

創刊にあたって

山本三郎

財団法人 日本住宅総合センター 理事長

当センターは設立以来、住宅問題、土地問題さらに都市問題に関する調査研究を推進し、その成果は政府による政策立案のための資料となり、あるいは住宅供給事業者の業務改善の参考に供せられてまいりました。

今日までに作成された調査研究報告は、委託研究で187件、助成研究で160件に上っており、住宅と住環境の改善にささやかながら寄与するところがあったと自負しております。

ところが、最近数年の間に生じた著しい地価高騰によって、大都市における住居の改善は大きな障害に直面し、優れた住宅・住環境を創り出し、これを21世紀に残そうという希望は後退を迫られているように思われます。

こうした情勢に対処し、的確な住宅政策、土地政策を樹立するには経済学、法律学、社会学、都市工学、建築学等による総合的な研究が必要であることはいうまでもありません。このため当センターにおいても、調査研究事業を一段と充実させるよう努力を続けており、その一環として昨年来、経済学者のご協力を得て住宅土地経済研究会を設置し、研究を推進してきたところであります。このたびはこれをさらに発展させ、季刊『住宅土地経済』を発行することにいたしました。

本誌が住宅土地問題にかかわる研究者、行政官、ジャーナリスト、実務家の方々が研究を深め、その共通認識を育てるのに少しでも役立つことを願っております。

目次●1991年夏季号 No.1

創刊にあたって	1
土地保有税と遊休地の開発 金本良嗣	2
ノンバンクの融資と地価 吉野直行	10
床面積需要関数と敷地面積需要関数 瀬古美喜	19
土地に関する相続の影響	
[時事展望] 土地の公共性について 坂下昇	24
[連載講座] 住宅経済入門①「日本の住宅市場と住宅の特殊性」 森泉陽子	26
調査研究リポートから「日本の家は本当にせまいか？」	31
エディトリアル・ノート	23
センターだより	32
編集後記	32

土地保有税と遊休地の開発

金本良嗣

土地保有税が遊休地の開発に与える影響の分析には2つの部分がある。第一は、ある特定の開発プロジェクトについて土地保有税が開発時期を早めるかどうかの分析である。第二は、2種類以上の開発プロジェクトの間の選択に関するもので、土地保有税が開発時期の早いプロジェクトを有利にするかどうかというものである。この論文では、第一の部分に焦点を当てて、これまでの議論を体系的に整理する。ここでの主要な結論は、保有税が開発時期を早めるという野口悠紀雄氏の主張は遊休地だけに税が課される遊休地税モデルに基づいており、これと反対の結果を得ている金本（1990）の分析は純粋な土地だけではなく開発費用にも課税される固定資産税のモデルに基づいていることである。また、純粋な土地部分に課税される地価税は開発のタイミングを変化させない。

はじめに

固定資産税、特別土地保有税、および新しく導入された「地価税」はすべて土地の保有に対する税金である。これらの土地保有税は土地を保有することの費用を高めることによって有効利用を促進するといわれている。しかし、この議論の中身については必ずしも理解が十分であるとはいえない。

例えば、土地保有コストの上昇が遊休地の売却を促進するという議論は、地価形成に関する誤解に基づいているものが多い。もし保有税が地価の水準を変えなければ、保有コストの上昇

は保有を不利にして売却を有利にするので、売却促進効果をもつ。しかし、保有税は税引き後の純収益を減少させ、地価を下げる効果をもつ。土地を売却した場合の収入も下がるので、保有税が遊休地の売却を促進するかどうかは明らかでない。

土地税制が遊休地の開発に及ぼす影響を分析するためには、地価の経路がどう変わるかを考慮に入れる必要がある。この方向での研究を精力的に進めたのが野口悠紀雄氏であり、野口（1989）において土地保有税が遊休地の開発を早める効果をもつことを主張している。

この主張には2つの部分がある。第一は、ある特定の開発プロジェクトについて土地保有税が開発時期を早めるという主張である。第二は、2種類以上の開発プロジェクトの間の選択に関するもので、土地保有税が開発時期の早いプロジェクトを有利にするというものである。第一の主張については、金本（1990）が逆の結果が成立するという批判を加えている。この論文では、第一の部分に焦点を当てて、これまでの議論を体系的に整理する。

われわれの主要な結論は、野口氏の主張は遊休地だけに税が課される遊休地税のモデルに基づいており、金本（1990）の主張は純粋な土地に課税されるだけではなく開発費用にも課税される固定資産税のモデルに基づいていることである。また、純粋な土地部分に課税される地価税は開発のタイミングを変化させないことが示される。

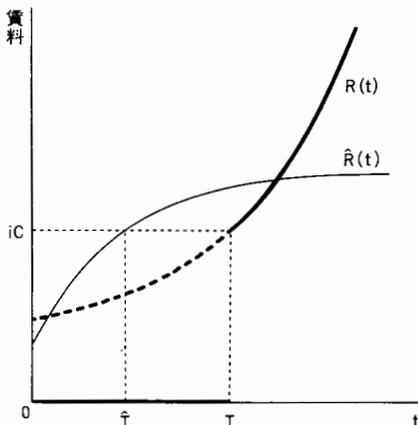
基本モデル

土地税制が低度利用地の開発を促進するかどうかを検討するために、以下のような簡単な例を考える。現状では土地が有効に利用されておらず土地からの収益はゼロである。この土地を開発すると家賃収入が上がるようになるが、そのためには土地の造成や建物の建築に費用がかかる。ここでの家賃収入は借家の賃貸料収入であってもよいし、自分で利用する場合の帰属家賃であってもよい。また、開発した土地を売却すれば、家賃収入は土地の買い手の収入になる。譲渡所得税や相続税を考慮すると、これらの3つの間の差が重要になるが、ここでは保有税だけを考慮しているので、これらに実質的な差は存在しない。

家賃収入は図1の $R(t)$ のように年々上昇するが、開発費用は一定であるとする。開発費用を一定とおいたのは、造成・建築関係の物価上昇を差し引いて開発費用を実質化したものと解釈できるので、すべての価格が造成・建築関係の物価上昇分だけ割引かれて評価されていると考えなければならない。したがって、ここでの基本的な仮定は家賃の上昇率が開発費用の上昇率よりも高いことである。

図1のように開発時点 T までは収入がゼロであり、開発以降は $R(t)$ だけの家賃収入が得られる。開発費用は C であり、いったん開発

図1- 家賃収入と開発時点



(金本氏写真)

かねもと・よしつぐ
1950年広島県生まれ。1972年
東京大学経済学部卒業。1977
年コーネル大学Ph. D. 加ブ
リティッシュコロロンビア大学
助教授、筑波大学助教授を経
て、現在東京大学助教授。
著書：Theories of Urban
Externalities (North
Holland)ほか

すれば追加投資や改築の必要はないとする。開発費用を反映して、不動産全体の価値は純粋な土地部分の価値よりも高くなる。以下では、開発によってもたらされた付加価値部分を資本と呼び、不動産は土地と資本から構成されていると考える。したがって、不動産の価値は土地の価値と資本の価値の二つから構成される。

まず開発時点が外生的に与えられたときの地価と不動産価値を求め、その後に地主にとって最適な開発時点はどうなるかを考える。

最初に開発時点での不動産価値を求めてみよう。不動産の価値は将来の(予想)不動産収入を足し合わせたものであるが、異なった時点の収入を足し合わせる際には土地と代替的な資産の利子率を用いて現在価値に直さなければならない。ここでは計算の簡単化のために連続時間モデルを用いるので、現在価値の計算は以下のようなになる。利子率 i で、開発後のある時点 t の不動産収入 $R(t)$ を開発時点 T まで割引くと、 $R(t)\exp[-i(t-T)]$ となる(ここで、 \exp は指数関数を表す。つまり、 $\exp[-i(t-T)] = e^{-i(t-T)}$ である)。したがって、開発時点の不動産価値は $R(t)\exp[-i(t-T)]$ を $t=T$ から $t=\infty$ にわたって足し合わせたものになる。

$$(1) W(T) = \int_T^{\infty} R(t)\exp[-i(t-T)]dt$$

資本部分を含まない純粋な地価 $w(T)$ はこの不動産価値から開発費用 C を差し引いたもの $w(T) = W(T) - C$ になる。開発費用は開発時点に一時金として C だけ負担しなければならないが、これを借入金で賄い、借入金を無限期間かけて返済すると、一期当たりの負担は

図2- 地価と不動産価値の上昇率

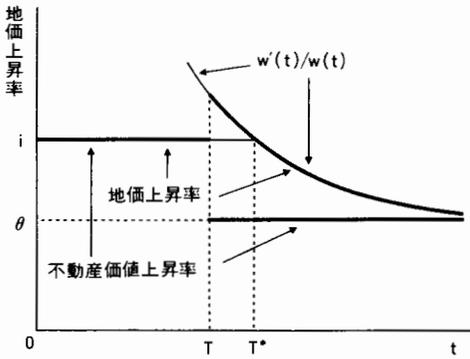
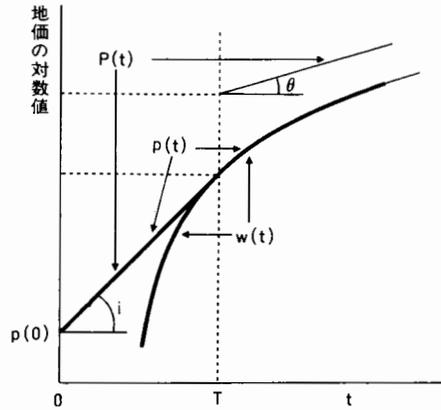


図3- 不動産価値と地価の時間経路



iC になる。したがって、 $r(t) = R(t) - iC$ とおくと、開発時点地価は、

$$(2) \quad w(T) = \int_T^{\infty} r(t) \exp[-i(t-T)] dt$$

と書ける。ここで、 $r(t)$ は資本費用を除いたネットの地代収入であると解釈できる。

具体的なイメージをつかむために、賃貸料収入が一定率 θ で上昇し、 $R(t) = R_0 \exp(\theta t)$ で与えられるケースを考える。ここで、 R_0 は初期時点 0 での賃貸料である。この場合には、開発時点の不動産価値 $W(T)$ は、

$$(3) \quad W(T) = \frac{R_0}{i - \theta} \exp(\theta T) = \frac{R(T)}{i - \theta}$$

となり、賃貸料収入と同じ率 θ で上昇する。開発時点の地価はこれから一定額 C を引いたものである。その上昇率は一般に θ より高いが、 T が大きくなれば低下し、次第に θ に近づいていく。したがって、 $w(t)$ の上昇率は図 2 のように推移する。

ここまでは開発時点での不動産価値や地価を考えていたが、次に開発時点が与えられたときの不動産価値や地価の経路をみてみよう。地価の経路を $p(t)$ と書き、不動産価値は大文字の $P(t)$ で表す。

開発後の不動産価値はその時点以降の不動産収入の割引現在価値であるので、上の(1)式と同じ形で与えられ、 $P(t) = W(t)$ となる。地価はこれから資本部分の実質価値を引いたものになるが、資本費用は一定であり、しかも資本は摩

耗しないと仮定している。資本部分の実質価値は C で一定であると考えてよい。したがって、開発後の地価は $p(t) = w(t)$ を満たす。

開発前には資本部分は存在しないので、不動産価値は地価に等しい。また、開発時点までの収入はゼロであるので、開発前の地価は開発時点の地価を割引率 i で単純に割引いたものになる。つまり、 $P(t) = p(t) = w(T) \exp[-i(T-t)]$ が成立する。このことは開発時点以前の不動産価値と地価は割引率 i に等しい上昇率で上昇することを示している。

以上の結果から、不動産価値と地価の上昇率の経路は上の図 2 のようになることがわかる。開発時点までは地価と不動産価値は同じであり、その上昇率は割引率 i に等しい。開発後は、不動産価値上昇率は賃貸料上昇率 θ に等しくなるが、地価上昇率はそれより高い。ただし、地価上昇率は時間の経過とともに下降して、次第に θ に近づいていく。

不動産価値と地価の対数をとったものを図示したのが図 3 である。この図には、開発時点地価 $w(t)$ が開発時点 t の変化に応じてどう変わるかも図示されている。開発時点以降の地価は開発時点地価 $w(t)$ に等しく、開発時点以前の地価は割引率 i と等しい率で上昇する。

合理的に行動する地主は、土地からの将来収益の現在価値（すなわち地価）を最大にするような開発プランを選択する。したがって、開発

時点 T は初期時点の地価 $p(0)=w(T)\exp(-iT)$ が最大になるように選択される。ここで、開発時点地価 $w(T)$ は賃貸料収入と開発費用が与えられれば一意的に決定されるので、この問題は $w(T)$ の経路が与えられたときに $p(0)$ が最大になるような T を求める問題に帰着する。図3を用いると最適な開発のタイミングを簡単に求めることができる。

図3において、初期時点の地価（の対数値）は $w(t)$ 曲線上の点から発する傾き i の直線と縦軸との交点で与えられる。この交点が最も高くなるような開発時点が初期時点の地価を最大にする。したがって、最適な開発時点は $w(t)$ 曲線の勾配が i に等しくなる点で与えられる。これは $w(T)$ の上昇率が割引率 i に等しくなることを意味しており、図2での T^* が最適解を与えることになる。

さて、土地の収益率はインカム・ゲインとキャピタル・ゲインの和であり、これが代替資産の利率に等しくならなければならない。したがって、 $[w'(T)+r(T)]/w(T)=i$ が成立する（この関係は、(2)式を時間に関して微分することで求められる）。ところが、最適な開発時点では開発時点地価の上昇率 $w'(T)/w(T)$ が割引率 i に等しくならなければならないので、 $r(T)=R(T)-iC=0$ が成り立つ。したがって、

$$(4) R(T)=iC$$

が得られ、不動産収入が開発費用の利子分に等しくなった時点が最適な開発時点を与える。

この条件は以下のように解釈できる。開発を1年遅らせると1年分の不動産収入 $R(T)$ が得られなくなる。ところが、開発費用の支払いを1年繰り延べることができるので、1年分の利子費用 iC だけの便益が実質的に発生している。後者が前者より大きければ開発を繰り延べるのがよく、小さければ逆に開発を早めた方がよい。したがって、最適な開発時点では不動産収入が開発費の利子分に等しくならなければならない。

また、図3では $w(t)$ 曲線が上に向かって凸であるが、下に向かって凸である場合には、(4)

式が満たされていても地価は最大にならず、逆に最小になる。したがって、最適解のための2階の条件は $w(t)$ 曲線が上に向かって凸であることであり、これから

$$(5) R'(T) \geq 0$$

が導かれる。この条件は不動産収入が時間とともに上昇していなければならないことを意味している。

以上の結果は図1に示されている。家賃収入が上昇して開発費の利子分に等しくなるまでは開発が行われず、その間の収入はゼロである。家賃収入が iC に等しくなった時点で開発が行われ、それ以降は $R(t)$ の家賃収入が得られることになる。家賃収入が iC に等しくなるまで開発されないことは、それだけの賃貸収入が現実には得られる環境が整ってはじめて開発が行われることを意味している。したがって、例えば5年後に新線が開通してきわめて高い収益が上げられることがわかっているにもかかわらず、現時点での収益が低ければ開発は行われぬ。また、図1の $\hat{R}(t)$ のように将来時点の収益の伸びが悪くても早い時点で家賃収入が iC を超える場合には、開発時期は早くなる。このことの一つの帰結として、低度利用地の開発のための大前提は十分な不動産収入が上げられるだけの社会資本整備を行うことであることがいえる。

また、開発時点で賃貸料収入が開発の利子費用に等しくなることは、開発時点の不動産収入は不動産の上物部分の費用しかカバーしておらず、土地部分の費用は負担できていないことを意味している。土地の部分については将来の家賃収入の上昇でカバーすることになる。

次に、開発時点が最適に選ばれたときの地価の時間経路はどうなるかを考えてみよう。ここでは賃貸料収入が一定率 θ で上昇する場合を考え、数値例として利率が5%、賃貸料上昇率が3%のケースを取り上げる。また、開発費用は1億円で、家賃収入は初期時点で約370万円であり、10年後に500万円に上昇する場合を考える。

家賃収入の上昇率が一定である場合に特徴的なのは、開発時点での地価が開発費用によって一意的に決定されることである。つまり、(3)式と(4)式を用いて

$$(6) \quad w(T) = W(T) - C = \frac{\theta}{i - \theta} C$$

が得られる。例えば、利子率が5%、賃貸料上昇率が3%の時には、開発時点の地価は開発コストの1.5倍である。したがって、開発費用が1億円の場合には開発時点の地価は1億5,000万円になる。また、地価と地代の関係から開発時点の家賃は500万円であるので、初期時点の家賃水準が370万円であれば、10年後に開発が行われることになる。この場合の初期時点の地価は約9,100万円である。

地価税

この節以降では、前節で定式化した基本モデルに土地税制を導入して、土地税制が開発のタイミングをどう変えるかを分析する。まず、地価に τ の税率でかかる地価税の効果を検討してみよう。1991年度の税制改正において導入された「地価税」はこのような税の一例である。

地価税の支払い額は地価が決まらなると決まらないうが、地価の水準も地価税額に依存している。地価税額と地価がこのような相互依存の関係にあるので、地価税の効果の厳密な分析は若干面倒である。しかし、以下のように考えれば直観的に理解することができる。土地も資産の一つであるので、土地の収益率は代替的な資産の収益率である利子率に等しくなければならない。ここで τ の税率の地価税が課税されると、土地の収益率が τ だけ下がる。これは土地に比較して代替資産を有利にする効果をもち、利子率が τ だけ上昇したのと同じ結果をもたらす。

地価税は利子率つまり割引率を τ だけ上げると同じ効果をもつが、地価税は不動産の資本部分には課税されないので、(1)式で不動産価値を計算する際の割引率を単純に $i + \tau$ に置き換えることはできない。つまり、地価の計算にお

ける割引率は $i + \tau$ になるが、資本部分については割引率は変化しない。このことが地価税の分析を難しくしており、混乱を招いた原因となっているように思われる。地価税の効果を理解するには不動産価値ではなく地価から出発する方がわかりやすい。

まず、(2)式と同様にして、開発費用の利子分を差し引いた土地からの純収益 $r(t) = R(t) - iC$ を用いると、開発後の地価を、

$$(7) \quad p(t) = \int_t^{\infty} [r(s) - \tau p(s)] \exp[-i(s-t)] ds \quad (t > T)$$

と書くことができる。地価税は割引率を $i + \tau$ に上昇させる効果をもつので、この方程式を満たす $p(t)$ は

$$(8) \quad p(t) = \int_t^{\infty} r(s) \exp[-(i + \tau)(s-t)] ds \quad (t > T)$$

で与えられる。また、開発時点地価 $w(T)$ は上式に開発時点 T を代入したものに等しいので、 $w(T) = p(T)$ が成立する。

開発前の賃貸料収入はゼロであるので、地価は開発時点の地価を $i + \tau$ の割引率で割り引いたものになる。したがって、

$$(9) \quad p(t) = w(T) \exp[-(i + \tau)(T-t)] \\ = p(T) \exp[-(i + \tau)(T-t)] \quad (t < T)$$

が得られる。

実質的に割引率が $i + \tau$ になったので、最適な開発時点は開発時点地価 $w(t)$ の上昇率が $i + \tau$ に等しくなるときである。開発時点地価の上昇率は $w'(T)/w(T) = [(i + \tau)w(T) - r(T)]/w(T)$ であり、これが $i + \tau$ に等しくなるためには $r(T) = 0$ が成立しなければならない。したがって、最適な開発時点は税の存在しない基本モデルと同じである。つまり地価税は土地開発のタイミングに関しては中立的である。また、開発時点では賃貸料収入が開発の利子費用に等しくなるので、地価税を費用に加えると開発時点での不動産収入は負になる。したがって、地

価税分は地主が負担することになる。

地価税は土地開発のタイミングを変化させることはないが、当然のことながら地価や不動産価値を低下させる。賃貸料が θ の率で上昇する場合の開発時点での地価は、

$$(10) \quad w(T) = \frac{i}{i+\tau} \frac{\theta}{i+\tau-\theta} C$$

となるので、利子率が5%、賃貸料上昇率が3%、地価税率が1%の時には、開発時点の地価は開発コストの5/6倍になる。

前節で用いた数値例に1%の地価税が導入されると、開発時点の地価は1億5,000万円から約8,333万円に下がることになる。また、開発時点の地価税負担は約83万円であり、これは家賃収入の約16.6%である。最適な開発時点は基本モデルと同じで10年後であり、初期時点における地価は約4,573万円である。したがって、基本ケースと比較して約50%もの値下がりになる。

以上の結果から、わずか1%の率の地価税でも地価を大きく引き下げの効果をもつことがわかる。これは利子率と賃貸料上昇率との差が2%しかないので、地価税率が1%変わっただけでも土地市場に大きな影響を与えるからである。地価税は地価を大きく引き下げるが、われわれのモデルでは開発時点を早めるという開発促進効果は存在しない。これは、開発プロジェクトが一つしか存在せず、プロジェクト間の選択が存在しないと仮定したからである。地価税による割引率の上昇は開発時点の早いプロジェクトを有利にするので、複数の開発プロジェクトの間の選択を考えると開発促進効果が生まれる可能性がある。

遊休地税

地価税は遊休地であろうがなかろうが一定の税率で課税されるものである。次に、遊休地だけに対して課税される遊休地税を検討する。現行の「特別土地保有税」は一部このような遊休地税としての性格をもっている。また、1990年

の土地税制改革をめぐる論議のなかで、経団連などが地価税に対抗して遊休地税を提唱している。

遊休地に対してだけ地価に τ の税率で課税されるとすると、開発後には税がかからないので開発後の地価は基本モデルと同じになる。したがって、開発時点地価 $w(T)$ は基本モデルと同じく(2)式で与えられる。開発前には $\tau p(T)$ だけの遊休地税が課税されるが、これは割引率を τ だけ上げる効果をもつ。したがって、開発前の地価は開発時点地価を割引率 $i+\tau$ で割引いたもの（つまり $p(t) = w(T) \exp[-(i+\tau)(T-t)]$, $t < T$ ）になる。開発時点地価が基本モデルと同じで開発前の地価の上昇率が $i+\tau$ に上昇するので、遊休地税は図3での開発前地価の傾きを i から $i+\tau$ にする効果をもつ。

基本モデルと同様にして、最適な開発時点は開発時点地価の上昇率 $w'(t)/w(t)$ が $i+\tau$ に一致する点であることがわかる。したがって、最適条件は、

$$(11) \quad R(T) + \tau w(T) = iC$$

となる。

図3から明らかなように遊休地税は開発時点を早める効果をもつ。このことは地価上昇率を図示した図2をみるとわかりやすい。最適な開発時点は開発前の地価上昇率を示す直線と $w(t)$ の上昇率の曲線との交点で与えられる。遊休地税が課されると開発前の地価上昇率が $i+\tau$ に上昇するので、この交点が左にシフトし、開発時点が早まることになる。遊休地税が開発を早めるという結果は遊休地税が土地を遊ばせておくことのコストを高めることから当然であろう。

野口 (1989) はここでのモデルと似たモデルを分析して地価に対する課税は開発時点を早める効果をもつことを示している。彼の分析には開発用途間の選択（われわれのモデルでは開発費用 C が選択変数になるケースになる）を含んだケースと、開発用途が固定されている（ここでの分析と同様に開発費用 C が所与であ

る) ケースとの両方が含まれており、後者のケースの分析は127頁から128頁にかけて行われている。そこでの叙述では、前節の地価税に相当する地価に対する一般的な課税が開発時点を早める効果をもつことが主張されているようにみえる。しかし、野口氏のモデルをよくみると、地価税が課税されても開発時点の不動産価値は変化しないと仮定されている。前節でみたように、すべての土地に一律に地価税が課税されると開発時点の地価や不動産価値も低下することになる。開発時点の不動産価値が変化しないようにするためには、開発後の税率をゼロにしなければならないので、野口氏が検討したのはこの節で分析している遊休地課税にほかならない。

われわれの用いている数値例における遊休地税の効果は以下のようなになる。家賃上昇率が一定の時には開発時点の地価は、

$$(12) \quad w(T) = \frac{\theta}{i + r - \theta} C$$

となるので、利率が5%、賃貸料上昇率が3%、遊休地税率が1%の時には、開発時点の地価はちょうど開発コストに等しくなる。したがって、われわれの数値例では開発時点の地価は1億円になる。また、開発時点での家賃収入は基本モデルでの500万円から400万円に下がるので、開発時点が7.44年早まり、基本モデルで10年後に開発されるプロジェクトは2.56年後に開発されるようになる。しかし、地価に与える影響は小さく、初期時点の地価は約9,100万円から8,600万円に下がるだけである。開発直前の遊休地税負担は100万円であり、開発時に得られる賃貸料収入の1/4になっている。

固定資産税

ここまでは土地だけにかかる税を考えてきたが、次に土地だけではなく不動産の上物部分にも課税される固定資産税の効果を分析する。固定資産税の税率は土地と資本の双方について r であると仮定する。

資本部分への課税は一期当たりの実質的な資本費負担を iC から $(i+r)C$ に増加させるので、資本費用を差し引いた一期当たり収入は $r(t) = R(t) - (i+r)C$ になる。この変化に加えて、地価税と同じく割引率を i から $i+r$ に上昇させる効果が存在するが、地価税は最適な開発時点に影響しないので、固定資産税のもとでの最適な開発時点は、

$$(13) \quad R(T) = (i+r)C$$

で与えられる。したがって、図1からもわかるように固定資産税は開発のタイミングを遅らせる効果をもつ。これは上物部分に対する課税によって開発の実質的な費用が上昇するためである。金本(1990)の4.1節の議論はこの結果を基礎にしており、そこでの分析では土地保有税が開発費用部分にも課税されることを暗黙のうちに仮定している。

最適条件からもう一つわかることは、開発時点では賃貸料収入が開発の利子費用と上物部分の固定資産税額の和に等しくなることである。したがって、賃貸料収入では土地部分に対する固定資産税を賄えず、この部分は地主の持ち出しになる。

固定資産税の下での地価の経路は、地価税の場合の(8)式と(9)式の $r(t)$ に $r(t) = R(t) - (i+r)C$ を代入したもので与えられる。これを用いて、家賃上昇率が θ の場合の地価を求めると、開発時点の地価は遊休地税の場合と等しく、(12)式で与えられることがわかる。しかし、遊休地課税の場合の方が開発が早い時点で行われるので、初期時点の地価は遊休地課税の方が固定資産税の場合よりも高くなる。

われわれの数値例では、固定資産税の税率が1%のときの開発時点の家賃は600万円になる。税率がゼロの時には開発時点の家賃は500万円であり、家賃上昇率が3%のときには家賃が500万円から600万円になるのに約6年かかるので、固定資産税は開発を約6年遅らせることになる。また、開発時点での不動産価値は2億円であるので、固定資産税の負担額は200万円

ある。これは賃貸料の3分の1であり、このうち建物部分が100万円で土地部分が100万円である。

開発が約6年遅れるので、初期時点の家賃収入が370万円であった場合には開発は約16年後になり、初期時点の地価は約3,829万円になる。これは基本ケースの地価と比較して約58%の値下がりである。

おわりに

この論文では、地価税、遊休地税、固定資産税などの土地保有税が、開発のタイミングにどう影響するかを分析した。ごく単純なモデルでそれぞれの税制を別個に分析したので、ここでの結論を実際の政策に当てはめるには注意が必要である。

第一に、本文中でも述べたように、ここではある特定の開発プロジェクトを取り上げ、保有税がそのプロジェクトの開発時期にどう影響を与えるかを分析した。しかし、野口氏によって強調されているように、保有税は割引率を上昇させる効果をもつので、開発プロジェクトの選択に影響を与えることになる。この効果については別の機会に論じたい。

第二に、われわれのモデルは一定の利子率 i で資金の貸し借りが可能であることを仮定している。もし資金面の制約が存在すると割引率が i で固定されているという定式化は成り立たなくなる。例えば、保有税が上がると所得の低い地主は保有税の支払いができなくなる。この場合に、もし一定の利子率で借入れができれば、将来の賃貸収入を目当てに資金を借りて保有税を支払うことができる。われわれの分析はこのようなケースを想定している。ところが、もし借入れが不可能であれば、保有税の支払いのために土地を売却せざるをえなくなる。したがって、資金面の制約が存在するときには、保有税が開発を早める効果をもつことになる。

第三に、この論文では土地保有税だけを考慮したが、実際には譲渡所得税や相続税も大きな

影響を与えている。これらについては別の機会に論じたい。

第四に、実際には多くの税が同時に課されているので、一つ一つの税制を別個に考えることはできない。多数の税からなる税の組み合わせをどう変えたらよいかという、より複雑な問題を考えなければならない。例えば、譲渡所得税と相続税による歪みが存在している場合の保有税の効果は複雑であり、詳細な分析が必要である。

第五に、実際の保有税制はさまざまな控除や特別税率の規定をもっており、それらが新たな歪みを生んでいる。それらのうち最も重要なのは固定資産税の宅地並み課税の問題であろうが、これ以外にも宅地および小宅地の税率軽減措置や、地価税の課税がなされるのが大規模所有地でしかも地価が高いものに限られることなどがある。これらの効果も実際には重要であるが、理論的な分析は容易であるので読者に任せることとした。

第六に、賃貸料収入を外生的とおいて土地所有者の行動を分析したが、市場全体としては賃貸料収入が内生変数になる。例えば、遊休地税が開発を早めるとこれがオフィス・スペースや住宅の供給を増加させ、結果として賃貸料の低下を招くことになる。したがって、遊休地税の地価引き下げ効果はわれわれが計算したものより大きくなることが予想される。土地税制の効果を現実的に即して分析するためには、賃貸料の決定メカニズムを考慮に入れたより大規模なシミュレーション・モデルを構築する必要がある。ここでの分析はそのための部品づくりの一環であると解釈できる。

(この研究は文部省科学研究費補助金の補助を受けた。)

参考文献

- 金本良嗣 (1989) 「資産課税の経済分析」『日本経済研究』18号 94-111
- 金本良嗣 (1990) 「土地税制の宅地供給阻害効果と地価」『日本の地価・株価』(西村清彦・三輪芳朗編) 第6章 東京大学出版会 135-163
- 野口悠紀雄 (1989) 『土地の経済学』日本経済新聞社

ノンバンクの融資と地価

吉野直行

本稿の目的は、日本のノンバンクとはどのような規模で、どのような内容の業務を営んでいるのかを明らかにし、ノンバンクを含む一般均衡モデルを用いて、地価と金融の関係を調べることである。さらに、政策手段と政策目標の数の関係に触れ、今回の地価上昇が政策手段の不足によることを説明し、最後に暫定的な結果ではあるが、地価と金融との関係を実証分析する。

ノンバンクの定義とその規模の拡大

ノンバンクとは、「預金を受け入れずに、融資業務を行なう金融業」を指し、すでに法律の定めのある“証券会社”や“保険会社”を除いたものである。

ノンバンクは、銀行・証券・生損保などの免許制の金融機関とは異なり、貸金業規制法に基づく登録だけによって営業が営めるため、1990年3月末時点で約3万7,000の業者がある。ノンバンクのデータは、91年2月に大蔵省によって公表された90年9月末のアンケートによる実態調査以外には一切公表されていない。しかし、ノンバンクの資金調達は、既存の金融機関からの借入に依存しているため、銀行・保険からノ

ンバンクにどの程度資金が流れているかを調べることによって、その活動を知ることができる。既存の金融機関からの融資分類では、「物品質貸業」と「その他金融業」への融資がノンバンク融資に当たる。図1にみられるようにノンバンクによる融資は、これまでの銀行から赤字主体への直接的な融資と比べて、迂回的融資である。

表1は、都銀・地銀・長信銀・信託・相銀（第二地銀）・信金から、ノンバンクに向かう融資（「物品質貸業」+「その他金融業」向け融資）のシェアを1970年から調べたものである。この表から、以下の3点が明らかである。

①長信銀と信託は、80年代に製造業向けの融資シェアを減少させ、その減少を相殺するように「その他金融業」と「物品質貸業」向けの融資を拡大している。

②都銀・地銀もそれぞれ不動産向けとノンバンク向け融資を増大させている。特に、全国銀行の中小企業向け融資でみると、不動産向けとノンバンク向け融資の合計が25%以上のシェアを占めるに至っているし、信託銀行の中小企業向けでもノンバンクと不動産に回る融資は、全体の70%に上っている。

③生命保険からの金融業向け（その他金融業+銀行+証券向け）融資比率も、1975年度の1.9%から1989年度末では21.5%へと増大している。このうちの大部分は、その他金融業（ノンバンク）向けである。

このように、ノンバンクの規模が近年急速に拡大していることがわかる。

図1- ノンバンクと銀行の関係

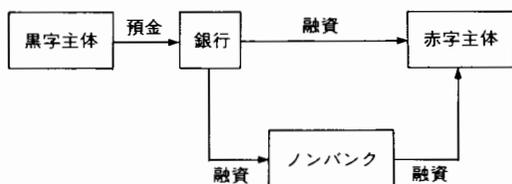


表1—ノンバンクへの融資残高(=その他金融業向け+リース業向け)

(1) 都市銀行からのノンバンク融資										単位:億円
	製造業向け(シェア)		不動産向け(シェア)		その他金融業向け(シェア)		リース業向け(シェア)			
1970年1四半期	86643	(.45)	5171	(.027)	1017	(.0053)	NA	NA		
71 1	102154	(.45)	6555	(.029)	1166	(.0051)	NA	NA		
72 1	119286	(.42)	11271	(.040)	1648	(.0059)	NA	NA		
73 1	133148	(.38)	19208	(.055)	2481	(.0071)	NA	NA		
74 1	148445	(.37)	22026	(.055)	3681	(.0093)	1595	(.0040)		
75 1	167467	(.38)	23024	(.052)	4277	(.0098)	1698	(.0039)		
76 1	181984	(.37)	24384	(.050)	6026	(.012)	2146	(.0044)		
77 1	195945	(.36)	25203	(.047)	7574	(.014)	2499	(.0047)		
78 1	206376	(.35)	27267	(.047)	10672	(.018)	2994	(.0052)		
79 1	208382	(.33)	31555	(.050)	14987	(.024)	4297	(.0068)		
80 1	217580	(.32)	32816	(.049)	18535	(.027)	5335	(.0080)		
81 1	235057	(.32)	34469	(.048)	21252	(.029)	6745	(.0094)		
82 1	251037	(.32)	39394	(.050)	25547	(.032)	8632	(.011)		
83 1	269515	(.31)	47190	(.054)	33487	(.038)	12077	(.014)		
84 1	282969	(.29)	56395	(.059)	45012	(.047)	16295	(.017)		
85 1	307075	(.29)	66920	(.063)	56232	(.053)	21587	(.020)		
86 1	313616	(.26)	89676	(.076)	69382	(.059)	33205	(.028)		
87 1	311685	(.24)	133925	(.10)	83274	(.064)	40237	(.031)		
88 1	297486	(.20)	148498	(.10)	102872	(.072)	48664	(.034)		
89 1	288051	(.18)	172035	(.11)	104221	(.067)	49846	(.032)		
90 1	283443	(.16)	200564	(.11)	116142	(.068)	51558	(.030)		

(2) 地方銀行からのノンバンク融資										単位:億円
	製造業向け(シェア)		不動産向け(シェア)		その他金融業向け(シェア)		リース業向け(シェア)			
1970年1四半期	39622	(.39)	3813	(.037)	895	(.0088)	NA	NA		
71 1	46970	(.39)	5532	(.046)	1111	(.0092)	NA	NA		
72 1	54304	(.37)	8223	(.056)	1321	(.0090)	NA	NA		
73 1	63232	(.34)	12135	(.066)	1377	(.0074)	NA	NA		
74 1	74251	(.34)	13974	(.064)	1755	(.0081)	463	(.0021)		
75 1	83208	(.34)	15465	(.064)	2052	(.0085)	600	(.0024)		
76 1	90489	(.33)	16847	(.062)	2425	(.0089)	858	(.0031)		
77 1	97686	(.32)	16925	(.055)	3071	(.010)	1048	(.0034)		
78 1	102249	(.30)	17867	(.053)	4311	(.012)	1238	(.0036)		
79 1	105559	(.28)	20331	(.054)	6311	(.016)	1623	(.0043)		
80 1	112105	(.27)	20584	(.050)	7681	(.018)	2018	(.0049)		
81 1	121567	(.27)	22189	(.050)	8668	(.019)	2352	(.0053)		
82 1	132071	(.27)	25543	(.052)	11521	(.023)	3404	(.0069)		
83 1	142595	(.26)	29077	(.054)	16179	(.030)	5814	(.010)		
84 1	151075	(.25)	33352	(.057)	20349	(.035)	8634	(.014)		
85 1	167995	(.25)	38380	(.058)	24376	(.037)	11248	(.017)		
86 1	165543	(.24)	43951	(.064)	28068	(.041)	12823	(.018)		
87 1	160932	(.22)	52352	(.073)	34592	(.048)	15265	(.021)		
88 1	160217	(.20)	62787	(.081)	42780	(.055)	18391	(.023)		
89 1	164505	(.19)	75706	(.088)	53247	(.062)	22472	(.026)		
90 1	177072	(.18)	91460	(.095)	71853	(.074)	27867	(.029)		

(3) 長期信用銀行からのノンバンク融資										単位:億円
	製造業向け(シェア)		不動産向け(シェア)		その他金融業向け(シェア)		リース業向け(シェア)			
1970年1四半期	23060	(.54)	2911	(.069)	178	(.0042)	NA	NA		
71 1	27603	(.55)	3560	(.071)	209	(.0041)	NA	NA		
72 1	34331	(.53)	5525	(.086)	361	(.0056)	NA	NA		
73 1	38143	(.47)	9763	(.12)	541	(.0067)	NA	NA		
74 1	42244	(.46)	10701	(.11)	952	(.010)	1172	(.012)		
75 1	47686	(.47)	11002	(.10)	946	(.0093)	1449	(.014)		
76 1	53367	(.46)	11860	(.10)	1636	(.014)	1923	(.016)		
77 1	58047	(.45)	12738	(.10)	2522	(.019)	2315	(.018)		
78 1	60284	(.43)	14242	(.10)	4560	(.033)	2777	(.020)		
79 1	59003	(.40)	15505	(.10)	6748	(.045)	3600	(.024)		
80 1	57730	(.36)	15819	(.10)	8730	(.055)	4198	(.026)		
81 1	59351	(.35)	16560	(.098)	11639	(.068)	4906	(.029)		
82 1	62689	(.33)	18042	(.096)	15498	(.082)	6827	(.036)		
83 1	64006	(.30)	19640	(.094)	21052	(.10)	10646	(.051)		
84 1	62876	(.27)	23289	(.10)	28190	(.12)	14234	(.062)		
85 1	61359	(.24)	26436	(.10)	35204	(.13)	20123	(.079)		
86 1	60985	(.21)	32108	(.11)	42839	(.15)	26267	(.093)		
87 1	57929	(.18)	41403	(.13)	52583	(.17)	31256	(.10)		
88 1	55571	(.16)	46460	(.13)	66433	(.19)	38086	(.11)		
89 1	52326	(.14)	51545	(.13)	76107	(.20)	44582	(.12)		
90 1	51292	(.12)	58076	(.14)	90628	(.21)	55051	(.13)		

表1—ノンバンクへの融資残高(=その他金融業向け+リース業向け)(続)

(4) 信託銀行からのノンバンク融資

単位:億円

	製造業向け(シェア)	不動産向け(シェア)	その他金融業向け(シェア)	リース業向け(シェア)		
1970年1四半期	37320 (.66)	4674 (.083)	356 (.0063)	NA	NA	
71 1	35362 (.52)	5780 (.085)	407 (.0060)	NA	NA	
72 1	43202 (.49)	9255 (.10)	630 (.0072)	NA	NA	
73 1	46688 (.42)	15914 (.14)	1010 (.0092)	NA	NA	
74 1	50411 (.39)	17590 (.13)	1652 (.013)	758	(.0060)	
75 1	55591 (.39)	18445 (.13)	1913 (.013)	819	(.0058)	
76 1	61554 (.39)	19945 (.12)	2252 (.014)	1101	(.0070)	
77 1	65572 (.37)	21299 (.12)	3037 (.017)	1586	(.0091)	
78 1	66527 (.35)	23073 (.12)	4784 (.025)	2052	(.010)	
79 1	64429 (.32)	25758 (.12)	6713 (.033)	2951	(.014)	
80 1	62303 (.29)	27530 (.12)	9020 (.042)	4084	(.019)	
81 1	65165 (.28)	28438 (.12)	11078 (.048)	5120	(.022)	
82 1	68269 (.27)	31045 (.12)	14304 (.057)	6602	(.026)	
83 1	68903 (.25)	34460 (.12)	20965 (.077)	10628	(.039)	
84 1	67287 (.22)	37906 (.12)	31507 (.10)	15425	(.051)	
85 1	64298 (.19)	43074 (.13)	40983 (.12)	23096	(.069)	
86 1	62828 (.16)	56764 (.15)	53153 (.14)	30638	(.082)	
87 1	58594 (.13)	75302 (.17)	73788 (.17)	38255	(.091)	
88 1	51513 (.11)	77330 (.17)	89878 (.20)	44812	(.10)	
89 1	45112 (.096)	78297 (.16)	108264 (.23)	50640	(.10)	
90 1	41448 (.082)	83176 (.16)	125971 (.24)	57816	(.11)	

(5) 第二地方銀行(相互銀行)からのノンバンク融資

単位:億円

	製造業向け(シェア)	不動産向け(シェア)	リース業向け(シェア)	融資残高合計
1970年1四半期	12293 (.28)	2700 (.060)	NA NA	44763
71 1	15123 (.28)	3300 (.061)	NA NA	53269
72 1	17471 (.27)	4910 (.076)	NA NA	64147
73 1	20133 (.25)	8163 (.099)	NA NA	82144
74 1	24726 (.25)	8174 (.083)	354 (.0036)	97597
75 1	29469 (.26)	8256 (.074)	559 (.0050)	111387
76 1	32814 (.25)	8575 (.067)	796 (.0062)	127885
77 1	35676 (.24)	8904 (.062)	967 (.0067)	142813
78 1	37494 (.23)	10221 (.063)	1021 (.0063)	159739
79 1	39164 (.21)	12619 (.069)	1197 (.0066)	180803
80 1	41597 (.21)	14105 (.071)	1462 (.0073)	198054
81 1	44602 (.20)	15742 (.073)	1682 (.0078)	213415
82 1	47948 (.20)	18687 (.079)	2064 (.0087)	236019
83 1	50888 (.19)	21434 (.083)	2507 (.0097)	257177
84 1	53440 (.19)	23982 (.086)	2852 (.010)	277189
85 1	54115 (.19)	26105 (.091)	3084 (.010)	284135
86 1	52213 (.17)	30526 (.10)	3066 (.010)	295810
87 1	49506 (.16)	32667 (.10)	3015 (.0099)	304104
88 1	49481 (.14)	38604 (.11)	3290 (.0098)	332705
89 1	51464 (.14)	45711 (.12)	3766 (.010)	364879
90 1	55840 (.13)	54607 (.13)	4578 (.011)	409347

(6) 信用金庫からのノンバンク融資

単位:億円

	製造業向け(シェア)	不動産向け(シェア)	リース業向け(シェア)	融資残高合計
1970年1四半期	16478 (.30)	2384 (.042)	NA NA	55576
71 1	19810 (.30)	3083 (.045)	NA NA	67175
72 1	22334 (.29)	4460 (.058)	NA NA	75745
73 1	27264 (.27)	7881 (.079)	NA NA	99302
74 1	34800 (.29)	8216 (.067)	230 (.0018)	121569
75 1	38668 (.28)	7983 (.059)	424 (.0031)	134343
76 1	43646 (.27)	8716 (.055)	599 (.0037)	157704
77 1	48295 (.26)	9401 (.051)	648 (.0035)	180984
78 1	48810 (.25)	10397 (.053)	549 (.0028)	193394
79 1	50954 (.23)	12484 (.058)	552 (.0025)	214983
80 1	56663 (.23)	15777 (.064)	682 (.0027)	243629
81 1	60331 (.23)	17843 (.068)	784 (.0030)	261310
82 1	64181 (.22)	19722 (.070)	946 (.0033)	279697
83 1	68728 (.22)	21954 (.072)	1161 (.0038)	301339
84 1	73373 (.22)	24095 (.074)	1303 (.0040)	323091
85 1	79335 (.23)	26200 (.076)	1438 (.0041)	344644
86 1	80117 (.22)	29231 (.081)	1638 (.0045)	357423
87 1	80524 (.21)	34362 (.092)	1624 (.0043)	372967
88 1	83790 (.20)	41352 (.10)	1774 (.0044)	402989
89 1	89412 (.20)	48353 (.10)	2090 (.0046)	446541
90 1	100540 (.19)	59199 (.11)	2565 (.0050)	511869

ノンバンクの種類

日本のノンバンクには、(1)消費者金融会社、(2)銀行系クレジット会社、(3)流通系クレジット会社、(4)信販会社、(5)事業金融会社、(6)リース会社、(7)住宅金融専門会社がある。

(1)消費者金融会社

消費者金融会社とは、消費者向け金融を主要な業務とする金融会社を指す。ここでは、無担保による小口資金貸付を主として行っている消費者向け無担保金融会社について説明すると、簡単な審査による無担保・無保証の小口資金の即決貸付を特徴とし、昭和40年代後半から50年代にかけて大きく成長した。武富士、アコム、プロミス、レイクの大手4社についてみると、各社とも消費者向け無担保貸付（カードローンが主体）を主たる業務（貸付金残高のうち約85%）とし、不動産・有価証券担保ローン等の消費者向け有担保貸付（約8%）、事業者向け貸付（約7%）も営んでいる。

(2)銀行系クレジット会社

銀行系クレジット会社とは、日本クレジットカード協会に加盟しているジェーシービー（JCB）、住友クレジットサービス、ユニオンクレジットサービス、ディーシーカード、ミリオンカード・サービス、日本ダイナースクラブの主要6社と、これらのブランド会社と金融機関が提携して設立された共同クレジットカード、アメリカン・エキスプレス・インターナショナル（日本支社）等を含んでいる。

その業務内容には、①ショッピングのためにカードを使う際の資金立替業務、②キャッシング——CD・ATMによって20万円程度までカード保持者は資金の引き出しを行うことができるサービス、③ローン——カードローンや無担保小口消費者ローンなどのサービス、④付帯サービス——保険・旅行・通信販売など多様化した消費者ニーズに応える各種のサービスがある。

(3)流通系クレジット会社

流通系クレジット会社とは、百貨店・量販店

(吉野氏写真)

よしの・なおゆき

1950年東京生まれ。1973年東北大学経済学部卒。ジョンズ・ホプキンス大学 Ph. D. 埼玉大学大学院政策科学研究科助教授などを経て、現在、慶応義塾大学経済学部教授。著書：「入門金融」（共著、東洋経済新報社、近刊）、「金融自由化と公的金融」（編著、日本評論社、近刊）

などの大手流通業者が自社およびグループの販売促進のために設立したクレジット会社のことをいう。消費者信用業務を中心的に行う大手流通グループのクレジット会社は、クレディセゾン、ダイエーファイナンスなど14社ある。「割賦購入あっせん業者の登録を受けているクレジット会社」は信販会社、「それ以外の者」は大手流通業者を含め流通系クレジット会社と区分されている。

流通系クレジット会社の業務は、大手流通業の販売戦略や顧客戦略と密接な関係を有する消費者信用業務、クレジットカード業務に特化しており、無担保・短期・小口の資金貸付を特化させたカードキャッシングと自動車購入資金やレジャー資金などを貸し付ける目的ローンが消費者金融業務の中心である。

(4)信販会社

信販会社とは、割賦購入あっせん業者の登録をした会社から、「流通系クレジット会社」を除いたものをいう。信販会社の中には、日本信販、オリエントコーポレーション、大信販、ジャックス、セントラルファイナンス、ライフの大手6社がある。信販会社の融資業務は、消費者金融から出発し、無担保貸付（クレジットカードを利用したカードキャッシングを含む）は、金融機関、消費者金融会社と競合関係にある。

(5)事業金融会社

事業金融会社の不動産担保金融とは、不動産の流通評価額の範囲内で貸付額が決定され、資金使途については制限がなく、返済不能の場合には担保物件を売却して返済に当てるものである。金融機関の事業者金融は事業の収益性など

表2—ノンバンク調査（上位200社，1990年9月末）

単位：億円，%

業 態	(a) 貸付金の種別残高			(b) 貸付金の業種別残高									
	業者数	消費者向け	事業者向け	合計	業者数	不動産業	建設業	製造業	卸小売業 飲食業 サービス業	金融業	個人	その他	合計
消費者向け貸金業者 (無担保,有担保,住宅向け)	12	(87.1) 27,523	(12.9) 4,093	(100.0) 31,616	12	(5.6) 1,768	(1.8) 568	(1.1) 335	(3.9) 1,226	(2.0) 638	(83.9) 26,513	(1.8) 568	(100.0) 31,616
事業者向け貸金業者 (手形割引業者を含む)	110	(2.8) 7,962	(97.2) 275,347	(100.0) 283,309	107	(43.5) 120,223	(4.9) 13,598	(4.1) 11,223	(17.4) 48,034	(16.4) 45,393	(4.6) 12,699	(9.0) 24,967	(100.0) 276,137
銀行系カード会社	4	(57.7) 2,767	(42.3) 2,026	(100.0) 4,793	4	(21.2) 1,015	(4.6) 220	(1.1) 55	(15.2) 729	(2.9) 138	(54.2) 2,596	(0.8) 40	(100.0) 4,793
信 販 会 社	12	(39.2) 22,922	(60.8) 35,567	(100.0) 58,489	11	(22.9) 13,024	(2.4) 1,343	(0.6) 346	(7.0) 3,966	(14.8) 8,434	(38.3) 21,768	(14.1) 8,010	(100.0) 56,891
流通・メーカー系	5	(54.2) 8,122	(45.8) 6,877	(100.0) 14,999	5	(—) —	(—) —	(—) —	(33.6) 5,044	(1.7) 252	(54.2) 8,122	(10.5) 1,581	(100.0) 14,998
建設・不動産系	14	(3.8) 1,159	(96.2) 29,701	(100.0) 30,860	14	(43.9) 13,549	(7.7) 2,370	(2.1) 647	(19.9) 6,126	(14.7) 4,526	(5.9) 1,810	(5.9) 1,832	(100.0) 30,860
リ ー ス 会 社	43	(4.6) 6,969	(95.4) 145,438	(100.0) 152,407	43	(34.7) 52,837	(4.9) 7,468	(1.8) 2,802	(16.9) 25,783	(12.6) 19,134	(5.2) 7,872	(24.0) 36,511	(100.0) 152,407
合 計	200	(13.4) 77,423	(86.6) 499,050	(100.0) 576,473	196	(35.7) 202,416	(4.5) 25,565	(2.7) 15,407	(16.0) 90,908	(13.8) 78,516	(14.3) 81,380	(12.9) 73,510	(100.0) 567,703
全 国 銀 行						(11.3) 421,248	(5.3) 196,591	(15.8) 588,476	(15.8) 588,476	(10.1) 377,620	(16.2) 602,837	(8.6) 319,242	(100.0) 3,724,922

出所：『月刊消費者信用』1991年3月号

の審査が重視されるが、不動産担保金融は、担保物件の評価が審査の主体で与信が行われる。

(6)リース会社

リース会社とは、顧客に対する機械設備(OA 機器、産業・工作機械、レジスター・ショーケースなど什器備品)などの賃貸を主業とする会社を指し、賃貸期間が比較的長期である。これに対してレンタル会社は不特定多数の者に対する短期の物品賃貸業である。昭和38年に日本リースが設立され、翌年オリエンタリース(現在のオリックス)、東京リースの2社が設立され、この3社によってリース業の基本的な形態が作られていった。

(7)住宅金融専門会社

住宅金融専門会社とは、貸金業規制法適用除外の政令指定を受けている住宅金融会社8社で、個人向け住宅ローン融資を行うことを目的として設立された。日本住宅金融、住宅ローンサービス、住宅総合センター、相銀住宅ローンの先発4社と、第一住宅金融、地銀生保住宅ローン、日本ハウジングローン、協同住宅ローンの合計8社である。

表2に見られるように、ノンバンクでは事業者向け貸金業者数が約半分を占めている。また、

不動産・建設業関連への融資残高が22兆7,981億円程度に上っており、ノンバンクの金融業向け(すなわち、ノンバンクが他のノンバンクに貸し出す)も7兆8,516億円あることがわかる。

ノンバンクを含む金融資産市場モデル

モデルの説明

表3は、中央銀行、民間金融機関とノンバンク、企業、個人を経済部門とし、ハイパワードマネー、預金、貸出、債券、の金融資産市場と実物資産を含む簡単な一般均衡モデルである。このモデルを用いて、以下では均衡金利と実質GNP水準を求め、地代収入の増加、地価予想上昇率の増加、ハイパワードマネーの増加、資産効果が金利やGNPにどのような影響を与えるかを比較静学分析を用いて調べる。ここでは、すべて静学的な分析を行っているので、地価予

表3—ノンバンクを含む金融資産市場モデル

	中央銀行	民間金融機関 ノンバンク		企業・個人	利子率
ハイパワードマネー・	-H	+H	-D ^s	+D ^d	0
預金					
貸出		+ℓ ^s		-ℓ ^d	i _L 貸出
債券	+B	+B ^d		-B ^d	i _B 債券
資金過不足				-W	
実物資産				P _L × L	
	B = H	H + ℓ ^s + B ^d = D ^s		W = P _L × L + D ^d - ℓ ^d - B ^s	

想上昇率も外生的に与えて比較静学分析を行う。ここでの分析は、Bernanke-Blinder (*American Economic Review*, 1988, May) のモデルに準拠している。

貸出市場

表3の2行目に示されるように、貸出供給は民間金融機関とノンバンクを通じてなされ、企業・個人が借入を行う。

$$\text{貸出供給 } \ell^s = \lambda(i_b, i_L) D^s(1-k) \quad (1)$$

$$\text{借入需要 } \ell^d = \ell^d(P_L \times L, Y) \quad (2)$$

(i_b =債券利率、 i_L =貸出利率、 D^s =銀行による預金供給、 k =預金準備率、 P_L =地価、 L =土地の実質量、 ℓ =貸出額=借入額、 λ =預金のうち貸出に回す比率、 Y =名目GNP)

財・サービス市場

財・サービスの量は、IS曲線から決まるとすれば、利子率と資産効果に依存する。

$$Y = Y(i_b, i_L, W_{-1}) \quad (3)$$

(Y =財・サービスの総需要、 W_{-1} =資産効果)

預金市場

預金市場は、預金需要と預金供給の交点で決められる。ハイパワードマネー量(ここでは準備預金量)は、政策的に決められるとする¹⁾。

$$\text{預金需要 } D^d = D^d(i_b, Y, W_{-1}) \quad (4)$$

$$\text{預金供給 } D^s = m(i_b, i_L) \times H \quad (5)$$

(D =預金額、 $m(\cdot)$ =乗数、 H =ハイパワードマネー)

地価決定式

名目の地価水準は、地代収入を実質金利(名目金利-地価上昇率)で割ったものとなる²⁾。

$$P_L = \frac{R_L(Y, X)}{i_L - \pi^e_L} \quad (6)$$

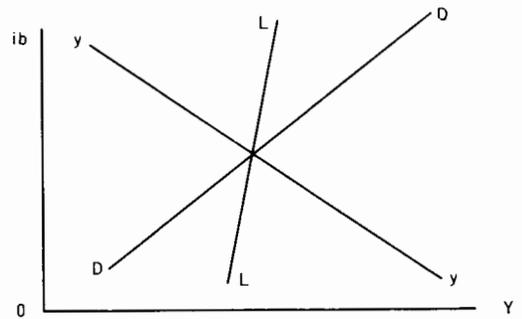
(P_L =地価、 R_L =レンタル(地代・家賃)収入、 i_L =借入金利、 Y =名目GNP、 X =その他レンタルに影響を及ぼす変数)

これを図で表すために、(1)式と(2)式から貸出利率の誘導型を次のようにして求める。

$$i_L = \phi(i_b, Y, \pi^e, R_L(Y, X), \lambda, H) \quad (1')$$

(1)式を(3)式に代入すると、財市場の均衡式(IS)は、

図1- 財市場、預金市場、地価決定式



$$Y = Y(i_b, \phi(i_b, Y, \pi^e, R_L(Y, X), \lambda, H), W_{-1})$$

これをYに関する誘導型に直すと、

$$Y = y(i_b, \pi^e, X, \lambda, H, W_{-1}) \quad (3')$$

となる。(1)'式を預金市場の均衡を表す(4)式と(5)式に代入してまとめると、

$$D^d(i_b, y, W) = m(i_b, \phi(i_b, Y, \pi^e, R_L(Y, X), \lambda, H))H \quad (8)$$

が得られる。さらに(1)'式を地価決定式(6)に代入してまとめると、

$$P_L = P_L(i_b, R_L(Y, X), \pi^e, \lambda, H, W_{-1}) \quad (9)$$

と表される。

(3)'式、(8)式、(9)式をグラフに表すと、財市場の均衡式は右下がりの曲線(yy)となり、預金市場の均衡式は右上がりの曲線(DD)となる。地価を決める式(LL)も右上がりとなるが、地価が金利に敏感に反応すると仮定すれば、預金市場の均衡曲線よりも傾きは急になる(図1)。

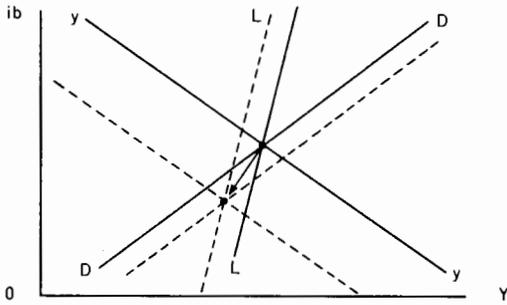
比較静学分析

(3)'(財市場の均衡式)、(8)(預金市場の均衡式)、(9)(地価の決定式)の3つの方程式から、3つの内生変数(i_b, Y, P_L)が求められる。そこで、以下では、政策変数を含む外生変数の変化がこれらの内生変数に与える影響を調べる。(1)地代収入の増加と予想地価上昇率の増加効果(図2)

①地代収入と予想地価の上昇は、土地関連の融資需要を増大させるため、貸出金利を引き上げ、財の需要を減退させるから、yy曲線は左下にシフトする。

②貸出金利の上昇は、預金供給乗数mを引き上

図2- 地代、予想地価水準上昇の効果



げて、銀行の預金供給を増大させる。預金市場の均衡を保つためには、 y が増加して預金需要を引き上げ、債券利率が減少して預金需要を引き上げることが必要である。そこでDD曲線は右下にシフトする。

③よって図2のように、債券利率は下落する。「預金需要の債券利率弾力性」のほうが、「地価の債券利率弾力性×貨幣乗数の貸出金利を通じる地価弾力性」よりも絶対値において大きければ、総需要 Y は減少する。

(ii)ハイパワードマネーの増加の効果(図3)

ハイパワードマネー(H)の増加は、預金供給を増やし貸出利率を下落させ、総需要を増大させる。預金市場の均衡を表すDD曲線は、預金供給が増えるので(預金市場の均衡を保つためには、所得が増加し、債券利率が下落して預金需要を引き上げる必要があるから)、図3のように右へシフトする。

貸出利率が下落するから、財市場の均衡を表す yy 線も(総需要が増えるのでそれに見合うだけの総供給が生み出されるから)右にシフ

図3- ハイパワードマネー増加の効果

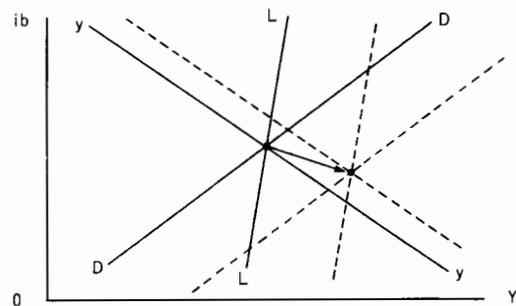
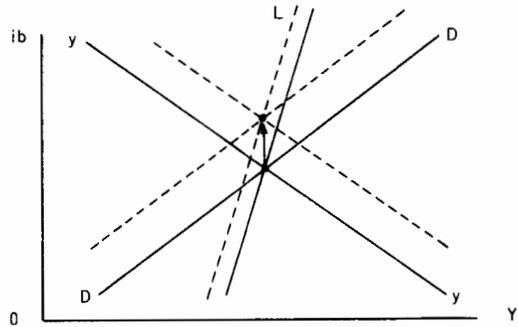


図4- 資産効果の影響



トする。

ハイパワードマネーのDD曲線と yy 曲線のシフトに対する影響力は、預金市場のほうが直接的効果であるから財市場への効果よりも通常は大きいので、DD曲線のほうのシフトがより大きいから、債券利率は減少し、所得 Y も増加する。

(iii)資産効果の影響(図4)

ここでは、資産効果は、消費を増大させるため、財市場の総需要を増やす効果がある。また、資産の増加は預金需要(金融資産需要)にも影響を与える。

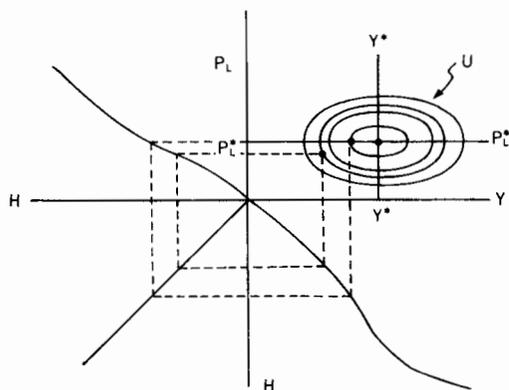
①資産効果によって消費が増え、総需要が増えるから、財市場では超過需要が発生するので yy 曲線は右上にシフトする。

②預金市場では、資産効果によって預金需要が増えればDD曲線は左上にシフトする。図4に示されるように、債券利率は上昇し、GNPへの影響は資産効果の財市場と預金市場への強さに依存するため、図のように完全なクラウディング効果が起こるかどうかは係数の大きさに依存する。

2つの政策目標と1つの政策手段

ここでは、政策目標に「景気の安定」と「地価の抑制」という2つの目標があった場合に、1つの金融政策(ここではハイパワードマネーのコントロールによる金融政策)だけでは、不十分であることを示し、1986年以降の地価の上昇は、地価抑制のために独自の政策手段を行使

図5- 2つの政策目標と1つの政策手段



できなかったことに一因があることが示される (K. Sato, 「Macroeconomic Analysis of Land Price in Japan」, 1990, June, mimeo)。

政府の厚生関数を、2つの政策目標から次のように定める。

$$U = w_1(Y - Y^*)^2 + w_2(P_L - P_L^*)^2$$

すなわち、GNP をなるべく目標値である Y^* に近づけることと、地価を P_L^* の水準に安定させる2つの政策目標があり、それぞれのウエイトが w_1 と w_2 であるとする。

第4節であげた4つの方程式、すなわち、貸出市場の均衡式(1)、財市場の均衡式(3)、預金市場の均衡式(8)、地価決定式(9)から、(1) (貸出利率の誘導型) を(3)式と(9)式に代入し、さらに(8)式から債券利率の誘導型を求めて(3)式と(9)式に代入してまとめると、 Y と P_L に関する誘導型が次のように導かれる。

$$Y = Y(\pi^e, X, \lambda, H, W_{-1}, S) \quad (10)$$

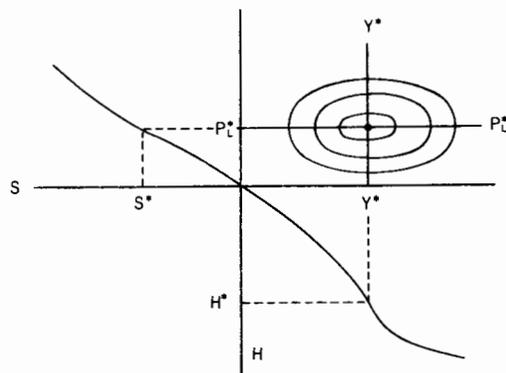
$$P_L = P_L(\pi^e, X, \lambda, H, W_{-1}, S) \quad (11)$$

(10)、(11)式を政府の厚生関数に代入して、 U を最小にする一つの政策手段 (H) の値を求めると次のようになる。

$$\begin{aligned} \partial U / \partial H &= w_1(Y - Y^*) \partial Y / \partial H \\ &+ w_2(P_L - P_L^*) \partial P_L / \partial H = 0 \end{aligned}$$

これを図示すると図5のようになり、第1象限に政府の目的関数 U が描かれ、第2象限には Y の誘導型、第4象限には P_L の誘導型が書かれている。第3象限は第2と第4を結ぶために

図6- 2つの政策目標と2つの政策手段



45度線が引かれている。これより、 U を最小にする政策手段 (H) の最適値が達成されても、一般的には U の値を0にすることはできないことがわかる。しかし、ハイパワードマネーのコントロールとは独立の政策手段を用いて、ハイパワードマネーは Y のコントロールを、その他の政策手段 (例えば(10)式、(11)式の S) を用いれば、コーナ解の場合を除いて、図6のように $U=0$ を達成することができる。

今回の地価上昇においては、 Y と P_L の2つの政策目標があつたにもかかわらず、それぞれの政策目標のために割り当てられる政策手段が不足していたことに一因があると思われる。つまり、地価抑制のための独立の政策手段を行使することが必要であつた (具体的には、税制や融資総量規制などの政策手段である)。

地価と金融の関係の実証分析

計測期間は時系列データで、1969年9月—1989年9月の半期ごとのデータを用いている。データの出所は「地価」(日本不動産研究所)、金融データやGNPについては、「日本銀行経済統計月報」、「国民経済計算年報」(経済企画庁)を用いている。計測結果は次のようである。

$$\begin{aligned} \text{地価上昇率} &= -0.236 \text{ (実質金利)} \\ &\quad (-4.995) \end{aligned}$$

$$+0.380 \text{ (経済成長率)} \\ (3.043)$$

$$+0.179 \text{ (不動産関連資金伸び率)} \\ (2.491)$$

R2(Adj)=0.735, DW=1.38, F=30.43 (12
 <変数数>)

地価上昇率=商業地地価の上昇率(金利以外は
 季調済み)、実質金利(実質借入金利)=全国銀
 行平均貸出金利-商業地地価の(1期先の上
 昇率、経済成長率=実質GNPの上昇率(レン
 トの伸び率の代理変数として使用)、不動産関
 連資金伸び率=「不動産向け+ノンバンク向け
 融資残高」の(2期前)の伸び率(都市銀行+
 地方銀行+長信銀+信託+第2地銀+信用組
 合+ノンバンク向け、ただしノンバンクから不
 動産関連への融資は50%程度であるので、ノ
 ンバンクの数字には0.5をかけてある)

理論的には、不動産関連資金は金利に影響を
 与え、金利が(12)式から地価に影響を及ぼすこ
 となるので、2段階最小2乗法で計測すべきで
 ある。これは今後の課題としたい。

(12)式の実証分析の結果から、①「実質金利
 (借入金利-地価の上昇予想)」、②「(家賃収入
 の代理変数としての)景気」、③「不動産関連
 に回る融資の量」が地価の動きを説明する重要
 な変数として導かれている。

計測された結果をもとに、3つの要因の寄与
 度を1986年9月から89年9月で調べると、①
 「実質金利」は、今回の地価上昇率の34%程度
 の要因となっており、②「景気の拡大による家
 賃の上昇」の影響は約22%、③「不動産関連に
 回る融資の量」は地価上昇の約27%の説明要因
 となっている。

以上の計測結果からは、金融面の地価上昇に
 対する影響が今回は大きかったことが示される。

本稿では、まず「ノンバンク」とは預金を受
 け入れずに与信活動を営む金融業と定義し、日
 本には、(1)消費者金融会社、(2)銀行系クレジ
 ット会社、(3)流通系クレジット会社、(4)信販会社、
 (5)事業金融会社、(6)リース会社、(7)住宅金融専
 門会社があることを説明した。

つぎに、金融市場の一般均衡モデルを用いて、
 比較静学分析を行い、地代収入の増加、金融緩

和(ここではハイパワードマネーの増加)、資
 産効果が金利、GNP、地価にどのような影響
 を与えるかを分析した。

さらに、地価のファンダメンタルバリューを
 求める式から、日本の地価の実証分析を試み、
 予想地価上昇率を外生的に与えたもとは、一
 応金融面の地価に与えた影響が86年以降大き
 かったことが示された。

最後に、政策手段と政策目標の関係に触れ、
 内需拡大と地価抑制の両方の目的を同時に達成
 しようとするためには、一つの金融政策(金利
 政策)だけでは不十分であり、地価抑制のため
 の独自の政策手段が必要であることを述べた。

注

1) (5)式の「 $m(i_b, i_L)$ 」は、
 $H=RR+ER=kD^s+\varepsilon(i_b, i_L)\times D^s(1-k)$

これより

$$D^s/H=D/[kD^s+\varepsilon(i_b, i_L)D^s(1-k)] \\ =1/[k+\varepsilon(i_b, i_L)(1-k)]$$

よって、

$$D^s=m(i_b, i_L)\times H$$

となり、(5)式が導かれる。

2) 地価(P_L)と地代(R_L)との関係は、次のよう
 にして導かれる。

$$P_{Lt}=R_{Lt}/(1+i_L)+P_{L,t+1}^e/(1+i_L)$$

これより、 $P_{Lt}(1+i_L)=R_{Lt}+P_{L,t+1}^e$

$$i_L=R_{Lt}/P_{Lt}+\{P_{L,t+1}^e-P_{Lt}\}/P_{Lt}$$

$$i_L-\pi^e=R_{Lt}/P_{Lt}$$

$$P_{Lt}=R_{Lt}/(i_L-\pi^e) \quad (6)$$

が求められる。

これを実質で考えるために、土地の実質価格を q_t 、
 実質地代を R_t 、名目利率を i_t 、物価水準を p_t とす
 れば、土地を購入する代わりに金融資産で運用する
 時に得られる収益は、 $(1+i_t)p_tq_t$ である。これに
 対して、土地を購入して次の期に売れば土地から得
 られる地代収入とキャピタルゲインは、 $p_{t+1}q_{t+1}+p_tR_t$
 となる。均衡では、金融資産に運用する場合と土地
 で運用する場合の期待収益は等しくなるから

$$(1+i_t)p_tq_t=p_{t+1}q_{t+1}+p_tR_t$$

となり、実質地価価格は、一般物価水準の予想を
 Π_t^e とすれば、

$$q_t=\frac{R_t}{i_t-\Pi_t^e} \quad (7)$$

と表される(西村清彦・三輪芳朗『日本の株価・地
 価』東京大学出版会)。これに対して、(6)式は名目
 の関係から求められた式である。

床面積需要関数と 敷地面積需要関数

土地に関する相続の影響

瀬古美喜

土地に関する相続の影響を考慮して、敷地面積需要関数と床面積需要関数を個票に基づいて計測した。その結果、土地を相続によって取得した場合には、そうでない場合よりも、敷地面積も床面積も広がっていることが明らかとなった。また農林漁業従事者のほうが、そうでない場合よりも、敷地面積も床面積も広がっていることも判明した。

敷地面積需要関数の自己価格弾力性は -0.13 、所得弾力性は 0.2 となった。また床面積需要関数の自己価格弾力性は -0.14 、所得弾力性は 0.26 となった。大都市地域とその他の地域における回帰式の係数の安定性は、敷地面積需要関数に関しては棄却され、床面積需要関数に関しては棄却されなかった。

はじめに

近年、日本経済は従来のフロー型からストック型へ移行しつつあり、それに伴って金融資産格差、土地資産格差が拡大しつつあるといわれている。またそのため、持ち家の取得をフローの所得のみで達成するのはますます困難になってきているといえよう。そこで本稿では、新規個人持ち家取得者に焦点を当てて、個人住宅購入者の床面積と敷地面積需要関数の価格弾力性と所得弾力性を計測し、あわせて両需要関数に対する土地の相続の影響を検討する。

日本と韓国の事例研究

山田浩之他（1976）では、昭和43年の東京大

都市圏の『住宅統計調査』の個票を用いて、畳数需要関数と敷地面積需要関数を計測している。説明変数として、所得、 1 m^2 土地サービス価格、1畳当たり建物サービス価格、世帯規模、世帯主年齢、世帯主の従業上の地位が用いられている。

この事例研究によれば、畳数需要関数の所得弾力性は、ほぼ 0.1 から 0.4 の間、価格弾力性はほぼ -0.4 から 0 の間となっている。また敷地面積需要関数の所得弾力性は、ほぼ 0.09 から 0.4 の間、価格弾力性はほぼ -0.16 から -0.56 となっている。

また、Gill- Chin Lim, James Follain. Jr. and Bertrand Renaud（1984）は、韓国のデータを用いて、住宅の量的不足の決定因を分析する目的で、居住空間と敷地面積需要関数などを推計している。

この事例研究によれば、居住空間需要関数の所得弾力性は、ほぼ 0.39 から 0.56 の間、価格弾力性はほぼ -0.51 となっている。また敷地面積需要関数の所得弾力性は、ほぼ 0.50 から 0.55 の間、価格弾力性はほぼ -0.39 となっている。

相続を考慮した両需要関数の計測

（データの説明）

以下で用いるのは、建設省住宅局において実施された昭和60年度の『民間住宅建設資金実態調査』のなかの民間住宅建築主実態調査の個票である。この調査は、建築基準法の規定により建築工事届を提出した居住専用建築物の建築主のうち、建築着工統計におけるそれぞれの前年

の補正調査の対象となった個人を対象としたものである。調査範囲は全国にわたる¹⁾。

(推計モデルと変数の説明)

以下では、Gill-Chin Lim, James Follain Jr. and Bertrand Renaud (1984) と同様に、2種類の床面積需要関数と敷地面積需要関数を計測する。1種類は、両需要関数が、所得、建設価格、地価、家計の人口学的要因に依存するという考え方に立ったもので、もう1種類は、両需要関数が住宅サービス全体の価格と上物(建物)・下物(土地)の相対価格、所得、家計の人口学的要因に依存すると考えたものである。

なお本稿では、両需要関数に対する相続の影響を検討することが1つの目的であるので、土地を相続で取得した場合に1となり、そうでない場合に0となるダミー変数を回帰式に入れている。また農林漁業従事者とそうでない者では、床面積と敷地面積に相違があるかどうかをみるために、農林漁業従事者の場合に1となるダミー変数も考慮している。

2種類の回帰式の前者は、

$$\text{敷地面積、床面積} = a_0 + a_1 * \text{所得} + a_2 * \text{建設価格} + a_3 * \text{地価} + a_4 * \text{世帯主の年齢} + a_5$$

$$* \text{相続ダミー} \tag{1}$$

後者は、

$$\text{敷地面積、床面積} = a_0 + a_1 * \text{所得} + a_2 * \text{住宅価格} + a_3 * \text{相対価格} + a_4 * \text{世帯主の年齢} + a_5 * \text{相続ダミー} \tag{2}$$

と表される²⁾。

なお、ダミー変数以外すべての変数は、対数で表されている。また、新規持ち家取得者の敷地面積と床面積は、それぞれm²で表されている。

所得は50万円幅の階層データである。地価データとしては、住宅金融公庫の『住宅敷地価格調査』を用いた。建設価格データとしては、『建築統計年報』の床面積1m²当たりの建築費を用いた。住宅価格は、地価と建築費のデータの加重平均として作成した。相対価格は地価を分子にとり、建築費を分母にとったものである。**(敷地面積需要関数に関する推定結果)**

表1に(1)式に基づいた推定結果が、表2に(2)式に基づいた推定結果がそれぞれ出ている。

まず、表1の結果からみてみよう。全サンプルに基づいた結果のうち、第1列の(1)は職業としての農業を特別に考えていないもの、第2列

表1—敷地面積需要関数の所得弾力性と価格弾力性(1式)

	従属変数		敷地面積	
	全サンプル	大都市地域	その他の地域	
	(1)	(2)		
建設価格	-0.491 (0.284)	-0.473 (0.283)	0.383 (0.854)	-0.227 (0.352)
地価	-0.134 (0.055)	-0.135 (0.054)	-0.128 (0.094)	-0.198 (0.104)
所得	0.203 (0.051)	0.213 (0.052)	0.159 (0.078)	0.264 (0.070)
世帯主年齢	0.027 (0.085)	0.035 (0.086)	0.020 (0.121)	0.029 (0.085)
相続ダミー	0.236 (0.063)	0.219 (0.064)	0.039 (0.095)	0.394 (0.085)
農業ダミー		0.311 (0.171)		
定数項	6.337 (0.653)	6.364 (0.652)	4.267 (1.937)	5.742 (0.841)
修正決定係数	0.09	0.08	0.009	0.07
RSS	229.79	228.80	103.65	121.75
Fstatistic	2.481			
サンプル数	777	777	367	410

注 係数の下の()内は、標準偏差
説明変数の下の()内は、符号条件
RSS=the residual sum of squares for each equation

表2—敷地面積需要関数の所得弾力性と価格弾力性(2式)

	従属変数		敷地面積	
	全サンプル	大都市地域	その他の地域	
	(1)	(2)		
住宅価格	-0.625 (0.241)	-0.608 (0.241)	0.256 (0.777)	-0.425 (0.319)
相対価格	0.179 (0.165)	0.169 (0.165)	-0.255 (0.467)	0.015 (0.205)
所得	0.203 (0.052)	0.213 (0.052)	0.159 (0.078)	0.264 (0.070)
世帯主年齢	0.027 (0.085)	0.035 (0.086)	0.020 (0.121)	0.029 (0.118)
相続ダミー	0.236 (0.063)	0.219 (0.064)	0.039 (0.095)	0.394 (0.085)
農業ダミー		0.311 (0.171)		
定数項	6.337 (0.653)	6.364 (0.653)	4.267 (1.937)	5.742 (0.841)
修正決定係数	0.08	0.08	0.009	0.07
RSS	229.79	228.80	103.65	121.75
Fstatistic	2.481			
サンプル数	777	777	367	410

注 係数の下の()内は、標準偏差
説明変数の下の()内は、符号条件
RSS=the residual sum of squares for each equation

の(2)は農業ダミーを考慮したものである。

いずれの場合も、地価、建設価格、所得とも、符号条件を満たしかつ有意となっている。地価、建設価格の上昇は、予算制約により敷地面積の減少を招いている。また所得が上昇すると、敷地面積は上昇している。

自己価格弾力性は -0.13 、建設価格に関する価格弾力性は -0.47 から -0.49 の間となっている。所得弾力性は約 0.2 である。相続ダミーも符号条件を満たしかつ有意となっており、土地を相続によって取得すると敷地面積が広がっていることがわかる。

また第2列の(2)の推計では、農業ダミーも有意となっている。農林漁業従事者のほうが敷地面積が広がっていることがわかる。

世帯主の年齢は有意になっていない。大都市地域（埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、三重、岐阜、大阪、兵庫、和歌山、滋賀、京都、奈良）と、その他の地域における回帰式の係数の安定性をF検定によって調べたところ、係数の安定性は棄却された。これは、大都市地域とその他の地域では土地の相続の影響が異なるためではないかと思われる。

次に、表2の結果をみてみよう。住宅価格の上昇は敷地面積の減少を招くと考えられるが、推定結果は符号条件を満たしておりかつ有意である。価格弾力性は -0.6 から -0.63 の間となっている。相対価格は有意になっていない。また、いくつかの場合には符号条件も満たしていない。所得項は有意で、弾力性は約 0.2 である。

相続ダミーも有意で、土地を相続によって取得すると敷地面積が広がることわかる。農業ダミーも有意で、農林漁業従事者のほうが敷地面積が広い。大都市地域とその他の地域における回帰式の係数の安定性をF検定によって調べたところ、やはり係数の安定性は棄却された。**(床面積需要関数に関する推定結果)**

表3に(1)式に基づいた推定結果が、表4に(2)式に基づいた推定結果がそれぞれ出ている。

まず、表3の結果からみてみよう。全サン

(瀬古氏写真)

せこ・みき

1948年神奈川県生まれ。1978年、慶応義塾大学経済学研究科博士課程修了、経済学博士。1990年4月より、日本大学経済学部教授。専攻は都市経済学、理論経済学。
著書：「経済学原論」（共著、中央経済社）

ルに基づいた結果のうち、第1列の(1)は職業としての農業を特別に考えていないもの、第2列の(2)は農業ダミーを考慮したものである。いずれの場合も、所得項は符号条件を満たしかつ有意となっている。所得が上昇すると床面積は上昇していることがわかる。所得弾力性は約 0.26 である。

建設価格は符号条件を満たし、だいたいの場合について有意となっている。自己価格弾力性は -0.14 から -0.15 の間となっている。地価の項はだいたいの場合について符号条件を満たしているものの、有意にはなっていない。相続ダミーは符号条件を満たしかつ有意となっており、土地を相続によって取得すると床面積が広がっていることがわかる。

また第2列の(2)の推計では、農業ダミーも有意となっている。農林漁業従事者のほうが床面積が広がっていることがわかる。世帯主の年齢は有意になっていない。大都市地域とその他の地域における回帰式の係数の安定性をF検定によって調べたところ、係数の安定性は棄却されなかった。これは、相続が土地の取得に関するものなので、あまり敷地面積ほど大都市地域とその他の地域の床面積需要関数に差がないためではないかと思われる。

次に、表4の結果をみてみよう。住宅価格の上昇は床面積の減少を招くと考えられるが、推定結果は符号条件を満たしておりかつほぼ有意である。価格弾力性は -0.15 となっている。相対価格は有意になっていない。また符号条件を満たしていない場合もある。所得項は有意で、弾力性は約 0.26 である。

表3—床面積需要関数の所得弾力性と価格弾力性(1)式

	従属変数		床面積	
	全サンプル (1)	(2)	大都市地域	その他の地域
建設価格	-0.150	-0.140	-0.260	0.050
(-)	(0.130)	(0.131)	(0.375)	(0.170)
地価	-0.006	-0.006	0.040	-0.017
(-)	(0.025)	(0.025)	(0.041)	(0.050)
所得	0.260	0.266	0.235	0.283
(+)	(0.024)	(0.024)	(0.034)	(0.034)
世帯主年齢	0.042	0.028	0.032	0.049
	(0.039)	(0.039)	(0.053)	(0.057)
相続ダミー	0.252	0.074	0.061	0.107
(+)	(0.006)	(0.029)	(0.042)	(0.041)
農業ダミー		0.184		
(+)		(0.079)		
定数項	4.525	4.541	4.744	4.034
	(0.302)	(0.301)	(0.850)	(0.407)
修正決定係数	0.14	0.15	0.13	0.15
RSS	46.944	48.597	19.917	28.533
Fstatistic	1.30			
サンプル数	777	777	367	410

注 係数の下の()内は、標準偏差
説明変数の下の()内は、符号条件
RSS=the residual sum of squares for each equation

相続ダミーも有意で、土地を相続によって取得すると床面積が広がるのがわかる。農業ダミーも有意で、農林漁業従事者のほうが床面積が広い。大都市地域とその他の地域における回帰式の係数の安定性をF検定によって調べたところ、やはり係数の安定性は棄却されなかった。

結び

日本における個票データに基づいた床面積需要関数と敷地面積需要関数の推計はいくつかなされているが、相続の影響を考慮したものはまだ存在しない。そこで本稿では、土地に関する相続の影響を考慮して、両需要関数を計測した。土地を相続によって取得した場合には、そうでない場合よりも、敷地面積も床面積も広がっている。また農林漁業従事者のほうが、そうでない場合よりも敷地面積も床面積も広がっている。

敷地面積需要関数の自己価格弾力性は-0.13、所得弾力性は0.2となっている。床面積需要関数の自己価格弾力性は-0.14、所得弾力性は0.26となった。大都市地域とその他の地域にお

表4—床面積需要関数の所得弾力性と価格弾力性(2)式

	従属変数		床面積	
	全サンプル (1)	(2)	大都市地域	その他の地域
住宅価格	-0.156	-0.146	-0.220	0.034
(-)	(0.111)	(0.111)	(0.341)	(0.155)
相対価格	0.072	0.067	0.150	-0.033
(+)	(0.076)	(0.076)	(0.205)	(0.099)
所得	0.260	0.266	0.235	0.282
(+)	(0.024)	(0.024)	(0.034)	(0.034)
世帯主年齢	0.042	0.028	0.032	0.049
	(0.039)	(0.039)	(0.053)	(0.057)
相続ダミー	0.084	0.074	0.061	0.107
(+)	(0.029)	(0.029)	(0.042)	(0.041)
農業ダミー		0.184		
(+)		(0.079)		
定数項	4.525	4.542	4.744	4.034
	(0.302)	(0.301)	(0.850)	(0.407)
修正決定係数	0.14	0.15	0.13	0.15
RSS	48.944	48.597	19.917	28.533
Fstatistic	1.30			
サンプル数	777	777	367	410

注 係数の下の()内は、標準偏差
説明変数の下の()内は、符号条件
RSS=the residual sum of squares for each equation

ける回帰式の係数の安定性は、敷地面積需要関数に関しては棄却され、床面積需要関数に関しては棄却されなかった。

注

- 1) 建設省住宅局には貴重なデータを提供していた。また、有益なコメントをいただいた住宅土地経済研究会のメンバーおよび野口悠紀雄氏に感謝する。
- 2) 効用関数が床面積、敷地面積とその他の財に依存しており、したがって予算制約式も床面積、敷地面積、その他の財に対する支出から成り立っていると仮定することによって導出される。

参考文献

- Gill-Chin Lim, James Follain, Jr. and Bertrand Renaud (1984) "Economics of Residential Crowding in Developing Countries" *Journal of Urban Economics*, Vol. 16, 173-186
- 野口悠紀雄 (1991) 『ストック経済を考える—豊かな社会へのシナリオ』中公新書 中央公論社
- 瀬古美喜「ストック経済と住宅—家計資産と住宅取得の関係—」『ストック経済』シリーズ現代経済2 日本経済新聞社 (未刊)
- 瀬古美喜「居住用不動産への相続の影響の分析—地域間格差をめぐって—」『高齢社会プロジェクト：資産分野報告書』経済政策研究所 (未刊)
- 山田浩之他 (1976) 『東京大都市圏における住宅市場の計量分析』経済企画庁経済研究所研究シリーズ第31号

本号には、3編の専門論文が掲載されている。そのいずれも大変丁寧に書かれているので、格別の専門的知識がなくとも、じっくり読み通すならば、十分理解していただけると思う。しかしおのおのについて、とりかかりを容易にするために、蛇足とは知りつつ簡単な解説を加えてみることにする。

種々の形態の土地保有税は、遊休地の開発のタイミングに及ぼす影響を与えるであろうか。またそれは、現在時点および開発時点の地価をどのように変えるであろうか。これが**金本論文**のテーマである。この問題を厳密に解くためには、地主が遊休地の開発タイミングをいかに決定するかについての基本モデルを定式化し、そこで得られた最適タイミング解が種々の土地保有税の導入によって、どのような影響を受けるかを分析しなければならない。

多くの土地評論家による議論は、このような基本モデルを欠いているために、混乱したものになりがちである。金本氏は、賃貸料収入の上昇率が開発費用の上昇率よりも高いという状況（便宜上、後者をゼロとする）にある特定の開発プロジェクトを考え、そのとき開発タイミングは、賃貸料収入と開発費用の利子分が等しくなる時点であることを証明する。また開発時点における地価は、開発費用、利子率、および賃貸料上昇率の3者によって、一意的に決定される。

さて、以上の構図の中に、開発

前も開発後も地価に対して課税される地価税を導入すると、開発タイミングは変化しないが、開発時点および初期時点における地価は大幅に低下するという結果が得られる。他方、開発前の土地にのみ課税される遊休地税の場合には、開発タイミングは早くなる一方、初期時点における地価の低下は小幅となる。土地のみではなく、上物の不動産にも経常的に課される固定資産税の場合は、開発タイミングは遅れることになり、一方初期時点の地価は最も大幅に低下することになる。ただし、著者が最終節で強調しているように、これらの結果は当初の状況設定に強く依存していることに、十分注意しなければならない。

瀬古論文は、敷地面積需要および床面積需要で表される新規住宅への需要を、建築主の所得、建設価格および地価で説明する形の回帰分析をその内容としている。特徴として、第1に建設省住宅局による『民間住宅建設資金実態調査』の個票をサンプルとして用いていること、第2に相続タミー変数を説明変数に加えて、土地相続の有無が面積需要に与える影響を明らかにしようと試みたことがあげられる。

回帰推定は、敷地面積および床面積のおのおのについて4種類ずつのスペシフィケーションによって行われているが、主要な説明変数について有意な推定結果が得られている。特に、相続による土地

取得が敷地面積および床面積を大きくする傾向があるという発見は、予想されたことではあるが、大変興味深い。相続タミーの係数は、最初の式では0.236であり、これは相続があれば敷地面積需要は、 $[\exp(0.236)=1.27]$ 倍になることを意味している。

吉野論文は、わが国の貸出市場におけるノンバンクの規模と役割を明らかにし、ノンバンクを含む一般均衡モデルを定式化して金融と地価の関係を分析し、さらに地価抑制という政策目標のための政策変数の割当てを論じたものである。論文の中心となる一般均衡モデルから、債券利子率、所得、および地価の集約された3変数の水準を決定するための、3つの誘導型方程式（おのおの財市場、預金市場、および地価裁定に関連している）が導かれ、種々の外生的条件の変化に伴う比較静学が試みられる。

著者の重要な主張は、例えば所得と地価という2つの内生変数について政策目標を掲げるならば、それを達成するためには、少なくとも2個の互いに独立な政策手段が必要であるということである。より具体的には、ハイパワードマネーのコントロールと、税制ないし融資総量規制の組合せといった、結合された政策が必要であるということになる。なお最終節には、わが国の最近20年間の半期データを用いて、地価上昇の要因分析を行うための回帰推定が試論的に加えられている。（N. S.）

土地の公共性について

坂下 昇

聖フローリアンの法則

土地問題、土地政策についての議論は依然としてさかんであるが、その内容を近刊書（後掲④—⑥）で見ると、土地の公共性についての関説は意外に乏しい。特に最近では、地価税の導入に伴って、税制の有効性についての議論のみが盛行しているように思われる。

その点、1988年9月に刊行された④では、その第5章「良好な宅地供給のための都市計画」において、土地利用に関する公共の利益論が詳しく論じられている。著者の立場は、都市基盤の整備および土地利用の相互依存的外部性の観点からして、土地の所有および利用は民間主体の自由な取引に任せられてはならないという考え方である。その立場から、西ドイツにおいてのFプランおよびBプランによる都市計画決定方法がきわめて高く評価されている。

私の考えでは、旧西ドイツの住民参加型都市計画制度は、同国市民の価値観の帰結なのであって、逆に制度が価値観を形成しているのではない。わが国の市民の大多数が、ヨーロッパ流の「美しい快適な町」を良しとする価値判断をもっているかどうかは、はなはだ疑わしく、そのような土壌に旧西ドイツ的な制度を形式だけ移植しようとしても決して成功しないであろう。

一昨年夏、西ドイツ連邦政府地域計画局のW.クライバー氏へのインタビューで聞いたところでは、都市郊外の住民はこれらのプランによる開発にさえ反対する傾向があり、それは「聖フローリアンの法則」といわれる、自分の住居の周辺さえ開発されなければ、他のどこが開発されてもよいという、究極のエゴイズムに基づくものだという話であった。

要するに、相互依存的外部性の具体的内容は、住民の価値観を体现する効用関数そのものに依存するのであって、ドイツ市民と日本市民の効用関数が異なるならば、外部性制御のための政策も異なってくるはずである。西欧崇拜のエコノミストの効用関数のみをもって、わが国の市民のそれを代表させることはできないのである。

昨年夏刊行の⑥では、その第2部第1節「私有地のない島」において、「土地と同様に、その利用権についても『持てる者』と『持たざる者』との格差は正に取組むべきである」という興味深い主張がなされている。これは、土地問題の究極の解決策は、その公有化であるという考え方に水をさすものである。公有化された土地の利用権の配分が、例えば官僚による裁量にゆだねられるならば、それによる弊害は巨大なものとなるであろう。

「市場の失敗」か「政府の失敗」か

昨年未刊行の⑦を一貫しているのは、土地という財に関しての市場機能に対する徹底した不信感である。そこから著者は、土地新税制を中心に、都市計画、土地融資、土地取引等のすべての面について公的介入を強めるべきことを主張する（ただし、「固定資産税の矛盾を放置したままに、新たに別個の土地保有税を設けることは、本質的な解決にはならないと考える」（103ページ）という、同書のキャッチフレーズ「新土地保有税により土地神話を打破するチャンスである」と矛盾する表現も見られる）。

著者の土地公共性についての考え方は、むしろ韓国の新土地三法に対する評価において示されている（167ページ）。すなわち、著者はそれを「開明的な中央官僚の理想の土地政策として立案、制定されたもの」と高く評価するのであるが、ここに、おそらくわが国においても、土地問題について開明的なのは中央官僚のみであって、問題の解決は彼らの嚮導によって行われるべきである、という著者の本音が示されているように見える。

しかし、本当に恐ろしいのは「市場の失敗」ではなく「政府の失敗」の結末であるということ、ソ連の現状だけを見ても多言を要

しないであろう。

厄介なストック

本年刊行の④には、「土地——不可欠だが厄介なストック」という魅力的な表題の第3章があるが、なぜ土地が「厄介な」のかはあまり論じられていない。単に、わが国において、フローとしての土地サービスの価値とストックとしての土地の価値が正常な関係に置かれていないのは、税制の歪みによるものであることが強調されているだけである。異なる主体による土地利用の相互依存性をもっと論じられてほしいところである。

最後に、同じく本年刊行の⑤は、地価問題を土地問題の中心とする考え方を排して、規制緩和、土地税制の新しい改正、および不動産証券化の3つの政策を並行させて土地問題を解決しようとする大胆な提案を内容としている。土地の公共性に触れている箇所は少ないが、わずかに結論部分の「土地利用計画のあり方」(210-212ページ)で、都市計画の機能が論じられている。

著者の主張は、地方の自主財源を強化して、各地域(おそらく市町村レベル)が中央からの補助金と支持(すなわち介入)に依存することなく、住民参加型のシステムによって、みずからの土地利用基本計画を作り上げるべきである

ということである。すなわち、全国画一的な規制や税率等を廃止して、地方分権の下で、地域の特徴が発揮される都市計画、土地利用計画の策定をめざすべきであるということであろう。

土地の公共性とは

以上、近刊の諸著書を通観して、土地の公共性についての私自身の考え方を再整理してみるならば、それは基本的には、④および⑤における議論に近いものである。素材としての土地は基本的には私的財(private good)であり、経済学でいう公共財(public good)ではない(公園や広場が一種の公共財であるのは、それが素材としての土地を加工して公共財化したものであるからである)。

したがって、土地に国の防衛や外交と同じような意味での公共性を想定することはできない。土地の公共性は、何よりも土地利用における各経済主体間の効用相互依存性に基づくものである。この相互依存性は外部経済的であることも外部不経済的であることもある。またその内容は、国家間、地域間、さらには地方によって種々異なり、一律に規定できるものではない。

したがって、この相互依存性による市場の失敗への対策は、例えば中央政府によって画一的に決め

ることはできないのであって、問題のローカル性に依存して、各地域、各地方において、利害関係者の間のローカルな話し合いによって解決されるほかない。もちろん、そのような話し合いをシステム化するためには、一定の制度的枠組を作ることが必要になるが、そのような制度づくりも、なるべく小さな行政単位における地方分権制によってなされるべきである。

この意味で、わが国の市町村、およびそれらの間の調整を行う都道府県の役割は重大である。逆に、国の諸機関は、地方計画の作成について情報提供以上の干渉をすべきではない。

土地の公共性のもうひとつの側面として、それが資産として取引きされることによる利用機能の阻害ということがあるが、これについては、④および⑤で論じられているような、所有と利用の分離策がいつそう進められるべきであろう(この点について、両者の議論の間に本質的な差異はない)。

④ 岩田規久男『土地改革の基本戦略』日本経済新聞社(1988,9)

⑤ 日本経済新聞社編『土地を考える』(1990,7)

⑥ 長谷川徳之輔『土地改革の視点』東洋経済新報社(1990,12)

⑦ 野口悠紀雄『ストック経済を考える』中央公論社(1991,1)

⑧ 宮尾尊弘『土地問題は解決できる』東洋経済新報社(1991,1)

日本の住宅市場と 住宅の特殊性

森泉陽子

1 はじめに

日本の都市が抱えるいくつかの問題の中でも、「住宅」に関する問題は年々深刻になっている。「住宅」は、雨露をしのぐシェルターとしての性格と、最も安全な資産としての性格という二面性をもった、かなり特殊な財である。そして、前者に関しての「住宅問題」は、住環境も含めた居住空間の快適性に関する問題であり、後者に関しての「住宅問題」は、持ち家優遇政策との関連で、持ち家に住む家計と借家に住む家計の資産格差の問題がある。

日本ではよくいわれているように、借家の質は低く、持ち家の価格は家計の稼得能力に比べて大変高い。持ち家を取得しようとする家計、あるいは持ち家に住んでいる家計には政府の援助があるが、借家に住んでいる家計にはほとんど援助はない。さらに住宅を取り巻く環境も悪い。住環境の劣悪さはインフラストラクチャーの未整備、都市における住宅の過密に端的にみることができる。

これらの住宅問題の解決の糸口を見つけるために、本連載では伝統的新古典派経済学的手法を用いるが、住宅という財の特殊性ゆえにいくつかの点で修正が必要となる。これが「住宅経済学」とよばれる分野が存在するゆえんである。以下ではまず日本の住宅市場の特徴をいくつかのデータから把握し、次に住宅（市場）の特殊性をめぐって、標準的新古典派経済学の修正に

ついて述べる。

2 日本の住宅市場

戦後の住宅困窮期を経て、昭和43年頃には住宅数が世帯数を上回り、わが国の住宅問題は量から質の問題へと転換したといわれている。しかし、他の先進諸国に比べて、住環境をも含めた住宅の質が改善されないことが、いつまでたってもわれわれが豊かさを実感できないことの根底にあるといえよう。具体的にいえば、住宅・土地価格が他の先進国に比べて著しく高いために、住宅地の細分化や郊外の無秩序な開発がもたらされ、このことがインフラ整備を不十分にし、住環境を悪化させているのである。「ウサギ小屋」という言葉で表現されるように住宅の大きさは狭く、水洗化率（水洗便所普及率）は欧米では80%以上であるのに対し、日本では60%弱にすぎない。

また、一般的に借家の質は低く、特に、他の先進諸国に比べて借家の広さは著しく狭い。さらに持ち家と借家の質の格差が大きいのも日本の住宅市場の特徴である。しかし一方で、低質な借家の空き家も目立ちはじめ、空き家率は年々上昇傾向にある。1988年のアメリカの借家市場での空き家率が7.7%であることを参考にすると、同じ年の日本の空き家率（9.4%）がいかにも高い数値であるかがわかるだろう（表1）。

家賃および地価は他の先進諸国に比較して著

しく高く、最近も大きく下落する様子はない。地価の高騰による大きなキャピタルゲインの発生、および、税制が持ち家保有に有利であることもあいまって、家計はその資産の大部分を住宅でもっているのが現状である。したがって、持ち家率は61.4%と他の先進諸国と比べても高い。ちなみに、英米の持ち家率は60%を超えているが、フランスは51%、ドイツ（旧西独）は38.5%である。

一方、マクロ経済における住宅（宅地を含む）は、ストックでは国富の約60%以上にも上る。住宅投資は過去20年間で平均的にGNPの約6%を占めていて、民間設備投資とともにGNP変動の大きな要因となっている。新設住宅着工は、住宅ストックの約3%から5~6%程度にすぎないが、その件数の変動は大きい。

さて、日本の「住宅」問題を考える場合に注意しなければならないことは、住宅市場は単一の市場を形成しているのではないということである。特に、東京圏への人口の一極集中によって、一方における過密化と他方における過疎化が起り、東京圏と地方圏の住宅市場の特徴の相違は大きくなっている。東京圏（都心から70キロ圏）は全国の約3.6%程度の面積を占めるにすぎないが、このなかに全国の人口の約26%が住んでいるのである。また、表2に見られるように、都市圏によって持ち家率の相違は大きく、住宅の広さにも大きな差があり、さらには家賃の地域間格差も大きく、なかでも東京圏は

(森泉氏写真)

もりいずみ・ようこ
1944年兵庫県生まれ。1973年慶応義塾大学経済学研究所博士課程修了。杏林大学講師を経て、現在、神奈川大学経済学部助教授。
著書：「日本における住宅需要の所得弾力性について」(季刊理論経済学) ほか

突出して高いことが明らかである。

最後に、(日本の)住宅市場を考える場合には、政府の役割を無視することはできない。低所得層対象の公営住宅、中所得層対象の公社・公団住宅という具合に、政府は低家賃で公的住宅を供給しているが、これは全借家住宅ストックの20%弱を占めている。そして、公的住宅と民間住宅の家賃および質の格差は大きい。また政府は、住宅金融公庫の低利融資、あるいは持ち家優遇税制を通じて直接、持ち家市場に影響を及ぼしている。ちなみに新規住宅着工戸数の約50%が住宅金融公庫の融資を受けている。平成2年度では、住宅対策費の公共事業費全体に占める割合は16.8%であり、国全体の予算に占める割合は1.3%である。

3 住宅の特殊性

住宅 (housing) にはさまざまな特性があり、これらを考慮に入れて分析をするためには、標準的新古典派は修正が必要となる。住宅の主な

表1—日本の住宅市場の時系列的特徴

年	住宅ストック				価格指数		住宅の質				家計資産に 占める 土地価値(%)	新設住宅 着工戸数 (万件)	
	総世帯数 (万)	総住宅数 (万戸)	持家率 (%)	空き家率 (%)	家賃指数*	市街地価 格指数**	住宅の広さ		水洗便所 普及率(%)	木造割合 (%)			
							持家m ²	借家m ²					
1968	2532.0	2559.1	60.3	5.5	1.00		97.4	38.1	17.1	76.9		121.0	
1973	2941.7	3105.9	59.2	5.5	1.74	61.6	103.1	39.5	31.4	66.5	53.3	176.3	
1978	3283.5	3545.1	60.4	7.6	2.84	82.6	106.2	40.6	45.9	56.2	43.9	149.8	
1983	3519.7	3860.7	62.4	8.6	3.78	129.5	111.7	42.9	58.2	46.1	47.2	113.5	
1988	3759.5	4200.7	61.4	9.4	4.76	139.3	116.8	44.3	56.4	41.3	52.9	166.3	

* 借家の1畳当り家賃、1968年=1.00

** 1980年=100

出所：「住宅統計調査」、「建築着工統計」、「国民経済計算年報」

表2—日本の住宅市場の地域特性（昭和63年）

	住宅ストック				価格指数 家賃指数*	住宅の質				
	総世帯数 (万)	総住宅数 (万戸)	持家率 (%)	空き家率 (%)		住宅の広さ		水洗便所 普及率(%)	木造割合 (%)	最低居住 水準未満(%)
						持家m ²	借家m ²			
東京70km圏	1046.0	1154.4	52.4	8.1	1.00	97.8	38.1	85.5	28.7	13.7
名古屋圏	270.6	270.6	63.1	9.6	0.53	125.2	46.2	76.0	41.1	7.3
大阪圏	518.9	594.5	53.4	10.8	0.68	102.2	41.6	81.1	35.4	13.9
札幌圏	77.3	87.1	48.5	10.7	0.56	108.2	46.8	88.2	7.0	3.7
北九州圏	158.8	178.5	54.9	10.2	0.54	112.9	46.9	62.8	48.9	8.2

*東京=1.00

出所：「住宅統計調査」

特性には「耐久性」、「異質性」、「立地の固定性」がある。しかし、初期の住宅経済学では標準的新古典派経済学を援用して分析を行っていた。住宅の特性を無視し、住宅は同質の住宅サービス（ただし、これは観察することはできない）であると仮定されたのである。つまり、家計の効用関数の中には住宅サービスが入り、家計は予算制約式（住宅支出が入る）のもとで効用を最大にし、企業は住宅サービス（ストック）を生産するという具合に、住宅ストックと住宅サービスには本質的な相違をもたせていなかったのである。

その後の住宅経済学は、「耐久性」、「異質性」、「立地の固定性」という3つの特性のうちのいずれかが強調されてモデル化されるというかたちで発展してきたが、最近ではこれらが統合されつつある。そこで以下では、これら3つの住宅の特性と標準的新古典派モデルの修正点について簡単にみていくことにしよう。

①耐久性

住宅（ストック）は耐用年数が大変長いものである。現在の住宅ストック市場には築齡の異なったさまざまな、かつ多くのストックが存在する。例えば、昭和63年「住宅統計調査」によれば、住宅ストックのなかで、昭和63年当時の住宅ストックは、築齡15～20年が最も多く（約20%）、戦前に建築された住宅も7%あり、最近建てられた住宅はさほど多くはない。つまり、

住宅の耐久性を考慮に入れるということは、現存する住宅ストックの分析が重要になるということの意味するのである。

耐久性を考慮に入れると、住宅ストックと住宅サービスの概念を区別しなくてはならない。住宅ストックは土地、労働、建築材料を用いて生産され、現存する住宅ストックは補修、改築を行なうことにより増大する。一方、住宅サービスは住宅ストックから得られる（生産される）ものである。家計の効用関数の中に入り、需要されるのはこの住宅サービスである。

住宅市場についても同様に、住宅ストックと住宅サービスの市場を区別することが必要となる。住宅ストック市場は持ち家を売買する持ち家市場と借家を売買する借家市場とがある。日本では前者は全住宅ストックの61.4%を占め、残りの38.6%は借家市場であるが、公的借家も存在するので、市場の力に左右される民間借家市場はそのうちの約8割である。また、住宅サービス市場でも持ち家市場と借家市場に分かれる。前者では自分で住宅サービスを生産し買うということになる。このように住宅市場では、持ち家市場と借家市場の2つの市場が共存するが、市場の特徴はかなり相違することに注意しなくてはならない。

住宅ストックと住宅サービスの概念を区別すると、住宅ストックの需要者は投資家的性格をもち、住宅サービスの需要者は消費者の特徴をもつことになる。そして「耐久性」を導入する

ということは、家計の最適行動としてこの双方の役割を考慮することを必要とすることになる。また、生産者（供給者）の行動としては、補修、改築、取壊しの決定を陽表的にモデル化することが必要となる。

②立地点

通常はある地点の土地の上に建物が建って、はじめて住宅になる（自由に動けるモービルホームもあるが）。立地が異なれば、近隣の環境（インフラの整備状況も含め）は変わり、職場までの距離も変わる。つまり、物理的にはまったく同じ住宅でも、立地点が異なれば住宅の価格は相違する。また、家計にとっては、立地点が違えば通勤時間が異なることから、通勤の時間コストも含めた交通費も相違する。

このように考えれば、立地点の違いは住宅価格と交通費に反映され、家計の最適化行動はこの点を組み入れたものとなる。この場合、家計の可処分所得は交通費を除いたものと再定義したほうが適切である。そして、以上の変更を加えた家計の最適化行動から、住宅サービスをも含む財の需要関数と最適立地点をきめる立地均衡式が得られる。これらは住宅立地理論と呼ばれ、住宅経済学の分野では早くから発展してきた分野である。

住宅立地論を基礎にして都市における土地利用形態、あるいは人口密度まで含んだ都市構造の決定の分析が行われる。最も単純なモデルでは、すべての家計は同じ嗜好と所得とをもち、唯一存在すると仮定される都心（中心ビジネス街 Central Business District, CBD）に通勤し、住宅サービス生産は競争市場で通常の新古典派的生産関数に従って生産されると仮定されている。このようなモデルでは、均衡において同一の家計がさまざまな地点に住み、家計は異なった住宅サービス価格を支払い、よって住宅サービス消費量も異なる。ただし、全家計は同一の効用を得ている。

このモデルから得られる住宅サービス価格は、

CBDから遠くなるにつれて低下していく。よって、CBDに近く住む家計は住宅価格は高いが交通費は安くてすみ、遠くに住む家計は住宅価格は安いので広い住宅に住むが、交通費は高くなる。

また、家計が立地点を選択するということが、同時に住環境、あるいは地方自治体の提供する公共サービスを選択することに等しい。例えば、人々が東京に住みたがるのは、職住近接で時間も含めた通勤コストの節約もさることながら、東京都にある病院、美術館、図書館、あるいは教育施設が他県よりも充実しているので、家計がそれらを好むからであるともいえるのである。

③異質性

市場で売買される住宅は、たとえ売買額が同じであっても、建て方、広さ、立地点などが異なるのが普通である。これらは住宅の質を構成する要素である。前述の「立地点」も住宅の質の1つである。

住宅の分析で質を扱う場合には、主として2つのアプローチがある。第1はいわゆる「ヘドニック・アプローチ」である。財はいくつかの「特性（属性）」と呼ばれるものから成り立っていて、効用を生むのはこれらの特性である。したがって、これらの特性が直接に効用関数に入り、この点が家計の標準的な最適化理論と異なる点である。さらに、家計生産関数理論の場合には、通常の財の支出からなる予算制約式のほかに、いくつかのインプットを利用して「特性」が家計内で生産されるとするものもある。

これらの特性は客観的に測定できるものであり、例えば、住宅では建物および土地の広さ、築齡、建物の構造（木造か鉄筋造りか）、都心からの距離、など数多くある。質はこれらの特性によって具体的に表現される。そして、住宅はこれらの特性を束ねたものとみなすことができるが、現実には住宅はこの束ごと市場で売買されて価格が成立しているため、各特性の価格は実際には観察することはできない。しかし、

例えば、住宅のある特性がほんのわずかに増加したことによる住宅価格の増加によって、その特性の価格（シャドウプライス）を定義すれば、特性の価格を推計することができる。

実際には住宅価格を各特性の上に回帰して、（これを「ヘドニック価格関数」という）、各特性の価格を推計する。この「ヘドニック・アプローチ」は各種の住宅特性が住宅価格に及ぼす効果を測る場合などに有用である。

第2のアプローチは、質と財の関係がより明示的であり、住宅ストックを質と量の2次元で表現するものである。住宅は異なった質のレベルで表される財のヒエラルキー構造をもつと仮定される。つまり、低質の住宅から高度の質の住宅まで、順々に質の階段を登りつめて行くような構造をもち、おのおのの質の段階での需給（個数で測られる）で各質のレベルの住宅の価格が決まる。

さて、さまざまな質の住宅が存在するという事は、質および価格に関する情報を完全に得るのは困難だし、また情報を収集するには費用がかかるということを意味するが、これらを導入したモデルもある。

以上述べた3つの住宅特性のほかに、住宅市場の特性として、政府の介入が強いことが指摘される。他財の市場も多かれ少なかれ政府の介入は受けてはいるが、住宅市場は特に強いといえよう。これは日本だけに限らないものである。政府の介入は、各種規制による直接的介入（直接供給も含む）であったり、主として税制による間接的介入であったりするが、持ち家住宅市場および借家住宅市場の双方に大きい影響をもたらすものである。

4 今後の展開と参考文献

初期の住宅経済学は、住宅の特質に注意を払うことなくスタートしたが、その後の住宅市場モデルでは、前述した住宅の特性を順次組み込みながら発展してきている。これらのモデルに

は、完全競争を前提にしているモデルとそうではないモデルの2つの方向があるが、いずれにせよ、理論面ではかなり精緻化が進んでいるものの、実証分析はまだ緒についたばかりである。そこで次回以降では、主として、実証面にウェイトをおいて住宅経済を解説していく予定である。

最後に、日本語で書かれた参考文献を以下に掲げておく。

- (1) A.エヴァンス『都市の立地と経済』黒田彰三訳、1986年、大明堂
- (2) H.ヘンダーソン『経済理論と都市』折下功訳、1987年、勁草出版サービスセンター
- (3) 岩田規久男『土地と住宅の経済学』1979年、日本経済新聞社
- (4) 宮尾尊弘『現代都市経済学』1987年、日本評論社
- (5) 山田浩之編『都市経済学』1978年、有斐閣双書
- (6) 山田浩之『都市の経済分析』1980年、東洋経済新報社

研究論文紹介

（財）日本住宅総合センター刊『住宅・土地問題研究論文集』から

—第15集所収—

「成熟都市を対象とした住宅立地モデル」

愛媛大学 柏谷増男

住宅滅失の状況と統計資料／住宅滅失の概念整理と実証分析／住宅立地推定モデル

—第16集所収—

「都市交通体系の変化が住宅特性におよぼす影響」

東北大学 佐々木公明

家計の行動と Over-time bid-rent／ディベロッパーの行動：住宅寿命の決定

—第17集所収—

「地価の空間連関モデルの開発と土地政策シミュレーション」

徳島大学 青山吉隆

従来の地価理論と統計的モデル／地価の変動／資産選択対象としての土地／地価の空間連関表／モデル都市におけるシミュレーション

● 論文集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。

日本の家は本当にせまいか？

（財）日本住宅総合センターでは、住宅・土地問題等に関するさまざまな調査研究の成果を「調査研究レポート」として発表している。ここでは、最近の調査報告『居住水準の国際比較』から住宅の広さを比較した部分を紹介する。

新築住宅の広さの比較

表1は、各国の新築住宅の平均床面積である。4カ国中ではアメリカが最も広い。アメリカでは、戸建て147.4㎡（調整値141.7㎡）、共同建て80.0㎡（同76.9㎡）と別々のデータしか得られないが、戸建てが建設戸数の6割以上を占めていることから推して、フランスの平均値96.5㎡（同100.5㎡）を大きく上回っていることは間違いない。ついでイギリス85.0㎡（同88.5㎡）、日本83.2㎡の順に並ぶ。

ところが、持ち家だけについて調整値で比較してみると、アメリカの持ち家が151.7㎡できわだって大きい。日本の持ち家は127.2㎡で、フランスの戸建て持ち家の113.3㎡を上回っている。イギリスの持ち家の平均値がわからないが、全戸数の平均値がフランスより小さいことからみて、日本はイギリスをも上回っていると推定される。

日本の戸建て持ち家のフローの水準は、アメリカには後れをとるものの、ヨーロッパの水準には到達しているとみられるが、借家に

表1 新築住宅の平均床面積

単位：㎡

	アメリカ		イギリス	フランス		日本		
	戸建て	共同建て	全戸数	全戸数	全戸数	全戸数	全戸数	
平均 ¹⁾	147.4	80.0	85.0	96.5			83.2	
調整値 ²⁾	141.7	76.9	88.5	100.5				
	持ち家		分譲		戸建持家	集合持家	持ち家	分譲
	平均	調整値	平均	調整値	平均	調整値	平均	調整値
平均	157.8	146.3	—	—	108.8	78.4	127.2	79.7
調整値	151.7	140.7	—	—	113.3	81.7		

(注1) アメリカ、イギリス、日本は1983～87年に建設された住宅の床面積の平均、フランスは1981～83年の平均。

(注2) 床面積の測定方法として日本は外壁中心で測定しているのに対して、アメリカは外壁外側、イギリス、フランスは外壁内側で測定しているため、日本の面積を1として、アメリカは1.04、イギリス、フランスは0.96の係数で除し、調整値とした。以下同様。

表2 住宅所有関係別平均床面積

単位：㎡

	アメリカ	イギリス	フランス	日本
	1985	1966	1984	1988
総計	151.9 (147)	75.1 (78)	82.3 (86)	89.9 (90)
持家(A)	159.0 (153)	81.5 (85)	96.1 (100)	117.3 (117)
借家(B)	115.7 (112)	69.7 ¹⁾ (73)	67.9 (71)	44.8 (45)
A/B	1.37	1.17	1.42	2.62

(注) イギリスの借家は民間賃貸のみ。()内は調整値。

については、日本の平均値は46.7㎡で、イギリス(64.8㎡)、フランス(民間借家74.4㎡)に比べて低い水準にある。

住宅ストックにおける比較

表2は、住宅ストックにおける持ち家・借家別の平均床面積である。

総計で見ると、アメリカの平均床面積は147㎡（調整値、以下同）で、他をはるかに上回っているが、この値は戸建てに限ったものである。参考までに米エネルギー庁が行っている経年調査のなかの床面積のデータを示すと、全住宅の平均床面積は133㎡（調整値では128㎡）であり、共同建てを含めてもやはり高い数値である。

ところで、日本の全住宅の平均値は90㎡で、イギリスの78㎡をか

なり上回っているうえに、フランスの86㎡よりも高くなっている。

これは、日本の持ち家の平均値が117㎡とかなり高いことによるもので、アメリカの持ち家の153㎡には及ばないものの、イギリス85㎡、フランス100㎡を上回っているからである。しかし借家についてみると、イギリス73㎡、フランス71㎡、日本45㎡と、わが国の住宅の狭さがきわだっている。

ちなみに、持ち家の借家に対する面積倍率は、アメリカ1.37、イギリス1.17、フランス1.42に対し、日本は2.62で、持ち家と借家の格差が他の3国に比べて異常に大きいことがわかる。

注) この調査研究は、住田昌二大阪市立大学生活科学部教授を主査とする研究組織によって行われた。

センターだより

日本住宅総合センターは、住宅・宅地、都市問題などに関する調査研究や出版活動を通じて、良好な市街地の形成と国民の住生活の安定向上に資することを目的に、昭和52年3月設立されました。「センターだより」では、広くみなさまのご理解をいただくため、当センターの実施事業をご紹介します。

●最新レポートのご案内

「東京圏マンション中古流通量実態調査11」 定価1,500円(税込)

昭和32年から平成元年までに竣工されたマンションを対象に、中古発生率累計値の検討、流通市場の分析、新・旧所有者の推移などを考察しています。

「民間賃貸住宅の経営実態調査」

定価2,000円(税込)

建物の規模や設備、家賃、経営形態、収支、管理の現状、トラブ

ルなど、アパート・マンションの管理・経営実態について詳細に調査した報告書です。

「首都圏における社宅居住者の意識調査」 定価2,000円(税込)

社宅居住者の社宅に対する不満や企業の住宅対策への要望、将来の住宅計画と、企業側の今後の社宅整備の方策を調査し、社宅の現状と将来をまとめています。

●近刊レポートから

「居住水準の国際比較」

定価3,000円(税込)

日・米・英・仏各国の居住水準を全国レベルと大都市圏レベルで、住宅規模、間取り、住宅価格、家賃まで徹底比較します。

「市街化区域の宅地化動向」

(7月下旬刊行予定)

首都圏市街化区域における宅地の賦存量の把握と、宅地化メカニズムの分析によって、将来の宅地

供給量の見通しを試算します。

●研究プロジェクトの動き

平成2年度は23件の調査研究プロジェクトに着手しました。その主なものは――

■住宅需要の超長期推計手法 ■住宅価格構成の国際比較研究 ■東京圏マンション中古流通量実態調査 ■住宅の住み替え行動と意識 ■都市居住環境における「共同空間」の構造 ■欧米諸国における住宅関係税制・ドイツ編 ■民間賃貸住宅の経営管理と家賃制度の国際比較研究 ■不動産業の発達史 ■開発利益の社会還元問題 ■長期的人口変動からみる都市の成長と衰退 ■住宅・土地問題の研究動向……他

※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

本誌は、住宅・土地経済学あるいは都市経済学による現状分析を中心に編まれることとなります。研究論文としての水準を確保し、正確にその内容を表現すること、同時に専門外の読者にもよく理解できるようにすること、この2つの要請に応えるため、編集上の工夫・努力をしたいと思えます。

本号では、専門論文にエディトリアル・ノートをつけ、編集委員による解説をお願いしました。読

者の理解を助けるために、これからも続けてまいります。

32ページだてという小さな季刊誌ですが、これはたとえ小さくとも内容の充実したクオリティ・マガジンとして発行し続けたいという決意の表れでもあります。みなさまのご支援をいただいで、これからだんだんと拡充できればよいと考えています。

ともかく創刊号は出来上がりました。その前途に幸いあれ! (M)

編集委員

委員長―坂下 昇

委員―金本良嗣・森泉陽子・吉野直行

住宅土地経済 1991年夏季号(通巻第1号)

1991年7月1日 発行

定価500円(本体価格485円・送料175円)

年間購読料2,000円(税・送料共)

編集発行人―森 正臣

発行所―(財)日本住宅総合センター

東京都千代田区麹町5-7

紀尾井町TBR1107 〒102

電話: 03-3264-5901

編集協力―堀岡編集事務所

デザイン―鈴木堯 [タウハウス]

印刷―精文堂印刷(株)