

# 地価勾配曲線の比較に関する 一考察

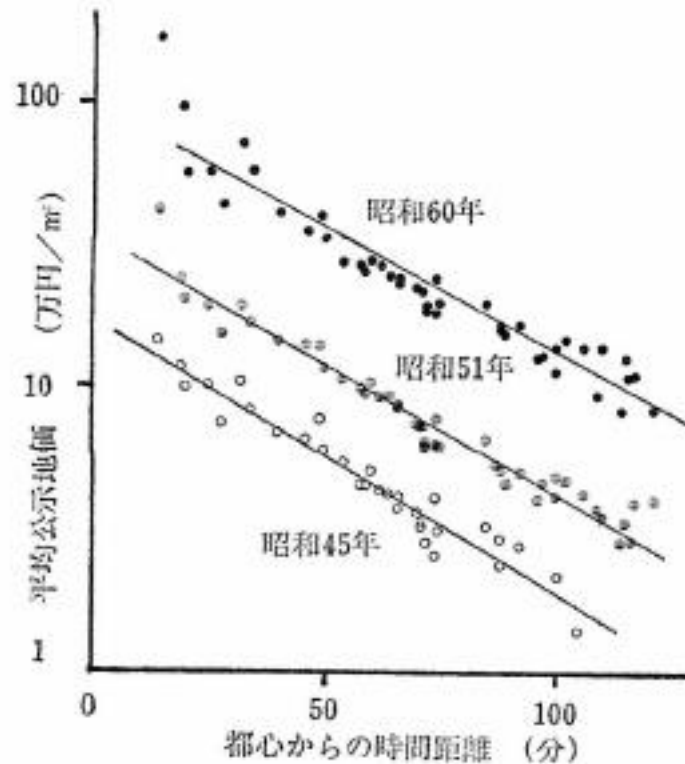
上野 賢一

# はじめに

- 地価の変動率は地価公示で把握できるが、圏域や県内の中心に近い地点が上昇・下落しているのか、郊外が上昇・下落しているのかは、把握できていない。
- 都心からの距離と地価との関係を表した地価勾配曲線の変動を見ることで、視覚的に把握することができる。
- 昭和50年～平成28年までの首都圏、近畿圏、地方県の地価勾配曲線の変動とその要因を分析する。

# はじめに(先行研究)

(図1) 東京西部の名目地価勾配曲線



(出典) 柏谷増男(1987),「大都市における地価形成—理論から現実へ—」  
『日本不動産学会誌』第2巻第3号pp.15図3

# 推定モデル

- 推定モデルは、「住宅地の公示地価(千円/㎡)」を被説明変数(Y)として、ヘドニックアプローチにより以下のように重回帰分析を行った。なお、ダミー変数の内容は表1に示す。

$$\begin{aligned} \ln(Y) = & \alpha + \beta_1 (\text{都心からの距離} * (\text{km})) \\ & + \beta_2 (\text{駅からの距離}(\text{km})) \\ & + \beta_3 (\text{地積}(\text{m}^2)) \\ & + \beta_4 (\text{全面道路の幅}(\text{m})) \\ & + \beta_5 (\text{下水道等ダミー}) \\ & + \beta_6 (\text{建物属性ダミー}) \\ & + \beta_7 (\text{用途地域ダミー}) \end{aligned}$$

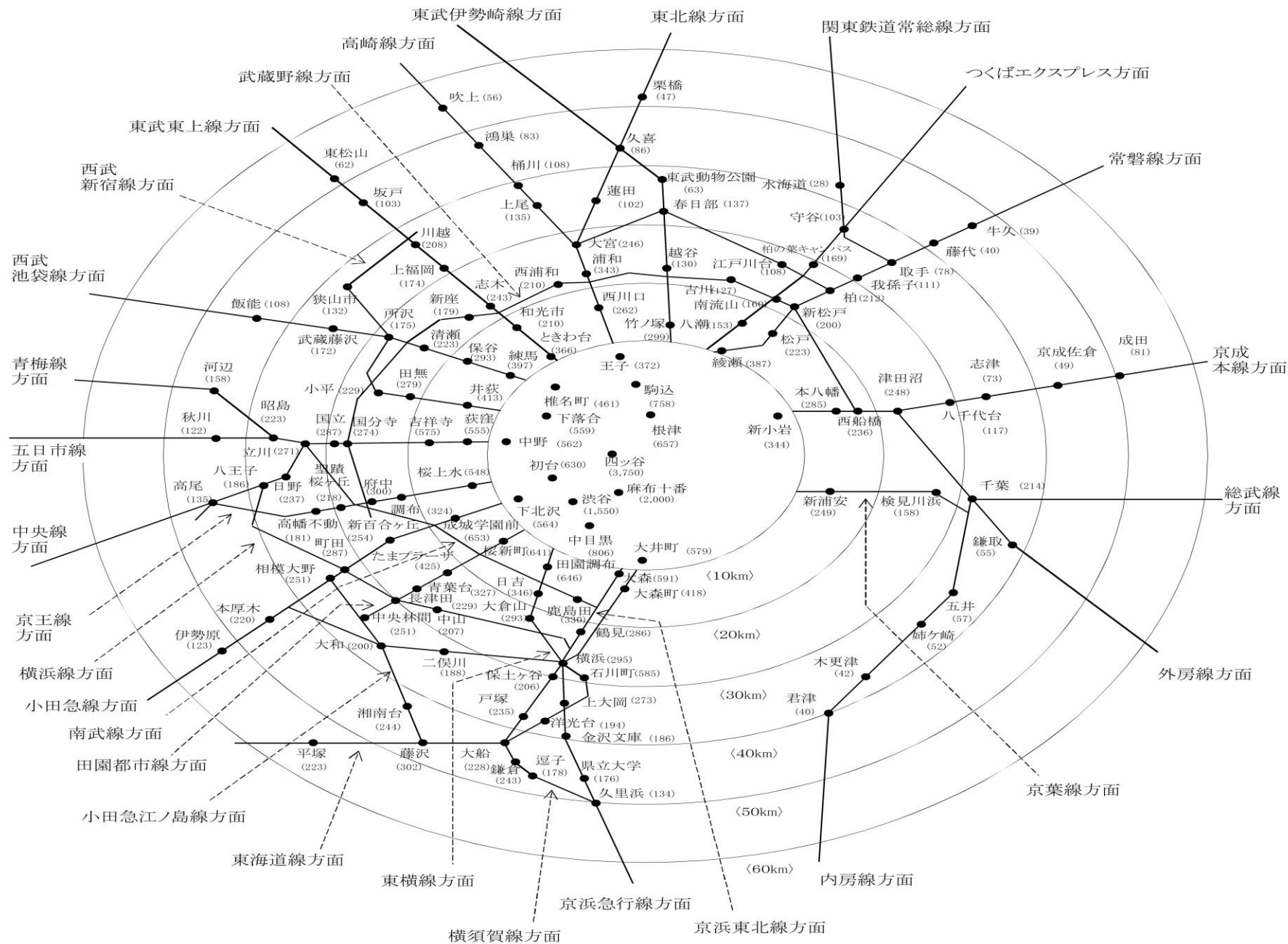
# 推定モデル

| ダミー変数   | 内 容                                                  |
|---------|------------------------------------------------------|
| 下水道等ダミー | 下水道・ガス・水道のいずれかでもないもの:0、全てあるもの:1                      |
| 建物属性ダミー | 住宅:0、共同住宅:1                                          |
| 用途地域ダミー | 第1・2低層住居専用地域(S51～H6では第1種住居専用地域、S45では住居専用地区)を0、それ以外を1 |

# 首都圏の地価勾配曲線の算出

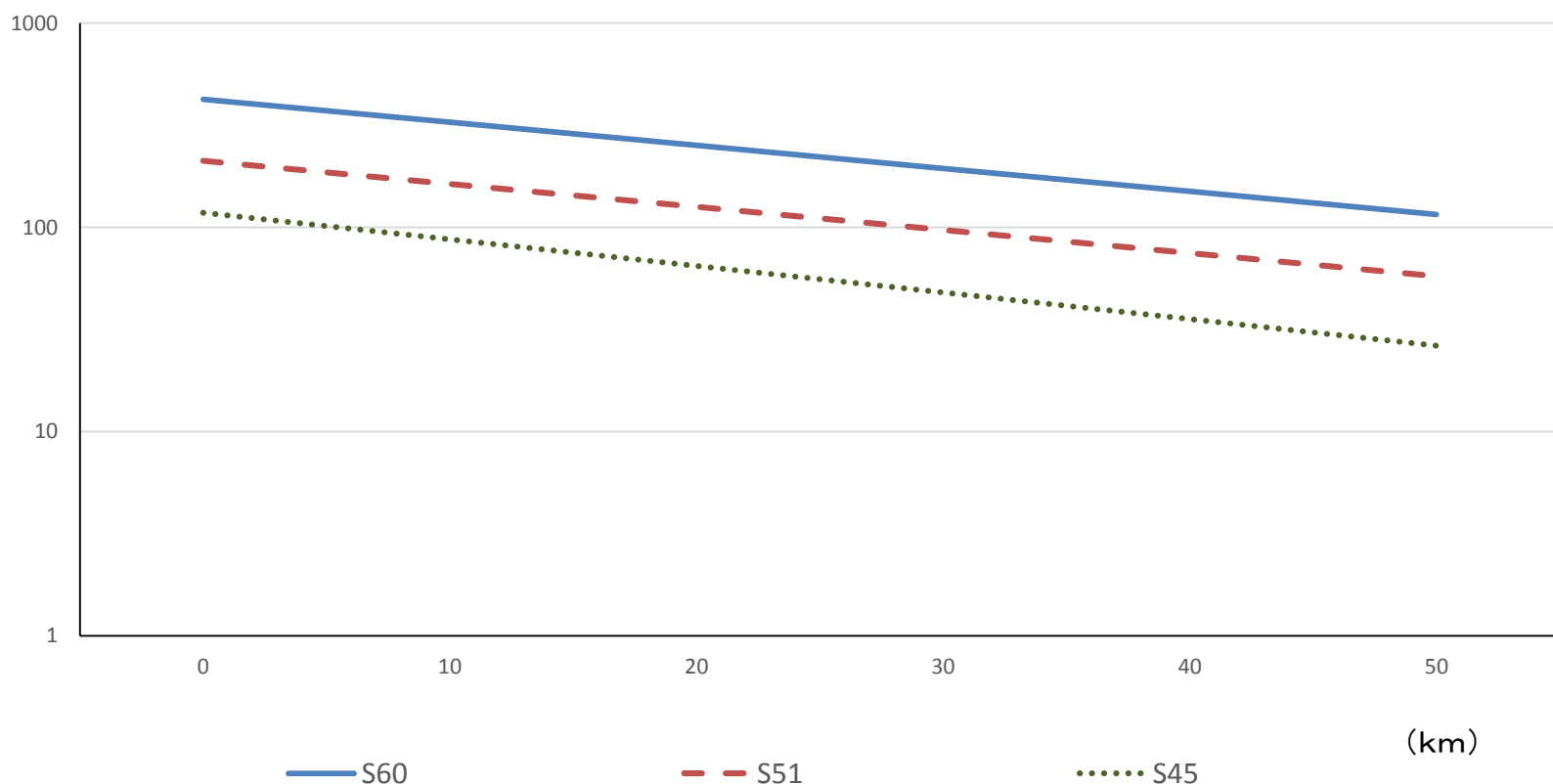
- 駅からの距離を1km、地積を200m<sup>2</sup>、全面道路幅6m、下水道等はすべて有り、戸建て住宅、第1・2種低層住居専用地域(S51～H6では第1種住居専用地域、S45では住居専用地区)という条件の下で、地価(Y)の自然対数と中心からの距離(X)との関係式を年代毎に求める。
- 例えば、平成28年においては、
$$\ln(Y) = 12.86 - 0.033X$$

図-1 東京圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例



首都圏において、H45, 51, 60年では、高い固定金利の下で、住宅地の地価勾配曲線は、観測している全地点が平行的に上昇していた。\* 縦軸は対数目盛

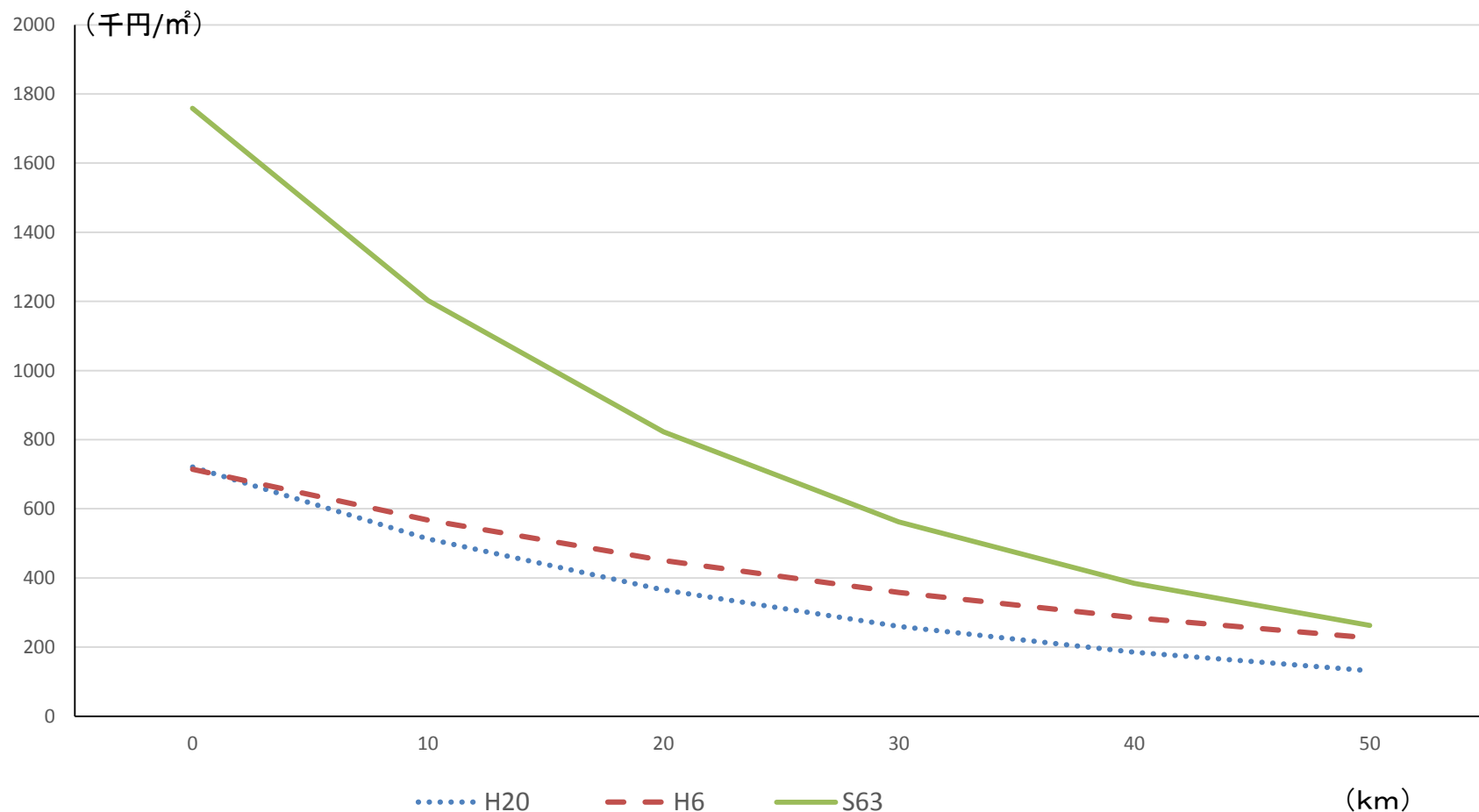
(千円/㎡)



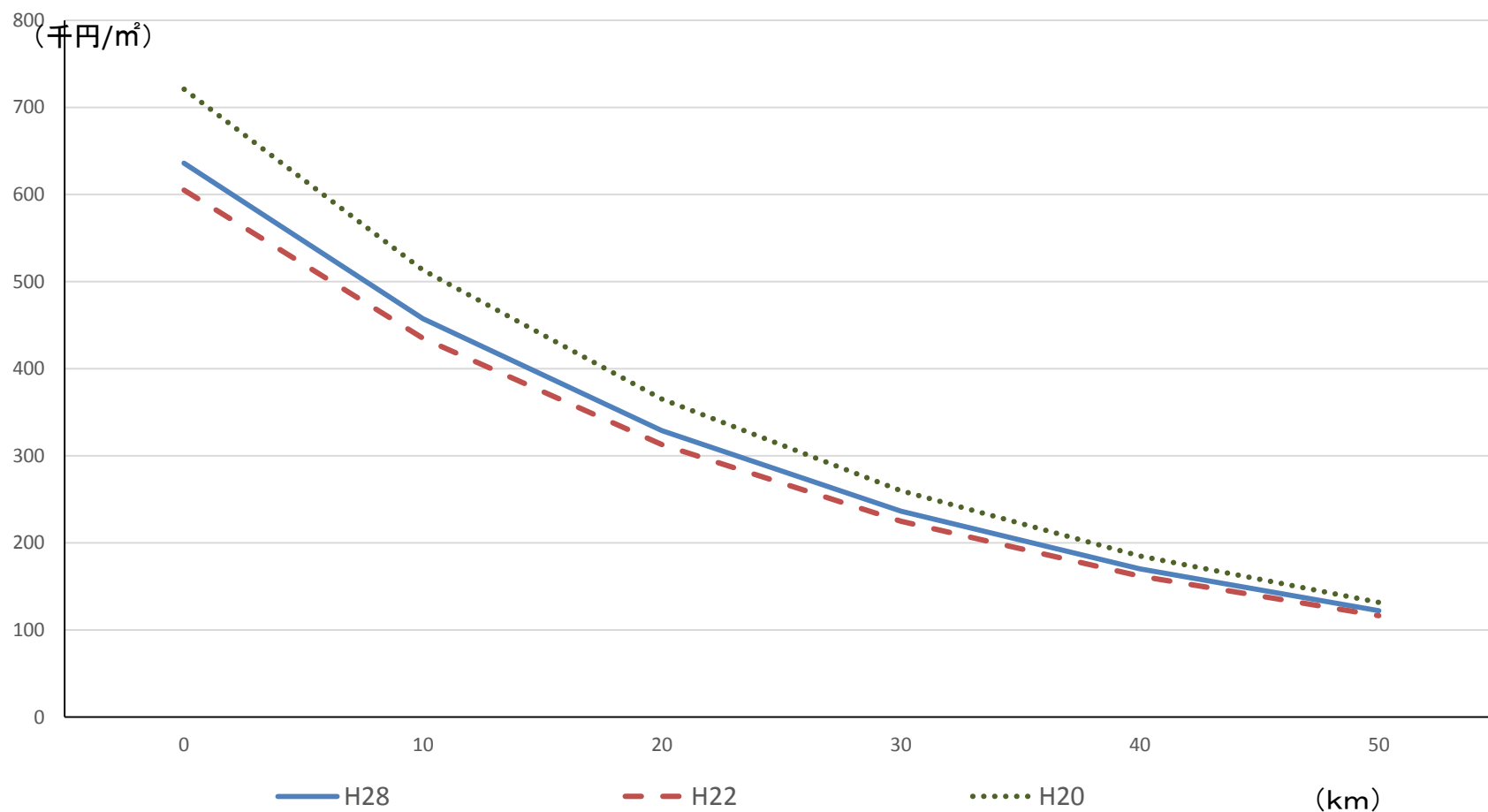
縦軸は対数目盛



金融自由化の流れで金利が低下すると、S60, 63, H6では、住宅地の地価勾配曲線は、都心に近いほど地価が上昇し、下落するときは、都心に近いほど下落幅が大きくなる。



ここ10年は地価勾配曲線の変動幅が小さくなり、都心に近いほど地価が変動するが、変動する圏域は狭まっている。



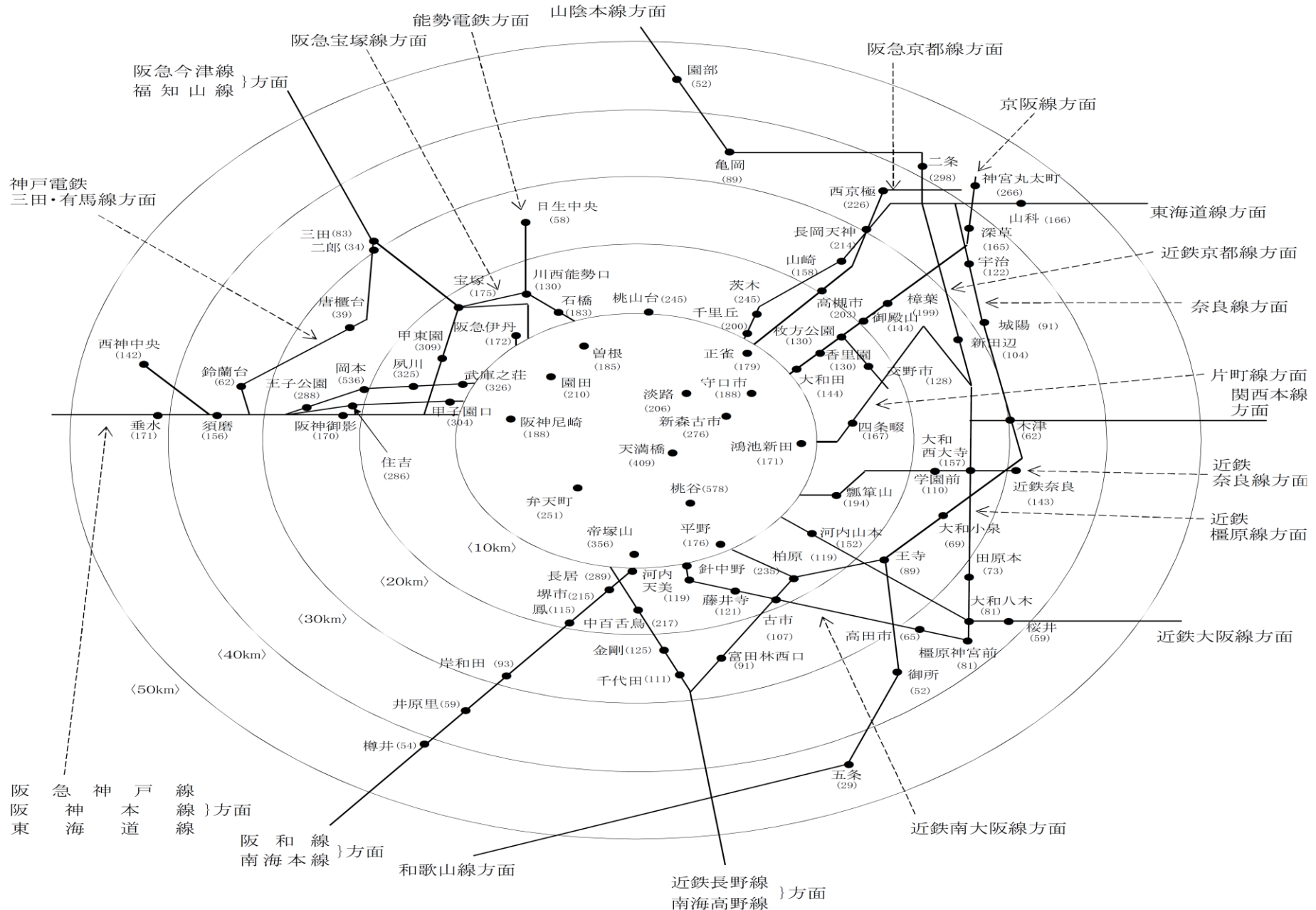
S45, 51, 60を見ると、東京圏の住宅地地価、GDP、賃金指数は、同じ比率で上昇していた。

|     | 地価・<br>住宅地 | 地価・<br>商業地 | GDP | 賃金指数 |
|-----|------------|------------|-----|------|
| S45 | 100        | 100        | 100 | 100  |
| S51 | 226        | 165        | 227 | 265  |
| S60 | 406        | 262        | 444 | 414  |
| S63 | 856        | 703        | 519 | 449  |
| H6  | 699        | 487        | 676 | 528  |
| H20 | 440        | 204        | 668 | 518  |
| H22 | 400        | 178        | 655 | 497  |
| H28 | 391        | 180        | 682 | —    |

## 東京都心に近いほど住宅地の地価が上昇、下落する要因

- 東京都心3区における事務所・銀行の床面積は、1982年から1992年までに1076ha増加。
  - 同時期に東京都心3区のマンションを対象とした調査によれば、戸数比で約半数の住戸が事務所など非住宅用途に転用された。
- ⇒昭和63年の住宅地の地価高騰は、商業地需要の増大が住宅地需要をひっ迫。
- ⇒地価下落期には、商業地が住宅地に転用。

図-3 大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例



# 近畿圏の分析結果の特徴

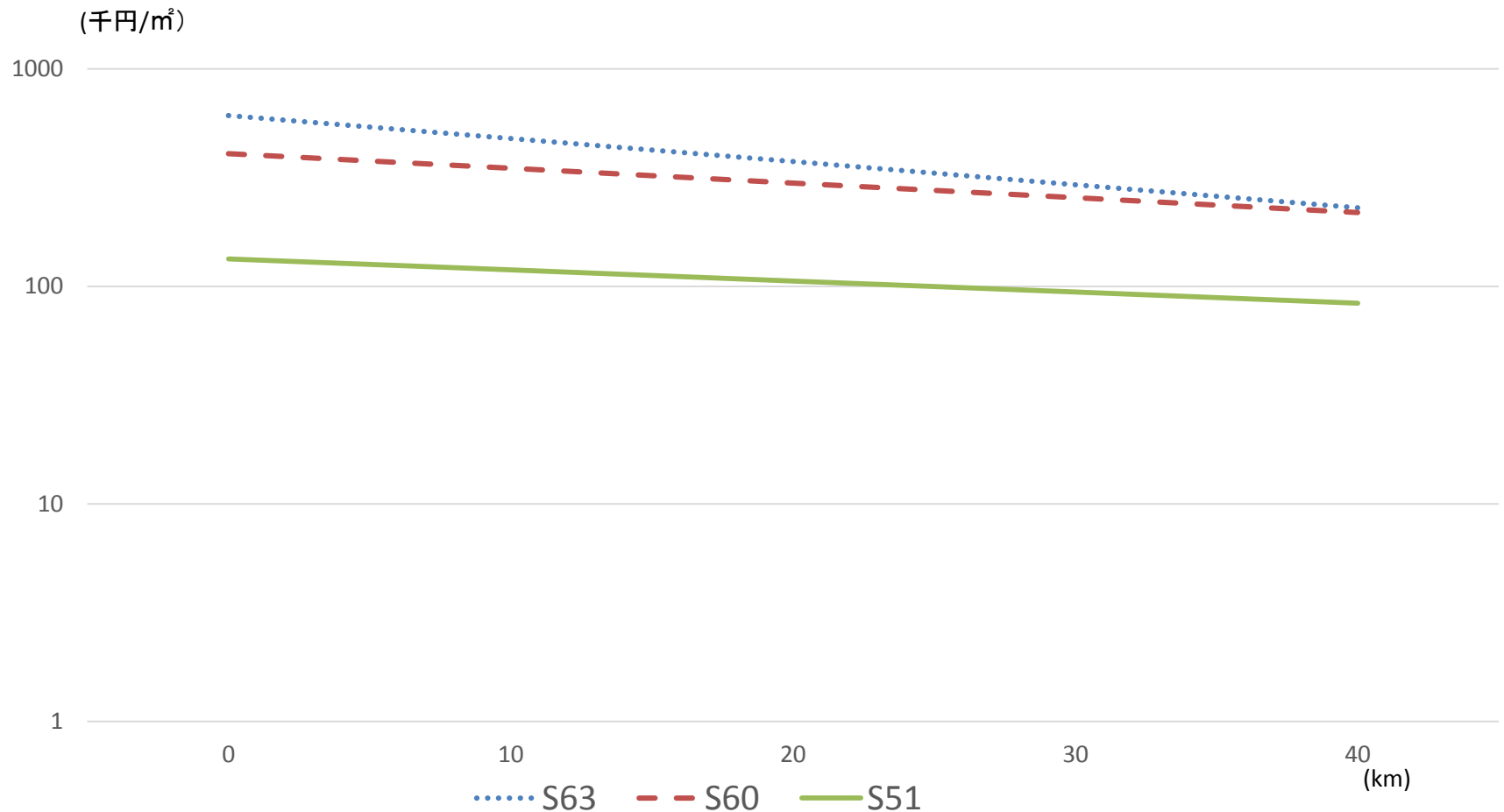
- 「中心からの距離」の係数は、昭和63年までは大きくなったが、それ以降は、平成28年まで小さくなり続けている。
- 「府県庁からの距離」の係数は、昭和51年から平成28年まで安定的に推移。
- 昭和60年まで及び平成20年以降は、「中心からの距離」の係数が、「府県庁からの距離の係数」よりも小さい。

# 近畿圏の地価勾配曲線の算出

- 駅からの距離を1km、府県庁からの距離を1km、地積を200m<sup>2</sup>、全面道路幅6m、下水道等はすべて有り、戸建て住宅、第1・2種低層住居専用地域(S51～H6では第1種住居専用地域、S45では住居専用地区)という条件の下で、地価(Y)の自然対数と中心からの距離(X)との関係式を年代毎に求める。
- 例えば、平成28年においては、
$$\ln(Y) = 5.551 - 0.011X$$

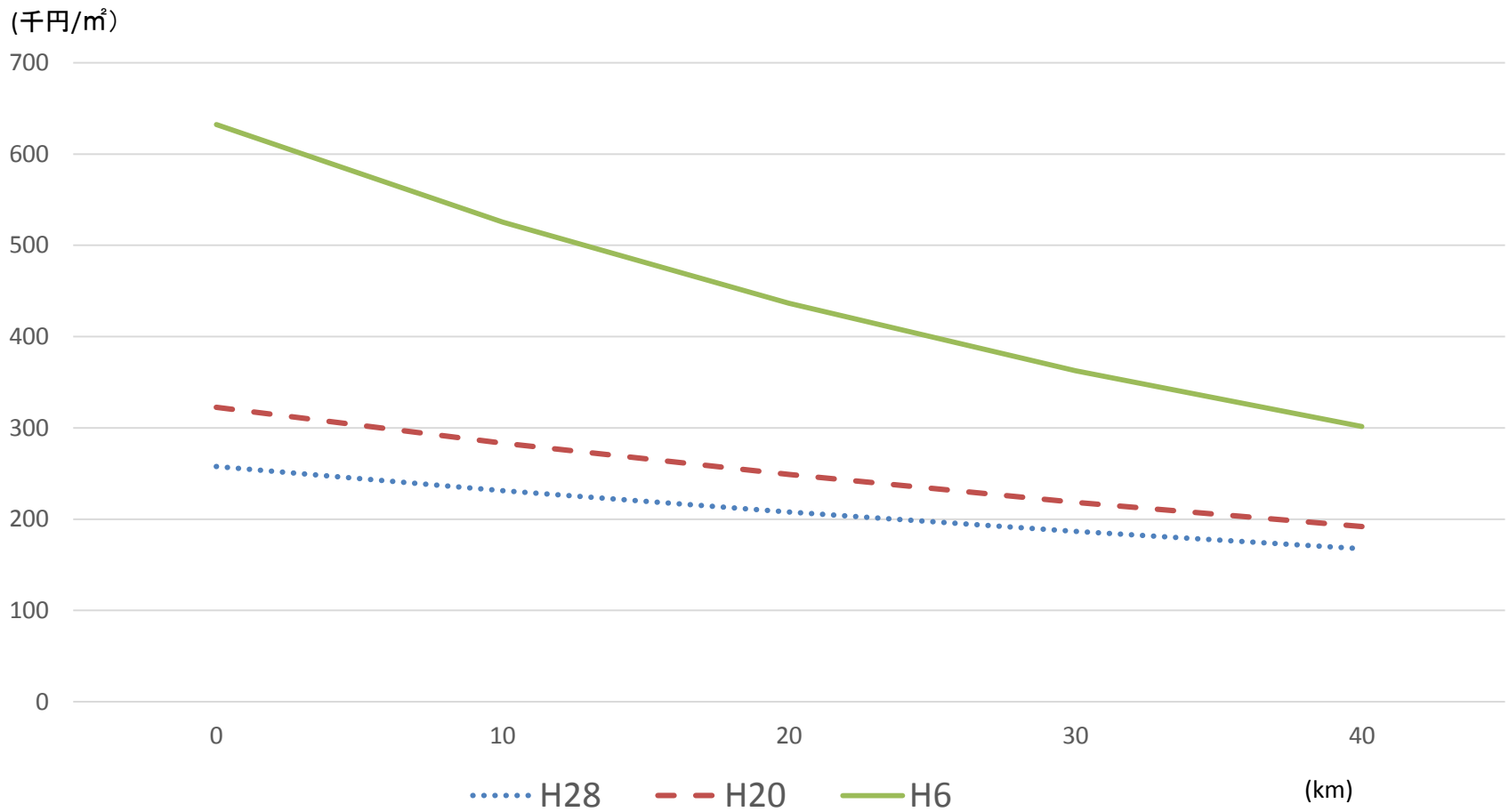
近畿圏においても昭和51年と昭和60年の地価勾配曲線は、  
対首都圏と同じように平行的に上昇している。

＊ 縦軸は対数目盛



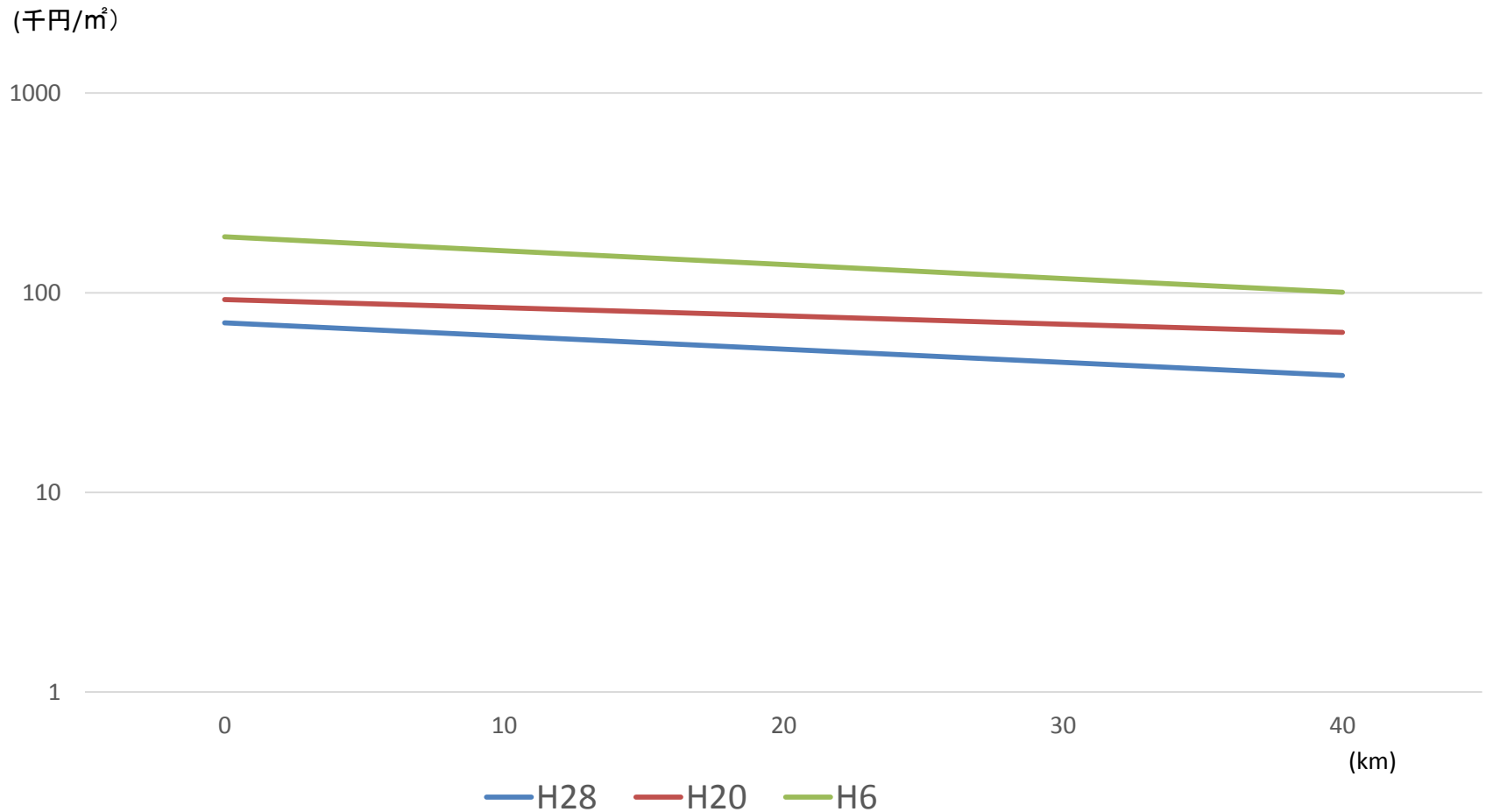


近畿圏においても、H6から都心に近いほど地価が下落しているが、H22, H28まで曲線は下方に移動。



香川県の地価勾配曲線は、首都圏や近畿圏の昭和60年までに見られたように、全地点が下方に移動。

＊ 縦軸は対数目盛



## まとめ 昭和50年から平成6年頃まで

- 昭和60年までは高い固定金利の下で、首都圏、近畿圏ともに住宅地の地価勾配曲線は、観測している全地点が上昇していた。  
⇒住宅不足における所得の上昇による需要増
- 金融自由化の流れの中で金利が低下すると、首都圏、近畿圏ともに、都心に近いほど地価が上昇し、下落するときは、都心に近いほど下落幅が大きい。  
⇒資金が豊富になると、中心に近いほど変動。  
商業地の需要が大きく影響。

## まとめ 平成6年以降

- 首都圏においては、ここ10年は地価勾配曲線の変動幅が小さくなり、都心に近いほど変動するが、変動する圏域が狭まっている。

⇒首都圏における商業地需要の増加が住宅地に与える影響は中心地に近いほど大きいが、中心地から離れた住宅地は影響を受けない。

## まとめ 平成6年以降

- ・近畿圏においては、地価勾配曲線の勾配が大きく緩やかになり、下方に移動し続けている。
- ・「県庁所在地からの距離」の係数が、「中心地からの距離」の係数よりも大きい。

⇒変動する範囲が近畿圏というより、むしろ県域に狭まっている。

## まとめ 平成6年以降

- 香川県の地価勾配曲線では全地点が下方に移動。青森県、富山県等でも同様の傾向。  
⇒住宅ストックが充足している状況において、  
人口減少や所得の減少による需要減は、曲線全体を下方に移動させる。  
商業地の需要の影響は小さい。

# まとめ

- 首都圏だけが特徴的な動きになっている。

＜25歳～44歳までの人口数と総住宅ストックに対する割合＞

|     | H27              | S60              | S51              |
|-----|------------------|------------------|------------------|
| 首都圏 | 10,892千人<br>1.78 | 10,681千人<br>1.07 | 10,680千人<br>0.83 |
| 近畿圏 | 4,626千人<br>2.01  | 5,495千人<br>1.12  | 5,851千人<br>0.85  |
| 香川県 | 228千人<br>2.08    | 295千人<br>1.09    | 299千人<br>0.88    |
| 熊本県 | 403千人<br>2.01    | 513千人<br>1.11    | 491千人<br>0.94    |

注1) 上段は、各圏の25歳～44歳までの人口。下段は、住宅の総ストックに占める25歳～44歳までの人口の割合。

注2) 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、  
近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

ご清聴ありがとうございました。