

阪神大震災の教訓

南部哲也

(財)日本住宅総合センター理事

本年1月の阪神大震災は、大都市における直下型の大震災として、安全性よりも利便性を追求してきた戦後50年の公共施設のすべて、交通機関や住宅および都市施設のみならず道路、河川、港湾施設まで一瞬にして破壊するという何百年に一回の体験を私たちに明示しました。

この貴重な体験は今後の私たちの建設指針に対して活用すべき教訓として、自然災害に対する私たちの覚悟を促していると思います。

住宅建設を中心に第一の教訓は、地震予知の研究の不完全な現在では、活断層の走っていることが明らかな地盤に住宅を建設することを避けること。各人は、自分の住居地が活断層からどのくらいの距離にあるのか自治体や関係機関にあたってできる限りの調査をする必要があります。神戸市のごとく、活断層上の地域では住宅の耐震性を今までよりも強く図らなければならないと思います。

次に、木造住宅は必ず火災の危険があることを覚悟して対策を考えておく必要があります。ガス管の破損が火災発生の原因になり、大震災には消防力は無力であることが判明しました。

神戸市長田地区の火災状況のテレビ報道を見ながら、私は50年前の東京大空襲の体験が生々しく再現されて、住宅の耐火性向上を自分の使命として日本住宅公団創立に全力を傾けた当時が想起されました。

耐火構造の分譲マンションの破損の修繕には、区分所有法の壁が再建を困難にしています。今後の公共住宅の建設は、分譲住宅より賃貸住宅を主力にすべきとも思われます。また共同住宅の住居は、その管理運営の良さがいざという時にはっきりしました。日常生活における安全性が、地区全体の相互連帯性の強弱に左右されることは当然です。

目次●1995年秋季号 No.18

[巻頭言] 阪神大震災の教訓 南部哲也	—1
[特別論文] 社会資本—公共財と外部経済効果 中村 貢	—2
優良な民間賃貸住宅供給の条件を考える 島田良一	—10
住宅需要の長期推計 小島俊郎	—19
[論点] 新たな土地課税評価基準に向けて 佐藤和男	—28
[海外論文紹介] 交通インフラ整備と地価形成 藤田康範	—36
エディトリアル・ノート	—8
センターだより	—40
編集後記	—40

社会資本—公共財と 外部経済効果

中村 貢

社会資本—公共財と呼ばれるものは、基本的には、政府が主導する公共投資の対象となる物理的資本ストックを意味している。これらの資本ストックが、なにゆえ他の一般資本ストックと区別されて、公共投資の対象に選ばれるかについては、それなりの経済理論的根拠がなければならぬ。

概して、社会資本分野では、通常の市場メカニズムだけに頼って、資本ストックの蓄積、整備を進めるいき方は、適正資源配分という点からみて問題をもつことが多い。社会資本—公共財の分野では、なにゆえ他の一般経済活動分野と違って、市場メカニズムの有効機能が期待できないかという点は、もともと社会資本—公共財がもっている固有の経済的特質と不可分にかかわっていると思われる。いいかえれば、社会資本—公共財といったものは市場メカニズムの有効機能を阻むようないくつかの基本特性を備えていると考えてよい。

そもそも、社会資本—公共財の概念規定は、その分野に特徴的な市場阻害特性にもとづいてなされるべきものであろう。

新たな公共投資対象として、最近とくに問題になっている情報・通信ネットワークなどは、たしかに、人・物と並ぶ情報のチャンネルとして、伝統的な社会資本ストックである交通社会資本ストックと本質的に変わるところはない。しかしながら、一部ではより広義の社会資本と考えられている、コンピューターなどを含む「新社会資本」となると、そこで使われる社会

資本概念の意味内容は改めて問い直される必要がある。

標準的な社会資本ストックと一般民間の資本ストックの間の中間的存在ともいえる「公営住宅」などは、いかなる意味で社会資本—公共財といえるのであろうか。たしかに、交通分野でも、部分的に同種の効用目的を共有しながら、典型的な社会資本である公共交通機関¹⁾と通常の財である自家用自動車と並存している(中村、1972)したがって、それと同じように、実質的な所得再分配といった、それなりの公共政策目的をもった「公営住宅」と一般の個人住宅が、部分的に共通した目的をもって並存していても、不思議はないであろう。

ともあれ、所得再分配のような公共政策的視点はさておき、ここでの中心的関心事である「市場メカニズムの有効性」のような問題との関連からいえば、社会資本—公共財がもつべき基本特性は、第1に、それを使った生産活動にみられる著しい規模の経済(economy of scale)ないし費用逓減という性質であろう。この特性は、通常財の競争市場に認められるような市場均衡の存在自体を否定し、さらに一般市場行動で前提される各個人—企業の局所的な近視眼的最適化行動(myopic optimization)の意義に対して、グローバルな社会的最適性の達成という点から、根本的疑義を投げかける。第2に、社会資本活動は、広範囲の個人—企業に対して多大な外部経済的便益をもたらすものであるが、特別な制度的工夫を使って然るべき

内部化を図ることをしないかぎり、その便益効果は当該社会資本活動の採算面に現われないままに、そこでの投資効率評価でもまったく無視されざるをえない。

第3に、社会資本活動については、通常、大規模生産の利益がきわめて大きく、とりわけ初期投資額に関連した、必要設備の最低経済規模はきわめて大きなものになる。そのために余儀なくされる大きな投資リスクは、現実の資本市場の不完全性とあいまって、社会資本分野での私企業活動の有効性を大きく制限する。

1 「社会資本」の意味

社会資本投資によって生まれる物理的ストックを、ここでは社会資本設備、もしくは単に「社会資本」と呼ぼう。その意味の物理的存在である「社会資本」に対して、社会資本設備が含まれている経済価値だけを「社会資本」と呼び、その物理的存在形態から区別する解釈もありうる。しかしながら以下では、「社会資本」なるものを、それなりの実物資産価値をもった物理的存在の意味に解しておく。その物理的資本ストックが複数個人—企業に共同利用されることによって、社会資本サービスが生産されると考えるわけである。

一つの社会資本設備を利用して生産—消費される各個人サービスが、個人間で加算可能な等質サービスとみなしうるような場合、その社会資本設備から生産されるサービスの社会的総量については、サービス生産の短期限界費用(SMC)はゼロ、もしくはゼロに近い小さな値をとることが多い。その場合、資本設備に対応した資本費は固定費とみなされ、ために単位サービス当たりの資本費込み平均費用は、一定設備のもとでは総サービス生産量の増加とともに急激に低下していく。加えて、そこでの固定費は、一度設備が建設された後は、大部分 sunk cost 化され、以後、サービス生産をゼロにしても回収することはできない。この点は、各時点の設備規模ならびに生産水準に関連した多期

(中村氏写真)

なかむら・みつぐ
1929年静岡県生まれ。東京大学経済学部卒業。東京大学経済学部教授を経て、現在日本大学経済学部教授・東京大学名誉教授。著者：「我が国道路交通革命期の政策論」(共著、勁草書房)、「現代日本の経済政策」(共著、日本経済新聞社)ほか。

間にまたがる最適化問題を扱うにあたって、資本投下の「非可逆性」にかかわる新たなダイナミック・プログラミング問題を提起する。

それに対して、異なった個人の消費サービスが異質、別種類のサービスとみなされるような場合は、そこでの複数個人向けサービス生産は一定設備を使って行われる結合生産もしくは結合供給(joint supply)ということになり、問題の資本費は複数財—サービスの生産にかかわる共通費とみなされる。結合生産—結合供給の場合も、往々、結合生産物の種類・範囲がサービス需要者数の増加に応じて増加していくために、共通費込みの多種類サービス平均費用は、広義規模効果の意味あいをもって、サービス需要者数—サービス生産規模にほぼ反比例する形で、低減していく傾向がある。

たとえば、航空分野の路線網拡大によるネットワーク効果として、しばしば「規模の経済」と区別して「範囲の経済」(economy of scope)ということがいわれる。路線ネットワーク拡大から生まれる「範囲の経済」——大方は機材の効率的運用と販売システム面の規模効果からくる——については、大部分が固定費となっているネットワーク全体の共通費のもとで、純技術的にほとんど「範囲」が限定されているような通常の結合生産——たとえば石油精製における複数石油製品の結合生産——の場合と違い、そこでは多角的な需要拡大に応じて異種類の財・サービスの追加的生産が行われ、実質的に「規模の経済」の場合と同様な形で、生産規模拡大にともなう平均コスト低下がおこると考えてよい。

さらにまた、社会資本設備の建設には著しい規模効果があることが多く、そのために需要増加、生産水準の上昇にともなって、そこでは長期平均費用——各生産水準に対応した最適規模設備を使う——が急激に低下していく、という特徴が認められる。

一方、社会資本サービス生産に関連して、その限界費用がゼロもしくはゼロに近いケースでも、一定設備のもとでの生産があるレベル以上に高くなると、多かれ少なかれ混雑現象が現われてくるために、サービス生産の限界費用は生産レベルの上昇につれて顕著な増加傾向を示すことが多い。

同じように投資（開発）によって生まれるストックの利用サービスにかかわりながら、混雑効果の点で以上とまったく対照的な状況は、技術情報ストックのような無形ストックの利用サービスについてみられる。このような無形ストックも、技術開発投資との関連では、一種の社会資本ストックとみなすことができるが、そこには物理的ストックの場合のような容量制約がまったくみられないために、いかにサービス生産・消費が増加していても混雑現象が現れない点が特徴的といえる。

2 「公共財」の特質

社会資本と関係の深いものに「公共財」がある。「公共財」の特質の一つとされる「非競争性」は、本質的には、社会資本サービスの生産に特徴的な、短期限界費用ゼロのもとでの大量サービス生産、もしくはブキャナの「公共財」解釈にみられるような、一定共通費（固定費）だけで行われる広範、多種サービスの結合生産という生産費面の特性を意味するものと考えられる（Buchanan, 1968）。この場合の共通費（固定費）は、大方は設備投資支出に対応した資本費であるが、まれに、放送電波の放射に要するエネルギー費用のように、経常費用である共通費がもとになって、結合的に個人消費サービス（電波利用）が生産され、結果的に大き

な社会的便益が生み出されることもある。

通常社会資本サービスの場合にはほとんど問題にならない、生産費と無関係な「公共財」のもう一つの特徴は、消費の「非排除性」である。たとえば、放送設備（社会資本）によって生産される電波サービスの利用（消費）や、技術特許サービスの利用（消費）の場合を考えてみればわかるように、この「非排除性」という性質は、関連する所有権制度の問題を別にして、基本的には各個人のサービス消費の有無・量を確認し、また必要に応じて特定個人の消費を排除するのに必要な、管理販売費用の大きさいかんで決まってくる程度問題といえよう。普通「公共財」と呼ばれるものは、サービス生産の限界費用（短期）に比して、この意味の管理的費用、いいかえれば市場化の費用、が著しく高いような財—サービス、もしくはその財—サービス生産に必要な資本設備を意味していると思われる。このように、管理的費用が著しく高いという状況は、やはり時間的、空間的に生産と消費が分離できない、資本ストック利用からの無形サービス特有の性質と思われる。

以上の考え方からすれば、「公共財」概念を作ったそもそもの狙いは、厳密には程度問題であるが、「非競争性」ならびに「非排除性」という二つの性質を極度に備えた特殊サービスを生産するための社会資本ストック——それから生まれるサービスではなく——に対する「概括的呼称」を設けることにあったといえよう。そして、「公共財」を特徴づける以上二つの性質の中で、「非排除性」という性質がそれほど強くなく、したがって市場化のコストがさして高くないサービスを生む一般の社会資本ストックに対して、「制度的存在」としての「公共財」は市場化コストとの対比でサービス生産の限界費用がとくに低く、社会的効率性の点からいって有料化の意味が際立って低いと思われるストックの中から、政策選択の結果として制度的に選ばれた存在と解してよい。

他方、教育サービスや医療サービスのような

サービスの生産については、基本的には「非競争性」にかかわる性質として、資本ストック関連の固定費のほか、人件費などソフト関連の固定費が総費用の中でかなり大きなウェイトを占めてくるために、生産拡大にともなう資本費関連以外の規模効果の点も無視できない。とくに、これらサービスについては、「公共財」の基本特性の一つである「非排除性」はほとんど認められず、しかも当面の主関心事である資本ストック問題との関連がほとんど認められないために、ここではそれを考慮外とした。もし「公共財」の中に、社会—公共の立場からする消費者選択への介入を前提とした、メリット財 (merit goods) 供給目的の「公共財」を含めるとすれば、さらに別の政策的役割を担うべき「公共財」なるものを考えることもできよう (中村, 1981)。

一般に、社会資本設備の建設は、立地条件的にその資本サービスを利用できる個人・企業に大きな便益機会を提供するが、その資本設備が以上に述べた二つの「公共財」特性を強く備えている場合は、その限界費用に比べて著しく割り高な管理コストをかけてまで、それぞれのサービス消費量に応じたサービスの有料化を行うことは、社会的にみて明らかに非効率である。

生産—消費面でこのような際立った性質をもつ大きさ K の社会資本設備からのサービスについては、当該社会資本設備の利用権の有料・無料—費用負担方式いかにかわりなく、そこでの便益効果を、現実の各個人消費量のほうは無視して、その享受可能性の代理変数としての K だけで捉え、各個人効用 (生産) 関数に現われる共通変数としての K そのものを一つの「公共財」——消費の外部経済を表わしている——とみることも十分意味があろう。

肝心な点は、「公共財」の捉え方として、サービス生産の限界費用の低さ、もしくは結合生産における共通費の支配的役割を重視し、その意味で基本的に生産費面の特性を拠り所にするような「結合供給」の立場と、効用 (生産) 関

数に現われる「共通変数」を拠り所にする「消費の外部経済」の立場の間に、「公共財」に対する実態的理解の点で根本的違いはない、ということである。

とはいえ、以上の実態的理解の点はさておき、「公共財」および通常財の両方の生産—消費を含んでいる社会的最適化モデルの明確な理論的定式化をあたえ、「公共財」の存在がなにゆえ一般の市場行動原理のもとで「市場の失敗」に導かざるをえないか、を適確に説明できる点では、サムエルソンによる「消費の外部経済」という「公共財」の捉え方は、「公共財」の表現形式の一つとしてそれなりに大きなメリットをもつものと思われる (Samuelson, 1954, Meade, 1973)。

3 「社会資本」によって生まれる 市場的外部経済

ある規模 K の社会資本ストックを所与とすれば、その資本ストックを利用する i 番個人のサービス消費量 C_k は、サービス対価の有無、水準いかに依存しながら、基本的には各個人の自由選択の結果として決まってくるものである。この C_k の大きさが第三者によって容易に確認でき、また必要に応じてその値をゼロにする——消費を排除する——ことができる状況では、そこでの資本サービス供給は有料化して行うことが可能であり、しかも所与の K のもとでのサービス需給について、価格メカニズムは十分有効に機能する。問題は、 K による有料サービスが提供されることによって、全般的な市場均衡状態はいかに変化し、結果として社会的厚生水準はどれだけ高められるか、という点にある。通常採算性のほか、 K なる資本設備への投資による社会的厚生水準の上昇幅いかに、そこでの社会的投資効率は大きく左右され、その投資の正当性いかに判断されるからである。

K なる社会資本ストックの出現は、外から与えられる環境条件変化という形で、関連地域の人々に同時・結合的に大きな便益——社会資本

投資後の新たな資本サービスの購入—消費のためにおこる余剰増加分——をもたらすが、Kがもたらすその意味の便益について、各個人は資本サービス購入分以外とくに余剰増加分に対して対価支払を行うことはない。

その場合の投資便益については、技術的外部経済 (technological external economies) の場合と違って、それが新サービスもしくは価格低下した既存サービスの購入という形で、つねに市場取引を介して便益享受者にもたらされる点が特徴的である (Scitovsky, 1954)。このように金銭的取引もしくは市場取引を介する、という点に着目して、社会資本投資による外部経済は、金銭的外部経済もしくは市場的外部経済 (pecuniary external economies) と呼ばれる。

Kを所与として以後のサービス市場の働きを問題にするかぎり、価格メカニズムは十分有効に機能していることから、しばしばそこでは「市場の失敗」はまったくおこらないと考えられがちである。

Kなる社会資本投資は、市場均衡点の移動にともなって、一般に微小とはいえないサービス価格変化をひきおこす。結果としてその投資がもたらす社会的便益は、大部分消費者余剰の形をとり、かつ複数個人に同時・結合的におこる余剰増加として現実化されるために、社会資本投資活動の採算面にはほとんど現われない。

また社会資本投資は、複数私企業に自らの投資とまったく無関係な同時的費用関数シフト——投入要素として使われる新サービスの登場もしくは既存サービスの価格低下という形で、要素取引を介しておこる——をもひきおこす。直接的にはその曲線シフトとなって現われる社会的便益効果は、そこでの市場条件や法制度のあり方に依存しながら、一部は関連複数企業の同時的利潤増加をもたらす、ほかの部分は波及的な価格低下による消費者余剰増加という形で、関連地域の複数家計に帰属されていくが、いずれにしてもその便益効果は問題の社会資本活動の収入に結びつくことはない。

社会資本面の与件変化がひきおこす、以上の費用曲線シフトは、単なる自然現象ではなく、それなりの資源消費をともなう投資によって生み出されるものであり、そこでの外部経済的便益の大きさを決める曲線シフト幅も、結局はその投資の有無、規模いかんで決められるものである。したがって、投資配分問題との関連でみるかぎり、その場合の外部経済の有無は市場機能の有効性と無関係ではありえない。事実、その外部経済的便益をまったく無視して作られた投資効率を基準に市場的投資配分がすすめられるとすれば、社会的にみてきわめて非効率な投資配分に導くことは明らかである。このような状況では、むしろ現行市場メカニズムのもとの採算性もしくは投資効率とは別に、なんらかの方法で社会資本投資からの外部経済的便益を評価し、その評価を織りこんだ社会的投資効率を基準に、中央計画的に、外部効果が内部化された場合と同値な市場的投資配分を実現させていくことが望ましいであろう (中村, 1974)。

他方、一般の民間投資の場合は、もともと市場規模との対比で無限小オーダーの大きさの各個別企業投資が市場均衡に与える影響は無視できるほど小さく、したがってそこでの市場価格は投資の前後を通じて変わらないという前提に立った、一種の完全競争的投資行動がとられるために、問題の投資が生む社会的便益効果はすべて投資主体の利潤増加となって現れる以外になく、投資による先の「共通変数」効果も無視してよいことになる。加えて、基本的に利潤原理に支配される民間企業主導の市場的投資配分がもつべき社会的最適性、いかえれば通常の利潤指標を拠り所とする一般企業の局所的最適化投資の積み重ねが、社会的にみたグローバルな最適投資配分を生み出していくことが仮定されているために、最初から民間投資の市場的外部経済効果といったものは考える必要がなかったわけである。

以上の点に関連して、無償で一般に利用される新技術からの外部経済——新技術を利用する

企業の生産関数シフトの形でおこる——の内部化の方式は、大いに参考になろう。その新技術が生み出す外部経済的便益が、ある範囲で新技術の開発主体の収益に内部化され、しかるべく開発投資の効率評価に反映されるよう、そこでは新技術利用の社会的効率性を一部犠牲にすることをあえてして特許制度なるものが導入されているわけである (Brown and Sibley, 1986)。もし新技術サービスについて特許制度のような有料化がまったくなされなかったとすれば、新技術については、それが生む開発コストをはるかに上回る大きな社会的便益効果にもかかわらず、その効果は純然たる技術的外部経済——新技術情報がまったく無償で利用されて、利用企業の生産関数シフトをひきおこす——にとどまって、開発投資主体の採算—利潤面にはまったく現われないことになる。このような状況が定着すれば、技術開発投資については、ついに適正な投資効率評価は期待できなくなり、早晚、過少な投資配分からくる大きな社会的ロスは避けがたいであろう。

また、このような外部経済内部化の役割を果たす特許料、すなわちサービス価格の決め方いかんでも大きく変わってくる余剰増加分としての外部的便益の額が、社会的にその便益発生のもとになった投資支出に見合ったものといえるかどうかは、その投資に期待される通常の採算性と問題の外部的便益の両方を考慮して算定された社会的投資効率を基準に、別途論じられなければならない点である。

結び

各個人—企業に帰属される追加的消費者余剰—利潤の形で現われる社会資本的便益は、問題の便益効果の代理変数である資本ストック規模 K ——各個別効用関数—費用関数に共通変数として現われる——によって示される。すなわち、その資本ストック規模 K は複数個人—企業の効用関数—費用関数を同時・結合的にシフトさせる共通パラメータの役割を果たしていることにな

る。当然のことながら、各個別関数に現われる K という共通変数の値の決定、さらに K に関連した費用負担配分の決定については、「 K が各個別関数に現われる共通変数である」ことのために、「市場の失敗」は不可避となる。

また、市場的外部経済と呼ばれる前述の状況でも、異った主体の個別関数に現われる共通変数の存在という点に着目するかぎり、状況は通常の技術的外部経済の場合となんら変わるところはない。しかしながら、問題の共通変数がいかなる主体のコントロール下にあるかに関連して、そのコントロール主体が一方は政府・公企業、他方は私企業（個人）というように、これら二つの外部経済の間には大きな性格の違いが認められる。

技術的外部経済の場合、そこでの共通変数の値が個別市場参加者の選択対象になっていることが「市場の失敗」の根本原因であるが、他方の市場的外部経済の場合は、社会資本ストック規模を表わす共通変数値の決定主体は個別的市場参加者でないために、そこでの共通変数の値を与件とした、以後の市場機能の有効性いかなる点に関心が集中し、前提的与件としての投資配分にかかわる「市場の失敗」問題が見落されがちだったといえよう。

参考文献

- 中村貢 (1972) 「公共運賃政策の基本問題」『年報・交通学研究』所収、日本交通学会。
- 中村貢 (1974) 「社会資本の配分と最適費用負担」『季刊現代経済』No.15。
- 中村貢 (1981) 「公共企業をめぐる公共性と効率性」『現代日本の経済政策』(館龍一郎先生還暦記念論文集) 所収、日本経済新聞社。
- Brown S. J. and Sibley D. S. (1986) *The Theory of Public Utility Pricing*, Cambridge University Press.
- Buchanan, J. M. (1968) *The Demand and Supply of Public Goods*, Rand McNally & Company.
- Meade, J. E. (1973) *The Theory of Economic Externalities*, A. W. Sijthoff-Leiden.
- Samuelson, P. A. (1954) "The Pure Theory of Public Expenditure," *The Review of Economics and Statistics*.
- Scitovsky, T. (1954) "Two Concepts of External Economies," *Journal of Political Economy*.

本号の二つの論文は、日本の住宅市場の将来の変化を予測あるいは展望している論文であり、大変興味深い内容である。

*

島田良一論文では、質が低いといわれている日本の民間賃貸住宅の改善の方策を考察している。政策で適切に誘導することにより、借家の状況の改善は可能であり、そのためには、貸家経営を優遇、保護する諸制度を整備することが有効であると帰結している。

まず、英、豪、日本の住宅市場をとりあげ、国によって賃貸住宅市場の特性が持家市場以上に異なっている点を指摘し、それは借家を取りまく制度的環境が著しく異なるためであるとしている。そして優良な賃貸住宅が潤沢に存在するオーストラリアを例にとり、良質な借家住宅供給を可能にしたのは、民間貸家経営を優遇する諸制度であると結論している。

たとえば、①住宅投資優遇所得制度、②貸家経営保護制度、③相続税がないこと、である。①により住宅投資に伴う損金を全額課税対象所得から控除できるので、節税効果が高く有力な資産形成手段となる。②は家主の自由な家賃の値上げを許し、借家人は裁判でしかこれに対抗できないので家主に有利な制度である。③は資産形成としての住宅投資の有利性に拍車をかける。

オーストラリアも、過去には家賃統制やイギリス型の公営政策をとっていたが、このような政策の

問題点を認識し現行の制度に移行したために、良質な借家供給が可能になったという経緯を踏まえ、制度次第で賃貸住宅ストックも改善できると述べている。

一方、日本では税優遇措置は持家保有促進を意図したものであり、貸家経営を保護するものではない。また、借地借家法は貸家経営の基盤を弱め、流動期待型の賃貸住宅経営を定着させた元凶でもある。借家権が強く保護され、家賃改訂が難しいので良質な借家が供給されにくい。日本では賃貸住宅経営を誘導する施策はとられなかったので、現在のような低質な借家が多く生じたと結論している。

そこで、日本の劣悪な状況の借家を改善するためには、日本の賃貸住宅経営を、短期間で引越してしまう「流動期待型」から、同じ借家に長く住む「定住期待型」に変えることが必要であるとして、そのための政策を提案している。

第一に、貸家経営者を保護するには家賃改訂が自由円滑に行われる必要がある。その際発生する借家人とのトラブルを調整する行政機関の設置（家賃裁定センター）の必要性を唱えている。従来、継続家賃は新規入居時の家賃よりもどうしても低く押さえられがちであることをデータを明らかにし、このことが長期貸家経営のネックとなっていることを指摘している。入居後も状況の変化に応じて家賃を値上げできれば、ネックはだいぶ解消される。当初家賃はそれだけ低い水準からスタートできるの

で、借家人にもメリットがある。

第二は、現行の建築規制を住宅政策の視点を含めた総合的なものに改訂する。貸家経営と立地の関連を500mメッシュの地図（国勢調査から作成）でみると、駅から1km範囲は共同住宅が多いので、施策によりこの地域を共同住宅適地として貸家経営を誘導するゾーンに設定することを推奨している。

家賃設定の自由度の問題、および、建築規制の改訂は、法的には容易ではないが、近年の東京の賃貸住宅市場の変貌ぶり（改訂家賃の低下、空き家の増加など）をかんがみ、よりフレキシブルな家賃設定によって、借家市場における市場メカニズムが有効に働くよう政策的に誘導することの重要性を示唆したものと思われる。大変含蓄のある示唆に富んだ論文であるといえよう。

*

小島俊郎論文では、住宅着工の長期予測を行っている。手法は従来の方法を基本的に踏襲し、住宅の将来需要を新規需要（世帯増加による需要）と更新需要（既存ストックの建て替え）とに分けて推計するが、同論文では、両需要の推計方法に改良を加えてある。主要な改良点は次の二点にある。第一に、新規需要の推計において、世帯類型別も推計する。第二に、更新需要の推計では、住宅の構造別、規模別、所有関係別に住宅寿命関数を推定する。このような改良を行うことによって、将来住宅需要が増大するタイプ、あるいは

余剰ストックとして残るタイプの分析が可能となる。

まず、新規需要の推計では、①世帯類型、所有形態、規模、構造別の住宅需要の世帯構成比を推計、②それに世帯類型別の将来世帯の推計値をかけ、さらに空き家を考慮して将来必要住宅数を推計する。

①に関して、直接このような将来構成比のマトリックスを作成することはデータ上不可能であるので、住宅数ベースで規模×構造の現行構成比マトリックスを作成し、一方、世帯ベースで世帯類型×所有形態×規模の現行構成比マトリックスを作成し、さらに、それぞれ調整を行って将来の構成比を推計する。この二つのマトリックスから共通項目である規模を軸に世帯類型、規模、構造、所有形態別の合成マトリックスを作成する。

②に関しては、厚生省人口問題研究所の世帯数推計値を使用している。①に②を乗じて、各予測時点における世帯類型、住宅の規模、構造、所有関係別の世帯数を求め、住宅数と世帯数の格差調整を行うことにより、規模、構造、所有形態別住宅数を求め、さらに一定数の空き家を加えて将来必要な住宅ストック数を推計する。

以上の作業からも明らかであるように、同論文での予測のキーポイントは将来世帯数の予測にある。ここでは、住宅需要構造の変化は世帯構造の変化を意味する。これらの世帯数変化の予測の下で、将来住宅ストックは、持家では中規模から大規模へ、借家では木造か

ら非木造へと移行する。

なお、高齢者夫婦世帯では9割が持家居住となり、持家指向は根強い。一方、高齢者単身世帯では持家居住は約6割となる。また、ライフサイクルと住宅需要の変化の関係については、若いうちは借家に住み、結婚すると持家取得をめざし、高齢者世帯となっても、夫婦が健在なら持家に住むという、従来と同じパターンを将来的もとることが予測された。

以上で推計された将来の必要住宅戸数は2010年までの15年間で、約860万戸の増加となり、大規模化、非木造化が進行する。この変化はとくに借家で著しい。

次に、住宅減失率を推計するわけであるが、規模別、構造別、所有関係別に、住宅残存率（住宅寿命関数）を求めて減失住宅の推計を行い、更新住宅需要を推計した点にこの論文の貢献がある。これにより、余剰ストックとして残る住宅のタイプを分析することが可能となる。残存率の推計は固定資産課税台帳アンケート調査、住宅金融公庫利用者調査、住宅統計調査など、個票も含めたデータに基づき精緻である。

これらの推計結果から、借家の方が持家よりも住宅の寿命が短いことが明らかにされた。これは、島田論文でも指摘されたように、日本の借家は短期経営型であることを裏付ける有力な観察事実であり、大変興味深い。

さて、以上の推計から、2010年まで毎年の必要着工戸数は160万

戸程度であるとされる。この値は、現況あるいは従来の予測に比べて、大きい数値であると思われる。これは、住宅需要の構造的変化によって余剰になった住宅ストックが使用されないとして計算されたためである。

たとえば、小規模、木造住宅から大規模、非木造住宅へと需要構造が移行するに伴い、持家の小、中規模住宅、借家の小規模住宅で余剰ストックが発生し、空き家となる。余剰ストックがすべて活用されるとして（従来の推計ではこのように仮定）推計すると、新規必要着工戸数は約140万戸となり、従来の推計とほぼ同じ値となる。

この余剰ストックの発生は、小規模、木造住宅の価格（賃料）の低下あるいは、余剰ストックを利用した増改築の促進などを通じて、将来の住宅市場に重要な影響を及ぼすことを指摘し、従来の長期推計ではなかった余剰ストックの推計の重要性を示唆した。

このような長期推計は、元来デモグラフィック要因、経済環境などの変化があるので大変難しい。本論文では個票を用いるなどして精密に予測を行い、興味ある結果を導出している点は大いに評価できる。

しかし、予測の精度の多くは、合成マトリックスの推計に依存すると思われるので、このマトリックス作成に際して、どれほどデモグラフィックおよび経済的变化要因を組み入れることができるかが今後の課題であろう。 (M)

優良な民間賃貸住宅供給の条件を考える

流動期待型の経営から定住期待型の経営へ

島田良一

日本の、とくに大都市東京の賃貸住宅市場を、飛躍的に健全なものにしていくことが求められている。本稿では、この課題を巡って、いくつかの問題を取り上げ、できるだけ柔軟な考察を行ってみたい。あまり堅い論文ではないので、細部の説明や定義などは省略させていただく。

1 多様に変化する賃貸住宅市場

国際比較の視点から外国の住宅市場を見てみると感じることであるが、持ち家市場が比較的相互に似ているのに対して、賃貸住宅市場は、まるで別世界を覗き見るように思われることがある。たとえば、地価の高い国と地価の安い国で、持ち家市場の性格が変わることは当然であるが、その条件の差を考えれば、その国際的な市場の格差についても理解できそうな気がするのである。

これに対して、賃貸住宅市場の違いは隔絶している。民間賃貸住宅が機能しえないイギリス、良質な民間賃貸住宅市場が成立しているオーストラリア、建設戸数は多くても零細な住宅しか供給されない日本の3か国を比較してみても、その違いは相当なものである。同じ自由主義経済の先進国でありながら、なぜ、かくも相互に異なった市場が形成されるのであろうか。

よく考えてみれば、日本だけでも、戦前の一時期の賃貸住宅市場は、比較的良質なものが存在していたというし、逆に、時期によっては、家賃統制が厳しく実施されねばならないほどの供給不足・需要過多になったこともある。戦後

だけでも昭和30年ごろまでは、木造アパートでさえ供給されなかった時代があった。

1930年代の大恐慌が不動産市場の不況によって説明されたことがあったが、その主体は賃貸住宅市場の供給過剰にあったように思う。

賃貸住宅市場というものは、円滑な市場メカニズムを期待できないことが少なくないのである。供給に時間がかかるなど、市場条件の変化に対して、非弾力的な反応を示すことが起こりやすいのである。

よく、公的賃貸住宅の家賃を市場家賃に連動させるとか、市場家賃を基準にして決めるというようなことがいわれるが、本来、市場家賃は決して安定的でも、合理的でもないことを考えに入れておく必要がある。これを逆に考えれば、現在の日本の賃貸住宅市場も、条件の変化に応じて、急激な変化を示す可能性があると同時に、誘導を間違えれば、条件の変化に反応しないこともありうるということである。

私自身の感覚で判断するかぎり、今、日本の賃貸住宅市場は大きな変化の入り口に差しかかっているように思う。政策的な対応がないとしても、この変化はかなりのスピードで進行するであろうが、政策的に適切に誘導すれば、従来の経緯に比較して、飛躍的に大きな変化がおこるであろうと考えられる。

この変化を簡単にいえば、「流動期待型の経営から定住期待型の経営への転換」ということになるのであるが、これは本稿の後半で考えることにする。

2 優良な賃貸住宅の潤沢な市場 — オーストラリアの事例

戦前の日本にもそういう時期があったそうだが、現在のオーストラリアの賃貸住宅市場は優良な住宅が潤沢にストックされている。

こういうことをいうと、地価の安い国だからとか、人口が少ないからだとかで、当たり前だと考えるひとが多いらしい。大体、オーストラリアの住宅事情など参考にならない、そんなものを調べても意味がないと考えるらしいのである。日本で国際比較というと、英米独仏との比較を意味すると、亡くなられた下総先生がよくいわれていたことを思い出す。どうして英米独仏の4か国でなければいけないのか、よくわからないが、とにかく現実、オーストラリアの住宅市場についての調査などだれにも相手にされないのである。遊びついで、不真面目な研究であると考えられてしまうのであろうか。日本では規範として外国をみる見方が一般的であるが、そろそろ脱却すべきだと思う。10年ほど前、英国の調査をしたときは、結構原稿を依頼されたが、オーストラリアの調査では、だれも相手にしてくれないのである。

そうはいつでも、私もあまり詳しく調査したわけではないので、不正確な面があることをお許しいただきたいが、まずはその日本との違いを考えてみたい。前述の賃貸住宅市場の可変性についての実感を得た契機が、オーストラリアの住宅事情の観察であったので、あえて説明をしておきたいのである。

オーストラリアといってもシドニーのあるNSW（ニューサウスウェールズ）州だけの見聞であるが、当地では住宅の賃貸市場と売買市場がほぼバランスしているといわれている。借家の週当たり家賃の約1000倍が売買価格になっている。利率率が5～6%であるとするとうそ計算が成り立つ。もっとも、オーストラリアは金利の高い国だから、5～6%というのは、庶民の定期預金金利程度で、投資資金金利とし

(島田氏写真)

しまだ・りょういち
1936年東京都生まれ。東京大学工学部建築学科卒。現在、東京都立大学工学部建築学科教授。
著者：「建築工事の価格・費用とその変動」（鹿島出版会）、
「もめごとなしに住宅を建てる法」（共著、鹿島出版会）、
「私たちのイメージ・ジェネレーター」（鹿島出版会）

て考えれば、やや低すぎる数字になるだろう。いずれにしても、賃貸に住んでも、持ち家に住んでも、経済的負担がほぼ同じであり、どちらを選ぶこともできるというのは興味深い。

住宅市場のどこがどう違うのであろうか。

限られた情報で判断し、わずかの紙幅で安直な解説をするのは危険であるが、その市場構造が従来の日本のそれと隔絶していることは確かである。

この違いを支えている制度の第一は、俗にネガティブ・ギャと呼ばれる住宅投資優遇所得税制度である。これをわかりやすくいえば、住宅投資にともなう損失を、全額、所得税課税対象所得から控除できるという制度である。限界所得税率が高い国だから、一定以上の所得の人には節税効果が高く、資産形成の手段として、賃貸住宅投資を行う人が多い。資産総額に枠を設けているので、1軒目までは有利に資産形成できるが、数が増えてくるとブレーキがかかるようになっていく。その詳細と効果の程度については不詳であるが、ある自治体の高官が、この国の銀行は、企業や自治体にお金を貸すより、住宅融資を優先すると嘆いていたのを見ても、住宅投資優遇税制の強さが理解されよう。

注目すべき第二の制度は、賃貸借関係における貸家経営保護制度である。具体的には、家主は家賃値上げを自由にできるということになっているのである。もし、借家人がその家賃値上げに異議があれば、自ら、家賃裁判所に申し出て、裁定を依頼しなければならない。一番簡単なのは、値上げされた家賃を払うか、出て行くかである。これは借家人に対して大変過酷な制

度のものであるが、実際には良質な貸家は潤沢にあるから、あまり、大きな問題にはなっていないらしい。不足気味なのは廉価な小規模貸家のほうなので、公営住宅の建設は、小規模住宅を主力に行っている。

第三に挙げておくべきは、この国でデス・デューティ（死の義務）と呼ばれる、相続税なしの制度である。資産の再評価による課税は行われていても、それも先送りできるようなことをいっていたので、住宅投資が安定的な資産形成として、より魅力的になるようになってきているようである。相続税や地価税についての是非論など、興味ある問題もあるが、ここでは深入りしないことにする。

このように、オーストラリアでは、住宅投資優遇がほとんど国是となっているといってもよいかもかもしれない。これをどう評価するかは人によって異なろう。これを白人社会の保護策として位置付け、国策としての多民族国家と対置することもできよう。しかし、ここでは、住宅市場が制度次第でここまで変わりうるという側面に注目しておきたいのである。

こうした制度は、昔からこうなっていたのではなく、かつては家賃統制やイギリス型の公営住宅政策をとっていたようであるが、それに問題があることに気付いて、変更したとのことである。歴史的な展開までは調べていないので、その経緯については解説できない。

ちなみに、オーストラリアの連邦政府は、労働党であり、NSW州地方政府も最近、労働党になった。住宅政策は地方政府の所管であり、NSW州の場合、最近までの保守系連立内閣の政策が今後、どう変化するかも注目しなければならないだろう。

オーストラリアの住宅事情から、私自身が得た教訓は、次の点である。

①日本の住宅市場も、意図するにせよ、しないにせよ、われわれが選んできた諸制度の結果である。

②日本において、とくに劣悪な賃貸住宅の供給

が長期にわたり体質化してきたのは、これを改善しようとする政策がとられず、そのビジョンすらもたなかったことの結果である。

③日本の賃貸住宅経営を流動期待型から定期待型に変わりうるよう、諸制度を組み替えることがわれわれの取組むべき課題であり、それは不可能ではない。

当面、必要なのは、この制度改革への明確なビジョンを確立することである。

3 日本の民間賃貸住宅供給の条件は、意図的に作られたといえるか

現在の賃貸住宅投資の動機の主たるものとして、固定資産税の節税、あるいは相続税対策があることはよく指摘される。これは政策的に意図されたとおりの効果なのであろうか。

土地に対する固定資産税は、住宅が建てられていると半額になり、一戸当たりの敷地面積が200㎡以下であると、さらに半減された税額となる。この半減は場合によっては3分の1に減じられる場合もある。その結果として、税額が6分の1に減額されるのである。日本の税制もずいぶん住宅を優遇しているというべきなのであろう。こうした制度は、住宅が持ち家であるか貸家であるかにかかわらず適用されるから、結果として貸家経営者はこの制度を利用すべく、貸家供給を行うことになったのである。

しかし、固定資産の減税制度は、どちらかといえば、持ち家所有者を念頭において作られたものであるといったほうが正しいように思う。固定資産税が上がれば、家賃の上昇を招き、借家居住者を苦しめるかもしれないという配慮はあったと思うが、貸家経営を誘導するような考え方はなかったであろう。負担に対する配慮はあったが、経営に与える影響は十分に考えていなかったのではないか。

固定資産評価額の引上げも、貸家経営のことまでは考えていなかったであろう。実際には、固定資産評価の改定は、住宅優遇税制を強化するかたちになっているのである。

相続税対策としての住宅投資も、貸家経営者サイドが、税制における固定資産と流動資産に対する評価の差異を巧みに突いたものであって、こうした効果を期待して評価の差を設けたものではなかったろう。

要するに、現在の日本の賃貸住宅経営の基盤は、貸家経営の誘導を考えて作られたものではない。一方、借地借家法が、長い間、借家権の保護を一般的に継続してきたことが、貸家経営の基盤を弱めてきたことも、よく指摘されるところである。

借家権の保護下にあつて、昭和30年代に始まる木造賃貸住宅の大量建設は、人口の都市集束と世帯の細分化を主因とする膨大な住宅需要とインフレ成長経済を背景として、流動期待型という異常な賃貸住宅経営を定着させてきた。

借家権が強く保護され、物価変動に合わせて家賃の改定がしにくい状態にあるかぎり、良質な賃貸住宅の供給は阻害される。貸家経営の本来の形である定住期待型の経営は、芽を摘まれてしまうのである。借家権の保護は、多くの借家人の住居費負担の軽減という効果を発揮したが、その一般的適用が、供給される賃貸住宅の質を低水準のままに放置する結果となった。

借家権の保護は、常に個々の借家人の当面の経済負担を軽減してきたのであるが、結果として、借家層の長期的な将来を奪ってきた。借家権の保護が、良質な賃貸住宅供給を阻害してきたからである。借家法の場合もまた、負担の軽減を考えるが、賃貸住宅経営の誘導ということとは考えていなかったといわざるをえない。

民間の賃貸住宅経営は、戦後に関するかぎり、いわば必要悪のように見られ、これを積極的に育成したり活用しようとする考え方は主流にはならなかった。これは単に政治家や行政当局のみならず、住宅問題の専門家や自ら任ずる研究者の間でも同じであつたように思う。

現在の民間賃貸住宅経営の置かれている状況は、どういう角度から眺めても、意図的に計画されてできあがったものではないのである。

4 流動期待型の賃貸住宅経営の終焉

戦後日本の民間賃貸住宅経営は、ごく最近にいたるまで、居住者が入居しても、しばらくしたら転出してほしいという、いわば居住者流動を期待する傾向があつた。この居住者流動期待型の経営を支えていたのは、進行する物価騰貴と所得水準上昇、借家権の保護を背景とする家賃値上げの困難、その結果としての継続賃料の相対的低廉化、恒常的に増加し続ける若年単身者の住宅需要などであつた。

インフレの進行に合わせて、絶えず、家賃を適正な水準に改定していくためには、入居者が絶えず転出し、空き家化した住戸の家賃を改定して次の入居者に賃貸することを繰り返していればよかつた。増え続ける若年の単身者は、流動性が高く、一か所に定住することが少ない。また、空き家化してもすぐ別な単身者が入居してくる。したがって、この階層に焦点を合わせた住宅を供給していれば、貸家経営は比較的安全かつ効率よく資金を回収できたのである。

本来、安定的な社会の貸家経営は、定住期待型を取るものであり、住戸が空き家化して家賃の損失が生じるのを恐れるものである。戦後日本の民間賃貸住宅市場が長期間、昭和30年以降に限定してみても、約40年の長きにわたり、流動期待型の経営を中心に成立してきたことは、異常な例外的出来事であつたというべきであろう。この間の急激な経済成長、都市人口の増加、世帯規模の縮小など、日本の都市社会の未曾有の変化によってのみ、この40年という長さの理由を説明できる。

流動期待型の場合には、供給される住宅の規模を小さくすることで、一住宅あたりの家賃は少額であっても、単位床面積当たりの家賃収入は、割高に取れる。急変する経済下にあつて、小規模な住宅経営の長期的成立を考えにくいことから、経営は短期的な資金回収を狙うことになる。長期的資金回収を必要とする、良質で規模の大きな住宅は供給されにくい状態が続く。

良質な住宅を供給すれば、単身者より定住性の高い世帯が入居し、転出の確率が下がるから、家賃の改定がしにくくなり、貸家経営の収益性を低下させる。

良質な賃貸住宅の不足は、本来、借家層となってもよい世帯まで分譲住宅需要に向かわせ、地価上昇に拍車をかけることになる。

この2～3年の賃貸住宅市場（東京を考えている）の変化を観察すると、以上に述べたような、流動期待型の貸家経営の基盤は、すでに崩壊し始めていることが読み取れる。2年おきに礼金を取るといった、追い出し型の契約更新がなくなるだけでなく、需給の逆転を背景として、空き家化を恐れる家主の言動がいろいろな形で表面化するようになっている。

景気の低迷を背景として、物価が安定し、所得水準の伸びも少ないことから、家賃改定は値上げどころか、値下げを迫られる場合まで生じている。賃貸需要の伸びも低迷し、一部の立地の悪い住宅には、空き家が続出して、貸家供給自体も全国的に後退を続けている。

出生児童数の減少や、高学歴化進行の頭打ち、都市への人口流入減少などにより、若年者の住宅需要の縮小が懸念されている。

こうした現象を総合的に考えてみると、もはや従来の流動期待型の賃貸住宅経営は、その成りが難しくなっていることが読み取れる。

現在の賃貸住宅経営者は、長い間慣れてきた、流動期待型の住宅経営を転換する道を模索している状態であると考えてよいだろう。流動期待型を定住期待型に転換するには、いくつかの条件を整える必要がある。今の状態は個々の経営者に、将来のビジョンが見えていない状態なのである。

個々の経営者に、定住期待型の貸家経営の可能性が理解されれば、良質な賃貸住宅の供給が堅実に成長するであろう。今のように、今後のビジョンを掴みあぐねている状態の中でも、すでに新築される民間賃貸住宅の規模は上昇し始めているのである。

5 合理的な家賃水準の維持 ——良質賃貸住宅成立の鍵

現在のように、物価が安定し、地価が下落さえしている状況では、家賃の値上げどころではない。十分な家賃が取れないから供給が止まっているのであって、家賃の適正な改定など、当面はどうでもよくなったと考えている人もいるだろう。

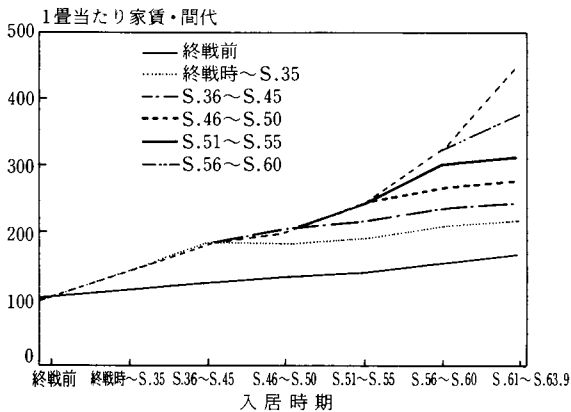
確かに、今のような物価安定ないし物価下落の経済下にあっては、家主にとって家賃の改定は重要な問題ではなくなる。こうした状態が定常化するという保証があれば、それに合わせて、定住期待型の良質な賃貸住宅を供給することが可能であろう。もし、そういう保証が本当に確実であれば、家賃の改定を考えなくても経営が成り立つからである。経営者にとっては、空き家化して家賃収入の欠損が生じる恐れのほうが相対的に大きくなり、居住者の定住を期待する良質な住宅が供給されやすくなる。

しかし、貸家経営の立場から考えれば、今のような物価安定の状態がいつまでも続くとは信じられないであろう。永年の経験で、理屈抜きに長期的経営の難しさを知っているからである。物価変動に合わせて適正な家賃改定ができないのであれば、長期的経営は破綻せざるをえない。

図1は、住宅統計調査結果に現れた、継続家賃の相対的低廉化の傾向である。これは貸家全体の平均値の比較であるが、同じ建築時期であっても、入居時期が新しいほど家賃が高くなる傾向が観察されよう。空き家化したり、滅失したりする住宅が、どの階層にも均等に発生するという保証はないから、このグラフの格差がそのまま継続家賃のためであるとすることはできないが、継続家賃の問題が存在し、場合によっては、大きく経営を非効率化していることの証拠であると考えてよいだろう。

このような継続家賃の問題は、長期的にゆっくりと進行するが、インフレ・成長経済下にあっては、この問題の進行は相対的に加速される。

図1 建築時期 入居時期 1畳当たり家賃・間代/借家(専用住宅)



資料：昭和63年住調

物価が安定していれば、継続家賃の低廉化が起りにくい。家賃の適正な改定の必要性は、インフレ率の高いときほど高まるといってよいだろう。

今後、経済成長率が低水準に推移し、インフレ率も低水準にあれば、それだけ、家賃の改定の必要性は少なくなる。極論の好きな人なら、家賃の値上げ改定などは、インフレ率の高いバブル経済を前提にした発想であり、これからの経済には必要がないなどというかもしれない。

もし、インフレ率が低水準にあれば、家賃の値上げができなくても、家屋自体の陳腐化、老朽化に比例する程度の新旧家賃格差となり、問題が生じない可能性もある。家賃改定特約なしでも、合理的な貸家経営が成立する可能性はあると考えねばならない。

家賃改定の必要性は、インフレ成長経済の時代より少なくなっていくと考えられなくもない。低成長時代の物価安定経済のもとでは、継続家賃の低廉化が起りにくいのである。

しかし、良質な賃貸住宅が、相対的に低廉な家賃で供給されるためには、貸家経営の長期採算を考えざるをえない。長期経営を適正な家賃改定の保証なしに開始することもまた、難しいのである。長期経営であるがゆえに、その経営の途中でどんな経済変動にさらされるか、予測しきれないのである。

良質な賃貸住宅の供給が円滑に行われるため

には、長期的な経営採算、適正な家賃改定、金融税制の優遇措置の活用などを柱とする、定住期待型の経営が一般化しなければならない。そうした経営の転換を達成する鍵は、適正な家賃改定の円滑化である。裁判をしたり、多大な費用、時間、労力をかけなければ、家賃の改定が難しいならば、家主は家賃改定を諦めざるをえないし、そういうことであれば、定住期待型の良質な貸家を供給する家主は数多くは出ないであろう。従来どおりの流動期待型の短期採算経営に近いものが主流にならざるをえないのである。

新借地借家法を審議した衆議院法務委員会において、清水法務省民事局長は、地代家賃の改定について、物価スライド条項のような改定特約は基本的には有効であると説明している。物価指数の選択が不適當で、計算された改定家賃が周囲の状況とバランスしないというようなことがなければ、あらかじめその改定方法を物価指数などで取り決めておいてもよいことである。今回の法改正において、家賃の改定の理由として、経済条件の変動の一項が付加されたことの意味は決して小さくないのである。

定期借地権で話題を撒いた今回の法改正は、すでに裁判結果の積み重ねで固まりつつあった、特約による家賃改定の合法性を明確にしたのである。

実際に用いられる指数はどのようなものになるか、ここで深入りするつもりはないが、注意深い検討が必要であり、いくつかの方式から選択できるような契約方式とすべきだと考えられる。中立的な機関として、家賃裁定センターとも呼べるようなものが設立されるのがよいように思われる。

さて、この項での結論を急ぐことにしよう。

適切な家賃水準の維持が可能になれば、長期的な採算を考えて家賃を決めることができる。家賃が後で値上げできるならば、当初家賃はそれだけ低い水準からスタートできる。長期的な

図2-1、2階建て共同住宅に住む世帯の増減数(減少)／昭和60年～平成2年

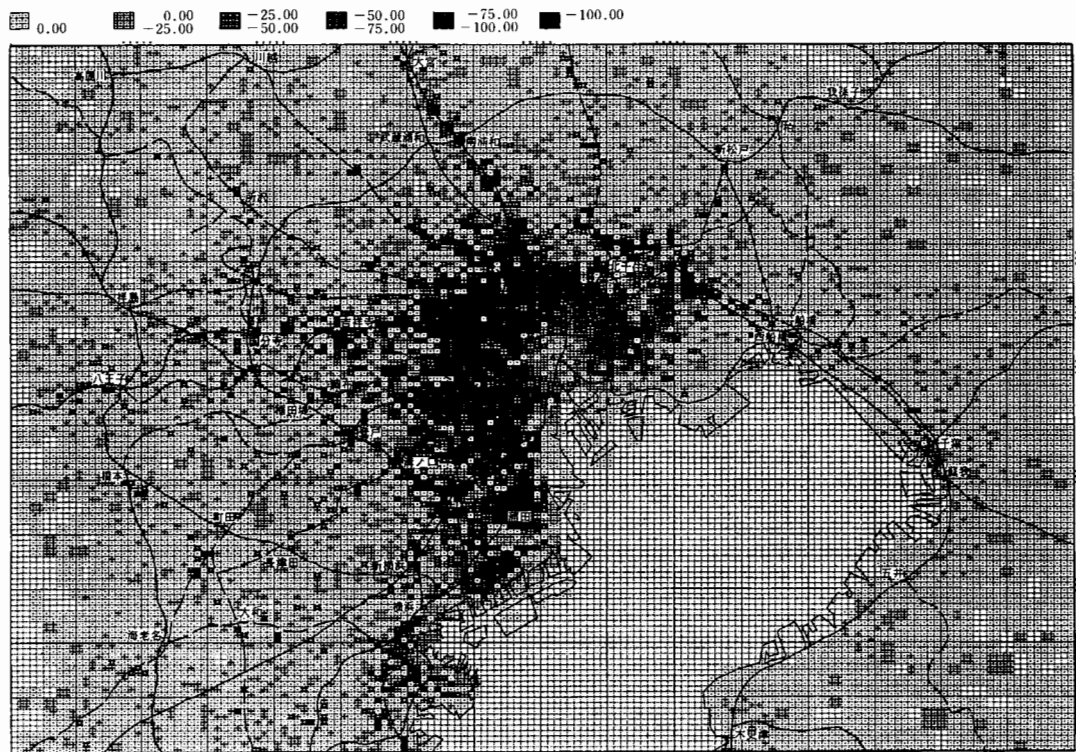
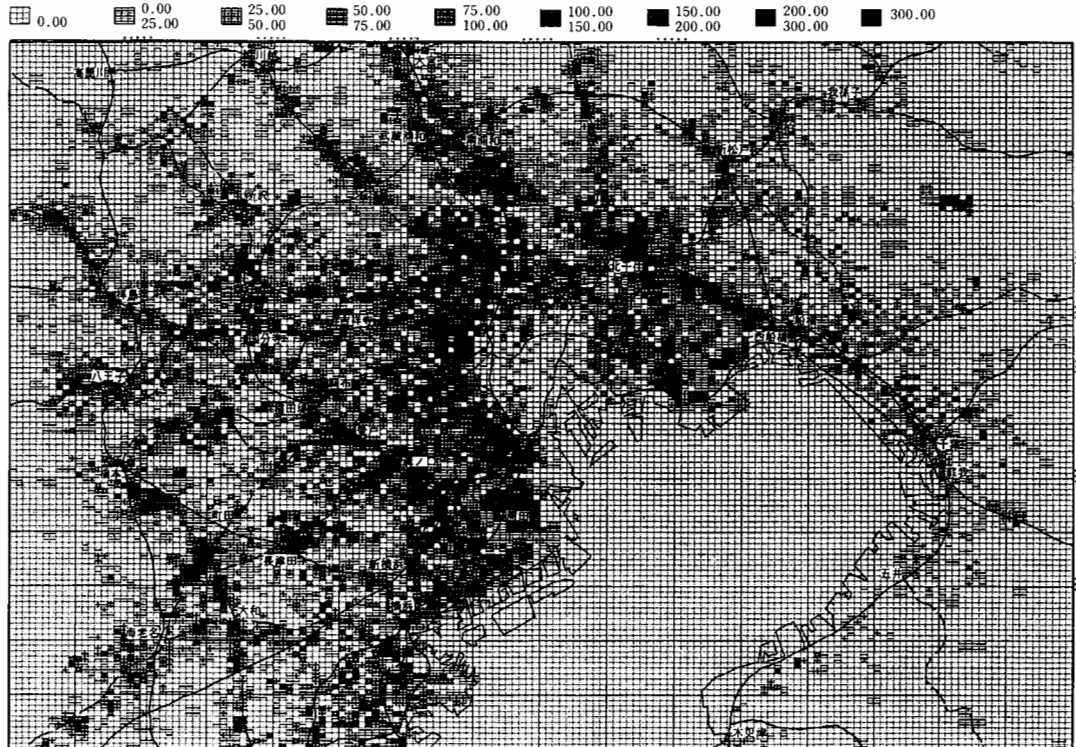


図3-3～5階建て共同住宅に住む世帯の増減数(増加)／昭和60年～平成2年



定住が、家賃改定の障害にならなければ、家主は居住者の流動より定住を期待し、空き家化しないように、競って良質な住宅を割安に供給しようとするだろう。

さらに、貸家経営に対して、当初返済額が少なくなるようなステップ償還制度を強化するならば、これもある程度まで当初家賃を低額化できる要因となる。

このような条件を設定すれば、従来の貸家供給とは異なる賃貸住宅供給が可能となる。このような条件下の定住期待型の貸家は、従来の膨大な賃貸住宅ストックより隔絶して良質なものとなるので、市場競争力があり、空き家損失を最小限にできるであろう。

問題は、こうした貸家経営をひとつの流れとして定着させることである。住宅政策のひとつの焦点は、こうした貸家経営を誘導し、失敗させないように保護育成することではなければならない。総合的で、効果の上がる誘導策が構築されねばならない。

貸家住まいが、貧困や生活不安定のシンボルでなく、合理的な都市生活を象徴する、プラス・イメージの象徴に転換していかなければならないと考える。

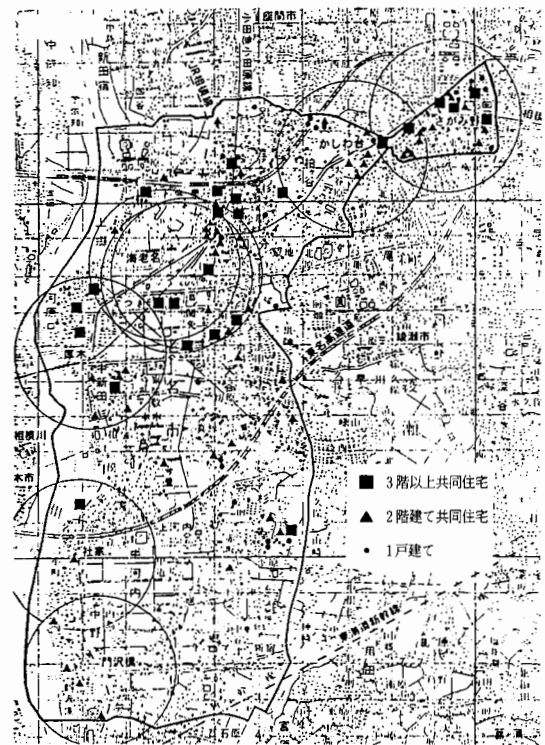
6 硬直的な土地利用規制の功罪

以上に述べたような、良質な貸家経営の成立のために考慮すべきもうひとつの残された重要な問題は、その立地に対する配慮である。経済的条件とは多少異なる要素なので、最後に補足するかたちで言及する。

最近の空き家急増が立地のよくない小規模貸家に観察されたことは、賃貸借住宅市場において、立地要因が従来に増して重要になってきたことを意味している。流動期待型の小規模アパートを、どんな立地でも供給しさえすれば入居者が埋まるという時代は終わったのである。

図2と図3は、それぞれ東京近郊の、1、2階建て共同住宅の居住世帯の減少、3～5階建て共同住宅の居住世帯の増加を、500mメッシ

図4—海老名市の住宅着工



ュ別に、昭和60年国調～平成2年国調の5年間について地図化したものである。

図2では、山手線内部とその西側の地域で、大幅な減少が見られ、木造アパート居住者の減少を主因とするものであると考えられる。一方、図3の3～5階共同住宅居住世帯の増加は、郊外の鉄道沿線に観察され、その内訳は、分譲マンションと賃貸非木造アパートの世帯増であると推定される。

市場メカニズムとしては、移動しやすい居住者は地価が高く居住条件のよくない都心の木造住宅から、郊外の鉄道沿線の非木造共同住宅へ転出しているということである。

その転出先の多くは、民間供給の共同住宅であり、公的に供給される住宅の立地は、民間マンションあるいは民間アパートよりやや異なったものになっている。

図4の3階以上の共同住宅の立地をみてもわかるとおり、駅から1kmの範囲にその大部分が立地している。市場メカニズムとしては、共同

表1—東京都の生産緑地統計抜粋

	生産緑地 平均面積 ㎡	生産緑地 指定率 %	市街化 区域内 農地率%		生産緑地 平均面積 ㎡	生産緑地 指定率 %	市街化 区域内 農地率%
目黒	1,727	70.2	0.44	町田	2,538	54.0	8.36
大田	1,558	36.1	0.15	小金井	3,252	72.9	10.32
世田谷	2,263	65.6	3.87	小平	5,688	84.2	13.81
中野	2,184	54.1	0.65	日野	2,718	47.1	10.25
杉並	2,875	69.5	2.05	東村山	4,571	68.7	13.92
北	1,017	67.8	0.04	国分寺	5,721	69.3	18.76
板橋	1,504	29.4	1.50	国立	4,476	60.7	11.77
練馬	3,182	58.8	8.80	国立無	5,777	80.3	13.12
足立	1,696	15.1	5.08	保谷	4,617	70.5	15.05
葛飾	1,391	45.5	2.04	福生	1,393	30.5	2.68
江戸川	1,340	31.8	2.83	狛江	2,925	69.1	10.92
八王子	2,328	44.7	3.60	東大和	2,771	55.0	8.48
立川	6,499	72.9	13.97	清瀬	7,461	81.8	25.32
武蔵野	3,846	79.3	3.93	東久留米	6,011	82.8	17.93
三鷹	5,180	84.0	13.71	武蔵村山	3,132	55.3	13.17
府中	2,141	57.8	2.95	多摩	1,918	41.2	3.49
青梅	2,497	61.3	7.24	稲城	2,594	70.9	7.66
昭島	2,551	54.2	6.22	秋川	1,932	30.9	6.43
調布	3,384	71.0	11.05	羽村	1,959	56.2	7.00

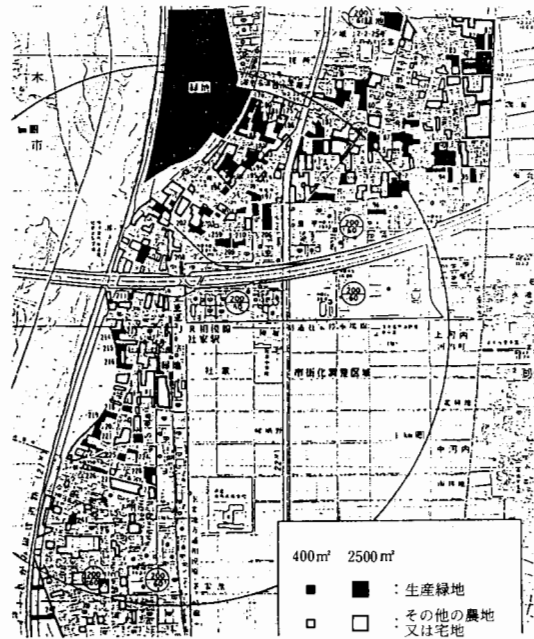
住宅は立地の悪い場所では成立しにくいということであろう。

また、表1は東京の区市別の生産緑地に関する統計であり、その平均規模が示されている。その数値はおおむね1500~6000㎡であり、図5にみるとおり、その規模は市街化区域内の農地の規模にもおおむね類似していると推定される。こうした規模の土地は、計画的な団地開発の対象としては小規模すぎるが、賃貸または分譲の共同住宅の敷地として十分な利用価値をもっている。こうした土地が分割され、持ち家志向の住宅需要者に分譲されてしまうのは、有効な土地利用の達成という視点からは残念なことである。2000㎡の土地であれば、200㎡に分割されれば10戸しか家が建たない。中層の共同住宅であれば、その倍の住宅戸数を建てられる。

もちろん、こうした想定は、その土地の建築規制によって多少の別な数値になる。低層の一戸建て住宅地を想定した低層住居専用地域が指定されていれば、そこには低層の共同住宅しか建てられない。駅から1kmぐらいの範囲は、共同住宅適地として、建築規制、環境保全、住宅建設資金融資、土地住宅税制などについての、総合的な誘導策が構築されるべきである。

東京近郊の駅周辺の既成戸建て住宅地の多くは、こうした誘導策がないままに乱開発された結果である。現在の建築規制も、その適用地域

図5—社家駅周辺の生産緑地と市街化区域内農地



の大部分が同じ轍をふむようなものになっているように思える。ニュータウンや大規模住宅団地の開発は、美しい住宅地を建設できるが、その他の地域に対する効果はごく弱い間接的なものにとどまらざるをえない。

市場メカニズムを通じての民間賃貸住宅市場の改善の第二の鍵は、住宅政策の視点を含めた、建築規制の見直しであり、もう少し総合的に考えれば、規制緩和が乱開発にならないような総合的誘導策を構築することが必要なのである。

なお、本稿に関連して、次の2稿を公表している。あまり、重複しすぎるのはよくないと考え、本稿では十分に説明しなかったこともある。関心のある方は、参照していただきたい。また、次年度の住総研、研究報告書に、より詳細な検討結果を公表する予定である。

(1)島田良一他(1993)、「9216賃貸住宅部門の将来展望に関する研究(1)」『研究年報No20、III研究報告』(財)住宅総合研究財団、267頁—275頁。

(2)島田良一他(1994)、「良質な民間住宅供給の成立条件について」(付、リロケーション事業に関する調査結果概要)『第10回ハウジング研究報告集』(株)日本住宅協会、25頁—32頁。

住宅需要の長期推計

2010年の住宅需要

小島俊郎

はじめに

過去になされた住宅需要の長期推計では、将来住宅需要を新規需要（世帯数増加による需要）と更新需要（既存ストックの建て替え）とに分けてとらえているものが多い。今回の推計でも大筋ではこのアプローチを踏襲するが、新規需要と更新需要の双方に関して新しい手法を導入し、より精緻な予測モデルの構築を目指した。

第一は、新規の住宅需要は世帯数の増加によるとしたが、住宅需要の内容は世帯のタイプによって大きく異なっている。たとえば、単身世帯や親子世帯では、需要される住宅の建て方や規模が異なってくるのは当然であろう。このため、今回の推計では、世帯類型別に住宅需要を

推計している。

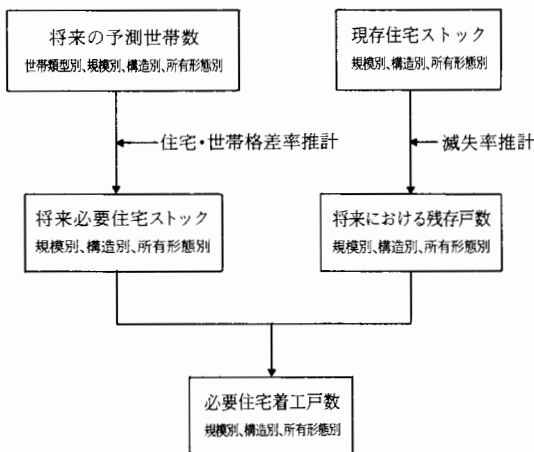
第二に、更新需要の予測にあたっては、住宅の寿命がどのくらいあるのかということが鍵となる。住宅の寿命も構造、規模、所有関係によって異なっていると考えられる。このため、今回の推計では固定資産課税台帳の個票データ、住宅金融公庫の利用者の個票データ、住宅統計調査のデータを用いて構造別、規模別、所有関係別に住宅寿命関数を推定している。

こうした手法を取り入れたことにより、将来住宅需要が増大するタイプ、あるいは余剰ストックとして残るタイプの分析が可能となっている。

1 推計方法のフロー

前述のとおり、長期的な住宅需要の水準は、世帯数の増加に伴う新規需要と既存ストックの滅失に伴う二つの構造的要因によって決定すると考え、両者の将来推計値から必要住宅着工戸数を推計している。推計方法のフローは図1のとおりである。また、今回の推計では全国ベースの住宅ストックを「世帯類型別」、「所有形態別」、「規模別」、「構造別」の4区分に分類して行っている。これらのデータは、すべて住宅統計調査より引用しているが、4区分に分類するうえで、住宅統計調査の数値を再分類して使用している。その対応は表1のとおりである。また、推計期間は、1994年～2000年、2001年～2005年、2006年～2010年の各期間について行っている。

図1 将来における新設着工戸数の推計フロー



2 将来世帯数の推計

将来世帯数の推計は大きく三つに分けられる(図2)。1番目は、世帯類型ごとに将来の規模別、構造別、所有形態別の住宅需要の世帯構成比を推計することである。2番目は、世帯類型別に2010年までのように推移するかという推計である。3番目は、使用する統計の違いによる調整である。

規模などの世帯構成比の推計

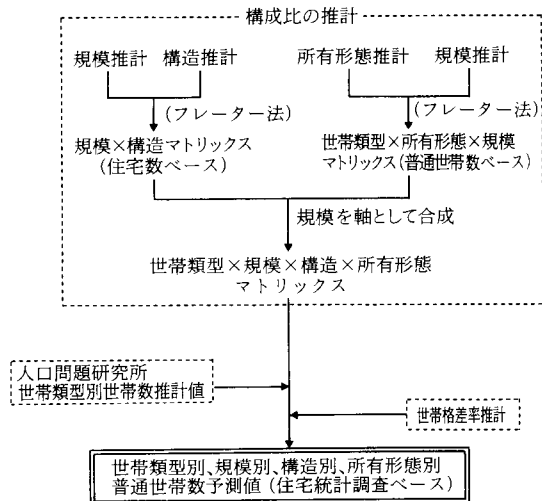
規模などの世帯構成比の推計については、住宅タイプに細分化する必要性から、

2010年までの世帯類型、規模別、構造別、所有形態別の世帯構成比を推計している。しかし、住宅統計調査では、今回の4区分を直接求められる集計表がないため、住宅統計調査から直接データが得られる①規模×構造の構成比マトリックス(住宅数ベース)と世帯類型×所有形態×規模の構成比マトリックス(普通世帯数ベース)を作成し、②マトリックスの各項目ごとにタイムトレンド(表2)を用いて項目ごとの将来構成比を推計し(たとえば構造別であれば、木造と非木造の将来構成比)、③求められた項目ごとの将来構成比をフレーター法により将来の規模×構造の構成比マトリックス(住宅数ベース)と世帯類型×所有形態×規模の構成比マトリックス(普通世帯数ベース)に展開して、④両マトリックスを共通項目である規模を軸に合成したマトリックスを作成した。この合成マトリックスは、世帯類型別に、規模、構造、所有形態別の構成比率を表しており、予測期間中のライフステージごとにどのような住宅に居住しているかを比率でみるものとなっている。

表1-データの再分類の整理

1) 世帯類型別……「世帯種類」「世帯の型」をもとに分類	
推計に使用した分類	住宅統計調査における分類
・非高齢単身世帯	「1人世帯」のうち65歳未満
・高齢単身世帯	「1人世帯」のうち65歳以上
・非高齢夫婦のみ世帯	「2人世帯」のうち「夫婦のみ世帯」(65歳未満)
・高齢夫婦のみ世帯	「2人世帯」のうち「夫婦のみ世帯」(65歳以上)
・親と子世帯	各世帯種類のうち夫婦と子のみからなる世帯
・その他世帯	上記以外の世帯
2) 所有形態別……「住宅の所有関係」をもとに分類	
推計に使用した分類	住宅統計調査における分類
・持家	「持家」
・借家	「借家」
3) 規模別……「居住室の畳数」をもとに分類	
推計に使用した分類	住宅統計調査における分類
・小規模	「6.0畳未満」～「15.0～17.9畳」 (1993年実績で延べ床面積約53㎡以下に相当)
・中規模	「18.0～20.9畳」～「30.0～35.9畳」 (同53㎡～106㎡に相当)
・大規模	「36.0～59.9畳」～「60.0畳以上」 (同106㎡超に相当)
4) 構造別……「構造」をもとに分類	
推計に使用した分類	住宅統計調査における分類
・木造	「木造」および「防火木造」
・非木造	「ブロック造」「鉄骨・鉄筋コンクリート造」 およびその他

図2-将来世帯数の推計フロー



世帯類型別の推計

世帯類型別の推計については、厚生省人口問題研究所の世帯数推計値(1993年10月推計)を使用している。これは、同研究所が新しく開発した家族類型別純遷移率法を用いた推計であり、この手法が究族タイプの形成と分解のプロセスを安定性の高い純遷移率を基礎に推計しているた

表2—推計方法一覧

規模・構造	区分	推計方法	R ²
規模	小規模 中規模 大規模	直線回帰	0.9826
		直線回帰	0.9916
		直線回帰	0.2323
構造	木造 非木造	直線回帰	0.9995
		直線回帰	0.9995

世帯類型	規模、所有形態	推計方法	R ²
非高齢者単独	規模	小規模 直線回帰	0.9938
		中規模 直線回帰	0.9842
		大規模 直線回帰	0.9936
所有形態	持家 借家	平均値	—
		平均値	—
高齢者単独	規模	小規模 直線回帰	0.9985
		中規模 直線回帰	0.9662
		大規模 直線回帰	0.9917
所有形態	持家 借家	直線回帰	0.9268
		直線回帰	0.9268
非高齢者夫婦のみ	規模	小規模 劣化曲線回帰	0.9997
		中規模 成長曲線回帰	0.9218
		大規模 成長曲線回帰	0.9903
所有形態	持家 借家	成長曲線回帰	0.3835
		劣化曲線回帰	0.3835
高齢者夫婦のみ	規模	小規模 劣化曲線回帰	0.9932
		中規模 劣化曲線回帰	0.9478
		大規模 成長曲線回帰	0.9838
所有形態	持家 借家	成長曲線回帰	0.9128
		劣化曲線回帰	0.9128
親と子	規模	小規模 劣化曲線回帰	0.999
		中規模 残差	—
		大規模 直線回帰	0.9974
所有形態	持家 借家	成長曲線回帰	0.9458
		残差	—
その他	規模	小規模 劣化曲線回帰	0.8888
		中規模 劣化曲線回帰	0.8996
		大規模 成長曲線回帰	0.9146
所有形態	持家 借家	平均値	—
		平均値	—

め、従来の推計手法より信頼性が高いと考えられる理由による。

世帯の調整

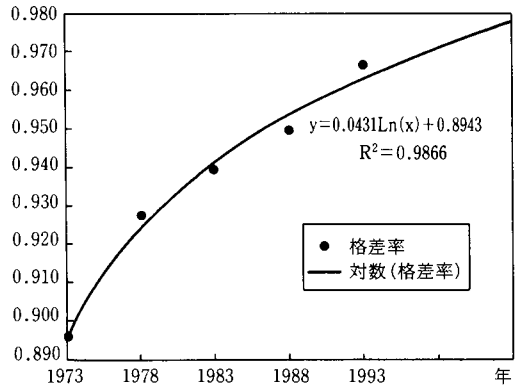
統計の違いによる調整は、二つに分けられる。一つ目は定義の違いによるもので、厚生省人口問題研究所の推計は国勢調査がベースの「一般世帯」という概念が用いられているのに対して、住宅統計調査では「普通世帯」という概念が用いられていることである。「一般世帯」と「普通世帯」の主な違いは、会社の寮、寄宿舎などに住む単身世帯を「一般世帯」が含むのに対して、「普通世帯」では寮、寄宿舎は住宅ではないとして含まないことにある。今回の推計では、推計する目的が住宅であるため、住宅統計調査の「普通世帯」ベースの世帯数を用いることと

(小島氏写真)

こじま・としろう

1956年東京都生まれ。1979年慶應義塾大学経済学部卒業。住宅金融公庫、日本経済研究センターを経て、現在、住宅金融公庫住宅総合調査室主任研究員。論文：「地価の変動と住宅建設」（住宅問題研究）。

図3—世帯格差率の推移



した。このため、世帯格差率（「普通世帯」/「一般世帯」）を求め、「一般世帯」ベースを「普通世帯」ベースに変換している。世帯格差率の将来値については、1に近づきつつあり、上昇の度合いが徐々に低減していることから対数回帰を用いて推計した（図3）。

二つ目の調整は、調査年次の違いの調整である。両調査とも5年に1度の調査であるが、国勢調査は西暦が5で割り切れる年に調査を行っているのに対して、住宅統計調査は西暦で1の位が3または8の年に実施されている。このため、単純に「一般世帯」と「普通世帯」の格差をとると、定義の違いに加え経年変化による差が含まれることになる。経年の変化が加わると格差率が1を超える可能性が生じるため、今回の推計では国勢調査の間の年を自治省の「住民基本台帳に基づく全国人口・世帯数表 人口動態表」により推計し、補完した系列を作成することによって、住宅統計調査の調査年における比較を可能にしている。

将来の規模、構造、
所有関係別世帯数

最後に、将来における合成マトリックスと世帯数を乗じることによって、各予測時点における住宅の規模、構造、所有関係別の世帯数（普通世帯数ベース）が求められる（表3）。

世帯の将来の動きを概観すると、2010年まではその他世帯を除き、すべての世帯区分で増加している。親と子世帯が全体の4割を占める傾向は変わらない。しかし、親と子世帯の住宅需要は、持家は中規模から大規模へ、借家は木造から非木造へとシフトする。

高齢者世帯は、単独世帯、夫婦のみ世帯とも増加し、とくに高齢者夫婦のみ世帯はその9割が持家居住となり、持家指向が根強いことがうかがえる。一方、高齢者単独世帯は、持借比率がほぼ6：4で推移する。所有形態別にみると、借家はその4割が非高齢者単独世帯が占め、持家は約半数が親と子世帯となっている。

以上のことから、若年の単独世帯のうち借家に居住し、世帯形成に伴って持家取得が進み、高齢者世帯となっても夫婦が健在なうちは持家に居住する、というライフステージの進展に伴う住宅需要の変化は、将来的にも従来と異なるものではないと考えられる。

表3—世帯類型別、所有形態別、規模別、構造別マトリックス（世帯数）

2000年 (単位：千世帯)

所有形態	規模	構造	世帯類型						合計
			非高齢者単独世帯	高齢者単独世帯	非高齢者夫婦のみ世帯	高齢者夫婦のみ世帯	親と子世帯	その他世帯	
持家	小規模	木造	61	70	30	43	40	23	266
		非木造	103	119	50	72	67	39	449
	中規模	木造	417	465	633	679	1,848	505	4,548
		非木造	425	475	646	693	1,884	516	4,638
	大規模	木造	452	520	1,310	1,492	7,831	3,010	14,616
		非木造	77	89	224	256	1,342	516	2,505
借家	小規模	木造	2,233	265	291	89	459	185	3,522
		非木造	3,775	448	493	151	777	312	5,955
	中規模	木造	721	179	656	142	1,858	347	3,903
		非木造	736	182	669	145	1,896	354	3,981
	大規模	木造	56	26	61	23	390	60	615
		非木造	10	4	10	4	67	10	105
縦合計			9,065	2,842	5,072	3,788	18,458	5,877	45,103

2005年

所有形態	規模	構造	世帯類型						合計
			非高齢者単独世帯	高齢者単独世帯	非高齢者夫婦のみ世帯	高齢者夫婦のみ世帯	親と子世帯	その他世帯	
持家	小規模	木造	40	46	21	29	17	12	164
		非木造	94	109	49	68	40	29	389
	中規模	木造	344	474	562	648	1,248	340	3,616
		非木造	494	680	806	930	1,790	487	5,187
	大規模	木造	498	708	1,431	1,801	8,526	2,632	15,596
		非木造	120	170	344	433	2,051	633	3,753
借家	小規模	木造	1,759	231	224	66	253	115	2,648
		非木造	4,187	549	533	157	601	274	6,302
	中規模	木造	724	243	636	149	1,623	276	3,651
		非木造	1,039	349	913	214	2,328	395	5,239
	大規模	木造	74	47	73	30	549	62	836
		非木造	18	11	17	7	132	15	201
縦合計			9,393	3,617	5,608	4,534	19,158	5,271	47,581

2010年

所有形態	規模	構造	世帯類型						合計
			非高齢者単独世帯	高齢者単独世帯	非高齢者夫婦のみ世帯	高齢者夫婦のみ世帯	親と子世帯	その他世帯	
持家	小規模	木造	25	27	14	18	6	6	95
		非木造	83	92	46	60	19	21	319
	中規模	木造	269	459	457	584	775	218	2,762
		非木造	542	925	922	1,178	1,563	441	5,571
	大規模	木造	517	921	1,429	2,033	8,934	2,204	16,038
		非木造	175	311	482	686	3,016	744	5,413
借家	小規模	木造	1,318	183	158	45	111	68	1,884
		非木造	4,412	612	530	149	372	229	6,305
	中規模	木造	678	311	558	146	1,336	206	3,236
		非木造	1,368	628	1,124	295	2,693	416	6,525
	大規模	木造	93	81	78	37	763	61	1,112
		非木造	31	27	26	12	257	20	375
縦合計			9,512	4,578	5,825	5,243	19,844	4,634	49,636

3 新規必要着工戸数の推計

新規必要着工戸数の推計は、世帯の増加に伴うストック増と、住宅の滅失に伴う更新需要の二つに分けて推計している。

将来必要ストック数の推計

新規に必要となる住宅着工戸数（新規必要着工戸数）は、将来の必要住宅ストックと残存住宅数を求め、両者の差をもって求めることがで

表4—住宅・世帯格差率の推移及び予測値

	持 家			賃 家		
	小規模	中規模	大規模	小規模	中規模	大規模
1983年	1.086	1.113	1.147	1.061	1.095	1.132
1988年	1.096	1.115	1.158	1.079	1.106	1.132
1993年	1.102	1.117	1.128	1.118	1.120	1.080
1995年	1.102	1.117	1.144	1.118	1.120	1.115
2000年	1.102	1.117	1.144	1.118	1.120	1.115
2005年	1.102	1.117	1.144	1.118	1.120	1.115
2010年	1.102	1.117	1.144	1.118	1.120	1.115
備 考	1993年値	1993年値	平均値	1993年値	1993年値	平均値

表5—パターン別にみた将来必要住宅ストック

(単位：千戸)

所有形態	規 模	構 造	1995年	2000年	2005年	2010年
持 家	小規模	木 造	445	293	180	105
		非木造	536	495	429	351
	中規模	木 造	6,089	5,078	4,037	3,085
		非木造	4,426	5,179	5,792	6,220
	大規模	木 造	15,111	16,726	17,848	18,354
		非木造	1,848	2,866	4,294	6,195
借 家	小規模	木 造	4,946	3,936	2,960	2,106
		非木造	5,956	6,655	7,043	7,047
	中規模	木 造	4,437	4,371	4,088	3,623
		非木造	3,225	4,458	5,866	7,306
	大規模	木 造	493	686	931	1,240
		非木造	60	117	224	418
総 計			47,452	50,860	53,694	56,050

き、将来必要となる住宅ストック数は、世帯数に一定割合の空き家などの戸数を加えたものと定義できる。空き家などの戸数には、空き家（セカンドハウス、賃貸・分譲用の空き家など）、一時現在者のみの住宅、建築中の住宅が含まれている。通常用いられる空き家率とは、空き家を住宅総数で割ったものであり、ここでいう空き家などよりも狭い概念であるため、区別する必要がある。従来行われてきた長期推計では、世帯数に空き家を加えて（または、空き家率で割り戻して）総住宅数を求める例が多いが、この手法では一時現在者のみの住宅などが考慮されていないため、過少推計になる可能性が高い。本来であれば、空き家などの戸数の各区分ごとに推計をして、総住宅数を算出することが望ましいが、これらの区分ごとの推計に必要な情報（たとえば空き家の規模別分布、所有関係など）が得られないことや、細分化して推計することに伴う誤差の拡大を考慮して、本推計では住宅統計調査により、規模別、所有形態別ごとに住宅数と普通世帯数から住宅・世帯格差率（総住宅数／普通世帯数）を推計し、これ

を世帯数予測値に乗じることによって必要住宅ストック数を推計している。このため、空き家および空き家率については、別途推計を行う必要があるが、前述のとおり空き家についての情報は限られていることから、今回の推計では行っていない。

住宅・世帯格差率の推移および予測値については、表4のとおりである。予測値の算定については、観測数が3時点（規模別、所有関係別で比較できるのは1983年の住宅統計調査からである）と少なく、関数推計に問題があり、全体でみた住宅・世帯格差率の上昇率が頭打ちとなっていることから、原則として直近の調査時点の1993年の住宅・世帯格差率そのまま推移すると仮定し、1993年時点の格差率で固定した。しかし、大規模な持家および貸家のように1993年時点で減少しているものについては、過去3時点の平均値を用いている。

以上から求めた必要住宅ストック数は、1995年で4745万2000戸、1996年～2000年までが5086万戸、2001年～2005年までが5369万4000戸、2006年～2010年までが5605万戸となり、15年間で約860万戸増加する（表5）。需要の変化としては、全体として大規模化、非木造化が進む。とくに、持家の木造小規模住宅は、1995年の44万5000戸から2010年には、10万5000戸と四分の一まで減少するのに対し、借家の大規模住宅は、木造、非木造とも大幅な伸びを示しており、借家においても規模に対する需要はますます大きくなっていくと考えられる。また、中規模住宅では、1995年時点では木造が過半を占めているが、2010年までに非木造が過半を占めるようになり、主役が交代することになる。

住宅減失率の推計

住宅の減失パターンは、住宅の規模、構造、所有形態によって異なると考えられる。しかし、従来の長期推計では、住宅統計調査の建築年次別の住宅ストックの推移から減失住宅の推計を

行うのみであり、こうした規模別などの滅失パターンは考慮されていなかった。今回の推計では、規模別、構造別、所有形態別の住宅残存率(住宅寿命関数)¹⁾を求め、これを建築年次別既存ストック数(規模別、構造別、所有関係別)に乗じることで更新需要の推計を行っている。

①構造別残存率

構造別の残存率は、1991年11月に全国3227市町村に対して行った固定資産課税台帳アンケート調査に基づき推計した。この調査では、建築年次別に1991年1月1日における現存住宅棟数、および1990年1月1日～12月31日の除却棟数を調査している。このデータを基に、住宅の寿命は建築年次によって変化しないとの仮定をおくと、経過年数と除却戸数から、住宅残存率の累積確率密度関数を最小二乗法により推定できる。今回の推計では、木造では対数正規分布が、非木造ではワイブル分布がもっとも適合したため、これを用いている。なお、固定資産課税台帳ベースでは戸数ではなく、棟数ベースであるため、共同住宅については1棟当たり5戸と仮定している。この結果、非木造では経年40年程度までは木造よりも長い寿命特性をもつが、それ以降は急激に滅失する傾向がみられる。住宅全体としては、木造住宅ストックが大半を占めるため、住宅全体の寿命も木造の傾向に引きずられる傾向がある。

なお、非木造の寿命が築後40年を経過すると木造の寿命より短くなる理由としては、抽出した非木造データが戦前になると極めて少なくなることから、1棟滅失する影響が過大にでている可能性がある。

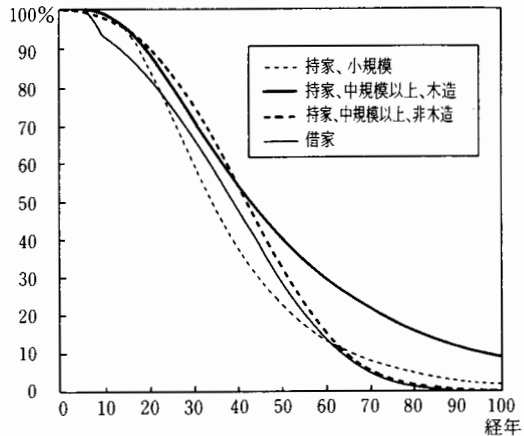
②規模別残存率

規模別の残存率データは、住宅金融公庫の「公庫融資利用者調査」に基づき算出した。1993年度の住宅金融公庫の、マイホーム新築融資利用者の中から建て替えによるものを抽出し、従前住宅の面積ごとに滅失までの経過年数を調査した。これを、対数正規分布に当てはめて累積確率密度関数を推定している。

表6—住宅の滅失パターン

所有形態	規模(居室面積)	構造	パターン	考察
持家	小規模	木造	I	規模の小さな住宅は構造に関係なく、比較的早期に滅失すると考えられる。
		非木造		
	中規模以上	木造	II	持家、木造の大部分が一戸建であり、非木造住宅に比べて比較的早めに滅失すると考えられる。
		非木造	III	
借家	小規模	木造	IV	持家と借家を比較すると借家の方が相対的に早く滅失する傾向がある。
		非木造		
	中規模以上	木造		
		非木造		

図4—パターン別残存率



住宅規模の違いによる残存率は、規模の小さい住宅のほうがかなり速いスピードで取り壊されていることがわかる。ただし、公庫の申込者の大半が中規模以上の住宅を建設しているため、全体の平均でみると、大規模の住宅寿命の分布にかなり近いものとなっている。

③所有形態別残存率

所有形態別残存率は、住宅統計調査のデータを使用した。住宅統計調査では、調査時点における住宅の利用形態が持家か借家かを問うているため、残存率の変動には物理的な滅失のほか、持借間の所有形態の移動の要素も含まれることになる。さらに、データが4時点という制約上、適当な曲線の当てはめが困難であることから、観測時点を直線補完して経年別の残存率を算出している。

所有形態別の残存率は、借家の方が持家より

表7—新規必要住宅数の内訳（期中合計）

（単位：千戸）

	所有形態	規模	構造	94～2000年	2001～05年	2006～10年	
必要住宅ストックの増加数	持家	小規模	木造	-221	-112	-75	
			非木造	-52	-65	-78	
		中規模	木造	-1,540	-1,041	-953	
		非木造	927	613	428		
	大規模	木造	2,265	1,122	506		
		非木造	1,302	1,428	1,900		
		縦合計		4,919	2,834	2,356	
	住宅減失戸数	持家	小規模	木造	89	65	63
				非木造	63	58	65
中規模			木造	746	587	599	
		非木造	309	310	390		
大規模		木造	1,630	1,296	1,380		
		非木造	115	122	170		
		縦合計		5,256	4,336	4,804	
合計（新規必要住宅数）		持家	小規模	木造	-132	-47	-12
				非木造	11	-8	-13
	中規模		木造	-794	-453	-353	
		非木造	1,236	923	818		
	大規模	木造	3,895	2,417	1,886		
		非木造	1,417	1,550	2,070		
		縦合計		10,175	7,170	7,160	
	借家	小規模	木造	-264	-413	-298	
			非木造	1,940	887	598	
中規模		木造	584	224	63		
		非木造	1,892	1,678	1,821		
大規模		木造	314	299	376		
		非木造	75	112	203		
縦合計							

新規必要住宅数欄のマイナスは、余剰ストックが発生することを表す。

表8—年平均必要住宅着工戸数

（単位：千戸）

所有形態	規模	構造	94～2000年	2001～05年	2006～10年
持家	小規模	木造	0	0	0
		非木造	2	0	0
	中規模	木造	0	0	0
		非木造	177	185	164
	大規模	木造	556	483	377
		非木造	202	310	414
小計		937	978	955	
借家	小規模	木造	0	0	0
		非木造	277	177	120
	中規模	木造	83	45	13
		非木造	270	336	364
	大規模	木造	45	60	75
		非木造	11	22	41
小計		686	640	612	
縦合計		1,623	1,618	1,567	
余剰ストック		170	184	135	
余剰ストックが発生させない場合		1,453	1,434	1,432	

余剰ストックが発生している区分については、すべて新規必要住宅戸数をゼロとしている。

も寿命が短いことがわかる。住宅統計調査上、経年30年までのデータしかとれないが、借家は市場のニーズに対応しないと経営上不利になり、ニーズに合わせるための更新が持家に比べて早いと考えられることから、長期の推計においても同様の傾向がみられると考えられる。

以上で求めた構造別、規模別、所有形態別の残存率のパターンを合成すると、組み合わせは12パターンできるが、住宅の特性、およびデータの安定性を考慮して、住宅の残存率のパターンを4つに分類した。また、データソースが異なるため、

- ①構造別の残存率は、中規模以上の持家に等しいと仮定する、
 - ②ベースとするケースは、構造別残存率（持家、中規模以上）とする、
 - ③データソースの違いは、それぞれの全体の残存率の間の格差率を乗じることにより補正する、
- という前提で算出している（表6、図4）。

着工戸数の算出

これまで算出した将来の必要住宅ストック数から、残存住宅数を減ずる（あるいは、必要住宅ストックの増加数に住宅減失戸数を加える）ことにより、新規必要着工戸数

が求められる。この結果をまとめたものが、表7、表8である。予測期間中の着工戸数は、年間160万戸程度になると推計された（表8の縦合計欄）。着工の構成をみると、小規模住宅は、1994年～2000年時点で17.2%のシェアを占めるが、2006年～2010年には7.6%と大幅にシェアを落とすのに対し、大規模住宅は50.2%から57.9%へとシェアを伸ばしている。構造別にみると、非木造が57.8%から70.3%へと大きくシェアを伸ばし、着工の主流を占めている。所有関係別では、規模や構造ほどシェアの変化は大きくないが、持家指向の高まりが続いている。全体として、持家では大規模非木造、借家にお

いては中規模非木造が着工の中心になる。

従来の長期推計では、130万戸～140万戸という推計値が多く、この年平均160万戸程度という推計値は、従来の長期推計の推計値と比べてかなり高い水準となっている。これは、木造住宅のうち、小規模および中規模の持家、小規模の借家において、予測期間中、余剰ストックが年平均13万5000戸から18万4000戸存在しているためである（表7の合計（新規必要住宅数）欄のうちマイナスとなっている住宅タイプ）。余剰ストックは、世帯数に対応する必要住宅ストックの需要が減少するため、滅失を考慮してもなお余剰住宅ストックで、これらの住宅は予測期間中着工されないことになる。もし、この余剰ストックが使用されることになれば、予測期間中の着工水準は年平均140万戸程度で推移することになる。すなわち、従来の手法では、規模や構造などの要因に考慮していないため、すべての既存ストックが有効に活用されるという前提で推計されていることが、推計値の差となって現れていると考えられる。

また、表7の必要住宅ストックの増加数の欄でマイナスとなっている住宅タイプのうち、合計（新規必要住宅数）欄ではプラスに転じているものがある。この住宅タイプも、余剰ストックが発生するタイプと同様に、その住宅タイプに対する世帯数増加に対する新規需要が発生せず、逆に減少している住宅タイプであるが、その減少幅を上回る滅失戸数が発生しているため、更新需要としての住宅着工が必要となるものである。ストック数が減少していくという点では、余剰ストックが発生する住宅タイプと同様のタイプである。このことから、余剰ストックが発生するか否かは、その住宅タイプのストックの減少幅に対して更新需要が多いか少ないかによって決定されることになり、更新需要が多くても新規需要が発生しない住宅タイプは、将来の新たな余剰ストックとなる可能性が高い住宅タイプであるといえる（現に、今回推計した借家の小規模非木造は2000年までは更新需要により

新規住宅着工が必要となっているが、それ以降は余剰ストックが発生している）。

また、今回推計した2010年までは世帯数が増加しているが、2010年以降世帯数の増加が減少に転じる可能性が高いことから、世帯累計の変化によっては、すべての住宅タイプに余剰ストックが発生する可能性があるといえよう。

余剰ストックの活用について

本推計に基づけば、2010年までに年平均13万5000戸～18万4000戸の余剰ストックが発生することになる。余剰ストックは、住宅タイプが小規模・木造住宅から大規模・非木造住宅へと需要が移行することにより発生する。したがって、余剰ストックが発生するのは、持家の小、中規模住宅および借家の小規模住宅である。これらの余剰ストックは、年平均の着工戸数が160万戸の場合、第一次的には空き家としてカウントされる。今回、全体の空き家率などについての推計は行っていないが、これらの余剰ストックが、空き家に加わるとすると、空き家率を約5%上昇させることになる。しかし、資源の有効活用の観点から、これらのすべてが物理的住宅寿命を全うするまで空き家として存在しているとは考えにくい。余剰ストックが、次のような形で着工戸数に影響を与えると考えられる。

1番目は、余剰ストックの多く発生する小規模・木造系の住宅市場では、需給バランスの悪化（供給過剰）がもたらされることから、借家の賃料を、また持家については中古住宅の価格の下落を促すと考えられる。この結果、相対的に大規模・非木造住宅の価格が上昇し、価格の低い小規模・木造住宅への需要が増大し、余剰ストックが減少することが想定される。この場合、規模、構造の需要割合の変化を通じて既存ストックの利用が促進され、着工戸数を引き下げる効果をもつが、質の向上という観点からは、その改善テンポを遅らせることになる。

2番目は、増改築の促進である。余剰ストックは、物理的には十分利用可能なストックであ

り、とくに戸建ての住宅であれば、少なくとも規模の問題は増築によって解決できる。すなわち、小規模住宅の余剰ストックは、中規模以上の利用可能なストックに転換されることになる。この場合、中規模以上の残存率が上昇するのと同じ効果により着工戸数は減少するが、規模などの需要割合の変化がないことから、160万戸の着工と同様の質的向上は維持される。

いずれにせよ、余剰ストックが大幅に増加し、それが利用されないということは社会的にみて大きな損失であり、その活用が図られる必要があり、政策的な支援が必要となろう。活用については、とくに土地という限られた資産に着目すると、住宅として再利用するだけでなく、その土地の需要に応じた住宅以外への転用も、視野に入れなければならないだろう。

おわりに

今回の推計では、2010年までに余剰ストックが生じる場合、年平均160万戸という高水準の着工戸数が必要であることがわかった。また、推計では、世帯の動向や住宅寿命という構造的要因によって推計し、金利動向や地価の動向といった経済的要因については考慮していない。とくに、構造や規模といった要因については、今後も従来のトレンドが続くという仮定の下で試算を行っている。こうした仮定の下では、以下のような問題点が生ずると考えられ、今後検討が必要である。

第1に、今回は経済的要因について考慮しなかったが、経済的要因は予測期間が1年程度の短期予測などでその説明変数に使われていることから、こうした構造的需要を潜在化、あるいは顕在化させる効果をもつと考えられる一方、世帯構造の変化や住宅需要の動向といった構造的要因やそのトレンドに対しても大きなインパクトを与えると考えられる。今回の推計のような、単方向的なアプローチでは、こうした要因によるフィードバック効果を考慮していないため、さまざまな問題が抜け落ちている可能性を

否定できない。たとえば、高齢化社会になれば、貯蓄率が減少し、実質金利が高まることも予想されるが、こうした住宅の社会費用の変化に伴う需要の変化は、残念ながら今回の手法では推計されていない。

第2には、今回の推計において、大幅な余剰ストックが発生することを示唆したが、推計は需要者サイドの要因によってのみ行っており、住宅市場を考慮していない。余剰ストックが与える影響のところでふれたが、実際にはこうした住宅市場の機能がストックなどについて大きな影響を与えると考えられる。その影響の程度について、今回の試算では行っていない。

第3に、住宅の滅失率についてもデータの制約上、建築年次によって住宅残存率に差異がないとして推計している。しかしながら、建築技術の進化や環境の変化により物理的滅失スピードは変化し、経済的な減価による影響も、残存率推計を行う時点ごとで変化すると考えられる。こうした住宅寿命の変化をより反映させるには、経年的な滅失状況を調査する必要があり、こうした情報が広く開示されることが望まれる。

以上の問題点は、いずれも予測手法に取り込むことは難しいが、今後積極的に検討していく必要がある。

* 本稿は、住宅金融公庫、(財)住宅金融普及協会、(財)住宅融資保証協会と組織する住宅金融総合研究会の着工予測研究会の報告を基にしており、詳細は同研究会の報告書を参照されたい。なお、本稿のうち、意見にわたる部分については、筆者の見解であり、文責はすべて筆者が負っている。

注

1) 具体的な関数の導入方法などについては、小松・加藤・吉田・野城(1992)および小松(1992)を参照願いたい。

参考文献

小松幸夫、加藤裕久、吉田伸郎、野城智也(1992)「我が国における各種住宅の寿命分布に関する調査報告」『日本建築学会計画系論文報告集』第439号、91-99頁。
小松幸夫(1992)「建物寿命の年齢別データによる推計に関する基礎的考察」『日本建築学会計画系論文報告集』第439号、101-110頁。

新たな土地課税評価基準に向けて

土地価格比準表と財産評価基本通達における画地調整率について

佐藤和男

はじめに

1990年をピークとした近年の地価高騰を契機として、国土利用計画法の改正による監視区域制度、地価税の創設をはじめとする土地税制の強化、さらには都市計画法、建築基準法の改正による詳細土地利用計画制度などさまざまな土地制度に関する改変が実施に移された。その多くは、土地の交換価値—地価に対して抑制ないしは直接的な下落を狙ったものであったが、これらの諸制度が実施に移されるに先立って、融資総量規制を中心とする金融政策の転換などにより、バブル経済が崩壊し、地価の大幅な下落が発生し、今なお、下落状況が続いている。

ここでは、これら諸制度の目標とした地価、とくに具体的な個々の宅地価格を判定する場合の公的部門における基礎的な道具が、バブル期を経てどのように改変され、またされようとしており、そのことがどのような問題を有しているかを述べようとするものである。

ここで、「基礎的な道具」とは、一方では、国土利用計画法の取引規制における価格審査において拠り所とされている土地価格比準表であり、他方では、相続税評価などに適用される財産評価通達による評価基準と固定資産税評価に適用される固定資産評価基準である。

ところで、1994年に久しぶりに改正された土地価格比準表は、新不動産鑑定評価基準の具体化と土地取引実態の実情などを踏まえた内容を盛り込んだものとして、今後のさまざまな状況

変化に対応した国土利用計画法の価格審査の拠り所となるものと思われる。

一方、これに先立って、1992年度からの地価税の導入を前提として、1991年末相続税財産評価通達の土地評価部分の全面的な改正が行われた。次いで1994年度には、固定資産税について、1964年度以来の全面的な評価替えが行われ、これによる評価額の上昇が平均3.1倍にもなったことなどから、大きな混乱を巻き起こし、評価対象地の価格水準を中心として、各自自治体での不服審査などの争いが生じたが、その決着を見ないまま、1997年度評価替えが新たな評価基準に基づいて実施されようとしている。

1 財産評価通達の改正とその背景

上述のように、1992年からの地価税の導入を前提として、1991年12月18日付をもって、1964年以来の相続税の土地の課税評価の準則であった相続税財産評価通達が改められて「財産評価基本通達」の名のもとに発遣された。

改正の主要項目は、「現在の土地利用等の実態に適合」と「地価税の導入に対応」とされている。ここでは「現在の土地利用等の実態に適合」するために行われたとされる土地評価における画地調整率（路線価で表される地区の価格水準を個別性の強い個々の宅地の最終的な評価額へ適用するための計算基準）の全面的な見直しがどのような背景と理由で行われたか、これが国土利用計画法の価格審査において、基準画地から個別画地の比準への道具である土地価格

比準表——両者は形の上では非常に類似した計算表の構成を持っている——と整合性を有するかなどからはじめたい。

一般に知られているように、相続税の土地評価において路線価地域にある個別の宅地の価格は、評価しようとする宅地が面する路線に付された路線価を基として、奥行距離などに応じた画地調整を行って評価するのである。しかし、この調整率は国税庁によれば、「1961年頃の土地利用の状況に基づいて1964年に定められたものであるため、最近における土地利用の実態、特に、商業地域における立体的高度利用を伴う敷地規模の実態に適合していないという指摘が多方面からあった」とされる。

具体的には「例えば都心の一等地のビル用地では、従来の奥行価格逓減率によると10メートル四方の土地の方が10メートル四方の土地よりも約40%低い評価になっていた」という例を示し、これが「見直しの結果10メートル四方の土地は従来とは逆に減額される代わりに、100メートル四方の土地はほとんど減額されなくなり、現在の土地利用等の実態に適合した評価が行えるようになった」としている。しかしながら、このことは、課税面においては、地価税導入時の前提であった従来の相続税評価額を基準とする課税が大幅に変更されることを意味し、1991年末から1992年の夏にかけて、「奥行逓減の廃止」として世をにぎわした。その後、同逓減は、同年8月に至って、急激な変化に対する緩和措置が講ぜられることとなり、現在に至っている。この「奥行逓減の廃止」の課税負担額への影響は、路線価水準を同一とした場合、最高で1.7倍に引き上がる結果となり、無視できるものではなかった。

以下、この画地調整率の改変の根拠を、その基となった(財)日本不動産研究所の報告(以下「報告」という)を参考としながら考察してみたい。このことは現在検討中であり、今後改正が予定される固定資産税評価基準が、先行した財産評価逓減との関係で誤った統一化がされな

(佐藤氏写真)

さとう・かずお
1933年愛知県生まれ。1956年東京大学法学部卒業。建設省、住宅・都市整備公団を経て、現在、三井不動産株式会社代表取締役専務取締役。
著書：「土地法制と土地税制」(共著、鹿島出版会)
論文：「戦後土地税制史素描」など。

いことを願う趣旨からでもある¹⁾。

2 ビル街地区の創設と 奥行逓減などの廃止

新逓減の最大のポイントは、ビル街地区の創設とこれに対する画地調整率である。

「例えば、都心部にある高層のオフィスビルが連たんする地域のように、従来の『繁華街・高度商業地区』において標準とされていた画地規模に比べると、はるかに規模の大きなものが標準的とされるような地域が出現しています。そこでこのような地域に対応する地区として『ビル街地区』を新設し、同時にその地区にふさわしい画地調整率を新たに定めた」(北本高男「財産評価基本逓減早わかり」財団法人大蔵財務協会、1992)とされている。

この新しい調整率の根拠となった「報告」では、まず、ビル街区を含む8地区について、地価公示の官報記載事項のデータを用いて、定量的な区分基準を作成し、この結果に基づき各用途地区について定義付けを行う。地積・容積率・建物階層などのうち、「容積率と(地積)規模が大きくビル街区を他の商業系用途地区と区分する場合の要因として大きく寄与しており、容積率800%以上で規模が1000㎡以上の場合にはビル街区として判定される度合いが強いことが示されている」としつつ、これを基とした用途地区中ビル街区の定義を、「大都市(政令指定都市規模)内の容積率の高い地区(主として都市計画法に定める商業地域内で容積率700%以上かつ前面道路幅員が12m以上の地区あるいは総合設計制度等で割増し後の容積率が700%以上を満たす地区)にあって、銀行、商社等の高層

表1—奥行価格補正率表（旧「奥行価格逓減率表」）

ビル街地区（新設）				高度商業地区			
奥行距離 (m)	改正後	改正前	評価上昇率 (%)	奥行距離 (m)	改正後	改正前	評価上昇率 (%)
20	0.99	0.97	2.1	20	1.00	0.97	3.1
30	1.00	0.90	11.1	30	1.00	0.90	11.1
40	1.00	0.81	23.5	40	0.98	0.81	21.0
50	1.00	0.76	31.6	50	0.96	0.76	26.3
60	1.00	0.70	42.9	60	0.94	0.70	34.3
70	1.00	0.66	51.5	70	0.93	0.66	40.9
80	1.00	0.64	56.3	80	0.92	0.64	43.8
90	1.00	0.62	61.3	90	0.91	0.62	46.8
100	1.00	0.61	63.9	100	0.90	0.61	47.5
110以上	1.00	0.60	66.7	110以上	0.90	0.60	50.0

（主として8階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい（1000㎡程度以上）地区」とした。

このような用途の定義の下に、報告は、奥行価格逓減に係る補正率について、「ビル街区は奥行の長い画地が標準的であり、かつ街区を形成していることから奥行価格逓減がないものと判断し補正率を1.0とする」とし、さらに、奥行長大減価についても「奥行長大による減価は、ビル街区……では規模が大きく、建築上の制約が少ないので適用しない」としている。

3 その問題点

ビル街地区の新設

報告は、用途地区について、ビル街区を含む8地区を掲げ、従前との対比では、ビル街地区を新たな用途地区として、繁華街・高度商業地区から分離・独立させることを前提としてビル街区とその他の用途地区を判別する作業を行っている。このことは、本来、高度商業系の地区の統計分析の結果として、「ビル街地区」の新設の必要性を立証するというだけでなく、ビル街地区の新設といった“結論が先にありき”との批判を否定できないものでなかろうか²⁾。

地価公示標準地の代表性

ビル街地区を従来の繁華街・高度商業地区か

ら分離して特別の用途地域的特性を有する地区として取り出す作業を行なうにあたって、現在の地価公示地点のうち商業地標準地にすでに十分な数のものがあるとの前提にたっている。しかし、1991年時点の地価公示標準地から、鑑定評価上一般に同質のものとして把握がなされる「高度商業地域」のうちからビル街区を抽出できる程度の数の標準地が存するとは考えられないし、また、報告には調査対象地が明示されていない。

地価公示は制度本来の趣旨が一般の土地取引の指標に目的があったことから、住宅地を中心に1kmメッシュで設定されたが、商業系、工業系は、一般の取引としては少ないこと、いわゆる近隣地域の物理的範囲が狭いことなどから、近隣地域ごとに地価公示地点を設定することは行われていないことは周知のことである。したがって、地価公示地点の近隣状況において、たとえ「ビル街」などの記載があったとしても、それを取り出すだけで用途特性を一般的に抽出できる多数の地点が存するとは考えられない。

奥行補正率1.0の妥当性

次に、このように定義されたビル街区について奥行に関する補正率を1.0とする理由として「奥行きの長い画地が標準的である」とことと「街区を形成していること」としていることは問題であろう。具体的にビル街区とされている地区を例にとっても、個別画地それぞれが街区を形成していることは、新宿副都心地区のような分譲地で例外的に存在するとしても、課税対象となる画地のほとんどはそれぞれ角地であったり中間地であったりしており、街区を形成しているなどとはいえないものであろう。そもそも、正面路線価に対し、中間地（両側に画地が存する土地）である画地の奥行補正をいかにすべきかを計算するものが「補正率」である以上、「街区」すなわち四方道路画地を理由として補正率の大小を考えること自体無意味なことではなかろうか。

また、「奥行の長い画地が標準的であり」と

表2—土地価格比準表における格差率(国土庁・土地価格比準表(第6次改訂)高度商業地個別要因比準表より抜粋)

条件	項目	細項目	格 差 の 内 訳					備 考
			対象地 基準地	普通	やや 劣る	劣る	相当に 劣る	
画 間 口 ・ 地 形 状 お よ び 地 積	間口狭小	対象地 基準地	普通	やや 劣る	劣る	相当に 劣る	極端に 劣る	間口狭小の程度について、次により分類し比較を行う。
		普通	1.00	0.97	0.94	0.89	0.85	普通 標準的な画地とほぼ同じ間口の画地
		やや劣る	1.03	1.00	0.97	0.95	0.88	やや劣る 標準的な画地の間口の0.6以上0.9未満の画地
		劣る	1.06	1.03	1.00	0.97	0.90	劣る // 0.4以上0.6未満の画地
		相当に劣る	1.12	1.09	1.06	1.00	0.96	相当に劣る // 0.2以上0.4未満の画地
		極端に劣る	1.18	1.14	1.11	1.05	1.00	極端に劣る // 0.2未満の画地
	奥行通減	対象地 基準地	普通	やや 劣る	劣る	相当に 劣る	極端に 劣る	奥行通減の程度について、次により分類し比較を行う。
		普通	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	普通 標準的な画地とほぼ同じ奥行の画地
		やや劣る	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	やや劣る 標準的な画地の奥行の1.3以上1.5未満の画地
		劣る	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97	劣る // 1.5以上2.0未満の画地
		相当に劣る	1.03	1.02	1.01	1.00	0.98	相当に劣る // 2.0以上3.0未満の画地
		極端に劣る	1.05	1.04	1.03	1.02	1.00	極端に劣る // 3.0以上の画地 〔留意事項〕 「面大增価」の細項目を適用する場合には、本項は適用しないこと。
	奥行短小	対象地 基準地	普通	やや 劣る	劣る	相当に 劣る	極端に 劣る	奥行短小の程度について、次により分類し比較を行う。
		普通	1.00	0.98	0.95	0.92	0.90	普通 標準的な画地の奥行とほぼ同じ奥行の画地
		やや劣る	1.02	1.00	0.97	0.94	0.92	やや劣る 標準的な画地の奥行の0.6以上0.8未満の画地
		劣る	1.05	1.03	1.00	0.97	0.95	劣る // 0.4以上0.6未満の画地
		相当に劣る	1.09	1.07	1.03	1.00	0.98	相当に劣る // 0.2以上0.4未満の画地
		極端に劣る	1.11	1.09	1.06	1.02	1.00	極端に劣る // 0.2未満の画地
	奥行長大	対象地 基準地	普通	やや 劣る	劣る	相当に 劣る	極端に 劣る	奥行長大の程度について、次により分類し比較を行う。
		普通	1.00	0.98	0.95	0.92	0.90	普通 標準的な画地の間口と奥行の比 $\left(\frac{\text{奥行}}{\text{間口}}\right)$ とほぼ同じ画地
		やや劣る	1.02	1.00	0.97	0.94	0.92	やや劣る 標準的な画地の間口と奥行の比の1.5以上2.0未満の画地
		劣る	1.05	1.03	1.00	0.97	0.95	劣る // 2.0以上3.0未満の画地
		相当に劣る	1.09	1.07	1.03	1.00	0.98	相当に劣る // 3.0以上0.4未満の画地
		極端に劣る	1.11	1.09	1.06	1.02	1.00	極端に劣る // 4.0以上の画地
面大增価	対象地 基準地	普通	やや 優る	優る	相当に 優る	特に 優る	地域における標準的な画地の地積により対象地の地積が大きく、収益が増加する場合、面大增価の程度について、次により分類し比較を行う。	
	普通	1.00	1.03	1.05	1.08	1.10	普通 標準的な画地の地積とほぼ同じ地積の画地	
	やや優る	0.97	1.00	1.02	1.05	1.07	やや優る 標準的な画地の地積より大きいため収益性がやや高い画地	
	優る	0.95	0.98	1.00	1.03	1.05	優る // 高い画地	
	相当に優る	0.93	0.95	0.97	1.00	1.02	相当に優る // 相当に高い画地	
	特に優る	0.91	0.94	0.95	0.98	1.00	特に優る // 特に高い画地 〔留意事項〕 対象地の一体利用が可能であり、かつ収益の増加が明らかであることを条件として適用すること。 なお、この場合「地積過大」及び「奥行通減」の項は適用しないこと。	

する意味が地価公示標準地の多くが奥行の長い画地という意味であるとすれば、後述するように地価公示標準地はその近隣地域の最もありふれた画地形状を有するものである（地価公示法）実態を述べたに過ぎず、正面路線価からの程度減価すべきかは別のことであって、正面路線価との関係では、地価公示標準地といえども減価されるべき要因を有することを無視した記述ということになる。

また、同報告は奥行補正率および間口狭小による補正率において、地価公示（平成3年）データから標準的な奥行・間口からの平均値・標準偏差などを求めるが、それによるとビル街区の奥行平均値42.41m、間口平均値41.1mであり、これからすれば、標準的な土地はほぼ正方形というべく、決して「奥行の長い画地が標準的であり」などとはいえないものである。

さらに、奥行長大による減価についても単に建築上の制約の大小によって減価の有無を判断しているが、画地の形状が奥行長大の場合に単位価格が減価することは分割処分などの土地取引を考えれば一般的な常識として考えられることであり、このような鑑定評価上の一般的な考え方を「建築上の制約」という一面的な見方のみから、減価の必要なしとしたことは全く問題がある。

4 補正率の上限値と土地価格比準表

報告における補正率（調整率）と 土地価格比準表における格差率

報告における補正率（調整率）は、①奥行価格通減率、②側方路線影響加算率、③二方路線影響加算率、④三角地補正率、⑤不整形補正率、⑥間口狭小補正率、⑦奥行長大補正率、⑧奥行短小補正率、⑨がけ地補正率、よりなっており、新通達もこれを整理したものとなっているようであるが、共通して、補正（減価）の最大限部分において旧通達の数値に比し減価が縮減され（すなわち、評価額の増大をもたらす）ているが、これについて報告における説明は次のよう

になっている。

(イ)奥行補正率

最大補正率の求め方として、「商業地については奥行の長い画地は表地に対し価値の劣る裏地を含むことにより、減価が発生する」とし、表地の価値1.0に対する裏地の価値を0.8とするとして——裏地0.8は不動産鑑定士の方々の大方の意見は0.5がせいぜいだろうという意見である——加重平均した価値は0.87となるとし、また「国土庁土地価格比準表」で奥行が極端に長い場合の格差率商業地で0.95～0.90であるので、「減価が最大となる格差率は概ね0.90を中心とした値となっているので最大補正率を0.90とした」としている。

(ロ)奥行短小に係る補正率

「補正率は減価が最大となる補正率を求め、次に標準的な奥行の値からの補正率を求める」とし、この補正率を求めるにあたっては、土地価格比準表の格差率を参考とするとして、同表の基準値（普通）で対象地（極端に劣る）の最大減価率（極端に劣る場合）として0.90を採用するとした。「高度商業地から近隣商業地までの商業系の用途について、国土庁土地価格比準表を見ると、奥行短小の減価が最大となる格差率はいずれも0.90となっている。ビル街区……は、比準表の率を参考とし、最大補正率を0.90とする。」

(ハ)間口狭小補正率

全く同様に、減価が最大となる補正率を求めるにあたっては、土地価格比準表の格差率を参考とするとし、その最大減価率は高度商業地などは、0.85であるとし、さらに、ビル街区については、「ビル街区は国土庁土地価格比準表の用途区分では高度商業・準高度商業地に相当する。最大減価となる格差率は0.85となっているが、ビル街区では標準的な間口が広い間口狭小による減価が大きいものと判断し、国土庁土地価格比準表の高度商業地の補正率0.85より更に減価を強くして、最大補正率を0.80とする」³⁾。

(二) 奥行長大補正率

奥行長大とは標準的な間口：奥行比率に比べて比率の大きい細長い形状をいうが、同報告は、奥行長大の場合の減価される理由を「建物のレイアウトの制約、建築費の増大等の不利益が生ずる」とその根拠を主として建築上に求めている。次いで、

- ①ビル街区・大工場では規模が大きく建築上の制約が少ないので適用しないものとする。
- ②補正率が最大となる値は、比準表で奥行長大による補正が最大となる値がすべての用途で0.90であることを考慮して0.90とした。

と記述している。

主要な補正率などの根拠は以上のものであり、総じて補正率を決定するにあたって、比準表の基準地（地価公示標準地）との格差率をそのまま適用しており、結果として旧基準による減価率に比し縮小した（評価額の増をもたらす）結果となっている。なお、上述のようにビル街区、大工場地に関して、比準表の奥行逡減、奥行長大減の判断をまったく採用せず、その他の部分でこのように全面的に参考とすることは結果的に妥当性を欠くことにならないだろうか。

課税評価における画地補正率と比準表格差率

本来、評価通達には納税者が相続税、地価税の申告にあたり、各種土地の時価を的確に把握することは必ずしも容易なことではないことから、このような時価の評価に関する原則と各種財産の具体的評価方法を定め、評価を統一することにより課税の公平を図るとともに、これを公開することにより、納税者の申告の便宜に供しているものとされている。したがって、画地補正率についても税務署間での評価実務を統一し、地域間で課税に不公平が生じないようにするためと納税者が課税財産の価格を算定し、それに基づいて税額を計算するための簡便な方法が示されたものと理解すべきもので、補正率の数値は、いやしくも、理論的に導かれる正当な評価額を上回ることはないよう細心の配慮がなされるべきものであることはいうまでもない。

一般に知られているように、土地の正常価格の評価については、専門家の不動産鑑定士の複数の評価に差が生ずることは当然視され、重大な意味をもつ鑑定（地価公示価格をはじめとする公的評価など）においては複数鑑定が要請されていることはこのためであり、課税評価においても、標準価格（路線価）において一定の安全性・安定性が要請され地価公示価格との間で7割または8割の評価割合が設定されていることは周知のことであり、この趣旨は、画地計算の場合においても同様な配慮がなされるべきものであることはいうまでもない。

一方、土地価格比準表は国土利用計画法による価格審査を行なう都道府県などが、届出に係る土地の基準価格（「正常価格」）を求めるにあたって、標準地比準方式（地価公示価格などとの比準により価格を求める方式）を用いる場合に原則として適用すべきものとして定められたものである（土地局長・地価調査課長通達）。

このため比準表は、地価公示標準地に対しこれより劣る画地と優る画地が生ずることをそれぞれ想定し、その格差率についても、減価の程度をゆるやかなものとしていることなどは、国土法の価格審査が自由な土地取引およびその価格形成に対する最小限の権利制限を旨としていることから、当然要請される場所である。

このように、両者の価格評価に対する（画地補正に対する）アプローチを異にすることを考えれば、今回の調査が最大格差率を定めるにあたって、上述のように比準表の数値を全面的に採用したことは、その態度において基本的に誤っていると考えられる。

正面路線価と地価公示標準地

やや技術的になるが、正面路線価の基礎となる標準地と地価公示標準地は異質なものであり、格差率においてもこのことが前提とされなければならない。

前述のように、比準表は、各種の画地補正率表で、地価公示標準地が、対象地が普通である場合に、著しく劣る場合を想定しており、この

場合には対象地は標準地より増価されることとなるが、このようなことは、正面路線価からの減価率の適用のみで一側方路線加算率は別として一あることと基本的に異なる。このことは、路線価が、「その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有するく形または正方形のもの」で「補正率が適用ないもの」としていることによるもので、いわば路線に面する画地のうちで、減価要因のない最高のものの価格が表示されることとなり、地価公示標準地が減価要因を有するものが標準地たりうるとの基本的な位置付けを異にする。報告のもつ基本的な誤りがここにあると考える。

同報告は、この検討にあたって、「地価公示データを用い、用途地区別に標準的な奥行・間口、間口・奥行比を求め、標準的な値以上あるいは以下の値について補正率を査定した。……従って、正面路線価は、常にここで定める標準的画地に対して査定された価格に基づき付設される」とし、地価公示標準地の価格即路線価と理解しているがごとくであり、地価公示標準地といえど、課税上の路線価価格より減価率の適用を受けることが一般的であることを失念したものと解せざるをえない。

地価公示標準地が「土地の用途が同質と認められる地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる土地」（地価公示法第3条）とあるように、もっともありふれた土地について設定されることを要請していることから当然の結果であって、比準表において地価公示標準地が対象地に対し「著しく劣る」ことを想定していることから明らかである。

この結果、最大格差率を常に地価公示標準地が普通の時との格差のみを見、路線価の基礎となった画地が、それ以上の価値を有する土地でありうること、課税評価上の補正率と比準表の格差率が異なるものであることを見落とし、課税評価における最大格差率を本来の数値より（比準表レベルでも）小さなものとしてしまう

表3

	A(比準表格差率)	B(最大格差率計算値)	旧評価基準	報告
高度商業地	0.95	0.90	0.61	0.9
準高度商業地	0.95	0.90		
普通商業地	0.90	0.81	0.65	0.9
近隣商業地	0.90	0.81		

誤りを犯したと考えざるをえない。

具体的に比準表に則して見てみよう。個別要因比準表中、奥行逓減について見ると、同報告はたとえば高度商業地について基準地が普通（標準的な画地とほぼ同じ奥行の画地）で対象地が極端に劣る（標準的な画地の3.0m以上の）画地の格差率0.95を最大格差率としているが、同表で基準地が普通に比し著しく劣る場合を想定すると、

路線価	基準地	対象地
	普通	著しく劣る
1.00	:	0.95
1.05		著しく劣る

「路線価対象地」対「著しく劣る対象地」の格差率は、路線価対象地を1.00とした場合、

$$1.05 : 0.95 = 1.00 : 0.901$$

したがって、路線価格との関係では、最大格差率は0.90との数値が推計される。

このことについて国土庁「比準表解説書」は、個別画地比準については「最大格差率」は示せないこととして処理しており、比準表格差率が、標準地を中心としてそれとの上下の格差を示すにとどまり、最大格差率——路線価のごとき画地減価をもたらさない画地との格差率——を示せないという立場をとっているようである。

もし、そうだとすれば、筆者の推定最大格差率を是認するしないは別として、同報告が「国土庁土地価格比準表で奥行が極端に長い場合の格差率を見ると次の通りである」（表3-A）とし、「以上により減価が最大となる格差率は概ね0.90を中心とした値となっているので最大補正率を0.90とした」とあるのは明らかに誤りで

ある。なお、筆者推計方式によれば、表3のように、比準表レベルでも0.8の格差を必要とする(表3-B)。

このことから、同報告においては、比準表の格差率を適用することの適否のほかに、その適用の方法にも誤りがあったというべきであろう。

5 新たな評価基準に向けて

以上述べたように、新評価通達の画地補正率は、その基礎となった報告におけるいくつかの誤りの上に成り立ったものであり、ビル街区では「10メートル四方の土地が減額され、100メートル四方の土地が減額されない」ことが常に土地取引の常識であり、いかに奥行が長大であっても減価されなかったり、高度商業・繁華街にあつては、いかに奥行があつても10%程度の減価にとどまることが常識であると認識された一時期——筆者は本当にこれが専門家のコンセンサスであつたとは思わないが——の不幸な産物であつた評価基準について、ただちに見直しが必要であると考え。

碓井光明教授も、1991年12月通達が適正な面を有していることは否定できないとしながらも、「ただし、大都市の中心地区における土地の高度利用が急速に進められた時点のデータを直ちに評価に反映させるべきかどうかについては異論であろう。異常要素という側面がありうるからである。ことに、ビル街地区、高度商業地区などにおいて、今後も同様の取引がなされるか否かは不確実である」と指摘されており、ビル街地区についても高度商業地区についても過去の取引実態の変化と課税基準として安定的に採用されるべき評価基準を求めて、幅広い検討が必要であろう⁴⁾。

とくに、地方税法に基づく固定資産税の土地に対する評価基準(地方税法第388条第1項に基づく告示)についても、平成9年度評価替えを目標に新基準の事前の通知が行われており、その内容において、奥行逓減率などの主要な部分について、新通達の内容を取り入れることと

し、暫定的に、逓減率をほぼ同一にするなどの試みが行われている。このことは、新通達以上に影響するところが大きく、土地に対する課税評価に求められる安全性、安定性の観点から、以上述べたような幾多の疑問のある評価基準を採用することは、慎重でなければならないと考える。

なお、1994年3月の比準表の改正において、商業地比準表中「面大增価」が盛り込まれこの場合には奥行逓減の不適用が示されているが、適用要件として「収益の増加が明らかであることを条件」などとし、その時々需給条件により、適用・不適用を委ねたもので、かつてのバブル期に生じた事象への対応と考えられ、需要条件のいかんにかかわらず、一律的な適用をする課税評価基準においては採用できないことは自明である。

注

- 1) 篠原靖宏「財産評価基本通達(土地等関係)の改正」(『ジュリスト』92.7.1.1004号、17頁以下)また、これによると、「現在の土地の利用形態に即した調整率を求めため、評価の専門機関である財団法人不動産研究所に調整・研究を委託し、その報告を踏まえ画地調整率の全面的な見直しを行った」としている。
- 2) ビル街(区)を課税評価基準に設けることは、東京都においては、昭和39年固定資産税評価基準前より、地方税法の固定資産税評価基準の特例として存し、この場合も奥行27メートル以上は奥行逓減が適用されていなかったし、その適用範囲も容積率の700%以上の丸ノ内・西新宿のみならず、日本橋・赤坂の中心街区が適用になっていた。このことは、課税評価額が市場価格に比し著しく低位であつたためとされている。なお、国税庁の指定したビル街区は、現在では、丸ノ内・西新宿に限られており、適用範囲を異にする。
- 3) この間口狭小については、ビル街地区で4m未満、4m以上6m未満などで減価率が定められていることは上述のようにビル街区においてもこのような画地を想定したもので、すべてが街区を形成し奥行補正を要しない画地のみとする前提がもろくもくずれている証拠であり、少なくともたとえば間口4mで標準的奥行42.41mの土地について、奥行補正、奥行長大補正が全くなくて合理性ありといえるだろうか、疑問を持たざるをえない。
- 4) 碓井光明「新通達・改正通達の適用開始時期(下)」(ジュリスト1993.2.1.1016号116頁)

交通インフラ整備と地価形成

Se-il Mun and Komei Sasaki, *Effects of Urban Transportation System Change on Land Prices in the Setting of Owner-Occupied Residence*, *Journal of Urban Economics* (1992).

1990年代のわが国においては、地域間人口交流が時代の特徴となっている。「全国一日交通可能圏」構想下で地域間人口交流緊密化が計画されており、「四全総総合的点検調査部会報告」においても、地域間人口交流が重要視されている。出生率低下に伴う人口減少を余儀なくされるなかで、人口交流増加による活性化を期待する市町村も少なくない。人的・物的移動水準の増加や時間距離の短縮化もめざましい。今日においては、わが国の地域政策は新局面を迎えており、交通インフラ拡充に伴う地域間の緊密化がもたらす経済効果を分析することが肝要となっているのである。

しかし、交通インフラ整備の経済効果についてモデル分析されることはほとんどなかった。都市問題に関する包括的研究である金本(1994)においても、新幹線、高速道路、空港などの整備による都市間の交通費用の低下の経済効果を分析することは難しいと述べられている。

以下に紹介する、Se-il Mun と Komei Sasaki の共同論文、“Effects of Urban Transportation System Change on Land Prices in the Setting of Owner-Occupied Residence”は、交通インフラ整備が地価や都市規模などに与える影響を明らかにするものであり、都市経済学全般の流れのなかで画期的である。しかもこの Mun-Sasaki 論文は、先行研究に見られるいくつかの非現実的な仮定を緩めたモデルに基づいて都市交通整備の経済効果を分析しており、わが国の現状に適合する側面が数多い。

1 Mun-Sasaki論文の特徴および先行研究との関係

Mun-Sasaki 論文には二つの大きな特徴がある。まず第一は、この論文が複数期間を視野に入れた動学分析であり、とりわけ、交通整備計画について、整備計画の発表と整備完了とを明示的に区別して取り扱っているという点である。

従来の諸研究の多くは静学分析であり、定常状態の比較に終始することが多かった。そのような分析は、交通インフラの整備に要する時間が短い場合には近似として容認されるが、整備の着工から終了までが長期に及ぶ場合には、捉え切れない側面が残ってしまうことは否めない。Mun-Sasaki 論文は、都市交通整備の計画発表と整備完了の時期とを明示的に区別し、Anas(1978)、Brueckner(1980)、Fujita(1982)、Wheaton(1982)などの一連の研究を踏まえた動学分析を行っているので、着工から完了が長期にわたるわが国の交通インフラ整備の経済効果の分析枠組みとなりうる。

Mun-Sasaki 論文の第二の特徴は、都市の土地所有者が公的主体ではなくて、私的主体であると仮定してモデルを構築している点である。都市交通整備が土地利用や地価に及ぼす影響についての先行研究は、都市内の土地の所有者を公的主体、あるいは都市外に居住する地主であると仮定するものであった。Wheaton(1982)、Pines and Sadka(1986)、Sasaki(1987)などがその代表例である。そのような想定もまた、一時的接近としては有益であるが、多くの土地が私有されている現状にかんがみると、やや不適切であるといわざるをえない。Mun-Sasaki 論文は、都市の土地所有者が公的主体ではなくて私的主体であると仮定しているため、よりの確に現実を描写しているといえる。

その他の特徴としては、Marksen and Scheffman(1978)や Kanemoto(1985)などに基づいて、居住地としての住宅の側面とともに、資産としての住宅の側面をもモデルに組み込んでいる点である。また、均衡分析を行っている点は、Henderson and Ioannides(1983)の改良となっている。

2 Mun-Sasaki モデルの概要

次にMun-Sasaki モデルの概要を紹介する。

一端に都心(CBD)が存在する線分状の地域を

舞台とし、家計と私的土地所有者を構成員として分析が展開されている。都市居住者数はN人で一定であり、都市の法的境界はfである。

家計は、二期間を視野に入れて行動する。第1期目に、住宅地を購入して都市に居住して財を消費し、第2期目には、その住居を売却して売却益を獲得し、その後は、都市以外に居住するか死亡する。このようにして、資産としての住居の側面がモデル化されている。各家計は、1期目の住居の敷地面積q、財の消費量z、2期目に取得する資産水準Wから効用を得る。ここでは、財については単純化して合成財とし、ニュメレールとする。居住地と都心との距離はxであり、居住地から都心への移動については、単位当たりkの移動費用が必要とされる。当該地域は、都心への移動費用の負担以外については等質であり、住居の敷地面積q、財の消費量z、2期目に取得する資産水準Wから得られる効用は、居住地域に関わらず共通である。

一方、私的土地所有者は、土地の農地利用、あるいは住宅地としての販売によって得られる利益を最大化する。住宅地として販売する場合には、その時期についても選択する。また、私的土地所有者はμ期間を視野に入れて行動する。

住宅市場は1期ごとに開催される。1期はn年からなるとされているので、各家計はn年間都市に居住し、その後、一斉に土地を新たな居住者に売却して都市を去ることとなる。年利子率をrとする。

家計の主体的均衡

各家計は、価格支配力をもたず、消費財の価格、地域xにおける地価 $P_1(x)$ 、単位当たり移動費用k、1期目の所得yを所与として、二期間の効用の現在価値の和を最大化するように、1期目の敷地面積q、1期目の財の消費量z、2期目に取得する資産水準Wを選択するものとする。消費財はニュメレールであるので価格は1である。1期目には借入が可能であるものとし、その水準をLとすると、1期目の予算制約は、

$$y+L=z+P_1(x)q+kx$$

となる。また、完全予見を仮定し、2期目の地価について予想値が実現するものとする、2期目における土地売却益が $P_2(x)q$ となるので、2期目に獲得する資産水準が、

$$W=P_2(x)q-L(1+r)^n$$

となる。各家計の効用関数を、

$$u=\alpha \log q+\beta \log z+\sigma \log W$$

と特定化すると、x地点における付け値地価は、

$$B_1(x) \equiv \max_q \frac{1}{q} \{y-bW-z-kx\}+bP_2(x)$$

$$\text{s. t. } u=\alpha \log q+\beta \log z+\sigma \log W$$

$$\text{ただし、 } b=\frac{1}{(1+r)^n}$$

と定義され、この最大化問題を解くことにより、

$$B_1(x)=G(y-kx)^{\frac{\alpha+\beta+\sigma}{\alpha}} e^{-\frac{u}{\alpha}}+bP_2(x)$$

$$\text{ただし、 } G=\frac{\alpha}{\alpha+\beta+\sigma} \left(\frac{\sigma}{b\beta}\right)^{\frac{\sigma}{\alpha}} \left(\frac{\beta}{\alpha+\beta+\sigma}\right)^{\frac{\beta+\sigma}{\alpha}}$$

という家計の付け値地価関数が導出される。

私的土地所有者の主体的均衡

一方、私的土地所有者は、μ期間の収入の流列を考慮して、その土地から得られる収入の現在価値を最大化する。私的土地所有者についても、家計と同様に、完全予見を仮定する。当該私的土地所有者の選択肢は、土地を農地として使用し続けるか、第i期目に家計に土地を販売することである。住宅地として使用すると農地としての再利用が不可能であるが、農地と等しい収益を産むものと仮定されている。

農地から得られる年当たりのレントを R_a とおくと、農地として使用し続ける場合の収益は、

$$\frac{1+r}{r} R_a \equiv P_a$$

となり、第i期に家計に土地を販売した際の収益は、

$$cR_a \sum_{j=0}^{i-2} b^j + b^{i-1} B_1(x) \quad \forall i \in \{1, \mu\}$$

$$\text{ただし、} c \equiv \frac{1+r}{r}(1-b)$$

となる。私的土地所有者は、これらのうち、収益を最大化するものを選択する。

市場均衡条件の導出

Mun-Sasaki モデルにおいては、私的土地所有者が収益を最大化する水準に均衡地価が定まるので、第 i 期目の地域 x における均衡条件は、

$$P_i(x) = \max\{B_i(x), P_a, cR_a \sum_{j=0}^{i-2} b^j + b^{i-1} B_i(x)\}$$

$$i \in \{1, \mu\}$$

となる。また、住宅地と農地との境界地 m における付け値地価が、宅地供給以外による収入を上回ってはならないので、第 i 期の境界地 m_i について、

$$B_i(m_i) = \max\{P_a, cR_a \sum_{j=0}^{i-2} b^j + b^{i-1} B_i(x)\}$$

$$i \in \{1, \mu\}$$

という条件の成立が要請されている。また、都市居住者数に関する条件としては、

$$\int_0^t \frac{\delta_i(x)}{q_i(x)} dx = N$$

ただし、

$$\delta_i(x) = \begin{cases} 1 & \text{当該地域が住宅地として} \\ & \text{用いられている場合。} \\ 0 & \text{当該地域が住宅地として} \\ & \text{用いられていない場合。} \end{cases}$$

が成立しなくてはならない。

結局、closed city model と同様に扱うことが可能であるので、以上の均衡条件が導出されている。これらの均衡条件より、第 i 期における x 地域の地価 $P_i(x)$ 、第 i 期における都市の境界地 m_i 、第 i 期における家計の効用水準 u_i が決定される。

3 交通インフラ整備の経済効果

以上を準備として、交通インフラ整備が地価、都市規模などに及ぼす影響が分析される。とくに、整

備計画の発表の時期 $T1$ と、整備の完了の時期 $T2$ とが明示的に区別され、動学分析が施されている点が重要である。交通インフラ整備以前の単位当たり交通費用は k_0 であり、整備が完了する $T2$ 年には交通費用が k_2 に低下する。 $T2 - T1 > n$ が仮定され、市場の開催時期 t と $T1$ 、 $T2$ との関係について以下の4つの場合に分類して分析が行われている。

[case 0] $t < T1$

；整備計画発表前に市場が開催される場合

[case 1] $T1 \leq t < T2$

；整備計画発表後、整備完了前の期間に市場が開催される場合で

[case1-1] $t < T2 - n$

； t 期土地購入者が都市居住中に交通インフラが完成しない場合

[case1-2] $T2 - n \leq t$

； t 期土地購入者が都市居住中に交通インフラが完成する場合

[case 2] $T2 \leq t$

；整備完了後に市場が開催される場合

地域 x における付け値地価 $B(x)$ は、

[case 0] においては、

$$B_0(x) = \frac{1}{1-b} G(y - k_0 x)^{\frac{a+\beta+\sigma}{a}} e^{\frac{-u_0}{a}}$$

[case1-1] においては、

$$B_1(x) = G(y - k_0 x)^{\frac{a+\beta+\sigma}{a}} e^{\frac{-u_1}{a}} + bP_1(x)$$

[case1-2] においては、

$$B_1(x) = G(y - k_1 x)^{\frac{a+\beta+\sigma}{a}} e^{\frac{-u_1}{a}} + bP_2(x)$$

ただし、 $k_1 = dk_0 + (1-d)k_2$

$$d = \frac{1}{c} \sum_{j=1}^{T2-t} \left(\frac{1}{(1+r)^j} \right)$$

[case 2] においては、

$$B_2(x) = \frac{1}{1-b} G(y - k_2 x)^{\frac{a+\beta+\sigma}{a}} e^{\frac{-u_2}{a}}$$

となる。

これらの関係と上述の均衡条件とをあわせ考えることにより、地価水準や都市規模が導出される。

特筆すべきは [case 1-1] における帰結である。まず第1に、 $m_1 < m_2$ が示され、交通インフラ整備の計画発表から整備完了にかけて、都市規模が拡大することが示される。また、整備完了後、新たに都市領域となる $m_1 \leq x < m_2$ の地域については、

$$P_1(x) = cR_a + bP_2 > R_a$$

が成立することが導かれ、この地域に関しては、いまだ住宅地として利用されていないために、農地と等しい収益しか産出していないのにもかかわらず、地価が農地地価を上回ることが理解される。一方、整備計画発表前においても、整備完了後においても、この地域の地価が農地地価に等しくなることがモデルから示されるので、都市周縁部においては、交通インフラのための工事を行っている期間にのみ、地価が一時的に周辺地域の地価を上回ることがある、と結論づけられる。これは、Mun-Sasaki 論文の主要結論の一つである。また、整備計画の発表に伴って、都市規模が必ずしも増加しないこと、効用水準が逐次的に上昇すること、都心の地価が逐次的に下落することなども示されている。

[case1-2] についても同様の分析が施されており、整備計画を発表しても、整備完了までは効用水準や都市規模が変わらず、整備完了後にはじめて効用や都市規模が増加すること、都心の地価は逐次的に下落することなどが明らかにされている。

4 結び

この論文では分析されていないが、地域内交通インフラの整備を都市収容可能人口の増加とみなして、地域内交通インフラ整備が、地価や都市規模などに及ぼす影響について分析することも可能である。企業を明示的に取りあげて、企業用地需要と住宅地需要との競合をモデル化することも可能であろう。

また、近郊地域を陽表的にモデルに組み入れ、過密・過疎問題が解消されるかどうかについて考える

こともできる。その他、完全予見の仮定をはずした場合などについて検討することも意味があると思われる。今日では、どのような地域間を結ぶ交通インフラを拡充すべきかが問題となっているが、Mun-Sasaki モデルを基礎として政策提言することもできるであろう。このように、Mun-Sasaki 論文は、拡張の可能性が高く、この分野の研究を大きく発展させるものである。

参考文献

- A.Anas(1978) "Dynamics of Urban Residential Growth," *Journal of Urban Economics*, 5, pp. 66-87.
J.K.Brueckner(1980) "A Vintage Model of Urban Growth," *Journal of Urban Economics*, 8, pp. 389-402.
M.Fujita(1982) "Spatial Patterns of Residential Development," *Journal of Urban Economics*, 12, pp. 22-52.
J.V.Henderson and Y.M.Ioannides(1983) "A Model of Housing Tenure Choice," *American Economic Review*, 73, pp. 98-113.
Y.Kanemoto(1985) "Housing as an Asset and the Effects of Property Taxation on the Residential Development Process," *Journal of Urban Economics*, 17, pp. 145-166.
J.R.Marksen and D.T.Scheffman(1978) "The Timing of Residential Development Process," *Journal of Urban Economics*, 5, pp. 411-424.
D.Pines and E.Sadka(1986) "Comparative Static Analysis of a Fully Closed City," *Journal of Urban Economics*, 20, pp. 1-20.
K.Sasaki(1987) "A Comparative Static Analysis of Urban Structure in a Setting of Endogeneous Income," *Journal of Urban Economics*, 22, pp. 53-72.
W.Wheaton(1982) "Urban Residential Growth Under Perfect Foresight," *Journal of Urban Economics*, 12, pp. 1-21.
金本良嗣(1994)「首都機能移転の効果」『東京一極集中の経済分析』(八田達夫編)第8章、東京大学出版会。

(藤田康範/慶應義塾大学経済学部研究助手)

●近刊のご案内

『「間」の環境調節機能による新住宅地開発研究』

定価3,200円(税込み)

近年、住宅における省エネルギー化を図る方策としては、暖房負荷を低減する観点から、気密化、断熱化について主に検討されてきました。しかし、関西以南の比較的温暖な地域において一層の省エネルギー化を進めるには、夏期における冷房負荷の低減を図ることが重要となっております。

本研究は、こうした視点より、これまでただの空隙として扱われてきた建物と建物との空間である「間」をとりあげ、「間」には、建物により日陰がつくられ、風がコントロールされることによって温度を数度下げる効果があることに注目して、間による熱環境の調節機能を多角的に分析したものです。まず、「間」という新しい概念の

整理をするとともに、「間」のスケールごとで環境状態がいかに異なるかを把握し、これまでの研究成果に基づいて「間」の環境調節機能の予測法をまとめたうえで、戸建て住宅の「間」に焦点をあて、その環境状態の実測および1/50、1/10モデルによる隣棟空隙の実験・実測を行い、隣棟空隙の壁面における形態等のデザインの提案をしています。さらに、住宅地における「間」の使われ方や効用について考察しています。

『不動産業に関する史的研究Ⅱ』

定価3,000円(税込み)

10月上旬刊行予定

不動産業が、明治維新以降、今日にいたるまで、時代の必要に応じて生成し、曲折を経つつ段階的に発展を遂げてきた過程を実証的に研究することによって、産業としての特徴、社会的成立基盤とその変化を明らかにすることを目的とする研究プロジェクトの第2回

目の報告書です。

今回の調査においても、研究対象の時期を戦前にしぼり、戦前の不動産関連資料のなかから次の6つの個別テーマについての研究成果をとりまとめています。

戦前日本における不動産金融(橋本寿朗)、土地会社の経営動向(一両大戦間の大阪を中心に)(長谷川信)、東京建物の経営動向(粕谷誠)、住友の不動産経営(旗手勲)、日本における信託会社の不動産経営の起源(橘川武郎)、戦前の不動産業界の同業者団体とその活動(蒲池紀生)。

()内は、各テーマの執筆者です。

※当センターの出版物についてのお問い合わせは、(財)日本住宅総合センター・事業部(03-3264-5901)まで。

編集後記

炎暑に咲くサルスベリの紅色の花を見ると、8/15の玉音放送を聴いた後で疎開児童を襲ったあの虚脱感が思い出され、こうした夏を幾度も繰り返しているうちに、いつしか50年の歳月が流れ過ぎました。

思えば戦後間もなくの東京は、焼け跡に残るコンクリートの基礎を覆い隠すほどに茂った夏草が、バッタやトンボと子供たちの自由の天地でした。

あの時と同様に、いま都心の市街地に出来た空き地は、大きな災厄の

傷跡でもありますが、そこに雑草が生い茂り真夏の青空が眺められたりすると、不謹慎にも《ブレンティ》のなかの小さな解放区を見つけたような気分になるのです。

4年続きのゼロ成長で、住宅土地部門にも苦痛やキシミが生じていますが、いまなお高水準の総生産を維持し、年々巨額の対外資産を蓄積していることを考えますと、改めて過剰と不足の意味を問うてみたくありません。(M)

編集委員

委員長——吉野直行

委員——金本良嗣

高木新太郎

森泉陽子

住宅土地経済

1995年秋季号(通巻第18号)

1995年10月1日 発行

定価750円(本体価格728円・送料270円)

年間購読料3,000円(税・送料共)

編集・発行——(財)日本住宅総合センター

東京都千代田区麴町5-7

紀尾井町TBR1107 〒102

電話：03-3264-5901

編集協力——堀岡編集事務所

印刷——精文堂印刷(株)