

不動産の「国際化」と経済学

明海大学 不動産学部 准教授 藤原 徹

冒頭から宣伝じみて恐縮だが、今年1月に『都市経済学 第2版』を上梓した。そのご縁で本稿の執筆依頼を頂戴した。本稿ではそこには盛り込まれていない話で、かつ土地に関係が深く、経済学の面白さが伝わるようにという趣旨で、「土地を輸入する方法」についてお話をさせていただくことにしたい。リオデジャネイロ・オリンピックが終わり、いよいよ東京 2020 が迫りつつある今、不動産についても世界に目を向けてみたい。

土地を輸入する方法

労働力が豊富にある A 国と、広大な土地を持つ B 国があるとする。労働力を多く必要とする（労働集約的な）生産物として衣料を、土地を多く必要とする（土地集約的な）生産物として食料を考える。生産技術のレベルは両国で同等であるとする。

A 国と B 国の間で貿易がなされると、何が起きるだろうか。

A 国は、労働力が豊富にあるので、賃金率が地代に比べて割安であり、労働集約的な衣料をより安価に生産できる。つまり A 国は衣料の生産に比較優位を持つ。同様の議論から、B 国は食料の生産に比較優位を持つ。したがって、両国間で自由貿易がなされれば、A 国は衣料を輸出して食料を輸入することになる。

D.リカードは相対的な生産費用の格差が自由貿易の利益をもたらすことを唱えた（比較生産費説）が、ここでご紹介しているヘクシャー＝オリーンのモデルによれば、技術レベルに差がなくても、労働力や土地、資本といった生産要素の初期賦存比率の差によって比較優位が生じることになる。

自由貿易によって A 国から衣料が輸出され、A 国に食料が輸入されると、A 国での生産に変化が起きる。すなわち衣料の生産が増え、食料の生産が減少する。また、それに伴って生産要素需要に変化が起きる。つまり、労働力に対する需要が増加し、土地に対する需要が減少する。したがって、自由貿易が行われると、割安であった A 国内での賃金率は上昇し、（割高であった）地代は下落していく。

言うまでもなく、土地そのものは移動できない。また、労働力もここでは移動しないとしている。しかし、仮に土地も労働力も移動可能であるとする、A 国は相対的に豊富な労働力を輸出し、相対的に希少な土地を輸入することになる。このとき、A 国の労働力は国内だけではなく海外にも需要され、A 国内での賃金率は上昇する。同様に、土地は A 国内だけでなく、海外からも供給され、A 国内での地代は下落する。

以上の議論から、A 国が食料を輸入することは、直接的には輸入できない土地という生産要素を間接的に輸入するのと同じ効果をもっている。同様に、B 国が衣料を輸入することは、B 国が労働力を輸入することと同じ効果を持つ。

自由貿易によって財が交換されることで、移動不可能な生産要素が間接的に交換され、2 国間で財

の価格だけでなく生産要素価格も均等化していく。このことは要素価格均等化定理と呼ばれている。もちろん、現実の世界では、多国間で膨大な種類の財・サービスがやり取りされているし、生産技術水準も異なる。また輸送費用も無視できない。したがって、要素価格が完全に均等化することは考えづらいが、ここでご紹介した考え方は重要な意味を持つであろう。

不動産の「国際化」と経済学

不動産の「国際化」というと、REITの登場によって、海外の不動産への投資が格段に容易になったことや、TPP交渉は不動産にどのような影響があるのか¹、といったことがまずは思い浮かぶ。しかし、上の議論を踏まえると、そういったことより遥か以前から、土地が貴重な資源であるわが国は、農産物をはじめとした土地集約的な財を輸入することで土地を間接的に輸入し、不動産は国際化していたと考えることもできる。

経済学に関して言えば、都市経済学は従前から貿易理論とは密接な係わりをもってきた。伝統的な貿易理論における比較優位の理論は、都市の形成要因に関する議論へと応用されてきたし、Krugman(1980)をはじめとする新貿易理論は、新しい経済地理学(New Economic Geography)という新しい研究分野を生み出した²。

貿易理論はその後も進展し、同業種であっても輸出を行う企業とそうでない企業とが共存している現実の世界を理論的に鮮やかに描出した Melitz(2003)を嚆矢とする、企業の生産性の差異を明示的に考慮した一連の研究は、「新々貿易理論」と呼ばれる。新々貿易理論から都市や不動産に関してどのような知見が生み出されていくか、目が離せない。

参考文献

Krugman, P. R. (1980), "Scale Economies, Product Differentiation, and the Pattern of Trade," *The American Economic Review*, Vol. 70, No. 5, pp. 950-959.

M. J. Melitz. (2003), "The Impact of Trade on Intra-Industry Reallocations and Aggregate Industry Productivity," *Econometrica* Vol. 71, No. 6, pp. 1695-1725.

一般財団法人 土地総合研究所、「リサーチ・メモ」各号 (URL : <http://www.lij.jp/news/>)

佐藤泰裕・田淵隆俊・山本和博 (2011)、『空間経済学』、有斐閣。

¹ この点については、土地総合研究所リサーチ・メモ、「TPPの農業、不動産への影響」、「TPP協定案における不動産の扱い」等を参照されたい。

² 佐藤・田淵・山本 (2011) は、新しい経済地理学や空間経済学についての優れたテキストである。