

売物件分析について

● 会 員 林部 敏弘

1. 適切な時点修正率の把握について

近隣地域内及び同一需給圏内の類似地域に、豊富な取引事例があれば取引事例の事情補正、建付減価及び個別的要因の標準化補正をした後、時系列に並べて価格の推移を見れば、それほど難なく適切な時点修正率が把握される。

しかし、大都市に比べれば、地方都市では取引事例数が極めて少ない。売物件分析をしようとした動機は取引事例に比し圧倒的に多い売物件を分析してみたらどうかということであった。

2. 売物件の価格水準変動と実際の取引物件の価格水準の変動との相関について

地方都市では実際の取引事例に限られるため、両者の比較は困難であるが、以前依頼を受けて100万都市である札幌市の両データを分析した。その結果、売物件の価格水準の変動パターンは3ヶ月のタイムラグを於いて、実際の取引物件の価格水準の変動パターンと一致した(相関係数90%強)。

なお、札幌市のデータ分析では、売物件は勿論、実際の取引事例の数もかなり多いため、同水準と思われる地域内のものを抽出して分析した。

このことから、価格水準の変動率の算定には売物件の価格変動の分析がかなり有効と思われる。

3. 売物件分析について

統計学的に母集団の数は多ければ多いほどよいので、今市場に売物件として出ている全物件を対象にする必要がある。

現実には、長野市で発行されている物件情報には2種類あって、両方を合体して使用すれば良いが、事情から1種類のみ分析となった。

それでも、長野市全域の分析では、母集団の数は年間1万件～1万5千件あり、一定の条件をクリアした物件(抽出した物件)の数は、年間で約3000件～4000件となる。

4. 市場に出ている売物件の特徴について

対象にした物件情報は月に2度出版されていて、同じ物件が数回繰り返し掲載されるという場合が多い。数回繰り返された後、価格が変更されて掲載されるといったケースが一般的である。

価格水準が低下している(マイナス傾向)時は比較的価格の低い地域の物件が増加する。

売物件は地番が不明であるので、地域要因の比較ができず、また個別的要因の補正もできない。

5. 売物件の時系列による整理について

時系列による整理については、色々な手法が考えられるところであるが(1ヶ月単位、4期単位、年間単位等)、マクロ的観点を重視して、年間で4期に分け、収集整理した。

6. 地域ごとの収集整理について

売物件は多地域に渡るので、各地区ごとの集計が可能であるが、母集団の個数が少ないと問題がある。

7. 抽出条件について

売物件の細目には、年月、所在、面積、地目、単価、方位、幅員、扱い業者、備考があり、それぞれ指定すれば色々な分析が可能である。

8. 変動率の査定

変動率を判定するためには、各期の平均価格を統計手法である最小二乗法により、直線値に置き換える必要がある。直線値の最初の価格と最後の価格差が変動率ということになる。

9. 実 例(別添図参照)

①長野市全域 平成11年1月1日～平成14年1月1日

分析結果 $\Delta 21.7\%$
(資料1参照)

地価公示の変動率 $\Delta 21.9\%$
(資料2参照)

②長野市犀川北地区 平成11年1月1日～平成14年1月1日

分析結果 (資料3参照)

③長野市犀川南地区 平成11年1月1日～平成14年1月1日

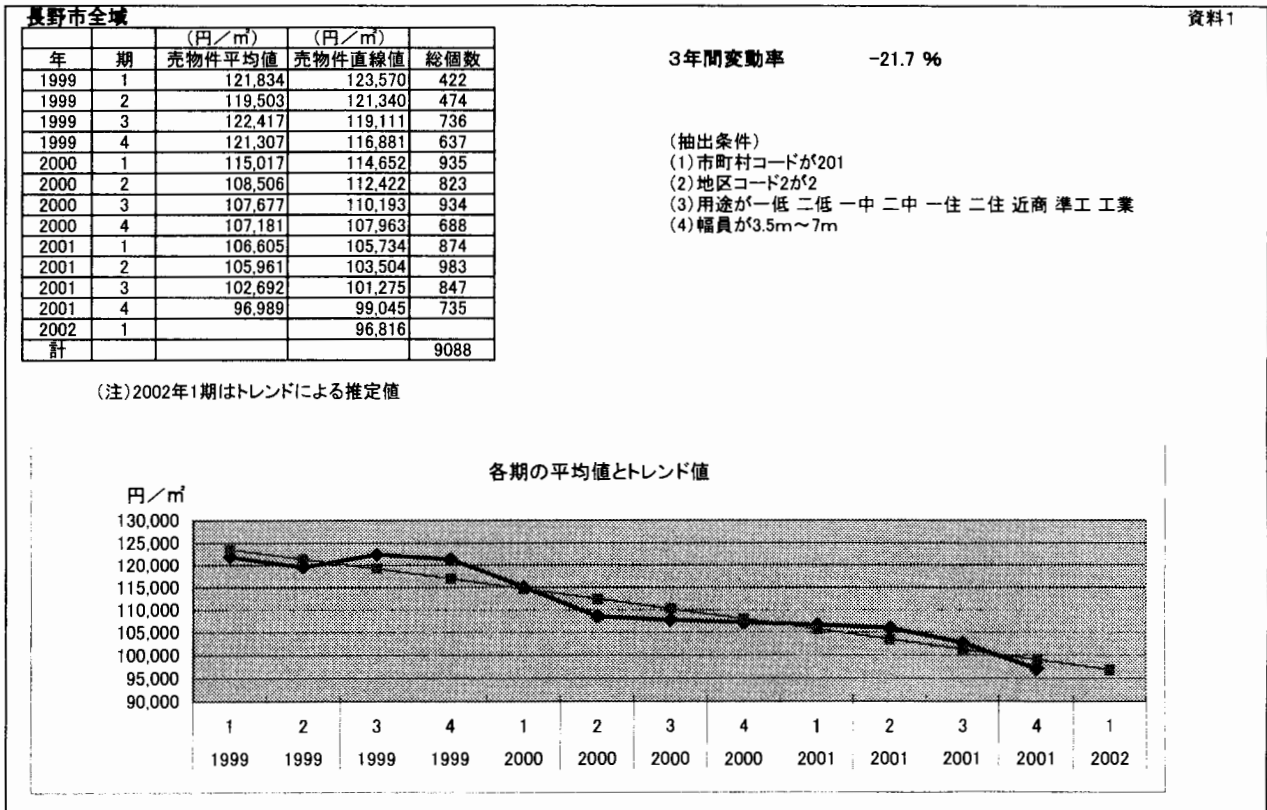
分析結果 (資料4参照)

10. おわりに

売物件はその地番や個別的要因は不明で、何の補正も加えないのであるが、結果は実際の価格水準の変動をリアルに、ダイナミックに表現しているように思われる。売物件の価格変動は社会経済の変動を極めて敏感に反映している。

地方都市では、この売物件分析は水準変動の判定の際の参考資料として重要なものと思われる。

期間変動率



(PS) 下記資料2の地価公示の変動率とほぼ一致している。

長野市住宅地の地価公示における価格と変動率の推移

資料2

平成12年1月1日		平成13年1月1日		平成14年1月1日		累積変動率
価格	変動率(%)	価格	変動率(%)	見込価格	見込変動率(%)	
109,200	-8.1	100,400	-8	92,800	-7.6	-21.9

(注)平成14年1月作成資料

期間変動率

長野市北

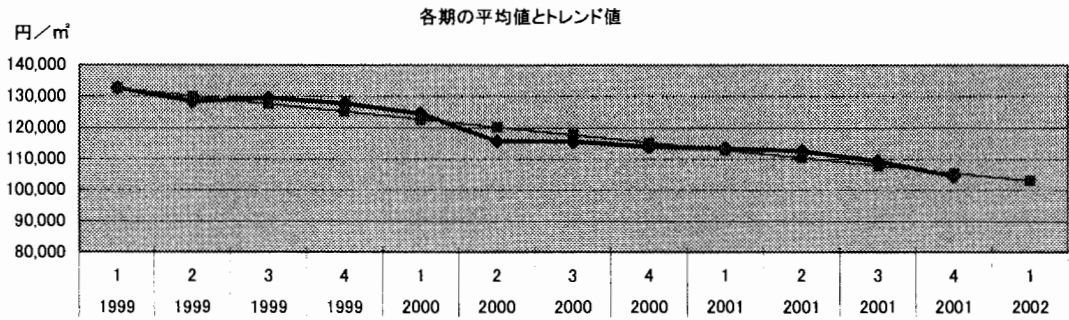
資料3

年	期	(円/㎡)		総個数
		売物件平均値	売物件直線値	
1999	1	132,637	132,546	253
1999	2	128,421	130,091	295
1999	3	129,578	127,637	492
1999	4	127,809	125,182	432
2000	1	124,473	122,728	539
2000	2	115,806	120,273	497
2000	3	115,754	117,819	547
2000	4	113,993	115,364	653
2001	1	113,531	112,910	598
2001	2	112,664	110,455	333
2001	3	109,332	108,000	558
2001	4	104,553	105,546	682
2002	1		103,091	
計				5879

3年間変動率 22.2%

- (抽出条件)
 (1)市町村コードが201
 (2)地区コード2が2
 (3)用途が一低二低一中二中一住二住近商準工工業
 (4)幅員が3.5m~7m

(注)2002年1期はトレンドによる推定値



期間変動率

長野市南

資料4

年	期	(円/㎡)		総個数
		売物件平均値	売物件直線値	
1999	1	106,988	109,415	172
1999	2	104,805	107,348	179
1999	3	107,977	105,280	244
1999	4	107,603	103,213	205
2000	1	102,144	101,145	396
2000	2	97,375	99,078	326
2000	3	96,262	97,010	387
2000	4	95,628	94,942	385
2001	1	91,600	92,875	276
2001	2	90,629	90,807	156
2001	3	89,871	88,740	289
2001	4	85,643	86,672	434
2002	1		84,605	
計				3449

3年間変動率 -22.7%

- (抽出条件)
 (1)市町村コードが201
 (2)地区コード2が2
 (3)用途が一低二低一中二中一住二住近商準工工業
 (4)幅員が3.5m~7m

(注)2002年1期はトレンドによる推定値

