

分譲地における方位格差の実態について



[研究者・発表者]
不動産相談センター佐賀
不動産鑑定士 樋口 隆弘



[研究者]
若楠鑑定
不動産鑑定士 於保 繁樹



[研究者]
イーピーエスam(株)
不動産鑑定士 後藤 修



[研究者]
(株)栄城不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 大串 俊三

テーマ選択の動機

地価公示など公的評価をはじめ、鑑定評価の比準では、区画整然とした住宅地において北を 100 とした場合、他の方位との格差を土地価格比準表などを参考に最大 +5 ~ 6 度と査定することが多いように思われるが、最近（特に佐賀市を中心とした圏域で宅地分譲が多いのだが）分譲地での値付けはどうなっているのだろうか？我々の比準慣行と新規分譲時の取引実態との異同を分析してみよう。（但し、これは比準慣行値の検証としてはなく、分譲地における格差付けとの違いについて実証的な把握を試みようというもの）

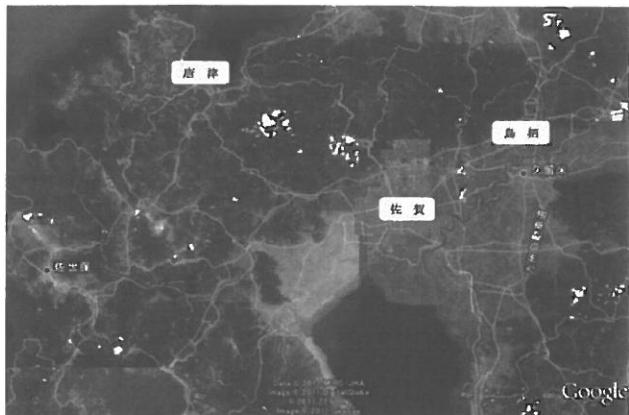
「方位格差」の考え方について

- ①方位格差といつても（地理学的な）方位自体に優劣などの格差があるわけではない。
- ②街路に接面する方位を原因として、土地に生じる特定の状態について市場において選好度の違いが表れる。これを方位格差と考えて進める。
⇒これは地理学上の方位角、所謂方位そのもの間には優劣や良否の関係はないのであるから、方位格

差という場合の方位の優劣や良否についての格差は、方位自体の優劣や良否の格差ではなく、方位に起因してその土地に生じる特定の状態についての優劣・良否の格差であると考えられることを無用な混乱を避けるための確認として。

今回分析対象とする分譲地

- ①佐賀市、唐津市、鳥栖市の県内主要3市を中心とした圏域における分譲地
- ②北向きの中間画地を有する分譲地（北側接道画地を 100 として各方位との格差を把握するため）
ちなみにおよそその人口は佐賀市 235 ~ 236 千人、唐津市 130 千人、鳥栖市 69 千人、3 市合計 435 千人で、佐賀県人口 849,700 人（2010 年の国勢調査速報値）の約 51% を占める。さらに佐賀市に隣接して比較的分譲の多い小城市（46 千人）などを加えて分譲データを収集して、うち 43 団地を選択。実際選択するデータは全会員でここ 5 年程の分譲チラシやマイソクなどの資料を収集したものであり、その中から北向き中間画地（100/100 にできる画地）の存する 43 団地を選択。



各方位毎の画地数の内訳

①東	80 (14.1%)
②西	66 (11.6%)
③南	221 (38.8%)
④北	164 (28.8%)
⑤北東	10 (1.8%)
⑥南東	9 (1.6%)
⑦南西	9 (1.6%)
⑧北西	10 (1.8%)

分譲地における方位格差の実態について

デベは基本的に南面画地を作りたいので南が一番多くなり、そして反射的に北が次に多くなる傾向が表れたのではないか。さらに南北画地>東西画地の傾向も窺える。また、①～④で93.3%を占め、⑤～⑧は6.8%しかなくサンプル数が極端に少ないため、今回分析対象から除外。

分析第一段階での作業の流れ

- ・選択した分譲地データをExcelに入力
(注: 佐賀の場合、ほとんどの分譲地がほぼフラット)
- ・入力の際、方位に係るであろう格差以外の格差、即ち形状格差や角地等格差について一画地ごとに査定(実際に方位格差以外の格差を査定してみると、当然のことのように机上でマイソクを見たりゼンリン住宅地図を見ただけでは判然としないものも少なくないため、現場を見て初めて隣接地の利用現状や水路の影響などを知ることもあった。)
- ・一団地毎に設定した北向き中間画地(個性=

100/100)との比として各画地の方位格差を査定

単純比較する限りの結果

「東」と「西」は土地価格比準表の格差と近い。
「南」は土地価格比準表の格差と大きな差が認められる。

【優良住宅地域・個別】

方 位	対象地 基準値	北	西	東	南
		北	1.00	1.01	1.02
					1.03

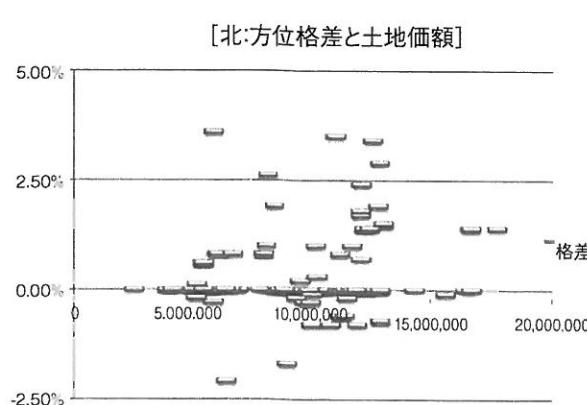
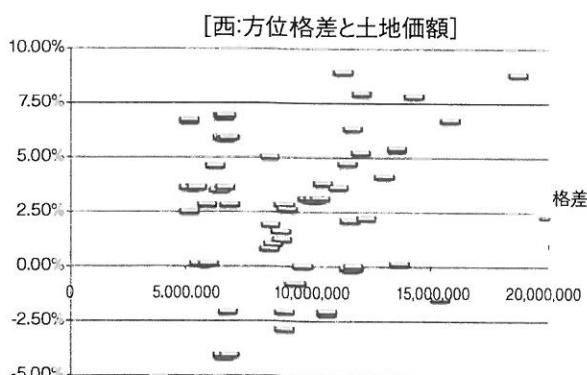
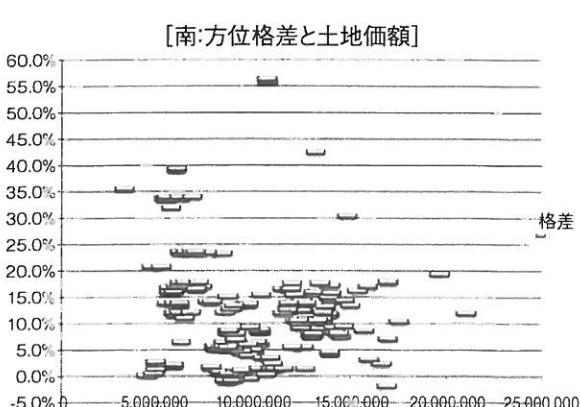
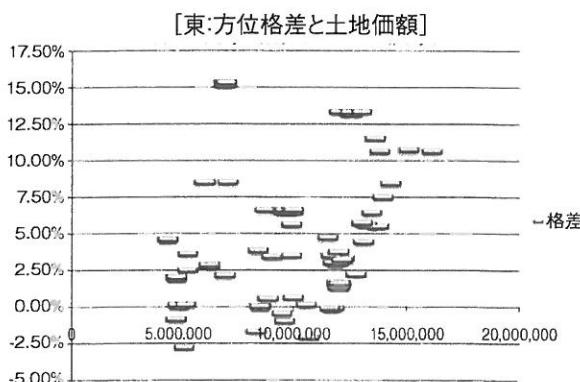
【標準住宅地域・個別】

方 位	対象地 基準値	北	西	東	南
		北	1.00	1.02	1.03
					1.05

【混在住宅地域・個別】

方 位	対象地 基準値	北	西	東	南
		北	1.00	1.02	1.03
					1.06

【チャート化したデータ】 縦軸が方位格差、横軸が画地毎の土地価額(総額)

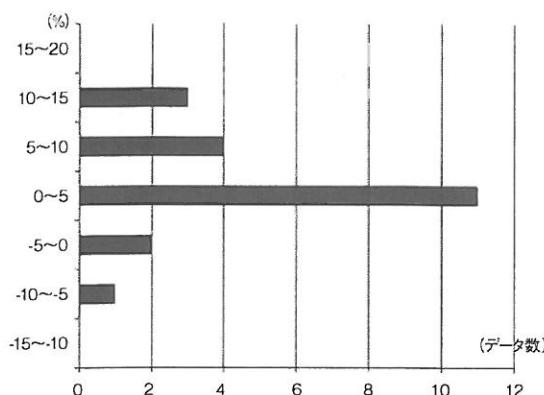


分析第二段階

第一段階で捉える事が出来るのは大まかな傾向といったところと思われる。

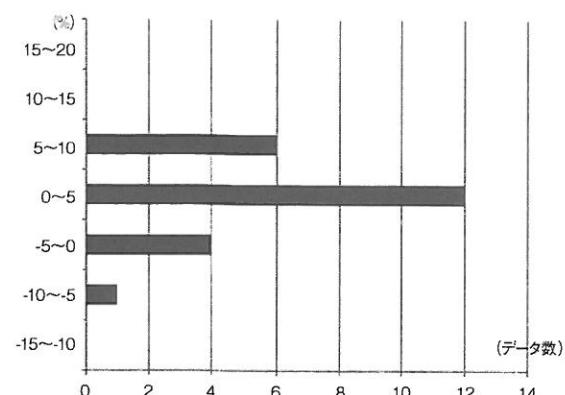
一つの分譲地における各方位の北向きに対する格差について平均値を出し、東西南について5%毎のレンジに区切って集計してみた。

[東:レンジ毎の格差率分布]



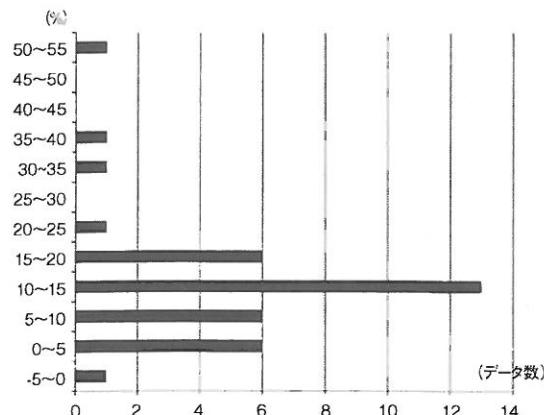
東向き画地の平均格差率が北に対しては0以上+5%未満の間にくる分譲地が断トツで多い。

[西:レンジ毎の格差率分布]



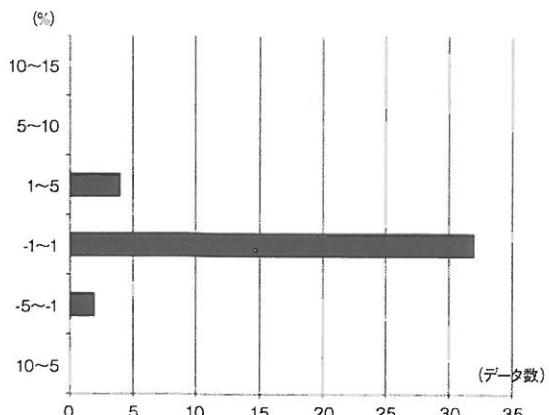
西向き画地の平均格差率も北に対して0以上+5%未満の間にくる分譲地が断トツで多い。

[南:レンジ毎の格差率分布]



南向き画地の平均格差率は北に対して+10%以上+15%未満の間にくる分譲地が突出して多い。0~5%、5~10%、15~20%がたまたま同数だったほか、中には3割以上、一番大きいのは5割を超えた分譲地もあった。但し、5割を超えた分譲地はその北側に長崎本線が高架ではなく平地を走っており、北側を早くさばいてしまいたい分譲業者の意図を感じた。

[北:レンジ毎の格差率分布]



北を基準宅地にしており当然の結果。

分譲地における方位格差の実態について

分析第二段階の結果

東:0～5%が最頻出レンジ⇒レンジ内平均値 2.40%
西:0～5%が最頻出レンジ⇒レンジ内平均値 2.09%
南:10～15%が最頻出レンジ⇒レンジ内平均値 11.96%
北:基準方位ゆえほぼ0%付近 (0.14%)
⇒意外にも東と西の値の差が小さい。

各方位毎に求めた画地全体平均値との比較

東:平均値 4.47% (⇒上述 2.40%) ……格差 『103』
西:平均値 1.97% (⇒上述 2.09%) ……格差 『102』
南:平均値 12.19% (⇒上述 11.96%) ……格差 『112』
北:基準方位ゆえほぼ0%付近 (0.4%) ……格差 『100』

⇒「東」以外はほぼ近似。但し「東」の各チャートを観察する限り「西」よりは大きい数値の分布がみられることから、「東」について3%程度の格差と推定。

分譲地における方位格差率の実態としては、特に南については比準慣行より大きな格差がついていることが多いと言えるだろう。但し、実態について一つの答え（結果）を導き出すことは実感として困難と思料。

前提や situation が異なる

土地価格比準表では優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域の各個別的要因において「方位」格差を設けているが、これは既存の住宅地域もその適用対象としているのに対して、今回分析対象としたのは(新規)分譲地における「方位」格差である。

ではそのような格差付けをしている

分譲業者へのヒアリング

- ・方位による価格の強弱を付ける際、念頭にあるのは“如何にして早く売れるか”（北から売れるのがベター。極端にいえば南はいつでも売れる。）
- ・坪数の大きい分譲地だからといって差の程度を小さくするわけではない
- ・北向き画地は単価もさることながら坪数を落として総額を落とすこともある
- ・中心部寄りなどの単価の高いロケーションの格差付けも低いところの格差付けとはほぼ同様
(より稀少性もあり、需要がより偏りそうな中心部についてあえてぶつけてみた質問だったが、佐賀ではそうでもないらしい。)

- ・地域や校区ごとに差のつけ方が変わることもなく、現場の雰囲気、周辺の状況をみて立案
- ・佐賀市は市街地でもクリークが多いが、南側に水路のある画地であれば却って北向きを選ばれるケースもある（女性の視点）
- ・東向きや西向きでも南北に長めに開口が取れれば多少強めの価格設定にすることもある
- ・南面画地や角地であってもゴミ置場のそばは引合が減るし、電柱等の有無や位置也要注意

今回の調査で得たこと

- ・比準表は、街路に接面する「方位による格差率は、接面街路の方位による日照、通風等の変化に伴う快適性の優劣に着目して設けられている」が、新規分譲地において方位によって付けられる価格差は、市場の実態として存する買い手の選好度の相対的強弱を見込んで、同一分譲地内の各画地の流動性をより等しくすることを主眼としている。（逆に分譲地において格差を付けなかつた場合の弊害を想定すれば理解しやすい）
- ・分譲地における価格差は、開発事業利潤と投下資本の回収リスクとのバランス装置としての機能も果たす。
- ・首都圏や近畿圏の30～40坪の分譲地と比べれば、通常60～80坪の佐賀の分譲地はたとえ北向きでも配棟次第で、快適性が損なわれるほど日照・通風が遮られるケースはほとんどないと考える。分譲地における方位格差は快適性の優劣として説明できる範疇を超える部分もあり、この部分は購入インセンティブの一つと捉える方が理解しやすい。
- ・既成市街地では方位による価格差が明確に把握されないことが多いが、熟成の進んだ戸建団地での取引は中古建物付となるケースが多く、この場合建物の個性や配置、駐車台数などがより着目されることはあるが、更地分譲時のように画地どうしを地域内で比較対照しづらくなり注目度が低くなるためと考える。