

調査レポート「埼玉県川越市の地価分布」

はじめに

前回、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)の地価について交通利便性をキーワードとして分析した。今回は、県西部の中核都市・川越市の地価について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。

川越市に立地している駅は、図1のとおりである。

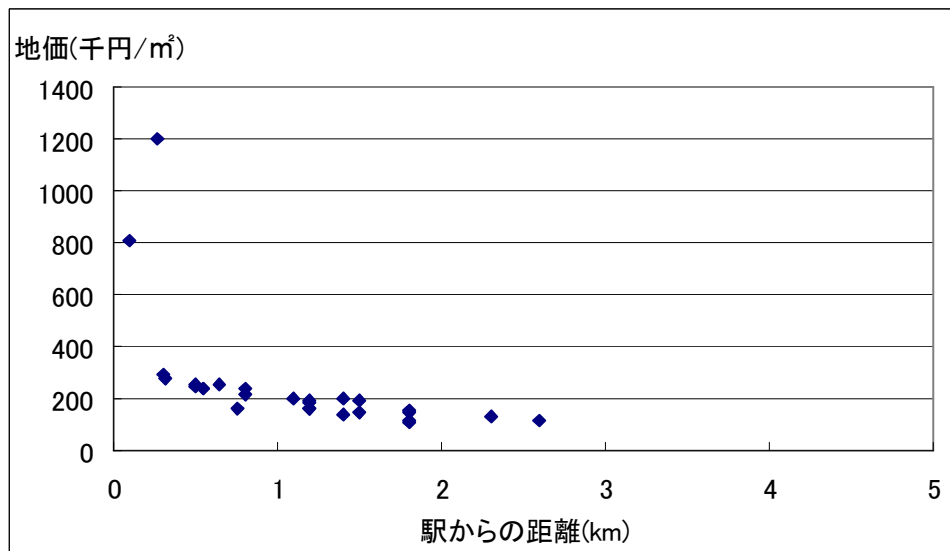
図1 川越市域内の駅



2. 実際の地価分布図

川越市内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、関連を見た。その結果、次のとおり例示できる。

図2 川越駅周辺の地価



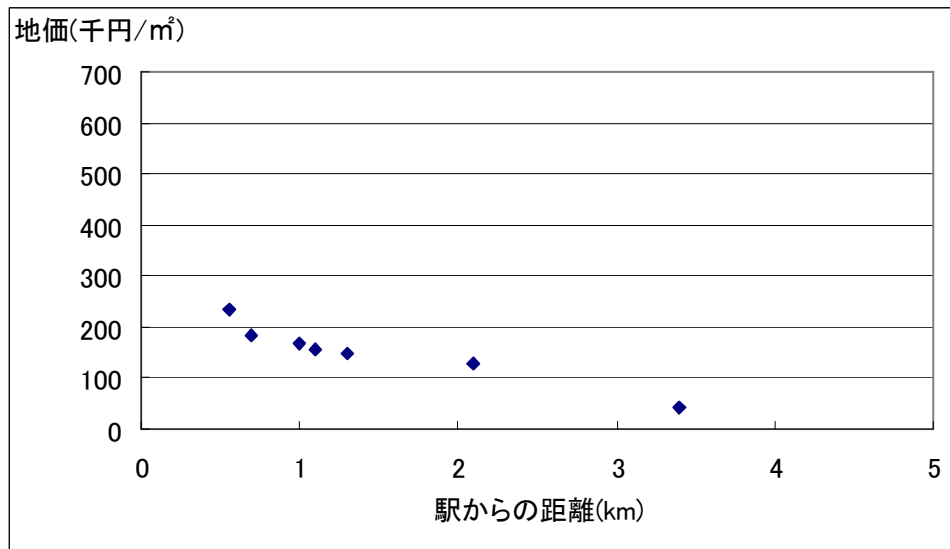
川越駅は、JR 川越線と東武東上線が連絡しており、ターミナル駅となっている。駅周辺 250m 以内は、商業業務機能が立地しているものと想定できる。250m 以遠については、2km 程度までは住宅地域となっている。

- ① 商業業務地要因による地価
(不規則な地価分布により回帰できず)
- ② 住宅地要因による地価
 $Y = 300 - 100 X$
- ③ 基礎的定数
 $Y = 120$

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 800～1,200 千円/㎡の価値が認められる。

駅周辺 250m 以内は、商業業務機能が立地し、250m 以遠については、住宅地と想定できる。駅から離れるにしたがって住宅地としての価値も下がっていき、駅から 2km 以遠は、概ね 120 千円/㎡と推察される。

図 3 川越市駅周辺の地価



川越市駅は、川越駅の北西、約 1km に立地している東武東上線の駅であり、市役所にも近い。ただし、商業業務地域内の地価観察点が少なく、限られたデータから推測した。

なお、駅から最も遠い観察点は、市街化調整区域に立地している。市街化区域内の土地と比較して大きく地価が下がっているものと推察できる。

① 商業業務地要因による地価

$$Y = 400 - 300 X$$

② 住宅地要因による地価

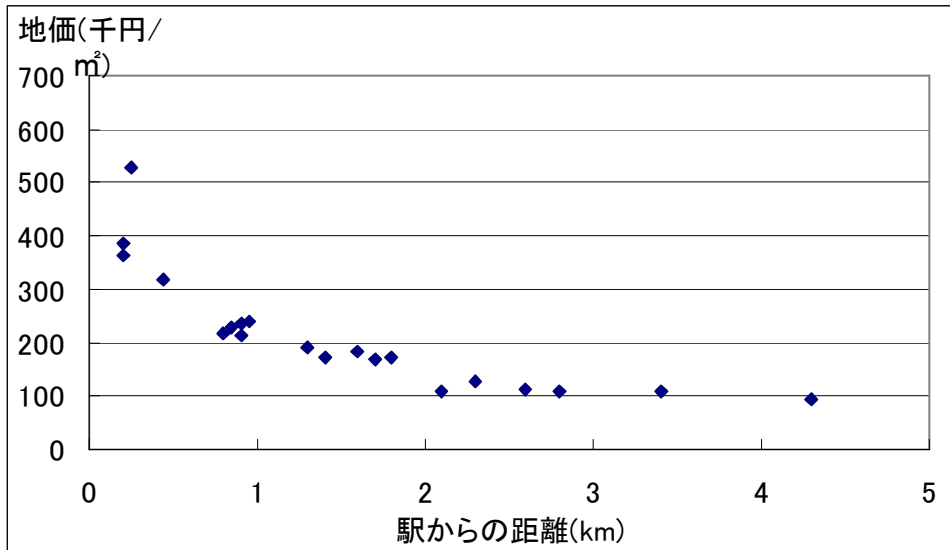
$$Y = 250 - 75 X$$

③ 基礎的定数

$$Y = 120$$

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 400 千円/㎡内外の価値が認められる。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、駅から概ね 2km 以遠は、120 千円/㎡と推察される。

図 4 本川越駅周辺の地価



本川越駅は、川越駅の北、約 1km に立地している西武池袋線の終点の駅であり、市役所に最も近い。

① 商業業務地要因による地価

$$Y = 700 - 800 X$$

② 住宅地要因による地価

$$Y = 250 - 55 X$$

③ 基礎的定数

$$Y = 100$$

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内外の価値が認められる。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、駅から概ね 2km 以遠は、100 千円/m²と推察される。

終わりに

川越市には、10 の鉄道駅が立地しているが、中心市街地には、3 つの駅が立地している。この 3 つの駅について地価分布を分析したところ、商業業務地要因による地価形成を確認できた。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。