

審査の結果の要旨

論文提出者氏名 實 清隆

土地利用と地価との間に密接な関係があることは広く知られており、特に都市的土地利用において両者の関係はきわめて重要である。しかし土地利用と地価との関係は複雑であり、その解明は理論的にも経験的にもきわめて困難であるとされてきた。本論文は、土地利用と地価との関係を解明するための独自の分析方法を提示し、現実の事例に適用することによって、この困難な課題に挑戦したものである。

本論文は8章から成る。まず第1章で土地利用に関する従来の研究を一般的にレビューした上で、第2章で特に土地利用変動と地価との関係に関する既存研究を論じることによって、両者の関係に関する研究の重要性と諸課題を整理した。

第3章は、本論文の核心部分であり、土地利用変動を異なる土地利用の競合の結果としてとらえ、これを地代負担力によって解明する独自の手法を提示した。すなわち、当該土地利用による収益に基づいて地代負担力を算出し、これを「実質地価」と名付け、異なる土地利用間の実質地価の相互比較及び現実の「実勢地価」との比較によって、土地利用の変動を説明出来るとした。特にこの手法の特徴としては、第1に、従来からの地代・地価に関する理論との整合性を保ちつつも、実際の都市を対象とした実証研究において入手可能なデータを前提としていること、そして第2に、企業的活動による収益の適用が困難であるとされていた住宅としての土地利用についても、純益・超過利潤に代わるものとして貯蓄の指標を導入することによって、土地利用変動を包括的に解明する道を開いたことであり、いずれも現実の適用可能性の観点から高く評価することが出来る。

第4章以下は、第3章で提示した手法に基づく実証的事例研究の成果である。すなわち第4章では地方都市の事例として富山市、第5章では広域中心都市の事例として札幌都市圏、第6章では大都市圏の事例として大阪大都市圏を取り上げ、いずれの場合にもこの手法が基本的に適用出来ることを示した。そして第7章で日本各地の多くの都市における「実質地価」と「実勢地価」の比較を中心にして、土地利用変動の動向を整理するとともに、第8章では外国の都市の事例を取り上げることによって、この手法の一般的な有効性を示した。

以上のように、本論文は、土地利用変動と地価との関係を解明するための独自の手法を開発し、現実の事例に適用することによってその有効性を示したものであり、貴重な学術的知見を提供した研究として、高く評価することができる。したがって、本審査委員会は博士(学術)の学位を授与するにふさわしいものと認定する。