

書評

岩田規久男

『土地と住宅の経済学』

日本経済新聞社 1977. 2 x+336 ページ

本書は、戦後のわが国の土地および住宅の問題を、オーソドックスな経済理論の適用によって解明し、さらに問題解決のための処方箋をも与えようという意欲的な労作である。戦後のわが国では、急速な経済成長によって、衣食生活に関するかぎり、ほぼ欧米先進国並みの水準に達したが、住宅とそれを取りまく環境は依然としてはるかに立ち遅れている。そして、その最大の原因が土地問題にあることは申すまでもなからう。この意味で、著者は、わが国においてもっとも切実に解決を迫られている現実問題に果敢に取り組んでいる。従来、この問題に関する議論は、とかく目前の現象に惑わされ、特殊事情を強調し過ぎる傾向があったが、本書の著者は、基本的な経済理論をこの問題に巧みに適用することによって、経済の論理的作用を浮き彫りにしている。しかも土地・住宅市場の実態の観察をも怠ることなく、数々の資料を吟味し、法的・制度的側面を勘案した議論を展開している。さらに、著者の政策的提言は、そのような豊富な現実観察とその経済理論的分析に基づき、著者自身の価値判断を明示したうえで、大胆かつ明快に行われている。すでに高い評価を得ているすぐれた著書である。

本書の全体はⅡ部9章から構成されている。第Ⅰ部では、経済理論の適用による土地・住宅市場の positive な分析が展開され、第Ⅱ部では、一定の価値判断に基づいて政策を提案する normative な分析が行われている。まず第Ⅰ部第1章では、個人は効用を最大にし、企業は利潤を最大にするように土地用役を需要するという経済主体の最適化行動を基礎にして、地代の決定が論じられる。次いで第2章では、土地を投資家の資産選択の対象とみなし、資産選択の理論を適用することによって地価の決定が論じられる。その理論的基礎をなすモデルが2つ提示されている。1つは、投資家が土地保有量と定期預金を変数として期待効用水準を最大化するという資産選択モデルであり、資産の不確実性のみを考慮したものとされている。いま1つは、投資家が期末の土地の価値の期待値と定期預金額を変数とする効用関数を直接に最大化するというモデルであり、資産の不確実性と流動性とを同時に考慮したものとされている。これらのモデル

の比較静学的分析によって、地価の上昇は①予想将来地代の上昇と②予想将来地価の上昇によって引き起こされることが明らかにされ、さらにこれらは資本蓄積の進行に伴う土地の限界生産性の上昇に起因するものと結論される。第3章では、単純な選択モデルによって持ち家と借家の間の選択の決定が論じられ、戦後の持ち家志向の理由が説明される。最初、取引・転用費用の無視、税制の無視、借り入れ制約の無視という3つの仮定を前提とするモデルにおいて、家計にとって持ち家と借家とは無差別になることが示される。次いでこれらの仮定が順次はずされ、戦後の持ち家比率上昇の原因は①借地・借家法の改正、②税制、③住宅金融の拡大など制度的な要因に求められている。第4章では、インカム・ゲインとキャピタル・ゲインとの間の選択モデルを用いて、農家による農地の宅地への転用を決めるメカニズムが分析されている。ただ、この分析を通して得られた結論は、農地がどの程度利用されるかは、①どのように土地を利用する機会が存在するか、そして、②投資家たる農家が資産保有に関してどの程度の収益性、不確実性、流動性、可分性および可逆性の組み合わせを選択するかに依存して決まるという、やや漠然たるものに終わっている。第Ⅰ部の終章である第5章では、各種の土地課税——土地保有税や土地キャピタル・ゲイン課税——が土地保有と地価に及ぼす影響が詳細に分析されている。第2章の資産選択モデルが有効性を発揮するのはこの章の分析においてである。実現土地キャピタル・ゲイン課税の凍結効果については特に詳しく論じられている。本章は第Ⅱ部の政策論への橋渡しとなる重要な章である。

第Ⅱ部に入って第6章では、資源配分の効率性と分配の公正という2つの基準に基づいて、土地政策を論ずるための基本的視点が提示される。著者は、土地問題解決のための条件として、①産業と人口の地方分散、②公的土地利用計画、③土地収用・利用制限に対する損失補償、④土地投機の排除、の4つを挙げる。そしてこの章では、土地投機の排除のために、実現可能性も高くかつ凍結効果を回避できる課税案として「延納利子付100%土地譲渡所得税案」が提言されている。これが本書の重要な論点の1つとなっている。第7章では、土地収用に伴う損失補償の問題について、法律学の分野での議論を、資源配分の効率性と分配の公正の観点から見直し、どのような方法でどの程度の補償をするのが望ましいかが論じられている。著者は、「基本的人権を侵害するに至るほどの損失はすべて補償されねばならない」との補償基準に立って論じ、1つの損失補償制度を提案している。第8

章では、戦後の住宅事情の推移を多くの資料を挙げて明らかにするとともに、戦後のわが国の住宅政策を分配の公平という観点から批判的に分析している。すぐれた分析である。著者は、分配の公平を図りつつ、資源配分の効率性を達成するためには、家賃の決定を市場機構に委ね、低所得者層に対して家賃補助政策をとるべきであると提言している。最後に第9章では、宅地供給の主体となるべき地方公共団体にとって必要な財政措置が論じられている。宅地開発のために必要なぼう大な資金の調達方法として、現在の種々の不公平税制の改正と税負担率の増加、延納利子付100%土地譲渡所得税の導入、公共サービスの受益者負担原則の徹底、地方債の起債制限の緩和などが提案されている。

以上のような内容をもつ本書の最大の特色は、一方では経済理論を現実問題に適用して緻密な分析を追求しながら、他方ではこれらの学問的分析結果から、著者の価値判断を明示したうえで、大胆に政策的提言を引き出している点であろう。著者の努力に深い敬意を表したい。

以下では、主として理論的分析の部分を中心にして、若干のコメントを記すことにする。第1に、第I部の理論分析全体を通して、主体均衡の分析に重点が置かれ、市場均衡の分析が手薄になっているという感を免れない。前者は厳密な数学的分析によって裏づけられているのに対して、後者はあいまいさを残している個所が散見される。例えば、第5章の土地課税効果の分析にしても、土地保有や地価に対する最終的な効果は、主体均衡ではなく、市場均衡において判断されねばならないのであるから、市場均衡に関するもっと厳密な分析による裏づけがほしい。また、より詳細な市場均衡の分析は、本書の静学的分析の枠組をぬけ出して動学的な分析へと進むために必要なステップでもあろう。第2に、戦後の持ち家比率の上昇の原因を論じた第3章の単純な選択モデルにおける理論的想定はやや現実性を欠くように思われる。殊に、著者は、その原因が戦後の高い住宅価格上昇率のもとで人々がキャピタル・ゲインを求めた結果であるとの議論を論駁するために、ある一定の仮定のもとでは、持ち家の選択と、貸家をしかつ借家をする選択とが無差別になることを示しているが、後者のような選択はさまざまな経済外的事情によって妨げられよう。住宅価格の高い上昇率はやはり持ち家志向の1つの原因として挙げられるのではなかろうか。もっとも、著者の指摘している借地・借家法の改正、税制、および住宅金融の拡大なども持ち家比率上昇の原因となっているであろうことを否定するものではない。第3に、土地という資産の重要な

特徴としての分割不可能性を明示的に考慮する必要があるのではなかろうか。本書の資産選択モデルは、土地は分割不可能であることが前提となっている。土地が分割不可能であるという性質から来る重要な帰結の1つは、人々が住宅建設のため必要な土地を得るためには相当大きな資金量を必要とするということである。借りに制約があるとすれば、十分な資金量をもたない個人については、土地と他の資産の間の裁定による均衡関係は必ずしも成り立たないことになり、主体均衡の分析は若干修正されねばならない。最後に、第II部で行われているさまざまな政策的提言は相互にどのような整合性を持っているのであろうか。この点が明らかにされているならば、より説得的な議論となったのではなかろうか。

以上のコメントは主として理論分析上の問題に関するもので、土地・住宅問題について全く素人の筆者の愚見に過ぎない。本書は土地と住宅の経済学という新しい分野を開拓した独創的な書物であり、著者の努力と情熱は高く評価されねばならない。

〔足立英之〕