

<2022 年度出版助成>

◆上野賢一

『不動産の経済的価値に関する計量経済分析

—住宅の資産価値向上のための価格変動メカニズムの解明—』

住宅新報出版、2023 年

本書は、著者が日本不動産学会誌における4本の査読付論文を含め、明海大学にて博士号（不動産学）を取得した際の論文を基に執筆したものであり、更地、自用の建物及び敷地、区分所有建物及びその敷地、貸家及びその敷地の資産価値などに関して計量経済学的手法を用いた様々な分析を系統的に行った。この分析結果によって、不動産の価格は一様に決まるものではなく、財の種類あるいは地域によって、さらには年代の違いに応じて価格形成メカニズムが異なることを統計的に示した。

例えば、更地については、都市の中心地と住宅地価格の関係性に関する首都圏、近畿圏、地方4県を対象とした年代別の地価勾配曲線を観察することで、i) 固定金利下と変動金利下では、地価勾配曲線の動き方が異なること、ii) 2008年以降の首都圏では圏域の中心地に近いほど上下に変動するものの、周辺地ではあまり変化していないこと、iii) 2008年以降の近畿圏、地方4県では中心地から周辺地まで全体的に下落する傾向があることを見出した。

また、自用の建物及び敷地については、高齢者依存率と住宅地価格との関係性が、生産年齢人口が高い地域と低い地域との間で異なることを実証した。この結果、先行研究のように全国における高齢者依存率と住宅地価格の関係性を大都市圏の将来推計に用いると、大都市圏における将来の住宅地価格の下落率を過大に推計してしまう懸念を指摘した。

さらに、区分所有建物及びその敷地において、新築マンション価格は供給者が設定する価格であることに着目し、需要要素である在庫率が価格に影響を及ぼしたのは首都圏における1980年～1990年代前半の一部の時期であって、その後は影響を及ぼさなくなった。むしろ供給要素である建築費の変動が、価格に大きな影響を及ぼしてきたこと、加えて最近では用地取得費が価格に重要な影響を及ぼしていることを示した。

本書で明らかにしたエビデンスにより不動産価格の特質を踏まえることで、一見複雑に見える不動産市場を多角的に捉え豊かな住生活を送ることができる一助となることを期待している。

