

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

2 日本の住宅問題

2-1 日本の住宅市場の特徴

日本の住宅は欧州のマスコミに“うさぎ小屋”と言われたほど狭いというイメージがあり、国会で“遠狭高”として問題となつた事もあります。本当に、日本の住宅事情はそれほどお粗末なのでしょうか。まず、実際のデータを基に、これらを検証してみましょう。

(1) 通勤時間：“遠い”は本当らしい

表2-1で分かるように、都心従業者の平均通勤時間は非常に長く、都心に働く人にとって住宅が“遠い”というのは当たっています。通勤圏について詳しくは『都市の経済学』で学びますので、ここでは簡単に通勤圏と、都心（C B D (Central Business District)）といいます。これ常識）、周辺地域の賃金及び通勤費の関係を考えましょう。

表2-1 都心3区*従業者数と通勤時間：これはつらいよね

	従業者数(千人)	平均通勤時間(分)	1時間未満の割合(%)
1980年	1,959	66	40.2
1985年	2,202	67	38.5
1990年	2,381	69	34.6
1995年	2,242	70	33.1
2000年	2,185	69	34.9

表注：都心3区は千代田区、港区、中央区（不動産業での常識ですよ）

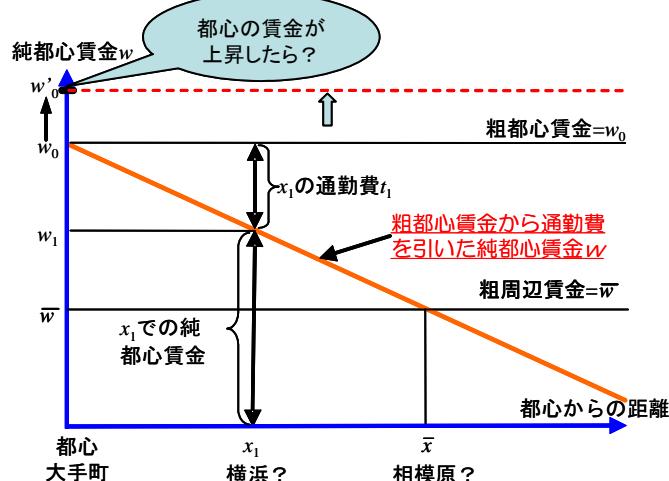
出所：総務庁『国勢調査』

図2-1は、通勤圏と都心、周辺地域の賃金と通勤圏の関係を簡単に表したものです。ここで、都心だけ賃金は w_0 と高く、他の地域では \bar{w} と都心より低いとします。ここで、都心から x_1 離れた地域に住む人は都心で働くか、またはその地域で働くかを考えてみましょう。

人々は働いて受け取る賃金（粗賃金）が多い場所を必ず選ぶというわけではありません。通勤には費用（通勤費用には実際に払う金銭的費用に加え、時間費用、疲労費用も含まれます）がかかりますので純都心賃金（粗都心賃金-通勤費）が多いところで働くはずです。 x_1 では、都心へ通勤すると t_1 がかかりますので、都心で働くと純都心賃金 $w_1 = w_0 - t_1$ を得ることができます、 x_1 で働くと \bar{w} を得ることになります。ここでは、 $w_1 \geq \bar{w}$ なので都心へ通勤することになります。

通勤費が都心からの距離に比例してかかるとすると、図2-1のように、純都心賃金 w （粗賃金-通勤費）右下がりになります。すると、純都心賃金 w が周辺賃金 \bar{w} より高くなる \bar{x} 地域までは都心に通うことになり、 \bar{x} より遠隔地域ではその地域で働くことになります。

図2-1 通勤圏と賃金、通勤費の関係



さて、ここで都心の賃金が w'_0 に上昇した場合、通勤圏はどうなるか図に補助線、記号を加えて考えましょう。

記入欄 通勤圏がどうなるか補助線、記号を使って説明してください。

ただし、東京都内の平均通勤時間は約60分で、ロンドンは約56分、ニューヨークが約38分となっていますから、欧米も結構長いですね。まあ、東京は異常かな？

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(2) 住宅規模：“狭さ”は欧州並み、むしろ問題は借家の狭さ

では、“狭さ”はどうなのでしょうか？表2-2は欧米の住宅面積を比較したものです。住宅全体で見ると、日本は米国やフランスよりも狭いものの、ドイツとほぼ同じでイギリスより広くなっています。特に、持ち家ではフランスよりも広く、“ウサギ小屋”というほど狭いものではないことが分かります。ところが、借家を見ると欧米よりかなり狭いことが分かります。問題は持家に対して借家が著しく狭いことです。この比率（表中(b)/(a)）が欧米の1/2程度にしかなりません。住宅を自分が所有するか他人に貸すか（住む人から見ると、持ち家住宅に住むか、貸家住宅に住むか）をテニアチヨイス問題といいます。これは後半の講義で取り扱います。さて、ここで欧米の持ち家比率を見てください。米英の持ち家比率は高いのですが、独仏は日本より低くなっています。どうやら、所得が増加すると持ち家志向が高まるってのは(?_?)ってことが分かりますね。これも後述の2-5節のテニアチヨイス問題で扱います。

表2-2 住宅規模の国際比較：意外と日本の住宅は大きいのです

一戸当り床面積	全体(m ²)	(a)持家(m ²)	(b)借家(m ²)	(b)/(a)	持ち家比率
アメリカ(2007)	158.0	164.0	117.5	0.72	68.30%
イギリス(2009)	91.4	101.3	70.2	0.69	68.10%
ドイツ(2006)	99.0	129.8	78.1	0.60	41.60%
フランス(2006)	100.1	119.5	74.3	0.62	57.20%
日本(2008)	94.1	122.6	45.5	0.37	61.10%

出所：株式会社住宅産業新聞社『住宅経済データ(2012年度版)』 住宅に関するデータが豊富です。不動産業に進みたい人必携。

(3) 住宅価格：東京の戸建ては高いが、マンションは？ だいたい質が違うぞ

住宅規模は全体的には狭くないことが分かりましたが、価格は“高い”のでしょうか（表2-3参照）。この比較は非常に難しい。表2-3は表注にもあるように、調査したサンプルの平均値であり、国によって規模が異なっており、質も異なる。地震国である日本は建築基準が厳しく、かなり高価になります。また、この表では東京、名古屋、大阪のマンション価格が同程度になっている。

このような事に注意して考察すると、東京の戸建住宅は確かに“高い”が、名古屋や大阪などはそれほどでもなく、マンションは他の先進国と比較して“高い”とは言えないようです。

表2-3 住宅価格の国際比較：本当に他の国より高い？

	戸建て					マンション			
	住宅価格* (万円)	指数	住宅床面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)		住宅価格* (万円)	指数	住宅床面積 (m ²)	
ロンドン	15,141	140.2	140	400	ニューヨーク	15,122	472.6	111	
東京	10,800	100.0	150	200	サンフランシスコ	10,992	343.5	148	
パリ	7,342	68.0	120	400	ロンドン	8,550	267.2	90	
バンクーバー	6,901	63.9	223	368	パリ	7,661	239.4	90	
ホノルル	6,398	59.2	130	604	ソウル	6,184	193.3	84	
サンフランシスコ	5,863	54.3	148	557	フランクフルト	4,647	145.2	90	
ニューヨーク	5,681	52.6	204	325	ホノルル	4,420	138.1	84	
ソウル	5,673	52.5	150	150	メキシシティ	3,550	110.9	125	
シドニー	5,623	52.1	110	550	東京	3,200	100.0	70	
大阪	5,200	48.1	130	210	オークランド	3,043	95.1	140	
フランクフルト	4,613	42.7	120	300	バンクーバー	2,760	86.3	70	
メキシシティ	4,438	41.1	248	175	大阪	2,580	80.6	70	
ベルリン	4,101	38.0	140	450	名古屋	2,500	78.1	70	
ブリュッセル	3,235	30.0	200	90	シドニー	2,446	76.4	65	
オークランド	3,136	29.0	140	400	ベルリン	1,982	61.9	70	
名古屋	2,750	25.5	125	187	ブリュッセル	1,552	48.5	80	

表注：各都市のデータは全て調査地点のものであり、都市全体ではない。*住宅価格は購買力平価価格。

出所：(社)日本不動産鑑定協会『平成21年世界地価等調査結果』

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ 3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(4) その他の特徴：中古市場が未整備だ、注文住宅が多い。

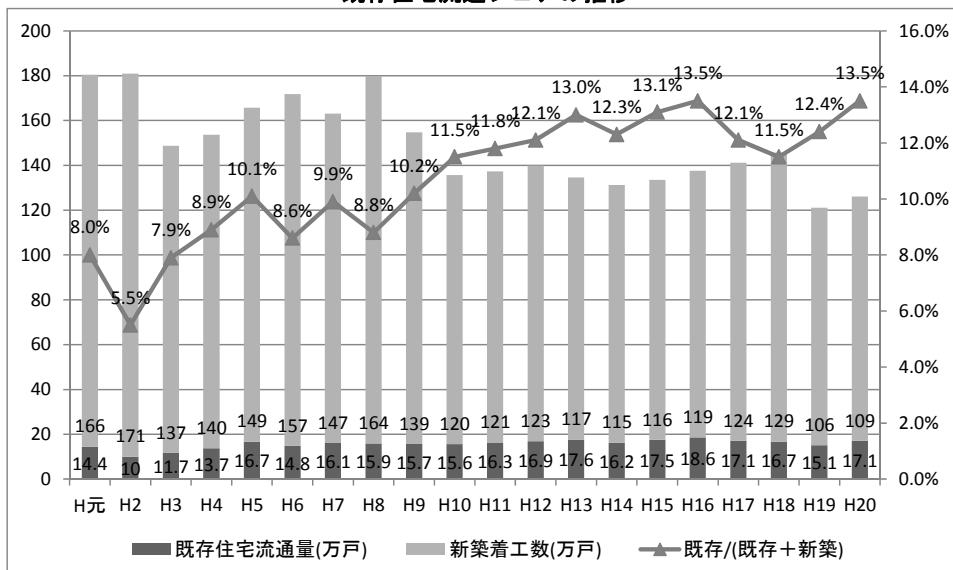
その他にも、欧米と異なる特徴があります。まず、表2-4で示したように中古住宅の流通量が著しく少ないことです。住宅流通量（＝新築住宅着工戸数+既存住宅取引戸数）に占める既存住宅流通量比率（(b)/(a)+(b)）はアメリカやイギリスの1/6以下になっています。その結果、住宅の耐用年数は27年と極端に短い。中古市場が未整備であることの理由として、「日本人は中古が嫌いだから」を挙げる人がいますが、自動車のストックに占める中古自動車の割合は14.5%（2004年）で、米国（約18.5%）とそれほど差はありません。また、「木造は耐用年数が短いから」とする意見もあるが、非木造のマンションの中古住宅流通量も同程度に低く、この理由も当てはまりません。では、どうして中古住宅市場が未整備なのか。その検討は2-5節で行いますが、制度の問題です。

**表2-4 中古市場の未整備（千戸）：中古が少ないね
新築住宅着工戸数に対する既存住宅のシェアの国際比較（単位：千戸）**

	(a) 新築住宅着工戸数	(b) 既存住宅取引戸数	(b)/(a)+(b)	減失住宅の平均年数
アメリカ（2009年）	554.0	5,156.0	90.3%	66.6
イギリス（2009年）	118.0	711.0	85.8%	80.6
フランス（2009年）	334.0	594.0	64.0%	—
日本（2008年）	1,093.0	171.0	13.5%	27.0

出所：株式会社『住宅経済データ（2012年度版）』住宅に関するデータが豊富です。不動産業に進みたい人必携。

既存住宅流通シェアの推移



（資料）住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）

（注）平成10、15、20年の既存住宅流通量は1～9月分を通年換算したもの。

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

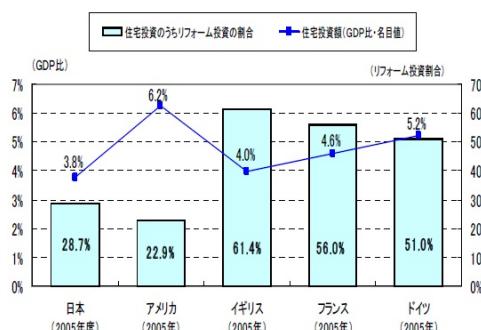
学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

中古市場が未整備である影響はリフォーム市場にも表れています。図2-2のように、日本のリフォーム市場は約4.7兆円と推計されていますが、米国と比較するとGDP比で米国が6.2%に対して日本が3.8%と低く、フランスやドイツと比べても低い水準です。後述するように、米国では中古市場で売買する際にリフォームを行い、付加価値をつけて売却することが多く、日本では中古市場で売買することが少ないので、付加価値をつける必要がないためリフォームも少ないという指摘があります。

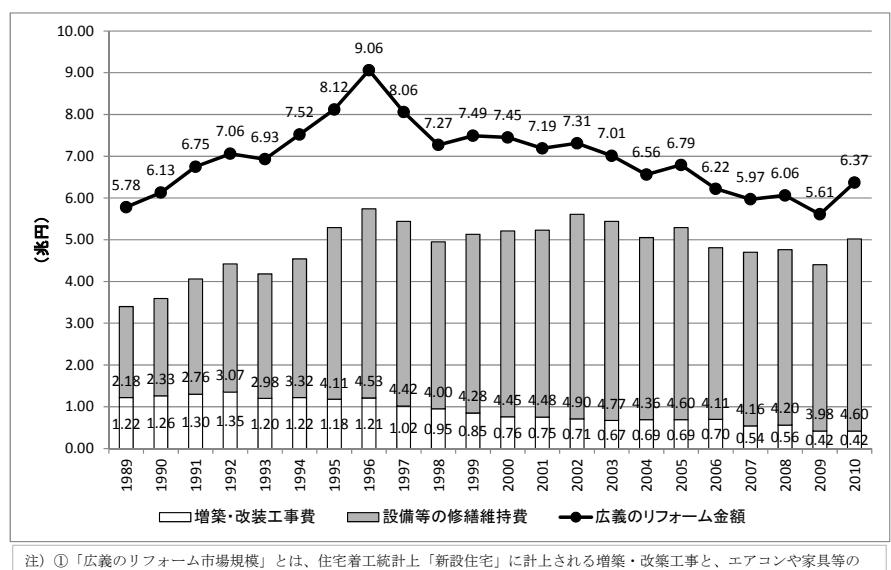
図2-2 リフォーム市場の日米比較と日本のリフォーム市場規模の推移：中古売買が出来ないとリフォームも不活発

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



(資料) 住宅投資のGDP比
日本: 内閣府「国民経済計算年報平成19年版」
その他: National Accounts of OECD countries 2007
住宅投資のうちリフォーム投資割合
日本: (財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
アメリカ: Census of Construction Industries
イギリス、フランス、ドイツ: ヨーロッパコンストラクト資料

出所: 「社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第22回)及び
マンション政策部会(第6回)合同会議並びに
民間賃貸住宅部会(第1回)」資料(国交省)



注) ①「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改修工事と、エアコンや家具等のリフォームに関する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。
②推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。
③本市場規模は、「建築着工統計年報」(国土交通省)、「家計調査年報」(総務省)、「全国人口・世帯数・人口動態表」(総務省)等により、(財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

もう一つ、日本の住宅市場の特徴として上げられるのが、日本の住宅は注文住宅が多いことです(表2-5参照)。「日本人は他人と同じ家を嫌がる」という意見もありますが、共同建て(マンション)は建て売りと同じです。日本で建て売りが少ない理由にはやはり制度的な面があるようですが、他にも理由があります。建て売り住宅のメリットは**規模の経済**(次節で簡単に説明しますが、大量に同じ住宅を建設すると平均費用が低下し、価格が下がること)により単価を安くできることですが、日本では、従来住んでいる住宅を解体して新築したり、売却の際には更地にして売却するため大規模開発を行いにくく、そのため規模の経済が発揮しづらく、建て売り住宅が少なくなってしまうのです。このように注文住宅が多いと、**規模の経済**が発揮されないので単価が高くなってしまいます。

表2-5 建て売り住宅・注文住宅の比率：規模の経済が発揮されないので単価が高くなるよね

	日本				アメリカ	
	注文住宅		建売住宅		注文住宅	建売住宅
	戸数	比率	戸数	比率	比率	比率
1980	582,559	78.0%	164,271	22.0%	—	—
1985	460,406	82.4%	98,538	17.6%	—	—
1990	474,375	78.3%	131,204	21.7%	9%	91%
1995	550,544	79.7%	139,945	20.3%	—	—
2000	437,789	77.7%	125,694	22.3%	—	—
2005	352,577	71.9%	137,815	28.1%	—	—
2009	286,993	75.1%	95,294	24.9%	—	—

出所: 国土交通省『住宅着工統計』

最後に、住宅金融市場の未整備があげられます(表2-6参照)。住宅ローン(これを知らないってのはやばいから知らない人は調べよう)の返済で苦労しているという話を聞きますが、米英と比較すると世帯あたりの住宅ローンは依然として少ない。米国の銀行は個人向け融資が業務の主体ですが、日本の銀行は個人向け融資が少なく、近年ようやく増加してきました(『不動産金融論』で学ぶと思います)。

表2-6 住宅金融市场の比較：住宅ローンも実は少ない

	年間融資額／世帯数	融資残高／世帯数(円)
米国(2000)	1,173,583	6,578,482
イギリス(2001)	1,407,302	3,961,317
日本(2000)	541,830	3,894,801

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ 3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

2-2 住宅・土地問題に政府が介入する理由

ミクロ経済学で学んだように、市場が完全競争であれば、市場に介入（何らかの施策を行う）せず、マーケットメカニズムに任せた方が効率的（**社会的総余剰が最大**）になる（『不動産のための応用経済』レジュメ NO.4 参照）。

しかし、実際の市場は完全競争市場ではありません。特に、住宅市場や土地市場では、下記の②～⑤の要因によってマーケットメカニズムに任せておくと効率性が阻害されます。また、効率性の問題以外でも公平性の観点から①所得再分配が行われています。

① 所得再分配

これは、効率性の問題ではなく、公平性の問題です。低所得者の住環境が劣悪であり、低所得者にも最低限（**シビルミニマム**って言います）の居住環境を保障することが政府の役割の一つであると考えられています。

② 不完全情報による市場の失敗

住宅の質の情報が、需要者と供給者で異なっていることから最適な資源配分の達成が困難になります。

③ 外部不経済による市場の失敗

土地利用は、近隣の人々の効用を変化させます。このように、ある経済主体の経済活動が、市場メカニズムを通さずに他の経済主体に影響する場合には**外部性が発生する**といいます。外部性がある場合には、マーケットメカニズムに任せていると、社会的総余剰は最大になりません。

④ 規模の経済（集積の経済）による市場の失敗

例えば、 10 m^2 の土地 2 区画を統合して 20 m^2 の土地にすると地代収入が 2 倍以上になるとき、土地に関して**規模の経済**があるといいます。この様な規模の経済がある場合にも市場は失敗して、資源の最適配分は達成されません。

⑤ 公共財の供給問題

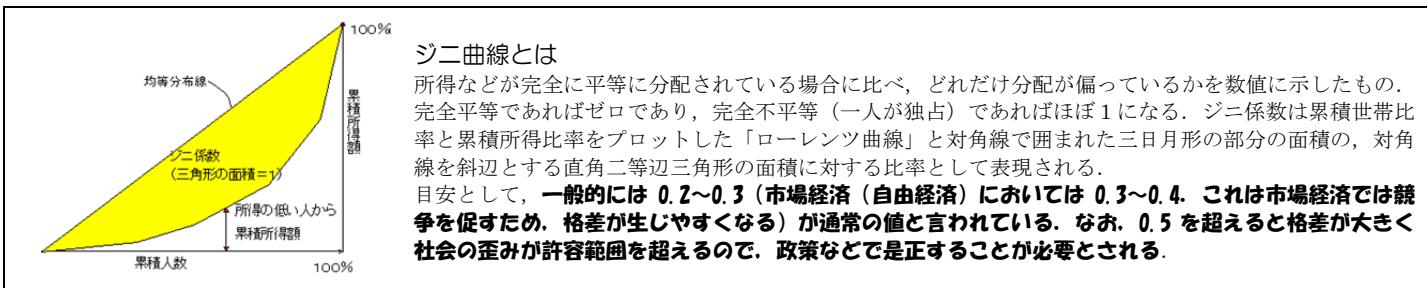
最後に、私的開発では地域に必要な公共財の供給が困難であることがあげられます。これは『政府と市場』で学ぶと思いますが、公共財は**フリーライダー問題**などによって最適な水準まで供給するのは非常に難しい。

ここで、③外部不経済、④規模の経済、と⑤公共財の供給問題は土地政策（都市政策）の応用として 3 章で扱い、2 章では①所得再分配と、②不完全情報による市場の失敗を取り扱います。

2-3 所得再分配政策（その 1）

(1) 所得分配と所得格差、居住環境格差

所得分配（所得分配）とは所得が各人のどのように分配されているかであり、ミクロ経済で習った**資源配分**と違いますので気をつけてください）に関して、『ミクロ経済』ではありませんでしたね。経済学では市場の効率性（**社会的総余剰の最大化**）を問題にすることが多く、所得が各人にどのように分配されるかはあまり議論されてきませんでした。ところが、最近は**格差社会**¹が問題となり、所得分配も注目を浴びています。現在の日本の所得分配が、どのようにになっており、どんな問題があるか等、詳しくは『政府と市場』で習うでしょうが、ここでは簡単に家計の所得の不平等度（ジニ係数）の推移を見てみましょう（図 2-3 参照）。



日本の所得格差は長期的には緩やかに拡大しており、80 年代から直近までを見ても緩やかに上昇しています。世帯ベースで調査が行なわれている各統計で上昇傾向が見られますが、統計によってサンプルの数や抽出方法、所得の定義が異なっていることもあります。

¹ 特に、1995 年以降若年層に経済格差が広がってきたと言われています。皆さんの将来にも重要な事ですね。平成 18 年度の年次経済財政報告の第 3 章は読むべきでしょう (<http://www5.cao.go.jp/j-i/wp/wp-je06/06-00000pdf.html>)。

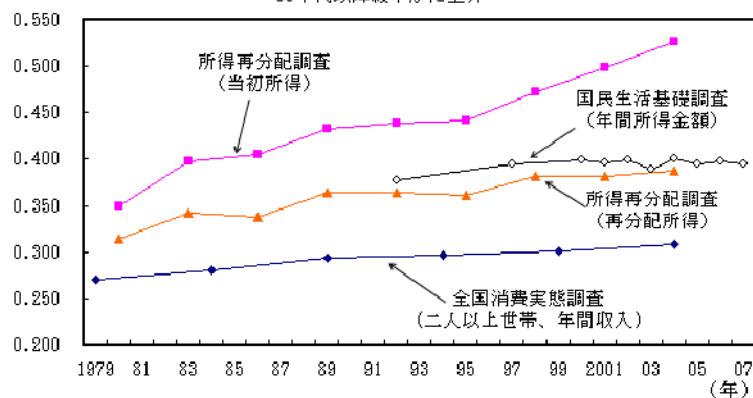
2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

図2-3 不平等度の拡大（ジニ係数*の推移）

80年代以降緩やかに上昇



（備考）1. 総務省「全国消費実態調査」、厚生労働省「所得再分配調査」、「国民生活基礎調査」により作成。

2. 年間収入（全国消費実態調査）は、勤め先収入、営業収入、内職収入、公的年金・恩給、農林漁業収入などを含む。税金が除かれる前の所得。

3. 年間所得金額（国民生活基礎調査）は、各年次の1～12月の稼働所得（雇用者所得、事業所得、農耕・畜産所得、家内労働所得）、公的年金・恩給、財産所得、雇用保険、その他の社会保険給付金、仕送り、企業年金・個人年金等、その他の所得の合計額をいう。税金が除かれる前の所得。

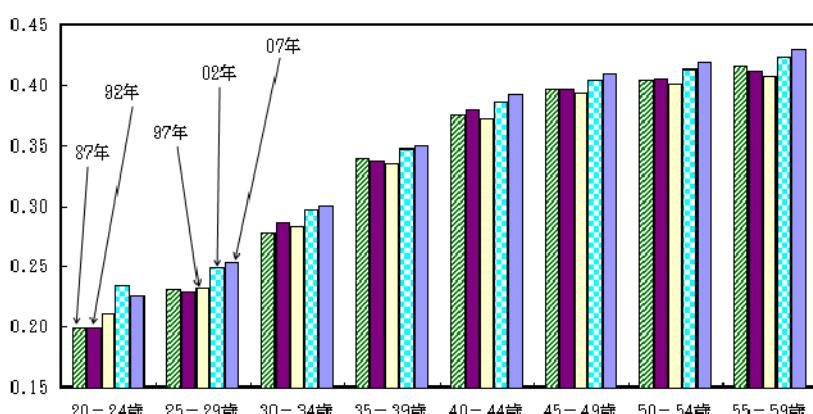
4. 初当所得（所得再分配調査）は雇用者所得、事業所得、農耕・畜産所得、財産所得、家内労働所得及び雑取扱い並びに私的給付（仕送り、企業年金、生命保険金等の合計額）の合計額をいう。また、再分配所得（所得再分配調査）は初当所得から税金、社会保険料を控除し、社会保障給付（現物給付を含む）を加えたものである。

表注：ジニ係数は下注参照。

出所：内閣府『平成21年度年次経済財政報告』(2009)

図2-4が年齢階級別の格差の推移を見たものです。高齢者の収入格差は年々縮小していますが、2000年以降30歳未満の格差が拡大していることが分かります。学生にとっては切実ですね。

図2-4 世帯主の年齢階級別年間収入の格差（ジニ係数の推移）



（備考）1. 総務省「就業構造基本調査」により作成。在学者を除く雇用者。

2. 「労働所得」とは、1年間に得た税込みの給与総額。

3. ジニ係数の計算方法は太田（2005）による。

4. 各区分内の所得については、例えば、200～300万円という区分に属する者の所得は中央値である250万円とみなした。また、端の区分に属する者については、50万円未満は25万円、1000万円以上は1850万円とみなした。年齢階級は11区分を用いた。

出所：総務省『就業構造基本調査』

同じように東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の世帯あたり住居面積のジニ係数を『住宅需要実態調査』²を基に調べたものが図2-5です。所得の一部を用いて住宅サービスを消費しており、住宅サービスの限界効用が遞減するので、所得分配と比べると平等度は高くなります。しかし所得のジニ係数と違い、住居面積のジニ係数は、平成10年から15年にかけて若干小さくなり、格差はむしろ縮小しています。

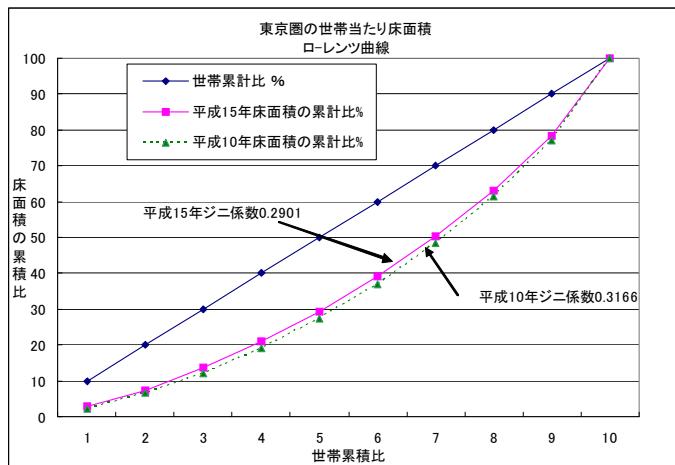
² 國土交通省が5年に一度行っている全国を対象とした抽出調査（平成15年調査は約10万世帯で調査）で、住宅及び住環境に対する評価、住宅建設又は住み替えの実態、住み替え・改善の意向等を調査している(http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070903_.html 参照)。同様の調査には総務省が行う『土地・住宅統計調査』がある(<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm> 参照)。これらは住宅市場の基本的な調査であり、不動産業に進む学生が当然知っておくべきアイテムです。

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

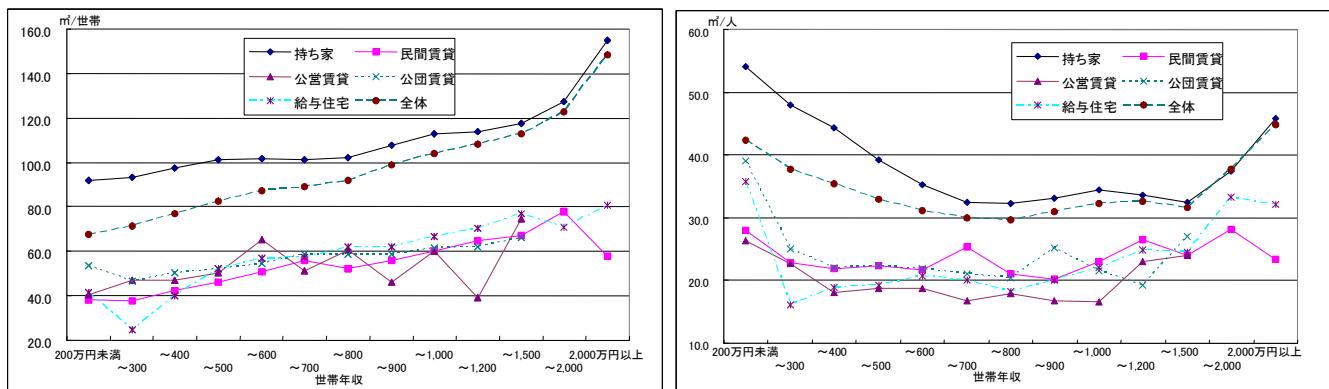
図2-5 居住面積のジニ係数



出所: 国土交通省『住宅需要実態調査』

東京圏（1都3県）の世帯床面積と世帯年収の関係をみると図2-6（左）のように、高所得世帯の世帯床面積は広く、低所得世帯の世帯床面積が低くなる傾向にあります。しかし、世帯床面積を世帯人数で除して（割って）一人あたりの床面積と世帯年収の関係で見ると、図2-6（右）のように、持ち家では一人あたりの床面積が世帯年収800万円まで減少し、その後増加に転じています。ただし、因果関係はこの図からは分かりません。世帯主の年齢も加味しなければいけませんし、世帯所得が低いから狭い住居にしか住めず、世帯人数を多くできない（子供を育てることが出来ない）のか、世帯人数が少ないと狭い住居に数で居るのか判断できません。ただし、上記のような1世帯あたりの床面積の格差の縮小は、少子化に伴う世帯人数の減少で大半が説明できます。（このような分析をしたければ、「不動産のための計量分析」を受講しましょう。）

図2-6 世帯年収別平均床面積（平成15年；東京圏）



出所: 国土交通省『平成15年住宅需要実態調査』

(2) 政府の目標と施策

このように、低所得者の居住環境が良くないことが分かります。そこで、政府は表2-7のように、最低居住水準や誘導居住水準を設定し、このような最低居住水準を達成するために、政府は表2-8のように、様々な政策を立てています。これら以外にも制度として借地借家法があります。

住宅補助政策のタイプとしては、補助対象を持家とするものと、賃貸住宅とするものがあり、各々、公的に住宅を直接供給（建設）するタイプと、建設や購入に補助を行うタイプ、税制上優遇するタイプがあります。また、賃貸住宅に関しては世帯補助（賃貸住宅に住む人に対して補助金を出す）を行う政策もあります。

日本では、賃貸住宅に対しては直接供給（建設）する補助政策が主となっており、持家に対しては税制優遇を行う補助政策が主となっています。英仏は福祉予算として住宅補助政策を立て、米国では住宅優遇税制で住宅を持たせる政策が主流です。欧米では、直接供給から間接的な補助に転換しており、「石に対する補助から人にに対する補助」に変わったとされています。

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

表2-7 第八期住宅建設五箇年計画における居住水準の目標（住居専用面積）

考え方	最低居住水準 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準	誘導居住水準	
		住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針となる水準	都市居住型 一般型
		都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定
1人 (中高齢単身)	18 m ² (25 m ²)	37 m ² (43 m ²)	50 m ² (55 m ²)
2人	29 m ²	55 m ²	72 m ²
3人	39 m ²	75 m ²	98 m ²
4人	50 m ²	91 m ²	123 m ²
5人 (高齢単身含む)	56 m ²	104 m ² (122 m ²)	141 m ² (158 m ²)
6人 (高齢夫婦含む)	66 m ²	112 m ² (129 m ²)	147 m ² (164 m ²)
目標	早期解消に努める(平成10年:約5%)	2015年において全世帯の2/3(平成10年:約46%) 2010年において大都市圏の半数の世帯の達成(平成10年:約41%)	
	2015年の住宅ストックの規模別構成目標 100 m ² (共同建80 m ²)以上の住宅ストックの割合:5割(平成10年:3割後半) 50 m ² (共同建40 m ²)以上の住宅ストックの割合:8割(平成10年:7割半ば)		

表2-8 住宅補助政策のタイプ

補助のタイプ	持家住宅	賃貸住宅
公共住宅供給	・都市再生機構(旧住都公団)、住宅供給公社	・公営住宅 ・住都公団賃貸住宅
建設(購入)補助	・住宅金融公庫融資 ・政府による抵当保証(米)	・住宅金融公庫融資
世帯補助		・特定優良賃貸住宅 ・資格制による家賃補助(独) ・予算枠による家賃補助(米)
税制	・ローン金利の税額控除 ・登録免許税、不動産取得税、固定資産税、相続税等の軽減 ・ローン金利の所得控除(米)	・割増償却 ・加速度償却(独)

表2-9 住宅予算の国際比較(地方政府除く)

	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	日本
	2003年 百万ドル	2001年 百万ポンド	2002年 百万ユーロ	2002年 百万ユーロ	2003年 百万円
歳出総額(a)	2,128,200	391,145	266,351	247,500	81,789,100
住宅予算(b)	33,620	14,684	10,291	8,595	1,029,626
(b)/(a)=(d)	1.6%	3.7%	3.9%	3.5%	1.3%
一人あたり(円換算)	13,540	51,047	23,976	14,662	8,063
住宅関係減免税額(c)	125,320	12,660	8,472	571	678,000
(e)/(a)=(f)	5.9%	3.2%	3.2%	0.2%	0.8%
一人あたり(円換算)	54,499	44,011	19,738	974	5,310
(d)+(f)	7.5%	7.0%	7.0%	3.7%	2.1%

出所: 株式会社『住宅産業新聞社』『住宅経済データ(2013年度版)』

表2-10 住宅補助の国際比較2(地方政府除く)

	米国(億ドル)	英国(億ポンド)	独(億マルク)	仏(億 Franc)	日本(百億円)
公営住宅	63(6.1%)	53(32.2%)	0(0.0%)	0(0.0%)	47(26.8%)
その他の公的住宅	0(0.0%)	20(11.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	16(9.2%)
民間借家	100(9.6%)	33(19.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)
持ち家	800(76.6%)	52(31.8%)	34(31.3%)	315(33.6%)	88(50.3%)
住宅全般	81(7.8%)	7(4.1%)	75(68.7%)	623(66.4%)	24(13.8%)
住宅関連支出合計	1,045	163	110	938	175

出所: 海老原良吉〔1996〕「欧米各国の住宅予算の比較」『住宅』2月号、日本住宅協会

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(3) 家賃補助政策

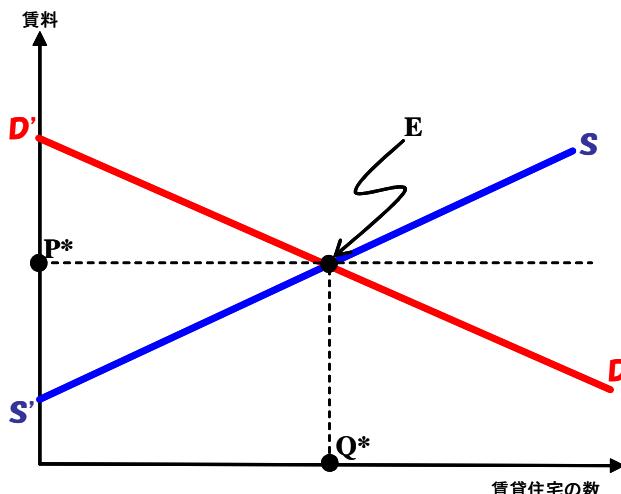
表2-7のように、日本ではあまりウエイトは高くありませんが、所得再分配政策として用いられている施策として、借家の家賃補助政策があります。家賃補助政策は、公営住宅の家賃補助と、民間借家の**特定優良賃貸住宅**（特優賃と呼ばれています。不動産学部の常識）の家賃補助があります。公営住宅の検討は(4)で行いますので、ここでは特定優良賃貸住宅に関して記します。

特定優良賃貸住宅供給促進事業は、土地所有者等が、中堅所得者に対して良質な賃貸住宅を供給するのを促進するために、建設費の助成、家賃補助、融資枠の拡充を行うものです。1998年度から高齢者向けの住宅供給促進のために**高齢者向け優良賃貸住宅制度**も出来ました。他の民間賃貸住宅建設に対する支援には家賃補助がありませんので、(4)で解説します。

さて、この家賃補助政策の**余剰分析**を行ってみましょう（この後も**余剰分析**を頻繁に行います。余剰分析が出来ない学生は絶対に『土地と住宅の経済学』の単位を取れません。忘れた学生は『不動産のためのミクロ経済学』レジュメを読んで復習しましょう）。

さて、ここでは簡単化のために家賃補助金分だけ借家に対する支払い許容額が増加し、需要曲線が補助金分だけ右上にシフトすると仮定します。図2-7にシフトした後の需要曲線D''D'''、新たな均衡点E'、均衡賃料P'、均衡販売量Q'を書き込んでください。また、余剰分析に必要な点と記号は各人が独自に決めて下さい。

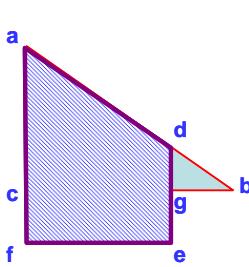
図2-7 家賃補助政策の余剰分析（図:5点、表:1点×16）



		(ア) 補助前	(イ) 補助後	(ウ) 変化の大きさと増減
均衡賃料	均衡取引量			
消費者余剰				
生産者余剰				
補助金総額				
社会的総余剰				(死荷重)

(注) たまたま答えがあっても意味がないので、(ウ)列は(ア)(イ)列があつてないと×にします。

下欄に賃貸住宅に対する家賃補助によって、人々の余剰はどうなっているか、借家人、大家、納税者に分けて考えましょう(5点)



【余剰分析の考え方】

今後、消費者余剰等を面積で示すときは以下のように答えること。
①左最上部から右回りで囲ってください。例えば、左図で消費者余剰が△abcであれば、左最上部からabcと記すこと。
②差は簡単にあらわす。アーティを問われた場合、アとイに共通部分がないようにする。例えば、差が△abc-□adefであれば、重なっているadgcを除き、△dbg-□cgefと記すこと。
③二つの図形の合計は可能なときは一つの図形にまとめる。例えば、□adgcと△dbgの和を表すときは、△abcと表すこと。
また、④「増加/減少/同じ」を答えるときは、どれだけ変化するかも答えること。例えば、△abc增加、□adef減少、線分A₀A₁增加など、変化の大きさと増減を答えること。他の書き方の場合には0点とします。

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(4) 公共住宅（公営・公団）供給政策

日本の住宅補助政策で多いのが、公共住宅供給政策です。しかし、近年は公共投資の大幅削減によって、新設公共住宅着工戸数は著しく減少しました。住宅ストックに占める公的借家の比率は米国より高く、欧州より低いレベルとなっています（図2-8、表2-11参照）。

図2-8 公的住宅建設戸数の推移

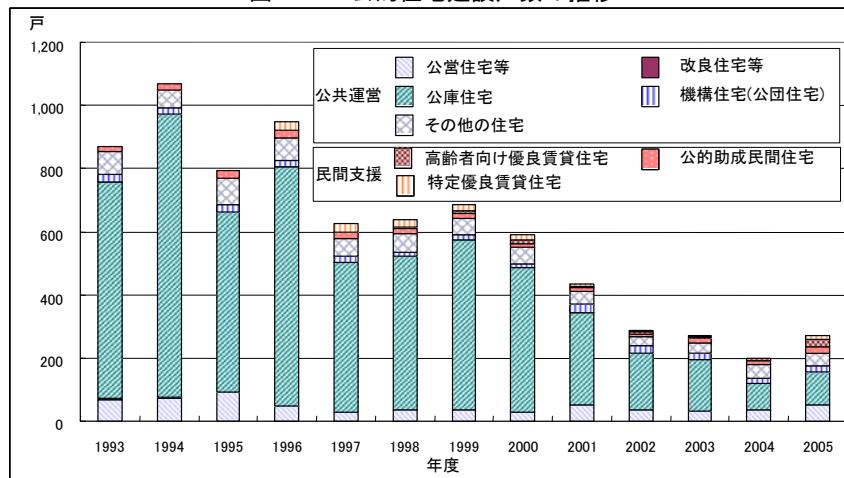


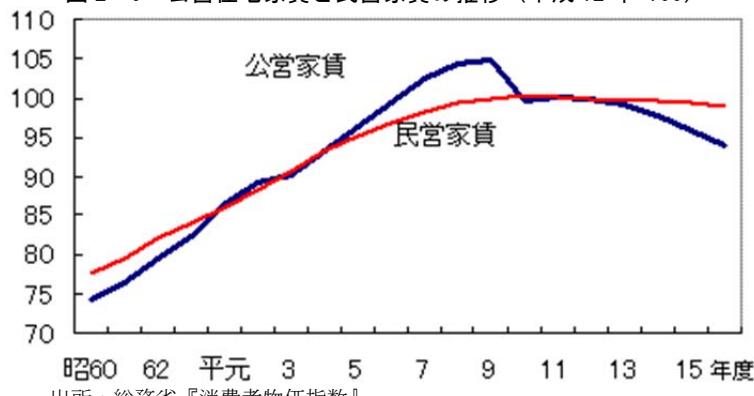
表2-11 所有関係別住宅ストック数の国際比較（千戸）

	総計	持ち家	借家	うち民営借家	うち公的借家
アメリカ (2009)	100.0% 111,806	68.4% 76,428	31.6% 35,378	27.3% 30,514	4.4% 4,864
イギリス (2009)	100.0% 21,333	68.1% 14,537	31.9% 6,796	14.8% 3,159	17.0% 3,637
ドイツ (2006)	100.0% 36,198	41.6% 15,062	58.4% 21,136	— —	— —
フランス (2006)	100.0% 26,280	57.2% 15,032	42.8% 11,248	19.4% 5,104	17.1% 4,487
日本 (2008)	100.0% 49,598	61.1% 30,316	35.8% 17,770	26.9% 13,366	6.1% 3,007

出所：株式会社住宅産業新聞社『住宅経済データ(2012年度版)』

公営住宅の家賃は、入居者の所得を基礎として、住宅から受ける利益を考え合わせて決められます（応能応益家賃といいます）。なお、家賃は地方公共団体の収入として計上され、住宅供給にかかる費用は地方公共団体が国とともに財政負担する制度となっているので、公営住宅制度は、供給費用を家賃によって回収する仕組みとはなっておらず、独立採算ではありません。近年の賃料を見ると、平成12年度以降、下落傾向にあることが分かります。

図2-9 公営住宅家賃と民営家賃の推移（平成12年=100）



出所：総務省『消費者物価指数』

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

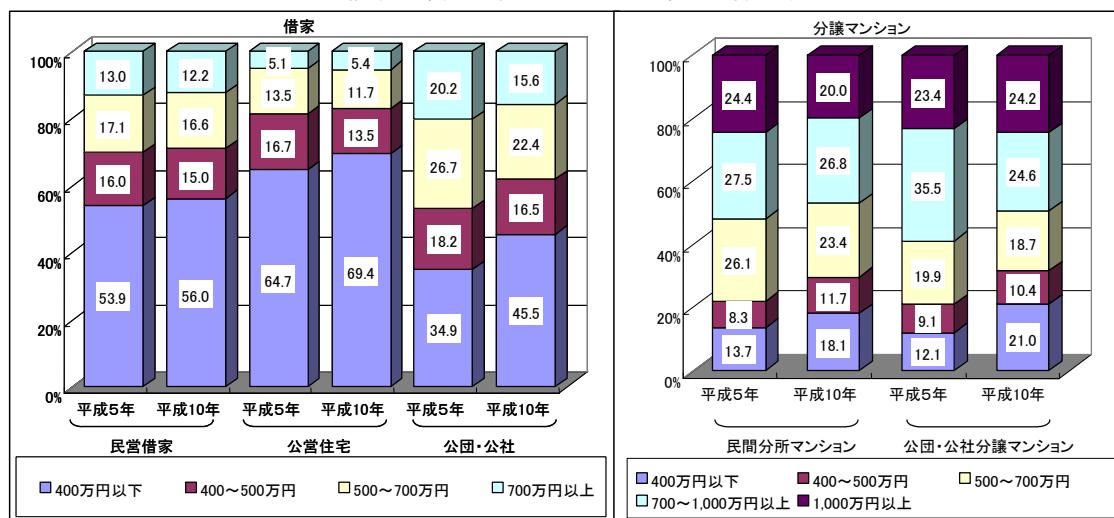
学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

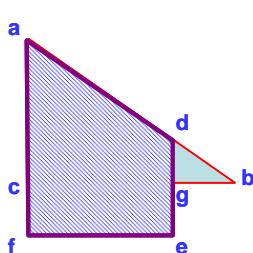
賃貸住宅供給政策には、国や地方自治体が建設着工・管理する公営住宅、公団³が建設着工・管理する公団住宅などのように直接賃貸住宅を建設する政策と、民間の賃貸住宅建設を支援する政策があります。後者の民間の賃貸住宅建設に対する支援は、(3)の特優賃以外に、2001年度まで存続した住宅金融公庫による民間賃貸住宅支援や、都市基盤整備公団による支援、国・地方公共団体による特定賃貸住宅建設支援(1999年度廃止)、都心共同住宅建設支援(1995年度開始)、国による農地所有者等賃貸住宅建設支援などがありますが、建設戸数は特優賃に比べると少ない。

この公営住宅が所得再分配施策として機能しているかを簡単に見てみよう。図2-10(左)は借家世帯の所得分布を見たものです。確かに、民営住宅より公営住宅の所得水準の方が低いようですが、公団・公社借家世帯の所得水準は民間借家より高くなっています。平成8年の公営住宅法改正によって、入居収入基準や家賃制度(収入に応じた家賃)を変更して、徐々に所得が高い世帯の入居数が減少したことで平成10年には若干是正されました。しかし、依然として世帯収入の高さが問題となり、平成18年8月に入居基準の見直しと、公営住宅法の適用の拡大(公営住宅以外の公的住宅への適用)を行った。

図2-10 借家世帯、分譲マンション世帯の所得分布



出所：国交省(旧建設省)『住宅需要実態調査』



【余剰分析の答え方】

今後、消費者余剰等を面積で示すときは以下のように答えること。
①左最上部から右回りで囲ってください。例えば、左図で消費者余剰が△abcであれば、左最上部からabcと記すこと。
②差は簡単にあらわす。アーティを問われた場合、アとイに共通部分がないようにする。例えば、差が△abc-□adefであれば、重なっているadgcを除き、△dbg-□cgefと記すこと。
③二つの図形の合計は可能なときは一つの図形にまとめること。例えば、□adgcと△dbgの和を表すときは、△abcと表すこと。また、④「増加/減少/同じ」を答えるときは、どれだけ変化するかも答えること。例えば、△abc増加、□adef減少、線分A₀A₁増加など、変化の大きさと増減を答えること。他の書き方の場合は〇点とします。

³社会資本を整備するために政府、地方自治体、公社などが出資して設立する公共法人のこと。民間にも資金を求めて、独立採算性を有しています。不動産関連では、日本住宅公団が有名で、2000年代初頭には独立行政法人都市再生機構になりました。これにより賃貸住宅の名称は長年親しまれてきた公団住宅からUR賃貸住宅に変わりました。

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

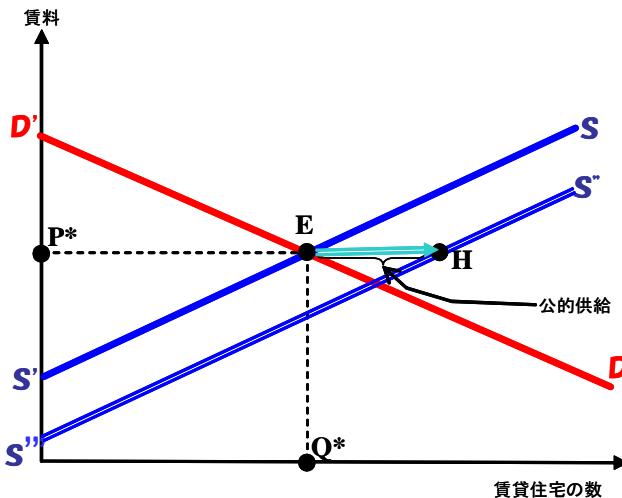
※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

さて、この賃貸住宅供給政策の余剰分析を行いましょう。これは難しいので、図で示しながら説明します。公的供給前の需要曲線を DD' 、供給曲線を SS' とします。下表の公的供給前 (a) の余剰分析を行って下さい。

ここで、EHだけ公的供給を行ったとします（賃料がいくらでも EHだけ供給する）。以下は、図に書き込みながら考えていきましょう。EHの公的供給を行うと、市場の供給曲線は $S''S'''$ にシフトします（賃料がいくらでも EHだけ供給するので、平行にシフトします）。ここで、民間の貸家供給曲線は SS' のままであることに留意します。すると、市場での新しい均衡点はシフトした市場供給曲線 $S''S'''$ と需要曲線 DD' の交点 E' となり、その時の均衡取引量は Q_1 、均衡賃料は p' となります（図に補助線 $p'E'$ 、 $E'Q_1$ とともに書き込む）。さて、家賃が p' に下落すると、民間の貸家供給量はどうなるでしょうか？民間の貸家供給曲線は SS' のままで、家賃が p' になると、 SS' と $p'E'$ の交点 G（記入する）から垂線を引き、x切片となる Q_2 （記入する）が民間の貸家供給量となります。公的供給前の Q^* より少なくなることが分かりますね。これを公的供給によるクラウティングアウトと言います。ここで、公的供給は $Q_1 Q_2 = EH$ となります。では、公的供給後(b)の余剰分析を行ってみましょう。消費者余剰は簡単なので助言無し（どこまで借りられるかに留意）。民間の生産者余剰は、民間の貸家供給曲線は SS' のままで、費用 (SS') と収入 ($=p'$) の差を民間が供給したところ (Q_2) まで、足し上げればよいことになります。

さて、公的供給住宅 ($Q_1 Q_2$) の余剰はどうなっているんでしょうか？ここでは、公的供給貸家住宅も民間供給貸家住宅も同じ費用構造を持っているとします（実際は、民間の方が効率的でしょうがね）。すると、公的供給貸家住宅の費用は SS' となり、公的供給部分 $Q_1 Q_2$ では家賃収入 ($=p'$) より費用の方が大きくなり、その分は補助金で補う必要があります。ここで、補助線 $E'Q_1$ を上に延長し、 SS' との交点を F（記入）してください。補助金総額は公的供給が行われる $Q_1 Q_2$ 部分で、家賃収入 p' より上で ss' より下の三角形になります。最後に、公的供給後(b)の時の社会的総余剰は、消費者余剰と生産者余剰を加え、補助金を差し引いた部分となります。表を埋めてください。

図 2-11 賃貸住宅供給政策の余剰分析（図:5 点、表:1 点 × 20）



		(ア) 公的供給前	(イ) 公的供給後	(ウ) 変化の大きさと増減 ((イ) - (ア))
均衡賃料	均衡取引量			
民間供給量	公的供給量			
消費者余剰				
生産者余剰（民間のみ）				
補助金総額				
社会的総余剰				(死荷重)

(注) たまたま答えがあつても意味がないので、(ウ)列は(ア)(イ)列があつてないと×にします。

では、下欄に賃貸住宅供給政策によって、人々の余剰がどうなっているか、借家人、大家、納税者に分けて考えましょう。（5点）

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

2-4 所得再分配政策（その2—借地借家法）

(1) “借地借家法”的機能

借地借家法の法学的な検討は『借地借家法・区分所有法』で学んでいます。宅建でも重要な試験科目になっていますので、法律の詳細については省略し、経済学的な検討を行います。

借地借家法の借家人保護は、**家賃統制（増額請求権規制）**と**借家権保護（正当事由制度）**の補完性によって成り立っています。借家人を保護するためには、家主が住居の明け渡しを求める権利を規制するとともに、家賃統制（レントコントロール）が必要になります。

なぜなら、**借家権保護（正当事由制度）**だけで、**家賃統制**（レントコントロール；家賃の**増額請求権規制**）がなければ、家主は無限大の家賃を設定し、実質的な明け渡しを要求することが可能です。このような家賃を非常に高い水準にまで上げることができないように規制することによって、家主が住居を明け渡すことを要求する権利を実質的に規制しているのです。

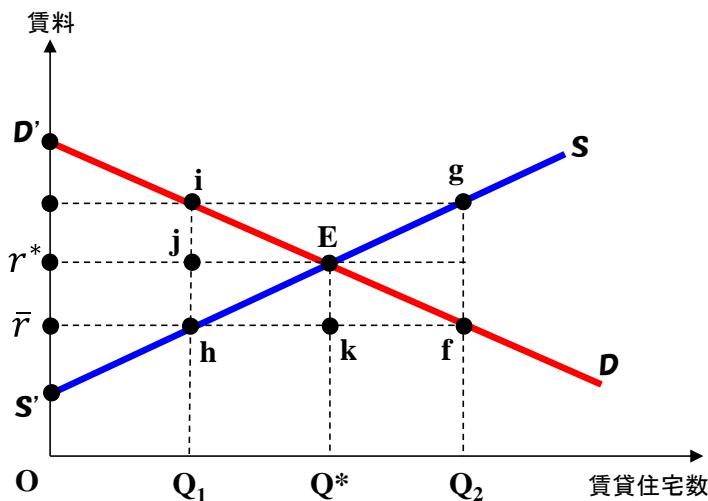
その逆に、契約期間の終了時点で家主が住居の明け渡しを要求できない場合にのみ、継続家賃を対象にしたレントコントロールは実効的になります。家主は、新規の家賃は自由に設定することができますから、契約期間の終了時に借家人から開け渡しを求め、新借家人を選べば、家賃を上げることができます。レントコントロールは実効的なものでなくなるからです。

したがって、**借家権保護と家賃統制は必要十分条件**で、この2つの条件のいずれかが満たされなければ、家主は住居の開け渡しを求めることができるし、新規に家賃を上昇させていくこともできる。どちらの条件が欠けても、レントコントロールや借家権保護は意味がないものになってしまうので、両者はお互いに補完的な関係になっているわけです。

(2) 家賃統制の余剰分析

まず、家賃統制の余剰分析をしましょう。借家権の一部の機能である家賃統制の効果についてのみ検討することになります。日本の借家法と似た規制がニューヨークでも行われています。ニューヨークの家賃統制は非常に複雑で、建築年次によって統制住戸（1948年以前建築）と安定住戸（1974年以前建築）があり、ともに家賃が統制されています。近年、徐々に緩和されつつあります。

図2-12 家賃統制政策の余剰分析（表：1点×14）



		(ア) 家賃統制前	(イ) 家賃統制後	(ウ) 変化の大きさと増減 ((イ) - (ア))
均衡賃料	均衡取引量			
消費者余剰				
生産者余剰				
社会的総余剰				(死荷重)

(注) たまたま答えがあつても意味がないので、(ウ)列は(ア)(イ)列があつてないと×にします。

下欄に賃貸住宅市場に家賃統制することによって、人々の余剰はどうなっているか、借家人、大家に分けて考えましょう。（5点）

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(3) (借地) 借家法による住宅市場への影響

では、次に図2-13を基に借家法が住宅市場全体に及ぼす影響を考えましょう。今、住宅のストック量は一定 ($O_w O_R$) で持ち家の量(戸数)は O_w から右、借家の量は O_R から左とします。

まず、持ち家を考えます。持ち家市場の需要曲線は WW' の様に家賃が下がると、需要が増えるので右下がりになります。ここで、持ち家の家賃が出てきますが、一般的に持ち家の場合は、家賃は誰にも払っていません。ところが、持ち家を他人に貸すと家賃を受け取ることが出来ますので、この家賃が **機会費用** (『不動産のためのミクロ経済学』レジュメ参照) として発生することになります。これを **帰属家賃⁴** (不動産学部生の常識) といいます。

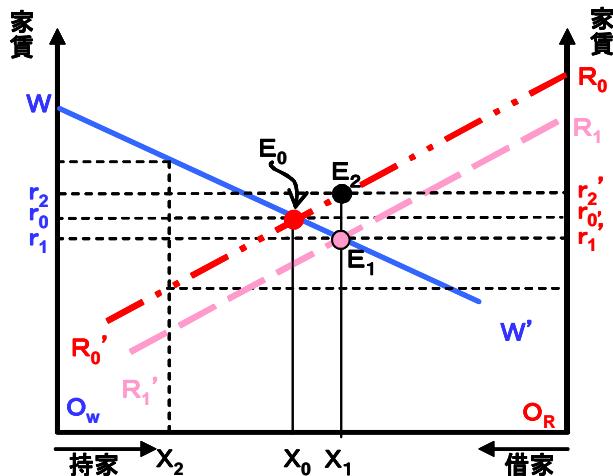
次に、借家市場を考えます。借家市場は原点 O_R から左に見ていきます。借家の需要は、家賃が下がると増加しますので、 $R_0 R_0'$ のように左下がりになります。

ここで、住宅市場が完全競争的な市場であれば点 E_0 で均衡します。この時、住宅を自分で使おうが、他人に貸そうが同じ家賃 r_0 になっています。 E_0 より右であれば、 $R_0 R_0'$ 曲線上の市場家賃が、 WW' 曲線上の帰属家賃を上回るので自分で使うより、他人に貸した方が得なので、自己使用を減らし賃貸住宅の供給が増加し(均衡点が左に移動する)、市場家賃が低下し、帰属家賃と同一の E_1 へ向かいます。

次に、借家法の下での住宅市場を考えましょう。家賃統制や借家権保護によって家主の受け取る実質家賃は $R_0 R_0'$ よりかなり低下します(実質家賃が低下する詳細な説明はエラー! 参照元が見つかりません。で行います)。よって、借家人の名目家賃は $R_0 R_0'$ 曲線、家主にとっての実質家賃は $R_1 R_1'$ となってしまいます。従来の X_0 では、持ち家では r_0 の家賃(払っても良いという金額です)なのに、借家では大家として得られる実質家賃が r_3 となり持ち家で使用した方が良くなりますので、均衡点が右に移動し、 WW' 曲線と $R_1 R_1'$ 曲線が交わる E_2 点が均衡点になります。

本来なら、借家として供給されたはずの住宅が自己使用され、空き家や低度利用の住宅が増加します。このように、借地借家法の下では自由な賃貸借が阻害され、賃貸住宅の供給は減少し、多くの土地や住宅が賃貸されず、自己使用が強制される結果、空家や遊休地として放置される可能性が高くなります。

図2-13 借家法の住宅市場への影響



問題 完全市場で左図の x2 の時どのような事が起きるか
書いてください? (3点)
上記の『E0より右であれば、……』の逆になります。

	(ア) 完全市場(最適)	(イ) 借地借家法下	(ウ) 変化の大きさと増減
持家量			
借家量			
実質家賃			
持家の総余剰			
借家の総余剰			
社会的余剰			(死荷重)

(注1) 持家と借家の総余剰にはそれぞれの消費者余剰と生産者余剰の合計を書くこと。なお、住宅の限界費用は0とする。

(注2) たまたま答えがあっても意味がないので、(ウ)列は(ア)(イ)列があってないと×にします。

⁴ 実際にGDPにも計算されており、日本のGDP(2004年)の8.9%にあたる47兆円が帰属家賃です。

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

2-5 テニアチョイス問題とエージェンシー・コスト

前述のように、住宅を自分が所有するか他人に貸すか（住む人から見ると、持ち家住宅に住むか、貸家住宅に住むか）をテニアチョイス問題といいます（その他には、A社に就職してA社で働くか、派遣社員としてA社で働くかといった選択もテニアチョイスです）。これは単に『日本人は持ち家が好きなんだ』ではすまされない問題です。ここでは、テニアチョイスとエージェンシー・コストの問題を簡単に考えていきましょう。

まず、他の問題にも適用できるのでエージェンシーコストについて説明します。

(1) プリンシパル・エージェンシー問題とエージェンシー・コスト

ある経済主体が代理人を定め、自分のためにサービスを提供してもらうことがあります。その時、代理人をエージェンシー、依頼人をプリンシパルと言います。例えば、不動産仲介業（ここでは、賃貸マンションの仲介を考えます。仲介業知らないって人は不動産学部ではピーンチなので、自分で学習しよう）では、マンションの貸し手（大家）がプリンシパルとなり、借り手を探す不動産サービスを、仲介業者（エージェンシー）に依頼して、マンションの借り手（借家人）を探すことになります。

このような関係で、エージェンシーの行動、あるいはそれに影響する諸要因について、十分な情報をプリンシパルが持たなければ、エージェンシーは自分の利益を優先し、プリンシパルの利益に反する行動をとることがあります。これをプリンシパル・エージェンシー問題といいます。

では、不動産仲介業ではどのような問題が起こるかを考えましょう。

プリンシパルであるマンションの貸し手の目的は自分のマンションから得られる収益（家賃収入－費用）を最大限にする家賃で貸すことです。ここでいう大家の費用は大家が借り手を探すために支出した金銭的な費用や探している間に得られない収入（機会費用）のことです。対して、エージェンシーとして不動産仲介業は、家賃の最大化ではなく、自分の収益である手数料収益（手数料収入－費用）最大化を目指すはずです。

では、表2-12の具体例で考えてみましょう。マンション明海は、家賃を20,000円に設定すれば今日中に借り手を見つけることができると思います。今日発生した費用は2,000円で収益は18,000円となります。21,000円の家賃に設定すると、借り手を見つけるのに時間が余計にかかり1日後に見つけることができ、この時の費用は2,500円となります。高い家賃を支払える借り手は限られるため、追加的に1日探すことで見つけることができる借り手の最大支払い意志額の増加額は徐々に低下していきます。表のように、借り手を探す期間の長さとともに、大家は家賃を高く設定できるが、逆に費用は大きくなり、収益（家賃収入－費用）が最大になる日が決まります。

次に、エージェンシーである不動産会社の収益を考えましょう。手数料収入は家賃の3%だとします。費用は、大家の費用より小さくなるはずですから（大きかったら大家さんが不動産業をやるはずですね）、表のように仮定すると、不動産会社の収益を最大にする日も決まります。表2-12を完成させましょう。

表2-12 プリンシパル・エージェンシー問題

	家賃	大家の費用	大家の収益	不動産会社の手数料	不動産会社の費用	不動産会社の収益
今日	20,000	2,000		600	500	
1日後	21,000	2,500			525	
2日後	21,900	3,100			575	
3日後	22,700	3,800			650	
4日後	23,400	4,600			750	
5日後	24,000	5,500			875	
大家の収益を最大にするのは		<input type="checkbox"/> 日後	不動産会社の収益を最大にするのは		<input type="checkbox"/> 日後	

表2-12から分かるように、エージェンシーである不動産会社に一律手数料収入という契約の基では大家の収益を最大化する家賃設定と不動産会社の収益が最大になる家賃設定においてズレが生じて、プリンシパルである大家の目的である収益最大化が達成されないことになります。これが不動産仲介におけるプリンシパル・エージェンシー問題です。ここでは、①プリンシパルよりもエージェンシーの方が様々な情報を知っている（家賃や費用に関する方法）こと、②プリンシパルがエージェンシーの全行動を観察できないことなどが前提となっています。

このような、プリンシパル・エージェンシー問題を解消するには、エージェンシーの行動を監視する仕組み（モニタリング）や、情報の公開制度、報酬制度（手数料制度）の工夫が必要になります。これらによって生じる費用をエージェンシー・コストといいます。

このような、プリンシパル・エージェンシー問題は、株主（プリンシパル；以下p）と経営者（エージェンシー；以下a）や患者（p）と医者（a）、雇用者（p）と労働者（a）などが有名ですが、不動産市場でもここで上げた不動産仲介市場の他、後述の賃貸住宅市場でも問題になります。

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

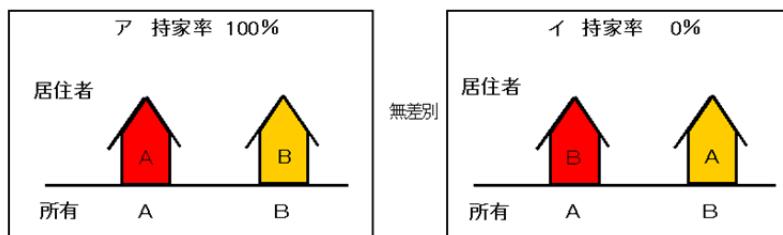
※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(2) 住宅のテニアチヨイス

では、次にテニアチヨイスについて説明します。今、全く同質的なAさん所有の住宅とBさん所有の住宅があるとして、AさんがAさん自身所有の住宅に住み、BさんがBさん自身所有の住宅に住む場合を図2-14アに示しています。この時、持家率100%の状態となっています。これに対して、Aの住宅がBに賃貸され、Bの住宅がAに賃貸される場合の図2-14イは、持家率0%の(借家率100%)状態です。

アでは、AとBのどちらもが、自らに賃貸住宅サービスを提供し、自分に家賃(前述の帰属家賃)を支払っていることになります。イでは、AはBの住宅サービスを消費して、その対価として家賃を支払うことになります。同じく、BもAに家賃を支払います。2つの住宅は同質ですから、相互に支払われる家賃は同じ額で、両者の支払額と受取額は相殺されます。したがって、アの持家100%の場合とイの持家率0%の場合は、消費者にとっても供給者にとっても全く無差別(同じ効用)となっています。しかし実際には、このような状況にはなっていません。アの状況とイの状況が無差別にならない理由は後で説明するように資本コストの差や取引費用とエージェンシー・コストの影響で持ち家が有利になることもあれば借家が有利になることもあるからです。

図2-14 取引費用やエージェンシー・コストがない場合のテニアチヨイス



さて、よく、現在のように、地価の上昇率が高いと、土地に投資した方が得になり、持ち家が良いという議論があります。地価上昇率が高いことは、土地住宅投資が有利だから持家にした方が有利なように思えます。しかし地価上昇率が高いために土地や住宅に投資することが有利であっても、それは金融資産に比べて、土地や住宅を購入することが有利なことを意味するだけ、住宅を持家にするか借家にするかに依存しません。地価の上昇が高いと予想される場合は、持ち家を建築しようとを考えている人だけでなく、これからアパートを建築して部屋を貸そうと考えている人にとっても有利になります。同様に、利子率が低いことは、持家だけでなく、借家を経営する人にとって有利になり、地価の上昇率や利子率の水準は、土地や住宅を買うべきか否かについて影響を及ぼすが、持家にするか借家にするかという問題については影響を及ぼさないことがあります。

(3) 住宅の資本コスト(ユーザーコスト) ー取引費用、税制及びエージェンシー・コストー

上記のようなテニアチヨイスを決定する際に重要なのが住宅の資本コスト(ユーザーコスト)です。資本コスト(ユーザーコスト)とは、資本を所有するためにかかる費用のことで、持家の資本コスト(ユーザーコスト)は住宅を所有して、みずからそこに住むときに、住宅の所有者が実質的に負担しなければならない費用をいいます。

持家の資本コストは、利子費用(他の資産で持っていたら得られる利子所得=機会費用)と償却費用(これ知らないとやばい。調べなさい)の合計に、住宅保有によってかかる様々な税制上の要因を追加したうえで、将来の値上がり益についての予想値(持っていると将来値上がりするので費用から差し引きます)を引いたもの、

$$\boxed{\text{持家の資本コスト} = \text{利子費用} + \text{償却費用} + \text{税制} - \text{土地・住宅価格の期待上昇率}}$$

重要です

となります。

資本コストは持家の価格と同じですから、右辺の要因は持ち家の取得に対して重要な影響を及ぼします。利子費用が高くなれば、当然住宅を購入しようとする人は減るだろうし、償却費用も住宅需要を減少させる要因になります。また将来住宅価格が高くなるという予想が広まれば、住宅を購入しようとする人たちが増えることになります。

また、持家と借家は代替財(覚えてるよね)の関係にありますので、持家の資本コストが上がれば、代替財の借家の需要は増えます。では、借家の資本コストはどのようなものでしょうか?借家の資本コストは借家を持つコストで、

$$\boxed{\text{借家の資本コスト} = \text{利子費用} + \text{償却費用} + \text{税制} + \text{エージェンシー・コスト} - \text{土地・住宅価格の期待上昇率}}$$

重要ですパート2

となります。

どうして、持家の資本コストにはエージェンシー・コストが入らず、借家の資本コストにはエージェンシー・コストが入るのでしょうか?持家の場合は、自分が所有している住宅に自分が入るので、利益は一致するはずです。対して、借家の場合は表2-13のように、利益を異にしており、家の利用状況に関する情報も非対称的であり、観察費用もかかります。ようするに、持家ではプリンシパル・エージェンシー問題は起きないので、借家ではプリンシパル・エージェンシー問題が起きるのです。

表2-13 借家におけるエージェンシー問題

家主 (プリンシパル)	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅を大切に使ってほしい ● 近所とのトラブルを起こしてほしくない ● 24時間借家人を見張ることはできない
借家人 (エージェンシー)	<ul style="list-style-type: none"> ● 家主が思うほどには、住宅を大切に使いたいと思っていない ● 家主が思うほどには、近所の人とトラブルを起こしても気にかけない ● 24時間家主に見張られているわけではないことを知っている。

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

借家市場では、借家の資本コストは供給曲線になりますので、均衡では、借家の家賃=資本コストとなっています。借家の資本コストが上昇すれば、それに応じて家賃も上昇します。持家も同様です。税制も資本コストを変える重要な要因となります。以下で、簡単に持家と借家の税制の違いをみてみましょう。

7) 持家と賃貸住宅に共通の税制

固定資産税と固定資産税の軽減措置（不動産学部生なら知らなきゃ）及び、不動産取得税は持家と借家で同じですが、毎年のように変化します。

1) 持家固有の優遇税制

○所得税の税額控除（持家取得促進税制）：持家には持家取得促進のために所得税控除制度（控除が分からぬってのもピンチです）があります。これは、課税対象所得からの控除ではなく、税額そのものを直接減額されるので、所得税を全く払わなくて良い場合もあります。

○帰属家賃に対する非課税：賃貸住宅の場合、貸主には家賃収入と言う明示的な所得が発生し、それに対して所得税と住民税が課せられますが、持家の帰属家賃には非課税です。

2) 賃貸住宅固有の優遇税制

○借入利子の課税控除：賃貸住宅の投資資金を借入でまかなかった場合、その支払利子は、費用として、所得税と住民税の課税対象所得から控除されます。

○減価償却制度：賃貸住宅の場合、建物の種類毎に定められた法定耐用年数に応じて減価償却を行うことができ、減価償却費は所得税と住民税の課税対象所得から控除されます。

上記のような税制の違いで、持家と借家の資本コストが異なることになりますが、税制が変化するたびに優位な所有形態が変わんですね。

さて、これら資本コストとともに、持家や借家の規模を決める要因が**取引費用**です。持家住宅を購入する場合は、借家にはかかる固定的な費用がかかります。住宅を探す費用や、頭金など莫大な費用がどのような規模の住宅でもかかってきます。そのため、規模あたり（例えば、敷地面積あたり）の取引費用は、規模が大きくなるにつれて小さくなっていきます（**規模の経済性**があるといいます。**規模の経済**は次章で扱います）。

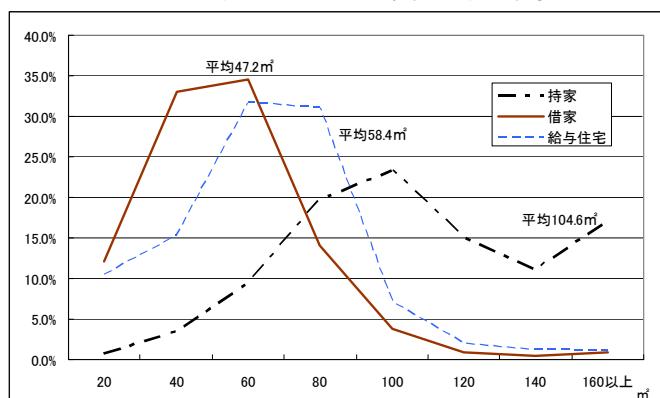
以上をまとめると表2-14のようになります。まず、エージェンシー・コストは借家にだけかかり、特に規模が大きい住宅ほど大きくなります。規模の大きな家の方が、どのような借家人が住むかによって資産価値は大きく左右されると予想されますので、規模の大きな借家のほうがエージェンシー・コストも相対的に大きくなると考えられるからです。対して、取引費用は持家に大きくかかり、規模の経済性がありますので、規模が大きくなると小さくなっています。すると、規模が小さい住宅では、持家では取引費用が大きくエージェンシー・コストも比較的小さい借家が持家より有利になります。対して、規模が大きくなると、持家の取引費用は小さくなり、エージェンシー・コストが大きくなる借家より持家の方が有利になります。

表2-14 持家と借家におけるエージェンシー・コスト、取引費用が規模に及ぼす影響

	規模	エージェンシー・コスト	規模あたりの取引費用	損か得か
借 家	大規模	大	ほとんど無し	×
	小規模	比較的小	ほとんど無し	○
持 家	大規模	無し	小	○
	小規模	無し	大	×

その結果、図2-15のようになります。借家は小規模で分布し、持家は大規模住宅が主となります。この傾向は、表2-2のように各国共通です。そして、日本では借家法によって借家のエージェンシー・コストが大きくなるため、一層借家が小さくなります。

図2-15 所有形態別住宅の規模分布（東京圏）



出所：国交省『平成15年住宅需要実態調査』

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

2-6 不完全情報による市場の失敗（住宅の安全性の確保）

取引される財・サービスに関する情報が、生産者と消費者によって異なるという**情報の非対称性**による**市場の失敗**には**モラルハザード**と**アドバースセレクション（逆選択）**があります。モラルハザードも、賃貸住宅市場などで引き起こされる重要な問題ですが、『法と経済』で学ぶこととして、ここでは中古住宅市場の脆弱性の原因といわれる、**アドバースセレクション（逆選択）**を扱います。

(1) アドバースセレクションとは

中古住宅市場も**情報の非対称性**がある市場です。中古住宅を売りたい人（供給者）は、その中古住宅の瑕疵（この程度は不動産学部の学生の常識、傷や欠陥のことです。瑕疵担保責任って知ってるよね。）を知っていますが、買いたい人（需要者）にとっては瑕疵を見つけるのは大変です。このような、住宅の質に関する**情報の非対称性**によって市場が効率的ではなくなってしまうのです。

以下では、数値例を用いてこの問題を考えます。市場には質の良い家と悪い家があり、その割合が1:2であることは売り手も買い手も知っているとします。また、売り手は買い手の需要価格（支払い許容額）を知っています、買い手は売り手の供給価格（売っても良い価格）を知っているとします。非対称性があるのは、どの住宅が質の良い家で、どの住宅が質の悪い家かを売り手は知っているが買い手は知らないと言う点のみです。以下では需要価格と、供給価格を以下のように設定します。

表 2- 15 中古住宅市場の状況

	割合	売り手の供給価格	買い手の需要価格
質の良い家	1	5,000万円	6,000万円
質の悪い家	2	3,000万円	4,000万円

では、情報の非対称性がある場合とない場合とで、市場均衡がどのように異なるのでしょうか。順を追って考えてみましょう。

◆質の良い家か質の悪い家かが、完全に分かる場合（情報の非対称性がない場合）

質の良い家は、売り手は5,000万円でも売って良いと思っており、買い手は6,000万円を払ってでも買おうと思っています。質の悪い家は、売り手は3,000万円でも売って良いと思っており、買い手は4,000万円を払ってでも買おうと思っています。質の良い家も質の悪い家も、質が明示されていれば、売買は成立します。質の良い家が欲しい人は質の良い家を買うことが出来るし、質の悪い家を欲しい人は質の悪い家を買うことが出来ます。

◆質の良い家と質の悪い家が分からぬ場合（情報の非対称性がある場合）

質が分からぬ場合はどうなるのでしょうか。表を埋めながら考えてみましょう。

市場価格が3,000万円未満であれば、売り手は質の悪い家も供給しませんので、中古市場は成立しません。

次に、市場価格が3,000万円以上5,000万円未満の場合には、売り手は質の悪い家だけを3,000万円で供給しようとします。一方、買い手は市場には質の悪い家しか供給されていないことが分かっている（質の良い家なら、5,000万円以上でないと市場に出てこないことを知っている）ので、質の良い家を買おうとする人は市場に参加せず、質の悪い家を買おうとする人は4,000万円でも買いたいので市場に参加します。その結果、質の悪い家だけ売買されます。

さて、問題の5,000万円以上の場合は、売り手は、買い手が個々の家の質が分からぬことを知っていますから、良い家を供給する人も悪い家を供給する人も市場に参加します。その割合は上記の通り、（質の良い家）：（質の悪い家）=1:2です。ここで、買い手はこの割合だけ知っていますから、表の(注1)のように需要価格を求めます。この需要価格は支払い許容額ですから、市場価格がこれ以上であれば、市場に参加しません。実際に計算してみると、需要価格は5,000万円以下ですから、市場に参加しないことになります。

以上から、市場で取引されるのは、質の悪い家だけになります。このように、**市場で質の良い財・サービスが取引（選択）されず、質の悪い財・サービスが取引（選択）されることを、アドバースセレクション（逆選択）**と言います。

表 2- 16 中古住宅市場の均衡

市場価格	売り手の行動 (該当する番号に○を)	買い手の行動 (カッコ内に数値を記入)	市場では (該当する番号に○を)
0~3,000万円	供給しない	欲しいけど供給がない	中古市場無し
3,000~5,000万円	①悪い家だけ ②良い家だけ ③両方 供給	供給される全ての家の質が悪いと考え 需要価格=()万円	①悪い家だけ ②良い家だけ ③両方 売買
5,000万円以上	①悪い家だけ ②良い家だけ ③両方 供給	質が悪い確率と質の良い家の確率から (注1) 需要価格=()万円	①悪い家だけ ②良い家だけ ③両方 ④市場は不成立 売買

(注1)質の悪い確率は2/3、質の良い確率が1/3ですから

$$\text{需要価格} = \left(\text{質が悪い家の需要価格 } (4,000 \text{ 万円}) \times \frac{2}{3} \right) + \left(\text{質が良い家の需要価格 } (6,000 \text{ 万円}) \times \frac{1}{3} \right)$$

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(2) アドバースセレクションを少なくするには

前節述べたようなアドバースセレクションを少なくするためにどうすればよいのでしょうか。ここでは以下の3点を指摘しておきます。

◆質を表示させる（シグナリング）

アドバースセレクションは、質に関する情報の保有度合いが、売り手と買い手によって異なっていることから起きたものです。だから、住宅の質を表示させることでアドバースセレクションは無くなってしまうのは当たり前です。情報を持っている側が、情報を持っていない側に対して、質を判別できる情報（シグナル）を発することをシグナリングといいます。ところが、シグナリングが上手くいくのには、なかなか難しい側面があります。

質が悪い財・サービスについて、「質が悪い」と表示する誘因（インセンティブ）は全くありません。なぜなら、もし、間違って高い価格を払ってくれる人が居たら儲かります。また、逆に質が悪い財・サービスに「質が良い」と表示して、高い価格で売って儲けようと言う業者が出てきます。このような業者は悪い業者という噂が立ち長続きはしないため、ある程度儲けると市場から逃げてしまいます。このような行為をヒットアンドアウェイといいます。一方、質が良い財・サービスについて、「質が良い」と表示するにはコストがかかり、消費者にもヒットアンドアウェイ業者と真っ当な業者を区別するためのコストがかかってしまいます。

このようなヒットアンドアウェイ業者に対して、その収益以上の罰則を設けることが考えられます。しかし、不動産金融論等で学びますが、リスクラバーな業者に対してはかなり高い罰則を設けないとヒットアンドアウェイ行為はなくなりません。

◆仲介業者を入れる：安心できる仲介業者で売買市場を

中古であっても中古自動車市場は成立しています。どうしてでしょうか。自動車の場合、3から10年程度で買い換えを行いますので、仲介業者としてはヒットアンドアウェイで儲けるより、安心できる業者であるという評判で固定客を得て継続的に売買をしたほうが得です。一方、住宅はそれほど買い換える機会はありませんし、1件当たりの取引額も大きいので、ヒットアンドアウェイで儲けようと言う誘因（インセンティブ）が生じてしまいます。

◆質を行政が保証する

質を保証する民間企業は成立するでしょうか。質に関する情報は公共財（これは、土地市場の講義で習います）の性質を持っていますので、私企業では供給しにくいものです。そのため、質に関する情報や保証を提供する機関は、行政が何らかの関与をしなければならなくなります。下記(3)のように日本でも様々な制度で質を保証しようとしています。

(3) 日本における“住宅の質”保証政策

◆住宅建設に関わる法制度（当然、法律は習っているはず）

日本では、建築物を設計し建設する時にさまざまな建築関連法規の規制を受けます。

建築基準法による“住宅の質”保証は実態規定（建築物の構造や用途、規模などの規定）で行われます。

◆建築基準法の問題点と対策

建築基準法は、個々の住宅の安全性に関する単体規定と、外部不経済に対処する集団規定の二つの目的が混合していることに問題がある。

単体規定の必要性：

集団規定の怪しさ：

建築基準法に基づく建築確認は、上記の矛盾と行政側の建築主事の不足により、1998年度の完了確認実施率は38%に過ぎずザル法といわれていました。そのため、1998年度に『建築基準法』が大改正され、建築確認・検査が民間開放されました。2005年12月現在、124の民間機関が指定され、建築確認の約56%，中間検査の約78%，完了検査の約56%が指定確認検査機関⁵によって行われています。これらも不動産学部生の就職先になります。完了検査の実施率が上昇(1998年度：約38%→2004年度：約73%)するとともに、違反建築物件数が大幅に減少(1998年度：12,283件→2004年度：7,782件)するなど、一定の成果が上がっています。

◆品確法と住宅性能表示制度

建築基準法の建築確認が集団規定も行っているのに対して、住宅の“質の保証”だけを行うために2000年4月に制定されたのが、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（「住宅品質確保促進法」、略して品確法（不動産学部の常識）と言われています。）です。

品確法の目的は、住宅の質の向上、ユーザーの利益を保護し、トラブルを円滑に解決することで、表2-17のように、1.消費者でも性能を比較できるよう共通ルールを定めた住宅性能表示制度の創設、2.裁判に至る前にトラブルを解決する住宅紛争処理体制の整備、3.新築の基本構造部分の10年保証を義務づけた瑕疵担保責任の充実の3つからなっています。住宅性能表示制度以外の詳細は法律の先生方に聞いてね。

⁵ 建築確認や住宅性能表示制度に関しては財團法人建築行政情報化センターのHPを見よう。<http://www.basic.or.jp/> 住宅性能表示制度は以下のページが詳しい。<http://www.sumai-info.jp/seino/>

2013年度前期講義 「土地と住宅の経済学」 レジュメ3

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1: 学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

表 2- 17 品確法の内容

	内容	適用
住宅性能表示制度	日本住宅性能表示基準の適用	任意
	指定住宅性能評価機関への申請	任意
住宅紛争処理体制	指定住宅紛争処理機関への申請 (住宅紛争処理支援センター)	任意
瑕疵担保責任	新築住宅の基本構造部 10 年保証	義務
	20 年長期保証の特例	任意

●新築住宅の 10 年保証

2000 年 4 月から、工務店・住宅メーカー・分譲住宅会社などの住宅供給者が、新築住宅の瑕疵保証を 10 年間にわたり行うことを行った新しい法律（品確法）が施行されました。

●住宅性能表示制度とは・・・2002 年から中古にも拡大

建築基準法には住宅の質以外の検査が必要になりますが、住宅性能表示制度は住宅の質だけを保証する制度です。自分の供給する住宅の質を証明することが出来るので、住宅供給者には審査を受けるインセンティブがあります。この制度は、構造的な強さや火災時の安全性、高齢者への配慮など、住宅の性能を公的に指定された機関が評価し、それを表示できるようにしています。2000 年 4 月に施行された住宅品質確保促進法（品確法）に基づいて導入され、2000 年 10 月には全国で 64 の機関が「指定住宅性能評価機関」として認定されました。2002 年からは中古住宅に対しても制度が適用されるようになりました。

性能表示制度の目的は、消費者に対し住宅の性能を分かりやすく示すため、全国共通の尺度を提供すること。評価を受けることが義務付けられているわけではない。

評価は、設計性能評価と建設性能評価の 2 段階に分かれ、前者は申請者から提供された自己評価書や各種図面、計算書などをもとに、設計の内容によって性能を評価するもので、後者では、4 回にわたって施工時に現場を検査し、設計図書通りきちんと施工されているかをチェックし完成した建物の性能を評価します。各々の審査を受けると、下図のような承認証が着いています（みなさんのうち 2000 年以降に着工した住宅に住んでいる人がいたら確認してみてください）。

図 2- 16 住宅性能表示制度承認証



具体的には、国の指定を受けた指定住宅性能評価機関が「日本住宅性能表示規準」に基づいて以下の 9 項目について等級や数値などで評価しています。

- (1) 構造の安定・・・地震や台風などに対する強度
 - (2) 火災時の安全・・・火災の感知や燃えにくさ
 - (3) 劣化の軽減・・・防湿、防腐、防蟻処理といった建物の劣化対策
 - (4) 維持管理への配慮・・・給排水管やガス管の清掃・点検・補修など維持管理のしやすさ
 - (5) 温熱環境・・・住宅の省エネルギー効果
 - (6) 空気環境・・・科学物質に対する配慮や換気対策など
 - (7) 光・視環境・・・室内の明るさを左右する開口部の比率
 - (8) 音環境・・・屋外の騒音に対する遮音性
 - (9) 高齢者などへの配慮・・・段差や手すりなどバリアフリーの度合い
- ※「音環境」は選択制で、この評価は受けなくても良い。

手数料金は評価機関によって異なりますが、戸建て住宅の場合 10 万～15 万円程度となっています。また、評価図書を作成してもらうのにも費用がかかります。