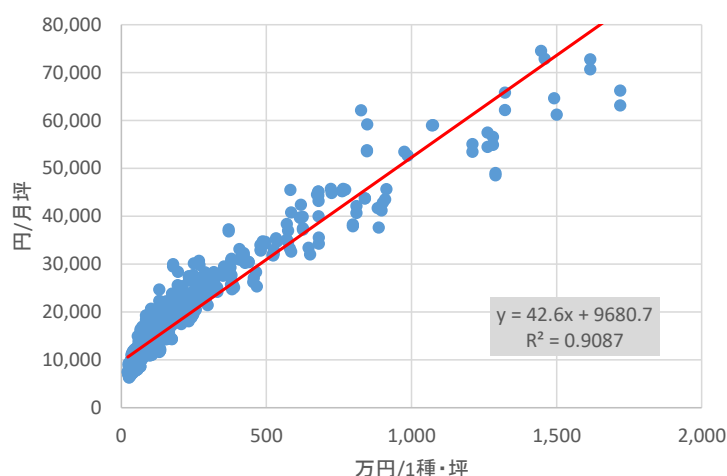
平成 31 年の地価公示から、全国 26,000 地点の所在地や地積に加え、鑑定評価書の情報の提供が開始された。標準地の鑑定評価書の内容*1 が個人情報に関わる部分以外、全て開示されただけでなく、国土交通省のウェブサイト上から csv 形式で誰でもダウンロードすることができ、自由に加工して利用できるようになった（2019 年 3 月 19 日、平成 31 年地価公示の公表と同時に開始）。

本稿では、この地価公示オープンデータの利活用について考察する。

■ 土地価格と賃料との関係

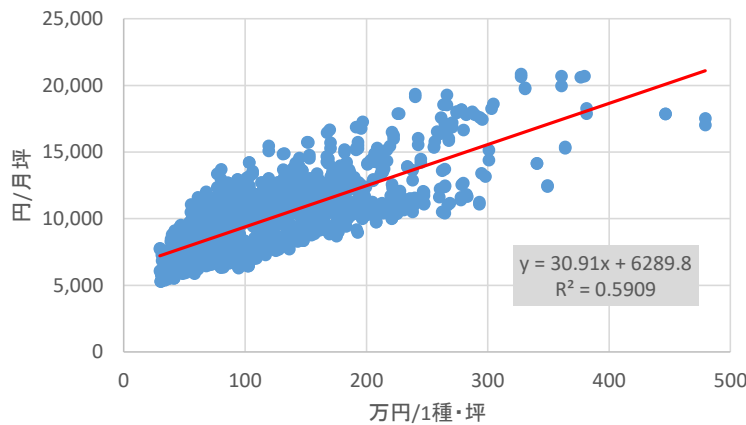
平成 31 年の地価公示の標準地情報を用いて、土地価格と賃料との関係性を調査した。なお、平均賃料単価には容積率が織り込まれているため、土地価格は基準容積率 100%あたりの土地単価いわゆる 1 種単価とした。

図表 1-1) 東京都 23 区内、商業地における土地価格と賃料との関係



注) 平成 31 年地価公示 (国土交通省) を加工してティーマックス作成

図表 1-2) 東京都 23 区内、住宅地における土地価格と賃料との関係



注) 平成 31 年地価公示 (国土交通省)
を加工してティーマックス作成

図表 1-1) では R^2 (決定係数) = 0.9087 と決定係数が高く、土地価格と賃料との相関性が高いことがわかった。ただし、土地価格が高い銀座商業地では上層階での賃料は下層階ほど高い賃料が見込めないなど、平均賃料単価と土地価格との関係性はやや低くなる傾向にある。

図表 1-2) では R^2 (決定係数) = 0.5909 となっており、土地価格と賃料との相関性は相対的に低くなり、収益価格よりも取引価格が重視される傾向にある。

土地価格と賃料との関係性は経験則としては、商業地は収益性で価格が形成されていて、これらの関係性は高い。しかし住宅地では賃貸需要よりも実需が強くなるので、これらの関係は希薄であるといえる。上記の分析からも、こうした傾向が裏付けられたといえる。

■ 有効坪単価指標の生成と活用

地価公示の標準地データを用いて、土地建物複合不動産の収益価格から有効面積当たりの収益価格 (有効坪単価) を算出することも可能となった。鑑定評価書に基づく年間収入及び賃貸運営経費に基づいて純収益を把握し、キャップレート (還元利回り) ※2 を用いて直接還元法による価格を算出し、有効面積で除して有効坪単価を求めた。エリアは、全国主要都市ごとにオフィス立地の地価公示ポイントを抽出し、各ポイントの有効坪単価を図表 2 の通り集計した。

図表 2) 有効坪単価のエリア別集計値

エリア	データ数	有効坪単価 の最大	有効坪単価 の最小	有効坪単価 の中央値	平均賃料 円/月坪	平均キャップ プレート %
		万円/坪	万円/坪	万円/坪		
千代田区	108	1,810	200	420	23,100	4.0
中央区	104	2,270	210	390	24,600	3.9
港区	106	920	280	430	21,200	3.8
新宿区	76	2,020	220	330	23,100	4.3
渋谷区	52	2,070	340	510	31,000	3.9
名古屋市	46	870	120	270	15,700	4.5
大阪市	68	1,850	150	240	18,100	4.7
札幌市	20	440	130	190	14,000	5.3
仙台市	74	350	140	190	12,800	5.6
広島市	26	250	130	180	12,700	5.6
福岡市	46	520	120	200	13,800	5.2
	726					

注) 平成 31 年地価
公示 (国土交通省)
を加工してティ
ーマックス作成

参考) 有効坪単価の計算例

標準地	中央5-22	中央区銀座4-5-6 商業地域(80、1100)	
収入	賃料収入	1,020,467 千円	鑑定評価書より 年額支払賃料 935,768 千円 共益費 84,698 千円 計 1,020,467 千円 有効面積 4,241.71 ㎡ 賃料単価 66,275 円/月坪
	その他収入 (駐車場収入、空損等)	-4,930 千円	
	年間収入	1,015,537 千円	
費用	修繕費のうち30%	1,791 千円	鑑定評価書の修繕費には大規模修繕費(資本的支出)と日常的に発生する修繕費(費用的支出)が含まれると考えられる。この比率を7:3とし日常的修繕費のみ計上
	維持管理	83,221 千円	鑑定評価書より
	公租公課 土地	105,401 千円	鑑定評価書より
	建物	16,915 千円	鑑定評価書より
	保険料	1,990 千円	鑑定評価書より
	取壊費用積立金	0 千円	鑑定評価書では計上しているが、NOIでは非計上とした
	その他費用	20,460 千円	鑑定評価書より
	賃貸運営費用	229,778 千円	経費率 23 %
純収益NOI	785,759 千円	年間収入－賃貸運営経費	
キャップレート	2.7 %	土地建物複合不動産に関する還元利回りの査定式(地域性等を考慮した割引率+建物の通増償還率-純収益変動率)よりTMAX査定。	
収益価格	29,102,000 千円	純収益NOI÷キャップレート	
有効坪単価	2,270 万円/坪	収益価格÷有効面積	

注) 平成 31 年地価公示 (国土交通省) を加工してティーマックス作成

今回開示された地価公示データは、全国 26,000 地点の代表性や中庸性を備えた標準地に係る情報であり、これまでの代表的なオープンデータである国土交通省の不動産取引価格情報提供制度による開示情報を補完・拡充するものといえる。今後さらに統計的な分析や利用が進んでいくものと考えられる。

※1: 地価公示は国土交通省の土地鑑定委員会が選定した地点に、2 人以上の不動産鑑定士が鑑定評価を行い、その結果を審査・調整して決定している。従来は鑑定評価書の一部が開示されていた。

※2: 還元利回りは土地建物複合不動産に関する査定式(地域性等を考慮した割引率+建物の通増償還率-純収益変動率)によりティーマックスが査定した。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL: 03-5501-2950 FAX: 03-5501-2951

E-Mail: ff_t@tmaxv.co.jp

免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。