

# 不動産市場情報のデータ整備・ データ活用について

企画部会専門委員 奥田 かつ枝

不動産市場情報のデータ整備・データ活用については、その目的に様々なものがあるが、ここでは価格や賃料の判断に役立つ情報の視点にたつ

## ■ 価格や賃料評価にあたり、鑑定評価において確認・把握する情報・データ

不動産の価格(以下賃料を含む)を形成する要因

(価格形成要因:不動産の効用、相対的稀少性、不動産の有効需要に影響を与える要因:一般的要因、地域要因、個別的要因)

→ 不動産の効用、相対的稀少性、有効需要に影響を与え不動産の経済価値を形成する

### 1. 一般的要因

一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因

自然的要因:気象、地質、地盤・・

社会的要因:人口、家族構成、都市形成、情報化・・

経済的要因:消費、貯蓄、投資、財政、金融、雇用、賃金、税、国際化・・

行政的要因:土地利用計画、規制、防災・・

\* 国民が実感しやすい社会経済状況として

- 自然災害(地震・台風等)の発生増、気候変動が与える影響・・
- 人口減少、人口構造の変化が与える影響 ..
- 財政状況が与える影響 ..
- 感染症が与える影響、働き方の変化が与える影響 ..

## 2. 地域要因

一般的要因の相関結合によって不動産が属する地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因  
(用途的地域ごとに重視される地域要因は異なる)

- 住宅地域:日照、湿度、風向、街路(幅員、連続性)、都心との距離、商業施設との距離、公共施設等との距離、災害の発生の危険性、騒音、大気汚染、街並み、眺望、景観、土地利用規制・・

優良住宅地域で重視される要因、標準住宅地域で重視される要因は同じではない

- 商業地域:商業施設・業務施設の種類・規模・集積度、商業背後地、顧客・従業員の交通手段、回遊性、営業の種別・競争の状態、繁華性・盛衰、駐車場の整備状態、行政上の規制・・

高度商業地域で重視される要因、近隣商業地域で重視される要因は同じではない

- 工業地域(物流を含む):輸送経路(幹線道路、鉄道、港湾、空港)の整備状況、労働力確保の難易度、製品販売市場・原材料仕入市場との位置関係、動力資源・用排水、関連産業との位置関係、行政上の規制・・

工場系、物流系で重視される要因は必ずしも同じではない

\* 地域要因が変動し用途的地域が変化(移行)している場合もある

→取引事例との比較は同じ用途的地域の事例と比較することが重要

### 3. 個別的要因

不動産の価格を個別的に形成する要因。

土地、建物、建物及びその敷地に対応して把握される。

#### ● 土地（不動産の特性として全く同一の土地は存在しない）

住宅地：地盤、日照、通風、乾湿、間口、奥行、地積、形状、高低、角地、接面道路の幅員・構造・連続性、交通施設・商業施設との距離、周囲の環境、土壌汚染、公法規制・・・

商業地：地勢、地盤、間口、奥行、地積、形状、高低、角地、接面道路の幅員・構造・連続性、商業地域の中心への接近性、主要交通機関との距離、顧客の流動性、周囲の状態、土壌汚染、公法規制・・・

工業地：地勢、地盤、間口、奥行、地積、形状、高低、角地、接面道路の幅員・構造・系統・連続性、電力等の動力資源の状態・引込の難易、上下水道・ガス等の有無・利用の難易、土壌汚染、公法規制・・・

#### ● 建物

建築（新築、増改築等）の年次、面積、高さ、構造、材質、設計・設備の機能性、施工の質、耐震性・耐火性、維持管理の状態、有害物質の使用の有無・状態、建物の環境との適合状態、公法規制（遵法性）・・・

\* 建物は用途別の個別的要因に注意

## 用途に応じた建物の個別的要因

### ● 戸建住宅

屋根、外壁、基礎、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備等

### ● 商業施設

各階の床面積、天井高等

【多数のテナントが入居するショッピングセンター等の大規模な商業施設】

売場面積、売場(テナント業態)の配置、客動線、商品の搬入動線、防災設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等(多数の顧客等が利用することを前提とした集客施設としての安全性を確保しつつ収益性の向上を図ることが重要との観点から)

### ● 物流施設

階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等

【大規模で機能性が高い物流施設】

保管機能のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能を担うことから、これらの機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無等

### ● ホテル

部屋数・タイプ、レストラン・宴会施設等併設の有無、築年、運営方式、駐車場の有無等

### ● ヘルスケア施設

遵法性(都市計画法・建築基準法に加え、老人福祉法、行政による設置基準や登録基準)、建物・設備の状況(特にバブル崩壊後の単身寮からのコンバージョン物件)、修繕費用の区分(オペレーターと所有者の区分)、居室の設計設備・共用部の設計設備(自立向けか、要介護者向けか、富裕層向けか、中間層向けか)、居室の面積、ワンフロアの居室数、職員の動線、外観、内装等

■不動産の価格は、

価格形成要因の過去からの推移、現状、将来の予測を

反映して決まるもの

# ■ 価格形成要因を把握するためにはどのようなデータ整備を行うべきか

## ○ 誰が必要とするデータか

- ・不動産に精通しない一般国民が必要とするデータ
- ・市場精通者が必要とするデータ
- ・海外投資家から求められるデータ
- ・国や自治体が必要とするデータ ...

## ○ どのような利用目的のために必要なデータか

- ・売買のために価格を知りたい、賃貸借のために賃料を知りたい
- ・今後の市場予測のために人口動態を知りたい、経済動向を知りたい、リスクを把握したい ...
- ・政策立案のためにファクトを知りたい ...

## ○ 収集可能か、限定的に利用されるデータか

- ・収集・公表可能なデータ
- ・有料で限定提供可能なデータ
- ・付加価値、差別化のために秘匿され、限定的に利用されるデータ...

## ○ 既存データや専門家の活用が有効か

- ・民間データの活用
- ・専門家の活用
- ・国、地方が保有するデータの有効活用
- ・地価公示等の公的評価の更なる活用

情報の整備・公表方法は、  
利用者のニーズを踏まえたう  
えで構築する必要がある。

一般的に、一般国民と不動  
産市場の精通者等とでは、必  
要とする情報やその内容は異  
なる傾向にある。どのような  
ターゲットに対し、どのような  
情報を、どのような形で提供  
するのか、想定される利用者  
ニーズ等を把握し、整備内容  
を検討することが肝要。

そのためには、まず、民間  
情報としてはどのようなもの  
があるか、国や自治体が公表  
している各種不動産情報はど  
のような者に利用されている  
か、その内容や公表方法は  
満足に足りるものかなど、現  
状把握をするための情報収  
集や分析が必要。



## ■現在公表されている価格情報を国民は活用できているか

- ・公表されているデータには様々なものがあり、見方としては「豊富」にある

しかし、国民の多くはそもそもどのような情報を、どのように入手し、どう解釈すべきかがわからない？

←背景に取引経験の少なさ(一生の中で不動産取引に関わる機会は相対的に少ない)

- ・本来は一般的要因、地域要因、個別的要因を考慮したうえで価格の妥当性を判断し、取引に望むことが望ましい

→公表されている様々なデータを(主として民間企業が)加工した情報により判断している

→見るべき、確認すべき視点が欠けていたために、買ってから、道路付けや高低差などで予想以上に建築費がかかった、期待したよりも日照・通風が少なかった、建物に不具合があった、割高かと思ったが、どの程度かわからなかった・・・等々はできる限り回避させたい

## ■不動産の専門知識が少ない国民に対してとるべき施策及び提供すべき情報は

- ・民間企業から提供される情報がどのような性格のものであるか、判断できるように・・・
- ・提供される情報に記載される価格の性格がどのようなものか、理解できるように・・・
- ・不動産市場や対象不動産のどこをみるべきかのポイント(不動産の価格形成要因)を考える必要性を意識できるように・・・
- ・重要事項説明書の説明タイミングは適切か・・・
- ・取引対象となる不動産の重要な価格形成要因がID検索によって確認できるのであればかなり有効か(実効性に期待)
- ・専門家の活用は十分か・・・  
公表されている膨大なデータの多くが精通者(専門家)向けといえる。精通者(専門家)がこれらデータを加工し、一般国民が必要とする情報としてわかりやすく要約する、説明する役割が求められている。個別的要因の把握にも精通者(専門家)の活用は有益

不動産鑑定評価では公表されているデータと独自の調査により必要な情報を収集、確認、分析し、評価手法に反映させ、価格を求める

## ■市場精通者(ここでは海外投資家を含む)については

- ・市場プレーヤーの情報量と分析力の多寡により損得、リターンの違いが発生。この格差が拡大している
- ・取引の局面においては、情報が、限定された当事者に提供されており、情報の偏りが市場流通を阻害しているとまではいえないか(情報の量・質がビジネスとなっており、情報の偏りを解消することは困難)
- ・リートの情報開示は、投資用不動産の取引価格、利回り水準等について市場の透明化に寄与している
- ・公表されている各種の情報を民間シンクタンクが収集し分析結果を公表。市場動向を把握する上で活用されている

## ■市場精通者等がさらに必要とする情報は何か

## ■不動産情報データを国民へ橋渡しする専門家の役割(例)

○鑑定評価は多くの価格形成要因にかかる情報を収集・分析し、対象不動産の価格を導く

→例えば、国税庁が公表する相続税路線価等は、多くの価格形成要因にかかる情報を収集・分析して求めた価格を基に作成されており、相続税額の算定だけでなく、取引の指標等として広く活用されている。土地基本方針において、鑑定評価の専門家である不動産鑑定士が不動産市場を支えるインフラであると記載されており、この役割を担っている

→情報収集・分析の精度が鑑定評価の差別化につながる。一方、依頼者の鑑定評価への期待は様々。不動産に精通していない国民に対しては本来、有効な情報分析となりうるが、活用は十分か

○いわゆる2項業務(不動産の鑑定評価に関する法律第三条第2項 不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査もしくは分析を行う)

・相続、取引、訴訟、利活用等不動産にかかわる様々な課題へのコンサル

→不動産鑑定評価書により対応することもあるが、鑑定評価は行わず、公表されているデータを不動産鑑定士が収集・分析し、鑑定士として、また他の専門家や不動産ビジネスを行う業者と連携し解決案を提案

# 公表されている不動産市場に関する情報(例)

## ●国・都道府県・市区町村が公表している主な情報

### 価格等 (一般的要因・地域要因)

- ・地価公示(国土交通省)
- ・都道府県地価調査(各都道府県)
- ・不動産取引価格情報(国土交通省)
- ・固定資産税路線価(市町村等)
- ・相続税路線価(国税庁)

### 集計値・指数 (一般的要因・地域要因)

- ・不動産価格指数(国土交通省)
- ・地価LOOKレポート(国土交通省)
- ・土地取引件数規制基礎調査概況調査結果(国土交通省)
- ・土地保有・動態調査(国土交通省)
- ・登記統計(法務省)
- ・既存住宅販売量指数(国土交通省)
- ・不動産証券化の実態調査(国土交通省)
- ・住宅市場動向調査(国土交通省)
- ・建築着工統計(国土交通省)
- ・消費者物価指数(総務省統計局) など

経済産業省 RESASなどでも把握できる

### 不動産の特性 (個別的要因・地域要因)

- ・道路
- ・教育施設
- ・医療施設
- ・公園
- ・地質・地盤
- ・供給処理施設
- ・ハザードマップ・人口
- ・都市計画等の規制、行政情報 など

地図情報(2次元・3次元)で公表されていることもある

## ●民間企業が公表している主な情報

### 価格等 (一般的要因・地域要因)

- ・REINS Market Information
- ・不動産流通ポータルサイト
- ・リートの開示情報
- ・各社HPからの販売、賃貸情報

### 集計値・指数 (一般的要因・地域要因)

- ・マンション・建売住宅市場動向
- ・市街地価格指数
- ・不動研住宅価格指数
- ・住宅マーケットインデックス
- ・賃料相場
- ・マンション賃料インデックス
- ・全国賃料統計
- ・国際不動産価格賃料指数
- ・不動産投資家調査 など

### 不動産の特性 (個別的要因・地域要因)

- ・都市ガス
- ・地盤情報 など

## ●利用者(市場精通者)からの意見

- ①「不動産取引価格情報検索」による取引事例の検索は、種類や地域を選択してデータを表示できるものの、当該データをダウンロードすることはできない。ダウンロードする際には、種類は選択できず、地域も市区町村までしか細分化できない。また、取引時期については、ダウンロードする際には、任意の期間を選択できるが、種類や地域を選択する場合は、四半期の1時点、最新四半期から過去1年間or2年間からしか選択できない。
- ②国土交通省の土地総合情報システムで公表されている地価公示等の情報は、「不動産取引価格情報検索」と「地価公示 都道府県地価調査」とでは異なる部分がある。対前年変動率(10年分)の表示は前者のみ、鑑定評価書が閲覧できるのは後者のみ。
- ③1時点の価格のみ表示。前年の価格情報や前年変動率(10年分)も表示される(不動産取引価格情報検索からアプローチした場合)が、その都度クリックする必要がある。

- 「土地総合情報システム」は、不動産データの分析ノウハウをもつ者において、かなり利用されている。

**1 時期を選ぶ**

画面上で検索する場合(2017年1月~直近)

取引時期

2022年第2四半期 (過去1年間を含む) ▼

**2 種類を選ぶ**

宅地

土地

土地と建物

マンション

農地

林地

すべて

**3 地域を選ぶ**

住所から探す (地図を選ぶ)

路線・駅名から探す

都道府県 東京都(27,974件) ▼

市区町村 港区(820件) ▼

地区 南青山(48件) ▼

上記の地図を表示する

**1 地域を選ぶ**

画面上で検索する場合(2017年1月~直近)

取引時期

ダウンロードの場合(2005年7月~直近)

ダウンロード

種類

土地と建物

マンション

農地

林地

すべて

地域

東京都(27,974件)

市区町村 港区(820件)

地区 南青山(48件)

上記の地図を表示する

この条件で検索

**1 時期を選ぶ**

画面上で検索する場合(2017年1月~直近)

取引時期

2022年第2四半期 (過去1年間を含む) ▼

ダウンロードの場合(2005年7月~直近)

ダウンロード

**不動産取引価格情報検索**

不動産取引価格情報検索画面で地図をクリックしてください。ブラウザ検索をすることで、地図の表示も変わります。

東京都港区南青山 南青山(48件)

2022年2四半期

土地と建物

この条件で検索

**不動産取引価格情報ダウンロード**

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。新しい形式のアーカイブ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ください。

取引時期From 2022年第2四半期 ▼

取引時期To 2022年第2四半期 ▼

都道府県 東京都 ▼

市区町村 港区 ▼

港区

ダウンロード

データ表示

種類や地区を限定したデータはダウンロードできない。

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

2022年第2四半期から2022年第2四半期の東京都港区南青山の不動産取引件数 633件

検索条件: [選択]すべて [地域]東京都 [地区]南青山 [取引時期]2022年第2四半期~2022年第2四半期

検索結果: 48 件中 1項目 ~ 20項目を表示(1/4ページ目)

不動産取引価格情報 [1/2]

順位	種別	所在地	種別	用途	面積	延床面積	取引価格	取引時期	取引日	取引種別	取引内容	取引条件	取引価格	取引時期	取引日	取引種別	取引内容	取引条件
1	マンション	東京都 港区	マンション	住居	約17.70㎡	339	29,000,000円	80㎡		2022年2四半期	売買	2022年2四半期	80%	2022年2四半期	2022年2四半期	売買	2022年2四半期	80%

取引時期の範囲は四半期の1時点か、最新四半期から過去1年間or2年間のみの選択。種類や地区を限定して、データの表示が可能。

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

2022年第2四半期から2022年第2四半期の東京都港区南青山の不動産取引件数 1,807件

検索条件: [選択]すべて [地域]東京都 [地区]港区 [取引時期]2022年第2四半期~2022年第2四半期

検索結果: 372 件中 1項目 ~ 20項目を表示(1/19ページ目)

不動産取引価格情報 [1/2]

順位	種別	所在地	種別	用途	面積	延床面積	取引価格	取引時期	取引日	取引種別	取引内容	取引条件	取引価格	取引時期	取引日	取引種別	取引内容	取引条件
1	マンション	東京都 港区	マンション	住居	約17.70㎡	339	29,000,000円	80㎡		2022年2四半期	売買	2022年2四半期	80%	2022年2四半期	2022年2四半期	売買	2022年2四半期	80%

取引時期の範囲は任意で選択可能だが、種類・地区を選べない。市区町村の全種類データのダウンロード及び表示となる。

⇒種類や地域を選択してデータを表示できるのであれば、選択したデータをそのままダウンロードできるようにした方が使い勝手がよい。民間のノウハウを取り込んで見直す方法が考えられる。



対前年変動率の把握は  
こちらのみ(10年分)

不動産取引価格  
情報検索

地価公示  
都道府県地価調査

鑑定評価書の閲覧は  
こちらのみ

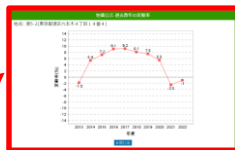
不動産取引価格情報検索

土地総合情報システム  
不動産取引価格情報検索

国土交通省地価公示

国土交通省地価公示(標準地)

標準地番号	港5-2
調査基準日	令和4年1月1日
所在及び地番	東京都港区六本木4丁目14番4
住居表示	六本木4-9-5
用途区分	商業地
交通施設、距離	六本木、近接
価格	9,450,000(円/m <sup>2</sup> )
対前年変動率(%)	-1.0% (グラフ表示)
地積(m <sup>2</sup> )	132(1.0:1.5)
形状(開口：奥行き)	(1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造) 8F B1
利用現況	店舗兼事務所
給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域
前面道路の状況	南東 40.0m 都道
その他の留意事項	
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域
建ぺい率(%)、容積率(%)	80(%) 700(%)
森林法、公園法、自然環境等	



国土交通省地価公示(標準地)

標準地番号	港5-2
調査基準日	令和4年1月1日
所在及び地番	東京都港区六本木4丁目14番4
住居表示	六本木4-9-5
用途区分	商業地
交通施設、距離	六本木、近接
価格	9,500,000(円/m <sup>2</sup> )
対前年変動率(%)	0.5%(グラフ表示)
地積(m <sup>2</sup> )	132(1.0:1.5)
形状(開口：奥行き)	(1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造) 8F B1
利用現況	店舗兼事務所
給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域
前面道路の状況	南東 40.0m 都道
その他の留意事項	
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域
建ぺい率(%)、容積率(%)	80(%) 700(%)
森林法、公園法、自然環境等	

詳細情報

標準地番号	港5-2
所在及び地番	東京都港区六本木4丁目14番4
住居表示	六本木4-9-5
調査基準日	令和4年1月1日
用途区分	商業地
交通施設、距離	六本木、近接
価格	9,450,000(円/m <sup>2</sup> )
地積(m <sup>2</sup> )	132(1.0:1.5)
形状(開口：奥行き)	(1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造) 8F B1
利用現況	店舗兼事務所
周辺の土地の利用現況	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域
前面道路の状況	南東 40.0m 都道
その他の留意事項	
給排水等状況	ガス・水道・下水
交通施設、距離	六本木、近接
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域
建ぺい率(%)、容積率(%)	80(%) 700(%)
森林法、公園法、自然環境等	
都市計画区域区分	市街化区域

鑑定評価書(令和4年地価公示)

標準地番号	港5-2
調査基準日	令和4年1月1日
所在及び地番	東京都港区六本木4丁目14番4
住居表示	六本木4-9-5
用途区分	商業地
交通施設、距離	六本木、近接
価格	9,450,000(円/m <sup>2</sup> )
地積(m <sup>2</sup> )	132(1.0:1.5)
形状(開口：奥行き)	(1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造) 8F B1
利用現況	店舗兼事務所
周辺の土地の利用現況	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域
前面道路の状況	南東 40.0m 都道
その他の留意事項	
給排水等状況	ガス・水道・下水
交通施設、距離	六本木、近接
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域
建ぺい率(%)、容積率(%)	80(%) 700(%)
森林法、公園法、自然環境等	
都市計画区域区分	市街化区域

⇒どちらからアプローチしても同一の内容、同じ情報量が得られる方が利便性が高い。



国土交通省 土地情報総合システム  
(不動産取引価格情報検索より)

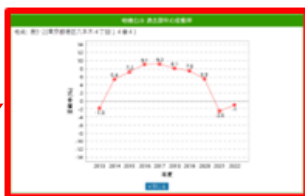
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
東京都の地価

国土交通省地価公示(標準地)

標準地番号: 港5-2  
 調査基準日: 令和4年1月1日  
 所在地及び地番: 東京都港区六本木4丁目14番4  
 所在表示: 六本木4-9-5  
 用途区分: 商業地  
 交通施設、距離: 六本木、近隣  
 価格: 9,450,000(¥/㎡)  
 対前年変動率(%): -1.0%(グラフ表示)  
 地積(m<sup>2</sup>): 132  
 形状(開口: 奥行向き): (1.0:1.5)  
 利用区分、構造: 建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)8F B1  
 利用現況: 店舗兼事務所  
 給排水等状況: ガス・水道・下水  
 周辺の土地利用現況: 中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域  
 前面道路の状況: 南東 40.0m 都道  
 その他の積算距離  
 都市計画区域区分: 市街化区域  
 用途区分、高度地区、防火・準防火: 商業地、防火地域  
 建ぺい率(%),容積率(%): 80(%) 700(%)  
 森林法、公園法、自然保護等

指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した地点は、指定容積率の次に★を表示。

前年の価格を見る



グラフは最新年から  
10年前までの表示で固定

国土交通省地価公示(標準地)

標準地番号: 港5-2  
 調査基準日: 令和4年1月1日  
 所在地及び地番: 東京都港区六本木4丁目14番4  
 所在表示: 六本木4-9-5  
 用途区分: 商業地  
 交通施設、距離: 六本木、近隣  
 価格: 5,950,000(¥/㎡)  
 対前年変動率(%): 2.30%(グラフ表示)  
 地積(m<sup>2</sup>): 132  
 形状(開口: 奥行向き): (1.0:1.5)  
 利用区分、構造: 建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)8F B1  
 利用現況: 店舗兼事務所  
 給排水等状況: ガス・水道・下水  
 周辺の土地利用現況: 中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域  
 前面道路の状況: 南東 40.0m 都道  
 その他の積算距離  
 都市計画区域区分: 市街化区域  
 用途区分、高度地区、防火・準防火: 商業地、防火地域  
 建ぺい率(%),容積率(%): 80(%) 700(%)  
 森林法、公園法、自然保護等

指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した地点は、指定容積率の次に★を表示。

前年の価格を見る

クリック

国土交通省地価公示(標準地)

標準地番号: 港5-2  
 調査基準日: 令和4年1月1日  
 所在地及び地番: 東京都港区六本木4丁目14番4  
 所在表示: 六本木4-9-5  
 用途区分: 商業地  
 交通施設、距離: 六本木、近隣  
 価格: 4,260,000(¥/㎡)  
 対前年変動率(%): -0.0%(グラフ表示)  
 地積(m<sup>2</sup>): 132  
 形状(開口: 奥行向き): (1.0:1.5)  
 利用区分、構造: 建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)8F B1  
 利用現況: 店舗兼事務所  
 給排水等状況: ガス・水道・下水  
 周辺の土地利用現況: 中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域  
 前面道路の状況: 南東 40.0m 都道  
 その他の積算距離  
 都市計画区域区分: 市街化区域  
 用途区分、高度地区、防火・準防火: 商業地、防火地域  
 建ぺい率(%),容積率(%): 80(%) 700(%)  
 森林法、公園法、自然保護等

指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した地点は、指定容積率の次に★を表示。

前年の価格を見る

国土交通省のページへのリンク

印刷

令和4年度1月時点地価公示 詳細 東京都 港商2		
番号	港商2	地価の推移
所在	港区六本木4丁目14番4	R 4 9,450,000 ▲1.0
住居表示	六本木4-9-5	R 3 9,550,000 ▲2.5
店舗名		R 2 9,790,000 +5.5
地積	132㎡	H 3 1 9,280,000 +7.5
形状等	1:1.5 (間口:奥行き)	H 3 0 8,630,000 +8.1
利用の現況	店舗兼事務所	H 2 9 7,980,000 +9.2
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC) 8F B 1	H 2 7 6,700,000 +7.2
周辺の土地利用の現況	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域	H 2 6 6,250,000 +5.4
接道状況	南東 40m 都道	H 2 5 5,930,000 ▲1.8
供給施設	水道・ガス・下水	H 2 4 6,040,000 ▲4.0
最寄り駅	六本木	H 2 3 6,290,000 ▲6.8
用途地域(建ぺい率、容積率)	商業(80、700)	H 2 2 6,750,000 ▲10.4
防火・準防火	市街化区域 防火地域	H 2 1 7,530,000 ▲7.0
備考		H 2 0 8,100,000 +33.2
		H 1 9 6,080,000 +25.4
		H 1 8 4,850,000 +12.3
		H 1 7 4,320,000 +1.4
		H 1 6 4,260,000 →0.0
		H 1 5 4,260,000 →0.0
		H 1 4 4,260,000 ▲0.2
		H 1 3 4,270,000 ▲0.7
		H 1 2 4,300,000 ▲4.9
		H 1 1 4,520,000 ▲4.4
		H 1 0 4,730,000 ▲3.5
		H 9 4,900,000 ▲13.7
		H 8 5,680,000 ▲27.2
		H 7 7,800,000 ▲30.4
		H 6 11,200,000 ▲33.3

時系列情報の一覧化・可視化

指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した地点は、指定容積率の次に★を表示しました。

地価グラフ

⇒東京都の地価(東京都不動産鑑定士協会)は、ある地点の価格が時系列で表示され、かつグラフ表示されている。表示される情報は、一目でわかりやすい内容を目指すべきか。

# 不動産取引価格情報

⇒「不動産取引価格情報検索」にて公表されている取引事例は、買主宛にアンケートを行い、その回答をもとに地価公示評価員の委嘱を受けた不動産鑑定士が調査した結果を加工のうえ公表されている。また、不動産価格指数にも利用されている。取引価格情報の整備と集積を進めていくことは必要だが、現行制度の枠では、質や量の拡大は難しい面がある。それを補完するためには、地域に精通した専門家のフォローが必要。

## ●対象不動産の種類及び提供件数(類型) 令和4年3月31日現在

種類	宅地 (土地)	宅地 (土地と建物)	中古マンション等	農地	林地	合計
件数	1,594,897	1,655,386	728,492	393,150	193,786	4,565,711

国土交通省HPより

## ●過去10年間の土地取引件数と取引価格情報の推移

	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年
土地取引件数	1,562,169	1,629,103	1,603,176	1,629,747	2,493,902	3,335,660	3,375,765	3,237,265	3,344,469	2,818,542
取引価格情報件数	328,203	328,385	325,089	326,856	315,111	318,958	312,906	309,206	348,527	263,812

※土地取引件数及び取引価格情報件数は、国土交通省HP 土地総合情報システムによる公表値 各年第3四半期から翌年第2四半期までの1年間の合計

## ●公表内容

所在地(町・大字レベル)、取引時期、取引価格(有効数字2桁)、土地の面積・形状、建物の用途・構造、床面積、建築年、前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率等

## ■地価公示・地価調査

・地価公示は全国26,000地点、地価調査は全国21,444地点  
(50年以上にわたり日本の地価を公示している情報インフラ、同程度の実績があるものは他国に例をみない)

・地価公示の鑑定評価書は国土交通省のHPにて閲覧が可能  
取引事例の詳細は見れないが、対象地点の地域の動向(市場の特性)や賃料水準などを  
知ることは可能

⇒うまく利用できれば様々な局面で利用できる有効な情報となる

●地価公示・地価調査の利用者の属性、利用者が必要とする視点の整理を継続  
する必要

# ■地価公示データの副次的利用は？

⇒不動産鑑定士である地価公示評価員が行っている地価公示の鑑定評価書は、国土交通省のHPにおいて全面開示されているが、その土地の価格だけに着目するのではなく、分析の過程において、賃料、建築費、経費率などの数的な情報に加え、市場の特性など、様々な情報が詰まっている。

**市場の特性**  
同一圏域は主に六本木駅周辺の飲食業用途を中心に店舗・事務所が集積する高層商業地域が中心である。需要者は不動産投資家、不動産ファンなどが中心となる。新型コロナウイルス感染症等の影響により、未だテナント需要は減退傾向にある。土地取引は少なく、複合不動産の供給も少ない。市場の中心的な価格帯は立地・規模等により開きがあり、土地単価で概ね1㎡当たり950万円前後である。

判定書第一 鑑定評価書(令和4年地価公示)

鑑定評価書  
1. 基本事項  
2. 鑑定評価の目的  
3. 鑑定評価の前提となる事実  
4. 鑑定評価の方法及び結果  
5. 鑑定評価の留意事項  
6. 鑑定評価の結論

①用途  
②床面積  
③有効率  
④有効面積  
⑤1㎡当たり月  
月額支払賃料  
⑥保証金等(月  
額支払賃料等(月  
額)  
⑦保証金等(月  
額)

階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月 月額支払賃料 (円)	保証金等(月 額支払賃料等(月 額) (円)	保証金等(月 額) (円)
地下1	店舗	108.36	85.5	92.70	7,750	718,425	10.0
1~1	店舗	95.65	64.7	61.88	9,450	584,577	12.0
2~2	店舗	95.65	93.5	89.45	7,950	711,128	10.0
3~3	事務所	95.65	93.5	89.45	7,450	666,403	8.0
計		395.31	89.8	351.48	7,650	2,680,533	10.0

②-2 用途別状況

用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月 月額支払賃料 (円)	保証金等(月 額支払賃料等(月 額) (円)	保証金等(月 額) (円)
店舗	108.36	85.5	92.70	7,750	718,425	10.0
事務所	95.65	93.5	89.45	7,450	666,403	8.0
計	204.01	89.5	182.15	7,600	1,384,828	9.0

③-4 1㎡当たり月額支払賃料の算出根拠

用途	1㎡当たり月 月額支払賃料 (円)
店舗	7,750
事務所	7,450
計	7,600

③-5 経費率

項目	算定額	算出根拠
①-① 経費率	28.1%	22,826,213円 / (172,880円/㎡ × 413,000㎡)
①-② 経費率	28.1%	22,826,213円 / (172,880円/㎡ × 413,000㎡)

③-6 基本利率等

項目	算定率	算出根拠
①-① 基本利率	3.2%	①a: 資料の算定値
①-② 経費率	35%	①b: 経費率の算定値
①-③ 土地に帰属する利益	30%	①c: 土地に帰属する利益

③-7 建物に帰属する利益

項目	算定額	算出根拠
①-① 建物に帰属する利益	413,000円/㎡ × 395.31㎡ × (100% - 28.1%)	119,766,552円
①-② 建物に帰属する利益	413,000円/㎡ × 395.31㎡ × (100% - 28.1%)	119,766,552円

## 用途と賃料等

対価基準階の  
月額支払賃料  
7,500円/㎡  
月額支払賃料  
7,450円/㎡  
基準階  
3F B

## 建築費

項目	算定額	算出根拠
①-① 建物等の初期投資額	420,000,000円	413,000円/㎡ × 395.31㎡ × (100% + 5.00%)