

[巻頭言]

# 新たな住宅政策の課題

下河辺 淳

東京海上研究所 理事長

財団法人 日本住宅総合センター評議員

阪神淡路大震災により、高齢化社会、近代都市における高齢者の住宅問題が深刻な問題として認識された。いまだに仮設住宅の入居戸数は3万5,837戸である。ここから問題が解かれていく。

残り少ない余生をこの仮設のなかで過ごし、ここで死んでいきたいという高齢者もいる。公営住宅に入居したいという高齢者もいる。なんとか今まで暮らしてきた「まち」にもどりたいという高齢者もいる。一緒に暮らしてくれる家族、友人知人の誘いを待つ高齢者もいる。行政の公的支援に期待している高齢者もいる。最近では、グループホームで高齢者が7人ぐらいで共同生活をしようという試みを考える高齢者もいる。

個人的事情、考え方がそれぞれ異なるひとびとの意見と希望に、どのようにキメ細かい対応が可能であろうか。

ボランティア活動が行政と協力して現場対応が生まれてきている。

近代都市の高齢者の住宅問題が濃縮されている阪神淡路の住宅問題の一側面であるが、わが国の近代都市高齢化社会の住宅問題として最重要課題として解決を迫られている。

定年退職後、住宅を持ち、年金、貯金、退職金で平和に暮らすサラリーマンであったひとびとが、ある日突然、災害により住宅を失った場合、再び住宅を手に入れ生活を再建することは、極めて困難もしくは不可能である。このような場合の解決の道はどうなるのか。単に保険制度に依存することでは解決しない。加えて、高齢者住宅には、介護・看護サービスを要することを考えると、いよいよこれからの住宅政策の新たな対応が求められる時代であるといえる。

戦後50年の住宅政策の大転換と大改革が求められている。

---

## 目次●1997年夏季号 No.25

---

[巻頭言] 新たな住宅政策の課題 下河辺 淳——1	
[特別論文] 住都公団の民営化が意味すること 黒川和美——2	
不動産のタックス・シェルター効果 岩田一政——10	
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——17	
[研究ノート] 家計の住宅選択行動のモデル化 坂下 昇——22	
[海外論文紹介] 固定資産税の賦課が土地開発に与える効果 足立基浩——32	
エディトリアルノート——8	
資料紹介「首都圏住宅需給実態調査 I」——36	「季刊 住宅土地経済」総目次——38
センターだより——40	編集後記——40

# 住都公団の民営化が意味すること

黒川和美

## はじめに

「財投機関はすべて民営化し、郵貯も民営化して12の地域に分割すべきであるという内容を柱にした、地方分権推進方策こそが、閉塞状況にある日本経済を活性化させる基本となる」とした提言を1996年10月に社会経済生産性本部（筆者は提言作成の責任者）が発表した。この提案は郵貯改革論としてではなくて、財投改革論として提言されたものである。財投機関である住宅都市整備公団（住都公団）は民営化するという内容が本論の中心課題である。閉塞状況の日本経済を活性化するものとして、これまでは短期経済対策として、内需確保策として住宅建設が牽引役を担ってきた。しかしそうした官主導の経済を脱して、自己責任の原則で民間主導による地域経済の活性化こそ必要であるというのが生産性本部経済活性化特別委員会（加藤寛委員長）の姿勢である。それは行革の根底をなすものであり、中央集権の弊害を強く主張するものである。財投はその「入り口論」「中間論」「出口論」のそれぞれで深刻な問題を抱えている。

本論の主題である住都公団の民営化はまさにこの典型的な問題である。「入り口論」としての郵貯・簡易保険、年金の資金に関する霞ヶ関独占が問われている。この議論はすでに15年も前から行なわれており、第2国債発行論、財投機関債論など競争導入型代案はすでに多様に提示されてきたにもかかわらず、議論を経ると

もに財投の財政政策に占める重みは増してきたという過去の経緯がある。つまり、国の財政が苦しくなると社会資本整備を財投のウエイトを増して行なわざるをえなかったということである。財投の用途別分類の時系列的推移をみると常に住宅分野がその投資の中心であったことがわかる（図1）。また、さらにわが国の住宅投資の推移を時系列的にみると、短期の景気対策の切り札として活躍してきたことがわかる。短期的に苦しいときに財投を通じ、その独占力を活用して公共部門はその根を着実に広げていく。特に住宅分野では特殊法人と分類される住宅金融公庫と住都公団は、その事業規模を拡大し、その過程で天下り現象を生みだした。そして公庫では期限前償還による予定収入の大幅喪失を生みだし、公団では売れ残り、空家増大さらに子会社、孫会社への不透明な入札方式が問われるようになってきた。まさに、ホプソンのリバイアサン、ブキャナン・ワグナーの赤字財政の政治経済学の示した理論どおりである。民間経済が不調になってリストラに躍起になっている現在、景気対策として税負担を拡大させながら公共部門はきわめて短期間に膨張してしまっている。

バブル崩壊後、つまり平成3年以降、公共部門の規模、財政は急速に膨張した。国民はそのことに気づいているだろうか。民間経済が萎縮して縮小均衡に陥っているとき、景気対策としての内需拡大という大義名分の下で政府支出、公共投資ともに拡大を果たした。日米貿易不均

衡是正、630兆円の公共投資、ゴールドプラン、ウルグアイラウンドと、公共投資の新条件や「生産関連から生活関連へ」という当初目標をクリアして、その大半を地方で集めた郵貯資金や強制貯蓄の公的年金資金を、住宅金融公庫や住宅都市整備公団、日本道路公団や日本下水道事業団といった財投機関を通じて、国債の原資として、年間40兆円の規模で全国に再配分する。地方で集めて、霞ヶ関の権限で全国に再配分するという、この霞ヶ関統合運用システムが政治家、官僚の利益にかかわる多くの副産物を生み出した。

閉塞状況にある日本経済はこの中央主導を脱しないかぎり新たな展開が困難であるという認識は、生産性本部経済活性化特別委員会の共通認識であった。世界一高い公共料金は、日本経済の国際競争力を奪っている。日本企業の海外への流出は地域の産業空洞化を引き起こす。高

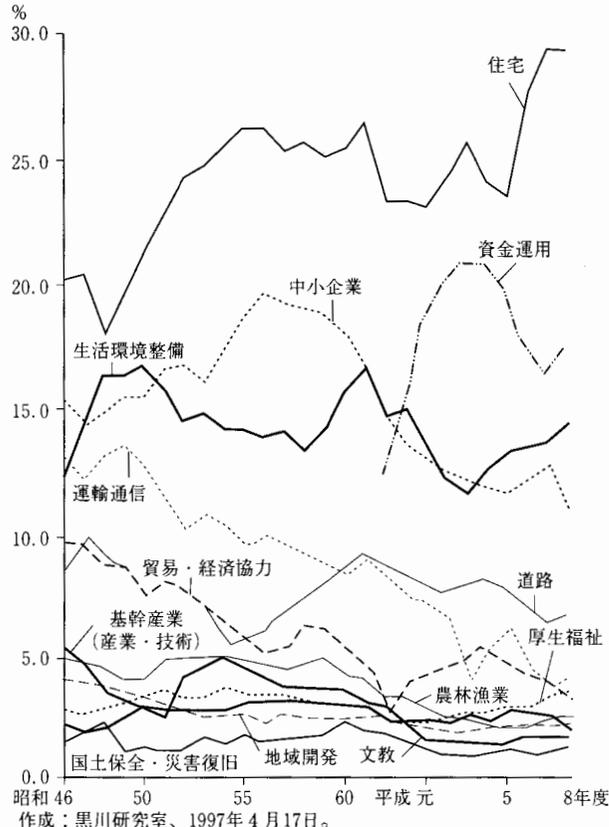
(黒川氏写真)

くろかわ・かずよし

1946年高知県生まれ。1976年慶應義塾大学大学院経済学研究科博士課程修了。現在、法政大学教授。

著書：『農業大革命』（PHP研究所）、『政府の経済学』（有斐閣）ほか

図1-財投使途別分類：当初予算（構成費の推移）



い公団住宅の分譲価格や賃貸住宅の家賃、世界最高水準の空港離着陸料金、高速道路料金、高い電話料金、郵便料金。これらが高くなった理由をこれまで国民はよく知らなかった。そして、地震大国だから建設コストが比較にならぬほど高いのだとか、おおむね民間は商業主義で利益を追求するから質が悪く、公共は利益を追求しないから品質がよいといった議論がなされた。社会経済生産性本部の財投改革提言では、天下りや高コストの非効率を「入りのジキル博士、出口のハイド氏」（加藤委員長）と表現し、本格的な改革には次の3つが必要であると提言した。

- ①財投機関であるすべての特殊法人は株式会社化する。
- ②財投は21世紀を見据えた新分野に限定する。
- ③地域活性化を目指す財投資金（郵貯の分割民営化）。

すなわち、特殊法人法をすべて廃止して、財投機関のみならず特殊法人や財投対象の認可法人は株式会社化する。優遇措置の撤廃、情報開示、会計原則の一元化を図り、特殊会社の目的を自由にし、民営化への変身の機会を与えなければならない。ただし、このようにシステムの大転換が必要なのだが、その過程で労働者が職を失ってはならないことはいままでのない。

## 1 住都公団の民営化について

住都公団の民営化を考える場合には

いくつかの論点がある。そのことが閉塞感の強い日本経済の活性化に寄与するかどうかというのが本論の公団民営化論の基本視点ではあるが、実際に存在する企業の経営形態を見直すとなると考慮しておかなければならない視点は数多くある。

- ①「住都公団」という企業の保有する優れた人材を最大限に活用できる条件を整備する。
- ②新しい事業分野を確保して、今後成長性がある分野での事業展開ができる。
- ③保有する住宅資産などの資産価値が上昇するような魅力的な町づくりに必要な新たな投資を可能にする。
- ④現行の企業規制が時代にあっているかを見直し、企業自身に経営上の当事者能力を与える。中堅所得層にのみ供給を限定するといった政策制約をはずし、企業の当事者能力を高める。
- ⑤一方で建設行政一色から解放されると同時に、他方で国や地方の住宅政策の担い手としての役割を事業の一部の非収益部門として保有する形態に変えていかなければならない。そのなかで既存居住者とのパートナーシップを高めていく。
- ⑥企業の人材を生かしながら、民間ディベロッパーとの競争関係を強める。

住都公団はディベロッパーとして競争力を高め、既存ディベロッパーに強いインパクトを与える先端的民間企業に、2010年を目指して、変身しなければならない。また、企業が十分な競争力を有していればエンドユーザーは株価を通じて企業を評価する。したがって、成熟した自己資本調達市場を育成する糸口をつくるきっかけを生み出すことも必要条件のひとつである。実際、昭和56年以降に加わった都市整備分野では、住都公団は小規模な再開発を含めて80カ所程度が進めてきたにすぎない。首都圏、大都市圏、地方圏を含め再開発対象地域は無限に残されているとあっていい。地価の上昇が期待できなくなった現在、この分野で本格的に民間との競争が活発化しなければならない。40～50ha

単位の広い範囲で、区画整理事業を遂行し、都市基盤を整備する本格企業への変身が可能なのである。

他方で臨海地域では、住都公団は、ほぼ独占的に、民間の事業の割り振り役として都市基盤整備を進めている。そして比較する対象がないためにそのコストは高いに違いない。しかし専門性の強み、人材の宝庫といった住都公団の特徴が、この効率性の評価を困難にさせている。

## 2 民営化の基本条件を考える

### (1) 既存住民の生活を守る

住都公団は76万戸あまりの賃貸住宅の大家さんである。また住都公団がこれまで分譲してきた30万戸ほどの分譲団地の広い意味での管理人である。

ただし、住宅政策の時代の背景を抱えて短い期間に大量の住宅を供給してきたために、現代のニーズとかなりずれている。最近指摘されている割高な分譲住宅問題や賃貸住宅の未入居問題は平成に入って以後顕著になってきた問題であり、関西・関東に共通している。このような現象は、昭和56（1981）年の住宅公団から住都公団への変身時期にすでに生じ始めていた。だからこそ都市整備分野へと本格進出しようとしたわけである。しかもそれ以前は、公団住宅は分譲、賃貸ともに民間と比較すると割安であった。

特に賃貸住宅は民間との負担格差を縮め負担を公平にするために、採算上は必要なかったにもかかわらず、住民の強い反対を押し切って値上げを居住者に課してきたものであった。いったい、あのとき値上げした家賃はどこに行ったのか。現在では状況はまったく逆になっている。民間のほうが家賃も分譲価格も割安で、かつ便利な環境に建設されている。また、自治体が供給する住宅との競争にも完全に敗れている。建設単価が高いという問題については、昨年来、建設省が誘導して引き下げをはかっているが、その過程で入札の不透明性がクローズアップさ

れてきている。

結局、現状では、住民も非効率な管理運営の犠牲になって高い負担を負わされてしまっている。建設省や公団関係者の老後の対策として、関連企業を大量に創り出しての既得権確保ばかりが目について、住民の利便や住宅を探し求めている都市住民の期待には応えられなくなっている。民間よりもコストが上昇しているのは、質の良い住宅、公園や緑地を多く確保した住環境、利便施設をふんだんに揃えた町づくりをしているからだといった従来の説明が、民間供給者のレベルアップによって完全に形骸化してしまった。

### (2)効率的経営で民間との競争を確保する

町づくりに際しては競争よりは独占が望ましく、きちんとした計画に基づいた規制下の住環境づくりが望ましいとしばしば論じられ、わが国でもそうした考えが定着している。しかし、町並み整備や都市基盤の整備を公的に推進することの是非は従来の議論でよいとしても、町のなかに整備される施設は多様であり、複合的であり、弾力的に時代とともに大きく動き続けている。ところが公団による開発はその弾力性に乏しい。もちろん、当初の計画は、次第に多様化し多機能化してきている。しかし問題は、開発後時間が経過した町の、時代に対応した魅力の付与が欠けていることである。実際、床を安価に生みだし、地権者みんなでその空間を利用しあうというバリエーションが少ないし、あえてそのような空間を創り出すインセンティブが公団にはない。

### (3)公団の人材を有効に活用する

約5,000人の職員を抱える住都公団は町づくり、住宅供給の人材の宝庫である。この人材がどのように活用されるべきか、特に中高年以上の管理職の活用は、今後の関連企業への天下り問題も含めて重要な課題である。

### (4)従来の政策の担い手としての役割を縮小する

住宅政策自体が大きな分岐点にきているという認識は、関係者に共通するものであるといってもよいだろう。したがって住宅供給者間の競争が質の高さと町づくりの魅力を伴って本格化しなければならない。住都公団は日本最大の家主という役割の他に、きわめて多様な新しい役割が求められている。それらを列挙すれば、次のようなことである。

- ①家賃補助型の住宅政策が大都市圏で導入され、今後この種の政策が中心になる。公団の賃貸住宅やその居住権を現在の居住者などに売却して、基金をつくり、家賃補助の財源をつくる。権利の変換とともにニーズに合った住宅への共同建て替えを都心型集合住宅から進めてゆく。
- ②ソーシャルミックス型の町づくりが必要とされて、画一的、同質的住民を集める集合住宅の大量供給時代は終わっている。このためには高齢化し固定化しつつある現行の居住者が、自由自在に自分にあった魅力的な居住環境を選択できるような制度を創り出さなければならない。
- ③あらゆる分野で価格破壊現象が起きており、民間の賃貸・分譲住宅価格がともに低下して、住宅問題を根底から変えようとしている。公団住宅が価格を硬直化させるというまったく逆転の現象が生じている。住都公団はこの10年間に供給した住宅を市場実勢にあった家賃へと引き下げ、日本の住宅問題を終焉させる時期にある。
- ④日本の人口が2005年ころにピークに達し、首都圏の人口がUターン、Jターン、Iターンといった現象とともに地方圏に流出している。首都圏では住宅やオフィスの需給関係が逆転して、フィルタリング現象が進行している。サテライトオフィス、テレワークセンター、住宅市場情報サービスなど、ハードのみならずソフト分野でも住宅供給のプロとしての役割を高めなければならない。

⑤マルチメディアなどの浸透でオフィスや住宅の立地に大きな変化を生み出す可能性が生まれている。従来の大都市圏での住宅供給論ではなく、農山村や中山間地域での地域活性化のために住宅政策が求められている。

⑥住都公団の主力の業務である賃貸住宅供給は自治体の住宅供給公社などが肩代わりして十分に供給できる状況にある。同様に公園の整備、鉄道業務、宅地供給なども、公団が有利であるような状況はなくなってしまった。

⑦しかし、大衆的なセカンドハウスやリゾート、保育所付き住宅などの弾力的で小規模な開発や拠点整備、駅前型の再開発、地方の拠点再開発など、まだ手がつけられていない事業は多く残されている。

### 3 住都公団の含み資産の評価

住都公団の現在の財務状況は、従来の特殊法人の財務公開の方法によって示されており、昭和30年代の終わりからの財政金融統計月報の財投特集号で、その推移や財投機関の貸借対照表・損益計算書をみることができる。ただし、住宅公団が設立された昭和30（1955）年から、財政金融統計月報の第1回目の財投特集号が出された昭和38（1963）年まではデータがない。

それらのデータによれば、昭和56年に住宅公団と宅地開発公団が合併して住宅都市整備公団になったことや、事業内容に鉄道事業を加えて、都市再開発事業の主たる担い手として新規事業の拡大を計ろうとしてきていることがわかる。貸借対照表は財産内容を示したものであり、常に債権と債務がおおむね均衡する形で示されている。損益計算書には単年度の歳出歳入が表記されるが、特に補助金の受入額が示されている部分が重要である。

最近2年間は政策的に縮小しているが、それ以前はおおよそ10年間、毎年2,000億円規模の補助を受けており、この間の補助金を単純に合計するだけで3兆円弱になる。それは、現在価値に評価し直すと5兆円規模の支援を受けたこ

表1—住都公団資産推計

(単位：100万円)

	素データ		事業資産の増分	デフレーター (%)	増分の現在価値
	事業資産	負債総額			
昭和42	710,355	743,787	125,401	18.3	
43	890,344	938,595	179,989	19.5	
44	1,120,443	1,154,632	230,099	20.5	
45	1,401,139	1,449,031	280,696	21.6	6,119,462*
46	1,692,473	1,766,268	291,334	24.7	1,180,619
47	1,979,266	2,068,530	286,793	27.3	1,048,746
48	2,450,178	2,551,015	470,912	32.8	1,433,614
49	3,042,318	3,166,054	592,140	41.7	1,418,382
50	3,867,613	4,020,753	825,295	46.8	1,761,770
51	4,777,775	4,992,903	910,162	50.9	1,788,490
52	5,419,875	5,689,971	642,100	54.4	1,181,005
53	6,082,124	6,419,567	662,249	58.3	1,135,284
54	6,861,622	7,280,764	779,498	62.9	1,238,380
55	7,733,810	8,280,031	872,188	69.2	1,260,847
56	8,766,977	9,318,609	1,033,167	72.6	1,423,628
57	9,347,661	9,956,542	580,684	75.0	774,245
58	10,025,900	10,693,540	678,239	76.1	891,812
59	10,610,619	11,396,606	584,719	78.6	744,297
60	11,102,139	11,901,962	491,520	80.9	607,519
61	10,847,027	11,376,997	-255,112	82.7	-308,531
62	10,486,793	11,028,355	-360,234	83.7	-430,192
63	10,498,057	11,051,904	11,264	85.8	13,134
平成元	10,836,200	11,410,791	338,143	91.4	369,863
2	11,319,475	11,897,824	483,275	95.6	505,354
3	12,153,462	12,749,024	833,987	100.0	833,987
4	12,816,783	13,402,967	663,321		
集計					24,991,715

注1) ただし、昭和55年と平成3年は、見込み値。

2) 昭和45年増分現在価値は30年からの集計を示している。

とになる。住宅金融公庫の借り手の約15%が期限前償還したことによる予定収入の損失分とあわせると、この間政府は住宅政策で10兆円ほどの損失を生み出したことになる。これは国鉄精算事業団の利子の累増額よりずっと深刻であり、住宅政策を担う財投機関2社のこの10年の損失は国鉄精算事業団よりも深刻だったのである。

問題にすべきは、この点が政策当局にそれほど深刻に受け止められていないことである。財投機関を一律民営化すべきであるという社会経済生産性本部の提言の指摘は、この深刻さを感じとることのできない現在の組織形態を見直す必要があるという主張でもある。亀井発言によって住都公団改革は急速に現実味を帯びてきたが、改革が遅れて実効ある組織改革がなされないと、その改革は一層難しくなる状況にある。

図2-各年次価格

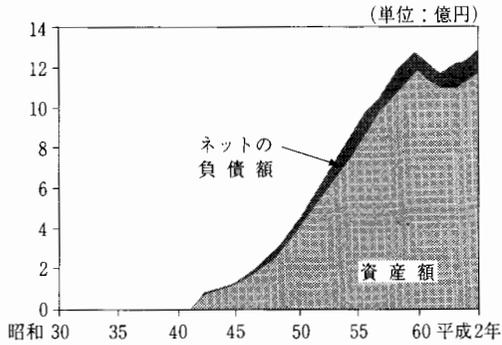
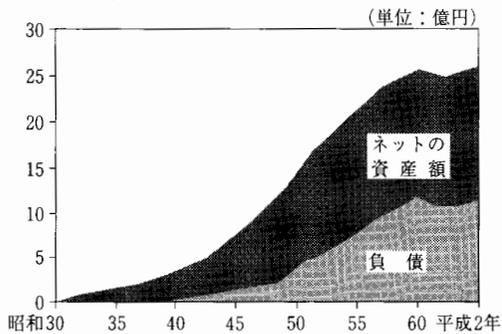


図3-現在価値



現在の状態であれば、現在居住している住民の利益を守りながら、民営化し、新しい事業分野を、既存のスタッフで切り開いていくことができるからである。

表1、図2、図3は、公団の保有する事業資産のさわめて簡便な評価表である。これは昭和42（1967）年以前の資産を簿価で評価しているので過小評価になっているが、バブルのピークとなる平成3（1989）年を100として平成4年現在の資産評価をしている。毎年の事業資産の増分を現在価値で割り戻しているがその増分の集計は25兆円ほどになる。しかし実際、バブル崩壊以降このような資産は大きく価値を減らしており、現在では昭和59年ころの水準であるとされている。そこで、その年のデフレーター（0.78）を乗じてみると、集計された事業資産の増分の現在価値は約20兆円レベルということになり、現在ではさらに低下しているだろう。

また表2は、建設省が内部で試算している公団の事業資産の評価である。18兆6,000億円という数字はおおむね正しい数値かもしれない。

表2-事業資産に係る時価の推計方法について

(単位：億円)

区分	簿価	推計時価	時価推計方法(概要)
住宅資産 (うち賃貸資産)	75,605 (56,441)	111,149 (91,986)	別紙
宅地資産	4,173	4,457	鑑定評価に準じて評価。
特定再開発資産	2,940	2,448	鑑定評価に準じて評価。
住宅建設仮勘定	16,402	17,179	土地については取得価格に保有期間に応じた地価上昇率を考慮し推計。工事中建物は簿価。
宅地建設仮勘定	43,687	45,730	鑑定評価に準じて評価。 (完成後の評価額から残工事費を減額)
特定再開発建設仮勘定	3,162	4,501	土地については取得価格に保有期間に応じた地価上昇率を考慮し推計。工事中建物は簿価。
その他 (公園など)	694	694	簿価
計	146,665	186,160	

注) 住宅資産、宅地資産、特定再開発資産に含まれる割賦分譲資産については、簿価計上している。

もし公団が現在保有している資産を魅力的に活用できれば、たとえば中堅所得層だけが居住する多摩ニュータウンのような町で、公団タイプではない新しいコンセプトの町づくりを推進できれば、公団の所有する資産はもっと高く評価される可能性がある。

港北ニュータウンにしても多摩ニュータウンにしても、小田急線沿線や田園都市線沿線の他の開発と比較すると、なぜか二次的、三次の開発が魅力的に展開されていない。今後は沿線別の競争が深刻になるはずだが、今の事業展開方式では展望が見えてこない。

それは、同質的な居住者を政策的に集めたために、コミュニティ政策の費用をかえって高めてしまっているのではないだろうか。公団の優れた人材と既存の事業資産を有効に使う新しい手法が必要である。公団型という衣を取り去って、新しいダイナミックな町づくりの手法が競争的に編み出されてくることによって日本の町づくりは一段高い水準に踏み出すことができるはずである。

本号は、大変バラエティに富んでいる。日本の不動産にどの程度「節税」効果があったかについてのいいねいな実証分析があり、フランスの郵便貯金制度の解説・評価がある。さらに住宅選択行動モデルの精緻化とその実証研究の紹介がある。このように多彩な内容は、最近の住宅・土地経済学が、単に住宅・土地に視野を限定することなく、広範なマクロ経済的な関係にその分析を広げていること、そして住宅・土地の経済分析の分野でも、ますます精緻な分析とていいねいな実証が内外で進んでいることの証左となっている。

### ●

不動産を巡るさまざまな税制上の優遇措置が、個人または法人の土地保有に関する行動をゆがめて、地価形成に大きな影響を与えたという指摘が、過去にさまざまな視点からなされてきた。しかしながら、税制の複雑さや、税制の影響を定量的にとらえる難しさから、こうした税制上の優遇措置が定量的にどれほどの重要性を持ったかを、実証的に分析した研究は少なかったのが実状である。

岩田論文（「不動産のタックス・シェルター効果」）は、この理論、実証上の真空を埋めようとするきわめて野心的な論文である。方法論としては、最適保有期間や資本コストを計測することで、間接的に償却可能な不動産所有（特に賃貸住宅所有）が、日本の税制のもとで、どれだけの税負担軽減

効果があったかを推計しようとするものである。ただし、岩田論文がはっきりと断っているように、（相続税の場合を除いて）償却不可能な土地を、最初から分析の対象外としていることに、あらかじめ注意する必要がある。

賃貸住宅保有に伴う税負担軽減効果、いわゆる節税効果は、一般に(1)減価償却費用や利子費用が所得控除されることによる所得の限界税率の低下、(2)売却時のキャピタルゲインに対する実効税率が低いこと、(3)減価償却費用が、取得時には取得額で評価され、売却時には市場価格で評価されること、の三つの経路があるといわれている。岩田論文は、日本の税制にもこの三つの経路があることを示し、さらに分離課税の影響があること、そして「特例」の影響、特に①事業用資産の買い換えの特例、②減価償却についての割増償却制度、③特定優良賃貸住宅制度、が重要になっていることに着目する。

まず、不動産保有による節税効果が最大になるのは、その割引現在価値が最大になるときであるということに着目し、賃貸用住宅資産の最適な保有期間をいくつかの場合に分けて検討している。結果は、日本の平均的な家計の場合には、法定耐用年数にほぼ近い最適な保有期間が導出されている。この性質はインフレ率にはそれほど影響されない。これと対照的に、法人の場合は最適保有期間は法定耐用年数の半分以下である。

このことから、日本の平均的な家計にとっては、賃貸用住宅資産の節税効果は大きくないことがわかる。これに対して、法人の場合の節税効果は大きい。このことは資本コストの計測からも裏付けられている。このように、一般の家計にとって節税効果は小さいが、同時に分析は、年間所得が1,200万円を越える家計にとっては節税効果は相当大きいことを示している。そうした家計にとっては、「特定優良賃貸住宅」に関する「割増償却制度」や、「事業用資産の買い換え特例」は大きな節税メリットがあったことになる。

岩田論文はさらに進んで、1987年の事業用資産の買い換え特例の変更と1988年の居住用資産の買い換え特例の変更の影響も、定量的に分析している。いずれの場合も、資本コストに与える効果は小さいというのがこの論文の結論である。

このように、得られた結果から見れば、法人に比べれば一般的な家計の場合には、税制上のさまざまな特例の効果はさほど大きくないということになる。しかし同時にその効果が高所得層には大きいことも明らかにしており、税制上の優遇措置が所得・資産分配上高所得層優遇であり、法人優遇であるという性格を持っていたことを明確にしている。

しかしながら、不動産への税制上の優遇措置の影響の全体像をとらえるためには、土地、特に農地に対する優遇措置の影響を含めて

考える必要があるだろう。過去のさまざまな試算では、税制の影響は減価償却資産についてはさほど大きくなく、土地、特に農地について巨大であるという結果が出ている。今後、この面を含めて、岩田論文に続く総合的な分析が必要と考えられる。

●

現在、財政投融资を巡る論議が活発化している。そのなかでも郵便貯金制度を巡る議論は、しばしば白熱していると形容してもよいような状態である。民業圧迫であるという非難が一方であれば、そこで調達された資金が低所得層に対する住宅建設といった重要な使命を果たしている、という擁護論もある。しばしば感情的な議論が目立つ現在、日本を少し離れて、問題を国際的なコンテキストで眺め直すのも必要かも知れない。

吉野 = ロバート論文（「フランスの政府による住宅信用供与システム」）では、日本と類似の制度を持ったフランスの制度が詳しく紹介されている。その力点は、フランスの郵便貯金を中心とする資金が、どのように住宅建設へと振り向けられているのか、に置かれている。

日本の郵便局と同じように、全土に1万7,000もの店舗網をもつフランスの郵便局は、普通預金と貯蓄性預金を集めている。日本と比べて特徴的なのは、低所得層の小切手支払いのための、普通預金口座が多いことであるという。さら

に預金金利が規制されているので、利便性に優れた郵便局に大きな預金吸収力があるとのことである。

普通預金はすべて財務省に預け入れられ、財政支出に回される。これに対して貯蓄預金は、わが国の大蔵省資金運用部に類似した預託金融公庫に預けられる。日本との違いは、民間金融機関の預金の一部も預託金融公庫に預託されている点である。

吉野 = ロバート論文は、このうち郵便局、民間銀行、貯蓄銀行で集められたA通帳貯蓄性預金、相互信用金庫のブルー通帳貯蓄性預金が低所得層のための集合住宅へ向けられることに注目する。預託金融公庫は集合住宅の家賃を受け取り、それを利子支払いに充てる。ただし一般会計からの補助金もあるが、その補助金額が国民にはっきりわかっていることを強調する。

こうしたフランスの郵便貯金の制度を日本のシステムと比較した場合、明確に低所得者層を目的とした集合住宅が建設されていること、そして補助金の額が国民にわかる仕組みを持っている点が特徴的である。ただ、フランスにおける住宅政策が、日本と比べて本当に成功しているといえるかどうかには、若干の疑義がある。吉野 = ロバート論文を出発点として、こうした比較政策研究の定量的な分析の進展が望まれるところである。

●

家計の住宅選択行動は、複雑な選択のプロセスを含んでいる。そ

れをどのように定式化するか、そしてそれをどのように統計モデルとして推計するかについては、長い研究史があり、現在でも誰もが納得するような方法が確立されているとはいいがたい。

坂下論文（「家計の住宅選択行動のモデル化」）は、グラスゴー大学住宅都市研究センターでの、この分野での最近の研究の紹介である。この研究の前半では、住宅の相互異質性、不完全情報を考慮に入れながら、住宅選択行動を逐次決定過程として定式化している。しかしそうした逐次系列は、しばしば用いられる離散的選択モデルで想定されている逐次系列とは異なることも示している。

この研究の後半は、離散的選択モデルに基づく実証研究である。離散的選択モデルには多項ロジットモデル以下いくつかの可能性があるが、ここでは多項ロジットモデルと入れ子型多項ロジットモデルが採用されている。そして地域家計調査のデータを使い、こうして構成されたモデルの説明力を比較評価している。

結果は、より簡単な多項ロジットモデルのほうが、複雑な入れ子型多項ロジットモデルよりも当てはまりがよいと出ている。そして分析は、実証分析の結果が、理論モデルよりは、データの性格に大きく依存する、ということを明らかにしている。したがってこうした分析の際には、データについての慎重な吟味が必要である。（N）

# 不動産のタックス・シェルター効果

岩田一政

## はじめに

個人または法人が償却可能資産である賃貸住宅を保有することによって、税負担の軽減を図ることが可能であるといわれている。しかし、税負担の軽減効果がどの程度大きなものであるかについて実証的に分析した例は少ない。ヘンダーショット＝リング（1984）は、不動産をいつ、また何回売却した場合に節税効果をもっとも大きなものになるか計測した数少ない試みの一つである。

本稿では、日本における税制を前提とした場合に、償却可能な不動産保有（とりわけ賃貸住宅保有）による税負担軽減効果がどの程度の大きさであるのか、またその税負担軽減効果によって賃貸住宅建設がどの程度促進されるものであるのかという問題について、住宅投資の資本コストを計測することによって探ることにしたい。さらに賃貸用・居住用住宅資産の「買換え特例」が住宅建設にどの程度の効果を与えているのか調べることにしたい。

なお、以下の所論では、（相続税の場合を除いて）償却不可能な土地の保有を分析対象とはしていないことをあらかじめ断っておく。土地の場合には、売却を通じて含み益を実現せずに譲渡所得課税を逃れることがもっとも有利な節税対策となるからである。

## 1 タックス・シェルター効果と分離課税

### 税負担軽減効果

一般に賃貸住宅保有に伴う税負担軽減効果は、以下の3つの経路を通じて作用するとされている。

- (1) 賃貸住宅建設に伴う「減価償却費用」、「利子費用」が所得控除されること、さらに所得控除に伴って所得の限界税率が低下すること。
- (2) 売却した場合のキャピタル・ゲインに対する実効税率が低いこと。
- (3) 「減価償却費用」は、取得時には取得価額で評価されるが、売却時には市場価格で評価されること。

日本の税制の下でも、この3つの経路を通じて節税効果が発生する。とりわけ(2)の実効税率については、キャピタル・ゲイン（譲渡所得）に対する課税が、実現ベースで行なわれるために実効税率が低くなるばかりでなく、日本の場合には分離課税が行なわれているところに特徴がある。短期保有の場合（5年以内）と長期保有の場合（5年を超える）で課される税率は異なっており、短期保有の場合のほうが税率が高い。さらに長期保有の場合に譲渡所得金額が一定以上に大きくなるとより高い税率が適用されている。不動産の長期保有を優遇する税率体系は、短期の不動産ころがしを抑制することを狙ったものと考えられる。資源配分の中立性の観点からすれば、譲渡所得課税を発生ベースで行なったほうが望ましいのであるが、多くの先進

国と同様に日本も実現ベースで課税を行っており、不動産の長期保有を優遇している。

### 不動産の譲渡所得課税

日本における不動産の譲渡所得に関する分離課税は、以下のように規定されている。

(a)短期保有（5年以内）の場合、以下の多いほうの金額に相当する所得税が徴収される。

- ①課税短期譲渡所得金額×40%
- ②[(課税短期譲渡所得金額+課税総所得金額)×総合課税の所得税率-課税総所得×総合課税の所得税率]×110%

ここで、課税短期譲渡所得は以下のように定義される。

課税短期譲渡所得

=収入金額-(取得費-減価償却費用の累積額+譲渡費用)-特別控除額(50万円)

(b)長期保有（5年を超える）の場合

①課税長期譲渡所得金額が4,000万円以下の場合

課税長期譲渡所得×20%

②課税長期譲渡所得金額が4,000万円を超え8,000万円以下である場合

800万円+(譲渡による総収入-4,000万円)×25%

③課税長期譲渡所得金額が8,000万円を超える場合

1,800万円+(課税長期譲渡所得金額-8,000万円)×30%

課税長期譲渡所得は短期の場合と同様に定義される。

第3節の資本コストの計測においては、単純化のために譲渡所得金額は4,000万円以下であり、短期保有については(a)-①、長期保有については(b)-①の税率が適用されるものと仮定することにしている。

### 事業用資産の買換えの特例

さらに日本の税制には、「特定の事業用資産の買換えの特例」がある。この特例は、譲渡価

(岩田氏写真)

いわた・かずまさ

1946年東京都生まれ。1970年東京大学教養学科卒業。経済企画庁経済研究所主任研究官、OECD経済統計局財政金融政策課を経て、現在、東京大学教養学部教授。

著書：「現代金融論」(日本評論社)、「制度の国際的調整」(日本経済新聞社)ほか

額が買換え取得資産の取得価額以下の場合には、譲渡がなかったものと見なされ、課税対象とならない。すなわち、この特例が適用される場合には、譲渡所得について課税の繰り延べが行なわれることになる。

### 減価償却費用と割増償却制度

「減価償却制度」については、中古資産の法定耐用年数は、取得時までの経過年数をSとすると経過年数がそのまま差し引かれるわけではなく、その8割が経過年数とみなされる。したがって、中古資産の法定耐用年数は(L)は、

$$L'-S=L-S \times 0.8; L'=L+0.2S \quad (1)$$

と表すことができる。途中で中古資産を売却しなかった場合と比べて法定耐用年数は0.2Sだけ延長されるのである。他方で「割増償却制度」が存在する場合には、法定耐用年数が短縮されるので、税の「取り戻し効果」が発生する。アメリカでも「加速償却制度」が適用された場合に、通常の償却費用を上回る分について「取り戻し課税」効果が発生する。日本の場合には、8割が経過年数とみなされるので「取り戻し効果」はアメリカよりも小さなものとなる。

1994年以前には、家計部門が賃貸住宅を建設する場合に「割増償却制度」を利用することが可能であった。ただし、売却後資産には「割増償却制度」は適用されない。現在ではこの「割増償却制度」は廃止され、1993年に設けられた「特定優良賃貸住宅」に引き継がれている。

### 特定優良賃貸住宅制度

ここで「特定優良賃貸住宅」とは、主として

以下の条件を満たす建築物を指している。ただし、地方公共団体により条件にいくらか相違がある。

- ①耐火構造、または準耐火構造であること。
- ②10戸以上であること。
- ③一戸当りの専有面積が $50\text{m}^2$ 以上 $120\text{m}^2$ 以下であること。
- ④専用の炊事室、水洗便所、浴室などの設備を備えていること。

「特定優良賃貸住宅」の認定を受けると、いくつかの特典を得ることができる。たとえば、

- (1)建設費のうち共同施設（廊下・階段・管理室・駐車施設等）の工事費に対して国・地方公共団体から補助が受けられる。ちなみに、当初5年間2%の利子補助などが受けられる。
- (2)入居希望者が円滑に入居できるように国・地方自治体が家賃の一部を補助する。
- (3)公庫融資額について地方公共団体から利子補助を受けられる場合がある。
- (4)公庫融資額が引き上げられる。

などの有利な扱いがなされている。ただし、この制度を利用して建設された建築物は、地方公共団体、地方住宅供給公社、第3セクターなどが土地所有者から借り上げ・管理受託を行なうことになる。

### 割増償却制度

1994年以前に実施されていた「割増償却制度」においては、以下のような条件を満たす場合に、通常の減価償却費用を上回る償却が認められていた。

- ①住宅の床面積が $40\text{m}^2$ 以上 $165\text{m}^2$ 以下
- ②取得価額が $3.3\text{m}^2$ 当り45万円以下（耐火構造の場合は、50万円以下）

この条件を満たす場合に、

- (1)耐用年数45年未満の場合に、5年間にわたり通常の法定減価償却費用の1.42倍
- (2)耐用年数45年以上の場合に、5年間にわたり通常の法定減価償却費用の1.65倍の割増償却が行なわれる。

1993年以降新たに導入された「特定優良賃貸住宅」の場合には、

- (1)耐用年数45年未満の場合に、5年間にわたり1.47倍（1996年3月31日以前に取得したものは、1.5倍）
- (2)耐用年数45年以上の場合に、5年間にわたり1.65倍（1996年3月31日以前に取得したものは1.7倍）である。

初年度70%の「割増償却制度」は、1994年以前には法人による賃貸住宅建設に適用されていた。現在では個人、法人を問わず「特定優良賃貸住宅」に限って「割増償却制度」が適用されている。ただし、この「割増償却制度」は、「特定優良賃貸住宅」に類する他の住宅建設にも適用される。たとえば、3大都市圏で建設される優良貸家共同住宅や都心居住を推進すべき地域内に建設される建築物（都心共同住宅供給事業に基づく建築物）、高度利用地区、地区計画、住宅地高度利用地区計画、再開発地区計画の区域内に建設される一定の制限を満たす建築物、総合設計建築物なども「割増償却制度」の適用対象となっている（岸英人、1996）。

これらの償却費用は、利子費用と同じく課税所得から控除される。所得税率の高い家計にとっては、節税効果はより大きなものとなる。この償却費用の割引現在価値は、「定率法」が採用されたとした場合、以下のような(2)、(3)式で示すことができる<sup>1)</sup>。

まず、通常の建物の減価償却費用の割引現在価値Aは、法定償却率をa、法定耐用年数をL、割引率をr、残存価額を10%とすれば、

$$A = \int_0^L a e^{-(a+r)u} du = \left[ \frac{a}{(a+r)} \right] (1 - 0.1e^{-rL})$$
$$; (1-a)^L \approx e^{-aL} = 0.1 \quad (2)$$

と表すことができる。ここで割引率は、借入れによってファイナンスする場合には利子費用が所得控除されるので( $r=i(1-m_y)$ )に等しく、自己資金でファイナンスする場合には、資本市場で金融資産を運用した場合の税引後収益率

( $r=i(1-m_i)$ ) に等しい。日本においては利子所得は20%の分離課税が行なわれているため、ファイナンス方法の違いによりキャッシュ・フローの割引率は若干異なったものとなる。

また、5年間にわたる「割増償却制度」は、割増償却率を $k^R$ 、割増償却が行なわれた結果短縮された法定耐用年数を $S^R$ で示すと、

$$A^R = \int_0^5 k^R a e^{-k^R a u} e^{-r u} du + \int_5^{S^R} a e^{-a(u-5+5k^R)} e^{-r u} du$$

$$= [k^R / (k^R a + r)] (1 - e^{-5(k^R a + r)}) - [0.1a / (a + r)] (e^{-r S^R} - e^{-5(a+r)} e^{a S^R})$$

$$; (1 - k^R a)^5 (1 - a)^{S^R - 5} \approx e^{-5k^R a} e^{-a(S^R - 5)} = 0.1(3)$$

と表すことができる。

## 2 賃貸住宅資産の割引現在価値と資本コスト

### 家計部門の保有する賃貸住宅資産

これまで分析に必要な日本の租税制度を述べてきた。次に、家計部門が「特定優良賃貸住宅」資産を $S$ 期に売却した場合を考えることにしよう。その場合に、買換えの特例が適用される場合と適用されない場合では、当然、税負担や資本コストは異なったものとなる。

まず、取得後 $S$ 期目に賃貸住宅資産を売却した場合、 $C$ を資本コスト、 $t_p$ を固定資産税率、 $m_y$ を家賃収入に対する個人所得税率、 $\delta$ を経済的償却率、 $RE(S)$ を $S$ 期以降の残存価値とすると、その割引現在価値は以下の式で表すことができる。

$$PV(S)^R = \int_0^S [(1 - m_y)(C + \delta - t_p)] e^{-(r+\delta-\pi)u} du + m_y D_1 + RE(S)^R$$

$$D_1(S) = \int_0^S k^R a e^{-(r+k^R a)u} du ; 0 \leq S \leq 5$$

$$D_1(S) = \int_0^5 k^R a e^{-(r+k^R a)u} du + \int_5^S a e^{-5a(k^R-1)} e^{-(r+a)u} du ; 5 \leq S$$

$$(1-a)^L \approx e^{-aL} = 0.1 ; a = 1 - 0.1^{1/L}, \quad (4)$$

$$k^R = 1.47, 1.65$$

この式の右辺は、住宅資産を保有することにより将来得ることのできる収益の割引現在価値を示している。左辺(=取得費用)を1とおくことにより賃貸住宅建設の資本コストを求めることができる。

ここで買換えの特例措置が適用される場合には、売却後の賃貸住宅資産の割引現在価値(=  $RE(S)$ )は、法定耐用年数はもはや $L$ ではなく $L'$ (1式)へと変化するのでやや複雑な形になる。

$t$ を取引費用(資本コストの計測に当っては $t=3\%$ と仮定)とすると残存価値は、

$$RE(S)^R = RP(S)^R (1-t)$$

$$RP(S)^R = \int_S^{L'} (1 - m_y)(C + \delta - t_p) e^{-(r+\delta-\pi)u} du + m_y D_2(S)$$

$$D_2(S) = RP(S)^R \int_S^{L'} a_2 e^{-a_2(u-S)} du$$

$$a_2 = 1 - 0.1^{1/(L'-S)} \quad (5)$$

と表すことができる。

次に買換えの特例措置が適用されない場合を定式化することにしよう。この場合には、譲渡所得に対する分離課税税率を $m$ とすると、住宅資産の残存価値は、

$$RE(S)^R = RP(S)^R [(1-t) - m\{(1-t) - (1 - D_1(S))\}]$$

$$m = 0.2, 0.4 \quad (6)$$

となる。ここで右辺の第3項は残存する減価償却の現在価値を示している。

なお法人部門が $S$ 期にその保有する住宅資産を売却した場合も(2)式によって求めることができる。ただし、個人所得税の限界税率 $m_y$ に代わって法人所得税率 $u$ が適用される。したがって、割引率も借入れによってファイナンスする場合には、 $r=i(1-u)$ となる。

### 居住用住宅資産の買換えの特例

これまで賃貸住宅の保有を論じてきたが、居

住用住宅の保有についても以下のような一定の条件を満たす場合には、買換えの特例が認められる。

- ①所有期間が10年以上の居住用資産であること、  
ならびに買換えた住宅に一定期間内（譲渡の日の属する年の翌年の年末まで）に居住すること。
- ②譲渡にかかわる対価の額が2億円以下であること。
- ③譲渡収入が買換資産の取得価額以下であること。

これらの条件が満たされる場合に、長期譲渡所得に対する課税が繰り延べされる。譲渡収入が買換資産の取得価額を上回る場合には、上回る部分について課税される。ここで居住用資産からの収益（帰属家賃）には所得税がかからないので、居住用資産の割引現在価値は以下の式で表すことができる。

$$PV(S)^0 = \int_0^S (C + \delta - t_P) e^{-(r+\delta-\pi)u} du + RE(S)^0 \quad (7)$$

ここで買換え特例が適用される場合には、残存価額は以下のように表すことができる。

$$RE(S)^0 = RP(S)^0(1-t) \quad (8)$$

$$RP(S)^0 = \int_S^L (C + \delta - t_P) e^{-(r+\delta-\pi)u} du$$

買換え特例が適用されない場合には、長期譲渡所得について分離課税（20%）が行なわれる。ただし、居住用住宅については特別控除（D=3,000万円）が適用されるので、居住用資産の残存価額は、以下の式で示される。

$$RE(S)^0 = RP(S)^0[(1-t) - m(1-t-D/RP(S)^0)] \quad (9)$$

$$m=0.2$$

#### 相続税の場合

最後に、比較のために、居住用財産を相続した場合の定式化を行なっておこう。単純化のために相続人は子供が一人であると仮定しよう<sup>2)</sup>。相続資産の割引現在価値は、 $D_1$ を相続税の基礎

表1—賃貸住宅のタックス・シェルター効果

インフレ率	2%	5%	10%
[家計]: 売却なし	60	60	60
最適保有期間: 売却あり	56	56	56
資本コスト: 売却なし	4.02	3.44	2.32
: 売却あり	3.99	3.40	2.25
[法人]: 売却なし	60	60	60
最適保有期間: 売却あり	26	26	26
資本コスト: 売却なし	-0.09	2.54	0.06
: 売却あり	-0.82	0.39	-0.18

注) 家計は自己資金と負債、法人は負債のみによるファイナンスを想定。

控除額（5,000万円+1,000万円=6,000万円）、 $m_1$ を相続税率、Cを相続財産の市場価格と相続税評価額の差を示す比率とすると、以下の式で示される。

$$RE(S)^0 = RP(S)^0[(1-t) - m_1[C(1-t) - D_1/RP(S)^0]] \quad (10)$$

### 3 資本コストの計測

#### 賃貸用住宅資産の最適な保有期間

以上の定式化に基づいてまず賃貸用住宅資産の最適な保有期間を求めることにしよう。不動産保有による節税効果が最大となるのは、賃貸用住宅資産の割引現在価値が最大となる場合である。

$$\text{MAX } PV(S)^R$$

この最大値を数値計算によって求めるに当たっては、市場の名目利子率（5%）とインフレ率（2%、5%、10%、15%）、税制パラメータ [ $m_y=0.285$ （平均的家計）、 $m_1=0.2$ 、 $m=0.2$ 、 $0.4$ 、 $u=0.528$ （法人実効税率）]、法定耐用年数（非木造を想定し60年）、資金調達方法（家計部門の場合は自己資金=36%、借入れ=64%、法人部門の場合は借入れ=100%）を所与として与えた。ヘンダーショット=リング（1984年）は複数回の売却を想定して最適保有期間を求めたが、本稿では1回限りの売却を想定した。

最適保有期間は表1に示されているように、日本の平均的な家計にとっては不動産を保有する最適期間は法定耐用年数に近い。他方、法人部門の場合には最適保有期間は26年ということ

表2—「特定の事業用資産の買換え等特例」が  
資本コストに与える効果

インフレ率	2%	5%	10%	15%
買換え特例	4.11	3.46	2.32	1.12
特例措置を80%に限定	4.14	3.74	2.82	1.82
短期：10年から5年へ変更	4.11	3.53	2.49	1.34

になる。この最適保有期間の下での資本コストの低下幅も家計部門の場合には、0.03～0.07%と大きなものではないが、法人部門においては0.2～2.0%程度とかなり大きい。年間収入が1,200万円から1,500万円の個人の限界所得税率は30～40%と推定されるので、それ以上の所得層については節税効果がかなり大きいといっている<sup>3)</sup>。

さらにインフレ率が高まる場合（実質利率率とその分低下すると仮定すると）、実質割引率が低下する効果とインフレによる償却不足の2つの効果が発生する。前者は資本コストを引き上げ、後者は引き下げる。計測した結果によれば、個人部門の資本コストはインフレ率の高まりとともに若干低下するが、法人部門では2つの効果の相対的な強さによって高まることも、低下することもあることがわかる。

#### 賃貸用・居住用住宅資産「買換え特例」の効果

次に賃貸用住宅資産の買換え特例が、住宅建設の資本コストにどの程度有意な効果を与えているか調べることにしよう。賃貸用住宅資産の買換え特例は、1987年に課税繰り延べの対象となるのは資産価値の80%に制限された。また、不動産の短期保有は、従来10年以内とされていたのが5年以内に変更された。表2には、これらの税制上の変更が家計部門による住宅建設の資本コストに与える効果を示している。いずれの措置も資本コストに与える効果は大きなものではないが、短期保有期間が10年から5年に改められることによる効果は、適用対象を資産価値の80%に制限することの効果よりも小さい。

最後に居住用住宅資産の買換え特例も1988年に第2節で述べたようになりかなり限定的な適用が

表3—「居住用資産の買換えおよび交換等の特例」が  
資本コストに与える効果

インフレ率	2%	5%	10%	15%
買換えなし	3.55	3.14	2.44	1.75
買換え特例あり	3.68	3.19	2.48	1.80
買換え特例廃止	3.68	3.31	2.82	2.30

なされるようになった。仮に買換え特例が廃止された場合には、資本コストは0.1～0.3%程度下落する（表3）。

#### 相続税と譲渡所得課税

相続財産に対する相続税は、親（被相続人）と子（相続人）の所得税率が等しいという条件の下では、資産売却によって発生する譲渡所得に対する課税と類似している。市場での売却と相続が異なるのは、

- (1)相続税の場合には課税評価が市場価格を大きく下回ること（とりわけ土地や建物の場合には課税評価は金融資産と比べて著しく低くなる。貸家建付地の評価は自用地としての価額に借地権割合と借家権割合を掛けて得た価額を控除するのでさらに低くなる。）
  - (2)売却の時期を最適化することは困難であること
  - (3)相続財産価額からの控除額が相続人の数や構成に依存しているため平均税率は低い（課税最低限：5,000万円+1,000万円×法定相続人の数）
  - (4)譲渡所得課税は分離課税であり税率もフラットに近いが、相続税の場合には10%から70%へと累進的な税率で課税され、限界税率は高いこと
  - (5)被相続人の債務は相続財産から差し引かれること
- である。

国税庁の調べ（1997年）では、1994年に平均相続財産額3.19億円のうち70.8%は土地であり、5.1%が家屋・構築物であった。土地の割引現在価値も建物と同様に計算することが可能である。建物との違いは、

表4—相続税の平均税率と限界税率

課税金額	相続税課税価額の分布	限界税率
0—1億円	19.5	7.6
1—2億円	13.7	18.5
2—3億円	16.7	27.0
3—5億円	10.4	22.0
5—7億円	9.5	34.5
7—10億円	14.7	53.6
10—20億円	15.1	70.4
	100	30.2

出所：大蔵省主税局（1997年）。

- ①土地の耐用年数は無限であること
- ②経済的償却率がゼロであること
- ③実効的な固定資産税の税率が異なることにある。

また、1件当たりの平均的な相続税支払い額は、4,626万円であった（平均税率＝相続税額（2.1兆円）／相続税課税価格総額（14.5兆円）＝14.5％）。1件当たり相続財産価額が1億円増加することに伴う平均的な限界税率（課税価額ウェイト）は、30.2％である（表4）。

(9)式と(10)式の違いは、右辺第2項の（ ）内の式の値の大きさの違いにある。仮に平均的相続財産額3.2億円の居住用土地付き住宅資産を売却した場合（10年以上居住したが買換え特例は適用されない）と相続した場合を比較すると、前者の場合の税負担は、 $3.2\text{億円} \times 0.2(1 - 0.03 - 0.3\text{億円} / 3.2\text{億円}) = 5,608\text{億円}$ となる。これに対して相続税の場合には、仮に相続人が子供1人であり、相続財産の市場価格と相続税評価額の比率が0.6であると仮定すると、 $3.2\text{億円} \times 0.3(0.6 \times (1 - 0.03) - 0.6 / 3.2) = 3,792\text{億円}$ となり、分離課税の税率20％よりも低い税負担になっている。実際の平均的な相続税の支払いは4,626万円であり、売却した場合よりも相続した場合のほうが低い税負担になっていることがわかる。

### おわりに

本稿では、日本において賃貸用住宅資産の節税効果がどの程度の大きさであるかを、最適保

有期間と資本コストを用いて計測した。年間所得が1,200万円を超える家計にとっては、「特定優良賃貸住宅」に関する「割増償却制度」、ならびに「買換え特例」が存在する租税制度の下では相当程度メリットがあるが、年間所得が平均的な家計にとっては節税効果の大きさは限られていることが明らかとなった。また、賃貸用・居住用住宅資産の「買換え特例」廃止による資本コスト上昇効果は、物価安定下では大きなものではない。また、税収のデータを基礎にして10年以上居住した住宅土地資産の売却による税率20％での税負担と相続税の税負担とを比べると、後者の場合は主として市場価格と相続税評価額との相違が大きいために税負担がより小さなものとなっていることがわかる。

### 注

- 1) 割増償却制度が適用される場合、定率法と定額法を比べた場合、定率法を選択したほうが節税効果はより大きなものとなる。詳しくは、岩田・鈴木・吉田（1987）参照。
- 2) 配偶者が相続人である場合には、相続税が1億6,000万円まで無税となる。式が複雑となるので配偶者の税軽減を無視することにした。
- 3) 住宅金融公庫「新築住宅アンケート調査」（1987年）によると貸家を着工した個人の平均年収は758.7万円である。倉橋（1996）によると、この年収を得る標準的家計の所得税率は33％である。

### 参考文献

- 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』第107号、1987年2月、経済企画庁経済研究所。
- 大蔵省主税局『税制主要参考資料集』1997年1月。
- 岸英人編（1996）『不動産の税務』税務研究会出版会。
- 倉橋透（1996）「相続税を明示的に取り入れた貸家の資本コストの計測」未発表論文。
- Hendershott,P.H.,and J.D.Schilling（1982）,“The Economics of Tenure Choice, 1955-1979,” C.F.Sirmans (ed.),*Research in Real Estate Economics*, JAI Press.
- Hendershott,P.H.,and D.C.Ling（1984）“Trading and the Tax Shelter Value of Depreciable Real Estate,” *National Tax Journal*,Vol.37,No.2, June.
- Iwata,K.,and A.Yoshida（1988）“Housing, Land and Taxation System in Japan,” Working Paper,No.4, June, University of Tokyo, Department of Advanced Social and International Studies.

# フランスの政府による 住宅信用供与システム

吉野直行/フローレンス・ロバート

## はじめに

本稿では、フランスの郵便貯金を中心とする資金を、どのように住宅に回しているかに関して、その制度的な仕組みを紹介する。フランスでは、個人向けの低利ローンは、特定の郵便貯金を4年以上預け入れた個人に向けられているほか、CDC（預託金融公庫）を通じて、低所得層向けの集合住宅に対して多くの資金が向けられている。

## 1 フランスの住宅金融の原資

フランスでは、わが国と同様の郵便局が存在する。表1に示されるように、フランスの郵便局は全国に1万7,000の店舗網を展開し、普通預金と貯蓄性預金を集めている。日本の郵便局の数が2万4,587であるから、フランスの郵便局も日本と同じように多いことがわかる。低所得層の普通預金は、一般的に残高が低いため民間の銀行にとってはコストがかかり魅力的な商品ではない。そのため、低所得層の普通預金の開設を民間銀行は拒否することがあるという。これに対して、郵便局では誰に対しても普通預金口座の開設を認めている。普通預金は、フランスでは小切手の受け払いに必ず必要であり、郵便局での普通口座の利用度は高い。

また、フランスでは預金金利が規制されており、日本と同様に利便性（近くに金融機関の店舗があるかどうか）が金融機関の選択に大きな影響を与えている。わが国において預金需要関

数を、1980年から95年の期間でクロスセクション・タイムシリーズ分析を用いて分析すると、利便性が強い説明力をもっており、店舗の数が預金吸収には効いている。フランスで郵便局に次いで店舗数が多いのは、民間銀行、農業銀行、民間貯蓄銀行である。

## 2 フランスの預金の種類

フランスの郵便局が扱う預金の種類は、表2にまとめられているように、①一人当たり10万フランまで利子受け取りに対して免税される預金で、郵便局と民間貯蓄銀行が集める「A通帳貯蓄性預金（リプレA）」、①'相互信用金庫が集める一人当たり10万フランまで利子課税が免税される「ブルー通帳貯蓄性預金」、②25歳以下の若者向け預金で、やはり1万フランまで受け取り利子が免税される商品があり、郵便局・

表1—フランスと日本の金融機関数の比較

フランス主要金融機関の店舗数 <sup>1)</sup>		日本の主要金融機関の店舗数 <sup>2)</sup>	
郵便局	17,000	郵便局	24,587
民間銀行	10,497	都市銀行	2,979
地方政府信用銀行	76	地方銀行	7,161
ポピュラー銀行	1,681	地方銀行II	4,508
農業銀行	5,678	信託銀行	400
相互漁業銀行	158	長期信用銀行	71
相互信用・相互農業銀行	3,146	信用金庫	8,360
民間貯蓄銀行	4,243	信用組合	2,824
		農協漁協	17,525
合計	42,479	合計	68,415

注1) 1995年12月末。フランス中央銀行「資金循環勘定」。

2) 1995年度末、本店と支店の合計。日本銀行「経済統計年報」。

相互信用金庫などで扱われている「リブレ・ジャン」、③低所得層向け預金で、4万フランまで受け取り利子への課税が免税され、すべての金融機関で扱われている「ポピュラー貯蓄性預金」、④中小企業への融資のために集められる貯蓄性預金で、3万フランまで受け取り利子が免税され、郵便局・民間銀行・相互信用金庫・CDC（預託金融公庫）・財務

省で扱われている「CODEVI」、⑤個人住宅ローンに向けられる預金「CEL」と「LEL」、⑥受け取り利子の免税が認められない「B通帳貯蓄性預金（リブレB）」などが存在する。

わが国では、マル優制度が廃止され、受け取り利子への免税がなくなっているが、フランスではA通帳貯蓄性預金（リブレA）やブルー通帳貯蓄性預金（リブレブルー）などさまざまな種類の免税商品が、郵便局、民間貯蓄銀行、民間銀行で扱われている。また、中小企業や個人住宅向けのローンとしてのみ貸出されるための預金も存在する。個人住宅向けの預金は、4年以上預け入れをした預金者は、市場金利よりも低い金利で、（郵便局から）住宅ローンが借りられる権利が得られる仕組みになっている（1996年開始）。

表2にまとめられているように、金額的にはA通帳貯蓄性預金がもっとも人気のある商品である。

### 3 預金取り扱い金融機関とその運用

表3は、各金融機関が、おもな預金をどの程度受け入れているか、そして、CDC（預託金融公庫＝わが国の大蔵省資金運用部と類似した

表2 フランスの預金の種類とその合計金額

（単位：10億フラン）

預金の種類	合計金額
①A通帳貯蓄性預金（民間貯蓄銀行、郵便局） 一人当たり100,000フランまで利子は免税	753.7
①ブルー通帳貯蓄性預金（相互信用金庫） 一人当たり100,000フランまで利子は免税	
②リブレ・ジャン 25歳以下で10,000フランまで利子は免税、郵便局・銀行・相互信用金庫などの金融機関で購入できる	19.6
③ポピュラー貯蓄性預金 課税所得が4,000フラン以下の低所得層向け、40,000フランまで利子免税、4.75%、郵便局、民間銀行などすべてで購入できる	150.8
④CODEVI 中小企業向け融資のための貯蓄預金で、30,000フランまで利子免税、郵便局、民間銀行・相互信用金庫、CDC、財務省で購入できる、3.5%	194.1
⑤CEL (savings in order to buy a housing)とLEL 個人住宅ローンのための貯蓄預金	145.5
⑥B通帳（免税の特典なし）預け入れ金額の上限はない	193.9
合計	1,457.6

出所：フランス中央銀行「資金循環勘定」。

機関）にどの程度預け入れをしているかをまとめたものである。

郵便局は、A通帳貯蓄性預金、ポピュラー貯蓄性預金、中小企業・個人住宅向け預金の全額をCDCに預託する。そのうちで、金額的にもっとも多いのが、表3の1列目に数字で示されているように、A通帳貯蓄性預金（2,679億フラン）である。また、民間貯蓄銀行もCDCにA通帳で集められた預金を100%預託し、ポピュラー貯蓄性預金や中小企業向け産業育成ローンのための預金も、それぞれ85%、50% CDCに預託する。相互信用金庫で集められたリブレブルーは100% CDCに預託され、民間銀行のポピュラー貯蓄性預金も85%がCDCに預け入れられる。わが国では、郵便貯金や簡易保険など郵便局で集められた資金だけがCDCにあたる大蔵省の資金運用部に預託されるが、フランスでは、表3のように、郵便貯金ばかりでなく、民間金融機関の預金もCDCの一部（あるいは種類によっては全額）預託されている。

### 4 預金金利と預託金利

郵便局の主力商品であるA通帳貯蓄性預金、免税の特典のないB通帳貯蓄性預金、相互信用

(吉野氏写真)

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）、「成熟時代の日米論争」（慶應義塾大学出版会）

(ロバート氏写真)

Florence Robert  
 1972年フランス生まれ。1993年リヨン・ドゥ大学卒業。現在リヨン・ドゥ（GATE、IAO）大学博士課程学生、慶應義塾大学大学院研究生、日本銀行金融研究所訪問者。

金庫の扱うブルー通帳貯蓄性預金、中小企業の産業育成預金は、預金者への支払い金利がすべて3.5%であり、固定金利となっている。これに、郵便局の人件費・物件費を1.5%上乗せして、CDC には5%で預託される。

また、郵便局では、貯蓄性預金に加え、通常貯金（普通預金）も扱っており、低所得層で民間金融機関に普通預金口座を持つことができない人々にも開設している。この通常貯金の金利は0%で、まったく利子はないが、小切手をきることができるために多くの人々が利用している。この普通貯金は、すべてが財務省に預

け入れられ、1,726億フランの残高があり、A通帳貯蓄性預金の約65%の規模である。

ポピュラー貯蓄性預金と若者向けの貯蓄性預金は、ともに4.75%の金利となっており、A通帳貯蓄性預金やB通帳貯蓄性預金よりも高い金利が設定されている。

### 5 CDC の資金運用

図1は、郵便局や民間銀行からの資金がCDCを通じて、どのような分野に運用されているかを図示したものである。すでに見たように、郵便局で集められる普通預金（通常貯金）

表3—預金を取り扱う主要金融機関と預金の種類

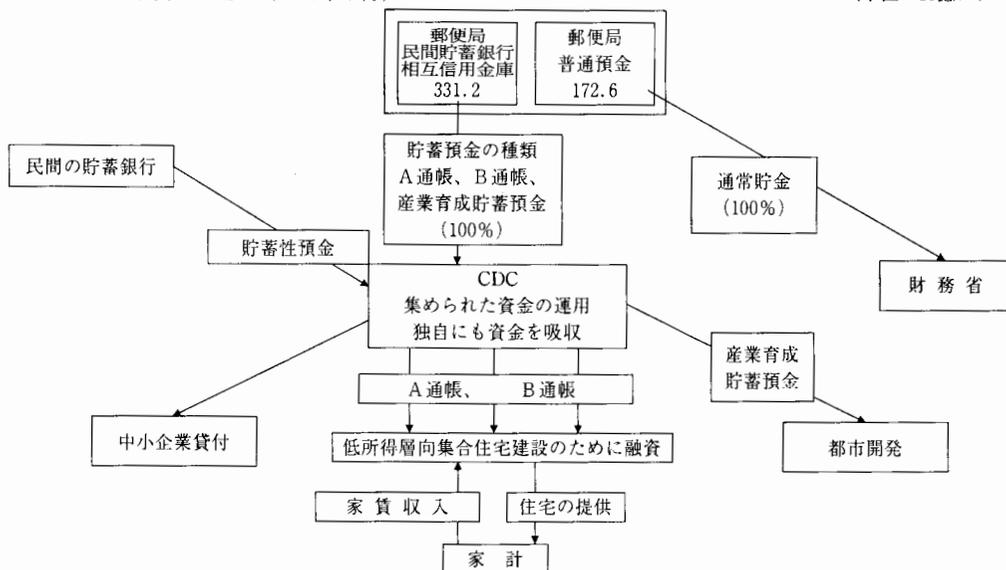
(金額は残高。単位：10億フラン)

	Livret A A通帳 貯蓄性預金 (免税商品)	LEP Popular Savings ポピュラー貯 蓄性預金 低所得層向け	CODEVI Small Businss 中小企業向け の産業育成貯 蓄預金	CELとLEL Realestate Savings 個人住宅のた めの貯蓄預金	Livret Jeune Yoong Booklet 25歳以下の若 者向け貯蓄性 預金	Total 非課税預金の 合計	Livret B (non tax exempted savings) B通帳 貯蓄性預金 (課税対象預 金)	Total 課税と非課税 預金のすべて の合計
民間貯蓄 銀行	CDC預託 100% 396.6	CDC預託 85% 60.1	CDC預託 50% 26.5	18.5	8.0	509.7	CDC預託 100% 23.4	5,331
郵便貯金	CDC預託 100% 267.9	CDC預託 100% 29.9	CDC預託 100% 9.9	10.7	3.0	321.4	CDC預託 100% 9.7	331.1
民間銀行 全体	ブルー通帳貯 蓄性預金 CDC預託 100% 89.2	CDC預託 85% 12.4	CDC預託 6.5% 12.0	10.0	2.2	125.8	4.3	130.1
		CDC預託 85% 60.9	CDC預託 6.5% 156.4	116.3	8.6	431.2	160.8	592.2
財務省	—	—	CDC預託 100% 1.3	—	—	1.3	—	1.3
合計	753.7	150.8	194.1	145.5	19.6	1,263.7	193.9	1,457.6

出所：CDC, Annual Report, 1995.

図1-住宅建設資金の流れ(1996年6月)

(単位:10億フラン)



はすべて財務省に預け入れられ、財政支出に回される。また、郵便局・民間貯蓄銀行で集められたA通帳貯蓄性預金と、相互信用金庫のブルー通帳貯蓄性預金は、全額 CDC に預託され、低所得層のための集合住宅建設に向けられる。CDC は、集合住宅の家賃を受け取り、それを郵便局や貯蓄銀行への利子支払いに回している。ただし、この集合住宅の建築組合に対して、総額の約10%の補助金が財務省(一般会計)から支給されており、補助金額が国民にはっきりとわかるシステムになっている。

また、図1に示されるように、産業育成貯蓄預金は、中小企業の育成のための融資や都市開発に向けられている。

表4は、A通帳とB通帳で集められた預託金のCDCのバランスシートをまとめたものであるが、不動産向け融資が全体(1兆,696億フラン)の約45%(4,422億)ともっとも高い比率となっている。表4の2行目に示されるように、(財務省からの)補助を受けた集合住宅建設のための不動産融資は2,841億フランである。A通帳とB通帳で集められた預金は、有価証券や

表4-CDCのバランスシート (金額は1995年の残高、単位:100万フラン)

	民間貯蓄銀行 A通帳貯蓄性 預金	郵便貯金の A通帳とB通帳 貯蓄性預金	その他	合計
不動産融資の 合計額	226,759.0	178,589.5	36,922.2	442,270.7
うち(PLA: 補助を受けた不 動産融資額)	(157,704.2)	(126,401.7)	(0)	(284,105.9)
有価証券・ 短期金融市場で の運用	136,597.3	83,205.8	117,649.7	337,452.8
流動性資金 (現金と銀行預 金)	22,561.3	8,879.5	65,554.2	56,674.7
CDCが集める 預金の合計	494,793.6	328,808.1	246,014.4	1,069,616.1

出所: CDC, Annual Report, 1995.

短期金融市場でも運用されており、その残高は3,374億フランに上っている。また、一部は、流動性預金として預け入れられている。

## 6 住宅向け援助政策の背景

フランスでも、低所得層では住宅の不足が見られる。また、若い年代層では、経済成長率の低下や低金利によって所得の伸び悩みが見られ、住宅購入が困難となっている。政府としては、一般会計からの支出を削減して、財政赤字を減少させたいという目的と、社会政策として住宅を低所得層や若い世代に提供したいという二つの目的がある。こうした二つの目的を同時に達成するために、わが国の財政投融資による住宅

金融制度と類似の方法で、フランスで住宅政策が行なわれている。ただし、わが国との相違は、①比較的所得が低い階層に対する集合住宅の提供を行なっていること、②集合住宅建設への財務省からの補助金は、建築組合を通じて行なわれ、国民の前に、その補助額がわかる仕組みとなっている。③個人向けの住宅ローンは、4年以上の貯金を預け入れた人に対してなされることとなっている。

住宅政策には、(1)直接政府が公営住宅を提供する方法、(2)住宅建築を行なった個人に税制面での恩典を与える方法、(3)民間が提供する借家の住民に家賃を補助する方法、(4)低利の住宅ローンを提供する方法などが考えられる。住宅金融公庫の融資比率が高くなっているわが国の現状に対して、フランスの制度から学ぶべき点の一つは、補助金額を明らかにすることである。住宅への低利融資によって、将来的にどの程度のコストがかかるのかを、割引現在価値で計算して、その金額を公表することではないかと思われる。また、公的な住宅公庫からの融資比率を民間の融資の一定割合（たとえば3割までとか）に抑制する方法も考えられる。もし、住宅建設者に対して税制での恩典を施すのであれば、建築基準を満たしている住宅であるかどうかをチェックできる方法を加えなければ、違法住宅建設が進んでしまう。

アメリカの住宅金融のように、政府関係機関が民間銀行の融資した住宅貸付債権を債務保証したり、民間金融機関のローン債権の買い取りをして流通市場で販売するという方法もある。アメリカで住宅ローンの債務保証や流動化が進んでいる理由には、①住宅ローンの場合、アメリカでは企業貸付と違って、貸倒れリスクが小さいこと、②終身雇用制のないアメリカでは、ひとびとが職業を変えるので、その居住場所も変更して一生に何回か住宅購入を行なうことが多いため、住宅ローン債権の種類が豊富であること、そして③アメリカの銀行には貸付のリスク比率を減らしたいという姿勢があり、BIS基

準ではリスク比率が高く評価されてしまう住宅ローン債権を政府関係機関に販売することによって、貸付債権のリスクを減少させるという効果もあることである。

これに対して、わが国の住宅ローンの場合には、民間銀行は優良で貸倒れリスクの少ない住宅ローンに関しては、その貸付債権を手放したくないという気持ちが現在は強いようである。もしそうであるとすれば、流通市場に流れる住宅ローン債権は質が悪く、貸倒れリスクの高い債権しか流通しないことになってしまう。また、政府機関が民間住宅ローンの債務保証を行なうとしても、貸倒れリスクの高い住宅貸付債権だけが民間銀行から債務保証の対象として出され、政府機関が貸倒れリスクを背負うというモラルハザードが発生する可能性もある。

債務保証に伴うモラルハザードの発生を防ぐために、アメリカのSBA（政府の中小企業向け機関）は、民間銀行が中小企業に融資をするときに、その内容を審査して、債務保証を付けるかどうかを判断するなどの方法をとっている。わが国でも、民間銀行の住宅ローンに対して債務保証を実施するに当たっては、貸倒れリスクの高い住宅債権だけが出回らないように、海外の例を参考とすることが望まれる。

わが国では、住宅金融公庫による低利の融資が住宅政策の大きな部分を占めている。郵便貯金と住宅金融公庫をあわせた経費率は、郵便事業が3事業を兼営している「範囲の経済性」や住宅金融公庫の規模の効率性によって、民間銀行の経費率よりも低くなっている。しかし、上述の(1)から(4)のどの政策が、どのような場合にもっとも低い政策コストで優良住宅の建設という政策目的を達成することが可能かという定量的な分析は今後の課題である。

#### 参考文献

日本銀行（1996）『経済統計年報』。  
フランス中央銀行（1996）『資金循環勘定』。  
CDC, Annual Report, 1995.  
La Post, Annual Report, 1995.

# 家計の住宅選択行動のモデル化

Yong Tu : Modelling Household Housing Choice Behaviour (Occasional Paper, No.4)

## 坂下 昇

### はじめに

筆者は1995年4月から7月の間の約100日間、スコットランドのグラスゴー大学に滞在する機会があった。同大学には付属の研究所として、Centre for Housing Research and Urban Studies があり、住宅経済学の研究が進められている。同センターの定期刊行物としては、Discussion Papers と Occasional Papers があるが、より完成した研究の記録である後者の94/95年版のリストを、本稿の付録として添付しておく。住宅経済研究会のメンバーにとっては、多数の論文の短い要約よりも、関心が強いと思われる1論文をくわしく紹介したほうがよいと思われるので、上述のリストのなかからOP4を選び、以下で詳細に紹介する。他のOPに興味のある方は筆者にご連絡いただきたい。

### 1 展望

1990年代半ばからの住宅選択行動モデル化の傾向として顕著なことは、第1は住宅選択決定作成プロセスの性格規定であり、第2はどのような統計学的離散選択モデルが住宅選択行動予測に適しているかということであった(Quigley 1976,1983,1985、Boehm 1982、Blackley = Ondrich 1988、King 1980)。

①Quigley (1985) の議論：住宅選択枝の数がきわめて多いので、モデル推定に際しては計算上の問題を生ずる。また、「無関連選択枝からの独立性」(IIA) 仮定 (Multinomial

Logit Model の意味するもの) は成立しない状況が多い。McFadden(1978)のNested MNL のような逐次の離散選択モデルが適当である。

②Boehm (1982) の議論：住居関連特性の選択とともに保有形態選択 (tenure choice) も含まれるべきであると論じた。第1レベルでは保有形態選択、第2レベルでは住居規模選択、第3レベルでは住居品質選択の3段階条件つき確率モデルを構成した。

③Blackley = Ondrich (1988) の議論：離散のおよび連続的住居特性についての結合選択モデルを展開。第1段階はCBDへの距離の連続的選択、第2段階は室数の離散的選択、第3段階は住居品質の連続的選択。

④なお残る問題：(i)逐次の住宅選択決定作成過程と統計的モデルの間の関連と差異。逐次のモデルの順序と現実の逐次的決定の順序とが一致するか否か。(ii)IIA 仮定が本当に成立しない理由の証明がなされていない。

本稿の構成は以下のとおりである。第2節は住宅選択決定作成過程の議論。第3節はMNLモデルとNMNLモデルの理論的比較。第4節は推定のための理論モデルとそれのMNLおよびNMNLの形での推定結果の比較。

### 2 住宅選択決定作成過程

#### 住宅購入者

まず「最小家計単位」(MHU)の定義は家計内の最小可分家族単位、第1型は成人個人、

第2型は片親家族、第3型は子無し夫婦、第4型は扶養中の子のある夫婦。

1家計は1あるいは数個のMHUを含む。住宅の買い手は家計であり、実際的には世帯主が決定するが、家族の各メンバーもそれに影響を与える。

### 住居の定義、住宅下位市場と下位市場の構造

住居は複雑な商品であり、複合した特性を持っている(Lancaster 1966, King 1976)。住居の特性とその成分の一例は表1のとおり。それらは空間的なものと非空間的なものに分けられる。前者は近隣特性、後者は個別住居の特性。表は一例にすぎず、分析目的によって成分表現は変わってくる。たとえば、規模はロット・サイズか室数か。住居成分のあるものは「基軸」成分といわれ、住居の下位市場を構成するほど重要である。表1の成分は「5.その他」に属するものを除いてすべて「基軸」成分たりうる。以上の条件の下で住居は次の6つの性質を持つ(King,1976)。

①購入者は住居を成分の束として購入する。住居は成分によって評価され、購入の決定はその束によってもたらされる効用によって影響される。

表1—住居特性とその成分

	特性	成分(例)
空間 (近隣特性)	1. 物理的条件	優秀あるいは健全な条件
	2. 快適性	商店、映画館、スポーツセンター
	3. 学校の質	大学進学者数
	4. 市場性	年当り住居取引数
	5. 交通利便	道路、列車あるいはバス施設
	6. 保障と安全	犯罪率
非空間 (住居特性)	1. 住居タイプ	1戸建、フラット
	2. 住居規模	室数
	3. 住居年数	築年数
	4. 住居の質	建設素材
	5. その他	台所、ガレージ、セントラル・ヒーティング 庭、第2客室、専用パーキング

(坂下氏写真)

さかした・のぼる  
1933年全羅南道生まれ。1955年  
東京大学経済学部卒業。経済学  
博士(東京大学)。筑波大学経  
済学部教授等を経て、1996年よ  
り流通経済大学流通情報学部教  
授。

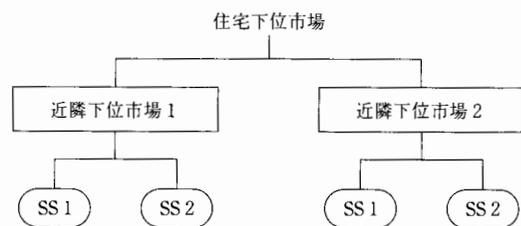
著書：“Optimum and Equilibrium for Regional Economies,”  
Springer-Verlag, 1996. ほか

- ②住居は移動不可能で空間的に分布。近隣成分は同じ近隣に立地する数多くの住居によって共有される。住居の選択はこれらの成分の選択を含む。
- ③各住居はすべて個別的であり多様である。したがって住居価格はまちまちとなる。
- ④住居は耐久財であり、住宅購入は投資でもある。住居の価値は近隣成分の変化と住居の維持状態に依存して上昇下降する。住居購入の決定は将来の住宅価格についての購入者の期待によって影響される。
- ⑤住居はきわめて高価な商品であるので、所得と借入れ能力が主要な制約要因となる。
- ⑥住居の建設期間の長さも購入者の直面する供給制約となる。

### 住宅価格の差異を生むもの

空間特性(近隣成分)の差異、住居形態(部門)の差異は住宅下位市場(housing submarket)の規定——関連する3概念：ヘドニック住宅価格、ヘドニック関数、住居生産物グループによって空間的・部門的に分類される(A地区、B地区；フラット、独立家屋)。入れ子構造の下位市場は図1のとおり。近隣下位市場は

図1—入れ子構造の住宅下位市場



注) SSは住居部門下位市場を示す。

非空間的基軸成分へのヘドニック価格に持続的な格差がある場合に分類して規定される。同じ近隣下位市場に属する2つの住居の総体価格に大きな差のあるとき、異なる部門下位市場に属するとされる。同じ下位市場内にある諸住居の間では非基軸成分についてののみ異なっている。それらの間の価格差は異なる下位市場を形成するほど重要ではない。

### 住宅選択決定作成過程——探索と選択

〈持ち家住宅市場の特徴〉

- ①住居の相互異質性。空間的・部門的に分布。
- ②不完全な市場情報を持つ購入者は住居についてさまざまな嗜好を持つ。

これらのことから、購入者は長い探索行動をとる。最終的選択に至るか市場から撤退するか。完全情報のときのみ購入者の効用は最大化される。支出額の大きさより、このことは実現する可能性が大きい。適当な住居を見出せなければ、市場より撤退すればよい。情報レベルの問題は無視してよいであろう。しかし購入者の初期市場情報レベルが低ければ、探索費用は高くなり、これは購入者の選択行動に影響する。しかしながら、そのような費用はヘドニック住宅価格に大きな差異を生じない。したがってそれは最終選択には影響しない。各購入者の決定作成過程と探索ルーティンはまちまち。近隣から部門へ、あるいは部門から近隣へ。しかし購入者の最終選択はこの過程の違いからは独立。モデルの形はむしろデータの性格に依存しており、特定の階層化規定がもっとも優れているという理由はない。

### 3 離散的選択モデル

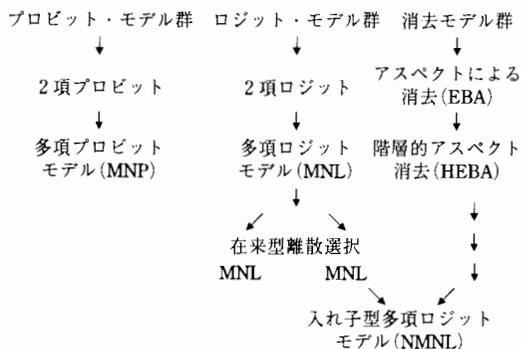
#### 確率的効用理論

$$\text{確率的効用関数 } U_{ij} = v_{ij} + \varepsilon_{ij} \quad (1)$$

$v_{ij}$  : 総効用の組織的部分

$\varepsilon_{ij}$  : 誤差項。観察されない特性——①個人の嗜好変動、②測定誤差、③ $v_{ij}$ の関数型の影響、④情報の不完全性の下での選択偶然性

図2—離散的選択モデルの分類



$$P_{ij} = \Pr(U_{ij} = \max_j(U_{ij})) = \Pr(U_{ij} \geq U_{i'j}) \quad (2)$$

$j, j' = 1, \dots, J,$

$J$  : 選択肢の総数

(2)式の意味：個人  $i$  によって選択肢  $j$  が選ばれる確率 =  $j$  がすべての選択肢のなかで  $i$  に最大の効用を与える確率。

(1)(2)式より、

$$\begin{aligned} P_{ij} &= \Pr(v_{ij} + \varepsilon_{ij} \geq v_{i'j} + \varepsilon_{i'j}) \\ &= \Pr(\varepsilon_{i'j} \leq v_{ij} + \varepsilon_{ij} - v_{i'j}) \end{aligned} \quad (3)$$

(ただし、 $\sum_j P_{ij} = 1$ の制約の下で)

#### 離散的選択モデル

その分類は図2のとおり (McFadden, 1981)。

- ①MNP :  $\varepsilon_{ij}, j=1, \dots, J$ は平均ゼロ、分散・共分散行列 $\Omega$ の多項正規分布。伸縮性に富む特定化が可能、 $\Omega$ の全要素によるパラメータ化。不利な点は選択確率と係数の間の関係が説明しにくいことである。さらに推定値計算の困難性として特性の次元が増えると禁止的に複雑化することが避けられない。
- ②EBA : 個人の選択過程を、選択肢が次々と排除されて単一選択肢を残すという形で考える。欠点は全選択肢に共通の特性が最終選択確率に影響しないことである。さらに計算上の負担がきわめて大きい (Tversky, 1979a, b)。
- ③MNL : すべての  $j$  についての  $\varepsilon_{ij}$ が次の仮定をみたすと仮定する。  
  - $\varepsilon_{ij}$ は相互に独立で同一の極値分布 (extreme

value distribution) を持つ。

- $\varepsilon_{ij}$  は直接に測定される独立変数とそれらに関連するパラメータと無相関。
- $\varepsilon_{ij}$  はすべて平均ゼロ。
- $\varepsilon_{ij}$  は最大化について一致的。すなわち  $\varepsilon_{ij}$  および  $\varepsilon_{i'j'}$  が同じ分布を持てば、 $\max(\varepsilon_{ij}, \varepsilon_{i'j'})$  も同じ分布を持つ。

MNL の関数型は以下のごとくである。

$$P_{ij} = \exp(v_{ij}) / \sum_{j'=1}^I \exp(v_{ij'}) \quad (4)$$

(4) から導かれる重要な性質は無関連選択肢からの独立性 IIA である。

$$\frac{P_{ij}}{P_{i'j'}} = \frac{P_{ij}}{P_{i'j'}} \quad (5)$$

$j, j' \in s \quad i, i' \in c$

$c$  は完全選択集合、 $s$  は  $c$  のある部分集合。

#### 批判

住宅選択行動においては IIA は成立しない場合が多い。しかし、その正否を検定する方法も示されていない (Quigley 1985, Boehm 1982)。著者の考えでは、購入者が不完全な市場情報の下で選択を行なうとき IIA は成立しなくなる。A、B の間での選択をするとき、B の代替となるような C が視野に入ると B 選択の確率が変わってしまう。

もう 1 つの問題は、独立変数  $x_j (v_{ij} = x_j \cdot \beta)$  のなかの近隣変数は複数の選択肢に共通に含まれる。その観察されない部分は確率項に入るので、同じ近隣に属する  $j$  と  $j'$  についての  $\varepsilon_{ij}$  と  $\varepsilon_{i'j'}$  は独立でなくなる。これは推定バイアスの原因となる。これらの問題を克服するために、Nested MNL へと進む必要がある (McFadden, 1978)。

図 1 による説明。購入者は 4 つの選択肢に直面している。すなわち 2 つの近隣下位市場と各近隣の中の部門下位市場がそれぞれである。前者についての選択確率、あるいは 4 つの下位市場についての選択確率がそれぞれ計算しうる。

#### 2 段階 NMNL の関数型

$k$ : 近隣下位市場、 $l$ : 部門下位市場

$$P_{l/k} = \Pr(l/k) = \frac{\exp\{v(\bar{x}_{kl}\beta)\}}{\sum_{l'=1}^L \exp\{v(\bar{x}_{kl'}\beta)\}} \quad (6)$$

$$P_k = \Pr(k) = \frac{\exp\{v(\bar{x}_k\alpha) + (1-\sigma)I_k\}}{\sum_{k'=1}^K \exp\{v(\bar{x}_{k'}\alpha) + (1-\sigma)I_{k'}\}} \quad (7)$$

$$I_k = \text{Ln} \left[ \sum_{l'=1}^L \exp\{v(\bar{x}_{kl'}\beta)\} \right] \quad (8)$$

: 内包値 (inclusive value)

ただし、(6)式、(7)式、(8)式ともに個人  $i$  の添字は省略。

$$0 < 1 - \sigma \leq 1 \quad (9)$$

$$P_{kl} = P_{l/k} * P_k \quad (10)$$

$1 - \sigma = 1 (\sigma = 0)$  のとき NMNL は MNL に帰着し、IIA が成立つ。

NMNL には次のような問題点がある。①  $(1 - \sigma)$  の推定は IIA のテストを原則的に可能とするが、その分布は不明。また  $1 - \sigma$  が  $(0, 1]$  の区間内にあるかどうかのテスト法も不明。② 推定順序をあらかじめ決めなければならない。③  $k$  の選択確率はその中に含まれるすべての住居特性に依存する。しかし、たとえば独身者の  $k$  選択については、各  $k$  のなかに含まれるフラットの特性のみがより強く影響するであろう。

#### 4 下位市場による

##### 家計住宅選択行動のモデル化

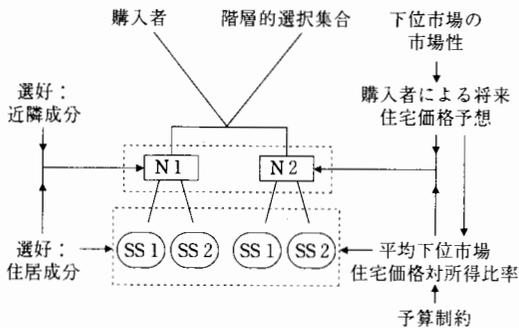
##### 理論的枠組み

図 1 で説明されたような入れ子構造は購入者の決定作成過程が現実にはこの順序をとらないとしても、理論的枠組みとしては説得力がある。

図 3 では下位市場の選択は収支制約、住居価格、近隣および部門成分の両方に対する選好、および購入者の社会経済的背景によって影響される。

- ① 具体化: 第 1 段階は購入者は彼らの社会経済的背景によって異なるグループに分類される。若い独身家計、若い夫妻の家計、扶養子女を

図3—下位市場感応的住宅選択モデルの理論的構造



注1) N1 およびN2は近隣下位市場の選択肢。  
 2) SS1 およびSS2は部門下位市場。

有する家計、世帯主が経済的に活動している家計、引退した世帯主の家計 etc...。同じカテゴリーの家計は所得水準が同じであれば、同じ行動をとると考える。第2段階は所得と住居価格による予算制約。本研究では選択肢は個別住居ではなく、下位市場として規定される。平均部門下位市場住宅価格（たとえばフラットの価格）と個別購入者所得の比率（HRPI：連続変数）がこの制約を示す。第3段階である下位市場の選択は購入者の下位市場関連成分への選好によって決定される。

②第3段階の説明変数：下位市場の市場性（ダミー変数；VEC2,VEC3）。住居タイプ（ダミー変数；Type2,Type3）、住居規模、住居年齢。近隣下位市場関連変数は、勤労地への距離（DTW）、物理的近隣条件（NPNC）、近隣アメニティ（NNAM）、近隣学校程度（NSCH）、近隣下位市場の marketability（ダミー変数；NVEC2, NVEC3）（付録2）。ここで採用されるモデルはMNLとNMNL。

実証分析の結果

Lothian 地域家計住宅調査（1992）のデータを使用（付録1、地図1・2）。710家計を対象とし、その内訳は、125が若年単身者\*、154が若年夫妻\*、329が扶養子女を有する家計\*、47が老年単身あるいは夫妻家計（世帯主有職）、55が同（世帯主引退）。推定には\*のついたグループのみを用いる（グループ1、2、3）。

表2—NMNLモデルにおける部門下位市場の選択

変数	全体	グループ1	グループ2	グループ3
HRPI	-0.4792 (0.00)	-0.41678 (0.09)	-0.4983 (0.00)	-0.5673 (0.00)
VEC2	1.3504 (0.00)	1.5011 (0.00)	1.3747 (0.00)	1.3303 (0.00)
VEC3	2.2365 (0.00)	1.9136 (0.00)	2.3460 (0.00)	2.1245 (0.00)
TYPE2	0.1882 (0.155)	-0.6152 (0.06)	—	0.7475 (0.00)
TYPE3	0.2274 (0.15)	-0.8504 (0.07)	—	0.8299 (0.00)
SIZE	0.2801 (0.00)	-0.7960 (0.00)	—	0.7950 (.00)
AGE	-0.1743 (0.05)	-0.3191 (0.22)	-0.1937 (0.19)	-0.1482 (0.25)
$\chi^2$	577.48	221.99	145.1	263.99
擬決定係数	0.56	0.84	0.62	0.56

注) 変数の内容は以下のとおり。詳細な定義については付録2参照。

- HRPI 平均部門下位市場価格の購入者所得に対する比率
- VEC2 部門下位市場の市場性
- VEC3 部門下位市場の市場性
- TYPE2 一戸建あるいは半独立住宅
- TYPE3 独立フラットあるいはテラスハウス
- SIZE 各部門下位市場の住居規模
- AGE 各部門下位市場の住居平均年齢
- DTW 家計の長にとっての勤労場所への距離
- NPNC 物理的近隣条件
- NNAM 下位市場の近隣快適性
- NSCH 近隣の中等学校の質
- NVEC2 近隣の市場性
- NVEC3 近隣の市場性

表3—NMNLモデルにおける近隣下位市場の選択

変数	全体	グループ1	グループ2	グループ3
DTW	-1.1861 (0.00)	-1.4486 (0.00)	-0.9569 (0.00)	-1.5433 (0.00)
NPNC	0.1514 (0.07)	-0.4577 (0.01)	—	—
NNAM	-0.046 (0.59)	—	-0.2779 (0.03)	—
NSCH	—	—	—	5.18 (0.00)
1- $\sigma$	1.534 (0.00)	0.68 (0.09)	1.43 (0.00)	1.90 (0.00)
$\chi^2$	277.82	111.75	47.42	208.99
擬決定係数	0.33	0.60	0.27	0.48

注) 表2の注参照。

表4—MNLモデルにおける部門下位市場の選択

変数	全体	グループ1	グループ2	グループ3
HRPI	-0.5159 (0.00)	-0.7576 (0.00)	-0.5095 (0.00)	-0.6993 (0.00)
VEC2	1.3654 (0.00)	1.6024 (0.00)	1.3836 (0.00)	1.344 (0.00)
VEC3	2.2866 (0.00)	2.0272 (0.00)	2.3678 (0.00)	2.2044 (0.00)
TYPE2	0.1948 (0.12)	-0.4681 (0.12)	—	0.8318 (0.00)
TYPE3	0.2488 (0.09)	-0.5533 (0.19)	—	0.8530 (0.00)
SIZE	0.3257 (0.00)	-0.5702 (0.01)	—	0.9656 (0.00)
AGE	-0.2343 (0.00)	-0.4076 (0.04)	-0.2638 (0.03)	-0.0446 (0.66)
DTW	-1.3130 (0.00)	-1.2387 (0.00)	-1.0520 (0.00)	-1.4823 (0.00)
NNAM	-0.2425 (0.00)	-0.2551 (0.17)	-0.3683 (0.01)	—
NVEC2	—	—	0.5662 (0.04)	—
NVEC3	—	—	0.3835 (0.19)	—
NSCH	—	—	—	3.2431 (0.01)
$\chi^2$	854.4	329.6	196.8	455.6
擬決定係数	0.70	0.93	0.72	0.75

注) 表2の注参照。

住居価格は1989年のものを用いる。全地域は7つの近隣下位市場へ、そのそれぞれは9つの部門下位市場へ分類された(付録1)。計算には統計パッケージ LIMDEP6.0が用いられた。

①推定結果

表2、表3…NMNLモデルの推定結果。

↓  
(6)式 (7)式

表4…MNLモデルの推定結果。

↓  
(4)式

ここで有意でない変数は除去されている。( )の中は有意確率。5%を有意水準にとれば、5%以下の有意確率であれば、その係数は有意にゼロと異なる。標本サイズに依存する $\chi^2$ とそれから導かれる擬決定係数を示す。(1- $\sigma$ )はほぼ有意、しかし1より大きい係数推定値になっている。

表5—モデルの当てはまりの比較(擬決定係数による)

モデル	全体	グループ1	グループ2	グループ3
NMNL(部門)	0.56 (-1560.03)	0.84 (-274.65)	0.62 (-338.37)	0.56 (-722.89)
NMNL(近隣)	0.33 (-1381.60)	0.60 (-243.24)	0.27 (-299.67)	0.48 (-640.20)
MNL	0.70 (-2941.63)	0.93 (-517.89)	0.72 (-638.04)	0.75 (-1363.09)

注) ここでNMNL(部門)は近隣を所与としたときの部門下位市場の選択についてのモデルの当てはまりを示す。NMNL(近隣)はNMNLモデルにおける近隣選択についてのモデルの当てはまりを示す。( )の中の数字は制約つき(勾配=ゼロ)対数尤度。

モデルのあてはまり比較

表5は擬相関係数の比較。

第1に全体サンプルでもグループごとでも、MNLのほうがフィットがよい。第2にNMNLの近隣選択のフィットは特に悪い。[表5の( )内の対数尤度は、NMNL-sとNMNL-nのそれらの和がMNLのそれと等しくなっている。]

これは、内包値が近隣住居品質の近隣選択への総体的影響を表わすという(7)式の特定化のためであると思われる。

係数の有意性

全体モデルではMNLのほうがNMNLよりよい。サブグループでは差がない。

NMNLモデルの前提違反

すべてのグループについて、(1- $\sigma$ )>1、これはNMNLモデルの前提へのpotential violationである(9)式。グループ1については証明できない。IIAについては結論を出せない。

①MNLによる諸結論：HRPIの有意性は予算制約の影響を示すといえる。これについてはグループ1がもっとも敏感。すなわち、彼らの低所得と非住宅財への選好を意味する。

②VEC2、VEC3の比較：VEC3の係数のほうが大きい。その意味するところは、購入者はmarketabilityのより高い下位市場を選ぶということであろう。

- ③Type2、Type3の比較：全体的に単独家屋のほうがフラットより選好される。グループ1はフラットを好む。グループ3は単独家屋。グループ2は不確定。
- ④Size についていえば、全体的に大きな規模を選好。グループ1は小さい規模を好む。グループ3は大きいほうを好む。グループ2は不確定。
- ⑤Age はマイナスの影響を持つといえる。

#### 近隣特性についてのまとめ

グループ1にとってはアメニティがもっとも重要、グループ3にとっては近隣学校の質が重要。近隣特性間の相関。アメニティと学校の質の間の相関が高く係数推定値を非有意とする。DTWの係数はきわめて有意であり、したがってこれがもっとも影響力の強い成分といえる(表3)。

#### まとめ

第2節の結論は、住宅購入者の決定作成過程は逐次的に行なわれるが、その逐次系列は離散選択モデルで想定されている逐次系列とは概念的に異なるということである。後者は予測目的および実証モデルの当てはまりの見地から決定されている。

第3、4節の結論は、どの統計モデルも他に優越しないということである。この場合、実証的な結果はMNLモデルはNMNLモデルよりも当てはまりがよいという形になった。この結果は在来の研究結果(たとえばQuigley, 1983, 1985)の反対である。しかしAnas = Chu (1984)は同じデータを用いた逐次的あるいは同時的離散選択モデルによって本稿と類似の結果を得ている。これは住宅選択行動のモデル化の重要な特徴として、統計的モデルの選択は決定作成過程の理論モデルによってではなく、データの性格に依存するということをはっきりと示している。

第4節の実証結果によれば、家計の異なるグ

ループは空間的および部門的に分断された住宅下位市場に対して異なる選好を持っていることが明らかになった。このことは都市の住宅下位市場の供給側は、そのような非集計化された住宅需要に適応すべきであることを意味している。適応性を高めれば、下位市場の市場性も高まり、より多くの購入者を集め、下位市場の住宅価格を上昇させることになる。

#### 参考文献

- Anas,A.,and C.Chu(1984) "Discrete Choice Models and the Housing Price and Travel to Work Elasticities of Location Demand," *Journal of Urban Economics*,15,pp.107-123.
- Blackley,P.,and J.Ondrich(1988) "A Limiting Joint-Choice Model for Discrete and Continuous Housing Characteristics," *Review of Economics and Statistics*,70,pp.266-274.
- Boehm,T.P.(1982) "A Hierarchical Model of Housing Choice," *Urban Studies*,19,pp.17-31.
- Eriksson,E.A.(1986) "Generalized Extreme Value Discrete Choice Demand Models," *Regional Science and Urban Economics*,16,pp.547-572.
- Ermisch,J.(1982) "An Economic Theory of Household Formation—Theory and Evidence from the General Household Survey," *Scottish Journal of Political Economy*,28,pp.1-19.
- Ermisch,J.,and E.Overton(1985) "Minimal Household Units: A New Approach to the Analysis of Household Formation," *Population Studies*,39,pp.33-54.
- Ermisch,J.(1990) "Modelling the Income-Household Formation Relationship," Discussion Paper No.1 of Scottish Homes.
- Hausman,J.,and D.McFadden(1984) "Specification Tests for the Multinomial Logit Model," *Econometrica*,September.
- Hughes,W.(Jr.)and C.Sirmans(1992) "Traffic Externalities and Single-Family House Prices," *Journal of Regional Science*,32,No.4,pp.487-500.
- King,A.(1976) "The Demand for Housing:A Lancastrian Approach," *Southern Economics*, Oct. pp.1077-1087.
- King,M.(1980) "An Econometric Model of Tenure Choice and Demand for Housing as a Joint Decision," *Journal of Public Economics*,14,pp.137-159.
- Lancaster,K.J.(1966) "A New Approach to Consumer Theory," *Journal of Political Economy*,April.
- Maclennan,D.(1979) "Information and Adjustment in a Local Housing Market," *Applied Economics*,11, pp.250-270.

- Maclennan,D.,and N.J.Williams(1980) "Revealed-Preference Theory and Spatial Choices Some Limitations," *Environment and Planning A*,12,pp.909-919.
- Maclennan,D.,M.Munro and G.Wood(1988) "Housing Choice and the Structure of Housing Submarket," B.Turner,J.Kemeny and L.Lundquist (eds),*Between State and Market Housing in the Post Industrial Era*,Almqvist & Wicksell International.
- McFadden,D.(1978) "Modelling the Choice of Residential Location," A.Karlquist et.al(eds), *Spatial Interaction Theory and Planning Models*, North-Holland.
- McFadden,D.(1981) "Econometric Models of Probabilistic Choice," C.Manski and D.McFadden (eds.),*Structural Analysis of Discrete Data*, MIT Press.
- Quigley,J.(1976) "Housing Demand in the Short Run: An Analysis of Polytomous Choice," *Explorations in Economic Research*,3,pp.76-102.
- Quigley, J.(1983) "Estimates of a More General Model of Consumer Choice in the Housing Market," R.E.Grieson (eds.),*The Urban Economy and Housing*,Lexington Books.
- Quigley, J.(1985) "Consumer Choice of Dwelling, Neighbourhood and Public Services," *Regional Science and Urban Economics*,15,pp.41-63.
- Turnbull, G., and C. Sirmans (1993) "Information, Search, and House Prices," *Regional Science and Urban Studies* 23,pp.545-557.
- Tversky,A.(1979a) "Choice by Elimination," *Journal of Mathematical Psychology*,9,pp.341-67.
- Tversky,A.(1979b) "Elimination By Aspects : A Theory of Choice," *Psychological Review*,79,pp.281-99.

[付録1]

Lothian地域近隣住宅下位市場の分類は地図1、2を見よ。  
付録表1は各近隣および部門住宅下位市場の平均住宅価格および標本サイズを表示。

表1

下位市場	11	12	13	14	21	22	23
1	£29,528 (77)	£36,996 (23)	£44,658 (40)	£42,867 (6)	£16,950 (3)	£16,950 (2)	£33,000 (3)
2	£36,604 (19)	£33,926 (34)	£57,946 (9)	£44,833 (8)	£30,226 (10)	£30,226 (12)	£39,856 (10)
3	£38,655 (5)	£38,214 (17)	£50,000 (1)	£45,013 (2)	£43,704 (13)	£43,704 (6)	£41,583 (3)
4	£40,508 (11)	£40,000 (5)	£63,394 (21)	£83,333 (1)	£30,000 (1)	£30,000 (1)	£29,000 (1)
5	£43,384 (14)	£48,884 (16)	£71,697 (14)	£68,807 (7)	£36,248 (8)	£36,248 (13)	£46,500 (4)
6	£35,095 (5)	£56,707 (38)	£80,986 (11)	£77,057 (19)	£50,018 (22)	£50,018 (20)	£60,798 (15)
7	£24,000 (1)	£60,000 (2)	£86,241 (5)	£74,735 (5)	£37,555 (7)	£37,555 (1)	£75,500 (1)
8	109,327 (4)	£75,210 (11)	122,786 (5)	130,405 (21)	£75,807 (22)	£75,807 (21)	£50,875 (2)
9	111,000 (1)	£75,210 (23)	(—) (0)	(—) (0)	(—) (0)	(—) (0)	£76,244 (15)
平均	£36,227 (137)	£52,731 (169)	£72,695 (106)	£84,741 (69)	£40,309 (86)	£49,867 (76)	£54,088 (54)

注

1) ( ) 中の数字は標本サイズ。

2) 表中11~14、21~23列は地図に示された7つの異なる近隣下位市場を表わす。

1~9行は9つの異なる部門下位市場を表わす。

1 = 2ベッドルーム以下のフラット。

2 = 2ベッドルーム以下の独立フラットあるいはテラスハウス。

3 = 2ベッドルーム以下の1戸建あるいは半独立の住宅。

4 = 3~4ベッドルームのフラット。

5 = 3~4ベッドルームの独立フラットあるいはテラスハウス。

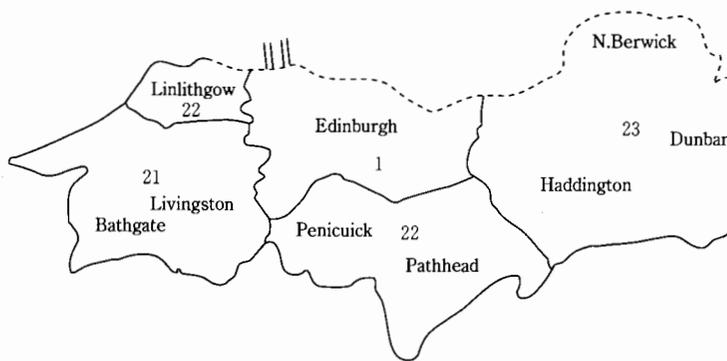
6 = 3~4ベッドルームの1戸建あるいは半独立の住宅。

7 = 5ベッドルーム以上のフラット。

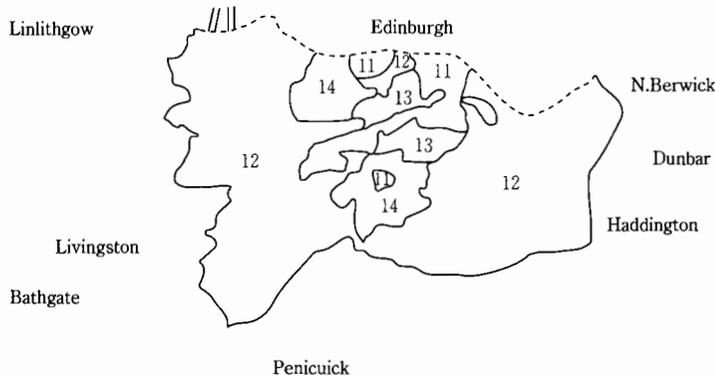
8 = 5ベッドルーム以上の独立フラットあるいはテラスハウス。

9 = 5ベッドルーム以上の1戸建あるいは半独立の住宅。

地図1 - Lothian地域近隣住宅下位市場分類



地図2 - Edinburgh近隣住宅下位市場分類



[付録2] Definitions of the Independent Variables

表1-部門住宅下位市場

変数名	変数定義												
HRPI	平均部門下位市場住宅価格の個別購入者価格への比率(連続変数)。												
VEC	部門住宅下位市場の市場性。これは下位市場の住宅価格将来変化に関する購入者の期待。それは下位市場に参入する総購入者の%で測られる。それは離散変数であり、以下のダミー変数の定義は%の分布に基づく。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・VEC2=0、VEC3=0の%が10%未満のとき</li> <li>・VEC2=1、VEC3=0の%が10%と20%の間のとき</li> <li>・VEC2=0、VEC3=1の%が20%を超えるとき</li> </ul>												
TYPE2 TYPE3	} 住居タイプ成分のダミー変数。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>TYPE2</th> <th>TYPE3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1戸建あるいは半独立住宅</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>独立フラットあるいはテラスハウス</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>フラット</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		TYPE2	TYPE3	1戸建あるいは半独立住宅	1	0	独立フラットあるいはテラスハウス	0	1	フラット	0	0
		TYPE2	TYPE3										
1戸建あるいは半独立住宅		1	0										
独立フラットあるいはテラスハウス		0	1										
フラット	0	0											
SIZE	各部門下位市場の住居の平均規模。それは住居内ベッドルーム総数によって測られる(総部屋数-キッチン数-バスルーム-1)。これは離散変数。 1:ベッドルーム数≤2    2:ベッドルーム数=3 or 4    3:ベッドルーム数≥5												
AGE	各部門下位市場住居の平均年齢。 1=1919年以前の住居    2=1919-1945年住居    3=1945-1960年住居    4=1960年以後												

表2—近隣住宅下位市場

変数名	変数定義
NVEC	近隣下位市場の市場性（付録2表1参照）。
NVEC2 NVEC3	NVECのダミー変数。定義はVEC2、VEC3と同じ（付録2表1参照）。
NPNC	
NNAM	各近隣下位市場の近隣快適性。それはLothian地域のショッピング階層に基づいて測定される（Lothian地域構造計画1993）。 1=地方ショッピングセンターへ近い 2=地区ショッピングセンターへ近い 3=地域ショッピングセンターへ近い
NSCH	近隣の中等学校の質。それは各近隣においての1989～90年の学校卒業者のうち5以上の高得点を持つ者の平均%で測定される。
DTW	家計の長の勤労場所への距離。序数的データにより測定される。 1=居住立地(1.1)と勤労立地(w.1)が同じ近隣地区内にある。 2=1.1とw.1が分離はしているが隣接近隣地区内にある。 3=1.1とw.1が遠く分離した2近隣地区内にある。

## [付録3]Occasional Papers 1994/1995

OP1	<i>The Long March to a Market Economy</i>	Suzie Scott
OP2	<i>Housing the Homeless</i>	Suzanne Fitzpatrick, Mark Stephens
OP3	<i>On Considering the Governance of Social Housing</i>	Ade Kearns
OP4	<i>Modelling Household Housing Choice Behaviour</i>	Yong Tu
OP5	<i>Labour Market Flexibility and Housing in Britain</i>	Kenneth Gibb
OP6	<i>Local Government Decentralisation and Community Involvement</i>	Annette Hastings, Andy McArthur, Alan McGregom
OP7	<i>Housing and the Economy</i>	Geoff Meen
OP8	<i>Calling a Spade a Spade : Researching the Politics of Housing</i>	Robina Goodlad
OP9	<i>Four Years On : JRF Housing Finance Survey Simulation</i>	Kenneth Gibb
OP10	<i>Going by the Board : The Unknown Facts about Housing Association Membership &amp; Management Committees in England</i>	Ade Kearns
OP11	<i>Housing Policy in S. Korea : The Implications of a Changing Industrial and Social Structure</i>	Kim Woo Jin
OP12	<i>Europe : Developments and Integration A Guide for Housing Researchers and Students</i>	Mark Stephens
OP13	<i>Metropolis or Region : On the Development and Structure of London</i>	John B. Parr, Martin Mogridge
OP14	<i>Urban Change and Renewal Papers from the ENHR Postgraduate Seminar, August 1994- Volume 1</i>	Atkinson; Smets and van Weesep; Wheelaghan; Smith
OP15	<i>Choice in the Owner-Occupied Housing Market Papers from the ENHR Postgraduate Seminar, August 1994- Volume 2</i>	Camstra; Boumeester; de Wijs-Mulkens
OP16	<i>Social Housing Papers from the ENHR Postgraduate Seminar, August 1994- Volume 3</i>	Agren; Stark; Sengul; Ruspini
OP17	<i>Hard Times with Great Expectations The Future Governance of Housing in Scotland</i>	Duncan MacIennan
OP18	<i>Urban Regeneration : Opportunist or Strategic?</i>	Alison Urquhart

# 固定資産税の賦課が土地開発に与える効果

Jeffrey, S.Z. and M.Skidmore, *Property Tax Rate Changes and Rates of Development*, *Journal of Urban Economics*, No.36 (1994), pp.314-332.

## はじめに

これまで理論的なフレームワーク内では固定資産税の最適開発時期に関する効果について多くの議論がなされてきたが、実証研究に関しては、まだ乏しいのが現状である。特に個票レベルのマイクロデータを用いた厳密な効果測定の実証分析は税率、土地に関する諸属性などのデータ入手の困難性などの理由で皆無であった。租税政策に応用される従来の理論的なモデルでは、効用最大化仮説に従った最適開発時期を扱ったマイクロ経済学的なアプローチが採用されているために、この分野でのマイクロレベルでの実証研究が待望されていたといえる。

今回紹介する論文は、この分野にミクロ的視点から実証分析を試みたものである。この論文は特に土地開発者がどのようなタイミングの情報（①来期税変化率、②今期税変化率）に従って、開発の意思決定を行なっているのかについて実証分析を行なっている。

## 1 データ

ここで用いられているデータは1986年から1991年までのダグラス郡北方部での開発事例（1986年より）の個票である（合計224地区）。この地域は、①近年になって大規模な住宅開発が行なわれている、②固定資産税率が地区によってさまざまに地域別の比較研究が可能である、③データの保存状況がよい、などの理由によって選定された。

表1はデータをまとめたものである。

表を見ると1986～87年にかけては固定資産税率が下落しているが、これはこの時期、固定資産税率と土地評価基準の両方が政策的に大きく変化したことによる。

従来の理論的なフレームワークでは、キャピタルゲイン税に関するものであるが、「税率の変更によって開発速度は多分に影響され」、またそれは「税

率変更情報を得たタイミング〔今期の変化率・来期（予測）変化率〕によって異なる」（McMillen,1990、Kanemoto、1985）ことが証明されている。著者は固定資産税に関する税情報のタイミングの効果について、従来のキャピタルゲイン課税の理論を応用し、固定資産税に関しても同様の開発効果があるものとして議論を展開している。

この地域では毎年12月にその年1年分の固定資産税率が発表される。つまり12月に得た情報は過去（1月から12月まで）の固定資産税率ということになる。したがって、固定資産税の「変化率」に関する「最新」情報は、今年を仮に1989年だとすると87年（2年前）と88年（昨年）の変化率ということになる。つまり、1988年（昨年）と89年（今年）の変化率は、今年1年分の税率が年末まで不明であるため「予測」の範囲でしか知ることができない。

一般に次回の税率に関しては新聞やテレビなどのメディアや専門家の意見などを通じて人は次回の固定資産税率を予測するであろう。よって、昨年から今年にかけての税率変更に関するデータはあくまでもその年の12月までは予測値であるが、重要な役割を演じているはずである。

ここでは、①2年前から昨年までの税変化率データ（実績値）、②昨年から今年にかけての税変化率データ（予測値）の2種類を固定資産税率に関する情報として用いる。地域間でさまざまな税率適用されているが、この情報をパネルデータとして扱えば税の効果を比較検証することができる。

その他、税率に関するデータ以外に開発に影響を与えるデータとして、「過去の売却の有無」、「土地評価額」に関するデータを用いる。

一般に売却は、近い将来開発されることを意識してなされる行為である。また「土地評価額」も開発に対して一定の影響を与えるものと思われるが、その効果の方向性については一様ではない。

評価額上昇の土地開発に関する効果に関しては

表1—固定資産税率と開発との関係

(税率単位：ミル)

年次	チャット・フィールド・イースト地区		ローン・ツリー地区			オーク・ヒル地区		ハイランド・ランチ地区				
	0027		0391		0937	0482		0739		0747		
	税率	開発物件数	税率	開発物件数	税率	開発物件数	税率	開発物件数	税率	開発物件数		
1984	108.248	n/a	124.190	n/a	138.669	n/a	107.016	n/a	134.916	n/a	137.916	n/a
1985	110.374	n/a	129.646	n/a	143.678	n/a	108.721	n/a	137.072	n/a	137.096	n/a
1986	112.536	3	131.447	0	145.202	7	110.378	5	139.037	30	139.037	13
1987	69.238	4	78.854	0	85.663	1	66.635	2	86.754	6	86.754	9
1988	73.405	2	90.937	2	99.688	5	72.579	2	91.425	6	91.425	3
1989	85.784	4	100.176	0	111.964	2	82.906	1	99.667	1	99.667	6
1990	88.490	2	103.512	1	117.131	2	85.254	3	101.752	2	101.752	7
1991	95.425	4	111.426	4	126.378	4	91.616	3	108.348	3	108.348	4
合計		19		7		21		16		48		42
サンプル合計		44		10		27		48		50		45

「所得効果」と「価格効果」がある。前者は評価額の上昇が固定資産税支払額を上昇させ、結果的に総資産を減少させる効果で開発抑制効果をもつ。一方、後者は逆に評価額上昇により開発費用が下落するために開発を促進する効果を持つ。このような2種類の効果は開発に関しては互いに逆の符号関係にある。調査区域では、1988～89年の評価替えによって非常に多くの非開発物件が評価率上昇を余儀なくされたが、所得効果が強く作用する場合、開発は遅れることになる。しかし、価格効果が強く作用する場合開発は早まる可能性もある。よって、ネットの効果は実証結果を待つことになる。

## 2 プロビット・モデル

ここでの特徴は、一定期間内の開発発生に対し離散型の確率変数（開発あり=1、開発なし=0）を設定し、一定期間内の土地開発をダミー変数で捉えている点である。これは一定期間の事故の発生確率を扱ったKeiferやLankasterの「ハザード・モデル(Hazard Model)」を援用したものである。

データとして使用できる開発物件は6年分と時系列のデータ年数がきわめて限られている場合には、「パネルデータ」をあわせて分析に用いる技法がとりいられることが多いが、ここでも地区別のパネルデータが時系列データとともに用いられている。また、ここでは開発に前もって必要な準備期間が年度単位であることが多いことから、月や州ごとの期間変数を用いずに年次変数を用いている。

説明変数は土地の売却、評価額の変化、固定資産税の変化などである。他の条件が一定であったと仮定して、t年にiという物件が開発された場合の説明変数の統計的優位性を測定するのである。

$$P_{it} = P(D_{it} = 1 | D_{i,t-j} = 0 \forall j > 0, X_{it}) \quad (1)$$

D = 1 (開発)

D = 0 (非開発)

X<sub>it</sub> = i年にtという物件の開発に関する説明変数ベクトル

上記のような計量手法として、本論文ではプロビット・モデルを採用している。これは不良率や生存率のなど被説明変数が2項データである場合に用いられる最尤推定手法であり、最尤推定式を標準正規分布の累積分布関数に変換したものである。

本論文では以下の最尤推定式を最大化させることによってパラメータを推定する。

$$\text{最尤推定値} = \sum_{i=1}^n \sum_{t=1}^4 [(1 - D_{it}) \ln \Phi(X_{it}\beta) + D_{it} \ln (1 - \Phi(X_{it}\beta))] \quad (2)$$

t=物件の年次データ

i=物件の番号

β=説明変数のパラメータ

(プロビット分析は最尤推定値を最大にするようなパラメータ「β」を推定する手法である。)

上記手法に表1のデータを入れて出た結果が次のとおりである。

### 3 分析結果

表2はその結果である。ここでは推計式を4通りにわけているが、まず全体的な解説を行なう。説明変数は1987～91年までの年次ダミー（5年）、地域ダミー（5地区）と、開発以前の各期間ごとの土地売却数、前年と現在の不動産評価の変化率を表現している。切片は他のダミー変数がすべての係数においてゼロの状態（ベースライン状態）を意味している。具体的には1986年時点で税率、評価率に変化がなく、また、前年の売却数もゼロであった「0937地区」の数値である。また上記状態（ベースライン状態）での開発発生確率は低く、約0.102<sup>2)</sup>であった。

推定の結果、0739地区ダミーのp値は0.01%で、また0747地区ダミーのp値はいずれの推計式でも2.5%の水準で統計的に有意であった。また係数の大きさなどを比較すると、先に述べた「0937地区」の開発発生確率よりもこのハイランド・ランチ地域に属する2地点の開発発生確率のほうが高いことがわかる。これに対し、オーク・ヒル地域に属する0482地区は発生確率は低くなっている。

経験的にも、ハイランド・ランチ地域は従来より開発が好調に進んでいる地域であったが、オーク・ヒル地域はこのとおりではない。実証結果はこのような経験的な事実を裏付けるものとなった。

固定資産税の効果について、先のベースライン状態での開発発生確率は約0.102であったが、固定資産税が他地域より比較的重くかけられている0739地区では実に4倍ほどの差をもって後者の開発確率が高い（0.444）。

評価基準改正を示すダミー変数の係数は、0.01%の有意水準でどれも有意であった。また符号条件より評価基準が上昇する場合には、開発発生確率を下落させる効果があることが判明した。したがって理論的には明らかにされなかったが、実証的には所得効果（Income Effect）が価格効果（Price Effect）を上回ったことがわかった。

前年に売却された土地の数は統計的に有意（0.01%以上）であった。また符号関係から前年の売却数の増加は開発確率を増加させることがわかった。こ

表2—開発発生確率に対するプロビット推計式

説明変数	推計式①	推計式②	推計式③	推計式④
2年前から前年にかけての税変化率	-0.0405 (0.0803)		-0.0219 (0.388)	-0.0341 (0.0160)
前年から今年にかけての税変化率		0.0580 (0.0218)	0.0475 (0.0857)	0.0341 (0.0160)
前年から今年にかけての土地評価額変化	-0.114 (0.0001)	-0.113 (0.0001)	-0.114 (0.0001)	-0.114 (0.0001)
前年度土地売却	1.04 (0.0001)	1.02 (0.0001)	1.03 (0.0001)	1.03 (0.0001)
0027地区	-0.305 (0.137)	-0.313 (0.133)	-0.311 (0.136)	-0.310 (0.136)
0391地区	-0.306 (0.290)	-0.300 (0.302)	-0.302 (0.300)	-0.304 (0.296)
0482地区	-0.685 (0.0016)	-0.629 (0.0043)	-0.641 (0.0036)	-0.656 (0.0027)
0739地区	1.02 (0.0001)	1.22 (0.0001)	1.16 (0.0001)	1.11 (0.0001)
0747地区	0.483 (0.0149)	0.701 (0.0012)	0.637 (0.0047)	0.580 (0.0037)
1987年から観測	0.468 (0.0406)	3.48 (0.0084)	2.93 (0.0426)	2.24 (0.0034)
1988年から観測	-2.24 (0.0762)	-0.340 (0.125)	-1.47 (0.271)	-2.07 (0.0162)
1989年から観測	-0.187 (0.402)	-0.796 (0.0052)	-0.628 (0.0654)	-0.477 (0.0248)
1990年から観測	0.245 (0.348)	-0.0648 (0.748)	0.0960 (0.727)	0.188 (0.402)
1991年から観測	0.405 (0.0413)	0.170 (0.453)	0.208 (0.365)	0.261 (0.212)
切片	-1.10 (0.0001)	-1.43 (0.0001)	-1.32 (0.0001)	-1.23 (0.0001)
総観測数	860	860	860	860
総開発物件数	153	153	153	153
対数尤度	-300.4	-299.2	-298.9	-299.0

注) ( )内はP値 (x2乗検定)。

これは理論で予想されたとおりである。

著者は、固定資産税率の変化が開発に与える効果について、「今期の固定資産税の変化率」と「来期の固定資産税の変化率」の効果とを厳密に測定するために推計式を4通りにわけて考察を行なった（すべての推計式は売却・評価額・地域・年次ダミーを含む）。

①式は、税率に関して「今期の税変化率（2年前から前年末にかけての税変化率）」の変数のみを含んだモデルである。本変数のP値は10%レベルで統計的に優位であり、また同変数の符号は負であった。よって、p値のパフォーマンスは悪いが「今期の税変化率」の上昇は開発を阻害することになることがわかる。

②式は、来期の税率変化（昨年から本年度末の固定資産税率の変化）についてのみの変数を含んだモデルであり、③式は「今期」、「来期」それぞれの変数を含んだ総合的な推計式である。②式の「来期」の税率変化は統計的に5%で有意であり、符号関係から「来期の税率上昇は開発を促進する」ことがわかる。③式では「今期」を示す変数は統計的には有意ではなくなったが、「来期」の税率変更変数は10%レベルで有意であった。符号関係は両者とも一致していた。

ここで注意しなければならないのは、③式では「今期」と「来期」の税率変更を示す変数は定義上どちらも昨年末（12月）の税率データを共有しており、（多重）共線性をもっている点である。したがってこれら共線性の存在によって③式における変数の標準誤差にバイアスが生じた可能性がある。

推計式④ではこの問題を解決するため、「今期」と「来期」の変数が、(i)同じ係数を持ち、(ii)逆符号を持つ、という仮定を設定し、以下の方程式(3)から結果的には両者の差分データを用いて再度分析を試みている。

$$\beta_{\Delta r,t}\Delta r_t + \beta_{\Delta r,t-1}\Delta r_{t-1} = \beta_{\Delta r}(\Delta r_t - \Delta r_{t-1}) \quad (3)$$

$\Delta r_t$  = 来期の税率変化

$\beta_{\Delta r}$  =  $R_t$  の来期のパラメータ

$\Delta r_{t-1}$  = 今期の税率変化

$\beta_{\Delta r,t-1}$  =  $R_t$  の今期のパラメータ

結果は③式の符号条件と一致し、両変数の統計的有意性は大幅（2.5%）に上昇した。

以上、推形式①式から④式を考察したが、どの方程式を採用するかによって結果は多少異なったものとなる。尤度比検定の結果では②・④式は③・①式と比較して統計的に優れているとの結論を示している。しかし、どの推計結果を用いても基本的にはp値の結果より「税率変更」の効果は「今期」より「来期（予測）」のほうがより重要であることが本分析より明らかになった。

著者はこの後、同じデータを用いて地区別の税率変化の効果（対象調査区域である6個所の地区別の「今期」「来期」の固定資産税の変化率をモデルに導入）について議論し、「固定資産税の効果は地区に

よって大きく異なる」と結論している。しかし、この分析からも、「税率変更」が開発に与える効果は「今期」と「来期」では互いに逆の符号関係にあり、またその重要性は「来期」の税率変更がより大きいという結果に変わりはない。

## おわりに

著者は North Douglas County の224の事例による開発を実証的に検証した結果、開発確率は来期の税の変化率が上昇した場合は上昇し、逆に今期の税率が上昇した場合は減少するという結論をだした。また、税率の情報としては、来期の税変化率がより重要であることがわかった。

さらに固定資産税率の「今期」の上昇は「脅し（はきだし）効果（Threaten Effect）」を持たず、「来期」に予想された固定資産税率の上昇は開発効果を強く持つことが本分析により明らかになったといえる。

## 参考文献

- D.P. McMillen(1990) "The Timing of Duration of Development Tax Rate Increases," *Journal of Urban Economics*, 28, pp.1-18.
- D. C. Shoup(1970) "The Optimal Timing of Urban Land Development," *Regional Science Association Papers and Proceedings* 25, pp.33-44.
- Y. Kanemoto(1985) "Housing as An Assets for Property Taxation on The Residential Development Process," *Journal of urban Econopmics*, 17, pp.145-166.
- Shunichi Maekawa and Motohiro Adachi(1996) "The Effect of Site Value Tax on The Optimal Time of Land Development," 5th World Congress RSAI, *Proceedings cs5-14-3-1 -CS5-14-3-7*.
- 前川俊一 (1996)『土地市場論』清文社。
- 前川俊一・足立基浩(1996)『最適開発時期に対する固定資産税の効果』明海大学不動産学部論集、第4号。

## 注

- 1) この地域では時価に対して15%（開発物件）、29%（非開発物件）の2種類の評価率が採用されている。
- 2) この数値は、 $1 - \Phi(-\hat{\beta}_1)$  の計算結果と同値である。ただし、 $\hat{\beta}_1$  は切片の係数を意味している。これは表2の4種類の推形式の切片を平均したものと同値である。

（足立基浩／和歌山大学経済学部助手）

## ●資料紹介

# 首都圏住宅需給実態調査 I

(財) 日本住宅総合センター 1997年1月

わが国の住宅問題を考えようとする場合、どのような住宅がどの程度の数量建てられたかという側面だけでなく、どのような住宅提供者（生産者と呼ぶほうがより適切な場合もある）が住宅産業という市場を形成しているのか、あるいはこの市場の内部構造はどうなっているか、ということに関する情報も大切な要素である。

当センターではそのような情報を、独自作業で作成するため平成7年度から「首都圏住宅需給実態調査」をスタートさせた。

調査手法としては、建築確認申請時に提出される建築計画概要書を閲覧し、着工統計などに集約されている各種属性に関する情報とともに、建築主や設計、施工者に関する情報も合わせて入手し、電算処理によりデータベース化していくこととした。

当初の調査地域は、首都圏（東京都および埼玉、千葉、神奈川県各都心から半径50km圏）をとりあげた。

調査対象は、居住用部分を含むすべての建築物として、付属する工作物のみは除外した。また単位はすべて棟数ベースとした（概要書の提出単位が棟数ベースとなっているため）。

ここでは、平成7年度に確認申請が行なわれた居住用建築物について集計したものの一部を紹介する。

表1は、平成7年度調査の規模と範囲を示した概括で、ここに掲出したのは、うち新築戸建住宅の構造別、都県計の部分である。

着工統計などとは調査時点がずれているため単純比較は困難だが、同一期間の同一地域内での新築戸建の着工数を比較すると、本調査では約8割強をカバーした結果となった。本来、100パーセントに近いカバレッジが目標であったが、作業初

年度の準備体制の遅れなどから7年度の作業結果は上記レベルにとどまった。

表2は、いわゆる持家の住み替え情報で、個人建築主がそれぞれどこから（直前居住地）、首都圏内のどこへ（建築地点）住み替えたかをまとめたものである。

このうち「同一地点」欄は、同一敷地内の新築、すなわち「建替え」と推定される数量である。この結果、首都圏全体では新築戸建の2分の1が建替えと推定され、4分の1が同一地域内（同一市区郡内）の移動であった。残り4分の1がその他地域からの流入で、うち3分の2は同じ都県内の移動、首都圏以外からの流入は1パーセント前後にとどまっていた。

なお、ここでの対象は個人建築主に限定し、表1の総数から非個人が建築主となっている物件や、個人建築主でも同一市区内に3棟以上の確認申請を行なっている物件は、営業用とみなして除外した。

表3は、住宅提供者（設計および施工者）の市場現況を、シェア上位群（表3-1）と下位群（表3-2）についてまとめたものである。今回の集計は施工者についてのみ行なったため、確認申請時の「施工者未定」が多く、集計対象となったのは表1の10万8,684棟のうち、7万2,119棟にとどまったが、これまで一定地域内における市場実勢についてまったく公式統計がなかった現況のなかで、はじめて全容を掌握する手がかりになると思われる。

作業はそれぞれの都県ごとにシェア1位、2位……の業者を名寄せ、ランク別に積算シェアを算出した。また「4都県計」は4都県を合算して改めてシェアを算出し直しているため、各都県計の単純合計とは数値が異なる（全体で1位の業者が各都県でも1位とは限らない）。

表1—都県別建築棟数内訳〈新築〉(用途別・構造別)

(平成7年4月～8年3月) (単位:棟)

都 県	総 数	戸 建				長 屋				共 同				そ の 他			
		計	鉄骨系	コンク リート系	木 系	計	鉄骨系	コンク リート系	木 系	計	鉄骨系	コンク リート系	木 系	計	鉄骨系	コンク リート系	木 系
埼玉県 計	33,581	28,248	5,628	118	22,502	316	105	8	203	1,541	737	360	444	3,476	2,069	239	1,168
千葉県 計	25,869	22,028	5,467	245	16,316	263	76	6	181	1,327	663	261	403	2,251	1,288	118	845
東京都 計	41,674	30,844	6,894	819	23,131	1,718	526	75	1,117	4,156	1,624	1,728	804	4,956	3,156	807	993
神奈川県計	34,408	27,564	5,913	770	20,881	990	284	21	685	2,480	1,142	630	708	3,374	2,077	351	946
4都県計	135,532	108,684	23,902	1,952	82,830	3,287	991	110	2,186	9,504	4,166	2,979	2,359	14,057	8,590	1,515	3,952

表2—都県・主要都市別建替えと住み替えの状況〈新築戸建〉

(平成7年4月～8年3月)

建築地点	直前居住地区	総合計 A	同一地点 (建替え) B	住み替え前の住所					
				同一市区内 C	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	首都圏外
埼玉県	(棟) (%)	21,946 100.00	12,477 56.85	4,287 19.53	3,612 16.46	145 0.66	1,071 4.88	158 0.72	196 0.89
うち浦和市	(%)	100.00	55.60	25.10	11.20	1.10	5.10	1.00	1.02
千葉県	(棟) (%)	16,658 100.00	7,863 47.20	4,168 25.02	210 1.26	3,009 18.06	933 5.60	288 1.73	187 1.12
うち千葉市	(%)	100.00	50.30	27.00	0.60	17.00	3.20	1.10	0.90
東京都	(棟) (%)	23,363 100.00	12,334 52.79	5,596 23.95	515 2.20	289 1.24	3,832 16.40	527 2.26	270 1.16
うち23区内	(%)	100.00	54.30	24.30	2.30	1.60	14.10	2.20	1.10
多摩地区	(%)	100.00	50.20	23.40	2.00	0.70	20.30	2.40	1.08
神奈川県	(棟) (%)	22,876 100.00	9,782 42.76	6,961 30.43	84 0.37	117 0.51	864 3.78	4,853 21.21	215 0.94
うち横浜市	(%)	100.00	46.70	25.00	0.40	0.60	4.10	22.20	1.09
川崎市	(%)	100.00	55.60	23.50	0.50	0.90	7.10	11.50	0.92
4都県 合計	(棟) (%)	84,843 100.00	42,456 50.04	21,012 24.77	4,421 5.21	3,560 4.20	6,700 7.90	5,826 6.87	868 1.02

注) 当該県(都)内の住み替え欄(埼玉県から埼玉県など)は、同一地点(B)同一市区内(C)を除く、当該県(都)内のその他の地区からの移動数を示す。

表3-1 施工者の都県別実績〈新築戸建〉

上位グループ(100社)のシェア

上段:棟数 下段:比率(%)

行政 区	集計数	1~5位	1~10位	1~50位	1~100	未定他
		累計	累計	累計	位累計	
埼玉県 計	18,167 100.00	3,657 20.13	5,208 28.67	6,882 37.88	7,357 40.50	10,081
千葉県 計	15,411 100.00	3,913 25.39	5,061 32.84	6,101 39.59	6,812 44.20	6,617
東京都 計	18,136 100.00	3,941 21.73	5,984 33.00	7,806 43.04	8,392 46.27	12,708
神奈川県 計	20,405 100.00	4,007 19.64	6,294 30.85	8,431 41.32	8,942 43.82	7,159
4都県 計	72,119 100.00	14,935 20.71	22,053 30.58	30,057 41.68	31,984 44.35	36,565

表3-2 下位グループのシェア

上段:棟数 中段:比率(%) 下段:該当企業数

行政 区	集計数	1~5棟		
		合計	1棟のみ	2~5棟
埼玉県 計 (棟) (%) (企業)	18,167 100.00 5,413	5,860 32.26 3,753	2,663 14.66 2,663	3,197 17.60 1,090
千葉県 計 (棟) (%) (企業)	15,411 100.00 4,605	5,409 35.10 3,553	2,528 16.40 2,528	2,881 18.69 1,025
東京都 計 (棟) (%) (企業)	18,136 100.00 4,478	6,483 35.75 4,193	3,001 16.55 3,001	3,482 19.20 1,192
神奈川県 計 (棟) (%) (企業)	20,405 100.00 5,302	7,075 34.67 4,470	3,105 15.22 3,105	3,970 19.46 1,365
4都県 計 (棟) (%) (企業)	72,119 100.00 18,613	24,747 34.31 15,563	10,712 14.85 10,712	14,035 19.46 4,851

## 『季刊 住宅土地経済』 総目次 No.11～No.24

### ●No.11 1994年冬季号

- 巻頭言 豊かな住宅・都市環境創造へ向けて  
中田乙一
- 座談会 これからの日本経済と望ましい土地政策  
坂下昇・岩田規久男・小峰隆夫・宮尾尊弘
- 研究論文 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

- 巻頭言 都市と人口問題を考える 安藝哲郎
- 特別論文 土地保有課税の課税標準 田中一行
- 研究論文 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
- 海外論文 鑑定評価に基づく不動産指数の修正  
紹介 佐々木真哉

### ●No.13 1994年夏季号

- 巻頭言 職と住の調和した「東京」をめざして  
長裕二
- 特別論文 東京集中問題を考える 木谷正道
- 研究論文 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
- 時事展望 土地利用規制の不備は地価高騰の要因ではない 原田泰

### ●No.14 1994年秋季号

- 巻頭言 「定期借地権」雑感 稲本洋之助
- 特別論文 ニューヨークの家賃規制と日本の借家法  
八田達夫
- 研究論文 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

- 巻頭言 今、求められる土地政策とは 安藤太郎
- 座談会 内外価格差と住宅土地問題  
金本良嗣・小峰隆夫・山本繁太郎
- 研究論文 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
- 海外論文 住宅市場動学と住宅価格の将来予測  
紹介 矢澤則彦

### ●No.16 1995年春季号

- 巻頭言 阪神大震災後の復興を考える 梅野捷一郎
- 特別論文 土地税制とその周辺にあるもの 宇田川璋仁
- 研究論文 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
- 海外論文 米国における土地・住宅価格の動向 中里透  
紹介

### ●No.17 1995年夏季号

- 巻頭言 阪神大震災に想う 山本三郎
- 特別論文 土地保有税重課論批判 米原淳七郎
- 研究論文 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

- 巻頭言 阪神大震災の教訓 南部哲也
- 特別論文 社会資本―公共財と外部経済効果 中村貢
- 研究論文 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
- 海外論文 交通インフラ整備と地価形成 藤田康範  
紹介
- 論点 新たな土地課税評価基準に向けて 佐藤和男

### ●No.19 1996年冬季号

- 巻頭言 土地税制雑感 石原舜介
- 座談会 震災復興と土地利用の再編を考える  
豊田利久・林敏彦・鳴海邦碩・坂下昇
- 研究論文 住宅金融と経済厚生 吉野直行

## 『季刊 住宅土地経済』総目次 No.11～No.24

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

巻頭言 崩れた土地神話 大津留温  
特別論文 転換期における住宅政策の検討 巽和夫  
研究論文 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  
海外論文 資本コスト、税制改革と賃貸住宅市場の将来  
紹介 中神康博

### ●No.21 1996年夏季号

巻頭言 日本経済と土地 坪井東  
研究論文 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  
論点 ネットワーク社会と不動産業のヴィジョン  
熊坂賢次  
海外論文 不動産市場は90%効率的か？ 矢澤則彦  
紹介

### ●No.22 1996年秋季号

巻頭言 住宅政策の基本課題 小川忠男  
特別論文 借地市場の構造と借地法の将来 瀬川信久  
研究論文 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  
海外論文 収獲逡増と経済地理 齋藤裕志  
紹介

### ●No.23 1997年冬季号

巻頭言 住宅政策の弾力的かつ機動的運用を  
救仁郷斉  
座談会 住宅・土地経済学の成果と課題  
岩田一政・金本良嗣・八田達夫・柳沢厚  
研究論文 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 駒井正晶

### ●No.24 1997年春季号

巻頭言 長期的な計画や政策の立案について  
高木丈太郎  
特別論文 将来世帯数推計とその評価 大江守之  
研究論文 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  
海外論文 単一都市形成の条件 白井誠人  
紹介

※なお、No.1～No.10は第10号（1994年秋季号）をご参照  
ください。

### ●お知らせ

このたび(財)日本住宅総合センターは、設立20周年を  
迎えました。これも皆様のご協力の賜物と存じます。今  
後ともよろしくお願い申し上げます。

(財団法人)日本住宅総合センター

#### <評議員>

評議員会議長 江戸 英雄  
評議員 安藤 太郎 河野 一之  
志村 清一 高山 英華  
下河辺 淳 安藝 哲郎  
亀井 正夫 河野 正三  
丸山 良仁 木宮 進  
高木丈太郎 救仁郷 斉  
坂下 昇 小川 忠男  
田中順一郎

#### <役員>

理事長 山本 三郎  
専務理事 森 正臣  
常務理事 丸山 晃良  
理事 大津留 温  
理事 稲本洋之助  
理事 宮繁 護  
理事 金本 良嗣  
監事 川添 和夫

●近刊のご案内

『住宅・土地問題研究論文集(2)』

当センターで行なった助成研究論文から23編を収録。代表研究者と研究テーマは以下のとおり。

小泉允罔「宅地開発関連公共公益施設の整備基準と負担基準の評価に関する研究」／羽貝正美「現代フランスにおける都市計画及び住宅計画の総合的研究」／鈴木浩「地域住宅計画のための住宅事情把握方法に関する研究」／青島縮次郎「新幹線通勤者世帯の住宅選択特性」／駒井正晶「居住水準の経済分析」／西井和夫「地方中核都市における休日買物・交通行動パターンパネル分析」／加藤仁美「住民の環境イメージの把握と居住環境整備に関する研究」／村川三郎「都市内親水空間の効果と住民評価に関する研究」／初見学「中国周荘における住様式の持

続と変容」／五十嵐由利子「農村地域における高床式雪住宅の平面計画に関する研究」／畑中重光「超高層鉄筋コンクリート造住宅の耐震性能向上に関する基礎的研究」／有馬孝禮「木質資源のリサイクルと住宅生産の地球環境への負荷」／文世一「世帯の土地所有を考慮した住宅立地モデルと地価の分析」／荒井良雄「高齢者の生活空間とハウジング価値観との関係に関する実証研究」／藤本佳子「付加価値充実型分譲共同住宅における管理の整備に関する研究」／中神康博「パネルデータによる不動産市場の効率性に関する研究」／桜井良治「都市農地の土地保有税強化と自治体の住宅供給対策」／松本昌二「土地利用の緩規制地域における開発の実態と法制度上の課題」／安本典夫「開発利益の公共還元と計画制限補償の法理」／高見沢実「中水準住宅地

に対する住環境整備手法の実績評価」／宗本順三「福岡市街地の住区の形成過程と居住者意識の研究」／三星昭宏「高齢者のための交通システム構築に関する方法論的研究」／菊地弘明「木造外断熱住宅のパネルの作成とその適用に関する基礎的研究」

\*なお、現在当センターでは研究助成は中止しております。

◇お知らせ

当センターでは5月26日に評議員会・理事会を開催し、平成8年度事業報告及び収支決算を承認し、平成9年度の事業計画および収支予算を決定しました。また、昨年7月逝去された坪井東評議員の後任として田中順一郎氏を評議員に委嘱することを決めるとともに、新たな理事として宮繁護、金本良嗣、丸山晃良の3氏を選任しました。

編集後記

庭の隅の幼木に気がついたのはもう数年も前のことです。誰も植えた覚えがないのに膝ほどの高さに育っていて、野鳥が運んできた種子から芽を出したのらしかった。その月桂樹が人の背丈を越えるほど大きくなり、この春、小さな淡黄の花をつけました。それに10年ほど前から急に色褪せてしまった薄紅色のハナミズキが今年、鮮やかに色づいて、街路樹は蘇ったようでした。また、職場のあるビルの入り口近くに植え込まれたマテバシイは緑の葉を茂らせ

ているだけで、「無愛想な樹もあるものだ」と同僚のT氏と語り合っていました。それが今年初めて枝先にたくさんの花穂を付けました。

当センターは本年、20周年を迎えることができました。これも多くの方のご協力のお陰と深く感謝申し上げます。ここ数年、超低金利による厳しい運営を余儀なくされているため、記念行事は行ないませんが、せめて、今年初めて花をつけた若樹に将来の明るい兆しを見たいと思います。(M)

編集委員

委員長——岩田一政  
委員——坂下 昇  
西村清彦  
吉野直行

住宅土地経済

1997年夏季号（通巻第25号）  
1997年7月1日 発行  
定価（本体価格715円＋税）送料270円  
年間購読料3,000円（税・送料共）  
編集・発行——財団法人住宅総合センター  
東京都千代田区麹町5-7  
紀尾井町TBR1107 〒102  
電話：03-3264-5901  
編集協力——堀岡編集事務所  
印刷——精文堂印刷株式会社