

不動産経済分析ワーキングペーパー

1970－2005年の地価の公示価格推移に見る

名古屋市の地価拡散に関する概説

プレス発表用

2006年2月

主筆：川津昌作

川津商事株式会社

不動産経済ワーキングペーパー

弊社の独自の調査、研究し分析段階のものをワーキングペーパーとして公表する。

内容に関して弊社の独自の調査、研究に基づくものであり、一般論として公表するものであり、個別案件に対してなんら責任を負うものではない。内容の無断転用を一切禁止する。

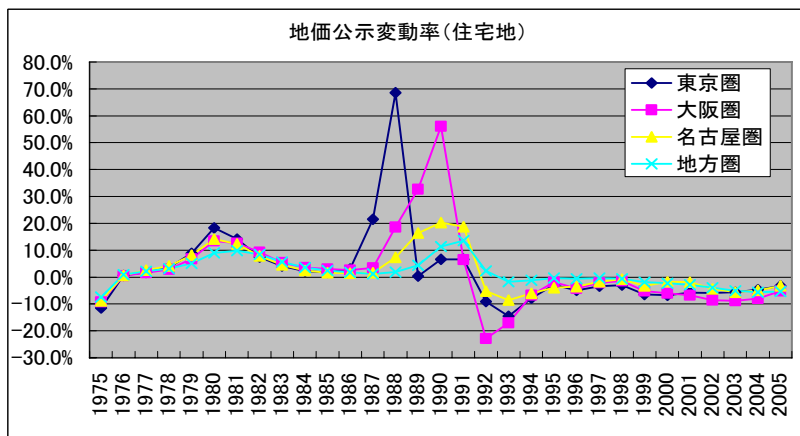
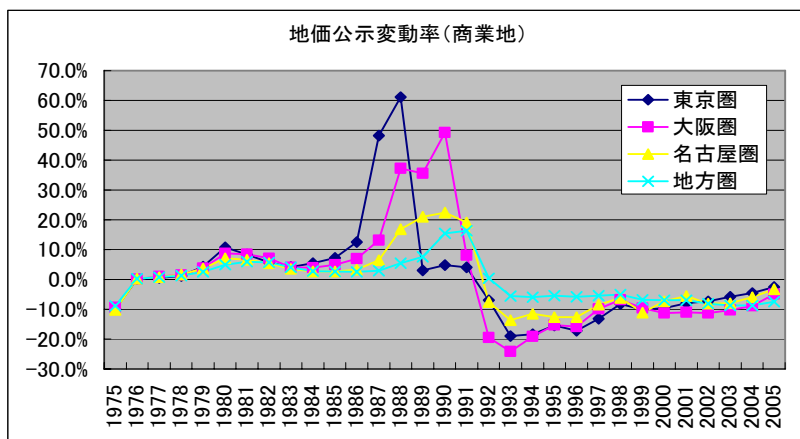
名古屋市の地価に関する概説

高度成長以降、バブル経済ーデフレ経済という地価経済のサイクルを経験して、今後ポストデフレ経済の局面になろうとしている。そこで名古屋の地価形成についての分析を行い今後のトレンドを考察する。分析に手法としては、東京、大阪、名古屋の地価公示の変動率（1975-2005 前年比）をデータとして、変動率の時系列をグラフから概観し、その相関性を観察する。相関性が観察できたものについては、グレンジャーの因果テストを行い更に詳しく地価の拡散の因果関係を調べる。次に名古屋市内 1970 年以降のすべての地価公示ポイントにおける地価変動率を集計し、名古屋の地価形成に最もポジティブな影響を与えている地価公示ポイントをアクティブポイントとして抽出して、各景気局面における特徴を観察し、分析を行う。

1. 日本全体における名古屋の地価形成のポジション

1.1 三大都市圏の地価推移

図表 1-1



資料：国土交通省地価公示

注 東京圏：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：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：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。

図表 1-1 で地価の変動推移を見てみると、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 1-2 で三大都市間および地方圏の商業地の変動率の相関性と、図表 1-3 で東京に対して1年ラグをとったそれぞれの相関係数を見ている。

図表 1-2 三大都市変動率相関

	東京圏	大阪圏	名古屋圏	地方圏
東京圏	1			
大阪圏	0.69	1		
名古屋圏	0.66	0.93	1	
地方圏	0.53	0.80	0.92	1

図表 1-3 1年タイムラグ相関

	東京圏	大阪圏1YL	名古屋圏1YL	地方圏1YL
東京圏	1			
大阪圏1YL	0.76	1		
名古屋圏1YL	0.76	0.93	1	
地方圏1YL	0.59	0.80	0.92	1

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。ちなみに地方に限って言えば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が名古屋の1年後に対しては低くなる。

東京を中心とした3大都市圏および地方圏への地価形成の推移を詳しく見るために東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方圏の商業地変動率の推移(1977-2005)にグレンジャーの因果テストを行う。

テストモデル式 2年のタイムラグで設定

$$\text{大阪圏}(t) = k + a1 \text{大阪圏}(t-1) + a2 \text{大阪圏}(t-2) + b1 \text{東京圏}(t-1) + b2 \text{東京圏}(t-2) + \varepsilon$$

$$\text{名古屋圏}(t) = k + c1 \text{名古屋圏}(t-1) + c2 \text{名古屋圏}(t-2) + d1 \text{東京圏}(t-1) + d2 \text{東京圏}(t-2) + \varepsilon$$

$$\text{名古屋圏}(t) = k + e1 \text{名古屋圏}(t-1) + e2 \text{名古屋圏}(t-2) + f1 \text{大阪圏}(t-1) + f2 \text{大阪圏}(t-2) + \varepsilon$$

$$\text{地方圏}(t) = k + g1 \text{地方圏}(t-1) + g2 \text{地方圏}(t-2) + h1 \text{東京圏}(t-1) + h2 \text{東京圏}(t-2) + \varepsilon$$

$$\text{地方圏}(t) = k + i1 \text{地方圏}(t-1) + i2 \text{地方圏}(t-2) + j1 \text{大阪圏}(t-1) + j2 \text{大阪圏}(t-2) + \varepsilon$$

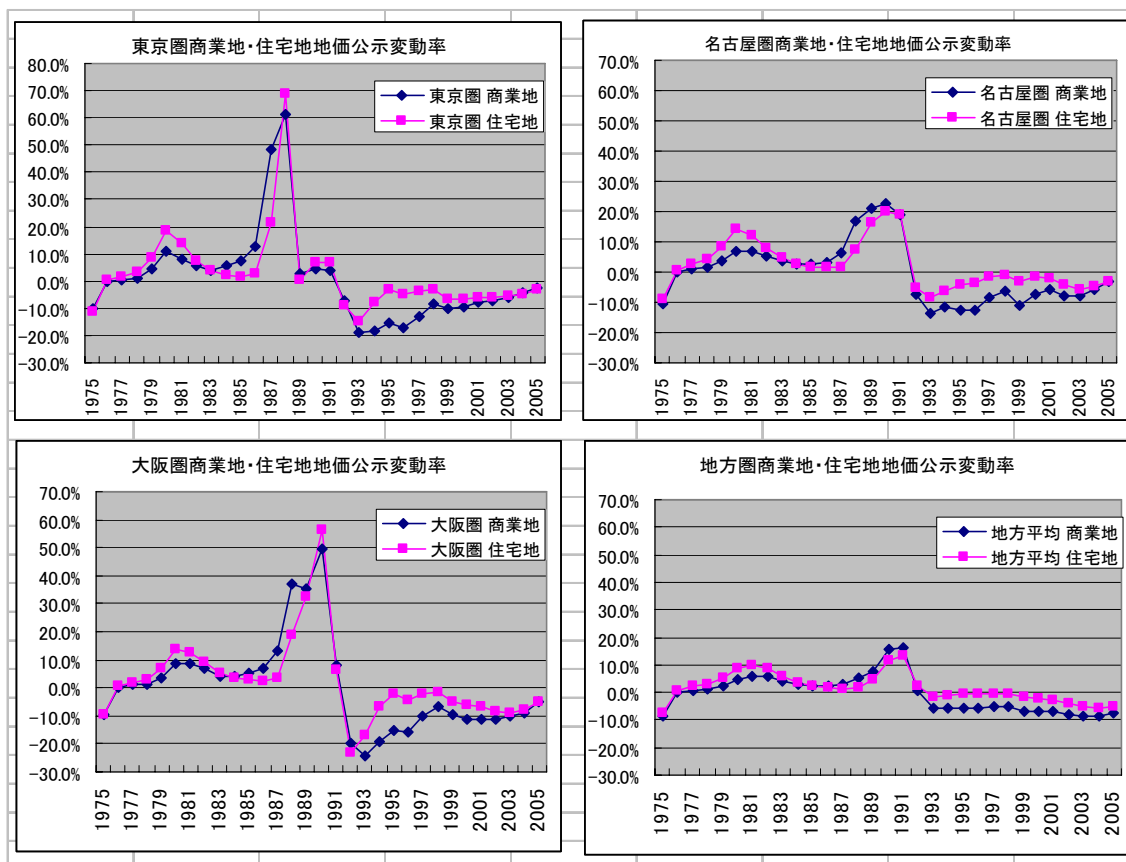
東京圏から大阪圏への因果を調べるには帰無仮説 $H_0: b1=b2=0$ をテストする,同様に東京圏から名古屋圏 帰無仮説 $H_0: d1=d2=0$,大阪圏から名古屋圏 帰無仮説 $H_0: f1=f2=0$,東京圏から地方圏 帰無仮説 $H_0: h1=h2=0$,大阪圏から地方圏 帰無仮説 $H_0: j1=j2=0$ をテストする。検定の結果は以下のとおりである。

東京圏→大阪圏	帰無仮説 $H_0: b1=b2=0$	F値	16.657	棄却される
東京圏→名古屋圏	帰無仮説 $H_0: d1=d2=0$	F値	7.659	棄却される
大阪圏→名古屋圏	帰無仮説 $H_0: f1=f2=0$	F値	15.356	棄却される
東京圏→地方圏	帰無仮説 $H_0: h1=h2=0$	F値	8.737	棄却される
大阪圏→地方圏	帰無仮説 $H_0: j1=j2=0$	F値	19.673	棄却される

テストの結果、それぞれ東京圏から大阪、名古屋、地方圏への変動率の因果関係が見取れた。グレンジャーの因果関係の意味は本来の因果関係ではなく、変数の生起の後先の関係を示す。因果が証明された関係は地価形成の波及を意味する。更にもう一つ重要なことは、名古屋圏・地方圏に至っては、東京圏と同様に大阪圏との因果テストにおいて因果関係を確認することができた。1975-2005年では商業地の地価の変動のあり方が（東京圏→大阪圏）→名古屋圏・地方圏であることが確認できる。

次に各エリアの商業地と住宅地の関係を分析する。

図表 1-4 公示価格に見る東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方圏の商業地と住宅地比較



各エリアの商業地の地価変動→住宅地の地価変動のグレンジャーの因果テストを行う。

モデル式 それぞれ住宅地、商業地の変動率を変数として2年のラグをとる。

各エリアの住宅地(t)=定数+a1住宅地(t-1)+a2住宅地(t-2)+b1商業地(t-1)+b2商業地(t-2)

東京圏 (a1,a2,b1,b2) 帰無仮説 $H_0: b_1 = b_2 = 0$ F=28.16 棄却

大阪圏 (c1,c2,d1,d2) 帰無仮説 $H_0: d_1 = d_2 = 0$ F= 9.17 棄却

名古屋圏 (e1,e2,f1,f2) 帰無仮説 $H_0: f_1 = f_2 = 0$ F= 1.78 棄却されない

地方圏 (g1,g2,h1,h2) 帰無仮説 $H_0: h_1 = h_2 = 0$ F= 0.54 棄却されない

東京圏、大阪圏においては明確な商業地の変動が住宅地の変動の要因となっているが、名古屋圏、地方圏においては因果関係が確認できない。名古屋圏、地方圏においては商業地と住宅地の間に因果関係がないことになる。2種類のグレンジャーの因果テストを通じて、地価変動が東京圏の商業地→大阪圏の商業地→名古屋圏・地方圏の商業地と拡散する過程で、各エリア内において東京圏商業地→東京圏住宅地、大阪圏商業地→大阪圏住宅地と地価の変動が拡散しているが、名古屋および地方圏に至っては商業地から住宅地への因果関係が確認できないことが明らかになった。東京圏、大阪圏以外の住宅地がそのエリアの商業地の地価変動ではなく、他のリスクファクターかあるいは東京から大阪まで来た商業地の地価波及の拡散が、名古屋以遠で商業地と住宅地の地価変動が同時の拡散になっているとも考えられる。

1977-2005年のデータに基づく地価の拡散のトレンドにおいて、日本全体の中での名古屋の地価形成のポジションとしては、名古屋の商業地の変動が、東京の商業地の変動だけに直接起因しているのではなく、明確に大阪の商業地の変動がリスクファクターになっていた。更に名古屋圏の中で商業地から住宅地への地価の拡散は限られた区（西区、瑞穂区、穂瑞穂区など）でしか確認できない。東京、大阪では明確に商業地と住宅地の間に因果関係が見られるが、名古屋においては商業地、住宅地の間に因果を持たず変動拡散していくことが推定結果となった。

1.2 分析期間の時代背景

今回対象とした地価公示ポイントのデータは1970年以降2005年までのものである。この間のファンダメンタルズの背景を整理しておく。

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。高度成長期の終焉とも言える1970年代日本列島改造論-オイルショック、1980年代のプラザ合意以降のバブル経済、1990年代のバブル経済の破綻そしてデフレ経済を経て、この2003年以降のポストデフレ経済へと変遷してきた。

そしてこれらさまざまな景気の局面の中でも、特に日本の土地経済史上最もシンボリックな1990年前後のバブル経済そしてその破綻という一つの大きなパラダイムの中で、地価形成のサイクルを完結し、そしてそれを観察する事ができた。

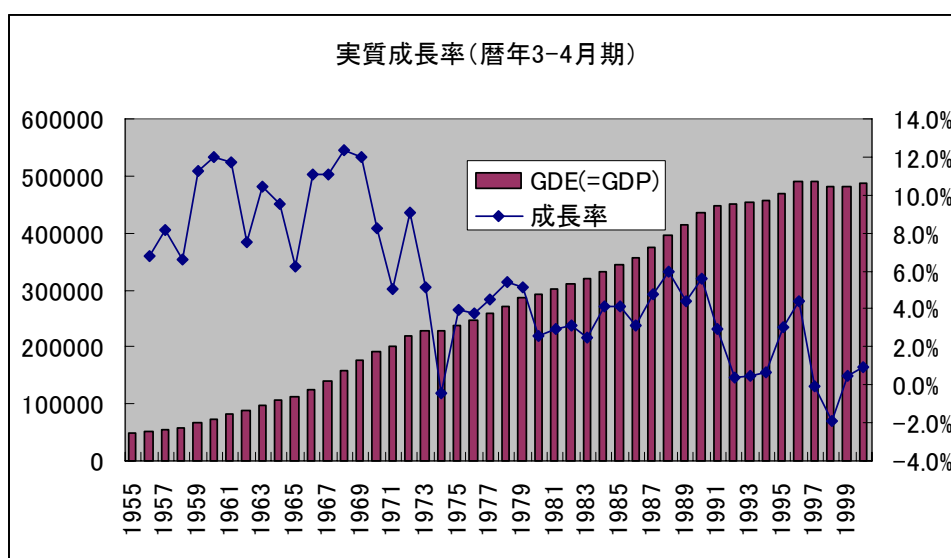
1970年当初は日本の高度経済成長の成熟期である。そして1970年代に経験するオイルショックを持って日本の高度経済成長という一つのパラダイムが終焉と考える。地価においては列島改造論-オイルショックの影響を大きく受けて、1975年に公示地価が反転してマイナスになっている。その後のオイルショックからの脱却政策により緩やかな持ち直しをしているが、それ以降図表1-5からもわかるように二桁成長がなくなる。

1985年のプラザ合意以降の円高、低金利に代表される金融緩和政策によって国内に急激に蓄積し始めた資金が、当時の金融自由化の後押しによって不動産をはじめとする資産市場に流入し始めた。ファンダメンタルズの成長をはるかに超過した資産インフレを起こし

たわけである。1988年東京で地価の変動率がピークとなり、その後大阪名古屋そして地方に地価上昇の拡散が生じた。バブル経済の調整が行われ、利上げ、フロントでの総量規制を経て1990年代のバブル経済の破綻にいたる。

1990年以降地価の急激な下落を受けバブル経済の破綻が生じた。景気の調整を受けて景気対策のための巨額な財政投融资がなされた結果その効果もあり、1995年以降経済成長も上昇トレンドを示し、緩やかな地価の回復がなされた。しかしその間、金融機関の不良債権の処理を積極的に行わず、先送りを行った結果1997年末北海道拓殖銀行の破綻という金融クライシスを引き起こした。これはアメリカの1990年代初めの農業バブル、都市化バブル、1930年代の大恐慌、さらに1980年代のレーガノミクス破綻後の調整経済に見られ

図表 1-5 日本のファンダメンタルズ (GDP,成長率)



資料：内閣府国民経済計算関連統計

たS & Lの破綻と同じ土地クライシスからリンクした金融クライシスであり、最も典型的な資産インフレが引き起こしたバブル経済の破綻であった。

市場の実務経験からすると、金融クライシスを起こした1998年以降不良債権の処理の中で整理された事業所の中には、この金融クライシスが生じる直前の景気浮上の時期である1995-96年頃、業績を持ち直し始めた事業所に金融機関から持ち込まれた当時(1998当時に比べて)の格安物件の購入がそのまま不良資産となり、その後の不良債権処理の中で整理されたケースを多く見る。必ずしも1990年前後の不動産投資の拡大によるバブル経済の破綻がその後の失われた10年を生み出したのではなく、その後の処理の過程で土地クライシス(地価の暴落)にリンクして金融クライシス(債権資産価値の暴落)が起きた状況も、アメリカで起きた1980年代のS & Lの破綻による金融クライシスと酷似している事を特筆しておく。

1990年代後半、日本版金融ビッグバン等の政策思索を経て、市場型間接金融政策の育成の下に、資産の流動化スキーム(SPC法関連)と資産の運用化スキーム(投信関連法)が

出来上がった。これに伴い不良資産の流動化がおき、J-REIT が 2000 年以降組成され、REIT 市場を支える多くの私募ファンド市場という大きなリスクマネー資産市場が成立した。市場の流動化させる資産の受け入れ先として、これらのリスクマネーに支えられたファンド市場が機能し始め、不良債権の象徴であった不動産資産が収益を生む事が可能な新しい投資ビークルへ流動化し、新しい収益を生み出し始めた。特にその中でも高利回りを実現するバイアウト型ファンド、あるいは将来の売却益を不良債権の償却との相殺に魅力を感じた REIT が、運用先を失っていた地方銀行の資金運用部の資金の受け皿となり、これらのファンドビジネスの資金供給源となった。

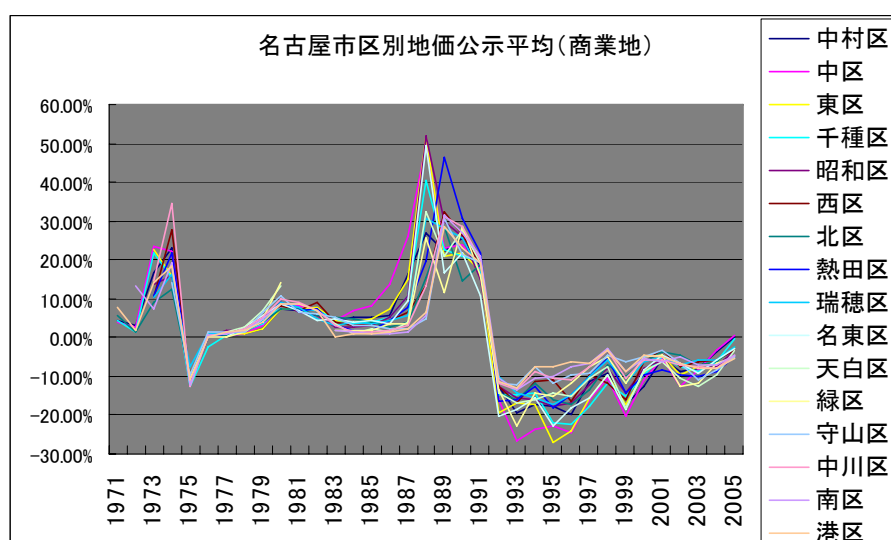
2003 年以降このようなファンドビジネスの活況により東京の都心部では地価が反転した。新たなリスク資産市場の成立の他にも、1990 年代末のデフレ経済からの脱却から地価の反転上昇にいたる地価経済に影響を与えた、大きなファンダメンタルズの変化がある。都市再生政策による容積率の規制緩和、あるいは規制があった遊休地の市場への供給（公共用地の売却、旧国鉄用地の利用の実効性）である。これら新規供給は市場に新しい自由度を与え、供給された余剰スペースにより、土地あるいはエリアの生産性が向上し、地価に大きな影響を与えた。

名古屋については、新たなリスクマネーによる資産市場の形成より、名古屋駅前の都市再生・新規企業体の投資という後者のファンダメンタルズの変化要因が先に始まり、むしろ後からファンドに象徴されるリスクマネーが流入し地価の底上げをしたと考えられる。

2. 商業地

名古屋の商業地においては 2000 年に初めて下落率 0% のポイント（中区大須）が登場した。それまでのすべてのポイントにおいてマイナスの下落率を示していた状況から、底をうち特に 2003 年以降ポストデフレ時代への新しい地価形成の局面に入ったと考えられる。

図表 2-1 名古屋市商業地の地価公示変動率区別平均

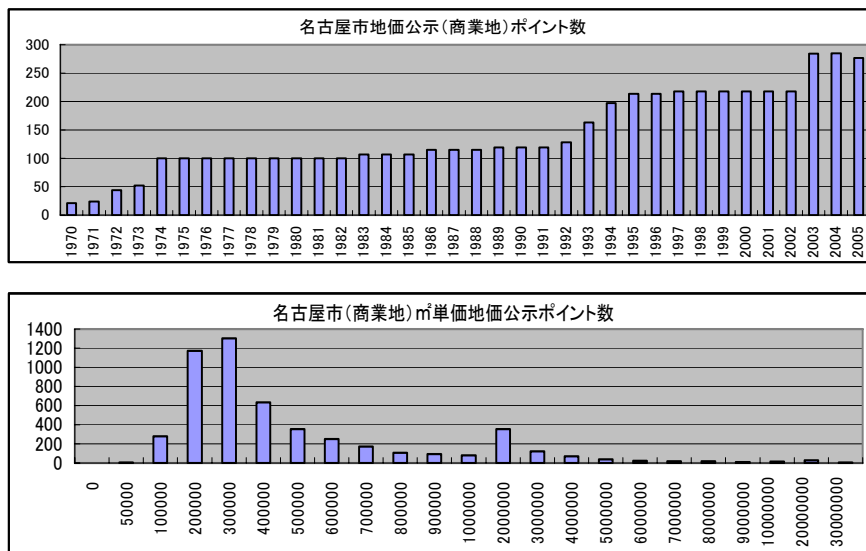


資料：国土交通省 地価公示

2.1 データ

今回の分析における使用データは国土交通省から公表されている地価公示を使用する。地価公示は年に一度公表されるデータである。1970-2005年間のすべての地価ポイントを使用する。期間中の総トータルポイント数 5134 ポイント。期間中の最高地価が 28,000,000 円/m²であり最低が 47,800 円/m²である。地価公示ポイントはそのポイント数が 1970 年当時からすると現在の 2005 年では 10 倍以上の増加をしている。近年かなり精緻な調査になっているが、用途変更、ファンダメンタルズの変化等によりポイント変更が頻繁に繰り返されており、時系列の比較が必ずしも容易にできているわけではない。当分析ではこれらのすべてのポイントの変動率（前年比）を使用するが、変わったポイントの初年度は利用できない。

図表 2-2



特に地価公示ポイントの数は 1983 年、2003 年に新設増加している。なお当報告書で使用する区毎の平均変動率はすべてのポイントは単純平均したものである。本来月ごとではなくとも四半期ごとのデータがあれば計量的な分析も可能となろうが、年単位のデータしかないため、グラフからのテクニカルな分析を中心に行う。

2.2 名古屋の商業地

1.1 で見たように名古屋の商業地は、1 年以上の期間を経て東京-大阪で起きた地価変動の影響を受ける事になる。これは、新たに地価を変動させる要因が生じた時、地価の変動にポジティブな影響を与えるアクティブなポイントが、東京で生じた価格変動をリスクファクターにして従属的に拡散していく経路が大阪、名古屋・地方という事になる事を意味していた。同じように名古屋市の中でキーとなるアクティブなエリアとそれに対して従属的な影響を受けるエリアはどこかという事を見てみたい。

図表 2-1 参照 名古屋市の商業地においては 1975 年に最高で 30%超の上昇率から一気に-10%の下落幅を経験している。これが戦後 2 番目のバブルといわれている列島改造論による地価高騰および石油ショック地価下落である。その後 1980 年に商業地の上昇のピークを生じている。この時の上昇率の上位は区別平均で緑区 13.9%、天白区 13.4%、守山区 10.8%である。最も上昇率が低い区が東区 7.2%であった。この 1980 年ピークが 1974 年、後述の 1998 年のピークと違う点は、1980 年ピークにおいては各区別において大きな格差が生じていない事である。特定の区に特化する事なく全般的に上昇して、区別において最大と最小の格差がないのが 1980 年のピークの特徴である。

1990 年のバブル以降使われている「バブル」の定義は、ファンダメンタルズの成長を超過する部分がバブルであり、ファンダメンタルズの成長を超過すると同時に、ファンダメンタルズの調整において、その超過の調整が起きる事を持ってバブルと定義している。この定義を前提として名古屋の地価のトラフィックを観察すると、1980 年のピークと、1988 年のピークとを比較して、「超過」は各エリア間の格差という形で市場で観察できるといえよう。

その後オイルショックによる緩やかな調整と 1980 年代の好調な輸出による次の景気局面への成長が続いた。バブル経済のピークの 1988 年には昭和区 52.4%が 16 区中で最高でついで東区 51%、中区 50%となっている。この時の上昇率の最低が守山区の 4.8%となっている。このバブルのピークの特徴は最高と最低との格差が最も大きかった事である。

図表 2-3 2005 年全国地価上昇トップ 10 (商業地)

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 5-3 2	愛知県名古屋市中村区名駅 1 丁目	14.8
3	名古屋中村 5-2 1	愛知県名古屋市中村区名駅南 1 丁目	14.4
4	名古屋中村 5-1 4	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 5-1 5	愛知県名古屋市中村区名駅 4 丁目	10.2
8	中央 5-5 9	東京都中央区銀座 4 丁目	10.0
9	名古屋中村 5-3 4	愛知県名古屋市中村区名駅 3 丁目	9.9
10	千代田 5-1 9	東京都千代田区丸の内 3 丁目	9.3

バブル経済のファンダメンタルズの成長を超過するプレミアが、格差の大きさとなって現れていると考えることができよう。と同時にこの格差から均衡への移動に要する時間が 16 区別エリアそれぞれの地価変動のタイムラグになっていると考えられる。しかしよく観察すると、この地価変動のタイムラグは 1973 年当時、1985 年以降の地価の上昇トレンドのみに生じており、1975 年、1992 年の下落においてはタイムラグが生じておらず、すべての

ポイントにおいて一斉に下落している。

図表 2-4

相関係数

	中村区	中区	東区	千種区	昭和区	西区	北区	熱田区	瑞穂区	名東区	天白区	緑区	守山区	中川区	南区	港区
中村 Pearson ρ	1	.971*	.950*	.966*	.937*	.945*	.939*	.927*	.966*	.935*	.959*	.935*	.870*	.910*	.860*	.881*
有意確率		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	35	35	33	35	33	33	35	33	33	29	28	29	32	33	33	35
中区 Pearson ρ	.971*	1	.980*	.971*	.956*	.863*	.889*	.856*	.942*	.964*	.925*	.906*	.769*	.814*	.749*	.780*
有意確率	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	35	35	33	35	33	33	35	33	33	29	28	29	32	33	33	35
東区 Pearson ρ	.950*	.980*	1	.988*	.974*	.842*	.893*	.853*	.949*	.988*	.939*	.904*	.767*	.804*	.749*	.775*
有意確率	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	33	33	33	33	33	33	33	33	29	28	29	32	33	32	33	33
千種 Pearson ρ	.966*	.971*	.988*	1	.972*	.887*	.932*	.891*	.965*	.976*	.960*	.917*	.832*	.853*	.796*	.832*
有意確率	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	35	35	33	35	33	33	35	33	33	29	28	29	32	33	33	35
昭和 Pearson ρ	.937*	.956*	.974*	.972*	1	.866*	.900*	.893*	.974*	.979*	.958*	.914*	.800*	.838*	.801*	.812*
有意確率	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	33	33	33	33	33	33	33	33	29	28	29	32	33	32	33	33
西区 Pearson ρ	.945*	.863*	.842*	.887*	.866*	1	.955*	.970*	.938*	.837*	.931*	.897*	.950*	.975*	.959*	.958*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	33	33	33	33	33	33	33	33	33	29	28	29	32	33	32	33
北区 Pearson ρ	.939*	.889*	.893*	.932*	.900*	.955*	1	.964*	.957*	.871*	.925*	.883*	.952*	.918*	.914*	.927*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	35	35	33	35	33	33	35	33	33	29	28	29	32	33	33	35
熱田 Pearson ρ	.927*	.856*	.853*	.891*	.893*	.970*	.964*	1	.957*	.833*	.922*	.880*	.966*	.957*	.968*	.963*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	33	33	33	33	33	33	33	33	33	29	28	29	32	33	32	33
瑞穂 Pearson ρ	.966*	.942*	.949*	.965*	.974*	.938*	.957*	.957*	1	.945*	.977*	.943*	.897*	.914*	.900*	.897*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	33	33	33	33	33	33	33	33	33	29	28	29	32	33	32	33
名東 Pearson ρ	.935*	.964*	.988*	.976*	.979*	.837*	.871*	.833*	.945*	1	.946*	.916*	.744*	.814*	.731*	.744*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000	.000
N	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	27	29	29	28	29
天白 Pearson ρ	.959*	.925*	.939*	.960*	.958*	.931*	.925*	.922*	.977*	.946*	1	.973*	.878*	.933*	.879*	.890*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000	.000
N	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	27	28	28	27	28
緑区 Pearson ρ	.935*	.906*	.904*	.917*	.914*	.897*	.883*	.880*	.943*	.916*	.973*	1	.855*	.906*	.858*	.867*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000
N	29	29	29	29	29	29	29	29	29	27	27	29	29	29	29	29
守山 Pearson ρ	.870*	.769*	.767*	.832*	.800*	.950*	.952*	.966*	.897*	.744*	.878*	.855*	1	.947*	.979*	.979*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000
N	32	32	32	32	32	32	32	32	32	29	28	29	32	32	31	32
中川 Pearson ρ	.910*	.814*	.804*	.853*	.838*	.975*	.918*	.957*	.914*	.814*	.933*	.906*	.947*	1	.971*	.976*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000	.000
N	33	33	33	33	33	33	33	33	33	29	28	29	32	33	32	33
南区 Pearson ρ	.860*	.749*	.749*	.796*	.801*	.959*	.914*	.968*	.900*	.731*	.879*	.858*	.979*	.971*	1	.971*
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000		.000
N	33	33	32	33	32	32	33	32	32	28	27	29	31	32	33	33
港区 Pearson ρ	.881*	.780*	.775*	.832*	.812*	.958*	.927*	.963*	.897*	.744*	.890*	.867*	.979*	.976*	.971*	1
有意確率	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	
N	35	35	33	35	33	33	35	33	33	29	28	29	32	33	33	35

*相関係数は 1% 水準で有意 (両側) です。

下落においてはタイムラグではなく下落の程度に格差を生じている。1992 年以降一貫して格差を拡大する要因となった中区等が、他の区より更に大きな下落変動を示していた。ここにバブルの超過部分の調整となって現れている。2001 年に 16 区の平均下落率の格差が最も縮小している。これは 2001 年までにバブルの超過部分の調整が終了した事を示すと

考えられよう。そして 2001 年以降都心部の区で下落幅が急速に縮小し始め、2003 年には下落幅 0%のポイントが登場した。そして 2005 年には名古屋駅前のポイントにおいて上昇率が全国でトップを占めた（図表 2-3）。

この各区別の平均変動率の 1970 年から 2005 年までの相関性を見てみると図表 2-4 になる。南区と他の一部の区との間に 0.7 代の相関係数になっているが、ほとんどの各区分で一律に 0.8 以上の相関係数を示している。単純な変動率の比較では、各区分あるいは各ポイント別のアクティブな違いを見出す事ができない。

2.3 アクティブな地価公示ポイント

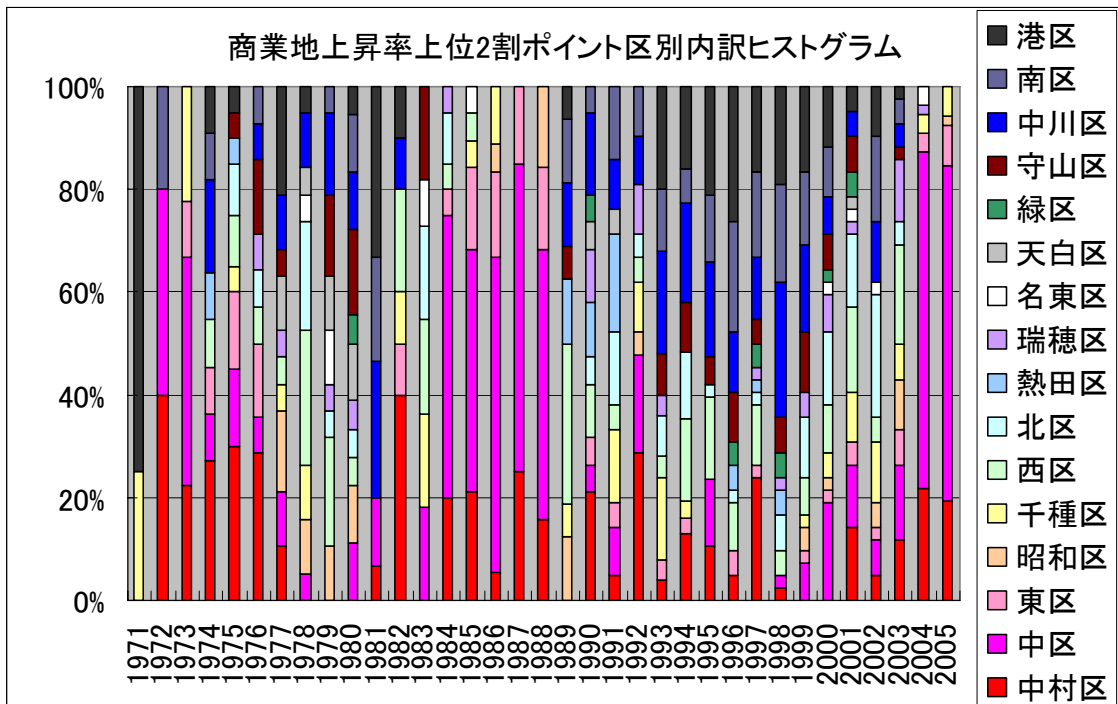
次に名古屋で地価の変動が生じる時、どこのポイントから生じその変動がどのように拡散していくかという分析を行う。名古屋で地価の変動が生じる場合、当然考えなくてはならないのが変動の原因が外生的なものか、内生的なものかという点である。東京からの波及的な拡散は外生的なものと考えられる。名古屋駅前で起きている都市再開発により地価変動は内生的なものと考えられる。更に変動には地価上昇と下落とがある。これらの変動に対して、時系列において地価の変動に対してポジティブに影響を与えるポイントをアクティブポイントとする。

今回の分析では、各年度における地価公示ポイントの上昇、下落それぞれ上位 2 割のポイントを、その地価変動に最もポジティブな影響を与えるアクティブポイントとする。これらは地価が上昇している時は上昇率が最も高い 2 割であり、下落している時は下落の最も激しい上位 2 割を意味する。

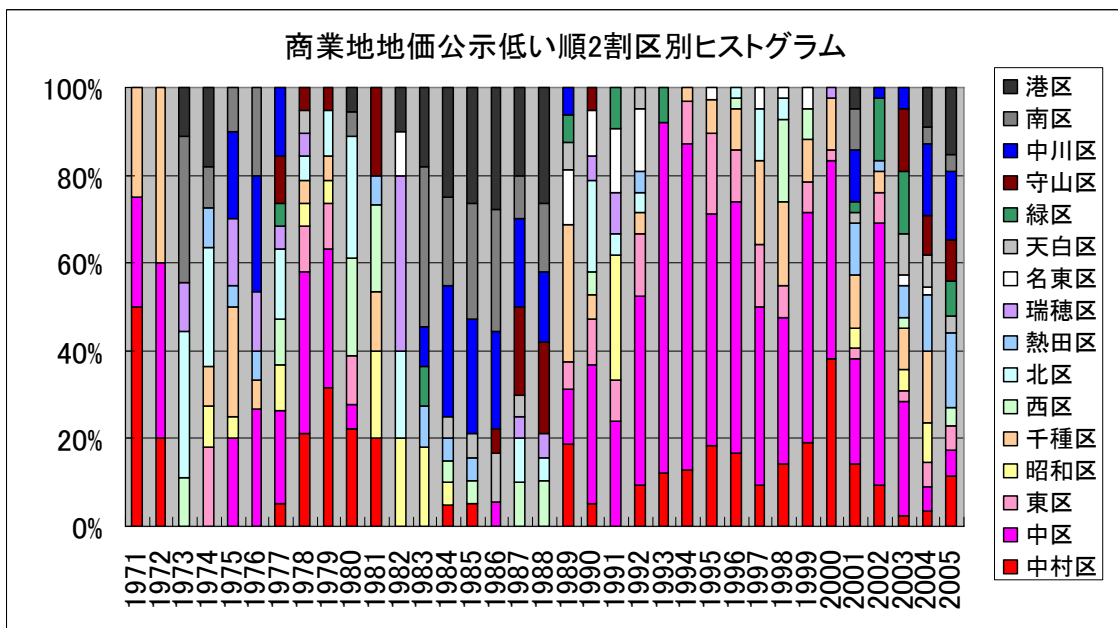
このアクティブなポイント数の 16 区別の分布の割合を取ったのが図表 2-5 と図表 2-6 である。図表 2-5 は上昇変動幅の大きいポイントから 2 割、図表 2-6 はマイナスの変動幅が最も大きいポイント 2 割の分布を示している。変動率にはプラスとマイナスがあり、プラスの変動つまり地価の上昇局面（たとえば 1985-1991 年）にポジティブなアクティブポイントが図表 2-5 であり、マイナスの変動つまり下落期（例えば 1992-2003 年）にポジティブなアクティブポイントが図表 2-6 である。

このアクティブポイントの分布図を見る前に、次の図表 2-7,2-8 の相関係数を確認していただきたい。この相関係数は、図表 2-7 と図表 2-8 の各区別のアクティブポイント数の 1970-2005 年の期間の時系列における各区別の相関性を調べたものである。相関係数が比較的高いものをゴシック体で示してある。この相関性から判断できる事は、アクティブポイントには相関性の程度によって大きなグループがある事を示している。図表 2-7 からまず都心部のグループが中村区・中区・東区・千種区、周辺区グループとして守山区・中川区・南区・港区とに分けることができよう。これらの 2 つグループの間には局面に応じて逆相関性すら存在する。そしてその間に中間グループが存在する事になる。中間グループの区においてもそれぞれ特徴的な相関性を示す。

図表 2-5 プラス局面の上位 2 割を占めるアクティブポイントの区別分布



図表 2-6 マイナス変動率の最も大きい上位 2 割のアクティブポイントの区別分布



プラス局面の図表 2-7 を見てみると西区、北区、瑞穂区は低いながらもお互いの相関性(相関係数約 4) を示すが、これらの区は同時に周辺区とも、またある程度の相関性を示している。逆にマイナス局面の図表 2-8 を見てみると熱田区が周辺区と強い相関性を示す。また、都心区グループ、周辺区グループに対して何れも強い相関性を示さない区が有る。昭和区と名東区である。このような特徴を抑えた上で表 2-5 と図表 2-6 の各区のアクティブポイント

図表 2-7 プラス局面

相関係数

変数	変数															
	中村区	中区	東区	昭和区	千種区	西区	北区	熱田区	瑞穂区	名東区	天白区	緑区	守山区	中川区	南区	港区
中村区	1	.640*	.522*	-.214	.077	.014	-.185	.102	.092	.082	-.250	.110	-.238	-.196	-.133	.141
中区	.640*	1	.568*	.002	.213	-.298	-.176	.239	.013	.300	-.199	.178	-.301	-.367*	.296	.302
東区	.522*	.568*	1	.040	.202	-.093	-.096	.081	.051	-.043	-.320	.044	-.175	-.377*	.228	.248
昭和区	-.214	.002	.040	1	.177	.268	.152	.205	.442*	.072	.362*	.201	.064	-.014	-.020	.097
千種区	.077	.213	.202	.177	1	.145	.561*	.090	.155	.277	-.054	.121	-.111	-.070	-.033	.119
西区	.014	-.298	.093	.268	.145	1	.418*	.072	.418*	.161	.106	.366*	.509*	.417*	.328	.373*
北区	-.185	-.176	.096	.152	.561*	.418*	1	.004	.223	.297	.024	.219	.366*	.426*	.421*	.297
熱田区	-.102	-.239	.081	-.205	-.090	.072	-.004	1	-.098	-.240	.088	.346*	.032	.257	.368*	.151
瑞穂区	.092	.013	.051	.442*	.155	.418*	.223	.098	1	.054	.094	.180	.281	.170	.146	.049
名東区	.082	.300	.043	.072	.277	.161	.297	.240	.054	1	.260	.011	.081	-.117	-.138	.189
天白区	-.250	-.199	.320	.362*	-.054	.106	.024	.088	.094	.260	1	.130	.173	-.018	-.181	.159
緑区	.110	.178	.044	-.201	-.121	.366*	.219	.346*	.180	-.011	.130	1	.515*	.457*	.550*	.525*
守山区	-.238	.301	.175	.064	-.111	.509*	.366*	.032	.281	.081	.173	.515*	1	.617*	.553*	.633*
中川区	-.196	.367*	.377*	-.014	-.070	.417*	.426*	.257	.170	-.117	-.018	.457*	.617*	1	.832*	.820*
南区	-.133	-.296	.228	-.020	-.033	.328	.421*	.368*	.146	-.138	-.181	.550*	.553*	.832*	1	.844*
港区	-.141	.302	.248	-.097	-.119	.373*	.297	.151	.049	-.189	-.159	.525*	.633*	.820*	.844*	1

**相関係数は 1% 水準で有意 (両側) です。

*相関係数は 5% 水準で有意 (両側) です。

図表 2-8 マイナス局面

相関係数

	中村区	中区	東区	昭和区	千種区	西区	北区	熱田区	瑞穂区	名東区	天白区	緑区	守山区	中川区	南区	港区
中村区	1	.644*	.468*	-.238	.422*	.149	-.128	.064	-.285	-.018	-.126	-.004	-.146	-.199	-.354*	.208
中区	.644*	1	.643*	-.256	.393*	-.007	-.138	-.128	-.255	.157	-.171	.253	-.248	-.350*	-.481*	-.453*
東区	.468*	.643*	1	-.095	.461*	.046	.207	.095	-.325	.404*	-.013	.044	-.090	-.205	-.426*	-.187
昭和区	-.238	.256	-.095	1	.123	-.131	-.106	.315	.237	.249	.319	.131	.287	.220	-.012	.037
千種区	.422*	.393*	.461*	.123	1	.162	-.038	.234	-.167	.281	.260	-.034	.053	.081	-.235	-.210
西区	.149	.007	.046	-.131	.162	1	.276	-.037	-.160	-.007	-.093	-.068	.163	-.042	-.081	.058
北区	-.128	.138	.207	-.106	-.038	.276	1	-.287	.113	.180	-.292	-.245	-.100	-.323	-.213	-.165
熱田区	.064	.128	.095	.315	.234	-.037	-.287	1	-.181	-.077	.666*	.398*	.576*	.743*	.279	.582*
瑞穂区	-.285	.255	-.325	.237	-.167	-.160	.113	-.181	1	.075	-.231	-.145	-.088	-.010	-.020	-.138
名東区	-.018	.157	.404*	.249	.281	-.007	.180	-.077	.075	1	.083	.020	-.090	-.248	-.388*	-.280
天白区	-.126	.171	-.013	.319	.260	-.093	-.292	.666*	-.231	.083	1	.379*	.698*	.632*	.250	.484*
緑区	-.004	.253	.044	.131	-.034	-.068	-.245	.398*	-.145	.020	.379*	1	.380*	.140	-.136	.039
守山区	-.146	.248	-.090	.287	.053	.163	-.100	.576*	-.088	-.090	.698*	.380*	1	.522*	.064	.486*
中川区	-.199	.350*	.205	.220	.081	-.042	-.323	.743*	-.010	-.248	.632*	.140	.522*	1	.653*	.796*
南区	-.354*	.481*	.426*	-.012	-.235	-.081	-.213	.279	-.020	-.388*	.250	-.136	.064	.653*	1	.708*
港区	-.208	.453*	-.187	.037	-.210	.058	-.165	.582*	-.138	-.280	.484*	.039	.486*	.796*	.708*	1

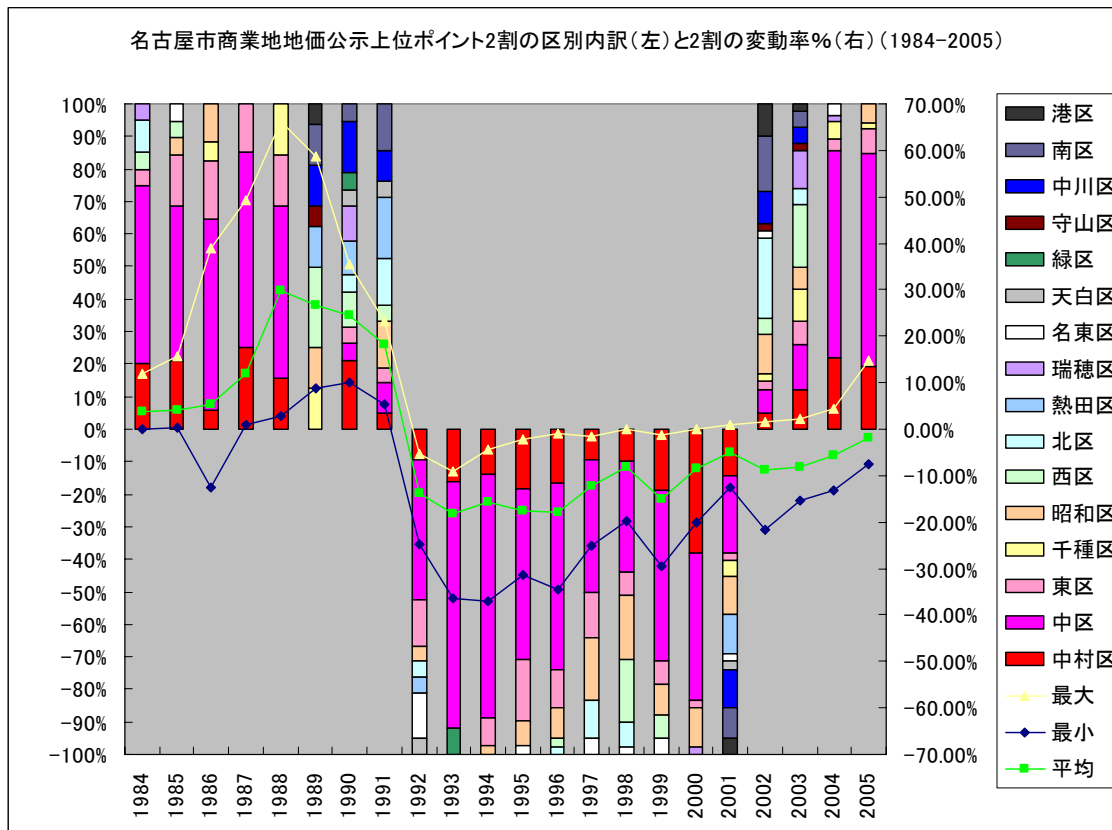
**相関係数は 1% 水準で有意 (両側) です。

*相関係数は 5% 水準で有意 (両側) です。

ト数の分布の特徴を捉えて見る。

次の図表 2-9 は図表 2-5 と図表 2-6 を合成したものである。更にアクティブポイントの変動率の最高と最低とその平均を右軸で示したものである。

図表 2-9



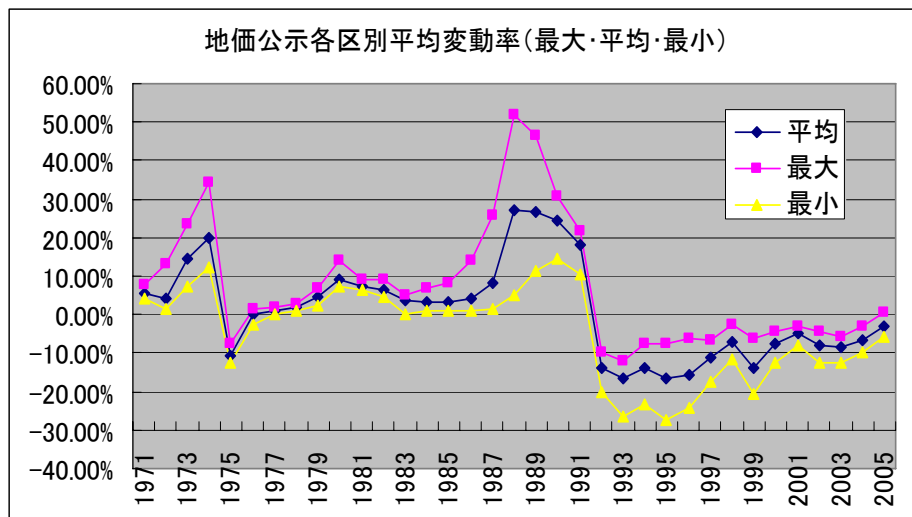
価格の上昇期、下降期においてアクティブポイントが最も多いのが中区である。過去のデータを見る限り名古屋市では中区のアクティブポイントが最も地価形成にポジティブな影響を持っている事を示している。今回のデータ分析が意味する従来は、東京・大阪からの地価変動（日本全体のファンダメンタルズの影響）が大きかった。しかし今後は名古屋駅前などの内生的なアクティブ要因が大きくなれば、従来のトレンドとは違った考えを持つ必要がある。つまり今回の名古屋駅エリアの地価の急上昇などである。

図表 2-9 で注目すべきは 1999-1991 年の期間と 2001-2003 年の期間である。つまり景気局面の移行期に登場してくるアクティブポイントの多い区が北区、西区、熱田区、昭和区である。つまり移行期に、最も地価の形成にポジティブな影響を持っている区が、これらであるという事になる。

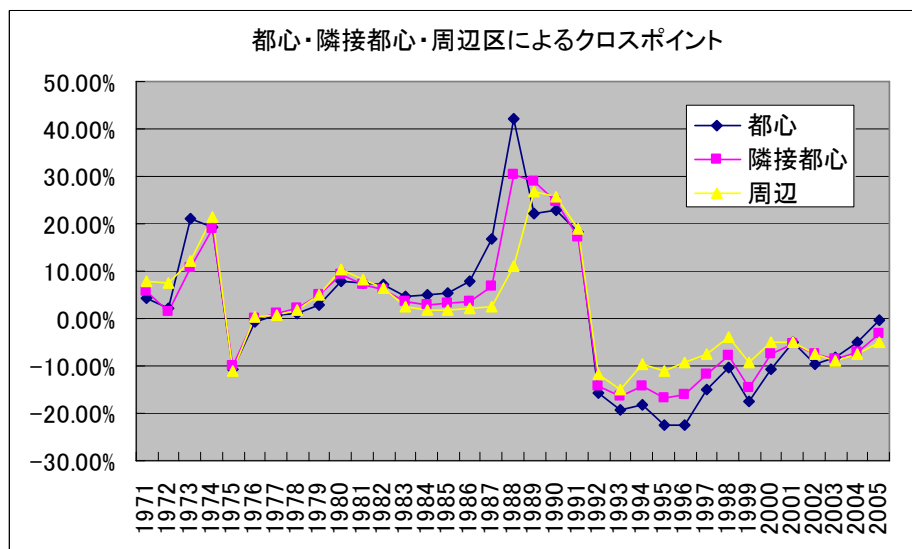
図表 2-10 から格差が最も広がった時がピークを示し、地価の変動があった都心部から更にこれらの都心部隣接区に地価の変動が波及した時、地価経済の景気局面が反転する事を意味している。図表 2-11 にあるように、都心部と隣接都心部、周辺部との変動率のクロスするポイントが地価が波及する局面となる。またアクティブポイントが特定の区に集中し、

他の区との格差が大きくなったときバブルの状態にあり、多くの区に分散している時、安定した成長（推移）を示すと見る事ができよう。

図表 2-10



図表 2-11



2.4 名古屋の現況

図表 2-10 図表 2-11 から名古屋では 2002-2003 年に都心部の変動率と隣接都心部、周辺区とのクロスポイントを過ぎていた。名古屋の地価にポジティブに影響を与えるアクティブなポイントが都心に集中し始めている。2005 年現在の変動率は一部ポイントにおいて急上昇しているが、全般的な格差はまだ顕著なものではない。今後急速に格差が大きくなる状況になると、バブルの発生を監視する時期になると考えられる。監視すべき点は隣接

都心部への拡散の程度と格差の定量的な要因と、定性的な要因として不動産市場でホットなベンチマークとなる物件取引においてどれほど転売がなされているかという点である。現在市場では、2000年以降市場の出されたバルク資産が現在3回目のディールを求めている状況が観察できる。バブル経済の経験則から判断すると、おそらくこれが5-6回目になるとかなりの危険水域になると判断する。

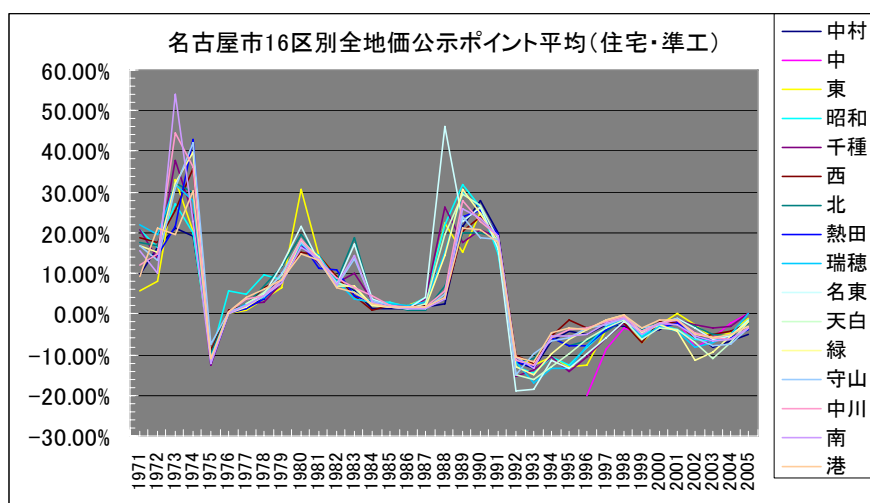
ただし、今回の名古屋駅前の地価上昇は外生的なものではなく、都市再開発による都市の生産性の向上という内生的な要因から生じている。その後このような収益性の有る名古屋にファンドマネーが流入してきた。つまりが外生的な要因が後追いしてきたことになる。大阪の状況を注視する必要があるが、従来のような東京→大阪→名古屋の外生的な要因が、今後東京→名古屋に変化するかどうか注目される点である。

名古屋駅前の地価ポイントの上昇率が2005年他の公的基準（基準値、路線評価）においても全国でトップを占めた。この変動要因を、外生的な要因だけで判断すると、東京で起きた地価変動がすでに名古屋に拡散して移行期に入ってきていることになる。内生的な要因に注目して考えると、日本全体の市場において地価形成にポジティブな影響与えるアクティブポイントが、多極化し始めたことを意味する。

3. 住宅地

3.1 住宅地の特徴

図表 3-1 住宅地地価公示変動率



データ 地価公示

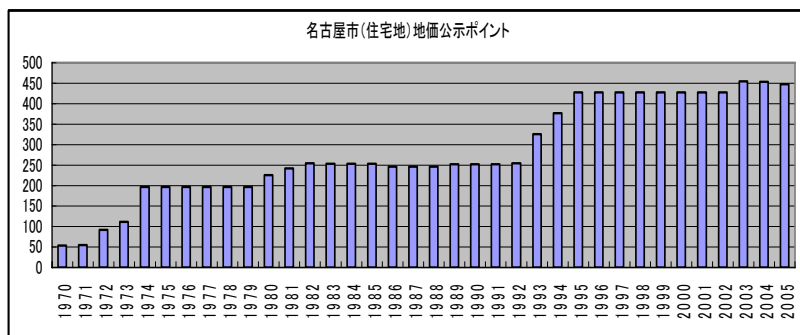
住宅地の地価経済のサイクルを考える上で、まず整理しておかなくてはならない問題は、地価の価格形成にポジティブに影響を与えるリスクファクターの特性である。日本では各都市圏の住宅需要の代替性はないといってよい。就学生が物価の安いエリアを選好して東京を避けることがあっても、持ち家を選択する場合に価格だけで代替的選択が行われることはない。したがって住宅地の価格形成における外生的な要因としては、東京からの地価

変動の拡散が要因になるのではなく、エリア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。しかし、前述の 3 大都市圏の地価の拡散分析で見ると名古屋においては商業地→住宅地の因果関係が確認できなかった。この点を名古屋の特徴として抑える必要がある。その他、ファンダメンタルズの影響としては都心への回帰現象等が上げられる。これに対して内生的な要因は地下鉄の延長など社会基盤整備の拡充、宅地造成などである。

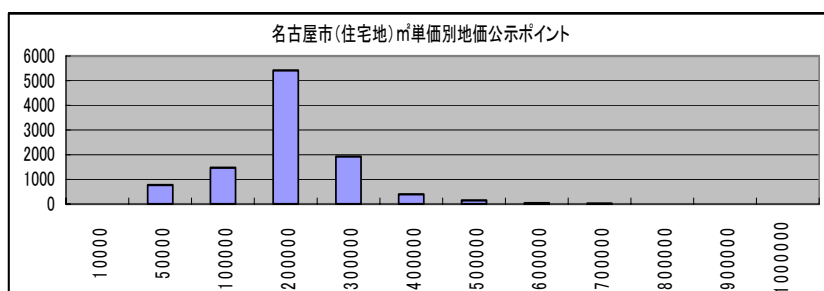
3.2 データ

図表 3-1 は名古屋市の住宅地（住宅地域、準工業地域）のすべてのポイントでの変動率（前年比）を各区分別にプロットしてある。中区は住宅地のポイントが 1995 年に始めて登場している。1970-2005 年の期間中の延べ総地価公示ポイント数は 10206 ポイント。期間中最高地価ポイントが 950,000 円/m²最低が 12,000 円/m²。商業地同様 1993 年以降、2003 年いこうポイント数が大幅に増加している。データサンプルの基本統計（図表 2-2,3）

図表 2-2



図表 2-3



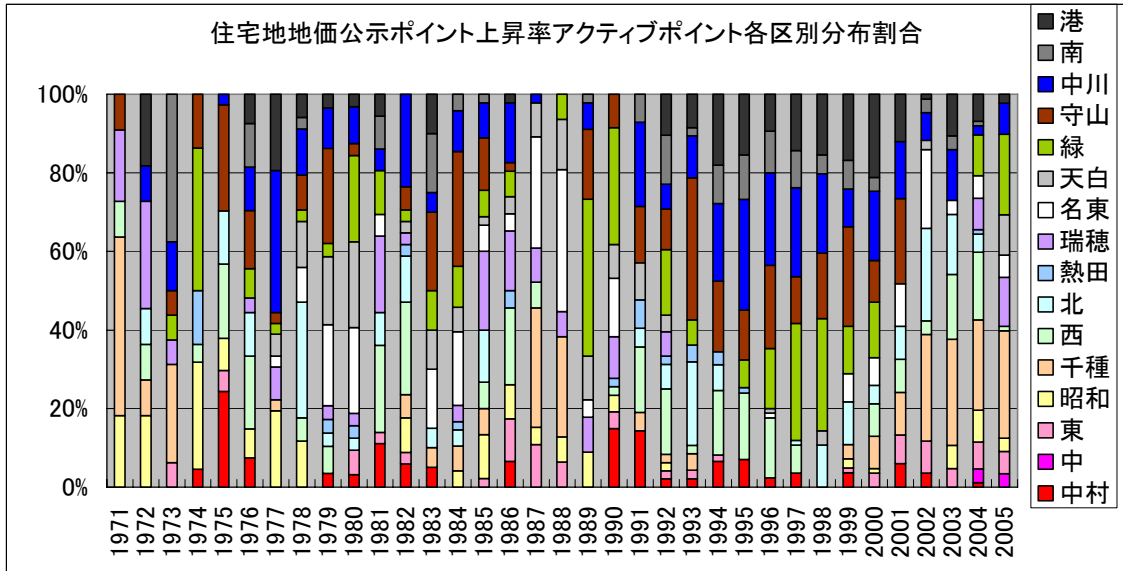
3.3 名古屋の住宅地

住宅地においても同じように、各年度の地価公示ポイントの変動率の上位 2 割を価格形成にポジティブな影響を与えるアクティブポイントであるとして、アクティブポイントの各区分別の割合を分布図として表したのが図表 3-4 である。

図表 3-4 で上昇率上位 2 割つまり地価が上昇している時期における、地価形成にポジテ

イブな影響を与えているアクティブポイントの各区分分布の相関性を図表 3-5 で見てみると、住宅地においては千種区、名東区、瑞穂区の都心区グループと、中川区、南区、港区の周辺区グループとに分かれる事がわかる。

図表 3-4 住宅アクティブポイントの区別分布（上昇時期）



図表 3-5 住宅アクティブポイント分布の相関性（上昇時期）

相関係数

	中村	中	東	昭和	千種	西	北	熱田	瑞穂	名東	天白	緑	守山	中川	南	港
中村	1	-.146	.079	-.277	.231	.343*	.043	.257	.170	-.097	-.216	.091	.262	.117	.138	.031
中	-.146	1	.451*	-.348*	.589*	.194	.083	-.020	.582*	.073	.271	.276	-.240	-.081	-.17	.006
東	.079	.451*	1	.154	.793*	.277	.354*	.112	.328	.624*	.128	.112	-.250	-.077	-.29	.020
昭和	-.277	-.348*	.154	1	.242	.045	.057	.015	.422*	-.035	.006	.064	-.386*	.259	-.48*	.201
千種	-.231	.589*	.793*	.242	1	.187	.396*	.250	.286	.563*	.187	.062	-.343*	.059	-.18	.017
西	.343*	.194	.277	.045	.187	1	.105	.155	.020	-.223	-.435*	.087	.041	.434*	.383*	.357*
北	.043	-.083	.354*	.057	.396*	.105	1	.155	.296	.248	-.228	.153	.180	.127	.064	.238
熱田	.257	-.020	-.112	.015	.250	.155	.155	1	.100	-.244	-.004	.137	.044	.058	-.08	.172
瑞穂	-.170	.582*	.328	.422*	.286	.020	.296	.100	1	.35	.35*	.35	.35*	.35	.35*	.35*
名東	-.097	.073	.624*	-.035	.563*	.223	.248	.244	.112	1	.425*	.117	-.135	.222	-.29	.136
天白	-.216	.271	.128	.006	.187	.435*	.228	-.004	.350*	.425*	1	.231	-.264	.216	-.37*	.385*
緑	-.091	.276	-.112	.064	.062	.087	.153	.137	.151	-.117	.231	1	.292	.385*	.316	.393*
守山	.262	-.240	-.250	-.386*	.343*	.041	.180	.044	.436*	-.135	-.264	.292	1	.500*	.431*	.539*
中川	.117	-.081	-.077	.259	.059	.434*	.127	-.058	.328	-.222	-.216	.385*	.500*	1	.624*	.777*
南	.138	-.166	-.290	-.480*	.180	.383*	.064	-.077	.372*	-.286	-.371*	.316	.431*	.624*	1	.568*
港	.031	-.006	.020	-.201	.017	.357*	.238	-.172	.349*	-.136	-.385*	.393*	.539*	.777*	.568*	1

*相関係数は 5% 水準で有意（両側）です。

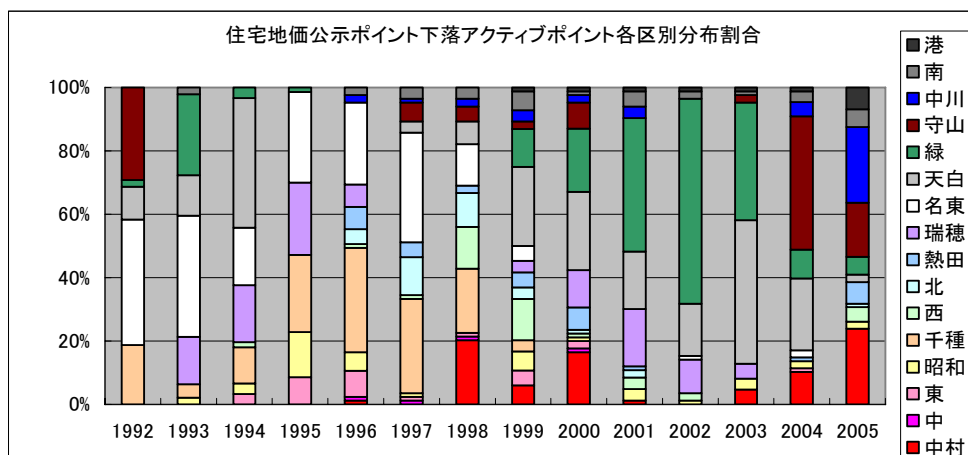
**相関係数は 1% 水準で有意（両側）です。

図表 3-1 から地価が上昇している時期は 1988-1989 年あるいは 2002 年以降である。この

時期において特にこの都心区グループがアクティブな状態にある。逆に周辺区がアクティブな状態では地価が下落している時期に当たる。そしてこれらの移行期に西区、北区がある一定量で存在する。もう一つ大きな特徴として緑区が通期で随所に大きなウェイトを占めていることが観察できる。

上昇トレンドの地価の変動が千種区、名東区、瑞穂区の上昇ポイントの拡大によってピークになり、北区、西区にアクティブなポイントが拡大した時にピークを過ぎ調整への移行

図表 3-6 住宅地アクティブポイントの区別分布（下落時期）



図表 3-7 アクティブポイント分布の相関性（下落時期）

相関係数

	中村	中	東	昭和	千種	西	北	熱田	瑞穂	名東	天白	緑	守山	中川	南	港
中村	1	.259	-.2	.265	-.238	.459	.173	.533*	-.418	.481	-.015	.183	.405	.711*	.473	.663*
中	.259	1	.291	.203	.643*	.173	.751*	.617*	-.205	.370	-.293	.332	-.138	.116	.040	-.26
東	.193	.291	1	.774*	.597*	.061	.094	.336	.306	.388	-.282	.420	-.256	.170	-.12	-.29
昭和	.265	.203	.77*	1	.256	-.1	-.20	-.002	.516	.148	-.126	.143	-.253	.057	-.07	-.07
千種	.238	.643*	.60*	.256	1	.020	.668*	.254	-.114	.842*	-.598*	.589*	-.255	.239	-.14	-.44
西	.459	.173	.061	.053	.020	1	.493	.275	-.282	.227	-.027	.098	-.152	.216	.637*	.143
北	.173	.751*	.094	.199	.668*	.493	1	.398	-.402	.441	-.356	.354	-.157	.031	.388	-.20
熱田	.533*	.617*	.336	.002	.254	.275	.398	1	-.272	.017	-.262	.305	.062	.539*	.504	.438
瑞穂	.418	.205	.306	.516	-.114	-.3	-.40	-.272	1	.097	.085	.354	-.544*	.331	-.37	-.25
名東	.481	.370	.388	.148	.842*	-.2	.441	-.017	-.097	1	-.636*	.615*	-.226	.359	-.36	-.54*
天白	.015	.293	-.3	.126	-.598*	.0	-.36	-.262	.085	-.64*	1	.462	.038	.238	-.09	-.04
緑	.183	.332	-.4	.143	-.589*	-.1	-.35	-.305	.354	-.61*	.462	1	-.227	.150	.075	.101
守山	.405	.138	-.3	.253	-.255	-.2	-.16	.062	-.544*	.226	.038	.227	1	.363	.205	.310
中川	.711*	.116	-.2	.057	-.239	.216	-.03	.539*	.331	.359	-.238	.150	.363	1	.627*	.954*
南	.473	.040	-.1	.069	-.143	.64*	.388	.504	-.366	.363	-.089	.075	.205	.627*	1	.572*
港	.663*	.255	-.3	.072	-.442	.143	-.20	.438	-.245	.537*	-.042	.101	.310	.954*	.572*	1

* 相関係数は 5% 水準で有意(両側)です。

**相関係数は 1% 水準で有意(両側)です。

行期になる。アクティブなポイントが都心区グループ以外にウェイトがある時は地価が低

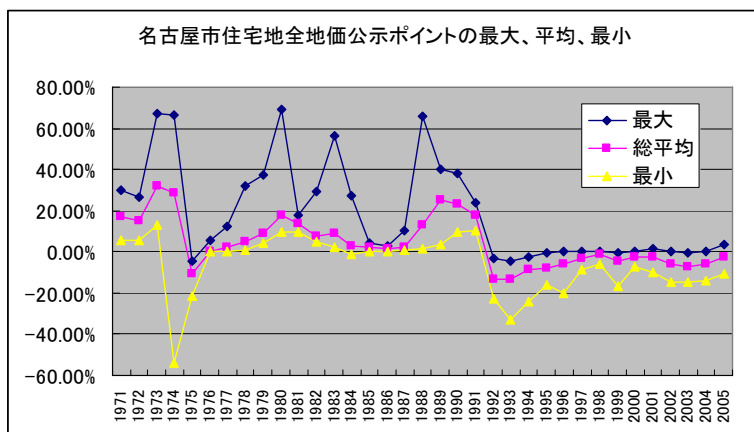
迷している状況といえよう。

次に図表 3-6 で 1992 年以降の地価が下落している時期の下落幅の最も上位にあるポイントを見てみる。下落に関しては、商業地同様おおむね各区一斉に下落している。その中でも下落率が大きい時期 (1992-1998) のアクティブなポイントは都心区が多くを占めている。その後下落率の収縮とともにアクティブポイントが天白区から緑区に推移していることが観察できる。

下落している時期の相関性 (図表 3-7) を見てみると、非常に複雑な特徴を示している。都心区グループが熱田区、北区、昭和区、東区を巻き込み大きく拡大している。更に天白区、緑区は明らかに千種区、名東区等都心区と強い逆相関を示している。都心区グループとこの緑区、天白区はどちらかのみがアクティブとなり価格形成に強い影響を与えて、両者がオーバーラップすることはない。下落時は都心グループからこの 2 区への価格の変動の拡散が地価経済局面のターンアラウンドになっている考えることもできよう。

図表 3-8 では各年度におけるすべての観察可能な地価ポイント変動率の最大、平均、最小がグラフ化してある。グラフを見る限り全地価ポイントにおける格差が拡大する局面が何度か登場している。

図表 3-8

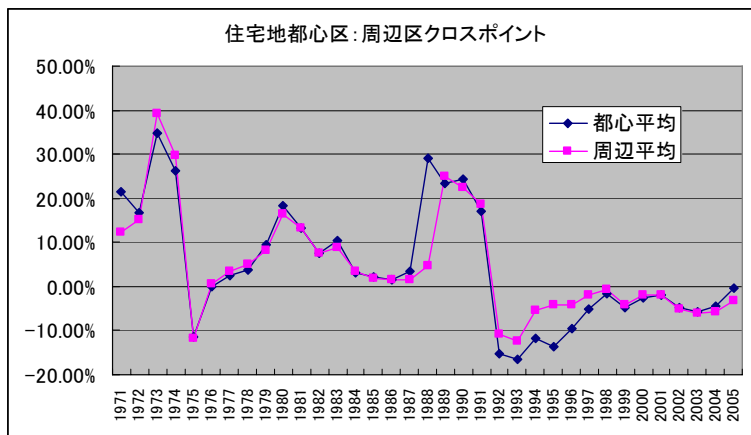


図表 3-4 と図表 3-8 を比較すると、図表 3-8 で格差があっても、図表 3-4 から判断して特定の区にアクティブポイントが集中することなく分散している状況では、地価の大きな変動にはいたらないことがわかる。アクティブポイントが都心部の区に集中するとき、価格が大きく変動するものと考えられる。ただし緑区、天白区については、上昇率で 1997, 1998 年下落率で 2002 年前後に非常に大きなウェイトを占めている。この時期新たに大きな価格トレンドが生まれているかといえばそうではない。他とは違った緑区、天白区には特異な内生的な要素が有ると考えなくてはならない。緑区、天白区は 1990 年代、大規模な宅地造成による宅地開発が行われていたエリアである。また郊外への地下鉄などの社会基盤整備 (1994 年野並駅開通) が同時期になされたエリアである。固有の大量の宅地が供給、流通しているエリアでこれらが、時に特異な価格形成を示すことがあると考えられる。

3.4 名古屋の現況

図表 3-9 の都心区と周辺区のクロスポイントは商業地のようにはっきりしてはいないが 1998 年から 2002 年にかけて都心区グループが上昇トレンドで乖離し始めている。現在の住宅地の価格変動を考えると、名古屋の商業地の価格変動が従来型の外生的な要因によるものではない点を考慮する必要がある。商業地が中区より名古屋駅前エリアがアクティブになっていることが、住宅地の価格上昇にどのような形で波及するかを見極める必要がある。住宅地の価格形成にポジティブな影響を与えるファンダメンタルズなりリスクファクターも、必ずしも過去のトレンドだけでは説明できない状況にある。例えば少子高齢化社会、人口減少、都心への回帰、これらの社会問題に対応したライフスタイルの変化抜きに住宅地の地価のトレンドは説明できない。

図表 3-9



日本全体の人口減少問題においては、長期的には東京、名古屋などは逆に都市への集中によって人口が増えるのではないかという考え方もある。特に高齢化社会に対応した街づくり、大店舗立地法などの動向からも都心部への集中が起きると考えられてはいるが、それ地価が低迷している状態での考え方であり、都心部での地価が急騰すればおのずと郊外への離散が繰り返されることは容易に判断できる。ただしそれは一度衰退した郊外が復権するかではなく、まったく新しい郊外の登場となろう。市場原理で、一度衰退した都市の再生は難しいと考える。

4. 新しいダイナミズム

グレンジャーによる因果テストとは、2003年にノーベル経済学賞を受賞したグレンジャーが時系列の経済分析を行う上で用いた手法であり、GDP などの変化をいろんなリスクファクターで説明する手法である。図表 4-1 では東京圏 T、大阪圏 O、名古屋圏 N、地方圏の商業地 C・住宅地 R についてすべてテスト結果のマトリクスである。上部の白部が仮説を棄却して因果関係が認められる関係である。1975-2005年の通期で見ると、前述のように名

図表 4-1

1975-2005			1985-2005			1990-2005		
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 → T_R	28.2	0.000	T_C → T_R	25.5	0.000	T_C → N_C	7.2	0.014
T_C → O_C	16.7	0.000	T_C → O_C	10.6	0.002	T_C → L_C	10.3	0.005
T_C → N_C	7.7	0.003	T_C → N_C	5.1	0.022	T_C → L_R	61.4	0.000
T_C → L_C	8.7	0.001	T_C → L_C	6.6	0.010	O_C → T_C	9.8	0.006
T_C → O_R	39.9	0.000	T_C → O_R	29.5	0.000	O_C → L_C	6.5	0.018
T_C → N_R	6.4	0.006	T_C → N_R	6.1	0.013	O_C → L_R	32.1	0.000
T_C → L_R	6.0	0.007	T_C → L_R	5.9	0.014	O_R → T_C	4.5	0.043
T_R → T_C	17.6	0.000	T_R → T_C	12.4	0.001	O_R → L_C	4.9	0.036
T_R → O_C	11.3	0.000	T_R → O_C	8.3	0.004	O_R → L_R	22.6	0.000
T_R → L_C	7.7	0.003	T_R → L_C	5.3	0.020	N_C → T_C	15.4	0.001
T_R → O_R	79.3	0.000	T_R → O_R	70.9	0.000	N_C → L_C	15.6	0.001
T_R → L_R	6.1	0.007	T_R → L_R	5.2	0.020	N_C → T_R	6.7	0.016
T_R → N_R	6.1	0.007	T_R → N_R	5.1	0.022	N_C → O_R	4.9	0.037
O_C → N_C	15.4	0.000	O_C → N_C	9.6	0.002	N_C → N_R	7.1	0.014
O_C → L_C	19.7	0.000	O_C → L_C	14.7	0.000	N_C → L_R	69.1	0.000
O_C → N_R	17.5	0.000	O_C → N_R	27.2	0.000	N_R → T_C	7.4	0.012
O_C → O_R	9.2	0.001	O_C → O_R	7.3	0.007	N_R → L_C	5.5	0.027
O_C → L_R	10.0	0.001	O_C → L_R	8.8	0.003	L_C → T_C	13.0	0.002
O_R → O_C	7.1	0.004	O_R → O_C	5.3	0.019	L_C → T_R	4.3	0.048
O_R → N_C	16.1	0.000	O_R → N_C	10.2	0.002	L_R → T_C	11.0	0.004
O_R → L_C	36.5	0.000	O_R → L_C	23.2	0.000	T_C → O_C	2.2	0.171
O_R → L_R	27.7	0.000	O_R → L_R	42.0	0.000	T_C → T_R	1.0	0.392
O_R → N_R	20.0	0.000	O_R → N_R	17.0	0.000	T_C → O_R	2.4	0.145
N_C → O_R	8.0	0.002	N_C → O_R	5.5	0.017	T_C → N_R	0.8	0.462
N_R → L_R	4.0	0.031	N_C → N_R	4.4	0.033	T_R → T_C	2.3	0.159
T_R → N_C	3.1	0.063	N_R → O_C	9.0	0.003	T_R → O_C	2.4	0.142
O_C → T_R	0.9	0.410	N_R → N_C	4.8	0.025	T_R → N_C	2.3	0.155
O_R → T_R	0.4	0.650	N_R → O_R	4.0	0.042	T_R → L_C	1.0	0.418
O_C → T_C	0.2	0.831	L_R → L_C	5.9	0.014	T_R → O_R	1.7	0.245
O_R → T_C	0.2	0.844	L_C → L_R	3.9	0.044	T_R → L_R	3.5	0.074
N_C → L_C	3.0	0.068	T_R → N_C	2.0	0.170	T_R → N_R	2.7	0.118
N_R → L_C	3.0	0.071	O_C → T_R	0.6	0.556	O_C → N_C	1.0	0.393
N_R → O_R	2.2	0.131	O_R → T_R	0.2	0.802	O_C → T_R	2.9	0.106
N_R → N_C	1.9	0.165	O_C → T_C	0.1	0.908	O_C → O_R	3.8	0.062
N_C → N_R	1.8	0.190	O_R → T_C	0.1	0.908	O_C → N_R	1.2	0.346
N_C → L_R	1.4	0.272	N_R → L_R	2.3	0.135	O_R → O_C	2.7	0.119
N_R → O_C	1.2	0.330	N_C → L_C	2.0	0.169	O_R → N_C	2.6	0.127
N_C → T_R	0.7	0.488	N_R → L_C	1.8	0.209	O_R → T_R	2.5	0.141
N_C → O_C	0.5	0.604	N_C → L_R	1.7	0.210	O_R → N_R	1.7	0.228
N_R → T_R	0.3	0.718	N_C → T_R	0.4	0.657	N_C → O_C	0.2	0.786
N_C → T_C	0.2	0.801	N_C → O_C	0.3	0.734	N_R → O_C	1.9	0.201
N_R → T_C	0.2	0.851	N_R → T_R	0.1	0.886	N_R → N_C	1.3	0.330
L_R → N_C	2.5	0.106	N_C → T_C	0.1	0.893	N_R → T_R	7.8	0.011
L_R → O_C	1.8	0.182	N_R → T_C	0.1	0.893	N_R → O_R	1.8	0.219
L_C → O_R	1.7	0.197	L_R → N_C	3.3	0.068	N_R → L_R	26.0	0.000
L_R → N_R	1.7	0.199	L_R → O_C	3.2	0.071	L_C → O_C	2.7	0.121
L_C → N_C	1.7	0.200	L_C → O_C	1.6	0.243	L_R → O_C	2.8	0.111
L_C → O_C	1.3	0.288	L_R → N_R	1.5	0.247	L_C → N_C	3.2	0.087
L_R → L_C	1.0	0.383	L_R → O_R	1.4	0.273	L_R → N_C	3.4	0.078
L_R → O_R	0.9	0.409	L_C → N_C	1.3	0.306	L_C → O_R	1.9	0.211
L_C → N_R	0.9	0.414	L_C → O_R	0.9	0.441	L_C → N_R	1.1	0.383
L_C → L_R	0.5	0.585	L_C → N_R	0.5	0.615	L_R → L_C	5.3	0.030
L_C → T_R	0.5	0.614	L_C → T_R	0.3	0.767	L_C → L_R	22.5	0.000
L_R → T_R	0.2	0.783	L_C → T_C	0.2	0.862	L_R → T_R	4.2	0.051
L_C → T_C	0.2	0.791	L_R → T_C	0.1	0.888	L_R → O_R	1.7	0.245
L_R → T_C	0.1	0.916	L_R → T_R	0.1	0.901	L_R → N_R	0.0	0.963

古屋圏が東京圏、大阪圏からの地価の拡散の影響を受けていることが明確に確認できる。

しかし 1990 年以降東京と因果関係を持つものは地方のみである。むしろ名古屋圏の地価変動の影響を受けているエリアのカテゴリーが増えている。特に従来東京圏、大阪圏のみで名古屋圏では確認されていなかった、名古屋圏の中での（商業地 C →住宅地 R）の関係が確認されている。つまり最近のデータから見ると名古屋圏の中で商業地から住宅地への地価の波及が確認されることになる。日本全体の地価の形成において名古屋圏の地価が非常のアクティブな状況になりつつあることが証明されている。

総括

今後、地価変動の拡散が、従来のような東京→大阪→名古屋・地方に戻るのか？あるいは東京→名古屋の新しい拡散形態ができるのか？投資マネーの拡散が後追いする多極分散型になるのか注目される。今回の 1970－2005 年の時系列分析のトレンドはむしろ通用しないかもしれない。いずれにしても、バブル経済→デフレ経済から抜け出して新しいパラダイムを模索しているといえよう。そして地価の波及形態が日本全体でどのような形になっていくのかは、日本の経済構造そのものを反映するものとも考えられる。

弊社の考えとしては、最後のパターンの、地域を問わず地価に影響を与えるアクティブな要因が登場したところに、ファンドなどのリスクマネーが流入するパターンが主流になると考える。投資マネーが、従来の間接金融システムが供給するマネーから、リスクマネーに変わったことがそのようなトレンドを後押しするのではないかと考える。市場原理を押し進める以上この流れになるのではないだろうか？