

【研究ノート】

平成18年地価公示における住宅地価格と変動率との相関関係 —東京23区の住居専用地域を対象にして—

古倉 宗治

1. はじめに

平成18年地価公示における三大都市圏の住宅地の地価動向については、「各圏域の中心都市の都心部では、ほぼすべての地点が上昇又は横ばいとなった。特に、マンション需要の旺盛な地域や住環境に優れている伝統的な高級住宅地においては、高い上昇率を示す地点も見られるが、それ以外の大半の地点はわずかな上昇又は横ばいとなった。」(国土交通省資料)とされており、また、東京都23区内の住宅地の動向について、「東京都及び東京都区部も平成3年以来15年ぶりに平均で上昇となった。特に、港区、渋谷区等では、平均で高い上昇率となった。東京都区部のほぼすべての地点が上昇又は横ばいとなった。特に、都心部のマンション需要の旺盛な地域や住環境に優れている伝統的な高級住宅地においては、2割を超える上昇地点も見られた。」とされており、住環境に優れている伝統的な高級住宅地の高い上昇率が指摘されている。

都市計画法上の用途地域である「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」(都市計画法第9条第1項)とされる第一種低層住居専用地域と、「主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」(同条第2項)とされる第二種低層住居専用地域は、一般的に住環境に優れている低層の住宅地について指定され、低層住居について良好な環境を有していることが推定される。また、「中高層住宅に係る良好な住居の環境を守るため定める地域」(同条第3項)とされる第一種中高層住居専用地域と、「主として中高層住居専用地域に係る良好な住居の環境を守るため定める地域」(同条第4項)とされる第二種中高層住居専用地域は、一般的に住環境に優れる中高層の住宅地に指定されていると推定される。

これらの地区について、住環境の優れた住宅地の地価

水準と変動率との関係を分析し、地価水準が相対的に高い、すなわち、一般的に、土地の住環境に優れた地域ほど土地価格の面で価値が評価され、その価格水準と上昇率に相関が高いことが考えられる。このことを簡単に地価水準と上昇率との関係でみることにする。

なお、ここでは、平成18年地価公示の東京都23区内の住宅地のうち、都市計画法による第一種及び第二種低層住居専用地域に指定されている地点の地価をその他の地価と比較するなどしつつ、分析・検討するものとする。また、使用するデータは、「地価公示時系列データCD-ROM 平成18年版」を使用して分析している(以下「地価公示データ」という)。

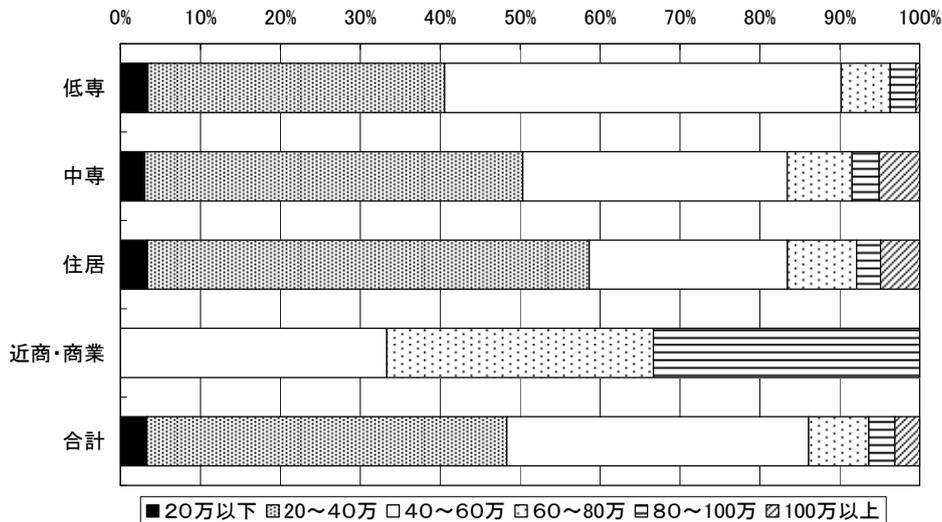
2. 平成18年地価公示の東京都の住宅地の用途地域別の状況

公式には、用途地域別の地価の状況について、集計発表されていないので、地価公示データにより、集計すると次ページのようになる。

表 用途地域別価格帯別の地価公示地点数及び平均価格

価格帯	1低専	2低専	1中専	2中専	1住居	2住居	近商	商業	計
20万以下	12	2	9	0	9	0	0	0	32
20～40万	143	8	133	7	144	3	0	0	438
40～60万	201	1	94	4	58	8	0	1	367
60～80万	25	0	17	7	17	6	0	1	73
80～100万	12	1	6	4	4	4	1	0	32
100万以上	1	1	10	5	5	8	0	0	30
計	394	13	269	27	237	29	1	2	972
平均価格	445,089	364,923	430,004	675,593	417,629	453,760	973,000	454,227	454,242
	442,528		454,242		471,624		683,333		

住宅地用途地域別価格帯



注 「低専」は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域、「中専」は、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域、「住居」は、第一種住居地域及び第二種住居地域、近商・商業は、近隣商業地域及び商業地域のそれぞれ合計である。以下同じ表現を用いることがある。

これらを見ると、100万円以上の価格帯については、低層住居専用地域は他に比較して少ないが、これらは低層住居専用地域が都心部に少なく、中高層住居専用地域及び住居地域が都心に近い一部の高級住宅地を有するというサンプルの差であると思われる。平均価格は、低専、中専及び住居とも、同じ水準にあるが、100万円以上の価格帯が中専と住居の平均を押し上げていると考えられる。また、60万円以上の価格帯の割合は余り変わらない。60万円より下の価格帯では、一般的には、低層住居専用地域、中高層住居専用地域及び住居地域にかけて、だんだんと価格帯が下方に移動していることがわかる。低層住居専用地域は、40万円から

60万円の価格帯が広がり、その分その下の価格帯が少なくなっていることなど、低層住居専用地域の方が、中高層住居専用地域及び住居地域よりは、一般的には、より上位の価格帯の幅が広い。低層住宅地の良好な住環境によりこのような価格差が生じている側面があると考えられる。

100万円以上の価格帯の地点は、次の表の通りであり、いずれも、千代田区、港区及び渋谷区（表参道など）である。100万円以上の価格帯の公示地点は、23区では、合計30地点あるが、住居が13地点、中専が15地点となっており、低層住居専用地域に係るものは、わずか2地点である。住宅地の高価格帯が、住居や中

表 単位価格100万円以上の地点の一覧（価格順）

	区	公示価格	最寄り駅	用途地域		区	公示価格	最寄り駅	用途地域
1	千代田区	2,500,000	市ヶ谷	2住居	16	千代田区	1260000	麴町	2住居
2	港区	2,110,000	溜池山王	2住居	17	渋谷区	1240000	渋谷	1低専
3	千代田区	1,890,000	半蔵門	2住居	18	渋谷区	1200000	表参道	1中専
4	千代田区	1,860,000	半蔵門	2住居	19	港区	1,180,000	赤羽橋	1住居
5	千代田区	1,760,000	九段下	1住居	20	港区	1,170,000	表参道	2中専
6	千代田区	1,630,000	飯田橋	1住居	21	港区	1,140,000	広尾	1中専
7	千代田区	1,610,000	永田町	2住居	22	港区	1,050,000	麻布十番	1中専
8	港区	1,540,000	六本木	1中専	23	港区	1,050,000	六本木	1中専
9	港区	1,500,000	麻布十番	2中専	24	港区	1,040,000	白金台	1中専
10	港区	1,410,000	広尾	1住居	25	渋谷区	1,030,000	渋谷	2低専
11	千代田区	1,360,000	麴町	2住居	26	渋谷区	1,030,000	表参道	2中専
12	港区	1,360,000	青山一丁目	1中専	27	港区	1,030,000	六本木	2中専
13	千代田区	1,340,000	四ツ谷	1住居	28	港区	1,030,000	麻布十番	1中専
14	港区	1,340,000	表参道	2中専	29	渋谷区	1,020,000	渋谷	2住居
15	港区	1,300,000	表参道	1中専	30	渋谷区	1,010,000	表参道	1中専

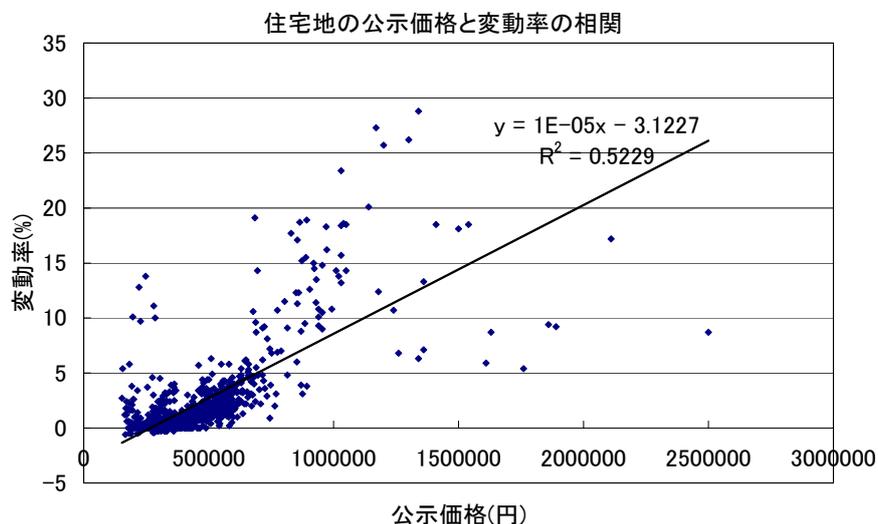
専は都心部に集中しているに対して、低専は山手線の外側（松涛と南平台）の高級住宅地である。低専は、都心の利便性よりは、周辺の住環境が評価されているものと推測される。

なお、近隣商業地域及び商業地域における住宅地は、ポイント数が極端に少なく、このような分析にはなじまないため除外する。

3. 住宅地の価格別の変動率（全用途地域）

まず、住宅地の全地点の、公示価格と変動率の関係をしてみる。これからは、相関係数はあまり高くない

ものの、価格帯の低い地点は、多くの場合、変動率が5%以内に収まっており、さらに、価格帯が高い地点は、右に行くほど、変動率は高くなっていることがうかがえる。今回の地価公示では、価格帯が高くなるほど、上昇率が一般的には高く、住環境や都心からの距離などで条件の良い土地に人気が集まっていることが考えられる。ただし、全体としての相関関係は、それほど高くないが、地価水準が高い土地が上昇率が高く、人気が集まる傾向は少しは読み取れる。なお、一部において、常磐新線などの開通により、低価格帯の地点でも、高い上昇率が見られるものがある。これらは、新線の開通という社会資本のストックの整備による利便性の向上が寄与している。



4. 住宅地の用途容積率別の価格と変動率

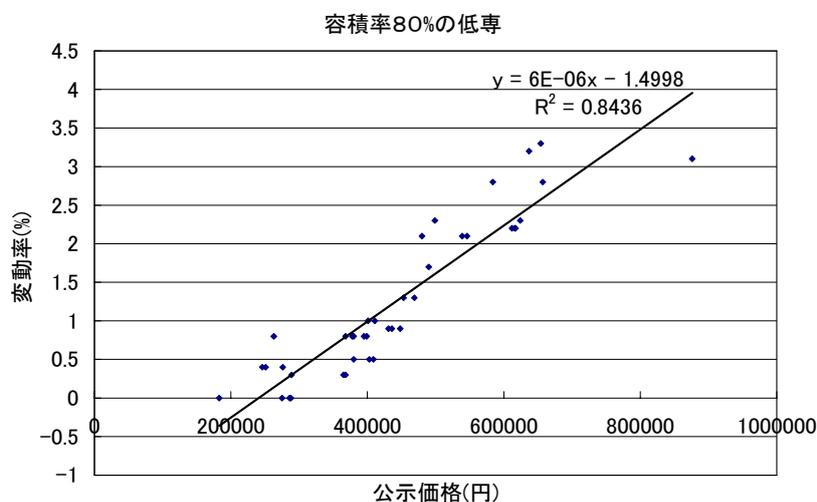
このことをより詳細にみるために、各用途別かつ容積率別の地価別の変動率を見る。

すなわち、23区内の住宅地の地価公示地点について、都市計画の用途地域ごとに、容積率が同じ地点の地価とこの対前年の変動率の相関関係をみてみる。

(1) 低層住居専用地域の容積率80%の地点

公示地点ではもっとも厳しい容積率である容積率80%で、低層住居専用地域の全地点の公示価格と対前年変動率である。

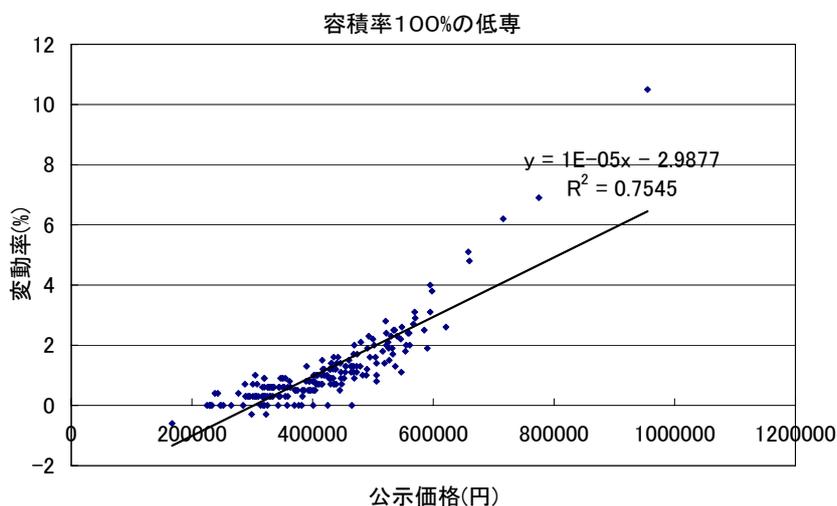
これによると、低い価格帯の地点は、変動率が低く、高い価格帯の地点は、変動率が高くなっている。その相関係数はきわめて高くなっている ($R^2=0.8436$)。価格が高い地域は、その地点の環境の総合評価が高い地点であるが、その地点は、よりその価値が評価されて、価格が上昇している。すなわち、価格帯が高くなればなるほど、上昇率が高くなる傾向が出ている。その上昇率は、最高で3.3%であり、世田谷区成城である。なお、上昇率の上位5位では、世田谷区成城が3地点、大田区田園調布が2地点となっている。いずれも、23区の中では、周辺部に位置しているが、高級住宅地としての地域の住環境に人気が集まっているものと考えられる。



(2) 低層住居専用地域容積率100%の地点

次に、容積率が100%の低専をみても、同80%の地点より相関度は低いものの、相当程度の高い相関が得られている ($R^2=0.7545$)。価格が高い地点は、その総合的

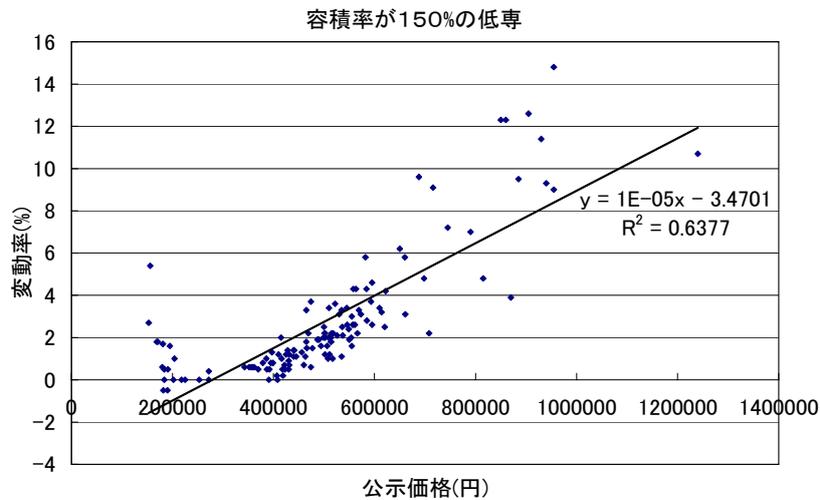
な住環境が評価され、その価格の上昇が見られる。最も高い上昇率は、目黒区青葉台の10.5%であり、上位5位まですべて目黒区となっている (上のほか、三田、自由が丘、鷹番、駒場)。



(3) 低層住居専用地域の容積率150%の地点

容積率が150%の低専では、その相関係数が低くなっている。すなわち、一概に容積率その住環境の指標とはならないものの、一般的には、それが低く設定されていると、住棟間のゆったりした、日照や通風が確保された環境が存在する可能性が高く、容積率が低い地域は、住環境がある程度安定し、価格にもそのことが反映されると考えられる。すなわち、低層住居地域では、容積率

が低くなればなるほど、その地域の住環境が上昇する可能性がある。逆に、容積率が高い場合には、その地点の総合的な住環境は、他の要素に左右される可能性が高く、同じ容積率でも価格を左右する他の環境上状況が一定せず、様々な要素で総合的な住環境や利用可能性などが評価されていると考えられる。公示価格が高いところが、どの要素に人気があるかによって、必ずしも高い変動率（上昇率）になるとは限らず、価格水準と上昇率との相関関係は低くなっていると考えられる。



(4) 中高層住居専用地域

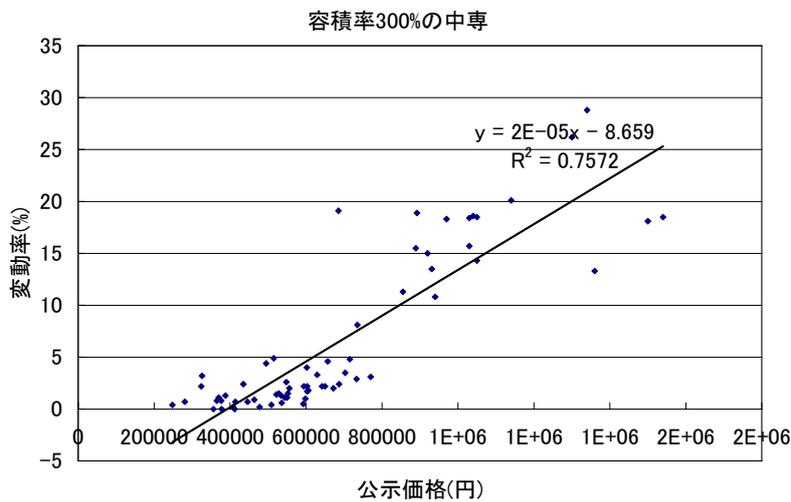
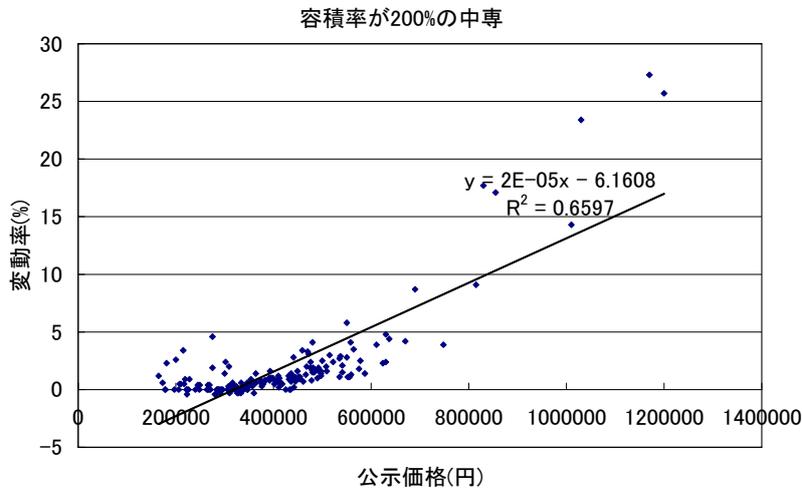
中専についても、地価水準の高い地点の方が上昇率が高く、人気が集まるようであり、同じような価格水準と上昇率との関係が生じている。この場合は、日照通風や緑の多さよりは、都心に近くより利便性の高く、ステイタスのあるところの価値に力点が置かれているものと推定される。

価格水準の高さは、都心に近い利便性の高い地域に集まっており、その水準の高いところの地価の大幅な上昇が見られる。容積率80%の低層住居専用地域のように、23区の周辺部の高級住宅地の上昇率が高くなっていることとは逆である。

容積率200%及び同300%のいずれも、価格水準が高くなると、上昇率が高くなっている。価格水準の高い地点は、100万円以上の単価の土地が多く、これらの多くは、都内の人気スポットの背景にある高級住宅地であり、これらに牽引されている可能性が高い。これに加えて、都心からの交通等の利便性や土地のステイタスなどを中心とした総合的な住環境人気が集まっていると考えられ

る。

ただし、200%の容積率より300%の容積率の地点の方が価格水準と上昇率との相関が高く、容積率が高いほうが、地価水準と上昇率との関係により強い相関が見られる。これは、低層住居専用地域と異なり、緑の豊かな、住棟間のあるゆったりとした住環境というよりは、その土地の利用可能性の方が重視され、より容積率が高いほうが、上昇率に象徴される人気との相関が高く、逆に、容積率が低い場合は、住環境と容積率に代表される利用可能性の関係が少しあいまいであり、必ずしも地価水準が高いほうがより人気を集まるとは限らず、地域の建物のゆったり度など地価水準の他の決定要素による人気度も評価され、底流に流れているとも考えられる。



4. 結論

今回の地価公示の傾向からは、地価の二極化が進行しているという点については、住居専用地域を中心に、一般的には高水準の地価のところは人気があることがわかる。しかも、低層住居専用地域は容積率が低くなるほど、中高層住居専用地域は容積率が高くなるほど、それぞれより明確に示されていると思われる。住宅地としての総合評価として、都心部の高容積の住宅地のみが評価されているわけでない。住環境のよりよい住宅地は、必ずしも利便性の高い都心部高級住宅地ばかりではない。容積率の低く、住環境が比較的守られやすい閑静な住宅地も同様に、その住環境の故に、より人気が出ている場合もある。

結論とすると、住宅地として、総合評価を受けている地点は、程度の差こそあれ、一層高い評価を受けつつ、

二極化が進行すること、そして、低層の地域は住環境が中心に評価を受け、中高層は利便性と利用可能性が主に評価を受ける傾向があるというパターンではないかと思われる。

この場合、低層地域は、利便性や利用可能性ばかりではなく、低容積率に象徴される規制の厳しさによるベーシックな住環境の評価が、より評価を受けていると考えられる。

このことは、本誌の前号で、70年以上にわたる風致地区における規制が、極めて良好な住環境を形成することに大きく寄与し、これにより、地域の地価が反映されていると土地所有者等が好意的に見ていることから推察される。

[こくら むねはる]
[土地総合研究所理事兼調査部長・博士(工学)]