

## 中国の住宅価格に関する実証研究：地方政府と財政、土地、金融システム

王, 佳

<https://doi.org/10.15017/1931689>

---

出版情報：九州大学, 2017, 博士（経済学）, 課程博士  
バージョン：  
権利関係：

氏 名	王 佳			
論 文 名	中国の住宅価格に関する実証研究 — 地方政府と財政、土地、金融システム —			
論文調査委員	主 査	九州大学	教 授	磯谷 明德
	副 査	九州大学	准教授	宮崎 毅
	副 査	九州大学	准教授	堀井 伸浩

## 論 文 審 査 の 結 果 の 要 旨

本論文は、現代中国における住宅価格に関する実証分析を行い、その分析結果から導かれる政策的含意に基づいて住宅価格高騰に対する望ましい政策を明らかにしようとするものである。

具体的に、次の 2 つの課題が設定される。第 1 は、2000 年以降、特に 2007 年と 2009 年の住宅価格の高騰がバブルであったかどうかを厳密に検証することである。第 2 は、この住宅価格の高騰に影響を与えた要因を特定するための要因分析を行うことである。第 1 の課題については、ファンダメンタルズモデルに基づいて住宅の理論価格を推計し、パネル共和分分析を行いバブルであったかどうかの判定がなされる。第 2 の課題については、3 変数（土地財政の代理変数である土地財政依存度、土地価格と住宅価格）および 5 変数（預金準備率、貸出基準金利、為替レート、銀行貸出と住宅価格）のパネル VAR モデルを構成し、中国における土地財政および金融システムが住宅価格の高騰の要因であったかどうかの検証がなされる。

分析の結果は、次の 2 点にまとめることができる。第 1 は、中国における住宅価格のバブルは地域的な現象であり、全国的な現象ではないことが明らかにされた。第 2 は、中国の住宅価格の高騰は単なる金融的要因によるものではなく、中国に独自の財政制度、土地制度、為替制度、地方政府の行動など複合的な要因から生まれた現象であり、中国の経済構造に根ざした現象であることが明らかにされた。これらの 2 つの分析結果は、先行研究では十分に明らかにされることがなかったものであり、この分析結果から導かれる政策的な含意についても、現代中国における住宅市場と住宅価格の研究に新たな知見をもたらすものとして高く評価できる。

他方、本論文が指摘する中国に独自の諸制度・諸要因がどのような補完関係にあり、それが全体として中国の住宅価格にどのような影響を及ぼしているかについては更なる分析と議論が望まれるが、このことにより本論文の価値が損なわれるわけではない。

以上より、本論文調査会は、王佳氏より提出された論文「中国の住宅価格に関する実証研究— 地方政府と財政、土地、金融システム —」を博士（経済学）の学位を授与するに値するものと認める。