

都市計画法上の用途地域の変更が価格水準に与える影響

添付の付近案内図の幸袋、東徳前の 2 地域において、都市計画法上の用途地域が異なる各地域 2 箇所について、不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼したところ、価格水準について以下の見解を得ています。

①飯塚市幸袋地内

【物件 1】

想定画地 200 m² 長方形状の中間画地

接面街路 幅員約 13.0m 国道 200 号

近隣商業地域

指定建蔽率 80% (基準建蔽率 90%)

指定容積率 200% (基準容積率 200%)

準防火地域

立地適正化計画 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内

【物件 2】

想定画地 200 m² 長方形状の中間画地

接面街路 幅員約 13.6m 国道 200 号

第一種住居地域

指定建蔽率 60% (基準建蔽率 60%)

指定容積率 200% (基準容積率 200%)

防火指定なし

立地適正化計画 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外

【近隣地域の範囲】

対象不動産【物件 1】、【物件 2】が属する近隣地域は、県道幸袋柏森線と国道 200 号の交差点を起点として、北方に約 90m、南方に約 100mの範囲の国道 200 号の沿道両側地域と判断しました。

なお、不動産鑑定評価における近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動等に関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性をもつ地域をいいます。

つまり、近隣地域内においては、土地の利用状況は概ね同じであり、

当該地域における標準的な土地であれば、その価格水準は概ね同じと判断されます。

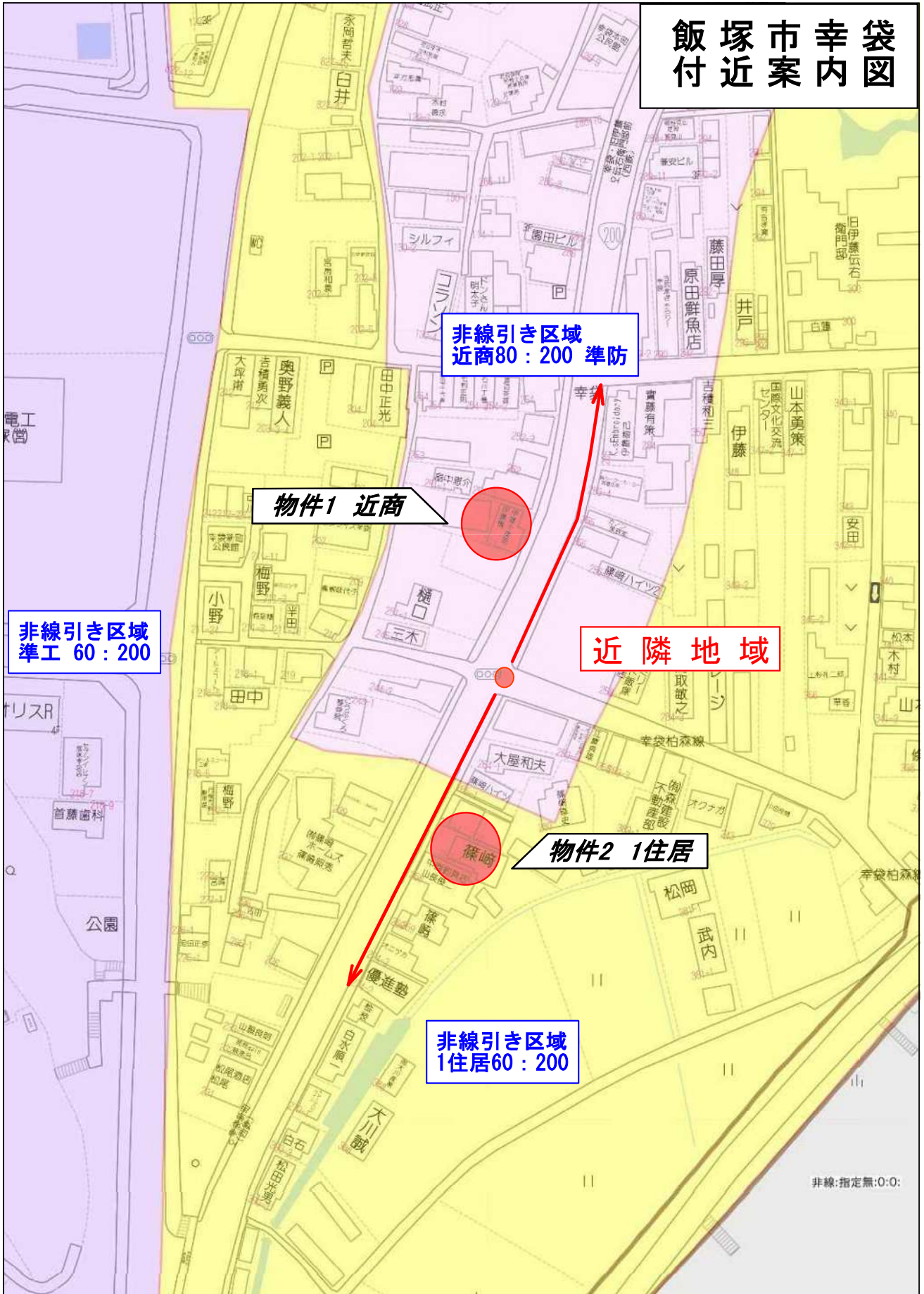
【近隣地域の環境等】

近隣地域は、低層の店舗、店舗兼住宅、一般住宅等が建ち並ぶ国道 200 号沿道の混在住宅地域です。当該地域は、国道 200 号沿道に位置し、一部に低層の飲食店舗、コンビニエンスストア等が見られるものの、繁華性は低く、旧来からの店舗兼住宅、営業していない店舗、一般住宅等が混在する地域です。商業地としての立地的特性や新型コロナウイルス感染症の影響等もあって、店舗等の新規出店、店舗兼住宅の需要は少ないものと判断されます。また、当該地域の建物については、1 階～2 階建の低層利用が中心であり、高度利用されている建物等は見られません。

当該地域の都市計画法上の用途地域は、北側は近隣商業地域(指定建蔽率 80%、指定容積率 200%)であり、南側は第一種住居地域(指定建蔽率 60%、指定容積率 200%)です。近隣地域内で都市計画法上の用途地域が異なるものの、実際の土地の利用状況、地域的特性等に違いは見られないことから、都市計画法上の用途地域の違いが対象不動産の価格形成に影響を与えることはない、つまり、都市計画法上の用途地域の違いによって、対象不動産の価格水準に違いはないと判断しました。

なお、今後の土地利用については、国道 200 号沿道ではあるものの、住宅用途が中心になると判断されます。

飯塚市幸袋内図



60m

②飯塚市東徳前地内

【物件 1】

想定画地 180 m² 長方形状の中間画地

接面街路 幅員約 4.5m 市道

第二種住居地域

指定建蔽率 60% (基準建蔽率 60%)

指定容積率 200% (基準容積率 180%)

防火指定なし

立地適正化計画 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内

【物件 2】

想定画地 180 m² 長方形状の中間画地

接面街路 幅員約 4.7m 市道

商業地域

指定建蔽率 80% (基準建蔽率 90%)

指定容積率 400% (基準容積率 282%)

準防火地域

立地適正化計画 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内

【近隣地域の範囲】

対象不動産【物件 1】、【物件 2】が属する近隣地域は、【物件 1】、【物件 2】が接面する市道の沿道両側地域のうち、【物件 1】を起点として、北方に約 40m、南方に約 130mの範囲と判断しました。

なお、不動産鑑定評価における近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動等に関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性をもつ地域をいいます。

つまり、近隣地域内においては、土地の利用状況は概ね同じであり、当該地域における標準的な土地であれば、その価格水準は概ね同じと判断されます。

【近隣地域の環境等】

近隣地域は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。
近隣地域の都市計画法上の用途地域は、北側は第二種住居地域(指定

建蔽率 60%、指定容積率 200%) であり、南側は商業地域(指定建蔽率 80%、指定容積率 400%) です。近隣地域内で都市計画法上の用途地域が異なるものの、一般住宅の敷地として利用されている住宅地域であり、実際の土地の利用状況、地域的特性等に違いは見られず、また、高度利用される地域ではないことから、容積率の違いが近隣地域の価格水準に影響を与えることはない判断されます。よって、都市計画法上の用途地域の違いが近隣地域の価格形成に影響を与えることはない、つまり、都市計画法上の用途地域の違いによって、対象不動産の価格水準に違いはないと判断しました。

今後についても、飯塚市中心部に近接する住宅地として利用されていくものと判断されます。また、当該地域の南東方に位置する飯塚市地方卸売市場跡地において、大型商業施設「ゆめタウン」が 2023 年に開業する計画です。将来的には「ゆめタウン」の新規出店により、近隣地域を含む周辺地域の住宅地としての利便性のさらなる向上が期待されます。

飯塚市 東徳前 付近案内図

