

# 第 5 章 住宅市場

金本良嗣

東京大学経済学部

## 2 . 日本の住宅事情

表 1 住宅支出と住宅価格の所得比

	住宅支出 ÷ 総消費	新築住宅価格 ÷ 所得
日本	18.6	4.4 ('89)
東京		7.4 ('89)
アメリカ	19.6	3.4 ('87)
西ドイツ	21.1	4.6 ('86)

表 住宅の敷地面積

	住宅の平均敷地面積 ( $m^2$ )
アメリカ	1,578
ドイツ	922
日本	255

表 2 新築住宅の平均床面積 [  $m^2$  ]

	一人当たり 床面積	一戸当たり床面積		
		合計	持家	賃貸
日本	25.0	89.3	116.8	44.3
アメリカ	61.8	153.6	160.3	115.9
西ドイツ	37.2	85.6	-	-

出典：住宅経済データ集 1990, p.92

表 3 1人あたりの住宅の広さ

年	1人あたり	1室あたり
	畳数	人員
1963	4.91	1.16
1968	5.56	1.03
1973	6.61	0.87
1978	7.78	0.77
1983	8.55	0.71
1988	9.55	0.66
1993	10.43	0.62

出典：住宅統計調査（総務庁）（1993年は速報版による）

表 4 住宅設備の状況

年次	便所専用率	浴室保有率	水洗化率
1973	94.1	73.3	31.4
1978	95.5	82.8	45.9
1983	96.6	88.3	58.2
1988	96.9	91.2	66.4
1993	97.2	93.5	75.6

出典：住宅統計調査（1993年は速報版による）

# 1. 住宅の財としての特徴

これらが直ちに政策的介入を正当化するわけではない

- (1) 必需性
- (2) 耐久性
- (3) 重要性
- (4) 多様性と住宅市場の薄さ
- (5) 生産における規模の経済性
- (6) 情報の非対称性

住宅特性

賃貸住宅の借り手と貸し手の特性

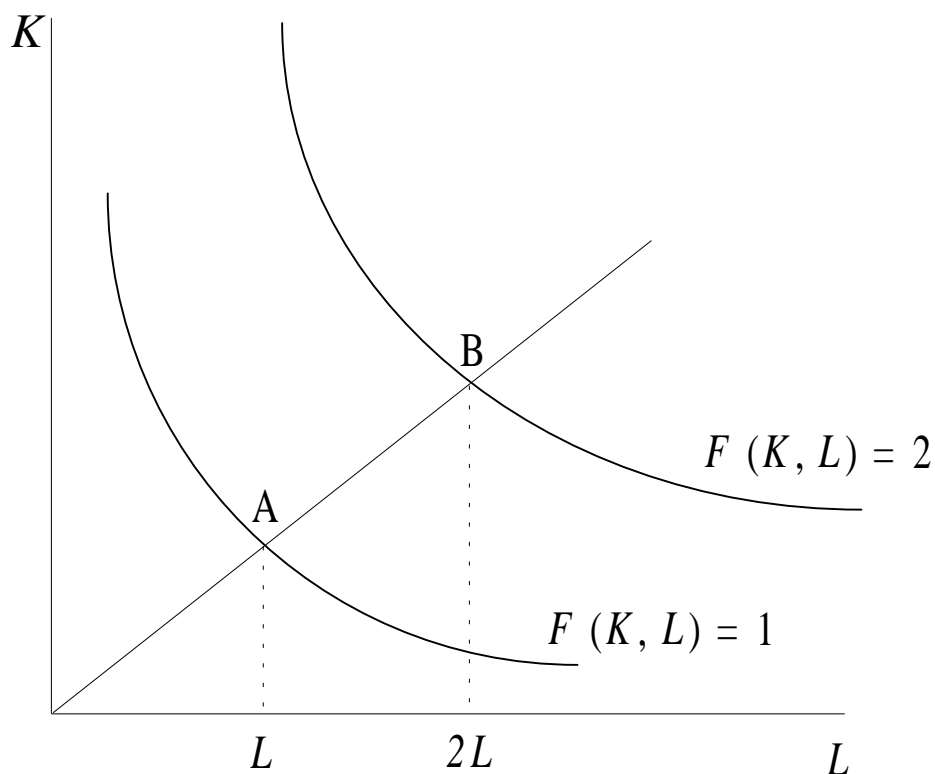
賃貸住宅の維持管理

- (7) 取引費用の重要性

## 2. 住宅サービスの質と量

### 住宅生産関数による定義

図-1 等生産量曲線と住宅サービスの量の定義



例) コブ・ダグラスの生産関数  $H = AK^\alpha L^{1-\alpha}$

利潤:  $\Pi = pK^\alpha L^{1-\alpha} - p_K K - p_L L$

利潤最大化  $p = \alpha^{-\alpha} (1-\alpha)^{-(1-\alpha)} p_K^\alpha p_L^{1-\alpha}$

住宅サービスの量:  $H = V/p$

# ヘドニック・アプローチ

住宅を特性の束（ベクトル）で表現

住宅の特性ベクトル：  $x = (x_1, \dots, x_n)$

特性の例：都心への通勤時間，周辺環境（空気や水などの自然環境と周辺公共施設などの社会環境の双方を含む），敷地面積，床面積

市場価格関数：  $p = p^*(x)$

### 3. 住宅の価格

#### 資産価格と賃貸価格

資本（の使用者）費用（User Cost of Capital）

$(\rho)$  : 賃貸価格と資産価格の比率  $R/V$

(1) 家賃と利子率が一定

$$V = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R}{(1+i)^t} = \frac{R}{i} \quad \text{資本コスト} = \text{利子率}$$

(2) 一般のケース

$$\frac{R - M - D + \Delta V}{V} = i$$

$D$  : 減価償却 ;  $M$  : 維持費用 ;  $\Delta V$  : 値上がり益

$$R = (i + d + m - g)V \quad \rho = i + d + m - g$$

$$d = D/V, \quad m = M/V, \quad g = \Delta V/V$$

$$i = 6, \quad m = d = 1, \quad g = 3 \Rightarrow \rho = 4$$

## インフレと資本費用

：物価上昇率； $i^R$ ：実質利子率； $g^R$ ：実質住宅  
価格上昇率

$$i = i^R + \pi, \quad g = g^R + \pi$$

$$R = (i^R + d + m - g^R)V$$

実質値を用いた資本コスト： $\rho = i^R + d + m - g^R$

物価上昇率の変化は資本コストを変化させない。



# 所得税と資本コスト

## 借家

$$\text{純収益} : R + gV - \tau_Y [R - (i + \tau_P + d + m)V] - \tau_G gV$$

$$\text{純収益} = 0 : R = \left( i + \tau_P + d + m - \frac{1 - \tau_G}{1 - \tau_Y} g \right) V$$

$$\text{借家の資本コスト} : \rho_R = i + \tau_P + d + m - \frac{1 - \tau_G}{1 - \tau_Y} g$$

## 持家

$$\text{純収益} = 0 : R = (i + \tau_P + d + m - (1 - \tau_G)g)V$$

$$\text{持家の資本コスト} : \rho_O = i + \tau_P + d + m - (1 - \tau_G)g$$

## 例)

利子率 = 6% , 減価償却と維持費の合計 = 1% , 実効固定資産税率 = 0.5% , 住宅価格上昇率 = 3% , 譲渡所得税率 = 39% , 所得税率 = 65%

借家の資本コスト = 約2.27%

持家の資本コスト = 5.67%

借家の節税利益 : 65%の所得税    39%の譲渡所得税

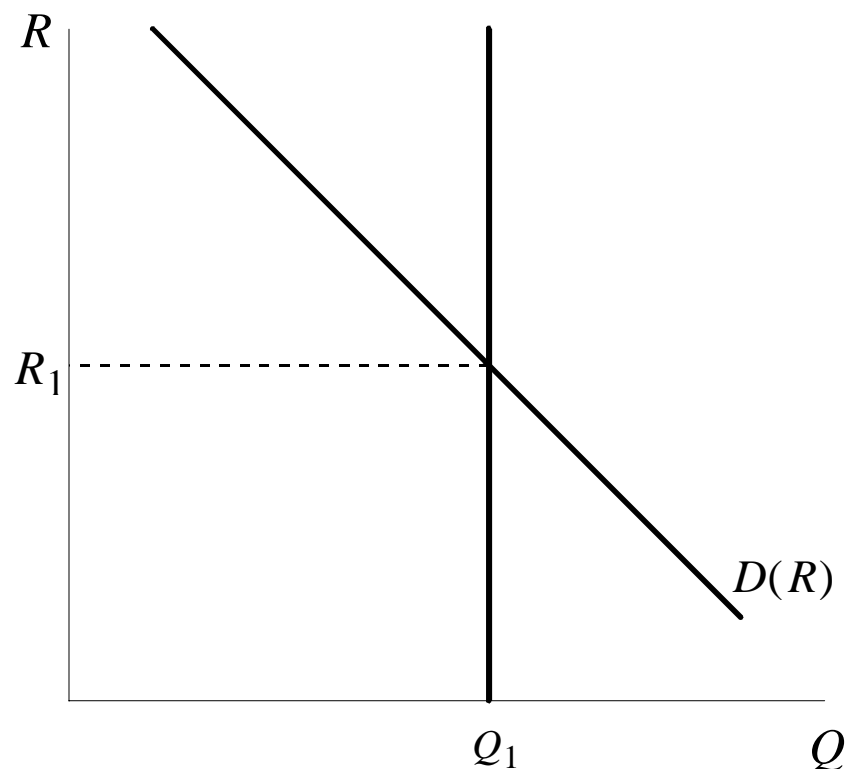
## 4. 住宅の需要と供給

### 住宅サービスの需要と賃貸価格

短期的には住宅ストックは所与

住宅の賃貸価格の決定：住宅の需要 = 住宅ストック

図-2 住宅の賃貸価格の決定



## 需要関数の推定

住宅の需要関数： $Q = D(R, Y)$ ，賃貸価格 $R$ ，所得 $Y$

例)  $Q = a_0 - a_1R + a_2Y$

所得データ：恒常所得，現在所得

住宅需要の価格弾力性と所得弾力性：

アメリカ ( Polinsky and Ellwood (1979) ) : 価格弾力性は 0.75 と 1.20 の間，恒常所得を用いた所得弾力性は 0.75 .

日本 ( 森泉 (1986) ) : 価格弾力性は 0.25 と 0.4 の間，所得弾力性は 0.27 と 0.55 の間 .

# 住宅建設と資産価格

住宅の資産価格：賃貸価格 / 資本コスト

住宅の供給費用： $C = P_L + K$

$V > C = P_L + K$       住宅の新規供給

図-3 住宅の供給曲線と需要曲線

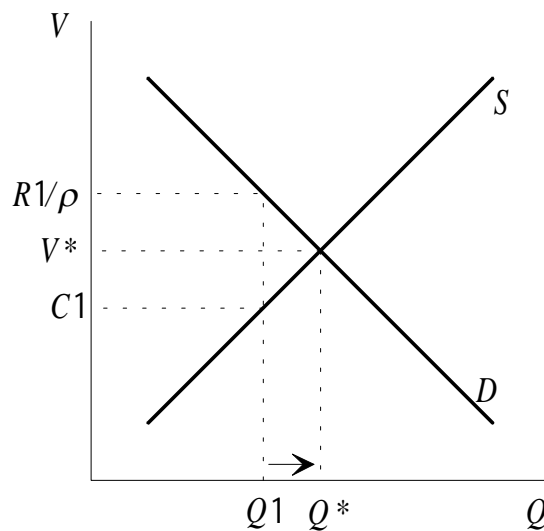
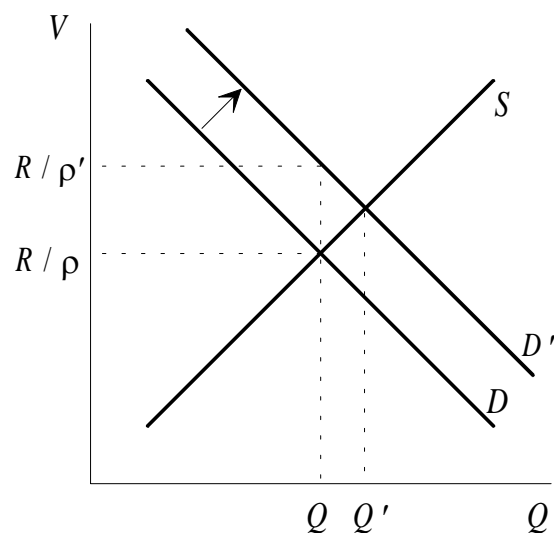


図-4 金融緩和と住宅建設



# 住宅建設に関する動学的意思決定

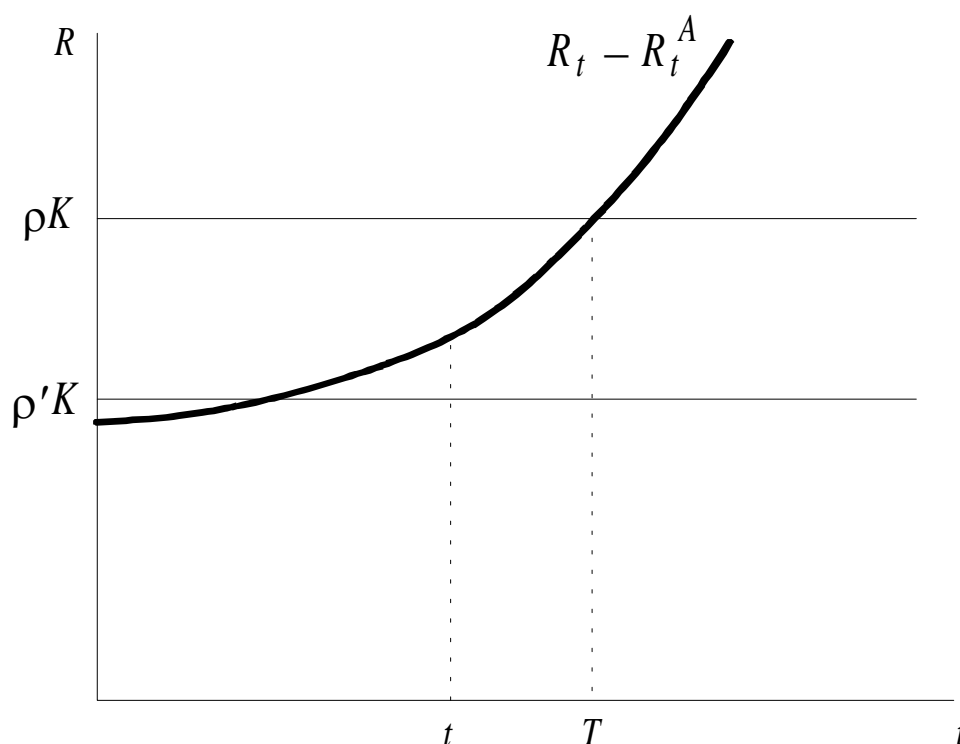
最適な住宅建築時期：  $R_T - R_T^A = \rho K$  ,

$\rho = i - \theta$  : 資本コスト

住宅建設のための条件：

- (1)  $R_t - R_t^A > \rho K$  : 建設を遅らせない方がよい
- (2)  $V > C = P_L + K$  : 建設の利益  $> 0$

図-5 資本コストの変化と住宅建設



## 5. 住宅市場の推移

図-6 住宅建設と実質金利

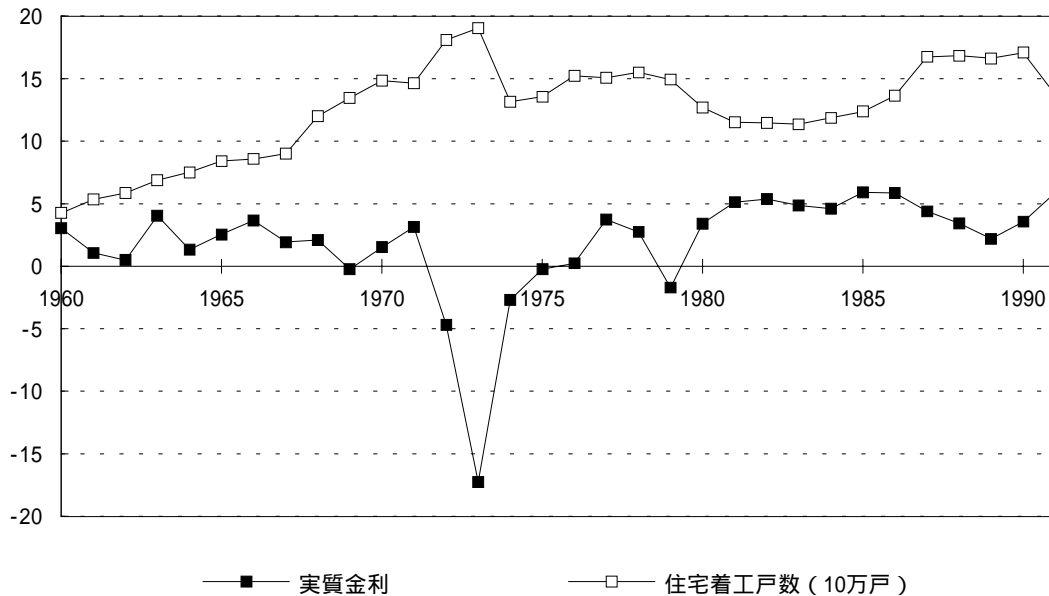


図-7 住宅ローン新規融資額（実質値，1980年基準）

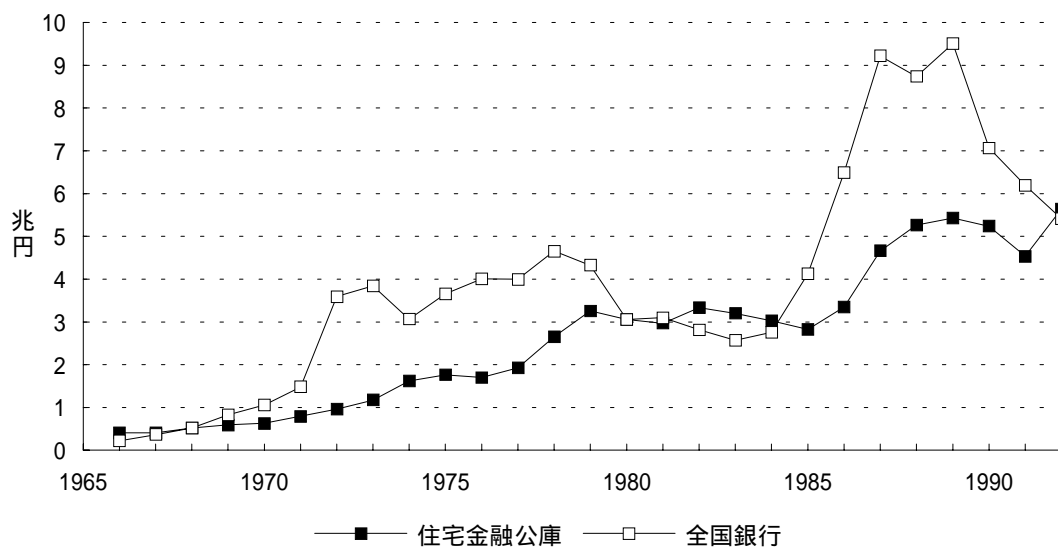


表-1 住宅建設戸数 [ 千戸 ]

	71-80年	81-90年	最大年	最小年
日本	1519	1395	1906(73)	1136(83)
アメリカ	1753	1483	2357(72)	1062(82)
西ドイツ	489	294	714(73)	208(88)

出典：OECD Main Economic Indicators

## 6. 持家と借家

表-2 持家率 [ % ]

持家率	
日本	61.3
アメリカ	64.0
西ドイツ	39.3

### 持家と借家の間の選択

借家の短所：契約の不完全性

持家の短所：取引費用（譲渡所得税，登録免許税，不動産所得税など），資金調達

### 借家のモラル・ハザード：情報の非対称性

居住者と家主の間の情報の非対称性：売買の場合にも売り主と買い手の間情報の非対称性

第三者（裁判所）との間の非対称性：借家を持家に比べて不利にする．



## 7. 住宅産業

### 住宅建設

木造在来工法：熟練大工が必要．生産における規模の経済性はごく小さい．木造建築業の1事業所あたりの平均従業員数は5.9人．

木造住宅の比率：67.4%（1970） 42.4%（1990）

鉄筋コンクリート造：25.7%（1990）

鉄骨造：22%（1990）

鉄骨鉄筋コンクリート造：9.7%（1990）

プレハブ（ツーバイフォー住宅を含む）：21.7%（1992）

ツーバイフォー住宅：3.8%（1992）

中高層住宅の増加：8.7%（1973） 19.4%（1988）

労働生産性の伸び率：1955年から1990年までの30年間に約3倍（全産業は約5.6倍）

# 宅地開発

全面買収 土地区画整理事業

宅地開発の費用（都市開発協会のモデル事業）：

土木工事費：18,500円 / m<sup>2</sup>（1986年度）

地方自治体から求められる負担金：5,840円 / m<sup>2</sup>

販売可能宅地は全体の54.8%

宅地 1 m<sup>2</sup>あたりの開発費用 = 44,416円

# 住宅取引

表-3 住宅市場特性

	空き家率 (%)	売買戸数 (千戸)	千世帯当たり戸数
日本(88)	9.4	152	4.1
アメリカ(87)	11.5	3,530	39.4
西ドイツ(87)	2.7	69	2.7

中古住宅市場の障害：登録免許税，不動産取得税，譲渡所得税などが

## 取引市場における情報の問題

### 不動産業者の不正行為

アメリカでは弁護士を取引に介在させる．

日本では宅地建物取引業法による取引業者の規制．

### ネットワーク外部性

Multiple Listing Service：不動産業者の物件情報と顧客情報をプール

日本の仕組み：指定流通機構

「専属専任媒介契約」：他の業者に重ねて媒介を依頼することと自分で見つけてきた相手方と直接売買契約などを締結することはできない．指定流通機構に登録し，業務処理状況を 1 週間に 1 回以上依頼者に報告する義務．

「専任媒介契約」：他の業者に重ねて媒介を依頼することはできないが，自分で見つけてきた相手方と直接売買契約を締結することはできる．指定流通機構に登録し，業務処理状況を 2 週間に 1 回以上依頼者に報告する義務．

「一般媒介契約」：他の業者に重ねて媒介を依頼することができる．流通機構に登録する義務はない．