

都市域における地価形成の日独比較

名古屋大学 O学生員 根木貴史, 正員 林 良嗣, 学生員 土井健司

1. 研究の目的

わが国の大都市における近年の地価高騰は、土地利用に大きな混乱をもたらし、国土計画上あるいは社会的にも看過できない問題と言える。この最大の原因は、急速な経済成長にあると言われているが、類似の状態にある西ドイツにおいては、必ずしもこの種の土地市場の混乱はみられない。本研究では、わが国の土地市場における地価形成が、どの様な経済的及び制度的要因に起因しているのかについて、西ドイツと比較対比することにより、その問題点の分析を試みる。

2. 分析の枠組み

日独の地価形成の比較分析に際して、まず次のような三つの空間レベルを設定する。

(1) 国レベル (2) 都市圏レベル (3) 都市圏内分布レベル

これらのレベルによって、地価形成の要因は必ずしも異なるが、ここでは次の三つに要因を分けて分析を加える。

(a) マクロ経済的要因 (b) 制度的要因

(c) 社会基盤整備水準

土地市場における需要にはいわゆる実需要と仮需要とがあり、地価形成上かなり異なった役割を持っている。そこで以下では実・仮需要を区別してそれぞれに特徴的な要因について比較する。

3. 国間比較

3.1 実需要要因 (1) 経済規模及び成長度;

地価が土地生産性に基づくという考えから、可住地当りのGDPを比較してみると、1981年で日本の方が約2.4倍程である。しかし西ドイツでは都市地域以外は殆ど都市的利用が許可されていない。従って、商業地、住宅地の地価を考える際には、可住地から農地を除くべきであろう。この考えに基づき都市的開発可能地当りのGDPの比較を行うと、日独の土地生産性の差は1981年では1.2倍とかなり類似したレベルになってしまい、これは地価の差を説明する要因とはなり得ない。

(2) 社会資本ストック; 可住地当りの社会資本ストックを比較してみると、表1のようになる。ここで、可住地当りの社会資本ストック量の多いほうが土地の価値が高いと考えられるが、日独の地価を比較すると、むしろ逆の傾向になっている。

3.2 仮需要要因 (1) 過剰流動性; 一般に地価水準と相関の高いと言われているマネーサプライは、わが国においてはここ数年のうちに急速に増加し、1970年には西ドイツの約2.1倍から1984年には約3.7倍のレベルに上昇している。これが近年における一つの主要な地価上昇要因と考えられる。

(2) 土地税制; わが国の高地価の原因の一つとして保有税(固定資産税)率の低いことがあげられるが、西ドイツでは固定資産税の実効税率は0.16%でありわが国の0.14%とほぼ同等である。従って、西ドイツとの比較においてはこの見解は当たらない。むしろ日独の差を考えるには、法人所得税の損益合算の法則が注目される。わが国ではこれにより土地購入等の借入金は損金として所得より差し引かれる。そのため所得税を納めるよりも有利な土地への投資が助長された。これに対して西ドイツでは、法人の利益隠しのために土地に資金が投下されることはない。このように土地税制の違いも地価形成に大きな差をもたらす要因となっていると考えられる。

4. 都市圏間比較

4.1 実需要要因 (1) 商圏購買力; 商業地最高地価と商圏人口(都市圏人口)の関係をみると、先ずわが国の都市圏では、同じ商圏人口でも西ドイツに比べてかなり高い地価水準にある。また各国内でも、わが国においては東京、札幌、仙台地価がそれぞれ高め、北九州が低めに出ており、西ドイツではMuenchen, Stuttgartに比べDortmundの地価がかなり低めに出ている。

表1 マクロ経済的要因の日独比較

	年・単位	日本	西ドイツ
国内総生産	1981 (10億円)	252,546	150,271
(可住地当り)	1981 (10億円/万ha)	209.4	85.5
(都市的開発可能地当り)	1981 (10億円/万ha)	411.3	354.4
都市的開発可能地当り 社会資本ストック	1970 (億円/万ha)	536.1	1,125.6
	1982 (億円/万ha)	1,708.0	2,281.9

〔2〕都市圏の成長度；（1）で触れた各国内での都市圏間の地価水準を説明するであろう要因の一つが、都市圏の成長度である。例えば、人口成長率、工業生産額の上昇率をみるとそれぞれの国における停滞地域と考えられるのは北九州及びDortmundであり、ここ数年の地価上昇率を低く保つことによって、現在の地価水準そのものも、他都市との比較においてやや低めにしているものと思われる。逆に、東京、札幌、仙台、Muenchen、Stuttgartの都市圏人口成長率の高さが現在の地価水準や地価上昇率を説明しうるものと思われる。

4.2 仮需要要因 4.1節の実需要要因だけでは日独間のかい離は説明できない。それは、以下に示すような仮需要の発生に係わる諸制度にあると考えられる。

〔1〕都市計画制度；西ドイツの都市計画制度の基本は、F-planとB-planの二段階の土地利用計画を有していることである。F-planではわが国の市街化区域と同様都市の将来の開発見込みを含んで線引きされるが、日本では市街化区域編入、即開発可能地であるのに対して、西ドイツではB-planの策定がないと原則開発禁止であり、開発可能地とならない点が大きく異なる。B-planはこのように開発に対して法的拘束力を持ち、しかも策定には土地所有者、住民、関連機関等の参加のもとに行われるため、土地を先行取得しても民間の意のままの開発や転売への期待が入り込む余地が極めて少ない。また建物の形態まで決められるため、指定容積率そのまま実容積率となり、計画の変更が難しいため、実際の土地利用以上の収益を将来に期待することができない。このように厳しい西ドイツの計画制度が仮需要の発生を妨げている。また計画当局は、指定容積率の最終決定権を持っており、土地の収益性を決めることにより、地価を間接的にコントロールすることができる。これに対してわが国では、実容積率が指定容積率よりも低い敷地が多く、開発の期待による仮需要の入り込む余地が存在する。

〔2〕土地鑑定制度；西ドイツにおいてもわが国と同様、第三者機関としての土地鑑定委員会が存在する。わが国の土地鑑定制度とは次のような点で異なり、両者は似て非なるものと言うべきである。すなわち、1) 全国どこでも全ての土地取引が届出られる、2) 取引価格を加工せずそのまま公示する、3) 鑑定委員会は市民等からの問い合わせに対し、回答義務を有する、4) 土地収用、区画整理における補償額算定の際にも価格が提示される。以上により土地市場における取引を誰でも知ることができ、法外な価格による取引を起し難くしている。

5. 都市圏内部の分布 ここでは住宅地における実需要要因について触れる。

〔1〕都心へのアクセシビリティ；都市内道路網が発達し、都心へのアクセシビリティが都市内のどこからでも比較的容易な西ドイツの都市では、都心へのアクセシビリティは地価形成要因としての説明力は弱い。これに対して交通需要に対する道路整備が不十分なわが国では、地価形成の重要な説明要因である。

〔2〕交通以外の社会基盤整備水準；社会基盤（供給処理施設など）が既に整備された地区（B-plan策定地区、連担市街地）でなければ開発が許されない西ドイツでは、宅地の地価の説明要因とはなり得ない。これに対してわが国では、市街化調整区域でも例外規定により開発が認められる等、社会基盤が未整備である宅地も存在し、社会基盤整備水準の違いによる地価の差異が大きい。

〔3〕近隣の質（neighbourhood quality）；西ドイツでは社会階層と所得階層に歴然とした差が存在し、階層によってアメニティへの要求度が異なることから、都心へのアクセシビリティ等よりも（地区に住む世帯の社会階層、所得階層、公園・緑地率）等の近隣の質の方が地価を説明する力がある（Stuttgart州測量局）ということである。わが国では、西ドイツと比べると所得階層の差が小さいことから、余り有効な説明要因とは考えられない。

6. おわりに

基本的に土地市場における仮需要とは、将来にわたる実需要の期待とその期待が現況土地利用と関係のないところで地価に変換するのを許してしまう計画制度との相互作用と捉えることができる。

表 2 都市成長度

都市圏	商圏人口平均年上昇率 (1970-1980)	工業出荷額年平均上昇率 (1980-1983)
東京	2.0 %	1.5 %
大阪	1.3	1.4
名古屋	1.5	2.6
札幌	3.0	0.0
仙台	3.2	0.1
北九州	0.65	-1.4
Muenchen	0.42 (72-82)	---
Stuttgart	---	---
Dortmund	-0.41 (72-82)	---