

瀬 古 美 喜

『土地と住宅の経済分析』

—日本の住宅市場の計量経済学的分析—

創文社 1998.3 xi+236 ページ

土地や住宅には、賃貸借市場と資産市場の二つの側面がある。それらの市場は相互に関連しており、お互いに代替的な関係にある。賃貸借市場で十分に機能が果たせない場合には、資産市場がその機能を果たす。日本では、借地借家法等のために賃貸借市場が十分に機能していない。したがって、その結果は持家偏重あるいは持家と借家の不均等に現れる。持家の規模は諸外国に比較しても遜色がないにもかかわらず、借家の規模は諸外国に比べてきわめて低い水準にある。このような点が分析者にも暗黙に意識されているせいか、住宅や土地市場の分析というと、土地資産および住宅資産市場の分析に焦点が置かれるのが常である。

本書は、とりわけ土地・住宅の資産市場の側面に焦点を当てて、住宅需要がさまざまな要因によってどのような影響を受けるかを、実証的な観点から検討した良質の研究書である。この意味で、本書も賃貸借市場の機能について暗黙の前提を置いているように思われる。本書のオリジナリティーは、革新的な計量経済的手法を用いて住宅市場を分析した点にあるといえる。

まず第1章と第2章では、日本の住宅市場の特徴を概観したうえで、住宅金融公庫の機能や土地住宅税制の特徴が要領よくまとめられている。第3章では、インフレーションが持家比率に与える影響を検証するために、時系列データを用いて分析が行なわれている。ここでは被説明変数として持家率を取りあげ、それに影響を及ぼす持家のユーザーコストと借家の家賃の相対価格が説明変数に用いられている。ユーザーコストの構成要素は利子率と償却費と期待インフレ率である。それらの係数が等しいかどうかを実証的に検証している。

ユーザーコストの考え方からすれば、税制等が存在しない場合には、両者の係数は等しくなっていないからならぬ。それにもかかわらず、推定式ではこのような帰無仮説が棄却されている。このことか

ら、著者は日本の住宅市場、特に資本市場が不完全であるという結論を導いている。

このような分析結果は非常に興味深いものであるが、税等の影響を十分に考慮すると、インカム・ゲインの部分、すなわち利子費用や償却費用に対する係数と、キャピタルゲインとの係数との間に差異が発生するのは、きわめて自然なことに思われる。その意味で、この推定結果は、必ずしも資本市場の不完全性についての検証にはなっていないように思われる。

第4章では、床面積に対する需要関数が推定されている。ここには住宅金融公庫による融資制度の問題点を指摘するという目的がある。すなわち公庫の設定する利子率は床面積との間の相関があるために、予算制約式が不連続になるという問題が発生する。このような非線型な予算制約のもとでの需要関数の推定は、より洗練された計量経済的な手法を必要とする。このようなソフィスティケートされた手法を巧妙に用いるうえで、著者の才能は卓越したものであると判断される。

この章の第4節では、床面積と住宅の質に対する需要関数がそれぞれ求められている。ここで興味深い推定結果が得られている。床面積と住宅の質の間には代替関係がある。公庫の融資には、住宅床面積に対する制約条件が存在する結果、床面積の需要は最適な水準よりも抑制されているために、その代替として質に対する需要が過大になっている点が指摘されている。このような結果はきわめて興味深い結果である。

第5章では、住宅政策、特にここでは固定資産税、不動産所得税、登録免許税等に関する小規模住宅に対する減額措置が、住宅需要に対して、特に床面積需要に対してどのような影響を及ぼすかを推定している。ここでも非線型の子算制約下における住宅需要関数の推定という計量経済学的手法が用いられている。推定結果によれば、この小規模住宅優遇措置制度によって、床面積の需要が過小になっていると指摘される。これらが日本の住宅規模を抑制している原因であると結論付けている。

しかし、固定資産税や不動産取得税、登録免許税等についてはそもそも税率の値がそれほど高くない。したがって、小規模住宅に対する優遇措置がそれほど大きな効果を持つとは思われない。実際に、著者自身も一家計当りのデッドウェイトロスが4,000円にのぼるという結果を示しているように、それほど

大きな値ではないということがわかる。

第6章では、どのような要因から日本では住み替えが起こるかを経済学的な観点から分析している。よく知られているように、日本は人々の移動性が低く、したがって、住宅の住み替え率も欧米諸国に比べると低い水準になっている。例えば、ほとんどの人が住宅は一生に一回の買い物だと考えている。この点は、多くの人が中古住宅市場で土地や住宅を売却しないということの意味している。すなわち、資産市場で土地や住宅を売って住み替えるという行動がきわめて限られていることを示している。

しかし、借家から持家への住み替えはひんぱんに生じている。このように日本の消費者がどのような要因で住み替えるかを分析するためには、クロスセクションデータだけでは不十分である。時系列データの情報を取り入れることによって、住み替えという動学的な問題を分析する必要がある。この点に注意を払って、パネルデータを用いて推定している点はいへん注目される。このようなモデルで、住み替えの要因としては、住宅の広さがまず考えられる。また年齢階層や所得水準というものが、住み替えに対する誘因を与えていることも容易に推測できる。

これに対して、移動を制約する要因として移動費用が考えられるが、移動費用として、どのようなデータ選択をするかという問題が存在する。その他に、著者は、過去の居住期間が移動費用を形成すると考えている。移動費用を構成する要因として、著者は、従前の住宅での住居費負担額を導入している。持家に関しては、毎月の住宅ローンの返済額と管理費の合計を考えており、借家に関しては毎月の家賃等がここでは用いられている。つまり、住宅ローンの返済額が大きければ大きいほど、また家賃が高ければ高いほど住み替えは抑制される、と述べている。この点は持家については妥当すると思われる。中古住宅市場が日本では十分に機能していないために、住宅ローンの返済額の大きな家計にとっては、その住宅を売却することは大きな負担を意味する。したがって、住宅ローンの返済額が大きければ大きいほど、住宅を売却することに対する誘因は低くなる。

しかし、借家については借地借家法の影響によって、継続家賃の低い借家がたくさん存在する。(新規家賃は高い!)このような借家人にとっては、みずから借家を出ることは多くの既得権を失うことを意味する。したがって、家賃が低いほど住み替えを抑制することになるであろう。この点を著者はどの

ように考えているのであろうか。一般に居住期間が長くなればなるほど、借地借家法の正当事由制度のために、立ち退きは一層難しくなる。したがって、居住期間が長くなればなるほど、住み替えは抑制されるはずである。このような借家法の影響があまり考慮されていないのは残念である。

もう一つ住み替えを阻害している要因としては、譲渡所得税の存在が挙げられる。これは特に持家についていえることであるが、買い替え特例が存在した時期を除けば、譲渡所得税は一般に凍結効果を持っている。したがって、これら譲渡所得税制の下では、住宅を売買することには大きな抑制要因が働く。譲渡所得税は土地を売却した時点で課税される税制である。一期売却を遅らせることによって、その売却の延期から利子費用分の収益が発生する。このために、土地売却のタイミングが遅れることになる。これらが売却を抑制する要因である。この意味で、譲渡所得税が住み替えを阻害していることを分析の対象とすべきではなかっただろうか。

ここでは2通りの推計を行っており、将来の移転計画と過去の移転のそれぞれを推計している。これらはみな建設省の住宅需要実態調査のデータを用いて推定している。このデータには、過去の移動パターンだけでなく、将来の住み替え計画についての調査データも載せられている。実際の移動に関するデータから得られた推計結果よりも、将来の推計結果のほうが理論的に予想される条件と整合的であると述べられている。これは、過去のデータを用いた場合には、サンプルセレクションバイアスの問題が発生しているからではないかという疑問が生じる。

第7章では、「今後の住宅政策」と題して、子供との同居の可能性や相続の可能性が住宅需要にどのような影響を及ぼすかを分析している。この章のタイトルは若干ミスリーディングであるように思われる。というのは、あまり政策的な検討がなされていないからである。しかし、内容はたいへん興味深いものがある。子供との同居の可能性を考えている親たちがどのような居住形態を選択するかということを、経済学的な観点から分析するという点でたいへん独創的である。遺産動機を明示的に考慮することによって、将来子供との同居を考えている親たちは、早いうちに持家を選択するということが実証的に明らかにされている。これらは戦略的遺産動機という仮説と整合的である。

残念ながら、政策的な議論については十分にされ

ておらず、あまり踏み込んだ分析がされていない。といっても、このような個票データを実証分析にのせていくまでの著者の計量経済学者としての分析能力、および経済学者としての能力は高く評価されるであろう。日本では、本書のように経済学的な観点から、土地や住宅市場を実証的に分析する作業が、まだ不足している。今後も一層の研究が必要である分野であるように思われる。

[山崎福寿]