

地価調査地点の更新が地価分析に及ぼす影響について

岡山大学大学院 学生員○林 慎吾
岡山大学工学部 正 員 阿部宏史

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、都市・地域計画における様々な分析に利用されている。しかし、これらの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。本研究では、岡山都市圏を対象として、公示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分析の結果に及ぼす影響を検討した。

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、瀬崎町、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「岡山都市圏」と呼ぶ。地価データは、国土庁の地価公示から昭和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、「残存数」の概念を用いて、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。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は岡山都市圏の公示地価の残存数をまとめたものであり、対角線上の値が各年次の新規調査地点である。表の最下行の調査地点数の合計をみると、都市圏全体では18年間を通じて150地点前後であり、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年の新規調査地点152箇所の残存状況を見ると、昭和58年にはすべての調査地点が消滅しており、長期的には調査地点の大幅な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い。

4. 都市圏全体の平均地価変動に対する影響： ここでは、以上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す影響を分析

表1 岡山都市圏全体の住宅地地価調査地点の残存数

年次	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4
S50	152	119	105	76	55	37	27	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S51	-	33	29	28	23	17	10	7	4	4	3	3	2	2	1	1	1	1
S52	-	-	17	12	11	9	8	5	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0
S53	-	-	-	36	35	31	26	18	8	7	6	6	6	5	4	4	3	3
S54	-	-	-	-	28	27	26	15	4	4	3	1	1	1	0	0	0	0
S55	-	-	-	-	-	29	29	25	9	8	7	7	5	4	3	3	3	3
S56	-	-	-	-	-	-	24	24	13	9	9	9	7	6	5	5	5	4
S57	-	-	-	-	-	-	-	40	37	36	34	33	33	28	28	26	25	24
S58	-	-	-	-	-	-	-	-	73	73	71	68	66	64	61	59	58	56
S59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	7	7	7	7	7	7	6	5
S60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	8	8	8	8	7	7	7
S61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	5	4	4	4	4	4
S62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	5	5	5	5
S63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	10	9	8	8
H1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	12	12	12
H2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	6
H3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
H4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
合計	152	152	151	152	152	150	150	150	150	150	150	149	149	149	149	148	148	148

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

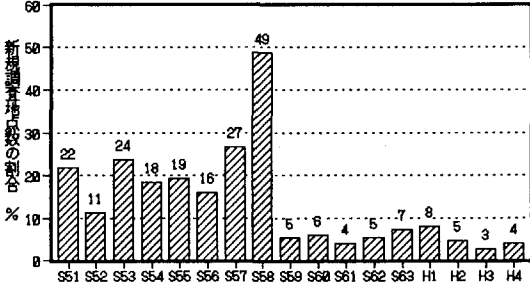


表2 平均地価上昇額の要因分解

年次	対前年平均地価上昇額	上昇額の成分値	
		継続地点寄与額	新規地点寄与額
S51	989	866	123
S52	1311	311	999
S53	2499	842	1657
S54	1869	832	1038
S55	4165	1543	2622
S56	4489	4523	-34
S57	6467	1997	4470
S58	9747	4723	5024
S59	1640	1887	-310
S60	1564	1163	402
S61	2193	2253	-107
S62	1748	1839	-91
S63	2186	-240	2426
H1	4298	3469	829
H2	12752	12093	658
H3	21246	19349	1897
H4	4350	4438	-87

