

# 都市経済 A1:田淵

池上慧

2017 年 11 月 14 日

## 1 語彙集

### 1.1 都市 (1,2,3 章)

#### 1 章の内容

- 人口集中地区 (DID)  
人口密度 4000 人の地域が連続して人口 5000 人以上になるまで合わせた区域のこと
- エッジシティ  
都心の地価上昇に対応して、通勤費用や住宅費用の軽減のために、必ずしも都心になくてもならないわけではなくオフィス機能を周辺に分散させた結果組織化が進んだと新周囲の都市群
- パエリンクの都市発展プロセス
- ランクサイズルール  
都市の人口規模と、その人口規模順に並べたときのランクをかけると常に同じような値となる。(べき法則)

#### 2 章の内容

- 空間の不均一性 (第 1 の自然/第 2 の自然)  
都市への集中が進む要因の一つ。所与である天然資源や生産要素が空間上に不均一に存在するため、各地域で適した産業が発展することになる。河川や土地の肥沃度などの純粋な自然要因は第 1 の自然と呼ばれ、農作物やその加工製品の産業集積に影響する。また交通インフラや歴史的な観光資源などの人間が作った生活環境を第 2 の自然と呼び、これらも同様に産業の集積を起こす。港湾などの交通の要所を持つ都市は第 1 の自然に恵まれ人が集積し、それが第 2 の自然を整備した結果現在まで大都市であり続けているケースが多い。繁華街なども乗り換えの多い駅で発展するケースが多いが、これは大 2 の自然が産業を集積させた例である。
- ロックイン効果 (歴史的要因)  
土地には所有権が残るので、過去に発展した都市は何らかの環境変化後もそのまま発展し続けることが多い。これをロックイン効果と呼ぶ。例えば戦後の復興においてかつて栄えた地域から順に再度都市化が進行した。
- 規模の経済  
1 社についての話。ある企業が収穫逡増の技術を用いることで独占的にその財を生産することになり、合併や吸収を通して企業規模とともに都市規模も大きくなる。(しかし財の需要にも限度があるため、この力だけでは大都市には成長しない。)
- 範囲の経済  
1 社についての話。規模の経済とは違い、複数財の生産に関して共通費用が存在する場合に一社が複数の財を生産することで一つの財に特化するよりも費用を節約でき、利潤を拡大できる現象を指す。例えば、鉄道会社が貨物輸送を担うのはレールや車両といった共通費用が存在するからである。
- 集積の経済  
現代の大都市は多様な企業の集積が起こっている。その要因として、以下の二つで構成される集積の経済という外部性の存在をあげる。
  - － 地域特化の経済

特定地域に同一産業の企業が集中して立地することでバラバラに立地するよりも産業全体での生産額が増える現象のことである。小規模な地場産業の集積によくみられる。しかし 1 財への依存は都市の長期的発展を妨げるため、よくて中規模都市ぐらいで止まってしまう。

#### － 都市化の経済

多様な産業が集積することで相互交流が起こり、都市全体の経済活動の水準が上昇する現象を指す。現代の大規模都市の成立にはこの効果が少なからず作用していることが想定される。

#### ● 空間不可能性定理

輸送費が 0 でない時、収穫一定もしくは収穫逓減を仮定すると、競争均衡は存在せず、自給自足の経済が各地で営まれるだけである。すなわち交易は発生せず集積も起こらないとする定理

#### ● 土地集積の要因

##### － sharing

同業者の集積は情報共有や原料輸送の同時発注などで便益をもたらす。また集積すれば取引費用や輸送費の削減で生産工程における分業がより進むことになり、結果として垂直的分業による効率的なネットワークが構成される。

##### － matching

大都市では労働市場が巨大であるので、企業としては労働力の確保が容易に行えることになる。また消費者が集積していることは多様な財やサービスへの需要が存在することを意味し、企業としても自社とマッチする消費者を確保できる可能性が高くなるため生産を行いやすい。さらに、購買は複数材について同時に行われるため、小売業の集積も起こる。

##### － learning

知識集約型の産業をはじめとして、企業活動におけるノウハウや技術知識は対面の関係性の中で拡散する。この時、ファッションやアート、ハイテク産業などの集積する地域ではそこでの知識拡散によって数多くのプロダクトが派生した企業が立ち上がるというプロセスが踏まれる。さらにそういった企業間で熟練労働者の転職などが盛んに行われることで一層知識のスピルオーバーが加速する。このように密な関係性にある企業軍は熾烈な競争の中で収益性を急上昇させ、結果として産業全体の規模が大きくなる。それがまた人を呼び込み新たな知識を生む。こういった正のスパイラルは産業を集積させる。

### 3 章の内容

#### ● 最適都市規模

一人あたり所得は都市規模に対して上に凸、一人あたり支出は都市規模に対して下に凸。前者は集積の経済が働くために都市規模の小さい時は生産性が急上昇し、ある程度大きくなるとその効果が逓減するため。後者は都市規模が小さい時は、産業の固定費用などを書く人で分担するので一人あたりコストが減少するが、ある程度大きくなると長時間通勤や大気汚染などによる外部不経済が増大するために一人あたりコストが上昇するからである。これにより一人あたりの効用は都市規模に対して上に凸な関数となるので、最大となる都市規模が唯一存在する。

## 1.2 土地 (7,8 章)

### 7 章の内容

#### ● 60 年代前半の地価高騰

3 度ある地価上昇期で最も上昇率が大きかった。高度経済成長期にあたり、コンビナートなどの大規模工業施設が建設されていく中で工業用地の地価が上昇、それを受けて住宅用地や商業用地の需要も膨れ上がりのちの地価神話を形作るほどの地価上昇が観察された。

#### ● 70 年代前半の地価高騰

列島改造ブームで地方も巻き込んで大都市への人口移動が活発化した。所得の上昇も背景に膨れあがった住宅需要を満たすために都市周辺部の開発が行われ住宅用地の地価が上昇し、それを受けて全体としても地価の上昇が観察された。1975 年ごろからの GDP 成長率鈍化を反映して徐々に落ち着いて行った。

- 80 年代後半の地価高騰

金融自由化の中で世界金融の中心となった東京都心にオフィスビルが乱立。商業地の地価上昇をもたらす。これが周辺部の住宅用地へと波及し、全国的に地価上昇が観察された。バブル崩壊後地価は下落続きだが、2006 年に底を打ち上昇傾向にある。しかし全国的な動きではなく、地価においても地域格差が広がっている。

- 地価高騰の弊害

- － 土地の供給不足

値上がり期待による供給不足。これにより長時間出勤が必要な郊外に居住する労働者が増加し、また居住スペースの狭さも相まって労働者の勤労意欲を減退させた。

- － 社会資本整備の妨げ

道路や公共施設などの建設に際して地価が高すぎて最適な水準の投資が行われない。

- － 所得格差の拡大

地価変動が激しいと投機目的の土地購入が行われる。キャピタルゲインは運なので個人間の所得格差をもたらす。

- 土地の低度利用

- － 資産目的の保有

投機の対象とされる。また土地所有は税制上優遇されるため、わざと遊休地とされることもある。

- － 建物の不可逆性

一回建物を建ててしまうと、以降の建て替えには相当の費用がかかる。周囲の環境の変化に合わせて需要に最適化した利用目的の施設を作るためにはある程度様子見る期間が必要である。

- － 借地法

旧来の借地法、借家法の下では地主は一旦貸しに出すと権利が複雑化し容易に売却できなくなるので、現金化する必要が生じるまで歌詞もせず売りもしないでいることが多かった。借地借家法は従来の借地方では期限がなかった借地権に期限をつけることで賃貸市場の活発化を目的に作られた法律である。

- 土地の性質

- － 超耐久財

減少も減耗もしない耐久財。土地の供給量は既に決定されているという意味で完全に弾力的なので、地価水準は需要サイドの要因だけで決まるという特性がある。

- － 移動不可能性

移動できないがゆえに周囲の環境や土地自体の性質には異質性が存在し、客観的な値付けは難しい。円滑な取引のためには不動産鑑定士による値付けが必須である。

- － 生産要素

最終消費財ではないということ。土地需要は生産活動に対する派生需要であると言える。

- － 地価、地代、帰属地代

土地自体の価格としての地価、一定期間提供されるサービスに対しての価格である地代の二つの価格を持つ。また所有者と利用者が同じである時は帰属地代と言われる。

- 土地市場の性質株などと比べて土地市場の流動性は極めて低い。その要因として以下の 3 つがある。

- － 土地取引費用

登記費用などの額が大きな費用があり、これはサunkコストであるため、市場への参入が完全に自由ではない。

- － 価格付けの困難性

先にも述べた通り異質性により客観的に価格付けするのが難しい。

- － 土地保有のインセンティブ

弱者保護の目的で土地保有に関する税は優遇されている。その結果、土地という形での資産保有が行われ手放すインセンティブがないことになる。また投機目的の保有も多い。

- バブルの発生条件

耐久性、希少性、共通の確信（価格上昇への確信）が必要。バブル期の土地はこの条件を満たしていた。

- 一物四価以下は大きく乖離する。これは社会的弱者が土地を手放すことのないように相続税や固定資産税の算出に用いる表kがくを低く設定する行政側の配慮によるものである。しかしこれは様々な問題を起こしたため、今は相続税路線価を公示価格の8割、固定資産税評価がくを7割に近づけることとされた。
  - － 実勢価格 取引が成立する価格。しかし流動性が低いのでこれだけでは不十分。
  - － 公示価格 全国2万地点について不動産鑑定士による鑑定価格が公示される。
  - － 相続税路線価 相続税や贈与税の算出に用いられるもの。
  - － 固定資産税評価額 固定資産税の算出に用いられるもの。
- 土地保有税
 

毎年払う。固定資産税、都市計画税、特別土地保有税などを含む。固定資産税は面している道路に沿って地価が決められる路線価方式が採用される。住宅地や農地については優遇があり、特に市街化区域の農地については生産緑地という特例が設けられ、相続税の面でも優遇がなされている。これにより固定資産税の評価額は実勢価格よりも大幅に低い。都市計画税は都市計画や区画整理に用いるための目的税。上限税率は0.3。特別土地保有税は法人の土地所得や留保需要が対象で2003年度以降は課税されていない。
- 土地譲渡所得税
 

土地を売却した時のキャピタルゲインに関して課税される。売却額から経費を差し引いた譲渡所得が課税対象。保有期間に応じて長期、短期があり、投機目的の売買を抑制するために短期の譲渡所得に対する税率が高く設定されている。
- 相続税
 

相続税の評価基準は路線価で実勢価格よりも低く評価されている。これにより土地保有は他の資産よりも有利であり、相続税対策としての土地保有が行われ地価上昇の要因となっている。
- 土地所得税
 

土地の所得に関して課税される。固定資産税評価額が課税基準。

## 8章の内容

- フィルタリング現象
 

住宅の老朽化とともに居住者の所得階層が下の方に移行していく現象。アメリカでは高所得層がより広い家を求めて都心から郊外に移り住み、空いた都心部に低所得者層が入り込んだことで住環境が悪化した。日本でも都心に残された木造アパートが多々見られる。これらの再開発で高所得者層が都心回帰する現象が近年見られ、これをジェントリフィケーションと呼ぶ。
- 住宅の財としての特性
  - － 耐久財
  - － 移動の不可能性 都市圏ごとの住宅市場が構成されることになる
  - － 不可分性 流し台とかトイレとかのパーツに分割できず、再構成に費用がかかる
  - － 取引費用 引越し費用や内見など取引費用が大きい
  - － 情報の非対称性（2方向） 買い手にしてみれば耐震性や耐火性などの質はわからない。売り手にしてみてもどんな奴が居住するかわからず、いいやつにかせるかはわからない。