

Title	瀬古美喜著 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
Sub Title	
Author	中神, 康博
Publisher	慶應義塾経済学会
Publication year	1999
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.91, No.4 (1999. 1) ,p.707(153)- 710(156)
JaLC DOI	10.14991/001.19990101-0153
Abstract	
Notes	書評
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19990101-0153

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.



瀬古美喜 著

『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年，xi+236頁

著者は、アメリカ留学以来、一貫して日本の住宅市場をテーマに実証研究を続けており、本書はこれまでに著者が内外の専門誌や学会などで発表してきた論文を整理してまとめたものである。各章のもとになった論文は、実証研究の蓄積が極めて少ないとされる住宅経済の分野においてそれぞれ先駆的な業績として価値あるものばかりでなく、著者のこれまでの研究の道筋を辿ることができるという意味で本書はとても貴重である。

土地・住宅問題が声高に叫ばれながら、住宅市場の実証研究がいっこうに進まなかったのは、ひとつには不動産関連データが整備されていないという事情がある。例えば、住宅価格指数ひとつ取ってみても住宅の質が調整されたいわゆるヘドニック指数は存在しておらず、実証分析を行うためには何らかの工夫を余儀なくされる。また、住宅市場のマイクロ実証分析には欠かせない個票データへのアクセスも容易ではない。それがパネルデータとなれば尚更のことで、アメリカでいうPSIDなるデータは日本には存在しない。このような状況下で、著者は積極的に建設省や住宅金融公庫の研究会に参加し、彼ら自身による調査データに身近に接する機会を得た。本書における計量経済分析は、時系列データを用いた第3章を除いてすべて建設省と住宅金融公庫によって調査された個票データに基づいており、今までに例を見ない試みとして注目される。

本書の中核をなすのは、第3章から第7章までの5つの章である。第1章では、住宅金融制度、

住宅税制、住宅の住み替えに焦点を当てながら日本の住宅市場が概観され、著者の関心の所在が明らかにされる。著者の関心は、住宅金融政策や住宅租税政策をはじめとする住宅政策や住宅市場に内在する社会的要因が、住宅市場における効率性を歪めているのではないか、という点にある。第2章は、住宅市場に関する内外の論文を紹介しながら、第1章で提起されたそれぞれの問題に対して著者自身どのような貢献ができるのか模索する過程が描かれる。それに続く5つの章は、それぞれのテーマに対して可能な限りのデータと新しい計量経済学的手法を用いた実証分析が展開されている。また、数学付録で第4、5章の非線形所得制約に基づく計量経済分析の手法について最近の動向を含めたサーベイが行われている。以下、各章のテーマと内容について整理し、それぞれ筆者のコメントを述べてみたい。

第3章は、マクロ時系列データを用いて持家比率の決定因を我が国ではじめて分析した1990年のEconomic Studies Quarterlyの論文に基づいている。持家にするか賃貸にするかという居住形態の選択は、賃貸費用と持家費用だけでなく、年齢構成や所得分配など人口統計学的な要因などによって左右される。ここで賃貸費用は家賃で測られるのに対して、持家費用は帰属家賃を計測することが困難であるため使用者費用という概念（ここでは名目利子率と期待資本利得率との差で定義される）が用いられる。しかし、著者は居住形態の選択を行おうとする世帯は住宅ローンの頭金や住宅ローン支払いなど流動性制約が課せられるため、単に使用者費用だけでは持家費用を反映できないのではないかと主張する。例えば住宅ローン支払い額は、高インフレのとき支払い時期が早いほど実質支払い額は大きくなるということが知られている。この“tilt”と言われる現象が住宅需要にネガティブに影響を及ぼすのではないかという議論が、インフレ率が高かった1970年代後半にアメリカで行われた。この流れに沿って、著者はこのような流動性制約が日本の持家費用を増大させ、

その結果として持家比率を低下させているのではないかと考えた。

実証結果によれば、持家比率は年齢構成（35歳から64歳までの年齢層の総人口に占める割合）や所得分配（所得分布のばらつきで代表される統計量）など人口統計学的な要因によって多大な影響を受けているだけではなく、インフレーションが持家比率に対してネガティブに影響を及ぼすという著者の仮説を支持するものとなった。しかし、次のふたつの点で疑問が残る。まず第1に、持家比率の説明変数として持家に対する使用者費用と家賃との相対価格を取っている点である。著者は、インフレーションが持家の使用者費用に対して中立ではないという仮説を検定するために、この相対価格を名目利率の部分と期待資本利得率の部分とに分けて分析を行っている。しかし、このようにして行われた仮説検定が著者の意図するものであったのか疑問である。持家比率を説明する変数として、持家の使用者費用と家賃を別個に用いてもよかったのではないだろうか。第2点は、著者が第1章で言及しているように、アメリカの住宅市場とは違って日本の住宅市場では居住形態の選択がそれほど頻繁に行われているわけではない。したがって、インフレーションというマクロ的経済現象に対して時系列データで見た持家比率がそれほど敏感に反応するとは思えない。このような時系列データを用いた持家比率の分析がはたして相応しいものだったのか疑問である。

第4章と第5章は、住宅金融公庫の融資額や固定資産税の減額措置が床面積に依存していることで、住宅サービス需要をそれぞれ歪めているのではないかという著者の鋭い洞察が出発点となっている。住宅サービス需要と言っても、住宅サービスそのものを定義することは甚だ困難であるが、著者は住宅サービスを床面積と住宅の質というふたつの要素に分けることによって、しばしば見受けられる曖昧な議論から脱却している。住宅価格は、床面積に単位当たり床面積価格（この価格は観察できない）を乗じたものとする。地価デー

タと建築費データから標準的な住宅価格を定義し、これで住宅価格を除すれば質で調整された住宅ストック量、それゆえ質で調整された住宅サービス量が決まる。この住宅ストック量の床面積に対する比率を質の指標とすれば、定義によって単位当たり床面積価格を標準的な住宅価格と質の指標の積として表現することが可能となる。住宅サービスをこのように定義すると、消費者が直面する予算制約は非線形なものになってしまう。なぜなら、現行の住宅金融公庫の貸付制度や固定資産税による減額措置の場合、床面積に応じて単位当たり床面積価格が決まるからである。その結果、消費者は無差別曲線が予算制約に接するように消費計画を立てるばかりでなく、予算制約が屈折した点で消費計画を立てる可能性も出てくる。Hausmanらは、税制が労働供給に及ぼす影響を分析する際に非線形の予算制約を考慮した計量経済的手法を試みたが、第4章と第5章はこれと同じ手法を住宅サービス需要の分析に応用したものである。

第4章で用いられたデータは、建設省によって1985年に行われた『昭和60年度民間住宅建設資金実態調査結果』からのもので、全国から抽出された574のサンプルからなる。住宅サービスが床面積のみからなると仮定した場合とふたつの要素からなると仮定した場合、それぞれについて住宅サービス需要関数の推定を行っている。さらに、この推定結果を用いて、住宅金融公庫が民間と同じ条件の融資制度に移行した場合、住宅サービス需要がどのようなインパクトを受けるかシミュレーション分析を行っている。それによれば、床面積に応じて借入れ金利が異なる現行の融資制度は、床面積に対しては過少消費を、一方質に対しては過剰消費を促しているという興味ある結果が得られた。また、住宅金融公庫が現行の融資制度から民間と同じ条件の融資制度に移行した場合の死重的損失は81万円にも及ぶという結果を得ている。第5章では、建設省による平成5年度『住宅需要実態調査』で東京圏から抽出された403のサンプルを用いて、住宅サービスを床面積のみと仮定し

た場合の住宅サービス需要関数の推定を行っている。さらに、第4章と同様に、固定資産税の減額措置がなくなった場合住宅サービス需要がどのような影響を受けるかシミュレーションを行っている。それによれど、所得弾力性と価格弾力性については第4章の結果と比べてそれほど大きな変化はないが、シミュレーションの結果は住宅金融公庫の場合ほど顕著なものではなかった。

ここでの実証研究は、地価データと建築費データから標準的な住宅価格というものを定義したことによって可能になったと言える。逆の言い方をすれば、この価格が住宅サービスをどこまで標準化したものであるかが問題となるだろう。本来であれば、ヘドニックの手法を用いるのが妥当と思われるが、先に述べたようにデータの制約がそれを阻んでいる。第4章で、所得水準のサンプル平均576万円に対して死重的損失が81万円にも及ぶという結果をどこまで信じたらよいのであろうか。しかし、住宅金融公庫の融資制度や固定資産税の減額措置が床面積に連動していることで、その恩恵を被るためにより狭い住宅サービスを必要しているのではないかと著者の主張はとても新鮮であり、しかも政策的に非常に重要な意味を持っている。それだけに、この論文を契機として、多くの実証研究が行われることを期待したい。

第6章は、住み替えに関してふたつの点分析の対象となっている。ひとつは、住み替え率が低いとされる日本の住宅市場において移動費用の高さが住み替えを困難にしているのではないかと、もうひとつは、住み替えが起こるとすれば住宅の広さに対する不満によるものではないか、という点である。住み替えのような現象を計量的に分析するためにはパネルデータが不可欠とされるが、ここで用いられた建設省住宅局の『昭和63年度住宅需要実態調査』は現在の住宅だけでなく従前の住宅と将来の移動計画プランに関する情報を含んでおり、このデータの特徴を活かして動学的な消費者の行動パターンが分析されている。このデータも東京圏から抽出されており、実際の

推定には1299のサンプルが使われた。推定には、まず移動費用が過去の住み替えに及ぼす効果と将来の住み替えプランに及ぼす効果のふたつのケースについて2項ロジットモデルが、また住宅の広さが住み替えに及ぼす効果については、実際の住宅の広さと望ましい広さとの乖離を埋めるように住み替えによって広さの調整が行われると仮定したうえで、2項プロビットモデルが用いられている。

推定結果によれば、過去・将来にかかわらず移動費用が住み替えを困難にしているという結果が得られた。また住宅の広さについては、住宅の不満が住み替えの大きな要因になっているのは借家から持家に住み替えた世帯と共同建てから共同建てへと住み替えた世帯で、逆に持家から持家へ住み替えた世帯、一戸建てから共同建てに住み替えた世帯、持家から借家に住み替えた世帯では、住宅の広さは住み替えのそれほど大きな要因にはなっていないという結果を得ている。結果そのものは常識の範囲内と思われるが、個票データを用いてこのような予想されうる結果が導かれたというのは驚きである。ただし、昭和63年という時期が、いわゆる「バブル経済」のピークに差し掛かった時期であるだけに、住宅の投資財としての側面が住み替えに大きく影響を及ぼしたということも考えられ、他の時期のデータを用いた場合にこの結果がどうなるのか興味あるところである。

第7章は、将来子どもと同居する可能性があるかどうか、あるいは将来土地・住宅などを相続する可能性があるかどうか、といった将来の人生プランと現在の居住形態との関連性を分析している。著者は、将来子どもと同居する可能性があるほど持家を選択する可能性が高いのではないかと、また将来相続の可能性があるのであれば今持家を選択するより賃貸を選択する可能性が高いのではないかと、という興味ある仮説をたてる。同居の可能性と居住形態との関連性の分析については第5章のデータが、また相続の可能性と居住形態との関連性の分析には住宅金融公庫「住宅取得行動研究

会」による『平成7年度住宅需要動向調査』の東京圏から抽出された526のサンプルが使われている。推定は、同居の可能性と居住形態、相続の可能性と居住形態、いずれの場合もふたつが同時に決定されるのではないかという考えに立って、結合ロジットモデルによって行われている。

著者は、子どもとの期待同居と現在の居住形態は同時に決定され、両者のあいだには正の関係があると結論づけている。さらに、期待相続と現在の居住形態もまた同時に決定され、両者のあいだには負の関係があるとしている。しかし、結合ロジットモデルを使った計量モデルが正当化されるためには、両者のあいだに理論的な同時性が説明されていることが必要であろう。子どもとの期待同居と居住形態の場合で言えば、期待同居が現在持家を選ばせるということは理解できても、現在持家を選ぶことが子どもとの同居の可能性を高めるとは思えない。また、期待相続と居住形態の場合で言えば、期待相続が現在賃貸を選ばせるということは理解できても、現在賃貸を選ぶということが将来の相続の可能性を高めるとはどうしても思えない。いずれの場合も両者は同時に決まるようなものではなく、一方通行の関係にあるのでは

ないだろうか。

以上、本書の中核をなす5つの章について整理し感想を述べた。本書のサブタイトルは『日本の住宅市場の計量経済学的分析』となっているが、5つの章すべてが日本の住宅需要に関するテーマを扱っており、住宅供給や土地市場の分析などはここには含まれていないのが残念である。また、土地・住宅問題は東京圏などを中心とする大都市圏の問題であって地方の問題ではないという声もしばしば聞かれるが、ここで用いられたデータが、第3章と第4章以外、すべて東京圏から抽出されたものであることを考えれば、著者の関心は東京圏など大都市に注がれているように思われる。この点に関する著者のスタンスがこの本の中からは今ひとつ読み取ることができなかった。しかし、ここで扱われたテーマは日本の住宅市場を理解するうえですべて興味あるものばかりであり、今後われわれが取り組むべき研究課題の方向性に対して多くのヒントを与えてくれる。とても刺激的の多い一冊である。

中 神 康 博
(成蹊大学経済学部教授)