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198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 1947(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。

7　統計表の分類編成

表 1　　全国（全国198都市の平均指数）

表 2　　六大都市（東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸の六大都市の平均指数）

表 3　　六大都市を除く（上記六大都市を除く全国192都市の平均指数）

地方別市街地価格指数

表4(1)　　北海道地方（北海道 8都市）

表4(2)　　東北地方（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県 19都市）

表4(3)　　関東地方（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県 46都市）

表4(4)　　北陸地方（新潟県、富山県、石川県、福井県 12都市）

表4(5)　　中部・東海地方（長野県、静岡県、愛知県、岐阜県、三重県 30都市）

表4(6)　　近畿地方（滋賀県、京都府、奈良県、和歌山県、大阪府、兵庫県 31都市）

Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。
また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等をすることはできません。

表4(7)　中国地方（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県 17都市）
表4(8)　四国地方（徳島県、香川県、愛媛県、高知県 9都市）
表4(9)　九州・沖縄地方（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県 26都市）

三大都市圏別市街地価格指数
表5(1)　東京圏（首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯の全域 31都市・東京区部）
表5(1)a　東京区部
表5(1)b　東京都下（6都市）
表5(1)c　神奈川県（10都市）
表5(1)d　埼玉県（7都市）
表5(1)e　千葉県（8都市）
表5(2)　大阪圏（近畿圏整備法の既成都市区域及び近郊整備区域の全域 23都市）
表5(2)a　大阪府（13都市）
表5(2)b　大阪府を除く（10都市）
表5(3)　名古屋圏（中部圏開発整備法の都市整備区域の全域 11都市）

表6　三大都市圏を除く政令指定都市
（札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、岡山、広島、北九州、福岡、熊本 10都市）
表7　三大都市圏及び政令指定都市を除く県庁所在都市（30都市）
表8　戦前基準全国、戦前基準六大都市

8　指数の発表
各年、3月末指数は同年5月下旬頃、9月末指数は同年11月下旬頃発表している。

9　リンク係数
戦前基準市街地価格指数と2010(平成22)年3月末を100とする市街地価格指数との接続式は、次のとおりである。
戦前基準指数 × リンク係数 ＝2010(平成22)年3月末を100とする指数

Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。
また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等をすることはできません。

全国木造建築費指数の調査方法の概要

1　性格

調査対象都市における木造建築費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

都道府県庁所在都市である46都市（那覇を除く）。

3　調査時点

各都市とも3月末及び9月末の年2回。ただし、戦前基準全国木造建築費指数のうち1946(昭和21)年以前のものは、各年3月末の年1回。

4　調査建築費

調査対象都市の木造建築物を程度により必要に応じて区分し、それぞれの区分の中位に位置する標準的な建築費（㎡あたり）を調査した。

5　指数の作成

各区分の建築費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。

6　分類編成

表9　全国木造建築費指数（都道府県庁所在地である46都市の平均指数）

表10　戦前基準全国木造建築費指数（都府県庁所在地である45都市の平均指数）

7　指数の発表

各年、3月末指数は同年5月下旬頃、9月末指数は同年11月下旬頃に発表している。

8　リンク係数

戦前基準全国木造建築費指数と2010(平成22)年3月末を100とする全国木造建築費指数との接続式は、次のとおりである。

戦前基準指数 × リンク係数 ＝2010(平成22)年3月末を100とする指数

Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。
また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等をすることはできません。