

売出価格・取引価格・地価公示の違い

著者	旅する書齋
所属	ARIA × STELLA × NOX × LIBER
区分	不動産公開情報
対象	国土交通省・不動産情報ライブラリ・地価公示
公開日	2026-09-01
版	公開版

要旨

中古マンションの売出価格、過去の取引価格情報、地価公示は対象と役割が異なります。比較条件をそろえた複数事例で価格帯を確認し、公開情報にない管理、修繕、権利、現況は資料と現地で確かめる。

キーワード

公開データ、二次分析、定義、分母、再現性、限界

1 研究目的

公開情報だけで比較できる範囲と、個別資料や現地確認が必要になる範囲はどこで分かれるか。

中古マンションの売出価格、過去の取引価格情報、地価公示は対象と役割が異なります。比較条件をそろえた複数事例で価格帯を確認し、公開情報にない管理、修繕、権利、現況は資料と現地で確かめる。

2 データと定義

対象期間・資料：国土交通省・不動産情報ライブラリ・地価公示

物件種別、地域、取引時期、面積、築年、駅距離をそろえて複数事例を比較する。現況、権利、管理、修繕は別資料で確かめる。

3 方法

1. 比較条件の固定

物件種別、地域、時期、面積、築年、駅距離をそろえる。

2. 複数事例の比較

一件の価格ではなく、条件に近い複数事例の範囲を示す。

3. 公開情報外の確認

管理、修繕、権利、現況、諸費用を資料と現地で確認する。

各方法は、分母、単位、時点、欠損、除外条件を確認してから適用しました。因果関係や将来値の推定に必要な条件がない場合、その方法は主要結果に使っていません。

4 結果

1. 売出価格

売り手が提示した価格であり、最終合意額や個別価値ではありません。

2. 取引価格情報

地域、時期、面積、築年などの条件が付いた過去事例です。一件だけでは価格差と物件差を分けられません。

3. 地価公示

標準地の更地価格を示す土地指標です。中古マンション一室の管理、修繕、建物状態は含みません。

5 考察

一件比較の限界

一件の安い事例は対象物件が高い証拠ではありません。条件差が残れば価格差と物件差を分けられないためです。

公開データの用途

公開データで比較対象を絞った後、管理、修繕、現況を確かめる。

6 限界

1. 限界1

公開取引情報は、識別可能な一住戸の完全な査定資料ではありません。

2. 限界2

適正価格、将来価格、購入可否の因果関係は推定していません。

3. 限界3

現況、権利、管理、修繕、諸費用、資金計画は別途確認が必要です。

7 結論

売出価格だけで判断せず、同種、同時期、近い条件の複数取引を比較し、最後に資料と現地で差を確かめる。

次に必要なデータ

候補物件ごとに比較条件、管理資料、修繕履歴、権利、現地確認結果を一つの表にまとめます。

参考文献

1. 不動産情報ライブラリ API操作説明。 <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/help/apiManual/> (reinfolib.mlit.go.jp)
2. 不動産価格情報API。 <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/help/apiManual/xit001/> (reinfolib.mlit.go.jp)
3. 地価公示。 <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/landPrices/> (reinfolib.mlit.go.jp)
4. 不動産情報ライブラリ利用規約。 <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/help/termsOfUse/> (reinfolib.mlit.go.jp)

付録A 再現に必要な情報

公開記事: <https://aria-stella-studio.tabisurushosai.chatgpt.site/analysis/asking-price-vs-transaction-price>

分析環境: 103機能を実行確認済み。各テーマではデータ条件に合う方法だけを採用しました。

1. 比較条件の固定

物件種別、地域、時期、面積、築年、駅距離をそろえる。

2. 複数事例の比較

一件の価格ではなく、条件に近い複数事例の範囲を示す。

3. 公開情報外の確認

管理、修繕、権利、現況、諸費用を資料と現地で確認する。