

るいは職場から遠い郊外は敬遠されることになります。

これをデータで確認しましょう。図表4 (a) (b) は23区と多摩地域のデータから昼間人口密度と住宅地平均価格（平米当たり）の関係をグラフ化しました。高い昼間人口密度は、より都心に近いか繁華街に近い、郊外ならば駅前に近いかを間接的に示しています。図表4 (a) では横軸の最高がキロ平米当たり8万人、図表4 (b) では横軸の最高がキロ平米当たり1.5万人であることにまず注目しましょう。

この2つの地域の分析から、23区で昼間人口密度が1,000人増加すると住宅地の平均価格は概算で平米当たり2.3万円上昇し、多摩地域の住宅地の価格は2.9万円上昇することが示されます。

これを解いてみましょう。まず、多摩地域のような一戸建てや低層マンションではなく、23区では地価が高い分、タワーマンションなど土地利用の高度化が進んでいます。都心回帰してくる若い世帯の住宅価格や家賃に反映する土地価格の上昇圧力を高度化は若干和らげます。

ですからこれからも、需要の高い都心を中心にタワーマンションの建設ラッシュは進むでしょう。また多摩地域でも、昼間人口密度の高い武蔵野、三鷹、府中、立川近辺での住宅地価格も昼間人口密度の上昇に高い反応を示します。都心より土地利用の高度化が進んでいませんが、こ

れらの地域でも特急や急行の停まる駅前再開発でタワーマンションの建設が盛んです。都心への時間距離が住宅の需要を左右し、それが住宅開発を促し地価となって現れてきます。

5. 地価と商業的魅力

快進撃を続けるニトリが銀座に進出というニュースが出ました。銀座は商業地の「妖しい魅力を振りまく貴婦人」なのです。野性味あふれるパワー企業が郊外や地方から進出してきたも、銀座に入ったとたん魂を抜かれてしまいます。不思議ですね。日本橋では老舗百貨店、

三越と高島屋がそれぞれリニューアルするようです。他方で、郊外百貨店がショッピングセンターの攻勢に負け撤退に動き出しています。そして日本各地で、軒並み「空き店舗」が増えて自信喪失気味の商店街が多いことも常識化しています。ところが都心部であろうが郊外であろうが、下町であろうが山の手であろうが、東京の商店街は意外に元気なのです。これも「昼間人口」が後押ししているのです。図表5 (a) (b) をご覧ください。分析で求めた直線が、23区では縦軸でプラスから出発し、多摩地域ではマイナスから出発しています。これは、多摩地域ではある程度の昼間人口密度を保っていないと、商業地の平均価格の値が付かないことを意味しています。つまり商業が成り立たないということですから、空き店舗の可能性が出てくるのでしょうか。

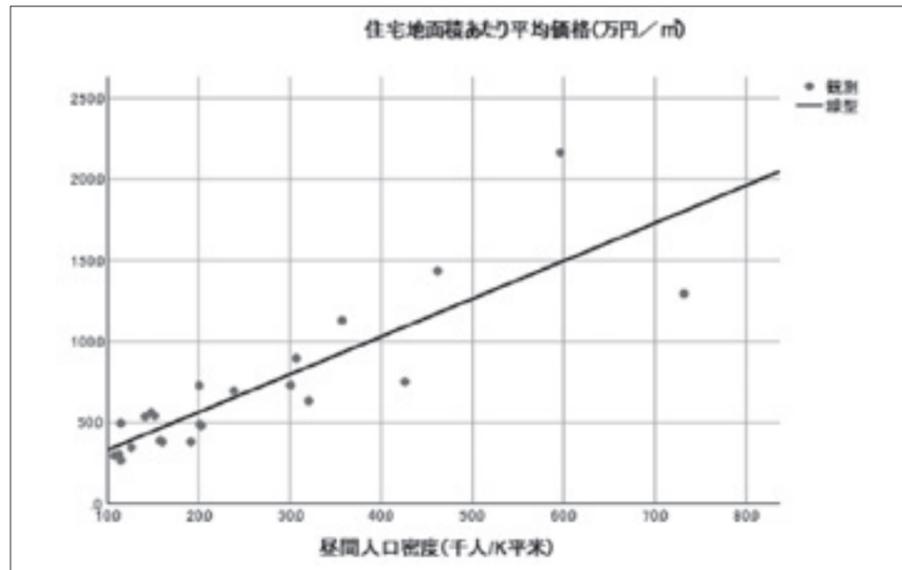
23区の昼間人口密度は商業地の平均価格を平米当たり4.2万円上昇させます。対して多摩地域で5.6万円ほど上昇させます。とすると多摩地域ではテナント料の水準は低いとしても、主要駅周辺の店舗にとって昼間人口が集まるとテナント料の上昇率は多摩地域の方が高くなるということです。確かに売り上げも伸びるでしょうが、頭の痛いところですね。

昼間人口ではなく常住人口密度でも分析しましたが、23区については統計的にかっちりした数字が出ませんでした。多摩地域の場合は、常住人口密度は

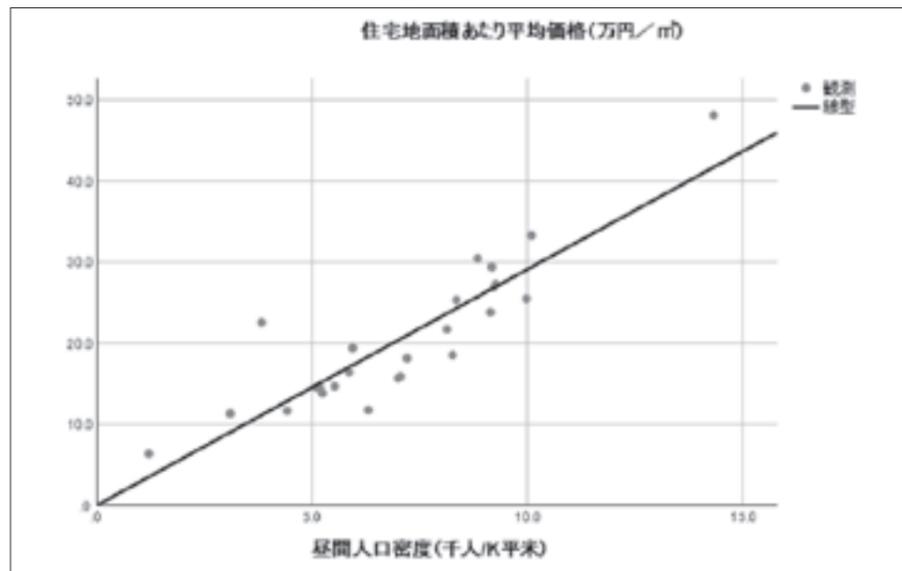
商業地の平均価格を平米当たり4.0万円上昇させます。昼間人口で測った場合とそれほど違いはありません。その意味は、23区の商業地は日本橋、有楽町、銀座、渋谷、新宿、池袋に代表されるように「県をまたぐ」くらいの商圏を持っています。ところが、多摩地域の各商業集積地はせいぜい「市域をまたぐ」あるいはそれよりも狭い商圏しか持ってないということです。

今回の基準地価変動の二極化は、昼間人口密度できれいに説明される土地市場の一つの回答だったようです。

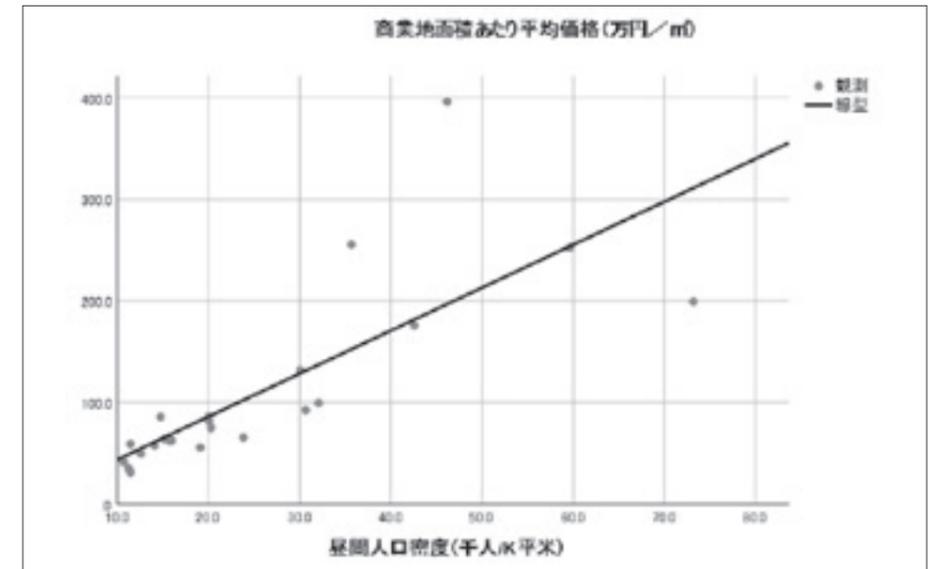
図表 4 (a) 23区の昼間人口密度と住宅地の地価の関係



図表 4 (b) 多摩地域の昼間人口密度と住宅地の地価の関係



図表 5 (a) 23区の昼間人口密度と商業地の地価の関係



図表 5 (b) 多摩地域の昼間人口密度と商業地の地価の関係

