

平成25年地価調査における基準地の用途変更について

1 用途区分の見直し

地価調査制度は地価公示制度とともに地価の公的評価体系をなすものであるため、林地を除く基準地については、地価公示の標準地の用途区分に準じて区分しています。従来、その用途区分は「住宅地」「宅地見込地」「商業地」「準工業地」「工業地」及び「市街化調整区域内宅地」の6つに区分されていました。

この6つの区分のうち、「準工業地」は都市計画法上の準工業地域を、「市街化調整区域内宅地」は同法上の市街化調整区域を、それぞれ用途区分の基準としていました。

平成25年地価公示において、従来の都市計画法上のゾーニングに依存した用途区分を見直し、土地利用現況に即した「住宅地」「宅地見込地」「商業地」「工業地」の4区分に再編されることになりました。これに伴い、従来、「準工業地」「市街化調整区域内宅地」に含まれていた標準地は、それぞれの現況に応じて「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかに振り分けられました。

地価調査においても、平成25年調査において、地価公示と同様の用途区分の見直しを行いました。廃止された「準工業地」「市街化調整区域内宅地」に含まれていた各基準地の振り分け状況は次のとおりです。

(1) 旧 準工業地

和歌山(県)7-1 [和歌山市小雑賀字堂東 278 番 14 外]

→工業地 和歌山(県)9-2

和歌山(県)7-2 [和歌山市三葛字北向浜 344 番 4 外]

→商業地 和歌山(県)5-18

海南(県)7-1 [海南市岡田字クツリ 223 番 26]

→工業地 海南(県)9-2

橋本(県)7-1 [橋本市神野々字西石畑 1182 番外]

→工業地 橋本(県)9-1

有田(県)7-1 [有田市新堂字天神 208 番 1]

→工業地 有田(県)9-1

御坊(県)7-1 [御坊市名屋字川端 176 番 4]

→工業地 御坊(県)9-1

田辺(県)7-1 [田辺市上の山 1 丁目 1039 番 11]

→工業地 田辺(県)9-1

→選定替 [田辺市下三栖字岩屋谷 1475 番 97 外]

新宮(県)7-1 [新宮市新宮字鴻田 3560 番 10 外]

→工業地 新宮(県)9-1

→選定替 [新宮市あけぼの 5532 番 138 外]

(2) 旧 市街化調整区域内宅地

和歌山(県)10-1 [和歌山市中筋日延字小柴 261 番]

→住宅地 和歌山(県)-35

和歌山(県)10-2 [和歌山市田屋字辻堂 473 番]

→住宅地 和歌山(県)-36

和歌山(県)10-3 [和歌山市朝日字荒毛 1 番 2]

→住宅地 和歌山(県)-37

和歌山(県)10-4 [和歌山市川辺字神ノ木 193 番 1 外]

→商業地 和歌山(県)5-19

2 平均変動率の算出に係る用途変更地点の取扱い

地価調査では、個別の基準地の価格だけでなく、市町村別または用途別に平均価格や平均変動率を集計し、公表しています。ただし、林地は地点数が少なく地点ごとの地域の特性も異なるため平均変動率等の集計を行っていません。

平均価格は対象となるカテゴリ(市町村、用途等)に属するすべての基準地の価格を平均したのですが、平均変動率は継続地点(前年から引き続き調査を行っている地点)の変動率を平均したものであるため、新規地点のデータは反映されないという特徴があります。

基準地選定の4原則のうち「基準地の安定性」により、前年と土地利用現況が大きく異なる場合(たとえば、商店が閉鎖して住居に改装された場合など)には選定替を行うため、原則として基準地の用途変更を行うことはありませんが、従来の用途区分は都市計画法の区域区分や用途地域に依存していたため、都市計画法上のゾーニングの変更に伴い例外的に用途変更を行うことがありました。

最近では、平成23年11月に和歌山都市計画区域の区域区分が変更され、当時の和歌山(県)10-4[和歌山市中字枇杷谷583番41]が市街化調整区域から市街化区域へと編入されたため、平成24年地価調査において「市街化調整区域内宅地」から「住宅地」へと用途変更し、基準地番号も和歌山(県)-22へと変更した例があります。

従来の用途区分の考え方では、都市計画法上のゾーニングの変更に伴う用途変更の場合には、法規制の内容に異同が生じるため、変更の前後で連続性が失われたものとしていました。従って、平成24年地価調査において、和歌山(県)-22のデータは和歌山市平均変動率や住宅地平均変動率などに反映されていません。

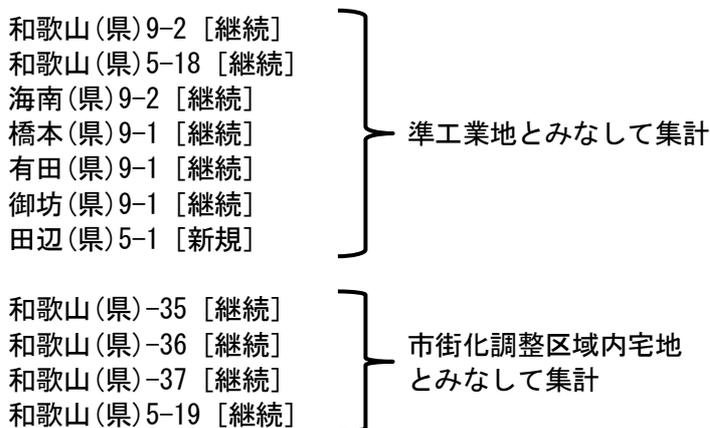
一方、今回の用途区分の見直しにより用途変更を行った基準地のうち、同時に選定替を行った2地点を除く10地点については、変更の前後で連続性が保たれているため、継続地点として取扱います。たとえば、「準工業地」から「工業地」へと変更した地点のデータは、工業地平均変動率に反映されます。

3 別表について

平成25年地価調査においては、例年、参考資料として公表している第1表～第13表のほか、次の表を作成しました。

- 別表1 市町村別・用途別平均価格(旧用途区分による集計)
- 別表2 市町村別・用途別対前年平均変動率(旧用途区分による集計)
- 別表3 市町村別・用途別過去四ヶ年対前年平均変動率(旧用途区分による集計)
- 別表4 市町村別・用途別過去四ヶ年対前年平均変動率(新用途区分による遡及集計)
- 別表5 市町村別・用途別過去四ヶ年対前年平均変動率(新用途区分による遡及集計と旧用途区分による集計の差)

別表1、別表2、別表3は、平成25年地価調査で廃止した用途区分「準工業地」「市街化調整区域内宅地」が存続しているものと仮定して集計したものです(新規地点は別表1のみ集計対象)。



別表4は、逆に平成24年地価調査以前にも見直し後の用途区分が適用されていたものと仮定して平成21年地価調査まで遡り、「準工業地」「市街化調整区域」に属する基準地の用途の振り分けを行い、その結果をもとに集計したものです。なお、見直し後の用途区分は都市計画法上のゾーニングに依存していないことから、別表4においては平成24年地価調査で用途変更を行った和歌山(県)-22を前年との連続性を保った継続地点として扱いました。

別表5は、今回の用途区分の見直しにより、「住宅地」「商業地」「工業地」の市町村別変動率にどの程度の違いがあるかを明らかにするために、別表3と別表4から作成したものです。