



Title	日本における地価決定メカニズムに関する研究
Author(s)	吉岡, 孝昭
Citation	大阪大学, 2002, 博士論文
Version Type	
URL	<a href="https://hdl.handle.net/11094/43309">https://hdl.handle.net/11094/43309</a>
rights	
Note	著者からインターネット公開の許諾が得られていないため、論文の要旨のみを公開しています。全文のご利用をご希望の場合は、 <a href="https://www.library.osaka-u.ac.jp/thesis/#closed">https://www.library.osaka-u.ac.jp/thesis/#closed</a> 大阪大学の博士論文について

*The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA*

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

The University of Osaka

氏名	吉岡 孝昭
博士の専攻分野の名称	博士（国際公共政策）
学位記番号	第 17170 号
学位授与年月日	平成14年3月25日
学位授与の要件	学位規則第4条第1項該当 国際公共政策研究科比較公共政策専攻
学位論文名	日本における地価決定メカニズムに関する研究
論文審査委員	(主査) 教授 跡田 直澄  (副査) 教授 Colin Ross McKENZIE 教授 高阪 章

### 論文内容の要旨

日本の地価は、1990年頃まで、日本経済の高度成長と土地神話を反映して、全国的に高騰し、その後は、バブル崩壊、それに続く不況を反映して低落を続けていた。地価は実需だけでなく、期待を強く反映するマーケットであり、一端、オーバーシュートするとなかなかコントロール出来ず、今なお、実体経済に悪影響を及ぼしている。

このような、戦後日本の地価動向に対する見方としては、過去3回の上昇は、一時的な攢乱的上昇のため、経済理論では説明できないという意見と、マーケット・ファンダメンタルズ（土地が生む地代と利子率）によって説明可能であるという意見とが対立し、決着をみていない。また、従来、全国地価から1地点の地価に至るまでを、経済理論上、整合的に説明する研究が十分になされていなかった。

そこで、本論文では、戦後日本の地価は、マーケット・ファンダメンタルズをベースに説明可能であるか否か、また、全国地価から1地点の地価に至るまでを、経済理論上、整合的に説明できるか否かを実証分析に基づいて検証してみた。さらに、その分析結果を基に、実体経済のパフォーマンス向上にも寄与する今後の土地市場活性化の方策等、政策的インプリケーションを論じた。

論理展開としては、まず第1章で、戦後日本における地価変動と経済分析を展望した後、続く3つの章で、全国地価から1地点の地価に至るまで、マーケット・ファンダメンタルズによって説明できることを明らかにし、日本における土地価格決定メカニズムの解明を行った。具体的には、第2章で、単位根検定・共和分分析・誤差修正モデル等、非定常時系列分析手法を用いて、全国地価の長期時系列データを分析した。また、第3章で、都市を空間経済学的に捉えた多変量解析手法を用いて、地域別地価を分析した。さらに、第4章で、土地の属性を考慮したヘドニック・アプローチを用いて、地点別地価を分析した。検証の結果、地価は、急激な地価高騰期さえも、全国の地価から1地点の地価に至るまで、マーケット・ファンダメンタルズをベースとして、都市を空間経済学的に捉え、土地の属性を組み込むことで、経済理論的に説明出来ることを明らかにした。

その結果を踏まえた政策的インプリケーションとしては、地価は市場で決定されるのであるから、地価だけを金融政策でコントロールすることは正に愚策であり、金融政策運営上は、むしろ、地価の動きを物価の一つとして丹念にみていくべきである。また、土地市場の機能を高めるためには、不動産の証券化による小口資金を活用した需要喚起策や、高齢者の不動産活用としてのリバース・モーゲージ等インフラ整備も必要である。さらに、家計の持ち家選択行動を考慮するならば、家計のライフサイクルに応じたきめ細かな情報提供機能の向上を図る土地市場の活性化策と

して、現在、業者内に止まっている土地情報を、取引の安全性を担保したうえで、インターネット上に開示し、売買できるようなIT化の一層の促進策も必要である。

### 論文審査の結果の要旨

本論文は、日本の地価の変動が経済理論のフレームワークで説明可能か否かを実証的に分析したものである。

従来は、戦後3回発生した大幅な地価上昇はいずれも一時的擾乱であって、経済理論的な観点からは説明できないのではないかとされてきた。しかし、本論文では、全国平均地価については非定常時系列分析の手法を、地域別地価については空間経済学的モデルに多変量解析の手法を、さらに地点別地価についてはヘドニック・アプローチを適用し、いずれの検証においても地価の変動が土地市場のマーケット・ファンダメンタルズをベースとした経済理論のフレームワークで説明可能であることを明らかにした。

特に、都市間の多層的な空間構造をモデルに組み込んだ第3章の分析は、従来の都市間重力モデルによる地価分析を大きく発展させたものと位置づけられるものであり、その分析結果とともに高く評価できる。また、各地点の属性を考慮した第4章の分析も、バブル崩壊後の地価下落時のデータを用いた分析としては本邦初の試みであり、しかも膨大なデータ収集を伴う丹念な分析を試みた点で高く評価できる。

本論文は、地価が土地市場において合理的に決定してきたことを立証しようとしたものであり、土地問題ないしは地価政策を直接分析対象としたものではない。そのため、政策論としては若干物足りなさを感じるが、むしろ政策分析のための基礎研究としては非常に意味のある研究と評価できる。以上の点から、吉岡孝昭氏提出論文は、博士（国際公共政策）の基準を十分に満たしていると判定できる。