

地価調査地点の更新による公示・基準地地価の変動について－岡山市都市圏の事例－

岡山大学工学部 正 員○阿部宏史

岡山大学大学院 学生員 林 慎吾

岡 山 市

大西克弥

1. はじめに

国土庁による公示地価や各都道府県による基準地地価は、長期間にわたって地点レベルの詳細なデータが整備されており、地価分析や社会資本整備効果の分析などに幅広く利用されている。しかし、これらの地価データでは調査地点の見直しと更新が毎年行われており、長期的な地価変動などを観察する場合は、各調査地点の更新状況が分析結果に大きく影響することになる。例えば、調査地点の変更が頻繁に行われていると、抽出した地価変動が現実の地価変動によるものか、或いは調査地点の変更に起因するものなのかを判断することは困難になる。本研究では、岡山市都市圏を対象として、公示地価と基準地地価における調査地点の変動状況を分析するとともに、調査地点の更新が地価変動に及ぼす影響について検討した。

2. 分析対象地域と使用データ

分析対象地域は、岡山市、倉敷市、玉野市、総社市、瀬戸町、山陽町、灘崎町、早島町、船穂町、金光町、山手村、清音村の4市6町2村で構成される圏域であり、これを「岡山市都市圏」と呼ぶ。

地価データは公示価格と基準地価格を用いることとし、昭和50年～平成4年の18時点のデータを収集した。また、分析は住宅地地価について行うこととし、地価調査地点のうち、「現況土地利用が住宅地」、「用途地域指定が第1種、第2種住専、住居地域のいずれか」の2条件に該当するサンプルを使用した。

3. 地価調査地点の変動状況

まず、岡山市都市圏全体について、昭和50年～平成4年の18年間に、住宅地地価の調査地点がどのように変更されたかを分析する。ここでは、安藤らの研究¹⁾を参考にして「残存数」

図1 各年次の調査地点数に占める新規調査地点数の割合(%)

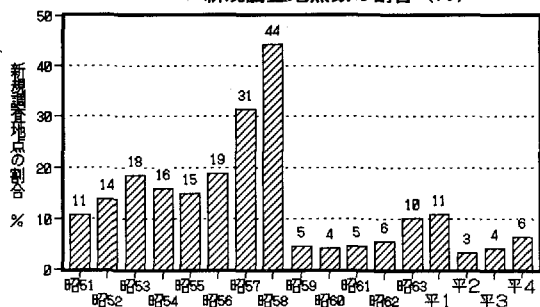


表1 岡山市都市圏全体の住宅地地価調査地点数の残存数

年次	昭50	昭51	昭52	昭53	昭54	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平1	平2	平3	平4
昭50	257	227	192	144	114	87	55	28	9	8	9	8	7	3	3	3	3	3
昭51	—	27	26	25	21	15	11	7	3	3	2	1	1	1	0	0	0	0
昭52	—	—	35	34	29	25	20	15	4	3	2	2	2	2	2	2	2	0
昭53	—	—	—	46	43	40	28	18	7	6	5	5	5	4	4	3	2	2
昭54	—	—	—	—	39	39	38	26	8	8	6	4	4	4	2	2	2	1
昭55	—	—	—	—	—	36	34	27	7	6	5	5	4	2	1	1	1	1
昭56	—	—	—	—	—	—	43	39	25	24	24	23	20	17	14	13	13	12
昭57	—	—	—	—	—	—	—	73	68	63	61	58	57	51	48	45	42	40
昭58	—	—	—	—	—	—	—	—	104	103	103	98	92	87	82	80	78	68
昭59	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11	10	10	9	9	8	8	7	5
昭60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	9	9	8	7	6	6	6
昭61	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11	10	9	8	7	7	7
昭62	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13	12	12	11	11	10
昭63	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24	23	23	22	21
平1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26	26	26	26
平2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8	8	7
平3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	10
平4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15
合 計	257	254	253	249	246	242	229	233	235	235	237	234	233	235	240	238	240	234

の概念を用いた。残存数とは、各年次の地価調査地点のうち何地点がその後の地価調査でも調査地点として継続したかを表す。

表1は、岡山市都市圏の公示地価及び基準地地価の残存数をまとめたものである。例えば、表の1行目は、

昭和50年の地価調査地点数 257箇所のうち、何地点がその後の各年次でも調査対象となったかを示す。表の最下行の調査地点数の合計をみると、都市圏全体の地点数は18年間を通じて229~257箇所であり、調査地点には大きな変動がないように見える。しかし、1行目の昭和50年の調査地点 257箇所の残存状況を見ると、平成4年まで継続したのは僅かに3地点であり、長期的には極めて大幅な調査地点の変更が行われている。また、図1は昭和51年~平成4年の各年次について、全調査地点数に占める新規調査地点数の割合を示したものである。昭和58年以前は、昭和59年以後に比べて調査地点の更新が大きく、昭和57年と58年には特に大きな見直しが行われている。

表2 対前年地価上昇額の3成分値

t 年次	t 年次 平均地価 (円/㎡)	t-1年次 平均地価 (円/㎡)	対前年 平均地価 上昇額	第1 成分値	第2 成分値	第3 成分値
昭51	22,219	21,168	1,051	791	162	98
昭52	23,456	22,219	1,237	749	367	120
昭53	25,699	23,456	2,243	1,199	764	280
昭54	27,652	25,699	1,953	1,092	655	206
昭55	31,418	27,652	3,766	2,388	947	431
昭56	35,547	31,418	4,130	3,492	-157	794
昭57	42,242	35,547	6,695	1,506	4,501	688
昭58	50,673	42,242	8,431	3,284	2,495	2,652
昭59	52,787	50,673	2,114	2,299	-319	135
昭60	54,528	52,787	1,741	1,689	-38	90
昭61	56,780	54,528	2,252	2,459	-341	133
昭62	57,904	56,780	1,123	1,166	-112	69
昭63	60,803	57,904	2,899	1,299	1,451	148
平1	67,100	60,803	6,297	5,297	353	647
平2	88,386	67,100	21,286	21,580	-1,052	757
平3	101,725	88,386	13,339	10,443	2,342	554
平4	99,116	101,725	-2,610	-2,677	314	-247

4. 調査地点の更新が地価変動に及ぼす影響

以上のように、昭和58年以前の岡山都市圏では、毎年かなりの割合で地価調査地点の更新が行われていたことが明らかになった。次に、このような調査地点の更新が、都市圏の平均地価変動に及ぼした影響を定量的に分析する。

いま、t 年次の調査地点は、t-1 年次から継続している調査地点と、t 年次に更新された調査地点の2通りに分けることができる。それぞれの平均地価を CP^t 、 NP^t 、調査地点数を CL^t 、 NL^t とし、年次t-1の平均地価を P^{t-1} と表すと、年次t-1から年次tの間の都市圏全体の平均地価変動 $\Delta P(t-1, t)$ は次式で表すことができる。

$$\Delta P(t-1, t) = (CP^t - P^{t-1}) \cdot CL^t / (CL^t + NL^t) + (NP^t - P^{t-1}) \cdot NL^t / (CL^t + NL^t) \quad (1)$$

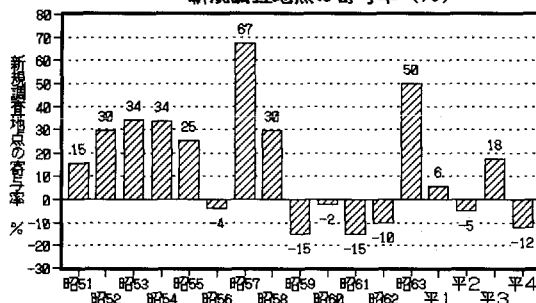
式(1)の右辺第1項は平均地価変動に対する継続調査地点の寄与額(第1成分と呼ぶ)であり、第2項は新規調査地点の寄与額である。第2項は、さらに次式の2成分に分けることができる。

$$(NP^t - P^{t-1}) \cdot NL^t / (CL^t + NL^t) = (NP^t - CP^t) \cdot NL^t / (CL^t + NL^t) + (CP^t - P^{t-1}) \cdot NL^t / (CL^t + NL^t) \quad (2)$$

式(2)の右辺第1項は、新規調査地点に固有の寄与額(第2成分と呼ぶ)であり、第2項は新規調査地点の寄与額のうち継続調査地点と同様な変動として説明される額(第3成分と呼ぶ)である。従って、地価上昇額に占める式(2)の第2成分の比率を見ることにより、各年次における調査地点の新設が地価変動に及ぼす影響を検討することができる。

表2は、以上の方法に従って、各年次の3成分値を求めた結果である。また図2に、対前年平均地価変動額に対する新規調査地点の寄与率(=第2成分値/平均地価変動額)を示す。図2より、調査地点の更新が地価変動に及ぼす影響は年次間の差異が大きい、調査地点の更新が大きい年次ほど寄与率が大きくなる傾向がみられる。

図2 対前年地価変動額に対する新規調査地点の寄与率(%)



【参考文献】1) 安藤朝夫、他：2大都市圏における地価関数の推定結果を用いた地価変動の時空間分析、土木学会論文集、No.449、pp.77-86、1992。