わが国の地価変動とその経済要因に関する一考察

鳥取大学　光多長温

鳥取大学　後藤和雄

国際大学・筑波大学　宍戸駿太郎

【要約】

　わが国における地価は、1970年頃まではほぼ経済成長率に連動していたが、70年以降経済成長率との関連以外の様々な要因によって変動している。住宅地地価に関しては、85年にかけて全地域で上昇し、90年にかけて南関東及び近畿地方で更に上昇した以外は、下落に転じている。バブル経済崩壊後の95年以降は全地域で急落し、特に南関東及び近畿地方における下落が著しい。その後、2005年に下落幅を縮めつつある。これに対して、商業地地価は90年にかけて全地域で上昇した後、95年にかけて住宅地と同じく全地域で急落した。特に、90年にかけて急上昇した南関東及び近畿地方の下落が著しい。その後、全地域で徐々に下落幅を縮め、2010年には南関東地方および東海地方でプラスの上昇率に転じた。

このような地価の変動は、様々な要因によって起こるが、本論文は、その中で経済的要因でどの程度説明できるかについて分析したものである。重回帰分析を通じて、5年毎の住宅地と商業地の地価変動率と経済要因との関係を分析した。経済要因としては、試行錯誤の結果、「人口」「高齢化率」「第二次及び第三次産業比率」「完全失業率」「一人当たり県民所得」「財政力指数」「一人当たり行政投資額」「労働生産性」「一人当たり小売業年間販売額」「学歴指数」「設備投資」「住宅着工」「製造品出荷額」「消費支出」「貸出金残高」の16要因を採用することにより、各期間で自由度修正済み決定係数0.69～0.95（住宅地0.80～0.93、商業地0.69～0.95）を得ることができた。その上で、各期間における経済状況とその偏相関係数の関連について分析を行った。その結果、各期間の経済状況に対応した偏相関係数が影響していることが見出された。

地価の変動要因は複雑である。これら分析によって全て説明できることは難しく、また、経済要因以外の要因によっても影響を受ける。本論文によりわが国における地価変動を経済要因から全て説明できたとは言えないにしても地価変動要因分析への一助となれば幸いである。

A Study on land price fluctuation in Japan and affecting economic factors

Nagaharu Mitsuta, Tottori University

Kazuo Goto, Tottori University

Shunntaro Shishido, International University of Japan & University of Tsukuba

【Abstract】

Land prices in Japan had moved almost in tandem with economic growth rate by circa 1970. Since 1970, however, they have fluctuated also with various factors other than economic growth rate. Residential land prices surged in every region toward 1985, while they turned downward toward 1990. Only the prices in the Tokyo and Kinki areas rose further. From 1995 and onward, after the burst of bubble economy, residential land prices dropped sharply, especially in the Tokyo and Kinki areas, and the rate of decline became smaller in 2005. Commercial land prices, on the contrary, rose toward 1990 in all regions, which dropped sharply toward 1995, along with residential land prices. Especially declines in the Tokyo and Kinki areas, where the land prices had surged sharply, were significant. Since then the rates of decline became smaller in every region, and the prices turned upward in the Tokyo and Tokai areas in 2010.

These land price fluctuations occur by various factors. This paper analyzes if economic factors can explain the fluctuations and how much. With multiple linear regression analyses I analyzed relations between the rates of quinquennial residential and commercial land price fluctuation and economic factors. As the result of trial and error, I employed 16 economic factors, which are population, population aging rate, rate of secondary industry, rate of tertiary industry, unemployment rate, per capita prefectural income, financial capability index, per capita budget allocation from the central and local governments for public works projects, labor productivity, per capita annual retail sales, academic qualification index, capital expenditures, housing starts, product shipment value, consumption expenditure and outstanding loans and discounts. With the analyses I obtained the determination coefficient of 0.69-0.95, for residential land 0.80-0.93 and for commercial land 0.69-0.95, after the degrees of freedom adjusted. Based on the results I analyzed the relation between economic conditions and partial correlation coefficient for each period and found that partial correlation coefficient responding to economic conditions in each period affects land price fluctuation.

Factors affecting land price fluctuations are complex. We can hardly explain every aspect with these analyses, as they are affected also by non-economic factors. I hope this paper helps analyzing land fluctuation factors of Japan, not giving a full explanation of land fluctuations based on economic factors though.