

## 【論文選】

# 不動産経済学の特異性について

山 邊 俊 明

### 1. はじめに

不動産の取引を分析対象とする「不動産経済学」が一般の経済学と同じ意味で成立可能であるか否かは、必ずしも自明ではない。一般の財に比較して、不動産は、相互間の異質性が極めて強く、そのため集計量を用いる分析に馴染みにくく、かつその取引の頻度が非常に限定されているからである。

例えば、「地価」が下落していると言われている。この時、他の財と同じ意味で、地価を土地の「価格」として捉えてよいかということについては、一考を要する。

例えば、「きゅうり」と比較してみよう。きゅうりは、全国どこでも同質と考えてよいであろう。そして、年間を通じて取引されているから、その価格の動向は、明確に捉えられる。これに対して、ある土地Aが例えば、毎月売買されるという状況は、まず発生しないであろうから、時系列的に見て、「取引価格」の変動は、顕現化しない。ある時点における土地Aの価格は、鑑定評価によることとなる。従って、人為的な「評価」によらざるを得ない土地Aの価格は、きゅうりの価格とは、根本的にその意味を異にするのである。これに応じて、「地価」をその分析対象の一つとする不動産経済学は、一般的な経済学とは性格を異にするのである。

本稿では、こうした背景を踏まえ、不動産経済学に係るイメージを少しでも鮮明にするために必要な事項を検討することとしたい。

### 2. 市場のセグメントへの分割

例えば、東京都区部において「新築マンション市場」なる概念が成立するとすれば、それは、いくつもの「セグメント」を合成することにより、出来上がっているものと考えられる。例えば、或る私鉄の駅から徒歩10分圏内で販売されている、グレードをほぼ同じくするマンションの集合の要素は、近似的にこれを同質の財とみなすことが許されよう。このセグメントは、「同質」な財（マンション）から成り立っており、かつ、需要者及び供給者が明瞭に識別されるから、明らかに需要関数及び供給関数が存在している。従って、

この需給関係によって、販売戸数及び成約価格は、一意に決定されるのであって、一般の市場と異なるところはない。

こうしたセグメントの数は、その「同質性」をどこまで厳密に考えるかによって大きく異なるが、一つの水準を設定すれば、その個数が定まる。これを  $n$  としよう。即ち、区部の新築マンション市場は、互いに質が異なり、それぞれは、「同質な」  $n$  個のセグメントを合成することによって得られる。逆に言えば、区部のマンション市場全体は、 $n$  個のセグメントに分解出来る。この時、各セグメント毎に、それぞれ  $n$  個の需要関数 ( $D_i(P)$ ) 及び供給関数 ( $S_i(P)$ ) が存在している。(しかしながら、こうした枠組みの設定は、あくまでも概念的なものであって、現状では、セグメントに関するデータの利用可能性は、小さいと言って良いであろう。セグメントの分析が困難であるため、市場全体を分析せざるを得ないのである)。これらの関数を足しあげて、「総需要関数」 ( $D(P)$ ) 及び「総供給関数」 ( $S(P)$ ) なるものを定義する。

$$D(P) \equiv \sum_{i=1}^n D_i(P) \quad , \quad S(P) \equiv \sum_{i=1}^n S_i$$

### 3. セグメントと全体市場との関係

#### (1) セグメントから市場への上向

以下では、各セグメントにおける需給均衡と全体市場における総需要関数との関係进行分析する。議論を単純化するために、全体市場が2個 ( $i=1,2$ ) のセグメントから構成されているとしよう。

この時、

$$D_1 = D_1(P) \quad , \quad D_2 = D_2(P)$$

と表わし、

$$\begin{aligned} D &\equiv D_1 + D_2 \\ &= D_1(P) + D_2(P) \end{aligned}$$

と定義する。 $D$  は、総需要関数である。

今、セグメント1及び2において、均衡価格がそれぞれ  $P_1, P_2$  かつ  $P_1 \leq P_2$  であるとする。この時、

$$\begin{aligned} D(P_1) &\equiv D_1(P_1) + D_2(P_1) \\ &\geq D_1(P_1) + D_2(P_2) \end{aligned}$$

かつ

$$\begin{aligned} D(P_2) &\equiv D_1(P_2) + D_2(P_2) \\ &\leq D_1(P_1) + D_2(P_2) \end{aligned}$$

であるから、

$$D(P_2) \leq D_1(P_1) + D_2(P_2) \leq D(P_1)$$

が得られる。このことは、セグメント1及び2における成約量の和、即ち、市場全体における成約量は、価格がそれぞれ $P_2, P_1$ である時に総需要関数がとる値の中間にあることを示している。

$D_1(P), D_2(P)$ が連続関数であると仮定すれば、その和である $D(P)$ も連続関数であるから、中間値の定理により、

$$P_1 \leq P^0 \leq P_2$$

かつ

$$D(P^0) = D_1(P_1) + D_2(P_2)$$

なる価格 $P^0$ が存在する。

従って、各セグメントにおいて均衡が成立していれば、総需要関数によって、市場全体における成約量 ( $D(P^0)$ ) 及び各セグメントにおける均衡価格の一種の平均値 ( $(P^0)$ 、これを「平均価格」と呼ぶ) が得られる。

各セグメントにおける変化は、セグメントを観察していれば、把握可能である (もちろん、データの制約により、万全とは言えないが)。それが同じ方向であれば、総需要関数による成約量及び平均価格も同一方向に変化する。互いに逆方向の変化であれば、総需要関数による成約量及び平均価格の変化は、相殺されたものとなる。

#### (2) 市場からセグメントへの下向

これとは逆に、市場全体における変動から出発して、これが各セグメントにおけるどのような変動の合成によっているのかということをはっきりと明らかにするためには、全体市場において成立している総需要関数及び総供給関数に関する情報だけでは、全く不十分である。

#### 4. 終りに

上で述べた問題は、各セグメントにおける需要関数及び供給関数 ( $D_i(P), S_i(P)$ ) が現実には、具体的に把握されて初めて明らかとなるであろう。即ち、セグメントを対象とした、よりミクロな分析が必要不可欠なのではないか。

今後、不動産市場に係る経済分析を進める上において、こうした分析は、セグメントに係るデータベースの整備と合わせて、力を注ぐべき分野であると言えよう。かつ、この二つは、車の両輪なのである。

[やまべとしあき]  
[土地総合研究所理事調査部長]