

# REPORT I

## 物価・家賃の地域間格差を考える

経済調査部門 石川 達哉  
ishikawa@nli-research.co.jp

### 1. はじめに

生活水準や暮らし向きについて考えるとき、最も代表的な指標とされるのは所得である。その生活水準や暮らし向きの地域間の比較をする場合には、当然、物価の違いも考慮しなければならない。生活水準の国際比較をする際には、内外価格差が必ずクローズアップされるのに対し、意外なことに、国内の地域間比較では物価の格差にあまり注意が払われていない。

物価の地域間格差の最たるものとして思い浮かぶのは賃貸住宅サービスの価格、すなわち、家賃である。ところが、家賃に大きな地域間格差が存在するという事実は自明過ぎて、過去と比べて格差が縮小しているのか、拡大しているのか、なぜそうした格差が存在するのか、問われる機会すらないのが現実ではなかろうか。特定の地域に根をおろして自分の「住まい」で「暮らす」こと、つまり、住むということには少なからぬ費用がかかっており、その金額が地域によって大きく異なるとすれば、どの地域に住むかは生活の根幹に関わる問題のはずである。

以下では、家賃を中心に、まず、80年以降における物価の都道府県格差の実態を明らかにす

る。そして、その地域間格差が縮小しているか拡大しているかを、所得や生産性の格差とも関連づけながら、家賃の地域間格差が意味するところについても検討を行う。

### 2. 都道府県別に見た物価格差の現状と推移

商品・サービスの小売価格について、店舗間格差や地域間格差などの実態を5年に1度詳細に調査を実施する総務省「全国物価統計調査」によると、最新の結果（2002年実績）でも、都道府県格差が最も大きいのは「住居」関係であ

図表 - 1 物価が最も高い都道府県と最も低い都道府県（2002年、全国 = 100）

	最も高い都道府県	最も低い都道府県	= ÷	標準偏差
食料	東京都 106.0	熊本県 91.9	1.15	3.0
住居	東京都 137.5	沖縄県 71.5	1.92	11.3
光熱・水道	山形県 113.2	山梨県 92.7	1.22	5.0
家具・家事用品	東京都 106.5	大分県 93.9	1.13	2.7
被服及び履物	東京都 117.1	島根県 83.3	1.41	6.6
保健医療	島根県 101.8	福井県、和歌山県 98.2	1.04	0.9
交通・通信	東京都 111.3	沖縄県 93.3	1.19	3.3
教育	大阪府 119.0	岩手県 83.6	1.42	7.8
教養娯楽	神奈川県 105.3	宮崎県 93.0	1.13	3.2
諸雑費	徳島県 107.2	青森県 89.1	1.20	4.5

(注)標準偏差は指数をもとに計算  
(資料)総務省「平成14年全国物価統計調査」に基づいて作成

った。全国平均を100とすると、最も高い東京都は137.5と最も低い沖縄県の71.5の1.92倍にも達している（図表 - 1）。住居関係費のうち修繕費を除いた家賃に限れば、最も高い東京都は178.3と最も低い沖縄県の59.1の3.02倍である。一方、消費者物価全般に関して言えば、最も高い東京都が108.7、最も低い沖縄県が92.3であり、更に、家賃を除いた消費者物価で見ると、最も高い東京都が105.9、最も低い宮崎県が94.8と非常に小さな格差にとどまっている（図表 - 2）。

図表 - 2 家賃と他の物価の都道府県格差（2002年）

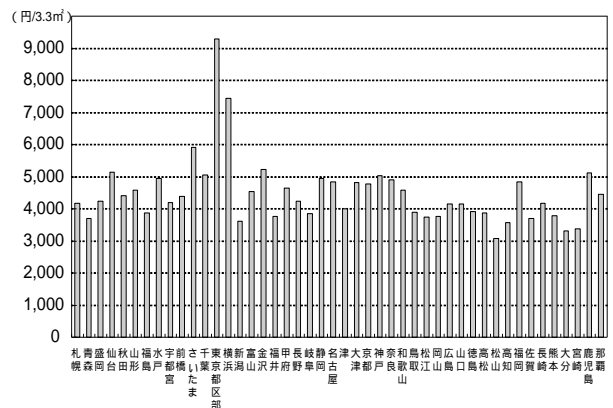
	最も高い都道府県		最も低い都道府県		=	標準偏差
	都道府県	指数	都道府県	指数		
全体	東京都	108.7	沖縄県	92.3	1.18	2.8
家賃以外	東京都	105.9	宮崎県	94.8	1.12	
家賃	東京都	178.3	沖縄県	59.1	3.02	

（注）標準偏差は指数をもとに計算  
（資料）総務省「平成14年全国物価統計調査」に基づいて作成

「全国物価統計調査」による都道府県全体の詳細な調査は5年毎に実施されるが、県庁所在地都市に関しては、毎月「小売物価統計調査」が行われている。

各都道府県内における行政、ビジネス、文化、交通など都市機能の県庁所在地都市への集積のされ方が異なることもあり、県全域を都道府県間で比較した場合とは、同じ結果にはならないが、民営家賃月額（3.3㎡当たり）が松山市3,037円に対して、東京都区部9,294円と、3.02倍の格差がある（図表 - 3）。47都市における民営家賃水準のバラツキの度合いに関しても、標準偏差を平均値で除した変動係数を測ると、23.1%となり、都道府県間でのバラツキ度合いとほぼ同じである。

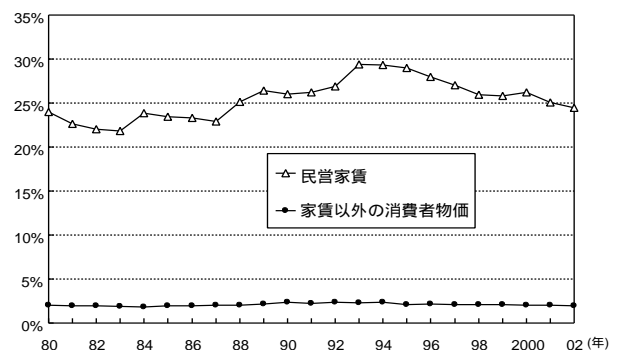
図表 - 3 県庁所在地の民営家賃月額（2003年）



（資料）総務省「小売物価統計調査」

次に問うべきは、水準のバラツキ度合いという意味での地域間格差が拡大しているのか、縮小しているのかである。そこで、県庁所在地に焦点を当て、「民営家賃」と「家賃以外の物価」の地域間の変動係数について、1980年以降の年次推移を観測することにした。その結果は以下のとおりである（図表 - 4）。

図表 - 4 家賃と他の物価の都市間格差の推移



（注）県庁所在地都市間の格差（変動係数）を毎年計算  
（資料）総務省「小売物価統計調査」に基づいて作成

個人がインターネット通販や宅急便などを上手に利用することによって、さほど輸送費用をかけなくても全国各地から気に入った商品を購入することが、ひとつの手段として一般化したのは比較的最近のことである。しかし、図表 - 4 が示すように、意外なことに、家賃以外の物価は従来からほとんど格差が存在していない。そもそも、都道府県間で著しい価格格差があった場合、安い地域で商品を購入して高い地域で売却するだけで利益を得られるビジネスが成立

することになり、そうした利益の可能性がなくなるまで裁定取引の力が働くため、結果的に全国的な「一物一価」と言えるような状況が成立し得る。それが以前から実現していたのである。

対照的なのが、民営家賃である。従来から、地域間の格差は大きかったが、88年から格差拡大が始まり、格差が一段と大きくなったのは93年である。その後は緩やかに格差縮小が続き、現在は80年代半ばとほぼ同水準になっている。

### 3. 家賃と地価の地域間格差の関係

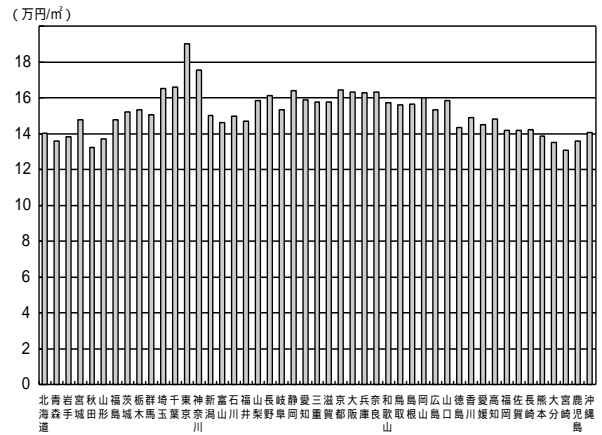
家賃の水準に都道府県による格差があること自体は自明過ぎて、改めて驚くには値しないであろう。そして、家賃の都道府県間格差が80年代後半から拡大し、その後縮小したとえば、地価の上昇下落を連想する人が多いであろう。家賃の地域間格差の変動と地価の地域間格差の変動には共通点が想像されるが、本当に同一とは限らない。

もちろん、家屋と土地によって生み出される住宅サービスの対価である家賃は、その供給過程において家屋と土地の価格を反映している。同時に、将来にわたって発生する借家の家賃や持家の潜在的な家賃が家屋と土地を合わせた住宅の価格に反映され、将来にわたって土地から発生する潜在的な地代が地価に反映されるという関係がある<sup>(注1)</sup>。また、家賃にはその地域における住宅サービスをどれだけ欲するかという、生活に根ざした人々の需要が関係している。

そこで、まず、家屋と土地の価格について、都道府県間の比較をすると、結果は次のとおりである。家屋の建築費単価に関しては、地域によって風土に応じた資材や工法、設備の充実度合いなど違いはあるものの、図表 - 5 が示すように、差は小さい。1㎡当たりの単価は平均15.2万円、地域間のバラツキの指標である標準

偏差は1.2万円、変動係数は0.078（7.8%）に過ぎない。

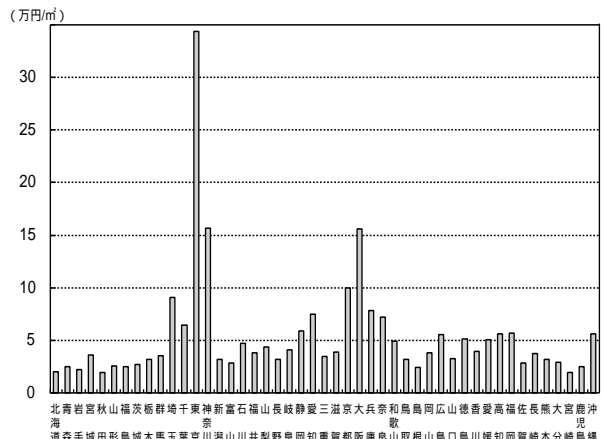
図表 - 5 家屋単価の都道府県間格差（2002年）



(注) 家屋単価(円/㎡) = 居住用建築物工事費予定額 ÷ 床面積  
(資料) 国土交通省「建築統計年報」に基づいて作成

言うまでもなく、著しい格差があるのは、地価である。2002年末においても、東京都内の全宅地の1㎡当たりの単価は34.4万円と、これに次ぐ神奈川県は15.7万円や大阪府の15.6万円を2倍以上も上回っている。住宅の敷地および家屋の1㎡当たりの単価では、敷地の方が圧倒的に高いのは東京都のみと言える状況である。

図表 - 6 宅地1㎡当たり地価の都道府県間格差（2002年）

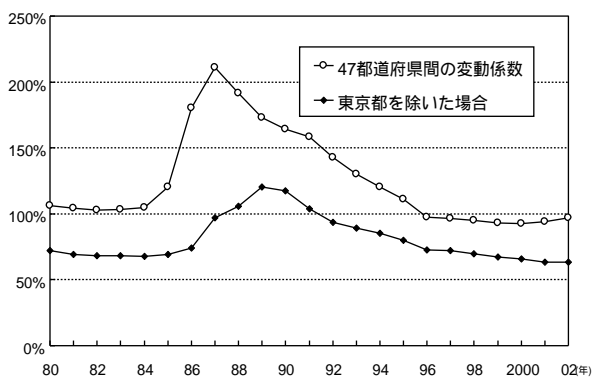


(注) 宅地の単価 = 宅地時価総額 ÷ 宅地の地積。宅地は小規模住宅用地・一般住宅用地・商業地の計  
(資料) 内閣府「国民経済計算年報」総務省「固定資産の価格等の概要調査（土地都道府県別表）」に基づいて作成

宅地1㎡当たりの地価に関する47都道府県の平均値は5.35万円、標準偏差は5.20万円であり、変動係数は0.971（97.1%）にも達する。

それでは、80年代末の地価高騰と90年代以降の地価下落持続の中で、地価の都道府県格差はどのように推移してきたのだろうか。東京都はもともとの地価水準が高かったが、他府県よりも先行的に上昇率が加速し、先行的に下落に転じた。この事実も考慮し、東京都を含む47都道府県ベースと東京都を除く46道府県ベースで、各年の変動係数を時系列的に計測した結果を示したものが、図表 - 7である。

図表 - 7 宅地 1㎡当たり地価の都道府県間格差の推移



(資料) 図表 - 6 と同じ原資料に基づいて作成

東京都を含む47都道府県ベースでは、格差拡大は85年に始まり、87年にピークに達している。その後は96年まで明確な格差縮小が続いたが、97～2000年の間はほぼ横ばい状態で、2001年、2002年は僅かながら格差が拡大している。

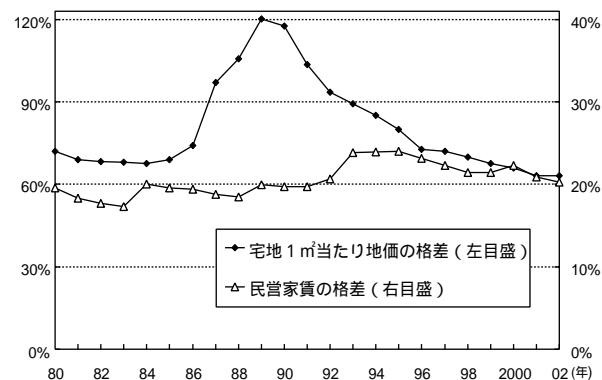
一方、東京都を除く46道府県ベースでは、格差拡大の加速は86年に始まり、ピークは89年である。顕著な格差縮小は91年からで、97年以降は格差縮小のペースが鈍化したものの、2002年まで緩やかな縮小傾向が続いている。

各地域における各年の地価の上昇率、下落率が完全に同じであれば、変動係数で測った都道府県格差の拡大・縮小は起こらない。全国レベルでの地価水準の上昇と下落の歴史について一般的に語られるイメージが、東京都を除くベースでの道府県格差の拡大・縮小と同様の動きを示しているのは実に興味深い。東京都を含む47

都道府県ベースで最近再びこれが当てはまらなくなっているのは、東京都では近年の地価下落率が小幅化しているからである(注2)。

そこで、民営家賃の地域間格差と地価の地域間格差の動きを、東京都を除くベースで比較したのが、図表 - 8である。

図表 - 8 家賃と地価の都道府県間格差の比較 (東京都を除くベース)



(資料) 図表 - 4、6 と同じ原資料に基づいて作成

明らかなのは、東京都という特別な存在を除いても、都道府県間の格差拡大・縮小の動きは民営家賃と地価で異なっているということである。家賃は賃貸住宅サービスという「フロー」の現時点の価格であるのに対して、地価のファンダメンタルズ価格は将来の家賃・地代・金利の先行き予想を反映した「ストック」の価格であり、適正な地価はその後の家賃や地代を先取りしていることになる。しかし、民営家賃の地域間格差は、すでに景気低迷が長期化していた90年代半ばになってから更に拡大している。それを先取りしたのが80年代後半から90年代初頭における地価の都道府県格差拡大と考えるのはあまりに不自然である。もちろん、80年代後半の地価高騰とその後の反落はファンダメンタルズ価格から乖離したバブルとその崩壊として理解することができるが、民営家賃の側の動きにも何か特別な事情が働いている可能性は十分考えられる。

#### 4. 地域間の所得格差・生産性格差と家賃格差

商品やサービスの価格は需要と供給を一致させるように決まる。家賃に関しても、それは例外ではない。東京都を除く46道府県ベースで見た場合、84年～92年の民営家賃の都道府県格差が安定していたのに、93年～95年にはむしろ拡大し、その後は格差が縮小したものの、緩やかな縮小テンポにとどまっている。これは、各県の家賃住宅市場における需要サイドの動き、所得面での都道府県格差の毎年の動向を反映した結果である可能性も考えられる。

いまひとつの可能性は、各都道府県における家賃以外の財・サービスの価格は同質のものになっているが、家賃に関しては、各都道府県によって質の異なる住宅サービスの対価を比較するという部分を含んでいることである。

同じ市町村、同じ地区であっても、主要駅からの時間距離や閑静さ・日当たりの度合い、敷地に面した道の形状などの違いによって、賃貸住宅の家賃は物件毎に異なるのは周知の事実である。たとえ、こうした条件がすべて同じでも、所在地の市町村や都道府県が異なれば、家賃水準は異なる<sup>(注3)</sup>。市町村や都道府県が異なれば、それぞれの市町村・都道府県が生み出す都会的なアメニティやビジネス・チャンス・就業機会、自然の豊かさ、気候・風土などはすべて異なる。ある地域の住宅に住むことは、地域によって質の異なる便益を享受することであり、家屋部分も含めて現時点で総合評価された対価が家賃にほかならない。

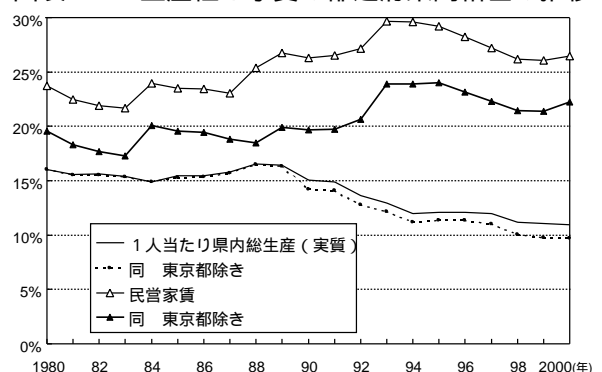
同じ100ccの飲料でもコーヒー、ジュース、ビール、ワインは異質のものであり、個人の嗜好もそれぞれ大きく分かれるであろう。それでも、市場全体における総合評価の結果として、横並びの単純比較が可能な単位当たりの価格は

必ず付いてしまう。家賃の場合も同様である。もちろん、単位面積当たりの家賃の比較は、限定された地域内で質を調整したうえでの比較であれば、一般的な同質の物価の比較と同じと言える。しかし、都道府県間の家賃比較をする場合には、表面的な床面積だけを統一しても、異なった質のサービスの価格を比較していることを排除できない。

とは言っても、都道府県によって異なる質は決して固定的なものではない。80年代半ばに国際金融都市としての東京の生産性に対する期待が高まったように、都市インフラや生活インフラなど、地域としてのアメニティ水準、総合的な生産性の改善や劣化は、都道府県によって異なった動きをして、相対的な関係も変化している可能性は十分に考えられる。

前述の所得、そして、総合的な生産性の両方について、各都道府県の代表的な指標となり得るのが、1人当たりの県内総生産である。その都道府県間格差について、毎年の変動係数を計測し、民営家賃の都道府県間格差の推移と対比した結果が、図表 - 9 である。

図表 - 9 生産性と家賃の都道府県間格差の推移



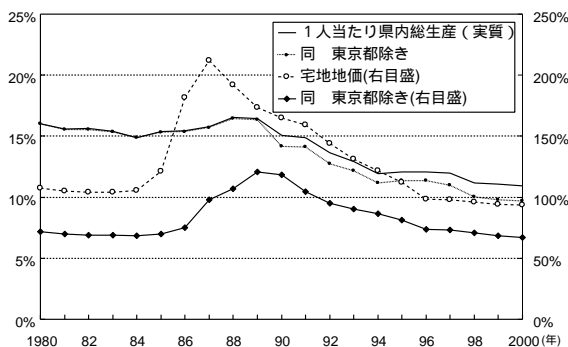
(注)89年度までは90年価格、90年度以降は95年価格の実質県内総生産を県内就業者数で除した後、変動係数を計算。  
(資料)内閣府「県民経済計算年報」等に基づいて作成

残念ながら、1人当たり県内総生産の都道府県間格差の動きと比べても、民営家賃の都道府県間格差の動きは異なっている。

これまでの専門的な実証研究によって、米国

内の州相互、日本の都道府県間においては、30年、50年にわたる長期を経て、確実に所得格差が収束してきたことが明らかにされている。ただし、日本の場合、集積による都市機能の向上やその期待の高まりがあったと思われる時期、図表 - 9 では80年代後半の時期、においては所得格差・生産性格差が拡大している。そうした特別な時期に関しても、民営家賃の都道府県間格差の動きは連動していない。

図表 - 10 生産性と地価の都道府県間格差の推移



(資料) 図表 - 6、9 と同じ原資料に基づいて作成

生産性の都道府県間格差と共通の推移が見られるのは、むしろ、地価の都道府県間格差(東京都を除いた場合)の動きである(図表 - 10)。

残された可能性としては、賃貸住宅市場における固有の要因の存在を考えざるを得ない。

## 5. おわりに

80年以降のデータからは、家賃以外の物価には都道府県間格差はほとんど存在しないこと、家賃だけがその例外であることが確認される。家賃の地域間格差は、地域のアメニティやビジネス・チャンス、就業機会の提供という質の違いも反映している。しかし、これらとは同様に密接な関係を持つ地価や生産性における都道府県間格差の動向と家賃のそれとを比較しても、十分な共通点は見出せない。

家賃の地域間格差に関して、個々の地域における価格変化や格差の変化自体は起きているの

で、市場メカニズムが機能していないとは言えない。家屋部分も含めて税制上の措置が異なる持家と賃貸住宅に投資する際の機会費用の違い、賃貸住宅の空室率の地域差、なども複雑に影響しているかもしれない。

ただし、同じフローの市場において価格が決まる他の財・サービスと比べて、あるいは、先行き予想を反映してストック市場で価格が決まる地価と比べて、要因の変化に対する価格の調整速度が遅い可能性は指摘できる。いずれにせよ、バブルとその崩壊という言葉で総括されがちな地価の動向やその都道府県間格差さえ、実体経済の動きと相応の整合性があることを考えれば、家賃の地域間格差やその変化の要因にも何らかの理由があるはずである。そうした合理的な説明ができるように、継続調査を進めることを今後の課題としたい。

全世界の4割は借家世帯であり、現在の持家世帯についても、状況の変化によっては、借家世帯に転じることもあるだろう。総花的な福利厚生の一環として社宅を従業員に提供してきた企業も、経営効率化の中で社宅の供給を絞りつつある。個人としても、地域住民としての自分に合った暮らしを求めて、同一通勤圏内での転居や、転職や引退を期にした居住地の県外移動などの潜在的なニーズは小さくないであろう。

そうした意味でも、家賃の都道府県間格差の動向に注目し、その意味するところを探ることはきわめて重要と言えよう。

(注1) ここでの潜在的な地代とは、借地に対する地代ではなく、持家が生産するサービスについて、敷地に由来する部分を抽出して正当に評価した場合の地代相当額という意味である。

(注2) 2004年の公示地価において、個別の市町村における番地レベルでは、東京都に限らず、既に地価上昇に転じている地点もある。これまでの地価水準の格差拡大・縮小は全国的な地価上昇期・下落期における変化率の違いと同一視されやすいが、それとは違った形での新たな地域間格差の動きも出つつあると言える。

(注3) 当然ながら、これらはすべて地価にも妥当する。