

パネルデータを用いた住宅地の均衡地価分析： 全国市区データを用いて

得田雅章[†]

2013年10月

概要

本稿の目的は、住宅地地価に関するファンダメンタルズ・モデルの妥当性を実証的に検証することである。そのため、①全国の市区別パネルデータを整備したうえで、②パネル共和分分析により均衡地価を求め、③誤差修正モデルを推計することで地価の変動要因を長期・短期の観点から探る。分析に必要な変数には観測されないものがあるため、データを整備し地理的分布を確認するにあたっては GIS（地理情報システム）を活用した。パネル分析には固定効果モデルを採用した。

パネル共和分分析の結果、均衡地価の形成に大きく寄与していたのは、レントの代理変数としての課税対象所得と、自己実現的なバブル生成の可能性を包含する将来地価の期待であった。金利効果の定量化には課題が残るものの、長期均衡価格を形成するファンダメンタルズ・モデルの妥当性が示された。その長期均衡地価からの短期的な変動は、都市部の市区で顕著に表れたが、必ずしも都道府県庁所在地とは限らなかった。

さらに、長期均衡からの乖離を修正するメカニズムを内包した ECM 型の地価関数をパネル推計することで、短期動学的観点から地価変化率の構成要因を探った。いくつかのモデルを検証した結果、均衡地価と実際の地価には、一時的には乖離するものかなり早期に収束する傾向を有することが総じて示された。また、所得の変化率が大きく寄与する半面、実質金利変化の影響はごく限られたものだった。

Keywords : 加重平均公示地価、パネルデータ、共和分分析、ECM、GIS

JEL Classification: C33, C82, R32

[†] 滋賀大学経済学部（E-mail: m-tokuda@biwako.shiga-u.ac.jp）