

RIPRESS

RIPRESS

RIPRESS

RIPRESS

Working Paper NO.21

土地利用の非効率性

— 東京都区部・事務所市場の非効率性の計測 —

Inefficiency of Land Use in the Tokyo Office Market :
An Attempt to Measure Social Costs in Inefficiency of Land Use

清水 千 弘

麗澤大学国際経済学部助教授

唐 渡 広 志

富山大学経済学部助教授

平成 19 年 2 月 15 日

RIPRESS 経済社会総合研究センター

問い合わせ先：〒277-8686

千葉県柏市光ヶ丘2-1-1

麗澤大学経済社会総合研究センター

掲載されている論文、写真、イラスト等の著作権は、麗澤大学経済社会総合研究センター及び執筆者にあります。これらの情報は著作権法上認められた場合を除き、無断で転載、複製、翻訳、販売、貸与などの利用をすることはできません。

土地利用の非効率性*

-東京都区部・事務所市場の非効率性の計測-

Inefficiency of Land Use in the Tokyo Office Market:
An Attempt to Measure Social Costs in Inefficiency of Land Use

清水千弘[†]・唐渡広志[‡]

-ABSTRACT-

The purpose of this paper is firstly to measure the social costs in inefficiency of land use in the Tokyo office market and secondly to investigate how the costs can be eliminated. Our assumption is that the land use will change to more profitable use if the market is efficient and if the cost for changing land use is zero.

In this study, our focus is on the estimation of pricing function in the office and residential floor space. That is we would examine the difference in profitability of land uses. In our hypothesis, the social costs emerge when the estimated rent for office use is cheaper than the rent for residential use on the same location. In other words, there is inefficiency in the land use.

Our analysis showed that 14,577 office buildings, 27.58% of 52,890 total office buildings as of 1991, would achieve higher rent if they are converted to residential use in 2004. The total difference of the rents is 35 billion and 981 million yen per year as opportunity loss. Furthermore, we can see through our analysis that the office buildings were converted to residential properties where the rent for residential use is higher than that for office use between 1991 and 2001. This result supports our assumption that is the land use would change to another land use which produces higher return.

*本稿は、応用地域学会 2005 年大会および住宅土地経済研究会において報告した原稿を加筆・修正したものである。住宅土地経済研究会においては、岩田一政日本銀行副総裁、吉野直行慶応義塾大学教授、山崎福寿上智大学教授より、貴重なコメントをいただいた。また、本研究には、麗澤大学国際経済学部特別研究助成(2006年)から助成をいただいている。ここに記して感謝いたします。なお、本論文のすべての誤りは、筆者らの責任である。

[†] Chihiro SHIMIZU 麗澤大学国際経済学部助教授:cshimizu@reitaku-u.ac.jp

[‡] Kouji Karato 富山大学経済学部助教授:kkarato@eco.toyama-u.ac.jp

