

# 地域データの分析活用講座 —地域・都市経済の統計データの分析

第4回 8月26日(水)

奈良県立大学 地域創造学部 准教授

坂西 明子

# 内容

- 土地に関する重要な統計データ: 地価のデータを紹介する
- 過去には土地神話が形成されていた
- 1991年以降には、十数年間連続して地価が下落(1990年頃が転機)
- 時期別にみた特徴を捉える
- データの分析に加えて、都市経済学の理論をもとに地価変動の要因を考える

# 土地に関するデータ

- ここでは地価を考える
- 土地の価格(地価)は「一物四価(あるいは五価)」と呼ばれる程、多様

# 日本の地価

- ① 取引価格
- ② 公示地価(公表3月):国土交通省が1月1日時点の地価を全国2万8千地点で調査(不動産鑑定士が評価)する。土地取引の指標である。
- ③ 路線価(公表7月):相続税や贈与税の算定の基礎となる土地の価格である。国税庁が1月1日時点の地価を全国38万地点で調査する。公示地価の8割を目安とする。
- ④ 基準地価(公表9月):都道府県が7月1日時点の地価を全国2万4千地点で調査する。公示地価と並ぶ土地取引の指標である。
- ⑤ 固定資産税評価額:固定資産税等の算定のため、市町村の固定資産税課税台帳等に記載された価額である。市町村が3年に1度見直しをする。1994年の評価替えから公示地価の7割程度を目安とするよう引き上げられる。

## なぜ、多様な土地価格評価があるか

- 実際取引される量は少ない → 売買されない土地の価格をどう評価するか
- 土地の多様性: 周辺環境、条件、都心からの距離、地理的、歴史的条件など非常に多様である。他の財と比べて同質的でない。
- 税制の上での必要性
- 目的によって評価が異なる

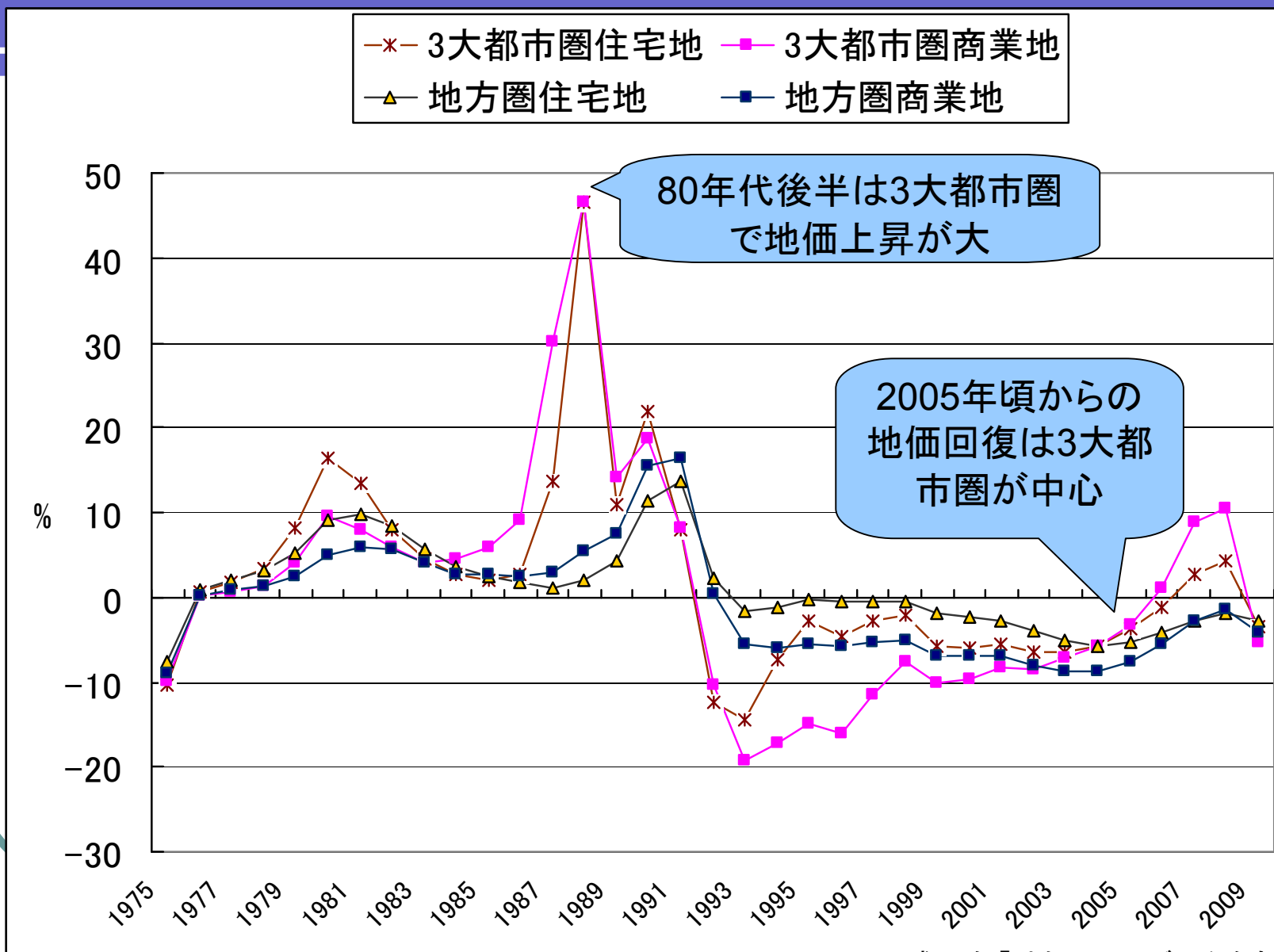
# 地価の変動をデータから分析する

- 代表的な土地価格データとして、公示地価を利用
- 全国的な変化、地域的な変化
- 変化の要因は何か？
- その背景と地価決定の理論をもとに説明

## 日本の地価の変動（公示地価）

- 1974年を100とした時に、1991年に住宅地地価296.4、商業地地価271.6
- 2009年には住宅地153.5、商業地81.8へ
- 2006年まで、15年連続で前の年よりも地価が下落
- 2009年には再び低下  
(配布の図表を参照)

# 公示地価の対前年比変化率



平成21年「地価公示」データをもとに作成



# 東京圏の変化

- 1974年を100とした時に、1991年に住宅地地価385.0、商業地地価430.7
- 2009年には住宅地166.1、商業地104.7へ
- 商業地の上昇割合が住宅地よりも大きい
- 1974～91年の地価上昇率は全国平均よりもはるかに大

(配布の図表を参照)

## 東京圏を中心とした地価上昇（1980年代前半～1991年頃：バブル期）

- 1983年頃から、東京都心の商業地で地価高騰が始まる→1986年には地価高騰が周辺住宅地に波及→次に大阪圏、名古屋圏にも波及
- バブル期の地価高騰は、大都市圏が中心
- 東京の都心部で地価上昇率が最も高かった
  - 東京都心のオフィス需要の急増（外資系企業の進出、日本の中での東京の経済中枢性の強化）
  - 金融緩和による金利低下の影響→カネ余り現象が生じ、土地に対する投機的需要が起こった

# 1991年以降の地価下落と政策

- 1989年、公定歩合引き上げ
- 1989年「土地基本法」の成立
- 土地取引の監視区域制度
- 1990年 不動産業向け貸出しの総量規制
- 1991年 土地税制改正（地価税、土地譲渡益課税の強化など）

# 大阪圏の変化

- 1974年を100とした時に、1991年に住宅地地価443.0、商業地地価493.4
- 2009年には住宅地145.3、商業地81.3へ
- 東京圏から1年程遅れて地価高騰：商業地の上昇が大きい  
(配布の図表を参照)

# 戦後から現在までの地価変動の特徴

- 全国的な地価の推移を見ると、1975年を除いては、1991年まで一貫して前年よりも地価が上昇（図1：山田他（1995）の文献参照）
- その中でも、地価高騰期が何度かあった。①大都市の工業地中心の高騰（1960～61年）、②列島改造ブーム、住宅地（とくに郊外）中心の高騰（1972～73年）、③バブル期、東京都心の商業地からの高騰（1986～90年）
- 地価はGDPの成長よりも増加率が高い（特に大都市）
- 土地神話の形成
- 1990年代以降には、ほぼ一貫した減少局面
- 地価下落率は最初は大都市圏で大きく、2000年代半ばになると地方圏や郊外の交通アクセスの不便な場所で大きい

## 最近の地価の変化(2008年公示地価)

- 住宅地、商業地とも、全国平均が2年連続上昇
- 3大都市圏では商業地10.4%、住宅地4.3%上昇
- 地方圏では商業地1.4%、住宅地1.8%下落
- 地価の二極化
- アメリカのサブプライム住宅ローン問題の影響で投資マネーの勢いが衰える

朝日新聞 2008年3月25日朝刊

## 最近の地価の変化(2009年公示地価)

- 全国平均(全用途)で前年比3.5%下落
- すべての都道府県で、前年比マイナスとなる
- 2万8千地点の中で、上昇は23カ所のみ
- 金融危機によって、不動産ファンド、不動産投資信託(REIT)からの投資資金が細る
- オフィス賃料下落、空室率上昇、不動産市場の不安が影響
- 東京都、名古屋市などの中心部では、下落幅が大きい
  - 名古屋市は前年に商業地が15.8%上昇、中心部30%超

# 奈良県の地価の変動

- 2007年まで、16年連続で地価が下落
- 2008年には、商業地0.8%、住宅地1.2%上昇
- 近鉄けいはんな線沿線の生駒市や奈良市で上昇率が高い(2008年;2006年頃から同じ傾向)
- 周辺人口が減少したり、交通の便が良くない地点は下落率が高い。
- 2009年には、商業地1.9%、住宅地2.1%下落
- 28市町村、438地点のすべて(横這い2地点を除く)で下落

朝日新聞 2008年、2009年3月25日朝刊



# 奈良県で最も地価が高い地点

商業地: 奈良市中筋町1-4

560, 000円/m<sup>2</sup>

住宅地: 奈良市学園北1-5-12

215, 000円/m<sup>2</sup>

## 主要都市の最高価格（商業地）

最高価格

東京銀座「山野楽器銀座本店」

3820万円/m<sup>2</sup>

大阪では、JR大阪駅付近「第一生命ビルディング」

1070万円/m<sup>2</sup>

# 地価がどのように決まるか？：理論

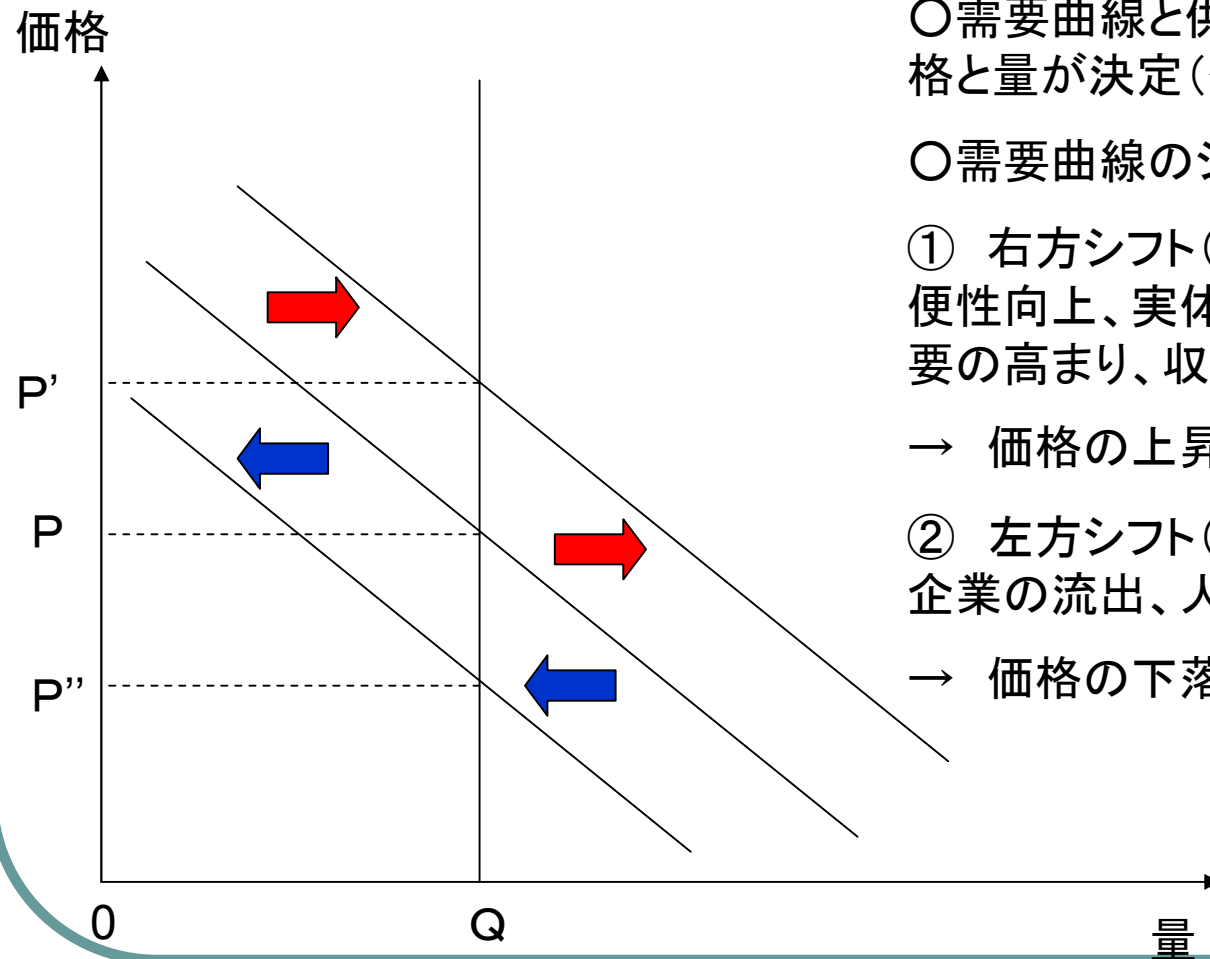
- 土地の経済的特性
- 需要曲線と供給曲線の分析
- 地価と地代との関係
- 時間費用

# 土地市場の特性

- ① 「耐久性」: 土地は減耗せず、無限の耐用年数をもつ「超耐久財」(建物には減耗する)
- ② 「土地の希少性」: 新たに生産することができない。総供給量は固定的。長期的には可変
- ③ 「個別性」: 条件や環境は地点で異なる
- ④ 「外部性」: 移動が不可能なため、近隣の環境から影響を受けやすい(外部経済、外部不経済)  
など。

山田・徳岡(2007)参照

# 土地価格の変化(短期)



○ 需要曲線と供給曲線が交わる点で価格と量が決定(価格P、量Q)

○ 需要曲線のシフトがあった場合

① 右方シフト(例; 周辺の開発による利便性向上、实体经济の成長、オフィス需要の高まり、収益性の増加など)

→ 価格の上昇(価格P'、量Q)

② 左方シフト(例; オフィス需要の減少、企業の流出、人口の流出など)

→ 価格の下落(価格P''、量Q)

# 地価と地代

- 土地は超耐久財
- 永遠に土地からの利用収益が発生する(土地サービスからの収益; 賃貸料、自分で利用する場合には家賃支払いの節約分)
- 将来にもわたって生じる地代の合計額を現在の価値に直したものの(直すためには割引率(利子率)が必要)
- 地代と利子率から決定される基礎的条件に基づいた地価
- そこから説明できない部分の地価 → 「バブル」
- 80年代後半の大都市地域の地価高騰、バブルを含んでいたという考察
- 利用収益に基づかない将来の値上がりの期待など
- 90年代前半の大都市地域の大幅な地価の下落、バブルが崩壊した影響

野口(1992)、山田他(1995)参照:

# 通勤費用と地価

- 一般的に、都心から距離が離れるにつれて、地価が低下
- 時間距離が重要
- 都心への距離が短い地点よりも、地価が高いケースがある(急行停車駅等)
- 通勤時間が長くなることで、土地への支払い意思額が低下

## 住宅地の公示地価と都心からの距離帯

- 日経新聞に記載の図（都心からの距離帯別住宅地公示地価）
- 沿線、距離帯によって、若干傾向が異なる
- 概ね、距離の長いところで地価が低い
- 人々が住環境や利便性（通勤時間その他）をどう評価しているか



# 公示地価、基準地価の調べ方

- ・公示地価の調べ方

ホームページアドレス <http://tochi.mlit.go.jp/>

地価関連のリンクを選ぶ

- ・路線価の調べ方

ホームページアドレス <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

- ・取引価格事例の調べ方

ホームページアドレス <http://www.land.mlit.go.jp/>

# まとめ

- 様々な土地の価格の統計があり、公表される時期も異なる
- 1991年を転機とした日本の地価の反転
- 地域別には異なった動きを示していた
- 土地に対する需要側の要因が地価形成にとって非常に重要（長期的には供給も変化しており、地価に影響を与える重要な要因である。今後はどうなるか？）
- 土地は超耐久財：無限期間にわたる地代収益が地価に影響を与える（ただし、将来の地代はその時点での予想）
- なぜ都心から離れるにつれて住宅地の地価が下がるのか  
← 時間費用 + 他の要因
- 住宅は「土地」+「建物」で形成されるため、その価格の変動のメカニズムは地価と共通した部分がある

# 参考文献、資料など

1. 山田浩之・徳岡一幸編(2007)『地域経済学入門[新版]』有斐閣コンパクト
2. 山田浩之・西村周三・綿貫伸一郎・田渕隆俊編(1995)『都市と土地の経済学』日本評論社
3. 野口悠紀雄(1992)『バブルの経済学』日本経済新聞社
4. 新聞記事(日経新聞、朝日新聞 2008年、2009年3月24、25日公示地価の記事)
5. 当日、配布した図表一覧を参照
6. 「土地総合情報ライブラリー」のホームページ  
<http://tochi.mlit.go.jp/>
7. 「財産評価基準書」のホームページ  
<http://www.rosenka.nta.go.jp/>
8. 「土地総合情報システム」のホームページ  
<http://www.land.mlit.go.jp/>