

日本の地価の拡散・波及における名古屋圏のポジション

Analysis of change in transfer system of urban land pricing (1975-2005)

はじめに

日本の地価経済がデフレ経済から脱却して新しい局面ポストデフレ経済に入ろうとしている。1975年以降の日本の地価経済において、地価がどのように形成されてそれが日本と言う市場の中で拡散してきたのか？又その中で名古屋圏はどのようなポジションにあったのかを分析する。そして分析結果を踏まえて今後の展望を考察する。データとして1975年以降の地価公示の変動率を使い、分析の手法としてグレンジャーの因果テストを行う。

要約

1. 1975年以降の日本における地価の拡散のあり方を分析する。日本の主要な都市には地価の変動の相関性が見られる。また各都市の地価の変動自体においても自己回帰性が非常に強い。これは効率的市場仮説におけるウィークなし市場として位置づけられるゆえんである。このような特徴を踏まえて通説で言われている東京→大阪→名古屋→地方圏の地価の拡散を確認し精査した。その中で名古屋のポジションを確認する。分析の結果、1975年－2005年通期においては直列的な東京→大阪→名古屋→地方の地価の拡散ではなく、(東京→大阪)→(名古屋・地方圏)となる。名古屋地方圏は東京圏、大阪圏両方から地価の変動の影響を受けることが判明した。また都市間の地価の拡散が起きると同時の起きる、都市内での(商業地→住宅地)の地価の拡散が東京圏、大阪圏では確認できたが、名古屋圏、地方圏では確認できなかった。これ等の結果から地価の拡散が東京圏の商業地から始まり大阪圏に拡散するまでは直列的な起きるが、それより川下に拡散する場合は並列的に拡散が起きると判断した。

2. 上記1の1975年－2005年の地価の拡

散パターンの分析結果を踏まえて、特に1990年以降の名古屋圏の地価形成が、全国の地価形成・拡散にどのような影響をもたらしているかを分析する。結果としては、1990年以降の地価の拡散パターンから、全国の主要都市圏の地価の拡散において従来と違ったパターンが確認できた。その中でも特に名古屋圏の地価形成が他に与える影響に特徴的な変化が見られた。地価形成の要因を他の都市からの波及によって起こる外生的な要因と、都市圏内で生じる生産性の向上などの内生的な要因に分けると、名古屋の地価形成の要因は内生的要因によるものと考えられる。これに対して不動産投資に関係するファイナンスシステムの変化など影響して外生的な要因が後追いしていると考えられる。

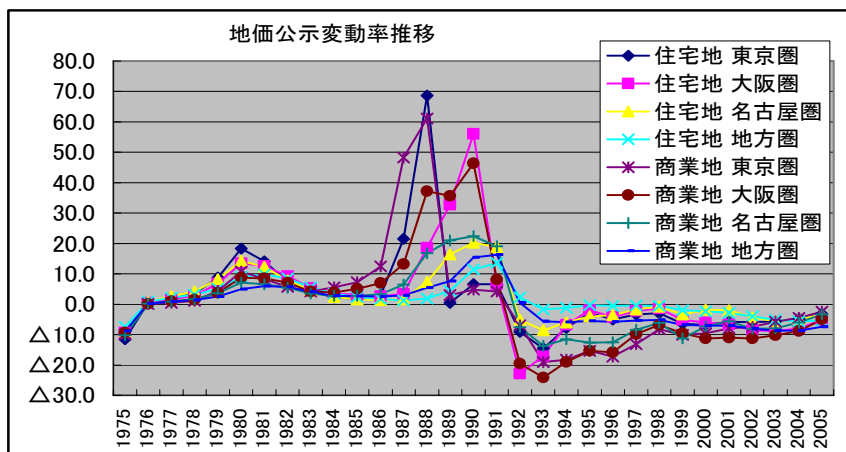
1. 大都市圏の地価拡散の姿

1.1 大都市圏および地方圏

図表 1-1 (使用データ 1-2) において地価の変動推移を観察すると、商業地においても、住宅地においても東京圏を中心に大阪圏、名古屋圏へさらに地方圏への地価公示の変動率の相関性にラグが見られる。これは一般に言われるところの東京圏で生じた地価の変動が、3大都市から地方へ波及拡散していく

状況である。図表 1-3 で大都市間および地方圏の商業地の変動率の相関性と、それぞれ 1 年ラグをとった相関係数を見ている。

図表 1-1



が名古屋の 1 年後に対しては低くなる。地価を示す土地市場においては自己回帰性が非常に強い効率的市場仮説におけるウィークな市場であるといえる。理由は土地価額の

ロットの大きさ、税制などによる流動性に対するさまざまなバイアス、情報の非対称性などが上げられる。

図表 1-2 使用データ

(データ出所 国土省地価公示 都市圏の定

義は図表 1-1 に従う)

データ資料：国土交通省地価公示

注 東京圏 (T)：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏 (O)：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏 (N)：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

地方圏 (L)：三大都市圏を除く地域

商業地 (C)・住宅地 (R)：地価公示の分類に従う

商業地においては、東京圏に対して大阪圏、名古屋圏、地方圏いずれも 1 年後のほうが、高い相関係数を示している。又それぞれの都市圏の自己回帰も強い相関性を示している。図表には出していないが地方において 2 年のラグをとると、東京圏に対して 0.74 と更に相関係数を高くする。地方圏は、大阪の 1 年後に対しても東京圏と同じように高くなる

	T-c	O-c	N-c	L-c	T-r	O-r	N-r	L-r
1975	-10.0%	-9.4%	-10.3%	-8.9%	-11.5%	-9.3%	-8.8%	-7.5%
1976	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.6%	0.5%	0.7%	0.9%
1977	0.5%	1.0%	0.8%	0.8%	1.7%	1.6%	2.6%	2.1%
1978	1.1%	1.5%	1.6%	1.3%	3.5%	2.8%	4.1%	3.2%
1979	4.3%	3.8%	3.7%	2.5%	8.8%	6.8%	8.2%	5.1%
1980	10.8%	8.7%	7.1%	4.9%	18.3%	13.5%	14.2%	9.0%
1981	8.3%	8.5%	6.6%	5.9%	14.1%	12.6%	12.3%	9.8%
1982	5.7%	7.1%	5.4%	5.7%	7.4%	9.3%	7.9%	8.5%
1983	4.2%	4.1%	3.5%	4.0%	4.1%	5.3%	4.5%	5.6%
1984	5.5%	3.9%	2.7%	2.8%	2.2%	3.6%	2.4%	3.5%
1985	7.2%	5.0%	2.7%	2.6%	1.7%	3.0%	1.6%	2.4%
1986	12.5%	7.0%	3.3%	2.5%	3.0%	2.6%	1.4%	1.7%
1987	48.2%	13.2%	6.4%	2.9%	21.5%	3.4%	1.6%	1.2%
1988	61.2%	37.2%	16.8%	5.4%	68.6%	18.6%	7.3%	1.9%
1989	3.0%	35.6%	21.0%	7.6%	0.4%	32.7%	16.4%	4.4%
1990	4.8%	49.3%	22.4%	15.4%	6.6%	56.1%	20.2%	11.4%
1991	4.1%	8.1%	19.1%	16.3%	6.6%	6.5%	18.8%	13.6%
1992	-6.9%	-19.5%	-7.6%	0.4%	-9.1%	-22.9%	-5.2%	2.3%
1993	-19.0%	-24.2%	-13.7%	-5.6%	-14.6%	-17.1%	-8.6%	-1.7%
1994	-18.3%	-19.1%	-11.5%	-5.9%	-7.8%	-6.8%	-6.1%	-1.2%
1995	-15.4%	-15.3%	-12.7%	-5.5%	-2.9%	-1.9%	-4.0%	-0.3%
1996	-17.2%	-15.8%	-12.6%	-5.8%	-5.0%	-4.3%	-3.6%	-0.6%
1997	-13.2%	-9.9%	-8.5%	-5.4%	-3.4%	-2.2%	-1.7%	-0.4%
1998	-8.2%	-6.8%	-6.2%	-5.1%	-3.0%	-1.5%	-0.8%	-0.6%
1999	-10.1%	-9.6%	-11.2%	-6.8%	-6.4%	-5.2%	-3.3%	-1.9%
2000	-9.6%	-11.3%	-7.3%	-7.0%	-6.8%	-6.1%	-1.8%	-2.3%
2001	-8.0%	-11.0%	-5.6%	-7.0%	-5.8%	-6.7%	-1.9%	-2.8%
2002	-7.4%	-11.3%	-8.1%	-8.1%	-5.9%	-8.6%	-4.4%	-4.0%
2003	-5.8%	-10.2%	-8.0%	-8.7%	-5.6%	-8.8%	-5.6%	-5.1%
2004	-4.5%	-8.8%	-6.0%	-8.7%	-4.7%	-8.0%	-4.9%	-5.7%
2005	-2.5%	-5.0%	-3.3%	-7.5%	-3.2%	-5.2%	-3.3%	-5.4%

このようなデータ観測に基づいて、通説で言われるところの東京圏→大阪圏→名古屋圏→地方圏という地価の拡散パターンがあ

るといふ仮説の下に以下の分析を行う。

東京を中心とした 3 大都市圏および地方

都市圏（東京 T、大阪 O、名古屋 N、地方 L）

それぞれについて、商業地 c、住宅地 r につ

	東京圏	大阪圏	名古屋圏	地方圏	東京圏1YL	大阪圏1YL	名古屋圏1YL	地方圏1YL
東京圏	1							
大阪圏	0.695	1						
名古屋圏	0.665	0.934	1					
地方圏	0.527	0.79	0.9108	1				
東京圏1YL	0.685	0.476	0.4497	0.368	1			
大阪圏1YL	0.759	0.787	0.6834	0.464	0.695159	1		
名古屋圏1YL	0.765	0.915	0.8166	0.637	0.665196	0.934358	1	
地方圏1YL	0.591	0.908	0.878	0.828	0.527076	0.7895212	0.9108247	1

圏への地価形成の推移を詳しく見るために

図表 1-3 大都市圏商業地変動率相関

図表 1-2 のデータを使って東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方圏の商業地・住宅地地価変動率の推移（1977-2005）のグレンジャーの因果テストを行う。

$$\begin{aligned} \text{都市圏}(t) = & k + a_1 \cdot \text{都市圏 I}(t-1) + a_2 \\ & \text{都市圏 I}(t-2) + b_1 \cdot \text{都市圏 II}(t-1) \\ & + b_2 \cdot \text{都市圏 II}(t-2) + \varepsilon \quad \text{ラグ数 } 2 \end{aligned}$$

図表 1-4

Pairwise Granger Causality Tests Sample 1975:2005 Lags: 2		
Null Hypothesis:	F-Statistic	Probability
T_R does not Granger Cause O_R	79.3413	2.60E-11
T_C does not Granger Cause O_R	39.8819	2.30E-08
T_C does not Granger Cause T_R	28.167	5.10E-07
T_R does not Granger Cause T_C	17.5903	2.00E-05
T_C does not Granger Cause O_C	16.6576	2.90E-05
T_R does not Granger Cause O_C	11.2725	3.50E-04
T_C does not Granger Cause L_C	8.73724	0.00141
T_R does not Granger Cause L_C	7.69345	0.00262
T_C does not Granger Cause N_C	7.65943	0.00267
T_C does not Granger Cause N_R	6.35262	0.00611
T_R does not Granger Cause L_R	6.11057	0.00716
T_R does not Granger Cause N_R	6.05905	0.00741
T_C does not Granger Cause L_R	6.04748	0.00747
O_R does not Granger Cause L_C	36.4984	5.30E-08
O_R does not Granger Cause L_R	27.6734	5.90E-07
O_R does not Granger Cause N_R	19.9909	7.80E-06
O_C does not Granger Cause L_C	19.6732	8.70E-06
O_C does not Granger Cause N_R	17.5237	2.00E-05
O_R does not Granger Cause N_C	16.1066	3.70E-05
O_C does not Granger Cause N_C	15.3565	5.10E-05
O_C does not Granger Cause L_R	9.99095	0.0007
O_C does not Granger Cause O_R	9.17023	0.0011
O_R does not Granger Cause O_C	7.05873	0.00388
N_C does not Granger Cause O_R	8.00609	0.00217
N_R does not Granger Cause L_R	4.0104	3.14E-02

いてテストを行う。ラグ数を 2 年とする。

都市圏 II から都市圏 I への因果関係を示すためには、帰

無仮説 $H_0: b_1=b_2=0$ をテストする。テストの結果のうち帰無仮説が棄却されたものつまり因果関係が確認できたもの（5%の有意水準）が図表 1-4 である。グレンジャーによる因果関係は変動要素の生起する順序を表すものであり地価変動の場合では変動の波及・拡散を意味する。

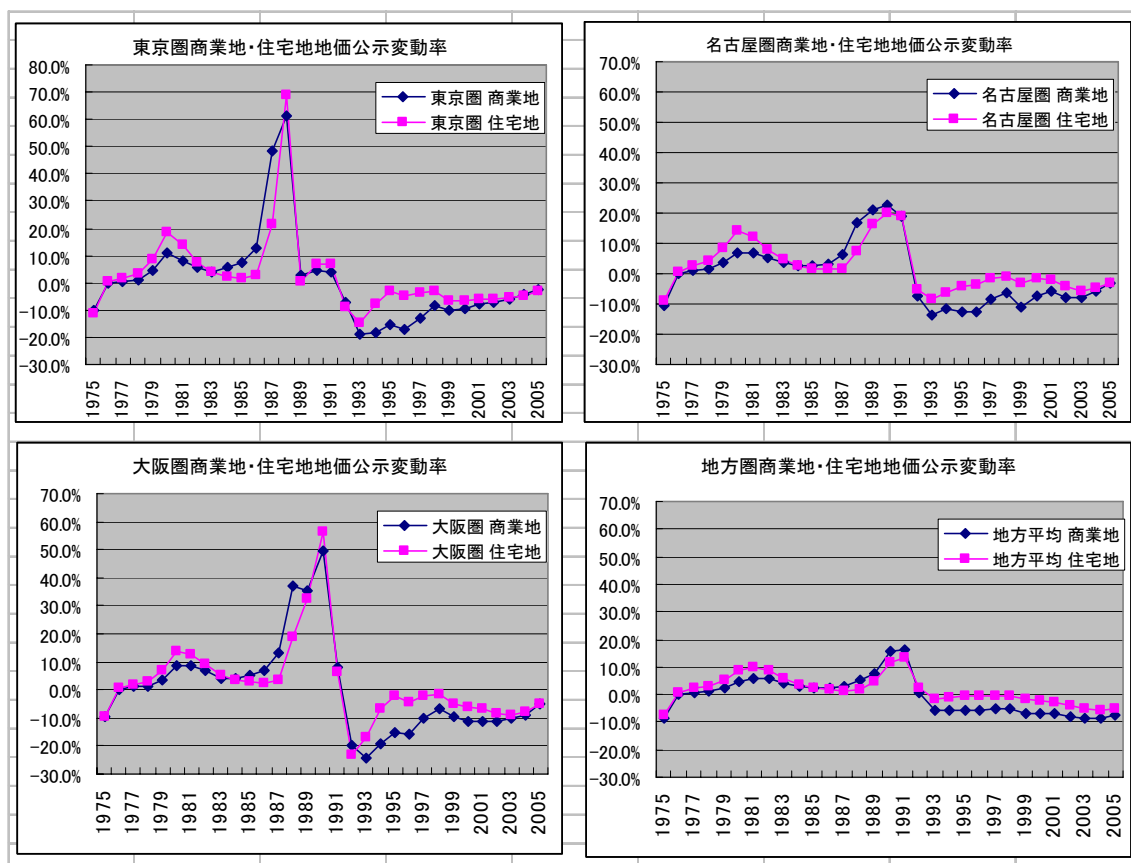
1975-2005 年通期では、東京圏から大阪圏、名古屋圏、地方圏へ、又大阪圏から名古屋圏、地方圏への地価の拡散が確認できる。名古屋圏から地方圏その他の都市圏への地価の拡散は確認できない。

1.2 商業地と住宅地における地価拡散

次に各都市圏における住宅地と、商業地の関係を調べる。住宅地の地価経済の推移を考える上で、まず整理しておかなくてはならない問題は、地価の価格形成にポジティブに影響を与えるリスクファクターの特性である。日本では各都市圏の住宅需要の代替性はないと考える。就学生が物価の安いエリアを選好して東京を避ける物価の安い地方都市圏を選択することがあっても、一般人が持ち家を選択する場合に価格だけで都市間の代替的選択が行われることはない少ない。反対に都市圏の中での所得効果等によって住宅需要が起きると考えると、

その都市圏における所得効果はその都市圏の生産性から影響を受け、生産性の高まりは商業地の地価上昇をもたらす。したがって住宅地の価格形成における外生的な要因とし

図表 1-5



住宅地)、地方圏（商業地→住宅地）については棄却されない。つまり商業地での変動がやがて住宅地に拡散する状況は名古屋・地方圏では見られず、東京圏・大阪圏に比べて商業地と、住宅地の拡散に格差がないことが判

ては、住宅地への地価変動の拡散は、同都市圏内の商業地の地価変動によってポジティブな影響を受けると考える。このような理由、或いは図表 1-6 からテクニカルに判断して、商業地から住宅地へ地価の拡散が広がっていくという仮説が立てられる。

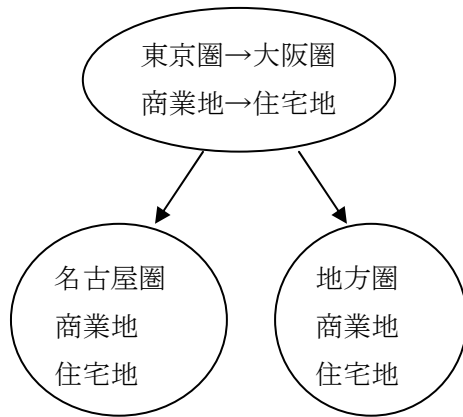
このような仮説に対して、図表 1-4 の中から商業地から住宅地に関するテスト結果を抽出したものが図表 1-6 である。図表 1-6 より東京圏（商業地→住宅地）、大阪圏（商業地→住宅地）については帰無仮説が棄却されるが名古屋圏（商業地→

明した。商業地と住宅地の関係で見ると東京圏、大阪圏では（商業地→住宅地）の因果関係が確認できるが、名古屋圏および地方圏では確認できない。1975-2005 年通期で見ると図表 1-7 のように（東京圏・大阪圏）→（名古屋圏・地方圏）が 1975-2005 年の通期での特徴であったと言えよう。

図表 1-6

Pairwise Granger Causality Tests Lags:2 Sample 1975:2005		
Null Hypothesis:	F-Statistic	Probability
T_C does not Granger Cause T_R	28.167	5.10E-07
O_C does not Granger Cause O_R	9.17023	0.0011
N_C does not Granger Cause N_R	1.7827	0.18974
L_C does not Granger Cause L_R	0.54891	0.58466

図表 1-7



2.地価拡散パターンの変化

2.1 地価形成にポジティブな影響を与える要因

地価形成にポジティブな影響を与える要因を内生的要因と外生的要因の二つに分けて考える。東京以外の大都市・地方の都市圏において地価が形成されるに当たり、東京圏等の地価変動の拡散によって影響を受ける要因を外生的要因とする。これに対して特定の都市圏の中で都市再開発、新しいビジネスの創設等、そのエリア内の新しい要素に起因して土地の生産性が上がることによって地価の形成にポジティブな影響を与える要素を内生的要素とする。

日本の国土政策は、全国総合計画に象徴されるように「国土の均一的な開発」主義を取ってきた。全国においておおむね均一になるように同じ技術レベル、同じ予算、行政手続きで社会基盤整備を行ってきた。しかもその配分順序は概ね中央から地方へとなっていた。したがってこれらの政策的な財政配分の結果である土地の生産性の向上も、このような行政序列に従うことが経験的にも受け入れられていた。結果的に東京圏を中心にした

地価変動の波及という外生的要因が非常に強かった。これが前節で確認した三大都市圏および地方圏における地価の拡散の状況を作り出していた。

1990年のバブル経済の崩壊、デフレ経済を経験して公共投資を中心にした財政支出による景気コントロール政策の実効性がなくなり、従来の全国総合計画主義がなくなり、市場経済の競争原理を普及させる中で、内生的な要因による地域経済の振興が容認されるようになってきた。又これに対して国も、経済特区を創設する等して内生的要因による振興を助成する立場をとり始めた。都市政策においては都市再生に関する法律を整備して、都市の再開発を促した。

名古屋駅前では2000年に東海旅客鉄道株式会社（JR 東海）によるセントラルタワーズが完成した。当事一部マスコミ等によってオーバービルディングによる市場の混乱を生じさせるものであると間違った論評があった。しかし新しい市場ニーズにあった民間投資等により地域エリアの生産性を改善させて、今ではファンド形態のリスクマネーによる投資を中心に、東京だけでなく世界の投資機関からも注目を浴びるようになっていく。容積率の規制において実効性がある場合に規制緩和によってオフィスの供給が行われると労働生産性が上昇することは実証されていることである（八田・唐渡 2001）。名古屋の場合、容積率規制の物理的な実効性ではなく、内輪での競争を嫌う「横並び」等の経済慣行から、特に名古屋駅前では実質的な容積率実行の頭打ち現象にあったと言える。従来の名古屋の横並び企業群に属さない新興企業である JR 東海が、市場ニーズに応えたオフィスの大量供給を行ったことにより、

「都心における容積率緩和の労働生産性上昇効果」と同じ効果が名古屋駅前に生じ、結果的に土地の生産性が上がったものと考えられる。その後名古屋圏では、特に名古屋駅前を中心とした商業エリアにおいて、2003年7月に指定された都市再生特別措置法における都市再生緊急整備地域の指定を受けた。そして追隨的に名古屋駅前エリアへの投資として現在「豊田・毎日ビル再開発計画」、「牛島再開発計画」「名古屋三井ビルディング南館・東館再開発」が進行し、他にも高層ビルの計画が目白押しとなっている。

名古屋圏を含む東海地方では、トヨタ自動車を中心とする輸送機器関連産業が非常に好調であり、このトヨタ部門が名古屋駅前を新たな企業拠点とすることが更に追い風となっている。東海地方で形成されつつある輸送機器関連産業の産業クラスターのフロントの位置づけにもなろうとしている名古屋駅前エリアに、ビジネスチャンスを求めて参入を希望している企業が非常に多くなってきている。このような状況からも明確なようにこのエリアの土地の生産性を上げる事となった。その結果2005年の地価公示において、全国の商業地上昇率のトップ10の上位

資料：2005年度土地白書

を名古屋駅前エリアで独占することとなった（図表2-1）。

この2005年の地価上昇に見られる地価形成にポジティブな影響を与える要因は、従来の東京圏等からの外生的な地価の変動拡散ではなく、名古屋圏内の特定の地域経済が活性化することによって地価の形成にポジティブな影響を与える内生的な要因である。このようないわゆる構造改革の効果により、従来と違った地価形成および拡散が予想される。

2.2 地価拡散パターンの分析

図表2-2は、主要都市（東京圏T、大阪圏O、名古屋圏N、札幌市SP、仙台市SD、広島市HS、福岡市F）の商業地Cと住宅地Rについて、2つの期間1975-2005、1990-2005において、すべての間のグレンジャーによる因果テストを行い、5%の有意水準で因果関係が認められたものである。この結果からそれぞれ各都市圏が他の都市圏に因果関係を与える度数をグラフ化したものが図表2-3である。他の都市圏に因果を与える度数が多い都市圏は地価の拡散についてアクティブであると考えられる。1975-2005年の通期で見ると東京圏の商業地・住宅地、仙台市・福岡市の商業地が日本の地価

拡散にアクティブなポジションにあったと判断できる。しかし1990-2005年だけで見ると、東京圏・仙台市・福岡市がそのアクティブさを低くし逆に名古屋圏が強くなっている。特に東京圏からの地価の拡散が急激に

図表 2-1

商業地変動率全国トップ10			
	標準地番号	所在地	変動率
1	名古屋中村5-1	愛知県名古屋市中村区名駅4丁目	14.8
2	名古屋中村5-32	愛知県名古屋市中村区名駅1丁目	14.8
3	名古屋中村5-21	愛知県名古屋市中村区名駅南1丁目	14.4
4	名古屋中村5-14	愛知県名古屋市中村区名駅3丁目	12.2
5	名古屋中5-1	愛知県名古屋市中区栄3丁目	12.0
6	名古屋中村5-2	愛知県名古屋市中村区名駅4丁目	10.3
7	名古屋中村5-15	愛知県名古屋市中村区名駅4丁目	10.2
8	中央5-59	東京都中央区銀座4丁目	10.0
9	名古屋中村5-34	愛知県名古屋市中村区名駅3丁目	9.9
10	千代田5-19	東京都千代田区丸の内3丁目	9.3

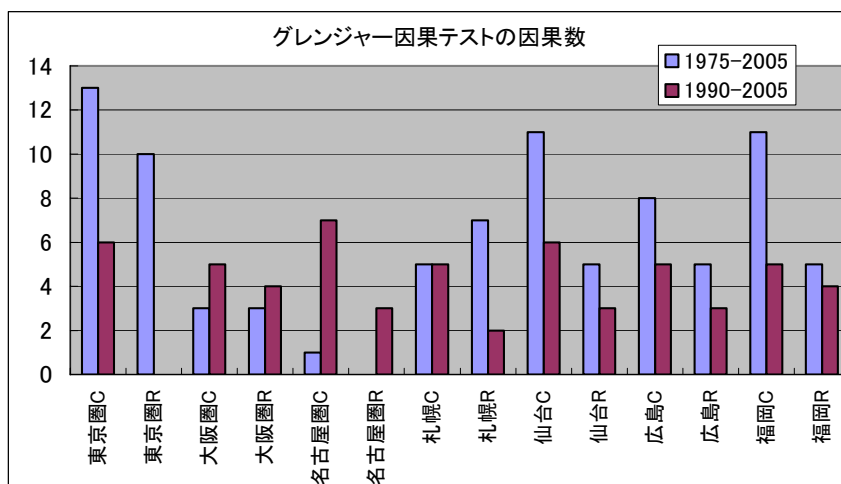
減っていることがわかる。

図表 2-2

Pairwise Granger Causality Tests Sample 1975:2005 Lags: 2						Sample 1990:2005 Lags: 2		
因果関係	F値	P値	因果関係	F値	P値	因果関係	F値	P値
T_C → O_C	16.7	0.000	SD_C → T_C	7.0	0.004	T_C → N_C	7.18156	0.01367
T_C → N_C	7.7	0.003	SD_C → O_C	10.1	0.001	T_C → SP_C	12.9128	0.00227
T_C → SP_C	65.2	0.000	SD_C → N_C	6.5	0.005	T_C → F_C	7.54269	0.01192
T_C → SD_C	23.6	0.000	SD_C → SP_C	37.5	0.000	T_C → SD_R	13.8919	0.00177
T_C → HS_C	35.1	0.000	SD_C → HS_C	155.8	0.000	T_C → HS_R	11.7685	0.00308
T_C → F_C	14.7	0.000	SD_C → F_C	6.8	0.005	T_C → F_R	11.3879	0.00342
T_C → T_R	28.2	0.000	SD_C → O_R	21.2	0.000	O_C → T_C	9.79336	0.00551
T_C → O_R	39.9	0.000	SD_C → N_R	6.0	0.008	O_C → F_C	5.64884	0.02574
T_C → N_R	6.4	0.006	SD_C → SP_R	63.5	0.000	O_C → SD_R	15.2408	0.00129
T_C → SP_R	13.0	0.000	SD_C → SD_R	6.6	0.005	O_C → HS_R	6.68275	0.01663
T_C → SD_R	11.1	0.000	SD_C → HS_R	34.4	0.000	O_C → F_R	8.87764	0.00743
T_C → HS_R	15.8	0.000	SD_R → O_C	3.6	0.044	O_R → T_C	4.5353	0.04342
T_C → F_R	14.6	0.000	SD_R → O_R	6.0	0.008	O_R → SD_R	5.20129	0.03153
T_R → T_C	17.6	0.000	SD_R → SP_R	12.6	0.000	O_R → HS_R	6.6464	0.01688
T_R → O_C	11.3	0.000	SD_R → HS_R	11.7	0.000	O_R → F_R	9.18764	0.0067
T_R → SP_C	49.9	0.000	SD_R → F_R	4.6	0.020	N_C → T_C	15.3614	0.00125
T_R → HS_C	66.4	0.000	HS_C → T_C	7.8	0.002	N_C → T_R	6.71189	0.01644
T_R → O_R	79.3	0.000	HS_C → O_C	49.3	0.000	N_C → O_R	4.86922	0.03688
T_R → N_R	6.1	0.007	HS_C → N_C	10.6	0.001	N_C → N_R	7.1431	0.01387
T_R → SP_R	70.4	0.000	HS_C → SP_C	33.5	0.000	N_C → SD_R	12.4491	0.00256
T_R → SD_R	15.1	0.000	HS_C → T_R	8.1	0.002	N_C → F_R	11.7625	0.00308
T_R → HS_R	55.6	0.000	HS_C → O_R	85.4	0.000	N_C → HS_R	9.13066	0.00683
T_R → F_R	7.5	0.003	HS_C → N_R	8.0	0.002	N_R → T_C	7.4178	0.01249
O_C → N_C	15.4	0.000	HS_C → SD_R	4.9	0.017	N_R → T_R	7.81107	0.01079
O_C → N_R	17.5	0.000	HS_R → O_C	9.4	0.001	N_R → F_R	4.84842	0.03725
O_C → O_R	9.2	0.001	HS_R → SP_C	8.5	0.002	SP_C → T_C	8.58115	0.00821
O_R → N_C	16.1	0.000	HS_R → O_R	16.9	0.000	SP_C → N_R	10.0679	0.00506
O_R → O_C	7.1	0.004	HS_R → SP_R	7.6	0.003	SP_C → SD_R	22.2627	0.00033
O_R → N_R	20.0	0.000	HS_R → SD_R	4.3	0.026	SP_C → HS_R	8.61634	0.00812
N_C → O_R	8.0	0.002	F_C → T_C	4.5	0.021	SP_C → F_R	10.7078	0.00417
SP_C → O_C	34.6	0.000	F_C → O_C	11.6	0.000	SP_R → T_C	7.45942	0.0123
SP_C → N_C	9.0	0.001	F_C → N_C	7.6	0.003	SP_R → N_R	4.28844	0.04919
SP_C → HS_C	51.2	0.000	F_C → SP_C	53.3	0.000	SD_C → T_C	7.35679	0.01278
SP_C → O_R	78.8	0.000	F_C → SD_C	7.2	0.004	SD_C → F_C	5.99758	0.02211
SP_C → N_R	8.1	0.002	F_C → HS_C	374.0	0.000	SD_C → O_R	4.31441	0.04854
SP_R → SP_C	15.5	0.000	F_C → O_R	21.4	0.000	SD_C → SD_R	17.7303	0.00076
SP_R → O_C	8.2	0.002	F_C → N_R	6.5	0.006	SD_C → HS_R	14.6625	0.00147
SP_R → O_R	15.5	0.000	F_C → SP_R	56.3	0.000	SD_C → F_R	11.1343	0.00368
SP_R → N_R	3.8	0.036	F_C → SD_R	8.0	0.002	SD_R → T_C	9.36411	0.00632
SP_R → SD_R	3.7	0.040	F_C → HS_R	37.9	0.000	SD_R → F_C	5.74943	0.02462
SP_R → HS_R	10.3	0.001	F_R → HS_C	6.1	0.007	SD_R → T_R	4.42985	0.04578
SP_R → F_R	4.1	0.030	F_R → O_R	6.4	0.006	HS_C → T_C	9.20486	0.00666
			F_R → SP_R	33.8	0.000	HS_C → O_C	6.30129	0.01945
			F_R → SD_R	4.5	0.022	HS_C → F_C	12.5862	0.00247
			F_R → HS_R	30.0	0.000	HS_C → SD_R	36.0352	5.10E-05
						HS_C → F_R	7.86315	0.01059
						HS_R → T_C	7.37144	0.01271
						HS_R → F_C	5.31535	0.02991
						HS_R → F_R	7.46042	0.01229
						F_C → T_C	6.54707	0.01757
						F_C → O_R	9.74829	0.00559
						F_C → SD_R	58.7426	6.80E-06
						F_C → HS_R	11.8261	0.00303
						F_C → F_R	26.5452	0.00017
						F_R → T_C	9.22709	0.00661
						F_R → F_C	5.91413	0.02292
						F_R → T_R	5.15388	0.03223
						F_R → HS_R	11.627	0.0032

図表 2-3

析するものである。そして 1975 年-2005



年と、1990 年-2005 年のテスト結果では明らかな違うパターンが確認できる。1975 以降では明らかに東京圏が他の都市圏に因果を与える立場にあったのが、1990 年以降ではむしろ因果を受ける側に多く登場している。

次に（商業地→住宅地）の地価拡散の関係を見てみると、因果テストは図表 2-4 のようになる。

図表 2-4

Null Hypothesis:1975-2005	F-Statistic	Probability
T_C does not Granger Cause T_R	28.2	0.000
O_C does not Granger Cause O_R	9.2	0.001
SD_C does not Granger Cause SD_R	6.6	0.005
Null Hypothesis:1990-2005	F-Statistic	Probability
N_C does not Granger Cause N_R	7.1	0.014
SD_C does not Granger Cause SD_R	17.7	0.001
F_C does not Granger Cause F_R	26.5	0.000

1975-2005 年の通期で見ると東京圏、大阪圏で見られた（商業地→住宅地）現象が 1990 年以降だけで見ると見られなくなっている。逆に名古屋圏および地方都市で確認されている。

図表 2-3 および図表 2-4 から 1990 年以降の特徴を見てみる、東京圏の中での（商業地→住宅地）地価の拡散が確認できず。更に東京圏の住宅地からの地方都市への地価の拡散がまったく確認できなくなっている。

3.考察

グレンジャーの因果関係は、時系列のデータ分析において、イベントの生起の後先を分

1975 年-2005 年通期では東京を起点とした 3 大都市圏への地価の拡散とは別に、東日本、西日本の通各都市としての仙台市、

福岡市が東京圏から直接地価の拡散の因果関係を受けるとアクティブな起点となっていたことが観察できる。これが 1990 年以降アクティブさにおいては、特定の都市圏が突出している明確

な差は観察できなかった。これは経営資源の投入が東京一極に集中していると言われる一方で、従来型の地価拡散ではなく、各都市圏が独立して地価の変動を生じていると考えられる。

前項 2.1 で地価の変動にポジティブな影響を与える要因として外生的な要因と内生的な要因に分けた。名古屋圏では確かに都市の再開により土地の生産性を上昇させる、内生的要因による地価変動が起きている。従来の地価の拡散のパターンに大きな変化を与えていることは確かであろう。そしてこのような内生的な要因をもたらしたのは、都市再生特別措置法に象徴される規制緩和による

ところが大きい。そしてもう一つ大きな要素として、日本の不動産投資に対するファイナンスシステム変化、つまり不動産投資市場に流れこむリスクマネーの存在が大きいと考える。従来型の間接金融システムによる資金供給は当然市場の川上である東京圏からなされ、地方圏にいたるまでには相当の時間を要する。ファンド形態をとるリスクマネーは、従来型の資金供給の流れとは違った市場原理によって投資先を求める。このような不動産を経営資源とする経済活動に対するファイナンスシステムの変化が地価の変動拡散に、従来とは違った優先劣後をもたらしたと考える。

1975年-2005年通期において、商業地の変動から住宅地への変動が起きる現象が、名古屋圏および地方圏においては因果関係(商業地→住宅地)が確認できなかった。これは東京圏、大阪圏における商業地→住宅地の地価の変動の拡散の時間と、東京圏・大阪圏の商業地から名古屋圏・地方圏への商業地への地価の拡散の時間によってこのような結果になったと考えられる。しかし1990年以降のテスト結果では名古屋においても、商業地→住宅地の因果関係が確認できた。従来のパターンでは見られなかった、名古屋圏の中での(商業地→住宅地)の地価の拡散現象が、1990年以降のデータからは確認できたと言うことは、東京圏、大阪圏の商業地の地価の拡散、住宅地への地価の拡散より早く、名古屋圏の商業地において地価の変動要素がおき、更に住宅地へと拡散しているものと考えられる。名古屋圏のように何らかの内生的な要因が生じたところ(名古屋駅前)に対して、従来のファイナンスとは違った形で形態(ファンド)の投資を呼びこみ、新しい地価を形

成して、これが他のエリアに波及するパターンとして確認できたものと考察する。従来のような東京圏→大阪圏→名古屋圏・地方圏の外生的な地価の拡散ではなく、内生的要因から外生的要因に影響をあたえる地価の拡散について今後注視する必要があると考える。

参考文献

- ・八田達夫・唐渡広志(2001)「都心における容積率緩和の労働生産性上昇効果」季刊住宅土地経済No.41
- ・奥野博幸(2006)「日本の産業金融における都市銀行の後退と銀行業界の展望」名古屋学院大学論集第42巻第3号
- ・花井 敏(2005)「消費のイノベーションと経済成長に関する仮説」南山経済研究
- ・川津昌作(2006)「ハイレバレッジ不動産投資」清文社
- ・土地白書 各年度号