

日本の地価変動の波及拡散に関するデータ解析及び分析

Analysis of pattern in growth and transmissions of Japanese Urban Land Prices

川津商事株式会社 川津昌作

本稿では、日本の地価経済市場がバブル経済からデフレ経済さらにポストデフレ経済へと経済局面が移る中で、国内の都市間において過去の地価変動がどのように波及拡散してきたかを地価公示データから検証する。グレンジャーの因果テストモデルを用いて、過去の地価公示データを解析する。これ等の検証から地価の波及パターンの特徴をつかむ事によって、都市構造の特徴等を考察する。特に地価変動を外生的要因と内生的要因に分けて地価変動の特徴の分析を試みる。

はじめに

そもそも戦後日本では大きな地価バブルを3回経験している。1950（全国総合開発設立前後）年、1972年（日本列島改造論）、1988年（バブル経済）である。地価公示制度が1970年代以降定着し始め、後の2回のバブルは、地価公示の波形からも観察する事ができる。地価公示は、大都市で1971年から整備されているが、おおむね1975年以降の整備となっている。地方都市においては例えば、広島、仙台等は市制エリアの変更等があるため1980年代以降のデータしか使えないところもある。

従来の日本の国土のランドデザインは、全国総合計画主義に基づき、一律、均等に行政的序列に基づく社会資本整備が特徴であった。つまり、東京を中心に全国一律に均等な社会資本の整備がなされた。これが日本経済の高度成長期を通じて、全体のボトムアップの実現に貢献した事は事実である。しかしこのような全国総合計画主義は、行政的序列に基づく経済要因の変動序列の要因にもなったと言える。特に地価の変動においても、東京圏が中心的な起点となり、大阪圏、名古屋圏、その他の主要都市圏、地方へと地価の変動が拡散・波及してきた事は経験的にも広く理解されている事である。今回の日本の主要都市間の地価変動の波及拡散状況の分析においても、1971年以降現在に至る通期において概ね東京23区→東京圏（横浜、川崎）→大阪→名古屋→地方圏への波及が確認できた。特に東京都の商業地・住宅地両方が起点となっている事がデータ解析からも観察できた。そこ