

はじめての鑑定実務 第 9 回

一借地権の鑑定評価①一

不動産鑑定工房

不動産鑑定士 菱村 寛

地価公示や路線価等の公的評価や各種の民間地価調査データがインターネットで簡単に見られるようになってからは、「標準的画地の更地価格」までなら直ぐに大凡の見当がつくようになりました。

しかし、現実の不動産は、物的状況も権利の態様も一つとして同じものはなく、それぞれ価格へのアプローチも大きく異なります。

今回ご紹介する借地権も、その権利の態様が多岐にわたる上、借地契約内容の如何により評価額が大きく異なること等から、難度の高い類型の一つと言えます。

しかしどのような不動産であっても、「その不動産を買うことにより生ずるメリットとデメリットは何か」ということを把握すれば、自ずと評価のポイントは見えてくるはずで、借地権の鑑定評価であれば、その買手の視点に立ち、新たに借地人となることによつて得られる権利や効用と、負うべき義務や負担を明らかにし、これを評価に反映させるとよいでしょう。

なお、本稿で採り上げる借地権は、特に断りのない限り、旧借地法（以下「旧法」という）に基づく土地賃借権とします。

○借地権の定義と種類

借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。（総論第 2 章）

平成 3 年に制定された借地借家法（以下「新法」という）で定期借地制度が導入されたことにより、土地を所有する人と土地を利用する人は、その目的に応じて様々な種類の借地契約を選択できるようになった（表①）。

ただし旧法に基づく既存の借地権は従前どおり旧法に律せられるため、現在は、旧法借地権と新法借地権とが併存する状態となっている。

後述のとおり旧法借地権は半永久的に存続し得る権利であり、都市部を中心に古くから継続している借地権が多数残っているため、実務でもこの類型に出くわすことが多い。なお、国税庁の相続税財産評価基準書に示された借地権割合（以下「路線価割合」という）も旧法借地権に係るものである。

表① 借地権の種類

	最低存続期間等	契約更新	建物買取り請求権
旧法借地権	堅固 30 年 非堅固 20 年	可	有り
新法普通借地権	30 年	可	有り
一般定期借地権	50 年	不可	無し
建物譲渡特約付借地権	30 年	不可	譲渡特約に定める
事業用借地権	10 年以上 30 年未満	不可	無し
	30 年以上 50 年未満	不可とできる	無しとできる

○旧法借地権の特徴

本稿で採り上げる土地賃借権は、債権である。民法の原則によれば、賃借権の存続期間は当初の合意に縛られ、また賃借権を貸主以外の第三者（例えば貸主から所有権を買受けた者）に対抗することはできない。この原則が借地関係にも適用されると借地人の立場が著しく弱くなり社会的見地から看過できないことから、旧借地法（大正 10 年制定）等により借地権の保護・安定化が図られることとなった（表②）。

この結果、旧法借地権は半永久的に存続可能で、かつ譲渡可能性を有する権利となり、このことが借地権に価格の生ずる要因の一つとなっている。

表② 旧法借地権の保護・安定化の例

存続期間	最低存続期間 (堅固建物 30 年、非堅固建物 20 年) が法定されている (2 条)。
法定更新	地主側に「更新拒絶のための正当事由」がない限り、契約は更新される (4 条)。
借地条件の変更、建物の増改築	地主の承諾が得られなくても、代諾許可裁判により増改築等ができる (8 条の 2)。
借地権の譲渡	地主の承諾が得られなくても、代諾許可裁判により譲渡できる (9 条の 2)。

○借地権価格の成り立ち

借地権の買手 (新借地人) の視点に立てば、もし市場の相場より安い地代で土地を使用でき、かつ、その状態が長期にわたり継続するならば、その権利に何らかの対価を払ってもよいと考えるだろう。

不動産鑑定評価基準 (各論第 1 章) では、借地権の価格の成り立ちについて次のように説明している。

借地権の価格は、借地借家法又は旧借地法に基づき土地を使用収益することにより借地人に帰属する経済的利益 (一時金の授受に基づくものを含む) を、貨幣額で表示したものである。

「借地人に帰属する経済的利益」とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであるが、特に次の 2 つが中心となる。

- ① 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地人の安定的利益 (法的側面から見た利益)
- ② 借地権の付着している宅地の正常実質賃料と実際支払賃料との乖離 (以下「賃料差額」という) 及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分 (経済的側面から見た利益)

○借地権価格の成立要件

前項から分かるとおり、借地権価格の成立要件は、①賃料差額の存すること、②その賃料差額が一定期間持続し得ること、③借地権の取引慣行が存することの 3 つである。

1. 賃料差額

賃料差額とは市場地代 (正常実質賃料) から現行地代 (実際支払賃料) を控除して求めた両者の差額である。それは、借地人にとっての「借り得」と言える。

賃料差額の発生理由として、次の 3 つが挙げられる。

- ① 創設的なもの (権利金の授受と引き換えに支払地代を低く設定したもの)
- ② 自然発生的なもの (地代の粘着性のため現行地代が市場地代より低くなったもの)
- ③ 前記二者が混在したもの

旧法借地権の賃料差額について言えば、「自然発生的なもの」が非常に多い。例えば、戦後間もなく当時の相場地代で借地契約を締結したが、その後の猛烈なインフレや経済成長に地代改定が追い付かず、いつの間にか市場地代が現行地代を大幅に上回ってしまった事例などが典型である。

2. 借地契約の持続性

地主に更新拒絶のための「正当事由」がない限り、借地契約は原則として更新される (旧借地法第 4 条)。この「正当事由」は、判例の積み重ねにより限定的に解釈されてきたため、旧法借地権の存続期間は事実上半永久的なものとなっている。

3. 借地権の取引慣行

借地権に価格が生ずるには、「持続的な賃料差額」を財産権として取引する慣行の存在が必要である。

また、取引慣行の成熟により、慣行的な借地権割合 (更地価格に対する借地権価格の割合) が形成され得る。

○借地権価格と底地価格との関係

ところで、「借地権の価格」と「底地 (借地権の付着した宅地の所有権) の価格」とは密接に関連し合っている。すなわち、両者は、更地価格又は建付地価格を上限として、一方が増えれば他方は減るという関係にあり、例えば現行地代が低いほど (賃料差額が高いほど) 借地権の価格は高くなり、逆に底地の価格は低くなる。

地主の視点に立てば、「好意で安く土地を使わせていたにも拘わらず、そのために自らの資産価値 (底地価格) が低くなる」こととなり納得できないかもしれないが、理屈上はどうしようもない。地主にとっては、今後の地代引上げに努めることが、自らの資産価値を維持・向上させる手段となる。

○借地契約に関する一時金

旧法借地契約に関する一時金には例えば次のようなものがあり、借地権の価格形成とも密接に関連している。

1. 借地契約に際して授受される一時金

借地契約に際して授受される一時金として、権利金（賃料前払い又は借地権設定対価）や保証金（預り金）などが挙げられる。

例えば契約時に更地価格の 6 割の権利金が授受された場合、それと引き換えに支払地代は相応に低く設定されていると考えられるため、借地権割合も 6 割が標準となり得る。（実際には、その他の要因の影響により 6 割になるとは限らない）

もっとも、古くから継続している旧法借地権について言えば、一時金の授受は稀で、もし授受していても現在の貨幣価値から見ると些少なことから、重要な価格形成要因とはならないことが多い。

2. 借地契約期間中に授受される一時金

一般的な旧法借地契約には、「土地の使用方法」「無断増改築禁止特約」「無断譲渡禁止特約」が定められていること等から、契約期間中に次のような一時金が授受されることが多い（注 1）。

①条件変更承諾料

借地条件の変更（例えば非堅固建物から堅固建物への変更）に際し、地主の承諾を得るための一時金。

②増改築承諾料

増改築に際し、地主の承諾を得るための一時金。

③更新料

借地契約の合意更新に際し、授受される一時金。

④名義変更承諾料

借地権を第三者に譲渡するに際し、地主の承諾を得るための一時金。

○借地権の価格形成要因の分析

借地権固有の価格形成要因の分析に当たっては、当該要因が借地人に与えるメリット又はデメリットに着目するとよい。

1. 契約による使用制約

契約により使用方法が制約され、更地の最有効使用が実現できない場合は、借地権価格のマイナス要因となる。

この要因は、後述する土地残余法の適用における総収益、積算法の適用（市場地代の査定）における基礎価格、借地権割合法の適用における借地権割合などに反映させる。

2. 現行地代

前述のとおり現行地代の多寡は、賃料差額を通じて借地権価格を大きく左右する。

そこで現行地代の確認に際しては、契約当事者からのヒアリングや市場地代との乖離の程度を踏まえて、将来における地代改定の実現性とその程度も把握しなければならない。

この要因は、土地残余法・賃料差額還元法の適用における現行地代、借地権割合法の適用における借地権割合などに反映させる。

3. 契約期間・残存期間

契約期間や残存期間の如何に拘わらず、通常、旧法借地権の存続期間は半永久的である。したがって、土地残余法・賃料差額還元法の適用に際しては永久還元法を採用できる。

なお、残存期間が短い場合は、間近に迫った更新料負担が借地権価格のマイナス要因となり得る。

4. 過去に授受された一時金

過去に授受された一時金が、現在の借地契約内容にどのように反映されているかを把握する。

なお、契約締結時の権利金とその当時の更地価格との関係を把握し、借地権割合割合査定との参考とすることもできる。

5. 将来授受される見込みの一時金

借地権の買手の視点に立てば、近い将来条件変更や増改築を要するなら、通常その時に一時金の負担が必要となるため、その分は借地権価格を安くしてもらい必要がある。

すなわち、将来授受される見込みの条件変更承諾料や増改築承諾料は、借地権価格のマイナス要因となる。また、授受される時期が間近いほど、マイナスの影響は強くなる。

6. 複合不動産としての最有効使用

通常、借地権の鑑定評価は「借地権付建物」のうち土地の部分鑑定評価としての性格を有している。したがって、その評価に際しては、現存建物の状況や建物と敷地との適応関係を把握して、複合不動産としての最有効使用（本連載第 3 回参照）を判定する必要がある。

もし現存建物を直ちに取り壊して新たな建物を建築することが最有効使用なら、類型を「借地権付建物」とした上で、取壊し費用を査定するほか、現行地代の改定や条件変更承諾料又は増改築承諾料の授受を想定し、これらの要因を評価に反映すべきである。

（借地権付建物の評価については稿を改めて紹介したい）

○借地権の評価手法

不動産鑑定評価基準は、取引慣行の成熟度の高い地域における借地権の評価手法として、次の 4 つを例示している。評価手法の適用に際しては、前述の価格形成要因を的確に反映させる必要がある。

1. 土地残余法 (借地権残余法)

土地残余法とは、土地・建物一体の不動産に基づく純収益から、建物に帰属する純収益を控除した「残余の純収益 (土地の純収益)」を、土地の還元利回りで還元する手法である。 (本連載第 8 回参照)

借地権の評価にこの手法を適用する場合、次の点に留意すべきである。

①総収益

原則として、現存建物に係る実際家賃又は現存建物の賃貸を想定して求めた市場家賃を計上する。

②総費用

土地の公租公課を計上しない代わりに、現行地代 (実際支払賃料) を計上する。現行地代の値上げが見込まれる場合は、改定後の地代を計上するか、又は当該リスク要因を還元利回りに上乗せすべきである。

③借地権の還元利回り

借地権には地代値上げリスクや地主に正当事由が備わることにより更新拒絶されるリスクなど、固有のリスクがある。これらは、更地評価における土地の還元利回りと比較して、利回りの上乗せ要因となる。

2. 賃料差額還元法

賃料差額還元法とは、借地権の設定契約に基づく賃料差額 (市場地代 - 現行地代) のうち取引の対象となっている部分を、借地権の還元利回りで還元する手法である。 この手法は、前述の「借地人に帰属する経済的利益 (各論第 1 章)」を具体化したものである。

①市場地代 (正常実質賃料)

積算法や賃貸事例比較法により、正常実質賃料を査定する。積算法を適用する際の基礎価格は、通常は更地の価格であるが、借地契約により使用方法が制約されている場合は、その制約を前提とする建付地の価格を求めることとなる。

②現行地代 (実際支払賃料)

原則として現行地代の実額を計上する。既に授受した一時金の運用益等を計上してはならない。

③賃料差額のうち取引対象部分

賃料差額のうち慣行的に取引対象となっている部分を査定する。取引慣行が十分成熟していれば、賃料

差額の全額を取引対象と判定して差し支えないだろう。

④借地権の還元利回り

賃料差額還元法で用いる還元利回りの査定に際しては、前述の積算法で用いる期待利回りとのバランスに留意すること。通常は、前者の方が借地権固有のリスク等を反映して高くなる。

3. 借地権割合法

借地権割合法とは、更地価格に借地権割合を乗じて試算価格を求める手法である。

借地権割合の査定に際しては、古くから継続している借地契約に係る慣行的な借地権割合を標準とし、借地契約内容等を考慮して修正する。

この際、路線価割合は有力な参考となるが、現実の借地権割合は、借地契約内容や地価の変動状況等に依りて千差万別である (注 2)。したがって、類似の借地権取引事例に係る借地権割合や、他の評価手法の適用による検証が不可欠となる。

4. 取引事例比較法

取引事例比較法は、借地権の取引事例 (又は借地権付建物の取引事例) に配分法を適用して求めた事例) と比準して、試算価格を求める手法である。

適切な比準を行うためには、事例の物的状況のほか、借地契約の内容を把握しなければならない。少なくとも借地権の種類、契約による使用制約、現行地代等のデータは必須である。

今回は主に「借地権」の部分鑑定評価の流れについてご説明しましたが、実務では「借地権付建物」の評価を行うことも多いと思います。

次回は借地権付建物の評価についてご紹介し、併せて定期借地権の評価にも触れる予定です。

(注1) 借地契約期間中に授受される一時金

古くから継続している旧法借地権に関しては、各種承諾料等に係る慣行的な水準が形成されていることがある。

借地非訟事件に係る東京地裁の決定例等からは、次のような傾向が読み取れる。

条件変更承諾料	更地価格×10%程度
増改築承諾料	更地価格×1%から3%程度 (借地期間の延長を伴う場合は5%から6%程度)
更新料※1	更地価格×2%から3%程度
名義変更承諾料※2	借地権価格×10%程度

鵜野和夫著『不動産の評価・権利調整と税務』清文社

※1 更新料

通常、借地人は、更新料を支払わなくても法定更新(旧借地法第4条)により契約を持続することができる。ただし、実際は、将来の条件変更や建替え、借地権譲渡を円滑化すること等を企図して、一定の更新料を支払った上で合意更新を行うことが多い。

※2 名義変更承諾料

借地権譲渡に際して、売主(従前の借地人)から地主に対して名義変更承諾料の支払われることが多い。この一時金は、地主の手数料であり、借地権価格を形成しないと解される。

(注2) 路線価割合と現実の借地権割合

前述のとおり、現実の借地権割合は、借地契約内容及び地価の変動状況や応じて千差万別である。

例えば、市場地代と現行地代の乖離が少ないときは、その借地権にほとんど価値が認められないこともある。このような場合、借地権割合法の適用は困難であろう。

また、宅地の供給が需要を上回っている時期には、わざわざ権利関係の複雑な借地権を取得することのメリットが減ること、市場地代の下落と現行地代の粘性性により賃料差額が急減することなどから、借地権割合が低下することがある。借地権の鑑定評価に際して、路線価割合はあくまでも参考に止めるべきである。

表③ 地域別にみた第三者取引の借地権割合 (H15.3 調査)

	事例借地権割合の平均	その路線価割合の平均	両者の乖離
関東甲信	16.2%	52.5%	0.31
東京	63.4%	66.5%	0.95
神奈川	54.7%	60.0%	0.91
近畿	31.9%	57.1%	0.56
九州・沖縄	24.5%	43.3%	0.57
その他	28.9%	45.0%	0.64

『借地権取引の実態調査』日本不動産鑑定協会

鑑定七つ道具⑨ 地価 LOOK ポートほか

本稿の冒頭でお話したとおり、インターネットで見られる地価データは、年々充実しています。筆者がよく利用しているものをいくつかご紹介します。



地価 LOOK ポート (国土交通省) 主要都市の高度利用地に係る地価動向を四半期毎に調査するものです。現在の調査対象は、高度商業地など全国 150 地区。

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/index.html>



よこはまの地価 google マップ 版 (横浜市)

タイトルは「よこはまの地価」ですが、全国の地価公示・地価調査地点を地図上で見ることができます。当該地点に係る昭和 50 年以降の地価推移も一目でわかります。

<http://cgi.city.yokohama.lg.jp/toshi/chika/index.html>

「住宅地地価」価格動向 (野村不動産アーバンネット)

首都圏・大阪圏の調査地点に係る通常取引を想定した実勢地価を四半期毎に調査するものです。地価と併せて中古マンション価格も公表しています。

地域	調査対象	調査期間	調査回数	調査開始	調査終了	調査対象	調査回数	調査開始	調査終了
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心部	東京都心部	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心部	2005.01	2005.01	2005.01
東京都心外	東京都心外	2005.01	80	2005.01	2005.01	東京都心外	2005.01	2005.01</	