

※報告番号 応 甲 第 号
不 乙

学位論文（論文博士）等審査結果報告書

不動産学研究科

学位論文審査委員会

主査（署名） 小松 宏明 副査（署名） 中川 雅之 副査（署名） 表 明 栄
副査（署名） 山本 卓

氏 名

上野 賢一

学位論文題目

不動産の経済的価値に関する計量経済分析
－住宅の資産価値の向上のための価格変動メカニズムの解明－

学位論文審査結果

合 ・ 否

学力の確認

合 ・ 否

学位論文審査及び学力の確認結果の要旨

本論文の独自性、新規性は、不動産の経済価値を本質的に決定づける不動産の種別及び類型に基づいて、市場データを用いて価格形成メカニズムを実証している点にある。具体的には、①更地、②自用の建物及びその敷地、③区分所有建物及びその敷地、④貸家及びその敷地の4つの不動産の種別及び類型のもとに、住宅資産価値の維持向上を図るために、地域の地域要因の一つである公共施設、公益的施設等の整備のあり方に対して、当該整備の効率性に資するVFMの視点から論じている。この点については、社会的貢献性も認められる。

本論文の具体的な内容は以下のとおりである。

第2章では、住宅地の更地を対象として、首都圏、近畿圏等の地価公示のデータを用いてヘドニック地価関数を推定し、1970年以降2016年までの「駅からの距離」と「下水道等ダミー」の地価への影響度を長期的に考察している。その結果、住宅の資産価値の維持向上を図るためには、駅の近隣地域における公共施設等の充実を図り、人口移動を促すことの必要性を提示している。

第3章では、自用の建物及びその敷地の価格を対象として、不動産取引価格情報を用いて少子高齢化の進展による影響を、ストック・フローアプローチのもとに定式化された固定効果モデルにより分析を行っている。分析の結果、生産年齢人口の多寡によって、高齢者依存率と住宅価格との関係に大きな違いがみられるという、先行研究では見出されていない新たな関係性を発見している。

第4章では、区分所有建物及びその敷地となる新築マンションの価格を対象として、1981年から2017年までの長期時系列データ（全国マンション市場動向）を用いて、2000年を境に構造変化が生じていることを指摘している。具体的には、固定効果モデルを推定し、供給者サイドからの考察が行われており、建築費の増加が価格に転嫁できていないこと、在庫率が高まり、供給量を抑制し調整していること等、新たな見解を提示している。

第5章では、貸家及びその敷地にみる空室発生リスクを、独自に実施したアンケート調査のデータをもとに重回帰分析を用いて考察している。その結果、大都市圏においては、駅から遠く、専用面積の広い賃貸住宅であるほど、空室継続期間が長期化する傾向にあり、放置空き家となるリスクについて言及している。

第6章では、PFI事業における計画時VFMと契約時VFMを対象として、箱モノ事業系施設、サービス事業系施設を比較し、その上でサービス事業系施設におけるVFMの計算方法の見直しの必要性、BOT方式における事業者のリスク負担に関する契約の是正の必要性を具体的に提示している。

第7章では、人口減少・高齢化の進展が予測される社会的要因のもとに、住宅の資産価値の維持・向上に向けて、公共施設等の適正配置を考慮したまちづくりという観点から、特に地方都市においては、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、コンパクトなまちづくりを進めることを提案している。

以上のとおり、本論文の内容は、独自性、新規性、社会的貢献性のいずれも充足しており、不動産学の今後の発展に資する研究の成果として評価することができる。

最終審査は2月4日（金）に主査と副査3名が出席して行われ、各種質問に対して適切に対応した。

以上の結果、上野賢一は博士（不動産学）の学位を得る資格があると認める。