

関西圏住宅地の価格形成要因分析

—彦根市と西宮市、JR 琵琶湖線沿線エリアと阪神間の比較をケースとして—

滋賀大学 得田 雅章

2009年以降、政府は景気対策あるいは住宅政策の一環として、住宅ローン減税制度を拡充することや、住宅金融支援機構を通じた低金利融資を行っている。当然その背景にはGDP等実体経済への波及効果を見越しているのだが、住宅に関する資産と実体経済とのつながりの程度や因果の方向性、さらには空間的な環境質との関連性をどうとらえるべきであらうか。

不動産資産とりわけ住宅地用の不動産は一般的に株式資産などとは異なり、個々に条件が異なるという個別性を有する。またその多くが一般消費者にとってはかなりの高額となるうえ相対取引である。そのため流動性リスクが高くなりがちで、価格付けをどう評価するかが重要となってくる。

こうした点から住宅地価格の形成要因を探ることは重要であるが、先行研究の多くはマクロデータを用いて全国ないしは首都圏を網羅的に検証したものが多く、ミクロの個別データを用いた分析でもその大半は東京都（区部）となっている。そこで本論では対象エリアを関西圏とする。実証分析ではまず、アグリゲートされたデータで時系列的な変化および実体経済との関連を確認し、そのうえで個別の鑑定地価調査地点の価格形成要因を調べる。調査地点は彦根市（滋賀県）と西宮市（兵庫県）、JR 琵琶湖線沿線と阪神間をケースとして取り上げる。これらの比較において、地価の鑑定ポイントにいわゆるブランド住宅地を含むエリアとそうでないエリアとの差異が明らかになる。

鑑定地価としては国土交通省地価公示と道府県地価調査がよく利用され、ウェブ上に全国全地点の価格関連情報が公開されておりアクセシビリティが高い。地価を説明できる要因全てが1カ所に集約されているならばワンストップサービスとして効率的である。公開されている関連データでどの程度当該地価を説明できるのかを定量的に検証することは有益であろう。そこで、本論の推計に用いる変数は、そのほとんどを国土交通省の土地総合情報システムから入手する。

本論は第2節でミクロ・マクロの側面ならびに時系列・クロスセクショナルの側面から理論的に整理する。第3節では実証分析を行う。時系列面ではVARモデルを活用し、クロスセクションおよびパネル分析にはHVM（ヘドニック価値モデル）を取り上げる。第4節はまとめとする。