MISAWA-MRD 地価分析とは

本レポートの目的

近年、インターネット等の発達により土地価格に関する様々な情報を得られるようになったが、広域かつ中長期の地価動向を把握できる資料は少ない。

MISAWA-MRDでは、土地を求める人たちが広域的な地価分布や中長期の地価動向を容易に把握できるよう、地価公示のデータを基に地価分布図、地価変動率図を作成し提供するものである。

地価地図の製作方法

全国版

全国版地価分布図の作成は地価公示(注1)の全標準地から住宅地を選出し、各基準メッシュ(注2)に含まれる標準地の価格を単純平均して算出し、これを各メッシュの地価とした。また、全国版変動率図は、前年から変更のない地点のみを選出し、各地点の変動率を算出後、基準メッシュ毎に変動率の平均値を表示した。

尚、基準メッシュは第2次区画(面積約100km^2)を用い、国勢調査に基づき1000世帯以上が存在するメッシュにのみ地価表示、変動率表示を行った。

圏域版

圏域版地価分布図の作成は地価公示の標準地から該当圏域内の住宅地を選出し、地図上において各標準地を母点とするボロノイ分割(注3)を行い各標準地の公示価格を地図上に展開後、このボロノイ図を基準メッシュで分割し、各メッシュに占める各ボロノイ図形の面積に基づく加重平均により各メッシュの地価を推計して、地図上に表示した。また、圏域版地価変動率図の作成は前年から継続している標準地のみを選出し、各標準地の変動率を算出後、地価推計と同様にボロノイ分割と基準メッシュを用いた加重平均を経て地図上に表示した。

尚、基準メッシュは第3次区画(面積約1km^2)を用い、国勢調査に基づき100世帯以上が存在するメッシュにのみ地価表示、変動率表示を行った。

(注1)地価公示:地価公示法に基づく国土交通省土地鑑定委員会により公示された毎年1月1日における標準地の単位面積当たりの正常な価格。平成17年の調査では、全国の都市計画区域99,451km^{2}を対象に31,230地点の標準地について公示された。

(注2)基準メッシュ:総務省統計局が緯度経度を基に分割した標準地域区画に準拠している。圏域地図は第3次区画(緯度間隔30秒、経度間隔45秒)に準拠し、面積は約1km^2。全国地図は第2次区画(緯度間隔5分、経度間隔7分50秒)に準拠している。

(注3)ボロノイ分割:隣り合う地点(母点)間を結ぶ直線に垂直二等分線を引き、それらの線を繋ぎ合わせることにより各母点の最近隣領域で分割すること。ボロノイ分割により得られた図をボロノイ図という。都市工学、生態学、物理学など様々な分野で勢力圏などを求めるときなどに用いられる。