

地価の上昇条件の解析

要旨と研究動機

本研究は、地価の上昇条件を知ることで、将来の不動産投資に役立つと考え行った。
研究の目的は、株で失敗することを減らすことで、そのために不動産投資に密接に関係する地価の上昇条件を明らかにすることである。

研究方法

市区町村ごとの地価と人口のデータから相関を求める。
また、三大都市圏と地方圏における工業用地、商業用地の地価の相関関係を調べる。

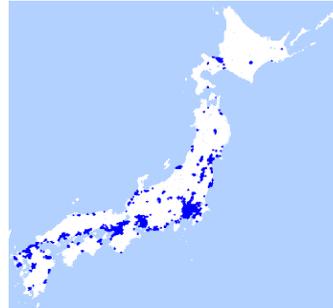
先行研究

先行研究から、人口の増加した地点と地価の上昇した地点はほぼ一致していることが分かる。

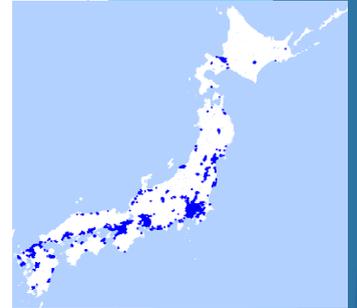
また、地価の上昇した地点は、三大都市圏の近くに集中していることが分かる。



25 - 39歳の人口比率



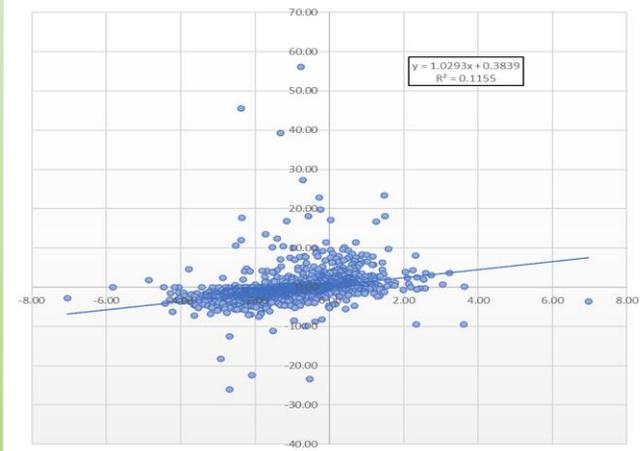
人口に対する転入者の比率



地価の上昇地点

分析 1

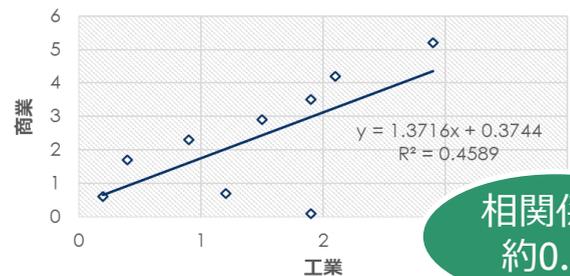
人口と地価の上昇率についての分布図



人口と地価の上昇率の相関関係を調べたところ、決定係数は0.1155、相関係数は約0.3333と強い相関があるとは言えなかったため、ここにおける二者の関係性は薄いと考えた。

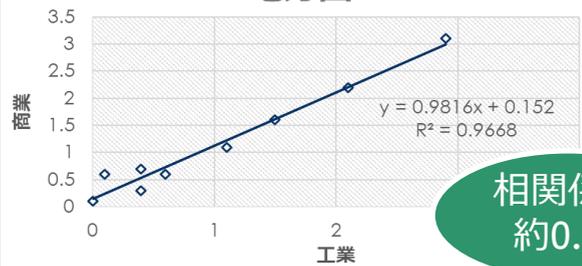
分析 2

三大都市圏



相関係数
約0.67

地方圏



相関係数
約0.98

地方圏よりも三大都市圏の方が平均標準偏差がはるかに大きい。

結論と今後の展望

商工業用地の影響が大きいことから、貿易等国際情勢、交通網の整備等の要因が考えられる。
また、「人口上昇と地価上昇の関連性」と「商工業用地の所在と地価上昇の関連性」に矛盾が生じている。

よって、今後はこの2点に付いて研究を深めていく。

より多くの商工業地を有する三大都市圏のほうが、(地方圏に比べて)地価の上昇率の増減幅が大きく、地価は容易に上昇または下落し得ることが考えられる。

参考文献

・一般財団法人 土地情報センター集計結果提供サービス
<https://www.lic.or.jp/landinfo/research.html>

・総務省 - 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数
https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/daityo/jinkou_jinkoudoutai-setaisuu.html