

IV-119

首都圏における土地利用規制と地価
変動のマクロ分析徳島大学大学院 学生員 ○久保 寿
徳島大学工学部 正 員 青山吉隆徳島大学大学院 学生員 高田礼栄
徳島大学工学部 正 員 廣瀬義伸

表-1

用途地域区分結果

用途系	用途地域
住居系	第1種住居専用地域
	第2種住居専用地域
混合系	住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
商業系	商業地域

1. はじめに 首都圏における異常なまでの地価高騰は、公共事業などの建設費の大部分を用地取得費が占めるなど、社会基盤整備の促進や計画的な街づくりを阻害し、また不動産を持つ者と持たざる者の資産の格差拡大や、都心部における住宅地へのオフィスの浸出などによる、コミュニティの崩壊等様々な社会問題の根源となっている。そこで本研究では用途地域や容積率といった土地利用規制に着目し空間的、時系列的な地価上昇の波及について公示地価データを用いて首都圏の1都3県を対象とした実証的分析を行うとともに、地価変動要因をとりこんだ重回帰モデルの構築を通じて現在の土地利用規制の課題を明らかにした。

2. 地域と用途系区分の設定 まず、市区町村別及び用途地域別の分析では、データ数のバラツキのために統計的分析に耐えられない箇所が生じるため、市区町村を幾つかとりまとめた地域を設定した。用途地域についても、建築物の用途規制や容積率等の土地利用規制が類似しているものを表-1の様に3つの用途系に区分した。

3. 容積率と地価変動の関連分析 図-1は各用途系の地域別平均地価の昭和56年基準指標値を、容積率別にグラフ化したものの一例である。これによると住居系において、例えば、区部南西部(品川区、目黒区、世田谷区、大田区、中野区、杉並区、練馬区)では容積率が低いほうが上昇率は高いが、これは地域的に変動が異なっており、住居系では容積率によって地価上昇に有意な差異が発生しているとは考えられない。むしろ容積率よりも住宅地としての個別的な価値(例えば、駅からの距離や近くに商店街があるかなど)によって価格が形成されているのではないかと推測される。混合系では、図-1に示す様にほとんどの地域で、容積率が高い区分ほど上昇率が高くなっている。これは住居系に比べて、許容される建物の用途の範囲が多様であるとともに、より高く容積率が設定されているので、商業・業務地の需要超過のあふれ出し先として需要が高まったために地価が上昇したためと考えられる。商業系では区部南西部に代表される様に、ほとんどの地域で容積率が高い区分ほど、上昇率は高くなっている。これは、容積率が高いほど単位面積の土地を利用する際に得る効用が高まるため、その効用が高く評価されたためと考えられる。しかし都心部(千代田区、中央区、港区)の様に、容積率が800%~1000%の様な高いところよりもそれ以下のところのほうが、上昇率が高い地域が存在した。これは容積率が高く設定された地点は、すでに地価水準や容積率の充足が高いので、それほどの上昇がおきず、それよりもその周辺に多く設定された割安な400%~700%の容積率の地点に需要が集中したということと、実需よりも不動産業者の土地投機や個人・法人の不動産投資等による仮需が多かったことがいえる。

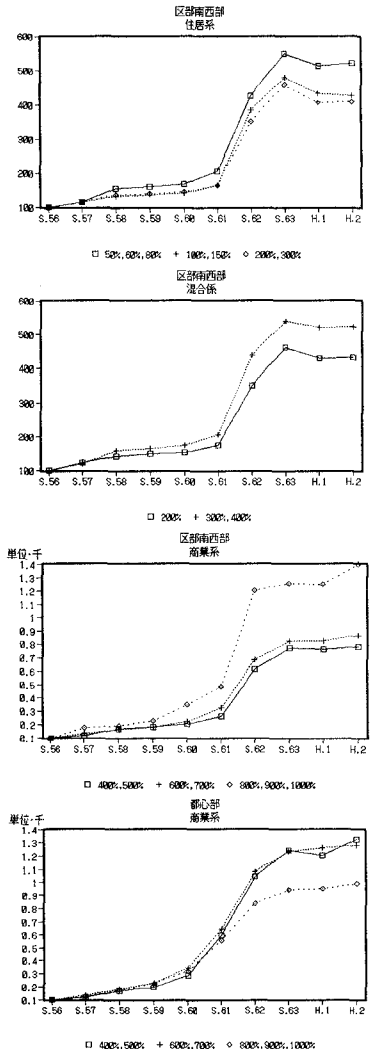


図-1 昭和56年基準指標値

4. 重回帰分析による地価変動要因分析

ここでは地価変動要因について重回帰モデルによって分析した。そこで昭和58年から平成2年までの各用途系における対前年変動率を被説明変数とし、地価変動要因を説明変数とするモデル式を用いて地価変動要因の分析を行った。なお、ここでは紙面上の都合により住居系の結果についてのみ示す。まず地価変動要因を考察すると、住宅取得能力として給与等の所得要因、借入金利等の金融要因、また今回の地価高騰の特徴から、住居系の地価上昇は商業系からの波及と、都心部からの空間的波及が考えられるので、それぞれ用途波及要因、空間的波及要因として

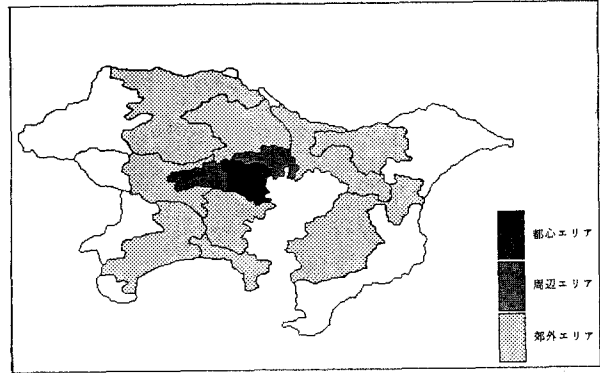


図-2 エリア設定区分地図

$$y = a_1 x_1 + a_2 x_2 + a_3 x_3 + a_4 x_4 + b \quad (\text{式-1})$$

（式-1）に示すような重回帰モデルの説明変数に取り入れることとする。回帰分析により各説明変数が符号条件を満たすことを条件として得られた結果を表-2に示す。これによると中心エリアの決定係数は低いが、他のエリアでは0.8以上と良好な結果が得られた。また全てのエリアで用途波及要因のt値が比較的高い値を示した。ここで周辺エリアのうち区部北東部について図式的に要因分解を行った

- y : 対前年変動率（住居系）
 x_1 : 人口一人当たり所得伸び率（所得要因）
 x_2 : 銀行貸出金伸び率（金融要因）
 x_3 : 都心部の商業系における前年の対前年変動率（用途波及要因）
 x_4 : 都心部の住居系における前年の対前年変動率（空間的波及要因）
 a_1, a_2, a_3, a_4, b : パラメータ

ものが図-3である。図-3によると、昭和61年までは所得要因と用途波及要因の寄与が大きい、地価高騰が始まるとそれはほとんど用途波及要因と空間的波及要因に取って代わられている。地価高騰がピークに達した昭和63年には、都心部の商業系の前年度の対前年変動率は減少しているため、用途波及要因は減少しているが、代わりに空間的波及要因が増加している。また、今回の地価高騰は一般に金融要因が大きな影響を与えていると言われているが、この分析では金融要因の寄与が小さくなった。これは、データとして不動産業向けの融資額が得られなかったことと、ゾーン間の融資金額の移動が考慮できなかったためと考えられる。

5. まとめ 昨今の首都圏における地価の高騰は、都心3区の商業系に端を発し、「商業系→住居系」、「都心→郊外」という指向性があることが認められているが、このことが本研究における要因分析からも実証された。このように異なる用途間での地価変動の波及が生じることは、いかに現在の用途地域区分における建物用途規制が緩いものかを示している。また、容積率は用途地域によって規定されるが、地価変動に最も大きな影響を及ぼしているのは、用途地域よりも容積率であるため、用途地域制度そのものの見直し、いたずらな地価の高騰を防ぐための有効な解決策の一つとして考えられ、現在制度改正が審議されている土地利用規制の制度と運用の詳細化と、厳格化の必要性が実証されたといえる。

表-2 回帰分析結果（住居系）

エリア名 (標本数)	パラメータ	t値	決定 係数
中心 エリア (16)	$b = -46.838$ $a_1 = 1.548$ $a_3 = 1.314$	-1.70 0.91 4.58	0.657
周辺 エリア (16)	$b = -44.703$ $a_1 = 2.902$ $a_2 = 0.848$ $a_3 = 0.522$ $a_4 = 0.269$	-2.42 1.07 1.66 2.83 1.88	0.891
郊外 エリア (64)	$b = -51.555$ $a_1 = 8.357$ $a_2 = 0.578$ $a_3 = 0.307$	-7.63 6.50 3.36 5.76	0.812

区部北東部（台東区、墨田区、江東区、荒川区、板橋区、北区、足立区、葛飾区、江戸川区）

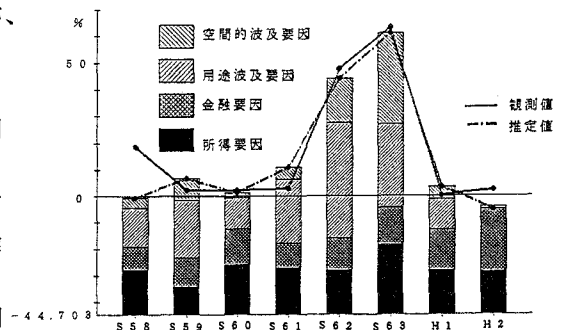


図-3 地価上昇の要因分解（住居系）
（周辺エリア・区部北東部）