

官民協働による早期防災対策の実現を

安藝哲郎

東急不動産株式会社 相談役
財団法人日本住宅総合センター 評議員

関西圏では、震災直後からは想像できないほど大規模な再開発、高層マンションの建設が次々と進行し、不動産市場も活況を呈している。

1995年の阪神・淡路大震災よりちょうど10年目の昨秋、大阪にて「都市の再生と不動産業」をテーマに開催された世界不動産連盟アジア・太平洋地域不動産会議に参加した。同会議において、弊社は、震災地における再建決議第1号のマンション建替え事業に、事業協力者として参画した経験に基づき、その事業スキームや今後の課題について提言を行なった。

また、阪神・淡路大震災と同じく、住宅密集地域の被害も甚大であったロサンジェルスにおける復興再建の事例も紹介された。ロスでは、復興策検討の際、街全体の活性化策を第一に考え、中央フリーウェイ再建の代わりに棧橋の建設やユニオンスクエアのインフラ整備に重点を置く判断を下したと言う。復興初期は、官がまず主導権を取り、市民とともに、次の災害に備え、かつ復興する新しい街に何がもっとも必要か客観的に判断し、その後の復興事業においては、民間が持つ力を発揮すべきであると主張した。

グローバルな都市間競争が激化する中で、わが国の首都圏の空港や高速道路網等の整備は、アジアの主要都市を含め諸外国に比べて大きく遅れている。とくに、防災の要となる木造密集地域の解消や幹線道路の整備は遅々として進んでいない。このような整備を早期に実現するためには、政策面での「選択と集中」がよりいっそう必要である。

また、重要なことは、「官民の役割分担によるパートナーシップ」であり、優先順位を判断し、実行する「スピード」である。首都圏の防災対応は喫緊の課題である。

目次●2006年冬季号 No.59

[巻頭言] 官民協働による早期防災対策の実現を 安藝哲郎	—1
[特別論文] 新しい住宅基本法に期待する 黒川 洸	—2
[特別企画/座談会] 住宅政策の未来展望 和泉洋人・大竹文雄・八田達夫・野城智也	—6
[研究論文] 環状線道路混雑料金の下での都心の容積率緩和の費用便益 八田達夫・久米良昭・唐渡広志	—23
[研究論文] わが国8大都市におけるキャップレートの把握 久恒 新・福井康子	—32
[海外論文紹介] 都市空間構造 中川雅之	—40
エディトリアルノート	—22
センターだより	—44
編集後記	—44

新しい住宅基本法に期待する

黒川 洸

はじめに

社会資本整備審議会は2005年9月に「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」の答申を出した。これは、従来の住宅金融公庫、公営住宅、公団住宅、住宅建設法に基づいた政策が、社会経済状況の変化とともに、変質せざるを得ない時に至り、住宅基本法という新たな体系を目指して策定されたものである。

本稿は、戦後からのわが国の国土・都市・住宅の動向を振り返り、新しい基本法に期待することと、さらにいくつかの課題について指摘を試みたものである。

1 戦後の国土・都市・住宅分野の動向

終戦直後のわが国は、資源を戦争に振り向けた結果、荒廃した国土、戦災によって消失した都市と引揚者による人口急増に直面し、さらに第1次ベビーブーム（現在の団塊世代）を迎え、衣食住でいえば食の確保が国家的急務であった。このため、国では、治山（含造林）、治水、農地開拓、都市では戦災復興区画整理事業などが開始された。この時代、人々はそれぞれの故郷で生活せざるを得ず、東京23区の人口も200万人程度であった。また、全国の土地所有構造に大きなインパクトを与えたのが農地解放で、それまで土地は、一部の者が所有し、多くの人は借地人であった。現在では6割程度以上が土地所有の世帯に属しているものと思われる。それと同時に住宅は個人で調達するものという田舎的考えが、都市の人にもすり込まれてきたような気もする。

1950年の朝鮮動乱と同時にわが国の経済は急速に成長をはじめ、工業化社会へ向かって成長体質の改善が行なわれていった。

戦後10年間をみると、市中金融も十分な余力がなく、大企業への融資で手一杯で、中小企業も資金確保に必死であり、個人住宅への融資は困難な状況であった。1941年に制定された借地法、借家法で借地人、借家人の保護が強化されたこともあるが、民間の賃貸住宅の供給はほとんど望めない状況だったと推察される。一方、大都市への人口流入は加速され住宅不足は深刻であり、東京に家を持つ者は地方より出てくる親族世帯を同居させることも常識となっていた。このため1950年に住宅金融公庫をつくり、長期低利の住宅資金の供給、公的住宅法による公的賃貸住宅供給を国策として取ったのはやむを得ないことであったと思われる。さらに1955年に中産階級への住宅供給を目的に日本住宅公団を設立したのもその一環であろう。

1955年には日本道路公団も設立され全国の道路整備の速度を上げる方策として取られたが、名神高速道路建設にあっては世界銀行よりの融資を受けざるを得ず、また国鉄の東海道新幹線も同様に世界銀行の融資を受けたのも日本の資本力がまだまだ脆弱であったことを示すものである。

このため大都市では、安い宅地を求めて住宅が郊外へスプロールせざるを得ず、農地解放された農地の都市的利用への転用、里山、平地林の都市的利用への転用と、これらの住宅地から通勤地までの都市鉄道の輸送力の増強によって、大都市の成長が達成されたといっても過言では

ない。現在になってみると、このようなメカニズムで成長した大都市は鉄道網を軸とした発展構造となり、自動車が普及しても、鉄道のサービスが自動車より優れ、地球温暖化防止の点からみると世界に例を見ない地球環境に優しい大都市となったことは事実である。

1950年代後半になると電気洗濯機、電気冷蔵庫、テレビが三種の神器ともはやされるようになり、「衣食住」の「衣住」も生活要素に入るようになり、豊かさを感じる余裕も出はじめた。1960年に池田内閣は所得倍増計画を打出し、太平洋ベルト地域への公共事業の傾斜配分をし、5年後にはGNP（国民総生産）は倍増し、1960年代後半からの高度成長により5年ごとのGNPは倍増につぐ倍増となった。1970年代は3C（カラーテレビ、クーラー、乗用車）は新たな三種の神器となり、「豊かさ」はさらに増えるようになった。

所得倍増計画の時代に起こった大きな出来事は農業への化学肥料の投入、農耕器具の投入により、農業が石油漬けとなったことと、農業への投入労働力の削減さらに自動車普及、製造業の地方分散策により、二種兼業農家が増大すると同時に出稼ぎが大幅に減少したことである。そして、農業の石油漬けは、全国の里山、平地林を無用の長物化することとなり、これが、都市的利用へ変換される原資となった。

これらのことを戦後の総人口、人口集中地区の面積、人口の変化でみる。総人口は1945年に7200万人であったものが、1955年に9000万人、1965年に9900万人と100万人/年の割合で急激に増加し、1975年に1億1200万人となってからは増加率が漸減をはじめ、2000年に1億2700万人となり、21世紀に入り、人口減少期を迎えることとなった。したがって1950、60年代の住宅不足は人口の絶対数の急増が大きな一因である。また1960年の国勢調査で定義された人口集中地区（DID、市街地）の人口は、1960年に4000万人で全人口の43%であったものが、1970年には、5600万人で54%と全人口の半分以上がDIDに居住することとなり、2000年には、8300万人（66%）となり、市街地人口が大幅に増加し、

（黒川氏写真）

くろかわ・たけし

1941年生まれ。東京大学工学部土木工学科卒業、同大学大学院工学系研究科博士課程修了。建設省建築研究所、筑波大学社会学系教授、東京工業大学大学院教授などを経て、現在、財団法人計量計画研究所理事長。東京工業大学名誉教授。
著書：「都市と環境」など。

しかも面積は1960年に3865km²であったものが、2000年には1万2457km²と3.2倍になり、人口の2.0倍の伸びよりもはるかに大きく、低密度の市街地が拡大していったことが明確であり、その大きな一因が都市部の住宅不足を解消するための郊外への住宅展開で、その多くが持家であった。

1966年に制定された住宅建設法は、大都市のみならず、地方都市でも発生した住宅不足を計画的に解消するものとして制定され、5年間の公的資金住宅の供給量計画が設定されるようになった。しかし第1期半ばの1968年に全国の住宅ストックは世帯数とほぼ同じとなり、第2期（1971～1976年）からは、単に量だけでなく、最低基準以下のストックの解消、誘導居住水準以上のストックの増大など、質の向上を内容を含むこととなり、法の当初の目的は全国的には第3期目で達することとなった。

1968年には新しい都市計画法が制定され、市街化区域の線引き制度が導入されたが、同時に宅地供給の主力は郊外部の新市街地に向けられ、新規住宅の供給がこの新市街地で行なわれたため、民間側の住宅はほとんど持家となった。一方、スプロールした市街地の再整備は行なわれず、木造密集市街地（20世紀の負の遺産）として残されることとなった。

このように概観すると、戦後は質が悪くても短期に供給できる木造賃貸住宅が官民、社宅のような形でまがりなりに供給され、これを第1ステップに、質の良い持家を指向するスタイルで住宅の供給、需要動向が推移したが、住宅の量が充足するにつれ、第1ステップより抜け出せなくなった層への対応が急務となってきた。

2 市場重視型の住宅市場の形成

戦後からの5000万人の人口増、核家族化による世帯数の急増と都市への人口流入、民間金融市場の脆弱性の中では、住宅金融公庫、公営住宅、公団住宅等公的介入はやむをえない政策であった。21世紀は人口減少期に入り、世帯数もあまり増えず、住宅ストック量5400万戸、世帯数が4700万世帯となり、民間金融市場もバブル経済後の立直りができた現在、住宅政策は市場原理にまかせることを原則とすべき状況となった。

民間住宅ローンもこの約10年急激に伸びているが、現在の低金利時代は短期変動型の利用者が多く、アメリカのように長期固定型はまだ十分利用されていない。今後の中長期を見直すと長期固定型を主体にすることが望まれ、答申にあるような住宅金融システムの新たな整備が不可欠であろう。

3 中古住宅市場、賃貸住宅市場の整備

戦後の都市生活者の多くは、若い時代に賃貸住宅、社宅等に住み、これを第1ステップとして40代前後で郊外に戸建庭付の住宅を所有し、核家族の豊かな住宅とし、終の棲家とし、子どもへ残すべき資産であると考えてるのがひとつの標準形と考えていた。しかし、土地の値上り、相続などでその宅地規模が小さくなる。核家族で子どもの数が減ると、子どもが必ずしも親の家に戻ることを前提とせずに住宅を購入することを考えだす。あるいは一人子同士が結婚すると両家の家が資産となるが、家はひとつあれば十分となる。また子どもが出ていってしまった老夫婦にとって終の棲家は広すぎ、寡婦となった場合は、郊外戸建住宅は安全安心な住宅ではなく、都心のマンションから老人ホームへの道筋のほうが魅力的となってきた。同時に日本の企業の特徴であった終身雇用制度も崩壊しつつあり、雇用のモビリティも高くなっている。このような社会経済情勢が変化とともに、「住宅」という資産への見方が徐々に変化してきていると見て良い。この点からは中古住宅市場、賃貸

住宅市場のニーズはあると見て良い。さらに住宅の改廃によって生ずる産業廃棄物は、全建設廃棄物の4%（1200万トン/年）と推定され、中古住宅をより長くストック化することは、地球温暖化防止の面からも望まれることである。しかし、中古住宅の現状を見ると、木造で30年前後で建替えられているものが多い。その理由のひとつが木造住宅が20年で減価償却されており、中古市場では築15年以上経つと建物の価値がほとんど評価されないことで、これらを購入する者は新築を考える。また、このような状況ではハウジングメーカーもこの程度の寿命のものを指向する。最近若干リフォームの需要が増えてきたが、ベースはそこにある。また定期借地でなく一般借地の場合も、地主は20年の更新料または建替え料を希望する。

さらに、新耐震基準前の住宅についても建替える傾向があるし、冷暖房機器についても近年省エネルギー型のものが毎年のように出されるため、建替え需要は高い。したがって、中古住宅市場形成には乗り越えるべき課題も多い。これらを考慮しても中長期的には中古住宅市場を健全化することは、長寿社会となり老後の生活資源などをリバースモーゲジなどで考えるとすれば、是非形成させたいものである。

もし、このように中古住宅市場が育ったとすると住宅投資が減少することとなるので、日本経済への影響がどの程度か簡便な方法で試算してみた。ここでは2000年の産業連関表を用いた。2000年の住宅投資は公的住宅投資が1兆779億円、民間住宅投資が20兆3101億円である。住宅投資額（約22兆円）はGDPの約4%である。この住宅投資を一律5%、10%、20%減少させたときに国内生産額に及ぼす影響を算出してみると、0.2%、0.4%、0.8%の減となる。この比率は対GDPでも同じ率となるとみて良い。現在、わが国の成長率は1~3%程度と言われているので、この減少比率は決して小さいとは言えない。この投資の減少がより効率的なものに振り向けられるとすると、経済成長へのプラスとなることとなる。近未来的には金融市場は良質の借り方を探しており、住宅投資の減少は

必ずしも良いことではない。したがって、日本経済への対応も十分考慮すべきである。

賃貸住宅市場については、戦前の借地法、借家法により、供給が円滑に進まなかったのは事実であり、借地借家法に改正され、定期借地、定期借家制度が制定され供給が促進方向となった。また、雇用の流動化により、賃貸住宅の需要も高まってきているので、市場の形成について促進策が望まれる。しかし、わが国では依然として、持家指向が強いこと、相続税評価では動産より不動産のほうが有利なことなども考慮しておく必要がある。

4 住宅セーフティネットと公的賃貸住宅

市場原理の導入、ストック重視の住宅政策に転換すると、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への住宅供給は、憲法25条の「生存権、国の社会的使命」に抵触しないようにすることが国の責務となる。住宅セーフティネットの構築は公側の責務となる。

公営住宅は、このセーフティネットの重要な部分を占めるものと機能してきたが、その主たる対象は、低所得の核家族をイメージしてきた。少子高齢社会になり、すでに核家族は全体の中で標準世帯と呼べなくなっており、今後は1人世帯、2人世帯が多くなる。同時に高齢者、障害者、ドメスティックバイオレンス等もセーフティネットの対象となり、国際化の中では外国人にも配慮すべき時機にきている。この中で公営住宅の制度も根本から見直す必要がある。政策制度としては公的住宅を国および地方公共団体が建設、運営する施策だけでなく、家賃補助制度の積極的活用も視野に入れるべきであろう。

5 市街地における居住環境整備

市街地における居住環境整備は、今後人口減少化における都市の再編・整備上緊急な課題であり、なおかつ十分な方策が見出せないでいる。本答申でも課題の指摘はいろいろとなされているが、十分な施策が出しきれているとは見えない。例えば、良好な住宅地におけるミニ開発、マンション問題は、良好な住宅地の崩壊にもつ

ながり、木造密集市街地が20世紀の負の遺産であるならば、これが21世紀の負の遺産ともなりかねないので、都市計画とあわせ住宅政策としても、施策の打出しが必要である。また、ニュータウンについては「再生」という言葉が使われているが、むしろ、生きて変化していく住宅市街地の「運営・経営」という見方をしたほうがより永続性のある施策となろう。いずれにしても、「街区」あるいは「地区」の居住課題を考慮した、美しく、安心・安全な住宅市街地への再編が住宅政策の重要な事項として取り上げられるべきである。

6 統計調査の充実

住宅に関する既存統計は各種あるが、それぞれはその時代に合わせて基本的な事項について調査してきたものである。今回のように住宅政策を大きく転換することとなると、その政策の立案、検証に際し、不可欠な情報がでてくるので、既存統計の見直し、新規の追加等を十分検討する必要がある。その中には、地球温暖化防止にあたり、住宅のエネルギー消費についても精度の高い情報の収集も検討されることを望むものである。一方、最近の傾向として、プライバシーの問題で個人情報保護法などが制定され、調査環境はより厳しくなっているため、国民にその必要性を明確にし、調査が可能となるよう配慮が必要となろう。

おわりに

戦後の住宅政策は量の充実が最大の課題であった。21世紀に入り、量の充足が一段落したので、従来課題として扱いきれずにいたものに対応するのは時機をえたものである。それを住宅政策を市場重視、ストック重視へと大きく方向を転換することとし、国、公共団体、事業者等の役割分担も明確にすることが答申の内容となった。別の見方をすると大きな政府より小さな政府への方針転換でもある。この答申が活かされ、新たな住宅基本法が制定され、実行に移されることを期待するものである。

住宅政策の未来展望

新たな住宅基本法制の制定に向けて

和泉洋人 国土交通省大臣官房審議官

大竹文雄 大阪大学社会経済研究所教授

八田達夫 国際基督教大学国際関係学科教授

野城智也 東京大学生産技術研究所教授

(50音順)

(座談会写真)

八田 去る2005年6月に、私が部会長をつとめている社会資本整備審議会住宅地分科会基本制度部会(国土交通省)が報告書を提出しました。「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」というもので、第1部は「これまでの住宅政策を支えてきた制度的枠組みの見直しの必要性」、第2部は「住宅政策の方向性を示す基本法制の必要性」という内容です。

本日は、同部会の委員を務めていただいた大竹文雄さん、野城智也さんおよび国土交通省の和泉洋人さんとともに、新たな住宅基本法制の目標や重点的施策などについて考えてみたいと思います。

住宅事情の変貌

●日本の住宅事情

八田 和泉さん、まずは日本で住宅政策の基本法制の議論が始まるに至った背景について、簡単にまとめていただけますか。

和泉 まず第1は、日本の住宅事情がドラスチックに変わってきたということがあります。もちろん、ある日突然に、というのではなくて、戦後何十年も

かけて変わってきたのですが、いくつか大きなポイントがあります。ひとつは住宅ストックの量(戸数)は少なくとも充足されたことです。平成15(2003)年現在、住宅数は約5400万戸で、世帯数は約4700万戸ですから、単純に見ると住宅は約700万戸余っていることになります。

第2点目は、急速に少子高齢化が進んで、人口・世帯数が減少することです。これまで日本が経験したことのない事態ですが、人口のピークは平成18(2006)年で、世帯数も2015(平成27)年には減少に転じると推計されています。これまでは、どちらかという住宅をつくっては壊すという、建設中心の住宅供給で突き進んできたわけですが、今後はそういったことは意味がなくなるし、できなくなるということです。

第3点目は、住宅戸数は足りてはいますが、質という観点でみると、まだまだ極めて不十分だということです。たとえば、日本の住宅の1戸当たり床面積はまだ低位にあるし、借家と持家の規模の格差は猛烈に大きい、なかんずく大都市圏での借家の水準が低いといった問題です。また、住宅単体の質についてもまだ低水準にあります。約4分の1の住宅が耐震上の問題があるといわれ、手すりの設置、車椅子が通れる廊下幅、段差の解消という「3点セッ

ト」をクリアしている住宅のシェアは3%以下です。省エネ関係について見ても、かつてつくった住宅はとても耐ええないというような問題があり、住環境という観点からみてもいろいろな課題があります。

第4点目は、最近とくに意識されていることです。ライフステージに応じた住宅ニーズと住宅ストックとのミスマッチという問題です。たとえば4人以上の世帯が100㎡未満の小さな家に住み、単身や夫婦のみの高齢者が大きな家に住んでいて、メンテナンスに苦労しているというようなことです。

そして、第5点目は、セーフティネットという点でいうと、従来のように「住宅困窮者イコール低所得者」という具合に割り切ることができなくなったことです。たとえば、障害者の方々、母子家庭、あるいはホームレス状態から抜けだそうと思っているの方々、ドメスティックバイオレンスの被害者など多様化していて、単純に所得だけを判断基準にしてセーフティネットを構築することができなくなっています。

繰り返しになりますが、これは決していま急に起こったことではなくて、戦後、日本の住宅政策の3本柱を掲げて以降少しずつ変化が起きてきて、それをカバーしながらなんとか来たのですが、今、そういった局所的な解決ではどうしようもないところまで住宅事情の変化が起きているということが背景としてあると思います。

大竹 セーフティネットについて付け加えると、戦後大量につくった公営住宅が建て替えの時期にきていて、老朽化が進んでいるという事情があります。和泉さんがおっしゃったように、住宅の量はもう十分あり、地域によっては公営住宅の比率が高すぎるぐらいのところもたくさんある。そういうなかで、老朽化したからといって公営住宅を建て替えるべきなのかどうか、これは今の住宅政策の中で非常に大きな課題だと思います。

●住宅政策の変遷

和泉 住宅政策の変遷をみるうえで一つのポイントは長期的な地価の動向で、戦後の日本の地価は3回のバブルがありました。国総法（国土総合開発

法）ができる前後（昭和35年）、オイルショックのとき（昭和47年）、そして今回のバブル（昭和63年）ですが、バブル後に地価が下がり続けるという経験は今回が初めてです。つまり、これまでは地価は絶えず上がるという長い戦後の経験のもとで住宅政策が成り立っていたということです。

資料（p.9、図-住宅政策の変遷）を見ていただきたいのですが、終戦直後の戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足という事態に対応するために、昭和25（1950）年に住宅金融公庫、昭和26（1951）年に公営住宅、昭和30（1955）年に日本住宅公団と、住宅政策の3本柱ができます。そして、その後ずっと、今回のバブル崩壊まで、その制度が基本的にはほとんど変わっていないのです。裏返していうと、地価が絶えず上がっている時期は、既存の制度をいじらずになんとかなっていたわけです。

しかし、バブル崩壊以降は明らかに住宅政策は大きく変わりました。たとえば平成5（1993）年に民活型の特優賃（特定優良賃貸住宅制度）ができ、平成8（1996）年には、公営住宅に買取り・借上げ方式が導入され、市場家賃と連動した応能応益家賃制度に変わり、平成13（2001）年には民活型の高齢者向け優良賃貸住宅制度ができました。

また、住宅金融公庫についても、特殊法人等整理合理化計画のなかで、平成18（2006）年度末までに公庫を廃止して、証券化支援業務を中心にするという大きな改革が行なわれました。さらに、定期借地・定期借家、マンション管理関係のさまざまな法制、住宅性能表示制度など、住宅市場インフラの仕組みができています。

八田 バブル崩壊は1990（平成2）年ですから、この15年間にさまざまな制度改革と同時並行的に起こった住宅事情の変化が、今回の住宅に関する基本法制議論につながっているということですね。

和泉 そうだと思います。従来は、持家に関していうと、政府も住宅産業も個人も、住宅の資産価値にはあまり関心はなくて、資産価値は土地のキャピタルゲインで稼げるというイリュージョンできたのが、この15年間にドラスチックに変わってきた。それに応じて住宅政策も大きな改変を求められて、今の時

点で住宅の基本法制を見直そうということにつながっているということです。

野城 言い方を変えると、住宅の資産価値の経年低下が顕在化しているということですね。経年低下は従前もあったけれども、それが今顕在化、もしくは近未来により深刻なかたちで顕在化してくる。もう少し露骨な言い方をすると、長い年月のローンを組んで住宅を取得することは、人生ゲームとして考えた場合に、以前よりもはるかにリスクが増しているわけです。それなのに、以前の思考方法で考えているから、多くの人がそれに気づかないままです。将来起き得るさまざまな問題を想定して、上物のほうの資産価値が下がらないように先手を打っていかないと具合が悪いということだろうと思います。

大竹 地価についていうと、これまでも「実質」で下がったことはありますが、今回のバブル崩壊後のもっとも大きな特徴は、「名目」で下がったことだと思います。つまり、借入れ金額は「名目」で固定されているので、住宅ローンの実質価値が上がってしまった（債務が大きくなっていった）ということです。それから、これだけ長期間下がり続けたのは戦後初めてだったという違いもあると思います。

八田 きわめて荒っぽい議論だけれども、そもそも人口動態が大きく変化して住宅需要が低下していて、しかも大都市への人口移動が大幅に減って住宅や土地への需要が潜在的に下がっているところに、バブルの崩壊が起きたので、長いこと地価の低下が続いたということが言えなくもありませんね。

和泉 バブルの崩壊は金融引き締めが引き金だったと思いますが……。

八田 きっかけはそうだけれども、地価下落がずっと続いてしまった原因はそういうところにあったのではないかとことです。

和泉 厳密にいうと、バブル崩壊後も平成7（1995）年ころまでは、年間約160万戸の住宅が建設され続けています。今も約120万戸の水準を維持している。しかも、当面は2015年ころまで世帯増は続くと思われているし、先ほど紹介したように、質の悪い住宅がまだ山のように残っていて、建て替え需要があるので、約120万戸の水準は当面続くと思

います。

八田 ただ、不況の期間中の主たる景気促進策が住宅建設を促進することだったことも事実で、住宅だけ無理矢理メンテナンスし続けたという面はありますね。

和泉 そうですね。

八田 もし潜在的な住宅需要があるところでそういうことが行なわれたなら、景気回復のもっと大きな起爆剤になり得たのに、そうはならなくて、次から次へと費消していったという面はあるのではないかとことです。

●需要と供給のミスマッチ

八田 次に、単身の老人が大きな家に住んでいて、若い世帯が狭いところに住んでいるというライフステージによるミスマッチについてご議論いただきたいと思います。

単身の老人や老夫婦が家を貸すことができればこの問題は解決するわけですから、その根本原因は借家市場の未整備にある。そうなることを期待して定期借家制度ができたわけです。

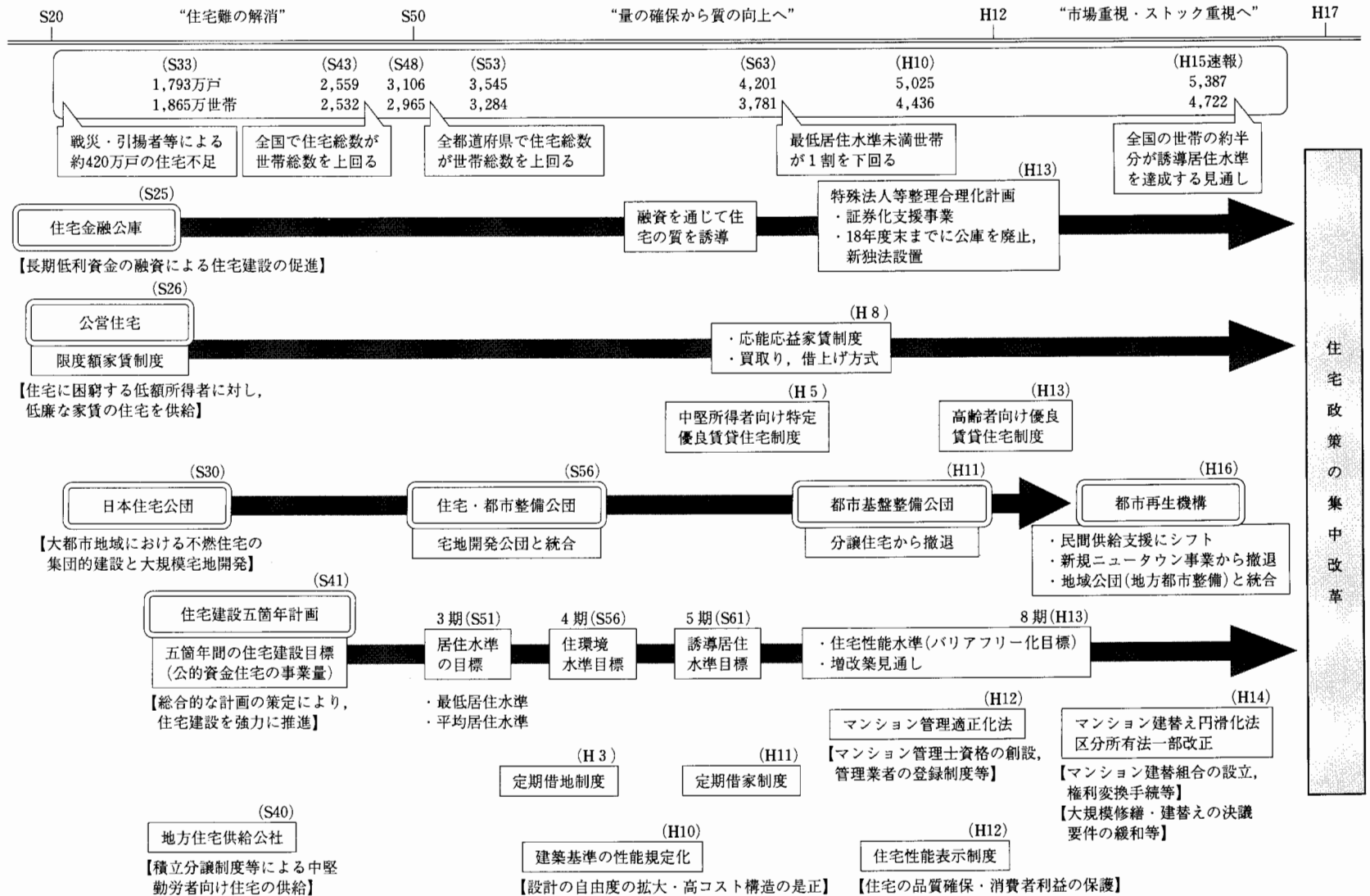
和泉 それに加えて、日本の住宅市場は流動性がきわめて低く、中古住宅の流通がうまくいっていなかったという面もあげられると思います。高齢者が大きな家を持っていて不自由だったら、売ってもいいわけですから。

八田 売却については、アメリカと比べるとキャピタルゲイン税が高いということが決定的ではないでしょうか。アメリカでは、ある年齢になってから売ればキャピタルゲイン税はかからないので、そこで売ることができるわけだけれども、日本は最後までそれができないわけです。

和泉 そういう税制面に加えて、「住宅を建てることは男子一生の仕事」というような古典的な考え方があって、売ることを考えない住宅をつくり続けてきたということもありますね。

大竹 旧借地借家法が問題だったのは、家賃が上がりがちだったからだと思います。ところが定期借家制ができたあと、家賃が下がる時代になったので、わざわざ定期借家にしなくても一般借家でもよくな

図一 住宅政策の変遷



(八田氏写真)

はった・たつお
1943年東京都生まれ。
1966年国際基督教大学
教養学部卒業。1971年
ジョンズ・ホプキンス
大学 Ph.D。大阪大学
社会経済研究所教授、
東京大学空間情報科学
研究センター教授など
を経て、現在、国際基
督教大学教授。
著書：『東京問題の経
済学』（共編著、東京
大学出版会）ほか。

ってしまった。そしてさらに、マーケットそのものも小さくなってしまったということだと思います。

和泉 さらに付け加えれば、市場に関する情報が個人にあまりにも伝わっていないところにも原因があると思います。たとえば大きな家を持っている高齢者が誰かに貸したいと思っても、それを受け止めるシステムもないし、そういう物件があったら入居したいと思っている若者も、どこに行ったら探索できるかがわからない。住宅を循環させるという観点からの情報が非常に不十分だということです。

八田 過渡期だという面もあるかもしれません。戦前はあれだけ借家市場が盛んだったわけですから。

野城 大家と喧嘩しても、大八車を転がせば夕方までには新しい住居が見つかると言われていたらしいですからね。たしかに「ニワトリが先か、タマゴが先か」というようなところがありますが、情報という触媒がない限り、潜在的には可能性があってもシステムはうまく動いていかないと思います。

和泉 おっしゃるとおりです。

八田 都市再生機構はもう借家をつくらないわけですね。

和泉 そうです。日本住宅公団が住宅・都市整備公団になり、都市基盤整備公団になって、分譲住宅から撤退した。そして、都市再生機構になって、賃貸住宅供給も原則やめることになりました。

ただ、あえていうと、約340万戸の公的な賃貸住宅はまだあります。これをどう使っていくかというのはまた別の議論でしょうね。せっかく大金をかけてつくってきた国民共有の財産ですから、新規に新しい公的賃貸を都市再生機構が供給する必要がないからといって、建て替えが必要な78万戸を投げだしていいというわけではないと思います。

●公営住宅の有効利用

野城 英国で公営住宅の払い下げをしたところ、優良物件は個人が買ったけれども、問題がある団地は誰も買わずに残ってしまったという経験があります。そこから考えると、たとえ日本で払い下げ制度ができたとしても、誰も買わない可能性のある団地については、そこにある経営主体をセットアップして整備をしていかないと、国民共通の資産どころか地域の中での頭痛の種になるような資産になっていくおそれがあります。

したがって、公的な住宅の制度は、現在の制度以外の経営形態が許容できるように変えていく必要がある。つまり、従来の公営・公社という形態ではなくて、もう少し小さい地域単位で、1000戸とか2000戸の単位で、家賃収入や長期的な維持管理が行なえ、収支に対して責任が持てる経営ができるような制度です。

八田 それは適当な単位で民営化していくということですね。

野城 広い意味では民営化かもしれません。地域によっては民間だけでやっていけるところもあるかもしれませんが、一方では下駄を履かせる（つまり補助金比率を上げていく）ようなことをしないと成立しないところもあると思います。それも民とか官とかということではなくて、それぞれパートナーシップの関与の度合いが違ってくる設計ができるような性格になるんじゃないでしょうか。

八田 収支に責任を持つためには、最初に官が多少の出血をしてでも民間に入札してもらい、一番高く買ってくれるところに売却して、あとは貸すなり何なり勝手にやりなさいという手もありうるわけでしょう。

野城 そういう議論はありうると思います。

八田 結局、官の役割は何かということですね。低所得層のためとか、まちづくりのためであれば、官がどうしても入ってこないといけなければ、中産階級のためだったら、民でやってもらったほうがいいという面もあるのではないかと思います。そもそも、民間借家の制度がなかったことが、日本が長い間ずっと公営住宅に依存せざるをえなかったことのひとつの原因になっていると思います。アメリカでは1960年代末頃には早々と公営住宅はやめてしまい、パウチャーに切り替えるなどして、民間借家を低所得者の住宅として利用することができるようにしたわけです。

さらにいえば、日本住宅公団が中産階級への借家の供給を行なったのも、基本的には民間借家がなかったという面がある。定期借家権の導入で、事態は根本的に変わったと思います。

和泉 都市再生機構が賃貸市場の新規供給をやらないのは、おそらく中所得者に対しては公的な主体が自ら賃貸住宅を供給する必要はないと割り切ったからです。78万戸のストックにしても、そこには土地がついているわけですから、それをどう使うかも含めてよく考えたほうがいいということです。

現に、都営南青山団地などは、従前は指定容積が400~500%あるのに100%しか使わないで、公営住宅しかありませんでした。それをPFIで建て替えて、事業主体が東京都から定期借地で借りて、民間が建物を造り、東京都と港区は必要な公営住宅やケア施設、保育所などの公的な施設を買い取り、借地料を受け取るかたちになっています。こういうケースが現に動いているわけですから、活用方法をしっかり考えたほうがいいと思います。

野城 都市再生機構が、いわゆるスケルトン部分は持ち続けるけれども、賃貸住宅のオペレーションやインフィルの改変その他については、定期借家権のような一種の事業権を20年間なり30年間民間に与えて、ニーズに合うように経営をしていくという方法も考えられるのではないのでしょうか。実質的には民間住宅ですが、機構がまちづくりの骨格については責任を持っているから、住民の方々も住環境がおか

いずみ・ひろと

1953年生まれ。1976年東京大学工学部都市工学科卒業後、建設省入省。国土交通省住宅局住宅総合整備課長などを経て、現在、国土交通省大臣官房審議官(住宅局担当)。2001年東京大学工学博士。2005年慶應義塾大学特別招聘教授。著書：『不動産開発事業のスキームとファイナンス』(清文社)など。

(和泉氏写真)

しなことになってしまうという不安感を持たないで済みます。

八田 基本的には民営化できるところは民営化をやるけれども、和泉さんがおっしゃったように、土地を有効活用したり、野城さんがおっしゃったように住環境を担保しながら民営化と両立させていくということになりますね。

まちづくりと住宅政策の役割

●中心市街地の活性化

八田 そこで次の問題としては、まちづくりとか環境づくりに住宅政策がどういう役割を持っていて、何ができるのかということになってくると思うのですが、いかがでしょうか。

和泉 象徴的な話題は中心市街地の活性化というテーマですね。7年前に大店法(大規模小売店舗法)が廃止されて、大店立地法(大規模小売店舗立地法)、中心市街地活性化法、都計法(都市計画法)、建築基準法の改正が行なわれたのですが、そのときは「中心市街地の活性化イコール中心商店街の活性化」という議論だった記憶があります。そのために商店街アーケードや駐車場あるいは舗道を整備した

(野城氏写真)

やしろ・ともなり
1957年生まれ。1980年
東京大学工学部建築学
科卒業、1985年同大学
院工学系研究科博士課
程修了(工学博士)。
建設省建築研究所、武
蔵工業大学建築学科、
東京大学大学院工学系
研究科勤務を経て、現
在、東京大学生産技術
研究所教授。
著書：『実践のための
技術倫理』(共著、東
京大学出版会、近刊)
など。

んですが、ほとんど成果が上がらなかった。原因は簡単で、人が住んでいないからで、結果としてどんなにきれいな商店街をつくっても誰も来ないし、買ってもくれないわけです。

たぶん次の通常国会で一連の見直しが行なわれると思いますが、大切なのは街中居住で、人が住んでこそ街であり、それを支えるための商店街があり、学校、図書館、病院などさまざまな公的な公益施設があって、そのあとで郊外の無秩序な大規模店舗立地はコントロールしましょうということになります。

やっと本来の議論に戻ってきたわけで、要するに、都市は公的な施設とか商店街だけがメインではなくて、それを使う人間がメインであり、住宅を通じて都市づくりということをもっと真面目に考えなくてはならなかったということが、改めてわかってきたのだと思います。

八田 たとえば昔、ニューヨークのハーレムで、ベビーブーム時代の子どもたちが高校生になったところに、犯罪だらけになってしまい、非常に住みにくい街になった。高校生たちも、卒業後はハーレムから出ていってしまって人がいなくなりました。しかし、その後ハーレムのちょっと南が再開発されて白人の人まで戻ってくるようなまちになっています。ボルティモアでもそういうことがあって、人がいな

なくなってしまった家を市で買い取り、きちんと自分で直すのならという条件を付けて1軒1ドルで売った。それで街が再活性化するという経緯があります。

つまり、中心市街地を活性化させるためのひとつの方向としては、徹底的につぶれて何もなくなったところに民間デベロッパーが入りやすいような仕組みをつくってやるということがあると思います。それなのに、政治的に商店街などの圧力に負けてしまい、徹底的につぶれる前に官が出ていってしまった。それで中途半端になっているという気がします。

大竹 たとえば、空き店舗に課税して、もっと早く地価を下げてしまい、やる気のない人に早く出てもらうことが、たぶん長期的には中心市街地の活性化のためにはいいのではないかと思います。

八田 昔からの市場(いちば)などを観光資源として再活性化しようなどと理事長ががんばっても、駐車場なんかつくらなくていいとか、今のままでいいという意見が年寄りから必ず出る。そんなところには補助金を出して活性化させようとするよりは、一度つぶれて、代替わりしたほうがいいということだと思います。

和泉 ただ、日本の社会は、徹底的に荒廃した市街地にはなかなかならないということはあると思います。政策としてテコ入れしようがしまいが、結構時間がかかる。日本はヨーロッパやアメリカが経験したような徹底した荒廃は経験したことがない。唯一あるのは炭坑のあった町で、炭鉱が閉鎖して人があつという間にいなくなって、炭坑住宅だけが残ったということはありません。ただ、中長期的には日本の人口が減るので、似たようなケースが出てくる可能性は十分ある。それをいまのうちから準備しておかないといけないとは、私は個人的には思っています。

野城 私は徹底的に荒廃するにまかせるとするのはちょっと賛成しかねます。大事なことは官か民かということではなく、この街をもう一回立て直していこうというビジョンを誰かがつくって、みんながそのビジョンを共有し、経済行動としても社会行動としても、それを求心力にしてかかわっていくことです。確かに徹底的に荒廃しないと危機感が芽生えないから、そういうビジョンができないということはある

かもしれませんが、荒廃したことによる社会的コストを考えるとぞっとします。共有できるビジョンが大事で、それが無いことには、地域は永久に活性化していかないと思います。

大竹 そうかもしれません。ただ、住宅まで整備しなければいけないかという、それは別だと思えます。官が中心市街地に魅力ある公共施設をつくれば、みんな都心に住みたくなるわけです。

野城 私が申し上げているビジョンというのは、たとえば、立地によっては在宅勤務ができるような就業環境のイメージと地域に呼び込む経済活動のイメージをカッパルにしたようなものです。

八田 それを官がやるかどうかですね。

野城 おっしゃるとおりです。

和泉 ただ、官民二分法で考える必要はないと思います。つまり、公的な機能と、それを誰がどう供給するかは別問題で、たとえば中心市街地の住宅の問題でいえば、公共団体が土地を買ってつくる必要はなく、民間に再開発してもらい、保留床の住宅を一定期間必要なだけ借り上げて、必要な人に賃貸すればいいわけです。

野城 LLP (有限責任事業組合) という最近できた仕組みを、たとえばまちづくりなどで使えるのではないかと考えています。たとえば、いくつかの利害関係者(地域関係者や企業など)がLLPをつくって、そこでビジョンをつくり共有して、事業をセットアップした後に本格的な会社に移行していく。官民以外という、すぐにNPO(非営利活動法人)ということになるようですが、それ以外にもまだいろいろと仕組みがあるはずですよ。

●郊外のまちづくり

八田 郊外のまちづくりをどうするのかということは、これから東京などでも都心居住が進むにつれて大きな問題になってくると思いますが……。

和泉 それについては、「計画開発市街地の今後のあり方に関する委員会」をつくって議論していただいているところです。すでに報告書も出ていますが、ある意味では官民、あるいはその中間組織の実験場だと思います。なぜなら、日本のニュータウンのほ

おおたけ・ふみお
1961年京都府生まれ。
1983年京都大学経済学部卒業。1985年大阪大学大学院経済学研究科博士前期課程修了。大阪府立大学経済学部講師などを経て、現在、大阪大学社会経済研究所教授。
著書：『日本の不平等』(日本経済新聞社)、『経済政策とマクロ経済学』(共著、日本経済新聞社)など。

(大竹氏写真)

とんどは住宅公団と地方住宅供給公社(つまり官)がつくり、しかも複数の市町村にまたがっているところがたくさんある。そして、人口が減ってくると空いていくかもしれないし、そういうときに誰が責任をもって変えていくかという悩ましい問題があるからです。

まだ完全な解が見つかったわけではありませんが、何らかの中間的な組織がハンドリングするようなことも考えないと、ニュータウンのコントロールはできないと思います。

八田 大阪の千里ニュータウンなどを見ると、高齢者が多くなって困ったといわれますが、敷地が100坪もある立派な家に若い人が住めるようにはなっていませんからね。

大竹 そうですね。

八田 ある種の高層化をしてマンションにすれば、若い人が入って来れると思うんです。実際、千里中央に近いあたりではマンションができています。結局、昔ながらの戸建ての大きな住宅街というコンセプトで規制しておくからまちが活性化しないという面もあるのではないのでしょうか。

野城 確かにある程度密度を上げて、それによってアフォーダブルにしていくという事はありうると思いますが、だから高層化なのかということ、私にはちょっと疑問があります。30年から50年の長いスバ

ンを考えた場合、人口縮小社会の中で高層マンションにもそれなりのメンテナンス・コストがかかっていくからです。

和泉 土地利用規制が障害になっているとすれば、それを柔軟化することがまず第1に絶対に必要不可欠ですね。2番目には、昔は若い人がワット入ることを前提に施設構成をして、それがまったく合わなくなっているわけなので、それも変えなくてはいけない。そして3点目に、そうはいつでもあれだけのいい環境の住宅地をつつたのだから、大きな戸建てをすぐ若い人は使えないかもしれないけれども、ある程度の戸建てを使いたいファミリー層はいるかもしれない。

そこで、たとえば駅前にケア施設とセットになった高齢者向けのマンションをつくり、そこに高齢者が住めるようにして、住宅循環の市場もつくらなくてはいけない。要するに、答えはひとつだけではなくて、いろいろなことを同時にやらなくてはならないということです。

野城 おっしゃるとおりで、高齢者の方々が病院に行くのに便利で緊急対応機能が整備されたマンションに移ることができれば、持っている戸建て住宅をアフォードブルに貸しても生活が回っていくということだと思います。

八田 貸せればいいですね。

和泉 来年の予算要求でそういう要求をしています。なんらかの公的主体が高齢者の戸建て住宅を借り上げて、家賃の一定割合を保証する。それをバックアップする基金の造成を国は支援する。若い人たちに情報を流して、ファミリー層に借りてもらうというものです。

八田 しかし、なぜそれが民間でできないのか不思議ですね。

和泉 日本の住宅市場が、まだそこまで踏み込めないのでしょうかね。

八田 官の気持ちとしては、やがては民間のものになるシステムの立ち上げの背中を押しているということですか。

和泉 官営の不動産業をやる気はまったくありませんから(笑)、ビジネスモデルが成立することを示

すための一種のモデル事業です。

八田 それは重要ですね。

野城 高齢者の方々の大事な資産をわけのわからない人に持っていかれるとまずいので、その不安を解消できる仕組みができれば、きっと民間がでてくると思います。

八田 あとは、それをどうやって民間に移していくかを考えておかないといけませんね。

野城 日本の企業家マインドの問題ですよ。

和泉 潜在的な市場はあるのですが、虎の子の資産ですから、それをリーズナブルな家賃で賃貸してくれて、なおかつ空き家になったときにも一定の家賃を保証してくれるかどうか、そういう消費者の不信感というか不安感があるので、とりあえずスタートは何らかの公的な色彩がないといけませんね。

●住宅の資産価値の評価・活用

八田 さて次に、住宅の資産価値の評価・活用について議論していただきたいと思います。

和泉 冒頭に申し上げたように、これまでずっと地価が上がっていたので、上物の資産価値に対しては、政府も住宅産業も、消費者ですら関心が薄かったというきらいがありました。また、従来日本の場合、家を持つことが人生のすごろくの上がりみたいところがあって、統計的にも一生に1回とか2回です。したがって、自分の思い込みの強い、趣味の家をつくってきたということがあります。したがって、流通性があまりない。こういうことが重なって、上物の価値が評価されない市場が長いこと続いたと思います。

しかし、今はもうそれが許されない状況にあります。あくまでも計算上の話ですが、今みたいに地価が下がっている状況の中では、上物の価値が15年でゼロになったら、家を買った瞬間に、15年後には上物に投じた金の7割の借金を背負うという計算になってしまうからです。

野城 残債のほうが大きくなる。

和泉 そういったことはもう許されなくなり、そういう環境の中で消費者のほうはるかに早く気がつ

いて、自分のこれからつくる新築の住宅は売れるのか売れないのかを鋭く問いかけるようになった。そして住宅産業の行動パターンも変わってきた。

残念ながら、それは、政府が旗を振った結果というよりは、地価がもう上がらないということの構造的な変化の反映が一番大きいと思います。もちろん政府も、たとえば品確法（住宅品質確保促進法）をまさにそういったことが実現できるような制度インフラとして整備したのです。

野城 私自身がやっていることの宣伝になってしまうのですが、情報がないから価値が下がっていくという側面もあるので、居住者が自分の住宅に関する情報を常にたぐり寄せていくことができるような個人用ポータルサイトを今開発しています。具体的には、設計事務所、工務店、家を直したリフォーム業者、あるいは電力会社・ガス会社に自分の住宅に関する情報が散在しているので、それをポータルサイトを通じて自分が見ることができるようにしていくということです。

地味なことかもしれませんが、住宅を資産評価するとき、少なくとも得体が知れないというわけではなくて、いわば「家歴書」がある資産ということなり、住宅を評価・流通させるうえでのインフラにはなると思います。

和泉 非常に大事なことですよ。

野城 要は、情報が散逸しないような仕組みをいろいろなレベルでつくっていくということです。

八田 そのポータルサイトが節税に結びつくといいですね。

野城 そうですね。開発者のわれわれとしては、情報が経済的インセンティブになることを意識しつつ、とにかくプロトタイプはつくってしまおうとって力仕事をやっているところです。

大竹 たとえば固定資産税は、経年で下がっていくかたちになっていますが、まともな増改築や耐震改修などをすると、逆に固定資産税が上がってしまいますね。

野城 資本支出的に扱われてしまいますからね。

和泉 ですから、いい改修をしたら固定資産税を、少なくともある一定期間下げてインセンティブを与

えるということはあってもいいですよ。

野城 ただ、自ら市場の価値をつくらうというふうな企業のマインドが変わってきていることも事実です。今まではすでにあるものに対して何かすり合わせていいものをつくっていかうというスタンスだったのが、自分たちで価値をつくっていかうというふうなマインドが変わってきている動きがあります。

●国立のマンション訴訟

八田 自分の住宅に投資をしたならそれなりの価値が上がるということを担保するためには、周りの住宅環境が悪くならないという見通しが大切で、結局は最低敷地面積の規制をきちんとつけられるかどうか、がずいぶん響くように思います。地所が2分割、3分割されたり、マンションが建つようなことはないという地区では、安心して投資できるけれども、周囲が全部木質アパートになってしまうということだったら心配で投資なんかできませんよね。

和泉 昭和55（1980）年度に地区計画制度をつくったときに、やっと地区計画エリア内についてのみ最低敷地規模ができ、ごく最近の改正で、すべての用途地域で敷地規模規制ができる制度ができました。ただし、制度ができて、受け入れる側の地域住民の賛同が得られなければだめですが、それに関してはだいぶ熟度は上がってきています。そういうことでまちを守ろうという市民は増えてきているということです。

たとえば国立のマンション訴訟です。高度地区の制度は昭和25（1950）年にすでにできていたし、昭和55（1980）年には地区計画ができた。何十年間も前からきれいな街並みがあって、何十年間もそれを守るための制度があったのに、地元の公共団体も地域住民も、法的規制で守ることについては考えなかった。しかし、ある日突然、あのマンションが出現したので、それで大騒ぎになったということです。

おもしろいのは、ある団体が毎年、まちづくり月間にまちづくり設計競技をやってきたのですが、今年から方針を変えて、かつてきれいにつくった住宅地を、地区計画や建築協定、あるいは住民参加によってきちんとメンテナンスしている美しい住宅地を

表彰しようというふうに切り替えたことです。これは象徴的な出来事で、住宅単体だけではなく、住宅地全体で評価されるような局面に、今やっと少し入りつつあることは間違いないと思います。

八田 最低敷地面積の規制というときに、マンションはだめで、ワンファミリーだけの居住に制限するというようなことはできるんですか。

和泉 できます。今は地区計画制度と景観法を使えば、はっきりいってその気になれば、何でもできます。あとは地域でそれを受け入れるかどうかです。

野城 「何でもできる」ということを多くの人が知らないところに問題があるのだから、そういう情報を積極的に伝えていくことが大事ですね。

セーフティネットの問題

●住宅弱者とセーフティネット

八田 それでは次に、セーフティネットについて議論したいと思います。

和泉 従来はセーフティネットというと公営住宅一本槍だったわけです。それが、公営住宅の仕組みも変わってきた、あるいは高齢者向けの優良賃貸住宅みたいな制度もできてきたということで、全体的にもう少し再編する必要があると思っています。具体的には、公的な機関の関与も深く支援も手厚い部分と、民間の市場でちょっと手を入れれば目標を達成できるような部分をよく峻別して、めりはりの利いた資源投入をする時代に来ているのではないかと思います。

私は「松竹梅」と言っているんですが、公共団体が自ら土地まで持って自分でつくって管理するような世界から、民間賃貸住宅だけれども入居制限などをしないことが保証されている賃貸住宅まで、それら全体でセーフティネットを考える必要があるということです。だから、資源投入もめりはりをつけるし、入っていただく方々についても、そういった意味でのめりはりをつけていただいて、なるべく少ない資源でセーフティネットの機能が不公平なく果た

せるような政策体系に徐々に切り替えてきたのですが、もっと統合的に切り替える時代に来ていると思っています。

八田 なるほど。

和泉 そのひとつの典型例は、平成13(2001)年に高齢者居住安定法という法律をつくったときに、「松竹梅」を全部入れ込んだことです。まず「竹」ですが、これはあくまでも民間の方が高齢者向けの賃貸住宅をつくってくれるときに、ごく手薄い建設費助成を与えて、少なくとも高齢者向けの設備をしっかりつくってもらい、その上で高齢者の方が住んでいて家賃が高ければ、一定の家賃補助をしようというものです。民間誘導型だけれども、それなりに公的支援が入る世界。高齢者居住安定法ではこれが一番のメインです。

八田 それは広く活用されているんですか。

和泉 まだ数万戸程度です。次に「松」ですが、民間がそういった高齢者向けの賃貸住宅をつくることのできないようなマーケット、たとえば田舎などについては、公共団体が自ら土地も買ってつくる。その場合には公共団体に相当手厚い建設費助成を与えて、同じように家賃を補助します。

そして「梅」は、登録住宅といっているんですが、簡単にいうと、別に設備水準を問わない。しかし高齢者などの入居を拒否しないということを条件に登録してもらい、それを高齢者に開示するというものです。登録するメリットは何かといえば、当時調べた民間のオーナーが高齢者に貸したくないことの最大の原因として、高齢者が病気などになったときに家賃の滞納があることだったので、一種の家賃保証基金を国がつくって、そこに保証料を払ってくれば家賃保証するということです。

これが「松竹梅」のベースのひな型だと思っているので、それを今あるすべての公的な賃貸住宅の世界に広げていけば、不公平になることなく、限られた資源でセーフティネット機能を果たすことが可能なのではないかと考えています。

大竹 まさにその方向が望ましいと思います。今までの公営住宅必要論は、「住宅弱者」をつくって、全部公営で救うという発想だったわけです。しかし

経済学的に考えると、住宅に困っているといっても、情報の非対称性から発生しているもの、金融的な理由で発生しているもの、あるいは本当に所得が低い人など、それぞれの理由があるわけだから、それを切り分けて、それぞれ原因に応じて対策を打っていくことが必要だったわけです。

ただ、その方向性は正しいと思うんですが、これだけ巨大な公営住宅のストックを今後どうするかという点については、まだ大胆な動きがないと思っています。せっかく土地があるのだから、建物があるのだから、それを有効利用しようという発想がどうしても残っている。全部持っていないでもいいし、不要なものは売り払ってしまえばいいわけです。

和泉 何が何でも全部かかえ込むということではないんですが、今たまたま「松」にいる人を、「竹」も「梅」もないのに出ていけというわけにはいかないので、まずはこちらの整備をきちんとやらなくてはいけないと思います。今の公営住宅の現状でいうと、収入超過の方々も現に住んでいるわけですから、その点についての公平性を保って、「竹」とか「梅」で十分セーフティネットの機能を果たせる方はそっちへ移っていただくというシステムを組み込んで始めて、それが可能になると考えています。

●災害時のセーフティネット

野城 セーフティネットについて、別の側面から大事だと思うのは、災害の時です。阪神・淡路大震災の時、神戸はたいへんだったけれども、大阪というまちが生きていたから復旧ができたと思います。しかし、たとえば東京で同じような地震が起きた場合、救援する都市がないことを考えると、災害公営住宅などをつくれる状況ではないでしょうから、一時的には空いているスペースを登録された賃貸スペースとしてしのいでいくということも当然視野に入れたいといけません。そうすると、平時におけるセーフティネットだけではなく、非常時にもシェルターをある一定期間提供できるような制度設計を念頭に置く必要があるように思います。

和泉 あまり知られていないことですが、大規模な地震が起きてまずわれわれが第一にやることは、建

物の被災度判定ですが、次の段階で行なうことは、仮設住宅の供給と、全国の公的な賃貸住宅の空き家情報の収集です。阪神・淡路大震災のときも、全国の公営住宅、公団住宅の空き家を集めて、情報提供しました。

八田 被災者が入居できるわけですね。

和泉 もちろんです。したがって、セーフティネットの「松竹梅」が広がれば、もっと柔軟にやれることになります。

野城 それは災害時にも使えるインフラにもなるということですね。

和泉 そうです。

八田 たとえば民間の借家に入る補助が出るというかたちにはなり得るんですか。

和泉 できます。平成5（1993）年に借り上げ制度をつくりましたから、1戸1戸借りて、それを公営住宅扱いにして、そこに所得の低い方に入っていたかどうかということはできます。

要は、そういったきめ細かな対応を、制度としてはできることになっていますが、地方公共団体がまだマネジメントしきれないという部分があることです。再開発ビルの保留床をまとめて借り上げることはできても、まちの中の1戸1戸を借り上げてマネジメントすることが公共団体はまだできていません。公的な公営住宅の借り上げ供給だからすべて地方公共団体がやるなどと思わないで、指定管理者制度とかいろいろな仕組みがあるのだから、官民の柔軟な仕組みをもっとうまく使うようにすればいいと思っています。

八田 たとえば新潟で地震があったので、東京にいる娘の家の近くに住みたいということで、民間の借家を借りたときに、全部とは言わないけれども、避難所住宅にかかる程度の補助金をもらいたいと仮に思ったとすると、基本的には東京都がイニシアチブを取って、そういう個人借り上げの住宅制度をつくることになるわけですか。

和泉 そこは難しい点ですね。要するに誰が負担するかということで、たぶん東京都が金を出してそれをやることはできない。かといって、東京都内にある住宅の借り上げに新潟県がお金を出せるかという

と、これもまた難しい。しかもそれは一定期間での話で、地震をきっかけとして、たまたま東京に娘がいるから東京に住みたいという人間を未来まで面倒をみるというのはおかしいでしょう。

八田 それはおかしいですね。

和泉 そうすると今の議論は、仮設住宅分のお金をそういうことにも使えませんかという議論になりますね。

八田 まったくそのとおりです。

和泉 その議論については、まだわかりません。ただ、阪神・淡路大震災のときに、仮設住宅をまとめてつくるなら、たまたま自分の戸建て住宅が壊れ、自分の敷地内が空いているので、ここに仮設住宅をつくってくれませんかという議論がずいぶんありましたが、それが中越地震では実現しているんです。そこまで緩めています、なぜ地方公共団体がそれを嫌がるかということ、マネジメントが難しいからです。要は、公共団体がある制度をどれだけ十全に使ってこなすノウハウを持っているかということ、公共団体と民とのあいだにあるいろいろな中間形態の組織をどううまく使いこなせるかということにかかっているんです。

同じセーフティネットでも、たとえば障害者の方のグループホームは、従来、住宅部局はとてできないと言っていたのですが、最近では公営住宅法も改正して、社会福祉関係のNPOなどに、まず住宅部局がお貸しし、そのNPOが公営住宅の箱を使ってグループホームを運営するというケースが出てきています。ですから、制度のほうはどんどん進んでいるので、あとはどれだけうまくハンドリングできるかにかかっています。

野城 ハンドリングにはもちろん経験を積まないといけない部分がありますが、もうひとつは、そういったサービスやモノを、一時的あるいは長期間調達するときのパフォーマンスの設定といった調達方法に関するノウハウも大事ですね。ある程度は共通化してくるので、たとえば、こういう局面で、こういうものを調達するときは、こういうパフォーマンスに気をつけるといったテンプレートを国がつくってもいいかもしれませんね。

和泉 マニュアル自体を、ですね。

八田 災害時の住宅に関しては、それこそ国の災害に手慣れた人たちが飛び出っていて、たとえば仮設住宅とか、他の地域に対する借り上げをやるということができると具合がいいんじゃないですか。地元では経験がないし、しかも災害のただなかで、ごった返しているときになかなかできるものではありませんからね。

和泉 都市再生機構は阪神・淡路大震災のときはそれをやったんです。復興本部を神戸につくって、そこにピーク時400人ぐらいいました。都市再生機構の当時の定員の1割弱にあたります。そうでなかったらとても無理です。そして、公営住宅なども含めて当時の都市公団が相当のシェアをつくっています。それは都市再生機構などの、平時はコーディネーション能力だけでも、非常時の大きな役割のひとつです。

野城 消防庁のレスキュー隊みたいな意味づけをして、非公式ではなくてオフィシャルな組織として位置づけるべきですね。別に恒常的に500人雇えというわけじゃないけれども、いざというときは臨時的に組織化できる仕組みがあってもいい。

和泉 ただし、消防庁とは違って、そういう人員をオフィシャルにかかえておくことはできないので、非常時に他の業務を一瞬圧縮して、スピードを落として、それで差し向けるということは必要ですね。

野城 自衛消防隊ではないけれど、兼任でね。

和泉 そういえることができるような柔軟な仕組みにしています。

●インセンティブ・システム

大竹 自治体のマネジメントという点ですが、今まで国土交通省もそうだったと思いますが、自治体の住宅部局は、ハードをつくって伝統的な管理をする、つまりひとつの公営住宅の団地を管理するだけでよかったわけです。そういう状況だったところを、新たに民間を利用してマネジメントするということに移すためには、何かインセンティブをつけてやるほうがいいと思います。

もう少し補助金をつけるというか、今までの手法

でやるなら補助金を減らし、新しい手法なら補助金を出すというかたちのインセンティブをつけていかないと、昔のことをやっていた人が新たにNPOと協調して何かやりなさいと言われても、なかなかできないというのが本心なのではないでしょうか。

和泉 おっしゃるように従来、土地を買って建物をつくって、それだけ管理していればよかったのが、まちづくりだといわれ、いろいろな社会的な弱者は多様化しているので、地方公共団体もたいへんだと思います。しかし、それをやるしかない。そのインセンティブを大竹さんのおっしゃるような方向でやるのか、結果として彼らのロードがそれで減るようなノウハウを提供するのか、あるいは先ほど南青山都営住宅の例で示したように公共団体の財政が非常に潤って、それによってたとえば定員も増やしてもらえるのか、インセンティブの与え方はさまざまですが、何らかのインセンティブは基本的になくはならないと思います。

野城 公共団体の職員に、「what to do」に関する仕事ができるのはあなた方しかいない、と励まさなければならぬ。しかし、「how」の部分は自らやる必要はない。何をやるのかということについては、最終的には責任を持たなければならぬと言って士気を上げてあげることです。自分たちはいったい何をする人間なのか自己同定できずに、精神的に路頭に迷ってしまっている自治体担当者と思われがちです。

八田 今まで何をするかをみんな国から決めてもらっていたから、自ら考えなければいけないというのはたいへんですね。

新しい住宅政策の方向

●「住宅セーフティネット」と貧困対策

野城 セーフティネットという点で、あってほしくないけれども、ありうる問題としては、ポバティ・トラップ（貧困の罠）があると思います。どうにかたちでセーフティネットを整備したとしても、そ

こに安住してしまえば楽だというような人をできるだけ最小化していく原則が必要だということです。たとえば、ニートといわれる人たちが仮にセーフティネットに入っていくことを考えると、今の住宅政策の枠組みを超えるような、就業訓練と言うべきなのかどうかわかりませんが、彼らがどう働き、どう暮らしていくかということについての政策と連携していかないと、たぶん住宅政策という枠組みだけでは機能していかないと思います。

要するに、どういう制度設計をするにしても、それぞれの立場で前向きな努力をしている人たちは徹底的にサポートしていくけれども、トラップにはまってしまうような人々を増やしてしまう制度設計をしてはいけない。北風と太陽の両面政策を視野に入れておかないといけないのではないかとことです。若年層のニートが増えていくと、外国であるような問題が日本でも現実化するかもしれないということを入れて制度設計を考えていかなければいけないと思います。

大竹 基本的には住宅問題だけにおさまらないということで、低所得者に対する政策として生活保護も一体的に考えないといけないし、生活保護が就業意欲をそがないようにしないといけないと思います。今は普通の人とはなかなか生活保護に入れないかたちになっていますから、ニートの人たちが歳をとってきて、彼らを生活保護で受け入れざるをえなくなってきたときには、今のシステムそのものを変えていく必要が出てくる。職業訓練やカウンセリングだとか、いろいろなことをやっていかないといけないわけですが、それは低所得者対策一般として行なっていくべきもので、住宅だけというのはかなり難しいですね。

野城 もしかしたら、公共住宅の足回り（低層階）のところが就業訓練所になるかもしれないので、そういうことも対応できるように、住宅のほうの制度設計にも視野に入れていかないといいませんね。

大竹 セーフティネット対策といったときに、「住宅セーフティネット」と言い過ぎるのはよくないという気がします。住宅はセーフティネットのひとつで、貧困対策としては他の省庁と一体化して住宅政

策も考えていくという視点が今よりもずっと必要になってくると思います。

八田 なるほど。

●新しい住宅政策の基本法制の目指す姿

八田 ところで最後に、これまで住宅施策の方向性あるいは住宅政策の未来展望といったことについていろいろ議論してきたわけですが、さらに付け加えるべき点があればご指摘いただきたいと思います。

和泉 国の住宅政策の基本となる法制が住宅建設計画法で、新築の住宅の戸数なかならず公営住宅の戸数が中核にあるような基本法制ではもたないというところがあって、9月26日に答申をいただきましたが、今、そういった変化を見据えた住宅の基本法制を次期通常国会に準備すべく議論しているところで

す。そこでの基本的な方向は、市場を重視し、ストックを重視した住宅政策を展開することです。それは、ある意味では民間の活力を活用し、ストックを活用していくということですが、その裏側として、住宅セーフティネットの機能向上を図っていくことも重要だと考えています。機能向上というのは、公営住宅の数を増やすとか、今のものをそのまま持ち続けるという意味ではなくて、「松竹梅」という表現がいいかどうかはわかりませんが、なるべく効率的なセーフティネットを構築していくことです。

八田 新しい住宅政策は、市場・ストック重視と効率的なセーフティネットの2本柱というわけですね。

和泉 繰り返しになりますが、新しい住宅政策の基本法制が目指すべき住生活の姿は、単体としても良質な性能があり、住環境としても良質な性能があって、高齢者や子育て世代も含めてソフトな居住サービスもきちんと供給されるような、そういった意味での住宅ストックをつくっていくこと、そして、ライフステージに応じて多様な居住ニーズを選択できるようにし、中古住宅を含めて、持家から借家へ転換できるようにしていくこと、さらに住宅の資産価値をきちんと評価し活用できるようにするということです。

それに加えて、本当に困った方が、困った程度に

応じてきちんと社会で救われることが確保されるような世の中にしていくことだと思います。

大竹 今回の新しい住宅政策の基本法制の「方針」は望ましい方向だと思います。市場重視、ストック重視、それからハードよりもソフトという感じですね。今までは何戸の住宅を建てるかということだったのが、情報提供とか、あるいはサービス提供を重視することで住環境をよくしていく。そして、今まで実はいろいろな法律をつくって、うまく使えばもっといい住環境が達成できたにもかかわらず使われていなかったのは、情報提供が足りなかったからなので、そういう方向をもっと進めていくことが必要だと思います。

また、今、住宅を官でやる必要はないというのはそのとおりですが、それをまったくなしにする方向にばかり行き過ぎているような気がします。むしろ指摘すべきは、官がやるべき仕事の質が変わったということで、何に重点を置くかということ、もう少しはっきりしたメッセージで出さなければいけないと思います。

たとえば、住宅供給公社の役割は終わったというときに、それをなくしてしまえばいいということではなくて、今度は民間のストックを有効利用できるような住宅情報サービスを官でまずはやって、それから民間での情報が流通するというところに力点を置いていくというようなことは、これから必要になってくると思います。民間で信頼できる情報が本当に流れているのかどうかということが問題で、誰もなかなか信用しないところがあるので、まずは信頼できる「官」がきちっと情報を流していくことが、今後の住宅政策の中心になるような気がします。

●市場重視と市場の失敗

野城 市場重視ということについて申し上げるならば、私も市場というのは人類がつくり出した資源配分の優れた方法であることは認めますが、たとえば不動産鑑定が、本質的な質ではなくて、相場で決まっているとすると、しかもそれは仮に地震がきたら灰燼に帰するようなものにそれなりの価格がついているとすると、それは好ましい状態ではありません。

本来望ましいものが市場の中で勝っていくような意味での情報が流通するようにするのが政策的な責任だと思います。そういうものが保証されてこそ、市場原理という資源配分を最適にするメカニズムが生きてくる。住宅のすまい手がかもとも情報がなく状態では意思決定を迫られている現状では、「レッセフェール」が期待できない情報を配ることについては、国の政策的な責任があるということを示したいと思っています。

また、住宅という箱だけではなく、住生活という視点が新しい住宅政策の達成目標として出ていることはとても大事なことだと思います。そういう意味では、従来からある程度は統計も整備されているかもしれませんが、住宅にからむ住生活の実態についてナショナルサーベイを整備していく必要があると思います。

たとえばどういう家に住んでいて、そのエネルギー収支がどうかということは、どういう政策が実現しているかを測る大事な政策手法です。それが現状では不完全だと言わざるをえません。地味かもしれませんが、住宅という装置を使ってどういう住生活が実現しているかの統計は、ナショナルセンサスとして充実していくべきだと思います。

八田 基本的に和泉さんがおっしゃったことは、市場の失敗に対していろいろな対策を立てていこうということだと思います。情報というのはまさにレッセフェールがうまくいかないところですから、情報の流通というのは官の重要な役割です。それから外部性があるので、まちづくりみたいなことはそう簡単にはうまくいかない。ある程度うまくいくようにするためには、民間の再開発業者が、まとまった土地について、まちづくりのことも考慮した上で再開発することを、やりやすいようにしてやる何らかの工夫をする必要があるかもしれない。それから広い意味での公共財的な支援です。災害のときも、所得再分配についても、市場はまったく無能ですから、政策はこういうことにも力を入れていくということだと思います。

今日の議論では出なかったのですが、都心居住は放っておいてもうまくいっているように見えるけれ

ども、これは非常に外部性を伴うことで、交通混雑も招くかもしれないし、街路の混雑を招くかもしれない。そうすると、それが制約になって建設規制などを厳しくするというのも起きるかもしれないわけですから、都心居住をできるだけスムーズにやっていくような政策なども、まちづくりの一環として必要ではないかと思っています。

大竹 おっしゃるとおりで、住宅をどう建てるかということ、建物をどうするかということ、そして道路をどうするかということが、バラバラになっているような気がします。現在は、道路を所与として住宅の規制、建物の規制をするというところがあって、そこからはみ出たものが出てくると、渋滞がめちゃくちゃに起きることになってしまうわけで、それらを一体として、こういうまちにするというビジョンを先に出して、道路を広くするのだったらこの建物はオーケーだというようなプランニングができるようにしないと、八田さんのおっしゃったような問題はなかなか解決できないと思います。

和泉 本来、都市計画のマスタープランというのはそれをやるべきですが、あまりにも急速な市街化の中でとても追いつけなかったという事情があります。一定のマスタープランのもとでの都市像があって、それに応じたインフラがあり、建築の形式がありということができれば一番望ましかったのですが、それをいまさら言ってもないものねだりなので、今からでもやれるものがあればやろうということに尽きます。

八田 結局、住宅政策というのは、これまでハード中心で来たけれども、考えてみると都市政策自体とも結びつくし、それから分配に関しては社会福祉政策にも結びつく。要するに、住宅局だけですべてが完結した世界ではなくて、いろいろな広がりを持つ世界で、今度の基本法制がそういう他の部局との関連を深めていくことに役に立つといいと思います。

和泉 まったく同感です。

八田 どうもありがとうございました。 (了)

八田達夫・久米良昭・唐渡広志
論文「環状線道路混雑料金の下での都心の容積率緩和の費用便益」は、容積率規制を緩和することによって発生する便益と、それに伴って発生する混雑費用を同時に推計したうえで、人々の経済厚生にどのような影響が及ぶかを分析した重要な研究である。これまでは、容積率上昇による便益と混雑費用は独立に推計されてきた。しかし、容積率規制を緩和する際の純便益を計算するためには、両者の分析を統合しなければならない。

この分析の第1の特徴は、容積率規制の緩和によって生じる集積の利益を実効労働力の効率性指標で測るという点にある。この指標は、各地区間の近接性を考慮して、face to face コミュニケーションの重要性を示している。

第2の特徴は、容積率の緩和によって生じる労働需要の増大が、どの程度の交通量とどのような方向の交通量を発生させるかを計量的に明らかにした点である。ここでは、道路交通センサスによる走行時間のシェアにしたがって、交通量の増加を配分するという方法を用いている。東京23区全体で20%の容積率上昇によって、140万人の就業人口が増加する結果、総交通量は2.1%増大する。さらに道路課金が導入されると、総交通量は2.3%増大するという結果が得られている。

この理由は、混雑料金が導入さ

れることによって、交通ピーク時の混雑が緩和され、それが交通量の増大をもたらすからであろうか。しかし、自動車走行の平均速度は、道路課金制の導入によって、時速19.0kmから18.9kmに低下するという結果が得られている。この結果はいくぶん奇妙である。走行速度が落ちているにもかかわらず、総交通量が増大するというのは、本来の混雑料金の課金対策が十分に機能していないことを示しているのだろうか。

その他いくつかの疑問点はあるが、こうした容積率規制の緩和によって、23区での20%の容積率の緩和は、8.1兆円の純便益をもたらしていることが明らかにされた。また、丸の内・大手町地区だけでの容積率規制の緩和を実施した場合にも、およそ5400億円の純便益が得られるという結果が得られている。こうした容積率規制緩和の純便益を経済学的観点から推定したのは初めての試みであり、高く評価されるべきものと思われる。

●

久恒新・福井康子論文「わが国8大都市におけるキャップレート
の把握」は、ヘドニックアプローチを用いて、日本の大都市のキャップレートが持ち家と賃貸住宅で、どの程度差異があるかを成約ベースのデータを用いて、地域的に分析した興味深い研究である。キャップレートとは言うまでもなく賃料を割引く際の還元利回りであ

る。この論文では、キャップレートを求めた Hamilton and Schwab と Phillips の2つの業績を比較して、優れていると評価された Phillips の分析を応用して、日本の住宅市場について分析している。

Phillips の論文では、pooled-tenure hedonic モデルを使って、賃貸住宅と持ち家住宅に構造上の差異はないと仮定したうえで、賃貸か持ち家かというダミー変数を用いて一本の方程式で推定している。しかし、よく知られているように、持ち家と賃貸住宅市場には構造上の差異がある。著者たちのデータを見る限りでも、両者の属性に差異がないとは言い切れないように思われる。

しかし、こうした問題点があるにしても、いくつかの興味深い結論が導かれている。この結果によれば、首都圏に比べて、地方都市のキャップレートが高くなっている。それは、首都圏のほうが家賃の期待上昇率が高いことを反映して、キャップレートが低くなっていると考えられる。

さらに、マンションのほうが戸建てよりも高いキャップレート値が観測されている。これは、区分所有マンションには、プライバシーの問題や隣戸との負の外部性、あるいは建替え問題などがあるために、高くなっていると考えられる。

(YF)

環状線道路混雑料金の下での都心の容積率緩和の費用便益

八田達夫・久米良昭・唐渡広志

はじめに

都市生産の基盤である都心のオフィスビジネスには集積の利益がある。このため、都心のオフィスビルの容積率を緩和して、都心におけるオフィス集中を促進すると、都心の生産性が高まる。しかし、オフィスビルの都心集中は、交通の混雑を引き起こす。

この混雑を抑制するため、現行では都心の容積率が規制されている。この混雑抑制手段は、都心の集積を妨げ、生産性を下げるという副作用を持っている。

このような副作用を回避して混雑を減少させる方法がある。①都心の居住用ビルの容積率を増大させて都心居住を促進し、その分通勤鉄道客を減らす方法と、②ITSを用いたロードプライシングを用いて、道路混雑を解消する方法である。この2つの混雑抑制手段を同時に行なうことで、都心の土地利用の現状より有効な利用を図ることができる。

この観点から、本稿は、①東京都心のオフィス用容積率緩和を行なう一方で、②居住用の容積率緩和と、③環状自動車道のロードプライシングとを同時に行なう政策パッケージの費用便益を分析する。

具体的には次の手順で分析する。

まず、東京都心の特定の地区を選んで、オフィスビルの容積率緩和を行なう場合の就業者数の伸びを予測する。なお、この地区での就業者の流入は容積率緩和の結果すべて都市外から流

入してくると想定する。

次に、オフィスビルの増加によって発生する就業者の増加をちょうど吸収する分だけ居住用ビルの容積率を同地区で緩和するものとする¹⁾。

しかし、容積率緩和のこの組合せは、道路交通を増やすため、ITSを用いたロードプライシングにより混雑料金を課金することを前提としても、混雑が発生する。その混雑費用を予測する。

さらに、唐渡・八田(2003)の方法によって、個票データに基づく家賃情報から算出したオフィス賃料関数と、住宅建設コストのデータから、就業者の増大がもたらす東京の各地点における地価の上昇を予測する。

最終的には、混雑費用の予測値と地価上昇予測値を用いて、容積率の緩和によって発生するオフィス集積の純便益を計測する。

容積率緩和の対象地区および方法は、次の2つである。

第1は、東京23区全体のオフィスビル容積率を20%上昇させ、その結果生じた居住人口の増大が当該区に居住すると想定した場合である。この場合は、極端に大きな就業者数の増大(140万人)を都心で発生させるため、混雑費用が大きく増える。しかも都心とは必ずしもいえない地区でビルを増やしてしまうので、全体的な生産性向上があまり望めないケースである。したがって、容積率緩和が負の費用便益差を生む可能性が高い状況で、どのような結果が導かれるかに注目する。

第2に、都心の大手町、内幸町、丸の内地区で容積率を集中的に20%まで増やす。

なお、本稿においては、容積率、充足率の内生的決定の企ては行なわない。また、一般的な容積率緩和の居住用とオフィス用への内生的な分配比率決定は、分析の対象外とする。さらに、街路交通の発生とその効果分析は本稿には含まない。

本稿の構成は次のとおりである。

第1節は、容積率緩和の就業者増および夜間人口増の分析と方法論を示す。第2節は、人口増がもたらす地価上昇を分析する。第3節では、環状道路でITSによる混雑料金を課金した場合に第1節で示された交通量の増大が速度をどれだけ落とし、交通量をどれだけ増やし、混雑費用をどれだけ増大させるかを23区全体の容積率増大のケースについて分析する。第4節では、オフィス集積の便益から第2節の結果を差し引いて費用便益分析を行なう。ここではまず23区全体の容積率緩和のケースを、次に都心に集中して、大手町・丸の内地区で容積率緩和を行なったケースについて分析する。

1 容積率規制緩和による労働者分布の変化

容積率規制が緩和され、規制が拘束的な地域でオフィス・スペースの供給が増えるとき、都市の労働者分布や都市全体の生産性は次のメカニズムで変化する。まず、ある地区でビルの建て増しが行なわれ床面積が増えると、これまでの雇用量のもとでは労働の限界生産性が上昇する。したがって、その地区の労働需要は増大し、都市全体の賃金を引き上げ、他の地区からの労働者の放出を促す。最終的には新しい賃金のもとで床面積供給が増大した地区の労働者数が増え、他の地区の労働者数が減って均衡が達成される。

このことを分析するために、以下ではオフィス・スペース市場の需給均衡を描写する。分析の簡単化のため次の仮定をおく。なお、以下の

分析枠組みは八田・久米・唐渡（2005）と同一のものである。

- ①都市外部からこの都市への労働人口の流入は自由であり、企業は全国水準の賃金率 W を所与とする。
- ②資本の移動は完全に自由であり、全国水準のレンタル価格を所与とする。
- ③オフィスビル開発業者は土地と資本を投入してオフィス・スペースを供給する。
- ④オフィスビル開発業者は同質的であり、オフィス・スペースはそれぞれの地区において集計的に生産される。
- ⑤各地区で利用可能な敷地面積は一定で1に等しい。任意の地区 j のオフィス・スペース供給量は容積率 q_j に等しい。
- ⑥都市に立地する企業は各地区の労働集積度を所与として、オフィス・スペースと労働を投入して生産活動を行なう。

企業が立地の対象として選ぶ都市のCBD（中心的業務地区）が J 個の格子状の区画で与えられているものとしよう。立地点によって業務の効率性に差異があることを想定して地区 j に立地した企業の実効労働力を

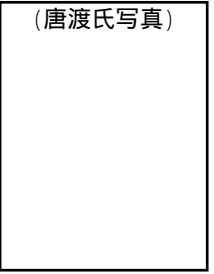
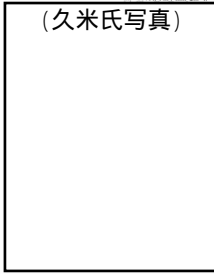
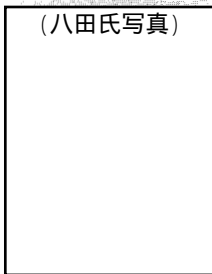
$$l_j = v_j n \quad (1)$$

と定義しよう。 v_j は地区 j に立地した企業の労働の効率性指標、 n は個々の企業の雇用量である。

一般に企業間の取引や情報交換などは対面的な接触によってなされる場合が多い。他の企業との対面的な接触が重要であると考えれば、多数の企業が集積する地点やそのような場所へのアクセスが便利な地点に立地することで、移動に要する時間費用が節約できるので労働者の業務効率は改善される。同じ雇用量でもそれぞれの地区における集積の経済効果によって業務効率が異なることを次の効率性指標関数を用いて表現する。

$$v_j = v(N_j, M_j) \quad (3)$$

ただし N_j は地区 j の集計された労働者数であり、 M_j は地区 j 以外の労働者数を任意の地区



はった・たつお
1943年生まれ。1971年ジョーンズ・ホプキンス大学
Ph.D.。現在、国際基督教大学教授。
くめ・よしあき
1957年生まれ。1982年東京大学大学院工学系研究
科都市工学専門課程修士課程修了。現在、那須大
学都市経済学部教授。
からと・こうじ
1971年生まれ。2003年大阪大学大学院経済学研究
科博士課程修了。富山大学経済学部助教授。

k までの移動時間距離 d の δ 乗で割り引いたものをすべての地区について合計したもの（ポテンシャル）として定義している。すなわち、都市全体の労働者数と近接性が労働効率を高めることを想定して、

$$M_j = \bar{M}(N_1, N_2, \dots, N_{j-1}, N_{j+1}, \dots, N_j) \\ = \sum_{k \neq j} \frac{N_k}{d_{jk}^\delta}, (j=1, 2, \dots, J)$$

と定義する。M_j は自地域の労働者数 N_j を含まないものとして定義されている。すなわち、地区内部の移動時間と地区間の移動時間は質的にも異なるものと考えて N_j と M_j を明確に区別している。

地区 j においてオフィス・スペース s と実効労働力投入量 l_j を投入して y_j を生産する代表的企業のオフィス業務生産関数は、

$$y_j = F(s, l_j), (j=1, 2, \dots, J) \quad (2)$$

で表せる。(1)式、(2)式で表される生産関数の下で、競争下の企業の 1 人当たりスペース需要関数は $\bar{s}(W, v)$ として表現できる²⁾。

すべての地区において容積率規制は拘束的であるとすると、オフィス・スペースの需給均衡は次の式で与えられる。

$$N_j \bar{s}(W, v(N_j, M_j)) = \bar{q}_j, (j=1, 2, \dots, J) \quad (4)$$

(4)式は (W, { \bar{q}_j }) を外生変数、N₁, N₂, ..., N_j を内生変数とする連立方程式で、市場均衡においてそれぞれの地区の労働者数が、与えられた指定容積率に応じてどのように定まっているのかを示している。

指定容積率の水準の引き上げが、N₁, N₂, ..., N_j の分布にどのような効果を与えるのかを調べる。(4)式を解くと、指定容積率の変化がもた

らす地区別の労働者数変化を求めることができる。

ここでの分析では、各地区で床面積が増えると床面積に比例して就業者数が増えるという想定していない。ここでの分析は、各地区での床面積の増加がもたらすオフィス賃料の低下によって就業者密度が地区ごとに変化することを考慮した上で就業者数がいかに変化しているかを示している。

こうして求めた結果、東京23区業務地区で20%増容積率緩和を行なった場合に、域外からの流入等により就業人口が、23区合計で約140万人増大する。

2 地価上昇額の推計

土地市場は競争的であり、均衡における地代は 1 期間のオフィスピルの賃料収入から 1 期間当たりの建築費用を差し引いたものに等しいものとする。

指定容積率を \hat{q}^* ($\approx d\bar{q}_j/\bar{q}_j$) $\times 100\%$ だけ増やすときの地区 j の地代上昇金額 (ΔS_j) はオフィス賃料収入の増加分 ΔR_j から 1 期間当たり建築費用の増加分 ΔC_j を差し引いた金額である。ここで、賃料収入の増加分は、都市全体の労働効率性の変化を通じてもたらされた金額と当該地区の賃料収入の増分の和である。

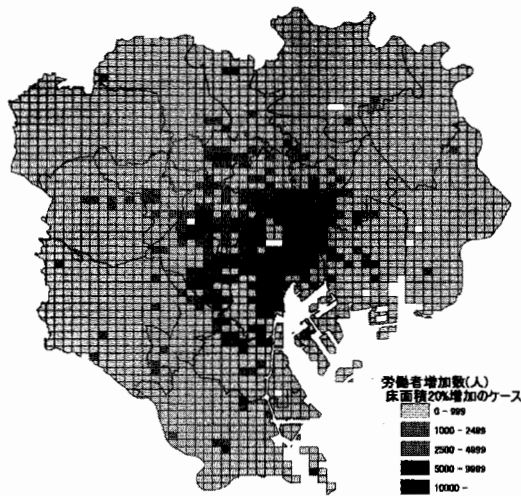
また、

$$\Delta C_j = \iota x \theta_j \hat{q}^* \quad (5)$$

が成り立つ。ただし ι は全国共通のレンタル水準、 x は資本、 $\theta_j = d \ln x_j / d \ln \bar{q}_j$ である。

ΔR_j の計測のために必要なパラメーターは、スペース需要者である企業のオフィス業務生産

図1 - 労働者分布の変化



データ出所)「平成13年事業所企業統計」(総務省統計局)、
統計GISプラザ町丁・字等境界データ
(<http://gisplaza.stat.go.jp/GISPlaza/>)

関数と労働の効率性指標関数を特定化した上で、データから推定して求める。同様に、オフィスの建築関数を特定化し(5)式のパラメーターを求める。

本稿では、八田・久米・唐渡(2005)に詳述したデータと方法によってこれらのパラメーターの推定を行なった。これらの推定値を利用して次の想定のもとで東京都区部における容積率緩和の効果を測定する。

第4次(500m)メッシュ区画(地域メッシュデータ、総務省)をひとつの区画とする(図1を参照)。

- ①すべての地区において容積率規制が実効的であるものとする。
- ②指定容積率の水準をすべての地区で20%だけ増加させる(例:1000%の地区は1200%に引き上げられる)。
- ③地代上昇は年額で計測し、地価に換算するための割引率を0.0375とする。

なお、割引率の値は2001年における長期国債利回りからGDPデフレーターを差し引いた実質金利を利用した。

以上の想定のもとでの容積率緩和の効果を各

表1 - 容積率緩和の便益

(単位:億円)

	賃料収入 増加額 $\Sigma \Delta R_j$	建築費用 増加額 $\Sigma \Delta C_j$	地代 上昇金額 $\Sigma \Delta S_j$	地価 上昇金額 $\Sigma \Delta S_j$ /0.0375
23区 合計	15,668	10,752	4,916	131,093

- 注1)メッシュデータより23区別に集計。
2)事務所用地面積は「東京の土地利用」(東京都都市計画局)を用いた。
3)賃料収入は年額。
4)建築事業費に実質利子率+償却率=0.062を乗じたものを建築費用とした。
5)地価=地代/割引率(0.0375)より求めた。

表2 - 丸の内・大手町地区の容積率緩和の便益

(単位:億円)

賃料収入 増加額	建築費用 増加額	地代 上昇金額	地価 上昇金額
700	415	285	7,600

区で集計した結果が表1である。容積率緩和によって都市全体の労働者数が増加する場合、便益である都市全体の地代上昇金額は年間4916億円である。これを地価に換算するために割引率0.0375の逆数の26.67を乗じると都市全体で13.1兆円になる。

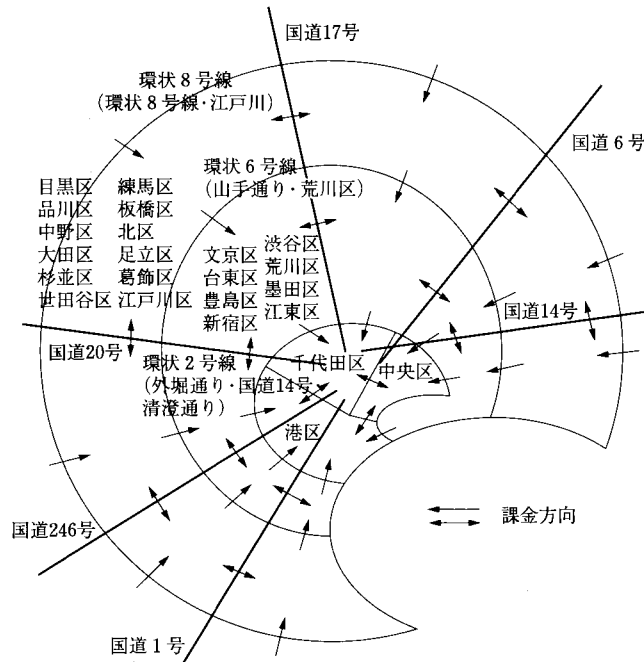
なお、便益のほぼ半分は千代田区、中央区、港区の都心3区でもたらされる。

次に、丸の内・大手町地区(八重洲と銀座の一部を含む)だけで容積率規制を緩和した場合には、同地区の労働者数は24.3万人から30.5万人に増加し、地代の上昇金額は285億円になる(表2)。これを地価に換算すると当該地区の地価上昇金額は7600億円となる。

3 都心部就業人口増の交通流動変動効果

第1節より、東京23区業務地区で20%増容積率緩和を行なった場合、域外からの流入等により就業人口は、23区合計で約140万人増大する。この就業人口増は、道路交通にどれだけの影響を及ぼし、どれだけの混雑を発生させるだろうか。通勤鉄道の混雑増の及ぼす費用については寺崎(2002)で論じられているので、ここでは

図2 ゾーン設定および課金方向



環状線8号線の内側でITSによる200円の課金が行なわれることを前提として混雑費用を測定する。

発生集中交通量増大影響の推計

(a) 居住人口の増大に関する想定

まず、新規就業者はどのような世帯を形成し、どこに居住地を構えるだろうか。ここでは単純化のため、以下を仮定する。

- ①新規就業者は、就業地と同じ区内に居住する。
- ②①による居住人口増加数は、就業人口増加数に等しい。

すなわちここでは、新規就業者は、子どもなど無職者を含む世帯を形成することなく、単身、DINKS、ルームシェアなどの世帯として居住することを想定している。

(b) 就業・居住人口増大による23区内発生集中交通の増大

就業・居住人口増による発生集中交通量増大については、1994年道路交通センサスの原単位から、東京23区別に算出する。

ただし、原単位には通勤目的のトリップ分が含まれているため、これを差し引くことにより、就業・居住人口増による車種別発生集中交通量増大分を算出する³⁾。

就業・居住人口増大に伴うOD交通量および配分交通量推計

(a) OD交通量増大分の推計

算出した発生集中交通量を、OD交通量現在パターン(1994年度道路交通センサス)をベースとし、平均成長率法により近似計算を行なうことで、就業・居住人口増大に伴う対象地域ゾーン間OD交通量増分を車種別(乗用車類・小型貨物・普通貨物)に推計する。

(b) 配分交通量推計

140万人の就業・居住人口増大に伴う混雑を道路課金導入によって制御するためには、課金エリア内に複数ゾーンを設定した精緻な課金システムを構築する必要がある。

このため、環状8号線内側地域を課金エリアとし、この中に19ゾーンを設定したうえで、①エリア外から(環状8号線を越えて)流入する

表3-交通量推計結果

	走行時間 (万台時間)	走行台キロ (万台km)	平均走行速度 (km/時間)	走行台キロ当たり 平均走行時間(分/km)	走行時間費用 (億円)
改革後	① 2,505 (A+B+C+D)	② 47,849	③ 19.1	④ 3.141	⑤ 729
現況	⑥ 2,395 (D)	⑦ 46,804	⑧ 19.5	⑨ 3.078	⑩ 697
増分	⑪ 110.2 (A+B+C)	⑫ 1,369	⑬ -0.4	⑭ 0.063	⑮ 32.1

車両および②エリア内でゾーン境界を都心方向または環状方向に通過する車両に課金することを想定する。課金額は、一律200円とする。

配分交通量推計では、おおむね東京大都市圏(1都3県+茨城県南部)を対象地域として道路ネットワークを構築し、配分計算を行なう。リンク条件は、1994年道路交通センサスによる国土交通省関東地域整備局交通量推計から、現況再現ケースに応じて設定する。

ただし、都心就業・居住人口増大ケースに関しては、首都高中央環状線、東京外郭環状線および首都圏中央連絡道の三環状線が整備されたネットワークについても、配分交通量を推計する。

交通量推計結果

(a) 交通流動への影響(対象全域)

現状では、おおむね東京大都市圏における総交通量は、4億6804万台キロに達している。これに東京23区全体で約140万人の就業・居住人口増が加わると、総交通量は2.1%増大する。道路課金が導入されると、総交通量はさらにこれを上回り、現状より2.3%増大する。ただし三環状線が整備されれば、これを2.2%増に抑えることができ、結果的に4億7849万台キロになる(表3②)。

一方、総所要時間は2395万台時に達している(表3⑥)が、約140万人の就業・居住人口増により、これが約5.2%増大する。道路課金導入時には、これを上回る約5.5%増に達するが、三環状線が整備されれば、4.6%増に抑えることができる。

さらに平均走行速度について見ると、現状では19.5km/時のところ(表3⑧)、140万人の就業・居住人口増により19.0km/時へと低下する。道路課金の導入により、さらに18.9km/時へと低下するが、三環状道路が整備されれば、19.1km/時まで走行速度は回復する(表3③)。

(b) 走行台キロ・走行時間増大による時間損失

1994年道路交通センサスにおける走行時間のシェアを用いて、車種別走行時間増大影響を求め、それらを総計すると次の結果が得られる。

現況に比較し、就業・居住人口が140万人増大し、これに対して道路課金を導入するとともに、三環状道路が整備された場合、総走行時間は1日当たり110万台時間増大する(表3⑪)。

さらに、交通量は、高速道路で560万台キロ、一般道路で485万台キロ、合計1045万台キロ増大する(表3⑫)。

混雑費用増加

上の分析の結果は、表3のように求められる。①と②は、対応する行の1行目と3行目の数字を加えることによって得られる。⑬は、③と⑧の差である。④と⑨は、それぞれ③と⑧の逆数を取って60を掛けることによって求められる。

なお、1時間当たり単価としては、走行台キロシェアが大きい非業務需要者の単価を国土交通省道路局「時間価値原単位および走行経費原単位」(平成15年価格)の時間価値原単位の算出方法を用いて算出した。すなわち、乗用車で、運転手:38.11分(人)×1.0+同乗者32.58×

0.32=48.5円/分=2912円/時である⁴⁾。表3の最後の行の走行時間費用は、1台1時間当たり単価2912円を、1行目の走行時間に掛けることで得られる。

4 費用便益分析

費用便益分析の方法

都心の1地区の容積率が高まり、就業者数が増えると、それはその地区だけではなく、他の地区にも外部経済効果を及ぼして生産性の向上効果をもたらす。一方で、就業者数の増加によって人件費やガソリン代だけでなくオフィスビルのための建設用資源費用が増大する。さらに、道路の混雑を招くから、その分ガソリン代と運転手の時間費用が上昇する。その上、混雑料金がかけられる。このような輸送費の上昇分だけ、購入する中間製品の価格も上昇する。これらの費用増を差し引いたネットの便益は、事後的には地価上昇に反映される。したがって、

容積率緩和がもたらす純便益

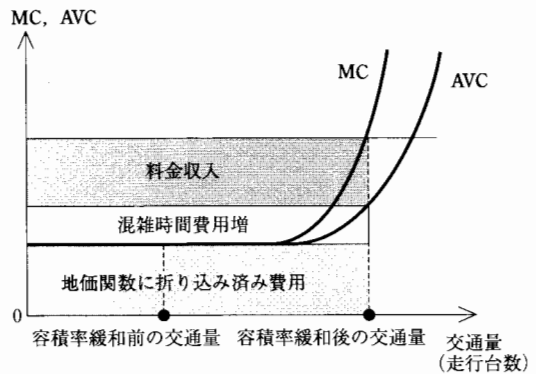
=地価上昇額+道路管理者の料金収入
である。

本稿では、まず容積率緩和をもたらす地価上昇の予測を行なった。具体的には、東京の個票データに基づく家賃情報から算出したオフィス賃料関数と、住宅建設コストのデータから、就業者の増大がもたらす東京の各地点における地価の上昇を予測した。これを地価上昇の「暫定予測」と呼ぼう。

こうして予測する地価の上昇は、過去のデータに基づいて得られた就業者密度の地価引き上げ効果が、この改革に関してもあてはまることを、前提としている。すなわち、暫定予測では、走行台キロが増大しても、走行台キロ当たり時間費用と通行料金が、従来どおりの水準であることを暗黙のうちに想定している。

もちろん実際には、就業者密度の増大とともに、①走行台キロ当たり時間費用と、②混雑料金分の費用とが増大する。これら混雑関係費用増大分だけ地価上昇は抑えられるはずである。

図3 - 混雑時間費用増と料金収入



しかし、上記の方法によって得た地価上昇の暫定予測には、これら混雑関係費用の増大は差し引かれていない。言い換えると、地価上昇の最終的予測と暫定予測の間には、次の関係が成り立つ。

地価上昇の最終的予測

=地価上昇の暫定予測-混雑時間費用増
-混雑料金支払

ただし、ここで「混雑時間費用増」とは、走行台キロ当たり時間費用の増大を原因とする時間費用の増大を全走行車について総計したものである。

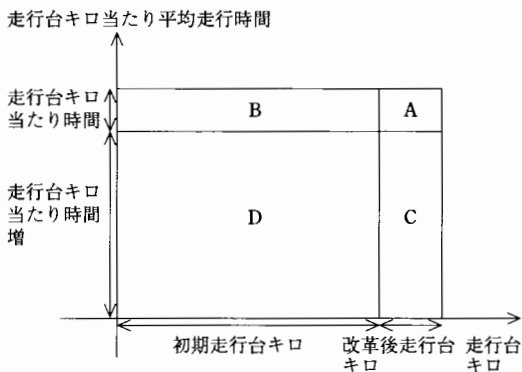
道路混雑の増大は、企業にとって混雑時間費用の増大を招くだけでなく、混雑料金の支払いを通じた金銭的な負担も引き起こす。これらは、その分地価を引き下げる効果を持っている。図3は、混雑料金がかけられていない容積率緩和前の交通量から、容積率緩和後の混雑のある交通量へシフトした場合に、混雑時間費用増と料金収入がいくらになるかを図示している。容積率緩和前と比べて、この図の上から1番目と2番目の長方形の項目が負担増になる。すなわち、地価の引き下げ要因になることを上式は示している。

この式を純便益に関する前式に代入すると、次が成り立つ。

容積率緩和がもたらす純便益

= (地価上昇の暫定予測-混雑時間費用増
-混雑料金支払)+道路管理者の料金収入

図4 一走行時間



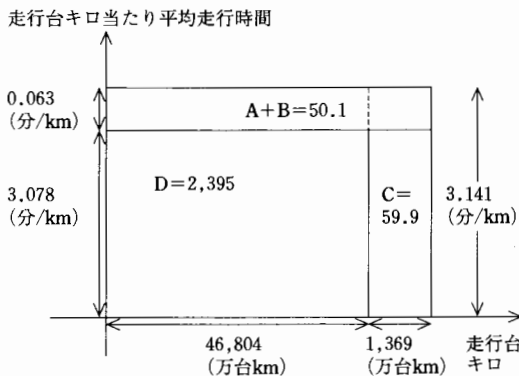
＝地価上昇の暫定予測－混雑時間費用増
 上の式は、地価上昇の暫定予測から混雑時間費用増のみを差し引いたものが純便益の指標となることを示している。本稿ではこれを、費用便益分析の指標とする。

地価の下落要因としての混雑費用

まず、混雑時間費用増——すなわち、容積率緩和がもたらす走行台キロ当たり時間費用増大を原因とする費用増——を測定しよう。混雑時間費用増の本稿における計測方法を示すには、図4が有用である。この図は、横軸に走行台キロ数を、縦軸に走行台キロ当たり平均走行時間をとっている。容積率緩和前の自動車交通の時間は、Dの面積で示されている。一方、容積率緩和後の自動車交通の時間はA+B+C+Dの面積で示されている。走行台キロ数も増えると同時に、混雑も発生するからである。

第2節で求めた容積率当たりの地価上昇予測は、容積率緩和前のデータをもとに計測されている。地価上昇予測では、Dのコスト負担がすでに差し引かれた後の利潤が反映されている。したがって、この地価予測には、交通量が増えたときにCの部分が増えることは織り込み済みである。しかし、混雑費用増は既存の家賃や地価データからは測定できない。したがって、A+Bに対応した部分は、上で計測した地価関数に織り込まれていない。このA+Bに平均した費用こそが混雑時間費用増——すなわち、

図5 一走行時間の測定値



容積率緩和がもたらす走行台キロ当たり時間費用増大を原因とする費用増——である。

A+Bに対応した時間費用を計測するには、その前の段階として、走行時間増A+Bを測定しなければならない。

図5は図4に測定値を入れたものである。この図にはA+Bの値が記されている。ここに到達する手順は次のとおりである。まず、表3の第1行目に記載されているA、B、C、Dは図4の記号である。したがって、図5のDの値は表3の①からただちに得られる。さらに図5のグラフの縦軸に記された値は、表3の④、⑨、⑭である。

まず、図4から以下の関係が成り立つ。

$$\frac{A+B}{A+B+C+D} = \frac{\text{走行台キロ当たり平均時間増}}{\text{改革後走行台キロ当たり平均時間}}$$

この式の右辺に、表3の⑨と⑭の値をあてはめると、次式が得られる。

$$\frac{A+B}{A+B+C+D} = \frac{0.063}{3.141} = 0.002$$

これを、表3のA+B+C+Dの値に掛けることによって、次が得られる。

$$A+B=50.1$$

したがって、混雑による時間増=50.1万台時である。この値が図5に記されている。

これに、時間単価2912円を掛けると、1日当たり14.6億円になる。さらに、年間240日の稼

働日があるとする3501億円になる。これに14.1を掛けると、現在価値4.937兆円が得られる。約5兆円である。したがって、23区全体で20%の容積率緩和を行なうことによる混雑時間費用増加額の現在価値は約5兆円である。

純便益

第2節で得られたように、23区での容積率緩和がもたらす地価上昇の暫定予測額は13.1兆円である。一方、これから第3節で得られた混雑時間費用増加額の現在価値5兆円を差し引くと、8.1兆円になる。すなわち23区全体で20%の容積率緩和を行なうと差し引き便益は8.1兆円になる。

次に、丸の内・大手町地区だけで容積率規制を20%緩和した場合には、第2節から同地区の労働者数は24.3万人から30.5万人まで6.2万人増加する。これは、23区全体で20%増やした時の140万人と比べて、4.43%の増大でしかない。第3節、第4節における推計を比例的に縮小した場合、現在価値5兆円の4.43%であるから、約2200億円になる。なお、混雑時間費用は人口増に伴って累積的に大きくなるから、このような混雑時間費用の増加の推定は過大である。

一方、この場合の同地区の地価上昇金額は、第2節から7600億円であるから、差し引き5400億円の純便益が得られることになる。この計算では、交通混雑費用をきわめて過大に算定しているから、この純便益はかなりひかえめの推計である。

同地区の指定容積率である1000%から1200%に増大した時の純便益が5400億円であるということになる。

注

- 1) このような居住用ビルの容積率緩和は、オフィスビル容積率緩和がもたらす通勤鉄道混雑効果を0にし、道路混雑を最大化する。本稿では、混雑コストとして道路混雑のみを算出するから、ここで設けた道路混雑を最大化する前提は、純便益を少なめに算定するものである。言い換えると、本稿は最小限の純便

益を示すものである。

- 2) 八田・久米・唐渡(2005)を参照。
- 3) 八田・久米・唐渡(2005)表10参照。
- 4) この道路局のもともとの時間価値原単位には、ドライバーおよび同乗者による時間損失の機会費用に加えて、燃料費(ガソリン・軽油等)、油脂費(エンジンオイル)、タイヤ・チューブ費、整備費および車両償却費(車両の購入に要する費用)の走行経費が含まれている。しかし、混雑によって走行時間が増える場合の経費の増大は、タイヤ・チューブ費や整備費などではなく、主として時間コストの増大のみと考えられるので、ここでは時間費用の増大のみを分析の対象とした。

参考文献

- 唐渡広志(2002)「ヘドニック・アプローチによる集積の外部経済の計測——東京都賃貸オフィス市場の実証分析」『日本経済研究』No.46、41-67頁。
- 唐渡広志・八田達夫(2003)「容積率緩和の便益」『季刊住宅土地経済』No.50、18-25頁。
- 寺崎友芳(2002)「東京CBDにおける容積率緩和効果に関する考察——土地価値増大効果と通勤混雑による疲労費用の計測」東京大学大学院経済学研究科、修士学位論文。
- 八田達夫・唐渡広志(2001)「都心における容積率緩和の労働生産性上昇効果」『季刊住宅土地経済』No.41、20-27頁。
- 八田達夫・久米良昭・唐渡広志(2005)「都心の容積率緩和の費用便益——ITSによる混雑料金を考慮に入れた分析」RIETI Discussion Paper Series、05-J-016。

わが国 8 大都市における キャップレートの把握

久恒 新・福井康子

はじめに

わが国の現在の平成不況やデフレ経済を分析する上で、不動産の価格は最重要なデータのひとつである。バブル崩壊を経て上陸した不動産金融化の動きは企業行動、産業組織に大きな影響を及ぼし、あらゆる企業・家計にとって「不動産価格・価値」のもつ意味は年々その比重を増している。

不動産価格の決定は金融工学の視点からは、不動産も、企業も、何らかのプロジェクトも、収益（キャッシュフロー）を生むものはそこに着目して価値を求める DCF 法（Discounted Cash Flow analysis）による価値決定が一般である。わが国においても近年 DCF 法が急速に台頭・普及してきている。

ところが、わが国では次の 2 つの理由により、DCF 法による価値決定には不可欠の、採用すべき、あるいはわが国で今一般的に成立している還元利回り率についての情報が事実上入手不可能という状況にあり、不動産に関係する人たちの困惑と不満を引き起こしている。

キャップレートはわずか 1% でも違えば不動産の価値に大きく影響する重要なファクターであるにもかかわらず、その一般的成立水準をわが国は把握できずにいるのである。

キャップレート把握を阻む 2 つの理由は、① 価格を一元的に取り扱っている公的機関がない、② 登記簿には価格の記載がない、ことである。

そこで、本稿では、近年の不動産市場で実際

に成立したデータを用いて、わが国における住宅のキャップレートを求める。

1 Hamilton and Schwab (1985) による キャップレート

キャップレートを都市別に求めた論文として Hamilton and Schwab (1985) がある。この論文ではキャップレートは次のように導出されている。

まず、全米の SMSA のマーケットごとに Malpezzi, Ozanne and Thibodeau (1980) で求められた住宅の価格についてのヘドニック式および賃料のヘドニック式のおのおのに、一定の品質の標準的な住宅として特定した条件（単一世帯で 10 部屋ある、構造的な問題がない、都市中心部の高級な地域に位置する住宅、と彼らは特定した）を入力すると、おのおののマーケットにおけるその特定条件の住宅の価格 V と賃料 R がそれぞれ求められる。キャップレートはその比、 R/V で求められる。

各マーケットのキャップレートの中間値は 7.08% であった。

Hamilton and Schwab (1985) のそもそもの目的は、そのキャップレートを用いて、全米の大都市において不動産のキャピタルゲイン予測が合理的に行なわれているかどうかをテストする、つまり、キャピタルゲインに関する合理的期待仮説を住宅市場において検証しようというものである。彼らのモデルにおける住宅の価値は、将来の市場の趨勢（傾向）あるいはその

(久恒氏写真)

ひさつね・あらた
1947年生まれ。慶應義塾大学経済学部卒業。同大学大学院商学研究科修士課程修了。九州大学経済学部非常勤講師などを経て、現在、都市経済研究所代表取締役。不動産鑑定士。
著書：「DCF法による不動産鑑定評価の考え方と実践」（日経新聞社）ほか。

(福井氏写真)

ふくい・やすこ
1956年生まれ。九州大学大学院経済学研究科修士課程修了。慶應義塾大学大学院経済学研究科博士課程単位取得。福岡大学商学部非常勤講師などを経て、現在、都市経済研究所取締役。国土交通省独立行政法人評価委員。
論文：「アメリカ財産税における資産評価について」。

住宅に帰属する家賃の割引現在価値であり、つぎの式によって求める。

$$R/V = \rho - g^e \quad (1)$$

R：現在の住宅賃料

V：現在の価値

ρ ：経済的減価および実質利率の合計

g^e ：変動期待率（キャピタルゲイン期待率）

(1)式は、資本コストのフレームワークに類似しており、その理論は投資や資産課税の文献でよく見られるものである。

2 Phillips (1988) によるキャップレート

これに対して、Phillips (1988) では同様に全米の大都市別のキャップレートを求めているが、アプローチに重要な違いがある。最大の違いは、pooled tenure hedonic modelを採用していることである。

このPhillips (1988) のモデルのベースはDCF法である。

DCF法は以下の式で表される不動産価格の決定式である。

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t} \quad (2)$$

V：資産価格

R_t ：t年の市場清算賃料

C_t ：t年の金融コスト・管理費

r：購入者の機会費用（割引率）

n：資産の耐用年数

そして、この期間を無限大にすると、単純な収益還元の式である

$$\frac{R_t}{V} = c \quad (3)$$

となり、cは賃料と価格の比率を表す。そしてこれを書き換えると

$$V = \frac{R_t}{c} \quad (4)$$

となり、cは資本還元率そのものであることがわかる。

Phillips (1988) では、キャップレートの把握に pooled-tenure hedonic モデルを用いている。

$$\ln HPRICE_{it} = B_{it}X + \gamma_{it}TENURE + e_{it} \quad (5)$$

HPRICE：住宅価格または賃料

B：係数

i：地域

t：年

X：各変数

e_{it} ：誤差項

pooled-tenure hedonic モデルとは、

①賃貸用住居も所有住居も pool する。

②(5)式の TENURE は、所有なら 1、賃貸なら 0 とする。

③大都市圏内をひとつの市場とみなし、ひとつの住宅キャップレートを求める。

④都市圏内の全構造タイプ、全立地の物件に、そのキャップレートが対応する。

と考えて推計するもので、 γ_{it} 変数は所有者と賃貸人との間の HPRICE における違いの平均割合、つまり所有（価格）と賃料の関係、すなわちキャップレートを推定するものである。各地域 i と年 t に対する住宅キャップレート c_{it} は以下の式から計算される。

$$\ln VALUE_{it} = \Sigma B_{it}X + \gamma_{it} + e_{it} \quad (6)$$

$$\ln RENT_{it} = \Sigma B_{it}X + e_{it} \quad (7)$$

$$(6)式から(7)式を引くと、$$

$$\ln RENT_{it} - \ln VALUE_{it} = -\gamma_{it} \quad (8)$$

$$\ln \left[\frac{RENT_{it}}{VALUE_{it}} \right] = -\gamma_{it} \quad (9)$$

$$\left[\frac{RENT_{it}}{VALUE_{it}} \right] = e^{-\gamma_{it}} \quad (10)$$

3 Phillips (1988) と Hamilton and Schwab (1985) の比較

Hamilton and Schwab (1985) では、その分析方法における問題点として、以下の2点があげられている。

①公共サービスや不動産税が住宅賃料や価格に異なって資本化されているかもしれない可能性がある。

②理想的には、R/V は同一の住宅の賃料と価格を対比させる。しかし現実には、標準的な賃貸用住宅の品質が、標準的なオーナー居住住宅の品質よりも低いのではないかという可能性がある。

①の問題は、Hamilton and Schwab (1985) は、不動産税を応益税ととらえ、そのため、より高い税は完全により高い住宅賃料として反映されていると想定し、rent to value ratio は不動産税と独立して考えることができる、として解決している。

一方、Phillips (1988) の pooled-tenure という新しいアプローチは上の②の問題をクリアするものである。

Pooled tenure hedonic model では、求めた1本のヘドニック式で、賃料と価格を表現するのが可能であるからである。

これは画期的なアプローチであると言える。たしかに Phillips (1988) と Hamilton and Schwab (1985) の両方とも、持家と賃貸住宅との間で属性がほぼ一致しているべきという大前提がある。価格のマーケットと賃料のマーケットは別々のものではあっても、現実の不動産市場ではその対象はその都市内の住宅全体という意味で物理的にまた空間的に同一のものであ

るという空間的同一性というべき特質がある。ある1軒の家は、住宅として家主が住むこともできるし、また賃貸に出すことも可能だからである。Pooled tenure hedonic model で求めた1本のヘドニック式で、その市場全体を説明できる。

一方の Hamilton and Schwab (1985) では、求めた賃料のヘドニック式と、価格のヘドニック式の2つを比べると、一致することはあり得ない。両者の式の特質や係数が異なるにもかかわらず、キャップレートを求めるには、両方の式になんらかの標準的な住宅の諸条件を入力するということが必要になる。そこにはどうしてもなんらかのデータの取り扱い上のひずみや現実との乖離が否定できない。

対して Phillips (1988) では価格と賃料の2つを同時に説明する1本の式でそのマーケットを表現しているわけであるから、そのような危惧は不要である。

そこで以下では Phillips (1988) の pooled-tenure hedonic approach を使って、わが国のキャップレートの把握を試みる。

ただし、ここで確認しておくべきことがある。彼女の手法でキャップレートを計算する際に、持家と賃貸住宅との間で属性がほぼ一致しているべきという大前提があることはすでに述べた。そうでなければ実際にはそこから生ずる違いが TENURE の係数に反映されてしまうという恐れがあるからだ。よって本稿でデータとして扱われている物件が持家と賃貸住宅との間でどの程度属性が一致しているのか、あるいは異なるのかを客観的なデータによって示す必要がある。この点については、紙幅の制限から、東京23区の分のみであるが各属性別にデータの分布の状況を賃貸データと売買データをヒストグラムにして比較できるものを末尾に添付している(図1、表4)。いずれの属性においても両方のデータの分布がほとんど一致しており、分析に問題がないと考える¹⁾。

同様に他の都市すべてで比較を行なったとこ

ろ、川崎市、札幌市の2都市は、ほかの都市よりも専有面積の平均値（中間値も）にて賃貸と売買とでかなりの格差がみられた。この場合は、収集したサンプルから見て、売買の市場と賃貸の市場の乖離が大きいとみるほうが自然であり、本来は Pooled tenure 方式の適用には無理があるかもしれない。

4 分析の枠組み

一般に、不動産金融工学の分野や不動産評価の分野では、DCF 分析における還元利回り率の構成要素としては、経済の長期利子率、賃貸料の予想成長、賃貸収入キャッシュフローのリスク、そして不動産に対する税の取り扱い、の4つがあるとされている。

本稿では、次項で説明するように、分析の対象期間が2～3年と短期のスパンでの、各都市における実現キャップレートを求めるものであるため、これら4つの構成要素はフィックスされているものとし、その経年変化は分析に加えない。しかし、都市間でキャップレートの違いがでてくるならば、その背景を都市間における4要素の絶対水準の違いからくるものと仮定することは間違いではないだろう。

Phillips (1988) では、求めた各大都市圏 i と年 t のキャップレート c_{it} の対数を、①光熱費、②固定資産税の税率、③税引後実質住宅ローン利率、④インフレ率、⑤賃貸住宅の空室率、⑥ SMSA における住宅の売却価値と住宅家賃における最近の傾向、に関して回帰し、都市間および年間のバリエーションの違いの分析としているが、これも同様の考え方によるものである。

しかし、わが国の場合は、不動産に対する税は都市ごとに異なるということはほとんどなく、差異は通常ないとみなすべきであり、また、長期利子率についても都市ごとの違いはなく全国単一と考えねばならない。よって、差異があるとすれば都市間における賃貸料の予想成長であり、賃料収入キャッシュフローのリスクの違い

表1—比較と優位性

	Phillips (1988)	本稿
データ	Annual Housing Survey national data files より	・実現売買データ ・成約賃料データ
サンプル数	最大で約1200 (1都市圏当たり)	記述統計参照
分析対象の特質	12大都市圏	東京23区、横浜、川崎、さいたま、名古屋、福岡、仙台、札幌市の8大都市
優位性	・都市圏間変化 ・経年変化を説明	募集賃料や、推計売買価格ではなく成約賃料と実現売買データを用いて、実現キャップレートを求める。
背景	州間で法律、規制、固定資産税率、不動産価格や賃料の上昇(下降)期待など大きく異なる。	全国で法律や規制、固定資産税率は一律、差異はほとんどない。差があるとすれば不動産価格・賃料の上昇(下降)期待等の違いにあると思われる。

であろう。

筆者の分析を Phillips (1988) と比較すると、本稿の特徴は表1のようになる。

実現データ

データはすべて一般市場で実際に実現したものであることである。このような実現データを用いて分析したものは、今までわが国ではきわめて少ない。近年キャップレートの把握として発表されているものは、アンケートの回答をもとにした「期待」利回りのもの、日本不動産鑑定協会作成の住宅利用のデータ数が3年間分で全国合計813と数的にも地域分布上もかなり限定的な調査しかない。「募集賃料や、推計売買価格ではなく、成約賃料と実現売買データを用いて、わが国で初めて実現キャップレートを求める」ことは、

①土地優位から、利用/収益へのシフト

② DCF 価格の台頭・普及

③現実に使用できる、現実データから求めたキャップレートに対するニーズの大きさなどからみて、わが国の不動産市場にとって意義の大きいものとする。

表2 2-pooled-tenure hedonic modelで求めた各都市の住宅キャップレート（種類別） (%)

東京23区	マンション 戸建住宅	6.38 4.49
横浜市	マンション 戸建住宅	6.74 3.96
川崎市	マンション	6.68
さいたま市	マンション	6.30
名古屋市	マンション	8.14
福岡市	マンション	7.93
仙台市	マンション	8.45
札幌市	マンション	9.83

採用したデータは売買事例については2種類に分けられる。ひとつは不動産仲介の大手会社作成のデータベースやレポートからの実際の売買価格データおよびおのおの不動産の属性データ、都市経済研究所の評価フィードバックシステムによるデータベースからの「一般市場」実現売買データおよびおのおの不動産の属性データである。賃料データについても、上述の各データベース等から成約賃料データを採った。

年は平成15年および16年である（ごく一部に14年分が含まれている）。

住宅は、一般的な住宅とするため、ワンルームタイプや1K、1DKタイプを除いたものを採用した。

被説明変数である $\ln HPRICE$ である住宅価格および賃料に関しては、価格はデータそのものを採用しているが、賃料は個別のデータが月単位であるため、それに各共益費を加え、経費分を控除したものに12を掛けて年間純収益として求めたものを用いている。

説明変数は、まず交通接近条件として「最寄り駅までの時間（徒歩）」と「最寄り駅から近接の主要大規模駅（渋谷、新宿、池袋駅等）への時間」の2つを変数にとった。

次に建物自体の変数として2つ、「築年数」と「専有面積」をとった。なお、戸建物件の場合は、建物の延床面積だけでなく、土地面積も重要な変数ではないかと予測されたものの、分析の結果は有意な結果が得られなかったため変

数としては建物の延床面積のみを「専有面積」という用語でとった。また、マンションの場合、単に1戸だけの面積だけでなく、そのマンション自体が大規模かそうでないかは、そのブランドや共用施設の種類や質や数、また耐久年数等にも違いがあると予測され、それが価格にも反映しているのではないかと考えて、大規模（50戸以上）、中規模（10～49戸）、小規模（10戸未満）のそれぞれダミー変数とした。

あとは、地域の変数として区のダミーをとった。

また、住宅価格は、その土地が商業地域にある場合、商業利用圧力からのバイアスがかかるかと予測され、その変数として「容積率」でダミーをとることも試みたが、データとしての欠落が多く今回は断念した。

くわしくは各都市別の記述統計量参照。

8 大都市

分析対象として選択したのは、東京23区だけでなく、横浜市、川崎市、さいたま市、名古屋市、福岡市、仙台市、札幌市の8大都市である。8大都市を分析していることは、わが国でヘドニックアプローチを用いた不動産分析の多くが比較的狭い範囲を分析していることと比較して、特徴となっている。

5 結果

今回の分析の最大の特徴は、都市別にキャップレートを把握したことである。

都市別にみると、首都圏が6%台とほぼ近似の幅に収まっているのに対し、名古屋市、福岡市、仙台市が8%前後にそろっている（表2）。一方、札幌市だけは、9.83%と約10%に近い高率を示した。これをみると、不動産のキャップレートが鮮明に都市の格差を表現しているととれる。

2番めの特徴は、戸建住宅のキャップレートを求めたことである。戸建住宅は、わが国では、収益還元法は採用できないとされてきた。しか

表3-専有面積、築年数、価格に関するそれぞれの代表値

		サンプル数	専有面積 (m ²)			築年数 (年)			価格(年間) (万円)			
			平均	標準偏差	中間値	平均	標準偏差	中間値	平均	標準偏差	中間値	
東京23区	マンション	売買	3,276	51.5	25.61	50.3	21.1	9.17	22	2,302.6	1,790.53	1,980.0
		賃貸	7,293	53.5	18.29	50.6	12.4	9.63	12	138.6	74.79	121.7
	戸建住宅	売買	304	109.3	68.70	89.7	19.1	14.11	16	5,070.6	4,950.33	3,925.0
		賃貸	911	85.1	35.80	80.5	17.4	11.42	16	180.8	103.22	159.1
横浜市	マンション	売買	1,090	57.3	20.91	58.9	17.1	8.35	17	1,755.4	913.21	1,609.5
		賃貸	8,900	40.0	19.58	38.7	12.1	14.92	11	86.2	33.08	79.6
	戸建住宅	売買	216	104.3	40.33	92.6	17.1	11.06	16	3,820.0	1,981.93	3,315.0
		賃貸	780	85.4	28.47	84.1	18.9	10.86	18	125.6	43.91	121.7
川崎市	マンション	売買	390	58.6	19.00	61.1	15.9	8.70	15	1,970.7	890.65	1,880.0
		賃貸	2,292	33.7	15.91	28.1	10.6	6.91	12	84.6	25.87	78.6
さいたま市	マンション	売買	300	63.4	13.42	64.0	15.4	7.90	14	1,660.2	663.93	1,580.0
		賃貸	1,562	44.4	19.55	45.0	10.7	6.88	12	81.4	26.96	75.8
名古屋市	マンション	売買	391	67.0	18.25	70.1	19.0	8.43	19	1,215.8	610.76	1,080.0
		賃貸	625	46.9	23.72	42.9	13.9	9.96	13	73.1	39.15	62.7
福岡市	マンション	売買	221	64.8	22.09	67.4	16.5	7.17	16	1,192.2	764.71	1,120.0
		賃貸	759	46.7	23.26	43.2	12.6	8.58	13	68.2	40.31	60.8
仙台市	マンション	売買	113	64.4	17.13	66.8	15.0	8.19	13	1,146.2	581.40	1,028.6
		賃貸	380	53.1	20.24	56.6	13.1	7.83	13	78.5	27.27	74.2
札幌市	マンション	売買	723	80.8	22.87	84.0	15.4	7.18	14	986.1	436.09	950.0
		賃貸	1,067	47.5	23.73	41.3	15.3	8.96	14	61.1	26.74	56.2

し、所有から利用へのシフトの強まりや、借家制度の改善等を背景として戸建住宅の賃貸市場に対する需要が今後拡大していくことを考えると、そのキャップレートの把握は重要と考え今回分析の対象とした。

戸建住宅は、データの制限から東京23区と横浜市が分析できたが、東京4.49%、横浜3.96%と求められた。

マンションよりも戸建住宅のほうがキャップレートが低いということは、賃料水準に対して価格が相対的に高く、戸建住宅への需要がマンションよりも相対的に大きいことを示している。

キャップレートが現在ほぼ一般の人々にはアクセスが不可能な状況のなかで、このように都市別キャップレートが開示されれば、これを購入しようとする、または投資しようとする対象不動産の適切な価値を賃料から割り出すことができ、このような適正売買の形成がまた、さらなる不動産市場の透明化・健全化につながると考える。よって、売買価格をよりオープンに一般人にとってアクセス可能なデータとするべく、

登記簿に取引価格の記載を義務付けることを強く求めたい。また、国が進めている「レイズ成約情報」の公開対象は今言われているエリアごとに加工したものでなく、個別情報そのものであるべきと考える。

*編集委員の先生から本稿の構成やデータの記述等、根幹にかかわる点で有益な示唆をいただいたこと、また住宅経済研究での発表時にも、メンバーの先生方からいろいろ有益なコメントをいただいたことに心よりお礼申し上げたい。

注

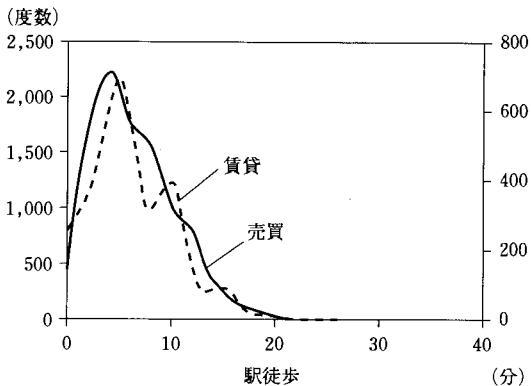
- 1) 築年の分布では両者にかかなりの相違があるが、古くなって賃貸の需要が減少した場合に賃貸ではなく売買に供される、という実態を反映しているのではないかと考えられる。

参考文献

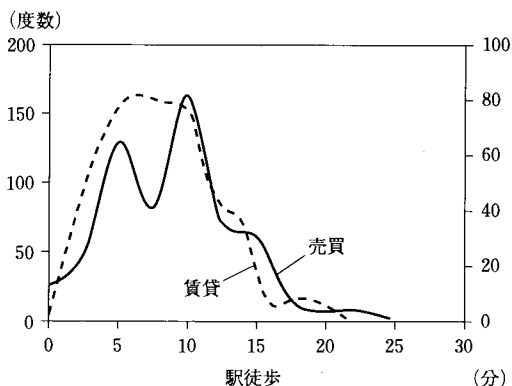
- Hamilton, B. W. and R. M. Schwab (1985) "Expected Appreciation in Urban Housing Markets," *Journal of Urban Economics*, 18, pp.103-118.
- Malpezzi, S., L. Ozanne and T. Thibodeau (1980) "Characteristic Prices of Housing in 59 Metropolitan Areas," A Report on Research Supported by Department of Housing and Urban Development

図1 - 東京23区の売買・賃貸比較

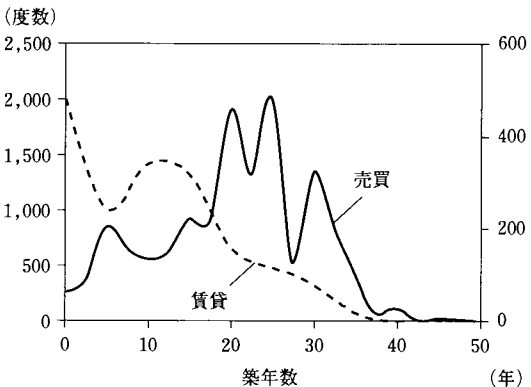
(a) マンション (駅徒歩)



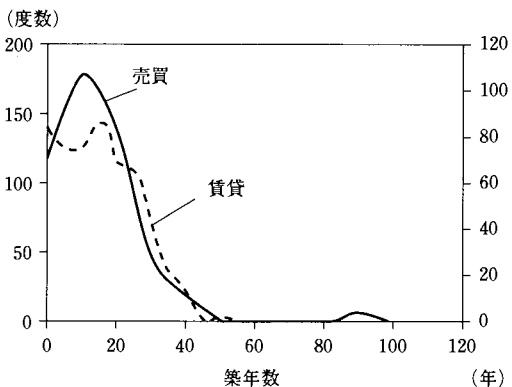
(d) 戸建住宅 (駅徒歩)



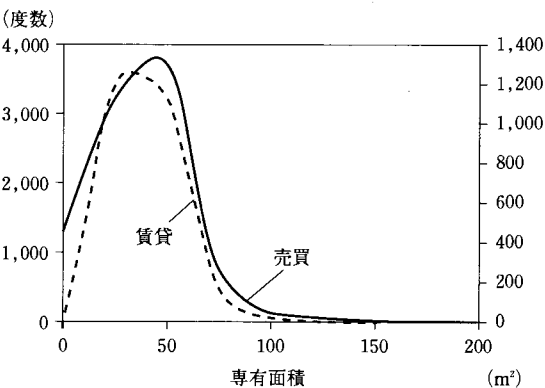
(b) マンション (築年数)



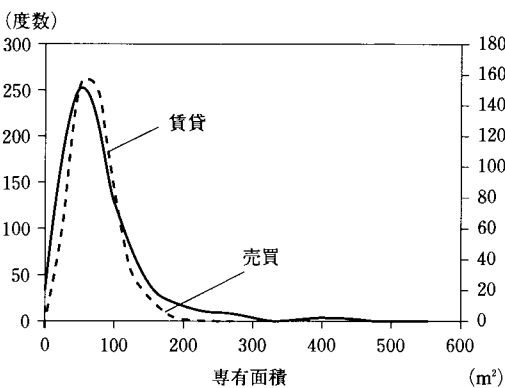
(e) 戸建住宅 (築年数)



(c) マンション (専有面積)



(f) 戸建住宅 (専有面積)



Office of Policy Development and Research, 1367-1.

Phillips, R. S. (1988) "Residential Capitalization Rates: Explaining Intermetropolitan Variation, 1974-1979," *Journal of Urban Economics*, 23, pp. 278-290.

DiPasquale, D. and W. C. Wheaton (1996) *Urban*

Economics and Real Estate Markets, Prentice Hall (瀬古美喜・黒田達朗訳 (2001)『都市と不動産の経済学』ウィートン・デパスクエル著、創文社)。

表4-各都市の分析結果

(1) 東京23区マンション

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0078	16.57	0	**	0.000469
築年数	-0.0102	47.69	0	**	0.000214
専有面積	0.01618	175.68	0	**	0.000092
TENURE	2.75136	584.38	0	**	0.004708
定数項	4.34546	316.68	0	**	0.013722
R ²	0.9804				

(2) 東京23区マンション (売買のみ)

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0072	6.2182	0	**	0.0011645
築年数	-0.0147	30.482	0	**	0.0004838
専有面積	0.01926	114.13	0	**	0.0001687
定数項	6.95656	205.53	0	**	0.0338467
R ²	0.838				

(3) 東京23区マンション (賃貸のみ)

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0083	21.757	0	**	0.000379
築年数	-0.0098	51.128	0	**	0.000191
専有面積	0.01298	141.15	0	**	0.000092
定数項	4.53219	381.93	0	**	0.011867
R ²	0.8862				

(4) 東京23区戸建住宅

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0058	3.348	0	**	0.00173
築年数	-0.0077	13.413	0	**	0.00058
専有面積	0.00752	48.727	0	**	0.00015
TENURE	3.10419	185.17	0	**	0.01676
定数項	4.67496	80.538	0	**	0.05805
R ²	0.9749				

(5) 東京23区戸建住宅 (売買のみ)

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0059	1.2185	0.2		0.00485
築年数	0.00674	22.05	0	**	0.00031
専有面積	-0.0079	5.3413	0	**	0.00148
定数項	7.77047	51.068	0	**	0.15216
R ²	0.7584				

(6) 東京23区戸建住宅 (賃貸のみ)

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0053	3.3302	0	**	0.00159
築年数	0.00867	47.416	0	**	0.00018
専有面積	-0.0076	13.73	0	**	0.00055
定数項	4.6453	84.251	0	**	0.05514
R ²	0.8422				

(7) 横浜市マンション

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0098	27.403	0	**	0.00036
築年数	-0.0039	29.815	0	**	0.00013
専有面積	0.01639	177.67	0	**	0.00009
TENURE	2.69696	475.46	0	**	0.00567
定数項	3.75072	172.49	0	**	0.02174
R ²	0.9723				

(8) 横浜市戸建住宅

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0081	5.9753	0	**	0.00136
築年数	-6E-05	1.4838	0.1		0.00004
専有面積	0.00886	36.88	0	**	0.00024
TENURE	3.22826	177.75	0	**	0.01816
定数項	3.98342	63.831	0	**	0.06241
R ²	0.9773				

(9) 川崎市マンション

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0064	11.593	0	**	0.00055
築年数	-0.0106	30.238	0	**	0.00035
専有面積	0.01791	113.84	0	**	0.00016
TENURE	2.70661	266.59	0	**	0.01015
定数項	3.85563	143.98	0	**	0.02678
R ²	0.9869				

(10) さいたま市マンション

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0093	15.136	0	**	0.00061
築年数	-0.0143	32.797	0	**	0.00044
専有面積	0.01478	84.061	0	**	0.00018
TENURE	2.76509	299.24	0	**	0.00924
定数項	3.61872	141.6	0	**	0.02556
R ²	0.9872				

(11) 名古屋市マンション

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0059	2.3173	0	*	0.00256
築年数	-0.0113	9.7897	0	**	0.00116
専有面積	0.01773	34.649	0	**	0.00051
TENURE	2.50851	94.229	0	**	0.02662
定数項	3.51288	47.859	0	**	0.07340
R ²	0.9459				

(12) 福岡市マンション

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	3.8E-07	0.0003	1		0.00150
築年数	-0.0154	19.64	0	**	0.00078
専有面積	0.01478	52.004	0	**	0.00028
TENURE	2.53491	127.56	0	**	0.01987
定数項	3.65272	105.03	0	**	0.03478
R ²	0.9747				

(13) 仙台市マンション

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	0.00006	0.0322	1		0.00187
築年数	-0.0193	16.901	0	**	0.00114
専有面積	0.01259	27.543	0	**	0.00046
TENURE	2.47124	115.49	0	**	0.02140
定数項	3.75008	83.152	0	**	0.04510
R ²	0.9675				

(14) 札幌市マンション

変数名	偏回帰係数	T値	P値	判定	標準誤差
徒歩	-0.0043	3.0648	0	**	0.00139
築年数	-0.018	29.457	0	**	0.00061
専有面積	0.01374	62.157	0	**	0.00022
TENURE	2.31968	175.33	0	**	0.01323
定数項	3.38202	91.287	0	**	0.03705
R ²	0.9818				

注) **:1%有意、*:5%有意

都市空間構造

Anas, A., R. Arnott and A. S. Small (1998) "Urban Spatial Structure," *Journal of Economic Literature*, Vol.36, pp.1426-1464.

はじめに

Anas, Arnott and Small (1998) は、これまで先進国が経験してきた分散化、多心化といった都市構造の変化が、経済学、地理学、地域経済論、都市工学などの学問分野においてどのように説明され、どのような政策が必要とされてきたかを、コンパクトに整理したものである。

都市政策としてどのような政策を採用すべきかという点については、異なる学問分野で意見が一致しない場合が多くある。またその一方で、1990年代に議論された都心居住政策など、特定の都市構造への誘導を目指した政策が講じられることがある。現在も、中心市街地の活性化を図るため、コンパクトな都市構造を念頭に置いた政策が議論の俎上に上っている。しかし、都市構造自体に影響を与えようとする政策は、その目標としている都市構造の望ましさ、実現可能性について慎重な検討が加えられなければ、資源配分や所得配分上好ましくない影響をもたらす可能性がある。

このように、都市構造についてさまざまな学問分野は何を述べてきたのかという点を整理することは、きわめて今日的な意味がある。Anas, Arnott and Small (1998) では、第1節において都市構造の歴史的な変遷と現状に関する描写が行なわれる。第2節においては、都市経済学による単心型都市モデルの概要と、それをういた郊外化の説明が行なわれる。第3節においては現在の都市の多心化が実証的に記述される。第4節では、多心化の背景にある集積の経済および都市構造の動学的な変化について理論的な解説が加えられる。第5節では、郊外化について厚生経済学的な観点から評価が加えられる。

1 都市空間構造の歴史と現在

第1節ではまず、港湾か鉄道周辺に単一生産拠点

が形成され、その周辺に居住地域が広がるという19世紀型都市の成立と、20世紀初頭の自動車と電話の普及によるCBDと居住地域の拡大が説明される。さらに大量生産方式の確立や、都市間高速道路網の建設が都市の外延化やコアのビジネスの拠点への転換を加速したことが描写される。

近年の都市構造のもっとも大きな特徴はエッジシティによるものだ。エッジシティの特徴は高速道路拠点に形成されたオフィス、小売、居住機能の大きな集積である。最初のエッジシティの企画開発は単一のデベロッパーにより行なわれ、自動車交通の普及によって支えられている。

このようにして形成された都市構造は2つの視点から記述される。ひとつは都市全体がどの程度CBDに集中しているかを記述するものであり、第2節で記述される。もうひとつは、ローカルレベルで経済活動のクラスター化を記述しようとするものである。地理学的なアプローチと経済学的なアプローチがあるが、前者については、これまでChristallerの中心地理論などによって説明されてきた。より最近のアプローチとして、微小な構造がそれ自身を繰り返すことで大きな構造を形成するフラクタル構造により都市を記述しようとするものがある。Batty and Longley (1994) では、ヨーロッパの諸都市の都市境界や都市内の空閑地の構造がうまく説明されている。

多くの都市経済学者は雇用センターを特定化し、そのセンターの影響を評価することにより都市構造を分析する、比較的シンプルなアプローチをとっている。これまでセンターの定義は行政の計画部局などの情報に基づくことが多かったが、Giuliano and Small (1991)などは雇用データに基づく客観的な定義をセンターに与えた分析を行なっている。

2 単心型都市モデル

第2節では、Alonsoの単心型都市モデルが紹介された後、このモデルによる都市の分散化の説明が行なわれる。

都市の分散化は、 x を都心からの距離とした場合の人口密度関数 $D(x) = D_0 e^{-\gamma x}$ (D_0 , γ は正の定数)の密度勾配 γ が時間の経過に伴って低下していることにより記述される。

都市経済学者は、通常分散化を所得 y の上昇と交通コスト $T(x)$ の下落によって説明する。居住者の効用関数を $u(z, L) = z^\alpha L^{1-\alpha}$ (z はその他財、 L は住宅の敷地面積)とし、 $T'(y-T)$ がすべての距離において一定であるとすると

$$\gamma = \frac{\alpha T'/y}{(1-\alpha)[1-(T/y)]}$$

となる。実証的には1950年から1970年にかけて γ は26%程度低下している。

また、分散化に関しては荒廃からの逃避仮説により説明が加えられることもある。

3 多心型都市に関する実証的描写

Giuliano and Small (1991)は、エイカー当たり10人の雇用者密度、1万人の総雇用者数という定義により、大都市圏ごとに20程度のサブセンターが形成されていることを報告している。ただし、サブセンターの数と境界はその定義に非常に大きく影響される。

多心型都市構造を描写する3つのモデルが通常用いられる。

$$D_m = \text{Max}_n \{A_n \exp(-\gamma_n x_{mn})\} \quad (1)$$

$$D_m = A \prod_{n=1}^N \exp(-\gamma_n x_{mn}) \quad (2)$$

$$D_m = \sum_{n=1}^N A_n \exp(-\gamma_n x_{mn}) \quad (3)$$

(1)式は各センターが完全に代替的であるという見方を、(2)式は各センターが相互に補完的であるという見方を反映している。しかし、(2)式のモデルは、非常に遠いサブセンターがある場合、そこの開発は非常に困難になってしまう極端な性質がある。中間的なケースが加法的な関数形の(3)式である。

(2)式と(3)式のモデルを使うことで、ロスアンゼ

スなどの都市の密度、地価のパターンをより良く説明できる。Small (1994)にあるように、すべてのケースで単一中心都市の仮定は棄却され、時間の経過とともに、多心型のモデルの説明力が上がっている。

4 集積と多心型都市の理論

集積の経済的背景

集積の経済の源泉に関する古典的な答えは、空間的異質性と生産プロセスにおける規模の経済であった。しかし近年は、地域化の経済や都市化の経済など企業外の規模の経済を重視する説明が行なわれる。

企業間の外部性はどのように空間的構造に影響を与えるのか。Fujita and Ogawa (1982)は、企業が他の企業へ近接して立地することにより利益を得ることを、固定的な減衰率の立地ポテンシャル関数として表現している。この場合、移動費用と減衰率の設定に応じて多心型都市構造がもたらされることも示されている。各経済主体は、自らの他の主体への接近や都市への参入がもたらす外部性を認識することができないため、多心型のモデルの均衡は効率性をもたらさない。

空間的な意味において、不完全競争は集積をもたらす。Hotellingの空間競争に示されたように、企業は同一地域に立地する傾向を持つ。Schulz and Stahl (1996)によれば、小売業者はセンターにおいてたくさんの顧客を得ることのできる可能性と、独占力との間のトレードオフに直面している。空間的寡占モデルは小さなセンターにおいて画一的な商品が売られ、大きなセンターにおける多様な商品が売られることを予想する。つまり中心地理論が示した都市のハイエラキーが形成されることとなる。

なお、規模の経済が小さく、商品の多様性が重要な場合、独占的競争的な状況がもたらされる。その場合Dixit and Stiglitz型モデルを空間的に応用した分析が行なわれる (Kurugman 1993など)。

集積の経済の動学的側面

(a) 経済学的アプローチ

代表的な動学的なモデルとしてAnas (1992)がある。全人口が N 、居住者の効用を最大にする人

口を n^* とする。 $N < 2n^*$ であれば、対称的な二心型均衡は不安定になる。一方の都心への小規模な人口移動によりもたらされた集積の経済は、その都心をより大きく成長させ、単心型都市が形成される。 $N > 2n^*$ であれば、対称的な二心型都市構造は安定的で、単心型都市構造よりもパレート優位である。

つまり全人口が小さな場合、単心型都市が実現するが、人口が増加するにつれて、その都心は不安定になっていく。徐々に移民は自立的サブセンターを形成していき、ある時期を境に、それは急に成長する。しかし、それは最初の都心が非効率的に大きくなるまで実現しない。つまり、潜在的移民の調整の失敗により CBD は過度に大きくなる場合があり、何らかの調整の必要性を示唆する。

Henderson and Mitra (1996) のエッジシティは、デベロッパーがより効率的なサイズとタイミングでサブセンターを成立させることを示している。重要な点は、外部性を内部化する移動プロセスをデベロッパーが助けるという点にある。

(b) 非経済学的アプローチ

複数のセンターの存在、空間形成の不規則性、それらの変化の予測が困難であることは、現代の都市構造の重要な特徴である。自然科学の知見を経済学や地理学に活用しながら、現代都市の動きを分析しようとする試みがある。この非経済学的アプローチはすべて、ある地域での開発は近接した地域での潜在的開発可能性を強化するという循環的因果関係を伴っている。

非経済学的なアプローチの中心である自己組織化の理論は、何らかの振動を推進力とする。Krugman (1996) は大規模施設の立地により雇用の空間的構造が非規則的に変化する様子を、無限の規則的な空間的振動に分解している。振動のうち特定のものを拡大するバイオリンのような機能、選択的拡大の機能を都市システムは有しているという発想から都市の動学的な変化が描写されている。

鉱物への水の浸透を説明する拡散と浸透のアナロジーを用いた分析では、Batty and Longley (1994) が、都市境界においてランダムに生じる開発が都市の構造を規定していくモデルを構築している。それを発展させたモデルは、ベルリンの歴史的発展を良

く説明しているとされる。

小さなゆらぎが連鎖反応的な対応を引き起こす、地震やなだれなどのダイナミクスに着目して、Krugman (1996) は、非常に急速なエッジシティの成長を説明している。また Peter Allen の一連の論文は、散逸構造と呼ばれるシステムを用いて、ランダムなゆらぎが自立的なセンターの形成につながっていくこと、都市計画規制などの制約が特定の定常状態を実現できることを示している。

これらの非経済学的なモデルは価格メカニズムと合理的な意思決定を欠いている。また行動はバックワードルッキングである。このため、これらのモデルが現実の複雑な都市構造をいかにうまく描写しても、経済的な説明と調和することに失敗している。非経済学的モデルと経済学的なモデルの融合が求められる。

5 空間的構造に関する厚生評価

経済学者は、成立した都市構造は人々の選好を反映したものとして一定の評価を与えている。しかし、都市計画者は市場の相互作用の結果にほとんど信頼を置いていない。その結果、彼らは詳細プランが必要であると主張する。この対立する主張を整理するためには、都市構造の変化が厚生水準にもたらす影響を評価する必要がある。

集積の経済を内部化することはできるか？

市場は集積の経済に対して適切な対応をしているのだろうか。標準的な答えは否である。しかしこの議論は、民間デベロッパー間の競争がもたらす効率性を無視している。デベロッパーがエッジシティの構造を決定する際、彼らは限定された形ではあるが、集積の経済の内部化を果たしている。

サブセンターの形成は効率的か？

Anas (1992) の 2 立地モデルでは、第 2 のセンターを適切な時期に形成し、一定の時期まで維持する政府の介入に支持を与える。また、潜在的なデベロッパーが、それぞれサブセンターを形成することを目指すことにより、別の非効率性が生まれる可能性がある (Henderson and Slade 1993)。何らかの

政府の役割が期待されるが、現実のサブセンターの規模や構成がどれだけ最適なものから乖離しているかを判定することは困難である。何らかの計画によって具体的な処方箋を見つけることは難しい。

交通混雑は過度な分散化を引き起こしているのか？

都市におけるもっとも大きな外部性は混雑外部性である。とくに放射方向の交通について過少な価格付けが行なわれており、都市の過度な分散化をもたらしている。その原因のひとつには、道路計画において限界的なコストとして外部性を勘案しないナイーブな費用便益ルールが採用されていることがあげられる。

過度な分散化を是正するセカンドベスト政策には、交通インフラに対する洗練された費用便益ルールの採用などがある。さらに都市計画サイドからは、大量交通機関の建設、都心コンベンションセンターの建設、など都心の活性化が唱えられる。しかし、過去のプライシングの失敗は都心の構造として組み込まれており、これらの政策は非常に高くつき、効率的でない可能性がある。

どのような場合に土地利用規制は正当化されるのか？

このように外部性が一般化している状況を考えると、詳細で網羅的な計画のみが解決策のようにも考えられる。現在の開発パターンへの批判者は、誤った政策が過度な分散化をもたらしているため、グリーンベルトや都心に開発を限定する成長境界が必要だとする。

しかし、グリーンベルトを開発しないで留保しておくコストは誰かが負担しなくてはならない。その場合生じる土地不足は、地代を引き上げる可能性がある。つまり、ロンドンやパリの郊外のすばらしい光景は、低所得者の過密な住環境によって支えられている可能性や、大都市圏全体の成長力を低下させている可能性がある。開発規制に伴う分配的な効果も好ましいものではない。

おわりに

以上のレビューは、都市構造の形成について、何らかの役割が公的機関に期待されることを示唆して

いる。しかし、特定の都市構造を実現しようとする政策を講じるためには、それを規定するさまざまな作用が明確に描写されることが必要である。さまざまな分野からのアプローチにより、都市構造の解明は大きく進展しているが、さまざまな作用の大きさ、その相互作用によって達成される均衡の性質、ランダムショックによって経路が変化する動学的な信頼できるモデルについて、アカデミズムの中でも意見の一致をみていない。長いレビューの結論は、政策の適切性はケースバイケースで判断せざるをえないという月並みなものであるが、採用すべき政策の企画立案のスタンスに一定の洞察を与えてくれる。

参考文献

- Anas, A. (1992) "On the Birth and Growth of Cities: Laissez-Faire and Planning Compared," *Regional Science and Urban Economics*, 22:2, pp.243-258.
- Batty, M. and P. Longley (1994) *Fractal Cities: A Geometry of Form and Function*, Academic Press.
- Fujita, M. and H. Ogawa (1982) "Multiple Equilibria and Structural Transition of Non-monocentric Urban Configurations," *Regional Science and Urban Economics*, 12:2, pp.161-196.
- Guiliano, G. and K. A. Small (1991) "Subcenters in the Los Angeles Region," *Regional Science and Urban Economics*, 21:2, pp.163-182.
- Henderson, J. V. and E. Slade (1993) "Development Games in Non-monocentric Cities," *Journal of Urban Economics*, 34:2, pp.207-229.
- Henderson, J. V. and A. Mitra (1996) "The New Urban Landscape: Developers and Edge Cities," *Regional Science and Urban Economics*, 26:6, pp. 613-643.
- Krugman, P. (1993) "First Nature, Second Nature and Metropolitan Location," *Regional Science and Urban Economics*, 33:2, pp.129-144.
- Krugman, P. (1996) *The Self-Organizing Economy*, Blackwell.
- Shultz, N. and K. Stahl (1996) "Do Consumers Search for the Highest Price? Oligopoly Equilibrium and Monopoly Optimum in Differentiated-Products Markets," *The RAND Journal of Economics*, 27:3, pp.542-562.
- Small, K. A. (1994) "Population and Employment Densities; Structure and Change," *Journal of Urban Economics*, 36:3, pp.292-313.

(中川雅之／日本大学経済学部教授)

●近刊のご案内

『定期借地権事例調査 (X)』

定価3,000円(税込み)

本書は、1992年に施行された定期借地権制度についての概要説明をまとめるとともに、1993年から2005年3月末までに販売された定期借地権付き住宅(戸建て住宅及びマンション)の事例を収集し、そのデータを分析したもので、同シリーズの第10弾である。今回は、2005年1月に公表された「前払賃料方式による定期借地権契約についての税務上の取扱い」の解説も加えている。

1993年2月の定期借地権付き住宅第1号の発売から、2005年3月31日までの間に収集した事例数は、戸建て住宅とマンションを合わせた総数で5329事例、4万3668区画(戸)にのぼる(戸建て住宅4912事例、2万8907区画、マンション

417事例、1万4761戸)。12年間で4万区画(戸)を超える供給量となり、定期借地権付き住宅は住宅所有形態における選択肢のひとつとして、一般に浸透してきているといえるだろう。

しかしながら2004年度においては、戸建て住宅の供給量は169事例、1115区画で、制度施行後最も低い1992、1993年度を除くと最低の値で、かなりの供給減少といえる。その原因は地価の下落により所有権物件が低価格で安定供給されていること、供給者側が定期借地権物件よりも所有権物件の販売に注力していることなどがあげられる。

都道府県別供給量を見ると、第1位は千葉県275区画、第2位は愛知県127区画、第3位は兵庫県110区画である。このように三大都市圏での供給が主である。

また、土地面積については、最

大面積が200㎡を超える事例が169事例中144事例あり、全体の85%に達している。定期借地権に対するニーズが「安さ」から「広さ」に変化しているといえる。

一方、マンションの発売数は19事例、1006戸となり、2002年度からの減少傾向が続いている状態である。

都道府県別では、2004年度は1都1府3県で発売されている。供給戸数第1位は東京都478戸、第2位は神奈川県268戸、第3位は愛知県215戸である。すべて三大都市圏での販売である。東京都は、稲城市で販売された大型物件の影響で供給量を伸ばしている。

面積については、発売された19事例のうち13事例が最大専有面積100㎡以上であり、専有面積を広くすることで所有権物件との差別化を図っている。

編集後記

昨夏、都内で10番目の路上生活者支援施設となる「緊急一時保護センター・千代田寮」が、千代田区内に建設された。これで10施設の合計収容可能人員は約1000人となり、都内に約5000人といわれているホームレスの5人に1人が支援を受けられる計算になった。

岩田正美教授によれば、この施設は「行き場所のないホームレスが、落ち着いたところで相談できるという点で評価できる」。ただし、どちらかといえば、「長期間ホームレス

をしている人よりも、野宿経験の浅い人のほうが施設を利用する傾向にある」らしい。ホームレスになるのは「仕事がない」だけではなく、社会的ネットワークの欠如が原因なので、社会がもっと関心を持つことが必要であることはいうまでもない。

ホームレスの平均年齢は約55歳で、10年前から変わらないという。世上はマンションの耐震強度偽装問題で喧しいが、都内にいるらしい約4000人の中高齢路上生活者にとって、冬はとてつらい季節だ。(h)

編集委員

委員長——山崎福寿
委員——中神康博
中川雅之
八田達夫

季刊 住宅土地経済

2006年冬季号(通巻第59号)

2006年1月1日 発行

定価750円(内消費税35円) 送料180円

年間購読料3,000円(税・送料共)

編集・発行——(財)日本住宅総合センター

東京都千代田区麴町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)