

《論文》

# 市街化調整区域の地価形成における 固定資産税の不公平評価の実証的研究

—— 埼玉県川越市・鶴ヶ島市・日高市の市街化調整区域のケースを中心として ——

今 村 政 夫

キーワード：市街化調整区域，地価，固定資産税，ヘドニック・アプローチ，GIS

## はじめに

この世の不景気をものともせず、市街化調整区域内は、新築住宅の建築ラッシュで賑やかである。三大都市圏のいくつかの地方自治体においては、不動産市場が市街化区域から市街化調整区域に移ったともいえるほど、活気づいてきている。

このように市街化調整区域内において、不動産開発が活発に行われることになった契機は、2000年度地方分権とともに都市計画法が改正され、開発許可制度の権限が都道府県知事から地方自治体に委譲されたことである。地方自治体では、この改正を通じて、独自のまちづくりを試み始めるが、第一優先的に置いた政策は、少子高齢化対策である。そのまちづくりの場として、市街化調整区域内の開発に目を向けたのである。

この結果、市街化調整区域内の開発対象地区は、いままでかってない高めの地価相場で売買がされてきている。市街化調整区域は、周知のとおり公示地価など公的価格がもともとと少ない<sup>(1)</sup>。したがって、現在の地価相場が妥当かどうか誰も分からない。一部の都市計画専門家では今回の開発が可能な地域は、第二市街化区域と呼んでいる。開発業者から見ると宝の山である。この地域において不動産情報が少ないため、いろいろな分野で問題を

引き起こし始めてきている。一例では、農家等の住民と新住民とのコミュニティの違い、生活排水が農業用水に混入し作物の収穫減、市街地拡大に係る都市施設の整備の要請など、問題が生じている。

これらの問題のうち、固定資産税の宅地の不公平な評価に焦点を当てていく。その理由は、市街化調整区域内では宅地開発業者が積極的に農家等から農地や林地の購入を行い、比較的短期間で宅地分譲や建売住宅の売却をしているが、既述のとおり地価相場が売買当事者に周知されていない。土地の価格は、田畑山林など地目や平坦な地勢か、丘陵な地勢条件かによって宅地造成費が大きく変わり、分譲価格に影響する。適正な土地価格の情報が地方自治体にも不動産鑑定士にも把握し難い。すなわち、市街化調整区域内の土地価格を適正に掴むことは容易ではない。

一方で、現代の租税原則は「公平」「中立」「簡素」を掲げており<sup>(2)</sup>、地方自治体において唯一の安定的かつ基幹税である固定資産税は公平な評価になっていなければならない。かりに、固定資産税の宅地評価が不公平な評価状態であったら、納税者との信頼は損ねられ、地方自治体と住民との信頼関係は失墜するほど、重要な問題である。

市街化調整区域の地価評価に関し、さまざまな問題があるが先行研究を見ても真空状態である。

## 1. 研究の目的

1968年に制定した都市計画法の区域区分制度のうち、市街化調整区域は、「市街化を抑制する区域」とし、農地や里山を残すなど一定の効果はあったものの、既存宅地制度やその後法改正による一定規模以上の開発行為を認めてきたため、一部の地域では市街化区域と何ら変わらない状態にある。

2000年に都市計画法が改正され（以下、「改正都市計画法」と称する）、その後地方公共団体において「改正都市計画法」の第34条第11号（以下、「法34条11号」と称する）の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例ができると、区域区分の線引きから一定範囲（原則的には1km以内で地方公共団体の開発条例で規定されている。以下、「近傍調整区域」と称する）において、建築物が建築でき、申請者に係る要件がない<sup>(3)</sup>。ここで、土地の価格（地価と固定資産税評価額）と区域区分までの距離との関係を図解してみると、縦軸は価格を、横軸は区域区分までの距離を示している。従来（図1参照）の関係は市街化区域の評価水準が $P_1/L_1$ と市街化調整区域の評価基準 $P_2/L_2$ が概ね7割近くで公平な評価となっている（図1参照）<sup>(4)</sup>。

つぎに、「近傍調整区域」の区域は宅地開発が活発に行われ、地価は高めである。しかし、評価水準は $P_2/L_3$ で不公平な評価である。区域区分から1kmを超えると $P_2/L_4$ で、評価水準は7割近くで公平な評価である（図2参照）。

既述した「近傍調整区域」の価格と区域区分までの距離との関係は、公示地価などが数多くあれば説明できるが、市街化調整区域内は僅かな地点しかない。この替りに鑑定評価を行うとしたら、莫大な時間と費用を要する。したがって、ヘドニック・アプローチを用いて、目的変数は売り出し価格である地価を、説明変数は地価形成要因（以下、「形成要因」と称する）とし地価関数を求め、地価を推計する。あわせて、線引までの距離やそれ以外の「形成要因」との関係を示す。

特に、市街化調整区域内の地価分析に係る先行

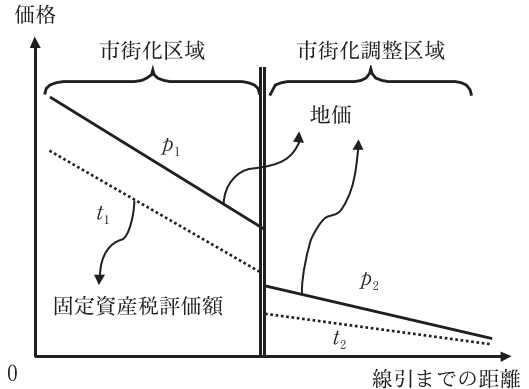


図1 法改正前の価格と区域区分までの距離

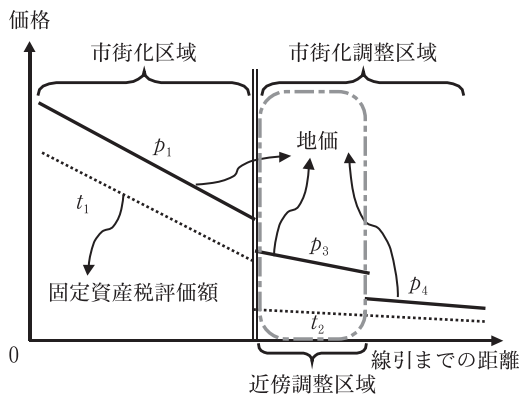


図2 法改正後の価格と線引までの距離

研究は、鑑定価格のデータが公に入手できないため少ない<sup>(5)</sup>。ある意味で、市街化調整区域内の地価形成メカニズムが明らかにされていない。そこで、不動産鑑定評価基準が定めている「形成要因」<sup>(6)</sup>以外、線引の境界からの距離と周辺土地利用を取り上げ、地価分析を行うこととした。その理由は、市街化区域には公園などインフラ整備がされ、店舗や医療施設などが立地し住環境が良いが、後者の区域は住環境が劣る。このため、同じ市街化調整区域内でも線引の境界に近いところは市街化区域の諸施設を利用し易いため、地価は高い。一方、線引の境界から遠いところは諸施設が利用でき難いため、地価は安いと考える。

つぎに、市街化調整区域の周辺土地利用は、専用住宅が連たんしているところ及び「法34条11項」に係る専用住宅になっているところが地価は高く、散在している農家や田畑などが多いところ

が地価は安い。この地域では状況類似地区の区分が判断し難い。また標準宅地の選定は、農家等が専用住宅を選定するのかによって、鑑定価格に影響を及ぼすものである。現実の地方自治体では、「近傍調整区域」の固定資産税の宅地評価の課題は状況類似地区の区分と標準宅地の選定・鑑定評価を挙げており<sup>(7)</sup>、これらの課題を解明するためである。

以上より、本研究の目的は第一番目として、固定資産税の宅地評価の基本となる鑑定価格と地価の関係を明らかにする。鑑定価格は地価より低めになる先行研究があるが<sup>(8), (9)</sup>、市街化調整区域内ではまだないのでこの実態を明らかにすることは意義がある。第二番目として、地価と固定資産税評価額との評価水準（＝固定資産税評価額／取引価格）から見て、公平な評価が実態を明らかにし、不公平な評価の解決策を地方自治体に提言する。地方自治体においては、実務的に資する研究にしていくとする。

## 2. ケーススタディの概要

本研究の地価分析に係るケーススタディは、埼玉県日高市、川越市、鶴ヶ島市を対象とする。

日高市は「改正都市計画法」に基づく開発許可制度を羽生市とともに、埼玉県内でいち早く取り入れた地方公共団体の一つである。日高市は、川越市や鶴ヶ島市など周辺市と比較して、都心まで乗り換えを要するため、他都市の最寄駅までマイカーの利用者が多い。人口は、微増程度である。このため、日高市が「法 34 条 11 号」を積極的に導入した狙いは、人口増によるまちづくりを図ったことである。日高市は、一時的には部分的に農振農用地まで開発許可制度の対象としたが、2006 年時には埼玉県とも調整した結果、開発は沈静化した。川越市は、「法 34 条 11 号」の対応は日高市より遅く、2007 年に開発許可制度に係る条例を制定した。現在では、川越市は市街化調整区域内の開発許可件数が、埼玉県内で最も多い自治体となってきた<sup>(10)</sup>。もう一方の鶴ヶ島市は、1991 年 9 月に市制なり、2000 年前後には住民の

平均年齢が日本で一番若い市と言われていたが、今後は一気に高齢者の市に仲間入りになると言われている。しかし、鶴ヶ島市は、前述の二市とは異なり、積極的な開発をあまり取って来ていない。

このように、三市の市街化調整区域内の開発取り組みは、トレンドで見ると、埼玉県の代表的な自治体のケースといえる。市街化調整区域の開発を積極的に推進したものの、時間の経過とともに落ち着きを取り戻した日高市のケース、スタートは遅れたものの、その後積極的に開発を推進する川越市のケース、最初から最後まで比較的消極的な鶴ヶ島市のケース、それぞれ三者三様のまちづくりがあり、際立って違う開発施策をとり、ケーススタディとしては格好なところである。

## 3. 地価と地価形成要因

### 3.1 地価データの概要

取引価格（以下、「地価」と称する）のデータは、アットホームが保有している住宅用途の売地と築年数 20 年以上を経過した戸建データを用いた<sup>(11)</sup>。

このデータを用いた理由は、既述のとおり公示地価などは市街化調整区域内では僅かしかない。鑑定価格は、用地買収や相続などを目的に鑑定評価を行っているため、守秘義務の関係上、公には公開されていない。このため、本研究が目的としている「近傍調整区域」の地価形成の仮説を実証するには地価データが不足であるためである。この地価のデータは、不動産売買ネットサービスに加盟している宅地建物取引店（以下、不動産業者と称する）が登録し、売り出し価格のため、最終的な売買契約の価格とは異なる。いくつかの地価データを点検した限りでは、違う不動産業者が同じ所在にも限らず売り出し価格が異なり、同一の不動産業者が同じ所在の地価データでも、登録月日が違うことにより売り出し価格が異なる。このように、同一所在でも価格が異なる物件がいくつもあった。所在が同一な物件は、売り出しの登録年月日がもっとも最新のものを優先した。すべての物件所在の位置情報は、世界測地座標系に入力

表1 三市の地価データ件数

NO	市区町村名	地価データ件数	例外値等数	地価データ有効件数		合 計
				市街化区域	市街化調整区域	
1	川 越 市	1287	515	510	262	772
2	鶴ヶ島市	325	90	189	46	235
3	日 高 市	433	101	151	181	332
合 計		2045	706	850	489	1339

し、「形成要因」の属性情報と整合させ、GIS を利活用してレベル 2500 の数値地図で一元管理した。この数値地図は、新たな「形成要因」を取得する際、ベースマップに位置付けになった。

### 3.2 ケーススタディの地価データ

川越市・鶴ヶ島市・日高市の地価データは、所在地番や登録年月日などをキーにデータ重複を整理した。整理した物件数は川越市が1,287件、鶴ヶ島市が325件、日高市が433件の合計2,045件であった。この物件に対し例外値に係るデータは、地価が商業地に近い300,000円/㎡以上のもの、前面道路の幅員が20m以上のもの、無道路地のもの、地積が80㎡未満のものと1,000㎡以上のものとし、分析から除外した。その結果、表1のとおりになった。

### 3.3 地価データの時点修正

地価データのうち、収集した時点は、2000年1月から2009年4月までを対象とした。この間の地価推移の変動による時点修正は、価格時点2009年1月を基準とし、表2に示すとおり市街化区域の物件は市街化区域の時点修正率を、同様に市街化調整区域の地価データはこの区域の時点修正率を適用した。この時点修正率は、当初ケーススタディに係る公示地価と県地価調査の地価変動から時点修正率を三市別々に求めて適用しようとしたが、市街化調整区域内の公示地価などの地点数が少なく、三市で大きく時点修正率が異なるが分かった。そこで、埼玉県から公表されている「県内全域の用途別平均価格・平均変動率の推移」の住宅地の時点修正率を利用した<sup>(12)</sup>。地価の時点

表2 時点修正率

期 間	市街化区域	市街化調整区域
2000.1.1-12.31	1.225	1.763
2001.1.1-12.31	1.160	1.635
2002.1.1-12.31	1.106	1.512
2003.1.1-12.31	1.050	1.395
2004.1.1-12.31	1.004	1.261
2005.1.1-12.31	0.977	1.120
2006.1.1-12.31	0.966	1.054
2007.1.1-12.31	0.985	1.040
2008.1.1-12.31	1.036	1.033
2009.1.1- 1.31	1.000	1.000
2009.2.1- 2.28	0.995	0.995
2009.3.1- 3.31	0.990	0.990
2009.4.1- 4.30	0.984	0.986

修正は、当該登録年月日の時点修正率を選択し、割算して㎡当たりの土地単価を求めた。

### 3.4 地価形成要因の調査

「形成要因」のうち一般的な形成要因は、取引価格のデータに記入されている不動産情報、たとえば最寄駅までの距離、都市計画法の用途地域などを使用した。地価データでは、生活迷惑施設に係るものがなかったので、不動産鑑定評価基準の「形成要因」や固定資産評価基準の「所要な補正」を参考にしながら、生活迷惑施設を決めた。

本研究の「形成要因」のデータは大部分の項目についてGISを利活用し、航空写真の判読調査をして取得した。

一般的な地価形成要因と線引までの距離と周辺土地利用の内容と調査方法は、次に述べる。

不動産業者が店頭で掲載し、不動産情報（以下、言葉を統一するため「形成要因」と称する）には、道路幅員、画地方位、接面道路が一方路もしくは二法路などは比較的正確に登録されている。しかし、最寄駅はケースバイケースで入力して傾向がある、たとえば東武東上線と JR 八高線が平行して走っている小川町～寄居町間は「不動産業者」によっては近くにある JR 八高線の最寄駅を記入せず、遠くにある東武東上線の最寄駅を入力していない。最寄駅から物件の所在までの距離や時間距離は不動産業者でまちまちであった。そこで、物件の位置情報が数値データになっているので、各駅の位置情報を入力し、GIS を利用して直線距離を計測し、最寄駅までの距離を統一データにした。最寄駅から池袋駅までの時間距離は、JR・私鉄から公表されている時刻表マップを用いて最短時間を入力した。

線引の境界の距離は、線引の境界をレベル 2500 の数値地図に展開し GIS を利用して計測した。周辺土地利用は、埼玉県都市計画課が 2005 年 4 月の都市計画基礎調査時に、周辺土地利用現況図の CD 化をしたので、これを利用することにした。

しかし、この周辺土地利用データを見ていくと、いくつか問題があることが分かった。一つ目はこのデータの測地座標系が微妙にずれていること、この対処として周辺土地利用データの主要な道路と当該道路に係る数値地図との位置情報の修正したものの、一部の地価データ地点の位置情報との整合が取れていない可能性がある。二つ目はいくつかの地域で、複数の周辺土地利用ポリゴンデータ（たとえば、あるエリアに宅地データと農地データの二つの周辺土地利用ポリゴン）が存在することが分かった。この解決には、当該エリアの航空写真を照合し、もっとも類似の周辺土地利用ポリゴンを選択した。

つぎに、都市計画区域区分や建蔽率は、不動産業者の登録済のデータを使う予定であが、間違いが多いことが分かった。この理由は、一部の不

表 3 地価形成要因とデータ取得方法

要 因	データ取得方法
幅 員	アットホームの提供データ
最寄駅への接近性	アットホームの提供データの駅を基本に、GIS で直線距離を計測
都心までの時間距離	アットホームデータの駅を基本に、時刻表で池袋までの時間距離を調査
既存集落等との近接状況	航空写真（2008. 4 撮影）の判読調査
農地率	埼玉県のデータ（2005. 4 都市計画基礎調査データ）を基本に、GIS で面積を調査
宅地率	
ゴミ焼却場	都市計画基本図と航空写真（2008. 4）で当該施設を特定し、GIS で直線距離を計測
高速道路	
建築物の疎密度状況	航空写真（2008. 4 撮影）の判読調査
都市計画区域区分	都市計画図を基本に、GIS でエリアを計測
建蔽率	
線引までの距離	都市計画図を基本に、GIS で直線距離を計測
画地規模	アットホームの提供データ
方 位	
一方路、二方路以上	

動産業者において最新の都市計画図で、区域区分や用途地域および建蔽率を確認し入力していないためである。そこで、三市の都市計画図をもとに、区域区分などエリアと物件の位置情報を照合し、GIS を利用しながらこれらのデータを取得した。この内容は、表 3 に掲載する。

#### 4. ヘドニック・アプローチによる地価分析

ヘドニック・アプローチとは、1974 年にアメリカ人経済学者のローゼンによって、経済学的根拠を持つと発表した論文で理論的に証明されたものである<sup>(13)</sup>。我が国で現在の地価分析は、ヘドニック・アプローチ手法が主流になっている。



#### 4.1 事前分析

地価分析の手順としては、ケーススタディの地価の目的変数の度数分布を見るための散布図の作成、同じように説明変数の散布図を作成して、データの分布傾向を見る。たとえば、道路幅員や最寄駅までの距離など量的データについては最小から最大までのデータ群の領域を把握し、どのデータ群に集中しているのか、或いはデータ群の集中している山がひとつか、複数あるのか把握する。周辺土地利用や都市計画用途地域など質的データについては、ひとつ一つの属性情報を説明変数として用いると、当該説明変数の地価データが1個しかないものと数十個もあるものとで、分析結果に影響を及ぼすものである。そこで、同じような属性情報をグループ化しカテゴリー分けを行うことは、分析結果が地価データの数の影響を受けにくい。しかし、質的データのカテゴリー区分は、人によって恣意的になる危険性があるので、散布図などから確認してカテゴリー区分のデータ群が偏らないように慎重にカテゴリー区分を検討した。必要に応じてカテゴリー区分を統合した。

第二ステップは、目的変数と説明変数との相対的な関係の強弱、説明変数間の強弱について単回帰分析を利用してみた。目的変数と説明変数との相対的な関係は、強ければ強いほど説明がしやすい。反面、強弱のみに視点を当てて回帰係数を見ると、目的に見合った地価形成に不可欠な説明変数を見落としがちになる。説明変数の回帰係数のプラスマイナスの符号は、一般的な地価形成と傾向が同じになるか重点的に確認した。たとえば、最寄駅から遠くなるほど地価は安くなるのが一般的なもので、最寄駅までの距離の回帰係数はマイナスか見極める。ゴミ焼却場など生活迷惑施設は、遠くなるほど地価はマイナスにならないので、回帰係数はプラスか見極めた。

周辺土地利用の宅地率と農地率は表裏一体の関係で、実質的なデータ処理は、農地率はそのままの値とし、宅地率は(1-農地率)としている。この理由は、埼玉県へのデータには道路情報が入っていないが、宅地率には道路情報が加算されてい

るので、宅地率の信頼性がやや劣ると考える。農家等地域の画地では、住宅・納屋など敷地部分と畑地などの部分との区分けが難しいため、この地域での宅地率にも判断ミスが生じ易い。

#### 4.2 地価モデルの分析

本研究でのヘドニック・アプローチは統計ソフトの STATA を用い、説明変数の投入時の F 検定有意水準は5%にし推定して行った。

この地価モデル作成は、第一に「近傍調整区域」の地価モデルを作成し、地価の地点の観測値(時点修正などを施した実際の地価で、実測値とも呼ぶ)と推計値(ヘドニック・アプローチにより、試算した地価データをいう)との比較により、基本的に地価モデルが成立しているか評価する。この評価の判断指標は、回帰係数のプラスマイナスの符号が地価形成を説明しているのか判断し、自由度調整済決定係数、 $t$  値と  $p$  値、VIF で見る。この地価モデルの数式は、次のとおりである。

$$y = \alpha_0 + \alpha_1 x_1 + \alpha_2 x_2 + \alpha_3 x_3 + \alpha_4 x_4 + \alpha_5 x_5 + \alpha_6 x_6 + \alpha_7 x_7 + \alpha_8 x_8 + \sum \alpha_{9i} x_{9i} + \alpha_{10} x_{10} + \alpha_{104} x_{104} x_4 + \alpha_{11} x_{11} + \varepsilon$$

ただし、 $y$  : 土地単価

$\alpha_0$  : 定数項

$x_1$  : 道路幅員

$x_2$  : 最寄駅までの距離

$x_3$  : 都心までの時間距離

$x_4$  : 市街化調整区域ダミー

$x_5$  : 建蔽率ダミー

$x_6$  : 画地規模ダミー

$x_7$  : 画地方位ダミー

$x_8$  : 道路本数ダミー

$x_{9i}$  : 近傍変数(既存集落等, 農地率, 建築物疎密度)

$x_{10}$  : 線引までの距離

$x_{11}$  : 生活迷惑施設

$\varepsilon$  : 誤差項

この数式において、説明変数が対数扱いをしたものは  $\log$  を、ダミー扱いをしたものは Dummy

表 4 地価モデル 1：農地率

説明変数	係数	<i>t</i> 値	<i>p</i> 値	VIF
(定数)	8.0414			
道路幅員	0.1308	5.790	0.000	1.160
最寄駅までの距離	-0.0399	- 3.200	0.001	1.390
都心までの時間距離	-1.0815	-22.330	0.000	1.230
市街化調整区域	-0.2954	-10.990	0.000	3.820
建蔽率 (60-80%) ダミー	0.0578	3.090	0.002	1.480
画地規模	-0.3578	-20.150	0.000	1.600
方位 (西-北東) ダミー	-0.0479	- 3.580	0.000	1.020
道路 (二方以上) ダミー	0.0497	3.270	0.001	1.030
既存集落等 50 m 以内ダミー	0.1490	6.090	0.000	2.610
農地率	-0.1458	- 3.270	0.001	2.710
建築物 90 棟以上 ダミー	0.0309	1.760	0.078	1.550
線引までの距離	-0.0003	- 7.050	0.000	8.560
上記距離交互作用	0.0002	3.720	0.000	6.760
圏央道	0.0164	2.340	0.019	1.260
自由度調整済決定 係数	0.7979			
AIC	20.5449			
BIC	98.5401			

表 5 地価モデル 2：宅地率

説明変数	係数	<i>t</i> 値	<i>p</i> 値	VIF
(定数)	7.9282			
道路幅員	0.1371	6.040	0.000	1.170
最寄駅までの距離	-0.0420	- 3.370	0.001	1.390
都心までの時間距離	-1.0784	-22.190	0.000	1.230
市街化調整区域	-0.3017	-11.210	0.000	3.800
建蔽率 (60-80%) ダミー	-0.0674	3.660	0.000	1.430
画地規模	-0.3588	-20.140	0.000	1.600
方位 (西-北東) ダミー	-0.0472	- 3.520	0.000	1.020
道路 (二方以上) ダミー	0.0492	3.230	0.001	1.030
既存集落等 50 m 以内ダミー	0.1627	6.680	0.000	2.570
宅地率	0.0826	1.920	0.055	2.540
建築物 90 棟以上 ダミー	0.0357	1.990	0.047	1.680
線引までの距離	-0.0003	- 6.980	0.000	8.640
上記距離交互作用	0.0002	3.430	0.001	6.790
圏央道	0.0175	2.490	0.013	1.270
自由度調整済決定 係数	0.7968			
AIC	27.5454			
BIC	105.5405			

の区別をしている。

この数式の  $x_{9i}$  の周辺土地利用は農地率か、その代わりに宅地率にするかにしている。市街化区域内の地価に作用するのは、最寄駅までの時間距離や最寄店舗までの距離など主に利便性に係る説明変数のほうが、重みが多い。一方、市街化調整区域内は、もともと最寄駅や最寄店舗などから離れた地域が指定されている。このため、市街化調整区域内の地価を作用する重みの大きい説明変数の一つは、周辺土地利用の説明変数である。周辺の周辺土地利用は、状況類似地区の区分を行う上では、固定資産評価基準の家屋の連たん性に深く関係する説明変数なので、最も重要な説明変数の扱いとした。

以上より、ヘドニック・アプローチによる地価モデルの作成は、基本的に川越市・鶴ヶ島市・日高市をまとめたものと、川越市のみとペアにした。しかし、本稿では紙面の都合により、三市の地価モデルを述べる。周辺土地利用を農地率にしたものは表 4 において、宅地率にしたものは表 5 において示している。この場合、他の説明変数は変えていない。

モデル 1 では建築物 90 棟以上ダミーの *p* 値 0.078 を除いた他の説明変数の *p* 値は 0.05 以下で帰無仮説は棄却された。説明変数の係数の符号も問題なく、VIF の値も線引までの距離と上記距離の交互作用を除くと他の説明変数はさほど大きいものではない。モデル 1 の自由度修正済決定係

表6 地価と推計値の対照表

地価・推計値 (平均)		平均単価 (円/m <sup>2</sup> )	
		三 市	川越市
取引価格時点修正前		114,207	158,560
取引価格時点修正後		111,226	154,084
推 計 値		108,884	147,929
標準誤差		10,255	12,700
95%信頼度	min.	103,710	140,893
	max.	114,326	155,331

数は、0.7979 であった。

モデル2では宅地率の $p$ 値0.055を除いた他の説明変数の $p$ 値は0.005以下で帰無仮説は棄却された。説明変数の係数の符号も問題なく、VIFの値もモデル1とほぼ同じ傾向であった。モデル2の自由度修正済決定係数は0.7968で、僅かながらモデル1の方がよい。

しかし、このモデルによる試算した推計値が、すべて客観性があるかとはいえない。しいていえば、表6において推計値について一定の品質保証を示している。

後述の鑑定価格や固定資産税評価額との観測値と、このモデル1より試算した推計値との対照を行う。

#### 4.3 鑑定価格と取引価格・推計値との比較分析

鑑定評価した全地点は、モデル1で使用した「形成要因」と同様なデータを取得し、データ化する。そして、鑑定評価した地点の推計値を試算し、鑑定価格と試算した推計値と対照し、鑑定価格が取引価格・推計値より低めである仮説を実証する。

この実証に際して、最初にモデル1の決定した回帰係数を確認し地価を予測する式を作成する。つぎに、市街化調整区域内の過去において実施した鑑定評価の価格とモデル1から得た予測式を当てはめて、鑑定評価した地点の推計値を試算し、対照する。

鑑定価格のデータは、三友アプレイザル<sup>(15)</sup>か

表7 鑑定価格と推計値の対照表

鑑定価格・推計値 (平均)		平均単価 (円/m <sup>2</sup> )	
		三 市	川越市
鑑定評価時点修正前		50,615	54,105
鑑定評価時点修正後		47,840	51,108
推 計 値		64,177	70,601
標準誤差		10,321	10,320
95%信頼度	min.	60,391	66,428
	max.	68,210	75,049

ら入手した2005年1月から2009年1月の価格時点もので、モデル1で用いた取引価格の価格時点2009年1月に時点修正した。鑑定評価の地点は、川越市59、鶴ヶ島市11、日高市21、合計で91地点であった。

この鑑定評価した地点の推計値をし、まとめたものが表7である。

全体的には、モデル1より得られた地価推計値のほうが、鑑定評価の価格よりも高い。三市では、地価推計値を1とすると0.745(=47,840/64,177)、川越市の地価推計値1とすると0.723(=51,108/70,601)で、おおむね鑑定評価の価格が3割弱安いことが分かった。このことは、市街化調整区域内で初めての鑑定価格との対照による実証である。

もう一方では、鑑定価格に比して、公示地価や県地価調査価格は幾分か低めであるといわれている。ということは、市街化調整区域の公示地価や県調査価格は、地価から推測して3割程度低めであると考ええる。これでは、市街化調整区域内の固定資産税の標準宅地の鑑定評価は、市街化区域内の標準宅地の価格と比較して低めになるといわざるを得ない。特に、現在の公示地価や県地価調査の地点は、市街化調整区域内では農家等にあるので、「法34条11号」の区域の不動産相場とは大きくかけ離れるといえる。

これら公的価格の監督官庁である国土交通省、都道府県では、このような実態を把握し、「法34条11号」の開発が進展している地域においては、新たな公示地価などの配点を具体化する時期であると提言したい。仮に、新たな公的価格の配点が



でき、その価格が正常な地価となった場合には、固定資産税の宅地評価の不公平な評価の解消になる。地方公共団体が保有する遊休地など処分などの鑑定評価にも生かすことができる。

或いは、新たな公的価格の配点ができるまでの期間、地価による地価モデルから地価推計図を作成することを提言したい。特に、既述とおり近傍調整区域内では地価に関する情報不足なので、この地価推計図を公開することは、農家等土地売却に疎い売主や初めて住宅を購入する買主にとって不動産情報の非対称性を解消し、有益な情報になる。

#### 4.4 固定資産税の宅地評価額との比較分析

固定資産税の宅地評価額との比較分析は、資産評価システム研究センターから公開されている全国地価マップから三市の固定資産税評価額を入手した。地価の物件地点に係る宅地評価額は、市街

化区域で「市街地宅地評価法」の路線と路線価を特定し、市街化調整区域においては「その他の宅地評価法」の標準宅地の地点とその価格を特定した。固定資産税の宅地評価額の価格時点は、2009年1月時点のものである。

この特定作業は、GISを利用して区域区分から100 mごとにバッファを発生させ、この領域内にある路線価と標準宅地の価格を特定し、この領域内にある地価の物件を整合させ、両方の価格をマッチングした合理的な方法で取得できた。

その特定した固定資産税評価額と観測値と基本モデルで得た推計値を全体的にまとめたものが表8である。つぎに、線引の境界から100 mごと評価水準を示したのが図3である。この表8において、評価水準(1)は固定資産税／観測値を、評価水準(2)は固定資産税／推計値を表している。

表8において示すように市街化区域内は約6.5割の評価水準であるが、市街化調整区域は約4.5

表8 ケーススタディの評価水準の一覧

三 市	観 測 値 評価水準(1)	推 計 値 評価水準(2)	川 越 市	観 測 値 評価水準(1)	推 計 値 評価水準(2)
全 域	0.559	0.559	全 域	0.541	0.562
市 街 化 区 域	0.645	0.649	市 街 化 区 域	0.655	0.668
市街化調整区域	0.473	0.468	市街化調整区域	0.425	0.455

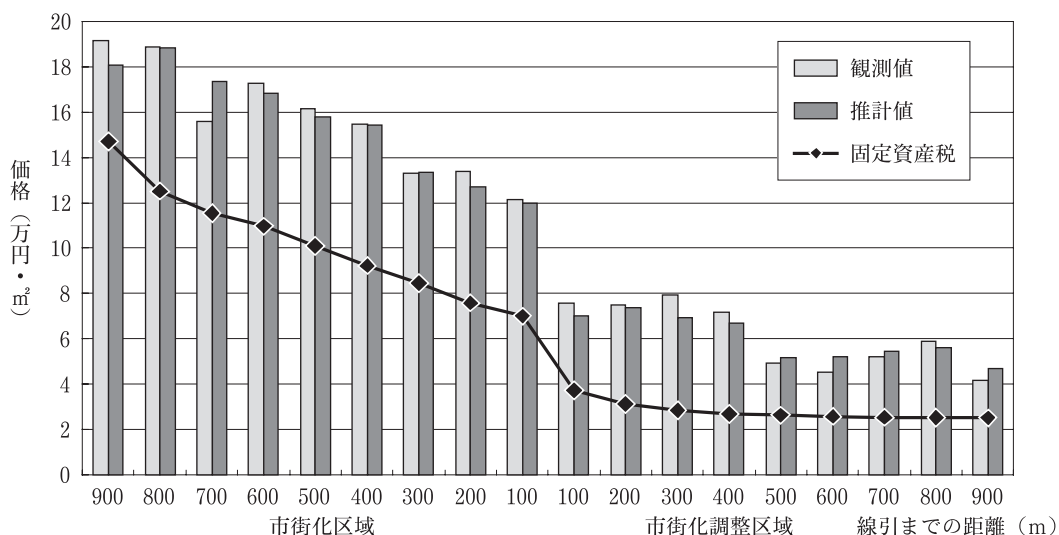


図3 線引までの距離別の固定資産税評価額と地価との関係

割である。市街化調整区域の評価水準が大きく低いことが分かり、不公平な評価の実態が明らかにされた。この中で、市街化区域内は地価と固定資産評価額が右下勾配のほぼ均等の評価水準となっているが、市街化調整区域内は線引から 300 m までは右下急勾配の評価水準で不均衡評価が著しいことが分かった。さらに 400 m 以上は固定資産評価額がほぼ同じであった。

## おわりに

市街化調整区域を含めた地価モデルを作成し、近傍変数では既存集落等、農地率、建築疎密度の有意性が高いことが分かった。

鑑定価格と地価・推計値との価格の比較分析では、市街化調整区域は一層低めであることを明らかにした。公示地価や県地価調査価格が低めである事実は、今後、検討するうえで重要な資料になる。一方で市街化調整区域内は、地価情報が必要である。

もう一方で、「近傍調整区域」の固定資産税宅地評価が大きな課題であることを実証できた。今後、地方自治体の固定資産税の宅地評価は、「近傍調整区域」の不公平な評価を是正していかなければならない。公平な評価による固定資産税の課税を推進する上では、最も有意義性のある研究成果であると確信する。

いままで注目を浴びてこなかった市街化調整区域の地価問題・固定資産税問題は、本研究でスポットライトを当てたと考える。

## 《注》

- (1) 2008 年 3 月末時点の我が国の都市計画区域面積は、99,954.0 km<sup>2</sup>、このうち市街化区域面積は 14,390.1 km<sup>2</sup> で都市計画区域面積に市街化区域面積が占める割合は 14.3%、市街化調整区域面積は 37,400.6 km<sup>2</sup> で同様な面積割合は 37.4%である。2010 年 1 月時点の都市計画区域内地価公示の標準地の数は、27,701 地点、このうち市街化区域 22,130 地点で都市計画区域全体に占める地点の割合は 79.8%、市街化調整区域 1,473 地点で同様な割合は 5.3%、その他の都市計画区域 4,098 地点

で同様な割合は 14.7%である。市街化区域と市街化調整区域の面積比が 1:2.6 に対して、標準地の数の比は 15:1 である。都道府県地価調査の実施状況においても、概ね同様な比率である。

- (2) 吉田克己著『現代租税論の展開』八千代出版、2005 年 4 月、9-10 頁。
- (3) 埼玉県都市整備部開発指導課著『都市計画法に基づく開発許可制度の解説 平成 19 年 11 月版』埼玉県総務部県政情報センター、2007 年 11 月、序編 1-8、67-247 頁。
- (4) 1992 年事務次官依命通達「固定資産評価基準の取り扱いについて」において、7 割評価の導入が 1994 年度から実施された。この背景は、1989 年 12 月に成立した土地基本法第 16 条に、国は適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものと謳われた。この公的土地評価には、公示地価、地価調査、相続税評価額及び固定資産税評価額があり、公示地価と地価調査を 1 とした場合、相続税評価額は 0.8、固定資産税評価額は 0.7 の目安規程が示された。ゆえに、この評価水準＝固定資産税評価額／公示地価等（公示地価・地価調査などを規程とした不動産鑑定価格）のことを意味するものである。
- (5) 日本不動産協会東京会研究委員会著『市街化調整区域における体系的な地価形成の実証的研究』、1985 年 5 月。
- (6) 日本不動産鑑定協会調査研究委員会鑑定評価理論研究会編『新・要説不動産鑑定評価基準』住宅新報社、2008 年 4 月、49-63 頁。
- (7) 松本博吉稿「土地に係る平成 21 年度評価替えの実務について」『地方税』、2008 年 10 月、48-59 頁。
- (8) 西村清彦・清水千弘著『不動産市場と経済分析』日本経済新聞社、2002 年 6 月、19-64 頁。
- (9) 山村能一郎稿「鑑定価格と取引価格の格差について」『日本不動産学会誌』第 19 巻 4 号、2006 年 4 月、24-31 頁。
- (10) 小嶋敏洋稿「市街化調整区域における都市的周辺土地利用と農業的周辺土地利用の調整メカニズム」『横浜国際社会科学研究所』12(3)、2007 年、425-443 頁。
- (11) アットホーム株式会社の「at home web」は、以下のサイトで見ることができる。  
[http://www.athome.co.jp/?id=pc\\_ad001\\_0010000](http://www.athome.co.jp/?id=pc_ad001_0010000)
- (12) 埼玉県 HP「埼玉県内全域の用途別平均価格・

平均変動率の推移」

<http://www.pref.saitama.lg.jp/uploaded/attachment/402832.xls> (2010 年 9 月 22 日確認)。

- (13) 肥田野登著『環境と社会資本の経済評価 ヘドニック・アプローチの理論と実際』勁草書房, 1998 年 12 月, 19-22 頁。
- (14) 柳井久江著『4 Steps エクセル統計』オーエムエス出版, 2009 年 5 月, 131 頁。
- (15) 株式会社三友アプレイザルの会社概要は, 以下のサイトで見る事ができる。  
<http://www.sanyu-appraisal.co.jp/>

#### 参考文献

石黒格著『Stata による社会調査データの分析』北大路書房, 2008 年 4 月。

今村政夫・高瀬忠志・篠田順弘・永田浩一郎稿「固定資産税業務における GIS の導入・利用の手順と留意点」『写真測量とリモートセンシング』Vol.

34(1), 1995 年 4 月, 27-39 頁。

大塩洋一郎編著『日本の都市計画法』ぎょうせい, 1981 年 6 月, 4-29, 106-145, 287-348 頁。

金本良嗣著『都市経済学』東洋経済, 2000 年 4 月, 181-222 頁。

固定資産税研究会編著『固定資産評価基準解説 (土地篇)』財団法人地方財務協会, 2007 年 9 月, 2007 年 9 月, 1-10, 58-70, 146-249 頁。

資産評価システム研究センター編「土地評価に関する調査研究 ―「その他宅地評価法」に関する課題と改善策について ―」資産評価システム研究センター, 2009 年 3 月, 42-53 頁。

日本都市計画学会編著『実務者のための新都市計画マニュアル I 【総合編】1』丸善, 2007 年 8 月, 3-102 頁。

日本不動産鑑定協会調査研究委員会鑑定評価理論研究会編著『新・要説不動産鑑定評価基準』住宅新報社, 2008 年 4 月, 102-121 頁。