

※報告番号 応 甲 第 号
不 乙

学位論文等審査結果報告書

研究科

学位論文審査委員会

主査 前川 俊一 印 副査 表、明榮 印 副査 齋藤 千尋 印
副査 宅間 文夫 印 副査 藤原 徹 印

学籍番号	88140002	氏名	麻 劍英
------	----------	----	------

学位論文題目	不動産の属性に対する価格と賃料の弾力性等の違いに関する研究
--------	-------------------------------

学位論文審査結果	<input checked="" type="checkbox"/> 否	最終試験結果	<input checked="" type="checkbox"/> 否
----------	---------------------------------------	--------	---------------------------------------

学位論文審査及び最終試験結果の要旨（1,500字程度）

最終審査は1月30日（月）に主査と副査4名が出席して行われた。

内容はJ-REITのデータを使って、不動産の属性に対する価格と賃料の弾力性又は変化率の違いについて用途別（オフィス、住宅および商業用不動産）に分析し、さらに不動産の属性のJ-REITのポートフォリオに対する影響も検討したものであり、5章立てとなっている。

第1章は背景目的等を論じ、第2章において第3章で議論する不動産の属性に対する価格と賃料の弾力性の差が不動産の属性によって異なるかに関して理論モデルにより明確にした上で、それに基づき理論的な仮説を設定した。また、第4章で議論する不動産の属性がポートフォリオに与える影響に関する分析を行うための理論モデルを提示した。

第3章においてオフィス、住宅、商業不動産の価格と賃料のヘドニック分析を行い、不動産の属性に対する価格と賃料の弾力性の違いを分析してその差の検定を行った。その分析に基づき時間によって変化する建物属性、地域属性、時間属性など将来の不確実性、キャピタルゲイン期待に影響を与えやすい属性に対する価格と賃料の弾力性の違いが大きいことを明らかにした。これにより理論的な仮説が正しいことが検証できた。また、結果として求められる利回りの分析を行い弾力性の差の検定の結果との関連の検討も行った。

第4章において第3章の分析結果を用いながら、理論モデルに従って不動産の属性がポートフォリオに与える影響についてJ-REITごとに検討して、J-REITによって不動産の属性がポートフォリオに与える影響が異なることを明らかにした。その影響の違いについてクラスター分析の手法を用いてJ-REITを分類し、J-REITの用途、規模等により影響が異なることを明らかにした。

第5章でまとめと今後の課題を示した。本論文において、不動産の賃料と価格への不動産の属性の影響の違いを分析することを通じて、不動産のリスクとキャピタルゲイン期待と不動産の属性の関連を分析することができた。また、不動産のポートフォリオの検討においても各不動産の属性にも着目することの重要性も提示している。

今後の課題としては、①J-REITデータを用いたので保有不動産の地域が集中する、スポンサーとの取引が多い、運営戦略が他の不動産会社と異なるなどサンプルセクションバイアスあり、その点の検討をすること、②J-REITの保有物件はオフィス、住宅、商業用不動産以外の用途の物件数が少なく分析ができないことからポートフォリオの分析をする際これら用途の分析を補充することが必要であること、などがある。

説明後の質疑が行われ質問等に適切に対応した。特に修正すべき点として①不動産ポートフォリオと不動産の属性のポートフォリオなど言葉の定義を正確に記述する、②データ、数式の説明が不十分の箇所がある、③本研究の社会的意義を明確に書くべきである、などが指摘されこれらについて適切に修正を行った。

以上の結果、麻劍英は博士（不動産学）の学位を得る資格があると認める。