

IV-11 首都圏の地域別地価動向に関する基礎的研究

福岡市役所 正員 安海健太郎

東京工業大学大学院 学員 山村 能郎

東京工業大学工学部 正員 肥田野 登

1. はじめに

我が国は戦後の経済成長とともに過去数回にわたって大きな地価変動を経験してきた。特に、近年のいわゆるバブル経済のもとでの急激な地価高騰および下落が社会問題化したのは記憶に新しいところである。この種の既存研究には過去数多くの蓄積があるものの、国や行政区分を分析単位として、金融指標やマクロ経済要因等との単純な相関分析が大部分を占めている。また、地域間の波及を考慮した研究についても、地域分割が恣意的であるという問題点を有している。本研究ではこれらの点を踏まえ、以下の2点を目的として、首都圏における地価動向分析を行う。

- ①客観的な手法により、首都圏における地価動向の類似する地域を抽出する(以下、この地価動向類似地域をマーケットセグメント(MS)と定義する)。
- ②マーケットセグメント毎に地価変動モデルを構築する。

2. クラスタ分析によるマーケットセグメントの抽出

本研究では、対象地域を埼玉、千葉、東京、神奈川(東京都特別区、横浜市、川崎市は区別)とし、地価データは公示地価データを使用する。また、対象期間は1976~92年であり、各年の同一地点地価の対前年変動率を求め、各市区毎に各年の平均値を算出する。さらに、この平均値を指標としてウォード法によるクラスタ分析を行うことにより、マーケットセグメントを抽出する。なお、本研究ではマーケットセグメントの抽出を用途別に行っており、各用途のサンプル数は商業・業務地85市区、住宅地114市区である。

2-1 商業・業務地のマーケットセグメント抽出結果

商業・業務地では、クラスターを3分割し、マーケットセグメントを抽出した。各セグメントの分布は図-1に示すように都心型、近郊型、遠郊型に分類される。都心型は東京23区を中心に隣接する東京区部に分布しており、近郊型はその周辺の大部分の地域を占めていることが分かる。また、図-2に示す平均変動率の推移をみると1980年代後半における高騰期では、都心型が先行的に上昇しており、近郊から遠郊へと波及していることが伺えるものの、遠郊型では1988年の

変動率ピーク時での変動水準が相対的に低い値を示しており、波及影響が相対的に小さいことが分かる。

2-2 住宅地のマーケットセグメント抽出結果

住宅地では図-3に示すように商業・業務地と同様、クラスターを3分割することにより、マーケットセグメントを抽出した。都心型は商業・業務地よりその分

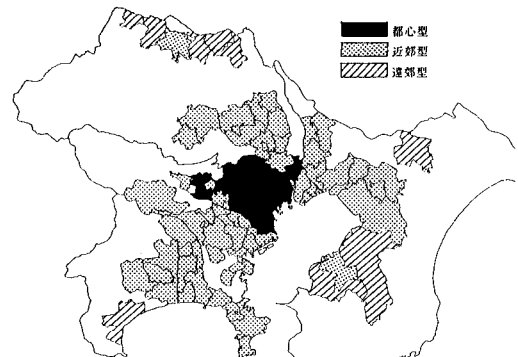


図-1 各セグメントの分布(商業地・業務地)

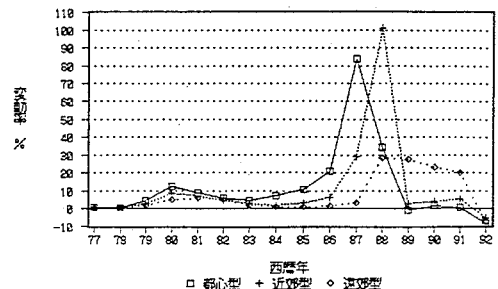


図-2 セグメント別平均変動率の推移(商業・業務地)

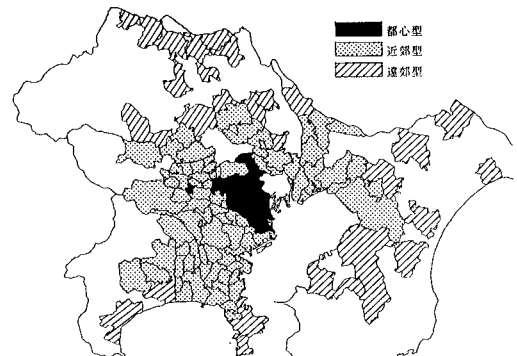


図-3 各セグメントの分布(住宅地)

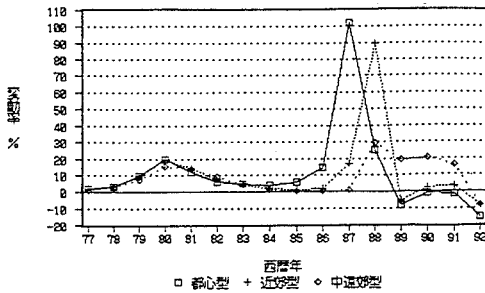


図-4 セグメント別平均変動率の推移(住宅地)

布範囲が狭く、区部南西部に分布している。また、遠郊型は商業・業務地と比較して都心方向に広がっていることが分かる。また、図-4のセグメント別平均変動率の推移をみると1980年前後の高騰では各セグメントとも、商業・業務地の水準を上回っており、住宅地中心の高騰であったことが伺える。一方、1980年代後半の高騰ではセグメント間の動向は商業・業務地とはほぼ同様であることが分かるものの、商業・業務への転用の可能性の高い都心型の変動率が1987年において高い値を示している。

3. マーケットセグメント別の地価変動モデルの構築

前章で分類したマーケットセグメント別に地価変動率（変化率）を被説明変数として時系列重回帰分析を行うことにより地価変動モデルを構築した。ここでは、地価変動を規定する要因として、金融要因、需給要因、波及要因の3つの要因に着目し、これらの代理指標を各要因の説明変数として採用した。

両用途のマーケットセグメント別地価変動モデルの構造推定結果を表-1に示す。

3-1 商業・業務地地価変動モデルの構造推定結果

表-1 用途別マーケットセグメント別地価変動モデルの構造推定結果（上段は偏回帰係数、下段はt値を示す。）

用途 セグメント	商業・業務地			住宅地		
	都心型	近郊型	遠郊型	都心型	近郊型	遠郊型
代替資産収益率 ^{<1>} (%)	0.62369 (0.90)	0.37477 (0.66)	—	-0.49330 (-2.84)	0.41028 (1.17)	—
代替資産収益率 <1期分> (%)	—	—	0.58377 (2.72)	—	—	0.36366 (0.82)
新規着工床面積変動率 (%)	1.1443 (1.55)	0.42677 (0.82)	0.35383 (3.05)	—	—	—
住宅取得能力 ^{<2>} <1期分> (%)	—	—	—	-2.7780E-9 (-0.11)	-3.146E-8 (-0.64)	-8.241E-8 (-3.35)
住宅ローン金利 (%)	—	—	—	—	—	-24.091 (-7.37)
商業・業務地の都心型MSの 変動率<1期分> (%)	—	0.89968 (4.71)	0.11503 (1.25)	1.3371 (16.28)	—	—
住宅地の都心型MSの 変動率<1期分> (%)	—	—	—	—	0.70288 (5.11)	0.20789 (5.58)
定数項	1.0234	-7.3624	-5.1198	3.3780	-3.3931	138.06
決定係数	0.516	0.884	0.818	0.978	0.874	0.909

商業・業務地では都市型モデルでの適合度は低いものの近郊型における波及要因が強くなっており、相対的に金融要因や需給要因の影響が少ないことが分かる。これに対して、遠郊型では波及要因よりも金融要因や需給要因が有意に働いており、都心からの高騰の波及が遠郊部までは影響していないことが読みとれる。

3-2 住宅地地価変動モデルの構造推定結果

住宅地の都心型モデルにおいては代替資産収益率および商業・業務地からの波及要因が有意に働いている。一方、近郊型においては商業・業務地と同様に都心からの影響力が強く、この波及により地価動向が決定されていることが分かる。これに対して、遠郊地域では波及要因よりも住宅取得能力、住宅金利等の需給要因がより有意に働いている。

4. 結論

以上から本研究の結論として以下の2点が挙げられる。

①地価変動データを基に、土地市場を都心型、近郊型、遠郊型に分類することができた。

②マーケットセグメント別地価変動モデルを構築した。

① 代替資産収益率: 東証1部平均株価対前年変動率および貸出決定平均金利のうちの収益性の高いもの

② 住宅取得能力: 平均勤労者が住宅取得のための年間支払能力を年収の1/4、支払期間30年と仮定して支払能力総額以下の式で表現する。

$$Y = (IN/4) \times \frac{(1+r)^{n+1} - 1}{r(1+r)^n} + AVLP \times AR \times (1-\gamma)$$

ここで、Y: 支払能力額、IN: 勤労者世帯平均年収、r: 貸出決定平均金利、n: 支払期間、AVLP: 首都圏平均地価、AR: 首都圏平均敷地規模、γ: 譲渡所得課税税率を示す。

これに当該セグメントの平均価格と相対化し、R: (前年平均地価×敷地面積)/Yを住宅取得能力と定義した。