

日本の地価変動メカニズムに関する経済物理学的研究

国際基督教大学教養学部社会科学科

準教授 海蔵寺 大成

土価は1980年代のバブルと90年代のバブル崩壊を考える上で、本質的に重要である。日本において、土地は土地保有者の購買力を将来に保存するための「資産」としての役割を果たしている。それゆえ、地価は「賃貸料などの土地が生み出す経済サービスの価格」というよりは、「資産としての価格」である。このことは、日本の地価が、土地を将来売却するときに得られるキャピタルゲインに関する期待を強く反映するものとなっていることを意味している。1980年代後半の地価に関するいくつかの研究において、日本の地価が「賃貸料などの土地サービスの価格」に比較して異常に高いことが指摘され、1980年代の地価高騰の大部分が値上がり期待によるバブルだったことが明らかにされている[1,2]。

しかし、これまでの地価バブルの研究は、賃貸料のような土地サービスの価格から、地価が著しく乖離していることを示すにとどまっている。そもそも地価バブルとはどのような性質を持った現象なのだろうか？なぜ、発生したのだろうか？そしてなぜ崩壊したのだろうか？本研究の目的は、これらの疑問を解明する第1歩として、1980年代、1990年代の地価の統計的性質を分析し、日本の地価形成のメカニズムを探求することにある。特に、1980年代から現在に至る地価のバブルとバブル崩壊のメカニズムを発見することに主眼が置かれる。

第2章では、地価公示データを使って、地価の統計的性質を分析する。はじめに、分析の基本となる「ベキ分布」、「パレート分布」、「ランク分布」を説明するとともに、これら3つの分布の関係を示す。次に、日本の地価分布がこれら3つの分布によって驚くほどきれいに近似できることを示す。次に、地価の地点間格差を示すいくつかの尺度を示す。特に「ジニ係数」がパレート分布の指数と対応関係にあることを示す。

第3章では、80年代後半のバブル期と90年代のバブル崩壊期の地価動向を調べる。特に、地価の時系列と第2

章で示した地価の統計的性質の時系列的変化からバブルとバブル崩壊のメカニズムを探る。主要な発見は以下のよう

1. 地価バブルは大都市圏の地価とそれ以外の地域の地価の格差が拡大してゆく程として捉えられる。バブルの崩壊は地価格差が極端に拡大したとき発生している。統計的には、地価分布のパレート指数が1に近づいたときバブルの崩壊が起きている。パレート指数が1に近づくと、理論的にはパレート分布の平均値は無限大に発散するため、バブルは崩壊すると解釈できる。パレート指数が1に近づくことは、ジニ係数が最大不平等を表す1に近づくことと数学的に等しいので、バブルの崩壊は地価の地域間格差が極端に解釈した結果起きたと行うことができる。
2. 地価バブルは最初に東京圏で発生し、次に大阪圏に伝播し、さらに、名古屋圏とそれ以外の地域に広がっていった。バブル崩壊はまず東京圏で起き、ついで、大阪圏、名古屋圏で起きた。
3. 地価バブルは、最初に大都市圏の商業地の地価が暴騰し、その後、住宅地や工業地に波及するというプロセスで広がった。

第4章では、第3章の実証結果を踏まえて、統計物理学にヒントを得た簡単なバブル崩壊のモデルを示す。このモデルは、地価バブルが土地神話のような人々の心理的な要因によって発生するメカニズムと地価バブルの崩壊が土地の収益力のようなファンダメンタルズのわずかな変化によって引き起こされるメカニズムを説明する。第5章では、第3章で示された地価バブル崩壊のメカニズムをより具体的な観点から吟味する。結論として、地価バブルは大都市圏の商業地に土地を持つ人々と土地をもたない人々の資産格差を著しく拡大し、深刻な資産分配上の不公平を引き起こした。この不公平はついに社会的に容認できない水準に達し、それを是正するために様々なルートを通じてバブル

の崩壊が引き起こされたと考えられる。本研究の意義は、これらの地価バブル崩壊のメカニズムを数量的に示した点に求められる。

第6章では、最近の地価の動向を都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）ごと、用途別（商業地、住宅地、工業地）ごとに概観し、現在の状況と今後の動向について、4章の成果を基礎に議論する。