

IV-118

東京23区における用途地域と
地価変動のマイクロ分析徳島大学大学院 学生員 ○高田礼栄
徳島大学工学部 正 員 青山吉隆徳島大学大学院 学生員 久保 寿
徳島大学工学部 正 員 廣瀬義伸

1. はじめに

昭和60年前後に始まった地価高騰は最近やや沈静化しているが、依然、地価は高水準にあり、社会基盤整備や計画的な都市環境整備を阻害するとともに様々な社会問題を引き起こしている。そこで本研究では、今回の地価高騰の発端となった東京23区を分析対象地域とし、公示地価データを用いてミクロな視点より、土地利用規制が地価の形成に対して与える影響の分析を行った。

2. 地価の変動状況

まず、東京23区のうち年次別地価変動の傾向が類似しており、かつ地域的なまとまりがみられる区について、表-1に示すような4つのゾーンに分割した。次に、用途地域のうち商業地域、近隣商業地域を商業系用途、第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域を住居系用途として分類した。ここでそれぞれのゾーン区分、用途系区分に基づき、昭和57年から平成3年までの公示地価データをもとに、対前年変動率を各年度ごとに算出した結果を(図-1)に示す。用途別に地価変動状況について分析すると、都心部及び副都心部の商業系は、昭和59年から昭和60年にかけて急激な上昇が始まった。都心部の住居系は昭和60年、副都心部の住居系は昭和61年に商業系を上回る著しい上昇を示した。南西部では、商業系、住居系共に昭和61年から上昇が始まっており、都心部より1年ないしは2年遅れであることがわかる。北東部では、商業系が昭和61年から、住居系が昭和62年から上昇が始まっており、都心部より商業系は1年、住居系は2年遅れている。また用途系間での地価変動傾向をみると4区分のいずれのゾーンにおいても住居系より商業系の地価上昇の先行がうかがえる。特に副都心部では2年遅れで、北東部では1年遅れでその傾向を顕著に表している。すなわち、昭和60年前後にみられた地価上昇は、商業系から住居系への地価変動の波及があったものと考えられる。また、空間的な地価上昇の波及という視点でとらえらると、都心部、副都心部、南西部、北東部へと上昇傾向が遅れて現れていることがわかる。

表-1 ゾーン区分

ゾーン区分	対象区
都心部	千代田, 中央, 港
副都心部	新宿, 文京, 台東, 渋谷, 豊島
南西部	品川, 目黒, 大田, 世田谷, 中野, 杉並, 練馬
北東部	墨田, 江東, 荒川, 北, 板橋, 足立, 葛飾, 江戸川

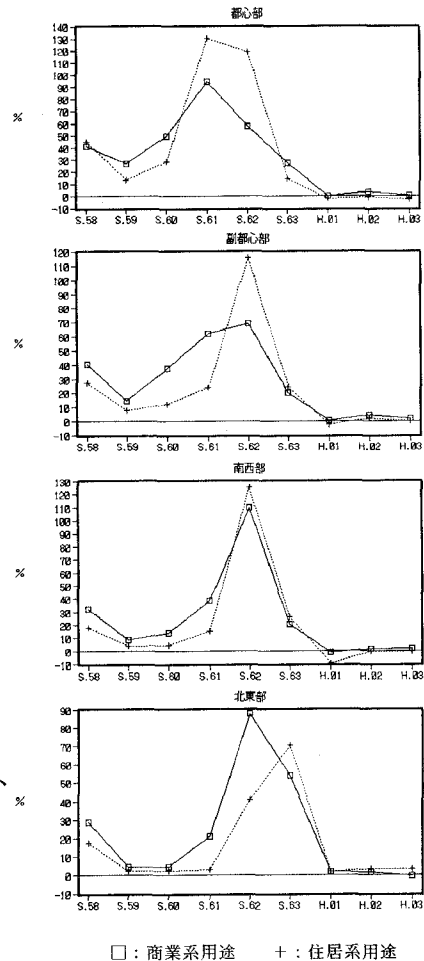


図-1 対前年変動率の移行

3. 重回帰モデルによる地価形成要因の分析

分析の対象年次として昭和58年（安定期）、昭和62年（高騰期）、平成3年（下降期）の3時点を取り上げ、地点別の地価形成要因に関するマイクロ分析を行うにあたり、公示地価データより、モデルの説明変数として、土地利用規制要因から容積率、立地要因から地積、前面道路幅員、最寄り駅までの距離を抽出し、（式-1）に示すような対数線形モデルとして表される地価関数に対して重回帰分析を行った。

$$\log(R_i) = \log(a) + b \cdot \log(S_i) + c \cdot \log(W_i) + d \cdot \log(D_i) + e \cdot \log(Y_i) \cdots \text{(式-1)}$$

ただし

表-2 平成3年 回帰分析結果

R_i : 公示地価
 S_i : 地積
 W_i : 前面道路幅員
 D_i : 最寄り駅距離
 Y_i : 容積率
 $a \sim e$: パラメーター
 i : 地価公示地点

		商業系用途				住居系用途				
		標本数	パラメータ	t 値	相関係数	標本数	パラメータ	t 値	相関係数	
都心部	地積	57		0.056	1.48	22		0.254	5.49	0.921
	前面道路			0.028	0.42			0.163	1.56	
	最寄駅			-0.020	-1.52			-0.132	-1.75	
	容積率			1.911	9.30			0.415	1.89	
	定数項			3.833				11.850		
副都心部	地積	76		0.263	2.71	71		0.292	2.25	0.461
	前面道路			0.049	0.37			0.667	3.02	
	最寄駅			-0.002	-0.06			0.054	0.42	
	容積率			1.876	6.29			0.194	1.15	
	定数項			2.356				8.927		
南西部	地積	79		0.147	2.12	315		0.287	8.30	0.684
	前面道路			0.177	2.25			0.332	5.64	
	最寄駅			-0.063	-3.07			-0.237	-8.60	
	容積率			1.543	9.12			0.077	1.74	
	定数項			4.508				12.231		
北東部	地積	69		-0.059	-0.79	198		-0.018	-0.54	0.730
	前面道路			-0.060	-0.60			0.244	5.26	
	最寄駅			0.003	0.10			-0.257	-11.21	
	容積率			1.704	7.61			0.139	3.79	
	定数項			4.889				13.567		

ここでは紙面の都合のため、平成3年における重回帰分析の結果のみ表-2に示す。次に3時点にわたる重回帰分析の結果

表-3 3時点の重回帰分析によるt値

商業系用途	都心部	副都心部	南西部	北東部
地積	△	◎	△	—
前面道路	—	—	△	—
最寄り駅	△	—	◎	—
容積率	◎	◎	◎	◎

住居系用途	都心部	副都心部	南西部	北東部
地積	◎	◎	◎	—
前面道路	△	◎	◎	△
最寄り駅	△	△	◎	◎
容積率	—	△	△	△

凡 例 ◎ : t 値 ≥ 2 が 3 カ年
 △ : t 値 ≥ 2 が 1 または 2 カ年
 — : t 値 ≥ 2 が なし

でt値について総括したものを表-3に示す。表-2より、パラメータの符号条件についてみると、都心部、南西部は全て満足しているが、副都心部については住居系用途の最寄り駅距離が、北東部は両用途系の地積が不十分である。t値についてみると、商業系用途では都心部、北東部の容積率のt値が特に大きい。住居系用途では都心部で地積、南西部で地積と最寄り駅距離、北東部で最寄り駅距離といった立地要因のt値が大きくなっている。また、表-3より、商業系用途については土地利用規制要因である容積率が地価形成上すべての地域において大きな影響を与えていることがいえ、住居系用途については商業系用途とは異なり、地域によって影響要因にばらつきがあり比較的、土地利用規制要因よりも立地要因に伴う影響のほうが大きいといえる。

4. まとめ

東京23区における一連の地価高騰は、商業地から住居地への用途間の波及傾向が明かとなったと同時に昭和59年に都心部商業地に端を発し、副都心部、南西部、北東部へと東京23区を時計回りに地価上昇が波及していったことがわかった。また、商業系用途には土地利用規制要因が、住居系用途については立地要因が、大きな影響を与えているということが明らかになった。本研究では、現在、東京23区における地価変動の把握と地価形成要因に関する分析にとどまっているが、今後は、地価波及の構造を大局的に捉え、地価形成及び地価変動メカニズムに関する研究を通じて、新しい土地制度のあり方についての政策提言につながる研究を実施する必要があると考えられる。