

2) 公有地売却の条件付けによる対象地及び隣接街区等の地価変動の分析

① 地価変動に関する分析の手順

公有地売却の条件付けによる、公有地及びその隣接街区の地価変動分析の手順は以下のとおりである。

1. 事例の選択

- ・ 事例調査で収集・整理した事例を参考に、「大都市圏、地方都市別」「商業・業務地、住宅地別」に下記条件に該当する事例を想定した。

2. 公有地売却に関する条件の設定

① 都市基盤整備等

〔公共施設〕

- ・ 区画道路整備
- ・ 都市公園整備

〔公開空地等〕

- ・ 歩道状空地の整備
- ・ 広場等のオープンスペースの整備

② 土地利用制限(民間設置、運営)

〔活性化用途〕

- ・ 商業、ホテル
- ・ スポーツ施設等
- ・ 住宅(都心居住)
- ・ 芸術、文化、産業振興施設等

〔公益的施設〕

- ・ 高齢者施設(特別養護老人施設、老人保健施設等)
- ・ 高齢者住宅(高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅)

③ 環境保全、景観条件

〔環境〕

- ・ 樹林地・樹木等の保全

〔環境〕

- ・ 絶対高さの制限

3. 不動産鑑定評価手法の適用

- ・ 条件の有無等による資産価値の変化を具体的に把握するため、条件の有無別に土地建物利用・不動産事業(賃貸・分譲等)等の状態を想定し、下記の鑑定評価手法を適用して土地価格水準を査定した。

① 対象地……収益還元法または開発法

② 周辺画地……取引事例比較法(標準価格比較法)

なお、査定は一定額を 100 に置き換えた指数表示で行った。

4. 条件づけによる対象地等の地価変動の把握

- ・ 査定した対象地及び周辺画地の土地価格を条件の有無別に合計し、これらを比較することによって、条件付けによる地価変動の程度を把握した。

② 調査対象地の設定

商業・業務地、住宅地別に、都市圏等の区分・条件の内容等との関係等を考慮して、調査対象地（事例１～事例８）を以下のとおり設定した。

A. 事例１～事例３（商業・業務地）

条件内容		大都市圏				地方都市	
		都心・副都心等中心市街地		周辺都市中心市街地		中心市街地	
		対象地への影響	周辺への影響	対象地への影響	周辺への影響	対象地への影響	周辺への影響
都市基盤整備等	公共施設	区画道路整備					
	都市公園整備						
	歩道状空地の整備						
	広場の設置						
土地利用制限（民間施設・運営）	活性化用途	商業・ホテル・スポーツ施設等					
		住宅（都心居住）					
		芸術・文化施設等					
	公益的施設	高齢者施設（特養等） 高齢者住宅（高優賃等）					
環境保全・景観条件	環境	樹林地・樹木等の保全 緑化等の上乗せ基準					
	景観	絶対高さの制限					
		歴史的建築物の保全・復元					

B. 事例４～事例８（住宅地）

条件内容		大都市圏				地方都市	
		中高層住宅地 （住居・準工等の地区イメージ）		低層住宅地 （周辺が戸建住宅地のイメージ）*1		既成市街地内住宅地	
		対象地	周辺	対象地	周辺	対象地	周辺
都市基盤整備等	公共施設	区画道路整備					
	都市公園整備						
	歩道状空地の整備						
	広場の設置						
土地利用制限（民間施設・運営）	活性化用途	住宅					
		住宅支援施設 （用途規制内の商業等）					
	公益的施設	高齢者施設（特養等） 高齢者住宅（高優賃等）					
	環境	樹林地・樹木等の保全 緑化等の上乗せ基準					
環境保全・景観条件	景観	絶対高さの制限					
		歴史的建築物の保全・復元					

*1：周辺が戸建住宅地である場合は、用途地域が第一種中高層住居専用地域となる場合もある。

③ 各事例の査定結果

A. 事例 1 大都市圏／都市・副都心等中心市街地(商業・業務地)

a. 地域イメージの設定

事例 1 の立地条件、規模、公法上の規制等のイメージは以下のとおりである。

- ・ 東京都の副都心端部の商業地内に約 5,000 m²の公有地を想定。
- ・ 用途地域：商業地域
(80% (防火地域内であるため耐火建築物の場合は 100%) / 400%)
- ・ 公有地は広幅員の幹線道路沿道に位置し、当該道路沿道には事務所、その背後には中小の事務所、中高層のマンション等が混在している。
- ・ 居住人口の回復等のために住宅を誘導するとともに、保育所、生活サービス施設(店舗等)の誘致が期待された。

b. 条件の設定

事例 1 で設定した条件は、以下のとおりである。

〔公共施設〕

- ・ 道路等の公共施設整備に関する条件は付さない。

〔公開空地等〕

- ・ 敷地内に 30% 程度の敷地内空地または緑地を設置し、空地等と保育所の動線は連結すること。

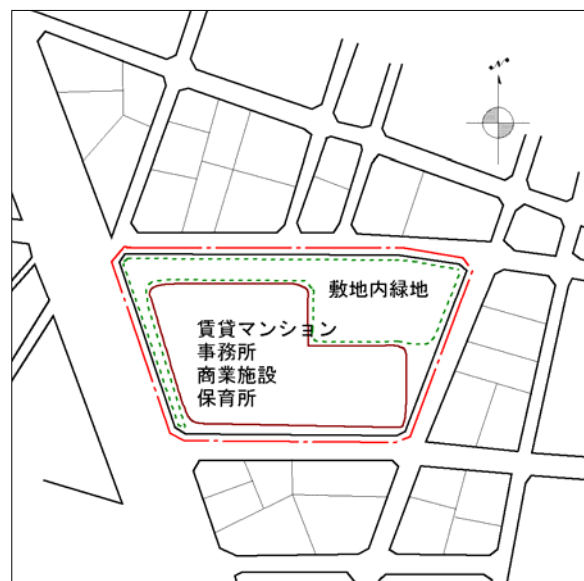
〔土地利用〕

- ・ 住宅、保育所、生活サービス施設(店舗)を設置すること。

〔容積率の緩和〕

- ・ 上記の「公開空地等」「土地利用」の条件(非業務系用途床の設置)に対応して、400% の指定容積率を 500% に緩和する(ケース 3 で適用)。

図 事例 1 の条件等のイメージ



c. 評価ケースの設定

事例 1 で設定した評価ケースは、以下のとおりである。

- ・ケース 1
 : 条件を付した場合(条件あり)
 「b. 条件の設定」の「公開空地等」「土地利用」の条件を適用した場合
- ・ケース 2
 : 条件を付さない場合(条件なし)
 「b. 条件の設定」の条件のすべてを適用せず、事例 1 の一般的な最有効使用に基づく不動産事業を想定(すべて事務所利用とし、建築基準法等の枠内で土地建物利用を想定)した場合。
- ・ケース 3
 : 「ケース 1 (条件あり)」に対応して「容積率の緩和」を反映させた場合
 (条件・容積率緩和あり)
 「公開空地等」「土地利用」の条件に対応し、「容積率の緩和」によって 100%相当の床面積が増加した場合。

d. ケース別の地価指数(積数)の査定

以上のケース 1 ～ケース 3 について、対象地及び周辺画地の地価指数(積数)を下表のとおり査定した。

表 地価指数(積数)の査定結果

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり)	471,000 97.7%	744,500 100.3%	1,215,500 99.3%
ケース 2 (条件なし)	482,000 100.0%	742,200 100.0%	1,224,200 100.0%
ケース 3 (条件・容積率 緩和あり)	554,000 114.9%	744,500 100.3%	1,298,500 106.1%

上段：地価指数(積数)

下段：ケース 2 に対する割合

注：対象地の地価指数(積数)は、収益還元法(土地残余法)で査定し、周辺画地の地価指数(積数)は、取引事例比較法(標準価格比較法)で査定した。

- ・ケース 1 は公開空地等の条件を付した場合であり、対象地の地価指数は 471,000 (指数としたため、単位は表示しない。以下、同様である。)となる。周辺画地(周辺画地は対象地周辺の街区に存する複数の画地で構成され、その複数画地の地価指数の合計を表示しており、以下同様である。)の地価指数は 744,500 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,215,500 となる。
- ・ケース 2 は条件を付さない場合であり、対象地の地価指数は 482,000 となる。周辺画地の地価指数は 742,200 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,224,200 となる。

- ・ケース 3 はケース 1 と同様に公開空地等の条件を付し、これに対応して 100% の容積率の緩和を受けた場合であり、対象地の地価指数は 554,000 となる。周辺画地の地価指数は 744,500 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,298,500 となる。

e. 条件付けによる対象地等の地価変動(条件の影響)

以上の査定結果より、条件付けによる対象地等の地価変動は以下のとおりである。

表 条件の影響(対象地等の地価変動)

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり)	-11,000	2,300	-8,700
－ ケース 2 (条件なし)	-2.3%	0.3%	-0.7%
ケース 3 (条件・容積率緩和あり)	72,000	2,300	74,300
－ ケース 2 (条件なし)	14.9%	0.3%	6.1%

上段：地価指数(積数)の差分

下段：ケース 2 に対するケース 1 またはケース 3 の増減価率

- ・大都市圏の都心・副都心等中心市街地(商業・業務地)に位置する事例 1 のケース 1 (条件あり)では、公共施設整備に関する条件は付されないものの、公開空地等の整備に関する条件によって土地の利用効率等が劣り、さらに住宅の導入等の土地利用に関する条件が付されるため収益性が限定されたケースである。このような条件を反映し、対象地のケース 2 (条件なし)に対するケース 1 の増減価率は-2.3%となった。
- ・しかし、条件を付すことによって周辺画地の利便性等が若干改善されるため、周辺画地の増減価率は 0.3%と若干増加した。そのため、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は-0.7%に緩和された。
- ・ケース 3 は条件を付すと同時に、指定容積率(400%)に加え、100%の容積率の緩和を想定した場合である。公開空地等の整備・土地利用等の条件が付されることによって地価指数は低減するものの、容積率の緩和による収益性の向上が大きく作用し、ケース 3 (条件・容積率緩和あり)のケース 2 に対する対象地の増減価率は、14.9%となった。その結果、条件を付しても、容積率を緩和することによって、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は 6.1%となった。
- ・以上から、大都市圏の都心・副都心等の商業・業務地であっても条件を付すことによって土地価格が低下する場合が予想されるものの、周辺画地の土地価格に若干ながらプラスの影響が期待できるとともに、容積率を緩和することによって、条件を付すことによる対象地のマイナスの影響を解消し、場合によってはプラスの影響を生じさせる可能性があると考えられる。

B. 事例２ 大都市圏／周辺都市中心市街地（商業・業務地）

a. 地域イメージの設定

事例２の立地条件、規模、公法上の規制等のイメージは以下のとおりである。

- ・大都市圏周辺のサブ拠点商業地内に約 5,000 ㎡の公有地を想定。
- ・用途地域：商業地域
(80% (防火地域内であるため耐火建築物の場合は 100%) / 700%)
- ・公有地が面する広幅員幹線道路沿いは路線商業地が形成されているが、背後は中高層等のマンションに介在して戸建て住宅も見られる住宅地である。
- ・当該事例地（公有地）では、サブ拠点の都市機能強化に寄与するシンボルづくりが求められていた。

b. 条件の想定

事例２で設定した条件は、以下のとおりである。

〔公共施設〕

- ・道路等の公共施設整備に関する条件は付さない。

〔公開空地等〕

- ・敷地外周部に帯状の緑地等の空地を整備すること。

〔土地利用〕

- ・地域産業の振興に寄与する機能を設置すること。
- ・既存商業地の強化に寄与する施設を設置すること。

図 事例２の条件等のイメージ



c. 評価ケースの想定

事例2で設定した評価ケースは、以下のとおりである。

・ ケース1
： 条件を付した場合(条件あり)
「b. 条件の設定」の「公開空地等」と「土地利用」の条件を適用した場合。
・ ケース2
： 条件を付さない場合(条件なし)
「b. 条件の設定」の条件を適用せず、事例2の一般的な最有効使用に基づく不動産事業を想定(すべて賃貸マンションとし、建築基準法等の枠内で土地建物利用を想定)した場合。

d. ケース別の地価指数(積数)の査定

以上のケース1、ケース2について、対象地及び周辺画地の地価指数(積数)を下表のとおりに査定した。

表 地価指数(積数)の査定結果

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース1 (条件あり)	602,857 64.9%	647,760 100.6%	1,250,617 79.5%
ケース2 (条件なし)	928,571 100.0%	643,760 100.0%	1,572,331 100.0%

上段：地価指数(積数)

下段：ケース2に対する割合

注：対象地の地価指数(積数)は、収益還元法(土地残余法)で査定し、周辺画地の地価指数(積数)は、取引事例比較法(標準価格比較法)で査定した。

- ・ ケース1は公開空地等と土地利用の条件を付した場合であり、対象地の地価指数は602,857となる。周辺画地の地価指数は647,760となり、対象地と周辺画地の合計は1,250,617となる。
- ・ ケース2は条件を付さない場合であり、対象地の地価指数は928,571となる。周辺画地の地価指数は643,760となり、対象地と周辺画地の合計は1,572,331となる。

e. 条件付けによる対象地等の地価変動(条件の影響)

以上の査定結果より、条件付けによる対象地等の地価変動は以下のとおりである。

表 条件の影響(対象地等の地価変動)

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース1(条件あり)	-325,714	4,000	-321,714
－ ケース2(条件なし)	-35.1%	0.6%	-20.5%

上段：地価指数(積数)の差分

下段：ケース2に対するケース1の増減価率

- ・事例２のケース１（条件あり）は、事例１と同様に、道路等の公共施設整備に関する条件は付されないものの、公開空地等に関する条件、地域産業の振興に寄与する機能の導入等の土地利用に関する条件が付されるため収益性等が制限されたケースである。このような条件を反映し、対象地のケース２（条件なし）に対するケース１の増減価率は-35.1%となった。これは対象地の指定容積率が700%と高容積率であり、土地利用に関する条件が収益性に大きく影響したためであると考えられる。
- ・ただし、対象地に上記の条件を付すことによって周辺画地の利便性等が若干ながら改善されるため、周辺画地の増減価率は0.6%とプラスになった。
- ・そのため、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は-20.5%に緩和されたが、依然として地価指数は2割程度逓減したままである。
- ・以上の事例２のように、高容積率が指定された市街地において、最も収益性が高い最も有効使用と異なる用途の導入が条件付けられている場合は、その用途に関する条件が影響して対象地の地価が大きく逓減する場合がある。しかし、周辺画地の地価にはプラスの影響が期待でき、このプラスの影響を考慮することによって全体の地価の逓減が緩和される可能性がある。事例２の整理では、周辺画地のプラスの影響を考慮しても地価は条件を付することによって2割程度の逓減が残るが、対象地の土地利用に関する条件の内容によっては周辺画地へより大きなプラスの影響が生じる可能性も考えられ、このような場合は、上記の2割程度の逓減が更に縮小することが期待できる。

C. 事例3 地方都市／中心市街地(商業・業務地)

a. 地域イメージの設定

事例3の立地条件、規模、公法上の規制等のイメージは以下のとおりである。

- ・地方都市の中心商業地内に約10,000 m²の公有地を想定。
- ・用途地域：商業地域(80%/400%)
- ・公有地西側には路線商業地が形成され、東側には緑道(公共施設)が整備されている。
南北の隣接画地は住宅、商業が混在しており、居住者の高齢化が進んでいる。
- ・高齢化に対応した老人ホーム等の老人介護施設の新規設置が望まれている。
- ・公有地西側の路線商業地の活性化に寄与する施設の設置が望まれている。

b. 条件の想定

事例3で設定した条件は、以下のとおりである。

〔公共施設〕

- ・道路等の公共施設整備に関する条件は付さない。

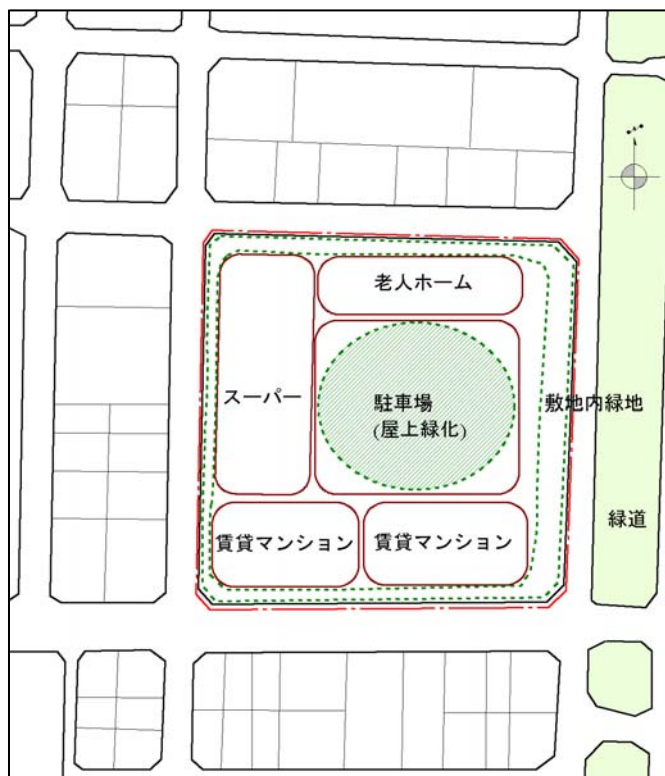
〔公開空地等〕

- ・敷地中央部に一団の緑地を整備すること。
- ・敷地外周部に帯状の緑地を整備すること。

〔土地利用〕

- ・老人介護施設の設置。
- ・路線商業地に面する商業施設を設置すること。

図 事例3の条件等のイメージ



c. 評価ケースの想定

事例 3 で設定した評価ケースは、以下のとおりである。

・ ケース 1	
： 条件を付した場合(条件あり)	
「b. 条件の設定」の「公開空地等」「土地利用」の条件を適用した場合。	
・ ケース 2	
： 条件を付さない場合(条件なし)	
「b. 条件の設定」の条件のすべてを適用せず、事例 3 の一般的な最有効使用に基づく不動産事業を想定(店舗及び賃貸マンション)した場合。	
・ ケース 3	
： 条件を付さないため賃料水準が低下した場合(条件なし・賃料水準-2.5%)	
上記「ケース 2」と土地建物利用は同様であるが、条件を付さないために敷地環境等が改善されず、賃料水準がケース 2 より-2.5%程度低下した場合。	

d. ケース別の地価指数(積数)の査定

以上の 3 ケースについて、対象地及び周辺画地の地価指数(積数)を下表のとおり査定した。

表 地価指数(積数) 3 の査定結果

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり)	516,000 84.9%	1,309,500 100.7%	1,825,500 95.7%
ケース 2 (条件なし)	608,000 100.0%	1,300,100 100.0%	1,908,100 100.0%
ケース 3 (条件なし) (賃料水準-2.5%)	552,000 90.8%	1,300,100 100.0%	1,852,100 97.1%

上段：地価指数(積数)

下段：ケース 2 に対する割合

注：対象地の地価指数(積数)は、収益還元法(土地残余法)で査定し、周辺画地の地価指数(積数)は、取引事例比較法(標準価格比較法)で査定した。

- ・ ケース 1 は公開空地等の条件を付した場合であり、対象地の地価指数は 516,000 となる。周辺画地の地価指数は 1,309,500 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,825,500 となる。
- ・ ケース 2 は条件を付さないケースであり、対象地の地価指数は 608,000 となる。周辺画地の地価指数は 1,300,100 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,908,100 となる。
- ・ ケース 3 はケース 2 と同様に条件を付さない場合であるが、条件を付さないことによって対象地の敷地環境等がケース 1 より相対的に劣るため賃料水準がケース 2 より 2.5%程度低下した場合であり、対象地の地価指数は 552,000 となる。周辺画地の地価指数は 1,300,100 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,852,100 となる。

e. 条件付けによる対象地等の地価変動(条件の影響)

上記査定結果より、条件付けによる対象地等の地価変動を以下のとおり把握した。

表 条件の影響(対象地等の地価変動)

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース1(条件あり)	-92,000	9,400	-82,600
－ ケース2(条件なし)	-15.1%	0.7%	-4.3%
ケース1(条件あり)	-36,000	9,400	-26,600
－ ケース3(条件なし・賃料水準-2.5%)	-5.9%	0.7%	-1.4%

上段：地価指数(積数)の差分

下段：ケース2またはケース3に対するケース1の増減価率

- ・事例3のケース1(条件あり)は、道路等の公共施設整備に関する条件は付されていないものの、公開空地等と土地利用に関する条件が付され、敷地の利用効率及び収益性等が制限されたケースである。このような条件を反映し、対象地のケース2(条件なし)に対するケース1の増減価率は-15.1%となった。
- ・しかし、条件には商業施設を設置する等周辺画地の利便性等を向上させる内容が含まれているため周辺画地の増減価率は0.7%と微少にプラスになり、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は-4.3%に緩和された。
- ・また、ケース1のケース3(条件なし・賃料水準-2.5%)に対する変動率を求めると、条件を付すことによる対象地の増減価率は-5.9%に縮小し、周辺画地の地価指数は不変であるため、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は-1.4%となる。
- ・以上のように、地方都市の中心商業地に位置する事例3においては、ケース1の増減価率は-15.1%となり、条件を付したことによる地価への影響は相対的に大きかった。しかし、対象地の条件が周辺画地の利便性等を向上させ、さらに対象地内の敷地環境等も改善するため、これらを考慮して整理することによって、条件を付することによるマイナスの影響が大きく緩和される可能性があることを把握した。

c. 評価ケースの設定

事例4で設定した評価ケースは、以下のとおりである。

- ・ケース1
：条件を付した場合(条件あり)
「b. 条件の設定」の「公共施設」「公開空地等」「土地利用」の条件を適用した場合。
- ・ケース2
：条件を付さない場合(条件なし)
「b. 条件の設定」の条件のすべてを適用せず、事例4の一般的な最有効使用に基づく不動産事業を想定(全て賃貸マンションとする)した場合。
- ・ケース3
：条件を付さないため賃料水準が低下した場合(条件なし・賃料水準-4.5%)
上記「ケース2」と土地建物利用は同様であるが、条件を付さないために敷地環境等が改善されず、賃料水準がケース2より-4.5%程度低下した場合。

d. ケース別の地価指数(積数)の査定

以上の3ケースについて、対象地及び周辺画地の地価指数(積数)を下表のとおり査定した。

表 地価指数(積数)の査定結果

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース1 (条件あり)	1,816,667 90.1%	1,369,890 103.1%	3,186,557 95.3%
ケース2 (条件なし)	2,016,667 100.0%	1,328,190 100.0%	3,344,857 100.0%
ケース3(条件なし) (賃料水準-4.5%)	1,866,667 92.6%	1,328,190 100.0%	3,194,857 95.5%

上段：地価指数(積数)
下段：ケース2に対する割合

注：対象地の地価指数(積数)は、収益還元法(土地残余法)で査定し、周辺画地の地価指数(積数)は、取引事例比較法(標準価格比較法)で査定した。

- ・ケース1は道路整備(新設・拡幅)等の条件を付した場合であり、対象地の地価指数は1,816,667となる。周辺画地の地価指数は1,369,890となり、対象地と周辺画地の合計は3,186,557となる。
- ・ケース2は条件を付さないケースであり、対象地の地価指数は2,016,667となる。周辺画地の地価指数は1,328,190となり、対象地と周辺画地の合計は3,344,857となる。
- ・ケース3はケース2と同様に条件を付さない場合であるが、条件を付さないことによって対象地の敷地環境等がケース1より相対的に劣るため賃料水準がケース2より-4.5%程度低下した場合であり、対象地の地価指数は1,866,667となる。周辺画地の地価指数は1,328,190となり、対象地と周辺画地の合計は3,194,857となる。

e. 条件付けによる対象地等の地価変動(条件の影響)

上記査定結果より、条件付けによる対象地等の地価変動を以下のとおり把握した。

表 条件の影響(対象地等の地価変動)

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース1(条件あり)	-200,000	41,700	-158,300
－ ケース2(条件なし)	-9.9%	3.1%	-4.7%
ケース1(条件あり)	-50,000	41,700	-8,300
－ ケース3(条件なし・賃料水準-4.5%)	-2.5%	3.1%	-0.2%

上段：地価指数(積数)の差分

下段：ケース2またはケース3に対するケース1の増減価率

- ・事例4のケース1(条件あり)は、道路等の公共施設整備の条件が付され使用可能な敷地面積が減少し、さらに公開空地等と土地利用に関する条件が付されるため利用効率・収益性等が制限されたケースである。このような条件を反映して、ケース1のケース2(条件なし)に対する対象地の増減価率は-9.9%となった。
- ・しかし、付した条件には上記のとおり道路等の公共施設整備等の条件が含まれ、周辺画地の道路条件等を改善するため、周辺画地の増減価率は3.1%となった。そのため、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は-4.7%に緩和された。
- ・また、ケース1のケース3(条件なし・賃料水準-4.5%)に対する増減価率を求めると、対象地の増減価率は-2.5%に縮小し、周辺画地の地価指数は不変であるため、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は-0.2%となる。
- ・以上のように、大都市圏の中高層住宅地においては道路等の公共施設整備に関する条件等を付した場合は地価への影響が大きいですが、周辺画地の道路条件の改善、対象地内の敷地環境向上等の効果を加味することによって、上記の影響を緩和しうる効果が生じる可能性があると考えられる。

E. 事例5 大都市圏／低層住宅地

a. 地域イメージの設定

事例5で設定した公有地の立地条件、規模、用途地域等は以下のとおりである。

- ・東京圏郊外の戸建て住宅地に約10,000㎡の公有地を想定。
- ・用途地域：第一種中高層住居専用地域(60%/200%)
- ・公有地周辺は戸建て住宅を主とした低層の住宅地であり、袋地等の住環境がやや劣る画地が周辺に分布し、これら画地の接道条件の改善が期待された。
- ・高齢化に対応し、老人ホーム等の老人介護施設の誘致が望まれた。

b. 条件の設定

事例5で設定した条件は、以下のとおりである。

〔公共施設〕

- ・袋地等の改善のために道路を新設すること。
- ・提供公園を整備すること。

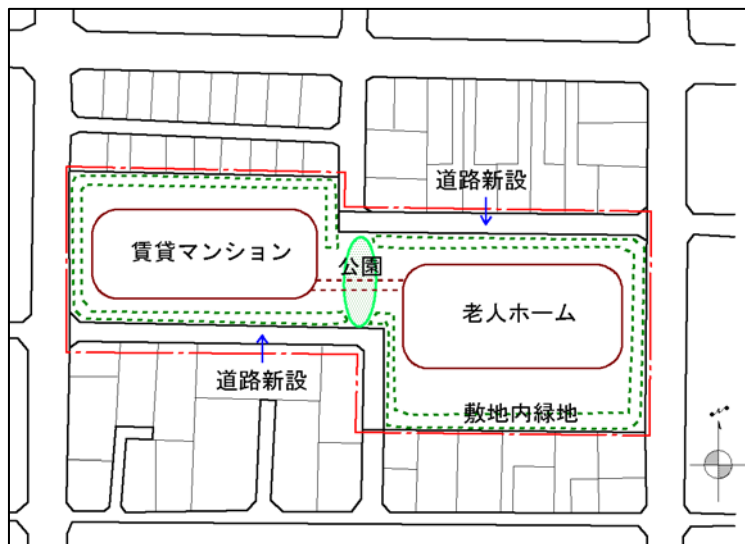
〔公開空地等〕

- ・敷地外周部に帯状の緑地等の空地を整備すること。

〔土地利用〕

- ・老人介護施設を設置すること。

図 事例5の条件等のイメージ



c. 評価ケースの設定

事例 5 で設定した評価ケースは、以下のとおりである。

・ ケース 1
： 条件を付した場合(条件あり)
「b. 条件の設定」の「公共施設」「公開空地等」「土地利用」の条件を適用した場合。
・ ケース 2
： 条件を付さない場合(条件なし)
「b. 条件の設定」の条件のすべてを適用せず、事例 5 の一般的な最有効使用に基づく不動産事業を想定(すべて賃貸マンションとし、建築基準法等の枠内で土地建物利用を想定)した場合。
・ ケース 3
： 条件を付さないため賃料水準が低下した場合(条件なし・賃料水準-1.5%)
上記と同様であるが、条件を付さないために敷地環境等が改善されず、賃料水準がケース 2 より-1.5%程度低下した場合。

d. ケース別の地価指数(積数)の査定

以上の 3 ケースについて、対象地及び周辺画地の地価指数(積数)を下表のとおり査定した。

表 地価指数(積数)の査定結果

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり)	305,000 83.9%	1,194,130 104.3%	1,499,130 99.4%
ケース 2 (条件なし)	363,333 100.0%	1,144,580 100.0%	1,507,913 100.0%
ケース 3 (条件なし) (賃料水準-1.5%)	324,667 89.4%	1,144,580 100.0%	1,469,247 97.4%

上段：地価指数(積数)

下段：ケース 2 に対する割合

注：対象地の地価指数(積数)は、収益還元法(土地残余法)で査定し、周辺画地の地価指数(積数)は、取引事例比較法(標準価格比較法)で査定した。

- ・ ケース 1 は道路整備等公共施設整備等の条件を付した場合であり、対象地の地価指数は 305,000 となる。周辺画地の地価指数は 1,194,130 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,499,130 となる。
- ・ ケース 2 は条件を付さないケースであり、対象地の地価指数は 363,333 となる。周辺画地の地価指数は 1,144,580 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,507,913 となる。
- ・ ケース 3 はケース 2 と同様に条件を付さない場合であるが、条件を付さないことによって対象地の敷地環境等がケース 1 より相対的に劣るため賃料水準がケース 2 より 1.5%低減した場合であり、対象地の地価指数は 324,667 となる。周辺画地の地価指数

はケース 2 と同様に 1, 144, 580 となり、対象地と周辺画地の合計は 1, 469, 247 となる。

e. 条件付けによる対象地等の地価変動(条件の影響)

上記査定結果より、条件付けによる対象地等の地価変動を以下のとおり把握した。

表 条件の影響(対象地等の地価変動)

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり)	-58, 333	49, 550	-8, 783
－ ケース 2 (条件なし)	-16. 1%	4. 3%	-0. 6%
ケース 1 (条件あり)	-19, 667	49, 550	29, 883
－ ケース 3 (条件なし・賃料水準-1. 5%)	-5. 5%	4. 3%	2. 0%

上段：地価指数(積数)の差分

下段：ケース 2 またはケース 3 に対するケース 1 の増減価率

- ・ ケース 1 (条件あり)は、道路等の公共施設整備に関する条件が付されているため、利用可能な敷地が減少しているとともに、公開空地等と土地利用に関する条件も付され、利用効率・収益性が条件によって制限されたケースである。このような条件を反映して、対象地のケース 2 (条件なし)に対するケース 1 の増減価率は-16. 1%となった。
- ・ 一方、条件を付すことによって周辺画地の接道条件等が改善されるため、周辺画地の増減価率は 4. 3%となり、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は-0. 6%に緩和された。
- ・ また、ケース 1 のケース 3 (条件なし・賃料水準-1. 5%)に対する増減価率は、対象地が-5. 5%、対象地と周辺画地を合わせた増減価率が 2. 0%となる。
- ・ 以上のように、道路等の公共施設整備が必要な大都市圏の低層住宅地において、公共施設整備等を条件に付すことによって対象地の土地価格は低減する一方で土地価格が上昇する周辺画地も現れ、これらを合計することによって対象地の土地価格の低減と周辺画地の土地価格の上昇が相殺され、全体では価値がほぼ変化しない場合もある。さらに条件を付さないことによる賃料水準の低下を加味すると、ケース 1 とケース 2 の差は大幅に縮小し、周辺画地の変動も併せることによって変動率がプラスとなる可能性もある。

f. 公有地を活用することによる道路整備の効率化効果を考慮した場合

事例 5 で設定したケース 1 では、公有地を活用して道路整備を行っており、この道路整備は当該公有地の土地利用転換以前から必要とされた道路整備であると想定した場合は、公有地を活用することによる道路整備費用の縮減(以下、「効率化効果」という。)が図られていると考えられる。

このような効率化効果を対象地等の地価指数と合計するため、以下の仮定において道路整備の代替費用効果を金額で把握し、ケース 1 の地価指数に加えた。

- ・ 代替費用効果算出の仮定
 - ・ 「民有地の買収による道路」と「公有地を活用した道路整備」の 2 つのケースを仮定。
 - ・ 2 画地の民有地を道路整備用地として取得。各民有地の規模は 650 m²(民有地の買収による道路整備の場合)。
 - ・ 1300 m²の公有地を道路整備用地として活用(公有地を活用した道路整備の場合)。

- ・土地価格(単価)は 10 万円/㎡。
- ・民有地は事業期間の 2 年度目と 3 年度目に取得。公有地は 2 年度目に道路用地に転用。
- ・民有地の場合は各画地 6,500 万円の補償費(家屋補償費)が必要となる。
- ・工事費(道路築造費)は、2,600 万円。
- ・調査費(測量費、設計費等)は 100 万円。
- ・事務費は下表のとおり設定し、40 万円/年度～50 万円/年度。
- ・以上の仮定にもとづき、下表のとおり各ケースの事業費を試算し、代替費用効果を下記のとおりに算定した。

表 民有地の買収による道路整備

	1 年度	2 年度	3 年度	4 年度	合計*
調査費	100				123
用地費		6,500	6,500		14,193
補償費		6,500	6,500		14,193
工事費				2,600	2,677
事務費等	50	50	40	50	214
合計	150	13,050	13,040	2,650	31,400

*:年 6 % の複利終価の合計である。

表 公有地を活用した道路整備

	1 年度	2 年度	3 年度	合計*
調査費	100			116
用地費		13,000		13,780
補償費		0		0
工事費			2,600	2,677
事務費等	40	40	50	141
合計	140	13,040	2,650	16,714

(単位：万円)

- ・以上より、公有地を活用したことによる効果は以下のとおりである。

$$31,400 \text{ 万円} - 16,714 \text{ 万円} = 14,686 \text{ 万円}$$

- ・上記金額 14,686 万円に相当する価格指数を 48,953 と仮定し、ケース 1 (条件あり) の地価指数に加え、ケース 2 (条件なし) と比較すると以下のとおりである。

表 地価指数の査定(道路整備効率化効果を含む)

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり/ 効率化効果含む)	353,953 97.4%	1,194,130 104.3%	1,548,083 102.7%
ケース 2 (条件なし)	363,333 100.0%	1,144,580 100.0%	1,507,913 100.0%

上段：地価指数(積数)

下段：ケース 2 に対する割合

- ・公有地を活用することによる道路整備効率化効果の額を加えると、ケース 1 (条件あり) の地価指数は 305,000 から 353,953 に上昇する。その結果、ケース 1 のケース 2 (条件なし) に対する割合は、83.9% から 97.4% に増加する。対象地と周辺画地を合わせた地価指数は 1,548,083 となり、99.4% から 102.7% となってケース 2 の地価指数の合計を上回ることになる。
- ・以上の結果から、道路整備の効率化効果を含むことによって、条件付けによる対象地の地価下落に代替する条件付けの効果を説明できる可能性があると考えられる。

F. 事例6 地方都市／既成市街地内住宅地

a. 地域イメージの設定

事例6 で設定した公有地の立地条件、規模、用途地域等は以下のとおりである。

- ・ 地方都市既成市街地内に戸建住宅・中低層共同住宅が混在する住宅地に約 10,000 m²の公有地を想定。
- ・ 用途地域：第一種中高層住居専用地域(60%/200%)
- ・ 公有地周辺は道路等の都市基盤未整備な高密住宅地であり、狭隘道路の解消等住環境の改善が期待された。
- ・ 高齢化に対応した老人ホーム等の老人介護施設の誘致が望まれた。

b. 条件の設定

事例6 で設定した条件は、以下のとおりである。

〔公共施設〕

- ・ 狭隘道路の解消のために北側接面道路を拡幅すること。
- ・ 提供公園を整備すること。

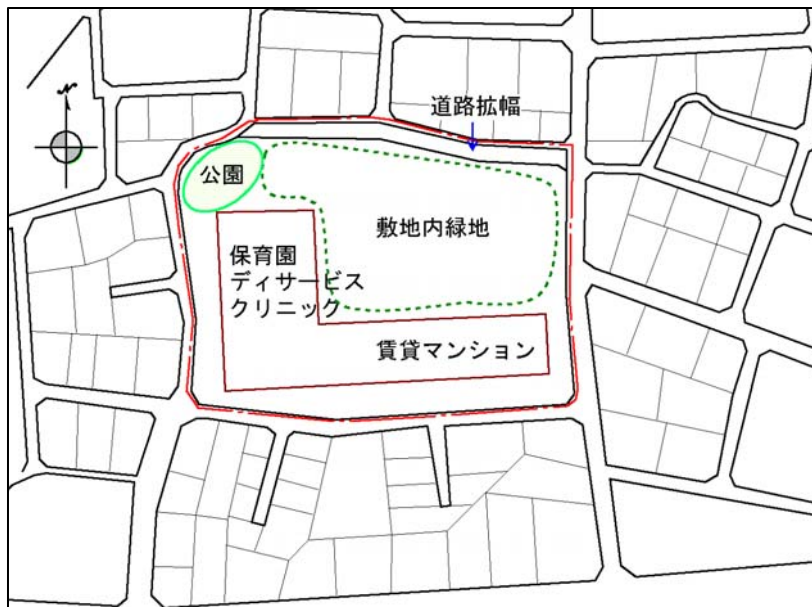
〔公開空地等〕

- ・ 敷地外周部に帯状の緑地等の空地を整備すること。

〔土地利用〕

- ・ 保育園、ディサービス・クリニックを設置すること。

図 事例6 の条件等のイメージ



c. 評価ケースの設定

事例 6 で設定した評価ケースは、以下のとおりである。

・ ケース 1	
： 条件を付した場合(条件あり)	
「b. 条件の設定」の「公共施設」「公開空地等」「土地利用」の条件を適用した場合。	
・ ケース 2	
： 条件を付さない場合(条件なし)	
「b. 条件の設定」の条件のすべてを適用せず、事例 6 の一般的な最有効使用に基づく不動産事業を想定(すべて賃貸マンションとし、建築基準法等の枠内で土地建物利用を想定)した場合。	
・ ケース 3	
： 条件を反映させないため賃料水準が低下した場合(条件なし・賃料水準-7%)	
上記ケース 2 と同様であるが、条件を付さないために敷地環境等が改善されず、賃料水準がケース 2 より-7%程度低下した場合。	

d. ケース別の地価指数(積数)の査定

以上の 3 ケースについて、対象地及び周辺画地の地価指数(積数)を下表のとおり査定した。

表 地価指数(積数)の査定結果

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり)	633, 333 67. 9%	1, 975, 270 100. 9%	2, 608, 603 90. 2%
ケース 2 (条件なし)	933, 333 100. 0%	1, 957, 260 100. 0%	2, 890, 593 100. 0%
ケース 3 (条件なし) (賃料水準-7%)	658, 333 70. 5%	1, 957, 260 100. 0%	2, 615, 593 90. 5%

上段：地価指数(積数)

下段：ケース 2 に対する割合

注：対象地の地価指数(積数)は、収益還元法(土地残余法)で査定し、周辺画地の地価指数(積数)は、取引事例比較法(標準価格比較法)で査定した。

- ・ ケース 1 は道路等の公共施設整備等の条件を付した場合であり、対象地の地価指数は 633, 333 となる。周辺画地の地価指数は 1, 975, 270 となり、対象地と周辺画地の合計は 2, 608, 603 となる。
- ・ ケース 2 は条件を付さないケースであり、対象地の地価指数は 933, 333 となる。周辺画地の地価指数は 1, 957, 260 となり、対象地と周辺画地の合計は 2, 890, 593 となる。
- ・ ケース 3 はケース 2 と同様に条件を付さない場合であるが、条件を付さないことによって対象地の敷地環境等がケース 1 より相対的に劣るため賃料水準がケース 2 より-7%程度低下した場合であり、対象地の地価指数は 658, 333 となる。周辺画地の地価

指数はケース 2 と同様に 1,957,260 となり、対象地と周辺画地の合計は 2,615,593 となる。

e. 条件付けによる対象地等の地価変動(条件の影響)

上記査定結果より、条件付けによる対象地等の地価変動を以下のとおり把握した。

表 条件の影響(対象地等の地価変動)

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり)	-300,000	18,010	-281,990
－ ケース 2 (条件なし)	-32.1%	0.9%	-9.8%
ケース 1 (条件あり)	-25,000	18,010	-6,990
－ ケース 3 (条件なし・賃料水準-7%)	-2.6%	0.9%	-0.3%

上段：地価指数(積数)の差分

下段：ケース 2 またはケース 3 に対するケース 1 の増減価率

- ・事例 6 のケース 1 (条件あり)は、道路等の公共施設整備に関する条件が付されているとともに、敷地内の緑地等の空地、老人介護施設等の設置を条件としているため、敷地の利用効率及び収益性等が制限されたケースである。これらの条件を反映し、対象地のケース 1 のケース 2 (条件なし)に対する増減価率は-32.1%となった。
- ・しかし、周辺画地は接道条件等が改善されるため、増減価率は 0.9%と微少ながらプラスとなり、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は-9.8%に緩和された。
- ・また、ケース 1 のケース 3 (条件なし・賃料水準-7%)に対する増減価率は、対象地が-2.6%、対象地と周辺画地を合わせた増減価率が-0.3%となる。
- ・以上のように、道路等の公共施設整備を要する地方都市の既成市街地内住宅地において、公共施設整備等の条件を付すことによって対象地の地価は下落する。しかし、条件を付すことによって周辺画地の地価が上昇し、これを合計することによって対象地の地価下落分が補填されるものの、全てを補填できるほど周辺画地の地価上昇は大きなものとならない可能性がある。しかし、条件を付すことによって対象地の賃料水準が上昇する等のプラスの効果を見込める場合は、これらの状況の改善が期待できる。

G. 事例7 大都市圏／住宅地（緑地保全事例）

a. 地域イメージの設定

事例7の立地条件、規模、公法上の規制等のイメージは以下のとおりである。

- ・東京都区部の比較的良好な住宅地に約5,000 m²の公有地を想定。
- ・用途地域等：第一種中高層住居専用地域(60%/200%)
- ・公有地は南北に長く、敷地内には豊かな中高木等の樹木が豊富に残存しており、周辺住民等からこれらの樹木の保存が求められている。
- ・周辺は中高層のマンションに比較規模の大きな戸建住宅地が介在する品等の高い住宅地であり、良好な住環境の保全が求められる地域である。

b. 条件の設定

事例7で設定した条件は、以下のとおりである。

〔公共施設〕

- ・道路等の公共施設整備に関する条件は付さない。

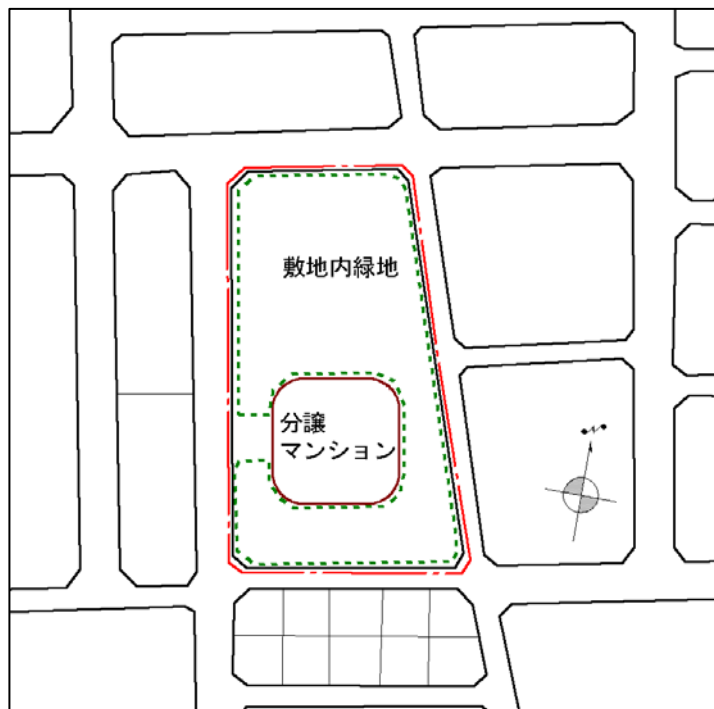
〔公開空地等〕

- ・敷地内の中高木等の樹木を保全すること。

〔土地利用〕

- ・土地利用に関わる条件は付さない。

図 事例7の条件等のイメージ



c. 評価ケースの設定

事例 7 で設定した評価ケースは、以下のとおりである。

・ ケース 1	： 条件を付した場合 (条件あり) 「b. 条件の設定」の「公開空地等」の条件を適用した場合。
・ ケース 2	： 条件を付さない場合 (条件なし) 「b. 条件の設定」の条件のすべてを適用せず、一般的な版状住棟によるマンションを想定 (すべて分譲マンションとし、建築基準法等の枠内で土地建物利用を想定) した場合。
・ ケース 3	： ケース 1 と同様であるが地価水準・マンション分譲価格水準が 1/2 程度の地域を想定した場合 (条件あり・地価 1/2)。
・ ケース 4	： ケース 2 と同様であるが地価水準・マンション分譲価格水準が 1/2 程度の地域を想定した場合 (条件なし・地価 1/2)。

d. ケース別の地価指数 (積数) の査定

以上の 4 ケースについて、対象地及び周辺画地の地価指数 (積数) を下表のとおり査定した。

表 地価指数 (積数) の査定結果

	対象地	周辺画地	対象地 + 周辺画地
ケース 1 (条件あり)	950,000 101.9%	1,034,500 102.0%	1,984,500 102.0%
ケース 2 (条件なし)	932,000 100.0%	1,014,200 100.0%	1,946,200 100.0%
ケース 3 (条件あり) (ケース 1 の土地価格の 1/2 程度)	452,000 94.2%	1,034,500 102.0%	1,486,500 99.5%
ケース 4 (条件なし) (ケース 2 の土地価格の 1/2 程度)	480,000 100.0%	1,014,200 100.0%	1,494,200 100.0%

上段：地価指数 (積数)
下段：ケース 2 に対する割合

注：対象地の地価指数 (積数) は開発法で査定し、周辺画地の地価指数 (積数) は取引事例比較法 (標準価格比較法) で査定した。

- ・ ケース 1 (条件あり) は道路等の公共施設整備等の条件は付さないものの対象地内に点在する樹木の保全に関する条件を付した場合であり、タワー状の分譲マンションを想定した対象地の地価指数は 950,000 となる。周辺画地の地価指数は 1,034,500 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,984,500 となる。

- ・ケース 2 (条件なし) は条件を付さないケースであり、板状の分譲マンションを想定した対象地の地価指数は 932,000 となる。周辺画地の地価指数は 1,014,200 となり、対象地と周辺画地の合計は 1,946,200 となる。
- ・また、以上のとおり、ケース 1 ではタワー状の住棟を想定して樹木を保全することによって、良好な敷地環境と分譲価格を比較的高く設定できる高層階の住戸を擁するため、結果的に対象地の地価指数はケース 1 よりケース 2 が微少に高く査定される。これは、事例 7 を大都市圏の住宅地(比較的良好な環境を有する東京 23 区内の都心周辺部の住宅地)に位置するとしたことによって、タワー状の住棟分譲価格が相対的に高くなったためである。
- ・そこで、ケース 3・4 では、ケース 1・2 で想定した地価水準の 1/2 程度の地価水準で、マンション分譲価格も 1/2 程度となる場合を想定して地価指数を査定した。
- ・その結果、ケース 3 (条件あり) の対象地の地価指数は 452,000、周辺画地が 1034,500 となり、対象地と周辺画地の地価指数の合計は 1,486,500 となった。また、ケース 4 (条件なし) では、対象画地の地価指数が 480,000、周辺画地が 1,014,200 となり、対象地と周辺画地の地価指数の合計は 1,494,200 となる。

e. 条件付けによる対象地等の地価変動(条件の影響)

上記査定結果より、条件付けによる対象地等の地価変動を以下のとおり把握した。

表 条件の影響(対象地等の地価変動)

	対象地	周辺画地	対象地+周辺画地
ケース 1 (条件あり)－ケース 2 (条件なし)	18,000 1.9%	20,300 2.0%	38,300 2.0%
ケース 3 (条件あり)－ケース 4 (条件なし) (地価水準等が1/2程度の場合)	-28,000 -5.8%	20,300 2.0%	-7,700 -0.5%

上段：地価指数(積数)の差分

下段：ケース 2 に対するケース 1 の増減価率、ケース 4 に対するケース 3 の増減価率

- ・ケース 1 (条件あり) では条件を満たすためにタワー状のマンションを想定したことによって、結果的に収益性が高まるため、対象地のケース 2 (条件なし) に対するケース 1 の増減価率は 1.9% となった。また、樹木の保全によって周辺画地の環境が改善されたため、周辺画地の増減価率は 2.0% となり、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は 2.0% となる。
- ・一方、上記のケース 1・2 と比較して地価水準・マンション分譲価格等が 1/2 程度となる場合を想定したケース 3 (条件あり) とケース 4 (条件なし) では、対象地の増減価率は -5.8% となった。その結果、対象地と周辺画地を合わせた増減価率は -0.5% となり、条件の有無の差は微少となった。

H. 事例 8 大都市圏／住宅地（高さ制限事例）

a. 地域イメージの設定

事例 8 で設定した公有地の立地条件、規模、用途地域等は以下のとおりである。

- ・大都市圏（近畿圏）の既成市街地内住宅地に約 1,350 m²の公有地を想定。
- ・用途地域等：近隣商業地域（60%/200%）
- ・周辺には中高層のマンション多数分布し、マンションに介在して店舗、事務所も若干見られる住商混在地である。
- ・公有地の北側に 7 階建ての分譲マンションが立地しており、公有地の土地利用転換によって 10 階建てのマンションが計画されている場合を想定。

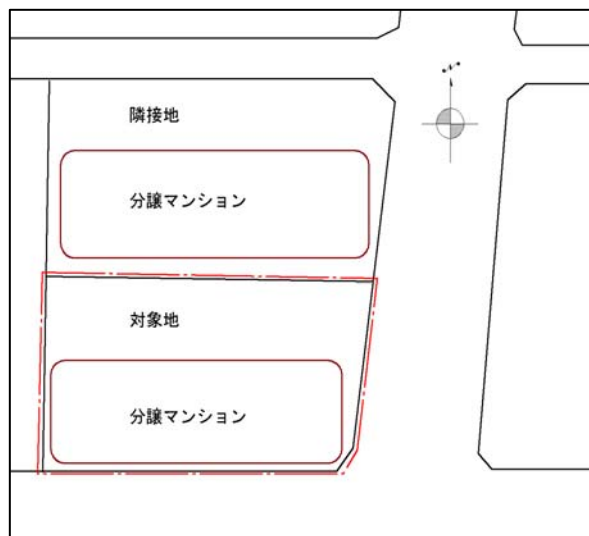
b. 条件の設定

事例 8 で設定した条件は、以下のとおりである。

〔環境保全（建物の高さ制限）〕

- ・10 階建ての分譲マンションを隣接マンションと同様に 7 階に制限する。

図 事例 8 の条件等のイメージ



c. 評価ケースの設定

事例 8 で設定した評価ケースは、以下のとおりである。

- ・ケース 1
：条件を付した場合（7 階）（条件あり）
「b. 条件の設定」の条件を適用した場合。
- ・ケース 2
：条件を付さない場合（10 階）（条件なし）
「b. 条件の設定」の条件を適用せず、事例 8 の一般的な最有効使用に基づく不動産事業を想定（すべて分譲マンションとし、建築基準法等の枠内で土地建物利用を想定）した場合。

d. ケース別の地価指数(積数)の査定

以上の2ケースについて、対象地及び隣接地の地価指数(積数)を下表のとおり査定した。

表 地価指数(積数)の査定結果

	対象地	隣接地	対象地+隣接地
ケース1 (条件あり)	133,667 87.7%	146,000 105.8%	279,667 96.3%
ケース2 (条件なし)	152,333 100.0%	138,000 100.0%	290,333 100.0%

上段：地価指数(積数)
下段：ケース2に対する割合

注：対象地の地価指数(積数)と隣接地の地価指数(積数)は開発法によって査定した。

- ・ケース1は分譲マンションの高さを7階に制限した場合であり、対象地の地価指数は133,667となる。隣接地の地価指数は146,000となるため、対象地と隣接地の地価指数の合計は279,667となる。
- ・ケース2は条件を付さないため分譲マンションの高さが10階となる場合であり、対象地の地価指数は152,333となる。隣接地の地価指数は138,000となり、対象地と隣接地の地価指数の合計は290,333となる。

e. 条件付けによる対象地等の地価変動(条件の影響)

上記査定結果より、条件付けによる対象地等の地価変動を以下のとおり把握した。

表 条件の影響(対象地等の地価変動)

	対象地	隣接地	対象地+隣接地
ケース1(条件あり)	-18,666	8,000	-10,666
－ ケース2(条件なし)	-12.3%	5.8%	-3.7%

上段：地価指数(積数)の差分
下段：ケース2に対するケース1の増減価率

- ・大都市圏の住宅地を想定したため、ケース1(条件あり)の高さ制限は対象地の収益性を制限し、地価指数に敏感に反応した。その結果、ケース1のケース2(条件なし)に対する対象地の増減価率は-12.3%となった。
- ・しかし、隣接地は対象地に立地する分譲マンションの高さが抑えられることによって、日照条件等の居住環境が改善されるため、隣接地の増減価率は5.8%となり、対象地と隣接地を合わせた増減価率は-3.7%となった。
- ・以上のように、対象地の高さ制限が地価下落を招くものの、一方で隣接地の地価を上昇させる効果が期待できる。しかし、その隣接地の地価上昇の効果は、対象地の地価下落より小さいものとなることが予想される。

I. 地価変動分析のまとめ

以上の条件付けによる対象地等の地価変動分析のまとめ(地価指数の査定結果のまとめ)は、以下のとおりである。

表 地価指数査定結果のまとめ(商業・業務地)

条件 内容		商業								
		大都市圏						地方都市		
		都心・副都心等中心市街地			周辺都市中心市街地			中心市街地		
		対象地	周辺画地	合計	対象地	周辺画地	合計	対象地	周辺画地	合計
公共 施設										
公開 空地等 ／ 土地利 用制限	① 条件あり	471,000	744,500	1,215,500	602,857	647,760	1,250,617	516,000	1,309,500	1,825,500
		97.7%	100.3%	99.3%	64.9%	100.6%	79.5%	84.9%	100.7%	95.7%
	② 条件なし	482,000	742,200	1,224,200	928,571	643,760	1,572,331	608,000	1,300,100	1,908,100
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	①－②	-11,000	2,300	-8,700	-325,714	4,000	-321,714	-92,000	9,400	-82,600
		-2.3%	0.3%	-0.7%	-35.1%	0.6%	-20.5%	-15.1%	0.7%	-4.3%
環境										
景観										

表 地価指数査定結果のまとめ(住宅地)

条件 内容			住宅								
			大都市圏						地方都市		
			中高層住宅地			低層住宅地			既成市街地内住宅地		
			対象地	周辺画地	合計	対象地	周辺画地	合計	対象地	周辺画地	合計
公共施設	① 条件あり	1, 816, 667	1, 369, 890	3, 186, 557	305, 000	1, 194, 130	1, 499, 130	633, 333	1, 975, 270	2, 608, 603	
		90. 1%	103. 1%	95. 3%	83. 9%	104. 3%	99. 4%	67. 9%	100. 9%	90. 2%	
公開空地等	② 条件なし	2, 016, 667	1, 328, 190	3, 344, 857	363, 333	1, 144, 580	1, 507, 913	933, 333	1, 957, 260	2, 890, 593	
		100. 0%	100. 0%	100. 0%	100. 0%	100. 0%	100. 0%	100. 0%	100. 0%	100. 0%	
土地利用制限	①－②	-200, 000	41, 700	-158, 300	-58, 333	49, 550	-8, 783	-300, 000	18, 010	-281, 990	
		-9. 9%	3. 1%	-4. 7%	-16. 1%	4. 3%	-0. 6%	-32. 1%	0. 9%	-9. 8%	
環境	ケ 土 ↓ 地 ス 価 格 1 / 2 の	① 条件あり	950, 000	1, 034, 500	1, 984, 500						
			101. 9%	102. 0%	102. 0%						
		② 条件なし	932, 000	1, 014, 200	1, 946, 200						
			100. 0%	100. 0%	100. 0%						
		①－②	18, 000	20, 300	38, 300						
			1. 9%	2. 0%	2. 0%						
	① 条件あり	452, 000	1, 034, 500	1, 486, 500							
		94. 2%	102. 0%	99. 5%							
		② 条件なし	480, 000	1, 014, 200	1, 494, 200						
			100. 0%	100. 0%	100. 0%						
		①－②	-28, 000	20, 300	-7, 700						
			-5. 8%	2. 0%	-0. 5%						
景観	① 条件あり	133, 667	146, 000	279, 667							
		87. 7%	105. 8%	96. 3%							
	② 条件なし	152, 333	138, 000	290, 333							
		100. 0%	100. 0%	100. 0%							
	①－②	-18, 666	8, 000	-10, 666							
		-12. 3%	5. 8%	-3. 7%							

表 条件がない場合に予想される賃料水準の変化を考慮した場合の地価指数査定結果のまとめ

条件 内容		商業			条件 内容		住宅		
		地方都市					大都市圏		
		中心市街地					中高層住宅地		
		対象地	周辺画地	合計			対象地	周辺画地	合計
公開 空地等 ／ 土地利用制限	① 条件あり	516, 000	1, 309, 500	1, 825, 500	公共 施設 ／ 公開空 地等 ／ 土地利 用制限	① 条件あり	1, 816, 667	1, 369, 890	3, 186, 557
		84. 9%	100. 7%	95. 7%			90. 1%	103. 1%	95. 3%
	② 条件なし	608, 000	1, 300, 100	1, 908, 100		② 条件なし	2, 016, 667	1, 328, 190	3, 344, 857
		100. 0%	100. 0%	100. 0%			100. 0%	100. 0%	100. 0%
	③ 賃料水準 2. 5%減	552, 000	1, 300, 100	1, 852, 100		③ 賃料水準 4. 5%減	1, 866, 667	1, 328, 190	3, 194, 857
		90. 8%	100. 0%	97. 1%			92. 6%	100. 0%	95. 5%

条件 内容		住宅			条件 内容		住宅		
		大都市圏					地方都市		
		低層住宅地					既成市街地内住宅地		
		対象地	周辺画地	合計			対象地	周辺画地	合計
公共施設 ／ 公開空地等 ／ 土地利用制限	① 条件あり	305, 000	1, 194, 130	1, 499, 130	公共施設 ／ 公開空地等 ／ 土地利用制限	① 条件あり	633, 333	1, 975, 270	2, 608, 603
		83. 9%	104. 3%	99. 4%			67. 9%	100. 9%	90. 2%
	② 条件なし	363, 333	1, 144, 580	1, 507, 913		② 条件なし	933, 333	1, 957, 260	2, 890, 593
		100. 0%	100. 0%	100. 0%			100. 0%	100. 0%	100. 0%
	③ 賃料水準 1. 5%減	324, 667	1, 144, 580	1, 469, 247		③ 賃料水準 7%減	658, 333	1, 957, 260	2, 615, 593
		89. 4%	100. 0%	97. 4%			70. 5%	100. 0%	90. 5%

上段：地価指数(積数)
下段：ケース2に対する割合

3) 公有地活用による市街地整備等の効率化効果の分析

① 公有地活用による代替費用効果(道路整備を例として)

A. モデルスタディの前提

密集住宅市街地整備事業等が行われる密集市街地に公有地が存する場合を想定し、民有地を買収して道路整備を行う場合と、公有地を活用して道路整備を行う場合の事業費の差(代替費用効果)を把握することによって、公有地活用による市街地整備等の効率化効果を抽出する。

モデルスタディの主な前提は以下のとおりである。

民有地：下図の民有地(3画地・各画地の規模は180 m²)の民有地うち各画地の120 m²を道路用地として取得
土地価格(単価)=50 万円/m²
用地費合計=120 m²×50 万円/m²×3 画地=18,000 万円(2年度目に計上)
補償費(家屋補償費)=1,200 万円×3 画地=3,600 万円(2年度目に計上)
公有地：360 m²を道路用地に転用
公有地の土地価格=50 万円/m²×360 m²=18,000 万円(2年度目に計上)
工事費：工事費(道路築造費等)=2 万円/m²×360 m²=720 万円(3年度目に計上)
調査費：調査費(測量費、設計費等)=100 万円(1年度目に計上)
事務費：40 万円/年～50 万円/年

モデルスタディで想定した道路整備のイメージは下図のとおりである。

図 民有地(180 m²)の取得等のイメージ

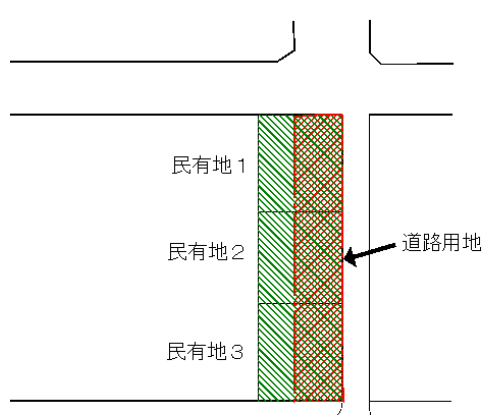
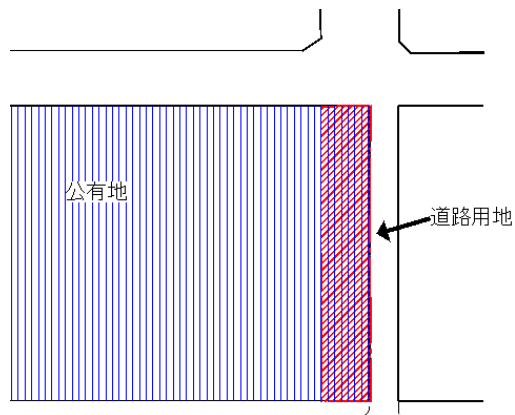


図 公有地を活用した道路整備のイメージ



B. 代替費用効果の算出

前頁の前提に基づき算出した代替費用効果は、以下のとおりである。道路整備において、公有地を活用することによって、想定したモデルケースでは 16%、40%の代替費用効果が算出された。

表 民有地の買収による道路整備事業費(万円)

	1 年度	2 年度	3 年度	合計*
調査費	100			116
用地費		18,000		19,080
補償費		3,600		3,816
工事費			720	741
事務費等	50	50	50	164
合計	150	21,650	770	23,917 ← A

表 同上(残地も買収)(万円)

	1 年度	2 年度	3 年度	合計*
調査費	100			116
用地費		18,000		19,080
補償費		12,600		13,356
工事費			720	741
事務費等	50	50	50	164
合計	150	30,650	770	33,457 ← B

表 公有地を活用した道路整備事業費(万円)

	1 年度	2 年度	3 年度	合計*
調査費	100			116
用地費		18,000		19,080
補償費		0		0
工事費			720	741
事務費等	40	40	50	141
合計	140	18,040	770	20,078 ← C

*:年6%の複利終価の合計である。

a. 民有地の買収による道路整備と、公有地を活用した道路整備の比較

民有地の買収による道路整備のケース 事業費合計：23,917 万円…… A

公有地を活用した道路整備のケース 事業費合計：20,078 万円…… C

$$C \div A = \text{約 } 84 \%$$

以上から、上記ケースの比較では事業費が約 16%減少し、効率化した。

b. 民有地の買収による道路整備(残地も買収)と、公有地を活用した道路整備の比較

民有地(残地)の買収による道路整備のケース 事業費合計：33,457 万円…… B

公有地を活用した道路整備のケース 事業費合計：20,078 万円…… C

$$C \div B = \text{約 } 60 \%$$

以上から、上記ケースの比較では事業費が約 40%減少し、効率化した。

この事業費の削減効果は、民有地の買収による道路整備のケースでは家屋に関する補償費を要するのに対し、公有地を活用した道路整備のケースでは上記補償費が不要となることが主たる原因となっている。

② 公有地活用による代替費用効果と整備時間短縮効果(道路整備を例として)

A. モデルスタディの前提

民有地(1～3画地)を利用して道路を整備する場合と公有地を活用して道路を整備する場合の比較は①と同様であるが、民有地を利用して道路整備する場合に、民有地の取得時期が多年度にわたる場合を想定する。

多年度にわたる場合の金額換算(事業費への反映)は、年利率6%で5年度末に複利終価することによって行う。

モデルケースの事業諸元は、以下のとおりである。

民有地：180 m²のうち120 m²を道路用地として買収(3画地ともに面積は同一)

土地価格(単価)=50 万円/m²

各画地の取得時期は、以下のとおり。

民有地1：2年度末 民有地2：3年度末 民有地3：4年度末

したがって下記の補償額は上記年度ごとに計上する。

民有地1画地の用地費=120 m²×50 万円/m²=6,000 万円

補償費(家屋補償費)=1,200 万円

公有地：360 m²を道路用地に転用(公有地を活用した場合の事業期間は3年間とし、公有地の道路用地の転用は2年度末に行う。)

公有地の土地価格=50 万円/m²×360 m²=18,000 万円(2年度目に計上)

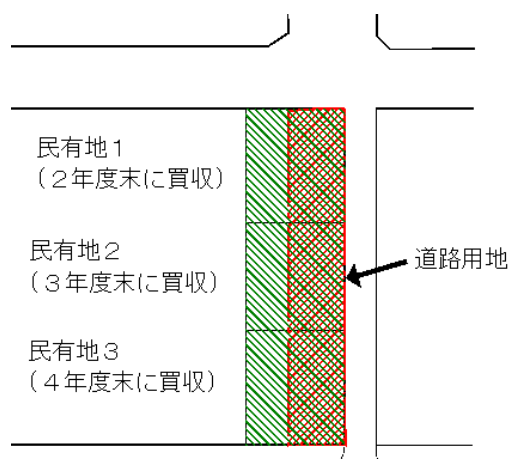
工事費：工事費(道路築造費等)=2 万円/m²×360 m²=720 万円

(民有地の買収による場合は5年度目に計上し、公有地の活用による場合は3年度目に計上する。)

調査費：調査費(測量費、設計費等)=100 万円(1年度目に計上)

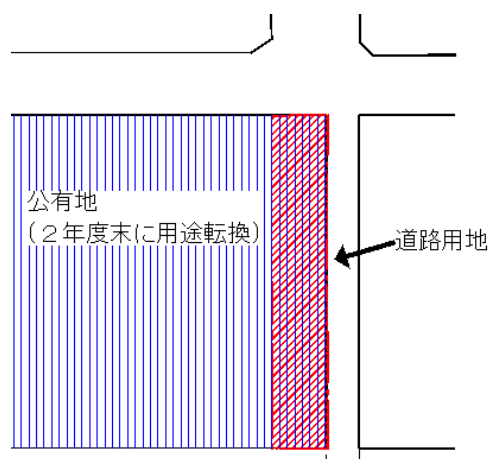
事務費：50 万円～30 万円を各事業年度に配分(次頁表を参照)

図 180 m²の民有地を3画地買収



(道路用地は各画地の一部(120 m²))

図 公有地の一部を道路用地に転用



B. 代替費用効果と整備時間短縮効果の算出

前頁の前提に基づき算出した代替費用効果と整備時間短縮効果は、以下のとおりである。

表 民有地の買収による道路整備事業費(万円)

	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	合計*
調査費	100					130
用地費		6,000	6,000	6,000		20,248
補償費		1,200	1,200	1,200		4,049
工事費					720	741
事務費等	50	50	40	30	50	256
合計	150	7,250	7,240	7,230	770	25,424 ← A

表 同上(残地も買収)(万円)

	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	合計*
調査費	100					130
用地費		6,000	6,000	6,000		20,248
補償費		4,200	4,200	4,200		14,173
工事費					720	741
事務費等	50	50	40	30	50	256
合計	150	10,250	10,240	10,230	770	35,548 ← B

表 公有地を活用した道路整備事業費(万円)

	1年度	2年度	3年度	合計*
調査費	100			116
用地費		18,000		19,080
補償費		0		0
工事費			720	741
事務費等	40	40	50	141
合計	140	18,040	770	20,078 ← C

*:年6%の複利終価の合計である。

a. 民有地の買収による道路整備と公有地を活用した道路整備の比較

民有地の買収による道路整備のケース 事業費合計: 25,424 万円…… A

公有地を活用した道路整備のケース 事業費合計: 20,078 万円…… C

$$C \div A = \text{約 } 79 \%$$

以上から、上記ケースの比較では事業費が約 21%減少し、効率化した。

b. 民有地の買収による道路整備(残地も買収)と公有地を活用した道路整備の比較

民有地(残地)の買収による道路整備のケース 事業費合計: 35,548 万円…… B

公有地を活用した道路整備のケース 事業費合計: 20,078 万円…… C

$$C \div B = \text{約 } 56 \%$$

以上から、上記ケースの比較では事業費が約 44%減少し、効率化した。

したがって、①のスタディと比較して、事業費削減効果が4～5%増加しており、この増加分が整備時間短縮効果に相当する。

c. 民有地の買収による道路整備と民有地と公有地の土地の交換による道路整備の比較

前頁のモデルケースを前提に、下図のように民有地と公有地を交換し、交換後の公有地を活用して道路整備するケース(以下、「D」とする。)と、民有地を買収して道路整備を行うケース(前頁のAのケースとBのケース)とを比較することによって、民有地と公有地の交換を前提とした道路整備の代替費用効果と整備時間短縮効果を算出する。

図 民有地と公有地を交換し交換後の公有地を活用して道路用地を確保

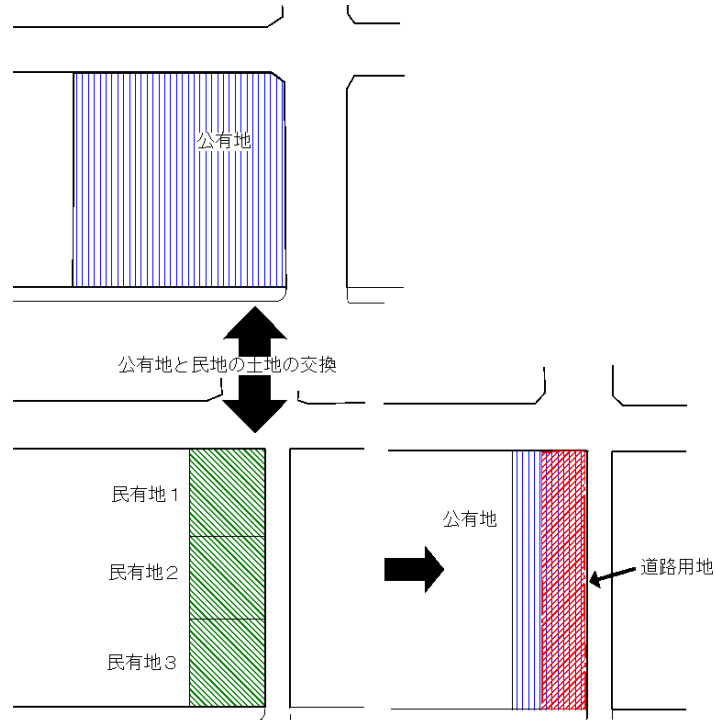


表 民有地と公有地を交換した道路整備の事業費(万円)

	1年度	2年度	3年度	合計
調査費	100			116
用地費		18,000		19,080
補償費		3,600		3,816
工事費			720	741
事務費等	50	50	50	164
合計	150	21,650	770	23,917 ← D

注：各費目の合計は、前頁と同様に複利計算による時間コストを含んでいる。

民有地の買収による道路整備のケース 事業費合計：25,424 万円……A

民有地の買収(残地も買収)による道路整備のケース
事業費合計：35,548 万円……B

公有地と民有地を交換した道路整備のケース 事業費合計：23,917 万円……D

$$D \div A = \text{約 } 94\%$$

$$D \div B = \text{約 } 67\%$$

以上から、民有地と公有地を交換して道路整備を行うモデルケースにおいては、民有地を買収する場合と比較し約6%の事業費削減効果が期待でき、さらに残地も買収しなければならないケースと比較すると、約33%の事業費削減効果が期待できる。