

[巻頭言]

創刊60号を迎えて

宮繁 護

財団法人日本住宅総合センター 理事長

1991(平成3)年に創刊した『季刊 住宅土地経済』も、本号で満15年、60号を迎えることになった。

小誌の創刊当時は、まさにバブル経済の絶頂からその崩壊に転じた時期だった。それに続いて日本経済は長期の深刻な不況と構造改革の時代に突入していくが、小誌は、この「失われた10年」といわれる時期を通して刊行を継続してきた。

バブル崩壊から15年。株価や都心の地価、賃金・雇用にようやく回復の兆しが見られるようになった。不良債権処理もほぼ終わり、日本経済にも雲の間から光が射しはじめてきた。

そして、住宅政策も大きな転換点を迎えている。1966年から8次にわたって策定された「住宅建設5ヵ年計画」で、全国の半数以上の世帯は誘導居住水準を達成した。2006年には、それに代わる新たな「住生活基本法」が制定される。住宅ストックの増加と人口・世帯数の減少や高齢社会に対応すべく、良質な住宅ストックの形成や市場の整備、セーフティネットの構築などに重点を置いた制度である。

小誌はこれまで、住宅・土地に関する問題について、主として経済学の視点から分析・実証する数多くの論文等を掲載してきた。収録論文の学問的水準が高いこと、そして住宅政策のあり方や制度改正にインパクトを与えてきたことなどで高い評価をいただいている。

これからも、日本社会における住生活をめぐる新たな状況のもとで、住宅・土地に関するクオリティの高い理論・実証分析の研究成果をお届けしていきたいと思っている。

目次●2006年春季号 No.60

●60号記念特集号

- [巻頭言] 創刊60号を迎えて 宮繁 護——1
[Preface] 住宅・土地経済へのアプローチ 山崎福寿——2
[Review] 地価の変動 中神康博——4
[Review] 住宅市場の分析 中川雅之——14
[Review] 金融と不動産投資 井出多加子——22
[Review] 住宅・土地税制と借地借家法 岩田真一郎——30
[Review] 都市集積と都市の公共政策 唐渡広志——39
[季刊 住宅土地経済] No.1～No.59 研究論文一覧——47
センターだより——50 編集後記——50

住宅・土地経済へのアプローチ 1991～2006年

山崎福寿 上智大学経済学部教授

本誌は、1991年に創刊して以来、現在までの15年間、住宅土地問題について積極的な研究活動を蓄積し、その成果はさまざまな形で政策的な議論に反映されてきたように思われる。

本誌の創刊は、ちょうどバブルが崩壊する直前のことである。当時の財団法人日本住宅総合センター理事長の山本三郎氏が、創刊号の巻頭言で「最近数年の間に生じた著しい地価高騰によって、大都市における住居の改善は大きな障害に直面し、優れた住宅・住環境を創りだし、これを21世紀に残そうという希望は後退を迫られているように思われます」と述べている点は、この後日本経済が長いデフレの時期を迎えることを考えると、きわめて印象的である。

1990年以降の住宅政策について振り返ってみると、この間に住宅政策は大きく転換し、市場重視型へと舵をきることになる。需要予測に基づいて供給を生み出していくという計画型の住宅供給は、当時からすでに多くの問題を抱えていた。とくに公的な住宅供給そのものが大きな曲がり角に達してきていた。

持家住宅の促進という観点から、住宅を供給してきた都市基盤整備公団（現都市再生機構）は、分譲住宅から撤退し、最近では賃貸住宅の供給からも撤退しようとしている。民間の賃貸住宅の不足を理由に供給されてきた公営住宅についても見直しが生じ、その家賃には市場家賃と連動した応能応益家賃制度が導入された。東京都では、最近公営住宅の新規の建設を取りやめるといった事態にもなっている。公営住宅の持っているさまざまな問題点が深刻な状態になってきているのが現状である。

他方、民間による賃貸住宅の供給を促進するという観点から、定期借家制度が導入された。定期借家制度導入の目的は、これまでの賃貸住宅の不足を公的な主体が補うのではなく、民間部門が積極的に供給できるような制度として、市場を活用することにある。

さらに、これまで住宅の品質や性能については、焦点があてられていなかったが、住宅の量が確保されるのに伴って、住宅の質を向上させるべきという要求が、当然のことながら生じてきた。これは、消費者にとって、そもそも住宅の品質が十分明らかでないという「情報の非対称性」にどのように対応すべきかという問題を提起した。最近起こった耐震強度偽装事件と同じく、これまでも、住宅についてはかなりの手抜き工事があるとたびたび指摘されてきた。

そうしたことから、住宅性能の表示制度や建築基準の性能規定が導入された。さらに、1970年代に大量に建設されたマンションが、次第に老朽化するにつれて、マンションの建て替え問題というものが現実的なものとなったことから、マンション建て替え円滑化法という形で区分所有法が改正された。建て替えや大規模修繕を促進するための制度をつくり、市場原理がうまく機能する制度をつくるのがその目的である。

こうしたことを背景にして、これまでの『季刊 住宅土地経済』に掲載された研究テーマ・論文を眺めてみると、非常に興味深いことが浮かび上がってくる。本誌による研究の蓄積と日本の住宅政策のあり方が相互に影響を及ぼし合っているようにさえ思われる。さきに述べた

創刊号の巻頭言には、「的確な住宅政策、土地政策を樹立するには経済学、法律学、社会学、都市工学、建築学等による総合的な研究が必要であることはいうまでもありません」とある。このように経済学者を中心とした研究の成果が、本誌を通じて蓄積されたことは、日本の住宅政策が市場重視の政策に大きく転換するという点で重要な意義を有していたように思われる。

巻末の研究論文一覧にあるように、研究テーマが時代とともに変わり、この間の理論的な興味だけでなく、いま述べたような政策的なシフトを反映して、さまざまな問題が理論的に整理されたり、数量的な観点から議論されている点はきわめて重要である。

これまでの論文の内容については、本号特集の展望論文にゆずることにするが、この中で、例えば借地借家法の改正については、借家権保護にどのような問題があるかについてさまざまな議論があり、それらをサーベイした論文や理論的に整理した論文が数多く掲載された。さらに、その後の定期借家権導入の影響がどの程度であったかという実証研究も報告されている。

また、1990年代以降の地域間の公共資本ストックのあり方が人口配分に影響を及ぼすだけでなく、土地住宅市場にも重要な影響を及ぼす。こうした観点から、地域の公共資本の生産性が低下していることが、重要な問題点として指摘されてきた。これを背景に、本誌では、都市と地方の生産性の違いや、公的な分野が公共資本ストックを地域間にどのように配分すべきかという点について、積極的に議論されてきた。

都市集積の効率性、あるいは地方の公共資本ストックの効率性をどのように高めるべきかについての議論も紹介された。それによって生じる一極集中の問題をどのように解決すべきかという点についても、多くの論者が積極的に議論し、そうしたテーマの論文が数多く本誌には掲載されている。

さらに、本誌の創刊当時には、さきに述べた

ように、バブルと言われる現象が生じていた。バブルが本当に生じるのかという根本的な議論から始まって、土地市場はそもそも情報を効率的に反映しているかどうかという観点から、土地市場の効率性の議論が何度となく議論されていることも注目に値する。

最近では、人口の高齢化や少子化を反映して、そうしたテーマを扱うことも増えてきている。少子化によって住宅需要が大きく減少するという点や、高齢化のためのセイフティ・ネットをどのように整備すべきか、高齢者が多く住んでいる中心市街地をどのように活性化すべきかという点も、非常に重要なテーマとして議論されるようになってきたことは、これまで述べたことの証拠としてあげられる。

本誌の編集には、理論と実証と政策という観点から、学問にとってきわめて重要な緊張関係が存在しているように思われる。この点はきわめて健全なことで、この意味でも本誌の果たしてきた役割は非常に意義のあるものであると考えられる。もちろん、こうした研究を支えてきた住宅経済研究会の姿勢は、本誌の創刊から中心的な役割を担ってきた故坂下昇先生や金本良嗣先生をはじめとする諸先生方の力によるところが大きい。

本誌は、住宅土地経済学あるいは都市経済学による現状分析の論文を中心に編集することを目的としており、いわゆる「中間小説」的な経済分析を志向している。実際に、こうした応用性の高い、かつ、政策志向性の高い分野にあっては、それをとりまく経済学者あるいは都市計画・法律学という専門家以外の人たちにも理解してもらえよう努力をしなければならない。そういう意味で、毎号エディトリアル・ノートによって、編集委員が論文の解説を付け、それによって専門家でない人たちからの意見を聞く機会を拡大することは、今後も重要なことであると思われる。

(やまざき・ふくじゅ)

地価の変動

中神康博

はじめに

本稿の目的は、これまで『季刊 住宅土地経済』に掲載された論文を中心に、地価変動にまつわるテーマについてサーベイを行なうことである。しかし、そもそも地価を定義すること、さらには地価データを得るということはそう容易なことではない。筆者が担当する都市経済関連の講義の冒頭、学生に対して、「銀座のコーヒーはなぜ高い？」と質問を投げかけると、ほとんどの学生が銀座の地価が高いからと答える。「銀座では、高いコーヒーでも買う人がいるから地価が高くなるんだよ」と説明すると、目から鱗とでもいうように一瞬学生の表情が緩む。しかし、これだけでは終わらない。「実際に利用されている土地の価格ってどうやって決まるの？」と立て続けに質問を浴びせると、今度は首をかしげたままである。

欧米の不動産関連の教科書を紐解くと、地価の説明はリカードの残余原理なるもので説明されていることが多い。土地はそれを利用して初めて収益が生まれるものであるから、その収益を生み出すのに必要とされる土地以外の費用を差し引いた残りが土地の費用に相当するというのである。この考え方に立てば、土地をどのように利用するかによって地価が変わり、一意に決まることはない。そこで教科書は続く。土地は、それに対して最高値を付けた人によって利用されるのだと。こうして、市場で実際に取引される土地の価格は、土地をもっとも有効に利用したときに得られる収益の将来にわたる流利的割引現在価値の総和として定義されることに

なる。

なるほど不動産鑑定評価基準にも、「更地の鑑定評価額は、更地並びに自由の建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連付けて決定するものとする」（不動産鑑定評価基準・各論第1章第1節）とある。しかし、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値」（不動産鑑定評価基準・総論第5章第3節）であるべき正常価格なるものを定めるということは並大抵のことではない。なぜなら、土地は通常の財サービスのように同質というわけではなく頻繁に取引されるものでもないから、比準価格を求めること自体困難な作業である。また、その土地がどのように利用されるかによって収益は異なるから、何をもって合理的であるとするのかが明示されないまま、収益還元による価格を一意に定めることもできない。しかも、ゾーニングや建蔽率、容積率、あるいは日照などの外部性、土地区画など、土地利用をめぐるさまざまな条件によって地価が大きな影響を受けることは疑いもない。

可住面積が狭小なわが国では、戦後の高度成長の中で、土地神話なるものが醸成されてきた。本来、利用して初めて収益が生まれるはずの土地をただ単に所有するだけで莫大なキャピタル・ゲインが得られる時代が続いたことが大きな要因であろう。土地利用からの収益としての地代や家賃ではなく、資産価格としての地価や住宅価格が国民の関心事になったのは無理からぬことであった。その意味で、「バブル」の発

生とその崩壊は、わたしたちに土地の本来のあり方を考えるよい機会を与えてくれたといっ
てよい。

本稿の構成は、以下のとおりである。土地に関するデータ、日本の地価、土地市場の効率性、地価変動の要因、地価変動とマクロ経済、以上5つのテーマについて、これまで『季刊 住宅土地経済』に掲載された論文を中心に順次サーベイを行なっていく。そして、最後に、今後の課題について若干のコメントを述べる。

1 土地に関するデータ

データの分類

データは大別すると、クロスセクションデータ（横断面データ）、時系列データ（タイムシリーズデータ）、パネルデータという3つのタイプがある。クロスセクションデータとは、ある時間に定義される個人、世帯、企業、市町村、都道府県などをサンプルとするさまざまな情報からなるデータをいう。それに対して、時系列データとは時間を通じた変数の動きを示すデータで、過去の情報が現在あるいは将来に対して重要な意味をもつ。クロスセクションデータを時間を通じてプールすることにより Pooled Cross Section Data と呼ばれるデータを作ることとは可能だが、より興味深いのはクロスセクション（横断面）方向のサンプルに対して時間の情報を含んだパネルデータである。このパネルデータは、クロスセクション（横断面）方向と時間方向という両方の特性をあわせ持っており、このデータに基づく実証分析が近年盛んである。

また、マイクロデータ、集計データ、マクロデータの区別も重要である。しばしば個票データとも呼ばれるマイクロデータは、サンプルから得られる個別のデータであるのに対し、集計データとマクロデータはマイクロデータを集計したり加工したりして得られるデータであるから、その過程でマイクロデータの情報がうち消されてしまうという嫌いがある。実証分析、とりわけ回

帰分析においては、変数にある一定のばらつきが必要であり、その意味でもマイクロデータ（個票データ）による分析が近年注目されている。

さらに、変数の性質からストック変数とフロー変数に分けることができる。ストック変数とはある一時点において定義される変数で、例えば地価やマンション価格などがこれに該当する。一方、フロー変数とはある一定期間において定義される変数で、地代や家賃などが該当する。地価や（資産価格としての）住宅価格を定めるのに取引事例によるのであれば、地代と地価、あるいは家賃と住宅価格との関係が意識されるということはないのかもしれない。しかし、近年注目されるようになった収益還元によるのであれば、これらの関係は極めて重要となり、実証分析を行なう上で双方のデータがしばしば必要となる。

土地に関するデータ

西村（1995a）に詳細な説明があるように、地価には「一物四価」、すなわち取引価格、鑑定価格、固定資産税の課税標準、相続税の課税標準があるとされるが、実際に『季刊 住宅土地経済』に掲載された論文の分析に用いられてきた地価データは、主として「市街地価格指数」と「地価公示」などである。「市街地価格指数」は日本不動産研究所によって1955年以来毎年2回公表されている時系列データで、ある定められた地点について正常価格として鑑定評価されたものとされており、地価の時系列の特性を分析対象とする場合にこれまで多くの研究者によって利用されてきた（西村1991、井出1992、吉岡2002など）。「地価公示」もまた、地価公示法に基づき、毎年1回不動産鑑定士によって正常価格として評価された鑑定価格である。その調査の地点は膨大な数にのぼり、地価の横断面的な性格を分析対象とする場合にはとても有用である。ほとんどの調査地点は継続しているが、新たに加えられたり調査対象から外れるものもあって、各都道府県や各市町村地点の平

均地価として扱う場合は別として、パネルデータとして扱うには問題がある。そこで安藤(1999)は、地点ごとの時系列方向の外挿と横断面地価関数を組み合わせることによって地価公示のパネルデータを作成している。

一方、フロー変数としての地代データであるが、これを取得することは困難を極める。地代データもさることながら、家賃データさえ入手は困難である。地価の決定要因として地代が重要な役割を果たすが、そのデータがない以上、別の手立てを考える必要がある。しばしばなされてきたのが、GNPやGDPを地代の代理変数として利用する手法である(吉野1992、井出1992など)。また、土地収益率を求める場合にも地代の情報が必要となるが、岩田(1991)は地代・地価比率を外生的に与えることで分析を行なっている。西村(1993、1995b)は、商業地地代については、賃貸料と日税不動産鑑定士会の「継続賃料調べ」にある家賃・建物名目価値比率、家賃・土地名目価値比率の情報から、また農地地代については農水省の米生産費調査の販売農家のデータから計算するという手法を用いている。このように、地代に関する情報の入手は困難な状況にあり、精度の高い研究を行なううえでも、地代に結びつく情報の開示が期待される。

マクロ情報

また、マクロレベルで地価の変動を分析するとき、「国民経済計算」からの情報も利用されている(ホリオカ1993、岩田1994、岩田・下津1996、櫻川・櫻川2001など)。また、総務省統計局から公表されている「土地基本調査」も土地の保有状況について、その現状と推移を知る上で貴重なデータである。「土地基本調査」は平成5年から5年おきに調査されることになっており、国土交通省の「法人土地基本調査」「法人建物調査」と、総務省の「住宅・土地統計調査」の結果から集計された「世帯に係る土地基本統計」の3つから構成されている。「住

宅統計調査」は、昭和23年以来5年ごとに調査が行なわれて平成15年で12回目となり、平成10年からは土地に関する項目を加えて「住宅・土地統計調査」と名称を変更した。「国民所得計算」や「住宅・土地統計調査」に関する近年の動きについては、高木(1996)にくわしい。さらに高木(1996)では、「全国消費実態調査」と同様に、「住宅・土地統計調査」の情報をもとに資産分布を計測することも可能であるが、地価の情報と所在地区を結びつけることによって、いっそう有益となるであろうと指摘している。

取引データ

これに対して、実際の取引データに基づく分析も多くなっている。全国農業会議所による「田畑売買価格等に関する調査」は、田畑価格だけでなく、農地から住宅地や工業用地に転用がなされるとき取引価格の平均が公表されている。西村(1991)は、取引データが少ない中でこのデータは貴重な存在であるとして、土地の効率性テストに利用している。また、ヘドニック分析を用いて土地や住宅の価格指数を作成し、それに基づいて分析を行なうというケースも増えている。井出(1997)は、全国宅地建物取引業協会連合会の附属機関である不動産総合研究所による「地価動向調査報告書」からのマイクロデータを利用してヘドニック関数の推定に基づく分析を行なっており興味深い。そのデータの利点は、1988年以来地点の変更がなく、不動産取引業者によって評価された市場価格ということである(純粋な取引価格ということではない)。したがって、パネルデータとしての性格を持たせることが可能となり、地域間に地価情報がいかに伝播されるかという興味深いテーマを分析している。一方、ヘドニック分析に用いられるデータには、平均値や代表値であることが多く局地的な現象を反映させることが困難であり、しかもそれらの変数の間に多重共線性という問題が内在することが多い。最近注目さ

れているのが空間（地理）情報システム（GIS）を利用した分析で、よりばらつきのある地域データの取得が可能となる（GISを利用した論文に矢澤・金本2000がある）。

『週刊 住宅情報』（リクルート）のように、住宅物件の市場データを用いた分析は数多く行なわれるようになったが（成約価格かどうか不明であるため、性格には取引データとはいえない）、個別の土地取引データを用いた分析は数少ない。西村・清水（2002）は、不動産鑑定評価の基礎的情報源とされる「取引事例」と呼ばれる取引価格に関する情報をもとに、ヘドニック分析によって品質調整済価格指数を作成し、同様にして得られる公示地価による品質調整済価格指数、さらに市街地化格指数とを比較している。それによると、「バブル経済」発生時に公示地価インデックスは取引事例インデックスに比べてラグをもって推移していること、市街地価格指数はややスムーズ化されて推移している可能性があること、などが報告されており、多くの示唆を与えてくれる。著者らも述べているように、情報開示を進めることによって不動産情報を整備していくことが必要だろう。

2 日本の地価

日本の地価は高いか

地価変動に焦点を当てる前に、まず地価の水準を問題にしよう。日本の地価は高いといわれてきたが、実際にどの程度高いのだろうか。金本（1996a）は、日本、ドイツ、アメリカの土地市場を比較しながら、日本の土地市場がもつさまざまな特徴を浮き彫りにしており興味深い。地価データでもってどれほどの国際比較が可能であるのか、その解釈には注意が必要であるとしながらも、「ドイツの住宅地価格はアメリカの住宅地価格より5倍以上高い」（4頁）、「日本の地価は同程度の都市規模のドイツの都市と比較すると、一般に思われているほどは高くないことである。東京圏や大阪圏の都市規模がきわめて大きいことが、日本の住宅価格が高いこ

との重要な理由である」（4頁）としている。

「バブル」が最盛であった頃、実際に日本の土地総額はアメリカの土地総額を上回ったと話題になったことがある。Boone and Sachs（1989）は、なぜ日本の地価は高いのかを成長モデルから引き出される地価のファンダメンタルズによって説明しようとした。彼らによれば、日本の地価が高い利用として、高い経済成長率ということだけでなく、日本の家計部門における時間選好率が低いこと、土地の有効利用が阻害されていること、固定資産税が低いことなどをあげた。この論文は、その後各方面に話題を提供することになる。例えば、香西・伊藤・定本（1999）、岩田・服部（2003）、工藤（1992）は一般均衡的な国際マクロモデルを用いて、土地面積だけが異なる2国を比べたとき、地価の総額は土地面積の狭い国が大きくなり、しかも対外資産も大きくなって経常収支黒字が長期化するという状況がありうることを示した。さらに、工藤（2005）では、国際資本移動が自由である経済において、長期均衡では一国の地価総額はその土地賦存量に対してU字型の関係にあることが示されている。

首都圏の地価はなぜ高いか

首都圏の地価が高いとすれば、その理由はなぜか。金本（1996a）では、日本の宅地が高い理由のひとつとして、宅地開発費用を取り上げている。その理由として、「①開発費用が相対的に低い農地に関する転用規制が厳しいので、開発費用の高い林地や湿地の開発が多い。②開発許可を得るための地方自治体の交渉に時間がかかる。③地方自治体が大規模開発に対して過大な負担を要求する傾向がある。④1戸当たりの敷地面積が狭いので相対的にコスト高になる」（4頁）などをあげている。この方向での実証的な研究は、井出（1999）によって報告されている。この研究は、（財）日本住宅総合センターによる『日米の宅地開発コストに関する調査研究』を基礎にして宅地造成費用を計算し、

これをもとに宅地供給モデルの推定を行ない、その下落が宅地価格や宅地供給にどのような影響を及ぼすかをシミュレーションしたものである。それによれば、土地造成の平均単価が下がった場合、農地価格は大都市圏と地方圏でいずれも上昇し、宅地価格はいずれも下落する。しかし、その下落幅は大都市圏のほうが小さい。また、宅地面積への影響は、地方圏に比べて大都市圏のほうがかなり小さい。その理由は、農地・宅地の需要に対する価格弾力性がゼロに近いからだとしている。

首都圏の地価が高いのは造成費用だけではない。土地利用に対する規制が地価に及ぼす影響を見逃すわけにはいかないだろう。冒頭でも述べたように、用途規制や建蔽率、容積率などの形態規制だけでなく、日照などの外部性、土地区画の問題など、土地利用をめぐるさまざまな条件が地価に大きな影響を与える（土地利用規制の経済学的な考え方については、金本1996bを参照のこと）。しかし、残念ながら土地利用規制に関する実証的な研究はそれほど多いわけではない。高・浅見（2000）は、ヘドニック分析を用いて敷地細分化や日照時間、緑地への接近性がどの程度の費用便益をもたらすかを分析しており、この分野での貴重な貢献といえるだろう。

一方、Glaeser, Gyourko and Saks（2005）は、マンハッタンの住宅価格が1990年代高騰した理由として、住宅需要の増大によって住宅供給が増えるのではなく、土地利用をめぐるさまざまな規制によって住宅供給が抑制され、その結果として住宅価格が押し上げられているのだと説明している。彼らは、規制がある市場と規制のない市場との違いは、住宅価格と住宅の平均費用とのギャップではなく、住宅価格と住宅の限界費用とのギャップに現れると主張し、比較的求めやすいとされる限界費用を計算することでマンハッタンにおける土地利用規制の大きさを求めている。彼らの論文は、首都圏の地価がなぜ高いのかを説明するうえでとても参考に

なると思われる。

3 土地市場の効率性

土地市場の効率性

資産市場における効率性テストは、資産価格に資産市場の情報が反映されているか、言い換えれば資産価格は合理的な期待に基づいているかを検証するものである。資産価格の理論は、すべてこの効率性に依存するものであり、もし効率性が棄却されれば、非合理的な期待に基づく価格形成を考える必要がある。土地市場の効率性を検証するときに用いられるのは弱効率性テストと呼ばれるもので、地価が土地市場の過去の情報をすべて反映しているかどうかを検証するものである。

時系列データを用いた効率性テストには、短期的な効率性と長期的な効率性を検証するものがある。短期的な効率性とは、時系列の地価がランダムであるかどうかを見る。もし地価がランダムでなく、価格変動にある規則性が見取れば、投資家は土地の売買から儲けを出すことができる。逆に、地価がランダムであれば、もはや土地の取引から儲けを出すことはできない。一方、長期的な効率性とは、長期の現在価値関係が成立しているかどうかを検証する。それを検証するためには、Engle and Granger（1987）の共和分という考え方をを用いる。この共和分の考え方は、時系列分析における均衡の概念と解釈でき、多くの分野に多大な影響を与えた。長期的な効率性を検証するためには、実際の地価と現在価値関係からもとまるファンダメンタルズ価格との差が長期的に見て定常的であるかを見ればよい。

効率性テスト

『季刊 住宅土地経済』が創刊された1991年は、バブルのピークから崩壊に転ずる時期にあたるが、この時期最初に土地市場の効率性テストを試みたのは西村（1991）であった。西村（1991）は短期的な弱効率性テストを試みてお

り、「住宅地の市場は（東京圏を除く）、大都市圏や多くの地方で非効率性である可能性が高い。これに対して、東京圏の住宅地市場と全国の工業地の市場は、情報に関しては効率的である可能性も否定できない」（9頁）と結論づけている。さらに、西村（1993）は、1968年と1969年に日本の都市計画および農地利用計画に大幅な変更があったことに鑑み、農地と市街地住宅地について1955年から1990年までのデータを用いて超過収益率の自己相関係数を推定し、土地利用に関する動学的な効率性を検証している。その結果「水田については、1955年から1990年の全期間を通じて動学的な有効利用がなされていないという結果が得られた。……1980年代以前のデータは水田に対する過小投資を示唆しているのに対し、1980年以後は過剰投資をしているのに対し、住宅地については、新都市計画法以前は動学的な有効利用はなされず、住宅地に対して過小投資であったのに対し、新都市計画法以後は動学的な有効利用と整合的である」（16頁）としている。

一方、金本（1992）で指摘されているように、実態のないバブルの存在を推計することは容易ではないが、それに取り組んだ論文も見られる。井出（1992）は、「地価が持続的にファンダメンタルズから乖離したのか、そうでないなら短期的にその近傍でどのような動きが観察されるか」（17頁）、共和分の考え方や Kalman Filter などの手法を用いてバブルの検証を行なっている。そして、「1950年代後半以降日本で恒常的にバブルが存在していたかを考察したが、それによると全期間にわたる恒常的バブルは存在しない。長期的には利子率とレントに依存するファンダメンタルズで決定され、実質利子率の下落は地価を大きく上昇させる。したがって、ファンダメンタルズの変化、とくに空前の低金利政策が80年代後半の地価急騰に大きな役割を果たしたことは確かといえよう」（22頁）という結論を得ている。また、井出・中神（1993）は、土地を含んだ成長モデルに基づいて地価の収束

と発散について検証を行っており、「1980年前半までは、地価が将来にわたる地代の現在価値とするファンダメンタリスト・モデルで地価の動きを説明できるものの、1980年代後半は、ファンダメンタリスト・モデルでは説明できない何らかの非効率的な要因が地価に反映されていたと推測できる」（28頁）としている。

このように、地価は長期的にはファンダメンタルズから乖離することはないにしても、短期的にはファンダメンタルズから乖離して推移することもあるという結論が得られおり（このような結論は、西村1995b、中神1995、中神1996でも報告されている）、これはアメリカのケースとも符合するものであった（例えば、Meese and Wallace 1994）。しかし、これらの論文に用いられたデータの多くがバブルの崩壊時期の情報を含んでおらず、時系列分析に耐え得るのかという疑問も当然あった。地価下落時のデータを用いた分析として吉岡（2002）があるが、「地価は、長期的には土地市場のマーケット・ファンダメンタルズによって変動するが、他方で短期的には、金融市場、とくにマネーサプライから大きく影響を受けていると結論づけることができよう」（34頁）としており、基本的に同様の結論を得ている。また、西村・吉川・上坂（1998）も、1970年代以降の地価変動を主成分分析によって長期的なトレンドと短期的な変動とに分けて説明できるとしており、同様の結論を得ている。主成分分析は、特定のモデルを前提せずに現実の地価の動きとその構造変化をデータから読み取ることができ一方、構造変化があったとすればどのような要因によるのかを示すことができないという問題も抱えている。

4 地価変動の要因

土地市場における効率性テストは、地価の動きが地価のファンダメンタルズの動きで説明できるかどうかを検証するというもので、なぜファンダメンタルズから乖離するのかを説明しようとするものではない。地価が短期的ではある

にせよ、ファンダメンタルズから大きく乖離するとすれば、それはなぜか。この問題も、多くの研究者によって分析されてきた。

税制・土地利用規制

固定資産税や相続税など不動産税制が、地価の水準にどのような影響を及ぼしているかという分析だけでなく、地価変動に及ぼす影響を及ぼしているかという点も重要なテーマである。山崎（1999）は、土地税制が地価の水準や地価の変動にどのような影響を及ぼしているか分析している。固定資産税についていえば、固定資産税は地価の水準を下げて、地価の変動を抑える役割を果たす。しかし、日本の場合、固定資産税の実効税率はきわめて低いとされるが、固定資産税の負担調整があるため、地価が上昇するときには実効税率が低下して地価がより上昇する傾向にあり、逆に、地価が下落するときには実効税率が上昇して地価より下落する傾向があるため、地価の変動を増幅している可能性が高いとしている。

山崎（1999）が現在価値関係に基づいて分析しているのに対し、岩田（1991）は消費に基づいた資産市場価格形成モデルから出発して、安全資産の収益率に比べて土地に対する収益率が高すぎるのではないかという、いわゆるリスク・プレミアム・パズルが土地に存在するかどうかを検討し、さらにリスク・プレミアムが変化する場合に税制の変化が土地価格にどのような影響をもたらすかを分析している。その結果、日本の土地保有のリスク・プレミアムは9.9%としており、利子率だけでなくリスク・プレミアムの変化が地価に与える影響は大きいという結論が得られた。その点を踏まえて、固定資産税の評価替えや相続税の評価替えなど、税制が地価に及ぼす影響についても分析している。

一方、土地利用規制が地価の変動にどのように影響を及ぼすかという研究もある。西村（1995a）は、土地利用規制が弾力的に運用されれば、土地利用規制が緩和されるという期待

を生み、それが地価水準を地代水準に比して著しく押し上げる要因になっていると指摘している。このことは、土地利用規制が比較的非弾力的に運用されていた東京圏では、市街化区域の地価の上昇が著しい反面、市街化調整区域の地価の上昇が抑制されているのに対し、その運用が弾力的に行なわれている地方圏の農地価格と住宅地価格には強い運動性が見られることを説明している。

情報と地価

さらに西村（1995b）は、情報の不十分性が地価変動に及ぼす影響を分析している。西村・渡部・岩壺（1999）でも述べられているように、「非ワルラス型資産市場では、市場参加者の期待のばらつきが大きいと、資産価格がその資産の根源的価値（資産の使用から得られる収益の割引現在価値）の変化に対して過剰に反応する可能性を示唆してきた」（22頁）という。なぜなら、土地市場は基本的には相対取引であるから、売り手と買い手が承諾すれば取引が成立する世界である。このような市場では、強気な市場参加者が増えれば、高い価格をつけても売れる確率が上昇する。実際に西村・渡部・岩壺（1999）は、市場参加者の期待の分布の形状によって地価に影響が生ずるかどうかを実証的に検証しており、理論と整合的な結論を得ている。

金融と地価

バブルの発生と崩壊過程を通じて地価と金融との関係についても大きな関心呼び、多くの場で議論されてきた。『季刊 住宅土地経済』で注目されるのは、吉野（1991）であろう。金融市場の一般均衡モデルを用いて、地価、GNP、金利が地代収入、ハイパワードマネー、資産効果で説明できることを示したうえで、「地価のファンダメンタルバリューを求める式から、日本の地価の実証分析を試み、予想地価上昇率を外生的に与えたものでは、一応金融面の地価に与えた影響が86年以降大きかった」（18頁）と

している。実物資産としての土地が貨幣的な影響をどのようなプロセスでどの程度受けるのか、きわめて興味あるテーマである。

一方、村瀬（2000）は、不動産市場にオプションの概念を導入して、地価の決定を説明しようとしている。地価にオプションの考え方を導入したのはTitman（1985）であるが、村瀬（2000）はさらに日本の不動産市場の特徴を反映させたモデルを展開している。オプションとは、ある一定の価格で資産を売却あるいは購入することができる権利であるが、この考え方を導入することで不動産価格が現在価値モデルで導かれる価格よりも高くなったり、安くなったりするケースがあることを示している。不動産のもつオプション性に焦点を当てることによって、現在価値モデルでは偶発的な現象としか捉えることができない地価のバブルの発生やその崩壊を説明することが可能となった。

5 地価変動とマクロ経済

地価変動が消費に及ぼす影響

土地を含め、資産価格の変動がマクロ経済指標の重要な構成要素である消費や投資にいかなる影響を及ぼすかは、とても興味深いテーマである。とくに、「バブル」の発生とその崩壊過程において、この点は多くのエコノミストの関心事となった。しかし、データの問題もさることながら、それに耐える客観的な分析というのはそれほど多くはない。その意味でも、ホリオカ（1993）は注目すべきものである。ホリオカ（1993）は「国民経済計算」のデータを用いて、土地を含むキャピタル・ゲインと消費との関係を分析し、「純キャピタル・ゲインは長期的には家計消費、家計貯蓄に大きく影響する。純キャピタル・ゲインからの限界消費性向はそれ以外の所得からの限界消費性向とほぼ同じであり、日本の家計は長期的には純キャピタル・ゲインをそれ以外の所得と同じように見なしているようである」（17頁）という結論を得た。これは、純キャピタル・ゲインの限界消費性向

は1で、長期的にはそれを恒常所得と見なしてそのほとんどを消費に回すことを意味しており、この結論は研究者の間に一石を投ずることになった。

岩田（1994）は、岩田（1991）を拡張して資産価格の変動が消費に及ぼす効果を分析している。消費に基づく資本資産評価モデルを用いて消費と危険資産との関係に注目し、資産価格が異時点間における消費最適化のための必要条件を満たさなければならないことが示される。逆にいえば、資産価格が乱高下する場合には、消費の変動も同時に発生していなければならない。この点を実証的に検証したところ、日本の消費者行動はおおむね理論と整合的であり、土地などの危険資産の超過収益率の上昇によって消費の増加もたらされることが示された。なお、岩田・下津（1996）は、消費の習慣性や耐久性も考慮したモデルを展開している。

地価変動が投資に及ぼす影響

地価変動が投資に及ぼす影響も重要なテーマである。吉野（1992）は、いわゆるバブル経済の時期に法人企業の資金調達や資金運用がどのような変化を遂げたかについて、「法人企業統計調査」によって調べたものである。それによれば、資本金規模から見て中小規模といわれる企業での土地保有率が1987年から1989年にかけて増加したのに対し、資本金の大きな企業ではそれほど急速な増加は見られなかったとしている。全産業の土地保有で見ても、過去に50%、30%の伸びがあったことを考えれば、今回のバブル経済の時期に企業がとくに土地を買い込んだというわけではない。また、資金調達行動では、資本金規模10億円以上の大規模企業だけが総資産に占める長期借入比率を減少させて、社債依存度と株式依存度を増やしていたという。

一方、地価変動が投資に及ぼす影響を理論的に説明しようとする動きもあった。櫻川（1994）は情報の経済学の考え方を応用して、土地を担保とする融資制度が企業の投資行動に

影響を及ぼすことが理論的に示すとともに、地価とマクロ経済の関係にも言及している。ここでは、資金の借り手となる企業の収益性に関する情報の非対称性が問題とされる。土地が担保として利用される場合、地価が高いときには土地が収益性の高い企業と低い企業を区別するためのシグナルとして機能する。つまり、地価が高いときには、収益性の低い企業にとっては土地を担保して投資を行なうよりは土地を売却する方が合理的となり、地価が低いときには、土地担保のシグナルが機能せず両者同じ契約がなされるため、結果的に過大な投資がなされる。標準的な経済学の教科書では地価の上昇は経済成長の結果とされるが、この論文の結論からすれば、地価が高いときにはGNPの水準も高くなるという逆の関係が成立している。

地価変動と所得変動

ところで、地価の上昇が所得の増加をもたらす可能性については、実は情報の経済学を持ち出すまでもなく以前からいわれていた。坂下(1992)も、「地価上昇と地域所得の変動」というタイトルでこの問題を分析している。この論文の問題提起は、1980年代後半の地価高騰が個人、あるいは地域の資産格差拡大などの問題を惹き起こした可能性があるものの、両者の関係は相互依存的なものであって前者が後者を決定するという単純なものではないという点である。これを解明すべく地域経済のマクロモデルを展開し、「われわれが分析しようとしている名目地代上昇という現象が、ストック・インパクト(筆者注：土地サービスに対する地域内の需要は実質地代に依存することから生ずる)の結果であるとすれば、それは名目分配所得の増大を必ず伴うが、名目生産所得(純生産)との相応はそれほど明確ではないはずである。また、フロー・インパクト(筆者注：土地サービスに対する地域外からの需要は名目地代に依存することから生ずる)のみが起こった場合には、名目地代の上昇は顕著となるかどうか不明であるが、

名目生産所得の上昇は必ず観察されることになる」(7頁)と結論づけている。

地価変動と経済成長

櫻川(1994)では、情報の非対称性を考慮することによって、地価の変動が所得に影響することを示した。一方、清滝(1994)は、借り手企業の借入限度額が企業の保有する土地担保価値に依存する経済では、地価の動きにともなう担保価値の変動が、投資量、生産量、地価の持続的な変動をもたらすということを示した。櫻川・櫻川(2001)は、このモデルを内生的成長モデルに発展させ、経済成長率と地価上昇率の相互作用を分析している。それによれば、「新古典派的なルートを通じて、今期の地価上昇率が将来の経済成長への予想に基づいて決められる一方、今期の地価上昇率が次期の経済成長率との間で担保のルートを通じて正の相関関係をもつことが理論的に示された」(20頁)としている。彼らは、前者を「生産ルート」、後者を「担保ルート」と呼んでいる。そして、この理論的な仮説をマクロ時系列データによって検証したところ、第1次オイルショックまでは「土地担保ルート」は確認されなかったが、それ以降については双方のルートが確認されたという結果を報告している。

おわりに

このように、『季刊 住宅土地経済』で扱われた土地市場に関するテーマは、本誌が創刊された時代を反映して、いわゆる「バブル」の発生とその崩壊を意識するものが多かった。しかし、第1節でもふれたように、「地価とはいったい何か」という根源的なテーマに真正面から取り組んだ論文は依然として少ないのではないか。「なぜ日本の地価は高いか」という問題に答えるためには、まずこの点を明らかにする必要がある。宅地造成費用だけでなく、ゾーニング、成長管理、外部性が地価にいかなる影響を及ぼしているのかという問題は今後ますます重要と

なろう。また、地価や地代だけでなくマイクロデータ（個票データ）のいっそうの充実が図られるとともに、パラメトリックのヘドニック分析に加えて、ノンパラメトリックな手法や空間統計学など、新たに展開されている計量分析手法のこの分野への応用も今後大いに期待されるところである。

(なかがみ・やすひろ／成蹊大学経済学部教授)

参考文献

- Boone, P. and J. Sachs (1989) "Is Tokyo Worth Four Trillion Dollars? An Explanation for High Japanese Land Prices," mimeo.
- Engle, R. F. and C. W. J. Granger (1997) "Cointegration and Error Correction: Representation, Estimation, and Testing," *Econometrica*, 65, pp.251-276.
- Glaeser, E. L., J. Gyourko and R. Saks (2005) "Why is Manhattan so Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices," *Journal of Law and Economics*, Vol. XLVIII, pp.331-369.
- Meese, R. and N. Wallace (1994) "Testing the Present Value Relation for Housing Prices: Should I Leave My House in San Francisco," *Journal of Urban Economics*, 35, pp.245-266.
- Titman, S. (1985) "Urban Land Prices under Uncertainty," *American Economic Review*, 75, pp.505-514.
- 安藤朝夫 (1999) 「東京圏地価データベースの延長と地価関数のパラメータ変動」『季刊 住宅土地経済』No. 31、20-27頁。
- 井出多加子 (1992) 「地価バブルの統計的考察」『季刊 住宅土地経済』No.6、17-23頁。
- 井出多加子 (1997) 「土地収益率と地域間情報伝達」『季刊 住宅土地経済』No.26、20-27頁。
- 井出多加子 (1999) 「宅地造成費用と宅地供給」『季刊 住宅土地経済』No.34、12-19頁。
- 井出多加子・中神康博 (1993) 「収束か発散か——日本の地価の場合」『季刊 住宅土地経済』No.9、20-28頁。
- 岩田一政 (1991) 「土地バブルと税制」『季刊 住宅土地経済』No.2、10-19頁。
- 岩田一政 (1994) 「リスク・プレミアムと消費」『季刊 住宅土地経済』No.14、10-20頁。
- 岩田一政・下津克己 (1996) 「資産価格と消費」『季刊 住宅土地経済』No.20、9-20頁。
- 岩田一政・服部哲也 (2003) 「少子化・高齢化と土地価格」『季刊 住宅土地経済』No.50、2-7頁。
- 高曉路・浅見泰司 (2000) 「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」『季刊 住宅土地経済』No. 38、28-35頁。
- 金本良嗣 (1992) 「「地価バブル」の実証は可能か？」『季刊 住宅土地経済』No.3、26-27頁。
- 金本良嗣 (1996a) 「日本・ドイツ・アメリカの土地市場」『季刊 住宅土地経済』No.21、2-10頁。
- 金本良嗣 (1996b) 『都市経済学』プログレッシブ経済学シリーズ、東洋経済新報社。
- 清滝信宏 (1994) 「貨幣と信用の理論」岩井克人・伊藤元重編『現代の経済理論』東京大学出版会、181-210頁。
- 工藤和久 (1992) 「地価の国際マクロ経済分析」『季刊 住宅土地経済』No.3、18-23頁。
- 工藤和久 (2005) 「国際資本移動下の土地賦存と地価」『季刊 住宅土地経済』No.56、29-35頁。
- 香西泰・伊藤由樹子・定本周子 (1999) 「2025年の日本経済と地価」『季刊 住宅土地経済』No.33、2-7頁。
- 坂上昇 (1992) 「地価上昇と地域所得の変動」『季刊 住宅土地経済』No.3、2-10頁。
- 櫻川昌哉 (1994) 「土地担保融資と地価」『季刊 住宅土地経済』No.12、28-35頁。
- 櫻川幸恵・櫻川昌哉 (2001) 「地価上昇と経済成長の相互作用に関する分析」『季刊 住宅土地経済』No.40、19-27頁。
- 高木新太郎 (1996) 「土地関連統計の動向と資産分布」『季刊 住宅土地経済』No.21、11-19頁。
- 中神康博 (1995) 「不動産市場における現在価値モデルについて」『季刊 住宅土地経済』No.16、20-27頁。
- 中神康博 (1996) 「商業地と「バブル」」『季刊 住宅土地経済』No.22、10-19頁。
- 西村清彦 (1991) 「日本の土地市場は効率的か」『季刊 住宅土地経済』No.2、2-7頁。
- 西村清彦 (1993) 「土地利用の動学的効率性と地価」『季刊 住宅土地経済』No.10、8-17頁。
- 西村清彦 (1995a) 『日本の地価の決まり方』筑摩書房。
- 西村清彦 (1995b) 「情報の不十分性と地価」『季刊 住宅土地経済』No.15、16-25頁。
- 西村清彦・清水千弘 (2002) 「商業地不動産価格指数の「精度」」『季刊 住宅土地経済』No.43、28-35頁。
- 西村清彦・吉川英機・上坂卓郎 (1998) 「日本の地価変動要因」『季刊 住宅土地経済』No.28、20-28頁。
- 西村清彦・渡部敏明・岩壺健太郎 (1999) 「不動産価格の過剰反応」『季刊 住宅土地経済』No.32、22-29頁。
- ホリオカ, C.Y. (1993) 「キャピタル・ゲインと家計消費・貯蓄」『季刊 住宅土地経済』No.7、17-23頁。
- 村瀬英彰 (2000) 「不動産価格形成とオプション・ゲーム」『季刊 住宅土地経済』No.38、10-19頁。
- 矢澤則彦・金本良嗣 (2000) 「ヘドニック・アプローチによる住環境評価」『季刊 住宅土地経済』No.36、10-19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。
- 吉岡孝昭 (2002) 「地価とマーケット・ファンダメンタルズ」『季刊 住宅土地経済』No.45、28-35頁。
- 吉野直行 (1991) 「ノンバンクの融資と地価」『季刊 住宅土地経済』No.1、10-18頁。
- 吉野直行 (1992) 「バブル期における企業の資産運運用行動」『季刊 住宅土地経済』No.5、2-9頁。

住宅市場の分析 回顧と展望

中川雅之

はじめに

住宅は、消費財かつ投資財という2つの性格をもつ。すなわち、住宅は消費財としての住宅サービスを生み出す財であると同時に、資産として所有される。また、「家計は通常いずれかの住宅に居住しなければならない」、「住宅は都市の一部を構成し、その態様は居住者のみならず、他の家計にもなんらかの影響を及ぼす」などさまざまな特性を持つ。

住宅を対象とする政策は、国民にとってはきわめて「重要な財」として認識されるため、住宅建設五ヵ年計画に代表されるように、「公的セクターの計画により国民に一定の住宅サービス消費を確保する」といったパターンリスティックなアプローチがとられたり、資産としての特性からその価格が非常に激しく動くため、「年収の5倍で住宅を購入できなければならない」などの政治的スローガンの対象ともなってきた。

しかし、現在、住宅政策は住宅市場本来の機能を重視し、情報の非対称性の解消など市場環境の整備を行なう方向に転換しつつある。このような場合、政策は住宅市場に関する深い理解の下に立案、評価されることが望ましい。本稿は、1991～2006年1月までに『季刊 住宅土地経済』に掲載された、わが国の住宅市場の分析を行なっている論文を取り上げ、この15年間で住宅市場について、どのような理解の進展があったのかを整理している。この期間は初めて住宅市場を政策の重要な対象として取り上げた、第7期住宅建設五ヵ年計画期間を間にはさんで

おり、アカデミズムと政策の相互作用を見るうえで有益である。

本稿は以下のように展開される。第1節においては、住宅需要の分析が取り上げられる。その中で重要なトピックとして相続の影響が論じられる。第2節では、住宅価格の分析が取り上げられる。第3節では、家計の住み替え行動の分析が取り上げられる。第4節では、低所得者向け住宅を扱った論文が取り上げられ、公営住宅政策の評価が行なわれる。最後はまとめである。

1 住宅需要の決定要因

わが国の住宅投資額はGDPの約4%を占めており、経済全体の中で大きな位置を占めている。またバブル期をはさんで、その投資額は大きな変動を繰り返してきた。住宅投資の動向を予想することは、経済全体の見通しを得るうえでも、なんらかの政策決定を行なううえでも重要である。住宅投資の長期見通しは、通常、人口や住宅ストックの状態に基づいて行なわれることが多いが、市場からのフィードバックを考慮しない場合、提示される見通しが現実と整合的でない場合がある。このため経済モデルによる住宅市場の描写が行なわれる。

長期的な住宅需要推計

住宅投資の推計は、住宅建設五ヵ年計画の策定時に建設戸数推計という形で行なわれてきた。その際用いられている手法は、小島（1995）で用いられているような、世帯ごとの居住特性と住宅ストックの物理的な属性から算出される更

新需要を考慮したものである。具体的に小島（1995）における推計は、将来住宅需要を新規需要と更新需要に分けてとらえるアプローチを踏襲している。ただし、その推計方法は精緻化されており、新規の住宅需要について世帯類型別に住宅需要を推計する、更新需要についても固定資産課税台帳の個票などを用いて、構造別、規模別、所有関係別の住宅寿命を推定するという手法が採られている。小島（1995）では、その当時の推定結果としても大きな年平均160万戸という推定値が算出されている。これは推計結果には、13万5000戸から18万4000戸の比較的小規模な木造住宅が余剰ストックとして含まれているためと考えられる。通常このような余剰が発生した場合、論文でも言及されているように、余剰ストックを抱える小規模・木造系の住宅市場で価格下落が発生し、余剰ストックの減少が促進されるはずである。

より柔軟で現実的な結論を得るためには、全体の推計を経済モデルとして構築しなおす必要がある。大竹・新谷（1996）で用いられているモデルは、人口的な側面からの需要要因を非常に重視しているという点において、小島（1995）の手法と共通する部分がある。しかし、価格調整や数量調整を内包した経済モデルによる分析であるため、市場からのフィードバックを考慮した結論が得られている。

具体的には、大竹・新谷（1996）では、Mankiw and Weil（1989）が開発した人口要因による住宅需要指標を、日本のマイクロデータを用いて推定し、住宅ストックと住宅価格に与える影響を分析している。さらに、データの非定常性に関するテストを行ない、誤差修正モデルの推定が行なわれている。その結果、人口要因は短期的には住宅価格に大きな影響を与えるものの、住宅供給は長期的に価格に対して弾力的であるため、住宅価格の上昇は一時的であり、人口のショックは長期的には住宅ストック変動で吸収されてしまうことが明らかにされている。そのような構造を前提として、少子高齢

化などで人口要因が住宅需要に対して負の影響を与えるのは、早くても2010年以降であることも示されている。

住宅市場の描写

より包括的な説明、つまり需要、供給を含めた住宅市場をどうみるかという点については、米国では、住宅価格が資産市場において調整され、その価格に基づき事業者が新規着工を行なうというストック・フローアプローチにより説明されることが多い。中神（1992）では、ストック・フローアプローチを用いながら、流動性制約、相続の影響など、現在の住宅市場分析の課題がコンパクトに整理されている。

上野（1996）は、このストック・フローアプローチの考え方に立脚して、日本の住宅市場の実証分析を行なっている。ただし、日本では中古住宅市場が発達していないことを勘案し、新築分譲住宅市場では、フロー水準の均衡により価格と投資が決定されていると考えるフローアプローチ、新築貸家市場ではストック・フローアプローチによるモデルを構築し、需要関数と供給関数を同時推定している。

これにより上野（1996）では、1980年代に新築貸家が大きく増加したにもかかわらず、分譲住宅が低迷したことの要因分析が行なわれている。分譲住宅市場では、金利の低下により資本コストが低下して需要曲線がシフトし、農地価格の上昇などのコストアップ要因が供給曲線をシフトさせた。このため価格が大きく上昇するのに対して、投資量はそれほど上昇しないという現象がもたらされた。一方、賃貸住宅の供給者は節税目的で土地を所有している人たちがほとんどであり、地価の上昇は供給コストの増加をもたらさない。このため、貸家市場では供給曲線のシフトアップが起こらなかったとされている。

なお、上野（1996）は分譲住宅市場と賃貸住宅市場を別々に推定しているが、中神（1992）で指摘されているように、本来は各市場での住

宅需要量の決定とテニユア決定は同時に行なわれる必要がある。ティワリ・長谷川（2000）は、それらを同時に扱った実証モデルにより、日本の住宅需要の弾力性を推定している。データとしては住宅統計調査の個票が用いられる。推定は、①プロビット分析によってテニユア選択方程式を推定する、②そのミル比の逆数を用いて、持家所有者と借家人の住宅需要方程式を最小二乗法により推定する、という手法がとられている。ただし、その結果もたらされた住宅需要の弾力性は先行研究と比較して低く、マイクロデータを用いた検証が今後進展することが期待される。

また、他分野で用いられている経済モデルを住宅市場に適用するという試みも行なわれている。例えば、奥村（1995）は、金融資産市場の一般均衡分析を住宅市場に適用することで、新たなモデルを提供している。また、竹田（1997）は労働市場分析に用いられるベバレッジカーブによる分析を住宅市場のマッチングに適用している。

相続の影響

中神（1992）でも指摘されているが、住宅需要に大きな影響を及ぼすものとして相続がある。相続が住宅需要に与える影響については、いくつかの実証研究が行なわれている。瀬古（1991）は、敷地面積需要関数および床面積需要関数を、「民間住宅建設資金実態調査」（建設省）の個票データを用いて推定し、相続の有無が新規住宅需要に及ぼす影響を分析している。その結果、相続による土地の取得が敷地面積および床面積を増大させる傾向があるというファクトファイディングをしている。

井出（2004）では、相続および相続税制を考慮した理論的検討を基礎に、名古屋圏の「住宅需要実態調査」（国土交通省）のマイクロデータをもとにした実証分析が行なわれている。理論的には、①初期資産の少ない世帯ほど、流動性制約に直面する可能性が高い。その場合、住

宅取得額は初期資産と贈与のみに依存し、ユーザーコストや将来所得の係数はゼロになる、②親世代が子世代の効用に関心があると、子世代の住宅取得額は、贈与を通じて親世代の生涯所得にも依存する、③贈与は親世代の所得の増加関数、子世代の所得の減少関数で、流動性制約に直面する世帯ほど受贈確率が高い、④贈与額の分布は非課税限度額に集中する、ことを示した上で、受贈世帯と非受贈世帯で住宅取得額の違いを比較している。その結果、名古屋圏でも非課税枠付近に贈与額は集中し、受贈確率は所得との間に強い相関のある世帯主年齢の減少関数であること、などが示されている。

これらの分析の相続に関する見方は、利他的遺産動機に拠っている。しかし、大竹（1992）のように、「高齢者は子供の介護等のサービス提供との引き換えに遺産を贈与する」戦略的遺産動機に基づくものが大きな割合を占めているという実証結果もある。大竹（1992）では、「国民生活基礎調査」（厚生省）のデータを用いて、戦略的遺産動機の実証分析が行なわれる。その結果、遺産動機が強い者ほど住宅取得意欲が強いこと、買った住宅を遺産として残すことが示される。さらに、資産が多い高齢者のほうが仕送り金の受け取り額が大きく、子供との同居率も高く、高齢者も遺産を世話になった者に多く分配したいと考えていることが明らかにされる。このような遺産動機に関する異なる仮説は、相続のみならず同居などの住まい方を通じて、住宅需要に影響することが予想され、今後の研究の深化が期待される。

2 住宅価格の変動

住宅は資産としての性格も有するため、大きな価格変動を経験してきた。とくにバブル期、バブル崩壊期の価格の乱高下は記憶に新しい。一方、住宅価格情報は、住宅市場の構造についての貴重な情報を与えてくれる。このため、長期的な価格指数を構築したうえで、その情報を活かしたさまざまな分析が行なわれている。研

究は大きく分けて2つの方向、①超過収益率を算出し住宅市場の情報効率性をテストするもの、②価格調整モデルに家計の期待を明示的に入れてその役割を分析するもの、がある。

長期価格指数および情報効率性テスト

住宅は資産としての側面を持つため、その価格は大きく変動する。しかし、住宅市場が与えられた情報を十分に活用できるものであるならば、価格の大きな変動自体を効率性の観点から問題とする必要はない。

このような点を確認する手法として、以下のようなプロセスが採用されることが多い。

①住宅の異質性を考慮して品質調整を施し、長期的な価格指数を作成し、代替的な資産の収益率との比較を行なうことで超過収益率を算出する。

②「資産市場が『効率的』であれば、期待が合理的に形成され、異なる資産間の収益率の間に裁定が働き、将来の価格の変動が予測できず、超過収益率の期待値はゼロになり、その時系列は系列相関を持たない」という仮説が実証的に分析される。

伊藤（1993）ではまず、『週刊 住宅情報』（リクルート）データを用いたヘドニック法により、賃貸料及び住宅価格の長期指数を計測し、キャピタルゲインを含む超過収益率の算出を行っている。その結果、1980年代後半に超過収益率が60%を超えているものの、1990年代の前半にはマイナスになっているという事実が示される。

ヘドニック法を用いて住宅価格の長期指数を計測するという手法は、その後一般的に行なわれるようになるが、中村（1998）においてはリピートセールズ法を用いた長期価格指数が計測されている。具体的には、東京都圏の分譲マンションの再販売価格データ（東京カンテイ）が用いられ、ヘドニック・モデルとリピートセール・データを組み合わせることで、新築ならびに中古住宅の価格指数が計測されている。

その結果、新築住宅価格と比較して中古住宅価格のほうが、株価や地価の動きと類似した動きをすることが示される。

これらのデータを用いて住宅市場の効率性テストが行なわれる。伊藤（1993）では、効率性仮説は棄却されるが、サンプル数が少ないため結論は確定的でないと言われている。中神（1995）は、市場の効率性テストの方法を、説明変数として過去の被説明変数データのみならず、他の外生変数も用いる準強度のテストに広げている。また、市場の効率性のメルクマールになっている、サービス価格と資産価格の現在価値関係が、短期的には成立していなくても長期的には成立している可能性について分析を加える。後者については、Campbell and Shiller（1988）の手法を踏襲して、レント・価格比率モデルと呼ばれる方程式により、長期的現在価値関係を示す指標であるレント・価格比率、短期的な現在価値関係を示す指標である超過収益率の時系列理論値を導出し、それらに対応実現値と比較している。その結果、弱度の効率性テストにおいても、準強度のテストにおいても、日本の住宅市場は効率的なものとは判断されないことが示される。しかしその一方で、住宅市場における短期的な現在価値関係は成立していないが、長期的には成立している可能性があることも示される。

期待の役割

このような市場の情報効率性と関連して、家計の期待形成が住宅価格に及ぼしている影響を取り扱ったものとして、中村・森田（2003）がある。この論文では、①適応的期待形成、②適応的期待形成と合理的期待形成を合成したもの、③そしてその合成のウェイトが時間によって変化するもの、という異なる期待形成メカニズムを前提とした価格調整モデルが用いられ、バブル期およびバブル崩壊期の変化が分析されている。データは、長谷工総合研究所のCRIデータを用いている。その結果、期待形成の影響が

大きいことや、著者が独自に提案している期待形成のパラメータ変化モデルがもっとも良い近似となっていることが示される。

また、瀬古・冒(2005)では中国の29省のパネルデータを用いて、住宅価格の変化が分析される。ここでは適応的期待形成モデルが取り上げられ、住宅価格の短期的変動を、系列相関によって生ずるもの、平均への回帰、ファンダメンタルズそのものの変動に分解している。その結果、一部の大都市では住宅バブルの傾向が見られはするものの、国全体として住宅バブルは存在しないという興味深い結果を得ている。

3 家計の住み替え行動

日本の住宅政策は、長い間新築住宅に焦点を当てたものが採用されてきた。しかし家計は、既存ストックも対象とした住み替え行動によって、居住水準を向上させる。また政府においても、賃貸住宅市場、中古住宅市場を対象とした政策への取り組みが積極化している。この分野では、瀬古(1994、1995、2001)など一連の実証研究のほか、少子高齢化が進展していることをにらんで、高齢者、夫婦の住宅選択行動などに関する研究が行なわれている。

住み替え行動の実証分析

家計の住み替え行動の分析は、まず瀬古(1994)により行なわれている。「昭和63年住宅需要実態調査の結果」の一部のサンプルは、現在の住宅のみならず従前の住宅に関する情報を含んでいるという点を利用して、住み替えの動学的な実証分析を行なっている。東京圏の家計の過去の住み替え実績と将来の住み替え計画が取り上げられ、2項ロジット、多項ロジットにより分析が行なわれる。その結果、将来の住み替え計画については、世帯人員が多いほど住み替え率が高まるなど、理論と整合的な結果が得られている。

瀬古(1995)においては、移動費用を明示的に考慮する改善が行なわれている。例えば、ロ

ーン支払が多い場合は、新しい住居には移動しにくいなど、過去の住宅での住宅費負担は、移動行動と負の相関関係があると考えられるため、それを移動費用の代理変数として用いた実証分析が行なわれている。その結果、従前の住宅費負担の係数が、東京都以外の持家に移動する場合に有意に推定され、住宅金融市場が不完全であるため移動が妨げられているなどの解釈が示されている。

このような住み替え行動のうち、持家の購入は資産選択の観点から特別の要因が働く。森泉(2004)は、住宅の資産価格の不確実性が住宅購入タイミングに及ぼす効果を分析したPlaut(1987)のモデルに立脚して、住宅購入タイミングの実証モデルを提示し、順序プロビットモデルによる推定結果を示している。その際、住宅資産価格変動と資産額に関する不確実性を、リアル・オプション・アプローチの手法を取り入れて、住宅資産価格と金融資産収益率のドリフトとボラティリティによって代表させる。推定によると、ボラティリティが高まると、住宅を早く購入する確率は減少し、購入を先に延ばすことなどが明らかになっている。

住宅選択行動の分析手法

家計の住宅選択行動プロセスの定式化、実証モデルの選択という方法論的検討を加えたものとして、坂下(1997)がある。住宅選択行動は住宅の相互異質性、不完全情報を考慮に入れながら、逐次決定過程として定式化されるべきことが述べられるとともに、実証モデルとして多項ロジットモデルと入れ子型多項ロジットモデルのパフォーマンス比較が行なわれる。結果はより簡単な多項ロジットモデルのあてはまりが良いという結果が出ているが、実証分析の結果が理論モデルより、データの性格に大きく依存するということが明らかにされる。

まったく異なったアプローチを採用したものとして、伊藤(1998)がある。これまでの住宅選択行動の分析は、複合的な選択行動の構造を、

モデルによりはじめから規定してしまう点を問題としてとらえ、非経済学的なモデルであるニューラルネットワークモデルを採用している。これは、入力を応募家計の特性、出力を住宅選択ととらえ、入力変数から出力変数に至る前進型処理と、実際の住宅選択結果に照らして誤差修正を行なう後進型処理を、中間ニューロンを媒介として繰り返すモデルである。このため、①応募者の属性値およびその応募者がどの住宅を選択したかについてのデータを得る、②用意したデータをモデルに与え、データにもっとも合うような構造になるまで何度も学習させる、③学習が済んだところで、その構造を取り出し、住宅選択の際の要因の重み付けを解明する、というプロセスで住宅選択要因が分析される。データは住宅・都市整備公団の分譲住宅の応募者個票を用いている。その結果、低価格住宅を選択する入居者ほど通勤時間が短いことを好むことなどの結論が得られている。

人口構造変化の影響

これまで述べた住宅選択行動の分析を、人口構造の変化と関連づけたものとして、以下の3つの論文がある。瀬古(2001)は、平成5年住宅統計調査の京浜葉大都市圏と京阪神大都市圏の個票データを用いて、高齢者世帯と普通世帯の住み替え行動の2項ロジットモデルを用いた比較分析を行なっている。前住居が持家である高齢者世帯に関しては、京浜葉大都市圏ではバブル崩壊の影響を受けて住み替え確率が下がっていることなどが示される。

高齢者の賃貸住宅市場でのサーチに加えられる、家主からの選択を実験的なデータから分析したものとして中川(2003)がある。ここでは、年齢以外の属性、例えば所得やどのような住宅への入居を希望するかなどを一致させた、高齢者と非高齢者のペアが人為的に作られ、実際に不動産業者を訪問させ、そのやりとりを記録するという実験が行なわれる。そのようなプロセスを経て収集された、高齢者と非高齢者への紹

介物件データをもとに、家主および不動産業者の行動が分析される。その結果、高齢者に対する入居差別は統計的に有意に観察されること、高齢者の将来所得が変化するリスク、失火等のリスク、居住期間が長期化するリスクおよび住宅立地に対する選好などが高齢者の入居差別に影響を与えていることが示されている。

さらに浅見・瀬川(1998)においては、少子化の原因として住宅側の要因によって出産が妨げられているのではないかという仮説が検証される。その結果、子供数の増加に応じて住宅規模条件が悪化することや、妻年齢30代において子供数が1人から2人に移行するところで、居住コストが大きく上昇していることなどが示されている。

中古市場の活性化

このような、住み替え行動を通じた家計の居住水準の向上を支援するものとして、中古住宅市場の改善をあげることができる。山崎(1997)では、日米の中古市場を比較することで、日本の中古市場の規模が小さく厚みのないものであることが明らかにされる。また、中古市場の未発達は、日本の建築コストの増高や住宅の寿命の短期化などの影響をもたらしていることも明らかにされる。そしてその原因として、情報の非対称性がうまく解決されていないことや、土地譲渡所得税や不動産取得税など取引税によって、住宅の売却が阻害されていることなどが指摘される。このような状況に対して、後年の住宅品質確保法につながる「建築物登録制度」や「瑕疵保険制度」などが取り上げられている。

4 住宅を用いた再分配政策

低所得者あるいは住宅サービス消費水準の低い世帯に対して、住宅による現物支給が行なわれることは、先進国間で広く観察される。しかしこれまでにも、この所得再分配方式をめぐる効率性の議論が広く行なわれてきた。効率的な

制度を形成するためには、低水準居住が発生する原因、現行制度の定量的な評価、制度の執行主体や家賃設定水準などに関する議論が必要である。

低水準居住の発生要因

駒井(1993)は、最低居住水準未済世帯などによって示される低水準居住を対象に、それがどのような社会経済的要因で発生し、変化するのかを統計的に分析している。居住水準に関する研究は、主に建築学などのハードな側面からのアプローチが中心であったが、この論文では社会経済的要因の解明が試みられている。具体的には、低水準居住需要関数と供給側の要因も考慮した低水準居住発生率関数を、住宅統計調査の都道府県別集計結果を用いて推計している。ただし、需要関数と供給関数を同時に推定するという手法はとらず、供給要因は外生的に与えられるものとされている。その結果、低水準居住住宅の需要は家賃の変化からプラスの影響を受け、所得水準の変化からマイナスの影響を大きく受けるとされている。

現在、住宅に関する公的資金の大きな部分を、一定水準以上の住宅に居住する高・中所得者層のために支出しているが、フィルタリングはこうした政策の有力な根拠となっている。このため、駒井(1997)ではフィルタリングの実証分析が詳細に行なわれている。ここでも市場における低水準居住の存在量に影響を与えると考えられる要因をややアドホックに取り上げた、低水準居住発生率関数が推定され、その中でさまざまな住宅の新規住宅供給のインパクトが分析される。その結果、借家の新規供給は低水準居住を減少させる効果を持つが、持家の新規供給は、住宅金融公庫融資を受けたもの以外は、一般にはそのような効果を持たない、とする結論を得ている。

公営住宅の評価

厳密なミクロ的な基礎やマイクロデータによ

る検証に基づいて、公営住宅に入居することの便益を計測したものとして、森田・中村(2004)がある。これは、岡山市営住宅入居者の入居前の民間住宅の家賃情報を利用して、パネルデータ的に公営住宅入居前と入居後の直接比較を行って、便益を計測している。ヒックスの等価変分を用いて、住宅サービスにヘドニック法を適用して、便益が計測されている。分析結果から、公営住宅への住み替えによって、世帯は、平均所得の約28.7%の利益を得ていることが明らかになっている。また、家賃補助相当額と便益比の平均が0.87で1を下回っていることにより、住宅の直接供給による再分配政策が効率性を損ねていることが示されている。

このほか、公営住宅政策に関連していくつかの政策的なトピックをめぐる論文がある。中川(2005)においては、福祉競争モデルにより住宅補助が中央政府、地方政府いずれによって執行されるべきかという点が議論される。浅見(1992)においては、所得制限のある公的住宅に入居している世帯が「居座り」を続ける場合、どれだけの大きさの割増家賃を徴収すべきかというきわめて現実的な問題の検討が行なわれる。

おわりに

すでにわが国は人口減少社会に突入し、少子高齢化もこれまで以上に進展することが予想されている。このようななか、住宅を相続する可能性のある者が増加するほか、老親の介護をどのようにして行なうかは誰もが直面する大きな問題となる。つまり、第1節で述べた相続や介護を通じた世代間の相互作用は、住宅需要を規定する大きな要因となることが予想され、この分野の研究が進展することが期待される。

また、そのような社会は、住宅ストック/世帯の比率が高い値を示し、おそらく既存ストックを含む住宅ストックを住み替えることを通じて、ライフスタイルやライフサイクルのニーズを満たす傾向が強まるものと考えられる。一方、わが国の中古住宅市場では情報の非対称性がう

まく処理されていないため、市場が未発達のままであることが山崎（1997）などによって指摘されている。既存ストックを円滑に流通させる仕組みが構築されることが期待されるが、そのためにも家計の住み替え行動の研究がいつそう進展することが重要である。この分野に限られることではないが、公的統計の個票データが開放されることが非常に重要である。

また今後、中川（2003）に見られたような実験的なデータに基づく分析が広範に行なわれることも重要と考える。第4節の森田・中村（2004）に示されたように、公共セクターが直接住宅を供給する住宅補助システムは市場の効率性を損なっている。今後、社会実験に基づく科学的な知見に基づき、バウチャーなどの住宅補助システムに転換することが望まれる。米国では1970年代に行なわれたバウチャーに関する社会実験で、住宅需要行動に関するマイクロデータが得られたことが、政府統計の個票の開放と合わせて、住宅市場の経済分析の進展に大きな貢献を行なったことが、思い起こされるべきである。

（なかがわ・まさゆき／日本大学経済学部教授）

参考文献

- Campbell, J. Y. and R. J. Shiller (1988) "The Dividend-price Ratio and Expectations of Future Dividends and Discount Factors," *Review of Financial Studies*, 1, pp.195-228.
- Mankiw, N. G. and D. N. Weil (1989) "The Baby Boom, Baby Bust, and the Housing Market," *Regional Science and Urban Economics*, 19, pp. 235-258.
- Plaut, S. E. (1987) "The Timing of Housing Tenure Transaction," *Regional Science and Urban Economics*, 21, pp.312-322.
- 浅見泰司 (1992) 「賃貸住宅の家賃設定」『季刊 住宅土地経済』No.4、10-17頁。
- 浅見泰司・瀬川祥子 (1998) 「少子化現象と住宅事情」『季刊 住宅土地経済』No.29、26-33頁。
- 井出多加子 (2004) 「家計の住宅投資と世代間所得移転」『季刊 住宅土地経済』No.52、10-19頁。
- 伊藤隆敏 (1993) 「マンション価格・賃貸料の動向と効率性のテスト」『季刊 住宅土地経済』No.8、2-8頁。
- 伊藤史子 (1998) 「ニューラルネットワークによる住宅

- 選択行動の解析」『季刊 住宅土地経済』No.28、13-19頁。
- 上野賢一 (1996) 「日本における新築住宅市場の実証分析」『季刊 住宅土地経済』No.22、29-35頁。
- 大竹文雄 (1992) 「戦略的遺産動機と住宅需要」『季刊 住宅土地経済』No.5、10-16頁。
- 大竹文雄・新谷元嗣 (1996) 「人口構成の変化と住宅市場」『季刊 住宅土地経済』No.19、32-39頁。
- 奥村綱雄 (1995) 「住宅市場の計量分析」『季刊 住宅土地経済』No.17、32-39頁。
- 小島俊郎 (1995) 「住宅需要の長期推計」『季刊 住宅土地経済』No.18、19-27頁。
- 駒井正晶 (1993) 「低水準居住の発生要因」『季刊 住宅土地経済』No.9、29-35頁。
- 駒井正晶 (1997) 「新規住宅供給と居住水準の改善」『季刊 住宅土地経済』No.23、30-39頁。
- 坂下昇 (1997) 「家計の住宅選択行動のモデル化」『季刊 住宅土地経済』No.25、23-31頁。
- 瀬古美喜 (1991) 「床面積需要関数と敷地面積需要関数」『季刊 住宅土地経済』No.1、19-22頁。
- 瀬古美喜 (1994) 「東京圏における住み替えと居住形態の選択」『季刊 住宅土地経済』No.11、33-39頁。
- 瀬古美喜 (1995) 「移動費用を伴う住み替え、居住形態、立地の同時選択」『季刊 住宅土地経済』No.16、11-19頁。
- 瀬古美喜 (2001) 「高齢世帯の住み替え行動」『季刊 住宅土地経済』No.40、10-18頁。
- 瀬古美喜・冒匯 (2005) 「中国の住宅価格変動分析」『季刊 住宅土地経済』No.57、19-27頁。
- 竹田陽介 (1997) 「住宅市場の Beveridge Curve」『季刊 住宅土地経済』No.24、27-35頁。
- ティワリ, P.K.・長谷川洋 (2000) 「テニユア選択と住宅需要のシュミレーションモデル」『季刊 住宅土地経済』No.37、28-35頁。
- 中神康博 (1992) 「持ち家住宅の資本コストと住宅価格」『季刊 住宅土地経済』No.6、10-16頁。
- 中神康博 (1995) 「不動産市場における現在価値モデルについて」『季刊 住宅土地経済』No.16、20-27頁。
- 中川雅之 (2003) 「高齢者はなぜ差別されるか」『季刊 住宅土地経済』No.48、10-22頁。
- 中川雅之 (2005) 「住宅政策の制度設計」『季刊 住宅土地経済』No.57、28-35頁。
- 中村良平 (1998) 「マンション価格指数と収益」『季刊 住宅土地経済』No.27、17-25頁。
- 中村良平・森田学 (2003) 「新規マンションの供給価格変化における期待の効果」『季刊 住宅土地経済』No. 47、26-34頁。
- 森泉陽子 (2004) 「家計の住宅購入タイミングの決定」『季刊 住宅土地経済』No.53、10-17頁。
- 森田学・中村良平 (2004) 「公営住宅入居世帯の便益と消費選択の変化」『季刊 住宅土地経済』No.53、26-34頁。
- 山崎福寿 (1997) 「中古住宅市場の機能と建築コスト」『季刊 住宅土地経済』No.26、10-19頁。

金融と不動産投資

井出多加子

はじめに

日本では、不動産は実物資産の中で大きな比率を占めてきた。2001年末時点で、日本の個人金融資産残高は総額1461兆円、国民1人当たり1148万円に達する。そして金融資産にたいする実物資産の比率は81%であるから、バブル崩壊後でも不動産は依然として重要な資産のひとつであることはいうまでもない。

多くの国々で、近年の世界的不況のため所得が伸び悩み、住宅の取得が改めて検討されつつある。また、近年東京の一部の地域で不動産投資ファンドの活発な土地取引によって「ミニ・バブル」ともいわれる地価高騰が見られるようになってきている。

不動産は、その活用において多額の支出とリスクを伴うので、金融市場での資金調達に欠かせない。また「土地神話」といわれるように戦後の安定した地価上昇に支えられて、金融システムも土地の担保価値に大きく依存してきた。

本稿では、『季刊 住宅土地経済』にこれまで掲載された論文の中から、とくに金融と不動産にかかわる研究を紹介する。

金融と不動産といっても、住宅取得の問題から、公的住宅金融の改革、銀行融資と土地担保、不動産投資など多岐にわたる。そこで本稿では、住宅取得と住宅ローン、公的住宅金融の役割、不動産の収益率と市場分析、金融と不動産バブル、という5つの視点で、これらの研究を整理することにする。

1 住宅取得と住宅ローン

家計の住宅購入は、通常、初期保有資産と住宅ローンでまかなわれる。所得に比べて不動産価格が割高な日本では、借入可能額は購入の決定的要因となる。

森泉（1993、1994、1996、1998）の一連の研究においては、1988～1989年の「東京圏マンション入居者動向調査」（(株)アーバンハウジング）のマイクロデータを分析し、初期保有資産と借入制約が住宅購入にあたえる影響を、主として第一次取得者について検討されている。借入制約として、具体的には所得に対する倍率で借入上限が設定されているケースを想定している。そして借入制約に直面する世帯か否かの区分は、住宅金利の差に注目し、低利の公的借入だけで取得費用をまかなっている場合は制約なし、それ以外により高利の民間住宅ローンを借り入れている場合は制約ありとし、トービット推定法を利用した。

分析結果からは、自己資金増加より所得増加のほうが借入額を増加させるといえる。また、森泉（1994、1996）では、公的住宅金融市場に注目し、公的市場でも信用割当が26%の世帯で発生し、とくに若年世帯に顕著であること、借入制約が強いため、所得や頭金が増加しても借入額はほとんど増加しないことを明らかにしている。

民間住宅ローン需要の資産弾力性はあまり高くないものの、利子弾力性よりも高いこと、そして多くの世帯がかなりの額の頭金を利用していることを検証している。資産の変化は、個別

の借入額よりも借入を行なう家計の数に影響するとしている。さらに公的住宅金融が民業を圧迫していると批判されている点について、民業に重要な影響を与えるのは主として金利低下傾向期であるという。日本では住宅取得資金のうち借入が60%強を占め、頭金の比率がアメリカよりもかなり高く、そのことがマクロの貯蓄率を高めていると指摘している。

日本の家計の貯蓄目的の中で、住宅購入動機は常に上位を占めてきた。したがって、住宅取得に伴う家計の資産選択は、マクロの貯蓄率に影響するはずである。

森泉（2000）では、平成4年「住宅需要動向調査」（住宅金融公庫）のマイクロデータを用いて、住宅購入計画と頭金貯蓄をさらに検討している。頭金貯蓄の存在は大きく、家計の貯蓄率を約30%押し上げることが示された。

今後の住宅投資と貯蓄動向を考える上で、少子化は構造的変化をもたらす最大の要因のひとつである。森泉（2002）によると、少子化は、世帯数、借家世帯数、住宅購入計画世帯数に影響する。同論文は、上記の住宅金融公庫マイクロデータを用いて、住宅の購入計画と貯蓄の関係をプロビットモデルで推定したところ、若年層で購入計画をもたない家計が増加し、頭金貯蓄も大きく減少する結果が得られた。これにより、借家世帯の住宅購入のための頭金総貯蓄額は1992年で28.1兆円に達し、少子化の進展によって全体として20%前後の低下が予想されるとしている。

2 公的住宅金融の役割

上記の一連の研究からも明らかなように、日本の住宅市場において公的住宅金融は、きわめて重要な役割を果たしてきたが、近年批判も多くなっている。

多くの国々で、公的性質をもつ住宅金融制度は存在する。しかし、日本では公的住宅金融機関が、住宅ローンの直接供与において圧倒的に大きなシェアを占め、財政投融資というより大

きな公的金融システムに強く組み込まれてきた。

住宅政策の手段は、大きく4種類に分けられる。鴨池（1991）によると、第1に、低所得者に対する低廉な家賃での賃貸住宅の供給、第2に、公的住宅資金融資や民間金融機関による住宅融資の促進、第3に、税制による持ち家取得促進、第4に住宅や土地利用に関する規定を定めて良質な住宅と環境を誘導することである。

日本では、第2の公的住宅金融を通じて、低利の資金供給が行なわれてきた。鴨池（1991）は、住宅の需要者、住宅の生産者、賃貸住宅の供給者の3者にたいする低利融資策を検討し、複数の目的を同時に達成するには3者への政策の組み合わせが必要であることを、理論的に示している。

金利はどのような経路で住宅取得に影響するのだろうか。住宅取得でもっとも重視される総合的要因のひとつが持ち家の資本コストである。中神（1992）によると、これは、住宅所有者にとっての住宅サービスの価格であり、住宅を所有しそこからサービスを売るために支払わなければならないコストである。金利だけでなく、固定資産税、住宅価格の上昇期待、優遇税制や借入制約などを考慮した包括的概念のコストと言える。公的住宅金融の低金利政策は、資本コストを通じて持ち家取得に影響する。

本間・跡田・福岡・浅田（1998）では、公的金融を考慮した資本コストを年齢階級別に推計した。中野（1995）は、これを都道府県別に行なうことによって、資本コストへの影響の地域による違いを明らかにしている。公的融資は対象が建物だけに限定されるので、1万円当たりの補助金額は、最高の山口県で906万円、最低の東京都では248円と、地価格差のため地域で著しい違いがある。資本コストの変動を要因分解したところ、公的利子率の寄与度は、地域と時期によっては、市場利子率の半分に達していたことを明らかにしている。

このような公的金融と住宅政策のあり方に近年多くの批判が投げかけられ、抜本的改革が進

められている。平成不況による景気対策の一環として公的住宅金融機関からの住宅資金供給規模が拡大したため、民間金融機関による住宅ローン供給が抑制されているという。

公的住宅金融の意義について、真正面から理論的検討を重ねた論文が、藤田（1999）である。日本の公的住宅金融機関が、補助金が与えられたもとの低利の貸出を行なっていること、貸出量に制限があること、収支相償を原則としていることを考慮すると、一定条件の下で民間銀行利潤と社会厚生が増加するという。これは、補助金供与によって貸出金利が低下し、民間銀行への資金需要も拡大するためである。民間銀行と公的住宅金融機関の間で資金調達のコストが同じという強い仮定に立ち、現実には無視できない金利差が存在することが他の研究者によって指摘されているものの、理論モデルの構築は公的機関の存在意義を見直す足がかりとなろう。

また、公的住宅金融の規模拡大は、住宅市場だけでなくマクロ経済全体に影響を与える。吉野（1996）は、住宅と住宅以外の融資比率が設備投資にどのような影響を与えているか、理論とマクロデータの両方から検討している。短期的な住宅投資の乗数効果は高いことが示されたが、資本ストックの生産拡大効果まで含めた長期でみると、理論的には設備投資は住宅よりも生産拡大効果が大きいという。そのため、財政投融資からの住宅融資の増大は、長期的に民間金融機関をクラウドアウトすることがあるので、今後の住宅政策として、住宅ローン債券の流動化などによる資金の再利用を進め、設備資金の供給を減少させないような方策が必要であると主張している。

吉野・中田（2000）は、日本の公的住宅金融の歴史的流れと現状の整理を行なったうえで、住宅投資関数を推計することで、公的金融の民業圧迫の程度を検証した。その結果、平成不況以降の公的住宅融資の規模拡大によって都市銀行の住宅ローン需要が減少したが、担保価値の急落によって都市銀行の貸出額も減少している

ため、必ずしも公的住宅金融が民業を圧迫しているとは言えないとしている。

近年の財政投融資改革によって、住宅金融公庫は必要な資金を2つの方法で確保することとなった。財務省による財投国債の発行、公庫による資産担保証券の発行である。住宅ローンの証券化については、大別すると保証型と買取型がある。吉野・中田（2002）によると、民間金融機関には貸し倒れリスクが低い借手への債権を保有し、高リスクの債権のみを証券化しようとするインセンティブが働く。そのため、貸出の審査能力に応じて買取価格に幅を持たせるなどのインセンティブをコントロールしてモラル・ハザードを防ぐこと、公的関与の範囲を事前に明確化すること、そして政策コスト分析の必要性を提唱している。

このような住宅金融公庫の証券化事業には、実際にどのようなリスクと国民負担が考えられるだろうか。公庫の住宅ローンの場合、オリジネータからみると、期限前償還とデフォルトという2つのリスクが存在する。岩田・服部（1999）では、このような特性を考慮しつつ、借換を認めた場合、そのリスク調整のためにコール・オプション・プレミアムとして0.1～1%程度金利を高めることが必要になるという。当時の財政投融資制度を前提とした場合、潜在的な借換にたいして必要とされる一般会計の補助金は、最大2152億円と推計され、証券化することでプレミアムが国民でなく市場の投資家によって負担されることを示している。

一方、諸外国では、公的金融制度と住宅政策はどのように実施されているのだろうか。

フランスの公的金融制度には、日本と類似点が多い。吉野・ロバート（1997）によると、日本と同様に全国的な規模で郵便貯金が存在し、同貯金と預託金融公庫を通じて住宅資金の供給が行われている。集められた資金は公庫を通じて低所得層への集合住宅提供に利用されている。日本がフランスから学ぶべき点のひとつは、このような公的資金の流れに伴う補助金額が明示

されるしくみが設けられている点にある。

カナダの公的金融のしくみは、日本が学ぶべき多くの点を持っている。鴨池（1998）によると、カナダの住宅金融公社は、直接・間接的ルートで積極的に持ち家取得を支援してきたという。その方法は、1954年からの信用保証制度という間接支援をはじめとして、直接貸出から、社会的弱者向けの住宅整備、MBSによる証券化事業など多岐にわたっている。このような政策は、直接の住宅ローン供給に偏重していた日本の公的住宅金融制度にとって、信用保証や証券化など示唆に富む。

吉野・ロバシク（2001）によると、ドイツの公的金融機関による融資は、日本と異なり、民間金融機関を通じて信用保証が行なわれるという間接的形態を取っている。そして不良債権発生リスクは民間銀行が負うことで、貸出審査のインセンティブを持たせている。また、連邦政府の住宅所有促進策は、税制による優遇措置が主流となっている。信用保証制度は日本にも存在するが、モラル・ハザードによる公的機関の不良債権増加が問題となっている。そのため、インセンティブを考慮したしくみは、今後の公的住宅金融の制度改革に不可欠な要因といえよう。

吉野（2005）は、金融システムと公共部門の資金調達について大局的見地から分析を行なっている。社会資本と民間資本の生産性を推計したところ、90年代後半からの社会資本の生産力低下は著しい（吉野・中東2002）。これまでは、公的セクターが実施する業務内容の効率性が不明瞭な場合が多く、国民のために必要という理由で事業実施において効率性があまり重視されない場合もあった。効率性を確保する資金調達の手段として、吉野論文ではアメリカで利用されているレベニュー債券（事業目的別収入債券）の導入を提唱している。この債券は、それぞれの事業の収益から債券の金利と元本が返済されるので、事業の採算性が債券価格に反映される。導入にあたっての問題は、プロジェクト

が客観的に評価される仕組みを設けることである。投資家が正しく判断できる材料を提供する第三者機関とシステムがあれば、レベニュー債券の収益性に対するリスクも軽減されることになるとしている。

3 不動産の収益率と市場分析

不動産価格は、資産としての価値に大きく影響されるため、価値評価と投資の意思決定において他の資産と同様に収益率が重要になる。また、他の資産市場との相違点を調べる手段としても収益率は有用である。

平成5年の『経済白書』では、日本、アメリカ、イギリスのマクロデータを用いて住宅資産の超過収益率が計算され、80年代の平均値は、日本が4.8%、アメリカは-1.1%、イギリスは-1.4%となり、この時期日本の住宅の超過収益率は世界的に見て高かったとしている（田辺1994）。

しかし、不動産価格の変動は地域差が大きいため、マイクロデータで超過収益率を求め、さらに不動産市場の構造を検討する必要がある。

伊藤（1993）では、1981～1992年の東京都内について、『週刊 住宅情報』（リクルート）に掲載された購入用マンションの価格と賃貸用マンションの賃貸料をヘドニック関数で推定し、品質調整済みの価格指数と賃料指数を計算した。その結果、賃貸料は1980年代を通じてゆっくりと上昇した一方、価格は下落し、価格と賃貸料の比率は一定の値のまわりを変動しているという。さらに、譲渡性預金金利を上回る超過収益率について情報の弱効率性をテストした。利用できるすべての情報を用いて期待が合理的に形成されているのであれば、異なる資産間で裁定取引が生じるので、不動産の超過収益率は系列相関をもたない。テスト結果からは、弱効率性仮説が棄却されるという。

田辺（1994）は、住宅金融公庫の首都圏分譲マンションデータを用いて、同様の手法で価格指数を計算した。その指数から住宅価格の年収

に対する倍率理論値を作成し、実際の取引における年収倍率と比較したところ、理論値のほうが実際の倍率を大きく下回るという結果が得られている。近年さまざまな分野でヘドニック関数による指数が利用されており、今後の発展が期待される。

倉橋（2001）は、イギリスの民間賃貸住宅の収益率を計算している。グレートブリテンでは1919年に全世帯の90%程度が民間賃貸住宅に居住していたが、1999年度には持ち家が約70%と大きな変化を遂げている。岩田・鈴木・吉田（1987）と同様の手法で税制や償却を考慮した資本コストを計算したところ、民間賃貸住宅の増加戸数と資本コストには一定の関係がある可能性があるという。

吉野・富井（2003）は、オフィスビルについて総合収益率の決定要因を分析している。1970～2001年までの全国、都心部、都心3区、地方それぞれの地域別インカム収益率とキャピタルゲイン収益率をパネルデータで推計した。その結果、丸の内地区のインカム収益率は他地域と比べて80年代前半までは高水準であったが、その後差がなくなっていること、全体として総合収益率の大半はキャピタルゲイン収益率によって説明されること、そして金利、オフィス需要、景気に影響されることを示している。

商業用不動産市場は、住宅用不動産市場と異なる構造を有する。吉田（2003）は、分散した市場、情報の非効率性、投資家の分散不足、外部資本への異存、長期の建設期間という金融資産市場と異なる特性に注目し、日米のデータを利用し、商業用不動産の需給関数を推計した。日本は1973年第1四半期から1998年第4四半期、アメリカは1972年第1四半期から1998年第4四半期である。その結果、需給間の正のフィードバック、双方における二次モーメントの重要性、リスクの種類を峻別する重要性、リード・ラグ変数の有効性など、標準的モデルと異なる結果が得られている。

このように、不動産は個別の属性が強く取引

情報も限定されているため、情報が不足している。不完全な市場では品質調整済み不動産について一物一価は存在せず、複数の価格が成立する可能性が残されている。

前川（2005）によると、売却方法によって供給者の利潤が異なるため、供給者は利潤を極大にするよう売却方法を選択する戦略的余地があるとして、登録とサーチの2種類が比較された。

理論的分析からは、競争的市場で物件登録が選択され、競争的でない市場において登録しないことが選択される傾向にあるという。その理由は、競争的市場では、物件登録によるサーチ時間の短縮効果が大きいが、非競争的市場ではこの短縮効果が小さいことによる。また、競争的市場では、供給価格にばらつきがあったとしても、各主体の留保価格が近似する傾向があり、登録を経ずに交渉で高い取引価格を実現できる可能性が少ないためである。

近年、取引価格の公開などが検討されているので、ヘドニック関数による価格指数の精緻化も進められるであろう。また投資家が利用できる情報が拡大することで、売却方法や価格、超過収益率にどのような影響を与えるかデータで検証することも可能になり、市場改革の進展に大きく寄与すると期待される。

4 金融と不動産バブル

1980年代後半の不動産市場におけるバブルは、日本経済全体に大きな影響を長くもたらしている。この時期、特に不動産と金融のかかわりが注目され、本誌でも多くの研究が発表されている。

日本では土地担保融資を通じて、地価と投資活動が密接なかわりにあった。これは社会全体でどのような意味を持つのだろうか。

櫻川（1994）は、情報の経済学のアプローチを用いて、貸出における土地担保の機能と社会厚生を検討している。企業のプロジェクト効率について情報の非対象性があると、収益性の低いプロジェクトを持つ借手が高いプロジェクト

を持つふりをするため「逆選択」が生じる。そこで良質の借手が自らのタイプを顕示するため担保を提供する契約の余地が生まれる。

地価水準が十分に高ければ担保を提供することでプロジェクト効率の悪い企業とよい企業を識別することが可能で、株主の利益を考慮すると社会全体での厚生も高まるという。地価水準が低い場合、このような地価のシグナル機能は働かず「過大投資」が行なわれることを明らかにした。

土地の担保価値と公的信用保証が銀行の貸出行動と貸出需要にどのような影響を与えたか、構造モデルとデータで検証したものが井出・田口(1999)である。1993年の地銀の不動産担保貸付額は40%に達する。1983~1994年の都銀・地銀64行の財務諸表によるパネルデータを用いて、地価の決定、貸出需要、金利決定の体系が同時推計された。推定結果から、地価上昇が担保価値の増加を通じて、貸出制約に直面した企業の担保力を上昇させ、貸出金利は低位にとどまり貸出需要を大きくさせていた。この金利下落は再び土地市場で地価を高めるといふ土地市場と貸出市場の相互作用が日本経済を支えてきたことが確認されている。土地担保と同様に、公的機関の信用保証も金融機関の貸出リスクを低下させ、貸出決定において地価よりも影響力が大きかったとしている。

バブル期に不動産向け融資が拡大した理由のひとつとして、ノンバンクを通じた融資の拡大が指摘された。民間銀行の貸出行動に関する研究は広く行なわれているが、ノンバンクという新しい業態の研究は始まったばかりと言えよう。

ノンバンクといっても、消費者金融会社だけでなく、銀行系・流通系クレジット会社、住宅金融専門会社などさまざまな形態がある。吉野(1991)は、ノンバンクの定義を示し、その規模の拡大を概観した後に、ノンバンクを含む金融市場と土地市場の関連を理論・実証の両面から検討した結果、金融面の地価に与えた影響が86年以降大きかったことを示している。

それでは、非金融部門の企業はバブル期に不動産投資にどのようにかかわってきたのだろうか。吉野(1992)によると、現在価値モデルという理論で導かれるとおり、地価と金利はマイナスの関係にあり、バブル期の低金利と地価上昇期待が大きく地価を引き上げたという。企業規模別にみると、中小企業で80年代後半土地保有比率が増加しており、業種別にみると衣服その他の繊維製品業などが土地投資に積極的であったことが明らかにされている。

バブル期に見られた不動産価格の急騰は、自己実現的期待(投資家がその上昇を予想したとき上昇する)で説明されることが多い。しかしこの理論は、期待が実現する偶発的現象を捉えているため、なぜ日本の不動産市場で価格急騰が起こるのか明示的な答えを示してはいない。

Williamson(1988)によれば、土地は「転用性」が高い資産である。日本では土地利用規制などが先進諸国に比べて比較的ゆるく転用性が高いことが指摘されてきた。これは不動産価格にどのような影響を及ぼすのだろうか。

村瀬(2000)はオプションの理論を用いて、不動産価格がファンダメンタルズの変化に過剰反応するというきわめて興味深い理論付けを行なっている。現在、不動産評価において多用されているDCF(Discounted Cash Flow)法では土地活用時点を特定し、当該不動産から得られる収益の流れを求めることで価格を算出している。しかし転用性を考慮すると、不動産価格は現在価値モデルから求められるファンダメンタルズよりも大きくなり、ファンダメンタルズの変化に過剰反応する。過剰反応について、西村(1995)では情報の偏在によって引き起こされることを示している。また、オフィスの賃貸交渉に応用することによって空室状態の不動産と活用済み不動産の価格変化に相違が生じる。ファンダメンタルズの不確実性が高まると、活用済み不動産の価格は下落し、空室状態の不動産価格は上昇する。これは、下落リスクの増大が不動産価格に占める義務の価値の重みを増す

ためである。

オプションの理論を不動産開発に応用しようという提唱も近年盛んになりつつある。市街地再開発には、大きな規模の経済性があるにもかかわらず計画実現までの不確実性が高く、頓挫する場合も少なくない。

山崎（2005）では、地権者間の利害調整を円滑に行なう手法として瀬下（2002）が提唱したプット・オプション履行義務つき開発許可制度を応用した再開発方法を提案している。

一般に再開発によって資産価格は大きく増加すると予想されるが、計画の長期化に伴う不確実性は高い。多数の利害関係者の交渉を速やかに進め、「ゴネ得」と呼ばれる問題を回避するためには、プロジェクト全体の利益を事業者と地権者に公正に分配する必要がある。従来の問題点は、権利変換された権利床に従前の資産価値が十分に反映されていないという主張が生じやすく、交渉が複雑・長期化することにある。しかしオプションを利用することで市場売買による客観的で適正な価値の反映が可能となる。

このプット・オプションとは、周辺地域および開発地域内の不動産保有者に対し、その保有不動産を一定期間に一定の価格で開発業者等に売る権利を与え、開発業者にはその行使を受け入れる義務を課すものである。計画前に保有している土地価格を権利行使価格に設定することで、開発後の価格が行使価格を下回る場合にはオプションを行使して、開発前の資産価値を保全することができるため、地権者は開発のリスクを軽減できる。また開発業者は不動産価格変動リスクを負うことになるが、全体としてみると負担が増加するとは限らないという。

このように、土地の転換性が重要な役割を果たす場合、オプションの理論は価格評価からまちづくりにいたるまで、今後さらに広範囲に適用されるようになるであろう。

バブル以後の不良債権増大に対して、直接償却を促進する手段として競売市場の改革が実施されてきた。不動産競売市場が十分に機能して

こなかった理由として戸田・井出（2000）は、短期賃借制度などのため物件の占有排除に関する不確実性の影響が大きいとしている。平成9年から10年に大阪地方裁判所で行なわれた不動産競売マンションデータをもとに不売の場合を含む拡張されたヘドニック関数（Toda, Nozdrina and Maddala 1998）を推定した結果、賃借人が法的保護を受ける短期・長期賃借権が存在する物件と明け渡しのスムーズな物件を比較すると1%程度後者の価格が高まるという。

田口・井出（2002）では、不良債権処理方法と問題点を指摘し、大阪市の土地競売データから不良債権処理の実態と課題が明らかにされている。1997～2000年に実施された大阪地方裁判所の競売物件から更地のデータを選び、物件ごとの債権回収率と「掛け目」（担保価値に対する債権設定額の比）を分析したところ、平均回収率は約15%となった。平均落札率と掛け合わせると、債権回収見込み率はわずか8.6%と小さい。また、「掛け目」は第一抵当権の場合平均6.1倍で商業地が比較的高く、第三抵当では商業地でも21.6倍と高比率になっている。このことから、抵当権設定において不動産価格の上昇期待がきわめて大きく、貸出において適正な審査と担保評価が行なわれていたとは考えにくい状況であったことが示されている。

このようなバブル崩壊による不良債権の増加と不動産投資のリスク拡大は、不動産関連企業の投資決定にどのような影響を与えたのだろうか。

西村・村瀬・前川（1997）では、生命保険会社と不動産会社へのアンケート調査によって、バブル崩壊後の投資の変化を調べた。その結果、意識の変化はあるものの、目的や保有期間は驚くほど変化がない。生命保険会社では、投資意思決定基準をある程度重視すると回答しているが、不動産会社では経営戦略が重視されている。バブル崩壊にもかかわらず簿価重視の考え方が強く、投資基準をあまり重視しない態度が残っているという。

今後、国際基準の会計制度が導入することで、

制度面から薄価主義に基づく不動産投資は大きな変化を遂げざるを得ない。

(いで・たかこ／成蹊大学経済学部教授)

参考文献

- Toda, Y., N. Nozdrina and G.S. Maddala (1998) "The Auction Price of Apartments in Moscow; Hedonic Estimation in Disequilibrium," *Economics of Planning*, 31, pp.1-14.
- Williamson, O.E. (1988) "Corporate Finance and Corporate Government," *The Journal of Finance*, 43, pp.567-592.
- 井出多加子・田口輝幸 (1999) 「土地担保と信用保証」『季刊 住宅土地経済』No.31、28-35頁。
- 伊藤隆敏 (1993) 「マンション価格・賃貸料の動向と効率性のテスト」『季刊 住宅土地経済』No.8、2-8頁。
- 岩田一政・鈴木郁夫・吉田あつし (1987) 「住宅投資の資本コストと税制」『経済分析』107号、73-135頁。
- 岩田一政・服部哲也 (1999) 「期限内償還とコール・オプション・プレミアム」『季刊 住宅土地経済』No.32、10-21頁。
- 鴨池治 (1991) 「住宅金融政策の効果」『季刊 住宅土地経済』No.2、20-24頁。
- 鴨池治 (1998) 「カナダにおける住宅金融政策の推移」『季刊 住宅土地経済』No.27、26-31頁。
- 倉橋透 (2001) 「イギリスの民間賃貸住宅の利回りについて」『季刊 住宅土地経済』No.40、28-35頁。
- 櫻川昌哉 (1994) 「土地担保融資と地価」『季刊 住宅土地経済』No.12、28-35頁。
- 瀬下博之 (2002) 「マンション開発と住環境問題——ブット・オプション履行義務月開発許可制度の提案」『都市住宅学』No.38、58-64頁。
- 田口輝幸・井出多加子 (2002) 「不良債権処理と不動産競売市場の課題」『季刊 住宅土地経済』No.44、22-29頁。
- 田辺亘 (1994) 「マンションのヘドニック価格と超過収益率の計測」『季刊 住宅土地経済』No.14、32-39頁。
- 戸田泰・井出多加子 (2000) 「不動産競売市場と明渡しの関係」『季刊 住宅土地経済』No.37、20-27頁。
- 中神康博 (1992) 「持ち家住宅の資本コストと住宅価格」『季刊 住宅土地経済』No.6、10-16頁。
- 中野英夫 (1995) 「持ち家住宅資本コストと公的融資」『季刊 住宅土地経済』No.15、26-35頁。
- 西村清彦 (1995) 「情報の不十分性と地価」『季刊 住宅土地経済』No.15、16-25頁。
- 西村清彦・村瀬英彰・前川俊一 (1997) 「商業地不動産投資の意思決定過程 I」『季刊 住宅土地経済』No.24、12-21頁。
- 藤田康範 (1999) 「公的住宅金融機関の存在意義の検討」『季刊 住宅土地経済』No.33、28-35頁。
- 本間正明・跡田直澄・福間潔・浅田利春 (1998) 「住宅政策と住宅需要」『フィナンシャル・レビュー』3月号、4-20頁。
- 前川俊一 (2005) 「不完全な不動産市場における供給者の市場選択」『季刊 住宅土地経済』No.55、18-27頁。
- 村瀬英彰 (2000) 「不動産価格形成とオプション・ゲーム」『季刊 住宅土地経済』No.38、10-19頁。
- 森泉陽子 (1993) 「流動性制約下における家計の住宅購入と借入需要」『季刊 住宅土地経済』No.8、9-15頁。
- 森泉陽子 (1994) 「日本の公的住宅金融における信用割当とローン需要」『季刊 住宅土地経済』No.14、21-31頁。
- 森泉陽子 (1996) 「民間住宅ローン需要におよぼす公的住宅金融の効果」『季刊 住宅土地経済』No.22、20-28頁。
- 森泉陽子 (1998) 「家計資産と民間住宅ローン需要」『季刊 住宅土地経済』No.28、4-11頁。
- 森泉陽子 (2000) 「住宅の一次取得者の頭金貯蓄について」『季刊 住宅土地経済』No.36、20-27頁。
- 森泉陽子 (2002) 「少子化が借家世帯の貯蓄に与える影響について」『季刊 住宅土地経済』No.43、20-27頁。
- 山崎福寿 (2005) 「市街地再開発の手法について」『季刊 住宅土地経済』No.57、10-18頁。
- 吉田二郎 (2003) 「商業用不動産の資産需要と供給の決定要因」『季刊 住宅土地経済』No.48、23-35頁。
- 吉野直行 (1991) 「ノンバンクの融資と地価」『季刊 住宅土地経済』No.1、10-18頁。
- 吉野直行 (1992) 「バブル期における企業の資産運用行動」『季刊 住宅土地経済』No.5、2-9頁。
- 吉野直行 (1996) 「住宅金融と経済厚生」『季刊 住宅土地経済』No.19、22-31頁。
- 吉野直行 (2005) 「公共部門の効率性向上のためのレベニュー債券」『季刊 住宅土地経済』No.58、10-18頁。
- 吉野直行・F.ロバシク (2001) 「ドイツの公的金融システムと住宅政策」『季刊 住宅土地経済』No.41、28-35頁。
- 吉野直行・F.ロバート (1997) 「フランスの政府による住宅信用供与システム」『季刊 住宅土地経済』No.25、17-21頁。
- 吉野直行・富井正浩 (2003) 「オフィスビル総合収益率の決定要因」『季刊 住宅土地経済』No.50、26-35頁。
- 吉野直行・中田真佐男 (2000) 「財政投融资制度改革と今後の公的住宅金融」『季刊 住宅土地経済』No.38、20-27頁。
- 吉野直行・中田真佐男 (2002) 「公的住宅金融の現状と住宅ローン債権証券化の課題」『季刊 住宅土地経済』No.46、20-28頁。
- 吉野直行・中東雅樹 (2002) 「日本経済の現状とその処方箋」『NIRA 政策研究』Vol.15、No.9、20-23頁。

住宅・土地税制と借地借家法

岩田真一郎

はじめに

金本（1993、1996）は日本の住宅地と住宅の特徴をアメリカとドイツの2国と比較することにより浮き彫りにしている。まず、住宅地の特徴として、

①日本の30万人以下の都市の住宅地地価はドイツの50万人以上の都市の住宅地地価と大きく変わらないが、東京圏の住宅地地価ははるかに高い。

②日本の住宅地の1戸当たり敷地面積は、アメリカ、ドイツに比較して狭い。

次に、住宅の形態として、

③日本の持ち家率は、アメリカと同程度であるが、ドイツに比べて高い。

そして最後に、住宅の規模として、

④日本の借家の1戸当たりの床面積は、他国と比べきわめて小さい。

ということがあげられている。これの特徴は、多くの日本人が実感してきたことが、実際に正しかったことを示している。

そこで、本稿では上記4つの特徴（問題）に対して、『季刊 住宅土地経済』がどのような解答を出してきたかを中心に述べていこう。

本稿の構成は以下のとおりである。第1節では、上記①と②の問題を同時に見ていく。ここでは、大都市の地価を引き上げ、平均的な敷地面積を小さくさせているのは、住宅地に課せられる譲渡所得税や固定資産税の影響が大きいことが示される。第2節では、③の特徴について説明する。すなわち、持ち家率が高いのは、持ち家の建設（保有）コストが賃貸の建設（保

有）コストに比べ優遇されているからであることが示される。さらに、④の特徴である借家床面積の狭さについても、借家の保有コストが、床面積が大きくなる連れ、高くなることが原因であることが明らかにされる。第3節では、借地借家法により、借家市場が縮小され（③）、かつ狭い借家床面積を選択せざる得ない借家人が出現してしまうことが示される。

1 土地利用と土地税制

土地の所有価格である地価は土地の現在の賃貸価格（地代）と将来の予想賃貸価格や土地売却額に依存する形で決定する。そして、これらが高ければ、土地の収益率が高くなり、地価も高くなるという関係にある。ただし、人々は資産を土地として保有するのではなく、代替資産として保有もできるため、代替資産の候補である金融資産の利率も、地価に影響を及ぼす。金融資産の利率が高ければ、土地に比べ金融資産での運用が有利になるため、土地を保有したい人は少なくなり、地価は低下する。

それでは、東京圏の地価はなぜ高かったのだろうか。その理由として以下の2つが考えられる。第1の理由は、東京圏は、賃金も高く、さまざまな財・サービスの消費機会に恵まれているため、多くの人がある所に住みたいと考えるためである。このとき、土地の供給に対して需要が相対的に多くなるため、地代が上昇しなければ、需要と供給のバランスを保てない。この地代の上昇を通じて地価が上昇する。したがって、東京圏の住宅地の価格が高いということは、東京圏の土地の希少性が高いことを反映している

に過ぎない。しかし、住宅地の供給面積が増加できれば、地価が高い水準に止まることはない。住宅地面積を増加させるためには、大都市中心地にある空き地や市街地にある農地を住宅地に転用することが考えられる。しかし、日本ではこれら用途の住宅地への転用が延々と進まなかった。したがって、これらの土地が住宅地に転用されない分、住宅地の地価は高止まりしていたと考えられる。その原因が地価を高める第2の理由である土地税制の存在である。

それでは、そもそも住宅地の土地取引に税が課せられるのはなぜだろうか。良好な住宅環境には、住宅がただ建ち並ぶだけではなく、都市基盤、例えば公園、緑地、歩道、街路樹、の整備が欠かせない。これらの都市基盤サービスは居住者の利用に応じて料金を徴収することは困難な場合が多い。しかし、都市基盤の整備は地価に帰着すると考えられる。なぜなら、ある地域が他の地域に比べ都市基盤の整備が進むと、その地域に居住している人の便益を増加させたり、居住したい人を増やしたりするため、地代が上昇するからである。そして、この地代上昇を通じて地価が上昇する。この地価上昇は都市基盤の整備に伴って発生したものであるから、都市基盤の対価は土地に対する税により徴収すると都合がよくなる。

その税徴収の方法のひとつとして、譲渡所得税がある。譲渡所得税は、土地を譲渡する（売る）際の地価と取得した際の地価の差額に対して課せられる税金である。もし、土地取得後の都市基盤の整備により、地価が上昇したならば、譲渡する際の地価と取得した際の地価の差額はプラスになる。しかし、金本（1992、1994b）と山崎（1992）は、このような状況下では、譲渡所得税が都市の遊休地や農地を住宅地に転用するインセンティブを阻害すると述べている。これを譲渡所得税の凍結効果という。凍結効果が起きる理由は、土地を譲渡するタイミングを遅らせることにより、譲渡所得税を節約できるためである。そして、この節約して浮いたお金

を適当な金利で運用すれば、収益（延納利益）を得ることができる。したがって、譲渡所得税が課されると、延納利益を得ようと、農地から住宅地の転用が阻害され、住宅地（農地）の供給が少なく（多く）なり、住宅地代が農地地代より高くなる。農家にとっては住宅地地代と農地地代の差が転用したときの利益であるから、この差が土地を転用しなかったときに得られる延納利益に等しくなるまで、農家の売り惜しみが続く。したがって、最終的には、延納利益の分だけ住宅地地代と農地地代は乖離することになる。この結果、土地市場では、住宅地代と農地地代が等しくなる場合に比べ、住宅地としての利用が減少し、農地としての利用が増加することになる。

山崎（1995）は1973年から1990年までの農地から住宅地への転用面積と譲渡所得税率の関係を図にまとめている。この図から、譲渡所得税率と転用面積には負の相関があることがうかがえる。さらに、実証研究結果を用いたシミュレーション分析によると、土地譲渡所得税の廃止は、農地面積を縮小させ、住宅地地価を引き下げる効果を持つことが示されている。

したがって、次の結論を得る。

「譲渡所得税の凍結効果のため、住宅地価が高く、住宅地敷地面積が狭くなる」

このような譲渡所得税の凍結効果を防ぐ手段として、金本（1994b）と山崎（1995）は岩田（1988）が提案した「含み益利子税」を紹介している。譲渡所得税は、税金の支払いを延納し、延納したお金を代替資産で運用することを有利にするため凍結効果を生じさせる。そこで、延納利益に対しても税を課し、徴収すれば、延納利益は消滅させることができる。すなわち、含み益利子税とは延納利益徴収税を意味する。含み益利子税を課すと、土地を売却しても持ち続けても、税額が同じになるため、凍結効果を防ぐことができるのである。

次に、都市基盤整備のための税金として、土地に対する固定資産税を取り上げよう。固定資

産税は、固定資産税の大きさだけ、土地の収益率を低め、他の代替資産での運用を有利にし、土地の保有を不利にする。したがって、固定資産税は地代を低下させ、それを通じて地価を引き下げる効果を持っている。したがって、固定資産税は①の住宅地価を高くしている要因とはならない。しかし、日本では1992年まで、農地の固定資産税の（実効）税率が住宅地に比べ低く設定されていた。このことは、農地の保有を住宅地の保有に比べ有利にさせ、農地から住宅地の転用を遅らせるといえる。この結果、固定資産税による、住宅地地代の低下は限定的になり、住宅地の地価はその分低くならなかったといえる。1992年には、農地の宅地並み課税が導入されたため、このような問題はなくなると考えられた。

これに対し足立（2001）は、将来の住宅地地代に不確実性がある場合は、農地の宅地並み課税による住宅地地代の低下が限定的になることを明らかにしている。これは、将来の住宅地地代の不確実性が大きいと、その分住宅地への転用は魅力的でなくなることを反映している。すなわち、不確実性がない場合に比べ、住宅地の地代が十分に高くならないと、住宅地への転用はペイしない。したがって、このような状況下では、たとえ農地の固定資産税が強化されても、農地から住宅地への転用促進効果は思うように進まなくなる。足立（2001）は、1993年から1995年には、実際に、住宅地地代の不確実性のため農地から住宅地の転用が限定的であったことを示している。したがって、「住宅地価が高く、住宅地敷地面積が狭い理由は、住宅地地代の不確実性が高かったため」であるとも考えられる。

その他の論点

大都市の住宅地の敷地は、このような理由から狭くなる。したがって、敷地内に建てられる建物はできるだけ高層なものが望まれる。しかし、金本（1991）と山崎（1995）は、住宅地に

対する固定資産税が建物の高層化を不利にする可能性があることを指摘している。そこで、まず固定資産税がない場合を考えてみよう。都市が成長すると、やがて人口が都市に流入してくる。最初の間は、その圧力も小さいため、低層住宅が高層住宅に比べペイするが、やがて流入圧力が大きくなると、高層住宅の利益のほうが大きくなるとしよう。しかし、建物はいったん建てるとそれを取り壊すのは容易ではない。したがって、建築主（地主）は早いタイミングで低層住宅を建設するか、遅いタイミングで高層住宅を建設するかを現時点で決定する必要がある。もし、現時点で評価した高層住宅の利益が低層住宅の利益よりも大きければ、土地は一時的に遊休地として利用され、ある時期になるとその土地に高層住宅が建設されることになる。ところで、建築主は、土地を遊休地として利用している間は、代替資産運用による利益（金融資産の利子率）を失うことは今までと変わらない。したがって、遅いタイミングで利益の出てくる高層住宅は、低層住宅に比べ、代替資産運用による利益を大きく失う性質をもともと備えている。

固定資産税は、先に述べたように、土地の収益率を低めるため、土地に比べ代替資産運用を有利にする。このことは、土地を保有し続けた場合に、失う利益が大きくなることを意味する。すなわち、長い間遊休地として保有し続けないと利益が上がらない高層住宅建設は、固定資産税の導入により一層不利になる。したがって、固定資産税導入前は、一時的に土地を遊休地にし、その後高層住宅を建てるプランが有利であっても、固定資産税導入後は、早急に低層住宅を建てるプランの方が有利になる場合がある。この意味で、固定資産税は遊休地を減らすことには役立つが、建物の高層化を阻害する可能性があるといえる。

中神（2002）は持ち家世帯と借家世帯が混在するコミュニティにおける都市基盤水準の決定問題について分析している。ただし、都市基

盤の整備は固定資産税でファイナンスされる。また、借家世帯は自分たちの満足がもっとも高くなる地域に自由に移動できるが、持ち家世帯は移動が自由でないことを前提としている。このため、都市基盤の水準の決定に関しては、持ち家世帯が興味を示す。中神（2002）は、まず持ち家世帯が土地からの収益である地代収入を最大にしようと行動する場合を分析している。借家人が移動する地域ほど、土地需要が高まり、地代が上昇することに注意すると、この場合は、持ち家世帯は借家世帯の意向を十分意識して都市基盤を整備することになる。一方、持ち家世帯が、自らの満足が高まる街を形成する場合は、都市基盤を整備にあたって、借家人の意向は必ずしも反映されない。したがって、持ち家世帯の行動によりコミュニティの都市基盤の水準は異なってくる。持ち家中心のコミュニティにおいて、アパート建設反対の看板を見受ける場合がある。このようなコミュニティでは、持ち家世帯の満足が高まるような都市基盤が整備されている可能性がある。したがって、このようなコミュニティに地代収入最大化を目指す持ち家世帯が交わると、都市基盤の水準まで変化を受け、既存の持ち家世帯の満足の低下をもたらすことになる。

2 住居選択、住宅規模と税制

この節では、③の疑問である、なぜ日本の持ち家率が高いのかを中心に検討する。

人々が住宅を建設する際、それを持ち家にするか、借家にするかを選択する。その際に、建築主が考慮しなければならないのが住宅の資本（建築）コストである。資本コストとは、住宅を建設し、所有する際に支払わねばならないコストである。ここでは、新築住宅を建設することを前提として話を進めよう。新築住宅を建築しようとする人は、住宅から得られる所得の収益率が建築コストを上回るか、等しいときに、家を建築することがペイする。

この建築コストが、制度により、持ち家を建

築する場合と借家を建築する場合で異なる。これは、持ち家の帰属家賃は非課税であるが、借家経営から得られる家賃収入は不動産所得として課税対象になるためである。ここで、帰属家賃とは、持ち家を仮に借家として貸し出したときに、当該住宅に支払われる家賃のことである。持ち家の場合は、貸主と借主が一致するため、この家賃支払いは発生しない。このため、帰属家賃は課税することが難しいとされる。一方、借家の場合は家賃に対して課税されるため、借家の建築コストは持ち家の建設コストに比べ高くなる傾向にある。

ただし、借家の場合には、建設の際の借り入れ利子や固定資産税などの費用が家賃収入から控除でき、その分だけ所得税が減少する。持ち家の場合は、それらを所得税から控除できない。しかし、1986年の税制改革により持ち家の住宅ローン残高に対して税額控除制度が認められ、建築コスト面から持ち家を有利にする条件が追加された。

岩田（1992）は、1986年税制改革の影響を考慮し、持ち家と借家の建設コストを比較している。その結果、持ち家の建設コストは、借家の建設コストに比べわずかながら低いことを明らかにしている。

さらに石川（2001）は、1990年代には、持ち家の建設コストが借家の建設コストに比べ明らかに低下したことを示している。その理由は、第1に、この時期に持ち家の所得税額控除が拡大し、持ち家の建設コストを低め、第2に、金利が低下したため、借家の利子支払い控除の効果が低下し、借家の建設コストを引き上げたからである。

このように岩田（1992）と石川（2001）は、日本では建設コスト、すなわち住宅の保有コストは、持ち家が借家に比べ安いことを明らかにしている。住宅の保有コストは、当然住居に居住したときの利用コストに跳ね返ってくる。したがって、住居選択において、建設コストの安い持ち家を選択する確率が高くなるといえよう。

以上をまとめると、「持ち家と借家の建設コストに対する税制上の違いが、持ち家の建設コストを相対的に有利にし、それが、持ち家率の高さに反映している」と考えられる。

家計の住宅需要はライフステージにより借家に居住するか、持ち家に居住するかが異なってくる。石川（2001）は、住居選択に対する非中立的な税制は、無理な持ち家選択を高める恐れがあることを忠告している。

山崎・浅田（1997）は、④の日本の借家の床面積がなぜ小さいのかを、保有コストと関連して分析している。そこでは、持ち家と借家の違いとして、エージェンシーコストの概念が導入されている。エージェンシーコストとは、持ち主と借家人が契約を交わすときに、持ち主が借家人の情報を持ち合わせていないためにかかってくるコストである。例えば、持ち主は、住居をていねいに使用する借家人と契約したいが、そのような情報は事前にわからないのが一般的である。山崎・浅田（1997）では、このコストが借家経営したときの保有コストの一部として計上される。さらに、床面積が大きくなるとエージェンシーコストが上昇すると考えている。床面積が大きくなると、それだけ住居を傷つけられたときの修繕費用が大きくなる。このため、規模の大きい住居ほど、情報の非対称性に伴うコストを必要とする。この保有コストの上昇は、家賃に転嫁される。したがって、借家人は大きい住居を選択するほど、多くのエージェンシーコストを含んだ家賃を支払うことになる。このため、規模の小さい借家に居住せざるをえなくなるのである。山崎・浅田（1997）はさらにこのことを1997年の住宅情報誌のデータを用いて実証的にも明らかにしている。以上から、「エージェンシーコストは借家の保有コストを高めるため、借家居住を不利にし、持ち家率を高める。借家を選択した場合は、需要床面積を減少させる効果を持っている」。

その他の論点

金本（1993）は、持ち家の規模は、ドイツより大きい、床面積の定義の違いや家計の規模を調整すると、ドイツのほうが大きい可能性がある」と指摘している。持ち家の規模に影響を与える税として、瀬古（1997）は新築住宅を建てる際に課税される固定資産税の影響を分析している。日本では、床面積の小さい新規住宅に対して固定資産税の減額措置が存在する。この減額措置の問題は、減額措置がなければ大きい住居を選択しようとしていた人々に対して、この措置の恩恵を得ようと、狭い住宅を選択させてしまう可能性があることである。瀬古（1997）は、1993年の住宅需要実態調査の個票データを用いて、減額措置適用範囲内の規模の住宅需要が実際に多いことを明らかにしている。

山崎・浅田（2003）は消費税が住宅着工に与える影響を分析している。理論的な考察の結果、彼らは次のことを明らかにしている。消費税導入（または税率の上昇）は建築コストを引き上げる。そのため、政府が将来の消費税導入を示唆（アナウンス）すると、建築コストを節約しようと、導入前に住宅を建築しようとする人々が増える。これは駆け込み需要と呼ばれる現象である。導入後は、逆に建築コストが高まるため、住宅建築のインセンティブが低下する。このとき、住宅価格は次のように乱高下する。導入前は、駆け込み需要の増加に伴い、住宅価格は上昇する。消費税が導入されると、直後に税抜き住宅価格が、ちょうど消費税に等しい分だけ急落する。これは、駆け込み需要による住宅価格の上昇は、消費税の大きさに等しいところで落ち着くことを意味している。なぜなら、この住宅価格の上昇により、駆け込み需要の利益が相殺されるからである。もし、相殺されていないのであれば、住宅を導入前に建築したほうが有利になるため、駆け込み需要が増加し、それに伴い住宅価格は上昇し続ける。結局この需要の増加は、導入前に建築した方が有利にならない、すなわち、消費税の大きさだけ住宅価格

が上昇するまで続くことになる。導入後は、住宅建設が減るため、急落した住宅価格は再び上昇していく。このように、アナウンス効果を含めて考えた場合、消費税は住宅市場に大きな変動を引き起こす。したがって、山崎・浅田(2003)は、景気の動向を見て、適切なタイミングで消費税の引き上げを行なう必要があることを指摘している。さらに、山崎・浅田(2003)では、1989年の消費税導入時と1997年の税率引き上げ時に住宅着工に大きな変動があったことを実証している。

3 借地借家法と借家の規模

④の借家の床面積が小さい理由としては、借家人の居住権を強く保護し、家主の建物の所有権を弱めている借地借家法も要因のひとつとしてあげられる。なぜなら、借家借家法は、借家供給を減少させ、家賃を高めるからである。このため、1999年に借地借家法の一部が改正され、2000年から定期借家権が認められるようになった。定期借家権が導入されると、家主はより容易に契約更新を拒否できるようになる。これにより、良質な借家供給が増加すると期待されている。

金本(1994a)によれば、改正前の日本の借家権保護は、アメリカやドイツに比べると強いと指摘されている。日本では、契約更新時に、借家人が契約更新望むならば、家主が更新拒否を望む正当な理由(正当事由)がない限り、それが認められない。金本(1994a)は、この正当事由があるかないかの裁判所の判断が、もっとも厳しいのが日本であると述べている。ただし、日本では、家主は立ち退き料を支払えば、借家人を立ち退かせることが認められる場合もある。

契約更新後の継続家賃に関しては、日本ではドイツに比べ近隣借家の家賃の上昇に連動しないこと、すなわち継続家賃が低い水準に添え置きされるケースが多いことが指摘されている。実際に、金本(1994a)は、借家期間の長い物

件でも継続家賃の低下が大きいことを紹介している。

以上のように、日本では、借地借家法により、借家人の追い出しと継続家賃の値上げは困難である。また、追い出す場合には、立退料が必要になる場合が多い。しかし、新規家賃の設定は自由で、規制されていない。したがって、金本(1994a)が指摘しているように、家主は将来の損失を考慮して、新規家賃を高く設定すれば、借地借家法による損失を回避できる可能性がある。

新規家賃が高く設定されると、借家人も借家権保護により何ら便益を受けない。したがって、借地借家法は家主と借家人の両者に対して何ら影響を与えないことになる。この現象は、借家借地法の中立命題と呼ばれる。『季刊 住宅土地経済』では、この中立命題が成立しているのかどうかの理論的分析が紹介されている。

家主が特別の想いをもった住居を所有しており、将来この住居が必要になる場合を考えよう。そして、当該住居を現在借家として供給するか否かを考えているとする。将来の契約更新を拒否するためには、正当事由を補完する立退料が必要になるが、先に述べたように、これは新規家賃を高めることで損失を相殺できる。ここで、重要なことは、中立命題が成立するためには、立退料が支払われた場合、借家人が必ず立ち退く必要があることである。しかし、久我(2000)は、借地借家法の下では、借家人は立退料を受け取らずに、契約更新することも可能であることを指摘している。この可能性を考慮すると、家主は現在借家を供給することをためらうかもしれない。この場合、中立命題が成立せず、借家市場では借地借家法により借家供給が減少することになる。

契約期間終了後には、契約更新を望む借家人も、それを望まない借家人も存在するだろう。中立命題が成立するためには、家主は、どの借家人が契約更新を望み、どの借家人が望まないかを見分ける能力が必要である。なぜなら、そ

れを見分けることができるのであれば、契約更新を望まない借家人は、そもそも借地借家法の有無は契約に関係なく、契約更新を望む借家人だけ将来の損失を回避するように高い新規家賃を課せばよいからである。しかし、一般に家主が借家人の契約更新希望の有無を事前に知ることは難しい。このような場合、瀬下（2000）が述べているように、契約更新を望む借家人が将来契約を望まないと事前に偽る可能性がでてくる。なぜなら、そのような偽りの報告をして、契約更新を望まない借家人と同様、新規家賃の低い借家に居住することで得するからである。契約期間終了後、家主が明け渡しを要求しても、借地借家法の下では、借家権が強く保護されるため、この時点で、契約更新を望むと要求すれば、その要求が叶えられる。すなわち、安い費用で借家権を購入できるわけである。家主は、このような偽りの報告をする借家人と契約を結ぶと大きな損失を被る。これは逆選択の問題と呼ばれている。逆選択の問題とは、良い品質の財・サービスを選択しようと、高い金額を支払ったにもかかわらず、情報不足のために、悪い品質の財・サービスを捕まらされてしまう場合に使われる用語である。

家主は、この逆選択問題、すなわち借家人の中には偽りの報告をしようとするものがあることを考慮して行動するはずである。しかし、借家人の情報不足しているため、適正な新規家賃設定は難しい。そのため、家主は、契約更新を望まない借家人向けの低い新規家賃と、契約更新を望む借家人向けの高い新規家賃の中間的な家賃を設定し、損失を平均的に回避しようという行動に出る。

しかし、このような家賃設定では、契約更新を望む借家人は得するが、更新を望まない借家人は損することになる。この結果、契約更新を望まない借家人は、借家市場から退出していく。

この退出は、契約更新の確率の低い、予想居住期間の短い借家人から行なわれる。このため、借家の需要は減少していく。しかし、借家の供

給の減少はこれより大きい。なぜなら、家主は平均的な契約更新確率しかみていないため、契約更新確率を過大に評価してしまうからである。このことは、テストの平均点を例にするとわかりやすい。いま100点満点のテストにおいて、クラス10人の平均点が50点であったとしよう。したがって、クラスの総得点は500点である。ここで、平均点数より45点低い、5点の学生が転校したとしよう。この結果、クラスの平均点は55点（495÷9）に上昇する。これを契約更新確率の話に戻すと、更新確率の低い人が市場から退出すると、平均的な契約更新確率が上昇することを意味する。家主はこの平均的な更新確率を前提として行動しているため、この分借家供給の減少が大きくなり、新規家賃の上昇が高くなるのである。この結果、借家市場は縮小してしまうことになる。

以上から、次の結論を得る。「借地借家法は新規家賃を上昇させ、借家市場を縮小させたり、借家人の借家床面積需要を減少させたりする」。

瀬下（2000）は、定期借家権はこのような影響を回避するために有効であると述べている。なぜなら、定期借家契約の下では、契約更新を望む借家人が、契約更新を望まない借家人と偽り契約を結んでも、契約終了後は契約更新できない。したがって、彼らは偽りの報告をしても、何らペイすることがない。このため、家主は安心して借家を供給できるようになるのである。

大竹・山鹿（2001）は、定期借家開始後6カ月間の新規家賃データを用いて、定期借家権の効果を分析している。彼らは、定期借家は、継続家賃の低下や立退料の支払いが発生しないため、一般の正当事由借家に比べ、新規家賃が低くなると予想している。そして、実証の結果、規模の大きい借家については、定期借家の家賃が正当事由借家に比べ低いことを明らかにしている。この実証結果は、定期借家権導入により、契約期間の短い借家人が規模の大きい借家を選択できる可能性が高まったことを示唆している。

その他の論点

定期借地権は定期借家権が導入される前の1992年にすでに導入されていた。最後に、借地契約にも注目し、議論を進めよう。

瀬下(2002)は、定期借地借家契約が、適切な住宅投資を導くか理論的に検討している。借地契約の場合、投資主体は土地の借り手である借地人であり、借家契約では貸し手である家主と借り手である借家人の両者が住宅に対して投資を実行する。

借地契約において、借地人の居住権(借地権)が保護されないケースをまず考えよう。この場合、契約終了後も残存するような建物を建設することは借地人にとって何ら利益をもたらさない。したがって、借地人は短期間で腐朽するような住宅を建ててしまう。これは、投資水準が望ましい水準よりも過小になることを意味する。次に、借地権が保護されるケースでは、このような問題が発生しないが、借地人は、土地を転用して得られる地主の利益まで考慮しては行動しない。例えば、ある時期に、土地を住居ではなく、他の用途に利用したほうが高い利益を得られる場合を考えよう。地主は、この時期に残存価値がなくなるような住宅を建築してほしいと願うが、借地人は自分のことしか考えないため、より頑健な住宅を建設してしまう恐れがある。すなわち、居住権(借地権)が保護されるケースでは、借地人の投資水準が望ましい水準よりも過大になる。このような投資の過小投資や過大投資は、住宅の残存期間を考慮できる定期借地であれば回避できる。実際に、瀬下(2002)は、定期借地契約により最適な投資水準が達成できることを明らかにしている。

借家契約の場合、借家人の住宅に対する投資水準は、借地契約における借地人の住宅に対する投資水準と同じ結論を得る。一方、家主の投資はどのような影響を受けるであろうか。ここでは、借家権が保護されるケースだけを論じよう。借家権が保護されるケースでは、借家人の投資が過大になる。借家人の投資が大きくなれ

ばなるほど、家主の正当事由は認められにくくなるため、家主の借家経営による利益は減少する。これを予想して、家主は住宅投資を減少させてしまうことになる。以上から、借家権が保護されると、借家人の過大投資に伴い、家主の投資が過小になってしまう。この家主の投資の歪みは、借家人の過大投資によって発生する。したがって、定期借地契約のケース同様に、定期借家契約により借家人の投資水準が適正になれば、家主の投資水準も適正になる。

岩田・山鹿(2004)は、持ち家、借地、借家という住宅の所有方法の違い、および借地借家法が、建物の品質維持にどのような影響を及ぼすかを検討している。建物の品質維持は、住宅の所有者の投資と使用者の投資に依存する。岩田・山鹿(2004)の理論モデルでは、所有者の投資は住宅の品質維持に貢献するが、使用者の投資は品質を劣化させることを前提としている。すなわち、使用者は、家具を設置・移動したり、絵画やカレンダーを壁に張ったりするなどの生活活動を営み、これらの活動は、使用者の満足度を向上させるが、同時に床や壁を傷つけることになり、住宅の品質にマイナスの効果を与えている。

まず、借地権と借家権が保護されていないケースを考えよう。持ち家の場合、住宅の所有者と使用者は同一人物である。したがって、所有者として転売後の利益を考えて行動する。それに対して、借家の場合、借家人は、将来自分が居住しないときの価値を考慮しない。したがって、その分、持ち家に居住する人よりも日々の活動が過剰になる(住居をていねいに使用することを怠る)。その結果、借家の品質は持ち家よりも悪くなる。借地の場合も、持ち家同様、建物の所有者と使用者は一致する。したがって、契約更新が認められなくても、建物の残存価値を地主から補償されれば、持ち家と同様の品質が維持される。しかし、裁判所が正しく補償額を計算できず、補償額が建物の市場評価額より低くなると借地人が予想すると、所有者として

の維持管理投資水準は、持ち家に比べ過小になり、使用者としての負の活動は持ち家に比べ過大になる。その結果、このような状況の下では、借地の品質は持ち家よりも悪くなる。

借地借家法による継続地代（または家賃）抑制主義は、上記の状況にどのような影響を与えるだろうか。借地の場合、地代の低下は、居住し続ける場合の利益を増大させるため、所有者としての投資と使用者としての投資の両方を増加させる。結果として、借地の品質は借地借家法により改善する場合もあれば、改悪につながる場合もあるということになる。借家の場合、家賃の低下により借家人の居住権が保護されると、契約更新した場合の家主の利潤を低下させる。したがって、家主の維持管理投資水準は借地借家法により減少し、借家の品質は悪化する。さらに、借地借家法により借家人の利益が増加するため、借家人の日々の活動はさらに過剰になる。したがって、借家の品質は借地借家法がない場合に比べ、必ず劣化することになる。

岩田・山鹿（2004）は、1998年と2003年の住宅需要実態調査を用いて、以上のことを実証的に明らかにしている。

瀬古（2003）は、自己敷地、正当事由借地、定期借地の選択を考慮した家計の選択行動を、1998年の住宅需要実態調査を使用し、実証的に検討している。その結果、正当事由借地と定期借地の選択は代替関係にあることを明らかにしている。これは、正当事由借地が割高と感じる借地人は定期借地を選択し、住居を建てる可能性が高いことを意味する。したがって、定期借地権の導入は、借地人の選択肢を広げるという意味での貢献があると考えられる。

（いわた・しんいちろう／富山大学経済学部助教授）

参考文献

足立基浩（2001）「税金が土地開発オプションに与える効果」『季刊 住宅土地経済』No.42、18-27頁。
石川達哉（2001）「税制の変遷と持ち家および貸家の資本コストの長期的推移」『季刊 住宅土地経済』No.42、28-43頁。

岩田一政（1992）「持ち家・借家選択と税制I」『季刊 住宅土地経済』No.6、2-9頁。
岩田規久男（1988）『土地改革の基本戦略』日本経済新聞社。
岩田真一郎・山鹿久木（2004）「住宅の品質と所有形態」『季刊 住宅土地経済』No.54、20-29頁。
大竹文雄・山鹿久木（2001）「定期借家権制度と家賃」『季刊 住宅土地経済』No.41、10-19頁。
金本良嗣（1991）「土地保有税と遊休地の開発」『季刊 住宅土地経済』No.1、2-9頁。
金本良嗣（1992）「譲渡所得税と遊休地の開発」『季刊 住宅土地経済』No.4、2-9頁。
金本良嗣（1993）「日本・ドイツ・アメリカの住宅市場」『季刊 住宅土地経済』No.9、10-19頁。
金本良嗣（1994a）「日本・ドイツ・アメリカの住宅政策I」『季刊 住宅土地経済』No.11、16-23頁。
金本良嗣（1994b）「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『季刊 住宅土地経済』No.13、12-23頁。
金本良嗣（1996）「日本・ドイツ・アメリカの土地市場」『季刊 住宅土地経済』No.21、2-10頁。
久我清（2000）「借地借家法の中立性命題の再検討」『季刊 住宅土地経済』No.35、18-27頁。
瀬古美喜（1997）「固定資産税の軽減措置と住宅床面積需要の関係」『季刊 住宅土地経済』No.24、22-26頁。
瀬古美喜（2003）「定期借地権付き住宅を考慮した家計の居住形態選択行動」『季刊 住宅土地経済』No.50、10-17頁。
瀬下博之（2000）「借家法と逆選択」『季刊 住宅土地経済』No.35、28-35頁。
瀬下博之（2002）「定期借地借家契約の最適性」『季刊 住宅土地経済』No.46、10-19頁。
中神康博（2002）「都市住宅市場と固定資産税の経済効果」『季刊 住宅土地経済』No.45、10-19頁。
山崎福寿（1992）「土地譲渡所得税の凍結効果と転用阻害効果」『季刊 住宅土地経済』No.5、17-23頁。
山崎福寿（1995）「土地税制の比較分析」『季刊 住宅土地経済』No.16、28-35頁。
山崎福寿・浅田義久（1997）「持家・借家選択と住宅の規模」『季刊 住宅土地経済』No.30、8-15頁。
山崎福寿・浅田義久（2003）「住宅消費税が住宅着工に及ぼす影響について」『季刊 住宅土地経済』No.47、18-25頁。

都市集積と都市の公共政策

唐渡広志

はじめに

本稿の目的は、集積の経済、通勤混雑、土地利用規制、公共資本といったトピックを中心に、これまで『季刊 住宅土地経済』で論じられた多数の論文の中からいくつかを取り上げてレビューを行なうことである。

都市が存在するのは、生産活動において集積の経済が存在するからである。一般に都心に立地する企業の取引や情報交換などは対面的な接触によってなされる場合が多い。他の企業との対面的接触が重要である企業ほど、多数の企業が集積する地点やそのような場所へのアクセスが便利な地点に立地することで、移動に要する時間費用が節約できるため業務効率が改善される。こうした利益が企業立地と雇用の集中を生み出し、さらなる都市集積を実現する。

一方で、家計や企業が多数集まる都市では交通渋滞や居住環境の悪化などの都市問題が発生する。このような都市問題は市場の失敗や誤った都市政策による結果であることが多く、資源配分に重大な影響をおよぼす。例えば、住宅地の近隣に工場がある場合には騒音が問題化し、低層住宅が密集する地域に高層ビルが建築されると日照や通風に関する問題が発生する（近隣外部不経済）。道路渋滞や通勤鉄道の混雑も社会的な費用を増大させる原因になっている（混雑外部不経済）。このような外部不経済がある場合には、市場での適切な価格づけが行なわれないことが原因となって、都市経済全体が非効率になる。

資源配分の歪みに対する現在の日本の都市政

策のほとんどは、都市計画による規制と誘導という形で行なわれている。とくに、土地利用規制の趣旨は市街景観の確保、近隣紛争の事前回避および交通量抑制などであり、事業所の雇用量や居住人口をも間接的にコントロールする規制になっている。そのため、こうした規制が市場の価格体系におよぼす影響は重大である。したがって、どのような規制が望ましいのか、規制の水準はどうあるべきか、その規制は経済全体にいかなる影響をもたらすのか、といった点を慎重に検討しなければならない。

また、都市における生産活動や人々の生活を支える上で公共資本の整備は不可欠である。どのような種類の投資を公的に行ない、それをどの地域で行なうべきかといった問題は国の公共政策のあり方を議論する上で慎重に検討すべき課題である。過去の公共政策の是非を評価するためにも、慎重な実証分析の積み上げが必ず必要になってくる。

以下の第1節、第2節では、都市集積という現象を経済的に説明するために、集積の経済と通勤問題をテーマにした研究を取り上げる。後半の第3節、第4節では、さまざまな問題が生じる都市と地域の公共政策のあり方を検討するために、土地利用規制と公共資本の生産性をテーマにした研究を取り上げる。

1 集積の経済

金本・齊藤（1998）は、東京都市圏の人口規模が過大であるか否かを実証的に検証している。東京がその最適規模を超えて過大になっているかどうかを判断するためには、東京における集

積の不経済が集積の経済を上回っているかどうかを検討しなければならない。このとき、都市規模の最適性を示す条件はヘンリー・ジョージ定理によって与えられる。この定理は集積の経済による社会的便益が都市内の差額地代の総額に等しいときに最適都市規模が達成されることを示している。集積の経済による外部性がある場合には効率性の観点から、外部性に見合ったピグー補助金を都市住民へ分配する必要がある。もし、このピグー補助金が算出できれば、差額地代との比較によって最適性を吟味することができる。言い換えれば、ピグー補助金の総額よりも差額地代の総額が大きくなっていけば都市規模は最適規模から乖離して過大であると判断できる。

検証にあたっては都市の定義が重要になってくる。金本・齊藤(1998)では「標準大都市雇用圏」(Standard Metropolitan Employment Area)を都市圏の単位として採用している。同定義によると、例えば1990年時点での東京都市圏人口は2718万人余りになる。

はじめに、都市圏単位のカロスセクション・データから都市圏の生産関数を推定した上で集積の経済効果を計測している。都市規模が2倍に増えたときの生産の増加は約4.5%であり、都市圏レベルでの収穫逓増が観察されている。

次に、上記の集積の経済効果から算出されたピグー補助金総額(B)と都市圏単位の推計地価総額(A)との比較を行なったところ、人口の上位20都市圏において、2つの比率(A/B)は1から大きく乖離していることが示されている。20都市圏の比率の平均は40程度であるが、東京都市圏では68.9というもっとも高い値を示しており、過大傾向にある結果が示されている。

田淵(1998)もまた大都市圏において集積の経済と集積の不経済のいずれが支配的であるのかを実証的に検証している。都市規模の拡大は企業の空間的集中による集積の経済による正の外部効果と混雑による負の外部効果を同時にも

たらず。そこで、Roback(1982)で案出された都市間における土地と労働市場の同時均衡モデルを利用して、費用と効用のフロンティア関数の推定からこの問題を明らかにしようとしている。

財やサービスの多様性も大都市の利点のひとつである。こうしたアメニティに対して、過密の弊害である混雑によるディスアメニティは都市規模の拡大と並行して起こる経済現象である。この論文の特徴は都市規模が効用関数に影響を与える直接効果を測ることによって、アメニティとディスアメニティのどちらの影響が反映されているかを判断する手法をとった点にある。

費用と効用のフロンティア関数を推定する場合には、シフト要因である外生変数が必要である。しかしながら、データに制約があるため同時推定ではなく、被説明変数にすべての内生変数(賃金率、物価水準、家賃)を取り込んだ回帰モデル(間接効用関数)だけを推定するという手法を用いている。

推定結果より、都市規模が2倍になると「実質賃金」が4%ほど下がり、大都市になるほど実質賃金が低いという結果が示されている。これは都市規模の増大がネットで集積の経済を発生させているので、家計はその分低い賃金でも十分な効用を獲得していると解釈できる。換言すれば、大都市の規模が大きくなればなるほど、家計にとって、混雑による集積の不経済よりも財の多様性による集積の経済のほうが大きくなるのである。また、都市規模が2倍になると「名目賃金」は10%増大するという結果が得られる。これは、製造業の生産関数を推定したアメリカ、日本、スウェーデンなどの実証結果とも整合的である。

八田・唐渡(1999)は、集積によってもたらされる利益の具体的な算出を試みている。多数の企業が集積する地点はフェイス・トゥ・フェイスによるコンタクトが容易になるので、オフィスの立地点としては非常に魅力的である。そのような地点のオフィス床面積市場の需給は逼

迫し、オフィス賃料の水準は相対的に高くなる
ことが予想される。

八田・唐渡（1999）では、まず、労働の集積
度（従業者密度）によって業務効率が改善する
オフィス生産関数を特定化する。すなわち、従
業者密度に依存する効率性指標関数と労働時間
の積を効率性単位の労働力として考える。その
上で競争市場におけるオフィス賃料関数を導き
出し、従業者密度とオフィス賃料の対応関係を
データから推定し、得られたパラメータ値から
効率性指標関数を予想する。効率性指標関数は
従業者密度によって特徴づけられるので、立地
点ごとの効率性の程度を把握することが可能に
なる。

分析結果より、例えば、渋谷（6.3万人/
km²）から大手町（18.8万人/km²）にオフィ
ス移転する場合には生産性は約9%上昇する。
1日当たりの労働時間を8.1時間とすると、こ
のオフィス移転は労働者1人当たり40分だけ時
間を節約できることを示している。言い換えれ
ば、1日当たり40分の時間節約ができれば、こ
のオフィス移転がペイすることを示している。
すなわち、労働生産性の格差がオフィス賃料の
違いを説明していることがわかる。

2 通勤時間と通勤混雑

大河原・鈴木（1993）は居住地から職場まで
の通勤パターン（割当てよぶ）の変更によって、
どこまで通勤時間を縮小することができるのか
を実証的に検討している。都市集積と同時に都
市圏域は拡大するので通勤時間も上昇する。通
勤時間の不必要な長さは都市政策を考える上で
もっとも大きな問題のひとつである。このとき、
通勤時間のうち「無駄な通勤」時間はどれぐら
いなのかを知ることが議論の端緒になる。

1都4県（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川
県、茨城県）の211市区町村の通勤者数は1397
万人余り（昭和60年度国勢調査）であり、平均
通勤時間は約50分となる。ここで、業務地や住
宅地の空間分布を現状に固定した上で、線型計

画法を用いて「無駄な通勤」を最小化する最適
化問題を解くと、最適な割当のもとでの平均通
勤時間は約42分になる。これをベンチマークと
すると、現状の通勤割当では約15%の無駄が発
生していることになる。地域の集計方法を変え
てもこの値は頑健であり、集計方法に関しての
バイアスは生じていない。職住割当の変更を行
なったとしても、この都市計画的手法によって
削減できる通勤時間は最大で7分程度であり、
「無駄な通勤」は概して小さいことを示してい
る。

さらに、業務地を分散させる2つのシナリオ
①千代田区から新宿区への都庁移転
②都心3区から大宮市・千葉市・八王子市への
従業者の移動

を想定し、一般均衡ならびに部分均衡アプロ
ーチによる分析を行なっている。都庁移転の場合、
8.2万人の就業者を移すことによって、長期的
には平均6分の通勤時間が削減できるが、短期
的に住み替えができない状況のもとでは、通勤
時間は3分増加する。とくに中古住宅市場の規
模が小さい日本では、持ち家住民の住み替え機
会費用は非常に高いものになってしまう可能性
がある。このことは、住宅取引を円滑に行なう
ための市場環境を十分に整備しなければ、通勤
時間を減少させるのは困難であることを示して
いる。

山崎・浅田（1999）は、首都圏の複数の鉄道
路線を対象に、各路線の最適な混雑料金を推定
している。都市の混雑を抑制するために人口流
入制限を行なえば、外部不経済は発生しないか
もしれないが、同時に集積の利益も失われてし
まう。混雑のピーク時にだけ外部性の程度に応
じた料金設定を行なえば、通勤時間帯の分散を
促すことによって混雑が緩和され、集積の利益
も失われない。

山崎・浅田（1999）では、各地点での混雑率
を累積させた通勤費用関数を定義し、家計は合
成財消費や賃貸住宅への支出と同様に、混雑に
よる不快感を含めた金銭的成本（心理的な費

用)も支払っているものと想定している。一定の効用水準のもとで付け値住宅家賃を最大化するとき、距離についての微係数を調べると、家賃関数の傾きが限界的な通勤費の増加に等しくなるという条件(Alonso-Muth条件)が得られる。したがって、通勤時間距離が家賃に与える効果を推定することによって限界的な通勤費の理論値を計測することができる。この限界的な通勤費の理論値を混雑率に回帰させることで、混雑率の変化に伴う金銭的価値を把握できるようになる。

推定モデルについて家賃関数の関数型を統計的に判断するために非線型性を考慮して距離に関してBox-Cox変換を行っている。いくつかの属性をコントロールして、4つの路線(JR中央線、小田急線、京王線、西武新宿線)ごとの家賃関数を推定した結果、都心からの距離が増大するにつれて家賃が低下していくという期待どおりの効果が有意に推定されている。この結果を利用して、通勤費用関数を推定すると、混雑率が高まるにつれて心理的な通勤費用も高くなるという結果が得られる。

通勤費用関数の推定結果を利用すると、各駅における最適混雑料金を計測することができる。例えば、JR中央線の場合、立川から新宿までの時間距離は32.5分、現行運賃は440円であるが、最適な混雑料金は1792円となり約4倍の料金設定が必要になる。他の路線についても、時間距離30分前後の駅から都心まで通勤するとき、現行運賃よりも3、4倍の料金設定になることが示されている。

近年、JR、私鉄、地下鉄などにおいて改札等に係わる技術が向上している。プリペイド型のチケットや定期券に依存せずとも、カード型の電子マネーで鉄道料金を徴収したり、電子的に決済したりすることは容易であり、技術的にはこうした混雑料金制度を導入することが可能であろう。そのような制度導入および料金設定を考える上で、この研究のような推定手法の開発は今後ますます重要になってくるであろう。

3 土地利用規制

坂下(1995)は、オフィスビルの開発に関して

- ①自由な市場
 - ②恣意的な基準による容積率規制の導入された市場
 - ③総開発量は規制されているが、開発権(以下、TDR)の売買が許されている市場
- の3つの場合を想定し、発生する総地代の大きさを測られた効率性をシミュレーション分析により相互比較している。

坂下(1995)の特徴は、容積率規制がもたらす非効率性の程度を定量化しただけでなく、TDR市場を創設した場合との比較も行なっている点である。また、空間的要因をモデルの中に明示的に取り入れ、先行研究からの改善を行なっている。モデルでは、外生的に与えられた都市境界をもつ円形のCBD空間を考え、その空間内でデベロッパー企業が資本と土地を投入して生産を行なうことが想定されている。容積率規制の水準は都心からの距離とともに減衰する1次式で恣意的に決まっているものとした上で、目標となる総開発量以下となるように各地点において規制を課す。TDR市場がある場合には、開発権価格を所与とする企業の利潤最大化行動から、開発需要量関数を導出し、目標となる総開発量と需要が一致する価格をTDR市場において決定する。

パラメータ値を指定してシミュレーション分析を行なった結果は次のとおりである。自由な市場における総開発量を100としたとき、容積率規制およびTDR市場下での総開発量を80にまで抑制するケースを想定する。すると、自由な市場において地代総額で評価した効率性を100とすれば、恣意的な基準による容積率規制の下でのそれは93.5%まで低下する。しかし、容積率規制の場合と同じ総開発量を実現しつつも、開発権市場の存在を許すならば、効率性は96.1%まで回復する。このとき31.0%に相当す

る部分が TDR 市場において発生した（地主に帰着する）開発権料収入である。

規制の目的が外部不経済の抑制であるのなら、それによって失われる効率性の程度も把握しなければならない。本研究は規制だけによって経済活動を縛るのではなく、市場で判断できる分権的メカニズムを作り出すことが、厚生を高める上で重要であることを示唆している。

浅見（2000）は、建物形状の上限を定める道路斜線制限を例にして、動機適合的な都市計画規制を実現するためには、いかなる合理的条件が必要なのかを検討している。土地利用の開発が自由な市場に委ねられると、近隣外部不経済のために床面積が過剰になり、良好な市街地環境を実現することができない。しかしながら、これを防ぐために土地利用規制を強化すると、本来その土地にあるはずの潜在的な開発可能性も排除してしまう可能性を強めるため、都市全体から見た土地利用は非効率になってしまう。現在の日本の土地利用規制は、ユークリッド型の最低限度を担保する消極的な規制となっており、結果として市街地環境を良質なものに高める手段としての土地利用規制は弱いものになっているという。

より良い居住環境を形成するために、良好な市街地形成のインセンティブを与える動機適合的な規制が有効となる場合がある。例えば、容積率ボーナス型の制度、前面道路幅員による容積率制限、斜線制限などは都市計画上の目的から動機適合的な規制となっている。この論文では、とくに道路斜線制限の合理的な規制方法を分析し、これを現行制度に当てはめて検討を行っている。

インセンティブを与えるための合理的な条件として、

- ①建物をセットバックした場合には、その高さに関する制限がかえって強化されることがない。
- ②道路から離れるにしたがって、建物の高さに関する制限が強化されることはない。

という2つの基準を考えると、現行の制度では、セットバックによって、制限がかえって強化されてしまい、高さを低くしなければならない領域が存在し、ひとつめの条件が満たされない。条件を満たすように現行の道路斜線制限を修正する方法としては規制を強化する方法と緩和する方法の2通りがある。浅見（2000）では関数解析的手法を利用すれば、条件を満足する合理的な規制を案出できることを示している。

現行制度のもとでは、最適な規制水準を厳密に定量化する技術が確立していない。よりよい市街地環境を実現するための動機適合的な規制による誘導が効力を発揮するためには、この論文で提示された手法が今後の制度改正に活かされるべきであろう。

高・浅見（2000）は、住環境の構成する日照時間、緑地への接近性などのミクロな物的要因を金銭的に定量化している。都市集積は過密の弊害を生み出し、それは住環境の悪化を招く。近隣外部不経済の発生を予防するための現在の主要な都市政策は、建物のセットバック規制、中庭規制、日照確保の建築規制など都市計画的規制に依存している。しかしながら、これらの規制水準を客観的に評価するためには、個々のミクロな住環境要因がもたらす外部効果を定量的に把握することが不可欠である。

高・浅見（2000）では、外部効果の定量化のためにヘドニック・アプローチを利用している。対象となるデータは東京都世田谷区の小田急沿線5駅の駅勢圏に属する190の住宅である。住宅の成約価格と募集広告価格の間には乖離があると考えられるので、住宅情報誌に掲載された物件のデータ抹消時のストック価格を利用してある。また、住環境の属性として「地域要因」と個々の敷地や街区の特性を表す「個別要因」の2種類を利用している。住宅情報誌から得られるデータ以外の個別要因を調査するためにGISを利用して学校や病院までの最近接距離を求めている。さらに、現地調査での建物間距離などで修正したデータからCADを用いて3

次的に立ち上げ、日影時間計算ソフトを用いて個々の物件の日照時間を計測している。

説明変数を逐次的に選択した最終的な推定結果をみると、母数は期待された符号で有意に推定されている。日照時間のヘドニック価格は時間当たり95万円であり、他の条件が同じであれば日照時間が1時間増加するごとに95万円の資産価値の上昇があるという結果が得られている。さらに、4時間以上の日照時間というダミー変数が有意であることから、戸建住宅において4時間日照を適切な水準と考えてよいことを示唆している。

公共緑地の存在が戸建住宅の資産価値に与える効果も有意に正であり、周辺環境に対して正の外部効果を持つことが示されている。この結果を利用して、公共資本である公園の意義を考えるために、住環境を改善するための公園転換事業のシミュレーション分析を行なっている。平均敷地規模が150㎡および100㎡のときの社会的な純便益は負であるが、50㎡の場合には正になり、その資産価値は1626万円となる。このことは、戸建住宅地における小公園の存在意義を示している。

本研究のように、敷地単位で正確な日照時間が計測できれば、日照を阻害するような建物が建築されるときに失われる金銭的価値を把握することができる。日照権に関する精密な市場売買制度がデザインできるのであれば、日照という財の最適配分を達成し、社会全体の便益が高まるような都市開発を誘導することができるだろう。また、住環境改善のために公園を配置するとき、費用便益計算において示唆される結論は都市計画上も重要である。

4 公共資本の生産性

吉野・中野(1994)は、道路・港湾・街路整備などの資本ストックの増大が生産活動におよぼす直接効果と間接効果を推定した実証研究である。ここで、公共投資自身による生産拡大効果を直接効果とよび、民間投資や労働需要を誘

発することによる生産拡大効果を間接効果とよんでいる。

この論文の特徴は公共資本の投下が誘発する間接効果をも同時に推定している点にある。さらに、地域間の比較を行なうために、全国を9つの地域ブロックに分類し、どのような地域での生産拡大効果が大きいのかを検討している点である。

分析では、トランスログ生産関数を推定し、パラメータ制約に関する検定を通じて推定モデルの選択を行なっている。推定値より、公共資本の直接効果は、関東、近畿、東海の大都市を含む地域が、北海道、東北・北陸、四国、九州の地域よりも高い値を示している。公共資本が民間資本の限界生産性に及ぼす間接効果を見ると、直接効果と同様に大都市圏が地方圏を上回っている。公共資本が労働の生産性に及ぼす間接効果は、民間資本の場合と比べて地域間の格差はあまりない。これらの結果から、三大都市圏は地方圏に比べ公共資本の直接効果と間接効果を合わせた生産拡大が大きいことが予想される。

吉野・中東(1999)は、吉野・中野(1994)で明らかにされた地域間の生産拡大効果の要因を、産業構造の違いに着目して掘り下げた研究であり、特に生活関連社会資本の生産力効果を計測している。ここでいう生活関連社会資本とは市町村道、街路、都市計画、住宅、環境衛生、厚生福祉、文教施設、上下水道である。

生活関連投資の行政投資全体に占める割合はどの地域でも5割前後を占めており、とくに南関東や近畿地方で高い割合を示している(1992年度データ)。時系列データにより、生活関連社会資本の増分を地域間で比較すると、1980年代後半以降の南関東における伸びが非常に大きいことが示されている。また、四国・中国地方では伸びが非常に小さい。南関東の社会資本の純増が大きい原因は、この時期に起こった経済規模と人口の拡大が影響していると考えられる。伸び率での比較では、どの地域も0.06%前後で

推移しており、地域間の差異は見られない。

生活関連社会資本（第三次産業関連の社会資本）の生産力効果を調べるために、1975年から1994年までのデータをプーリングしたクロスセクション・データを利用して、トランスログ生産関数を推定している。第三次産業の生産関数では、直接効果、間接効果とも南関東地方で大きな値を、北海道・東北・南九州で小さな値を示している。全国平均の値は、直接効果が0.255、間接効果が0.257、2つを合わせた合計効果は0.512になっている。他の産業との比較を行なうと、第一次産業の合計効果は全国平均で0.031、第二次産業の合計効果は0.443となり、第三次産業よりも効果は弱い。とくに、間接効果が小さく、社会資本投資がもたらす誘発効果は弱いことが予想される。

以上のことから、民間投資を誘発するという側面から考えても第三次産業向け社会資本、つまり生活関連社会資本を重点的に配分することが望ましいことを示している。また、都市部への重点的な配分が国の生産効果を高める上で重要であることを示している。

村田・森澤（2005）は、どのような社会資本の整備が、どのような地域の生産活動に有効であるのかを実証している。地域別の社会資本生産力効果に関する先行研究は豊富であるが、本論文では、社会資本の分類に関して4分野に分けた場合と9分野に分けた場合とで分析している点が特徴である。

1975年から1998年までをプーリングした（沖縄県を除く）46都道府県データを利用して、社会資本を含むコブ=ダグラス型生産関数を推定した結果は次のとおりである。まず、4分野別社会資本に関する推計では、「産業基盤（=国県道・有料道路、空港・港湾）」および「生活基盤」型社会資本が有意に正の生産性効果を示している。9分野別社会資本に関する推計では、「国県道・有料道路」「空港・港湾」および「市町村道」で有意に正の効果があることが示されている。

次に、地域別ダミー（北海道、東北、北関東、首都圏、中部、北陸、関西、中国、四国、九州）を各社会資本の係数ダミーとして利用した生産関数を推定モデルとして考え、生産効果を推計している。まず、4分野別の社会資本については、首都圏以外の「運輸・通信基盤」社会資本が生産に対してマイナスの効果をもつことを除いて、他の3つは有意に正の効果を持っていることが示されている。地域別に見ると、首都圏での推定値がもっとも高い値を示している。9分野別の社会資本では、「港湾・空港」および「運輸・通信業」等を除くほとんどの分野において生産性効果が有意に推定されている。

以上の結果から地域別・分野別社会資本の限界生産性を計測すると、4分野別、9分野別に関わらず、首都圏がもっとも高い値を示している。限界生産性を地域別・分野別に順位づけると、すべての分野において首都圏が1位であり、2位、3位には関西、中部が多く含まれる。逆に、順位が低いのは東北、九州、四国、中国であることが示されている。このことは、今後の社会資本投資に関して、首都圏・関西地方において国県道・有料道路、市町村道などの整備を優先し、東北、九州、四国、中国における運輸・通信関連の社会資本整備に関しては再検討を要することが示唆される。

むすび

本稿では、集積の経済、通勤混雑、土地利用規制および公共資本整備に関する『季刊 住宅土地経済』誌上のいくつかの論文を取り上げた。どの研究も都市の公共政策を考える上でどれもユニークかつ重要である。ただし、想定される理論的背景、データの精度、推定モデルおよび推定方法などに大きく依存しているの言うまでもない。

このような点に関して、本誌では計量経済学の立場から住環境評価で多用されるヘドニック・アプローチの改善や注意点に関する研究も発表されている。例えば、矢澤・金本（2000）

はヘドニック・アプローチによる便益推定を行なう際に、選択した関数形と変数によっては回帰係数の推定値が大きく変動し、頑健性が失われてしまうことが示されている。さらに、GISの活用によって近隣効果の空間的範囲を精緻化し、推定精度が向上することを示している。また、松田(2004)は回帰係数のある変数に依存させる“functional-coefficient regression model”を適用した非線形推定によって、近隣効果の推定値が改善されることを示している。GISの活用や推定手法の改善は、空間情報を多用するこの分野に大きな進展をもたらすことになるだろう。

本稿におけるレビューをまとめると次のようになる。

第1節では、集積の経済を具体的に定量化した3つの研究を紹介した。集積の経済は存在するのか、あるとすればどの程度の利益をもたらすのか、それは過密の弊害を上回るのか、といった素朴な問いに対して、これらの研究が回答を試みた。

第2節では、東京圏を対象にした通勤時間と通勤混雑に関する2つの研究を紹介した。どちらの研究においても、長距離通勤問題と朝夕の通勤ラッシュに対する有意義な政策的インプリケーションが示されている。

第3節では、土地利用規制に関する3つの研究を紹介した。都市政策において土地利用規制が占めるウェイトは非常に高い。規制が経済効率性に与える影響、合理的な規制のあり方など検討しなければならない課題は多数あるが、取り上げた研究の結論はどれも客観的で示唆に富む。

第4節では、公共資本投資が生産力に及ぼす効果に関しての研究を3つ紹介した。人々の経済活動を効率化するためにも、市場では供給されにくい道路、港湾、公園、上下水道などの整備は不可欠である。その場合、どのような種類の公共資本をどの地域に重点的に配分すべきか、慎重な実証分析を積み上げていかなければなら

ない。いずれの研究も地方圏から大都市圏への公共投資配分の重点化が生産効率を高めるという結論に至った点が興味深い。

(からと・こうじ/富山大学経済学部助教授)

参考文献

- Roback, J. (1982) “Wages, Rents and The Quality of Life,” *Journal of Political Economy*, 90, pp.1257-1278.
- 浅見泰司 (2000) 「動機適的な土地利用規制」『季刊住宅土地経済』No.36、28-35頁。
- 大河原透・鈴木勉 (1993) 「東京圏における通勤時間の経済分析」『季刊住宅土地経済』No.7、10-16頁。
- 金本良嗣・齊藤裕志 (1998) 「東京は過大か」『季刊住宅土地経済』No.29、9-17頁。
- 高暁路・浅見泰司 (2000) 「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」『季刊住宅土地経済』No.38、28-35頁。
- 坂下昇 (1995) 「開発権市場の経済分析」『季刊住宅土地経済』No.17、16-22頁。
- 田淵隆俊 (1998) 「都市集積による多様性の経済と混雑の不経済」『季刊住宅土地経済』No.29、18-25頁。
- 八田達夫・唐渡広志 (1999) 「都心のオフィス賃料と集積の利益」『季刊住宅土地経済』No.33、10-17頁。
- 松田安昌 (2004) 「非線形回帰モデルによるヘドニック・アプローチ」『季刊住宅土地経済』No.52、29-35頁。
- 村田治・森澤龍也 (2005) 「地域別にみた分野別社会資本の生産性」『季刊住宅土地経済』No.56、20-28頁。
- 矢澤則彦・金本良嗣 (2000) 「ヘドニック・アプローチによる住環境評価」『季刊住宅土地経済』No.36、11-19頁。
- 山崎福寿・浅田義久 (1999) 「鉄道混雑から発生する社会的費用の計測と最適運賃」『季刊住宅土地経済』No.34、4-11頁。
- 吉野直行・中野英夫 (1994) 「地域別公共資本の生産拡大効果」『季刊住宅土地経済』No.13、24-29頁。
- 吉野直行・中東雅樹 (1999) 「生活関連社会資本の生産力効果」『季刊住宅土地経済』No.31、36-43頁。

『季刊 住宅土地経済』 No.1~No.59 研究論文一覧

●No.1 1991年夏季号

「土地保有税と遊休地の開発」金本良嗣
「ノンバンクの融資と地価」吉野直行
「床面積需要関数と敷地面積需要関数」瀬古美喜

●No.2 1991年秋季号

「日本の土地市場は効率的か」西村清彦
「土地パズルと税制」岩田一政
「住宅金融政策の効果」鴨池治

●No.3 1992年冬季号

「地価上昇と地域所得の変動」坂下昇
「住居費負担の統計的一考察」高木新太郎
「地価の国際マクロ経済分析」工藤和久

●No.4 1992年春季号

「譲渡所得税と遊休地の開発」金本良嗣
「賃貸住宅の家賃設定」浅見泰司
「住宅の建設と滅失」柏谷増男

●No.5 1992年夏季号

「バブル期における企業の資産運用行動」吉野直行
「戦略的遺産動機と住宅需要」大竹文雄
「土地譲渡所得税の凍結効果と転用阻害効果」山崎福寿

●No.6 1992年秋季号

「持ち家・借家選択と税制Ⅰ」岩田一政
「持ち家住宅の資本コストと住宅価格」中神康博
「地価バブルの統計的考察」井出多加子

●No.7 1993年冬季号

「土地利用規制と不完全競争」小西秀樹
「東京圏における通勤時間の経済分析」大河原透・鈴木勉
「キャピタル・ゲインと家計消費・貯蓄」C.Y. ホリオカ

●No.8 1993年春季号

「マンション価格・賃貸料の動向と効率性のテスト」伊藤隆敏
「流動性制約下における家計の住宅購入と借入需要」森泉陽子
「持ち家・借家選択と税制Ⅱ」岩田一政

●No.9 1993年夏季号

「日本・ドイツ・アメリカの住宅市場」金本良嗣
「収束か発散か：日本の地価の場合」井出多加子・中神康博
「低水準居住の発生要因」駒井正晶

●No.10 1993年秋季号

「土地利用の動学的効率性と地価」西村清彦
「規模の経済性と産業別土地課税の理論」小西秀樹

「英国の住宅価格の構成要素に関する実証分析」中井検裕

●No.11 1994年冬季号

「日本・ドイツ・アメリカの住宅政策Ⅰ」金本良嗣
「都市成長管理の経済理論」坂下昇
「東京圏における住み替えと居住形態の選択」瀬古美喜

●No.12 1994年春季号

「現行SNAにみる住宅・土地分野」高木新太郎
「土地区画整理における住宅画地の形状評価」浅見泰司
「土地担保融資と地価」櫻川昌哉

●No.13 1994年夏季号

「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」金本良嗣
「地域別公共資本の生産拡大効果」吉野直行・中野英夫
「インフラストラクチャー投資の地域間配分」高橋孝明

●No.14 1994年秋季号

「リスク・プレミアムと消費」岩田一政
「日本の公的住宅金融における信用割当とローン需要」森泉陽子
「マンションのヘドニック価格と超過収益率の計測」田辺亘

●No.15 1995年冬季号

「情報の不十分性と地価」西村清彦
「持ち家住宅資本コストと公的融資」中野英夫

●No.16 1995年春季号

「移動費用を伴う住み替え、居住形態、立地の同時選択」瀬古美喜
「不動産市場における現在価値モデルについて」中神康博
「土地税制の比較分析」山崎福寿

●No.17 1995年夏季号

「開発権市場の経済分析」坂下昇
「住宅政策の法システム」福井秀夫
「住宅市場の計量分析」奥村綱雄

●No.18 1995年秋季号

「優良な民間賃貸住宅供給の条件を考える」島田良一
「住宅需要の長期推計」小島俊郎

●No.19 1996年冬季号

「住宅金融と経済厚生」吉野直行
「人口構成の変化と住宅市場」大竹文雄・新谷元嗣

●No.20 1996年春季号

「資産価格と消費」岩田一政・下津克巳
「住居費負担率の考察」渡辺直行

●No.21 1996年夏季号

「日本・ドイツ・アメリカの土地市場」金本良嗣
「土地関連統計の動向と資産分布」高木新太郎
「地価形成より見た大都市圏の通勤コスト」赤木博文・福重元嗣

●No.22 1996年秋季号

「商業地と「バブル」」中神康博
「民間住宅ローン需要におよぼす公的住宅金融の効果」森泉陽子
「日本における新築住宅市場の実証分析」上野賢一

●No.23 1997年冬季号

「居住環境指標の妥当性」浅見泰司
「新規住宅供給と居住水準の改善」駒井正品

●No.24 1997年春季号

「商業地不動産投資の意思決定過程Ⅰ」西村清彦・村瀬英彰・前川俊一
「固定資産税の軽減措置と住宅床面積需要の関係」瀬古美喜
「住宅市場のBeveridge Curve」竹田陽介

●No.25 1997年夏季号

「不動産のタックス・シェルター効果」岩田一政
「フランスの政府による住宅信用供与システム」吉野直行・F.ロバート
「家計の住宅選択行動のモデル化」坂下昇（研究ノート）

●No.26 1997年秋季号

「中古住宅市場の機能と建築コスト」山崎福寿
「土地収益率と地域間情報伝達」井出多加子
「英国の住宅産業における構造変化に関する分析」大場雄一

●No.27 1998年冬季号

「マンション価格指数と収益性」中村良平
「カナダにおける住宅金融政策の推移」鴨池治

●No.28 1998年春季号

「家計資産と民間住宅ローン需要」森泉陽子
「ニュートラルネットワークによる住宅選択行動の解析」伊藤史子
「日本の地価変動要因」西村清彦・吉川英機・上坂卓郎

●No.29 1998年夏季号

「東京は過大か」金本良嗣・齊藤裕志
「都市集積による多様性の経済と混雑の不経済」田淵隆俊
「少子化現象と住宅事情」浅見泰司・瀬川祥子

●No.30 1998年秋季号

「持家・借家選択と住宅の規模」山崎福寿・浅田義久
「人口増加、技術進歩と資源制約の経済成長モデル」瀬古美喜・藤兼武

●No.31 1999年冬季号

「東京圏地価データベースの延長と地価関数のパラメー

タ変動」安藤朝夫

「土地担保と信用保証」井出多加子・田口輝幸
「生活関連社会資本の生産力効果」吉野直行・中東雅樹

●No.32 1999年春季号

「期限前償還とコール・オプション・プレミアム」岩田一政・服部哲也
「不動産価格の過剰反応」西村清彦・渡部敏明・岩壺健太郎
「権限委譲の経済学」坂下昇（研究ノート）

●No.33 1999年夏季号

「都心のオフィス賃料と集積の利益」八田達夫・唐渡広志
「アメリカ連邦政府と州レベルの住宅政策」五嶋陽子
「公的住宅金融機関の存在意義の検討」藤田康範

●No.34 1999年秋季号

「鉄道の混雑から発生する社会的費用の計測と最適運賃」山崎福寿・浅田義久
「宅地造成費用と宅地供給」井出多加子
「集積の経済、混雑の不経済と地域労働市場」佐藤泰裕

●No.35 2000年冬季号

「借地借家法の中立性命題の再検討」久我清
「借家法と逆選択」瀬下博之

●No.36 2000年春季号

「ヘドニック・アプローチによる住環境評価」矢澤則彦・金本良嗣
「住宅の一次取得者の頭金貯蓄について」森泉陽子
「動機適合的な土地利用規制」浅見泰司

●No.37 2000年夏季号

「アメリカの固定資産税とその課題」中神康博
「不動産競売市場と明渡しの権利関係」戸田泰・井出多加子
「テニユア選択と住宅需要のシミュレーションモデル」P.K.ティワリ・長谷川洋

●No.38 2000年秋季号

「不動産価格形成とオプション・ゲーム」村瀬英彰
「財政投融资制度改革と今後の公的住宅金融」吉野直行・中田真佐男
「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」高暁路・浅見泰司

●No.39 2001年冬季号

「都道府県別住宅ストックの推計」吉田あつし・哈純
「抵当権の侵害と短期貸借権」瀬下博之・山崎福寿

●No.40 2001年春季号

「高齢世帯の住み替え行動」瀬古美喜
「地価上昇と経済成長の相互作用に関する分析」櫻川幸恵・櫻川昌哉
「イギリスの民間賃貸住宅の利回りについて」倉橋透

●No.41 2001年夏季号

「定期借家権制度と家賃」大竹文雄・山鹿久木
「都心における容積率緩和の労働生産性上昇効果」八田達夫・唐渡広志
「ドイツの公的金融システムと住宅政策」吉野直行・F.ロバシク

●No.42 2001年秋季号

「税金が土地開発オプションに与える効果」足立基浩
「税制の変遷と持家および貸家の資本コストの長期的推移」石川達哉

●No.43 2002年冬季号

「少子化が借家世帯の貯蓄に与える影響について」森泉陽子
「商業地不動産価格指数の「精度」」西村清彦・清水千弘

●No.44 2002年春季号

「戸建住宅の価格形成に関する空間影響の探索」高暁路・浅見泰司
「不良債権処理と不動産競売市場の課題」田口輝幸・井出多加子
「アメリカの家賃調整関数の再推定」隅田和人

●No.45 2002年夏季号

「都市住宅市場と固定資産税の経済効果」中神康博
「借地借家法の正当事由条項が借家人の付け値家賃に与える影響」岩田真一郎
「地価とマーケット・ファンダメンタルズ」吉岡孝昭

●No.46 2002年秋季号

「定期借地借家契約の最適性」瀬下博之
「公的住宅金融の現状と住宅ローン債権証券化の課題」吉野直行・中田真佐男
「東京圏マンション流通価格指数」大守隆

●No.47 2003年冬季号

「住宅消費税が住宅着工に及ぼす影響について」山崎福寿・浅田義久
「新規マンションの供給価格変化における期待の効果」中村良平・森田学

●No.48 2003年春季号

「高齢者はなぜ差別されるか」中川雅之
「商業用不動産の資産需要と供給の決定要因」吉田二郎

●No.49 2003年夏季号

「構造変化を考慮したヘドニック型住宅価格指数の推定」小野宏哉・高辻秀興・清水千弘
「市場メカニズムを通じた防災対策について」山鹿久木・中川雅之・齊藤誠
「情報の不完全性と住宅保有の格差」廣野桂子

●No.50 2003年秋季号

「定期借地権付き住宅を考慮した家計の居住形態選択行動」瀬古美喜
「容積率緩和の便益」唐渡広志・八田達夫
「オフィスビル総合収益率の決定要因」吉野直行・富井

正浩

●No.51 2004年冬季号

「住宅ビルとオフィスビルの住み分けに関する実証的考察」笠島洋一

●No.52 2004年春季号

「家計の住宅投資と世代間所得移転」井出多加子
「リッジ回帰推定量の理論とその応用」丸山祐造
「非線形回帰モデルによるヘドニック・アプローチ」松田安昌

●No.53 2004年夏季号

「家計の住宅購入タイミングの決定」森泉陽子
「東京大都市圏における住宅建設の空間的クラスタリング」吉田あつし・七條達弘
「公営住宅入居世帯の便益と消費選択の変化」森田学・中村良平

●No.54 2004年秋季号

「コミュニティ構成と地方公共サービス支出」大重齊・中神康博
「住宅の品質と所有形態」岩田真一郎・山鹿久木
「小地域情報を用いたホームレス居住分布に関する実証分析」鈴木亘

●No.55 2005年冬季号

「不完全な不動産市場における供給者の市場選択」前川俊一
「家屋および土地の資本コストと税制によるdeadweight loss」石川達哉

●No.56 2005年春季号

「不動産物件の特性に基づいた住宅市場細分化モデルの構築」田中麻理・浅見泰司
「地域別にみた分野別社会資本の生産性」村田治・森澤龍也
「国際資本移動下の土地賦存と地価」工藤和久

●No.57 2005年夏季号

「市街地再開発の手法について」山崎福寿
「中国の住宅価格変動分析」瀬古美喜・冒匯
「住宅政策の制度設計」中川雅之

●No.58 2005年秋季号

「公共部門の効率性向上のためのレベニュー債券」吉野直行
「首都圏における浸水危険性の地価等への影響」齋藤良太
「持家資産の有無が家計の消費と労働供給行動に及ぼす影響」周燕飛

●No.59 2006年冬季号

「環状線道路混雑料金の下での都心の容積率緩和の費用便益」八田達夫・久米良昭・唐渡広志
「わが国8大都市におけるキャップレートの把握」久恒新・福井康子

●近刊のご案内

『空家実態調査 (VI)』

わが国の住宅ストックについては、「住宅・土地統計調査」(総務省)が5年ごとに実施されているが、これは原則として居住世帯に着目した調査である。居住世帯のいない「空家」については調査員が住宅の外観のみから調査するに留まり、規模・設備といった住宅内部の状況をはじめとして、実態はほとんど把握されていない。

当センターは、このような空家の現状と問題点をさまざまな角度から詳細に把握することを目的として、国土交通省住宅局と共同で、昭和55年度より、東京と大阪の二大都市を主な対象地域とした空家実態調査を、おおむね数年おきに実施してきた。本リポートはその最新成果である第6回調査結果(平成16年度)をとりまとめたも

のである。

今回は、過去5回の調査成果をふまえ、データ整備のさらなる充実と実態把握の精緻化を期して、首都圏における調査対象地域を拡大するとともに、高齢者等向け設備対応の状況、リフォーム実施の状況、定期借家制度の利用度や認知度といった新規項目を加えた。

そのほかの主要調査項目は、最寄り駅からの距離と所要時間、用途地域、老朽化度、建て方、構造、利用類型、新築・中古別、建築時期、設備、規模、居住水準、空家化の時期と原因、入居者・購入者の募集状況とその理由、家賃(借家の場合)などと、所有者の属性(年齢や職業など)である。

調査は平成17年1月から2月にかけて、調査員の実踏と所有者へのアンケートにより実施した。有効回収数は1212件、その内訳は、首都圏(東京都・千葉県・茨城

県・埼玉県・神奈川県)の780件に対し、大阪府は432件である。

今回はサンプル数が相対的に多い首都圏の空家について、主要鉄道路線別、主要ターミナル別、距離圏別といった新たな視点で、いくつかのクロス集計分析結果を提示している。さらに、借家データを抽出し、調査時点までの空家継続期間を被説明変数とする重回帰分析を通じて、空家期間の長期化要因の解析を試みている。加えて、資料編の中には、首都圏の空家データについて、GIS(地理情報システム)による独自のアウトプットを掲げることにより、読者の利用の便に供している。

他に類例のない調査であり、過去5回の調査リポート(いずれも当センター刊)と併せて、本リポートが読者各位の関心に照らしてご活用いただきたい。

編集後記

2005年11月末に、耐震強度偽装問題が発覚して大騒ぎとなっている。建築士が構造計算書を偽造し、検査機関がそれを見抜くことができず、建設会社も「こんなものかな」と思って、マンションやホテルを建設したという。信じられないような出来事だが、「やっぱり」と思った関係者も多いらしい。

建築主は、関東大震災級の地震が起きる確率は少ないので、「経済設計」が好ましいと考えた。建設会社は現場で更なる手抜きをした。「検査

機関」は、「検査」をしなかった。そうだとすれば、空恐ろしい。ものづくりを大事にしたかつての日本は何処に行ってしまったのか。

15年以上前の「バブル」の頃、不動産業者は「地上げ屋」だとして嫌われていた。いま、「耐震偽装」でディベロッパー、建築士、建設会社などの評判が地に落ちている。不動産学部への志願者が大幅に減ってしまったという。日本社会が「不動産」とうまくつきあっていくにはどうしたらいいのだろうか。(h)

編集委員

委員長——山崎福寿
委員——中神康博
中川雅之
八田達夫

季刊 住宅土地経済

2006年春季号(通巻第60号)
2006年4月1日 発行
定価750円(内消費税35円) 送料180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4-2
麹町4丁目共同ビル 〒102-0083
電話: 03-3264-5901
<http://www.hrf.or.jp>
編集協力——堀岡編集事務所
印刷——精文堂印刷㈱