

[巻頭言]

創刊100号を迎えて

牧野 徹

公益財団法人日本住宅総合センター理事長

平成3年(1991年)に創刊した『季刊住宅土地経済』も本号で満25年、100号を迎えることとなった。創刊以来掲載された論文は、経済学的な観点から執筆されたものを中心に200本以上にのぼっているが、これらは当センターが主催する「住宅経済研究会」で事前に発表と討論を行なったうえで掲載されているものである。同研究会は住宅・土地問題を研究する経済学者で構成されており、彼らと執筆者による緻密な議論を経ることで研究の水準が担保され、それが本誌の高い評価につながっている。それは同時に、本誌および研究会が若手研究者の育成・研鑽の場として機能していることでもあり、今後ともこの活動を続けていくことが、わが国の住宅・土地問題の解決に貢献していくものと考えている。

本誌創刊当時、わが国はバブル経済の崩壊直後であった。あれから四半世紀。一国の経済変動が瞬時に多国に波及する不安定なグローバル経済の中で、わが国は経済成長と財政健全化という重要課題を抱え、また、住宅問題も少子高齢化と人口減少を背景に、住宅資産価値の維持と既存住宅流通の促進、急増する空き家への適切な対処、高齢者居住の安定確保等の新たな課題に直面している。

このような状況にあって、住宅・土地問題の理論的、実証的研究を通じ、今後の住宅政策の議論にとって有用な判断材料を提供していくことが当センターに与えられた役割だと改めて感ずる次第である。

最後に、住宅経済研究会委員と読者各位のこれまでのご協力とご支援に対し、深甚なる謝意を表し、100号発行を迎えるにあたっての挨拶といたしたい。

目次●2016年春季号 No.100

[巻頭言] 創刊100号を迎えて 牧野 徹 ——1

●100号記念シンポジウム

[基調講演] 人口減少社会における地方居住の可能性 八田達夫 ——2

[パネルディスカッション] 不動産と住生活のこれから

和泉洋人・金本良嗣・西村清彦・八田達夫・山崎福寿 ——7

preface 『季刊住宅土地経済』が果たしてきた役割 中川雅之 ——28

review 住宅・土地の価格動向とマクロ経済 瀬下博之 ——30

review 住宅土地政策および都市政策 岩田真一郎 ——36

review 住宅と土地利用の効率性 山鹿久木 ——42

review 住宅と土地の選択行動 直井道生 ——48

『季刊住宅土地経済』No.61-99 論文一覧 ——54

センターだより ——56 編集後記 ——56

[基調講演]

人口減少社会における 地方居住の可能性

八田達夫

公益財団法人アジア成長研究所所長

八田氏写真

「住宅」は多様な側面を持っているため、政策的観点からみると、さまざまなことを配慮しなければいけない。住宅政策は多くの場合、景気対策でもあった。また、人口移動と住宅政策とは密接な関係がある。特に1950～60年代には、日本が戦後復興と経済成長の過程で大都市圏にどれだけの住宅を確保するかが、当時の建設省住宅局の最大の政策課題だった。

現在は、地方への移住の可能性を探ることが必要になっている。「人口減少社会における地方居住の可能性」を考える際には、まずは大都市と地方の役割分担について整理したうえで、どこに住居するかを議論しなければならない。そこで以下では、大都市と地方の役割分担について説明するとともに、大都市から地方へはどのような人がどのように移住することがふさわしいのかについて論じることにしたい。

はった・たつお／1943年東京生まれ。国際基督教大学教養学部卒。ジョンズ・ホプキンス大学 Ph.D.。オハイオ州立大学助教授、ジョンズ・ホプキンス大学教授、大阪大学教授、東京大学教授、政策研究大学院大学学長などを経て、現職。電力取引監視等委員会委員長、国家戦略特別区域諮問会議議員。著書・編著書：『東京問題の経済学』（共編著、東京大学出版会）、『都心回帰の経済学』（編著、日本経済新聞社）など。

全国の大都市の成長

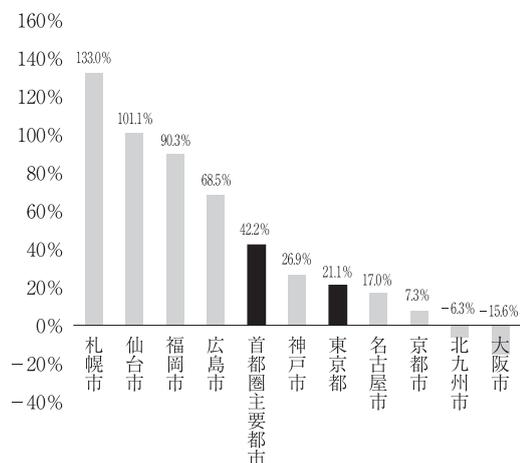
高度成長が本格化した1965年から2010年までの期間の人口動態をみると、図1から明らかのように、大都市への人口集中が起きている。しかし、一般に言われていることとは違って、一極集中は起きていない。この期間に東京都の人口増加率は21.1%であり、首都圏の人口100万人以上の主要都市全体でも42.2%の増加にすぎない。それに対して、「札幌広福」と言われている地方中枢都市の人口は、札幌市133%、仙台市101.1%、福岡市90.3%、広島市68.5%と高い伸び率を示している。

実は、人口50万人以上の都市で1965年から人口が減った都市は3つしかない。それは、私が10年ほど勤務していた大学の隣の大阪市、私が育った北九州市、そして尼崎市である。

一方、人口10万人以下の都市の人口は大幅に減少している。少子化と人口減少が止まらず、存続が危ぶまれると指摘されている「消滅可能性都市」である。

大都市への人口集中の一つの理由は、農業の衰退によって地場産業がなくなり、第3次産業

図1—全国主要都市における人口増加率
(1965-2010年)



注) 首都圏主要都市は、東京都・横浜市・川崎市・千葉市・さいたま市。

出所) 大都市比較統計年表、国勢調査

が拡大したことにある。もう一つの理由は自動車の発達である。小さな町から近隣の中核都市に、車でショッピングに行くことができ、通勤もできるようになった結果、小都市の店舗や事業所が不要になり、それら小都市が寂れていくことになった。つまり、日本は大都市が成長して、小さな都市が大都市に吸収されていったのである。

大阪衰退の理由

大阪市の人口がマイナス（-15.6%）だったことが「東京一極集中」という誤った印象を与えた一つの要因になったと推測される。

では、なぜ大阪市だけが例外的に衰退したのだろうか。二つの要因が考えられる。

一つは、1970年代以降の国内航空の発達である。大阪市にはもともと本社機能があった。私が故郷の小倉を出て大学に入学した1961年には、東京まで蒸気機関車で片道およそ20時間かかったが、大阪へは約8時間だった。往復で40時間かかる東京に本社を持つことは時間的にかかり負担が重いので、九州、四国、中国地方にある事業体にとって、本社を大阪に持つことはきわめて自然なことだった。その結果、大阪は西日

本経済圏の本社機能都市として繁栄した。ところが、1970年代以降は航空機での移動が中心になったため、全国どこからでも日帰りで東京に行くことができるようになり、大阪の本社機能が衰退していったのである。

もう一つは、1959年に「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律」、1964年に「近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律」（総称して「工場等制限法」）が成立し、大阪の生命線だった工場が新設できなくなったことである。その結果、工場は市外あるいは海外に出ていくことになり、相当数の工場がなくなってしまった。

もっとも、ここ7～8年でみると大阪の人口は回復している。東京への本社移転が一段落したことと、2002年の工場等制限法廃止の効果が現れて、大阪に工場が戻ってくるようになったためである。現在寂れ続けているのは北九州市だけになった。

大都市集積の利益と地方へのバラまき

大都市への人口集中のなかでも東京が特別大きくなっているわけではない。しかし、日本で特別な位置を占める東京の成長を止めてはいけない理由がある。それは、ビジネスでは“Face to Face Contact”がきわめて重要であり、コミュニケーションする場であることが都市の存在理由だからである。東京・渋谷のオフィス賃料は大手町の約半分である。そこで、もっと多くの企業が渋谷にオフィスを構えてもよさそうなものだが、1日に会える相手（顧客）の数は大手町のほうが圧倒的に多い。そのため、他の会社の顧客と会う機会が多い業種は、大手町に集まるのである。一方、例えばソニーの本社は港区港南にあり、トヨタの東京本社は文京区後楽園、ホンダの本社は港区青山、キリンは中野区というように、大手メーカーは都心から少し離れたところにオフィスを構えている。大手町に集中しているのは、新聞社や金融業など、ほかの会社の人たちと密接に接しなければならない

業種であり、まさに“Face to Face Contact”が重要であることを示している。

人がある程度集まるところには、国際的な会計事務所からエレベーター・サポート業まで、ビジネスをサポートする企業が集積し、ビジネスにとってはきわめて便利な環境が整えられる。こうした集積の利益があるところには、これからもより多くの企業が集中するだろうが、その動きを止める理由はまったくない。

しかし、地方選出の議員が多い日本の政治構造もあって、政治面では地方の意見が強く出て、地方へのバラまきを繰り返してきた。それを象徴的に表しているのが公共投資だ。1人当たりの公共投資の比率を見ると、高度成長の時代は東京圏より地方のほうが低かったが、1970年頃からその比率が逆転して、いまや地方は東京圏より63%も多くなっている。

バラまきは公共投資だけではない。例えば、農業では米は700%以上の高い関税をかけ、減反や参入制限で値段を高くし、都会の人たちは高い米を買うという再分配が行なわれている。また、地方の担税力のないところには地方交付税を大きく配分するという手法でのバラまきが行なわれていた。一極集中が起きていないにもかかわらず、一極集中を是正するという名目で、首都圏以外の地域にバラまき行なっていたのである。

地方へのバラまきが行なわれるようになって以降、日本の経済成長が止まってしまった。

成長戦略の誤謬

ではどうしたらいいか。政府は地方創生を推進するために、「地方への多様な支援と『切れ目』のない施策の展開」を図るとしている。日本全体の出生率改善を図るために、若者を地方誘致して東京一極集中を是正しようというのである。政府が考える「地方創生案」の成長戦略の論理は次のようなものである。——いま、東京一極集中が起きている。東京の出生率は低い。したがって、一極集中を是正すれば国全体の出

生率は改善する。そして、出生率の改善は日本の成長戦略になる。

この成長戦略はいかにも地方へのアピール度が高いものだが、正しい政策であるとはいえない。なぜなら、成長戦略の前提となる考え方がすべて間違っているからである。

第一に、東京一極集中は起きていない。図1を用いて述べた通りである。

第二に、東京圏の出生率が低いわけではない。確かに東京都の出生率（1.12）は札幌を除く他の大都市より低い。ところが、東京圏の諸都市の出生率を見ると、さいたま1.38、千葉1.35、横浜1.31、川崎1.30、相模原1.28で、むしろ福岡（1.25）、仙台（1.20）、札幌（1.09）のほうが低い。

東京都の出生率が低く、東京圏の出生率が高いこと理由は、きわめて簡単に説明できる。つまり、女子大生や働く若い女性が東京に出てくると子供ができるまでは東京都に住み続けるが、子供を産む状況になると、近隣の相模原や川崎、横浜などに移る。その一方で、子供を産まない人は自ら選択して東京に残っているということである。一方、福岡などは子供を産むようになって同じ市内に移り住むため、東京都より出生率が高いのである。

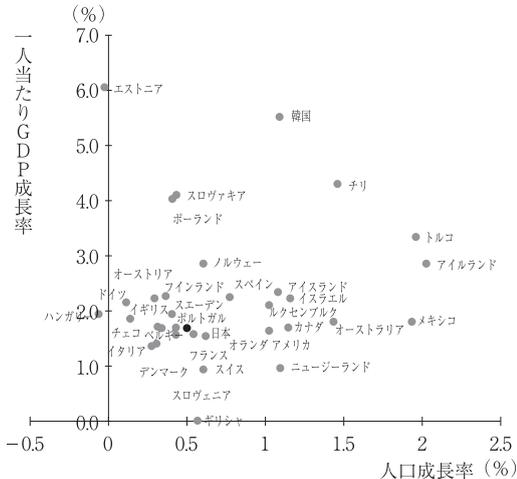
第三に、過去40年間の OECD 各国の人口成長率と1人当たり GDP 成長率をみると、両者の間にはまったく関係がないことがわかる（図2）。人口成長率が低くても、成長している国はいくらでもある。

したがって、人口成長率を上げるために若者を地方に移すとか、住宅政策の観点から住宅を地方につくるのは、間違った政策である。

地方は高齢者サービスに優位性を持つ

地方は高齢者サービスに大きな優位性を持っている。例えば、東京都国立市の住宅地の公示地価は1m²当たり約30万円だが、福岡県北九州市は約5万円、島根県大田市は約2万円である。地方は地価が安いので、同じ金額を使うとすれ

図2—1人当たりGDP成長率と人口成長率との関係



出所) OECD Health Statistics 2013, OECD Factbook 2009, 2014

ば、より広いスペースを使うことができる。つまり、地価の安さを利用すれば魅力的な高齢者施設をつくることができる。

ところが日本の高齢者は地方に移住しない。日本では、高齢者の地方への流入を地方自治体が歓迎していないからだ。高齢者が地方に移住すると、自治体にとっては介護保険や国民健康保険などの地元負担が増えるだけで、税収が増えないからである。つまり、地方自治体に高齢者施設を充実させるインセンティブはない。

例えば、静岡県は東京からも近く、気候は温暖で、高齢者を受け入れる理想的な地方だといえるが、静岡の経済人たちが高齢者施設建設の提案を提出してもなかなか認めてもらえないという。また、ある市の有力な議員は、年金を使ってくれるので商店街を潤す高齢者を呼びたいというが、市役所は医療費が増えることを警戒して二の足を踏んでいるという。

こうした構造が全国にある。しかも、高齢者の多い都市ほど、高齢者一人ひとりの保険料や地元自治体負担は大きい。前述の島根県大田市の高齢者人口の割合(34.6%)は、東京国立市(19.0%)よりもかなり高い。高齢者が多ければ医療費がかかるので、国民健康保険被保険者の1人当たり給付額でみると、島根県大田市

(32万4000円)は国立市(21万2000円)の2倍弱だが、70代2人家族の国民健康保険料を比較すると、大田市(19万2000円)は国立市(9万1000円)の2倍以上である。国立市はある程度豊かな自営業者が多く、その人たちがかなり高い保険料を払っているが、大田市はすべてを高齢者が負担している。つまり、地方は医療費が高いうえに高齢者がその原資の大きな部分を負担するという状況になっている。国保の高齢者1人当たりの地元自治体の負担も、基本的には高齢者の多いところほど多い。

“国保のモデル給付額” 国庫負担制度

地方が高齢者を歓迎するような国保改革を行なうべきである。具体的には、原則として国が高齢者の国保財源を引き受ける。そうすれば、地方自治体にとっては高齢者用福祉施設を充実させるインセンティブが生まれる。

国の健康保険がないといわれるアメリカでは、高齢者を国が面倒を見る「メディケア」保険制度がある。このため、地方自治体の医療負担がないので、フロリダ州やアリゾナ州などの地方は高齢者の居住を誘致している。実際、ニューヨークなどに住んでいる富裕な人々の多くは、退職後は地方に移り住む。地方には友人や知人もいて、老後を楽しく過ごす。年に何回かはニューヨークに行って古い友人に会ったり、ミュージカルを見たりする。

ただし、国保の財源を国が引き受けることに対しては、いくつかの危惧を持たれる可能性がある。第一は、国が給付を全額賄えば、財政が破綻するか増税が必要になるのではないかという危惧である。しかし、給付は、国がすでに負担している額を、地方ではなくより豊かなところから再配分しようということなので、財政破綻や全体としての増税に結びつくことはありえない。

第二の危惧は、自治体負担がゼロになると自治体が給付の節制を怠るようになってしまうことである。たしかに、給付された金額のすべて

を国が事後的に負担するとすると、自治体は給付削減をするインセンティブを失う。

しかし制度を工夫して設計すれば、このインセンティブを持続させることができる。すなわち、給付された金額のすべてを国が事後的に負担するのではなくて、その自治体に住む国民健康保険受給者一人ひとりの年齢に応じた全国平均給付額、すなわち国保の“モデル給付額”を自治体に事前に支給するという仕組みにする。そうすれば、患者に対する現実の給付額が全国平均を超えれば、その超えた分は地元が負担しなければいけない。反対に、予防活動をして給付額が国からの支給額を下回れば、浮いた分は市の一般財政に組み込むことができる。結果的に、予防活動による給付節約のインセンティブは持続される。

このシステムが導入され、社会保障の自治体負担が除去されれば、高齢者が多い地方自治体の財政状況がただちに改善される。次に、高齢者は年齢ごとに全国同一額の国庫負担金を持参して地方に移住するので、自治体は新たな介護施設を認可するなどして、大都市からの退職者の移住誘致を始めるだろう。こうして高齢者の地方還流が促されることになり、その結果として、地方に職ができるので若者も地方に還流することになる。

フロリダ州やアリゾナ州のように、今後も大都市からの高齢者移動が見込まれる環境があれば、定常的にビジネスが続くと考えて若者も地方に移住する。

地方への正しいバラまき方

地方自治体が提供するサービスのうち、何を国が財政負担し、何を地方自治体の財政収入で負担するかという区分が不明確なことが日本の最大の問題である。そこで、例えば医療、生活保護、教育など、日本のどこに住んでいても日本国民として一定の最低限の水準のサービスは保障したいと一般的に考えられているサービスについては、モデル給付額を国が負担する制度

が望ましい。

さらに、図書館、公民館やプールのような、それぞれの自治体で好む水準を組み合わせることができそうなサービスについては、それぞれの自治体の負担による地方自治に任せるべきである。

このような制度になっていないがゆえに、例えば東京都江東区は、若い家族用のマンションができると子供が増えて小学校建設などの区の負担が増えるのを嫌って、マンションの新築制限を行なっている。現実には、子供増による小学校負担は他の地域での負担減になっているので、国が財政負担すればこの問題は解決するはずである。また、生活保護についても各自治体負担分があるため、地方の自治体が担税力のない人を敬遠する傾向がある。その結果、高地価の東京に生活保護受給者が集まるという奇妙なことが起きている。国が生活保護費全額を負担することになれば、地方の自治体は生活保護受給を受け入れるようになる。

これまでの日本では、地方に住むことを邪魔する国保制度を維持しながら、その一方で選挙対策のために公共投資をバラまくという矛盾したことを行なってきた。しかし、高齢者や生活保護受給者の受け入れなど、土地を使うビジネスについて地方は優位性がある。高齢者数に応じてモデル給付を、国か地方に財政的な配分を行なうかたちで「バラまき」をすべきである。公共投資ではなく「国保の“モデル給付額”国庫負担制度」や、類似の地方分権によって地方への財政配分を行ない、地方の社会保障財政負担を大幅に軽減できれば、地方を活性化させ、地方に住むことがふさわしい人の移住を促すことができるはずである。

[パネルディスカッション]

不動産と住生活のこれから

バブル崩壊から現在、今後の10年を見すえて

パネリスト氏写真

和泉洋人

内閣総理大臣補佐官

金本良嗣

電力広域的運営推進機関理事長／政策研究大学院大学特別教授

西村清彦

東京大学大学院経済学研究科教授

八田達夫

公益財団法人アジア成長研究所所長

山崎福寿

日本大学経済学部教授
(コーディネーター)

●1995年と2005年の座談会

山崎 『季刊住宅土地経済』は1991年に創刊されましたが、94年冬季号(No.11)で初めて座談会が行なわれました。出席者は坂下昇さん(故人)、岩田規久男さん、小峰隆夫さん、宮尾尊弘さんで、テーマは「これからの日本経済と望ましい土地政策」。その後、毎年1回の座談会が組まれるようになったのですが、今回のシンポジウムは「今後の10年を見すえて」というサブタイトルがついているので、いまから20年前と10年前にそれぞれのような議論がされていたのかについて簡単に振り返ってみたいと思

います。

まず、1995年(冬季号、No.15)の座談会では、金本良嗣さん、小峰隆夫さん、山本繁太郎さん(故人)が出席されて、「内外価格差と住宅土地問題」について議論が行なわれています。当時は円高・ドル安が進んでいて、1994年6月のニューヨーク市場で初めて1ドル100円を割り込み、その後も徐々に円高が進行し、95年4月に円は一時1ドル80円にまで上昇するという状況でした。

円高が進んだ結果、日本の物価に比べると外国の物価が相当割安に見えて、土地の価格も含

めた日本の住宅サービスの価格が諸外国に比べて高いと言われました。バブルがクラッシュしたとはいうものの、1995年時点の実質 GDP（国内総生産）はまだそれほど落ちていなかったもので景気はよかったと思います。

しかし、物価水準が高いため、豊かさが実感されないといわれていて、座談会では、それは住宅コストの差ではないかという議論がされています。現在は、当時よりずいぶん円安になっています。例えばランチの価格を調べると、米国では20ドルもするという話も聞きますが、私が勤務している大学がある水道橋・神保町あたりでは500円あれば食べることができます。そう考えると、日本の物価は、住宅サービスのコストも含めて、当時と比べれば安くなったような気がします。

また、座談会では日本の宅地の開発コストが高いという議論もされています。進行役の森正臣さん（故人）の、「造成費を含めた社会資本整備の建設コストの問題ですね」という問題提起に対して、金本さんは「日本の造成コストのきちんとしたデータはなかなか見つからないのですが」と前置きして、「宅地1平方メートル当たりには換算すると約4万円近い金額になってしまう」と指摘しています。農地転用規制などがあり、また土地と上物があれば住宅ができるかというとなんな簡単なものではなくて、周りの道路や電気などインフラがもともと高く、それがネックになっているのではないかということです。現在は逆に、地方では人口減少による「縮退」が起きていると言われていて、宅地をどう減らしていくかを考えなければいけなくなっています。

ところで、この座談会で金本さんは「2020年の日本の地価は現在の水準から考えられないくらい低いということは十分ありえます」と発言されています。経済学者は予想をしないものですし、金本さんも20年後にこのシンポジウムに引っ張り出されるとは思っていないのでしょうが、卓見だったと思います。

それから10年後の2005年（冬季号、No.55）の座談会（「この10年の住宅・不動産と今後の行方」）では、1995年冬季号（No.15）のメンバーに岩田一政さんが加わって、バブル崩壊とデフレからの脱却という時代状況のなかで、不良債権処理（とりわけ住宅関係の不良債権処理）についての議論と、日本の労働生産性は依然として低いという議論がされています。

また、金融政策のターゲットとして消費者物価と資産価格のどちらを見るのかという議論が展開され、当時は円高で国内の物価水準は落ち着いていたので、金融政策としては資産価格をターゲットとしていたのかと思います。残念なことに、その後2008年にリーマン・ショックが起きることになるのですが、マクロ的にはそのような背景がありました。

さらに、住宅政策の問題としては、マンションの建て替えや定期借家、どうして狭小住宅の規模が大きくならないのかといったことが議論されています。2000年には定期借家が導入されているので、そのことを反映したものだと思います。そのほか高齢化に伴う証券化やリバース・モーゲージが必要だということをテーマに議論が展開されています。

さて、今から「不動産と住生活のこれから」について議論していただくわけですが、いくつかのキーワードがあります。

一つは、少子高齢化に関連して、地方創生、コンパクトシティ、資産流動化、相続などの問題です。二つめは地価バブルとその後の税制・金融の問題、人口減少、譲渡所得税など。三つめは、住宅政策としては従来から行われていることですが、賃貸住宅市場や中古住宅市場にある情報の非対称性の問題で、最近ではマンションの杭打ち偽装問題が出てきましたが、買い手が十分な情報を持っていないときに、どういう対策を立てたらいいのかという問題です。四つめが都市政策として、東京オリンピックでは安全・安心という東京の街の魅力をうたっているわけですが、それにもかかわらず危険なところ

がかなりあって、木密（木造住宅密集地域）や老朽化したマンションをどうするのかという問題です。

このようなキーワードを頭に入れながら、まずはパネリストのみなさんから問題提起をしていただき、そのうえで議論をしたいと思います。

住宅問題と住宅政策

●住宅政策の変遷

和泉 私は、一連の住宅政策、都市政策、特区制度について簡単に紹介します。

まず、戦後の住宅政策は、終戦直後は「住宅難の解消」を目指していましたが、70年代半ばには「量の確保から質の向上へ」と変わり、2000年以降は「市場機能・ストック重視」の政策から「豊かな住生活の実現」へと変化しています。

そういうなかで、住宅政策の三本柱と言われた「住宅金融公庫」「公営住宅」「日本住宅公団」の制度も大きく変わりました。長期低利資金の融資による住宅建設の促進を目的として1950年につくられた住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）が住宅ローンを直接融資していたものが、2000年頃に直接融資をやめて住宅ローンの証券化を支援するという仕組みに変わりました。

住宅金融公庫が郵便貯金を原資とする財政投融资資金を集めお金を直接貸していたし、補給金を年間最大1兆円ぐらい予算計上していたのが、いまは証券化支援事業ということで、短期の資金を集めて長期の住宅資金を貸すことのできない民間の債権を買い取り、住宅抵当証券を発行して長期安定資金を個人に貸す仕組みに変わったのです。過去には、補正予算を含め最大約1兆円を補給金に使っていましたが、現在はほとんどゼロです。

また、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉

いずみ・ひろと

1953年神奈川県生まれ。東京大学工学部都市工学科卒。建設省入省。国土交通省住宅局長、内閣官房地域活性化統合事務局局長、内閣官房参与、などを経て、現職。東京大学教授、慶應義塾大学特任教授、政策研究大学院大学客員教授を兼任。工学博士（東京大学）

な家賃の住宅を供給することをめざして1951年からつくられた公営住宅も、当初は直接建設していましたが、現在は借上げ方式という民活型手法になっています。大都市地域における共同住宅の集団的建設と大規模宅地開発を行なうための日本住宅公団も、住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団、都市再生機構と名前を変えてきました。

このように市場補完的な住宅政策だった三つの柱が大きく変遷を繰り返すなかで、基本的な住宅計画も「住宅建設五箇年計画」から、2006年には「住生活基本計画」に変わりました。それと同時並行で、過去20年くらいの間に、市場整備型の政策が立て続けに出てきています。情報の非対称性を解消するための「住宅性能表示制度」（2000年）、構造計算書偽装事件（姉齒事件）を踏まえた住宅の「瑕疵担保制度」（2007年）などです。

具体的に言えば、欠陥住宅問題では、阪神・淡路大震災や欠陥住宅の社会問題化、構造計算書偽装事件などを受けて、建築基準法による対応がとられるとともに、住宅の品質確保の促進

等に関する法律による住宅性能表示制度や基本構造部分の10年間瑕疵担保が導入され、さらに特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律ができました。構造計算書偽装事件などの問題を踏まえて、諸々の規制強化がなされたわけです。特に住宅品質確保法をつくるときに業界との関係で導入できなかった瑕疵担保責任の履行の確保について、供託ないしは保険によって、仮に業者が倒産してもほぼ2000万円までカバーする仕組みができています。

加えて、住宅紛争処理についても、各地の弁護士会にお願いして、紛争を処理するための仕組みが出てきています。そういう意味では、住宅に関する情報の非対称性の解消や消費者保護はかなり進んできました。

前後しますが、先ほど山崎さんが指摘された住宅価格の内外価格差が大きかった1998年には「建築基準の性能規定」が行なわれています。

また、1979年に制定された「省エネ法」による規制強化も、最近では「都市低炭素法」(2012年)や「建築物のエネルギー性能向上法」(2015年)などのように義務付けられるようになってきました。さらに言えば、「定期借地制度」(1991年)や「定期借家制度」(2000年)、「マンション建替え円滑化法」(2002年；2014年改正)などの法律が整備され、2014年には議員立法で「空家対策の推進に関する特別措置法」ができました。

●都市政策の変遷

和泉 次に、新都市計画法(1968年)以降の都市政策の変遷を見ると、当初は住宅との縁はほとんどありませんでしたが、1987年から91年のバブルの時代に状況が一変しました。当時の問題意識は、地価が高騰して住宅が都心部からクラウディングアウトされてしまうことに対してどう対処するかということにありました。さまざまな政策の一つとして都市計画で何とかしようということになり、1990年には「用途別容積率型地区計画」が創設され、住宅に限って容積率

が緩和されました。また、土地利用規制で既成市街地の住宅を守るために1992年には用途地域を住居系に限って細分化しました。

その後、高層住居誘導地区が創設(1997年)されました。小泉政権が誕生して、状況は大きく変わりました。自民党が戦後一貫してとってきた「国土の均衡ある発展」を宗旨替えて大都市重視を打ち出し、2002年には都市再生特別措置法ができました。住宅の関係では、2014年に都市再生特別措置法を改正し、コンパクトシティを実現しようとする施策が整備されています。

都市再生特別措置法は、当初はシンプルだったのですが、だんだん制度が増えてきました。思い起こせば、かつてはさまざまな土地問題、住宅問題が生じ、政治的に法律を改正して対応する必要がある場合、地区計画制度で新しい仕組みをつくるということを行なっていました。これを称して「困ったときの地区計画頼み」と言っていたのですが、最近では「困ったときの都市再生特別措置法頼み」で、中身がかなり増えてきました。

住宅との絡みでいえば、土地利用誘導によるコンパクトシティの推進があげられます。都市再生特別措置法に設けられたコンパクトシティのための施策ですが、都市計画法には市街化調整区域の制度があるなかで同じようなことをもう一回やることになるので、都市計画法の改正ができませんでした。そこで居住誘導区域を設け、住宅を誘導しよう、まちをつくろう、その外側については一定のディスインセンティブを利かせていこうという制度をつくったのです。さらに拠点的な場所については都市機能誘導区域を設け、さまざまなインセンティブを通じて都市機能を集積していこうということを始めました。

都市再生特別措置法の一つの大きなテーマは、大都市機能強化のための特別の場所を国が決めて、さまざまな支援を行なうことです。現在そういった観点から指定されている都市再生緊急

整備地域が全国63地域、そのうち12地域を特に国際拠点として深掘りし、都市機能の集積を図っていこうという計画です。

●特区政策と住宅・都市政策

和泉 さらに、最近では特区政策との関係も出てきました。特区は現在、三つ(2002年の「構造改革特区」、民主党政権下の「総合特区」、安倍政権による「国家戦略特区」)あります。

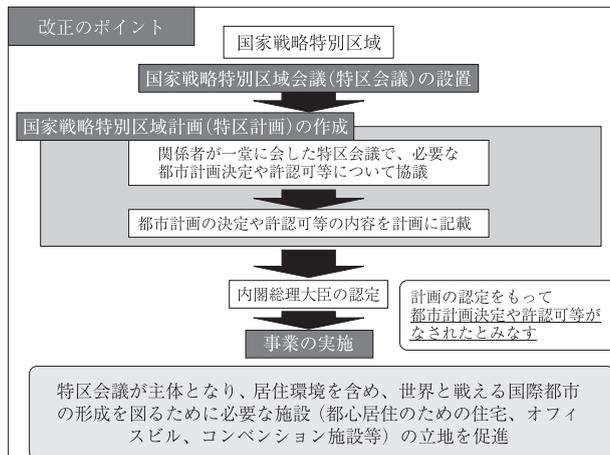
「構造改革特区」はすべての地方自治体が申請することができ、かつ規制改革のみですが、これまでに1241件の

特区計画が認定されています。「総合特区」は規制改革に加えて、税制・財政・金融の支援措置を総合的に行ない、地域のチャレンジをオーダーメイドで総合的に支援するというもので、48区域(国際7、地域41)あります。「国家戦略特区」は、八田さんもメンバーとして参加している国家戦略特区諮問会議を舞台に、特区ごとに国の国家戦略担当大臣と地方公共団体、民間事業者が集まり、その特区会議で計画を決めていくトップダウンの仕組みになっています。

実は、国家戦略特区ができるまでは、基本的に、特区と都市計画、まちづくり、住宅政策とは別物でした。制度的に構造改革特区や総合特区で都市計画の規制改革ができるかどうかは別として、実際には、都市計画は都市再生特別措置法等でカバーしていました。現に、都市再生緊急整備地域と総合特区を重複して指定し、まちづくりは都市再生特別地区の体系で行ない、産業政策等は総合特区を使って運用してきました。これが特区と都市計画、まちづくりとの関係でした。

それが国家戦略特区で変わりました。特区諮問会議があり、その下で区域ごとに特区会議をつくり、公共団体任せにしないで、国と公共団体に加えて、特区の中でさまざまな産業活動を行なう民間事業者が集まって中身を決めます。

[参考図①]



つまり、まちづくりが特区制度の中に制度的に取り込まれたということです。都市計画活動やまちづくりをしようと思うと、いろいろな手続きや許認可が必要ですが、これを特区会議という組織で中身を決めて、その特区計画を内閣総理大臣が認定するとただちに許認可等が行われたものとみなすという、事実上の都市計画許認可権限を特区計画が吸い上げる制度が始まったのです(参考図①)。

そして住宅との関係で言うと、都心居住を進めるために、特区計画で住宅の容積率を決めると、都市計画で定めた容積率を上回ることができるよう。ここで初めて特区と住宅政策が一体化してきたわけで、従来すべて地方分権と言われていたまちづくりの世界で時計の針が逆に回りはじめたことになります。

現在、指定されている特区は、国際ビジネス・イノベーションの拠点の東京圏(東京都全域、神奈川県、成田市)、医療等イノベーション・チャレンジ人材支援の関西圏、中山間地農業の改革拠点の養父市など10区域です。

●地方創生の基本的方向

和泉 現在、さらに地方創生、別の言い方では、まち・ひと・しごと創生に取り組んでいます。まち・ひと・しごと創生の「長期ビジョン」では、

若い世代の希望が実現すると合計特殊出生率は1.8程度に向上するとしています。急激に減少しているといわれる日本の人口ですが、合計特殊出生率1.8を実現したうえで2040年頃に2.07まで回復すれば、1億人程度で安定します。何も手を打たなければ、高齢化率は40%を超え、単純計算すると、1000年後の西暦3000年代に日本の人口は1000人になるという計算もあります。

しかし、人口減少に歯止めをかけることができれば、高齢化率は35.3%で頭打ちになり、将来的には27%程度に下がる。そして、「人口の安定化」とともに「生産性の向上」が図られると、50年後も実質GDP成長率1.5～2%を維持することができる——こんなイメージを描いて現在、施策を進めているところです。

●東京オリンピック・パラリンピックと日本

和泉 さて、2020年に東京オリンピック・パラリンピックが開かれますが、その前年にはラグビー・ワールドカップが開催されます。さらに、2027年にはリニア中央新幹線が名古屋まで開通し、いま日本のインフラの大きな転換期を迎えているといえます。

2045年に大阪までリニア新幹線が伸びると、東京・大阪間は67分でつながります。67分の通勤圏の中に、6000万の人口、四つの国際空港、二つの国際戦略港湾、そしてありとあらゆる産業基盤を集積するエリアが人類史上はじめてできることとなります。山手線1周が59分ですから、それとほとんど変わらない時間で6000万人が結ばれるのです。その結果として何が起こるのかはまだわかりません。ただ、明らかにさまざまなシナジー効果が出てくるだろうし、Face to Faceの密度も飛躍的に向上します。

そういったエリアができると、日本の国土構造も大きく変わります。東京・大阪間は航空機を使わないようになり、羽田空港の空いた発着枠を使って、世界各地あるいは地方とのリンクを強化しうる可能性が出てきます。

また、東京の放射方向の高速道路は早くでき

ましたが、環状方向はまだ不十分です。しかし首都圏中央環状線が完成して、新宿・羽田間が40分から20分に短縮しました。2020年の東京オリンピック・パラリンピックまでには、東京外郭環状道路や首都圏中央連絡道もできるので、東京圏の効率性が格段に上がるはずで、さらに、リニア新幹線の始発駅になる品川駅周辺の再開発で、150万m²を超える新しい都市機能がインストールされ、それによって東京の都市構造も大きく変わります。

端的に言うと、大都市圏の機能を抑制する必要はないということです。これから国際競争の中で勝っていくためには、東京をはじめとする大都市圏の機能強化は引き続き必要です。東京圏については東京圏国家戦略特区で大胆な規制改革に努め国際競争力を引き上げていくことに取り組んでいる、そして同時に地方創生も進めていくというのが現在の政府の取り組みです。

山崎 ありがとうございます。次に金本さん、お願いします。

経済学からみる住宅政策

●住宅・土地問題と経済学

金本 『季刊住宅土地経済』が創刊された1991年頃は、土地問題や住宅問題が社会的に大きく取り上げられており、八田さんや野口悠紀雄さん（現・一橋大学名誉教授）、岩田規久男さん（現・日銀副総裁）らとともに私も住宅・土地関係の研究に力を入れていました。しかし、土地や住宅の価格が上がっているときは世間の注目を集めるのですが、価格が下がると一気に関心が薄れてしまう傾向があります。これはまことに困ったものですが、住宅・土地問題については、八田さんも私もまだ興味を持っていて研究は続けています。

さて、私からは、経済学が住宅・土地問題にどう役立つかという話をしたいと思います。私

は1997年に都市経済学の教科書（『都市経済学』東洋経済新報社）を上梓し、これを19年ぶりに改訂して、近く出版予定ですが、改定に際して1997年から現在までの住宅政策と都市政策の変遷を加筆しました。その内容は、いま和泉さんが要領よくまとめられた通りですが、実際、住宅金融公庫の融資というタイプの住宅補助から証券化をサポートする形態に変わるといったさまざまな革新的な政策転換が行なわれています。

しかし、大転換された政策についての経済分析はほとんど行なわれていないのが現状です。私が今回改定した教科書でも、そういう経済分析を解説したかったのですが、残念ながら、それについての内容はあまりなく、政策の変遷を図示し、どういう問題があるのかという指摘にとどまっています。いまからお話しする内容がそれで、若い研究者の方々にこういった課題についてぜひ取り組んでいただきたいというのが私の思いです。

●住宅市場における「市場の失敗」

金本 一般的に、政策の経済分析は、市場に任せておいて何がいけないのかということから出発します。そして、市場が失敗する原因をつかみ、対策を考え、効果を分析し、メリットやデメリットを評価することになります。

住宅市場における市場の失敗の第一は、先ほどからキーワードとして出ていますが、「情報の非対称性」です。これは住宅の品質確保の問題の重要な要素ですが、例えば、売り手は住宅をよく知っているけれども、買い手はあまりわからない、あるいは住宅をつくった人はどこに欠陥があるかわかっているけれども、買い手はわからないという問題です。これを処理したモダンな方法が住宅の品質確保促進法や瑕疵担保履行法ですが、このような制度がうまく機能しているのか、改善の余地はないのか、どれだけのメリットがあったのかについての研究はほとんどありません。

二つめは証券化です。REIT（Real Estate In-



かねもと・よしつぐ

1950年広島県生まれ。東京大学経済学部卒。コーネル大学Ph.D.。プリティッシュ・コロンビア大学（カナダ）助教授、筑波大学社会学系助教授、東京大学経済学部教授、東京大学公共政策大学院院長などを経て、現職。著書：『Theories of Urban Externalities, North-Holland (1980)、『都市経済学』（東洋経済新報社）、など。

vestment Trust) や住宅金融支援機構による住宅ローン債権の証券化などですが、これらについての経済的な分析でもまだ数多くの課題が残されています。証券化の分析がなぜ必要かといえば、一つは市場がうまく働かない面があることです。証券化するにはたくさんの物件を集めてプールし、それを分割して売ることが必要ですが、そこには、大きな規模の経済性があり、多数の企業が自由に競争してうまくいくという世界とは違う側面があります。もう一つは、制度の失敗です。最も簡単な証券化は、法人をつくり、法人の株というかたちで証券化をすればいいわけですが、法人をつくと法人税がかかって採算が合わないという話になり、こういった問題を解決しないとうまくいきません。

三つめの重要な問題は借家市場です。日本では良質なファミリー向け借家が少ないといわれていて、定期借家制度ができたわけですが、どのようにすればこのマーケットがうまく機能するかはよくわかっていません。一つの大きなパズルだと私が思っているのは、定期借家は業務

用の物件に関しては広がっているけれども、住宅についてはほとんど浸透していないことです。なぜそうなっているのか、これを変えるにはどうすればいいのかといったことが大きな疑問として残っています。

四つめは、老朽マンションの建て替え問題です。マンション建て替えはマンションの所有者全体に被さってくるもので、集合的に決めなければなりません、これは典型的な公共財問題でもあり、なかなかうまくいかないことがあります。

そのほか災害に関しても市場の失敗の問題があり、多様な政策的介入が必要になります。また、温暖化政策についても、住宅関係では、省エネ法による規制がかかっていたり、予算や税制による支援があったりします。ところが、こういう政策はしっかりした分析や評価なしに行なわれていて、どれだけの効果があり、どれだけのコストがかかっているかはわかっていません。

●次善の政策評価と住宅政策

金本 全体的に見て、日本では政策効果の定量的な分析、あるいはその便益や費用の評価がほとんど行なわれていない状況で、これがいまの経済学の大きな課題です。

細かいことを言っているときりがないので、実務に適用するときには、大雑把に、なただけで切るような類の分析でいいはず。そういうことに関しては、すでに1940年代には基礎ができており、市場がうまくいっていないときにどうするかについても、1960年頃、アメリカ・シカゴ大学のアーノルド・ハーバーガー教授らによってすべて理論的には解決されています。したがって、今後取り組まなければいけないのは、基本的なツールを現実の場で適用し、答えを出していくことです。

一例をあげると、われわれの世界は不完全なものです。経済学の教科書の最初に出てくるような、理想的なマーケットで効率的なものにな

るとい世界はほとんどありえません。その最もわかりやすい原因は固定資産税や所得税などの「税金」です。税金があると、市場は完璧には働きません。そのほかにも健康保険や介護保険などいろいろなことがあって、実際にはマーケットは完全には働かないのです。

そこでのポイントは、みなさんが払っている価格が社会的コストと乖離していることです。もしこれらが乖離していると、それを改善するような政策は追加の便益をもたらします。それがどの程度かを定量的に分析できれば、もっと現実に適用できる政策になります。やり方はきわめて簡単で、「価格と社会的費用の差」に、政策による消費量の増加分を掛けると、それが追加的便益になります。

例えば、東京大学の学生たちが分析したのは、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）について補助金を出すという政策がありますが、これは普通の経済学の常識からは、あまりメリットがないと考えられています。ところが、特別擁護老人ホーム（特養）に関して大きな補助金が出ていて、しかも実態上は特養を必要としない要介護度2ぐらいの人が特養に入っていることもあり、こういう人たちをサ高住に入れることができれば、特養の社会的コストを減らすことができ、そのことによってプラスが出てきます。もしそれが正しいとすると、サ高住に補助金を出すことが正当化できることになります。

さらに、まちなか居住推進事業が、固定資産税が高いまちなか住宅や、運賃が社会的限界費用を上回る公共交通の利用を増加させるとか、中心市街地活性化事業が価格マージンの大きい中心市街地商店街の消費を増やす、というようなことが考えられます。

●日本の地価・住宅価格

金本 最後に、日本の地価・住宅価格についてです。これに関しては西村さんがよりソフィスティケートされた議論をされるとと思いますが、『都市経済学』を改訂するとき、初版で行な

った住宅市場・土地市場の推移の分析を拡張する必要があり、いろいろ検討してみました。日本では地価上昇率が高過ぎるという議論をしていたのが1990年代だったのですが、その後はバブルがはじけて、地価は20年間停滞を続けました。そのプロセスが経済学的なロジックによって説明できるかをシンプルなストラクチャーで考えてみたのです。

経済学的なロジックの基本は、地代と地価の上昇が土地を持っていることの利益であり、その収益率が金利と等しくならなければならないということが一つで、もう一つはそれを無限に積み重ねたときに辻褄が合うということです。

こういう簡単な理論で地価が説明できるかを考えました。1980年代までは全体に地価上昇率は、GDP成長率や貸出約定金利よりも高い状況でした。第一の条件を満たしていないということですが、これに関しては金融自由化の前で金利が人によって大きく異なっていたということによって説明できるというのが、私が考えたストーリーです。

土地の収益性が高ければ土地を売る人がいないはずだというのが基本です。それにもかかわらず、土地を売る人がいたので地価が決まったわけですが、それはとりもなおさず、直面する金利がきわめて高い人がいたということです。例えば、お子さんが結婚するときにお金が必要になり、高利貸しから借りるよりは土地を売ったほうが良いという人たちが土地を売った。そういった人たちにとっての金利が地価上昇率と対応していたということです。

1970年代から80年ぐらいまではそういったロジックでだいたい説明できるのですが、90年頃のバブルとそれ以降の地価の停滞はそういう簡単な理論的な構造では説明できないという結論です。つまり、90年代以降については、いろいろな人の見込み違いがあったということになります。

山崎 どうもありがとうございました。



にしむら・きよひこ

1953年東京都生まれ。東京大学経済学部卒。東京大学大学院経済学研究科修士課程修了。米イエール大学 Ph.D(経済学博士)。東京大学経済学部助教授、同教授、日本銀行副総裁などを経て現職。著書：『日本経済見えざる構造転換』（日本経済新聞社）、『「やわらかな経済学」で日本経済の謎を解く』（日本経済新聞社）『プレーリー・ドッグの嘆き』（講談社）など。

住宅問題と広義の金融政策

●バブル崩壊と地価

山崎 次に、西村さん、お願いします。

西村 私は3年前までは日本銀行にいて、日本のバブルの崩壊過程とずっと付き合ってきました。さらにリーマン・ショックという世界バブルの崩壊とも付き合ってきたわけですが、今日は、日本独自というよりも、世界の中の日本という形でお話ししたいと思います。

先ほど金本さんは、日本はバブルが弾けて価格が下がったので住宅や土地への関心が落ちたという趣旨のことをおっしゃいました。確かに世界的にも日本に対する関心は落ちたのですが、世界バブルの崩壊後は逆に日本に対するこの分野への関心は高くなっています。当初は、日本のようにはなりたくないということで日本を調べようという話だったのですが、最近では日本にならないことはあり得ないという話にな

り、なかでも日本は比較的ましだったということで、なぜそうなったか、日本のようにするためにはどうしたらよいかということ調べるようになってきています。

いま中国は、ある種のバブル崩壊の状況になってきています。中国の最高指導部のメンバーである李克強首相は、都市経済学の博士号を持っていて、世界の政策当局者の中では最もよく経済がわかっている一人ですが、彼がいま大きな関心を持っているのは、アーバニゼーション（都市化）とバブルの問題です。つまり、日本が1990年代から2000年代にかけて抱えたこの問題の初期段階に彼らは立っているということです。

そういう意味で、日本がいままで経験してきたものは世界的な広がりを持ち、世界的に重要な意味合いを持っているということをお話すると同時に、逆にそれからもう一度日本を見直したときにどうなのかというのが、私がお話したいことです。なお、私の話の内容は、本誌（『季刊住宅土地経済』）に3回に分けて掲載された論文（「不動産バブルと金融危機の解剖学」93号・95号・97号）の概要ですが、その前に少しだけ、私の研究の変遷についてお話しします。

私が『季刊住宅土地経済』に最初に寄稿したのは1991年秋季号（No.2）で、「日本の土地市場は効率的か」という論文でした。先ほど金本さんが説明されたような、ファンダメンタルズで日本の地価を説明できるのかという内容でした。1980年代に株式バブルと不動産バブルが生じ、株式バブルは1989年終わりから90年にかけて崩壊し、不動産バブルの崩壊は1年遅れました。なぜそうなったのか、二つのバブルの違い、特に市場の効率性の差や制度的な要因がどこにあるのかを調べたものです。

当時、金融危機に至るほどの深刻な不動産バブルを経験したのは日本だけでした。もちろん米国・フロリダの土地・住宅のバブルなどありましたが、しかし金融危機しかも深刻な金融危機に至るまでの不動産バブルを経験したのは日

本だけでした。そういう意味で、日本固有の制度的要因というものに着目したのです。

そこでの私なりの結論は、『日本の地価の決まり方』（ちくま新書）や、2002年に刊行した『不動産市場の経済分析』（編著、日本経済新聞社）に書きましたが、要するに、ファンダメンタルズを前提にしながら、ファンダメンタルズからどういう形でずれるのか、ずれることによって、例えば新宿の地価が1カ月で2倍になったとか、そういう地価急騰がなぜ起きたのかを説明しようとしたわけです。

●世界金融危機

西村 ところで、私は2005年から2008年まで日本銀行政策委員会審議委員を務め、2008年3月に日本銀行副総裁に就任したのですが、その直後に世界金融危機が起きました。学者としてはとても興味深い経験でしたが、日本銀行副総裁としては興味深いなどとは言いられない大変な状況でした。

世界金融危機は基本的にはアメリカの不動産バブルから出発していて、とりわけサブプライムの住宅ローン問題から端を発していることにご存じのとおりです。ここまで問題が大きくなったのは、不動産バブルと信用バブルの間の相互作用が起きたからです。FRB（アメリカ連邦準備制度理事会）のベン・バーナンキ議長は、「アメリカの金融市場の中で住宅市場は大きな市場ではあるが、それは一部にすぎない。その中のさらに小さいサブプライムの市場は数パーセントにすぎないし、測り方によってもっと小さい。そういうところの問題が世界の経済全体に大きな影響を及ぼすわけがない」という趣旨のことを2006年時点で言い、2007年に入っても依然として言い続けていました。

ところが現実はそのではありませんでした。なぜかといえば、不動産バブルと信用バブルの相乗作用で、クレジットサイクルといわれているものを起こしてしまっただけからです。これはカーメン・ラインハートとケネス・ロゴフの

This Time Is Different (邦訳『国家は破綻する——金融危機の800年』日経 BP 社) という本で説明されていることです。

この世界金融危機は、国際的な影響と広がりを持っていました。特に欧州中核国の金融危機は、国境を越えたバブルの波及とその崩壊によるものでした。欧州中核国の金融機関は、アメリカの不動産バブルの主要なプレーヤーだったことが大きな意味を持っています。また、欧州周縁国の不動産バブル、特にアイルランドやスペインのバブルはホームメイドバブル、つまり自分のところで起きたバブルで、日本のバブルとほとんど同じかたちになっています。ホームメイドバブルと輸入バブルが相互作用を起こして、世界的な金融危機をもたらしたということです。

●人口構成の変化とクレジットサイクル

西村 では、なぜこの時期に世界的な不動産バブルが起きたのか。もちろんファンダメンタルズの議論は重要な出発点ですが、それだけではとても説明できません。人々の期待による影響が大きいというのが私の考えです。

先ほど八田さんは、人口成長率と1人当たりGDP成長率の間には相関があまりないとおっしゃいました。確かに、見方によって相関関係があるとも言えますが、はっきりした相関はなかなか見えてきません。しかし重要なのは人口成長率ではなく、人口構成の変化なのです。簡単にいえば、生産可能人口(一般的には15~64歳までの人口)と従属人口(子供と老人)の間の比率の大幅な変化です。かつては人口増加といえば、それは子供の増加であり、多くの人は50歳ころまでに亡くなるケースが多かったわけです。ところが、世界的に保健・衛生が改善されるようになり、人の死が遅くなりました。子供の死が少なくなり、老人も長生きするようになったのです。例えば、日本の100歳以上高齢者数は、1963年には153人、1981年に1000人だったものが、1998年に1万人を突破し、2014年

には6万人を超えています。

人口構成の変化は日本で最初に起きましたが、もはや世界的になっています。若い壮年人口の比率が急速に増大したときから高齢化は始まり、「人口ボーナス」から「人口オーナス」へと転換します。これが長期的な期待に大きな影響を及ぼすことになるのですが、重要なことは、それと同時に、新しい金融技術として例えばサブプライムの証券化が始まり、融資態度の大幅な緩みにつながったことです。中央銀行(日銀)から銀行の行動を見ていると、融資サイドの緩みによって信用が爆発的に増えたことがわかります。そのようなことが起こると、ラインハートとロゴフの「クレジットサイクル」というバブルの生成と崩壊をもたらすことになります。

●人口構成の変化と不動産・金融バブル

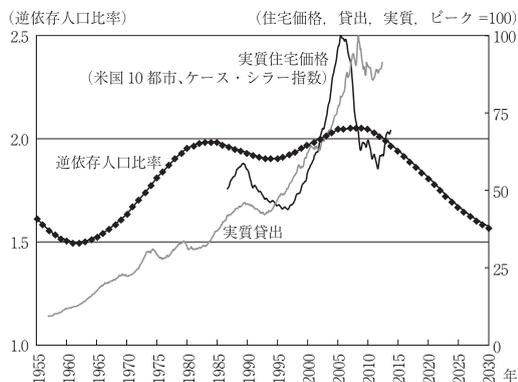
西村 まず、アメリカの人口構成の推移を見ると、二つのピークがあることがわかります(参考図②a)。第一のピークは、朝鮮戦争のあとに起きたベビーブーマーのときで、日本とは約10年の違いがあります。二つめのピークは、ベビーブーマーが壮年に近くなっているときで、その子どもたちによるもので、「エコブーマー」と呼ばれています。日本でいえば「団塊の世代」と「団塊ジュニア世代」になります。

住宅価格を見ると、もちろん完全に一致するわけではありませんが、ピークは人口ボーナスのときで、この繁栄は将来まで続くと考えがちなので、人々は楽観的になります。それが長期的な資産市場での期待を高めるとい形になるので、それとの相関はある程度わかります。

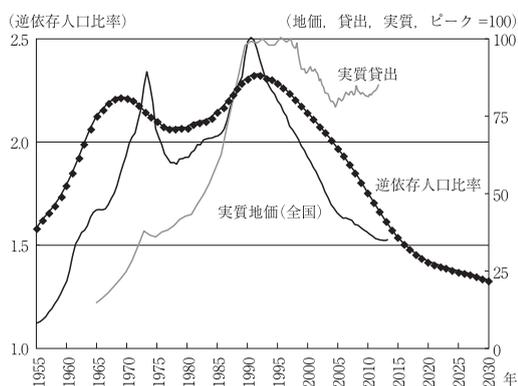
価格が最初のピークを過ぎたところでS&L(貯蓄貸付組合; Savings and loan association)の破綻が起きていますが、その時は実質貸出がピーク時までは上がっていましたが、それからちょっと下がった程度で済んでいます。ところが、2番目のピークのときには劇的に増加するわけですが、それはこの時期に起きたディレギュレーション(規制緩和)と、その結果として

[参考図②]

(a) 米国：人口構成・地価・信用



(b) 日本：人口構成・地価・信用



起きた金融技術の発展によるものです。

実は、欧州周辺国で最も典型的な不動産バブルが起きたのはアイルランドです。アイルランドの人口構成はシングルピークですが、実質住宅価格の動きのピーク時には、実質貸出も急激に増加していることがわかります。

次に日本ですが、米国とアイルランドの住宅価格のピークが2005年の世界金融危機のときだったのに対して、日本ではその35年前の1970年頃に一つのピークがあり、1990年に二つめのピークがきました。最初のピークである70年ころは、高度成長が終わって安定成長に入った時期で、団塊の世代が大挙して東京にやってきました。その次は90年で、団塊ジュニアが流入してきた時期に当たります。日本不動産研究所のデータによる実質地価を見ると、米国のように二つのピークがあり、そのうち悪性のものだった

のは2番目のピークで、そのときには実質の貸出が劇的に増えています(参考図②b)。

先ほどの金本さんの話にもあったように、1960年代から70年代にかけて実質的な借入の価格はきわめて高いものでした。60年代には住宅ローンは存在せず、70年代に入ってはじめて、上場企業の役員もしくは部長向けに住宅ローンが始まったのです。したがってこの時期は、地価は確かに上がっていましたが、不動産危機から金融危機を起こすような悪性のバブルが起こる状況ではなかったのです。

ところが、80年代の半ばころから情勢が変わりました。金融の国際化と自由化、そして東京がニューヨークやロンドンと同じような世界金融のハブになると言われ、東京のオフィスが不足すると騒がれはじめたのです。そして金融機関は、新しい金融インストルメントを使うことによって新しい融資機会を探すという状況になり、その対象となったのが不動産関連でした。金融機関は中小企業にも貸しましたが、中小企業のかなりの部分が不動産関連で、そのような形で急激な信用の拡張が起きたのです。

●日本と世界で起きたこと

西村 日本で何が起こったかをもう一度確認すると、1980年代後半にはバブル経済が発生し、その崩壊とその後の金融危機が起こり、その裏には人口構成の大きな変化がありました。つまり、団塊世代と団塊ジュニアが重なって80年代後半に逆依存人口比率(生産年齢人口比率)が上昇し、日本は好景気とユーフォリア(つまり、この好景気がずっと続くという楽観主義)に覆われました。いまではまったく理解できないかもしれませんが、1979年に出版された『ジャパン・アズ・ナンバーワン』(エズラ・ヴォーゲル著、TBSブリタニカ)がベストセラーになったのは、その予兆といえるかもしれません。

もちろんオプティミズム(楽観主義)だけではバブルは生じません。そのときに新しい金融技術・手段が普及することによって信用の急激

パネリスト写真

な拡大が起きたのです。つまり金融の自由化に伴う新しい商品（CPと規制のない大口預金）の導入です。それは、その当時はきわめて新しい商品で、これが大きな影響をもたらし、それが融資基準の劇的な引き下げにつながるようになります。つまり、楽観主義と新金融商品の導入という二つの要素が組み合わさって、この時期に日本でバブルが発生したということです。

実は、2005年に世界で起きたことも、これと同じようなものでした。ベビーブーマーとエコブーマーが重なった2000年代後半に証券化（セキュライゼーション）という新しい金融技術革新が起きました。しかも不動産に絡むセキュライゼーションが、サブプライムの分野で起きたのです。

サブプライムローン問題が表面化したのは2007年のことでした。当時、私は日銀政策委員会審議委員でしたが、アメリカのカントリーワイドという会社に行き、そこでCEOのアンジェロ・モジロ氏と話をしました。ご存じかもしれませんが、その後カントリーワイドは破綻してメリルリンチに合併され、メリルリンチが最終的に身売りをしなければいけなくなった基をつくったのがカントリーワイドです。そのとき彼は、セキュライゼーションと同時にサービサーを行っていました。セキュライゼーションのあと、一つひとつのローンがデフォルト

しないかどうかをチェックして、デフォルトしそうになったらそれに対処するというのがサービサーの仕事です。したがって、彼はセキュライゼーションの結果として起きることに関してのリスクを完全にわかっていたはずですが、いま起きていることの問題が発展するかしないかがわかっていたはずですが、

しかし、彼は、問題が起こるとしたら商業用（コマーシャル）のほうであって、住宅（レジデンシャル）のほうでは起きないと話したのです。実際には、コマーシャルでも起きましたが、レジデンシャルで巨大な問題が起きました。簡単に言えば、モラルハザードが起きていたのです。彼がモラルハザードを起こしたかどうか、私にはわかりませんが、彼は最終的に訴追されて法廷で係争中のようです。

マクロ的に見れば明らかにモラルハザードが起きたのです。ラスベガスのちょっと離れたところにある黒人のおばあさんが住んでいるあばら家に、日本でいえば1億円のモーゲージが付いていたということが、この時期には本当に起きていたのです。

信用リスクとモラルハザードが重なるとき極めて大きな問題が起きます。欧州でも起きていたし、金融市場のグローバル化で他の国でも起きています。いま中国でも同じようなことが起きている可能性が高い。中国の人口構成の変

化をみると、逆依存人口比率が日本のピークで2.2なのに対して、中国は約2.6~2.7になっています。つまり、人口ボーナスの規模がきわめて大きいわけですが、それと同時に一人っ子政策の影響があります。

台湾の場合はもっと急速に少子化が進んでいます。日本の高齢化が急速に進んでいます、いままでは日本だけだったものが、これからは世界、特にアジアでは日本と同じペースで、韓国にいたっては日本をはるかに超えるペースで高齢化が進むことになります。

中国や韓国でいま行なわれていることは、日本のように悪名高いバブル潰しは行なわずに信用収縮が起こらないようにするための信用拡大です。しかし、これがサステナブルかどうかは、今後次第に明らかになってくるはずです。

●広義の金融政策と不動産バブル

西村 さて、いま中央銀行の政策は基本的には二つあります。一つはいわゆる伝統的な金融政策で、もう一つはマクロ・プルーデンス政策です。金融監督を行っていない中央銀行でもマクロ・プルーデンス政策の一部はツールキットの中に入っています。監督機能を持つ中央銀行ではローン・トゥ・バリュエーション規制や、かつての日本の総量規制まではいかないですが、それと似た規制をするかたちで不動産市場に直接介入することがあります。同時に金融機関の自己資本バッファを高めていることがバーゼルⅢで決められてきていて、これが重要な点になります。

しかし日本の総量規制はマクロ・プルーデンス政策が必ずしも成功しなかった例とも言えます。そこで最近では、狭義の金融政策の影響、特に著しく低い名目利子率を長きにわたって維持することの弊害が問題になっています。そういうことも含めて、昨年（2015年）12月にアメリカの連邦準備制度理事会がゼロ金利政策を解除することを決めたわけです。

なぜそれが問題かという、著しく低い名目

利子率を長きにわたって続けると、機関投資家の Search for Yield をもたらすことになる、つまり過度のリスクを取りはじめることになるからです。さらに、Price Discovery 機能が喪失する、つまり市場情報の質の低下が起きて大きな問題になるということです。そんなわけで、Best Practice は現在模索中です。

最後になりますが、再び日本の話に戻ると、日本はずっと特殊で、バブルが発生した状況もバブルの崩壊も他の国とは違っているというのが、われわれ研究者の間でも世界的にも定説でした。ところが金融危機以後のこの5~6年、日本は特殊ではないと言われるようになりました。つまり、世界共通の要因によって日本でもバブル発生と崩壊が起きたと考えられるようになったのです。

つまり、マーケットのファンダメンタルズでは説明できない動きが日本にもあり、サブプライム問題でも同じようなことがあったということです。それがこれから重要な研究のテーマであり、より重要なのはそれが政策に直接に影響をもたらすことです。したがって、世界的に制度の問題はこれから大きな議論になると思います。

日本の場合、依然として税制は大きな問題であり、農地の税制や情報のアシンメトリーという問題もありますが、そもそも情報そのものが不完全であることが大きな影響をもたらしています。最近では情報の量は増えてはいますが、情報の質の不完全性がこれから問題になってくるだろうと思います。

山崎 ありがとうございました。

住宅と税制

●都心回帰と人口移動

八田 西村さんのお話は、バブルを一つのキーワードにして、人口成長率が景気にどう影響を与えるかということでした。私が先ほどお

話した人口移動と関連づけると、結局のところ、長期的には人口成長率は成長率に影響を与えないが、短期的には人口変動が景気に大きく影響を与える。それは、人口変動が不動産のマーケットに大きな影響を与えるからです。日本で高度成長のときに大量の人間が移動して、東京で多くの住宅が供給されましたが、人口成長が止まると、人口移動もあまりなくなって景気に悪影響を及ぼしました。

そうだとすれば、景気を刺激するためにどうやって人口移動を起こせばいいのかということになります。無理矢理、人口移動を起こすことは良い政策とは言えませんが、いま現実に無駄な配置が行なわれているのであれば、これを正す方向にシェイクすればいいことになります。人口が減っているときに、まさにそういう人口移動を起こすことが重要だということです。

具体的には、二つの方法があります。一つには都心回帰をもっと進めること。一昔前は東京の人口が西に移っていて、新宿が東京の真ん中になると誰もが確信していたわけですが、いまは都心のマンションの容積率規制が緩和されることによって、ずいぶん都心回帰が起きてきました。とはいえ、現在でも丸の内、大手町、内幸町には1棟のマンションもない。直接・間接の規制、高さや容積率に関する制約が根本的な原因です。規制緩和をもう一押し、二押しして、都心回帰をもっと進めて、都心に住みたい人が比較的安価に住めるような仕組みにしていくことは、景気をよくするためにも、人口が減少しているときには、必要なことだと思います。

もう一つは、先ほどお話ししたように、地方に移りたいと思っている老人が地方に移っていくようにすることです。沖縄に行ったり、静岡に行ったり、あるいは自分のふるさとに行くことをもっと積極的にできるようにする。そういう仕組みは、比較的短期的な景気維持にも役に立ちます。

はった・たつお

1943年東京生まれ。国際基督教大学教養学部社会科学科卒。ジョンズ・ホプキンス大学 Ph.D。オハイオ州立大学経済学部助教授、ジョンズ・ホプキンス大学教授、大阪大学教授、東京大学教授、政策研究大学院大学学長などを経て、現職。大阪大学社会経済研究所招聘教授。著書：『都心回帰の経済学』（共編著、日本経済新聞社）など。

●住宅と税

八田 さて、私は「住宅と税」の問題と「住宅と規制」の問題をお話しようと考えていたのですが、時間の関係もあるので、話題を税に絞りたいと思います。

景気を持続しつづけるために最も障害になりそうなのは、消費税率の再引き上げです。消費税が景気に対してマイナスの影響を持っていることは、一般に認められています。私もそう予測してきました。根拠は1997年の消費税率を引き上げときの経験です。そのとき、大蔵省（現・財務省）は「消費税率引き上げ直後の4-6月では対前年度の消費が減ったが、7-9月は増えた。だから消費増税は景気には関係がない」などと言っていました。それはまったくの誤解です。消費が7-9月期に前年比で伸びたのは、前年に0-157事件で食料消費が低かったためであり、この期に光熱費が回復したのは、前年が冷夏だったからです。

一方、消費税率の引き上げは住宅投資や耐久消費財に大きな影響を与えています。実際、住

宅投資は1997年4-6月期に減少し、7-9月期はさらに減少幅が拡大しています。

消費税率を引き上げれば、消費に対して悪い影響が及びます。なかでも影響が大きいのは住宅です。日本の消費税は年々の住宅サービス消費に対する税を住宅購入時に全額一括で取ることになっているので、消費税率が上がれば、住宅の税込み購入価格は上がります。一方、多くの人はお金を借りてローンで住宅を買いますが、消費税率が上がってもローンの貸付限度額が増えるわけではありません。つまり、価格が上がっても借入額は増えないわけですから、実質の消費は減ります。それは消費増税前の駆け込み需要などとは違って、パーマネントな影響を及ぼします。1997年のときもそうだったし、2014年の引き上げ時もそうでした。

では、どうすればいいのか。それは、住宅に対する現行消費税を廃止し、帰属家賃に課税するようにすることです。つまり、住宅への消費税はやめて、その代わりに、固定資産税の上物部分に対する税率を上げて消費税と税率を調整することです。もちろん固定資産税は地方税ですが、それは全体で整合化を図ればいい。それが、税収を下げずに、消費税率引き上げによる景気抑制効果をなくす方法だと思えます。これは自動車に関しても同じことで、そもそも耐久消費財の税を購入時に一括で取ることが間違いで、自動車も保有税で取ればいいのです。

もう一つ言えば、日本の国の借金を解消する方法としてインフレを採用する可能性はかなりありうると思っています。結果的にインフレに追い込まれる可能性もあるし、意図的にそうすることもありえます。アメリカのカーター大統領のときには年率20%くらいのインフレが続きましたが、日本も同じようにやれば財政にはかなり貢献します。

デフレのときには企業が破綻して、経済全体に大変なマイナス面が起きますが、20%程度のインフレは、基本的には大きな問題を起こしません。しかし、カーター大統領の時には大きな

問題がありました。それは税制の問題です。税制がインフレに対して中立的でなかったからです。

例えば、インフレ率が20%になったので利率も21%になったとすると、実質利率は1%であるにもかかわらず、名目利率収入の21%に課税されます。課税額のほうが実質利率収入より多くなります。つまり、インフレに対する中立性が担保されていないと、インフレ時にはきわめてきつい資産所得税になります。それが貯蓄にも悪影響を及ぼし、投資にも影響を及ぼしました。これはカーター大統領の時代にアメリカの貯蓄と投資が大きく減った要因でした。このことを指摘したのがフェルドスタイン教授が主張していたサプライ・サイド・エコノミクスです。

私は日本も前もって準備しておくべきだと思います。別に大インフレになることを期待しているわけではありませんが、普通のインフレのときでも、できるだけ税の投資抑制効果を小さくすべきです。これは住宅関連の税制としては、かなり重要な政策課題だと思います。

山崎 ありがとうございます。

少子高齢化と これからの住宅問題

●これからの日本社会と住宅

山崎 では、ここからはいくつかの論点に絞って、少子高齢化における住宅問題についての議論に移ります。まず、最近では、少子高齢化に関連して、都市が消滅していくとか自治体がなくなるとか言われ、郊外で空き家が急増していると言われていますが、……。

和泉 空き家の話に入る前に、お話ししたいことがあるのですが、私は、日本がこれから持続的に安定的に成長していくためのファクターは三つしかないと考えています。一つは生産性の向

上、もう一つは設備投資で、三つめが労働力の確保です。

このうち、住宅に大きく関係するのは労働力の問題ですが、労働力の確保には量と質の両面があります。量については、子供を増やす、外国人労働者を入れる、女性の社会参画率を上げる、高齢者が働く、という四つしか選択肢はありません。そのうち子供を増やすのはいいことですが、即効性はありません。外国人労働者を入れることについては、いろいろチャレンジはしていますが、社会的なコンセンサスがなくて、目の前で欧州の移民問題を見てしまうとなかなか腰が上がらない。

そこで、女性の社会参画率を上げることと、高齢者が元気の限り働くことを進めるしかないのです。そうだとすれば、高齢者の健康・長寿ということが、経済成長という面でも、社会保障負担を軽減するという意味でもとても大事で、そういう目で住宅づくりも含めて全体を考えていく必要がある。先ほど都市再生特別措置法のお話をしましたが、車に依存しないで、ある程度コンパクトで、住んでいる人がなるべく公共交通機関や徒歩で生活できる圏域づくりやまちづくりの必要性が高いということです。薄く広がって住んでいて、その中に点々と高齢者がいるという状況では、介護状態になったときの介護コストは極めて高くなります。そういうことを含めて、いろいろなレベルはありますが、コンパクトなまちづくりをやっていく必要があるということです。

八田 コンパクトシティを進めるということは大賛成です。先ほど私がお話したようなこととコンパクトシティを組み合わせることができたら、空家を活用する方法も、おそらく高齢者や生活保護の人を迎えるのにも役に立つでしょう。そういうことを全部セットでやる必要がありますね。

●空家問題

和泉 さて、空家の問題ですが、確かに現状

山崎氏写真

やまざき・ふくじゅ

1954年埼玉県生まれ。上智大学経済学部卒。東京大学大学院経済学研究科博士課程修了。経済学博士（上智大学）。上智大学経済学部助教授、同教授などを経て、現職。著書：『土地と住宅市場の経済分析』（東京大学出版会）、『経済学で読み解く土地・住宅問題』（東洋経済新報社）、『権利対立の法と経済学』（共著、東京大学出版会）など。

では空家は900万戸近くある。空家の中にはもちろん使える家もありますが、使えない家もあるので、それを減らしていくことは当然ありえます。現に、住宅政策や住環境整備事業の中で、古くなった家を壊す、あるいはリノベーションを含めた事業をスタートしているので、それはまちづくりと連動して、将来可能性のない空家については事業としても潰していくことはありえます。

ただし一方で、これから住宅政策の面で、高齢者への対応、あるいは母子家庭、父子家庭、障害者、生活保護受給世帯など、広義の社会的弱者の方々に対する政策を考えたとき、かつては公営住宅をつくるとか、特養をつくるということができましたが、今後はそういうこともできなくなることを考えると、既存の空家や既存の賃貸住宅をもっとうまく活用するということは、住宅政策としてもっと光を当てていいのではないかと。ある賃貸住宅関連の団体が、社会的弱者に対して供給を加速するようなさまざまな取り組みを行っていますが、このやり方

はあまりお金がかかりません。一つのシステムをつくるだけの話なので、そういったアプローチをもっとしていくことは大事だし、住宅政策もそういった光を当てることが重要なのです。

既存のストックを活用することは、社会的弱者向けだけに限りません。一つの象徴的な例を挙げると、1995年の阪神・淡路大震災のときは約5万5000戸の仮設住宅をつくりましたが、仮設住宅は3～4年使った後は壊して、たいていの場合は廃棄処分です。しかし、2011年の東日本大震災では、仮設住宅をつくるよりも既存の賃貸住宅や空き家を借り上げて仮設住宅として供給するほうが大幅に上回りました。これは一つの例ですが、ストックをもっと賢く使う、こういったアプローチを住宅政策、都市政策ともにチャレンジしていく必要があるでしょうね。

金本 空き家についてですが、この10年や20年にそれほど莫大な量の空き家がでるとは考えられません。これから20～30年の間に人口は減りますが、1人世帯や2人世帯が増えるので世帯数はそれほど減らないからです。その後の30年から50年にかけては人口が大幅に減るので、そのときには莫大な量の住宅が余ることになります。

とりあえずいまの課題としては、郊外にある立派な空き家をどうやって流動化させていくか、あるいは有効に使っていくかということに知恵を絞る必要があります。前から言われていて、どうもうまい解決策がすぐにあるわけではなさそうですが、既存住宅のマーケットをどううまく育成していくかということです。

もう一つは、私の住んでいる地域は財政状況が豊かなようで、空き家を市が借り上げて、それを公民館的に地域の住民に貸して使っています。地域の人たちが会議を行ったり、お年寄りが麻雀をしたりしている。そうしたいろいろな空き家の使い方を考えて、それがある程度自由に、柔軟に行なわれるような仕組みをつくる必要があると考えています。

山崎 相続の時点で空き家になる確率が高いと

言われていますが……。

金本 いや、その前に空き家になる。

山崎 高齢化の段階で施設に入ってしまうということかもしれませんが、こういう空き家を賃貸市場に回してあげればうまく回るのではないかといいことですね。

八田 金本さんが先ほどおっしゃったように、商業用のビルでは定期借家がふんだんに使われています。また、住宅でも、東京建物や森ビルが開発した賃貸マンションなどは、定期借家で貸しているケースがほとんどです。さらには、シェアハウスで定期借家を使っているところが多い。しかし、家賃が中ぐらい以下の住宅では定期借家はほとんど使われていません。手続きの簡素化が課題になります。

山崎 サ高住では終身利用の定期借家を使っていて、地価の高いところではかなり使われていて、定期借地+定期借家になっている割合はそんなに低くない。ただ、全体的に家賃が低下している局面では、定期借家を用いた新商品はなかなか普及しないのではないのでしょうか。

●少子高齢化と「希望」と移動

山崎 ところで、少子高齢化の観点からすると、バブルの制御に対してどういう議論が成り立ちますか。

西村 先ほど少子高齢化の初期でバブルが発生するという話をしましたが、バブル崩壊の程度は少子高齢化が進んでいるほうがはるかに大きくなります。日本とアメリカを比較すればわかるように、バブル崩壊のピークからボトムの間、アメリカは実質の住宅価格が下がりましたが、この住宅価格の下がり方は日本の約3分の2でした。これとちょうど合うのがアメリカの生産年齢人口比率で、ピークから30年後、つまりワンゼネレーションあとの下がり方は、日本のピークからワンゼネレーション後の下がり方のちょうど3分の2になっています。

これは、ゼネレーションを超える「超長期的な期待」で説明することができます。30年後の

自分が生きている世界を考えた時に、人口高齢化が急激に進んでいる国と、それほどでもない国との間では、人々の超長期的な期待、それは若者の希望と言ったほうがいいかもしれませんが、その期待あるいは希望の程度が大きく違ってきます。

人口の高齢化が進むと、人々が過度にベシミスティックになってしまう。ということは、逆に、この時期に政策的な、もしくは何らかの国民的な合意という形で、これに対応することがきわめて重要になるということです。アジアでは、インドネシアなど一部のイスラムの国やフィリピンなどを除く他の国では、ほとんど日本と同じぐらい急速に高齢化が進んでいます。

高齢化が進むときに起きてくる、日本ではすでに起きた、期待の低下、特に人々の長期的な希望の低下にどう対処するかがきわめて重要になっているということです。人々は希望を持っては動く。つまり流動化が起こるわけで、逆に言えば、人々が希望を持つような、高齢者が移動できるようなシステムをつくるのが重要になります。

そういう意味で、八田さんが提案されていることは、実はいまの日本へも影響するし、他の国にとってもきわめて重要なテーマです。

山崎 ただ、地方に移住した高齢者がずっと定住し続けないと、若い人がその地方や地域に根付かない。そうすると地方の地価はますます下がってしまうことになりすね。

西村 いまの状態で過去のデータを使って、今後日本の地方の地価がどうなるかを概算したことがあります。いままでの段階では、地価はそれほど大きく下落することはありません。しかし、これから25年から30年の間に、いわゆる「限界集落」あるいは「限界町」が出てきて、そこでは単純に過去が将来もそのまま続くと仮定すると、地価が40%も下落するというようなところが出てきます。

簡単に言えば、高齢人口が急速に増加するので、高齢者と若者が一緒に移り、そこで新しい

雇用をつくり、希望を持たせることができるような新しい社会のシステムをつくるのが重要です。

山崎 日本の人口のモビリティは、地価が上がっているときのほうが潤滑にいくようですね。賃金も同じで、賃金が上がっているときは資源配分がスムーズに動くという論文があります。地価が上昇していて、「買って」・「売って」というサイクルだと、儲かりそうだと期待するから人口が都市や地方に動きだす。

金本 それはどこの国でも正しいようで、住宅価格が上がっているときに住宅取引が多いというのが基本です。もちろん値上がりしているときにキャピタルゲインがあるので、それを使って新しいところを買って、また次のキャピタルゲインに期待するといったことが自然に起きます。もう少し経済学的に言うと、住宅についてはマイナスのポジションが取れない、空売りができないので、下がっているときに取引して儲かるというのがないということです。

これから何が起きるのか。まず東京を含めて大都市については、これから高齢者が増えるので問題ですが、地方はますます高齢者が多く、この人たちが世の中を去り、高齢者もいなくなるという世界です。これをどうスムーズにやっていくか。そういうところにお金をかけて維持していると、将来日本の負担が重くなる。それをどうスムーズに着地させていくかというところが大きな問題です。基本は、日本はこれから縮んでいくという世界で、縮むときには余計な幻想を抱かずに、どうたんでいくかというのを真剣に考えるのが第一だと思います。

●東京オリンピックと安全・安心なまちづくり

山崎 ところで、少子高齢化とは少し離れますが、都市の防災という観点でいうと、東京オリンピックを控えて、安全・安心なまちをつくらなければいけないということですが、木密（木造住宅密集）など東京にまだ残る危険な地域をどのように変えていったらいいのかとい

うことについてはいかがですか。

金本 実は、木密住宅再開発は大変だと思っていたのですが、先日、社会資本整備の重点計画で出てきた数字では、2020年の東京オリンピックころまでにほぼ100%解決するようです。「解決する」というのはすべて建て替えるという意味ではなくて、道路を整備したりして、火事が燃え広がらないようにするといった手当は一応できるということです。具体的なことは和泉さんにご説明いただいたほうがいいと思いますが、基本的には再開発して新しくするというのではなく、応急措置でしのぐというのが妥当なことなのでしょうね。

山崎 和泉さん、いかがですか。

和泉 地道に努力するしかないですね（笑）。いまから42年ほど前のことですが、私が大学の演習で木密地域を研究しようということで、京島に行ったのですが、当時も今も京島のまちは、パッと見ただけではそれほど変わっていないように見えます。しかし、いま金本さんがおっしゃったように、ガラガラボンして再開発するのではなく、地道な共同建て替えや協調の建て替えなどを行ってきました。少し専門的な言葉になりますが、エリアに占める公共空地と耐火建築物の割合である「不燃領域率」が40%を超えると、阪神・淡路大震災のときの長田区に見られたような、とんでもない市街地大火は起きません。そういう観点からいくと、東京のありとあらゆる木造密集市街地は一見あまり変わっていないようですが、そういう地道な取り組みによって安全なまちに変わっているというのが現状です。

もう1点は、大規模災害が起きたとき、当然地域内に水あるいはエネルギーの供給が必要ですから、そういう拠点となるエリアの開発を行なって、そこに非常時におけるさまざまな備蓄をするなど準備していくことが大事です。森ビルの森稔さんが生前、「逃げ込めるまち」をつくりたいと話していました。東京を全面的に安全にすることはできない。ただし、拠点の再

開発に努力して、そこに行けば一定期間の食料備蓄もあるし、水もあるし、エネルギーもある、そういう場所をつくっていききたい、と。そういう役割分担で東京全体の市街地が安全性を上げていくことが合理的だし実践的です。

山崎 広島では一昨年の土砂崩れなどかなり危険なところに住宅開発を認めたりするようなことがあって、あまりいい言葉ではありませんが「災害待ち」という言葉が自治体の人たちにはあるそうです。大きな災害が起きれば国がお金を出してくれて、救済に乗り出してくれるから、それまであまり何もしないという意味のようですが、どの地方にどうお金を付けるかということは、防災の観点からも重要だと感じています。

●住宅問題と経済学

山崎 では、最後に一言ずついただきたいのですが、和泉さんからお願いします。

和泉 今日はいろいろなアイデアが出過ぎて消化不良になりましたが、事ほどさように住宅政策はバラエティがあって、とてもおもしろいのではないのでしょうか。ただし、金本さんがおっしゃったように、いろいろな団体で住宅都市政策を議論しますが、経済学的な政策評価はかなり遅れている。国は建前の政策評価はしますが、そうではなくて、本当の意味でその政策の中立性や効率性を評価するような研究が進化することを心から期待したいと思います。

金本 実務の方にとっても、研究者にとっても、日本の経済、住宅、都市の分野では課題が山積しています。それは、裏を返せば、検討すべき課題がたくさんあって、それを解くことができればワクワクするものだという事です。したがって、とりわけ若い研究者はそれらの課題に取り組んで、その研究成果を『季刊住宅土地経済』の論文にさせていただけたらと願っています。

西村 先ほどお話したように、確かに景気が良いときのほうが人は動きます。ということは、地方の景気をどうやって良くしていくのか。地

方において、地価が下がっていくのではなく、上がっていくような形を日本全体でつくっていかねばいけない。過去のをそのまま将来に投影すると、厳しい見通しになりますが、将来が過去と同じである必要はまったくありません。かつ、どうしたらそういうものを変えることができるかということに関して、ある程度のはわかってきているわけで、日本においてもさすがにバブルの影響はもうなくなってきているので、あとはファンダメンタルな動きと人々のペシミズムにどうやって対応していくかということに、問題は絞られてきている。

そういうなかで、政府は何でもやるということではなくて、政府が世論の先頭に立って何かを始めることがおそらく重要です。そのときに「選択と集中」が根本的に重要になってきて、バラバラというのはまったくサステイナブルではありませんから、そういうことを考えて、それに対してグレートコミュニケーターとして、政府のトップが国民とうまく対話ができるようになっていただきたいというのが私の希望です。

八田 住宅はいろいろな側面があって、空き家対策も重要ですが、借家をもっと円滑に流通すれば人々の流動化に役に立つはずです。そして、そのためには定期借家の利用が必要です。私の議論は乱暴すぎるとよく言われるのですが、乱暴ついでにもう一つ言えば、「定期借家か普通

借家か」という問題設定は完全な間違いであり、定期借家が原則であるべきなのです。つまり賃貸の原則は、約束期限が来たら退去するという定期借家で、正当事由がない限り延長するという特約は、双方が望むのであれば認めるという方向に変わってほしいと思います。

山崎 私が経済学を勉強しはじめてからずっと、小宮隆太郎先生や岩田規久男先生たちがいろいろな政策提言をされていたときでも、当時の建設省住宅局は経済学者の政策提言などほとんど聞いてくれなかったように思います。土地税制の話をして、土地や住宅の売買の取引を円滑にしようという議論をして、ほとんど相手にされなかった。ところが、最近では住宅局も経済学者の言うことにかなり耳を傾けてくれるようになり、ずいぶん様変わりしたという印象を持っています。

この『季刊住宅土地経済』を編集している「住宅経済研究会」のメンバーから、岩田一政さんと西村清彦さんという2人の日銀の副総裁が出ているし、経済学者の社会的なプレゼンスも高まっているようなので、これからも、住宅問題や土地問題について、経済学の議論でどこまで政策提言できるか、挑戦しつづけることが重要だということで、今日の議論を終わりにしたいと思います。ありがとうございました。

(2016年1月21日収録)

『季刊住宅土地経済』が果たしてきた役割

中川雅之

1991年に創刊した『季刊住宅土地経済』は100号を迎えた。創刊15周年の2006年春季号（60号）では、1号から59号までの回顧を行なったので、本号では61号から99号までの回顧を「review」として掲載している。そこで以下では、『季刊住宅土地経済』が果たしてきた役割を、2006年春季号以降を対象に総括的に述べることにしたい。

●

さて、60号ではどのような評価が行なわれているのだろうか。宮繁護理事長（当時）の「巻頭言」では、「収録論文の学問的水準が高いこと、そして住宅政策のあり方や制度改正にインパクトを与えてきたこと」などに言及しており、山崎福寿教授は「preface」で、「本誌による研究の蓄積と日本の住宅政策のあり方が相互に影響を及ぼし合っているようにさえ思われる」としている。

そもそも、山崎教授が指摘するように、本誌が「……いわゆる『中間小説』的な経済分析を志向して」おり、「応用性の高い、かつ、政策志向性の高い分野」をターゲットとしていることからすれば、上記の評価は、そのミッションを忠実に履行してきたことの表れであると考えられるかもしれない。

では、61号から99号までを振り

返って、どのような評価を行なうことができるだろうか。具体的な回顧は「review」に譲るが、応用性、政策志向性の高い論文が多く掲載されている傾向は、60号までと比較しても、ますます強まっているように思う。

例えば、平成不況時に表面化した住宅ローンのデフォルトなどに対する住宅政策の課題、自然災害に対する事前の防災政策、事後の住宅政策、マンションの再生投資や建替えに関する課題、中心市街地問題などのまちづくり政策の評価、住宅の省エネルギー対策、高齢者の住まいをめぐる政策の評価などに多くの論文が挑んでいる。

また、このような政策テーマを直接扱った論文だけではなく、住宅土地市場の効率性や、経済主体の選択行動など、政策の前提となるメカニズムの解明も積極的に行なわれている。特に後者については、近年マイクロデータが使いやすくなったことを背景に、豊富なデータに基づく実証分析が行なわれている。例えば、マンションの区分所有権の解消がより効率的な結果をもたらすとする本誌掲載論文の提案は、その後制度化されるなどの結果をもたらしている。

●

ところで、本号発刊に先立って開かれた「100号記念シンポジウム」では、政策の企画立案側も、

経済学の知見をより柔軟に取り入れるスタンスに変化しつつあることが指摘された。日本の住宅土地政策は、目の前にある現象、賃貸住宅から退去を迫られる借家人の存在、地価高騰で持家が購入できない家計の存在などに対処するために、きわめて強い借家人保護、地価そのものの統制などを行ってきた。しかし、各経済主体の合理的行動を無視した介入は、強い副作用を伴う、あるいは何の効果ももたらさないことも、本誌の60号までに掲載された諸論文で明らかにされてきた。その経験が、政策の企画立案側、それを監視する国民の意識に一定の影響を及ぼしているのかもしれない。

また、アカデミズムが生産する情報は、基礎研究のように、その価値が明らかになるまできわめて長い時間がかかるものであったとしても、いずれは現実のフィールドで「役に立つ」ことで、意味を持つ。つまり、アカデミズムと政策企画立案側のコミュニケーションは、お互いにとって好ましい結果をもたらす可能性が高い。

しかし、経済学がその情報を生産するにあたって用いているロジックや言語は、専門のトレーニングを受けていない者にとっては、必ずしも容易に理解できるものばかりではない。専門家と非専門家の間の言語の違いは、付加価値を

『季刊住宅土地経済』が果たしてきた役割

中川雅之

生み出すであろうコミュニケーションに際しての高い取引費用と受け止めることができる。このような状態において、本誌のような「中間小説的」な学術誌の役割は、両者のコミュニケーションを容易にし、適切な政策に反映されて社会厚生を引き上げるという意味を持つ。61号から99号の論文でも、それまでと同様に、本誌はこのミッションを基本的には果たしてきたといえるのではないだろうか。

●

一方、応用研究に必然的に付随する傾向として、いわゆる目に見える成果を求めるために世の中の関心が向いているテーマが取り上げられがちであると指摘されることが多い。「今」世の中の関心が向かっている分野が、「将来」も重要なテーマである保証はないことを勘案すれば、現実との接点を重んじる本誌のような学術誌は、もっと「本当に重要なこと」の発掘にも意を用いるべきなのかもしれない。

確かに本誌においても、この10年間で、世の中の大きな関心と呼んだものを研究対象とする論文が多く取り上げられている。例えば、阪神・淡路大震災以降は、防災関連の論文が多く掲載された。また、バブル経済の崩壊を受けて、住宅価格、土地価格の動きや不動産、金融市場の効率性に関する論文が

多く掲載された。しかし、自然災害やバブルの生成と崩壊のように、繰り返し発生するショックについては、「今」耳目を集めていることに大きな研究資源が配分されることを大きな問題として受け止める必要はない。阪神・淡路大震災に関連する研究は、再び起こった東日本大震災における対応やその研究を深めることにつながり、バブル経済崩壊を扱った一連の研究は、リーマンショックに対する対応の理解を深めることにつながったといえるからである。

しかし、人口減少や少子高齢化がもたらす住宅市場や都市・地域の姿について、世の中の関心が集まったのはつい最近のことである。本誌においても、この10年間で十分な関心が向けられたとは必ずしも言えない。このような人口動態は、一定の正確性をもって予想することができる。リバースエンジニアリングのきらいがあるが、今、消滅可能性都市やコンパクトシティとして取り上げられているような問題意識は、もっと早い段階から予測できていたテーマである。世の中の関心があまり向けられなかったこと、十分な政策的な取組が行われていなかったことを背景に、アカデミズムの側でも必ずしも十分な情報生産を行ってきたとは言えない。

住宅は、長期間存続することが

可能なものであり、土地はその場所を移動することはない。このような性質をもつものを対象としている研究は、長い時間的地平線をより明示的に意識すべきである。「もっと早く気付くことができた」問題や「もっと早く手を打つことができた」問題としては、「今となっては」の感は否めないが、「空家」問題など数多くある。今後の「中間小説的」経済分析は、このように世の中の十分な関心を集めていない問題を発見し、当事者および国民にわかりやすく伝えるという機能も意識することが求められるだろう。

●

本誌掲載論文は、当センターが主催する住宅経済研究会において報告され、理論・実証・政策の観点からの真摯な議論を経ている。学問にとってきわめて重要な緊張関係を維持している住宅経済研究会の姿勢は、創刊号から中心的な役割を担ってきた故坂下昇教授や金本良嗣教授をはじめとする諸氏の力によるところが大である。今後ともこの貴重な伝統を引き継ぎ、編集に携わる一人として、現実とアカデミズムのコミュニケーションの円滑化という重要な役割を果たすことに、少しでも貢献していきたいと考えている。

(なかがわ・まさゆき

／日本大学経済学部教授)

住宅・土地の価格動向とマクロ経済

瀬下博之

はじめに

不動産はその利用から効用を得られるとともに、賃貸や売却によって収益を得ることもできる。しかも、その購入には住宅ローンなどの借り入れが必要となることも多い。このため不動産の価格変動は、日本経済からさまざまな形で影響を受けるとともに、さまざまな形で影響を与えうる。本稿ではこのような不動産の価格変動とその日本経済との関連について、『季刊住宅土地経済』に掲載された論文について整理したい。

以下では、1節で不動産価格指数の算出方法についての議論を整理し、不動産価格の変動の特性や実態経済への影響についての実証分析を紹介する。2節では、61号から100号の刊行までの間で最も大きな影響を与えたサブプライム金融危機にかかわる論文について整理する。

1 不動産価格の価格変動と日本経済

日本には、アメリカのケース・シラー指数のように十分にオーソライズされた不動産価格指数自体がない。土地については公示地価など政府が公表した価格が分析に用いられることが多いが、不動産は土地だけで取引されるわけではない。そのため、建物部分も含めた不動産全体の需要を適切に反映した不動産価格の整備は、政策的観点からも重要な課題である。

1.1 不動産価格指数の算出の問題

不動産は完全に同質な商品が多数取引されているわけではないから、不動産市場全体の価格変化をとらえる不動産価格指数の算出のためには、個別不動産の品質をコントロールする必要がある。このための手法として、属性や品質ごとにその価値を評価してコントロールするヘドニック法と、複数回取引されている同一不動産の価格の変化を捉えるリピートセールス法の二つの推計方法が用いられているが、それぞれに課題もある。

原野・清水・唐渡・中川（2007）は、日本の不動産価格における経年劣化の影響を分析している。ヘドニック法では、時間ダミーと建築後年数は一次独立な変数であるために推計できるが、通常のリピートセールス法においては、2時点間の取引時点と建築後年数の差は同じであるために多重共線性が生じてしまう。そこで経年劣化を非線形と仮定した手法などを使ってヘドニック法の結果と比較し、日本の不動産における経年劣化の影響は大きく、これを考慮しない場合には価格変動について下方にバイアスが生じてしまうと指摘している。

この評価では、ヘドニック法における経過年数の推計値自体にバイアスがないことが前提となる。しかし、ヘドニック分析では、逆に同質の住宅を用いているわけではないために、説明されていない品質属性が誤差項に反映されて推定結果にバイアスを生じさせている可能性がある。水永・小滝（2007）はこの問題について、

鉄道路線、最寄り駅、町丁目、個別マンション名という4つのカテゴリーを用いて、その頃の平均からの差分をとることで固定効果をコントロールして、不偏性を満たす推計値を得ようとしている。カテゴリー内に複数の取引レコードがある物件だけを対象に分析すると、築年数は、マンション名のカテゴリーによる固定効果分析では、そのような分類を用いていない場合とほぼ同じであり、通常のヘドニック法でもバイアスはほとんど生じていないと結論づけている。

しかし、マンション名以外のカテゴリーによる固定効果分析と比較すると、通常のヘドニック法では価格下落を過小評価しており、この影響は地域カテゴリーを詳細にするほど大きくなっている。この点については、取引時点が新しいほど地域環境の悪化（立地効果）が生じているが、それを相殺するように竣工年次が新しくなるほどマンションのグレードが高くなるグレード効果が働いている可能性を指摘している。

これに対して、唐渡・モヴシュク・清水（2011）は、通常のヘドニック分析でも、取引年次＝建築後経過年数＋竣工年次という関係が成り立ち、竣工年次を説明変数から落とさざるを得ないため、不動産の世代効果を捉えられないと指摘している。その上でセミパラメトリックな方法によってこの問題を回避し、竣工年次が古いほど取引価格が高まるという結果を得ている。この結果については、古い竣工年次の物件ほど、修繕や部分的改築が行なわれている可能性があるとして解釈している。

彼らのいう世代効果は、水永・小滝（2007）のグレード効果を捉えているはずであるが、結果はまったく逆である。この理由が、唐渡・モヴシュク・清水（2011）の住宅品質のコントロールが不十分なためなのか、水永・小滝（2007）の言う立地効果が修繕のような別の効果を捉えているためなのか、今後の研究の中で明らかになることを期待したい¹⁾。

1.2 日本の不動産価格の変動の特性

それでは、実際に推計された日本の不動産価格の変動は、どのような特性を持っているのだろうか？ 清水・西村・渡辺（2009）は、ヘドニック法によって住宅価格と賃料の指数を推計して両者を比較している。住宅賃料指数では、新規契約賃料のみを用いて推計しても、住宅価格に比較して極めて緩やかな変化を示しているという。

注意しなければならない点は、吉田（2008）が論じているように、不動産の価格や収益率に自己相関が見られることだけから、日本の不動産市場が非効率であるとはいえない点である。市場が効率的で合理的な期待に基づいた価格形成がなされている場合、経済変数の中に即座に調整できない変数があれば、価格は長期的な市場均衡水準を超えてオーバーシュートし、結果として自己相関的な価格変動が観察されることがある。このような過剰な価格調整が、むしろ長期均衡へと、より早い調整を促すからである。

この点で、井上・清水・中神（2009）は、需要ショックが住宅市場に与える影響を、市場の期待形成の方法と供給の弾力性の大きさに基づいて評価しようとしている。すなわち、期待形成が合理的な場合、価格のオーバーシュートによる調整が行なわれるが、その際に供給の価格弾力性が小さければ、長期均衡への調整には時間がかかる。他方、期待形成が過去の水準に依存する適応的な場合には、供給の弾力性が小さいと、価格のトレンドが長期均衡への収束経路と逆の調整や、周期性を生み出す可能性がある。彼らは詳細な地域的な価格指数を推計して分析し、郊外部では合理的期待に基づく価格形成が観察され、逆に都心部では適応的期待による価格形成が観察される傾向があるという興味深い結果を報告している。

1.3 地価変動と日本経済

不動産市場と日本経済の関係を分析する際、日本では従来、不動産価格指数の代わりに、地

価を用いた実証分析がなされてきた。ここでは、それらの分析を紹介する。

才田・橘・永幡・関根（2006）は地価に影響を与えた要因について、パネルデータを用いたエラーコレクション・モデルを推計して検討している。ただし、地価指数についても、単純平均された指数を用いると地価の変動を過小評価してしまうとして、調査地点の価額でウェイト付けした県別の加重平均公示地価を用いている。その結果、県民所得の増加や貸出の増加が地価を高めるとともに、不良債権比率の増加は地価を下げる要因となっているとしている。

関根・橘（2011）は、ストック調整型の投資関数と、トービンの q 理論に基づいた企業の土地投資関数を推計することで、地価に影響を与える要因をより詳細に分析している。ストック調整モデルでは、生産量に対する実質土地ストックが大きくなると土地投資は減ることになる。地価下落期の1992年から2001年では、このストック調整項の係数が有意に負となっていることから、この時期、日本企業は土地を生産要素とみて投資していたと指摘している。他方、いわゆるバブル期には、「建設・不動産・総合商社」の3業種の土地投資活動は、ストック調整項に対して正の係数となっており、これらの産業では生産要素とみることでは説明できない土地投資活動が観察されるという²⁾。

また、土地の担保価値機能をとらえるために、土地の価値が高いときに借り入れのエージェントコストを節約できる土地担保効果の項をトービンの q 理論に基づく土地投資関数に加えて分析している。いずれの産業でも土地担保効果の項については係数が正で有意となっており、大企業についても土地の担保機能が、投資のための重要な動機付けになっていたという。

これら二つの推計結果から、地価の下落は資産負債比率を高めるとともに、担保価値機能を低下させたため、土地投資を減らす（売る）効果がスパイラル的に働いた可能性があるとして指摘している。

小滝・倉島・水永・渡部（2014）は、家計の土地需要について、1991年から2010年までの東京23区の土地売買の成約価格データと登記簿の抵当権設定データをマッチングさせた詳細なマイクロデータを構築して分析している。不動産価格に対する融資比率（LTV）が上昇した場合の地価への影響を見ると、地価の上昇は、LTVの定義上、その値を低下させてしまう。そのため操作変数法を用いて推計し、LTVの上昇が地価を上昇させる効果を検出している。

上記のいずれの論文においても、地価に影響を与える要因として金融的要素が重要であることが示されている。これに対して、地価の変動自体が他の金融資産や実体経済などに与える逆の影響も分析されている。

青野・祝迫（2014）は Consumption-based Capital Asset Pricing Model（C-CAPM）と呼ばれる資産評価モデルにおいて、消費・資産比率の決定に不動産価値の影響を組み込むことで、日本の株式の収益率の説明に不動産価格の影響を組み込もうとしている³⁾。この議論は、家計の消費は長期的にはそれが保有する資産に依存して決まるので、家計の消費と資産の長期的な共和分関係に着目し、その共和分関係の誤差項が株式の収益率の将来予測に役立つかを検証するものである。分析では、90年以降のバブル崩壊前後以降で不動産価格の変動を含めた誤差項の予測力が比較的高いことが示されている。

櫻川・櫻川（2007）は、地価データを取り込んだVARモデルを用いて、生産やマネーサプライと地価との関係を論じている。そこでは、地価ショックが生産に持続的な影響を与える一方で、貨幣的なショックの生産への影響は地価を取り込まない場合より小さくなるとしている。また地価の下落期（1992年第4四半期～2005年第1四半期）にデータを限って分析すると、地価が生産にも影響を及ぼさなくなるという。これについては、地価の下落局面では、債務の減免などが行なわれるために銀行貸出を収縮させる効果が弱まる可能性を指摘している。

1.4 帰属家賃の推計について

日本では、持ち家の帰属家賃についても過小推計になっているとする議論が見られる。荒井(2006)は、国民経済計算、県民経済計算、産業連関表、全国消費実態調査の四つの政府統計における帰属家賃の計算方法とその問題点について説明している。全国消費実態調査ではヘドニック分析によって家賃を推計しているが、持ち家と賃貸住宅では品質が違う上、賃貸住宅は東京都に多く、地方では持ち家が多いために、持ち家の家賃の推計値は賃貸住宅の家賃の半分程度にすぎないとし、これが原因で帰属家賃が過小推計されていると指摘している。さらに、賃貸住宅の単位当たり家賃と住宅面積は単純な線形関係にはなく、50平方メートル程度でU字形に屈折しているため、東京に多い小規模な賃貸住宅を中心に推計した賃料では、規模の大きな住宅における単位家賃上昇の特性を十分に捉えきれていないとしている。

さらに清水(2013)は、政府統計の帰属家賃は、近隣の家賃から推計する近傍家賃法であることによっても過小評価されているとする。住宅価格上昇期には近傍家賃が、家計が今の住宅に住み続けることの機会費用になるが、下落期には、住宅を売却して将来買い戻す場合の利益が機会費用になる。そのため、この利益を帰属家賃として用いるべきであると主張している。

2 金融危機と不動産市場

2007年のサブプライム住宅ローン問題にはじまる金融危機以降、その要因や、米国の不動産金融の制度などに研究者の関心も移った印象がある。

2.1 金融危機の前提：米国の住宅金融

まず、米国特有の個人住宅ローンの仕組みや個人破産の制度についての解説などが見られる。中川・長田(2010)は、米国の住宅金融で広く利用されているノンリコース型住宅ローンの特徴と、実際の債権回収の方法などを詳しく説明

している。ノンリコース型の住宅ローンとは、債務者が債務不履行を起こした場合に、債権者は担保不動産以外の所得に対して債務を訴求できない住宅ローンのことである。

米国では、司法手続きによる抵当権実行で担保物件処分後の残債務を債務者に請求するには、これとは別の司法手続きとしての不足金判決が必要となる。この手続き負担が重いいため、より費用のかからないプレフォークロージャー・セールと呼ばれる私的手続きが広範に利用されており、これが事実上、米国でノンリコース型住宅ローンが普及しているという認識につながっているとしている。この手続きは、不動産鑑定評価に基づいて担保物件の住宅が売却される場合には(いくつかの前提条件が満たされれば)、金融機関に無税償却による損金計上を認めて債務者の残債務を免除できるものである。なお、一定期間内に担保物件を売却できなかった場合には、債務者がその物件を金融機関に譲渡することで残債務を免除できる条件が満たされることになる。その上で、この手続きの普及の下で、金融機関が与信と債権管理にあたって担保不動産を詳細に評価している行為が、米国既存住宅市場の豊富な情報整備につながっていると指摘している。

また三善(2012)は、金融危機以前の米国における戦略的デフォルト(債務不履行)と呼ばれる債務者行動を分析している。米国の個人破産の法的手続きにおける住宅ローン債権の破産免責の特徴について説明するとともに、住宅ローンが事実上ノンリコース型となっているために、住宅ローンのデフォルトは、金融機関に当該住宅を残債務と同額で買い取らせるプット・オプションとして機能するとして、これらが戦略的なデフォルトを引き起こす制度的背景になるとしている。

三善(2012)は、戦略的デフォルトと返済能力の二つ可能性を考慮し、住宅ローンと一般ローンを同時に抱える債務者の不履行債務の選択を、多項ロジット分析によって推計している。

仮説は、キャピタルゲインの期待上昇率が高まると住宅ローンの戦略的なデフォルトが減り、住宅資産に占めるローン比率が高まると戦略的なデフォルトの確率は高まるというものである。ただし米国の破産法制を前提とすると、これらは一般債権についての個人破産には影響しないため、破産確率に影響するのは、一般ローンの債務額の大きさであるとしている。Survey of Consumer Finance (1998年、2001年、2004年)のプーリングデータを用いた推計の結果、戦略的デフォルト仮説を支持しているが、一般ローンについては、有意な結果は得られなかったとしている。

2.2 金融危機の要因分析

西村清彦氏による「不動産バブルと金融危機の解剖学」と題された3本のシリーズ論文は、不動産バブルの発生メカニズムとして以下のようなメカニズムを考えている。すなわち、生産年齢人口が増加すると、その貯蓄が増加して資産需要も増加する。このため、供給が制限されている不動産の実質価格の上昇をもたらす。そして、そこにいくつかの複合的な別の金融的要因が絡んで信用膨張が進むと、急激な不動産価格の上昇と、その後の崩壊を引き越すというメカニズムである。その上で、この仮説に基づいて、今回の金融危機の要因とそれがヨーロッパに大きく波及した理由を解説するとともに、日本の1990年代の不動産バブルとその後の崩壊過程の説明にも、上記の発生メカニズムを適用できるとしている。

まず西村(2014)では、米国の金融危機の発生要因を検討している。2006年に米国の「生産年齢の対非生産年齢人口比率」がピークに達し、このため不動産価格の上昇が生じていたが、ここに、住宅ローン債権の証券化を利用した信用膨張が働いて不動産バブルを発生させたという。サブプライムローンの証券化などが信用力の低い人にまで住宅購入を可能にしたからである。

しかし、バブル崩壊を引き起こすことになっ

た要因は、サブプライムの証券化商品を基に再証券化、再々証券化されて発行される高リスクで、そのリスクの内容も不透明な証券化商品が、緩い格付けの下で発行され、信用の急膨張を支えていたことにあるとしている。そのような安易な与信態度が、モーゲージバンクのモラルハザードなども引き起こし、延滞率が上昇すると、サブプライム証券化商品の格付けの見直しにつながって、問題が一気に顕在化したことが金融危機につながったとしている。

西村(2015a)では、欧州の金融機関が米国発の金融危機で主要なプレーヤーになってしまった理由を考察している。金融市場の未発達な新興国、特に東欧、ロシア、中国などの旧共産国の市場経済化によって、価値の安定した米国金融資産への需要が急増した。さらに欧州の統合によってヨーロッパの国債の名目金利が低下し、これを反映してリスクプレミアムが大幅に低下していた折りに、米国の規制緩和によって高リスクな金融商品が供給され、欧州の金融機関がこれらを積極的に購入した。これらが、米国の金融危機に巻き込まれた背景とする。

さらに、西村(2015b)では、人口動態と信用膨張が重なってバブルが発生するという議論は、1980年代後半の日本のバブル期の説明にも適用できるとしている。この時期の日本は、団塊の世代だけでなく、その子供世代の第二次ベビーブームの世代が労働市場に参入しはじめた時期に対応し、生産年齢人口がピークに達しており、金融自由化が進められはじめた時期でもあった。

2.3 金融危機後の動き

もちろん、金融危機は日本にも大きな影響を与えた。内藤(2012)は、金融危機の中で借り換え資金の調達に窮することになったJリートが、スポンサー交代や合併のなかで、不動産の時価ベースの純資産価値(NAV)を下回る割当増資や、合併比率の算定を実施したとし、その際に生じた所得移転の大きさを定量的に示し

ている。

さらに小林（2011）は、金融危機の原因にもなったといわれる金融機関の過剰なリスク・テイク行動を抑制するための金融規制改革の方向性について、アメリカの「ドット・フランク法」と国際決済銀行（BIS）の「バーゼル III」について解説し、さらに住宅ローンのための資金調達手段としてカバードボンドの利用可能性を探っている。

おわりに

この10年間は、サブプライム住宅ローン危機に端を発したリーマンショックとその後の回復期を含む期間であり、土地や住宅問題を世界的な規模で考えさせられることになった期間でもあった。今回紹介した論文は、その点でも日本の不動産市場や関連する制度を、世界的な視野に立って考える上できわめて有意義なものが多い。今後も、『季刊住宅土地経済』誌上に、時代を反映した多くの興味深い分析が掲載されることを楽しみにしたい。

注

- 1) 実際の取引価格がわからない場合に、不動産価格として、どのような価格情報を用いるべきかが問題になる。清水・西村・渡辺（2012）は、ヘドニック法などの方法で住宅品質について適切に調整する場合、どのような価格情報を用いても同様の住宅価格指数が算出できることをデータから確認している。
- 2) 野村（2006）は、国民経済計算における土地ストックと産業連関の扱いの違いについて論じているが、それに先だって、「土地は生産要素なのか」という議論の導入をしており、読み物としてもおもしろい。
- 3) 家計の資産の定義として、日銀が作成する資金循環表のストックデータをそのまま用いたものと、このデータに加えて土地価格のデータを用いたものを比較している。

参考文献

- 青野幸平・祝迫得夫（2014）「消費/資産比率、不動産資産と日本の株式市場」『季刊住宅土地経済』No.91、20-28頁。
- 荒井晴仁（2006）「政府統計における持ち家の帰属家賃について」『季刊住宅土地経済』No.61、26-34頁。
- 井上智夫・清水千弘・中神康博（2009）「首都圏住宅市場のダイナミクス」『季刊住宅土地経済』No.74、

18-26頁。

- 小滝一彦・倉島大地・水永政志・渡部和考（2014）「不動産担保融資と売買価格のマイクロデータの構築」『季刊住宅土地経済』No.91、29-35頁。
- 唐渡広志・モヴシユク・オレクサンダー・清水千弘（2011）「住宅価格ヘドニックモデルにおける時間効果、年齢効果および世代効果の分離」『季刊住宅土地経済』No.82、12-20頁。
- 小林正宏（2011）「欧米の金融規制改革が本邦不動産市場等に与える影響」『季刊住宅土地経済』No.82、28-35頁。
- 才田友美・橘永久・永幡崇・関根敏隆（2006）「県別データによる地価の動向」『季刊住宅土地経済』No.62、30-37頁。
- 櫻川昌哉・櫻川幸恵（2007）「地価を考慮したVAR分析」『季刊住宅土地経済』No.63、24-33頁。
- 清水千弘（2013）「持ち家の帰属家賃の測定」『季刊住宅土地経済』No.88、10-19頁。
- 清水千弘・西村清彦・渡辺努（2009）「住宅市場のマクロ変動と住宅賃料の粘着性」『季刊住宅土地経済』No.72、10-17頁。
- 清水千弘・西村清彦・渡辺努（2012）「住宅価格指数推計における情報選択」『季刊住宅土地経済』No.85、16-25頁。
- 関根敏隆・橘永久（2011）「日本企業の土地投資決定要因」『季刊住宅土地経済』No.79、26-34頁。
- 内藤伸浩（2012）「Jリート再編の実際」『季刊住宅土地経済』No.86、26-35頁。
- 中川雅之・長田訓明（2010）「住宅ローン市場と住宅資産」『季刊住宅土地経済』No.78、10-20頁。
- 西村清彦（2014）「不動産バブルと金融危機の解剖学」『季刊住宅土地経済』No.93、10-19頁。
- 西村清彦（2015a）「不動産バブルと金融危機の解剖学2」『季刊住宅土地経済』No.95、16-25頁。
- 西村清彦（2015b）「不動産バブルと金融危機の解剖学3」『季刊住宅土地経済』No.97、10-19頁。
- 野村浩二（2006）「国民経済計算における土地のストックとサービス」『季刊住宅土地経済』No.61、18-25頁。
- 原野啓・清水千弘・唐渡広志・中川雅之（2007）「リポートセールス法による品質調整済住宅価格指数の推計」『季刊住宅土地経済』No.65、12-19頁。
- 水永政志・小滝一彦（2007）「不動産価格のヘドニック分析における品質バイアス」『季刊住宅土地経済』No.63、34-43頁。
- 三善由幸（2012）「米国における住宅ローンデフォルトと個人破産に関する実証研究」『季刊住宅土地経済』No.85、26-35頁。
- 吉田二郎（2008）「不動産価格とキャップレートの合理的な予測可能性」『季刊住宅土地経済』No.70、19-28頁。

（せしも・ひろゆき／専修大学商学部教授）

住宅土地政策および都市政策

岩田真一郎

はじめに

本稿では、『季刊住宅土地経済』61号から99号までに掲載された論文の中から、住宅土地および都市に関連する政策課題について検討した研究を、次の6つの観点から紹介する。

第1の観点は、平成不況時に表面化した住宅政策の課題である。1990年代の長引く経済停滞の間、不動産価値は大きく目減りし、住宅ローンを支払えなくなった債務者が続出した。債権者である金融機関等は増大した不良債権に対して、競売市場を通じて直接償却を促進しようとしたが、短期貸借制度などの占有権保護がそれを阻害したと考えられている(井出・岩田・田口 2011)。この間、住居を失い野宿生活を強いられたホームレスの数も急増し、社会問題となった。各自治体はホームレスの自立支援政策を立ち上げ対応したが、ホームレスの中にはこの支援を拒む者が少なくなかった。また、この制度を利用した者についても、再び野宿生活に戻る者が多かったことが指摘されている(鈴木・阪東 2007)。

第2の観点は、自然災害に対する事前の防災政策、事後の住宅政策についての検討である。日本では、近年甚大な被害をもたらす大震災や台風・集中豪雨に相次ぎ見舞われている。これに対して、行政は防災のためのインフラ整備を構築し、被害の発生の未然防止あるいは軽減に努めてきたが、防災事業の有効性や効率性を検討する客観的な分析は少ない(岩田 2009)。自然災害に伴い家屋を失った被災者には応急仮設

住宅が提供されることになっている。しかし、供与される住宅は、品質面、立地面の観点から被災者のニーズと合わないため、被災者の満足度の低い非効率な支援となっていた可能性が高い(宇南山 2014)。

第3の観点は、マンションの再生投資や建て替えに関する課題である。日本のマンション・ストックの2割弱は、1981年の建築基準法改正以前に建てられた旧耐震基準の老朽マンションである。したがって、再生投資や建て替えを適切に実施することが求められている(中川・齊藤 2012、山崎・定行 2012)。

第4の観点は、まちづくり政策の評価である。日本の地方都市は、モータリゼーションの進展と郊外部のバイパス整備によって、郊外に向けて拡大し続け、郊外部に多くの住宅市街地が展開している。これらは大規模店舗の立地を促進し、その結果中心市街地の衰退をもたらしたと言われている(栗田・中川 2006)。また、地方都市の多くは人口減少に見舞われているため、このような郊外化は人口密度の低下を通じて行政費用を膨らませていると指摘されている。したがって、中心市街地を活性化し、人口密度を高めることで、実際に行政費用を低減できるかを調べる必要がある(沓澤 2015)。まちづくりは、行政に任せるだけでなく、住民の意向や要望が反映するように住民の参加が求められている。実際に、土地利用規制には住民発意による土地利用規制の提案制度がある。しかし、ある地域の土地利用が規制され、住宅が自由に建

てられなくなると、周辺地域に悪影響を及ぼしたり、将来のまちの発展を阻害したりする可能性も指摘されている。したがって、この制度が実際に住民の満足度を高めているかを計測することが重要になる（杉浦 2013）。

第5の観点は、省エネルギーを促進するための住宅に対する規制やインセンティブ政策の検討である。日本では、現在、省エネルギー法に基づき建築物のエネルギー消費効率の判断基準が定められ、その遵守が建築主に義務づけられている。その他に、住宅用太陽光発電システムの普及・拡大を目指すため、太陽光発電買取制度が導入されている。しかし、省エネルギー投資の費用に対してその便益が上回らなければ、低炭素エネルギーの割合は上昇しないことが予想される（戒能 2009、大橋・明城 2010）。

第6の観点は、高齢者の住まいをめぐる政策の評価である。日本の高齢者向けの住宅としては、介護保険施設（特別養護老人ホームなど）が中心であるが、手厚い補助があるため、需要が供給を超過し、入居者を非効率な割り当てによって決めている可能性がある。そして、割り当てに漏れた高齢者は自宅で訪問介護サービスを受けることになる。このため、2011年に高齢者住まい法が改正され、良質なサービス付き高齢者住宅制度が創設された。ただし、この制度の正当化は、介護保険施設の入居割り当ての非効率性の程度や、介護保険施設や自宅からサービス付き高齢者住宅へ移行する高齢者数に依存するという（丹後・高山 2013）。

1 不況時の住宅政策課題

平成不況時の不良債権処理の手段として、債権者は債務者から差し押さえた不動産を競売市場で売却しようと試みたとされる。しかし、日本ではたとえ競売物件を落札したとしても、その物件が賃貸されており、物件内に占有者（賃貸人）がいると、彼らの居住権を保護するため、落札した物件を自由に処分する権利が与えられない場合がある。このことが、不良債権処理の手

段として不動産競売市場が十分機能しなかった理由と考えられている。井出・岩田・田口(2011)は、オークション理論を参考にして、競売落札価格の低迷を次のように説明している。すなわち、占有者の存在は、裁判所が設定する競売物件の最低価格を低下させることを通じて落札価格を低下させるだけでなく、最低価格の低下が入札数を減少させ、この減少が最低価格をさらに低下させると主張している。実際に、1997年から2004年の間に実施された大阪地方裁判所の不動産競売の物件データを利用し、上記メカニズムを捉える計量モデルを分析したところ、占有者の存在は落札価格を有意に約5%から25%低下させていたという。このことから、占有者を保護する政策は、占有排除の不確実性を高める結果、落札価格の低下を招いていたと考えられる。

財政再建に伴う公共事業の減少は、建設業の日雇いの求人急落させ、野宿生活を強いられるホームレスを急増させたと言われている。このため、2002年にホームレスの自立を支援する法律が成立された。この政策の中心は、自立支援センターを中核とする自立支援事業である。しかし、実際には、ホームレスの中にこの事業の利用を拒む者、事業を利用した後に再度路上生活に戻る者が多いなど、関係者の評価は必ずしも高くなかったという。鈴木・阪東（2007）は、2004年に実施された墨田区のホームレスの実態調査を利用して、自立支援センターへの入所を拒む人々の理由やそのメカニズムを明らかにしようとしている。まず意識調査から、入居しない理由については、「団体生活をしたくない」といった自由行動を制限されることや、「世話になりたくない」といった行政の協力を拒む理由が挙げられている。次に、計量モデルから、現在の賃金が高く、年齢が高いほど、入所を拒む傾向にあることが確認されている。現在の賃金が高いことは、入所期間中の機会費用を高め、年齢が高いことは、退所後の短い就労期間中の期待賃金を低める。したがって、ホームレスはこれらの点については合理的な意思決

定に基づき入所を拒んでいると考えられる。このようなホームレスのため、鈴木・阪東（2007）は、自立支援センターを経ることなく、アパートに入居できる事業をさらに推進していくことが重要であると指摘している。

2 自然災害に対する防災・住宅政策

自然災害の多い日本では、防災のための資本整備が欠かせない。しかし、行政の防災事業が被害額をどの程度軽減し、それが費用面を考慮して効率的か否かを検証した論文は少ない。岩田（2009）は、1975年から2003年までの都道府県レベルの防災資本（治山、治水、海岸の防災投資額）を、地理的特性や人口密度などをコントロールした上で、県内所得で基準化された自然災害額（物的被害額と機会費用を考慮した人的被害額の合計）に回帰している。推定結果によると、防災資本の1%の増加は県内所得に対する自然災害額を1.6%程度減少させるといふ。さらに、実証結果の災害額の理論値と、1975年以降の防災投資額をゼロとしたときの災害額の仮想値の差を防災事業の便益と定義し、防災事業の費用である防災投資額との比率を取ること、都道府県ごとの防災事業の費用便益比を計算している。この比率が平均的には8.3となったことから、便益が費用を上回り、防災事業が妥当であったことを確認している。ただし、地域別に見ると、都市部での費用便益比率が低く、社会資本が過剰に供給されている可能性が示唆された。岩田（2009）は、この検証から、社会資本の地域間配分に関して議論する際には、社会資本の分野ごとに適切な評価方法を適用する必要があると述べている。

経済学の消費者行動の理論では、与えられた財政負担の中で補助対象者を救済するならば、現金給付が少なくても現物給付に比べて望ましいことが明らかになっている。その理由は、現金であれば、現物給付で支給される財・サービスを選択することもできるし、他の財・サービスを選択することもできるからである。宇南山

（2014）は、このメカニズムを、1995年に起きた阪神・淡路大震災時の応急仮設住宅による被災者の支援政策に応用している。災害救助法の下では、救助は現物給付を原則としているため、大規模な災害に伴い家屋を失った被災者には応急仮設住宅が提供されることになっている。当時、最大存続期間5年の応急仮設住宅の建設には1戸あたり350万円の財政負担が必要とされた。これに対し、宇南山（2014）は、空き家を活用することで、より少ない財政負担で、被災者の厚生を高めた可能性があったことを指摘している。実際に、1993年住宅・土地統計調査から周辺に十分な空き家があったことを試算している。また、同調査から、神戸市の借家世帯が支払う家賃の中央値が4万円から6万円のため、350万円の財政負担は家賃5年以上に相当していたことと述べている。住宅は不動産のため、被災者の移動を制限したことも指摘している。すなわち、被災地と類似している地域の人口動態の変化と、被災地の人口動態の変化を比べた結果、1万8000人が県外転居を断念したことを明らかにしている。さらに、用地取得が困難のため応急仮設住宅が利便性の低い場所に立地したこと、間取りも画一的であったことから、被災者の満足度は低かったと指摘している。空き家の利用であれば、居住場所や間取りを自分で決定できる可能性がある。以上の分析を踏まえ、宇南山（2014）は、現金給付と既存の住宅ストックの活用を組み合わせることが、被災者の多様なニーズに対応した柔軟な意思決定を尊重でき、同じ財政負担でも大幅に厚生を改善できたと主張している。

3 マンションの再生投資・建て替え

日本では、高度成長期以降に、都市部を中心としてマンション建設が急速に進んだ。区分所有されているマンションでは、住人が多く、またその多くの賛同を得られないと再生投資や建て替えを実行できない。このため、再生投資や建て替えがほとんど進んでいない現状である。

中川・齋藤（2012）は、2009年に実施した独自のアンケート調査から、マンションの居住者の属性の違いや集団的意思決定体制の違いに注目して、それらが再生投資に与える影響を実証的に分析している。マンションの居住者の属性については、高齢者が多いマンションほど、時間的な視野が短くなることから、再生投資が過小になること、店舗、賃貸、空き室に供されている比率が高いマンションほど、再生投資の賛同を得られにくくなり、再生投資が過小になると予想している。また、集団的意思決定体制については、理事会の開催頻度が少ないマンションや理事会のメンバーの報酬が少ないマンションは、理事会が適切な維持管理を行なうインセンティブが低下している結果、再生投資が過小になると予想している。実証分析では、実際の修繕積立金とマンション管理士が適切と評価した額との差を用いて、修繕積立金の不足か否かの変数を作成している。結果は予想を指示する内容となっている。

山崎・定行（2012）は、建て替え工事が進まない要因を区分所有法に求めている。区分所有法の下では、反対者の権利が強く保護される傾向にあるため、マンションを建て替えるためには、反対者に対して過大な補償額を支払う必要がある。そして、住戸が多いほど居住者の中に反対する者が増え、交渉が長期化し、現在の住宅価格を低下させる要因になると主張している。一方アメリカのコンドミニアム法では、このようなことが起こりにくいとされる。コンドミニアム法の下では、建て替え決議ではなく解消決議が実施され、解消が決議されると、建物は再開発業者に売却され、その売却金額が鑑定士の評価に従い区分所有者の間で分配される仕組みになっている。このため補償額の決定が透明になり、そのつり上げが難しいとされる。そこで、山崎・定行（2012）は、ハワイとロサンゼルスコンドミニアムの価格データを用いて、アメリカの法制度がコンドミニアムの資産価格を毀損していないかどうかを検証している。実証研究

の結果、アメリカのコンドミニアムは、日本のマンションのように居住者の数が増えることによる合意形成の難しさや反対者との交渉費用の上昇からくる資産価値の低下が見られないことを明らかにしている。

4 まちづくり政策の評価

日本の地方都市は、モータリゼーションの進展と郊外部のバイパス整備によって、郊外部の住宅や大規模店舗の立地を可能にし、中心市街地の衰退をもたらしたと言われている。実際に、栗田・中川（2006）は、公的統計を中心としたデータセットを用いて、モータリゼーションの進展（乗用車保有台数）と大規模店舗の存在（大規模店舗面積）が人口20万人以上の地方都市の中心部人口（2000年）を有意に減少させたことを示している。

地方都市では人口減少に伴い、人口密度の低下が避けられない。公共サービスの単位費用はある程度の人口密度がなければ削減できないと考え、今後地方都市では公共サービスの供給費用が非効率になる。これが、人口をある特定の地域に集中させるコンパクトシティ政策が求められる理由の一つになっている。沓澤（2015）は、1996年から2011年の公的統計を中心としたパネルデータを構築し、自治体の1人当たりの歳出額と人口集中地区（DID 地区）の人口集中度（DID 地区の人口割合 - DID 地区の面積割合）の関係を分析している。計量分析の結果、DID の人口集中度が10%上昇すると、1人当たりの歳出額は1.7%程度削減できることが確認された。このことは、人口集中地区への人口の集約を進めることで、人口規模が平均的な都市（サンプル平均約9.6万人の都市）において約5.5億円程度の歳出削減の効果を生む可能性があるという。

それではただちにこのような政策が経済学的に正当化できるだろうか。第1に、沓澤（2015）は、このような施策は自治体内の人口の地理的分布を変えることを意味し、移動に伴

う引っ越し費用を考慮する必要性を挙げている。第2に、栗田・中川(2006)は、郊外への人口や商業施設の進展は経済主体の厚生を高めている可能性が高く、かつそもそも中心市街地の衰退は土地利用転換のコストの存在が要因となっている可能性が高いという張・佐々木(1999)の議論を紹介している。このことは、公共サービスの供給費用の観点のみで、中心市街地の活性化やコンパクトシティ政策は正当化できず、複合的な分析が求められることを意味する。

街づくりを進めるうえでは、騒音、混雑、大気汚染などの負の外部性や景観保全といった正の外部性を土地利用規制で適切にコントロールする必要がある。ただし、地域の特性を活かすためには、行政が規制を主導するだけでなく、地域住民の意見を反映した規制も必要となるだろう。杉浦(2013)は、住民発意による土地利用規制に注目し、これらの規制の影響が地価に反映すると考え、1997年から2011年の横浜市に住居系用途地域のデータを集め、このことを分析している。現在居住している住民の満足度は、外部性が適切にコントロールされていると、高まると予想される。その結果、住民が土地に対して高い金額を支払っても良いと考えるようになるため、地価は上昇すると考えられる。実証結果は、この仮説を支持する結果となった。しかし、住民発意による土地利用規制の問題点として次の3点を指摘している。第1に、規制はこの地域の住宅供給を制限する効果も持ち合わせるため、需要が周辺地域に流れる結果、周辺地域の地価を上昇させてしまう。第2に、当該地域面積が大きくなると地域住民の数も多くなるため、合意形成が難しくなり、適切な規制が策定されず、地価を低下させる。第3に、規制策定から年数が経つと、この規制が将来的な利用ニーズと合わなくなる傾向になり、地価を低下させる。実証結果は、これらについても支持するものとなっている。さらに、規制手法(建蔽率、容積率、壁面後退、最高高さ、最低敷地規模)についても詳細に検討しており、壁面後

退、最高高さについては、地価を高める適正水準が存在することを示している。以上の実証結果を踏まえ、杉浦(2013)は、住民発意の土地利用規制を策定する場合は、適切な外部性コントロール手法を選んだうえで、その適正水準や住宅市場動向の調査を行なうことや、規制水準について定期的に見直す機会を設けることも必要であると主張している。

5 住宅の省エネルギー対策

温暖化ガスの削減が世界の喫緊の課題になっている。日本では、この問題に対応するため、省エネルギー法(1979年施行)に基づき新築や大規模改修される建築物についてエネルギー消費効率の判断基準を定め、当該基準の遵守を建築主に義務づけている。戒能(2009)は、1990年から2005年の公的統計を用いて、建築物のエネルギー消費量削減による便益を推定し、これを建築物の工事額から予測される規制対応のための追加費用と比較している。分析の結果、新築や大規模改修の場合は規制対応のための追加費用が非常に大きいため、費用が便益を上回る結果となり、この制度の妥当性は指示されなかった。このため、戒能(2009)は、省エネルギー対策としては、新增築建築物ではなく、既存建築物のエネルギー効率の向上を促進する措置を検討することが合理的であると指摘している。

低炭素社会の実現に向けて、太陽光発電の普及拡大を目指すため、2009年には太陽光発電買取制度が導入された。この制度によって、住宅用太陽光発電で生まれる一般家庭の余剰電力は従来に比べて高い価格で電力会社に売ることができるようになった。また、余剰電力の買い取りに伴う電力会社の追加費用については、電力の需要家全体で負担することになった。そこで、大橋・明城(2010)は、1997年から2007年までの市場データから太陽電池の需要関数および供給関数(生産費用関数)を推定し、これの構造型モデルを用いて、想定される今後の生産費用に関するいくつかのシナリオのもとで2020年までの

太陽電池の累積導入量をシミュレーション手法によって将来推計している。さらにこれらの値から、太陽光発電取引から生まれる取引の利益、二酸化炭素削減から生まれる価値を計算し、それらを足し合わせ、電力の需要家全体の負担額から差し引き、費用対効果を計測している。その結果、仮に生産費用が2007年のまま変化がなければ、累積導入量は770万kWにとどまる結果、費用が効果を上回ると推定された。それに対し、生産費用が2007年から5年で半減する場合は、累積導入量は3100万kWにのぼり、効果が費用を上回ると推定された。すなわち、効果が費用を上回るためには、買取制度に伴う普及だけでは不十分であり、生産費用を低める技術革新を促進する制度設計が求められることになる。

6 高齢者の住まいをめぐる政策の評価

高齢化に伴い、欧米各国に比べて遅れている高齢者向けの良質な住宅を確保することが求められている。このため、2011年に高齢者住まい法が改正され、サービス付き高齢者向け住宅制度が創設された。サービス付き高齢者向け住宅とは、バリアフリー構造等を有し、安否確認や生活相談などの生活支援サービスを高齢者に提供する住宅である。このような住宅を増やすために、建設費の補助や税制優遇などの補助制度が実施されている。現状の高齢者の住まいは介護施設と自宅が中心である。介護施設の補助は手厚いため、非効率な割り当てによって入居者が決められている。一方、自宅は、介護事業者が複数の自宅を訪問してサービスを提供するため、移動費用が高くなっている。したがって、この補助制度によりサービス付き高齢者向け住宅に高齢者が移行した場合に、どの程度の便益が生まれるかを知ることが重要になる。丹呉・高山(2013)によると、補助金によりサービス付き高齢者向け住宅の価格が低下すると、補助金という新たな費用が発生するが、要介護度の指標が低く、介護施設に対して支払い意思額が低い高齢者が自主的に介護施設からサービス付

き高齢者向け住宅に移行するため、割り当てに伴う非効率性を改善する便益が生まれるという。このことを定量的に分析したところ、当初の入所割り当てが非効率な場合は、自主的に移行する高齢者が多いほどサービス付き高齢者向け住宅の補助政策が正当化されることが明らかになった。サービス付き高齢者向け住宅では介護施設などが併設している場合があるため、介護事業者は、自宅に比べてより安価な費用で介護などのサービスを提供できることから、自宅から移行の場合も、効率性を改善する可能性がある。この点も、定量的な分析から、自主的に移行する高齢者が多いほど、補助政策が効果的であることを示している。

参考文献

- 井出多加子・岩田真一郎・田口輝幸(2011)「不動産競売価格と占有権保護」『季刊住宅土地経済』No.81、39-44頁。
- 岩田和之(2009)「防災事業の経済分析」『季刊住宅土地経済』No.73、29-35頁。
- 宇南山卓(2014)「応急仮設住宅と被災者支援」『季刊住宅土地経済』No.92、22-28頁。
- 大橋弘・明城聡(2010)「太陽光発電買取制度の定量分析」『季刊住宅土地経済』No.78、29-35頁。
- 戒能一成(2009)「省エネルギー判断基準規制の費用便益分析と定量的政策評価」『季刊住宅土地経済』No.71、27-33頁。
- 沓澤隆司(2015)「コンパクトシティが都市財政に与える影響」『季刊住宅土地経済』No.98、28-35頁。
- 栗田卓也・中川雅之(2006)「中心市街地の活性化政策の評価分析」『季刊住宅土地経済』No.62、21-29頁。
- 杉浦美奈(2013)「住民発意による土地利用規制が及ぼす影響の分析」『季刊住宅土地経済』No.89、19-27頁。
- 鈴木亘・坂東美智子(2007)「ホームレスの側から見た自立支援事業の課題」『季刊住宅土地経済』No.63、15-23頁。
- 丹呉允・高山知弘(2013)「サービス付き高齢者向け住宅への補助政策の経済分析」『季刊住宅土地経済』No.88、20-27頁。
- 張陽・佐々木公明(1999)「エッジシティの形成と都心の空洞化」『応用地域学研究』No.4、89-101頁。
- 中川雅之・齊藤誠(2012)「マンション再生投資に関する実証分析」『季刊住宅土地経済』No.84、10-17頁。
- 山崎福寿・定行泰甫(2012)「米国コンドミニアム法は再開発を阻害するか?」『季刊住宅土地経済』No.83、30-38頁。

(いわた・しんいちろう／富山大学経済学部教授)

住宅と土地利用の効率性

山鹿久木

はじめに

前回の第60号（記念誌）発行後からも、都市経済学の実証分析を行なう際のデータの整備が一段と進んできている。さらにこのようなデータを処理するための空間構造を扱うソフトウェアも使いやすくなってきている。したがって本稿でレビューを行なう論文の中にも、このようなデータ整備や技術進歩により可能となったであろうと思われる研究が多く見られる。それらも含め、対象期間の中からできるだけ多くの研究について振り返ってみたい。なお、研究内容の細かい点については、個々の論文やエディトリアルノートを参照いただきたい。

1 付け値地代

伝統的な都市経済学の理論を説明するときには、まず「円」を描くことから始める。この「円」は都市を単純化したモデルである。そして、中心に業務地区（CBD）があり、そこへ住民が通勤して…、という説明に入る。

この単純な都市モデルを設定したのち、土地利用を決定する付け値地代の考え方を導入する。付け値地代とは、ある土地に対して、最も高い支払い意思額を示した主体が、そこに立地できるという考え方である。もちろん、これらの付け値主体には企業も参加するため、円（都市）の中心にCBDを仮定すれば、効率的な土地利用は、都心はオフィス業務・商業地区となり、その外側に住宅地が広がり、さらにその郊外に

農地が広がる、というアーバン・リングとなる。このような典型的な都市の姿は、先に述べた、とても単純化された都市モデルの設定から導かれる結論であるが、われわれがイメージする現実のおおまかな都市とその郊外の光景と変わらない。武藤（2009）は、理論のこの付け値地代の考え方から導かれる土地利用と、実際の土地利用とを比較することを、東京都23区を対象に試みている。そして、理論の付け値地代から導かれる結果と現実は大きく変わらない、という結論を得ている。

2 土地利用形態

都心では、その便利さゆえに土地の価格が郊外と比べて高くなるが、相対的に、建物をたてる材料費など、建造物にかかる費用が割安になる。したがって、狭い土地に高い建物が建築される。一方、郊外では、土地が相対的に安くなるため、広い敷地に低い建物が建築される。結果、都心近くは高い建物が多く建設され、高い人口密度となり、郊外は低い建物が建設され、オープンスペースもたくさんある人口密度の低い地域が形成される。

このように土地利用形態が決定された後、その上に建物が建築されるわけであるが、オフィスや商業利用、住宅利用にかかわらず、建物に関しては、高さや構造、材質などの決定が行なわれる。従来の都市経済学ではあまり研究されていない、敷地の形状がその地域に与える経済的な影響に着眼している浅見・丹羽（2011）

では、敷地形状の差違がその地域に与える経済的な影響を検証すると同時に、敷地の形状を評価する独自の指標を考案している。

新しく開発された住宅街の敷地形状は、きれいな長方形で並んでいる。一方で古くからの町並みにみられる敷地形状はさまざまである。そのような変わった形状の敷地の上にも、工夫されたデザインで住宅をうまく建てることは、建築家としての腕の見せ所かもしれないが、長方形から大きくはずれた形状の敷地は、相対的に不動産としての評価が低くなる。浅見・丹羽(2011)は、不動産価格の重要な決定要因であり、また町並みを印象付けることもある敷地形状をうまく指標化することで、立地選択の要因として焦点をあてていけるようにしている。

さて、日本の都市は、高度成長期に飛躍的に成長し、バブル崩壊、人口減少という局面を迎えてきている。都市は時間とともに変化し、人口の増加とともに郊外開発が進んでいく。50年前に都心であった地域が、50年後も都心であることはよくあるが、50年前に郊外であった一帯でも、50年後には立派な都心となっていることもある。

このように、時間の概念を都市の成長や建物に入れていくと、時間とともに地域の効率的な土地利用形態は変化するし、技術の進歩やデザインの変化とともに、その上に新しく建築される建物の構造や形態も変化していく。都市の新しい姿が現れる一方で、どんどんと「古さ」を醸し出していく地域もある。その「古さ」は、あるときは肯定され、重宝され、またあるときは否定され、都市問題を引き起こす原因ともいわれる。

都市の成長にマイナスとなる要因が大きくなってきた時、都市はそれを改善することが難しい。バブルの崩壊後、最適な土地利用が行なわれているのかどうか、最適な状態からの乖離を空間的に検証しようと試みた研究が清水・唐渡(2007)である。事務所利用されている土地が住宅利用されたら、どの程度の収益になるのか、

といった点から土地利用の非効率性の費用を算出している。そこでは大きく成長した都市が、バブル崩壊とともに土地利用の非効率性が郊外部において目立ってきたことが示されている。

3 再開発

都市の非効率性があまりに大きくなってきた場合の解決策の一つに再開発がある。景気や人々の選好、そして政府の要請などさまざまな理由から、再開発という土地・建物利用形態の変更が求められる。今となっては非効率となってしまったその地域を、より効率的な都市に変化させる。この点について、マイクロデータを用いて土地利用・転用の推移を分析したのが清水・唐渡(2010)である。清水・唐渡(2010)はバブル崩壊後の東京都において、再開発や利用転換が行なわれた物件を観察し、土地利用転換の発生確率を空間的に算出している。清水・唐渡(2010)では、事務所から住宅への利用転換のみが扱われているため、発生確率は郊外が大きかったという結論を得ている。住宅利用からオフィス・商業利用、あるいはオフィス・商業利用の再開発といったことを考えると、より建物にかかる費用が割安な都心において、これらの再開発が活発に行なわれていると考えられる。

再開発によってもたらされる影響は良いことばかりではない。例えば、三浦(2007)では、東京ミッドタウン開発が、通勤混雑を悪化させたのかどうかを検証している。再開発により、労働者がその地域に大量に流入する。その結果、通勤の混雑悪化をもたらす、というわけである。三浦(2007)は、都心における再開発の在り方として、オフィス開発と住宅開発を同時に行なうことが、通勤混雑悪化を防ぐことに有効であるのかどうかの政策評価につながる研究である。今後の課題として筆者も言及しているが、多くの労働者の追加は、大きな生産性の向上をもたらしていると考えられる。それを算出し評価することが、今後の再開発の在り方の参考と

なる。実は大阪も再開発ラッシュが続いている。存在感を増すには、関西を対象にしたこのような研究も大きなアピールとなるはずなのだが……。

少し異なった点からの研究もある。中村・倉橋（2010）は、事務所の建築コストとなる㎡単価を、官が建築したものと民が建築したもので比較している。2005年の『朝日新聞』に掲載された「公共事業は高コスト」という記事を引用したこの研究の結論は、官民の単価の大きな差はみられないといったものであった。費用対効果分析がすべての公共事業に義務付けられている今、透明性は確保されているはずであるが、東京オリンピックに関連した騒動をみていると、事業の透明性の確保や正しい客観性の担保は引き続き重要であろう。

4 住宅の近隣外部性

老朽化した建物や空き家が増え、再開発がなされず非効率な住宅・土地利用のまま放置されてしまっているような地域は、いったいどのような影響を周囲に及ぼすことになるのだろうか。近隣外部性の問題を実証しようと、東京都のマンションを対象に、老朽化したマンションが周辺にどの程度の負の影響をもたらしているのかを算出したのが、中川・齊藤・清水（2014）で、マンション一棟単位のマイクロデータを用いて詳細な分析を行なっている。驚くべきことに、建築後20年を超えると負の外部性が周辺で観測されはじめる。

老朽化したマンションを建て替えるとすれば、居住者の意思決定を考える必要が出てくるが、中川・齊藤・清水（2014）が指摘しているように、このような老朽化したマンションの居住者は高齢者であることが多い。しかし、高齢で一人あるいは老夫婦のみ、後にそこに住む者もない、今は、年金にたよって生活している、そういう境遇の人達に対して、老朽化に対する備えを説得することは、費用や工事の煩わしさといった単純な問題だけではない。あと何年で耐

震化率何%アップといった数値目標も大事であるが、中期的な目でみて、老朽化対策の対象となる地域や住宅に居住している世帯特性にあった柔軟な対策を講じることも必要ではないだろうか。高齢者の態度をどう変容させていくのかは、耐震化などの防災面からも、クリアしなければならない重要な課題である。

密集市街地を対象に、近隣外部性の導出を試みているのが、宅間（2007）、宅間・山崎・浅田・安田（2014）である。木造住宅密集地域に対しては、より安全な地域への再開発の要請が強いが、一方で町並み保全に関するさまざまな規制によってそれらが阻まれているのも事実である。宅間・山崎・浅田・安田（2014）がヒアリング調査で訪れた京都市でもこの問題は大変深刻である。一度建物を壊すと、新しく同じ広さの建物を建てることができない。防災上の点からも狭い路地や袋小路などが開発者を悩まし、加えて景観保全もからみ、非常に複雑である。外部不経済を算出後も、町並み保全と効率的な土地・建物利用の両立の難しさはいぜん残る。しかし、それを克服しているプロジェクトもいくつかみられるようになってきている。

5 立地選択の要因

人々は、できるだけ住環境がよい立地場所を選択しようとする。それぞれの選好に基づいて、土地や建物に対して支払える最大の値を付けることで居住地を選択している。立地に関するこの選択は、一度決定したら、そう簡単に変更できない。土地も住宅も移動が不可能だからである。そしてその選択には人々のライフステージ、家族構成等が大きくかかわっている。以下では、教育、子育てや治安に焦点をあてた論文と、自然災害・環境リスクに焦点をあてた論文を紹介していく。

5.1 教育・子育て

子供がいる世帯の居住地選択では、子供にとっての教育環境や治安といったことが最優先事

項とされることが多い。質の高い教育サービスを提供する学校の周辺地域には、そこへの通学を目指して、多くの家族が移動を希望するだろう。そして、その子供たちや家族を対象にしたその他のさまざまなサービスを提供する施設がさらに立地してくる。そうして、その地域は周辺環境を向上させ、治安はよくなり、より良い地域環境が形成されていく。

沓澤・水谷・山鹿・大竹（2007）は地域の安全性と地価との関係について計測しており、地価と犯罪発生率の負の関係を示している。さらに交番までの近接性は、その周辺地域の犯罪発生率を抑制している効果があることも実証している。

学校教育の質の違いには、いったいどのくらいの価値があるのだろうか。吉田・張・牛島（2008）はこの点に注目して、足立区を対象にして計測をし、学区を超えての入学を許容する、公立学校での学校選択制の導入の影響も分析している。その結果、越境通学は、近隣外部性を弱める可能性があることが報告されている。質の高い学校の近くに居住しなくても、遠くからこのサービスを受けに通うことが可能になるためである。しかし、そのために子供たちの放課後という時間が犠牲になっているのも事実である。遠方から鉄道を利用して、小学生が手をつなぎながら、通勤客に混じって1時間以上も通学をしている。そのような光景をみると、学校教育に関していろいろと考えさせられることも多い。

教育に限らず、質の高い公共サービスを提供することは、自治体としても人口増加につなげるチャンスである。よりよい公共サービスを提供して、子育て世代に魅力的な地域を目指せば、多くの人々がその地に居住してくれる。この点について、浅田（2009）は保育所を対象に、保育サービスの質の違いは世帯の流入に影響を与えているのかどうかを検証している。

教育に関するさまざまな問題は重要であり、立地選択を直接に扱う都市経済学のアプローチ

から政策提言できることは多い。しかし、教育の質に関するデータの利用可能性の点から、日本においては、この分野の研究はあまりみられない。人々の関心は時代に関わらず非常に高かったはずである。今後の研究の発展が非常に期待される。

5.2 自然災害・環境リスク

自然災害リスクや環境リスクも、居住地選択の際の重要な要因である。前回の記念号（No.60）以降に限っても、日本では東日本大震災をはじめとして多くの地震が発生し、大きな被害をもたらした。このような地震イベント自体も、人々の災害へのリスク認識を促し、リスク回避行動へと導く。このように、人々の自然災害リスクの認識をとらえようとした研究として、地震リスクを対象にした直井・瀬古・隈田（2009）、市川（2010）、小松（2013）、顧・中川・齊藤・山鹿（2014）がある。

これらの研究のアプローチはさまざまである。例えば、地震リスク指標について、直井・瀬古・隈田（2009）では、今後30年以内に震度6以上の地震が発生する確率を用い、市川（2010）、小松（2013）では、大地震発生時の物件の損失の程度を表す予想最大損失額（PML: Probable Maximum Loss）値を用いている。また、顧・中川・齊藤・山鹿（2014）では、活断層帯までの物理的距離を用いている。いずれも、精度の高いマイクロデータが利用可能となったこと、そして、空間的にそれらのデータを扱うソフトウェアが身近になったことにより、高度な分析ができるようになった。そして日本における地震リスクの人々の認識の高さは、どの研究においても十分明らかにされていた。

第4節で述べたような住宅に対する行動と同様、地震リスクに対する人々の立地選択行動は、その地域全体の現状や今後の予想される姿に大きく影響を受ける。防災を議論するうえでは、空間的にも時間的にもある程度の範囲をもって考える必要があり、小手先の目標や対策では、

地震との共存社会の実現はありえない。

環境リスクに焦点を当てたものとしては、吉田・清水（2012）があり、彼らは環境配慮型の住宅に対して、人々は何の程度価値を見出しているのかを定量化している。まだ実証されていないが、計測された環境配慮型の不動産価格への上乗せ分が、その設備のためのコストを越えなければ、デベロッパーは環境配慮の投資費用を不動産市場において回収できなくなる。日本人の、住宅を長く使うための投資意識の低さ、その結果中古住宅市場が一向に活性化しないことの影響は、この費用対効果分析にどう影響しているのだろうか。

日引（2012）では、環境汚染物質に対して、住民がどの程度の評価をしているのかを検証しているのと同時に、企業の環境負荷低減行動は、株式市場でどのように評価されているのかといった点も検証している。いずれも市場ではあまり評価されていない結果となり、これら環境質に関する情報開示の方法が理解されにくい形であることが原因ではないかと疑問を投げかけている。先の自然災害リスク同様、ある程度の人々の危険回避行動を利用しないと、政府だけの計画的な介入には限界がある。いかにリスク認識を促すかも重要な課題である。

6 社会資本

今後、多くの都市で人口減少が続くと予想されている。そのような局面に対応して、都市はどのように変化していくことが可能なのだろうか。都市内人口の規模や分布に応じて、都市の姿も変化していくことが望ましいが、土地や住宅のもつ「移動できない」という特性がそれを難しくしている。都市の社会資本を、都市規模や人口分布の変化に応じて移動させたり、壊したり、新たに作ったりすることは時間もお金もかかる。

社会資本の生産性についての研究は、時代背景や景気にかかわらず多く存在し、レビュー対象の期間においても大竹・川口・玉田（2006）、

朝日（2007）、近藤（2008）がみられる。都市のありかたが大きく問われている現在、コンパクトシティ論への提言など、空間的な特性を考慮した社会資本投資の効率性の研究はますます重要となってくる。一方で、この分野の課題としては、空間的な分析の単位があげられるであろう。社会資本の及ぶ範囲はどこまでなのか、空間的なとらえ方によって結果が大きく左右され、現実との乖離が生じる。GISなどを用いたより精緻な分析が期待される。

7 都市規模

現状の都市規模が過大なのか否かの検証は、これまででも多く行なわれてきている。伝統的なヘンリー・ジョージ定理を応用した手法による検証が金本（2006）で行なわれている。一方で、フィールド実験により、都市インフラ負担のルールが都市規模にどのような影響を与えるのかを検証した新しい試みも中川・浅田・青木・川西・山崎（2013）らによって行なわれている。都市規模に関する研究は、今後の人口減少の都市規模に対して応用できるものであり、さらなる発展が期待される。

おわりに

今回のレビューの対象論文では、ヘドニック・アプローチを用いているものが多く見られた。土地・住宅の効率的な利用の観点から、居住選択の際に住民がある要因を考慮しているかどうかを検証するには、資本化仮説に基づいたヘドニック・アプローチを用いることは有効である。しかし、一方でヘドニック・アプローチを用いる際の問題点もある。

1つは、利用するデータに付随する問題である。日本においてヘドニック・アプローチを用いる際に、被説明変数として広く利用されるデータの一つに公示地価があげられる。このデータは、地理的にも時間的にも多くの情報をもっているため広く利用されている。一方で、鑑定価格であるがゆえのバイアスも含まれる。しか

し、最近はこれらのデータを、地点を基準としてパネル化することも難しくなく、パネル化によってバイアスを除去することも可能となる。この点については中川・齊藤・山鹿（2011）で論じられている。

もう一つは、データの空間的自己相関の問題である。これについては空間統計学を用いることで問題を克服することが可能である。この点を考慮した応用研究として堤・瀬谷（2009）がある。特に、推計された値の誤差が大きく影響する事業評価においては、空間的自己相関をコントロールした頑健な分析も行ない、この値を参考に感度分析を行なうことが重要であろう。

データや分析手法の高度化によって今後さらにマイクロデータを用いた実証分析が増えてくるだろう。土地や住宅の移動不可能性や人口減少を思うと、財政、経済状況も厳しい今、効率的な住宅や土地利用の問題は重要であり、今後も都市や地域に関する実証研究が大きな役割を占めていくだろう。

参考文献

浅田義久（2009）「東京圏の保育サービスと“足による投票”」『季刊住宅土地経済』No.72、18-26頁。
朝日ちさと（2007）「都市圏分類による社会資本ストックの生産力効果」『季刊住宅土地経済』No.65、20-28頁。
浅見泰司・丹羽由佳理（2011）「戸建て住宅地における形状から見た典型敷地の推定手法」『季刊住宅土地経済』No.82、21-27頁。
市川智秀（2010）「災害リスクがJREITの取得価格に与える影響」『季刊住宅土地経済』No.76、29-35頁。
大竹文雄・川口大司・玉田桂子（2006）「社会資本は生産性を高めたのか？」『季刊住宅土地経済』No.61、10-17頁。
金本良嗣（2006）「東京は過大か—パネルデータによる歳推定」『季刊住宅土地経済』No.62、12-20頁。
沓澤隆司・水谷徳子・山鹿久木・大竹文雄（2007）「犯罪と地価・家賃」『季刊住宅土地経済』No.66、12-21頁。
顧濤・中川雅之・齊藤誠・山鹿久木（2014）「活断層リスクの社会的認知の変化と周辺地価形成の関係の検証」『季刊住宅土地経済』No.92、29-35頁。
小松広明（2013）「地震リスクとオフィスビルの不動産価格との関連性」『季刊住宅土地経済』No.88、28-35頁。

近藤春生（2008）「社会資本の効率性と政府間財政移転——資本化仮説に基づく実証分析」『季刊住宅土地経済』No.69、29-35頁。
清水千弘・唐渡広志（2007）「土地利用の非効率性の費用——東京都区部・事務所市場の非効率性の計測」『季刊住宅土地経済』No.64、22-29頁。
清水千弘・唐渡広志（2010）「収益格差が土地利用転換に及ぼす影響——再開発の計量経済モデル」『季刊住宅土地経済』No.78、21-28頁。
宅間文夫（2007）「密集市街地の外部不経済に関する定量化の基礎研究」『季刊住宅土地経済』No.64、30-37頁。
宅間文夫・山崎福寿・浅田義久・安田（2014）「木造住宅実習地域の現状と課題」『季刊住宅土地経済』No.94、19-28頁。
堤盛人・瀬谷創（2009）「ヘッドニック・アプローチを用いた便益評価と空間計量経済学・空間統計学」『季刊住宅土地経済』No.72、27-35頁。
直井道生・瀬古美喜・隅田和人（2009）「地震発生リスクと生活の質」『季刊住宅土地経済』No.74、27-34頁。
中川雅之・浅田義久・青木研・川西論・山崎福寿（2013）「都市規模の決定に関するフィールド実験」『季刊住宅土地経済』No.89、10-18頁。
中川雅之・齊藤誠・清水千弘（2014）「老朽マンションの近隣外部性——老朽マンション周生期が住宅価格に与える影響」『季刊住宅土地経済』No.20-27頁。
中川雅之・齊藤誠・山鹿久木（2011）「ヘッドニック・アプローチにおける地価公示データのパネル構造の活用について」『季刊住宅土地経済』No.79、18-25頁。
中村悦広・倉橋透（2010）「官と民の事務所㎡単価について」『季刊住宅土地経済』No.77、23-29。
日引聡（2012）「化学物質のリスクと市場の評価」『季刊住宅土地経済』No.84、18-25頁。
三浦千加（2007）「オフィス住宅の床面積の組み合わせと通勤混雑の関係——六本木防衛庁跡地再開発における考察」『季刊住宅土地経済』No.65、29-37頁。
武藤祥郎（2009）「土地利用の決定を含んだ地価値付関数の推定について」『季刊住宅土地経済』No.73、10-19頁。
吉田あつし・張璐・牛島光一（2008）「学校の質と地価——足立区の地価データを用いた検証」『季刊住宅土地経済』No.68、10-18頁。
吉田二郎・清水千弘（2012）「環境配慮型建築物が不動産価格に与える影響——日本の新築マンションのケース」『季刊住宅土地経済』No.83、18-29頁。

（やまが・ひさき／関西学院大学経済学部教授）

住宅と土地の選択行動

直井道生

はじめに

住宅という財は、他の財と比較して多くの特徴を備えている。こうした特徴は、標準的な経済モデルを拡張する形で、家計の住宅・土地の選択行動や住宅市場の計量分析のモデルに取り入れられてきた。

例えば、住宅の品質や構造、立地などの多様性は、財としての異質性を考慮した分析モデルの重要性を示唆する。また、住宅が耐久財であることは、消費財としてのみならず、住宅の投資財としての側面を考慮した分析の必要性につながる。さらには、家計が住宅や土地を取得する際には、同時に居住地の選択を行なっているため、周辺の住環境などによる外部性の影響を考慮する必要がある。

本稿は、『季刊住宅土地経済』No.61～No.99（2006年夏季号～2016年冬季号）に掲載された家計の住宅・土地市場における選択行動に関する論文を取り上げ、この10年弱の間に蓄積されてきた研究上の知見を整理するとともに、今後の展望を行なうことを目的としている。

以下では、これまでの掲載論文を代表的なトピックごとに整理したうえで、順次レビューしていく。具体的には、1節では家計の住宅取得や住み替え行動、居住地選択を扱った研究論文を見ていく。2節では、広い意味での住宅市場の実証分析として、中古住宅市場における情報の非対称性や、住宅価格の決定要因を扱った研究論文を議論する。3節では、資産としての住

宅に焦点を当てて、家計のポートフォリオ選択や住宅の資産効果を扱った研究論文を見ていく。そのうえで、結語として、これまでの研究動向の総括と若干のコメントを述べる。

1 住宅・土地選択行動の実証分析

ひとくちに家計の住宅選択行動といっても、その分析の対象となる意思決定には、所有形態や建て方、規模や立地など、さまざまな切り口がありうる。さらには、対象となる意思決定を、静学的な選択問題として扱うのか、タイミングの選択として扱うのか、ある選択から別の選択へのスイッチとして扱うのかなど、モデリングのアプローチもさまざまである。本節では、広い意味での住宅選択の問題を取り上げ、代表的なトピックごとに、これまでに本誌に掲載された研究論文を振り返ることとする。

1.1 住宅取得と所有形態の選択

家計の住宅取得行動や所有形態の選択は、住宅の経済分析における主要なトピックである。こうしたトピックに関する初期の研究は、住宅のユーザーコストや借入制約などに着目して、経済理論の妥当性を検証するものが主であった。そのうえで、近年ではこうした初期の研究上の知見を前提とし、より個別具体的な制度・政策に関して、その政策効果を定量的に把握しようとする試みが一気に進みつつある。

周（2007）と行武・岩田・井出（2015）は、いずれも親世代からの贈与が、子世代の住宅取

得行動に与える影響を分析したものである。

周（2007）では、親からの資金贈与が子世代の住宅取得のタイミングや住宅取得額、自己資金の金額におよぼす影響を実証的に検討している。分析結果としては、贈与額の1000万円の増加によって取得時期が3.2年早まるとともに、住宅取得額と頭金額がほぼ同額増加することを報告している。

一方、行武・岩田・井出（2015）では、親世代の贈与に関する意思決定を明示的に考慮したうえで、老後の私的介護を期待した交換動機に基づく生前贈与は、必ずしも子世代の住宅取得を促進しないという結果を得ている。

これらの分析結果は、親世代からの贈与が子世代の住宅取得に与える影響に関して対照的な結果となっており、政策効果の検証の難しさを示しているともいえる。そのうえで、世代間の資産移転の円滑化と持ち家取得の促進を意図した近年の税制措置（例えば、贈与税の非課税措置や相続時精算課税制度）に関しては、今後の一層の研究の蓄積が待たれるところである。

日本の住宅市場の特徴の一つとして、持ち家と借家の床面積の格差が極めて大きいことが指摘されてきた。このことの経済学的な説明としては、しばしば借地借家法の存在が挙げられる。借地借家法は、借家人の居住権を強く保護するものであるため、家主にとっては、比較的短期間で転居することが予想される単身世帯向けの物件を供給するインセンティブが高まり、結果として借家の規模は小さくなる。

こうした可能性は、これまでも大竹・山鹿（2001）などで検討されてきたが、瀬古・隅田（2011）は、契約期間に定めのある定期借家契約を考慮した居住形態の選択（持ち家・一般借家・定期借家）を考えることで、このような選択肢の追加が経済厚生に与える影響を検討している。居住選択確率の推計に基づく補償変分の計算の結果、若年世帯や低所得層で厚生の改善がみられるとされており、借地借家法の改正に一定の意義を与えるものとなっている。

1.2 住み替え行動

日本における家計の住み替え行動に関連する問題としては、しばしば転居率の低さや、中古住宅の取引の少なさなどが挙げられる。

瀬古・隅田（2008）は、家計の住み替え行動を阻害する制度的要因について、持ち家世帯と借家世帯の双方を対象とする形で、包括的な検証を行なった分析である。具体的に、持ち家世帯に関しては、住み替え時の譲渡損失に関する所得控除を認めた譲渡損失繰越制度の影響を検討している。一方、借家世帯に関しては、前述の借地借家法による継続家賃の抑制が、借家世帯の住み替えを阻害する可能性を検討している。分析の結果、いずれの要因も家計の住み替えに有意な影響を与えていることが示される。

森・大竹（2014）は、より個別の制度に踏み込んで、借家世帯の転居行動を分析している。具体的には、大阪市住宅供給公社が空室率の改善を目的として導入した家賃補助制度（キャッシュバック制度）を分析している。

1.3 居住地選択

冒頭に述べた通り、家計の住宅・土地選択の問題は、居住地の選択と表裏一体の関係にある。本節では、特に家計の居住地選択の問題に焦点を当てたこれまでの研究成果を紹介する。

小林・行武（2008、2012）による一連の研究は、住宅需要実態調査の個票データを用いて、東京圏における居住地選択の問題を検討したものである。小林・行武（2008）は、23区の内外という居住地選択の問題と、持ち家か借家という居住形態の選択の問題を同時に検討した点に特徴がある。一方、小林・行武（2012）では、周辺の都市アメニティの選択という点を明示的に考慮して、離散選択モデルをベースとしたアメニティ価値の測定を行なっている。

顕示選好法に基づくアメニティ価値の測定というトピックに関しては、従来、ヘドニック法に基づく住宅価格との関連が、主要な分析のA

プローチであった。しかしながら、観察できない住宅の品質と周辺の住環境との相関など、推計上の問題が指摘されるにつれ、近年では居住地に関する離散選択モデルに基づく分析も広く用いられるようになってきている。

森岡（2013）は、個人レベルでの選択問題を集計データによって推計するための Berry, Levinsohn and Pakes（1995）による手法をこの問題に応用し、アメニティ価値の測定を試みたものである。実際の分析においては、関東全域をカバーする細密メッシュデータを用いることで、観測可能なアメニティ要因に加えて、分析者には観測不能な土地固有のアメニティ価値の計測を試みている。

住宅の選択を通じて消費者の選好を明らかにするという分析には、上述の顕示選好データに基づくアプローチのほか、仮想的なシナリオに対する選択結果から得られる表明選好データに基づくアプローチもある。これらのアプローチに基づいて住宅の属性や周辺環境の価値を測定する場合、しばしば消費者の選好に関する異質性が分析上の課題とされる。いま、ある特定のアメニティに恵まれた場所を選択する消費者は、そのアメニティに対して高い評価をつけているがゆえにその立地を選択しているはずであるから、異質性を無視した分析は、一般にアメニティに対する評価を過大に見積もってしまう。

選好の異質性に関しては、小林・行武（2008）などのように、ランダム係数モデルによる対処法もあるが、ランダム係数の分布の恣意性などの批判もある。これに対し、星野（2010）は、潜在クラスモデルと呼ばれる代替的な手法によって、この問題に対処する方法を提示したものである。潜在クラスモデルとは、各サンプルが観察できない複数のグループに属することを前提とし、各グループのサンプルは異なる選好を持つことを許容したモデルである。

1.4 その他の家計行動との関連

家計の住宅選択行動は、就業や出産など、そ

の他の家計行動とも関連を持つ可能性がある。

田中・中嶋（2015）は、自治体の子育て支援政策が出生率に与える影響を検証したものであるが、その政策効果を測定するためには、そもそも出産を予定している家計が、支援の充実した地域を選択するという居住地選択を通じたセレクションの効果を排除する必要がある。分析の結果からは、居住地選択に関するセレクションの問題を加味すると、子育て支援策の効果は大幅に低下することが明らかになっている。

また、安部（2015）は、労働市場におけるマッチングの改善という集積の経済の存在が、女性の居住地選択と就業選択の双方に影響を与えている可能性を検討したものである。

2 住宅市場の実証分析

2.1 中古住宅と情報の非対称性

日本の住宅市場の特徴の一つとして、中古住宅の取引ボリュームが極めて小さいことがあげられる。こうした状況の背景には、中古住宅の取引費用の高さが考えられる。なかでも、中古住宅の品質に関する情報の非対称性は、この分野でも最も精力的に検討がなされてきた要因のひとつである。

住宅取引に当たっては、買い手は売り手と比較して住宅の品質などに関する情報を十分に知りえる状況になく、このことが品質に即した価格付けを妨げ、結果的に良質な中古住宅の供給を阻害しているというのが、先行研究で検証されてきた仮説である。

原野・瀬下（2014）は、住宅市場における情報の非対称性を緩和する目的で導入された住宅性能保証書と住宅性能評価書に着目し、これらの制度が中古住宅の取引に与える影響を検討している。分析の結果、住宅性能保証書は中小ディベロッパーが販売した中古住宅の取引価格を上昇させる効果があることが示されている。一方で、住宅性能評価書は耐震偽装事件の前には取引価格を引き上げる効果を持っていたが、事件後にはその効果が失われたことが示される。

情報の非対称性の影響を、売り手側である既存住宅の所有者の維持管理行動から検証したものに岩田・山鹿（2008）がある。情報の非対称性が存在する場合、住宅への維持管理投資は転売時の価格に十分に反映されない可能性がある。そのため、転売を考えている持ち主の維持管理投資は、そうでない持ち主と比べて過小になる可能性がある（転売外部性）。分析の結果、転居意向のある世帯ではリフォーム投資額が有意に少なく、かつそのリフォームの内容も、模様替えや修繕などの比較的目的に見えやすい投資に集中していることが示されている。

2.2 住宅価格の決定要因

住宅価格の水準やその変動は、市場参加者の行動や市場構造に関する重要な情報を与えるものである。このトピックに関連する研究としては、資産市場の情報効率性のテストを住宅市場に応用したものや、市場参加者の期待形成メカニズムの役割を検証するものなどが、これまで多く見られてきた。こうした研究は、集計された価格指数を対象に行なわれることが多かったが、近年では、個別の不動産価格情報や、市場参加者の価格付け行動に着目して、より精緻な分析が行なわれるようになってきている。

こうした分析の代表例として、植杉（2009）が挙げられる。植杉（2009）は、インターネット調査で複数の回答者に特定の新築物件に対する支払い意思額を尋ねることで、潜在的な需要者の留保価格の分布を識別することを目的としている。実際に不動産会社が設定した価格との比較からは、潜在的な需要者のうち約10%の成約確率しかないことが示され、価格面でのミスマッチが大きいことが指摘されている。

上記の点とも関連する住宅価格の形成に関する研究として、損失回避性に起因する保有効果の検討を行なった中川・浅田・山崎（2013）がある。損失回避的な市場参加者は、利得に比べて損失により敏感に反応するため、購入時よりも現在価値が下がったような物件であっても、

あまり価格を下げようとしなない。都内のマンション居住者を対象に行なった調査の結果、潜在的な売り手のオファー価格は、損失回避性と整合的なものであることが示される。

住宅価格の決定要因を分析する際には、しばしば物件属性、周辺環境、地理的要因などを考慮したヘドニック価格関数の推計が行なわれる。しかしながら、分析者が価格形成要因をすべて把握できることはありえず、実際の分析では常にこうした説明変数では説明しきれない変動が残る。野上（2010）は、ヘドニック価格関数の推計において、建築施工会社の情報を取り入れることで、ブランドイメージや品質に対する安心感など、従来の分析では把握することが難しかった要因を検討している。

また、鈴木・吉田（2010）では、J-REITのキャップレート（収益還元利回り）に影響を与える要因を検討している。近年の不動産証券化市場の拡大を踏まえると、家計が直接所有する不動産の価格形成メカニズムに加えて、J-REIT市場におけるさらなる検討が、実務的にも重要であるように思われる。

3 住宅資産の保有と家計行動の実証分析

多くの家計にとって、住宅は一生のうちで最大の買い物といわれる。このことは、冒頭にも述べた通り、住宅に関する家計の選択を分析する際には、消費としての側面だけでなく、投資としての側面を同時に考慮することの必要性を強く示唆するものである。本節では、住宅を含めた家計のポートフォリオ選択の問題や、資産としての住宅が家計の消費行動に与える影響などを扱った論文を見ていく。

3.1 ポートフォリオ選択

住宅資産を含めた家計のポートフォリオ選択の実証分析は、利用可能なデータの制約などから、これまで日本を対象とした分析はほとんどなされてこなかった。川脇（2013）は、家計の資産保有に関する詳細な個票データを用いて、

この問題に取り組んだものである。分析の結果、世帯年収や世帯主の年齢のほか、子供の有無や親からの住宅購入支援などが、住宅資産需要に影響を及ぼすことが明らかにされている。

近年では、不動産証券化市場の急速な成長に伴い、住宅や不動産を直接所有することなしに、家計がこれらの資産に投資することも一般的になってきている。沓澤（2008）は、こうした背景を踏まえ、REITや不動産証券化商品に対する家計の投資行動を分析している。分析の結果、REITや不動産証券化商品は、定期性預金や債券などの比較的风险回避的な個人が選好する投資対象とは異なり、むしろ株式や実物不動産などの商品と類似の投資対象とみなされていることなどが明らかにされている。

3.2 住宅資産と家計消費

個人の住宅所有は、さまざまな経路を通じて、消費・貯蓄、就業、世帯形成などの家計行動に影響を与える。なかでも、家計の住宅所有や住宅ローン選択が消費に及ぼす影響は、近年精神的に研究が進められているトピックである。

村田（2015）は、日米英3カ国の集計データを用いて、住宅・土地資産が消費に与える影響を分析したものである。分析の焦点は、住宅を担保とした借入れを介した消費への影響（クレジットチャネル）の検討にある。消費関数の推計結果からは、米英ではクレジットチャネルを通じた消費への資産効果が観察される一方、日本に関してはこのようなメカニズムは観察されないことが示される。

小川・万（2011）は、住宅ローン借入れを含む家計の負債が消費行動に与える影響を分析している。全国消費実態調査の個票データを用いた分析の結果、家計の負債比率は、資産変数をコントロールしたうえで、消費に対して有意に負の影響をもたらすことが示されている。

おわりに

最後に、本誌第60号に掲載されたレビュー論

文である中川（2006）、井出（2006）、岩田（2006）などとの対比から、最近の研究動向を整理するとともに、今後の展望について議論することとしたい。

しばしば、日本では公的統計の個票データの利用が制限されてきたことが、諸外国と比べて実証分析の蓄積が進まないことの原因であると指摘されてきた。しかしながら、近年の統計法の改正などによって、こうした状況は大きく変わりつつあるように思われる。実際、本稿で扱った論文の中にも、「住宅需要実態調査」、「全国消費実態調査」、「就業構造基本調査」などの個票データを利用した分析が数多くでてきている（安部 2015；岩田・山鹿 2008；小川・万 2011；小林・行武 2008, 2012；田中・中嶋 2015）。公的統計の匿名データの利用に関しては、近時、より一層環境が整備されつつあり、直近では国勢調査や住宅・土地統計調査も利用可能となっている。今後、これらのデータを用いた研究がさらに蓄積されていくことが期待される。

政府統計の利用は、個票データに基づく実証分析の蓄積に大きな役割を果たしたように思われるが、これらはいずれもクロスセクションデータであり、家計レベルで見た住み替えの動向など、時間を通じた変化を追うことは難しい。こうした点を踏まえ、最近ではパネルデータを用いた分析が増えている（瀬古・隅田 2008, 2011；直井 2013）。特に住宅に関する意思決定は、その影響が長期にわたるため、こうした分析を可能にするパネルデータの利用については、今後のより一層の拡充が期待される。

分析のアプローチに関しては、第1に、政策分析に対する志向が強くなっている傾向が印象的である。本稿で扱った論文を見ても、借地借家法や譲渡損失繰越制度、住宅性能評価制度や自治体の子育て支援など、個別の政策に焦点を当てて、その政策評価を行なう試みが数多くみられる。こうした傾向の背後には、前述のデータ利用環境の改善もあるが、プログラム評価の

計量経済分析に関する手法の確立も大きな役割を果たしているように思われる。

加えて、最近の動向としては、フィールド実験などを通じた行動経済学的な知見の導入（沓澤 2008；中川・浅田・山崎 2013）や、構造推計の手法の応用（森岡 2013）、インターネット調査の活用（植杉 2009；星野 2010；原野・瀬下 2014）なども特徴的である。

こうした動向は、経済学研究全般に見られるものであるが、なかでも、政策評価を目的とした研究論文の増加は、アカデミックな研究成果と実際の政策の相互作用という点で、非常に重要な役割を果たしていくように思われる。

山崎（2006）は、本誌第60号に掲載された展望論文で、「本誌による研究の蓄積と日本の住宅政策のあり方が相互に影響を及ぼし合っているようにさえ思われる」と述べているが、これまでの研究動向はまさにこの流れに沿ったものであるといえ、今後より一層研究の蓄積が進んでいくことが期待される。

参考文献

- Berry, S., J. Levinsohn and A. Pakes (1995) "Automobile Prices in Market Equilibrium," *Econometrica*, Vol.63(4), pp.841-890.
- 安部由起子 (2015) 「女性就業の地域差と通勤費用・住宅市場について」『季刊住宅土地経済』No.97, 20-26頁。
- 井出多加子 (2006) 「金融と不動産投資」『季刊住宅土地経済』No.60, 22-29頁。
- 岩田真一郎 (2006) 「住宅・土地税制と借地借家法」『季刊住宅土地経済』No.60, 30-38頁。
- 岩田真一郎・山鹿久木 (2008) 「中古住宅市場における転売外部性の実証分析」『季刊住宅土地経済』No.69, 23-28頁。
- 植杉大 (2009) 「新築戸建住宅市場における需要者の保留価格の分布推定」『季刊住宅土地経済』No.73, 20-28頁。
- 大竹文雄・山鹿久木 (2001) 「定期借家権制度と家賃」『季刊住宅土地経済』No.41, 10-19頁。
- 小川一夫・万軍民 (2011) 「家計の負債構造と消費」『季刊住宅土地経済』No.80, 12-22頁。
- 川脇康生 (2013) 「同時決定モデル (Type4 Tobit) を用いた住宅資産と金融資産の実証分析」『季刊住宅土地経済』No.90, 10-19頁。
- 沓澤隆司 (2008) 「不動産証券化市場における個人の危

- 険回避度と投資行動」『季刊住宅土地経済』No.67, 28-35頁。
- 小林庸平・行武憲史 (2008) 「東京圏における1990年代以降の住み替え行動」『季刊住宅土地経済』No.68, 27-35頁。
- 小林庸平・行武憲史 (2012) 「居住地選択要因とアメニティ価値の測定」『季刊住宅土地経済』No.84, 26-35頁。
- 周燕飛 (2007) 「親からの住宅資金援助と子の住宅取得行動」『季刊住宅土地経済』No.66, 29-37頁。
- 鈴木陽祐・吉田あつし (2010) 「J-REITにおけるリスク評価の合理性」『季刊住宅土地経済』No.77, 14-22頁。
- 瀬古美喜・隅田和人 (2008) 「我が国の住み替えに関する制度・政策の影響」『季刊住宅土地経済』No.69, 12-22頁。
- 瀬古美喜・隅田和人 (2011) 「借地借家法改正後の居住形態選択と経済厚生の変化」『季刊住宅土地経済』No.81, 26-38頁。
- 田中隆一・中島亮 (2015) 「子育て支援政策が居住地選択と出生行動に与える影響について」『季刊住宅土地経済』No.98, 20-27頁。
- 直井道生 (2013) 「家計の失業・所得変動リスクと住宅取得タイミング」『季刊住宅土地経済』No.87, 20-27頁。
- 中川雅之 (2006) 「住宅市場の分析」『季刊住宅土地経済』No.60, 14-21頁。
- 中川雅之・浅田義久・山崎福寿 (2013) 「住宅価格におけるプロスペクト理論のフィールド実験」『季刊住宅土地経済』No.90, 20-26頁。
- 野上雅浩 (2010) 「マンション価格動向から推察する消費者のプレミアムに関する実証分析」『季刊住宅土地経済』No.76, 20-28頁。
- 原野啓・瀬下博之 (2014) 「中古住宅の品質情報と瑕疵に対する対応」『季刊住宅土地経済』No.93, 28-35頁。
- 星野匡郎 (2010) 「制約付き多層潜在セグメントモデルの定式化とその住居選択分析への応用」『季刊住宅土地経済』No.77, 30-37頁。
- 村田啓子 (2015) 「住宅・土地資産が消費に及ぼす影響の日米英比較」『季刊住宅土地経済』No.96, 10-18頁。
- 森岡拓郎 (2013) 「土地のアメニティと居住地選択」『季刊住宅土地経済』No.87, 28-35頁。
- 森知晴・大竹文雄 (2014) 「期限付きキャッシュバック制度が退去行動に与える影響」『季刊住宅土地経済』No.94, 29-35頁。
- 山崎福寿 「住宅・土地経済へのアプローチ」『季刊住宅土地経済』No.60, 2-3頁
- 行武憲史・岩田真一郎・井出多加子 (2015) 「生前贈与と住宅取得間の戦略的相互作用」『季刊住宅土地経済』No.98, 10-19頁。

(なおい・みちお／慶應義塾大学経済学部准教授)

『季刊住宅土地経済』 No.61～No.99 論文一覧

● No.61/2006年夏季号

「社会資本は生産性を高めたのか？」大竹文雄・川口大司・玉田桂子

「国民経済計算における土地のストックとサービス」野村浩二

「政府統計における持ち家の帰属家賃について」荒井晴仁

● No.62/2006年秋季号

「東京は過大か」金本良嗣

「中心市街地の活性化政策の評価分析」栗田卓也・中川雅之

「県別データによる地価の動向」才田友美・橘永久・永幡崇・関根敏隆

● No.63/2007年冬季号

「ホームレスの側からみた自立支援事業の課題」鈴木亘・坂東美智子

「地価を考慮したVAR分析」櫻川昌哉・櫻川幸恵

「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

● No.64/2007年春季号

「都市税制と経済効果」中神康博

「土地利用の非効率性の費用」清水千弘・唐渡広志

「密集市街地における外部不経済の定量化に関する研究」宅間文夫

● No.65/2007年夏季号

「レポートセールス法による品質調整済住宅価格指数の推計」原野啓・清水千弘・唐渡広志・中川雅之

「都市圏分類による社会資本ストックの生産力効果」朝日ちさと

「オフィスと住宅の床面積の組み合わせと通勤混雑の関係」三浦千加

● No.66/2007年秋季号

「犯罪と地価・家賃」沓澤隆司・水谷徳子・山鹿久木・大竹文雄

「都市の容積率と交通需要」浅田義久

「親からの住宅資金援助と子の住宅取得行動」周燕飛

● No.67/2008年冬季号

「ファミリー向け賃貸住宅の拡充に向けたUPREITの活用」三毛門豪・岩崎千恵

「不動産証券化市場における個人の危険回避度と投資行動」沓澤隆司

● No.68/2008年春季号

「学校の質と地価」吉田あつし・張璐・牛島光一

「都心および近郊における住宅市場構造の比較に関する考察」田中麻理・浅見泰司

「東京圏における1990年代以降の住み替え行動」小林庸平・行武憲史

● No.69/2008年夏季号

「我が国の住み替えに関する制度・政策の影響」瀬古美喜・隅田和人

「中古住宅市場における転売外部性の実証分析」岩田真一郎・山鹿久木

「社会資本の効率性と政府間財政移転」近藤春生

● No.70/2008年秋季号

「地方公共財供給メカニズムの実験的手法による評価」中川雅之・浅田義久・山崎福寿・川西論

「不動産価格とキャップレートの合理的な予測可能性」吉田二郎

● No.71/2009年冬季号

「パネルデータによる家計の転居行動分析」直井道生

「省エネルギー判断基準規制の費用便益分析と定量的政策評価」戒能一成

● No.72/2009年春季号

「住宅市場のマクロ変動と住宅賃料の粘着性」清水千弘・西村清彦・渡辺努

「東京圏の保育サービスと”足による投票」」浅田義久

「ヘドニック・アプローチを用いた便益評価と空間計量経済学・空間統計学」堤盛人・瀬谷創

● No.73/2009年夏季号

「土地利用の決定を含んだ地価値付関数の推定について」武藤祥郎

「新築戸建住宅市場における需要者の保留価格の分布推定」植杉大

「防災事業の経済分析」岩田和之

● No.74/2009年秋季号

「借地権保護と建物の維持管理」岩田真一郎・山鹿久木

「首都圏住宅市場のダイナミクス」井上智夫・清水千弘・中神康博

「地震発生リスクと生活の質」直井道生・瀬古美喜・隅田和人

● No.75/2010年冬季号

「土地取引への不動産取得税の影響」井出多加子・浅田義久

「事業用土地の需要関数と買換え特例制度」杉野誠・宅間文夫

● No.76/2010年春季号

「マンション建替え問題の実験経済による検討」中川雅之・浅田義久・山崎福寿

「マンション価格動向から推察する消費者のプレミアムに関する実証分析」野上雅浩

「災害リスクがJREITの取得価格に与える影響」市川智秀

● No.77/2010年夏季号

「J-REITにおけるリスク評価の合理性」鈴木陽祐・吉田あつし

「官と民の事務所m²単価について」中村悦広・倉橋透

「制約付き多層潜在セグメントモデルの定式化とその住居選択分析への応用」星野匡郎

● No.78/2010年秋季号

「住宅ローン市場と住宅資産」中川雅之・長田訓明

「収益格差が土地利用転換に及ぼす影響」清水千弘・唐渡広志

「太陽光発電買取制度の定量分析」大橋弘・明城聡

● No.79/2011年冬季号

「ヘドニック・アプローチにおける地価公示データのパネル構造の活用について」中川雅之・齊藤誠・山鹿久木

「日本企業の土地投資決定要因」関根敏隆・橘永久

● No.80/2011年春季号

『季刊住宅土地経済』 No.61～No.99 論文一覧

- 「家計の負債構造と消費」小川一夫・万軍民
 「市町村合併に着目した土地利用規制競争モデル」大橋義明
 「J-REIT 税制改正の政策評価分析」菅谷いつみ
● No.81/2011年夏季号
 「借地借家法改正後の居住形態選択と経済厚生の変化」瀬古美喜・隅田和人
 「不動産競売価格と占有権保護」井出多加子・岩田真一郎・田口輝幸
● No.82/2011年秋季号
 「住宅価格ヘドニックモデルにおける時間効果、年齢効果および世代効果の分離」唐渡広志・モウシュク・オレクサンダー・清水千弘
 「戸建住宅における形状からみた典型敷地の推定手法」浅見泰司・丹羽由佳理
 「欧米の金融規制改革が本邦不動産市場等に与える影響」小林正宏
● No.83/2012年冬季号
 「環境配慮型建築物が不動産価格に与える影響」清水千弘・吉田二郎
 「米国コンドミニアム法は再開発を阻害するか？」山崎福寿・定行泰輔
● No.84/2012年春季号
 「マンション再生投資に関する実証分析」中川雅之・齊藤誠
 「化学物質のリスクと市場の評価」日引聡
 「居住地選択要因とアメニティ価値の測定」小林庸平・行武憲史
● No.85/2012年夏季号
 「住宅価格指数推計における情報選択」清水千弘・西村清彦・渡辺努
 「米国における住宅ローンデフォルトと個人破産に関する実証研究」三善由幸
● No.86/2012年秋季号
 「証券化の経済的な意義」吉田二郎
 「固定資産税の経済効果に関する実証分析」宮崎智視
 「Jリポート再編の実際」内藤伸浩
● No.87/2013年冬季号
 「家計の失業・所得変動リスクと住宅取得タイミング」直井道生
 「土地のアメニティと居住地選択」森岡拓郎
● No.88/2013年春季号
 「持ち家の帰属家賃の測定」清水千弘
 「サービス付き高齢者向け住宅への補助政策の経済分析」丹丸允・高山知拡
 「地震リスクとオフィスビルの不動産価値との関連性」小松広明
● No.89/2013年夏季号
 「都市規模の決定に関するフィールド実験」中川雅之・浅田義久・青木研・川西諭・山崎福寿
 「住民発意による土地利用規制が及ぼす影響の分析」杉浦美奈
● No.90/2013年秋季号
 「同時決定モデル (Type4 Tobit) を用いた住宅資産と金融資産の実証分析」川脇康生
 「住宅価格におけるプロスペクト理論のフィールド実験」中川雅之・浅田義久・山崎福寿
● No.91/2014年冬季号
 「消費/資産比率、不動産資産と日本の株式市場」青野幸平・祝迫得夫
 「不動産担保融資と売買価格のマイクロデータの構築」小滝一彦・倉島大地・水永政志・渡部和孝
● No.92/2014年春季号
 「最適な土地利用規制方法とその決定要因」河野達仁・ジョシキリテイクスム
 「応急仮設住宅と被災者の支援」宇南山卓
 「活断層リスクの社会的認知の変化と周辺地価形成の関係の検証」顧濤・中川雅之・齊藤誠・山鹿久木
● No.93/2014年夏季号
 「不動産バブルと金融危機の解剖学」西村清彦
 「老朽マンションの近隣外部性」中川雅之・齊藤誠・清水千弘
 「中古住宅の品質情報と瑕疵に対する対応」原野啓・瀬下博之
● No.94/2014年秋季号
 「都市内失業と都市構造・宅地開発の分析」佐藤泰裕・シャオウェイ
 「木造住宅密集地域の現状と課題」宅間文夫・山崎福寿・浅田義久・安田昌平
 「期限付きキャッシュバック制度が退去行動に与える影響」森知晴・大竹文雄
● No.95/2015年冬季号
 「不動産バブルと金融危機の解剖学2」西村清彦
 「開発許可における敷地面積の最低限度規制に関する考察」大嶽洋一
● No.96/2015年春季号
 「住宅・土地資産が消費に及ぼす影響の日米比較」村田啓子
 「日本の住宅ローン市場における全額繰上返済」岸本直樹・金塔晋
 「近世・近代の土地市場分析」鷺崎俊太郎
● No.97/2015年夏季号
 「不動産バブルと金融危機の解剖学3」西村清彦
 「女性就業の地域差と通勤費用・住宅市場について」安部由起子
 「日本の既存住宅市場と借家権保護」瀬下博之
● No.98/2015年秋季号
 「生前贈与と住宅取得間の戦略的相互作用」行武憲史・岩田真一郎・井出多加子
 「子育て支援政策が居住地選択と出生行動に与える影響について」田中隆一・中嶋亮
 「コンパクトシティが都市財政に与える影響」沓澤隆司
● No.99/2016年冬季号
 「マンション管理業の経済分析」西川浩平・大橋弘
 「不動産の経年減価率」吉田二郎
 「発掘調査費用原因者負担主義が容積率・建ぺい率消費に与える影響」西川卓秀

●新刊書のご案内

『住生活の安定・向上の指針としての居住水準のあり方について——多様な住まい方に応じた居住水準見直しのために』

「調査研究レポート」No.13312
平成27年12月刊
定価：1806円+税

住生活基本計画（全国計画）が平成28年3月を目途に改定される予定であり、国土交通省において平成27年度から本格的な検討作業がすすめられている。

現行の住生活基本計画（全国計画）に位置づけられている「居住水準」のうち、「住宅性能水準」および「居住環境水準」については八期五計（平成13年度～）から、「居住面積水準」については平成18年の住生活基本計画から、基本的な内容は変更されていない。次

期計画においては、この間の社会経済状況や居住実態の変化等を踏まえ、「住宅性能水準」、「居住環境水準」および「居住面積水準」のそれぞれの必要性を含めた、抜本的な再検討が必要となる。

そのためには、平成27年度の住生活基本計画（全国計画）の改定作業に先立ち、現行および過去の計画における「居住水準」について基本的な考え方や方向性の整理を行なっておく必要がある。

そのような観点から、当センターでは、平成27年度の住生活基本計画改定の検討作業に資すること等を目的として、平成26年度より、①過去および現行の各計画において示された「居住水準」の内容の変遷の整理

②各計画策定時の時代背景、当時の住宅政策上の重要課題、課題解消のための「居住水準」の活

用の仕方・活用の結果得られた効果、その時々の居住水準の達成状況等を当時の住宅地審議会答申等の資料から詳細に把握

③「居住水準」が公的賃貸住宅の整備基準および公的融資・税制優遇の要件等へどう反映されて来たかを整理

④世帯構成の変化など住生活の現況とトレンド、新たな課題等を整理し、それらを踏まえたうえでの「居住水準」の今日的意義の考察と改善・活用に向けた論点を提示

等について調査を実施してきたところであるが、このたび、それらの調査結果をとりまとめ刊行することとした。

本書は、行政担当者、研究者等が「居住水準」のあり方について考察する際の参考として役立つことが期待される。

編集後記

創刊号の編集後記(M)で「32ページだてという小さな季刊誌ですが、……クオリティ・マガジンとして刊行し続けたい」と決意が語られてから25年。基本ページ数は40に増え、印刷方法や編集作業の工程は様変わりした。手書き原稿はいまや皆無。「文豪」や「書院」などワープロ専用機で作られた原稿も姿を消し、パソコンソフトの「一太郎」そして「MSワード」へと変わった。大活躍していたフロッピーディスクは跡形もなく消えた。印刷会社の担当者がゲラを持ってきたり、著者校正のために

返信用封筒を入れて速達で郵送したりすることもなくなった。ゲラのやり取りはPDF変換してメールで行なう。書体は写研からモリサワへと変わり、印刷方法も進化した。精文堂印刷の担当者は大石さんから、平田さん、松井さん、竹内さんと変わり、編集事務の担当者は室岡さんから、佐藤さん、河野さん、市川さんになり、いまは主任研究員の原野さん。表紙デザインや本文の組み方だけはこれまでほとんど変わらなかった。が、今回だけ、少し華やかに、変えてみた。(H・H)

編集委員

委員長——浅見泰司
委員——浅田義久
中川雅之
山崎福寿

季刊 住宅土地経済

2016年春季号（第100号）

2016年4月1日 発行

定価 [本体価格715円+税] 送料別

年間購読料 [本体価格2860円+税] 送料込

編集・発行——公益財団法人
日本住宅総合センター
東京都千代田区二番町6-3
二番町三協ビル5階
〒102-0084
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

本誌掲載記事の無断複写・転載を禁じます。