

[巻頭言]

住宅政策の基本的方向

宮繁 護

財団法人日本住宅総合センター 理事長

20世紀は、戦争の、科学技術万能の、そして経済成長至上の世紀であったといえよう。21世紀は、平和の、文化や伝統尊重の、そして環境や生活重視の世紀を目指すべきであろう。

国民生活に関していえば、戦後の復興と高度成長により世界第2の経済大国となったといわれる今日、衣と食の生活水準はきわめて高い点に達している。しかし住生活においては、戸数については世帯数を上回る状況がすでに25年も前に実現しているが、住宅の質、住宅の面積、また住宅をめぐる環境は欧米水準に比して低く、国民の住宅に対する不満はいまだ解消されていない。とくに、賃貸住宅の床面積は狭小である。また都市部では、環境上も、防災上も問題のある住宅地が多く存在している。

建設省では、住宅地審議会の答申を受け、新5カ年計画の策定をはじめ各種の住宅施策を展開しようとしている。もちろん、国民の住宅に対する要望は、社会経済の急激な変化に伴い、多方面にわたっている。

しかし、あれにも、これにも対応することも重要ではあると思うが、長期的視点からする基本的対策としては、第1に住宅の質の向上、とくに持ち家の平均床面積の2分の1にも達しない賃貸住宅対策、第2に密集木造住宅地（東京23区の4分の1の面積を占める。神戸市長田区のこれらの地区の火災死亡率は33%であった）の改造対策に重点を置くべきである。

同時に、住宅政策は、当面の景気対策であること以上に、内需拡大を持続的に拡大し、安定的経済成長を図るうえできわめて重要な基本的政策として位置づけられるべきである。

目次●2001年冬季号 No.39

[巻頭言] 住宅政策の基本的方向 宮繁 護——1

[特別企画/座談会] 住宅土地の「統計ビッグバン」

西村清彦・相川宗徳・浅見泰司・石澤卓志・森泉陽子——2

[研究論文] 都道府県別住宅ストックの推計 吉田あつし・哈 純——18

[研究論文] 抵当権の侵害と短期賃借権 瀬下博之・山崎福寿——28

[海外論文紹介] ゴーニング導入前における土地利用の状況 宇都正哲——36

エディトリアルノート——16

センターだより——40 編集後記——40

住宅土地の「統計ビッグバン」

(司会)

西村清彦 東京大学大学院経済学研究科教授

相川宗徳 ㈱三和総合研究所経済・社会政策室主任研究員

浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科助教授

石澤卓志 ㈱第一勧銀総合研究所調査本部産業・経営調査部上席主任研究員

森泉陽子 神奈川大学経済学部教授

(座談会写真)

西村 経済統計に対する関心が高まっていますが、マスコミにしても政治家にしても、経済統計の内容についての理解がきわめて乏しいと思います。経済統計に対して無理解な人があまりにも多く、そのことを利用して経済統計を悪用する人があとをたたく、その結果として、経済統計に対するバッシングが起こっているといったほうがいいかもしれません。2000年6月には、SNAの改訂をめぐるトラブルが話題になりましたが、とにかく、ある統計がどのように作られ、その統計がどのような性格を持っているのかを理解しないかぎり、その統計をうまく使うことはできないはずです。ところが、「統計」を疑うことなく、統計上の数値を自分たちの考えている経済学上のいろいろな変数の現実値だと錯覚してしまう学者も多い。それは住宅土地統計にもいえることで、非常に危険なことだと思います。

住宅土地統計に関していえば、価格の統計が地価高騰の時代があったために、政治的に歪められてきたのではないかという疑いもたれています。そういったことがあるために、住宅土地統計の信頼性そのものに疑問符がついて、それを客観的に評価することがなかなか難しくなっています。さらに、鑑定評価とデータ収集は区別して考えなければいけないのに、不動産鑑定士の鑑定価格をあたかも真の価格データ

であるかのように錯覚しているという「統計に付随する問題」もあります。

本来、統計とは、異常値や季節によって変動する値などいろいろな要素が入っている「生の情報」であって、それを出発点にしていろいろな議論をしなければいけないはずです。つまり、「分析」が「統計」の質を高め、「統計」が「分析」の質を高めるというかたちで、双方相互補完的でなければならぬのに、「統計」は役所にまかせて、出てきたデータを使い、それを鵜呑みにするか、もしくは思い通りの分析結果が出ないと「データが悪い」という。現在の日本の統計当局は、少ない予算で地味な仕事をよくやっているというのが実状でしょう。いろいろ問題は山積していますが、統計の質を高め、利用を容易にするためには、役所にまかせておいてはだめで、統計をよくするのはわれわれ学者やユーザーの責任でもあるのです。

私は最近、機会あるごとに、学者やユーザーが経済統計を作る場にもっと積極的に参加していかなければいけない、ということを提言しているのですが、住宅統計についてもその例外ではないと思います。そこで、みなさんにまず、住宅に関する統計の問題点を指摘していただき、現状をどのように改善していったらいいのかということも含めて議論していた

だきたいと思います。

統計データの課題点

●データとしての「国勢調査」

西村 まず、住宅に関する大きな統計としては「国勢調査」があります。

浅見 「国勢調査」は悉皆調査なので、もっとも正確な調査だと考えられますが、悉皆調査であるがゆえにわれわれにとってハードルも高いデータです。つまり、統計目的に反した使用（「目的外使用」）は著しく制限されているということです。一般に「統計目的」といったときに、研究者の研究目的などは考慮されていませんから、ある研究のために使おうとすると、必ずといっていいほど「目的外使用」になってしまう。したがって、なかなか使えないということになるのです。

もうひとつの問題は、「国勢調査」はデータが大きく、それが集計されて出ているのですが、研究の目的にぴったり合うような集計表がなかなかないことです。そこで、われわれはいくつかの集計表を使って、本来あるべき数字を推計するという、およそ非効率な作業をしなければならないことになるわけです。そんな面倒くさいことをしなくても、個票を再集計しなおせばすむことなのに、それができない。さらに、住宅関連の統計は高次のクロス効果があって、集計表をいくつか使って比例配分などによって、よりくわしい集計表を推計してもあまり精度が高くなりません。したがって、住宅統計というのは、集計という作業により、かなりの情報量が失われるという特徴をもっているのです。そのためにも、個票になるべく近いデータを用いて分析しないと意味ある研究になりません。

個票の公開については、プライバシーの保護や「目的外使用」という問題があることは重々承知していますが、「国勢調査」はある種の公的財産ですから、国をよりよくしていくための研究に使うことができるようにしてもいいのではないかと思います。

たとえば、プライバシー保護に関していえば、1%抽出の統計を研究用には利用できるようにするとか、有料でもいいから再集計したデータを提供するというサービスがあってもいいのではないかと思います。

西村 アメリカではリサンプリングのデータを使えますね。

森泉 インターネットでアメリカのハウジングサーベイにアクセスすると、CD-ROMを用意しなさいという指示が出て、膨大な量になるがいいかと聞いてきて、「OK」をクリックするとダウンロードできるようにになっています。

西村 たとえば、BLS (Bureau of Labor Statistics) ではインハウスで使わせるという原則が確立しています。ところが、日本では必要なデータを出し渋るのに、いったん出すと出した後はまったくモニターせず、野放し状態になっているわけです。データを出すときには、どういう結果が出るかということまで借りる理由として書かされる。ところが、実証研究ですから、結果は研究してみなければわからないのが当たり前ですね。そもそも結果がわかっているなら、実証研究する必要などないのですから。ところが、結果としてどんな表ができるのかを申請するときに書かなければいけない。とにかく「統計表」を作るのが統計を使った分析だ、という考えが依然として残っている。これはもうほとんど50年前の感覚でシステムが出来上がっているような気がします。

森泉 記述統計で推定もなかつたりしますからね。

西村 そうですね。要するに、統計表を作ることが統計だった時代、それをそのまま引きずっているのではないかという気がします。

森泉 ただし、個票の取り扱いについては、研究者のわれわれにも責任がある。許可されていない人が共同研究という名のもとに個票を使ったり、海外での研究に使ったりしていることは素直に反省しなければならぬと思います。

また、人口と世帯の情報が得られる「国勢調査」は、住宅研究という観点からいうと非常に重要だと思います。なぜなら、これからの住宅研究にとって

は、世帯形成（ハウスホールド・フォーメーション）がひとつの大きなポイントになるからです。とくに、少子化や高齢化、若年者の晩婚化、高齢者の単身世帯化などについての情報は、「国勢調査」でしか得ることができないのです。「国勢調査」をもとに社会学と共同してはじめて実りある研究を行うことができるということです。しかも、10年ごとの大規模調査で、人口と住宅についての統計をリンクして得ることができるので、「国勢調査」の役割は大きい。

西村 われわれにとっては、「国勢調査」レベルの悉皆データは必要ないですね。大きすぎて使えない。こちらでデザインして、国がリサンプリングしてくれればいいわけです。ところが役所の考え方はちょっと違っている。たとえば、総務庁にアメリカと比べてデータの利用勝手が著しく悪いので改善してほしいと要望したところ、「いや、何の問題もありません。アメリカとまったく同じです」という答えが返ってきたという話を聞いています。

浅見 ぶつぶつ文句をいう人は多いけれども、直接に不満をいう人は少ないのではないですか。だから、われわれ学者の不満は意外と伝わっていないのかもしれない。

森泉 たとえば、高齢化・少子化がはやると「隣居」「同居」「近居」が重要だということになり、すべてのデータがその切り口で処理されてしまう。「住調」（「住宅・土地統計調査」）でも、「全消」（「全国消費実態調査」）でもすべてそうで、そのために住宅関連のほかの切り口はすべてクラウドアウトされて（はじき出されて）しまう。それでは困るということをもっといわなければならない。

●個票データの制約

石澤 非常に稀な例ですが、以前、ある自治体の開発計画を作る仕事をしたときに、自治体の主税局が持っている課税調査関係の原データを丸ごと借りることができた経験があります。それは自治体関連の調査だったし、目的がはっきりしていたから借りることができたのだと思います。つまり、目的と成果

物が明確になっていれば、ある程度対応してもらえる場合もあるのではないかという気がします。

浅見 問題は、研究目的で申請する時点ではどのような成果が出るかわからないことだと思います。研究者自身もわからない。それがいちばん大きな問題で、まじめにやってもわからない。こんなイメージかもしれないというくらいのはわかりますが、それが違ったからといって責任はとれません。**森泉** 個別省庁で独自に行っている統計は比較的可らいやすい。

相川 私の経験でいうと、たとえば「建築着工統計」で住宅をいろいろ調べていくと、途中でデータが取れないことがあります。建設省の建設経済局ではだめだから総務庁へ行くしかないことになります。しかし、総務庁の許可を取るには3カ月から半年かかり、調査のデッドラインに間に合わないので、結局は諦めることになる。つまり、目的とか成果もさることながら、物理的な時間の問題もあるのではないかということです。したがって、もし有料で個票を出してくれるサービスをやってくれるのなら、無料で何カ月も引っ張られるよりどれだけいいかわかりません。

森泉 まったく同感です。住宅研究に個票分析は不可欠ですからね。

西村 さっきいいましたBLSのシステムでは、ボストンとワシントンにオフィスがあって、申請を出して許可をとれば外国人でもデータを見ることはできますが、持ち出すことはできないという話をアメリカの研究者から聞いています。

浅見 オフィスに入るときにチェックされるわけですか。

西村 もちろんチェックされ、データそのものを持ち出せません。頭の中にして持ち出すことは可能でしょうが。しかし、BLSのなかでなら自由にデータを分析することはできるし、分析結果を個人名で発表することもできるということです。

石澤 民間研究機関の立場からいうと、個票のデータの制約があるということが、顧客に対する一種の弁解材料になっているようなところがあります。デ

ータが不完全であるがゆえに助かっているということですが、最近では、外国の顧客が増えてきて、研究や成果物に対してアメリカ並みの精度が求められるようになってきています。つまり、以前は日本の特殊事情によって言い訳できたけれども、最近はそれが許されなくなってきている。そういう面では、以前に比べると、民間レベルでも生データに対するニーズは高まってきていると思います。

相川 たとえば、利用関係別住宅投資関数を推計するという調査をしたことがあるのですが、これは難題でした。そこで、建築単価をいろいろ工夫して関数を導いたのですが、さまざまな問題点を抱えております。こんなときに、個票データを使うことができれば、もっと確実にできるはずです。また、「建築着工統計」についていえば、建築許可と建築着工を分けてほしい。現在の「建築着工統計」は建築許可統計であって、着工ではないからです。そうすれば、「建築着工統計」とSNAの住宅投資の乖離が少し埋められるのではないかと思います。

浅見 ただ、個票が仮にだれでも使えるようになったとすると、求められている精度以上のものを計算してしまい、計算のリソースを無駄にする、あるいは報告書のページ数を無駄にする、という現象も起こるかもしれませんね。

相川 そういうこともあるかもしれません。

森泉 個票に向く分析と、向かない分析があるということだと思います。シカゴ大学のジェームス・ヘックマン教授、カリフォルニア大学のダニエル・マックファデン教授が2000年度のノーベル経済学賞を受賞しましたが、両教授は平均値や集計データを用いる分析ではなくて、個々の家計のデータ（マイクロデータ）を用いて分析することの重要性を示して、そのような分析に用いる計量経済学の方法を開発しました。

両教授は必ずしも住宅土地の問題へ適用したわけではありませんが、その手法はその後さまざまな分野で用いられ、住宅分析にも適用されています。たとえば、家計レベルでいうと、住宅を購入した世帯だけを時系列で追って平均値を用いても住宅需要は

にしむら・きよひこ
1953年東京都生まれ。
1975年東京大学経済学部卒業。1982年イェール大学Ph.D.。東京大学経済学部助教授を経て、現在、東京大学大学院経済学研究科教授。
著書：Imperfect Competition, Differential Information and Microfoundations of Macroeconomics (Oxford University Press)ほか。

(西村氏写真)

正確には分析できません。そういったときに個票を使ったヘックマンやマックファデン流の分析方法が有効になるわけです。ただ、マクロレベルではどうなのでしょう。

西村 マクロレベルで考えても、個票の分析、とくにパネルにすることによって精度を高めるということは非常に重要です。サンプルの精度はそんなに高くはなくても、パネルで取れば圧倒的な強みになるわけですよ。

●日本の統計の作り方はよくない

浅見 「国勢調査」でもうひとつ問題なのは、世帯を「世帯主」とリンクしてとらえるという発想から抜け出せないことだと思います。一般的に世帯主というと、いちばん年長の男性という印象ですが、実際にはかなり違うのではないかと。もしそうだとすれば、今後は世帯主ということをメインに置かない統計の取り方や集計の仕方を考えなくてはならないのではないのでしょうか。

森泉 「世帯主」という考え方は、ある意味では非常に危険で、2世帯同居のときに年寄り夫婦と若い夫婦のどちらを「世帯主」にするかは、かなり恣意的に行われていて統計上もそのように処理されているようです。

西村 「世帯主」という考え方そのものが、いわば

前世紀の遺物で、統計の取り方も変えていかなければいけないと思います。同じようなことは経済統計全般にいえることで、たとえば物価統計に使う家計調査でも、家計が使った金額は出るけれども、ある商品をいくらで買ったかはわからないのです。住宅統計でも、建築の価格指数でまさに同じことが起きている可能性があります。

森泉 BLSでは、標準住宅を設定して指数化していますが、日本でいちばん困るのは住宅のユーザーコストを作るときです。なぜ人によって推計がまちまちなのかというと、データに固定資産税や住宅ローンの統計がないからだと思います。

浅見 「住宅需要実態調査」があるので、それを使って需要関数を作ることができるかといえば、絶対にできない。ファイナンスに関する統計が欠落しているからです。

相川 日本では単年度予算で統計を作るため、同じサンプルを継続して調査できないことがあります。これは、とくに住宅関係の統計では重要だと思えます。住宅の減失率であるとか、転居の状況、住宅ローンの残高など、継続調査ができればおもしろい調査結果が得られると思うのですが残念です。

西村 日本の統計の作り方には問題がありますね。昔からデータを取りやすいところからデータを取る、という姿勢がある。そこでどうでもいいような統計はたくさんあって、本当に必要なものがない。それはたぶん、統計の専門家にとっては、基本的に統計数字が正しいということが重要な点だからだと思えます。しかし、われわれからみれば、ノイズがあっても情報のある統計がほしい。データにはノイズがあるのは当然で、ノイズの大きさをえわかれれば修正できる。とにかく、基本的な考え方がまったく違うのです。

浅見 それは統計学のイロハではないですか。

西村 さらに問題なのは、しばしば統計を作る人がその解釈まで自分たちで全部やっってしまうおもうことです。本来は、統計を作る人と統計を解釈する人は別でないといけないのであって、統計を作る人は出たものをそのまま正しく時間通りに出すべきな

のです。たとえば、公示地価を発表するときに、公示地価についての分析もいっしょに出しますが、あれはおかしい。

石澤 私は統計をつくった人のコメントがほしいと思います。国の住宅政策や国土政策がどの方向に向いているのかを、統計を収集、分析、集計、発表しているもっとも調査内容に詳しい立場から示してほしいという気がするからです。どのようなデータにも、調査方法や集計方法の制約などから、表面的な数字だけでは読みとれない部分があります。たとえば、公示地価については、1995年から収益還元法を大幅に取り入れています。土地の評価方法が変わったということは、金融システムなどにも影響する重大な政策変更のメッセージを含んでいると思います。

西村 統計の作り方の変更はもちろん統計当局が公表すべきですが、統計数字の説明は統計を作るところではなくて、政策当局が出すべきでしょう。

浅見 つまり、統計当局がバイアスを受けてはまずいということです。

西村 統計は時の政策当局とは独立の存在であり、集められるデータもニーズに合わせて経済理論に即して変わっていくというのがいちばん望ましいと思います。

石澤 統計を取るための部局と、国の政策を司る部局という立場の違いではいけないんですか。

西村 はっきり分けるべきだということです。たとえば、オランダでは官庁の一部として統計作成の部署がありますが、完全な独立性を維持している。そういうようにして、政策当局から圧力があるのではないかという疑念を持たれないようにすることが重要なのです。

住宅統計データで 欠けているもの

●住宅価格のデータが欠落

西村 ところで、日本の住宅に関して欠けているデ

ータにどのようなものがありますか。

森泉 「住宅・土地統計調査」には家計の情報が欠けています。所得も階級別だし、もちろん資産の情報は全然ない。また、「全国消費実態調査」には家計のデータはある程度あるけれども、住宅の情報が乏しい。つまり、「全消」で住宅情報を得るのはむずかしいし、「住調」で家計情報を得るのもむずかしいので、非常にアンバランスであるということです。

さらに、「全消」にも「住調」にもないのが住宅の価格です。中古も含めてまったく出ていない。もっとも、「全消」では住宅価格の推計値を別巻資料で載せているけれども、あくまでも推計にすぎません。住宅政策や住宅分析を行うにあたって、住宅の価格がどこにも出ていないというのは、基本的におかしいのではないかと思います。

アメリカのハウジングサーベイを見ると、住宅の購入価格と現在の価格が出ていて、固定資産税などの税額、モーゲージ関係ではプライマリモーゲージから支払額、返済方法、残存額、返済期間、金利から頭金の額と調達方法、購入時期、貯蓄額など、ともかくあらゆる情報が入っています。それに比べて日本の住宅統計調査は、非常にお粗末という感じがします。

西村 住宅に関しては単独で問題になることはあまりなくて、マクロの経済政策のなかで問題になるわけですが、分析するために基本的に必要な「価格データ」がないというのは大きな問題ですね。いったい、購入者がいくらで買っているのかわからない。こんな根本的なところがどうしてわからないのか。ひとつの理由として、不動産鑑定が制度化されてしまっていて、公示価格がある種の政治的意味を持ってしまったことがある。その原因は、本来はマーケットの問題であるべき地価が政治問題化してしまったことにあると思います。しかも「地価は下がらなければいけない」というメンタリティがいまだに続いているということが大きな問題で、日本の住宅土地政策を不幸にしているし、われわれの分析をむずかしくしていると思います。

あいかわ・むねのり

1956年熊本県生まれ。1981年一橋大学経済学部卒業。同年、住宅金融公庫入庫。1989年ニューヨーク大学ワグナーズスクールに留学。1992年㈱三和総合研究所入社。現在、同社経済・社会政策室主任研究員。

著書：「住宅市場はどうなるか」（『2005年あなたの暮らしはこうなる』講談社文庫）ほか。

(西村氏写真)

ただ、少しずつですが、民間でもいろいろなデータがたまっているし、とくにトランザクションプライス（取引価格）のデータは少しずついろいろなところでたまってきていますから、今後は急速にいろいろな意味でデータの蓄積が進み、それを使った分析が可能になると思います。

森泉 もうひとつ、たいしたことではないかもしれませんが、日本のデータは教育に関する情報がほとんど皆無です。

西村 「教育費」のデータがないということですか。

森泉 いいえ。どの程度の教育を受けたかがわからないということです。「国調」（『国勢調査』）にはあるのですが、「家計調査」にはないし、「全消」にもない。家計のビヘイビアを計ろうとしているときに、たとえば恒常所得の推計のときには「教育」の要素は大きいのにまったく計れないのです。

西村 縦割行政の弊害ですね。各省庁が自分に関連する部分だけのデータを集めていて、その相互の関連をまったく考えていない。

●「真剣に使ってはいけない」？統計

相川 地価に関していうと、バブル崩壊後の地価関数を作ろうとして公示地価を使おうとしたところ、公示地価は時系列分析に使うと困難な点があることがわかりました。バブル崩壊後の1993、94年ころか

ら、調査ポイントが急速に増えているのです。

西村 過去にも調査ポイントの大量入れ替えなど、似たことがありましたね。

相川 東京都の地価を調べようと思って、過去15年の地価を共通のポイントで出そうとしたのですが、千代田区で数ポイントしかありませんでした。公示価格の目的は、標準的な地番を探し出して、その地価を示すことにあるのであって、ある土地がバブル期に標準的な使い方をされなくなったとしたら、その土地は地価公示からはずさないといけないというのがたしかに原則です。しかし、「標準的な地番」というのは簡単に定義することはできないし、実際にもむずかしいと思います。また、地価が下落はじめてからポイントが増えているのが分析を困難にしている面があります。

西村 そうしたことをすると、価格変化率の数字の信頼性に疑問が生じてしまいます。

相川 また、消費関数を作る際に資産に土地を入れると、地価は消費にはあまり影響を与えていないという結果になるのが知られていますが、東京都内で消費関数を構築すると、全国に比べて地価が消費にかなりの影響を与えているという結果を得ています。

浅見 「標準的な」というところはかなり恣意が入っていると思います。

相川 だから、経済統計はあまり真剣に使ってはいけませんね。(笑)

森泉 たしかに、使用にあたって気をつけなくてはならない場合があります。以前、「全国消費実態調査」に住宅購入計画(3年以内、5年、それ以上)に関する調査があったのが、ある時ぱっきり切られてしまった。役所の言い分は「貯蓄動向調査」にあるということでしたが、調査の性格が違うのです。分析目的によっては、標本数が10以下になってしまうので、利用には注意しなくてはだめです。

相川 「全国消費実態調査」を使い、バブル期とバブル後に東京都内で住宅を買った人を取り上げて、ローンの「あり・なし」で世帯の消費にどのくらい影響を与えているかを見たのですが、ほとんど影響がないという結果になる。しかし、これはどう見て

も嘘くさい。

浅見 嘘くさいと思うのはほかにもあって、家賃のデータがどうも低すぎるように思います。

森泉 それに、「全国消費実態調査」と「住宅・土地統計調査」の家賃の概念は必ずしも一致していないようです。「全国消費実態調査」では、不思議なことに、マンションの共益費が交際費に入っているし、「住宅・土地統計調査」は、建物の調査がほとんどで、家計側が家賃をどう払ったかはほとんどわからない。

浅見 「住宅・土地統計調査」では、わからない部分はゼロで計算しているのでしょうか。予想よりもだいぶ低いみたいですね。

石澤 家賃に関していえば、絶対数として質の悪い貸家のほうが多いということがかなり影響していると思います。家賃の統計の基本的な取り方は、家主にアンケート票を送って集計するというやり方ですが、一般的にあって、大手ほど答えてくれない傾向があり、どちらかというと絶対数の多い質の悪い貸家のほうが集計票の回収率が高いので、結果的に質のよい貸家の家賃が統計に載ってこない。したがって、家賃の絶対的な水準は安いほうへと引っ張られてしまう傾向があります。これは住宅の家賃だけではなく、オフィスの賃料にしても、ショッピングセンターなどの賃料にしても同じです。ですから、統計に載ってくる賃料の平均値は、マーケットでの実感とはかなりかけ離れて安くなっている場合が多いようです。

森泉 新規家賃をとるか継続家賃をとるかでもだいぶ違いますね。

●「情報はタダ」は問題だ

西村 「小売物価統計」に家賃の統計がありますが、実態に合わなくなるので過去には数年で調査地区の交代などを行ってききましたが、この10年程度はそうした調整もないようで、まったく現実には合わない数字になってしまっているように見えます。しかも指数で数字を出しているため、何を計測しているのかわからなくなってしまっています。

森泉 だいたい日本にはパネルデータもほとんどないですからね。アメリカ・ミシガン大学の長期のパネルスタディをみると、住宅や職業を移っていく様子がよくわかりますが、日本では何年くらいで住宅を移るかということも、データからはほとんどわかりません。

西村 まったくわからないですよ。

石澤 ライフスタイルとかライフサイクルに関するデータがありません。テレビの視聴率調査はそれに近いことをやっていますが、あれはビジネスとして成り立つものになっています。ですから、データの採取や加工を有料にしてビジネスとして成り立つようになれば、いろいろなかたちでの集計も可能になると思いますが、いまのところはデータは役所がとってくれるものだという意識があるので……。

西村 それがいけないところで、役所もとにかく情報をタダにしなればいけないと思っています。そこに問題がある。

相川 官庁のデータが必ずしもタダだとはかぎりません。電子データは有料でかなり高い。たとえば、国土庁の「公示価格」は個票データが全部ありますが、30万円以上する。ほかにもかなり高価な電子データはたくさんあります。

西村 それだけの金額を払って買って使いものになりますか。

相川 持っている、いろいろな役には立ちますね。

西村 日本のデータについてのもうひとつの問題は、重複が多いということです。重複をうまく使えば現実がより見えてくるという利点もありますが、住宅に関してはどうでしょうか。

森泉 基本的なデータは、ある程度は重複していてくれないと困るということもいえます。さきほどいったように、「住宅・土地統計調査」には「所得」がなく、それは「全国消費実態調査」を見てくれというのでは困ってしまう。

浅見 「住宅・土地統計調査」の場合、サンプリングの仕方に問題があると思います。ある調査区を選んで、そこでまたサンプリングしている。

森泉 それは「全消」も同じでしょう。

あさみ・やすし
1960年東京都生まれ。
1982年東京大学工学部
都市工学科卒業。1987
年ペンシルヴァニア大
学地域科学専攻博士課
程修了、Ph.D。現在、
東京大学大学院工学系
研究科都市工学専攻助
教授。

著書：「住宅の経済学」（日本経済新聞社、分担執筆）ほか。

(西村氏写真)

浅見 ただ、そうすると、ある種の事項についての代表的な姿を見るのはむずかしいですね。たとえば近隣の情報については、その地区ばかり出てくるのでかなり大きなバイアスがある。それに対して、完全なランダムサンプリングでは、そういう問題はありません。

西村 それは住宅という性質に合わせてサンプリングをしていないということですね。

浅見 まさにそのとおりです。

森泉 家族類型についてみると、「住調」と「全消」とでは微妙に違っている、横断的に見ることでできないという問題もあります。

相川 住宅や土地に関してはそうですね。世帯主について、年齢や所得までは追えるのですが、資産についてはまったくわからない。官庁にお願いしたいのは、国民の税金を使って調べた統計は、電子データを含めて、無料ないし格安に公開していただきたいということです。

公的データと民間データ

●民間のデータ整備も遅れている

西村 これまでの議論では、現在ある政府および自治体の統計の問題点を指摘したわけですが、こ

ここで少し視点を変えて、いろいろな生の情報を利用可能な統計にするためにはどうしたらいいのかということについて議論したいと思います。

たとえば、レインズ（不動産流通機構）のようなデータが民間に蓄積されているわけですが、それをどのようにして活用していくかというようなことです。その際のひとつの大きな問題は、そもそも情報は有料なのか無料なのかということです。経済学的に考えれば、情報は本来的に有料であり、それではじめて有効利用ができるようになるわけです。ところが、役所の考え方は情報は無料だというものです。民間も、役所の無料情報と民間の有料（で精度のいい）情報があったとしてどちらを選択するかといえば、無料の情報を選びがちです。逆にいえば、有料で本当にいい情報のプロバイダー（提供者）が育たないところに問題があるということだと思います。

石澤 ただ、実際のところ、民間でのデータ整備はほとんど行われていないというのが実状で、それに比べれば、「公示地価」にしても「住宅・土地統計調査」にしても、役所のデータのほうがずっとそろっていると思います。住宅の販売についての民間データで比較的そろっているものは首都圏と大阪圏のマンションの販売データだけで、マンション以外の住宅販売のデータはほとんどありません。最近、不動産投資がさかんになりはじめていて、投資物件を選定する際に、都市部だけではなく地方の物件も購入してリスクを分散しようというニーズもあるのですが、地方物件のデータがまったくないので、たとえば投資ファンドに組み入れようとしても、そのパフォーマンスについておおよそ検討がつかないというのが現状です。

浅見 民間はそれぞれの顧客データをたくさん持っているわけで、それを統合すれば大きなマーケットデータになるのではないですか。つまり、マーケットデータがないのではなくて、作ろうとしていないだけだということになりませんか。

石澤 おっしゃるとおりですが、たとえば住宅の場合、販売会社のレベルでは物件ごとのデータはあると思いますが、大手の開発業者でも、それをき

ちんとまとめて次の仕事に生かそうという考え方は希薄だと思います。だいたい不動産業界は、主導的な立場の会社がなく、業界団体もバラバラに分かれていますので、複数の会社のデータをまとめてひとつの大きなデータベースにしようという意識はほとんどないということです。

そこで、専門のマーケティング会社や調査会社に負担がかかってくるわけですが、元々の生データは持っていないので、サンプルがきわめて限られたものになってしまいます。たとえば、戸建て住宅市場のデータについては、MRCという会社が出しているデータがいちばんよく使われているのですが、「住宅着工統計」と比較すると、捕捉率は着工データの8%から9%程度であり、大手販売会社が出している物件しかデータとしてとれないので、分譲価格が高めに出る傾向があります。結局のところ、マーケットのデータとしてはかなり信頼性が低くなっています。

ただ、最近、不動産業界では大きな地殻変動が起こっていて、たとえば不動産協会と日本高層住宅協会が統合するというような再編の動きが出てきているので、将来的には、個別の会社レベルで抱えている物件をひとつの大きなデータベースに統合して活用しようという気運も生まれてくると思います。しかし、それにはまだ時間がかかるのではないのでしょうか。

また、建築費に関していうと、ゼネコンはデータをほとんど持っていないというのが実状です。これまでの建設のやり方は、営業部隊が注文を取り、施主が払う金額の範囲内でそれなりにつくるというものでした。したがって、物件ごとの建設費などのデータはありますが、集計しても物件ごとのバラつきが大きすぎて使えないという問題があるのです。

要するに、不動産に関しては、売れるか売れないか、あるいは受注できるかできないかが問題であって、市場の状況を正確に調べて、それを営業に生かしていこうという考え方が希薄だったのだと思います。それがデータベースの整備の遅れにつながっている。

西村 クオリティ（品質）を入れた価格指数はできないということですね。クオリティでコントロールできなければ、価格は意味がないですから、価格がわからないということになる。それは深刻な問題ですね。

石澤 建設業界の常識では、コストとプライスは別物です。ただ、どの会社も、今後はそういうやり方は通用しないという認識では一致していますので、いずれ変わっていくだろうとは思いますが。

●時代に合わせて経済統計を変える

西村 近い将来、民間の情報と国の情報との棲み分けを考えていかなければいけないということになりますね。

石澤 その際、マクロベースのデータ、一般的・普遍的なデータは国が整備してほしい。

西村 ミクロデータについては、民間が独自につくることになりますか。

石澤 現在、ミクロのデータは個別の販売会社あるいはコンサルタント会社のレベルで止まっている。不動産マーケットに関するデータは、自由な経済取引の場であることを尊重するならば、本来は民間が中心となって整備すべきものです。しかし、データは無料だという意識が強く、また、中立的な民間調査機関がほとんどない現状では、民間だけでできることはかぎられています。そういうデータをまとめあげるには、やはり公的な力を借りなければできないのではないかと思います。さきほどいったように、住宅に関するデータはいちばん身近にあるはずなのに、東京、大阪以外のマンション価格のデータがないのはどう考えてもおかしいし、戸建て住宅の価格データがほとんどないのもおかしいと思います。これらのデータは、一般的な住民サービスとしてある程度そろえていく必要があるのではないかと思います。

西村 ただ、戸建てについていえば、アメリカであれば標準的なツーバイフォー住宅があるわけですが、日本の場合は欠陥住宅から超豪華住宅まであって、しかも値段が格段に違う。しかも、どうしてそ

いしざわ・たかし
1958年岩手県生まれ。
1981年慶應義塾大学法
学部卒業。同年、日本
長期信用銀行入行。長
銀総合研究所主任研究
員を経て、1998年より
(株)第一勧銀総合研究
所調査本部産業・経営
調査部上席主任研究
員。
著書：「東京問題の経
済学」(共著、東京大
学出版会)ほか。

(西村氏写真)

ういう価格がついているのかわからないような状況です。つまり、いまの段階でわれわれがデータを使って分析して、何らかの政策提言をしたいというときに、現在の日本の一戸建てはあまりに多様性がありすぎるという問題があるのではないかと思います。

石澤 逆にいえば、建物の属性ごとにデータを集計するのは非常に重要なノウハウだということになります。おそらく時代によって重視されるポイントが少しずつ違うでしょうから、民間の調査会社はもちろんのこと公的なデータについても、その属性をうまく選んで、データを提供していく工夫をしなければいけない。また、たとえば住宅の質という場合、一般的には「広さ」が強調されがちですが、住まう人が重視するのは、第1に「立地」であり、第2に「住宅の設備」、さらに最近重視されるようになってきたのが「住民サービス」とか「管理の良さ」です。要するに、そういった属性をきちんととらえてデータを整備していく必要があるということです。

西村 そうするためには統計そのものを変えていかなければなりませんね。たとえば、国土庁の公的な統計にしても、どちらかという土地ばかりを調べていて、その上にある建物についてはほとんど調べていないといってもいいくらいですから。

石澤 宅地供給量のデータなどは、実態に合っていないものの最たるものではないかという気がします。

都市部に人口が集中して、しかも中高層住宅に住まうのが当たり前になっているし、戸建てにしても平屋などない状況のなかで、宅地供給量を増やすということに果たしてどれだけ意味があるか。たぶん、沿線開発をして住宅地を面的に広げていこうという政策のときのデータの取り方が、そのまま現在も続いているだけなのです。いまはそのような面的に居住地を広げるのではなくて、もっと立体的、高密度、効率的に土地を活用することがむしろ望まれている。そのような変化をきちんととらえて、宅地供給量よりは床面積の供給状況のほうがより重要なデータなので、それに合わせてある程度統計の内容も変えていくことが必要だと思います。

西村 土地の「容積率」という言葉がありますが、実際には「容積」ではなくて「床面積率」ですよね。**浅見** そうですね。敷地面積を分母にして、その上にある建物の延べ床面積を分子にして計算したものを「容積率」といっているだけですからね。実際には、住宅にとって重要なことは、どれだけ空間量があるかということだから、そういう意味では、単位土地面積当たりどのくらいの体積を使っているかという「体積率」を使ったほうがいいかもしれません。実際、体積率という概念を用いている国もあるようです。

森泉 たしかに、容積率だったら「××立米」でなければならぬわけですね。

石澤 そもそも空間は所有権の対象になっていないし、登記は可能という解釈がありますが、実際の登記では対応していない。統計の問題だけではないということです。実際のところ、居住者が求めているのは床面積ではなくて空間なのであって、空間を含めた意味でのトータルなグレードを求めている。そういうこともできるかぎり住宅統計に反映させる必要があるのではないかと思います。

西村 時代にあわせて経済統計を変えていかなければならないと常々主張しているのですが、まさに住宅についても同じことが起こっているということですね。

求められる統計と不要な統計

●住宅の耐用年数に関するデータ

西村 こんなものはいらないという統計と、本当に必要だけれども統計がないというものがあると思いますが、その具体的な例をいくつかあげただけませんか。

石澤 住宅関係では、建物の寿命に関する統計がこれから必要になってくるのではないのでしょうか。『建設白書』のなかでは、住宅の平均寿命は日本が26年、アメリカが44年、イギリスが75年だとされていますが、これは必ずしもハードウェアとしての耐用年数ではなくて、投資サイクルから出された数値であり、誤解されやすい部分があります。住宅はフローよりもストックを重視した形に変わらなければいけないということは30年以上も前からいわれているのですが、実際のところは、住宅政策はそれに対応しているようには見えないし、根拠となる数字自体が整っていないと思います。

相川 そうですね。デフレーターがないし、耐用年数についてのデータがないので、ストックに関する推計が困難になります。耐用年数のデータがないのは各国共通ですが、日本の場合、1970年の「国富調査」以来調査されていないのでまったくわからないのが現状です。もっとも、これは住宅だけの話ではなくて、設備投資のストックについても耐用年数に関するデータがないので、日本の設備ストックが供給過剰なのかどうか、実際のところはわからない状況です。

石澤 耐用年数に関するデータは、公的な立場からでないとなかなかとれないと思います。たとえば、住宅の寿命を明らかにしようとすると、住宅メーカーからの反対がかなり強いということがあるからです。耐用年数の問題が、ツーバイフォー在来軸組み工法かという構造別問題に置き換えられてしまうという危惧が住宅メーカーには非常に強いというこ

とです。実際にデータをとると、在来軸組み工法よりツーバイフォーのほうが寿命の点では有利です。ただ寿命が長いから、それが居住者にとって最適かどうかという価値観の問題は別にあるけれども、データという形で数字だけが全面に出てきてしまうと、在来軸組みのほうがツーバイフォーに比べると劣っているという話になりかねないからです。

相川 それには異論があつて、残存率というのは物理的なものだけで決まるのではなく、たぶん日本の場合には経済的要因が強いということだと思うからです。時系列で残存率を取って行って、経済要因と結びつけば処理できるはずです。そこまでやれるデータが取りたい。

西村 経済的な減耗率は、中古住宅市場がきちんと整備されていれば取れるはずですが、それができないというのは、マーケットの情報が不完全であることを示している。

浅見 活断層がどこを走っているかはある程度わかっているのに、それを公表できないのは地権者が反対するからです。つまり、マーケットの情報が不完全なのは、情報を正確に公開することに反対する勢力が出てくるからで、そうだとすれば、そういうケースでは公的な役割が強いのかも知れません。

西村 データがどういうものなのかということに関しての理解がないだけです。活断層がここを通っているといわれても、活断層を見た人がいるわけではないし、ちょっとずれているかもしれない。わからないということは、当然エラーがあるはずで、どのようなデータでも必ずエラーがあるはずで、最大の問題はデータがまったく発表されていないということだと思います。

石澤 おっしゃるとおりで、在来軸組み工法できちんと建てられた建物はツーバイフォーに負けないくらいもつのです。要するに、現段階で在来軸組みの老朽住宅のストックが非常に多いということと、住宅ストックのなかにはかなり質の悪いものが多いことが影響していて、データに置き換えてみると、在来軸組みはツーバイフォーよりも耐用年数が短いということになってしまうことを住宅メーカーはおそ

もりいずみ・ようこ
1944年兵庫県生まれ。
1973年慶應義塾大学大学院経済学研究科博士課程修了。杏林大学講師を経て、現在、神奈川大学経済学部教授。
論文：「日本における住宅需要の所得弾力性について」(『季刊理論経済学』)ほか。

(西村氏写真)

れているということです。

●住宅の性能に関するデータ

浅見 住宅の性能についてはスタンダードがある程度できてきたので、今後はそれについてのデータを公表していくことが必要かもしれません。さきほど、住宅価格に影響を与えている要素が立地だけだという話がありましたが、なぜそんなことが起きるかといえば、だれでもわかる要素は立地しかないからです。たとえば、ハウジングメーカーがつくっている住宅価格査定マニュアルを見ると、中古マンションの構造に関してはエントランスや廊下のタイプなど、およそ本来の性質とはかけ離れたようなものを指標にしているのです。(笑)

石澤 「住宅品確法」(「住宅の品質確保の促進等に関する法律」)が2000年4月に施行され、「住宅性能表示制度」が10月からスタートしていますが、あれはあくまでも項目としてひとつの基準を定めたという点では意味があると思いますが、現在では、「住宅品確法」の項目から漏れているものがむしろ差別化につながるという意識が出てきています。たとえば、「セキュリティ・防犯」とか「快適さ」など、ハード面からのアプローチではなく、住まう人の居住性、居住者の満足度を考えた項目です。このような主観的な要素を、何らかのかたちで客観的かつ合

理的な数字に置き換えて評価する方法が模索されるべきだと思います。

西村 具体的にはどういうことですか。

石澤 たとえば、コミュニケーションのコストで評価する方法があります。都心から郊外に移ると、ビルの賃料や家賃はいくらか安くなりますが、郊外に移ることによって不便な点も出てくる。目に見えるコストとしては通勤、通学の定期代がありますが、そのほかにも、取引先に出かけて行ったり、日曜日に都心へ買物に出かける場合のタイムロスがあります。タイムロスは金額に置き換えることができます。つまり、働きやすさとか快適さを数字に置き換えることは決して不可能ではないので、これをデータに置き換えるということです。

浅見 ミシュランはレストランやホテルの格付けをしています。客観性を狙ったというよりも、ある視点で評価したのであって、その目が確かなので商業ベースに乗ったわけです。それと同じように、最初から客観性を求めるのではなくて、とにかく評価をして、その評価が信頼されれば、それがマーケットを形成してということもありえますね。

石澤 そういう可能性はあるだろうと思います。そうなればコンサルタント事業やデータ作成・加工も立派にビジネスとして成り立つようになる。顧客満足度が合理的なデータに置き換えられることによって、それが新しい市場を形成していくことだと思います。現在でも、経済誌の特集記事などで、都市の住みやすさなどのランク付けが行われています。評価の前提となる指標の選択方法や、判断基準が定まっているわけではないので、必ずしも納得できる結果にならない場合が多いのですが、試みとしてはおもしろいと思います。

相川 ただ、住宅の品質を決める要素は「広さ」「構造」「開口部」などいくつかあるので、それらをもとにして住宅の評価を客観的に行うことはある程度できるのではないですか。住宅の価値は、住宅そのものの部分と立地や環境など住宅以外の部分で決まります。住宅そのものの価値だけでも品質で調整した価格情報が必要だと思います。製造業の分野で

は、ヘドニクス法を使った価格デフレーターがあります。住宅の品質とそれを考慮したかたちでの価格デフレーターを計測する必要があると思います。

西村 経済学からみれば、基本的にはマーケットが完全であればそれは価格の差に反映しているはずで、しかしそれらが完璧に反映されていないから、逆にいえばマーケットをうまく働かせるためにも、客観的な基準は必要だということになります。

浅見 賃貸住宅の場合は、何度か住み替えるうちに失敗を繰り返しながら、よりよい住宅を探すということができているのですが、持ち家の場合はそうはいかないですね。

西村 むしろ、日本では持ち家志向が強かったために、住宅ストックがよくならなかったということなのかもしれない。

石澤 賃貸住宅が窮屈で制約が多いというところにも問題があります。家具付きの賃貸は日本の場合はあまりないし、敷金の制度がいびつな形で広まってしまっていて、居住者は怖くて壁に釘1本打つことできないような生活を強いられるわけですから。

西村 そういうものすべてを客観的に指標化して、だれが見ても明らかな形にならなければいけない。そういうものとして、マーケットが作り出す統計が当然そこに出てこなければいけないということになります。

●住宅環境に関するデータ

西村 ところで、都市の緑化とか環境に関しては、客観的なデータはほとんどないのが現状で、マーケットでそういうデータが出てくれば、それが反映されていこうと思います。ただ、マーケットが持ち主に対して、活断層とか土壌汚染などのネガティブな情報を果たして出せるかというのは大きな問題だと思います。しかし、それでは公的な機関が出せるかという、それもむずかしいかもしれない。なぜかという、まさにローカルなポリティクスで出せないわけです。千葉県でも災害の危険度を出そうとして、結局はできなかった。そういうものをマーケットでやれるようにするためには、具体的にどう

いう方策が必要になってくるのでしょうか。

石澤 多少後ろ向きですが、先般、景観についてはっきりとした説明をしなかったために住宅販売会社が裁判に負けたという事例がありました。今後はそのような訴訟リスクがかなり出てくると思います。土地汚染とか災害の危険度も、場合によっては訴訟リスクにさらされる。当然のことながら、リスクは金額に換算できるので、正直に公開しないと結果的には住宅供給者側にマイナスとなるといったことが起きるでしょう。最近では、不動産証券化の事例が増え、高い格付けを取得するために、さまざまなリスク回避の手法が開発されています。たとえば、家賃収入が減少するリスク、地震や洪水などの天災リスクなどについては、保険でカバーできるようになっている。今後は環境などについても、リスク判断の基準が確立されてくると思います。

西村 具体的に非常にセンシティブな問題になってくるのは欠陥住宅であり、違法建築の問題ですが、それを住宅の統計上どういうふうにか考えるかは早急に解決しなければならない問題だと思います。たとえば、「国勢調査」は基本的にプライバシーはいいから明らかにしないということで全部取るわけですが、それと同じように、われわれが住宅に対して正確な情報を知るためには、欠陥住宅であろうが何であろうが全部取らなければいけない。ところが、アンケートを出したりするときには、欠陥調査は出てきません。それをとるための仕組みをどうするかはきわめて重要な問題だと思われま。

浅見 建築学会のある論文によれば、欠陥住宅ではないのですが、「瑕疵のある住宅」は全体の9割近くにのぼっているということです。

森泉 たとえば、水洗便所や洗面所があるかどうかというデータがとられています。政策的に必要なことかもしれませんが……。

浅見 いまやほとんど無意味ではないですか。

森泉 そう思うのですが、すでに80~90%の普及率があるのに相変わらず調べている。そんなものは落としてしまっ、住宅環境でももうちょっと新しい視点のものを入れていく必要があるのではないかと

思います。たとえば、駐車場の設置率など、もっとベーシックな部分を見直していったほうがいい。また、高齢者の時代だということで、設備に関してはすべて高齢者設備が取り上げられるのもおかしい。

浅見 いろいろな政策を行うときに、「住宅・土地統計調査」で調べられていることを指標にせざるをえないところがあって、これが著しくいろいろなものでバイアスをかけていると思います。たとえば、高齢者に関しては、手すりや段差と通路幅という3つが指標としてどこでも使われるのですが、政策的にその3点セットだけ置けばいいということにはならないはず。だから、統計を変えなければだめだということ、統計は変わらないからだめだというし、では現実を変えようとしても、現実が統計だといって、お互いに足を引っ張りあって、結局は現状は動かないということになってしまう。

石澤 そもそも居住者のニーズが何なのか把握されていないし、発表した統計をちゃんと政策に生かすという意味でのポリシーも感じられない。

森泉 ただ、高齢化・少子化というそればかりやるという意味では、統計はポリシーのプレッシャーを受けているといえる。

西村 おっしゃるとおりで、いまの統計はポリシーの影響を大きく受けています。

浅見 非常にうがった言い方をすると、経済統計の精度に関しては、白書に載せられる統計ができればいいというようなところがあるような気がしていて、それは非常にまずいことだと思います。

西村 暗い話がたくさん出ましたが、結論的にいえば、ミクロの個票データからマクロの縦割り行政まで問題は山積していて、経済統計の根本的なオーバーホールが必要だということ、同時に、民間のデータ蓄積をいかに促しながら、うまく棲み分けを図っていくことが必要であり、基礎的なデータは公的な機関が供給し、もっとファインで人々がお金を出すようなデータはできるだけ民間にやらせるという形態をいかに作ることができるかということだと思います。いわば、「経済統計のビッグバン」が必要だということ。どうもありがとうございました。

住宅ストックの計測の仕方にはその利用目的に応じてさまざまなものが考えられる。よく使われるのは住宅戸数である。しかし、戸数は住宅の広さなどを表すことができないので、床面積を用いることもある。これらは住宅ストックを「もの（物量）」の次元でとらえている。

これに対して、住宅ストックを「価値」あるいは「価格」の次元でとらえることも可能である。国民経済計算で推計されている資本ストック額がその例である。国民経済計算では国全体の住宅ストックを金額ベースで推計している。ところが、都道府県レベルの住宅ストック額は推計されていない。

吉田あつし・哈純論文（「都道府県別住宅ストックの推計」）は、都道府県別の住宅ストック額を、住宅統計調査における「もの」ベースのストック・データと県民経済計算の住宅投資額のフロー・データを組み合わせて推計している。このような作業には細心の注意と多大な労力が必要であり、著者の努力に敬意を表したい。

5年ごとに発表される住宅統計調査には都道府県別、建築時期別、構造別の延べ床面積がある。この物量ベースのデータを、建築された時点の建築単価を用いて価格ベースに変換する。時間の経過にともなう減価については、適当な減価償却率を設定する必要がある。

減価償却率の設定については、2つの方法を試みている。第1は瀬古美喜氏によって用いられた木

造2.55%、非木造1.395%という償却率を用いる推計である。著者も指摘しているように、この推計では償却率が過小である可能性が大きい。また、この方法による推計は、県民経済計算の住宅投資額の計測における償却率の設定と整合的でない。

第2の方法は、県民経済計算の住宅投資額のデータと住宅ストック額の変化とが整合的になるような償却率を用いるものである。この場合に問題になるのは、住宅投資額は木造と非木造に分解されおらず、総額しか使えないことである。この論文では、非木造の償却率を2%に固定して、木造住宅の償却率をデータから推定している。この方法の問題は、木造住宅の償却率が県によって大きく異なり、しかも年率20%を超えるという異常に大きな県がいくつも存在することである。

木造住宅の償却率が異常に高くなる理由については、非木造の償却率が低すぎるということが考えられる。しかし、著者によると、非木造住宅の償却率を大きくしていくと木造住宅の償却率も大きくなるという傾向がある。

著者は、その理由として以下の3点をあげている。

- ①県民経済計算における住宅投資額は着工統計を基礎に推計されているので、住宅統計調査の結果とは必ずしも整合的でない。
- ②県民経済計算では、着工ベースの工事予定金額を進捗状況を勘案して出来高ベースに変換して

いるが、変換方法が各県によって異なっている。

- ③建築確認が必要とされない10㎡未満の工事を住宅投資額に反映させるために修正倍率を用いた推計を行っている。

住宅投資額と住宅ストック額との整合性を確保することは、住宅市場の経済分析にとってきわめて重要である。したがって、これらを結ぶパラメータである償却率が非現実的な値になっていることは望ましくない。この点について今後の研究が期待される。その際に検討しなければならない論点としては以下のものがある。

- ①住宅統計調査は大規模な調査であるが、全数調査ではないので、その信頼性の評価が必要である。また、築後経過年数は記入者の記憶に基づいたものであり、その正確性は必ずしも担保されていない。
- ②県民経済計算における住宅投資額の推計に問題がないかどうかの精査が必要である。
- ③住宅の償却率を求めるために、より精密な分析が必要である。この点については、固定資産台帳を用いた小松幸夫氏等による研究（「わが国における各種住宅の寿命分布に関する調査報告」『日本建築学会計画系論文報告集』第439号、1992年9月）や住宅統計調査を用いた研究（『住宅需要の長期推計』住宅金融公庫、1994年）が参考になる。後者によると、木造と非木造の間での残存率の差は、築後

40年程度はほとんどなく、それ以降に顕著になる。また、築後40年の残存率は50%程度である。

④住宅の償却は物理的に十分利用可能で価値があっても、建て替えたほうが利用価値が大きいといった経済的理由によって起きることも多い。こういったことを考慮した償却率の設定はどうあるべきかについての理論的な検討も必要である。

最後に、金額ベースの住宅ストック・データがそのまま住宅事情の良し悪しを表さないことに注意が必要である。住宅ストック額には土地部分が入っていないので、居住者が享受している住宅サービスの一部しか表現していないからである。たとえば、中高層住宅の建築が多い大都市の都心近くでの住宅ストックが大きくなる傾向をもつが、戸建て住宅が多い地方都市に比べて住宅事情がよいわけではない。

●

民法395条における短期賃借権の保護制度が悪用され、抵当権の行使が困難になっている例が多い。たとえば、抵当権を設定して資金を借りた債務者が、抵当権が設定されている建物に賃借権を設定登記し、しかも、高額の敷金が支払われたことにして敷金の額も登記するといったことが行われる。短期賃借権が保護されているので、新しくこの建物を購入する人は、借家人の立ち退き請求を裁判所に訴える必要があるし、高額の敷金の負担も必要になる。したがって、

建物の価値は大きく低下し、抵当権者はきわめて不利な立場に立たされることになる。

瀬下博之・山崎福寿論文〔**抵当権の侵害と短期賃借権**〕は、短期賃借権保護制度およびその利用を助長させている「価値権」と呼ばれている民法学説の問題点を分析している。

通常は、先に結ばれた契約は後に結ばれた契約に優先する。ただし、契約が当事者以外の第三者に対して優先権を得るためには、登記が必要である。民法395条における短期賃借権保護の規定は、この優先順位をくつがえし、建物の賃貸借については3年間は抵当権者に対抗できるとしている。つまり、抵当権の登記後に賃貸借の登記がなされたケースであっても、3年間は賃貸借を継続することができる。

賃貸借が抵当権者に損害を与える場合には、抵当権者が裁判所に請求し、裁判所が契約解除を命じることができることとされている。しかし、そのためには弁護士費用などを支払って裁判所に請求する必要があるし、請求しても認められるとはかぎらない。

瀬下・山崎論文は、短期賃借権の保護が悪影響をもたらす例を2つ分析している。第1は、リスクの高い借り手と低い借り手が存在していて、貸し手のほうは誰がリスクの高い借り手であるかについて不完全な情報しか持っていないケースである。この場合には「逆選択」の問題が発生する。

短期賃借権の保護は倒産した場合に利益をもたらすので、リスクの高い借り手にとって相対的に有利である。したがって、資金市場にリスクの高い借り手が集まり、低い借り手が少なくなる。また、短期賃借権保護によって貸し手側の平均貸出コストが上昇するので、貸出金利が高くなり、資金の総供給が減少するという弊害も発生する。

第2の例は、借り手のモラル・ハザードである。短期賃借権は、資金返済の優先権を侵害する権利であり、これを利用して、抵当権を設定した当初の貸し手を優先債権者から劣後債権者に変えることができる。

たとえば、劣後債権者の関係者に短期賃借権を与えて、劣後債権者に実質的な優先権を与えることが考えられる。最初の貸し手はこのような可能性を予想するので、そのリスクを考慮して高い金利を設定するか、あるいは、貸出そのものを行わないといった対応をとることになる。

さらに、瀬下・山崎論文は抵当権は目的物の交換価値のみを把握するものであり、その利用などに介入できないという「価値権」の考え方を明快に批判している。利用の仕方が抵当不動産の価値に影響するのが普通であるので、債務不履行の場合には抵当権者が売却処分を含めた利用権をもつべきことはごく当然のことであろう。

(K)

都道府県別住宅ストックの推計

吉田あつし・哈 純

はじめに

住宅投資は国民経済計算ベースで見て総需要の6、7%程度を占める項目であると同時に、住宅の購入が家具などの耐久消費財の購入を通常伴っていることから、その国民経済、地域経済にもたらす影響は非常に大きい。また、ある地域における住宅ストックの量は、その地域における経済的な厚生水準を決定する重要な要素でもある。

住宅投資額を決定するモデルとして代表的なものに、ストック・フロー・アプローチがある(一般的な説明については、たとえば、金本1997を参照)。既存の住宅ストック市場(住宅の中古市場)によって、住宅の賃貸価格(家賃)が決まり、その家賃と資本コストから住宅の資産価値が決まり、この住宅資産価値と住宅建築費用との関係から住宅投資額(フロー)が決まるというものである。したがって、既存の住宅ストック量が住宅の新規供給量を決定する要因となっている。このモデルに従った実証研究として、上野(1996)やMayer and Somerville(2000)、DiPasquale and Wheaton(1994)があげられるが、それらは住宅ストック量として住宅の戸数を用いている。しかしながら、住宅の質(木造か非木造か)や償却を考慮してはならず、住宅ストックの代理変数として用いるには十分な注意が必要になる。

また、日本の住宅事情についてKanemoto(1997)は、ヨーロッパ諸国の「1人当たりの

住宅面積」、「住宅価格一年収比」と比較して、それほどは悪くはないが、東京大都市圏について見ると、住宅価格が非常に高いために住宅事情は非常に劣ることを指摘している。国際比較の場合には入手可能なデータとして「1人当たりの住宅面積」を用いざるを得ないが、国内での地域間の住宅事情の比較を行うときには、住宅の質や償却を考慮した住宅ストックのデータを用いるべきであろう。

ところで、この住宅ストックのデータについては、国全体のレベルでは「国民経済計算」で公表されているが、SNAに従って名目値(取得時価格表示)となっており、実質表示にはなっていない。さらに、都道府県レベル(あるいは市区町村レベル)については、いかなる公的機関からもその実質の住宅ストックの推計値は公表されていない。しかしながら、上記の理由から都道府県別住宅ストックのデータを作成することは、地域における住宅投資の研究および経済厚生水準の分析において非常に意義のあることと考えられる。

本稿の内容は第1に、1983(昭和58)年、1988(昭和63)年、1993(平成5)年の3時点の「住宅統計調査」に記載されている、構造、延べ床面積、建築時期別住宅戸数データを用いて都道府県別の住宅ストックデータを推計することである。第2に、「県民経済計算」の住宅投資額のデータを用いて、1988(昭和63)年、1993(平成5)年の住宅統計調査年の間のデータを推計し、都道府県別住宅ストックのパネル

(吉田氏写真)

よしだ・あつし
1958年茨城県生まれ。1991年大阪大学大学院経済学研究科博士前期課程修了。1995年同経済学博士。この間、経済企画庁経済研究所などに勤務。大阪大学社会経済研究所助手、大阪府立大学助教授を経て、現在、同教授。論文：「東京大都市圏の所得と職業の分布」ほか。

(ハ・チュン氏写真)

ハ・チュン
1973年中国・寧夏省生まれ。1995年中国・对外経済貿易大学経済英語学科卒業。2000年大阪府立大学大学院経済学研究科博士前期課程修了。現在、同博士後期課程在学中。論文：「京阪神大都市圏住宅資産の計量分析」(修士論文)。

データを作成することである。このデータにより、1980年代後半から90年代前半にかけての都道府県別住宅ストックの推移がわかる。第3に、以上のデータを用いて都道府県間の世帯当たり、1人当たり住宅ストックについて議論する。

1 都道府県別住宅ストックの推計方法

今回、都道府県別住宅ストック作成のために利用したデータは、総務庁が昭和58年、63年、平成5年に行った住宅統計調査データである。この調査から得られるデータは、それぞれの調査時点での都道府県別の、建築時期別、構造別(木造、非木造)1住宅当たりの延べ床面積および同分類ごとの住宅数である。このデータを用いることによって、その分類ごとの総延べ床面積が得られる。これを A_{ijk} と記述する。i、j、k はそれぞれ都道府県、建築時期、構造に対応する添字である。

このように作成されたデータは物量ベースのデータであるので、価格ベースのデータに直す必要がある。そのためには建築された時点での都道府県別建築単価が必要になるが、このデータについては『建築統計年報』(建設省)を用いた。木造住宅については、工事費予定額を床面積で割ったものに補正率(工事費予定額と実際の工事費との乖離を補正)をかけたものを建築単価とした。非木造住宅については、このような工事費予定額のデータがないので、総工事費予定額と木造住宅の工事費予定額の差を総床面積と木造住宅の床面積の差で割ったものに補正率をかけることによって、建築単価を推計した。このようにして推計された建築単価を P_{ijk}

と記述する。

以上からそれぞれの調査年での名目の住宅ストック額が計算できるので、これを実質のストック額に直すことにする。そのために「建設総合統計」(建設省建設経済局)の木造および非木造住宅のデフレーターを用いることとした。これを D_{jk} と記述する。基準年は1990(平成2)年である。

そこで、都道府県別、構造別の償却率を δ_{ik} とすると、都道府県別、建築時期別、構造別住宅ストック S_{ijk} は次のように求められる。

$$S_{ijk} = P_{ijk} * A_{ijk} * (1 - \delta_{ik})^{T-j} / D_{jk} \quad (1)$$

ここで、T は住宅統計調査が行われた年度を表わしており、したがって、T-j は建築後の年数を表わしている。都道府県別の住宅ストックは次のようにして推計することが可能である。

$$S_i = \sum_{j,k} S_{ijk} \quad (2)$$

したがって、都道府県別の構造別の償却率がわかれば都道府県別の住宅ストックの推計値が求められる。問題になるのは、償却率をどのように推計するかである。償却率を小さくとりすぎると、建築時期の古い住宅を過大評価してしまうことになり、結果的に住宅床面積で住宅ストックを評価することと変わらなくなってしまふ。

経済企画庁「国民経済計算」の国民資産・負債残高表には名目の住宅資産額および純住宅投資額(表中では資本取引額となっており、住宅投資額から償却額を引いたものである)が掲載されており、名目の住宅投資額のデータをあわせて用いることにより、償却率の推計値を求めることができる。表1にはこの推計結果が示さ

表1—国民経済計算から求められる償却率

(単位：10億円)

年度	住宅ストック額	資本取引額	住宅投資額	住宅投資額		償却額	償却率 (%)
				民間住宅投資額	公的住宅投資額		
1983年	146,478.2	7,704.0	15,049.4	14,137.6	911.8	7,345.4	5.0
1984年	154,831.2	7,201.1	14,983.0	14,098.2	884.8	7,781.9	5.0
1985年	159,135.7	7,247.3	15,446.0	14,633.3	812.7	8,198.7	5.2
1986年	162,086.1	7,957.6	16,567.7	15,700.0	867.7	8,610.1	5.3
1987年	173,961.2	11,165.2	20,301.5	19,492.8	808.7	9,136.3	5.3
1988年	183,443.9	13,038.7	22,927.0	22,112.1	814.9	9,888.3	5.4
1989年	201,245.6	13,344.4	23,912.0	23,082.9	829.1	10,567.6	5.3
1990年	217,809.1	14,826.2	26,146.5	25,217.7	928.8	11,320.3	5.2
1991年	230,406.2	12,429.0	24,849.9	23,838.9	1,011.0	12,420.9	5.4
1992年	236,817.6	10,865.4	24,039.6	22,807.7	1,231.9	13,174.2	5.6
1993年	244,700.6	11,388.4	25,173.2	23,764.8	1,408.4	13,784.8	5.6

注) 『国民経済計算年報』より筆者が作成。「住宅ストック額」、「資本取引額」は「第2部ストック編」のデータを用いた。

れている。これによると、1983年から93年にかけての木造、非木造を含めた国全体の償却率は5.0%から5.6%で、平均すると5.3%である。この結果から、残存価額を10%としたときの住宅寿命は42年ということになる。しかしながら、「県民経済計算」では資産・負債残高表の推計はなされておらず、したがって償却率についても計算することはできない。

他方、『平成8年版建設白書』では、詳細な推計の方法についての説明はないが、1995(平成7)年までの5年間に除却されたものの平均住宅寿命を26年と推計している。この場合、定率法で償却し、残存価額が10%になると除却すると仮定したときの償却率は8.5%である。ただし、この推計は除却された住宅のみをサンプルとして平均寿命を計算しており、同じ時期に建てられながらも除却されていない住宅をサンプルから排除しているため、平均寿命をかなり短めに推定していることになる。

また、建設省の「建築物滅失統計調査」を用いて償却率を推計することも考えられるが、1988年の木造住宅の戸数で見た場合だと全木造住宅の1%弱しか滅失(そのほとんどは除却)しておらず、新規住宅着工件数と比較してみても平均してその10%程度であり、著しく小さくなっている。統計調査の方法が、建物を除却するときの建築確認申請に基づいているために、かなりのデータの漏れがあるように思われる。

本稿では以下の2通りの方法を用いて住宅ストック額を推計することにした。

第1の方法は、瀬古(1998、91頁)で用いられている木造、非木造別の償却率(木造については2.55%、非木造については1.395%)を用いた。この償却率は残存価額が10%としたときの償却期間に直すと、それぞれ89年、164年とわけて長くなっており、これを用いた住宅ストックの推計は、建築時期の古い住宅を高く評価しすぎる傾向にあることに注意が必要である。

上記の方法では、調査時点の住宅ストックを推計することはできるが、パネルデータを作る場合には、住宅投資額をベンチマークの住宅ストックに積み上げていくときに用いる償却率と上記の償却率とは異なったものにせざるを得なくなる、という問題が生じる。

第2の方法は、『県民経済計算年報』の住宅投資額のデータを用いて、2時点間の住宅ストックとその間の住宅投資額が整合的になるように償却率を求める方法である。こうすると、住宅ストックの推計と住宅投資額の推計に同じ償却率を用いることができる。

調査年間の住宅ストックの推計は下記のベンチマーク法を用いて行った。たとえば、1988年と93年の推計された住宅ストックをそれぞれ S_{88} 、 S_{93} としよう。この間の1990(平成2)年価格の住宅投資額を I_{88}, \dots, I_{93} とし、住宅ストック全体の償却率を δ 、木造住宅、非木造住宅の

償却率をそれぞれ δ_1 、 δ_2 とすると、この間の住宅ストック額は

$$\begin{aligned} S_{88}(\delta_1, \delta_2) &= (1-\delta)S_{88}(\delta_1, \delta_2) + I_{89} \\ S_{90}(\delta_1, \delta_2) &= (1-\delta)S_{89}(\delta_1, \delta_2) + I_{90} \\ &\dots\dots\dots \end{aligned} \quad (3)$$

$$S_{93}(\delta_1, \delta_2) = (1-\delta)S_{92}(\delta_1, \delta_2) + I_{93}$$

として求めることができるから、

$$S_{93}(\delta_1, \delta_2) = (1-\delta)^5 S_{88}(\delta_1, \delta_2) + \sum_{t=89}^{93} (1-\delta)^{93-t} I_t \quad (4)$$

という関係が導ける。この関係式を δ_1 、 δ_2 についての非線型方程式だと考えて δ_1 、 δ_2 を計算することができる。ただし、 δ は

$$\delta = \theta\delta_1 + (1-\theta)\delta_2, 0 \leq \theta \leq 1 \quad (5)$$

として求めることにする。 θ としては木造と非木造の床面積比率を用いている。住宅投資額を木造と非木造に分割することができるなら、それぞれ別々に住宅ストック額を推計すればよいのであるが、そうはなっていないためにこのような方法を用いている。ところで、上式を満たすような δ_1 、 δ_2 の組み合わせは無数にあるから、そのいずれかを固定しないと他方が求まらないことになる。本稿では非木造住宅の償却率を2%に固定して木造住宅の償却率を求めることとした。さらに、このようにして求められた δ を用いて今度は逆にベンチマークの住宅ストックと年ごとの住宅投資額を用いて調査年間の住宅ストックを推計した。

2 推計された都道府県別住宅ストック

最初に表2を概観してみよう。まず建築時期に着目すると、1970年以前に建設された住宅戸数が88年時点で50%、93年時点でも30%あることがわかる。地域的に見ると、1970年以前建築の住宅の比率が高い地域は、中国、四国、九州地方に多くなっている。1993年時点で86年以降建設された住宅の比率を見てみると、東京都に隣接する地域でその比率が30%程度になっている一方、それ以外の地域では、おおむね20~25%程度で、この間の住宅投資額の差がうかがえる。1970年以前の住宅戸数比率を見ても、東京

およびその周辺が30%をかなり下回っているが、他地域の多くでは30%を超えている。

また、1983年時点で71年から80年に建築された住宅は1433万戸あったが、93年時点で1225万戸となり、この10年間で118万戸が滅失したことになる。これは、1983年時点での71年から80年に建築された住宅戸数の8%にすぎない。このデータから見ると、住宅の耐用年数は非常に高いように見えるが、この間に多くの住宅は改築や増築によって住宅の機能の維持・拡張が図られているものと考えられる。

次に、表3では、各建築時期ごとの非木造住宅の比率が記載されている。一般に建築時期が最近になるにつれて、非木造住宅の比率が高まってきており、また、東京、大阪を中心とする大都市圏ほど非木造住宅比率が高くなっている。他方、東北地方や山陰地方では非木造住宅の比率が低くなっている。木造住宅のほうが非木造住宅よりも耐用年数が短いため、建築時期ごとに非木造住宅比率を経時的に見ていくと、その比率は高くなっていくことが見てとれる。したがって、非木造住宅の比率が高い大都市圏ほど住宅ストックは大きくなる傾向がある。

こうして見てくると、一般に東京とその周辺では非木造の比較的新しい住宅が多く、地方では非木造の比較的古い住宅が多いことがわかる。

表4では、第1の方法によって推計された住宅ストック額および世帯当たり、1人当たり住宅ストック額(1990年価格表示)が示されている。この表を見ると、世帯当たり住宅ストックの都道府県別のばらつきはかなり大きく、地域的に偏っていることがわかる。世帯当たり住宅ストックの大きい県は、埼玉、奈良、滋賀、兵庫などの大都市近郊地域および新潟、富山、石川、福井などの北陸地域である。他方、九州の各県、高知、愛媛などの四国の西側、および北海道、青森などは住宅ストックが小さくなっている。また、東京や大阪などの大都市部の住宅ストックも比較的小さいことが確認される。経時的な変化を見てみると、1988年から93年にか

表2—都道府県別、建築時期別住宅戸数

(単位：1000戸)

建築時期 (年)	1983年住宅戸数			1988年住宅戸数				1993年住宅戸数				
	～1970	1971～ 1980	1981～ 1983	～1970	1971～ 1980	1981～ 1985	1986～ 1988	～1970	1971～ 1980	1981～ 1985	1986～ 1990	1991～ 1993
北海道	733	840	159	554	773	353	168	412	697	325	385	152
青森	187	187	34	159	169	69	30	126	151	61	70	33
岩手	200	152	28	165	147	55	26	148	139	52	55	26
宮城	254	270	54	209	244	110	67	176	224	99	137	70
秋田	168	136	23	137	132	50	19	117	118	44	48	23
山形	163	127	22	133	122	48	21	112	113	41	48	23
福島	279	210	43	240	204	82	40	200	186	77	98	45
茨城	312	320	62	255	302	135	63	211	279	122	149	80
栃木	224	209	44	182	201	86	49	151	183	81	106	51
群馬	250	218	46	217	202	87	46	175	191	78	103	55
埼玉	602	825	146	496	767	325	218	407	673	304	446	212
千葉	540	719	133	454	663	277	173	374	624	264	367	157
東京	2,009	1,639	318	1,520	1,431	675	438	1,151	1,279	617	861	399
神奈川	968	981	194	791	916	418	297	628	811	389	593	280
新潟	340	251	49	282	239	94	47	241	221	87	105	46
富山	157	105	17	133	98	41	19	119	96	35	45	20
石川	159	129	22	129	117	52	30	115	107	45	55	33
福井	115	74	13	98	76	27	15	89	66	25	33	14
山梨	126	82	15	94	81	41	21	88	75	32	51	20
長野	315	214	36	265	206	88	47	227	183	83	102	52
岐阜	286	194	38	250	190	77	38	214	183	74	91	38
静岡	466	398	76	371	380	160	94	314	350	148	188	91
愛知	906	728	130	750	696	282	181	630	656	270	374	169
三重	258	178	32	215	167	73	40	190	157	69	85	36
滋賀	136	124	26	117	123	51	22	104	114	45	59	24
京都	414	305	58	340	287	120	68	104	114	45	59	24
大阪	1,441	1,029	157	1,245	961	368	223	1,045	919	372	469	158
兵庫	830	594	97	692	579	227	104	609	555	218	255	117
奈良	165	146	25	139	134	60	32	119	136	58	70	25
和歌山	194	106	19	158	104	46	20	142	95	38	50	19
鳥取	92	58	11	72	60	26	11	68	55	22	22	9
島根	121	65	14	109	69	32	15	99	65	26	26	13
岡山	303	194	37	257	195	77	35	232	186	70	87	33
広島	457	323	59	383	314	123	68	330	293	118	155	69
山口	273	177	32	227	175	66	36	194	166	66	72	31
徳島	130	88	16	110	82	35	18	96	80	29	37	18
香川	154	116	19	133	108	37	23	114	100	35	48	21
愛媛	252	171	35	218	160	75	38	190	160	65	73	30
高知	145	92	23	118	91	42	26	98	83	36	44	19
福岡	666	600	120	527	554	256	137	453	523	235	285	112
佐賀	129	78	15	108	79	35	15	95	73	31	33	17
長崎	253	173	31	214	157	71	30	167	152	62	71	35
熊本	273	186	41	230	179	89	44	200	173	73	90	37
大分	187	148	27	160	138	56	29	136	131	53	59	27
宮崎	184	143	29	152	130	60	31	127	123	55	65	25
鹿児島	331	224	48	275	205	100	51	228	192	88	105	43
合計	17,150	14,325	2,670	14,081	13,406	5,755	3,261	11,560	12,249	5,260	6,826	3,030
比率(%)	50	42	8	39	37	16	9	30	31	14	18	8

注) 「住宅統計調査」より筆者が作成。

表3—都道府県別、建築時期別非木造住宅比率

(単位：%)

建築時期 (年)	1983年非木造住宅比率			1988年非木造住宅比率				1993年非木造住宅比率				
	～1970	1971～ 1980	1981～ 1983	～1970	1971～ 1980	1981～ 1985	1986～ 1988	～1970	1971～ 1980	1981～ 1985	1986～ 1990	1991～ 1993
北海道	42	48	9	30	42	19	9	21	35	16	20	8
青森	46	46	8	37	40	16	7	29	34	14	16	8
岩手	53	40	7	42	37	14	7	35	33	12	13	6
宮城	44	47	9	33	39	17	11	25	32	14	19	10
秋田	51	42	7	40	39	15	5	33	34	13	14	7
山形	52	41	7	41	38	15	6	33	34	12	14	7
福島	52	39	8	42	36	14	7	33	31	13	16	7
茨城	45	46	9	34	40	18	8	25	33	14	18	10
栃木	47	44	9	35	39	17	9	26	32	14	19	9
群馬	49	42	9	39	37	16	8	29	32	13	17	9
埼玉	38	52	9	27	42	18	12	20	33	15	22	10
千葉	39	52	10	29	42	18	11	21	35	15	21	9
東京	51	41	8	37	35	17	11	27	30	14	20	9
神奈川	45	46	9	33	38	17	12	23	30	14	22	10
新潟	53	39	8	43	36	14	7	34	32	12	15	7
富山	56	37	6	46	34	14	7	38	30	11	14	6
石川	51	42	7	39	36	16	9	32	30	13	16	9
福井	57	37	6	45	35	13	7	39	29	11	14	6
山梨	56	37	7	40	34	17	9	33	28	12	19	8
長野	56	38	6	44	34	14	8	35	28	13	16	8
岐阜	55	37	7	45	34	14	7	36	30	12	15	6
静岡	50	42	8	37	38	16	9	29	32	14	17	8
愛知	51	41	7	39	36	15	9	30	31	13	18	8
三重	55	38	7	43	34	15	8	35	29	13	16	7
滋賀	48	43	9	37	39	16	7	30	33	13	17	7
京都	53	39	7	42	35	15	8	30	33	13	17	7
大阪	55	39	6	45	34	13	8	35	31	13	16	5
兵庫	55	39	6	43	36	14	6	35	32	12	15	7
奈良	49	44	7	38	37	16	9	29	33	14	17	6
和歌山	61	33	6	48	32	14	6	41	28	11	14	6
鳥取	57	36	7	43	35	15	7	39	31	12	13	5
島根	61	32	7	48	31	14	7	43	28	11	11	6
岡山	57	36	7	46	35	14	6	38	31	11	14	5
広島	54	39	7	43	35	14	8	34	30	12	16	7
山口	57	37	7	45	35	13	7	37	31	12	14	6
徳島	56	38	7	45	34	14	7	37	31	11	14	7
香川	53	40	7	44	36	12	8	36	31	11	15	7
愛媛	55	37	8	44	33	15	8	37	31	13	14	6
高知	56	35	9	43	33	15	9	35	30	13	16	7
福岡	48	43	9	36	38	17	9	28	33	15	18	7
佐賀	58	35	7	45	33	15	7	38	29	12	13	7
長崎	55	38	7	45	33	15	6	34	31	13	15	7
熊本	55	37	8	42	33	16	8	35	30	13	16	6
大分	52	41	7	42	36	15	8	33	32	13	15	7
宮崎	52	40	8	41	35	16	8	32	31	14	17	6
鹿児島	55	37	8	44	32	16	8	35	29	13	16	7

表4 一都道府県別、世帯当たり、1人当たり住宅ストック

(単位：万円、1990年価格で実質化)

	1983年				1988年				1993年			
	世帯当たり	ランク	1人当たり	ランク	世帯当たり	ランク	1人当たり	ランク	世帯当たり	ランク	1人当たり	ランク
北海道	548	35	190	19	492	45	180	45	653	37	259	20
青森	565	32	170	38	590	35	187	39	628	39	218	41
岩手	582	27	169	39	605	34	184	42	666	36	216	42
宮城	666	10	193	17	720	16	219	23	193	17	260	19
秋田	619	19	177	32	660	26	197	36	704	30	225	37
山形	724	5	194	16	791	6	218	27	864	6	251	28
福島	661	13	185	26	660	26	191	38	717	29	221	40
茨城	594	24	167	40	688	21	201	34	782	19	244	33
栃木	617	20	174	33	686	22	201	33	787	18	247	31
群馬	600	23	173	36	664	25	200	35	751	21	242	34
埼玉	662	12	197	11	755	9	234	9	851	8	285	6
千葉	665	11	204	6	712	18	229	12	797	16	277	9
東京	527	39	203	7	585	38	238	6	703	31	303	1
神奈川	578	29	194	15	645	30	228	16	731	26	277	10
新潟	720	6	197	10	768	7	218	25	854	7	258	22
富山	812	2	221	2	894	2	253	2	973	2	292	4
石川	740	4	216	3	828	4	251	3	878	5	283	7
福井	750	3	205	5	863	3	243	5	926	3	273	12
山梨	614	21	181	27	714	17	221	22	812	15	270	14
長野	646	15	188	22	748	11	228	13	837	9	272	13
岐阜	684	8	189	20	753	10	216	28	815	14	248	29
静岡	640	17	187	25	731	13	222	20	821	13	265	16
愛知	644	16	196	12	730	14	231	10	826	12	278	8
三重	676	9	200	8	765	8	237	7	833	11	275	11
滋賀	819	1	227	1	908	1	259	1	982	1	297	2
京都	541	36	188	23	636	32	221	21	735	25	270	15
大阪	531	38	177	31	587	37	206	30	673	35	251	27
兵庫	606	22	196	13	703	19	236	8	835	10	296	3
奈良	709	7	208	4	796	5	243	4	881	4	288	5
和歌山	594	24	187	24	676	23	224	17	746	22	264	17
鳥取	652	14	193	18	741	12	228	15	772	20	252	26
島根	569	30	173	35	729	15	230	11	741	23	247	30
岡山	568	31	180	28	665	24	218	26	723	28	252	24
広島	560	34	189	21	634	33	223	19	693	32	259	21
山口	584	26	195	14	637	31	223	18	692	33	260	18
徳島	582	27	180	29	653	29	212	29	737	24	252	25
香川	638	18	200	9	698	20	228	14	724	27	253	23
愛媛	516	41	172	37	579	40	203	31	626	40	234	35
高知	496	44	178	30	583	39	219	24	614	42	246	32
福岡	534	37	174	34	590	35	202	32	638	38	233	36
佐賀	564	33	160	43	655	28	192	37	690	34	215	43
長崎	500	42	158	44	544	42	181	44	578	44	208	45
熊本	477	45	146	46	536	43	173	46	594	43	205	46
大分	520	40	165	41	558	41	186	40	615	41	223	38
宮崎	500	42	162	42	530	44	182	43	575	45	213	44
鹿児島	438	46	157	45	487	46	184	41	553	46	223	39
標本平均	609		186		678		215		748		254	
標本分散	7,247		299		9,851		464		10,947		661	
変動係数	0.140		0.093		0.146		0.100		0.140		0.101	

けて東京、京都、兵庫での世帯当たり住宅ストックが大きくなってきていることがわかる。滋賀は一貫して世帯当たり住宅ストックが全国一である。

他方、1人当たりの住宅ストックで見ると、大阪を除く大都市部とその周辺部および富山、石川でその値が大きくなっている。北海道、東北、北関東、四国、九州地方では、他地域と比較すると比較的小さい値になっている。経時的な変化では、とくに東京における1人当たり住宅ストックが、1988年から93年にかけて急激に大きくなってきており、93年には全国一になっている。世帯当たりの住宅ストックはそれほど大きくないが、1人当たりのそれが大きいことの背景には、東京では単身世帯比率が高いため平均的な世帯構成人員が少なく、単身世帯や小さい世帯向けの住宅が供給されているという事情がある。東京での「住宅価格一年収比」からみた新規住宅取得の難しさを除けば、住宅ストックという観点から見ると、東京の住宅事情は他県と比較してそれほど劣悪ではないことがうかがえる。

変動係数を見ると、世帯当たり住宅ストックの変動係数は1988年に大きくなるが、93年には83年のレベルにまで戻ってきている。その平均値は一貫して大きくなってきているので、この10年で日本全体では住宅ストックは大きくなってきたが、その格差は縮小も拡大もしていないことを意味している。他方、1人当たり住宅ストックの変動係数は徐々に大きくなってきており、都道府県ごとの格差が広がってきていることを示している。

これについては二つの要因が考えられる。ひとつは人口学的な要因で、単身世帯が相対的に多い大都市部では、年少者や高齢者を含んだ世帯が多い地域よりは1人当たり住宅ストックが当然大きくなるという点であり、もうひとつは、とくに1988年から93年については1人当たり所得が大都市部で他地域よりも急激に大きくなった、という点である。したがって、1人当たり

表5-推計された木造および平均償却率 (単位：%、年)

地域名	償却率 (木造)	耐用 年数	償却率 (非木 造)	耐用 年数	平均 償却率	耐用 年数
北海道	17	13	2	114	14	15
青森	16	14	2	114	15	14
岩手	33	6	2	114	31	6
宮城	16	14	2	114	14	15
秋田	20	11	2	114	19	11
山形	19	11	2	114	18	12
福島	22	9	2	114	21	10
茨城	32	6	2	114	29	7
栃木	25	8	2	114	23	9
群馬	24	8	2	114	22	9
埼玉	13	16	2	114	11	20
千葉	21	10	2	114	17	12
東京	17	12	2	114	11	20
神奈川	20	10	2	114	15	15
新潟	32	6	2	114	30	6
富山	15	14	2	114	14	16
石川	16	13	2	114	15	15
福井	13	16	2	114	12	18
山梨	28	7	2	114	25	8
長野	31	6	2	114	29	7
岐阜	15	14	2	114	13	17
静岡	21	10	2	114	17	12
愛知	12	18	2	114	9	23
三重	25	8	2	114	21	10
滋賀	28	7	2	114	24	8
京都	10	23	2	114	8	28
大阪	11	20	2	114	7	30
兵庫	11	20	2	114	9	26
奈良	15	14	2	114	13	17
和歌山	14	15	2	114	12	19
鳥取	17	12	2	114	16	13
島根	16	13	2	114	15	14
岡山	15	14	2	114	13	16
広島	15	14	2	114	12	17
山口	10	22	2	114	8	27
徳島	8	27	2	114	7	33
香川	19	11	2	114	16	13
愛媛	15	14	2	114	13	17
高知	11	21	2	114	9	24
福岡	18	12	2	114	14	16
佐賀	15	14	2	114	14	16
長崎	12	17	2	114	11	20
熊本	18	12	2	114	16	13
大分	14	16	2	114	12	19
宮崎	13	16	2	114	12	19
鹿児島	7	30	2	114	6	34
床面積 で加重 平均	18	12			15	15

注) 残存価額10%の定率法で耐用年数を計算。

表6—推計された世帯当たり住宅ストック

(単位：万円、1990年価格)

地域名	1988年		1989年		1990年		1991年		1992年		1993年	
	世帯当たり	ランク										
北海道	276	24	287	23	296	23	296	23	294	23	298	23
青森	213	29	217	29	218	29	217	29	218	29	226	29
宮城	301	20	322	19	341	17	348	16	348	16	352	16
埼玉	417	4	445	4	468	3	476	4	482	3	490	3
東京	362	10	396	9	434	6	453	5	459	5	459	5
神奈川	328	15	357	13	384	11	393	10	397	10	403	10
富山	345	12	361	12	372	13	370	13	373	13	382	12
石川	320	17	332	17	343	16	342	17	343	17	350	17
福井	389	8	400	8	408	9	405	9	406	9	416	8
岐阜	324	16	335	15	345	15	348	15	351	15	357	15
愛知	429	3	448	3	466	4	476	2	485	2	494	2
京都	389	7	413	5	437	5	444	6	445	6	452	6
大阪	394	5	413	6	434	7	440	7	444	7	451	7
兵庫	436	2	465	1	488	1	504	1	514	1	525	1
奈良	392	6	408	7	419	8	418	8	412	8	410	9
和歌山	353	11	367	11	383	12	387	11	382	12	381	13
島根	278	23	272	27	266	28	258	28	254	28	254	28
岡山	285	22	295	22	303	22	304	21	305	21	312	21
広島	317	18	327	18	336	19	336	19	336	19	343	18
山口	371	9	378	10	385	10	387	12	387	11	390	11
徳島	446	1	460	2	475	2	476	3	478	4	487	4
愛媛	316	19	313	20	311	21	301	22	293	24	291	24
高知	328	14	334	16	337	18	337	18	337	18	338	19
福岡	293	21	310	21	324	20	326	20	325	20	323	20
佐賀	261	28	266	28	271	27	271	27	275	27	284	26
長崎	272	26	278	25	281	26	282	25	283	25	289	25
大分	273	25	284	24	296	24	296	24	297	22	302	22
宮崎	267	27	276	26	283	25	278	26	278	26	281	27
鹿児島	344	13	356	14	366	14	368	14	372	14	378	14

の住宅ストックを用いて都道府県の経済厚生水準の格差を議論する際には注意が必要である。

表5では第2の方法によって推計された木造住宅および非木造住宅も含めた都道府県別償却率が示されている。前述したように、非木造住宅の償却率は2%に固定されている。推計結果を見ると、平均償却率に大きなばらつきがあることがわかる。愛知、京都、大阪、兵庫、高知、山口、徳島、鹿児島では平均償却率は10%以下であるが、それ以外の地域では、非常に高い償却率になっており、とくに、北関東や、岩手、富山、長野、岐阜、三重、滋賀では20%を超す値になっている。償却率が大きく推定されてしまう要因として、各県ごとの住宅投資額の推計方法およびその精度が多少異なり、住宅統計調

査の結果と必ずしも整合的ではない可能性が考えられる。

「県民経済計算」では原則として都道府県別住宅投資額を、『建設統計月報』から得られる着工ベースの工事予定金額を進捗状況を勘案して出来高ベースに転換して推計している。ただし、建築確認が必要とされない10㎡に満たない工事を住宅投資額に反映させるために、適当な修正倍率を用いて推計を行っている。各県によって、出来高ベースへの転換の方法などは異なっている。筆者らは非木造住宅の償却率をさまざまに変えて推計を行ったが、非木造住宅の償却率を大きくしていくと、一般に木造住宅の償却率も大きくなり、全体の償却率もそれに伴い大きくなっていく傾向があった。

したがって、推計された償却率を用いた住宅ストックの推計結果については、平均的な償却率が15%以下の29都道府県についてのみ見ていくことにする。

表6を見ると、世帯当たり住宅ストックの小さい地域については、表4で確認されたのと同じ傾向が見てとれる。すなわち、北海道、青森、中国、四国、九州地域は一部の例外を除いて住宅ストックは小さくなっている。しかしながら、住宅ストックの大きなグループについては、大都市近郊県のほかに、東京、大阪なども入ってきている。木造住宅に比べて、非木造住宅の償却率が小さかったためにこのような結果になったと考えられる。そのなかでも、東京は、1988年から93年までの間にランクを10位から5位に上げてきているのは特筆すべきことである。これは、この間の東京での住宅投資の大きさを反映している。

まとめ

本稿では、「住宅統計調査」を用いて都道府県別住宅ストックの推計を行った。その結果、世帯当たり住宅ストックを見ると大都市周辺部が高く、北海道、青森、中国、四国、九州地域で低くなっていることが確認された。ただし、木造住宅、非木造住宅の償却率をどのように取るかによって結果が異なる可能性も示された。とくに、非木造住宅の比率が高い大都市部ではその影響を受けやすい。さらに、都道府県別パネルデータを作成するために、「住宅統計調査」と「県民経済計算」の住宅投資額を結合することも試み、29都道府県については比較的合理的な償却率が推計でき、それを用いてパネルデータを作成できた。

しかしながら、以下の点についてさらに研究が必要だと思われる。

第1に、住宅の償却率を適切な方法により求めることである。個票（個別住宅）を用いて除却するまでの期間の生存解析モデルにより、平均的な除却期間を求めるという方法が考えられ

るが、さまざまな規制のために除却するコストがかかりすぎ、その結果除却されずにいるケースも考えられ、また、改築・増築により除却しないケースも考えられるので、これらの点も考慮した償却率の推計が求められる。

第2に、都道府県別住宅ストックのパネルデータの作成については、SNAにしたがって名目ベースで作成し、調整勘定で「住宅統計調査」に基づいた住宅ストック推計との齟齬を処理するという方法も可能である（中村1999参照）。

第3に、「住宅統計調査」では多くの市町村の建築時期別、構造別床面積がわかるので、市町村ベースでも住宅ストックの推計が可能である。これを用いると都市圏内部での住宅ストックの分布を分析することができ、都市圏内部での居住地選択を実証的に分析することが可能になる。

*本稿の作成にあたって、全国銀行学術研究振興財団からの助成を受けた。

参考文献

- DiPasquale, D. and W.C. Wheaton (1994) "Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices," *Journal of Urban Economics*, 35, pp.1-28.
- Kanemoto, Y. (1997) "Housing Question in Japan," *Regional Science and Urban Economics*, vol.27, pp. 613-641.
- Mayer, C.J. and C.T. Somerville (2000) "Residential Construction ; Using the Urban Growth Model to Estimating Housing Supply," *Journal of Urban Economics*, 48, pp.85-109.
- 上野賢一 (1996) 「日本における新築住宅市場の実証分析」『季刊 住宅土地経済』第22号、29-35頁。
- 金本良嗣 (1997) 『都市経済学』東洋経済新報社。
- 建設省『平成8年版建設白書』。
- 建設省建設経済局『建築統計年報』(昭和35年、45年、50年、55年、58年、60年、63年、平成2年、5年) 建設物価調査会。
- 瀬古美喜 (1998) 『土地と住宅の経済分析』創文社。
- 中村洋一 (1999) 『SNA統計入門』日本経済新聞社。

抵当権の侵害と短期賃借権

誤った法解釈「価値権」

瀬下博之・山崎福寿

はじめに

短期賃借権とは、賃貸借契約の結ばれた土地や建物の所有者の債務不履行によって突然の立ち退きを求められないように、賃借人を保護することを目的として制定された権利である。しかし、その目的とは逆に、その実質は抵当権の優先権を侵害する権利として機能し、競売の執行妨害等に悪用されている。

本稿は、短期賃借権がなぜ抵当権の優先権を侵害する権利として機能し得るのかについて説明し、抵当権設定のもとになった資金貸借取引にどのような影響を及ぼしているのかについて分析する。そのうえで、日本の抵当権に対する誤った法解釈が問題を深刻化させていることを説明したい。

第1節では、短期賃借権が資金貸借に及ぼす影響について、山崎・瀬下(2000)に基づく議論を簡単に概観する。この議論は基本的には短期賃借権の問題点を指摘したものであるが、問題はこの法律自体にとどまらず、抵当権についての日本独特の誤った法解釈が、その濫用を助長させている。この点を明らかにするために、第2節では、短期賃借権の濫用につながった平成3年の判例と、そのわずか8年後に下された修正判決を取り上げながら、抵当権に対する法解釈上の誤った通説、「価値権」説について批判的に検討する。第3節では、これらの議論をまとめた後で、抵当権の侵害を法的に許容してきた背景が現在成立しなくなっていることを明

らかにし、短期賃借権の廃止と、「価値権」説の放棄を主張する。

1 短期賃借権と資金貸借取引

短期賃借権と優先権

土地や建物といった不動産に対しては、所有権をはじめとして、抵当権や賃借権など、さまざまな条件付請求権が設定されている。経済学でいう効率的な資源配分を実現するためには、さまざまな条件(states)の下で、このような権利のうち、どれが優先されるのかについて事前に明示されている必要がある。通常、この請求権に対する優先順位の関係は、時間的順序にしたがって決定されている。これを順位確定の原則という。

たとえば、賃借権が抵当権より前に設定されている場合には、たとえ抵当権者が抵当資産を売却しようとしても、そのために賃借権を解除する法的な権限をもたない。それに対して、賃借権が抵当権より後に設定されている場合には、通常抵当権は賃借権に優越し、抵当資産を売却する際に賃借権を解除する法的権限を有する。

もちろん債務が遅滞なく返済されているかぎりは、抵当権設定後の賃借権も保護されており、抵当権者は賃借権に対抗できず、賃借権に優先的な権利が認められる。これに対して、債務者が無資力になり、抵当権が実行されると、抵当権設定後の賃借権はこれに対抗できず、賃借人は、抵当権者の請求によって、土地・建物を明渡さなければならなくなる。

(瀬下氏写真)

せしも・ひろゆき
1967年群馬県生まれ。1997年慶應義塾大学大学院経済学研究科博士課程修了。現在、専修大学商学部助教授。
論文：「借地借家法とその改正が土地の転用や供給に及ぼす影響」ほか。

(山崎氏写真)

やまざき・ふくじゅ
1954年埼玉県生まれ。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、同教授。
著書：「土地と住宅市場の経済分析」(東京大学出版会)ほか。

しかし、日本では例外的に、民法の395条で、**抵当権に設定されている土地・建物については短期の賃借権が3年間に限り認められている。**この権利を**短期賃借権**という。この権限の存在のために、明渡要求などは裁判所に求めなければならず、それに要する費用などは無視できない大きさになる。その結果、**抵当権者や土地・建物の買受人にとって、賃借人から建物を明渡してもらうことは大きな負担になっている。**さらにこれを悪用して故意に短期賃借権を設定して、無資力となった債務者が債権者から利益を得るといふ事件が多発している。これは**詐害的短期賃借権**と呼ばれる¹⁾。

短期賃貸借制度と家賃の変化

この短期賃貸借制度は、土地建物所有者の債務不履行という偶発的な事件に対して、借家人の権利を短期的に保護することを目的として設定されたものである。賃借人について短期の借家権保護が存在しなければ、債務者が返済不能に陥ったときに**抵当権が申し立てられ、債権者から突然土地・建物の明渡しを請求される**かもしれない。この制度は賃借人が著しい不利益を受けないようにという目的で、一定期間(建物は3年間)にかぎって、**抵当権が実行されても賃借人の居住を可能にするために設定されたものである。**さらに**抵当権が実行されなければ、その賃貸契約を更新することもできる。**

このような短期賃貸借制度を経済学的に評価すると、その目的は、借家人の権利を保護することによって、家賃を高め、債務者である土地・建物の供給者の収入や流動性を確保しよう

とする点にあると考えられる。

短期賃貸借制度による借家権保護があるために、借家の需要は増加し、高い家賃収入が得られるのに対して、この制度が存在しないと、**抵当権実行時に突然立ち退きを請求されるといったリスクが存在する。**その結果、借家人の需要は減少し、家賃収入は低下する。この意味で、短期賃貸借制度は借家人保護と同時に**抵当権設定者(債務者)を保護していることに等しい。**言い換えると、債務者と借家人の利害は一致している。その結果、債務者と借家人が結託して設定する**詐害的短期賃借権の温床にもなる**²⁾。

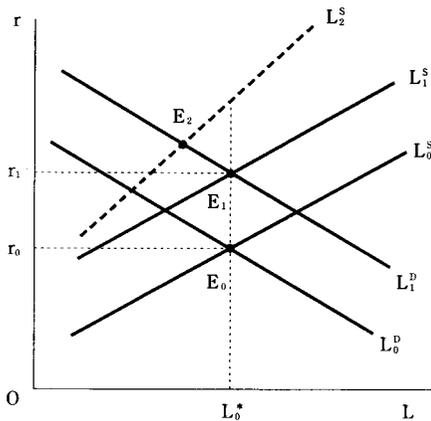
抵当権の本来の目的が被担保物件からの収益を債務者に保証することによって、債務不履行のリスクを軽減しつつ、債務者が無資力になる場合の危険を担保するという点を考慮すると、このような短期賃貸借制度による借家権保護は、いま述べたように、一定の意義を有すると評価できる³⁾。

しかし、阿部・上原(1999)が指摘したように、弊害の多い短期賃貸借制度を廃止しても、一定の明渡し猶予期間を設定すれば、借家人保護を実現でき、かつ被担保物件からの収益を債務者に保証することもできる。したがって、明渡し猶予期間を設定すれば、短期賃借権による借家権保護は不要であろう。

短期賃借権と資金貸借市場の非中立性

順位確定の原則を歪める短期賃貸借制度は、賃貸借市場における土地や建物の供給に影響を及ぼすだけでなく、**抵当権設定の基本的な原因となった貸出市場にも影響を及ぼす**⁴⁾。

図1 貸出市場と短期賃借権



貸出市場への影響は、短期賃借制度の濫用による事件が多発するようになって、次第に明らかになってきた。短期賃借制度の濫用事例とは次のようなものである。いま、抵当権設定者である債務者が抵当権の設定されている土地建物に賃借権を設定登記する。契約の際に借家人から高額の保証金や敷金を支払ったことにして、敷金の額も登記する。このような条件の下で債務者が返済不能に陥り、土地建物が競売に付された場合には、その土地建物の価値はきわめて低く評価される。新しくその土地建物を購入する人にとっては、短期賃借権のために、借家人に対する立ち退き請求等の煩雑な作業に伴う時間的費用や高額の敷金を負担しなければならない。その結果、抵当権者は著しく不利な立場に立たされる。競売による資金回収の可能性は低下する結果、それをthreatとして、債務者が抵当権者に対して、債務の減額を要求するという事態が発生する。

このような濫用的短期賃借権に対しては、395条の但し書きで解除制度を準備しているが、裁判に伴って時間費用や金銭的費用が発生するために、抵当権者は著しく不利な立場に立たされる。この場合には、登記の時間的順序によって権利関係の順位が決定されるという順位確定の原則が歪められている。抵当権を設定した後、短期賃借権を設定されることによって、抵当権者に対しては予想もしない大きな不利益が

発生する。

しかし、仮にこのように権利が濫用されても、そのことが適切に予想されるかぎり、資源配分には中立的な影響しか及ばないと考えるかもしれない。この点を図1の貸出市場の均衡条件を用いて明らかにしてみよう。

縦軸に利子率 (r)、横軸に貸出量 (L) をとると、右下がりの借入需要曲線 L^p と右上がりの貸出供給曲線 L^s を描くことができる。短期の賃借権保護が存在しなければ、均衡は E_0 点で決定される。ここで短期賃借権が導入されると、前項で明らかにしたように、債務者の利益が増加し、借入れが有利になる結果、借入れ需要曲線は L^p まで右方へシフトする。

しかし、貸し手である抵当権者は、もはや賃借権に抵抗できないことを知り、これまでよりも貸出を抑制する。その結果、貸出供給曲線は L^s まで左方へシフトする。均衡点は E_1 点に移り、利子率だけが上昇し、貸出量は変化しない。これは短期賃借制度によって、抵当権に本来含まれていた権利の一部が借家人保護という形で、債務者や借家人に移行したからである。

すでに説明したように、この借家人に移転した利得は、家賃の上昇という形で最終的に家主(債務者)に帰着する。とくに借家人契約でコースの定理が成り立っているならば、その移転分は正確に家主(債務者)に帰属する。なぜなら、家賃は将来の利得を正確に反映して上昇するからである。したがって、権利の評価についての両者間の差異を無視すると、権利には同じ価格がつく結果、図1の両曲線の上方シフトは同じ幅になる。すなわち、借家人が手に入れた権利の価格と抵当権者が失った権利の価格は等しいために、両曲線は同じだけシフトする。その結果、貸出量は変化せず、利子率だけが上昇する。

これが短期賃借制度についての貸出市場に関する中立性命題である。権利の配分が明らかならば、資源配分(ここでは貸出量)に対して短期賃借制度は中立的な影響しか及ぼさない。

しかし、貸出市場においては、貸し手と借り

手の間で、情報の非対称性が顕著である。このような場合には、逆選択の効果が働く分だけ、供給曲線はL₂のように、さらに大きく左方にシフトする可能性が高い。これは直感的に以下のように議論することができる⁵⁾。

たとえば、いま資金の貸し手は借り手のプロジェクトのリスクを知らないとしよう。このような場合、貸し手は現在の市場利率の下で資金を需要する借り手の中だけで、借り手のリスクのタイプに関する期待値を計算する。

短期質借権（の強化）は、まず権利の移転を反映して需要曲線と供給曲線をともにシフトさせ金利も上昇する。ここで権利移転は（期待値で見て）リスクの高いタイプにより有利である。なぜなら、短期質借権の利益は債務不履行時のみ生じるため、リスクの高いタイプほど、抵当権を行使される可能性が高く、短期質借権の強化による恩恵をそれだけ大きく受けることになる。したがって、借入金利の上昇は相対的にリスクの高いタイプの人には不十分なものになり、相対的にリスクの低い人には過大になる。この金利の上昇が、相対的にリスクの低い人を市場から排除することによって、貸出市場に残る借り手の平均的なリスクを上昇させる。その結果、銀行はさらに高い金利を得られなければ貸出をしようとはしなくなる。すなわち、貸出金利の上昇は、よりリスクの高いタイプだけを市場に残していくという意味で銀行にとって逆選択の効果をもっている。そして、この効果分だけ供給曲線のシフトは相対的に大きくなる⁶⁾。

詐害的短期質借権と動学的不整合性

もうひとつの代表的な濫用事例は、弁済を受ける可能性のない後順位の抵当権者が債務者と結託して、短期質借権を設定、登記する場合である。この場合にも第1抵当権者は対抗手段をもたないために、競売や任意売却においても担保不動産の価格は著しく低くなることが予想される。これをthreatとすると、後順位抵当権者は先順位抵当権者よりも、交渉上優利な立場に

立つことができ、先順位抵当権者に質借権の買い取りを求めるという事例がある。

このように債権者間の順位確定の原則が歪められるときには、動学的整合性に関する問題が発生する。動学的整合性とは、事前に望ましい選択が事後的にも必ず望ましい選択でなければならないという問題である。

たとえば、以下のような状況を考えよう⁷⁾。資金の借り手は十分に収益性のあるプロジェクトを有しているが、その完成までに追加の投資をすることで、プロジェクトをよりリスクが高いが成功時の成果も高いプロジェクトに変更する機会を有しているとする。ただし、このようなプロジェクトの変更は、追加投資を考えると非効率であるとする。有限責任制の下で、借り手はこのようなプロジェクトへ変更する誘因をもつ可能性がある。なぜなら、プロジェクトが失敗したときには、どちらのプロジェクトを選択してもその責任は彼が出資した資金と抵当資産という一定金額に限定される一方、成功時の成果が高ければ高いほど、その成果から債務を返済した残余部分は大きくなるからである。

銀行などの貸し手は、プロジェクトの内容について審査し、十分な収益性のあるプロジェクトに対してのみ資金を貸し出す。このとき、貸し手は追加投資によってプロジェクトが変更される可能性を予見したうえで、十分に高い抵当権の水準を設定する。これによって、借り手の自己責任を高め、プロジェクト変更のインセンティブをなくそうとする。

しかし、このような追加投資を排除するように負債契約を書いたとしても、優先権が侵害できる場合には、資金の借り手は、優先債権者から劣後債権者への所得移転を利用した契約を書くことが可能になる。つまり、資金の借り手は自分の利得を減らさなくても、優先権を侵害することで、当初の貸し手から新規の貸し手に利得を移転させ、彼個人としては低いコストで資金調達することが可能になり、貸し手はプロジェクト変更のインセンティブを抑制できなくな

る。このような状況を当初の資金提供者が予想すると、結果として資金提供をすることそのものをやめてしまうことになる。

問題は、どんなに善良な資金の借り手であって、プロジェクトの変更の意志がないことを貸し手に説明しても、非効率なプロジェクトへの変更機会が存在するかぎり、この問題を排除することはできないことである。これが、短期賃貸借権という優先権を侵害する権利がもたらす時間不整合性という問題である。

抵当権者の対抗策

ところで、抵当権者はこのような短期賃貸借権に対してまったく対抗してこなかったわけではない。まず、短期賃貸借権の濫用を予防するための措置として、従来は抵当権者がみずから短期賃貸借権（併用賃貸借権）を設定することによって、第三者向けの短期賃貸借権を排除しようとしてきた。しかし、この併用賃貸借権を使う手段は認められなくなった。最高裁は、短期賃貸借権については一定の意義がある点を評価したうえで、それを無条件に排除してしまう併用賃貸借権は無効にすべきという判決を下した（最判平成元年6月5日民集43-6-355）。

たしかに併用賃貸借権を用いると、借家人は短期的にも保護されなくなる結果、効率性および公平上の観点からも望ましくないかもしれない。しかし、これによって、詐欺的な短期賃貸借権者に対する抵当権者の対抗措置も同時に無効となってしまった。

このため、抵当権者は民法365条の但し書きに基づいて、詐外的な短期賃貸借権を直接排除しようとしてみた。これに対して最高裁は平成3年の判決で、競売で買い受けた土地・建物の所有者のみが、その土地・建物を占有する人を排除する権利があるとした（最判平成3年3月22日民集45-3-26）。つまり、抵当権者には詐欺的な短期賃貸借権を解除することはできても、その結果として不法に占有することになる占有者に対して、立ち退きを請求する権利さえ認められ

なくなってしまったのである。

2 抵当権に対する誤った法解釈がもたらした濫用の助長

平成3年の最高裁判決

いま述べた平成3年の最高裁判決は、それからわずか8年後の平成11年11月に、最高裁大法廷によって修正され、抵当権者による占有排除がみとめられることとなった。この間に、地価急落によって発生した大量の不良債権に関連して、おびただしいほどの短期賃貸借権の濫用が横行した⁸⁾。阿部・上原（1999）らが指摘するように、購入者がまったく利用できないような物件を大量に競売にかけるといふ、裁判所自身が詐欺と訴えられかねない事例の頻発を前に、権威を重んじる最高裁も短期間の判例修正を余儀なくされたともいえる。

ここで、なぜ平成3年の判決のような異常な判決が出されたのかを考えてみよう。抵当権者が不法占有者を排除できない理由として、この裁判の判決文は次のように述べている。「抵当権は、設定者が占有を移さないで債権の担保に供した不動産につき、他の債権者に優先して弁済を受ける担保権であって、抵当不動産を占有する権原を有するものではなく、……中略（引用者）……賃借人等の占有それ自体が抵当不動産の担保価値を減少させるものでない以上、……中略（引用者）……明渡しを求めることも、その前提を欠くのであって、これを是認することができない」（最判平成3年3月22日民集45-3-26）。

この判決は、いわゆる抵当権に対する「価値権」という通説⁹⁾の影響を色濃くもった判決であることがわかる。「価値権」としての抵当権は、目的物の交換価値のみを把握（支配）するものと解釈され、そのために、抵当権者はその利用等に介入できないとされる。つまり、抵当権は資産価値に対する請求権であって、資産の利用に対する請求権は有していないと考えるのが「価値権」の考え方である。しかし、このよ

うに利用権と所有権を分離することが、果たしてできるのだろうか。仮にこれが可能であったとしても、そのとき抵当資産の効率的な利用は達成できるのだろうか。

抵当権に対する正しい理解

このような抵当権に対する考え方は、明らかに間違っている。内田（1996、373頁）が物上代位に関する判例の評価で述べているように、「利用の決定が抵当不動産の価値に影響するのが普通だからである」。資産の価値は、現在および将来の利用から発生する収益と不可分に結びついている。また民法もこの点を認めており、民法369条は、当該不動産に付き、（その売却価値から）優先的に弁済を受ける権利があると規定しているにすぎず¹⁰⁾、「受けなければならない」と義務を規定しているわけではない¹¹⁾。つまり、民法は必ずしも抵当権者の利用についての請求権を否定してはいない。

債権者が抵当権を設定し、その設定資産を占有しないのは、少なくとも抵当権設定時点で、債権者よりも抵当権設定者（債務者）のほうが、当該資産をより効率的に利用できる、あるいは利用できる方法を知っていると、予想されたからにはほかならない¹²⁾。すなわち、当該資産の効率的な利用を通じて、債務の弁済を進めることは、債権者にとっても十分な利益になると判断されたからである。

しかし、債務不履行という事態は、このような利用に関する予想が結果としては正しくなかったことを意味する。なぜなら、債務者は、利子に反映される機会費用を上回る成果を上げることができなかったからである。この理由は、たとえば、抵当権設定者が予想していたほどの能力をもっていなかった場合や、単に不景気のために不幸にして、予定していたほどの成果が得られなかった場合が考えられる。

もし不景気などで一時的に弁済が滞ったのであれば、抵当権者と債務者が債務契約を書き換えることによって、その後も競売にかけること

なく、その利用を続けさせることができる。また、このことを法律は何も禁止してはいない。むしろ多くの倒産法制はこのことを奨励さえしている¹³⁾。したがって、この時点で抵当権者に利用者を決定する権利があることは疑いようはない。つまり、倒産法は抵当権者が利用についての決定権を有していることを認めている。そして、このことは効率的に抵当資産を利用することに反しない。

また、同様に抵当権設定者が、事前の予想ほど効率的な利用ができないために弁済ができなかったのであれば、抵当権者が当該資産の利用に関して積極的に関与していくことは何の問題もない。ここで、抵当権に売却価値からの弁済を認めているのは、市場で売却することによって、抵当資産のもっとも効率的な利用を可能とする者に、当該資産が移転する可能性が高くなるからである。そして、抵当権者が資産の売却を選択するのは、それだけ高い評価が抵当資産に反映されると予想しているからにはほかならない。ただし、法律は、抵当権者にこのような売却を必ずしも義務づけてはいないことに注意すべきである。あくまで、その選択は抵当権者に委ねられている。このことは抵当権者に売却処分を含めた利用権を認めていることを意味する。このことも効率的な抵当資産の利用に反するものではない。

すなわち、抵当権は差し押さえ後に、それ自体で、効率的な利用の追求を可能とする権利であって、価値権仮説が主張するような、利用から独立したものでは決してない。言い換えると、抵当権が、本来劣後する質借権を排除する権利を有するのは、抵当権が利用を選択する権利を内在していることの結果にほかならない。

平成11年の修正判決の評価

平成11年の修正判決においてさえ、不幸にして価値権の解釈論はなお維持されている。その判決文のなかで、抵当権が不法占有者を排除できるのは、その占有によって、当該資産の「交

換価値が著しく低下する可能性がある場合」と限定した。これが、抵当権は価値権であるという解釈論の維持を意味するのは明らかである。この限定条件は、おそらく平成3年の判決をあからさまに批判しないために、占有を排除できる条件を不必要に設定したものであると思われるが、この判決文では、地価の上昇時などには抵当権による占有排除は認められない可能性もあり得る。

しかし、抵当権には、本来もっと自由に当該資産の利用にかかわることが認められるはずである。少なくとも、抵当資産の「価値」¹⁴⁾が現在の占有者によって高められているか低められているかは、裁判所ではなく、抵当権者自らが判断すべきものである。

また、平成11年の判決は、占有排除にかかるさまざまな費用を抵当権者に求めている点で、なお濫用の機会を残すものとなっている。本来、排除できる権利を有するはずの抵当権者より、まったく権利を有しないことが明確な不法占有者を優遇するのは、価値権の影響を、なおこの判決が意識しているからにほかならない。

「価値権」という誤った解釈論に最高裁が固執し続けることは、単に抵当権者から、その事後的な利用方法の修正機会を奪うという意味で、他の劣後する利用権者にその権利の濫用機会を与えることになる点を、最高裁は十分に認識すべきである。

結論

本稿では、短期賃借権制度が抵当権を侵害することができ、それが濫用されることで、資金貸借取引にどのような影響を及ぼすかについて考察した。そこでは逆選択の効果が働いて、均衡では資金貸借取引が減少することを明らかにした。

また、短期賃借権は債権者間の優先順位も歪める結果、効率的なプロジェクトを有する借り手でも資金を調達できなくなるという時間不整合性の問題が生じることを示した。

さらに、このような短期賃借権の濫用を助長させている要因として、「価値権」説と呼ばれる、抵当権についての奇妙な解釈仮説が法律家の間(少なくとも最高裁)では支配的である点を指摘した。この「価値権」説の下では、抵当権者は抵当資産の利用について、差し押さえ後も介入することができないとされているからである。本稿は、このような「価値権」説は、抵当権の本質を考えると、何ら根拠のないものであることを明らかにし、単に短期賃借制度の濫用を助長させる結果にしかなっていない点を指摘した。

本来、効率的な利用の観点に立てば、抵当権者は劣後する賃貸借契約でも、すぐに明渡しを求める可能性は低いように思われる。なぜなら、適正な市場家賃を払っているかぎりにおいて、その賃貸借契約は市場で成立した契約であり、十分な機会費用を考慮して結ばれたものだからである。それにもかかわらず、日本において、短期賃貸借制度のように抵当権者の利用権に対する介入を制限すべきという解釈が法的に許容されたのは、旧借地借家法の下で非効率な賃貸借契約が存続し続けていたからであると思われる¹⁵⁾。借地借家法の下での家賃や地代が著しく低い水準に設定されているために、抵当権者の介入を認めると立ち退き請求が頻発し、借家権や借地権が侵食されてしまう点を、民法学者が恐れたからであろう。

いわば、短期賃借権は旧借地借家法によって作り出された過度の借家権保護を維持し、それを正当化しようとしたものであり、それがさらなる歪みをもたらしてしまっている。定期借家制度が新しい借地借家法の下で認められた以上、効率的な賃貸借契約の成立を前提とした法制度や法解釈に改めるべきであり、当然、短期賃借制度を廃止し、抵当権に対する正しい解釈を追求すべきである¹⁶⁾。さもないと、短期賃借権と法解釈の歪みが、資金市場や住宅市場に著しい非効率性をもたらすことになる。

注

- 1) 詐害の短期質借権についての裁判例は内田 (1996) が詳しい。詐害的な短期質借権については民法395条の但し書きで、その解除が認められているが、実際に詐害的かどうかを立証することはきわめてむずかしい。
- 2) この点で借家法の正当事由制度とは異なっている。借家法は借家人と家主間の権利配分を規定しているのに対して、短期質貸借制度は抵当権者と借家人の権利配分を決定している。
- 3) しかし、借家法による実質的に長期の借家権保護は評価することはできない。長期の借家権保護は賃貸住宅の供給曲線を大きく左へシフトさせる結果になる。これらについては、山崎 (1997, 1999)、瀬下 (2000a) などを参照。また、岩田 (1976)、Kanemoto (1990) なども参照。
- 4) 鈴木 (1979) は「民法395条が存在する結果、不動産金融が阻害されている」と述べている (164頁)。また、内田 (1983) は319頁で、コースの定理という概念は用いていないが、この定理が成立する状況を描いている。
- 5) このモデルは、Stiglitz and Weiss (1981) を応用したものである。詳しい分析は山崎・瀬下 (2000) 第3節参照。
- 6) 抵当権がスクリーニングの機能を果たす場合でも、短期質借権は均衡貸出を低下させることを示せる。詳しい議論は瀬下 (2000b) 参照。
- 7) 詳しいモデルの説明に関しては、山崎・瀬下 (2000) 第4節参照。
- 8) 日本経済新聞などで最近の裁判所の競売広告を見るとよくわかるが、戸建て物件でもほとんどの物件に短期質借権ないし質借権などが設定されている。
- 9) この通説は、最初、吾妻 (1936) などによって展開された議論とされる。
- 10) 正確には「受クル権利ヲ有ス」と記されている。なお、この条文には、必ずしも「売却価値から」という規定はない。単に当該「不動産ニ付キ」優先的に弁済を受けられると述べているにすぎない。
- 11) 日本の法律家の世界では、法律はできること「だけ」規定しているという、奇妙な解釈論も横行している。しかし、少なくとも抵当権には、質料など、売却価値に代わる手段から弁済させる請求権 (物上代位と呼ばれる) など、他の請求手段も認められており (372条で304条を準用)、抵当権が売却価値のみから弁済を受けなければ「ならない」ものではないのは明らかである。
「価値権」説では、質料などに対する物上代位を「交換価値のなし崩し的実現」とわりやり解釈しているが、この解釈の下では、資産価格が市場利子率を超える上昇率で上昇しているような場合、その質料などへの物上代位は認められないはずである。したがって、物上代位は抵当権に認められた別の弁済手段への請求を規定していると解釈すべきであろう。
- 12) これに対して、抵当権は非占有担保の一類型であ

るから、占有できないのが当たり前だという批判が返ってくるかもしれない。しかし、この批判は、なぜ資金の貸し手が不動産質など占有可能な担保契約を選択せず、非占有担保という形態の契約をするかについて十分に考慮していない。

- 13) たとえば、会社更生法は、担保付き債権も保全処分の対象とし、再建計画に対する投票権がある。日本の倒産法制に関する経済学的分析としては、池尾・瀬下 (1998) 参照。
- 14) ここでいう「価値」とは「交換価値」だけでなく「利用価値」も含むものである。
- 15) ここでいう旧借地借家法とは、定期借地・借家契約を認める以前の借地借家法の意味で用いている。
- 16) もちろん、旧借地借家法の下で結ばれた契約が存続する以上、一定の保護を必要とするのはいうまでもない。また、現在の借地借家法の下でも、一定の保護が必要であることも否定しない。しかし、第1節第2項の最後に述べたように、その期間は新しい住居を探して移転するのに必要な範囲で十分であり、3年間というような長い期間保護すべきではない。また、このような保護は執行手続きなどのなかで規定すべきものであって、民法の権利として認めるべきものではない。

参考文献

- Stiglitz, J.E. and A.Weiss (1981) "Credit Rationing in Markets with Imperfect Information," *American Economic Review*, 71, pp.393-410.
- Kanemoto, Y. (1990) "Contract Type in the Property Market," *Regional Science and Urban Economics*, 20, pp.5-22.
- 吾妻栄 (1936) 『担保物件法(旧版)』岩波書店。
- 阿部泰隆・上原由紀夫 (1999) 「短期質貸借保護廃止の提案」『NBL』6月15日号。
- 池尾和人・瀬下博之 (1998) 「日本における企業破綻処理の制度的枠組み」三輪芳朗・神田秀樹・柳川範之編『会社法の経済学』第8章、東京大学出版会。
- 岩田規久男 (1976) 「借地借家法の経済学的分析」『季刊現代経済』No24、122-138頁。
- 内田貴 (1983) 『抵当権と利用権』有斐閣。
- 内田貴 (1996) 『民法III』東京大学出版会。
- 鈴木祿弥 (1979) 『物件法講義 (2訂版)』創文社。
- 瀬下博之 (2000a) 「借家法と逆選択」『季刊 土地住宅経済』No.35、28-35頁。
- 瀬下博之 (2000b) 「短期質貸借権と貸出市場の均衡——抵当権がscreening deviceになるケース」『国民経済』No.163、44-58頁。
- 山崎福寿 (1997) 「借地借家法の経済分析」岩田規久男・八田達夫編『住宅の経済学』日本経済新聞社。
- 山崎福寿 (1999) 『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会。
- 山崎福寿・瀬下博之 (2000) 「抵当権と短期質借権」『社会科学研究』第51巻第3号、東京大学社会科学研究所、59-83頁。

ゾーニング導入前における土地利用の状況

McMillen, D.P. and J. F. McDonald, "Land Use before Zoning ; The Case of 1920's Chicago," *Regional Science and Urban Economics*, 29 (1999), pp.473-489.

はじめに

日本のみならず多くの西欧諸国では、土地利用の整序を目的としたゾーニングが導入されている。今日的なゾーニングの意義と必要性の議論を理解するためにも、ゾーニングの歴史を若干レビューしておきたい。

ゾーニングの萌芽は、19世紀後半にロサンゼルスなどの都市部を中心にみられる。たとえば、カリフォルニア州のモデスト市やロサンゼルス市では、洗濯屋の立地をある特定のエリアに限定しようとした。このようなことからゾーニングの動きが起り、1922年にオハイオ州ユークリッド村では、行政区域全体を土地利用の用途ごとに区分する総合的なゾーニング条例を制定した。この条例に対して、不動産会社が憲法違反であるとして連邦最高裁判所まで争い、最終的には1926年にユークリッド村が勝訴したことで、ゾーニングによる土地利用規制の妥当性が法的に認められた。これを契機に全米にゾーニングが普及していくことになる。

日本でも諸外国とほぼ同時期の1919（大正8）年に市街地建築物法が公布され、そのなかで用途地域を住居地域、商業地域、工業地域、無指定地域の4つに区分するというゾーニングが本格的に導入された。その後、法改正を経て、現在では12種類の用途地域に区分されるような制度となっている。

浅見（1994）によると、ゾーニングは、住宅と工場などが隣接することによって生じるニューサンス（害悪）を事前に回避する手段として、経済的にも意味ある政策手段といえる。ただ、その一方であまりに硬直的な規制であると排他的な土地利用となるため、健全な土地利用間の競争環境を失わせ、効率的な土地利用を妨げる危険性もあり、ヒューストン市のようにゾーニングをもたない大都市も存在している。

ここで紹介する McMillen and McDonald 論文

“Land Use before Zoning ; The Case of 1920's Chicago” は、このようなゾーニング規制の議論に資するため、シカゴ市におけるゾーニング導入以前の土地利用の状況を、多項ロジットモデルを使って分析している。ゾーニング規制のない状況下における土地利用の状況をモデル的に説明する方法論と、ゾーニング導入前という、これまであまり明らかにされていなかった時代の土地利用の状況を明らかにしたという点で、McMillen and McDonald論文は意義深い。

1 土地利用データ

シカゴ市では、1923年にゾーニング条例を制定しているが、それに先立ち1921年に当時のシカゴゾーニング委員会は、土地利用や建築物に関する現況調査を行っている。McMillen and McDonald論文では、この調査結果を参考に基本的な土地利用のカテゴリーとして、「住宅地域」「商業地域」「軽工業地域」「中・重工業地域」「その他」「空地」という6区分に分けた1116区画のサンプルデータをもとに分析を行っている。

その結果が表1である。サンプル全体では、452区画が単一用途に利用されており、224区画が単一用途と空地であった。また、残りの440（＝1116－452－224）区画において混在した土地利用がみられた¹⁾。また、住宅地域の区画では57%で混在した土地利用がみられ、商業地域では同様に81%であった。一方、中・重工業地域では混在した土地利用は非常に少なくなっている。これらのことは、1920年代におけるシカゴ市では、混在した土地利用がきわめて一般的であったことを示している。

2 モデルの概要

McMillen and McDonald論文では、ゾーニング導入以前の土地利用の状況について、多項ロジットモデルを用いて分析している。説明変数を選択する

にあたっては、次のような仮説が考えられている。住居専用の区画は、CBD（Central Business District：都心業務地区）や都市内移動用の鉄道駅からは離れる傾向があり、貨物鉄道や幹線道路沿いには存在しない。幹線道路沿いは、商業専用の区画となる可能性が高く、土地利用の混在も生じやすい。また、貨物鉄道や河川・水路の近くでは、工業用途に利用される確率が高くなるなどといったことである。

説明変数は、「CBDまでの距離」「ミシガン湖までの距離」「鉄道駅までの距離1（都市内移動に利用される駅までの距離）」「鉄道駅までの距離2（郊外からの通勤に利用される駅までの距離）」「貨物鉄道への近接比率（%）」「幹線道路へ面した比率（%）」「河川・水路までの距離」「河川・水路への近接比率（%）」の8つが採用されている。これらの説明変数によって、各区画が、「住居専用地域」「商業専用地域」「工業専用地域」「住居兼商業地域」「工業兼その他地域」のうち、どの土地利用状況を表しているのかを推定している。

これらの説明変数をもとに、標準的な多項ロジットモデルによる分析を行うとともに、ノンパラメトリックな多項ロジットモデルの導出がなされている。ノンパラメトリックな多項ロジットモデルを使うメリットとしては、一般的なアクセス条件として計測することが困難な地形変化や公園の存在、交通渋滞のポイントなど、局所的に現れる付け値地代の変化を比較的よく表現できるという点である（詳しくは、Tibshirani and Hastie 1987を参照）。

w_{ij} は、観測点 i を推定する際に観測点 j に与えられた重み付けである。K+1の選択肢をもつ多項ロジットモデルの推定では、(1)式のような擬似的な対数尤度関数をそれぞれの観測点 ($i=1, \dots, n$) に おいて最大化することで求めることができる。

$$\ln L_i = \sum_{k=1}^n w_{ij} (I_{0i} \log(P_{0i}) + \dots + I_{ki} \log(P_{ki})) \quad (1)$$

ここで I_k は選択肢 k が選択されたかどうかを表すダミー変数であり、 P_k は選択肢 k が選ばれる確率である。 $\beta_0=0$ のように基準となる選択肢をもとに正規化すると、観測点 i が k を選択する確率は、(2)

表1—土地利用の混在状況

	単一用途	単一用途 +空地	複数用途	合計
住宅地域	122 17.45	178 25.46	399 57.08	699 100.00
商業地域	55 11.78	33 7.07	379 81.16	467 100.00
軽工業地域	24 19.20	4 3.20	97 77.60	125 100.00
中・重工業地域	71 69.61	5 4.90	26 25.49	102 100.00
その他	30 27.52	4 3.67	75 68.81	109 100.00
空地	150 0.28	0 0.00	387 0.72	537 100.00
合計	452 22.17	224 10.99	1,363 66.85	2,039 100.00

注) 上段：区画数、下段：横合計に対する比率（%）。

出所) McMillen and McDonald (1999), p. 478, Table 1.

式のようになる。

$$P_{ki} = \frac{\exp(\beta_k x_i)}{1 + \sum_{m=1}^k \exp(\beta_m x_i)} \quad (2)$$

この多項ロジットモデルでは、(1)式を最大化するような係数ベクトル (β_1, \dots, β_k) を推定することになる。

標準的な多項ロジットモデルでは、すべての i と j に対して $w_{ij}=1$ であるが、ノンパラメトリックな多項ロジットモデルでは、観測点 i における係数を推定する際に、近隣の観測点に w_{ij} の重み付けを行っている。

$$w_{ij} = \phi\left(\frac{d_{ij}}{hs_i}\right) \quad (3)$$

w_{ij} は観測点 i, j の距離で与えられており、 s_i は d_i の標準偏差、 h は0.5の定数として与えられている。ノンパラメトリックな多項ロジットモデルは、このようにして導出されている。

3 推定結果の考察

標準的な多項ロジットモデルによる係数の推定結果を示したのが表2である。これをみると、どの変数もこのモデルに対して比較的有意な説明力をもっている。

表2—標準的な多項ロジットモデルによる係数の推定結果

説明変数	商業専用地域	工業専用地域	住居兼商業地域	工業兼その他地域
定数項	-1.212 (2.439)	-1.076 (1.752)	1.825 (5.449)	2.068 (4.588)
CBDまでの距離	0.042 (0.471)	-0.316 (2.328)	-0.193 (3.028)	-0.755 (6.352)
ミシガン湖までの距離	0.121 (1.543)	0.335 (2.630)	0.095 (1.652)	0.277 (2.926)
鉄道駅までの距離 1 (都市内移動)	-0.367 (1.796)	-0.709 (2.491)	-0.313 (2.025)	-0.831 (2.568)
鉄道駅までの距離 2 (通勤利用)	-0.146 (0.590)	0.015 (0.051)	-0.202 (1.112)	-0.583 (2.089)
貨物鉄道への近接性	1.135 (3.259)	4.779 (10.905)	0.177 (0.580)	2.334 (6.791)
幹線道路への近接性	2.764 (9.876)	1.093 (2.551)	1.131 (4.472)	2.041 (6.157)
河川・水路までの距離	-0.376 (3.403)	-0.864 (4.873)	-0.353 (4.265)	-0.106 (0.665)

注) () 内は t 値の絶対値、対数尤度値は -1,079.35。
出所) McMillen and McDonald (1999), p. 484, Table 4.

表3—多項ロジットモデルによる限界効用の推定結果

説明変数	住居専用地域	商業専用地域	工業専用地域	住居兼商業地域	工業兼その他地域
CBDまでの距離	3.420 (1.695) [16.716]	2.509 (2.323) [12.814]	0.026 (1.678) [0.169]	-0.940 (3.105) [3.808]	-5.014 (4.271) [13.480]
ミシガン湖までの距離	-2.176 (0.900) [20.494]	0.122 (0.746) [1.920]	1.063 (1.546) [11.087]	-0.155 (1.413) [1.432]	1.147 (1.171) [10.381]
鉄道駅までの距離 1 (都市内移動)	6.520 (2.682) [22.589]	-0.544 (1.791) [3.322]	-1.471 (2.310) [7.577]	-0.578 (3.861) [2.039]	-3.927 (3.351) [12.044]
鉄道駅までの距離 2 (通勤利用)	3.500 (1.738) [22.677]	0.174 (0.971) [1.937]	1.736 (3.161) [13.450]	-1.422 (2.164) [7.851]	-3.988 (3.624) [14.109]
貨物鉄道への近接性	-19.590 (7.752) [11.810]	-0.053 (6.302) [0.042]	35.599 (17.819) [7.111]	-26.232 (13.714) [15.571]	10.276 (6.758) [5.019]
幹線道路への近接性	-25.051 (12.766) [24.646]	25.412 (10.547) [15.443]	-3.531 (6.447) [9.864]	-4.492 (6.292) [3.978]	7.662 (6.184) [11.061]
河川・水路までの距離	5.969 (2.771) [24.559]	-1.222 (1.502) [8.009]	-3.735 (5.761) [15.205]	-3.557 (3.289) [17.103]	2.545 (3.576) [13.084]

注) () 内は標準偏差、[]内は t 値の絶対値。
出所) McMillen and McDonald (1999), p. 485, Table 5.

また、表3は限界効用の推定結果を表している。選択肢 m が選択される確率の説明変数 k に関する限界効用は、下式のように求められる。連続型の変数の場合は(4)式であり、ダミー変数のような離散型の

変数の場合は(5)式による。

$$\frac{100}{n} \sum_{i=1}^n \frac{\partial P_{mi}}{\partial x_{ki}} \quad (4)$$

表4—パラメトリックな多項ロジットモデルによる限界効用の推定結果

説明変数	住居専用地域	商業専用地域	工業専用地域	住居兼商業地域	工業兼その他地域
CBDまでの距離	3.946 (4.150)	-0.615 (3.403)	-0.243 (4.195)	2.024 (6.079)	-5.112 (5.366)
ミシガン湖までの距離	-2.790 (2.184)	3.127 (3.053)	1.413 (3.359)	-2.363 (2.946)	0.612 (2.540)
鉄道駅までの距離 1 (都市内移動)	5.902 (7.431)	-2.519 (7.504)	1.620 (8.469)	-2.005 (4.955)	-2.998 (6.265)
鉄道駅までの距離 2 (通勤利用)	1.213 (2.932)	1.741 (2.940)	0.602 (2.537)	-0.654 (4.802)	-2.902 (3.658)
貨物鉄道への近接性	-18.659 (9.252)	1.710 (8.130)	31.597 (21.445)	-25.890 (17.267)	11.242 (8.484)
幹線道路への近接性	-27.102 (16.183)	32.831 (11.952)	-5.173 (14.480)	-9.159 (14.063)	8.602 (7.813)
河川・水路までの距離	7.761 (4.555)	-2.419 (6.853)	-4.047 (6.634)	-4.639 (7.561)	3.344 (5.343)

注) ()内は標準偏差、対数尤度値は-995.93。
出所) McMillen and McDonald (1999), p. 486, Table 6.

$$\frac{100}{n} \sum_{i=1}^n (P_{mi}(X_{ki}=1) - P_{mi}(X_{ki}=0)) \quad (5)$$

表3における限界効用の推定結果をみると、次のようなことがいえる。

- ①CBDからの距離が遠ければ遠いほど、住居専用の土地利用になりやすく、土地利用の混在は見られなくなる。
- ②ミシガン湖に近い区画は、住居専用の土地利用になりやすく、工業専用の土地利用にはなりにくい。
- ③都市内移動に利用される駅に近い区画は、商業専用または工業専用の土地利用になりやすく、住居専用の土地利用にはなりにくい。
- ④通勤に利用される駅に近い区画は、土地利用が混在しやすい。
- ⑤貨物鉄道に近い区画は、工業用途の土地利用になる確率が非常に高く、住居専用にはなりにくい。
- ⑥幹線道路沿いでは、商業専用の土地利用になりやすく、住居専用の土地利用にはなりにくい。
- ⑦河川・水路に近い区画は、住居専用の土地利用になりにくい。

また、表4はノンパラメトリックな多項ロジットモデルによる限界効用の推定結果であり、標準的な多項ロジットモデルの結果とほぼ同様となっている。McMillen and McDonald論文では、ノンパラメ

トリック法による推定の特徴は、局所的な効用の変化を微細に反映できることを強調している。

おわりに

McMillen and McDonald論文では、ゾーニング導入以前におけるシカゴ市では、土地利用の混在が一般的にみられたこと、土地利用の混在は、CBDや公共交通機関の近傍および幹線道路沿いに多くあり、パターンとして非常に予測しやすいものであったことを指摘している。このように、ゾーニング導入以前における土地利用の状況と混在のパターンを明らかにしたことは、今日的なゾーニングのあり方を考えるうえで非常に有益な情報である。

注

1) 第3列はダブルカウントを含んでいるため、合計が1116よりも多くなっている。

参考文献

- Tibshirani, R., and T. Hastie (1987) "Local Likelihood Estimation," *Journal of the American Statistical Association*, 82, pp.559-567.
浅見泰司 (1994) 「土地利用規制」八田達夫編『東京一極集中の経済分析』95-130頁、日本経済新聞社。

(宇都正哲/東京大学大学院工学系研究科博士課程)

●近刊のご案内

「公営住宅建設事業におけるPFI方式の導入に関する調査」

定価2,200円(税込み)

本調査は民間のノウハウを活用するいわゆるPFI手法の導入による公営住宅建設事業の成立の可能性を検討したものである。

第1章「PFIの理念と英国における事例」では、PFIの経緯と課題などを概説し、第2章「わが国の公営住宅事業の概要とPFI導入の条件整理」では、既存の公営住宅法をふまえた事業スキームの提示、官民の役割分担等を整理した。

第3章「事業の採算性および事業成立の可能性」では、第2章で示した事業スキームに基づき「買取り型」「借上げ型」それぞれについて公営住宅のみの単独開発の場合、民間賃貸住宅との複合開発を行った場合の事業成立の可能性

を検討し、次いで「借上げ型」での敷地条件(地価の高低)の違いによる可能性の検討を行った。

なお、第4章「リスク分担」、第5章「実施プロセス」で実務的な問題・課題を整理し、第6章でPFI公営住宅事業の実施に向けた今後の検討課題を示した。また、試算の詳細を巻末に資料として添付した。

「定期借地権事例調査 [V]」

定価2,400円(税込み)

全国で発売された定期借地権付き住宅の事例データ集の第5弾。2000年3月末までに収集したデータの総数は、戸建て住宅2905件(1万4828区画)、マンション244件(7741戸)、総数では3149件、2万2569区画(戸)であった。

戸建て住宅の供給数は、1995年度をピークに減少傾向が続いており、1999年度は444件(2953区画)

となったが、ここ3年間では450件前後で安定的に推移している。マンションについても戸建て住宅と同様の傾向を示し、1996年をピークに供給件数は減少したものの、1999年度販売数は53件(1576戸)となり、1998年度以降50件前後で推移している。これらのことから、定期借地権付き住宅の供給数は、成長期を過ぎて安定期に入ったと思われる。

1999年度に発売された戸建て住宅444件のうち、最大区画面積が200㎡を超える物件は307件、全体の約70%を占めている。マンションについても最大専有面積が100㎡を超える物件は53物件中24件(約45%)となった。定期借地権付き住宅の面積は大型化の傾向にあり、所有権物件との差別化を図る要素が、これまでの「安さ」から「広さ」に移行していることがうかがえる。

編集後記

新年おめでとうございます。

21世紀がもはや未来ではなく、眼前の現実となったこの時を、それぞれに感慨をもって過ごしていることでしょう。

本誌が着実に発行を継続し、今この世紀の変わり目に立会うことができたのは関係各位のご尽力の賜物と改めて感謝の意を表します。

思えばこの10年、住宅をめぐる状況はバブルの発生と崩壊のなかで激変を見せました。そして苦痛に満ちたバブル清算の過程で次第にその姿

を見せはじめた「合理的な不動産市場」のなかで高層住宅市場の活況が現出したことを考えるとき、21世紀の住環境づくりに展望をもたらす基礎条件が何であるかが示唆されているように思います。

また、今後の住生活改善にとって、住宅市場の把握と政策効果の検証が一層重要になると思います。それには分析技術の発展とあいまって、統計データの飛躍的充実が不可欠でしょう。新世紀が開かれた情報の時代となることを念願します。(M)

編集委員

委員長——金本良嗣
委員——瀬古美喜
八田達夫
浅見泰司

季刊 住宅土地経済

2001年冬季号(通巻第39号)

2001年1月1日 発行

定価(本体価格715円+税) 送料180円
年間購読料3,000円(税・送料共)

編集・発行——(財)日本住宅総合センター
東京都千代田区麹町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)