

東京23区における用途地域と地価変動のミクロ分析

徳島大学大学院 学生員 ○高田礼栄 徳島大学大学院 学生員 久保 寿
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

昭和60年前後に始まった地価高騰は最近やや沈静化しているが、依然、地価は高水準にあり、社会基盤整備や計画的な都市環境整備を阻害するとともに様々な社会問題を引き起こしている。そこで本研究では、今回の地価高騰の発端となった東京23区を分析対象地域とし、公示地価データを用いてミクロな視点より、土地利用規制が地価の形成に対して与える影響の分析を行った。

2. 地価変動の状況

東京23区における地価変動について、昭和57年から平成3年まで各特別区ごとの全用途平均地価より、対前年変動率を算出した。その結果を表-1に示す。

表-1により、昭和59年に都心3区より若干の上昇が始まり、昭和60年にはその都心部に隣接する副都心区へ、さらに昭和61年には副都心区から南西部の区へと地価上昇が波及した。昭和62年には南西部の区で100%以上の異常な上昇が生じ、昭和63年にはその南西部の上昇が北東部へと波及し、他の区では一転沈静化に向かった。その後、平成元年以降は昭和63年までの急激な地価上昇から一気に沈静化し、南西部で若干の下降傾向を示すなど安定的な地価変動を続けている。以上のことからこの異常

表-1 年次別対前年地価変動率 (単位: %)

対象区	S.58	S.59	S.60	S.61	S.62	S.63	H.01	H.02	H.03
都心部	8.6	29.4	29.0	56.6	43.5	15.3	-0.6	1.5	0.0
副都心部	8.8	18.7	29.4	52.0	47.2	16.9	-0.1	2.5	0.2
副都心部	7.4	13.7	20.2	41.0	71.6	8.6	-3.5	0.5	-2.7
副都心部	6.6	8.3	13.4	26.9	104.0	14.4	-4.0	1.9	0.4
副都心部	5.3	6.4	7.8	19.8	109.9	11.3	-3.4	0.4	-0.1
副都心部	4.3	6.0	12.1	20.2	86.0	13.9	-2.7	0.3	-0.1
副都心部	6.9	9.2	17.0	31.5	80.9	17.1	-5.8	0.4	0.4
副都心部	6.0	7.9	10.3	15.6	86.2	14.0	-0.6	2.1	1.5
南西部	6.9	6.2	9.7	20.4	84.3	13.7	-3.0	1.0	-0.8
南西部	8.0	7.6	11.1	24.5	103.9	10.0	-5.6	-0.5	-0.4
南西部	4.2	3.3	4.8	16.2	114.7	22.6	-6.4	-0.6	-0.9
南西部	4.2	3.0	4.5	14.9	106.9	31.7	-8.5	-0.7	-0.6
南西部	5.0	3.9	4.4	13.3	111.4	16.2	-9.5	-0.2	-1.0
南西部	4.3	0.9	3.2	16.0	115.2	21.7	-7.5	-0.2	-1.5
南西部	3.5	1.6	2.4	5.2	73.4	68.9	-9.8	0.0	-0.3
北東部	2.4	2.5	3.2	6.1	58.6	75.9	0.1	3.3	0.4
北東部	3.3	4.0	2.9	5.6	52.0	62.2	3.7	4.4	1.6
北東部	3.0	4.0	3.5	4.6	51.8	47.7	-0.6	1.8	0.3
北東部	1.9	2.7	3.3	4.0	57.2	47.0	-1.2	0.4	0.1
北東部	2.2	2.3	2.4	3.9	79.6	97.0	-1.8	0.0	0.1
北東部	2.9	2.3	1.4	2.0	14.6	89.2	2.7	3.6	3.7
北東部	3.1	1.9	0.6	0.9	31.9	71.4	2.4	2.3	4.3
北東部	4.1	3.1	1.9	3.7	42.5	90.2	2.6	3.3	3.7

なまでの地価高騰は都心部に端を発し、副都心部、南西部、北東部へと東京23区を時計回りに時間的遅れを伴いながら波及したことがわかる。またここでは割愛したが、商業地と住宅地に分類した場合の地価変動の分析の結果、商業地の変動にやや遅れて住宅地の変動が生じていたことが明らかとなった。

3. 重回帰モデルによる地価形成要因の分析

まず、東京23区のうち年次別地価変動の傾向が類似しており、かつ地域的なまとまりがみられる区について、表-2に示すような4つのゾーンに分割した。次に、分析の対象年次として昭和58年(安定期)、昭和62年(高騰期)、平成3年(下降期)の3時点を取り上げ、用途地域のうち商業地域、近隣商業地域を商業系用途、第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域を住居系用途として分類した。ここで、地点別の地価形成要因に関するミクロ分析を行うにあたり、公示地価データより、モデルの説明変数として、土地利用規制要因から容積率、立地要因から地積、前面道路幅員、最寄り駅までの距離を抽出し、(式-1)に示すような対数線形モデルとして表される地価関数に対して重回帰分析を行った。

$$\log(R_i) = \log(a) + b \cdot \log(S_i) + c \cdot \log(W_i) + d \cdot \log(D_i) + e \cdot \log(Y_i) \cdots (\text{式}-1)$$

ただし

R_i

:

公示地価

S_i

:

地積

W_i

:

前面道路幅員

D_i

:

最寄り駅距離

Y_i

:

容積率

 $a \sim e$

:

パラメーター

 i

:

地価公示地点

表-2	
地域区分	対象区
都心部	千代田, 中央, 港
副都心部	新宿, 文京, 台東, 渋谷, 豊島
南西部	品川, 目黒, 大田, 世田谷, 中野, 杉並, 練馬
北東部	墨田, 江東, 荒川, 北, 板橋, 足立, 葛飾, 江戸川

表-3 平成3年 回帰分析結果									
商業系用途					住居系用途				
		標本数	パラメータ	t 値	相関係数			標本数	パラメータ
都心部	地積	57	0.056	1.48	0.868			22	0.254
	前面道路		0.028	0.42					5.49
	最寄り駅		-0.020	-1.52					0.163
	容積率		1.911	9.30					1.56
	定数項		3.833						-0.132
副都心部	地積	76	0.263	2.71	0.729			71	-1.75
	前面道路		0.049	0.37					1.89
	最寄り駅		-0.002	-0.06					0.415
	容積率		1.876	6.29					2.25
	定数項		2.356						3.02
南西部	地積	79	0.147	2.12	0.832			315	0.054
	前面道路		0.177	2.25					0.42
	最寄り駅		-0.063	-3.07					1.15
	容積率		1.543	9.12					8.927
	定数項		4.508						0.287
北東部	地積	69	-0.059	-0.79	0.773			198	0.332
	前面道路		-0.060	-0.60					5.64
	最寄り駅		0.003	0.10					-0.237
	容積率		1.704	7.61					-8.60
	定数項		4.889						0.077

表-4 3時点の重回帰分析によるt値				
商業系用途	都心部	副都心部	南西部	北東部
地積	△	◎	△	-
前面道路	-	-	△	-
最寄り駅	△	-	◎	-
容積率	◎	◎	◎	◎
住居系用途	都心部	副都心部	南西部	北東部
地積	◎	◎	◎	-
前面道路	△	◎	◎	△
最寄り駅	△	△	◎	◎
容積率	-	△	△	△
凡例 ◎ : t 値 ≥ 2 が 3 ヶ年 △ : t 値 ≥ 2 が 1 または 2 ヶ年 - : t 値 ≥ 2 が なし				

ここでは紙面の都合のため、平成3年における重回帰分析の結果についてのみ表-3に示す。次に3時点にわたる重回帰分析の結果でt値について総括したものを表-4に示す。

表-3より、パラメータの符号条件についてみると、都心部、南西部は全て満足しているが、副都心部については住居系用途の最寄り駅距離が、北東部においては両用途系の地積が不十分である。t値についてみると、商業系用途では都心部、北東部の容積率のt値が特に大きい。住居系用途では都心部で地積、南西部で地積と最寄り駅距離、北東部で最寄り駅距離といった立地要因のt値が大きくなっている。また、表-4より、商業系用途については土地利用規制要因である容積率が地価形成上すべての地域において大きな影響を与えていることがいえ、住居系用途については商業系用途とは異なり、地域によって影響要因にばらつきがあり比較的、土地利用規制要因よりも立地要因に伴う影響のほうが大きいといえる。

4. まとめ

東京23区における一連の地価高騰は、昭和59年に都心部商業地に端を発した後、東京23区を時計回りに波及が進んだことが明らかとなった。また、商業系用途には土地利用規制要因が、住居系用途については立地要因が、大きな影響を与えているということが明らかになった。商業地地価に与える土地利用規制要因である容積率の影響が大きいことから、土地利用規制を的確に実施すればその価格を制御し適正な土地価格を実現する可能性が考えられる。また、現在改正の検討が進められているように、土地利用規制の制度の見直しによって、商業系用途から住居系用途への地価上昇の波及を抑えるような地価対策も可能であると考えられる。本研究では、現在、東京23区における地価変動の把握と、地価形成要因に関する分析にとどまっているが、今後は、地価波及の構造を大局的に捉え、地価形成及び地価変動メカニズムに関する研究を通じて、新しい土地制度のあり方についての政策提言につながる研究を実施する必要があると考えられる。