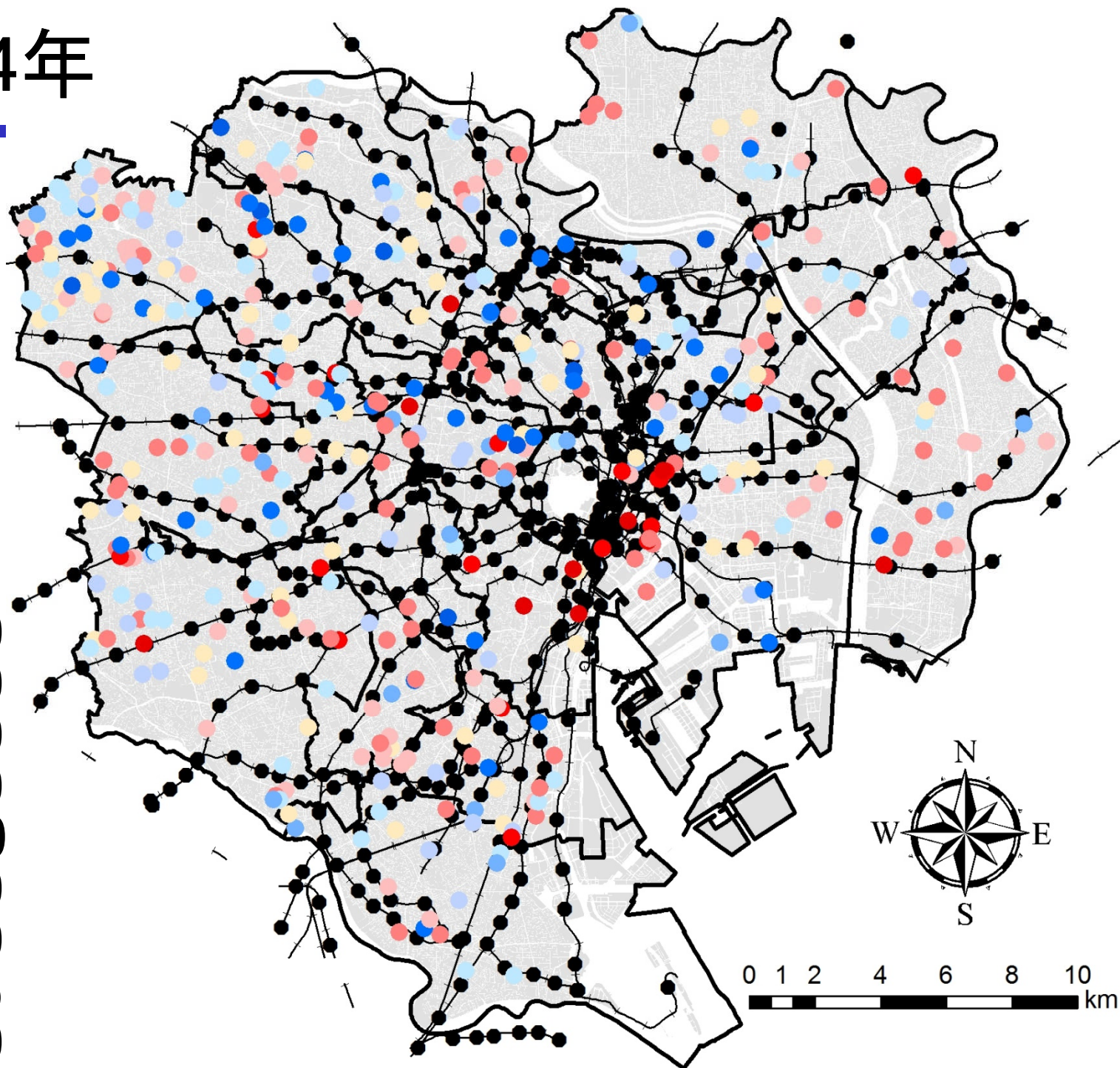
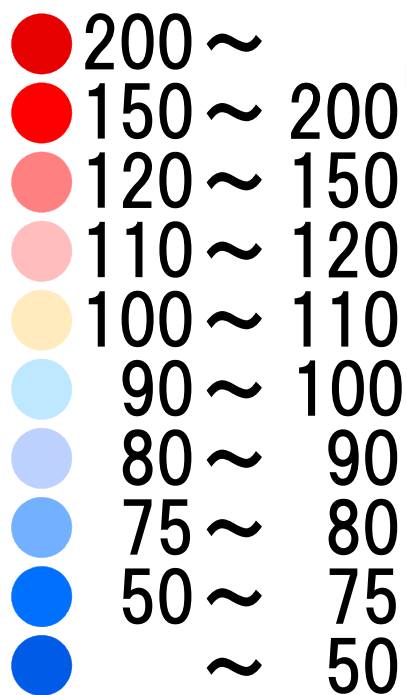
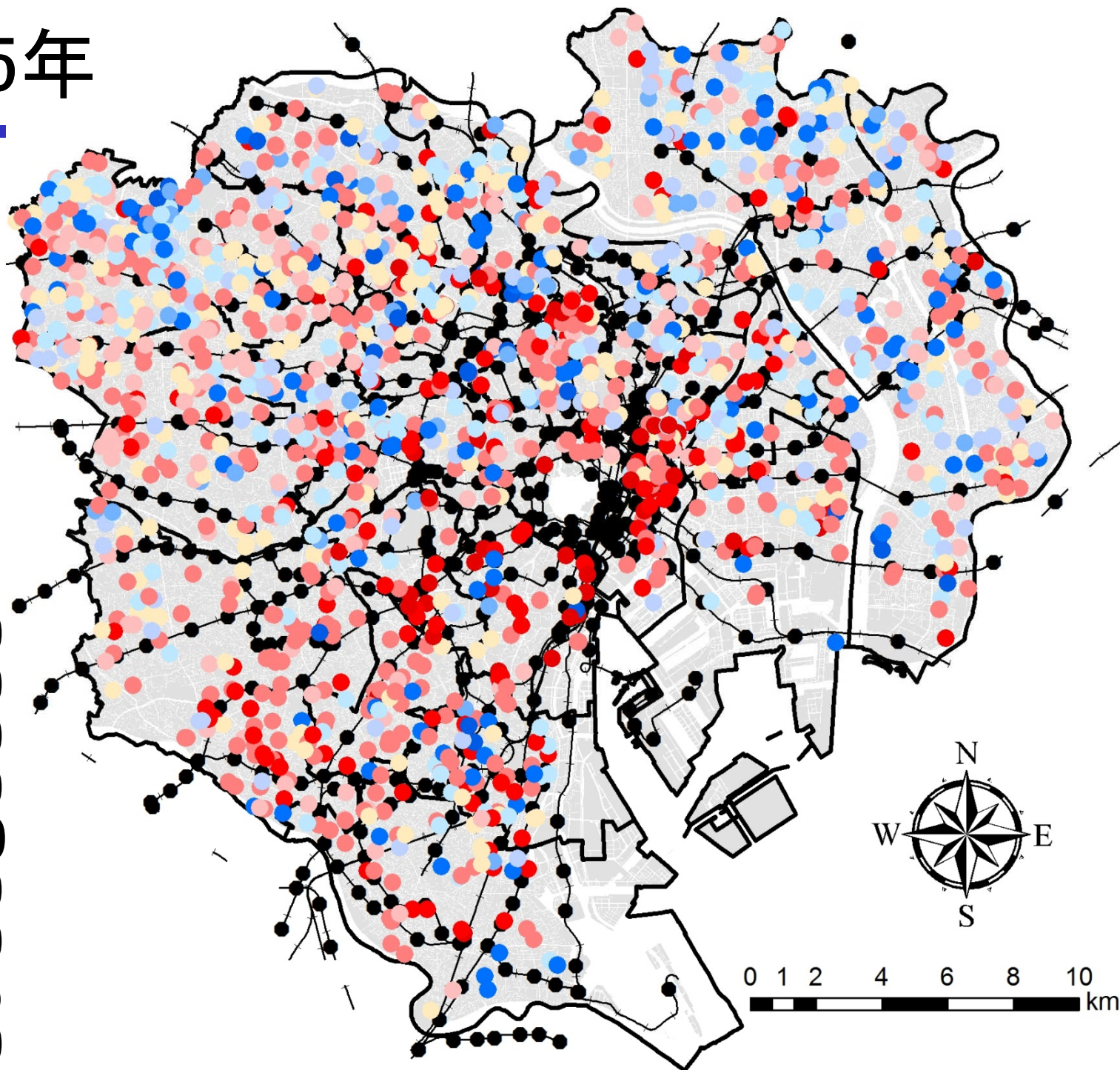


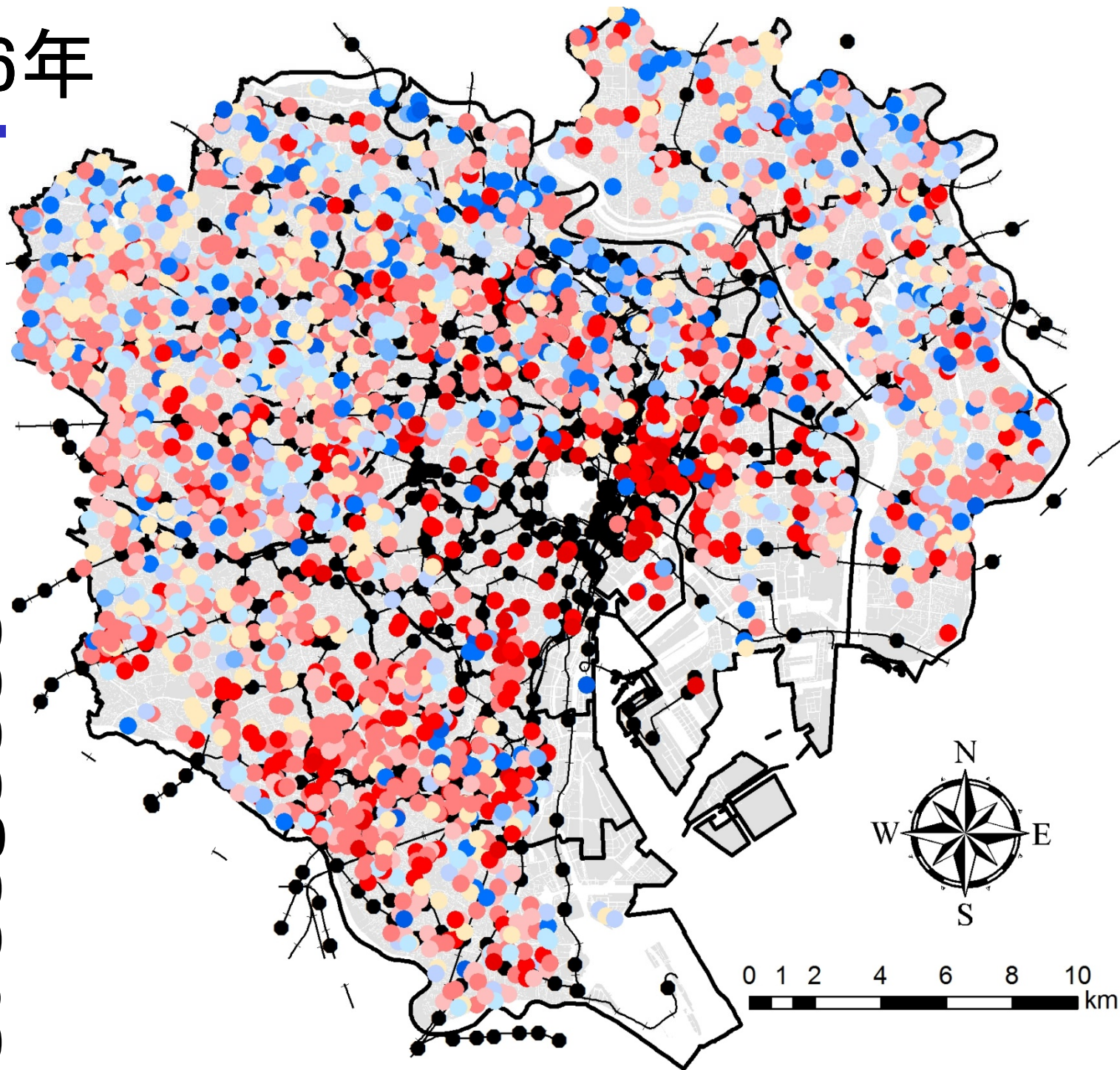
取引価格
公示地価内挿値
(%)



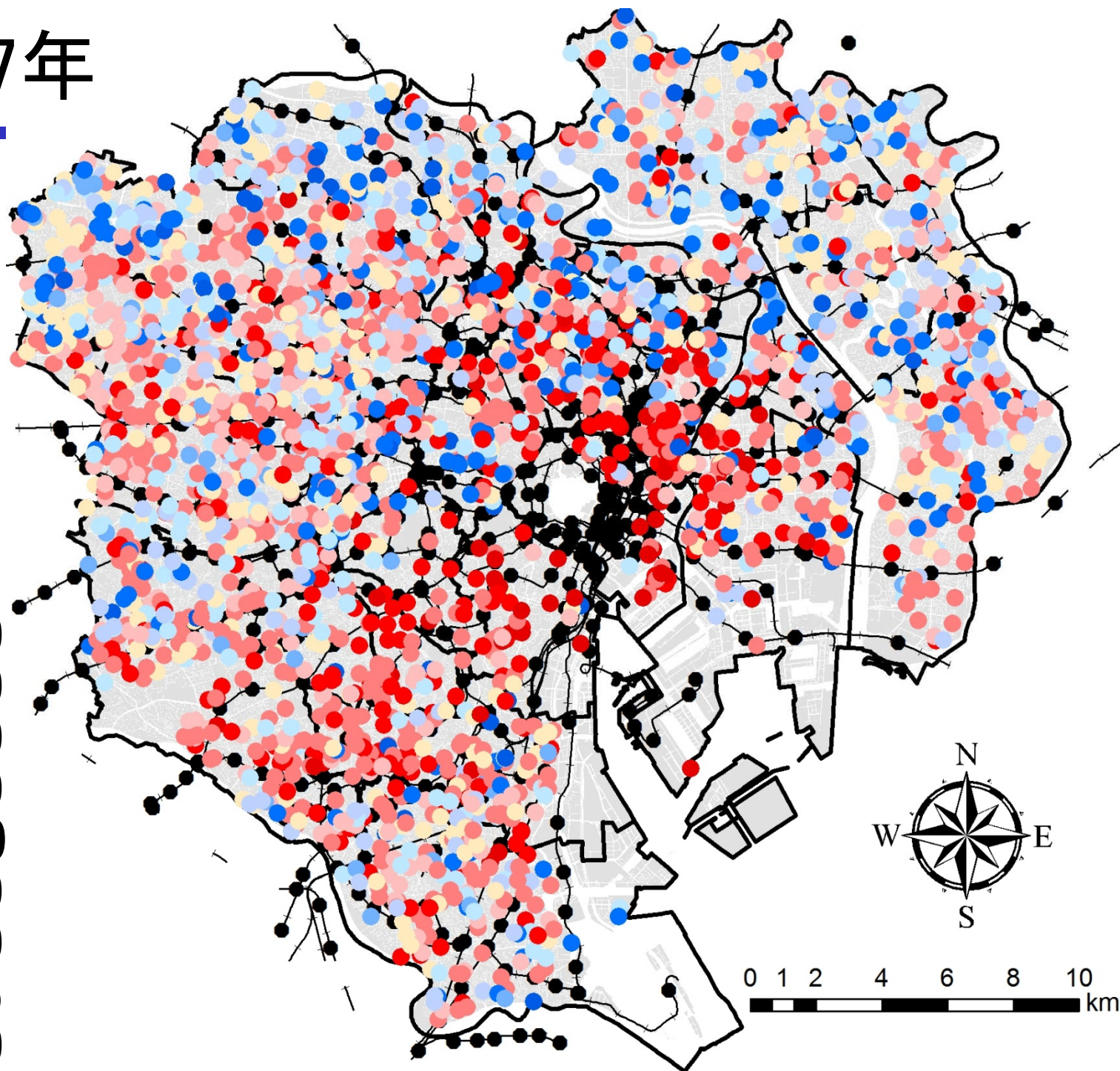
取引価格
公示地価内挿値
(%)



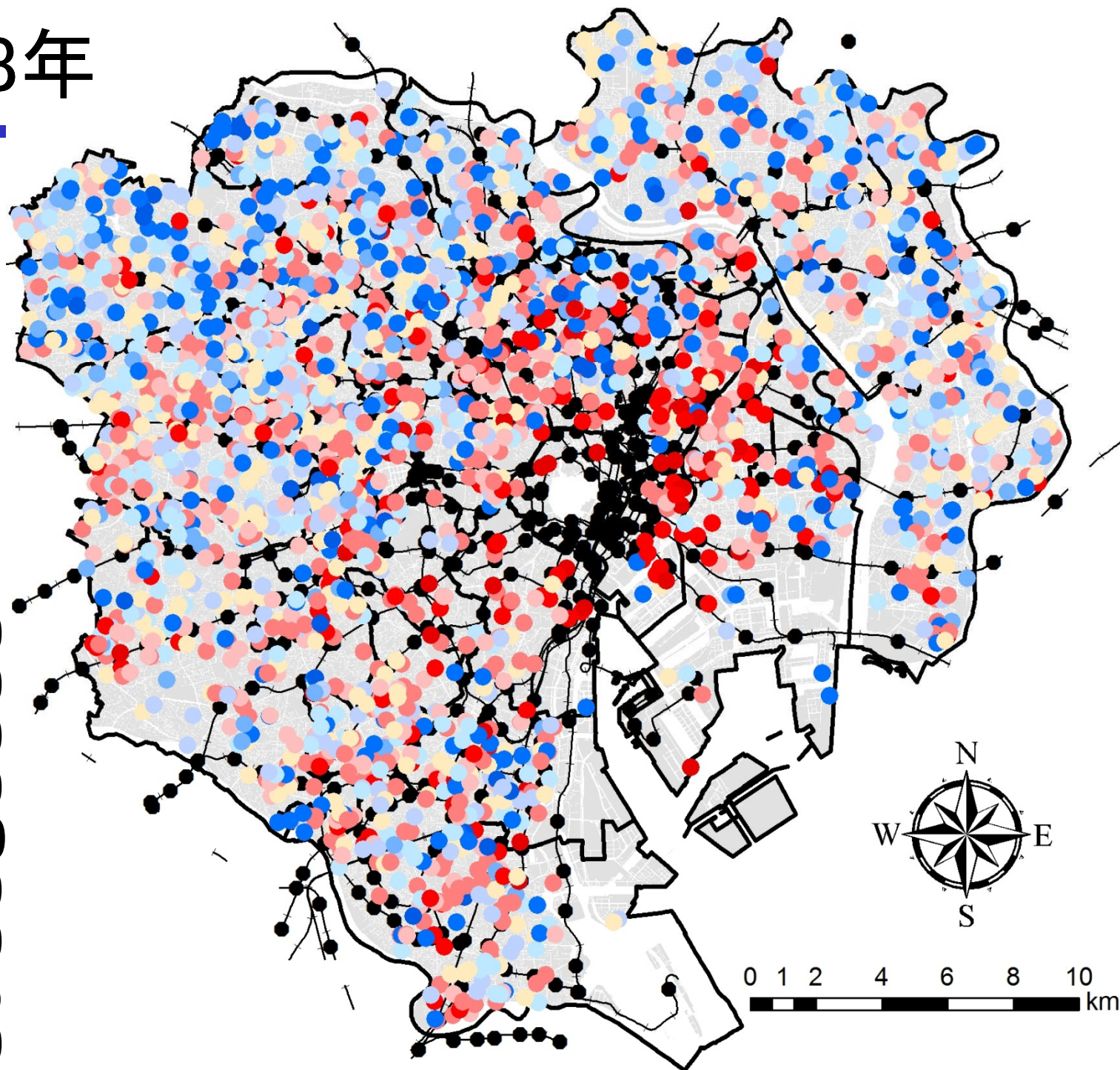
取引価格
公示地価内挿値
(%)



取引価格
公示地価内挿値
(%)



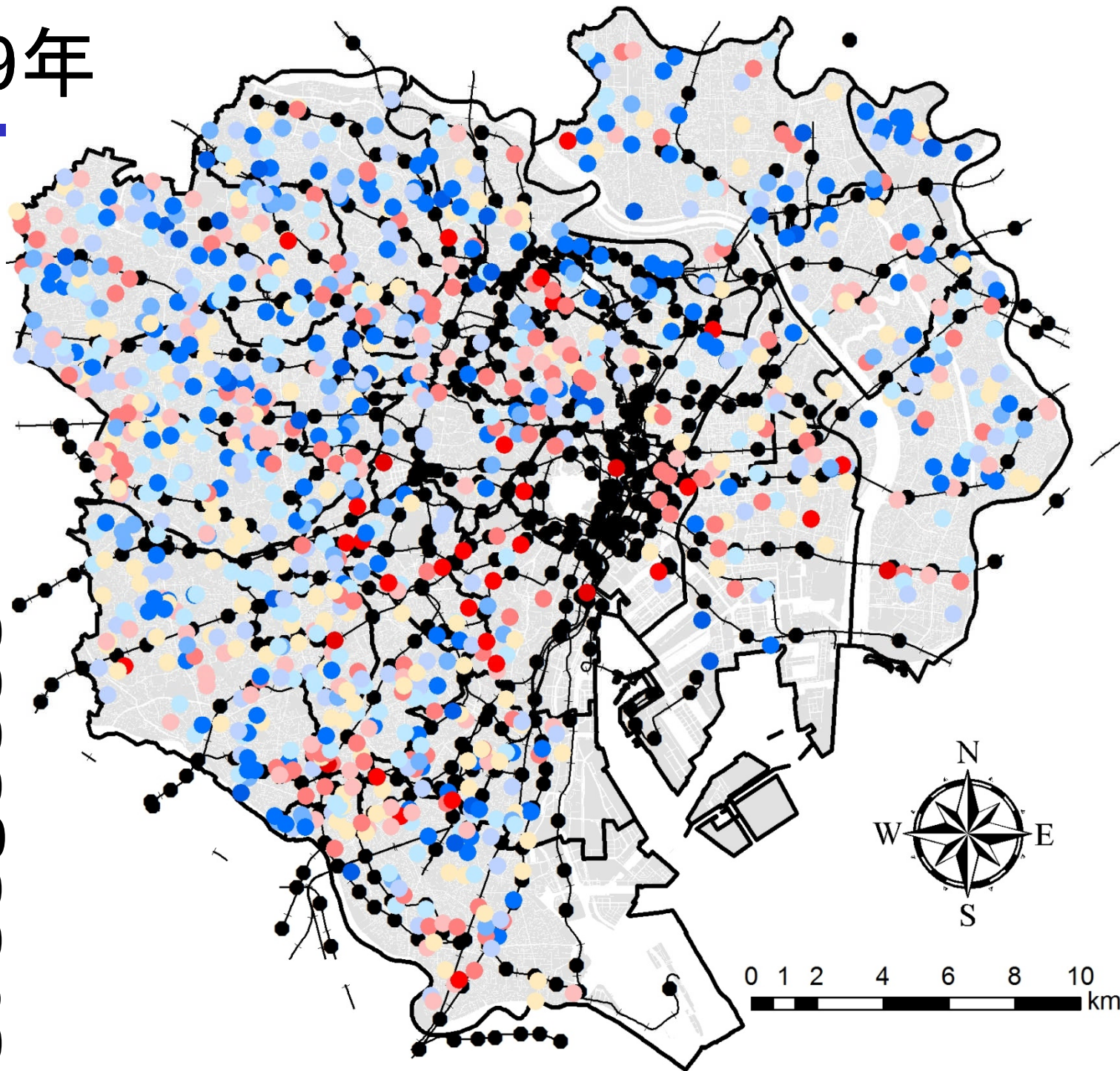
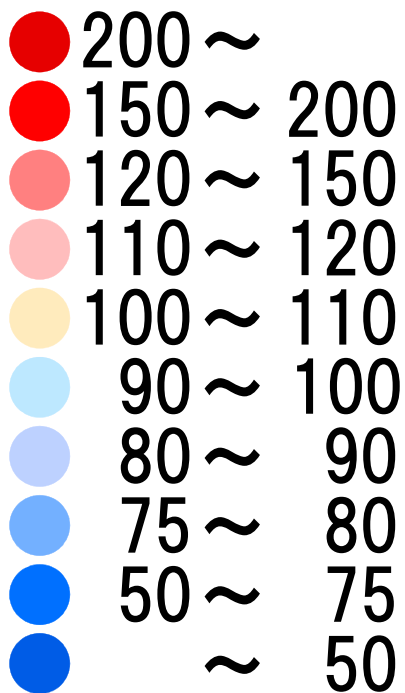
取引価格
公示地価内挿値
(%)



23

2009年

取引価格
公示地価内挿値
(%)



地価公示の官報記載事項（報告書16頁参照）

(地価公示の例)

標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	標準地の1平方メートル当たりの価格(円)	標準地の地積(m ²)	標準地の形状	標準地の利用の現況	標準地の周辺の土地利用の現況	標準地の前面道路の状況	標準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況	標準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近状況	標準地に係る都市計画法その他法令の制限で主要なもの
杉並58	堀ノ内1丁目412番31外 「堀ノ内1-27-5」	406,000	230	1:2.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	東4m私道	水道、ガス、下水	方南1.2km	1低専(40,80)準防
59	和田3丁目92番55 「和田3-36-3」	486,000	241	1:1.2	住宅 RC2	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	南5.3m区道	水道、ガス、下水	東高円寺390m	1中専(60,200)防火

住居表示

所在地

1月1日時点の
1㎡当たりの価格間口と奥行の割合
間口1に対し、奥行が1.2の
長方形の土地であること現在この土地には鉄筋コンクリート造
2階建の住宅が建っていることこの土地は南側にある
5.3mの区道に接して
いることこの土地の最寄り駅は東高
円寺駅でこの駅から道なりに
390mのところにあることこの土地は第一種中高層住居専用地域
にあり、建ぺい率60%、容積率200%で
あることまた、防火地域の指定がなされ
ていること

出典:国土交通省土地鑑定委員会,「平成21年 地価公示」,2009



取引価格情報提供画面例（報告書19頁参照）

The screenshot displays the LPIIS web application. On the left, a map shows the location of the transaction in Setagaya Ward, Tokyo. The main area features a table of transaction price information for the area. On the right, a detailed information panel provides specific details for the selected transaction.

不動産取引価格情報 (地区単位)

平成20年第3四半期～平成21年第3四半期・東京都世田谷区赤堤・住宅地<土地>
 事例件数: 14 件中 1 件目 ～ 14 件目を表示中 (1/1 ページ目) [過去1年間の](#)

No	住所	取引時期	取引価格 (総額)	取引価格 (m ² 単価)	面積 (m ²)	土地の形状
1	世田谷区赤堤	H21/04-06月	¥58,000,000	¥500,000	115	ほぼ長方形
2	世田谷区赤堤	H21/04-06月	¥63,000,000	¥650,000	95	ほぼ台形
3	世田谷区赤堤	H21/04-06月	¥100,000,000	¥340,000	300	不整形
4	世田谷区赤堤	H21/04-06月	¥70,000,000	¥420,000	410	ほぼ台形
5	世田谷区赤堤	H21/04-06月	¥40,000,000	¥500,000	80	ほぼ長方形
6	世田谷区赤堤	H21/04-06月	¥47,000,000	¥670,000	70	ほぼ長方形
7	世田谷区赤堤	H21/04-06月	¥63,000,000	¥590,000	105	ほぼ台形
8	世田谷区赤堤	H21/01-03月	¥55,000,000	¥660,000	85	ほぼ長方形
9	世田谷区赤堤	H20/10-12月	¥46,000,000	¥560,000	80	ほぼ長方形
10	世田谷区赤堤	H20/10-12月	¥90,000,000	¥490,000	380	ほぼ長方形
11	世田谷区赤堤	H20/07-09月	¥100,000,000	¥670,000	155	ほぼ長方形
12	世田谷区赤堤	H20/07-09月	¥180,000,000	¥540,000	330	ほぼ台形
13	世田谷区赤堤	H20/07-09月	¥70,000,000	¥510,000	135	ほぼ台形
14	世田谷区赤堤	H20/07-09月	¥110,000,000	¥640,000	170	ほぼ台形

不動産取引価格情報

住所	東京都世田谷区赤堤
取引時期	平成21年第2四半期
土地の種類と取引の内容	住宅地(更地)
価格(総額)	¥58,000,000
価格(m ² 単価)	¥500,000
面積(m ²)	115
土地の形状	ほぼ長方形
建物の用途	
建物の構造	
間取り	
延床面積(m ²)	
建築年	
前面道路の幅員(m)	3.6
前面道路の方位	北西
前面道路の種類	私道
最寄駅名	下高井戸
最寄駅からの距離(分)	8
用途地域	第1種低層住居専用地域
建ぺい率	60
容積率	150
地価公示	
都道府県地価調査	



Webサービス「井上・TAREA地価情報提供システム」画面例

(報告書73頁参照)



本研究で算出した
公示地価内挿値
および
取引価格水準(対公示地価内挿値比)
を情報提供するWebサービスのパイロット版を実装

〈主なシステム構成〉

Webサーバ	Apache 2.2.14
地図表示・住所検索	Google Maps API v2
データベース	MySQL 5.1.41
(内挿計算用データ・取引価格データを格納)	
地価内挿計算	CGI(C++)
Webページ画面表示	JavaScript



地価Webサービスのデモ

地価情報提供

東京都区部の地価情報提供を行うサイトです
「東京都不動産鑑定士協会」様との共同研究の成果を利用しています

地価を調べる地点を検索



公的地価指標の時空間内挿と取引価格情報を活用した地価情報提供方法について検討を行い，その例示を行った。

- (1) 公的地価指標の内挿実行にあたって，不動産鑑定評価の観点から地価モデルを再構築し，住居系・近隣商業用途の土地に関して高精度(大半の地点で±10%程度)に内挿可能であることを確認した。
→商業・工業系用途地域以外に関して，公定地価指標に基づく任意地点・時点の地価水準情報を提供できる可能性を示した。
- (2) 取引価格情報を，公的地価指標内挿値との比較を通して情報提供することを提案し，東京都区部を例に，取引価格水準の時空間分布情報を作成した。
- (3) 任意の地点に対して，公的地価指標内挿値と取引価格水準を情報提供するWebサービスのパイロット版を構築し，新たな地価情報提供の可能性を示した。



- (1) 商業地域に対する公的地価指標内挿精度の向上
- (2) 取引価格情報のデータクリーニング手法の再検討
- (3) 取引価格情報を用いた更なる情報提供の検討
価格水準情報+取引地点・時点分布を利用した
情報の抽出・提供
- (4) 地価情報Webサービスの情報提供項目の検討・インター
フェース等の改善

