

首都圏における用途地域と地価変動のマクロ分析

徳島大学大学院 学生員 ○久保 寿 徳島大学大学院 学生員 高田礼栄
 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

首都圏における異常なまでの地価高騰は、公共事業などの建設費の大部分を用地取得費が占めるなど、社会基盤整備の促進や計画的な街づくりを阻害し、また不動産を持つ者と持たざる者の資産の格差拡大や、都心部における住宅地へのオフィスの浸出などによる、コミュニティの崩壊等様々な社会問題の根源となっている。そこで本研究では用途地域や容積率といった土地利用規制に着目し、空間的、時系列的な地価上昇の波及について公示地価データを用いて首都圏の1都3県を対象とした実証的分析を行うとともに、地価変動要因をとりこんだ重回帰モデルの構築を通じて現在の土地利用規制の課題を明らかにした。

表-1 用途地域区分結果

用途系	用途地域
住居系	第1種住居専用地域
	第2種住居専用地域
混合系	住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
商業系	商業地域

2. ゾーンと用途系区分の設定

まず、市区町村別及び用途地域別の分析では、データ数のバラツキのために統計的分析に耐えられない箇所が生じるため、市区町村を幾つかとりまとめたゾーンを設定した。用途地域についても、建築物の用途規制や容積率等の土地利用規制が類似しているものを表-1の様に3つの用途系に区分した。

3. 用途系別の地価変動波及動向

図-1は、商業系のゾーン別平均地価の対前年変動率が最大に達した年次を地図上に表したものであるが、これによると東京都心部では既に昭和61年にピークに達しているが、その周辺部では昭和62年、郊外部では昭和63年、さらに郊外では平成になってからというように「都心→郊外」に地価上昇が波及していったといえる。図-2は、住居系のゾーン別平均地価の対前年変動率の最大年を地図に表したものであるが商業系と同様に「都心→郊外」に波及していったことが確認できるが、それ以外に商業系に比べ1年遅れてピークに達しているゾーンが多数存在し、このことから「商業系→住居系」に波及していったことも明らかになる。なお混合系は住居系に類似していたので掲載を省略するが、やはり商業系からの地価上昇の波及があったことが認められた。

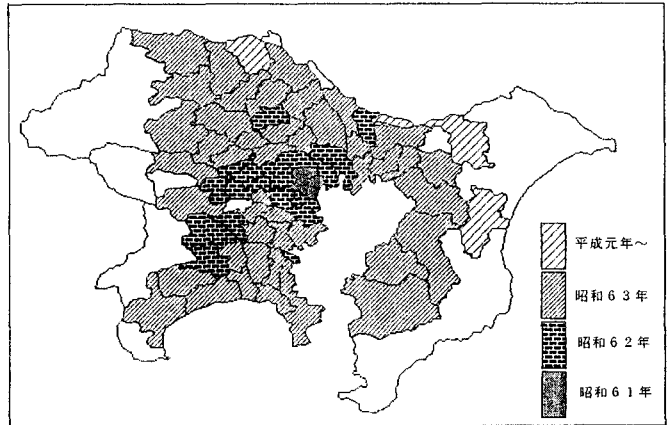


図-1 地価の対前年変動率が最大の年の分布図（商業系）

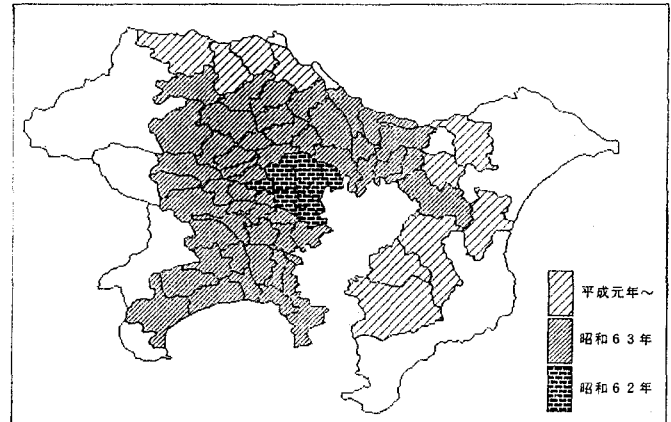


図-2 地価の対前年変動率が最大の年の分布図（住居系）

4. 重回帰分析による地価変動要因分析

ここでは地価変動要因について重回帰モデルによって分析した。そこで昭和58年から平成2年までの各用途系における対前年変動率を被説明変数とし、地価変動要因を説明変数とするモデル式を用いて地価変動要因の分析を行った。なお、ここでは紙面上の都合により住居系の結果についてのみ示す。まず地価変動要因を考察すると、住宅取得能力として給与等の所得要因、借入金利等の金融要因、また先に述べた様に、住居系の地価上昇は商業系からの波及と、都心部からの空間的波及が考えられることから、

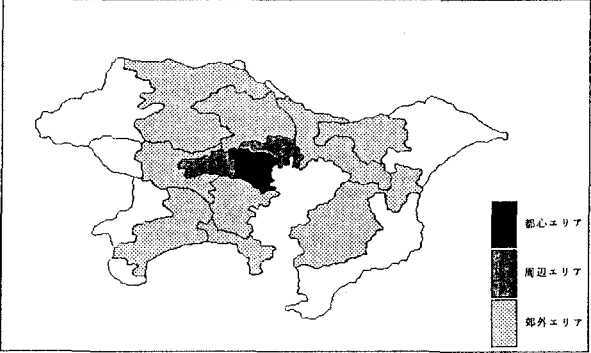


図-3 エリア設定区分地図

それぞれ用途波及要因、空間的波及要因として(式-1) $y = a_1 x_1 + a_2 x_2 + a_3 x_3 + a_4 x_4 + b$ (式-1)

に示すような重回帰モデルの説明変数に取り入れることとする。回帰分析により各説明変数が符号条件を満たすことを条件として得られた結果を表-2に示す。これによると中心エリアの決定係数は低いが、他のエリアでは0.8以上と良好な結果が得られた。また全てのエリアで用途波及要因のt値が比較的高い値を示した。ここで周辺エリアのうち区部北東部について図式的に要因分解を行ったものが図-4である。図-4によると、昭和61年までは所得要因と用途波及要因の寄与が大きい、地価高騰が始まるとそれはほとんど用途波及要因と空間的波及要因に取って代わられている。地価高騰がピークに達した昭和63年には、都心部の商業系の前年度の対前年変動率は減少しているため、用途波及要因は減少しているが、代わりに空間的波及要因が増加している。また、今回の地価高騰は一般に金融要因が大きな影響を与えていると言われているが、この分析では金融要因の寄与が小さくなった。これは、データとして不動産業向けの融資額が得られなかったことと、ゾーン間の融資金額の移動が考慮できなかったためと考えられる。

- y : 対前年変動率 (住居系)

x₁ : 人口一人当たり所得伸び率 (所得要因)

x₂ : 銀行貸出金伸び率 (金融要因)

x₃ : 都心部の商業系における前年の対前年変動率 (用途波及要因)

x₄ : 都心部の住居系における前年の対前年変動率 (空間的波及要因)

a₁, a₂, a₃, a₄, b : パラメータ

表-2 回帰分析結果(住居系)

エリア名 (標本数)	パラメータ	t値	決定 係数
中心 エリア (16)	b=-46.838	-1.70	0.657
	a ₂ =1.548	0.91	
	a ₃ =1.314	4.58	
周辺 エリア (16)	b=-44.703	-2.42	0.891
	a ₁ =2.902	1.07	
	a ₂ =0.848	1.66	
	a ₃ =0.522	2.83	
	a ₄ =0.269	1.88	
郊外 エリア (64)	b=-51.555	-7.63	0.812
	a ₁ =8.357	6.50	
	a ₂ =0.578	3.36	
	a ₃ =0.307	5.76	

5. まとめ

本研究により、昨今の首都圏における地価の高騰は、都心3区の商業系に端を発し、「商業系→住居系」、「都心→郊外」という指向性があり、このことが要因分析からも実証された。このように異なる用途間での地価変動の波及が生じることは、いかに現在の用途地域区分における建物用途規制が緩いものかを示しており、現在制度改正が審議されている土地利用規制の制度と運用の詳細化と、厳格化の必要性が実証されたといえる。

今後の研究の課題としては、今回の地価高騰が金融市場からのインパクトを強く受けていたことから、土地市場と金融市場の相互関係を明らかにし、さらに詳細な分析を進めていく必要があると考える。

区部北東部(台東区、墨田区、江東区、荒川区、板橋区、北区、足立区、葛飾区、江戸川区)

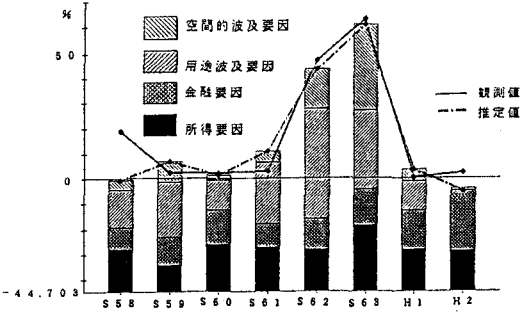


図-4 地価上昇の要因分解(住居系)
(周辺エリア・区部北東部)