

[巻頭言]

# 日本人の民度

岩瀬義郎

財団法人 日本住宅総合センター 評議員

ここ10年、日本の経済は混迷を続けている。バブルのダメージは、想像を絶するものであった。さまざまな対策が、次々と打ち出されてきたが、さらに新たな難問が相次いで出てきて、トンネルの出口は、依然遠い。

その間、何度も、国の財政出動を求める声が上がったが、そのつど、猛烈な拒絶反応を受け、押し戻された。バブル救済に国民の税金は使わせないと議論が中心となった。方向は悪くなかったが、詰め不足で時間がかかり過ぎ、その長い時間が金融不安をつのらせ、日本経済の劣化を招いた。ついに妙策なきまま、最後は、財政出動やむなしとなった。

そして風向きは、今や一変して、今度は、国債増発当たり前となり、歯止めが効かない勢いがついている。国イコール国民と考える当然のことを忘れ、何でも国に押し付ける傾向がさらに強くなっている。この振幅の大きさこそ、心配の種である。日本人危うしの感を深くする。

司馬遼太郎さんが、歴史対談の中で、「列島改造後の日本人」は、民度が落ちたと嘆いている。事実、志の高かった日本人の品性、徳性が下落し、とくにバブル期以後は目を覆わんばかりの惨状である。

すでに、莫大な額の国債が存在している。決して他人事ではない。この国を元の日本に戻すためには、日本人の本来の良識を取り戻すしかない。この良識こそ、日本の民度なのである。

---

## 目次●2000年冬季号 No.35

---

[巻頭言] 日本人の民度 岩瀬義郎——1

[特別企画/座談会] 21世紀の住宅市場と住宅政策

金本良嗣・竹内 功・八田達夫・吉野直行——2

[研究論文] 借地借家法の中立性命題の再検討 久我 清——18

[研究論文] 借家法と逆選択 瀬下博之——28

[海外論文紹介] 貿易政策と中心都市 服部哲也——36

エディトリアルノート——16

センターだより——40 編集後記——40

# 21世紀の住宅市場と住宅政策

**金本良嗣** 東京大学大学院経済学研究科教授  
**竹内 功** 建設省住宅局住宅総務課長  
**八田達夫** 東京大学空間情報科学研究センター教授  
**吉野直行** 慶應義塾大学経済学部教授

(座談会写真)

**金本** 現在、住宅地審議会で21世紀の豊かな住生活についての審議が行なわれています。平成11(1999)年9月には中間報告(「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」)が発表され、平成12(2000)年夏までには、21世紀の住宅のあり方についての政府の住宅政策、あるいは宅地政策の基本が定まることになっています。そこで今日は、この中間報告を参考にしながら、21世紀の住宅土地政策について、経済学の観点からみて重要だと思われるいくつかの論点を取り出して議論してみたいと思います。

## 住宅の質と評価の問題

**金本** まずはじめに、竹内さんに、この中間報告が出された背景について、少し補足していただきたいと思います。

●どのような住宅の形をイメージしているのか

**竹内** 戦後55年たち、社会経済状況は大きく変化しています。住宅について言えば、昭和50(1975)年ころに量的な充足は達成され、現在の課題は住宅の

質をどれだけ向上させていくかということにあります。また、新築住宅だけに重きを置くのではなく、すでにある5000万戸の住宅ストックをいかにうまく活用していくかということも課題になっています。今回の中間報告でも、ストックを重視するという発想が繰り返し出てきていますが、具体的にどのような政策を打てば住生活が豊かになるのか、まさにそのことが問われていると思います。

もう一つの課題は、すでにわれわれが直面しており、21世紀にはさらにその深刻の度が加わるであろう少子・高齢化について、住宅政策という観点からどう対応をすればいいかということです。さらに視野を広げれば、省エネや省資源あるいは高度情報化に対応する住宅のありようといったような問題も出てくるでしょう。より根本的には、21世紀的な日本人のライフスタイルやライフステージに対応した住宅を、われわれはどうしたら勝ちとることができるのかということです。

宅地について言えば、これから重要なことは立地だだと思います。戦後の高度成長期以降、郊外のニュータウン化が活発に展開されて、ゆとりある居住空間という意味では田園居住の重要性もまだまだ残るでしょうが、今後はむしろ都市内における居住をど

のように確保するかということが、住宅の立地問題として議論されるべきではないでしょうか。

**金本** 政策論議に入る前に一つおうかがいしたいのは、「住宅政策」というときにイメージしている住宅の形はどのようなものなのかということです。これまでの日本の住宅政策の根本にある物的な住宅イメージは、「とにかく狭いから広くしましょう」といった一次元的なものでした。しかし、そのような考え方ではどうも間尺に合わなくなっている。想定されているような夫婦に子供2人という4人家族は、割合からしてあまり多くはなく、むしろ1人世帯とか2人世帯が増えているわけで、そのようなときに果たして100㎡の住宅が必要なのかという問題があるからです。

そうだとすれば、たとえば住宅ストックの活用にしてももう少し立ち入ったことが言えるかもしれませんし、新築住宅のクオリティでも違う観点がありうるかもしれません。宅地の立地についても、都心部の住宅のあるべき姿と郊外の住宅のあるべき姿は違わずです。つまり、住宅政策を考えるときに、これまでの発想はあまりに一律的すぎるのではないかということです。

### ●望ましい居住の姿とは

**竹内** たしかにこれまで、住宅の質は床面積で語られることが多かったと思います。それをもう少しきめ細かく、世帯人数に応じて考えていかなければならないということもまったくそのとおりです。しかし、4人世帯の数が相対的に減ったとはいえ、4人世帯がなくなったわけではありません。高齢者の2人世帯や1人世帯も増えていますが、それに対しては「最低水準」や「誘導水準」が意味を持つてくるような気がします。

また、われわれは「質」といったときに、断熱性、遮音性、耐久性という言葉で表現できる住宅の質を問う段階にきていると考えています。つまり、単に大きければいいということではないのです。

さらに、どのような住宅が望ましいかという問題ですが、それについては国民が多様な選択ができるような状態をつくっていくことが求められていると

思っています。したがって、望ましい住宅を確立することではなく、健康で文化的な生活が営める多様な住宅をそれぞれが選択できるようなシステムこそが求められていると思います。

都心に住むか田園に住むかという選択もありうるでしょうし、所有するか借りるかという選択もできる。コレクティブ・ホームのような住まい方も考えられるし、もっと違った住まい方の形態が出てくるだろうと思います。したがって、これからの住宅の具体的なイメージはなかなか描きにくいというのが住宅政策の直面する状況ではないかと思います。

**八田** 人々はいろいろな家を望むだろうから、それが可能になる制度的フレームワークを作りたいということは、たしかに中間報告書にもはっきりと書かれています。「21世紀の豊かな居住は、市場における自由な競争に基づく適正な価格の良質な住宅の供給と、十分な情報に基づく自立した個人の選択により実現されることが基本である」という部分です。そしてさらに、「市場機能、地方の独自性といった……、公民の役割分担を再構成することによって新たな居住の姿、新たな産業活動等を自律的に生み出す創造的システムの構築をめざす必要がある」とあります。要するに、望ましい居住の姿は自律的に生み出されるべきものであるという立場をとっているわけで、これは従来の住宅建設5か年計画とか、誘導水準とかいう話とは基本的にかなり違うと思います。

しかし、中間報告書には住宅建設5か年計画を継承するとも書いてあるので、そのへんの整合性がもう一つしっくりいっていない面がある。つまり、これからの計画は、みんなが自由に選択できるようなフレームワークを作り、当局はその政策がどの程度達成されているかを5か年単位でチェックするというようなことにすべきであって、建物が何戸とか広さが何平米とかいうことは、これからの住宅政策の目的とは合わなくなってきたということなのです。

### ●住宅の「質」に対する評価の問題

**吉野** 住宅について日本人がいちばん困っているのは、質がなかなかわからないことです。新築に

しろ中古にしろ、多くの人にとって住宅は一生に一度か二度の買い物ですから、これはたいへんな問題です。供給する側はプロフェッショナルですが、買う側にしてみれば外見だけでは質がわからない。いわゆる情報の非対称性があるわけで、その結果、戸建て住宅の建物部分の価値が正当に評価されず、買い手は更地にして自分で建物を建てようとする。したがって、日本の住宅はナイロンの靴下のように頻繁に更新することになってしまう。住宅の質（クオリティ）を正当に審査に評価するシステムが必要なのではないでしょうか。

**竹内** 選択をする前提として、正しい評価が必要だし、正しい情報が得られなければならないというのはそのとおりだと思います。現在は、住宅に対する苦情が非常に多いことも確かです。そこで1999年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」をつくり、吉野さんのご指摘に対応するような二つの仕組みがつけられました。

一つは、新築住宅にかぎって、取得しようとする住宅あるいは自分の敷地に建てようとする住宅について、耐久性、遮音性、省エネの程度、バリアフリーの程度をランクづけして判定し、数量で表わせないものは5段階評価するという制度です。これは、法律上の義務ではありませんし、本人がある程度のコストを負担しなければなりません、契約時点で住宅の性能を確認し、引き渡し時にその性能を保証してもらうことができる。この住宅性能保証制度は2000年4月から施行されることになっています。

二つめは、すべての新築住宅について構造上の瑕疵がある場合は、10年間は、工事を担当した人あるいは売り手の責任で直すことを法律上の義務としたことです。民法の特例を設けたかたちになるのですが、これによって新築住宅の質が保証されることになりました。

われわれとしてはその制度が普及し、適切に運用されることを願っていますが、これは新築住宅についての制度なので、今後は中古住宅についても性能保証ができるような制度を導入したいと思っています。

**金本** 中間報告でも、中古住宅については評価体制

の充実という項目がありますね。

**竹内** 中古住宅の評価については、性能の問題とともに価格的な評価も大きな課題になっています。

**吉野** アメリカでは、たとえば中古マンションを買い上げて、内部をリフォームして、クオリティを上げてマーケットに出して売るということが、オフィスビルも含めて一大産業になっています。日本でもそういう産業が現われてもよいのではないかと思います。

#### ●中古住宅に対する住宅金融公庫の融資条件

**八田** 中古住宅に対する融資の問題もあります。これまでは新しい家を建てることに関心がいきすぎていて、既存の住宅を直すことにあまり意を用いなかった。その一つの大きな理由は、住宅金融公庫の融資条件にあつて、新築に比べると中古物件に対する条件が極端に悪い。その意図が新築住宅の促進だったことは確かでしょうね。

**吉野** 住宅金融公庫のそもそもの目的は、初めて住宅を建てる人に対して政府が補助することにあつたのだと思います。

**竹内** 住宅金融公庫ができたのは昭和25（1950）年で、当時は、戦災で消失したりして住宅が絶対的な不足状態にあり、家を新築するときの資金も欠乏状態でした。したがって、新築住宅を支援することがまさに住宅金融公庫に期待された役割だったといえます。また当時は、現在のように8割も融資するのではなく、頭金に相当する程度の資金を融資して、残りは自己資金を中心に別のところから借り入れて住宅を建てたというのが実態です。

住宅金融公庫は住宅建設産業を応援するための機関ではないのですが、中古住宅に消極的だった一つの理由は、中古住宅の上物の評価が低く、債権の保全にいささか不安があるからで、平成10（1998）年度までは戸建住宅では築15年以上、マンションでは築20年以上の物件には適用しないということになっていました。ところが最近、それを改めて、戸建住宅は築20年まで、マンションは築25年までの物件に対しても融資対象とするようになっていました。

**八田** たとえば、新築の建物には期間35年で融資し

ますが、その物件は入居すれば中古になる。そして残りの期間、その中古物件に抵当権が設定されています。しかし、その翌年に中古物件が売り出された途端に34年の融資期間が認められなくなってしまいます。要するに、新築を優遇して、中古を優遇しなかったために、中古市場の発達を阻害したのではないのでしょうか。

**金本** 最近土地部分も融資対象になっていますが、もともと建前は建物部分だけしか対象にしないということでした。ただし、土地と建物の両方を担保としてとっています。したがって、住宅は量・質ともに足りないので、新築物件に融資しましょうというコンセプトだったと解釈せざるをえないと思います。しかし、ある程度住宅ストックができたときに、政策を転換していくことは非常に重要で、最近の政策転換の方向は英断ですね。

**八田** たしかに、英断だと思います。もちろん、住宅金融公庫の利子優遇政策そのものの是非についての議論は必要です。今回、その議論は棚上げしましたが、新築住宅にはいい条件で融資して、中古住宅には融資しないか、融資するにしても条件を悪くするというのはおかしいので、少なくともその均衡を取り戻すことは必要なことだと思います。

## 中古住宅ストックと建替え問題

**金本** ここで、中古住宅ストックをどう活用したらいいのかという問題と、建替えの問題について議論したいと思います。

### ●低層密集住宅地をどう更新するか

**八田** 低層密集住宅地で古い住宅を更新したり再生できない理由の一つに、権利関係が複雑でなかなか整理できないということがあります。しかし、仮にそこを更地にして、大きな賃貸マンションをつくることができたなら、かなり質の高い住宅地が都心に出現することになる。それができないのは、借地借家法があるからです。もし定期借家権制度が導入され

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.。カナダ・ブリティッシュコロンビア大学助教授、筑波大学助教授を経て、現在、東京大学大学院経済学研究科教授。  
著書：『都市経済学』（東洋経済新報社）ほか。

(金本氏写真)

て、再開発後の一つの新しいオプションとして賃貸マンション建設が可能になるならば、再開発がしやすくなる。とにかく高度成長期にできた住宅がたくさんあるので、その一部は壊し、一部は再生することが必要なのですが、それが現在は制度的な理由で歪められていてできないのです。

**竹内** 低層の古い木造住宅密集地域の改良は、日本の住宅政策が抱えている大きな課題だと思います。防災上も危険ですし、住宅の性能を語るに困るほど古く、改善を要するものも少なくありません。何軒かを一緒にして一つの建物にする共同建替えなどを支援するような仕組みがもっと出てこないといけません。たとえば、住宅金融公庫が住宅単体で融資するだけでなく、一種のまちづくりというか、住宅の集合体に対して積極的に融資を行なうことによって、共同建替えの促進剤になるということです。下層階は店舗や事務所などが入る複合的な混合用途の建築物になることも考えられるでしょうから、そういうことに対して政策的な支援が必要でしょうし、それをコーディネートするアドバイザーを派遣するようなことも大事だと思います。また、こうした建替えが実現するために、定期借家権制度が導入されることの効果は大きいと思います。

**金本** 共同建替えなどの、ある程度面的に広がった施策の陥りがちな問題は、関係者の数が増えると、利害調整の難しさや、かかる時間が加速度的に増え

ることです。都市計画の専門家は、街区単位でないとうまくいかないという、そういう仕掛けを作るのですが、それではいつまでたっても実現しない。だから、わりと少人数でスタートできて、しかも仕上がりのところであまり齟齬がないという格好に誘導できる仕掛けが必要だろうと思います。

**竹内** 密集市街地は全国で2万5000ヘクタールあって、新宿区(1800ヘクタール)の約14倍もの面積に相当します。そんな広い面積の再開発に公的機関がいちいち介入してするよりは、金本さんがおっしゃったように、利害が一致した人からスタートするというようなかたちで行なったほうがうまくいくはず。公的な計画をつくったり、それを絶対条件にするのではなく、一定の融資条件や初動資金の申請手続きを簡略化して、関係者が自分たちでできるような柔軟な仕組みや枠組みをつくるべきだと思っています。

**吉野** 共同建替は、若い世代と高齢者の世代が一緒になって行なわなくてはならないので、住宅金融公庫が個別ではなくて、全体として融資するというのはいい方法です。ただ、住宅金融公庫だけでなく、たとえば、一部は地方公共団体の融資も含めるなど、政策をミックスさせながら共同住宅をつくっていく方法があればさらによいと思います。

### ●共同住宅の建て方の工夫が必要

**八田** ちょっと話が抽象的なのですが、共同住宅にして建て直すというときに、分譲マンションのようにみんなで分割して持つという方法と、だれか1人がその住宅を持って、あとは借家人になるという方法がある。分割して持つ場合には、個人に対する融資しかないでしょうが、賃貸マンションにするのならば、建築する人が一括して責任をもって融資を受け、ほかの人は土地を提供してその分の金をもらい、借家人になるということもできる。それによって、いろいろな権利関係の交通整理も楽になるのではないのでしょうか。定期借家権が法制化されてフロアスペースの大きな賃貸マンションができれば、そういう形での共同住宅の建築が容易になります。

**竹内** デベロッパーや建設会社などが土地をまとめ

て買い取って共同建物を建て、敷地を有効利用して、周りの環境も整えて、区分所有したい人には販売して所有形態にし、賃貸で住みたい人には借家人とするというようなことも、共同建替えの一つのパターンとして想定できると思います。

**金本** アメリカにはコンドミニウムとコープがあって、いずれも日本のマンションと似たようなものですが、法的にはまったく違ってきます。コープは、建物全体を一括で組合(コープ)が所有していて、その組合の持分権を各住民が所有しているという形態です。コープはそれぞれの住戸を直接に所有していないので、いろいろな面でフレキシビリティがある。ただし、アメリカでもコープが多いというわけではありませんが、コープの持ち分の持ち方にはいろいろなかたちがあって、全体の一部を所有するという持ち方と、自分の住戸を所有するという持ち方を組み合わせることもできる。

日本の住宅金融公庫融資でもいろいろな工夫がありうるでしょうし、住宅金融公庫以外の貸し手が単に普通に資金を貸すのではなく、持分権を幾分かとったり、デベロッパーが持分3分の1を保持するというような共同住宅の建て方もありうるのではないかと思います。

**八田** 日本では法的にやりにくいのですか。

**金本** 日本の組合の規定が非常に硬直的なので、個別法でやらないと乗り越えられないところが多い。組合にしてしまうと無限責任になって、いろいろな面倒なことがついてきてしまうのです。

### ●日本の中古住宅市場が小さい理由

**金本** 既存ストックをどのように有効活用していくのかということもかなり重要な課題ではないかと思いますが……。

**八田** 日本はとくにアメリカと比べて中古市場が小さい。1年間に取引される中古物件の数が桁違いに少ないのです。

**竹内** アメリカの26分の1という数字があります。

**八田** その理由の一つは、これまでの話に出てきたように融資が新築住宅に偏っていることです。もう一つは、吉野さんが指摘されているように中古住宅

の性能がはっきりわからないことです。新築住宅ですら性能がわからないのだから、ましてや他人がつくった住宅なんて不安でなかなか買えないということです。

さらに、いまのように不動産価格が安いときには、だれでも家を買いたいと思うのですが、自分の家が売れないから買えないということもあるのではないのでしょうか。家が安いときには自分が持っている家を他人に貸して、そこから家賃を得ることができれば、ローンの原資にしてより大きな家を安く買うことができます。借地借家法の改正により借家市場が発達すれば、中古市場をかなり円滑にすることができると思います。

これは好況の時にも言えることであって、好況の時は高値で売れるから自分の家を売りたいと思うのですが、売れたとしても新しい家は高く買えない。しかも借家市場が小さいから住むところがなかなか見つからない。もし借家市場が発達していれば、自分の家を売ってとりあえず借家に住み、住宅価格が下がったときに買うということができるようになる。

つまり、借家というクッションが途中にあることによって、中古住宅を買ったり、自分の家を売ったりすることがしやすくなるので、中古住宅市場も活性化するのではないかということです。

**吉野** 日本の中古住宅市場が小さいもう一つの理由として、アメリカに比べて人の動きが少ないということはありませんか。

**八田** サラリーマンの転勤はけっこうある。

**吉野** 転勤はありますが、単身赴任で、自宅には奥さんと子どもが残っている。

**八田** そうですね。生命保険協会の講演で大阪に行ったとき、出てこられた各社の重役7人のうち6人が単身赴任だった。大阪はまさに単身赴任の街です。その表向きの理由は子どもの学校ということですが、もう一つの理由は、東京の自分の家を他人に簡単に貸せないから、奥さんが住んでいなければいけないということだと思います。

**竹内** 転勤しても2年なり3年でまた東京に戻るからということもあるのではないですか。

**金本** もっと長いでしょう。

たけうち・いさお  
1951年鳥取県生まれ。  
東京大学法学部卒業、  
ワシントン大学行政学  
大学院修了。現在、建  
設省住宅局住宅総務課  
長。

(竹内氏写真)

**竹内** 国家公務員と民間とはかなり違いますね。しかし、東京や大阪など本社がある都市に住宅を構えて、一時期（それが5年であろうと6年であろうと）出て行っても、また戻ってくる可能性が高い場合には、自宅を貸さないで自分だけ単身赴任することになるのでしょうか。

**八田** もし、自宅を他人に貸せるようになれば、家族単位で移動するケースが増えるでしょうし、転校を積極的に受け入れるような私学も増えるのではないかと思います。

#### ●中古住宅市場が活性化しない理由

**吉野** リフォームの問題はどうですか。アメリカでは中古住宅のリフォーム業が産業として成立しています。ニワトリが先かタマゴが先かということになります。日本にはリフォーム業者が少ないから中古住宅の質（クオリティ）を維持し、あるいは質（クオリティ）を高めることがあまりなされないということはありませんか。

**金本** 日本でも現状はかなり変わりつつあるのではないですか。中古住宅について何が本当に問題なのかは、もう少しきちんと分析する必要があると思います。建物部分の品質がわからないから中古住宅市場が発達しないといわれますが、築後10年の住宅の建物部分の価格はほとんどゼロになってしまい、中古住宅は安い価格で売られているのです。

八田 そう。買い得なんですね。

金本 その意味では、中古住宅は買う側にとってリスクがほとんどない状態になっている。それでもなぜマーケットができないかという、売り手が少ないからです。マーケットに出ている物件が少ないので、なかなか気に入った物件が見つからない、だからマーケットが広がらないという構造だと思います。したがって、もし供給量がいまの2倍くらいになればマーケットが急速に広がる可能性はあるかもしれません。

日本では、これは実際的に非常に大きな問題だと思います。ミスマッチの住宅に住んでいる人がかなりの数にのぼるからです。たとえば、郊外の住宅地の大きな家に夫婦2人で住んでいる。子どもが小さいうちは、多少不便でも大きな家が必要ですが、子どもが巣立ったあとは不便だけが残ってしまう。そういう住宅地では、転動で空き家になったままの家も多い。庭も傷むし家も傷むので、持ち主にとっては空き家にしておくリスクは非常に高いのですが、にもかかわらず空き家におかざるをえないのは、借地借家法があるからだと思います。

### ●不動産取引をめぐる税の問題

竹内 もう一つ問題があるとすれば、それは中古住宅を売買する際にかかるさまざまなコストの問題ではないでしょうか。中古住宅の売買では一般的に消費税はかかりませんが、アメリカに比べると、登録免許税や不動産取得税などの流通にかかる税や売買手数料などがかなりの金額になり、それが、中古住宅市場活性化の障害になっているのではないかと思います。

八田 それについては必ずしも統計が整備されてはいないようですが、たとえば日米のモデルケースを比較して、アメリカよりどのくらい高いのか具体的にわかるとおもしろいですね。

金本 アメリカの不動産取引税は州によってずいぶん違います。ほとんどゼロに近い州もあれば日本よりも高い州もあります。しかし、不動産取引にかかる税はもっと低くしておいたほうがいいと思います。

竹内 そうですね。

金本 もう一つ、アメリカの不動産取引の仕組みで参考になるのは、不動産の売買価格がほとんどの州で公表されていて、それをデータベース産業が収集してデータベースにして販売していることです。つまり、不動産の実際の売買価格がわかるのです。

八田 登記所に行けばわかりますよ。

金本 登記所からデータが出るのです。日本の場合は、地価公示等々という格好の評価データはありますが、実売価格のデータが表に出ているのはほとんどありません。売買価格には譲渡所得税がかかるので、所得税の一環として情報が税務署に入りますが、この情報はプライバシーにかかわるので一般には出回ることがないからです。この点についてはアメリカでも同様ですが、売買価格がわかるうまい仕組みがあるのです。それは、流通に関する登録免許税のようなものを非常に低率の比例課税にしている、登記のときにかけるのです。これを逆算すれば不動産価格がわかりますし、それが登記所で公開され、一般に流通しているのです。

八田 そもそも中古市場の発展を促すためには実売価格がわかっているほうがいいに決まっています。日本では、それがわからないから、それを調べる不動産鑑定士に頼まざるをえなくなっている。

竹内 不動産鑑定士にとって取引事例は決定的な意味を持ちますから、彼らは必死に情報を集めているわけですね。

八田 極端な言い方をすれば、不動産鑑定士という職業は、情報を公開していないがために成立しているようなものです。

金本 それは言いすぎで、不動産鑑定士という職業はアメリカにもありますから、情報が流通していても彼らのサービスの価値はあると思います。

## 少子化・高齢化問題

金本 これからの日本経済・社会の重要な問題として少子化と高齢化が指摘されていますが、この問題に対して、住宅政策という観点からどのようなことが考えられるのでしょうか。

## ●少子化と住宅政策の関係

**八田** まず少子化対策としての住宅政策とは、要するに「子どもが少なくなっているのは住宅が悪いからだ。だから住宅への補助金を出そう」というものです。これはおかしい。子どもが少ないことが事実だとしても、その対策をとる必要があるかどうかという問題があります。たとえば、少子化は年金問題に大きな影響を与えるといわれていますが、賦課方式ではなく積立方式にすれば、少子化によって世代の人口構成が変わっても何ら問題は起こらないはずで、医療保険も介護保険も、退職時の保険金支払の原資を勤労時に積み立てておけば、少子化は問題になりません。

もし積立方式を採用できないのならば、少子化対策をしなければならぬでしょう。しかし、その対策のためには、首尾一貫した「産めよ増やせよ」政策をとって、最小のコストで最大の子どもたちが生まれるような福祉、学校、税制システムを統一した形で設計すべきです。つまり、住宅だけで少子化対策を立てるべきではありません。

**吉野** そもそも住宅政策で子どもを増やすという発想はおかしい。少子化の原因はむしろ、駅前保育所などの施設が足りないことにあるのではないのでしょうか。

**金本** その意味では、少子化よりも女性があまり活用されていないことのほうが問題かもしれません。つまり、子どもがあまり生まれにくいのは、産みたくないのか、それとも条件があまりよくないので産めないのかということです。もし后者であるとすれば、いろいろな条件を少し整備すれば、少子化は多少改善されるかもしれません。何をすればいいのかはよくわかりませんが、現実問題として日本は、女性が働きながら子育てをすることがほとんど不可能な社会であることは確かです。

**竹内** 少子化は、年金問題だけでなく日本経済の活力という観点からも重大だから政策的課題になっているのだと思います。少子化によって急激な人口減少が想定されていて、21世紀終わりには人口が半減すると見られている。そういうような状態が果たしてサステナブルなのか、ある限界を超えて人口減

はった・たつお  
1943年東京都生まれ。  
1966年国際基督教大学  
教養学部卒業。ジョン  
ズ・ホプキンス大学  
Ph. D.。同大学教授、  
大阪大学社会経済研究  
所教授などを経て、現  
在、東京大学空間情報  
科学研究センター教授。  
著書：「東京問題の経  
済学」（共編、東京大  
学出版会）ほか。

(八田氏写真)

少が起こると、過疎地と同じように日本全体が生活しにくい場所になってしまう可能性があるのではないのでしょうか。

**八田** そんなことはありません。私が子どものころ、日本の人口は8000万人でしたが、そのために住みにくいなんていうことはなかった。日本よりも人口規模が小さくて豊かな暮らしをしている国はいくつでもあります。

**竹内** なるほど。ただ、行き過ぎた少子化の進行が日本経済・社会にマイナスの影響を与えることは確かで、そうならないために住宅で何ができるかということを考えてもいいのではないかと思います。もちろん、住宅は少子化対策の切り札ではありません。子どもを産みたくない人に無理して産んでもらうわけにはいきませんが、条件さえ整えば子どもを産みたいという人に対しては、そのインセンティブを与えるような政策をとってもいいのではないですか。

**八田** それをコスト最小でやるべきで、住宅はコスト最小の手段には必ずしもならないということをお願いしたいのです。

**竹内** われわれがやろうとしているのはモデストな政策支援で、たとえば、若い世代は賃貸住宅に住む可能性が高いので、良質で家族が住めるような規模の賃貸住宅の供給を支援するか、もっと低コストで都市居住ができるように規制緩和をしたり、中心市街地のまちづくりのなかで住宅を取り込んでいく

ことによって、職住近接の住宅をつくるというよう  
なことです。あるいは賃貸住宅なり公営住宅を建て  
るときに保育所などを併設することによって、子育て  
と自分の生活あるいは勤務が両立できるようにする。  
つまり、できるだけ子育ての負担を軽減するという工夫  
をすることによって、住宅政策で少子化に  
歯止めをかけて出生率をあげるなどということは考  
えてはいません。

**金本** それ以前に、いろいろな人為的な政策がある  
ためにうまくいかないもののがかなりあるように思  
います。保育園の規制等々からはじまって借地借家法  
などの住宅自体に関する法律まで、阻害要因となっ  
ているものをまず洗い直してみるのが重要ではな  
いかという気がします。

#### ●バリアフリー住宅補助金政策をどう見るか

**八田** 次に高齢化の問題ですが、これに対応するた  
めにバリアフリーの住宅に補助金を出すべきだとい  
う提言がなされていますが、これは基本的に間違っ  
た政策だと思います。補助金でバリアフリーにした  
家の価値は所有者に帰属し、所有者はその家を高い  
価格で売ることもできるからです。したがって、こ  
の問題に関する望ましいシステムは、バリアフリー  
の住宅が必要になった人は自分の家を人に貸して、  
バリアフリーの高齢者専用住宅あるいは高齢者がい  
る家族向けの住宅を借りることができるようにする  
ことだと思います。そうすれば、いつ必要になるか  
もわからない状況を予想してすべての家をバリアフ  
リーにする必要はなく、特定の期間だけバリアフ  
リーの家に住むことが可能になるはずで

要するに、自分の住んでいる家を人に貸せないとい  
うことが、バリアフリー住宅についても根本的な  
障害になっているということです。借家市場が自由  
になっていないので、それぞれの家をバリアフリー  
にせざるをえず、セカンドベストかサードベストの  
対策としてバリアフリー化に補助金を出すというこ  
ともかもしれません。しかし、正攻法はあくまでも借  
家を自由にして、バリアフリーについては専門業者  
を育てるなり、バリアフリーの公的住宅をつくって  
賃貸することだと思います。

**金本** もっともな議論ですが、介護問題などにつ  
いてはファーストベストの政策はとれないので、バ  
リアフリーな住宅ストックが増えれば介護コストが下  
がるというメリットがあるから、政策関与の正当化  
はある程度できるようなにも思います。ただ、基本  
的にすべての住宅をバリアフリーにするのはあまり  
にコストが高い。

**八田** それをまじめに主張している人がいるのです。

**金本** バリアフリーな住宅が必要な期間は、人によ  
っていろいろですが、平均するとそれほど長くはな  
い。しかし、自分で歩けなくなったら貸家にする  
というのはうまくいかないと思います。そういう事  
態になると住み慣れた家で暮らしたいという人が  
多いからです。したがって、アメリカで一般的なよ  
うに、50歳から60歳で広い家から出て、もう少し  
こじんまりした家で、将来動きにくくなったとき  
にも対処ができるようなところに住み替えるとい  
うライフスタイルがもう少し広まっていいと思  
います。

**八田** それができないのは、税金と借地借家法の  
せいで、貸せないから借家が不足し、売ろうと思  
ったら高い税金を取られる。

#### ●アシステッドハウジング

**竹内** バリアフリー住宅に関する一つの問題は、す  
でにお話のなかで出ていると思いますが、そのス  
トックが絶対的に少ないということです。急速な高  
齢化のなかで、世帯主が65歳以上の世帯が現在の  
800万から2010年には1600万になるといわれ、  
高齢者と同居している世帯数はもっと多いこと  
になります。そういう状態を想定すると、絶対  
的にバリアフリーの条件を満たす住宅ストック  
を増やす必要がある。したがって、介護関係の  
さまざまな社会的なコストを小さくするとい  
う意味で、バリアフリー住宅の補助金を出  
すという政策は評価できると思います。バ  
リアフリー住宅を支援してストックを増やす  
ことで、それがなければかかるであろう社  
会的コストを低減できるということです。借  
家でうまく乗り換えながらやるといって  
も、バリアフリーの借家はきわめて少  
ないので、実現はむずかしい。

**八田** それは借家が少ないからです。

竹内 借家をつくるときに、バリアフリー借家については政策的に融資して応援するというようなことを考えてもいいのではないかと思います。

八田 私が考えているのは、アメリカで12～13年前から急速に流行りだしたアシステッドハウジングのことです。アシステッドハウジングは夫婦で何とか助け合いながらやっていけますが、生活の支援があり、たとえば食事は食堂でできるということなどがあります。多くの人がそこに入る一つの理由は、最初に法外な金額を積むのではなく、最初にいくらか払ってあとは毎月支払うというシステムになっているからです。

民間施設ですから、定期収入のない老人には最初に全額を払ってもらわざるをえません。しかし、自分の家を持っていて賃貸に出している人は定期的な家賃収入がある。このような老人には、家賃を代価としてアシステッドハウジングに入ってもらえるわけです。つまり、自分の家を安心して貸せるような仕組みがあれば、アシステッドハウジングのような市場が出てくると思います。

竹内 日本でもそのような有料老人ホームが増えつつあります。また、低所得層の高齢者に対しては、財政資金を投入して高齢者のための公営住宅をつかって、「安心居住」ができるようなシステムにしなければならないと考えています。

#### ●政策の基本は「最小のコストで多数の人に」

金本 低所得層向けの住宅政策は重要な課題ですが、注意しなければいけないのは、コストが高くなりがちなこと。とくに新築住宅で低所得層向けの政策をするのはコストが高くなる。コストが高くなれば、当然のことながら、必要な人すべてに行きわたらなくなる。クジに当たった人だけがいい目を見て、あとの大多数は捨て置かれるということになってしまう傾向があります。

したがって、広範な低所得層に対する政策としては、基本的に高品質な住宅は安くできないですから、低品質というわけではないけれども、安い住宅をどのように保持して、それなりに住める格好にして提供できるようにしていくことになる。伝統的どの

よしの・なおゆき  
1950年東京都生まれ。  
1973年東北大学経済学部卒業。ジョンズ・ホプキンス大学 Ph.D。  
ニューヨーク州立大学助教授などを経て、現在、慶應義塾大学経済学部教授。  
著書：「金融自由化と公的金融」（日本評論社）、「現代マクロ経済分析」（共編、東京大学出版会）ほか。

(吉野氏写真)

国でも、低所得層向けの住宅は、古くあまりいい住宅ではないところがベースです。すべての住宅の品質をよくしようと突っ走ると、この種の住宅がなくなってしまう、本当に困っている人には手が届かなくなってしまう。低層密集住宅はあまりいいことではないかもしれませんが、そのような家賃水準の低い低品質の住宅がかなり大量にあることによって日本社会の安定性が保たれている可能性もあります。

八田 問題は、安い低品質の住宅が非常に便利なところにあることです。すなわち、潜在的にはオポチュニティコスト（機会費用）の高いところにあることです。

ところで、家賃補助によって中古住宅を活用するという政策も考えられます。中古住宅を借りるときに、家賃に対して公的に何らかの補助をする。それは借地借家法の改正によって、家族向けの借家が一般に出てくると、安いコストで多くの人に使用してもらえる政策手段が出現することになります。

吉野 たしかに、政策を実行する場合には、できるだけ低いコストでなるべく多くの人に与えられるという政策が好ましいと思います。老人のことを考えると、厚生省とかその他の省庁と一緒に連携をとるべきところが多々あるような気がします。

竹内 東京都などの地方公共団体は、既存の公営住宅のリフォームに力を入れています。躯体はそのま

まにしながら内装をトータルに替える。新築の何分の1かの安いコストでできるので、まさに既存ストックの有効活用です。公営住宅の多くは昭和40年代につくられたもので、平均面積は40㎡程度ですが、面積は変えずに、フローリングの床にしてベッド生活ができるようにするとか、台所やトイレ、風呂場などをバリアフリー化して、高齢化で体の自由がきかなくなってきたても自立して生活できるようにする。また、室内改装だけではなく、エレベーターを設置するというようなかたちでも、低所得層の高齢者世帯支援を推進しています。

そのようなことをもっとやっていく必要があると思います。われわれは老朽化した木造住宅密集地域を社会の安全弁とは考えていません。それは火薬庫かもしれないので、防災的な観点などから考えても早めに改善をする。災害時の避難路などの公共施設、公園なども同時に入れながら、住宅の建替えをしていくということを考えています。ただ、なかなか時間がかかって思ったほどには進まないのが難点です。

## 宅地問題と 公的主体の役割

**金本** 残り時間が少なくなってきましたが、宅地の問題や公的主体の役割などについても議論したいと思います。

### ●地方の宅地面積がなぜ狭いのか

**金本** まず、宅地の問題ですが、地方部における宅地供給の国際比較をみると興味深いことがわかります。1戸当たりの敷地面積は、アメリカが1200~1500㎡、ドイツが800~900㎡なのに対して、日本では200~300㎡です。日本でも東京はもちろん地価が高いので、広い一戸建ては望むべくもないのですが、地方部は土地が安いはずですが。

いまは日本の地方部はモーターゼーション社会で、アメリカやドイツとまったく同じ生活スタイルですが、どうしてそういうところで敷地がこれほど狭いのか。これにはいろいろな政策的なバリア（あ

るいは歪み）があるような気がします。本来もっと安く宅地供給ができるはずなのに、たとえば農地の転用に関しての制度的歪みとか、ある程度まとめて広い宅地を開発すれば上下水道などのコストも安くなって、もっと広い住宅を安くつくれるはずなのにバラバラに宅地造成をしているとかいう問題です。

**竹内** 200~300㎡という宅地面積が地方の郊外の住宅の敷地としては広いものではないことは確かかもしれませんが、果たしてアメリカやドイツなみの敷地に対する需要があるのか疑問に思います。ただ最近、議員立法で優良田園住宅制度ができましたが、それは敷地300㎡以上、建ぺい率30%、容積率60%という低密度で敷地にゆとりのある住宅地の供給を念頭に置いた制度です。市街化調整区域内でも地区計画を作れば開発できるし、農地転用もある程度緩和できることになっていますが、経済情勢も影響しているのか、まだ活用されるにはいたっていない状況です。

**金本** 一つはコスト面の問題があると思います。1㎡当たりの単価が極端に安くないと無理かもしれません。もう一つは、地方は持ち家が多いので、企業や工場を誘致して住人を集めるということとセットで考えないと難しいかもしれません。ただ、これから10年先、20年先を考えると、世の中はずいぶん変わってくるのではないかと思います。

**竹内** 実例の一つ思い出しました。新潟の上越市で、基本的には300坪単位で宅地を供給するというプロジェクトがあります。300坪は1反で、住宅を建てても敷地内で食糧はほぼ自給できる広さです。現状でそれがうまくいっているかどうかわかりませんが、300坪（1000㎡）住宅は21世紀における多様な選択肢の一つになりうるのではないかと。そして、それを可能にするような社会的・制度的な枠組みを考える必要があるし、現行制度の問題点を検討していく余地はおおいにあると思います。

### ●住宅金融公庫の役割

**金本** 最後に、住宅金融公庫や都市基盤整備公団などの公的主体の役割について議論したいと思います。  
**吉野** 住宅金融公庫の問題は財投改革と関係してき

ます。2001年4月からは郵便貯金のような原資がなくなり、公庫としては独自の資金をマーケットから調達するか、あるいは財投債で調達しなくてはなりません。そうすると、これまでのように長期で低利の融資を続けるには、一般会計からの補給金がある程度入れないといけないことになります。

そこで、今後の住宅政策としては、これまでのようなローン中心でいく方法のほかに、優遇税制やアセットバックセキュリティ（資産担保証券）のようなかたちでリファイナンスするというものも考えられますが、建設省としては住宅金融公庫の改革をどのような方向で考えているのですか。

**竹内** 住宅金融公庫による長期固定の直接融資は、これまで同様、住宅政策の中で安定した住宅資金の確保という面での役割はまだあると思っています。しかし、永久にあるのかといえばそうではなく、民間住宅金融が十分にそれにとってかわることができるような時期がくれば、そちらを中心に据えながら、補完的に必要な役割を果たすというかたちが考えられます。たとえば、民間住宅金融が円滑に行なわれるために、債権の流動化を助けていくということが主たる役割になることも将来的にはありうるでしょう。

繰り返しになりますが、当面は、住宅取得とくに新規の住宅取得は、年収から見ても何倍かかかるような大きな借入れが必要になりますから、固定金利で長期の融資をすることは、いい住宅を建てていくための必要条件だろうと思っています。また、税制や補助金という政策手段に比べて、融資という方法は直接的に住宅の質の改良のインセンティブを高めさせる政策的な誘導手段として、低コストで効果的ではないかと考えています。

**吉野** 住宅金融公庫が設立された昭和25（1950）年ころは、民間の金融機関は住宅にはまったく貸出しをしませんでした。当時は産業金融が主で、個人を相手にする金融機関はなかったのです。しかし、現在は個人向けのいろいろなローンが出ているし、なかにはローン債権の流動化のようなものを始めている民間金融機関もあります。そういう意味で環境が大きく変わってきているのではないのでしょうか。

**竹内** それははっきり認識していなければならない大事な点だと思います。ただ、それぞれ金融商品というのは特徴がありますから、金利だけでいえば、いまでも金融公庫よりも低い短期変動金利のローンはあります。しかし、金利の上昇局面を迎えれば、金利はどんどん上がっていくような融資条件なのです。ですから、住宅ローンという商品がもつそれぞれの特性を選択していただくということを前提にしながら、民間で提供しにくいようなもので、国民の必要性が高いものを提供していくという意味で、公的な補完はまだ必要だと思います。

### ●住宅ローン債権の流動化

**吉野** 日本の場合には、債権の流動化では、住宅金融公庫のローンを証券化して市場に流すという案が考えられていますが、アメリカの場合には民間金融機関が貸出したローンを、政府系の金融機関が流動化するわけですね。

**竹内** 政府系金融機関がまず買い取って、それを流動化するということですね。

**吉野** そうです。だから民間の補完になっているわけですが、住宅金融公庫の債権を流動化しても、それは官がやっていた仕事を官がやるということになって、アメリカとは動きが違うという気がします。

**竹内** 少なくとも、公庫のローンの証券化が民間の住宅ローンの証券化の市場を形成するうえで役に立つというようなことがいわれています。たとえば、住宅金融公庫の出している住宅ローンの証券化商品が一つのメルクマールになるということです。

**吉野** しかし、民間金融機関はビッグバンで変わろうとしているところですから、それと調和がとれたような住宅金融政策が必要なのではないのでしょうか。

**八田** 債権の流動化において住宅金融公庫の役割があるとしたら、それはアメリカのフレディマック（FHLMC：連邦住宅貸付モーゲージ公社）やファニーメイ（FNMA：連邦全国モーゲージ協会）のような役割になるわけですが、アメリカは公的にやらざるをえなかった根本的な理由は何だったと吉野さんはお考えですか。

**吉野** 一つには、最初はそういう市場がなかったか

らです。そこで公的な機関であるファニーメイとかフレディマックができて、リスクはある程度そこがとっているわけです。したがって、流動化された債権を買う人にとってはかなり安全な債権になる。もしそれを個別の銀行で行なおうとすれば、案件が少ないし、期間もあまり多様なものをつくることができないということになる。それに対して、公的な機関が全部をまとめてやれば、種類も非常に多くなって、投資家にとっても運用しやすいということになる。

八田 いまや、それを民間の銀行がやってもいいのではないですか。

吉野 やり始めているところが出ています。

八田 フレディマック自体を民営化してもいいわけですね。

吉野 アメリカでは民営化の方向にむかっています。

八田 ということは、住宅金融公庫も、最初は公庫融資の債権をまとめるというところで練習して、次には民間のローンにも手を出していき、そしてだんだん財政資金はもらわなくてもすむようになって民営化されていくというシナリオが考えられますね。

吉野 それが一つつです。もう一つは、いま竹内さんがおっしゃったように、民間からなかなか借りられない層が一部には残るかもしれないので、その部分については政府が面倒を見るという役割はあります。

金本 民間がやると、リスクの高いところは保証しなくなりますから、そこをどうするかという問題は残ると思います。したがって、そのようなケースに対してどういう仕組みを作るかということになりますが、公的保証機関がやるのか、あるいは強制保険のような格好で、いま自動車保険でやっているように、一部分については保証を義務づけるという仕組みも考えられると思います。

この点については、どうあるべきかという政策論に加えて、財投の仕組みが変わりつつあるので、住宅金融公庫はいまの仕組みをどのように変えていくかを考えざるをえないのです。これまで超長期固定でやってこれたのは、住宅金融公庫にとっておカネの入り口がかなり長期で固定されていて、少しリス

クはありますが、そんなに金利リスクが大きくなかったということが背景にあった。ところが財投がなくなってくると、金利リスクを住宅金融公庫が全面的に負担するというようになってくる。当面はインフレ率がそれほど動いていないので実感としてはわかりにくいのですが、ちょっと動くこととてつもなく大きなリスクを負うことになるので、当面の対応としてどうしたらいいのかということを実感する必要があるような気がします。

### ●都市基盤整備公団の役割

金本 都市基盤整備公団については、難しい局面に踏み込みつつあるという感じがするのですが、だんだん難しい仕事しかできないようにされているのではないですか。

竹内 単純な分譲住宅はできないようになってしまっていますが、これまでの経験を踏まえたノウハウは十分に蓄積されているので、都市の改造といった仕事は残されていると思います。とくに大都市圏で都市の改造を主体的に行なっていくためには、公共団体ではなく、都市基盤整備公団のほうがいい。一定の政府資金を元にして、議会からの直接的な拘束を受けずに、年度を越えて継続性を持った取組みができるからです。

また、ノウハウや経験の蓄積や、継続性が保たれるという点で、都市あるいは住宅に関して一貫して行なうことができる専門的機関の役割はそれなりに大きいと思います。いま住宅の問題や宅地の問題を議論していますが、結局はわれわれの生活は、自分の住んでいる「まち」あるいは地域の中で営まれています。そこでのコミュニティの問題とか、全体としての生活や生産、あるいは文化活動といったものが複雑に混在し、同時並行的に営まれている「まち」で、いかに幸せな生活ができるかということが課題なのです。

そういう意味では都市基盤整備公団のようなものを含めて、公共団体はさらに重要な役割があると思いますが、住宅政策は最終的にはいわゆるまちづくりの問題に帰着しますから、新しくできた都市基盤整備公団には、とくに大都市地域を中心にはあり

ますが期待していききたいし、国民に期待されるような役割を果たしていかなければならないと思います。**金本** まちづくりも宅地づくりも、プロがいろいろな援助をしないと、素人だけではできないもので、力を持ったプロをどう組織化して、どう使っていくかということが非常に重要です。都市基盤整備公団もプロ集団の一つですが、これが独占になってしまうと淀んでしまいますから、いろいろなところと競争しながら役割を果たしていくということになれば、大きな成果が出てくる可能性もあります。

**竹内** 民間との競争・競争関係も大事ですし、民間とタイアップしながらやっていくような仕組みも大切です。これは住宅金融公庫についても、都市基盤整備公団についても言えると思います。お互いが得手の分野を担当し、採算性を重視しながらやらなければならない部分は民間に任せ、公共性の高い部分は公団・公庫が担当するというような姿が考えられるのではないのでしょうか。

## 21世紀の住宅政策

**金本** かなり広範な話題をカバーしていただきましたが、最後にひとことずつお願いします。

**吉野** 衣食住は国民のナショナル・ミニマムです。これまでのわが国の住宅政策の中心は、郵便貯金などを原資とした住宅金融公庫による融資が中心でした。しかし、民間金融機関がビッグバンで変わろうとしています。郵便貯金のような原資は、2001年4月からはなくなります。

住宅金融公庫も、独自の債券（財投機関債）を発行する方向で資金を確保するようになる可能性があります。そのためには、公庫や民間の住宅ローン債権を市場で流動化させる方策を進める必要があります。SPC（資産担保証券）法が改善されることにより、住宅や不動産の証券化を進め、投資信託などのなかに組み入れることによって、個人に購入される金融商品をめざす必要があると思います。

**竹内** 新しいミレニウム（千年紀）を迎えるにあたって、日本の住宅はどういうものであるべきかを生

産する側、利用する側、そして行政の側のそれぞれが改めて深く考えてみるべきだと思います。出発点はあくまで現在ある技術や制度や住宅に対する国民の意識でありますが、この際、夢を大きく描いて、これまでとは異なる、より優れた住生活が実現するよう努力したいものです。

最初に、住宅について多様な選択ができる状態をつくることの必要性をお話しました。このためには、産業にかかる規制緩和や流通にかかる障害の軽減などを通じて、住宅に関する自由な市場を整備することがとくに重要だと思います。

**八田** 21世紀の住宅政策は、定期借家権の導入を軸に大転換を迎えることになると思います。当然のことながら、定期借家権の導入は中古住宅の賃貸市場を活性化させます。とくに、バリアフリーの住宅に移るために定期収入を得ることを目的として、自宅を貸家にする高齢者が増えるでしょう。

自宅を人に貸すということが可能になると、単身赴任も減ります。礼金なしの借家が十分出回るようになると、低所得者に対する家賃補助という住宅補助手段が有効になります。定期借家権の導入は、共同建替えや不動産の証券化を容易にしますから、低層密集住宅地の再開発にも役立つでしょう。

**金本** 21世紀の住宅政策を考えるうえでの主要な論点はすでに出尽くした感がありますが、一つだけ十分に議論されなかったことがあります。それは、低所得者層向けの住宅をどうしていくかということです。ホームレスが増えつつあり、東京では5000人に達しているといわれています。これをどうするかということもその一環です。現状では、公営住宅がこの面でのもっとも大きな政策になっています。ところが、公営住宅は、大都市圏ではすべての困窮世帯には行き渡らないですし、逆に、地方圏では過剰感があるところもあります。困っている人たちになるべく平等に行き渡り、しかも無駄が少ない政策は何かというのは難しい問題ですが、これを避けて通ることはできません。

ともあれ、今日の議論で21世紀の豊かな生活を支えるための住宅・宅地政策の方向性が見えてきたような気がします。どうもありがとうございました。

本稿執筆時において、定期借家法案は国会で審議中である。定期借家権の導入が提唱されたのは、借家法による借家人保護規定が借家市場に大きな歪みをもたらしており、その結果として、多くの問題が発生しているという認識によって。たとえば、以下のような問題が指摘されている。

- ①ファミリー向けの広めの借家がほとんど存在しない。
- ②転勤等のケースで持ち家を貸さずに空き家になっているケースが多い。
- ③オフィスビルの開発の場合に欧米では10年を超えるといった長期契約を結び、契約期間内の賃料支払いをテナント側が確約することが多い。これがデベロッパーにとってのリスク軽減に役立っているが、こういったことが、日本では借家法の規制によって不可能である。

こういった議論はすでに多くの人々によって行われ、定期借家権の導入が必要であるという認識は少なくとも経済学者の間では一般的であろう。しかし、借家法の借家人保護規定が、住宅市場にどういった影響を及ぼすのかに関する経済学的分析は必ずしも十分とは言えない。本号の2論文は、借家人保護規定の効果のいくつかの側面に焦点を当てて、理論的分析を行っている。

### ●

久我清論文（「借地借家法の中立性命題の再検討」）は、「借家人保護規定は借家市場に対して中立

的である」という主張が新古典派の一般均衡モデルで成立するかどうかを吟味している。借家人保護規定が中立的なケースが存在することはよく知られており、多くの人々によって指摘されている。しかし、これまでの議論では、中立性が成り立つのは、極端な理想的ケースにすぎず、借家法の制度問題を論ずる際には現実妥当性を持たないとされていた。ところが、最近になって、小谷清氏が中立性の議論を改めてとりあげ、これを使って借家法の問題を論じている。久我論文は小谷氏の主張を一般均衡モデルのなかで分析している。得られた主要な結論は、市場が不完全なモデルでは当然のことながら中立性命題は成り立たないが、理想的な完全市場モデル（デブリュー型と呼ばれている）においても中立性命題が成り立たないことである。

借家人保護規定の中立性が成立するケースには、さまざまなものがありうる。

第1に、借家と持ち家が完全に代替的な（消費者にとってまったく同質で違いがない）場合には、借家におけるいかなる歪みも実質的に何の影響も及ぼさない。単に、借家の代わりに持ち家が使われるだけである。2年間の借家はその他の事情が同じならば、持ち家を購入して、2年後に売却すればすむ話である。したがって、借家人保護によって貸家の供給に支障が発生していても、持ち家を選択する人が増えるだけで、消費者には

不都合が発生しない。

実際には、このようなことはありえない。持ち家を購入、売却するためには多大な取引費用がかかるので、2年間だけの居住のために持ち家を購入することはほとんど考えられない。

日本では、子育ての時期になると借家から持ち家に移るのが一般的である。そのような人にとっては、通常の場合、持ち家と借家の間にそれほど相違がないか、あるいは、持ち家のほうが望ましい。しかし、数年後に転職を考えているような人にとっては、取引費用の高い持ち家より借家のほうが望ましい。

こういった理由で、借家人保護規定の中立性に関する議論は、借家と持ち家の代替性が完全ではないことを想定して行われている。

小谷氏の中立性の議論はおおむね以下のようなものである。借家権が保護されると、家賃は高くなるが、それは将来家主が借家人に支払わなければならないかもしれない立退料や継続家賃を上げられないことを反映しているにすぎない。したがって、借家権保護をしても実効家賃は変わらないというものである。

入居時の家賃が将来の立退料や継続家賃の予想を反映して決まり、立退料が高いと予想されたり、継続家賃を上げることができないと予想されると、新規家賃が高くなるということは正しい。そうでなければ、貸家経営が赤字になるからである。しかし、だからと言っ

て、借家権保護が中立的であるわけではない。

もちろん、将来の継続家賃が確定しており、いつの時点でどれだけの立退料を支払えば借家人に出てもらえるかが事前にわかっている場合には、中立性命題が成立する。これらの将来予想を読み込んで、新規家賃を設定できるからである。しかし、このようなことは現実的でない。将来のことについては大きな不確実性があるからである。

不確実性が存在する場合には、借家人保護規定があるかどうかで差が出ることはほぼ自明であろう。借家人保護規定がなければ、一定期間後に一定の（通常はゼロの）立退料で確実に立ち退くという契約を設定することが可能である。これに対して、借家人保護規定があると、将来の立退時点を確約するような規定は無効である。たとえば、借家人が望んだとしてもそれは不可能である。こういった場合には、将来の立退料は不確実であり、それが確実なケースとは異なった資源配分が生まれる。

ここで理論的に興味があるのは、この非中立性が、デブリュー型モデルでも成立するかということである。このタイプのモデルでは、将来起きるかもしれないすべての事象について、現時点で完全競争市場が開いている。このような完全競争市場が存在すると、いくつかの仮定の下で、市場均衡が効率的（パレート最適）であることが知られている。

このモデルにおいて、借家権保護が導入されると、現在結ぶことができる契約が制限される。つまり、将来のある時点で確実に立ち退くという契約は無効になる。久我論文では、このことが市場均衡を変えてしまい、中立性が成立しないことを示している。

最近では、一般均衡理論の研究を行う人は少なくなっており、大学院の授業でもあまり多くの時間を割かないケースが多い。しかし、久我論文が示しているように、一般均衡理論的確な理解は、借家法の分析のような現実的な問題に関しても有益である。

また、久我論文は一般均衡理論の応用問題を解いたものであり、経済学の研究を志す大学院生たちにとってよい練習問題となると思われる。

#### ●

久我論文は情報の非対称性が存在しない古典的なケースを考えていたが、瀬下博之論文（「借家法と逆選択」）は、借り手が契約を継続する確率や居住を継続する期間について情報が非対称なケースを考えている。つまり、借り手は自分のことなのでわかっているが、貸し手にとってはわからないというケースである。

瀬下論文で得られた結論の第1は、借家人が居住を継続する確率について非対称情報が存在する場合には、借家権保護は借家の供給を過少にする効果をもつというものである。この結論が成り立つ理由は、以下のとおりである。

①貸し手は、個々の借り手の継続確率を知らないが、市場全体の平均値は過去の経験からわかっているので、平均値に基づいて意思決定を行う。

②継続確率が高い借り手ほど借家から得る純利得が大きく、継続確率が低い借り手は純利得が小さい。したがって、継続確率が低い借り手は市場から出ていく傾向がある。

③家主が家賃を上げたときに借家市場から出ていく（限界的な）借り手は、継続確率の低い借り手である。ところが、家主は平均的な継続確率しか見ていないので、継続確率を過大評価することになる。この結果、借家の供給量が過小になる。

次に、継続確率を継続居住期間と解釈し直して、居住期間に関して契約を結ぶことができるケース（定期借家権ではこれが可能）とそうでないケース（現状のように借家権が保護されている場合）を比較している。

ここでの主要な結論は、情報の非対称性が存在する場合でも、契約における居住期間の設定を通して自己選択メカニズムが働くというものである。つまり、借り手は契約を結ぶ際に居住期間に関する選択を行うことになるが、居住期間が長い借り手は長い契約期間を選択する。このことによって、借り手は自分の持っている情報を貸し手に伝えることになる。（K）

# 借地借家法の中立性命題の再検討

久我 清

## はじめに

定期借家権構想が提案されて、借地借家法をめぐる経済学的な側面が重要な論点として議論されるようになった。現行の借地借家法に対する経済学者の評価は、おおむね「改正して借家権を定期化する」方向（岩田1976、八田1998）を支持するものであった。対照的に、小谷（1997b、60頁）は、

[1]「借地借家法の借家人保護規定は借家市場に対して原則として中立的で、保護規定はあってもなくても同じである」

という主張を展開し、定期借家権論争の従来構図<sup>1)</sup>〈経済学者と法学者からの賛成論〉と〈法学者からの反対論〉という二極対立に一石を投げ、経済学者の理解を多様化させた。小谷（1997b）にいう「中立性」を経済学的に表明しているのは次の部分である。

[2]「高賃貸料は、保護規定によって将来家主が借家人に払わねばならなくなるかもしれない立退料や継続家賃の抑制を反映しているにすぎず、実効的な賃貸料は高くなっていない。つまり、将来受け取ることが予想される立退料相当分や継続家賃抑制相当分だけ上乗せした賃貸料を借家人は払わねばならず、家主は立退料として将来払わねばならないものと、将来抑制される家賃に見合う分を先に取っておくというだけ

である。表面家賃は上るが、表面家賃から立退料や将来の家賃抑制分を除いた実効家賃は上がらない。借家人保護を廃しても、表面家賃は下がるが実効家賃は変わらない」。

このような発想法に対して、阿部・野村・福井編（1998）には、小谷論文への批判が以下のように展開されている<sup>2)</sup>。

(a)「最近、家主は、こうした立退料、家賃の値上げ制限の分をあらかじめ権利金として取っておけばよいのだし、借家人はあとで返してもらえるから、先に払っても損しないとして、借家法のこの制限は借家の供給に中立的だという経済学者の新説（小谷 [1997] 60頁）が出た。……小谷説が前提とするように、将来の立退料を事前に授受するといった契約は実際には成り立たないのである。……小谷説は、法の運用実態、借家の供給と需要の現実、家主と借家人の行動の現実をしらないものであって、およそ政策的意義がない」（阿部1998、38-39頁）。

(b)「高い権利金を払わなければ借家に住めず、その代わりに立ち退く時には高い立退料がもらえるのなら、それは持ち家を持つのと近くなる。……現実には、中立化命題の前提がまったく成り立っていないから、借家供給が抑制されるのである」（八田1998、58頁）。

(c)「小谷 [1997] および森田 [1997] の分析は、借地借家法が資源配分を歪めないことを論証しようとしているが、いずれも借家市場に関するコースの定理（権利関係が明確で、その権利の

譲渡・執行に関する取引費用がゼロならば、市場は失敗せず、資源配分は最適化される)の前提の不存在についての認識を欠き、分析は失敗している」(福井1998、93頁)。

(d)「また、経済学者のがわからず、借家権の強化は、借家供給量を減少させるが、同時に需要量を押し上げるので、借地借家法は中立的に機能するとの反論がある。これに対しては、解約制限による貸家供給抑制効果は、権利金・家賃・立退料の高騰によって中立化されるが、借家権が高い権利金と立退料の対象になるのであれば、借家権がミニ所有権化するとの趣旨の指摘(八田 [1997] 58頁、注(7))がなされている」(加藤1998、102頁)。

(e)「この中立性命題は、すでに岩田 [1976] および金本 [1994] が提示したうえで、しかもこれが成立しないことを証明している」(久米1998、170頁)。

(f)「このように完全予見のもとでの中立性命題は現実とは遊離した机上の空論である」(福島1998、204-206頁)。

(g)「この中立性命題はすでに、岩田(規) [1976] や金本 [1994] によって指摘されており、岩田真一郎 [1996] によっても厳密に証明されている。正当事由制度の中立性命題は厳しい条件のもとでしか成立せず、小谷も成立しないケースに触れているが、Iwata [1997] が示しているように、もっとも現実的、かつ重要なケースが、家主と借家人の間に情報の非対称性が存在する場合であろう」(岩田1998、246-247頁)。

これらの批判 ((a)-(g)) は、いずれも法実務的・応用経済学的な観点からなされており、小谷中立説の前提と現実妥当性に強い疑問を投げかけている。借家人保護規定の現実的意義を問う政策論争としては、すでにそれで十分であろう。

本稿は理論経済学の立場から中立性の検討を行う。第1節、第2節で、小谷 (1997b) のいう「廃止論者が前提としていると思われる市場

(久我氏写真)

くが・きよし

1940年大阪府生まれ。1964年大阪大学大学院経済学研究科修士課程修了。ペンシルベニア大学交換研究員などを経て、1994年大阪大学社会経済研究所所長。現在、同大学社会経済研究所教授。

著書：「数理経済学入門」(共著、有斐閣) ほか。

経済がうまく機能するような環境」(以下「市場機能環境」と略す)を同定し、借家人保護規定がないときとそれが導入されたときに均衡のあり方が変化することを明らかにする。また、小谷 (1997b) とは別に、小谷 (1997a) においても中立説が展開されているので、その概要と問題点については、第3節においてふれる。

本稿の分析は、批判 ((a)-(g)) を支持している。借家人保護規定は市場を不完全化し、経済組織機能を喪失させている。借家人を弱者とみなしてその保護を続けることは短慮である。このような政策を続けていけば、国民経済は疲弊し、国民全体が弱者に転落する道が待っているのみである。個別経済主体の動機に裏付けられた微視的な行動力こそが巨視的なバランスを回復させる力を秘めている。

## 1 小谷 (1997b) 中立説の検討： 準備とシナリオ

小谷 (1997b) にいう「中立性」とは、需要関数と供給関数が定める需給一致量が、借家人保護規定のあるなしを通じて不変である可能性を指している。しかし、賃貸契約期間の流れ・契約更新の可能性や、所有権・使用権の時間的な構造を組み入れないままに、単に需要関数・供給関数という用語のみで理論構造が同定できるわけではない。借地借家法の位置をめぐって経済学者の意見が二分している以上、問題の核心をより詳細に検証することが必要とされよう。借家人保護規定のない場合とある場合を区別する最大の特徴は、借家人保護規定のある場合における借家人の行動であり、

[3]「賃貸契約期間の満了に際しては定められた日の前までに契約更新意思を表明すればすむ、と借家人は想定して選択意思決定をする」

点にある。その背景にある諸事情を以下のよう  
にあらかじめ要約しておこう。

(イ)家主側の正当事由と借家人側の正当事由を比較考量したとき、家主が借家人にたいしてその大きさにおいて上回っていると判定されないかぎり、期間満了による更新拒絶は法的に可能とはならないと理解されている(金本1992、32頁)。

(ロ)建物の賃貸契約が期間満了して明け渡しを要求しても借家人が応じないとき、立退料の支払いが考慮される(東京弁護士会借地借家法部編1992、214頁)。立退料の提供がない場合は、正当事由が備わらないとするものが主流である(福井1994a、78頁)。

(ハ)借家権は相続の対象になり、家団(賃借人と同居しているもの)は居住権を持つ(東京弁護士会借地借家法部編1992、172頁)、仁瓶(1992、229頁)。

(ニ)(継続賃料抑制主義)家賃の改訂は比較的困難と判断される(金本1992、32-33頁、福井1998、72頁)。

さて、住宅問題は、意思決定者の選択肢のあり方次第によって経済社会に大きな構造的変動をもたらす。その経済的帰趨をうんぬんするには単純な部分市場分析だけですますことはできない。借家契約のあり方と小谷中立説との関係に焦点をあてて検討を行うときには、経済社会への全視野的な方法論としての「一般均衡理論」を分析の用具として用いることが望ましい。

①しかし、ひとくちに一般均衡理論と言っても、そのフレームワークは一樣ではない。大別すれば、一時的一般均衡理論、不完全市場型(ラドナー型)動学理論、完全市場型(デブリュー型)動学理論などに分かれよう。

②一時的一般均衡理論(以下「一時的理論」と

略す)(Hicks 1939、1946、森嶋1950、Morishima 1992、1996、Grandmont 1977)の主要特徴は、単位期間における諸財の価格・需要と供給が契約締結と実行の対象となり、その期間を越える将来のすべての経済変数・事象は、家計・企業の主観的予想に委ねられることである。

借家人保護規定がないときには、家主・借家人にとっては現在契約期間を越える翌期の契約は、翌期になって改めて検討の対象となるので、新規の一時的均衡家賃で借家新契約が成立しないときには自動的に解約となる。

借家人保護規定が導入されたときには、前出の[3]によって既存の借家契約の家賃で借家契約を継続する選択肢が借家人に付与されるので、現在期間からの契約に直面する両当事者にとって翌期の予想構造は一変する。借家人は、契約期間中は、定められた日の前までは翌期契約継続あるいは解約意思を表明する必要はない。家主は、翌期の契約状況については相当の正当事由がないかぎり、自らの期待意思を通告しても有効でないと想定して、借家人の意思表示をまつことになる。

立退料についての理解は以下のようになる。借家人保護規定がないときには、翌期については、翌期が現在期間になったときの一時的均衡契約にしたがっていずれの経済主体も行動するので、立退料の問題は発生しない。借家人保護規定があるときには、実際に翌期が現在期になって、[3]によって借家人は必要があれば契約継続意思を表明する。家主が立退きを求める事態になって、立退きをめぐる市場が発生しても、交渉が成立しない場合には借家契約が前期家賃で継続する。「借家契約締結時点において、将来のある時点において確実に立ち退くか否かをあらかじめ確約する動機」は借家人側には存在しない。即決和解のような例外的な事態を除けば、立退料をめぐる市場は借家契約を結ぶ時点において発生するのではなく、借家契約の形式的な終結時点において発生する。

一時的理論では、借家人保護規定のあるなし

によって、一時的均衡解とその動学的な流れは異なる。したがって、一時的理論によるモデル構成では借地借家法の中立性命題は成立しない。

注意を喚起しておきたいのは、「一時的一般均衡解が必ずしもパレート効率性を達成する保証はない」ことである。価格の流れ・利潤の流れの予想が各企業にわたって斉一的に現在価値の最大化を必ずしも保証していないこと、また、家計の予算制約式が将来の各单位期間と事象について別々に設定されているので、顕現選好構造が利用できないことなどの諸事情がパレート効率性達成の障碍となる<sup>3)</sup>。

③もうひとつの典型的な一般均衡分析は、不完全市場型（ラドナー型）動学理論である。契約期間満了後に借家人が雇用者から転勤命令を受けるとか、転勤命令がでない場合には、借家人は借家継続を申し出るかもしれない。契約締結前にどの事象が実際に生起するかは予知できない。家主の側は、事象ごとに細分した契約を締結したいと希望しても、借家人保護が図られた時には、借家人は事象が実際に生起して初めて選択意思を表明すればすむ。そのような事態のなかでも家主側が借家契約に応ずることになれば、「生起するかもしれない事象のひとつひとつに完全に保険対応した市場設定」は不可能となる。家主は主観的にリスクを負担して借家供給を行うという市場での価格付けをすることになる。このような事態は一般的には「不完全市場」と呼ばれ、借家人保護市場の分析には最適の分析環境であろう<sup>4)</sup>。

不完全市場型モデルは完全市場型のデブリュー・モデルに比べて、(i)事象ごとの市場が必ずしも存在するとは想定しない、(ii)個人・企業について保有商品の動学的な流れが展開できる、(iii)完全市場型動学では、時間視野 $[1, T]$ <sup>def</sup> $\{1, 2, \dots, T\}$ に入るすべての取引が期間1において一括約定の対象となるが、ラドナー・モデルではそれ以外の中間時点 $t \in [1, T]$ において市場の開設と約定を許容することができる、(iv)株式の売買を想定する市場を組み入れることができる、

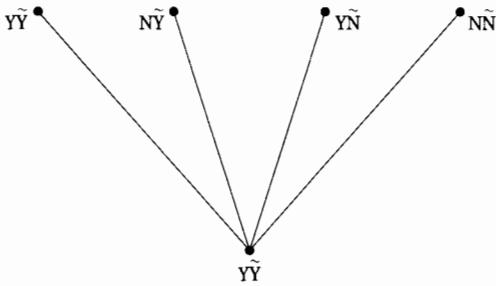
というような点についてより豊かな構造になっている。

不完全市場モデルにおいては、保護規定のあるなしの相違は一層深刻である。借家人保護がないときには市場は事象を完全に区別した構造であった。保護規定の導入とともに市場が成立するとしても、最初の契約に入る時点において家主側が「形式的な契約期間の終了時に、借家人側は家主の更新拒絶を無視して契約続行を要求することが法的に可能となるので、家主側はそれを受容するか、あるいは立退き交渉に入るか」という事態を想定した市場家賃が形成されることになる<sup>5)</sup>。リスクは一方的に家主の負担となり、限界供給者の家主が住宅サービス市場へ参入する意欲の重大な阻害要因となる。また、パレート効率性については、不完全市場モデルは、必ずしも「市場機能環境」ではないことに留意しておこう。

④以上、②、③に示したように、一時的理論や不完全市場型理論では、具体的なモデルを構築するまでもなく、フレームワークそのものによって中立説が成立しないことが判明した。残るのは、完全市場型動学における借家人保護の中立説の帰趨である。「市場機能環境」とは完全市場型動学を指し、通例は、それ以外のフレームワークでは留保条件を必要とする。したがって、中立性の成立しない具体的な完全市場型動学モデルを提示すれば、「市場機能環境」における中立性命題を否定する十分条件となる。

第2節では、具体的なモデルと借家人保護規定のない場合の一般均衡を提示する。その均衡状態に保護規定が導入された場合、小谷（1997b）は、ただちに、契約の当初から期間満了時に立退きを確約する契約に借家人が応じる市場が成立すると想定する。小谷（1997b）のいう中立性（本稿の〔1〕）と実効家賃の不変性（本稿の〔2〕）である。しかし、借家人保護規定下の借家人は立退き確約市場に参入する必要はなく、〔3〕によって、借家人は新たに従来均衡家賃によって借家契約の更新要求をするこ

図1 貸借の展開図



とが法的・予算制約的に可能となる。このとき、新たに消費を抑えて2期間目も借家に居住する選択肢からより高い効用水準を得る。もはや借家人は従来の均衡点を選択しない。したがって、以前の一般均衡は成立しないから、その状況に遭遇する家主は、結局、 $t=1$ からの賃貸契約を締結することを断念する。これがデブリュー型完全市場一般均衡モデルに借家人保護を導入した最終帰結であって、中立説は成立しない。これらの事情を第2節において改めて説明する。

以上、①から④は、小谷(1997b)の中立説を「市場機能環境」あるいはその一般均衡理論的近縁のなかでの中立説の帰結を述べたものである。一方、小谷(1997b)以外に、中立説は小谷(1997a)においても主張されている。その内容は、第3節において、改めてふれる。

## 2 完全市場動学における帰結

以下、中立説と両立しない具体例を完全市場動学モデルの範囲内で提示する。モデルは2期間( $t=1, 2$ )にわたり、地域は2地域( $R_1, R_2$ )存在するものとし、経済主体は $i=1, 2, 3$ 計3人の家主や労働者たちと、プラス1人の生産主体 $j=4$ ( $j$ は4のみ)とする。財は1種類の消費財と住宅ストックとそのサービスが考察の対象となる。 $i=1$ は地域 $R_1$ に住む家主兼労働者、 $i=2$ は地域 $R_2$ に住む家主である。 $i=3$ は労働者で期間 $t=1$ については地域 $R_1$ に住み、期間 $t=2$ については、地域 $R_1$ に住むか、あるいは転勤になって地域 $R_2$ に住む。以下、 $I^{\text{def}}\{1, 2, 3\}$ のよ

うに定義する。労働する者は家主 $i=1$ と労働者 $i=3$ のみである。

### 住宅

$i=1$ は家主でもあり、地域 $R_1$ に家屋( $h=1$ )を1軒所有しており、期間 $t=1, 2$ ともに地域 $R_1$ に居住する。家主 $i=2$ は地域 $R_2$ に家屋を2軒( $h=2_1, h=2_2$ )所有し、期間 $t=1, 2$ ともに地域 $R_2$ に居住する。社宅は生産者 $j=4$ が所有し、家主兼労働者 $i=1$ が労働するときに供給される。この社宅は、償却済で費用計算には入れない。また、地域 $R_1$ には公共簡易宿泊施設があり、効用水準は低いが必要なときには無料の宿泊料で利用できる。

### 時間と事象

時間と事象の流れは次のように図示することができる。図1において、 $Y(N)$ は $i=1$ が職場で退職勧奨を受けていない、したがって働くことができるという意味で $Y(N$ では退職勧奨を受けている)は単独事象、 $\hat{Y}(\hat{N})$ は $i=3$ が職場で $R_1$ から $R_2$ への転勤命令を受けていない( $\hat{N}$ では受けている)単独事象である。 $i=1$ と $i=3$ の単独事象を組み合わせ、たとえば $N\hat{Y}$ は $i=1$ が退職勧奨を受け、 $i=3$ が引き続き地域 $R_1$ に勤務する複合事象である。

図の扇のかなめは $t=1$ で、 $t=1$ においては複合事象 $Y\hat{Y}$ のみしか生起しないと想定している。 $i=1$ は職場で雇用され、 $i=3$ は地域 $R_1$ で勤務している。このときには、 $i=1$ も $i=3$ も地域 $R_1$ に居住して、地域にあるいずれかの住居に住まう。

扇のかなめから上に向かって伸びている4本の線は、 $t=2$ の4つの複合事象への流れを示している。以下はその説明である。

$Y\hat{Y}$ :  $i=1$ は職場で退職勧奨を受けず、 $i=3$ は転勤命令を受けない。

$Y\hat{N}$ :  $i=1$ は職場で引き続き雇用され、 $i=3$ は地域 $R_2$ の職場へ転勤命令を受けて、地域 $R_2$ に居住する。

$N\hat{Y}$ :  $i=1$ は退職勧奨を受け、社宅に住むことはできなくなる。 $i=1$ は自営業に転じ、収入は $i=1$ 所有の地域 $R_1$ にある住宅 $h=1$ からの家賃

と自営業収入となる。i=3については転勤命令が出ていないので、i=3は引き続き地域R<sub>1</sub>で居住する。地域R<sub>1</sub>の住宅は、i=1にのみ供給される社宅、i=1の所有する住宅h=1と公共簡易宿泊施設（宿泊費は無料）があるのみで、i=1, i=3の居住はその範囲で競争配分される。

N $\tilde{N}$  : i=1は退職勧奨を受け、社宅に住むことはできなくなっているが、i=3については転勤命令が出ているので、i=3は地域R<sub>2</sub>に居住する。地域R<sub>1</sub>の住宅は、i=1への選択肢となり、地域R<sub>2</sub>の住宅h=2<sub>1</sub>, 2<sub>2</sub>はi=2, i=3に競争的に供給される。

### 生産

地域R<sub>1</sub>に立地する財製造工場はt=1, 2ともに稼働するが、R<sub>2</sub>に立地する工場はt=2の事象 $\tilde{N}$ のときのみ稼働する。生産者は所与の価格体系で利潤最大化原理に従って行動する。p<sub>c</sub>(1), w<sub>i</sub>(1)はそれぞれt=1における消費財価格、i ∈ {1, 3}の賃金であり、p<sub>c</sub>(2, A $\tilde{B}$ ), w<sub>i</sub>(2, A $\tilde{B}$ )はそれぞれt=2における事象A ∈ {Y, N}かつ $\tilde{B}$  ∈ { $\tilde{Y}$ ,  $\tilde{N}$ }のときの消費財価格とi ∈ {1, 3}の賃金とする。

生産者j=4は、t=1においては、i ∈ {1, 3}を雇用し、賃金w<sub>i</sub>(1)を支払い、消費財を $\beta^1$ 単位生産し販売する。i=1には、償却済社宅が提供される。i=3には（t=1, 2ともに）社宅は提供されないから、i=3は住居サービスは自分で探さなければならない。

t=2において、事象がYであればi=1を雇用し、事象Nが発生すれば、j=4はi=1に退職勧奨する。i=1は社宅からの退去を要請され、自営業者となり、 $\beta^1/2$ 単位の消費財を生産し販売する。t=2において $\tilde{N}$ が発生すれば、i=3は地域R<sub>2</sub>の工場へ配置換えになる。

生産関数の一次同次性から、p<sub>c</sub>(1)· $\beta^1$  ≤ w<sub>i</sub>(1), p<sub>c</sub>(2, A $\tilde{B}$ )· $\beta^1$  ≤ w<sub>i</sub>(2, A $\tilde{B}$ ), i ∈ {1, 3}, A ∈ {Y, N}かつ $\tilde{B}$  ∈ { $\tilde{Y}$ ,  $\tilde{N}$ }が成立する。

### 歴史展開

図1の流れのひとつひとつを歴史 (history) と呼ぶ。需要と供給は、5つの複合事象

それぞれに応じて発生している。それらのすべてについて、t=1からt=2までが時間と複合事象すべてを含めて一本の予算制約式で把握される。このような流れを視野に入れてt=1において市場が開かれ、これらの歴史展開に備えて、t=1の消費財価格を基準値1として、それぞれの複合事象に応じた家賃・賃金・消費財価格・需要量・供給量の約定と清算が行われる。実際の歴史展開においては、4種類の展開のうち、一通りの流れのみが実現するから、その流れに沿わない約定は需給ともに実行されない。

### 個別選択と借家人保護規定のない場合の

#### 一般均衡

このような歴史と事象の流れのなかで、それぞれの状態を区別した価格ベクトル[p<sub>c</sub>,  $\hat{w}$ ,  $\hat{r}$ ]<sup>def</sup> [p<sub>c</sub>(1), (p<sub>c</sub>(2, A $\tilde{B}$ ))<sub>A, B</sub>, ( $\hat{w}_i$ (1))<sub>i</sub>, ( $\hat{w}_i$ (2, A $\tilde{B}$ ))<sub>i, A, B</sub>, ( $\hat{r}_h$ (1))<sub>h</sub>, ( $\hat{r}_h$ (2, A,  $\tilde{B}$ ))<sub>h, A, B]が費用と販売価格の関係と労働の需給バランスを、t=1のひとつの複合事象と、t=2の4つの複合事象について充足し、付論における[p<sub>c</sub>,  $\hat{w}$ ,  $\hat{r}$ ]を所与とする効用最大化問題(i ∈ I)の最適解が消費財市場と住宅サービス市場のt=1とt=2の合計5つの複合事象について需給バランスを充足する状態を一般均衡と呼び、価格ベクトル[p<sub>c</sub>,  $\hat{w}$ ,  $\hat{r}$ ]を一般均衡価格という。このような状態こそが「市場機能環境」である。</sub>

### 個別選択と借家人保護規定の導入

このモデルの一般均衡状態では、均衡価格[p<sub>c</sub>,  $\hat{w}$ ,  $\hat{r}$ ]における選択行動の結果、労働者・家主はt=1においては、社宅に住み、自己所有の住居h=1には労働者i=3が住む。また、t=2のN $\tilde{Y}$ においては、i=1は生産者j=4から退職勧奨を受けて社宅居住ができなくなり、h=1への需要はi=1, 3で競合して家賃は高くなり、i=3は住居h=1から退去し簡易公共宿泊施設に住む。住居h=1には所有者i=1が居住する。

いま、この状態に借家人保護規定が導入されたとしよう。この状況にただちに立退確約市場（即決和解型）を導入できると速断するのが小谷（1997b, 61頁）の発想法であり、本稿の冒

頭に [2] として引用した考え方である。借家人の側からすれば、そのような交渉ごとに応ずる必要はなく、むしろ、契約終了時の前まで事態の進展を眺めていてもなんら不利益が生じない。しかし、仮に、立退確約市場が設定できたものとして一般均衡を考えてみよう。そのとき、 $h=1$  について「以前の均衡家賃=新家賃-立退料」という関係が成立すれば、保護規定導入前の予算制約式が  $i=1, i=3$  について従前どおり成立するので、保護規定導入前の一般均衡状態が保護規定導入後も立退確約市場の導入によって依然として一般均衡状態を継続する、というのが小谷 (1997b, 61頁) (本稿の [2]) のいう「中立説」の内容である。

しかし、そのような主張は成立しない。借家人  $i=3$  は借家人保護規定のもとでは、 $t=2: N\hat{Y}$  となっても、家賃  $r_1(1)$  で居住することが法的に許容される。予算制約式は新しい選択肢を追加し、たとえば、 $t=2: N\hat{Y}$  における消費を減らしそれを  $t=2$  の家賃に回せば効用が増大するので、保護規定導入前の選択肢を選ばない。したがって、以前の一般均衡価格は均衡状態を実現しなくなる。かくて、借家人保護規定は中立的ではなくなる<sup>6)</sup>。

### 3 小谷中立説 (1997a) の概要と検討

#### 概要

小谷 (1997b) とは別に、小谷 (1997a) においても中立説が展開されている。以下では、小谷 (1997a) が描写する世界とその問題点にふれておく。

#### (1) 借家人側の考察

モデルは、現在時点  $t=0$  として、連続濃度の  $[0, \infty]$  にわたる状態について、生涯を借家人として過ごせばどうかという検討が線形仕立てで行われる。借家人が期間  $[0, t]$  について借家し、家主理由で借家契約が解消され、 $t$  以後は再び別の家主から借家をするというときの総効用は、 $\hat{B}(t) \stackrel{\text{def}}{=} \int_0^t (y-r)e^{-ix} dx + R(t) + V(y+i \cdot M(t))e^{-it}$  と表されるものと想定される。ま

た、借家人が期間  $[0, t]$  について借家し、借家人事情で借家契約を解消し、 $t$  以後は再び別の家主から借家をし、上来所述のプロセスを繰り返す時の効用は、 $\hat{A}(t) \stackrel{\text{def}}{=} \int_0^t (y-r)e^{-ix} dx + R(t) + V(y)e^{-it}$  と表されると想定される。時点  $t$  において家主理由で (借家人事情で) 契約が解消される確率は、 $\beta e^{-(\alpha+\beta)t}, (\alpha e^{-(\alpha+\beta)t})$  と仮定される。このとき、借家人の生涯総効用の期待現在効用は、 $\int_0^\infty \hat{B}(t) \cdot \beta e^{-(\alpha+\beta)t} dt + \int_0^\infty \hat{A}(t) \cdot \alpha e^{-(\alpha+\beta)t} dt$  である。上で、所得額  $y$  は所与とされ、家賃  $r$  はパラメーター変数、時間選好率と利子率は同一視されて  $i$  と表示されている。 $y-r$  は消費効用量とし、 $\rho(x)$  は時点  $x \in [0, \infty]$  で借家する瞬間効用、 $R(t) \stackrel{\text{def}}{=} \int_0^t \rho(x)e^{-ix} dx$  は期間  $[0, t]$  にわたって借家する総効用の表現である。関数  $M(t)$  は期間  $[0, t]$  について借家し、家主理由で借家契約が解消されるときに立退料であり、 $t$  の所得は  $y+i \cdot M(t)$  となる。借家人が期間  $[0, t]$  について借家し、借家人事情で借家契約を解消した場合には立退料は支払われぬ。関数  $V(\cdot)$  が存在し、借家人に所得  $z$  があればさまざまな機会的運用より得られる総効用  $V(z)$  が得られるものと説明されているが、その構成は示されていない。論文中では、「定常的な場合を考えると、この値は  $V(y)$  に等しい (小谷1997a, 10頁)」と「説明」されているが、想定上の関数  $V$  を用いて補論で得た結果を援用する10頁から11頁にかけての議論は、その有効性が疑問視される。関数  $V: R_+ \rightarrow R$  は構成されてこそ操作の対象になり、存在を仮定して積分等を行うことは意味をなさない。

さて、借家と代替的な持ち家、もしくは自社店舗からの将来効用または利益の期待現在価値が  $H$  として与えられるものと仮定し、 $iH$  の値が  $iH_0$  以下の人の人数を  $G(iH_0)$  で表す。このとき、借家需要関数は  $D(r) \stackrel{\text{def}}{=} G(\delta R^* - r + \beta \delta M^*)$  と規定する。

#### (2) 家主側の考察

家主都合で貸借関係が終了するのは、家主が借家もしくはその建つ土地のより多くの収益を

生む用途を発見し、その用途に家もしくは土地を転用するためとし（9頁）、代替用途からの収益（転用時点での）現在価値をBで表す。 $\beta$ は代替用途の発見確率である。t時間続いた貸借関係が家主理由で終了したときのそれまでの純収入の現在価値は、 $Q(t) \stackrel{\text{def}}{=} r \int_0^t e^{-ix} dx + (B - M(t))e^{-it}$ である。この事象は確率 $\beta e^{-(\alpha+\beta)t}$ で起こると仮定している。借家人理由で貸借関係が終了するときには、他の借家人との貸借関係が始まる。この新しい借家関係から得られる収入の現在価値をその時点で評価して $\Pi$ で表す。よって時点0から始まる貸借関係からの家主利益の期待の現在価値を計算し（11頁）、それを「定期的な場合には $\Pi$ に等しい」と仮定し、そのような背景から $\Pi = (\beta B + r - \beta \delta M^*) / (i + \beta)$ が得られる、と記述している。

家主の借家供給コストをCとし、関係 $C \leq \Pi$ が成立する人は借家を供給する。 $F(C)$ でC以下の建設コストの家主の数を表す。借家供給関数 $S(r)$ は、 $S(r) = F((\beta B + r - \beta \delta M^*) / (i + \beta))$ で記述できるものと想定する。

### (3)中立性「命題」

$p \stackrel{\text{def}}{=} r - \beta \delta M^*$ と定義すれば、関係 $S(r) = D(r)$ は $G(\delta - p) = F[(\beta B + p) / (i + \beta)]$ となり、このとき「需給バランスの成立に総立退料の現在価値 $M^*$ が無関係となる」という記述が小谷（1997a）中立説の主要内容である。総括すれば、借家人が家主都合での立退料から得る利子所得を線形効用として勘案し、家主も借家供給を線形的に検討する状況において、超長期解があると想定する場合、総立退料の現在価値 $M^*$ は需給を左右しない、という主張である。

### 検討

#### (1)生涯設計

小谷モデルでは、家主群は生涯家主群にあって借家を建設供給するかしないか、借家人・持ち家居住者群は借家人となるか持ち家居住者となるかという生涯を設計選択しているものと推定される。各群のなかの人々が、それぞれ異なった初期パラメータを所与としているのか定か

でないが、同一人の生涯のなかで、借家人から持ち家に、そのあと家主となるようなプロセスが生涯設計のなかに内挿されていない。また、小谷モデルは、完全市場動学の部分、あるいは一時的理論の部分市場であるという解釈は無理があろう。ありうべき解釈は、家賃rを払えば入居・立退きがいつでも自由にできるような借家の利用可能性が存在し（立退きを迫られても借家人は何ら困惑しない、所与の家賃に対して家主都合による立退料は借家人の臨時収入になり、転居すればすむ）、家主側が都合で立退きを請求する場合には立退料を支払うという状況下、Noncooperative Sequential Gameの長期均衡解のみを抽出する試みである、というあたりかもしれない<sup>7)</sup>。

(2)借家人の契約継続権が小谷モデルで表現されているのか

小谷モデルが借地人保護規定を十分に取り扱い得ているのかという点については疑問が残る。小谷（1997a）では、家主都合で立退きを請求する場合には立退料を支払えばすむという状況以上の取り扱いをしていない。保護規定下の借家人は、立退料を提示されても退去する必要はなく、契約期間以後の一切は期間満了のあと必要に応じて意思表示すればすむ。小谷モデルはこのような事態を取り扱っていない。

#### (3)理論構成の線形性

用いられた表現形式

$$G(\delta R^* - r + \beta \delta M^*) = F\left(\frac{\beta B + r - \beta \delta M^*}{i + \beta}\right)$$

が数多くの仮定によって、あまりにも都合良く線形的な関係となっていることが中立説を支えている。通例、一般的には

$$G(\delta R^*, r, \beta \delta M^*) = F(\beta B, R, \beta \delta M^*, i)$$

のように非線形的に表現されて、そのとき、 $M^*$ の数値は均衡値rを左右し、中立説は成立しない。

#### (4)H, B, Cの変動

上述のH, B, Cなどは、借家人保護規定があるかないかによって、大きな変動を受けるパラ

メータである。D(r)=S(r)はH, B, Cなどに依存しているため、中立性は成立しない。

(5)定常性に関する疑問

小谷モデルでは、均衡状態を定常状態としているが、その定義もまた、定常状態が存在することも確認されていない。存在を仮定した議論が正当化されても、きわめて特殊な状況における中立説の主張となり、経済政策上の含意は少ない。また、仮に定常状態が存在すると想定したとき、その状態が「市場機能環境」であるかどうか、通例のパレート最適の検討手続きにつなげる方法論がない。定常状態を想定するならば、借家人や家主が採る行動の結果、借家人持ち家志向集団・家主集団の分布や経済変数の長期的な一定性が定常状態として定義されるのであろう。個体としての生涯の定常性と集団としてのクロス・セクションのあり方を規定する必要がある。通例は、確率構造・家賃をも含めて一斉にそのようなあり方を求めるが、小谷モデルでは、家賃以外が定常状態になると想定して、家賃のみをそのあと変数として自由度を持たせて借家需要・供給をバランスさせるという手順になっている。

(6)借家人の場合のV関数への疑問

人が借家人として生涯を送ると想定しての生涯総効用の期待現在価値を検討するうえで、家主理由で契約解消が生起して、立退料を受け取り、所得はそのあと利子所得を含めて計算する。そのとき以降も、借家住まいをして家主理由で立退くか、自己理由で転居するか、そのような軌跡を何度か繰り返すものかもしれない。このような可能性をも含めてどのような構成的手続きを持って関数V(・)が定義できるのかという点については、単に、「定常状態では」上の関数はV(y)に等しいと書かれているのみである。同様の理由で、家主の場合のΠ関数への疑問も残る。

[付論]

$i \in I^{\text{def}}\{1, 2, 3\}$ について次の最大化問題を考える。

$$\begin{aligned} \max_{x^i, c^i} & \log c^i(1) + \sum_{h \in H} v_h(1) x_h^i(1) \\ & + \frac{\delta}{4} \left[ \log c^i(2, Y\tilde{Y}) + \sum_{h \in H} v_h(2, Y\tilde{Y}) x_h^i(2, Y\tilde{Y}) \right] \\ & + \frac{\delta}{4} \left[ \log c^i(2, Y\tilde{N}) + \sum_{h \in H} v_h(2, Y\tilde{N}) x_h^i(2, Y\tilde{N}) \right] \\ & + \frac{\delta}{4} \left[ \log c^i(2, N\tilde{Y}) + \sum_{h \in H} v_h(2, N\tilde{Y}) x_h^i(2, N\tilde{Y}) \right] \\ & + \frac{\delta}{4} \left[ \log c^i(2, N\tilde{N}) + \sum_{h \in H} v_h(2, N\tilde{N}) x_h^i(2, N\tilde{N}) \right] \end{aligned}$$

subject to

$$\begin{aligned} & \sum_h r_h(1) \cdot x_h^i(1) + \sum_{A, \tilde{B}} r_h(2, A\tilde{B}) \cdot x_h^i(2, A\tilde{B}) \\ & + p_c(1) \cdot c^i(1) + \sum_{A, \tilde{B}} p_c(2, A\tilde{B}) \cdot c^i(2, A\tilde{B}) \\ & = M^i(1) + \sum_{A, \tilde{B}} M^i(2, A\tilde{B}) \end{aligned}$$

where

$$\begin{aligned} M^1(1) &= r_1(1) + w_1(1), \\ M^1(2, Y\tilde{B}) &= r_1(2, Y\tilde{B}) + w_1(2, Y\tilde{B}), \tilde{B} \in \{\tilde{Y}, \tilde{N}\} \\ M^1(2, N\tilde{B}) &= r_1(2, N\tilde{B}) + p_c(2, N\tilde{B}) \cdot (\beta^1/2), \\ \tilde{B} &\in \{\tilde{Y}, \tilde{N}\} \\ M^2(1) &= r_2(1) + r_2(1), \\ M^2(2, A\tilde{B}) &= r_2(2, A\tilde{B}) + r_2(2, A\tilde{B}), \\ A &\in \{Y, N\}, \tilde{B} \in \{\tilde{Y}, \tilde{N}\} \\ M^3(1) &= w_3(1), M^3(2, A\tilde{B}) = w_3(2, A\tilde{B}), \\ A &\in \{Y, N\}, \tilde{B} \in \{\tilde{Y}, \tilde{N}\} \end{aligned}$$

ここで  $p(\tilde{p})$  は  $Y(\tilde{Y})$  となる確率、 $1-p(1-\tilde{p})$  は  $N(\tilde{N})$  となる確率、 $\delta$  は  $i \in I$  の時間選好率、 $H^{\text{def}}\{1, 2, 1, 2, \text{社, 簡}\}$  である。  $p_c(1), p_c(2, A\tilde{B})$  は、それぞれ  $t=1$  と  $t=2$  の事象  $A \in \{Y, N\}, \tilde{B} \in \{\tilde{Y}, \tilde{N}\}$  における消費財価格であり、 $r_h(1), r_h(2, A\tilde{B})$  は、それぞれ  $t=1$  と  $t=2$  の事象  $A \in \{Y, N\}, \tilde{B} \in \{\tilde{Y}, \tilde{N}\}$  における住宅サービス  $h \in H$  の価格である。  $M^i(1)$  は  $i \in I$  の  $t=1$  における収入、 $M^i(2, A\tilde{B})$  は  $t=2$  における状態  $A \in \{Y, N\}, \tilde{B} \in \{\tilde{Y}, \tilde{N}\}$  なる時の収入である。  $c^i(1) \geq 0$  は  $t=1$  における  $i \in I$  の消費財選択量、 $c^i(t, A\tilde{B}) \geq 0$  は  $t$  における状態  $A \in \{Y, N\}, \tilde{B} \in \{\tilde{Y}, \tilde{N}\}$  なる時の  $i \in I$  の消費量である。  $\max_{x^i, c^i}$  は、 $x^i \in X^i, c^i \geq 0$  と予算制約式に従って期待効用を最大化するように選択することを表している。また、 $x^i(1) = (x_h^i(1))_{h \in H}, x^i(2, A\tilde{B}) = (x_h^i(2, A\tilde{B}))_{h \in H}, X^i \stackrel{\text{def}}{=} \{x^i \in X | x^i \text{ は居住を許容されているものを選択する}\}, X \stackrel{\text{def}}{=} \{x = (x_h)_{h \in H} | \sum_{h \in H} x_h = 1, x_h \in \{1, 0\}, h \in H\}$  である。

## 注

- 1) 福井 (1994a, 1994b)、鈴木 (1996a, 1996b)、阿部・岩田・瀬川・野村・吉田 (1997)、阿部・野村・福井編 (1998) 参照。
- 2) 以下の分類記号(a)-(g)は原著にはない。本稿で追加した参照用の記号である。
- 3) 例外的に検討を要するのは、一時的理論のなかで成立するかもしれない長期定常的な事態であろう。
- 4) その均衡分析の多くをRadner (1972) に負っている。Radner (1972) モデルの詳細については、原論文あるいは、久我・入谷・永谷・浦井 (1998) の第2章、第7章、第8章を参照されたい。
- 5) 上述の事態は契約の発生時点における契約の更新に関する予想であって、その予想に基づいて家主が「借家人に契約終了時に立退を確約させる条件の家賃を契約当初から受容させる」ことが可能となるか否かは改めて検討されねばならない。
- 6) 本節のモデルと一般均衡の詳細は、久我 (1999) を参照されたい。Discussion Paper No.481は、<http://www.iser.osaka-u.ac.jp/library/dp/>からpdf fileでダウンロード可能となっている。ハードコピーを希望される場合は筆者まで連絡されたい。
- 7) 西村清彦教授から小谷モデルをKiyotaki and Wright (1989, 1991) モデルに沿って理解する可能性をご示唆いただいた。記して感謝申しあげたい。

## 参考文献

- Debreu, G. (1959) *Theory of Value*, 丸山徹訳『価値の理論——経済均衡の公理的分析』東洋経済新報社。
- Grandmont, J. M. (1977) "Temporary General Equilibrium Theory," *Econometrica*, 45, pp.535-572.
- Hicks, J. R. (1939,1946) *Value and Capital*, 安井琢磨・熊谷尚夫訳『価値と資本』岩波文庫。
- Kiyotaki, N. and R. Wright (1989) "On Money as a Medium of Exchange," *Journal of Political Economy*, 97, pp.927-954.
- Kiyotaki, N. and R. Wright (1991) "A Contribution to the Pure Theory of Money," *Journal of Economic Theory*, 53, pp.215-235.
- Morishima, M. (1992) *Capital and Credit*, Cambridge University Press.
- Morishima, M. (1996) *Dynamic Economic Theory*, Cambridge University Press.
- Radner, R. (1972) "Existence of Equilibrium of Plans, Prices, and Price Expectations in a Sequence of Markets," *Econometrica*, 40, pp.289-303.
- 阿部泰隆 (1998) 「定期借家権の意義——みんなが得する定期借家：弱者に優しい定期借家」阿部泰隆・野村豊弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、27-48頁。
- 阿部泰隆・岩田規久男・瀬川信久・野村豊弘・吉田克己 (1997) 「座談会・定期借家権論をめぐって」『ジュリスト』1997.12.1号、4-40頁。
- 阿部泰隆・野村豊弘・福井秀夫編 (1998) 『定期借家権』信山社。
- 岩田規久男 (1976) 「借地借家法の経済学的分析」『季刊現代経済』24号、122-138頁。
- 岩田規久男 (1998) 「定期借家権反対論と法務省の対応を批判する」阿部泰隆・野村豊弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、234-247頁。
- 小谷清 (1997a) 「借地借家法とコースの定理」。
- 小谷清 (1997b) 「借地借家法の中立性」『ジュリスト』1997.12.1号、60-65頁。
- 加藤雅信 (1998) 「定期借家権の設計と立法提案」阿部泰隆・野村豊弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、96-120頁。
- 金本良嗣 (1992) 「新借地借家法の経済学的分析」『ジュリスト』1992.8.1-15号、28-34頁。
- 久我清 (1999) 「検討：借地借家法の中立性」ISER Discussion Paper No.481。
- 久我清・入谷純・永谷裕昭・浦井憲 (1998) 「一般均衡理論の新展開」多賀出版。
- 久米良昭 (1998) 「定期借家権に関する市民意識と立法過程」阿部泰隆・野村豊弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、96-120頁。
- 鈴木祿弥 (1996a) 「いわゆる「定期借家権構想」について(上)——福井秀夫東工大助教授の論稿を読んで」NBL, No.586、6-16頁。
- 鈴木祿弥 (1996b) 「いわゆる「定期借家権構想」について(下)——福井秀夫東工大助教授の論稿を読んで」NBL, No.587、25-30頁。
- 東京弁護士会借地借家法部編 (1992) 『新借地・借家のトラブル相談』金融財政事情研究会。
- 仁瓶五郎 (1992) 『新借地借家法』学陽書房。
- 八田達夫 (1998) 「「定期借家権」はなぜ必要か」阿部泰隆・野村豊弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、49-70頁。
- 福井秀夫 (1994a) 「借地借家の法と経済分析(上)」『ジュリスト』1994.2.15号、76-81頁。
- 福井秀夫 (1994b) 「借地借家の法と経済分析(下)」『ジュリスト』1994.3.1号、87-94頁。
- 福井秀夫 (1998) 「定期借家権の法と経済分析」阿部泰隆・野村豊弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、71-95頁。
- 福島隆司 (1998) 「定期借家権批判論に正当性はあるか」阿部泰隆・野村豊弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、200-221頁。
- 森嶋通夫 (1950) 『動学的経済理論』弘文堂。

# 借家法と逆選択

瀬下博之

## はじめに

日本において、良質な賃貸住宅の供給がなされない理由を、多くの経済学者は借家法に求めている（岩田 1976、Kanemoto 1990、瀬下 1996など）。これに対して小谷（1997）は、借家法は権利の移転とそれに伴う所得分配の変更を意味し、それによって供給曲線を上方にシフトさせるが、同時に需要曲線をまったく同じ幅だけ上方にシフトさせる。そのため、価格だけが権利の移転を反映して上昇し、均衡供給量には影響せず、中立的であると論じた<sup>1)</sup>。

しかし、価格は一般に権利の移転に伴う所得移転を正しくは反映しない。とくに、価格に情報の効果が反映される時、Akerlof（1970）のレモンの原理の議論が示すように、市場の均衡に決定的な影響を与え得る<sup>2)</sup>。

借り手の契約を継続する確率や居住期間について情報の非対称性があるとき、貸し手はそれらの変数を、市場家賃に関する条件付き期待値によって予想する。この時貸し手は、借家法による所得移転を常に過大評価してしまうため、供給は過小になされる結果となる。逆に借家法が廃止されても情報の非対称性の問題が残る場合には、借家の供給は過大になる可能性がある。

しかし、ここで注意すべきは、実は情報の非対称性の問題が、借家法によって生み出されている可能性が高いことである。長期の契約を結べば、借家法の下では借り手に利益が移転するから、家賃はそれだけ高くなる。その一方、短

期の契約を結んでも、借家法で保護されるから、その契約を事後的に無効にできる。そのため長期の借り手は短期の契約しか結ばないようになるからである。

この結論は、いうまでもなく、借家法に関する中立性の議論に対して重要な疑問を提示する。借家法が存在することで、本来排除されうる情報の非対称性の問題が発生し、均衡供給量を減少させるからである。本稿は、以上の点を理論的に明らかにすることを目的としている。

## 1 モデル

### 経済主体の行動

2 期間モデルを考える。M人の潜在的な借り手と、m人の潜在的な貸し手が存在する市場を考える。ここで  $M \geq m$  とする。また、すべての（潜在的な）貸し手と借り手はリスク中立的で、その割引率は0とする。

ある賃貸住宅において、借り手  $i$  は最長2 期間居住するが、2 期目に契約を継続する確率（以後「継続確率」と呼ぶ）は  $k_i$  である。この住宅における1 期目の効用を  $a$ 、2 期目の効用を  $u$  とし、借り手の期待効用は以下のように表せるとする。

$$a + k_i u$$

ここで、 $u$  はサポートが  $[u, \infty)$  の独立な分布関数  $H$  に従う確率変数であり、1 期目の終わりに実現する。この実現値は、当事者（借り手や貸し手）には観察可能であるが、裁判所などの第三者には立証は不可能とする。記号を省略

するために、この  $u$  の値は転居などの機会費用を考慮したものであると解釈しよう。また、賃貸住宅を借りない場合の、借り手の留保需要はゼロに基準化する<sup>3)</sup>。

借り手の継続確率  $k_1$  は、サポートが  $[0,1]$  の独立な分布  $F$  に従う。また、 $k_1$  は 1 期目のはじめに借り手は知っているが、他の人には観察不可能な私的情報であるとし、契約にも書けないと仮定する<sup>4)</sup>。

いま、法的状況を  $I \in \{P, N\}$  とし、法的保護がある状況を  $P$ 、ない状況を  $N$  で表す。法的な保護関係は 2 期目の契約更新時に効力を発揮する。そのため借り手は 1 期目に  $r_1$  の市場家賃を支払い、2 期目に住み続ける場合には、法的状況  $I$  に応じて  $r_2$  の家賃を支払う。ただし、賃貸住宅には転用の機会が存在し、その場合、借り手は補償  $s_2$  を受け取り、当該住宅を退去する。以下では、この 2 期目の借り手の純効用を  $U_2 \equiv U_2(r_2, s_2)$  と表す。

潜在的な借り手は、2 期間の純効用が留保効用 (0) よりも高ければ、賃貸住宅を借りようとする。この条件は以下のように表せる。

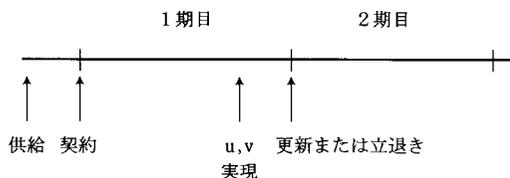
$$a - r_1 + k_1 U_2 \geq 0 \quad (1)$$

次に、(潜在的な) 貸し手  $j$  は賃貸住宅を供給しない場合、1 期目に  $b_j$  の利得を得て、2 期目には  $v$  の利得を得るとする。すなわち、賃貸住宅を供給しない場合の(潜在的な) 貸し手の利得は次式で表される。

$$b_j + v$$

ここで  $b_j$  は 1 期目のはじめにすべての人が観察可能で、独立な分布  $G$  に従う。一方、 $v$  は確率変数でサポートが  $[v, \infty)$  の独立な分布関数  $Q$  に従い、1 期目の終わりに実現する。この  $v$  の実現値は  $u$  と同様に、2 期目の初めに当事

図 1—取引の手順



(瀬下氏写真)

せしも・ひろゆき

1967年群馬県生まれ。1997年慶應義塾大学経済学研究科博士課程修了。現在、専修大学商学部助教授。

論文：「借地借家法とその改正が土地の転用や供給に及ぼす影響」「都市住宅学」ほか。

者に観察可能で、第三者に立証不可能とする<sup>5)</sup>。

貸し手は 1 期目に  $r_1$  の市場家賃を受け取り、2 期目には、法的な状況  $I \in \{N, P\}$  に応じて、契約を継続する場合に  $r_2$  の家賃を受け取り、転用する場合には  $v$  の利得を得られるが、賃借人に  $s_2$  の補償を支払う。この 2 期目の貸し手の純利得を、 $V_2 \equiv V_2(r_2, s_2)$  で表すと、貸し手の 2 期間の期待利得は以下のように表せる。

$$r_1 + k_1^e V_2 - (1 - k_1^e) E(v)$$

ここで、貸し手は借り手の継続確率を知らないで、一般には、分布  $F$  に基づいて予想する。上式では、この予想値を法的状況  $I \in \{P, N\}$  に応じて、 $k_1^e$  としている。なお、第 3 項は、2 期目に既存の借り手が最初から継続しない場合の貸し手の期待利得である。この場合、補償を支払うことなく、転用からの利得  $v$  を得る。結局、貸し手が賃貸住宅を供給する条件は、上式が留保利得  $b_j + v$  の期待値より大きくなることであり、整理すると以下のように表せる。

$$r_1 + k_1^e \{V_2 - E(v)\} \geq b_j \quad (2)$$

#### 契約と取引の手順

借り手と貸し手は 1 期目の家賃  $r_1$  のみを基準に行動する。第 2 期の家賃や補償は事前に決めて契約の中に入れておいても、 $u$  や  $v$  の値が立証不可能であるため、再交渉されるので意味がないからである。また、仮定より継続確率  $k_1$  についても契約に書くことはできない。

手順は図 1 にまとめている。まず、市場価格を所与として潜在的な貸し手が供給するかどうかを決め、賃貸契約が結ばれる。その後 2 期目になると、 $u$  と  $v$  の値が実現し、借り手が住み続けようとする場合には、2 期目の家賃  $r_2$  や立

退きに対する補償  $s_2$  が交渉によって決まる。そうでなければ、転用され、貸し手は  $v$  の転用価値を受け取る。

## 2 借家法による権利の移転と所得分配

2 期目の賃料や補償は交渉によって決まる。本稿では、この交渉解を簡単に求めるために、Nash 交渉解を利用する。

ここで、交渉の出発点として裁判所の判決を利用できる。借家法によって、借家人が保護されている状況 ( $I=P$ ) では、交渉が決裂し、裁判に持ち込まれたとしても、借り手が住み続けたいと主張すれば、裁判所は、ある一定の家賃  $r_2^*$  を支払うことで住み続けることを認めるとする。ここで上付きの  $C$  は裁判所が指定した値を意味する。この時、借り手は  $u-r_2^*$  の利得を実質的に保証される。以下では、いかなる場合でも借り手が住み続けられるように  $r_2^*$  が決められるとして、 $r_2^* \leq u$  と仮定する。

一方、借家人が保護されない状況 ( $I=N$ ) では、裁判所は、ある一定の補償  $s^c$  を借家人に支払えば、貸し手の求めに応じて転用を認めるとする。この時、裁判所は、貸し手に実質的に  $v-s^c$  の利得を補償することになる。なお、いかなる場合でも転用を阻害することのないように  $s^c \leq v$  を仮定する。

人々は、この裁判所の判決を完全に予想し、これを前提として交渉するとしよう<sup>6)</sup>。以下では貸し手の交渉力を  $\lambda$  で示す。したがって、借り手の交渉力は  $(1-\lambda)$  となる。

以上のような前提の下で、法的な状況  $I \in \{P, N\}$  に応じた交渉解として、2 期目の家賃や立退きの補償金額が計算され、さらに、それをもとにして、第 2 期における借り手と貸し手の純利得  $U_2^I$  や  $V_2^I$  を算出することができる (付論 1 参照)。

いま、 $\Psi_{u < v}$  を転用することが効率的な場合 ( $u < v$ ) の、純利得総額  $(v-u)$  の期待値とし、 $\Phi_{u \geq v}$  を、転用しないことが効率的な場合 ( $u \geq v$ ) の純利得総額  $(u-v)$  の期待値を表すとする

と、付論 1 の結果から、借家法の制定で、家主から借り手に移転する純利得  $\Delta T \equiv U_2^I - U_2^N = V_2^I - V_2^N$  は以下のように計算される。

$$\Delta T = (1-\lambda)\Psi_{u < v} + \lambda\Phi_{u \geq v} + \varepsilon \quad (3)$$

(3) 式の第 1 項は、借家法が制定されることで転用の利益の一部を借り手が得ることができるようになる部分であり、第 2 項は、それまで家主に奪われてきた居住からの利益の一部を支払わなくてすむ部分である。また、 $\varepsilon$  は法制度が十分に機会費用を補償しないことを反映して生じる所得分配部分を、まとめて表している。

## 3 市場均衡

### 最適な市場均衡が満たす条件

以下の分析の基準として、効率的な市場均衡が満たす条件を示しておく。いま、最適な資源配分が達成されるような均衡における 1 期目の家賃と限界的な借り手の継続確率  $k_1$  および限界的な貸し手の機会費用  $b_1$  の値を  $(r_1^*, k^*, b^*)$  で表す。

均衡で、最適な資源配分が達成されるためには、その下で市場に参加する借り手と貸し手は、すべて非負の純利得を得ていなければならない。すなわち、(1) 式、(2) 式より  $a-r_1^*+k^*U_1^I \geq 0$  および  $r_1^*+k^*\{V_1^I-E(v)\} \geq b^*$  が成立している。これらから  $r_1^*$  を消去すると次式を得る<sup>7)</sup>。

$$b^* \leq a+k^*\Phi_{u > v} \quad (4)$$

すなわち、「貸し手の 1 期目の借家以外の利用からの利得」が、「借り手の 1 期目の利得」と限界的な借り手の「2 期目の借家利用の純利得総額」の和より小さいような、すべての貸し手が借家の供給を行っていることになる。

### 情報の非対称性下の市場均衡

$I \in \{P, N\}$  に関して、1 期目の市場家賃を  $r_1$  で表す。借り手は、自分自身の真の継続確率  $k_1$  を知っているので、1 期目に賃貸住宅を借りる条件は(1)式で与えられる。この式を  $k_1$  に関して書き直すと、以下のようなになる。

$$k_1 \geq (r_1 - a) / U_1^I \equiv \tilde{k}^I(r_1) \quad (5)$$

また、所与の  $r_1$  に関して  $k_1$  の条件付期待値

$k_e^l$  を求めると、以下のように表せる。

$$k_e^l(r_1) = \int_{\tilde{k}^l}^1 k dF(k|k \geq \tilde{k}^l) \quad (6)$$

ここで、 $\partial k_e^l / \partial r_1 > 0$  となるため、1期目の家賃が高いほど、継続確率  $k_1$  の条件付期待値は高まる<sup>8)</sup>。すなわち、1期目の家賃が高くなるほど、賃貸住宅に長く居住する可能性の高い借り手だけが市場に残ることを意味している。

一方、貸し手が1期目に賃貸住宅を供給しようとする条件は(2)式で与えられるから、 $l = \{P, N\}$  に関して、この条件は以下ようになる。

$$b_j \leq r_1 + k_e^l(r_1) \{V_2 - E(v)\} \equiv \tilde{b}^l(r_1) \quad (7)$$

ここで、 $l = \{P, N\}$  に関して、市場均衡を  $(r_1^*, \tilde{k}^*, \tilde{b}^*)$  で表すとする。この時、(4)式と同様にして、(1)式と(7)式から均衡では次式が成り立つ。

$$\tilde{b}^* \leq a + \tilde{k}^*(r_1^*) \Phi_{0,v} \\ + \{k_e^l(r_1^*) - \tilde{k}^*(r_1^*)\} \{V_2 - E(v)\}$$

(6)式から、 $l = \{P, N\}$  に関して、 $k_e^l(r_1^*) > \tilde{k}^*(r_1^*)$  が常に成り立つから、 $V_2 - E(v)$  の符号によって、均衡の特性に違いがでることがわかる。この項は、借家法がある場合 ( $l = P$ ) には負になる<sup>9)</sup>。(4)式と比較すると、均衡で借家を供給している限界的な供給者の  $b_j$  の値は、最適な資源配分を達成する場合よりも小さく、供給者が少なくなっていることがわかる。したがって、均衡供給量は過小になる。

**[命題1]** 借家人の継続確率について情報の非対称性があり、契約に書けないとする。このとき、借家法による保護の下で、均衡供給量は過小になる。

借家法による借り手の保護は、最初の契約時点では、継続する可能性の高い借り手に、相対的に高い恩恵をもたらす。このことは、他の条件が等しければ、継続確率の高い借り手ほど高い家賃を払えることを意味する。その一方で、貸し手は借り手への補償などで、転用の利益の一部を借り手に支払う可能性が生じる。したがって、貸し手はこの所得移転金額（の期待値）以上の高い家賃が得られなければ、借家を供給しようとはしなくなる。

ここで、借り手の真の継続確率を知らない貸

し手は、市場家賃から予想して意思決定することになる。この時、貸し手は市場の限界的な借り手の継続確率ではなく、平均的な継続確率に基づいて意思決定する。所与の市場価格の下で、借りようとするすべての借り手の継続確率は、限界的な借り手の継続確率よりも高い。そのため、平均的な継続確率は、必ず限界的な継続確率を上回り、貸し手は2期目の所得移転を過大評価してしまう。その結果、供給曲線は当初の均衡の下で、需要曲線よりも大きくシフトする。

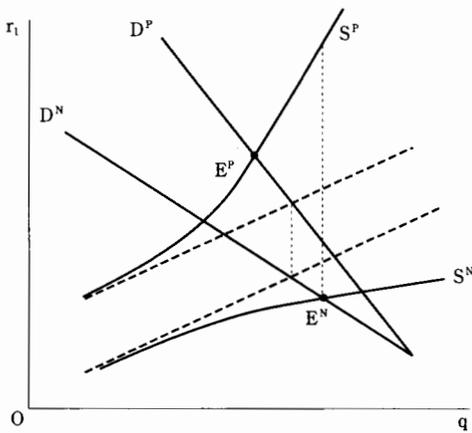
さらに、このような借家市場の特性は、借家法の制定による逆選択の効果を生み出す。すなわち、権利の移転の価値は、継続確率の高い借り手には、賃料の上昇を上回る利得をもたらす一方、継続確率の低い借り手には、それを下回る利得しかもたらさない。その結果、相対的に継続確率の低い借り手を市場から排除し、確率の高い借り手のみを残すという逆選択の効果が働く。そのため、継続確率に対する貸し手の条件付き期待値は、借家法がない場合よりも、さらに上昇し、深刻な供給の減少を導く可能性がある。この効果は、Akerlof (1970) が指摘したように、市場そのものを消失させる可能性さえある。このことは、日本において良質な賃貸住宅の市場がほとんど消失している現状と整合的と言えるだろう。

以上の結果から、借家法を廃止することで、供給が大きく増加することがわかるが、借家人の継続確率を契約に書けないかぎり、必ずしも最適な資源配分を達成することにはならないかもしれない。これは、情報の非対称性の問題が、まったく逆方向に働くことに依存している。

借家法がない場合 ( $l = N$ ) には、上式の最後の項は正になる<sup>10)</sup>。そのため、均衡で借家を供給している限界的な供給者の  $b_j$  の値は、(4)式と比較して大きくなる。したがって、均衡供給量は過大になる可能性がある。

**[命題2]** 借家人の継続確率について情報の非対称性があり、契約に書けないとする。借家人が保護されないと、均衡で過大な供給がな

図2 一均衡の比較



される可能性がある。

借家人が保護されない場合には、貸し手は契約の継続によって、借り手の居住から得られる利得の一部を、2期目の交渉結果として家賃を高めて、一部収奪することができる。その一方、転用の利得という機会費用も補償される。このことは、借り手の期待継続確率が高いほど、貸し手の第2期における期待純利得は高まることを意味する。この場合には、貸し手が借り手の継続確率を過大評価していると、供給を過大にする結果をもたらす<sup>11)</sup>。

#### 直感的説明

図2には借家法があるときの需要曲線 ( $D^P$ ) と供給曲線 ( $S^P$ ) および、 $k_1$  を契約に書けない場合の、借家法制定前の需要曲線 ( $D^N$ ) と供給曲線 ( $S^N$ ) が描かれ、それらの均衡は、それぞれ点  $E^P$  と点  $E^N$  で表されている<sup>12)</sup>。

需要関数のシフトの幅は、借家法制定前の均衡供給量  $q^{N*}$  の下で  $\Delta T \cdot \tilde{k}^N(r_i^*)$  と書ける<sup>13)</sup>。すなわち、当初の均衡価格の下での「限界的な」需要者が、2期目に得られる権利移転からの利益の期待値に等しくなる。

一方、供給曲線のシフトは、 $k_1$  の条件付き期待値の値が法律の制定の前後で変化しないとすると、 $\Delta T \cdot k_1^N$  である。この場合、供給曲線のシフトは「平均的な」需要者が2期目に得られる権利の移転からの期待利得に等しくなる。ここで、(6)式の定義より、 $k_1^N(r_i^*) > \tilde{k}^N(r_i^*)$  で

あるため、供給曲線は需要曲線よりも大きくシフトすることがわかる。実際には、さらに、前項で説明したような逆選択の効果が働く。そのため、この供給曲線のシフトは、条件付き期待値が高くなる分だけさらに大きく上方にシフトし、深刻な供給の減少を導くのである<sup>14)</sup>。

## 4 借家法の廃止と情報

前節までの議論は、あくまで情報の非対称性がある場合の議論にすぎない。しかし、冒頭でも説明したように、借家法による保護が存在すること自体によって、情報の非対称性の問題が生じている可能性が高い。この場合には現在の借家法を廃止することで、効率的な資源配分を達成できる可能性がある。

### 借家法と情報の非対称性

これまで  $k_1$  を借り手の継続確率として、契約に書けないとして分析してきたが、 $k_1$  には別の解釈も可能である。すなわち、2期目の期間の長さを1に基準化したときの「借り手の継続居住期間」と考えることもできる。たとえば、2期目の全体の長さを10年とするとき、 $k_1 = 0.4$  ならば、2期目に実際に居住する期間は4年ということになる。

さらにいうと、 $k_1$  を継続確率と解釈しても、数式上はそれ自体、「期待継続居住期間」を表す。なぜなら、2期目の居住期間を1に基準化するとき、期待継続居住期間は  $k_1 \times 1 + (1 - k_1) \times 0 = k_1$  であるからである。このような解釈をした場合、 $k_1$  を契約に書けないとする仮定は正当化できなくなる。

しかし、少なくとも現行の借家法の下では、この仮定は正当化できる。なぜなら現在の法律の下で、すべての借り手は長期の契約を結ぶインセンティブがないからである。もし長期の契約を結べば、借家法の下では借り手に利益が移転するから、そのことを予想する貸し手からは、契約の最初の時点から高い家賃を要求される。その一方、借家法によって保護されるから、借り手は長期の契約を結ばず、短期の契約を結ん

でも、その契約を事後的に無効にできる。

したがって、長期の借り手は短期の借り手をまねて行動するほうが有利になるため、あたかも短期間しか居住しないと契約には明記するか、期間の定めのない契約に関しては、法的には無期限の契約と推定されるので、最初から契約に居住期間を明記しなくなる。

しかし、現行の借家法を廃止すれば、 $k_1$ は契約に書かれるようになるかもしれない。本節では $k_1$ を(期待)継続居住期間と解釈して、契約に書けるとし、契約の更新を保証する最大期間を明記する形の定期借家契約を考える。すなわち、契約はこの最大保護期間を $\bar{k}$ として、 $\mu=(\bar{r}_1, \bar{k})$ で与えられるとする<sup>15)</sup>。

#### 情報の開示と均衡

借り手に真実を報告させつつ、貸し手があるような契約を提示する条件は、付論2で示しているように、以下のように表せる。

$$d\bar{r} = \lambda T d\bar{k} \quad (8)$$

すなわち、権利に伴う所得分配が、正しく家賃に反映されればよい。この条件が存在することは、逆に、借り手に真の期待居住期間を表明させ、貸し手が損失を被らない定期借家契約が、居住期間の増加関数として、存在することを意味している<sup>16)</sup>。

問題は、このような契約(の集合)が競争的な市場で提示されるか否かということに帰着される。ここで、少なくとも対称均衡を考えるかぎり、Nash均衡として、以上の契約の集合が提示され得ることを示すことができる。

すなわち、競争的な均衡では、その下で提示されるもっとも短期の定期借家契約に関して、市場は競争的な価格付けを行っている。したがって、それを前提に、(8)式の条件を満たすような、より長期の契約(の集合)を、他のすべての貸し手が提示するとき、借り手は、もっとも安価な家賃で自分の真のタイプに対応した定期借家契約を選択していることになる。このことは、この集合に含まれない契約を貸し手が提示する場合、上の条件が満たされないか、あるいは

は借り手にとって、より高価な契約になることを意味する。そのため、そのような契約は借り手に需要されないか、貸し手が損失を被ることになる。したがって、貸し手はこの均衡から逸脱するインセンティブをもたない。

ここで、限界的な借り手 $k_1'$ に関して提示される契約(の集合の要素)を $\mu=(\bar{r}_1(k_1'), k_1')$ と表すと、均衡で以下の条件が成り立つ。

$$a - \bar{r}_1'(k_1) + k_1' U_1^2 \geq 0$$

$$\bar{r}_1(k_1') - b_1' + \bar{k}_1'(V_2^2 - E(v)) \geq 0$$

上の二つの式から以下の条件を得る。

$$b_1' \leq a + k_1' \Phi_{u,v} \quad (9)$$

ここで、 $b_1'$ は均衡で借家を供給する限界的な貸し手のタイプを表している。この条件は(4)式と等しい<sup>17)</sup>。したがって、最適な状況が達成され得る。

[命題3] 借家人の居住期間や継続確率について情報の非対称性があっても、定期借家契約によって、少なくとも競争的な対称均衡に関して、最適な資源配分が達成される。

定期借家契約の下では、保護期間を延長する時の権利の移転価値を、家賃の上昇が下回れば、借り手は、その長期の契約を結ぶことから高い利得を得られるようになる。その一方、家賃が上昇するために、自分の真の(期待)居住期間以上の保護契約を結んでも、その分の権利の移転価値を獲得する機会を持たないため、結果として、借り手は自分のタイプを明らかにするという自己選択のメカニズムが働く。そのため、借り手の情報の非対称性を排除できる。(8)式はそのような契約の中で、貸し手の参加制約を保証する条件を示している。

すなわち、このような定期借家契約の下で、契約の途中で転用が効率的になった場合には、貸し手は多大な補償を支払うことになるが、(8)式の条件の下で、その利得は、当初の家賃 $\bar{r}_1$ に正しく反映されている。そのため貸し手の供給は変化せず、最適な資源配分を達成できる。これは中立性の議論そのものにほかならない。

しかし、現行の借家法の下では、契約の自由

が侵害され、自己選択のメカニズムを働かせることができなくなり、貸し手と借り手の間で、情報の非対称性の問題を顕在化させる。その結果、命題1で示したように、現行の借家法に関しては、中立性の議論は成り立たず、逆選択の効果も働いて、深刻な問題が生じるのである。

### おわりに

現行の借家法は、単なる所得移転を作り出すだけのものではない。過剰に借家人を保護する結果、借り手の期待居住期間という借家契約にとって重要な情報の伝達そのものを、実質的に禁止してしまう。借家法が所得移転を伴うかぎり、この結果は借家供給に決定的な影響を与えるということを十分認識する必要がある。

### 【付論1】交渉結果と2期目の純利得

#### (1)借家法がある時

(i)実現値が  $u \geq v$  となる時、借り手が継続しようとするかぎり転用は非効率なので、2期目の家賃を決める。借家法がある場合、交渉が決裂しても、借り手は裁判所が指定する家賃を払うことで居住し続けることができるため、家賃の交渉で貸し手が  $r_2^f$  以上の賃料を提示するかぎり、借り手は常にこれを拒絶する。このため、2期目の賃料は  $r_2^f = r_2^c$  となる<sup>18)</sup>。

(ii)実現値が  $u < v$  となる時、転用のために借り手へ補償する必要がある。貸し手は裁判に訴えても転用できないから、転用からの純利得  $v-u$  の一部を借り手に与えて説得する。借り手の取り分比率は、交渉力  $(1-\lambda)$  となるので、補償金額は  $s_2^f = (1-\lambda)\{v-u\} + \{u-r_2^f\}$  となる。

#### (2)借家法がない時

(i)実現値が  $u \geq v$  となる時、借り手が保護されない場合には、裁判は契約期間の満了によって転用を認めるから、貸し手は必ず  $v-s^c$  の利得を得られる。そのため、借り手は居住からの利得の一部を貸し手に与えることになる。すなわち、継続家賃は  $r_2^f = \lambda[u-v] + v - s^c$  となる。

(ii)実現値が  $u < v$  となる時、貸し手は法的に必要な補償を払えば、一方的に契約を打ち切ることができる<sup>19)</sup>。すなわち補償金額は  $s_2^f = s^c$  となる。

#### (3) $U_2^f$ と $V_2^f$ および $\Delta T$ の値の算出

以上の交渉結果を使って計算すると、借家法がある ( $l=P$ ) 時

$$U_2^f = \iint_{u < v} s_2^f dHdQ + \iint_{u \geq v} \{u - r_2^f\} dHdQ \\ = E(u) + (1-\lambda)\Psi_{u < v} - r_2^f$$

$$V_2^f = \iint_{u < v} (v - s_2^f) dHdQ + \iint_{u \geq v} r_2^f dHdQ \\ = r_2^f + \lambda\Psi_{u < v}$$

借家法がない ( $l=N$ ) 時

$$U_2^N = \iint_{u < v} s^c dHdQ + \iint_{u \geq v} \{u - r_2^N\} dHdQ \\ = s^c + (1-\lambda)\Phi_{u \geq v}$$

$$V_2^N = \iint_{u < v} (v - s^c) dHdQ + \iint_{u \geq v} r_2^N dHdQ \\ = E(v) + \lambda\Phi_{u \geq v} - s^c$$

ここで、

$$\Psi_{u < v} \equiv \iint_{u < v} (v - u) dHdQ$$

$$\Phi_{u \geq v} \equiv \iint_{u \geq v} (u - v) dHdQ$$

これらから  $E(u) + \Phi_{u \geq v} = \iint_{u < v} u dHdQ + \iint_{u \geq v} v d$

$HdQ$  に注意すると(3)式を得る。ここで  $\varepsilon$  は次式で与えられる。

$$\varepsilon = \left( \iint_{u < v} u dHdQ - s^c \right) + \left( \iint_{u \geq v} v dHdQ - r_2^f \right)$$

第1項は、転用時に借り手が失う期待利得から、借家法がない場合に受け取る補償を引いたもので、法がない場合に、借り手が補償されない金額を示している。第2項は、同様に、借家法があることによって貸し手が補償されない金額を表している。

### 【付論2】(8)式の導出

定期借家契約  $\mu = (\bar{r}_1, \bar{k})$  の下で、借り手と貸し手の純利得は以下の式で与えられる。

$$a - \bar{r}_1 + \min\{\bar{k}, k_i\} U_2^f + \max\{0, k_i - \bar{k}\} U_2^N \\ \bar{r}_1 - b_j + \min\{\bar{k}, k_o\} \{V_2^f - E(v)\} \\ + \max\{0, k_o - \bar{k}\} \{V_2^N - E(v)\}$$

借り手  $i$  の真の  $k_i$  より短期の契約を  $\mu^0 = (\bar{r}^0, \bar{k}^0)$ 、長期のそれを  $\mu^1 = (\bar{r}^1, \bar{k}^1)$  とすると、借り手が自分の居住期間を正しく報告する誘因整合条件は、

$$a - r_1 + k_i U_2^f \geq a - \bar{r}_1^0 + \bar{k}_0 U_2^f + (k_i - \bar{k}^0) U_2^N \\ a - r_1 + k_i U_2^f > a - \bar{r}_1^1 + k_i U_2^f$$

となる。2番目の式で不等号が厳密に成立するのは、等号が成立すると複数のタイプが同じ契約に参加するからである。最初の式を整理すると

$$d\bar{r} \leq \Delta T d\bar{k} \tag{A.1}$$

すなわち、保護期間の増加に伴う所得移転額よりも家賃の増加が小さいことである。この条件が成り立つとき、2番目の条件も自動的に成り立つ。

(A.1)の条件の下で、 $\bar{k}_i = k_i = k_e$ で、借り手が自分よりも長期の契約は受け入れないから、貸し手が、このような契約を提示する参加制約は

$$\bar{r}_i - b_j + k_i \{V_2^e - E(v)\} \\ \geq \bar{r}_i^* - b_j + \bar{k}^0 \{V_2^e - E(v)\} + (k_i - \bar{k}^0) \{V_2^e - E(v)\}$$

あるいは、

$$d\bar{r} \geq \Delta T d\bar{k} \quad (A.2)$$

したがって、(A.1)と(A.2)から、(8)式を得る。

\*本稿の作成にあたり、金本良嗣先生をはじめ、住宅経済研究会のメンバーの諸先生方に、多くの有益なコメントをいただいた。ここに記して感謝の意を表したい。なお、本稿に含まれる誤謬はすべて筆者本人に帰するものであることは、言うまでもない。

### 注

- 1) 岩田 (1976) や金本 (1992) でも、すでに借家法の中立性命題の議論は存在する。ただ、これらの論者は中立性命題に否定的である。
- 2) 借家市場における情報の非対称性を扱ったモデルとしては、山崎 (1999) や Hubert (1995) など参照。ただし、これらは均衡供給量への影響を直接分析したのではない。
- 3) 賃貸住宅に住まない潜在的な需要者は、持ち家や親との2世帯同居などを選択する。実際にはこのとき持ち家の価格なども、賃貸住宅の家賃から独立ではなく、留保効用もその結果変化する可能性がある。しかし、ここでは分析を部分均衡に限定し、この可能性は無視する。
- 4) なお、 $k_i$  に対しては、(期待) 継続居住期間という別の解釈も可能であり、その場合には私的情報であっても契約に書ける。このケースは第4節で詳しく議論する。
- 5) なお、 $v$  は既存の賃貸契約以外のもっとも効率的な利用方法から生じ、2期目に新規に賃貸する可能性を排除するものではない。
- 6) 実際には裁判費用の存在は交渉結果に多大な影響を与えるが、借家法自体の問題に議論を集中するために、裁判費用は無視できるほど小さいとする。
- 7)  $l \in \{P, N\}$  のいずれの場合にも  $V_2^e + U_2^e - E(v) = \Phi_{u \geq v}$  となることに注意。
- 8)  $\frac{\partial k_e(r_i)}{\partial r_i} = \frac{(k_e'(r_i) - \bar{k}')}{u_2^e} \frac{dF(k)}{1 - F(k')} > 0$
- 9)  $V_2^e - E(v) = \left\{ \iint_{u < v} v dHdQ - E(v) \right\} - \iint_{u < v} u dHdQ < 0$
- 10)  $V_2^e - E(v) = \lambda \Phi_{u \geq v} - s^c > 0$
- 11) 命題1と命題2の議論は、銀行貸出に対する Stiglitz and Weiss (1981) と Meza and Webb (1987) の議論の比較と似ている。
- 12) 具体的には、 $l = \{P, N\}$  に関して、以下のように計算される。

$$D^l r_i = F^{-1}(1 - (q/M)) U_2^e + a$$

$$S^l r_i = G^{-1}(q/m) + k_e^0 \{V_2^e - E(v)\}$$

なお、 $m \leq M$  より、均衡として  $r_i \leq a$  のケースは排除できる。

- 13) 注12より上方シフトの幅は  $\Delta T \cdot F^{-1}(1 - (q^*/M))$  であり、(5)式、(6)式より  $F^{-1}(1 - (q^*/M)) = \bar{k}^n(r_i^*)$  に注意すると、このシフトの幅を得る。
- 14) 点線は情報の非対称性の効果がない場合の供給曲線の変化を表している。情報の効果がなければ、供給曲線のシフトは、需要曲線のシフトと一致する。
- 15) すでに説明したように、2期目の家賃は、最初の時点で契約に記載しても、再交渉されるので意味がない。
- 16) 外館 (1997) は、期限付き借家の家賃の実証分析から、契約期間が長くなるにつれて、契約家賃が高くなることを見出ししている。このことは本節の議論と整合的である。
- 17) 正確には  $k_i'$  が  $k^*$  と等しくなることを示す必要がある。これは、(8)式に注意すれば、簡単に示せる。
- 18)  $u$  の値が十分小さいとき  $u - r_i^c < v < u$  が成り立つ。しかし、貸し手は転用によって  $r_i^c$  の機会費用を被るので、借り手の補償をしつつ、転用から利益を得られるようなトランスファーは存在しない。
- 19) この場合も  $v - s^c < u < v$  となっても、問題はない。

### 参考文献

- Akerlof, G. (1970) "The Market for Lemons; Quality Uncertainty and the Market Mechanism," *Quarterly Journal of Economics*, 89, pp.488-500.
- Hubert, F. (1995) "Contracting with Costly Tenant," *Regional Science and Urban Economics*, 24, pp.289-309.
- Kanemoto, Y. (1990) "Contract Type in the Property Market," *Regional Science and Urban Economics*, 20, pp.5-22.
- De Meza, D., and D. C. Webb (1987) "Too Much Investment; A Problem of Asymmetric Information," *Quarterly Journal of Economics*, 102, pp.281-292.
- Stiglitz, J., and A. Weiss (1981) "Credit Rationing in Markets with Imperfect Information," *American Economic Review*, 71, pp.393-410.
- 岩田規久男 (1976) 「借地借家法の経済学的分析」『季刊現代経済』No.24、122-138頁。
- 小谷清 (1997) 「借地借家法の中立性」『ジュリスト』No.1124、60-65頁。
- 金本良嗣 (1992) 「新借地借家法の経済学的分析」『ジュリスト』No.1006、28-34頁。
- 瀬下博之 (1996) 「借地借家法とその改正が土地の転用や供給に及ぼす影響」『都市住宅学』No.16、115-126頁。
- 外館光則 (1997) 「期限付き借家契約と契約更新権のオプションバリュー」『日本経済研究』No.35、45-68頁。
- 山崎福寿 (1999) 『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会。

# 貿易政策と中心都市

Krugman, P. and R. Livas Elizondo, "Trade Policy and the Third World Metropolis," *Journal of Development Economics*, Vol.49 (1996), pp.137-150.

1990年代に入ってからグローバルな企業活動の活発化やヨーロッパ・北アメリカなどでの経済統合進展の中で、国境の果たす役割が低下し、そのことが貿易や経済政策にどのような影響を及ぼすのか、そのような中での空間・地域経済における集積パターンはどのようなものになるのか、という問いが新たに突きつけられている。しかしながら、収穫逓減に基づく伝統的な国際経済学や地域経済学は、都市・空間の形成、発展過程を内生的に説明することができなかった。そして、これを克服しようとする試みが最近の「新しい経済地理学」である。「新しい経済地理学」では、生産における規模の経済、財の輸送費用、多様性への選好、需要の大きさの相互作用により集積力が生じることが示され、空間・地域経済システムの形成、発展が内生的に説明される。

ここで紹介するKrugman and Livas Elizondo論文では、メキシコの貿易自由化に伴いメキシコシティの地位が相対的に低下したことに着目し、中心都市への集積要因として、貿易政策に焦点を当てた分析が行われている。そして、Krugman (1991a, 1991b)<sup>1)</sup>で用いられたモデルを応用し、市場開放度が低く輸入品代替政策が取られるならば、地域間での輸送費用削減のために、企業が集中して立地する中心都市への集積が生じる一方で、貿易の自由化が進められるならば、外国からの輸入により集積のメリットが低下し、逆に集積に伴う地代の上昇などの費用によって分散が促されることになることが示される。

以下では、まず、モデルの概要を述べ、次にそこで示される集積力、分散力を直観的に説明し、最後に数値計算で示される貿易政策の変化が及ぼす中心都市の集積、分散への影響をみてみることにする。

## 1 モデルの概要

0、1、2という三つの地域からなる経済を考える。地域0は外国、地域1、2は国内であるとする。

唯一の生産要素は労働であり、地域1、2の間では自由に移動できるが、国際的な労働移動はないものとする。また、各地域の中心点で生産は行われる。各地域は実直線上に示されるような細長い空間であり、各労働者は一定の居住空間を必要とする。ここで、国内の労働供給をLとすると、地域jの端にいる労働者の通勤距離は

$$d_j = L_j / 2 \quad (1)$$

となる。各労働者は1単位の労働力をもつとすると、距離dの通勤を行わなければならないので、各労働者のネットの労働力は

$$S = 1 - 2\gamma d \quad (2)$$

ということになる。ここで $\gamma$ は通勤距離の係数を表す。また、労働力1単位当たりの賃金を $w_j$ とすると、中心地に近接する労働者はより多くの賃金を得ることになるが、それを相殺するだけの地代を払わなければならないので、結局、各労働者は $(1 - \gamma L_j)w_j$ を得ることになる。

この通勤費用、地代が都市規模の大きさの不経済であるのに対して、多様性を背景にしたChamberlin型の独占的競争を想定することで規模の経済を導入し、集積力が内生的に示されることになる。

この経済では、CES効用関数（代替の弾力性一定）

$$U = \left[ \sum_i C_i \frac{\sigma_i - 1}{\sigma_i} \right]^{\frac{\sigma_i}{\sigma_i - 1}} \quad (3)$$

を有している。ここで $\sigma$ は財 $C_i$ 間の代替の弾力性を表している。

地域jにおいてi財を生産するのにかかる労働投入量は

$$Z_{ij} = \alpha + \beta Q_{ij} \quad (4)$$

ここで $\alpha$ は固定投入量、 $\beta$ は限界投入量、 $Q_{ij}$ は地域jにおけるi財の総生産量を表す。平均労働投入量 $Z_{ij}/Q_{ij}$ は $Q_{ij}$ の増加とともに減少するので、これは収穫逓増をもたらすことになる。

独占的競争下にあるそれぞれの生産者は、代替の

弾力性に等しい需要の価格弾力性に直面するので、限界費用 $\beta w_j$ に一定のマークアップ率 $\sigma/1-\sigma$ を掛け合わせた価格を設定する。

$$P_j = \frac{\sigma}{\sigma-1} \beta w_j \quad (5)$$

つまり、 $\sigma$ は消費者側の指標であると同時に生産者側の指標ともなっている。

輸送費用としてSamuelsonの氷塊型輸送を仮定する。すなわち、ここでは1単位の財が地域1、2間で輸送されると、実際に到着するのは $1/\tau$ 単位のみである。このことは、国内のある地域から別の地域へと輸送される財の送達価格は発地価格の $\tau$ 倍となることを意味する。さらに、1単位の財が地域0から地域1または2へ輸入されると $1/\rho$ 単位のみが到着するとする。ここで $\tau$ 、 $\rho$ は輸送費用のパラメータであるが、 $\rho$ は貿易障壁を示すパラメータとも解される。

三つの地域の製造物総数に占める割合がネットの労働投入の割合に等しいと定義すると

$$\lambda_j = \frac{n_j}{\sum_k n_k} = \frac{Z_j}{\sum_k Z_k} \quad (6)$$

このとき、各地域における製造物製品の真の物価指数は、製造業の分布、輸送費用、賃金率により決定され、それぞれ

$$\begin{aligned} T_0 &= K[\lambda_0 + \lambda_1 w_1^{1-\sigma} + \lambda_2 w_2^{1-\sigma}]^{1-\sigma} \\ T_1 &= K[\lambda_0 \rho^{1-\sigma} + \lambda_1 w_1^{1-\sigma} + \lambda_2 (w_2 \tau)^{1-\sigma}]^{1-\sigma} \\ T_2 &= K[\lambda_0 \rho^{1-\sigma} + \lambda_1 (w_1 \tau)^{1-\sigma} + \lambda_2 w_2^{1-\sigma}]^{1-\sigma} \end{aligned} \quad (7)$$

となる。ただし、

$$K = (n_0 + n_1 + n_2)^{\frac{1}{1-\sigma}}$$

である。

また、このとき、地域jにおけるネットの実質賃金は次のように定義される。

$$\omega_j = w_j(1 - \gamma L_j) / T_j \quad (8)$$

以上のモデルの定式化により、数値解析を行うことができる。そこで、次に都市の集積力と分散力とはどのようなものであるのか、ということについて説明する。

## 2 集積力と分散力

「新しい経済地理学」では都市の集積力は「前

方・後方連関効果」によって説明される。ある都市において多様な財の供給がなされたとする。すると、消費における多様性の選好により、その都市における労働者の実質賃金は上昇することになる。これが「前方連関効果」である。さらに、そのことがその都市へ労働者の移動を促し、労働者の集積は消費財の需要を増大させ、それが多様な財を生産する企業をこの都市にさらに引き付けることになる。この個別企業の規模の経済によって生じる効果が「後方連関効果」である。このように都市の集積力は、この循環構造により生じる金銭的外部性を通じて、個別企業の規模の経済が都市全体の規模の経済に転じることで生じるものである<sup>2)</sup>。

しかしながら、都市への過剰な集積は賃金や地代の高騰を招き、混雑費用を高めることによって、中心都市の企業を周辺地域へ移動させる誘因を生じさせることになる。そして、周辺へ移動した企業は労働力を獲得するために賃金を上昇させ、それが周辺地域への労働力の移動につながる。これが都市の分散力である。都市の集積と分散はこの二つの力によって内生的に形成される。

では、本稿で取り上げたモデルにおける集積力と分散力はどのようなものであろうか。それを考えるために $\rho$ が十分に高く、 $\omega_2 < \omega_1$ で地域1に全労働力が集積している場合を考える。このとき地域2で生産された製造物はすべて地域1で売買されなければならない、輸送費用を負わなければならないことになり、利潤ゼロの下での価格設定では地域1の賃金率は地域2の賃金率よりも高くなる。これは、前述した「前方連関効果」である。さらに、地域1への労働力の集積により、地域2の消費財は地域1より輸送されなければならないことになり、そのことが地域2における財の価格を高めることになる。これらがこのモデルの集積力である。

一方、労働力が地域1に集積すると、地域1の中心点から離れたところで高い通勤費用がかかるのはもちろんのこと、中心点の近くでも地代が上昇し、労働者が負わねばならない費用は高くなる。逆に地域2の少数の労働者は、地代や通勤距離についての費用をほとんど負わないことになる。これがこのモ

図1—貿易政策と地域集積・分散 ( $\rho = 1.83$ の場合)

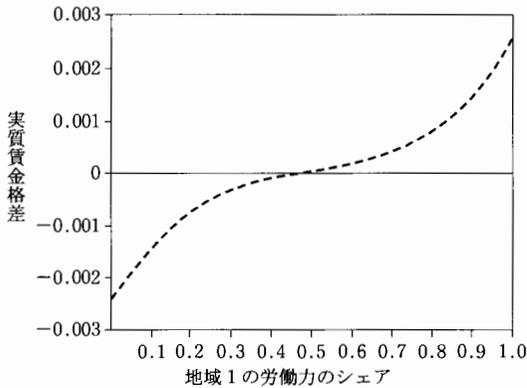


図2—貿易政策と地域集積・分散 ( $\rho = 1.81$ の場合)

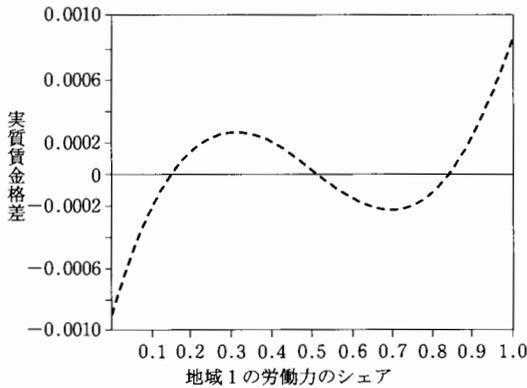


図3—貿易政策と地域集積・分散 ( $\rho = 1.79$ の場合)

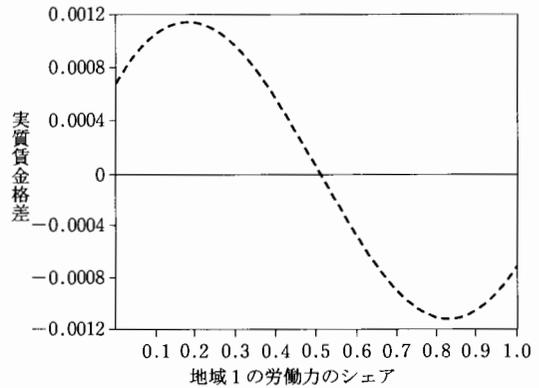
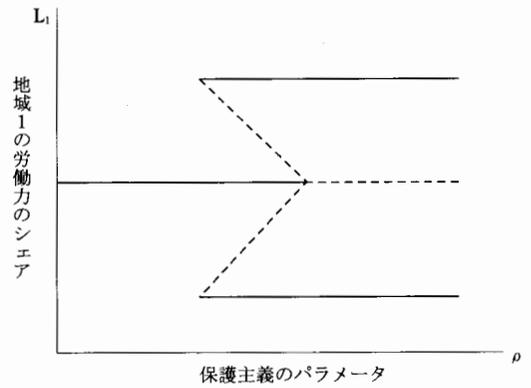


図4—貿易政策と均衡の安定性



デルでの分散力である。

### 3 貿易政策と都市への集積

ここでは、保護主義のパラメータである $\rho$ に異なる数値を代入し、具体的に数値計算を行うことによって貿易政策が人口集積にどのような影響を与えるのかをみる。

図1、図2、図3は地域1における労働力のシェアと実質賃金格差 $\omega_1 - \omega_2$ との関係を描いたものである。賃金格差が0である点が均衡であり、均衡は勾配が下向きならば安定であり、上向きならば不安定である。さらに、端点における均衡がある。つまり、地域1に労働が集積し、 $\omega_1 > \omega_2$ ならば均衡はそこに留まる。また、逆の場合もそうである。

三つの図では $L=1$ 、 $\sigma=4$ 、 $\tau=1.4$ 、 $\gamma=0.2$ 、 $Z_0=10$ を代入し、 $\rho$ を変化させ、 $\rho$ の減少に伴ってどの

ようなことが生じるのかを考える。

図1は $\rho=1.83$ を代入した場合である。このとき労働力が二つの地域に分離する均衡は不安定であり、唯一安定なのはどちらか一方の地域に集積が生じるときである。

図2は $\rho=1.81$ を代入したもので、図1の場合よりも市場が少し開放されたときにどうなるのかを示している。ここでは労働力が二つの地域に等しく分割される均衡は安定であるが、どちらか一方の地域へ集積が生じることもまた安定であり、安定な均衡の間に不安定な均衡が存在する。

図3は $\rho$ が1.79まで減少したときにどうなるかを示したものである。つまり、これはさらに貿易の自由化が進められた場合である。ここでは、労働力が二つの地域に完全に分離している均衡が唯一の安定的な均衡となっている。

図4は都市集積の均衡がどのように貿易政策に依拠するのかをまとめたものである。実線は安定均衡を示し、破線は不安定均衡を示す。貿易の自由化が進められれば唯一の安定均衡は労働力が分離する状態である。これに対し、保護主義的な貿易政策がとられるならば、生産をどちらか一方に集積することが唯一の安定的な均衡となる。ただし、広い範囲で都市の集積と分散の両方の状態が可能である。

以上から都市・空間の構造が貿易政策によってどのように変化するかということについて、次のような仮説が導き出される。つまり、国内市場を閉ざす保護主義的な貿易政策は中心都市への集積を生じさせることになる一方で、貿易の自由化を進めることは、中心都市からの分散を促し、その支配的地位を失わせることになるということである。このことは、都市の集積と保護主義的貿易政策の間には正の相関があるということを示唆するものである。

#### おわりに

伝統的な都市経済学では中心都市の形成は主要な問題であったが、経済的要因としての貿易政策に着目し、その貿易政策の変化が都市の形成にどのような影響を及ぼすのかということには十分な関心が払われてこなかった。また、国際経済学、とくに開発経済学では途上国における中心都市への集積は途上国が現在直面している重要な問題のひとつであるにもかかわらず、ほとんど顧みられることがなかったものであった。この論文は「新しい経済地理学」の理論的枠組を活用し、貿易政策と都市への集積の間にどのような関連があるのか理論的に提示したものであり、国際経済学と空間経済学とを結ぶ新しい視点を与えてくれるものである。

しかしながら、ここで示された仮説をアメリカのニューヨークをはじめとする都市への集積に対し適用して考えると、アメリカでは貿易の自由化が十分に進んでいないことになり、これはわれわれの認識と異なるものである。また、ヨーロッパの経済統合が域内各国の主張するように域外への自由化を伴って進められるならば、域内の経済統合とはこのモデルで集積力のもととされている地域間輸送費用 $\tau$ の

減少を意味するので、結果としてより一層都市の分散を生じさせることになると考えられる。しかし、Krugman (1991a, 1991b) においては、低い輸送費用が逆に「前方・後方連関効果」を促進し、中心都市への集積を生じさせることが示されており、ヨーロッパの経済統合によりどのような空間経済システムが発生するかということは、他のパラメータが一定であるとするならば $\tau$ と $\rho$ の変化の大小関係により違ったものになってくる。

これらの疑問点を解消し、経済政策の変化が都市・空間の構造にどのような影響を与えるのかということについての政策的含意を得るためにも十分な実証的検証が求められるところであり、今後の研究の進展が期待される<sup>3)</sup>。

#### 注

- 1) Krugman (1991a, 1991b) では、二つの地域にそれぞれ収穫一定の農業部門と収穫逓増の製造部門の二つの生産部門が存在する経済における中心・周辺パターンが論考されている。
- 2) この点についてはFujita (1996)、藤田 (1996) を参照。
- 3) 都市・空間システムに関する実証分析としては、Ades and Glaeser (1995)、Glaeser (1998) があげられる。

#### 参考文献

- Ades, A. and E. Glaeser (1995) "Trade and Circuses: Explaining Urban Giants," *Quarterly Journal of Economics*, Vol.110, pp.195-227.
- Fujita, M. (1996) "On the Self-Organization and Evolution of Economic Geography," *The Japanese Economic Review*, Vol.47, pp.34-61.
- Glaeser, E. (1998) "Should Transfer Payments Be Indexed to Local Price Levels?" *Regional Science and Urban Economics*, Vol.28, pp.1-20.
- Krugman, P. (1991a) "Increasing Returns and Economic Geography," *Journal of Political Economy*, Vol.99, pp.483-499.
- Krugman, P. (1991b) *Geography and Trade*, MIT Press.
- 藤田昌久 (1996) 「空間経済システムの自己組織化と発展について」大山道広・西村和雄・吉川洋編『現代経済学の潮流1996』第5章、東洋経済新報社。

(服部哲也/東京大学大学院総合文化研究科)

●近刊のご案内

『日米の宅地開発コストに関する調査研究』 定価2,400円(税込み)

本研究は、宅地造成工事費(直接工事費)について、日本とアメリカの土木工事業および資材産業の流通分野まで含めて、産業組織論的に分析したものである。

第1章「宅地原価の日米比較に関する調査研究」では、為替レートが1ドル=111円の時、宅地造成工事の代表工種23種について工事費の比較を行い分析した。

第2章「工種別の生産性の日米比較」では、日本の積算基準とアメリカの Construction Cost Data をもとに、工種別に施工の生産性について日米比較を行った。

第3章「宅地造成産業のマクロ分析」では、産業構造、建設業の全要素生産性分析、建築資材の流通費用などについて検討した。

第4章「建設資材価格と非競争的要因の検討」では、『建設物価』をもとに、建設資材価格の地域間格差を分析し、価格縮減のための施策などについてまとめた。

第5章「造成費用の下落と宅地供給」では、土地造成費用が主要資材の輸入などによって下落した場合の宅地・農地価格や宅地転用への影響について、実証分析を行った。

『定期借地権事例調査 [IV]』

定価2,700円(税込み)

全国で発売された定期借地権付き住宅の事例データ集の第4弾。1999年3月末までに収集したデータは、戸建て住宅2404件、1万1640区画、マンション191件、6167戸、総数では2595件、1万7807区画(戸)であった。

戸建て住宅は1995年度の596件(2686区画)をピークに、1996年

度は562件(2549区画)で前年度比5.7%減、1997年度は464件(2282区画)で同17.4%減、1998年度は412件(2232区画)で同11.2%減と減少傾向が続いている。

マンションは1996年度の62件(1758戸)をピークに、1997年度は34件(857戸)で前年度比45.2%減少したものの、1998年度には大手マンション業者の参入により、49件(1963戸)で同44.1%の増加となり、販売戸数は過去最高を記録している。

1998年度の戸建て住宅の販売実績を都道府県別にみると、第1位は千葉県49件(シェア11.9%)、第2位は神奈川県48件(同11.7%)、第3位は兵庫県46件(同11.2%)の順となった。

●お知らせ

当センターのホームページができました。アドレスは <http://www.hrf.or.jp> です。

編集後記

穏やかな師走の雨が降りかかると、カラカラ音をたてて路地を舞っていた枯葉はようやく落ち着きを取り戻しました。長い暑さのせいで病葉が多く混じった今年の黄葉も紅葉も、思いがけない雨で急に精彩を加えたようです。

雨が上がれば、輝くばかりの冬晴れです。雲ひとつない大気圏に充満したエーテルの深い海の底に棲息しているようです。

再び冬の風が吹いて、街々に根を張るイチョウもケヤキもヤマナラシ

も木の葉を空に吹き上げられ、ひらひらと舞いおどります。

透明なガラス窓の内側では、数億年前の太陽の光を封じ込めた《石油》の封印を解いてヒーターを焚き、暖をとっています。そして果てしない天地を巡る《水》を沸かし、一碗の白湯をゆっくりと味わうこともできます。

苦難の多い時代ですが、2000年には雨降って地固まり、未来への希望を感じさせる良い年となりますようお願いいたします。(M)

編集委員

- 委員長——金本良嗣
- 委員——森泉陽子  
山崎福寿  
浅見泰司

住宅土地経済

2000年冬季号(通巻第35号)

2000年1月1日 発行

定価(本体価格715円+税) 送料200円  
年間購読料3,000円(税・送料共)

編集・発行——(株)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 〒102-0083  
電話：03-3264-5901

編集協力——堀岡編集事務所  
印刷——精文堂印刷(株)