

# 滋賀県における地価の個別化についての考察

9月19日付で発表されました「平成18年地価調査」では三大都市圏において16年ぶりに上昇基調に転じました。今回の地価上昇傾向はバブル期における地価高騰の面的な波及とは異なり、限られた地域あるいは限られた土地のみの価格上昇傾向がうかがえます。一方で依然として地価が下落傾向にある地域や土地も並存していることは今回の地価動向の特徴的な部分であります。

近年、滋賀県においても土地価格の「個別化」「二極化」傾向が顕著になってきております。そこで「土地価格の個別化」とは具体的にどのようなことなのでしょう。今回の豆知識ではこの「個別化」について考察したいと思います。

## 1.住宅地

### (1)「上昇地点」と「横ばい・下落」地点

住宅地の価格を形成する要因(価格形成要因といいます)は、主に街路が整然と整備され、最寄駅や商業施設に近く便利がよい等といった「利便性」と、居住環境等の「快適性」が重要な内容となります。

今回の地価調査結果をみると、大津市・草津市・守山市・野洲市の4市の住宅地平均では上昇に転じ、下表のとおり守山市の住宅地においてはすべての地点で上昇に転じました。一方でその中には依然と下落している地点も見受けられます。下表には市別の上昇地点、横ばい地点、及び下落地点の数を示したものであります。

市町	上昇	横ばい	下落	計
大津市	18	9	17	44
草津市	6	2	4	12
守山市	7	0	0	7
野洲市	4	0	1	5

### (2)大津市及び草津市における上昇地点と下落地点との比較

市町	区分	平均幅員	平均駅距離	学区区	地域特性
大津市	上昇	6.1m	1,953m	瀬田北・逢坂・長等・瀬田・平野・膳所・富士見等	新興または既成住宅地域
	下落	5.0m	2,221m	小松・木戸・堅田・雄琴・大石・坂本等	既成住宅地域
特徴	■上昇地点が多い地域は「東海道本線沿線」「駅から1km以内」「幅員6m以上」の区画整然とした新興住宅地域である。学区は「瀬田北」「平野」「富士見」が多い。 ■下落地点が多い地域は「湖西線沿線」「駅から2km以上」「幅5m以下」の雑然とした既成住宅地域である。				
草津市	上昇	5.7m	1,550m	老上・笠縫・矢倉等	新興または既成住宅地域
	下落	6.4m	2,375m	老上・草津・笠山等	既成住宅地域
特徴	■上昇地点が多い地域は「駅から1.5km以内」「幅員6m以上」の区画整然とした新興住宅地域である。学区は「笠縫」「矢倉」が多い。 ■下落地点が多い地域は「駅から2km以上」「幅員6m以下」の雑然とした既成住宅地域である。				

## 2.商業地

### (1)「上昇地点」と「横ばい・下落」地点

商業地の価格を形成する要因(価格形成要因といいます)は、顧客の流動性や店舗の連たん性等の「繁華性」と、容積率等による「高度利用可能性」「収益性」が重要な内容となります。

今回の地価調査結果をみると、大津市・草津市・守山市・栗東市・野洲市の5市の商業地平均では上昇に転じました。一方でその中には依然と下落している地点も見受けられます。下表には市別の上昇地点、横ばい地点、及び下落地点の数を示したものであります。

市 町	上 昇	横ばい	下 落	計
大津市	17	2	2	21
草津市	4	1	1	6
守山市	2	1	2	5
野洲市	2	1	0	3

### (2)大津市及び草津市における上昇地点と下落地点との比較

市 町	区 分	平均 駅距離	繁華 性	容積率	地域特性
大津市	上 昇	791m	高 い	400%～600%	駅前商業地・路線商業地
	下 落	2,500m	低 い	200%～400%	商住混在地
特 徴	■上昇地点が多い地域は「駅前商業地」で「容積率 400%以上」の地域である。 マンション適地としてのポテンシャルが見込めるか否かがポイント。 ■下落地点が多い地域は「郊外」に位置する「住宅地移行地」が多い。				
草津市	上 昇	800m	高 い	200%～500%	駅前商業地・路線商業地
	下 落	700m	低 い	200%	商住混在地
特 徴	■上昇地点が多い地域は「駅前商業地」で「容積率 400%以上」の地域である。 マンション適地としてのポテンシャルが見込めるか否かがポイント。 ■下落地点が多い地域は駅に近い地域でも「住宅地移行地」が多い。				

## 3.まとめ

上記のとおり、近年の価格動向をみると対象不動産の存する近隣地域は「狭隘」、かつ「個別的」に形成される傾向があり、隣接地あるいは道路を隔てて明暗を分ける場合も考えられ、とりわけこの傾向は商業地に多くみられます。また住宅地においては、古くに開発され居住世帯の大半が高齢化している住宅団地と、隣接して新たに開発された新興住宅とでは当然のことながら実需の格差が認められ、地価動向に影響を及ぼすこととなります。