

土地価格について

平 山 玄

- I はじめに
- II 土地の特殊性
- III 価格理論と土地価格
- IV 土地価格と投機
- V むすび

I はじめに

土地の価格も価格である以上、他の商品価格と同じ原理で説明することができる。しかし近年地価の暴騰が問題となり、ことに大都市周辺の宅地の騰貴は勤労者のマイホームの夢をぶちこわし、最近の異常なインフレの有力な誘因であるかのような言説さえあらわれている。

たしかに、商品として土地はパンや書物などとは異なっている。しかし、そのちがいは、食べられるか食べられないかとか、有用な智識がえられるかえられないかなどというような、商品の physical な性質についてではない。価格として、あるいは価格形成について、他の商品とちがっているという economic な性質についてである。その意味で、まず第一に、土地は生産財であることである。土地が消費財として用いられる場合は、風景を楽しむとか温かい気候を享受するというような特殊な場合であって、むしろ例外的である。住宅用土地の場合でも、その土地に家屋が建てられることによって居住用役を享受するのであるから、土地は家屋その他と結合される生産財である。

第二に、土地は地表の一部であって連続している。したがって面積で測るばかりでなく、地表上の一定の地点を示さなければならない。つまり、土地を使用・収益しようとする場合あるいは所有権の対象としようとする場合には、土地登記という方法をとらなければならない。民法85条では、「土地およびその定着物¹はこれを不動産とする。この他の物はすべてこれを動産とする」と規定している。さらに「不動産に関する物権の得喪および変更は、登記法の定めるところにしたがい、その登記をするのでなければ、これをもって第三者に対抗することができない²」のであり「動産に関する物権の譲渡はその動産の引き渡し³がなければ、これをもって第三者に対抗することができない³」として、不動産と動産の取り扱いが異なっている。登記とか登録という方法は煩わしい方法ではあるが、土地についてはそれによるのでなければ、権利の保全・行使・移転をすることが不可能である⁴。これは土地が連続した財であり、しかも位置をもつ財であるからである。

第三に、土地は耐久財である。大部分の財は生産に用いることにより、あるいは消費することによって問題とする期間（たとえば年）内に消滅する。しかし耐久財は、何期間にも亘って生産や消費に用いることのできる財である。大部分の耐久財には耐用期間があつてその期間の終りには経済的に消滅する⁵。しかし、土地は永久に消滅することのない耐久財の一つである。

1 法文は読みやすいように書き改めてある。

不動産と動産を分ける基準は土地であるか否かということである。家屋や立木が土地と同じ取り扱いを受けるのは、それらが土地の定着物であつて、土地を離れては存在しないからである。

2 民法177条。

3 民法178条。

4 登記とか登録という方法は船舶とか商標権・特許権などの権利についても用いられる。

5 耐久財の耐用期間が終わつても、なお残存価値のある場合がある。

耐久財の期首価格 P_1 は、一般に、それが将来に亘つて生む用役価格あるいは賃貸料 R の現価に等しい。すなわち

$$(1) P_1 = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+\rho)^i}$$

この場合 ρ は利率、 n は耐用期間である。残存価格 P_{n+1} (第 $n+1$ 期の期首価格) がある場合は

$$(2) P_1 = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+\rho)^i} + \frac{P_{n+1}}{(1+\rho)^n}$$

で示される。土地はつねに残存価格のある耐久財と考えることができるから、土地の価格は、一般に(2)式で示すことができる。⁶

第四に、土地は原本生産財すなわち生産することのできない生産財であることである。したがって、その供給曲線は価格軸に平行であると考えられる。もっとも、埋立とか造成あるいは改良工事によって新しい土地を供給することができるように見える。これらの埋立費用や造成費用は土地の生産費であり、通常生産物のように、供給曲線が価格の関数であるかのように見える。しかしながら、このような供給量は土地の総量から見れば無視しうる大きさであるとともに、土地の埋立や造成には公共投資を伴わなければ無価値である場合が多いから、埋立費用や造成費用をそのまま土地のコストと考えることはできない。それよりも問題なのは、いわゆる土地の転用である。近年大都市付近の農地が宅地に転用されることによって、宅地の供給増加となっているのは好例ある。埋立も造成も、海面や山林であったものが、工場用地あるいは宅地に転用される場合と考えることができる。転用には費用を伴うものとほとんど無費用のものがあるが、い

6 小宮隆太郎「土地の価格」(『地域経済と交通』所収。東京大学出版会、1971年) 26ページ。

なお、毎年の賃貸料が等しいと考えられる場合は

$$P_1 = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{R}{(1+\rho)^i} = \frac{R}{\rho}$$

という簡単な形になる。

れも公共投資を伴う場合が大部分である。したがって、費用をかけさえすれば、あるいは無費用でも土地の供給に伸縮性があるということとはできない。⁷

II 土地の特殊性

生産財としての土地の用途は、その特殊性から見て、(1)農業用地、(2)商工業用地、(3)住宅用地に分けて考察することが便利である。農業・工業・商業の分類法は、その分類基準があいまいであり、産業としてこの分類に入らないものも存在するから問題である。しかし土地の特殊性を考察する場合には便利な分類法である。⁸

(1) 農業用地

農業用地は他の生産財と結びついて農産物を生産する。この用役が農業用地の生産力であり、その用役価格が地代とされる。この問題は古典派経済学で地代の問題として取り上げられた。リカードによれば「地代は、土地の original and indestructive な諸力の使用にたいして、土地生産物のうち地主に支払われる部分」⁹ということになる。土地改良工事や施肥などによる増収分は、土地の original (固有) な力によるものではなくて、改良費の利子や肥料代である。indestructive というのは、土地の永久的耐久財という側面を表現したものである。¹⁰

農産物生産のための土地用役は、動植物を生育させる力というように、比較的確認しやすい用役である。しかも、この力は位置とはあまり関係

7 小宮隆太郎、前掲書。

8 拙稿「商と商学」『同志社商学』第14巻第3・4号。

9 D. Ricardo, *Principles of Political Economy and Taxation*, Gonner's edition, p. 44.

なお、これに対する Gonner の注を参照。

10 このことは生産力の計算についてのものであると同時に、地価への示唆をふくんでいる。

がない。生産地までの距離（位置）が農産品の生産におよぼす影響をチューネンは取りあげたが、¹¹それは農業用地にとっては、二次的な問題にすぎなかった。

(2) 商工業用地

工業用地あるいは商業用地では、農業用地とは異なった生産力が問題である。われわれは地球上に住んでいるのであるから、生活や仕事のための用地は必要であるが、商工業用地としては、それがどこにあるかということが問題である。どこにあるかによって、すなわち、位置によって生産力（むしろ収益力と表現する方がよいであろう）が異なるということが問題である。いわゆる立地の問題である。

工業についていえば、原料・動力・労働力などがえやすくコストが安くつく土地であるかどうか、製品の販売に便利であって販売費用が安くつくかどうか、あるいは他の産業や業種の存在がどのような外部効果をもつかなどの諸条件が、工業用地選択の基準となる。土地の価格そのものも、一条件である。工業用地の場合は、土地の physical な性質は問題でなくて、¹²その土地のもつ外部効果が問題なのである。

商業用地については、その土地がどれだけの購買力の吸引力をもつかが問題となる。人通りが多いか少ないか、交通が便利かどうか、いわゆる商店街であるかどうかなど、すべて外部効果を内容とする収益力であり、それらは位置のもつ収益力である。

工業用地も商業用地も、位置のもつ収益力を内容とするが、位置はまた

11 H. v. Thünen, *Der isolierte Staat*, 1826. [近藤康男訳『孤立国』昭和4年]。

12 地盤が軟弱であるか固いか、どのような気候風土であるかも、全然無関係というわけではない。しかし農業用地ならばいわゆる自然的条件が大きな問題であるが、工業は技術依存的産業であるから、自然的条件は二次的である。また、公害や環境の問題がある場合は、これを外部効果の問題と考えることができる。

独占をも形成する。ことに商業用地については、この位置用役が同時に独占にもとづく側面が大きい。たとえば、都心の土地といえはほとんど限られてくるし、それと同じ条件の土地はないというのが正確であろう。

(3) 住宅用地

住宅用地は人間が居住する土地として特殊な意味をもっている。たとえば低湿地であるか否か、風水害や地震などの災害があるか否かなどの自然的諸条件のほかには社会的諸条件が問題である。その中には通勤に便利であるかどうか、騒音・悪臭などを発する施設の有無などの諸条件のほかには、その土地のもたらす公共用役（上下水道・電気・ガス・交通通信・衛生・教育条件など）が問題となる。さらにその地域社会に対する愛着などの要素も加わってくる。したがって、住宅用地のもたらす用役は、商工業用地と同じく位置のもたらす用役であるが、その内容はきわめて主観的要素が強く、評価することが困難である。

土地は一定の位置をもつ連続した財であるから、人為的に区画したとしても隣接地との関係を断つことはできない。したがって近隣の事情の変化や、その所属する地方への公共投資によって、土地の性質が一変することもある。たとえば都市の過密化によって都心部は住宅用地としては不適となる。また交通機関の整備によって都市周辺の農地が宅地として転用可能となるなどはその例である。

Ⅲ 価格理論と土地価格

伝統的な価格理論によれば、商品の価格はそれに対する需要と供給の均衡する点に定まる。たとえば、消費財に対する需要は消費者（家計）の効用関数を前提とし消費者が効用極大を目指して行動するかぎり、その財の価格に関して右下りの需要曲線がえられる。¹³同時に生産者（企業）の生産

13 効用関数に代えて、効用とは無関係な無差別曲線を採用しても結論は変わらな

関数を基にして生産者が利潤極大を目指して行動するかぎり、その財の価格に関し右上りの供給曲線がえられる。個別の需給曲線が合計されて社会の需給曲線が成立し、完全競争が行なわれるとすれば、価格は需給曲線の交点すなわち需給一致点に定まる。この価格は競争の均衡価格である。これは部分均衡の場合であるが、これを一般均衡の場合に拡張しても本質的な事態は変わらない。また、価格が変わっても供給量一定の場合、たとえば骨とう品のような場合でも、供給曲線が価格軸に平行となるだけであって、事態は変わらない。

生産財¹⁴の価格決定についても、前述のような議論が通用する。ただ、生産財の需要者は生産者（企業）であり供給者は消費者（家計）である点が異なるだけである。原本生産財は生産されない財であるから、その供給量は一定であり、供給曲線は価格軸に平行である。また、労働者にしても土地にしても、労働者そのもの土地そのものが生産財ではなくて、それのもたらす用役（労働者については労働、土地については土地用役）が問題であり、その用役価格である賃金や地代が問題である。しかも企業が考慮するのは、その用役の生産力である。したがって、これらの需要を決定する事情を説明するのは限界生産力説である。すなわち用役1単位の追加がもたらす収益がこの用役の限界生産力であり、この限界生産力曲線が同時にこの用役の需要曲線である。この個別的需要曲線の合計である社会的需要曲線と前記の供給曲線との交点に用役価格が定まることになる。

い。また所得効用や均衡安定の問題も考慮しなければならないが、いまの場合直接の関連はない。

14 生産財という語は、近ごろあまり使われていない。むしろインプットとか生産要素という語が普通である。これは生産に必要な財という意味であるから、労働や土地などのように生産されない財と、原料や機械などのように生産される財とがある。前者は原本生産財あるいは最低次の財であり、後者は中間生産物・高次財、あるいは資本財などといわれる。これらの名称にはそれぞれの背景があるが、ここでは原本生産財だけを考える。中間生産物については、原本生産財についての考察が適用できるからである。

このような競争的均衡価格は、その体系が「パレート最適」を保証している点に特徴がある。¹⁵このパレート最適は、資源の配分 (allocation) に関する最適であって所得の分配 (distribution) に関するものではない。また競争的均衡価格が成立するためにはいろいろの前提条件が必要である。さし当っては¹⁶

- (1) 完全市場における自由競争が行なわれること
- (2) 問題の財が完全に同質であること
- (3) 消費者の効用関数はその財のみの関数であり、生産関数は企業のインプット・アウトプットのみ関数であること (すなわち外部効果のないこと)。

を挙げておく。

土地用役の価格は地代として定まるが、土地は資産として資産保有の対象となる。その資産としての価格は、前節で述べたように、一般に次式で示される (再掲)。

$$(2) P_1 = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+\rho)^i} + \frac{P_{n+1}}{(1+\rho)^n}$$

この評価が成立するためには、 R_i と P_{n+1} が成立しなければならない。 R は賃貸料であり、土地用役の限界生産力を基礎として市場において決定される。その場合、農業用地については、農産物価格を基礎とし、技術的生産性によって計算することができる。しかし商工業用地と住宅用地については、このような計算が必ずしも容易ではない。なぜならばこのような土

15 パレート最適は社会的厚生に関する一つの価値判断であるが、もっとも弱い価値判断すなわち社会的厚生に占める個人の効用のウェイトがプラスであるを基にしており、これに異議を申し立てるものは恐らくないであろうという予想によっている。今井賢一ほか「価格理論 I」100ページ以下 (『現代経済学 2』岩波書店 1971年)。

16 競争的均衡価格成立のための前提は、このほかにいくらかでも挙げることができる。この三つはわれわれの議論に必要なと思われるものだけをあげたものである。拙稿「経済学の限界」『同志社商学』第23巻第3・4号、1971年。

地の提供する用役の主内容は、その土地のもつ外部効果であり、不安定であるからである。たとえば、現在は日当りのよい宅地であっても隣接地に高いビルが建てばたちまち住宅不適地となってしまう。あるいは路線バスが廃止されたり変更されたりすれば、通勤や通学の便利さがかわってしまう。あるいは毎年洪水に見舞われていた土地でも、上流のダム建設によって工業地としての適性をもってくる。だから賃貸料という競争的均衡価格の成立は、きわめて不安定的である。

土地を購入しようとする人がその土地に対して下す評価すなわち需要価格 P_1^* は

$$P_1^* = \sum_{t=1}^n \frac{P_t^*}{(1+\rho)^t} + \frac{P_{n+1}^*}{(1+\rho)^n}$$

で示される (*印は予想を示す)。つまり、この人が每期 R_t だけの地代を支払って n 期間土地を使用するのと、土地を購入して n 期間その土地を使用し n 期後に土地を売却するのと無差別であるような土地価格の需要価格が P_1^* である。用役価格 R_t^* は用役市場において決定されるとすれば、これらの評価に差が生じるのは P_{n+1} の予想価格である。もし

$$P_1^* = P_{n+1}^*$$

であれば、土地を購入して使用しても借用して使用しても同じことである。¹⁷

またもし

$$P_1^* < P_{n+1}^*$$

であれば、土地を購入することによって値上りの利益がえられ

$P_1^* > P_{n+1}^*$ であれば値下りの損失を受ける。

17 土地を購入する場合は、借用する場合に比べて $\frac{P_{n+1}}{(1+\rho)^n}$ だけの資金が入用であるが、 n 年には

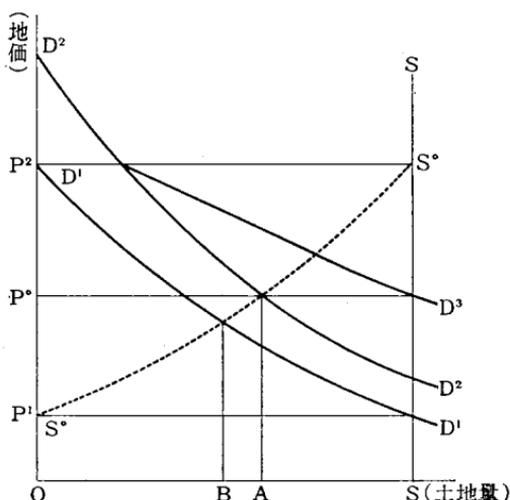
$$\frac{P_{n+1}}{(1+\rho)^n} \times (1+\rho)^n = P_{n+1}$$

を回収できるのであるから、資金借入れの面倒さを問題としない場合は無差別である。

人びとが土地を購入する場合、このような土地の値上りの危険を負担する以外に、次のような事情がある。

- a) 土地の所有権が強いために、途中で賃貸契約を解除された場合、それまでの投資価値がゼロとなったり、事業の経営が継続できない恐れがあることである。農地を除いて用役の主内容は外部効果であり、しかも位置財という独占財であるために、他に同じような条作の土地を探すことが極めて困難である。
- b) 土地用役の主内容が、外部効果であるために、土地使用者の意図とは無関係に、あるいはなんらの出費も伴わずして用役内容が変化する。この変化は有利な場合もあれば不利な場合もあり、その度に地代を変更することは即時にはできない。したがって、土地購入はこれらの危険を負担することも意味する。

以上のような需要価格は、土地購入量が増加するにつれて下降すると見ることができる。したがって、土地に対する需要は価格に関して右下りの曲線であらわされる。他方において、土地の存在量を増加させることは不可能であるから、次図に示すように、その供給曲線は SS であらわされる。



各経済主体はそれぞれの需要曲線をもつわけであるが、現在土地を所有している者（地主）についての需要曲線を $D_1 D_1$ とすれば、価格が P^0 のとき、地主自身の需要（留保需要といわれる）は $O A$ であり、これらの地主は OS のうち AS だけを

供給することになる。¹⁸したがって、 D_1D_1 と対称的に画かれた S_0S_0 曲線が、この場合の供給量（フローとしての）となる。土地をもたない需要者の需要曲線を D_2D_2 とすれば、この需要曲線 D_2D_2 と S^0S^0 との交点が土地価格の決定点である。あるいは D_2D_2 に D_1D_1 を加えた曲線 D_2D_3 は、留保需要も含めた総需要曲線であり、これと土地存在量を示す SS との交点が土地価格の決定点である。この価格は前述の D_2D_2 と S^0S^0 との交点に定まる価格に等しい。なぜならば図における AS は価格 P^0 における留保需要に等しいからである。

IV 土地価格と投機

土地の競争的均衡価格は、通常は、土地用役市場において定まる賃貸料が基礎となり、土地市場において決定される。

最近問題とされている土地価格は、大都市あるいはその周辺における商工業用地や住宅用地についてである。これらの土地価格は、ここ十数年間異常な高騰を示し、大都市周辺の農地が宅地に転用され、土地成金がぞくぞくと現われた。その場合、地価騰貴の原因は、その土地の生産性の上昇であり、したがって賃貸料の騰貴によってもたらされたものであるという考え方がある。すなわち、ここ十数年の日本経済の高度成長によって人口の都市への集中がはげしくなり、その結果宅地が不足し、いままで農地であったものが宅地に転用され、その賃貸料は農業他代ではなく宅地代として評価されるために高騰し、それが土地価格高騰の原因であるというのである。¹⁹

-
- 18 岩田規久男「地価の理論と土地税制」『経済評論』8・9月号, 1973年。
新沢嘉芽統「岩田規久男氏の地価の理論を読んで」『経済評論』10月号, 1973年。
このことは個別的に成立するが、個別的需要の合計としての社会的需要についても成立する。
- 19 小宮隆太郎, 前掲書, 31ページ以下。

土地の評価が

$$P_1 = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+\rho)^t} + \frac{P_{n+1}}{(1+\rho)^n}$$

で示される時、右辺の第一項は賃貸料の前払い分、第二項は n 期後の土地売却代金の現価である。したがって、土地の不足によって土地の賃貸料があがり、それが地価騰貴の原因であるとするのは、土地価格をもっぱら右辺の第一項で考えていることである。土地の限界生産性はその賃貸料で表現されるから、競争的均衡価格としての賃貸料を基準にして土地価格を考えることは当然である。その場合、第二項は土地の使用を止める n 期末（あるいは $n+1$ 期首）の土地売却代金の現価であり、これが第一項の賃貸料前払額に加算される。現在の土地価格と n 期後の土地価格とが同じならば、 n 期間使用する場合も $n+1$ 期間使用する場合も、単に第 $n+1$ 期分の賃貸料が加算されるだけであるが、 $P_n < P_{n+1}$ の場合は土地価格の騰貴分の現価だけ土地価格が騰貴することになる。²⁰

土地を購入しようという動機はいろいろある。資産として土地を購入する場合は、毎年の地代収入よりも土地の値上がり（あるいは少なくとも値下がりがないこと）が問題である。いま、ある人が n 期まで土地を所有するときの評価を P_0 、 $n+1$ 期まで保有するときの評価を P_0^* とすれば

20 $P_1 = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+\rho)^t} + \frac{P_{n+1}}{(1+\rho)^n}$ が収斂する場合は $P_1 = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+\rho)^t}$ であり、今期から $n-1$ 期間投資しても期首に土地を買う場合の評価 P_t は $\sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+\rho)^{t-t+1}}$ である。したがって $(P_{t+1} - P_t) + R_t = \rho P_t$ であり、値上がり益 $(P_{t+1} - P_t)$ と賃貸料 R_t が投資収益額に等しい。

21 財産保有の目安として三分法すなわち 3分の1を預金で、3分の1を証券で、3分の1を不動産で保有するのが賢明であるとされた。その理由は、預金には値上がりや値下がりがないという有利さがあり、証券には価格の騰落はあっても収益が大きいという有利さがあり、不動産ことに土地は収益は小さくとも値上がりが期待できるという有利さがあるからであろう。不動産は換金が困難であるという不利はあっても、それを補う有利さは土地価格の値上がりにあるというのが、経験から生まれた生活の智恵であったわけである。

$$P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+\rho)^i} + \frac{P_n}{(1+\rho)^n}, \quad P^*_0 = \sum_{i=1}^{n+1} \frac{R_i}{(1+\rho)^i} + \frac{P_{n+1}}{(1+\rho)^{n+1}}$$

$$P^*_0 - P_0 = \frac{R_{n+1}}{(1+\rho)^{n+1}} + \frac{1}{(1+\rho)^{n+1}} [P_{n+1} - P_n(1+\rho)]$$

n 期から $n+1$ 期までの1カ年の地価上昇率を r とすれば $P_{n+1} = (1+r)P_n$ であり

$$P^*_0 - P_0 = \frac{R_{n+1}}{(1+\rho)^{n+1}} + \frac{1}{(1+\rho)^{n+1}} [(r-\rho)P_n]$$

したがって $r > \rho$ であればつねに $P_0^* > P_0$ である。つまり、地価上昇率の期待値が利子率よりも大きいかぎり、この土地を保有しつづける方が有利となる。このことは、別に上式のような証明をまたずとも、われわれの常識から当然であろう。最近の土地価格の暴騰は、地価上昇率が利子率よりも大きいと地主が期待しているために、土地の留保需要が大となり、供給が減少することによってますます地価を上昇させるのである。²²

地価を上昇させるもう一つの要因は投機である。将来の地価上昇を見越して現在購入する場合である。この購入は土地を使用・収益することよりも、値上がり益を獲得することを目的としているから、賃貸料は問題にならない。この土地を人に貸付ければ、これを回収して売却することが困難であるために、むしろ空閑地として、あるいはガレージなどに利用することになる。このような投機目的で土地を買入れる場合も地価上昇率が利子率を上回るかぎり保有される。地価上昇率が利子率まで下ったときに売却することによって、最大の投機利益を収めることができるわけである。もっとも、税制や土地の管理費用のいかんによっては、それ以前に売却されることになる。

投機は異期間の価格を均衡させる要因である。取引所における先物売買と同じであって、異期間における資源の配分を効率的にする。そのかぎり

22 新沢嘉芽統「地価変動と土地問題」(『現代都市政策Ⅳ 都市の経営』岩波書店、1973年)。

では投機は排除されるべきものではなく、投機によって異期間の均衡が成立する。しかし、そのような均衡化作用を投機が果たすためには、土地市場における完全競争を前提とする。しかし、土地市場はきわめて限定的であって、投機取引が十分に行なわれるとはいえない。またこれらの投機は巨大な資金を持つものでなければ行ないえないし、投機対象である土地が、商品としては、きわめて特殊な性質をもっているから、取引所における投機取引とは異なっている。投機によって（いわゆる仮需要によって）土地の価格が上昇すれば、それはますます供給を減少させることになり、買い占めの状態が出現する。これは投機の本来の姿ではないのである。

V む す び

最近の土地価格の問題は、大都市やその近郊における商工業地や宅地価格の異常な騰貴である。この現象を説明するために、土地価格の決定理論として、耐久的生産財の理論が採用される。それは毎期の賃貸料（限界生産力）と残存価格の現価の和として表現される。これは一般に固定資産の価格決定理論である。すなわち、都市への人口集中の結果都市の土地の限界生産力である賃貸料が高騰して地価があがり、さらに宅地の不足のために大都市近郊の農地が宅地に転用されることによって地価が騰貴したということになる。土地価格がなぜあがるかという説明には、これで十分であろう。ただ、他の諸価格に比べて土地が異常な値上りを示し、資源の配分や所得の分配の問題までひき起こしているというのを説明することは、この理論では不可能であろう。

土地価格の問題は、土地のもつ特殊性を除外しては取り扱うことができない。土地の価格決定事情における特殊性は、農業用地は別として、連続的位置財であることと、資産として保有されることにある。賃貸料の対象である土地用役の内容は、外部効果といわれるものがほとんどである。こ

れは土地が位置財といわれることの反面である。外部効果は土地の使用者にとってコントロールできない性質のものであるから、その用役としての価格算定が不安定であると同時に、多面的である。たとえば都心部の地価が高くなれば、そこは住宅地としては家賃が高すぎるために、他の用途たとえば事務所などに転用される。これは土地の賃貸料が上ったために地価が上ったのではなく、地価が上ったために賃貸料が上ったのであり、その結果宅地が商業用地に転用されるのである。このことは、大都市近郊の農地が宅地に転用される場合と同様である。

土地のもう一つの特殊性は、保有資産としてのそれである。資産としてのそれは、値上がりをするという点にある。これは人口集中の大きい大都市とその周辺における現象であって、その結果確実に値あがりする資産として土地が保有される。ことに地価上昇率が利子率を超えるという予想があるかぎり、それは投機の対象となり、そのことは留保需要の増大を通じて累積的に地価を騰貴させることになる。

地価騰貴の原因や諸事情は以上の二つに尽きるのではない、税制や土地所有権の問題、あるいは都市問題などが複雑にからんでいる。それをひとつひとつ取り上げることは本稿の問題ではなく、土地価格形式における土地自体の特殊性が問題であったのである。