

第1章 序論

第1節 研究の目的

本来、地価の変動というものは、収益・還元地価のように、その土地固有の生産力に基づいて決定される地価が、社会資本整備の進展や社会・経済構造といった外的要因の変化に伴って変動すると考えられる。しかし、1980年代中頃に始まった異常な地価の高騰、そしてその後の下落という現象の発生と波及のメカニズムは、戦後のそれまでの地価高騰の発生メカニズムとは異なっているといわれており、特異なメカニズムを有していたと考えられる。そもそも、我が国では、土地が最も安全かつ確実な資産として商品化されているといった特質を有している。こういった特質は、資本主義経済の発展とストック経済化の進展に伴って土地本位経済を生み出し、現在のような経済の発展をもたらした反面、高水準での地価の上昇と土地所有に対する強い執着を容認することになった。このような背景のもと、バブル景気全盛期に絶頂を迎えたこの地価高騰は大都市圏を中心として近年下落傾向を呈しているが、この地価の急騰は社会資本整備、住宅用地の取得、計画的な街づくりを阻害するとともに、社会に対して様々な弊害をもたらした。したがって、この10年来の急激な地価高騰・下落現象の再発を防ぐためにも地価変動メカニズムに関する研究に対する社会的要請は高い。また、社会政策上、あるいは都市計画、交通計画にとっても極めて重要な課題であり、適切な地価対策を立案し、運用していくためにも、理論的な解明と実証的な分析が必要である。

本研究で対象とする近年の地価高騰では、ある地点での地価変動が他の地点の地価変動に影響を与えたとしか考えられないような現象が生じている。このため、地価の波及について分析を行うためには、経済的な要因や金融的な要因の他に、空間的な地価上昇の伝播作用を説明する空間波及要因を地価変動の重要な要因として考慮する必要がある。

本研究では、全国における地価変動について、時系列的に連続したクロスセクションデータであるパネルデータを用いることによって、時系列的、空間的な変動の動向を捉えるとともに、地価変動要因の相互依存関係を明らかにするために連立方程式体系を用いて地価波及要因分析モデルの構築と地価変動要因に関する実証的な分析を試みる。さらに、土地市場における資金流動の乗数効果に関するマクロ理論をもとに、近年の土地市場における資金流動の分析を行うとともに、土地税制が地価変動に与えている効果について考察する。

第2節 研究の内容

本研究では、先に述べた研究の目的を達成するために、以下に示すような内容の研究を行う。

まず第2章では、本研究の分析手法の概要を述べる。続いて、最近の10年間の地価変動の空間的、時系列的な関連性を明らかにし、全国的な地価の波及動向について考察する。

第3章では、地域別用途別平均変動率を用いて、地域間および用途系間の関連分析を行うことにより、空間的な地価の変動に関する現象について詳細な分析を行う。

第4章では、地価変動の様々な要因を説明変数として用い、連立方程式体系によるモデルを用いて地価変動要因分析モデルを構築し、モデルの検証と地価変動の波及要因について分析する。

第5章では、土地市場における資金流動がもたらす乗数効果が地価変動に与える影響に関する青山のマクロ理論について述べた後、この理論をもとに実際のデータを用いて分析する。

最後に第6章では、第2章から第5章までの分析結果を取りまとめ、本研究の結論とする。