

(続紙 1)

京都大学	博士 (経済学)	氏名	金 東煥
論文題目	地価上昇要因の実証分析：日本と韓国の比較研究		
<p>(論文内容の要旨)</p> <p>本論文は、現在も上昇が起きている韓国の地価が既に地価の急激な上昇と下落に伴う長期の経済停滞を経験した日本の地価と類似しているという問題意識から両国の地価の上昇の実証分析を扱っている。本論文は5つの章で構成されている。韓国の地価上昇の要因が日本の地価上昇と同じであることを分析し(第Ⅱ章、第Ⅲ章)、韓国の地価に安定をもたらす方法を考えること(第Ⅳ章)を目的とする。韓国の地価上昇を日本と比較することで韓国の現時点での地価の水準がより明らかになり、今後の韓国地価の動向によって生じうる諸問題を未然に防止できる方法が見つかる可能性がより高まる。</p> <p>第Ⅰ章では、本論文における全般的な背景として、日本と韓国の地価上昇の推移を比較し、両国の地価上昇における背景が様々な面で類似していることを示している。また、日本と韓国の地価上昇を対象とした既存の先行研究を概観している。</p> <p>第Ⅱ章では、日本と韓国の地価の上昇要因に関して比較分析を行っている。日本と韓国の地価が上昇した期間における地価とマクロ経済指標間の関係を明らかにし、両国の地価上昇が類似した要因によって起こったかどうかを明確にする。分析の結果、韓国の1987年～2007年の地価の動きは、日本の地価が上昇した期間である1970年～1991年と同じ要因で上昇してきたことを示している。しかし、両国の地価が高騰した期間(日本:1986年～1991年。韓国:1998年～2007年)においては、異なる原因で地価の高騰が起こったことを示している。</p> <p>第Ⅲ章では、2000年以後の韓国の地価高騰には地価バブルが存在するかを分析し、日本のバブル期のような地価の高騰であることを明らかにしている。分析の結果、日本の地価バブル期と2000年以後の韓国の地価には地価バブルが明らかに存在することを示す。しかし、日本の場合は1980年代後半の地価上昇は一時的な地価高騰であることを示し、すぐに崩壊する「確率的バブル」にほかならないのに対し、韓国の地価バブルは、日本の地価バブルと比べて比較的長期間持続する「非確率的バブル」であることを示している。また、両国の地価高騰が起こった要因は明らかに異なる。これは、2000年以後の韓国における地価が今後も持続的に高騰する可能性があることを示唆している。</p> <p>第Ⅳ章では、韓国の地価高騰に影響を及ぼす様々な原因のうち、譲渡所得税の凍結効果によって地価が高騰するという点に着目し、韓国の譲渡所得税がもたらす凍結効果を実証する。土地譲渡所得税が凍結効果を及ぼし、土地の効率的な利用を阻害するという理論に基づいて実際の韓国の土地譲渡所得税の及ぼす効果を実証分析で明らかにしたことに意義がある。実証の結果、韓国における譲渡所得税は農地の転用を阻害する正の</p>			

凍結効果を及ぼしていることが明らかになり、韓国における土地取引税を減税する場合、利用可能な土地の供給をより増加させ、地価の低下につながることを示している。また、土地保有者が土地取引における減税を予測できない場合、土地取引税の地価安定の機能は正常に働くということを示唆する。

第Ⅴ章は結論であり、以下の2点を指摘している。第一に、韓国の地価上昇は日本の地価上昇をトレースするため、日本のバブル崩壊がもたらした長期の経済停滞を教訓として今後の韓国の地価動向により注意を払う必要があること、第二に、2000年以後の韓国の地価高騰の程度は日本のバブル期のそれより激しい可能性があるため、地価を速やかに安定させる必要があることである。

(論文審査の結果の要旨)

本論文は韓国における地価上昇を統計学的・計量経済学的に実証分析したものであり、次のように高く評価することができる。

第一に、韓国におけるバブル現象を含む地価上昇現象を多様な統計学的・計量経済学的方法で実証分析を行ったことである。韓国においても日本が経験したことと同様に、地価上昇自体が社会問題であるとともに、バブルの崩壊によって長期の経済停滞につながる危険性がある。これを実証的に論究したことは評価に値する。

第二に、VECMやカルマンフィルターなどの方法により韓国の地価上昇には「バブル」の要素があることを実証的に示したことである。地価バブル自体がどのようなメカニズムで起こるかは議論のある所であるが、韓国の地価上昇について統計学的にバブルの存在を明らかにしたことは評価に値する。

第三に、韓国の地価上昇が日本の1980年代後半に起こった地価上昇と類似しているとの問題意識の下で、日韓両国における地価上昇の要因の比較分析を行ったことであり、両国の地価上昇が同じくバブルを含んでいるという類似点と、日本のバブルが「確率的バブル」であるのに対して韓国のバブルが「非確率的バブル」であるという相違点を明らかにしていることである。

第四に、土地譲渡所得税の凍結効果による地価上昇要因を実証的に示したことである。土地譲渡所得税はキャピタルゲイン課税であり、課税が中立的かどうかは重要な問題点である。韓国の場合、土地譲渡所得課税が土地取引に対して凍結効果を持ち、結果として地価上昇の要因になっていることを明らかにしている。

しかしながら、本論文にはなお問題点も指摘される。

第一に、単位根検定の判断基準が明確になっていないなど、多様な推計を行っているが、統計学的検討が十分でない。推定だけを行い、統計量が示されているが、その統計学的含意を十分に検討していないものも見受けられる。推計された統計量に関してさらなる検討が必要である。

第二に、韓国の2000年代の地価上昇が「非確率的バブル」であり、日本の場合よりも長期に及ぶことを示しているが、それがどの程度日本のバブルと相違するのかは明確でない。バブルは崩壊してみないと分からない側面はあるが、「非確率的バブル」がどの程度「確率的バブル」より長期的なものとなるか検討が必要である。

第三に、推計の結果から得られるインプリケーションを十分に展開できていない。2000年代の韓国の地価上昇がバブルであり、日本の例から見ても財政金融からの対応が必要であることは指摘されているものの、これだけの実証分析を行ったのであるからさらなる政策的な結論を引き出すことが可能である。分析結果を使ってさらなる政策的提言につながる帰結について検討が望まれる。

しかしながら、これらの問題点は研究のさらなる展開で解決されるものであり、本論

文の研究上の価値を損なうものではない。学位申請者のさらなる研究に期待する所であり、本論文は博士学位論文として価値あるものと認めた。また、平成23年2月7日論文内容とそれに関連した口頭試問を行った結果合格と認めた。

要旨公開可能日：23年3月10日以降