

1980-90年代バブル生成・崩壊期の都道府県別地価のパネル分析 —地域経済の「自立性」と地価バブル—

明治大学 北岡孝義・森永慎一

本報告では、1980-90年代の47都道府県別の地価、県民所得、実効金利等のパネルデータを用いて、バブル生成・崩壊期の都道府県別地価の動向を分析する。バブル生成・崩壊期における地価動向は、都市と地方で大きく異なる。本報告では、こうした都市と地方の地価動向の相違を説明する要因の1つとして、地域経済の自立性の尺度ともいえる「公的支出依存度」（公的支出額÷県内総生産）に注目する（内閣府(2008)）。

都道府県別地価のデータとして、公示地価（国土交通省が毎年3月下旬に発表）をもとに作成した都道府県別の地価指数（連鎖指数）を用いる。作成した都道府県別の地価指数のデータをもとに、1980-90年代の地域間の地価動向の特徴を明らかにする。次いで、Hadri (2000)のパネル単位根検定、Pedroni (1999)のパネル共和分検定を用いて、都道府県別地価バブルの抽出と、地価バブルと「公的支出依存度」の関係を調べる。各都道府県別の地価指数、県民所得、実効金利のパネルデータが、それぞれパネル単位根を持つことを確認した上で、それら変数間にパネル共和分の関係があることを明らかにする。県民所得は土地の生み出す将来収益（レント）の代理変数として使われ、また、実効金利は銀行の貸出金利に不動産関連諸税を考慮した金利として定義される。パネル共和分式は、地価、県民所得、実効金利の間のファンダメンタルズの間を示すが、共和分式の誤差項はバブル項と解釈される。本報告では、共和分関係の誤差項をバブル項として定義し、バブル項の変動と「公的支出依存度」の関係を調べる。「公的支出依存度」の高い（低い）地域は、経済の自立性が低く（高く）地価のバブルも小さい（大きい）という仮説を検証する。地価バブルの地域間の相違を説明する上で、「公的支出依存度」で捉える地域の自立性に着目する点が本報告の特徴である。

実証分析の主な結果は次の通りである。1980-90年代の地価バブル（逆バブル）が大きい主な都道府県は、東京、大阪、千葉、京都、宮城、愛知、北海道、埼玉、兵庫、福岡で、逆に小さい都道府県は島根、山口、青森、宮崎、岩手、三重、山形、富山、徳島、高知である。また、都道府県別地価バブルの相違が「公的支出依存度」で捉える地域経済の自立性が関係しているとの仮説は支持される。報告では、実証結果の他、地価と「公的支出依存度」の理論的關係、都道府県地価のパネル分析の先行研究等についても言及する。

（引用文献）

内閣府政策統括官室(2008)『地域の経済 2007-自立を目指す地域経済-』日本統計協会

Hadri, K (2000). "Testing for Stationarity in Heterogenous Panel Data," *Econometric Journal*, 3, 148-161.

Pedroni, P (1999). "Critical Values for Cointegration Tests in Heterogenous Panels with Multiple Regressors," *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 61, 653-70.