

統計学はお嫌いですか？

— 比較することの重要性 —

中央大学 総合政策学部教授 細野 助博

1. はじめに

学生から「統計学」くらい忌み嫌われてきた科目はありませんが、今はなんと、「データ・サイエンス」とカタカナ語でよばれ、かっこいい学問に格上げされました。隔世の感がありますが、社会に出ると、どこも数字、数字で動いていますよね。サン＝テグジュペリが『ちいさな王子様』で「大人って、ほんとに数字が好きだね」と揶揄しています。

金木犀の花が辺り一面に香り出す9月下旬、全国の「基準地価」（7月1日に都道府県で、2万強の地点を調査）が国土交通省から発表されます。今年は全国値でみると、バブルがはじけて以来27年下がり続けてきた地価が、なんと住宅地、商業地、工場地など全用途で前年比プラスに転じたのです。しかしよく見ると地価は都心と郊外で、プラスとマイナスに二極化しつつあるのです。不動産を「負」動産と言い換えている昨今、23区と多摩地域のデータを比較しながら、その理由を謎解きしてみましよう。

2. 地価と経済

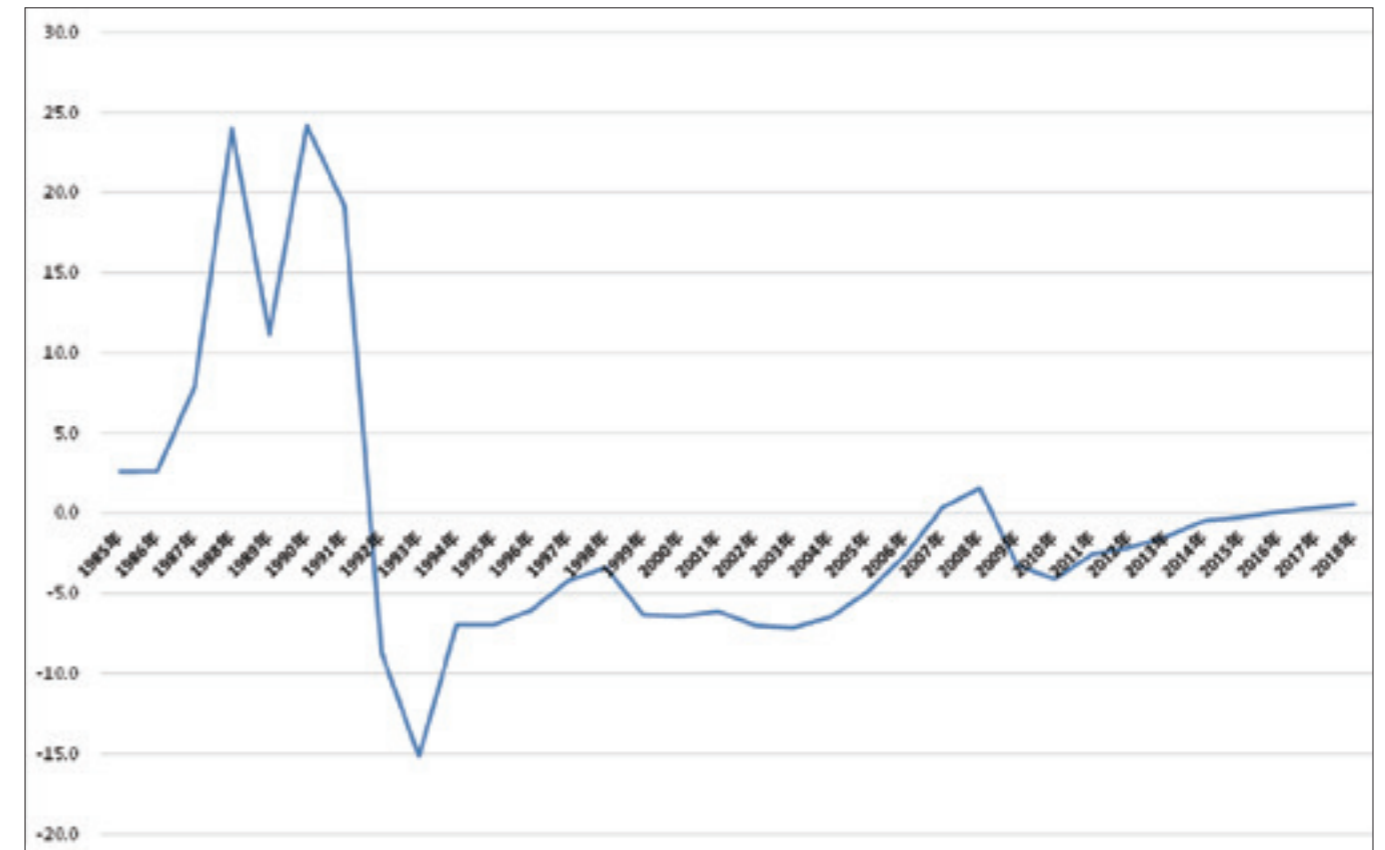
モノやサービスの価格は需要と供給で大体決まります。価格上昇で需要量は減少し、逆に供給量は増加します。ところで土地は大半のモノやサービスと違い、短時間に供給を増やすことなどできません。ちなみに日本の面積は1975年に3,775万ha、2015年に3,779万haに増えています。40年間で4万ha増加ですが、年率に直す

と日本全体でたった1,000haしか増えていません。火山で新島が誕生したり、東京湾も埋め立てしたりしていますが、主な追加的供給は農地からの転用や埋め立て、大規模工場跡地の売却頼みです。

また、利活用するには下水道やエネルギーなどの社会インフラの整備も必要です。その整備にまた時間がかかります。中山間地といった耕作放棄地など、周辺環境にも影響されます。土地の価格（地価）くらい利便性を強く反映するものはないですね。道路一本隔てただけで需要のない土地は無視されるのです。たとえば、全米で代表的なビバリーヒルズ。あそこから1本道路を隔てただけで、地価は急降下。シリコンバレーもそうですね。気候も景観も同程度でも、ブランド名のある土地とそうでない土地では雲泥の差です。ついでに大学も「関東の大学」と「東京の大学」でもブランドの差が出てきます。

他方需要は、実際に利活用目的で決まる実需と投資需要からなります。実需と違い投資需要は将来の値上がり期待を反映します。外国資本のマンションや土地取引は大半が投資需要ではないでしょうか。日本は可住面積が少ないので、都市計画法による細かな用途規制もあります。これは国土面積の27.4%に当たる都市地域が対象で、住居専用とか、近隣商業地域とか、工業地域とか全部で14分類に事細かに分類され用途が制限されます。この制限をクリアしたとしても、駅から遠い場所とか、大水で氾濫する危険

図表1 全国の地価変動（前年比）



性のある川沿いとか、南側に高層建築物があって日照時間が短いとか、商用施設の隣地で運搬車のエンジン音がうるさいとか、さまざまなもっとマイクロな条件が価格を左右します。その他に景気や金利にも作用されます。景気が良くなって賃金が上昇すれば、あるいは金利が低くなれば住宅ローンも借りやすくなるし、お金の余裕のある人は住宅を投資目的で買う場合も増えます。

近年のマクロ経済的傾向を見ると、地価は大体9～10年周期で上下運動を繰り返すようです。たとえば「公示価格」（1月1日に国が2万6千くらいの地点を調査）でその動きを眺めると、バブル崩壊後は2005年に底値を付けて上昇し、2008年にピーク、そしてその年に例のリーマンショックで下降を一気に加速化し、2012年に最安値。今回は2020年のオリンピック・パラリンピック前に一つの山が来そうですね。図表1の折れ線グラフは、土地の価格に対して長期的な視点を与えてくれます。

3. 地価と人口

マクロ経済政策、特に金融政策の失敗であるバブルやリーマンショックのほかに、土地と人口もまた興味深い関係があるのです。まず、面積が2：1の北海道と九州の人口分布を見てみましょう。

次頁図表2のように、人口分布に際立った違いが出ています。北海道は人口の少ない自治体が「圧倒的に」多く、九州は1万から3万人未満の中堅自治体が多く、北海道はこの規模の自治体が残念ながら少ない。人口50万人以上の大都市になると、北海道は0.6%、それと比較して九州は1.7%で約3倍の構成比です。北海道は札幌へ一極集中ですが、九州に目を転じると北九州、福岡、熊本、鹿児島という「われもわれも」の地方中核となる都市がひしめき合っているのです。

双方の地域では大きな地震に見舞われました。復興復旧の活気の点でどちらに軍配が上がるか。一強や一極集中は、核となる地域が震災などの「想定外の事象」に見舞われると、その