

# キャップレートモデル更新報告書

**SAMPLE**

(本ファイルはサンプル用に一部マスクが施されております。ご了承ください。)



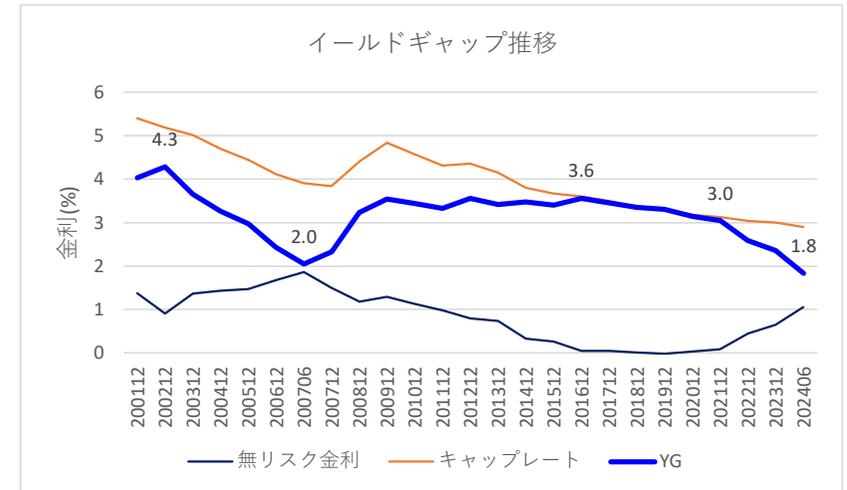
2024年6月

株式会社 クレジット・プライシング・コーポレーション

## まとめ

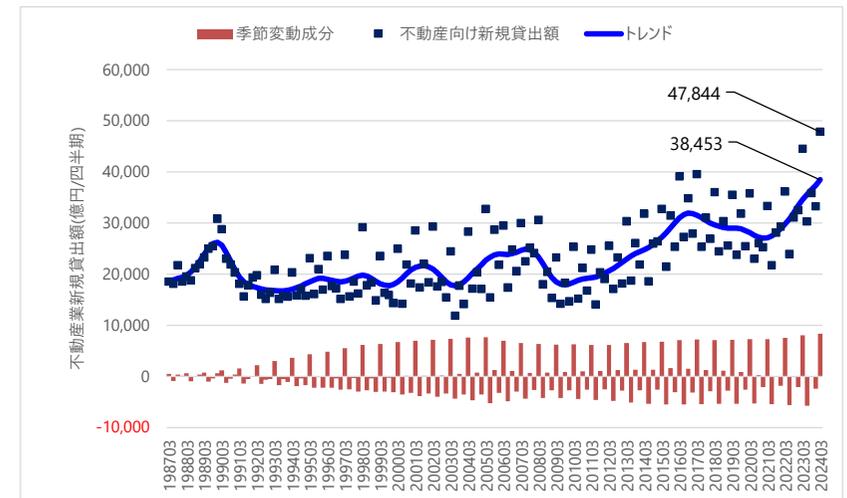
- ① 日本の金利は、急速に上昇している状況（右図“無リスク金利”）。
- ② 一方で、キャップレート自体は依然として低下傾向にある（右図“キャップレート”）。そのため、イールドギャップ（右図“YG”）は急速に低下し、2024年6月現在1.8%となり、前回のボトムである2007年時点の2.0%を下回り始めている。
- ③ 背景には、銀行の貸し出しの伸びがある。下図は銀行の不動産向け新規貸出額であるが、2024年1月～3月の貸出額は4.78兆円（季節変動調整後で、3.8兆円）となり、これは史上最高額となる。
- ④ 海外ではすでに、AAA格のCMBS優先トランシェがデフォルト状態\*になっており、回収が80%を下回る銘柄も珍しくない状況である。日本では、商業用不動産はほぼフル稼働が続いている状況であり、ローンの破綻は直近の危機とは言えないが、本報告書“10.ローンリスク”にても述べているとおり、直近のローンのリスクは最高値に近い。LTVも深いところまで使った貸し出しが増えており、市場が反転した場合、日本でもローン市場は大幅な損失が発生する懸念が大きい。
- ⑤ 市場でも金利の上昇、海外（特に、欧米・中国）不動産市場の不調、フロアの供給過多など懸念事項は多く、潜在リスクは増大している。今後の不動産市場への注視は必要であろう。

\* LONDON (S&P Global Ratings) Nov. 24, 2020--S&P Global Ratings today lowered its credit ratings on Elizabeth Finance 2018 DAC's class A to E notes. Blackstone defaulted on the \$308 million mortgage on a Manhattan office tower, 1740 Broadway, a 26-story Art Deco-style tower.



無リスク金利：JGB10年イールド

キャップレート：本キャップレートモデルのオフィス千代田区の標準ビルキャップレート

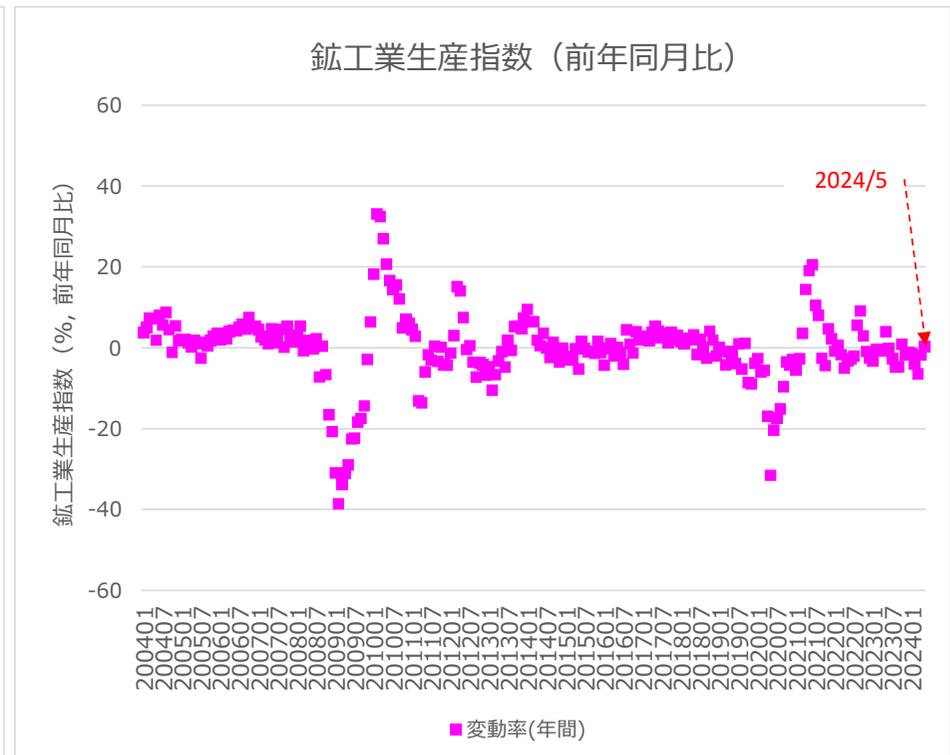
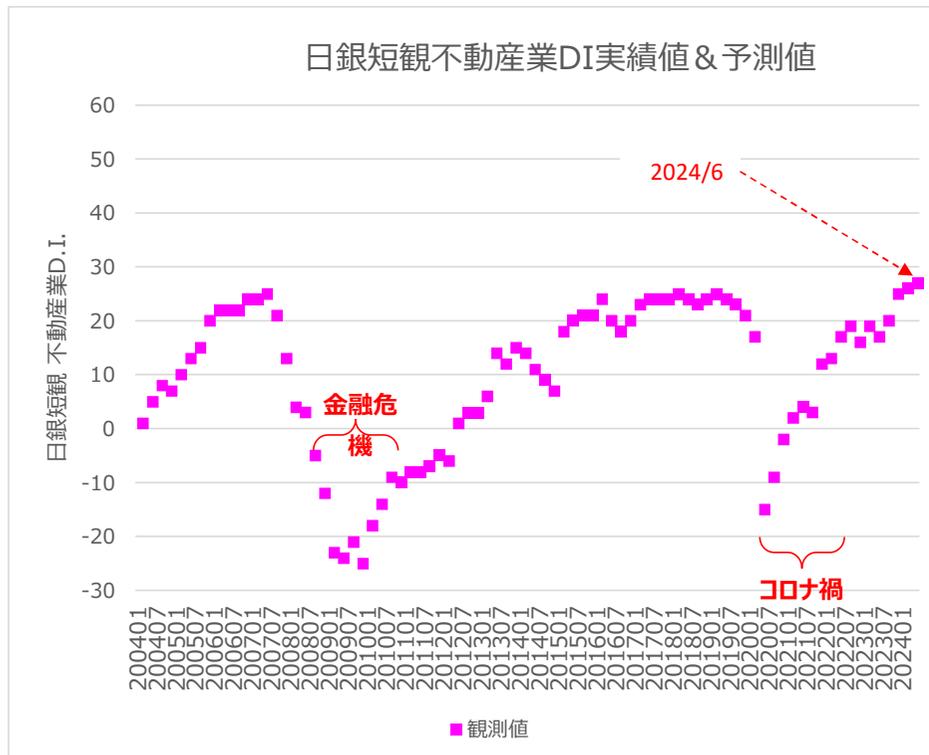


# I. マクロ変数

不動産セクターの日銀短観は+27（2024年6月値、全規模実績値）と、2000年以降では最高値に達した（下左図）。では、2000年以来ピークに近い値に跳ね上がる。金利が上昇してきたとはいえ依然として低く、銀行貸し出し態度が緩いことに起因する。

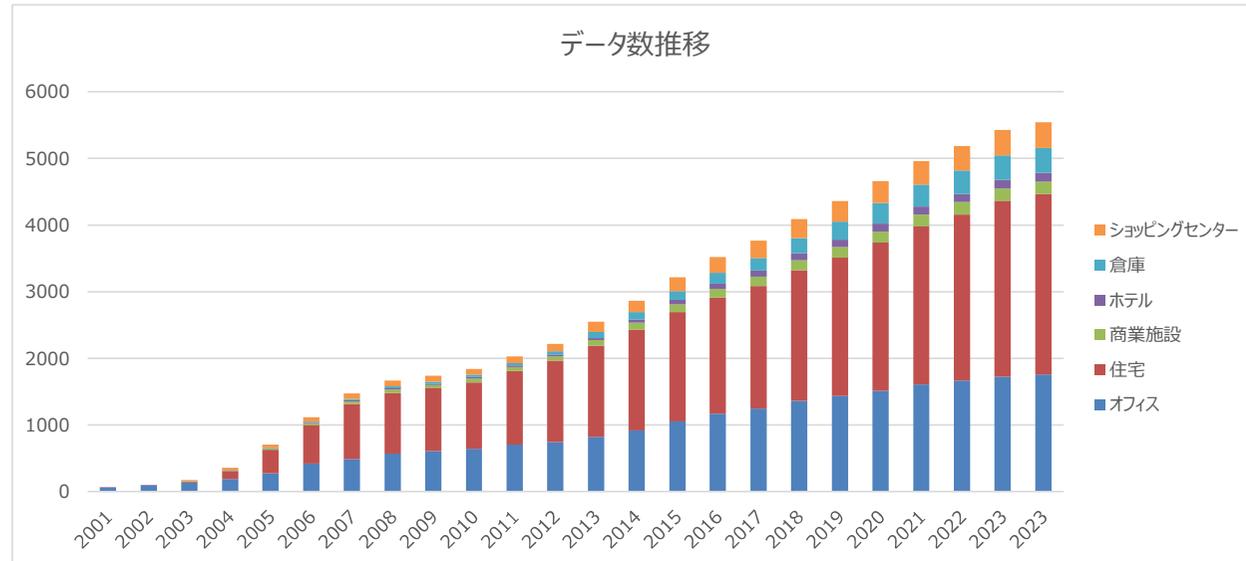
一方の、鉱工業生産指数は前年同月比+0.3%と低調である。ここ2年間の推移を見ても、およそマイナス値ばかりで生産市場は低調な推移である。

（金利を低くし、資産の上昇から、景気回復へ導くいわゆる「資産効果」を狙っているが、効いてきていない様子がわかる。）



## II. キャップレートデータ

### 1. データ数



#### エリア別データ数

##### オフィスデータ

	データ数
千代田区	185
中央区	195
港区(芝寄り)	185
港区(青山寄り)	199
新宿区	121
東京副都心	330
東京郊外	134
名古屋市	74
大阪市	155
政令指定都市	181
計	1,759

##### 住宅データ

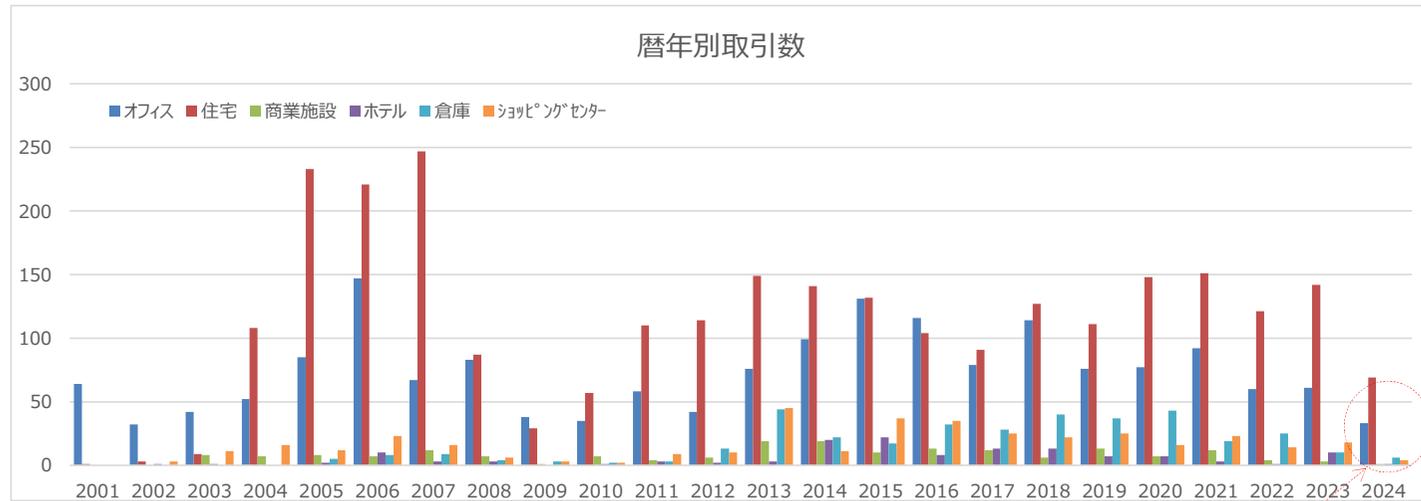
	データ数
千代田区	54
中央区	104
港区	179
渋谷区	110
新宿	114
城西地区	424
城東地区	416
東京郊外	333
大阪市	339
名古屋市	228
政令指定都市	404
計	2,705

##### その他

	データ数
商業施設	186
ホテル	134
倉庫	370
ショッピングセンター 東京圏	159
ショッピングセンター 地方圏	227
計	1,076

合計 5,540

## 2. 時点別取引数

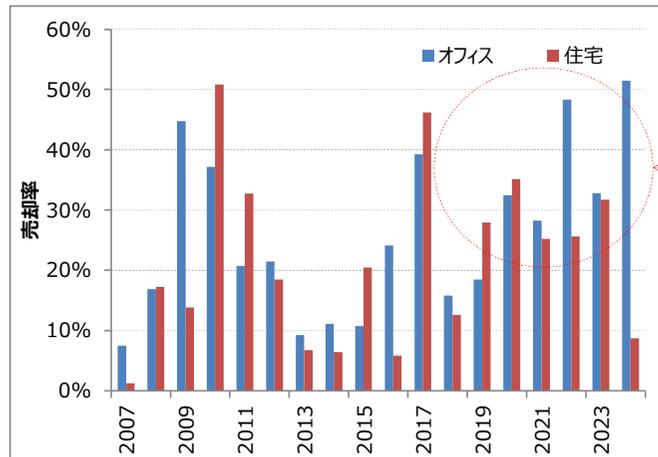


## 3. 売却比率

市況が下降に反転する時には、投資法人の売却活動が活発になる。下表は、投資法人側から見た時の売買のうちの売却の割合である。2024年のオフィス市場は、およそ半分が売却物件。ポートフォリオの入れ替えが進む様子がわかる。

2024年の取引件数は、まだ半期ではあるがやや前年を下回る。

	オフィス	住宅
2007	7.5%	1.2%
2008	16.9%	17.2%
2009	44.7%	13.8%
2010	37.1%	50.9%
2011	20.7%	32.7%
2012	21.4%	18.4%
2013	9.2%	6.7%
2014	11.1%	6.4%
2015	10.7%	20.5%
2016	24.1%	5.8%
2017	39.2%	46.2%
2018	15.8%	12.6%
2019	18.4%	27.9%
2020	32.5%	35.1%
2021	28.3%	25.2%
2022	48.3%	25.6%
2023	32.8%	31.7%
2024	51.5%	8.7%

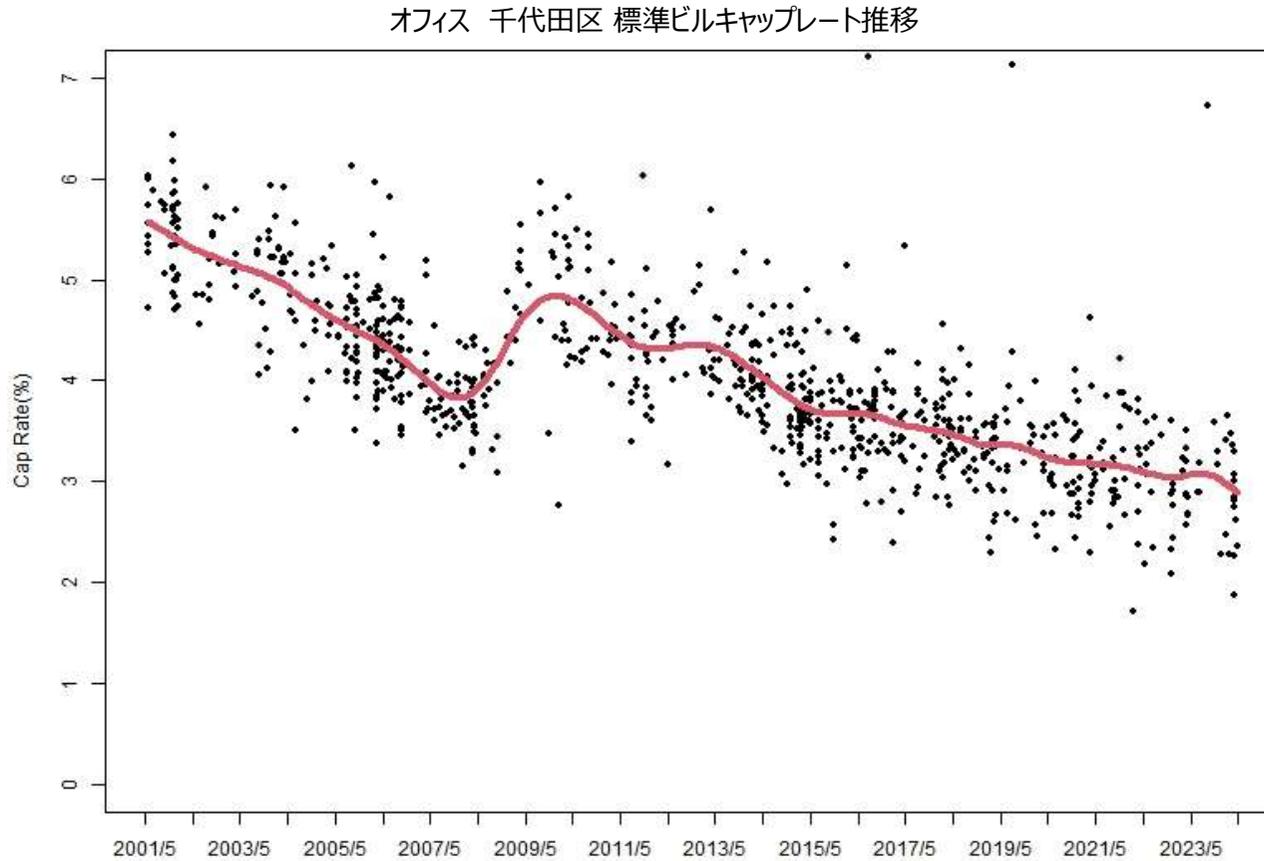


売却率 = 売却件数 / (購入件数 + 売却件数)

2017年以降は、2009年、2010年に次ぐ高さにはなっている。2024年のオフィスは半分が売却になっており、ほぼ最高率になっている。

## 5. オフィス千代田区キャップレート推移

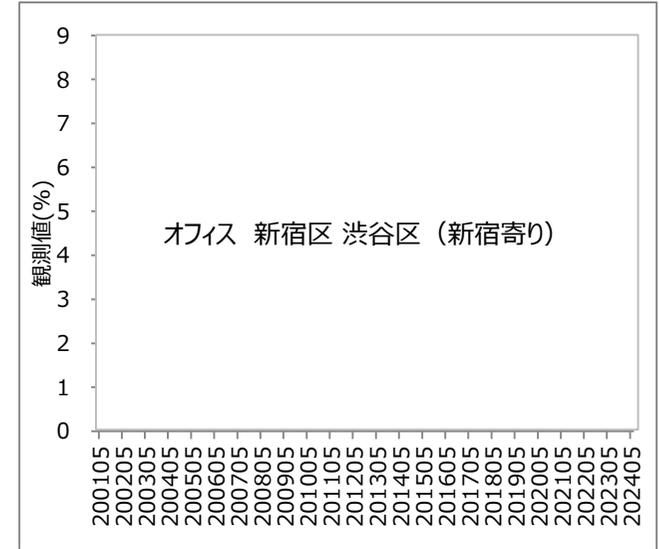
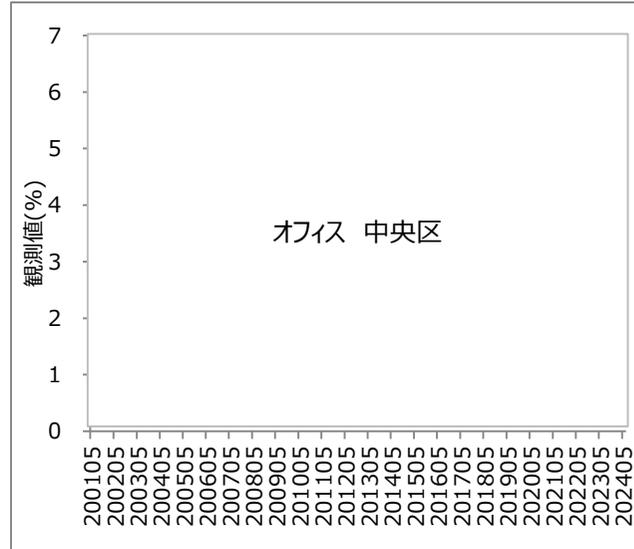
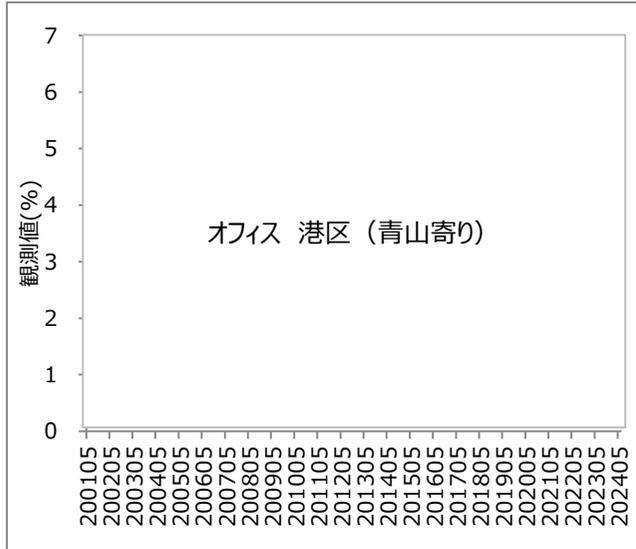
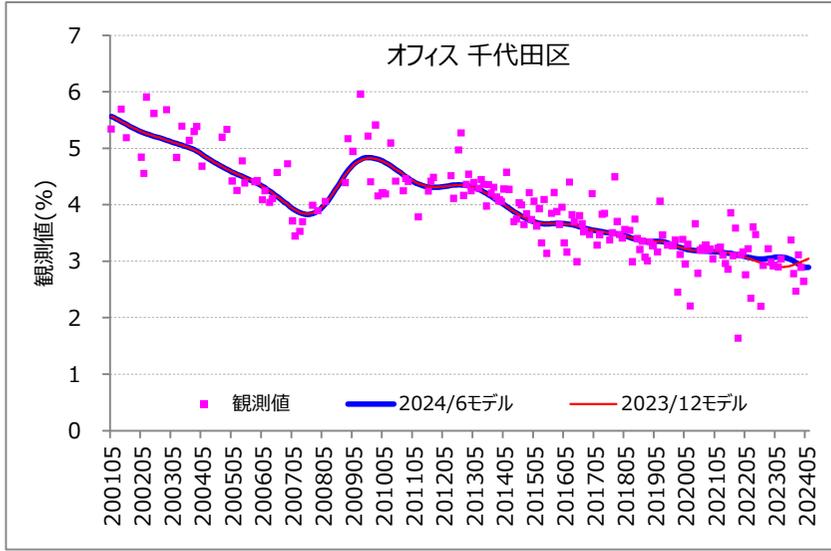
東京都都心5区データを千代田区標準ビルに比準したキャップレートの推移。  
黒ドット(・)が、比準後取引キャップレート。赤実線がトレンド線。

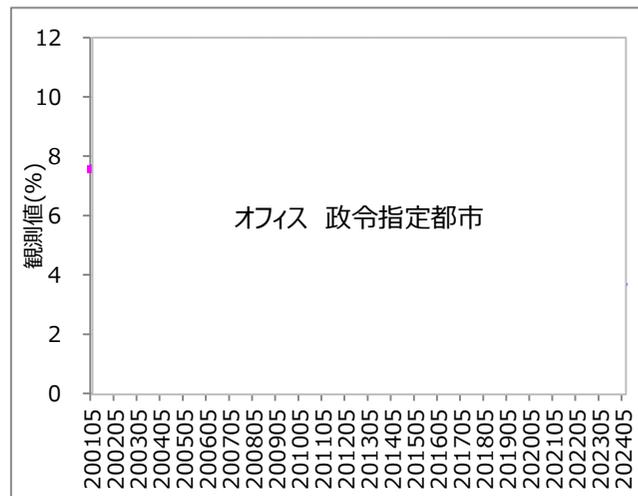
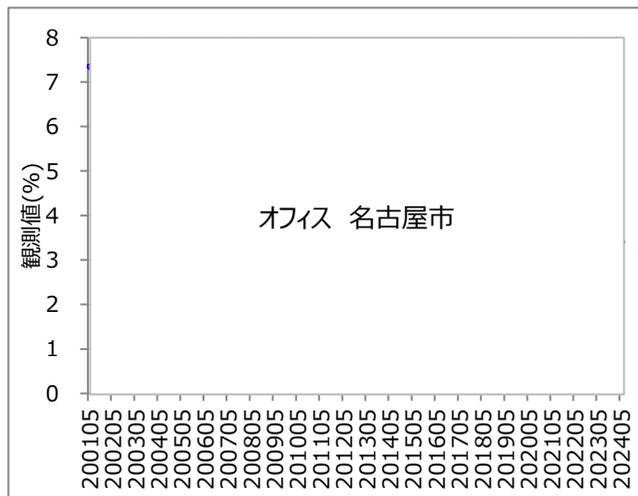
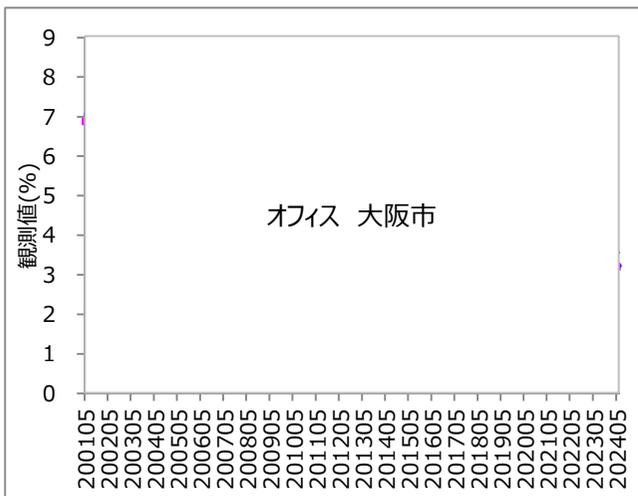
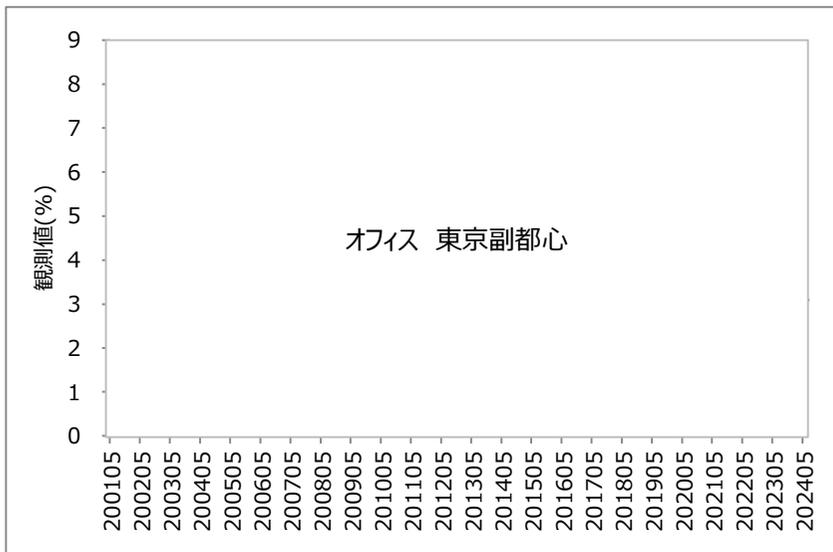


ボトム

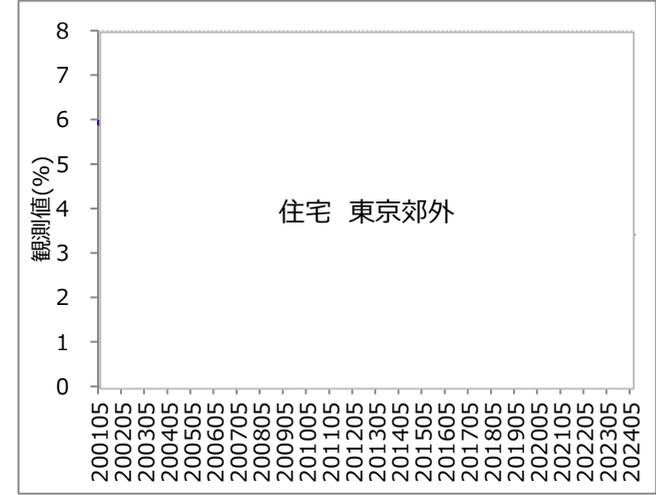
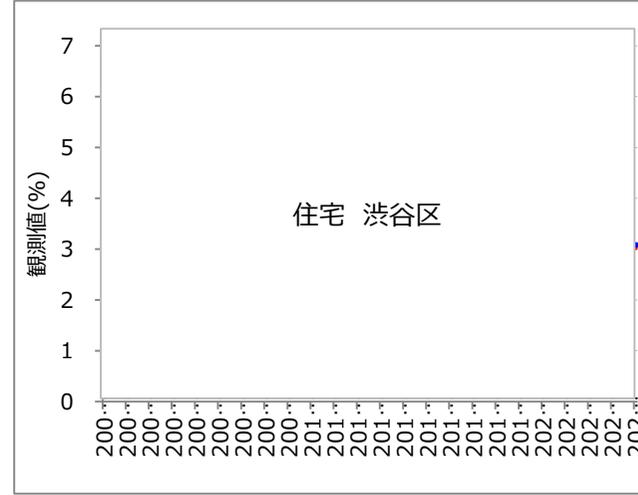
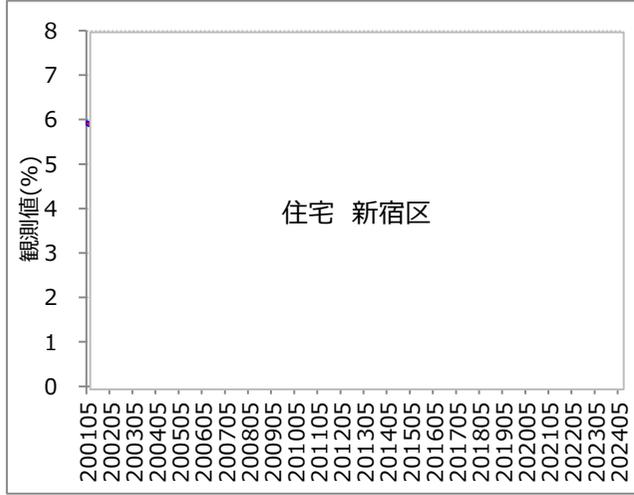
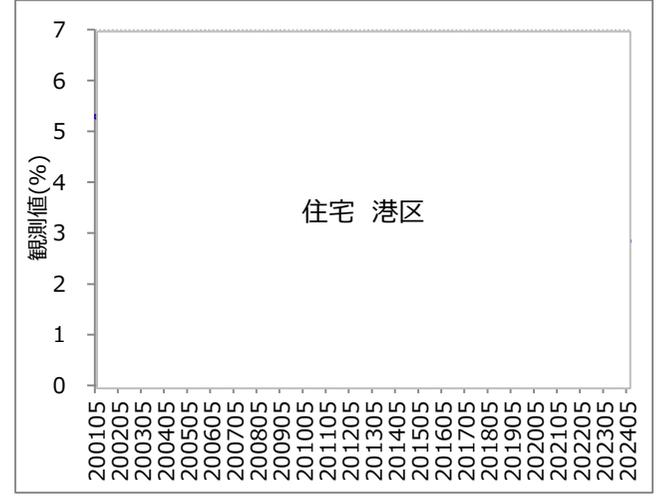
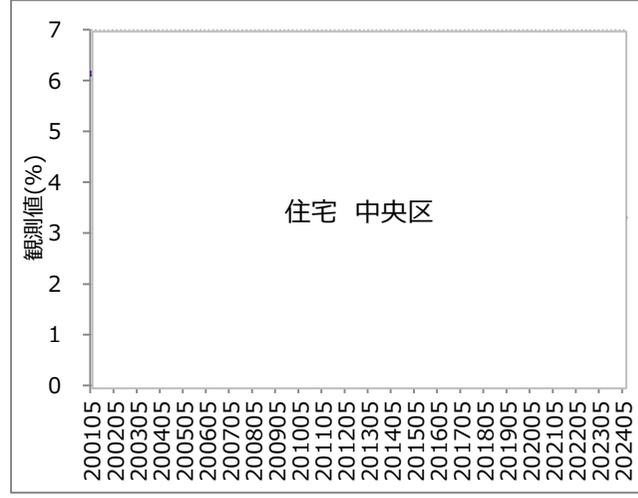
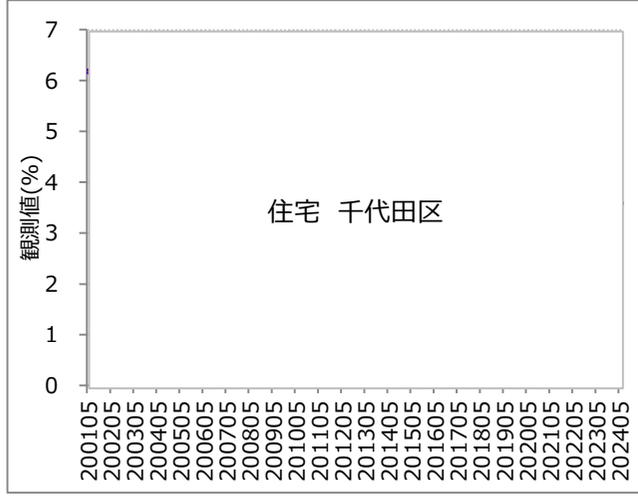
YYYYMM	キャップレート
200711	3.83%
202404	2.89%

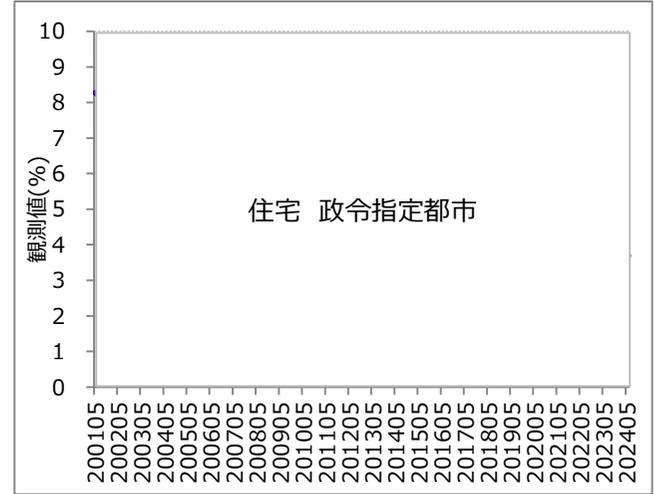
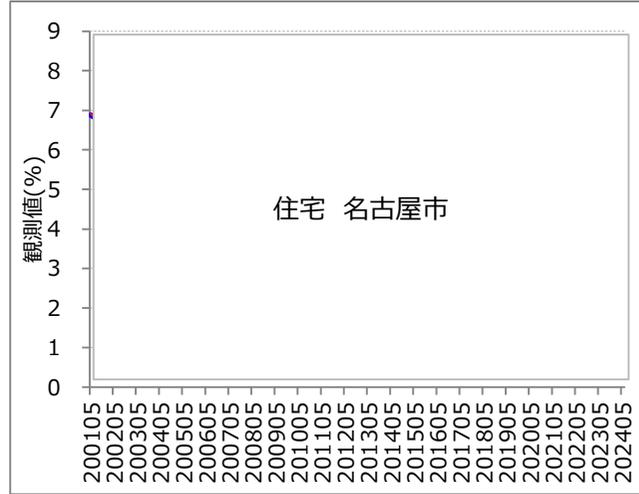
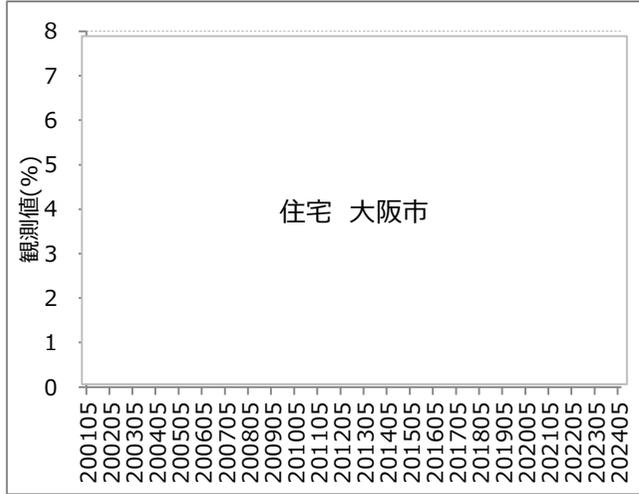
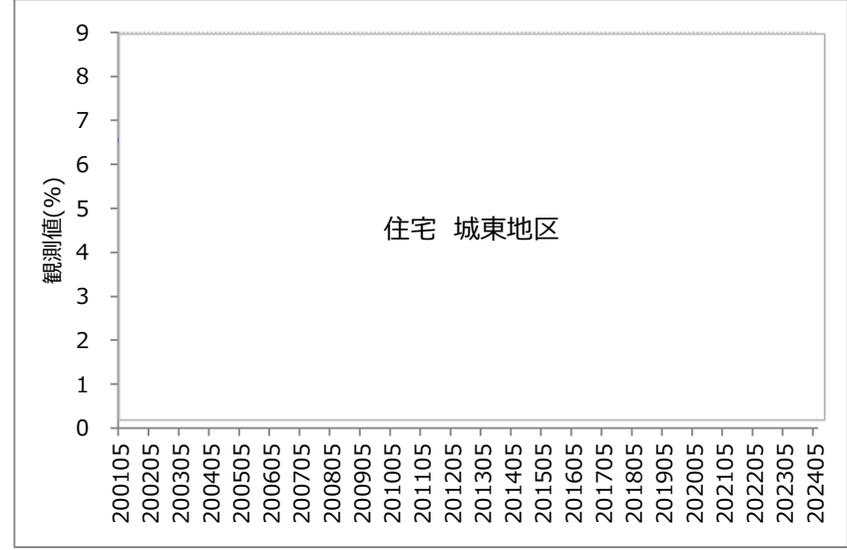
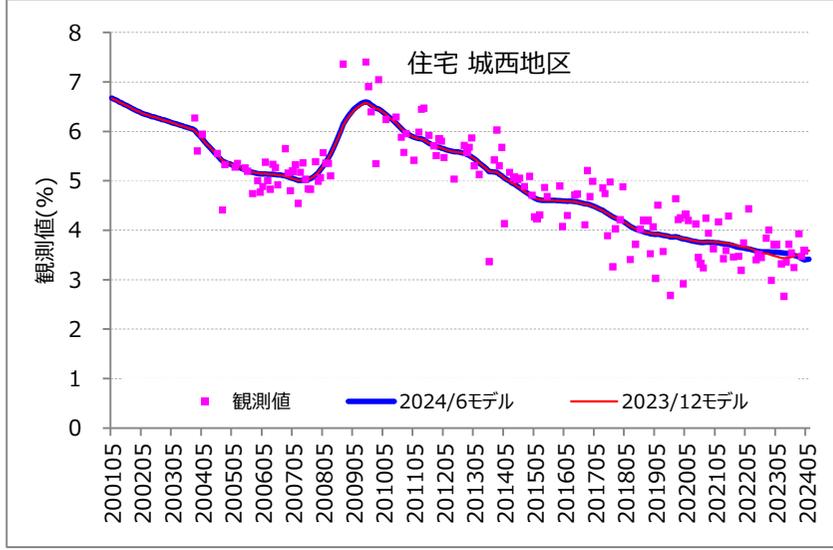
6. 用途別エリア別キャップレート  
1 オフィス



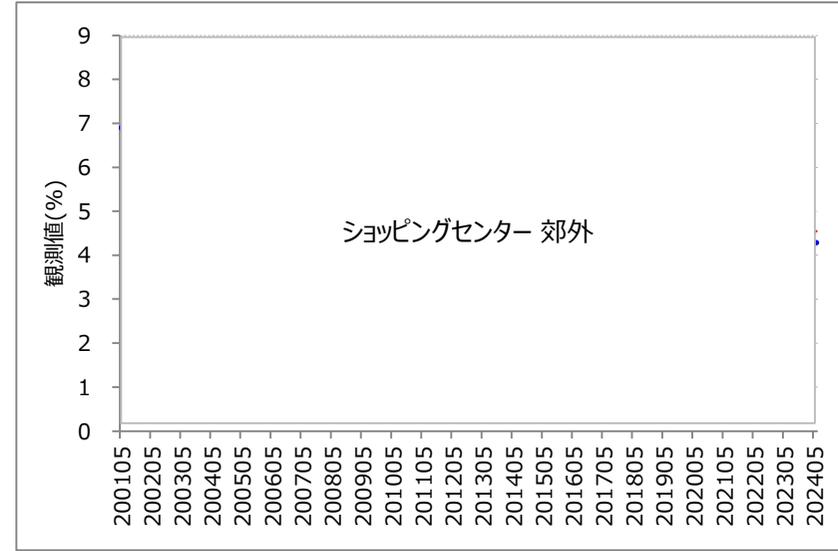
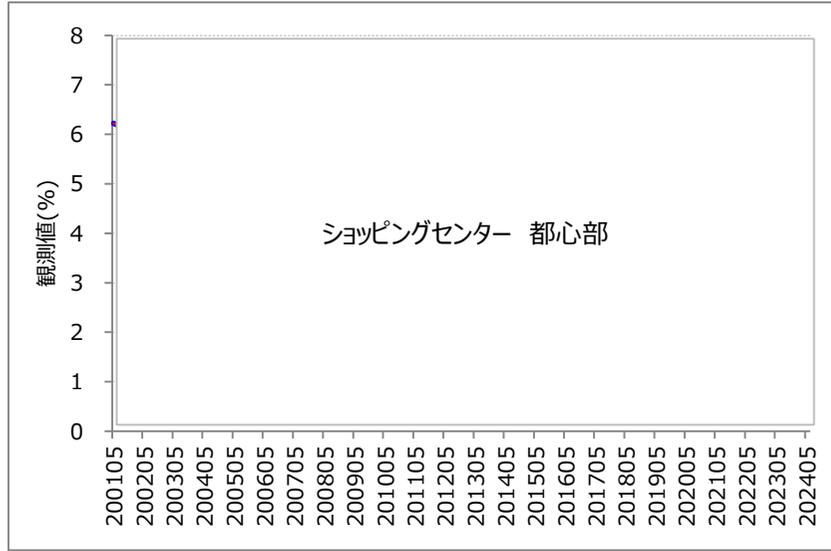
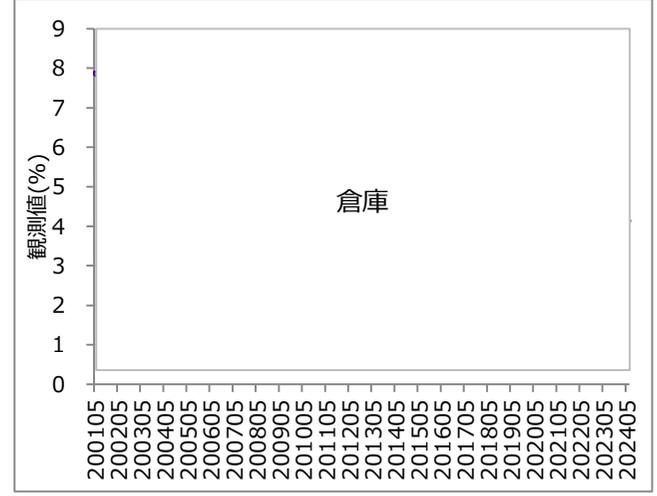
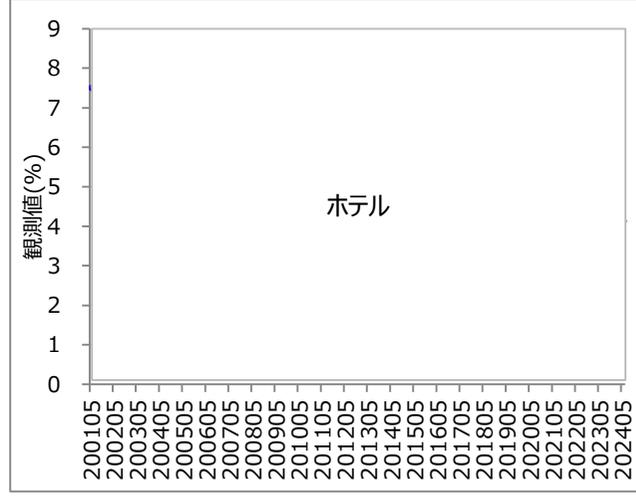
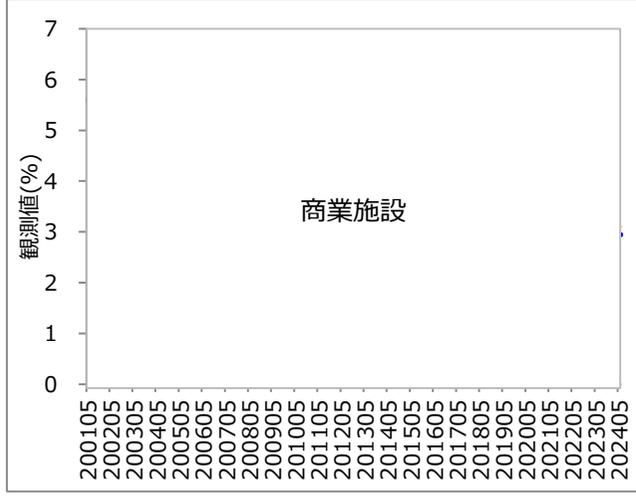


## 2 住宅





### 3 その他用途



## 7. キャップレートの傾向

### 1 計算方法

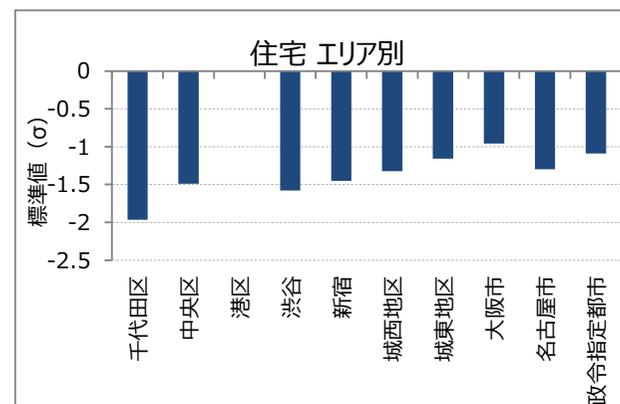
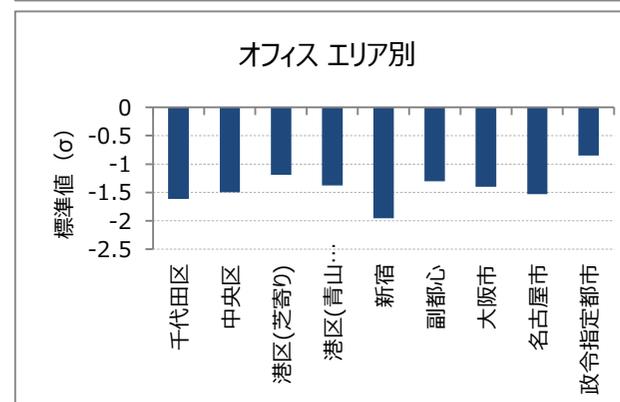
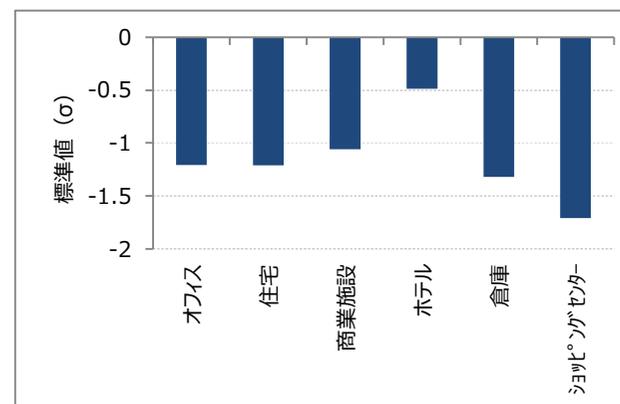
新規キャップレートデータの強弱を計るため、下記の標準値を用途毎/エリア毎に計算する。

標準値 = (新規データキャップレート平均値 - 全データ平均値) / 標準偏差

### 2 結果

用途別で-0.5を下回り、全般的に強いキャップレートを示す。  
エリア別でも、各エリア強い傾向が確認できる。

用途		標準値	データ数
オフィス		-1.21	47
住宅		-1.21	87
商業施設		-1.06	1
ホテル		-0.49	5
倉庫		-1.32	7
ショッピングセンター		-1.71	5
用途	エリア	標準値	データ数
オフィス	千代田区	-1.62	3
オフィス	中央区	-1.50	5
オフィス	港区(芝寄り)	-1.19	7
オフィス	港区(青山寄り)	-1.38	3
オフィス	新宿	-1.95	2
オフィス	副都心	-1.30	10
オフィス	大阪市	-1.40	10
オフィス	名古屋市	-1.53	2
オフィス	政令指定都市	-0.85	2
住宅	千代田区	-1.96	2
住宅	中央区	-1.49	1
住宅	港区	0	0
住宅	渋谷	-1.58	2
住宅	新宿	-1.45	3
住宅	城西地区	-1.32	17
住宅	城東地区	-1.16	26
住宅	大阪市	-0.96	11
住宅	名古屋市	-1.30	17
住宅	政令指定都市	-1.09	3



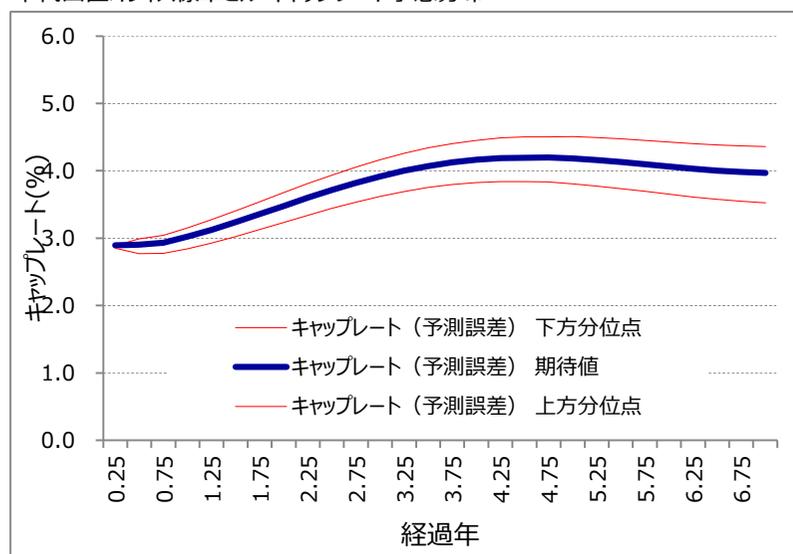
## 8. キャップレート将来予想分布

下図はオフィス（千代田区）と住宅（城西地区）の標準ビルにおける、将来キャップレート分布の予想推移図。

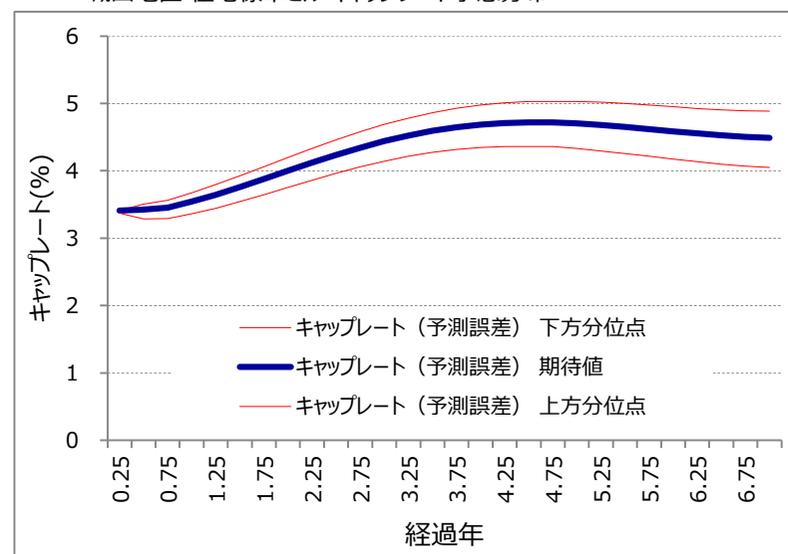
条件

対象： 千代田区オフィス標準ビル（左図）、城西地区住宅標準ビル（右図）  
 起点： 2024/6  
 分位点： 15.9%、84.1%（正規分布の $\pm 1\sigma$ ）  
 均衡点： 7年後

千代田区オフィス標準ビル キャップレート予想分布



城西地区 住宅標準ビル キャップレート予想分布



注意)

- ・ 下図は標準キャップレートの分布図であり、個別ビル評価時にはこれに観測誤差を加える必要がある。

## 9. 将来ネットキャッシュ予想分布

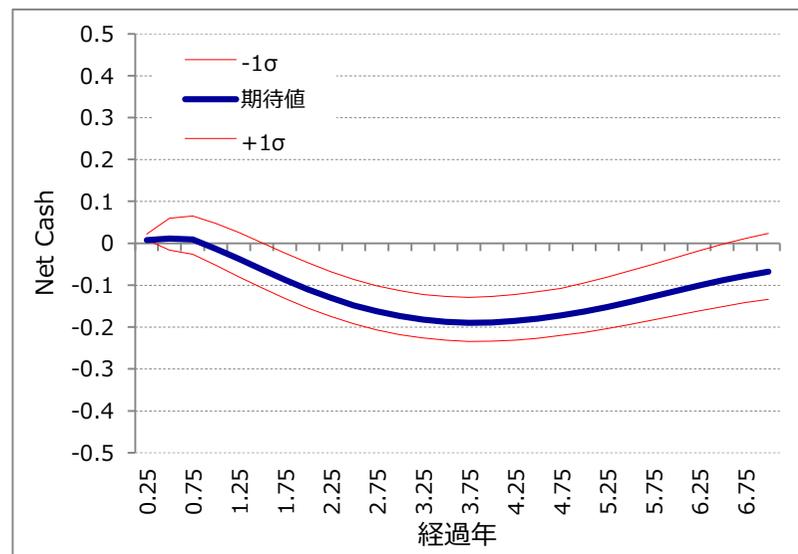
下図はオフィス（千代田区）と住宅（城西地区）の標準ビルにおける、ネットキャッシュ分布の予想推移図。

$$\text{Net Cash} = (\text{各期予想資産額} + \text{期中インカム合計} - \text{期初資産額}) / (\text{期初資産額})$$

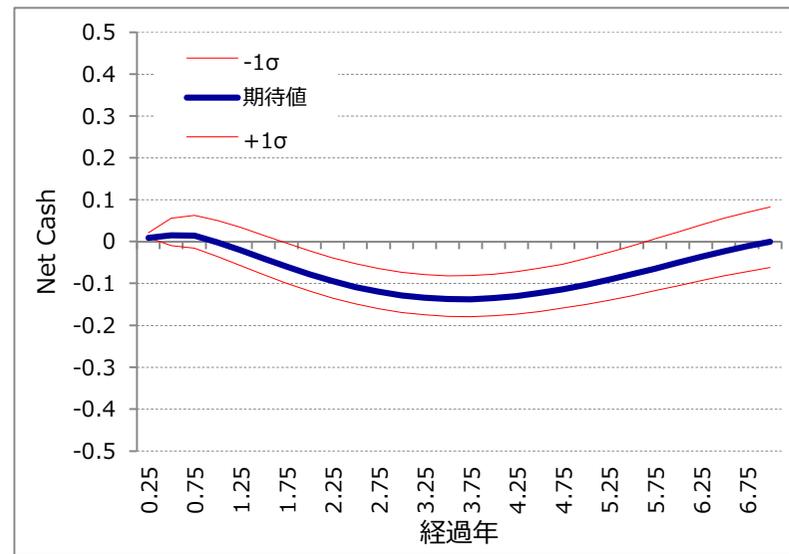
条件

- 対象： 千代田区オフィス標準ビル（左図）、城西地区住宅標準ビル（右図）
- 起点： 2024/6
- 分位点： 15.9%、84.1%（正規分布の $\pm 1\sigma$ ）
- 均衡点： 7年後
- キャピタルゲイン：当初NCF/予想キャップレート
- インカムゲイン：当初NCF

千代田区オフィス標準ビル ネットキャッシュ予想分布



城西地区住宅標準ビル ネットキャッシュ予想分布



## 10. ローンリスク

下図は現時点と過去（2010年6月時点,2007年6月）での、期初にて同一LtVにおける、5年後時の理論デフォルト率（PD）とロス率（EL）である。

### 条件

対象物件 オフィス千代田区標準ビル  
 ローン年限 5年  
 期初LtV 60%～80%

### 結果

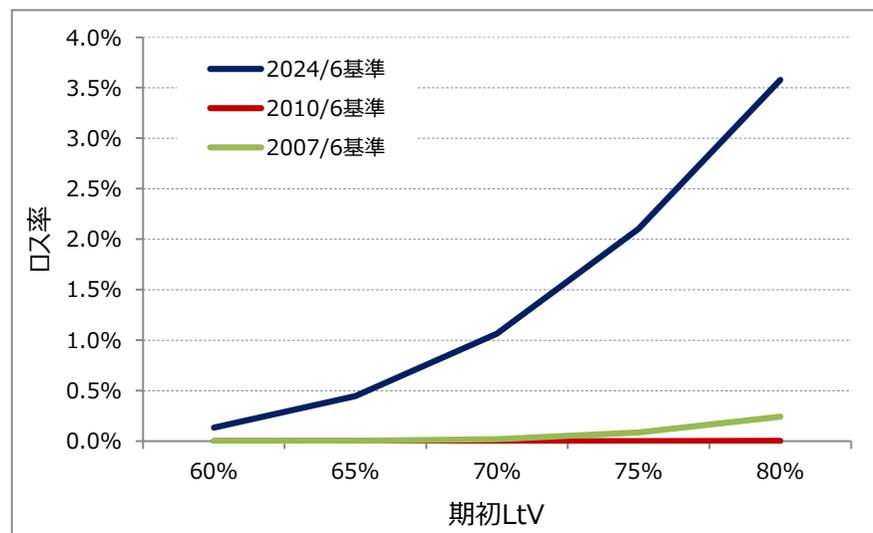
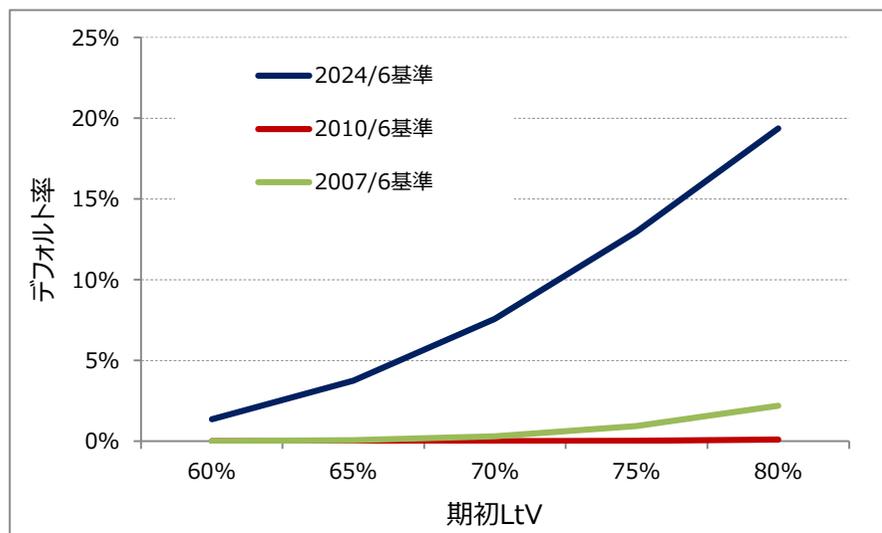
2010年基準に比して現在のリスクが格段に高いことが確認できる。

理論デフォルト率（PD）

期初LtV	2024/6基準	2010年基準	2007/6基準
60%	1.4%	0.00%	0.01%
65%	3.7%	0.00%	0.07%
70%	7.6%	0.00%	0.31%
75%	13.0%	0.02%	0.9%
80%	19.4%	0.10%	2.2%

理論ロス率（EL）

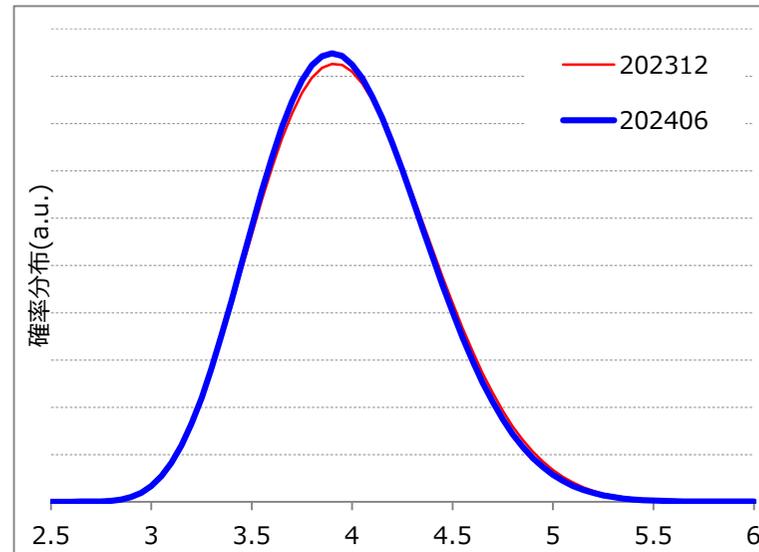
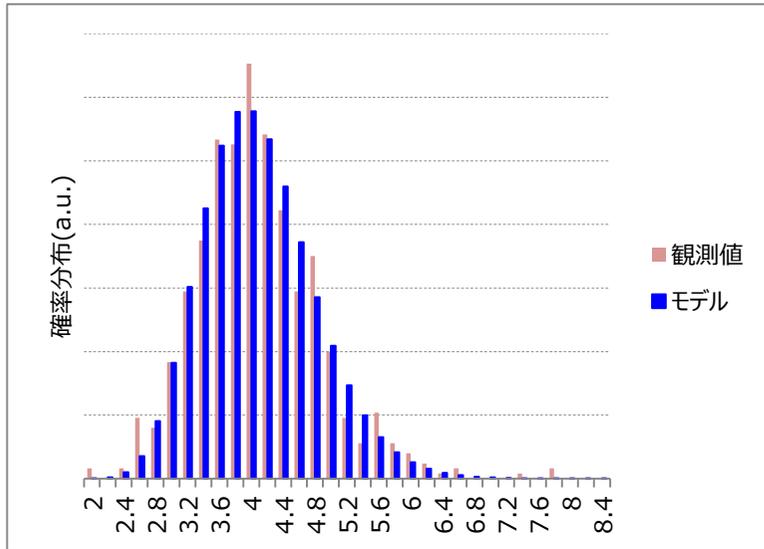
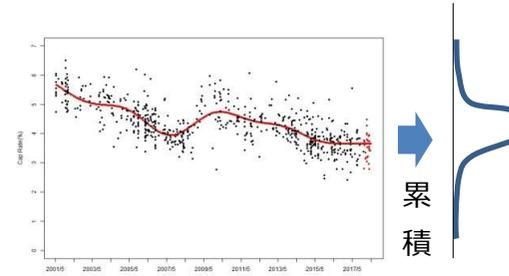
期初LtV	2024/6基準	2010年基準	2007/6基準
60%	0.13%	0.00%	0.00%
65%	0.45%	0.00%	0.00%
70%	1.06%	0.00%	0.02%
75%	2.10%	0.00%	0.09%
80%	3.58%	0.01%	0.24%



## 11. キャップレート将来予想分布

オフィス千代田区標準ビルの均衡時点（充分遠い将来）のモデル分布である。

実際には、前掲（右図）のオフィス千代田区キャップレートのヒストグラム（2007年以降）をモデル化しており、下左図の橙色が観測値のヒストグラム、青棒の“モデル”がモデルの分布である。



	202312	202406
平均値	3.98%	3.97%
標準偏差	0.42%	0.41%

### Ⅲ. キャップレート感応度

#### 1. 説明力推移

計算式

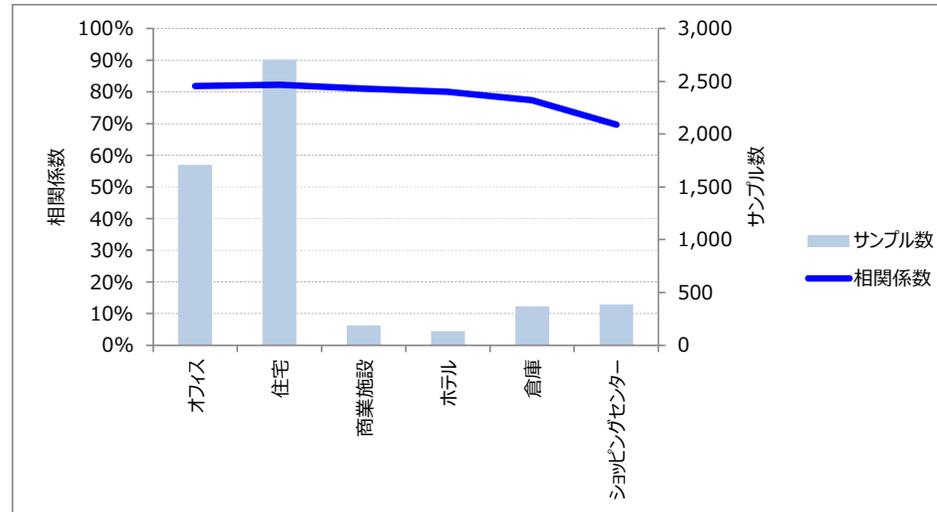
推定キャップレート =  $f$ (物件情報)

相関係数 =  $\text{cor}$ (推定キャップレート,実績キャップレート)

実績値と推定値の相関係数を持って説明力とする。相関係数は以下の様になる。

	相関係数	サンプル数
オフィス	81.8%	1,710
住宅	82.2%	2,705
商業施設	81.0%	186
ホテル	80.0%	134
倉庫	77.4%	370
ショッピングセンター	69.6%	386

(データ数は、特異値を排除するため、キャップレートのサンプル数とは一致しない。)



## 2. ファクター感応度

### オフィス

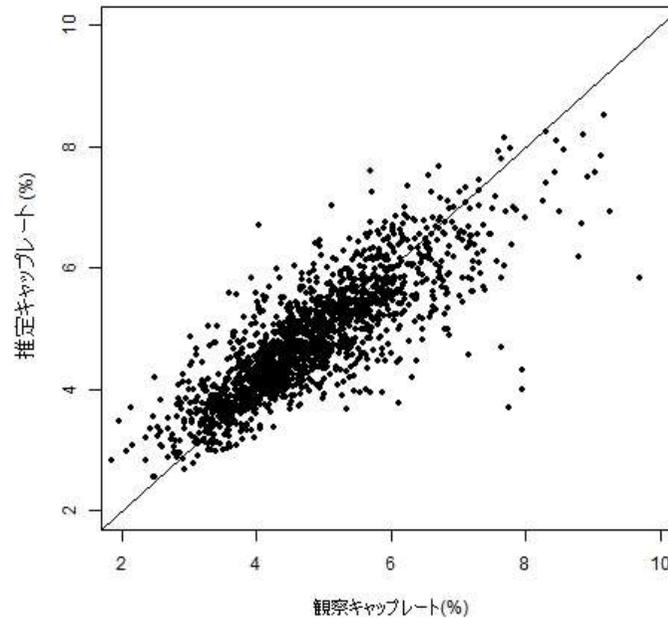
ファクター	下限	上限	値	
築年(年)		-3.8	-4.3%	
		-3.8	-1.8	-3.6%
		-1.8	3.4	-2.8%
		3.4	7.2	-1.4%
		7.2	13.2	0.2%
		13.2	26.8	1.0%
		26.8	30.3	2.1%
	30.3		4.4%	
延床(m <sup>2</sup> )	オフィス 感応度			
駅距離				
建物 権利関係				
土地 権利関係				

ファクター	パラメータ値	値
エリア グレード		オフィス 感応度
希少性 ポイント		

### 推定精度

ファクター	最大格差	P値
築年	9.1%	<1%
延床	18.6%	<1%
駅距離	5.3%	<1%
建物権利	1.3%	38%
土地権利	4.9%	<1%
AG	24.4%	<1%
希少性P	6.3%	<1%

オフィス キャップレート 観察値 v.s. 推定値



### オフィス

#### ビル希少性 = 2ポイント

大手町ファーストスクエア りそな・マルハビル 大和生命ビル 北の丸スクエア 三菱UFJ信託銀行本店ビル 朝日生命大手町ビル P C P丸の内ビル りそな・マルハビル 銀座三和ビル 虎ノ門琴平タワー 日本電気本社ビル 汐留ビルディング 東京汐留ビルディング アーク森ビル 六本木ヒルズ森タワー 東京オペラシティビル 新宿メインスタワー 東京オペラシティビル 大森ベルポートD館 オリナスタワー シーフートスクエア /センタービルディング ゆめおおおかオフィスタワー

#### ビル希少性 = 1ポイント

日立本社ビル 有楽町電気ビルディング J F Eビルディング 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー Y 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Z N B Fプラチナタワー 赤坂溜池タワー 渋谷クロスタワー 恵比寿ネオオナート N O F 渋谷公園通りビル 六本木ヒルズゲートタワー 赤坂ガーデンシティ 赤坂インターシティ 新宿野村ビル 新宿スクエアタワー 新宿アイランド 新宿センタービル フォーシーズンビル J A Lビルディング ゲートシティ大崎 中目黒G Tタワー 中野坂上サンブライツ twin スフィアタワー天王洲 ハーモニータワー O Nビル 世田谷ビジネススクエア オリックス池袋ビル キャロットタワー センターまちや スフィアタワー天王洲 センターまちや 新川崎三井ビルディング 武蔵小杉タワープレイス 興和川崎東口ビル 川崎東芝ビル

#### 【地方物件】

明治安田生命大阪梅田ビル 丸紅大阪本社ビル アクア堂島東館 アクア堂島N B Fタワー 新大阪セントラルタワー ツイン2 1 松下I M Pビル 阪急電鉄本社ビル 明治安田生命大阪梅田ビル 阪急電鉄本社ビル 名古屋広小路ビルヂング 天神1 2 1ビル キャナルシティ・ビジネスセンタービル 天神クリスタルビル

#### P値

帰無仮説の棄却レベルの確率。即ち、小さいほど重要性が高い変数ということ。一般的には、1%（もしくは5%）以下だと

住宅

ファクター	下限	上限	値
築年(年)			住宅 感応度
延床(m <sup>2</sup> )			
駅距離			
建物 権利関係			
土地 権利関係			
エリアグレー ド			

ファクター	パラメータ値	値
エリア グレード		住宅 感応度
希少性 ポイント		

推定精度

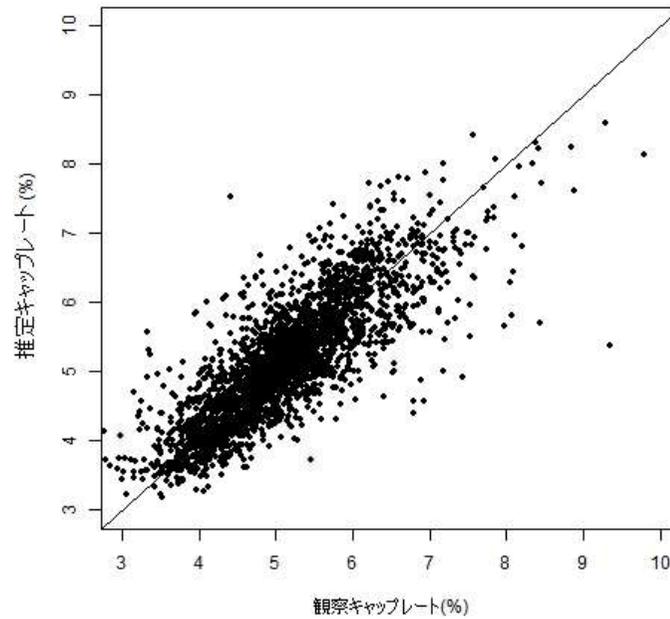
ファクター	最大格差	P値
築年	11.1%	<1%
延床	4.1%	<1%
駅距離	10.0%	<1%
建物権利	0.9%	<1%
土地権利	16.9%	73.1%
AG	44.7%	<1%
希少性P	10.7%	3.5%

**住宅**

**ビル希少性 = 2ポイント**  
大川端賃貸棟 元麻布ヒルズ

**ビル希少性 = 1ポイント**  
アルティス三越前 トウールジョーズ駒沢公園  
深沢ハウスH I 棟 六本木ビュータワー 芝浦  
アイランドブルームタワー 芝浦アイランドエアタ  
ワー パークアクシスうつぼ公園 プライムメゾン  
萱場公園 UURコート札幌篠路吉番館

住宅 キャップレート 観察値 v.s. 推定値



商業施設

ファクター	下限	上限	値
築年(年)			
延床(m <sup>2</sup> )			
駅距離			
エリア グレード			

商業施設 感応度

ホテル

ファクター	下限	上限	値
築年(年)			
延床(m <sup>2</sup> )			
駅距離			
エリア グレード			

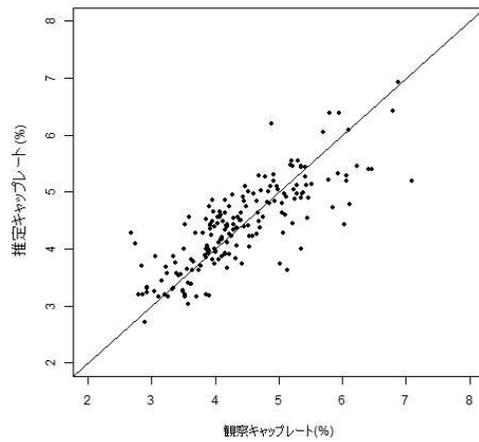
ホテル 感応度

倉庫

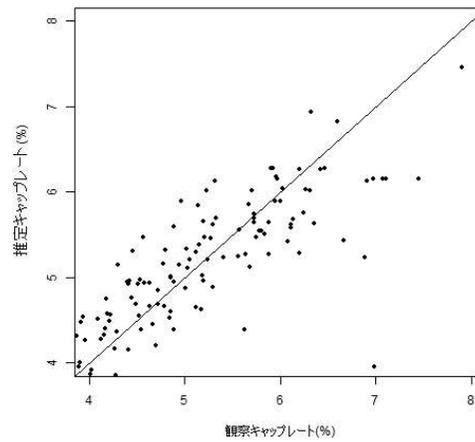
ファクター	下限	上限	値
築年(年)			
延床(m <sup>2</sup> )			
IC距離			

倉庫 感応度

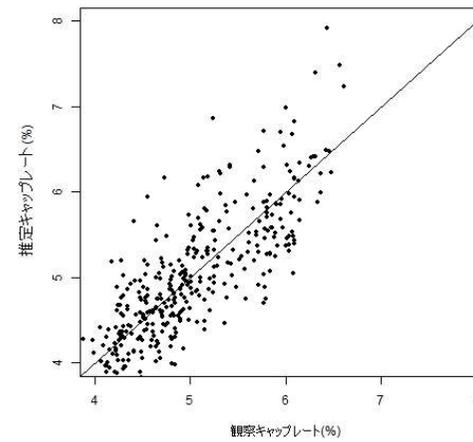
商業施設 キャップレート 観察値 v.s. 推定値



ホテル キャップレート 観察値 v.s. 推定値

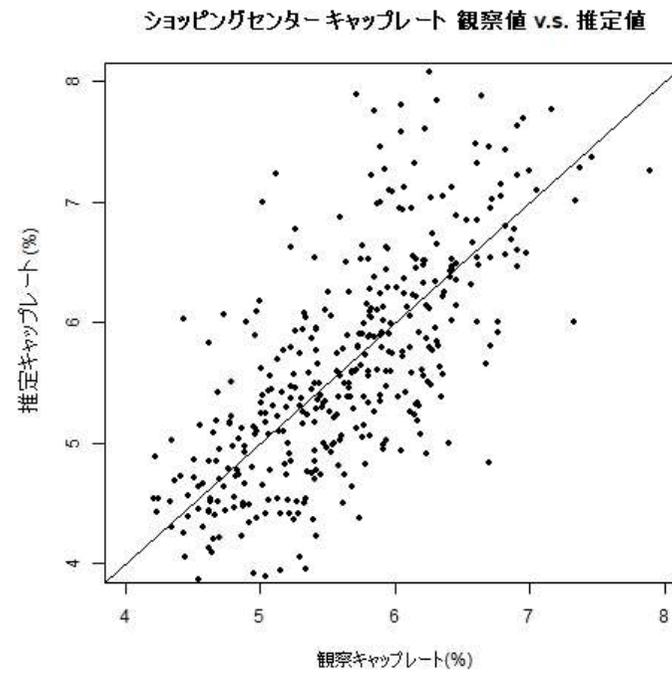


倉庫 キャップレート 観察値 v.s. 推定値



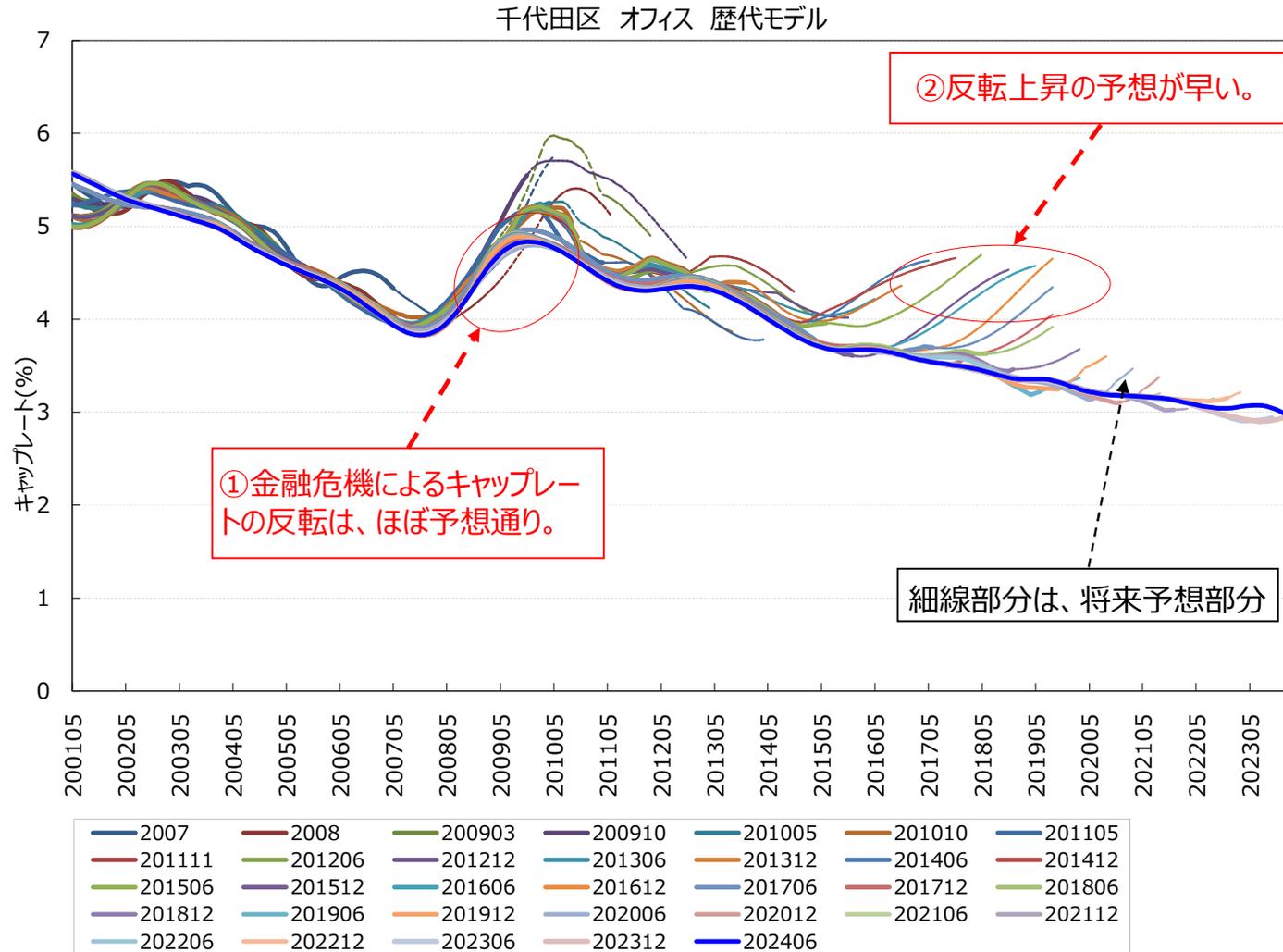
ショッピングセンター

ファクター	下限	上限	値
築年(年)			ショッピングセンター 感応度
延床(m2)			
駅距離			
エリア グレード			

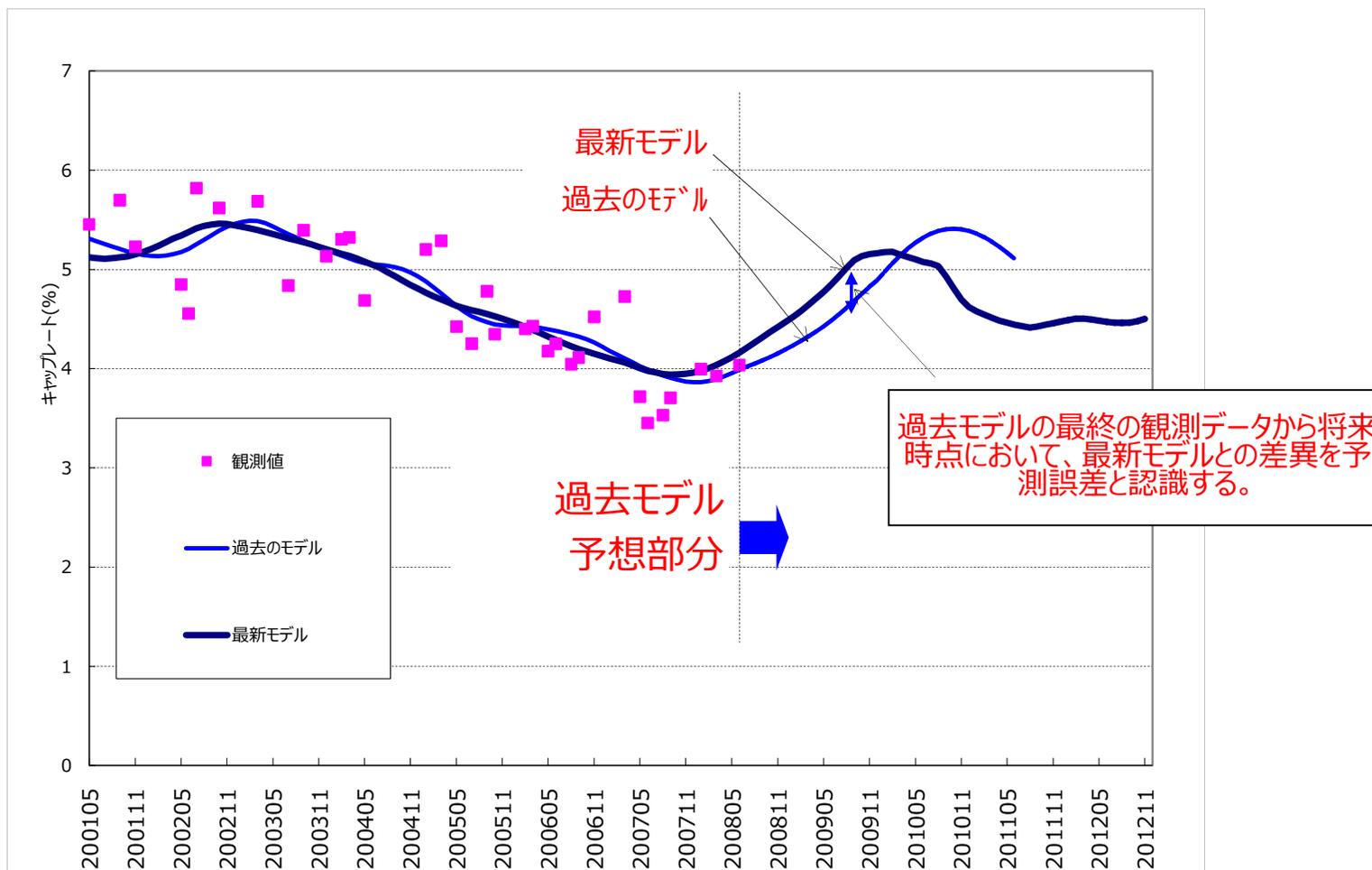


## IV. モデル誤差検証

歴代のモデルの将来予測性能を評価するため、最新のモデルからの乖離を求める。  
 最新のモデル（グラフの青線）から予想部分（破線部）が乖離を持つと、予想が外れていることになる。

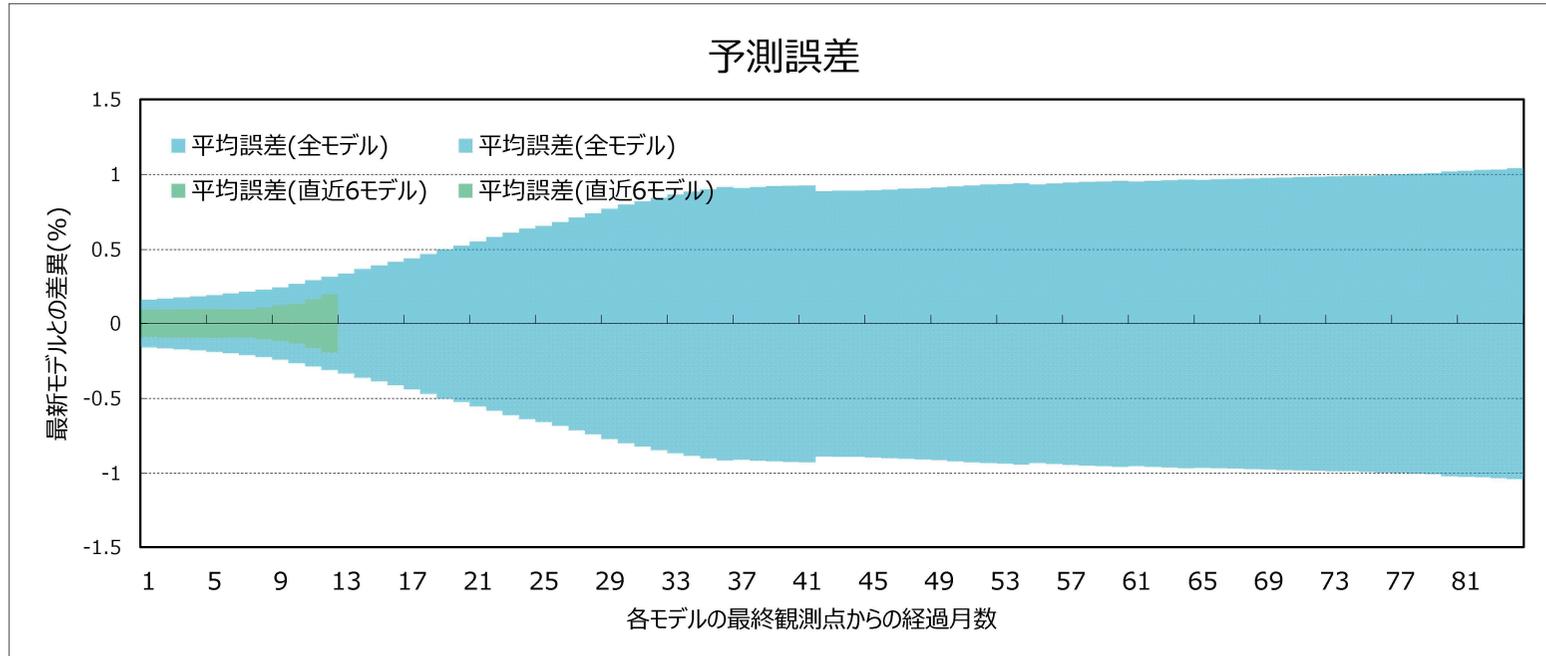


1. 過去のモデルの誤差検証 (2008年モデルを用いた検証)



## 2. 歴代のモデルでの予測性能

今までのモデルのバックテストから、平均誤差(上記の誤差の絶対値平均)を求めると以下ようになる。



平均誤差 (全モデル)

経過月数	平均誤差 (%)	経過月数	平均誤差 (%)
1	0.16	13	0.33
2	0.17	14	0.36
3	0.17	15	0.39
4	0.18	16	0.41
5	0.19	17	0.44
6	0.20	18	0.47
7	0.21	19	0.50
8	0.22	20	0.53
9	0.24	21	0.55
10	0.26	22	0.58
11	0.29	23	0.61
12	0.31	24	0.64

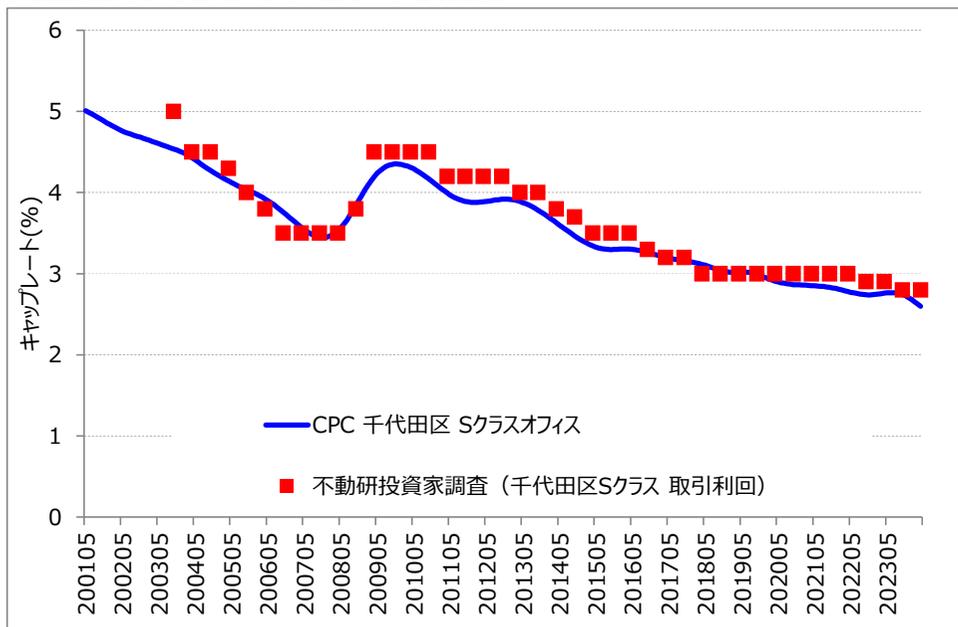
平均誤差 (直近6モデル)

経過月数	平均誤差 (%)
1	0.09
2	0.09
3	0.10
4	0.10
5	0.10
6	0.10
7	0.10
8	0.11
9	0.12
10	0.13
11	0.16
12	0.20

## V. 比較検証

### 1 不動産投資家調査

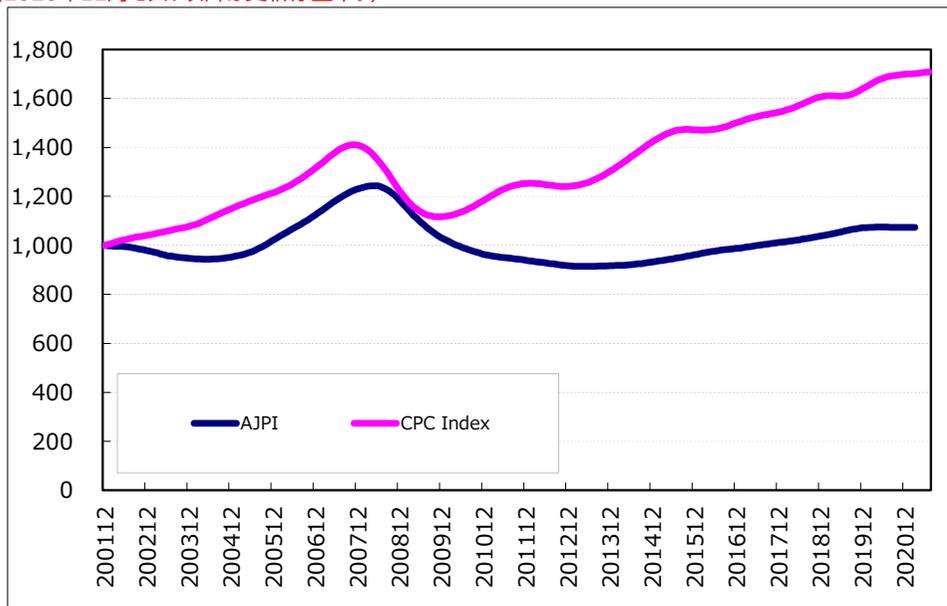
#### 不動産投資家調査取引利回りと、CPC キャップレートとの比較



## 2 AJPI (ARESインデックス) との比較

### キャピタルリターン・インデックス

(2020年12月モデル以降は更新停止中。)



\*注) 双方ともに2001/12時点をもとに1000で表示

#### 計算方法

CPC キャッシュフローモデルによるNOI (noi)とCPCキャップレートモデル (cap) により次式により算出。

$$CPC Index = 1/cap_t$$

#### 結果

- ・ CPC Indexでは、2013年から上昇局面に入っている。
- ・ AJPIはこの過熱局面でも、価格上昇は非常に緩やか。AJPIを参照インデックスとして利用している先は、非常に注意が必要。

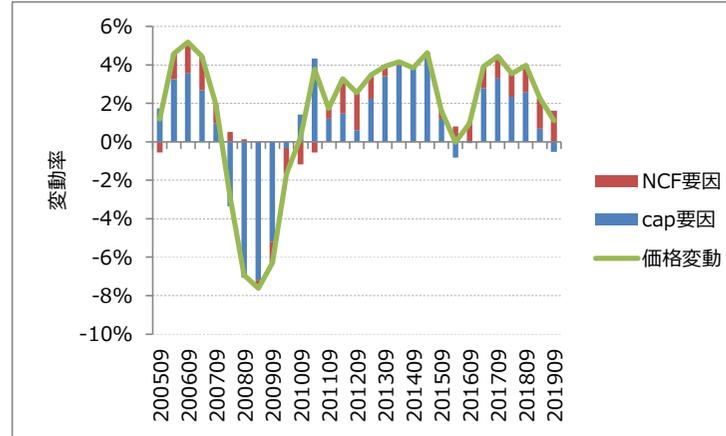
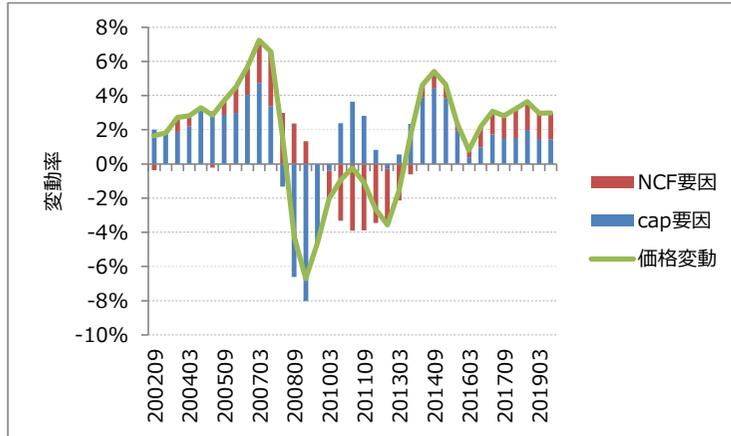
AJPI : AREI J-REIT Price Index : 不動産証券化協会のキャピタルリターンインデックス (オフィス)

YYYYMM	201908	ボトム	上昇率(ボトムから)
AJPI	1,062	914	16.1%
CPC Index	1,614	1,000	61.4%
		差異	45.2%

### 3 価格変動要因分析

(2020年12月モデル以降は更新停止中。)

キャップレートとキャッシュフローの変動がモデル化できると、価格変動の要因を分析できる。



#### 結果

2つの価格上昇期（2005～2007年と2017～2019年）は、キャップレートが先導し、キャッシュフローがついついする形が非常に似通っている。前述通り、価格上昇は非常に高いレベルに達しており、市場のピークを意識する必要がある。

#### 計算方法

$$P = CF/r \quad (1)$$

全微分すると、

$$dP/P = dCF/CF - dr/r \quad (2)$$

(2)式をグラフに表わしたもの。ただし、CFにはNOIを採用した。

#### 注意

CFデータの提供が停止しているため、2020年以降更新できていない。

データ集 1

1 オフィス新規データ

標準エリア	物件名称	投資法人	取得日	所在地	ビル規模 (㎡)	取引キャップ レート(%)	標準ビル キャップレート (%)	標準ビル 平均(%)
千代田区	MK麹町ビル							
千代田区	グラントウヨウカスター							
千代田区	麹町ミレニアムガーデン							
港区(芝寄り)	NBF芝公園ビル							
港区(芝寄り)	シーバンス棟							
港区(芝寄り)	虎ノ門ビルズビジネスタワー							
港区(芝寄り)	豊洲フォルシア							
港区(芝寄り)	ラウトノクス芝大門							
港区(芝寄り)	グラシアパーク							
港区(芝寄り)	MG白金台ビル							
港区(青山寄り)	原宿FFビル							
港区(青山寄り)	3rdMINAMIAOYAMA							
港区(青山寄り)	楽天クリムゾンハウス青山							
中央区	ヒューリック東日本橋ビル							
中央区	八丁堀バースゲート							
中央区	豊洲ハイサイトノクスタワー							
中央区	S-GATE日本橋本町							
中央区	HF日本橋浜町ビルディング							
新宿区	新宿ヒロビル							
新宿区	30山京ビル							
東京副都心	御殿山SHビル							
東京副都心	NBF上野ビル							
東京副都心	グローバル・ワン上野							
東京副都心	ヒューリック駒込ビル							
東京副都心	品川シーサイトTSタワー							
東京副都心	シーフォースクエア/センタービルディング							
東京副都心	中野セントラルパークイースト							
東京副都心	ガーデンシティ品川御殿山							
東京副都心	野村不動産上野ビル							
東京副都心	大崎フライトタワー							
東京郊外	新横浜スクエアビル							
東京郊外	TLR柏ビル							
東京郊外	いちご大船ビル							

オフィス データ

標準エリア	物件名称	投資法人	取得日	所在地	ビル規模 (㎡)	取引キャップ レート(%)	標準ビル キャップレート (%)	標準ビル 平均(%)
大阪市				オフィス データ				
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
名古屋市								
名古屋市								
政令指定都市								
政令指定都市								



標準エリア	物件名称	投資法人	取得日	所在地	ビル規模 (㎡)	取引キャップ レート(%)	標準ビル キャップレート (%)	標準ビル 平均(%)
城東地区				住宅 データ				
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
城東地区								
東京郊外								
東京郊外								
東京郊外								
東京郊外								
東京郊外								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								
大阪市								

標準エリア	物件名称	投資法人	取得日	所在地	ビル規模 (㎡)	取引キャップ レート(%)	標準ビル キャップレート (%)	標準ビル 平均(%)
大阪市				住宅 データ				
大阪市								
大阪市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
名古屋市								
政令指定都市								
政令指定都市								
政令指定都市								

3 商業施設・ホテル・倉庫・ショッピングセンター新規データ

標準エリア	物件名称	投資法人	取得日	所在地	ビル規模 (㎡)	取引キャップ レート(%)	標準ビル キャップレート (%)	標準ビル 平均(%)
商業施設								
ホテル								
ホテル								
ホテル								
ホテル								
ホテル								
倉庫								
倉庫								
倉庫								
倉庫								
倉庫								
倉庫								
倉庫								
SC(都心)								
SC(都心)								
SC(都心)								
SC(都心)								
SC(郊外)								

商業施設・ホテル・倉庫・ショッピングセンター データ

データ集 2 観測誤差検証

IV. 予測誤差はキャップレートの予想値に対する誤差を検証したが、これとは別に、サンプルには実績キャップレートと属性を考慮した推定キャップレートとの差にあたる、観測誤差が存在する。即ち、

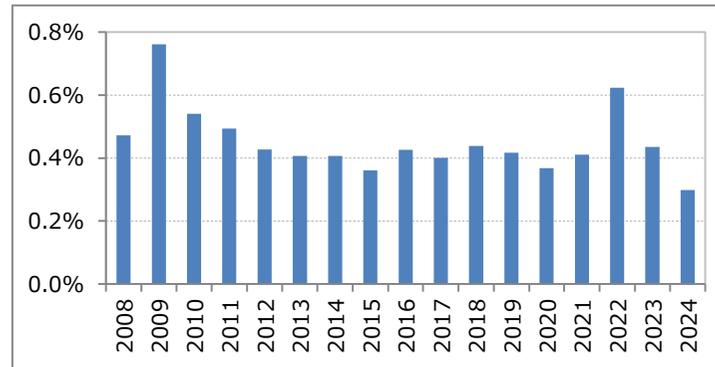
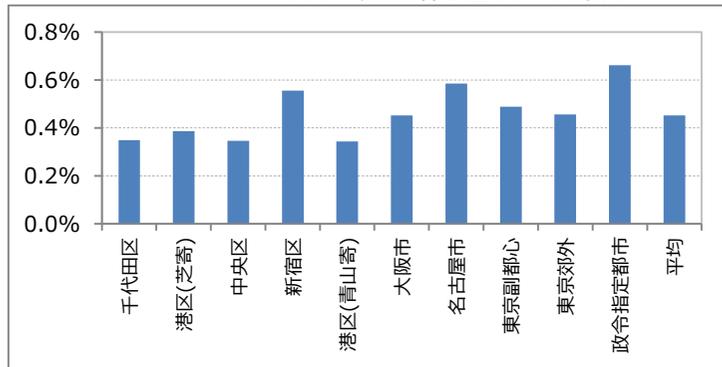
$$(\text{観測誤差}) = E[\text{abs}\{(\text{実績キャップレート}) - (\text{推定キャップレート})\}]$$

$$(\text{推定キャップレート}) = (\text{標準キャップレート}) \times f(\text{物件属性})$$

- ・観測誤差は、各取引の標準的な条件からの乖離であるため、取引のオファー・ビッドの幅と見做すこともできる。
- ・以下に、用途別に集計したエリア別、取引年別観測誤差を示す。

オフィス観測誤差

サンプル数が5件以上のデータを表示

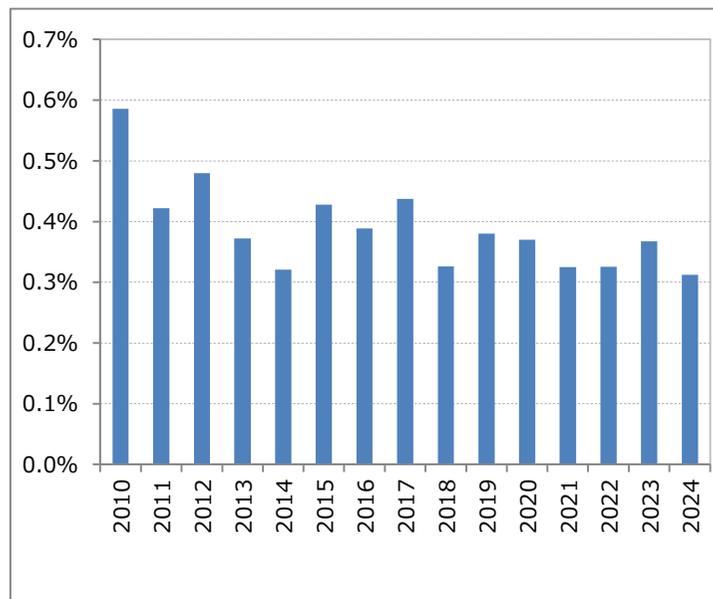
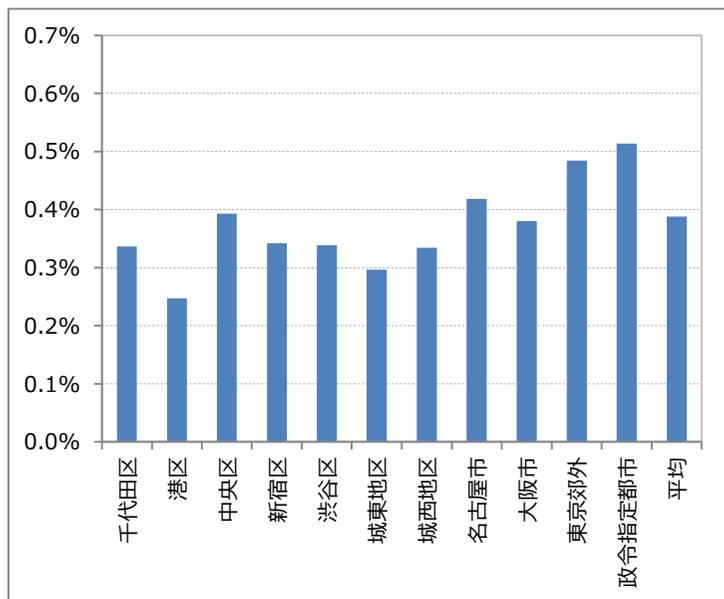


(4データ以上を有効)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	平均
千代田区	0.26%	0.63%	0.55%	0.27%			0.42%	0.27%	0.37%	0.21%	0.22%	0.21%	0.47%	0.17%	0.48%	0.19%		0.35%
港区(芝寄り)	0.42%		0.57%		0.40%	0.30%	0.21%	0.58%	0.31%	0.46%	0.27%	0.56%	0.39%	0.26%	0.40%		0.39%	0.39%
中央区	0.31%		0.99%	0.44%		0.50%	0.42%	0.16%	0.25%	0.36%	0.25%	0.16%	0.26%	0.61%	0.50%		0.25%	0.35%
新宿区	0.25%		0.35%	0.75%		0.34%	0.43%	0.54%	0.78%	0.25%	0.26%		0.26%	0.35%				0.56%
港区(青山寄)	0.23%		0.35%	0.17%	0.39%	0.45%	0.18%	0.23%	0.40%	0.36%	0.31%	0.25%		0.39%	0.56%			0.34%
大阪市	0.46%	0.72%		0.91%	0.46%	0.28%	0.38%	0.34%	0.28%	0.44%	0.23%	0.38%	0.24%	0.38%	0.51%	0.46%	0.30%	0.45%
名古屋市	0.76%					0.56%	0.45%	0.45%	0.48%	0.38%	0.56%	0.85%	0.53%	0.53%		0.70%		0.58%
東京副都心	0.65%					0.54%	0.45%	0.60%	0.53%	0.78%	0.42%		0.52%	0.31%	0.32%	0.33%	0.22%	0.49%
東京郊外							0.52%		0.22%							0.38%		0.46%
政令指定都市	0.83%				0.59%	0.46%	0.70%	0.56%	0.68%	0.38%	1.03%	0.44%	0.46%	0.67%	1.17%	0.22%		0.66%
平均	0.47%	0.76%	0.54%	0.49%	0.43%	0.41%	0.41%	0.36%	0.43%	0.40%	0.44%	0.42%	0.37%	0.41%	0.62%	0.44%	0.30%	0.45%

### 住宅観測誤差

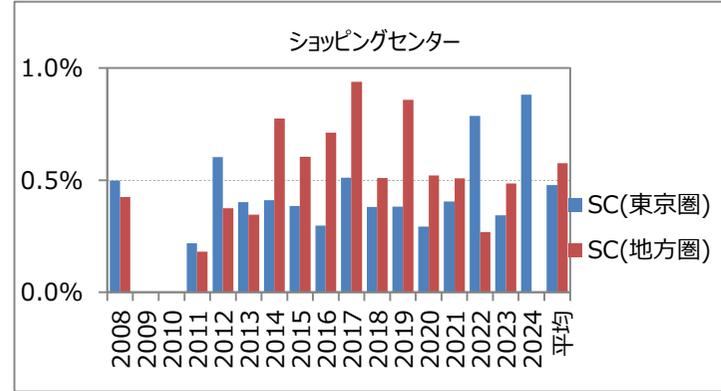
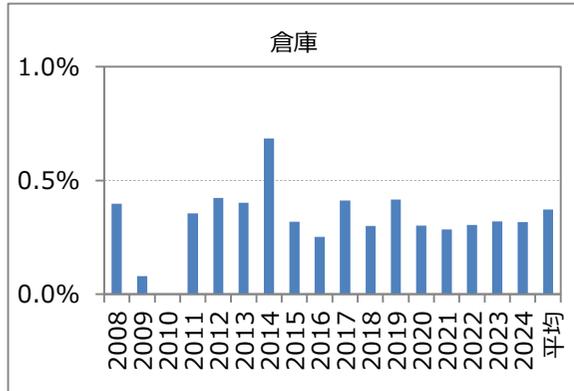
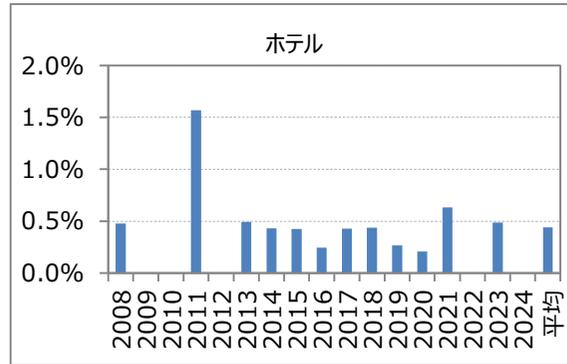
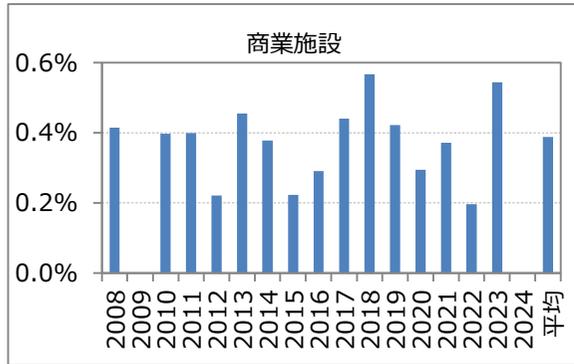
サンプル数が5件以上のデータを表示



(4データ以上を有効)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	平均
千代田区								0.36%										0.34%
港区						0.09%	0.14%	0.17%										0.25%
中央区	0.54%			0.46%		0.21%	0.28%	0.63%	0.28%	0.49%	0.42%							0.39%
新宿区	0.26%		0.69%			0.39%	0.23%				0.37%		0.32%					0.34%
渋谷区				0.25%			0.43%	0.62%										0.34%
城東地区	0.33%		0.53%	0.42%	0.19%	0.31%	0.32%	0.21%	0.31%	0.24%	0.23%	0.24%	0.27%	0.19%	0.33%	0.35%	0.30%	0.30%
城西地区	0.43%	0.55%	0.28%	0.42%	0.34%	0.34%	0.26%	0.31%	0.32%	0.43%	0.28%	0.45%	0.23%	0.24%	0.27%	0.31%	0.22%	0.33%
名古屋市	0.48%		1.03%		0.69%	0.39%	0.30%	0.20%	0.55%	0.24%	0.37%	0.25%	0.21%	0.26%	0.37%	0.38%	0.52%	0.42%
大阪市	0.71%		0.52%	0.38%	0.45%	0.43%	0.28%	0.43%	0.37%	0.43%	0.26%	0.27%	0.33%	0.27%	0.35%	0.25%	0.25%	0.38%
東京郊外	0.42%		0.80%	0.52%	0.43%	0.52%	0.50%	0.60%	0.41%	0.61%	0.26%	0.37%	0.35%	0.33%	0.30%	0.39%		0.48%
政令指定都市	0.37%	0.33%		0.59%	0.76%	0.63%	0.39%	0.56%	0.53%	0.47%	0.42%	0.55%	0.59%	0.52%	0.39%	0.50%		0.51%
平均	0.40%	0.56%	0.59%	0.42%	0.48%	0.37%	0.32%	0.43%	0.39%	0.44%	0.33%	0.38%	0.37%	0.33%	0.33%	0.37%	0.31%	0.39%

商業施設・ホテル・倉庫観測誤差 サンプル数3件以上を表示



(2データ以上を有効)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	平均
商業施設	0.41%		0.40%	0.40%	0.22%	0.46%	0.38%	0.22%	0.29%	0.44%	0.57%	0.42%	0.29%	0.37%	0.20%	0.54%		0.39%
ホテル	0.48%			1.57%		0.49%	0.43%	0.42%	0.24%	0.43%	0.44%	0.27%	0.21%	0.63%		0.49%		0.44%
倉庫	0.40%	0.08%		0.36%	0.42%	0.40%	0.68%	0.32%	0.25%	0.41%	0.30%	0.42%	0.30%	0.28%	0.30%	0.32%	0.32%	0.37%
SC(東京圏)	0.50%			0.22%	0.60%	0.40%	0.41%	0.38%	0.30%	0.51%	0.38%	0.38%	0.29%	0.40%	0.79%	0.34%	0.88%	0.48%
SC(地方圏)	0.43%			0.18%	0.37%	0.35%	0.78%	0.60%	0.71%	0.94%	0.51%	0.86%	0.52%	0.51%	0.27%	0.48%		0.57%

データ集3 標準ビル

標準ビル一覧

国	用途	エリア	所在地	最寄駅	駅距離	前面道路 幅員	歩道の有 無	画地条件	エリア グレード	築年	構造	階層 (地上)	階層 (地下)	ビル規模	建物 権利形態	土地 権利形態
日本	オフィス	千代田区														
日本	オフィス	中央区														
日本	オフィス	港区(芝寄り)														
日本	オフィス	港区(青山寄り)														
日本	オフィス	渋谷区(青山寄り)														
日本	オフィス	渋谷区(新宿寄り)														
日本	オフィス	新宿区														
日本	オフィス	東京副都心														
日本	オフィス	東京郊外														
日本	オフィス	名古屋市														
日本	オフィス	大阪市														
日本	オフィス	政令指定都市														
日本	住宅	千代田区														
日本	住宅	中央区														
日本	住宅	港区														
日本	住宅	渋谷区														
日本	住宅	新宿区														
日本	住宅	城西地区														
日本	住宅	城東地区														
日本	住宅	東京郊外														
日本	住宅	名古屋市														
日本	住宅	大阪市														
日本	住宅	政令指定都市														
日本	商業施設	都心部														
日本	ホテル	東京圏														
日本	倉庫	関東湾岸地区														
日本	SC	東京圏														
日本	SC	地方圏														

標準ビル 条件