

ポスト 2020 東京オリンピック「首都東京の行方」

首都東京の都市形成のプロセスを追う！

第八回 地域の地価と都市形成

【目次】

- I ー東京オリンピック以降、現在までの東京の地価の変動経過を見る (p.2)
- II ー東京エリアにおける地域別「地価動向」(p.6)
- III ー地価は都市・地域の人口動態(昼夜間人口)との相関性が強く影響する(p.10)

最近、地価のバブル化が東京オリンピック・パラリンピックを前にして大きな話題となっている。公示地価(国土交通省/各年1月1日)をみると、不動産市場への資金流入が地価を押し上げ、商業地に続き住宅地も下落から脱し始めた。バブル経験後、暴落の打撃を受けた後の不動産価格・住宅価格は、需給バランスを持ち直し始めたようだが、一部の地域で上昇率が40%を越す地点もでるなど、この2、3年、不動産融資は過熱気味なだけに、バブルの芽はないのかという声も上がっている。しかし、バブル崩壊後10年を経た2000年頃から、住宅地の地価の上昇率は人口が増えている地域が高くなっており、反対に、下落率が大きいのは人口が伸び悩み、魅力が薄れる地域と言う傾向が明解になってきた。

そもそも地価はその土地の収益性により決定される。土地の価値は、その土地に付けられる価格で表され、価格は需要と供給のバランスが変わることで上下する。バランスが変わる原因となるのは、土地所有者の意識や、金融、税金や相続に関すること、政府や自治体が進める土地や住宅政策に関すること、土地利用計画にかかわること、都市への過度な集中など様々な原因がある。そこに住む人が減れば、何か特別な付加価値がなければ、一般的にはそこにある土地の価値は下がる。

東京の地価は、地価水準において、ほとんどの地域でリーマンショック前の2008年よりも低いという現実がある。地価決定の原則の流れが、荒れに荒れてしまったが、今後東京の地価の需給バランスは取れるのか、またオリンピックと言う特需に振りまわされるのか、東京の地価は試されている。東京ではポストオリンピックに人口減と高齢化が待っている。はたして需給の決め手である東京の人口動態は、昼夜間人口共に大きく変わる可能性が大きい。そんな視点から、1964年の東京オリンピック以降の約50年間の東京の地価の変化の軌跡を追いながら、東京の都市の変貌を探る。

今回のレポートでは、地価に注目して東京の都市形成のプロセスを追うことにした。

本レポートは、大都市東京がどのように移り変わってきたのかを「人口・世帯」「ライフスタイル」「建築物」「地域開発」「交通」「小売業・流通業」の 카테고리ごとに分析・予測してゆく連載レポートである。本レポートの第一回レポートは『東京の人口編』、第二回は『東京の交通インフラ鉄道編』、第三回は『東京の流通小売編』、第四回は『東京の都市開発・都心オフィス編』、第五回は『東京の「経済力」編』、第六回は『東京の在住世帯の変貌と都市生活編』、第七回は『地域の流入人口【通勤者・通学者】編』

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

■流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案

／都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析

■現ハイライフ研究所主任研究員

■元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

第八回 東京の地価動向と都市形成

I — 東京オリンピック以降、現在までの東京の地価の変動経過を見る

東京オリンピック以降の半世紀、日本の地価は四回ほどの『上昇局面』に遭遇

東京が常に先行するが、日本の地価動向を長期的かつ本質的な視点で見ると、最大の地価変動は、1980年代の後半から1990年代にかけてのいわゆるバブル経済とその崩壊期に起こっている。その期間、経済活動が活発になる中で、土地の価値は実需と言われる消費や投資のため、実際に必要とされる需要を上回り、投機的な価値が付加され高騰した。これがバブルと呼ばれた経済現象を生み出した。限られた土地への需要が増し、それを対象として投機的に土地を買う動きが高まったのである。このバブル期には土地の価格は高騰を続け、「土地の価格は絶対に下がらない」と言われるまでになり、「土地は持っているだけで有利な資産」であるとする「土地神話」となった。しかし、バブル経済崩壊後、この意識は大きく変わり、『利用価値』が重視されるようになった。

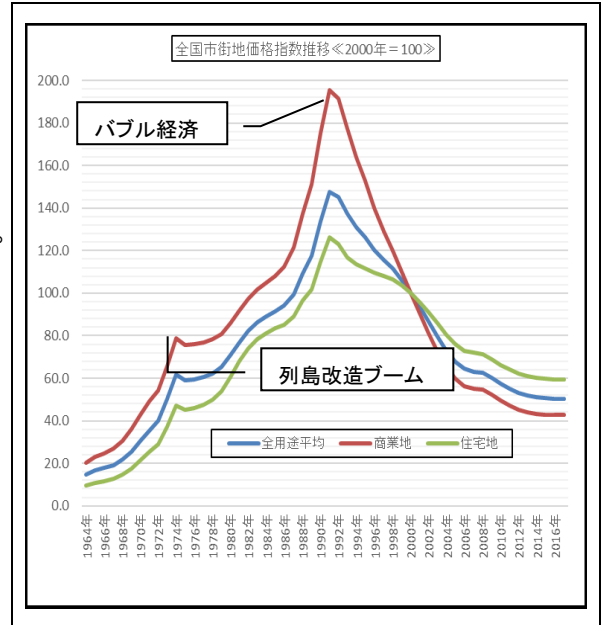
地価変動は時代の経済情勢を反映させて特徴的な上昇あるいは下落する局面がある。翻って、戦後から東京オリンピックを経て今日に至るまでの地価動向を見ると、地価は、いずれも大都市東京が先行したが、四回ほど大きな『上昇局面』を見せた。

第一回目 1960年代初頭の高度経済成長期における地価高騰。

第二回目 1970年代初めの「日本列島改造論」による開発ブームや過剰流動性を背景とする地価の上昇。

第三回目 1980年代後半から1990年代初頭にかけて「土地バブル」による商業地から始まった地価の上昇。

第四回目 2000年代初頭の不動産の証券化をきっかけとしたミニバブル的な地価の上昇。

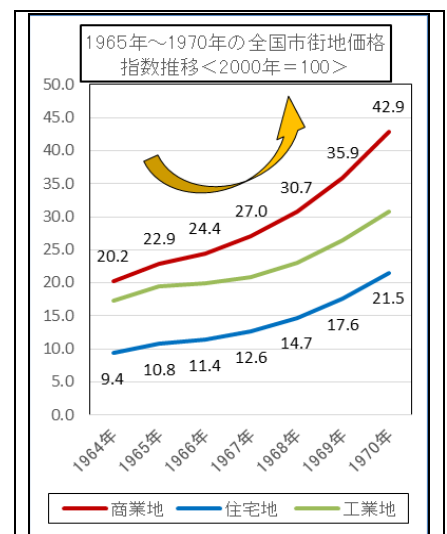


1. 『上昇局面』第一回 1960年代・東京オリンピックを挟む高度経済成長期の土地価格の上昇。

昭和の高度成長期は、1956(昭和31)年からはじまり1972(昭和47)年頃まで余韻を残しながら約15年間続いた。1960年代・1970年代前半は、世界経済史上画期的と言えるほどの高度成長により、日本は世界の一流国の仲間入りを果たすことになる。この間の日本の経済・社会の構造変化は著しかった。

1956年版「経済白書」の「もはや戦後ではない」は高度経済成長時代の成長を象徴する言葉だが、その後の高成長期は戦後の好景気を背景に地価に大きな影響を与えた。ひとつは工業地の需要が増大したことによる【工業地】の地価の上昇、もう一つは、特に東京など大都市圏では急激な人口増加・都市化が進み、【住宅地・商業地】の地価高騰を招いたこと。

そのため都民は周辺地域に居住の場を求め、これにより大都市からの人口流入に見舞われた地域では、無秩序に市街地が拡散し、道路、下水道等のインフラを備えていない市街地が形成されるに至り、都市機能の阻害、環境悪化等をもたらした。



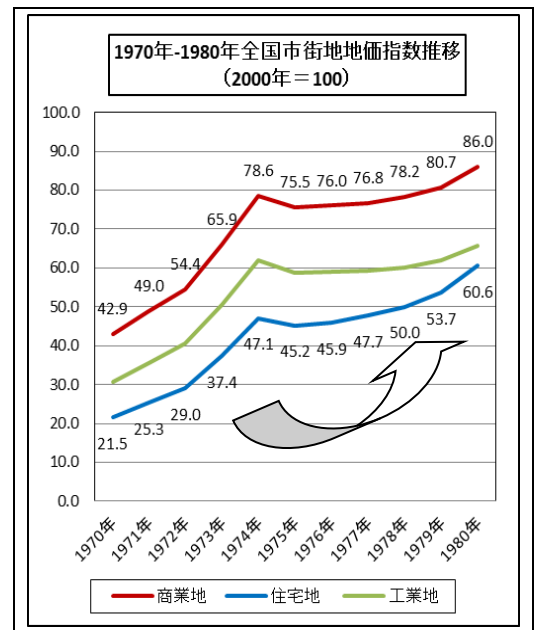
2. 上昇局面／第二回 1970年代初め「日本列島改造論」による開発ブームで地価急上昇。

1970年代前半に高度経済成長を終えたが、その高成長路線をカバーするため、「日本列島改造論」による開発ブームが起こり、過剰流動性を背景に土地の実需のみならず投機的需要の拡大による第二回目の地価の上昇が見られた。

70年代後半から80年代前半までの全国平均の用途地域別地価変動率は一けた台で推移していったが、東京圏での地価変動率は、1979年から住宅地で前年比10%台を3年連続で記録し、東京での都市問題が浮上してきた。

*「日本列島改造ブーム」(ブリタニカ辞典から)

1972年田中内閣によって打出された構想。日本の産業構造と地域構造を積極的に改革して、過密と過疎の弊害を同時に解消し、産業と文化と自然とが融和した地域社会を全国土に広めることを目的とした。その骨子は、(1) 太平洋ベルト地帯に集中しすぎた工業の地方分散、(2) 都市改造と新地方都市の整備、(3) これらを結ぶ全国的な総合ネットワークの整備の3点である。当時は一方では雄大な構想として評価されたが、他方で公害を全国に拡散するものであるなどという激しい批判も浴びた。地価対策を講じる前に列島改造論を打出したことは土地の投機を招き、おりからの過剰流動性と相まって狂乱的な地価の暴騰を引き起こすことになった。



3. 上昇局面／第三回 1980年代後半からのバブル経済による地価の上昇。住宅地も商業地も地価急騰。

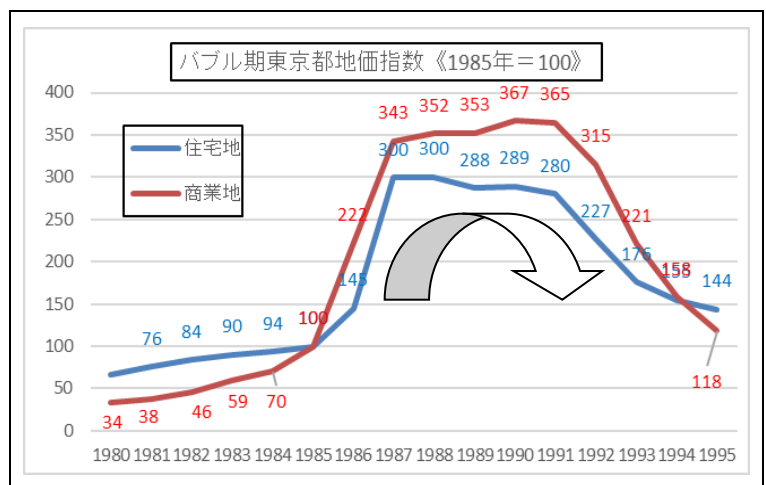
1986年から1991年のバブル経済期に、過剰な投機的不動産開発により地価が高騰し、それに連動して住宅価格も高騰した。

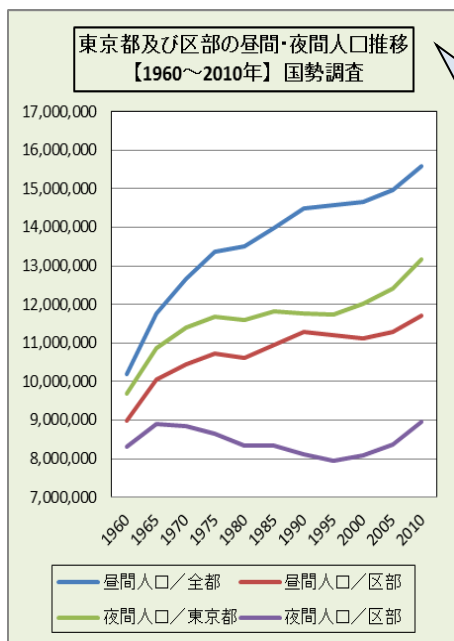
地価安定期であったバブル前の1985(昭和60)年の東京都の基準地平均土地価格を100とすると、バブル最盛期の1990年には、区部商業地における基準地平均土地価格は[367]に、都区部住宅地におけるそれは、[289]になった。いかに滅茶苦茶な不動産投機があったのか、この図表で垣間見ることができる。

この土地価格の暴騰の影響で、都市の中心市街地に住んでいた人達は、ある人は金儲けのために自分の土地を売り、ある人はマンションを買いたくても高額過ぎて買えないということで、通勤に時間のかかる郊外へと住まいを移した。

その結果、都市の中心市街地は人口の空洞化現象が起き、特に業務エリアとして以前から非住宅用途化が進んでいた都心3区(千代田区、中央区、港区)では、昼間は仕事をする街として賑わうが、夜間はほとんど居住者がいない街に変貌した。東京は健全な都市の姿を失ってしまった。

▼地価高騰のシナリオ			
バブル 経済	1983年	1983年	市街地住宅総合設計制度の創設
	1985年	1985年	プラザ合意【円高ドル安為替レート合意】
	1990年	1990年	不動産向け融資の総量規制の通達





▼バブル期の地価高騰推移【円/㎡】

東京都の用途別宅地の平均公示価格と指数【1985年＝100】

	住宅地	指数	商業地	指数
1985	297,000	100	1,894,000	100
1986	431,000	145	4,211,000	222
1987	890,000	300	6,493,000	343
1988	891,000	300	6,666,000	352
1989	854,000	288	6,679,000	353
1990	859,000	289	6,946,000	367
1991	832,600	280	6,906,300	365
1992	673,600	227	5,972,500	315
1993	521,900	176	4,189,300	221
1994	459,100	155	2,995,000	158

4. 上昇局面／第四回 バブル経済崩壊後の暴落地価が、リーマンショック前にミニバブルで地価上昇。

東京都の公示地価基準地の平均価格は1987年～1990年のバブル絶頂期に商業地と共に住宅地も高騰し続けた。しかし、「失われた10年」と呼ばれる1991年～2000年のバブル崩壊期には、東京の土地価格は、坂を転げ落ちるように右肩下がりに下落した。各地で底を打つのは政府の月例経済報告で景気の底入れ宣言があった2002年よりさらに2年後の2004～2005年まで待たなければならなかった。

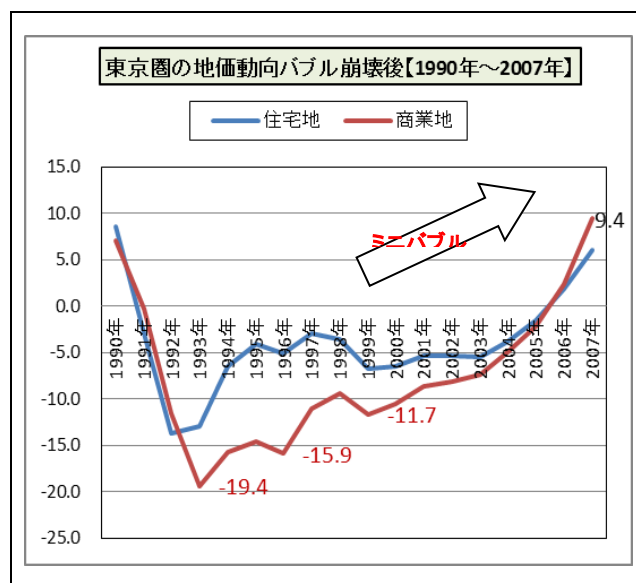
バブル崩壊以降、5年後には高騰した地価は底を打つが、しばらくは、地価は低迷を続けた。

その後、小泉政権が誕生し、共同住宅に対する容積率制限の緩和政策や不動産証券化を促すSPC法の施行等、数々の中心市街地へ不動産投資を促す政策が実施され、また、金融機関、不動産会社等のバブル期の過剰な投機的投資で被った不良債権処理の収束、そして、ゼロ金利政策で金余り現象が起き、各金融資本が投資機会を求めていたことが重なり、再び中心市街地への不動産開発が活発化した。また、人口の都心回帰が本格化している。

この影響で、東京の基準地平均価格は2004年以降上昇に転じ、2008年には、バブルが始まる前の1983年の平均価格水準に対して、23区内の商業地で169%（727万円/坪）、住宅地で161%（185万円/坪）、23区以外の商業地で108%（179万円/坪）、住宅地で112%（72万円/坪）となった。都内全域で1983年の平均価格水準を上回る価格となった。

↓ 失われた10年

年	出来事
1991年	市街地複合住宅総合設計制度の創設
1996年	都心居住型総合設計制度の導入
1997年	消費税率引き上げ、山一証券廃業
1999年	日銀ゼロ金利政策決定
2000年	ITバブル 日経平均 20,833 円(4月)
2001年	小泉内閣発足
2002年	景気底入れ宣言



5. 最近約10年間の地価動向。アベノミクスでの2014年以降、地価は低迷から上昇に転じる。

最近の東京の地価の軌跡を振り返ると、安倍政権によるアベノミクス経済が安定的な景気上昇を支え、この2、3年で地価も上昇傾向に入っている。

1) 住宅地について

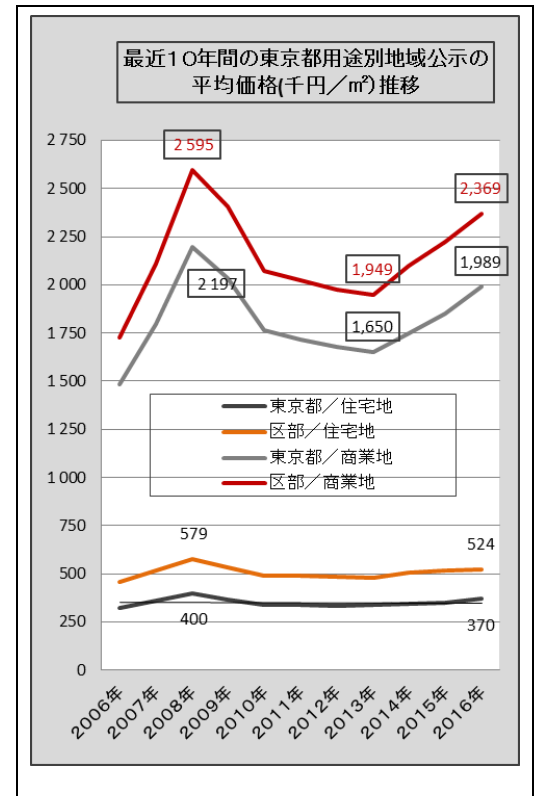
- ・低金利を背景に、都心部の高額マンションは、投資家や富裕層を中心とした需要が引き続き強く、良質なマンション素地の希少性から、デベロッパーによる用地取得競争が激しくなっている。
- ・住宅ローン減税や贈与税の非課税措置などの制度・政策による支援効果で、実需層の住宅取得意欲も根強い。一方で、景気の先行きの不透明感などから価格に高値警戒感が現れており、割安感のある中古物件などに住宅需要が波及している。
- ・周辺区では、駅徒歩圏など利便性に優れた地点を中心に積極的な需要がみられ、前年より高い上昇率を示している。

2) 商業地について

- ・店舗を中心とした都心の高度商業地は、インバウンド需要は落ち着きを見せているものの、購買層の消費意欲は堅調であり、再開発による活性化や商業集積度の向上も功を奏している。物件の希少性に対して新規出店意欲は引き続き強く、店舗賃料は高水準を維持している。
- ・都心のオフィスは、再開発等に伴う新規供給が続いている一方、事務所のグレードアップ、耐震・BCP対応、立地の改善、事業拡張などを理由とする移転需要も旺盛であり、優良希少物件を中心に空室率の改善、賃料の上昇がみられる。
- ・都心部を中心に大型再開発事業や、交通インフラの整備が活発になっており、地域の地価上昇の要因だ。

3) 投資等の動向

- ・J-REITなど投資市場は、低金利を背景とする良好な資金調達環境により、引き続き好調を維持している。投資対象の広がりとともに、市場参加者の裾野も広がっている。都心ではオフィスやホテル等の大型開発が続いており、投資向け不動産の取引価格水準は上昇基調で推移している。



Ⅱ—東京エリアにおける地域別「地価動向」

1. 最近の東京の地価動向

この数年の地価の動向として、2009年のリーマンショック後の約5年間の変動率は、東京都全域も東京都区部もマイナスであった。しかし、2014年以降アベノミクスによる円安・株高等で好景気に恵まれ、またオリンピック需要もあり、住宅地・商業地ともに地価変動率はプラスに転じている。2014年以降は千代田区、都心3区が地価上昇を牽引してきたが変動率そのものは鈍化している。また、購入者の間に“資産性”を重視する傾向が強まっていることが明らかになってきた。

・アベノミクスで商業地地価はアップが続く

直近の2017年の住宅地の地価の対前年変動率は、他3県が0.0～0.2%であるのに対して東京都全域では1.9%で歴然とした差が見えてきた。商業地の変動率は2014年以降、東京都区部平均ではプラスに転じ、最近では5%までになった。

東京都は、オリンピック開催を控え、やはり日本随一の資産性を誇る都心エリアを擁していることにより変動率の違いを見せているようだ。

・東京周辺部の住宅地エリアに新しい動き

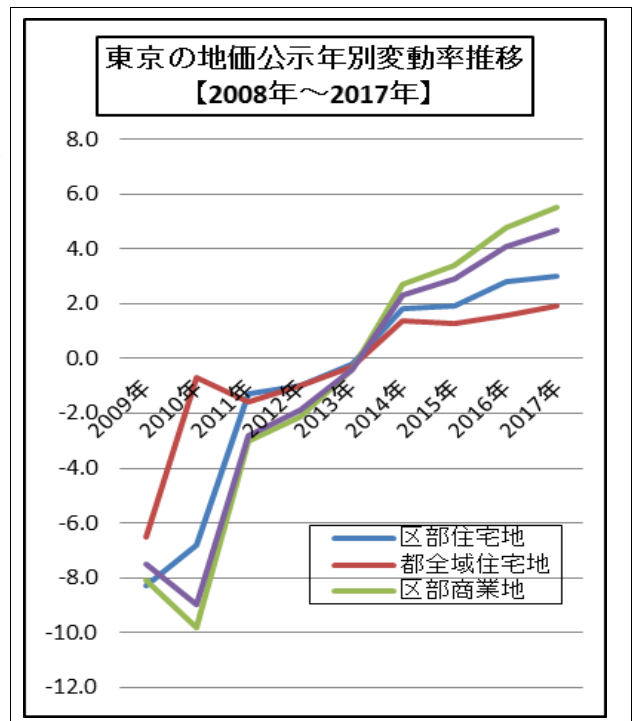
商業地は上昇傾向が明らかだが、住宅地にも新しい動きが見え始めている。東京23区部平均の住宅地地価変動率は平均で3.0%(2016年対比)。区別でみると1位の千代田区が7.5%、2位の中央区が6.2%、3位の港区が5.2%となっており、都区部平均に比べても高い数字を示している。ただ、昨年と比べるとこれらの区の変動率は鈍化している。新築マンションの分譲価格が高騰し過ぎ、その動きについてこられる購入層が少なくなったことが要因といえる。

ここ2、3年の動きとして特筆できるのが、北区3.5%、荒川区3.9%、足立区2.3%など、いずれも前年比1ポイント以上上昇し、城東、城北エリアで顕著な上昇が見られたことだ。

これは各区内の駅、例えば、北区の赤羽駅、足立区の北千住駅などがいずれも都心部へ乗り入れる路線が複数連絡するターミナル駅であること、駅前開発などの進行で生活利便性が向上したこと、北千住駅については大学キャンパスの移転によって学生が増加し、賃貸ニーズが上昇等々の要因によって表

れたと思われる。城東、城北エリアは購入が困難な都心に比べれば値ごろ感があり、通勤や通学、日常生活を送る上での利便性も割と良好で、さらに隣接の3県に比べれば23区内にあるので資産性にも優れている。

▼地価公示年別変動率／東京都				
	東京都区部		東京都全域	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地
2008年	10.4	17.3	9.1	15.8
2009年	-8.3	-8.1	-6.5	-7.5
2010年	-6.8	-9.8	-0.7	-9
2011年	-1.3	-3	-1.6	-2.8
2012年	-1.0	-2.1	-1.0	-1.9
2013年	-0.2	-0.4	-0.3	-0.4
2014年	1.8	2.7	1.4	2.3
2015年	1.9	3.4	1.3	2.9
2016年	2.8	4.8	1.6	4.1
2017年	3.0	5.5	1.9	4.7



2. エリア別の 2017 年現在の公示地価《商業地・住宅地》

1) エリア別地価《商業地、住宅地》ランキング(2017 年)

商業地と住宅地の直近の 2017 年の地価をベスト 10 エリアランクで見る。

商業地で最も高い地価を示すのが中央区。続いて千代田区、港区、新宿区、渋谷区。この 5 区は東京 23 区の商業地地価平均(224 万円/㎡)を大きく上回る。いずれも都市型大型百貨店や高層オフィス、高層ホテルがひしめいているエリアである。上記 5 区を除くエリアでは豊島区がランキング 6 位となって東京都平均地価(182 万円/㎡)を上回るが、都心・副都心区といわれるエリア以外は、すべてのエリアで東京都平均地価を下回る。

都心・副都心区と他のエリアの大きな差がみられ、今後とも上記 6 区を超える商業地は出てこないものと思われる。地価上昇の商業地の傾向をみると、区部では、都心の店舗系商業地で、商業機能が高度に集積した地域、繁華で利便性の良い商業地を中心に変動率が高い地点が現れている。

住宅地では、地価が高いエリアは、商業地エリアと同様、都心・副都心エリアと重なる部分もあるが、文京区、目黒区、品川区が 5 位から 7 位を占めており注目が集まる。都心に隣接し、昔からの山の手住宅地でもあり、また大型ではない高級マンションも見られるなど居住地として評価が高いエリアである。

地価上昇の住宅地の傾向をみると、都区部では、マンション画地を中心とした都心 3 区(千代田区、中央区、港区)の地価上昇に鈍化が見られる一方、交通利便性が高く、相対的に価格水準が低い地域を中心に、変動率の高い地点が現れている。

2017 年用途別基準地価エリア別ランキングベスト 10/東京都					
商業地			住宅地		
1 位	中央区	6,061,400	1 位	千代田区	2,780,000
2 位	千代田区	4,930,000	2 位	港区	1,437,800
3 位	港区	4,450,400	3 位	渋谷区	1,043,000
4 位	新宿区	4,303,300	4 位	中央区	1,005,300
5 位	渋谷区	3,986,900	5 位	文京区	829,300
23 特別区平均		2,243,800	6 位	目黒区	758,100
6 位	豊島区	1,972,100	7 位	品川区	704,700
東京都平均		1,824,500	8 位	新宿区	640,300
7 位	目黒区	1,430,000	9 位	台東区	612,500
8 位	文京区	1,285,200	10 位	世田谷区	559,800
9 位	台東区	1,237,000	11 位	豊島区	547,400
10 位	中野区	1,041,400	23 特別区平均		527,800

2) 5年前対比の地価の増加率でみるエリアランキング

商業地住宅地の公示地価を2017年と5年前(2012年)対比(増加率)をエリアランキングでみる。商業地では渋谷区が6.6%でトップ。続いて港区、千代田区、新宿区が続く。バブル崩壊から20年以上過ぎ、もともと商業ポテンシャルのあるエリアの地価上昇が目立っている。この5区以外は、東京都平均(4.3%)を下回る。

住宅地でのエリアの地価上昇が高いのは中央区、港区、渋谷区、千代田区であるが、続く『目黒区』『世田谷区』『江東区』が注目される。目黒区と世田谷区は居住地ブランドが高く評価され、江東区で湾岸エリアのタワーマンションが高評価されているようだ。

2017年エリア別地価5年前対増加率ベスト10／東京都					
商業地			住宅地		
1位	渋谷区	6.6	1位	中央区	5.7
2位	港区	5.8	2位	港区	5.2
3位	千代田区	5.2	3位	渋谷区	5.0
4位	中央区	5.2	4位	千代田区	4.9
5位	新宿区	4.7	5位	目黒区	4.2
23特別区平均		4.6	6位	世田谷区	3.9
東京都平均		4.3	7位	江東区	3.8
6位	目黒区	3.6	23特別区平均		3.8
7位	豊島区	3.5	8位	品川区	3.6
8位	品川区	3.2	9位	文京区	3.5
9位	江東区	3.1	東京都平均		3.3
10位	北区	3.0	10位	足立区	3.3

3) バブル期に地価が1958年バブル前から大きく跳ね上がったエリアランキング

1990年に東京の公示地価は都区部平均で住宅地は129.7万円/㎡で、1985年を100として比べると325、商業地は850.7万円/㎡で363となっている。

それぞれバブル前の正常時(5年前)の3倍強となっている。

バブル前の地価(1985年)を100として、バブル絶頂期の1990年の公示価格指数を見ると、住宅地では、都心部よりも都心隣接する墨田区、文京区、江戸川区、江東区が4倍以上の価格となった。都心部への交通の利便性の高いエリアであった。

商業地では、中央区、港区、千代田区の都心三区が5倍以上となった。

	住宅地 1990年			商業地 1990年		
		公示地価	1985=100		公示地価	1985=100
1位	中央区	3,750,000	577	墨田区	3,473,800	488
2位	港区	5,379,300	556	文京区	5,898,200	449
3位	千代田区	9,080,000	532	江戸川区	3,251,700	443
4位	渋谷区	3,126,800	434	江東区	2,955,500	418
5位	新宿区	2,023,700	350	千代田区	17,511,500	404
	23特別区	1,297,900	325	23特別区	8,507,700	363

4) 2017 年現在の地価はバブル期と比較してどの程度の地価水準なのか

1990 年バブル絶頂期以来 27 年を経過しているが、東京都区部のエリア別公示地価は当時と比べどのような水準にあるのかを見てみよう。

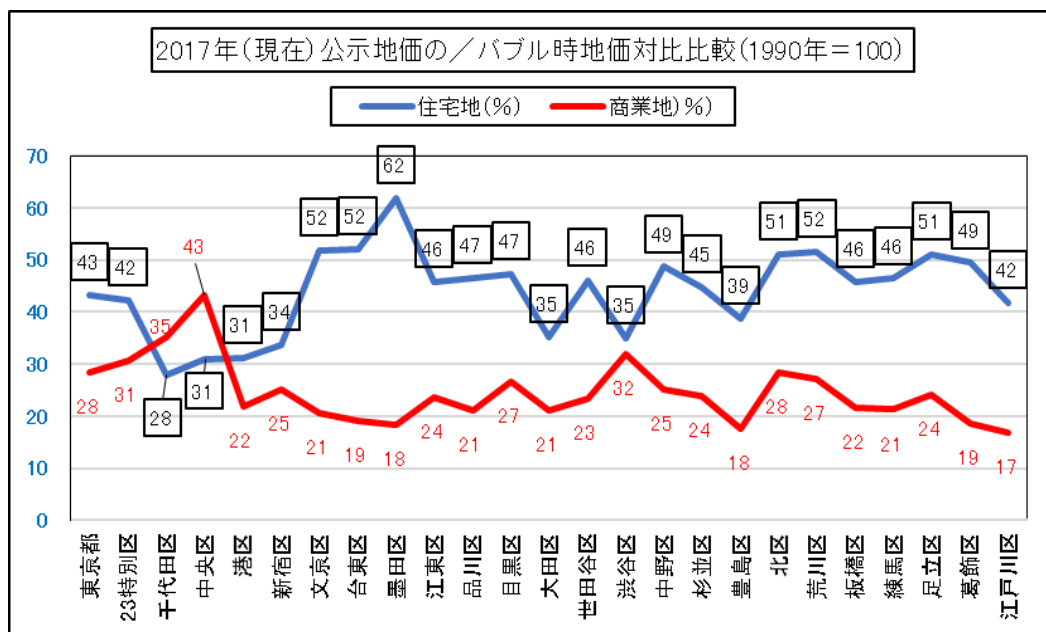
東京区部平均は 1990 年当時に比べ住宅地地価は 42.3、商業地は 30.6 となっており、商業地の地価がバブル期に異常に高騰していたことがうかがわれる。

エリア別で水準値を見ると、住宅地で未だ水準値が最低なエリアは、千代田

区【27.9】など都心区グループが上がっている。

商業地では江戸川区【16.7】となっており、元々地域ポテンシャルとしては居住性にある地域グループである。

バブル当時と比較した 2017 年の公示価格水準値（低いランクエリア）						
	住宅地 2017 年			商業地 2017 年		
	住宅地	公示地価	1990=100	商業地	公示地価	1990=100
1 位	千代田区	2,537,100	27.9	江戸川区	544,600	16.7
2 位	中央区	1,159,100	30.9	豊島区	1,737,700	17.7
3 位	港区	1,682,700	31.3	墨田区	637,300	18.3
4 位	新宿区	681,300	33.7	葛飾区	446,200	18.7
5 位	渋谷区	1,092,100	34.9	台東区	1,197,400	19.2
	23 特別区	549,100	42.3	23 特別区	2,602,800	30.6



Ⅲ 地価は都市・地域の人口動態(昼夜間人口)との相関性が強く影響する

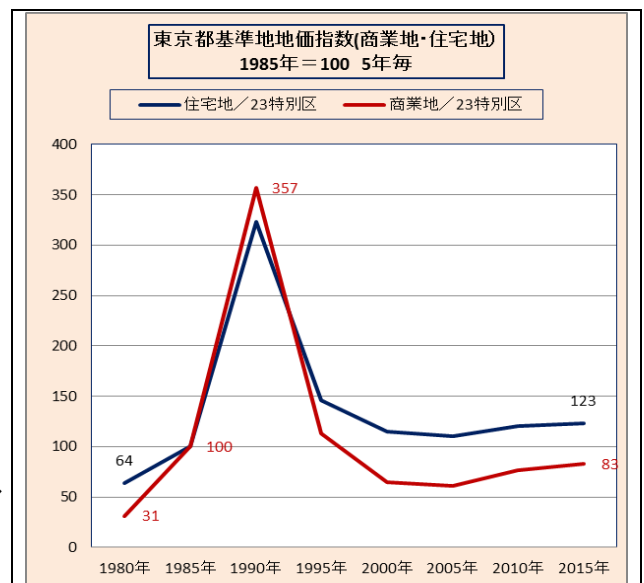
土地の価格は需要と供給のバランスが変わることで上下する。先にも述べたが、バランスが変わる原因となるのは、土地所有者の意識とそれを左右する土地をめぐる様々な状況である。特に大都市においては、不動産価格・住宅価格が一番大きな影響を受けるのは、その地の経済的・歴史的にある地域ポテンシャルであり、そのポテンシャルとしての象徴する地域データはその地の『人口動態』に他ならない。

そこに住む人が減れば、何か特別な付加価値がない限り、一般的にそこにある土地の価値は下がる。通勤者や通学者を動員する事業所(企業オフィス、商業店舗、学校、病院など)が集積する土地の価値は上がる。土地の価値は実需と言われる消費や投資のために結果として価格がつく。

1) バブルは都市の基本的社会構造(人口)を破壊した。需給を超えた経済現象に大問題。

ところが、東京だけではないが、日本全国で1980年末から1990年ごろに大規模にバブルと呼ばれた経済現象が生じた。

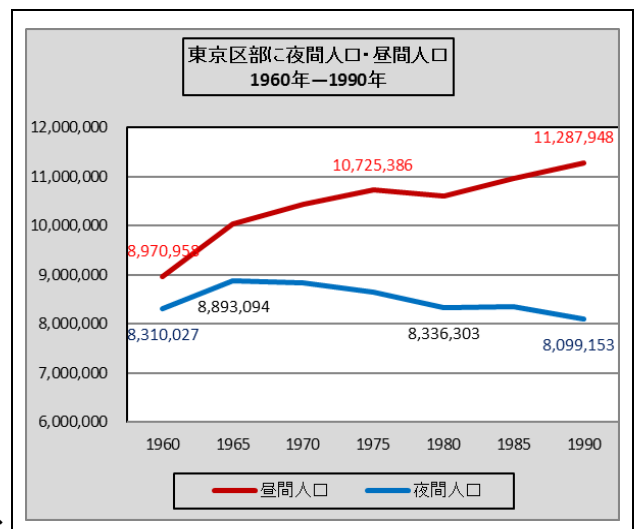
そこでは実際に必要とされる需要を上回り、投機的な価値が付加され高騰してしまった。商業地地価だけでなく住宅地も地価上昇で地価が倍々ゲームで高騰し続けた。土地価格の暴騰の影響で、都市の中心市街地に住んでいた人達は、ある人は金儲けのために自分の土地を売り、ある人はマンションを買いたくても高額過ぎて買えないということで、通勤に時間のかかる郊外へと住まいを移した。その結果、都市の中心市街地は人口の空洞化現象が起き、特に業務エリアとして以前から非住宅用途化が進んでいた都心3区(千代田区、中央区、港区)では、昼間は仕事をする街として賑わうが、夜間はほとんど居住者がいない街に変貌した。東京は健全な都市の姿を失ってしまった。バブルによって人口【出生、死亡、夜間人口、中間人口、年齢別】を基礎構造とする地域社会構造が大きく壊されてしまった。



2) 地域のポテンシャルを内包する地域の人口動態等の需給バランスで地価は決まる

バブル期は土地の価格は高騰を続け、「土地の価格は絶対に下がらない」と言われるまでになり、「土地は持っているだけで有利な資産」であるとする「土地神話」となった。しかし、幸いにもと言うか理性的とでもいうべきか、1990年前半から10年以上続いたバブル経済崩壊は、この意識を大きく変え、『利用価値』が重視されるようになる。もともと基本原則であった「需要と供給のバランス」の元で地価が決まるよう戻ったのである。

ここで改めて、地価が高騰暴落・乱高下した1986年から1990年ごろまでの短期間における歴史上まれな経済現象となったバブル期を除いて、地価について考察すると、約10年以上の期間を必要としたが、その後の地価動向を見ると、



地価決定の原則である地域の人口動態の動向と極めて密接な関係、つまり需給要因であったことがわかってきた。

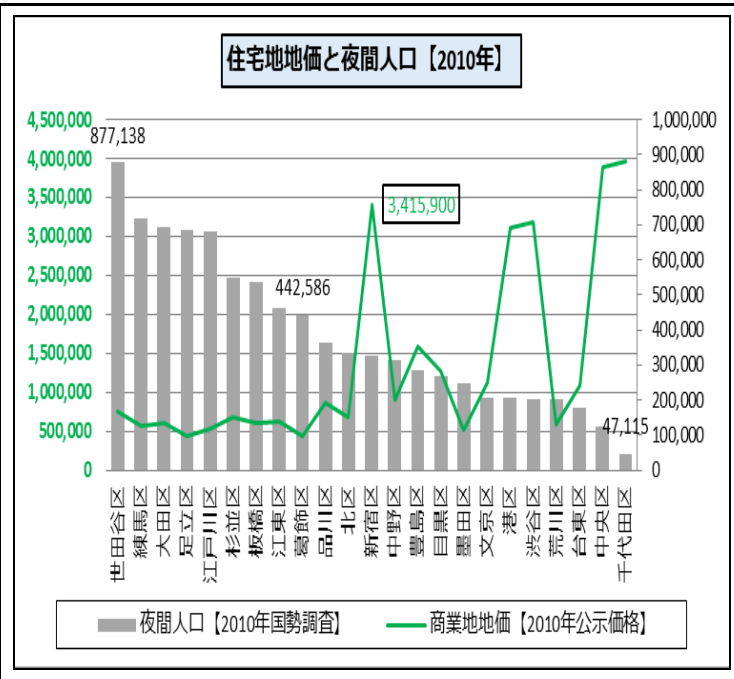
以下、バブル後遺症が消えた現在の地域の地価動向と地域の人口動態の動向(昼間人口、夜間人口、昼夜間人口)との相関度合いを見る。

◇夜間人口と住宅地地価との相関

2010年の国勢調査による夜間人口と住宅基準地価【東京都】との相関を見た。

夜間人口が多い順にエリアを並べ、その上に住宅地価をマークしている。

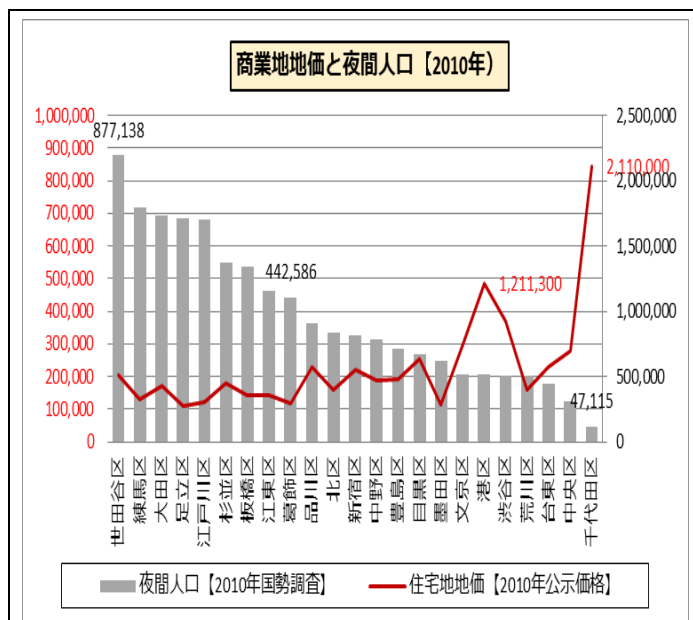
千代田区、中央区、港区は夜間人口が極端に少ないが、住宅地価格は他のエリアの3倍以上となっている。しかし、他のエリアを見ると必ずしも夜間人口の多少と、住宅地価との相関は強くない。世田谷区、目黒区、文京区など、一部地価が飛び出すエリアもあるようだが、住宅地価は地域のイメージやブランド、もしくは交通利便性のファクターが価格に影響するようだ。



◇夜間人口と商業地地価

夜間人口に商業地価を重ね合わせてみたグラフである。エリア別で商業地価を見ると住宅地価と夜間人口との相関よりもバラバラ感が強い。

元々商業地価はオフィスや、ホテルや大規模商業施設の立地、あるいは駅前地点に限定されるため夜間人口とは反比例的なものになるようだ。



3) 昼夜間人口比率と地価形成には強い相関関係がある

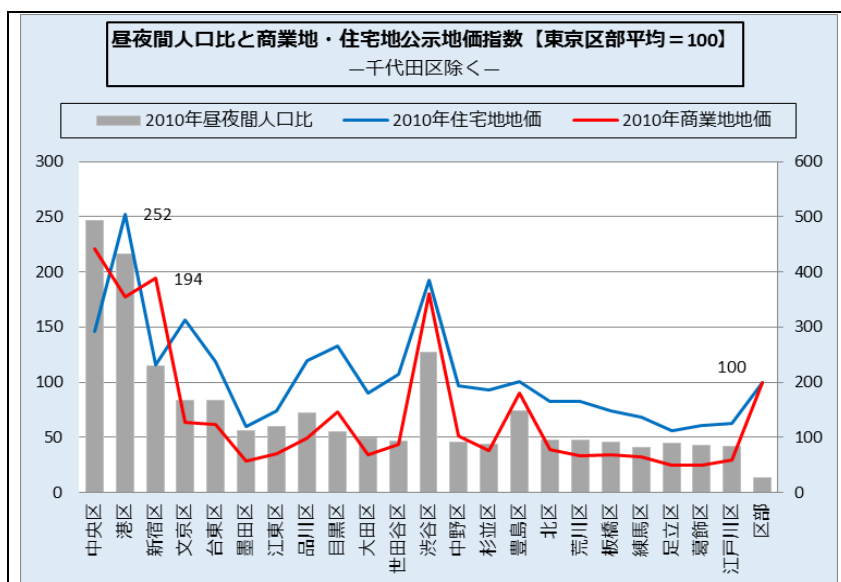
東京都区部の中で、住宅地も商業地も地価が上位にあるエリアグループは、都心部の千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区である。それらの区の特徴は、地域の人口動態で見ると、昼間人口がきわめて大きいことと、夜間人口が郊外のエリアに比べかなり少ないこと、また少子化や高齢化が極端な特徴を見せないことにある。

昼夜間人口比が 200 以上の 業務・商業地エリア<<都心>>			昼夜間人口が 100 以上 170 以下の 業務・商業・住宅混合地エリア			昼夜間人口比が 100 以下の 住宅地のエリア		
	(A)	(B)		(A)	(B)		(A)	(B)
千代田区	1739	188	台東区	168	190	大田区	99	140
中央区	494	556	文京区	167	148	北区	96	172
港区	432	257	豊島区	149	327	荒川区	94	147
渋谷区	255	344	品川区	144	151	世田谷区	93	148
新宿区	230	614	江東区	119	173	板橋区	92	169
			墨田区	113	176	中野区	92	194
			目黒区	109	200	足立区	89	161
			区部平均	131	367	杉並区	87	152
(A)は 2010 年国勢調査「昼夜間人口比」 (B)は、2010 年の商業地と住宅地の公示地価の比較(住宅地地価＝100)						葛飾区	85	150
						江戸川区	84	174
						練馬区	82	170

量的なものだけでなく地域の質的な特徴もある。たとえば、「企業の社長の数」である。

東京商工リサーチがまとめた東京 23 区の「社長の住む街」(2016 年)の調査結果によると、人口に占める「社長数の割合」は港区が 9.9%、次いで、渋谷区、千代田区、中央区、新宿区の各区の順に高く、それらは交通の利便性が良い都心部エリアだ。一方、「社長の数」では世田谷区が 3 万 8,771 人で最多で、港区が 2 万 5124 人で 2 位、大田区が 2 万 2,006 人で 3 位となっている。商工リサーチによると、「IT(情報技術)企業の多い港区、渋谷区、新宿区の各区では都心のマンションに住みながら起業するベンチャー企業が目立つ。利便性重視の人口回帰の流れも背景にある」としている。

基本的に社長業は職住近接が重要な生活ファクターとなることからして、エリアでみると、当然ながら昼間人口が多く昼夜間人口比率が高いことが重要だ。



得てして、「昼夜間人口比率」と「地価」をエリアごとにチェックしグラフに落としてみると強い相関が得られる。

以上