

三菱総合研究所 正員 ○長澤光太郎
 東京大学工学部 正員 中村 英夫
 東京大学工学部 正員 宮本 和明

1. はじめに 鉄道や道路の建設に代表される社会資本の整備は地域の土地条件を向上させ、結果として地域の土地価格を上昇させる効果を持つ。このため当該地域の土地所有者が劣せずして開発利得を吸収してしまいが長く指摘されてきた。公共投資を考える上でこの開発利得問題を避けて通ることはできないが、その実情を把握するためのデータは現在まで著しく不足していると言わざるを得ない。本研究は鉄道新線におけるキャピタルゲイン（以下C.G.と略記）の発生・吸収現象に関する実証的な分析の試みであり、主として開発利得の帰属先についての基礎的な資料を作成することを目的としている。C.G.とは一般に資産価値の上昇分を指すことばであるが、本稿では土地資産のみを対象としている。また本研究の内容は土地資産の価値変化によって公共投資の効果を測定しようとする考え方に対して、その方法の実施可能性を示す基礎的資料ともなっている。

2. 対象地域の選定 本研究の対象地域としては田園都市線つそみ野駅周辺と武蔵野線市川大野駅周辺の二つを選定した。その理由はまず両者ともに比較的新しい路線であること、次に民営鉄道と公営鉄道とではC.G.の発生・吸収現象に相異があると仮定したことによる。それは、民間企業による鉄道建設には同一企業集団による沿線の宅地開発事業を伴うのが通例であるのに対し、公営鉄道の場合は沿線開発の主体が鉄道建設の主体と異なるからである。なお本来ならば対象路線全体について調査・分析を行なうのが望ましいが、時間等の制約から今回は一路線につき一地域を代表させるパイロット調査とした。

3. 分析方法の概要 分析の概略は図1に示す通りである。以下、図に従って簡単な説明を付す。

(1)土地取引過程の分析 まず最初に対象地域内における詳細な土地取引事例の収集を行なった。この結果を整理して地域内の土地取引関係主体を ①旧来の土地所有者 ②デベロッパー ③公共体 ④宅地需要者 の4者に分け、各主体間で行なわれた土地所有権移動をいくつかの代表的なパターンとして把握した。発生したC.G.は以上4者のいずれかに帰属することになる。対象とした二つの地域ではともに鉄道建設に並行して大規模な土地区画整理事業が実施されており、これがC.G.の発生・吸収現象において重要な位置を占めている。図2に示したのは旧来の土地所有者の土地がデベロッパーによって買収されるケースと土地区画整理事業によって所有権の移動するケースであり、双方とも対象二地域に共通して見出された。

(2)土地価格変動の把握 土地取引過程の分析と同時に対象地域内の土地価格変動を把握した。データとしては売買価格を用いている。売買価格の資料としての欠点は同一地点における地価の経年変化を見ることができない点にある。従ってここでは収集した売買地価の資料から対象地域内に数段階の価格帯を設定し、各価格帯内で地価は均一であると仮定している。また、各価格帯における年度別土地価格は、その年の1月から12月までの間に当該価格帯内で売買された土地の平均価格として定めた。土地価格はきわめて多様な要素から形成されるため原データから純粋に鉄道建設の影響による部分を抽出する必要がある。抽出方法に関してはまだ検討の余地が残

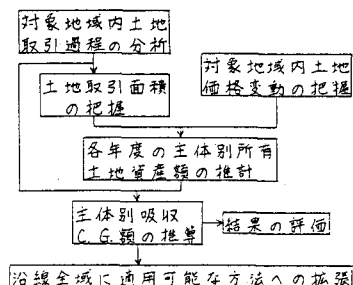


図1. 分析方法の概要

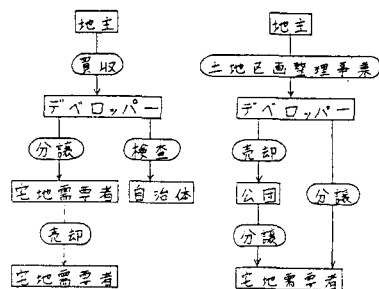


図2. 土地所有権の移動パターン(例)

されているが、本研究では日本不動産研究所の「全国市街地価格指数」を用いてデフレートを行なうことにした。こうして得られた土地価格データは対象地域における土地価格の、全国の平均的な市街地価格に対する相対的な変動を表わすものとなっている。

(3)主体別所有土地面積変化の推算 (1)の定性的な分析では土地取引関係主体を4種に分けて考えたが、次にこの4主体が各々所有する土地の位置及び面積の経年変化を明らかにした。ただしここでも資料収集上の制約から一部はいくつかの仮定を設けた上で推算とせざるを得なかった。

(4)主体別土地売却収入及び所有土地資産の変化の推算
以上の結果をもとにして主体別の土地売却による貨幣収入及び所有土地資産額の変化を推算した。主体別の土地売却による貨幣収入は当該年度内にある主体が売却した土地面積にその土地の属する価格帯の売却時点価格を乗じて求められる。また主体別の所有土地資産額は推算時点における各主体の所有土地面積にその土地の属する価格帯の推算時点価格を乗じて得られる。推算結果の一例としてつきみ野地域におけるデベロッパーのケースを図3に示す。C.G.は資産価値の値上がり益と定義されるため土地の購入時と売却時における価格差が問題である。旧来の沿線土地所有者の場合には所有地の取得費用がゼロであるとしたため土地売却収入はそのまま実現したC.G.の量を表わすが、デベロッパーの場合には土地売却による貨幣収入から当該土地の取得費用を減じて実現したC.G.の量を算出した。なお、この場合、土地価格はすべて昭和30年価格に統一している。

(5)主体別吸収C.G.の分析 各主体の吸収C.G.はその主体の土地売却によって得た貨幣収入の累積額(実現したC.G.)と推算時点現在における所有土地資産額(未実現のC.G.)との和として求められる。図3にはその関係を表わすため「吸収C.G.」を示す曲線(実線)を記入した。推算結果の例としてつきみ野地域のケースを図4に示す。主体別吸収C.G.の変動とこの図から見る限り、一般に問題となる旧来の土地所有者及びデベロッパーによる開発利得吸収は鉄道開通に前後して比較早い時期に顕著であることが分かる。これは主に貨幣収入の形をとっている。一方、宅地需要者は貨幣収入こそほとんどないが所有土地面積の増加及び地域の土地価格上昇によって土地資産の形でC.G.の吸収額を伸ばしている。

(6)対象二地域の比較と評価 昭和57年現在における両地域の単位面積(100ha)当り主体別吸収C.G.額の推算結果を表1に示す。この表から、つきみ野地域にはC.G.の帰属先に關して特に偏りが認められないのに対して市川大野地域では昭和57年度に起こった地価低落の影響で宅地需要者が損失を受けておりC.G.の配分は歪んでいるとみることができる。またこのC.G.発生総量に見られる相異は、投資効果の優劣を示すものと考えられる。

4. 今後の課題 以上試みた方法を路線全域の影響圏に適用すればその交通整備に伴うC.G.の総量を推測することが可能であり、またそれは交通改善の効果の測定指標としても用いうるはずであろう。その場合、当面は土地取引事例をさらに収集分析してC.G.発生過程やその量を一層明らかにし、同時に他の要因による地価変動の除去等定量化分析においてより納得しうる方法を見出すことなどが必要と考える。なお、本研究はトヨタ財団研究助成金によるものであることを記し、謝意を表す次第である。 1) 中村英夫・公共投資とその効果の測定、土木学会誌1983.1

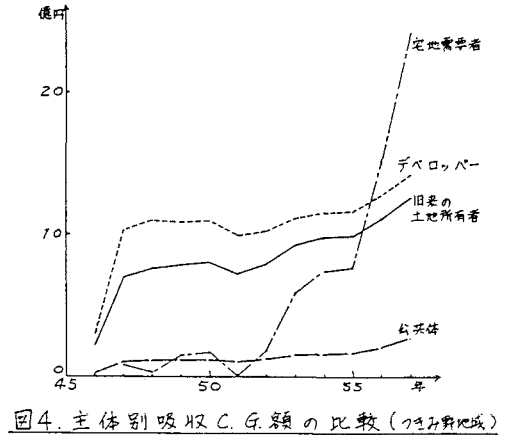
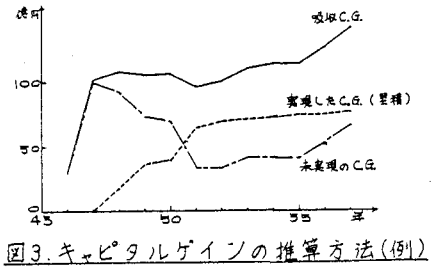


表1. 昭和57年までの主体別吸収C.G.額 (100ha当り・単位億円・昭和57年価格)

対象地域	発生総額	帰属先別吸収額			
		旧来の地主	デベロッパー	公営体	宅地需要者
つきみ野	1,836	434	490	92	820
市川大野	1,311	726	558	57	▲31