

アプレイザル通信

No.27

- 福岡県における路線商業地と背後住宅地の地価相関性について

(平成29年8月)

背後地水準からの倍率

H19調査

今回調査

路商地水準

倍率は低下して
1.5倍位かな!



不動産鑑定士事務所

株式会社アプレイザル福岡

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前4丁目14番20号 LSP博多201号室

TEL (092) 481-1106

FAX (092) 481-1186

E-mail: edamame@app-f.jp

URL: <http://www.app-f.jp/>

福岡県における路線商業地と背後住宅地の地価相関性

不動産鑑定士 安木 徳男

一. はじめに

標題テーマは、当事務所発行の「アプレイザル通信No.21(平成19年1月)」でも取り上げました。それから丁度10年過ぎましたが、この間に変化があったものか興味を覚えるところです。そこで再度このテーマに取り組んでみました。

路線商業地が未成熟な昔、表通りの商業地と背後住宅地の地価は「裏地半値」といわれていました。すなわち表通り商業地の相場は住宅地を中心とする裏通りの2倍位が目安になっていたようです。今日商業地のあり方は様変わりしています。自動車の時代、合理的な流通経路、大量消費、インターネット通販…。そして中心街、繁華街の他に、路線商業地の誕生と成熟につながってきました。

さて「裏地半値」はどうなったのでしょうか。また10年前との比較ではどうなっているのでしょうか。本拙稿では郊外路線商業地に的を絞り、地価公示価格等をサンプルとして、検討してみたいと思います。なお各市町村の最高商業地は、都市規模や交通の要衝性、歴史的な経済集積性などによりますので、必ずしも路線商業地でない旧来の普通商業地にあたりして、背後地価格の数倍に達する場合もあります。そしてサンプル地点は任意選択のため、結果を一般化することは出来ないことをご承知おき下さい。

二. 前提

1. 分析対象時点は平成29(2017)年1月1日とする。
サンプルは、平成29年1月1日地価公示価格か、平成28年7月1日福岡県基準地標準価格とする。従って採用地価水準は公示価格についてはそのまま、県標準価格については半年分の時点修正後価格をデータとして採用する。
2. サンプル地点は、普通商業性の混入度が低い幹線道路沿いの路線商業地(以下「路商地」と略す)を、セットとなる背後住宅地(以下「背住地」と略す)は採用路商地に近く、背後地の大方の特性を反映していると思われる一般住宅地から選択したが、若干分譲団地やマンション適地も含まれている。
3. 前回平成19年分析との比較・・・
前は35地点(表裏計70ヶ所)であったが、同一区(若松区)内の類似する1地点を削除し、34地点とした。他はできるだけ同一地点としたかったが、表裏計68ヶ所のうち14ヶ所が選定替のため、17ヶ所をよりサンプルに相応しいポイントにそれぞれ変更した。その結果、表裏同一の継続地点は12地点(24ヶ所)となった。
4. サンプルデータ表は次ページのとおり。

サンプルデーター一覧表

表 1-2

No.	所在	道路系統	注	公示地・県基準地等	面積 m ²	周辺土地利用状況	幅員 m	公法規制	価格 円/m ²	地面水準 ①/円	背後住宅地②				備考	H19 倍率	
											注	公示地・県基準地等	面積 m ²	価格 円/m ²			地面水準 ②/円
19	門同	国道 3号	○	北九州市門同 (県) 5 -5	740.0	低層店舗の店が営業所等が現在する国道沿いの路線商業地域	27.0	近商(80・200)準防	131,000	131,500	△	門同	-10	282.0	92,500	1.42	-
20	若松	国道 199号		北九州市若松 (県) 5 -7	693.0	自動車関連店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	20.0	近商(80・200)準防	53,600	53,500	△	若松	-5	228.0	40,000	1.34	-
21	八幡西	国道 211号	△	八幡西 (県) 5 -9	678.0	営業所、店舗兼住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	20.0	近商(80・200)準防	79,500	79,500	△	北九州市八幡西 (県)	-6	328.0	61,000	1.30	-
22	みやこ	国道 201号		みやこ (県) 5 -2	2,752.0	幹線沿いにドライブイン等の店舗が見受けられる路線商業地域	13.0	(70・200)	22,900	22,800	△	みやこ (県)	-6	544.0	13,700	1.66	1.70
23	小倉南	県道		小倉南 (県) 5 -5	428.0	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	36.0	準工(60・200)	75,800	75,800	△	北九州市小倉南 (県)	-8	164.0	49,200	1.54	-
24	大牟田	国道 208号		大牟田 (県) 5 -8	647.0	店舗、営業所、病院等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	14.0	準工(60・200)	42,200	41,700	△	大牟田	-1	202.0	28,000	1.49	1.66
25	久留米	市道	△	久留米 (県) 5 -11	3,543.0	店舗、給油所等が建ち並ぶ路線商業地域	25.0	準工(60・200)	103,000	104,000	△	久留米	-22	155.0	65,100	1.60	-
26	久留米	国道 209号	○	久留米 (県) 5 -4	359.0	店舗、住宅等が現在する国道沿いの商業地域	9.5	準住居(60・200)	42,800	42,800		久留米	-34	356.0	30,100	1.42	混住
27	久留米	国道 210号		久留米 (県) 5 -9	621.0	店舗、営業所が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	9.0	準工(60・200)	52,000	52,000		久留米	-1	206.0	39,900	1.30	1.39
28	高田	国道 209号		みやま (県) 5 -2	1,956.0	店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	10.0	準工(60・200)	22,400	22,400		みやま	-3	378.0	21,100	1.06	1.30
29	筑前	国道 386号		筑前 (県) 5 -2	518.0	沿道サービス店舗等が見られる国道沿いの路線商業地域	11.0	(30・200)	24,500	24,300		筑前 (県)	-4	335.0	14,000	1.75	1.57
30	八女市	国道 442号	△	八女 (県) 5 -1	2,310.0	大規模な小売店舗等が増えつつある路線商業地域	25.0	(70・200)	47,900	47,900	△	八女	-1	251.0	27,400	1.75	-
31	田川	国道 201号		田川 (県) 5 -2	1,945.0	国道沿いに店舗、営業所などの建ち並ぶ路線商業地域	20.0	準工(60・200)準防	41,500	41,300	○	田川	-3	376.0	18,300	2.26	-
32	桂川	国道 200号	○	桂川 (県) 5 -1	1,558.0	飲食店舗小売店舗が多い国道沿いの路線商業地域	27.0	準住居(60・200)	30,500	30,500		桂川	-2	265.0	19,500	1.56	-
33	飯塚	国道 200号		飯塚 (県) 5 -5	784.0	中規模の店舗、事業所等が多い路線商業地域	22.0	近商(80・200)準防	44,300	44,300	○	飯塚	-6	284.0	23,100	1.92	-
34	飯塚	国道 201号		飯塚 (県) 5 -3	640.0	低層店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	27.0	準住居(60・200)準防	43,500	43,500	○	飯塚 (県)	-5	221.0	39,000	1.13	-
ブロック平均					1,260.8		19.7		53,600	53,600				285.9	36,400	1.48	-
継続平均					1,298.8		11.4		32,800	32,600				333.0	23,400	1.40	1.51
総平均					1,108.5		21.0		82,700	82,900				264.4	55,400	1.49	-
(H19総平均)	34地点				1,016.3		18.3		94,300	91,500				297.2	58,800	-	1.60
継続総平均					1,164.4		16.3		71,000	71,000				290.4	45,800	1.55	1.67

※ 平成29年(17)1月1日時点。従って県基準地の地面水準は平成28年7月1日から半年分時点修正を行っている。

注 H19と今回で、サンプル位置が変更になった公示地等について・・・○印公表選定ポイント、△印調査者がH19よりも相応しい地点に位置に変更したポイント。

三. 分析結果

1. 概況

①面積、幅員

表 2

	路商地①			背住地②		
	全地点	福岡ブロック	その他	全地点	福岡ブロック	その他
面積㎡	1,109	973	1,261	264	245	286
“(H19)	(1,016)	(867)	(1,184)	(297)	(306)	(287)
(継続のみ)	1,164	1,068	1,299	290	260	333
幅員	21	22	20			
(継続のみ)	16	20	11			

(()内はH19分析による。「以下同じ」なお今回 34 地点にしたため採用値は再集計して記した。)

②全地点価格、倍率

(下段()はH19)

表 3

	34 (35)	18 (18)	16 (17)	34 (35)	18 (18)	16 (17)
価格水準帯	22,4~179 (28,3~197)	51,4~179 (65,3~197)	22,4~131,5 (28,3~130)	13,7~137 (16,6~119)	24,8~137 (31,4~119)	13,7~92,5 (16,6~99)
平均水準	82,9 (91,5)	109,0 (114,0)	53,6 (66,2)	55,5 (57,2)	72,6 (72,2)	36,3 (40,3)
H29/H19	0.906	0.956	0.810	0.970	1.006	0.901
倍率帯	1.06~2.26 (1.22~2.23)	1.14~2.07 (1.22~2.08)	1.06~2.26 (1.27~2.23)			
最頻帯	1.41~1.60	1.41~1.60	1.41~1.60			
平均倍率 (①/②)	1.49 (1.60)	1.50 (1.58)	1.48 (1.64)			
H29/H19	0.931	0.949	0.902			

※価格水準は千円/㎡

③継続地点価格、倍率

表 4

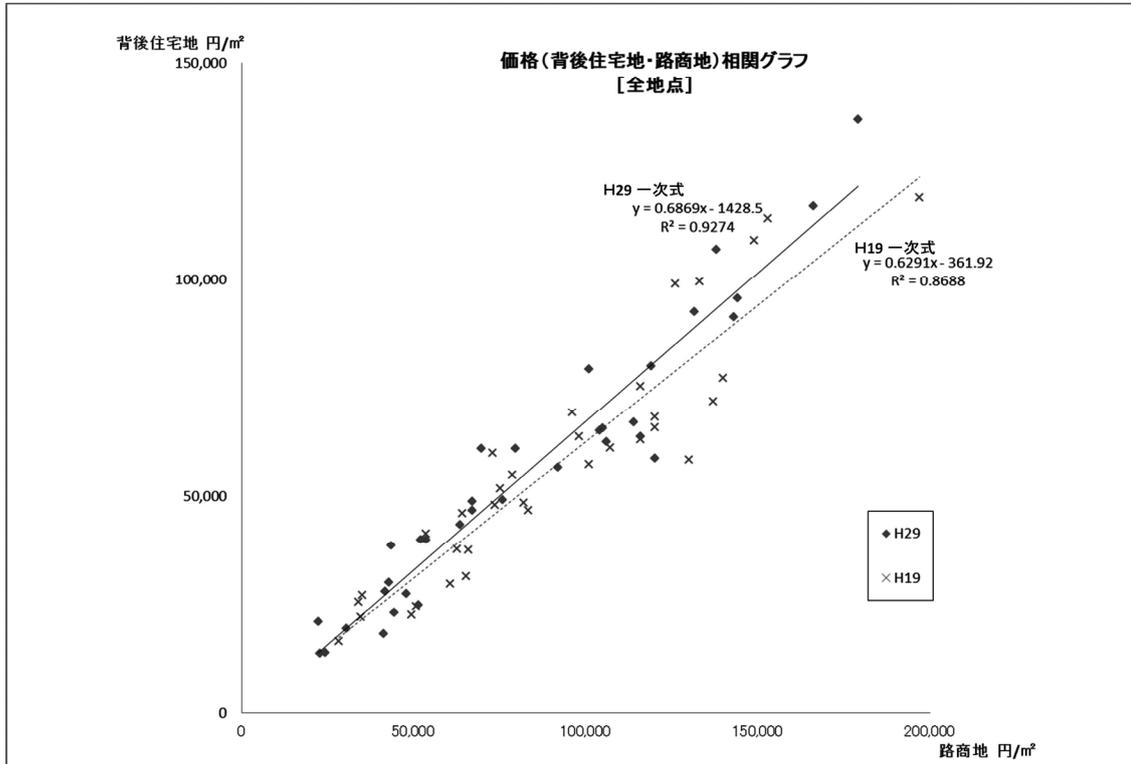
	12	7	5	12	7	5
平均水準	71,0 (83,8)	98,4 (112,0)	32,6 (45,0)	45,8 (50,1)	61,9 (64,5)	23,3 (29,9)
平均倍率 (①/②)	1.55 (1.67)	1.59 (1.74)	1.40 (1.51)			
H29/H19	0.928	0.914	0.927			

2. グラフで見る

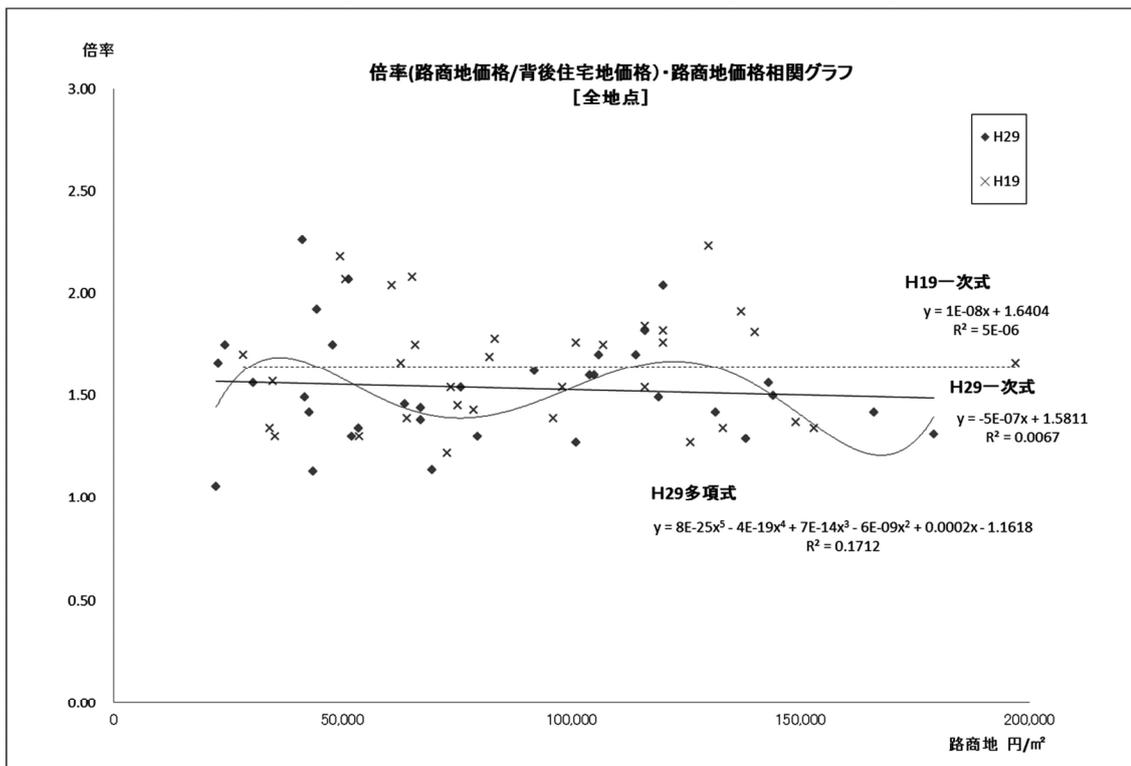
「背後住宅地の価格水準/路商地の価格水準」、及び「倍率/路商地水準」についてそれぞれの相関グラフを全地点と継続地点に分けて示す。

全地点

グラフ1-1

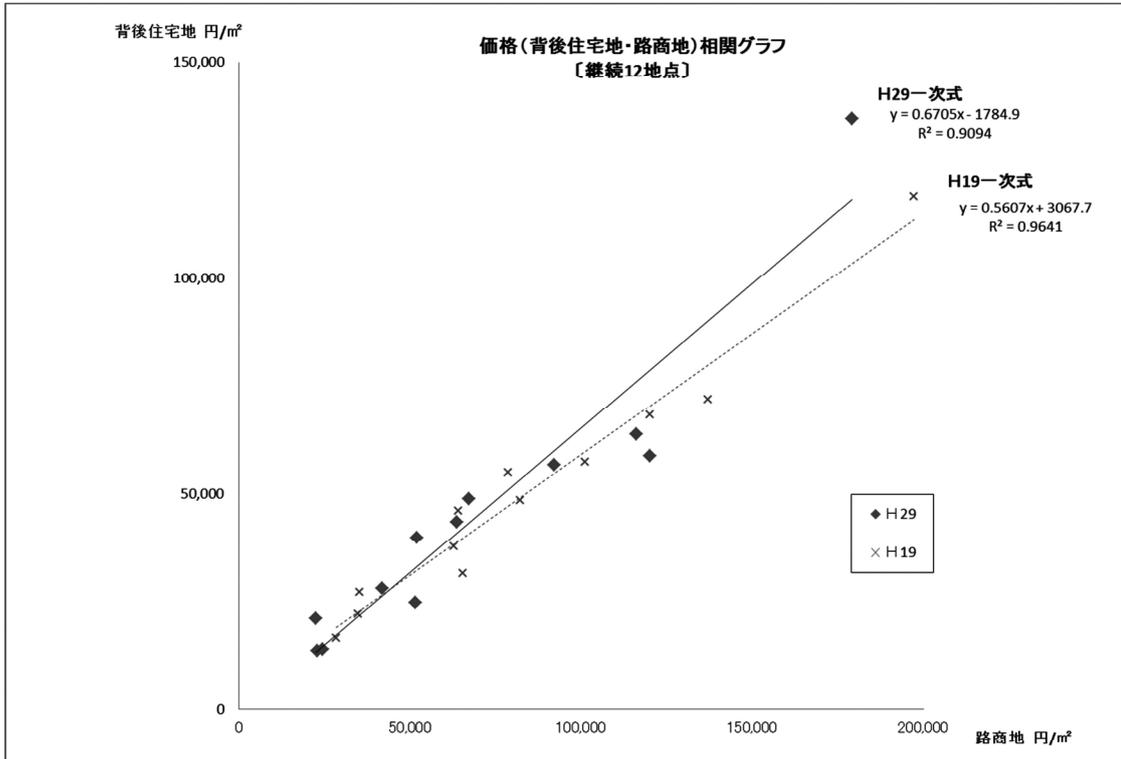


グラフ1-2

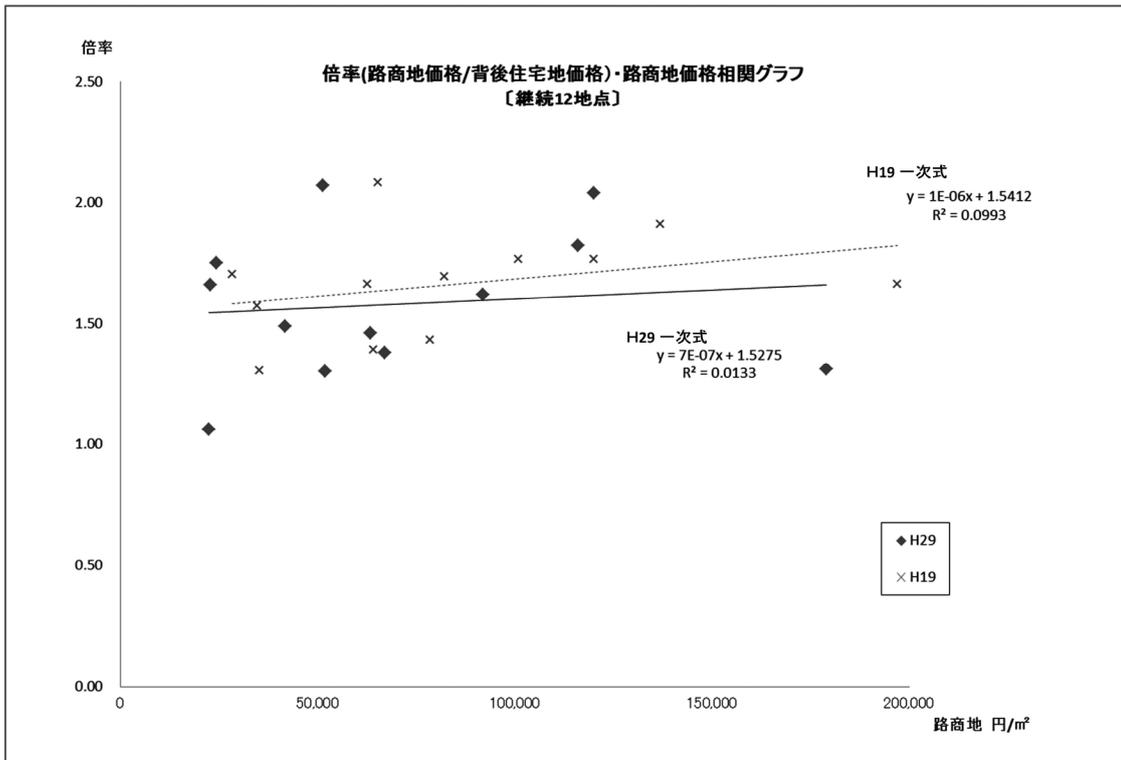


継続

グラフ2-1



グラフ2-2



3. コメント

面積・・・路商地は概ね 1,000 m²前後で変わりはない。任意選択のサンプルであり、一般化は出来ないが、H19 よりもやや広がっている。背住地は、H19 では福岡ブロックの方が「その他」よりも広がったが、今回は逆転し常識的な傾向に近い。

幅員・・・路商地が殆どであるため 20m超と広い。継続地点は狭いが、幹線道路沿いであるものの、用途的に安定した郊外の既存商店街としての特性を併せもつ地点が、多く混入しているためと思われる。

全地点の価格水準

- 路商地・・・福岡ブロックの平均水準に平均面積を乗ずると約 1 億 6 百万円、「その他」ブロックでは約 6 千 8 百万円になる。「その他」でも門司原町別院と久留米東櫛原町では 10 万円/m²以上の水準にある。また「その他」ブロックで、建物床 250 m²の飲食店等出店を考えた場合、外構工事や付帯費用込みで総額 1 億円強が推定される。
- 背住地・・・たまたまであるが、その他ブロック平均は福岡ブロックの丁度半分の水準になっている。敷地 200 m²、住宅床 105 m²として、外構込み建物 18 百万円とすれば総額で福岡ブロック 33 百万円、その他ブロック 25 百万円となる。
- 継続地点の価格水準・・・全地点との比較ではいずれも低水準帯にある。郊外の通り沿いも背後住宅地も変動要因に乏しい地点が継続に耐えたと考えられるが、そのような地点はいわばイナカに多いということだろうか。

全地点の倍率

- 最頻帯は 1.41 倍～1.60 倍。平均は 1.49 倍であるが、「福岡」「その他」両ブロックの開差が殆どないのは驚きに近い。改めてサンプル地点の抽出経緯を考えて見たが、特段の恣意的なバイアスはない。

H19分析との比較(水準)

- 福岡ブロック・・・背住地水準微増、路商地水準下落により、倍率は縮小している。継続地点も縮小しており、一般的傾向といえる可能性が高い。
- その他ブロック・・・背住地水準よりも、路商地水準の下落が大きく、倍率は縮小している。継続地点も縮小しており、一般的傾向といえる可能性が高い。

H19分析との比較(倍率)

- いずれも倍率は縮小しているが、その他ブロックの縮小幅が大きい(背住地水準は路商地水準に近づきつつある)。また継続地点の縮小幅は全地点よりも大きい。福岡ブロックは高い倍率を維持している。

四. む す び

繰返しになりますが、全体的に路商地水準は背住地水準の 1.50 倍程度であること、そして H19 からの十年間で倍率は約 1.6 倍程度から縮小していることがわかりました。

倍率変動はそれぞれのサンプルグループ毎の地価変動率の大小を反映していますが、「異なった視点からの眺め」を『裏地半値』の郊外での今日的姿」とともに、パラパラとめくって楽しんで頂けたら幸いです。

(調査担当 川内、藤井、宮木)