

豊かな住宅・都市環境創造へ向けて

中田乙一

三菱地所株式会社 相談役
財団法人日本住宅総合センター評議員

私が三菱地所の社長に就任した昭和44年から四半世紀が過ぎようとしているが、ちょうどその年は都市再開発法が制定された年で、大都市の密集市街地の環境整備や高度利用の推進に期待が寄せられていた。そのころ、当社は東京駅の北側に続く常盤橋地区再開発の仕上げ段階を迎えていた。老朽化した下水処理施設や家屋を近代的オフィス街に一新すると同時に、道路を拡幅し都市公園を整備し、下水ポンプ場、地下変電所、公共地下駐車場を再開発建物に組み入れ、さらに首都高速道路や地下鉄コンコースとも直結させたが、官民が協力し地区単位で種々の都市インフラを大がかりに整備した再開発だった。

一方、当時、住宅地開発事業にも進出し、仙台市郊外に人口5万人のニュータウンを計画した。これからは「住宅」ではなく「住環境」を売る時代と認識し、歩行者専用路や修景公園を整備し、また小高い丘はできるだけ緑を活かした形で残す等、豊かな住環境の創造を目標としてきた。

今日、生活者重視の政策が叫ばれているが、働き、住み、憩うという生活行動にかかわる環境整備は、デベロッパーにとっては従来より基本のテーマであった。歳月が流れて経済大国とはなったが、大都市は依然として低層の住宅市街地が広がり、敷地はいよいよ細分化され、住宅、社会資本の整備水準は低い。国際収支の経常黒字、円高圧力が、国内に新たな投資先を求めているなかで、大都市に質の高い住宅を確保し、あわせて必要な都市インフラを更新・拡充し、豊かな住宅・都市環境の創造へ向けて面的な広がりをもった再開発が効果的に促進されるような施策が、今こそ望まれているような気がしてならない。

目次●1994年冬季号 No.11

豊かな住宅・都市環境創造へ向けて 中田乙一	1
[特別企画・座談会]これからの日本経済と望ましい土地政策	2
坂下 昇・岩田規久男・小峰隆夫・宮尾尊弘	
日本・ドイツ・アメリカの住宅政策 I 金本良嗣	16
都市成長管理の経済理論 坂下 昇	24
東京圏における住み替えと居住形態の選択 瀬古美喜	32
エディトリアル・ノート	14
センターだより	40
編集後記	40

これからの日本経済と 望ましい土地政策

坂下 昇 (司会)

筑波大学社会工学系教授

岩田規久男

上智大学経済学部教授

小峰隆夫

経済企画庁調査局内国調査第一課長

宮尾尊弘

筑波大学社会工学系教授

(座談会写真)

坂下 (司会) 小峰さんがお書きになった『経済白書』(1993年版)はたいへん評判がいいと聞いています。特に、第2章ではバブルの問題を正面から取り上げて、その発生と崩壊のメカニズム、実体経済に及ぼした影響、今後の教訓などについて詳しく論

じています。

そこで今日は、その後の状況の変化も踏まえながら、特に今後の住宅・土地問題という切り口から『白書』で展開された議論をもう一度検討してみたいと思います。

バブルは発生し崩壊したのか

●バブルに関する議論の問題点

小峰 今回の『白書』でバブルの問題を取り上げたのは、バブルの発生から崩壊までのワンサイクルが終わったということでタイミング的にちょうどいいこと、いろいろな議論やデータがかなり蓄積されてきたので総括しておくことが適当な時期だったことからです。『白書』についてはいろいろな評価をいただいておりますが、バブルのなかで政府がとってきた景気に対する見方や政策運営について、われわれなりに率直に反省をした面があって、そこはある程度を評価をいただいているのだと思います。

その後、実体経済のほうはなかなか思うように景

気の回復が進みませんが、これにもバブルの崩壊が相当影響していると思います。バブルの影響については、資産価格が変動しているときに、それが直接経済に及ぼす影響と、そのバランスシート等を通じて後遺症として残る問題と二つに分けて考える必要があります。現在はその後遺症のほうはまだ残っている段階だと思います。

宮尾 この『白書』に限らず、バブルに関する議論の最大の問題点は、バブルがあったということを前提に話をしているところにあります。しかも、いまワンサイクルというお話があったように、バブルをサイクル現象として見て、政府が今回の不況を循環

的に見るという発想とブレンドされてしまっている。

もう少し具体的な内容に踏み込むと、『白書』では、プリミティブなモデルを使って、一定と仮定した収益を利子率で還元して「理論地価」を計測し、それが現実と違っているからバブルだという誤った議論を展開しているところに根本的な問題がある。

私は80年代後半の地価や株価の上昇を「バブル」ではなく、もう少し構造的な問題として見ている者の一人です。なぜ地価や株価が高騰したかは、ファンダメンタルズで十分に説明できます。ですから、「バブルが崩壊した」のではなく、非常に大きなファンダメンタルズの変化がそこで起こったということです。日本だけではなくて、世界各国でそういう資産価格の値崩れが起こったのです。

さらに言わせていただければ、言葉尻を捉えるようで恐縮ですが、「後遺症」どころか、現在むしろ病気が進行中なのです。たとえば地価を見ても、大都市では年率20%で下がり続けていて、資産デフレが日に日に悪化しています。病気がますます深刻化しているととらえるのが適当ではないでしょうか。

坂下 最初からラディカルな批判が出てきましたね。
岩田 私も宮尾さんの意見にかなり近いのですが、経済学的に見ればバブルとは、ファンダメンタルズに基づかない資産価格の高騰であり、バブル崩壊はその暴落だと思います。資産価格に影響を与えるファンダメンタルズとは、予想されたファンダメンタルズです。そこで、80年代の後半にどのようにファンダメンタルズに関する予想（期待）が変わったかを考えると、東京圏では国際金融都市への期待とか、マクロ的に言えば円高をいち早く克服して、円高メリットを享受するような新しい産業構造のもとでの内需拡大の経済に対する自信を伴った期待がある。また、マネーサプライが潤沢に供給されるなかで、実質的に将来とも金利が低下していくという予想も生まれた。これらが資産価格の高騰の要因だったと思います。しかし、計量モデルだけではそうした予想の変化はなかなかつかまえられず、地価の高騰が追えないので、残ったものはみなバブルだとしてしまう傾向があるのだと思います。

ただ、ファンダメンタルズの予想の大きな変化に基づいて資産価格がどんどん上がっていくときに、今日上がったから明日上がるだろうとバンドワゴン的にかなりの人が期待したという側面があったこと

さかした・のぼる
1933年全羅南道生まれ。
1955年東京大学経済学部卒業。大阪大学社会
経済研究所教授等を経て、1979年より現職。
著書：計量経済学（東
洋経済新報社）、都市
成長分析（経済企画庁）
ほか



も事実だと思います。しかし、それが何%かということのを定量的に判断することはなかなか難しい。

逆に、地価や株価が大きく下落した最初のきっかけは、金利の急激な高騰にあった。つまり、まず将来の金利に対するファンダメンタルズの予想が変化。株価が下がって、資産デフレを伴って景気後退が始まると、今度は将来の日本経済に対するファンダメンタルズについて悲観的な予想が支配的になってくる。私は、ファンダメンタルズを悪くして、資産価格の暴落を導いたのは金融政策であると見ています。その後、さらに景気が悪くなったときに、財政政策がフォローしなければいけないのに、その財政政策が遅れる。そのため、日本経済に対するファンダメンタルズをいっそう悪くしてしまい、資産価格が暴落したということです。

坂下 バブルの定義そのものに問題があるという議論がでしたが、ファンダメンタルズで説明できるという考え方に対して小峰さんはどう思われますか。
小峰 簡単に考えれば、ファンダメンタルズから乖離しているのはバブルだということです。80年代後半の非常に激しい資産価格の上昇は、通常われわれが考えている金利とか、収益率のような基礎的な経済条件からは説明できないのではないかというのがわれわれの印象です。それを簡単な実証として、収益還元モデルでやってみたということです。それは一つの仮説ですから、ファンダメンタルズで十分説明できるという議論もありうると思います。ただ、バブルがあったというのは常識的な見方かなと思っていたのですが、意外とそうでもないということでもちょっと驚きました。

しかし、バブルがあったかなかったかという議論よりは、資産価格が上がったことは事実ですから、地価、株価が上がったという間違いのない事実がその

後の経済にどう影響を及ぼしたか、それが今なおどう影響を残しているかという議論のほうが生産的だと思います。

坂下 この『白書』の第2章は「バブルの発生と崩壊」となっていますが、たとえば大蔵省の財政金融研究所で出している報告書では、「資産価格の変動」という言葉を使い、バブルという言葉は少なくとも表題については避けています。

宮尾 定義については小峰さんも私も同じですが、問題は定義に照らして、現実がどうかということだと思います。そして、バブルと見るかファンダメンタルズと見るかを議論することは、生産的でないどころか本質的な問題だと捉えています。それは、これまで政府がバブルであることを論拠にいろいろな政策の正当化を行ってきたからです。たとえば、不動産に関連した総量規制やさまざまな規制的な政策のことですが、もしファンダメンタルズな変化であれば構造的な政策でやるべきなのに、バブルだから緊急に規制が許されるというかたちでかなり入ってきているからです。

●地価高騰はファンダメンタルズで説明できる

坂下 資産価格の大きな変動はバブルではなく、構造的な問題だと見るわけですね。

宮尾 そのポイントは期待収益率の変化で、収益率が今後どのように変化するかという予測が決定的に地価や株価に影響を与えるということです。それが資産価格理論の最も基本的な公式です。収益の水準だけを利子率で還元すると、明らかに収益の期待上昇率ないしは下落率が考慮されていないことになります。1980年代後半に東京のオフィスの価格がいきなり4～5倍に跳ね上がったのに、賃料のほうはそれほど跳ね上がらずに年率3%から5%ぐらいにちょっと屈折しただけでした。これをもって、バブルだという議論がありますが、それはファンダメンタルズで説明できるのです。

たとえば、プライムレートが9%から6%に下がった場合、収益を割る分母はそれぞれ0.09や0.06ではなくて、そこから期待上昇率を引かなければなりません。それが3% (=0.03) だとすると、金利が下がる前は0.09から0.03を引いた0.06で割り、6%に下がった場合には0.03で割るということです。ですから、地価が2倍に跳ね上がってファンダメンタルズ

でちょうど合っているということになります。そのうえ、6%のプライムレートで期待収益率が3%から5%に伸びたときには、地価は0.03 ($6 - 3 = 3\%$) で収益を割った値から0.01 ($6 - 5 = 1\%$) で割った値に、つまりさらに3倍も地価が上がるということになります。

単に金利が9%から6%に、また収益の見通しが3%から5%になった程度で、どうして地価が5倍にもなるのかということは、一見わからないように思えますが、公式を使えばファンダメンタルズで6倍になることが説明できるわけです。ここでのポイントは、収益率の見通しは非常に大きく地価を振れさせるという事実をみなが理解したうえで、資産価格の変動を議論しないとけないという点です。

もう1点付け加えますと、期待収益率の上昇率は詰まるところ、日本経済の潜在的な成長率と相関が高いのです。そうすると、非常に微妙な問題が起こります。この日本経済の潜在成長率は、民間にとってはある種の与件なんです。一方、政府はこれを操作できる立場にいる。日本の将来の期待収益率を金融政策、財政政策、規制、税制等によって左右できる。だから政府にとっては、資産価格の問題は非常に注意して政策を行わなければいけない分野なのです。なぜならば、政府は経済学的に言うと、セルフフィリング・プロフェシー（自己実現型の予測・行動ができる立場）にあるからです。現在の民間の期待が高すぎると思って、締め付け政策をとって、経済の潜在成長率にダメージを与えると、政府の考えたとおり、潜在成長率は落ちてくるのです。これが今回、大きく裏目に出て、政府が民間の強気に対して、このままではインフレになるという、私の目から見れば誤った判断を下して引き締めた結果、経済のファンダメンタルズを落ち込ませてしまったということです。

岩田 それならばまだいいのですが、実際はそうですらなかつた。たとえば、金融引締め過程で、経済の成長率がかなり落ちてきても、マネーサプライが落ち込むのをそのままにしておくという政策をとっている。公定歩合を引き上げたときの金融政策当局の主張は、物価の安定を図り、金融市場の安定も図り、均衡成長経済に乗せるということでした。物価は卸売物価で見ればマイナスになったから、一応安定したと言うのでしょうか。しかし、安定的な経

済成長や安定的な金融市場はまったく達成されていない。ですから、金融当局はこのくらいが望ましい金利で望ましい成長率だと勝手に思っているだけで、自己実現などできないのではないですか。

宮尾 ある意味ではソフトランディングを図ったけれども、ハードランディングに持って行ってしまったという見込み違いもさらにあるわけです。その原因は、金利だけでやっていけばまだよかったものを、不動産関連では総量規制、日銀では窓口指導といった量的な引締め手段を使ったことにあると思います。

●政策対応は妥当だったか

坂下 地価問題に絞って言えば、総量規制等の規制的な政策や土地取引の監視などのいわゆる緊急避難的な政策がとられたわけですが、それはファンダメンタルズの予想に直接介入して、景気変動のプロセスを変えてしまうような非常に重大な誤った政策であったということですね。

小峰 当時の規制的な緊急政策が、潜在成長率を超えて経済をダウンさせるほど大きな影響を持ったかと言えば、それほどでもなかったのではないかという気がします。政府は必ずしも総合的な経済理論的バックグラウンドを持って政策をやっているわけではありません。その時々世論なり、経済情勢に応じて、かなりアドホックにやっている面があると思います。

さきほどの議論との関係でマクロ政策について言えば、80年代後半の5~6%成長が潜在成長率を超えて高すぎるものだったという認識は政府にあったと思います。それは、いずれはもっと安定的な成長に戻らざるをえない。政府が考えていた一番大きな制約は労働力不足で、労働需給が非常に逼迫していました。いまは逆で、民間は非常に低い成長率を考えていますが、政府はむしろ高すぎる期待を持っていて、政府の期待が楽観的すぎると批判されているくらいです。にもかかわらず、思うようには景気がよくなるまいという事は、政府がいかに期待しても、それがそのまま実現するとは限らないことを意味していると思います。

宮尾 この問題を日本のなかだけで考えると、いろいろな意見が出て水掛け論になってしまうと思います。ですから、一つの手掛かりは海外でどういうことが起こっていて、日本が海外と比べてどれだけの

いわた・きくお
1942年大阪府生まれ。
1966年東京大学経済学部卒業。上智大学経済学部専任講師を経て、1983年より現職。
著書：土地と住宅の経済学（日本経済新聞社）、土地税制の理論と実証（東洋経済新報社）ほか



特殊性を持ったかということを考えてみることでと思います。

80年代後半に資産価格が上昇し、89年から90年にかけて資産価格が崩れたのは、日本だけの現象ではなくて、世界各国でほとんど例外なく起こっていたわけです。したがって、80年代後半に世界中がそういう状況であれば、世界各国で起こったことについて、やはり共通の尺度で説明できるモデルで議論すべきでしょうし、その世界経済の大きな構造変化を資金の流れの変化で説明するのがもっとも適切だろうと思います。

また、日本と諸外国はどこが違うのかということ、日本はあれほどの大型景気が急激に冷えて、しかもいまだに世界で最も悪い経済状態に落ち込んで、出口がないという点です。とすれば、バブルの問題よりは、そのときにとられた政策、規制あるいは金融政策の誤りがいまだに続いていると解釈するのが適当であろうと思うのです。

岩田 80年代から90年代にかけて、世界的なファンダメンタルズで共通して変わったのは金融政策です。80年代後半はプラザ合意以後、各国が金融緩和に向けて、アメリカとの関係では米ドルを低く導くために、日本やヨーロッパも金融緩和するけれども、アメリカのほうが緩和を少し早めるという合意があったわけですが、80年代の終わりから90年代にかけては、各国が金融引締め政策に転換していく。

宮尾 それに、89年末からの東側経済の崩壊とか、世界経済の大きな変動があって、資金の流れが大きく変わる。それが資金の逼迫をさらに強めたと思います。そういう状況で、日本では資金の量を規制的に引き締めるという政策が、基本的に日本の景気を大きく悪化させたことは明らかです。

地価変動が実体経済に及ぼす影響

●資産効果と逆資産効果

坂下 もう少し具体的に、資産価格の大きな変動が実体経済に及ぼす影響について議論したいのですが、『白書』では、資産の分配にも資源配分にも悪い影響を及ぼすと分析されています。

岩田 実体経済に及ぼした影響という意味では、資産効果と逆資産効果があり、不良債権の問題もある。しかし一方で、資産価格の変動が実体経済に及ぼした影響は小さいという考え方や、ファンダメンタルズと関係のない資産価格の変動が実体経済に影響を及ぼすはずがないという考え方もあります。ただ、資産価格が暴騰しその後暴落するということが、特に金融システムを通じながらどういう影響を及ぼすかということに関して、経済学もきちんとした分析を持っていなかったし、政策当局も楽観的だったという気がします。

金融政策ばかりを問題にして恐縮ですが、どうしてマネーサプライをあれだけ急激に落とすような政策をとったのか、あるいは落ちるに任せてマネー需要がないから供給しないという態度を取り続けたのか、まったく理解できません。おそらく、地価の高騰が悪いんだという考え方が基本的なスタンスとしてあり、日本の世論にもそういう傾向があって、分配効果にあまりにも目がいきすぎるせいだと思います。

しかし、土地が有効に利用された結果、なお床面積当たりの地価が高くなっても、われわれとしては受け入れざるをえない。ですから、有効に利用されていない土地を有効に利用するにはどうしたらいいかを考えるべきだったのに、地価そのものをどんな手段でも下げればいいという声が大きくなり、これをマスコミが支持するわけです。国民のアンケート調査を見ると、地価の監視区域制度を支持する意見が一番多い。国民も地価をともかく下げればいいと思っているわけです。ですから、不動産総量融資規制や金融政策で、ともかく地価を下げればいいという政策をとった。地価を下げると、バブルつぶしという目的は達成されるのですが、その目的にどういう意義があったのか。この期間に土地の有効利用が進んだわけではなく、かえって進まなくなっている。

そうした政策によって、激しい資産デフレが起きて金融システムが非常におかしくなってきた。含み資産がなくなって、負債だけが残って、資産が目減りする。そういうなかで、企業は投資リスクにおびえるし、銀行が貸し出すときにも同じことが起こるわけです。

いま現在、民間の金融機関の貸出を見てみると、金利スプレッドが非常に拡大するという局面にある。したがって、銀行の資金調達コストである短期金利が下がっても貸出の約定平均金利はそれほど下がらない。そのため、スムーズに貯蓄を投資に結び付けることができないでいる。そういうなかで、最後に支えているのは公的金融ということになっている。ところが、最近の金融当局は、公的金融が民間金融を圧迫しているというようなことまで言い出している。金融政策がそもそも間違っているのに、そういうようなことが言われるのは、非常におかしなことだと思います。

坂下 政策当局に同情すべき点があるとすれば、1989年ころから、とくに首都圏において、持てる者と持たざる者との格差が大きくなった。これは由々しき大事である、それを抑えるためには、どんなことでも許されるという雰囲気になった。マスコミがそういう討論会を何回もやって、聴衆のほうからは地価を凍結してほしいといった議論がどんどん出る。それにあっさり乗ってしまったわけですが、そこで行われたのが土地取引の監視と総量規制で、これがまだ尾を引いている。いま非常に地価が下がっているのですが、取引監視制度はまだ残っている。そういう非金融的な政策についてはいかがですか。

宮尾 確かに1989年ごろの日本のマスコミで、いろいろな議論がありましたが、そのときの政策当局の視点が非常に問題だったと思います。さきほど言いましたように、諸外国の状況をもっと見るべきだったと思います。アメリカでは87年にブラックマンデーがあったし、それ以前からS&L（貯蓄貸付組合）の問題があり、証券や不動産について大きな陰りがありました。89年から景気が大きく減速して、90年にはGNPがマイナスに落ち込むことが、ある程度予測されていました。当時、日本だけは内需主導で

力強い成長をして、資産価格も上がっていましたから、私は89年の末が日本の経済の大きな分岐点だったと思います。そのときに政策当局としては、非常に近視眼的な視点でものを見てしまった。具体的に言うと、日銀がインフレを恐れるという、いまになってみると理解できないことをやった。当時、すでに石油価格が値崩れして、一般物価はむしろ下降気味だった。それを、労働逼迫の状況があり地価が上がっているからインフレの前兆だということで、予防的な引締めを行ったわけです。その予想が明らかに間違っていた。

そこが一つ大きなポイントで、金利を市場に任せて上がっていくに任せておくだけでよかったものを、量的な引締めをやってしまった。その結果、急速に資金を枯渇させたわけです。特に不動産、金融という資金が回らなければならない部分についての資金を無差別に制約してしまった。日銀の窓口指導がかなり効いたと思います。というのは、総量規制を1990年の4月にやっても、当面はいろいろな抜け穴があった。たとえば、農林系の金融機関からは融資ができた。それが、日銀が公定歩合を6%に上げ、窓口指導をかなり個別的に不動産関連についてやりだしてから、急速に地価が崩れはじめたわけです。その「冷凍効果」が効いて、急速な勢いで不良債権が増えていった。

世界経済はファンダメンタルズの大きな地殻変動と金融政策の変化で、80年代後半は資産価格が上がって、80年代の末からすでにそれが崩れていって、90年ではかなり不動産不況がくることは分かっていたはずですが。それに追い討ちをかけて、あれほど強い経済の腰を折って、しかも急速冷凍みたいなことをして、不良債権をこれだけ膨大な額にしてしまった。しかも、その問題を直視せずに、対策は問題先送り型ということをやっている。

坂下 土地関係の監視や取引規制について小峰さんはどうお考えですか。

小峰 土地監視制度は今回の規制緩和のなかに直接ではないですけれども、間接的に表現されていて、順次撤廃していくことになっています。トリガーのほうは現実にはトリガーを発動すべき条件になっているのですが、発動してないわけですから、実質的にはないのと同じだと思います。

こみね・たかお
1947年埼玉県生まれ。
1969年東京大学経済学部卒業。同年、経済企画庁入庁。1993年より現職。
著書：株価・地価変動と日本経済（東洋経済新報社）、日本経済・景気予測入門（東洋経済新報社）ほか



●何もかも政府が悪いのか

小峰 ところで、これまでの話の一般的な印象として申し上げたいのは、何もかも政府のせいにするというのはちょっとどうかということです。政府が経済全体についてもっとしっかりしていれば、何とかなはずだといえるほど政府のコントロール能力は大きくないというのが私の印象です。地価が下がりかけているときに何か対策を打てばさらに下がるというように、基本的な経済が動きかけているときに、それを動かす力はあると思いますが、基本的に景気がなかなかよくなるという大きな流れのなかで、政策さえがんばれば何でもなるということにはならないと思います。もちろん、いまの政策がすべて正しいというつもりは毛頭ありませんが。

岩田 私は、金融政策当局は裁量的に余計なことをしないほうがよいといっているのです。80年代の前半までは日銀はマネーサプライを7~8%でうまくコントロールしていたのだから、それをずっと続ければいいのに余計なことをしてしまったという感じを持っています。マネーサプライの伸び率を2桁台に引き上げて、資産価格を高騰させてしまい、これはしまったと思って、今度はオーバーキルで、マネーサプライの伸びがマイナスを続けても、民間に需要がないからどうしようもないというわけです。日銀は余計なことをして、民間という船を波の上から突き落としてしまったわけだから、金融政策の運営をもう一度80年代前半のそれに戻し、財政政策も発動してくれないと困るということなのです。

宮尾 アメリカでも、FRB議長のグリーンズパンが読み違えをして、景気は循環的でまもなく回復すると思っていたところが、なかなか回復しないし、GNPが戻っても失業率は急速に上がっていくので

おかしいということで、バランスシート不況という概念を彼自身が認めて、実質金利をゼロに持っていくという軌道修正を図ったわけです。ですから、日本でもなぜ政策の軌道修正ができないのかということです。非常に重要なところで政府の政策調整機能がおかしくなっている。諸外国と比べて、そういうところに私は非常に危機感を持つんです。

小峰 しかし、どうしても世論・マスコミや世間一般の感情があって、理論的な世界なり経済的な議論で政策を動かすのは非常に難しいのです。金融政策は独立していますから別かもしれませんが、現実の税制にしても経済の論理だけで決まっているわけではありません。赤字国債を出すか出さないかとか、不良債権のために財政資金を導入するかしないかという点についても、国民がどう受け取るかという点は無視できない。国民が何と言おうと政府が正しいと思うことを蛮勇をふるってやればいいんだというわけにはいかない面があるのです。

●不良債権をどう処理すべきか

坂下 このへんで、不良債権問題について議論していただきたいと思います。

小峰 資産価格が下がると、資産は瞬時に減り、負債は残りますから、バランスシートがどうしても悪化してしまう。企業は収益と負債との間のバランスが崩れ、金融機関も不良債権が増えてしまうということで、まさに資産デフレの後遺症だと思います。これは対応の仕方によってどれぐらいの期間で処理できるかは違ってくるのですが、いまの日本のやり方ではかなり時間がかかると思います。

ただ、これが実際の景気にどれぐらい影響を及ぼしているかという判断は非常に難しい。確かに金融機関のリスク許容力は非常に小さくなっていて、貸し出し態度が積極的でなくなっているということは事実です。しかし、今のところ投資需要そのものも非常に冷え込んでいるので、これが現在の景気回復が遅れている主因かということ、必ずしもそうではないという気がします。今後、もし企業のストック調整がある程度終わって資金需要が出てきたときに、これが制約になる可能性はあります。アメリカでも景気が回復しかけたときに、バランスシート調整が足を引っ張って、ダブル・ディップ（景気の二番底）のようなことになりましたから。

宮尾 私は小峰さんとはまったく違った意見で、不良債権は非常に深刻な問題だと思います。すでに倒産している金融機関もある。しかし日本では、個別的に救済するか解体するというかたちで、問題が表面化しないようにしているのです。金融システム全体としてみれば、不良債権問題は後遺症ではなく、むしろ日に日に悪化しているわけです。土地の価格、特に商業地の価格はいまだに下がっており、それに輪をかけて深刻なのは不況型の不良債権です。つまり企業倒産で回収できない貸付金が銀行その他の金融機関に積もっている。

これが民間の融資が伸びず、不動産市況が悪化し、財政の資金をいくら流しても民間の経済が浮揚しない一番大きな病根になっていると思います。諸外国の例を見れば明らかのように、早い時期に公的資金を使ってでも、これを処理する必要がある。そうしないと処理のために使わなくてはならない税金がどんどん増えてしまう。情報を開示して、金融機関の責任問題を明らかにすると同時に、金融当局や政府も責任の半分は負うかたちで処理しないといけないということです。そうしなければ日本の場合には、景気回復どころか、景気が底も打たないという状態なのです。

もう少し具体的に言うと、現在は土地取引の市場がまったくなくなっていて、価格がなくて不良債権の推計すらもできないのですから、まずは市場を復活させなくてははいけない。そのうえで、不良債権を評価して、それをどうするかという話になるわけです。ですから、売れそうな不動産は、証券化するなり、さまざまな市場を使って処理する。売れそうにない不動産は政府がある評価をして買い上げ、買ってくれそうな投資家を世界中から探して安い価格で売る。その損は公的資金で埋めるというかたちです。

坂下 この問題についてだけは、政府が積極的に介入して、財政資金を使ってでも処理すべきであるということですね。しかし、世間一般では、金融機関の自己責任問題であり、不良債権買い取り機構（正式には、株式会社共同債権買い取り機構）に公的な資金を使うなどというのはとんでもないことだという意見が支配的でした。

宮尾 不良債権がこれだけ膨らんでしまったのは、政府の誤った政策、規制によって起こった面があるのだから、政府がその誤りをただすのは当然なので

す。初めに政府の誤りがなければ、民間に任せると
いう議論になると思います。

小峰 宮尾さんの議論だと、放っておいても80年代
後半に不動産価格は下がったであろうということだ
ですか。

宮尾 それは国際的に起こったことですから。

小峰 そうしたら、現在のような不良債権問題は起
きなかったらというのですか。

宮尾 それはある程度は起きたと思いますが、これ
ほど深刻な事態にはならなかったらということ
です。

小峰 そうすると、政府も出動しなくても済んだ
であろうということですか。

宮尾 もし出動するとしても、当時、日本は内需拡
大の非常に力強い成長力を持っていましたから、軽
微な対応で済んだはずだと思います。

岩田 一般世論は、確かに銀行が勝手に貸し出して
不良になった債権のしりぬぐいを公的資金とする
はなにごとかという論調です。しかし、放ってお
いて实体经济が元に戻り、潜在成長率（3%から4
%）軌道に戻ってくるのであれば問題はないん
ですが、このままでは雇用調整問題はかなり深刻
です。そういうなかで、責任論だけでは片付か
なくなっている。80年代の後半に、金融当局
はノンバンクや銀行に対して、不動産融資し
すぎてはいけないと口を酸っぱくして言っ
ていたはずなんです。ということは、資産
価格が低下したときの危なさがある程度予
期していたということです。

もしそうであれば、マネーサプライを13%に
まで引き上げるようなハイパワード・マネー
のコントロールのしかたをしなければよ
かったのです。銀行やノンバンクが土地
担保で貸そうと思っても、銀行は準備
金制度のもとにあるわけですから、
ハイパワード・マネーである準備預
金が供給されなければ、いくら地
価が上がっても土地担保金融によ
って信用創造することはできない
のです。そのように信用創造が
チェックできるところに金融政策
の根拠があるわけです。中央銀行
に銀行が借りにいくと、いつでも
潤沢に貸してくれるのであれば、
必ずモラル・ハザードが起きて、
銀行はかなり危険なことで
もしてしまう。そこに今回の
不良債権問題の根本的な発生
原因があったと思います。

もう一つ言っておきたいのは、不良債権
買い取り

みやお・たかひろ

1943年東京都生まれ。
1966年慶応義塾大学経済学
部卒業。トロント大学助教授、
南カリフォルニア大学教授等
を経て、1985年より現職。
著書：現代都市経済学（日本
評論社）、土地問題は解決
できる（東洋経済新報社）ほ
か



機構に対して、公定歩合ないしそれ以下で日銀の特別融資をしたらいいということです。それによってマネーサプライは増えるわけですが、いまはインフレが起こるような状況ではありません。

坂下 公的資金を使うとして、不動産市場活性化のために直接使うのではなく、逆資産効果を帳消しするくらいの金額を所得税減税に使うことで消費を刺激し、時間はかかるかもしれないけれども、経済全体を浮揚させることによって不動産不況を解きほぐしていくという政策はどうですか。

岩田 10兆円の所得減税を主張する人もいますが、所得税は26兆円くらいですから、10兆円減税をするというのは大変なことで、基本的に無理ではないですか。

坂下 減税したとしても効果は……。

岩田 消費税の増税とのセットでは、効果はまったくないのではないのでしょうか。資産デフレのなかで、家計の貯蓄残高が目減りしましたから、いま家計は望ましい貯蓄水準へ向けて一所懸命に貯蓄をしている段階だと思います。消費を抑制している最中ですから、そこへお年玉的にもらっても、貯蓄して将来の消費税増税に備えるのではないのでしょうか。

もし景気対策としてやるのだったら、赤字国債だと思います。なぜ赤字国債を避けるのか。パロウの命題によれば、赤字国債を発行すると民間は逆に貯蓄を増やして将来の増税に備えるというのですが、人々がそれほど合理的な行動をするとは思えない。景気対策として所得税を減税するならば、赤字国債を避けるべきでないと思います。

●複合不況論か、誤った政策によるデフレか

坂下 ところで、現在の景気後退の状況について、在庫循環的な景気変動と資産デフレとが複合したも

のであるという「複合不況論」があります。それが正しい診断だとすれば、現在の景気後退における資産デフレのネガティブな意味での役割を考えることが、そこから脱出する方法の処方箋につながると思いますが。

小峰 基本的には複合不況だと思います。循環的要因と資産デフレ（バブル崩壊）の影響が重なっているということです。ただ、どれだけ資産デフレでどれだけ循環的かはなかなか分けられないと思います。資産価格が上昇したときには、明らかに設備投資を増やしていますし、住宅投資も相当増やしています。耐久消費財にもプラスの影響があったし、オフィスビルも相当建った。したがって、設備投資やオフィスビルや耐久消費財のストック調整期間を相当長くしているということがあります。ストック調整という意味では循環的なものですが、それが長引いているという点では資産価格の変動の影響が相当残っているということです。さらに今年の特異要因として、当初、予想できなかったような冷夏長雨だとか、円高がさらに付け加わって、景気の後退が長引いているという診断です。

坂下 宮尾さんは、一連の金融政策や規制政策が景

気の腰を折ったとおっしゃっていましたから、複合不況というよりはむしろ誤った政策による資産デフレのほうが重大だという見方ですね。

宮尾 政策論的な視点から見ればそうです。ただ、客観的に見ると、日本だけでなく、世界の各国がいわゆる複合不況的なものに落ち込んでいます。ですから、日本でも早晚、その調整が起こったであろうことは認めるにやぶさかではありません。しかも、国際的な動向は不可抗力的に受け入れざるをえないという面があります。たとえば80年代中ごろ、世界経済が金融を緩和したときに、日本一国だけが金融緩和しないわけにはいかなかった。しかし、下降局面に入って、たかだかマーケットの金利の上昇に追隨するぐらいのことで対応すべきだったところを、日本の政策当局は量的に引き締めて、あらゆる不動産の取引、あらゆる金融的なものを引き締めた。そこに、これだけ急速に大きな不良債権が生じてしまった原因があるので、私は政策不況的な側面を強調しているわけです。確かに業界にも問題があったし、制度の問題もあったが、政策の誤りが非常に大きいとすれば、やはり政策を直すという態度が必要だと思います。

今後の経済運営はどうあるべきか

●公共投資の効果は十分ある

坂下 金融政策や土地政策を含めた広い意味での今後の経済運営の問題について議論していただきたいと思います。

岩田 総需要政策と規制緩和という二つの経済政策が必要だと思います。総需要政策については、財政支出がまだ不足していると言うか、非常に遅れています。たとえば92年度（93年3月まで）の公共投資を見ると、趨勢部分の伸び率は景気対策ではないとすると、それ以上の部分はたかだか2兆円弱くらいしかない。本当の財政政策はこれから少しずつ効いてくるのかもしれませんが、まだ真水の面で不足しています。

しかも、公共投資の配分があまりにも硬直的です。公共投資の乗数効果が落ちてきていると言われますが、社会資本が整備されることによって、民間の資本も補完的に活動領域ができて、民間投資が呼び込まれるという面が大きいので、あまり自動車も通ら

ないようなところへ道路をつくったり、あるいは土地を掘り返してばかりいるから、公共投資の効果が小さくなるのではないかと思います。そういう意味で、公共投資の見直しが必要であり、特に大都市などで交通関係の社会資本が非常に不足しているの、そういうところに重点的に配分していけば、民間資本の活動領域がまた膨らむのではないかと思います。

金融政策の面では、日本の潜在成長率が3～4%ぐらいであれば、マネーサプライの成長率が6～7%はなければ成長軌道に乗らないと思います。そのためにハイパワード・マネーをコントロールしていく。ただ、そうすると、現実の金利はかなり下がってきて、日銀としては、とても考えられないような金利になってくるので、なかなかできないのかもしれませんが。しかし、不良債権問題の処理には短期金融市場の金利低下が有効です。短期金融市場の金利が相当下がらないと、なかなか経済は立ち直らないと思います。

規制緩和は即効薬というよりもむしろ長期的な問題です。土地利用関係についての規制緩和であれば、土地の有効利用が進み、新しい投資機会が生まれるという面が強いのですが、そのほかの規制緩和に関しては、弱肉強食の競争が始まり、これまで保護されてきた産業のなかで企業倒産が増えるということでデフレ効果が考えられます。ですから、それを背後で総需要対策が支えてカバーしなくてはいけない。坂下 公共投資の効果については、いわば民間の設備投資関数のなかに公共投資変数が入っていて、それが民間の投資を刺激するという効果を含めて考えなければいけないということだと思います。こういったことは、外野から気楽に言えることですが、政策当局としてはいま現在の経済運営で何が一番重要かを考えなくてはならないわけですね。

小峰 おそらく金融当局は金利はすでに相当下げているという認識でしょうし、規制緩和も中長期的にももちろんやっていかなければいけないんですが、速効性という点ではどうかということになりますから、やはり財政政策で公共投資なり減税なりが一番大きなポイントだと思います。

公共投資の効果については、波及効果が小さくなっているのではないかという議論がありますが、岩田さんと同様に私もその議論にはやや疑問で、公共投資をやって経済がよくなるから、効果がないとは必ずしも言えないと思います。どういうメカニズムで効果がなくなっているのかという点についての実証的で説得的な議論はあまりないような気がします。また、公共投資は、こういう事業をやれば景気効果があるからその事業の配分を大きくするという発想よりは、もちろん弾力的にシェアを変えなければいけません、社会的なニーズに基づいて配分するのが基本だと思います。

岩田 重要なのは、どういうふうに配分するかということで、現在のような状況では大都市にもう少し多く配分することが、社会的な厚生からみて望ましいと私は価値判断しています。それはまた、民間投資を呼び込むという景気対策としても有効だと思います。

●地価税よりも望ましい土地税制は？

坂下 土地政策についての具体的な問題の一つに地価税があります。これに対してはもう廃止してほし

いという要求がかなりあると聞いていますが、一方、地価税があるからこそ地価の抑制ができたという議論もありますね。

小峰 地価税に対する議論はもちろんいろいろあると思いますが、いったん決めたものをそう簡単に元に戻すことは基本的には望ましくないと思います。

宮尾 しかし、地価税が入った経緯を思い出してみれば、これは暫定的なものなのです。実はこれを入れる段階で自民税調と政府税調、自治省と大蔵省が対立したために、塩川裁定で臨時にやってみようということによって暫定的に入った税にすぎないので、最終決定は持ち越されて現在に至っているのです。しかも、こういう状況になってきましたから、これは即刻廃止して、いかに固定資産税のほうを正常化させるかという議論に集約すべきだと考えています。

坂下 地価税が問題なのは、おそらく民間の企業の立場からすれば負担が大変だということですが、土地保有税として考えた場合に、課税対象がきわめて選択的な（つまり、固定資産税のように一律的でない）税制であり、その点で確かに土地の有効利用、資源配分の面から見て歪曲性の問題があります。

宮尾 これからの政策運営を考える場合には、いま日本経済は病気にかかっているという認識を持たないといけないと思います。人間の体で言えば、急に悪性の腫瘍に侵されたというような状況です。ですから、まず応急処置をしなくてはならない。病気がこれ以上悪化しないように、たとえば輸血をしたり、人口呼吸をしたりするのが、マクロの底割れを防ぐ対策で、公共投資であったり、金融政策であったりするわけです。

しかし、応急処置だけでは治らないから本当の治療をしなくてはならない。治療には内科治療と外科治療があって、内科治療が資産についての規制や税制を外して、血のめぐりをよくすることです。その点で、規制策の一環として入ってきた地価税は即刻撤廃しなくてはならない。国税で土地に保有税をかけているような国はどこにもありません。しかも地価を下げるために入れる税などは、諸外国から見ればまったく理解できないことです。そして、最後の外科手術が不良債権対策ということで、このセットをきちんとやる必要があるのではないかと思います。

岩田 おそらく望ましい土地税制は、実現か未実現かを区別しないようなキャピタルゲイン税だと思います。

ますが、未実現のキャピタルゲイン税制を実現することはなかなかできそうもないので、土地含み益利子税がいいのではないかと考えています。阪大の八田達夫さんが言うような、長く持っていたほうが譲渡税の税率が上昇するという税も、譲渡税のロックイン効果を防ぐことができ、土地の有効利用に資するでしょう。ところが現実には政治的な状況などいろいろなことがあって、なかなか理想的な土地税制の方向には向かわない。そういう状況の中で、地価税をどう考えるかということになります。宮尾さんがおっしゃるように、地価税には非常に欠点が多いから撤廃するとして、どうするか。固定資産税を時価評価にして、その場合には1.4%は高すぎますが、いずれにしても実効税率を15年くらいの時間をかけて上げていくということは、含み益利子税的な役割がある程度果たすという意味で賛成だし、土地の有効利用にも資するだろうと思います。

ただ、固定資産税を地方税収として、いわばアメリカ並みに活用することには、地方自治体と自治省が絶対反対だし、固定資産税の増税についても、土地持ちの選挙民はみな反対しますから、なかなか思うようにはいかない。そういうなかで、大蔵省が地価税を国税としてやむなく選択したと思っています。ですから、むしろ地価税を薄く広めるほうに持っていったらどうかということです。地価税の税率は、過渡期としては高すぎるのかもしれませんが、少し緩めてもいいのですが、むしろそれを一般的にする。そしてその税収を社会資本に還元する。道路整備等に全部向けるという制約をつける必要があると思います。もともと地価税を導入したときに、社会資本の整備なりに回すと言ったのが、一般財源に入ってしまった。

坂下 それは口約束だけでしょう。それに、そういう資産税を国税にしておくことは、細川内閣の眼目の一つである地方分権とも合わないことになる。地方分権というのは、権限だけではなくて財政基盤も渡さなければいけないわけですから。

岩田 税金として取るのは国だけれども、全部、地方に分配してみたらどうかということです。

坂下 イギリスでは、住宅関係についてはサッチャー前首相が人頭税にしようとして失敗しましたが、住宅以外の固定資産税は国税になっています。その代わり、非常に簡単な方式で、すなわち成人の人口

数に比例して地方に全額還付するというものをしてるので、そのようにすればいいのかもしれませんが。岩田 あるいは土地資産額に占める割合で配分する。結局は固定資産税を増税したのと同じことになるんですが、そのほうが政治的には早いのではないかと考えています。

宮尾 おそらく岩田さんとはそれほど意見の差がないと思うんですが、それは、明らかに地価税を云々することより、地価税を廃止して固定資産税をどういうふうにするかという議論のなかで出てくる問題だと思えます。地方税を国が代行するという話であって、いまの地価税を正当化する議論ではない。やはりその原理が問題だと思えます。

岩田 しかし、広めるほうが簡単でしょう。

宮尾 「地価税」という名前からいっても象徴的です。いかにも地価を下げるために入ってきている税そのものだという感じです。

岩田 「土地有効利用税」と名前を変えればいい。

宮尾 政府税調が国の税収をあげるために資産課税という分野でこれを取り扱っているわけですから問題です。やはり土地保有課税は地方税でという原理を大切にしなければいけないと思います。

坂下 自治体と自治省は反対するかもしれませんが、固定資産税を増税してもその見返りに住民税を下げるといえば、少なくとも私は大賛成しますが(笑)。住民税がすごく高いので、本当に困っています。

岩田 土地持ちの資産家かサラリーマンとか、給与所得があるかないかで違うから、賛成する人と反対する人が出てくるでしょうね。

●地方分権に必要なのは多様性

坂下 資産価格の高騰とその急落が問題になっているのはほとんど大都市圏ですが、その結果としての景気後退の影響を地域経済は受けていると言えます。地方にとって仮に大都市圏の土地価格の高騰にプラスの面がありえたとすれば、その一つは本社機能などの地方移転だったのではないかと思います。しかし、現実には結局そういうことは起こらなかったわけです。日本は現在のところは中央集権的な体制であって、思い切って地方分権体制にしていけば、土地問題のかなりの部分は解決するのではないかと思います。権限と財政基盤の両方をただちに地方に移すというかたちで日本のフレームワークを変えると

いう考え方について議論していただきたいのですが。
小峰 これだけ人が首都圏に集まってくるのは、それなりのメリットがあるからで、首都機能を分散することが無前提にいいことだとは思っていません。一般的には、もっと機能と権限を地方に分散することが望ましいと言われてはいますが、それをやったらおそらくまたそこでいろいろな問題点が出てくるのが考えられます。

岩田 地方分散ととらえるよりも、最適な国土利用ととらえたほうがいいと思うのです。その結果が集中になるか分散なのか、それはわからない。私は問題の解決方法は、基本的には混雑税だと思います。集中の悪いところは「混雑」という外部不経済ですから、これをコントロールするには基本的に受益者負担にして、混雑税的な政策をいろいろなところに導入していく。その結果として、東京から出ていく者が増えて地方分散する可能性があると思います。

現在のところ、地方に権限を与えるとんでも基本的に財源がないのですから、地方が成長するまでの立ち上がりは、やはり中央からの交付税的な分配措置がないとだめな状況です。そうやって自立していけば、ある程度財源も確保できるので、自己責任でやっていけるようになるわけです。

もう一つ、権限を与えるという場合には、地方のエゴとか住民のエゴという問題をどう考えるかです。いい生活をしていれば、他の人や迷惑な建物などきてほしくないし、家が建つよりも農地のまま残しておいてほしいと思うものです。そういうエゴに対して国民経済的な観点から利害調整する機関をきちんと作っておかなければ、権限委譲と言ってもうまくいかないと思います。

坂下 いわゆるNIMBY（ノット・イン・マイ・バックヤード）ですね。しかし、もし他のものはいれないという態度で地域や都市を運営したら、当然その都市や地域は衰退します。ですから、地域間の競争がうまく働けば、必ずどんな地域でも都市でも自覚して、そんな都合のいいことばかりはないことが分かって、発展を真剣に考えるようになると思います。そこらへんはやってみなければわかりません。

宮尾 日本の場合には、たとえば不動産不況になると、東京でも大阪でもだめだし、札幌でも福岡でもだめだという具合に全国一様にだめです。ところがアメリカでは、ニューヨークやロスは落ち込んでい

ても、テキサスが今度は復活してくるとかで、必ず国全体でバランスが取れる不動産サイクルがある。今回の不況でも、それがアメリカの景気のある程度底打ちさせて、南部中西部を中心に景気が立ち上がってくる。それは不動産市況の復活と見事に相関しているわけです。もちろんシステムも違うし、広さも違いますから、一概に日本にそれが当てはまるとは思いませんが、土地住宅政策はもう少し地域ごとを競争させて差が出るようにすることが必要かもしれません。住民がそれを望むなら、土地住宅に関してある程度は規制的な地域があってもいいし、もっと自由にやらせるところがあってもいい。その前提にはやはり地方分権があると思います。

ただ、国が公共事業などで必要のあるときは、強い政治的リーダーシップと同時に、ある条件のもとで土地収用法に基づいて収用できるということやればいいわけです。また国は、最小限の地域間再分配政策はやるべきでしょう。そういうシステムを作って地域的に多様化していくことが、少なくとも土地住宅市場について、この80年代から90年代にかけての土地市場の激変からわれわれが学ぶべき教訓だと思います。

小峰 機会を奪われた結果、格差が生じてしまうようなケースでは、人口移動にしても、職業選択にしても、社会資本にしても、機会を平等にしておかなければなりません。機会が平等であれば、結果として格差が出てもやむをえないと基本的に考えています。また、何をもちて格差というべきなのか、所得格差はあるけれど、所得では測れないような別の評価ができるかもしれない。格差の評価は非常に難しいのではないかと思います。

坂下 アメリカの場合は都市の成長管理はローカルな政策で、各都市の政策当局が採用するものです。大都市から中小都市まで含めて、いろいろなやり方が出てきています。それでうまくいくところもあるし、うまくいかないところもある。それはまさに都市経営の問題であって、各都市の責任としてやっている。日本の場合でも大事なことは多様化であって、その一面として地域格差が出てくるかもしれないが、それは実は多様性の表現であって、地域格差があってはいけないと考えるべきではないということになるかと思っています。要するに、多様性を重んじて、地域格差を恐れるなどということだと思います。（完）

本号の論文は、いずれも読みごたえのある力作であるが、まず、**金本論文**「日本・ドイツ・アメリカの住宅政策Ⅰ：借家権の保護」においては、本誌第8号（1993年春）で日本、アメリカ、ドイツの3国の住宅市場に関する国際比較を行ったのに引き続き、住宅政策に関する国際比較を行っている。今回は、とりわけ借家権について焦点を合わせ、いくつかの興味深いファクト・ファインディングを行っている。

アメリカでは、借家に関する規制が中央政府レベルでは存在していない。地方のレベルで家賃などの規制が行われる場合もあるが、全体として借家について市場に委ねた形になっている。西ドイツでは、新規家賃について規制はないが、継続家賃について家賃値上げ率に上限があり、平均的な家賃以上の値上げはできないよう規制されている。また、借家人の保護についても正当な事由のない限り追い出すことはできないとされている。

日本の場合も、借家人の保護が強いために家賃の値上げはそもそも困難であり、とりわけ借家人の居住権については、ドイツを上回る保護が行われている。それは、借家人を追い出す場合には、家主と借家人の双方の利害が比較考慮され、家主の利害の損失が借家人のそれを上回る場合に限り、追い出しが認められるからであり、またドイツと異なり学証責任が家主の側にあるからである。

継続家賃の規制があったとしても、資本市場が完全であり、情報の非対称性が存在しない場合には、結局、新規家賃に継続家賃に関する規制のシャドウ・プライスが反映されるため、その効果は疑わしいものとなる。しかし、現実には資本市場に不完全性があり、借家人の属性（はたして善人であるかどうか）についても、またいつまで家を借りているのかその期間も不明であることが多い。こうした場合には、継続家賃の規制は有効性をもつといえる。

借家人が善人である場合には、見ず知らずの人が新たに借家人となる場合よりも家主が家を貸すことの費用が減少するため、良い借家人をつなぎ留めるために継続家賃を割引くインセンティブが働くことになる。本論文での興味深いファクト・ファインディングは、借家人保護のための規制は、この居住年数割引率にほとんど影響を与えていないという指摘である。

また、日本のデータを用いて割引率を検討しているが日本の割引率は、平均するとドイツと比べて同程度かやや小さい（これは日本の借家人保護が厚いという事実と整合的でない）。他方、借家期間が長くなっても割引率の上昇が続くという特徴がある。また、新しい借家ほど割引率が大きいという特徴もある。なぜこうした特徴が発生するのか、その原因を明らかにすることは、興味深い将来の課題といえる。いずれにしても、借家期間が長い場合に、継続家賃の

割引率が大きいことは、ファミリー向けの借家供給を抑制する要因となる。借家人保護の経済効果について立ち入った分析はこれまで行われていないが、居住年数割引率に関する分析はその手がかりを与えているように思われる。

坂下論文「都市成長管理の経済理論」は、経済学の立場から都市成長管理の理論的妥当性を本格的に論じたものである。この分野における数少ない経済学の貢献として注目に値する。都市成長管理論は、アメリカにおいて1980年代において論じられ、しかも実際の都市計画に応用されたが、経済学からの貢献は少なかった。その例外が、エンゲル＝ナバロ＝カーソン・モデルであり、この坂下論文である。

エンゲルらは、通勤費用の逓増といった外部不経済と都市管理の必要性の関係を簡単な（人口流入のある）小さな都市モデルを用いて分析した。坂下論文は、このエンゲルらのモデルを2つの都市の間の最適な人口配分の問題に応用し、しかも住民の効用関数を明示的に導入することにより、どのような場合に、都市の成長管理という政府の介入が正当化されるかを論じている。さらにエンゲルらの場合には、ゾーニング規制のケースを扱っているが、坂下論文では土地利用に関して税・補助金政策を政策手段として活用するケースを論じている。

本論文での分析から得られるイ

ンブリケーションは、まず第一に、住民の数が増加するにつれて通勤費用が逡増するような場合には、この外部不経済を除去するためにピグー的な税・補助金政策を活用することが望ましいということである。逆に、外部不経済が存在しない場合には、政府の介入は最適な人口配分を歪めることになる。第二に、政府が介入する場合には、都市が成長する以前に政策を発動する必要があるということである。第二の点は、とりわけ東京一極集中問題を解決する上でも多くの意味をもっている。すでに人口が集中してしまった都市については、ピグー的な税・補助金政策を実施することによってそれ以上の集中を回避することは可能であるが、集中を現在以上に低下させようとする場合には付加的な社会的費用がかかることになるからである。その意味で東京は、成長管理するにはすでに手遅れであるのかもしれない。

最近の貿易理論では、国内の地域的な経済発展を規模の経済のある産業と規模の経済のない産業の両方が存在する場合について論ずることが流行となっている（例えば、クルグマンの著書『地理と貿易』）。この貿易理論においては、ある地域への資源の集中が外部経済を伴うために、均衡発展よりも不均衡発展のほうが効率性を大きく高めるとの結論が得られることが多い。

都市成長管理論や坂下論文は、それとちょうど逆の都市集中が外

部不経済をもたらすケースを論じているとあってよい。現実には、外部経済と外部不経済の両方が発生すると考えられる。将来は、両方の理論を統合したモデルによって、都市の最適規模を決定する理論が出現することを期待したい。

瀬古論文「東京圏における住み替えと居住形態の選択：最近の移動パターンと今後の移転計画」においては、どのような要因が人々の住み替え・居住形態のパターンに影響を与えているかという問題について実証分析が行われている。新たな推定方法を用いて日本の住み替えの決定要因を論じた本論文は、貴重な試みである。

本論文においては、移動を行う家計は、不均衡状態にあり、移動を行わない家計は均衡状態にあるとの仮定の下で、東京圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）における住み替えパターンを過去の住み替えと将来の住み替え計画に分けて検討を行っている。まず、住み替えに与える要因を世帯属性（人員、世帯主の年齢）、所得、住宅属性（住居面積）、通勤時間などに絞った上で、推定方法としては、斬新な2項ロジット（移動と非移動）ならびに多項ロジット（持ち家から持ち家への移動、持ち家から借家への移動、借家から借家への移動、借家から持ち家への移動、非移動）の方法を用いて分析している。

世帯人員については、通常人員数が多ければ移動を促進するもの

と予想される。ところが、過去の住み替えについては、人員数が少ないほど移動が多く生じている。また、所得についても、借家から持ち家、持ち家から持ち家への移動については、正の効果が観察される。ところが、借家から借家への移動については、有意ではないが負の効果を与えている。他方、将来の住み替え計画については、すべて理論どおりの結果が得られている。このことは、本論文で取り上げた決定要因が、計画段階では理論どおりの影響を与えているのに対して、現実の住み替えにおいては、これらの要因以外の要素が住み替えに影響していることを示唆している。

本論文で、著者は借家から借家への住み替えについては、理論では取り上げられなかったなんらかの制約要因が働いている可能性があること、ならびに若い世代についての住宅金融をより充実することや流動性の高い中古住宅市場を育成することが重要な政策課題となると主張している。評者もその結論については賛成であるが、過去の住み替えについての所得の係数が有意でないことや世帯人員の係数が理論どおりでないので、強い結論を導くには困難な面がある。過去の住み替えパターンについて本論文で取り上げられていない決定要因（農村から都市への移動や職場における転勤や子供の年齢など）について検討を深めることが求められているといえよう。

(K・I)

日本・ドイツ・アメリカの 住宅政策—I 借家権の保護

金本良嗣

はじめに¹⁾

日本、アメリカ、ドイツの3国の住宅市場を比較すると、持ち家比率、住宅価格、住宅の広さ、中古住宅の取引量などについて顕著な相違が存在することがわかる²⁾。これらの差のかなりの部分は、日米独3国の間の住宅政策の相違によるものであると思われる。以下では、何回かに分けて、これらの3国の住宅政策を比較する。

まず、最初に比較するのは、借家権の保護制度とその効果である。わが国では、借地借家法によって民法上の契約自由の原則が大幅に制限されており、借家権保護の程度は国際的にみて極端なほどに手厚い。これに対して、アメリカにおいては、州や市町村によっては借家権の保護制度が存在する所があるが、多くの都市では借家権の保護は行われていない。ドイツでは、わが国ほどは極端ではないが、借家権の保護が行われている。以下では、これらの3国における借家権保護制度を比較し、それが賃貸住宅市場にどの程度の影響を及ぼしているのかを検討する。

現状では、データの入手可能性が限られているので、本格的な計量経済分析は不可能である。しかし、新規家賃と継続家賃の差に関しての刺激的な研究(Börsch-Supan, 1993)があるので、それを中心に議論することによって、借家権保護制度の効果の実証的な分析の可能性を探っていきたい。

1 借家権の保護制度

借家権の保護については、日本、ドイツ、アメリカの間でかなり大きな相違が存在する。まず最初に、3国の間の制度的な違いをみてみよう。

アメリカ

アメリカでは、借家権の保護に関する連邦レベルの法制は存在しない。しかし、地方分権が徹底しているアメリカでは、州や市町村レベルで借家権の保護や家賃規制を定めることができる。したがって、州や市町村によってはこれらの規制が行われているケースがあり、最も有名な例は、ニューヨーク市における家賃規制である。しかし、ほとんどの州や市町村においては、借家権の保護制度は存在しない。

規制が行われている場合でも、アメリカにおいては借家権の保護よりは家賃規制のほうが重要なケースが多い。家賃規制を行うと、家主は借家人を追い出して、親戚や知人に貸したり、コンドミニウム（日本においてマンションと呼ばれている分譲住宅）に転換するインセンティブをもつことになる。家賃規制を行っている場合には、このような行動を阻止するために借家権の保護を同時に行うことが通例である。

ドイツ

わが国ほど極端ではないが、ドイツでは借家権の保護が行われている。おおまかには、ドイ

ツの規制は以下の3つから成っている。

①借家人が家賃を支払わないなどの例外的なケース（法的には「正当事由」があるケース）を除いては、家主は借家人を追い出すことができない。

②継続家賃の上昇率はその地域の「平均的な」家賃上昇率を上回ってはならない。さらに、3年間で20%（87年以前は30%）以上の家賃の値上げは許されていない。

③新規家賃（借家人が替わったときの、新しい借家人に対する家賃）については規制は存在しない。

以下では、ドイツの制度をもう少し詳しくみてみよう。ドイツの借家権保護法（Wohnraumbekundigungsschutzgesetz）は、1971年から実施されており、1975年に強化された後、1985年と1987年の2度にわたって緩和されている。この法律によれば、家主が借家人を追い出すことができるのは以下の3つの条件（「正当事由」）のうちの1つがあてはまることである。

(a)借家人が重大な契約違反を。犯している（例えば、家賃を支払わない等）。

(b)家主か。その近親者がその住戸に住む正当事由がある。

(c)経済的に適切な利用が著しく妨げられている（例えば、商業地として用途指定されている場所でオフィスへの転換ができない）。

後者の2つのタイプの正当事由の適用については、裁判所は非常に厳格であり、認められる例はごく少ない。

新規の借家人に対する家賃は自由に定めることができるが、継続家賃については以下のような規制がある。継続家賃を上げることができるのは、(1)費用の上昇分、(2)近代化・改良の費用を1年あたりに換算したもの、(3)一般的な家賃の上昇分、の3つについてだけである。家賃を上げる際には、家主は近隣の同等な品質の借家を3戸以上探し、その家賃を報告する。これらの3戸の家賃の平均以上の家賃の値上げは許されない。さらに、3年間に（名目価格で）20%

(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、東京大学教授。

著書：Theories of Urban Externalities(North Holland)ほか

以上の値上げは許されない。

わが国ほどではないが、ドイツにおいても家賃値上げのための手続きにはかなりの時間がかかる。特に、借家人が近隣で家賃の低い借家を見つけて控訴した場合には、長い時間をかけて争わなければならない。したがって、近隣の住宅と同程度の値上げが認められているといっても、継続家賃の値上げは新規家賃の上昇よりかなり遅れるのが通例である。

日本

日本における借家権保護はドイツにおけるものと似ているが、以下の2つの点で異なっている。

第一に、借家人を追い出すことができるための正当事由について、ドイツの場合には家主側の正当事由だけを立証すればよいのに対して、日本では家主側の正当事由と借家人側の正当事由が比較される。例えば、家主が持ち家を手放さなければならなくなって、借家に自分で住む必要が生じただけでは、借家人を追い出すには十分ではない。家主にとっての必要性和借家人にとっての必要性とが比較衡量され、もし借家人にとっての必要性が高いと判断されたときには、借家人を追い出すことはできず、家主は他の借家を借りなければならない。

第二に、家賃を上げようとした際に、借家人がそれを拒否すると、家主は裁判に訴えて裁判所の許可を得なければ、家賃を上げることができない。これに対して、ドイツでは、近隣の借家の家賃を提出するなどの手続きを家主が踏む必要があるが、それが行われていれば、家賃値

上げを阻止するためには、借家人の側が裁判所に訴えなければならない。日本では立証責任が家主側にあるのに対して、ドイツでは借家人側にあるといえる。

以上の2つの点で、日本の借家権保護はドイツよりも手厚くなっている。

2 借家権保護の効果：理論的検討

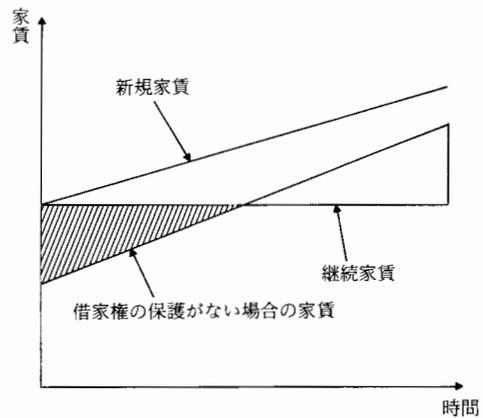
日本とドイツの借家権保護制度における共通の特徴は、新規家賃は自由であるが、借家人の追い出しと継続家賃の値上げに大きな制約がかかっていることである。借地借家法に反対する論者は、この制約が借家の供給を阻害していると主張している。また、借家権の保護を主張する人々は、これらの制約のおかげで、家主が独占的地位を利用して家賃をむやみに引き上げることが防止されていると主張している。

ところが、家賃規制とは違って、借家権保護制度のもとでも新規家賃は自由に設定できる。継続家賃の値上げができないときには、新規家賃はそのことを考慮に入れて決定される。したがって、借家権保護制度の効果は、一般に考えられているよりは、はるかに微妙である。

継続家賃の値上げがまったく不可能である場合には、図1のように継続家賃が一定になる。ところが、家賃収入で借家の建設費用を賄わなければならないというのは借家権保護が行われていなくても同じであるので、新規家賃の水準は借家権の保護がない場合に比較して高くならなければならない。図1のように、借家期間の後半での損失を前半での利益で相殺するように新規家賃を設定すれば、借家権の保護が存在しない場合とまったく同じ利潤（割引現在価値）を確保することができる。説明を単純にするために、家主にとっての割引率がゼロである（つまり、利子率ゼロで資金の貸し借りができる）とすると、図1で斜線を引いた2つの三角形の面積が等しいときにこれが成立する。

もし、(1)家主に加えて借家人も一定の金利で自由に資金の貸し借りができ、(2)借家人が借家

図1—新規家賃と継続家賃



を継続する期間が事前にわかっているという2つの条件が満たされていれば、家賃の値上げができなくてもまったく問題は発生しない。借家している全期間における家賃支払の割引現在価値が同じになるように新規家賃を設定すれば、借家人にとっての家賃負担も家主にとっての収益も同じになるからである。したがって、日本やドイツのタイプの借家権の保護を行っても借家供給は阻害されない。しかし、借家権の保護が借家人の利益を守るという効果もなく、借家人が有利になるわけではない。このような場合には、借家権を保護しても保護しなくてもまったく同じ結果が生じる。

借家権の保護の違いをもたらすのは、上の2つの条件が満たされないような世界においてだけである。また、借家権の保護の効果は、どの条件が満たされていないかに応じて非常に異なったものになりうる。

第一に、一定の金利でいくらでも資金の貸し借りができるという仮定は満たされていないことが多い。貸し倒れのリスクがあるので、金融機関は借り手の望みどおりに貸してくれるわけではないからである。借家人の所得が将来上昇することが予想されるときでも、担保がなければ金融機関からローンを借りるのは非常に困難である。

したがって、借家権が保護されていて新規家賃の水準が高いときには、その家賃を払うこと

ができず、もっと質の低い住宅に住むことを余儀なくされてしまう人々が出てくる。借家権の保護が撤廃されれば、新規家賃の水準が下がるので（もちろん、継続家賃は上昇するが）、そのような人でも質の高い借家に住むことができる。このように、借家権の保護は借家人に不利益をもたらすという逆説的な結果が生じる。

第二に、借家人が借家を継続する期間は固定されておらず、事前にはわからない。継続家賃は新規家賃より低いので、いったん借家したら、他の借家に転居することは不利になる。したがって、子供ができて、もう少し大きな借家に移りたいときでも、我慢して現在の狭い借家に住み続けることになる。

以上の2つの例では、借家権の保護がかえって借家人の利益を阻害する結果となる。しかし、情報の不完全性や取引費用の存在するときには、借家権の保護が借家人に利益をもたらすことがありうる。

よく挙げられる例は、引っ越し費用や不動産仲介手数料などの取引費用の存在である。借家を追い出されると、他の借家に移るためには、これらの取引費用がかかる。したがって、家賃の値上げを受け入れなければ出ていってもらうという脅しをして、既存の借家人の家賃を市場家賃以上に上げることができる。借家権が保護されていると、このようなことができないので、家賃の水準が低くなる。

この種の家賃上昇効果がどの程度大きいかは実証的な問題であるが、引っ越し費用や不動産仲介手数料はそう大きな額ではないので、定量的な重要性は小さいと思われる。また、後ほど紹介するように、借家権の保護がないアメリカの都市においても、継続家賃は新規家賃より有意に低い。したがって、家主が独占力を利用して継続家賃を釣り上げるという行動は一般的ではないものと思われる。

情報の不完全性が存在するときには、借家権保護などのような市場メカニズムに対する公的介入が社会的な便益をもたらすことがありうる。

Hubert (1991) は、借家権保護に関して、そのような例が存在することを示している。彼の議論は、借家人の属性に関して情報の不完全性があることを前提にしている。例えば、借家を傷めたり、近隣の住民に迷惑をかけるような借家人とそうでない善良な借家人とがいて、家主は最初はどちらであるかがわからないとする。ところが、しばらく住んでいればどちらであるかが明らかになる。このような情報の不完全性が存在するモデルでは、借家権を保護したほうがよいケースが出てくる。

ただし、借家人の属性に関する情報の不完全性がどの程度重要であるかは実証的な問題であり、Hubert が提示した例が実際に発生するかどうかは明らかでない。

3 借家権保護と継続家賃：実証分析

借家権の保護は継続家賃の値上げを困難にするので、居住年数が長くなればなるほど家賃が安くなる傾向が出るはずである。居住年数が長くなることによる家賃の低下分は居住年数割引 (tenure discount) と呼ばれている。この居住年数割引が借家権の保護によって大きくなっているかどうかの実証分析が、Börsch-Supan によって行われている。以下では、彼の研究結果を紹介し、わが国における居住年数割引と比較する³⁾。

ドイツ

表1は、ドイツで1978年に行われた1%サンプル調査に基づいて、家賃のプロファイルを推定したものである。このようなクロス・セクシ

表1—西ドイツにおける居住年数と家賃の関係

居住年数	高密度大都市			低密度都市		農村全体
	中心	郊外	周辺	中心	郊外	
1	2%	2%	2%	2%	2%	2%
5	8	9	11	10	10	10
10	13	15	20	16	19	17
14超	19	25	27	19	25	26

出典：Börsch-Supan(1993), Table 13.

表2-アメリカにおける居住年数割引と家賃規制・借家権保護（1974-77年）

家賃規制・借家権保護が実施されておらず、未決（pending）でもない都市圏	
都市圏	10年後の居住年数割引
Minneapolis, MN	13.3%
Dallas, TX	13.5
Madison, WI	14.1
Las Vegas, NV	14.4
Cleveland, OH	16.7
Chicago, IL	17.9
Omaha, NE	17.9
Colorado Sprgs, CO	18.1
St. Louis, MI	18.2
Memphis, TN	18.4
Indianapolis, IN	18.5
Fort Worth, TX	18.6
Hartford, CT	18.8
Atlanta, GA	21.3
Kansas City, KS/MO	22.0
Portland, OR	22.0
San Antonio, TX	22.3
Phoenix, AZ	22.5
Birmingham, AL	23.2
Tacoma, WA	23.5
Milwaukee, WI	23.7
Newport News, VA	23.8
New Orleans, LA	24.1
Seattle, WA	24.2
Philadelphia, PA	24.4
Raleigh, NC	24.6
Louisville, KY	25.1
Columbus, OH	25.3
Detroit, MI	25.5
Orlando, FL	25.5
Wichita, WA	26.3
Denver, CO	26.6
Oklahoma City, OK	26.9
Cincinnati, OH	27.2
Grand Rapids, MI	28.6
Houston, TX	30.8
Salt Lake City, UT	31.0
Allentown, PA	32.4
Pittsburgh, PA	33.0
Spokane, WA	34.2
平均	23.0%
中央値	23.6
標準偏差	1.68

家賃規制・借家権保護が未決（pending）の都市圏	
都市圏	10年後の居住年数割引
Rochester, NY	22.6%
Anaheim, CA	25.0
Springfield, MA	26.3
San Bernadino, CA	28.9
San Diego, CA	29.5
Buffalo, NY	31.2
Honolulu, HI	33.7
Providence, RI	34.3
Albany, NY	36.4
平均	29.8%
中央値	29.5
標準偏差	1.53

家賃規制・借家権保護が実施されている都市圏	
都市圏	10年後の居住年数割引
Miami, FL	13.7%
Washington, DC	18.6
Newark, NJ	18.9
Los Angels, CA	19.0
Paterson, NJ	19.8
Sacramento, CA	19.9
Baltimore, MD	21.1
San Francisco, CA	22.2
Boston, MA	30.2
New York, NY	31.0
平均	21.4%
中央値	19.9
標準偏差	0.85

立地条件によってかなり異なっていて、大都市の中心部での低下は小さく、大都市周辺や低密度都市の郊外では低下が大きいです。居住年数が14年を超えると、その後の低下はほとんどなく、郊外部と農村で新規家賃より25%程度安い。都市の中心部での低下はそれよりは小さく、20%以下である。

出典：Börsch-Supan(1993), Table 14.

このデータを用いて居住年数割引を推定するためには、住宅の質や近隣環境の差を制御しなければならず、そのためにヘドニック推定法を用いている。具体的には、 $R = f(t, X_1, X_2, \dots, X_n)$ の形の式が推定されている。ここで、R は家賃であり、t は居住年数、 X_1, \dots, X_n は住宅の質や近隣環境を表す変数である。

表1からわかるように、居住年数が1年たつと、家賃は新規家賃より2%低下し、最初の5年間で、10%程度低下する。その後の低下は、

アメリカ

アメリカには、借家権が保護されている都市とそうでない都市があるので、居住年数と家賃の関係が借家権保護の影響を受けているかどうかを調べることができる。Börsch-Supan(1993)はそのような実証分析を行っている。

アメリカの各都市圏(Standard Metropolitan Statistical Area : SMSA)において、家賃規制や借家権保護が行われているかどうかのデータが収集されている。Börsch-Supanは、それ

らのデータを基礎に各都市圏における借家権保護の程度を3つに分類している。第一は、都市圏内の少なくとも1つの行政区域 (jurisdiction、わが国の市町村に相当する) において家賃規制や借家権保護が実行されている都市圏である。第二は、これらの規制が未決 (pending) であり、導入される可能性がかなりの程度存在する都市圏である。このカテゴリーには以下の2つのタイプが含まれている。

①州法の定めによって、地方自治体が容易にこれらの規制を導入できるようになっている都市圏。

②家賃規制が大きな政治問題になって、地方政府の投票で僅差で退けられた都市圏。

これらの2つのタイプの都市圏では、家主は政治的な反発を考慮して借家人の追い出しや家賃の値上げに慎重になるであろうと想定している。

表2の居住年数割引は、Annual Housing Surveys 1974-1977 のデータを用いて、表1における西ドイツの計測と同じヘドニック手法によって求められている。この表では10年間の居住年数がもたらす効果だけを示しているが、Börsch-Supan(1993)によれば、最初の5年間に居住年数割引が大きく拡大し、その後はあまり大きくならず、12~15年を過ぎるとフラットになるという傾向は西ドイツと同じである。

表2からわかるのは、借家権の保護がまった

表3-アメリカにおける居住年数割引の決定要因

被説明変数：居住年数割引		
説明変数	係数の推定値	t値
定数	38.10	3.11
家賃・借家権規制の存在	1.07	0.50
家賃・借家権規制の未決	6.08	2.86
住宅ストック (1人当たり)	18.08	0.46
住宅建設戸数 (1人当たり)	-66.68	-0.52
人口純流入 (1人当たり)	0.0335	0.20
平均家計所得	-0.00443	-2.58
失業率	0.326	0.49
サンプル数	58	
決定係数	0.254	

出典：Börsch-Supan (1993), Table 15.

く行われていない都市圏においても居住年数割引は大きく、その平均値と中央値の双方ともに、借家権保護が行われている都市圏よりも大きい (ただし、これらの差は統計的に有意ではない)。また、家賃規制・借家権保護が未決である都市圏における居住年数割引が、他の2つのタイプの都市圏よりも大きくなっている。

居住年数割引の差がどういう理由で発生しているのかをみるために、表3では居住年数割引に関する回帰分析を行っている。この結果によれば、家賃規制・借家権保護が実際に行われているかどうかは、居住年数割引に有意な影響を及ぼしていない。しかし、これらの規制が未決 (pending) であることは、居住年数割引を有意に大きくしている。また、他の変数で居住年数割引に有意な影響を及ぼしているのは、平均家計所得であり、平均家計所得の高い都市圏での居住年数割引は小さくなる傾向にある。

以上の結果から、アメリカにおいては、家賃規制や借家権保護は、居住年数割引の決定因としては重要でないことがわかる。借家権保護が行われていなくても居住年数割引が存在するのは、「良い」借家人が出ていくと、その後に「悪い」借家人が入ってくる可能性があるからである。したがって、「良い」借家人をつなぎとめるために、家賃の値上げを抑えることになる。

日本

次に、日本における居住年数割引をみてみよう。わが国では住宅統計調査の個票データの入手が困難であるので、Börsch-Supan氏によるものと同じ精度での分析は存在しない。ここでは、1988年の住宅統計調査の集計データから居

表4-日本における家賃と入居年の関係 (木造専用住宅)

入居年	建築年			
	1961-70	1971-75	1976-80	1981-85
1961-70	1,735	—	—	—
1971-75	1,952	1,920	—	—
1976-80	2,067	2,152	2,126	—
1981-85	2,180	2,260	2,383	2,539
1986-88	2,279	2,357	2,440	2,786

注：1畳・1ヵ月当たり家賃
出典：住宅統計調査 (1988年)

住年数割引の大きざっぱな推定を行う。

表4は、木造専用住宅について、建築年別の家賃（1畳・1カ月当たり）と入居年の関係を見たものである。調査時点が1988年10月であり、88年9月の家賃が調査されている。入居時点は、最も最近でも86年から88年9月までという2.75年の幅をもってしかわからず、それ以前については5年あるいは10年という幅での平均データしか存在しない。

ここでは、86年から88年9月までの入居者の平均家賃は、この期間の真ん中の時点から調査時点まで居住した人の家賃であると考えた。したがって、表4の最下行の家賃は居住年数が1.375年の人の家賃であると解釈する。同様に、81年から85年に入居した人の家賃は、居住年数が5.25（2.75+2.5）年の人の家賃であるということになる。

このように解釈すると、住宅統計調査のデータからは調査時点の新規家賃は得られず、居住年数が1.375年の家賃がそれに最も近いものになる。西ドイツのデータでは、最初の1年間の居住年数割引が大きくて、約2%の家賃の低下が起きているが、日本のデータからはこの期間の居住年数割引は把握できない。

表5は、居住年数が1.375年の家賃を基準点にして、居住年数割引を求めている。例えば、この表の最下行は経過年数が3.875年のときの居住年数割引が求められているが、これは居住年数が1.375年の人の家賃と5.25年の人の家賃を比較して、後者が何%低いかをみたものである。

表5で特徴的なのは、左上から右下にかけての対角線上の割引率が大きいことである。例えば、経過年数が3.875年の割引率は81年から85年に建築された借家については8.9%で大きい、それ以前に建築された借家については5%以下である。これは、建築されて間もない借家については居住年数割引が大きく、古い借家については居住年数割引も小さくなることを意味している。新しい借家と古い借家で居住年数割

表5—居住年数1.375年を基準時点にした居住年数割引（日本、木造専用住宅、%）

経過年数	建築年			
	1961-70	1971-75	1976-80	1981-85
21.375	23.9	—	—	—
13.875	14.3	18.5	—	—
8.875	9.3	8.7	12.9	—
3.875	4.3	4.1	2.3	8.9

表6—日本における居住年数割引の推計値（木造専用住宅、%）

居住年数	建築年			
	1961-70	1971-75	1976-80	1981-85
22.75	26.65	—	—	—
15.25	17.05	21.25	—	—
10.25	12.05	11.05	15.65	—
5.25	7.05	6.85	5.05	11.65

引が異なっているらしいという結果は興味深い、その理由に関する実証研究は存在しない。

表5をドイツとアメリカの居住年数割引と比較するには、計算の基準点を同じにする必要がある。表5では居住年数1.375年が基準点になっているので、入居後1.375年の間に発生する割引を居住年数割引に付け加えて、経過年数に1.375年を加えてやればよい。わが国でも西ドイツと同様に、最初の1年間に約2%の割引が起きると想定して、2.75%を居住年数割引に加えると、表6のようになる。

表6と表1のドイツの居住年数割引とを比較すると、最初の5年間に起きる居住年数割引は新しい住宅については日本のほうが大きい、日本とドイツの間にそう大きな相違はないことがわかる。ところが、建築後10年以上経過した古い住宅については、日本のほうがドイツより小さい。

居住年数が10年になったときの居住年数割引は、日本では新しい住宅については15%強であり、古い住宅については11~12%程度である。ドイツでは大都市の中心部では13%で、日本の新しい住宅よりも小さいが、それ以外では15%以上になっている。したがって、日本の居住年数割引はドイツと同程度かそれより小さいといえよう。同様に、居住年数が15年のときも日本のほうが居住年数割引が小さい傾向がある。

借家権の保護の程度はドイツのほうが日本よ

表7—日本における居住年数割引の推計値（非木造住宅、%）

居住年数	建築年			
	1961-70	1971-75	1976-80	1981-85
22.75	25.35	—	—	—
15.25	17.55	21.55	—	—
10.25	13.95	7.65	11.05	—
5.25	5.65	4.95	4.35	7.55

り若干緩やかであり、また、継続家賃の値上げも日本よりは容易であるので、ドイツの居住年数割引のほうが日本よりも小さいと予想される。ところが、以上のデータからはそのような結果は観察されない。

ただし、日本のデータで特徴的なのは、居住年数が15年を過ぎても、居住年数割引が拡大していることである。Börsch-Supan(1993)は、ドイツにおいてもアメリカにおいても、居住年数が15年を過ぎると居住年数割引がフラットになるという結果を得ているが、わが国ではこれと異なっている。

表7は、非木造住宅について、表6と同じ計算をして居住年数割引を推定したものである。全体的に、非木造のほうが木造よりも居住年数割引が小さくなっている。特に、最初の5年間の割引については、かなりの差がみられる。したがって、居住年数が15年を超えたものを除いて、日本のほうが居住年数割引が小さいという傾向は、非木造住宅についてのほうが顕著である。

もちろん、居住年数割引は、住宅の広さなどの様々な要因に依存すると考えられるので、借家権の保護の効果だけを取り出すことは容易でない。Börsch-Supan(1993)によるドイツやアメリカの分析のような、個票レベルのデータを用いた研究が必要である。また、左上から右下にかけての対角線上で割引率が高くなっていることは、集計によるバイアスが働いている可能性がある。このようなバイアスを排除するためにも、個票データを用いた実証が必要である。

政策的含意

さて、以上の実証結果は、借地借家法による

わが国の借家権の保護政策についてどのような示唆を与えているのであろうか？

借家権の保護論者の立場からは以下のような議論ができるであろう。借家権を保護しなくても、継続家賃は新規家賃より低くなるので、借家権の保護による弊害は大きくない。たまにいる強欲な家主が、独占力を用いて継続家賃をつり上げることを防ぐことができるので、借家権保護は有益な役割を果たしている。

これに対して、借家権の保護撤廃論者は、以下のように論じることができる。アメリカの借家権保護がなされていない都市でも、継続家賃は新規家賃より安いことからわかるように、家主が独占力を用いて継続家賃をつり上げることはほとんど起こりえない。これらの都市で大きな問題が起きていないことからわかるように、借家権の保護を撤廃しても弊害は起きない。また、わが国では居住年数が15年を超えても継続家賃が低下していることは、わが国のような極端な借家権保護が、ファミリー向けの借家供給を阻害していることを示唆している。わが国の借家権保護は大きな弊害をもたらしている。

現在のところ、私自身の立場は後者であるが、実証的に決着がつかない問題が多く残されている。今後の研究に期待したい。

注

- 1) 本稿は Konrad Stahl, Axel Börsch-Supan 両教授との共同研究を基礎にしている。日本経済研究奨励財団と野村基金の研究助成および渡航費補助に感謝の意を表したい。
- 2) これらの3国の住宅市場の比較については、金本(1993)を参照されたい。
- 3) 以下での紹介は、Börsch-Supan(1993)に基づいている。

参考文献

- 金本良嗣(1993)「日本・ドイツ・アメリカの住宅市場」『住宅土地経済』No.9、10-19。
 Börsch-Supan A., (1993), "Housing Market Regulations and Housing Market Performance in the United States, West Germany and Japan," mimeo.
 Hubert, F., (1991), *The Regulation of Rental Contracts in the Housing Market*, Peter Lang: Frankfurt am Main.

都市成長管理の経済理論

坂下 昇

はじめに

都市成長管理の考え方は、従来、都市計画家の間で論じられることが多く¹⁾、エコノミストが関心をもつようになったのは最近の傾向である。もちろん、Downs (1992) のように、経済学者の側からの発言もあるけれども、それも成長管理政策の経済理論的検討といったものではない。最近に至って、後者に当たる明快な分析として、Engle-Navarro-Carson (1992: 以下ENCと略記する) が現われ、外部不経済性と成長管理政策の関連が論じられた。しかし、ENCの分析には、対象都市に関してsmall-openの仮定が置かれているという問題点がある。

本稿では、まずENCの議論を紹介し、そのあとで、それを住民効用を内生化した形に一般化し、成長管理政策が効率性の見地から正当化されるのはいかなる状況下においてであるかを吟味する。同時に、ゾーニングなどの物理的規制に代わる市場メカニズムに沿った成長管理政策の形態を明らかにする。

1 ENC理論

ENC論文が扱う単一都市モデルについては、次の諸仮定が置かれる。

①分析対象となるパラダイス市(以下P市とする)は、選好および賦存所得Yについて同質の家計群から構成され、そのすべてがP市のCBD(中心業務地区)へ通勤しなければならない。ただし、P市の外部には、P市へ移動可

能な大量の家計予備群が存在し、一定の効用水準 \bar{v}_0 を享受している(small-openの仮定)。

②CBDへの通勤費用は、距離について線形である(線形通勤費用)。単位通勤費用をkとする。

③各家計の消費する土地はすべて1単位であり、かつ土地は不在地主によって保有されている(固定ロットサイズ、不在地主)。

④各家計は、土地1単位と資本1単位で生産される住宅サービスを消費し、土地に対し地代 $R(x)$ (x は当該家計の立地点の都心からの距離)を支払い、資本サービスに対し賃貸価格 P を支払う。

⑤P市内においての家計の再立地競争は完全に行われ、その結果、諸家計が達成する効用水準は、市内での立地点と無関係に均等となる。

⑥家計の効用関数は、住宅サービス消費 H と合成財消費 X の関数 $U(H, X)$ である。

⑦P市においてCBDからの距離 x までのところに存在する住宅用土地の大きさは、関数 $Q(x)$ で与えられる。

⑧P市の都市境界は、地代が土地の機会費用(ここではゼロとする)に等しくなる地点で決定される。

以上の諸仮定の下でのP市においての市内均衡は次の諸方程式で示される。

$$\text{地代関数} \quad R(x) = R(0) - kx \quad (1)$$

$$\text{都市境界}(s_e) \quad s_e = R(0)/k \quad (2)$$

$$\text{収容人口}(N) \quad N = Q(s_e) \quad (3)$$

消費者収支制約

$$Y=C(x)+X(x)+kx \quad (4)$$

ここで、 $C(x)$ は x 地点家計の対住宅サービス支出、 $X(x)$ は同じく対合成財支出。

住宅サービス価格の内容

$$C(x)=R(x)+P \quad (5)$$

家計の効用水準

$$\bar{v}_0=U(1, Y-R(0)-P) \quad (6)$$

したがって、この均衡状態においての地代関数は図1の実線のように表現される。

ここで、 P 市外の効用水準が \bar{v}_0 から \bar{v}_1 へ低下したとしよう。当然、 P 市への人口流入が、 P 市においての家計の効用水準が \bar{v}_1 に等しくなるまで続くであろう。新しい均衡状態は、次のように示される。

$$\bar{v}_1=U(1, Y-R_n(0)-P) < \bar{v}_0 \quad (6')$$

$$R_n(x)=R_n(0)-kx > R(x) \quad (1')$$

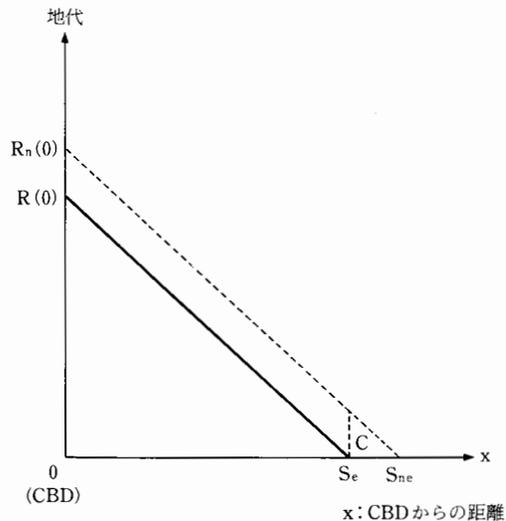
$$s_{ne}=R_n(0)/k > s_e \quad (2')$$

$$N_n=Q(s_{ne}) > N \quad (3')$$

添字 n は新しい均衡状態においての変数値および関数を示すものである。

新しい均衡の下での地代関数は図1の点線で表現されている。 P 市内家計の効用水準は地代関数の上方シフトの結果として低下し、都市境界は拡大し人口は増大する。一方、不在地主は図1の $R(0)R_n(0)S_{ne}S_e$ の台形で示される地代収

図1-外部性が存在しない場合の成長管理政策



(坂下氏写真)

さかした・のぼる

1933年全羅南道生まれ。1955年東京大学経済学部卒業。東京大学経済学博士。大阪大学社会経済研究所教授等を経て、1979年より筑波大学教授（社会学系系長）。

著書：『計量経済学』（東洋経済新報社）、『都市成長分析』（経済企画庁）ほか

入の増加を得ることになる。住民の効用を一定不変とするENCのモデルでは、このような不在地主の収入変化を政策評価の基準にせざるをえない。

このような状況の P 市に成長管理政策が導入されたならば、何が起こるのであろうか。成長管理政策は、 S_eS_{ne} の範囲の市域に収容されるべき人口増加を抑止するという目的をもってなされる。そのための一つの手段はこの範囲の市域に住宅建設を許さないというゾーニング政策である。しかし、このようなゾーニングも市外から P 市への人口流入を止めることはできない。ただ、その人口流入が P 市の既存住民を追い出す形でなされるだけである。成長管理政策の下での諸変数値を、添字 g を付する形で示すならば、同政策下での均衡は、

$$\bar{v}_1=U(1, Y-R_g(0)-P) \quad (7)$$

$$R_n(0)=R_g(0) \quad (8)$$

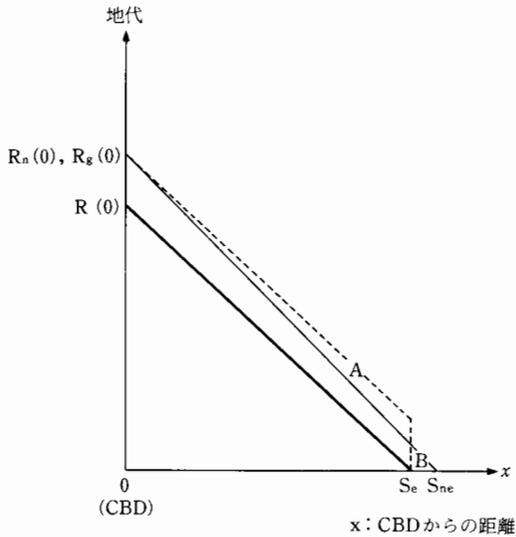
$$R_g(x)=R_g(0)-kx, \quad x < s_e \text{ に対して} \quad (9)$$

によって表現される。

成長管理政策の有無によって状況が変化するのは、 S_eS_{ne} の市域の土地を保有する不在地主だけである。しかしながら、彼らにとっての「得べかりし地代収入(図1のC部分)の消滅」はひとつの死重損失であると考えられるべきであろう。

ところで、都市の成長管理政策は、本来、都市規模(人口)に伴う外部不経済が発生する場合に採用されるのであり、そのような状況を考察しなければ、その当否を判断することはできない。都市規模に伴う外部不経済性の最もわかりやすい例として、単位通勤費用 k が人口 N に

図2—混雑外部性が存在する場合の成長管理政策



依存する ($k=k(N)$) という交通混雑現象を考えよう。この状況下で P 市外において効用低下が起こるならば、P 市においての地代関数は図 2 の $R_n(0)S_{ne}$ 線のようになるであろう。その勾配は人口増加によって上昇した単位通勤費用である。しかしながら、同時に P 市において、図 1 の場合と同じ成長管理政策が実施されるならば、P 市の人口は変化しないので、図 1 のときと同じ成長管理の下での均衡が実現する。

この場合、成長管理政策の導入によって失われるものは、図 2 B 部分の地代収入であるが、反面、A 部分の地代収入が付け加わる。大部分の場合、A の面積は B のそれよりも大きいであろうから、成長管理政策はこのとき社会的余剰を増大させることになる。

ENC は、さらに、混雑外部性のほかに汚染による外部不経済あるいは集積による外部経済が存在する場合に、モデルを拡張して議論を進めているが、ENC 理論の本質は、以上で説明された 2 つの図解につくされているので、以下われわれ自身のモデルに転じて論を進めることとしよう。

2 効用水準を内生化したモデル

ENC 理論の一つの問題は、前にも述べたが、

分析を容易にするために、対象都市について small-open の仮定を置いているために、成長管理政策の経済的評価をする場合、不在地主の地代収入の変化という消極的な指標によらざるをえないという点にある。

この点を克服し、住民の効用水準を内生的に扱うために、前節の①に代えて次の仮定を置く。
① 経済全体は、2 つの都市 (T 市と L 市) により構成され、総数 \bar{N} の家計は両都市間を移動費用ゼロで自由に移住できる。いずれの都市においても、各家計はすべて各市の CBD へ通勤しなければならない。

両都市についての諸変数は添字 t および l を付けて表す (例えば、単位通勤費用は k_t, k_l というように)。

他の諸仮定および諸記号は前節のままとすれば、両都市の各立地点に居住する家計の効用水準に関して、次の均衡式が成立する。

$$\begin{aligned} U^* &= U(1, Y_t - R_t(x_t) - P) \\ &= U(1, Y_l - R_l(x_l) - P) \quad (10) \\ x_t &\in [0, s_t], \quad x_l \in [0, s_l] \end{aligned}$$

ここで、 s_t, s_l は両都市の境界を示す。

さらに、T 市においては通勤について混雑外部性が存在するが、L 市においては存在しないとすれば、(2)式に対応して、

$$\begin{aligned} s_t &= R_t(0)/k_t(N_t) \quad (11) \\ s_l &= R_l(0)/k_l \quad (12) \end{aligned}$$

という、都市境界決定式が得られる。

最後に、(3)式に対応する人口収容式は、

$$\begin{aligned} N_t &= Q_t(s_t) \quad (13) \\ N_l &= Q_l(s_l) \quad (14) \end{aligned}$$

となる。

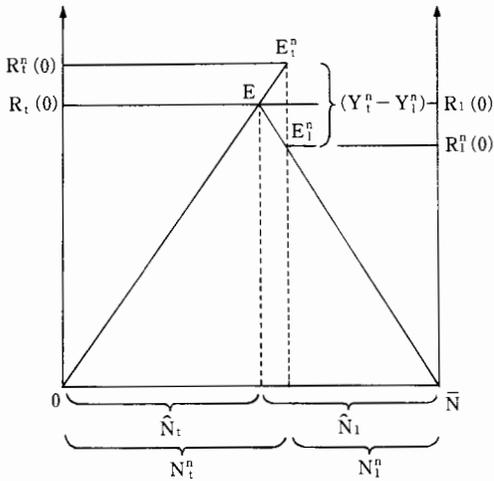
両都市間の人口配分均衡は、(10)~(14)の諸方程式によって与えられるのであるが、それを T 市においても混雑外部性がない場合 ($k_t=0$) について集約的に表現すれば、

$$Q_t \left\{ \frac{R_t(0)}{k_t} \right\} + Q_l \left\{ \frac{R_l(0)}{k_l} \right\} = \bar{N} \quad (15)$$

$$Y_t - R_t(0) = Y_l - R_l(0) \quad (16)$$

の 2 式を、 $R_t(0), R_l(0)$ について解く形になる。

図3-人口配分の市場均衡



簡単化のため、 $Y_t = Y_l$ として、(15)、(16)式の均衡を図示すれば図3のE点となる²⁾。

さて、T市の人口増加の起因は賦存所得 Y_t の上昇である。(15)、(16)式の体系に Y_t 上昇の比較静学分析を行えば、次の諸結果を得る。

$$\frac{dR_t(0)}{dY_t} = \frac{Q_t'}{Q_t + Q_t'} > 0 \quad (17)$$

$$\frac{dR_l(0)}{dY_t} = -\frac{Q_t'}{Q_t + Q_t'} < 0 \quad (18)$$

(17)、(18)式の新しい均衡は図3の E_t' 点と E_l' 点の組み合わせで示されている。このとき、新たに生じた $(Y_t' - Y_t)$ の賦存所得の差に等しい都心地代差 $\{R_t'(0) - R_l'(0)\}$ が発生し、 N_t' 、 N_l' の新しい人口配分が実現する。

その結果、均等化された両都市の住民効用は次のように上昇する。

$$\frac{dU^*}{dY_t} = U_x \left(1 - \frac{dR_t(0)}{dY_t} \right) = U_x \frac{Q_t'}{Q_t + Q_t'} > 0, \quad (19)$$

$$U_x = \frac{\partial U}{\partial x} \quad (19)$$

(15)、(16)式の体系をT市の単位通勤費用が人口に依存する場合に一般化すれば、次の連立方程式が得られる。

$$Q_t \{R_t(0)/k_t(N_t)\} = N_t \quad (20)$$

$$N_t + Q_l \{R_t(0)/k_l\} = \bar{N} \quad (21)$$

$$Y_t - R_t(0) = Y_l - R_l(0) \quad (22)$$

(20)、(21)、(22)式に対する Y_t 上昇効果の比較静学分析はかなり複雑なものとなるが(付録A)、最終的には、効用上昇について次式が得られる。

$$\frac{dU^*}{dY_t} = U_x \frac{Q_t'}{Q_t + \frac{k_t}{k_l} Q_l + R_t(0)} \frac{k_l'}{k_l} \frac{Q_l' Q_t'}{k_l} > 0 \quad (23)$$

(19)式と(23)式の比較より、初期均衡において、 $k_t \approx k_l$ であるならば、(23)式による効用増分は(19)式によるそれよりも必ず小さいこと、すなわち通勤費用外部性は所得上昇の厚生効果を減殺することが理解される。

3 混雑外部性が存在する場合の最適人口配分

(20)~(22)式で示された、通勤混雑の外部性存在の下での市場均衡は、社会的にみて最適ではない人口配分に結果していることが推測される。この点を確認するために、ENCモデルにおいてのようなゾーニングによってではなく、土地利用に対する課税と補助金の組み合わせによって、両都市間の人口配分を制御する形のモデルを考えよう³⁾。rを混雑外部性のあるT市においての土地利用に課される従量税率、sをそれのないL市においての土地利用に与えられる従量補助金率とすると、この政策モデルは、再び $Y_t = Y_l$ を仮定して

$$R = r + k_t(N_t) \cdot q_t(N_t) = -s + k_l q_l(N_l) \quad (24)$$

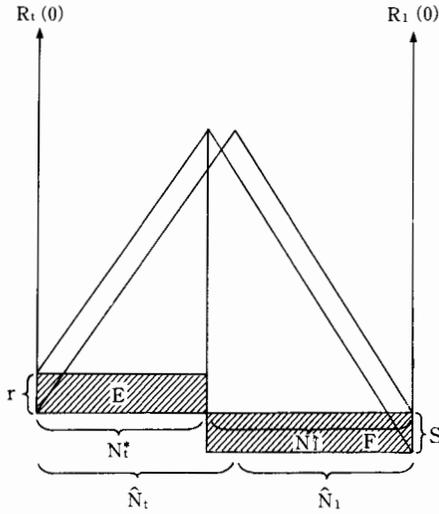
$$rN_t = sN_l \quad (25)$$

$$N_t + N_l = \bar{N} \quad (26)$$

のように定式化される。ここで、 $q_i(N_i)$ 、 $i=t, l$ は人口収容関数 $Q_i(x)$ の逆関数であり、人口 N_i のときの都市境界 s_i を表している。(25)式はこの課税—補助金政策が他の財政政策から独立であることを意味している。(24)~(26)式の介入付き市場均衡は図4で表現されており、(25)式はEの面積とFのそれが等しいということである。

(24)~(26)式の未知数は r, s, N_t, N_l の4個であるから、1つの自由度があり、政策目標は両都市

図4-人口配分への市場介入



共通の都心地代Rを最小化することである。そのために、(24)~(26)式の体系に N_t 変化の比較静学分析を適用し、次の結果を得る(付録B参照)。

$$\frac{dR}{dN_t} = -\frac{ds}{dN_t} + k_t q_t' \frac{dN_t}{dN_t} = \frac{(k_t' q_t + k_t q_t' + k_l q_l) N_t - (r+s) - k_l q_l \bar{N}}{\bar{N}} \quad (27)$$

$\frac{dR}{dN_t} = 0$ が最適化のための1次条件であるから、

(24)式を用いて整理すれば、

$$(k_t' q_t + k_t q_t') N_t + k_t q_t (N_t) = k_t q_t N_t + k_l q_l (N_t) \quad (28)$$

という形になる。(28)式の左辺はT市に1家計が加わるときの社会的限界費用の合計であり、右辺はL市についての同様の費用である(付録C参照)。両者の等しいことが最適条件となることは直観的にも十分に理解されるところである。以下いくつかの特定ケースについて考察する。

(1) 線形都市で混雑外部性の存在しない場合

線形都市を仮定すれば、一般性を失わずに $q_i(N_i) = N_i$, $i=t, l$ としてよい。かつ、 $k_i' = 0$ である。このとき、(28)式は

$$k_t N_t - k_t N_t = k_t N_t - k_l N_t \quad (29)$$

と単純化される。これを解けば、人口配分の最

適値は、

$$N_t^* = \frac{k_l}{k_t + k_l} \bar{N}, \quad N_l^* = \frac{k_t}{k_t + k_l} \bar{N} \quad (30)$$

となる。同時に(24)式より、

$$r + s = k_l N_t^* - k_t N_l^* = \frac{1}{k_t + k_l} (k_t k_l - k_t k_l) \bar{N} = 0 \quad (31)$$

が導かれる。したがって、 $r = s = 0$ であり、無介入市場均衡が社会的最適をもたらすことが明らかとなる。

(2) 円形都市で混雑外部性の存在しない場合

円形都市の場合には、やはり一般性を失うことなく、 $q_i(N_i) = N_i^{1/2}$, $i=t, l$ としてよい。かつ、 $k_i' = 0$ であるから、(28)式は

$$k_t N_t^{1/2} - k_t N_t^{1/2} = \frac{1}{2} (k_t N_t^{1/2} - k_l N_l^{1/2}) \quad (32)$$

となり、そこから最適人口配分として、

$$N_t^* = \frac{k_l^2}{k_t^2 + k_l^2} \bar{N}, \quad N_l^* = \frac{k_t^2}{k_t^2 + k_l^2} \bar{N} \quad (33)$$

が得られる。これは人口が単位通勤費用の2乗に反比例して配分されるべきことを意味している。同時に、

$$r + s = k_t N_t^{*1/2} - k_l N_l^{*1/2} = \frac{k_t k_l - k_t k_l}{(k_t^2 + k_l^2)^{1/2}} = 0 \quad (34)$$

が導かれる。したがって、この場合も $r = s = 0$ であり、無介入市場均衡が社会的最適に一致することが示される。

すなわち、線形都市であっても円形都市であっても、通勤費用に関して混雑外部性が存在せず、単位通勤費用が都市の人口規模から独立であるならば、成長管理政策としての市場介入は正当化されえないことが明らかである。

(3) 線形都市で混雑外部性が存在する場合

ひとつの具体例として、単位通勤費用が人口規模の1次関数であるとすれば、

$$k_t(N_t) = k_t + \theta N_t \quad (35)$$

であり、これを(28)式に代入して、

$$3\theta N_t^* + 2(k_t + k_i)N_t - 2k_t\bar{N} = 0 \quad (36)$$

という式が得られる。明らかに $\theta=0$ とすれば、(30)式の結果となる。 $\theta \neq 0$ として(36)式を解けば、

$$N_t^* = \frac{-(k_t + k_i) + \sqrt{(k_t + k_i)^2 + 6\theta k_i \bar{N}}}{3\theta} \quad (37)$$

という最適解が得られる。一方、(35)式を(24)式に代入して、かつ $r=s=0$ とすれば、市場均衡解

$$\tilde{N}_t = \frac{-(k_t + k_i) + \sqrt{(k_t + k_i)^2 + 4\theta k_i \bar{N}}}{2\theta} \quad (38)$$

が得られる。 N_t^* と \tilde{N}_t について、 $\tilde{N}_t > N_t^*$ であることが容易に証明される(付録D参照)。すなわち、上記 $k_t(N_t)$ で表わされるような混雑外部性の存在するとき、市場均衡によって与えられるT市の人口は過大であり、市場介入による成長管理が正当化されるのである。

4 成長局面における人口管理政策：数値例

(10)~(18)式で表現される都市間均衡において、はじめ $Y_t = Y_i$ であった賦存所得が、その後、T市における経済活動の向上によって、 $Y_t - Y_i = g$ の乖離を生じたとしよう。そのとき、(35)式の混雑外部性を仮定すれば、(24)~(26)式の均衡体系は、

$$R = r + (k_t + \theta N_t)N_t = g - s + k_i N_t \quad (39)$$

$$rN_t = sN_t \quad (40)$$

$$N_t + N_i = \bar{N} \quad (41)$$

と変容する。(39)~(41)式より r を解き、あらためて(39)式に代入すれば、

$$\begin{aligned} R &= \frac{1}{\bar{N}} [(\bar{N} - N_t)\{g - (k_t + k_i)N_t - \theta N_t^2 \\ &\quad + k_i \bar{N}\} + (k_t N_t + \theta N_t^2)\bar{N}] \\ &= \frac{1}{\bar{N}} \phi(N_t) \end{aligned} \quad (42)$$

という都市地代の解が得られる。Rを N_t に関して最小化するための条件は、

$$\frac{d\phi}{dN_t} = 3\theta N_t^* + 2(k_t + k_i)N_t - (2k_i \bar{N} + g) = 0 \quad (43)$$

である⁴⁾。(43)式を解けば、 N_t の最適値が、

$$N_t^* = \frac{-(k_t + k_i) + \sqrt{(k_t + k_i)^2 + 3\theta(2k_i \bar{N} + g)}}{3\theta} \quad (44)$$

として得られる⁵⁾。一方、この場合の市場均衡解は、(39)~(41)式において、 $r=s=0$ とおくことにより、

$$\tilde{N}_t = \frac{-(k_t + k_i) + \sqrt{(k_t + k_i)^2 + 4\theta(k_i \bar{N} + g)}}{2\theta} \quad (45)$$

として得られ、明らかに $\tilde{N}_t > N_t^*$ である。すなわち、T市において混雑外部性が存在する場合には、同市における賦存所得成長後も市場介入による人口抑制が必要であることが明らかである。

最後に、一つの数値例として、以上に展開されたモデルに現われる諸パラメータの値を、 $k_t = k_i = 1$ 、 $\theta = 0.01$ 、 $\bar{N} = 100$ および $g = 10$ のように与えて、T市の成長前、成長後のおおの

の状態に対し、市場介入をしない場合とした場合の結果を計算するならば、表1の結果が得られる。以下節を改めて、表1の内容を検討しよう。

5 結論：成長管理政策の存在理由

混雑外部性の存在する場合、成長以前においてT市の人口はすでに過大であり、適切な市場介入によってそれは約

表1-数値例による都市間人口配分の諸相

	T市成長前 (g=0)	T市成長後 (g=10)
	(i) r = 0 s = 0	(ii) r = 0 s = 0
市場介入なし	$\tilde{N}_t = 41.421$ (38) 式 $R_t = 58.565$	$N_t = 44.913$ (45) 式 $R_t = 65.085$ $\frac{\Delta U}{U_x} = g - \Delta R_t = 3.480$
	(iii) r = 4.597 s = 2.907	(iv) r = 10.722 s = 7.241
市場介入あり	$N_t = 38.743$ (37) 式 $R_t = 58.350$	$N_t = 40.312$ (44) 式 $R_t = 64.476$ $\frac{\Delta U}{U_x} = g - \Delta R_t = 3.874$

6.5%減少させられるべきである。ただし、この政策による都心地代の低下はごくわずかなものにとどまるが、その理由はT市においての土地利用に対し、 $r=4.6$ の大きさの課税がされるからである。

もし市場介入のないままT市の所得が成長するならば、その人口は約8.4%増加することになる(38式→45式)。しかしながら、この成長局面においてはじめて市場介入が導入されるならば、T市の人口はむしろ約3%減少することになる(38式→44式)。当初から市場介入が行われていたならば、 $g=10$ という所得成長に伴う、両都市共通の厚生増加は、所得タームで3.874となり、市場介入がまったくない場合の3.480より大きくなる。すなわち、T市においての所得成長の成果を、経済全体としてより大きく享受するためには、この場合、適切な成長管理政策が必要なのである。

本稿の分析で得られた2つの重要な結論は、①都市成長管理政策は、何らかの「規模に関連した外部不経済性」が存在するときのみ正当化されうる、②もし成長管理政策が必要であるとするならば、そもそも成長以前の段階で市場介入による都市間人口再配分政策が必要であったはずである、という2命題に集約されよう。したがって巷間さかんにその必要性を強調される都市成長管理政策は、都市経済学、地域経済学において以前から議論されてきた、外部性が存在する場合の都市間(地域間)最適人口配分政策論の変型にすぎないのである。

[付録]

(A) (20)~(22)式のシステムについての比較静学

(20)~(22)の各方程式の両辺を Y_t について全微分することによって、

$$\begin{pmatrix} Q_t k_t & 0 & -(Q_t R_t(0)k_t' + k_t^2) \\ 0 & Q_t k_t & k_t^2 \\ -1 & 1 & 0 \end{pmatrix} \begin{pmatrix} \frac{dR_t(0)}{dY_t} \\ \frac{dR_t(0)}{dY_t} \\ \frac{dN_t}{dY_t} \end{pmatrix}$$

$$= \begin{pmatrix} 0 \\ 0 \\ -1 \end{pmatrix} \quad (A 1)$$

の連立方程式体系が得られ、これを解いて、

$$\frac{dN_t}{dY_t} = \frac{1}{D} \cdot \frac{k_t}{k_t'} \cdot Q_t' > 0 \quad (A 2)$$

$$\frac{dR_t(0)}{dY_t} = \frac{1}{D} \left\{ (R_t(0)k_t' + \frac{k_t^2}{Q_t}) \frac{Q_t'}{K_t} \right\},$$

$$\left(0 < \frac{dR_t(0)}{dY_t} < 1 \right) \quad (A 3)$$

$$\frac{dR_t(0)}{dY_t} = -\frac{1}{D} K_t < 0 \quad (A 4)$$

$$D = \left\{ R_t(0)k_t' + \frac{k_t^2}{Q_t} \right\} \frac{Q_t'}{K_t} + K_t > 0 \quad (A 5)$$

を得る。これらと、(19)式と類似の計算によって(23)式が導かれる。

(B) (24)~(26)式のシステムについての比較静学

(24)~(26)の各方程式の両辺を N_t について全微分することによって、

$$\begin{pmatrix} 1 & 1 & -k_t q_t' \\ N & -N_t & -s \\ 0 & 0 & 1 \end{pmatrix} \begin{pmatrix} \frac{dr}{dN_t} \\ \frac{ds}{dN_t} \\ \frac{dN_t}{dN_t} \end{pmatrix}$$

$$= \begin{pmatrix} -(k_t' q_t + k_t q_t') \\ -r \\ -1 \end{pmatrix} \quad (A 6)$$

の連立方程式が得られ、これを解いて、

$$\frac{dr}{dN_t} = -\frac{(k_t' q_t + k_t q_t' + k_t q_t') N_t + (r+s)}{N} \quad (A 7)$$

$$\frac{ds}{dN_t} = -\frac{(k_t' q_t + k_t q_t' + k_t q_t') N_t - (r+s)}{N} \quad (A 8)$$

$$\frac{dN_t}{dN_t} = -1 \quad (A9)$$

を得る。これらを用いて、(27)式が導かれる。

(C) 究極の社会的費用=総通勤交通費用

ここで論じている2都市間最適人口配分問題において、究極の社会的費用は、総通勤交通費用(TCC)にほかならない。それは、

$$TCC = \int_0^{N_t} k_t(N_t)q_t(x)dx + \int_0^{\bar{N}-N_t} k_t q_t(x)dx \quad (A10)$$

と表現される。TCCを N_t について最小化する条件を求めれば、

$$\frac{d(TCC)}{dN_t} = k_t(N_t)q_t(N_t) + k_t'(N_t) \int_0^{N_t} q_t(x)dx - k_t q_t(\bar{N}-N_t) = 0 \quad (A12)$$

となる。(A12)式右辺の $\int_0^{N_t} q_t(x)dx$ は t 市内での総通勤距離を表しているから、(A12)式もまた直観的に理解できる条件である。しかしながら、本文(28)式と(A12)式は相違している。このことの原因は、本文のモデルで最大化されているのは都市住民の効用のみであって、(不在)地主の地代収入は社会的余剰から除かれている点にあると思われる。一国全体の経済モデルとして考えるならば、都市住民の外部にある存在として不在地主を想定することは不自然である。したがって、より現実的なモデルとするためには、総地代収入が都市住民全体に還元再分配される形にそれを再構成すべきであろう。これは今後の研究課題である。

(D) $\bar{N}_t > N_t^*$ の証明

(37)、(38)式を単純化して表せば、

$$\phi(\mu) = \frac{-a + \sqrt{a^2 + 2\theta b\mu}}{\mu\theta} \quad (A13)$$

となる。(A13)式は $\mu=2$ のとき(38)式、 $\mu=3$ のとき(37)式である。 μ についての導関数を求めれば、

$$\frac{d\phi}{d\mu} = \frac{\theta\{a\sqrt{a^2 + 2\theta b\mu} - (a^2 + \theta b\mu)\}}{\mu^2\theta^2\sqrt{a^2 + 2\theta b\mu}} \quad (A14)$$

(A14)式の分子の{ }を $\psi(\mu)$ と表せば、 $\psi(0)=0$ 、

すべての $\mu > 0$ に対して $\frac{d\phi}{d\mu} = \theta b \left(\frac{a}{\sqrt{a^2 + 2\theta b\mu}} - 1 \right) < 0$ であるから、すべての $\mu > 0$ に対して $\phi(\mu) < 0$ である。したがって、すべての $\mu > 0$ に対して $\frac{d\phi}{d\mu} < 0$ 。

このことと前述より、 $\bar{N}_t > N_t^*$ であることが知られる。

注

- 1) 例えば Landis (1992) によるカリフォルニア州諸都市における成長管理政策の成果についての比較検討がある。
- 2) ここで扱われている人口配分モデルと類似のモデルとしては、Boadway-Flatters (1982), Wildasin (1987) などがある。
- 3) このような市場メカニズムに沿った (market-based) 制御が、ゾーニングなどの物的制御よりも優れている理由については、Richardson-Gordon (1993) 参照。
- 4) さらに、 $\frac{d^2\phi}{dN_t^2} = 6\theta N_t + 2(k_t + k_t') > 0$ という最小化のための2次条件も得られる。
- 5) (40)式において $g=0$ とすれば、(37)式となる。

参考文献

- Boadway, R. and F.Flatters (1982) "Efficiency and equalization payments in a federal system of government: a synthesis and extension of recent result," *Canadian Journal of Economics*, 15, 4: 613-633.
- Downs, Anthony (1992) "Regulatory Barriers to Affordable Housing," *Journal of American Planning Association*, 58, 4: 419-422.
- Engle, R., Navarro, P. and R.Carson (1992) "On the theory of growth controls," *Journal of Urban Economics*, 32: 269-283.
- Landis, J.D. (1992) "Do growth controls work? A new assessment," *Journal of American Planning Association*, 58, 4: 489-508.
- Richardson, H.W. and P.Gordon (1993) "Market planning: oxymoron or common sense," *Journal of American Planning Association*, 59, 3: 347-352.
- Wildasin, D. E. (1987) "Theoretical analysis of local public economics," *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol.II. *Urban Economics* edited by E. S. Mills, Amsterdam, North-Holland, 1131-1178.

東京圏における住み替えと 居住形態の選択

最近の移動パターンと今後の移転計画

瀬古美喜

はじめに

本稿の目的は、個票データを用いて、東京圏における過去の移動パターンと今後の移転計画の決定因を探ることにある。

本研究は、そもそも国際的にみて日本の住み替え率が低いのはなぜかという疑問から始まった。1988年には、日本の全般的な年平均住み替え率¹⁾は6.19%、持ち家の住み替え率は2.76%、借家の住み替え率は14.98%であった。これは、例えばアメリカの対応する率が、それぞれ18%、10%、30%であることと比べてみるとかなり低い（アメリカ、ドイツ、日本の転居率の比較に関しては、金本、1993を参照のこと）²⁾。また、日本では中古住宅市場における取引があまり活発ではない。例えば、1983年には、持ち家の取得方法における中古住宅購入の割合は、たった2.9%であった。

そもそも住宅の住み替え率は、住宅市場の構造や機能と密接な関係をもっている。住み替え率が高いということは、住宅の流動性が高いということであり、比較的購入可能な価格で住み替えに適当な物件が市場に豊富に存在し（したがって空き家率も高く）、住宅市場や住宅金融市場が伸縮的で、住宅の取得や取引に対する政府の規制が緩く、土地に定着する意識があまり強くない場合に観察されると考えることができる。一言でいえば、自由市場であるほど容易にかつ頻繁に住み替えられるということになる。

周知のように、日本における主要な住宅問題

は、社会経済的諸要因のために住宅価格が非常に高く、住宅の取得が困難なことである。また、1971年と1981年のわが国の年齢別移動率を比較してみると、特に20代での移動率の低下が著しい。これは、住宅取得が80年代になってからますます困難になってきたため、若年層の住み替え計画が妨げられ、望ましい住宅を取得することを将来に繰り延べざるをえなくなったためと考えられる³⁾。このような現象は、日本の住宅土地市場に対する制度的な制約の帰結である可能性がある。もし、さまざまな制度的な制約が日本の低い住み替え率の主要な決定因であることが明らかになれば、それらの制度的な制約を取り除き、住み替え率を高め、わが国の住宅市場を活性化するような政策を提示することが可能になろう⁴⁾。

元来、住宅という財は、地域的・空間的固定性をもっているので、住み替えには著しい取引費用（ないしは移動費用）がかかる。そのため、住み替え等による住宅消費量の変化に関する決定は、瞬時には行えない。必然的に、取引費用を長期間でならすために、現在から将来にわたる異時点間の最適化問題⁵⁾として分析することが必要となる。このように、住宅の住み替えは、そもそも本質的に時間的な経過を明示的に扱う動学的な側面（例えば、現在ある住宅に居住していて、住み替えることによって将来別の住宅に住む等という側面）をもっているので、アメリカでは初期の段階ではデータの制約もあり、クロスセクション・データに基づいた研究が行

われていた（例えば、Boehm, 1981）が、特に最近では時間的な経過を陽表的に取り扱うために、パネル・データ⁶⁾を使用した住み替えに関する研究が盛んである（例えば、Feinstein and McFadden, 1989や Henderson and Ioannides, 1989などを参照）。Venti and Wise (1984) は、パネル・データを用いて、借家住宅消費と住み替えの同時決定モデルを、移動に伴う取引費用を考慮しながら分析している。残念ながら、日本には住み替えの分析に適したパネル・データは存在しない。そこで、本稿では、『昭和63年住宅需要実態調査の結果』⁷⁾が本質的にはクロスセクション・データではあるが、一部分のサンプルは、現在の住宅のみならず従前の住宅に関する情報も含んでいるという点を利用して、動学的な住み替えの実証分析を行う。ここで動学的とは、住み替えに関する時間的経過を明示的に考慮するという意味である。つまり、住み替えた者は、従前の住宅においては不均衡な状態にあったので、それを解消するために、現在の住宅に住み替えたと考える。

1 データ

本研究では、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）の『昭和63年住宅需要実態調査の結果』（建設省住宅局監修）の個票データを使用する。このデータは、全サンプルに対して、現在の住宅への入居時期、居住形態、世帯人員、収入、総畳数、通勤時間、世帯主の年齢、住居費などの情報を含んでいる。

その上、昭和59年1月以降、居住状況が変化した世帯については、従前の住宅の居住形態、世帯人員、総畳数、持ち家の場合には資金の内訳、住居費などの情報を含んでいる。

また、将来の住宅の改善計画があると答えた世帯に関しては、将来の住宅への入居時期、居住形態、総畳数、通勤時間、住居費などの情報を含んでいる。

そこで、以下では、このデータの情報を利用して、過去の移動パターンと将来の移転計画の

(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。現在、日本大学経済学部教授。この間、マサチューセッツ工科大学、カリフォルニア大学バークレー校等の客員研究員を兼任。
著書：『経済学原論』（共著、中央経済社）ほか

決定因を探る。以下の推計では、サンプル数を無作為抽出で994件に絞ったものを用いた。

2 過去の移動パターン

(1) データ、変数とモデル⁸⁾

住み替えは、本来動学的な現象であるという観点に立って、住み替えた世帯は、移動するとき（すなわち従前の住宅で）は不均衡であり、移動後（すなわち現在の住宅で）は均衡になると想定する。また、非移動世帯は、均衡なので移動しないと想定する。つまり、移動は不均衡だから生じるのであり、均衡である場合には生じないと考える⁹⁾。

また居住形態の変化（すなわち持ち家から借家など）は、移動によってのみ生じると考える。

以上のような想定に基づいて、移動者を、最近5年間（昭和59年1月以降）に移動した者（住む所が変化した者で、増改築者を除く）と定義する。また非移動者を、それ以外の者と定義する。（移動者に関しては、従前の住宅と現在の住宅の両方に関する情報が利用可能であり、非移動者に関しては、現在の住宅しか情報が利用可能ではない。）

実際に用いたサンプルでは、独立した世帯を形成していない者は除いた。その結果、欠損値のあるサンプルも取り除いて、最終的に推定に用いたサンプル数は、793件となった。

一般的に、（圏内の）住み替えの決定因としては、住宅に対する不満（広さ、質、費用、居住形態等）、世帯のライフサイクルの段階や変化（世帯の形成、婚姻状態の変化、世帯規模の変化等）、周囲の環境（質、物的環境、社会的

構成、公共サービス等)、近接性(職場、店、学校、友達等)や雇用状態(転職、退職等)が考えられる¹⁰⁾。なかでも、わが国では、住宅に対する不満や世帯のライフサイクルの段階や変化が住み替えの重要な要因であると考

えられる。そこで、以上のような観点に立って、推計では以下のような変数を用いた(表1)。

まず、世帯のライフサイクルを表す世帯属性として、世帯人員 HS_t^i を考

える。ここで、添字 i は、移動者 ($i=M$) と非移動者 ($i=S$) を表す。また、添字 t は、従前の住宅に関する情報 ($t=T-1$) と、現在の住宅に関する情報 ($t=T$) を表す。また、世帯主の年齢 AG_t^i も、世帯のライフサイクルを表す変数として用いる。

さらに、住宅の維持、購入等をめぐる住み替えの決定には所得 I_t^i が大きな影響をもっていると考えられるので、説明変数として用いる。さらに、居住形態 TE_t^i (持ち家の場合には $TE_t^i=O$ 、借家の場合には $TE_t^i=R$)の変化も、特に狭い借家と広い持ち家という特徴のあるわが国では、住み替えの重要な決定因なので考慮する。

住宅属性としては、わが国では、住宅の広さに関する不満が住み替えの最も大きな要因と考えられるので、総床面積 F_t^i を用いる。

上述したモデルの想定により、移動者に関しては従前の住宅に関する情報を、非移動者に関しては現在の住宅に関する情報を用いる。具体的には、以下のような変数を推計で用いた。

$$\text{世帯人員} = HS_{T-1}^M \text{ と } HS_T^S$$

$$\text{所得} = DI_T^M \text{ と } I_T^S$$

表1-変数の定義

T:現在の住宅に関する情報, T-1:従前の住宅に関する情報

『移動者 & 非移動者の定義』		移動者		非移動者	
→現在の住宅に入居		→現在の住宅に入居		現在の住宅に入居→	
1984.1 1988.12		1984.1 1988.12		1984.1 1988.12	
← T, T-1両方利用可 →		← T, T-1両方利用可 →		Tのみ利用可 → ← T, T-1両方利用可 →	
『世帯属性』		移動者		非移動者	
(世帯のライフサイクル)		(世帯のライフサイクル)		(世帯人員)	
HS_{T-1}^M		HS_{T-1}^M		HS_T^S	
DAG_T^M		DAG_T^M		AG_T^S	
(他の世帯属性)		(他の世帯属性)		(年齢)	
DI_T^M		DI_T^M		I_T^S	
$TE_{T-1}^M=O \rightarrow TE_T^M=O$		$TE_{T-1}^M=O \rightarrow TE_T^M=O$		I_T^S	
$TE_{T-1}^M=R \rightarrow TE_T^M=R$		$TE_{T-1}^M=R \rightarrow TE_T^M=R$		$TE_{T-1}^S \equiv TE_T^S=O$	
				(所得)	
				$TE_{T-1}^S \equiv TE_T^S=R$	
				(居住形態)	
『住宅属性』		移動者		非移動者	
		F_{T-1}^M		F_T^S	
				(総畳数)	

(実際のデータには、昭和63年現在の所得しか情報がないので、 DI_T^M は、現在所得を消費者物価指数で入居時に割り引いて作成した。)

$$\text{年齢} = DAG_T^M \text{ と } AG_T^S$$

(DAG_T^M は、現在の世帯主の年齢を入居時に換算し直したものである。)

$$\text{総畳数} = F_{T-1}^M \text{ と } F_T^S$$

以下では、以上の変数を用いて、2項ロジットモデル(従属変数は、移動者が1、非移動者が0;推定結果は表2)と、多項ロジットモデル¹¹⁾(推定結果は表3、4)に関する推定を行う。なお、多項ロジットモデルにおける従属変数は、以下のように定義する。

y^0 =従前の居住形態が持ち家の場合の多項ロジットモデルの従属変数(推定結果は表3)

0:非移動者 ($TE_{T-1}^S \equiv TE_T^S=O$);

1:移動者(持ち家から持ち家:

$$TE_{T-1}^M=O \rightarrow TE_T^M=O);$$

2:移動者(持ち家から借家:

$$TE_{T-1}^M=O \rightarrow TE_T^M=R);$$

表2-住み替えの2項ロジットモデル

	全サンプル	持ち家から持ち家 $TE_{T-1}^M=O$ $\rightarrow TE_{T-1}^M=O$ $TE_{T-1}^S \equiv TE_{T-1}^S=O$	持ち家から借家 $TE_{T-1}^M=O$ $\rightarrow TE_{T-1}^M=R$ $TE_{T-1}^S \equiv TE_{T-1}^S=O$	借家から持ち家 $TE_{T-1}^M=R$ $\rightarrow TE_{T-1}^M=O$ $TE_{T-1}^S \equiv TE_{T-1}^S=R$	借家から借家 $TE_{T-1}^M=R$ $\rightarrow TE_{T-1}^M=R$ $TE_{T-1}^S \equiv TE_{T-1}^S=R$
説明変数					
世帯人員 (+)	-0.193 (-2.203)	-0.098 (-0.615)	-0.068 (-0.227)	0.034 (0.183)	-0.365 (-2.647)
総畳数 (-)	-0.054 (-4.360)	-0.070 (-3.083)	0.016 (0.593)	-0.002 (-0.051)	0.021 (0.698)
所得 (+)	0.001 (3.137)	0.001 (2.090)	0.0005 (0.480)	0.0035 (3.740)	0.00005 (0.064)
年齢 (-)	-0.095 (-8.704)	-0.072 (-3.654)	-0.067 (-1.778)	-0.119 (-4.002)	-0.101 (-6.004)
定数項	3.861 (7.872)	2.382 (1.994)	-1.533 (-0.700)	1.148 (1.027)	3.838 (5.524)
データ数	793	505	481	207	248
移動者	145	32	8	32	73
非移動者	648	473	473	175	175
Percent correctly predicted	85.6	93.7	98.3	85.5	81.0
Log likelihood					
Initial	-577.1	-362.9	-337.2	-152.0	-177.9
Convergence	-280.7	-103.4	-38.5	-69.9	-113.0

注：各列の従属変数：移動者=1、非移動者=0
括弧内はt値

y^R =従前の居住形態が借家の場合の多項ロジットモデルの従属変数（推定結果は表4）

- 0：非移動者 ($TE_{T-1}^S \equiv TE_{T-1}^S=R$)；
- 1：移動者（借家から持ち家：
 $TE_{T-1}^M=R \rightarrow TE_{T-1}^M=O$)；
- 2：移動者（借家から借家：
 $TE_{T-1}^M=R \rightarrow TE_{T-1}^M=R$)；

以上の変数の概略を示したものが表1である。

(2)推定結果

一般的に何も制約がなければ、世帯人員や所得が増えるほど、総畳数が小さいほど、また年齢が若いほど、住み替えの確率は高まると考えられる（表2～6の説明変数の下の（ ）内の符号がそれを表している）。

表2は、2項ロジットモデルの推定結果を表したものである。全サンプルの結果をみると、すべての説明変数が有意であるが、世帯人員の符号が逆になっている。これは、世帯人員によ

って表される世帯のライフサイクルの状況が、単純な形では移動確率と関係していないことを表していると考えられる。使用しているデータでは、圈内移動と圏間移動の分離ができないため、両要因が混在していることもこの結果に影響を与えているかもしれない。また、世帯の構成員の一人一人が近隣との絆が断ち難いので、世帯人員が多いほど、移動費用が高くなると考えることもできよう。この観点に立つと、むしろ、この変数は、ライフサイクルというより、移動費用の代理変数と考えたほうがよいことになろう。

持ち家から持ち家へ移動した場合には、世帯人員以外の変数は有意で、符号条件もあっている。従前の住宅が持ち家である世帯は、所得が上昇すると、より広い持ち家を求めて移動するといえる。

すべてが有意ではないが¹²⁾、借家から持ち家へ移動した場合が、最も理論的に予想される符号条件と合致している。これは、日本では狭い

表3—住み替えの多項ロジットモデル（従前の居住形態が持ち家の場合）

説明変数	従属変数 (y^0)	持ち家から 持ち家 $TE_{T-1}^M=O$ → $TE_{T-1}^M=O$ ($y^0=1$)	持ち家から 借家 $TE_{T-1}^M=O$ → $TE_{T-1}^M=R$ ($y^0=2$)
	世帯人員 (+)		-0.089 (-0.559)
総畳数 (-)		-0.069 (-3.047)	0.016 (0.564)
所得 (+)		0.001 (2.088)	0.00051 (0.486)
年齢 (-)		-0.069 (-3.601)	-0.064 (-1.763)
定数項		2.168 (1.870)	-1.627 (-0.766)
データ数 (計) (非移動者)	513 473	32	8
Percent correctly predicted	92.2		
Log likelihood Initial Convergence	-573.6 -142.9		

注：従属変数(y^0)…非移動者 ($TE_{T-1}^S=TE_{T-1}^O=O$) = 0、移動者(持ち家から持ち家)=1、移動者(持ち家から借家)=2。
()内はt値。

表4—住み替えの多項ロジットモデル（従前の居住形態が借家の場合）

説明変数	従属変数 (y^R)	借家から 持ち家 $TE_{T-1}^M=R$ → $TE_{T-1}^M=O$ ($y^R=1$)	借家から 借家 $TE_{T-1}^M=R$ → $TE_{T-1}^M=R$ ($y^R=2$)
	世帯人員 (+)		0.075 (0.422)
総畳数 (-)		-0.005 (-0.169)	0.012 (0.398)
所得 (+)		0.003 (3.681)	-0.00011 (-0.133)
年齢 (-)		-0.099 (-3.950)	-0.104 (-6.131)
定数項		0.393 (0.403)	4.169 (5.748)
データ数 (計) (非移動者)	280 175	32	73
Percent correctly predicted	71.8		
Log likelihood Initial Convergence	-308.3 -195.8		

注：従属変数(y^R)…非移動者 ($TE_{T-1}^S=TE_{T-1}^R=O$) = 0、移動者(借家から持ち家)=1、移動者(借家から借家)=2。
()内はt値。

借家から広い持ち家へライフサイクルの段階に応じて住み替えるというパターンが、何も制約がない場合には（可能ならば）、定着していることを反映しているものと思われる。

表3と表4は、従前の居住形態別に、多項ロジットモデルに関する推計を行ったものである。借家から借家へ住み替えた場合以外は、2項ロジットモデルとほぼ同じ結果となっている¹³⁾。

借家から借家へ住み替えた場合が、サンプル数からみると、移動者の割合がそのカテゴリー内では最も多い。世帯人員が減るほど、年齢が若いほど、移動確率は高まっている。所得が、有意ではないが、多項ロジットモデルでは負となっており、何も制約がない場合と比べると、このカテゴリーの移動要因は、何らかの制約を受けていると予想される¹⁴⁾。

3 将来の移転計画

(1) データ、変数とモデル

以下では、将来の移転計画の決定因を分析す

る。前節で行った過去の移動パターンが、実際に昭和59年1月以降に移動した世帯のデータに基づいた、実現した住み替えの決定因を分析したものであるのに対して、本節でこれから行う分析は、あくまで将来移転を計画している世帯のデータに基づいた移転計画の決定因の分析である。

移動（計画）者を、増築や改築計画者を除いた移転計画者、非移動者をそれ以外の者と定義した。

実際に用いたサンプルは、欠損値のあるサンプルを除いて、最終的に673件となった。

推計では、世帯属性として、世帯人員、世帯主の年齢、所得、居住形態を用いた。また、住宅属性として、総畳数を用いた。さらに、近接性として、通勤時間を用いた。なおこれらの変数としては、すべて移転後の居住形態を除いては、現在の住宅に関する情報を用いた。

推定では、2項ロジットモデル（従属変数は、移動者が1、非移動者が0）を用いた。

(2)推定結果

表5は全サンプルに対する、また表6は居住形態の変化ごとにみた、2項ロジットモデルによる将来の移転計画の推定結果である。

全サンプルに対しては、世帯人員が多くなるほど、総量数が小さいほど、所得が高いほど、

表5-住み替え計画の2項ロジットモデル(全サンプル)

説明変数			
世帯人員 (+)	0.120 (1.676)	0.124 (1.729)	0.132 (1.765)
総量数 (-)	-0.066 (-6.905)	-0.066 (-6.901)	-0.056 (-5.761)
所得 (+)	0.212 (3.684)	0.196 (3.336)	0.276 (4.336)
年齢 (-)			-0.051 (-5.969)
通勤時間 (+)		0.083 (2.012)	
定数項	-0.712 (-2.491)	-0.983 (-3.093)	0.898 (2.308)
データ数	673	673	673
移動者	216	216	216
非移動者	457	457	457
Percent correctly predicted	68.5	68.2	71.9
Log likelihood Initial	-503.8	-503.2	-497.1
Convergence	-391.7	-389.7	-371.0

注：各列の従属変数…移動者=1、非移動者=0。
()内はt値。

年齢が若いほど、通勤時間が長いほど、将来の住み替え確率が高まるという理論的に予想される符号条件が、すべて有意に満たされている。これは、過去の移動パターン（世帯人員が少なくなるほど住み替える確率が高まっている）と異なり、あくまでも計画であるので、制約のない場合に予想される結果が裏付けられているのも当然といえるかもしれない。つまり、将来の移転計画では、住宅市場や住宅金融市場が自由で何も制約がなければ、住宅に対する不満やライフサイクルの変化によって、住み替えの必要性が生じた世帯が住み替えを計画するという結果が実証されている。それに対して、過去の移動パターンでは、住宅に対する不満やライフサイクルの変化によって、可能ならば住み替えたい世帯が、何らかの制約のために住み替えを実現できないと考えられるのである。

表6で居住形態の変化ごとにみると、過去の移動パターンの場合と異なり、ほぼすべての場合に所得が正で有意となっている。将来の移転計画は、所得の増加なしには考えられないということであろう。

表6-住み替え計画の2項ロジットモデル(移動パターン別)

説明変数	持ち家から持ち家	持ち家から借家	借家から持ち家	借家から借家
世帯人員 (+)	-0.113 (-0.987)	-0.101 (-0.325)	0.362 (3.021)	0.308 (1.824)
総量数 (-)	-0.036 (-2.717)	-0.034 (-0.927)	-0.012 (-0.566)	-0.394 (-1.151)
所得 (+)	0.207 (2.375)	0.566 (1.928)	0.363 (3.329)	0.187 (1.192)
年齢 (-)	-0.050 (-3.558)	-0.035 (-0.928)	-0.593 (-4.262)	-0.057 (-2.929)
定数項	1.358 (1.483)	-4.091 (-1.563)	-0.567 (-1.069)	-0.336 (-0.469)
データ数	378	312	264	190
移動者	74	8	111	37
非移動者	304	304	153	153
Percent correctly predicted	80.2	97.4	68.6	80.5
Log likelihood Initial	-282.8	-220.0	-189.7	-142.3
Convergence	-172.6	-34.3	-158.5	-86.8

注：各列の従属変数…移動者=1、非移動者=0。
()内はt値。

また、過去の場合と異なり、借家から持ち家への住み替えを希望している者の割合が、予想されることではあるが、最も多い。

持ち家から持ち家の場合には、過去も将来も世帯人員以外は有意と、似た結果となっている。また、借家から持ち家の場合には、若干有意でない変数もあるが、ほぼ、過去も将来も、何も制約がない場合に予想されるとおりの要因が効いている。借家から借家の場合には、世帯人員が正で有意であり、また所得もほぼ正で有意であり、過去の移動パターンとはかなり異なった結果となっている。これは、この移動パターンの場合、過去のケースでは、現在のモデルでは説明されないような何らかの制約があるためであると予想される¹⁵⁾。

結び

本論文では、過去と将来の移動パターンを、東京圏の個票データに基づいて分析した。過去の住み替えに関しては、使用したデータが部分的には2時点の情報を含んでいることを利用して、動学的なモデルを想定して推計を行った。過去の移動パターンでは、世帯人員が少ないほど住み替え確率が高まるという結果が出た。それに対して、将来の移転計画では、世帯人員が多いほど住み替え率は高まっている。持ち家から持ち家、借家から持ち家の場合には、過去も将来もほぼ予想どおりの結果となっている。それに対して、借家から借家の場合には、過去の移動パターンでは、何らかの制約（例えば資金制約など）を受けていることがわかった。わが国の年齢別住み替えパターンをみると¹⁶⁾、まず親族の家から借家、次に借家から借家、借家から持ち家、持ち家から持ち家となっている。つまり、過去の移動パターンにおいて借家から借家の場合に、何らかの制約によって住み替えが阻害されているということは、このパターンに多い若年層が最もその影響を受けているといえる。若年層の資金制約を緩和するような住宅金融制度の枠の拡大等の政策が望まれるといえよ

う。

わが国では、住宅の、特に広さに対する不満とライフサイクルの変化が、住み替えを計画する大きな要因となっており、現状ではそれを借家から持ち家への住み替えで達成しようという願望が強い。

今後の住宅政策では、将来の移転計画の分析結果が、潜在的な住み替え要因であることを考慮して、そのニーズにあった住宅を供給していく（例えば、良質なより広い借家を供給する等）と同時に、過去の移動パターンの分析結果から考えられる、現在の住み替えを阻害していると思われる要因を減じて、住宅市場の流動性を高めるような方向（例えば、より住宅金融制度を充実して中古住宅への枠を広げる等）にもっていくべきであろう。

*西村清彦助教授からいただいた有益なコメントに感謝する。

注

- 1) これは『住宅統計調査』の数字である。この調査における転居率は、2年9カ月の間に移動した世帯の割合を示しているのみなので、年平均にこの数字を換算し直すと、この間に何回も移動した世帯の割合が表れてこないため、この数字は実際の住み替え率の下限と解釈すべきであろう。
- 2) 先進国間での住み替え率の差に関する文献として、Long(1991)がある。
- 3) Long(1991)の145-146頁参照。また、1970年は、20~24歳の移動率が23.7%、25~29歳の移動率が23.1%だが、1980年は前者が20.1%、後者が19.0%となっている（厚生省人口問題研究所『人口統計資料集』、1990-91）。
- 4) Wheaton(1990)では、住宅市場における探索の問題を扱っている。日本でも、住み替えに適切な物件が少なかったり、また探すのが困難だという問題を考える必要がある。
- 5) 取引費用を考慮した住み替えモデルとしては、例えば、Goodman(1989)がある。
- 6) パネル・データとは、多くの観察単位のおのおのに対して、多数の観測値があるものをいう。例えば、数多くの世帯のおのおのに対して、多くの異なる時点の観測値がある場合などがこれに当たる。パネル・データがあれば、住み替え等時間の経過を扱うことが望ましい分析を動学的に行うことが可能になるが、それでも人々の全経済的視野にわたるパネル・データを得ることは不可能であろう。
- 7) 『住宅需要実態調査』が、住み替えの分析に関し

て、日本で利用可能な最も適したデータであるということ、柏谷増男氏から指摘していただいた。なお、本質的に静学的な形ではあるが、このデータを利用した住み替えの分析に、林・富田(1988)がある。

- 8) ここのモデルは、Seko(1992)で考案されたものを使用している。このモデルの作成に関しては、William Wheaton教授に貴重なコメントをいただいた。なお、Seko(1992)では、ロジットモデルのみならず、duration modelを用いた推計も行っている。また、瀬古・渡辺・相場(1991)では、住み替えに関するデータ分析を行っている。
- 9) 実際には、最近移動した者が本当に均衡であるかどうか調べる必要がある(これに関しては、Edin and Englund, 1991参照のこと)。
- 10) 一般的な住み替えの決定因に関する展望論文としては、Clark and Onaka(1983)や Quigley and Weinberg(1977)を参照のこと。
- 11) 2項ロジットモデルは、2つの値しかとらない2値の被説明変数(dichotomous dependent variable)が観測されるような潜在(latent)変数の存在を仮定する場合に使われ、誤差項の累積分布はロジスティック分布となっている。その尤度関数の最大化は非線形推定法によって行う。本稿では、LIM-DEP プログラムを実際の推計では使用した。モデルを予測に使う場合には、比例的でない標本抽出の問題に注意する必要がある(標本抽出が均等でないと、定数項が影響を受けるから)。また通常使われる R^2 型の適合度の尺度には問題がある。さらに、定式化の誤りに非常に感応的である(必要な変数がない場合や不均一分散の場合)。多項ロジットモデルは、質的従属変数が多くのカテゴリーから成り立っている場合に使われる。このモデルに対しては、選択肢として(選択しなかったものも含めて)何を取り上げるかということが、恣意的にならざるをえないという問題がある。また、無関係な選択肢の独立性(問題となっている2つの選択肢を選択する確率が、他の選択肢の特性とは独立である)という仮定も、満たされないことがあろう。しかし、計算が簡単だという長所もある。これらに関しては、例えば、G.S. マダラ『計量経済分析の方法』(和合訳、マグロウヒル)等を参照のこと。
- 12) データ数が小さいことが、有意でない結果を生み出している可能性がある。これに関しては、より大きいデータで再推計する必要がある。
- 13) 多項ロジットモデルでは、住み替えと居住形態の組み合わせを選択肢と考えており、持ち家と借家間の相対価格も説明変数に含むべきであろう。
- 14) 住み替えと居住形態の選択を扱った研究として、Zorn(1988)などがある。
- 15) 現在の居住形態と将来の移転計画を扱った研究として、Boehm(1981)がある。今後の研究課題として、取引費用を明示的に考慮したモデルで、非移動者はむしろ取引費用が大きいため移動できないという

仮説を検証する必要がある。

- 16) 長田訓明(1991)「日本における住宅金融制度の現状と課題」『住宅問題研究』7、図13等参照。

参考文献

- Boehm, T.P. (1981) "Tenure Choice and Expected Mobility: A Synthesis," *Journal of Urban Economics* 10, 375-389.
- Clark, W.A.V. and J.L. Onaka (1983) "Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility," *Urban Studies* 20, 47-57.
- Edin P. and P. Englund (1991) "Moving Costs and Housing Demand — Are Recent Movers Really in Equilibrium?," *Journal of Public Economics* 44, 299-320.
- Feinstein J. and D. McFadden (1989) "The Dynamics of Housing Demand by the Elderly: Wealth, Cash Flow, and Demographic Effects," in D.A. Wise ed., *The Economics of Aging*, The University of Chicago Press 55-91.
- Goodman A.C. (1989) "Topics in Empirical Urban Housing Research," in *The Economics of Housing Markets*, Harwood Academic Publishers 49-143.
- Henderson J.V. and Y.M. Ioannides (1989) "Dynamic Aspects of Consumer Decisions in Housing Markets," *Journal of Urban Economics* 26, 212-230.
- 林・富田(1988)「マイクロシミュレーションとランダム効用モデルを応用した世帯のライフサイクル—住宅立地—人口属性構成予測モデル」『土木学会論文集』395/IV-9, 85-94.
- 金本良嗣(1993)「日本・ドイツ・アメリカの住宅市場」『住宅土地経済』No.8 10-19.
- Long, L. (1991) "Residential Mobility Differences Among Developed Countries," *International Regional Science Review* 14, 133-147.
- Quigley, J.M. and D.H. Weinberg (1977) "Intra-Urban Residential Mobility: A Review and Synthesis," *International Regional Science Review* 2, 41-66.
- Seko, M. (1992) "Residential Mobility in the Tokyo Metropolitan Area," Paper presented at the 1993 AREUEA Annual Meeting at Anaheim, USA.
- 瀬古・渡辺・相場(1991)「東京大都市圏のO-Dからみた住み替えの実態」『日本大学経済学部経済科学研究所紀要』15, 49-74.
- Venti, S.F. and D.A. Wise (1984) "Moving and Housing Expenditure: Transaction Costs and Disequilibrium," *Journal of Public Economics* 23, 207-243.
- Wheaton, William C. (1990) "Vacancy, Search, and Prices in a Housing Market Matching Model," *Journal of Political Economy* 98, 1270-1292.
- Zorn, P.M. (1988) "An Analysis of Household Mobility and Tenure Choice: An Empirical Study of Korea," *Journal of Urban Economics* 24, 113-128.

●近刊のご案内

『市街地再開発事業による住宅供給策』 定価3,000円(税込み)

市街地再開発事業は、既成市街地において住宅供給を行う有効な手段であるが、資産処分型の開発方式では、適正な家賃水準と乖離していく傾向があります。本書では、このような近年の社会経済状況の変化を踏まえ、一般勤労者にも取得可能な住宅の供給、職住近接による地域社会の再生、住環境の整備の3点を同時に達成するような新しい市街地再開発事業について提案したものです。

『開発利益還元論』 定価4,000円(税込み)

「自らの資本投下ないし労力の投入なくして得られた土地の価値増加」という広義の開発利益を対象として、その社会還元の問題に法律学の視点からアプローチしま

す。現状分析編、提案編、総括編という構成で、都市における土地所有のあり方(憲法論の次元)から受益者負担制度、土地利用規制制度の具体的問題までを検討します。執筆者は藤田宙靖、磯部力、稲本洋之助、宇賀克也、碓井光明、寺尾美子、日端康雄、三木義一、他。『都心居住のための複合型住宅開発』 定価3,000円(税込み)

都心部における住宅供給の方策として、地価負担力の高いオフィスや店舗との複合型住宅開発による新規住宅供給が注目されています。本書では、複合型開発による利益還元で住宅の価格や家賃が低減する効果や、非住宅用途の種類や開発規模・形態等の複合のあり方を考察します。また、実際に複合型住宅開発を行った地区において「複合型住宅開発モデル」を適用し、住宅家賃の低減効果を実証分析しています。

●研究プロジェクトの動き

「ドイツ・フランスの社会住宅制度」

従来の住宅政策の両輪である持ち家取得促進と公共賃貸住宅の隙間を補うものとして、民間賃貸住宅に対するの公的支援制度が注目されつつあります。中間所得層に対する新たな住宅政策であるこうした制度の参考として、ドイツ・フランスの社会住宅制度をとりあげ、その成立背景、制度内容、実績等について検討しています。

「フランスの住宅関係税制」

土地政策の一環として税制のあり方が注目され、諸外国の土地税制についても資料が集められていますが、住宅関連という視点からの詳細な紹介はなされていません。本調査では、既刊のドイツ版に続き、フランスの住宅関係税制について詳細な検討を行っています。

編集後記

本誌もこれで3回目の〈冬〉を迎えることになりました。なかでもこの冬は、一段と冷え込みの厳しい経済情勢となっています。

公定歩合は1.75%と史上最低の水準に引き下げられ、市中金利も急速に低下をきたしており、財団の経営はいずれも深刻な影響を被っているようです。

さきほど開催された当センターの理事懇談会でも、冒頭に山本三郎理事長から予算執行を抑制するための「実行予算」の作成について了解を

お願いする発言がありました。まことに異例のことです。

その懇談会でのこと、テーブルに飾られた陶器製の小鳥の置物に目を止められた江戸英雄評議員会議長から、それがカワセミの置物で、本物のカワセミがご自宅の庭の餌台から狙いを付けて、バサッと池に潜り、1メートルほど潜水して魚をくわえてくる話をお聞きました。近くに神田川が流れ、たくさんの野鳥がやって来るそうです。

良い年になるよう祈ります。(M)

編集委員

委員長——岩田一政
委員——高木新太郎
瀬古美喜
西村清彦

住宅土地経済

1994年冬季号(通巻第11号)
1994年1月1日 発行
定価750円(本体価格728円・送料250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
印刷——精文堂印刷㈱