

IV-117 地価形成に占める社会資本整備要因と投機的要因の寄与に関する研究

東京理科大学 学生員 種村 炎
東京理科大学 正 員 内山 久雄
野村不動産 井上 慎也

1. はじめに

本来、地価は地代として評価されるべきであり、地代がその土地に利用価値相応の値が付けられるなら、地価は、その土地の立地条件や周辺の社会資本整備等により決定できる。しかしながら、現実には投機的な要因によっても地価は変動する。そこで本研究では、社会資本整備等の要因により形成される部分と、投機的要因により形成される部分を明確にし、数量的に両要因を分析することにより地価形成の把握を試みる。

2. 住宅地価形成モデルの構築

首都圏（23区を除く）75の住宅地価公示地点の1986年～1991年の実勢価格データを目的変数とし、各地点の各年における都市データ及び立地条件等を収集する。さらに年次ダミー変数が年次の傾向、すなわち投機的要因を表現すると仮定して、重回帰分析により住宅地価形成モデルを構築する。

住宅地価形成モデルの構築結果を表-1に示す。

表-1 住宅地価関数

説明変数	単位	偏回帰係数	t値
最寄り駅までの距離	km	-17.548	-3.165
山手線アクセス	分	-1.738	-9.025
地積	m ²	0.086	3.161
接面道路の幅員	m	9.388	5.866
ガス	—	19.941	3.145
人工密度	人/km ²	5.938	5.700
住宅着工数	千戸	0.312	4.098
高額納税者数	下記	3.566	6.044
財政力	—	8.095	9.430
1986	—	-24.056	
1987	—	22.606	
1988	—	3.341	
1989	—	0.165	
1990	—	19.520	
1991	—	2.350	

重相関係数	—	0.835
定数項	万円/m ²	-2.350
サンプル数	個	450

高額納税者数は人口1万人あたりの人数を用いた

様々な要因の組み合わせによる重回帰分析の結果は、重相関係数が0.835という値を得ることができ、信頼性のあるモデルが構築できたといえよう。

接面道路の幅員、最

寄り駅までの距離、都心へのアクセスが地価に大きく寄与していることが読み取れる。また、これらの立地条件が住宅地の基礎的要素である地積よりも過大に評価されていることは、土地の形状よりも立地条件に固執していることが伺える。ガスネットワークと財政力の地価に対する影響も目立つ。このように、社会資本の整備及び立地条件が地価に対して多大なる影響を及ぼしていることが本モデルより把握できる。

3. 投機的要因の数量化

年次ダミー変数の経年変化（図-1）を見ると、1987年と1990年に年次ダミーが地価へ大きく影響している。ここではこの年次ダミー部分を(1)式を用いて数量化を試みる。

$$b_{t+1} = \beta b_t \quad (1)$$

b_{t+1} : 投資額 β : 投資マインド b_t : ストック増減額

本研究では、 b_t に住宅資本増減額を用い、 β に全国銀行、住宅金融専門会社、損保生保会社の住宅資金貸出増加率を代入し、それぞれの適合性を検討する。

表-2 各投資理論の適用結果

	全国銀行	住宅金融専門	生損保
重相関係数	0.815	0.816	0.817
t値	1.176	1.534	2.179
定数項	-5.364	-7.273	-7.022
サンプル数	450	450	450

表-2は、各投資マインドを(1)式に代入して得られた各投資額を、一般住宅地価関数の年次ダミー部分に適用した結果である。重相関係数、t値共に損保生保会社が最も高く、経年変化（図-2）をみても年次ダミーの経年変化との適合性が他の2つと比べ高いことから、一般住宅地価関数の投機的要因になり得ると考えられる。

単位：万円/㎡

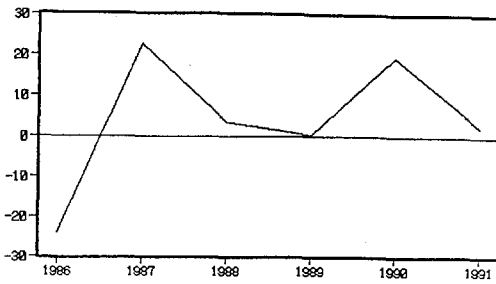


図-1 年次ダミー変数の年次変化

単位：千億円

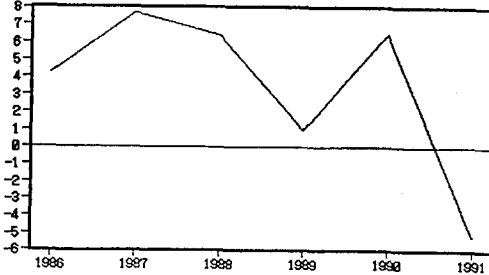


図-2 損保生保投資額の年次変化

4. 結果の考察

以上により得られた住宅地価モデルを使用し住宅地価形成における社会資本整備及び立地条件等の要因と投機的要因の地価に対する寄与に関して、武蔵浦和を取り上げて考察する。（図-3）

本モデルでは、新規住宅着工数をストックとしてではなくフローとして扱った。よって、どちらかという投機的要因に近いと思われるため社会資本整備、投機的要因及び新規住宅着工数の3つに分けて考察する。

単位：万円/㎡

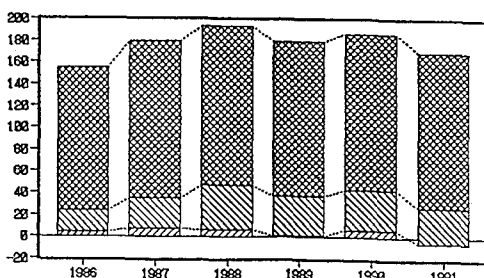


図 社会資本整備要因 □ 新規住宅着工数 ▨ 投機的要因

図-3 武蔵浦和における地価の年次変化

社会資本整備要因による影響を見ると最寄り駅が1986年の西浦和（1.3km）から1987年は武蔵浦和（0.8km）に移っている。この結果1986年から1987年の地価は13万円/㎡近い上昇をみせた。社会資本整備における地価の上昇が顕著に表れている。また、新規住宅着工数においては、この地価上昇に便乗し実需を見越して上昇したものと考えられる。

5. まとめ

昭和61年以降の地価は投機的要因による地価高騰が主だと思われるが、前述の結果から見られるように、社会資本整備等による上昇も確実に見られる。このように、地価に土地の持つ利用価値相応の値が付けられることは、希少な土地資源の最適配分を実現するために不可欠なプロセスであると考えられる。そのため、地価が社会資本整備等に便乗した形の上昇、つまり土地を資産として運用することであり、これらを抑制することが今後の大きな問題点となろう。

また、市街地の拡大に伴い、首都圏郊外に人口が流出する上で立地条件の影響が地価に多大に関与し、郊外住宅地での社会基盤整備がますます必要になる反面、社会資本整備や立地条件等の変化による土地資産価値上昇による受け皿をどう負担するかは極めて難しい問題である。

本研究では投機的要因により複雑に変動する地価を社会資本整備等の要因と投機的要因に分解し、数量化することにより地価形成のメカニズムを把握を試みた。しかし、本研究では地価のメカニズムをマクロ的に把握したものであるため、今後の課題として地価形成のメカニズムをより詳細な要因から検討を加え、地価形成のメカニズムを社会資本整備や投機的取引の2つの視点からより一層明確にしていく必要がある。

（参考文献）

西村清彦・三輪芳朗編 『日本の株価・地価』
東京大学出版会