

調査レポート「埼玉県南西部地域の地価分布」

はじめに

前回、政令指定都市であり鉄道路線も充実しているさいたま市の地価構成について交通利便性をキーワードとして分析した。今回は、東京都に隣接する埼玉県南西部地域(和光、朝霞、新座、志木の4市)の地価について同様に分析することとした。

1. 地価構成の想定

首都圏内の任意の場所の地価は、前回同様、以下の想定により、ある程度推定できるものとして試算した。

想定1 地価は、その土地の立地条件によってほぼ決まる。

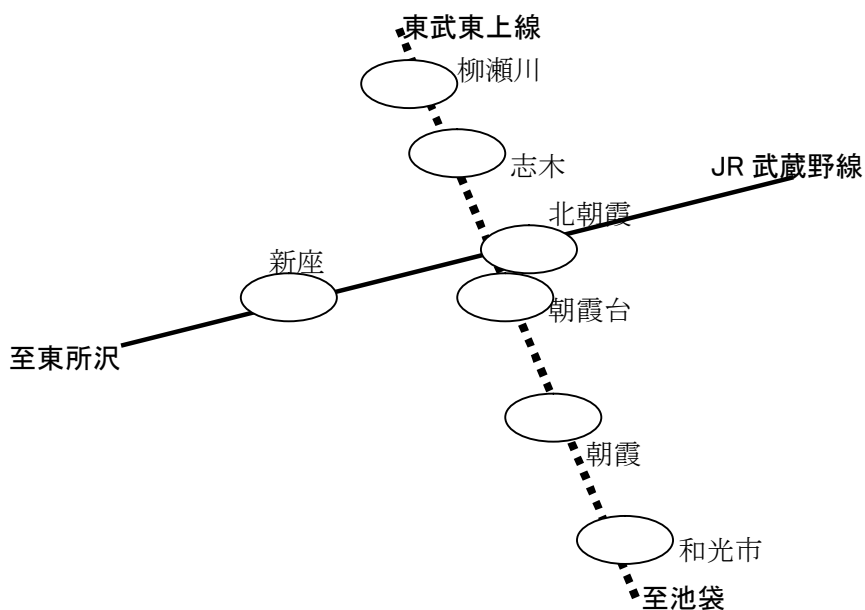
想定2 市街化区域の地価は、以下の3つの地価の最も高い値となる。

- ① 東京都の中心地域から最寄り駅までの時間距離と駅からの距離(商業業務地要因)
- ② 最寄り駅からの距離(住宅地要因)
- ③ 基礎的定数(東京都の中心地域からの距離等によって決まる要因など)

想定3 鉄道沿線毎に駅を中心として地価が高くなる峠が構成されている。

埼玉県南西部地域に立地している駅は、図1のとおりである。

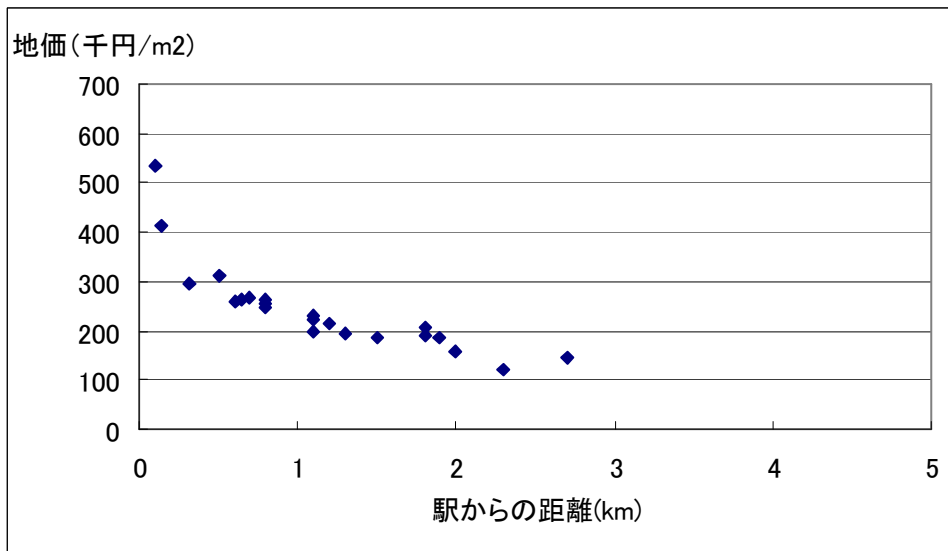
図1 埼玉県南西部地域内の駅



2. 実際の地価分布図

東武東上線沿線の駅周辺の地価分布を駅からの距離と関連付けてグラフ化し、関連性を見てみた。いくつか例示すると次のとおりである。

図2 朝霞駅周辺地価分布(平成20年1月1日公示価格より作成)



東武東上線の朝霞駅は、都県境から2つ目の駅であり、東京都に近い立地にある。駅前に高地価の地域があり、商業業務機能も備わっているものと考えられる。

住宅地域は、駅から2km程度までと想定できる。

①商業業務地要因による地価

$$Y = 700 - 1,400 X$$

②住宅地要因による地価

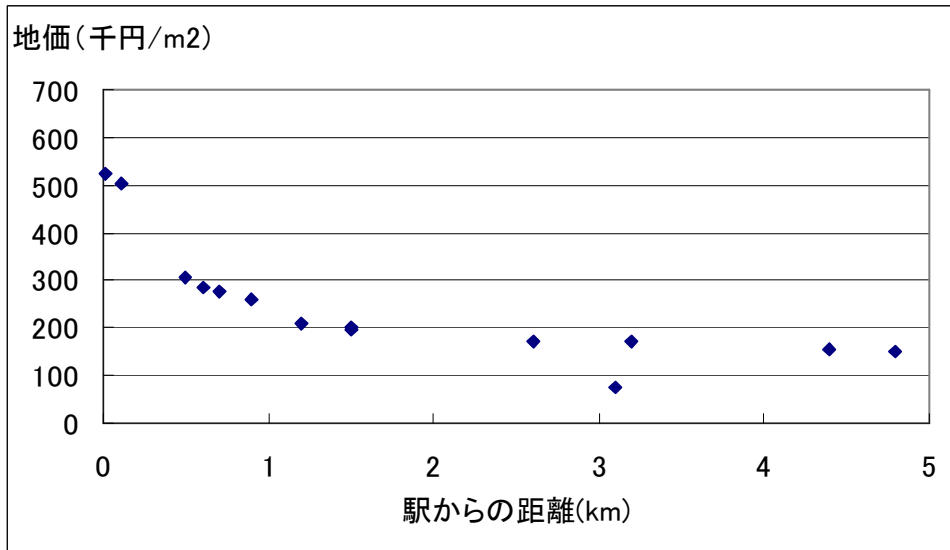
$$Y = 350 - 125 X$$

③基礎的定数

$$Y = 140$$

もし、駅前広場に近接したところに立地可能な土地があれば、商業業務用地として700千円/m²近くの価値が見受けられる。駅から離れるにしたがって住宅地としての地価も下がっていき、駅から2km以遠は概ね140千円/m²と推定される。

図3 朝霞台駅周辺地価分布(平成20年1月1日公示価格より作成)



東武東上線「朝霞台」駅は、JR 武蔵野線「北朝霞」駅に隣接しており、相互の乗り換えが多くなっている。

駅前の地価は、520 千円/m²程度に留まっており、隣接する駅、朝霞や志木ほど高くなっていない。

①商業業務地要因による地価

$$Y = 520 - 450 X$$

②住宅地要因による地価

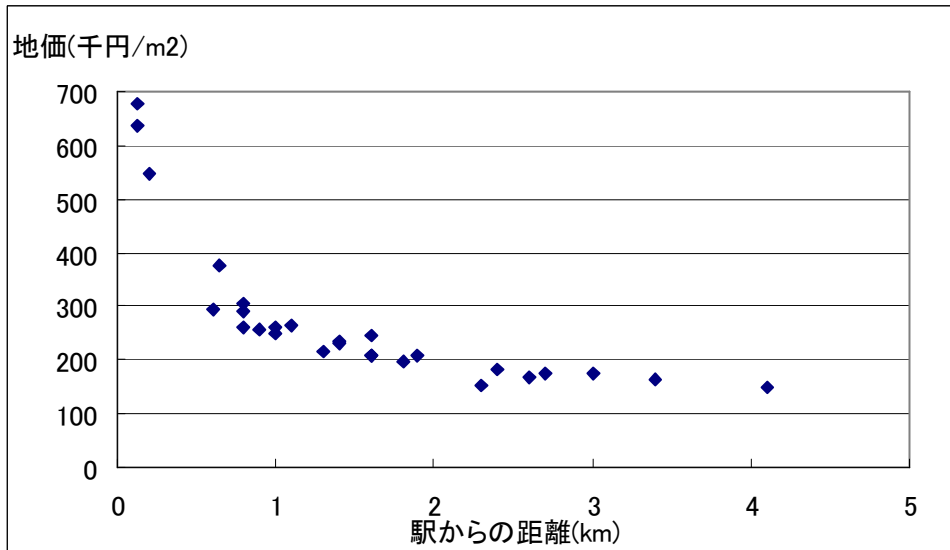
$$Y = 400 - 150 X$$

③基礎的定数

$$Y = 155$$

もし、駅前に近接したところに立地可能な土地があれば、商業業務用地として 520 千円/m²近くの価値が見受けられる。駅から離れるにしたがって住宅地としての地価も下がっていき、駅から 2km 以遠は概ね 155 千円/m²と推定される。

図 4 志木駅周辺地価分布(平成 20 年 1 月 1 日公示価格より作成)



東武東上線「志木」駅は、志木市役所の最寄り駅であるとともに、志木市と新座市の市境付近に立地している。有名私立高校が夫々の市に立地しており、乗降客が多い。

①商業業務地要因による地価

$$Y = 700 - 465 X$$

②住宅地要因による地価

$$Y = 380 - 120 X$$

③基礎的定数

$$Y = 155$$

もし、駅前直ぐのところ立地可能な土地があれば、商業業務用地として 700 千円/m² 近くの価値が見受けられる。駅から離れるにしたがって住宅地としての地価も下がっていき、駅から 2km 以遠は概ね 155 千円/m² と推定される。

終わりに

今回は、埼玉県南西部地域(和光、朝霞、新座、志木の 4 市)の地価について分析した。特に JR 武蔵野線と東武東上線の乗換駅である「北朝霞(朝霞台)」駅の駅周辺には、隣接駅と比較して商業業務機能が集積しておらず、乗り換えターミナル駅としての機能が強く働いているものと思われる。総じて、地価形成要因については、交通利便性をキーワードとして分析できることが確認できた。

(平成 20 年 7 月 7 日 主席研究員 小池清一)