

V 製造事業所の立地減少と地価の変動

1. はじめに

東京区部の製造業事業所数は、昭和50年をピークにその後減少を続けて来たが、昭和60年から平成元年までの5年間の減少率は前後を通じて最も顕著であった。この同じ時期に昭和62年をピークとする大規模な地価の高騰現象が続いた。今回のこの地価の高騰現象は、これまでと異なり、大都市の都心商業地の地価の上昇がその契機であったことに大きな特徴のあることが指摘されているが、これに伴い都心商業地では地上げ等も行われ、在来の住宅や商業施設が移動し、土地利用の変化や経済立地の交替が急速に進んだ。地価の高騰は、経済立地に対し外部不経済をもたらし、その影響は地面多用型の経済立地ほど大きいと、一般に考えられている。従って、同じ時期に見られる東京区部の製造業事業所数の急激な減少も又、今回の地価の高騰に伴う外部不経済が反映した結果であると推測することを可能にする。

東京の工業活動は、その事業所数の7割が区部の特定の地域に形成されている住工混在地域に集積してきた。住工混在地域の多くは、都心に隣接して位置しており、かつその土地利用は都市計画制度の中でも最も利用自由度の高い用途地域である準工業地域が指定されている。このため商業や

住宅との立地、或いは土地利用の競合が発生し易いという特徴を持つ。工業立地は住宅や商業立地に比べ地面多用型であり、地価負担力が小さいと指摘されている。一般的な推論に基づけば、今回の地価の高騰が区部の工業活動にこれまでにない大規模な外部不経済をもたらし、事業所数の減少を加速させたと考えerことは十分に可能であろう。

しかし地価の上昇は、企業の立地コストを上昇させ立地行動を抑制する作用を持つ一方で、企業の所有する土地の資産価値を同時に増価させる。特に費用性資産評価に関しては原価主義の原則が採られているわが国では、土地資産は取得時の価格（取得原価）で会計処理されていることから、企業の所有する土地資産が地価の上昇に伴い膨大な含み益、即ち未実現の利益を形成させているということが、今回の地価高騰に際してしばしば指摘された[3、4]。この事実によれば、地面多用型の工業は地価の上昇に伴い他の立地に比べて、より大きな外部経済を享受した可能性が高いことになる。従って、地価の上昇による外部経済の増加が近年の区部の製造業事業所数の減少を加速させたとは指摘することも出来る。

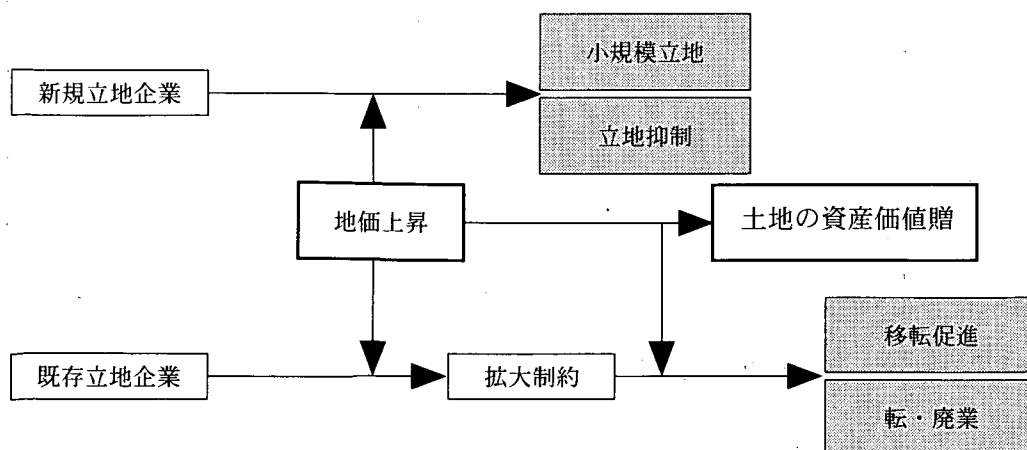


図1 地価の上昇と企業の立地行動類型

地価の上昇は、ある時は費用の増加要因として工業活動に外部不経済をもたらし、又ある時は資産の増価要因として外部経済をもたらす可能性のあることが分かる。地価の上昇が企業の立地行動に与える作用を整理すれば図1のようになる。新規に立地を期待する企業に対してはその立地を制約するであろう。仮に立地を実現することが出来ても、それは小規模なものになるであろう。又、既存の立地企業に対してはその敷地規模の拡大を制約するであろう。しかし取引、雇用、輸送等他の条件が満たされれば、土地資産の増価は、規模の拡大を期待する企業の現在地からの移転に対する動機付けを増大させるであろう。

このような地価の上昇に伴う企業の立地行動を地域という側面から見れば、企業の移転（転出）は地域における事業所数の減少として、又企業の小規模化は地域における小規模事業所の増加として捉えることが出来よう。製造業における事業所

数の減少と事業所の小規模化は近年の東京区部の大きな特徴でもある。本論文は、東京区部に見られるこの特徴と地価との関連を既存の統計データを用いて明らかにしようとするものである。

企業の所有する土地が地価の上昇に伴いその資産価値を増価させるのは、わが国の企業会計の仕組みにある、と指摘されていることから、次章では土地の維持管理費用や土地取得費用の会計処理の実際から、未実現の利益を発生させ、かつ土地資産の入手を容易にさせている仕組みについて整理する。3章では、東京区部における製造業事業所数の減少や事業所の小規模化の実態を明らかにし、地価の上昇との関連性について考察を進める。4章では、地価の上昇が土地の資産価値を増価させる点に着目し、工業活動に供されている宅地の面積変動と地価との関連について考察する。以下では製造業事業所を単に製造事業所または事業所と言う。

2. 工業立地における土地とその費用

経済立地にとって不可欠な生産要素の一つである土地は、地面多用型の工業立地にとって特にその重要性は高い。地価の上昇に伴い土地コストが増大することから立地行動にマイナスの影響を持つことが指摘されてきた。しかし、近年の地価上昇に関連して土地の持つ資産効果が指摘されるようになった。この論によれば他の立地に較べてより規模の大きい土地を所有し利用する機会の多い工業では、逆により多くの資産効果の発生を期待することもできる。そこで本章では、企業の所有する土地がわが国の企業会計の実務の中でどのように位置づけられているか整理し、未実現の利益を蓄積する仕組みを見る。また地価の上昇に伴う土地の資産効果が企業の立地にもたらす作用の諸様相を整理する。

2.1 企業会計における土地の性格

わが国の企業会計では土地は資産として位置づけられているが、資産には貨幣性資産と費用性資産とがある。土地は後者の費用性資産として類別

されている。費用性資産は棚卸、繰延及び固定の3種類から構成されており、その中で土地は固定資産として位置づけられている。固定資産としての土地は有形の非償却資産となっているため減価しない資産として扱われる [5]。即ち償却費を計上することが出来ないことを意味する。しかし下に示したように、非償却資産としての企業の所有する土地に関わる諸費用が税制的にかなり優遇されていることが分かる [13]。特に資産としての土地に対する評価が取得時の価格に基づいて行なわれていることから、地価の上昇と共に未実現の利益（含み益）が蓄積され、地価が上昇すればするほど資産効果の増大することが分かる [2]。

- (1) 相続税が適用されない
- (2) 取得に関わる借入金の利子は損金として計上することができる
- (3) 取得税、譲渡所得税、特別保有税等は取得原価に対して課される
- (4) 土地資産は再評価されないため、資産評価額として取得時の価格が持続する

地価の上昇は固定資産税を増加させるが、3年に一度の評価替えによる上昇率は一般に極めて小さい。又法人の譲渡取得に対する税率も個人に比べて大きく優遇されている [2、7]。一方、含み益の増加は土地の担保価値を増加させ、株価を上昇させることから企業の資金調達力を大幅に高めることが指摘されている [2、13]。このため地価の上昇した現有土地を売却し、より低価格の土地を新たに入手する動機を企業に与えている。しかも移転先の土地が工場の地方分散など国の施策に適合するものである場合には更に税制の優遇措置がとられる [2]。従って現有土地の価格が高くなればなるほど移転の可能性の高まることが推測できよう。

土地や設備投資などの資本コストに充当する資金とその調達方法は、企業会計上次のように類別されている。何れも資本取引や資本勘定として扱われている。この中で土地取得費用に充当することが出来ないのは、償却資産から発生するコストとして位置づけられる減価償却費だけである。しかし減価償却費は名目的な性格が強く、最終的には当期利益に算入され、剰余金に繰り込まれるので土地取得に充当する資金になる可能性が大きいと言われる [5、14]。

- (1) 借入金 (調達)
- (2) 減価償却費 (積立)
- (3) 内部留保 (積立)
- (4) 増資 (エクイティファイナンス) (調達)
- (注) 内部留保

$$= \text{利益} - (\text{税金} + \text{配当金} + \text{役員賞与など外部流出金})$$

$$= \text{資本準備金} + \text{利益準備金} + \text{未処分利益} + \text{任意積立金 (剰余金)}$$

2.2 地価の上昇と立地行動の様相

地価の上昇は既存の立地企業と新規に立地(参入)しようとする企業とではその効果が異なるこ

とは前章で触れた。新規に立地を意図する場合、その資金量に制約が有る限り、地価が高ければ高いほど入手出来る土地面積は相対的に小さくなり、立地行動を阻害する。一方、既存立地の企業の場合、土地を所有しているか否かで地価の作用は異なろう。土地・建物のコストの構造をその所有状況別に整理すると次のようである [6]。

(所有状況)：(コストを構成する諸要素)

- 1) 土地・建物共所有の場合：
建物償却費 + 保険料 + 修繕費 + 固定資産税
- 2) 借地・建物所有の場合：
建物償却費 + 保険料 + 修繕費 + 固定資産税 + 地代
- 3) 借家の場合：家賃 + 管理費 + 敷金

土地を所有している場合、資産としての土地に未実現の利益が発生することは前節で明らかにした。これに対して賃貸借されている土地や建物の場合、地価の上昇は賃貸借料の値上げを促す可能性を大きくする。通常の賃貸料の上昇率は経費として一般に予想されている。しかし地価が上昇したために工場を閉鎖し、収益性の高いマンションやコンビニエンスストアに転換した例に見られるように、大規模な地価上昇は大規模な賃貸料の上昇に留まらず賃貸型工場を減少させ、地域の製造事業所数の減少をもたらすことがある。土地所有の如何は、地価の上昇に伴い既存の立地企業に対してこのように異なる作用をもたらす。

「地価の高騰を『マイナス』と回答した企業が31%ある一方で、『プラス』と回答した企業が13%あり、『両方』と回答した企業15%を加えると、回答企業の28%が地価の上昇によって何らかのメリットのあることを認めている」との指摘 [12] にも見られるように、地価の上昇が製造事業所にプラスの効果をもたらす例は少なくないことが分かる。

3. 東京の工場立地及び地価の変動

3.1 立地件数及び地域的分布の変化

戦後わが国の経済活動は工業生産を中心に発展拡大してきた。このため製造事業所数は著しく増加してきたが、昭和60年の立地件数を最高に、以後減少が進んでいる（表1）。昭和30年以降、常

に全国製造事業所数の11～14%を集積させてきた東京都の事業所数が減少に転じたのは昭和50年代前半であり、全国よりほぼ10年速い。東京都では昭和50年に立地件数が最大になり、その後減少が続いている。しかもその減少率は年々拡大し

表1 東京区部の地価、製造事業所数等の推移

	昭和30年 (1955)	昭和35年 (1960)	昭和40年 (1965)	昭和45年 (1970)	昭和50年 (1975)	昭和55年 (1980)	昭和60年 (1985)	平成2年 (1990)
製造事業所数(全国) ¹⁾	434,785	489,607	558,100	736,914	736,914	734,623	749,366	728,847
製造事業所数(郡) ²⁾	47,313	54,064	76,537	98,364	98,364	97,008	93,128	80,008
製造事業所数(区部)	43,103	49,435	70,326	89,683	89,683	88,005	83,072	70,488
(3人以下)	169,960	15,402	19,370	39,065	39,065	40,884	39,754	34,010
(4～9人)	10,643	11,418	28,016	34,222	34,222	32,367	29,693	24,609
(10～29人)	10,988	14,985	15,657	12,300	12,300	11,413	10,637	9,276
(30～99人)	3,651	5,971	5,738	3,227	3,227	2,628	2,392	2,064
(100～499人)	775	1,482	1,357	769	769	636	531	476
(500人以上)	86	177	188	100	100	77	65	53
製造業出荷額(区部)	919,686	4,728,442	7,481,045	10,528,036	10,528,036	11,356,920	12,007,289	14,560,696百万
従業者数(区部)	701,358	1,133,527	1,220,080	919,640	919,640	811,384	726,802	628,896人
六大都市市街(商業地)	100	231	696	1,691	1,691	2,059	3,163	12,337
地価格指数 ³⁾ (住宅地)	100	303	1,038	3,836	3,836	5,844	7,817	20,570
(工業地)	100	361	1,514	3,963	3,963	4,573	5,718	14,485
公示地価 ⁴⁾ (商業地域)	1,557	2,434	4,542	6,837	6,837	7,547	23,440	85,077百円/m ²
(住宅地域)	53	146	452	1,425	1,425	2,107	3,998	12,979
(準工業地域)	48	133	412	696	1,307	1,816	3,682	12,101
民間企業設備(年度) ⁵⁾	851	3,126	5,088	15,669	24,374	38,540	52,960	85,902 10億
名目国民総生産(年度)	8,628	16,662	33,673	75,152	152,209	245,360	325,371	435,254 10億
名目国内総生産 ⁶⁾	-	-	32,800	73,345	148,327	240,176	(324,159)	(432,481) 10億
名目二次産業GDP割合 ⁷⁾	33.7	40.8	40.1	43.1	38.8	37.8	36.3	37.2%

(注) 1. 公示地価のうち、網掛け部分は推計値

(資料) 1) 通産省、「工業統計」

2) 東京都、「東京の工業」

3) 不動産研究所、「市街地価格指数」、平成5年3月末

4) 国土庁、「地価公示」

5) 経済企画庁、「経済要覧」、平成5年版

6) 日本統計協会、「日本長期統計総覧3」(ただし、括弧内データは資料5)による)

7) 総務庁統計局編、「日本統計年鑑」、平成5・6年版

表2 東京都地域別事業所数の変化

(昭和30年=100)

	昭和30年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年
全 国	100.0	112.6	128.7	150.7	169.5	169.0	172.4	167.6
東京都	100.0	114.3	162.0	189.3	208.2	205.3	197.1	169.4
区 部	100.0	114.7	163.2	190.4	208.1	204.2	192.7	163.5
市郡部	100.0	110.6	150.0	177.8	209.7	217.5	242.9	230.0

資料: 1) 通産省、「工業統計表」

2) 東京都、「東京の工業」

ている。事業所数の分布を地域別に見ると、区部の事業所数は東京都と同様に昭和50年まで増加し、その後減少に転じている(表2)。一方、市郡部の事業所数は全国と同様に昭和60年まで立地件数の増加が見られる。従って、東京都の製造事業所数の動向は区部のそれを反映させているものであり、東京都の工業活動に占める区部の大きさが分かる。

昭和30年当時、東京都の製造事業所数はその91%が区部に立地していた。しかし平成2年には88%に減少した。また、従業者数や製造品出荷額等においても同様に減少が見られる(表1)。これらの減少率は事業所数のそれより更に顕著である。従業者数は92%から73%に減少し、製造品出荷額は93%から62%に減少した。これらは、区部における工業活動の後退を推測させるが、区部に立地する製造事業所の小規模化がその大きな原因の一つであると考えられる。東京都の事業所数の9割近くが未だに区部に立地しており、区部が東京の主要な工業地域であることに現在も変わらない。

区部の工業活動は限られた一部の地域に集中している。昭和30年から平成2年までの間に、区部に立地する全製造事業所の5%以上を集積させたことのある区を工業集積地域として捉え、23区中10区がこれに該当する(図2)。区部の全製造事業所数のほぼ7割が常にこれら10区に立地してきたことも分かる。

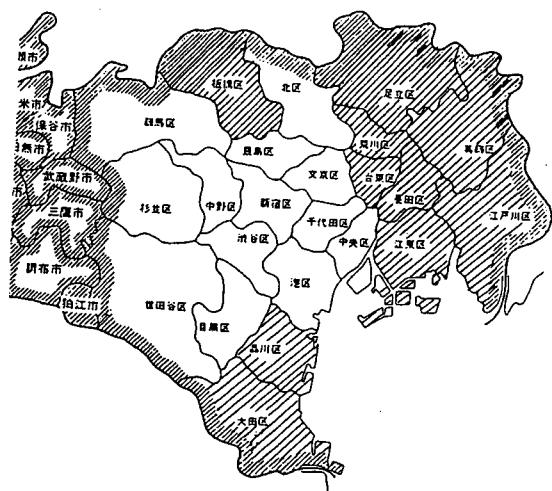


図2 東京区部の工業集積地域

昭和30年当時、5%以上集積させていた地域は、台東、墨田、江東、品川、大田、荒川、足立、葛飾の8区であり、その集積率は66%を超えていた。中でも都心に隣接する台東、墨田、荒川の3区に34%が集積していた。その後江戸川、板橋の両区で製造事業所の立地が進み、昭和50年には集積地域が10区に拡大し、その集積率も73%に達した。その一方、都心に隣接する3区への集中立地が縮小し、その率は20%弱に減少した。また品川区では近年減少が著しく進み、昭和60年には5%を下回り、集積地域から後退した。これに対して外延部に位置する大田、板橋、足立、葛飾、江戸川等の集積地域で事業所の立地が進み、集積地域間で立地率の平準化が進んだ。平成2年現在、品川区を除く9区に区部事業所数の69%がなお集積している。

区部の製造事業所数は昭和50年以降減少を続けてきたが、この間市郡部の事業所数が増加していたことは上述のとおりである。このことは区部に立地していた事業所が市郡部地域に立地を移動させていたことを推測させる。しかし、区部の事業所数の減少は市郡部での立地増加数を更に上回っており、市郡部以外の近県地域へも移転していたことになる。都道府県別に製造事業所数の推移を対全国比から見ると、東京都に隣接する埼玉、千葉、神奈川の3県と茨城県でその比率が顕著な伸びを示している(表3)。又、これまでに報告されてきた多くの移転に関わる調査報告書の結果[8、11]にも、区部の製造事業所が都下の市郡部地域や周辺近県へ移転した事実が示されており、区部に見られる製造事業所の減少の一部はこれら地域への移転に依るものであると考えられる。

3.2 事業所規模の変化

従業者数に基づく製造事業所の規模についてその推移を見ると、事業所数が減少する過程で規模の小零細化が同時に進んだことが分かる。区部では、昭和30年当時、9人以下の製造事業所数が全体の64%であったが、平成2年には83%に増加した(図3)。一方、100人以上の事業所数は2%

から0.8%に減少した。これらの中間にある従業者数10～99人の事業所数も34%から16%にほぼ半減している。このような小規模化の傾向は、特に区部で著しい。全国について同様に見ると、19

人以下の小規模事業所は減少し、逆に20～99人の中規模事業所が増加している。事業所規模の小零細化は大都市東京の大きな特徴の一つと言える。

表3 地域別製造事業所数の対全国比

(%)

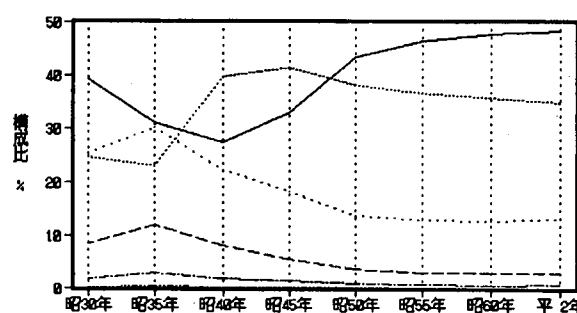
	昭和30年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年
全 国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
茨城県	1.3	1.3	1.4	1.5	1.7	1.7	1.9	2.0
栃木県	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.1	2.1
群馬県	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3	2.3	2.4
埼玉県	2.6	2.8	3.2	3.6	4.3	4.5	5.1	5.6
千葉県	1.6	1.5	1.4	1.5	1.6	1.8	1.9	2.0
東京都	10.9	11.0	13.7	13.8	13.3	13.2	12.4	11.0
神奈川県	1.7	2.0	2.2	2.7	3.1	3.2	3.4	3.6

資料：通産省、「工業統計表」

また、減少の始まった時期をみると規模が大きいほど減少の始まる時期は早い。30～500人未満の事業所数が最も多かった時期は昭和35年であり、その後は一貫して減少している（表1）。また、10～30人規模の事業所は500人以上の大規模事業所と共に昭和40年まで増加が続いたがその後減少に転じた。即ち、区部では従業者数10人以上の規模の事業所は、全て昭和40年代前半には減少を始めていたことが分かる。これに対して9人以下の小規模事業所が減少を見せるのは昭和50年代に入ってからであり、最も小規模な3人以下の事業所の減少は50年代後半になる。昭和60年以降は全ての規模で減少が進んでいる。

3.3 地価の推移

東京区部の地価の動向を長期的に捉えているデータには、戦前より発表されている不動産研究所の「六大都市市街地価格指数」がある。これは東京区部及び横浜、名古屋、京都、大阪、神戸の5市の地価を集計したものであり、区部の市街地価格の動向を抽出することは出来ないが、大都市における地価の平均的動向を長期的に捉えることの出来る唯一のデータである。昭和45年以降のデータが得られる地価公示を援用し、区部の地価の推移を観察してみる。



— 3人以下 — 9人以下 - - 29人以下 -- 99人以下 --- 499人以下 - - - 500人以上

図3 従業者規模別製造事業所数 (区部)

昭和30年を基準(100)とした市街地価格指数を5年毎に平成2年まで、用途別にその推移をみると、昭和50年までは工業地の指数が3用途の中で最も高く、住宅地がこれに次ぎ、商業地の指数が最も低い(表1)。しかし、昭和55年には住宅地の価格指数が工業地を上回り、以来住宅地の指数が他を凌ぎ拡大した。商業地の価格指数はその後他の用途を下回り、3用途の中では最も穏やかに推移している。しかし60年を境に何れの用途も著しい上昇を示している。

市街地価格指数の対前期変動率(5年間隔)をみると、地価が異常な動向を示す時期と穏やかに推移する時期とが明瞭に識別できる。また、その変動が時系列的に規則性を持たないことも分かる。対前期変動率が過去で最も高い値を示したの

は昭和40年の工業地であり、その値は319.4であった(図4)。次いで大きな変動率を示したのが平成2年に見られる商業地の値であり、290.0であった。住宅地の対前期変動率が最も高い値を示したのは昭和40年の242.6であった。

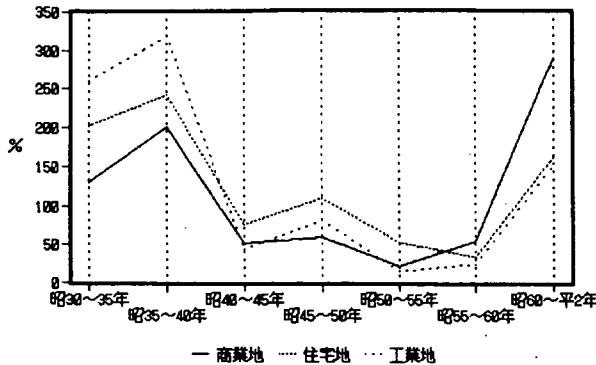


図4 市街地価格指数対前期変動率(六大都市)

高度経済成長期に最も大きな値を示した工業地の対前期変動率は、昭和40年から45年の間に急速に縮小し、その後は商業地の変動率をも下回るようになり、列島改造ブームの一時期を除き、3用途中最も低い変動率を示している。商業地の変動率は今回の地価高騰期を除けば、どの時期もその値は他の2用途を下回っており、3用途中で価格形成が最も安定していたと言える。住宅地の変動率は、昭和30年代の高度経済成長期と今回の地価高騰期を除けば、他の用途より常にその変動率は高く、価格の安定性に乏しいことが伺える。

「市街地価格指数」が示す工業地の値は、都市計画制度の用途地域指定による工業地域と工業専用地域の地価から計測された地価を指数化したものであり、中小、零細規模の製造事業所が集積立地する準工業地域は含まれていない。そこで「地価公示」データから得られる昭和45年以降について、準工業地域の地価の推移をみると、「市街地価格指数」の示す工業地とは異なり、準工業地域の地価が住宅地域の価格に極めて近く、概ねその9割前後で推移していることが分かる(表1)。これら二つの用途は、昭和45年を基準とする指数や対前期変動率の値においても、グラフが殆ど一本の線に重なる程接近している(図5、6)。都市計画が指定する準工業地域には多くの製造事業所が

立地しているが、その価格形成は住宅地のそれに極めて近いことが伺える。

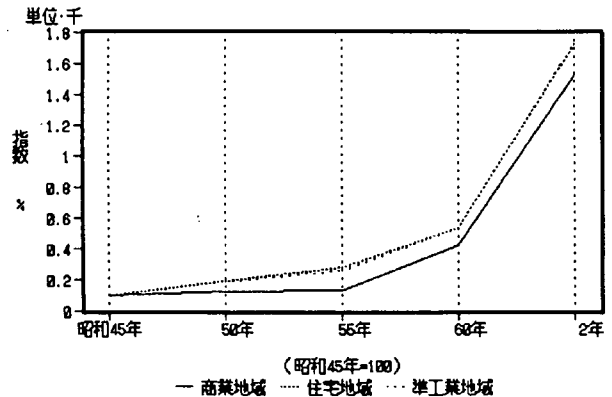


図5 地価公示価格の推移(区部)

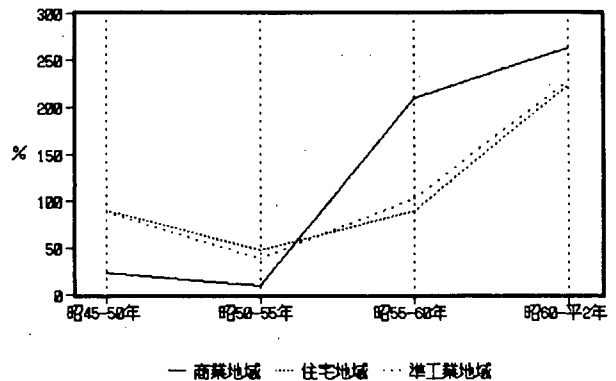


図6 地価公示価格対前期変動率(区部)

工業活動の成長期に工業地の変動率が大きく拡大し、サービス経済化の進展した時期に商業地のそれが同様の現象を示すなど、経済活動の中で成長している産業に関連した用途の土地の価格が大きく変動する傾向が伺える。住宅地の変動率は他の用途に較べて常に高めに推移する傾向が見られるが、これは、住宅地に対する需要が経済活動による土地の需要増と常に連動して発生することによるものと推測される。従って、多様な経済活動が集中している地域ほど、住宅地に見られるこの傾向は顕著になることが推測される。

3.4 準工業地域の地価と事業所数の推移

以上までに東京区部の昭和30年以降の事業所数の推移と地価の変動とを捉えることが出来た。本説では製造事業所数と準工業地域の地価のデータを対比させ、事業所の立地行動と地価との関連性について考察を進める。地価の実数が得られな

い昭和30、35、40年の3時点については、「六大都市市街地価格指数」と「地価公示（東京区部）」から得た対前期変動率の差に基づき、各用途地域別にその値を推計した（表1）。ただし、「市街地価格指数」で計測されていない準工業地域の地価は、「地価公示」から得られる住宅地域と準工業地域の価格差と、住宅地域の変動率を利用して算出した。

区部の製造事業所数は既に見てきたように昭和50年まで増加してきた。事業所数が減少を示すのは昭和50年以降である。これに対して準工業地域の地価は昭和30年以降平成2年まで一貫してその価格を上昇させている（図7）。従って、地価の上昇が事業所数の減少をもたらすという点に着目すれば、それが顕在化するの昭和50年以降になる。一方、地価の上昇が事業所の小規模化をもたらすという点に着目すると、これは昭和30年代後半になる（図3）。この頃から既に地価が事業所の立地行動に関わりを持っていたと考えられる。即ち、地価と事業所数の推移を長期的に観察すると、地価の上昇は当初事業所規模を小規模化させる作用として事業所の立地行動に制約を与えてきた。やがて地価が小規模化に依ってもその影響を排除することが出来ない規模まで上昇した結果、地価は小規模事業所の新規立地をも抑制し、かつ規模の拡大を期待する在来企業の移転を促す作用に変化し、事業所数の減少を加速させた、と捉えることができる。

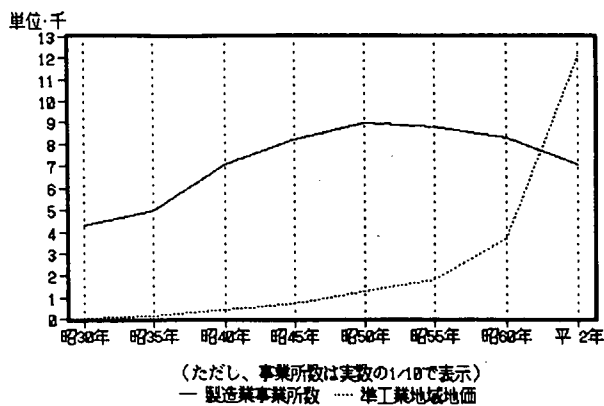


図7 事業所数と地価の推移（区部）

長期的に上昇を続ける地価も、短期的には大きな変動を繰り返していることを先に示した。この

地価の短期変動が事業所の立地行動にどのような関わりを持つか両データの対前期変動率を対比させ観察した。グラフ（図8、9）を見ると明らかのように、平成2年の地価高騰時を除けば両データは昭和40年に各々で最も大きな変動率を示した後、昭和45年には著しく減少した。その後地価の変動率は拡大と縮小を繰り返しており、各期の値を結ぶグラフは鋸の歯のようになる。一方事業所数の変動率は、その後何れの期の値も直前期の値を下回っており、各期の値を結ぶと昭和40年の値を頂点にほぼ直線に近い右下がりのグラフとなる。両データは短期的にも著しく異なる傾向を示しており、両者は互いに独立的に存在しているようにさえ見える。

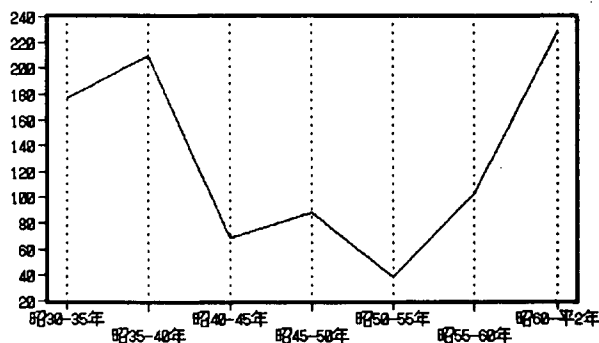


図8 準工業地域地価の対前期変動率（区部）

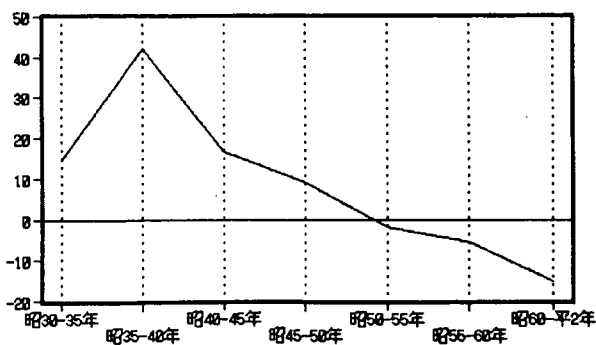


図9 製造事業所数対前期変動率（区部）

5年毎に算出した対前期変動率から年間平均変動率を求めると両データの違いが一層明らかになる。地価の年間平均変動率はその値が大きく、かつ変動中も大きい（表4）。一方、事業所数の年間平均変動率の値は地価に較べれば極めて小さく、特に昭和40年以降その値は年々縮小している。しかもその縮小傾向は規則的と言ってもよい。ま

た、地価の年間平均変動率が縮小し、地価が最も安定化した昭和50～55年の時期にも、なお事業所数の回復は全く見られない。地価の上昇率が低

下したにも拘わらず事業所の新たな立地が抑制されている。事業所の立地行動は地価の短期的な変動に対して殆ど反応を示していないと言えよう。

表4 年間平均変動率

	昭30～35年	昭35～40年	昭40～45年	昭45～50年	昭50～55年	昭55～60年	昭60～平2年
準工業地域地価	35.4	42.0	13.8	17.6	7.8	20.6	45.7
製造業事業所数	2.9	8.5	3.3	1.9	-0.4	-1.1	-3.0
4～9人規模	1.5	29.1	4.3	0.1	-1.1	-1.7	-3.4
3人以下	1.8	5.2	8.0	8.8	0.9	-0.6	-2.9

(注) この数値は5年毎に算出した対前期変動率を単純平均したものである。

資料：表1に同じ

このことは、事業所の立地を抑制している要因を地価以外に求めることを可能にする。しかし、地価に着目して論を進めるなら、事業所数の対前期変動率の値が縮小し始めた昭和40年より以前に形成された地価が、事業所の立地コストとして既に上限あるいは上限に近い価格に達していたことを推測させる。このことは、事業所の新たな立地を促すには地価の上昇率の縮小ではなく、地価の価格そのものを引き下げることが必要であることを意味する。

地価の短期的な変動ではなく、地価の価格そのものが事業所の立地行動に反映している可能性が上述から伺える。そこで地価のデータに実数を用い、これに事業所数の変動率を対比させたX-Yグラフを描いてみた。その結果、両データは逆相関の様相を明らかに示す(図10)。図は昭和35年の事業所数の対前期変動率に対して昭和30年の地価の値が対応するように描いたものである。データの数が少ないが、直線回帰と見做して寄与率を算出すると0.67(相関係数0.82)を得る。地価の値そのものと事業所数の変動率が相互に意味を持っていることを示唆する。

以上から区部の事業所数の推移と地価の関連を次のように整理することが出来よう。昭和40年までの地価の上昇率は著しく大きい、この時期は事業所数の増加率も伸びている。従って、この時期までの地価は事業所の新たな立地を阻害する水準になく、むしろ事業所の立地増加に伴い増加した土地需要が地価を引き上げたと見ることが出来

よう。しかし昭和40年以降、区部の事業所の増加率は年々低下しており、昭和30年代後半に形成された準工業地域の地価が新たな製造事業所の立地を制約する水準に達していたことを推測させる。また昭和55年の地価の対前期変動率は観測期間中最も小さく、地価が安定的に推移しているにも拘わらず事業所数の対前期変動率の値はマイナスに転じた。これは新規立地が制約されると同時に、在来の事業所の地域外への移転や転・廃業が進んだと捉えることが出来る。昭和40年代後半に形成された地価の水準が新規立地を困難にし、また在来事業所が地域外に移転し、或は転・廃業する動機を与えるものであったことが推測される。

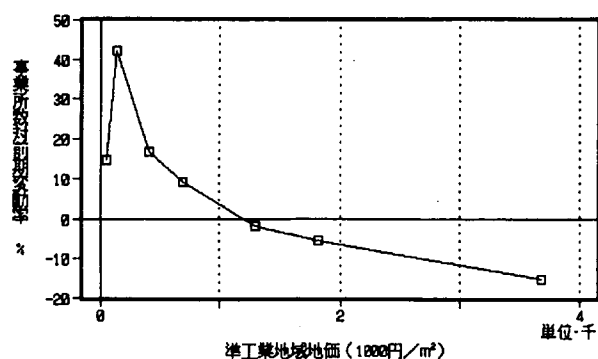


図10 地価と事業所数(区部)

3.5 区部の製造事業所の小規模化と地価

事業所数の推移が規模によって異なることは既に3.1で見てきた。従業員数10人以上の規模の事業所はどの規模も、昭和40年代前半には既にその数に減少が見られる。一方、9人以下の事業所は

少し遅れて昭和30年代後半から事業所数の増加が始まったが、4～9人規模の事業所は昭和50年まで、また3人以下の事業所は昭和55年までそれぞれ事業所数の増加が続いた。昭和50年まで続いた区部の製造事業所数の増加がこれら小規模事業所の増加に依るものであったことが分かる。従って、区部の製造事業所の小規模化現象は、従業者数10人以上の事業所の減少と9人以下の小規模事業所の増加が並行して進んだ現象として捉えることが出来る。またその期間は3人以下の事業所数の増加が見られる昭和55年までとすることが出来る。

このような小規模化に対して地価はどのような関わりをもって来たであろうか。最も長く増加を続けた3人以下の事業所数と地価の実数とを、昭和55年までに限ってX-Y軸状にプロットするとグラフは右上がりの勾配を示す(図11)。このグラフを直線回帰と見做して相関係数を算出すると0.98が得られる。また4～9人規模について同様に算出すると相関係数は0.86となる。地価の上昇と小規模事業所の増加とが互いに相関性を保っていることが認められる。

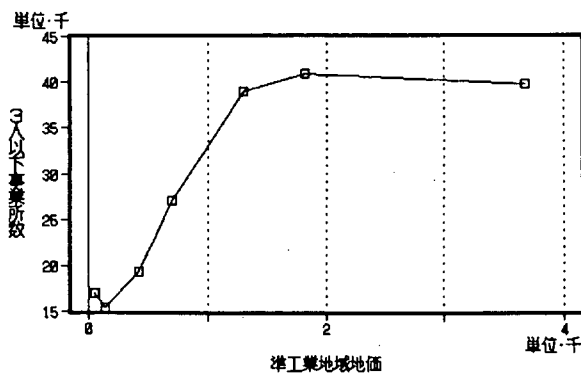


図11 地価と小規模事業所の推移

小規模化に対する地価の短期的変動の影響を見るため各々の対前期変動率を対比させると、4～9人規模の場合、対前期変動率の推移が前節で見た区部の事業所数のそれと同じ軌跡を示している(表4)。即ち変動率の値は昭和40年を最高

に、その後縮小を続け昭和55年にマイナスに転じた。3人以下の事業所数の変動率はその他の規模とは大きく異なり、昭和50年まで長期に亘り増加を続けている。しかし50年以降の変動率の縮小が著しく、昭和60年にはその他の規模と同様にその値はマイナスに転じた。3人以下の事業所の新たな立地が急速に抑制されたことが伺える。

以上から、小規模事業所数の変動率が事業所数の変動率と同様に、ある時期を境にその値は漸減し、地価のように短期に大きく伸縮するような変動を示さないことが分かる。即ち事業所の小規模化においても地価の短期的な影響を捉えることは難しい。しかし実数に依る長期的動向は小規模事業所の増加と地価の上昇とが相互に関連性を保っていることを示している。従って、事業所の小規模化現象を地価の作用の一つとして論を進めると、昭和50年代後半に形成された準工業地域の地価の水準が、如何なる規模の事業所に対しても区部への新たな立地を困難にするものであり、また既存の事業所の他地域への移転や転・廃業を大きく動機づける機会を与えるものであったことを推測させる。

「工業立地の『限界地価』がどの程度かは、企業によって土地生産性が大きく異なるため簡単には決められないが、多摩地域の工業団地の売買事例は20～30万円/m²が多く、これをおおまかな『限界地域』の水準として想定するのが妥当であろう。しかし墨田区や目黒区、大田区等の準工業地域の平均地価が昭和64年1月現在100万円/m²を上回っており、区部での新規の工場立地は経済的にも極めて困難であることが伺える」との指摘[12]は、本論文の分析結果を実証する一例となる。また、大田区に行った調査結果にも、新たな土地を取得する場合、その上限価格は10～30万円/m²という回答が見られる[8]。この結果を表1のデータに照合させると昭和40年代後半に形成された区部の地価が既に立地を困難にする水準であったことが分かる。

4. 東京区部の土地利用変化と地価の動向

本章では地価の上昇が企業の所有する土地の資産価値を増価させ、未実現の利益をもたらすと言われる土地に着目し、工業系用途に供されてきた土地の利用転換の推移を明らかにすると共に地価との関連性を考察する。

東京23区の土地利用の変化を捉えることの出来る資料としては、土地利用現況調査(東京都)、土地及び家屋課税台帳(国税庁)、住宅地図(市販地図)等がある。ここでは課税台帳に基づく資料を用い[10]、固定資産税の課税客体である土地のうち、宅地についてその利用用途の変化の実態を見ることにした。今回利用できたデータは昭和51年～平成3年であり、観察期間は前章と異なる。

宅地は固定資産の評価基準に従い、住宅地区、商業地区、工業地区及びその他の4用途に区分さ

れている。この用途区分は、都市計画法の用途地域とは異なり、固定資産の評価のために区分された独自の用途である。しかし工業地区には住工混在地域がその対象に含まれており、市街地価格指数が対象としている工業地に比べてより準工業地域に近いデータと見做せる。

固定資産の課税客体は昭和30年を基準年度として3年毎に評価替えが行なわれている。ここではデータの得られた昭和51年から平成3年の間を対象に、評価替えの行われる基準年のデータを用いて考察を進めた。ただし、評価替えの行われた昭和51年及び54年についてはデータが得られなかったため、次の年に当たる52年と55年の数値をそれぞれ代用している(表5)。

表5 各基準年度における民有宅地の用途別面積の変化

		昭和51年	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年	
区 部	宅地合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	(%)
	住宅地区	77.4	77.5	78.2	79.0	79.4	79.4	
	商業地区	10.2	10.3	10.4	10.5	10.7	11.4	
	工業地区	12.2	12.1	11.3	10.4	9.8	9.1	
	その他	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	
工業集積地域	宅地合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	(%)
	住宅地区	70.4	70.8	72.7	74.2	75.1	75.7	
	商業地区	6.1	6.1	6.0	6.0	6.4	7.0	
	工業地区	23.3	23.0	21.2	19.7	18.4	17.3	
	その他	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	
区 部	宅地合計	100.0	100.8	101.8	101.8	102.9	103.1	(昭51年=100)
	住宅地区	100.0	100.9	102.9	103.9	105.5	105.8	
	商業地区	100.0	101.8	103.6	104.5	108.1	114.8	
	工業地区	100.0	99.4	93.9	86.4	82.4	76.9	
	その他	100.0	87.1	69.1	64.1	57.3	49.4	
工業集積地域	宅地合計	100.0	100.8	102.5	103.0	104.2	104.5	(昭51年=100)
	住宅地区	100.0	101.4	105.8	108.6	111.1	112.3	
	商業地区	100.0	99.9	100.1	100.5	108.1	118.9	
	工業地区	100.0	99.5	93.5	87.1	82.6	77.5	
	その他	100.0	86.4	58.2	57.6	57.6	46.9	

資料：東京都、「東京の土地」

また、各基準年の宅地の総面積が少しずつ異なるが、その量は分析に支障をきたすものではない。これは固定資産の評価替えに伴い免税点以下

の宅地面積が増減すること、臨海部地域での埋め立てや農地の宅地への転用等による宅地面積の増加があること、或いは、国公有地の払い下げや民

有地の国公有地化による宅地面積の増減等に依るものである。

4.1 用途別民有宅地面積の変化

区部の宅地利用の実態を用途別に見ると、住宅地としての利用が圧倒的に多く、全宅地のほぼ8割が住宅地である。昭和51年以降その面積は年々増加してきたが、平成3年までの増加率は6%弱であった(表5)。商業地は昭和51年当時全宅地の10%強で、3用途の中でも最も面積は少なかった。しかし、徐々にその面積は増加し、昭和60年には漸減していた工業地の面積を超え、平成3年には全宅地の11%強を占めるようになった。その増加率は住宅地のそれより高く、昭和51年に比較して15%増加した。昭和51年当時の工業地の面積は商業地より多く、全宅地の12%強を占めていた。しかし、その面積は年々減少し、平成3年には全宅地の9%に低下し、昭和51年当時の77%弱に減少した。

このような用途別宅地面積の推移を前章で抽出された工業集積地域(図2)を対象に観察してみた。ここでは、前章の10区のうち更に都市計画で指定する準工業地域面積を500ha以上有し、かつその面積が用途地域指定全面積の10%を超えている地域を対象とした。10区のうち台東区をのぞく9区がこれに該当する。

工業集積地域では、全宅地に占める住宅地の割合が区部に較べて少なく、昭和51年当時は全宅地の70%であった(表5)。しかしその後年々増加し、平成3年には76%になった。この増加率は区部のそれよりはるかに大きい。商業地も住宅地同様に増加し、全宅地に占める割合は昭和51年の6%から平成3年には7%に増加した。この間の商業地の増加率は19%になり、区部の15%より大きい。これに対して工業地の面積は、昭和51年当時全宅地の23%を超えていたが、平成3年には17%に低下した。この間の減少率22.5%は区部の減少率23.1%より小さいが、工業地が大幅に増加した江戸川区を除外すると、工業集積地域の残りの8区の工業地の減少率は25.1%になる。

ところで、昭和51年から平成3年までの間に区

部全体で減少した工業地等の面積は8,857千m²であった(表6)。一方、住宅地は13,563千m²、商業地は4,588千m²が増加しており、減少した工業地の全てが住宅地と商業地に転換利用されたとしても、その供給量は47%でしかない。残りの53%は工業地以外の宅地や評価替え、埋め立て等によって供給されたと考えられる。

表6 用途別民有宅地面積の変化
(昭和51年～平成3年)

		面積の変化 (100m ²)	需要率 (%)	供給率 (%)
区 部	総 宅 地	9,294		51.2
	住宅地区	13,563	74.3	
	商業地区	4,588	25.3	
	工業地区	-8,595		47.4
	その 他	-262		1.3
工業集積 地域	総 宅 地	6,442		46.0
	住宅地区	12,346	88.2	
	商業地区	1,655	11.8	
	工業地区	-7,465		53.3
	その 他	-94		0.7
工業集積 地域 (8区)	総 宅 地	3,718		31.8
	住宅地区	10,068	86.1	
	商業地区	1,626	13.9	
	工業地区	-7,900		67.6
	その 他	-76		0.6

(注) 需要率は、面積の増加分を需要と見做し、全増加量を100として算出した。供給率は、面積の減少分を供給と見做し、これに増加した総宅地を加えた面積を100として算出した。

(注) 8区は、工業集積地域(9区)のうち工業地が増加した江戸川区を除いた地域。

資料：東京都、「東京の土地」

工業地から他用途への転換状況を、工業集積地域について見ると、工業地からの転換率は53%に相当し、区部に較べてその供給率は高い。工業地の増加した江戸川区を除くと、その供給量は68%になり、増加した住宅地や商業地の7割近くが工業地の転換に依っていることになる。しかし、個々の地域を見ると工業地からの供給率が9割を超える地域から3割に満たない地域まで多様である。墨田、江東、荒川、板橋の4区では工業地からの転換が少なく、増加した用途の8~9割が評価替え等によって増加した宅地に依っていること

が分かる。また品川区と大田区では工業地からの供給率が5～6割であり、他は評価替え等による宅地の増加(品川区)や商業地からの利用転換(大田区)に依っている。

4.2 固定資産評価基準年における地価の動向

昭和30年～平成2年の間の地価の動向については既に前章で見たが、宅地データの利用可能な期間の昭和51年～平成3年についてその動向を概察すると以下のようなものである。

区部の地価は昭和60年まで概ね穏やかに推移したが、昭和60～63年の間にどの用途も著しい上昇を見せた。しかし平成3年までには急速に上昇率は鎮静した。平成3年の住宅地域の地価は前期を下回るまで低下したが、準工業地域の地価は

商業地域とともに上昇を続けている。各期の対前期変動率を見ると昭和57年と60年にその値が大きく伸びている(表7)。特に昭和60年の上昇率は規模が大きく、200%を超えている。

工業集積地域の地価はその価格、対前期変動率とも区部とほぼ同じ傾向で推移している。しかしその価格はどの用途も区部に較べて低い。しかも上昇率が区部に較べて常に低いため、両者の価格差が年々拡大している。地価が高騰した昭和60年以降、区部と工業集積地域の間に見られるこの価格差は、一層拡大し、住宅地域の平成3年における価格は区部の7割弱、商業地域は4割弱に低下した。準工業地域の価格は3用途の中では最も区部に近い値を形成してきたが、平成3年には区部の8割を下回るようになった。

表7 固定資産評価基準年度における用途地域別地価公示価格の変化

		昭和51年	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年	
区 部	全用途平均		-1.3	62.7	94.7	243.2	-4.4	(対前期変動率%)
	住宅地区		15.5	76.9	36.5	240.5	-5.0	
	商業地区		-4.2	64.5	117.7	241.5	4.5	
	準工業地域		11.1	89.6	34.3	216.5	5.6	
工業集積地域	全用途平均		2.3	86.0	46.4	215.8	-4.4	(対前期変動率%)
	住宅地区		12.7	96.6	29.2	166.2	2.2	
	商業地区		-9.4	62.4	54.2	255.3	5.2	
	準工業地域		18.1	71.0	33.9	150.8	10.5	
区 部	全用途平均	100.0	98.7	160.6	312.7	1,073.1	1,025.4	(昭51年=100)
	住宅地区	100.0	115.5	204.4	279.1	950.5	903.2	
	商業地区	100.0	95.8	157.6	343.1	1,206.1	1,260.0	
	準工業地域	100.0	111.1	210.6	282.8	895.2	945.2	
工業集積地域	全用途平均	100.0	102.3	190.3	278.5	879.7	841.4	(昭51年=100)
	住宅地区	100.0	112.7	221.5	286.2	762.1	779.2	
	商業地区	100.0	90.6	147.3	227.0	806.5	848.6	
	準工業地域	100.0	118.1	202.0	270.5	678.5	750.0	

資料：国土庁、「地価公示」

4.3 工業地の減少と準工業地域の地価

昭和51年以降の準工業地域の地価は一貫して上昇してきた。一方、この間の工業地は4.1節で見たとおり一貫して減少しており、地価の上昇が工業地の減少をもたらしたと考えることを可能にさせる。工業集積地域について両データをX-Yグラフにプロットすると図12が描ける。グラフはほぼ右下がりの直線となる。一方、住宅地と商業

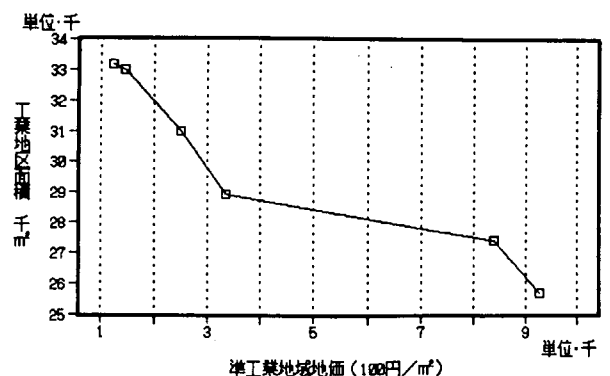


図12 準工業地域地価と工業地区面積(9区平均)

地の宅地面積と地価を同様にグラフ化するとこれらが右上がりの勾配を示し、地価の上昇とともにこれらの宅地面積が明らかに増加している。工業地では全く相反する特性を示すことが分かる。データ数が少ないが回帰計算を行うと、相関係数の値は区部0.92、工業集積地域0.94が得られる。地価と工業地面積とが強い関連性を持っていることを示す。

先に記したように利用できた宅地データは昭和51年以降に限られており、しかもその期間は事業所数の減少時期に全く一致している。工業地（面積）の変動が地価のみに依存するものでないことは論を待たない。従って、工業地の減少を地価の減少とは無関係な、独立した現象として捉えることも出来る。しかし区部及び工業集積地に観察された準工業地域の地価の上昇と工業地の減少とは、長期に互り矛盾しない一つの傾向を明らかに示している。このことは地価の上昇率が高まれば工業地の減少が進むと考える事を可能にする。

前章と同様にここでも、地価の短期的動向に対

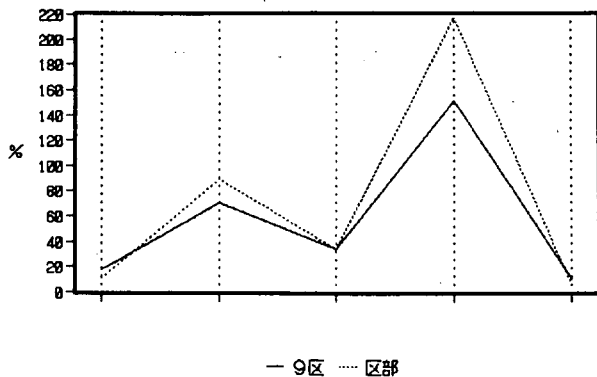


図13 基準年における地価の対前期変動率(準工業地域)

して工業地の減少がどの様に推移するか、両データの対前期変動率を対比させ観察してみた。準工業地域の地価の対前期変動率は、区部、工業集積地域とも、昭和57年と63年に大きな山を描く(図13)。一方、減少を続ける工業地は、昭和60年と平成3年に一段とその減少傾向が加速したことを示している(図14)。即ち地価の上昇率が高い時期の後で工業地の減少が加速し、地価の上昇率が低い時期の後で工業地の減少が抑制されていることが認められる。従って、地価の変動が時間的なズレ、ここでは3年、を置いて工業地の減少速度に影響を与えているものと捉えることが出来る。前章で見てきた事業所数の変動とは異なり、工業地の面積が地価の短期的な変動に対して敏感に反応していることが指摘できよう。しかし地価の上昇率と工業地の減少率とは、その規模が必ずしも比例せず地価の上昇率が小さい時に工業地の減少がより多く進んでいることがグラフに認められる。しかし今回用いたデータからこれを考察するのは難しく、今後の課題としたい。

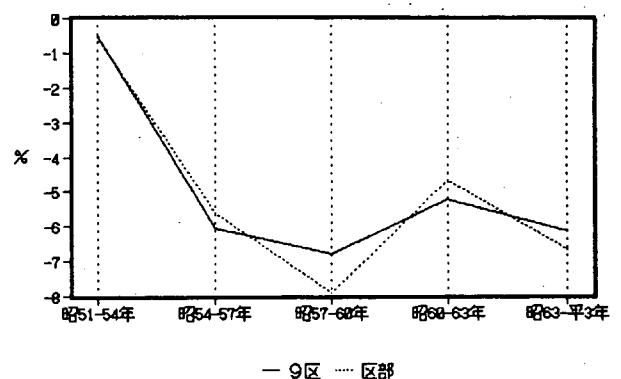


図14 宅地の対前期変動率(工業地区)

5. おわりに

東京区部の製造事業所(工場)の立地減少の実態について、筆者は既に既存統計を用いながら示した[1]。そこでは立地減少をもたらした主要な要因の一つとして、電子技術の開発進展に基づく生産技術の革新を指摘した。生産技術の革新とその普及が個々の生産事業所の床需要を増大させたが、その一方で生産施設の規模拡大を規制する政策のため、特に東京区部では床需要を満足させる

ことが出来ず、東京の周辺地域に移転した事業所の多いことを、各方面で行われた調査結果を用いながら論じた。

筆者がその報告(1990年12月)をした数年前から、東京の地価は既に著しい急騰現象を続けており、製造事業所の立地行動に与える影響が危惧され始めていた[9]。東京の都心に近い地域ほど、土地利用が急速に変化したのも事実である。しか

も地価の高騰した同じ時期に、製造事業所数の対前期減少率がかつてなく大きくなった。

本報告では、このような事業所数の急速な減少要因として地価の影響を捉えるべく東京区部を対象に分析を試みた。事業所の立地決定過程は複雑かつ多様である。中でも地価はその重要性が常に指摘されてきた因子の一つである。しかし統計的データを用いて地価と事業所の立地行動との関連性を実証的に観察している例は殆ど見られない。これは地価の価格形成要因が多様であり、今回のバブル論争からも分かるように地価が極めて恣意的、局地的に決定される傾向が強く、定性的な価格形成過程を捉えることが難しいことと、長期的分析に耐えるデータが十分でないことによるものと思われる。また東京区部の工業活動の5割を占める従業者数3人以下の事業所に関するデータはその調査年次が限定されているため、他のデータと併せて時系列的に分析を進めることの制約が大きい。本論文もこのようなデータの制約を必ずしも脱しきれてはならず、第3章では地価データの制約から分析対象地域を区部全域とせざるを得なかった。また、第4章では宅地データの制約から分析対象期間が第3章の後半の期間に留まった。その意味では未だ分析は半分しか行なわれていないことになるが、工業地の減少時期と一致しており、特に問題とはならないと考えられる。一方、この期間の地価データは地価公示を利用することが出来たため、分析対象地域として工業集積地域まで絞ることが出来た。データの新たな収集と更新により更に分析を進めることは残された課題の一つと考えているが、限られた既存データから以下のような結果を得ることが出来た。

第2章では、現行の企業会計制度や課税制度を整理し、地価が製造事業所の立地行動に与える作用には外部経済、不経済の2面性のあることを明

らかにすると共に、地価の上昇が企業の移転を動機付ける可能性の大きいことを明らかにした。第3章では、統計データを用いて地価と事業所数の推移を対比させ、事業所規模の小零細化現象と事業所数の減少が地価の短期的な変動ではなく、価格の絶対水準を反映させていることを捉えた。更に第4章では、工業地の減少傾向に対する地価の影響を統計データから分析した。その結果、事業所の立地行動とは異なり、工業地の変動が地価の短期的動向に極めて敏感に反応し、僅かでも地価が上昇すると工業地の減少が加速し、上昇が鈍ると工業地の減少も鈍る傾向を捉えることができた。

第1章に設定した仮説は以上の結果から概ね立証されたものと考えられる。製造事業所の立地行動には地価が深く関わりを持つことが指摘されてきた。多くのアンケート調査の結果にそれを裏付ける回答を見いだすことは容易である。本論文は統計データを用いてこの指摘を明らかにすべく分析を進めた。地価の決定過程、変動要因はもとより事業所の立地決定過程、立地因子が多様であることは前述したとおりである。特に東京区部の製造事業所数の減少に関しては立地規制の効果を重視する意見も少なくない。しかし立地の決定は単一の因子に基づくものではなく複数の因子が同時に存在したとき具体化すると考える。従って、地価も立地規制もそれらの一つであるに過ぎない。どの因子がどの程度の影響を持つかは個々の企業によっても異なるだろう。これを明らかにするには今後の機会を待たねばならない。しかし、事業所の立地行動と地価との関連性について本論文が捉えた結果とその分析方法は初歩的かつ定性的なものではあるが、成果の意義は大きいと考える。