

[巻頭言]

土地の特性

大津留 温

建設省 顧問

財団法人日本住宅総合センター 評議員

人間のあらゆる活動は、土地の上で行われている。細かく区切られた土地の所有権をあくまで主張し、他の活動を妨げることは許されない。憲法も私有財産権（土地はもっとも大事な財産）を最大に尊重しているが、同時に、土地はその特性上、公共の福祉に添うように使用されなければならないとし、また公共のために必要とあらば、正当な補償のもとにこれを提供しなければならない旨を規定している。

わが国の社会資本の整備はまだまだ不十分。問題は、真に必要な事業が用地の取得が困難なため後回しとなり、やりやすい事業、やりやすい地域だけが実施されている点にある。

公共事業の土地取得がスムーズにいかない理由は三つある。第1は事前の説明不足。計画の内容が事前に十分説明されないまま、突如として「そののけ」式に事業が行われては住民の理解は得られない。第2は、交渉時の事業者側の態度。公共の重要な事業だから協力するのは「当たり前だ」式の態度。これでは住民はカチンとくる。第3は、補償が不十分なこと。これがもっとも大事。「生活の本拠が奪われる」ことが、いかに当事者にとって深刻な問題か。したがって、代替地や生活再建の手だてを十分用意するのであれば、土地の代価だけでは、とうてい必要にして十分な補償とは言い難い。

だから、用地買収を円滑に進めるには、以上のことに十分配慮する必要がある。それでもなお応じない時は、定められた手続きに従って収用の方法を採用することを躊躇すべきではない。いま、公の責任で進めなければならない事業はあまりに多いのだ。

目次●2000年夏季号 No.37

[巻頭言] 土地の特性 大津留 温——1

[特別論文] 建築物の品質を確保するための法制度について 大森文彦——2

[研究論文] アメリカの固定資産税とその課題 中神康博——10

[研究論文] 不動産競売市場と明渡しの権利関係 戸田 泰・井出多加子——20

[研究論文] 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——28

[海外論文紹介] 住宅の「構造適切性」の決定要素 梅村 充——36

エディトリアルノート——8

センターだより——40 編集後記——40

建築物の品質を確保するための 法制度について

大森文彦

建築基準法は、第二次世界大戦後の1950年に（戦前の市街地建築物法に代わって）制定されて以来、社会の変化に対応すべく、幾多の改定を経て現在にいたっている。たとえば、大規模な火災の多発、土地の合理的な高度利用要請の高まり、日照紛争の多発、地震被害の発生、町づくりの要請、日米林産物協議、欠陥住宅問題など、さまざまな社会事象の発生を起因として、改定は制定直後から現在まで幾度も行われているが、これはそれだけ建築物が社会と深く関わっていることの表れでもある。

建築物は、現代の社会生活にきわめて密接した地位を占めており、その品質の良否が時として人間としての社会生活そのものを左右することがあるといっても過言ではない。また、他の製品と比べても、建築物の寿命の長さやその財産的な価値の大きさなどを考えると、できるだけ良品質のものをストックする必要性が高いことはいままでもない。そこで法は建築物の品質確保に関するさまざまな制度を用意しているが、これまで建築物の品質確保という観点から法制度を概説した文献は見当たらないため、本稿でこれを概説してみたい。

1 建築生産システムについて

建物の質を担保する法的システムの理解には、建築生産システムそのものを見ておく必要がある。建築生産は、建築しようとする者（以下「建築主」という）の要望等を設計者が図面上に表現し、この表現された図面に従って施工者が工事を行うのが一般的である。したがって、建築生産は、建築主の要望を取り入れ、設計者

なりの思想・感情を表現した図面を作成する「設計」と、その図面に従って工事を行う「施工」とに分けられる。

本来的には、設計と施工で足りるが、わが国では、このほかに工事監理制度が採用されている。この工事監理とは、「その者の責任において、工事を設計図書（建築物の建築工事実施のために必要な図面および仕様書をいう。建築士法第2条第5項）と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認すること」（同法第2条第6項）をいい、この工事監理を行う「工事監理者」は、建築士でなければならない（同法第3条、第3条の3）。工事は、設計に基づいて行われるが、手抜き工事の防止や建物の人命に与える影響の大きさなどの観点から、建築主から依頼を受けた建築士が施工者とは別の立場で、工事が設計図書どおりか否かを確認するという制度である。なお、「工事管理者」は、施工者として工事そのものの管理を行う者を意味し、「工事監理者」とはその意味内容が異なることに注意が必要である。

以上、わが国の建築生産システムは、大まかに言って、設計・施工とこの工事監理から成り立っていると見えよう。

2 建築物の質を担保する法的システムの概要

公法的規制と私法的制約

法は、公法と私法に分類される。ここでは、便宜上、公法は、国家と国民との間の権利義務関係を、私法は、国民同士との間の権利義務関係をそれぞれ規律する法と割り切って考えること

とする。公法の典型は、憲法、刑法であり、私法の典型が民法、商法である。本稿で取り上げる建築基準法、建築士法、建設業法などは公法に属し、これらの法律によって課された国民の義務は、国家に対するものである。これに対し、製造物責任法（いわゆるPL法）や住宅の品質確保の促進等に関する法律は、国民同士の間の権利義務関係を定める私法に属し、これらの法律による定めは、次項で述べるように国民同士の権利義務関係に影響を与える。

契約自由の原則と例外

民法では、「私的自治の原則」ないし「契約自由の原則」が採用されているため、たとえ民法に規定があったとしても、それと異なる契約内容について、契約当事者との間で自由に定めることができるのが原則である。国民同士の権利義務関係については、原則として国家が関与することなく当事者間で自由に決定させることが望ましいからである。しかし、たとえ当事者間で内容を自由に定めるといっても、内容次第によっては国家として認めるわけにはいかない場合もあり、契約自由の原則といっても自ずと一定の枠がある。こうした枠に該当する規定は、民法の中にも存在するが、民法以外の法律によっても定められている。前述したPL法や「住宅品質確保の促進等に関する法律」（平成12年4月1日施行。以下「住宅品質確保法」という）第87条第2項などがその例である。もっとも、建築基準法のような公法に違反する契約内容が当然に無効になるとは考えられていない。国家との関係で課される義務にはさまざまな根拠があり、一律に契約自由の原則を否定できるケースばかりとは考えられないからである。公法違反は、その内容ごとに判断せざるを得ない。

設計段階における法的担保

(1) 公法的担保

① 建築士制度

一般に建築工事は設計図に基づいて行われるため、完成建築物の品質を確保するには、まず設計段階が重要である。設計からして不完全な



おおもり・ふみひこ

1951年東京都生まれ。東京大学工学部建築学科卒業、東洋大学大学院法学研究科修了。現在、東洋大学法学部教授。弁護士。著書：「建築家の法律学入門」（彰国社）。「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款の解説」（共著、大成出版）。

ものであれば、完成建築物も完全なものにはならないからである。そこで建築士法は、一定規模以上の建築物について資格を有する者（建築士）が設計しなければならないとし（建築士法第3条ないし第3条の3）、建築士にはさまざまな義務が課せられるとともに、一定の場合に免許取消や業務停止などの処分がなされることがある（同法第10条など）。また、建築基準法では、建築士の設計でなければ工事をしてはならないとする（建築基準法第5条の4第1項）。この規定に違反した施工者は、30万円以下の罰金に処せられる（同法第99条第1項第1号）。

② 建築物の内容に関する建築基準法の規制

（単体・集団）

建築士が設計をする場合、設計の内容として最低限守らなければならない事項を建築基準法で定めている。同法の定めは、後述する建築確認手続関係規定のほか、建物そのものの内容に関する単体規定および都市計画法などと連動して、地域的観点から建物を規制する集団規定に大別されるが、建物の質そのものに直結するものとしては単体規定が重要である。

単体規定は、全国一律に適用され、一般構造・設備、構造強度、構造計算による安全の確保および建築物の防火・非難等に関して定められている。

ところで、建築基準法は、平成10年の改正により、性能を中心とする規定、いわゆる性能規定になった。ある性能を確保するためには、具体的な仕様が必要となる。性能を目的、仕様を手段と考えれば、改正前の建築基準法は、いわば手段を規定しており、手段の選択の幅という点に難点があったが、改正により目的そのもの

を規定することになった。これまでいわば手段を規定していたものを、目的そのものを規定するという基本的考え方の転換がなされたことは重要な意味をもつが、紙面の関係上ここではこれ以上言及しない。

③建築確認制度

建築基準法では、建築士が設計したものについて、上述した単体規定や集団規定のほか、建築基準関係規定に適合していることの公的確認を受けないかぎり（確認を受けた場合「確認済証」が交付される）、工事をしてはならないとする建築確認制度を採用している（建築基準法第6条）。つまり、法は設計段階で建築物の品質を確保するための方法として、前述の建築士制度によって、設計業務担当者の能力面を規制するとともに、設計内容に関する規制をすることによって設計内容そのものに一定の枠を設定しているが、この建築確認制度によって設計内容の適法性について国家として確認することで、建築士と国家によるいわばダブルチェックをするシステムを採用した。もっとも、こうした制度はあくまで設計段階のレベルであり、実際に行われる工事で手抜きが行われる危険性を排除できるものではないことは言うまでもない。なお、建築確認を申請せずに工事を行った建築主は、30万円以下の罰金に処せられる（同法第99条第1項第2号）。

また、仮に建築確認の手続上に過失があり、それによって違法に他人に損害を与えた場合には、行政側に損害賠償義務が生じる（国家賠償法第1条第1項）。

④耐震促進法

これまで発生した幾多の地震被害の経験に基づき、地震に対する建築物の安全性確保のための建築基準法改正が行われてきたが、平成7（1995）年1月に発生した阪神・淡路大震災を契機として、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「耐震促進法」という）が制定され、平成7年12月25日から施行された。同法は、必ずしも本稿でいう設計段階にあたらなないが、ここで紹介しておく。同法では、多数の者が利用する一定の建築物（以下「特定建築物」

という）の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行う努力義務があること、建設大臣は、耐震診断および耐震改修の指針を定め、これを公表すること、都道府県知事または市町村長は、特定建築物の耐震診断および耐震改修について、必要な指導および助言ならびに指示等を行うことができることを定めるほか、耐震改修の計画の認定制度（都道府県知事等は、耐震改修計画の認定ができ、その場合、建築基準法との矛盾を解消する定めを設けるとともに住宅金融公庫の貸付金利の優遇措置がとられている）などを定めた。

もっとも、この法律で所有者に課せられる義務は、「努力義務」であり、この規定に反して耐震診断や耐震補修を行わない場合、所有者に対する罰則規定はない。また、第三者に対する損害賠償責任がただちに生じるわけではないが、危険な状態であるにもかかわらず漠然と放置している場合には、損害賠償責任が発生する可能性が高いといえよう。

(2) 私法的担保

①設計者の契約責任

[民法] 設計者が、設計契約を締結した場合、設計者は契約内容どおりの業務を遂行する義務を負い、もし設計者の帰責事由によってそれに反した場合には損害賠償責任を負う。また、契約上明らかでない事項に関して問題が発生した場合、設計契約を委任契約または請負契約のどちらに解するかで責任に若干の相違がある。委任と考えれば過失責任で、請負と考えれば無過失責任であるが（この点に関して詳しくは、大森文彦『建築家の法律学入門』（彰国社）91頁以下を参照されたい）、本稿では委任契約の立場から、設計者には専門家として高度な注意義務が課されており、その注意義務に違反したと評価される場合に責任を負うと解する。なお、設計者の責任に関して、民間連合協定建築設計業務委託契約約款が平成10年10月1日に制定され、基本的に委任契約の立場に立っている。

[住宅品確法] 住宅品確法に定める瑕疵担保責任は、施工者について規定するもので、設計者

は対象外である。しかし、同法では、瑕疵担保責任のほか、住宅性能評価制度を採用した。この制度は、住宅の性能を第三者機関が評価することで住宅の質の向上を図ろうとするものであるが、施工者に対する瑕疵担保責任と異なり強制ではない。建築主が設計内容や建築された建物内容について第三者機関の評価を欲する場合にかざられる。この評価を記載した書面である評価書には、設計された住宅に係るもの（設計住宅性能評価書）と建設された住宅に係るもの（建設住宅性能評価書）の2種類がある。このうち、設計段階における性能評価として意味をもつのは、もちろん設計性能評価書である。なお、この性能評価は、建築基準法の規定以上の性能についての評価である。したがって、性能評価制度が根付けば、建築基準法で要求する以上の性能を内容とする設計が多くなされるようになることが予想される。

[消費者契約法] 平成13年4月から消費者契約法が施行されるが、この法律は、消費者と建築者との間に情報の質および量ならびに交渉力の格差があることを考慮して、消費者の利益の擁護を図るために制定された。この中で、建築関係で特筆すべきは、設計契約において、解除に伴う損害賠償の額の予定または違約金の定めが年14.6%を超える部分については無効とされ（同法第9条）、また、その他消費者の利益を一方的に害する条項は無効とされる（同法第10条）点である。工事監理や工事請負契約も同様であるが、紙数の関係上省略する。

②設計者の不法行為責任

設計者が不法行為責任（損害賠償義務）を追究される場合は、契約の相手方である依頼者に対する場合と契約関係にない第三者（たとえば、単なる建物利用者）に対する場合の両方である。もっとも、依頼者は、設計者に対して直接的には契約責任を追究することが可能であり、またそのほうが容易と一般には考えられるので、不法行為責任が問題とされるのは、主として契約関係にない第三者との関係であろう。

不法行為が成立するためには、(1)故意（認識・認容）または過失（注意義務違反）による

行為、(2)損害の発生（財産上の損害であるか精神上の損害であるかを問わない）、(3)行為と損害との間の因果関係（自然的因果関係ではなく、社会通念上相当と考えられる限度での因果関係——これを講学上「相当因果関係」と呼ぶ）、(4)行為が違法と評価されることの4要件が重要である。このうち設計者の責任を考えるうえでは「過失」の判断基準が重要となる。過失は一般に予見可能性を前提とした結果回避義務に違反することを意味すると考えられている。行為の当時予見不可能な事項についてまで結果回避すべき義務を課すことは妥当でないからである。しかし、設計者は業務として設計を行っている以上、設計の専門家として高度な注意義務が課せられているといつてよい。したがって、設計上の不具合が存在した場合、当該不具合が設計者の過失によるものといえるかについては、設計専門家として当然払うべき注意をなしていたか否かにつき、具体的なケースごとに判断せざるを得ない。

施工段階における法的担保

(1)公法的担保

①工事監理制度

建築確認制度によって計画建築物の適法性は一応担保できるが、実際の工事が適正になされるとはかざらない。建築物の品質を具体的に確保するうえできわめて重要な意義を有するのは、まさしく施工段階にあるといえよう。請負契約上、工事は施工者の責任においてなされれば足りるはずである（請負契約とは、ある仕事の完成を約束するもので、仕事を完成しさえすればその手段については請負者の裁量に委ねられている）。しかし、建築基準法は一定規模以上の建築物について、建築士である工事監理者をつけなければ工事をしてはならないとした（建築基準法第5条の4第2項、同法第3項）。すなわち、建築物の品質の良否は、建築主のみならず建築物利用者など広く国民の生命の安全などに影響を与えるものであるため、万一手抜き工事などによって危険性ある建築物が完成してしまった場合には、施工者の損害賠償義務などの

金銭的な事後的救済では不十分であることから、建築士による工事監理を義務付け、しかもこの工事監理なしでは工事できないようにしたと考えられる。これは、法そのものが、建築物の品質を確保することの重要性を認識することはもちろん、発注者側の立場に立って品質を確保することの必要性を認め、施工段階においていわば発注者の能力不足を工事監理者という専門家に補わせようとするものといえる。この規定に違反して、工事監理者なしで施工した場合、施工者は30万円以下の罰金に処せられる（同法第99条第1項第1号）。

②検査制度

[完了検査] 上記の工事監理制度がある以上、国としての検査はとくに必要ないとも考えられるが、建築基準法上は、建築物の完成時には行政等による検査を受け（建築基準法第7条、第7条の2）、検査済証の交付を受けなければ建築物を使用してはならないとした（同法第7条の6）。これも、前述した設計段階における建築士による設計と建築確認同様、いわば建築士による工事監理と国家による検査というダブルチェックシステムである。また、仮に違法状態が発見された場合には、是正命令（同法第9条第1項）、緊急の仮命令（同法第9条第7項）、緊急の工事停止命令（同条第10項）などの措置がとられることがあるほか、完了検査を申請しなかったり、虚偽の申請をした建築主は、20万円以下の罰金に処せられる（同法第100条第1号）。しかし、完成時の検査は建築物の内部に隠蔽される部位についてまで十分行われない。また、実態として命令などの措置がとられることは少なく、検査済証の交付を受けないまま使用されている建築物の数もかなり多いと思われる。ましてや、行政による検査は、あくまで適法性の検査であり、工事請負契約上要求されるグレードやデザインの問題とはまったく無関係であり、こうした点に限界がある。

[中間検査] 完了検査はあくまで建築物完成時の検査であるため、仕上材によって覆い隠された部分についての検査は事実上不可能である。したがって、仕上材によって隠れる部分は工事

監理者だけのチェックとなるが、實際上工事監理がしっかり行われていないという指摘がなされていた。そこで、平成10（1998）年に建築基準法が改正され、工事中の検査（中間検査）制度を採用し、中間検査に合格したときは中間検査合格証が交付されることとなった（建築基準法第7条の3）。中間検査の申請をしなかった建築主や虚偽の申請をした建築主は、20万円以下の罰金に処せられる（同法第100条第1号）。ただ、この中間検査制度も各地方ごとに区域、期間、建築物の構造、用途、規模を限り、工事の工程のうち検査が必要なものを特定工程として指定した場合に行われるにすぎない。したがって、この指定の仕方次第では、中間検査の対象から漏れる建築物が生じるが、多くの小規模住宅は対象外となろう。したがって、住宅に関しては、工事監理者がよほどしっかりした工事監理を行わないかぎり、問題が生じる可能性がある。まさに工事監理制度の真価が問われる場面に直面しているといっても過言ではない。

③建設業許可制度

実際に工事を行う者の技術能力、経営能力等に問題がある場合には、建築物の質を確保できないことにもなりかねないため、建設業法では、建築工事を行う施工者につき、許可制を採用している（建設業法第3条）。許可に際しては、経営能力、技術能力、契約履行の誠実性や信用力などが要求されている（同法第7条、第15条）。許可を受けないで建設業を営んだ者は、3年以下の懲役または300万円以下の罰金に処せられる（同法第45条第1項）。また、とくに設計図書に従って工事を適正に実施するために必要な専門の知識や応用能力が必要なため、工事現場に主任技術者や監理技術者を置くことを義務付けている（同法第26条）が、この規定に違反した者は、30万円以下の罰金に処せられる（同法第47条第1号）。

(2)私法的担保

①工事監理者の責任

[契約責任] 工事監理者が工事監理契約を締結した場合、工事監理者は契約内容どおりの業務

を遂行する義務を負い、もし工事監理者の帰責事由によってそれに反した場合には、損害賠償責任を負う。また、契約上明らかでない事項に関して問題が発生した場合、工事監理契約はおおむね委任契約と考えられているので、委任契約に基づく損害賠償責任を負うと解される。なお、工事監理者の責任に関して、四会連合協定建築監理業務委託契約約款が平成10年10月1日に制定されている。

[不法行為責任] 工事監理者の不法行為責任は、ほぼ設計者と同様である。

②施工者の責任

[契約責任と住宅品確法] 民法では、施工者が工事請負契約上負うべき瑕疵担保責任（修補義務または修補に代えもしくは修補とともにする損害賠償義務）は、木造家屋の場合、引渡から5年間、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の場合、引渡から10年間とされている。この責任は、瑕疵の発生について施工者が過失がなくても責任を負うという無過失責任と考えられている。

もっとも、瑕疵担保責任期間として、民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款、公共工事標準請負契約約款では1年または2年に短縮されるなど、多くの建設工事請負契約では責任期間が短縮されている。

ところで、建築物の利用者にとって、構造体の瑕疵の存在は、生命の安全すら脅かす場合がある。また、防水関係は、建築物として有すべき基本的な性能である。しかし、それらの多くは表面の仕上材によって隠れてしまうため、瑕疵の存在そのものが外見からは発見しにくく、また、顕在化するまでには時間を要するケースが多いことなどを考え、消費者保護の観点から、新築住宅の建設工事請負契約において、請負人は注文者に引き渡した時から木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造などを問わず10年間、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分の瑕疵について、瑕疵修補請求権または損害賠償請求権を与えた（住宅品確法第87条第1項）。しかも、この規定に反する特約で注文者に不利なものは無効とされている（同条第2項）。

なお、売主も売買契約において買主に引き渡した時から10年間同様の責任を負う（同法第88条）が、この責任は、瑕疵修補義務を売主に認める点で、民法における売主の責任に対する特則となっている。

施工者は、前述した住宅設計性能評価書またはその写しを工事請負契約書に添付し、または交付した場合、契約書において反対の意思表示をしないかぎり、そこに表示された性能を有する住宅の建設工事を行うことを契約したものとみなされる（同法第6条第1項、第4項）。もっとも、この評価書に表示された性能を達成できなかった場合、施工者は、瑕疵担保責任を負うが、前述した構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分以外の瑕疵については、民法または約款がそのまま適用されることに注意を要する。

なお、新築住宅の建設工事の完了前に売買契約を締結した売主は、設計住宅性能評価書またはその写しを売買契約書に添付し、または交付した場合、売買契約書に反対の意思表示をしないかぎり、そこに表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなされる（同法第6条第2項）。また、建設工事の完了後に売買契約を締結した売主が、建設住宅性能評価書を売買契約書に添付し、または交付した場合、同様に扱われる。

[不法行為責任] 施工者の不法行為責任については、専門業者としての注意義務が問題になるものの、「設計者の不法行為責任」とほぼ同様である。

PL法については原則として施工者に適用はない。

地価が下落しているにもかかわらず固定資産税の負担が増加している。これに対して、とくに不動産業界から固定資産税軽減の強い要望が出ている。バブル期には地価を下げるために固定資産税課税を強化すべきだという議論が多く見受けられたが、最近ではこういった議論は少なくなった。しかし、固定資産税収が市町村歳入に占める割合は増加して、現在では市町村税収のほぼ半分になっている。したがって、地方公共サービスの財源として固定資産税が主要な位置を占めるアメリカ型に近づいている。

●

中神康博論文(「アメリカの固定資産税とその課題」)は、固定資産税に関して、アメリカにおける最近の動きと、それらについての経済学者の分析を紹介している。日本において固定資産税の位置づけを再検討する際に大いに参考になると思われる。

アメリカでは地方政府(市町村、郡、学区、特別区)の税収のうちで固定資産税が占める割合は75%にも及んでおり、とくに学区では98%にも達している。

固定資産税が高い比重を占めているということは、政治的な争点になりやすいということで、カリフォルニア州における提案(プロポジション)13に始まる「納税者の反乱」のターゲットになったことは日本でもよく知られている。

あまり日本で知られていないが、もうひとつ重要な出来事は「Ser-

rano 対 Priest」裁判に始まる教育財政改革である。これは生徒1人当たりの教育費の違いが大きいのは憲法違反であるという訴えに対して、裁判所が1人当たり教育費の差を100ドル以下にすべきという判決を出した事件である。

教育サービス等の地方公共サービス供給水準を地域間で公平にするには何らかの財源調整が必要である。アメリカでは州政府が財源調整を行い、そのことによって教育水準の意思決定が集権化の方向に向かうことになった。

「Serrano 対 Priest」裁判の判決は1974年に出たが、その後、1978年に有名な提案13がカリフォルニア州で可決された。他の州の多くでも同様な住民投票によって固定資産税の税率の上限が定められた。

中神論文では教育財政改革と「納税者の反乱」についてのさまざまな研究が紹介されている。たとえば、

(1)地方公共財サービス水準を住民による投票で決定すると、中位投票者の選好が決定に反映される。

この場合に、同質でないコミュニティでは、地方公共財の効率的な供給が保証されない。租税制限を課すことによって、より効率的な供給をもたらすことができる。

(2)政府は独占的な行動をする主体であり、予算規模を過大にする傾向がある。これに対する歯止めとして、租税制限が有効である。

(3)実証分析によれば、租税制限によって、固定資産税、所得税、物

品税等の税財源への依存が縮小し、使用料や手数料などの収入に依存する傾向が強くなってきた。また、意思決定の集権化が進み、地方政府による供給から州政府による供給の傾向が強まった。

(4)コミュニティが同質でなくなる傾向がでてきているが、これの効果としては、住民の選好に沿った地方公共財の供給が困難になるというネガティブな効果と、初等中等教育におけるピア・グループ効果(所得階層が混在することによって低所得層子弟がよい刺激を受け、教育効果が高まって将来所得が上昇するといった効果)が期待できるというポジティブな効果の両方がある。

(5)固定資産税が逆進的(低所得層に不利)なのか、累進的(高所得層に不利)なのかについて、さまざまな分析が行われている。

(6)住民と地方公共サービスの供給者の間に情報の非対称性が存在する場合には、固定資産税による地方公共サービスの供給が非効率性を改善する可能性がある。

日本において地方財政における固定資産税の比重が高まっていることを考えると、固定資産税の位置づけやあるべき姿についての基本に立ち帰った議論を始める必要がある。中神論文はそのための多くの素材を提供している。

●

戸田泰・井出多加子論文(「不動産競売市場と明渡しの権利関係」)は、大阪地方裁判所における不動産競売の個表データを用い

て、不動産の明渡しに関する権利関係が落札価格にどの程度の影響を与えているかを推定している。

不良債権処理において不動産の円滑な売却は重要な課題である。その際の最後のよりどころは、裁判所による不動産競売である。ところが、日本では、裁判所による競売は十分に機能してこなかったと言われている。戸田・井出論文でも指摘されているように、その大きな理由は、賃借人や占有者が競売物件を利用している場合には、契約解消や占有排除に時間と費用がかかることである。

競売物件の権利関係について裁判所は「自用」「非正常」「正常短期」「正常長期」の4種類に分類している。「正常短期」と「正常長期」においては賃借人の権利関係が購入者に引き継がれ、賃借人は短期賃貸借保護制度や借地借家法による保護を受ける。これに対して、「自用」と「非正常」においては、賃借人等の権利関係は購入者に引き継がれない。ところが、「自用」と「非正常」の場合にも購入者が権利関係のトラブルに巻き込まれることがありうる。

戸田・井出論文では、不動産競売物件のヘドニック価格関数を推定しているが、説明変数の中に物件の権利関係の変数を加えて、権利関係によって価格がどの程度異なるかを見ている。権利関係の変数は、

(1)破産管財人が占有しているか、債務者が空き家で持っているケース、

(2)債務者が住み着いたままであるか、債務者の家族や従業員等が住み着いているか、債権者が差し押さえているか、契約期間が終わったのに債務者が立ち退かないで住み着いているか、契約が元々なかったか、あるかないかも不明であるかのいずれかのケース、

(3)短期あるいは長期の賃貸借が存在するケースの3分類を用いている。

推定結果は、(1)のほうが(3)よりも価格が高く、(2)のほうが(3)よりも価格が低いというものである。空き家のほうが賃借人がいる場合よりも高く、権利関係が不確定なケースは権利関係が確定した賃借人がいる場合より低いというのは直観的に納得できる。

この論文では詳細には説明されていないが、もうひとつ重要であると思われる結果は、一般市場で取引されている物件と比較して、競売物件のほうが約20%価格が低いことである。この大きな理由は、裁判所競売物件は権利関係が不確定なものが多いことであると思われる。より詳細な研究が望まれる。

●

P.K. ティワリ/長谷川洋論文(「テニユア選択と住宅需要のシミュレーションモデル——首都圏を例にして」)は、住宅統計調査の個表データを用いて、持ち家・借家選択と住宅需要関数を推定している。住宅統計調査は広範なサンプルと多岐にわたった調査項目とから、きわめて貴重な統計であるが、日本の統計行政の常として、

個表データの利用が困難であったために、十分な研究が行われてこなかった。欧米では住宅統計の個表データを用いて、詳細な研究が行われ、住宅需要の所得弾力性や価格弾力性といった住宅政策を考える上で基本的な情報が得られている。これに対して、日本ではこういうきわめて重要な情報さえ、ごくわずかの推定例しかなく、しかも不十分なデータを用いたものがほとんどである。

著者は建設省建築研究所という立場を活かして、住宅統計調査の個表データを利用し、住宅需要の推定を行っており、貴重な研究である。

この論文で得られた推定値は、東京の借家世帯における住宅需要の生涯所得弾力性は0.26、価格弾力性は0.36である。持ち家の所得弾力性は0.37であり、価格弾力性は0.37となっている。これらの推定値はアメリカにおけるもののほぼ半分であり、はるかに小さい。

個表データを用いた推定結果がほとんど存在しないことを考えると、これらの推定値をそのまま信じるには時期尚早であると思われる。より多くの実証研究が行われ、住宅政策にとってもっとも重要なパラメータである所得弾力性と価格弾力性について信頼性の高い推定値が得られることを期待したい。

(K)

アメリカの固定資産税と その課題

中神康博

はじめに

アメリカは、50の州から成り立っており、その州政府のもとに8万7453(1997年現在)の地方政府が存在している。これらの地方政府は、カウnty(郡政府)、ミューニシパリティ(市政府)、タウンシップ(町政)、学区、特別区から構成されているが、このすべてから構成されている州はむしろ少なく、タウンシップをもたない州が半数以上も存在する。また、アラスカ州、ハワイ州、メリーランド州、ノースカロライナ州などのように、郡政府、市政府、特別区から構成され、町政と学区いずれも存在しないケースもある。一方、マサチューセッツ州を中心とするニューイングランド地方では、伝統的に地方自治の色合いが濃く、それを反映して市政府と町政が州全体をカバーしており、郡政府自体が存在しないか、もしくは存在してもその役割は非常に弱いとされる。地方政府の形態が州によって異なっているということは、地方政府の役割もまた州によって異なることを意味する。

地方政府(州政府は含まない)の財源について見ると、地方歳入全体に占める税収の割合は35%、さらに税収のなかで固定資産税が占める割合は75%にも及び、とりわけ学区では税収に占める固定資産税の割合は98%にも達している。税源割当てという観点からすれば、地方政府が固定資産税を重要な財源としていることに異論はないであろう。しかし、固定資産税は、

固定資産を評価することは容易でないこと、固定資産税から逃れることは困難であること、さらには逆進的な性格をもっていること、などの理由から、納税者の間ではあまり人気のない税とされてきたのも事実である。

近年、固定資産税をめぐる二つの大きな出来事が見られた。ひとつは、「Serrano v Priest」にはじまる教育財政改革であり、もうひとつはカリフォルニア州提案13にはじまる「納税者の反乱」である。いずれもカリフォルニア州における住民運動が発端となり、この動きは瞬く間に全米全土に広がった。しかし、この二つの流れは決して別個のものではなく、そこには住民の心底に相共通する問題意識が潜んでいるように思える。それは、地方公共サービス供給をめぐる効率性を求めるべきか、それとも公平性を追求すべきかという二者択一を迫られた住民の苦悩といってよい。本稿の目的は、このような環境の変化の中で地方財政にどのような影響もたらされたのか、また固定資産税にどのような役割が期待されるのか、という二つの点を中心に、最近の論文をサーベイしながらまとめることにある。

1 教育財政改革

固定資産税は、アメリカの地方財政において重要な役割を担ってきたが、近年その相対的な地位は低下する傾向にある。とりわけ、初等・中等教育サービスなどの教育財政においてその傾向は顕著に見られ、補助金や税外収入への依

存度が大きくなっている。その理由のひとつとして、1970年代に始まる教育財政改革があったことは疑いない。そこで、教育財政改革の背景、そして平準化政策とその地方財政への影響について見てみよう。

教育財政改革の背景

アメリカにおいて初等・中等教育サービスが公的に供給されるようになったのは、1647年に現在のマサチューセッツ州で定められた法律が初めてであるとされる。それは、初等・中等教育サービスが住民の合意によって供給されるという、いわば地方自治の原点ともいべきものであった。しかも、初等・中等教育サービスの財源として、固定資産税は地方政府の資源配分機能を支える税源として重要な役割を担ってきたのである。しかし、初等・中等教育サービスの供給について、資源配分という効率的な側面が強調されたのに対し、住民の間の公平性はそれほど問題にされることはなかった。

地方公共財サービスの効率的供給に関する理論的な説明は、ティブーによって行われている(Tiebout 1956)。彼によれば、住民の「足による投票」によって、地方公共財サービスの需要に対して同質に近いコミュニティが形成され、その結果、地方公共財サービスの効率的な供給が可能となる。しかし、そのことはコミュニティの間に生ずる地方公共財サービス水準の格差については容認することを意味する。すなわち、所得水準の高い世帯は、大きな家に住んで相対的に低い水準の税率で高水準の地方公共財サービスを楽しむことができる。逆に、所得水準の低い世帯は、小さな家に住んで相対的に高い税率で低水準の地方公共財サービスを受けることになる。しかし、ティブー・プロセスによって生じた地方公共財サービス水準の格差は、それぞれのコミュニティに居住する住民の選好を反映したものであって、この不平等の問題を是正するようなメカニズムは働かない。

ところが、地方公共財サービスの中でも初



ながみ・やすひろ
1957年宮崎県生まれ。1981年慶應義塾大学経済学部卒業。1989年カリフォルニア大学サンディエゴ校Ph.D.。カナダ・サスカチュワン大学助教授などを経て、現在、成蹊大学経済学部教授。
論文：“For Essays on Housing Market Dynamics” ほか。

等・中等教育サービスのような場合には、多少話は異なる。なぜなら、初等・中等教育サービスは、他の地方公共財サービスと違って、そのサービスを受ける者とその費用を負担する者が一致しないという性格をもっているからである。つまり、初等・中等教育サービスが固定資産税によってファイナンスされているとすれば、生徒自身が受ける初等・中等教育サービスは、その生徒の保護者の属性、とりわけ所得水準や彼らが居住する住宅の価格によって大きく左右されることになり、彼らの教育サービスに対する選好とはまったく無関係に決定されてしまう。

1970年代初頭、南カリフォルニアのある学校区に居住するSerranoは、自分の子どもが通う学校の教育サービスに不満をもっていた。しかし、学校の校長から「より質の高い教育サービスを望むなら、自分の望みになかったサービスを提供する学校区を探してそこに移り住むべきだ」といわれ、彼は生徒1人当たり教育費の違いが大きいのは憲法違反ではないかという訴えを州裁判所に起こした。1974年、原告側は、固定資産税を財源とする初等・中等教育サービスは学校区の間で不公平をもたらす、カリフォルニアの州憲法に違反するのではないかと訴えた。そして、裁判所は原告側の主張を受け入れ、学校区の間で生ずる生徒1人当たり教育費の差異が100ドル以下になるように教育財政改革の実施を指示したのである。

また、「San Antonio Independent School District 対 Rodriguez」で争われたように、もともとアメリカ憲法には生徒1人当たり教育費が均等になるべきであると定められてはいない。

この裁判を通じて、州内部におけるコミュニティの間に生じた初等・中等教育サービスの不平等や、州の間の不平等については連邦政府が介入する余地はなく、それぞれの州で解決すべき問題であるとして、連邦政府の初等・中等教育サービスに対する立場が明確にされた。その結果、教育サービスに対する平準化政策は、連邦政府主導ではなく州ごとに行われることとなり、州の間で生ずる教育サービスの格差を是正するチャンネルはなくなってしまった。このように、「足による投票」によって形成されたコミュニティは、地方政府の資源配分機能を具現化するという役割を担った一方で、公平性というもうひとつの座標軸によって州ごとにその見直しを迫られることになった。

平準化政策

アメリカで採用されている平準化政策には、大きく三つに分類することができる（たとえば、Ladd and Yinger 1994を参照）。まず、均一プラン（Flat Plan）と呼ばれるものである。これは、各州によって定められた生徒1人当たりの補助金と各学区の生徒数を単純に掛け合わせたその合計をそれぞれの学区へ補助するもので、各学区の教育費水準や固定資産の評価額に関係なく補助金が決定される。どの学区に住んでいても、州が定めた最低水準の初等・中等教育サービスだけは受けることができるというのが均一プランの基本的な考え方である。しかし、均一プランには各学区で生じる初等・中等教育サービス水準の不平等を是正するような働きは備わっておらず、むしろその格差を拡大する可能性すらあるといわれる。

この均一プランに対して、各学区に生じた教育サービス水準の格差を是正することを目的として採用されているものに、基礎プラン（Foundation Plan）とGTB（Guaranteed Tax-Base/District Power Equalizing）の二つがある。いずれもその補助金額が、固定資産の評価額にリンクされている点で共通している。

基礎プランは、州政府によって生徒1人当たり教育費水準の基礎額が設定され、各学区の生徒1人当たり固定資産の評価額と州政府によって定められた税率を掛け合わせた額がこの基礎額に満たない分を州政府が補助するというのが基本的な仕組みである。したがって、補助金額は、生徒1人当たり固定資産評価額が大きい学区ほど小さく、逆にそれが小さい学区ほど大きくなるという関係にある。ただし、その額が基礎額を上回った場合には補助金は与えられない。基礎プランの特徴は、各学区と州政府の定める税率とが一致するかぎりにおいて基礎額に等しい教育費が保証されるという点である。換言すれば、州政府が各学区の税率を統一させる努力を払うことによって、学区の間で生ずる教育サービスの格差を完全に取り除くことができる。

一方、GTBの場合、まず州政府が生徒1人当たり固定資産の評価額を州一律で設定し、これに各学区で定められた税率を掛け合わせた額が州政府によって保証される。つまり、各学区の固定資産税による1人当たり徴収額が、州政府の定める保証額に満たない分が補助金として与えられる。このGTBは、各学区によって決定される教育費の水準に応じて補助金の額が変化する、いわゆる定率補助金としての性格をもっている。固定資産の評価が低ければ低いほど補助金の額は大きくなり、固定資産の評価が州政府の定める額を上回れば、逆に州政府にトランスファーする。ただし、後者のケースは除外されるのが一般的である。

教育財政改革の影響

平準化政策によって公平性は改善されたのだろうか。Evans, Murray and Schwab (1997)は、法の権限で実施された教育財政改革か、それとも教育財政改革が議会主導で行われたのかという点に注目する。彼らは、まず、裁判によって教育財政改革が求められた場合には、生徒1人当たり教育費の格差はかなり是正されるこ

と、また、低所得者階級の教育費が改善される一方で高所得者の教育費はそれほど影響を受けないこと、さらに、生徒1人当たり教育費の上昇にもかかわらず、その他のサービスについてはそれほど大きな変化が見られなかったことから、固定資産税に代わる財源が用いられたこと、などを指摘している。

また、Hoxby (1998) は、州それぞれの平準化政策によって生じた価格効果と所得効果を計算し、それを用いて公平性などの分析を試みている。彼女は、税価格が1よりも下回る場合は1を上回る場合ほどにはそれほど強く反応しないこと、カリフォルニア州やニューメキシコ州のようにきわめて強いインセンティブをもたせないかぎり公平性というのは確保されないこと、などを指摘している。しかし、いずれの場合も公平性の指標は生徒1人当たり教育費として定義されており、教育の質にまで踏み込んだ分析は行われていない。現在、その点を考慮に入れた実証分析がさかんに行われている。

教育財政改革によって、地方財政はどのような影響を受けたのだろうか。第1に、初等・中等教育サービスの財源は、地方政府から州政府への集中化が進んだ。そのことは、地方政府に代わって州政府がその財源を確保しなければならない必要性が生まれたことを意味する。その結果、固定資産税に代わって所得税や消費税などが注目されるようになった。第2に、固定資産税から所得税、消費税などに財源が移ったことで、ティブー・プロセスがうまく機能しなくなり、意思決定の集権化が進んだ可能性がある。つまり、固定資産税によるコミュニティの形成が困難になったことで、初等・中等教育サービスに対する選好を顕示するチャンネルを失い、その水準が地方政府ではなく州政府によって集権的に決定されることになった。第3に、固定資産税から他をベースとする税に移ったことに加えて、地方財源に対する税外収入、たとえば使用料や手数料などの依存度が増大した。受益が正確に把握できるのであれば、使用料や手数料な

どはかえって効率性の観点から優れているといえるが、高所得者に比べて低所得者の負担が相対的に増えるという逆進的な性格をもっていることに注意を要する。

2「納税者の反乱」と租税制限

固定資産税をめぐるもうひとつの動きは、カリフォルニア州で起こった「納税者の反乱」である。ここでは、なぜ納税者が固定資産税に対して租税制限を行う必要があったのか、また租税制限の結果として地方財政構造にどのような影響があったのか、という二つの点を考察する。

「納税者の反乱」の背景

固定資産税は、地方政府の財源として重要な役割を担ってきた。しかし、1978年にカリフォルニア州の住民は住民投票によって提案13を可決し、固定資産税に対する怒りを爆発させるにいたった。いわゆる「納税者の反乱」と呼ばれるものである。そのひとつのきっかけは、1970年代に住宅価格が高騰し固定資産税の負担が大きくなる一方で、固定資産税や州所得税など地方財政の収入が拡大し、地方政府は財政黒字の状態にあったことだと指摘されている。この提案13は、以下の二つの項目に集約されるであろう。

第1に、固定資産税の最大税率を1%に制限すること、第2に、すべての固定資産評価額を1975年までの水準に戻し、それ以降の評価額については最大2%の幅で消費者物価指数に連動させること、ただし、所有者に変更があった場合は、そのときの市場価格をもって評価額とすることであった(カリフォルニア州における「納税者の反乱」の経済分析は、O'Sullivan, Sexton and Sheffrin 1995に詳しい)。

カリフォルニア州提案13の可決によって全米各地で固定資産税に対する不満が爆発し、43の州で固定資産税に対する租税制限もしくは救済措置などが採用された。1980年にはマサチューセッツ州でも提案21/2が採択された。当時マ

サチューセッツ州の地方財政収支はほぼ均衡していたものの、固定資産税の負担は全米でも上位にランクされ、住民の間に地方政府行動に対する不信感が募っていたとされる。提案 21/2 は、次の三つの項目に集約される。第1に、地方政府は固定資産の評価額の2.5%以上を徴収してはならないこと、第2に、開発による場合を除いて固定資産税による税収入を2.5%以上増加してはならないこと、第3に、固定資産税による税徴収を限度額以上に増加させる場合は、住民投票による過半数の承諾を必要とすること、であった。

1980年代後半にかけて固定資産税に対する住民運動はいったん落ち着きを取り戻すが、それでも1992年現在、租税制限を行っているのは44州にも及んでいる（租税制限を設けていない州に、コネティカット、メイン、バーモントというニューイングランドの3州が含まれている）。最近では、フロリダ州において、売却が行われるまで固定資産評価額に対して3%の税率制限を設けた。さらには、ミシガン州において固定資産税を完全に撤廃しようとする法案が提出されるなど、固定資産税に対する不人気は今もなお根強い。なお、固定資産税に対する租税制限には、固定資産評価額に対する税率に対して制限を加えるもの、税率に対する制限に加えて固定資産評価額の上昇幅に対してもさらに制限を加えるもの、固定資産税による税収そのものに対して制限を加えるもの、固定資産税だけでなく地方歳入、地方歳出全体に制限を加えるもの、など州によってさまざまなタイプのものが採用されている。

なぜ租税制限か

Tieboutによれば、「足による投票」によって地方公共財サービスに対する選好が同質になるようにコミュニティが形成され、その結果として地方公共財サービスの効率的な資源配分が可能になる。しかし、このようなティーパー・プロセスが機能しない状況では、住民はどのよう

にして地方公共財サービスに対する選好を顯示するのだろうか。そのひとつの答えは、コミュニティを構成する住民による多数決の方法である。さまざまなタイプの住民が混在するコミュニティにおいて、地方公共財サービス水準を住民による投票で決定する場合、その水準は当該コミュニティにおける中位投票者の選好が反映されることになる（これは中位投票者の定理として知られている）。

しかし、多数決による地方公共財サービスの供給には限界がある。その理由のひとつは、多数決による方法そのものもつ問題である。それは、同質でないコミュニティでは中位投票者の定理によって地方公共財サービスの効率的な供給が保証されないという点である。なぜなら、コミュニティにおける限界便益の平均と中位投票者の限界便益とが必ずしも一致しないからである。このような場合、租税制限を施すことによってコミュニティ全体の余剰をネットの意味でプラスにすることが可能である。もうひとつの理由は、地方政府が住民の選好をいかに正確に把握するかという情報の問題である。もしも地方公共財サービス供給が住民の選好に副わないものであれば、地方政府あるいは地方議会の決議に対して制限を加えるというかたちで住民の意思を反映させることが可能である。いわゆる Overrides や Exclusions と呼ばれる制度は、その重要な役割を担っているといえるだろう。

このような中位投票者の効用最大化に基づいたモデルでは、地方政府は慈悲深い政府として登場する。しかし、カリフォルニア州、マサチューセッツ州、ミシガン州で行われたサーベイ調査によれば、住民が租税制限に賛成した理由として「現行の公共サービス水準を維持したまま、財政規模を縮小できるのではないか」という意見がかなりのウェイトを占めていた。なぜ、政府規模は拡大するのか。ひとつの理由は、Niskanen (1971) が主張したもので、政府は住民の効用を最大するのではなく、予算を最大にしようと行動するのであって、いわば独占的

な行動をする主体であるというものである。また、Romer and Rosenthal (1978) は、この考え方をさらに発展させて、公共サービスの水準について政府官僚が新たに議会に提出する案と現行案から選択されるというモデルを展開した。そして、多数決による投票によって、現行案は否決され新たな水準が採用されることで政府規模が拡大していく可能性を示した。Brennan and Buchanan (1980) は、このように独占的に行動する政府が存在する場合、立憲的な制約を施すことによって政府行動に歯止めをかけ、住民の厚生を高めることができると論じた。

固定資産税に対する租税制限が、中位投票者の効用最大化に基づくモデルで説明できるのか、それともリヴァイアサンたる政府の予算最大化に基づくモデルによって説明できるのか、という点は、住民の政治への参加意識を知るうえでとても興味深いテーマである。たとえば、マサチューセッツ州における提案 2 1/2 をめぐる二つの分析、Bradbury, Mayer and Case (1997) と Culter, Douglas and Zeckhouser (1999) は、それぞれの立場を強調している点でとても興味深い。このほかにも、この問題に関して数多くの実証研究が見受けられるが、リヴァイアサンのモデルで租税制限を説明するとした論調が多いように思われる。

地方財政への影響

租税制限は、地方財政規模にどのような影響を及ぼしたのであるだろうか。Preston and Ichniowski (1991) は、1976年から1986年までの郡政府のデータを用いて、固定資産税に対する租税制限、固定資産税の課税標準の制限、固定資産税収入の増加率に対する制限、地方政府の総収入に対する制限が、固定資産税収入や総収入にどのような影響を及ぼすか実証分析を試みた。それによれば、いずれの場合も租税制限によって地方政府の固定資産税収入あるいは総収入の伸びは鈍化したとしている。とくに、カリフォルニア州がそうであったように、固定資産の課

税標準と固定資産税収入の双方に租税制限を加えた場合、固定資産税収入と総収入の減少幅がもっとも大きかったとしている。

また、租税制限が設けられたことで、地方歳入の構造にも何らかの影響があったのであろうか。Preston and Ichniowski (1991) も、固定資産税収入と総収入のほかにも、使用料あるいは手数料などのチャージ、政府間補助金、その他からの収入というかたちでその影響を報告しているが、それほど明確な結論は引き出していない。一方、Mullins and Joyce (1996) は、1970年から1990年までの州レベルのパネルデータによって、租税制限が地方歳入構造と意思決定プロセスに及ぼした影響について分析を試みている。それによれば、租税制限によって、固定資産税、所得税、消費税という財源から、使用料あるいは手数料などの収入に依存する程度が大きくなったこと、さらに支出の観点からも地方政府による供給から州政府による供給へと増えたことで意思決定の集権化も進んだとしている。

3 固定資産税の課題

これまで論じてきたように、教育財政改革に関わる平準化政策と「納税者の反乱」にはじまる租税制限によって、地方財政システムは大きな影響を受けることになった。それを集約すると、ひとつは、地方財政の財源が地方政府から州政府へ財政の集権化が進んだこと、もうひとつは、初等・中等教育サービス供給に関わる意思決定もまた地方政府から州政府へと集権化が行われたことである。そこで、こうした地方財政システムの変化が固定資産税にどのような経済的意味をもつのか考えたみたい。

コミュニティ形成

財政の教科書でしばしば議論されるように、固定資産税は地方政府の財源としてもっともふさわしいとされており、ティプー・プロセスにおける固定資産税の役割について多くの人が論

じている。ひとつの流れは、固定資産税は土地市場を歪めることはないにしても、住宅サービスが完全に非弾力的でないかぎり住宅市場を歪めるので、土地住宅双方に課される固定資産税は、効率的な資源配分を不可能にするというものである (Mieszkowski and Zordow 1989)。一方、Hamilton (1975, 1976) は、Tieboutの世界をさらに発展させて、ゾーニングを用いることで住宅需要と地方公共財サービスの選好に関して同質となるコミュニティをつくるのが可能であること、さらに、たとえゾーニングが不可能な場合でもキャピタリゼーションによって、地方公共財サービスに関して同質のコミュニティが形成され、効率的な資源配分が可能になることを示した。

この二つの流れは、コミュニティ形成における固定資産税の役割の違いから生じている。前者の考え方に立てば、住宅サービス価格は内生的に決定され、競争とキャピタリゼーションによって地方公共財サービスに関するソーティングが行われる (Yinger 1982, Wheaton 1993, Ross and Yinger 1995)。後者のTiebout、Hamiltonの世界においては、住宅サービス価格は外生的に与えられており、無限にコミュニティを形成することが可能であるとしている。また、タイプの異なる住宅が混在する場合でも、地方公共財サービスに対する価格弾力性、所得弾力性がともにゼロであるというあまり現実的ではない仮定が暗黙のうちに設けられている。

一方、コミュニティが同質でなくなる状況が増えつつある。Epple and Platt (1998) は、所得だけでなく地方公共財サービスに対する選好によってもソーティングが行われる場合、所得に関して完全な階層化が行われず、コミュニティのなかに高所得者と低所得者が混在する可能性があることを示した。また、地方政府の財源が州政府に集中化し、意思決定までもが州政府へと移っていくにつれて、固定資産税によるソーティング機能は弱まり、ティブー・プロセスが機能しにくい状況となる。とくに初等・中

等教育サービスにおける平準化政策のもとでは、固定資産の評価額が小さいコミュニティほど多くの補助金が与えられ、1人当たり教育費は増大する。逆に、評価額が大きいコミュニティでは、1人当たり教育費は減少する。その結果として、「足による投票」によってコミュニティを同質化しようとするインセンティブは消滅し、いろいろなタイプの世帯が混在する状況となる。

問題となるのは、コミュニティがもはや同質ではなくなったとき、どのような影響が生ずるのかという点である。第1に、地方公共財サービスの効率的供給が不可能となる。その場合、コミュニティ間のトランスファーなどによってセカンドベストの状況を生み出す努力が必要となるだろう。ただし、これは補助金が効率性を回復するために利用されるという点で補助金の再分配機能とは区別して考える必要がある。第2に、コミュニティの同質化が行われなくても、Peer Group Effectが大きければ、かえって経済厚生が高まることもありうる。つまり、同質でなくなることで、住民の選好に副った地方公共財サービスの供給が困難になるというネガティブな側面と、Peer Group Effectによる将来所得の上昇というポジティブな側面とがある。この考え方を発展させて、コミュニティの成長という議論が最近注目を集めている。第3に、初等・中等教育サービスについていえば、住民の間に公立学校のサービスを受けるのか、それとも私立学校のサービスを受けるのかという選択の問題が発生する。極端な例でいえば、初等・中等教育サービスの平準化が進み、高所得者は多額の固定資産税を支払っても彼らが望むサービスを受けることができない場合、税率が低いコミュニティで低所得者のなかに居住しながら子どもを私立学校に送るといった状況も考えられる。

分配と再分配機能

次に、固定資産税の分配について考えてみよう。固定資産税は財に課される物品税としての

性格をもち、したがって税を課された財の価格は上昇するという仮定に立っている。つまり、住宅に固定資産税が課されるとその分だけ家賃が上昇し、住宅サービスの消費に比例して負担がかかる。また、土地や建物を生産要素のひとつとして住宅以外の財を生産した場合、それらに課された固定資産税は財の価格を上昇させて消費者に跳ね返ってくる。一般に、住宅サービスや財の需要は低所得者のほうが大きいから、固定資産税の負担は彼らにより大きく振りかかってくる。したがって、固定資産税は、逆進的な性格をもつとされる。しかし、これは部分均衡に基づく「伝統的」分析であるが、最近是一般均衡に基づいて分析が行われ、うわものに対する固定資産税は累進的であるという、まったく逆の結果を導いている。いずれの立場に立つかは問題を分析する経済環境によって使い分けが必要である。しかし、今なお固定資産税の逆進的な性質を強調する人は多く、HomesteadやCircuit Breakersが固定資産税負担の直接的軽減措置として多くの州で採用されている。

また、第1節で見たように、近年の教育財政改革によって固定資産税を通じた間接的な所得再分配が行われている。しかし、地方公共財サービスに対する選好が異なっている場合、固定資産税に基づく再分配政策がうまく機能するのかもしれない問題がある。低所得者のなかにも地方公共財サービス、とりわけ初等・中等教育サービスに対して強い選好をもっている人もいれば、それほど強い選好をもっていない人もいるだろう。もし、後者のような人が居住するコミュニティに補助金が与えられれば、彼らが望む地方公共財サービス水準より多くの供給がなされ、しかもキャピタリゼーションを通じて住宅価格の上昇をもたらされる。つまり、キャピタリゼーションが存在する場合、固定資産税とリンクした再分配政策は、低所得者の意に反する結果をもたらしかねない。したがって、コミュニティ間の再分配政策は、固定資産税とはリンクし

ないかたちでファイナンスされたほうが好ましいという意見もありうる。たとえば、消費税や所得税のようなものでファイナンスしたものを真に必要としている人に範疇別にトランスファーするという再分配政策が考えられるだろう(Hoxby 1996)。

インセンティブ機能

最近、ミクロ経済学において、インセンティブという概念が注目されている。固定資産税におけるインセンティブ機能とはいったい何か。ひとつは、インセンティブ機能が地方公共財サービスを効率的に供給するうえで重要な役割を果たすというものである。Tieboutのモデルでは、地方公共財サービスの供給量は、住民の効用が最大になるように決定されるにせよ、あるいは地価が最大になるように政府によって決定されるにせよ、それをファイナンスする手段として固定資産税が前提とされている。しかし、Gleaser (1996) は、Brennan and Buchanan (1980) の考え方を発展させて、もし政府が歳入を最大にするような行動をとるのであれば、地方公共財サービスの供給はキャピタリゼーションによる地価の上昇をもたらし、その結果として固定資産税による税収が増大すると論じた。つまり、固定資産税には、地方政府が地方公共財サービスの供給を増加するインセンティブが備わっていると看做す。これは、固定資産税に対して新たな役割を見出すもので注目に値しよう。

また、Hoxby (1999) は、地方公共財サービス、とくに初等・中等教育サービスを生産する際の効率性に注目している。その点で、彼女のモデルは、ティプー・プロセスに政治がどのようにかかわっているかという問題を分析したEpple and Zelenitz (1981) と相通ずるものがある。Hoxbyのモデルで新しいとされるのは、各コミュニティにおける住民と地方公共財サービスの供給者との間の関係をエージェンシー問題としてとらえ、彼らの間に存在する情報の非対称性をティプー・プロセスのなかに取り入れ

た点である。ここで、初等・中等教育サービスを供給する際の費用は、一部住民の属性に依存する部分はあるものの、すべて住民によって観察されることはない。ただし、初等・中等教育サービスの質は、ある程度まで住民に観察可能である。このような状況において、初等・中等教育サービスに対する需要は、その質を決定する観察不可能な情報を伝達し、しかも固定資産税によってファイナンスを行った場合には、その需要は各コミュニティで決定される住宅価格に反映される。このようなメカニズムを通じて、情報の非対称性によって生じる非効率的な生産を著しく改善することができるとした。

固定資産税離れ

「はじめに」で述べたように、固定資産税は、評価の問題、固定資産の移動不可能性、そして逆進的な性質といった理由から、あまり人気がない税と見なされてきた。そして、評価の問題や逆進的な性質の改善を図るために、さまざまな努力がなされている。しかし、それでもなお、固定資産税の地方財源における依存度は、着実に低下する傾向にある。このような現象は、どのようにして説明できるのであろうか。

前節において、租税制限はリヴァイアサンのモデルで説明できることを見た。しかし、Fischel (1989) は、カリフォルニア州における「Serrano v Priest」と「納税者の反乱」は無関係なものではなく、「Serrano v Priest」が「納税者の反乱」を引き起こしたとしている。ティーパー・プロセスが機能していれば、コミュニティの間で初等・中等教育サービスが異なるのは必然的な結果である。しかし、「Serrano v Priest」による教育サービスの平準化政策によってコミュニティ間の格差が生ずる可能性が否定され、住民にとって固定資産税に依存するインセンティブが消滅し、その結果として固定資産税離れと財政の集権化が進んだというのである。つまり、「納税者の反乱」が起こったのは、地方政府のリヴァイアサンたる行動に歯止

めをかけるというよりは、教育財政改革を通じて住民の地方公共財サービスの需要を顕示するチャンネルを奪われた結果であるとし、それによって住民の固定資産税離れが進んだ。

また、Gleaser (1996) は、先に述べた考え方に立って、固定資産税離れは次のように解釈できるという。提案13が住民投票で可決された1970年代、カリフォルニア州では住宅価格の高騰に見まわれ、固定資産税の負担が大きくなっていった。しかし、住民は地方公共財サービスが住宅価格にキャピタライズされたのか、それとも別の需要と供給の要因によって住宅価格が高騰するのか区別する方法を見失ってしまい、その結果、固定資産税に対する不信感を募らせ固定資産税離れが進んだのではないかという。

一方、Henderson (1994) は、租税理論の枠組みのなかで、次のようなおもしろい議論を展開している。一般に、地方公共財サービス供給をファイナンスする方法として固定資産税が想定されることが多い。しかし、固定資産税のほかに、土地だけに課税したり、使用料や手数料などを徴収したりする方法も考えられる。地方公共財サービス供給をファイナンスする手段が複数考えられる場合、合理的な住民はいったいどの手段を選択するのだろうか。彼は、持ち家世帯だけが居住するコミュニティを想定し、住民の効用が最大になるように地方公共財サービス水準が決定されるようなケース、あるいはそのコミュニティにおける地価が最大になるように決定されるケース、いずれの場合でも、住民が効率的な供給に関心があるかぎり、固定資産税によるファイナンスはあり得ないことを理論的に証明した。なぜなら、住民は歪みが発生することによって生ずる死重損失を最小にするよう努めるからである。

おわりに

本稿の目的は、地方分権における資源配分機能と再分配機能という地方政府の役割、言い換えれば、効率性の追求と公平性の追求という問

題にアメリカの地方財政がどう取り組んできたのか、固定資産税を中心にして考察することであった。第1節と第2節で解説したように、固定資産税を取り巻く環境は、教育財政改革と「納税者の反乱」にはじまる固定資産税に対する租税制限の動きによって大きく変わった。この両者によって、地方政府から州政府への財政の集権化がもたらされ、それに伴い意思決定も地方政府から州政府へと集権化が進んだ。こうした環境のなかで固定資産税の役割がどのように変わったのか、効率性と公平性という二つの観点から再度見直すことが迫られているといえよう。

参考文献

- Bradbury, K., C. Mayer and K. Case (1997) "Property Tax Limits and Local Fiscal Behavior; Did Massachusetts Cities and Towns Spend Too Little on Town Services under Proposition 2 1/2?" Federal Reserve Bank of Boston, mimeo.
- Brennan, G. and J. Buchanan (1980) *The Power to Tax*, Cambridge University Press.
- Culter, D., E. Douglas and R. Zeckhauser (1999) "Restraining the Leviathan; Property Tax Limitation in Massachusetts," *Journal of Public Economics*, 71, pp.313-334.
- Eppel, D. and A. Zelenitz (1981) "The Implications of Competition Among Jurisdictions; Does Tiebout Need Politics?" *Journal of Political Economy*, 89, pp.1197-1217.
- Eppel, D. and G. Platt (1998) "Equilibrium and Local Redistribution in an Urban Economy when Households Differ in Both Preferences and Incomes," *Journal of Urban Economics*, 43, pp.23-51.
- Evans, W., S. Murray and R. Schwab (1997) "Schoolhouses, Courthouses, and Statehouses after Serrano," *Journal of Policy Analysis and Management*, 16(1), pp.10-31.
- Fischel, W. (1989) "Did Serrano Cause Proposition 13?" *National Tax Journal*, 42, pp.465-474.
- Gleaser, E. (1996) "The Incentive Effects of Property Taxes on Local Governments," *Public Choice*, 89(1-2), pp.93-111.
- Hamilton, B. (1975) "Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments," *Urban Studies*, 12, pp.205-211.
- Hamilton, B. (1976) "Capitalization of Interjurisdictional Differences in Local Tax Prices," *American Economic Review*, 66, pp.743-753.
- Henderson, V. (1994) "Will Homeowners Impose Property Taxes?" *Regional Science and Urban Economics*, 25, pp.153-181.
- Hoxby, C. (1996) "Are Efficiency and Equity in School Finance Substitutes or Complements?" *Journal of Economic Perspectives*, (10), pp.51-72.
- Hoxby, C. (1998) "All School Finance Equalization are not Created Equal," Harvard University, mimeo.
- Hoxby, C. (1999) "The Productivity of Schools and Other Local Public Goods Producer," *Journal of Public Economics*, 74, pp.1-30.
- Ladd, H. and J. Yinger (1994) "The Case for Equalizing Aid," *National Tax Journal*, 47(1), pp.211-224.
- Mieszkowski, P. and G. Zordow (1989) "Taxation and the Tiebout Model; The Differential Effects of Head Taxes, Taxes on Land Rents, and Property Taxes," *Journal of Economic Literature*, 27(3), pp.1098-1146.
- Mullins, D. and P. Joyce (1996) "Tax and Expenditure Limitations and State and Local Fiscal Structure; An Empirical Assessment," *Public Budgeting and Finance*, 16, pp.75-101.
- Niskanen, W. (1971) *Bureaucracy and Representative Government*, Aldine Press.
- O'Sullivan, T. Sexton, and S. Sheffrin (1995) *Property Taxes and Tax Revolts; The Legacy of Proposition 13*, Cambridge University Press.
- Preston, A. and C. Ichniowsky (1991) "A National Perspective on the Nature and Effects of the Local Property Tax Revolt, 1976-1986," *National Tax Journal*, 44(2), pp.123-145.
- Romer, T. and H. Rosenthal (1978) "Political Resource Allocation, Controlled Agendas, and the Status Quo," *Public Choice*, 33(4), pp.27-43.
- Ross, S. and J. Yinger (1995) "Sorting and Voting; A Review of the Literature on Urban Public Finance," Center for Policy Research, Maxwell School of Citizenship and Public Affairs, Syracuse University.
- Tiebout, C. (1956) "A Pure Theory of Local Expenditure," *Journal of Political Economy*, 64(5), pp.416-424.
- Wheaton, W. (1993) "Land Capitalization, Tiebout Mobility, and the Role of Zoning Regulations," *Journal of Urban Economics*, 34, pp.102-117.
- Yinger, J. (1982) "Capitalization and the Theory of Local Public Finance," *Journal of Political Economy*, 90, pp.917-943.

不動産競売市場と明渡しの 権利関係

戸田 泰・井出多加子

はじめに

バブル以後の不良債権増大に対して、不動産の流通を促進する政策の必要性が叫ばれている。不良債権を直接償却するため、競売市場を活性化する試みが公共・民間の各方面で模索されてきている。

しかしながら競売市場は、従来日本で十分に機能してこなかった。その最大の理由のひとつとして、賃借人や占有者が競売物件を利用してある場合、契約解消あるいは占有排除に時間と費用がかかることがあげられる。そのため、一般消費者にとって競売市場はきわめてリスクが高いと認識され、競売市場の発達は大きく妨げられてきた。

不動産に関わる執行妨害の代表的な手口が短期賃貸借保護制度（民法第395条）の悪用である。この問題を解消するため、短期賃貸借制度を変更しようという動きが表れている。

抵当権の設定登記後に設定された賃借権は、原則として競売により消滅する（民事執行法第59条2項）。しかし、短期賃借人や長期賃借人が存在する場合は、競落人が賃貸人の地位を継承し、敷金を含めた賃貸借契約が競落人と賃貸人との間で引き継がれる。短期賃借権が成立するためには、

- ①建物については賃貸借の期間が3年以内であること、
- ②対抗要件（建物の引渡し）を備えていること、
- ③賃借人が現実占有し本来の用役を目的とし

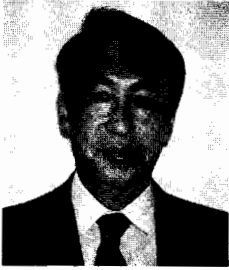
た利用がなされていること、が必要とされている（民法第395条）。

従来から不動産鑑定においても、競売物件に短期賃貸借権が存在する場合、減価が行われてきているといわれているものの、その減価の程度が適切であるかどうか統計的に検証されたことはない。また、法的保護を受けない使用貸借がある場合や、短期賃貸借期間が満了した場合は、裁判所の引渡命令が発布されるので、占有を考慮した減価は通常行われていないという。

不良債権の流動化を図るためには物件の正確で透明な評価が最重要であるが、不動産競売物件の評価はきわめて専門的知識が必要とされ、プライバシー保護の観点から具体的評価方法はほとんど明らかにされていない。このように重要な問題であるにもかかわらず、日本の競売市場の価格メカニズムを定量的に把握した研究は、井出（2000）を除いて、筆者の知るかぎり存在しない。

本稿の目的は、実際に行われた競売物件のミクロデータでヘドニック関数を推定し、それによって明渡しにかかわる権利関係がどの程度物件の価格に影響を与えているか、定量的に把握することにある。

本稿は次のように構成されている。第1節で、明渡しと占有の関係を概観し、第2節で本稿の実証研究において利用する大阪府競売市場を説明した後、競売の手続きと権利関係の問題を簡単に紹介する。第3節で、推定結果を示す。最終節に推定方法の問題点や課題を示す。



とだ・やすし
1929年京都府生まれ。1958年東京大学経済学研究科修士課程修了。1969年ハーヴァード大学Ph.D.。ハーヴァード大学ロシア研究センター、筑波大学社会学系、ロシア対外貿易アカデミー、ロシア国民経済アカデミーなどを経て、現在、フロリダ大学経済学部教授。



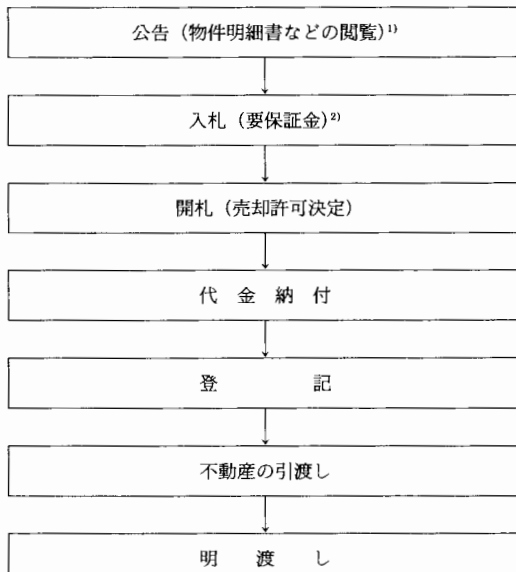
いで・たかこ
1957年東京都生まれ。1993年慶應義塾大学大学院経済学研究科博士課程修了。経済学博士。現在、成蹊大学経済学部助教授。論文：「地価バブルと地域間資本移動」「現代マクロ経済学」（共編者、東京大学出版会）ほか。

1 明渡しの権利関係と占有

日本の裁判所で実施されている競売は、「期間入札」といわれるもので、以下の手順で裁判所が1週間以上1カ月以内の範囲で入札期間を定めて最低価格を提示し、その期間内に入札を受付、別に定めた開札期日に開札を行って最低価格を超える最高価買受申出人を定める。

通常の「せり」とは異なり、入札者はお互いに相手の希望価格を事前に知る事ができず、希望価格を途中で変更することも不可能である。裁判所の提示する最低価格は、専門の不動産鑑定士により行われている。

競売物件購入の手順



注1) 物件明細書、現況調査報告書、評価書の3種類の書類が開示される。

注2) 保証金の提供：入札以前に裁判所の預金口座に保証額を振り込むか、金融機関と支払保証委託契約を締結して証明書を提出する。

アメリカでも不動産競売は頻繁に行われ、次のような違いが指摘されている。アメリカでは、

- ①3週間程度のオープン・ハウス期間が設けられ、下見をすることができ、
- ②オークション参加申し入れ金は、通常1000ドルと低額であり、
- ③落札した場合、落札価格の10%を落札日に支払い、残金は後日一括決済される。

日本の場合、保証金は通常最低価格の20%とされている。本稿で分析している大阪地裁の競売物件（最低価格4000万円未満）の場合、最低価格の平均は約1146万円であるから、落札には230万円を保証金として準備しなければならないことになる。

競売物件を購入する場合、購入者にとって入札時点でもっともリスクの高い要因は物件の「明渡し」である。競売物件の使用にかかわる権利関係は公告において開示される「現況調査報告書」に記載され、裁判所において事前に書面で情報を閲覧することができる。競売にあたって、次の3種類の書類が開示される。「物件明細書」は、買い受け人がそのまま引き継がなければならない賃借権や地上権などが記載され、「現況調査報告書」には土地の現況地目、建物の種類・構造等不動産の現状のほかに、占有している者の氏名や権限が記載されている。「評価書」では、不動産の評価額、周囲の環境の概要等が記載されている。

裁判所は、競売に付される物件の権利関係に基づいて価値の態様を大きく4つに分類している。すなわち、表1の最左列のとおり、「自用」「非正常」「正常短期」「正常長期」の4種類で

表1—競売物件の価値の態様区分

価値の態様	占有区分	占有状況や権利関係など
自 用	1	破産管財人が管理、あるいはそのもとで所有者が占有。
	2	所有者兼債務者が空き家状態で占有。
	3	所有者兼債務者が、家族あるいは単身で居住、あるいは事務所として利用。
	4	使用者借権者（所有者あるいは債務者の関係者でたとえば元妻や従業員など）が居住。
	5	債権者が債権回収の一部として占有。
	6	正規の賃貸借契約が、差し押え後に期間満了したにもかかわらず、その賃借人がそのまま利用している場合。または、占有権限不明者が占有している場合。
非 正 常	7	元来、賃貸借契約が存在しない、あるいは不明。
正常短期	8	短期賃貸借契約が存在。
正常長期	9	長期賃貸借契約が存在。

注) 最左列の4区分は、裁判所による。最右列の区分は、筆者による。

ある。最後の2つは、物件を落札した買い受け人に権利関係が引き受けられ、賃借人は厚い法的保護を受ける。それ以外の「自用」「非正常」では、権利関係が買い受け人に継承されない。

しかしながら、「自用」に区分されていても、必ずしも、所有者兼（あるいは）債務者が自ら利用しているとはかぎらず、権利関係は実に広範に及んでいる。そこで、物件の引渡しの容易さをもとに、「自用」をさらに6種類に分けると、表1の第2列および第3列のように、合計9種類に分類することができる。

破産管財人が管理している場合や、所有者兼（あるいは）債務者が空き家状態で占有している場合、落札後の明渡しはかなりスムーズに行われると予想される。しかし、居宅あるいは事務所として現在利用されている場合は、明渡しの交渉などにある程度の時間と費用がかかるだろう。とくに占有区分が表1の4-7の場合は、所有者兼（あるいは）債務者以外の第三者が利用しているから、法的保護を受けない占有とい

っても、明渡しは比較的困難と思われる。

「自用」のうち、第三者が利用していて彼らが法的保護を受けない場合（占有区分4-6）と、「正常短期」や「正常長期」という第三者利用であって法的保護を受けている場合では、どちらがより市場でディスカウントされるか、一概には決められない。法的保護を受けている「正常」の場合でも、優良な賃借人が物件を利用して、かつ購入者も購入後に賃貸することを予定している場合を考えよう。このときは、新たな賃借人を探す費用と時間が節約できるため、賃借人の存在は逆に物件の価値を高める可能性がある。ところが、購入者が購入後に賃貸を予定していない場合、逆に厚い法的保護を受ける賃借人の存在は、物件の価値を低める要素としてとらえられるだろう。購入者が自ら居住することを希望するなら、法的保護を受ける賃借人の存在する物件は、まさに選択の対象外となる。

2 大阪地方裁判所における不動産競売

不動産の競売は、裁判所の管轄地域ごとに実施される。本節では、大阪地方裁判所が平成9年1月から平成10年6月までの1年半に実施した、マンション競売物件のヘドニック関数を推定する。大阪地方裁判所のデータを選択した理由は、その競売情報が民間会社によってデータベース化されているためである。近年住宅に関する一般雑誌や新聞にも、競売物件の情報が掲載されるようになってきている。しかし競売物件の場合、現在どのように利用されているか、落札後にどのような権利関係が継承されるかが、購入の意思決定に大きく作用する可能性が高い。本稿で利用するデータベースは、裁判書の物件明細書と現況報告書を再現しているため、占有状況と権利関係が詳細に掲載されている点で優れている。

まず、大阪府の競売市場について概観しよう。大阪府は、3つの地方裁判所（支部を含む）の管轄地域に分割される。大阪地方裁判所、大阪

地方裁判所堺支部、大阪地方裁判所岸和田支部である。表2は、これら3つの地裁の管轄する市町村と、1997（平成9）年に実施された期間入札による競売件数を示している。

表2のとおり、以下で実証的に分析する大阪地方裁判所管轄の競売は、当該期間中取り扱った延べ物件数が大阪府全体の81.3%を占め、実施回数も年24回と圧倒的に多い。また、カバーする地域も大阪府内の20市町村に及び、当該地域の人口は大阪府全体の71.87%に達し、面積も大阪府全体の52.35%になっている。したがって、大阪地裁の競売データを分析することで、大阪府競売市場全体の動向をかなり把握することができると考えられる。

落札率をみると、大阪地裁における1997年の落札率は58%（表2）であるが、東京地裁でも落札率は年々上昇してきているという。また、図1のように、既済件数も1991年以降全国的に大幅に増加してきている。これは、情報の流布に加えて競売実施回数の増加など裁判所の努力によるところが大きいといわれている。

推定に利用したデータ

平成9年1月から平成10年6月の期間に競売にかけられた所有権移転を伴うマンション取引のうち、以下の条件を満たす1189件のみを推定に利用した。

- ①単独で競売にかけられていること
- ②市街化調整区域にないこと
- ③構造が「居宅」であるもの
- ④最低価格が4000万円未満であること

マンションを選択したのは、土地と建物の一体価格で、物件がかなり標準化されているためである。一体価格でない場合、建築物があると土地だけの価格が掲載されていても実際には税制上の利便を受けようと土地と建築物の価格配分がかなり恣意的に行われることが多く、データの信頼性に欠ける。そして複数物件がセットで競売される場合、個々の物件の価値を振り分けることは困難である。市街化調整区域では、

表2—大阪府における競売件数（1997年）

裁判所	大阪地方裁判所	堺支部	岸和田支部	合計
実施回数	24	8	10	42
延べ事件数	4,124	529	461	5,114
延べ物件数	4,575 81.3%	546 9.7%	505 9.0%	5,626 100.0%
落札率(%) ¹⁾	58.09	58.64	35.9	50.88
市町村名	大阪、吹田、豊中、池田、箕面など ²⁾	堺、柏原、富田林など ³⁾	左記以外	
人口(千人)	6,156 71.87%	1,480 17.28%	929 10.84%	8,565 100.00%
面積(km ²)	990.55 52.35%	375.29 19.83%	526.22 27.81%	1892.06 100.00%

出所) 人口：『住民基本台帳』自治省(1997)、面積：『国勢調査』平成7年版、総務庁(1995)。

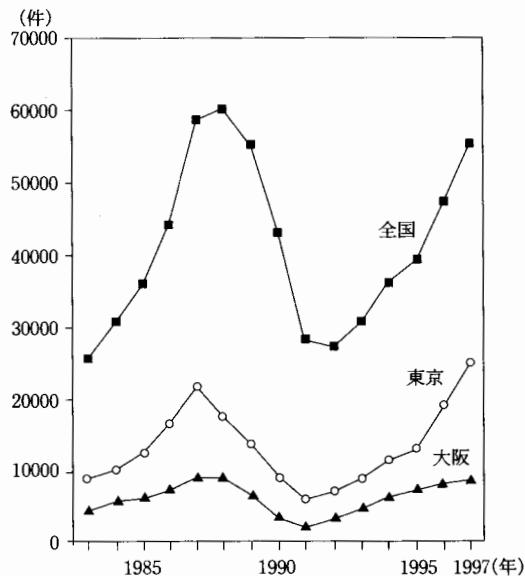
注1) 落札率の合計欄の値は、平均落札率。

2) そのほか、豊能郡豊能町、豊能郡豊能町、茨木、摂津、高槻、三島郡島本町、守口、門真、寝屋川、枚方、交野、四條畷、大東、東大阪、八尾市。

3) そのほか、大阪狭山、南河内郡、羽曳野、河内長野、藤井寺、松原市。

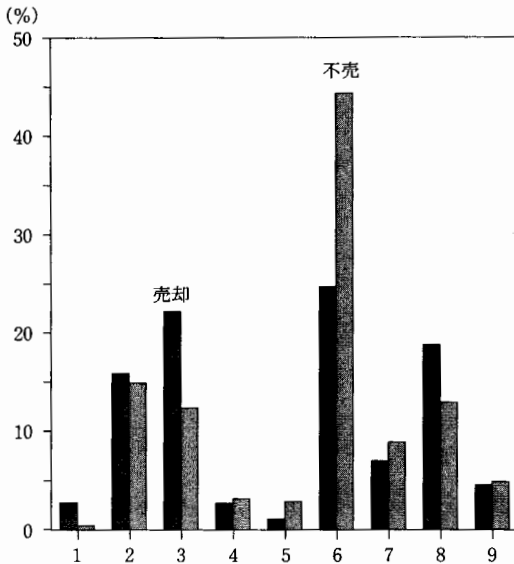
(市町村名は、郡や町のみ「郡」「町」を表記、それ以外は市名で「市」を省略した。管轄市町村が重複する場合は、規模の大きい裁判所の管轄とした。)

図1—不動産競売における既済事件数の推移



出所)『司法統計年報 1 民事・行政編』最高裁判所事務総局

図2—占有区分別比率



開発が抑制されているためマンションはきわめて物件数が少ない。

また、物件の構造から、「居宅」「店舗」「事務所」「倉庫」の4種類の利用形態がある。「居宅」に分類されていても、実際には事務所や倉庫として利用されている場合もある。しかし、この4通りの利用形態は構造による区分であって、現況の利用方法には依存しないので、構造から「居宅」と記載されている物件をすべて利用した。

図2は、占有区分別に売却された物件とされなかった物件の構成比を示している。これを見ると、占有区分4-7において不売データの割合が高く、とくに占有区分6で比率が著しく高くなっていることがわかる。

上記のように、競売の最低価格は専門の不動産鑑定士により設定されているが、使用貸借や短期賃貸借期間満了などで法的保護を受けない第三者が占有している場合（占有区分4-7）、引渡し命令が発せられるため減価は行っていないという。図2のように占有区分6で不売物件の比率が高いのは、このような最低価格の設定に一因があるのかもしれない。

3 推定結果

以下に最小二乗法と最尤法による推定結果を掲げる。データは競売に付されたアパートの位置、広さ、建物の形状、設備、市の中心部からの距離などからなる。競売で売れたか、売れ残ったかによって2つのグループに分かれる。前者を「均衡グループ」、後者を「不均衡グループ」と呼ぶことにしよう。競売価格を従属変数とし、上掲の種々の「利便特性」“hedonic characteristics”を独立変数として回帰式が推定される。いま P_i, x_i, u_i, β_i をそれぞれi番目の価格、特性のベクトル、誤差、回帰係数のベクトルとすると、均衡グループの回帰式は

$$P_i = \beta_i' x_i + u_i$$

で表される。誤差は平均ゼロ、分散一定の正規分布をすると仮定する。不均衡グループについては、売れ残ったのであるから、アパートのもたらす利便に比して提示価格が高すぎたことになる。観察された価格は均衡価格より高いのだから等式は成立せず、

$$P_i > \beta_i' x_i + u_i$$

と不等式で表される。通常回帰式では推定できないから、均衡グループ、不均衡グループの両者を含めたデータの推定で最尤法が使われるゆえんである（tobitに類似のモデルの推定の詳細は筆者の1人の共同論文Toda, Nozdrina and Maddala 1998を参照されたい）。

表3は均衡データ、表4は不均衡データ、表5は最尤法による同じくプール・データの推定結果を示す。変数の定義は末尾の付録表を参照されたい。

まず表3では、地域物価指数（LRPI）はアパートの価格と負の相関を示す。独立変数、従属変数ともに対数変換されているから回帰係数は弾性値を意味する。消費者物価は前年比で1997年度が2.0%、1998年度が0.2%とプラスだったが、アパートの値段は落込みが続いていたためである。最寄りの駅までの歩行距離（LSTN）の係数が負であるのは、駅から遠い

ほど不便だから当然であろう。LOLDが負なのは建物が古いほどアパートの価格が安くなる傾向を示す。建蔽率が低ければ緑地や子どもの遊び場など、生活環境の改善が高い価格をもたらす負の回帰係数につながると考えられるのに、LKENが正で有意なのは意外だった。

ダミー変数による回帰係数については、正のDCNR係数は角地にあるアパートや三方、四方を道路に囲まれた土地のアパートが高くなることを示す。階数のダミーDFLが正なのは、1、2階よりも3階以上にあるアパートのほうが値段が高いからだ。家賃の払いが滞っているアパートが安くなることを示す負のDPAYの係数も納得できる。DETQの定義は建築基準が厳しくなった1981年以後が0、それ以前が1だから、負の係数値は1980年以前のアパートがLOLDに示された老朽化に伴う減価以上に安くなることを表す。

最後に、占有の態様に係わるダミーは、D89をベースとしてD12は正、D37は負である。したがって、短期または長期の賃貸借契約が結ばれているアパート（占有区分8と9の場合）に比べて、破産管財人が占有しているか(1)、債務者が空き家で持っている(2)場合のほうが高くなっている。アパートに住もうという意図で競売物件を買ったのならば、契約があって店子がすでに住み着いているのは空き家で買うよりも不利だから、正のD12はその意味で納得できる。D37は債務者が住み着いたままである(3)、債務者の家族や従業員等が住み着いている(4)、債権者が差し押えている(5)、契約期間が終わったのに債務者が立ち退かないで住み着いている(6)、契約がもともとなかったか、あるかないかも不明である(7)場合で、契約があって権利関係がすっきりしている占有区分8、9より買い手にとって不利だから、D37の回帰係数が負であるのは納得できる。

表4は表3と類似の結果を示す。回帰係数の符号はD37とDETQを除いてすべて同じである。回帰式の相関係数は表3よりもやや低く、5つ

表3—最小二乗法の推定結果（均衡データのみ）

説明変数	推定係数	t-統計量
C	-0.092	-0.211
LRPI	-0.436	-5.734
LSTN	-0.050	-4.393
LOLD	-0.302	-10.466
D12	0.102	3.915
D37	-0.048	-2.185
DCNR	0.072	4.170
DFL	0.080	3.575
LKEN	0.398	5.948
DPAY	-0.069	-4.036
DETQ	-0.121	-4.907

注) 従属変数：LMEPR、観測数：786、相関係数：0.415330、自由度修正後の相関係数：0.407786、対数尤度：45.3118

表4—最小二乗法の推定結果（不均衡データのみ）

説明変数	推定係数	t-統計量
C	-0.753	-1.617
LRPI	-0.384	-4.731
LSTN	-0.054	-5.114
LOLD	-0.343	-7.507
D12	0.141	4.497
D37	0.005	0.209
DCNR	0.021	1.083
DFL	0.046	1.702
LKEN	0.481	6.533
DPAY	-0.005	-0.293
DETQ	0.044	1.591

注) 従属変数：LMEPR、観測数：403、相関係数：0.406361、自由度修正後の相関係数：0.391217、対数尤度：136.452

表5—最尤法推定結果

説明変数	推定係数	t-統計量
C	0.789	2.325
LRPI	-0.445	-7.543
LSTN	-0.043	-5.151
LOLD	-0.679	-27.673
D12	0.115	5.415
D37	-0.040	-2.283
DCNR	0.078	5.718
DFL	0.072	3.955
LKEN	0.294	5.570
DPAY	-0.042	-3.106
DETQ	0.076	3.882

注) 相関係数：0.36695、自由度修正後の相関係数：0.36158、収数までの反復回数：10、従属変数：LMEPR、観測数：1189

図3—最寄駅からの距離と競売価格推定値

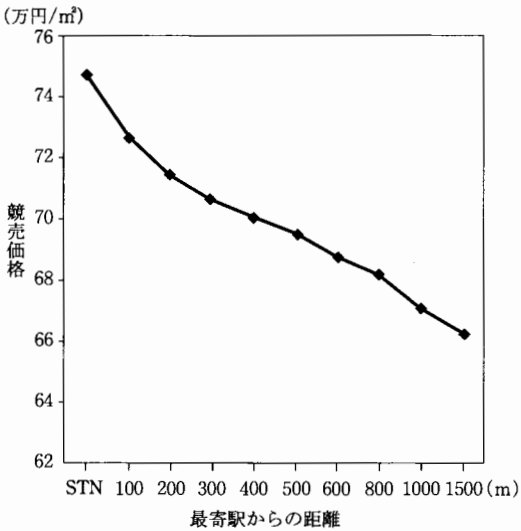
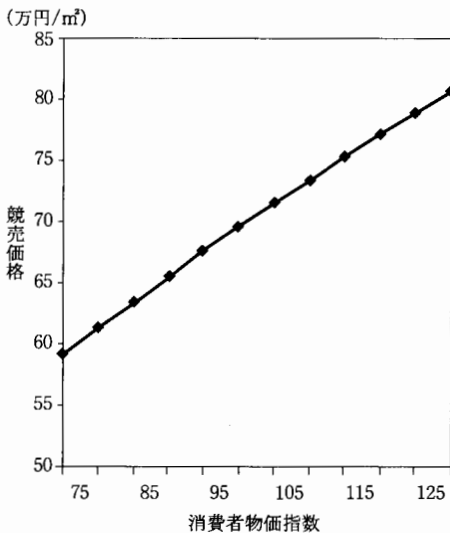


図4—競売価格推定値と消費者物価指数



の独立変数 (D37, DCNR, DFL, DPAY, DETQ) の回帰係数が有意でない。D37とDETQが正なのは直感に反するが、いずれも有意でない。

最後に表5の最尤法の結果を見よう。収斂の規準は、反復前と反復後の回帰係数の差の絶対値の和が0.1以下となった時とした。回帰式の相関係数は3つのなかで最低である。独立変数の回帰係数の符号はDETQを除き表3と一致する。DETQの係数が正なのは異常だ。LOLDの

回帰係数はかなり違うが、その他は符号も一致しており絶対値もあまり異ならないのは、不均衡データの価格の観察値が均衡値に近いと思われる。

概括すれば、相関係数が低いのはクロスセクション・データの性質上やむを得ないだろう。アパートの位置、古さ、便利さなどを表す回帰係数の符号は妥当、かつ概ね有意だった。占有の態様を示すダミーの符号も権利関係が錯綜し不透明である場合競売価格が安くなることを示し納得的である。

図3は、最寄駅からの距離と競売価格の関係を示している。競売価格は万円/m²で、消費者物価指数でデフレートされていない。独立変数は、観測値の算術平均をとり、LRPI, LSTN, LOLD, LKENはそれぞれ105.91, 578, 15.62, 69.46である。ダミーはすべてゼロとした。

距離の増加とともに、競売価格は下落している。

また、図4は消費者物価指数と競売価格の関係を示している。デフレ傾向が強かったため、物価指数の下落期ほど競売価格が低下していることがわかる。

おわりに

本稿では、平成9年1月から10年6月に行われた大阪地方裁判所の競売物件クロスセクション・データを用いて、ヘドニック関数を推定した。その結果、マンションの位置、最寄駅からの距離、築年数などは期待されるとおりの符号を示していた。さらに、本稿で注目している物件の占有状態の影響として、債務者以外の者が占有しているために明渡しが比較的困難と思われる場合、競売価格が低下することが確認された。

落札された均衡データのみを最小二乗法で推定した場合、落札されなかった不均衡データを同法で推定した場合、これらをプールし不均衡を考慮した最尤法で推定した場合を比較すると、一部の変数を除き、ほぼ類似した係数の値が得

られた。ただし、不均衡データの推定において、一部の権利関係を示すダミー変数が、均衡データや最尤法の場合と異なる符号をもつが、統計的に有意でない。

賃借人が法的保護を受ける短期賃貸借権利や長期賃貸借権利が存在する場合をベースとすると、明渡しがスムーズに行われるケースでは価格が1%程度高まっている。法的保護を受けない第三者が占有している場合、不均衡データにおいて価格が上昇する傾向が見られたが、統計的に有意でなかった。

不均衡データは、裁判所の設定する最低価格である。この場合に法的保護を受けない第三者占有ダミーが有意でないという結果は、裁判所がこの種の占有において価格を減価していないという聞き取り調査の結果を裏付けている。均衡データではこのような場合、法的保護を受けるケースより減価されているので、今後競売物件の評価において考慮すべき点といえよう。

本稿と同じデータセットを用いて最小二乗法を行った井出(2000)では、法的保護を受ける第三者が占有している場合(表1の占有区分8-9)が、減価の割合がもっとも有意に高くなっていた。また、同一エリアの一般市場で取引されているマンションのヘドニック関数を推定比較したところ、競売物件のほうが占有状態にかかわらず市場価格より約20%減価されていた。また、一定条件のもとで競売物件のリスクプレミアムを計算すると、もっとも明渡しのスムーズなケースでは3.17%、もっとも法的保護の強い場合には4.13%に達していた。

したがって、今後は一般物件との比較やリスクプレミアムの計測などをさらに検討する必要があると思われる。

* 本研究は浅子和美氏(一橋大学)、山崎福寿氏(上智大学)、ならびに金本良嗣氏(東京大学)ほか住宅経済研究会のメンバーに貴重なコメントをいただいた。ここに深謝の意を表す。しかし本稿に含まれる誤謬は、すべて著者の責任である。

付録表一説明変数の定義

MEPR	物価指数でデフレートした、床面積当たりの最終競売価格(万円/m ²)
RPI	消費者物価指数:1991=100(月次、全国ベース)
STN	最寄駅からの徒歩距離(m)
OLD	築年数(年)
DETQ*	非耐震構造ダミー(新建築基準法が施行された1981年とそれ以降を0とし、それ以前を1とする)
KEN	建蔽率
D12	占有1-2ダミー(占有区分が1-2の場合1、そうでない場合0)
D37	占有3-7ダミー(占有区分が3-7の場合1、そうでない場合0)
D89	占有8-9ダミー(占有区分が8-9の場合1、そうでない場合0)
DCNR	複数道路ダミー(複数道路に接する場合1、そうでない場合0)
DFL	階数ダミー(3階以上の場合1、そうでない場合0)
DPAY	賃貸料延滞ダミー

注) 表3から表5においてLが先頭につく変数は、本表の変数が対数変換されていることを示す。占有区分の定義は表1を参照。

* 1995年1月の阪神淡路大震災では、建物に多数の被害が発生し6300名余りの人命が失われた。とくに、現行の耐震基準を満たしていない1981年以前に建築された建物に著しい被害が発生した。そのため、1981年以前の築年数は、それ以後の築年数よりも資産価値に与えるマイナスの影響が強いと予想される。

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.
- 井出多加子(2000)「不動産競売市場のリスク」『不動産流動化と日本経済』第2章、18-36頁、全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所。
- 山崎福寿(2000)「抵当権と貸し渋りの法と経済学」『不動産流動化と日本経済』第1章、3-16頁、全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所。

テニユア選択と住宅需要の シミュレーションモデル首都圏を例にして

P. K. ティワリ/長谷川洋

はじめに

住宅需要の弾力性をテーマとした研究は多く、さまざまな住宅需要推計の方法が用いられ、異なった市場における需要弾力性の違いについて論じられてきている。しかし、その多くは欧米の住宅市場を対象としたものであり、日本を含むアジア諸国の住宅市場については、十分な研究蓄積があるわけではない。

本稿は、首都圏とりわけ東京23区における住宅需要と持借間のテニユア選択について推定した結果について報告する。分析に用いたデータは、1993年住宅統計調査（総務庁統計局）の個票データ（以下、住調データ）である。

本稿の構成は以下のとおりである。まず、第1節では従来の研究のレビューを行い、本稿の位置づけを示す。第2節では用いるモデルを簡単に提示する。第3節は東京の住宅市場の特徴を概観する。第4節は「パーマネント・インカム」関数の推計を行い、第5節ではヘドニック価格関数と価格指数の推定を行う。第6節では住宅需要の分析結果について考察する。

1 研究のレビューと本稿の位置づけ

日本の住宅市場を扱った研究

経済学的アプローチからわが国の住宅需要を分析した研究としては、Horioka (1988)、森泉・高木 (1983)、山田・池上・柳沼 (1976) などがよく知られている。これらの研究には以下の相違がある。

第1に、方法論が異なっている。Horioka (1988) は住宅需要とテニユア選択の同時性を指摘し、その同時決定モデルを提示している。そこでは同時性をモデル化するために二つのモデル式が用いられている。第1のモデルは、テニユア選択モデルと住宅需要式の尤度関数を計算し、最尤度によってパラメータの同時推定を行っている。第2のモデルでは、まずプロビット分析によりテニユア選択式を推定し、ついで「ミル比 (Mill's ratio)」(Goodman 1988) と呼ばれる変数を使った最小二乗法を用いて、持ち家所有者の住宅需要式を推定している。一方、森泉・高木 (1983)、山田・池上・柳沼 (1976) では、一次モデル式を住宅需要の推定に採用している。

第2に、収入の計算の仕方が異なっている。山田・池上・柳沼 (1976) は税込みの現収入を用いている。一方、森泉・高木 (1983) は現収入を世帯属性の変数で回帰することで「パーマネント・インカム (permanent income)」と呼ばれる生涯収入を計算する方法を提示している。回帰による理論値がモデルで用いられている「パーマネント・インカム」であり、実績値との残差は「現在の一時収入」に相当する。Horioka (1988) は森泉・高木 (1983) と同様の式を推定し、現収入の加重平均値と回帰による理論値をパーマネント・インカムの計算に用いている。

第3に、価格変数の計算方法も異なっている。山田・池上・柳沼 (1976) では、単位面積当た



Piyush Kumar Tiwari
1970年インド生まれ。1990年インド・Kurukshetra大学卒業、Indira Gandhi開発調査研究所Ph.D。建設省建築研究所特別研究員などを経て、筑波大学都市政策科学研究室専任講師。
論文：“Energy Tax and House Construction Options in India.” など。



はせがわ・ひろし
1966年大阪府生まれ。福井大学大学院修士課程修了、1995年京都大学工学博士。福井大学環境設計工学科助手、建設省建築研究所研究員を経て、現在、同主任研究員。
論文：「首都圏における圏域内移転市場構造の時系列変化」『日本建築学会計画系論文集』など。

りの地代と家賃という二つの価格指標を用いている。しかし、このような方法では住宅の質や他の特性の違いを十分にコントロールできない。森泉・高木（1983）のモデルでは価格変数は扱われていない。Horioka（1988）では「資本の使用者費用（user cost of capital）」という概念に着目した価格変数を用いている。この変数は持ち家の単位価格と資本の使用者費用の積で表される。賃貸住宅には、1982年全国物価統計調査（総務庁統計局）から得られた家賃水準の地域間格差に関するデータを用いている。

以上のように、従来の研究ではその方法論が異なるため、分析結果も当然異なる。

森泉・高木（1983）、山田・池上・柳沼（1976）の推定結果では、住宅需要は収入や価格に対して非弾力的である。一方、Horioka（1988）では、住宅需要の収入弾力性は1.4と非常に弾力的であり、需要の価格弾力性は0.8と非弾力的であるという推定結果が示されている。

方法論

テニユア選択と住宅需要の同時モデルが理論上、優れた住宅需要モデルであるとされる（Goodman 1988）。Horioka（1988）はこの両者の同時モデルを構築しているが、推定結果を通して「共分散が0という仮定は棄却されない。一般的な最小二乗法による推定値は、2段階最尤法による推定値と大差はないことを意味している」と結論づけている。しかし、異なる方法論を用いて得られた結果に大差がないとすれば、前述の3研究において弾力性の推定値が大きく異なる理由は何かという疑問が残る。

もっとも基本的な相違は、選択した変数と対象地域である。住宅需要の収入弾力性はある地域内では非弾力的であるが、地域横断的には弾力的であることが指摘されている（Mayo, Malpezzi and Gross 1985）。Horioka（1988）のサンプルは全国レベルであるが、他の研究は東京のみを扱っている。このことがHorioka（1988）の価格弾力性の推定値が弾力的であるのに対し、他の二つの結果では非弾力的である理由である。また、価格変数を用いないと、森泉・高木（1983）の結果のように、収入弾力性の下方偏性が生じる（Polinsky 1977）。他の2研究で用いられている価格変数もさまざまな立地における標準的な住宅の価格を代表してはいない。大都市圏全域や都市全域をひとつの価格で扱うと、収入弾力性は上方偏性する。単位面積当たりの価格も価格の正確な測定にはならない（山田・池上・柳沼1976）。このため、本稿では大都市圏内の都心からの距離帯別に価格を推定することにする。

第2の重要な相違は、収入変数の計算方法に起因する。Mayo（1981）は、世帯は「パーマネント・インカム」をもとに住宅決定を行うという説得力のある結論を導いている。一般に、需要のパーマネント・インカムの弾力性は現収入の弾力性よりも高い。ただし、森泉・高木（1983）ではその逆の推定結果が表れている。Horioka（1988）は、現収入の加重平均値と回帰理論値をもとにパーマネント・インカムを推定し（King and Dicks-Mireaux 1982が提示した方法に従っている）、そこから各世帯の税金と社会保険料の推定値を引いている。

ここでは、モデルに用いる価格変数を得るために、ヘドニック価格関数を推定する。また、収入の計算にあたっては、現収入を用いると収入弾力性が下方偏向するという既知の知見に鑑み、パーマネント・インカムを採用する。

なお、従来の研究においては、パーマネント・インカムの計算に三つの異なった方法が用いられている。①観測グループの中央値を用いる方法、②仲介変数 (instrumental variable) を用いる方法、③過去の収入の加重平均を用いる方法である。さらに、仲介変数についても二つの方法が用いられている (Harmon 1988 参照)。ひとつは、現収入を生涯所得に関連する変数で回帰分析する方法であり、生涯所得に関連する特性を用いた計算は一致推定量と見なされる。しかし、時期のずれた所得 (lagged income) を用いた計算は同時偏性をもたらす傾向にある (Mayo 1981)。もうひとつは、過去の収入で回帰分析する方法である。過去数年の所得の加重平均もパーマネント・インカムの計測手段として用いられる。Harmon (1988) は、「所得動態についてのパネル調査 (Panel Study of Income Dynamics)」のデータを用いて、さまざまな計測手段によるパーマネント・インカムで住宅需要の弾力性を推定している。そして、弾力性は所得の計測方法に感応的ではなく、その推定値は同じような狭い範囲に収束すると結論づけている。

同様に、生涯所得と現収入に関連する特性を説明変数として、現収入を回帰した適合値の加重平均値を用いて、パーマネント・インカムを計測することにする。

2 住宅需要モデル

本稿では、Rosen (1974) によって定式化された方法論を用いる。住宅は客観的に計算可能な多様な特性のベクトルで示され、それが市場の価格に影響を及ぼす。住宅という財の価格をそのさまざまな特性に回帰させることによって決定される価格は「ヘドニック」価格と呼ばれ

る。このモデルは住宅価格指数を一般化する方法として用いられる (Quigley 1979 参照)。

住宅需要モデルの構築にあたっては、世帯のテニユア選択と住宅需要の同時性を考慮に入れる必要がある。ここでは、需要は世帯の住宅支出との関係で計算される。

ヘドニック関数の推定

住宅のさまざまな特性を $Z=(Z_1, \dots, Z_n)$ とし、市場の条件によって決定されるヘドニック価格を $P(Z)$ とする。世帯の決定は以下の効用関数で与えられる。

$$U=U(X, Z) \quad (1)$$

X は住宅以外の財のすべてとする。各世帯はそれぞれの予算制約式の下でその効用を最大化する。

$$Y=P(Z_i)+X \quad (2)$$

第 1 の次数条件は次式で与えられる。

$$P_i=\frac{U(Z_i)}{U(X)} \quad (3)$$

P_i は世帯が特性 i に割り当てている暗黙的な価格である。これらの暗黙的な価格は、たとえば家賃として計算されうる住宅価格の市場価値 P をさまざまな住宅属性の関数として回帰することで推定できる。かくして、(4) 式が得られる。

$$P(Z)=f(Z_1, \dots, Z_n) \quad (4)$$

ところで、われわれはこのヘドニック関係の形状について、なんら事前の情報を有していない。そこで、Box-Cox モデルを用いて代わりに関数形状を探すことにする。

$$(P^\lambda-1)/\lambda=\beta_0+\sum_{j=1}^m\beta_jz_j+\mu \quad (\lambda \neq 1) \quad (5)$$

β は市場で決定されるパラメータ、 λ は Box-Cox 分析を行う上で P を変換するために用いるパラメータ、 μ は誤差項である。 λ の最適値を求めるのに非線形モデルを用いる。

住宅需要の推定

東京における主要なテニユアは、持ち家、民営借家、公営住宅、給与住宅の 4 タイプであるが、本稿では持ち家と民営借家という二つのテ

ニユアに着目して分析を進める。

従来の一般的な需要分析では、需要される財の量とその相対価格、世帯の収入や他の住宅需要に影響を与える世帯属性との間の関係を必然的に仮定している。

この文脈に従えば、需要される住宅サービスの量 Q_h は、

$$Q_h = f(P_h, Y, H_1, H_2, \dots) \quad (6)$$

で与えられる。 P_h は他の財と比較した住宅の相対価格、 H_i ($i=1, \dots, I$) は世帯属性である。

消費される住宅サービスの量に関連する従属変数の計算については、住宅に関する支出を用いるのが一般的である。つまり、住宅消費の代理変数として、家賃支払い額が用いられる。ただし、家賃 R は単位価格と消費量の積である。したがって、上記(6)式に仮定した関係から、

$$R = P_h Q_h = f(P_h, Y, H_i) \quad (7)$$

が導かれる。

ところで、ヘドニック関数を用いる場合、価格変数はサブ・マーケットに対して一定として扱われる。(7)式における価格変数 P_h も同様である。これまでの住宅需要に関する大部分の研究でも全サンプルにある一定の価格を想定しており、価格項は推定式に含められていない。しかし、消去した価格項が他の変数と相関のある場合には、需要式の他のパラメータに偏性を与える危険がある。一次線形支出方程式を推定に用いた場合などは、まさにそうである。

本稿では、Ingram (1987) が提示した考え方に基づき、「市場分割」に利用できる情報(都心からの距離帯)を用いて、住宅価格変数を求める。前述のヘドニック分析に分割したサブ・マーケットの概念を加えると、

$$P_{ij} = b_0 + \sum_k b_k \cdot X_k \quad (8)$$

が得られる。 P_{ij} は市場のゾーン j におけるテニユア i の住宅市場価格、 X_k は住宅属性を示している。

この式をもとに、住宅属性の平均値と各ゾーンにおける住宅サービスの価格を推定する。

推定の手順を示すと、需要関数とテニユア選択の間には同時性が存在する可能性が大きいので、本稿では以下の2段階の推定方法を用いる。第1段階として、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。第2段階として、持ち家所有者と借家人の住宅需要方程式を一般的な最小二乗法を用いて推定する。ただし、回帰の説明変数に、

$$\lambda_0 = -f(\hat{I}_i^*) / F(\hat{I}_i^*) \quad (9)$$

を加えて推定を行う。ここで、 $f(\cdot)$ は標準正規分布の密度関数の縦座標、 $F(\cdot)$ は標準正規分布の累積密度関数の縦座標を表し、 I_i はテニユア選択方程式の適合値である。

Lee and Trost (1978) は、一般的な最小二乗法によって拡大住宅需要 (augmented housing demand) を推定した場合、その推定値が母数の真の値に一致することを示している。

したがって、まずプロビット分析によりテニユア選択モデルを推定し、 λ_0 を推定する。ついで一般的な最小二乗法を用いて拡大住宅需要関数を推定する。なお、価格弾力性を計算する上での支出関数は、

$$\ln R = a + (1 + E_p) \ln P_h + E_y \ln Y + XH \quad (10)$$

で与えられる。 E_p は価格弾力性、 XH は他の需要のシフター(世帯属性)とその係数である。

3 住調データにみる東京23区の住宅特性

1993年住調データをもとに、東京23区における持ち家と民営借家の住宅特性について概観する。サンプル数は、持ち家13万214、民営借家11万5928、計24万6142である。

住調データには持ち家の価格が含まれていないため、ここではヘドニック価格関数を用いて持ち家の帰属家賃を求める。完全な住宅市場においては、帰属家賃は住宅の減価償却費に等しくなるはずである。

住調データを用いた算出によると、東京23区における持ち家の1カ月当たりの帰属家賃は平均で16万4635円である。一方、民営借家の平均家賃は8万1739円である。

表1—パーマナント・インカム関数

変数	係数	t 値
定数項	14.011	
世帯主年齢 (歳)	0.009	125.44
職業：農林漁業従事者のダミー	0.598	16.7
職業：自営業のダミー	0.876	222.8
職業：会社員のダミー	0.979	357.2
職業：公務員のダミー	1.212	236.7
職業：臨時・日雇のダミー	0.131	23.8
R ² 値	0.29	

注) 従属変数: Log (世帯年収)、職業ダミー: 1 = Yes; 0 = No

世帯の住宅需要は、さまざまな世帯属性と所得分布の関数として示される。1993年住調データによると、民間借家に居住する全世界帯の下位40%は世帯年収400万円未満であり、37%が400万円以上700万円未満、23%が700万円以上である。職業に関しては、民間借家世帯の62.8%が会社員、10.4%が自営業者、5%が公務員、4.1%が臨時・日雇い、5.8%が学生、残りは無職などである。

4 パーマナント・インカム

前述したように、住宅需要はパーマナント・インカムの関数で表される。世帯属性をもとに、パーマナント・インカム関数を推定した。表1にその結果を示している。計算にあたっては、現在の収入と(上述した)回帰分析における適合値の加重平均値を用いた。

推定の結果、世帯主年齢は予想通り、プラスの係数として示される。職業に関するダミー変数をみると、公務員がもっとも高い収入であり、ついで会社員である。以下、自営業者、農林漁業従事者、臨時・日雇の順になる。

5 ヘドニック価格関数と価格指数

表2は首都圏における民間借家について、推定したヘドニック価格関数を示している。ヘドニック関数の推定に用いた1カ月当たり家賃には、管理費・共益費などを含めている。

表2には、最尤度で求めたBox-Coxの係数も記している。 λ の推定値は0.18であり、0から有意に離れている。すべての住宅属性の係数

は有意である。また、住宅属性に対する暗黙的な価格あるいは限界価格についても示している。本稿では各住宅特性の平均値を用いて、その他の特性は不変であるとの仮定の下で、限界価格の計算を行った。

都心(旧東京都庁)からの距離の係数はマイナスである。他の条件が同じであれば、都心から1km離れるにつれ家賃は960.4円減少することになる。面積は家賃の重要な決定要素である。住宅延べ面積が1㎡増加するにつれ、家賃は597.5円増加する。便所、浴室、冷暖房設備など、すべての設備のダミー変数の係数は有意にプラスである。

ヘドニック関数を用いて、都心からの距離別に「標準的な住宅」(首都圏における各住宅特性の平均値として定義したもの)の価格指数を推定した。都心から10km圏内の価格を指数の基準とした。その結果が図1である。

住調には持ち家の価格についてのデータは含まれていないため、持ち家の価格指数を別個に計算することはできない。しかし、Horioka(1988)は「資本の使用者費用(user cost of capital)」アプローチを用いて持ち家の価格指数を計算し、持ち家と価格指数の間には高い相関があることを示している。

6 有効住宅需要

持ち家世帯と借家世帯に対する2段階住宅需要関数の推定結果を表3に示している。収入と価格のほかに、世帯型のダミー変数を需要関数に加えた。テニユア選択のプロビットモデルの従属変数はダミー変数(持ち家は1、持ち家以外は0)で与えられている。

テニユア選択関数のパラメータ推定値をみると、収入変数と世帯主年齢変数の係数はプラスかつ有意である。この点は過去の知見と一致している。収入の係数がプラスである理由は、持ち家に関する各特性が正規であること、収入の増加につれリスク回避が減少すること、住宅ローン市場における不完全性が低所得世帯への住

宅購入資金の融資を困難にしていること (Horioka 1988) などによる。年齢の係数がプラスであるのは、ライフサイクルの進行につれて嗜好が変化すること、世帯年齢が高くなるにつれ持ち家取得を実現するために貯金を蓄える傾向にあると考えられる (Horioka 1988)。世帯人数の係数もプラスである。規模の大きい世帯ほど持ち家を好む。

この理由は、第1に、借家の規模が持ち家よりも小さいことにある。1993年住調によると、首都圏における民営借家の住宅床面積の平均は32㎡、持ち家は96㎡と3倍の格差が存在する。

第2の理由は、日本においては持ち家をもっとも望まれるテニユアであることによる。住宅にかかわる世代間の譲渡も一般的である。遺産や贈与として住宅や土地を譲り受けたり、持ち家の取得を容易にするために親からの資金援助を受けることも多い (山田・池上・柳沼1976)。

第3に、借家の住み替えは費用が高くつくからである。住み替えのたびに保証金や仲介料が必要とされる。日本、とくに東京においては、住宅の取引コストや探求コストは非常に高い。

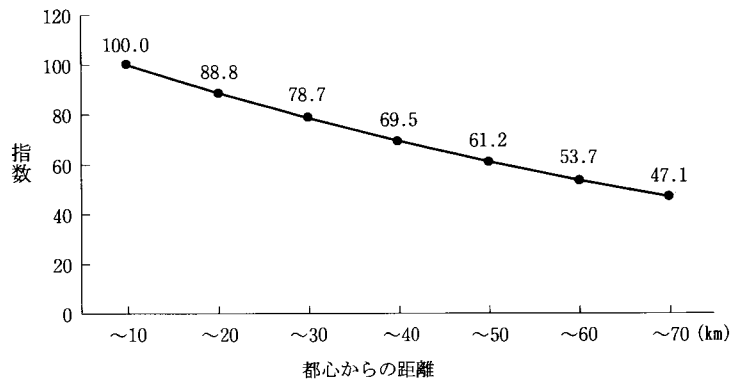
持ち家所有は税制の面からみても好まれるテニユアである。持ち家所有者は住宅を所有している間は毎年固定資産税を支払うほか、住宅の取得時に不動産取得税、売却時に譲渡税を支払う。しかし、固定資産税は非常に低く (不動産

表2—ヘドニック価格関数

変数	係数	t 値	家賃平均値による暗黙的な価格
定数項	26.98	333.9	
都心 (旧東京都庁) からの距離 (km)	-0.0899	-112.0	-960.4
下水道の有無のダミー	0.137	3.47	1461.9
修理を要しない住宅のダミー	0.474	15.81	5057.9
エレベーターの有無のダミー	1.86	77.29	19847.3
住宅の延べ面積 (㎡)	0.06	92.09	597.55
専用便所の有無のダミー	1.65	35.76	17606.5
水洗便所か否かのダミー	1.26	17.2	13444.9
便所が2カ所のダミー	0.18	3.99	1920.7
浴室の有無のダミー	2.59	95.8	27636.9
冷暖房設備の有無のダミー	0.48	26.9	5121.9
敷地内駐車設備の有無のダミー	1.09	20.5	11630.9
日照時間	0.07	12.32	714.9
住宅の室数	0.65	55.74	6957.25
住宅の築年数 (年)	-0.086	-92.7	-917.67
λ (ラムダ)	0.18		
λ0.18の最尤度の対象	-1273680		
λ1.0の最尤度の対数	-1334530		
λ0.00最尤度の対数	-1277240		
R ² 値	0.63		

注) 従属変数: 1カ月当たり家賃のBox-Cox変数、ダミー: 1=Yes; 0=No

図1—住宅価格指数 (東京圏)



価値の過小評価による)、一定の条件を満たせば、納税者の居住する住宅は譲渡税が控除される。さらに、持ち家所有には別の税制上の利点がある。第1に、持ち家の帰属家賃には課税がなされない。第2に、住宅貯蓄の利子収入にも一定額までは課税がなされない。第3に、最近の住宅取得者には課税の繰り延べ控除がある。

さて、需要関数に戻ると、東京の借家世帯における住宅需要の生涯収入 (パーマネント・インカム) 弾力性は0.26であり、非弾力的である。

表3—住宅需要関数

変数	テニユア選択	借家需要	持ち家需要
定数項	-18.3	9.49 (15.3)	2.23 (12.5)
Log (世帯規模)	0.89 (141)	-0.59 (-1.7)	0.67 (10.8)
Log (世帯主年齢)	2.49 (215)	-0.46 (-38.9)	0.65 (36.2)
Log (価格)		0.67 (58.9)	0.63 (84.9)
Log (収入)	0.53 (71.1)	0.26 (74.5)	0.37 (83.0)
1人世帯 65歳未満のダミー		-1.31 (-2.15)	0.42 (3.7)
1人世帯 65歳以上のダミー		-1.32 (-2.16)	0.5 (4.4)
2人世帯 夫婦のダミー		-0.67 (-1.76)	0.26 (3.6)
2人世帯 その他のダミー		-0.69 (-1.8)	0.22 (3.1)
3人世帯 夫婦+長子6歳未満のダミー		-0.41 (-1.7)	0.09 (2.0)
3人世帯 夫婦+長子6~17歳のダミー		-0.43 (-1.8)	0.05 (1.13)
3人世帯 夫婦+長子18歳以上のダミー		-0.53 (-2.2)	0.07 (1.5)
3人世帯 その他のダミー		-0.47 (-1.9)	0.1 (2.1)
4人世帯 夫婦+長子6歳未満のダミー		-0.3 (-2.0)	-0.02 (-0.6)
4人世帯 夫婦+長子6~17歳のダミー		-0.3 (-2.1)	-0.04 (-1.3)
4人世帯 夫婦+長子18歳以上のダミー		-0.37 (-2.5)	-0.06 (-2.1)
4人世帯 夫婦+65歳以上のダミー		-0.12 (-0.8)	0.08 (2.4)
4人世帯 その他のダミー		-0.23 (-1.5)	0.08 (2.5)
5人世帯 夫婦+長子6歳未満のダミー		-0.17 (-2.0)	-0.11 (-2.5)
5人世帯 夫婦+長子6~17歳のダミー		-0.18 (-2.4)	-0.1 (-5.8)
5人世帯 夫婦+長子18歳以上のダミー		-0.15 (-1.9)	-0.05 (-2.8)
5人世帯 夫婦+65歳以上のダミー		-0.11 (-1.2)	0.04 (2.23)
5人世帯 その他のダミー		-0.11 (-1.2)	0.05 (2.9)
6人世帯 夫婦+65歳以上のダミー		-0.004 (-0.06)	0.03 (2.9)
λ_0		-0.22 (-20.0)	0.38 (29.9)
R ² 値	0.54	0.22	0.21

注) テニユア選択式の従属変数:ダミー (1:持ち家、0:借家)、住宅需要関数の従属変数:Log (世帯年収)、世帯ダミー: 1=Yes; 0=No

価格弾力性も-0.33と非弾力である。持ち家の所得弾力性は0.37であり、価格弾力性は-0.37と非弾力的である。これらの結果はHorioka (1988) の分析結果とまったく異なっている。Horioka (1988) では、所得弾力性は1.4、価格弾力性は-0.8と推定されている。この相違の理由は、第1に両研究が扱っている地域が異なるためであろう。第2に、Horioka (1988) においては、価格変数が非常に集散的に扱われている。本稿では、可能なかぎり分解的に価格変数を推定しており、われわれの推定値のほうがかなり「一致している」と考えられる。

持ち家需要の所得弾力性は、借家の場合よりも大きい。これは持ち家世帯の消費需要と投資需要に起因している。世帯主年齢の係数は持ち家ではプラスであるが、借家ではマイナスである。これは年齢の増加につれ、世帯は持ち家へと移動していくからである。世帯規模の係数も

持ち家ではプラス、借家ではマイナスである。世帯規模が大きくなるにつれ持ち家世帯はより大きな住宅に移動するからである。また、大きな借家への住み替えに伴うコストは借家間移動を減少させる。世帯型のダミーは、世帯型が異なれば支出パターンも異なることを示している。

持ち家および借家の住宅需要関数における λ_0 の有意な係数は、テニユア選択と住宅需要の間の同時性を示している。かくして、テニユア選択関数と需要関数の誤差には相関がないという仮説は棄却される。

結論

本稿では、首都圏における借家需要と価格指数を都心からの距離帯別のヘドニック価格をもとに推定した。

都心から1km離れるにつれ家賃は960.4円減少する。また、住宅延べ面積が1m²増加すると、

家賃は597.5円増加する。設備や建築時期の係数はすべて有意にプラスである。

借家需要の弾力性は、生涯収入 (0.26) および価格 (-0.33) に関して非弾力的である。持ち家需要の弾力性も収入 (0.37) と価格 (-0.38) に関して非弾力的である。持ち家の所得弾力性は借家のそれよりも高い。住宅需要とテナユア選択の同時性は、住宅需要パラメータの不偏推定量および一致推定量に帰結する。住宅需要の他の重要な決定変数は世帯規模と世帯型である。

参考文献

- Amemiya, T. (1974) "Multivariate Regression and Simultaneous Equation Models when the Dependent Variables are Truncated Normal," *Econometrica*, 42, pp.999-1012.
- Box, G.E.P. and D.R.Cox (1964) "An Analysis of Transformations," *Journal of Royal Statistical Society Services*, B, 26.
- Follain, J. and E.Jimenez (1983) "The Demand for Housing Characteristics in Developing Countries: Colombia, Korea and the Phillipines," Metropolitan Studies Programme, Occasional paper, Syracuse University.
- Gillingham, R. and R. Hageman (1983) "Cross-Sectional Estimation of a Simultaneous Model of Tenure Choice and Housing Services Demand," *Journal of Urban Economics*, 14(1), pp.16-39.
- Goodman, A.C. (1988) "An Econometric Model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing Demand," *Journal of Urban Economics*, 23(3), pp.327-353.
- Harmon, O.R.(1988) "The Income Elasticity of Demand for Single-Family Owner Occupied Housing: An Empirical Reconciliation," *Journal of Urban Economics*, 24(2), pp.173-185.
- Heckman, J.J.(1976) "The Common Structure of Statistical Models of Truncation, Sample Selection and Limited Dependent Variables, and a Simple Estimator for Such Models," *Annals of Econometric Social Measures*, 5, pp.475-492.
- Horioka, C.Y.(1988) "Tenure Choice and Housing Demand in Japan," *Journal of Urban Economics*, 24(3), pp.289-309.
- Ingram, G.K.(1987) "Housing Demand in the Developing Country Metropolis," Tolley, G.S. and V. Thomas (ed.), *The Economy of Urbanization and Urban Policies in Developing Countries*, World

- Bank.
- King, M.A. and Dicks-Mireaux, L.D.L. (1982) "Asset Holdings and the Life Cycle," *Economics Journal*, 92, pp.247-267.
- King, A.T. and P.Mieszkowski(1973) "Racial Discrimination, Segregation and the Relative Price of Housing," *Journal of Political Economy*, 81, pp.590-606.
- Lee, L.F.(1979) "Identification and Estimation in Binary Choice Models with Limited (censored) Dependent Variables," *Econometrica*, 47, pp.977-996.
- Lee, L.F. and R.P.Trost(1978) "Estimation of Some Limited Dependent Variable Models with Application to Housing Demand," *Journal of Economics*, 8, pp.357-382.
- Mayo, S.(1978) "Theory and Estimation in Economics of Housing Demand," Paper Presented at American Economic Association.
- Mayo, S.(1981) "Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand," *Journal of Urban Economics*, 10(1), pp.95-116.
- Mayo, S.(1983) "Housing Demand in Developing Countries," Urban Development Department, World Bank.
- Mayo, S., S.Malpezzi, and D.Gross (1985) "Housing Demand in Developing Countries," World Bank Staff Working Paper, No.733.
- Polinsky, A.M.(1977) "The Demand for Housing: A Study in Specification and Grouping," *Econometrica*, 45, pp.447-461.
- Polinsky, A.M. and D.T.Elwood(1979) "An Empirical Reconciliation of Micro and Grouped Estimates of Demand for Housing," *Review of Economics and Statistics*, 2, pp.199-205.
- Quigley, J.M.(1979) "What Have We Learned about Urban Housing Markets," Mieszkowski, P. and M. Straszheim (ed.) *Current Issues in Urban Economics*, Johns Hopkins University Press, pp.391-429.
- Rosen, S.(1974) "Hedonic Prices and Implicit Markets; Product Differentiation in Pure Competition," *Journal of Political Economy*, 82, pp.34-55.
- 森泉陽子・高木新太郎 (1983) 「日本における住宅の所得弾力性について」『季刊理論経済学』No.34、70-86頁。
- 山田浩之・池上政弘・柳沼寿 (1976) 『東京大都市圏における住宅市場の計量分析』経済企画庁経済研究所、研究シリーズ第31号。

住宅の「構造適切性」の決定要素

Kutty, N. K., "Determinants of Structural Adequacy of Dwellings," *Journal of Housing Research* (1999), vol.10, Issue 1.

はじめに

今回紹介するKutty論文は、住宅の構造上の適切さ（以下「構造適切性」と表す）を決定する要素をロジットモデルを用いて分析したものである。住宅の構造適切性は、住宅の質、および地域における住宅の価値を測る重要な指標である。

アメリカ議会は、1949年に住宅政策の目標として、「すべてのアメリカの家族に適切な家と適切な生活環境」を設定した（公法87-181、§2）。Kutty論文では、「適切な家」のひとつの側面である、構造適切性に焦点をあてている。構造適切性は住宅に特定の構造上の欠陥がないことを示す多次元概念であり、住宅サービスのレベルに直接影響を及ぼす。

Kutty論文は、アメリカの7つの大都市地域（アトランタ、ボルチモア、ニューヨーク、セントルイス、サンディエゴ、シアトル、ワシントンDC）における住宅の構造適切性について研究している。構造適切性のデータとしては、米国住宅調査の大都市圏データ（AHSMA）を用いている。ワシントンDCは1989年のデータ、それ以外の6つの都市については1991年のデータである。

Kutty論文における構造適切性の決定要素のロジットモデルは、従来の研究よりも住宅の品質を決定する需要および供給の要素を幅広く分析している。また、今までに書かれた多くの論文とは異なり、理論的枠組に基づいて構造適切性を検討している。この2点においてこの論文は意義深い。

以下、分析方法、構造適切性の普及状況、ロジットモデルを用いた評価結果、結論と政策への示唆の順に見ていく。

1 概念的な枠組と分析モデル

構造適切性は、住宅の物理的構造の特徴である。構造適切性（ d ）は、品質単位（ Q ）と構造単位（ S ）の比で表されるもので、適切性の連続的な評

価を示す（(1)式）。

$$d = \frac{Q}{S} \quad (1)$$

この定義から、集合住宅などの大規模な建物は、より高い品質水準を必要とされるといえる。

住宅サービスの水準（ H ）を、構造単位の水準（ S ）、品質単位の水準（ Q ）および近隣の特徴（ N ）の関数とする（(2)式）。

$$H = f(S, Q, N) \quad (2)$$

品質単位の水準（ Q ）は、初期構造、建築年数、住宅への再投資（管理および修復）に依存している。構造適切性の水準（ d ）は、住宅市場において見られる構造適切性の需要と供給の相互作用により決定される。構造適切性の需要は、住宅価格、現在の所得、世帯規模、子どもの数、世帯タイプ、教育、所有関係、近所の特徴、およびその他の人口統計上の特徴の関数とする。構造適切性の供給は、建築年数、建て方、部屋の密度、家賃統制されているか否か、公営住宅か否か、維持水準および所在地の関数とする。また、世帯規模や車およびトラックの所有、所得、教育は管理・修復を行う能力に影響し、それゆえに構造適切性の供給に影響する。

適切性の連続的評価はADEQUACYというバイナリー変数に変換される。これは住宅が構造適切性の基準を満たしているかどうかを表すものであり、 d^A を構造適切性の基準として、 d （構造適切性の水準）が d^A 以上ならば1、 d^A より小さければ0をとる。

経験モデルによる適切性の基準（ d^A ）は、住宅都市開発省（HUD）により展開された。この基準はいくたびも見直されてきたが、1984年に米国住宅調査（以下、AHSと略記する）により改訂され、それ以来AHSはZADEQという基準を含んでいる。ZADEQは適切性の基準を次の3つのレベルで表現する指標である。

1：適切である。

2：若干不適切である。

3：とても不適切である。

この論文でいう「適切」は1である場合で、「不適切」は2および3の場合である。AHSのZADEQに基づいて、次の欠陥リストのどれにも当てはまらない住宅は適切とみなす。ひとつでも当てはまるものがあれば不適切とする。

①配管が不完全。

②直近の冬の間、6時間以上におよぶ暖房の故障が3回以上ある。

③最近90日間でヒューズが飛ぶか、ブレーカーが落ちたことがあり、かつ電気配線が露出しており、コンセントがすべての部屋に備え付けられていない。

④管理不十分な点が3つ以上ある（水漏れ、床に穴が開いている、壁にひびが入っている、漆喰が壊れている、1フィート四方の大きさにわたりペンキが塗られている、ドブネズミやハツカネズミの足跡が最近90日間に発見されたなど）。

⑤廊下や共有空間において3つ以上の問題がある（照明がついていない、廊下がない、階段に危険な個所がある、階段の手すりが無い、あってもしっかり固定されていない、4階以上の建物なのにエレベーターがないなど）。

⑥最近90日間に6時間以上水洗トイレが故障した。

⑦主な暖房設備が石油ストーブ、あるいはガスストーブで、かつ通気孔がない。

⑧台所の設備が不十分。

次に示すロジットモデルは、ADEQUACY=1を従属変数とする相対的な確率の対数で定められる(3)式。

$$\text{Ln} \frac{\text{Prob}(\text{ADEQUACY}=1)}{1-\text{Prob}(\text{ADEQUACY}=1)} = \beta_0 + \beta_1 Z_1 + \beta_2 Z_2 + \dots + \beta_k Z_k \quad (3)$$

Z_i: 構造適切性の需要と供給に影響を及ぼす要素

2 構造適切性の普及度

AHSの大都市圏データ (AHSMA) を重み付けたデータをコンピュータで計算し、7つの大都市地域における構造が適切な住宅の普及度を求めた。

表1—構造が適切な住宅の割合 (%)

区分		割合
大都市地域	アトランタ	95.1
	ボルチモア	95.5
	ニューヨーク	89.5
	セントルイス	96.6
	サンディエゴ	97.0
	シアトル	96.6
	ワシントンDC	95.5
所有関係	持ち家	97.5
	借家	87.9
人種・民族	白人	96.1
	アフリカ系アメリカ人	87.0
	ラテンアメリカ系	84.7
	その他	90.0
立地	都心	88.6
	郊外	96.9
世帯タイプ	既婚	95.8
	死別・離婚・別居	91.2
	未婚	89.9

表2—大都市地域内における構造が適切な住宅の割合 (%)

大都市地域	立地場所	借家	持ち家
アトランタ	都心	87.0	91.7
	郊外	93.6	97.3
ボルチモア	都心	83.6	96.1
	郊外	95.4	98.7
ニューヨーク	都心	81.4	95.4
	郊外	90.7	98.8
セントルイス	都心	93.1	96.1
	郊外	93.4	98.2
サンディエゴ	都心	94.4	98.9
	郊外	95.7	97.3
シアトル	都心	93.4	97.7
	郊外	96.0	97.5
ワシントンDC	都心	86.9	96.7
	郊外	94.8	97.7

大都市地域ごと、所有関係、人種・民族、立地、世帯タイプごとの構造が適切な住宅の割合を表1に示す。さらに、表2にそれぞれの大都市地域内における所有関係別の構造が適切な住宅の割合を示す。

表1から、

- ・ニューヨークにおいてもっとも割合が低いこと。
- ・持ち家のほうが借家よりも割合が高いこと。

・白人とラテンアメリカ系およびアフリカ系アメリカ人の間に割合の差が存在していること。

などが明らかになる。

表2から、

・それぞれの大都市地域において都心よりも郊外において割合が高いこと。

・それぞれの大都市地域において借家よりも持ち家のほうが割合が高いこと。

などが明らかになる。

3 評価結果

構造が適切な住宅の割合の決定要素のロジットモデル ((3)式参照) を、AHSMAの7つの大都市地域に関する重み付けされていないデータを用いて評価した。標本数は20,083である。

構造適切性の割合のロジットモデルは、非線形最尤推定法を用いて推定された。いくつかの係数の評価は有意水準1%で有意であり、その他多くはより高い水準で有意である。

構造適切性は多くの工学的、経済学的要素と関係する。前者は建築年数や建て方、後者は所得や人種、所有関係、車の所有などが重要な要素である。

以下、要素ごとに見る。

建築年数

建築年数は構造適切性を決定するもっとも大きな要素である。住宅の構造適切性の水準は、建築年数の増加にしたがって低下していく。

建て方

一戸建てより集合住宅において適切な構造の割合が大きい。所得や教育、位置、家族タイプといった変数を調整することにより、この結果はより妥当なものになる。20戸以上の集合住宅は、一戸建てよりは適切な構造の割合が高いが、20戸以下の集合住宅よりは低い。

所得

所得は構造適切性の割合を大きく増加させる。

車の所有

車や他の乗り物の所有者であることは、適切性の可能性に強い影響を及ぼす。

所有関係

持ち家は借家に比べ適切性の割合を増加させている。

人種

ラテンアメリカ系・アフリカ系アメリカ人世帯は、白人世帯と比べて構造適切性の割合が低い。また、前者は、所得や教育、立地、所有関係、建築年数、近隣の特性などの関連要素を調整することで割合の差は埋まるものの、後者は調整しても依然として差がある。

大都市地域間

大都市地域間についてみると、ボルチモア、セントルイス、サンディエゴにおいては、アトランタと比べて構造が適切な住宅の割合は大きい。大都市地域の変数は、地域による住宅市場の状態、住宅のタイプ(住戸タイプではとらえられない特徴)、気候の違いを表す。

部屋の密度

部屋の密度は構造適切性には負の影響を与える。より高い密度は建物のすり減りやひび割れが増加し、構造適切性は低くなる。

近隣の特性

近隣の質の貧しさは、住宅サービスの価格を減少させる。理論上は、低価格は再投資への動機を減少させると考えられ、したがって構造適切性の割合を低下させる。分析結果はこの理論を立証している。近隣に対する満足度の低さと近隣における放棄された住宅の存在は、構造適切性の割合を減少させる。また、近隣の質が構造適切性ととも消費されるという事実もまた、需要サイドからこの結果に貢献している。

立地

所得や住戸タイプ、所有関係が調整されても、都心に立地する住宅は郊外に立地するものと比べて構造適切性の割合が低い。

教育

教育変数の係数は比較的大きく、構造適切性と教育との強い関係を示唆している。

家賃統制

家賃統制の現状および公共住宅の現状を新たな変数として、以前のモデルに追加したロジットモデルを賃貸住宅者に対して適用した。その結果、家賃統制の有無が適切性の割合を減少させる点で強くきいていることがわかった。このデータにおいて家賃統制されている住宅は、ニューヨークにかなり集中している。(動的モデルにおける) 厳しい家賃統制は、住宅の質においてマイナスの影響を与えると考えられる。

その他

公営住宅であるかどうかは適切性の割合に対する重要な影響をもたない。収入変数が調整されている場合か、世帯主が年配であるほうが構造が適切な住宅の割合が高い。

4 結論と政策への示唆

今回の分析でKuttyは以下のような結論を得た。

- ・構造適切性の普及の様子を属性ごとに見た結果、大都市地域や人種、世帯タイプ、所有関係、立地によって住宅の品質に相違があること。
- ・分析モデルから、構造適切性の決定には、工学的要素(建築年数、建て方)と経済学的要素(所得、車の所有)があること、とくに建築年数はもっとも大きな影響を与えること。

さらに、分析結果をもとに、「すべてのアメリカ人家族に適切な家」という目標達成のための、以下に示すような政策への示唆を与えている。

住宅ストックの更新

老朽化により住宅の質が低下するため、住宅の修繕や、新築が必要である。これらは住宅ストックの構造適切性の向上につながる。実際にこういった政策により住宅の質は向上しており、適切な住宅を供給するという目標への前進を示している。しかしその一方で、この政策により住宅供給過多になるという側面があることを見逃してはならない。

人種差別の解消

人種の違いによる不平等は存在しつつも、所得、教育や他の要素を調整した後では、概してその差は

減少している。しかし、それは解消されない。アフリカ系アメリカ人という要素は、統計的に他の要素を調整した後でも依然として大きい。これは人種の違いによる住宅の構造適切性に対する好みの差があまりないこととあわせて考えると、住宅市場における人種差別が、アフリカ系アメリカ人が住む住宅の構造適切性の水準の低さの一因であるといえる。したがって、住宅に関する公平な法律の施行が必要である。

所有関係

借家に対する他の要素を調整した後でも、持ち家の質が借家の質よりも高いという結果は、住宅所有奨励政策が目標の達成に貢献していることを示している。しかし、借家が住宅経済において軽視されていることを認識しておくべきである。今回の調査結果は、持ち家に対する積極的な支援と借家に対する軽視という政策の結果を示している。

立地

郊外よりも都心において構造が適切な住宅の割合は低いという調査結果は、目標の推進のための政策の策定に対して重要な意味をもっている。とくに旧中心部にある住宅のストックは老朽化し、低所得者にわたり、さらに多くの住宅が構造上不適切になり、いくつかはそのまま永久に放棄されると考えられる。新しい家を建設する、あるいは住宅を修復するための費用効果の高い方法を開発する努力が必要である。

所得

人種や所有関係、立地と同様に、所得も構造適切性の重要な決定要素のひとつである。低所得者世帯の所得を増加させることを目的とした公共政策が目標達成のために必要である。

このように、公共政策は目標達成のためにある程度の役割を果たしているものの、一方でまだ解決すべき問題が多く残っていることがこのKutty論文により明らかになった。

(梅村 充/東京大学大学院工学系研究科)

『米英の借家制度と定期借家の経済分析』（改訂版）

2000年3月1日に「定期借家権」が導入されたことに伴い、1999年10月発行の『米英の借家制度と定期借家の経済分析』第1章の部分を改訂した。

改訂版では、定期借家権の導入によって、4つの効果が得られるとしている。

第1は、借家人にとっては、権利金や敷金が不要になるとともに、アメリカのように家賃補助制度を導入しやすくなることから、低所得者が家を借りやすくなる。

第2は、転勤期間の持ち家、地方で増加している空き家、高齢者の生活スタイルに合っていない持ち家などの「ミスマッチ住宅」を、定期借家権制度を用いて一定期間賃貸することが可能になり、これによって借家が増加して賃貸住宅市場の潤滑剤になる。

第3は、現在の定期借地上の借家に定期借家権を導入することで、定期借地権の契約期間満了時の立退き、土地の返還がスムーズに進められ、定期借地権制度自体を安定させる。

第4に、定期借家権制度では、借家人は期限がくれば立ち退くこと、賃料は市場に左右されず将来の収益が明確になることから、不動産の証券化が可能である。

一方では、定期借家権の導入による借家人の不当な追い出しや、従来型の正当事由借家の供給減少などが懸念されている。これらの危惧に対しては、アメリカの実状をあげながら、日本においても正当事由借家と定期借家との住み分けが生じて、両者は並存していくと述べている。

●この報告書は、当センターのホームページで閲覧できます。

●お知らせ

平成12年5月22日午前11時より、(財)日本住宅総合センターの評議員会および理事会が開催され、平成11年度事業報告および収支決算を承認するとともに、平成12年度事業計画および収支予算の議決を行いました。

長期にわたる超低金利政策さらにはゼロ金利政策の下で、厳しい基金運用を余儀なくされていますが、関係各位のご協力とセンター創設以来の実績に支えられて、着実に活動を継続しております。

平成12年度における調査研究事業の基本方針として、これまで行ってきた住宅土地経済研究のほかに、欧米諸国の住宅税制に関する情報収集と分析を新たな自主研究の柱に据えることが決められました。

編集後記

職場に急ぐ人の流れと唸りを上げて走る車のラッシュがあわただしい朝のビジネス街も、裏路地を曲がるとアジサイの紫の花が目を引き6月、梅雨の季節になりました。

1991年7月に創刊された本誌にとって《夏季》は初心を思う季節でもあります。創刊以来、20世紀最後の10年間を時代とともに歩み続けてきましたが、住宅土地問題に関心を寄せる人々の思考の充実にどれだけ寄与できたでしょうか。

いま、梅雨に覆われた日本列島で

は、静かに何かが育まれているように感じます。そして梅雨明けの頃には形を成し、やがて新たな姿が示されるでしょう。

間もなく迎える21世紀は情報革命とグローバル化の潮流に加えて、生命科学と遺伝子工学の発展が人生と生活に深甚な影響を及ぼすものと思われまふ。住宅と住環境の形態と意味があらためて問い直されることになるかもしれません。本誌も現実を直視し、新たな取り組みを開始したいと思ひます。(M)

編集委員

委員長——金本良嗣
委員——瀬古美喜
八田達夫
浅見泰司

季刊 住宅土地経済

2000年夏季号（通巻第37号）

2000年7月1日 発行

定価（本体価格715円＋税）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

東京都千代田区麴町5-7

紀尾井町TBR1107 〒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——精文堂印刷株式会社