

徳島市都心部における土地需給に基づく住居系土地利用の潜在需要分析

徳島大学大学院 学生会員 ○原田 隆 徳島大学大学院 正会員 村上幸二郎
 徳島大学大学院 正会員 近藤光男 徳島大学大学院 正会員 奥嶋政嗣

1 はじめに

現在、わが国の地方都市中心部においては、居住人口の減少、商業の低迷、コミュニティとしての魅力の低下等といった深刻な問題が発生しており、中心市街地の衰退が危惧されている。このような状況において、中心市街地の活性化は重要な課題となっている。そこで、本研究では都心部の居住人口の増加をさせ、同時に商業も奮起させることにより、都心部に賑わいを取り戻すために、徳島市の都心部を対象として、今後に向けた土地利用の検討を試みる。このような現状を踏まえた上で、都市の中心市街地活性化策として都心居住を推進することは有意義である。

今後、都心居住を促進するにあたって、住宅用地を創出するためには土地利用と地価のコントロールが不可欠であるが、現時点の地価動向は不明確で実質的な土地需要を反映していないという問題を有していることから、都心の有効な土地利用の実現には科学的実証分析が必要である。そこで、本研究では、地価に関するアンケート調査を実施し、得られた地価水準を用いて分析を行う。アンケート調査により得られた地価水準から需要・供給関数を導出し、都心部の用途別の地価水準、需給者数を明らかにし、それらを比較することにより都心居住地としての優先整備エリアを抽出し、提案する。そして、都心地区の整備、魅力向上のために住宅地としての潜在需要と利用用途毎の土地の需給を踏まえた、きめ細かい地価の計量的分析を実行し、中心商業街再活性化に寄与することを目的とする。

2 土地取引希望価格

本研究ではアンケート調査により得られた土地の供給者側(地主)の売り希望価格と土地の需要者(利用者)の買い希望価格を扱い、都心部の地価を推定する。ここでの、売り希望価格とは、土地の供給者が付ける土地の売値の最低価格のことで、買い希望価格とは土地の需要者が付ける土地の買値の最高価格のことである。なお、買い希望価格は、商業地の買い希望価格と住宅地の買い希望価格の2種類に分けられる。

本研究では、現在と異なる用途を仮定し、それが十分認識された場合は、現在と異なった地価が実現される可能性があることに着目し、アンケート調査により得られた売り希望価格と買い希望価格を用いることにより、実際の取引当事者の恣意的要素を排除した地域特性を反映させた地価関数を推定し、それに伴う実需給者数、用途別均衡価格の算定を行う。また、本研究では異なる利用用途に対する需要層が別個に存在し、各需要層はそれぞれ1つの利用用途の土地に対してのみ需要するものとし、その他の用途の土地は需要せず、異なる需要層は相互に競合しないものとする。ここで、本研究で実施したアンケート調査A・Bの概要と回収状況を表1に示す。

表1 アンケート概要・回収状況

アンケートの種類	アンケートA	アンケートB
	[先発(H24.8月~配布)]	[後発(H24.10~月配布)]
対象者の主な属性	徳島市内における自営業者 (会社役員含む)	徳島市中心部及びその近接エリアの 一般住民
主な配布先・配布状況	徳島商工会議所 ロータリークラブ 徳島県商店街振興組合連合会 都心部町内会 県内不動産鑑定業者 協力:徳島市	ポスティング方式
配布数	353通	900通
有効回収サンプル数	106通	130通
回収率	30.00%	14.40%

3 地価関数の推定

アンケート調査データに基づいて地価関数の推定を行った。地価関数は、アンケート調査により得られた、土地取引希望価格を基に地価関数のパラメータを求め、用途別の地価関数を推定する。

また、地価関数としては、供給曲線、商業地としての需要曲線、住宅地としての需要曲線の3つを推定する。表2に、内町・幸町・出来島エリアの用途別の地価関数のモデル式とパラメータ推定結果を示す。

4 実需給者数の推定

3で推定した供給関数に供給者数を、需要関数には利用用途別需要者数を乗ずることにより実際の需給者数を求めることができる。ここで、供給者数は、そのエリア内の画地数とする。商業地としての需要者数はそのエリア内の画地数とそのエリア内に店舗したいと考える人の数を足し合わせたものとする。また、住宅地としての需要者数は、そのエリア内の画地数とそのエリア内に住みたいと考える人の数を足し合わせたものとする。それぞれの用途の需要曲線と供給曲線との均衡点における需要者数と均衡価格を比較することにより、潜在的な需要用途を抽出する。

図1に、実需給関数の一例として、内町・幸町・出来島エリアの実需給関数を示す。また、表3に、推定した実需給者数を基に算出した、住居系土地利用の評価値を示す。住居系土地利用の評価値とは、均衡点における住宅地としての需要者数を、均衡点における商業地としての需要者数で除した値(実需要者数を用いた評価値)と、住宅地としての均衡価格を商業地としての均衡価格で除した値(均衡価格を用いた評価値)のことであり、これが1より大きいほど住宅地としての需要が高く、1より小さいほど商業地としての需要が高いということになる。表3をみると、全てのエリアで双方の評価値が1を上回っていることから、全てのエリアで住宅地としての潜在需要が高いということがわかる。また、新町エリア、徳島駅周辺エリアでは値がかなり高くなっていることから、住宅地としての潜在需要が強いということが言える。

5 おわりに

本研究では、地価関数の推定において、全てのエリアで良好なパラメータ推定結果が得られた。また、実需給者数の推定を行った全てのエリアで、住宅地需要者数が商業地需要数を上回るという結果が得られ、本研究で対象としたエリアでは、住宅地としての需要が潜在していることがわかった。

今後は、地価関数モデルのさらなる改善やモデル推定のための十分なサンプル数の確保の他、実際の住宅用途の土地利用を実現するための施策の検討が必要である。

表2 推定地価関数のモデル式と内町・幸町・出来島エリアのパラメータ推定結果

	モデル式	パラメータ	R ²	t値
供給関数	$P_s=1-\exp(-z^2/\alpha)$	4540	0.970	15.96
商業地需要関数	$P_{dc}=\exp(-z^2/\beta)$	2959	0.890	5.68
住宅地需要関数	$P_{dr}=\exp(-z^2/\gamma)$	3042	0.901	13.46

(P:供給あるいは需要割合、Z:地価、 $\alpha \cdot \beta \cdot \gamma$)

図1 内町・幸町・出来島エリアの実需給関数

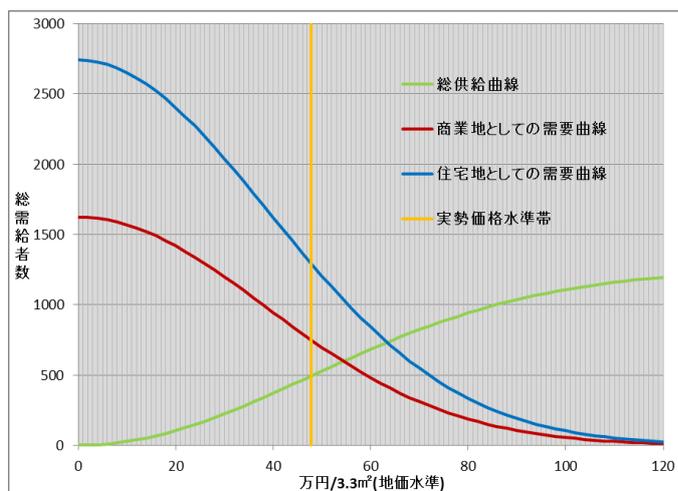


表3 住居系土地利用の評価値

	実需要者数を用いた評価値	均衡価格を用いた評価値
新町エリア	1.59	1.30
新町川南岸沿接エリア	1.32	1.17
新町川北岸沿接エリア	1.22	1.15
内町・幸町・出来島エリア	1.23	1.16
徳島駅周辺エリア	1.84	1.49