

# 不動産市場における規制・摩擦の影響について

中島賢太郎

(一橋大学イノベーション研究センター)

# 自己紹介 | 中島賢太郎

- 現職：一橋大学イノベーション研究センター教授
- 専門：都市経済学・空間経済学
  - GPSデータ（スマートフォンその他）や衛星画像データ、歴史データなど様々なデータを用いた実証研究を行っている。また、センサーやwebアプリなどを用いた企業内コミュニケーションに関する研究もしている
- 不動産関連の仕事：
  - 季刊住宅土地経済編集委員

# 私の研究領域の概観

- 中島賢太郎・手島健介・山崎潤一（2025）『歩いて学ぶ都市経済学』日本評論社
- 都市経済学に関する主要なトピックを広範にサーベイ（我々自身の研究も多く含む）
- 経済学を専門としない方にも楽しく読んでいただけるように工夫
  - 実際の都市の風景を例示し、その風景の背後にある経済学的メカニズムを解説し、実証的証拠を紹介する構成



経済学を片手にあの街を歩いてみれば！

日本各地の街の何気ない風景に潜む「なぜ」を取り上げ、その背後にあるメカニズムを解説し、古今東西のデータを使った最新の研究成果も紹介する



# 本日の内容

- 不動産市場における規制の効果の測定
  - 規制はどのようにして不動産の価値に影響するのか
    - Nakajima and Takano (2023)
- 不動産市場における取引コストの測定
  - 土地取引におけるコストと高度開発
    - Yamasaki, Nakajima, and Teshima (2023)



出典：中島・手島・山崎（2025）p.67掲載写真のカラー版  
写真提供：grandspy/PIXTA（ピクスタ）

# 福岡市博多駅前の風景

- 全てのビルの高さが標高54.1mに揃っている
- 航空法による建物高さ制限がその要因
- 航空法では、空港の代表点から4000m圏内には、代表点標高から45m以上の建物を建ててはいけないことになっている
  - 代表点標高が9.1mなので、空港から3000mに位置する博多駅前では、標高54.1m以上の建物は原則建てられない

# 土地利用規制

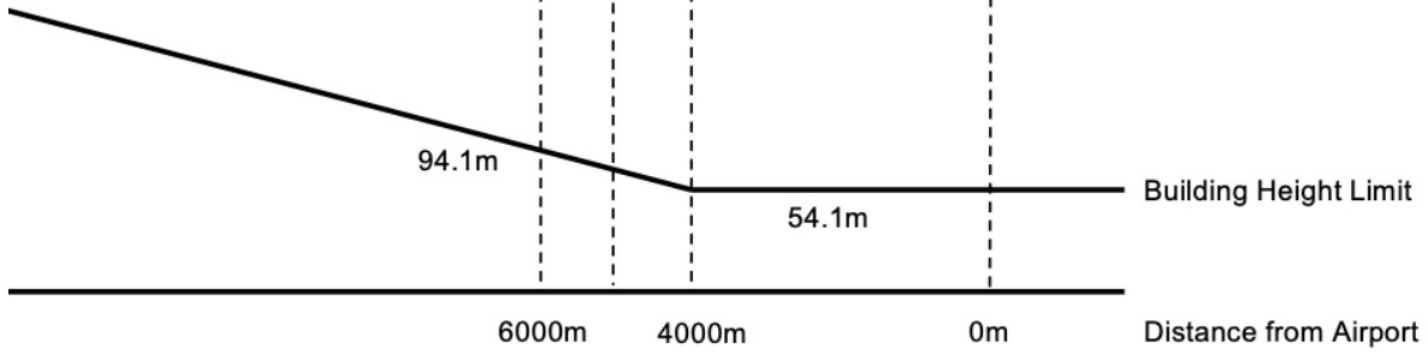
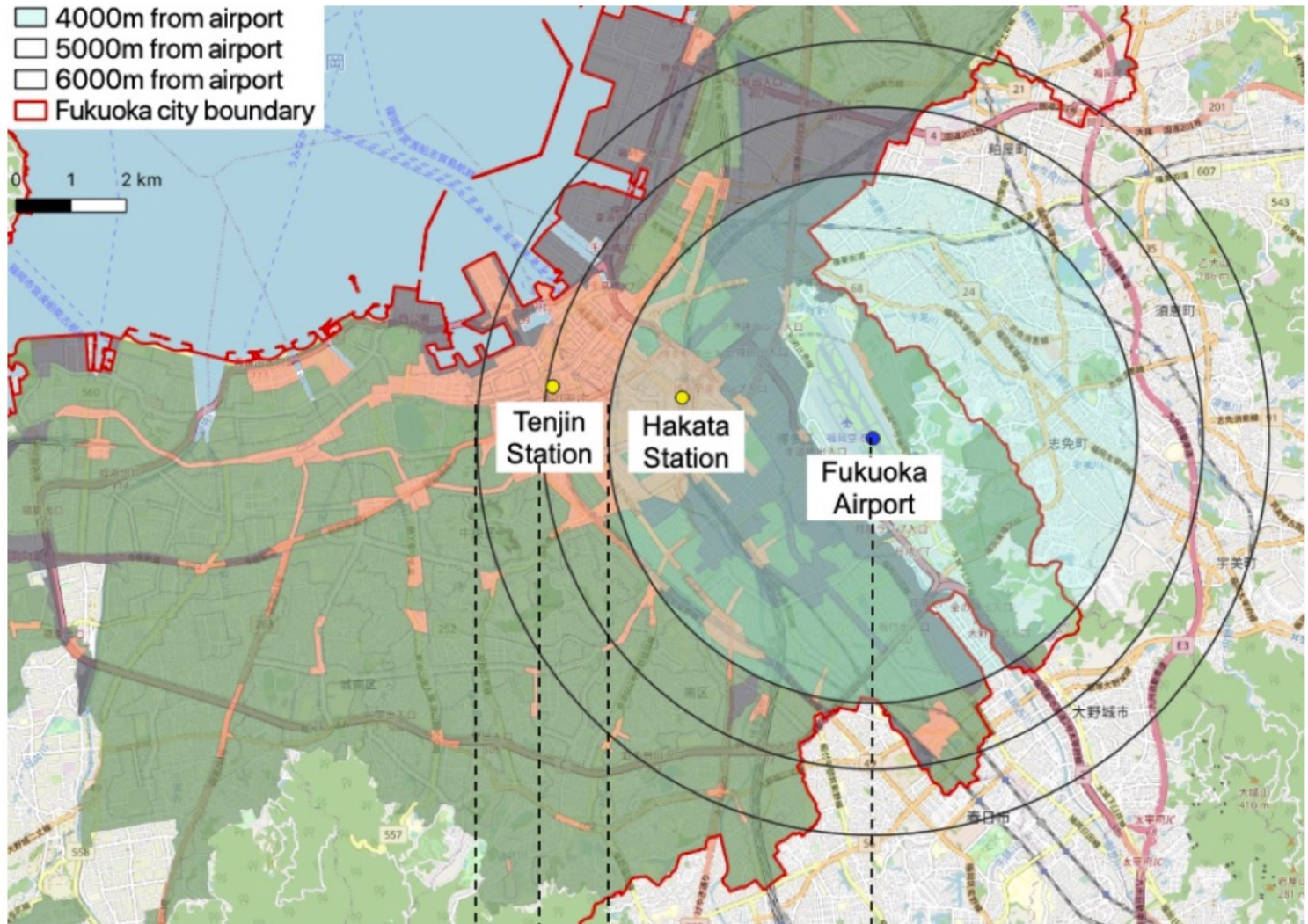
- 一般に土地の開発については、土地利用規制によって制限されている
- 規制が無ければ、デベロッパーはその土地からの利益が最大になる点まで開発を行うはず
  - 規制によって開発が制限されているため、規制いっぱいまで開発
- 開発業者はその土地の需要から最大限得られるはずの収益より少ない収益しか上げられない
- その分その土地に支払う価格も下がる
  - その下がり具合は、規制と建てたい高さのギャップが大きければ大きいほど大きくなる

# 内生性

- 規制の厳しい地域とそうでない地域の地価を比較して、その差が規制の結果だと結論づけられるか
  - 内生性の問題によって、この差を規制の結果と結論づけるのは難しい
- 需要が大きい地域（駅前など）は、その需要の大きさのため、規制は一般的に緩い、かつ、需要が大きい地域の地価は高い
- 従って、規制が地価を減少させる効果は内生性の問題によって過少に推定されてしまう
- 土地の需要とは関係なく規制が定まるという設定が必要

# 福岡市の航空法による建物高さ規制

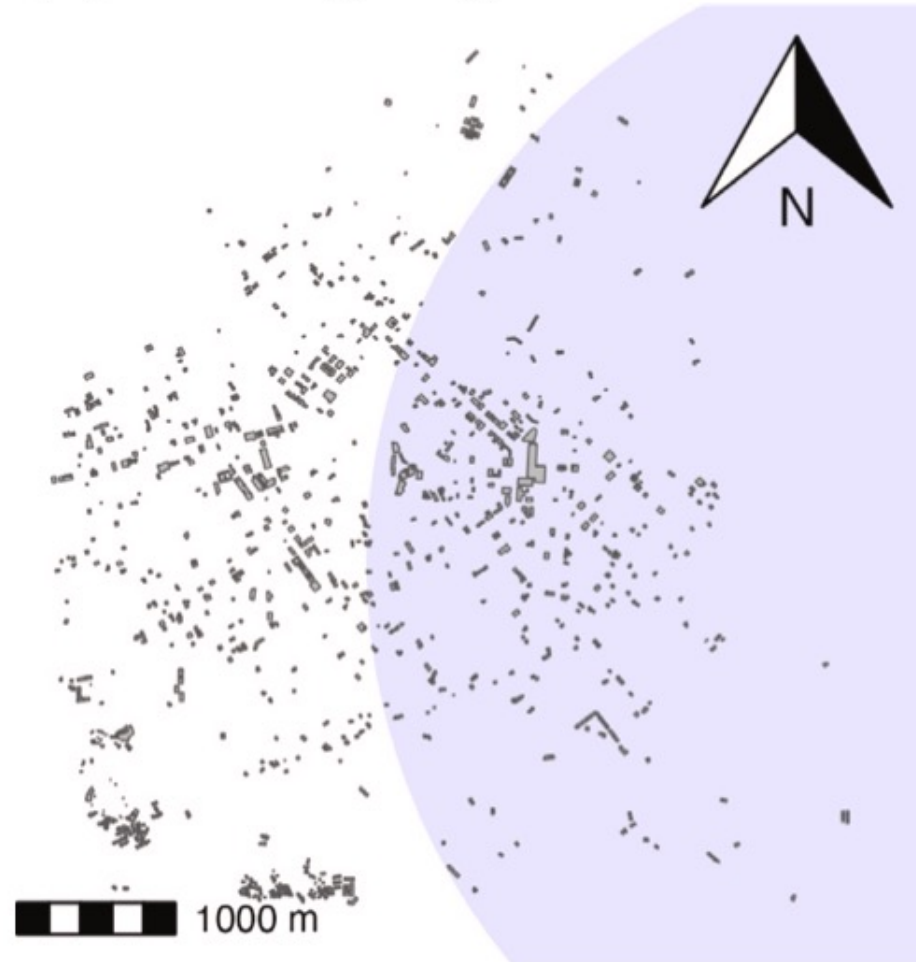
- 航空法による建物高さ規制は空港代表点から4000m圏内については、代表点標高から45m以上の建物を建てることを禁止している
- 但し、4000mを超えると、距離に比例して規制が緩和される
  - 距離に応じて2%のオーダーで高さ規制は緩和
  - 4000mから100m離れると、建物の高さを2m高くできる
- この規制緩和は土地需要とは関係ないので、4000m点と4100m点の地価の違いは規制緩和によるものだと考えることができる
  - 土地の需要や環境などは4000mの場所も4100mの場所も似ている
  - 違うのは規制の強さのみ



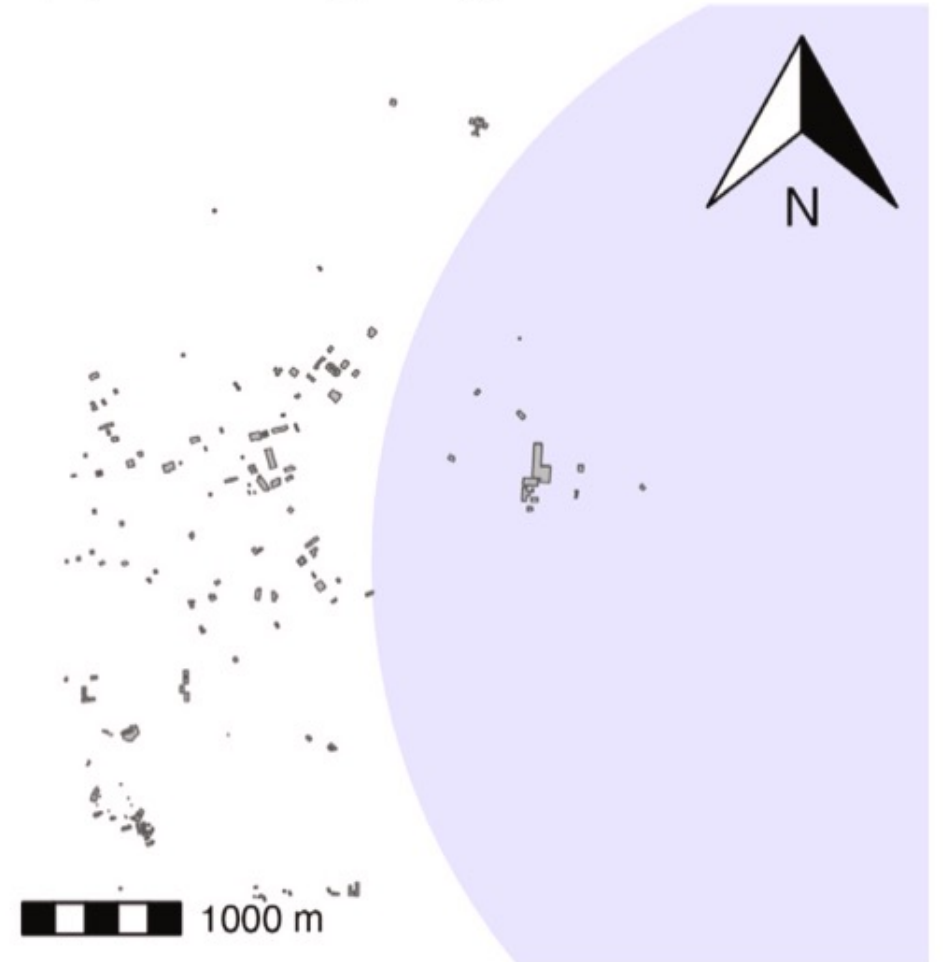
出典：Nakajima and Takano (2023)

# 建物高さ（衛星画像から）

(A) Buildings higher than 45 m

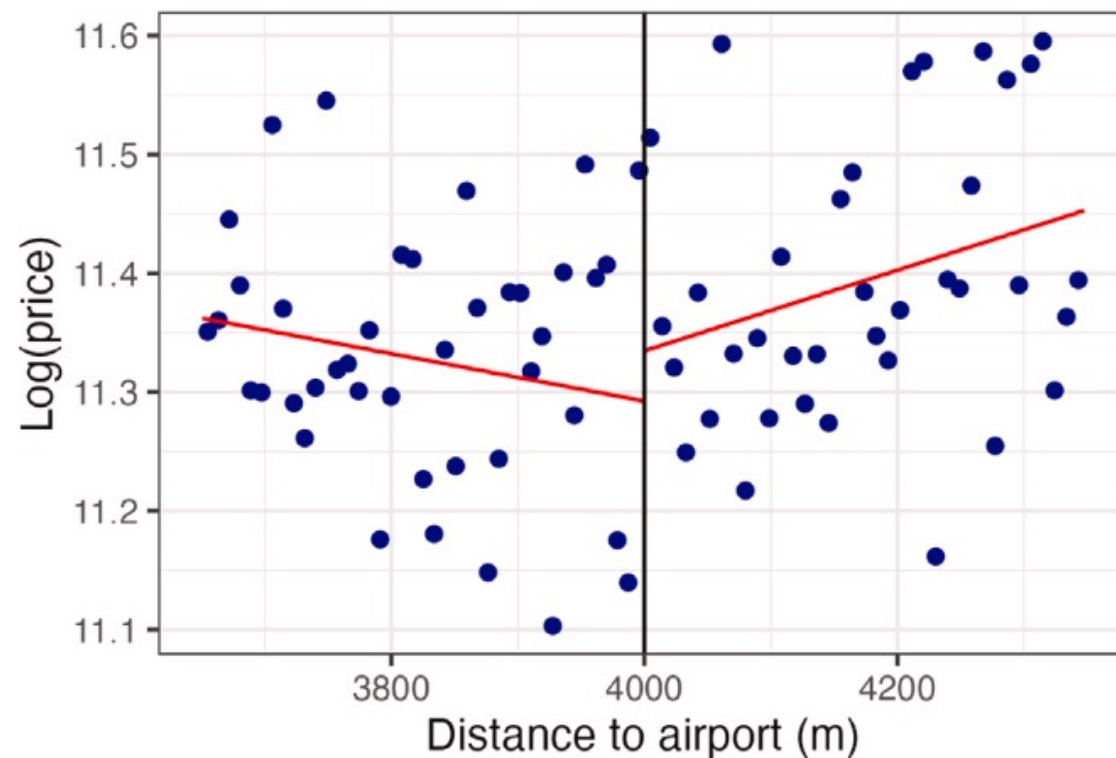
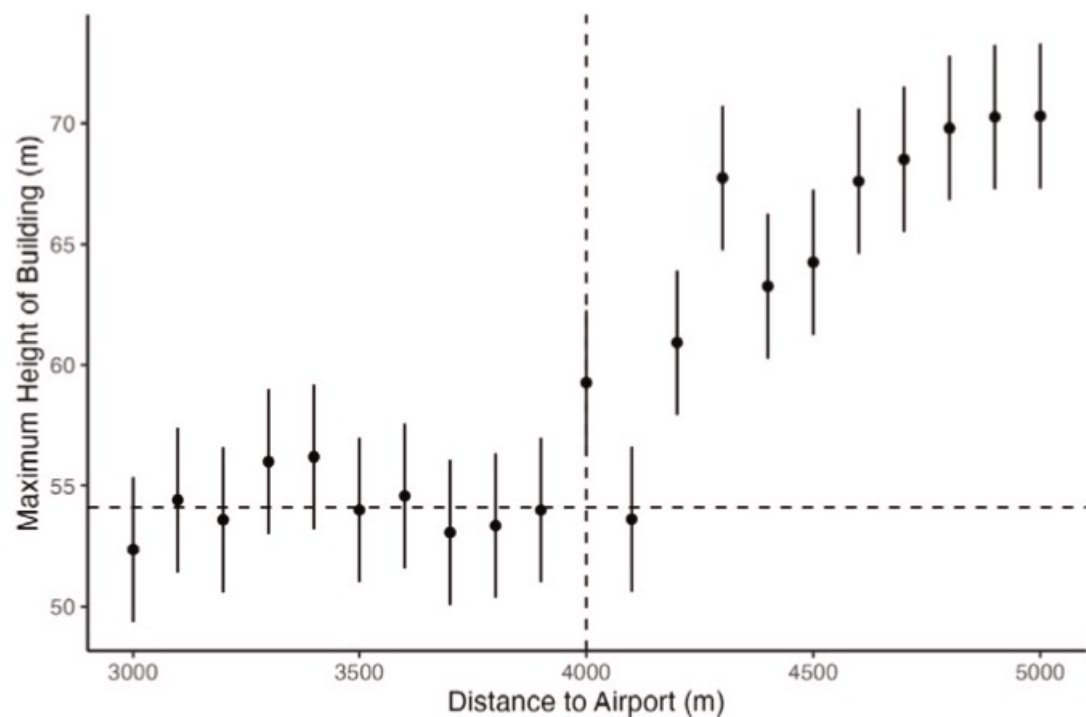


(B) Buildings higher than 55 m



# 4000m点でのビルの高さと地価の変化

(B) Excluding deregulated buildings after 2014





# 不動産市場における摩擦 | 区画と取引費用

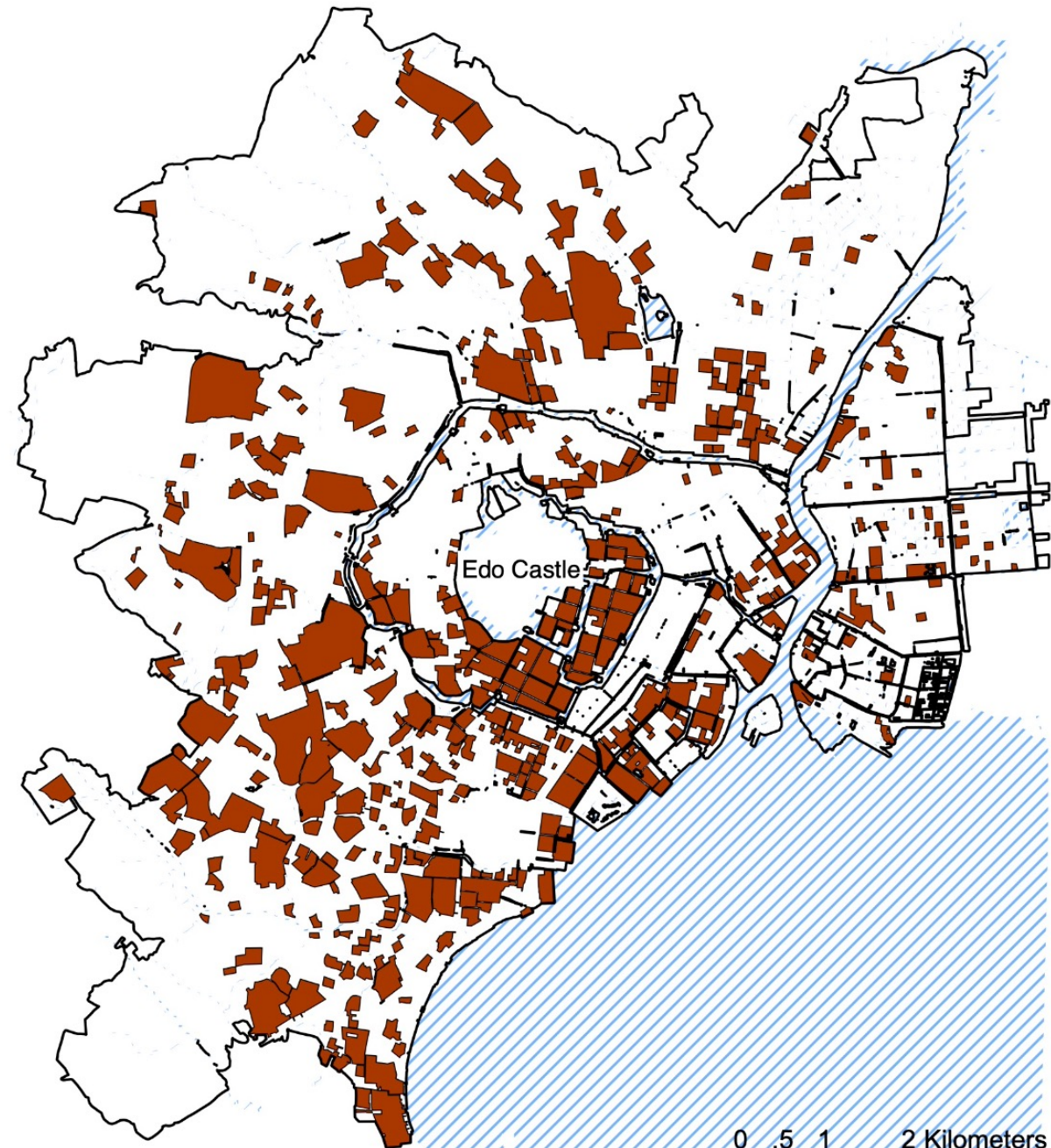
- 取引費用：
  - 市場での取引の際に交渉などにかかる追加的な費用
- デベロッパーが広い区画の土地を必要として、細分化された多くの土地の集約をするケースだと
  - ある地主が特殊な事情で売るのを渋れば交渉は長期化
  - 土地を高値で売り抜けようとする地主が交渉を長期化させ、他の地主よりも有利な立場で交渉を行う（ホールドアウト問題）
    - 土地がまとまらない場合、デベロッパーはとても困る

# 区画における摩擦の証拠

- もし摩擦なく土地市場が機能していれば時代によって最適な土地の区画の大きさが変わるにつれて、区画の大きさが変化するはず
- 最初に土地の区画が広がったとか狭かったとかというのは長期的には解消して、適切な区画の大きさに収束しているはず

# 大名屋敷

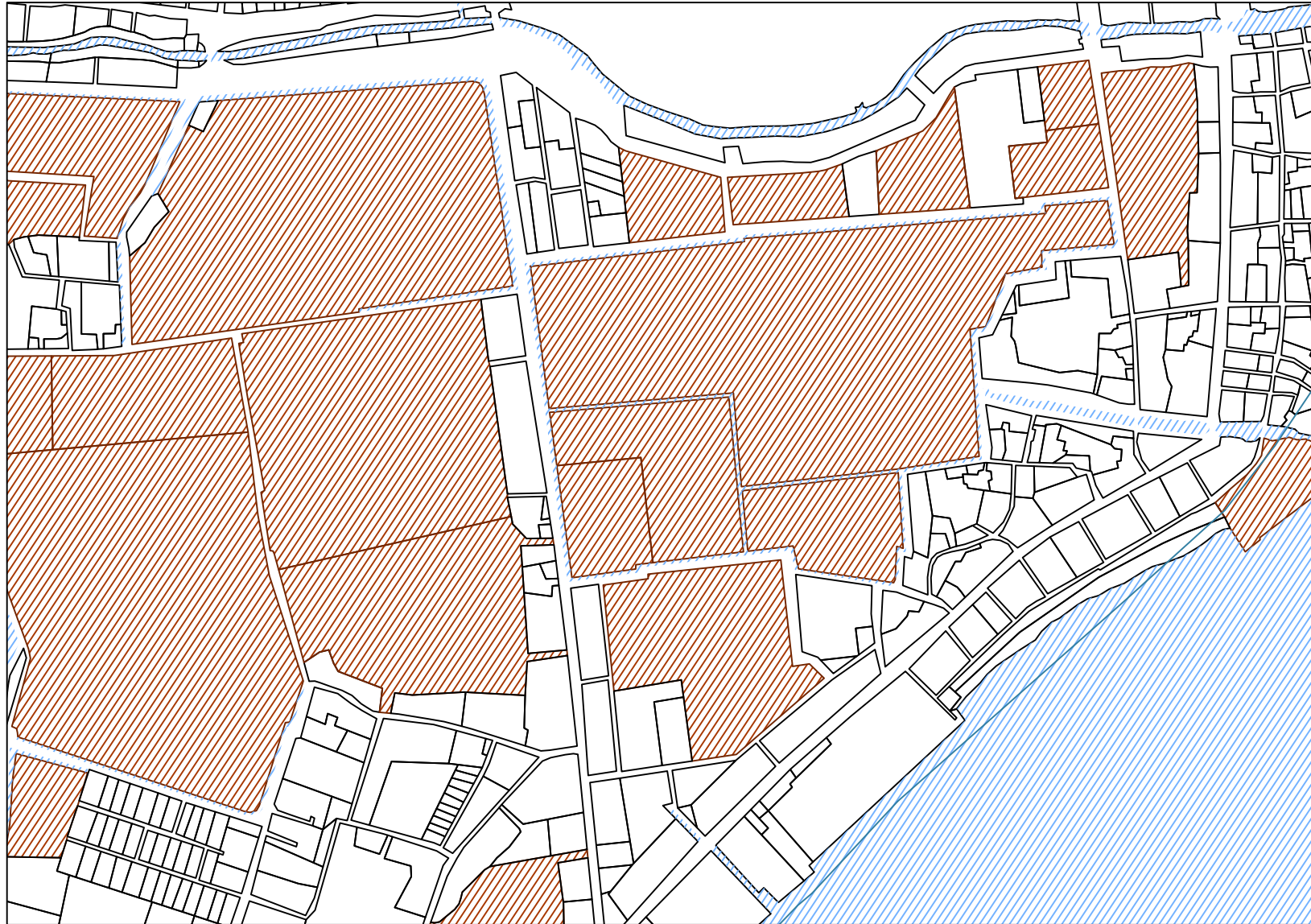
- 江戸時代の参勤交代制度のために作られた大名屋敷はとても広い区画を持っていた
  - 町人地はとても狭い
- 明治維新の際に民間に売却
- もし土地市場に摩擦がなければ適切に分割・統合されて元大名屋敷と町人地で現在の土地の区画に違いが無いはず



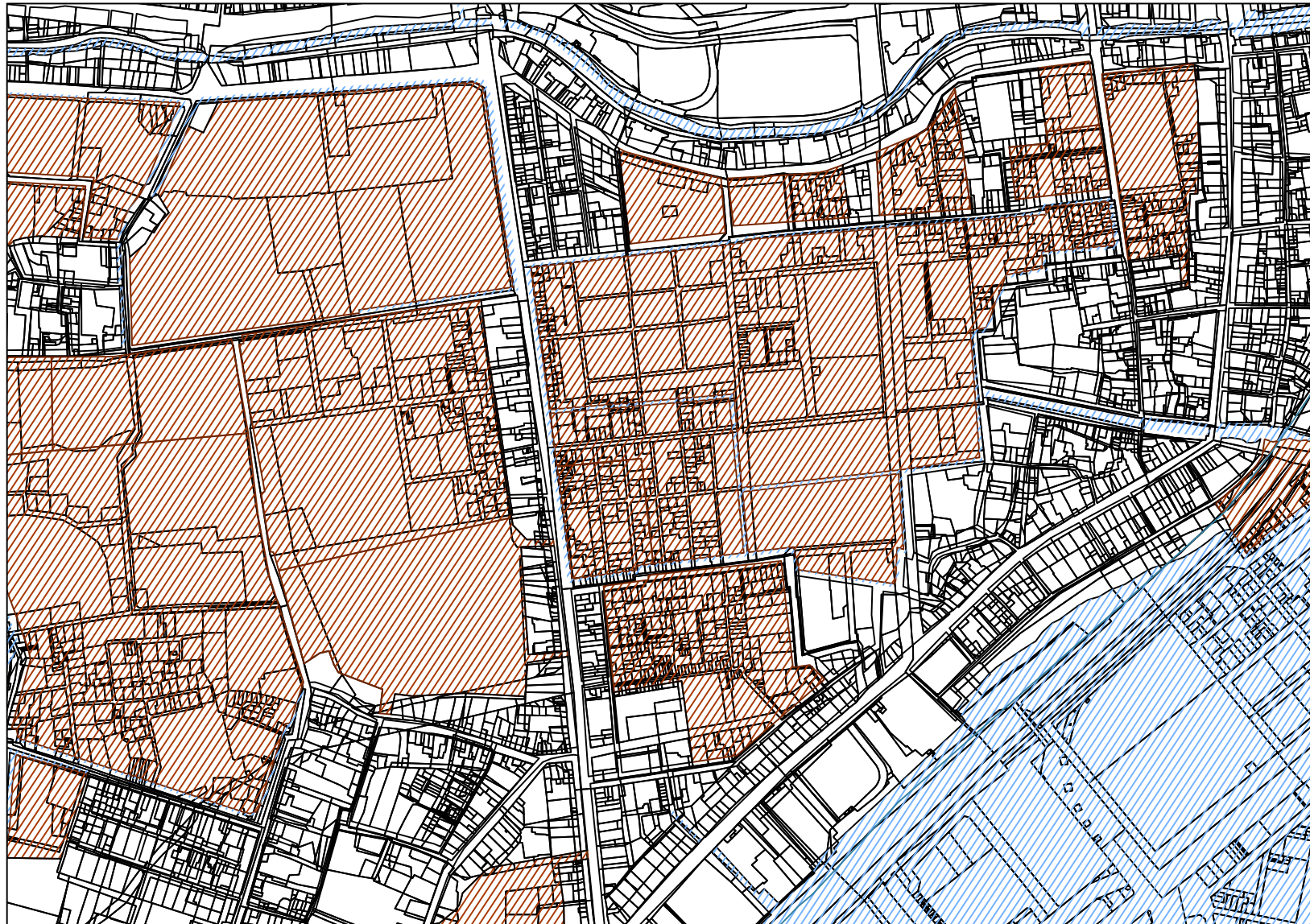
0 .5 1 2 Kilometers  
|-----|-----|-----|-----|



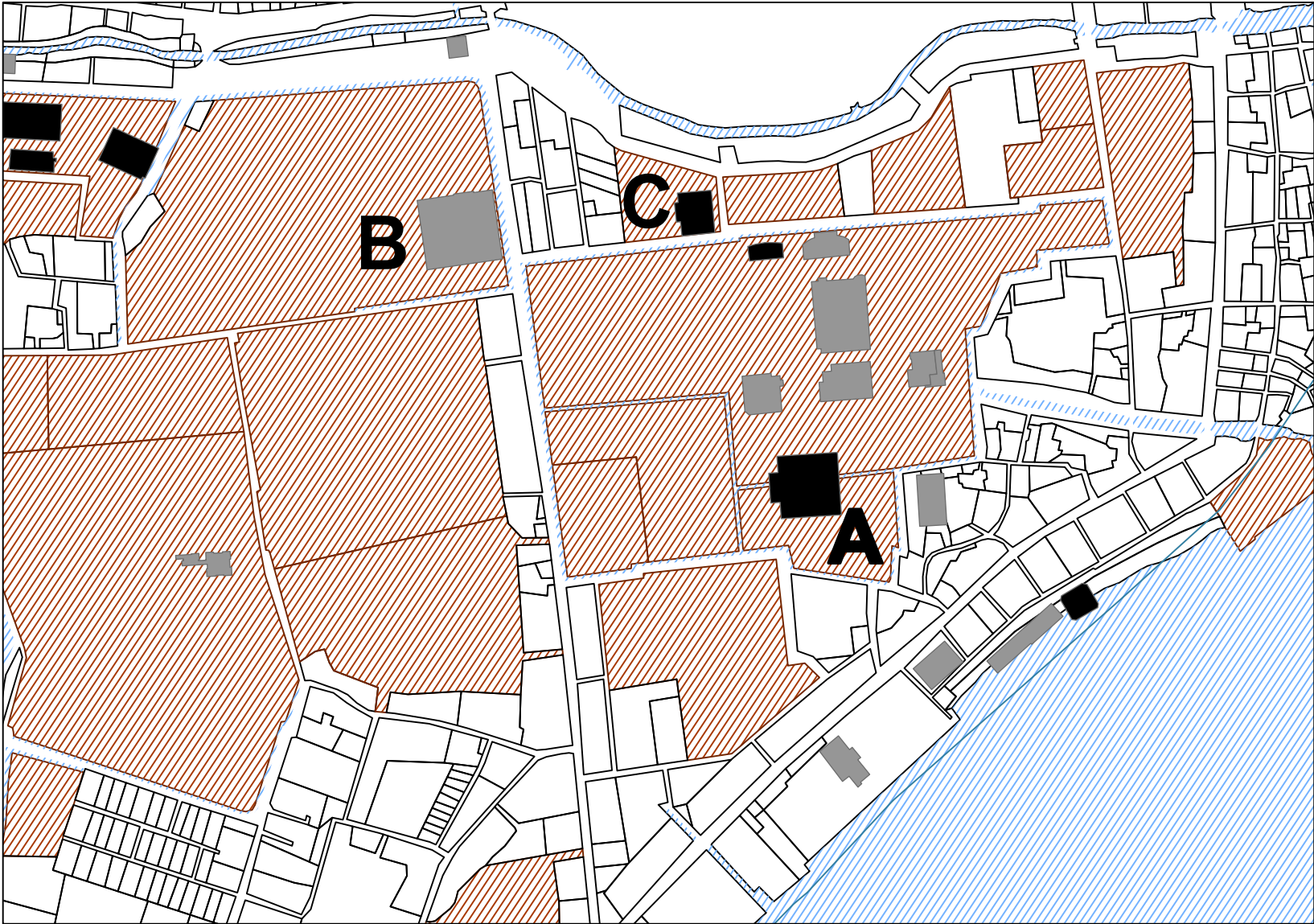
# 大名屋敷は区画が大きい



# 大名屋敷跡地は今も区画が大きい

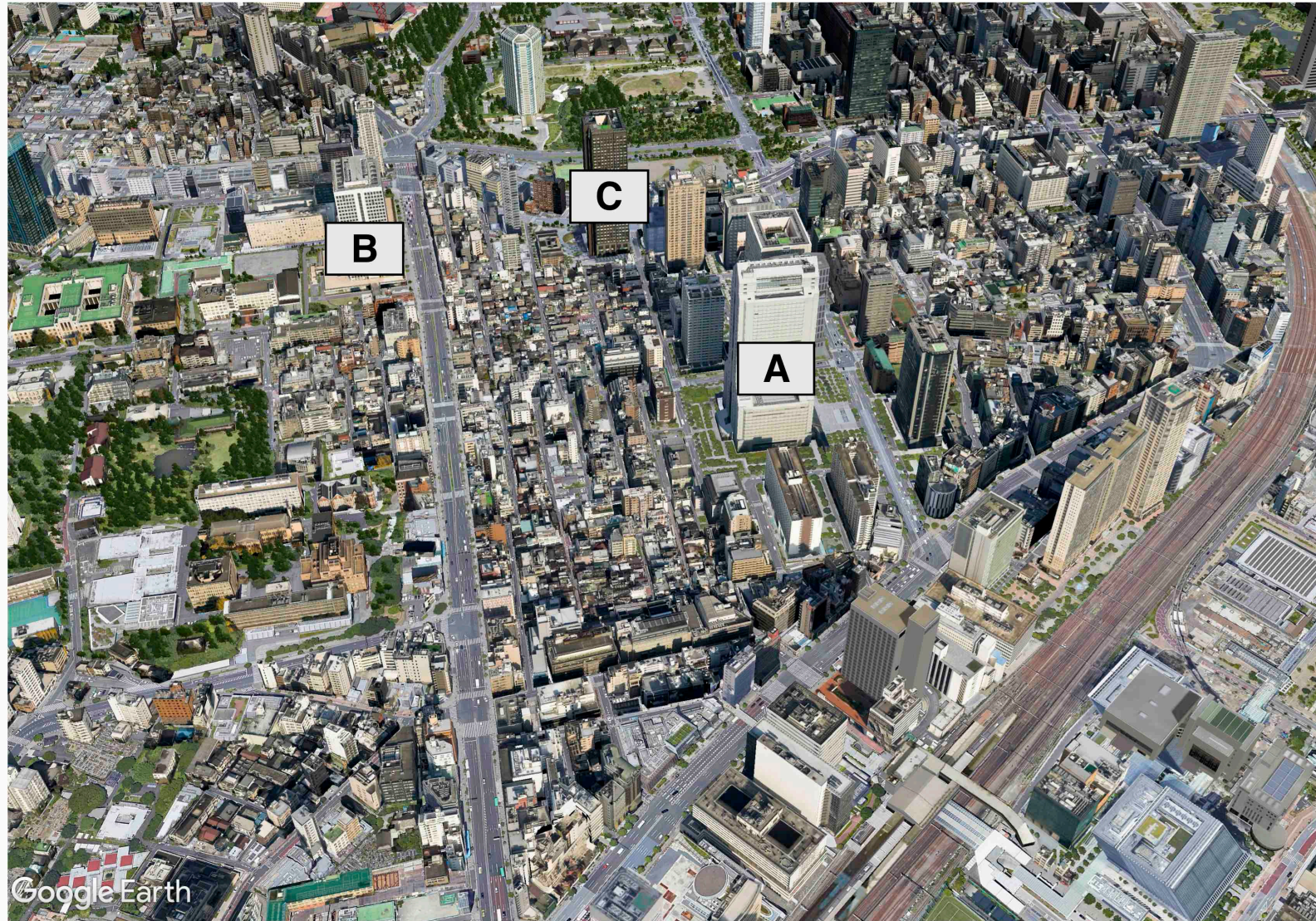


# 田町の高層ビル位置

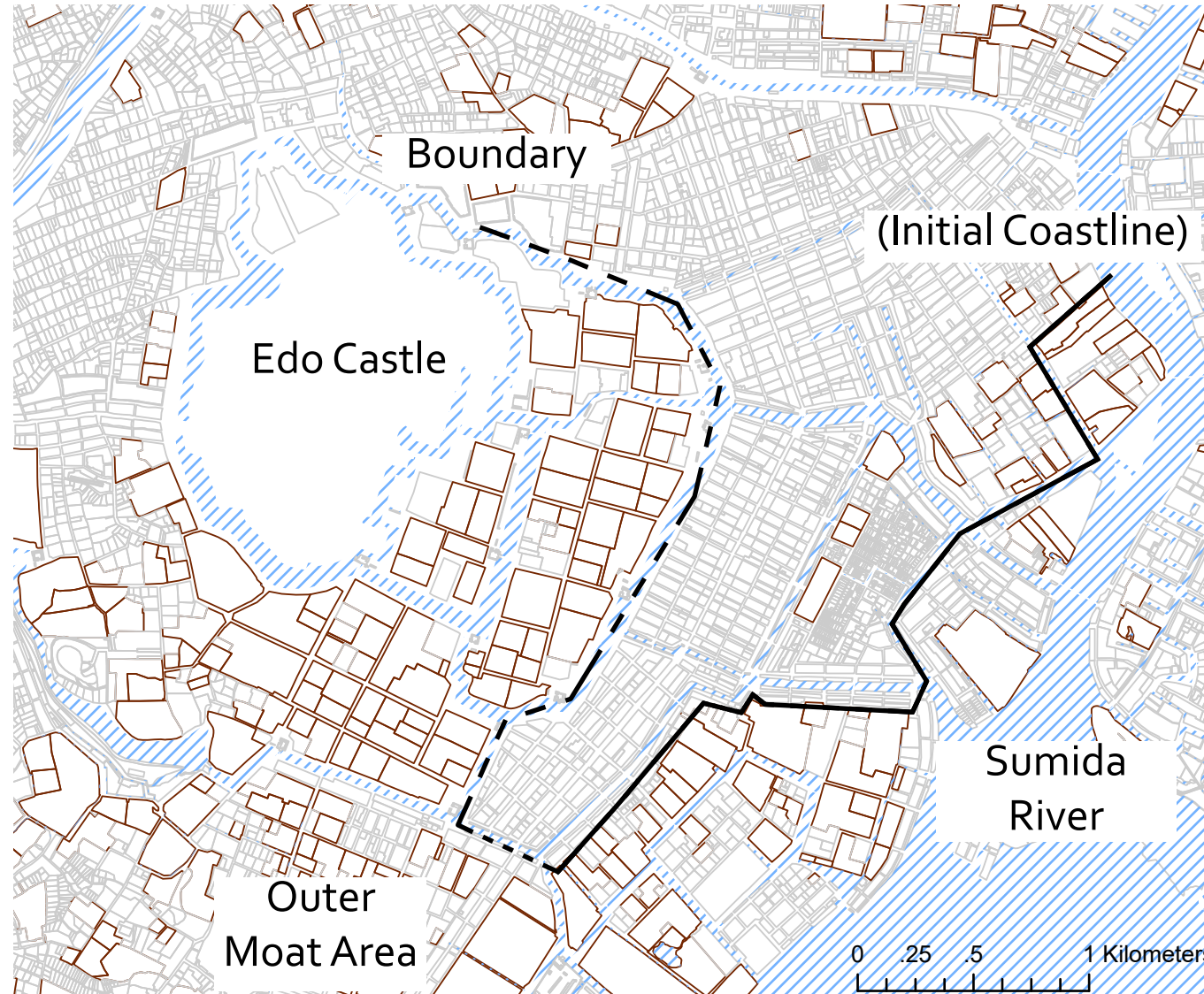


出典 : Yamasaki, Nakajima, and Teshima (2023)

# 現在の田町周辺



# 東京駅周辺

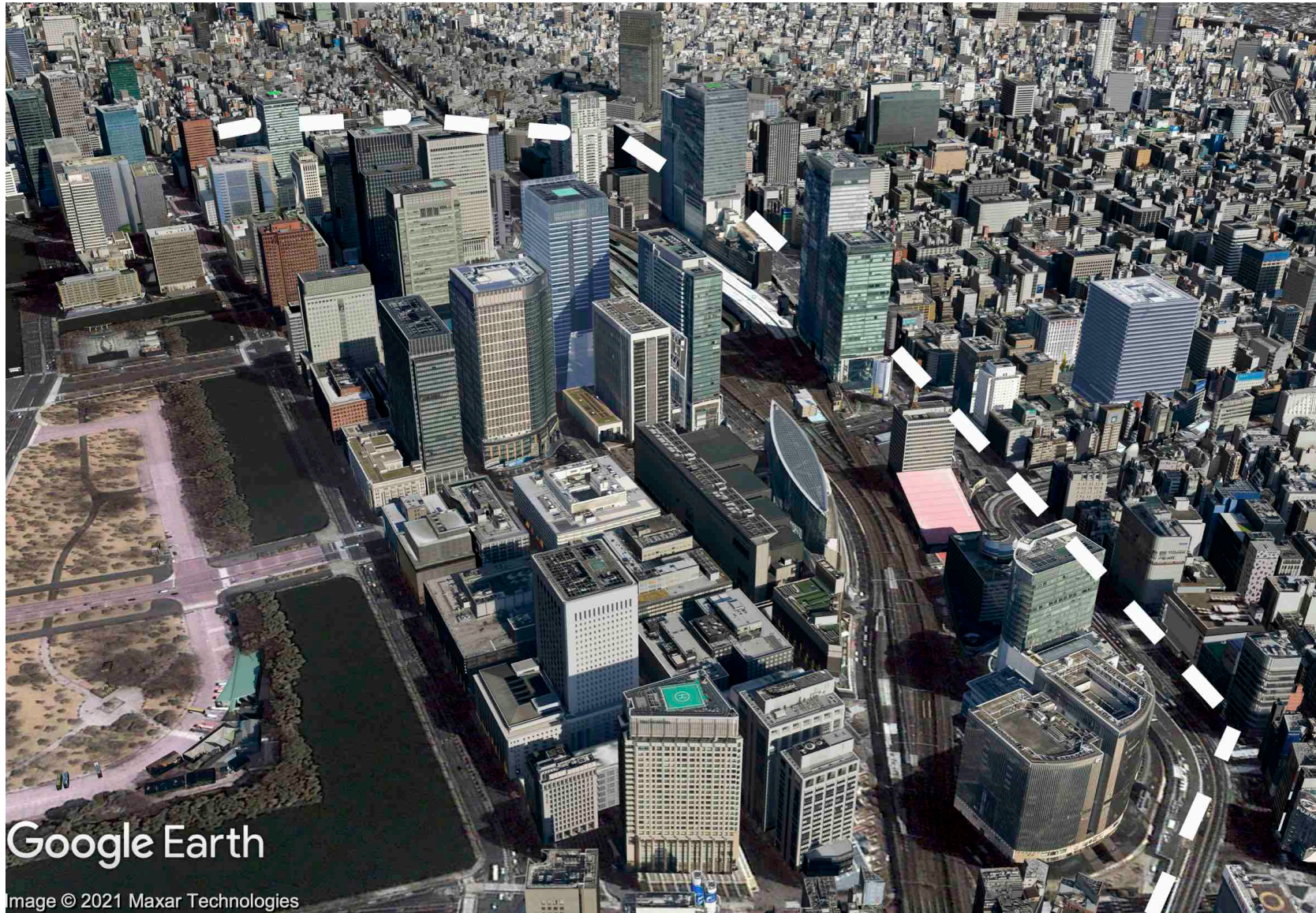


# 東京駅周辺 | 1970年



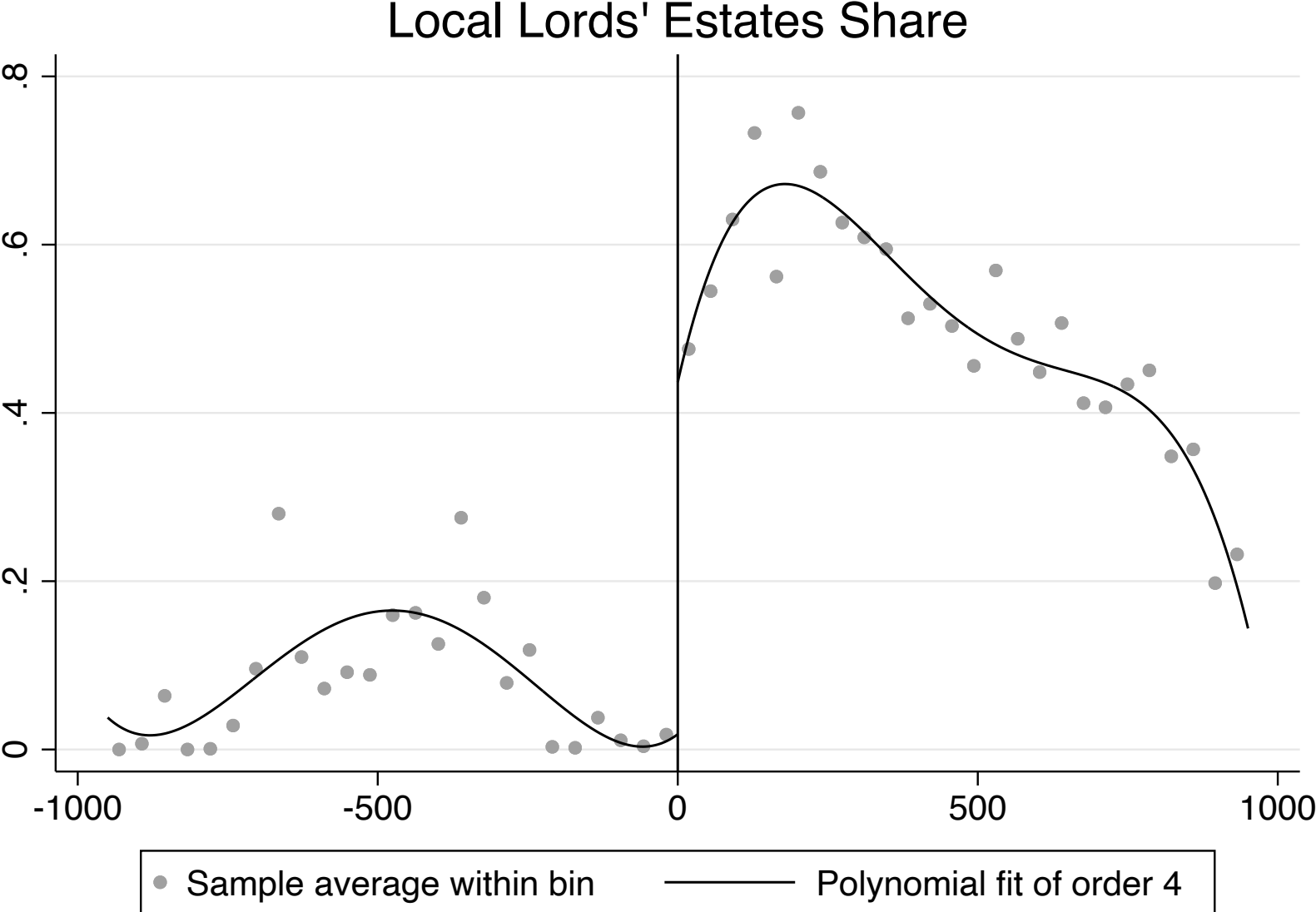
出典：Yamasaki, Nakajima, and Teshima (2023)

# 東京駅周辺 | 2011年



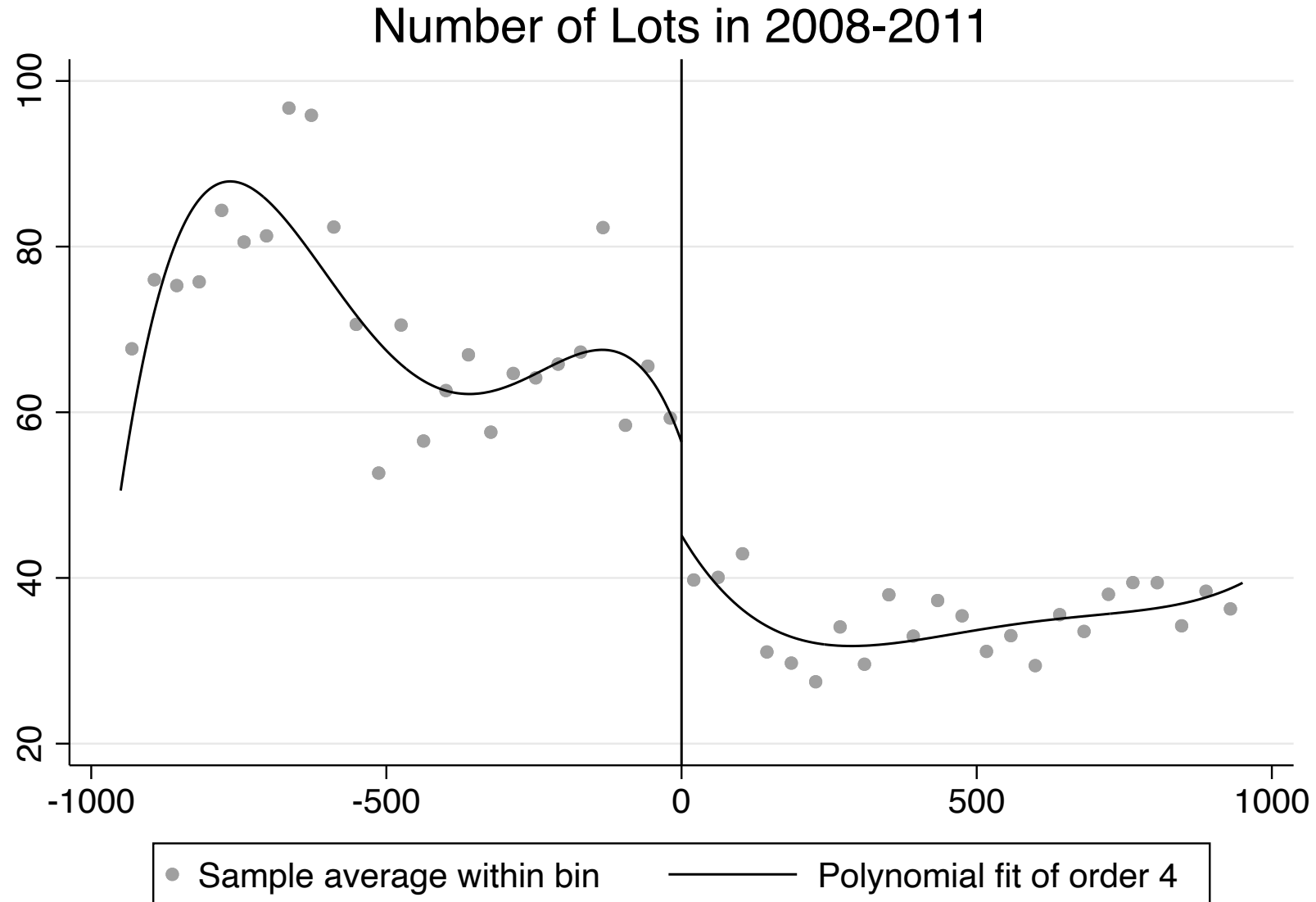
出典：Yamasaki, Nakajima, and Teshima (2023)

# 大名屋敷のシェア

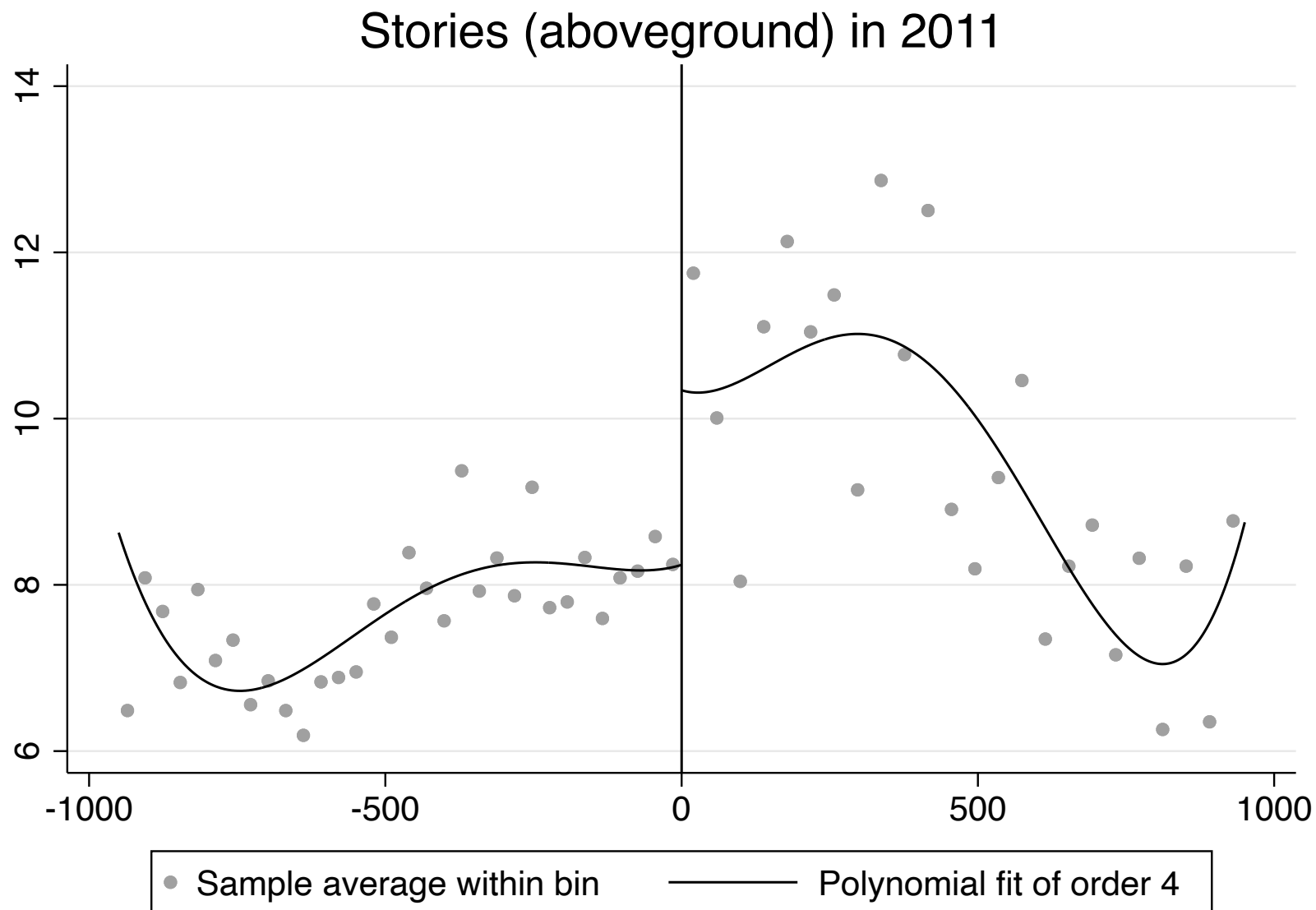


出典：Yamasaki, Nakajima, and Teshima (2023)

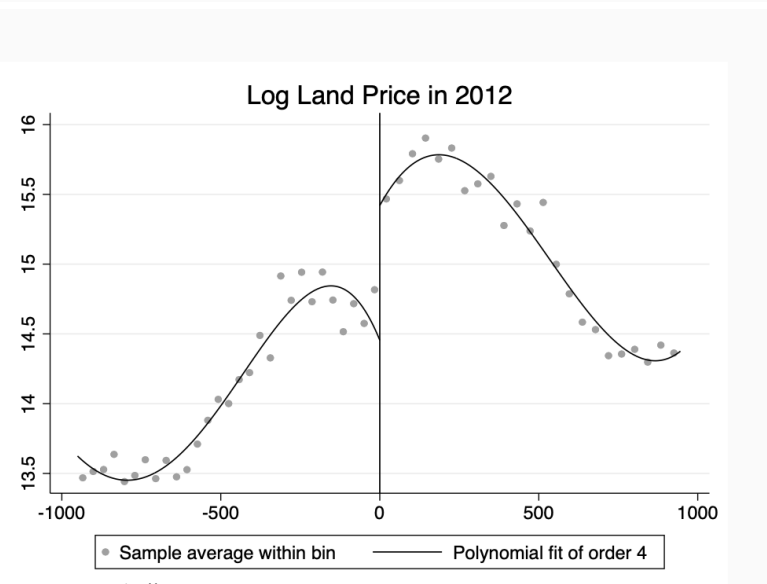
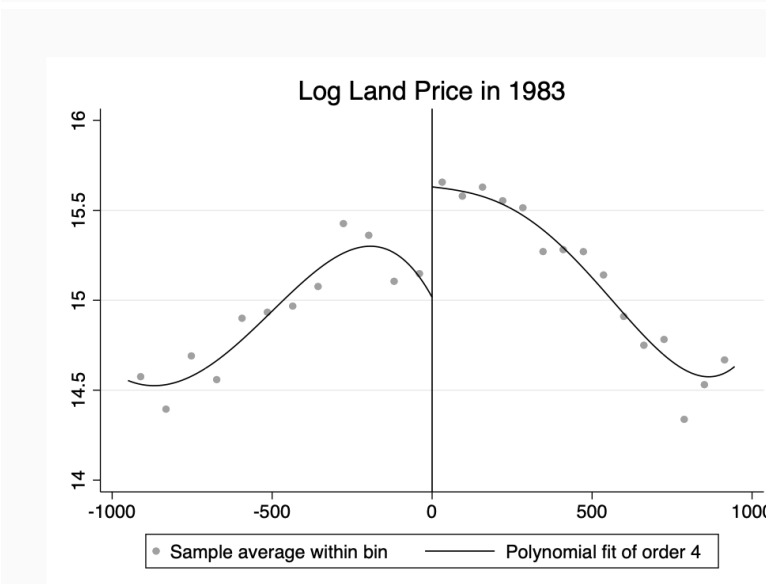
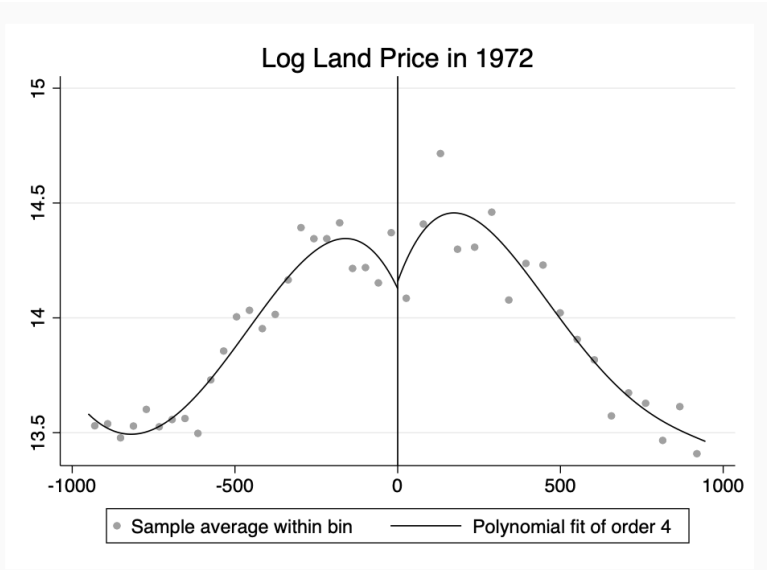
# 区画の広さ（面積当たり区画数）



# 建物高さ (階数)



# 高層ビル時代かどうかで地価は逆転



出典：Yamasaki, Nakajima, and Teshima (2023)

# 本日の話のまとめ

- 不動産価格は規制や摩擦による影響を受ける
- 土地開発規制は土地の潜在価値を損なう可能性がある
- 取引摩擦は土地の再編を妨げ、都市の更新スピードを遅らせる
- 様々なデータ（地価・衛星画像・歴史情報）を用いることで、これらの効果を定量的に測定できる

# 参考文献

- Nakajima, K., & Takano, K. (2023). Estimating the effect of land use regulation on land price: At the kink point of building height limits in Fukuoka. *Regional Science and Urban Economics*, 103, 103955.
- Yamasaki, J., Nakajima, K., & Teshima, K. (2023). From Samurai to Skyscrapers: How transaction costs shape Tokyo. TDB-CAREE Discussion Paper Series, E-2020-02.