

地価変動の空間的波及に関する実証的研究

徳島大学大学院 学生員 ○笹山和延

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

わが国における1985年前後からの地価高騰は、公共事業における用地取得費を増大させ、社会資本整備を遅らせるなど、重大な社会問題をもたらしている。したがって地価変動のメカニズムの解明が都市計画、交通計画にとって重要な課題となっている。そこで本研究では、最近10年間の公示地価データをもとに、全国における地価変動が、時系列的にどのように変化しているのか、また空間的にどういった動向を示しているのかを的確にとらえ、地価変動の波及パターンについて分析した。

2. 用途系区分の設定

都市計画法では土地の利用目的に応じて、現在8つの用途地域が指定されているが、本研究では各用途地域のうち、土地利用規制の類似しているものを統合し、表-1に示すように用途地域を3つの用途系に区分して分析を行った。

3. 用途系別の地価変動率の動向

図-1は、商業系の平均地価の対前年変動率がピークに達した年次を地図上に示したものである。これによると1986年に東京がピークに達し、1988年には東京周辺の地域および近畿圏などでピークに達していることがわかる。そして、1989年には宮城、愛知といった地方中枢都市部、1990年にはそれらの地域の周辺、1991年にはその他の地方圏で変動率のピークがみられる。また、図-2の住居系の場合をみると、1987年に東京がピークに達し、1988年には東京周辺の地域がピークに達している。そして、1990年には宮城、愛知、近畿圏といった大都市、1991年にはそれら大都市の周辺地域で変動率

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

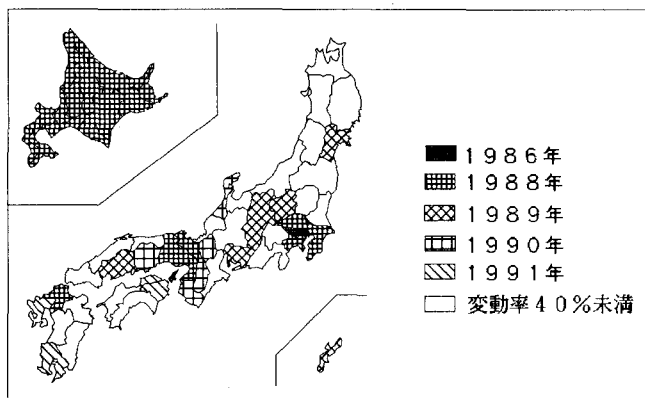


図-1 地価変動率がピークの年の分布図（商業系）

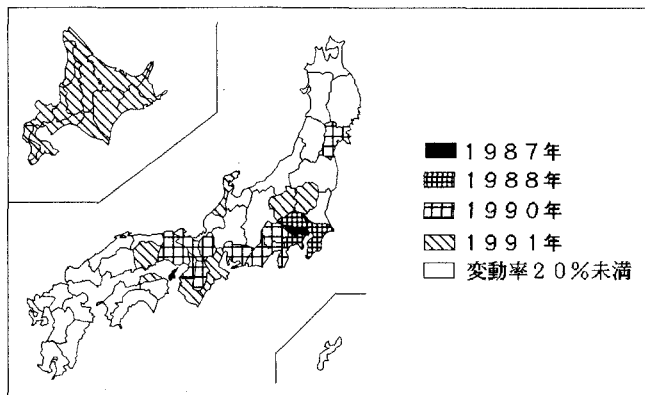


図-2 地価変動率がピークの年の分布図（住居系）

のピークがみられる。なお、混合系は住居系とよく似た動向を示したため、ここでは省略することとする。また、商業系と住居系を比較してみると、東京では商業系に1年遅れて住居系のピークがきており、愛知、大阪といった大都市においても、商業系に1年から2年遅れて住居系のピークがきていることがわかる。

4. 地価変動からみた都道府県の類型化

地価変動の波及を空間的、時系列的にみた場合、空間的、時系列的に何らかの関連性を持っていると考えられたため、クラスター分析によって地価変動パターンに類似性がある都道府県を類型化することによって地価の空間的波及パターンをより明確にすることを試みた。表-2は、対前年地価変動率を用いてクラスター分析を行った結果である。これによると、東京は単独でグループを構成することとなった。また、東京周辺の地域である埼玉、千葉、神奈川が1つのグループに、関西

表-2 クラスター分析による分類結果

東京	東京
東京を除く首都圏	埼玉、千葉、神奈川
近畿圏	京都、大阪、兵庫、奈良
地方中枢都市圏	北海道、宮城、群馬、長野、静岡 愛知、広島、福岡、沖縄
地方中枢都市周辺圏	滋賀、和歌山、岡山、香川
地方圏	青森、岩手、秋田、山形、福島、茨城 栃木、新潟、富山、石川、福井、山梨 岐阜、三重、鳥取、島根、山口、徳島 愛媛、高知、佐賀、長崎、熊本、大分 宮崎、鹿児島

の大都市圏である京都、大阪、兵庫及び奈良が1つのグループに分類され、宮城、愛知といった地方中枢都市を擁する県と、関東周辺の県が1つのグループに、滋賀、和歌山、岡山、香川が1つのグループに分類され、残りの県は地方圏として1つのグループに分類された。また、表-3は対前年地価変動率を用いて、東京の各用途系に対する各都道府県の用途系の相関分析を行った結果について、クラスター分析による分類を用いて表したものである。これを見ると、東京の商業系、住居系の地価変動が、東京を除く首都圏、近畿圏、地方中枢都市圏、地方中枢都市周辺圏、そして地方圏へと次第にタイムラグを広げながら順に、用途系間の波及を伴いつつ全国に拡大していることがわかる。

表-3 東京の各用途系に対する相関分析結果

		タイムラグ					
		+1年		+2年		+3年	
		商業系	住居系	商業系	住居系	商業系	住居系
東京を除く首都圏	商業系						
	住居系						
近畿圏	商業系						
	住居系						
地方中枢都市圏	商業系						
	住居系						
地方中枢都市周辺圏	商業系						
	住居系						
地方圏	商業系						
	住居系						

凡例

	0.8以上
	0.7~0.8
	0.6~0.7

た結果について、クラスター分析による分類を用いて表したものである。これを見ると、東京の商業系、住居系の地価変動が、東京を除く首都圏、近畿圏、地方中枢都市圏、地方中枢都市周辺圏、そして地方圏へと次第にタイムラグを広げながら順に、用途系間の波及を伴いつつ全国に拡大していることがわかる。

5. まとめ

本研究では、全国の都道府県を対象とし、地価変動の波及パターンについての分析を行った。その結果、従来からよくいわれているように、1985年頃から東京に端を発した地価上昇は、まず東京周辺の地域、次いで大都市圏、大都市の周辺地域、地方圏へといった地価変動のパターンがあることが明らかになった。

本研究は、地価変動パターンについての分析にとどまっているが、今後は、このような地価変動が生じるメカニズムに関する研究を継続していく予定である。