

市街地価格指数の調査方法の概要

1 性格

市街地の宅地価格の推移をあらわす指標としての性格をもっている。

2 調査対象都市

主要223都市。

調査対象都市は市町村合併等により変更されることがある。

3 調査時点

各年とも3月末及び9月末の年2回。ただし、戦前基準指数のうち昭和22年以前のものは、原則として各年9月末の年1回。

4 調査地点の設定

次の方法で選定している。

- (1) 調査対象都市の市街地を実際の利用形態にしたがって商業地域・住宅地域・工業地域の3つの地域に分類。
- (2) 各地域を社会的環境・同一需給圏内の地位・繁華性の程度等それぞれの地域要因にしたがって上・中・下の3つの品等に区分。
- (3) 各品等の地域ごとに、その中位に位置する標準的・代表的な宅地を調査地点として選定。

なお、このほか最高価格地を1地点調査しており、調査地点数は原則として1都市10地点である。

5 宅地価格の評価

不動産鑑定評価の手法に基づき更地としての評価を行い、調査時点における調査地点の㎡あたりの価格を求める。

6 指数の作成

各用途の前期比の平均変動率を前期の指数に乗じて、今期の指数を計算する。
端数処理の関係で、指数と前期比、前年同期比が一致しないことがある。