

IV-26 大都市地価変動の一考察

日本大学大学院 学生員 ○伊藤 裕幸

日本大学大学院 学生員 小西 一生

日本大学工学部 正会員 寺中啓一郎

東京を中心とする近年の地価上昇は、マスコミを通じて大きな社会問題となっている。それは土木工学的な観点からも“社会投資の効率の悪化”として、大きな問題となっている。

一般的に言われている地価上昇の原因や対策については、さまざまな憶測や推論によるものが数多く見受けられ、地価上昇のメカニズムを解明する、客観的資料に基づいた検討が必要であると考えられる。

そこで本研究では、近年の地価上昇を実際のデータを用いて分析し、その結果から地価上昇の原因と特徴および対策について考察するものである。

1. 研究方法

本研究の調査対象区域は東京都23区とし、この区域を1km×1kmのメッシュに分割する。そして、東急不動産から毎年発行されている地価分布図より、昭和56年から63年までのデータを読み取ったものから、各年における地価変動を調査し特徴的な変動を取り上げる。次に、特徴的な地価変動がどのような地域で発生しているのかを調査するために、主成分分析を用いて分析を行なう。その結果、近年の地価上昇の原因と特徴を考察する。また、一般的に言われている地価上昇の対策について文献調査を行ない、有効的な対策についての考察を行なう。

2. 結果

昭和56年から63年の地価変動を調査した結果、特徴的な変動として ①.昭和57～58年、②.昭和60～61年、③.昭和62～63年の3時点のものが取り上げられた。つまり、57～58年には都心部において上昇していたものが、60～61年には東京都の南西部へ波及し、62～63年には都心部と東部へと波及していることがわかる。したがって、近年の東京都の地価上昇は、時計廻りの方向に広がっていると考えられる。

そして、これらの変動がどのような地域で発生しているのかを調査するために、主成分分析を用いて分析を行なう。変量は“昼間人口”“夜間人口”“東京駅までの時間距離”“容積率”“沖積層基底までの深さ”の5変量を用いて主成分分析を行なった。その結果、因子負荷量は表-1のとおりになった。つまり、第一主成分は“東京駅までの時間距離”が負の高い値を示し“昼間人口”“容積率”が共に正の高い値を示している。したがって、第一主成分は「業務機能の集積さ」であると解釈できる。また、第二主成分は“夜間人口”が正の高い値を示し“沖積層基底までの深さ”が負の高い値を示している。したがって、第二主成分は「住宅用地域の地盤の良さ」を示していると解釈できる。そして、第三主成分は“夜間人口”“沖積層基底までの深さ”が共に正の高い値を示している。したがって、第三主成分

表-1 因子負荷量

	第一主成分	第二主成分	第三主成分
東京駅までの時間距離(分)	-0.82619	0.08577	-0.01535
昼間人口(人)	0.84207	0.20756	-0.19249
夜間人口(人)	0.36664	0.64059	0.65628
沖積層基底までの深さ(仮)	0.09299	-0.82067	0.53450
容積率(%)	0.78809	-0.33328	-0.17858
固有値	2.15734	1.24536	0.78557
寄与率	0.43147	0.24907	0.15712
累積寄与率	0.43147	0.68054	0.83766

表-2 上昇メッシュ/主成分メッシュ

	第一主成分	第二主成分	第三主成分
57～58年	58.9%	20.4%	7.1%
60～61年	21.9%	35.4%	12.5%
62～63年	58.4%	37.2%	55.4%

は「住宅用地の地盤の悪さ」であると解釈できる。

因子負荷量より求めた主成分得点について、第一～第三主成分の主成分得点の正の高い値（1.0以上）をそれぞれ求め、それと特徴的な地価変動とを重ね合わせてみると、表-2のとおりにある程度の精度をもって整合していると考えられる。したがって、このことより57～58年の上昇は「都心の業務用の地域」において発生し、60～61年の上昇は「地盤の良い住宅用の地域」において発生し、また62～63年の上昇は「都心の業務用の地域」と「地盤の悪い住宅用の地域」において発生している傾向があると考えられる。

つまり、近年の東京を中心とする地価上昇の特徴は、オフィス床面積の需要の増大を発端とし、上昇の過程において土地の選別化が発生していることがその特徴であると考えられる。

3. 考察

①. 地価上昇の原因とその過程

以上のことをまとめて、地価上昇の原因とその過程について考察する。

今回の地価上昇の上昇過程を、フローチャート図に示すと図-1のようになる。つまり、まず始めに東京の国際化や情報化によって、都心の商業地のオフィス床面積の需要が増大し、57～58年には「都心の業務用の地域」の地価が上昇したと考えられる。そして、都心の商業地の人口は「買い換え特例制度」により都心から高級住宅地へと移転しはじめ、60～61年には「地盤の良い住宅用の地域」の地価が上昇したと考えられる（二次的上昇）。そして、これらの地価上昇は東京都23区の

他の地域へと波及して行き、62～63年には「地盤の悪い住宅用の地域」の地価が上昇したと考えられる（三次的上昇）。しかし、地価上昇の原因はこれらが全てであるとは言い難く、これらの背景には金余り現象や金融機関の過剰融資あるいは、いわゆる「地上げ屋」の横行などのさまざまな要因があると考えられる。そして、これらの全ての要因が相互に影響しあって、地価の上昇に加速をつけたものであると考えられる。

②. 地価上昇の対策

地価上昇の対策について文献調査をした結果、この対策についてはさまざまな提案があるが、総合的に見ると大きく分けて次の3通りの対策があると考えられる。

- 1). 短期的な観点からの対策として、国土法による土地取引の規制や金融機関の過剰融資の自粛、国公有地の売却凍結など。
- 2). 長期的な観点からの対策として、都市再開発や住宅地開発などによる供給の促進など。
- 3). 長期的な観点からの対策として、東京に集中する需要を抑制するための遷都、分都、拡都など。

以上が一般的に言われている地価上昇の対策である。つまり、1)は二次的上昇および三次的上昇についての対策であり、2)と3)は地価上昇の根本的な原因となっているオフィス床面積の需要の増大に対する対策である。これらの提案をその実現性と有効性の2つの観点から、理想的な対策について考察すると、「東京への一極集中を避けるために（その需要を抑制させるために）首都機能の一部の移転などをする」とともに、東京湾における港湾地域を多角的に整備することによって、床面積の供給を増やす。そして、その背景では地価の二次的上昇を防ぐために、国土法による土地取引の規制を継続して行なう」が近年の地価上昇に対する有効的な対策であると考えられる。

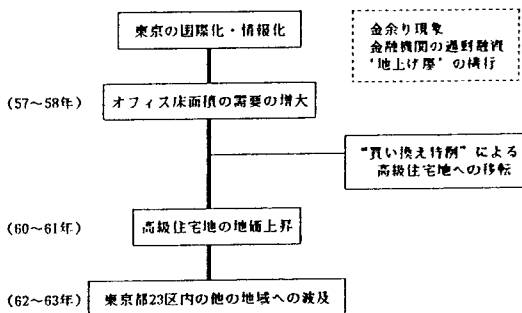


図-1 地価上昇過程のフローチャート