

平成16年2月1日

地価の二極化現象に関する検証

－大阪府泉南市の住宅地を例にしたデータ分析－

不動産鑑定士 鈴木雅人

1. 不動産の二極化現象

数年前から、「不動産の二極化現象」という言葉が盛んに聞かれるようになった。特に商業地はこの現象が顕著であり、大阪でもミナミの一等地では高値取引がなされる一方で、一本裏通りに入れば路線価の半額近くの低廉な取引がなされている。二極化現象とはこの様に「良い物件には需要が集中して地価は下げ止まり、良くない物件は一層悪くなっている」という現象であることは周知の通りである。

◆住宅地の二極化現象について

住宅地でも「利便性のよい住宅地は地価が下げ止まりの兆し、そうではない住宅地は激しい地価下落が続いている」という二極化現象が見られる。

大阪府下の地価動向に注目すると、都心に比較的近い豊中市、吹田市や松原市などでは年率7～8%程度の下落にとどまっているが、都心から通勤距離のある河内長野市、富田林市や泉南市、阪南市などの南河内地区、泉州地区は年率10%を超える下落幅で地価が推移し、地域によって地価格差が拡大してきている(平成15年都道府県地価調査の結果による)。

さて、もっと地域を細分化した場合、この二極化現象がやはり見ら

れるのであろうか。本稿はこの点がテーマである。

本稿は大阪府郊外の都市として泉南市を選び、ピンポイント的に住宅地価を分析し、この様な二極化現象が生じているのかどうか検証するものである。

2. 泉南市の住宅地地価推移

公的な地価指標としては、国土交通省による地価公示、都道府県による地価調査が発表されている。

次表は泉南市のいくつかの地価公示標準地データ(価格と対前年変動率)を載せたが、ここ数年の推移を見ると「泉南-1」と「泉南-3」が逆転したぐらいで、各ポイントは概ね同様の地価下落推移を示しているように見える。すなわち地域によって格差がもっとあってもよさそうであるが、特にここ2年間などは顕著な格差というものは見られない。上述の通り、豊中市、吹田市や松原市との比較で二極化現象は把握できるが、泉南市内の各所に着目すると二極化現象というものはあまり生じていないのではないか、という疑問がわいてくる。

＜国土交通省地価公示データ＞ (単位：円/㎡)

時点	H12.1	H13.1	H14.1	H15.1	地域特性
泉南-1	126,000 △8.0%	112,000 △11.1%	99,000 △11.6%	87,800 △11.3%	樽井既成市街地 (最寄駅430m)
泉南-2	90,000 △7.2%	82,300 △8.6%	72,500 △11.9%	63,700 △12.1%	桜ヶ丘住宅団地 (最寄駅1200m)
泉南-3	124,000 △6.8%	113,000 △8.9%	101,000 △10.6%	89,200 △11.7%	新家サングリーン (最寄駅800m)
泉南-9	116,000 △7.9%	103,000 △11.2%	90,700 △11.9%	80,000 △11.8%	砂川公園団地 (最寄駅1200m)
泉南-13	93,500 △7.4%	83,000 △11.2%	74,000 △10.8%	65,300 △11.8%	男里既成市街地 (最寄駅1800m)

3. 取引事例データからの時系列的推移検証（統計分析）

各地域・各所によって二極化現象を裏付けるなんらかの特徴は見いだせないだろうか？——この命題の答えを捜すため、過去の泉南市内における住宅地の取引事例データを収集し、統計的手法による分析を行ってみた。

◆住宅団地の取引事例データに注目

まず、相場観が形成されやすい住宅団地に着目し、平成11年1月から平成15年12月までの過去5年間の住宅地の取引事例データを収集してみた（既成市街地などは道路幅員などが一路違うだけで大きく異なるため対象からはずした）。

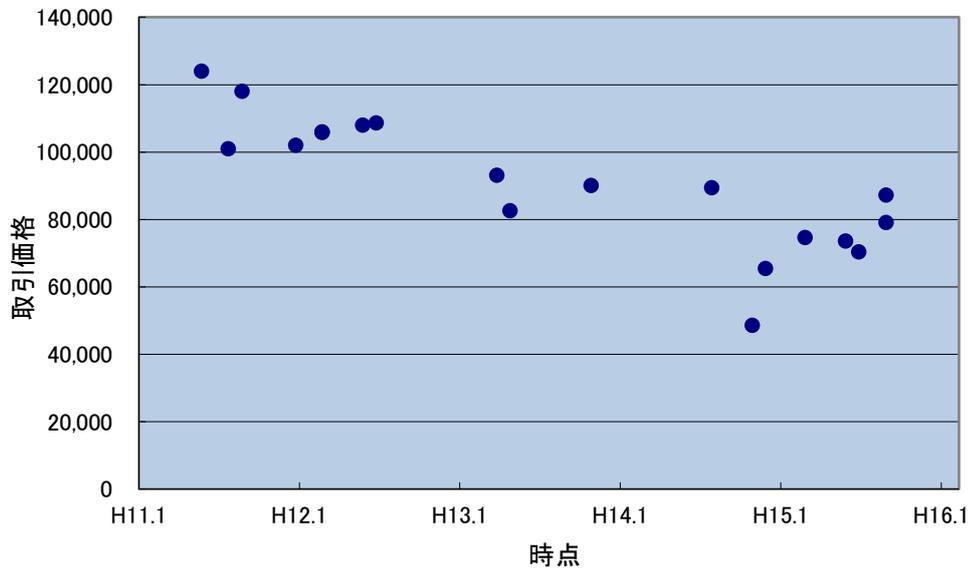
着目した住宅団地は以下の4団地である。

- ・ 新家サングリーン・東和苑・楠台団地（新家）
- ・ 砂川公園団地（信達市場）
- ・ 泉南ネオポリス（新家）
- ・ 大発渚団地（岡田6丁目）

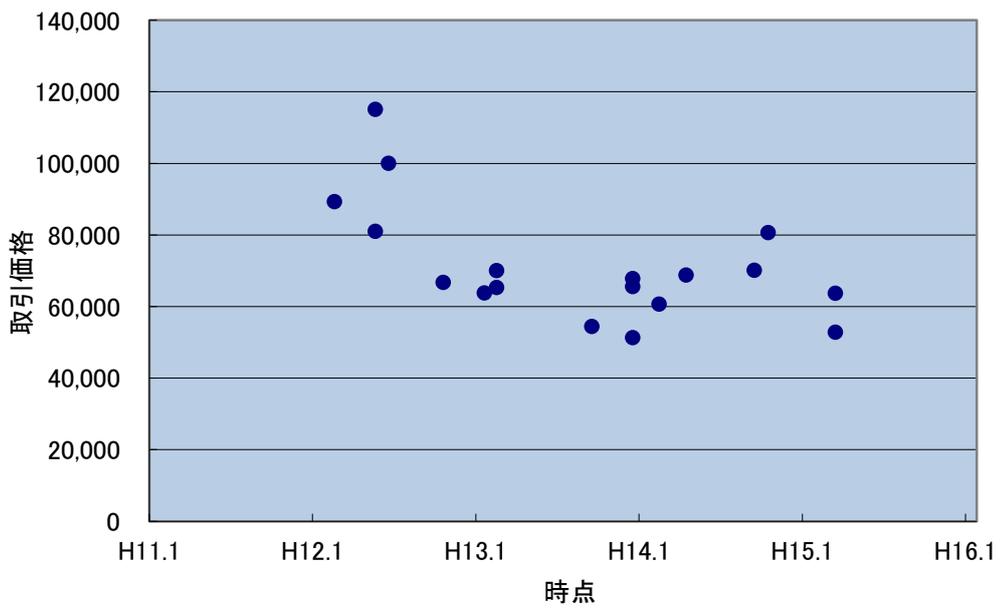
なお、取引事例データは、角地か中間画地か、南向きか北向きか、前面道路幅員などの個別的要因で成約価格に影響を与えているが、大まかな傾向を読みとるという目的のため補正はせず取引価格の数値をそのまま採用した。

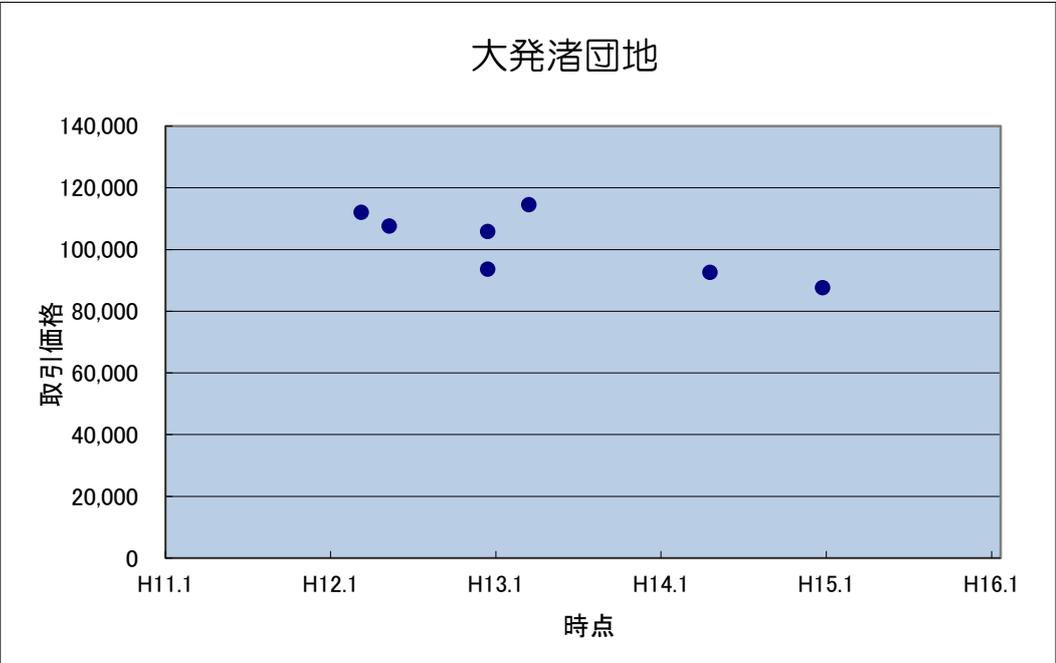
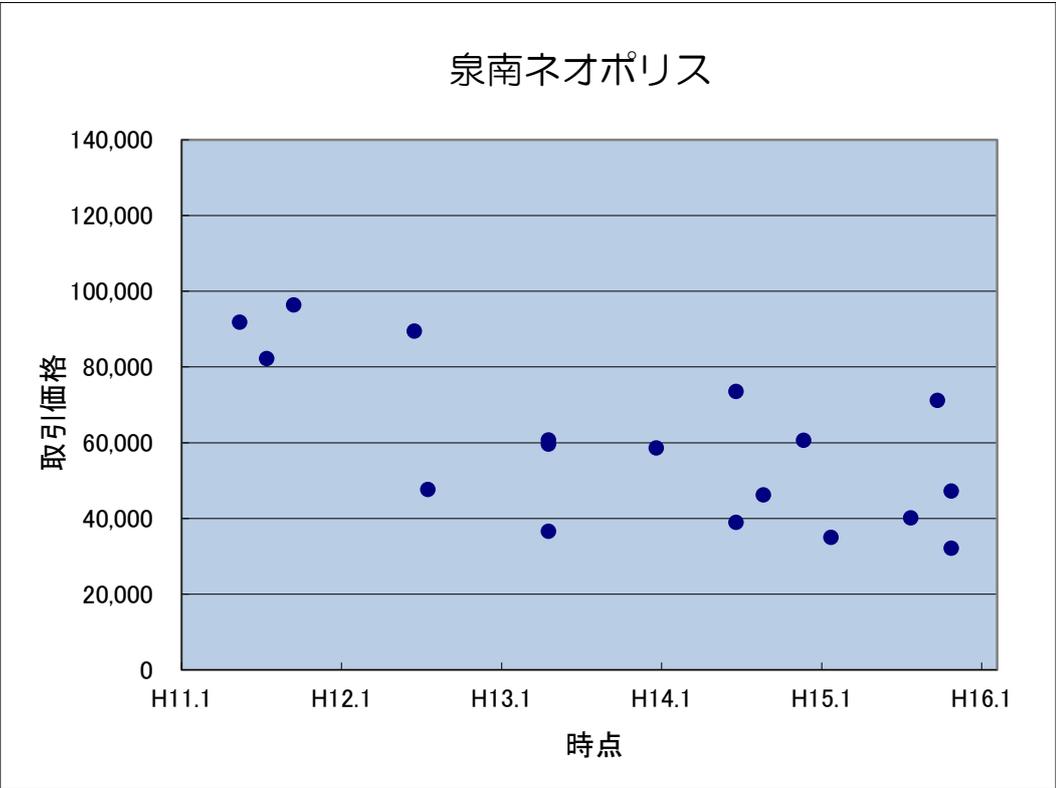
収集できた過去5年間の各団地内での宅地取引価格データをプロットしたものが次ページのグラフ（散布図）である。X軸に時点、Y軸に価格水準（単位：円／㎡）をとってグラフ化したものである。

新家サカグリーン・楠台・東和苑



砂川公園団地





グラフを見ると、どうやら泉南ネオポリスはデータのばらつきが大きく、新家サングリーンはデータのばらつきが小さいように見える。

これを裏付けるため、各団地別に回帰分析を行い、「時点」と「取引価格」の相関をみることにした。

◆各代表的住宅団地の回帰分析

回帰分析において、変数Xとしては、取引時点を平成11年1月から起算した月数（単位：月）に置き換えて採用し、変数Yとしてはその時点での住宅地の取引価格（単位：円／㎡）を採用した。

この変数（X，Y）について回帰直線を求めるとともに、変数Xと変数Yの相関の強さを表す相関係数 γ を計算した。相関係数 γ は、言い換えると回帰直線から各事例データがどの程度乖離・分散しているのかを示す指標である。

結果は次ページ以降の通りとなった。

◎新家サングリーン・東和苑・楠台団地

サンプル数:19

回帰直線: $Y = 117755 - 865.5X$

相関係数 γ : 0.840

時点	X	Xの平方	Y	Yの平方	X*Y
H15.9	56	3136	79100	6256810000	4429600
H15.9	56	3136	87200	7603840000	4883200
H15.7	54	2916	70400	4956160000	3801600
H15.6	53	2809	73600	5416960000	3900800
H15.3	50	2500	74660	5574115600	3733000
H14.12	47	2209	65400	4277160000	3073800
H14.11	46	2116	48600	2361960000	2235600
H14.8	43	1849	89400	7992360000	3844200
H13.11	34	1156	90100	8118010000	3063400
H13.5	28	784	82600	6822760000	2312800
H13.4	27	729	93100	8667610000	2513700
H12.7	18	324	108600	11793960000	1954800
H12.6	17	289	108000	11664000000	1836000
H12.3	14	196	106000	11236000000	1484000
H12.3	14	196	105800	11193640000	1481200
H12.1	12	144	102000	10404000000	1224000
H11.9	8	64	118000	13924000000	944000
H11.8	7	49	101000	10201000000	707000
H11.6	5	25	124000	15376000000	620000
合計	589	24627	1727560	1.6384E+11	48042700

◎ 砂川公園団地

サンプル数:18

回帰直線:97703-817.2x

相関係数 γ :0.593

時点	X	Xの平方	Y	Yの平方	X*Y
H15.4	51	2601	52800	2787840000	2692800
H15.4	51	2601	63700	4057690000	3248700
H14.11	46	2116	80700	6512490000	3712200
H14.10	45	2025	70100	4914010000	3154500
H14.5	40	1600	68800	4733440000	2752000
H14.3	38	1444	60700	3684490000	2306600
H14.1	36	1296	51300	2631690000	1846800
H14.1	36	1296	67800	4596840000	2440800
H14.1	36	1296	65600	4303360000	2361600
H13.10	33	1089	54400	2959360000	1795200
H13.3	26	676	70000	4900000000	1820000
H13.3	26	676	65300	4264090000	1697800
H13.2	25	625	63800	4070440000	1595000
H12.11	22	484	66700	4448890000	1467400
H12.7	18	324	100000	10000000000	1800000
H12.6	17	289	81000	6561000000	1377000
H12.6	17	289	115100	13248010000	1956700
H12.3	14	196	89300	7974490000	1250200
合計	577	20923	1287100	96648130000	39275300

◎ 泉南ネオポリス

サンプル数:18

回帰直線: $y = 86413 - 774.5x$

相関係数 γ : 0.674

時点	X	Xの平方	Y	Yの平方	X*Y
H15.11	58	3364	47,200	2227840000	2737600
H15.11	58	3364	32,100	1030410000	1861800
H15.10	57	3249	71,100	5055210000	4052700
H15.8	55	3025	40,100	1608010000	2205500
H15.2	49	2401	35,000	1225000000	1715000
H14.12	47	2209	60,600	3672360000	2848200
H14.9	44	1936	46,200	2134440000	2032800
H14.7	42	1764	38,900	1513210000	1633800
H14.7	42	1764	73,500	5402250000	3087000
H14.1	36	1296	58,600	3433960000	2109600
H13.5	28	784	59,600	3552160000	1668800
H13.5	28	784	60,700	3684490000	1699600
H13.5	28	784	36,600	1339560000	1024800
H12.8	19	361	47,600	2265760000	904400
H12.7	18	324	89,400	7992360000	1609200
H11.10	9	81	96,300	9273690000	866700
H11.8	7	49	82,200	6756840000	575400
H11.6	5	25	91,800	8427240000	459000
合計	630	27564	1,067,500	70594790000	33091900

◎大発渚団地

サンプル数:7

回帰直線: $y = 134943 - 676.6x$

相関係数 γ :0.771

時点	X	Xの平方	Y	Yの平方	X*Y
H15.1	48	2304	87,600	7673760000	4204800
H14.5	40	1600	92,600	8574760000	3704000
H13.4	27	729	114,500	13110250000	3091500
H13.1	24	576	105,800	11193640000	2539200
H13.1	24	576	93,600	8760960000	2246400
H12.6	17	289	107,600	11577760000	1829200
H12.4	15	225	112,000	12544000000	1680000
合計	195	6299	713,700	73435130000	19295100

< 結果 >

団地名	相関係数	サンプル数
新家サングリーン・ 東和苑・楠台団地	0.840	19
砂川公園団地	0.593	18
泉南ネオポリス	0.674	18
大発渚団地	0.771	7

◆分析結果の検証

以上の統計分析結果を見ると、新家サングリーン・東和苑・楠台団地と大発渚団地は、「時点」と「取引価格値」の相関が強く、砂川公園団地と泉南ネオポリスは相関が弱いことが分かる。

これは言い換えると、砂川公園団地や泉南ネオポリスは、取引価格のばらつきが大きく、相場観がつかみにくいという特徴をもっているということである。実データで言えば、平成12年頃から既に相当な安値取引が見られ、相場観の崩壊が見受けられる。

一方、新家サングリーン等は取引価格帯が概ね安定しており、相場観が維持されながら推移していると言えよう。地価下落傾向であることには違いないが、売り急ぎによる極端な低廉取引が少なく、取引データのばらつきが小さい。大発渚団地も、サンプル数は少ないものの、同様の傾向を読みとることができる。

結論を言えば、最寄駅から10分以内の徒歩圏にある新家サングリーンや楠台団地、大発渚団地等は地価の相場が安定している反面、最寄駅からの距離が1km以上ある砂川公園団地や泉南ネオポリスは相場観の崩壊がみられ、取引価格が分散するという傾向を見ることができると。すなわち「利便性の高い住宅地は地価が安定しており、駅から遠いなどの利便性の劣る住宅地は地価が不安定である」ということが言えよう。取引価格の平均的な値を見ると同様の下落推移かもしれないが、「地価の安定感」という点に格差を見いだすことができたと考えられる。この様な傾向は地価公示・地価調査の結果を見るだけでは把握できなかったものである。

4. 結 語

大阪府郊外の市として泉南市を例にあげ、住宅地の二極化現象について分析検証してみた結果、「地価の安定感」、「相場の安定感」といった点で格差を見いだすことができた。地価公示・地価調査や相続税路線価などの公的指標には表れないところで二極化現象が生じているという点に留意しなければならない。

今後、利便性の劣る住宅地の地価下落はより激しく、局地的に見て地価格差が生じる可能性がある。実際、泉南市に隣接する阪南市内では最寄駅から距離がある箱の浦・箱作の住宅団地などは相場観の崩壊が見られ、地価下落も激しく、急行停車駅である南海「尾崎」駅勢圏との地価格差が生じている。

地価推移は単純なものではなく、いろいろな角度から検証していく必要があるようである

以 上