



# 土地の経済分析－経済成長過程と土地－

青野, 勝広

---

(Degree)

博士 (経済学)

(Date of Degree)

1988-06-22

(Date of Publication)

2014-03-20

(Resource Type)

doctoral thesis

(Report Number)

乙1179

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/D2001179>

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。



氏名・(本籍)	あおのかつひろ (愛媛県)
学位の種類	経済学博士
学位記番号	経博ろ第67号
学位授与の要件	学位規則第5条第2項該当
学位授与の日付	昭和63年6月22日
学位論文題目	土地の経済分析——経済成長過程と土地——

審査委員	主査 教授 置塩信雄
	教授 大野喜久之輔 教授 山口三十四

### 論文内容の要旨

本論文は経済成長過程における住宅用地、生産用地の地代、地価がどのように決定されるかを論じ、土地に関する各種の課税が地代、地価に及ぼす影響を明らかにし、1960年代より1970年代前半の我国における地価高騰の検討、土地税制改革への提案を行なっている。論文は12の章と5つの補論で構成されている。

住宅用地の問題をとりあげる際、土地、土地用役に対する需要者は専ら労働者であるとし、土地供給者は地主で、生産用地の問題は捨象される(第1, 2, 3, 7, 8, 9章および3つの補論)。企業は利潤率最大を基準として行動し、実質賃金率は労働の完全雇用を保証する水準に決定され、社会の貯蓄はすべて自動的に新投資にむけられると想定する。労働者は賃金所得を貯蓄と支出に分割し、支出をさらに土地のための支出とその他の支出に分ける。その選択は対数線型の効用関数を最大ならしめるように行なわれる。地代(あるいは帰属地代)は土地の需給一致点できまる。地主は手に入れた地代、土地を販売した場合にはその代金を利子率(所与)で運用して貯蓄と支出を行なう。地価は裁定の結果、地代と地価の予想上昇額の和の現在価値(利子率で計算した)に等しい。

以上のようなモデルを用いて、生産水準、利潤率、実質賃金率、地代、地価の運動を分析し、労働者の貯蓄率が他階級のそれよりも小であり、また労働者の土地への選好度が著しく大でない場合には、成長率、利潤率、分配率、地代上昇率、地価上昇率が一定となる均衡径路に収束していくことを示す。この地代上昇率と地価上昇率はともに、労働供給増加率と技術進歩率の和から土地供給増加率を減じたものに等しいことが示される。

この分析をもとにして、土地保有税、未実現キャピタル・ゲイン税、地代税が均衡地価に及ぼす影響が検討される。これらの課税が行なわれる場合には、地価は裁定の結果、地代と地価予想上昇額の和から税を差引いたものの現在価値と等しくなる。それ故、これらの課税、税率上昇は均衡地価を低下させるが、地代や地価の均衡上昇率には影響を与えないことが結論される。地価引下げの効果は、地価上昇率が高いときには、未実現キャピタル・ゲイン税、土地保有税、地代税の順に大きい。

土地の供給については、土地の存在量は外生的に与えられるとしているが、それらのうちどれだけの部分が売りに出されるかは、予想地価、予想地代、利子率などに依存することを2期間分析で示し、土地の需要についても同様の分析を行なっている。そして、その結果を用いて、土地保有税が土地の需給、したがって、地価に及ぼす影響を示している。

生産用地の問題をとりあげる個処では、住宅用地の問題は捨象される（第4、5、6章および1つの補論）。企業は生産要素として労働、資本、土地を用い利潤率を最大ならしめるように生産要素比率を決定する。その際、生産関数としては労働、土地について、要素効率拡大的な技術進歩が存在すると前提されている。実質賃金率は労働の完全雇用点で、地代は土地の需給一致点で決定される。その他の想定は住宅用地の分析の場合と同様である。

以上のモデルを用いて、均衡径路への収束条件を検討し、地代および地価の均衡上昇率はともに、土地技術進歩率に等しいことが結論される。

この分析をもとにして、土地保有税、未実現キャピタル・ゲイン税、地代税が均衡地価に及ぼす影響を検討しているが、その結果は住宅用地の場合の結論とほとんど同じである。

また企業の土地需要に関しても、2期間分析を行い、その結果を用いて、土地保有税の土地需給、地価への影響を検討しているが、その結果はここでも住宅用地の場合と異ならない。

以上では、地価は裁定の結果、地代と地価の予想上昇額の和の現在価値に等しい場合について分析されているが、著者はまたこの両者に不均衡が存在する場合の地価の運動についても検討している（第10章）。その際、地価の予想上昇率については適応的予想形成が前提され、地価の運動については、地価が地代と地価の予想上昇額の和の現在価値より小（大）であれば地価は上昇（下落）すると想定されている。また地代は地価の増加関数とされている。

このモデルを用い、1960年代から1970年代前半の我国の都市近郊での状況を考えて、諸関数のパラメーターを与えると、地価上昇率の運動は不安定となると結論している。

また、このモデルにおいて、未実現キャピタル・ゲイン課税、土地保有税を強化すれば、諸関数のパラメーターに影響を与え、地価上昇率の運動を安定化させるように作用することを示している。

著者はまた第1～10章までのモデル分析に基づいて、昭和30年代と昭和40年代の地価騰貴の原因についての小宮隆太郎・岩田規久男説と新沢嘉芽統・華山謙説を検討している（第11章）。小宮・岩田説は地価騰貴の原因を生産用地については土地の限界生産力上昇、住宅用地については所得上昇による住宅用地への需要増による地代の上昇に求める。新沢・華山説は土地資産と他の代替

的資産の予想収益率の不均衡が持続していることが、需要をかきたて、供給を抑制して地価高騰を持続させたと主張する。著者は第10章の結果から、小宮・岩田が主張するように、土地と他の代替的資産の予想収益率の不均衡はただちに解消されるものではないとし、新沢・華山の提起した論点を評価する。だが、新沢・華山が土地と他の代替的資産の間の裁定の不安定性が生じる条件の分析を行なっていない、つねにそうであるかのように主張している点を批判している。このほか、スプロールの要因、地価上昇過程における持家指向の増大、持家比率の低下の要因についての小宮・村上泰亮・岩田の見解を批判的に検討している。

第12章では、土地税制改革の方向について見解を述べている。未実現キャピタル・ゲイン課税の導入には著しい困難のともなうことが予想されるので、土地保有税の機能をもつ土地固定資産税を強化し、土地評価額を時価の6割程度にすることを提案している。また、土地譲渡所得税の段階的引き上げを提案している。

最後に松山市における市街地価格の推移についての実証分析を行なっている（補論）。

### 論文審査の結果の要旨

本論文の貢献は主として次の点にある。

1. 経済理論における土地の分析は、その重要性にもかかわらず少数の人々によって行なわれるにとどまっているが、本論文は新古典派成長論、多期間選択理論に土地という要因を撮合し、理論的一貫性のある推論により、地代、地価の運動を分析し、いくつかの興味ある結論の導出に成功していること。

2. モデル分析に各種の土地に関する課税をとり入れ、課税が地代、地価に及ぼす効果を検討し、納得的な結論を導くことに成功していること。

3. 1960年代より1970年代前半までの日本経済における地価高騰を新古典派成長論的視角のみでなく、不均衡分析という視角からもとらえ、その意味で総合的な分析を行ない得ていること。

日本経済における土地の重要性からみて、この種の研究は貴重であり、その先鞭をつけている点で、この論文の貢献は大きいといえる。今後は土地の異質性、農工の部門分割、金融的側面の分析、法人税、相続税が地価に及ぼす効果を考察にとり入れるなど、その研究の一層の拡張が望まれる。

以上を総合して、審査委員は一致して、本論文の提出者が経済学博士の学位を与えられる資格をもつものと判定する。