

東京大学 公共政策大学院

ワーキング・ペーパーシリーズ

GraSPP Working Paper Series

The University of Tokyo

GraSPP-P-07-002

UPREITが郊外のファミリー向け
賃貸住宅市場に及ぼす影響

岩崎千恵 三毛門豪

2007年3月

GraSPP
THE UNIVERSITY OF TOKYO

GraSPP Policy Research Paper 07-002

GRADUATE SCHOOL OF PUBLIC POLICY
THE UNIVERSITY OF TOKYO
HONGO, BUNKYO-KU, JAPAN

GraSPP
THE UNIVERSITY OF TOKYO

UPREITが郊外のファミリー向け賃貸住宅市場に及ぼす影響

東京大学 公共政策大学院
事例研究(ミクロ経済政策Ⅱ・解決策分析) 2006 年度

経済政策コース 岩崎 千恵
経済政策コース 三毛門 豪

GraSPP ポリシーリサーチ・ペーパーシリーズの多くは
以下のサイトから無料で入手可能です。
<http://www.pp.u-tokyo.ac.jp/research/wp/index.htm>

このポリシーリサーチ・ペーパーシリーズは、内部での討論に資するための未定稿の段階にある
論文草稿である。著者の承諾なしに引用・配布することは差し控えられたい。

東京大学 公共政策大学院 代表 TEL 03-5841-1349

目次

Executive Summary

第1章. 序

第2章. 現状・制度

2-1. 住宅政策

2-2. 賃貸住宅の現状

2-3. 不動産所有者の志向

2-4. J-REITの仕組み

2-5. REITの現状

2-6. UPREIT

2-6-1. UPREITの仕組み

2-6-2. UPREIT誕生の歴史的背景

2-6-3. UPREITの誕生

2-6-4. 相続時の取り扱い

2-6-5. UPREITのデメリット

第3章. 分析

3-1. 分析の概要

3-2. 家賃、地価、分譲価格の推計

3-3. メッシュによる分析

3-4. 相続税

3-5. 利回り パートおよびマンションの経営の検討

3-6. 利回り 結果

第4章. 分析のまとめと提言

参考文献

別表

謝辞

Executive Summary

本稿では、不足していると言われる郊外のファミリー向け賃貸住宅ストックが、①UPREITを採用した場合、②それに加えて相続上の優遇併用を行った場合、のそれぞれに、一体どの程度の影響を受けるのかを分析している。相続上の優遇とは、リミテッド・パートナーシップ持分である OPUnit を相続時に土地と同等物として課税対象額を算出することを認めるというものである。これは、①が単身者向け賃貸やオフィスなどファミリー向け以外のあらゆる物件への投資に影響を及ぼすと考えられる一方、②についてはファミリー向け賃貸住宅を投資対象とした場合のみに認められると仮定した。

現在主に節税対策にアパートが建設されている、主に個人の原不動産所有者の保有する不動産が、資金制約が少なく質の高い運用を行う REIT へ流す事ができれば、賃貸住宅の劇的な質の向上が図られる。そのために、譲渡益課税の負担が繰り延べられる UPREIT に加え、ファミリー向け物件に限り相続上の優遇を併用する施策をとる事を考えた。これは、原不動産所有者にとってのメリットにとどまらず、土地取得費、建設費における規模の経済の観点などから、事業の利回りへの効果も期待できる。

分析方法としては、賃貸住宅経営に伴うキャッシュフロー流列の現在価値を、自己の投下資本と等しくする内部収益率を以って事業の利回りとし、それをアパート経営の場合とマンション経営の場合を比較し、その利回り格差の分布から、分析対象地域における当施策によるファミリー向け賃貸住宅市場の拡大の可能性を探った。なお、分析対象地域は代表的な首都圏郊外の一つである千葉県北西部の 18 市区とした。

加えて、マンションとアパートの家賃の差額の分布から含み益の程度を探り、それと利回り格差の分布を照らし合わせ、最終的な結論を導いた。なお、競合財の一つである分譲マンションとの比較も行った。

結論として、この政策によって供給促進が期待できそうな地域は、東京や千葉市など都市部に近い地域である事がわかった。具体的には、分析パターンによって若干のズレがあるとはいえ、千葉市中央区や若葉区、松戸市西部、船橋市南部、市川市南部などである。

その結果、UPREIT に加え、ファミリー向けの場合に限り相続上の優遇を併用するというこの政策案によって、劇的なファミリー向け賃貸の供給増加というものは見込めないにしろ、市街地や都心部に近いエリアにおいては、その効果が期待できる事がわかった。

なお、今回の分析では対象地域を千葉県北西部としたが、他の首都圏郊外や都心部、または三大都市圏などではどうであるかの検証が今後の課題である。加えて、改修・修繕による家賃の回復、老朽化による家賃の減少などを加味したより精緻な利回りの計測も課題である。

第1章. 序

賃貸住宅ストックは数においては十分になっているがその質をみると、広めな、つまりファミリー向け賃貸住宅ストックの拡充が必要である。本稿では郊外でファミリー向け賃貸住宅ストックを増やすための政策を検討する。

この流れはもともと住宅ストック自体が不足しており、政策的に住宅ストックを戸数重視で増やしてきた過去の経緯も関係している。この政策目標がほぼ達成されたともいえる昨今にあって住宅政策の政策目標が数重視から質重視になっている流れがある。質の観点から住宅ストックを見た場合、その整備はまだ不足しているといえる。それは最低居住基準と現在の住宅ストック、世帯人数などを比較すると明らかになる。

現在民間賃貸住宅は個人事業者が大部分を占める。一方法人が開発した場合、資金が豊富であり、ノウハウの蓄積もあるため、地域のニーズに即した開発が可能になる。また、REITを活用することでその建物は運用を重視した、結果的に質の良いものになるはずである。

ただし、開発する場所、土地が提供されるかどうかが問題となる。土地は大抵個人の持ち物であり現行では現金その他の資産で所有するよりも土地で所有する、更にはその土地に建物、貸家を建てる方が相続税の軽減につながることから REIT に土地が提供されることは考えにくい。そこで REIT に土地を提供することが貸家を建てた土地を持つことに遜色ない選択肢となることを考える。

具体的には本稿では実質的な譲渡益課税の繰り延べとなる UPREIT 制度を創設した場合のマンション、アパート事業の利回りの変化と更に相続税の軽減措置を講じた場合の利回りの変化を検討する。

UPREIT とは元々アメリカにおいて開発された。開発当時は不動産不況を経て借金に苦しむデベロッパーをキャピタルゲイン課税を認識しないことで救った税制であった。アメリカにおいて果たした役割ではなくその機能（譲渡益課税繰り延べ）に注目して適用することを考える。

分析の取っ掛かりとしてそもそも UPREIT はその譲渡税繰り延べの効果を発揮する場所があるか否か、つまり現在公示価格と実勢価格に差が生じ、含み益が発生している場所があるかどうかを地域別に把握する。更に、ファミリー向け賃貸住宅と競合していると思われる単身者向け賃貸住宅と分譲住宅の家賃の分布を把握する。

その後、マンション及びアパート事業を、相続発生を含めて長期のスパンで利回りを検討する。ここで利回りとは内部収益率である。

第2章. 現状・制度

この章では賃貸住宅とその周辺を俯瞰する。

2-1. 住宅政策

現在、日本は総世帯数が 4716 万世帯であり、総住宅数は 5389 万戸である。このような状況になるためには量を重視した政策が効果を上げてきたものと思われる。一方質に関しては一戸当たり平均床面積が、持ち家の戸建ては 133 m²、共同建ては 71 m²であるのに対し、民間借家は 44 m²になっている。

このようになるに至った賃貸住宅の現状を理解するためにその政策の変遷を概ね賃貸住宅と持ち家に分けて解説する。

i) 賃貸住宅

住宅政策は、戦前から賃貸住宅の借家人の権利保護を目的とする政策がとられており、戦後の住宅難への対処として、持ち家の促進や公団住宅・公営住宅の供給が活発に行われていた。

1921 年（大正 10 年）に制定された「借地法」及び「借家法」によって賃貸住宅が住宅政策で扱われるようになる。経済の発展に伴い、農村部に居住していた工場労働者が都市部に住むことで、都市部の住宅需要が増し、賃貸住宅市場は貸し手市場の状況となっていた。家主が一方的に有利な契約を結ぶ事態が深刻化していたために、これらの法律により借家人の権利が保護されるようになった。また、家賃は高騰した。この状況を受け 1939 年には「地家賃統制令」を制定して、家賃を 1938 年 8 月 4 日の家賃のまま据え置かせる措置を講じ、家賃の高騰を止めようとした。しかし、この法律では、新規に契約する家賃を適用除外であったため、家主は契約更新拒否権を行使して借家人を追い出し、新規契約家賃のつりあげを行った。その結果 1941 年に「借家法」が改正され家主の契約更新拒否権を原則的に禁じる「正当事由制度」が新設された。

しかし「家賃統制令」と「借家法」の「正当事由制度」は、民間賃貸住宅の供給は減少した。¹また長期間居住すると想定されるファミリー向け賃貸住宅の供給が減少し、回転率の高いワンルームのアパートが供給された。

1992 年「借家法」及び「借家法」は廃法となり、土地の貸し渋り対策として「定期借地権²」が制度化された「借地借家法」が施行された。

¹ 奈良秀一「住宅問題と住宅政策」中央大学商学部有賀ゼミ論文集

² 定期借地権契約には 3 種類存在する。「一般定期借地権」（借地期間が 50 年以上）、「事業用借地権」（借

1990年代後半「良質な住宅ストックの供給」が国土交通省の政策課題に掲げられ、2000年3月に「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が施行され、定期借家契約を結ぶことで、契約満了後に正当事由がなくても貸家を返還できる「定期借家制度」が新設された。

ii) 持ち家

戦後20年間は日本の住宅数が絶対的に不足していた。政府は住宅不足の解消を目指して住宅金融公庫法、公営住宅法、日本住宅公団法などを制定した。具体的には住宅金融公庫による個人住宅の市中銀行のローン金利よりも低い低利貸し付けなどである。このほか税制上の優遇措置として所得税の住宅所得に係る控除、贈与税の特例措置、不動産取得税の軽減措置等があった。

1955年に設立された日本住宅公団が大都市圏で働く平均所得層向けの賃貸住宅を供給し、地方公共団体が低所得者層向けの低家賃の賃貸住宅を供給した。これらの諸施策によって住宅不足は改善され、1973年には住宅数が世帯数を上回った。1998年には住宅数5389万戸に対し、世帯数は4725万戸となり、量的充足はおおむね達成されたといえる(図1)。

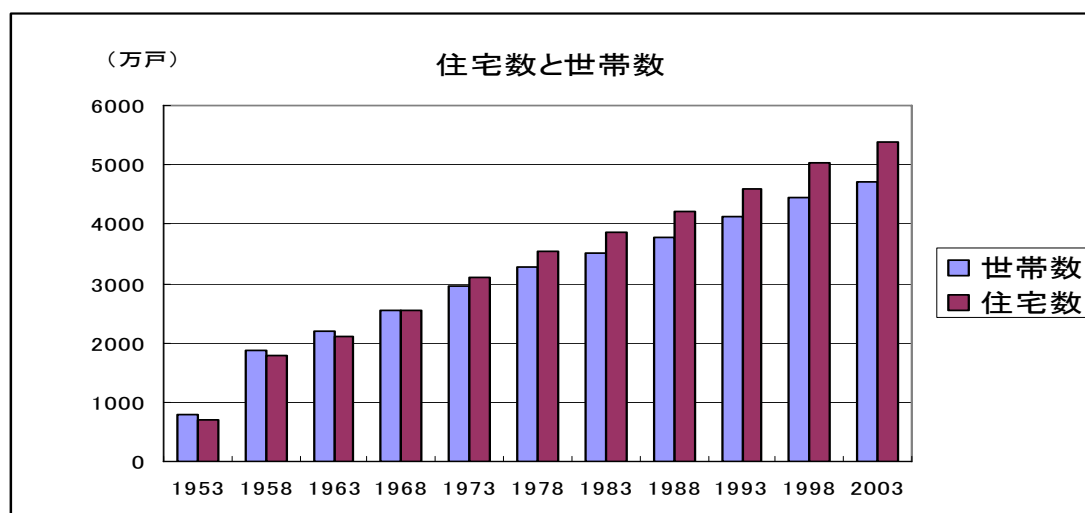


図1 住宅数と世帯数の関係

出典：「住宅・土地統計調査」(総務省)

以上の賃貸住宅、持ち家政策を経て、住宅政策は量から質への転換が図られた。国土交通省は市場を通じて住宅の質を高める、「既存ストックの有効活用」と「良質な住宅ストックの形成」の2つの政策課題に掲げている。「既存ストックの有効活用」には中古住宅市場の整備やリフォーム市場の活性化策等の施策、「良質な住宅ストックの形成」には定期借家

地期間が10~20年以上)の2種の契約は、契約の完了と同時に、無条件で建物を取り壊して土地を返還することになっているが、「建物譲渡特約付借地権」は、土地所有者が借地人から建物を買収することを約束した契約である。

制度の普及等の施策がある。また、2000年に「住宅品質確保促進法（品確法）」、「改正建築基準法」が施行されて、住宅性能を表示する制度がつくられることになった

2-2. 賃貸住宅の現状

賃貸住宅についてファミリー向け賃貸住宅を中心に現状を把握する。

現在ある賃貸住宅のうち、公的賃貸住宅は約 342 万戸（賃貸住宅全体の約二割）あり、内訳は公営住宅約 219 万戸、特定優良賃貸住宅が約 15.4 万戸、高齢者向け優良賃貸住宅が約 1.4 万戸、都市再生機構住宅が約 76.6 万戸、地方住宅供給公社住宅が約 13.8 万戸となっている。これらはそれぞれの目的にしたがって供給されてきたものである。

現在居住水準³には最低居住水準⁴と誘導居住水準⁵の二種類があり、誘導居住水準には土地の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型と都市の郊外およ

<誘導居住水準・都市居住型>

1 寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室（8畳）を確保する。ただし、満3歳以下の子供（乳幼児）1人までは同室とする。
- (2) 満4歳以上11歳以下の子供（幼稚園児から小学生まで）については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とする（共同の場合8畳、個室の場合4.5畳）。
- (3) 満12歳以上の子供（中学生以上）については、個室（4.5畳）を確保する。

2 食事室及び台所

- (1) 食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については、食事室兼台所（6畳）を確保する。
- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は5m²（3畳）、3～4人世帯の場合は7.5m²（4.5畳）、5人以上世帯の場合は10m²（6畳）とする。
- (3) 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3人世帯の場合は5m²（3畳）、4人以上世帯の場合は7.5m²（4.5畳）とする。

3 居間

- (1) 2人以上の世帯については、居間を確保する。
- (2) 居間の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は10m²（6畳）、3人世帯の場合は13m²（8畳）、4人以上世帯の場合は16m²（10畳）とする。

4 上記1～3にかかわらず、中高齢単身世帯又は高齢者同居世帯については、次のとおりとする。

- (1) 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、13m²（8畳）とする。
- (2) 高齢者同居世帯については、高齢者専用の居間を確保することとし、その規模は、10m²（6畳）とする。

³平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯が、また、平成22年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準。

び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型の二種類がある。

都市居住型の誘導居住水準を世帯人数ごとに㎡で示すと 2人世帯 55 ㎡、3人世帯 75 ㎡、4人世帯 95 ㎡、5人世帯 115 ㎡となる。

表 1 全国 借家に居住する世帯人員別世帯数と延べ床面積別住戸

借家居住世帯人員別世帯数			賃貸ストック延床面積別住戸数			都市型誘導居住水準 〈参考〉
(万世帯)	累計		(万戸)	累計		
6人以上	12.8	12.8	150㎡～	11.5	11.5	5人世帯 115㎡
5人	53.3	66.1	100～149㎡	38.2	49.7	4人世帯 95㎡
4人	191.3	257.4	79～99㎡	150.0	199.7	3人世帯 75㎡
3人	260.1	517.5	50～69㎡	461.4	661.1	2人世帯 55㎡
2人	392.5	910.0	30～49㎡	586.6	1247.7	
1人	807.7	1717.7	～29㎡	449.1	1696.8	

平成 15 年住宅土地統計世帯調査によると全国で借家に居住する世帯は世帯人数別に 1 人が 807.7 万世帯、2 人が 392.5 万世帯、3 人が 260.1 万世帯、4 人が 191.3 万世帯、5 人が 66.1 万世帯、6 人以上が 12.8 万世帯である。一方賃貸ストックの状況は延床面積別住戸数で 29 ㎡までが 449.1 万戸、30～49 ㎡が 586.6 万戸、50～69 ㎡が 461.6 万戸、70～99 ㎡が 150 万戸、100～149 ㎡が 38.2 万戸、150 ㎡以上が 11.5 万戸となっている。以上よりファミリーを二人以上の世帯とすると借家に住まうファミリー世帯は 910 万世帯であり 50 ㎡以上の賃貸ストックは 661 万戸であることからファミリー向け賃貸住宅は 248.9 万戸不足していることになる⁶。

表 2 三大都市圏 借家に居住する世帯人員別世帯数と延べ床面積別住戸

世帯人員別世帯数			延床面積別住戸数			都市型誘導居住水準 〈参考〉
(万世帯)	累計		(万戸)	累計		
6人以上	6.0	6.0	150㎡～	5.5	5.5	5人世帯 115㎡
5人	25.7	31.7	100～149㎡	17.1	22.6	4人世帯 95㎡
4人	98.8	130.5	79～99㎡	75.8	98.4	3人世帯 75㎡
3人	140.5	271.0	50～69㎡	239.1	337.5	2人世帯 55㎡
2人	230.3	501.3	30～49㎡	335.3	672.8	
1人	473.5	974.8	～29㎡	302.1	974.9	

これを三大都市圏で見ると借家に居住する世帯は世帯人数別に 1 人が 473.5 万世帯、2 人が 230.3 万世帯、3 人が 140.5 万世帯、4 人が 98.8 万世帯、5 人が 25.7 万世帯、6 人以上が 6.0 万世帯である。一方賃貸ストックの状況は延床面積別住戸数で 29 ㎡までが 302.1 万戸、30～49 ㎡が 335.3 万戸、50～69 ㎡が 239.1 万戸、70～99 ㎡が 75.8 万戸、100～149 ㎡が

⁶ 借家に住む世帯数と賃貸ストックの合計数が同じでないことについては同居世帯があることを想起されたい。

17.1 万戸、150 m²以上が 5.5 万戸となっている。以上よりファミリーを二人以上の世帯とすると借家に住まうファミリー世帯は 501.3 万世帯であり 50 m²以上の賃貸ストックは 337.5 万戸であることからファミリー向け賃貸住宅は 163.8 万戸不足している。

ファミリー向け賃貸住宅は供給する側にとってはどのような位置づけなのであろうか。平成 9 年の不動産流通近代化センター「価値や業務合理化方策に関する調査研究報告書」によると賃貸住宅に係る 1 坪当たりの家賃は全国平均でファミリー用が 5,581 円、単身者用が 7,606 円となっている。さらに賃貸住宅の利回りはファミリー用が平均で 6.7%、単身用が平均で 7.5%となっている。更に 7%以上の利回りを得ている賃貸住宅の割合はファミリー用で 31.9%、単身者用で 45.9%となっている。よって供給側にとってファミリー用賃貸住宅は単身者用に比べて不利な投資条件になっていると思われる。

住まいの質を上げる一つの方法として誘導居住水準を達成することを目標とすると、ファミリー向けの賃貸住宅の供給がなされることが必要になるがこれは上述の理由より投資条件として不利な案件となる。これを解決するためには投資の利回りの改善が必要である。投資の利回りは賃料収入からなる収益を工事費その他の投資金額で除した値であるから、賃料の上昇又は土地代、工事費など費用の低減によって利回りは上げることができる。

工事費は規模の経済が働くとすると広い土地に賃貸物件を建設したほうが利回りは上がることになる。しかしまとまった土地を準備するには少しの問題がある。これに関しては次の節で述べる。

設定賃料に関しては上げ過ぎても家計から払える金額には限度があるという認識が供給側にはある。上述のとおりファミリー用と単身者用では現実の賃料に差があるがこれをもう少し詳しく見てみる。アットホーム株式会社の平成 18 年 8 月の「News Release」によると居住用賃貸マンション・アパートの成約賃料（現実の賃料）は 30 m²未満で平均 3.13 千円、30～40 m²で平均 2.46 千円、40～50 m²で平均 2.22 千円、と下降し、50～70 m²で 2.12 千円と最低になる。それ以上の広さになると 70～100 m²で 2.35 千円、100～120 m²で 2.93 千円、120～150 m²で 3.02 千円、150 m²以上で 4.26 千円と上昇する。面積が広い大規模物件で成約賃料が高くなっているがこの面積帯に位置する賃貸物件は富裕層をターゲットにした物件が多い、つまり対象市場が異なることが

表 3 居住用賃貸マンション・アパート制約賃料

m ² 以上	m ² 未満	単価(m ² /千円)	月額賃料
0	30	3.13	4.7
30	40	2.46	8.6
40	50	2.22	10.0
50	70	2.12	12.7
70	100	2.35	20.0
100	120	2.93	32.2
120	150	3.02	40.8
150	-	4.26	72.4

出典:アットホーム株式会社「News Release」平成 18 年

理由と思われる。この成約賃料の平均を面積対の中央値⁷で乗じた面積帯あたりの月額賃料はそれぞれ 30 m²未満で 4.7 万円、30～40 m²で 8.6 万円、40～50 m²で 10 万円、50～70 m²で 12.7 万円、70～100 m²で 20 万円、100～120 m²で 32.2 万円、120～150 m²で 40.8 万円、150 m²以上で 72.4 万円となっている。日本賃貸住宅管理協会の「賃貸住宅市場動向調査レポート」で賃貸住宅の入居率が平成 17 年 8～11 月で単身者用、ファミリー用それぞれ 94.3%、93.4%となっている。ヒアリングによると賃貸物件の状況として一般的に単身者用は入居者が入れ替わる「回転率」が高くファミリー用は低い。更に入居率の裏返しである空室率が 5%というのは稼働状況のよい物件であることから前述入居率は供給された物件が概ねよく稼働していることを示す。

2-3. 不動産所有者の志向

前節ともかかわりのあることであるが、民間賃貸住宅の経営は個人が 86%を占める。その個人経営者の賃貸住宅経営にかかわった動機は主に資産の有効活用、将来の生活の安定と老後の保証のため、相続税対策、副収入を目的とした（節税対策を含む）などである。

相続税対策にはいくつかの方法があるが地主に一般的にある相続税対策として土地に居住用物件を建てるというのがある。土地はそのまま相続するよりも居住用物件があるほうが相続税を支払うときの評価額が減額されるからである。その減額率は土地面積に限度はあるものの 50%、80%という大幅なものである。そのような制度がある結果現在個人の賃貸住宅のほとんどがこの相続税対策であるともいわれている。

しかし相続税対策で居住用物件を賃貸用に建設した場合、いきおいそれは必ずしも賃料収入を目的とはおらず、また個人の資金には限度があるため、工事費を節約した、構造や設備を簡素にした建物が建設されることになる。

ファミリー向けマンションで利回りが出るためには工事費を考えると大規模なマンションを建設する必要があることは前にも述べた。

大規模なマンションを建設するには広い用地が必要になる。上記のような節税対策に回る土地を大規模マンション建設に向けられるようにする方策が必要である。

2-4. J-REIT

大規模な資金を投下できる主体として J-REIT がある。ファミリー向け賃貸住宅を民間で運営した場合その利益が出るように運営するには大規模なものを作ることが考えられるがそれだけの資金をもった主体として J-REIT があるのである。

⁷ 150 m²以上の面積帯については中央値はないが便宜的に 170 m²を仮定した。

(2005年12月末時点)

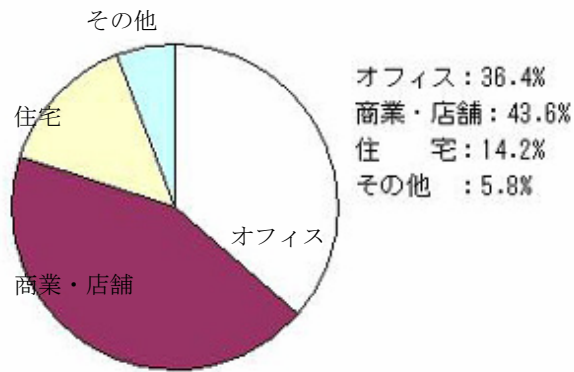


図 2 J-REIT 全体のプロパティ別投資実績 (賃貸可能面積ベース)

(ARES 資料を加工)

J-REIT とは不動産証券化の一つの方法である。証券化とは金融機関や事業会社などの資産を保有するものが、キャッシュフローを生み出す特定の資産をの自身のバランスシートから切り離し、一定のコントロール機能を維持しながら倒産隔離や信用保管の措置を施すことで当該資産にかかるとリスクを目的にかなった形

に加工し、有価証券に代表される流動性のある投資商品を発行する過程である。不動産証券化とは、証券化される資産が不動産あるいは不動産から派生する資産（不動産担保証券等）とするものである。J-REIT とは不動産投資信託のことである。2000年5月の投資信託法の改正によって従来有価証券が主とされていた投資信託の運用対象の範囲が不動産等へと拡大された。これによって J-REIT 組成のための法制が整った。投信法に定める制度は投資者から集めた資金を合同して専門家が各種資産に投資・運用し、それによる成果を投資者に配分するという仕組みで資産運用型の集団投資スキームである。

J-REIT の現状としては現在 40 の投資法人がある。その資産総額は 5 兆 3 千億円である。投資先物件の使用種類はオフィスが 36.4%、商業・店舗が 43.6%、住宅が 14.2%、その他 5.8%となっている。また、J-REIT 保有物件の稼働率をみると、オフィス、住宅ともに 95%前後、常に 90%以上を推移していることがわかる。

(01/09末～05/12末現在)

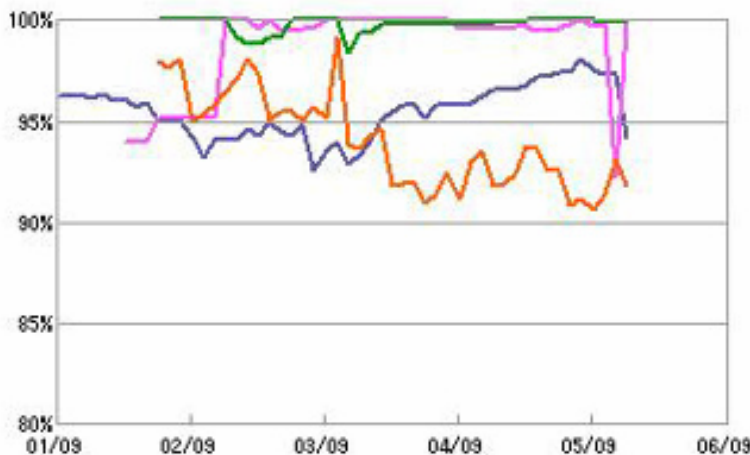


図 3 J-REIT 全体のプロパティタイプ別稼働率の推移 (取得価格ベース)

灰色：オフィス オレンジ：住宅
 ピンク：商業・店舗 緑：その他

(ARES 資料加工)

J-REIT がファミリー向け賃貸住宅を事業に組み込む方法として今まで論じてきた、土地取得により新たに建築する方法の他に既築の物件を購入、改修を施し、利益を上げる方法があると思われる。

2-6. UPREIT

ここでは、UPREIT という仕組みがどのようなものかを、米国におけるその誕生の歴史的背景も踏まえつつ述べていく。最後に、UPREIT を日本で採用する場合に、それはどのような受け入れられ方をするのか、同様の制度を日本で実現するにはどのような工夫が必要になってくるのか、また、日本で実現するにあたって考えられる各種の制約を考えていく。

2-6-1. UPREIT の仕組み

UPREIT は、後述する「リミテッド・パートナーシップ」におけるジェネラル・パートナー（または、加えてリミテッド・パートナー）に投資法人としての REIT が入り、原不動産所有者すなわちオリジネーターがそのリミテッド・パートナーとして位置する事により、REIT が直接不動産を所有した場合とは異なり、オリジネーターが不動産を出資した場合の譲渡益課税がある時点まで繰り延べられるという制度である。

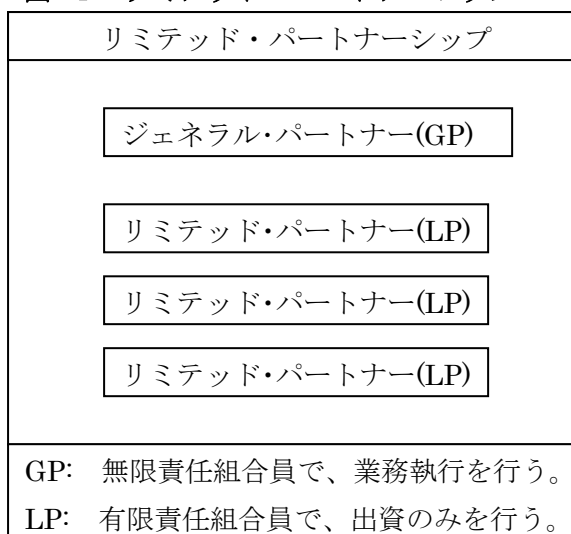
まずここでは、米国のリミテッド・パートナーシップ制度に触れ、ついで UPREIT の仕組みを見ていく事とする。

リミテッド・パートナーシップ

「パートナーシップ」とは、アメリカにおける共同投資形態の一つで、日本にはない組織形態である。「二名以上の者が営利を目的に共同して事業を営む団体」と定義される(米国統一パートナーシップ法)。

「パートナーシップ」の基本形態として、「リミテッド・パートナーシップ」(図1-1)と「ジェネラル・パートナーシップ」がある。「リミテッド・パートナーシップ」は、無限責任

図 4 リミテッド・パートナーシップ



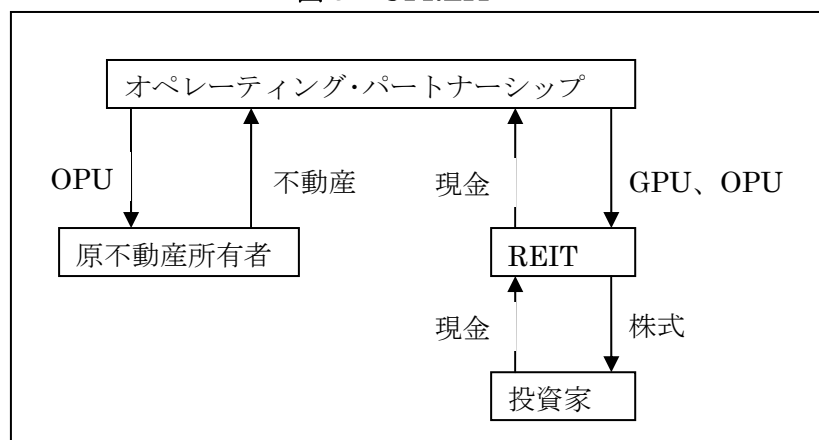
を負う 1 名以上のジェネラル・パートナー(GP)と、出資金を限度にのみ有限責任を負うリミテッド・パートナー(LP)から構成される。一方、「ジェネラル・パートナーシップ」は、二名以上のジェネラル・パートナー(GP)より構成される。

パートナーシップ制度は法人所得に対する二重課税の回避をするためのいわゆるタックス・シェルターとして用いられていたが、後述するように、1986 年の税制改正でタックス・シェルターとしての機能が制限され、資金が REIT に流れたという背景がある。

UPREIT の仕組み

REIT が不動産を直接所有する通常の仕組みと異なり、REIT が GP (+LP) に、オリジネーターが LP になる事により、リミテッド・パートナーシップを通じて不動産を所有する仕組みが UPREIT である。オリジネーターは、法人である REIT でなくパートナーシップへ不動産を現物出資するため、法人税法ではなく、パートナーシップ税制が適用となる。パートナーシップ税制規定 721 条では「パートナーシップ持分との交換に、パートナーシップに資産が拠出される場合、当該パートナーシップ、若しくはそのパートナーは損益を認識しないものとする」と規定されており、譲渡時における譲渡益課税が繰り延べられる。

図 5 UPREIT



この組み合わせにより、法人税と配当の二重課税が回避できるという REIT の特性に、現物出資の際の譲渡益課税が繰り延べられるというパートナーシップ税制の特性が加わった UPREIT の仕組みが完成する事になる。

2-6-2. UPREIT誕生の歴史的背景⁸

1980 年代は、様々な税法上のメリットからリミテッド・パートナーシップ(以下 LP)が活用され、プライベート不動産シンジケーション市場が発展したが、LP の資金調達是非公開市場からに限られており、また、LP を売買可能な公開市場が存在しないため流動性に乏し

⁸ この節は全体として、CRES(2002)、Han(2006)に基づいている。

かった。

更に、1986年の税制改正で、不動産の運用においてパートナーシップを用いて節税を行うことに対し、税法上の規制が強化されたため、LPを使った不動産投資は減少した。不動産関連の改正項目は具体的には、以下の3つが挙げられる。

- ①減価償却に係る耐用年数の長期化(オフィスは18年から39.5年へ)
- ②受動的活動である不動産賃貸から生じた損失(Passive Income)と、給与所得などその他の所得(Non-passive Income)との損益通算を制限したルール(Passive Activity Loss Rule)の導入
- ③損失額の限度を、納税者が実際に負担するリスクの額としたルール(At-risk Rule)の導入

これらの規制によりLPを用いて、不動産投資によって生じた損失を計上し、損益通算することは難しくなった。そのため、不動産投資は節税のためではなく、よりキャッシュフロー、利回りを中心とした業績が重視されるようになり、REITが脚光を浴びるようになった。そもそも1980年代のLPは不動産の所有・運営及びキャッシュフローの成長を目的にデザインされたが、その多くは期待ほどうまくいかず、投資家は不動産の課税回避としか認識しなかった。また、この改正によりREITでの内部運営が認められるようになり、REIT経営陣と株主との間の利益相反問題が緩和され、REITによる組成が容易になった。

以上米国でLPに代わりREITが注目されるに至った経緯を述べたが、次に、そこからUPREITが生み出されるに至る背景について触れておく。

1990年代初頭、借入金の割合が大きく、また高金利を支払っていた不動産やそれを保有するパートナーシップがリファイナンスの時期を迎えていた。しかしこの時期、不動産の供給過剰により不動産不況が生じており、クレジット・クランチが発生し、そういった不動産やパートナーシップは資金調達が困難な状況にあったため、デット以外の新たな資金調達方法を模索する必要があった。

一方で、彼らが所有する不動産をREIT等へ譲渡した場合、譲渡益が発生する状態にあった。個人又はパートナーシップにより所有されていた不動産は、短い耐用年数(オフィスビルは通常18年)に基づき減価償却費を計上し、更に支払利息の費用計上額も多かったため、税務上の簿価が取得時に比べかなり低くなっており、たとえ当初の取得価額と同額で売却しても譲渡益を認識する必要があった。更に含み益を有した場合には、不動産の時価ベースに基づきリファイナンスを行うことにより、余剰キャッシュを各パートナーに分配をしていた場合も少なくなく、その際には分配を受けたパートナーの税務上の取得簿価は分配金額相当分低くなり、譲渡益が発生する状態にあった。

よって、REITによる資金調達を行うに当たり、含み益を有する不動産をREITへ現物出資した際に発生する譲渡益課税を繰り延べる仕組みが求められていた。そこにUPREITの概念

が、1992年に投資銀行の独創性が活かされて誕生した。

2-6-3. UPREITの誕生

UPREITは、1990年前半からのREIT市場拡大の要因になった。1992年11月に初めてUPREITが考案された後、REITの組成件数は飛躍的に伸び、1992年までの累積新規公開件数は50件であったが、93年には50件、94年には45件が新規に組成された。99年までに204件の累積組成件数が達成され、UPREIT考案後は、REITの75%以上がUPREIT形態により組成された。

UPREITの考案により、REITの組成時及び追加物件購入時において、譲渡益課税の繰り延べが可能となり、個人やパートナーシップが保有していた、簿価が低く評価額が高いすなわち譲渡益が発生するような優良物件を含む様々な不動産がREITに供出されるようになった。

UPREITは1990年代初頭の不動産市場における、有効なファイナンス手段の一つと位置づけられ、資本市場から新たな資金調達を可能とし、その調達資金でデットの返済及び新規不動産の購入を可能とした。オリジネーターは、流動性に乏しい不動産をREIT株へ転換可能な流動性を有するOPユニットへ非課税にて変換することができた。また、不動産と不動産ポートフォリオを有する小口持分証券へ転換することができた。

2-6-4. 相続時の取り扱い

ここでは、OPUnitの相続時の取り扱いについて述べる。

原所有者が死亡した場合、OPUnitは土地の時価ベースとして換算される。そのため、取得価格と時価の差額である譲渡益に対する所得税の課税は行われない。米国では相続時までOPUnitのREIT株への変換は行われない事が多いが、このためである。

今回の政策案では、このOPUnitを相続税課税ベースに受益証券でなく土地として算入する事により、土地相続の税制の優遇を受けられるようにした場合を考察する。

2-6-5. UPREITのデメリット

UPREITのデメリットに関して触れておく。

まず挙げられるのが、複雑な契約関係である。

通常のREIT組成形態と比較して、UPREITの場合は、投資家にとってわかりづらい仕組みで

ある。特に、関連当事者間の法律関係及び課税関係も複雑となり、パートナーシップ契約を含めた関連契約書の内容も膨大なものとなる。

次に挙げられるのが、OP ユニット所有者と REIT 株主の利益相反である。

OP ユニット所有者と REIT 株主はそれぞれの持分の税務簿価が違うため、含み益に対する課税関係に対し利益が相反する立場にある。不動産の売却時、売却の取引形態の関し、OP ユニット所有者であるオリジネーターの税務上の簿価は低いため、売却すると含み益に対する課税を認識する必要があり、含み益の認識を繰り延べることを望んでいる。一方、REIT 株主は現金を拠出しており、出資した現金の金額が税務簿価であるため含み益は存在せず、不動産の価値が上昇した場合には、キャピタルゲインを確保し、キャッシュフローを増大させることを望む立場にある。

第3章. 分析

3-1. 分析の概要

今回の分析の目的は、UPREIT によって郊外のファミリー向け賃貸住宅市場が形成されるかどうかを見る事である。そのため、ここでは大きく2つの分析を行う。1つ目が、家賃、含み益と分譲マンションの分析、2つ目が、利回りと相続税の分析である。

1つ目の分析は、家賃や分譲価格、地価などを推定する関数を定式化し、今回の分析対象地域の家賃や地価などの全体像や様々な特徴を探った後に、土地に含み益が出ているかどうかについてと、分譲マンションと賃貸マンションの比較を、メッシュを使って分析する。賃料が高い地域は利回りが見込め、UPREIT の投資対象にもなる可能性が高い。分譲マンションは賃貸マンションの競合財であり、それとの比較はUPREIT による賃貸住宅の影響を考えるために重要である。また、含み益が出ている土地は、それだけ譲渡益課税が重いため、UPREIT へ供出するインセンティブが強くなると考えられる。

2つ目の分析は、節税対策のためのアパート経営をした場合の利回りや相続税額などを、UPREIT へ供出した場合と比較して、土地供出の可能性を探る。また、個人の土地所有者が小規模な土地を運用をするよりもREIT がより規模を広げた運用をしたほうが利回りが取れると考え、それを分析し、UPREIT 形態による土地需要の可能性を探った。

3-2. 家賃、地価、分譲価格の推計

ここでは、今回の分析の基本情報となる、分析対象地域の家賃や地価、分譲価格を推計する関数について述べる。そのためにもまず、家賃関数、地価関数、分譲関数を定式化し、データについて説明したのち、その結果について述べる。

しかし今回、分析対象地域の規模から、そのデータも変数も膨大なものになるため、それらを視覚的にわかり易く捕らえるため、緯度・経度を基準としたメッシュを作成し、それによる分析を行った。その作成方法や計算結果については続く節で述べていく。

家賃・地価推定関数

今回の分析では、代表的な東京郊外の一つである千葉県北部地域の18市区を対象とし、

各々の物件に関して対象地域に含まれる128の駅やそこからの距離、広さなど各種の特性値で回帰し、以て家賃・地価の推定関数とした。

まず、はじめに、家賃推定関数を定式化する。

家賃推定関数

まず家賃推定関数であるが、これはアパート・マンションそれぞれについて推計した計2本の式である。

定式化は、以下のような線形回帰式にて行った。

$$price_i = \alpha_0 + \alpha_1 space_i + \alpha_2 station_i + \alpha_3 chiku_i + \sum_j \alpha_j sDummy_i + e_i$$

変数の内容はそれぞれ、以下のとおりである。

変数	内容(単位)
$price_i$	各物件の賃料(管理費・共益費は除く)(円)
$space_i$	各物件の広さ(m ²)
$station_i$	駅からの時間距離(徒歩)(分)
$chiku_i$	各物件の築年数(年)
$sDummy_i$	最寄り駅ダミー(0/1)

最寄り駅ダミーは、今回の分析対象地域に含まれる128の駅のうちどれが当該物件の最寄り駅かをあらわす変数である。

地価推定関数

続いて地価の推定関数であるが、これは利回りの計測や含み益の有無などを推測するためのものであり、公示価格、実勢価格それぞれに関して同一の関数形を用いて推計する。定式化は、以下のような線形回帰式にて行った。

$$price_i = \alpha_0 + \alpha_1 space_i + \alpha_2 station_i + \sum_j \alpha_j sDummy_i + e_i$$

各変数の意味するところは次の表のとおりである。

変数	内容(単位)
$price_i$	各物件の価格(円)
$space_i$	各物件の地積(m ²)
$station_i$	駅からの時間距離(徒歩)(分)
$sDummy_i$	最寄り駅ダミー

築年数がない点以外は、家賃の推定関数と同一である。

分譲価格推定関数

続いて分譲価格の推定関数であるが、これは賃貸住宅との競合財であり、以下の関数形を用いて推計する。

定式化は、以下のような線形回帰式にて行った。

$$price_i = \alpha_0 + \alpha_1 space_i + \alpha_2 station_i + \alpha_3 kosu_i + \sum_j \alpha_j sDummy_i + e_i$$

各変数の意味するところは次の表のとおりである。

変数	内容(単位)
$price_i$	棟ごとの平均分譲価格(円)
$space_i$	棟ごとの平均面積(m ²)
$station_i$	駅からの時間距離(徒歩)(分)
$kosu_i$	棟ごとの戸数(戸)
$sDummy_i$	最寄り駅ダミー(0/1)

データ

データに関しては、分譲価格に関しては、RITS 総合研究所のマンションデータマップ、公示価格推計関数に関しては国土交通省の土地総合情報ライブラリ、実勢価格・マンション・アパートの家賃を推計するに際しては株式会社ネクストが提供する住宅・不動産情報

のポータルサイトである HOME' S を利用した。

データの標本数及び選択基準は以下のとおりである。

推計する関数	標本数	選択基準
マンション家賃	5138	最寄り駅検索
アパート家賃	2651	同上
実勢価格	2011	同上
公示価格	823	市区検索
分譲マンション	1384	市区検索

推計結果と問題点

アパートとマンションの家賃を推定する二本の関数の当てはまりは良好であったが、実勢及び公示の地価を推定する関数の中の最寄り駅ダミーはほとんど有意なものはなく、公示地価推定の自由度修正済み決定係数は 0.5 近くになった。これは、公示価格の場合、土地の形状や、面している道路、建築条件、用途区分やそれによる建蔽率や容積率の違いなど、重要な価格形成要因が組み込まれていない事が原因であると考えられる。また、実勢価格の決定係数は 0.8 以上と高いが、ヒアリングでも、実勢地価の回帰は色々と試しているが、駅からの距離と地積のインパクトが大きすぎて、それ以外の変数では有意なものとは得られないと伺った。今回の推定結果もそのヒアリングの内容と整合的なものとなった。分譲に関しては、有意性は家賃と地価の中間ほどであった。平均面積の係数の符号条件が違うが、これは分譲の場合、面積はおしなべて広く、分布が固まっているためだと思われる。

また、賃貸マンション価格推計の大きな問題点として、個人が購入した分譲が、何らかの理由で賃貸として出されている分が相当数にのぼると考えられる事がある。そういった物件の場合、賃料は抑えられていると考えられる。しかし、それらを区別する事が困難であったため、今回はそういった影響を考えずに推定した。

各関数の推計結果は別表に譲る。

3-3. メッシュによる分析

今回の分析は、データ数にせよ地域にせよ、扱う対象の数が多い。その全体的な傾向や特徴を直感的に捉えるために、土地をメッシュに分割し、様々な情報を色分けで示すことにより全体像を視覚的に俯瞰するためのプログラムを今回は作成した。なお、プログラミング言語は NEC 社の N88-BASIC を用いた。

この節ではまず、メッシュ分析の目的やそのプログラムの内容を述べたのち、出力結果を元に推定関数についていくつかの分析・解釈を行っていく。

メッシュ分析の目的

まずメッシュ分析で行うことは以下のである。

- ① 同じ面積、築年数、構造(アパート・マンション)をもった建築物(モデルケース)を建設した場合、分析対象である駅を中心とした千葉県北部全域において、賃料の水準はどのような分布を示すか。
- ② 同じ面積の土地(モデルケース)の価格は、どのような分布を示すか。
- ③ 同じ面積、築年数をもったマンションとアパートを建設した場合、その賃料の差額は、どのような分布を示すか。
- ④ 同じ面積の賃貸マンションの賃料と分譲マンションの価格の差はどのような分布を示すか。

以上を行う理由は、それぞれ以下のとおりである。

- ① 賃料の地域的な分布を見ることにより、おおまかな利回り(利回りのより詳細な分析は後ほど行う)や地域の特性をつかみ、UPREIT 投資法人による不動産の需要可能性を考える。
- ② 地価の分布を俯瞰し、③への足がかりとする。
- ③ 含み益の可能性を見て、不動産所有者による不動産のUPREITへの供給可能性を考える。
- ④ 賃貸物件の大きな競合相手である分譲マンションと地域ごとの価格の水準を比較することによって、賃貸マンションの供給可能性を考える。

メッシュ分析の概要

ここでは、上で述べた三つの出力を行うため、どのような仮定を置いてどういった処理を行ったのか、すなわちプログラムの概要を述べる。

まず、今回の分析対象地域全域が収まる長方形を考える。これは、左上を、野田市にある東武野田線川間駅、右下を、茂原市にある外房線本納駅とする。それぞれの地球上での座標⁹は、川間駅が 35° 58' 45.019N、139° 50' 1.86E、本納駅が 35° 28' 56.172N、140° 18' 27.188Eである。これらを秒¹⁰の単位に揃えると、この長方形はX方向に 1705.428 秒、Y方向に 1788.847 秒となる。緯度 35° 上における 1 秒の距離は、理科年表より緯度 1 秒が約 30.8 メートル、経度 1 秒が約 25 メートルである¹¹。これにより長方形の辺の長さは、横が約 42635.7 メートル、縦が約 55096.5 メートルとなる。この長方形を、横方向に 427 分割、縦方向に 551 分割することにより、縦横 100mの正方形 235,277 個に分割、この正方形を 1 メッシュと呼ぶ(正確には最東辺、最南辺の 977 メッシュは正方形ではない)。

下が、以上を簡単に図示したものである。

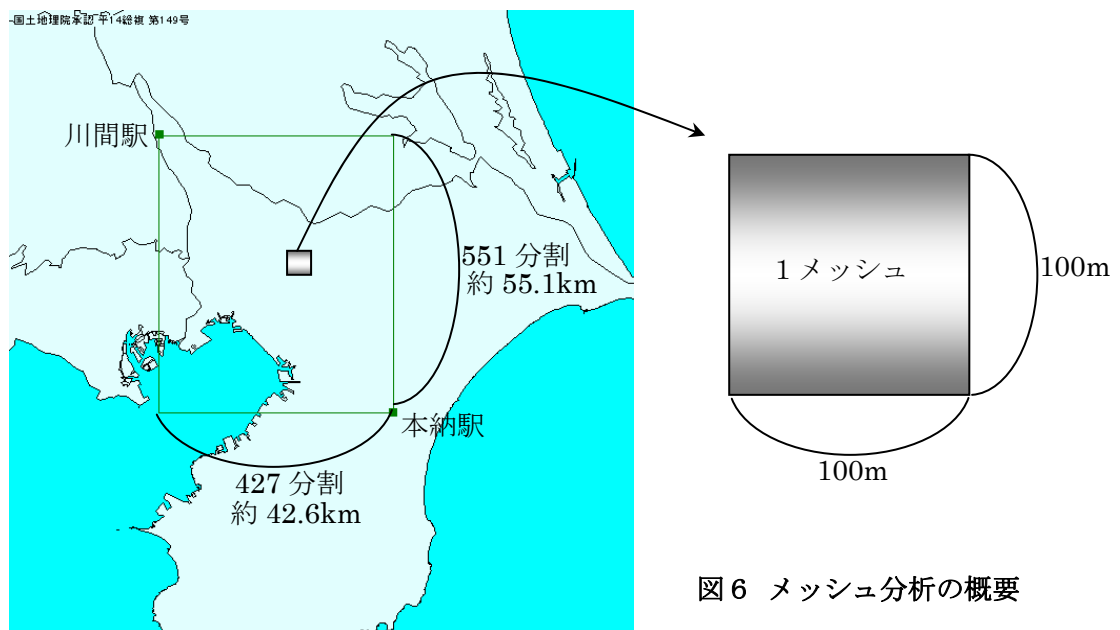


図6 メッシュ分析の概要

作成したプログラムでは、この 1 メッシュを 1 ドットに対応させた。プログラムが実行されると、まず必要なデータ(全駅の緯度・経度、推定した関数の全係数)を読み込み、それぞれの駅の緯度・経度から、その駅のスクリーン上の座標を計算する。そして、先ほど述べた長方形の全ドットに対し、順に最寄り駅をサーチし、見つければそこまでの距離を計算する。駅や物件はメッシュの中心に位置すると仮定し、最寄り駅までの距離は、メッシュの中心点同士の直線距離とする。時間距離は、徒歩の分速が 60m であると仮定して求める。アクティブな座標の最寄り駅、そこまでの時間距離、指定した面積と(アパートかマ

⁹ 今回、全分析対象駅の緯度・経度は、Geocoding(<http://geocoding.jp/>)から抽出した。

¹⁰ 1 度=60 分=3600 秒である。

¹¹ 理科年表 2001 年版

ンションの場合のみ)築年数を、推定した回帰式に代入し、その座標の家賃や地価の推定値を求める。次に、指定しておいた下限値と上限値の間を 50 階層に分け、推定値がどの階層に入るかを計算し、階層ごとに指定した色でドットを打つ(上限を示す色が■ 下限が■である)。これを全 235,277 メッシュに対して行い、分析対象地域の傾向を視覚的に捉えられるようにするというのが、このプログラムの目的である。また、賃料や地価だけではなく、任意の二つの価格の差額でも計算できるようにしている。これは、マンションとアパートの賃料の差の分布を見るためである。駅の緯度・経度その他は別表

メッシュ分析

分析①の出力結果を示す。

- ① 同じ面積、築年数、構造(アパート・マンション)をもった建築物(モデルケース)を建設した場合、分析対象である駅を中心とした千葉県北部全域において、賃料の水準はどのような分布を示すか。

面積が 30 m²、築 1 年の物件を比較する。これは単身向けの物件を想定したものである。下図左がマンション、右がアパートの家賃の分布である。ちなみに、家賃の上限は 10 万円以上を 10 万円とし、下限は 25000 円以下を 25000 円として、赤が鮮やかになればなるほど、家賃が高い事を意味する。緑色の点は、分析対象の駅があるメッシュである。

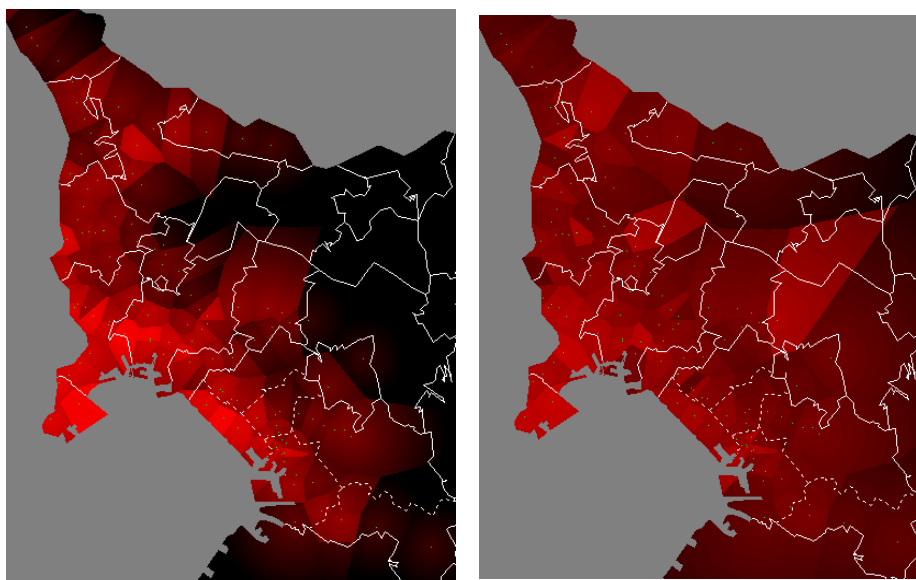


図7 メッシュ分析1

マンションの場合は東京や千葉市など都市部に近づけば近づくほど、アパートと

比較してより急激に家賃が上昇している。アパートの場合は地域による家賃の分布は穏やかである。また、都市部から離れていくと、マンションとアパートとで家賃が拮抗、もしくは逆転している地域が増えている。ヒアリングでも、地方に行けば行くほど、マンションとアパートの賃料は近づいてくると伺った。このメッシュでは右上の茨城に近いエリアは分析対象ではないため、賃料の逆転が起こっている。

次に、面積 50 平米、築 1 年の物件を比較する。これは、ファミリー向けの物件を想定したものである。この場合は、家賃の下限を 40000 円、上限を 200000 円に設定した。また、上と同様、左がマンション、右がアパートである。

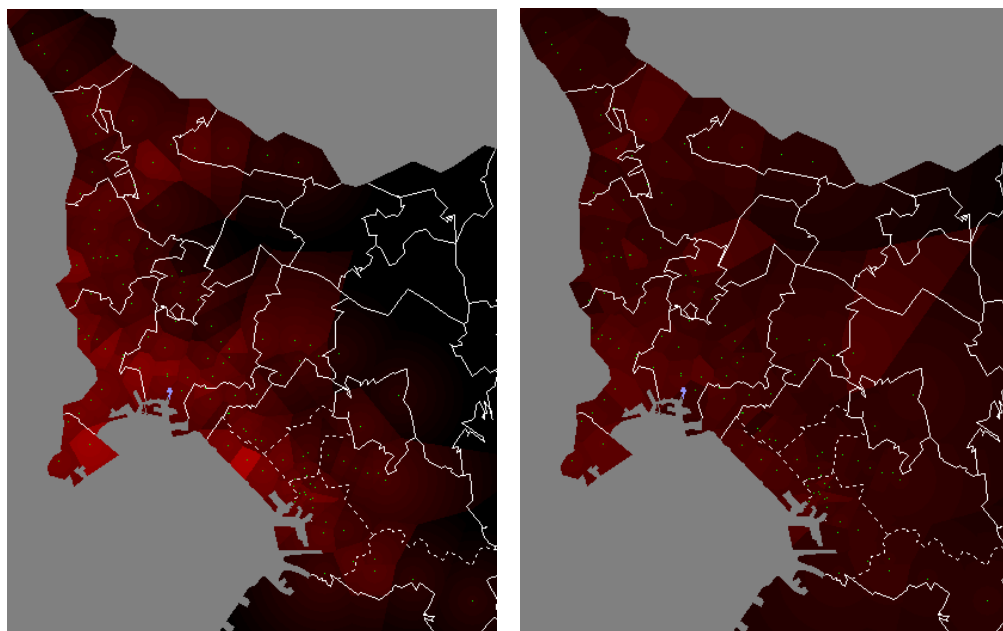


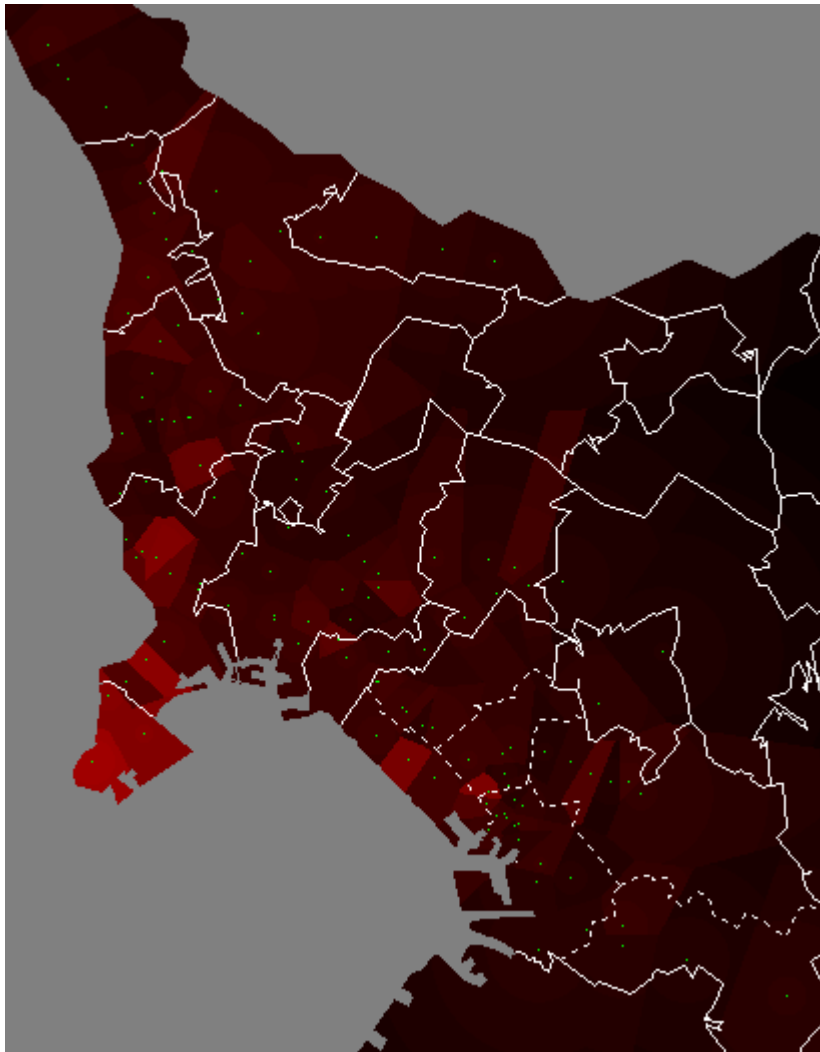
図8 メッシュ分析2

上限を高めを設定していたため、全体として暗くなっている。マンションでは、千葉市中央区や浦安市を中心に都市部で高い賃料が観察され、アパートの家賃はそれほど上下していないという点で、個人向け 30 m²のケースと同様である。アパートと違いマンションの場合には最寄り駅すなわち市街地から離れば離れるほど急激に賃料が下がっていくというこの結果は、ファミリー向けの比較的良質な賃貸マンションが都市部でしかなかなか供給されないというヒアリング結果と整合的である。すなわち、利回りを重視する投資法人が、千葉市中央区など郊外を中心地を除いては、都市部以外の物件をあまりポートフォリオに組み込まないという事実を裏付けている。

続いて、次の分析②の出力結果を示す。

② 同じ面積の土地(モデルケース)の価格は、どのような分布を示すか。

ここでは、2000 m²の土地を設定する。地価は下限を 2 千万、上限を 2 億と設定した。この場合の実勢地価の分布を以下に示す。



実勢地価の分布は、浦安市の全域、千葉市中央区の一部、千葉市若葉区の一部、市川市の一部で特に高くなっている。これらの地域では、不動産所有者の持つ土地に含み益が出ている可能性が高い。すなわち、UPREIT へ土地を供出するインセンティブが比較的高いと考えられる。

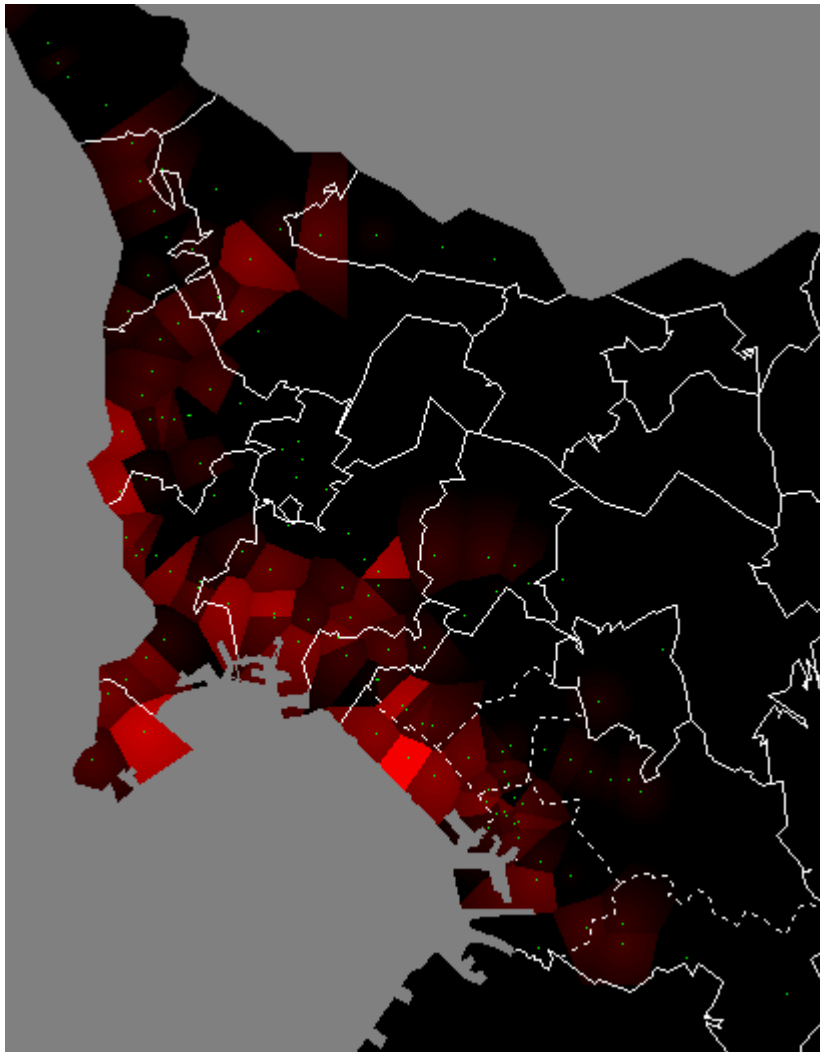
図9 メッシュ分析 3

続いて、分析③の結果を示す。

③ 同じ面積、築年数をもったマンションとアパートを建設した場合、その賃料の差額は、どのような分布を示すか。

ここでは、50 平米で築 1 年のマンションとアパートを設定している。マンションの賃料からアパートのそれを引いた差額の下限を 5000 円、上限を 50000 円に設定した。

図10 メッシュ分析4



立地などの各種条件や構造がそれほど変わらないマンションとアパートでその賃料に大きく差が出ていれば、それは土地代が取れているということの左証とみなし得る。なぜなら、アパート経営の場合その86%は個人の不動産所有者によるものであり、土地の購入から始める事の多いマンション経営と比較して、土地代を取るインセンティブに乏しいと考えられるからである。ここでは、その賃料の差の分布をメッシュ化している。ここでの結果と②での結果が近い地域

では、土地の含み益が多く出ている可能性がより一層高まる。浦安市、千葉市中央区、千葉市若葉区、市川市などに加え、ここでは船橋市の南西部と松戸市南西部も大きく差が出ている。東京湾沿岸地域のうち、東京に近いエリアのいくつかは、ここでも明るい色に出ている。

最後に、分析④の結果を示す。

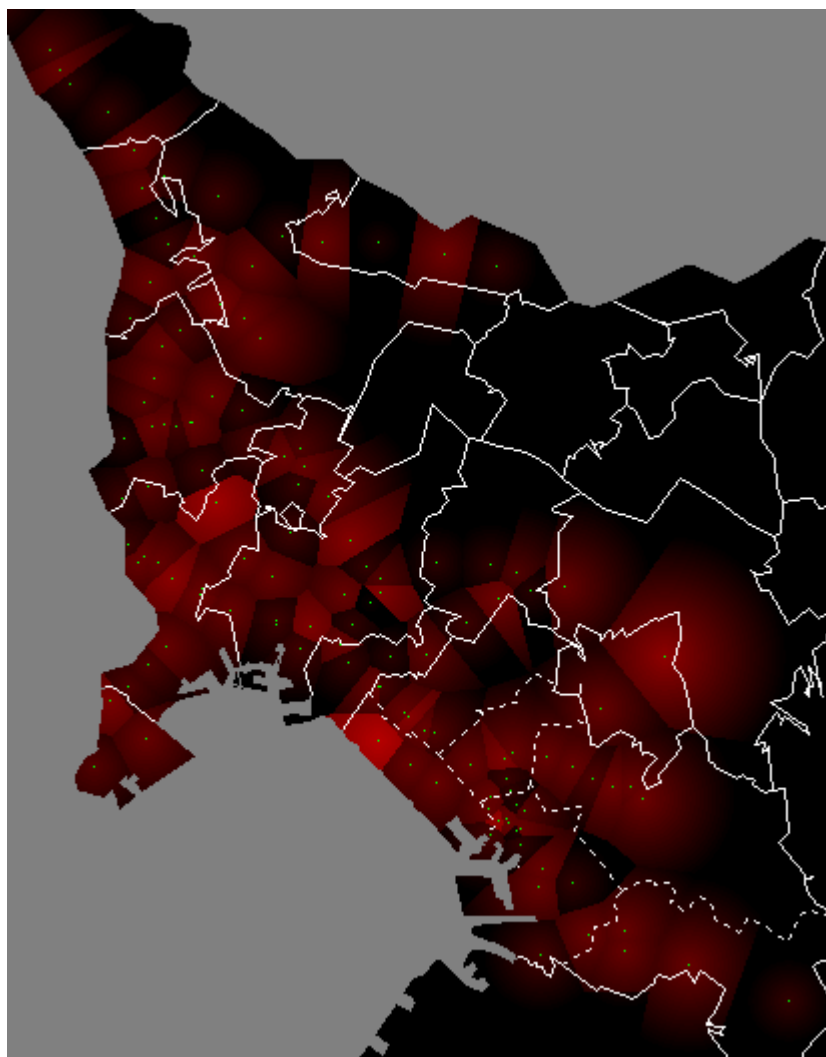
④ 同じ面積の賃貸マンションの賃料と分譲マンションの価格の差はどのような分布を示すか。

ここで、両者を単純には比較できないため、分譲マンションの価格は、每期同じ賃料を払

い続けた場合の現在価値であると仮定した。その場合の年間賃料は $S = \frac{D}{i}$ (ただし D は賃料、

S は分譲価格、 i は年間金利) であらわされ、月額賃料はその12分の1とした。この分譲価

格から賃貸マンションの賃料を引いたものを、面積 50 m²、新築(賃貸マンションのみ)、戸数 30 戸(分譲マンションのみ)、金利 0.05、下限 0 円、上限 50000 円に設定して計算した。なお、最初に参考のため分譲マンションの分布を載せる。分譲マンションの分布においては、下限を 50000 円、上限を 200000 円とした。

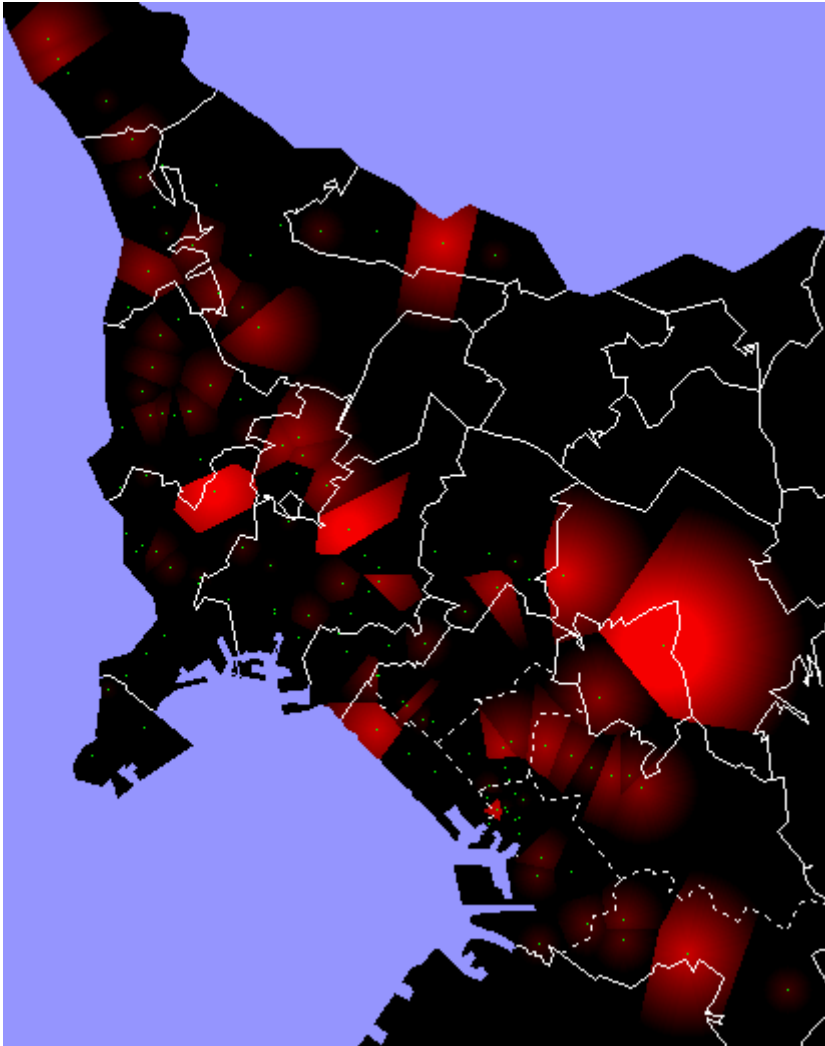


最初の図が分譲マンションの賃料分布である。賃貸マンションの場合と比較して、浦安市や千葉市中心部へ向かっての急激な価格の上昇というものは観察されない。むしろ対象地域全体として、同程度の価格が観察される。市街地から離れても、価格はあまり下がらない。これは、持ち家志向を反映した結果だと考えられる。すなわち、賃貸に住むのであれば立地の良い場所に住みたいが、持ち家であれば多少不便な場所であっても住むということではないか。

図 1 1 メッシュ分析 5

次が、分譲マンションと賃貸マンションの価格差の分布である。

図12 メッシュ分析6



これは、賃貸マンションの分布が都市部へ行くほど急激に上がったのとは対照的に、地方へ行くほど大きくなっている。具体的には、我孫子市、八千代市、船橋市北部、市川市北部、鎌ヶ谷市などである。これは次のように解釈できる。すなわち、今挙げた地域は、賃貸で住むのは躊躇するが、持ち家であれば住みたいと思う人が多い場所なのではないだろうか。こういった地域では、ファミリー向け賃貸の供給は比較的難しいと考えられる。逆に言えば、千葉市の中心部や浦安市、市川市南部や船橋市南部などは、ファミリー向け賃貸住宅への需要が比較的大きいと考えられる。

結論

含み益が出ている可能性が高い地域は、東京や千葉市に近い東京湾沿岸地域であった。これらの地域では、不動産所有者による UPREIT への土地供給のインセンティブが相対的に

高く働くものと考えられる。

また、賃料が高く取れている地域では、UPREIT による土地需要のインセンティブが高いと考えられるが、この場合、賃貸マンションでは市街地から離れば離れるほど急激に賃料が低下していった。アパートではそのような傾向は観察されなかった。そのため、UPREIT が投資対象として土地を需要するとすれば、郊外においてはその市街地に近い一部のエリアに限られるのではないかと考えられる。

分譲マンションとの比較では、分譲マンションでは利回りが見込める地域がより広範に渡っているのに対し、賃貸マンションではそういった地域は一部に限られる。これは、持ち家志向が影響していると考えられ、ヒアリングの結果とも整合的であった。

以上の結果を総合すると、郊外において UPREIT によるファミリー向けの賃貸住宅市場が形成される可能性が高いのは、郊外の中の市街地・中心地周辺であると考えられる。これらの地域では、不動産所有者による UPREIT への現物出資と、UPREIT による投資の両方がなされる可能性がある。少なくともそのインセンティブは示された。これは、千葉北部で言えば、浦安市、市川市南部、船橋市南部、松戸市南西部、千葉市中央区、若葉区などである。

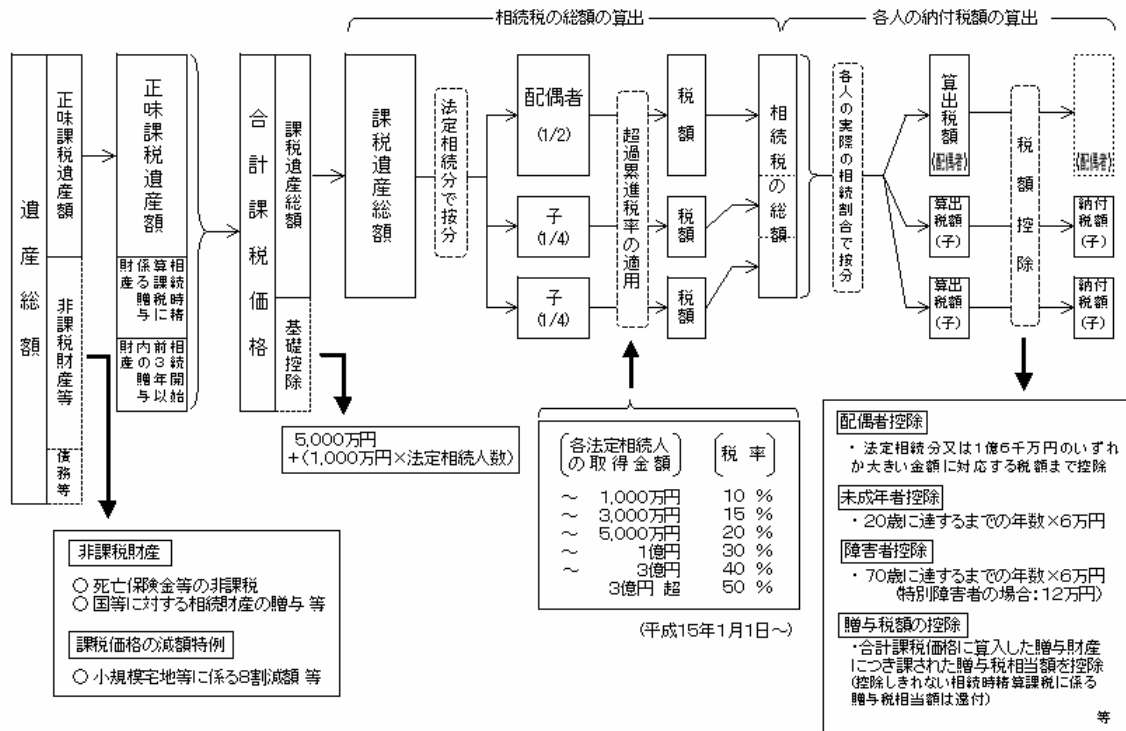
3-4. 相続税

民間アパートを経営する個人の経営に踏み切る理由の一つに相続税対策ということがあった。パートナーシップに OPUnit と交換で土地を提供するかどうかは相続税対策も考えた上でその投資が有利かどうかを検討するものと思われる。ここでは相続税を、土地を中心に一般的な範囲で検討する。

相続税の計算方法は以下のようなものである。課税財産の相続税評価額の総額から、5000万円と、1000万円に法定相続人の数で乗じた価額を控除したものを課税総額とする。その課税総額に税率を乗じ、課税財産の種類に応じた控除額を控除したものを相続税額という。これを相続人各自の取り分に応じて按分する。相続税評価額（下図では正味課税遺産額）を低くするのが相続税対策である。

図 13 相続税決定の流れ

(相続人が配偶者+子2人の場合)



出典：財務省 HP

土地の相続税の計算方法は次のようになっている。土地の評価には路線価方式と倍率方式がある。路線価方式とは路線（道路）に面する土地の標準的な価格を基にして評価する方法である。倍率方式は対象土地の固定資産税評価額に決められた倍率を乗じて評価する方法である。どちらの方式によるかは国が決定するが一般的に宅地の評価は路線価方式が中心である。路線価がない土地は倍率方式となる。更に土地の形状はさまざまで形状と利用によって評価は変化する。本稿で対象としている地域は路線価の網羅していない部分が多かったため、倍率方式とする。倍率方式では課税総額は概ね時価の6割となる。

家屋は固定資産税評価額である。

以上が通常の相続税となる。以下一般的な相続税対策である。宅地に貸家を建設することにより貸家建付地としての評価減を適用することができる。(1-0.7×0.3)倍の評価となる。0.7、0.3は土地や用途により決定されるものでそれぞれ借地権割合、借家権割合という。路線価と共に載っている。他に不動産の評価を引き下げることができる制度に小規模

宅地の減額特例がある。対象ケースはいくつかあり、その中に不動産貸付業等の宅地等には 200 m²を限度に評価を 50%減とすることができる。

また、土地の上に建物を建てるということは同じ額の貨幣をもつ、又は何もしないよりも以下の点で有利となる。

1. アパートやマンションの建築は借り入れで行うことが多い。この債務により相続税評価額が減少する。
2. 建築した建物の評価額は通常建築費の半分程度であり、また建物を貸家とした場合に評価が下がり、最終的に建築費の 30~40%となる。
3. 貸家付きの土地の評価は下がる。(上述)

OPUnit の相続税に関しては制度がないが受益証券として考えた場合と建物付き土地と同じ税制を適用した場合の税制の適用が考えられる。受益証券として OPUnit を捉えた場合、評価額は額面となる。

但し、今回のシミュレーションに当たっては、土地とその活用に関する推計を行うため上記 1. の効果は考慮していない。

以上を本稿のシミュレーション例で計算した。相続発生時期は事業開始後 20 年目としている。

参考までに、OPUnit の他の評価方法の案としては取引相場のない株式等の相続税の課税価格の 10%軽減制度の適用がある。ちなみにこの場合の軽減額は本稿のシミュレーションによる土地としての評価には劣る。

また、余談であるが実際の相続が発生した際、土地所有者の手元には OPUnit があり現金の持ち合わせがないことが予想される。この場合は条件を満たせば物納または延納になる。

3-5. アパートおよびマンションの経営の検討

地価を推計した 128 の駅の周辺（概ね徒歩 10 分程度）に建築物を建てた際の利回りの計算をする。

利回りを計算するに当たっていくつかの例を置く（下表）。A、B はアパート、CDEF はマンションである。CD は EF の敷地面積の 1/2 となっている。また同じ面積でも D、F は 10 階建てとしている。これは容積率の緩和を仮定している。建築費は構造により概ね SRC>RC>S となる。またある程度の規模までは規模が大きくなると建築費が低減する。部屋数が増えることで毎年の収入は増えるが費用もかかることになる。

表 4 設例

記号	A	B	C	D	E	F
----	---	---	---	---	---	---

土地面積	m ²	206	842	842	842	1,684	1,684
建築面積	m ²	124	495	505	505	1,011	1,011
延床面積	m ²	247	990	1,516	5,053	3,032	10,105
構造		S	S	RC	SRC	RC	SRC
階数	階建て	2	2	3	10	3	10
部屋タイプ		3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK
部屋数		4	16	24	80	48	160
建築費平米単価	円/m ²	200,720	175,392	179,391	185,339	173,505	173,193
家賃	円/m ² /月	1,375	1,375	1,991	1,991	2,025	2,026

建築物を建てた際の建築費はヒアリングや建築物価調査会資料を参考にした。収支計算については秋山英樹「実践 賃貸住宅の企画と建築知識」（2005年）を参考にした。

収支計算における仮定を説明する。

土地に関しては、公示地価は本稿で導いた値を使用している。また仮定した面積において建蔽率約60%、容積率約120%の建物を想定している。家賃は本稿で導いた値を使用している。

事業費は、土地は現物出資なので土地代を零、更地と仮定して解体整地費を零とした。建築費はヒアリングの値を使用した。企画設計管理量として工事費の6%、近隣対策費として工事費の1%、工事中金利として工事を12ヶ月、0.5%、登録取得税として建設費の65%の0.4%、抵当権設定費として建設費の1%、消費税5%、その他費用として建設費の1%を仮定した。概ね工事費の1.15倍が工事費を含めた事業費ということになる。資金調達についてはヒアリングの際アパート経営では二割自己負担が多いというお話を伺ったので事業費の二割を自己資金、八割を借入金とする。一方REITは投資口による資金が約50%、借入が約50%であるので50%を自己資金としている。借入金は金利2%、20年の元利均等払いとする。毎年の収入は家賃収入で、毎年の支出は管理費をアパートは無し、マンションは賃料収入の5%と仮定する。他に損害保険料が工事費の1%、公租公課として土地建物ともに固定資産税評価額の1.4%とする。土地の固定資産税評価額は公示地価評価額の7割とした。また、建物に関しては千葉市の過年数修正率を適用する。減価償却に関しては建物が工事費の70%、償却年数は27年、償却率は0.037の定額法、設備は工事費の30%、償却年数が15年、償却率が0.066、定額法とする。

表 5 過年数修正率

年以上	0	3	5	10	15	20	25	40
木造・軽量鉄骨	1.00	0.70	0.60	0.45	0.30	0.20	-	-
鉄骨・鉄筋コンクリート	1.00	0.700	0.650	0.600	0.550	0.500	0.450	0.300

※家屋の資産評価額は再調達価格を元に経年の減価である過年数修正率を乗じて計算される。木造・軽量鉄骨の基準価格は新築で 6700 円/㎡である。鉄骨・鉄筋コンクリートは 91000 円/㎡である。

家賃収入には所得として所得税がかかるがこれに関しては収入が家賃のみと仮定し、課税所得額とした。所得税は課税所得に対して累進課税になっている。課税所得金額が 0~195 万円のと
き、税率は 15%で控除はなし、195~330 万円のと
き税率 20%、控除額 10 万円、330~695 万円のと
き税率 30%、控除額 43 万円、695~900 万円のと
き税率 33%、控除が 64 万円、900~1800 万円のと
き税率 43%、控除額 154 万円、1800 万

表 6 所得税率

課税所得金額(万円)		税率(%)	控除額(万円)
以上	以下		
0	195	15	0
195	330	20	10
330	695	30	43
695	900	33	64
900	1,800	43	154
1,800		50	280

円以上のとき税率 50%、控除額 280 万円である。この他に住民税が 10%かかる。

長期収支の計算に移る。事業費は主に借入金の返済で長期収支に影響を及ぼす。収益としては毎年の収入とした賃料のみとした。費用は毎年の支出と、建設初年度経費は建設金利による利子、他の年については借入金利息、減価償却が考慮される。(収益) - (費用)が差し引き損益(経常利益)となる。その他固定資産税、所得税、住民税、事業税、借入金返却分を減じると手元に残る余剰金が計算できる。

投資利回りは賃貸事業をアパートは 20 年間、マンションは 30 年間行った際の収益の割引現在価値と投下自己資金額が等しくなる内部収益率を計算した。

事業収支と税金

内部収益率を計算する際いくつかの税制パターンで計算する。

1. 上記事業に対し現行の税制を適用した場合の内部収益率
2. UPRait 制度を実現した場合である譲渡益課税を繰り延べた場合の内部収益率
3. UPRait 制度の実現をしかつ相続税の計算の際に OPUnit を土地として計算するという優遇を併用した場合の内部収益率

の3パターンをそれぞれの駅に適用する。譲渡益課税に関してはOPUnitをREITの投資口に転換した際に譲渡益が認識されるということになるがそれを繰り延べ続けたと仮定し、計算的には譲渡益を零としている。また、OPUnitは通常受益証券として計算される可能性があるのでその際は土地の実勢価格と同じ額の受益証券をもって相続に臨むこととする。

3-6. 利回り 結果

各駅に対する内部収益率は別紙のとおりになった。ケースA、ケースBのアパート経営の収益率とC~Fの収益率の差を表にすると下のようになる。

表7 ケースAとの比較

ケース	現行				UPReit				相続税軽減			
	C	D	E	F	C	D	E	F	C	D	E	F
正	7	8	10	21	8	8	18	23	10	10	18	23
負	90	89	91	80	89	89	83	78	91	91	83	78
欠損値	31	31	27	27	31	31	27	27	27	27	27	27

表8 ケースBとの比較

ケース	現行				UPReit				相続税軽減			
	C	D	E	F	C	D	E	F	C	D	E	F
欠損値	31	31	27	27	31	31	27	27	27	27	27	27
負	7	6	5	1	5	5	2	1	5	5	2	1
正	90	91	96	100	92	92	99	100	96	96	99	100

(なお、1つの駅については欠損値として処理し、カウントしていない。)

以上の変化をメッシュで見てみた(図17~図22)。

ケースCとケースBの差を見る。両者は面積が同じく、建物高さもマンションであるケースCは3階建て、アパートであるケースBは2階建てとほぼ同じである。各点の色は白に近づくほど絶対値がゼロに近く、赤に近いほど正、青に近いほど負、正負各々各四段階、ゼロである白も合わせて9段階に分けている。図17は現行での内部収益率格差であり、図18はUPREITを実現した場合、図19は相続税の軽減を併用した場合を示している。図20~図23は面積がケースBの二倍大きく、10階建てのマンションを建てたケースFとケースBの内部収益率の差を示している。図20は現行での内部収益率格差であり、図21はUPREITを実現した場合、図22は相続税の軽減を併用した場合を示している。

図17~19を比較するとUPREITによって全て内部収益率が改善されるもののその値が負から正になるのは少数に限られている。また、図20~22を比較した場合も同様であるが図17~19と図20~22で比較した場合大規模な開発をしたほうが内部収益率の改善が負から正となる地域は多い事がわかる。全ての図を通じてみた場合、内部収益率が正となる可

能性がある地域は偏っており、その場所は湾岸沿いになる事がわかる。含み益（赤色）を示すメッシュマップとあわせてみて、このような地域に UPREIT が進出しそうであることがわかる。このような地域の特徴としては東京までの時間距離が比較的短い事が挙げられる。つまりこの地域は郊外であり UPREIT が郊外に進出する可能性が示されたといえるがしかしその進出先は郊外における「市街地周辺」となるということがわかる。

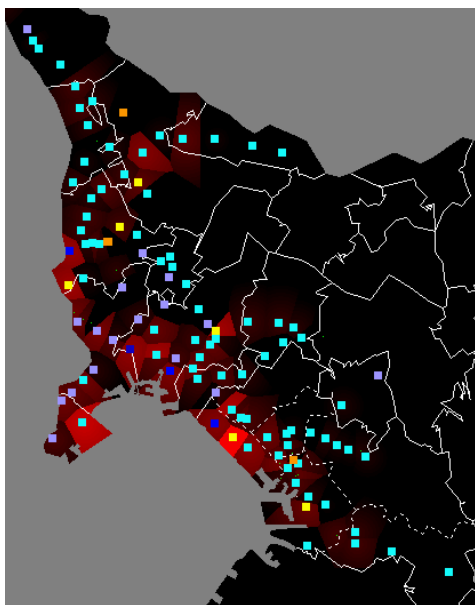


図 17 現行内部収益率差 (ケース C-B)

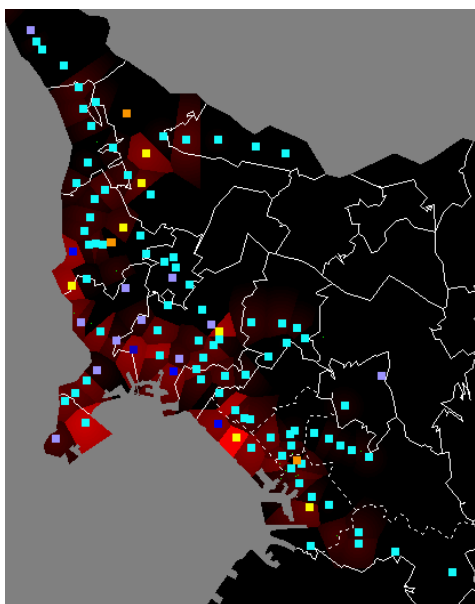


図 18 UPREIT 内部収益率差 (ケース C-B)

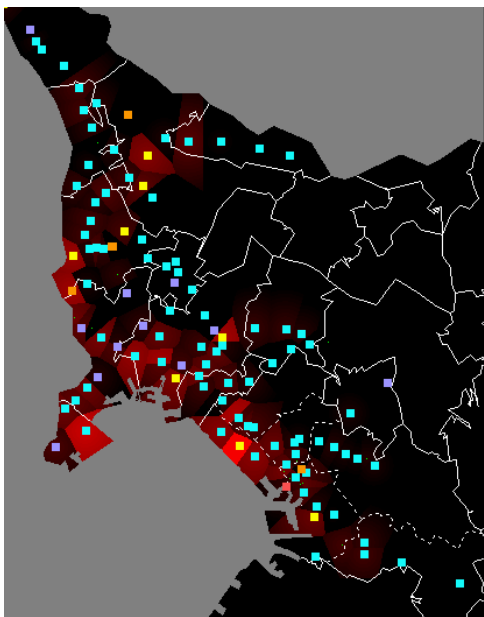


図 19 相続税併用 内部収益率差 (ケース C-B)

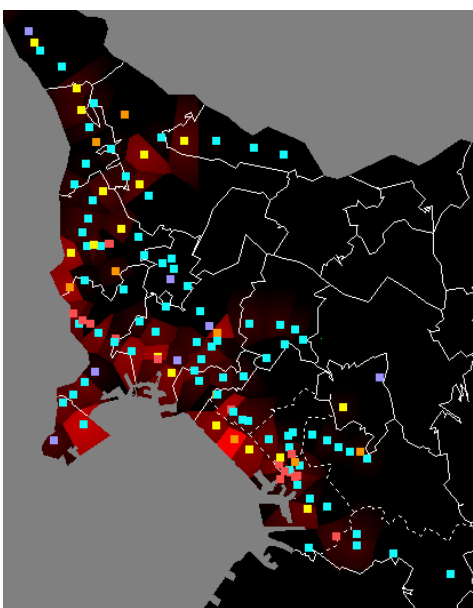


図 20 現行内部収益率差 (ケース F-B)

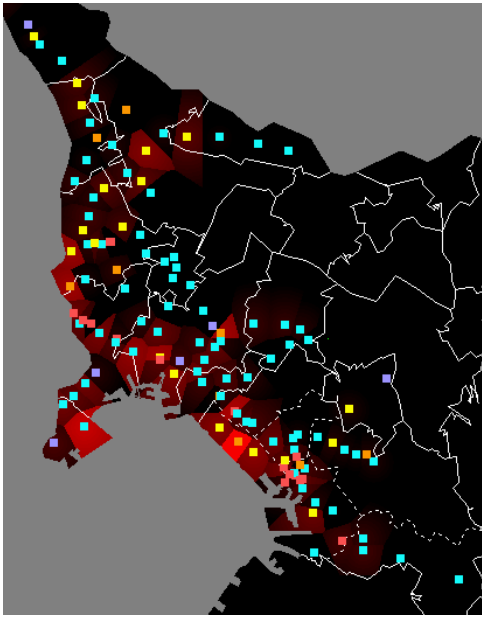


図 21 UPREIT 内部収益率差 (ケース F-B)

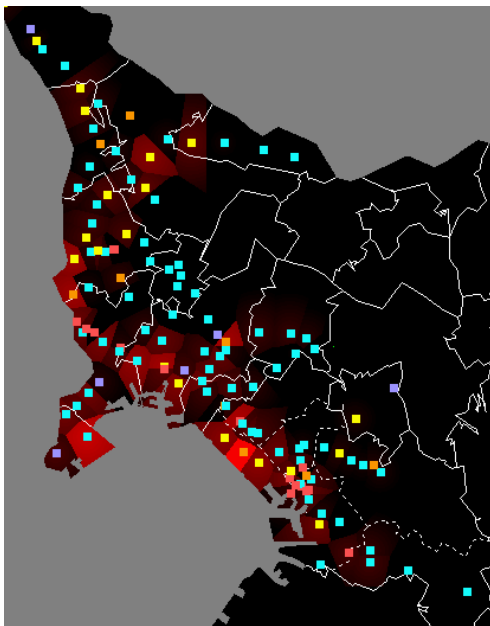


図 22 相続税併用内部収益率差 (ケース F-B)

表9 稲毛海岸の内部収益率

128 の駅のうち、稲毛海岸駅について具体的な変化をみた。稲毛海岸の内部収益率は右のようになっている。

現行の制度下ではケース F のみがケース B との比較で正となっている。面積規模、建物規模ともに大きな開発をした場合のみアパートと比較しても遜色ない収益を上げることができることがわかる。UPReit を実現した場合面積規模の大きな開発は内部収益でアパートと遜色なくなることがわかる。なお、C,D に関しては3桁まで見ると同じ値ではなく改善は見られる。

アパート(現行)				
A	B			
7.28%	11.89%			

内部収益率	C	D	E	F
現行	10.97%	11.30%	11.81%	12.64%
UPReit	11.55%	11.47%	12.39%	12.82%
相続税軽減	11.55%	11.47%	12.40%	12.82%

Bとの比較	C	D	E	F
現行	-0.92%	-0.59%	-0.08%	0.74%
UPReit	-0.34%	-0.42%	0.49%	0.93%
相続税軽減	-0.34%	-0.42%	0.51%	0.93%

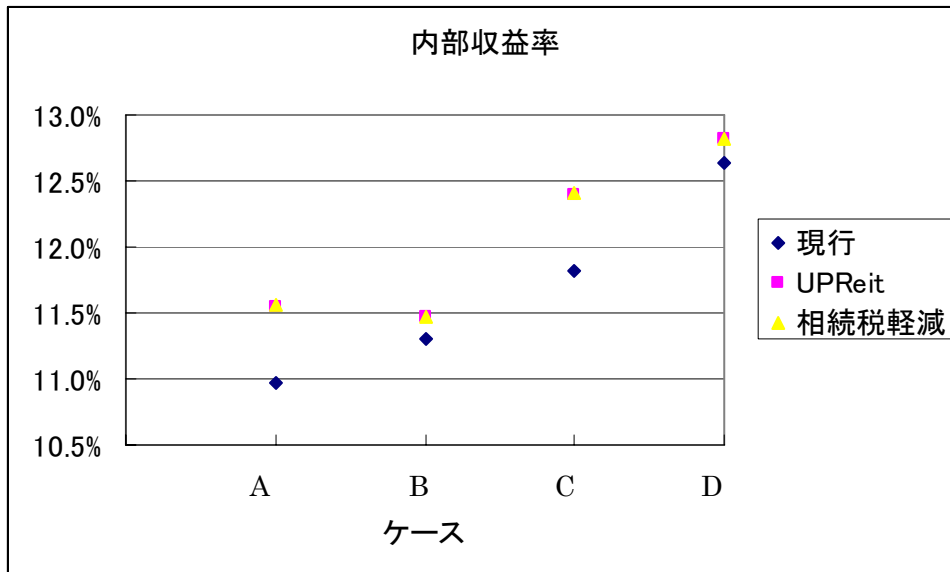


図14 内部収益率

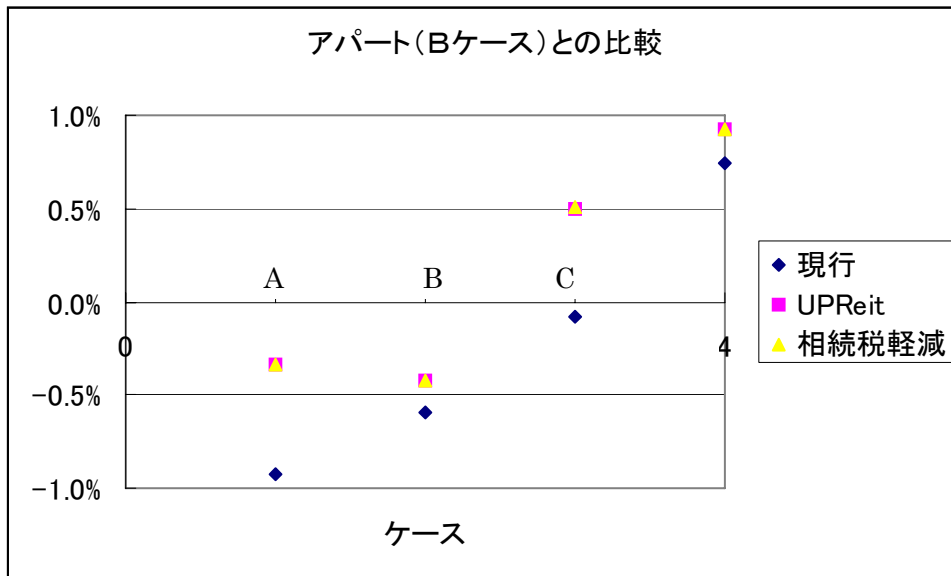


図 15 アパートとの比較

前の節でも記述したとおり、アパート、分譲マンション、賃貸マンションは月額賃料で見たときにその価格が郊外に向かって低減している。

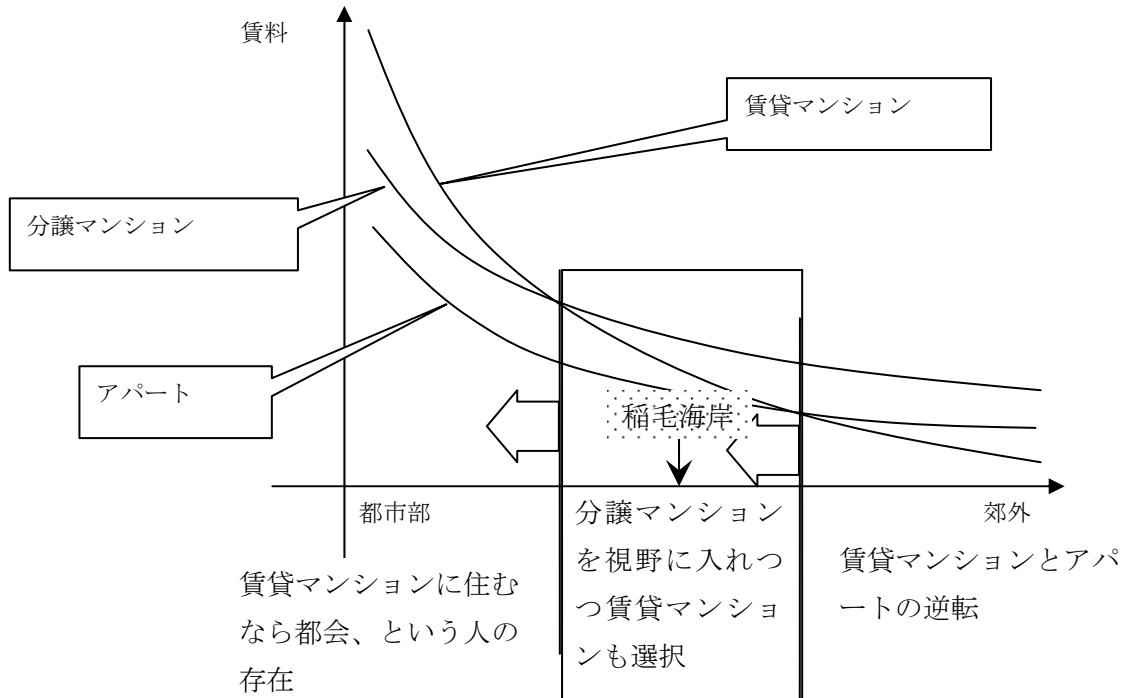


図 16 アパートマンション価格概念図

分譲マンションは賃貸マンションよりも都心部で価格が安いですがこれは都心に住む、賃貸マンションに住むなら便利な都会を好む人がいることによると思われる。賃貸マンション

の低減は他の二種類よりも大きく、郊外においてアパートと賃貸マンションは価格が逆転する。このうち、稲毛海岸は中間の区分に属すると思われる。このような場所においては税制の優遇による内部収益率の改善が見られると思われる。つまり、このような場所においてファミリー向け賃貸住宅は本稿で検討した税制の優遇を用いればその市場はあるといえる。

第4章. 分析のまとめと提言

これまでの分析により、

- ①（東京の）郊外には含み益のある土地があること、またそれにより REIT が進出する可能性もある地域があること
- ②アパート・賃貸マンション・分譲マンションの賃料の分布から、ファミリー向け賃貸住宅の市場が形成される地域があること、またその可能性のある地域
- ③UPREIT への土地の提供を促すには OPUnit の相続時の扱いを土地の簿価の同額の受益証券または受益証券自体を土地と同様に扱う必要があること
- ④含み益のある地域では利回りは正になる可能性が高いこと
- ⑤賃料をパラメータとしてみたとき、ファミリー向け賃貸住宅の市場が形成される賃料の価格帯のあること

が明らかになった。よって、日本において UPREIT の実現する下地はあることが示された。

そもそも UPREIT の利点は何であろうか。UPREIT は個人に比べて大きな資本を持った開発者と捉えることができる。その UPREIT は個人より大規模な開発を行うことができるであろう。すなわち、含み益を有する（譲渡益課税の負担が重い）優良な不動産が市場に供給される利点がある。

また、自らが不動産を所有し運営していくための業務から開放され、運営については専門家に任せ、その収益のみを享受していきたいと考えているという所有と経営の分離が徹底され、土地を売却することによる税負担を可能な限り回避するという利点もある。

他、瑣末ではあるが REIT はキャッシュフローを重視することから修繕をするなどしてビルの維持管理に努めるインセンティブがあるので建築物が長持ちするという社会的な利点もある。

このような UPREIT 制度の日本での導入方法を検討する。日本と米国との状況の違いとして大きな影響を及ぼすものとしてはそもそも税法の体系・考え方が日米で違うこと（UPREIT は米・内国歳入法にもともとあった、パートナーシップへの現物出資の段階で非課税の体系を活用したもの）、また、日本の場合、パートナーシップ制度がなく、不動産投資ファンドに現物出資できない。不動産が異種資産に転換した場合に交換が非課税という税体系もない）ということがある。これを踏まえた上で導入方法を三点挙げる。

- （1）直接型：REIT に不動産を現物出資し、代わりに投資口を受け取った場合には、投資口を圧縮記帳できる制度を創設する。これにより旧不動産所有者は、不動産の簿価をそのまま投資口に引き継ぐことができる。投資口を売却した段階で譲渡益課税が発生する。（REIT においては不動産の簿価は時価により受け入れることとする。）
- （2）認定投資組合型：米国のパートナーシップ類似の制度「認定投資組合」を創設する。

不動産所有者は認定投資組合に不動産を出資し、代わりに持分権を取得する。現所有者は税法上においては不動産を保有しているとして取り扱われることにより、当初保有していた不動産の簿価を引継ぐことができ、譲渡益課税の繰り延べを実現する。(認定投資組合においては不動産の簿価は現所有者の簿価を引継ぐ。)

(3) 制度と併用で分析の結果を踏まえ、OPUnit の相続時の優遇をする。具体的には OPUnit の扱いは土地と同じようにする。

但し、圧縮記帳はその会計期間においては税金がかからないものの、最終的には税金はかかることになる。

そもそも含み益を持った土地の中で利用される可能性があるということ、更に不動産保有者の信念、志向という点からも必ずしも含み益を持った土地すべてが UPREIT の利用をするわけではないという点において、郊外の住宅地におけるファミリー向け賃貸住宅市場に対する日本版 UPREIT の効果は限定的なものとなるかもしれない。しかし、今回の分析の結果からも、税制の優遇を行った場合のほか、郊外の中でも都市部に近いエリアや、市街地の周辺などでは、一定の効果は期待できるものと考えられる。

(以上)

[参考文献]

- Todd Sinai, Joseph Gyourko(2003) “The asset price incidence of capital gains taxes: evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997 and publicly-traded real estate firms”
Journal of Public Economics 88 (2004) 1543-1565
- Bing Han(2006)” Insider Ownership and Firm Value: Evidence from Real Estate Investment Trusts” J Real Estate Finan Econ (2006) 32:471-493
- 三菱 UFJ 信託銀行不動産コンサルティング部(2006)「不動産証券化のすべて」東洋経済新報社
- 野口悠紀雄「税制改革の新設計」(1994)
- 佐藤清次 奥山雅治 渡邊輝男 「平成 18 年度改正版不動産税額ハンドブック」(2006)
- 森島義博(2005)「不動産評価入門第 2 版」東洋経済新報社
- デビッド・ゲルトナー、ノーマン・G・ミラー(2006)「不動産投資分析」プログレス株式会社立地評価研究所編著(2005)「実践 新しい不動産投資 Q&A」清文社
- 秋山英樹(2005)「実践賃貸住宅の企画と建築知識」清文社
- 秋山英樹(2006)「実践・建築の企画営業」清文社
- 秋山英樹(2006)「実践・建築事業の企画提案」週刊住宅新聞社
- 和田 功(2004)「新版 得する土地・建物の税金早分かり」実業之日本社
- 三瓶憲允 「遺産相続の手続きと節税法がわかる本」かんき出版
- 不動産シンジケーション協議会(2002)「US-REIT の基礎と実務～発展の軌跡と会計・税務～」
- 財団法人日本住宅総合センター(2006)「市場動向を踏まえた特定優良賃貸住宅の今後のあり方に関する検討調査」
- 社団法人不動産証券化協会(2004)「不動産証券化ハンドブック 2004」
- 社団法人不動産証券化協会(2006)「不動産証券化ハンドブック 2006-2007」
- 総務省統計局(2003)「平成 15 年土地・家屋統計調査」
- 社会資本整備審議会住宅宅地分科会(2006)「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」
- 日本アコモデーションファンド投資法人(2006)「新投資口発行及び投資口売却届出目論見書」
- 平成 17 年社会資本整備審議会答申
- 不動産証券化協会HP <http://www.ares.or.jp/>
- 国税庁HP <http://www.nta.go.jp/>
- 各 REIT HP
- EDINET <https://info.edinet.go.jp/EdiHtml/main.htm>
- 各種ヒアリング資料

別表 1. 推定結果(マンション家賃)

マンション家賃関数推定結果 ($\text{Adj}R^2=0.8649$)

面積(㎡)	1226.145	0.000	***
最寄り駅まで(分)	-251.487	0.000	***
築年数(年)	-845.4091	0.000	***
おゆみ野	17260.14	0.052	*
くぬぎ山	17440.67	0.060	*
スポーツセンター	18844.81	0.076	*
みつわ台	11833.3	0.193	
みどり台	31191.19	0.000	***
みのり台	27305.25	0.002	**
愛宕	14501.97	0.101	
八千代緑が丘	28196.6	0.001	**
八千代台	13865.8	0.114	
八千代中央	27488.48	0.002	**
八柱	29274.9	0.006	**
柏	45382.12	0.000	***
柏の葉キャンパス	20923.02	0.028	**
浜野	13169.25	0.138	
北柏	20640.95	0.021	**
北初富	14606.5	0.105	
北国分	28742.34	0.001	**
北松戸	28591.93	0.002	**
北習志野	42880.46	0.000	***
北小金	32326.29	0.000	***
本八幡	57132.99	0.000	***
本千葉	32566.97	0.000	***
初富	17571.49	0.044	**
初石	25147.11	0.012	**
川間	16208.21	0.088	*
船橋法典	35991.65	0.000	***
船橋競馬場	41233.3	0.000	***
村上	26162.3	0.003	**
大森台	19201.19	0.030	**

稲毛	43809.2	0.000	***
稲毛海岸	52170.24	0.000	***
東船橋	47679.99	0.000	***
東千葉	30678.58	0.000	***
東松戸	25708.16	0.016	**
東葉勝田台	16868.03	0.092	*
都賀	20829.67	0.017	**
飯山満	30701.5	0.012	**
高根木戸	18691.31	0.127	
国府台	43000.11	0.000	***
海浜幕張	52819.43	0.000	***
湖北	5751.664	0.588	
葭川公園	49141.99	0.000	***
菅野	33026.79	0.002	**
検見川	37721.03	0.000	***
検見川浜	87251.58	0.000	***
江戸川台	27632.07	0.002	**
津田沼	50884.89	0.000	***
京成大和田	17738.66	0.062	*
京成大久保	35096.82	0.000	***
京成津田沼	38182.09	0.000	***
京成幕張	42052.01	0.000	***
京成幕張本郷	25610.58	0.016	**
京成千葉	43377.49	0.000	***
京成中山	39347.94	0.000	***
豊四季	23963.45	0.007	**
鎌ヶ谷	18813.06	0.031	**
鎌ヶ谷大仏	16677.8	0.056	*
鎌取	24949.16	0.004	**
流山おおたかの森	13658.07	0.137	
流山セントラルパーク	16939.04	0.054	*
馬橋	30104.03	0.001	**
馬込沢	16705.42	0.065	*
梅郷	6854.311	0.432	

妙典	47566.88	0.000	***
幕張	40377.84	0.000	***
幕張本郷	36687.69	0.000	***
南柏	28894.24	0.001	**
南流山	33187	0.000	***
南行徳	49941.89	0.000	***
浦安	53364.41	0.000	***
千城台	20921.69	0.026	**
千城台北	23511.85	0.027	**
千葉	40862.65	0.000	***
千葉みなと	41190.38	0.000	***
千葉公園	24426.32	0.009	**
千葉寺	28742.9	0.001	**
千葉中央	36001.56	0.000	***
前原	39233.43	0.000	***
清水公園	(dropped)		
上本郷	29738.39	0.002	**
勝田台	31924.59	0.001	**
実籾	25869.38	0.003	**
矢切	39373.65	0.000	***
市川	51628.47	0.000	***
市川大野	25680.85	0.008	**
市川真間	45556.91	0.000	***
滝不動	8384.042	0.402	
四街道	17460.13	0.045	**
松戸	50927.97	0.000	***
松戸新田	31407.75	0.003	**
蘇我	32990.14	0.000	***
天台	31078.41	0.001	**
天王台	22916.57	0.009	**
土気	1592.537	0.862	
我孫子	33343.81	0.000	***
五香	15008.77	0.109	
舞浜	51929.89	0.000	***
物井	(dropped)		

西船橋	60694.57	0.000	***
西登戸	45548.69	0.000	***
西千葉	37613.96	0.000	***
下総中山	48780.06	0.000	***
小倉台	21125.55	0.085	*
新八柱	29456.97	0.003	**
新柏	31653.58	0.010	**
新検見川	33554.88	0.000	***
新鎌ヶ谷	(dropped)		
新木	4906.03	0.644	
新浦安	77686.3	0.000	***
新千葉	33961.27	0.000	***
新松戸	32076.75	0.001	**
行徳	51233.89	0.000	***
穴川	25111.21	0.007	**
学園前	29445.5	0.001	**
薬園台	39443.19	0.000	***
野田市	11404.96	0.223	
桜木	17261.01	0.049	**
誉田	4350.546	0.626	
運河	25751.69	0.003	**
増尾	14061.65	0.251	
志津	(dropped)		
塚田	41555.28	0.001	**
作草部	27148.63	0.002	**
船橋	59082.55	0.000	***
習志野	27888.94	0.023	**
京成船橋	48137.99	0.000	***
常盤平	25679.33	0.003	**
新鎌ヶ谷	22230.13	0.015	**
定数項	5543.785		

別表 2. 推定結果(アパート家賃)

アパート家賃関数推定結果(AdjR²=0.8229)

面積(㎡)	763.5392	0.000	***
最寄り駅まで(分)	-85.20462	0.000	***
築年数(年)	-647.3669	0.000	***
おゆみ野	-20002.62	0.000	***
くぬぎ山	-13451.48	0.011	**
スポーツセンター	-17479.55	0.000	***
みつわ台	-15081.41	0.002	**
みどり台	-8748.489	0.078	*
みのり台	-14273.53	0.004	**
愛宕	-21645.42	0.000	***
八千代緑が丘	-14142.93	0.039	**
八千代台	-18437.19	0.000	***
八千代中央	-14463.71	0.003	**
八柱	(dropped)		
柏	-11002.06	0.024	**
柏の葉キャンパス	(dropped)		
浜野	-19802.33	0.000	***
北柏	-16757.21	0.001	**
北初富	-15863.33	0.001	**
北国分	-8389.883	0.108	
北松戸	-14893.35	0.003	**
北習志野	-19292.65	0.000	***
北小金	-14112.41	0.004	**
本八幡	3144.889	0.573	
本千葉	-13197.53	0.008	**
初富	-14242.04	0.008	**
初石	-14811.68	0.003	**
川間	-22895.45	0.000	***
船橋法典	-4801.252	0.340	
船橋競馬場	-14097.15	0.007	**
村上	-13360.22	0.008	**
大森台	-15120.57	0.003	**

稲毛	-7353.778	0.130	
稲毛海岸	-5560.754	0.263	
東船橋	3906.667	0.430	
東千葉	-13775.73	0.006	**
東松戸	-14288.44	0.011	**
東葉勝田台	-14648.89	0.007	**
都賀	-17954.44	0.000	***
飯山満	-12831.03	0.031	**
高根木戸	-8996.26	0.188	
国府台	-8739.305	0.201	
海浜幕張	-4208.129	0.477	
湖北	-23886.16	0.000	***
葭川公園	(dropped)		
菅野	(dropped)		
検見川	-10207.54	0.044	**
検見川浜	-1050.345	0.851	
江戸川台	-16554.82	0.001	**
津田沼	-1367.718	0.780	
京成大和田	-16335.62	0.001	**
京成大久保	-10883.39	0.027	**
京成津田沼	-5138.635	0.293	
京成幕張	-21865.1	0.000	***
京成幕張本郷	-10225.79	0.135	
京成千葉	(dropped)		
京成中山	(dropped)		
豊四季	-14557.74	0.003	**
鎌ヶ谷	-10094.12	0.042	**
鎌ヶ谷大仏	-17106.27	0.001	**
鎌取	-16722.48	0.001	**
流山おおたかの森	(dropped)		
流山セントラルパーク	-19212.39	0.005	**
馬橋	-13820.78	0.005	**
馬込沢	-13155.93	0.011	**
梅郷	-20729.07	0.000	***

妙典	8297.631	0.093	*
幕張	-5523.611	0.266	
幕張本郷	-4923.551	0.316	
南柏	-14300.37	0.004	**
南流山	-8202.912	0.095	*
南行徳	362.4447	0.947	
浦安	754.7921	0.877	
千城台	-16381.13	0.001	**
千城台北	-14435.04	0.010	**
千葉	-8425.937	0.084	*
千葉みなと	(dropped)		
千葉公園	(dropped)		
千葉寺	-10106.42	0.041	**
千葉中央	-7028.479	0.235	
前原	-9718.935	0.072	*
清水公園	-25211.56	0.000	***
上本郷	-10336.77	0.041	**
勝田台	-12361.93	0.013	**
実籾	-14036.41	0.005	**
矢切	-21676.73	0.000	***
市川	2302.033	0.637	
市川大野	-8153.397	0.132	
市川真間	(dropped)		
滝不動	-17063.69	0.004	**
四街道	-20003.06	0.000	***
松戸	-9248.632	0.063	*
松戸新田	-14171.54	0.005	**
蘇我	-18204.41	0.001	**
天台	-12570.74	0.020	**
天王台	-12605.18	0.010	**
土気	-22143.95	0.000	***
我孫子	-14809.89	0.003	**
五香	-17198.66	0.001	**
舞浜	6279.01	0.221	
物井	-17642.26	0.001	**

西船橋	1352.46	0.784	
西登戸	-7649.563	0.130	
西千葉	-10925.9	0.025	**
下総中山	1972.387	0.689	
小倉台	-15184.53	0.004	**
新八柱	(dropped)		
新柏	-17122.53	0.002	**
新検見川	-11700.8	0.016	**
新鎌ヶ谷	(dropped)		
新木	-24108.86	0.000	***
新浦安	8690.148	0.075	*
新千葉	-8075.55	0.122	
新松戸	-8459.277	0.110	
行徳	-1253.949	0.807	
穴川	-14245.45	0.004	**
学園前	-14488.29	0.004	**
薬園台	-10303.51	0.057	*
野田市	-17870.75	0.000	***
桜木	-19728.64	0.000	***
誉田	-22623.37	0.000	***
運河	-18452.19	0.000	***
増尾	-18835.38	0.000	***
志津	(dropped)		
塚田	-8746.834	0.081	*
作草部	-13718.78	0.007	**
船橋	-2846.095	0.573	
習志野	-11554.99	0.051	*
京成船橋	(dropped)		
常盤平	-18911.52	0.000	***
新鎌ヶ谷	-15794.46	0.003	**
定数項	55137.25	0.523	

別表 3. 推定結果(実勢価格)

実勢価格関数推定結果(AdjR²=0.4771)

面積(m ²)	20594.78	0.000	***
最寄り駅まで(分)	-77641.68	0.000	***
おゆみ野	-1.38e+07	0.473	
くぬぎ山	(dropped)		
スポーツセンター	-3419530	0.871	
みつわ台	-1.51e+07	0.475	
みどり台	1.30e+07	0.506	
みのり台	3331867	0.868	
愛宕	-1.10e+07	0.554	
八千代緑が丘	-640923.6	0.972	
八千代台	-2934173	0.874	
八千代中央	-1.08e+07	0.578	
八柱	-2079535	0.911	
柏	5082668	0.787	
柏の葉キャンパス	-1002010	0.957	
浜野	-1.23e+07	0.511	
北柏	-1664838	0.932	
北初富	-1.34e+07	0.498	
北国分	-7625369	0.734	
北松戸	-4007567	0.829	
北習志野	1763968	0.925	
北小金	547476.9	0.977	
本八幡	2.68e+07	0.146	
本千葉	-1.00e+07	0.606	
初富	-1.19e+07	0.542	
初石	3320587	0.862	
川間	-1.09e+07	0.558	
船橋法典	-4426821	0.812	
船橋競馬場	(dropped)		
村上	6344236	0.744	
大森台	-1.46e+07	0.435	
稲毛	2935277	0.873	

稲毛海岸	5989044	0.817	
東船橋	1.09e+07	0.565	
東千葉	-6932046	0.719	
東松戸	2.92e+07	0.154	
東葉勝田台	-5120291	0.787	
都賀	-8659716	0.641	
飯山満	756028.5	0.969	
高根木戸	-3162520	0.866	
国府台	-735945	0.971	
海浜幕張	(dropped)		
湖北	-8919777	0.648	
葭川公園	(dropped)		
菅野	5.13e+07	0.008	**
検見川	-1.05e+07	0.601	
検見川浜	4.51e+07	0.082	*
江戸川台	-3700907	0.843	
津田沼	2.14e+07	0.255	
京成大和田	-1.02e+07	0.585	
京成大久保	-5277443	0.779	
京成津田沼	-623912.7	0.975	
京成幕張	(dropped)		
京成幕張本郷	(dropped)		
京成千葉	(dropped)		
京成中山	(dropped)		
豊四季	-5043724	0.797	
鎌ヶ谷	-1.19e+07	0.573	
鎌ヶ谷大仏	-1.02e+07	0.586	
鎌取	-3246686	0.865	
流山おおたかの森	4866510	0.798	
流山セントラルパーク	1.03e+07	0.597	
馬橋	-3456429	0.853	
馬込沢	-1.13e+07	0.552	
梅郷	-9425202	0.615	
妙典	1.09e+07	0.608	

幕張	4828097	0.797	
幕張本郷	3904237	0.833	
南柏	-2641641	0.888	
南流山	1.05e+07	0.584	
南行徳	1.58e+07	0.441	
浦安	5.37e+07	0.011	**
千城台	-7397907	0.688	
千城台北	(dropped)		
千葉	-2046977	0.912	
千葉みなと	(dropped)		
千葉公園	-1.37e+07	0.540	
千葉寺	-826264.6	0.966	
千葉中央	-1.25e+07	0.540	
前原	-1.13e+07	0.557	
清水公園	(dropped)		
上本郷	-1.18e+07	0.599	
勝田台	-2693536	0.890	
実籾	-7850431	0.672	
矢切	-4681956	0.806	
市川	2.36e+07	0.206	
市川大野	-2908896	0.878	
市川真間	4.86e+07	0.012	**
滝不動	-1.27e+07	0.513	
四街道	-8905740	0.629	
松戸	(dropped)		
松戸新田	-3331037	0.898	
蘇我	-1.19e+07	0.520	
天台	-1.12e+07	0.597	
天王台	-1405714	0.939	
土気	-1.08e+07	0.557	
我孫子	-845000.9	0.964	
五香	-3803698	0.837	
舞浜	7.22e+07	0.001	**
物井	-1.87e+07	0.404	
西船橋	(dropped)		

西登戸	1.53e+07	0.496	
西千葉	4.92e+07	0.010	**
下総中山	7816865	0.679	
小倉台	-1.78e+07	0.384	
新八柱	-351847.9	0.986	
新柏	339692.9	0.986	
新検見川	1131386	0.951	
新鎌ヶ谷	(dropped)		
新木	-1.15e+07	0.541	
新浦安	5.33e+07	0.012	**
新千葉	(dropped)		
新松戸	1.65e+07	0.390	
行徳	5.98e+07	0.021	**
穴川	1172097	0.954	
学園前	-1.28e+07	0.492	
薬園台	-1.03e+07	0.594	
野田市	-9204666	0.630	
桜木	1.68e+07	0.380	
誉田	-1.65e+07	0.372	
運河	-7589209	0.689	
増尾	-973089.7	0.959	
志津	-1.62e+07	0.414	
塚田	-4267591	0.831	
作草部	-6879312	0.790	
船橋	-306363.8	0.988	
習志野	1.88e+07	0.357	
京成船橋	(dropped)		
常盤平	3249939	0.900	
新鎌ヶ谷	8682760	0.698	
定数項	2.33e+07	0.204	

別表 4. 推定結果(公示価格)

公示価格関数推定結果(AdjR²=0.9863)

面積(m ²)	45221.7	0.000	***
最寄り駅まで(分)	-6253.356	0.000	***
おゆみ野	-2.26e+07	0.319	
くぬぎ山	-1.09e+07	0.672	
スポーツセンター	-6195355	0.798	
みつわ台	-4889619	0.849	
みどり台	1.29e+07	0.594	
みのり台	-4571870	0.850	
愛宕	-6615475	0.768	
八千代緑が丘	-3998804	0.860	
八千代台	-2859954	0.895	
八千代中央	-455846.3	0.984	
八柱	1.14e+07	0.657	
柏	1.02e+07	0.631	
柏の葉キャンパス	6720900	0.766	
浜野	-8901150	0.691	
北柏	2690450	0.904	
北初富	-1.20e+07	0.639	
北国分	2244851	0.924	
北松戸	669034.6	0.976	
北習志野	5481536	0.831	
北小金	5509567	0.801	
本八幡	2.08e+07	0.332	
本千葉	1685905	0.941	
初富	-8937572	0.712	
初石	4379580	0.844	
川間	5980860	0.785	
船橋法典	-281930.3	0.990	
船橋競馬場	5852192	0.843	
村上	-7387061	0.753	
大森台	-1.11e+07	0.647	
稲毛	8481153	0.693	

稲毛海岸	3.23e+07	0.139	
東船橋	5290435	0.818	
東千葉	-6131052	0.783	
東松戸	(dropped)		
東葉勝田台	(dropped)		
都賀	-1034526	0.962	
飯山満	-1318215	0.955	
高根木戸	-453069.9	0.984	
国府台	(dropped)		
海浜幕張	3.19e+07	0.187	
湖北	-1.40e+07	0.526	
葭川公園	(dropped)		
菅野	(dropped)		
検見川	-3324731	0.911	
検見川浜	2.01e+07	0.349	
江戸川台	-469875.8	0.983	
津田沼	1.12e+07	0.609	
京成大和田	-7257484	0.742	
京成大久保	-212933	0.992	
京成津田沼	9257502	0.682	
京成幕張	(dropped)		
京成幕張本郷	(dropped)		
京成千葉	(dropped)		
京成中山	(dropped)		
豊四季	-4611833	0.844	
鎌ヶ谷	-8142679	0.723	
鎌ヶ谷大仏	-7307646	0.744	
鎌取	-1.25e+07	0.558	
流山おおたかの森	(dropped)		
流山セントラルパーク	-133402.7	0.996	
馬橋	1561737	0.943	
馬込沢	-5873028	0.792	
梅郷	-9385225	0.673	
妙典	4.06e+07	0.077	*

幕張	-5150233	0.826	
幕張本郷	1.13e+07	0.608	
南柏	3505038	0.874	
南流山	6936990	0.762	
南行徳	2.05e+07	0.354	
浦安	2.44e+07	0.265	
千城台	-9471280	0.712	
千城台北	(dropped)		
千葉	1.68e+07	0.434	
千葉みなと	-1.57e+07	0.496	
千葉公園	3209658	0.914	
千葉寺	-3329028	0.897	
千葉中央	(dropped)		
前原	224688.6	0.992	
清水公園	-1.20e+07	0.686	
上本郷	5369325	0.834	
勝田台	2041893	0.925	
実籾	-3780356	0.863	
矢切	3185633	0.886	
市川	1.89e+07	0.385	
市川大野	-2254591	0.920	
市川真間	(dropped)		
滝不動	-5025384	0.835	
四街道	-4865463	0.820	
松戸	1.02e+07	0.643	
松戸新田	1.24e+07	0.588	
蘇我	-3303879	0.880	
天台	2257470	0.939	
天王台	-2034725	0.927	
土気	-9542099	0.666	
我孫子	775777.7	0.971	
五香	-2823053	0.897	
舞浜	3.16e+07	0.163	
物井	-1.66e+07	0.576	
西船橋	2.04e+07	0.361	

西登戸	(dropped)		
西千葉	2.26e+07	0.326	
下総中山	6125659	0.790	
小倉台	-1.05e+07	0.682	
新八柱	5126593	0.832	
新柏	-852797.5	0.970	
新検見川	5081345	0.813	
新鎌ヶ谷	(dropped)		
新木	-1.46e+07	0.546	
新浦安	3.07e+07	0.167	
新千葉	(dropped)		
新松戸	1.07e+07	0.632	
行徳	3.02e+07	0.183	
穴川	-7806649	0.761	
学園前	(dropped)		
薬園台	103990.1	0.996	
野田市	-8347472	0.712	
桜木	-1.17e+07	0.648	
誉田	-1.05e+07	0.627	
運河	-8971511	0.696	
増尾	-1159491	0.959	
志津	(dropped)		
塚田	-3692394	0.875	
作草部	(dropped)		
船橋	1.21e+07	0.578	
習志野	2114693	0.927	
京成船橋	(dropped)		
常盤平	5976564	0.799	
新鎌ヶ谷	-1.08e+07	0.717	
定数項	2.16e+07	0.523	

別表 5. 推定結果(分譲マンション)

分譲マンション価格関数推定結果(AdjR²=0.6969)

面積(㎡)	32.52631	0.000	***
最寄り駅まで(分)	-20.07621	0.000	***
分譲戸数(戸)	1.194155	0.000	***
おゆみ野	-729.9347	0.076	*
くぬぎ山	-447.4239	0.374	
スポーツセンター	(dropped)		
みつわ台	(dropped)		
みどり台	-543.2653	0.153	
みのり台	-488.9224	0.192	
愛宕	(dropped)		
八千代緑が丘	-858.0673	0.019	**
八千代台	-602.4917	0.111	
八千代中央	-780.2804	0.037	**
八柱	-62.92953	0.869	
柏	-62.71134	0.861	
柏の葉キャンパス	-646.526	0.116	
浜野	-514.4347	0.307	
北柏	-839.1328	0.022	**
北初富	(dropped)		
北国分	-247.9636	0.622	
北松戸	-200.7415	0.607	
北習志野	-300.5331	0.408	
北小金	-364.6895	0.320	
本八幡	514.0745	0.157	
本千葉	-778.5501	0.058	*
初富	-1012.176	0.011	**
初石	-775.8638	0.036	**
川間	(dropped)		
船橋法典	-531.8352	0.182	
船橋競馬場	-345.7008	0.492	
村上	-772.2669	0.048	**
大森台	(dropped)		

稲毛	7.999478	0.982	
稲毛海岸	345.2902	0.343	
東船橋	-251.8664	0.564	
東千葉	-607.2446	0.120	
東松戸	-906.0016	0.038	**
東葉勝田台	(dropped)		
都賀	(dropped)		
飯山満	-715.8064	0.063	*
高根木戸	-600.0558	0.110	
国府台	1147.46	0.003	**
海浜幕張	98.01187	0.784	
湖北	(dropped)		
葭川公園	(dropped)		
菅野	(dropped)		
検見川	(dropped)		
検見川浜	-132.2733	0.723	
江戸川台	(dropped)		
津田沼	133.7093	0.711	
京成大和田	-876.4248	0.044	**
京成大久保	-719.0792	0.052	*
京成津田沼	(dropped)		
京成幕張	(dropped)		
京成幕張本郷	(dropped)		
京成千葉	(dropped)		
京成中山	(dropped)		
豊四季	-670.5391	0.092	*
鎌ヶ谷	(dropped)		
鎌ヶ谷大仏	(dropped)		
鎌取	-642.1268	0.107	
流山おおたかの森	(dropped)		
流山セントラルパーク	(dropped)		
馬橋	-576.5103	0.125	
馬込沢	-767.2056	0.040	**
梅郷	(dropped)		

妙典	444.0919	0.225	
幕張	-496.0122	0.172	
幕張本郷	181.0915	0.621	
南柏	-569.0901	0.117	
南流山	-387.773	0.374	
南行徳	309.0863	0.397	
浦安	83.50493	0.817	
千城台	(dropped)		
千城台北	(dropped)		
千葉	-465.9094	0.195	
千葉みなと	-907.0324	0.013	**
千葉公園	(dropped)		
千葉寺	-1000.493	0.015	**
千葉中央	-777.8191	0.058	*
前原	-355.1086	0.343	
清水公園	(dropped)		
上本郷	(dropped)		
勝田台	-155.2323	0.684	
実籾	-633.4085	0.094	*
矢切	(dropped)		
市川	838.4829	0.021	**
市川大野	(dropped)		
市川真間	446.4976	0.375	
滝不動	(dropped)		
四街道	-874.437	0.022	**
松戸	-23.19709	0.949	
松戸新田	(dropped)		
蘇我	-630.9673	0.086	*
天台	-1087.344	0.031	**
天王台	-764.4331	0.129	
土気	(dropped)		
我孫子	-729.6286	0.043	**
五香	-265.5337	0.476	
舞浜	570.6571	0.140	
物井	(dropped)		

西船橋	-21.79854	0.952	
西登戸	(dropped)		
西千葉	99.96011	0.784	
下総中山	102.3974	0.778	
小倉台	(dropped)		
新八柱	33.64261	0.927	
新柏	-326.6483	0.516	
新検見川	-336.1848	0.355	
新鎌ヶ谷	-779.113	0.058	*
新木	(dropped)		
新浦安	663.6972	0.064	*
新千葉	(dropped)		
新松戸	-358.2341	0.326	
行徳	352.0982	0.337	
穴川	(dropped)		
学園前	-1281.419	0.002	**
薬園台	-796.801	0.045	**
野田市	-347.2915	0.399	
桜木	(dropped)		
誉田	(dropped)		
運河	(dropped)		
増尾	(dropped)		
志津	(dropped)		
塚田	-771.8403	0.037	**
作草部	-566.7945	0.146	
船橋	358.53	0.318	
習志野	-637.3802	0.082	*
京成船橋	(dropped)		
常盤平	-209.4807	0.580	
新鎌ヶ谷	(dropped)		
定数項	1050.467	0.000	***

別表 6. 駅の緯度・経度他

	緯度			経度			川間から緯度(秒)		メッシュ座標	
	度	分	秒	度	分	秒	緯度	経度		
おゆみ野	35	33	12.446	140	10	43.25	1532.573	1241.39	310	472
くぬぎ山	35	46	57.014	139	58	17.954	708.005	496.094	124	218
スポーツセンター	35	38	34.167	140	6	57.146	1210.852	1015.286	254	373
みつわ台	35	38	29.094	140	8	4.812	1215.925	1082.952	271	375
みどり台	35	54	10.008	139	55	21.619	275.011	319.759	80	85
みのり台	35	47	21.646	139	55	46.078	683.373	344.218	86	210
愛宕	35	57	0.554	139	51	53.341	104.465	111.481	28	32
八千代緑が丘	35	43	43.982	140	4	24.46	901.037	862.6	216	278
八千代台	35	42	5.274	140	5	27.391	999.745	925.531	231	308
八千代中央	35	43	40.105	140	6	13.367	904.914	971.507	243	279
八柱	35	47	29.018	139	56	14.503	676.001	372.643	93	208
柏	35	51	44.338	139	58	16.133	420.681	494.273	124	130
柏の葉キャンパス	35	53	35.088	139	57	8.834	309.931	426.974	107	95
浜野	35	33	6.754	140	7	55.52	1538.265	1073.66	268	474
北柏	35	52	32.243	139	59	16.926	372.776	555.066	139	115
北初富	35	46	36.091	139	59	23.32	728.928	561.46	140	225
北国分	35	45	46.498	139	54	51.307	778.521	289.447	72	240
北松戸	35	48	1.652	139	54	41.501	643.367	279.641	70	198
北習志野	35	43	16.781	140	2	31.902	928.238	750.042	188	286
北小金	35	50	0.37	139	55	52.691	524.649	350.831	88	162
本八幡	35	43	15.233	139	55	38.676	929.786	336.816	84	286
本千葉	35	36	4.327	140	7	15.553	1360.692	1033.693	258	419
初富	35	46	19.171	140	0	1.775	745.848	599.915	150	230
初石	35	53	1.619	139	55	4.3	343.4	302.44	76	106
川間	35	58	45.019	139	50	1.86	0	0	0	0
船橋法典	35	43	49.566	139	58	0.376	895.453	478.516	120	276
船橋競馬場	35	41	22.582	139	59	52.793	1042.437	590.933	148	321
村上	35	43	25.356	140	7	6.15	919.663	1024.29	256	283
大森台	35	35	2.854	140	8	57.833	1422.165	1135.973	284	438
稲毛	35	38	14.15	140	5	33.216	1230.869	931.356	233	379

稲毛海岸	35	37	46.204	140	4	26.522	1258.815	864.662	216	388
東船橋	35	41	59.32	140	0	14.148	1005.699	612.288	153	310
東千葉	35	37	1.25	140	7	20.14	1303.769	1038.28	260	402
東松戸	35	46	12.288	139	56	36.269	752.731	394.409	99	232
東葉勝田台	35	42	55.649	140	7	33.87	949.37	1052.01	263	292
都賀	35	38	9.917	140	8	57.199	1235.102	1135.339	284	380
飯山満	35	42	50.652	140	1	20.28	954.367	678.42	170	294
高根木戸	35	43	35.85	140	2	5.723	909.169	723.863	181	280
国府台	35	44	10.684	139	54	11.592	874.335	249.732	62	269
海浜幕張	35	38	54.143	140	2	30.901	1190.876	749.041	187	367
湖北	35	52	1.794	140	4	40.652	403.225	878.792	220	124
葭川公園	35	36	30.784	140	7	12.511	1334.235	1030.651	258	411
菅野	35	43	41.779	139	55	9.887	903.24	308.027	77	278
検見川	35	39	9.043	140	3	59.962	1175.976	838.102	210	362
検見川浜	35	38	14.248	140	3	31.997	1230.771	810.137	203	379
江戸川台	35	53	50.438	139	54	37.62	294.581	275.76	69	91
津田沼	35	41	28.921	140	1	12.644	1036.098	670.784	168	319
京成大和田	35	42	44.312	140	6	30.881	960.707	989.021	247	296
京成大久保	35	41	9.658	140	2	55.064	1055.361	773.204	193	325
京成津田沼	35	41	1.104	140	1	29.363	1063.915	687.503	172	328
京成幕張	35	39	38.808	140	3	21.276	1146.211	799.416	200	353
京成幕張本郷	35	40	21.184	140	2	31.528	1103.835	749.668	187	340
京成千葉	35	36	41.76	140	6	51.383	1323.259	1009.523	252	408
京成中山	35	43	1.193	139	56	39.131	943.826	397.271	99	291
豊四季	35	51	59.652	139	56	21.444	405.367	379.584	95	125
鎌ヶ谷	35	45	49.554	139	59	50.158	775.465	588.298	147	239
鎌ヶ谷大仏	35	45	28.177	140	0	49.763	796.842	647.903	162	245
鎌取	35	33	46.062	140	10	42.899	1498.957	1241.039	310	462
流山おおたかの森	35	52	18.476	139	55	30.158	386.543	328.298	82	119
流山セントラルパーク	35	51	16.387	139	54	54.803	448.632	292.943	73	138
馬橋	35	48	42.055	139	55	2.298	602.964	300.438	75	186
馬込沢	35	44	29.71	139	59	31.916	855.309	570.056	143	263
梅郷	35	55	53.67	139	53	27.91	171.349	206.05	52	53
妙典	35	41	27.366	139	55	27.152	1037.653	325.292	81	320
幕張	35	39	33.84	140	3	28.436	1151.179	806.576	202	355

幕張本郷	35	40	21.59	140	2	32.068	1103.429	750.208	188	340
南柏	35	50	40.758	139	57	14.8	484.261	432.94	108	149
南流山	35	50	16.926	139	54	13.914	508.093	252.054	63	156
南行徳	35	40	21.673	139	54	8.32	1103.346	246.46	62	340
浦安	35	39	57.355	139	53	35.495	1127.664	213.635	53	347
千城台	35	37	20.33	140	11	18.816	1284.689	1276.956	319	396
千城台北	35	37	38.77	140	10	55.099	1266.249	1253.239	313	390
千葉	35	36	48.33	140	6	46.213	1316.689	1004.353	251	406
千葉みなと	35	36	22.219	140	6	12.276	1342.8	970.416	243	414
千葉公園	35	37	11.186	140	7	4.598	1293.833	1022.738	256	399
千葉寺	35	35	25.12	140	7	56.05	1399.899	1074.19	269	431
千葉中央	35	36	26.474	140	7	4.112	1338.545	1022.252	256	412
前原	35	42	2.398	140	1	39.151	1002.621	697.291	174	309
清水公園	35	57	33.71	139	51	34.812	71.309	92.952	23	22
上本郷	35	47	22.286	139	54	57.712	682.733	295.852	74	210
勝田台	35	42	55.602	140	7	33.791	949.417	1051.931	263	292
実籾	35	41	12.667	140	4	5.84	1052.352	843.98	211	324
矢切	35	45	27.011	139	53	59.071	798.008	237.211	59	246
市川	35	43	43.907	139	54	29.059	901.112	267.199	67	278
市川大野	35	45	19.555	139	57	4.417	805.464	422.557	106	248
市川真間	35	43	52.356	139	54	42.181	892.663	280.321	70	275
滝不動	35	44	16.645	140	1	34.392	868.374	692.532	173	267
四街道	35	39	45.922	140	9	54.083	1139.097	1192.223	298	351
松戸	35	47	4.099	139	54	2.804	700.92	240.944	60	216
松戸新田	35	47	26.347	139	55	22.199	678.672	320.339	80	209
蘇我	35	34	55.434	140	7	50.761	1429.585	1068.901	267	440
天台	35	37	53.209	140	6	46.447	1251.81	1004.587	251	386
天王台	35	52	21.209	140	2	28.356	383.81	746.496	187	118
土気	35	31	51.118	140	16	11.219	1613.901	1569.359	392	497
我孫子	35	52	22.044	140	0	37.678	382.975	635.818	159	118
五香	35	47	50.212	139	57	56.866	654.807	475.006	119	202
舞浜	35	38	10.014	139	53	1.37	1235.005	179.51	45	380
物井	35	41	8.376	140	12	0.947	1056.643	1319.087	330	325
西船橋	35	42	25.657	139	57	32.299	979.362	450.439	113	302
西登戸	35	37	3.414	140	6	10.084	1301.605	968.224	242	401

西千葉	35	37	21.5	140	6	12.013	1283.519	970.153	243	395
下総中山	35	42	51.394	139	56	35.131	953.625	393.271	98	294
小倉台	35	37	39.918	140	10	18.743	1265.101	1216.883	304	390
新八柱	35	47	31.247	139	56	18.215	673.772	376.355	94	208
新柏	35	50	17.261	139	58	1.178	507.758	479.318	120	156
新検見川	35	39	6.084	140	4	22.89	1178.935	861.03	215	363
新鎌ヶ谷	35	46	46.834	139	59	55.554	718.185	593.694	148	221
新木	35	51	44.467	140	6	25.373	420.552	983.513	246	130
新浦安	35	38	58.294	139	54	45.191	1186.725	283.331	71	366
新千葉	35	36	44.838	140	6	30.805	1320.181	988.945	247	407
新松戸	35	49	31.681	139	55	15.874	553.338	314.014	79	170
行徳	35	40	57.67	139	54	51.314	1067.349	289.454	72	329
穴川	35	38	22.722	140	6	42.656	1222.297	1000.796	250	376
学園前	35	33	37.31	140	9	30.298	1507.709	1168.438	292	464
薬園台	35	42	36.976	140	2	15.356	968.043	733.496	183	298
野田市	35	56	37.147	139	52	14.621	127.872	132.761	33	39
桜木	35	37	52.709	140	9	39.366	1252.31	1177.506	294	386
誉田	35	32	49.186	140	12	49.493	1555.833	1367.633	342	479
運河	35	54	51.811	139	54	21.827	233.208	259.967	65	72
増尾	35	49	46.934	139	58	35.774	538.085	513.914	128	166
志津	35	43	2.662	140	8	41.935	942.357	1120.075	280	290
塚田	35	43	19.567	139	58	58.292	925.452	536.432	134	285
作草部	35	37	32.902	140	6	55.13	1272.117	1013.27	253	392
船橋	35	42	6.714	139	59	4.945	998.305	543.085	136	307
習志野	35	42	55.055	140	2	34.033	949.964	752.173	188	293
京成船橋	35	42	0.58	139	59	7.624	1004.439	545.764	136	309
常盤平	35	48	11.488	139	56	58.279	633.531	416.419	104	195
新鎌ヶ谷	35	46	46.834	139	59	55.554	718.185	593.694	148	221

別表 7. 駅の位置

下は、メッシュ分析を行うプログラム上で、対象となる長方形の中の分析対象駅と地図のみを表示した場合である。緑色のドットが、分析対象となる駅である。長方形の左上が東部野田線川間駅、右下が外房線本納駅である。



別表 8. シミュレーション結果 1

(別表) 内部収益率計算結果

・ 赤字は欠損値によるものであり、値は意味を持たない。

ケース	アパート		現行			
	A	B	C	D	E	F
おゆみ野	0.0323	0.0755	0.0613	0.0608	0.0619	0.0694
くぬぎ山	0.0552	0.0998	0.059	0.0604	0.0622	0.0697
スポーツセンター	0.0371	0.0805	0.0614	0.0627	0.0646	0.0721
みつわ台	0.0466	0.0906	0.051	0.0516	0.0526	0.0601
みどり台	0.0663	0.1118	0.0778	0.0812	0.0849	0.0926
みのり台	0.0498	0.0941	0.0742	0.0759	0.0786	0.0862
愛宕	0.0194	0.0618	0.0551	0.0559	0.0572	0.0647
八千代緑が丘	0.0501	0.0944	0.076	0.0774	0.08	0.0877
八千代台	0.0319	0.075	0.0528	0.0545	0.0561	0.0636
八千代中央	0.0476	0.0917	0.0759	0.0766	0.0789	0.0865
八柱	0.005	0.005	0.0768	0.0788	0.0818	0.0894
柏	0.0582	0.1031	0.101	0.1033	0.1075	0.1155
柏の葉キャンパス	0.005	0.005	0.0636	0.0656	0.068	0.0756
浜野	0.0282	0.0711	0.0532	0.0538	0.0549	0.0624
北柏	0.037	0.0804	0.0635	0.0653	0.0676	0.0751
北初富	0.0458	0.0898	0.056	0.0562	0.0574	0.0649
北国分	0.071	0.117	0.0773	0.0784	0.0809	0.0886
北松戸	0.0455	0.0895	0.0768	0.078	0.0807	0.0883
北習志野	0.0252	0.0678	0.098	0.0997	0.1035	0.1115
北小金	0.0471	0.0911	0.0817	0.0836	0.0867	0.0944
本八幡	0.1093	0.1591	0.115	0.1197	0.1258	0.1343
本千葉	0.0521	0.0965	0.0838	0.0844	0.0871	0.0948
初富	0.0514	0.0957	0.0605	0.061	0.0624	0.0699
初石	0.0446	0.0885	0.0701	0.0723	0.075	0.0826
川間	0.0088	0.0506	0.057	0.0584	0.0601	0.0676
船橋法典	0.0856	0.1329	0.0886	0.0896	0.0926	0.1004
船橋競馬場	0.047	0.0911	0.005	0.005	0.1009	0.1089
村上	0.0544	0.099	0.0722	0.074	0.0767	0.0843
大森台	0.0485	0.0927	0.0637	0.0638	0.0652	0.0727

稲毛	0.0731	0.1193	0.0991	0.101	0.105	0.113
稲毛海岸	0.0728	0.1189	0.1097	0.113	0.1181	0.1264
東船橋	0.1164	0.1669	0.1041	0.1066	0.1111	0.1192
東千葉	0.0523	0.0968	0.0809	0.0816	0.0841	0.0917
東松戸	0.005	0.005	0.005	0.005	0.076	0.0835
東葉勝田台	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0612	0.0687
都賀	0.0333	0.0765	0.0649	0.0659	0.0679	0.0754
飯山満	0.0546	0.0992	0.0796	0.0812	0.0841	0.0918
高根木戸	0.0695	0.1153	0.0607	0.0623	0.0643	0.0718
国府台	0.005	0.005	0.005	0.005	0.1037	0.1117
海浜幕張	0.0782	0.1249	0.005	0.005	0.1191	0.1274
湖北	0.0122	0.0544	0.0404	0.0412	0.0418	0.0493
葎川公園	0.005	0.005	0.005	0.005	0.1134	0.1215
菅野	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0878	0.0956
検見川	0.0656	0.1111	0.0923	0.0925	0.0954	0.1032
検見川浜	0.0938	0.142	0.156	0.1632	0.1723	0.182
江戸川台	0.039	0.0825	0.0753	0.0765	0.0791	0.0867
津田沼	0.0952	0.1435	0.107	0.1108	0.1161	0.1243
京成大和田	0.0422	0.086	0.0605	0.0611	0.0627	0.0702
京成大久保	0.062	0.1072	0.0873	0.0882	0.0912	0.0989
京成津田沼	0.0815	0.1284	0.0908	0.0926	0.0961	0.1039
京成幕張	0.005	0.005	0.005	0.005	0.1022	0.1102
京成幕張本郷	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0758	0.0834
京成千葉	0.005	0.005	0.005	0.005	0.1043	0.1123
京成中山	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0979	0.1058
豊四季	0.0486	0.0928	0.0698	0.0709	0.0731	0.0806
鎌ヶ谷	0.0676	0.1132	0.0625	0.063	0.0645	0.072
鎌ヶ谷大仏	0.0391	0.0826	0.0587	0.0594	0.0609	0.0684
鎌取	0.0424	0.0862	0.0718	0.0726	0.0747	0.0823
流山おおたかの森	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0557	0.0632
流山セントラルパーク	0.0276	0.0704	0.0562	0.059	0.0613	0.0688
馬橋	0.0496	0.0938	0.079	0.0804	0.0831	0.0908
馬込沢	0.0547	0.0994	0.0588	0.0595	0.0609	0.0684
梅郷	0.0244	0.0671	0.042	0.043	0.0438	0.0513
妙典	0.1228	0.1741	0.1015	0.1057	0.1109	0.119

幕張	0.0843	0.1314	0.0945	0.096	0.0996	0.1075
幕張本郷	0.0817	0.1286	0.0877	0.0901	0.0937	0.1015
南柏	0.047	0.091	0.0769	0.0784	0.0812	0.0888
南流山	0.0703	0.1162	0.0817	0.0845	0.0881	0.0958
南行徳	0.099	0.1477	0.1058	0.1095	0.1146	0.1228
浦安	0.0994	0.1481	0.1054	0.1129	0.12	0.1283
千城台	0.0428	0.0866	0.0655	0.0662	0.068	0.0756
千城台北	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0723	0.0799
千葉	0.0664	0.1119	0.0946	0.0966	0.1003	0.1083
千葉みなと	0.005	0.005	0.005	0.005	0.1009	0.1088
千葉公園	0.005	0.005	0.0711	0.0718	0.0738	0.0814
千葉寺	0.066	0.1116	0.0769	0.0782	0.0809	0.0886
千葉中央	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0926	0.1004
前原	0.0664	0.112	0.0945	0.0948	0.0978	0.1056
清水公園	0.0054	0.0473	0.005	0.005	0.005	0.005
上本郷	0.0624	0.1076	0.0792	0.08	0.0825	0.0902
勝田台	0.0554	0.1	0.0818	0.0832	0.0861	0.0938
実籾	0.0505	0.0948	0.0732	0.074	0.0762	0.0838
矢切	0.0155	0.0576	0.0936	0.0947	0.098	0.1059
市川	0.1067	0.1562	0.1073	0.1117	0.1173	0.1255
市川大野	0.0733	0.1195	0.0722	0.0735	0.0759	0.0835
市川真間	0.005	0.005	0.005	0.005	0.1078	0.1158
滝不動	0.0385	0.0819	0.0447	0.0457	0.0465	0.054
四街道	0.0259	0.0686	0.0597	0.0606	0.0622	0.0697
松戸	0.0652	0.1106	0.005	0.005	0.1162	0.1244
松戸新田	0.0445	0.0884	0.0803	0.0822	0.0852	0.0929
蘇我	0.033	0.0762	0.085	0.0853	0.0878	0.0955
天台	0.0544	0.099	0.0815	0.0822	0.0847	0.0924
天王台	0.0557	0.1004	0.0675	0.069	0.0713	0.0789
土気	0.0183	0.0607	0.0328	0.0339	0.0342	0.0418
我孫子	0.0458	0.0898	0.0839	0.0853	0.0884	0.0961
五香	0.0371	0.0805	0.0548	0.0564	0.058	0.0655
舞浜	0.1179	0.1686	0.1003	0.1098	0.1177	0.126
物井	0.04	0.0837	0.005	0.005	0.005	0.005
西船橋	0.1028	0.1518	0.005	0.005	0.1314	0.1399

西登戸	0.005	0.005	0.005	0.005	0.1077	0.1158
西千葉	0.0545	0.099	0.0826	0.0895	0.0952	0.103
下総中山	0.1091	0.1588	0.1061	0.1084	0.1128	0.121
小倉台	0.0481	0.0922	0.0672	0.067	0.0684	0.0759
新八柱	0.005	0.005	0.0773	0.0792	0.0821	0.0897
新柏	0.0368	0.0801	0.0812	0.0827	0.0856	0.0933
新検見川	0.057	0.1018	0.0836	0.0855	0.0887	0.0964
新鎌ヶ谷	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
新木	0.0115	0.0536	0.0392	0.0399	0.0403	0.0478
新浦安	0.1269	0.1787	0.1403	0.1486	0.1576	0.1668
新千葉	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0893	0.0971
新松戸	0.0681	0.1138	0.0789	0.0825	0.0863	0.094
行徳	0.0901	0.1379	0.101	0.1093	0.1166	0.1249
穴川	0.051	0.0953	0.0712	0.0726	0.075	0.0826
学園前	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0821	0.0897
菜園台	0.0642	0.1095	0.0947	0.0951	0.0981	0.106
野田市	0.0362	0.0796	0.0498	0.0507	0.0518	0.0593
桜木	0.0296	0.0725	0.0568	0.0595	0.0619	0.0694
誉田	0.0165	0.0588	0.0385	0.039	0.0393	0.0468
運河	0.034	0.0772	0.0734	0.0739	0.076	0.0836
増尾	0.0296	0.0725	0.0528	0.0547	0.0564	0.0639
志津	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
塚田	0.0714	0.1174	0.0974	0.0981	0.1014	0.1094
作草部	0.005	0.005	0.005	0.005	0.0783	0.0859
船橋	0.0894	0.137	0.1225	0.124	0.1289	0.1374
習志野	0.0586	0.1035	0.0727	0.0761	0.0795	0.0871
京成船橋	0.005	0.005	0.005	0.005	0.1118	0.1199
常盤平	0.0266	0.0694	0.0708	0.0731	0.0759	0.0835
新鎌ヶ谷	0.0457	0.0896	0.0658	0.0678	0.0702	0.0778

ケース	UPREIT				相続税軽減			
	C	D	E	F	C	D	E	F
おゆみ野	0.0636	0.0615	0.0657	0.0706	0.0638	0.0616	0.0659	0.0707
くぬぎ山	0.0625	0.0614	0.066	0.0709	0.063	0.0616	0.0663	0.071
スポーツセンター	0.0646	0.0636	0.0684	0.0733	0.065	0.0637	0.0687	0.0734
みつわ台	0.0529	0.0521	0.0561	0.0612	0.0529	0.0521	0.0564	0.0613
みどり台	0.0831	0.0828	0.0894	0.094	0.0836	0.0829	0.0896	0.0941
みのり台	0.0784	0.0771	0.0829	0.0876	0.0789	0.0772	0.0831	0.0876
愛宕	0.0575	0.0566	0.0608	0.0658	0.0576	0.0566	0.0611	0.0659
八千代緑が丘	0.0799	0.0785	0.0844	0.089	0.0803	0.0786	0.0846	0.0891
八千代台	0.0558	0.0553	0.0597	0.0647	0.0562	0.0554	0.06	0.0648
八千代中央	0.0788	0.0774	0.0832	0.0879	0.0788	0.0774	0.0834	0.0879
八柱	0.0806	0.0799	0.0862	0.0908	0.0806	0.0799	0.0864	0.0909
柏	0.1064	0.1048	0.1128	0.1172	0.1066	0.1049	0.113	0.1173
柏の葉キャンパス	0.067	0.0667	0.072	0.0768	0.0672	0.0667	0.0723	0.0769
浜野	0.0554	0.0544	0.0585	0.0635	0.0556	0.0545	0.0588	0.0636
北柏	0.0669	0.0663	0.0715	0.0764	0.0671	0.0664	0.0718	0.0764
北初富	0.0582	0.0569	0.061	0.066	0.0583	0.0569	0.0613	0.0661
北国分	0.0805	0.0793	0.0853	0.0899	0.0806	0.0793	0.0855	0.09
北松戸	0.0803	0.0791	0.0851	0.0897	0.0805	0.0791	0.0853	0.0898
北習志野	0.1028	0.1011	0.1087	0.1132	0.1031	0.1012	0.1089	0.1132
北小金	0.0859	0.0848	0.0913	0.0959	0.0861	0.0849	0.0915	0.0959
本八幡	0.1238	0.1224	0.1319	0.1362	0.1243	0.1225	0.1321	0.1362
本千葉	0.0869	0.0853	0.0917	0.0963	0.0869	0.0853	0.0919	0.0963
初富	0.063	0.0617	0.0662	0.0711	0.0631	0.0617	0.0665	0.0712
初石	0.0741	0.0735	0.0792	0.0839	0.0745	0.0736	0.0795	0.084
川間	0.0594	0.0591	0.0638	0.0688	0.0593	0.0591	0.0641	0.0689
船橋法典	0.0924	0.0907	0.0974	0.1019	0.0926	0.0907	0.0976	0.102
船橋競馬場	0.005	0.005	0.106	0.1105	0.1004	0.0987	0.1062	0.1105
村上	0.0766	0.0753	0.081	0.0856	0.0772	0.0755	0.0812	0.0857
大森台	0.066	0.0644	0.069	0.0739	0.066	0.0644	0.0693	0.074
稲毛	0.1041	0.1025	0.1103	0.1147	0.1043	0.1025	0.1104	0.1147
稲毛海岸	0.1155	0.1147	0.1239	0.1282	0.1155	0.1147	0.124	0.1282
東船橋	0.1103	0.1084	0.1166	0.1209	0.1107	0.1085	0.1168	0.121

東千葉	0.0843	0.0825	0.0886	0.0932	0.0845	0.0826	0.0888	0.0932
東松戸	0.005	0.005	0.0802	0.0849	0.005	0.005	0.0804	0.085
東葉勝田台	0.005	0.005	0.065	0.0699	0.005	0.005	0.0653	0.07
都賀	0.0677	0.0668	0.0718	0.0767	0.0678	0.0668	0.0721	0.0767
飯山満	0.0838	0.0824	0.0886	0.0932	0.0841	0.0825	0.0888	0.0933
高根木戸	0.0639	0.0632	0.0681	0.073	0.0642	0.0633	0.0684	0.0731
国府台	0.005	0.005	0.1089	0.1134	0.005	0.005	0.1091	0.1134
海浜幕張	0.005	0.005	0.1249	0.1292	0.1166	0.1157	0.1251	0.1293
湖北	0.0427	0.0419	0.045	0.0504	0.043	0.042	0.0454	0.0505
葎川公園	0.005	0.005	0.119	0.1233	0.005	0.005	0.1191	0.1234
菅野	0.005	0.005	0.0925	0.097	0.005	0.005	0.0927	0.0971
検見川	0.0955	0.0935	0.1003	0.1047	0.0956	0.0935	0.1005	0.1048
検見川浜	0.1708	0.1676	0.1804	0.1846	0.1713	0.1678	0.1805	0.1846
江戸川台	0.0788	0.0776	0.0834	0.0881	0.079	0.0776	0.0837	0.0882
津田沼	0.1147	0.1131	0.1218	0.1261	0.1153	0.1133	0.122	0.1262
京成大和田	0.063	0.0619	0.0665	0.0714	0.0632	0.0619	0.0668	0.0715
京成大久保	0.091	0.0893	0.0959	0.1004	0.0911	0.0893	0.0961	0.1005
京成津田沼	0.0951	0.0938	0.101	0.1055	0.0953	0.0939	0.1012	0.1056
京成幕張	0.005	0.005	0.1074	0.1118	0.005	0.005	0.1076	0.1119
京成幕張本郷	0.005	0.005	0.08	0.0847	0.005	0.005	0.0803	0.0848
京成千葉	0.005	0.005	0.1096	0.114	0.005	0.005	0.1097	0.114
京成中山	0.005	0.005	0.1029	0.1074	0.005	0.005	0.1031	0.1075
豊四季	0.0731	0.0718	0.0772	0.082	0.0734	0.0719	0.0775	0.082
鎌ヶ谷	0.065	0.0637	0.0684	0.0732	0.0651	0.0637	0.0686	0.0733
鎌ヶ谷大仏	0.0613	0.0602	0.0646	0.0696	0.0614	0.0602	0.0649	0.0697
鎌取	0.0753	0.0736	0.0789	0.0836	0.0757	0.0737	0.0791	0.0837
流山おおたかの森	0.005	0.005	0.0593	0.0644	0.005	0.005	0.0596	0.0644
流山セントラルパーク	0.0604	0.0602	0.0651	0.07	0.0612	0.0604	0.0654	0.0701
馬橋	0.0827	0.0814	0.0876	0.0922	0.0829	0.0815	0.0878	0.0923
馬込沢	0.0612	0.0602	0.0647	0.0696	0.0613	0.0602	0.065	0.0697
梅郷	0.0443	0.0437	0.047	0.0524	0.0445	0.0438	0.0474	0.0524
妙典	0.1075	0.1075	0.1164	0.1208	0.1076	0.1075	0.1166	0.1208
幕張	0.0995	0.0975	0.1046	0.1091	0.1	0.0976	0.1048	0.1091
幕張本郷	0.0924	0.0914	0.0986	0.1031	0.0927	0.0915	0.0988	0.1031
南柏	0.0805	0.0795	0.0856	0.0902	0.0807	0.0795	0.0858	0.0903

南流山	0.0869	0.086	0.0927	0.0973	0.0874	0.0862	0.093	0.0974
南行徳	0.1127	0.1115	0.1203	0.1246	0.113	0.1116	0.1204	0.1246
浦安	0.117	0.1164	0.1258	0.1301	0.1181	0.1167	0.126	0.1302
千城台	0.0685	0.0671	0.072	0.0768	0.0688	0.0672	0.0723	0.0769
千城台北	0.005	0.005	0.0764	0.0812	0.005	0.005	0.0767	0.0813
千葉	0.0989	0.0978	0.1054	0.1099	0.0989	0.0978	0.1056	0.1099
千葉みなと	0.005	0.005	0.106	0.1104	0.1022	0.0991	0.1062	0.1105
千葉公園	0.0736	0.0725	0.078	0.0827	0.0734	0.0725	0.0782	0.0828
千葉寺	0.0807	0.0794	0.0853	0.0899	0.0811	0.0795	0.0855	0.09
千葉中央	0.005	0.005	0.0974	0.1019	0.005	0.005	0.0976	0.102
前原	0.0977	0.0957	0.1028	0.1072	0.0977	0.0957	0.1029	0.1073
清水公園	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
上本郷	0.082	0.0808	0.087	0.0916	0.0819	0.0808	0.0872	0.0917
勝田台	0.0856	0.0843	0.0906	0.0952	0.0858	0.0843	0.0909	0.0953
実籾	0.0763	0.0749	0.0805	0.0852	0.0764	0.0749	0.0807	0.0852
矢切	0.0976	0.0958	0.103	0.1074	0.0977	0.0959	0.1032	0.1075
市川	0.1153	0.1141	0.123	0.1273	0.1158	0.1142	0.1232	0.1274
市川大野	0.0757	0.0745	0.0801	0.0848	0.076	0.0746	0.0804	0.0849
市川真間	0.005	0.005	0.1131	0.1175	0.005	0.005	0.1133	0.1176
滝不動	0.0468	0.0463	0.0498	0.0551	0.0468	0.0463	0.0502	0.0552
四街道	0.0623	0.0614	0.066	0.0709	0.0625	0.0614	0.0663	0.071
松戸	0.005	0.005	0.1219	0.1262	0.1154	0.1134	0.122	0.1262
松戸新田	0.084	0.0832	0.0898	0.0944	0.084	0.0833	0.09	0.0944
蘇我	0.088	0.0861	0.0924	0.097	0.088	0.0861	0.0926	0.097
天台	0.0844	0.083	0.0892	0.0938	0.0844	0.083	0.0894	0.0939
天王台	0.071	0.0701	0.0754	0.0802	0.0714	0.0702	0.0757	0.0803
土気	0.0348	0.0345	0.0372	0.0428	0.035	0.0346	0.0376	0.0429
我孫子	0.0879	0.0865	0.093	0.0976	0.0882	0.0866	0.0932	0.0976
五香	0.0578	0.0572	0.0617	0.0667	0.0581	0.0573	0.062	0.0668
舞浜	0.1138	0.114	0.1235	0.1278	0.1152	0.1144	0.1237	0.1279
物井	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
西船橋	0.005	0.005	0.1377	0.1419	0.1299	0.1279	0.1378	0.142
西登戸	0.005	0.005	0.1131	0.1175	0.005	0.005	0.1133	0.1175
西千葉	0.0919	0.0923	0.1001	0.1046	0.0932	0.0927	0.1003	0.1046
下総中山	0.112	0.1101	0.1184	0.1227	0.1124	0.1102	0.1185	0.1228

小倉台	0.0693	0.0675	0.0724	0.0772	0.0692	0.0675	0.0726	0.0772
新八柱	0.0813	0.0803	0.0865	0.0911	0.0815	0.0804	0.0867	0.0912
新柏	0.0853	0.0839	0.0902	0.0948	0.0856	0.084	0.0904	0.0948
新検見川	0.0879	0.0867	0.0934	0.0979	0.0882	0.0868	0.0936	0.098
新鎌ヶ谷	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
新木	0.0413	0.0405	0.0434	0.0488	0.0416	0.0406	0.0438	0.0489
新浦安	0.1549	0.153	0.165	0.1692	0.1556	0.1532	0.1651	0.1692
新千葉	0.005	0.005	0.094	0.0986	0.005	0.005	0.0942	0.0986
新松戸	0.0846	0.0842	0.0909	0.0955	0.0853	0.0843	0.0911	0.0955
行徳	0.1131	0.113	0.1224	0.1267	0.1142	0.1134	0.1225	0.1267
穴川	0.075	0.0737	0.0792	0.0839	0.0755	0.0738	0.0794	0.084
学園前	0.005	0.005	0.0865	0.0911	0.005	0.005	0.0867	0.0912
薬園台	0.098	0.096	0.1031	0.1076	0.0981	0.096	0.1033	0.1076
野田市	0.0522	0.0514	0.0553	0.0604	0.0525	0.0515	0.0556	0.0605
桜木	0.0616	0.0609	0.0657	0.0706	0.0628	0.0613	0.0659	0.0707
誉田	0.0402	0.0395	0.0424	0.0478	0.0402	0.0395	0.0428	0.0479
運河	0.0765	0.0748	0.0803	0.085	0.0767	0.0749	0.0805	0.085
増尾	0.0559	0.0556	0.06	0.0651	0.0563	0.0557	0.0603	0.0651
志津	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
塚田	0.1015	0.0993	0.1066	0.111	0.1017	0.0994	0.1068	0.1111
作草部	0.005	0.005	0.0826	0.0873	0.005	0.005	0.0829	0.0874
船橋	0.128	0.1256	0.1351	0.1393	0.128	0.1257	0.1352	0.1394
習志野	0.0783	0.0777	0.0839	0.0885	0.0792	0.078	0.0841	0.0886
京成船橋	0.005	0.005	0.1173	0.1217	0.005	0.005	0.1175	0.1217
常盤平	0.0749	0.0743	0.0801	0.0848	0.0752	0.0744	0.0804	0.0849
新鎌ヶ谷	0.0702	0.0691	0.0743	0.079	0.0711	0.0693	0.0745	0.0791

・ケース C~F それぞれとケース B の差 (ケース C~F) - (ケース B)

* 赤字は欠損値によるものなので参考にできない。(赤字) は負の値。

ケース	現行				UPREIT			
	C	D	E	F	C	D	E	F
おゆみ野	(0.0142)	(0.0146)	(0.0136)	(0.0061)	(0.0119)	(0.0140)	(0.0098)	(0.0049)
くぬぎ山	(0.0408)	(0.0395)	(0.0377)	(0.0302)	(0.0374)	(0.0385)	(0.0339)	(0.0289)
スポーツセンター	(0.0191)	(0.0179)	(0.0160)	(0.0085)	(0.0159)	(0.0169)	(0.0121)	(0.0072)
みつわ台	(0.0397)	(0.0391)	(0.0381)	(0.0306)	(0.0377)	(0.0385)	(0.0346)	(0.0295)
みどり台	(0.0340)	(0.0307)	(0.0270)	(0.0193)	(0.0287)	(0.0291)	(0.0224)	(0.0178)
みのり台	(0.0199)	(0.0182)	(0.0155)	(0.0079)	(0.0157)	(0.0170)	(0.0112)	(0.0065)
愛宕	(0.0067)	(0.0059)	(0.0046)	0.0029	(0.0043)	(0.0052)	(0.0010)	0.0040
八千代緑が丘	(0.0184)	(0.0170)	(0.0144)	(0.0068)	(0.0145)	(0.0159)	(0.0100)	(0.0054)
八千代台	(0.0222)	(0.0205)	(0.0189)	(0.0114)	(0.0192)	(0.0196)	(0.0153)	(0.0102)
八千代中央	(0.0158)	(0.0152)	(0.0129)	(0.0053)	(0.0130)	(0.0143)	(0.0086)	(0.0039)
八柱	0.0718	0.0738	0.0768	0.0844	0.0756	0.0749	0.0812	0.0858
柏	(0.0020)	0.0002	0.0044	0.0125	0.0033	0.0018	0.0098	0.0142
柏の葉キャンパス	0.0586	0.0606	0.0630	0.0706	0.0620	0.0617	0.0670	0.0718
浜野	(0.0179)	(0.0174)	(0.0162)	(0.0088)	(0.0157)	(0.0167)	(0.0127)	(0.0076)
北柏	(0.0169)	(0.0151)	(0.0129)	(0.0053)	(0.0135)	(0.0141)	(0.0089)	(0.0041)
北初富	(0.0338)	(0.0335)	(0.0324)	(0.0249)	(0.0316)	(0.0329)	(0.0288)	(0.0238)
北国分	(0.0396)	(0.0386)	(0.0361)	(0.0284)	(0.0364)	(0.0377)	(0.0317)	(0.0270)
北松戸	(0.0127)	(0.0114)	(0.0088)	(0.0011)	(0.0092)	(0.0104)	(0.0044)	0.0002
北習志野	0.0302	0.0319	0.0357	0.0437	0.0350	0.0333	0.0409	0.0453
北小金	(0.0094)	(0.0076)	(0.0044)	0.0033	(0.0052)	(0.0063)	0.0002	0.0047
本八幡	(0.0441)	(0.0393)	(0.0332)	(0.0248)	(0.0353)	(0.0367)	(0.0271)	(0.0229)
本千葉	(0.0128)	(0.0121)	(0.0094)	(0.0017)	(0.0097)	(0.0112)	(0.0048)	(0.0002)
初富	(0.0352)	(0.0348)	(0.0333)	(0.0258)	(0.0328)	(0.0341)	(0.0295)	(0.0246)
初石	(0.0184)	(0.0162)	(0.0134)	(0.0058)	(0.0143)	(0.0150)	(0.0092)	(0.0045)
川間	0.0064	0.0078	0.0095	0.0170	0.0088	0.0085	0.0132	0.0182
船橋法典	(0.0443)	(0.0433)	(0.0403)	(0.0325)	(0.0405)	(0.0422)	(0.0354)	(0.0309)
船橋競馬場	(0.0861)	(0.0861)	0.0099	0.0178	(0.0861)	(0.0861)	0.0150	0.0194
村上	(0.0268)	(0.0250)	(0.0223)	(0.0147)	(0.0224)	(0.0237)	(0.0181)	(0.0134)
大森台	(0.0290)	(0.0289)	(0.0275)	(0.0200)	(0.0267)	(0.0283)	(0.0237)	(0.0188)
稲毛	(0.0202)	(0.0183)	(0.0143)	(0.0063)	(0.0152)	(0.0168)	(0.0090)	(0.0046)
稲毛海岸	(0.0092)	(0.0059)	(0.0008)	0.0074	(0.0034)	(0.0042)	0.0049	0.0093

東船橋	(0.0628)	(0.0603)	(0.0558)	(0.0477)	(0.0566)	(0.0585)	(0.0503)	(0.0459)
東千葉	(0.0158)	(0.0152)	(0.0127)	(0.0050)	(0.0125)	(0.0142)	(0.0082)	(0.0036)
東松戸	0.0000	0.0000	0.0710	0.0785	0.0000	0.0000	0.0752	0.0799
東葉勝田台	0.0000	0.0000	0.0562	0.0637	0.0000	0.0000	0.0600	0.0649
都賀	(0.0115)	(0.0105)	(0.0086)	(0.0010)	(0.0087)	(0.0097)	(0.0046)	0.0002
飯山満	(0.0195)	(0.0180)	(0.0151)	(0.0074)	(0.0154)	(0.0168)	(0.0106)	(0.0060)
高根木戸	(0.0546)	(0.0530)	(0.0510)	(0.0435)	(0.0514)	(0.0521)	(0.0472)	(0.0423)
国府台	0.0000	0.0000	0.0987	0.1067	0.0000	0.0000	0.1039	0.1084
海浜幕張	(0.1199)	(0.1199)	(0.0057)	0.0025	(0.1199)	(0.1199)	0.0001	0.0044
湖北	(0.0140)	(0.0132)	(0.0126)	(0.0050)	(0.0117)	(0.0125)	(0.0094)	(0.0040)
葭川公園	0.0000	0.0000	0.1084	0.1165	0.0000	0.0000	0.1140	0.1183
菅野	0.0000	0.0000	0.0828	0.0906	0.0000	0.0000	0.0875	0.0920
検見川	(0.0188)	(0.0186)	(0.0158)	(0.0079)	(0.0156)	(0.0177)	(0.0109)	(0.0064)
検見川浜	0.0141	0.0213	0.0303	0.0400	0.0288	0.0257	0.0385	0.0426
江戸川台	(0.0072)	(0.0060)	(0.0034)	0.0042	(0.0037)	(0.0049)	0.0009	0.0056
津田沼	(0.0364)	(0.0326)	(0.0273)	(0.0191)	(0.0287)	(0.0303)	(0.0216)	(0.0173)
京成大和田	(0.0255)	(0.0248)	(0.0233)	(0.0158)	(0.0229)	(0.0241)	(0.0195)	(0.0146)
京成大久保	(0.0199)	(0.0190)	(0.0160)	(0.0082)	(0.0162)	(0.0179)	(0.0113)	(0.0067)
京成津田沼	(0.0376)	(0.0358)	(0.0323)	(0.0244)	(0.0333)	(0.0345)	(0.0273)	(0.0229)
京成幕張	0.0000	0.0000	0.0972	0.1052	0.0000	0.0000	0.1024	0.1068
京成幕張本郷	0.0000	0.0000	0.0708	0.0784	0.0000	0.0000	0.0750	0.0797
京成千葉	0.0000	0.0000	0.0993	0.1073	0.0000	0.0000	0.1046	0.1090
京成中山	0.0000	0.0000	0.0929	0.1008	0.0000	0.0000	0.0979	0.1024
豊四季	(0.0230)	(0.0219)	(0.0197)	(0.0122)	(0.0197)	(0.0210)	(0.0156)	(0.0109)
鎌ヶ谷	(0.0507)	(0.0503)	(0.0487)	(0.0412)	(0.0482)	(0.0495)	(0.0449)	(0.0400)
鎌ヶ谷大仏	(0.0239)	(0.0232)	(0.0217)	(0.0142)	(0.0213)	(0.0224)	(0.0180)	(0.0130)
鎌取	(0.0144)	(0.0136)	(0.0115)	(0.0039)	(0.0109)	(0.0126)	(0.0073)	(0.0026)
流山おおたかの森	0.0000	0.0000	0.0507	0.0582	0.0000	0.0000	0.0543	0.0594
流山セントラルパーク	(0.0142)	(0.0114)	(0.0091)	(0.0016)	(0.0100)	(0.0102)	(0.0053)	(0.0004)
馬橋	(0.0148)	(0.0135)	(0.0107)	(0.0030)	(0.0112)	(0.0124)	(0.0062)	(0.0016)
馬込沢	(0.0406)	(0.0399)	(0.0384)	(0.0309)	(0.0381)	(0.0392)	(0.0347)	(0.0297)
梅郷	(0.0251)	(0.0241)	(0.0233)	(0.0158)	(0.0228)	(0.0234)	(0.0201)	(0.0148)
妙典	(0.0726)	(0.0684)	(0.0632)	(0.0551)	(0.0666)	(0.0666)	(0.0577)	(0.0534)

幕張	(0.0369)	(0.0354)	(0.0318)	(0.0239)	(0.0319)	(0.0339)	(0.0268)	(0.0223)
幕張本郷	(0.0409)	(0.0385)	(0.0349)	(0.0271)	(0.0362)	(0.0372)	(0.0300)	(0.0255)
南柏	(0.0142)	(0.0126)	(0.0099)	(0.0022)	(0.0105)	(0.0116)	(0.0055)	(0.0008)
南流山	(0.0345)	(0.0317)	(0.0281)	(0.0204)	(0.0293)	(0.0302)	(0.0234)	(0.0189)
南行徳	(0.0419)	(0.0382)	(0.0331)	(0.0249)	(0.0350)	(0.0362)	(0.0274)	(0.0231)
浦安	(0.0427)	(0.0352)	(0.0281)	(0.0198)	(0.0311)	(0.0317)	(0.0223)	(0.0180)
千城台	(0.0210)	(0.0204)	(0.0186)	(0.0110)	(0.0181)	(0.0195)	(0.0146)	(0.0098)
千城台北	0.0000	0.0000	0.0673	0.0749	0.0000	0.0000	0.0714	0.0762
千葉	(0.0173)	(0.0153)	(0.0116)	(0.0036)	(0.0130)	(0.0141)	(0.0065)	(0.0020)
千葉みなと	0.0000	0.0000	0.0959	0.1038	0.0000	0.0000	0.1010	0.1054
千葉公園	0.0661	0.0668	0.0688	0.0764	0.0686	0.0675	0.0730	0.0777
千葉寺	(0.0347)	(0.0333)	(0.0306)	(0.0230)	(0.0308)	(0.0322)	(0.0262)	(0.0216)
千葉中央	0.0000	0.0000	0.0876	0.0954	0.0000	0.0000	0.0924	0.0969
前原	(0.0175)	(0.0172)	(0.0142)	(0.0064)	(0.0143)	(0.0163)	(0.0092)	(0.0048)
清水公園	(0.0423)	(0.0423)	(0.0423)	(0.0423)	(0.0423)	(0.0423)	(0.0423)	(0.0423)
上本郷	(0.0284)	(0.0276)	(0.0251)	(0.0174)	(0.0256)	(0.0268)	(0.0206)	(0.0160)
勝田台	(0.0182)	(0.0169)	(0.0140)	(0.0063)	(0.0144)	(0.0158)	(0.0094)	(0.0048)
実籾	(0.0216)	(0.0208)	(0.0186)	(0.0110)	(0.0185)	(0.0199)	(0.0143)	(0.0096)
矢切	0.0360	0.0371	0.0404	0.0482	0.0399	0.0382	0.0454	0.0498
市川	(0.0489)	(0.0445)	(0.0389)	(0.0307)	(0.0409)	(0.0421)	(0.0332)	(0.0289)
市川大野	(0.0473)	(0.0460)	(0.0436)	(0.0360)	(0.0438)	(0.0449)	(0.0393)	(0.0346)
市川真間	0.0000	0.0000	0.1028	0.1108	0.0000	0.0000	0.1081	0.1125
滝不動	(0.0372)	(0.0363)	(0.0354)	(0.0279)	(0.0352)	(0.0357)	(0.0321)	(0.0269)
四街道	(0.0090)	(0.0080)	(0.0064)	0.0011	(0.0063)	(0.0073)	(0.0026)	0.0023
松戸	(0.1056)	(0.1056)	0.0055	0.0138	(0.1056)	(0.1056)	0.0113	0.0156
松戸新田	(0.0081)	(0.0062)	(0.0031)	0.0046	(0.0044)	(0.0051)	0.0014	0.0060
蘇我	0.0088	0.0091	0.0116	0.0193	0.0118	0.0099	0.0162	0.0208
天台	(0.0175)	(0.0169)	(0.0143)	(0.0067)	(0.0146)	(0.0160)	(0.0098)	(0.0052)
天王台	(0.0329)	(0.0314)	(0.0290)	(0.0215)	(0.0294)	(0.0303)	(0.0250)	(0.0202)
土気	(0.0279)	(0.0267)	(0.0265)	(0.0189)	(0.0259)	(0.0262)	(0.0235)	(0.0179)
我孫子	(0.0059)	(0.0045)	(0.0014)	0.0063	(0.0018)	(0.0033)	0.0032	0.0078
五香	(0.0257)	(0.0242)	(0.0225)	(0.0150)	(0.0227)	(0.0233)	(0.0188)	(0.0138)
舞浜	(0.0683)	(0.0588)	(0.0509)	(0.0426)	(0.0548)	(0.0546)	(0.0451)	(0.0408)
物井	(0.0787)	(0.0787)	(0.0787)	(0.0787)	(0.0787)	(0.0787)	(0.0787)	(0.0787)
西船橋	(0.1468)	(0.1468)	(0.0205)	(0.0119)	(0.1468)	(0.1468)	(0.0141)	(0.0099)

西登戸	0.0000	0.0000	0.1027	0.1108	0.0000	0.0000	0.1081	0.1125
西千葉	(0.0165)	(0.0096)	(0.0038)	0.0040	(0.0071)	(0.0067)	0.0011	0.0056
下総中山	(0.0526)	(0.0504)	(0.0459)	(0.0378)	(0.0467)	(0.0487)	(0.0404)	(0.0360)
小倉台	(0.0250)	(0.0252)	(0.0238)	(0.0163)	(0.0230)	(0.0247)	(0.0198)	(0.0150)
新八柱	0.0723	0.0742	0.0771	0.0847	0.0763	0.0753	0.0815	0.0861
新柏	0.0010	0.0026	0.0055	0.0132	0.0052	0.0038	0.0101	0.0147
新検見川	(0.0182)	(0.0164)	(0.0131)	(0.0054)	(0.0139)	(0.0151)	(0.0085)	(0.0039)
新鎌ヶ谷	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
新木	(0.0144)	(0.0137)	(0.0133)	(0.0058)	(0.0123)	(0.0131)	(0.0102)	(0.0048)
新浦安	(0.0384)	(0.0301)	(0.0211)	(0.0119)	(0.0237)	(0.0257)	(0.0137)	(0.0095)
新千葉	0.0000	0.0000	0.0843	0.0921	0.0000	0.0000	0.0890	0.0936
新松戸	(0.0349)	(0.0314)	(0.0275)	(0.0198)	(0.0292)	(0.0297)	(0.0229)	(0.0184)
行徳	(0.0369)	(0.0285)	(0.0212)	(0.0130)	(0.0248)	(0.0249)	(0.0155)	(0.0112)
穴川	(0.0242)	(0.0228)	(0.0204)	(0.0128)	(0.0203)	(0.0216)	(0.0162)	(0.0114)
学園前	0.0000	0.0000	0.0771	0.0847	0.0000	0.0000	0.0815	0.0861
菜園台	(0.0148)	(0.0145)	(0.0115)	(0.0036)	(0.0115)	(0.0135)	(0.0064)	(0.0020)
野田市	(0.0298)	(0.0289)	(0.0278)	(0.0203)	(0.0274)	(0.0282)	(0.0243)	(0.0192)
桜木	(0.0158)	(0.0130)	(0.0107)	(0.0032)	(0.0109)	(0.0116)	(0.0069)	(0.0020)
誉田	(0.0203)	(0.0198)	(0.0196)	(0.0120)	(0.0186)	(0.0194)	(0.0164)	(0.0110)
運河	(0.0039)	(0.0033)	(0.0012)	0.0064	(0.0008)	(0.0024)	0.0030	0.0077
増尾	(0.0197)	(0.0178)	(0.0161)	(0.0086)	(0.0166)	(0.0169)	(0.0125)	(0.0074)
志津	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
塚田	(0.0200)	(0.0193)	(0.0160)	(0.0081)	(0.0159)	(0.0181)	(0.0109)	(0.0064)
作草部	0.0000	0.0000	0.0733	0.0809	0.0000	0.0000	0.0776	0.0823
船橋	(0.0145)	(0.0130)	(0.0082)	0.0003	(0.0091)	(0.0114)	(0.0019)	0.0023
習志野	(0.0308)	(0.0274)	(0.0240)	(0.0163)	(0.0251)	(0.0258)	(0.0196)	(0.0150)
京成船橋	0.0000	0.0000	0.1068	0.1149	0.0000	0.0000	0.1123	0.1167
常盤平	0.0014	0.0037	0.0065	0.0141	0.0055	0.0049	0.0108	0.0155
新鎌ヶ谷	(0.0238)	(0.0219)	(0.0194)	(0.0119)	(0.0194)	(0.0206)	(0.0154)	(0.0106)

相続税軽減				
ケース	C	D	E	F
おゆみ野	(0.0116)	(0.0139)	(0.0095)	(0.0048)
くぬぎ山	(0.0368)	(0.0383)	(0.0336)	(0.0289)

スポーツセンター	(0.0156)	(0.0168)	(0.0118)	(0.0072)
みつわ台	(0.0378)	(0.0385)	(0.0343)	(0.0294)
みどり台	(0.0282)	(0.0289)	(0.0222)	(0.0178)
みのり台	(0.0152)	(0.0168)	(0.0109)	(0.0064)
愛宕	(0.0042)	(0.0052)	(0.0007)	0.0041
八千代緑が丘	(0.0142)	(0.0158)	(0.0098)	(0.0053)
八千代台	(0.0188)	(0.0195)	(0.0150)	(0.0102)
八千代中央	(0.0130)	(0.0143)	(0.0083)	(0.0038)
八柱	0.0756	0.0749	0.0814	0.0859
柏	0.0036	0.0019	0.0100	0.0142
柏の葉キャンパス	0.0622	0.0617	0.0673	0.0719
浜野	(0.0156)	(0.0167)	(0.0124)	(0.0075)
北柏	(0.0133)	(0.0140)	(0.0086)	(0.0040)
北初富	(0.0315)	(0.0329)	(0.0285)	(0.0237)
北国分	(0.0364)	(0.0376)	(0.0314)	(0.0270)
北松戸	(0.0090)	(0.0103)	(0.0042)	0.0003
北習志野	0.0353	0.0334	0.0411	0.0454
北小金	(0.0050)	(0.0063)	0.0004	0.0048
本八幡	(0.0348)	(0.0365)	(0.0270)	(0.0228)
本千葉	(0.0097)	(0.0112)	(0.0046)	(0.0002)
初富	(0.0327)	(0.0340)	(0.0293)	(0.0245)
初石	(0.0140)	(0.0149)	(0.0090)	(0.0044)
川間	0.0087	0.0084	0.0135	0.0182
船橋法典	(0.0403)	(0.0421)	(0.0352)	(0.0309)
船橋競馬場	0.0093	0.0076	0.0152	0.0195
村上	(0.0218)	(0.0235)	(0.0178)	(0.0133)
大森台	(0.0267)	(0.0283)	(0.0234)	(0.0187)
稲毛	(0.0150)	(0.0167)	(0.0088)	(0.0046)
稲毛海岸	(0.0034)	(0.0042)	0.0051	0.0093
東船橋	(0.0562)	(0.0583)	(0.0501)	(0.0459)
東千葉	(0.0123)	(0.0142)	(0.0080)	(0.0035)
東松戸	0.0000	0.0000	0.0754	0.0800
東葉勝田台	0.0000	0.0000	0.0603	0.0650
都賀	(0.0086)	(0.0097)	(0.0043)	0.0003
飯山満	(0.0151)	(0.0167)	(0.0104)	(0.0059)

高根木戸	(0.0511)	(0.0520)	(0.0469)	(0.0422)
国府台	0.0000	0.0000	0.1041	0.1084
海浜幕張	(0.0083)	(0.0091)	0.0002	0.0044
湖北	(0.0113)	(0.0124)	(0.0090)	(0.0039)
霞川公園	0.0000	0.0000	0.1141	0.1184
菅野	0.0000	0.0000	0.0877	0.0921
検見川	(0.0155)	(0.0176)	(0.0107)	(0.0063)
検見川浜	0.0293	0.0258	0.0385	0.0426
江戸川台	(0.0035)	(0.0049)	0.0012	0.0057
津田沼	(0.0282)	(0.0302)	(0.0215)	(0.0173)
京成大和田	(0.0228)	(0.0240)	(0.0192)	(0.0145)
京成大久保	(0.0161)	(0.0178)	(0.0111)	(0.0067)
京成津田沼	(0.0331)	(0.0345)	(0.0271)	(0.0228)
京成幕張	0.0000	0.0000	0.1026	0.1069
京成幕張本郷	0.0000	0.0000	0.0753	0.0798
京成千葉	0.0000	0.0000	0.1047	0.1090
京成中山	0.0000	0.0000	0.0981	0.1025
豊四季	(0.0195)	(0.0209)	(0.0154)	(0.0108)
鎌ヶ谷	(0.0481)	(0.0495)	(0.0446)	(0.0399)
鎌ヶ谷大仏	(0.0212)	(0.0224)	(0.0177)	(0.0129)
鎌取	(0.0105)	(0.0125)	(0.0071)	(0.0025)
流山おおたかの森	0.0000	0.0000	0.0546	0.0594
流山セントラルパーク	(0.0092)	(0.0100)	(0.0050)	(0.0003)
馬橋	(0.0110)	(0.0124)	(0.0060)	(0.0016)
馬込沢	(0.0380)	(0.0391)	(0.0344)	(0.0296)
梅郷	(0.0226)	(0.0233)	(0.0197)	(0.0147)
妙典	(0.0666)	(0.0666)	(0.0576)	(0.0533)
幕張	(0.0314)	(0.0338)	(0.0266)	(0.0223)
幕張本郷	(0.0359)	(0.0371)	(0.0298)	(0.0255)
南柏	(0.0103)	(0.0115)	(0.0052)	(0.0008)
南流山	(0.0288)	(0.0300)	(0.0232)	(0.0188)
南行徳	(0.0347)	(0.0361)	(0.0273)	(0.0230)
浦安	(0.0300)	(0.0314)	(0.0221)	(0.0179)
千城台	(0.0178)	(0.0194)	(0.0143)	(0.0097)
千城台北	0.0000	0.0000	0.0717	0.0763

千葉	(0.0130)	(0.0141)	(0.0063)	(0.0020)
千葉みなと	0.0972	0.0941	0.1012	0.1055
千葉公園	0.0684	0.0675	0.0732	0.0778
千葉寺	(0.0305)	(0.0321)	(0.0260)	(0.0215)
千葉中央	0.0000	0.0000	0.0926	0.0970
前原	(0.0143)	(0.0163)	(0.0091)	(0.0047)
清水公園	(0.0423)	(0.0423)	(0.0423)	(0.0423)
上本郷	(0.0257)	(0.0268)	(0.0204)	(0.0159)
勝田台	(0.0142)	(0.0157)	(0.0092)	(0.0047)
実籾	(0.0184)	(0.0199)	(0.0141)	(0.0096)
矢切	0.0401	0.0382	0.0456	0.0499
市川	(0.0404)	(0.0420)	(0.0330)	(0.0288)
市川大野	(0.0435)	(0.0449)	(0.0391)	(0.0345)
市川真間	0.0000	0.0000	0.1083	0.1126
滝不動	(0.0351)	(0.0357)	(0.0318)	(0.0268)
四街道	(0.0061)	(0.0072)	(0.0024)	0.0024
松戸	0.0048	0.0027	0.0114	0.0156
松戸新田	(0.0043)	(0.0051)	0.0016	0.0061
蘇我	0.0118	0.0099	0.0164	0.0208
天台	(0.0146)	(0.0160)	(0.0096)	(0.0052)
天王台	(0.0290)	(0.0302)	(0.0247)	(0.0201)
土気	(0.0257)	(0.0261)	(0.0231)	(0.0178)
我孫子	(0.0016)	(0.0032)	0.0034	0.0078
五香	(0.0224)	(0.0232)	(0.0185)	(0.0137)
舞浜	(0.0534)	(0.0542)	(0.0449)	(0.0407)
物井	(0.0787)	(0.0787)	(0.0787)	(0.0787)
西船橋	(0.0219)	(0.0239)	(0.0140)	(0.0099)
西登戸	0.0000	0.0000	0.1083	0.1125
西千葉	(0.0058)	(0.0064)	0.0013	0.0056
下総中山	(0.0464)	(0.0486)	(0.0402)	(0.0360)
小倉台	(0.0230)	(0.0247)	(0.0196)	(0.0150)
新八柱	0.0765	0.0754	0.0817	0.0862
新柏	0.0055	0.0039	0.0103	0.0147
新検見川	(0.0137)	(0.0150)	(0.0083)	(0.0039)
新鎌ヶ谷	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

新木	(0.0120)	(0.0130)	(0.0098)	(0.0047)
新浦安	(0.0231)	(0.0255)	(0.0136)	(0.0095)
新千葉	0.0000	0.0000	0.0892	0.0936
新松戸	(0.0286)	(0.0295)	(0.0227)	(0.0183)
行徳	(0.0236)	(0.0245)	(0.0154)	(0.0112)
穴川	(0.0198)	(0.0215)	(0.0159)	(0.0114)
学園前	0.0000	0.0000	0.0817	0.0862
薬園台	(0.0115)	(0.0135)	(0.0063)	(0.0019)
野田市	(0.0271)	(0.0281)	(0.0240)	(0.0191)
桜木	(0.0097)	(0.0113)	(0.0066)	(0.0019)
誉田	(0.0187)	(0.0194)	(0.0161)	(0.0109)
蓮河	(0.0005)	(0.0023)	0.0033	0.0078
増尾	(0.0162)	(0.0168)	(0.0122)	(0.0074)
志津	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
塚田	(0.0157)	(0.0180)	(0.0107)	(0.0064)
作草部	0.0000	0.0000	0.0779	0.0824
船橋	(0.0090)	(0.0114)	(0.0018)	0.0023
習志野	(0.0243)	(0.0255)	(0.0194)	(0.0149)
京成船橋	0.0000	0.0000	0.1125	0.1167
常盤平	0.0059	0.0050	0.0110	0.0155
新鎌ヶ谷	(0.0186)	(0.0203)	(0.0151)	(0.0105)

・ケース C～F の内部収益率とケース A の内部収益率の差 (ケース C～F) － (ケース A)

* 赤字は欠損値によるものなので参考にできない。(赤字) は負の値。

ケース	現行				UPREIT			
	C	D	E	F	C	D	E	F
おゆみ野	0.0290	0.0286	0.0296	0.0371	0.0313	0.0292	0.0334	0.0383
くぬぎ山	0.0039	0.0052	0.0070	0.0145	0.0073	0.0062	0.0108	0.0157
スポーツセンター	0.0243	0.0256	0.0274	0.0350	0.0275	0.0265	0.0313	0.0362
みつわ台	0.0044	0.0050	0.0060	0.0135	0.0063	0.0055	0.0095	0.0146
みどり台	0.0115	0.0149	0.0186	0.0263	0.0168	0.0164	0.0231	0.0277
みのり台	0.0244	0.0261	0.0288	0.0364	0.0286	0.0273	0.0331	0.0378
愛宕	0.0358	0.0365	0.0378	0.0453	0.0381	0.0372	0.0414	0.0465
八千代緑が丘	0.0259	0.0273	0.0299	0.0375	0.0298	0.0284	0.0343	0.0389
八千代台	0.0209	0.0226	0.0242	0.0317	0.0239	0.0234	0.0278	0.0328
八千代中央	0.0283	0.0289	0.0312	0.0388	0.0311	0.0298	0.0355	0.0402
八柱	0.0718	0.0738	0.0768	0.0844	0.0756	0.0749	0.0812	0.0858
柏	0.0429	0.0451	0.0493	0.0573	0.0482	0.0467	0.0547	0.0590
柏の葉キャンパス	0.0586	0.0606	0.0630	0.0706	0.0620	0.0617	0.0670	0.0718
浜野	0.0250	0.0255	0.0266	0.0341	0.0272	0.0262	0.0302	0.0353
北柏	0.0264	0.0283	0.0305	0.0380	0.0298	0.0293	0.0345	0.0393
北初富	0.0102	0.0105	0.0116	0.0191	0.0124	0.0111	0.0152	0.0202
北国分	0.0063	0.0074	0.0099	0.0175	0.0095	0.0083	0.0143	0.0189
北松戸	0.0313	0.0325	0.0352	0.0428	0.0348	0.0336	0.0395	0.0442
北習志野	0.0728	0.0746	0.0784	0.0863	0.0777	0.0760	0.0836	0.0880
北小金	0.0347	0.0365	0.0396	0.0473	0.0388	0.0377	0.0442	0.0488
本八幡	0.0056	0.0104	0.0165	0.0249	0.0145	0.0130	0.0226	0.0269
本千葉	0.0317	0.0323	0.0350	0.0427	0.0348	0.0332	0.0396	0.0442
初富	0.0092	0.0096	0.0110	0.0186	0.0116	0.0103	0.0148	0.0198
初石	0.0255	0.0277	0.0304	0.0380	0.0295	0.0289	0.0346	0.0394
川間	0.0482	0.0496	0.0513	0.0588	0.0507	0.0503	0.0550	0.0600
船橋法典	0.0030	0.0040	0.0070	0.0148	0.0068	0.0051	0.0118	0.0163
船橋競馬場	(0.0420)	(0.0420)	0.0539	0.0618	(0.0420)	(0.0420)	0.0590	0.0634
村上	0.0178	0.0196	0.0223	0.0299	0.0222	0.0209	0.0266	0.0312
大森台	0.0152	0.0153	0.0166	0.0242	0.0175	0.0159	0.0205	0.0254
稲毛	0.0259	0.0279	0.0319	0.0399	0.0309	0.0293	0.0371	0.0415
稲毛海岸	0.0369	0.0402	0.0453	0.0535	0.0427	0.0419	0.0511	0.0554

東船橋	(0.0123)	(0.0098)	(0.0053)	0.0028	(0.0061)	(0.0080)	0.0002	0.0045
東千葉	0.0286	0.0292	0.0317	0.0394	0.0320	0.0302	0.0362	0.0408
東松戸	0.0000	0.0000	0.0710	0.0785	0.0000	0.0000	0.0752	0.0799
東葉勝田台	0.0000	0.0000	0.0562	0.0637	0.0000	0.0000	0.0600	0.0649
都賀	0.0316	0.0327	0.0346	0.0421	0.0344	0.0335	0.0385	0.0434
飯山満	0.0251	0.0266	0.0295	0.0372	0.0292	0.0278	0.0340	0.0386
高根木戸	(0.0088)	(0.0072)	(0.0052)	0.0023	(0.0056)	(0.0063)	(0.0013)	0.0036
国府台	0.0000	0.0000	0.0987	0.1067	0.0000	0.0000	0.1039	0.1084
海浜幕張	(0.0732)	(0.0732)	0.0409	0.0492	(0.0732)	(0.0732)	0.0467	0.0510
湖北	0.0281	0.0290	0.0296	0.0371	0.0304	0.0297	0.0328	0.0381
葭川公園	0.0000	0.0000	0.1084	0.1165	0.0000	0.0000	0.1140	0.1183
菅野	0.0000	0.0000	0.0828	0.0906	0.0000	0.0000	0.0875	0.0920
検見川	0.0267	0.0269	0.0297	0.0376	0.0299	0.0278	0.0346	0.0391
検見川浜	0.0622	0.0694	0.0785	0.0881	0.0769	0.0738	0.0866	0.0907
江戸川台	0.0363	0.0375	0.0401	0.0477	0.0398	0.0386	0.0444	0.0491
津田沼	0.0118	0.0156	0.0209	0.0291	0.0195	0.0179	0.0266	0.0309
京成大和田	0.0182	0.0189	0.0204	0.0280	0.0208	0.0197	0.0242	0.0292
京成大久保	0.0253	0.0262	0.0292	0.0370	0.0290	0.0273	0.0339	0.0385
京成津田沼	0.0093	0.0111	0.0146	0.0225	0.0136	0.0124	0.0196	0.0240
京成幕張	0.0000	0.0000	0.0972	0.1052	0.0000	0.0000	0.1024	0.1068
京成幕張本郷	0.0000	0.0000	0.0708	0.0784	0.0000	0.0000	0.0750	0.0797
京成千葉	0.0000	0.0000	0.0993	0.1073	0.0000	0.0000	0.1046	0.1090
京成中山	0.0000	0.0000	0.0929	0.1008	0.0000	0.0000	0.0979	0.1024
豊四季	0.0212	0.0222	0.0244	0.0320	0.0245	0.0232	0.0286	0.0333
鎌ヶ谷	(0.0050)	(0.0046)	(0.0031)	0.0044	(0.0026)	(0.0039)	0.0008	0.0057
鎌ヶ谷大仏	0.0197	0.0204	0.0218	0.0293	0.0222	0.0211	0.0256	0.0305
鎌取	0.0294	0.0301	0.0323	0.0399	0.0328	0.0311	0.0365	0.0412
流山おおたかの森	0.0000	0.0000	0.0507	0.0582	0.0000	0.0000	0.0543	0.0594
流山セントラルパーク	0.0286	0.0314	0.0338	0.0413	0.0328	0.0326	0.0375	0.0425
馬橋	0.0294	0.0308	0.0335	0.0412	0.0331	0.0318	0.0380	0.0426
馬込沢	0.0041	0.0047	0.0062	0.0137	0.0065	0.0055	0.0100	0.0149
梅郷	0.0176	0.0186	0.0194	0.0269	0.0199	0.0193	0.0226	0.0279
妙典	(0.0214)	(0.0171)	(0.0119)	(0.0038)	(0.0153)	(0.0153)	(0.0064)	(0.0021)
幕張	0.0102	0.0117	0.0153	0.0232	0.0153	0.0132	0.0204	0.0248
幕張本郷	0.0060	0.0084	0.0120	0.0198	0.0108	0.0098	0.0169	0.0214

南柏	0.0299	0.0314	0.0342	0.0418	0.0335	0.0325	0.0386	0.0432
南流山	0.0114	0.0142	0.0178	0.0255	0.0166	0.0157	0.0224	0.0270
南行徳	0.0067	0.0104	0.0156	0.0238	0.0136	0.0125	0.0212	0.0256
浦安	0.0060	0.0135	0.0206	0.0289	0.0176	0.0170	0.0264	0.0307
千城台	0.0227	0.0234	0.0252	0.0328	0.0257	0.0243	0.0292	0.0340
千城台北	0.0000	0.0000	0.0673	0.0749	0.0000	0.0000	0.0714	0.0762
千葉	0.0283	0.0302	0.0340	0.0419	0.0325	0.0315	0.0391	0.0435
千葉みなと	0.0000	0.0000	0.0959	0.1038	0.0000	0.0000	0.1010	0.1054
千葉公園	0.0661	0.0668	0.0688	0.0764	0.0686	0.0675	0.0730	0.0777
千葉寺	0.0109	0.0122	0.0149	0.0225	0.0147	0.0133	0.0193	0.0239
千葉中央	0.0000	0.0000	0.0876	0.0954	0.0000	0.0000	0.0924	0.0969
前原	0.0281	0.0284	0.0313	0.0392	0.0313	0.0293	0.0363	0.0408
清水公園	(0.0004)	(0.0004)	(0.0004)	(0.0004)	(0.0004)	(0.0004)	(0.0004)	(0.0004)
上本郷	0.0169	0.0176	0.0201	0.0278	0.0197	0.0185	0.0246	0.0292
勝田台	0.0264	0.0278	0.0307	0.0384	0.0302	0.0289	0.0353	0.0399
実籾	0.0227	0.0235	0.0257	0.0333	0.0258	0.0244	0.0300	0.0347
矢切	0.0782	0.0792	0.0825	0.0904	0.0821	0.0804	0.0875	0.0920
市川	0.0006	0.0050	0.0105	0.0188	0.0086	0.0073	0.0163	0.0206
市川大野	(0.0011)	0.0002	0.0026	0.0102	0.0024	0.0012	0.0068	0.0115
市川真間	0.0000	0.0000	0.1028	0.1108	0.0000	0.0000	0.1081	0.1125
滝不動	0.0063	0.0072	0.0081	0.0156	0.0083	0.0078	0.0114	0.0166
四街道	0.0338	0.0347	0.0363	0.0438	0.0364	0.0355	0.0401	0.0450
松戸	(0.0602)	(0.0602)	0.0510	0.0592	(0.0602)	(0.0602)	0.0567	0.0610
松戸新田	0.0358	0.0376	0.0407	0.0484	0.0395	0.0387	0.0453	0.0499
蘇我	0.0520	0.0522	0.0547	0.0625	0.0549	0.0531	0.0594	0.0639
天台	0.0271	0.0277	0.0303	0.0379	0.0300	0.0286	0.0348	0.0394
天王台	0.0118	0.0133	0.0157	0.0232	0.0153	0.0144	0.0197	0.0245
土気	0.0145	0.0156	0.0159	0.0235	0.0165	0.0162	0.0189	0.0245
我孫子	0.0380	0.0395	0.0425	0.0503	0.0421	0.0407	0.0472	0.0517
五香	0.0177	0.0192	0.0209	0.0284	0.0207	0.0201	0.0246	0.0296
舞浜	(0.0176)	(0.0081)	(0.0002)	0.0081	(0.0041)	(0.0039)	0.0056	0.0099
物井	(0.0350)	(0.0350)	(0.0350)	(0.0350)	(0.0350)	(0.0350)	(0.0350)	(0.0350)
西船橋	(0.0978)	(0.0978)	0.0286	0.0371	(0.0978)	(0.0978)	0.0349	0.0392
西登戸	0.0000	0.0000	0.1027	0.1108	0.0000	0.0000	0.1081	0.1125
西千葉	0.0281	0.0350	0.0407	0.0486	0.0374	0.0378	0.0456	0.0501

下総中山	(0.0029)	(0.0007)	0.0037	0.0119	0.0030	0.0010	0.0093	0.0137
小倉台	0.0192	0.0189	0.0203	0.0279	0.0212	0.0195	0.0243	0.0291
新八柱	0.0723	0.0742	0.0771	0.0847	0.0763	0.0753	0.0815	0.0861
新柏	0.0444	0.0459	0.0489	0.0566	0.0485	0.0471	0.0534	0.0580
新検見川	0.0266	0.0284	0.0317	0.0394	0.0309	0.0297	0.0363	0.0409
新鎌ヶ谷	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
新木	0.0278	0.0284	0.0288	0.0364	0.0298	0.0290	0.0320	0.0374
新浦安	0.0133	0.0216	0.0306	0.0399	0.0280	0.0261	0.0381	0.0423
新千葉	0.0000	0.0000	0.0843	0.0921	0.0000	0.0000	0.0890	0.0936
新松戸	0.0108	0.0143	0.0182	0.0259	0.0165	0.0160	0.0228	0.0273
行徳	0.0109	0.0192	0.0265	0.0347	0.0229	0.0229	0.0322	0.0366
穴川	0.0202	0.0216	0.0240	0.0316	0.0241	0.0227	0.0282	0.0329
学園前	0.0000	0.0000	0.0771	0.0847	0.0000	0.0000	0.0815	0.0861
薬園台	0.0305	0.0309	0.0339	0.0418	0.0339	0.0319	0.0389	0.0434
野田市	0.0136	0.0145	0.0156	0.0231	0.0160	0.0152	0.0191	0.0242
桜木	0.0272	0.0299	0.0323	0.0398	0.0320	0.0314	0.0361	0.0410
誉田	0.0220	0.0225	0.0228	0.0303	0.0237	0.0229	0.0259	0.0313
運河	0.0394	0.0399	0.0420	0.0496	0.0425	0.0408	0.0463	0.0510
増尾	0.0232	0.0251	0.0268	0.0343	0.0264	0.0260	0.0305	0.0355
志津	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
塚田	0.0260	0.0267	0.0300	0.0379	0.0301	0.0279	0.0351	0.0396
作草部	0.0000	0.0000	0.0733	0.0809	0.0000	0.0000	0.0776	0.0823
船橋	0.0331	0.0347	0.0395	0.0480	0.0386	0.0363	0.0457	0.0500
習志野	0.0141	0.0175	0.0210	0.0286	0.0198	0.0192	0.0253	0.0300
京成船橋	0.0000	0.0000	0.1068	0.1149	0.0000	0.0000	0.1123	0.1167
常盤平	0.0442	0.0464	0.0493	0.0569	0.0482	0.0476	0.0535	0.0582
新鎌ヶ谷	0.0201	0.0221	0.0245	0.0321	0.0246	0.0234	0.0286	0.0334

	相続税軽減			
	C	D	E	F
おゆみ野	0.0316	0.0293	0.0337	0.0384
くぬぎ山	0.0079	0.0064	0.0111	0.0158
スポーツセンター	0.0278	0.0266	0.0316	0.0363
みつわ台	0.0063	0.0055	0.0098	0.0147
みどり台	0.0173	0.0166	0.0233	0.0278
みのり台	0.0291	0.0274	0.0333	0.0378
愛宕	0.0383	0.0372	0.0417	0.0465
八千代緑が丘	0.0301	0.0285	0.0345	0.0390
八千代台	0.0243	0.0235	0.0281	0.0329
八千代中央	0.0311	0.0298	0.0358	0.0403
八柱	0.0756	0.0749	0.0814	0.0859
柏	0.0485	0.0467	0.0548	0.0591
柏の葉キャンパス	0.0622	0.0617	0.0673	0.0719
浜野	0.0273	0.0262	0.0305	0.0354
北柏	0.0301	0.0293	0.0347	0.0394
北初富	0.0125	0.0111	0.0155	0.0203
北国分	0.0096	0.0083	0.0145	0.0190
北松戸	0.0350	0.0336	0.0398	0.0443
北習志野	0.0779	0.0760	0.0838	0.0880
北小金	0.0390	0.0378	0.0444	0.0489
本八幡	0.0150	0.0132	0.0227	0.0269
本千葉	0.0348	0.0332	0.0398	0.0442
初富	0.0117	0.0104	0.0151	0.0198
初石	0.0299	0.0290	0.0349	0.0394
川間	0.0505	0.0503	0.0553	0.0601
船橋法典	0.0070	0.0051	0.0120	0.0164
船橋競馬場	0.0534	0.0516	0.0592	0.0635
村上	0.0228	0.0211	0.0268	0.0313
大森台	0.0175	0.0159	0.0208	0.0255
稲毛	0.0312	0.0294	0.0373	0.0416
稲毛海岸	0.0427	0.0419	0.0512	0.0554
東船橋	(0.0057)	(0.0079)	0.0004	0.0046
東千葉	0.0322	0.0303	0.0365	0.0409

東松戸	0.0000	0.0000	0.0754	0.0800
東葉勝田台	0.0000	0.0000	0.0603	0.0650
都賀	0.0345	0.0335	0.0388	0.0434
飯山満	0.0295	0.0279	0.0343	0.0387
高根本戸	(0.0053)	(0.0062)	(0.0011)	0.0036
国府台	0.0000	0.0000	0.1041	0.1084
海浜幕張	0.0384	0.0375	0.0468	0.0510
湖北	0.0308	0.0298	0.0331	0.0382
葎川公園	0.0000	0.0000	0.1141	0.1184
菅野	0.0000	0.0000	0.0877	0.0921
検見川	0.0300	0.0278	0.0348	0.0392
検見川浜	0.0774	0.0740	0.0867	0.0907
江戸川台	0.0400	0.0386	0.0447	0.0492
津田沼	0.0200	0.0181	0.0267	0.0310
京成大和田	0.0210	0.0197	0.0245	0.0292
京成大久保	0.0291	0.0273	0.0341	0.0385
京成津田沼	0.0138	0.0124	0.0198	0.0241
京成幕張	0.0000	0.0000	0.1026	0.1069
京成幕張本郷	0.0000	0.0000	0.0753	0.0798
京成千葉	0.0000	0.0000	0.1047	0.1090
京成中山	0.0000	0.0000	0.0981	0.1025
豊四季	0.0247	0.0233	0.0288	0.0334
鎌ヶ谷	(0.0025)	(0.0039)	0.0011	0.0058
鎌ヶ谷大仏	0.0223	0.0211	0.0259	0.0306
鎌取	0.0333	0.0313	0.0367	0.0413
流山おおたかの森	0.0000	0.0000	0.0546	0.0594
流山セントラルパーク	0.0336	0.0329	0.0378	0.0425
馬橋	0.0333	0.0319	0.0382	0.0427
馬込沢	0.0066	0.0055	0.0102	0.0150
梅郷	0.0201	0.0194	0.0230	0.0280
妙典	(0.0153)	(0.0153)	(0.0063)	(0.0020)
幕張	0.0157	0.0134	0.0206	0.0249
幕張本郷	0.0110	0.0098	0.0171	0.0214
南柏	0.0337	0.0325	0.0388	0.0433
南流山	0.0171	0.0159	0.0227	0.0271

南行徳	0.0140	0.0126	0.0214	0.0256
浦安	0.0187	0.0173	0.0266	0.0308
千城台	0.0259	0.0244	0.0295	0.0341
千城台北	0.0000	0.0000	0.0717	0.0763
千葉	0.0325	0.0315	0.0393	0.0436
千葉みなと	0.0972	0.0941	0.1012	0.1055
千葉公園	0.0684	0.0675	0.0732	0.0778
千葉寺	0.0151	0.0134	0.0195	0.0240
千葉中央	0.0000	0.0000	0.0926	0.0970
前原	0.0313	0.0293	0.0365	0.0408
清水公園	(0.0004)	(0.0004)	(0.0004)	(0.0004)
上本郷	0.0196	0.0184	0.0248	0.0293
勝田台	0.0304	0.0290	0.0355	0.0399
実籾	0.0259	0.0244	0.0302	0.0347
矢切	0.0822	0.0804	0.0877	0.0920
市川	0.0091	0.0075	0.0164	0.0206
市川大野	0.0027	0.0013	0.0071	0.0116
市川真間	0.0000	0.0000	0.1083	0.1126
滝不動	0.0084	0.0078	0.0117	0.0167
四街道	0.0366	0.0355	0.0404	0.0451
松戸	0.0502	0.0482	0.0569	0.0611
松戸新田	0.0395	0.0387	0.0455	0.0499
蘇我	0.0549	0.0531	0.0596	0.0640
天台	0.0300	0.0286	0.0350	0.0394
天王台	0.0157	0.0145	0.0200	0.0246
土気	0.0167	0.0163	0.0193	0.0246
我孫子	0.0424	0.0408	0.0474	0.0518
五香	0.0210	0.0202	0.0249	0.0297
舞浜	(0.0027)	(0.0035)	0.0058	0.0100
物井	(0.0350)	(0.0350)	(0.0350)	(0.0350)
西船橋	0.0271	0.0251	0.0350	0.0392
西登戸	0.0000	0.0000	0.1083	0.1125
西千葉	0.0387	0.0382	0.0458	0.0502
下総中山	0.0033	0.0011	0.0095	0.0137
小倉台	0.0211	0.0195	0.0246	0.0292

新八柱	0.0765	0.0754	0.0817	0.0862
新柏	0.0489	0.0472	0.0537	0.0581
新検見川	0.0311	0.0298	0.0365	0.0409
新鎌ヶ谷	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
新木	0.0301	0.0291	0.0323	0.0375
新浦安	0.0286	0.0263	0.0382	0.0423
新千葉	0.0000	0.0000	0.0892	0.0936
新松戸	0.0171	0.0162	0.0230	0.0274
行徳	0.0241	0.0232	0.0324	0.0366
六川	0.0246	0.0229	0.0284	0.0330
学園前	0.0000	0.0000	0.0817	0.0862
薬園台	0.0339	0.0319	0.0391	0.0434
野田市	0.0162	0.0153	0.0194	0.0243
桜木	0.0333	0.0317	0.0364	0.0411
誉田	0.0236	0.0229	0.0262	0.0314
運河	0.0427	0.0409	0.0465	0.0510
増尾	0.0268	0.0261	0.0308	0.0356
志津	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
塚田	0.0303	0.0279	0.0353	0.0396
作草部	0.0000	0.0000	0.0779	0.0824
船橋	0.0387	0.0363	0.0458	0.0500
習志野	0.0206	0.0194	0.0255	0.0300
京成船橋	0.0000	0.0000	0.1125	0.1167
常盤平	0.0486	0.0477	0.0537	0.0583
新鎌ヶ谷	0.0254	0.0236	0.0288	0.0334

謝辞

今回、本稿を作成するに当たり、多くの実務家の皆様に貴重なご意見を伺いました。お忙しい中、貴重なお時間を割いてヒアリングにお付き合いいただいた皆様に、この場を借りて、厚く御礼申し上げます。誠にありがとうございました。