

世界金融危機後の不動産競売価格

平成23年1月21日
曝 松 公 平

目 次

- 1 日本の不動産価格(公示地価)の動き
- 2 BIT情報の分析について
- 3 売却(買受)件数
- 4 全国平均乖離率
- 5 基準価額未満の買い受け
- 6 全国(59庁)の乖離率分布状況
- 7 各裁判所の平均乖離率
- 8 基準価額と買受価額の金銭的乖離
- 9 各裁判所の金銭的乖離
- 10 まとめ

資料 不動産競売価格データ一覧表

1 日本の不動産価格(公示地価)の動き

不動産競売価格を見る前に、不動産競売評価でも基本とされる「公示地価」の動きを見ておきましょう。

公示地価の年間変動率(全国)は昭和50年(1975年)以降、次のグラフのとおり推移しています(データは国土交通省ホームページから取得)。日本の不動産価格はバブル崩壊後、下落を続けてきました。

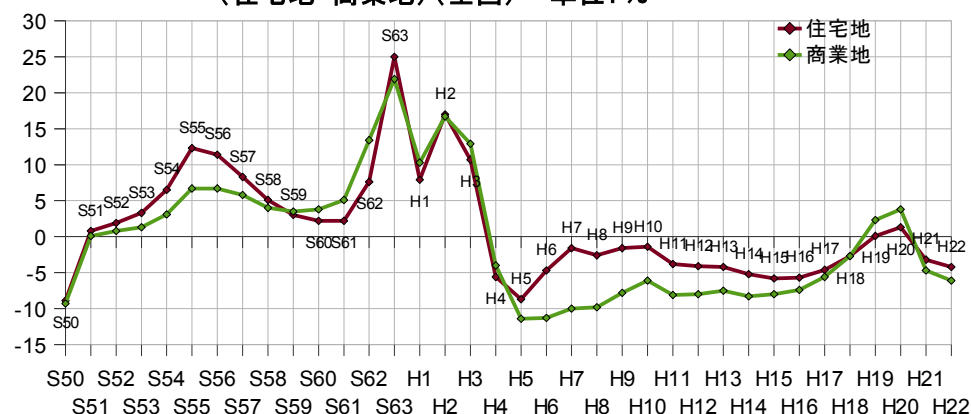
平成19年(2007年)の米国サブプライムローンショック(注1)に端を発し、平成20年(2008年)9月のリーマンショックに発展した世界金融危機。その影響は、このグラフではH21(平成21年)の下落として表れています(注2)。

世界金融危機の影響で、公示地価は平成21年(2009年)1月には住宅地で3.2%、商業地で4.7%、平成22年(2010年)1月には住宅地で4.2%、商業地で6.1%それぞれ前年より下落しています。

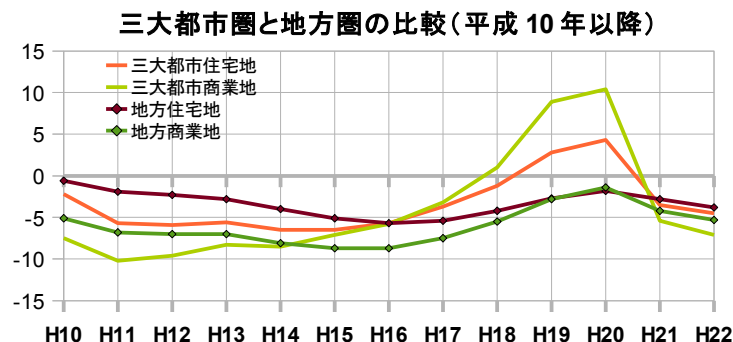
(注1) 2004年から2006年の住宅バブルが崩壊して、米国のいわゆるサブプライム問題が発生したと言われています。

(注2) 地価公示の基準日は1月1日ですから、平成20年(2008年)に受けた世界金融危機の影響は平成21年(2009年)の地価に反映されます。

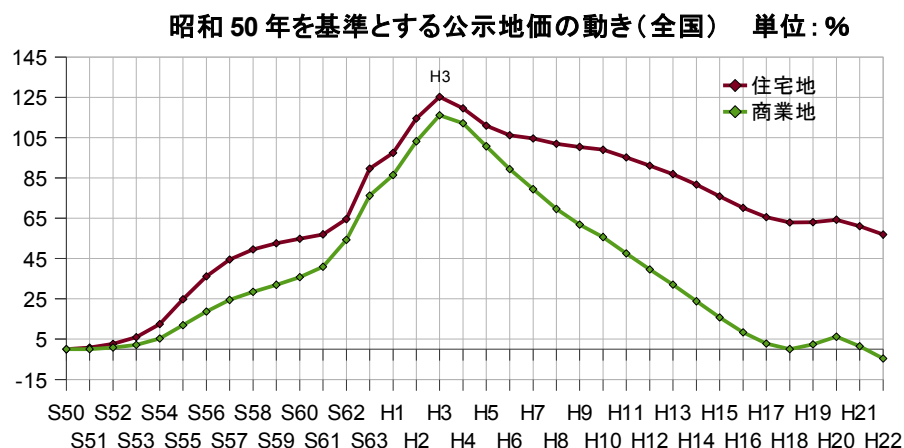
昭和50年以降の対前年平均変動率の推移
(住宅地・商業地)(全国) 単位: %



前ページのグラフに見られたH19とH20の価格上昇は、大都市に限られた地域の動きによる「ミニバブル」（井上明義「地価はまた下がる」P H P）と言われます。三大都市圏（東京、大阪、名古屋）と地方圏とを対比させたグラフは次のとおりであり、地方では上昇は見られません。



なお、前ページのグラフの年間変動率データを昭和50年（1975年）を起点として積み上げてみますと、次のグラフのようになります。不動産価格の変動状況をイメージしていただくために掲載します。



2 B I T情報の分析について

B I T（最高裁運営の不動産競売物件サイト）の「過去データ検索」で各裁判所の売却結果を前々年まで調べることができますが、**B I T**は現在なお対象庁が拡大されている完成途上のシステムのため、現時点で得られる情報には限界があります。

このため、本稿は世界金融危機が不動産競売に及ぼした影響を「**全国**の**平均的状況**」の変化という視点から調べることを目的としています。以下のような限定付きの検証とならざるを得ません。あらかじめお断りします。

1）平成19年（2007年）から平成22年（2010年）までの4年間の推移を調査します。

2）調査対象裁判所は、平成19年（2007年）の**B I T**情報が存在する全裁判所59庁（本庁46、支部13）です。但し、この中には、**B I T**登載が年度途中から開始されたため、平成19年の完全な年間データが存在しない裁判所が含まれます。

3）調査対象物件は、平均的な状況を把握するため、「戸建て」と「マンション」に限ります。「1棟売り」は除きます。

4）筆者は従来から、競売物件が「売却基準価額の何倍で買い受けられたか」を「**乖離率**」と呼び（％で表示します。）、これを競売市場の動向把握の目安としています。本稿でも乖離率の調査に重点を起きます。なお、売却基準価額を以下「**基準価額**」と略称します。

5）不動産競売市場の動向は、本来、各裁判所ごとに把握されるべきものですが、裁判所による違いを知るためにも「**全国的状況**」を調べる必要があります。そこで、主に、各裁判所の「**平均**」を見ることによって全国状況を明らかにしたいと考えます。

6）各裁判所の平均的状況はできるだけ、上下5％を外れ値として除外する「**9割平均**」（ExcelのTRIMMEAN関数）により把握したいと考えます。但し、9割平均にも限度があり、件数が20件未満（5％が1件に満たない）の場合には外れ値は除去されませんから、注意が必要です。

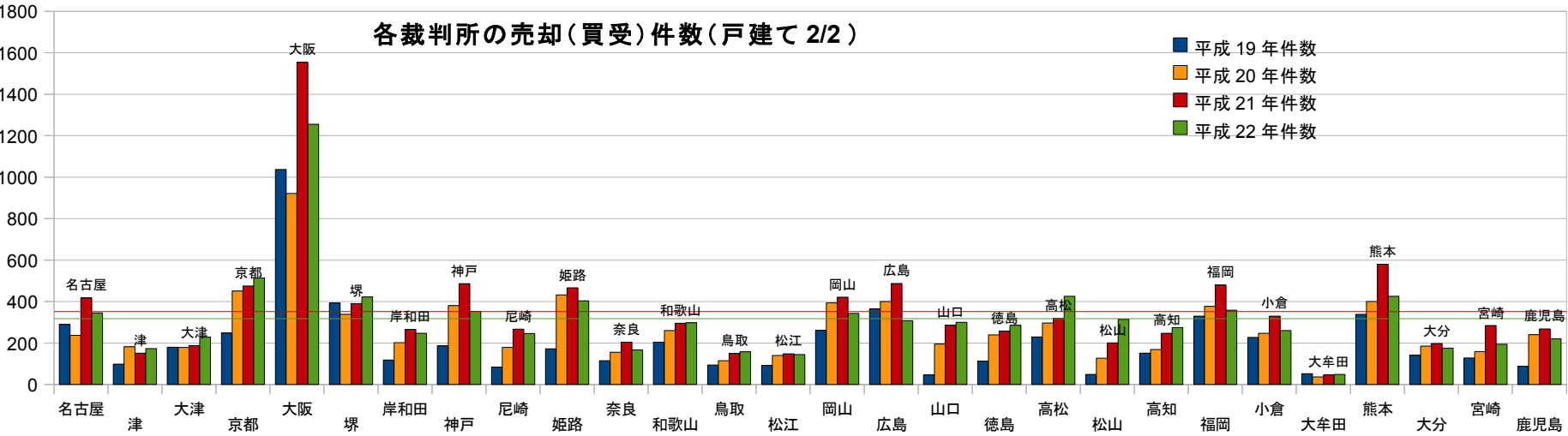
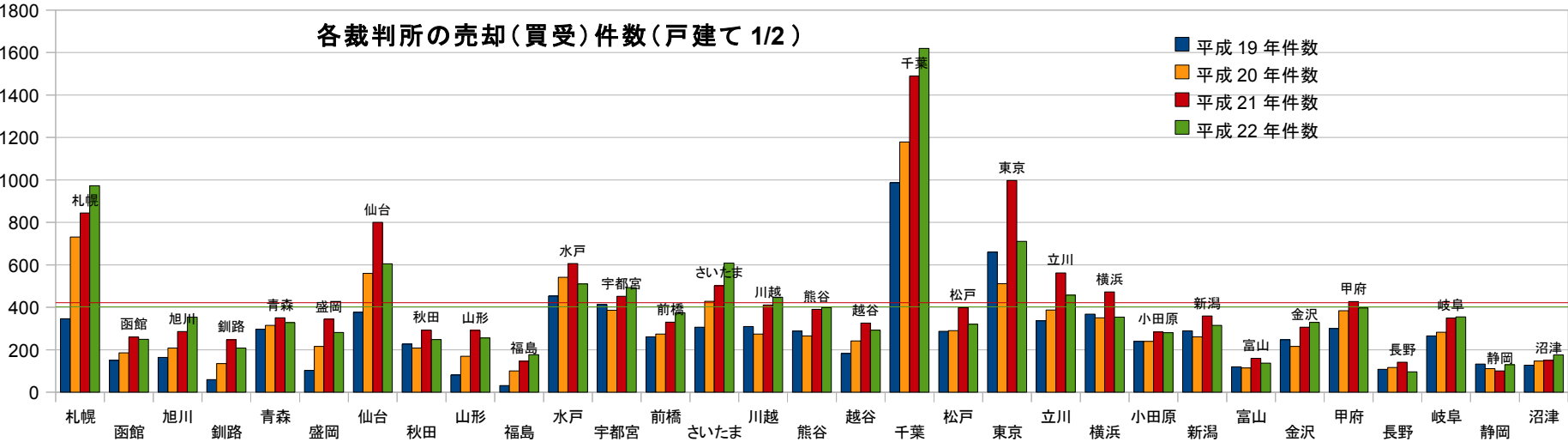
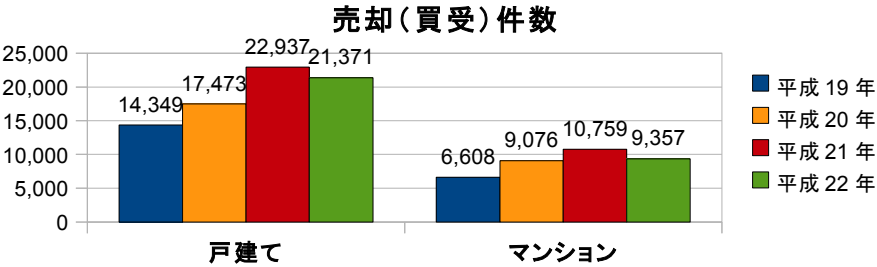
なお、全国平均を出すために、各裁判所の9割平均をさらに平均することがあります（二重の平均）。

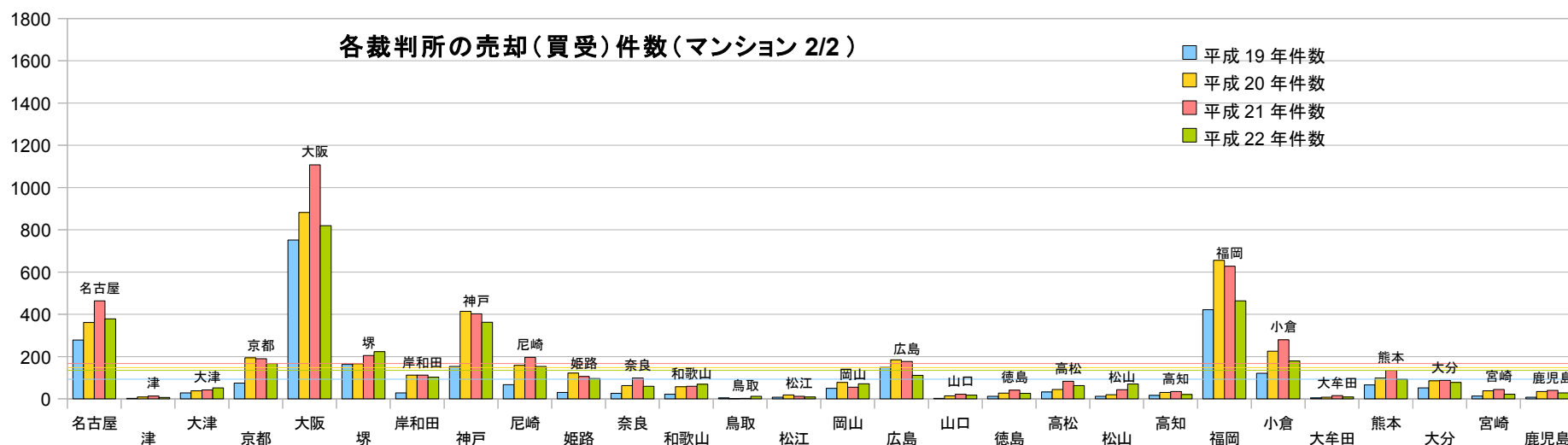
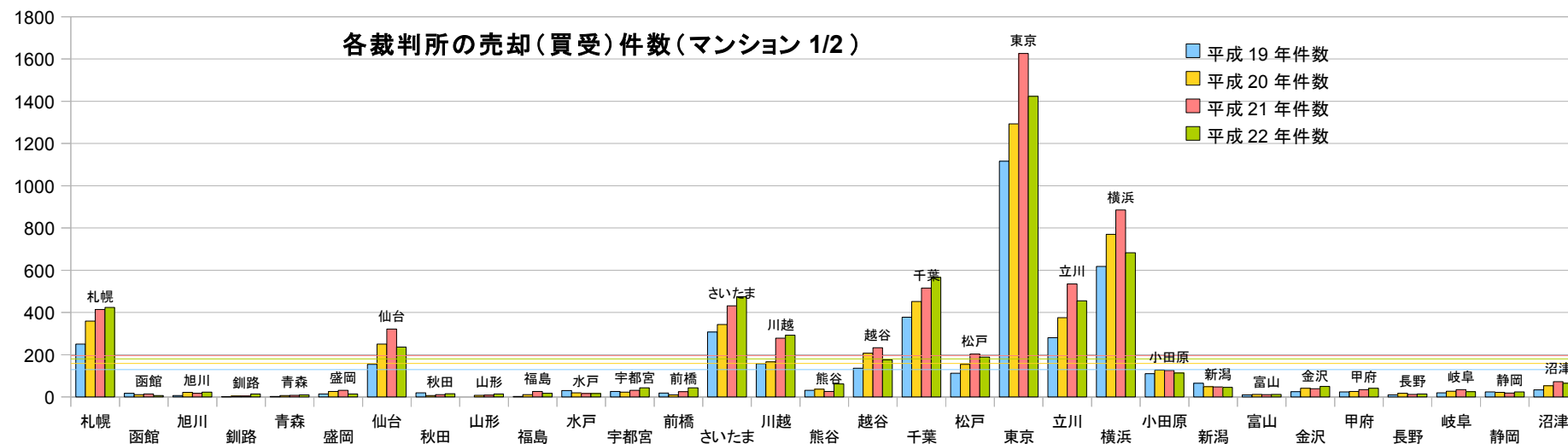
7）できる限りグラフを使用したいと考えますが、全庁、同一方法で作成する関係上、該当値がない場合にグラフ表示ができない場合もあります。ご了承ください。

3 売却（買受）件数

売却（買受）件数は59庁の合計件数は右のグラフ、対象別、裁判所別のグラフは下のとおりです。多くの庁で、平成20年に増加し、平成21年にはさらに増加しましたが、平成22年は減少に転じました。（前述のとおり、平成19年件数は年度途中開始庁の場合、年間データとしては不完全です。）

（注）グラフ中の水平線は平均値線です。以下同じ。



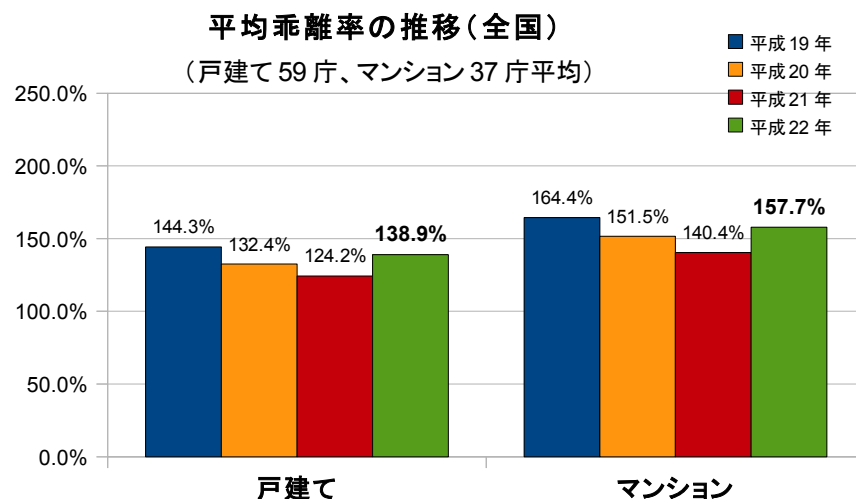


戸建て、マンションともに、多くの庁で平成22年は前年より減少していますが、平成22年に逆に増加している庁（戸建て17庁、マンション11庁）も見られます。

4 全国平均乖離率

全国の平均的な乖離率は下のグラフのように変化しています。

この平均乖離率は、59の裁判所の各平均（9割平均）乖離率をさらに平均した乖離率です。但し、マンションについては、年間20件未満の年のある21庁及び年間20件以上だが400%超の外れ値となる1庁を除く37庁の平均を採用しました（末尾資料参照）。

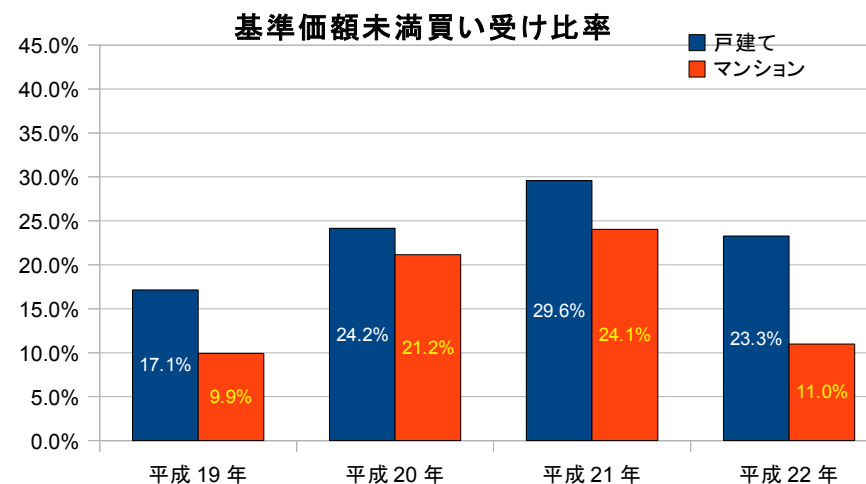


全国平均乖離率は、戸建て、マンションともに、平成20年（2008年）に下がり、平成21年（2009年）にはさらに下がりましたが（低乖離率化）、平成22年（2010年）には、売却（買受）件数が減少に転じるとともに、上昇しています。但し、全国平均としては、平成19年レベルには達していません。

5 基準価額未満の買い受け

基準価額未満の買い受けとは、すなわち乖離率100%未満の買い受けにほかならず、低乖離率化のバロメーターとなる数値です。基準価額未満買い受けの全件に対する割合を全国平均して、年度比較してみますと、次のグラフのとおりです。

平成20年（2008年）、平成21年（2009年）と割合は上昇していましたが、平成22年（2010年）には低下に転じました。



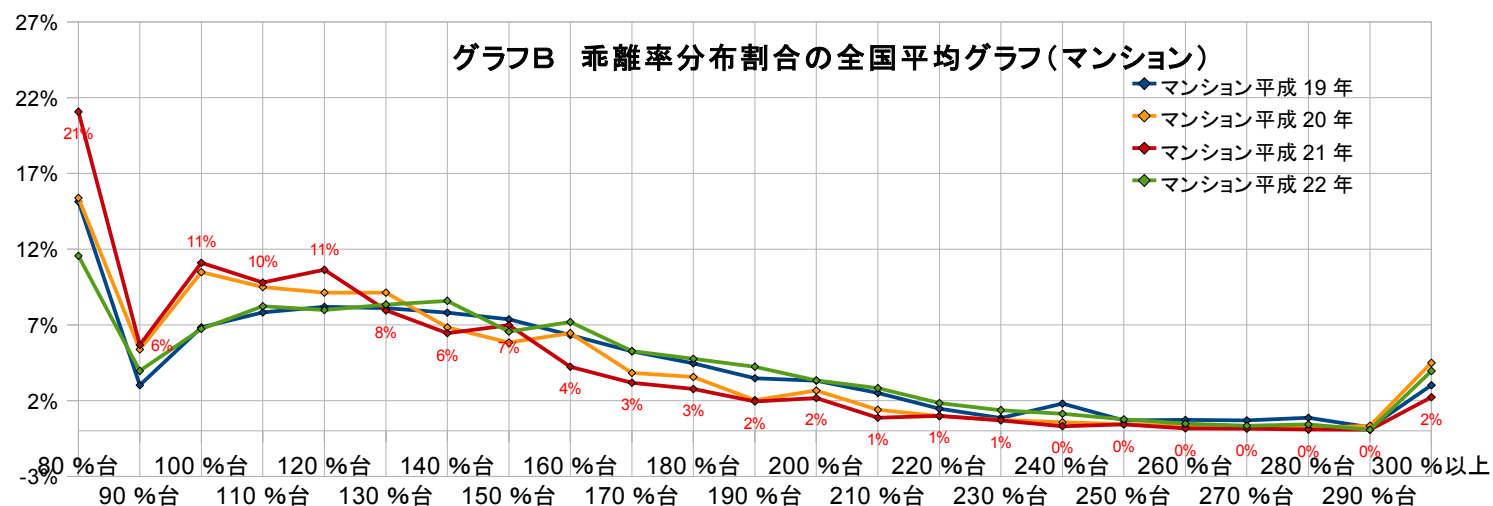
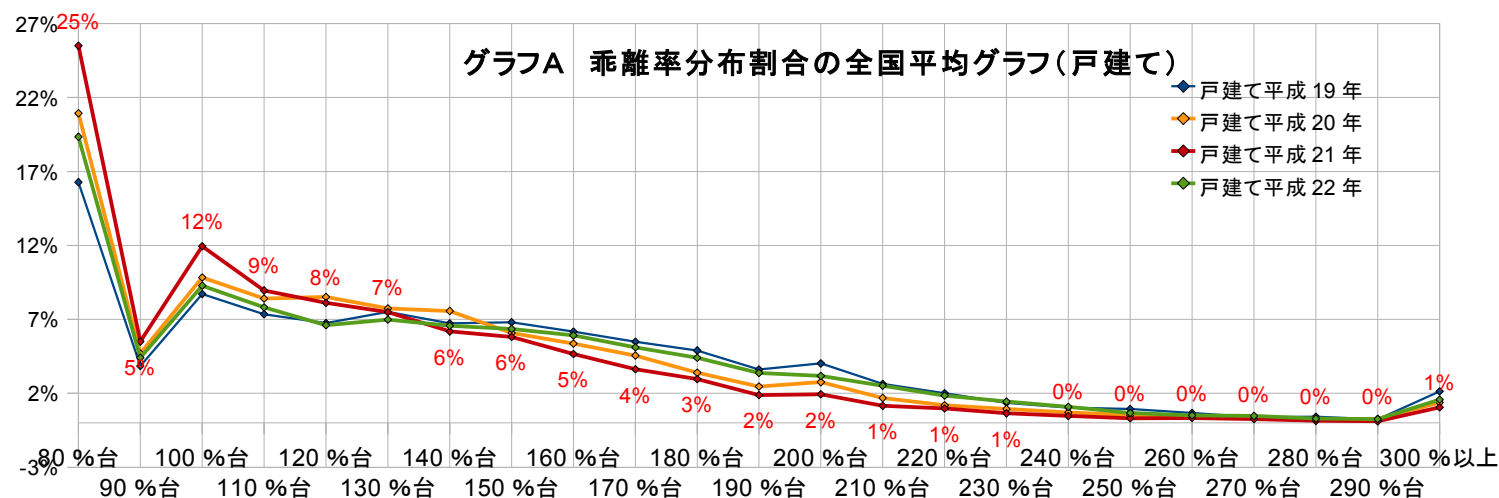
6 全国（５９庁）の乖離率分布状況

乖離率は全売却（買受）事件につき数式「買受価額÷基準価額」に従って算出し、各裁判所について、１０％ごとの乖離率帯に区分し、各乖離率帯の分布数を調べています。

グラフＡ、Ｂは、各乖離率帯の分布数の全件に対する「割合」を各裁判所ごとに調べ、それをさらに全国平均したグラフです。

グラフＡ、Ｂは各裁判所の乖離率分布割合を平均していますから、都市部の大規模裁判所も一裁判所として扱われる結果、裁判所数の多い「地方」の傾向が強く表れたグラフです。

これによると、平成20年と平成21年には低乖離率化が見られ、平成22年は平成19年レベルに復帰していますが、変動幅は大きくはありません。次ページのグラフＣ、Ｄと比較してみてください。



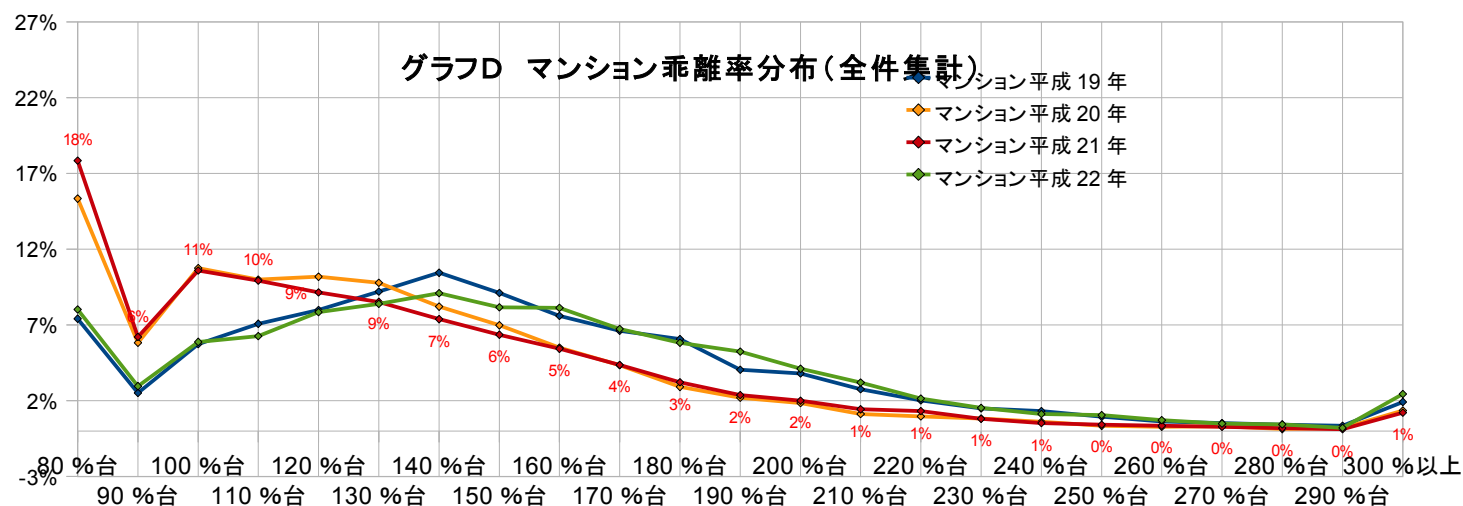
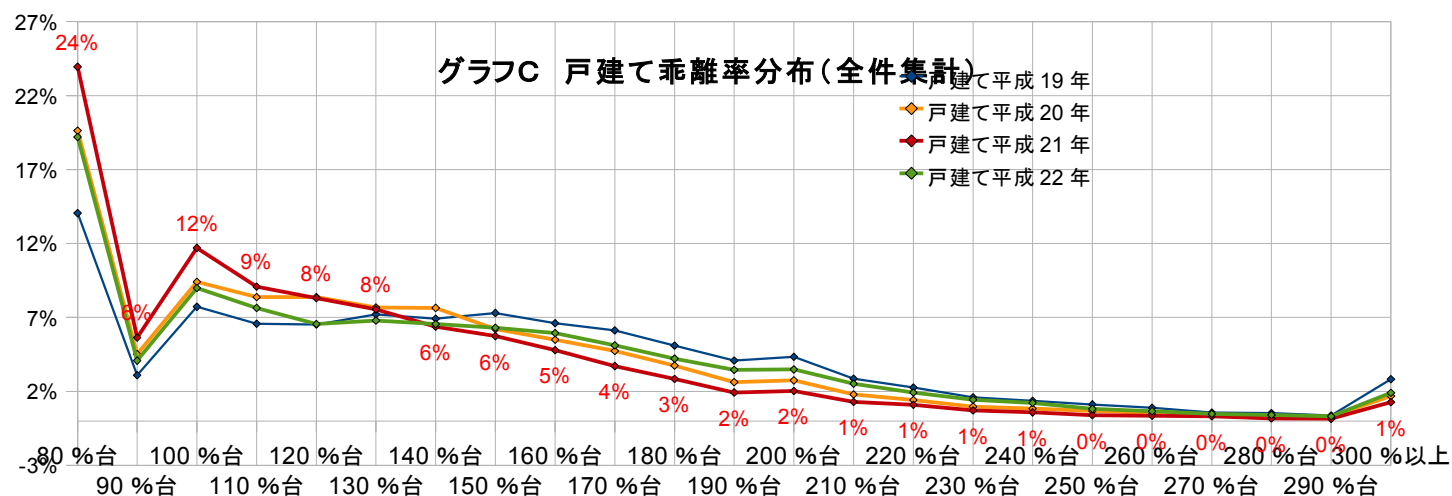
グラフC、Dは、調査した「全事件」の乖離率の分布状況を示すグラフです。

これによると、事件数の多い「都市部」の裁判所の傾向が強く反映されますから、前ページのグラフとは分布線の形状が異なってきます。戸建てグラフAとCは形状がほとんど同じですが、マンショングラフBとDはかなり違っていることが分かります。

(参考のため、グラフ中に平成21年線の割合を赤字で表示しています。)

2種類のグラフの比較で、乖離率分布状況は都市部と地方では、戸建ては余り違いがないが、マンションは違いが大きいことが分かります。マンションは、売却（買受）件数は戸建ての約半数と少なく、都市部に集中的に存在するため、地域（裁判所）差が大きいものと思われます。

なお、以上はあくまでも「全国平均」状況の話であり、各裁判所の分布状況（次ページ以下参照）とは話の次元が違います。

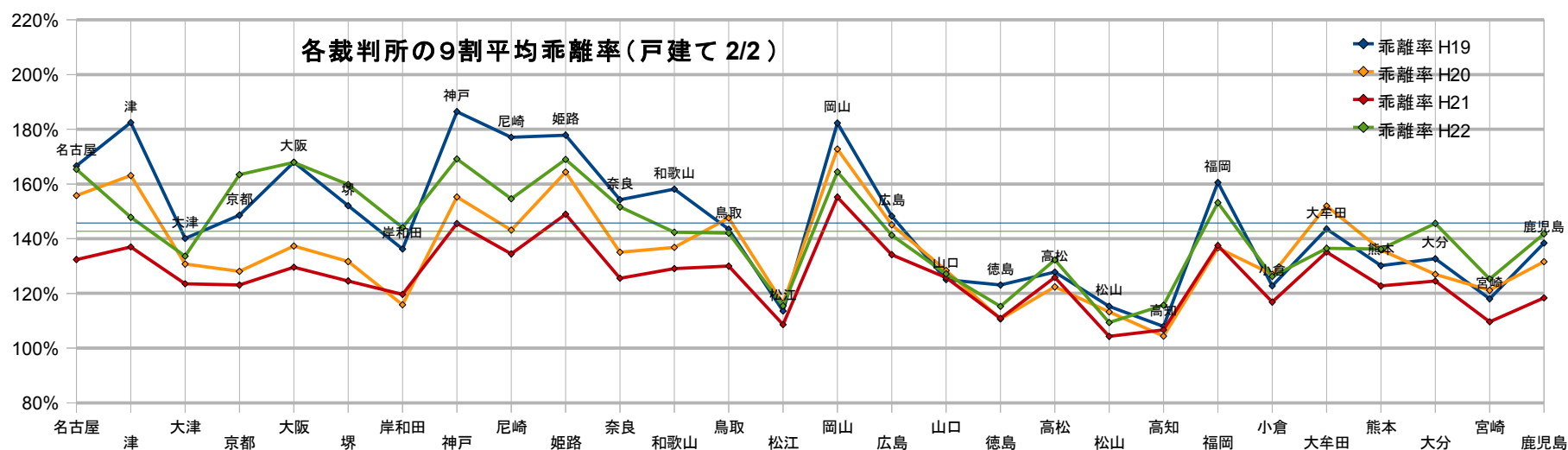
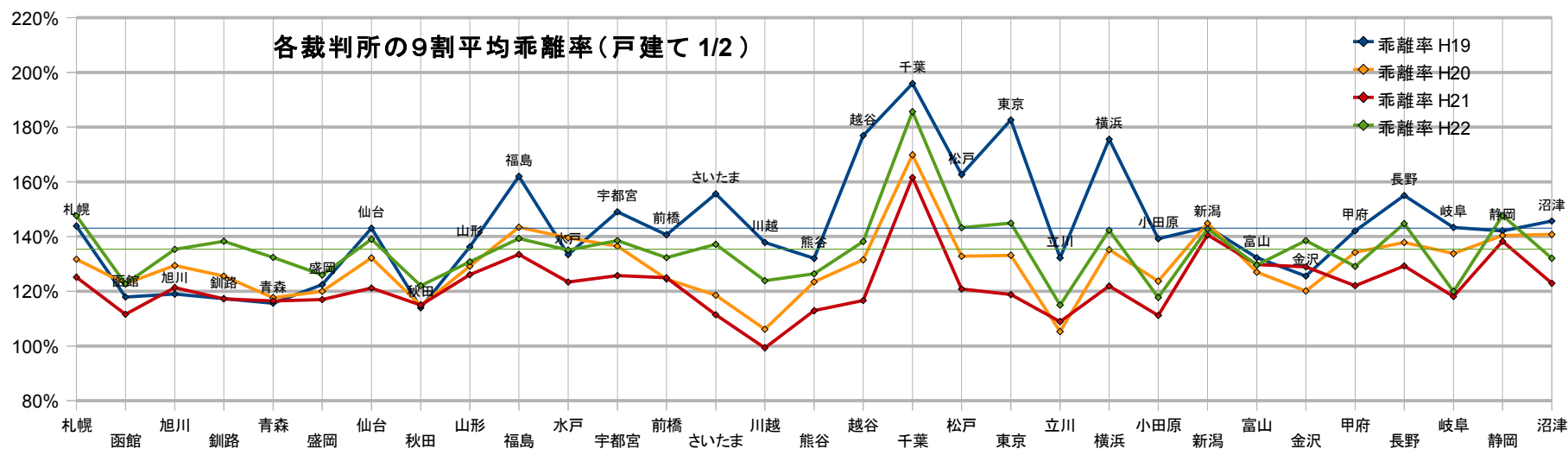


7 各裁判所の平均乖離率

各裁判所の戸建て平均(9割平均)乖離率は次のグラフのとおりです。

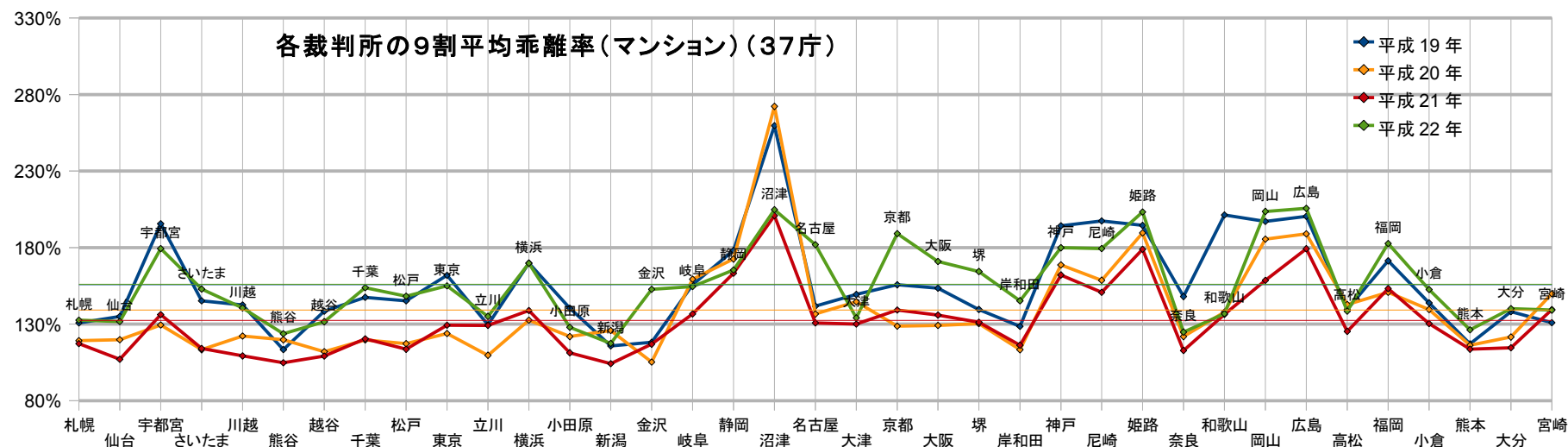
(注)グラフ中の水平線は平均値線です。

いずれの裁判所でも、平均乖離率はおおむね、平成20年(2008年)に低下し、平成21年(2009年)にはさらに低下しましたが、平成22年(2010年)には反発し上昇しました。しかしながら、例外を除き、平成19年(2007年)レベルより低い状況です。



各裁判所のマンション平均(9割平均)乖離率は次のグラフのとおりです。

なお、平均値を見る(外れ値を除外する)ため、マンションは調査対象庁を37庁に絞っています(末尾資料参照)。ご了承ください。

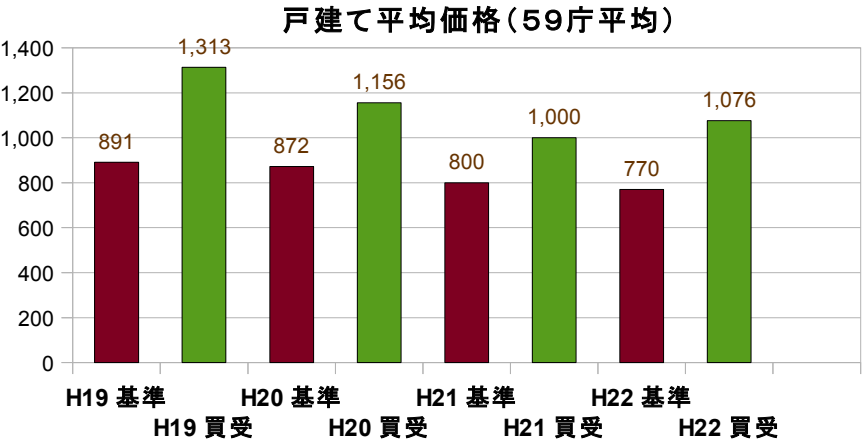


8 基準価額と買受価額の金額的乖離

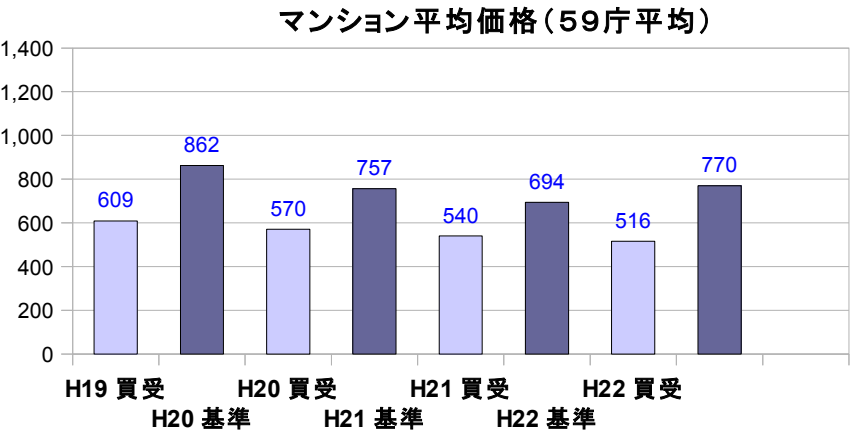
参考のため、基準価額と買受価額との「金額」の乖離状況を見ておきましょう。各庁の平均(9割平均)額を全国平均した金額は以下のとおりです。

(注)金額は対象物件次第で変わりますから、他庁の金額と比べたり、年度ごとの金額を比較するのは余り意味がありません。あくまでも両価額の乖離状況を理解するための資料としてご覧ください。

下のグラフは「戸建て」の全国平均金額です。(単位:万円)



下のグラフは「マンション」の全国平均金額です。(単位:万円)



9 各裁判所の金額的乖離

各裁判所ごとに基準価額平均金額と買受価額平均金額との乖離幅を見てみますと、次ページ以下のグラフのとおりです。金額で見ても、各裁判所で狭まった両者の乖離幅が平成22年には広がっています。

10 まとめ

1) 平成20年、21年に年々売却(買受)件数が増加したのは、世界金融危機の影響と見てよいでしょうか。(申立件数については調べていませんから、金融危機により申立件数が変化したかどうか不明です。)

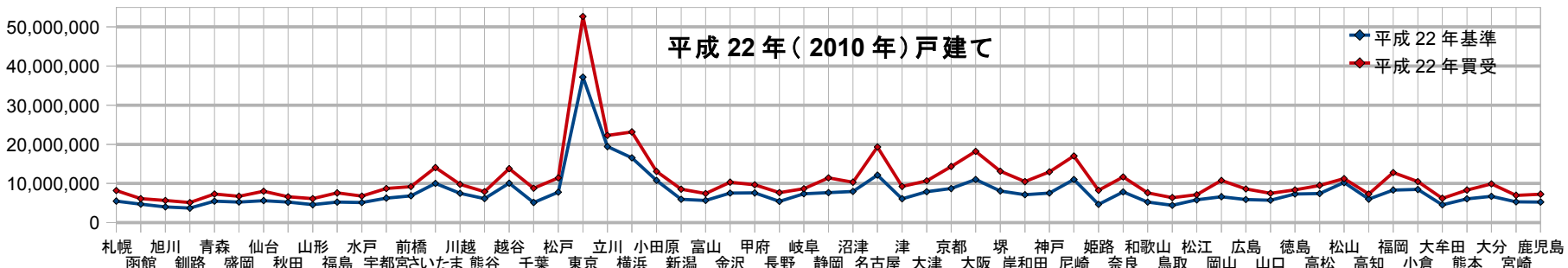
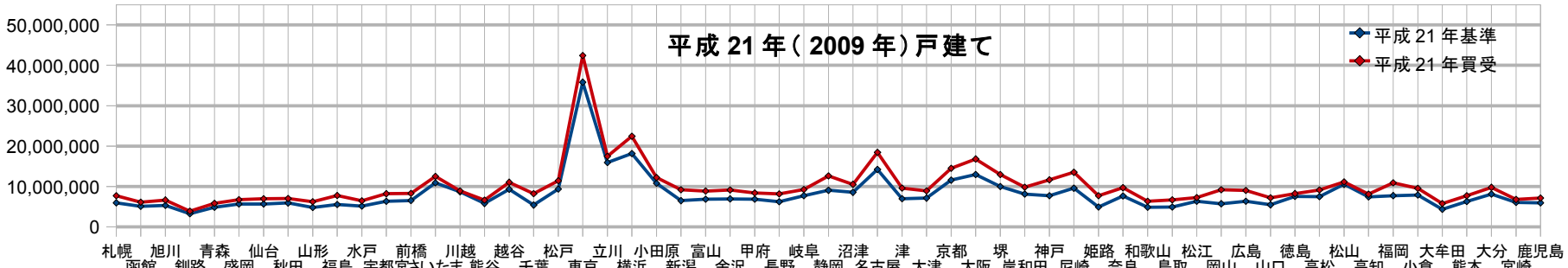
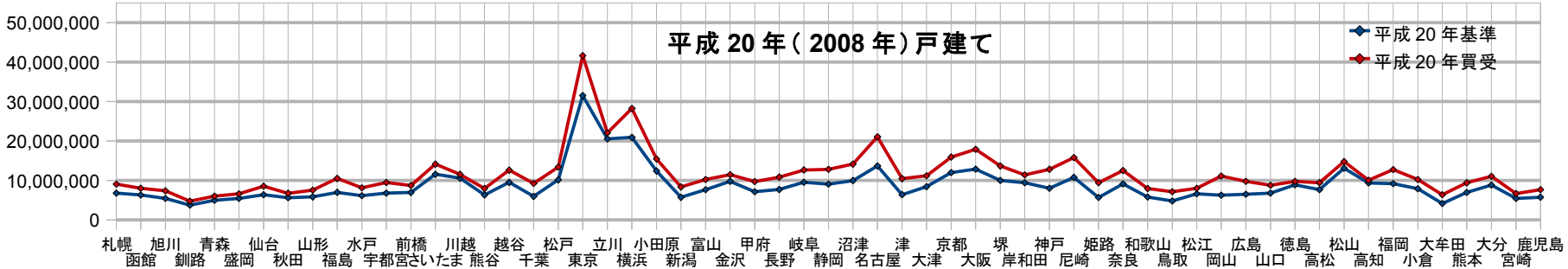
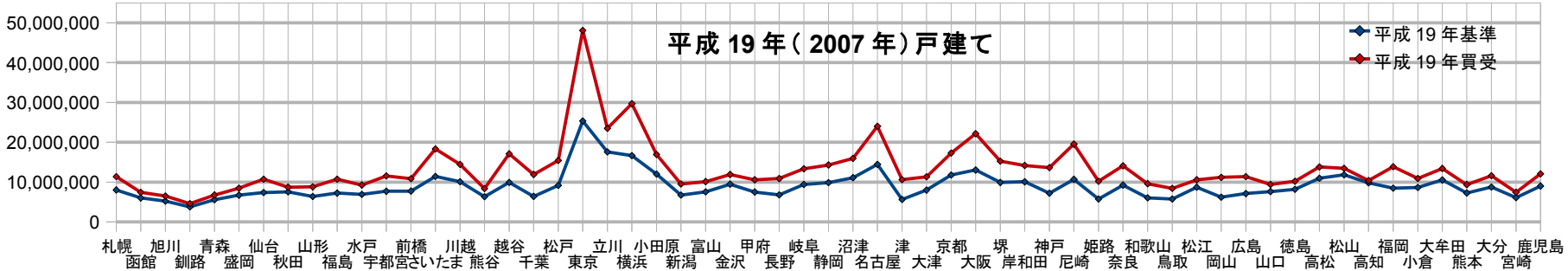
2) 乖離率は平成20年、21年にほとんど全裁判所で低下しましたが(低乖離率化)、この動きは世界金融危機の影響を受けたものと考えられます。但し、低下の仕方や程度は裁判所により様々のバリエーションが見られます。マンションの方が戸建てより動きが激しいのは、投資リスクの違いを反映するものと思われます。

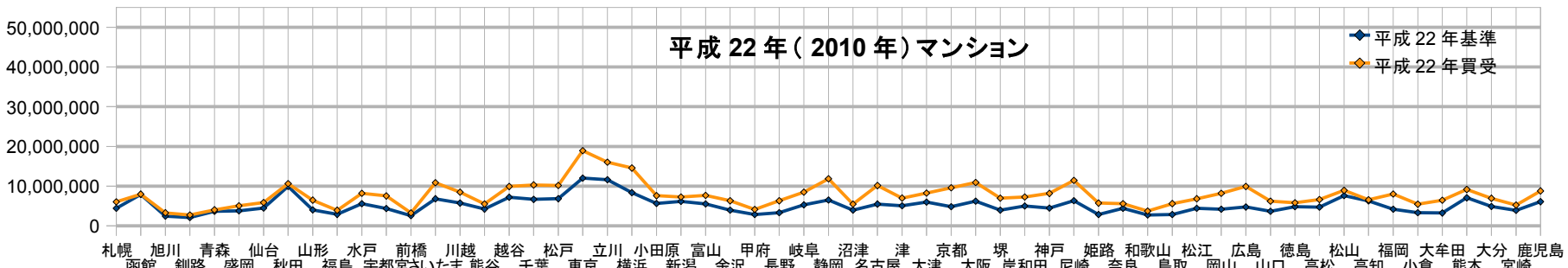
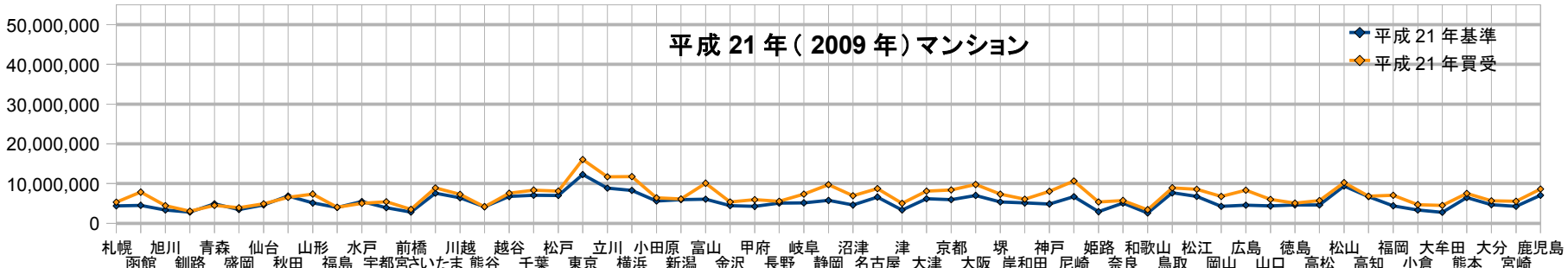
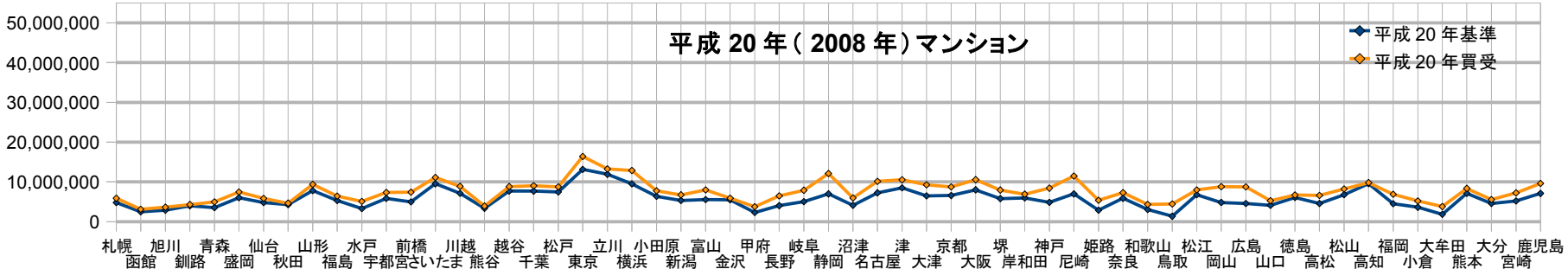
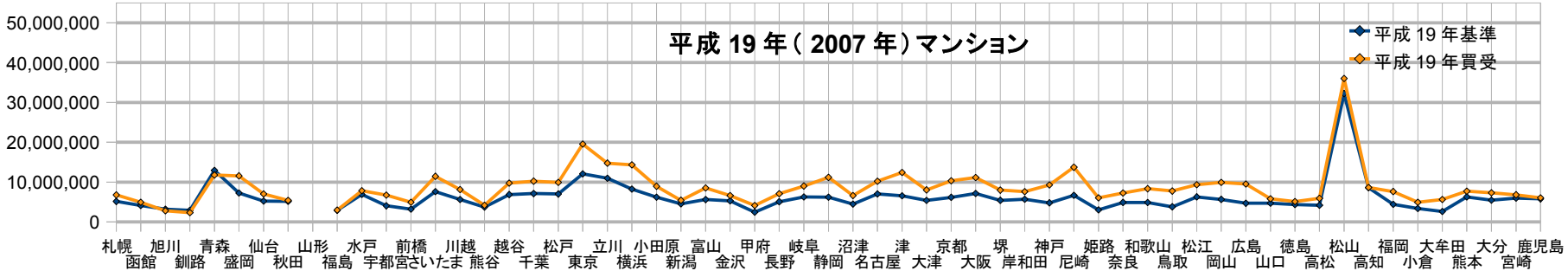
3) しかしながら、平成22年(2010年)には、売却(買受)件数が増加に転じるとともに、ほとんどの裁判所で乖離率が上昇に転じました。平成19年(2007年)のレベルまで復した裁判所は多くないようですが、世界金融危機の影響は消滅しつつあると見られます。

4) 他方、裁判所によっては平均乖離率が4年間ほとんど変化していない裁判所があることも忘れてはなりません。総じて、不動産価格は都市部で変化が著しく、地方では変化が少ない傾向があります。

5) また、基準価額金額、買受価額金額を見ますと、平成22年(2010年)と平成19年(2007年)には開きが見られます。金額の違いに神経質になるのは意味がないことですが、平成3年のバブル崩壊以降、不動産価格が下落を続けているという背景(1参照)には思いを至さざるを得ません。

6) 全国状況としては、日本の不動産競売市場が2年間にわたり世界金融危機の影響を受けたことは間違いないが(一部には投機的な動きも見られます。)、このような動きも平成22年(2010年)には収束を迎えつつあると言えます。しかしながら、検証作業に当って、桁外れな外れ値が少なくないこと、換言すれば不動産競売の多様さを痛感させられました。読者の皆様には、是非、各裁判所ごとの動きをよく見た上で、不動産競売の動向をご判断いただきたいと思います。





不動産競売価格データ一覧表

平成23年1月21日

曝 松 公 平

戸建て	売却(買受)件数				基準価額(9割平均)				買受価額(9割平均)				乖離率(9割平均)			
	H19	H20	H21	H22	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	H19	H20	H21	H22
札幌	346	731	844	973	8,012,426	6,784,265	5,952,498	5,501,431	11,364,556	9,074,271	7,697,429	8,166,484	143.9%	131.7%	125.2%	147.6%
函館	150	186	260	249	5,993,904	6,330,702	5,098,675	4,713,662	7,394,346	8,011,313	6,118,253	6,100,627	117.9%	122.7%	111.6%	122.7%
旭川	164	208	286	354	5,228,345	5,453,628	5,296,105	3,998,301	6,458,304	7,389,934	6,634,140	5,674,551	118.9%	129.4%	121.4%	135.3%
釧路	60	135	247	209	3,756,481	3,750,634	3,238,673	3,687,841	4,566,404	4,741,092	3,876,805	5,115,362	117.3%	125.5%	117.2%	138.3%
青森	297	315	351	328	5,544,614	4,991,267	4,864,072	5,479,287	6,738,870	6,050,824	5,809,502	7,289,998	115.6%	117.7%	116.5%	132.4%
盛岡	103	216	344	282	6,686,032	5,444,776	5,662,209	5,233,513	8,429,824	6,626,684	6,727,633	6,744,957	122.5%	120.0%	116.9%	125.9%
仙台	377	560	800	605	7,356,959	6,396,883	5,631,842	5,619,523	10,702,697	8,561,317	6,963,869	8,005,264	143.0%	132.2%	121.2%	139.0%
秋田	227	209	292	248	7,514,997	5,664,670	5,898,277	5,213,634	8,705,226	6,763,347	7,007,050	6,608,308	113.9%	114.7%	115.0%	122.0%
山形	81	170	291	256	6,370,836	5,835,032	4,796,960	4,571,034	8,776,007	7,571,883	6,198,800	6,106,338	136.2%	129.2%	126.1%	130.8%
福島	31	100	146	177	7,209,110	7,009,217	5,529,436	5,229,758	10,694,451	10,521,193	7,765,983	7,565,870	162.0%	143.4%	133.5%	139.2%
水戸	453	542	606	510	6,882,098	6,152,902	5,139,456	5,115,830	9,238,935	8,150,110	6,449,922	6,790,116	133.4%	139.5%	123.4%	135.1%
宇都宮	413	386	452	493	7,679,018	6,800,968	6,322,412	6,272,475	11,524,716	9,484,092	8,190,262	8,730,256	149.0%	136.5%	125.7%	138.5%
前橋	261	274	330	374	7,714,800	6,949,375	6,522,168	6,848,506	10,851,767	8,736,297	8,248,972	9,196,235	140.7%	124.4%	125.0%	132.3%
さいたま	306	428	502	608	11,421,080	11,575,794	10,902,832	10,014,040	18,333,692	14,139,895	12,503,901	14,046,629	155.6%	118.5%	111.4%	137.2%
川越	310	274	411	448	10,089,921	10,617,387	8,693,900	7,479,342	14,439,602	11,568,257	8,888,574	9,755,043	137.8%	106.1%	99.3%	123.8%
熊谷	288	265	391	399	6,317,823	6,360,950	5,781,578	6,150,695	8,354,599	7,951,371	6,615,305	7,889,180	132.0%	123.4%	112.9%	126.4%
越谷	182	242	326	293	9,917,622	9,522,491	9,305,507	10,080,121	17,092,366	12,621,205	11,040,351	13,802,784	176.9%	131.5%	116.6%	138.1%
千葉	987	1,179	1,489	1,620	6,383,116	5,960,207	5,390,298	5,148,724	11,895,651	9,256,823	8,200,293	8,779,768	195.9%	169.9%	161.6%	185.6%
松戸	287	290	398	320	9,151,120	10,169,427	9,340,167	7,776,910	15,400,325	13,404,501	11,395,597	11,436,422	162.6%	132.8%	120.8%	143.2%
東京	660	511	997	711	25,326,566	31,521,041	35,816,808	37,165,803	48,104,093	41,630,426	42,406,549	52,662,095	182.6%	133.2%	118.8%	144.9%
立川	337	387	562	457	17,552,459	20,528,768	15,903,103	19,404,358	23,482,850	22,053,996	17,444,364	22,283,691	132.2%	105.3%	108.9%	114.9%
横浜	368	351	473	354	16,638,678	20,924,748	18,135,180	16,550,466	29,694,350	28,272,851	22,424,441	23,163,239	175.5%	135.2%	121.9%	142.3%
小田原	240	240	284	280	11,975,514	12,388,222	10,780,988	10,771,087	16,927,180	15,441,064	12,199,934	13,073,414	139.2%	123.7%	111.1%	117.7%
新潟	289	261	359	315	6,712,146	5,730,213	6,474,185	5,938,632	9,493,248	8,356,459	9,166,229	8,552,685	143.5%	144.8%	140.6%	142.8%
富山	120	114	160	137	7,545,741	7,687,404	6,859,861	5,670,960	10,102,797	10,244,086	8,870,207	7,426,710	132.3%	127.0%	129.7%	129.6%
金沢	247	216	306	329	9,467,534	9,788,551	6,928,899	7,535,017	11,899,772	11,502,985	9,111,793	10,325,004	125.6%	120.1%	128.9%	138.5%
甲府	300	384	427	397	7,494,285	7,146,708	6,828,894	7,575,407	10,562,229	9,740,827	8,400,207	9,675,548	142.0%	134.2%	122.0%	129.1%
長野	108	117	141	96	6,771,735	7,719,860	6,212,559	5,441,034	10,870,973	10,871,491	8,152,062	7,668,217	155.0%	137.8%	129.3%	144.7%
岐阜	266	283	350	355	9,382,892	9,548,158	7,708,251	7,380,455	13,332,175	12,665,177	9,252,528	8,680,371	143.4%	133.8%	118.1%	119.9%
静岡	133	111	101	130	9,861,793	9,069,139	9,043,667	7,674,669	14,281,275	12,839,687	12,604,779	11,412,581	142.1%	140.3%	138.3%	147.6%
沼津	128	147	150	176	11,096,172	9,984,098	8,524,713	7,931,544	15,945,523	14,140,164	10,513,868	10,328,611	145.6%	140.7%	122.9%	132.1%
名古屋	290	237	418	345	14,438,733	13,720,488	14,200,926	12,153,473	23,994,842	21,044,531	18,409,436	19,312,193	166.6%	155.7%	132.4%	165.4%
津	98	182	151	173	5,596,344	6,415,030	6,974,453	6,087,452	10,587,290	10,459,637	9,597,902	9,219,524	182.5%	163.1%	137.0%	147.8%

戸建て	売却(買受)件数				基準価額(9割平均)				買受価額(9割平均)				乖離率(9割平均)			
	H19	H20	H21	H22	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	H19	H20	H21	H22
大津	180	179	188	228	7,965,556	8,432,012	7,099,588	7,869,466	11,315,610	11,173,447	8,900,838	10,667,367	140.1%	130.7%	123.5%	133.6%
京都	248	451	475	514	11,768,750	11,985,037	11,560,117	8,685,140	17,263,373	15,948,911	14,487,069	14,336,847	148.6%	128.1%	123.0%	163.4%
大阪	1,037	922	1,554	1,255	13,025,465	12,891,060	12,958,793	11,014,191	22,148,683	17,929,980	16,790,019	18,215,504	168.0%	137.3%	129.6%	167.9%
堺	394	338	390	422	9,873,511	10,000,556	9,988,494	8,097,368	15,230,987	13,679,266	12,943,755	13,153,102	152.0%	131.6%	124.5%	159.8%
岸和田	118	202	266	247	10,061,481	9,424,396	8,117,750	7,135,067	14,169,842	11,411,731	9,802,577	10,465,015	136.2%	115.8%	119.6%	144.0%
神戸	186	381	486	353	7,167,958	8,045,980	7,691,781	7,527,210	13,630,010	12,847,203	11,641,907	12,946,242	186.4%	155.2%	145.5%	169.1%
尼崎	84	179	267	246	10,677,263	10,800,000	9,562,967	10,988,117	19,513,288	15,808,480	13,495,464	17,036,694	177.0%	143.1%	134.4%	154.5%
姫路	172	432	466	404	5,733,718	5,673,128	4,882,674	4,667,473	10,209,831	9,421,980	7,686,909	8,232,820	177.8%	164.3%	148.9%	169.0%
奈良	115	156	204	167	9,241,238	9,162,746	7,647,283	7,814,834	14,093,558	12,542,963	9,671,612	11,650,775	154.2%	135.0%	125.5%	151.6%
和歌山	204	260	295	298	6,019,027	5,800,816	4,871,974	5,253,396	9,573,226	7,949,448	6,326,922	7,629,505	158.1%	136.8%	129.1%	142.3%
鳥取	94	115	150	158	5,719,616	4,801,895	4,902,937	4,436,293	8,418,538	7,141,120	6,661,521	6,393,306	143.5%	147.6%	129.9%	142.0%
松江	92	140	148	144	8,710,893	6,616,965	6,330,793	5,804,223	10,561,455	8,010,971	7,249,571	7,125,123	113.5%	116.4%	108.6%	115.5%
岡山	262	394	421	343	6,188,289	6,298,265	5,716,567	6,626,793	11,156,684	11,153,359	9,179,096	10,782,693	182.2%	172.7%	155.2%	164.4%
広島	365	400	487	308	7,099,829	6,498,772	6,316,898	5,906,763	11,359,081	9,767,125	8,990,462	8,609,931	148.3%	145.0%	134.1%	141.3%
山口	46	195	286	300	7,600,071	6,783,946	5,446,845	5,709,893	9,367,076	8,781,548	7,158,468	7,469,152	125.0%	128.4%	125.8%	127.1%
徳島	113	239	258	286	8,188,524	8,904,945	7,541,603	7,291,110	10,191,419	9,788,712	8,230,684	8,377,486	123.0%	110.6%	110.8%	115.3%
高松	229	297	318	426	10,963,845	7,670,932	7,451,177	7,415,258	13,806,466	9,427,768	9,142,604	9,500,971	127.8%	122.4%	125.9%	132.3%
松山	49	127	201	314	11,841,378	13,101,087	10,527,652	10,230,361	13,440,739	14,786,913	11,125,988	11,230,848	115.3%	113.2%	104.3%	109.3%
高知	151	169	247	274	9,786,927	9,382,916	7,411,991	5,993,536	10,365,132	10,066,642	8,078,225	7,299,306	107.9%	104.4%	106.7%	115.7%
福岡	330	377	480	358	8,464,037	9,187,070	7,718,604	8,330,373	13,860,018	12,758,341	10,898,412	12,776,938	160.5%	136.6%	137.5%	153.2%
小倉	227	247	330	260	8,649,469	7,936,529	7,866,245	8,463,889	10,888,302	10,251,210	9,508,605	10,476,365	122.7%	127.0%	116.8%	126.2%
大牟田	52	37	46	49	10,514,792	4,179,143	4,349,286	4,541,778	13,409,237	6,408,568	5,766,522	6,204,439	143.6%	151.9%	135.1%	136.5%
熊本	338	400	580	426	7,258,070	6,975,219	6,250,649	6,049,057	9,355,150	9,404,297	7,693,883	8,328,030	130.1%	135.9%	122.7%	136.2%
大分	141	185	197	175	8,742,465	8,861,519	8,114,375	6,699,874	11,565,830	11,070,026	9,770,610	9,908,690	132.6%	127.0%	124.5%	145.6%
宮崎	128	159	284	194	6,053,517	5,459,360	6,029,789	5,314,267	7,432,622	6,701,663	6,765,678	6,964,809	118.0%	121.1%	109.6%	125.2%
鹿児島	87	241	268	221	9,007,937	5,780,728	5,952,041	5,270,980	12,070,124	7,701,278	7,109,500	7,277,062	138.4%	131.6%	118.4%	141.8%
合計・平均	14,349	17,473	22,937	21,371	8,905,331	8,722,000	8,001,160	7,704,266	13,129,444	11,556,284	9,999,387	10,756,730	144.3%	132.4%	124.2%	138.9%

不動産競売価格データ一覧表

平成23年1月21日

曝 松 公 平

マンション	売却(買受)件数				基準価額(9割平均)				買受価額(9割平均)				乖離率(9割平均)			
	H19	H20	H21	H22	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	H19	H20	H21	H22
札幌	250	359	414	424	5,117,876	4,774,363	4,375,588	4,420,152	6,751,800	5,855,841	5,294,341	6,036,588	130.8%	119.2%	117.2%	132.6%
函館	17	11	14	7	4,094,706	2,479,091	4,510,000	7,898,571	4,920,764	3,081,591	7,840,493	7,984,171	123.4%	203.7%	224.1%	135.6%
旭川	7	22	17	23	3,162,857	2,883,500	3,351,176	2,457,619	2,766,161	3,599,550	4,415,688	3,285,826	99.1%	128.1%	133.1%	143.0%
釧路	1	4	4	14	2,870,000	3,977,500	2,837,500	2,107,143	2,301,001	4,281,526	3,050,750	2,714,659	80.2%	107.0%	105.3%	140.1%
青森	3	7	8	10	12,929,333	3,533,869	4,874,921	3,654,268	11,758,333	4,941,429	4,489,063	4,041,572	103.1%	141.8%	92.7%	109.1%
盛岡	14	26	31	14	7,225,000	6,026,125	3,470,321	3,807,821	11,561,886	7,434,705	3,888,927	5,034,214	156.9%	117.7%	116.1%	0.0%
仙台	154	250	322	236	5,191,807	4,796,084	4,590,559	4,471,953	6,992,888	5,819,612	4,914,006	5,878,990	135.0%	119.8%	107.0%	131.6%
秋田	20	7	11	15	5,164,389	4,268,286	6,883,182	9,958,800	5,375,056	4,635,714	6,526,562	10,623,593	102.5%	112.5%	95.4%	104.8%
山形	0	8	9	14	0	7,794,250	5,103,444	4,017,786	0	9,367,294	7,365,276	6,478,129	0.0%	114.5%	145.2%	171.1%
福島	3	11	26	17	2,891,333	5,325,727	3,977,250	2,883,559	2,930,000	6,425,293	4,032,546	3,930,818	115.2%	133.7%	103.9%	136.5%
水戸	30	20	16	16	6,903,179	3,268,778	5,445,688	5,588,938	7,804,150	5,062,452	5,037,696	8,194,981	123.2%	187.1%	106.1%	147.1%
宇都宮	26	23	32	44	4,029,603	5,846,119	3,918,261	4,361,479	6,714,956	7,315,847	5,416,199	7,521,319	195.5%	129.4%	136.2%	179.4%
前橋	19	10	25	43	3,188,947	4,935,000	2,843,913	2,554,615	4,919,827	7,370,918	3,473,712	3,240,589	169.5%	1478.5%	344.2%	224.0%
さいたま	308	343	431	475	7,582,165	9,514,430	7,572,008	6,816,886	11,431,527	11,096,587	8,904,632	10,848,000	145.2%	113.3%	114.0%	152.9%
川越	158	166	279	293	5,615,729	7,103,300	6,398,783	5,728,585	8,093,858	8,872,466	7,285,590	8,469,576	142.5%	122.2%	109.2%	140.6%
熊谷	31	37	26	62	3,723,103	3,326,286	4,145,000	4,211,964	4,169,238	3,889,425	4,177,383	5,500,885	113.3%	119.8%	104.8%	123.7%
越谷	136	207	233	176	6,847,411	7,697,572	6,738,289	7,209,463	9,747,344	8,802,222	7,557,288	9,905,480	138.4%	112.0%	109.1%	131.6%
千葉	378	452	516	566	7,092,193	7,648,725	7,045,320	6,656,118	10,228,502	9,026,024	8,340,097	10,309,539	147.5%	119.7%	120.3%	153.8%
松戸	112	154	203	189	6,987,647	7,439,929	7,012,732	6,833,474	9,886,881	8,727,196	8,086,647	10,171,214	145.2%	117.2%	113.6%	148.1%
東京	1,116	1,293	1,626	1,423	12,072,316	13,155,605	12,266,333	12,033,747	19,551,279	16,414,440	16,038,776	18,910,196	161.9%	123.9%	129.3%	154.9%
立川	281	375	535	455	10,942,292	11,901,091	8,842,899	11,596,837	14,752,493	13,236,733	11,668,838	16,026,865	129.6%	109.6%	129.2%	135.1%
横浜	618	770	885	683	8,218,170	9,463,048	8,261,803	8,376,158	14,294,428	12,847,118	11,747,182	14,543,557	169.9%	132.6%	138.9%	169.8%
小田原	110	128	125	113	6,203,680	6,351,009	5,585,230	5,634,942	8,932,936	7,738,318	6,417,987	7,584,425	140.4%	121.8%	111.3%	127.9%
新潟	65	49	48	46	4,505,593	5,286,444	5,948,409	6,158,810	5,395,668	6,712,499	6,112,191	7,250,890	115.8%	125.8%	104.1%	117.4%
富山	10	12	11	12	5,580,000	5,526,667	6,053,636	5,539,167	8,492,995	7,986,026	10,087,182	7,663,839	149.3%	142.7%	151.0%	139.8%
金沢	25	41	39	50	5,286,087	5,480,000	4,417,838	3,974,565	6,605,392	5,871,930	5,346,653	6,309,481	118.2%	105.2%	116.9%	152.7%
甲府	24	26	35	41	2,414,091	2,298,750	4,240,909	2,876,541	4,084,300	3,747,523	5,939,809	4,118,866	484.4%	609.0%	435.6%	218.9%
長野	10	17	12	14	5,054,000	4,007,176	5,062,583	3,303,571	7,066,281	6,468,476	5,553,042	6,304,939	159.7%	727.7%	653.8%	198.2%
岐阜	20	27	35	25	6,252,778	5,028,400	5,158,485	5,266,087	9,008,077	7,888,602	7,336,627	8,478,382	155.7%	159.4%	136.6%	154.6%
静岡	24	22	19	24	6,178,636	6,960,000	5,746,316	6,490,955	11,154,244	12,099,373	9,729,300	11,826,900	178.2%	172.5%	163.3%	165.3%
沼津	34	53	73	65	4,425,313	4,107,061	4,575,299	3,964,576	6,591,534	5,952,489	6,929,899	5,469,625	259.6%	272.2%	200.9%	204.8%
名古屋	279	362	464	379	6,999,688	7,248,282	6,601,495	5,489,184	10,207,316	10,127,857	8,732,919	10,147,597	141.7%	136.6%	130.7%	181.9%
津	3	9	13	7	6,536,667	8,515,556	3,320,769	5,080,000	12,410,000	10,502,333	5,003,138	6,990,144	192.2%	142.1%	154.6%	144.3%

マンション	売却(買受)件数				基準価額(9割平均)				買受価額(9割平均)				乖離率(9割平均)			
	H19	H20	H21	H22	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	H19	H20	H21	H22
大津	28	38	42	52	5,372,692	6,458,389	6,153,421	5,985,625	8,020,265	9,244,048	8,094,279	8,271,077	149.4%	144.6%	130.0%	134.1%
京都	75	194	190	167	6,166,522	6,558,125	5,945,465	4,816,490	10,326,167	8,725,884	8,395,864	9,588,224	155.7%	128.7%	139.2%	189.1%
大阪	752	882	1,108	820	7,116,416	8,002,128	7,020,581	6,217,154	11,118,313	10,544,434	9,752,859	10,906,594	153.5%	129.1%	135.9%	170.9%
堺	163	166	205	224	5,399,592	5,790,200	5,352,595	3,968,218	7,964,947	7,942,575	7,311,579	6,967,608	139.6%	130.4%	131.2%	164.4%
岸和田	29	113	113	103	5,690,370	5,933,107	5,100,583	4,996,989	7,592,212	6,900,399	6,080,470	7,258,936	128.5%	113.3%	116.2%	145.3%
神戸	154	414	402	363	4,755,243	4,835,882	4,855,470	4,460,000	9,251,323	8,418,731	8,017,586	8,168,448	194.2%	168.7%	162.1%	179.9%
尼崎	67	159	196	153	6,658,852	6,966,621	6,681,573	6,326,691	13,707,344	11,469,002	10,632,117	11,455,794	197.4%	158.7%	150.7%	179.3%
姫路	31	122	106	96	2,998,966	2,847,182	2,905,104	2,832,045	6,023,298	5,348,593	5,361,313	5,734,314	194.4%	189.6%	178.9%	203.3%
奈良	26	63	99	60	4,868,750	5,862,105	5,059,121	4,439,259	7,240,198	7,287,641	5,740,064	5,562,427	148.0%	121.8%	112.8%	124.8%
和歌山	22	57	60	69	4,842,500	3,050,000	2,580,926	2,755,397	8,316,820	4,310,032	3,407,685	3,726,976	201.3%	137.8%	136.4%	136.8%
鳥取	5	1	2	12	3,773,800	1,340,000	7,662,500	2,873,835	7,736,200	4,411,111	8,925,000	5,601,467	336.7%	329.2%	117.7%	258.5%
松江	8	19	12	9	6,268,625	6,778,316	6,763,750	4,425,778	9,328,669	7,981,801	8,565,583	6,819,978	145.4%	114.9%	133.3%	150.0%
岡山	50	78	55	71	5,627,986	4,816,931	4,247,039	4,177,031	9,900,646	8,783,687	6,770,272	8,180,276	197.1%	185.5%	158.6%	203.6%
広島	149	185	177	111	4,660,141	4,547,946	4,561,391	4,739,950	9,480,017	8,743,483	8,309,362	9,908,956	200.4%	188.9%	179.2%	205.6%
山口	3	14	22	18	4,691,553	4,098,714	4,356,450	3,673,056	5,773,667	5,260,452	6,008,047	6,206,990	122.2%	127.4%	130.9%	169.2%
徳島	12	27	41	26	4,310,000	6,043,200	4,604,189	4,851,250	5,067,625	6,666,483	5,095,776	5,796,491	114.7%	107.7%	108.0%	114.9%
高松	33	45	83	63	4,145,161	4,566,293	4,602,707	4,730,263	5,888,327	6,570,971	5,721,979	6,619,384	139.7%	142.7%	125.3%	138.5%
松山	12	20	43	70	32,220,333	6,789,694	9,345,205	7,609,563	36,018,503	8,196,771	10,255,800	8,928,166	140.8%	125.6%	109.4%	115.7%
高知	16	31	35	21	8,586,875	9,524,483	6,723,939	6,281,053	8,633,977	9,801,664	6,798,969	6,530,398	98.6%	101.7%	99.1%	102.4%
福岡	422	656	628	464	4,378,689	4,480,367	4,400,260	4,206,761	7,601,817	6,870,261	7,023,321	8,034,411	171.3%	150.7%	153.2%	182.6%
小倉	121	226	280	179	3,327,220	3,597,353	3,354,532	3,310,712	4,917,396	5,205,437	4,700,614	5,441,064	143.9%	139.5%	130.3%	152.6%
大牟田	5	8	15	9	2,600,000	1,812,500	2,740,667	3,238,889	5,603,600	3,773,400	4,504,177	6,447,301	238.8%	256.9%	185.4%	202.4%
熊本	66	98	135	93	6,270,342	7,093,411	6,463,101	7,060,918	7,706,501	8,342,673	7,494,150	9,153,427	117.2%	116.2%	113.5%	126.3%
大分	52	86	88	78	5,438,817	4,567,880	4,655,025	4,893,319	7,306,333	5,554,267	5,642,316	6,928,367	138.1%	121.5%	114.5%	140.1%
宮崎	13	38	45	22	5,977,846	5,167,861	4,267,209	3,905,500	6,797,762	7,212,044	5,525,250	5,238,561	130.9%	149.9%	139.5%	139.2%
鹿児島	8	35	40	29	5,758,750	7,072,727	7,052,833	6,075,778	6,008,000	9,619,350	8,618,583	8,785,025	110.3%	135.7%	124.9%	143.0%
合計・平均	6,608	9,076	10,759	9,357	6,089,528	5,704,567	5,400,535	5,157,218	8,624,673	7,565,841	6,940,567	7,695,873	157.4%	183.0%	148.6%	155.9%

(注) 彩色した庁は、件数が年間20件に届かない年を含む21庁と件数は十分でも平均乖離率が400%超の外れ値となる1庁、合計22庁です。全国の平均乖離率算出に当って除外しました。