

地価上昇が土地供給に与える影響の分析

名古屋大学 林 良嗣 土井健司 ○田中雅裕

1. はじめに

近年の大都市圏における地価高騰は、土地市場における供給のメカニズムを大きく変化させてきている。地価高騰の大きな1つの原因として土地供給がスムーズに行われないことがあげられるが、この関係を把握する為には、逆に地価上昇が供給に対してどの様にフィードバックされるかを知ることが重要であると思われる。従来なされてきた土地供給に関する分析には、国・地域レベルでのマクロな経済要因との関連に基づくもの、或は農家等の土地所有者の効用最大化行動及び個々の事情により説明するものがある。しかしながら地価高騰の下で、土地供給のメカニズムはこうした各レベル個別の捉え方では必ずしも十分には説明しえないものとなってきている。

本研究は、最終的にはこうした近年の現象をも扱いうる供給モデルの構築を目的としているが、本稿においては、まず地価上昇との関わりで供給行動の定性的な整理を試みる。

2. 分析の枠組

近年明らかとなってきたように、都市圏のある場所での供給主体型の場所での需要主体となる等、土地市場の中での個々の主体の経済行動レベルの因果関係を把握することなしには、供給を記述することは困難であるように思われる。そこで本稿では、こうした因果関係を空間的にも捉えられるよう、まず都心、都心周辺、郊外といった地域区分を設け、個々の地域において、需要主体も含めて供給関連主体を確定する。次に、各主体の行動を規定する要因、さらにそれらに影響を及ぼす政策要因の整理を行う。そして最後に、こうした要因のつながりから各主体の行動に関する因果関係を捉えた上で、地価上昇と供給との関わりを見、近年の地価高騰下での供給メカニズムの定性的な整理を試みる。

3. 土地市場における行動要因及び政策要因

市場での土地取引に関わる主体は、初期供給者、中間需要（＝中間供給）者及び最終需要者に分けられる。ここで言う初期供給者とは、農家等、予め土地を所有しておりそれを供給にまわす可能性のある主体を指し、中間需要者とは、デベロッパー等、最終需要者への供給を前提として土地を取得し、それを開発及び仲介する主体を指す。また最終需要者とは世帯、事業主等の直接的利用を前提として土地を需要する主体を言う。

都心、都心周辺、郊外の各地域において供給関連主体

表-1 供給関連主体の行動要因（地域別）

		初期供給者	中間需要（＝中間供給）者	
都心	持家世帯	転勤、住み替え 固定資産税等の負担増大	デベロッパー (不動産業者を含む) 保険会社等の 機関投資家	開発利益の吸収 転売による収益 など 長期的な資金運用 (投資選択)
	事業主(店舗 工場等経営者)	建物老朽化、収益の低下、資金需要の発生 固定資産税等の負担増大		
周辺	農家、持家世帯、その他の 余剰地所有者	相続税支払い、固定資産税等の負担増大 資産選択、アパート経営等による収益期待 個々の事情による資金需要の発生	デベロッパー (民間主体、公共 主体双方) 民間宅造業者	開発利益の吸収 長期的視点からの 開発地の先行 取得 など
郊外	農家及び 山林保有者	相続税等の税支払い、資金需要の発生 資産選択		

を確定し、その行動を規定する要因をまとめたのが表-1である。但し、ここでは土地所有者の転売、転出と利用変換という2つの供給形態を考えている。

次に、各主体の行動に影響を及ぼすと思われる政策要因を取り上げ、供給及び需要形成との関わりを示したのが図-1である。ここでは政策要因を大きく経済要因、土地関連税制、規制を中心とした土地政策、制度、基盤整備の4つに分類している。こうした要因の変化は一方では地価変化をとめない、土地の取得、保有、開発、譲渡等に関連した期待便益、費用の発生をもたらす、また一方では、非金銭的な利用効用或は利用可能性の変化をもたらす。これらを介して、政策要因の変化は、供給及び需要形成にある程度直接的な影響を及ぼすと考えられる。地域別に見た場合、地価形成の違いを反映してその影響の度合は大きく異なっ

くるが、都心からの転出世帯が郊外での需要者となる等、供給、需要形成は地域を通じて互いに関連し合っている。近年の動向を基に、こうした因果関係を整理したのが図-2である。供給を扱った既存の分析においては、こうした今日的な地価上昇を介した因果関係、即ち動的な供給及び需要形成のメカニズムを十分に把えておらず、供給を土地所有者の一方的な意思決定行動と捉えたものが多い。

4. 土地供給に及ぼす地価上昇の影響

以上にまとめたように、地価上昇の下で、近年の土地供給行動は既存の分析では記述し難いものとなつてはいるが、見方を変えれば明確な因果関係を持ち優れて合理性にのつた行動となつていとも言える。供給行動に及ぼすこうした地価上昇の影響は以下のように整理される。

1) 本来、地価変化と密着した供給行動が、近年の地価の継続的上昇の下でますます地価依存の性格を強めている。こうした中で、都心の持家世帯等の転出、都心周辺の農家地主等による転売およびアパート経営のように、地価上昇に伴う税負担の増大から、半ば供給を余儀なくされるケースもある。

2) 地価上昇の下で、デベロッパー等の中間需要者の果たす役割が大きくなり、土地供給はより需要と密接した行動となっている。例えば、都心におけるビル用地の供給、都心からの転出世帯に対する郊外での買い換え用住宅(宅地)の供給は、明らかにこのような性格を持つものである。また、都心周辺、郊外における農地等の素地供給の多くはデベロッパー等中間需要者側の需要圧力に支えられたものであり、土地所有者の個人的な資産選択行動とは捉え難い。

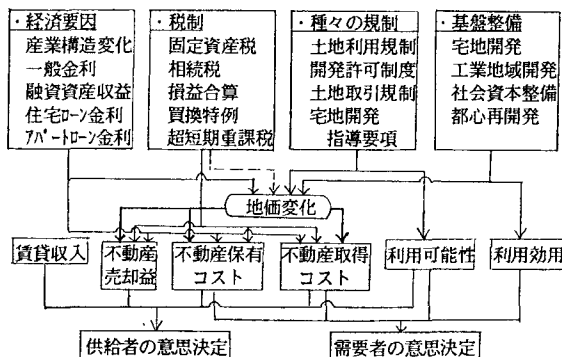


図-1 政策要因と供給、需要形成の係わり

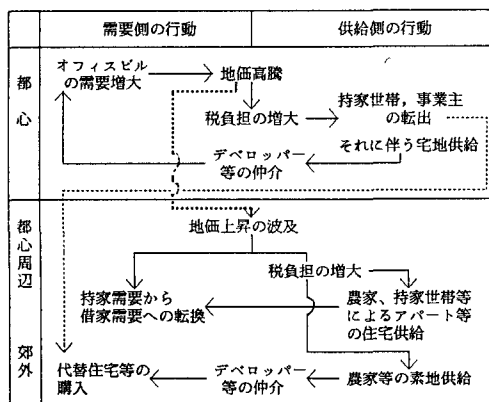


図-2 供給及び需要形成の因果関係

5. 土地供給のメカニズム

以上の整理より、近年の土地供給のメカニズムを記述するためには、中間需要者を含めた3つの需給主体を明確に意識した上で、初期供給者～中間需要者間の市場と中間需要者～最終需要者間の市場を区別し、土地市場を階層的に捉えることが不可欠であると思われる。こうした視点からみた場合、近年の土地供給のメカニズムは以下のように表される。

まず初期供給者～中間需要者市場においては、デベロッパー等の中間需要者(=中間供給者)が長期的視点の下で、最終需要をにらみながら、まず農家等の初期供給者より土地を取得する。この時の取得分には仮需要的なものも含まれる。この場合の初期供給者の行動は、地価高騰の下での資産保全的なものであり、中間需要という受け皿があって初めてなされる受動的な供給と言える。次に、中間需要者～最終需要者市場においては、中間需要者が、需要、地価および各種政策要因の動向に基づき、真に資産選択的な見地から予め前市場において取得しておいた土地の供給を行う。

5. おわりに

本研究においては、以上の整理から得られた知見に基づき、名古屋都市圏を対象とした供給モデルの構築を進めている。その成果の報告は講演時に行う予定である。

<参考文献>

- 1)大橋、青山;土地需給均衡モデルによる土地税制の効果分析、日本不動産学会学術講演会梗概集、1984
- 2)森杉、大野、松浦;資産選択行動を考慮した住宅立地モデルの提案、土木計画学研究・講演集、1987