

都市住宅に対する経済学的アプローチとは何か

上智大学教授 岩 田 規久男

はじめに

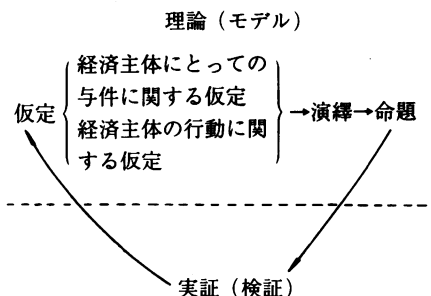
都市住宅学のような学際的領域を研究する場合には、自らが専門としない異分野の科学がどのように都市住宅の問題に接近するかを理解しておくことが極めて有用であり、そのような理解が不十分なままに、相互に批判し合ったり無視し合ったりすることは生産的ではない。そこで本稿では、経済学を専門としない都市住宅研究者を主たる対象として、経済学が都市住宅問題にどのように接近する社会科学であるかを、いくつかの例を取り上げながら説明しておきたい。

1 経済学的アプローチ

経済学の考え方

経済学の考え方は図1のように示される。まず大きく理論（モデル）と実証とに分けることができる。理論は一定の仮定の下に、演繹によって命題を導くという形式を採る。仮定は、各々の主体にとっては変えることのできない与えられた事柄に関するものと、各主体の行動に関するものとに分けられる。前者を各々の主体にとって所与の仮定といい、例えば、市場の競争状態に関する仮定や税制その他の法制度

図1 経済学の理論体系



などがこれに属する。それに対して、後者については、各々の主体は合理的に行動すると仮定される。ここに合理的行動とは、各々の主体がある一定の目的を持ってその目的を最大限達成するように努力することをいう。このように、各々の主体が所与の仮定の下に自らの目的を最大限達成しようとすれば、どのような命題が導かれるかを演繹によって求めていくわけである。導かれる命題は一般に数式で表せば次のように示される。

$$y = f(x_1, x_2, \dots, x_n) \quad (1)$$

(1)は y は $x(x_1, x_2, \dots, x_n$ の n 個の変数) に依存するという関数関係を示している。

経済学のもう一つの重要な部分は、理論から導かれた命題を検証する（実証するともいう）という作業である。これは実際のデータを用いて、導かれた命題がどの程度の確からしさをもって成立するかを検証するものである。検証方法には、実際のデータの比率やパーセントなどから命題がほぼ成立しているだろうと推論する簡便なものから、より厳密に計量経済学的手法を用いて実証するものまでである。前者の方法においては、現実には起きている事象が、構築された理論によって矛盾なく説明できるかどうか、説明できない事象がないかどうか、理論の「さしあたって」の現実妥当性を測る基準になる。ここに、「さしあたって」といったのは、理論はあくまでも仮説であって、現実をよりよく説明できる別の仮説が現れれば、それにとって代わられる運命にあるからである。

このような実証方法によって、命題が現実に成立する確からしさの程度が低い場合には、理論における仮定に何らかの問題があると推論される。その場

合には、仮定を変えて再び演繹によって命題を導き、それをデータによって検証するという作業を繰り返すことになる。

なお、うえでは理論をデータを用いて検証することを「実証」と述べたが、経済学には実証科学の側面と規範科学の側面があるというときの「実証科学」あるいは「実証分析」とは、「…である」という価値判断を含まない仮説の体系をいうので、読者は分脈に応じて区別されたい。

実験室的思考と仮定の現実性

うえで示したように、経済学は、所与の仮定と主体の合理的行動を前提とし、そうした前提から演繹によって一定の命題を導こうとする。したがって、所与とされた仮定が現実を満たされているとは限らない。これは物理学や化学のように実験室を作ってそこでの物体や物質の反応を見ようとするのと同じ接近方法であるが、そうした接近方法を採用するのは、実験室を作って様々な変数をコントロールしなければ、ある命題がどのような条件の下で成立するかを識別することができないからである。

経済学の接近方法は実験室的なものであるから、自然科学者には比較的理解し易いが、経済学以外の社会科学の専門家によってはなかなか理解されないようである。経済学の実験室的接近法に対する批判は、図1に示した仮定の部分に向けられる。仮定に対する批判の第一は、各主体にとって所与とされる仮定が現実的でないというものである。しかし、複雑な現実を複雑なままの姿で見ようとしても実は何も見えてこない。実際に経済学における仮定の非現実性を攻撃する人が、自ら導いた結論が実はさまざまな仮定に依存していることを理解していないことが多いのである。経済学は仮定をはっきりと前面に出すことによって、得られた命題がどのような仮定に依存するかを誰の目にも明らかにしようとするので、それは厳密であると共に、命題を導くにあたってどのような仮定を前提にしているかを隠すことがないという意味で、フェアな科学である。それに対して、仮定→演繹→命題という理論大系をもたない推論は、一体得られた命題ないし結論がどのような

仮定に依存しているのかを判定できないために、その得られた命題の現実妥当性を調べようとする者は、論者が一体どのような仮定を前提としているのかを推論しなければならないという作業を強いられることになる。

仮定に関するもう一つの批判は、現実の個人や企業といった主体は経済学が前提とするように合理的には行動しないというものである。例えば、「消費者が合理的に行動するならば安い住宅ほど需要が増大するはずであるが、日本の消費者は安い住宅よりも高い住宅を選ぶ傾向があり、日本の消費者は経済学が想定する合理的な主体とは考えられない。そのように日本の消費者が合理的でないために日本の住宅価格は米国の1.5倍とか2倍になるといった内外価格差が生じるのだ」という批判がある。

この批判における「合理的な消費者ならば、住宅が安くなれば需要が増えるはずだ」というのは、一般的に「価格が下がれば需要は増大する」という意味で、「需要曲線は右下がりである」という命題に関係している。経済学の非専門家は、この右下がりの需要法則はどのような条件の下でも成立する経済学の命題であると理解されているようだが、実はそうではないのである。

「価格が下がれば需要が増大する」という命題は、経済学では「マーシャルの需要法則」と呼ばれるが、「マーシャルの需要法則」が成立するためにはさまざまな条件を満たさなければならない。同じことは、「価格が上がれば供給は増える」（右上がりの供給曲線）という供給曲線についても妥当し、条件次第では「右下がりの供給曲線」もあり得る。経済学の非専門家は、需要曲線が右上がりだったり、供給曲線が右下がりだったりすると、経済学そのものが分析手法としても適用不可能になってしまうかのように批判するが、その批判は全くあてはまらない。ここでは以上の点について詳細を述べる余裕はないので、経済学の非専門家には経済学を批判する前にミクロ経済学の教科書をじっくり始めから終わりまで読んで正確に理解しておくをお願いしておきたい¹⁾。ただし、うえに述べた住宅に関しては次の点だけ補足しておこう。

住宅は買ってみなければその質がよく分からず、価格の割に質の悪い住宅を買ってしまったことが後に判明したとき、それを売って買い換えるといった試行錯誤を繰り返すコストが非常に高くつくという特徴をもった財である。このように質がよく分からず良いものを試行錯誤によって求めるコストが著しく大きな財については、消費者は住宅メーカーのブランド名を重視する。実績のある有名な住宅メーカーであれば、多少価格が高くても、質に関しては安心して購入することができる。それに対して、あまりよく知られていない住宅メーカーが安い価格で住宅を売りに出しても、消費者は「安かろう、悪かろう」ということを心配して、なかなか購入に踏み切れない。このような質と価格の関係、すなわち、価格性能比に関する情報を消費者が得ることが困難な場合には、消費者は多少価格は高くても有名な住宅メーカーの製品を購入しようとする。そのため、有名ブランド住宅メーカーはそうした消費者の行動を利用して価格を高め設定しても、競争に勝つことができるのである。

このように質に関する情報が十分に得られない状況では、メーカーのブランド名が重要になり、価格が安いことはむしろ「質が悪い」情報と受け取られがちになる。この意味で、質に関する情報が得られないときに有名な住宅メーカーの住宅を比較的高い価格で購入することは、決して非合理的な行動ではないのである。

うえに述べたことは、「消費者が高い住宅を買っても、それは合理的なのだから高くてもかまわない」といっているのではない。経済学に対する批判の中には、この種の実証的分析（「…である」）と規範的分析（「…であるべき」）とを区別せずに、「…である」と述べているのに、「…であるべき」と述べていると勘違いしているものが多いので、ここで特に注意しておきたい。うえに述べたことは、消費者は質に関する情報を得ることが困難、あるいは得ようとすると非常に時間とお金がかかるために、やむを得ず高い買い物をしているという実証的命題である。この実証的命題から、「消費者がそれほど費用をかけることなく住宅の質に関する情報を得やすくし、消

費者が質の悪い住宅を買わされた場合には、損害賠償を現在よりも低いコストで受けられるような制度をつくることを住宅行政の課題とすべきである」という規範的命題が導かれるのである。

相互依存体系としての経済学的接近

経済学の接近方法の特徴として、全体を相互依存の体系として捉えるという点が挙げられる。例えば、日本の土地の固定資産税は200㎡以下の住宅地については軽減措置がとられており、これは零細な住宅地所有者を保護するものとして経済学の非専門家からは高く評価される場合が少なくない。それに対して経済学では、まずはじめに、この特別措置が人々や企業の行動にどのような影響を及ぼし、その結果どのような土地利用形態が生まれるか、またそれは200㎡以下の既存の土地所有者以外の人々に対してはどのような影響を及ぼすかなどを実証的に分析しようとする。

このように経済学は、ある要因の変化が人々の行動の相互依存関係を通じてどのような結果を生ずるかをみようとするが、そのためには図1に示したような理論を持っていなければならない。なお、複数の市場の均衡が相互依存関係にあることを考慮する場合の分析手法については、第3節で触れる。

失われる利益で費用を測る

経済社会を相互依存体系として捉えてはじめて、「あることを選択すると」、「他の分野にどのような影響を及ぼすか」を理解することができるようになる。その場合に重要なことは、「あることを選択した結果」、「他の分野で失われる利益」に注目することである。失われる利益には、満足や効用も含まれるが、効用や満足の場合には必ずしも貨幣で表示できるとは限らない。例えば、うえに述べた200㎡以下の住宅地の固定資産税の軽減措置は、既存の土地所有者に対しては低層住宅に住み続けることを可能にすると共に、移転したいときにはその土地を売って大きなキャピタルゲインを得て移転することができるという意味で、広い選択肢を与えている。人々はこの特別措置を利用して、土地を200㎡以下に細

分化して利用しようとする。敷地が細分化されると、地主・借地・借家人といった関係者の利害を調整して敷地を共同化し、共同住宅を建設することが困難になるため、土地の中・高層化はなかなか進展しない。低層住宅であれば当該地域に住める人口には制限が加えられるから、新しく当該地域に住みたいと思う人は床面積当たりの地価が高過ぎて住むことができず、職場から遠く離れた地域に土地を求めなければならない。このようにして、当該地域に土地を持っていなかった人々がその地域に住むことができないことによって失う効用あるいは満足が、固定資産税の特別措置により失われる利益である。この失われる利益を経済学では機会費用と呼び、それによってこの特別措置が社会にもたらしている費用を測る。

したがって、規範的にこの特別租税措置の妥当性を判断する場合には、「当該地域に土地を持っていた人々が得ている利益の大きさ」と、「当該地域に土地を待っていない人々が失う利益（効用）の大きさ」とを比較することが不可欠になる。

それに対して「住民重視」とか「生活の論理」といった考え方には、何よりも「既に」住んでいる住民の利益が優先されて、既得権益を持っていない新規参入者を排除しようとする傾向がみられる。これは既に住んでいる住民の「生活の論理」を重視して、そうでない人（これから住もうとする人）の「生活の論理」を軽視するものではないだろうか。これが経済学からの「生活の論理」や「住民重視の都市」（ここでの住民とは既存の住民）という考え方に対する疑問ないし批判である。もちろんこの批判は、既存住民の生活を無視してよいというのではなく、既存住民も含めた一般の市民の利益という広い立場から土地利用を考えるべきではないかということであり、既存住民の利益と比較されるべきものとして非既存住民が失う利益が対置されるべきではないかということである。

2 福井・森本論争を考える

福井・森本論争とは

福井秀夫は福井（1994上、下）において、森本信

明（1993）が「ファミリー層向けの借家供給は借地借家法によって大きな影響を受けていない」と述べたことに対して、その結論の導き方には問題があると批判した。それに対して、森本は第2回都市住宅学会において「借地借家法による賃貸住宅の供給制限効果」〔森本（1994）〕という題の下に論文を発表し、福井（1994上、下）に対して反論した。この借地借家法がファミリー層向け賃貸住宅の供給にもたらす影響に関する両者の論争を、ここでは福井・森本論争と呼ぼう。この論争は、経済学的接近方法とは何かを考えるうえで絶好の材料を提供しているので、ここでいくつかの点に言及しておきたい。ただし本稿の目的は都市住宅に対する経済学的接近方法を説明することであって、福井・森本論争を本格的に経済学の立場から分析しようとするものではない。そのような本格的な分析は他の機会に譲ることにしたい。

「ファミリー層向け賃貸住宅」は誤解のもと

福井・森本論争では、借地借家法の「ファミリー層向け賃貸住宅」に対する供給制限効果が論争的になっているが、「ファミリー層向け賃貸住宅」という用語法は両者の間の誤解のもとになっている。森本（1994）は、福井（1994上、下）は「『子供の小さい家族』をも含めてファミリー層と考えている」（p.20）と述べている。福井（1994上、下）では、ファミリー層向けの賃貸住宅とはどのようなものが明確に定義されていないが、その真意からすれば、「貸し手の側では、単身者向けのワンルームマンションなどを供給する方が、ファミリー向けの広い住宅を供給するよりも有利となる。供給する総床面積は細分化した方が収益性が高まるのである。（アンダーラインは引用者による）」（福井1994下、p.89）と述べているように、「広さ」に注目してファミリー向け住宅を考えていると思われる。より正確に言えば、持ち家の平均的床面積に匹敵するようなファミリー向けの賃貸住宅の供給が借地借家法によって制限されているというのが、福井（1994）の主旨であらう。

それに対して、森本は学会報告において、住宅の

質は質しいが、若年ファミリー層に対して民間賃貸住宅が相当多く供給されてきたと反論している。しかし、現にファミリー層が住んでいる賃貸住宅をもって、ファミリー層向け賃貸住宅の供給が借地借家法によって制限されているかどうかを論ずることには、意味がない。むしろ分析の課題とすべきは、平均的な持ち家に匹敵するような質と広さを持った民間賃貸住宅が、借地借家法によって制限されてきたかどうかである。かりに制限されてきたといえれば、それゆえに若年ファミリー層は狭い民間賃貸住宅に居住することを余儀なくされてきたという結論が得られるであろう。若年ファミリー層に対して供給された民間賃貸住宅が狭く、その質が質しい限り、若年ファミリー層は所得の上昇につれて、より広く質の良い持ち家を求めて移動しようとするだろう。そうであれば、若年ファミリー層に狭くて質の良くない民間賃貸住宅を供給する場合には、回転率が高くなるので、福井（1994）が指摘するように、そのような狭いファミリー層向け民間賃貸住宅の供給であるならば、借地借家法の影響は比較的小さくなると考えられるのである。

借地借家法の経済分析の枠組み

森本（1993）は、現行の借地借家法がファミリー層向けの借家供給に対して大きな制約にはなっていないことの証拠として、「ファミリー層向けの単位家賃がワンルームなど小世帯向けの単位家賃よりも

低い」という点を挙げている。ここでは、果たしてこの事実が、借地借家法が広さと質で定義したファミリー層向け賃貸住宅の供給に対して大きな制約になっていないことの論拠になるかどうかを検討しておきたい。

図2は立地と借地借家法の二つの要因が「単位家賃」にどのような影響を及ぼすかを調べるための経済学的分析枠組みを示している。図2の①は比較的床積の狭いアパートの市場を示しており、②は比較的広いアパート・マンションの賃貸借市場を示している。①の $D_1(y_1, k_0, \dots)$ は、狭いアパートに対する需要曲線である。（ ）内の y_1 や k_0 は、この需要曲線は狭いアパートの「単位家賃」 r だけでなく、狭いアパートに住む人々の平均的所得水準 y_1 や都心の職場までの通勤時間距離 k_0 に依存するということを意味する。また（ \dots ）は、それ以外の要因も狭いアパートの需要曲線に影響を与えるという意味である。この需要曲線を狭いアパートの床面積を x で示して(1)のような数式で表すと、(2)のよう

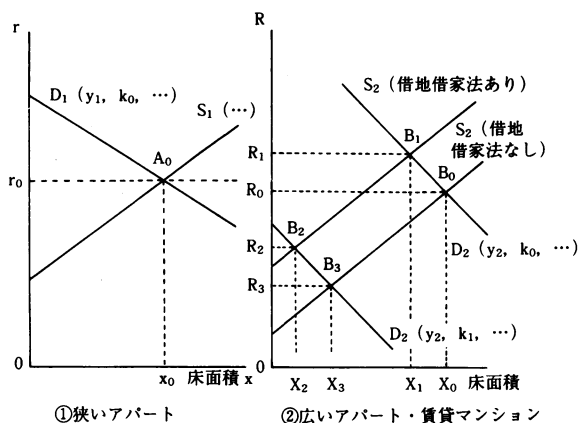
$$x = D_1(y_1, k_0, \dots) \quad (2)$$

他方、 $S_1(\dots)$ は狭いアパートに対する供給曲線を示し、その縦軸の値は建築費などの費用に依存する。

同様に、②の $D_2(y_2, k_0, \dots)$ は広いアパート・賃貸マンションに対する需要曲線を示しており、それは「単位家賃」 R 以外に、広いアパート・賃貸マンションに住もうとする人々の平均的な所得水準 y_2 や都心の職場までの通勤時間距離 k_0 及びその他の要因（ \dots ）に依存する。

需要曲線についても供給曲線についてもそれ以外の要因として、狭いアパートの市場については広いアパート・賃貸マンションの「単位家賃」 R の水準が、広いアパート賃貸マンション市場については狭いアパートの「単位家賃」 r の水準が、それぞれ重要である。すなわち、二つの市場のそれぞれの均衡は、他方の「単位家賃」の水準にも依存するという意味で、相互依存関係にある。しかし、福井・森本論争の争点を明らかにするうえでは、この相互依存性は重要ではないので、ここではその効果を無視し

図2 立地点の相異と借地・借家法の効果



て考えよう。

さて現行の借地借家法は賃貸住宅の需要と供給の両方に影響を及ぼすと考えられるが、ここではうえに述べた森本の命題を考えるため、いたずらに図が複雑になることを避けて、狭いアパートの供給曲線は借地借家法によって変化せず、広いアパート・賃貸マンションの供給曲線だけが影響を受けると考えてみよう。ここでは、狭いアパートを供給する場合と広いアパート・賃貸マンションを供給する場合とで、単位当たりの費用に全く変わりがないとし、 S_2 （借地借家法なし）を現行の借地借家法がない場合の広いアパート・賃貸マンションの供給曲線としよう。借地借家法がない場合には二つの市場の均衡点はそれぞれ A_0 、 B_0 になる。

それに対して、現行のような借地借家法が導入されて、広いアパート・賃貸マンションの供給曲線だけが S_2 （借地借家法あり）のように左に移動したとしよう。これは、同じ「単位家賃」ならば、賃貸住宅の供給量は現行のような借地借家法が存在する場合の方が、それが存在しない場合よりも減少することを示している。同様に、狭いアパートの供給曲線も借地借家法によって左に移動する可能性がある。しかし、狭いアパートでは借り手の回転率が比較的高いために、借地借家法の影響はそれほど大きくはないことを考慮して、狭いアパートの供給曲線は借地借家法によって変化しないとしてみよう。さらに、問題の本質を明らかにするために、需要曲線は両市場ともに変化しないと前提しよう。

これらの前提の下では、狭いアパート市場の均衡点は借地借家法によって影響を受けないが、広いアパート・賃貸マンション市場の均衡点は、 B_0 から B_1 へ移動し、供給量（需要量でもある）は X_0 から X_1 へ減少し、「単位家賃」は R_0 から R_1 へと上昇する。森本（1993）によれば、「もし借地借家法などの経済外の要因で（ファミリー向け賃貸住宅の一引用者注）供給不足が生じているとすれば」、「規模の大きな借家の単位家賃が、規模の小さなものの単位家賃よりも低下するという現象は生じない」（p.8）はずであるが、実際には、広いアパート・賃貸マンションの「単位家賃」は狭いアパートのそれよりも低

いという事実が観察される。このことから、森本（1993）は、現行借地借家法は広いアパート・賃貸マンションの供給を制限していない、あるいはたとえ制限しているとしても小さいという結論を下している。

しかし森本（1993）のような比較が意味をもつためには、狭いアパートの市場と広いアパート・賃貸マンション市場とで借地借家法以外の要因を同一に保たなければならない。同一に保つ要因のうちで重要なものの一つは、賃貸住宅の立地点である。森本（1993）では賃貸住宅の立地点を同一に保ったうえで二つの市場の家賃が比較されてはいない。仮に観察された広いアパート・賃貸マンションの立地点が、狭いアパートのそれよりも都心から離れたところにあれば、それは図2②において、需要曲線を左に移動させる要因である。すなわち、都心の職場から距離が遠い地点では、同じ家賃に対する人々の借家需要は減少すると考えられるのである。図2②の D_2 (y_2, k_1, \dots) は、都心からの距離が k_0 よりも遠い k_1 に立地する広いアパート・賃貸マンションの需要曲線を示している。このケースでは、借地借家法が存在する場合の均衡点は B_2 になり、「単位家賃」は R_2 になる。このように広いアパート・賃貸マンションの立地点が狭いアパートのそれよりも都心から遠くなれば、「単位家賃」は図に示されているように、前者の方が後者よりも低くなる可能性がある。実際に森本（1993）が、「現実には規模の小さいものは主に立地のよいところに供給され、規模の大きなものはそれよりも劣った立地点に供給されている」（P.8）と述べていることからもうかがい知ることができるように、森本（1993）が比較しているのは、図2でいえば、よい立地点の小規模賃貸住宅の「単位家賃」 r_0 と、それよりも劣った立地点に存在する規模の大きな賃貸住宅の「単位家賃」 R_0 であると思われる。

借地借家法の影響を分析するためには、立地点 k_0 においては、借地借家法がない場合の均衡点 B_0 とそれが存在する場合の B_1 とを比較すべきであり、立地点 k_1 においては、同様に、 B_3 と B_2 とを比較すべきなのである。福井（1993）は「借地借家法固有

の影響を見るときに、このような要素を除く配慮をしないのは科学的態度ではない」と述べているが、その場合の「このような要素」とは、借地借家法以外で「単位家賃」に影響を与える立地点や税制等のことを指し、それらの借地借家法以外の要因を除いてみなければ借地借家法の影響を識別することはできないということである。これは、ある要因の効果をみるときにはその要因以外のものを同一に保つという実験室的思考の重要性を指摘したものである。

これを形式的にいえば、(1)式において、ある要因 x_1 が y に及ぼす効果を調べるためには、部分均衡論的には x_2 から x_n までの $(n-1)$ の変数を一定に保たなければならないということである。それに対して、ある要因の効果を一般均衡論的に分析することは複数の市場を同時に視野にいれなければならないかなり複雑になる²⁾。

森本(1993)のように規模別の家賃格差によって借地借家法の貸家供給制限効果を判断しようとするならば、次のように比較しなければならない。まず、都心からの距離を同じに保ったうえで、図2における借地借家法が存在しない場合の R_0 と r_0 の差と、借地借家法が存在する場合の R_1 と r_0 の差を比較し、その差が小さければ借地借家法の影響は小さいというように推論すべきである。この比較のためには、都心からの距離を同じに保つとともに、借地借家法が存在しなかったとした場合の点 B_0 に対応する家賃 R_0 を推定する、何らかの工夫をしなければならない。

このように、借地借家法の賃貸住宅供給制限効果の数量的大きさを厳密に実証するためには、点Bの位置を推定しなければならないので、少なくとも、現行の借地借家法が導入された1941年以前における立地点別の、賃貸住宅供給量と家賃のデータとが必要になる。これらのデータが存在しないことが、計量経済学的手法を用いた借地借家法の賃貸住宅供給制限効果の数量的分析を困難にしているのである。

3 土地キャピタル・ゲイン取得期待と持ち家比率

「土地キャピタル・ゲイン取得期待」は持ち家比率上昇の原因か

森本(1993)は借地借家法は賃貸住宅供給を制限していないと主張するが、それでは戦前に比べて戦後、借家比率が大きく低下し、逆に、持ち家比率が上昇したのはなぜだろうか。この点について、森本(1993)は、「とりわけ持ち家については、地価上昇にともなうキャピタル・ゲインが期待できるところに、現在までの異常なまでの強い持ち家思考が生じていると考えられる」(P.11)と述べている。このような戦後の土地キャピタル・ゲイン取得に対する期待の高まりと、その期待が実際に実現されてきたことが、戦後日本の持ち家比率を高めてきた要因であるという考え方は、経済学者を含めて広くみられる。この点が誤りであることは、すでに岩田(1974)で指摘したことであるが、ここではこの点を、岩田(1974)とはやや異なったアプローチによって明らかにしておこう。

この問題を考えるためには土地キャピタル・ゲイン取得期待があるかないかで、賃貸住宅市場あるいは持ち家市場の均衡点が変わるかどうかを考えなければならない。そこで、借地借家法や住宅金融の変化や所得や税制及び立地点の相違や住宅規模を含めた住宅の質の相違の効果などを取り除くために、それらはキャピタル・ゲイン取得期待があるかないかで同一であるとしよう。ここでは借地借家法の影響を問題にしているので、まずはじめに、現行のような借地借家法が存在しない場合を考えてみる。

図3は賃貸住宅市場において、家賃(「単位家賃」であるが、以下、家賃という)と賃貸住宅量(床面積で測られている)とが、それぞれ R_0 、 X_0 に決定されることを示したものである。しかし、住宅サービスを利用するうえで借家の他に持ち家を選択する可能性を考慮すると、図3の R_0 は均衡家賃とは限らない。以下に示すように、家賃の決定を分析するためには、賃貸住宅市場だけでなく、持ち家市場をも考慮して、二つの市場の同時均衡を視野にいれて考えなければならない。

キャピタル・ゲイン取得期待がないケース

まずキャピタル・ゲインの取得期待が存在しないケースについて賃貸住宅市場と持ち家市場の同時均

均衡条件を考えよう。均衡条件を分析するためには、需要と供給の両方を考えなければならない。

① 持ち家か借家かの選択

まず住宅サービス需要から考えよう。議論を分かりやすくするために、ある1期間だけの住宅サービス需要を考える³⁾。住宅サービスを需要する側には、持ち家か借家かの選択がある。いま一定規模の住宅価格（土地代を含む）を P 、金利を i とし、賃貸住宅を借りた場合の家賃を図3の R_0 としよう。すでに述べたように、ここでは分析目的をキャピタル・ゲインの取得期待の效果に絞るために、持ち家が賃借かで住宅の規模は同じであるとする。これらの記号を用いると次のような関係が得られる。

$R_0 > iP$ (3a) であれば持ち家を選択する。

$R_0 < iP$ (4a) ならば賃貸住宅を借りる。

$R_0 = iP$ (5a) ならば持ち家か賃貸住宅を借りるか無差別である。

(3a) の右辺の iP は、住宅価格 P に等しい資金を借り入れて住宅を購入する場合の1期間当たりの支払利子である。これは持ち家に1期間住む場合の1期間当たりの費用に他ならない。住宅資金を借り入れるのではなく、定期預金などの自己資金を使って住宅を購入する場合にも、定期預金の金利を i と

すれば、 iP の利子を失うことになるので、その失う利子が持ち家の1期間当たりの費用になる。それに対して、左辺の R_0 は賃貸住宅を選択する場合の費用である家賃に他ならない。(3a)では家賃の方が利子よりも高いので、持ち家に住む費用の方が賃貸住宅に住む費用よりも安い。そのため、持ち家が選択される。

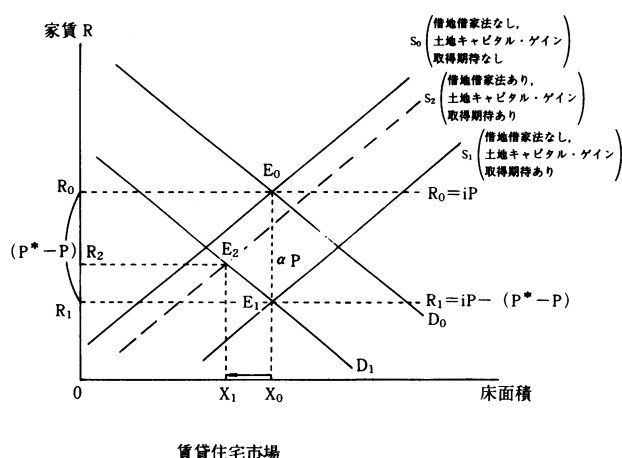
この場合、それまで賃貸住宅に住んでいた人々は持ち家に住み換えようとするので、家賃 R_0 の下での賃貸住宅需要は減少し、それに伴って家賃は R_0 から低下し始める。他方、持ち家に対する需要は増大するので、住宅価格 P は上昇するであろう。持ち家需要の増加に伴って、住宅金融需要も増えるので、金利 i も上昇する可能性があるが、ここでは住宅金融は金融全体の一部であるので、住宅金融需要が増えても、金利にはほとんど影響を及ぼさないと考えよう。このようにして、(3a)の左辺の家賃が低下し、右辺の住宅価格（土地代を含む）が上昇すると、両辺の差は縮小していき、やがて等しくなる。両辺が等しくなるまで家賃の低下と住宅価格の上昇が起きれば、以下で(5a)について説明するように、借家と持ち家の費用は等しくなるので、家賃の低下と住宅価格の上昇は止まり、賃貸住宅市場と持ち家市場は同時に均衡に達する。

次に(4a)が成立する場合には、賃貸住宅に住む方が持ち家に住むよりも費用が安くなるので、賃貸住宅が選択される。賃貸住宅に住んでいた人はそのまま住み続け、持ち家に住んでいた人は賃貸住宅に住み換えようとする。こうした行動により、一方で賃貸住宅需要が増大するので、家賃は R_0 から上昇し始め、他方で、持ち家需要が減少するので、住宅価格 P は低下し始める。その結果、(4a)の不等式も等式に近づいていく。

それに対して(5a)が成立する場合は、いずれを選択しても費用が同じであり、持ち家か賃貸住宅にするかは無差別になる。この場合には、賃貸住宅から持ち家への住み換え行動も、逆の行動も起こらないので、家賃も住宅価格ももはや変化せず、賃貸住宅市場と持ち家市場とは同時に均衡する。

以上から、図3の家賃 R_0 が、持ち家の選択をも

図3 土地キャピタル・ゲイン取得期待と
借地借家法の効果



考慮したときにも均衡家賃であるためには、(5a) が成立していなければならないことが分かる。

② 金融資産投資か賃貸住宅経営かの選択

①は賃貸住宅市場が持ち家市場を考慮したときに均衡状態にあるための条件を住宅サービスの需要側からみたものであるが、ここでは賃貸住宅市場の供給側の均衡条件を考えてみよう。賃貸住宅を経営するかどうかについては、同じ資金を金融資産に投入して金利収入を得ることもできるので、賃貸住宅の経営と金融資産への投資のいずれが有利かという選択問題として考えることができる。この場合には次のような関係が成り立つ。

$R_0 > iP$ (6a) ならば賃貸住宅経営を選択

$R_0 < iP$ (7a) ならば金融資産に投資

$R_0 = iP$ (8a) ならば賃貸住宅経営か金融資産投資かは無差別

うえの三つの式の左辺の R_0 は、賃貸住宅経営の場合の家賃収入であり、右辺の iP は賃貸住宅経営ではなく同じ資金 P を金融資産に投入したときの金利収入である。(6a) は家賃収入の方が金利収入よりも多いので、賃貸住宅経営が選択されることを示している。したがって、金融資産に投資していた人々のうちで、金融資産を売って、その売却代金で賃貸住宅を経営しようとするものが現れる。賃貸住宅の供給が増えるので、一方で、(6a) の左辺の家賃は低下し始め、他方で、賃貸のための住宅(土地を含む)需要は増大するので、(6a) の右辺の住宅価格は上昇し始める。このような調整は、(6a) のような不等式が成立する限り続く。

なお、(6a) の右辺 iP は、資金 P を借り入れ賃貸住宅を経営する場合の支払い利子と考えてもよい。この場合にも、(6a) が成立すれば、支払い利子 iP を超える家賃収入が得られるので、資金を借り入れて賃貸住宅を経営することが有利になるので、うえに述べた価格調整と同じ変化が起こる。

他方、(7a) は家賃収入が金利収入よりも少ないので、金融資産投資が選択されることを示している。この場合には、一方で、賃貸住宅供給が減少するので、(7a) の左辺の家賃は上昇し、他方で賃貸住宅経営のための住宅需要が減少するので、(7a) の右

辺の住宅価格は低下する。こうした人々の行動とそれに伴う価格調整は、(7a) の不等号が解消されるまで続く。

以上から分かるように、賃貸住宅の供給側からみて、図3の家賃 R_0 が均衡家賃であるためには、(8a) が成立しなければならない。(8a) は持ち家市場の均衡をも考慮したときの賃貸住宅の需要側の均衡条件(5a)と同じである。

以上から、 $R_0 = iP$ が成立すれば、住宅サービスの需要側も供給側も均衡状態にあるから、家賃は R_0 で変化せず、均衡家賃になることが分かる。結局、キャピタル・ゲイン取得期待が存在しないときの、賃貸住宅市場と持ち家市場との同時均衡条件は次のようになる。

$$R = iP \quad (I)$$

キャピタル・ゲイン取得期待が存在するケース

次にキャピタル・ゲイン取得期待が存在するケースについて、賃貸住宅市場と持ち家市場の同時均衡条件がどのように変化するかを考えてみよう。

① 持ち家か借家かの選択

キャピタル・ゲイン取得が期待される場合には、現在、期待される1期間後の住宅価格を P^* とすると、持ち家か賃貸住宅に住むかの選択は次のようになる。なお、ここでも、不等式が成立する場合には、(a) と同じような家賃と住宅価格の変化が生ずるが、繰り返しになるので、価格調整メカニズムについては省略する。

$R_0 > iP - (P^* - P)$ (3b) なら持ち家を選択

$R_0 < iP - (P^* - P)$ (4b) なら賃貸住宅を借りる

$R_0 = iP - (P^* - P)$ (5b) なら持ち家か賃貸住宅かは無差別

これらの式の左辺は、賃貸住宅に住む場合の費用である家賃を示しており、(a) のキャピタル・ゲイン取得期待がないケースと同じである。それに対して、右辺は持ち家に住む場合の費用を示しており、その費用はキャピタル・ゲイン取得期待がないケースよりもキャピタル・ゲインである $(P^* - P)$ だけ減少している。これは、持ち家を持つと1期間当たりの支払い利子である iP の費用がかかるが、この

住宅に1期間住んだ後に住宅(土地付きで)を P^* で売れば、キャピタル・ゲイン(P^*-P)が得られるので、実質的な持ち家の費用は支払い利子からこのキャピタル・ゲインを差し引いたものになることを意味している。すなわち、キャピタル・ゲインの取得が期待される場合には、持ち家居住の1期間当たりの費用はキャピタル・ゲイン分だけ低下するのである。そのため、(4a)と(4b)とを比較すれば分かるように、家賃がキャピタル・ゲイン分だけ低下しなければ、人々は借家を選択しない。言い換えればキャピタル・ゲイン取得が期待される場合には、家賃がキャピタル・ゲイン取得が期待できない場合と同じであれば、持ち家が有利になり、それだけ賃貸住宅需要が減って、逆に、持ち家需要が増えるということである。

以上から、賃貸住宅から持ち家への住み換えも、逆方向の住み換えも生じなくなるのは、金利とキャピタル・ゲイン取得期待を一定とすると、(5b)が成立する場合であることが分かる。

森本を始めとする多くの土地・住宅研究者(経済学者を含む)や土地・住宅行政担当者によって主張されてきた、「戦後の土地キャピタル・ゲイン取得期待の増大と実際にその期待が実現されたことが、戦後日本の持ち家需要の増大の要因である」という主張を、経済学的に述べると、このようになる。

しかし、この主張においては、土地キャピタル・ゲイン取得期待が賃貸住宅サービスの需要側に及ぼす影響だけが考慮されており、土地キャピタル・ゲイン取得期待が賃貸住宅サービスの供給側に及ぼす影響は無視されている。以下に示すように、キャピタル・ゲイン取得期待によって持ち家需要が増えても、それだけでは持ち家比率は上昇しない。持ち家比率が上昇するかどうかは、土地キャピタル・ゲイン取得期待が賃貸住宅サービスの需要に対してだけでなく、供給に対してもどのような影響を及ぼし、その結果、需要と供給が一致する均衡条件がどのように変化するかを理論的に分析してみなければ判断できない問題である。そこで次に賃貸住宅の供給側について分析しよう。

② 金融資産投資か賃貸住宅経営かの選択

土地キャピタル・ゲイン取得期待が存在する場合には、金融資産投資か賃貸住宅経営かの選択に関する式は次のように変化する。

$R_0 + (P^* - P) > iP$ (6b) ならば賃貸住宅経営

$R_0 + (P^* - P) < iP$ (7b) ならば金融資産選択

$R_0 + (P^* - P) = iP$ (8b) ならば無差別

うへの式の左辺は、賃貸住宅を P で購入し1期間だけ経営したときの家賃収入 R_0 と、期末に住宅(土地を含む)を P^* で売ったときに得られるキャピタル・ゲイン(P^*-P)との合計であり、賃貸住宅を経営した場合の1期間後の期末に得られる投資収益を示している。それに対して、右辺は同じ資金 P を金融資産に投資したときの1期間当たりの投資収益である金利収入を示している。

うへの各式は次のようにキャピタル・ゲインを右辺に移項して書き換えることができる。

$R_0 > iP - (P^* - P)$ (6c) ならば賃貸住宅経営

$R_0 < iP - (P^* - P)$ (7c) ならば金融資産に投資

$R_0 = iP - (P^* - P)$ (8c) ならば無差別

うへの式の右辺は、賃貸住宅を経営する場合のコストであると考えることができる。すなわち、賃貸住宅を経営するために、 P の資金を借りて賃貸住宅を購入する場合には、 iP の利子を支払うが、期末にその住宅を P^* で売るとキャピタル・ゲイン(P^*-P)が得られるので、それを考慮したネットの賃貸住宅経営のコストは、 $[iP - (P^* - P)]$ になると考えられるのである。それに対して、左辺の R は賃貸住宅から得られる家賃である。したがって、(6c)は、賃貸住宅から得られる家賃収入の方がキャピタル・ゲインを考慮したうへの賃貸住宅サービス供給のネットのコストよりも大きいことを示しており、この場合には、賃貸住宅経営の方が金融資産投資よりも有利になる。

それに対して、(7c)はキャピタル・ゲインを考慮しても家賃収入が低すぎて、金融資産投資の方が賃貸住宅経営よりも有利なことを示している。

以上から、賃貸住宅経営が有利になるために最低限要求される家賃は、 $[iP - (P^* - P)]$ になるから、(8c)がキャピタル・ゲイン取得期待が存在する場合の賃貸住宅サービスの供給側の均衡条件になり、

需要側の均衡条件（5b）に一致する。

このようにキャピタル・ゲインが期待される場合には、賃貸住宅から得られる家賃収入がそのキャピタル・ゲイン分だけ低くても、賃貸住宅が供給されるのである。

キャピタル・ゲイン取得期待が住宅サービスの需要側と供給側に与える効果をまとめると次のようになる。（4a）と（4b）とを比較すれば分かるように、キャピタル・ゲイン取得が期待される場合には、家賃がキャピタル・ゲイン取得が期待できない場合よりもキャピタル・ゲイン分だけ低くならなければ、賃貸住宅に対する需要は存在しない。しかし、（6a）と（6c）とを比較すると分かるように、キャピタル・ゲインの取得が期待される場合には、家賃がキャピタル・ゲイン分だけ低くても、キャピタル・ゲイン取得が期待できない場合と同じだけの賃貸住宅が供給される。

このように、キャピタル・ゲイン取得期待は、一方で、一定の家賃の下での持ち家需要を増やし、賃貸住宅サービス需要を減らすが、他方で、キャピタル・ゲインだけ低い家賃収入でも賃貸住宅が供給されるという意味で、賃貸住宅供給を増やす要因である。このことは、次のことを意味する。すなわち、土地キャピタル・ゲイン取得が期待される場合、持ち家に投資することによってキャピタル・ゲインを取得することもできるが、土地を取得し賃貸住宅を経営し、将来、その経営をやめて土地を売ることにしてもまた同じようにキャピタル・ゲインを取得することができる。そのため、キャピタル・ゲイン取得期待は持ち家需要と賃貸住宅供給とに同じような効果を及ぼすということである。

以上からキャピタル・ゲイン取得期待が存在する場合の、賃貸住宅市場と持ち家市場との同時均衡条件は次のようになる。

$$R = iP - (P^* - P) \quad (II)$$

以上を図3で示しておこう。すでに述べたように、点 E_0 はキャピタル・ゲイン取得が期待されないときの、持ち家市場をも考慮したときの賃貸住宅市場の均衡点である。

それに対して、現在の住宅価格を P_0 、将来のそ

れを P^* として、 $(P^* - P_0)$ のキャピタル・ゲイン取得が期待されると、賃貸住宅サービスの需要曲線も供給曲線とともにキャピタル・ゲイン分だけ下方に移動する。前者がキャピタル・ゲイン取得期待分だけ下方に移動するのは、家賃がそのキャピタル・ゲイン分だけ低下しなければ、賃貸住宅を借りるよりも、持ち家を取得する方が有利になるからである。他方、後者も同じくキャピタル・ゲイン分だけ下方に移動するのは、家賃がキャピタル・ゲイン分だけ低くても賃貸住宅を供給することが有利になるからである。これにより均衡点は E_1 へ移動し、家賃は R_0 から R_1 に低下する。しかし、賃貸住宅サービスの需給均衡量は需要曲線と供給曲線が同じ大きさの期待されるキャピタル・ゲイン分だけ下方に移動するため、 X_0 で変わらない。言い換えれば、土地キャピタル・ゲイン取得期待が存在する場合、賃貸住宅市場の需給均衡量はその期待の存在だけを原因としては変化しないのである。賃貸住宅市場の需給均衡量が変化しなければ、持ち家市場の需給均衡量も変化せず、したがって、持ち家比率も変化しない。

キャピタル・ゲイン取得期待が存在するときの借地借家法の賃貸住宅供給制限効果

うへの分析は借地借家法などの影響がないとした場合に、キャピタル・ゲイン取得が期待されるかどうかで持ち家比率は変化しないことを示したものであり、一般の「常識」をくつがえすものである。しかし、現行のような借地借家法が存在する場合には、キャピタル・ゲイン取得期待の効果は異なったものになる。借地借家法が存在する場合に、賃貸住宅経営を選択すると、将来、土地・住宅を売ってキャピタル・ゲインを実現しようとする場合、土地・住宅の賃借人に立ち退いてもらうことが難しくなる。あえて立ち退いてもらおうとすると、多額の立ち退き料などを払わなければならない。この意味で、現行のような借地借家法が存在する場合には、賃貸住宅経営を通じてキャピタル・ゲインを取得しようとするよりも、持ち家を取得してキャピタル・ゲイン取得をする方が、安い費用でキャピタル・ゲインを取得する事が可能になる。このように、キャピタル・

ゲイン取得期待そのものは賃貸住宅と持ち家の比率に対して影響しないという意味で中立的であるが、それに現行の借地借家法の効果に加わると、持ち家比率上昇の要因になる。この意味で、キャピタル・ゲイン取得期待が存在するときに持ち家比率を高めている大きな要因の一つは、現行の借地借家法なのである。

以上を図3に即していえば、次のようになる。現行のような借地借家法が存在する場合には、賃貸住宅の供給者は立ち退き料（これを αP とする。但し、 $0 < \alpha < 1$ ）に相当する分だけ持ち家所得よりも少ないキャピタル・ゲインしか得られない。そのために、賃貸住宅供給曲線の下方シフトは $(P^* - P)$ よりも立ち退き料 αP だけ小さくなり、均衡点は E_2 になり、賃貸住宅需要量は x_1 へ減少する。

なお、キャピタル・ゲイン取得期待が存在するときに、持ち家比率を高めている他の要因には、持ち家に有利な住宅金融や税制などがあるが、それらについての詳しい分析はここでの目的ではないので他の機会に譲るが、興味のある読者は、すでに岩田(1977)で分析されているので参照されたい。

(注1) たとえば、大谷幸夫編(1988)は、同書の57頁で、土地市場は、右上がりの供給曲線と右下がりの需要曲線によっては説明できず、農家の土地供給曲線が右下がりのケースを取り上げて、「土地に関しては市場機構が働きにくい」という結論を下している。

農家の土地供給曲線が右下がりになるのは、農地の宅地並み固定資産税の免除や相続税の猶予措置などの農地優遇税制のために、農地（宅地ではない）保有が現実の地価の下で資産として最も有利だったからである。農地優遇税制を廃止すれば、土地の資産としての有利性が低下して、農家の土地供給曲線も所得効果が代替効果よりも大きいという例外的なケースを除いて右上がりになることを証明できる。「土地供給曲線が右下がりになる」のは土地市場一般に妥当する特殊性ではなく、一定の制度（例えば、農地課税を宅地課税よりも優遇する土地税制）の下で生ずる現象なのである。このように、土地供給曲線がいかなる条件の下で右下がりになり、いかなる条件の下で右上がりになるのかということ自体が、経済理論分析の対象になるのであり、経済学は初めから「供給曲線は右上がり、需要曲線は右下がり」といったことを仮定しているわけではないのである。

(注2) 第3節では、2つの市場の同時均衡を考慮して

いる点で、一般均衡論的分析の要素が取り入れられている。

(注3) 居住は通常長期にわたるので、ある1期間だけの住宅サービス需要を考えるのは、非現実的であるという批判が予想されるが、複数の期間で考える場合には、現在価値法を用いて、異なる期間の家賃やキャピタル・ゲインを比較するという修正を以下の分析に加えればよい。この修正によっても「土地キャピタル・ゲイン取得期待は持ち家比率を上昇させない」という命題が得られることに変わりはない。このように「得られる命題が変わりがないときには、余計なことを考慮して分析を複雑にせず、できるだけ単純化して分かりやすくする」ことが、理論の優劣を決めるのである。このことに馴れていない人は、「経済学は単純すぎる。現実はずっと複雑である」といたずらに「複雑さ」を求めて、複雑な森の中で不必要に迷い続けることになる。

参考文献

- 1) 岩田規久男(1974)『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社
- 2) 大谷幸夫編(1988)『都市にとって土地とは何か』筑摩書房
- 3) 福井秀夫(1994上・下)「借地借家の法と経済分析」『ジュリスト』No.1039(p.76-81)、No.1040(p.87-94)
- 4) 森本信明(1993)「大都市圏における民間賃貸住宅の位置と家賃問題」『都市住宅学』第4号、(冬号)p.3-11
- 5) 森本信明(1994)「借地借家法によるファミリー層向け賃貸住宅の供給制限効果」『都市住宅学』第7号、(秋号)p.19-22