

IV-10 地価変動の空間的波及に関する実証的研究

徳島大学大学院 学生員 ○笹山和延

徳島大学工学部 正 員 青山吉隆

徳島大学工学部 正 員 廣瀬義伸

1. はじめに

わが国における1985年前後からの地価高騰は、公共事業における用地取得費を増大させ、社会資本整備を遅らせるなど、重大な社会問題をもたらしている。したがって地価変動のメカニズムの解明が都市計画、交通計画にとって重要な課題となっている。そこで本研究では、最近10年間の公示地価データをもとに、全国における地価変動が、時系列的にどのように変化しているのか、また空間的にどういった動向を示しているのかについて、用途系別都道府県別平均地価を算出することによって分析した。

2. 用途系区分の設定

都市計画法では土地の利用目的に応じて、現在8つの用途地域が指定されているが、本研究では各用途地域のうち、土地利用規制の類似しているものを統合し、表-1に示すように3つの用途系に区分した。

表-1 用途系の設定

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

3. 用途系別の地価変動率の動向

図-1は、商業系の平均地価の対前年変動率がピークに達した年次を地図上に示したものである。これによると1986年に東京がピークに達し、1988年には東京周辺の地域および近畿圏などでピークに達していることがわかる。そして、1989年には宮城、愛知といった地方中枢都市部、1990年にはそれらの地域の周辺、1991年にはその他の地方圏で変動率のピークがみられる。また、図-2の住居系の場合をみると、1987年に東京がピークに達し、1988年には東京周辺の地域がピークに達している。そして、1990年には宮城、愛知、近畿圏といった大都市、1991年にはそれら大都市の周辺地域で変動率のピークがみられる。なお、混合系は住居系とよく似た動向を示したため、ここ

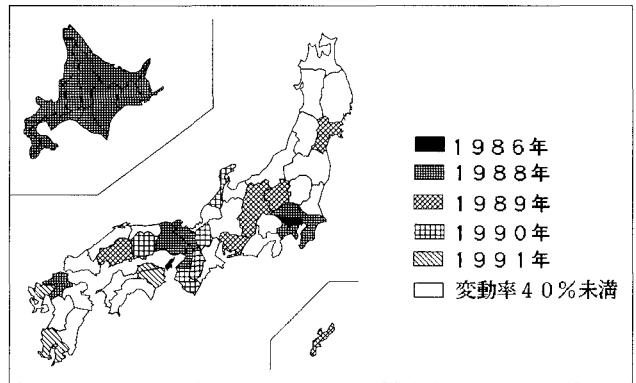


図-1 地価変動率がピークの年の分布図（商業系）

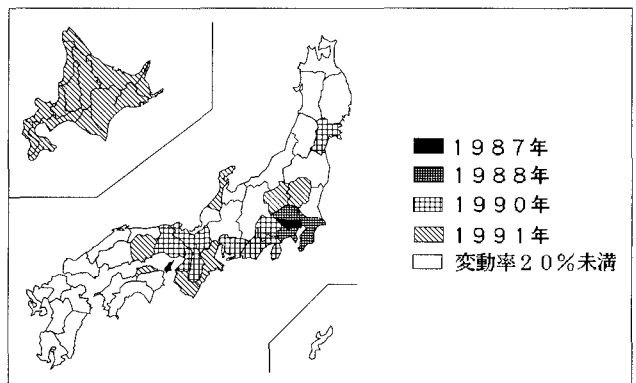


図-2 地価変動率がピークの年の分布図（住居系）

では省略することとする。また、商業系と住居系を比較してみると、東京では商業系に1年遅れて住居系のピークが生じており、愛知、大阪の大都市部においても、商業系に1年から2年遅れて住居系のピークが生じていることがわかる。

4. 地価変動からみた都道府県の類型化

このように地価変動の状況をみた場合、空間的、時系列的に何らかの関連性を持っていると考えられる。そこで、地価の空間的波及パターンをより明確にするために、クラスター分析によって地価変動パターンに類似性がある都道府県の類型化を行った。表-2は、対前年地価変動率を用いてクラスター分析を行った結果である。これによると、東京は単独でグループを構成し、埼玉、千葉、神奈川が「東京を除く首都圏」に、関西の大都市圏である京都、大阪、兵庫及び奈良が「近畿圏」として1つのグループとなった。また、宮城、愛知といった地方中枢都市を擁する県と、関東周辺の県が「地方中枢都市圏」に、滋賀、和歌山、岡山、香川が「地方中枢都市周辺圏」に、残りの県が「地方圏」として分類された。図-3は対前年地価変動率を用いて、東京の各用途系に対する各都道府県の用途系の相関分析及び各都道府県の用途系間の相関分析を行った結果を、クラスター分析の結果を用いて図示したものである。この図の線の種類がタイムラグを、太さが相関の強さ

表-2 クラスター分析による分類結果

東 京	東京
東京を除く首都圏	埼玉、千葉、神奈川
近 畿 圏	京都、大阪、兵庫、奈良
地方中枢都市圏	北海道、宮城、群馬、長野、静岡 愛知、広島、福岡、沖縄
地方中枢都市周辺圏	滋賀、和歌山、岡山、香川
地 方 圏	青森、岩手、秋田、山形、福島、茨城 栃木、新潟、富山、石川、福井、山梨 岐阜、三重、鳥取、島根、山口、徳島 愛媛、高知、佐賀、長崎、熊本、大分 宮崎、鹿児島

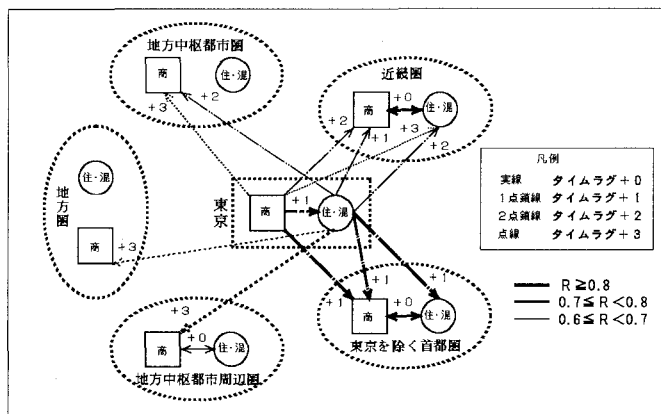


図-3 地価変動の空間的波及構造

を表している。これをみると、東京の商業系の地価変動が、東京都内部で商業系から住居・混合系へタイムラグを伴って用途系間の波及を生じさせるとともに、「東京を除く首都圏」へも波及している。さらに、近畿圏、地方中枢都市圏、地方中枢都市周辺圏、地方圏へと次第にタイムラグを広げながら波及していることがわかる。また、東京以外の圏域では、同一圏内の用途系間の地価波及にはタイムラグがないこともわかる。

5. まとめ

本研究では、全国の都道府県を対象として、用途系別平均地価を算出することによって、地価変動の波及パターンについての分析を行った。その結果、従来からいわれているように、1985年頃から東京に端を発した地価上昇は、まず東京周辺の地域、次いで大都市圏、大都市の周辺地域、地方圏へといった空間波及と、商業系から住居・混合系へといった用途系間の地価変動パターンが存在したことが確認できた。

本研究は、現在のところ地価変動パターンについての分析にとどまっているため、今後はマクロな視点から、空間および用途系間の地価変動が生じるメカニズムについて、分析を進めていく必要があると考えられる。