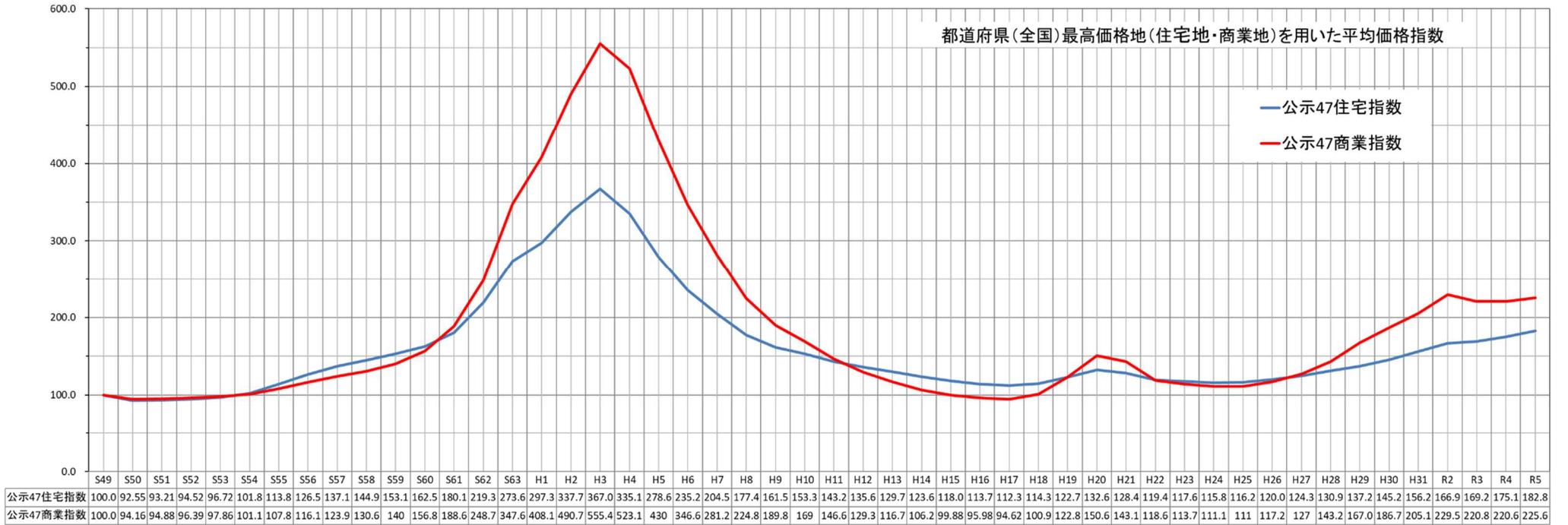


1. 都道府県（全国）最高価格地（住宅地・商業地）を用いた平均価格指数



①公示 47 住宅指数・商業指数

ダウ式とよばれる連続性維持のための調整を行った 47 都道府県の地価公示の最高価格地（住宅地・商業地）の平均価格の指数である。（但し、以下に述べる除数の算出のための前年価格が必要となることから、継続評価地点の最高価格地を採用する。）

昭和 49 年 1 月の地価公示の 47 都道府県の最高価格地の算術平均より算出を開始し、昭和 49 年の平均価格を 100 として、各年の平均価格について指数化を行った。

②除数

本指数の基となる平均価格は基本的に単純平均の考え方に基づいており、算出開始時点では除数は都道府県数の 47 であるが、継続地点の最高価格地が入れ替わることから、除数を修正することで指数としての連続性・継続性を維持する。

この除数の修正方法として「ダウ式」を応用し、以下の算出で求める。

当年の除数 = 昨年除数 × 当年の最高価格地の昨年価格合計 / 昨年最高価格地の昨年価格合計

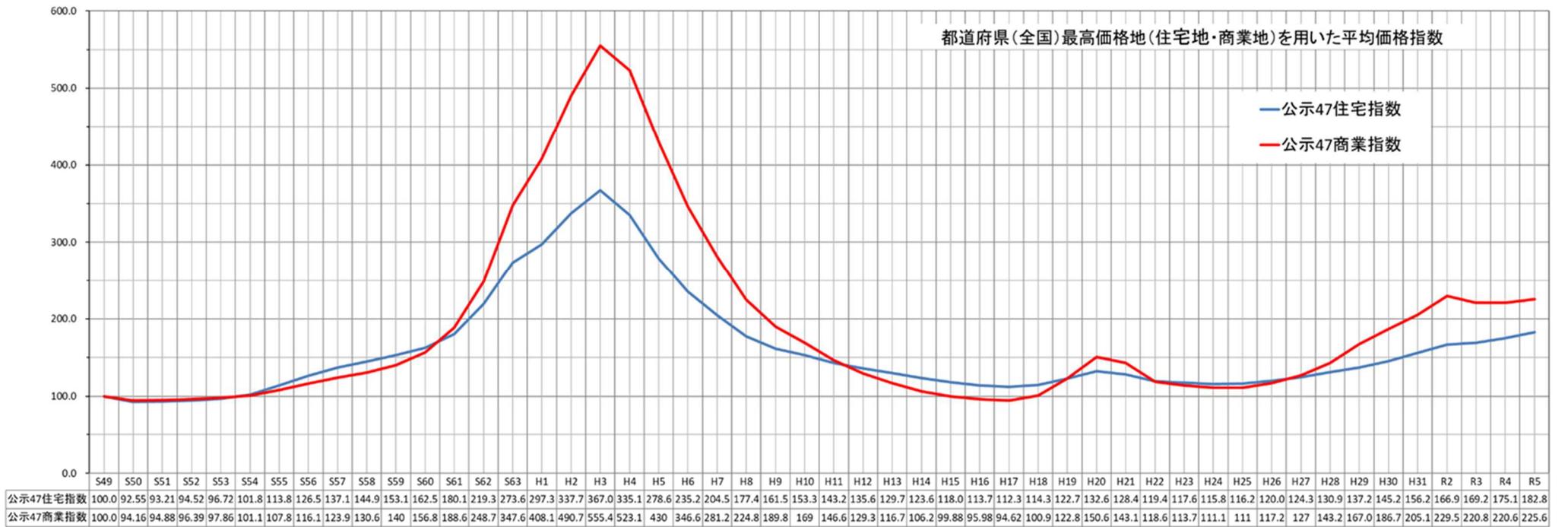
③算出方法

- ・ 47 都道府県の住宅地・商業地の最高価格（継続地点）の合計 ÷ 除数 = 平均価格
- ・ 当年の平均価格 ÷ 昭和 49 年の平均価格 × 100 = 公示 47 住宅指数・商業指数

参考

- ・ 昭和 49 年の住宅地の最高価格（継続地点）の平均価格：101,562 円、昭和 49 年の商業地の最高価格（継続地点）の平均価格：1,009,468 円
- ・ 令和 5 年の住宅地の最高価格（継続地点）の平均価格：185,717 円、令和 5 年の商業地の最高価格（継続地点）の平均価格：2,278,166 円
- ・ 令和 5 年の住宅地の除数：116.092、令和 5 年の商業地の除数：78.716

2. 都道府県（全国）最高価格地（住宅地・商業地）を用いた平均価格指数の変動率



① 算出方法

・ (当年の公示47住宅指数・商業指数 / 前年の公示47住宅指数・商業指数) - 1 = 変動率