

東京都区部事務所市場における土地利用の非効率性 —収益格差が土地利用転換に与える影響—

清水 千弘

麗澤大学 国際経済学部/東京大学 空間情報科学研究センター

連絡先: <cshimizu@reitaku-u.ac.jp>

- (1) **動機:** 都市部における不動産利用市場では、常に利用形態が変化している。地方都市も含めて、都市部のいたるところで再開発事業が行われ、土地の併合、土地利用の高度化や転換が行われている。土地利用転換や再開発は、それらの事業を通じてより高い収益性を確保できる土地利用へと転換していくために実施される。そこで、本研究では、第一に、東京都区部の事務所市場に着目し、住宅市場と比較した場合に、どの程度の収益格差が存在しているのかを調べる。第二に、土地利用転換の様子を観察する。これらの分析を通じて、土地利用が異なることによって生じる収益格差が、土地利用転換に対してどのような影響を与えているのかを定量化する。
- (2) **アプローチ:** 本研究では、東京都区部の事務所市場に着目し、住宅市場と比較してどの程度の収益格差が存在しているのかを測定する。そこで、1991年から2004年までの事務所及び住宅に関する賃料データを収集した上で、ヘドニック関数を推定する。そして、推定されたヘドニック関数を用いて、東京都の1991年度「土地建物利用現況調査」

において、非木造の事務所として調査された建物(52,890棟)に対して、事務所賃料・住宅賃料それぞれを予測し、その格差(事務所賃料を住宅賃料が上回る部分を「機会損失」と定義した)を観察した。加えて、1991年から1996年、2001年に対して、事務所利用からの転換の実態と機会損失との関係を確認した。

- (3) **意義:** 機会損失を計測することで、東京都区部の事務所市場の非効率性を測定することができるとともに、それを解消するために市場調整機能(土地利用転換)が作用しているかどうかを実証的に確認することができる。
- (4) **結果:** 機会損失でみた事務所市場の非効率性は、年々拡大してきており、1995年時点では、全体(52,890棟)の2.33%に該当する1,226棟の建物で機会損失が発生し、2000年には17.89%、2004年に至っては27.58%に該当する14,577棟の建物まで拡大していることがわかった。また、機会損失が発生している建物においては、一定の速度で利用転換が行われている実態が明らかになった。



図1: 住宅賃料超過ビル(1995年)



図2: 住宅賃料超過ビル(2004年)