

氏名(本籍)	小 ^こ 松 ^{まつ} 広 ^{ひろ} 明 ^{あき} (静岡県)
学位の種類	博士(経営学)
学位記番号	博甲第5990号
学位授与年月日	平成24年3月23日
学位授与の要件	学位規則第4条第1項該当
審査研究科	ビジネス科学研究科
学位論文題目	高度商業地域の地価形成における公園緑地の影響に関する研究

主査	筑波大学教授	博士(工学)	西尾チヅル
副査	筑波大学教授	博士(工学)	猿渡康文
副査	筑波大学准教授	博士(学術)	佐藤忠彦
副査	筑波大学准教授	博士(工学)	山田雄二
副査	名古屋大学教授	工学博士	林良嗣

論文の内容の要旨

本研究は、商業地域における公園緑地の整備が周辺地域の不動産価値に与える影響を解明すると共に、公園緑地整備の便益に即した事業費用の負担のあり方について明示することを目的としている。具体的には、商業地域のうち高度商業地域を対象として、①公園緑地が高度商業地域の地価形成に与える影響、②公園緑地がキャップ・レートに与える影響、③公園緑地整備における受益者負担制度の受益と負担に関する検討について、仮説モデルを提示すると共に実証分析を通じて総合的に考察している。

本論文は6つの章から構成され、以下のような成果が得られている。

第1章は序論である。研究に至った背景および問題意識について述べた上で研究目的を示し、本論文が検討すべき3つの研究課題を提示している。

第2章では不動産キャップ・レートの影響要因、商業地における公園緑地の地価形成要因、受益負担制度を適用した都市公園事業の受益範囲に関する先行研究をレビューした上で、本論文が具体的に取り組むべき課題の特定化を行っている。

第3章では、1つ目の研究課題である公園緑地が高度商業地域の地価形成に与える影響をキャピタリゼーション仮説に基づき解明している。具体的には、公園緑地、業務施設、商業集積地域への各種近接性を重力モデルに組み込んだヘドニック地価関数を用いて、距離逓減係数の比較から公園緑地の施設特性を、地価公示データを用いて定量的に検討している。その結果、公園緑地の距離逓減係数は、業務施設や商業集積地域よりも相対的に低く、地価における影響範囲が広範囲に及ぶこと、また、その影響は公園緑地の規模に応じて異なること等が統計的に明らかにされている。

第4章では、2つ目の研究課題である公園緑地がキャップ・レートに与える影響を検討している。具体的には、公園緑地の規模と距離を変数とする重力モデルをベースとするキャップ・レートモデルを提示し、距離逓減係数の比較からオフィスビルのキャップ・レートに与える公園緑地の規模を明らかにしている。東京都心6区にあるオフィスビルを対象としてJ-REIT物件データにより定量的分析を行った結果、5ha以上の公園緑地への接近性がオフィスビルのキャップ・レートに影響すること等、具体的な影響が明示されている。

第5章では、3つ目の研究課題である公園緑地整備における受益者負担制度の受益と負担に関する検討を行っている。受益者負担制度を適用して整備された都市公園を対象として、ヘドニック地価関数を用いて分析した結果、受益の程度は少なくとも地価上昇率として3%程度であることが示された。この結果は、都市計画法施行令第25条に定められている開発許可基準である「開発区域の面積の3%以上の公園緑地等の設置」と整合性を有している等、本研究を通じて興味深い結果が導出されている。

第6章では、以上の研究を通じて得られた成果をまとめて商業地域における公園緑地の整備が周辺地域の不動産価値に与える影響について総合的に考察すると共に、本研究における学術的貢献を明示している。また、不動産鑑定評価実務への示唆を展開している。

審 査 の 結 果 の 要 旨

従来の研究では、公園緑地の地価への影響は住宅地域を中心に検討されており、高度商業地域の地価への説明は十分に行われていない。本論文は、重力モデルを応用し、オフィスビルを対象としたキャップ・レートモデルを提示している。その結果、収益還元法に即応して、ストック指標としての地価とフロー指標としての純収益を資本還元するキャップ・レートのいずれにおいても、公園緑地が有意な影響を与えていることを明らかにしている。その意味において、本研究の学術的貢献は大きいものと評価できる。また、これらの成果は、不動産鑑定評価において、商業地の査定要因の一つとして公園緑地への接近性を検討することの必要性を提示するものであり、実務的有用性という観点からも、社会人の博士論文研究として高く評価できる。

ただし、本研究の結果は、東京都心部における高度商業地域を対象としたものであり、地方圏都市への適用においては、今後さらなる研究の蓄積が求められる。また、公園緑地の接近性に対する物理的距離以外の要因の影響、利用者属性や地域属性等の異質性の検討も必要である。しかしながら、本論文は商業地における公園緑地の効果に関する数少ない研究事例として一定の成果を収めており、得られた知見は、上述のように、学術的にも実務的にも重要である。よって、本論文は経営学領域の博士論文としての要件を充たしているものと判断する。

論文審査委員会による最終試験を平成24年2月16日に実施し、全員一致で合格と判定した。

よって、著者は、博士（経営学）の学位を受けるに十分な資格を有するものと認める。