OUKA
The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	うめきた2期開発の大阪市北区における商業地地価への影響 ： 合成コントロール法による分析
Author(s)	藤田, 涼佑
Citation	大阪大学経済学. 2026, 75(3・4), p. 43-43
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/104153
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

The University of Osaka

【2025年度　学生懸賞論文受賞作　優秀賞要旨】

うめきた２期開発の大阪市北区における商業地地価への影響
―合成コントロール法による分析―

藤田涼佑

本稿は，うめきた２期開発の大阪市北区の商業地の地価への影響を定量的に評価することを目的とした。

うめきた２期とは，大阪市北区の旧梅田貨物駅跡地における，鉄道の地下化や，土地区画整理事業などを含む約 16ha に及ぶ大規模な再開発である。

本稿では，国土交通省の地価公示データを用い，Abadie et al.(2010) で提唱された，合成コントロール法 (Synthetic Control Method) を適用し，東京 23 区，及び横浜市・名古屋市・福岡市の行政区から，大規模な再開発や駅の新設による影響を受けなかったもののうち，昼夜間人口比率が 150% を超えるものをドナー群として，開発のなかった場合の反実仮想として大阪市北区の商業地地価の推移を再現した。

この結果，うめきた２期開発は大阪市北区の商業地価に対して明確な押し上げ効果を持っていたことが示された。

開発計画が策定された 2015 年を境に，実際の地価は合成コントロールを上回って推移し，その乖離幅は 2020 年時点で約 120 万円 /㎡に達した。

プラセボ検定の結果，北区の平均二乗予測誤差 (MSPE) 比はすべての特別区・行政区の中で最大となり，この地価上昇が介入による効果である可能性が高いことが確認された。この推計結果は大阪市による事業再評価調書に示された費用便益分析とも整合的である。

また，事前期間の予測誤差が最大で約 10 万円 /㎡程度存在することから，本稿の推定効果には ± 10 万円 /㎡程度の不確実性が含まれる。

さらに，2020 年以降には実測値の下落が合成コントロールより大きいことが確認され，オフィス集積地における大規模再開発がコロナウイルスのパンデミック下での地価の下落を相対的に大きくした可能性がある。

これは大規模再開発が平時には土地・建物の資産価値を押し上げる一方，外生的ショック下では需要の偏りを通じて価格下落を増幅しうることを示唆する。

一方で，本稿の手法では，うめきた２期開発の効果と，2025 年日本国際博覧会 (大阪・関西万博) などの他の出来事による効果を厳密に分離することはできず，推定された効果はこれらの影響を含みうる。

また，事前期間における予測誤差の一部は，ドナー群の凸包制約に起因すると考えられ，合成コントロール法の発展手法を導入することで，事前適合の問題を緩和できる可能性がある。