

千葉県における地価変動とその諸要因との相関分析

芝浦工業大学 正員 石井 忠二郎

芝浦工業大学 高橋 恵太郎

1. 研究目的

わが国の公共事業費における用地取得費の割合は顕著に高く、当該事業を実現させるうえでは最初に考慮しなければならない重要事項の一つである。しかし近年、地価は乱高下し不安定である。80年代後半、投機的な土地売買による地価高騰。90年代に入りバブルが崩壊し、地価は一転して急落する。このような地価変動は、今後の公共事業計画上大きな支障用件となる。

そこで本研究は、近年の地価及び地価変動と地価形成要因との相関を分析し、今後の都市計画・土地利用計画等の資料とすることを目的とする。

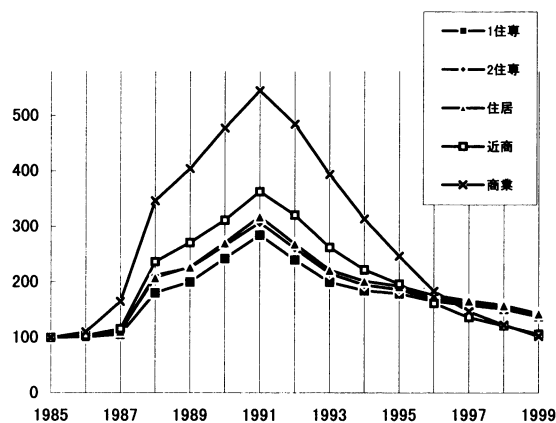


図1 用途地域別地価の推移(1985年を100として)

2. 研究方法

対象地域は東京都との強い経済・社会的繋がりをもつ千葉県全域とする。対象地点は85年から99年までの15年間継続して調査されている390地点を対象とした。

分析は、地価公示法に基づき公開されている標準地の『公示地価』を外的基準（尚、外的基準を『地価』及び『地価変動率』の2方法にて分析した）とし、「用途地域」・「容積率」・「地積」・「前面道路幅」・「下水道の有無」・「最寄駅までの距離」・「最寄駅から都心（山ノ手線駅または山ノ手線近辺の私鉄駅）までの最短所要時間」・「最寄駅の電車発車本数」の9アイテムを説明変数とし、数量化I類を用いて地価構成及び地価変動要因の相関分析を行う。

3. 分析結果

85年を基準年（100）とした対象地点（390地点）

の用途地域別地価の推移を図1に示す。

(1) 『地価』を外的基準とした分析

図2に示すように、『地価』に影響を及ぼす各アイテムの経年変化の傾向を見ると、大きく5分類に特徴づけられる。即ち、第1に1位「容積率」が91年（レンジ：10,436,325）をピークに顕著に大きな値を示しているが、以降96年までは急激な下降を示し、99年には85年当初の水準に下降している。第2に2位の「道路幅」は、86年～88年までは急上昇し、以後91年までは緩やかに上昇、92年からは下降を示すが、バブル以前の水準よりやや高い値で推移している。第3に3位の「最寄駅までの距離」は、前2者より遅れて87年以降小幅な上昇が見られ、91年をピーク（初期時の約4.1倍）に、99年には初期時の値に下降している。第4に、4～8位の「発車本数」・「所要時間」・「用途地域」・「地積」・「形状」は、前者と同様やや遅れた上昇を示すが微増加にとどまり、上記、1～3位の各アイテム同様91年をピークに漸減傾向を示

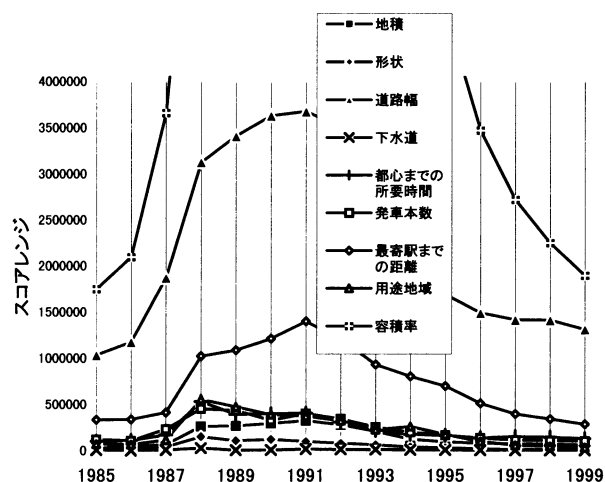


図2 『地価』スコアレンジの推移

キーワード：地価変動分析、土地利用

連絡先：浦和市南浦和3-9-14 TEL 048(882)3151・FAX 03(5476)3166

し、85 年当初の値に下降している。第 5 に 9 位の「下水道の有無」は、最も低い値で推移している。次に、各アイテムのカテゴリースコアの推移を見ると、一貫性のあるアイテムが見られる。それらは「最寄駅までの距離」、「下水道の有無」、「道路幅」、「都心までの所要時間」、「容積率」であり、「最寄駅」では“80m以内”の短距離が顕著に高く、次いで“80～240m”が高い。一方、“240m以上”は極めて低い値を示している。「容積率」は“500%以上”が 91 年をピークに他のカテゴリースコアと比して顕著に高い値である。

(2)『地価変動率』を外的基準とした分析

各アイテムのスコアレンジの推移は、「容積率」が先行する形で上昇を示すが、88～89 年には下降、再び 91～94 年には各レンジ中最も高い値を示している。以後、急激に下降し、96・97 年には低位を示している。「都心までの所要時間」・「道路幅」は、88 年にピーク（各 1 位）を示し、92 年まで常に上位にある。以後「所要時間」は横ばいで推移するが、「道路幅」は 95～99 年まで高い値（1 位）を見ている。次いで「最寄駅までの距離」・「発車本数」が高い値を示し、他アイテム同様 88 年をピークに 92 年には 86 年当初に下降、以後若干の上下を繰り返し推移している。「下水道の有無」は 90 年までは微増を示すが、以後、最も低い値で推移している。次に、各アイテムのカテゴリースコアの推移では、各アイテム共に年度により大きな変動が見られる。特徴としては上記(1)で、一貫性のある各アイテムのカテゴリー値は、

共通に見られる傾向として図 4 に示す様に、①86～88 年②89～92 年③93～99 年とで各カテゴリーが入替って上下している傾向が見られる。そして①・③で値が高く(+)、②で値が低くなっている(-)カテゴリーは、(1)の分析では高い値(+)を示したカテゴリーである。

4. 考察

以上、分析結果の特徴を述べる。前記①の期間（86～88 年）には、都心に近く大きな駅の近辺でかつ区画が大きい容積率の高い土地、つまり従前より価格帯の高い土地が急激な上昇を見せている。②の期間前半（89～91 年）には、逆に価格帯の安い土地が上昇している。つまり割安感のある土地に投資が移行したと考える。またこの時期には(1)・(2)の分析共に「道路幅員」のカテゴリースコアの傾向に変化が現われている。これはこの時期がバブルの末期であり、値上がりの遅れていた“駅前広場”に接する土地が急激に上昇したことによる。②の期間後半（91～92 年）ではバブルが崩壊し、①の期間で上昇した土地から大幅な下落が始まる。またこの時期には、「形状」に変化が現われており、バブルのころ他のカテゴリーより大幅にカテゴリースコアが高かった“不整形地”が、バブル崩壊により真先に値下がりの対象となっている。

5. まとめ

図 1 に見られる様に、地価は 91 年をピークに急上昇し、その後急落を示すが、カテゴリースコアの変動の特徴から、地価構成要因（各アイテム及びカテゴリー）が一元的に上下落していないことが判明した。今後の都市計画に際しての資料とするためには、他都道府県の分析を加え各地域・各地点の特徴を把握し、当分析データ等から地価の安定を図る施策が必要と考える。

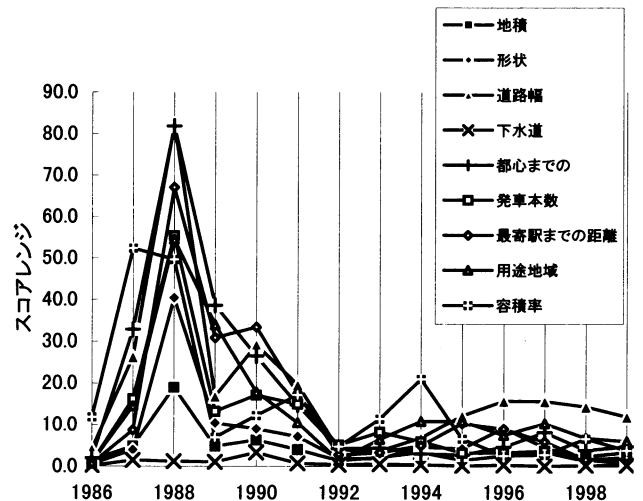


図3 『地価変動率』スコアレンジの推移

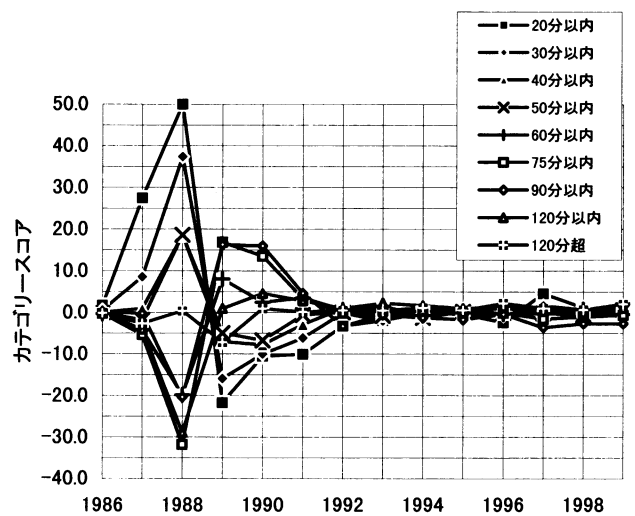


図4 『地価変動率』所要時間カテゴリースコアの推移