

# 社会基盤整備としての良質な住宅取得支援

南 敬介

東京建物株式会社 取締役会長  
財団法人日本住宅総合センター 評議員

三大都市圏の地価が上昇に転じ、15年にわたる土地資産デフレによりようやく終息の兆しが見え始め、経済成長を支える資産効果が期待できる時代に入った。企業の業績も順調な伸びを示し、雇用や個人所得も改善されつつある。

このような状況の中、これまで一次取得者による住宅の底固い需要層に加えて、住宅の買い替えを抑制されてきた二次取得者も動き始めるのではないかと期待している。

住宅は個人資産であると同時に、大災害時には生命や財産を守るシェルターとしての重要な社会基盤でもある。良質で堅固な耐久性の高い住宅ほどその果たす役割は大きい。反面、まだ安全性や耐久性、耐震基準に満たないなどの問題を抱える住宅は1000万戸超も存在する。その意味で、今後も良質な住宅を供給していくことが、われわれディベロッパーの果たすべき大きな使命であるとともに、国民が良質な住宅資産を取得することは、広い意味で災害対策や国家の利益にも繋がっていく。

そのためには、税制を含めさまざまな住宅取得支援策が不可欠である。例えば、現在の「住宅ローン減税」は家計負担の軽減を図る景気対策としての意味合いが大きい。しかしこれから先は、社会基盤整備という観点から、住宅資産に個人の資金を積極的に活用していくという発想の転換が必要である。安全で良質な住宅を取得するための融資制度の拡充や法令の整備はもちろんであるが、とりわけ税制面での幅広い支援が重要になる。良質な住宅資産への投資減税やそれを保有し続けることに関する減税、買い替え支援の税制などは、おおいに実施継続すべきである。

---

## 目次●2007年冬季号 No.63

---

[巻頭言] 社会基盤整備としての良質な住宅取得支援	南 敬介	— 1
[特別企画/座談会] 住宅の安全性確保のために	小川富由・小堀 徹・丸山英氣・山崎福寿	— 2
[研究論文] ホームレスの側からみた自立支援事業の課題	鈴木 亘・阪東美智子	— 15
[研究論文] 地価を考慮したVAR分析	櫻川昌哉・櫻川幸恵	— 24
[研究論文] 不動産価格のヘドニック分析における品質バイアス	水永政志・小滝一彦	— 34
[調査研究リポート紹介] 住宅・不動産税制の日仏比較	伊藤 悟	— 44
エディトリアルノート	— 14	センターだより — 48
		編集後記 — 48

# 住宅の安全性確保のために

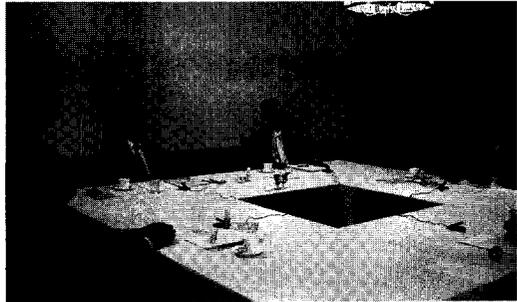
小川富由 国土交通省住宅局建築指導課長

小堀 徹 株式会社日建設計執行役員  
構造設計部門代表

丸山英氣 中央大学大学院法務研究科教授

山崎福寿 上智大学経済学部教授

(50音順)



山崎 1年ほど前に起きたマンションの耐震偽装問題を契機にして、住宅の安全性確保についての議論がなされるようになりました。そこで今日は、住宅の安全性を確保して、消費者に対して良質な住宅ストックを供給するためにはどのようなことが必要なのかという観点から、安全を確保するためのチェック体制、買手に対する損失補償の現状や問題点などについて議論していただきたいと思います。

## 安全確保のための チェック体制

### ●今回の事件が起きた経緯

山崎 はじめに、小川さんから、住宅の安全性に関するチェック体制や、この問題が議論されるに至った経緯などについてお話いただきたいと思います。

小川 住宅だけではなく建築物一般の安全性を確認、確保する制度は、建築士法と建築基準法で用意されています。まず、設計の段階で建築士が設計して、建築主事がそれを確認する。次に施工の段階では、設計書どおりつくられているかどうかを工事監理者がチェックし、さらに

建築主事などが中間検査をし、最後に完了検査を行なうことで、建築物の安全性を確保するという仕組みです。しかし、現実には、施工の段階での検査が必ずしも十分ではなく、例えばすべての行政庁が中間検査を導入しているわけではないということからも明らかなように、工事の途中でのチェックの仕組みはうまく働いていなかったと思います。

そして今回起きた事件は、実はほとんど100%行なわれているはずの確認の仕組みが破られたというものです。具体的には、構造計算をした建築士が耐震強度を偽装したのですが、元請けの、つまりプロジェクト全体を統括する建築士がそれを見抜けなかった。さらに、その構造計算を確認しなければならない建築主事が、民間の検査機関も含めて、偽装を見逃してしまったわけです。これらのことが重なって、国民の間で建築行政に対する不安や不信を生み、さらには、一連の関係者たちが相互に責任転嫁をしたことも明々白々になったので、国民の間によりいっそう不安が拡大したのだと思います。

今回の事件の原因を考えると、確認という部分については、行政庁が行なっていることを前提としてきたわけですが、構造の確認や審査の段階で使われるようになったコンピュータ・プ

プログラムがいわばブラックボックス化して、しかも大臣認定のプログラムが使われていたために、それを過信したということが大きいと思います。また、構造計算の偽装を行なうような建築士が、まさかいるとは思わなかったということもあって、まんまと騙されてしまったわけです。

これに対する再発防止策を用意することがわれわれの使命だということで、先の通常国会では、チェック体制をより厳格化する方向で建築基準法を改正し、今行なわれている臨時国会では、資格者である建築士の業務が適正化されるように建築士法に新しい項目を加えるという改正案を提出しています。さらに、マンションのデベロッパーが倒産して瑕疵に対する対応がまったくできないといった問題に対応するために、売主の責任を明確化して、資力的責任を果たせるような仕組みを制度設計して、来年の通常国会に法案として提出したいと考えています。この3段階を経ることで、今回のような事件の再発防止策として十全を期していきたいと思っています。

### ●建築の瑕疵の現状

小堀 設計者という立場から見ると、建築士の資格のひとつの問題は、構造設計者という職能の存在が世の中に明らかにならなかったことだと思います。ご存じのように、建築の確認申請は1人の建築家の名前ができればできる制度だったので、主として、いわゆる意匠設計をする建築家（デザイナー）の名前で確認申請が行なわれることが一般的でした。専門の建築技術者としては、そのほかに構造設計者や設備設計者がいるわけですが、法的にはそれぞれがどういう役割を担うべきかが明らかになっていませんでした。そこで、これを法的にも明らかにするような制度を作ってほしいという話をいろいろさせていただいた結果、専門技術者の資格が建築士法の中に位置づけられることになり、これは非常に評価できることだと思っています。

もちろん、それだけですべてが解決するわけではないので、審査の方法など細かいところまで含めた全体の枠組みをしっかりと確立していかなければならないと思います。

丸山 私はずっと民法、不動産法を勉強してきましたが、最近必要があって弁護士登録をして思うのは、現実問題として建築の瑕疵がかなり多いということです。建築の欠陥とか不具合は素人ではなかなか発見できないところがあります。建築の欠陥とか不具合のいちばんの根拠は、建築学会の基準や銀行の融資基準もありますが、いちばん大事なのは建築基準法です。つまり、建築基準法が守られていれば、住宅の欠陥とか不具合はかなりの程度なくなるだろうと思いますが、実務をやってみると、私の想像以上に建築基準法が守られていない建築が多いということがわかって驚いているわけです。ですから、建築基準法が守られているかどうかを事前にチェックする体制がきちんと整っていれば、建築の欠陥や不具合は今よりも少なくなると思います。

山崎 建築基準法には、集団規定と単体規定があるわけですが、マンションの構造上の問題は単体規定に関係してくるわけです。いろいろな人の話を聞くと、周辺的环境等をコントロールするための集団規定である建ぺい率とか容積率などに対する違反はかなりあるので、そういう違反をチェックする体制はある程度整備されていますが、単体規定については比較的知られていなかったというか、あまり違反はなかったと過信していたところがあるように思います。

丸山 私もそのように思っていたのですが、単体規定としての建築基準法やその施行令に違反する建築がかなり多いことは事実です。住宅などの建物は建築確認の段階でチェックされるわけですが、中間検査や完了検査の体制が十分ではないので、設計段階とはかなり違うものが出来上がってくるようになります。

そこで、瑕疵担保責任や不法行為責任を法律的なカタチで争って、売主や施工者から補修の

代金を取るということになるわけですが、これがものすごくたいへんです。東京地方裁判所などでは、建築のどういうところが不具合であり、補修にいくらかかるか、その前提としてあるべき状態はどのようなものなのかを建築基準法や建築学会基準などに則って立証しなければならないからです。それに対して施工側は反論する。裁判所の判断を助けるため、さらにそこに建築の専門家が入ってきて助言・鑑定をするというようになっています。

しかも、買主側が負担する費用がばかにならないのです。訴状を書くためには建築士に依頼して、具体的な瑕疵が何であり、その基準は何に基づいているかを示さなければいけない。並の弁護士では、おそらくそういう訴訟をすること自体が非常に難しくなっているし、また、そういうことをかなりの程度手掛けた建築士でないと、裁判所に合うような資料を作ることは難しいと思います。したがって、まず、図面が建築基準法に則っているか、ついで、建築のそれぞれの段階で検査をして、図面どおりに施工されているかどうかをチェックしていけば、社会的なコストもかなり安くあがるのではないかという気がします。

山崎 事後的なコストよりも予防コストのほうがはるかに安いというのは何事につけても言えることで、事故が起きてから補償するのは非常に高くつくということですね。

### ●構造建築士と建築主事

山崎 ところで、チェック体制ということであると、構造計算をする構造建築士は全国で2000人から2500人くらいですか。

小堀 構造技術者の専門協会である日本建築構造技術者協会が認定している建築構造士は約2500人です。これは構造設計者に対する民間の資格ですが、実際に構造設計に携わっているのは1万人とも2万人とも言われています。

山崎 一方で、建築物件は年間100万件くらいあるわけですね。

小川 それほど多くはなくて、年間75万件から80万件だと思います。

山崎 しかし、それにしても構造建築士や建築主事が圧倒的に不足しているというのが現状ですね。

小川 1995年の阪神・淡路大震災を契機に見直しが行なわれたのですが、検査は行政職員がやるということだったので、建築確認をこなすので精一杯という状況でした。残念ながら、アメリカやオーストラリアなどと比べると約5分の1しか職員が配置されていなかったからです。

しかし、阪神・淡路大震災で明らかになったことは、現場での検査をしているものと検査していないものとは相当有意な差があるということでした。例えば、住宅金融公庫の融資の際には必ず現場検査が入りますが、融資した住宅の被災率とそうではない住宅の被災率を同じ年度に建築されたもの、あるいは同じ場所としてみると、非常に有意な差があったのです。結局のところ、しっかりと施工をしていただくためには、どうしても中間検査を中心とした検査に重点を置かざるを得ないということになります。

ところが平成10(1998)年頃、完了検査を実施していたのは38%くらいしかありませんでした。つまり、建築確認をとったらそれきりで、いわば建築確認というお墨付きだけで、あとは全部民間任せ。それに中間検査を義務づけようにも、マンパワーの面で完全にショートしてしまうという状況でした。そこで、公正中立性を確保できるということを条件にして、民間機関に建築確認や検査業務を開放するということになったという経緯があります。

山崎 それが平成12(2000)年の住宅品質確保法につながっていくわけですね。

小川 建築基準はいわば最低レベルということですから、品質をしっかりと担保する、あるいは高い品質の住宅を消費者がわかるようにするためには、別の規格が必要だということで住宅品質確保法を作ったわけです。その中には、

10年間の瑕疵担保責任や、新しい紛争処理システムの仕組みをつくりました。いきなり裁判所で訴訟ということではなく、各地の弁護士会が苦情解決の業務を、非常に安いコストで行なうという仕組みです。

**小堀** 建物の品質については、工事中の監理の問題も大きいと思います。本来は設計者が、施工者と離れた立場で設計図どおりに施工されているかどうかを監理する必要があるのに、必ずしもそれが行なわれているとは限りません。設計者の役割は設計だけで、あとはすべて施工者に任せるといふことは現実にはかなりあるのですが、設計者が施工過程を第三者の眼でしっかり監理するだけでも、ずいぶん中身は違ってくると思います。

### ●建築士の社会的地位

**丸山** 建築確認の仕組みは、建築基準法と建築士とが両輪となって、よい建物をつくろうとしています。日本では設計者の独立性が乏しいというか、企業から依頼を受けて仕事することが多い。つまり、建築士が企業に所属しているというところから、確認制度の予定した仕組みが十全に働かず、さまざまな問題が起きているような気がします。建築士の大部分がデベロッパーとかゼネコンなどに属していたり、あるいは設計者もかなりの程度継続的に企業とのつながりを持っていたりするという事です。したがって、建築士の立場がそれほど強いかたちになりえないのではないかとということです。

**小堀** 確かに、おっしゃるような立場で仕事をしている設計者も多いと思いますが、できるだけゼネコンやデベロッパーなどとの関係から独立して公平な立場で設計することを旨としている会社も少なからずあると思います。また、例えばゼネコンの場合でも、社内では設計と施工は別人格ということで差別化するなどの努力をしている会社もあると思います。

**山崎** 内部告発の問題などと絡んでくるわけですが、本当のことをいうと仕事ももらえなくな

るとか意地悪されるということがあるので、建築士が施工会社から独立性を維持するというのはなかなか難しいですね。最近は法律的にも、そういう人たちの地位を保全するような仕組みを考えようという風潮になっていますが。

**小堀** 例えば、社内にコンプライアンス委員会のようなものを作り、透明性をキープしようという努力をしている会社が増えているのは確かだと思います。

**山崎** それもひとつの新しい動きですね。

**丸山** ヨーロッパは建築士を中心にビルを建てたりするという仕組みができています。ところが日本では建設会社が全部そろえてビル建設をするというのがほとんどで、その結果、ヨーロッパでは建築士の地位が高く、日本では建設会社の地位が高くなっているということはありませんか。

**小堀** 比率などの詳細なデータは持ち合わせませんが、日本でも個人の建築家として仕事をされている人は大勢いらっしゃいます。それはヨーロッパと同じようなかたちだと思いますし、その中には独立した構造設計事務所や設備設計事務所もあります。一方、私どものような意匠だけでなくいわゆる構造や設備も全部そろえた設計事務所も欧米にもいくつもあるのです。その点ではそれほど差があるとは思っていません。

ただ、いわゆるゼネコンが設計部を持っているというのは、世界でも珍しいと聞いています。  
**丸山** ただ、できるだけコストを切りつめてマンションを建築し、安く販売するというような仕組みの中では、独立した設計士が施工監理までして、構造的に問題ないものをつくろうということがなかなかできにくいのでしょうね。

**小堀** できるだけ建築コストを安くというプレッシャーは常にありますが、今回のような例は論外だと思います。

**小川** 社会通念的には、日本では最初に建築士に依頼するというにはなっていないようです。建設会社がプロジェクトを取ってきて、ゼネコンは自分のところで設計しますが、中小の

(小川氏写真)

おがわ・とみよし  
1954年生まれ。1977年  
東京大学工学部建築学  
科卒業。同年、建設省  
入省。1985年カリフォル  
ニア大学バークレー  
校都市計画修士課程修  
了。東京都住宅局住宅  
政策担当部長などを経  
て、2003年より国土交  
通省住宅局建築指導課  
長。  
著書：『都市計画の挑  
戦』（共著、学芸出版  
社）、『高齢者居住法』  
（共著、信山社）ほか。

建設会社になると設計を設計事務所に頼む。したがって、設計事務所にしてみれば、施工会社から仕事をもらったというような形になっているので、言いたいことも言えないというようなことになるという可能性もあります。

ただ、建築確認の仕組みからいうと、設計事務所が施工会社と契約しているのではなくて、建築主が設計会社と契約し、設計図書を建築主に納めて、その設計図をもとに建設会社が施工している。したがって、形式的には建築主を中心に独立した設計と施工が行なわれていることになっているのですが、人間関係で言えばまったく違っているというのが現状だと思います。したがって、設計と工事監理と施工を完全に分離したらどうかという議論がよくなされるわけです。

一方で、大手のゼネコンは、設計と施工をしますので、瑕疵があったときに逃れようがないわけで、したがって、今回の事件に巻き込まれたケースでも、例えばマンションを丸ごと買い取って建て直しをするというようなことをやったりしています。

山崎 確かに、世間の評判は大切ですからね。

ところで、たとえばアメリカでは、中古住宅などを買う場合には、買い手がインスペクター（建物検査士）にお金を払って検査をしてもら

うという仕組みが整っているようですね。

小堀 最近では日本でも、マンションを買う前にその種の専門家を雇って検査をしている人もいます。

山崎 ただ、いったん出来上がった建物を検査するのはなかなか難しいですね。

小堀 そうですが、購入前に検査をしておくことは意味があると思います。

## 買主への補償問題

### ●買主をどう保護するか

山崎 次に、耐震強度偽装のような問題が発覚したときに、買主をどう保護するのか、あるいはどのようにして保険制度に組み込んでいくのか、つまり買主の権利や補償のあり方についてですが……。

丸山 買主は売主が売ったものに瑕疵があった場合には担保責任を追及できるとか、不法行為に基づく損害賠償を請求できるということは当然のこととしてあるわけです。しかし今回の問題は、売主あるいは施工主、設計事務所が賠償責任に応ずるだけの資力がないか、あるいは倒産してしまったというところにあります。ただ、これは今回に限った話ではなくて、建設業界や不動産業界では昔からあったことなのですが、今回の場合にはそれが顕著に出たので、世間の注目を浴びたのだと思います。

今回あまり注目されていないが、やっかいな問題は、これらの請求の場合の時間的な制限、つまり時効とか除斥期間という問題で、これはちょっとやっかいです。建築物の不具合とか瑕疵はかなり時間がたってから出てくることが多いので、その権利を主張する時間的な制限を相手方が主張すると、法律論としてはかなりやっかいな問題になります。

山崎 たとえば、かなり時間がたって瑕疵が発覚した場合、施工主なり設計事務所なりがすでに倒産したりしてなくなっている場合があるとい

うことですね。

**丸山** 倒産してしまっていればもうどうしようもないのですが、やっかいなのは、企業がまだ存在していて支払い能力があるけれども、時間的な制限があるという場合です。

**山崎** 通常、製造物責任などの議論のときには無過失責任ということになりますね。

**丸山** 欠陥建築をめぐる訴訟では、課題が2つあります。第1は、欠陥（法律的には瑕疵）概念、第2は、請求の時間的制限です。後者からいきましょう。担保責任の場合、買主は事実を知ったときから1年以内に請求しなくてはならず（民法第570、566条第3項）、この請求権は10年の消滅時効にかかる（判例）。また、不法行為責任の場合、損害および事実を知ったときから3年間行使しないと消滅する。不法行為の時から20年を経過すると消滅する（民法第724条）。

売主に対して、買主が瑕疵担保責任を追及しようとする場合、事実を知って1年以内に損害賠償請求をしなかったときは、不法行為責任を追及することが認められています。その場合は損害および事実を知ったときから3年以内に請求しなくてはならない。この知ってから1年、3年というのは欠陥問題ではいかにも短い。

ついで前者の瑕疵概念の問題に移りましょう。担保責任は、確かに無過失責任ですが、何が瑕疵かは買主が立証しなくてはならない。不法行為責任では、買主が過失の立証責任を負う。これがまずやっかいです。

それ以上にやっかいなのは、損害の立証で、その欠陥をどのように補修するか立証が必要です。例えば、タイルが割れてどうも構造的な欠陥があるらしいという場合、タイルのどこが不具合なのかを1枚1枚調べ、割れているタイルが何枚あって、復旧するための費用がいくらかかるかを被害者側（買主側）が立証しなければいけないのです。

工学的な発想からすれば、1㎡当たりによくつくらの不具合があると、事柄の性質上ほか

こぼり・とおる

1954年生まれ。1977年東京芸術大学美術学部建築科卒業。1980年同大学大学院修了。同大学助手を経て、1982年（株）日建設計入社。2004年より同社執行役員構造設計部門代表。東京工業大学客員教授。主な構造設計作品：さいたまスーパーアリーナ、クイーンズスクエア、パシフィックセンチュリー丸の内、上海信息ビルなど。

(小堀氏写真)

のところもだいたい同じくらいの欠陥があるだろうという推定をすることになりますが、裁判所ではそういうことを言っても取り合ってくれないのです。

そんなことは普通の人にはとうていできませんから、建築の専門家に依頼して厳格な見積もりを作ってもらうことになりますが、そうするとかなり高くつくことになって費用倒れになる可能性が高い。そこで、立証できる範囲だけでやるということになって、結局は買主側が泣き寝入りすることになってしまうわけです。

**山崎** 挙証義務を被害者に負わせるというのは、好ましくないような気がしますが……。

**丸山** 欠陥であるということを言うためには、それを主張立証しないといけないわけです。本来、法律的社会的にはこうあるべきで、それを建築基準法、契約、学界内で認められている基準、社会的常識から導き、建築された建物がそうっていないということを正確に裁判所に納得させないといけないということです。

**小堀** 古い建物の耐震診断をするときに、コンクリートのコアを抜いて強度などを調べるのですが、当初から設計強度が出ていなかったと思われる建物もあります。それを補強するための費用を誰が負担するかという際に、その瑕疵がわかった時点から責任が発生するのか、それと

(丸山氏写真)

まるやま・えいき  
1939年生まれ。早稲田  
大学法学部卒業。横浜  
市立大学助教授、千葉  
大学法経学部教授を経  
て、現在、中央大学大  
学院法務研究科教授・  
弁護士。  
著書：『物権法入門』  
(有斐閣)、『区分所有  
法の理論と動態』(三  
省堂)、『現代不動産  
法』(清文社)、『都市  
の法律学』(悠々社)  
ほか。

も建築時からの時間で時効を測るのかということ  
は、法的に明確になっているのですか。

丸山 瑕疵がわかったときから3年以内であれば、  
売主だけでなく、施工主の責任を問うことが  
できますね(不法行為責任)。

小川 そういう問題を起こさないためにも、  
検査や工事監理をきちんとしたほうがいいのに、  
目先のローコストを優先するから、瑕疵が発生  
したときのコストが大きくなってしまっ  
わけてす。

●誰が賠償責任を負うのか

山崎 なにごとも未然に防ぐというのがいちば  
ん安上がりですが、事後的な救済としては、た  
とえば自治体が容積率の割増しを認めたりして  
建て替えがスムーズにいくような仕組みをつ  
くるといようなこともあるようですね。

小川 住宅の安全性の確保ということにつ  
いては、平成12(2000)年に分権一括法で地方  
の権限として移されていますが、現場ではまだ  
機関委任事務という意識が強いかもしれません。  
ただ、事前の仕組みをしっかりと運用すること  
が、事後的にいろいろな問題を起こさなくて済  
むことにつながるという理解がようやく始ま  
ってきていて、地方が主体的にやらなければい  
けない重要な仕事のひとつになりつつあると思  
います。

地震の問題なども切迫していて、国は非常に危  
機感を持っていますが、ようやく市町村レベル  
でも、自分たちの地域は自分たちで守るとい  
うような市民の声が出てきていて、変わりつつ  
あると思います。

丸山 確認機関の損害賠償責任の問題では、ミ  
スをした民間指定確認機関の支払い能力がな  
い場合、自治体が支払うべきだという最高裁の判  
決もでましたね。

小川 支払うべきだということではなく、自治体  
に被告適格があるということです。

丸山 その先までいく可能性もないとは言えな  
いわけですね。

小川 そうですね。もし自治体が負ければ民間  
に求償するということになりますから、今回の  
改正でも、当然、民間確認機関は自治体からの  
求償に応えられるだけの資力を用意することを  
指定の条件とすることをはっきりさせたいと思  
っています。

丸山 今回の耐震強度偽装事件でも、売主、施  
工主、建築事務所、確認機関のすべてに支払  
能力がほとんどなく、倒産してしまっています。  
したがって、最終的には民間確認機関を監督  
している自治体に損害賠償請求していくことが  
考えられていて、それを前提とした法律的な仕  
組みを整備していただいたということでしょうね。

小川 こういう問題について判例が非常に少  
ないのもひとつの大きな問題だと思います。つ  
まり、負担割合についての、一般常識みたいな  
ものができていないのです。20万円の手数料  
でマンションの建築確認検査をしているのにも  
かわらず、20億円の損害賠償責任を負わされ  
るといのはどう考えてもおかしな話ですからね。

丸山 業としてやっているところは、自治体と  
事を起こすと具合が悪いので、ほとんど和解  
でやってしまう。そうすると資料としては残ら  
ないのです。

小川 それでいいわけではないのであって、市  
民社会がしっかり出来上がるためには、乗り越  
えなければいけない部分だという気はします。

丸山 欠陥住宅についても、従来あまり判例はなかったのですが、最近は和解では済ませないケースが増えていて、その結果として判例が発展し、請求しやすくなっているという側面があります。そういうことがないと、行政で一方的に法整備をするということもないわけですから、いい傾向だと思います。

### ●保険制度とその問題点

小堀 先ほど建築家のステータスが日本と海外では違うという話がありましたが、そのベースとして、海外では建築家が保険による賠償能力を持っているために責任を果たせるのではないかということがよく言われます。ところが、日本の場合には、設計者に対する保険制度が満足ではありません。今回も検討がなされたと聞いていますが、設計者が保険をかけることに関しては保険業界が乗り気ではないという話もあるようです。

山崎 新聞報道などによると、国土交通省が考えているのは、関係者すべてに保険加入を義務づけるようなことですが、それに対して保険会社はあまりいい顔をしていないということだろうと思います。

保険のひとつの問題は、固定料率にすると深刻なモラルハザードの問題、あるいは逆選択の問題が起こることです。つまり固定料率にすると、偽装でも何でもやりかねないような人たちや業者が参入して、悪いものを売ってそのまま逃げてしまうようなことが起こる可能性があるということです。実は、民間銀行の預金保険でも同じことが起こっていますが、それを避けるためには、可変料率にして、評判の悪い建築主や設計士の保険料率が上がるとか、保険加入を拒否できるというようなことにすればいいわけです。

もうひとつは、情報の問題で、売り手と買い手の間の情報の非対称性がある場合には、競争的な市場メカニズムはうまく働かない。そういうときには、偽装したり、手を抜いたりして商

やまざき・ふくじゅ  
1954年生まれ。1983年  
東京大学大学院経済学  
研究科博士課程修了。  
上智大学経済学部講師、  
助教授を経て、現在、  
同大学経済学部教授。  
著書：『土地と住宅市場  
の経済分析』（東京  
大学出版会）、『都市再  
生の経済分析』（共編  
著、東洋経済新報社）  
ほか。

(山崎氏写真)

品をどんどん安く提供する。その結果、質の悪いものがマーケットにあふれてしまうという問題があるわけです。これは「レモンの原理」といわれていますが、売り手と買い手の双方に情報が完全にある場合には、質の悪いものの値段が下がって売主が損をするような仕組みになっているわけです。逆に言えば、いいものを作れば高く売れるというインセンティブが働くので、情報の開示の重要性というのは非常に重要だと思います。

つまり、消費者に十分な情報があれば、今回のような問題はある程度解決できるわけですから、例えば保険に入っているかないかということだけでも開示するようにしたらいいと思います。このマンションは保険に入っていて、保険料率は何%で低いリスクのクラスに属するとか、リスクは中位だとか高位だということが、消費者にわかるようなシステムを作れば、保険加入を義務づける必要はなくなるわけです。そうすれば、保険に入れない業者も出てきて当然だし、評判のいい業者は保険料率がどんどん低くなるわけで、消費者はそれでマンションの安全性を判断できるわけです。

小川 情報開示については義務づけているのですが、消費者がそういう情報をしっかり見て判断するまでには成熟していないので、供託とか

信託とかいろいろな資金確保措置を入れた法制を考えるべきだという議論もあって、今作業をしているところです。

また、保険については、日本の保険業界はどちらかというリスクテイクを避けるというか、それに慣れていないようで、リスクが明確に見えないのでは保険料率の設定までいけないというような話がありました。日本の場合は地震という日本固有のリスク要因があるので、大地震があったときには再保険がきかないので国がバックに入るべきではないかというような議論も出ています。

**山崎** 地震リスクの再保険の仕組みについては、ずいぶん研究されていて、デリバティブなどを使って再保険をかけるようなことも考えられているようですが、保険会社が乗り気でないのは、中間検査や完了検査を通じて、建物の品質をきちんと調査できる人たちがどう養成するかという問題があって、その目途が立っていないからだといわれています。

**小堀** 設計者の瑕疵担保保険などにしても、保険会社が設計者を評価して可変料率にし、設計料は高いけれども保険は安い設計者を雇ったほうが得だというようなことになれば、設計を取り巻く社会の仕組みも変わるかもしれません。ただ、たくさんある設計事務所を保険会社が全部調べ、その保険料を決めるのはかなり難題ですね。

**山崎** とにかく、やってみる価値はあると思います。

**丸山** そうかもしれませんが、故意の場合、保険は支払われませんね。

**小川** 故意、重過失はだめですね。

**丸山** 今回のようなケースでは当然、保険がききませんね。

**小川** 今、私どもが考えている仕組みの中では故意、重過失までの保険は難しいと思っていますが、それに代わる何らかの救済措置、例えば生活再建支援法などのような仕組みは用意しなければいけないのではないかと議論は出て

います。

### ●資格者のトレーサビリティ

**小川** 資格制度の話に戻りますが、法人というのは新しく作ったり潰してしまったりできるものなので、マンション建設に関わった資格者のトレーサビリティを整備して、不正を働いた場合には二度と同じ仕事ができないようなかたちで情報化すれば、かなり危険性は減らせるのではないかと思います。

今回の事件でも、耐震構造を偽装した設計士を下請けで雇った人たちはみな建築士の資格を失っているので、おそらく大手を振ってまた事務所をつくってお客を取るようなことはできないと思います。

また、工事監理つまり設計図書を見て工事がそのとおりにできているかどうかをチェックするということが、法律では建築基準法でも建築士法でもしっかり位置づけられていますが、実際にはうまく行なわれていない。コストを抑えるために、工事監理者の名義だけは書いてあるけれども実際には現場に来なくていいというようなやり方が横行するわけです。しかし、平成15（2003）年の最高裁判決では、資格者として自分の名前が使われていることがわかっている場合は、工事ミスの発生に対する不作為による責任は逃れられないので、賠償請求に応ずる責任があるとされています。

**丸山** 大阪のケースですね。安易な名義貸しが行なわれているけれども、それはだめだと最高裁がピシャッと押さえてしまったわけで、建築士にとってはかなりきつい判決ですね。

**山崎** やたらに名前は貸せなくなったということでしょうが、そもそも名前だけ貸していたというのがおかしい。

**丸山** でも、それが慣行としてあるわけで、建築士の資格がないと建築確認を出せないのです。

**小川** 建築確認申請を出すときに建築着工届も一緒に出してしまう。設計図書をまさか無料で使う人はいませんが、設計料を払うときに、

「悪いけれど工事監理もあなたの名前にしておいてよ。でも、来なくていいから」という。それが嫌だったらこの契約はなしとかたちになるので、建築士にしてみれば「名義を使っていいですよ」といわざるをえないようなことになってしまうわけです。

**山崎** なるほど。ところで、小川さんがおっしゃったトレーサビリティというのは、具体的にはどういうふうなトレースしていくということですか。

**小川** たとえば、誰が何回、どの段階で中間検査をしたというドキュメントを全部保存しておくということ。戸建住宅であれば、基礎工事から2階が建ち上がるまで、〇〇設計の誰々さんが何回どのような検査をしたかを記録しておく。そして、そのドキュメントの基本的な部分は台帳として永久保存する。そうすれば、何かあったときに行政庁に行ってもその台帳を見れば、だれがどう関与してきたかがわかるということです。会社だと、とっくに倒産しているとか解散しているということもあるかもしれませんが、個人の場合はそんなことにはなりませんからね。阪神・淡路大震災をきっかけにして、建築関係のドキュメントは基本的な内容を台帳として永久保存することになったのです。だから、今回の事件が起きたときもすぐに当該物件が特定できたわけです。

**山崎** 電子化して、わざわざ行政庁に出向かなくても閲覧できるようにするシステムを考えたらいいかもかもしれませんね。

**小川** 個人情報との兼ね合いもあるのでなんともいえませんが、現在は行政庁に行っても閲覧を申し込めば見られるようになっています。

**山崎** そういうことをしていけば、日本の中古住宅市場もずいぶん流動化していくでしょうね。

**小川** そうですね。中古住宅の場合、そういうレコードがないと、もう1回検査するというのはかなりお金がかかりますからね。

**山崎** 地震との関連でいえば、危ないということがそういうドキュメントではっきりわかれば、

住宅の価値が下がりますから、滅失あるいは建て替えということになる。そういう意味で、情報の価値というか、情報の効用は高いと思います。

**丸山** 訴訟するほうからいくと、ものすごく楽になりますね、相手が特定されますから。しかし、建築関係者にとってはずいぶん怖いことになりますね。

**小川** あとはそういう情報を加工して市場価値を付けていくような産業が参入してくれることですね。一般的な会社の格付けなどはあるわけですが、残念ながら設計とか施工業界には客観的な価値基準が入ってきていないので、単なる評判とか、財閥系だから大丈夫だろうというような曖昧な判断基準しかないわけです。それができれば、青田売りのような、図面だけ見てマンションを買ってしまうこともなくなるはず。そして、建物というのは出来上がってから買うものであり、新築よりもむしろ中古を買ったほうが良いというように、健全な不動産市場ができると思います。

## 住宅の安全性確保に向けて

### ●人材をどう育成するか

**山崎** 最後の論点として、住宅の安全性確保に向けて、どういうことをもっと考えなければいけないかについて議論していただきたいと思います。

**小川** やはり、安全確保をする側の体制が、まだ十分ではないところがあると思います。チェックする側の数や技術力のレベルなどもキープしなければいけないし、安全検査がひとつの産業分野として世間的に認知されなければいけないのではないかな。今までは、どちらかというところでは権威だけでそれを維持していたところがありますが、もはや権威だけでは信頼できない。例えば、今は公共セクターだって隠蔽するのではないかと疑われているし、本当に真実を語ってい

ないのではないと言われるわけですから、それらに対しては技術力で答えられるような仕組みにしなければいけない。そういう意味では、人材の育成をしっかりとやっていかなければいけないのではないかということになります。

**山崎** 免許制度についてはどうですか。つまり、今の建築士の免許制度をもう少し厳格にするとか、実際には検査件数が増えているわけだから、そういう人を早急に育成しなければならないという要請がもちろんあると思います。

**小堀** 今回の基準法改正で構造計算適合性判定機関というものができます。すなわち、一定規模以上の建物については、建築主事とは別の構造専門技術者が構造の審査を行なうこととなります。ただ、これもやはり高度な専門家であれば意味がありませんし、ある程度の設計経験がないとしっかりした判断もできないので、それだけの数がそろわないのではないかと危惧されています。実力のある構造の技術者は不足していると思うので、長期的には、大学教育から考えていく必要があると思います。

また、長い視野で構造設計者を育成するためには、構造設計という仕事がもう少し魅力的に見えないといけません。今回の事件で何となく下請けのイメージが染みついてしまったようなので、もう少し夢のある仕事としての雰囲気づくりをして、この世界に入ってくる人を増やさないことには、地震国である日本の建物の性能は向上していかないのではないかと思います。

**山崎** 給料が安いから魅力的ではないということですか。

**小堀** それもあるかもしれませんが、仕事自体のおもしろさをもっと知らせる必要もあると思います。

**小川** 専門性として位置づける部分がなかったということもありますね。もうひとつは、構造計算がコンピュータに数値を埋め込むと答えが出るような仕組みになっているものだから、非常に優秀な経験豊富な人と、コンピュータにイ

ンプットしたりすることはできるけれども、安い、早いだけで不正を働くような人が同じ市場にいるわけです。悪貨が良貨を駆逐するという典型的な例かもしれません。早くて、安くて、とにかく何かドキュメントが出てくるほうがいいというようなことでは、本当に能力のある人が残らないと思います。

**山崎** 建物と同じように、技術者の質を評価する人がいないということですね。

### ●建築主と建築士の関係

**小川** もうひとつは建築主との関係ですが、建築家というか全体のプロジェクトをまとめる人は、建物がどれくらいの地震に対してどういう壊れ方をするけれども、どこまでは大丈夫だとか、風に対してはどうかとか、火事のときはどうだとか、そういうことに対して一定の説明能力を持っている、説明責任を果たせることが前提です。設計を頼んだときにそういう会話ができ、あなたはこれだけのものを払わなければいけないが、そのことによって得られる建物の性能、性質、あるいはその効用というものはこういうものがあるという説明をする。それだけ総論的に説明できるから建築家あるいは建築士であって、その人がそれぞれ別々のプロフェッショナルに頼んで、全体を統合していくわけです。

ところが、建築主もとにかく安く早くて、それらしいものを造ってくれればいいということで建物ができてしまっていた。これは大きな反省点ですね。

**小堀** 法律は最低限ですから、それからプラスアルファとしてどんな性能が本当に欲しいのかということ、これからは消費者も考えなければいけないと思います。構造で言えば、構造設計者と直接会い、耐震強度などを確認するところからスタートするというようなことが常識化すると思います。ただコンピュータに入れて結果が出てくるだけであれば設計者はいらぬわけで、構造設計というのはもう少し奥が

深いということをちゃんと理解していただいて、消費者も一段レベルアップしていただけたらいいと思います。

**山崎** 建築のトレーサビリティでドキュメントの中に専門家個人の名前が織り込まれるようになれば、当然そこに名声や評判が付いてきますから、そういう人たちに対する需要がたくさん出て、手数料も上がっていくということになるでしょうね。

**小堀** 今でも名声や評判を得ている個人の構造設計者もいらっしゃる。構造設計というものの存在が世間一般に見えるようになってくれば、当然責任も重くなりプレッシャーも増えますが、やりがいも増えるなど、いろいろな意味でプラスに作用すると思います。

**山崎** 腕のいい大工さんが育たなくなったのも、腕を上げるよりも工務店の社長になったほうが儲かるので、技術を競わなくなったからだという話を聞いたことがあります。やはり評価というのは重要だということですね。

### ●今回の事件の教訓

**小堀** 残念ながら“ものづくり”が軽んじられる風潮が日本全体にありますから、そこが変わることを期待します。

**山崎** おそらく、こういう事件が契機になって、消費者がいろいろなことに気をつけるようになりますから、これはずいぶん違った構造になってくるのではないかと思います。

**小堀** 今回の事件でプラスに働くことがあるとすれば、それは、構造設計者の存在が世に明らかになり、構造設計者の重要性や監理の重要性が一般の人にも多少は認識されるようになったことです。これからはマンションを買うときでも、誰が構造設計を行なったのかとか、施工監理がちゃんと行なわれているのかを気にする人が増えるのではないかと期待しています。

**丸山** 何千万円のものを買うわけですからね。私が知っている限りでは、ヨーロッパ社会ではそういうことをチェックせずに買うなんて考え

られません。もちろん素人はチェックできませんから、しかるべきお金を払ってそれぞれの専門家にチェックしてもらうということです。リスクがあるわけですから、当然やらなければいけないことなのに、日本の社会ではあまりにもそういうことがなされなかった。そういう意味で日本の消費者にも苦言を呈したいと思います。  
**山崎** 消費者もその点は怠慢だったし、十分に消費者の責任も問われなければいけないことだと思います。コストはかなり高くつきましたが、いい教訓になったと思います。

**丸山** それに加えて、安い建物でいいという時代はもはや過ぎてしまったような気がします。2週間ほど前に約10日間ベルリンに滞在したのですが、ベルリンはものすごくきれいな街になりました。おそらく、世界で今いちばんモダンな街だと思います。それは、建築にかなりお金をかけているからで、買主なり建築主は、必要なものにはお金をかけるべきだと思います。

例えば、少々高くても建築確認の費用をかけてしっかりしたものをつくれれば、あとでのごたごたする必要がなくなるわけだから、結果的には安上がりになるわけです。さらに制度が整備されて、建築士がランク付けされるような仕組みができれば、買主あるいは建築主は、コストが少々高くても高いランクの建築士に頼んで、美しく安全な建物をつくるようになるのではないかと思います。そのほうが、結果的には資産価値が上がるわけですからね。

**山崎** 保険を仕組むにしても、保険料というかたちで住宅価格に織り込まれるので、消費者は最終的にその費用負担をすることになるわけで、これはまさに安全のコストということですね。

**丸山** そうですね。

**山崎** そういうことを前提にしたうえで競争が起こってくれば、安全で質がよくて安い住宅が提供されるようになると思います。

どうもありがとうございました。

(2006年11月9日収録)

いまだにホームレスの人たちの姿は減らないので、ホームレスに対する住宅政策はどうなっているのだろうかという疑問を持たれる方々も多いだろう。ホームレス自立支援法が施行されてから2007年には5年目になる。

鈴木亘・阪東美智子論文（「ホームレスの側からみた自立支援事業の課題」）は、ホームレス側の実態調査を通じて、この法律に基づく自立支援施策の現状に切り込んでいる。

実態調査によってわかったことには、以下のようなものがある。

①自立支援センターの利用を希望しないホームレスが多いのは、ある程度合理的な選択を行なった結果であると推測できる。

②自由を失う、家族や動物と一緒に入れない、荷物や居場所を失うことなどが、支援センター利用の障害になっている。

③入所希望者の中には、必ずしも就労自立を目指すのではなく、行政の福祉的支援を求める就労困難層が含まれる。

これらの実態調査結果から、今後の政策の方向性について、以下のような論点を提起している。

①自立支援事業ではカバーできない対象者に対して、自立支援センターを経ることなくアパートに入居させる事業（東京都がすでに始めている）のような他の施策の必要性。

②動物や家族、生活の自由度、個室化、入所期間の長期化、再入所の容認といった自立支援センターの改善。

③福祉との共同施策として、半

就労・半福祉の形態を容認するといった福祉的支援の拡大。

### ●

櫻川昌哉・櫻川幸恵論文（「地価を考慮したVAR分析」）は、時系列分析手法のひとつであるVAR分析を用いて、地価を含めたマクロ経済の分析を行なっている。80年代バブルとバブル崩壊およびその後の回復時期を含む1982～2005年のデータを用いて、いくつかの興味深い結果を導いている。

第1に、地価ショックは、生産、インフレ率、名目金利、貨幣量を増加させる効果をもったが、生産ショック、インフレショック、金利ショック、貨幣ショックは、いずれも地価にはほとんど影響を与えない。

第2に、この期間全体では、地価ショックは、生産、インフレ率、名目金利、貨幣量を増加させる効果をもったが、地価が下降局面に入った1992年以降に限定して分析を行なうと、地価ショックは生産に影響を及ぼさなくなる。著者たちは、その理由として、地価の下落局面では、債務支払いが土地の担保価値を下回り、債務の減免や放棄の再交渉が行なわれる可能性が高く、地価の下落が貸出を収縮させる効果が弱まることをあげている。

いずれも興味深い結果であり、今後のより詳細な分析が期待される。

### ●

ヘドニック価格関数の推定においては、データの制約からすべての重要な変数が得られないことが多く、このことによってバイアス

が発生することが悩みの種である。水永政志・小滝一彦論文（「不動産価格のヘドニック分析における品質バイアス」）は、東京都で1991年1月～2005年4月に取引された中古マンションの約12万件の成約データを用いて、この除外変数問題を検証している。

除外変数となっているものとして、物件のグレードと周辺環境を想定している。物件のグレードについては、時代が新しくなるにつれてグレードが上がる傾向があると想定している。周辺環境については、逆に、以前はマンション適地でないと思われていた場所に新規建築が拡散していることから、立地環境が悪化していることを想定している。

除外変数によるバイアスの検証手法としては、固定効果分析を段階的に適用し、それらを比較するというユニークなアプローチを採用している。具体的には、鉄道路線、最寄り駅、町丁目、個別マンションという4つのレベルで固定効果分析を適用し、①築年数の係数は、全データによる単純な回帰と個別マンション固定効果とほぼ同じで、その中間で、地域をコントロールすると減価が過大に推定される、②床面積の弾力性はマンション名固定効果では1を若干下回り、他の推定では1割程度以上の過大評価となるといった興味深い結論を導いている。ただし、どのレベルの固定効果推定がバイアスのない推定値を与えるかについては、議論の余地があるところである。今後の研究の積み重ねに期待したい。（KY）

# ホームレスの側からみた 自立支援事業の課題

鈴木 亘・阪東美智子

## はじめに

わが国のホームレス施策の歴史的転換点であった「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」(ホームレス自立支援法)が施行されてから、早くも2007年には中間見直しを行なう5年目の節目を迎える。このため、研究者や関係諸団体の間では、ホームレス自立支援施策の政策評価を行なおうとする動きが活発化している(藤田2006、山本2006、川田2006、有村・岡田・町田2006、加美2006、鹿児島2006、村上2005、松本2005、安江2005)。また、今年度末には厚生労働省によって5年間のホームレス対策の評価を行なうための全国調査が実施される予定である<sup>1)</sup>。ホームレス自立支援法、ホームレスの自立支援等に関する基本計画、それを受けた各自治体のホームレス自立支援実施計画と、この5年間のホームレスに対する自立支援施策の中心は、常に自立支援センターを中核とする自立支援事業であった。自立支援センターは、2000年10月の自立支援センターおおよど(大阪市)、同年11月の台東寮、新宿寮(東京都)開設を嚆矢とし、名古屋、横浜などが次々に実施して、2006年7月現在、全国で16カ所が設置されている。個別の運営方法は各自治体によって多少の違いはあるが、アセスメントを経て入所し、一定期間の宿泊期間中に、生活相談、住宅相談等を行なうほか、公共職業安定所と密接な連携を持って就業相談・紹介を行なうことで、就労による自立を目指すものである。

本稿の分析対象である東京都の自立支援センターでは、2006年5月末現在の公式統計で、入所累計者6569名、就職率84%、就労自立率51%(墨田、渋谷、北、中央、杉並の各寮合計)という高い実績を残している。しかしながら、その実態については、関係者の間では必ずしも評価が高いとは言えず、さまざまな批判が存在する。第1に、この高い就労率や就労自立率はあくまで瞬間風速にすぎず、一定期間経過後には再路上化したり、あるいは期限切れで退所して再路上化するホームレスが相当数存在する<sup>2)</sup>(笠井2006)。第2に、ホームレスの中にはこの自立支援事業の利用を拒む、あるいは利用に適さない層が明らかに存在しており、こうした層への十分な支援となっていない。第3に、こうした背景から、すでにいくつかの自立支援センターでは空室率が目立つようになっており(有村・岡田・町田2006)、入所希望者が減少しているとの見方もある<sup>3)</sup>。

さて本稿は、こうした批判点をホームレス側の実態調査を通じて検証し、今後の自立支援事業の課題を探っていく。具体的には、筆者らが墨田区で実施したホームレス実態調査のデータを用いて、①自立支援センターに入所しない人々の属性とその理由、②自立支援センターを経て再路上化している人々の属性と理由の2点を分析し、あるべき改善策について考察する<sup>4)</sup>。

## 1 東京都の自立支援事業

本稿の分析対象である東京都の自立支援シス

表1—記述統計

	平均	標準偏差	最小値	最大値
緊急一時保護センターの元入所者	0.164	0.371	0	1
緊急一時保護センターへの入所希望者	0.190	0.393	0	1
自立支援センターの元入所者	0.118	0.323	0	1
自立支援センターへの入所希望者	0.149	0.357	0	1
自立支援センターへの入所希望者（非利用者のみ）	0.140	0.347	0	1
生活保護経験者（医療扶助単給を含む）	0.156	0.364	0	1
年齢	57.4	8.0	23	84
性別	0.969	0.174	0	1
40歳未満	0.026	0.160	0	1
40代	0.098	0.297	0	1
50代	0.450	0.498	0	1
60代	0.367	0.482	0	1
70代	0.060	0.237	0	1
就労率	0.864	0.343	0	1
月間所得	4.450	4.978	0	40
賃金率	0.830	0.562	0	3
月間所得（非就労0）	3.836	4.869	0	40
賃金率（非就労0）	0.689	0.599	0	3
最長職正社員	0.486	0.500	0	1
最長職日雇	0.262	0.440	0	1
日雇	0.360	0.481	0	1
廃品回収	0.436	0.497	0	1
雑業・都市的雑業	0.091	0.288	0	1
公的就労	0.279	0.449	0	1
何らかの資格あり	0.350	0.478	0	1
食事回数	2.183	0.672	1	3
テント・小屋掛け	0.871	0.335	0	1
健康状態が悪い	0.164	0.371	0	1
飲酒習慣あり	0.438	0.497	0	1
現在の場所での野宿期間	6.1	4.7	1	20
トータルの野宿期間	33.3	27.0	1	84
借金あり	0.193	0.395	0	1
求職活動の有無	0.157	0.364	0	1

注) 墨田区ホームレス実態調査のデータより筆者試算。

テムは、3ステップの段階から構成される。まず、自立支援を希望するホームレスは、第1ステップの太田寮、板橋寮、江戸川寮、荒川寮、千代田寮のいずれかの緊急一時保護センターに入所し、アセスメントを受ける<sup>5)</sup>。1カ月程度（必要に応じてさらに1カ月の延長あり）の入所期間の間に、健康相談、生活相談、法律相談、職業相談、技能講習などが行なわれ、就労意欲があり、心身の状態が就労に支障ないとされた場合に、第2ステップの自立支援センターの入所が認められる<sup>6)</sup>。

自立支援センターの入所期間は原則2カ月であり、仕事の決まった入所者は各寮から職場へ

通うことになる。2カ月でアパートを借りる資金を貯めることが難しかった場合など、必要に応じてさらに2カ月の延長が可能である<sup>7)</sup>。

2006年5月現在、墨田寮、渋谷寮、北寮、中央寮、杉並寮の5施設が存在し、施設定員は合計で342名となっている。各寮は東京都区部を5ブロックに分け、その中で5年ごとに違う区に施設を移動していく仕組みとなっている。

施設では、ベッドのある相部屋が提供され、入浴、娯楽室、洗濯機（乾燥機）、エアコンなどが整備されている。また、食事のほか、日用品や理髪なども提供される。支援としては、住民登録の方法などを学ぶ「生活相談」、物件探しや契約の方法、保証人などアパートを借りる上で必要な知識などに関する「住宅相談」、履歴書の書き方、求人票の見方、面接の受け方などを相談できる「職業相談」、技能講習、法律相談などが提供される。職業相談は、公共職業安定所からの出向者が主に担当している。支給金としては日用品費、求職交通費、外食費、就労支度金が提供されるほか、面接衣類の貸出もある。ただし、入所中は、飲酒や金銭の貸借、ギャンブル、ケンカ・口論、無断外出・外泊などが禁止されているほか、門限も設定されている。また、個人が持ち込める荷物はダンボール1箱から2箱分程度に制限されており、ペット、動物を飼うことも禁止されている<sup>8)</sup>。

## 2 データ

### 調査の設計

この調査は墨田区福祉保健部保護課により、NPO自立支援センターふるさとの会<sup>9)</sup>が委託され、2004年10月から12月にかけて実施したものである。本調査に先立ち、まず一次調査として、2004年10月から11月にかけて、墨田区内のホームレス人数および居住地を把握するための第1次調査を行なった。その後、12月にかけて、第1次調査で把握された全員（835人）に対して、それぞれの寝泊りする場所を訪問し、面接聴き取り調査を実施した。具体的には、統一の調査

(鈴木氏写真)

すずき・わたる  
1970年兵庫県生まれ。1994年上智大学経済学部経済学科卒業後、日本銀行入行。2000年大阪大学大学院博士後期課程単位取得退学。(社)日本経済研究センター一研究員、大阪大学大学院国際公共政策研究科助教授などを経て、2004年より東京学芸大学教育学部助教授。経済学博士。

(阪東氏写真)

ばんどう・みちこ  
1999年神戸大学大学院自然科学研究科博士課程修了。博士(工学)。ザンビア国立コッパーベルト大学環境学部講師(青年海外協力隊)、兵庫県立福祉のまちづくり工学研究所特別研究員を経て、2001年国立公衆衛生院(現国立保健医療科学院)建築衛生部研究員、2003年同主任研究官。

票をあらかじめ作成をし、主要な質問をパネルにしてホームレス達に見せながら各調査員が聴取調査を行ない、その結果を各調査員が統一フォーマットの調査票に書き込むという手順で行なった。調査票の回収数は420サンプルであり、有効回答率は50.3%となっている。調査員は、NPO 自立支援センターふるさとの会の職員および調査のために雇用した調査員から構成される。特筆すべきは、この雇用された調査員であり、緊急地域雇用創出特別対策推進事業費を用いて、元ホームレスの人々を調査員とした。一般にホームレスは、調査員に対して真実を表明するとは限らないが、元当事者であった人々は情報の真偽を判断できる可能性が高い。また、NPO 自立支援センターふるさとの会は、ボランティアサークルふるさとの会を通じてほぼ毎週この地区のホームレスに対してアウトリーチ活動を行なっており、越冬の炊き出しボランティアを行なっていることから、この地区のホームレスたちとは信頼関係が築かれており、回答の信憑性が高いと思われる。

変数の定義と記述統計

聴き取りを行なった内容は生活状況や意識のほぼ全般に及んでいるが、本稿の分析に用いる変数は、自立支援事業の利用と希望、就労に関する事柄などである。主な変数の記述統計は表1のとおりである<sup>10)</sup>。

まず、緊急一時保護センターの元入所者、自立支援センターの元入所者の割合はそれぞれ16.4%、11.8%であり、やはり再路上化する人々が少なからず存在していることがわかる。また、生活保護を受けたことのある人々も15.6%も存在している<sup>11)</sup>。利用希望者については、緊急一時保護センター、自立支援センターがそれぞれ19.0%、14.9%となっている。自立支援センターをまだ利用したことのない人々に限定すると、自立支援センターの入所希望率は14.0%となる。

3 入所希望者と非希望者の比較

自立支援センター入所意思決定モデル

それではなぜ、自立支援センターの利用を拒むあるいは希望しない人々が存在しているのだろうか。ホームレスにおける自立支援センター入所意思決定は、次のような簡単な2期間の人的資本モデルで説明できると考えられる。

今、図1にあるように、自立支援センターへの入所期間を  $T_1$  (2~4 カ月、緊急一時保護センターの入所期間を加えると、3~6 カ月程度)、その後の就労期間を  $T_2$  とする。稼働能力要件を問われない65歳以降は生活保護を受けられる可能性が高いので、就労期間は65歳になるまでの期間としている。ホームレスの多くは

図1 自立支援センター入所と賃金率

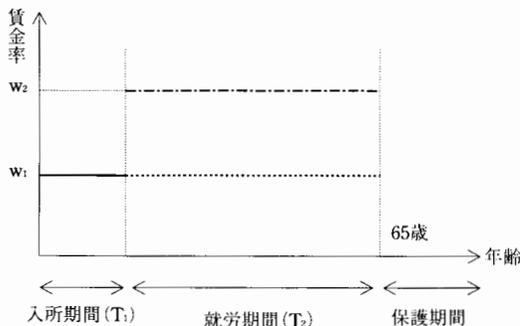


表2 緊急一時保護センター・自立支援センターを利用しない理由（複数回答）

(%)

	非入所者のうち入所希望なし (n=253)	元入所者 (n=54)
団体生活をしたくない	32.0	44.4
世話になりたくない	26.5	3.7
高齢なので	13.0	35.2
現在の居場所を失う	12.6	11.1
仕事があるので	11.1	9.3
希望職に就けない	9.1	0.0
悪い噂を聞く	8.3	11.1
健康状態に不安があるので	6.3	1.9
荷物があるので	5.5	0.0
借金があるので	0.8	5.6
その他（必要がない）	7.5	5.6
その他（自由がない、制限が大きい）	3.6	9.3
その他（仕事に就く可能性が少ない）	3.2	5.6
その他（動物）	2.8	0.0
その他（内容がよくわからない）	2.0	0.0
その他（家族がいる）	1.6	0.0
その他（アルコール）	0.8	1.9
その他（アパート希望）	0.8	0.0
その他（その他）	6.3	13.0

注) 墨田区ホームレス実態調査のデータから、筆者試算。  
複数回答の集計結果。

日雇労働や廃品回収、都市的雑業などによる収入を持っているので、その賃金率（一定期間当たりの賃金とする）を  $w_1$  とし、自立支援センターを就労退所した場合の賃金率を  $w_2$  とする。通常は  $w_2 > w_1$  であると想定される<sup>12)</sup>。自立支援センターに入所したとしても、すべてのホームレスが就労退所できるわけではないので、就労退所できる確率を  $\pi$  とする。ホームレスは退所後、 $\pi$  の確率で  $w_2$  の賃金を得るが、就労できず期限切れで退所したり、短期雇用を継続できなかった場合には再路上化するので、再び  $w_1$  の賃金に直面する。したがって、ホームレスにとっての  $T_2$  期間の賃金率の期待値は、 $\pi w_2 + (1 - \pi)w_1$  である。ホームレスが合理的に行動しているとするならば、入所した場合の総価値と、入所しない場合の総価値を比較勘案して意思決定をするはずである。すなわち、次の正味現在価値 (NPV: Net Present Value) が大きいほど入所する確率が増し、小さくなるほど入所確率が低くなるとする。

$$NPV = \left\{ \frac{[\pi w_2 + (1 - \pi)w_1]T_2}{1+r} - C \right\} - \left\{ w_1 T_1 + \frac{w_1 T_2}{1+r} \right\} \quad (1)$$

ここで、第1項は入所した場合の総価値であり、総収入から自立するための費用  $C$  を引いている。費用  $C$  としては、アパートや宿泊所に移った後の家賃、借金の返済などの直接費用が考えられるほか、自立支援センター入所時に失う資産（諸荷物、テント、テントを置いていた場所の価値など）や、やはり入所時に失う犬などの動物や同居家族<sup>13)</sup>、ホームレス期間中の自由な生活時間、生活習慣（アルコール、ギャンプルなど）の効用価値を含んでいる。第2項は逸失価値である。NPVを整理すると、(2)式のようになる。

$$NPV = -w_1 T_1 + \frac{\pi T_2}{1+r} (w_2 - w_1) - C \quad (2)$$

ここから、

①現在の賃金率が高いほど入所確率が低くなる

$$\left( \frac{\partial NPV}{\partial w_1} = - \left( T_1 + \frac{\pi T_2}{1+r} \right) < 0 \right),$$

②将来の賃金率が高いほど入所確率が高くなる

$$\left( \frac{\partial NPV}{\partial w_2} = \frac{\pi T_2}{1+r} > 0 \right),$$

③就労確率が高いほど入所確率が高くなる

$$\left( \frac{\partial NPV}{\partial \pi} = \frac{\pi T_2}{1+r} > 0 \right),$$

④就労期間が長くなるほど（年齢が若いほど）入所確率が高くなる

$$\left( \frac{\partial NPV}{\partial T_2} = \frac{\pi(w_2 - w_1)}{1+r} > 0 \right),$$

⑤費用が高くなるほど入所確率が低くなる

$$\left( \frac{\partial NPV}{\partial C} = -1 < 0 \right)$$

ということがいえる。

#### 実証分析1（意識調査項目等）

調査では、緊急一時保護センター・自立支援センターを利用しない理由についてまず直接的

に尋ねる質問がある（表2）。非入所者の中で非希望の理由として、もっとも多いのが「団体生活をしたくない」（32.0%）、「世話になりたくない」（26.5%）といった答えである。モデルから示唆されたように、年齢要因（「高齢なので」13.0%）、費用の要因（「現在の居場所を失う」12.6%、「荷物があるので」5.5%、「自由がない・制限大きい」3.6%、「動物」2.8%、「家族がいる」1.6%、「アルコール」0.8%、「借金があるので」0.8%）、就職確率や就職後の賃金にかかわる要因（「希望職に就けない」9.1%、「健康状態に不安があるので」6.3%、「仕事に就く可能性が低い」3.2%）、現在の賃金にかかわる要因（「仕事があるので」11.1%）なども影響していることがうかがえる。

それでは、入所希望者と非希望者の諸属性の違いはどのようになっているのであろうか。表3は両者を比較している。まず、就労期間にかかわる年齢<sup>14)</sup>は、入所希望者のほうが2歳程度若いことがわかる。現在の月間所得、賃金率についてもやはりモデルから示唆されるように非希望者のほうが高い（就労率も高い）。直接観察できない就労確率や就労後の期待賃金については、最長職が正社員であったこと、資格があること、健康状態よいことを代理変数と想像したが、最長職正社員が入所希望者でやや高い以外は、むしろ予想とは逆の結果である。費用に関わるテント・小屋掛け、借金といった変数はいずれも予想どおりで非希望者のほうが高い。

### 実証分析2（回帰分析）

これらの観察結果を、すべての要因を同時にコントロールして分析するために、入所希望を決定する関数を推定する。サンプルは非入所者全体であり、被説明変数は、入所希望者<sup>15)</sup>を1、非希望者を0とする変数であるため、プロビットモデルによる分析を行なう。説明変数のうち、現在の賃金率の変数としては、月間所得（就労していない場合を0とする）、賃金率（1日当たり所得、就労していない場合を0とする）の

表3 一諸属性の比較

(%)

	非入所者 (n=336)		元入所者 (n=47)
	入所希望あり (n=47)	入所希望なし (n=289)	
年齢	56.30	58.30	53.60
性別	1.00	0.96	1.00
就労率	0.81	0.88	0.96
月間所得	4.16	4.60	4.31
賃金率	0.75	0.84	0.82
月間所得（非就労0）	3.36	4.05	4.13
賃金率（非就労0）	0.58	0.72	0.78
日雇	0.43	0.37	0.52
廃品回収	0.49	0.45	0.27
雑業・都市的雑業	0.11	0.09	0.07
公的就労	0.17	0.30	0.30
求職活動の有無	0.24	0.12	0.30
最長職正社員	0.55	0.51	0.45
何らかの資格あり	0.30	0.35	0.45
うち建設関係の資格あり	0.21	0.22	0.19
うち運転免許あり	0.13	0.11	0.19
うち調理師免許あり	0.00	0.01	0.02
うち工場関係の資格あり	0.02	0.03	0.11
うちその他資格あり	0.04	0.05	0.06
食事回数	1.99	2.22	2.16
テント・小屋掛け	0.83	0.88	0.94
健康状態が悪い	0.24	0.15	0.11
飲酒習慣あり	0.47	0.44	0.49
現在の場所での野宿期間	6.14	6.28	5.14
トータルの野宿期間	33.80	35.30	26.20
借金あり	0.15	0.19	0.30

注）墨田区ホームレス実態調査のデータより筆者試算。

ほかに、現在の生活状況を表す変数として食事回数をとった。年齢については、各年代のダミー変数としている（70代がベンチマーク）。また、就労確率、就労後の期待賃金を表す変数は、最長職正社員、資格保有、健康状態とし、費用を表す変数としてはテント・小屋掛け、飲酒習慣あり、借入ありを代理変数とした。

表4の推定結果を見ると、まず、月間所得が有意ではないものの、賃金率、食事回数が負に有意となっており、モデルの予想と整合的である。また、年齢変数は40代が有意に正となっており、他は有意ではないものの、若いほど入所希望率が高いことから、これもほぼ予想どおりの結果といえるだろう。しかしながら、就労確率、期待賃金、費用の代理変数については、いずれも有意にならなかった。また、表4のモデル以外にも、表3の諸変数をさまざまな形で工夫して用いたが、やはり有意な関係を見つかる

表4 一入所希望関数の推定結果

	モデル1			モデル2			モデル3		
	係数	標準誤差	限界効果	係数	標準誤差	限界効果	係数	標準誤差	限界効果
40歳未満	0.94973	0.64578	0.29437	0.60931	0.78363	0.16882	0.87543	0.64480	0.25982
40代	0.93302*	0.52656	0.27723	0.93853*	0.54875	0.27563	0.97657*	0.51930	0.28649
50代	0.59674	0.47332	0.13117	0.50765	0.49261	0.11070	0.62045	0.46658	0.13155
60代	0.53832	0.47412	0.12048	0.48950	0.49573	0.10759	0.56869	0.46684	0.12399
月間所得 賃金率 (収入/日)	-0.01114	0.01952	-0.00234	-	-	-	-	-	-
食事回数	-	-	-	-0.26431*	0.15740	-0.05492	-	-	-
テント・ 小屋掛け	-	-	-	-	-	-	-0.23074*	0.12336	-0.04659
最長職正社員 資格保有	-0.20826	0.23989	-0.04753	0.12063	0.28842	0.02377	-0.24727	0.23891	-0.05532
借入あり	0.14335	0.17674	0.03001	0.19559	0.19450	0.04060	0.11300	0.18133	0.02277
飲酒習慣あり	-0.22920	0.19238	-0.04612	-0.31727	0.21370	-0.06203	-0.31337	0.19290	-0.05978
健康状態悪い	-0.10100	0.24146	-0.02042	0.00290	0.26514	0.00060	-0.16489	0.25128	-0.03124
定数項	0.05714	0.17952	0.01204	-0.05824	0.20743	-0.01205	0.10005	0.18268	0.02037
	0.24997	0.21865	0.05747	0.35913	0.23881	0.08500	0.24726	0.21032	0.05478
	-1.53008**	0.52955	-	-1.60214**	0.60192	-	-1.04953*	0.59761	-
サンプル数	329			272			327		
擬似R <sup>2</sup>	0.033			0.0511			0.0529		

注) Probitによる推計。\*\*は5%基準、\*は10%基準を示す。White(1980)による標準誤差の修正を行なっている。

表5 今後の生活への希望

	(%)		
	非入所者 (n=336)	元入所者 (n=45)	
	入所希望あり (n=45)	入所希望なし (n=259)	
安定した職を得て働きたい	31.1	43.2	64.4
アルミ缶、雑誌集めなど雑 業的な仕事で生活したい	2.2	3.5	2.2
行政から支援を受けて軽い 仕事をしたい	28.9	14.3	15.6
就職は難しいので生活保護 を得たい	17.8	13.5	4.4
入院したい	4.4	0.8	0.0
今のまま野宿を続けたい	8.9	11.2	8.9
わからない	2.2	8.1	0.0
その他	4.4	5.4	4.4
合計	100.0	100.0	100.0

注) 墨田区ホームレス実態調査のデータより筆者試算。

ことができなかった。

この原因としては、もちろん、サンプル数が少ないといったことが考えられるが、もうひとつの理由として、自立支援センターの入所希望者の中には、必ずしも就労を望んでいるわけではなく、行政への福祉的支援を期待している就労困難層が含まれていることが考えられる。表5は、今後の生活への希望について尋ねた質問の集計結果であるが、入所希望者は、行政からの支援を受けた軽仕事や生活保護、入院といった要望を持つ割合が少なくなく、非希望者よりもむしろ多い。また、表3において、健康状態の悪い人の割合が入所希望者で高かった背景に

も、こうした就労困難層の存在に原因があるのかもしれない。実際、筆者の1人(阪東)が緊急一時保護センターの板橋寮で行なったヒアリングからは、アセスメントと実際の処遇決定には相違があることがわかっている。例えば、板橋寮の場合、アセスメント上の自立支援センター入所該当者は約4割だが、問題があると思われるケースも処遇上で「働ける」とみなされ、結果として4~5割が自立支援センターに送られている<sup>16)</sup>。自立支援センターにおけるこうした就労困難層の存在は、有村・岡田・町田(2006)でも指摘されている。

#### 4 元入所者の自立可能性

筆者等も分析を行なった「墨田区ホームレス実態調査」では、元入所者の属性・状況が分析がなされている。詳しくは報告書に譲るが、いくつか特徴的な点をあげると、次のとおりである。

- ①緊急一時保護センター利用者を含めたベースの就労自立率は35%であり、半数近くが「自己都合退所」(38.3%)や「退寮処分」(8.3%)、「無断退所」(5.0%)している。
- ②退所の理由としては、「期限内に就職できそうになかった」(21.4%)、「就労援助に難があった」(17.9%)といった就労への困難さ

表6 一就労関連指標の関数の推定結果

	就労率 Probit		月間所得 Tobit		賃金率（収入/日）Tobit	
	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差
40歳未満	0.14604	0.59021	3.21607*	1.72331	-0.20008	0.25418
40代	dropped	-	2.49189	1.84816	-0.00188	0.24567
50代	0.24177	0.52733	1.43668	1.36424	-0.10168	0.19425
60代	0.89556*	0.47718	0.81185	1.25178	0.05107	0.17224
テント・小屋掛け	0.91190*	0.49385	4.52048**	1.76192	1.18204**	0.36830
最長職正社員	-0.27858	0.34126	0.81295	0.96848	0.04507	0.13340
資格保有	0.13526	0.44223	0.22704	1.03218	-0.00433	0.13865
飲酒習慣あり	-0.20686	0.38541	-0.72570	0.97712	-0.14829	0.13449
現在の場所での野宿期間	0.03146	0.06027	0.01041	0.10532	0.00238	0.01393
元入所者	0.71601*	0.39279	0.42166	0.99538	0.25446*	0.13768
定数項	-0.16835	0.63927	-2.15683	1.93309	-0.54582	0.37703
サンプル数	82		90		75	
擬似R <sup>2</sup>	0.2063		0.0302		0.1518	

注) \*\*は5%基準、\*は10%基準を示す。ProbitはWhite（1980）による標準誤差の修正を行なっている。droppedは共線性により変数が推計できなかったことを示す。

をあげるものが多い。

③自立退所者の就労期間も、「1カ月未満」が36.4%、「1カ月から1年以内」が36.4%と、大半が短い期間であり、理由は「自己都合退職」（75.0%）、「解雇」（8.3%）といったものである。

このような実態からうかがえる印象は、こうした人々は、そもそもが自立支援システムに乗ることができない就労困難層であったのではないかということである。

しかしながら、表3において、非入所者と元入所者を比較すると、元入所者は年齢が若く、就労率も高く、月間所得や賃金率も（就労を考慮すると）高いことがわかる。また、従事している職種も、賃金率の高い日雇や公的就労が多く、廃品回収や都市的雑業が少ない。資格を保有する割合も高く、健康状態も良い。さらに、求職活動も積極的に行なっており、求職意欲も高いことがうかがえる。したがって、あくまで相対的な問題であるが、元入所者の就労に関する資質が、非入所のホームレスたちに比べて決して低いということではない。むしろ、入所希望の非入所者に比べると、諸資質は高いようである。そこで、この記述統計による観察結果をよりフォーマルに確かめるために、以下、簡単に回帰分析を用いて検証した。具体的には、就労率、月間所得、賃金率を就労に関する資質と

して被説明変数にし、説明変数にさまざまな要因とともに元入所者のダミー変数を用い、統計的に差異が見られるかどうかを確認した。推定結果は、表6のとおりであるが、やはり、元入所者は就労率や賃金率において、入所希望の非入所者よりも高いことが示された。この解釈はさまざまなものが考えられるが<sup>17)</sup>、ここで、政策的に重要な点は、元入所者の自立可能性は相対的に決して低くはないということである。

### おわりに

本稿は、開始後5年が経過し、節目を迎えつつある自立支援事業について、ホームレス側の情報を用いて課題を探った。本稿の分析により以下の諸点が明らかとなった。

- ①自立支援センターの利用を希望しないホームレスは、現在の就労の賃金率が高い、年齢層が高いといった理由のために、ある程度合理的な意思決定を行なっている。
- ②統計的には必ずしも明らかではなかったが、意識調査からは、自由を失う、家族や動物の存在、荷物や居場所を失うことなどが自立支援センター利用の障害になっていることがうかがえる。
- ③自立支援センターの入所希望者の中には、必ずしも就労自立を目指すのではなく、行政の福祉的支援を求める就労困難層が含まれてい

る。

④元入所者の就労に関する資質は、入所経験のない現在のホームレスと比較して必ずしも低くはなく、入所希望者と比較すると明らかに高い。

さて、以上の結果から、今後の自立支援事業についてどのような課題や改善点を指摘できるのであろうか。まず第1に言えることは、自立支援事業ではカバーできない対象者に対しては、それ以外の施策を模索する必要があるということである。実際、東京都では一昨年末から「ホームレス地域生活移行支援事業」として都内の5つの公園（新宿中央公園、戸山公園、代々木公園、隅田公園、上野公園）に居住していたホームレスを、自立支援センターを経ることなく、アパートに入居させる事業を開始している。2006年5月現在で移行者は1190名であり、また、今年度も400人規模で追加実施されている。この事業の評価はまだまだこれからの段階であるが、こうした施策で、自立支援事業を拒む層、あるいは、元入所者のように自立支援事業に適応できないが資質ある層の自立促進が進むようであれば、来年度以降も事業を継続し、対象をさらに広げるといったことが検討されるべきである。また、東京都以外においても、同様の施策を検討することができるであろう。

一方で、現行の自立支援センター自体にも改善の余地が大きいことは言うまでもない。例えば、動物や家族の問題、生活の自由度の確保や個室化といった思い切った方策が検討に値するし、再路上化を防ぐためのアフターフォローや生活サポートについてもきちんと予算化し、強化していくべきである。また、現在の入所希望者が次第に就労困難層となってきたのであれば、入所期間を2～4カ月と限定するのではなく、生活サポートなどを充実させ、長期化していくことも考えられる。さらに、再入所についても、一定期間経過後や一定の条件を付けて、積極的に認めていくことも検討に値する（笠井2006）。

最後に、自立困難層の福祉的支援拡大の必要性も忘れてはならない。ホームレス自立支援法以降の諸策の中心は、就労自立を促進することにあつた。しかしながら、本稿でも、自立支援センターへの入所希望者の中に健康状態が悪く、行政支援を求めている人々が少なからず含まれていたように、自立支援システム内に入ってまで福祉的支援を求める人々が存在している。生活保護制度の路上生活者への精度の高い運用がもっと図られるべきであるし、また、自立支援システムの中でも、福祉との共同施策としての面を積極的に打ち出し、半就労・半支援という形態を明示的に実施することが考えられる（有村・岡田・町田2006）。

\*調査の機会を与えていただいた墨田区福祉保健部保護課、調査の実施を行なったNPO自立支援センターふるさと会の皆様に感謝を申し上げたい。また、墨田区ホームレス実態調査の分析を共同で行なった研究者（麦倉哲 [東京女学館大学、NPO自立支援センターふるさと会]、大崎元 [建築工房匠屋]、水田恵 [NPO自立支援センターふるさと会]、成清正信 [NPO自立支援センターふるさと会]）にも多くのご示唆を賜ったことを感謝する。また、(財)日本住宅総合センター「住宅経済研究会」、一橋大学「公的扶助研究会」の参加者からは多くの有益なコメントをいただいた。この研究は、「墨田区ホームレス自立支援政策研究会」による二次分析研究の一環である。なお、本稿で述べられている意見は、筆者達個人の見解であり、墨田区や研究会、ふるさと会の見解ではない。この研究は、平成18年度文部科学省科学研究費補助金（若手[B]）「ホームレスの健康・医療対策および自立就労支援策に対する実証研究（課題番号16730126）」による研究補助を受けている。

#### 注

- 1) なお、この全国調査は、実施計画の有無やホームレス対策施設の有無に関わらず全国一律に調査されるので、全国調査による施策評価は限界があると思われる。本稿のような、地域や施策を限定しての評価研究とあわせて、評価をしていくことが必要である。
- 2) 就職率、就労自立率の定義には、短期の就労も含まれている。また、期間雇用や非常勤雇用あるいは不安定職種への就労も少なくない。さらに、就労自立と定義されるものの中には、「住込み」の割合が高いことから、失職と同時に住居を喪失し、再路上化に至るものが少なくない。
- 3) 空室率の高さの背景には、事業の経年とともに、

- 入所希望者の多くがすでに入所して残存者が少なくなっていることや、実績が当事者の知るところとなって事業への期待が薄れてきていることなどが原因と思われる。また、いまだに自立支援センターの存在を知らない人も若干ながら存在している。
- 4) 本稿とは異なる（反対側からの）観点であるが、自立支援センター入所者のうち自立を継続する人々の属性について分析したものとして、水内・花野（2003）、藤田（2006）があげられる。
  - 5) ただし、緊急一時保護センターが存在しなかった2000年には、直接、自立支援センターへ入所していた。2006年5月現在、緊急一時保護センターの累積退所者1万3551名中、5554名が自立支援センターに入所した。
  - 6) 3ステップ目のグループホームは他に比べて具体化が遅れているので、説明を省略する。
  - 7) ただし、利用延長するためには福祉事務所への申請が必要であり、また、仕事が決まっていること、口座を作成して通帳とカードを寮に預けることが条件となっている。入所期間中に仕事を辞めると退寮となる。
  - 8) 自立支援センターではないが、大阪の大阪城仮設一時避難所は動物を飼うことが許されている。また、各自立支援センターの運営状況は、事業委託を受けている法人によって若干異なる。大阪市の自立支援センターの中には、現金の貸付や所内での労働対価制を導入しているところもある。
  - 9) <http://www.d5.dion.ne.jp/~hurusato/npoframe.html>
  - 10) 月間所得は、カテゴリーデータの中位値を用い、最高カテゴリーのみ尋ねている実数値を用いた。賃金率は1カ月の収入/1カ月の労働日数である。就労していない場合に0としてデータを埋めたものも作成している。野宿期間もカテゴリーデータの中位値、および最高カテゴリーはカテゴリーの上限値となっている。テント・小屋掛けは、テントや小屋掛けに在住の場合1、ダンボールハウスなど非定住、流動層の場合0のダミー変数。日雇、廃品回収、雑業・都市的雑業、公的就労は、現在就労している職種に対するダミー変数。複数回答にしているため、お互い重なっている部分がある。
  - 11) ただし、これらの多くは救急搬送による医療扶助の単給であり、身体の回復とともに稼働能力回復として保護が終了した人々である。
  - 12) 賃金率の違いにより、当然、労働期間（時間）も変化するはずであるが、ここでは単純化のためにその効果は無視して議論を進める。
  - 13) すでに触れたように、自立支援センターや緊急一時避難所のほとんどは動物を同伴することはできない。また、同居家族においても、緊急一時保護センターの入所時の段階で、離散となる可能性が高い。
  - 14) 若いほど就労期間が長い。それ以外に年齢は、就職確率（若いほど高くなる）に関わる変数であると思われる。

- 15) この分析をするためには、理想的には入所希望者以外に現在の自立支援センター入所者も加えるべきであるが、ホームレス側のデータであるために入所希望者のみとなっている。
- 16) 自立支援センターに送られない残りの人々は、約4割が生活保護、1～2割が再路上化しているということである。
- 17) ひとつの解釈は、元入所者は、団体生活や規則などによって自立支援システムやそれが提供する就労には適応できなかったものの、資質がそもそも高い人々であったというものである。逆に、資質は当初高くなかったが、自立支援センターに入所することによって資質が高まったという可能性もある。また、現在の非入所者は、事業の経年とともに自立困難層が残存してきているとの解釈も可能である。

#### 参考文献

- 有村和夫・岡田秀明・町田和行(2006)「墨田寮から見た自立支援センターの4年間を振り返って——評価・問題点・今後への想い」『季刊 Shelter-less』No.28。
- 鹿兒島正明(2006)「自立支援施設“はまかぜ”は何処へ」『季刊 Shelter-less』No.28。
- 笠井和明(2006)「巻頭言 新宿区の「推進計画」は無かったものにしておくれ」『季刊 Shelter-less』No.28。
- 加美嘉史(2006)「京都市のホームレス自立支援事業と就労支援の課題」『季刊 Shelter-less』No.28。
- 川田健二(2006)「自立支援センターおおよどのアフターケア事業における「実践」と「今後の課題」」『季刊 Shelter-less』No.28。
- 鈴木亘・麦倉哲・大崎元・阪東美智子・水田恵・成清正信(2005)「墨田区ホームレスの特徴について——実態調査の結果から」『季刊 Shelter-less』No.27、125-141頁。
- 墨田区(2005)「墨田区ホームレス実態調査」([http://www.city.sumida.lg.jp/sumida\\_info/houkokusyo/HLjittaityousa/](http://www.city.sumida.lg.jp/sumida_info/houkokusyo/HLjittaityousa/))。
- 藤田博仁(2006)「自立支援センター退所後の持続可能な自立生活に向けての提言」『季刊 Shelter-less』No.28。
- 松本一郎(2005)「自立支援センター退所時の状況と退所後の生活」『季刊 Shelter-less』No.26。
- 水内俊雄・花野孝史(2003)「大阪市内の自立支援センター入所者・退所者の傾向・特徴分析」『季刊 Shelter-less』No.26。
- 村上英吾(2005)「東京都の自立支援センターにおける就職活動」『季刊 Shelter-less』No.26。
- 安江鈴子(2005)「個々の利用者から見た自立支援システム」『季刊 Shelter-less』No.26。
- 山本憲一(2006)「自立支援センターの5年から」『季刊 Shelter-less』No.28。

# 地価を考慮したVAR分析

1980～2005年

櫻川昌哉・櫻川幸恵

## はじめに

日本経済は、資産価格バブルとその崩壊を経て、1990年代の長期停滞の時代を経験することになる。地価は80年代に高騰したあと、90年代以降は持続的に下落し、日本経済は大きく揺さぶられた感がある。量的に見ても地価の日本経済に占める比重は大きい。バブルのピークにあった1990年には、地価の時価総額は約2400兆円に達しており、当時のGDPの約6倍であった。その後、地価は持続的な下落を経て、時価総額は2005年現在で約1200兆円と半減するものの、GDP比で約2.4倍に達する。一国のマクロ経済を分析するうえで無視するにはあまりに大きな額である。しかしながら、残念なことに、地価を含めたマクロ経済分析はかならずしも多くない。それは多分に、Ito(1993)が指摘するように、わが国の地価の動きが、土地市場を組み入れた均斉成長モデルの予見と著しく整合性を欠いているからであろう。

わが国において、地価がマクロ経済に及ぼす影響としてたびたび指摘されるのは、地価の上昇が土地担保融資の拡大を通じて投資を刺激するルートである。土地担保は、貸し手と借り手の間の情報の非対称性に起因するエージェンシー費用を節約する機能を果たすことで、銀行貸出を促進し、設備投資を刺激する効果があると考えられている。歴史的にも、土地を担保に融資を行なう慣行が銀行貸出のなかで大きな役割を果たしてきており、地価の上昇が流動性の供

給を通じて景気を牽引してきたと指摘する企業経営者や経済評論家は多い。

Kiyotaki and Moore(1997)は、銀行借り入れに土地担保制約が存在する経済では、生産性ショックにもとづく地価の変動が、銀行貸出、投資、産出量に対して持続的な波及メカニズムを引き起こすことを提示している。Sakuragawa and Sakuragawa(2006)は、彼らのメカニズムは成長経済においても成立することを明らかにしている。実証分析においても蓄積はそれほど多くない。Sakuragawa and Sakuragawa(2002)は、GMMを用いて日本の経済成長と地価の相互作用を分析している。

最近のマクロ経済学の潮流では、実物的な景気循環モデルを基礎にして、生産性ショックや金融政策ショックなど、さまざまな外生的なショックが、マクロ経済変数へ及ぼす定性的・定量的な分析が広くなされている。そして、その分析のツールとして、近年、VAR分析の役割が再認識されている。VAR分析は、その変数同士の実際の動きを定量的に評価できるという長所を生かして、競合する複数のマクロ経済モデルのなかでいずれのモデルが現実の経済の説明力が高いかを判断するためのモデル選択の方法として利用されている。

主な文献としては、例えば、Rotemberg and Woodford(1996)、Chiristiano, Eichenbaum and Evans(1999)、Gali(1999)、Basu, Fernald and Kimball(2004)などがあげられる。

本稿では、既存の研究でよく使われる生産量、

(櫻川氏写真)

さくらがわ・まさや  
1984年早稲田大学政治経済学部卒業。1991年大阪大学大学院経済学研究科後期課程単位取得退学。名古屋市立大学経済学部教授などを経て、2003年4月より慶應義塾大学経済学部教授。経済学博士（大阪大学）。  
著書：「金融危機の経済分析」（東京大学出版会）

(櫻川氏写真)

さくらがわ・ゆきえ  
1994年名古屋市立大学経済学部卒業。1999年名古屋市立大学大学院経済学研究科博士後期課程修了。同大学経済学部助手を経て、2002年4月より跡見学園女子大学マネジメント学部専任講師。経済学博士（名古屋市立大学）。

インフレ率、名目利子率、貨幣量に加えて、地価を新たな変数として考慮した VAR 分析を行なう。地価を考慮に入れることで、景気循環における地価の役割や金融政策の波及ルートのなかでの地価の役割を検討する。変数間の関係が実は地価の変動の影響を強く受けていたにもかかわらず、別の変数の影響と捉えられてきた可能性をも視野に入れて、マクロ経済変数の間の相互作用を吟味する。

VAR 分析に地価を含めた日本の実証研究として、櫻川・櫻川(2001)や Kwon(1998)、Bayoumi(2001)がある。櫻川・櫻川(2001)は、2変数 VAR モデルを使って戦後の日本経済のデータを使って経済成長率と地価上昇率の間には相互作用があることを指摘している。Kwon(1998)は、土地担保ルートを通じる効果を考慮すれば、金融引き締め政策の効果はかなり大きいと指摘している。また、Bayoumi(2001)は、90年代の日本経済の停滞の要因を分析しており、地価や株価の下落による金融仲介機能の低下の影響が大きいと指摘している。

本稿では、第1節で地価を含まない標準的な VAR を分析する。第2節において、地価を含んだ VAR 分析を行ない、生産性ショックや金融政策ショックの変動がマクロ変数に影響を及ぼすかを検討し、どのように政策インプリケーションのあり方が影響をうけるのかを整理する。第3節で、バブル期以降の変数の関係を検討する。第4節で、生産の変数を労働生産性に変更して、生産ショックの中身を検討する。第5節で結論を述べる。

## 1 標準的な VAR 分析（地価を含まないケース）

本節の分析では、実物変数としての生産と、貨幣変数としての物価、金利、貨幣量からなる4変数を用いる。これらの変数セットを用いた分析は、細野・杉原・三平(2001)など、広く金融政策の分析などに応用されている。生産(Y)は実質 GDP の対数値を用いる。物価( $\pi$ )はインフレ率を用い、GDP デフレーター の対数階差でもとめられる。金融政策の分析では物価水準が使用されることが多い。一方、生産性ショックに焦点を当てた分析(例えば、Gali, Loepea-Salido and Valles 2003や Iacoviello 2005)ではインフレ率を使用している例が多い。金利(R)はコールレート(名目値)を用いる。貨幣量(M)は M2+CD の対数値を用いる。金融政策の直接の効果を考える場合、M1を使用することが適当であると考えられるが、他の多くの研究において M2+CD が使用されており、また、次節以降で地価との関係を分析するため、M2+CD を採択した。データは1980年第1四半期から2005年第3四半期までであり、すべて Census X12により季節調整をしている<sup>1)</sup>。

構造 VAR は、次のように定式化する。

$$A_0 x_t = c + A(L)x_t + \varepsilon_t, \varepsilon_t \sim i.i.d.(0, \Sigma_\varepsilon) \quad (1)$$

ここで、 $x_t \equiv [Y_t \pi_t R_t M_t]'$ 、 $c \equiv [c_Y c_\pi c_R c_M]'$ 、 $\varepsilon_t \equiv [\varepsilon_{Yt} \varepsilon_{\pi t} \varepsilon_{Rt} \varepsilon_{Mt}]'$ 、L はラグオペレーターであり、 $Lx_t = x_{t-1}$  である。同時点係数行列( $A_0$ )は、

表1—記述統計量（標本期間：1980年第2四半期～2005年第3四半期）

	Y (対数階差)	$\pi$ (対数値)	R (対数値)	M (対数階差)	Q (対数階差)	LP (対数階差)
平均	0.024	0.010	0.033	0.051	-0.015	0.024
最大値	0.115	0.093	0.120	0.159	0.515	0.186
最小値	-0.151	-0.046	0.000	-0.012	-0.321	-0.112
標準偏差	0.039	0.025	0.031	0.036	0.174	0.043

$$A_0 \equiv \begin{bmatrix} 1 & 0 & 0 & 0 \\ \pm a_{\pi Y} & 1 & 0 & 0 \\ -a_{RY} & -a_{R\pi} & 1 & 0 \\ -a_{MY} & -a_{M\pi} & \pm a_{MR} & 1 \end{bmatrix}$$

として特定化する。生産を表す式に関しては、細野・杉原・三平(2001)と同様に、同時点間のゼロ制約を増やすために、同時点の他の変数の影響は受けないように定式化する。生産ショック  $\varepsilon_Y$  は、技術ショックの場合もあろうし、需要ショックの場合もありえる。両者の識別については第4節で述べる。インフレーションショック  $\varepsilon_\pi$  は、石油価格の高騰や円安による輸入価格の高騰などを反映する。金利を表す式は政策反応関数を表しており、金利ショック  $\varepsilon_R$  は政策ショックとみなすことができる。貨幣を表す式については、金利の変化に対しては、ベースマネーおよびM1にマイナスの影響があると考えられるが、M2+CDのうち定期性預金の占める割合は高いため、金利が貨幣量にどのように影響するかは先見的には判断できない。

誘導形から構造形を識別し、構造ショックを得るためには、 $A_0$  に関して少なくとも6つの制約を必要とするが、 $A_0$  を下三角行列に特定化しているため、コレツキー分解により、 $A_0^{-1}$  を識別することができる。

単位根検定を行なうと、YとMにおいてI(1)であり、 $\pi$ とRにおいてI(0)であることが示された。そのため、YとMに関しては対数階差とし、 $\pi$ とRに関してはオーダーをそろえるため対数値とした。各変数の記述統計量は表1に示している。また、系列のグラフを図1に示している。VAR分析では、AICに従い7期ラグを選択した。したがって、推計期間は1982年第1四半期～2005年第3四半期であり、

標本数は95である<sup>2)</sup>。

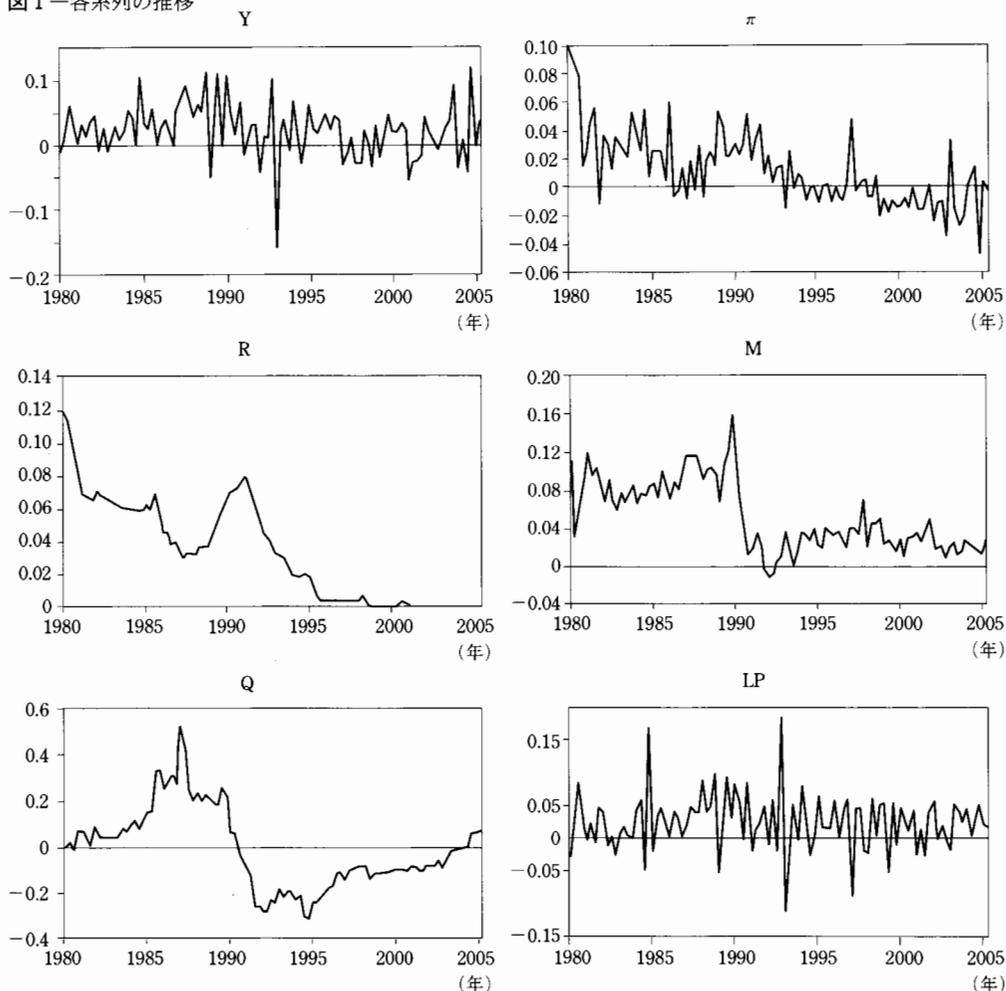
推計結果を述べる。同時点での係数行列の推計値は表2に示している。符号は、6つのうち5つが想定どおりである。統計的に有意ではないが、生産が増加すると貨幣量が減少する。25四半期先までの累積インパルス反応の結果は図2に示されている。1列目にはGDPショック  $\varepsilon(Y)$ 、2列目にはインフレーションショック  $\varepsilon(\pi)$ 、3列目には金利ショック  $\varepsilon(R)$ 、そして4列目には貨幣ショック  $\varepsilon(M)$  の、各変数への動的な累積的影響が示されている。実線が推計されたインパルス反応で、点線は2標準偏差バンドである。

生産ショックの効果については、インフレ率、名目金利、貨幣量のいずれの変数に対してほとんど影響を与えない。インフレーションショックの効果については、予想どおり、名目金利の増加が確認され、また短期において貨幣量の増加が確認される。生産に対してはほとんど影響を与えない。金利ショックの効果については、短期においてインフレ率を上昇させ、貨幣量を減少させる効果が確認される。意外なことに、生産に対してほとんど影響を与えない。貨幣ショックの効果については、生産、インフレ率、名目金利の増加が確認される。

1%の貨幣量の増加に対して、生産の増加は持続し、25四半期先では約6%の生産の増加が確認される。

以上から、M2+CDで表される預金の拡大が銀行貸出を促進して生産を増大させているようにみえる。一方、名目金利から生産への影響は観察することはできず、金融政策の有効性は確認できなかった。

図1—各系列の推移



## 2 土地を考慮した VAR 分析への拡張

この節では、上記の分析に地価を変数として新たに加える。Kiyotaki and Moore(1997)が指摘するように、銀行借入りに土地担保制約が存在する経済では、外生的ショックに起因する地価の変動が、銀行貸出、投資、生産に対して持続的な変動を引き起こす可能性がある。また、Kwon(1998)が指摘しているように、金融政策の波及経路のなかで土地担保ルートを通じる効果の重要性を確認できるかもしれない。

一方、各変数が地価へ及ぼす影響は次のようにまとめることができる。生産の増加は、生産

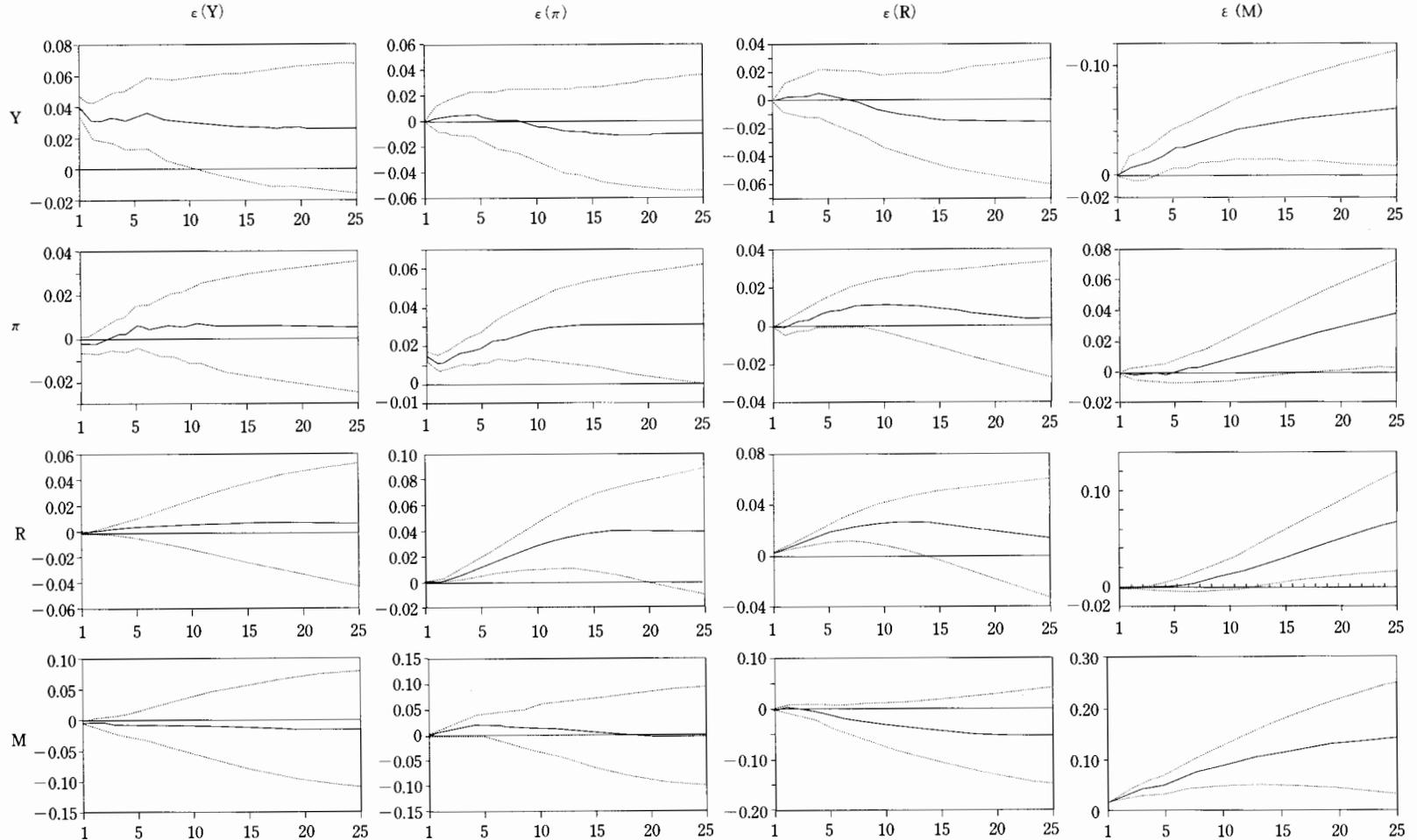
表2—4変数 VAR 同時点での係数行列

	Y	$\pi$	R	M
Y	1	0	0	0
$\pi$	0.066 *	1	0	0
R	-0.003	-0.037 *	1	0
M	0.037	-0.014	-0.340	1

(注) \*は10%の有意水準であることを示す。

要素としての需要あるいは居住用の需要を誘発し、地価を上昇させると予想される。インフレ率の上昇は、銀行貸出による土地需要を増加させ、地価を上昇させると予想される。逆に、デフレの進行は、「負債デフレ」による貸出収縮を経て地価を下落させると予想される。金利の上昇は地価を下落させると予想される。貨幣量

図2—GDP・物価・金利・貨幣量の4変数VARの累積インパルス反応（推計期間：1982年第1四半期～2005年第3四半期）



注) 実線はインパルス反応、点線は±2S.E.を表す。

表3-5 変数 VAR 同時点での係数行列

	Y	$\pi$	R	M	Q
Y	1	0	0	0	0
$\pi$	0.061 *	1	0	0	0
R	-0.004	-0.037 *	1	0	0
M	0.042	-0.078	-0.388	1	1
Q	0.028	-0.733 **	-0.762	-0.786 ***	1

注) \*\*\*、\*\*、\* はそれぞれ、1%、5%、10%の有意水準であることを示す。

の増加は、貸出の増加を通じて地価を上昇させると予想される。VAR分析の変数の順序を決めるにあたって、地価がもっとも外生性が低いとしている。

地価(Q)のデータは、日本不動産研究所の大都市商業地の指数の対数値を使用している。都市圏の商業地の資産価値が土地担保融資の中で大きな役割を果たしてきたと考えられるためである。このデータは半期系列のため、線形補完により、四半期のデータを作成している。Qの系列に対して単位根検定を行なうと、I(2)であることが示される。ここでは解釈を容易にするために1階の対数階差をとった変数によって分析をすすめる。地価(Q)の記述等計量は表1の第5列に示している。ラグ次数は、AICにより7期を選択している。

同時点の係数行列の結果を表3に示している。5変数VARの結果に基づくインパルス反応の結果は図3に示されている。黒の実線がインパルス反応であり、地価を含めない4変数VARの結果を比較できるように破線で描いている。

生産ショック、インフレショック、金利ショックの効果については、4変数VARの結果と大きな違いがない。地価を含めることによる影響は、第4列の貨幣ショックの効果に現れている。生産への影響が著しく下落しているのが読み取れる。一方、他の貨幣的変数であるインフレ率と名目金利の増加は依然として確認される。第5列の地価ショックの効果については、生産、インフレ率、名目金利、貨幣量の増加が確認される。とくに、1%の地価の上昇に対して、生産の増加は持続し、25四半期先では約6%の生産の増加が確認される。土地の担保価値の上昇

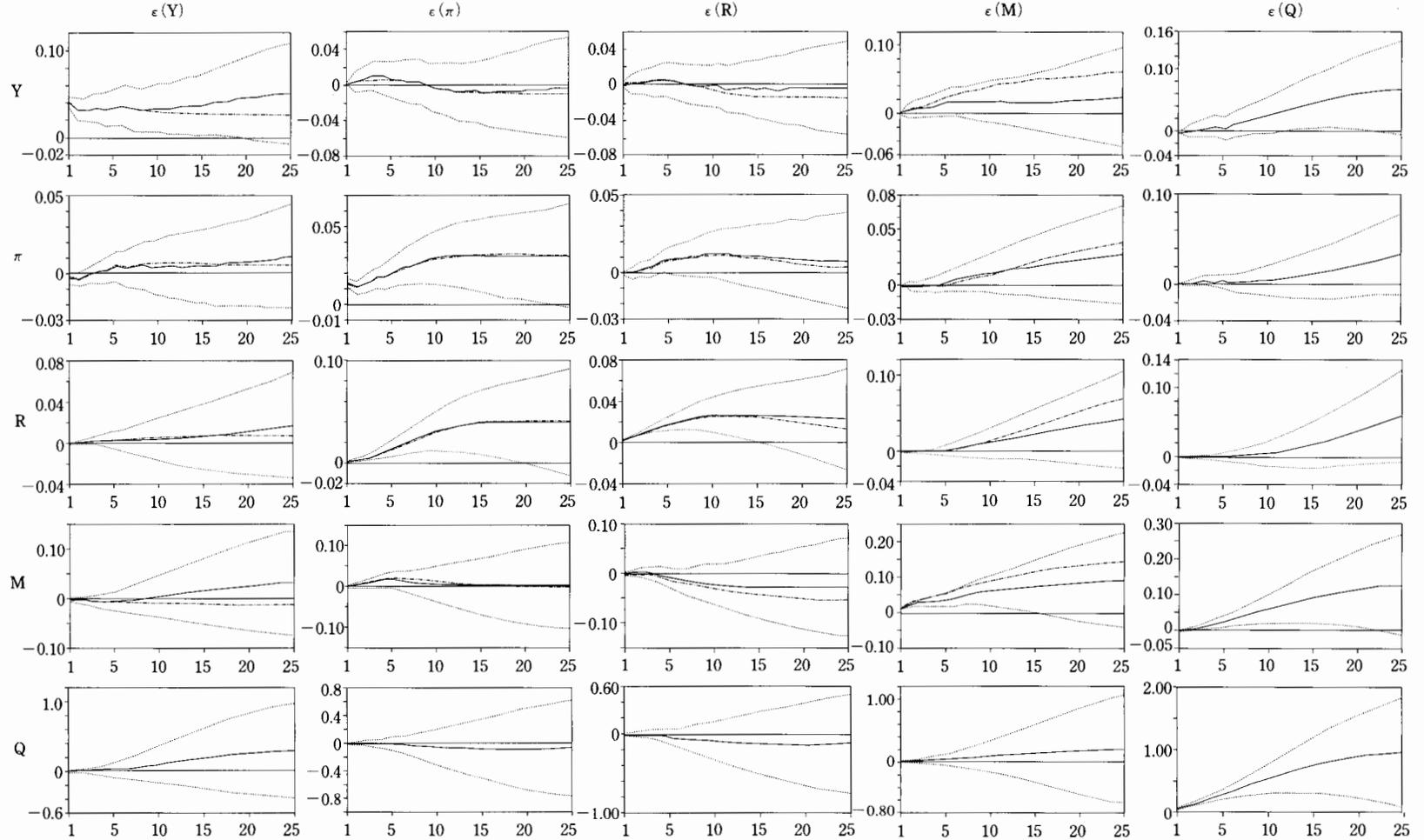
が、企業の借り入れ制約を緩和して投資ひいては生産を促進させる波及過程が存在していたと考えられる。地価の上昇は資産効果を通じて消費を刺激する効果が生産の増加に反映されるという理論的可能性はあるが、地価の資産効果はほとんどないというのが既存研究の結果である。しかし、他の変数から地価への影響という点では、理論的に予想される関係と矛盾する結果がいくつか確認される。5段目を左からみていくと、生産ショック、インフレショック、金利ショック、貨幣ショックのいずれもが地価にはほとんど影響を与えない。

もっとも興味深いのは、地価ショックが生産に持続的に影響を与えていることである。また地価を変数に含めることによって、貨幣ショックが生産に与える影響は著しく低下している。前節の結果と総合して考えると、貸出を促進して生産を刺激したのは預金の拡大ではなく、地価の上昇であると解釈することができる。また、地価から金利への影響は観察することができず、Kwon(1998)と異なり、地価を通じた金融政策の新たな波及ルートを確認することはできなかった。最後に、インフレ率から生産への影響は観察することができず、負債デフレの影響は確認できなかった。

### 3 バブル崩壊と「失われた10年」

バブル崩壊に端を発して、その後日本経済は長期の不況に突入することになる。地価は、1991年頃のバブル崩壊以降、下落し続けることになる。地価の持続的な下落局面では、土地の担保余力の乏しくなった借り手企業は、銀行から貸し渋りをうけるため、投資が減少すると予

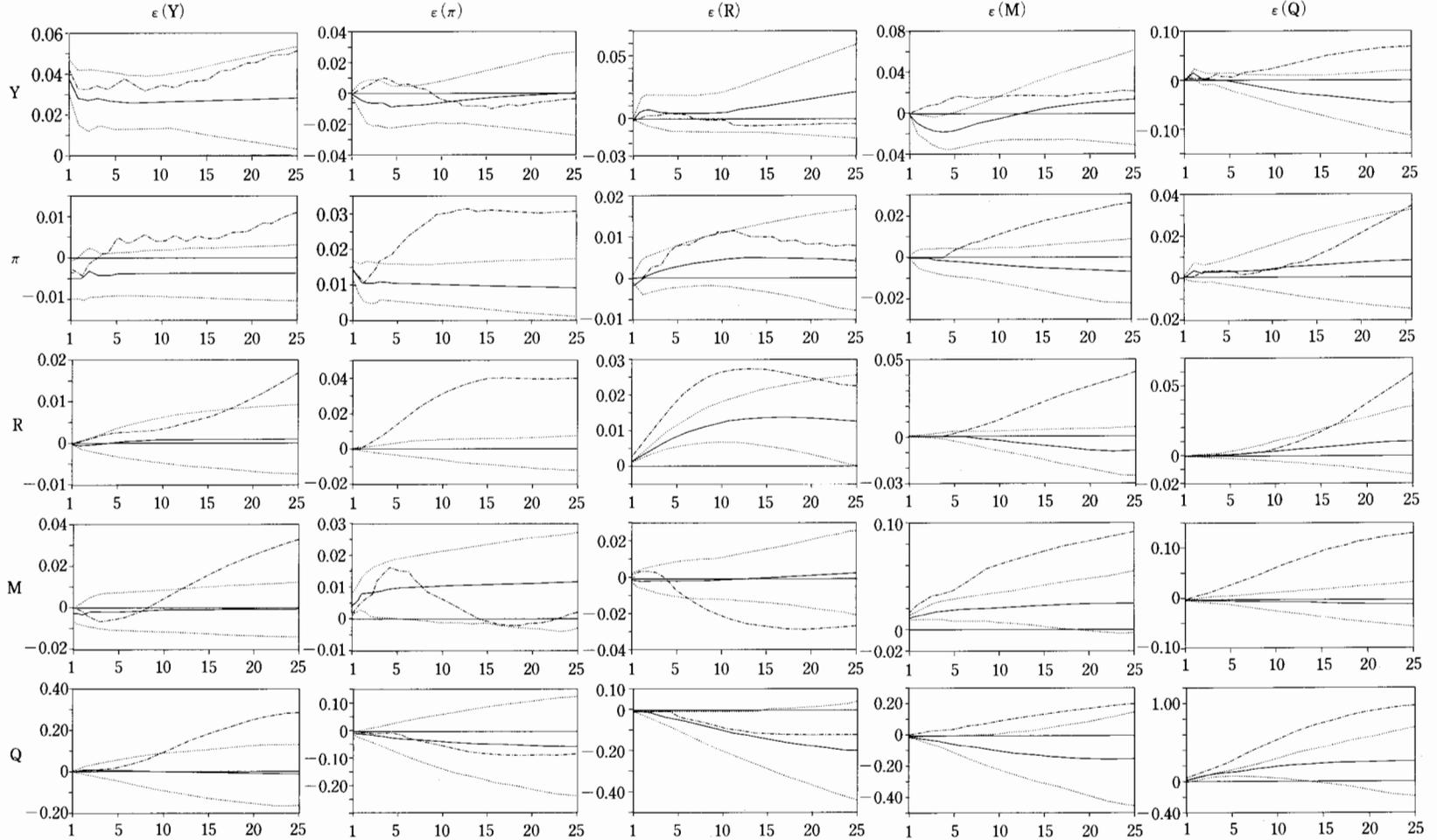
図3—GDP・物価・金利・貨幣量・地価の5変数VARの累積インパルス反応(推計期間:1982年第1四半期~2005年第3四半期)



注1) 実線はインパルス反応、点線は $\pm 2S.E.$ を表す。

2) 破線は比較のための4変数VARのインパルス反応を表す。

図4—GDP・物価・金利・貨幣量・地価の5変数VARの累積インパルス反応（バブル崩壊後、推計期間：1992年第2四半期～2005年第3四半期）



注1) 実線はインパルス反応、点線は $\pm 2$ S.E.を表す。

2) 破線は比較のための4変数VAR（全期間）のインパルス反応を表す。

想される。この節では、「失われた10年」と呼ばれる時期を含み、かつ地価が下落局面にはいった1992年以降にサンプル期間を限定して分析を行なう。地価が下落局面にある90年代以降の時期において、地価下落が貸出収縮をもたらし、生産の減少を引き起こしたのではないかと予想される。

推計は、1992年第4四半期～2005年第1四半期の期間を対象としている。ラグ数はAICに従い、2期ラグを選択している。インパルス反応の結果は図4に示されている。黒の実線がインパルス反応であり、全期間をサンプルとした5変数VARの結果が、比較しやすいように、破線で描かれている。

生産ショック、インフレーションショック、金利ショック、貨幣ショックの効果については、全期間をサンプルとした分析結果と大きな違いがない。全期間の分析と同様に、金利ショックと貨幣ショックのいずれもが生産に影響を及ぼさない。しかしながら、興味深いことに、地価ショックは生産に影響を及ぼさなくなる。つまり、地価の下落が貸出収縮を引き起こして生産に悪影響を及ぼしたということは生じていないようである。

考えられるのは次のメカニズムである。地価の下落局面では、債務支払が土地の担保価値を下回り、債務の減免や放棄の再交渉が行なわれる余地が高く、地価の下落が貸出を収縮させる効果が弱まる可能性が考えられる。Sakuragawa and Sakuragawa(2006)は、土地の担保価値の下落に応じて支払い金利の再交渉が実施されるとき、地価の下落は貸出の収縮要因にならないことを明らかにしており、地価の上昇局面と下落局面では、土地担保の及ぼす影響は異なるのかもしれない。

もう少し詳しくみていくと、インフレーションショックによって貨幣量の増加が確認され、金利ショックと貨幣ショックによって地価の下落が確認される。金融引き締めによって、地価を下落させる効果が確認される。しかしながら、上述し

たように、地価から生産への影響が観察されなくなったので、金融政策の波及ルートとして土地が効果的な役割を果たしたとは言いがたい。インフレ率から生産への影響はやはり観察することができず、負債デフレの影響は確認できなかった。

#### 4 労働生産性を用いた5変数VAR

生産ショックに反映されているのは需要要因なのか供給要因なのか、その解釈をめぐって議論が多い。例えば、宮尾(2006)はGDPギャップとTFPの2変数を用いたVARを分析することで、生産ショックを需要要因と供給要因に分解しようと試みている。

この節では、実質GDPの代わりに労働生産性を生産の変数として用いることで対処しようとしている。実質GDPの対数値から労働時間と雇用者数の対数値を引いた値を労働生産性(LP)の変数として使用する。なお労働時間のデータは労働時間指数(総実労働、産業計)を、雇用者数のデータは雇用者指数(常用雇用、産業計、30人以上)を使用している。データは厚生労働省『毎月勤労統計』から得ている。単位根検定を行なうと労働生産性はI(1)であるので、対数階差とした。記述統計量は表1の第6列に示している。

全期間をサンプルとした分析あるいは1992年以降にサンプルを限定した分析のいずれについても、生産の変数としてGDPを用いたときに比較して、さして結果に大きな違いはなかった。生産ショックは、需要ショックよりも生産サイドの技術ショックを大きく反映していたと解釈することができよう。

#### 5 結論

本稿では、VAR分析に通常用いられる変数である生産、インフレ率、金利、貨幣量に加え、地価を新たな変数に加えることによって、1980年以降の生産、地価、貨幣変数の間の相互作用を分析し、マクロ経済における地価の果たす

役割を検討している。

一連の分析結果から、貸出を促進して生産を刺激したのは、貨幣量つまり預金の拡大ではなく、地価の上昇であったと解釈できる。しかしながら、地価が下降局面にあったバブル期以降の時期にサンプルを限定すると、地価から生産への影響はほとんどなくなり、地価の下降局面において、土地のマクロ経済に果たす役割は低下している。

地価の上昇局面を含む全期間をサンプルとした分析において、地価から生産に持続的にプラスの影響が確認されたことは今後の日本経済にとっても明るい材料といえるかもしれない。土地税制の変更、容積率の変更などの規制緩和、土地資産への時価会計の適用、REIT（不動産投資信託）や不動産担保証券などの金融商品の開発など、土地市場の活性化・流動化を促す要因は、いずれも「地価→生産」のルートを通じて経済を活性化させるものと期待される。

\*本稿の作成にあたり、住宅経済研究会のメンバーの方々に、多くの有益なコメントをいただいた。また、石原秀彦（専修大学）、三井清（学習院大学）、三平剛（東洋大学）、宮川努（学習院大学）、山澤成康（跡見学園女子大学）の各先生からコメントをいただいた。記して感謝いたします。ありうる誤りはすべて筆者の責任である。

#### 注

- 1) データの出所は次のとおりである。GDPおよびGDPデフレーター：内閣府『国民経済計算年報』、コールレートおよびM2+CD：日本銀行『金融統計月報』。
- 2) 推計には、E-Views ver.5.1を使用した。

#### 参考文献

- Basu, S., J. Fernald and M. Kimball (2004) "Are Technology Improvements Contractionary?" NBER Working Paper Series, No.10592, forthcoming in *American Economic Review*.
- Bayoumi, T. (2001) "The Morning After: Explaining the Slowdown in Japanese Growth in the 1990s," *Journal of International Economics*, Vol.53, pp. 241-259.
- Christiano, L. J., M. Eichenbaum and C. L. Evans (1999) "Monetary Policy Shocks: What Have We Learned and to What End?" Taylor, J. B. and M.

- Woodford (eds.) *Handbook of Macroeconomics*, Vol.1, Elsevier Science, pp.65-178.
- Gali, J. (1999) "Technology, Employment and the Business Cycle: Do Technology Shocks Explain Aggregate Fluctuations?" *American Economic Review*, Vol.89, pp.249-271.
- Gali, J., D. Lopea-Salido and J. Valles (2003) "Technology Shocks and Monetary Policy: Assessing the Fed's Performance," *Journal of Monetary Economics*, Vol.50, pp.723-743.
- Iacoviello, M. (2005) "House Prices, Borrowing Constraints, and Monetary Policy in the Business Cycle," *American Economic Review*, Vol.95, pp. 739-764.
- Ito, T. (1993) "The Land/Housing Problem in Japan: A Macroeconomic Approach," *Journal of the Japanese and International Economies*, Vol.7, pp.1-31.
- Kiyotaki, N. and J. Moore (1997) "Credit Cycles," *Journal of Political Economy*, Vol.105, pp.211-248.
- Kwon, E. (1998) "Monetary Policy, Land Prices, and Collateral Effects on Economic Fluctuations: Evidence from Japan," *Journal of the Japanese and International Economies*, Vol.12, pp.175-203.
- Rotemberg, J. J. and M. Woodford (1996) "Real-Business-Cycle Models and the Forecastable Movements in Output, Hours, and Consumption," *American Economic Review*, Vol.86, pp.71-89.
- Sakuragawa, M. and Y. Sakuragawa (2002) "The Long-run Interaction between Land Price and Economic Growth in a Credit-Constrained Economy: Theory and Evidence in Japan," Discussion paper, No.317, Nagoya City University.
- Sakuragawa, M. and Y. Sakuragawa (2006) "Land Price, Collateral, and Economic Growth," mimeo.
- 櫻川昌哉・櫻川幸恵 (2001) 「地価上昇と経済成長の相互作用に関する分析」『季刊 住宅土地経済』No.40、19-27頁。
- 細野薫・杉原茂・三平剛 (2001) 『金融政策の有効性と限界』東洋経済新報社。
- 宮尾龍蔵 (2006) 「日本経済の変動要因——生産性ショックの役割」日本銀行ワーキングペーパーシリーズ、No.06-J-1。

# 不動産価格のヘドニック分析 における品質バイアス 中古マンションのケース

水永政志・小滝一彦

## はじめに

不動産の価格関数は、政策当局にとっても、不動産の開発や利用を行なう民間サイドにとっても、重要な情報を提供する。不動産の価格指数の変動は、中央銀行にとっては金融政策の判断材料である資産インフレ・デフレを表し、民間金融機関にとっては融資先の担保価値の増減であり、不動産への投資家にとってはキャピタルゲインそのものである。築年数による減価の係数は、住宅実質ストックの推計や、不動産投資の収益率の推定において中心的な役割を果たす。価格関数のその他の係数も、不動産の開発や流通に際して、個別物件を評価するための重要な情報となる。

不動産価格の分析においては、通常、ヘドニック価格関数によってその不動産の価格を少数の属性情報で説明する方法が用いられる。ヘドニック価格関数による分析では、床面積や最寄り駅からの時間距離といった属性が、その物件の利用効用に基づく価値にどれだけ寄与するかが推定される。また、複数時点のデータをプールした上で、説明変数に取引時点ダミー（例えば各暦年のダミー）を導入すれば、その係数は、各時点に流通した不動産物件の属性の構成比の違いをコントロールした上で不動産相場の価格指数（ヘドニック価格指数）となる。

Griliches (1961) に始まるヘドニック価格関数の研究においては、利用価値に影響するすべての属性情報が説明変数として利用されるこ

とが想定されている。しかし、当然のことながら不動産は個性が大きく、一握りの属性情報でその価値を代理することはできない。実証分析でのヘドニック価格関数の推定においては、この属性情報で説明されない品質は、誤差項に一括される。もし、この誤差項に含まれる品質がランダムな分布をもち、属性情報や時点ダミーといった説明変数と相関を持たないなら、ヘドニック価格関数を通常の最小二乗法等で回帰することで、説明変数の係数を偏りなく推定できる。

しかし、現実の不動産においては、この誤差項が説明変数と相関しないという仮定はあてはまらない。そして誤差項が属性情報や取引時点ダミーといった説明変数と相関しているなら、その説明変数の係数は、サンプル数を増やしてもバイアスを伴って推定される。例えば、駅から近いところに高級住宅地、遠いところに一般の住宅地があり、その品質の違いが属性情報ではカバーされていないとすると、誤差項とされたその「高級」「一般」の品質の違いが、駅からの時間距離と負の相関を持つため、駅からの時間距離の係数の推定値は土地柄の効果も併せてしまい、マイナス幅が誇張されたものになる（下方バイアス）。同様に、新しい物件ほど品質が高いのであれば、築年数の係数の推定値は品質向上の効果を併せてしまい、マイナス幅が誇張されたものになる。さらに、ある時期にグレードの高い物件が退蔵され、グレードの低い物件ばかりが取引されていたら、その時期の価格

(水永氏写真)

みづなが・まさし  
1989年東京大学卒業。1995年カリフォルニア大学ロサンゼルス校 (UCLA) 卒業 (MBA)。三井物産、ボストンコンサルティンググループ、ゴールドマンサックスを経て、現在スター・マイカ株式会社代表取締役。  
著書：「入門ベンチャーファイナンス」ほか。

(小滝氏写真)

おだき・かずひこ  
1988年東京大学卒業。1995年スタンフォード大学経済学部 Ph.D.。大阪大学社会経済研究所助教授、経済産業省大臣官房企画室などを経て、現在、同省アルコール室長。  
論文：「女性雇用と企業業績」（共著、「日本経済研究」）ほか。

指数の推定値は下方にバイアスされる。このような説明変数がカバーしない品質の偏りがもたらすバイアスは、実証分析においては古典的な問題であり、賃金の分析や消費者物価指数の分析などの分野では、多くの研究が行なわれている<sup>1)</sup>。しかし、不動産においては品質バイアスを解決する適切な変数の確保が困難であることから、同一物件の再販のみを追跡するリピート・セールス法を除くと、これまでのところ十分な取り組みはされていない。

本稿では、東京都の中古マンション市場を例にとり、この観測できない品質に起因するバイアスの方向と大きさを分析する。対象としては、東京都で1991年1月から2005年4月までに取引引きされた中古マンションの約12万件的成約データを用いる。品質の偏りをコントロールする方法としては、固定効果分析を用い、固定効果のレベルは、鉄道路線、駅、町丁目のほか、とくに効果的な固定効果カテゴリーとして個別マンションを採用する。この固定効果分析によって、一般のヘドニック分析で推定される係数や価格指数がもつバイアスを明らかにする。

### 1 不動産のヘドニック価格関数の推定におけるバイアスの可能性

不動産のヘドニック価格関数(hedonic price function)では、物件の利用価値を代理する主要な属性情報で物件価格を説明する。ある時点  $t$  での物件  $i$  の対数価格  $\ln V_{it}$  に対する代表的なヘドニック価格関数は、

$$\ln V_{it} = \beta X_{it} + \delta_t \text{year}_t + u_{it} \quad (1)$$

で表される。 $X_{it}$  は、物件  $i$  の観測できる属性

で、利用価値に影響するもののベクトルであり、 $\beta$  はその属性がもたらす利用価値の大きさの係数(implicit prices)である。例えば、中古マンションのヘドニック価格関数における属性情報としては、床面積、バルコニー面積、最寄り駅からの時間距離、最寄り駅から都心へのアクセス、築年数、建物の構造、物件の方角等が説明変数として採用される。 $\text{year}_t$  は時点  $t$  で1をとるダミー変数であり、 $\delta_t$  は属性  $X_{it}$  の違いをコントロールした上での時点  $t$  における市況水準を表すヘドニック価格指数(hedonic price index)である。 $u_{it}$  は、説明変数によってカバーされない品質その他の要素を一括した誤差項である。中古マンションにおいて典型的には、物件のグレードや、周辺の環境土地柄である。

この誤差項  $u_{it}$  が説明変数  $X_{it}$  や  $\text{year}_t$  と相関しないのであれば、(1)式を回帰分析することによって、 $\beta$  や  $\delta_t$  の不偏推定量を得ることが可能である。ところが、誤差項  $u_{it}$  が説明変数  $X_{it}$  や  $\text{year}_t$  と相関していると、 $\beta$  や  $\delta_t$  はバイアスを伴って推定される。この状況は、あるカテゴリー  $k$  に属するサンプル  $i$  において

$$\ln V_{it} = \beta X_{it} + \delta_t \text{year}_t + v_k + l_{it} \quad (2)$$

のように、誤差項  $v_k + l_{it}$  が、グループ  $k$  ごとに異なる水準を持ち、説明変数  $X_{it}$  や  $\text{year}_t$  と相関する固定効果  $v_k$  と、説明変数と相関しないホワイトノイズ  $l_{it}$  とからなるものとして定式化できる。

この固定効果  $v_k$  と説明変数の相関によるバイアスの問題を解決する有効な方法は、カテゴリー  $k$  ごとの固定効果をコントロールする固定効果分析である。これは、(2)式を、

$$\ln V_{it} - \overline{\ln V_k} = \beta(X_{it} - \overline{X_k}) + \delta_i(\text{year}_t - \text{year}_k) + \epsilon_{it} \quad (3)$$

のように、説明変数、被説明変数ともに、カテゴリ  $k$  ごとの平均からの乖離に置き換えて係数  $\beta$  と  $\delta_i$  を推定するものである。

## 2 データおよび固定効果カテゴリ変数

本稿の分析では、スター・マイカ株式会社の不動産データベースシステム (SM-REDS: Star Mica Real Estate Database System) の保有データのうち、東京都で1991年1月から2005年4月までに成約した中古マンション12万9269件から、必要情報が揃わないもの5439件と、対象期間中に同一マンション内での取引が1件しか把握されなかったもの6356件を除いた11万7474件を用いる<sup>2)</sup>。

今回のヘドニック価格関数の推定で採用する説明変数は、床面積 (対数)、成約時点での築年数 (年+月/12)、床面積当たりのバルコニー面積 (対数)、最寄り駅からの時間 (徒歩時間、バス時間のそれぞれの対数)、最寄り駅から東京駅までの通勤時間<sup>3)</sup> (対数)、床面積当たりの管理費 (対数)、マンション総階数 (対数)、当該物件所在階数 (対数)、マンション全戸数 (対数)、マンションの構造 (RC、SRC等、8種類)、物件の方角 (8種類) である<sup>4)</sup>。説明変数の記述統計量を表1に示す。

### 固定効果カテゴリ変数

固定効果分析のためのカテゴリ単位の変数としては、鉄道路線名 (67件)、駅名 (726件)、町丁目名 (3458件)、個別のマンション名 (1万5243件) の4変数を用いる。鉄道路線が違えば、その沿線の物件の平均的なグレードや周囲の環境・利便性は異なる。鉄道路線名の固定効果分析は、各鉄道沿線の物件の品質の平均水準の違いをコントロールする。

次に、同じ鉄道路線の沿線にあっても、駅による物件価格の差は大きく、駅によって平均的な物件グレードや周辺環境の平均値は異なると

考えるべきである。このため、第2の固定効果カテゴリ変数として最寄り駅名によって、物件ごとのグレードの違いや、周辺環境の違いといった品質の違いを、部分的ではあるがコントロールすることを試みる。

第3の固定効果カテゴリ変数は、町丁目名である。駅から近い高級住宅地と、駅から遠い一般住宅地の例のように、同じ最寄り駅であっても物件のグレードや周辺環境はさまざまであるうえ、この品質の偏りは、駅からの距離に相関している可能性が高い。これを、「高嶺台一丁目」(仮名) のような町丁目単位で見れば、その品質のばらつきは減少する上、駅からの距離等の説明変数との相関も低くなることが期待できる。このため、物件のグレードや周辺環境という観測できない品質をコントロールする固定効果カテゴリとして、町丁目名は有力な候補である。

第4に、もっとも個別的な固定効果カテゴリ変数として、当該中古物件が属する集合住宅の名称であるマンション名を用いる。同じ町丁目であっても、高級マンションと一般マンションの品質の違いはなお存在する。また、アメニティ施設や迷惑施設からの距離も、町丁目内で相当に異なる。こうしたマンションごとの観測できない品質のばらつきが、説明変数と相関する可能性は高い。例えば、高級マンションの床面積は広い傾向がある場合 (床面積との相関)、築年数の浅いマンションが築年数の古いマンションよりも品質が向上している場合 (築年数との相関)、特定の時期に中古市場に供給された物件の品質が低い場合 (暦年ダミーとの相関) などである。これに対し、「GMM代官山壱番館」(仮名) のような個別マンション名は、同一マンション内の個別物件間の品質の均質度が極めて高いことから、個別物件レベルのグレードや、周辺環境という品質をほぼ完全にコントロールする<sup>5)</sup>。この個別マンション名による固定効果分析は、同一物件の再販だけを追跡するリピート・セールス分析による品質のコントロ

表1—東京都の中古マンションの固定効果分析によるヘドニック価格関数の推定

Specification	平均 (標準偏差)	(1) OLS	(2) 路線	(3) 駅	(4) 町丁目	(5) マンション
築年数	15.7233 7.9645	-0.0161 0.0001	-0.0191 0.0001	-0.0223 0.0001	-0.0235 0.0001	-0.0163 0.0006
床面積 (対数)	4.0075 0.3851	1.0973 0.0023	1.0919 0.0019	1.0777 0.0015	1.0601 0.0015	0.9953 0.0023
床面積当たりバルコニー (対数)	-2.0481 0.4609	0.0140 0.0018	0.0188 0.0015	0.0288 0.0011	0.0291 0.0011	0.0214 0.0011
最寄駅～東京駅の所要分 (対数)	3.3936 0.4708	-0.2262 0.0019	-0.2702 0.0027			
バス所要分 (対数)	2.2591 0.3994	-0.1660 0.0081	-0.2160 0.0069	-0.1012 0.0060	-0.0229 0.0079	
徒歩所要分 (対数)	1.7854 0.7837	-0.0775 0.0011	-0.0689 0.0009	-0.0521 0.0007	-0.0188 0.0009	
床面積当たり管理費 (対数)	5.5545 0.4984	0.1086 0.0019	0.0635 0.0016	0.0117 0.0012	0.0091 0.0012	0.0110 0.0015
総階数 (対数)	2.0125 0.4887	-0.0451 0.0027	-0.0292 0.0022	-0.0080 0.0017	-0.0037 0.0017	
所在階 (対数)	1.3140 0.6998	0.0256 0.0015	0.0260 0.0012	0.0277 0.0009	0.0284 0.0008	0.0279 0.0008
総戸数 (対数)	4.1561 0.9353	0.0073 0.0010	0.0206 0.0009	0.0286 0.0007	0.0258 0.0007	
定数項		4.7016 0.0273	5.1655 0.0238	4.3443 0.0178	4.3558 0.0204	4.5717 0.0144
ad. R-squared (within)		0.7747	0.8366	0.9011	0.9002	0.8595

注) 上段は推定値、下段は標準偏差。サンプルは、東京都で1991年1月から2005年4月に売買された中古マンション11万7474件。バス所要時間は6525サンプル、バルコニーは10万7896サンプルのみに存在。表の変数以外に、バス利用なしダミー、バルコニーなしダミー、建築構造ダミー、物件方角ダミー、最上階ダミーをコントロールしている。成約時点ダミーの係数は、価格指数として表2に示す。

ールと同様のねらいを持つものである。

### 品質バイアスとサンプル・セレクション・バイアス

固定効果分析では、同一の固定効果カテゴリーで複数の取引レコードが存在する物件だけが分析対象となる。例えばマンション名による固定効果分析では、同一マンション内で観察対象期間中に2回以上の取引レコードがあることが必要になる。このサンプルの限定は、新たにサンプル・セレクション・バイアスをもたらす可能性がある。例えば、同一マンションで1回しか取引がないために固定効果分析の対象とならないサンプルが相当割合存在し、かつ2回以上取引され固定効果分析の対象となるサンプルと特徴が大きく異なるとすると、セレクション・バイアスを新たに生じさせてしまうことになる。実際、リポート・セールス分析では、同一物件で複数回売買かつ非増改築という分析の前提条件を満たすサンプルの割合が極端に少ないため、この批判があてはまる(Clapp, Giacotto and

Tirtiroglu 1991)。

リポート・セールス分析でのサンプル限定によるバイアスの発生と効率性の低下に対処する試みとしては、Case and Quigley (1991)がリポート・セールス分析とヘドニック分析を組み合わせた分析方法を提案している。しかし、Case and Quigley (1991)の方法でも、期間中の売買が1回しか観察されない大半の物件を同一品質と見なすという仮定を適用しているため、サンプル・セレクションによるバイアスや効率性低下の問題と、観察できない品質によるバイアスの問題の間のトレードオフは改善できていない。

これに対し、本稿の固定効果分析では、個々の物件ではなく、数十の区分所有物件が所属する集合住宅であるマンション名を固定効果の単位とすることで、このトレードオフを改善している。中古マンションのグレードや立地環境という品質の差異に関しては、マンション名による固定効果分析は、リポート・セールス法に劣らない補正が行なえると考えられる。しかも、

マンション名によるコントロールでは、サンプルの大半が捨てられるリピート・セールス法と異なり、サンプルの大半が利用される。今回のデータでは、除外されるサンプルは6356件で全サンプルの5%にすぎず、また除外サンプルの属性も大きく偏ったものではない<sup>6)</sup>。このように、マンション名による固定効果分析は、品質バイアスへの対処という点ではリピート・セールス分析と同様の効果を持つ上、除外されるサンプルが非常に少ないため、不偏性と効率性の双方に優れた手法であると言える。

### 3 属性情報の係数のバイアス

ヘドニック価格関数の最小二乗法および固定効果分析の推定結果（価格指数を除く）を表1に示す。(1)はヘドニック関数を通常の最小二乗法で分析したもの、(2)は鉄道路線名、(3)は駅名、(4)は町丁目名、(5)はマンション名の固定効果による分析結果である。通常のヘドニック分析や、コントロールのレベルが粗い固定効果分析による推定が、どの程度のバイアスを有しているか検証する。

#### 築年数

築年数の係数については、グレードや周辺環境という品質が、築年数と相関することによるバイアスを持つ可能性が高い。ところが、これらの品質の偏りは、同一マンション内の物件においては同じ値をとる。このため、同一マンション内の物件間の比較に基づく固定効果分析では、こうした品質の偏りの影響を排除することができる<sup>7)</sup>。このマンション名の固定効果分析(5)によると、築年数の係数は、 $-0.0163$ （年1.62%の減価）である。一方、品質の偏りをまったく考慮せずに回帰分析した(1)の係数もほぼ同様で、 $-0.0161$ （年1.59%の減価）である。

これに対し、地域をコントロールする固定効果分析では、大きなバイアスが生じる。鉄道路線レベルの平均品質の差をコントロールした(2)では、 $-0.0191$ （年1.90%の減価）であり、

駅名レベルの平均品質の差をコントロールした(3)では、 $-0.0223$ （年2.20%の減価）であり、町丁目レベルの平均品質の差をコントロールした(4)では、 $-0.0235$ （年2.32%の減価）である。これらの築年数の係数の下方バイアスは、年率0.3~0.7%となっている。

築年数の係数に関しては、固定効果をコントロールしない回帰分析(1)にはほとんどバイアスがなく、固定効果分析(2)(3)(4)のように地域をより細かくコントロールしていくほど下方バイアスはより大きくなる。この推定精度の逆転をもたらしているのは、時代に伴うグレードの向上と立地環境の悪化の間の逆相関であると考えられる。時代が新しくなるにつれて、マンションのグレードは上がる傾向にある。しかし一方で、時代が新しくなるにつれて、かつてはマンション建築に適さないと考えられていた埋め立て地、低湿地、工場跡地、農地、道路騒音の大きな場所などに、新規のマンション建築が拡散する傾向にある。このため、ヘドニック関数における観測できない品質を構成する二大要素であるグレードと立地環境は、時間軸に関しては逆相関していると考えられる。

マンションの設備・構造・セキュリティなどのグレードが時代とともに向上する一方で（グレード効果）、マンションの平均的なマイクロな立地環境はスプロールによって低下するため（立地効果）、両者の効果は逆相関する。このため地域をコントロールしない回帰分析では、両者の効果が相殺するため、結果的にバイアスが小さくなる。これに対し、地域だけをコントロールした分析では、立地効果はコントロールされているが、グレード効果はコントロールされないため、築年数の係数の下方バイアスが大きくなる。今回の実証分析において地域を細かくコントロールするほど築年数の係数の下方バイアスが拡大するメカニズムはこうしたものであると考えられる。

そこで、東京都のマンションにおけるグレード効果（品質向上）と立地効果（品質低下）の

大きさを評価する。まず、マンション名の固定効果分析(5)は、グレード効果、立地効果のどちらの影響も受けない。逆に、地域コントロールのない回帰分析(1)は、どちらの効果の影響も受ける。この(1)と(5)の築年数の係数がほぼ同じであることから、この両者の効果がほぼ同じ大きさで相殺していることがわかる。次に、町丁目レベルの固定効果分析(4)は、グレード効果の影響を受けるものの、立地効果は相当程度にコントロールされ、影響はあまり大きくないと考えられる。この町丁目レベルの固定効果分析において、築年数の係数の下方バイアスが年あたり0.7%であるということは、グレード効果の大きさが年0.7%より大きい、それほどかけ離れていない水準にあることを意味する。このように、「年0.7%を下限とし、それを多少上回る」グレードの向上と、それに等しい大きさの立地環境の悪化が、東京都では同時に進行していると考えられる。

なお、こうして(2)(3)(4)に生じた築年数の係数の下方バイアスは、後述するように、価格指数(暦年ダミーの係数)に上方バイアスをもたらす。

#### 床面積

高級物件は概して床面積が広い、という品質と床面積の相関をもたらす床面積の係数のバイアスについても、同一マンション内の物件どうしを比較することで解決できる。マンション名による固定効果分析での床面積の係数は、(5)によると0.995である。1%の床面積増加は、0.995%の価格増加をもたらす効果を持つ。これに対し、最小二乗法(1)の推定値は1.097、鉄道路線名による固定効果分析(2)の推定値は1.092、駅名による固定効果分析(3)の推定値は1.078、町丁目名による固定効果分析(4)の推定値は1.060と、いずれも上方バイアスを持つ。このように、通常のヘドニック分析や、鉄道路線や地域名レベルのコントロールでは、床面積と品質の相関によるバイアスの影響を受ける。

この相関による上方バイアスは、通常の最小二乗法で0.102、鉄道路線名ダミーを導入しても0.097である。これは床面積係数の1割程度の過大評価である。

#### 最寄り駅からの時間距離(バス、徒歩)

駅から近い高級住宅地と、駅から遠い一般住宅地、という品質と距離の相関のケースについても、品質の偏りは、主に物件のグレードとミクロな周辺環境であると考えられる。ところが、品質の偏りに対してもっとも有効な解決方法であるマンション名の固定効果分析は、駅からの距離については解決方法とならない。なぜなら、個別マンションを固定してしまうと、マンション内の物件間(within group)では、駅への時間距離は同一となり、効果を識別できないからである。

マンション名以外の固定効果では、町丁目名が品質の偏りをコントロールするもっとも有効なカテゴリー変数であると考えられる。仮に、物件のグレードやミクロな周辺環境のばらつきが存在していても、それが同一町丁目の中では駅からの距離と相関していないなら、町丁目名による固定効果分析は、駅からの距離の係数にバイアスのない結果を与える。一方、同一町丁目内においても、依然として、駅に近い物件のグレードが高いとか、駅に近いほうが周辺環境も良いという傾向が残っているとすれば、その分だけ下方バイアスも残る。よって、町丁目名による固定効果分析は時間距離の(マイナスの)係数の下限を示すものである。

町丁目レベルの固定効果分析の結果(4)によると、駅からの時間距離がもたらす物件価格への効果は、徒歩時間1%の増加につき-0.019%であり、バス利用物件では-0.023%である。上述のように、同一町丁目内であっても駅からの距離に比例する品質の偏りが存在する可能性はあるため、下方バイアスは残っていると考える必要がある。よって、この推定値は下限であり、現実の効果はさらにゼロに近いものとなる。

表2—東京都の中古マンションの固定効果分析によるヘドニック価格指数の推定

年	(1) OLS	(2) 路線	(3) 駅	(4) 町丁目	(5) マンション	(6) REINS
1991	171.2	166.0	159.7	157.6	160.4	—
1992	153.8	150.9	147.1	145.5	148.0	—
1993	140.6	139.5	137.5	136.8	138.5	—
1994	126.6	126.4	125.6	125.4	126.2	124.2
1995	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1996	95.3	95.2	95.1	95.2	94.6	94.4
1997	93.2	93.8	94.0	94.1	92.8	93.4
1998	86.2	87.3	87.9	88.0	86.0	87.4
1999	82.9	83.9	84.7	84.8	82.4	83.9
2000	80.5	81.4	82.0	82.3	79.3	81.2
2001	80.3	79.8	79.8	80.3	76.6	78.9
2002	81.2	80.2	79.9	80.3	76.0	79.2
2003	81.3	80.1	79.4	79.9	74.9	78.4
2004	82.5	81.2	80.5	81.2	75.7	79.9
2005	83.6	81.7	81.2	82.0	76.3	81.2

このため、仮に同じグレード、同じ周辺環境の2つの物件があって、徒歩10分と徒歩20分の2倍の違いであれば、遠い物件の価格は近い物件の $2^{-0.019}=98.7\%$ が下限であり、価格差は最大で1.3%にすぎない。バス利用物件どうしの比較でも、バス10分と20分の差がもたらす効果は最大で $1-2^{-0.023}=1.6\%$ にすぎない。

これに対し、距離と品質の相関に起因するバイアスの影響がより大きい最小二乗法による推定結果(1)では、町丁目固定効果分析の係数に比べ、徒歩時間の係数は4.1倍、バス時間の係数は7.2倍に誇張されている。同様に、鉄道路線名による固定効果分析の結果(2)も、徒歩係数が3.7倍、バス係数が9.4倍に誇張されている。駅名による固定効果分析の結果(3)でも、徒歩係数が2.8倍、バス係数が4.4倍に誇張されている。

このように、通常最小二乗法や、鉄道路線名、駅名のレベルでのコントロールによるヘドニック分析では、最寄り駅からの時間距離の係数は大きなバイアスを持つ。さらに、同一町丁目内においても駅からの距離に比例する品質の偏りが存在すると考えれば、現実の駅からの時間距離効果は極めてゼロに近く、通常のヘドニック分析が推定する駅からの時間距離の係数は、非常に大きなバイアスを有していると考えべきである。

#### 4 ヘドニック価格指数のバイアス

1995年を100としたヘドニック価格指数の推定結果を表2に示す。(1)は最小二乗法、(2)は鉄道路線名の固定効果、(3)は駅名の固定効果、(4)は町丁目名の固定効果、(5)はマンション名の固定効果による推定結果である。また、東日本レインズから公表されている東京都の中古マンション価格指数による価格指数を(6)に示す。各系列は相当に乖離している。

このヘドニック価格指数には、2つの異なる原因による品質バイアスが存在する。ひとつは、冒頭で例示したように、新しい物件ほど品質が向上していることによって、上方バイアスが価格指数に発生するものである。前節で示したように、鉄道路線など地域レベルの固定効果をコントロールしたヘドニック分析では、築年数の係数は、属性情報がカバーしない品質向上分を含んで0.3~0.7%の下方バイアスを持つ。すると、ヘドニック価格指数は、ミラーイメージとして同率の上方バイアスを伴って推定される。前節で示したように、この築年数の品質バイアスは、(4)の町丁目名による固定効果分析においてももっとも大きい。

もうひとつのバイアスは、説明変数としての成約時点ダミーが、誤差項に含まれる物件の品質と個別に相関することによるものである。各

表3 一価格指数の各年のバイアス (対前年比)

年	(1) OLS	(2) 路線	(3) 駅	(4) 町丁目	(6) REINS
築年数係数	-0.0160501	-0.0191448	-0.0222529	-0.0234819	-0.0216
トレンドバイアス (%)	-0.024	0.285	0.598	0.721	0.532
各年のバイアス (%)					
1992	-2.59	-1.77	-0.81	-0.65	-
1993	-2.30	-1.51	-0.69	-0.22	-
1994	-1.17	-0.83	-0.38	-0.18	-
1995	-0.27	-0.42	-0.06	-0.05	1.12
1996	0.82	0.41	-0.06	-0.01	-0.66
1997	-0.40	0.03	0.06	-0.06	0.23
1998	-0.13	0.18	0.37	0.17	0.44
1999	0.44	0.00	-0.03	-0.06	-0.28
2000	0.88	0.63	0.03	0.13	-0.02
2001	3.24	1.11	0.17	0.19	0.06
2002	2.14	1.11	0.30	0.18	0.66
2003	1.48	0.97	0.13	0.15	-0.16
2004	0.41	-0.01	-0.22	-0.26	0.34
2005	0.61	-0.32	-0.48	-0.32	0.35

注) REINSの築年数の係数は、経済社会総合研究所(2002)による。

成約時点ダミーは、独立した説明変数である。各成約時点ダミーと誤差項の相関とは、ある時点で成約した物件の平均的なグレードや立地環境が、他の時点で成約した物件のそれと異なることを意味する。仮に、不況期にグレードの高い物件が退蔵されて中古市場への供給が減るならば、その年の価格指数は下方にバイアスされて推定される。

成約時点によって物件のグレードや立地環境が異なるという問題に対しても、マンション名による固定効果分析は、同一マンション内での物件間の比較に基づく分析であるため、バイアスが生じにくい。よって、価格指数の推定にあたって、マンション名による固定効果分析による推定結果は、2種類のバイアスのどちらの影響も受けにくい価格指数であると考えられる。表2の(5)によると、東京都の中古マンション価格指数は、1995年を100とすると、2003年の74.9が底で、その後の2年間で1.4ポイント回復している。

これに対し、固定効果のコントロールのない回帰分析による(1)の系列では、1991~1995年の間に、6.7ポイントの下方バイアスを生じ、この間の価格下落を誇張している。また、1995~2005年の間に9.6ポイントの上方バイアスを

生じ、この間の価格変化を高めに推定している。鉄道路線レベルのコントロール(2)でも、1991~1995年の間に3.5ポイントの下方バイアスを生じ、1995~2005年の間に7.2ポイントの上方バイアスを生じている。一方、駅名レベルの固定効果分析の結果(3)では、1992~1995年の間に0.4ポイントの上方バイアス、1995~2005年の間に6.4ポイントの上方バイアスを生じ、一貫して価格指数を増加側に偏って評価している。町丁目レベルの固定効果分析の結果(4)も、1992~1995年の間に1.8ポイントの上方バイアス、1995~2005年の間に7.6ポイントの上方バイアスを生じ、一貫して価格指数を増加側に偏って評価している。(6)の東日本レインズによる東京都の中古マンションの価格指数も、1995~2005年の間に6.5ポイントの上方バイアスをもって報告されている。

#### バイアスの分解と要因の考察

次に、この各系列のバイアスを、上述の①築年数の係数のバイアスの反射によるトレンドのバイアスと、②各年に成約した物件の品質の偏りの2つに分解する。表3は、各推定方法による価格指数の系列ごとに、2つのバイアスを示したものである。

①のトレンドバイアスは、トレンドとしての品質向上に起因する築年数の係数のバイアスのミラーイメージで、築年数係数のバイアスの符号が逆になったものである。前節で示したように、築年数の係数は地域を細かくコントロールするほど下方バイアスが大きくなるため、価格指数のトレンドのバイアスもより大きな上方バイアスを持つ。トレンドバイアスは、鉄道路線名レベルの固定効果分析で年0.285%、駅名レベルの固定効果分析で年0.598%、町丁目レベルの固定効果分析で年0.721%の上方バイアスである。東日本レインズの価格指数では、経済社会総合研究所(2002)によると、築年数の係数は $-0.0018 \times 12 = -0.02160$ であることから、価格指数のトレンドバイアスは上方に年0.532%である。

次に②の各年ごとの品質バイアスは、「(各系列の各年の価格指数の前年からの伸び) - (マンション名固定効果分析による価格指数の前年からの伸び) - (①のトレンドバイアス)」によって求められる。表3によると、各系列とも、1990年代半ばまでは品質の低下が見られ、2000年以後は品質の向上が見られる。マンション価格の下落が激しかった時期に、中古市場で取り引きされる物件の品質も同時に下がったため、通常のヘドニック分析はこの品質低下の分も含めて価格指数を下方に(つまり低下を誇張して)示している。一方、相場が安定してきた1999年以降は、中古市場で取引される物件の品質も回復・向上したため、通常のヘドニック分析はこの品質向上分も含めて価格指数を過大に評価している。この市況のサイクルと観測できない品質の連動は、好況期の衣類や外食の品質が高いことに見られるように、通常の消費財でも生じる現象である。中古物件市場においても、不況期に良質な物件が退蔵されている可能性が高いことが推察される<sup>8)</sup>。

最後に、この「各年ごとの品質の偏り」の構成について考察する。表3によると、各年ごとの品質バイアスは、地域コントロールのない回

帰分析による価格指数(1)でもっとも顕著である。1991~1994年の3年間で6%以上も平均品質が低下し、1999~2005年の6年間で8%以上も平均品質が向上している。これに対し、(2)の鉄道路線名、(3)の駅名、(4)の町丁目名と、地域をより細かくコントロールしていくと、各年ごとの品質バイアスはより小さくなっていく。このことから、各年ごとに成約する中古物件の品質の平均水準が異なるのは、主として物件の所在地域(路線、駅、町丁目)の分布のシフトによるものであることがわかる。

### おわりに

本稿では、東京都の中古マンションについて、鉄道路線名、駅名、町丁目名、個別マンション名の固定効果分析を用い、ヘドニック分析における品質バイアスを評価した。とくに、個別マンション名による固定効果分析は、通常はコントロールできない物件のグレードやマイクロな立地環境による品質の違いをコントロールすることができる手法である。

本稿では、通常のヘドニック分析が有する主なバイアスとして、①新しく建築される物件ほど品質が高いため、築年数の係数が0.3~0.7%程度下方バイアスを持つ一方、価格指数のトレンドがその分だけ上方バイアスを持つ、②品質の偏りは床面積に正に相関し、駅からの距離に負に相関しているため、床面積の係数は1割程度大きく推定され、駅からの時間距離の係数は3~9倍以上に誇張されている、③1992~1995年には流通物件の品質が低下したため価格指数が最大で6.7%程度過小に評価されている一方、1999~2005年には逆に流通物件の品質の向上が発生しているため最大で9.6%程度過大に評価されている、といった点が発見された。

本稿は、不動産物件のグレードや立地環境という品質の重要性を確認し、これを無視したヘドニック係数や価格指数の推定は大きなバイアスを発生させてしまうことを指摘した。なお、

不動産の価格関数のバイアスには、本稿で議論したもの以外にもいくつかの可能性がある。こうした可能性についても研究を進め、不動産価格分析の精度と信頼性をさらに高めることが今後の課題である。

\*本稿の作成にあたり、中川雅之氏、山鹿久木氏、石川達哉氏、肥後雅博氏からご指導・ご協力いただき、住宅経済研究会の参加者から多くの有益なコメントをいただきました。ここに謝意を表します。

## 注

- 1) 消費財の価格指数においてはヘドニック法のほか、商品を固定して価格を追跡する方法も多く用いられる。商品の固定は、品質のコントロールには優れているが、パソコンや季節衣料のようなプロダクトサイクルが短い商品の場合、同一商品の追跡による価格指数は、プロダクトサイクルによるバイアスの問題が生じる。一方、定番商品だけを追跡すると、店頭で生き残る商品は廃番になる商品よりも価格下落が小さいので、価格指数は本来の平均価格に比べ上方バイアスを持つことになる (Pakes 2003)。
- 2) SM-REDS は、スター・マイカ株式会社の不動産金融総合データベースである。SM-REDS 中の首都圏の中古マンションのデータは、東日本レインズのデータを中心とした原データに、スター・マイカ社による情報の追加と修正が加えられたものである。本稿の分析は、スター・マイカ社における市場動向分析の一部に解釈を追加したものである。
- 3) 通勤快速等を用いた通勤時間帯の最短所要時間。作成にあたって、筑波大学山鹿久木氏に協力いただいた。
- 4) 床面積は、一部物件では内法で計測されているので壁芯床面積相当に補正した。物件価格の床面積弾力性を測定するためには、バルコニー面積や管理費は、床面積とは独立のディメンションでなくてはならないので、床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの値の対数とした。また、バルコニーとバス利用時間はゼロである物件があるが、その場合の対数値はマイナス無限大ではなくゼロとした上で、「バルコニーなしダミー」「バス利用なしダミー」でコントロールした。
- 5) 不動産の価格分析において、リピーター・セールス分析以外の方法で品質の違いを補正した例は少ないが、Bover (2002) は、スペインの新築物件について、団地名による固定効果分析を行ない、同一団地内の新旧の新築物件の比較によって価格指数の推定を試みている。
- 6) SM-REDS における 1 マンション 1 取引というサンプルの多くは、住所の誤入力によるものである。
- 7) マンション名の固定効果分析で、築年数と、後述される成約年ダミーの係数が within estimator として識別できるのは、同一マンション内において築年

数に数カ月程度のずれがあるケース (東棟が西棟よりも早く竣工・分譲されるケースなど) が存在するためである。

- 8) Gatzlaff and Haurin (1998) や Goetzmann and Peng (2006) では、売り手が好況期に売り急ぎ不況期に売り惜しむという構造の留保価格を仮定したモデルを用い、サンプル・セレクション・バイアスのために成約物件の価格はその背後のショックの大きさほどは変化しないとしている。しかしながら、こうした売り手の行動が存在するとしても、そのセレクションが観察できない品質と相関する可能性も考慮すると、本稿のように、セレクションによってヘドニック価格指数の変動が誇張される可能性は存在する。

## 参考文献

- Bover, O. (2002) "Hedonic House Prices without Characteristics: The Case of New Multiunit Housing," European Central Bank Working Paper, No. 117.
- Case, B. and J. Quigley (1991) "The Dynamics of Real Estate Prices," *The Review of Economics and Statistics*, 73, pp. 50-58.
- Clapp, J. M., C. Giacotto and D. Tirtiroglu (1991) "Housing Price Indices Based on All Transactions Compared to Repeat Subsamples," *AREUEA Journal*, 19, pp. 270-285.
- Gatzlaff, D. H. and D. R. Haurin (1998) "Sample Selection and Biases in Local House Value Indices," *Journal of Urban Economics*, 43, pp. 199-222.
- Goetzmann, W. and L. Peng (2006) "Estimating House Price Index in the Presence of Seller Reservation Prices," *Review of Economics and Statistics*, 88, pp. 100-112.
- Griliches, Z. (1961) "Hedonic Price Indices for Automobiles: An Econometric Analysis of Quality Change," *The Price Statistics of the Federal Government, General Series No. 73*, pp. 137-196. Columbia University for the National Bureau of Economic Research, New York.
- Pakes, A. (2003) "A Reconsideration of Hedonic Price Indexes with an Application to PCs," *American Economic Review*, 93, pp. 1578-1596.
- 経済社会総合研究所 (2002) 「マンション流通価格指数の推計システムの開発について」 (<http://www.esri.go.jp/jp/archive/hou/hou010/hou005.html>)。

# 住宅・不動産税制の日仏比較

## はじめに

財団法人日本住宅総合センター研究部編著『フランスの住宅・不動産税制』が平成18年2月に刊行された。すでに同センターは、平成7年7月に『フランスの住宅税制』と題する調査研究リポートを刊行している。両者の関係は、初版に対する改訂版と受けとめられるかもしれないが、『フランスの住宅・不動産税制』は、内容的には改訂版というよりは、新規のフランス住宅税制紹介リポートである。

当初、主査・研究顧問として本書の監修と編集執筆に携わった私自身も旧版の改訂作業と安易に考えていたが、作業はたいへんなものとなった。平成12年に仏文の原文資料集を作成し、この翻訳・編集作業に1年、その間、各法分野でも活躍している精鋭の若手フランス法研究者（『フランスの住宅・不動産税制』の「まえがき」にて紹介）のご協力を得てフランス住宅税制に関する「解説資料素案（日本語版）」ができあがり、第1次原案リポートができあがった。しかし、原案は、世に問われることなく、大改訂作業を受けた。とくに、EUの通貨統一（2002〔平成14〕年1月1日ユーロ登場、1ユーロ=6.55957フラン）は、収集した資料上の金額の大部分の見直しを余儀なくした。また、毎年の税制改正、とくに譲渡所得課税の大改正もあり、新たな正確な情報の入手とその翻訳に多くの時間が費やされた。結果、最新のフランス税制、とくに住宅税制を紹介したりポートになったと自負している。

本稿は、本書の執筆を通じてフランス税制の調査研究を行なった結果として、その特徴的事項のいくつかをとりあげ、日本とフランスの住宅・不動産税制について比較することを主たる目的としている。当然であるが、ここでとりあげるものは断片的なものでしかないこと、あらかじめご了承ください。

## 1 単一税法典『租税一般法典』

フランス税制の第一の特徴は、税法規が単一税法典である租税一般法典（*CODE GENERAL DES IMPOTS*）に集約されていることである。これは、国境税である関税等を除く、すべてのフランス内国税に関する法律規定である。フランス税制を知るには、この法典を見ることで基本的には十分である。本書も、紹介した税制事項に対応する法典上の条文を原則示している。これにより本書を活用する際に、正確な情報確認ができるものと確信している。

租税一般法典は、1948年に、それ以前の個別税法律を集約編纂したものである（同年、所得税などの税制の大改正がなされたのに伴う税法規の整備とも考えられる）。その後、1981年に租税手続編（*LIVRE DES PROCEDURES FISCALES*）が編纂された。この作業は、新租税一般法典の編纂作業の第一歩として行なわれたが、未完のままである。

現行の租税一般法典は、フランス国税のみならず、地方税についても定めていることから、2000を超える条項数を有している（最終条文は1965L条。法典の構成については本書228頁を参照）。税制全体をひとつの法典で見ることが出来る便利さの反面、税目ごとの条文（税目固有条項）と直接国税等いくつかの税目に共通する事項をまとめた条項とがあり、税目ごとの理解に若干不便であり、また改正により追加された枝番条文が多いことも、単一法典の短所として指摘できる。これは日本の地方税法も同様であるといえる。日本の地方税法では、地方消費税の規定が72条の77から72条の116まであり、枝番が数字の加算で順次表記される形式が採用されている。フランスでも基本的には枝番は同様の形式である。フランスでも第10条の次に枝条文を挿入する場合、Article 10 bisと表記される。そして、さらに追加するときには、順次10 ter, 10 quarterと表記する。

そのほかに、前への追加には10-0とし、10bisと10terの間への追加に10bisA、その後への追加挿入を10A、10Abisと表記する。枝番が多いところでは、文献で引用されている条文を法典で発見するのに苦労することもある。

なお、租税一般法典を見ても知りえないのが、具体的な地方税の税率である。これは、1980年に地方税の税率についての決定権が地方団体に移譲されたことによる。現在、フランスの地方自治は、1982年地方分権法（ドフェール法）を経て、地方分権に関する2003年憲法改正がなされ、大転換期の中にある。この改革の成果が地方税にどのように反映するかが注目されている。

## 2 所得課税

フランスの個人所得課税は、世帯単位課税が実施されている。その課税方法は、いわゆる「N分N乗」課税である。Nは家族構成により決定される「家族除数」である。1人の所得者世帯では、家族構成員が多ければ、所得税負担も軽減される。それゆえ、この制度では、婚姻への中立課税、独身世帯と扶養家族保有世帯との公平が問題とされてきた。これに対して、日本は個人単位課税を採用しながら、配偶者控除、扶養控除などの基本的人的控除を併用した所得課税を行なっている。いずれの課税方法が優れているかは判断できない。しかし、日仏いずれも、市民経済の基礎である「家計」を課税単位として担税力を考慮している。これは世界的標準としての所得課税の基本であろう。

フランス所得税は、1948年に現在のような総合所得課税制度を採用した。現行の所得税は、課税所得を①不動産所得、②商工業所得、③役員報酬、④農業所得、⑤給与所得、⑥自由業等所得、⑦資本所得、⑧譲渡所得（キャピタル・ゲイン）に8分類し、世帯内の稼得した分類所得を合算し、かつ総合し、必要な所得控除、損益通算を経て、これを家族除数で除して、税率を適用し、再び家族除数を乗じて所得税額を算出し、必要な税額控除の後、納付税額を計算する基本構造を有している（本書8-24頁参照）。

ここで、視点を不動産・住宅に関する所得税に向け、次の3点について、日仏比較する。

### 不動産所得の課税方法

フランスでの不動産所得金額計算は、帳簿記入に基づく総収入金額と総費用額との差額で計算する実額課税を基本とする。これは日本の青色申告の不動産所得金額の計算と同じである。しかし、フランスでは、不動産管理費、保険料、減価償却費について概算経費控除にて処理し、実額経費計算は行なわれない（これら以外の費用は実額計算となる）。そして、さらに少額所得者については、総収入額に一定率（経費率40%）を乗じて所得計算をする簡易課税が採用されている。これは、いわゆる弱小納税者への便宜である。所得課税は現実の取引を記帳した帳簿書類等に基づく実額課税を原則とすべきである。しかし、すべての納税者が実額課税を履行できるかは疑問である。不動産所得者の多くは商工業者に比べ会計に関する知識も十分とはいえない。これを補完する方法としては、実額課税に代わり課税庁の推計課税を更正・決定処分において一般的に認めること（日本の所得税法156条）もひとつであるが、それよりは、法律をもって概算経費控除を認めること（フランスの不動産所得の概算経費控除）もひとつの選択であろう。

### 譲渡所得課税

キャピタン・ゲインに対する課税については、フランスは、基本的には消極的である。居住用不動産の譲渡は基本的に非課税であり（市民生活の基礎である「住居」の保障）、また、その他の不動産譲渡も、従来、年5%控除（20年経過で100%控除＝課税除外）であったものを、取得後5年経過後、年10%控除となり、課税免除が取得後15年と短縮された。また、フランスは、譲渡所得課税方法を、不動産登記・公示にあたり重要な役割を果たしている公証人により源泉徴収する分離課税とした。この登記と関連させ譲渡所得課税（徴税確保）を行なうアイデアには感心させられる。

### 住宅ローン利子補給

日本は、今でも住宅ローン減税制度が維持されている。フランスは、住宅関係の無利息融資が普及したため、この種の控除がすべて廃止された。これは、控除の対象を無償化することで、控除廃止という発想の転換ともいえる政策により、税制が簡素化したともいえる。税制は、簡易（理解）、簡単（計算）、公平なものが理想である。また、税法的にも、所得控除制度の根本として、ローン（利子）を社会保障支出により無利息融資とすることで、所得控除制度の簡素が図れる実例として、参考となる（日本でも税調平成12年中期答申で所得控除の簡素化があげられていたが、これは増税案の一環でしかない）。

### 3 消費課税

フランスでは、周知のように、消費課税である付加価値税（TVA；日本の税目のうちで、TVAに該当する税目は消費税である）が、税収としても過半数近くを占め、所得税収入の倍以上にもなり、中心的税目である（本書2頁、表1を参照）。また、TVAはEUの財源にもあてられている。

日本の消費税は、消費税法別表1において「土地（土地の上に存する権利を含む）の譲渡および貸付け（一時的に使用させる場合、その他の政令で定める場合を除く）」につき非課税としている。これに対して、フランスTVAは、不動産TVA制度が特設され、非常に複雑なものとなっている（詳細は本書72頁以下を参照）。とくに、不動産登記の際に課税される登録税との関係が複雑である（本書79-88頁、105頁を参照）。

フランスでは建物の建設目的での土地取得があった場合、不動産TVAの課税が特別に行なわれ、不動産登記の際に負担する登録税の課税が免除される。この不動産TVAと登録税の課税調整は複雑であるが、基本的には、建物建設工程での取引に関しては登録税が免除され（少額の不動産公示税の負担はある）、そして、この工程での総額のTVAと登録税が最終消費者である個人の不動産取得者に課税されることとなる。これにより業者間取引や転売目的で

の土地取得取引などにつき登録税の課税を省略した結果、取引の円滑化に資するとともに、取引への税制上の障害を軽減したといえる。また、不動産にかかるTVAの仕入税額控除が実施され、TVAの転嫁が明白である（最終消費者がTVAを負担するというTVA原則が貫かれる）。ただし、これには5年の期間制限があり、これを超えると罰則的課税がなされる。

### 4 資産課税

資産課税の中心は、相続税、贈与税である。フランスでは、これらに該当する税は登録税に集約される。国税の資産税としては資産連帯税（本書第4章）もある。

相続税と贈与税とは、日仏ともに、贈与税が相続税を補完するものとして構成されている。この特質に関してフランスでは、まず適用税率表が同じであること（本書118頁）、次に、相続開始前10年間の贈与につき相続時精算課税が行なわれている（本書119頁）ことがあげられる。日本でも、生前贈与と相続時精算はあるが、その期間は3年である（相続税法19条）。フランスのほうが補完性が強いものとなっている。ただし、日本でも、新たな制度として相続時精算課税（相続税法21条の9以下）が創設され、これは、申請後から相続開始までと期間が不定であり、生前贈与に厳しいものとなったともいえる。しかし、この新制度は、受贈者を成年推定相続人に限定し、とくに住宅資金特別控除（100万円）の加算が認められているので、親から子への住居等の生前贈与を促進しているものといえる。

相続税は、直系尊属から直系卑属への財産移転に対して課税するのが基本である。したがって、個人財産を配偶者や子に無償移転するものが登録税の基本的対象となっており、これに対する税率構成も5%から40%までの累進税率構造をとっている。親族でも5親等以上、また、他人に対する財産の無償移転には60%の高い税率が適用される（本書118頁）。

## 5 地方税

フランスの地方団体は、コミューン (36779；本書では「市町村」とした)、県 (100)、州 (26) が基本となっている。コミューンは、日本の市町村に相当する自治体であるが、人口規模等による区別は基本的にない。フランスの国土面積は日本の約1.5倍であるが、その中に、日本の市町村 (2317) の15倍以上のコミューンがあることに驚く (本書150頁を参照)。

地方税にも多数の税目があるが、地方直接4税 (既建築不動産税、非建築不動産税、住宅税、職業税) が中心的税目である。地方直接4税共通の課税基礎が不動産の土地台帳上の賃料評価額である。その詳細はレポートに譲るが (本書159-173頁)、評価方法は日仏で大きく異なる。日本の固定資産評価は、納税者の土地や家屋の面積を実績で評価し (登記簿上の面積)、これに1筆土地ごとの評価単位 (1㎡) の価格 (評価単価) を決めて乗じて評価額を求める。基本的には、面積を固定、評価単価を変動させる評価方法が採用されている。フランスは、評価賃料単価を地区ごとに固定し、納税者所有の不動産 (とくに既建築不動産) の実績面積にその不動産特性 (トイレ数など) に従い評価面積加算を行ない、その面積に評価単価を乗じて賃料評価額が決定される。

地方税の課税は、租税一般法典により地方団体ごとに課税が認められている税目に限り実施される。日本の法定外税目は存在しない。課税要件の詳細は租税一般法典が定める。これは、フランス憲法34条が「すべての租税の基礎、税率および徴収方法」についての規定を国会制定法「法律」(loi) で定めるとしていることから、地方議会制定法である条例 (reglement) での地方税の課徴は認められていなかったことによる。しかし、フランスでも地方分権の動きが展開され、1980年に地方税の税率についての決定権が地方団体に認められた。そして、2003年3月に憲法改正を施行し、その第1条に、フランスの組織は地方分権化される (Son organisation est décentralisée) と明言し、地方分権に関する大改

革が実施されている。

この憲法改正により、フランスの地方税に関して、その72条の2に、地方への財源委譲が定められ (同1項)、法律の範囲内で税率 (taux) のほかに課税基礎 (assiette；単に課税標準を指すのではなく、課税対象の選定を含むフランス法独特の概念) の決定権が認められた (同2項)。現在、地方選挙制度、地方公務員制度などの変革はなされているが、税財政についての具体的な展開はいまだにされていない状況であり、今後の展開が注目される。

### おわりに

以上、日仏比較の観点で記述した。先進国税制として共通点も多いが、社会背景、文化等の基礎的相違によりまったく異なる点もある。単一国家という点で相似するところも多々あるが、単純な比較はできない。

2003年憲法改正により地方分権化が進行している現代フランスの経験、そして今後の展開は、日本の地方自治、地方税財政制度のあり方を検討するための参考となる。州を憲法において地方団体として認めたフランスは、単一国家であって連邦制的特質を内包化したとも評することができ、またEU加盟国として地方団体を強化したものともいえる。しかし、地方団体の基礎は、コミューンであることには変わらない。ここに、フランスのエスプリを感じる。

最後に『フランスの住宅・不動産税制』が、日本税制改革、日本住宅政策に多少でも寄与するものであれば幸いである。

(伊藤 悟／札幌大学法学部教授)

●新刊のご案内

『既存持家の利活用と流通市場に関する調査』 定価2,000円(税込み)

わが国の住宅政策は、住宅事情と社会経済情勢の激変により、住宅や住環境をめぐる新たな質的充足が求められる時代を迎え、大きな転換期に直面している。従来の「住宅建設計画法」に代わる新たな制度的枠組みとして、平成18年6月には、市場機能整備と既存住宅ストックの有効活用を目指す「住生活基本法」が成立した。

このような動きの中で当センターは、国土交通省住宅局からの委託により、今後の住宅政策の再構築に資することを目的とした「既存持家の利活用の促進方策検討基礎調査」を実施した。本書は、その一部を刊行物化したものである。

調査は平成16年10月から平成17年3月にかけて(株)日本能率協会

総合研究所が担当し、既存持家の利活用実態の解明に迫った。具体的には、既存持家に関する流通市場の特性と動態を、まず既存統計データおよび業界資料等により各種指標に即して定量的に把握するとともに、需要者における既存持家の取引実態とニーズを分析した。

本レポートでは独自調査として、既存住宅市場において重要な役割を担う不動産売買仲介、賃貸・サブリース、リフォーム、コンサルティングといった異なる業態の複数事業者に対するヒアリングにより、統計データからは読み取れない直近の問題状況を、住宅流通の阻害要因や行政に対するニーズを含めてさまざまな角度から確認・整理した。同時に、既存住宅市場への物件供給の実態を検討するため、首都圏および近畿圏の居住世帯を対象にアンケートを実施し、持家を売却・賃貸するに至った経

緯や実状、今後の意向などの把握を試みている。

本レポートの結論部分では、このようなデータ分析、ヒアリングならびにアンケート結果を踏まえ、現状における実態把握方法の整理と評価を行ない、既存持家の利活用促進にかかわる課題や論点を提示することによって、実態把握方法の改善と既存住宅市場活性化に向けての提案を行なっている。

人口減少社会が現実のものとなった今、既存持家すなわち中古住宅は、少子高齢化の急進と世帯構造の変化に伴う住宅需給のミスマッチ拡大と軌を一にして、量的にも質的にも住宅市場の不可欠のセグメントとして、加速度的に注目度を高めていくことが予想される。中古住宅流通の円滑化や既存住宅ストックの利活用に関心のある読者各位が参考にされることを期待したい。

編集後記

マンション耐震強度偽装問題の発覚から1年余。本号の座談会で指摘されているように、この事件を契機に、マンションの安全性確保や補償問題は大きな進展をみせている。しかし、マンション住人の高齢化については対応が遅れているようだ。

『日本経済新聞』によれば、築20年以上のマンションの13%で65歳以上の住人の孤独死があった。しかも、その7割が築30年以上のマンションで起きている。そもそも、戸建てや賃貸住宅も含めて、孤独死の実態把

握は十分ではないという。

世帯主が60代以上のマンションは全体の38%を占め、50代(40%)を加えると8割に達し、マンション住人の高齢化が着実に進行していることがわかる。しかも、1人暮らしの高齢者世帯が住人の1割以上を占めるマンションは全体の44%、住人の2割以上を占めるマンションは17%ある。

四角いコンクリートの箱を「終の棲家」とする独居高齢者は、これからも確実に増えるだろう。(h)

編集委員

委員長——金本良嗣  
委員——中川雅之  
山崎福寿  
吉野直行

季刊 住宅土地経済

2007年冬季号(通巻第63号)

2007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——(株)日本住宅総合センター

東京都千代田区麹町4-2

麹町4丁目共同ビル10階

〒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)