

調査レポート「埼玉県所沢・狭山・入間市の地価分布」

はじめに

今回は、埼玉県西部の中核都市・川越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、所沢・狭山・入間各市の地価について分析する。

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。

所沢・狭山・入間市に立地している駅は、図1のとおりである。

図1 所沢・狭山・入間市域内の駅

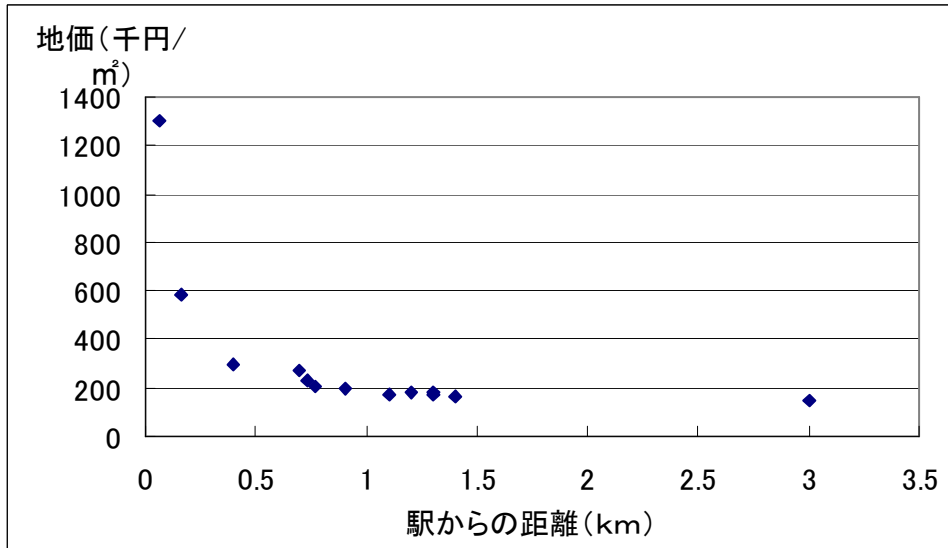


2. 実際の地価分布図

所沢・狭山・入間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 所沢駅周辺の地価



所沢駅は、西武新宿線と西武池袋線が連絡・交差しており、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 程度までは住宅地要因による地価形成となっている。

① 商業業務地要因による地価

$$Y = 1500 - 4500 X$$

② 住宅地要因による地価

$$Y = 300 - 100 X$$

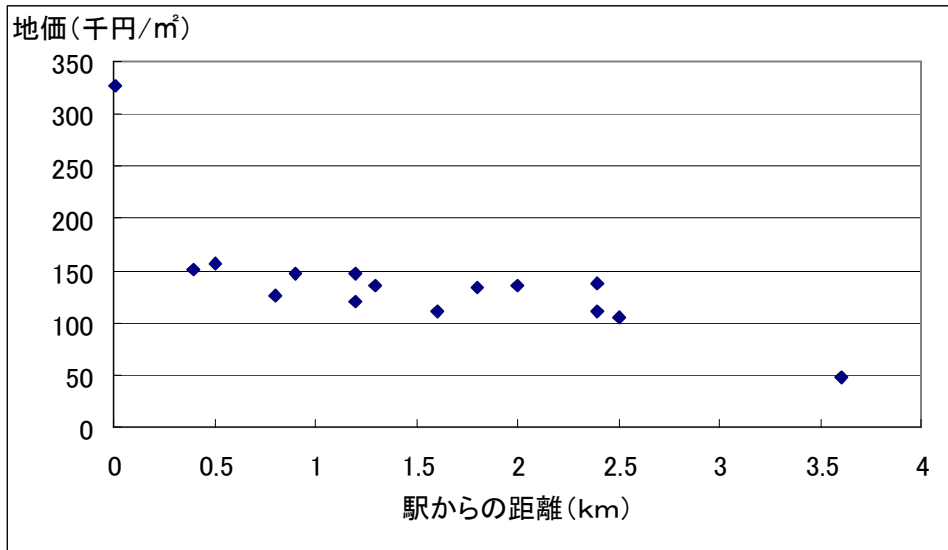
③ 基礎的定数

$$Y = 150$$

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 1,500 千円/m²程度の地価が推定できる。

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 150 千円/m²と推察される。

図3 狭山市駅周辺の地価



狭山市駅については、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

$$Y = 330 - 440 X$$

② 住宅地要因による地価

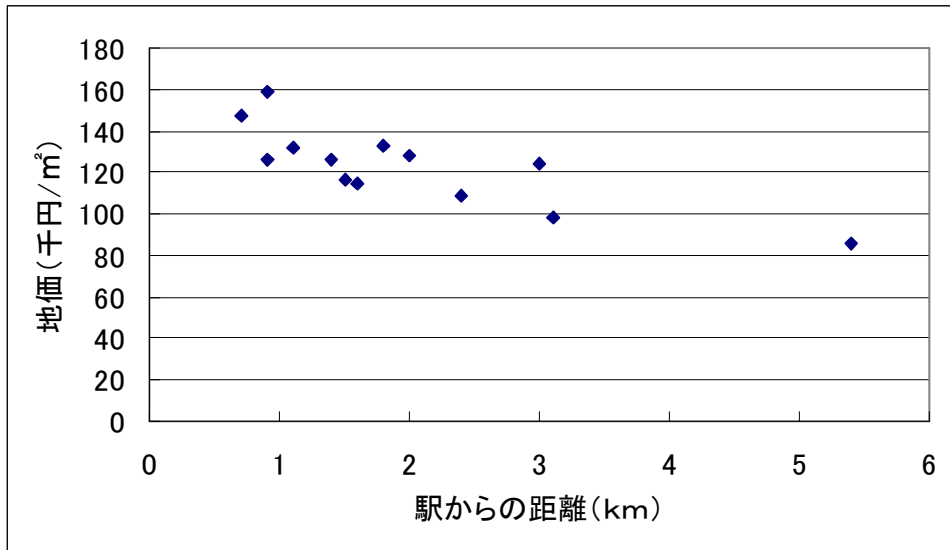
$$Y = 160 - 17.5 X$$

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 330 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。

図 4 入間市駅周辺の地価



入間市駅は、狭山市駅の北東、約 2.5km に立地しており、夫々市役所の最寄り駅である。

- ① 商業業務地要因による地価
(駅近くに観察点がなく回帰できず)
- ② 住宅地要因による地価
 $Y = 150 - 12.5 X$
- ③ 基礎的定数
 $Y = 100$

終わりに

所沢・狭山・入間市には、15 の鉄道駅が立地しているが、各市役所最寄りの 3 つの駅について地価分布を分析したところ、駅からの距離に関連付けられた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。

(平成 20 年 9 月 19 日)