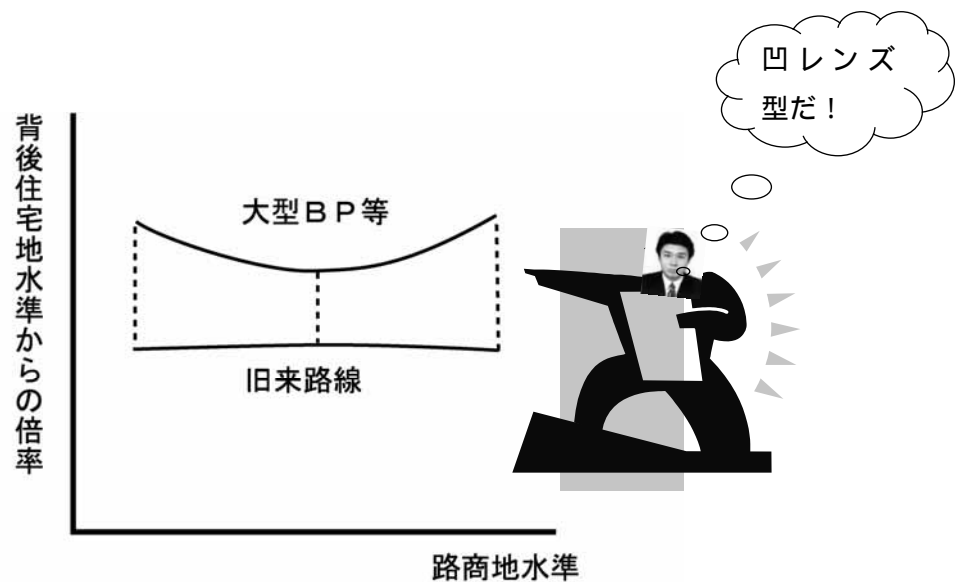


アプレイザル通信

No.21

福岡県における路線商業地と背後住宅地の
地価相関性について

(平成19年1月)



株式会社アプレイザル福岡

〒812-0011

福岡市博多区博多駅前2丁目1番1号 福岡朝日ビル5階

TEL (092) 481-1106

FAX (092) 481-1186

E-mail: edamame@app-f.jp

URL: <http://www.app-f.jp/>

～ごあいさつ～

ローカルとレトロに凝り固まり、いつのまにか初老性青春期を向えつつある一介の不動産鑑定士にも、国際化、IT化の波は容赦なく襲いかかってきます。

とうとう中国の自動車国内販売台数は、我国を抜いて米に次いで2位になったようです。21世紀における世界的な垣根なし経済は、私達大衆の足元でも実感させられるところまでできました。

さて不動産価格についても、世界規模の「カネ余り」を抜きには語れなくなっています。インターナショナルに浮遊する「カネ」は、株、商品、金融商品等に飛びついています。そして勿論不動産にも、証券化の形をとって飛びついています。飛びつく「カネ」の対象は収益力があるか、あるいは改善の余地があるかであり、かつ20億～30億円から数百億円単位の物件といわれます。

一件で数十億円の物件は九州にいくつあるでしょうか。従来相場からすれば爆騰といえる取引価格をもって福岡市中心部はそのターゲットになりましたが、単品一物件取引に限れば、郊外、中山間では、「世界的カネ余り」とまだまだ無縁の状態です。

すなわち郊外、中山間では、引き続き実物一物件取引による価格形成が中心で、「カネ余り」対象エリアの対極にあります。

もっとも中核都市のビル、大型ホテル、大型ショッピングセンター等では一部あるようです。また直接金融(銀行を介さない)マネーは不動産事業会社を通じ、田舎のアパート建設資金として小型物件にも飛びつきつつありますので目を離せません。

天神や博多駅周辺の複合不動産(ビル付)の取引価格分析は興味つきないし、また不動産鑑定士としてユーザーの皆様に報告することは社会的使命でもあります。次の「通信」ではぜひ取組みたいと思います。

今回は大多数のユーザーに必要な足元の地価現象を素材にして、ローカル鑑定士に相応しいテーマを再び選びました。一助になれば幸いです。

2007年(平成19年)1月
株式会社 アプレイザル福岡
所長・不動産鑑定士 安木 徳男

(表紙顔写真は、当社社員 松藤です。ヨロシクお願いします。)

(市町村名は、合併前のものもあります。)

福岡県における路線商業地と背後住宅地の地価相関性について

一．はじめに

郊外路線商業地における地価水準を把握する際、同一路線に取引事例が乏しい今日、背後住宅地水準を下限値として、またその倍率を考えて目安にすることは多く経験するところです。

そこで本当に目安になりうるのか、その精度は、そして定量的な具体的目安はどの程度を考えればよいのでしょうか。参考として地価公示価格(国土交通省)と福岡県地価調査基準地標準価格をサンプルとして整理分析してみました。(全35ヶ所、路商地35地点と同数の背後住宅地)

結論としては、一次的水準を把握するには、倍率(路商地水準/背住地水準)は、概ね参考となる収斂状態にあることが分かりました。

また圏域毎よりも、大型バイパス等とその他の道路で傾向が異なることも大きな特徴でした。

水準抽出の正確性、地価変動等を考えれば、一般化、固定化できるものではありませんが、参考にして頂ければ幸いです。

二．前提

1. サンプル採用地価水準は、平成19年1月1日を価格時点とし、平成18年1月1日公示価格と平成18年7月1日福岡県基準地価格をそれぞれ推定時点修正率を乗じて設定した。
2. 路線商業地のサンプル公示地等は、県下主要道路沿い商業地のうち、次の条件により選択した。
市街地普通商業性や団地内・駅前近隣商業性の混入度が高い公示地等は不採用
市町村に偏りが無い
同一市町村同一路線は2地点以内
現実的に比較可能な背後住宅公示地等がない場合は不採用
3. 背後住宅地のサンプル公示地等は、採用路線商業地に近く、背後地の大方の特性を反映していると思われる一般住宅地から選択した。

サンプルデータ表は次ページのとおり。

サンプルデータ一覧表

表 1

圏域	路線商業地							背後住宅地					倍率 /	備考
	所在	道路系統	幅員m	面積 m ²	公示地・県基準地等	価格 円 / m ²	地価水準 円 / m ²	面積 m ²	公示地・県基準地等	価格 円 / m ²	地価水準 円 / m ²			
福岡	1	新宮 三代	県道	25.0	759.0	新宮 (県) 5 -2	100,000	98,000	221.0	新宮 (県) -1	67,000	63,700	1.54	
	2	太宰府 水城4	県道	14.0	1,289.0	太宰府 7 -1	107,000	101,000	187.0	太宰府 (県) -8	58,500	57,300	1.76	旧3号
	3	大野城 御笠川2	国道3号	45.0	1,711.0	大野城 (県) 7 -1	118,000	116,000	290.0	大野城 -4	66,300	63,000	1.84	BP
	4	春日 春日6	県道	22.0	787.0	春日 5 -2	151,000	140,000	313.0	春日 -15	81,300	77,200	1.81	四車線 基幹道
	5	早良 野芥2	国道263号	16.0	85.0	早良 5 -5	138,000	133,000	246.0	早良 (県) -7	98,500	99,500	1.34	近商
	6	早良 東入部2	国道263号	16.0	679.0	早良 5 -9	85,600	82,100	191.0	早良 (県) -13	49,000	48,500	1.69	
	7	早良 原5	国道202号	20.0	334.0	早良 5 -4	197,000	197,000	394.0	早良 -8	119,000	119,000	1.66	市街地BP
	8	東 和白丘1	国道495号	12.0	1,372.0	東 7 -2	121,000	120,000	265.0	東 -23	71,000	68,200	1.76	
	9	南 花畑3	県道	13.0	344.0	南 (県) 5 -3	122,000	120,000	218.0	南 -15	70,000	65,800	1.82	近商
	10	南 警弥郷1	市道	8.0	431.0	南 5 -4	117,000	116,000	215.0	南 -38	79,300	75,300	1.54	近商
	11	西 小戸4	市道	12.0	508.0	西 7 -1	155,000	153,000	1,404.0	西 (県) -11	113,000	114,000	1.34	
	12	西 周船寺3	国道202号	10.5	266.0	西 (県) 7 -2	97,000	96,000	181.0	西 (県) -8	70,700	69,300	1.39	
	13	博多 金の隈1	国道3号	40.0	1,254.0	博多 7 -9	140,000	137,000	149.0	博多 -15	73,400	71,900	1.91	BP
	14	博多 諸岡1	県道	20.0	899.0	博多 5 -8	152,000	149,000	226.0	博多 -11	111,000	109,000	1.37	旧3号
	15	古賀 花見東7	国道495号	12.0	1,488.0	古賀 7 -1	77,500	72,900	198.0	古賀 (県) 7 -1	61,800	59,900	1.22	
	16	宗像 王丸	国道 3号	25.0	1,919.0	宗像 (県) 7 -1	68,000	65,300	275.0	宗像 -7	32,400	31,400	2.08	BP
	17	宇美 光正寺1	県道	11.0	850.0	宇美 (県) 5 -1	77,500	75,200	186.0	宇美 (県) -1	52,800	51,700	1.45	
	18	篠栗 尾仲	県道	12.0	631.0	篠栗 (県) 5 -1	81,000	78,600	351.0	篠栗 (県) -2	56,000	54,900	1.43	旧3号
北九州	19	門司 社ノ木1	国道 3号	25.0	730.0	門司 (県) 5 -5	129,000	126,000	330.0	門司 (県) -7	100,000	99,000	1.27	市街地
	20	若松 童子丸1	国道199号	20.0	694.0	若松 (県) 5 -7	76,000	73,700	333.0	若松 -11	49,400	47,900	1.54	市街地
	21	若松 古前1	国道199号	20.0	413.0	若松 5 -2	83,800	78,800	177.0	若松 -20	61,800	58,700	1.34	市街地
	22	八幡西 楠橋南3	国道200号	16.0	968.0	八幡西 5 -11	67,900	65,900	223.0	八幡西 -20	39,600	37,600	1.75	
	23	みやこ 勝山松田	国道201号	10.0	2,752.0	みやこ (県) 5 -2	28,300	28,300	544.0	みやこ (県) -6	16,600	16,600	1.70	
	24	小倉南 葛原東3	県道	35.0	428.0	小倉南 7 -2	115,000	107,000	137.0	小倉南 -23	63,600	61,100	1.75	四車線 基幹道
県南	25	大牟田 田隈	国道208号	14.0	647.0	大牟田 (県) 7 -2	65,300	62,700	202.0	大牟田 -1	39,800	37,800	1.66	
	26	久留米 東合川2	国道210号	25.0	1,937.0	久留米 (県) 7 -1	130,000	130,000	328.0	久留米 -34	61,500	58,400	2.23	BP
	27	久留米 荒木町	国道209号	9.0	266.0	久留米 5 -14	55,900	53,700	356.0	久留米 -6	43,100	41,400	1.30	
	28	久留米 善導寺町	国道210号	9.0	621.0	久留米 7 -5	67,500	64,100	206.0	久留米 -1	48,000	46,100	1.39	
	29	高田 濃施	国道209号	10.0	1,956.0	高田 7 -1	37,400	35,200	378.0	高田 -1	28,500	27,100	1.30	
	30	筑前 長者町	国道386号	11.0	518.0	筑前 (県) 5 -2	35,400	34,700	335.0	筑前 (県) -4	22,500	22,100	1.57	
	31	瀬高 下庄	国道209号	11.5	3,451.0	瀬高 (県) 7 -1	34,800	34,100	220.0	瀬高 (県) -1	26,000	25,500	1.34	
筑豊	32	田川 川宮	国道201号	20.0	1,979.0	田川 (県) 7 -1	49,500	49,500	162.0	田川 -3	24,200	22,700	2.18	BP
	33	桂川 寿命	国道200号	25.0	576.0	桂川 5 -1	54,500	50,700	265.0	桂川 -2	26,300	24,500	2.07	BP
	34	穂波 枝国	国道200号	22.0	784.0	穂波 5 -1	66,000	60,700	284.0	穂波 -2	31,000	29,800	2.04	BP
	35	飯塚 柏の森	国道201号	27.0	640.0	飯塚 5 -3	90,500	83,300	291.0	飯塚 (県) -5	48,100	46,700	1.78	拡幅 四車線
平均			18.37	999.03		94000	91,100	293.74		58,900	57,200	1.63		

三． 分 析

1. 概況

表 2

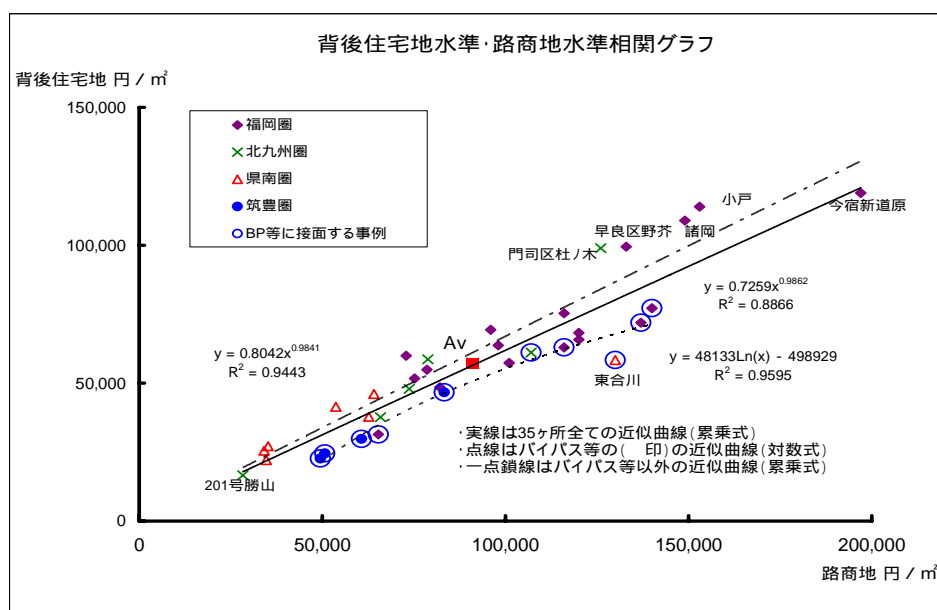
	路 商 地			背 住 宅		
	全体	福岡都市圏	その他	全体	福岡都市圏	その他
サンプル数	35	18	17	35	18	17
水準帯 (円 / m ²)	28,300 ~ 197,000	65,300 ~ 197,000	28,300 ~ 130,000	16,600 ~ 119,000	31,400 ~ 119,000	16,600 ~ 99,000
平均 (円 / m ²)	91,100	114,000	67,000	57,200	72,200	41,400
倍率帯 (/)	1.22 ~ 2.23	1.22 ~ 2.08	1.27 ~ 2.23			
倍率 (/)	1.63	1.61	1.66			
最頻値帯 (円 / m ²)	50,000 ~ 100,000	100,000 ~ 150,000	50,000 ~ 100,000	40,000 ~ 60,000	60,000 ~ 80,000	20,000 ~ 40,000

- 俯瞰的には上表のとおりである。
- 福岡都市圏での公示地等設定ポイントが多いため、本分析でもサンプル地点が多くなっている。このため福岡都市圏内外で分けて集計をしてみた。
- 福岡都市圏外路商水準は、同都市圏背住地水準よりも高くなっている。
- 平均値は、背後住宅地水準の約 1.6 倍強であることがわかるが、次で細かくみる。

2. 路商地水準と背後住宅地水準の相関度

- グラフ1に散布状況を図示した。
- 近似曲線は「エクセル」に準備されている曲線の中から、最も重相関関数 R^2 が高くなる曲線を選んだ。

グラフ1



- 全体的に右肩上りで、背後住宅地水準が高ければ路商地水準も高いという常識に合う。

- 全35ヶ所でみれば、近似曲線(実線で示した)は、ほぼ直線に近く中価格帯でのバラツキが少ない。このことは概ね比例状態にあると読みとれる。(単回帰直線式では背住地水準が約 6,300 円上がれば、路商地水準は約 10,000 円上がる)
- 重相関係数 R^2 はかなり高く、本稿の目的である「目安になるのか」、「その精度は」に対して -----「かなり高いレベルで目安になる」という答になる。
- 大きな特徴としてグラフ2の 印で囲んだ10地点を見て頂きたい。このグループはバイパス(BP)もしくは拡幅改築された県内の最重要幹線道(国道・県道 以下「BP等」という)沿いにあるもので、いずれも全ポイント近似曲線より下にあり、かつこのグループの近似曲線(点線)は上に凸カーブが明確である。そして R^2 は1に近く一般式に置き換えていいほどあてはまっている。
- すなわち、それ以外のグループより、背住地水準からの倍率が高く、かつ低価格帯と高価格帯では特に高いことになる。

具体的には下表のとおりで、いずれも県民の利用頻度が高い道路沿いにある。その理由は後程分析する。

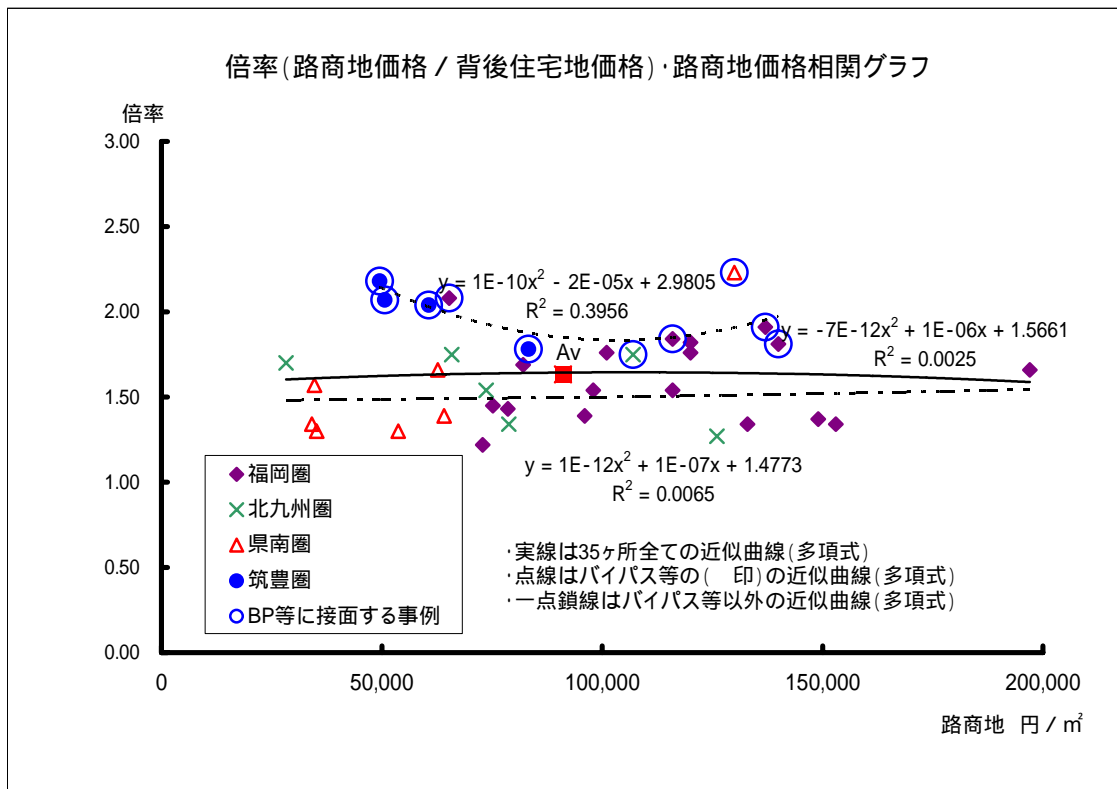
表 3

3	博多BP 大野城御笠川	1.84倍
4	通称5号線 春日・大野城境付近	1.81倍
13	博多BP 金の隈	1.91倍
16	宗像BP 王丸	2.08倍
24	小倉南葛原(県道)	1.75倍
26	櫛原BP 東合川	2.23倍
32	田川BP 川宮	2.18倍
33	200号 桂川	2.07倍
34	〃 穂波	2.04倍
35	201号 柏の森	1.78倍
10地点	AV	1.97倍

- 逆に、BP等以外のグループ(以下「旧来路線等」という)は全地点(実線)曲線より上にあるサンプルが多く、背住地水準と路商地水準の開差が小さいことを示唆している。

3. 路商地水準と倍率の相関性

- グラフ2に図示した。全地点平均 1.63 倍、BP等平均 1.97 倍、旧来路線平均 1.50 倍。
- 全サンプルでは、路商地水準の高低により、わずかに中価格帯の倍率が高くなり、収斂度も高い。……
- しかし、BP等グループは倍率が高くかつ低価格帯と高価格帯で倍率が高いカーブとなっている。……………
- また旧来線等グループは、価格帯毎の特徴は殆どみられない。……………
- , , をまとめてみると凹レンズ型の特徴が認識される。



4. バイパス等の倍率が高いことについて

次のような理由が考えられる

いずれも昭和40年前後以降の比較的新しい道路であり、古くからの街道筋の路商地に比べれば、モータリゼーションに対応した新しい建物が多く、青年期・壮年期にある。

バイパス等は市街地を避けて設けられており、元々田、畑、山裾、農山村であったところが多く、背後地は旧来の地域性を引きづっている面がある。また、周辺の区画整理により倉庫、工場等の立地が多く、その中に介在する一戸建やそれに隣接する一般住宅が背後地サンプルに上るケースが多い。(大型ニュータウン内のBPは団地内商業性が強いいため採用していない)

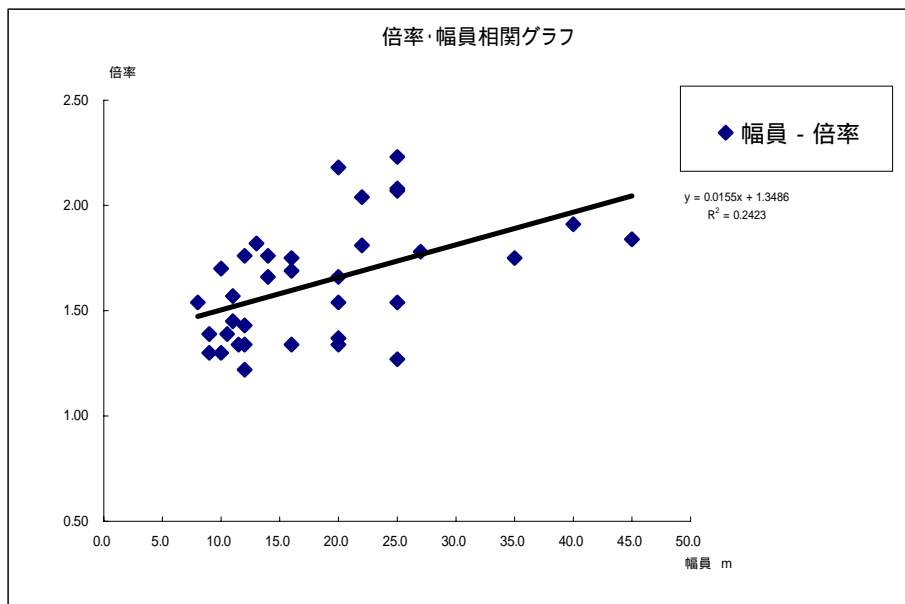
幹線大型BP沿いで立地は、背後住宅地水準とは無縁ではないものの、かなり広域的な類似路線で代替競争の下にさらされており、旧来路線に比べれば、背後地水準を乖離する傾向が強い。

事業用定期借地を活用した店舗展開が増えているが、それに限らず中短期での建物リニューアル、立地場所の移動、業種の変更等が、旧来路線に比べれば頻繁なため、沿道の老朽化、陳腐化が遅い。

5. 幅員との相関度（倍率）

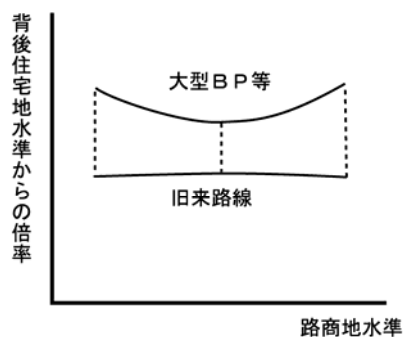
グラフ3に散布図を掲げた。一応右肩上がり（幅が広い程倍率は高い）であるが、相関度は低い。圏域水準差が攪乱するためであり、圏域毎ではもっと明瞭な右肩上がりになると思われる。

グラフ3



6. むすび

以上、福岡県内の路線商業地と背後住宅地の地価水準格差を地価公示地と県基準地標準価格をサンプルとしてみてきましたが、思ったよりもタイプ化を含めて目安になることが分かりました。最も特徴的なことは、「背後住宅水準からの倍率は、路商地水準の高低に対し凹レンズ型の相関状態に近い」ことでした。



なお、評価あるいは取引現場において、この目安が混乱を引き起こさないために、いくつかの留意点を指摘して本稿のむすびとさせていただきます。

地価は時とともに変動する。

超大型店や新駅等の設置など地域要因の大きな変化を受ける。

超大型店にはいつ証券化マネーが飛びこんでくるかわからない。攪乱要因に惑わされない。

路商地公示地等は路線商業地域として成熟期にあるゾーンに選定されているケースが多く、点的な場合や工場、倉庫が多い場合、あるいは普通商業性・近隣商業性の混入度が高い場合は「目安」から当然に乖離する。

超大規模地や奥行が極端に深いなど、個別性は別途反映の要。

改正まちづくり三法(中心市街地活性化法、都市計画法、大規模小売店舗立地法)や事業用定期借地権の改正見通しなどが、路商地マーケットに与えていく影響。

属するエリア内の建物更新や業態変更などを含め商業地の栄枯盛衰は早い。

御笑読お疲れ様でした。

不動産鑑定士

安木 徳男

参考 背後住宅地・路商地・最高公示価格等一覧

表 4

	背後住宅地水準	路商地水準	公示等最高地
1	63,700 円/m ²	98,000 円/m ² 指数 154	新宮(県)5-1 107,000 円/m ² 指数 168
2	57,300	101,000	176 太宰府5-1 203,000 354
3	63,000	116,000	184 大野城(県)5-1 178,000 283
4	77,200	140,000	181 春日5-1 255,000 330
5	99,500	133,000	134 早良5-1 650,000 653
6	48,500	82,100	169 早良5-1 650,000 1340
7	119,000	197,000	166 早良5-1 650,000 546
8	68,200	120,000	176 福岡東5-5 362,000 531
9	65,800	120,000	182 福岡東5-5 362,000 550
10	75,300	116,000	154 福岡南5-5 493,000 655
11	114,000	153,000	134 福岡西5-3 360,000 316
12	69,300	96,000	139 福岡西5-3 360,000 519
13	71,900	137,000	191 博多5-1 1,540,000 2142
14	109,000	149,000	137 博多5-1 1,540,000 1413
15	59,900	72,900	122 古賀5-1 112,000 187
16	31,400	65,300	208 宗像5-1 100,000 318
17	51,700	75,200	145 宇美5-1 104,000 201
18	54,900	78,600	143 篠栗5-1 94,000 171
19	99,000	126,000	127 門司(県)5-6 193,000 195
20	47,900	73,700	154 若松5-1 146,000 305
21	58,700	78,800	134 若松5-1 146,000 249
22	37,600	65,900	175 八幡西5-2 468,000 1245
23	16,600	28,300	170 みやこ(県)5-2 28,300 170
24	61,100	107,000	175 小倉南(県)5-2 196,000 321
25	37,800	62,700	166 大牟田5-10 107,000 283
26	58,400	130,000	223 久留米(県)5-3 339,000 580
27	41,400	53,700	130 久留米(県)5-3 339,000 819
28	46,100	64,100	139 久留米(県)5-3 339,000 735
29	27,100	35,200	130 高田5-1 42,800 158
30	22,100	34,700	157 筑前5-1 60,900 276
31	25,500	34,100	134 瀬高5-1 50,100 196
32	22,700	49,500	218 田川5-1 61,800 272
33	24,500	50,700	207 桂川5-1 54,500 222
34	29,800	60,700	204 穂波5-1 66,000 221
35	46,700	83,300	178 飯塚5-1 130,000 278
35地点平均	46,700	83,300	163 311,000 498
			福岡市・北九州市を除いた平均 356

- 公示地等最高地は各市町村の商業最高価格で、時点修正を行っていない。
- 指数は背後住宅地を100とした。

アプレイザル通信 バックナンバー

- | | | |
|-------|--|-------------|
| 11 | 「福岡都市圏における郊外路線商業地の地価構造」
- 多変量解析を通じて - (月間不動産鑑定 1996.2 月号掲載) | 平成 7 年 10 月 |
| 12 | 「大地に生かされて」 - 鑑定現場からの報告 | 平成 9 年 4 月 |
| 13 | 「路商の地価構造」・「地域区分の柔軟性」・
「私道・水路の比準表私案」・「溜池評価私案」・「工場地の規模減価」 | 平成 12 年 1 月 |
| 14 号外 | 「郊外住宅地における地価と通勤時間の相関性について」 | 平成 12 年 7 月 |
| 15 | 「借地権の設定された土地の評価について」・「わたしの印象に残った調査体験」・
「はじめて担当した案件」・「継続賃料評価の視点」 | 平成 13 年 7 月 |
| 16 | 「未売却団地の価格・土地利用調査」・「不動産鑑定業界に入って」・
「収益還元法」基礎の再確認・「提言・農地評価」・「ひとり言」 | 平成 14 年 5 月 |
| 17 | 「地方公共団体における用地取得時の土地評価」 | 平成 15 年 2 月 |
| 18 | 創立 20 周年記念誌 | 平成 16 年 1 月 |
| 19 | 「福岡市中央区外縁部における、共同住宅中高層化の現状」 | 平成 17 年 7 月 |
| 20 | 「敷地面積・容積率と地価」・「区分地上権設定における採用数値の検討」 | 平成 18 年 6 月 |

