

講演録

第 194 回定期講演会 講演録

日時:平成 29 年 1 月 24 日 (火)

会場: 日本消防会館

「経済社会の変化と住宅市場の変貌」

専修大学大学院 客員教授・(一財)土地総合研究所 研究顧問 妹尾 芳彦

ご紹介にあずかりました妹尾でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。最初に簡単に自己紹介を導入として申し上げたいと思います。

私は随分昔に経済企画庁という役所に入りました、主として日本経済とか世界経済の調査、分析、さまざまな経済政策の総合調整、各省間の調整とかそうした仕事に携わってまいりました。

現在では先ほどご紹介いただきましたような、大学あるいは大学院生の指導、学生たちへの教育という仕事を主にしておりますが、本日の主催者であります土地総合研究所の研究顧問というものもさせていただいているわけでございます。

私の関心は主として経済学の考え方でもって住宅市場、あるいは不動産の市場を見るということでございます。これは私の公務員のときの関心が、今で言います公共政策の研究というものにございました。公共政策というのは公共経済学というミクロ経済学ですね。ミクロ経済学といわれる分野の応用でございます。市場の失敗があるので政府が介入してそれを是正する、補正するという、そういう論理でもってさまざまな公共政策を分析していくわけでございます。

例えば今、私が大学で学生さんたちといろいろ話しながら教えている内容の中で、こういうのがあるのですが、それは救急車の話です。救急車のサービスというのは実は地方のいわゆる地方政府、地方公共団体のお仕事になっていると思うのですが、この救急車というのは現状、無料でございます。学生さんたちに聞くと、「無料がいい」と言うんです。有料で、もし本当に病気で困って死にそうだという人が有料だからと思いとどまったら大変だっていうわけで。最近の学生さんというのは効率性よりも公正というか、平等性に随分コ

ンシャスであると感じているわけです。

経済学は、まず第一に効率性を問う学問であるということは、経済学を勉強された方ならご承知のことと思います。別に私は公正性がどうでもいいというわけではありませんが、経済学の論理というのは効率性というものから始まっているわけでございます。

救急車のシステムですね。救急車のサービスというものは、今、実はかなり大きな問題になっております。救急車をタクシー代わりに使う人が増えているそうです。どこが調査されるのか知りませんが、調査に乗り出す、と報道がつい最近ございました。また、私が住んでおります隣の市でございますけれども、救急車の救急サービスを有料にしようという議員さんのポスターが至る所に貼ってございます。

これは何が問題になっているかということなのですが、無料にしているというのが一つあります。それがためにバーゲンセールになりまして、不要不急の需要というわけですが、これを喚起しているということです。実は今、救急車で運ばれた方の 54~55 パーセントまでは全くの軽症であるそうです。これは消防庁さんだっと思ったのですが、調査をされました。不必要な救急のために、貴重な税金が使われているということでございます。もちろん中には、軽症だと思って救急車を呼ばなくて大変なことになってしまったという方もおられたわけで、一概には言えませんけれども。

何が問題なのかというと、経済学はそのように本当は必要じゃない人が無料であるがゆえに救急サービスというのを乱用するということについて、非常に怒りを発するわけでございます。これは、

資源配分がゆがんでいる、といって大変非難いたします。経済学最大の論点なわけですね。これがなかなか学生さんたちも分からないというのがあります。経済学は資源配分の効率性に関する学問である、といっても何のことかよく分からない。

今の救急システムについて申し上げますと、そのタクシー代わりに使っている人の裏で、救急車が使えないがために亡くなっている方がいるという確固とした証拠がいくらかもあるんだそうです。つまり本当に必要な人の所に、本当に必要なサービスが届けられていないというのが、これがまさに経済学から見た最大の問題であります。資源配分においてその効率性が満たされていない、ということになります。大きな問題である、と、こういうことを学生さんたちとお話するわけでございます。

それからこれは実際、数日前でございませうけれども、新聞の広告、チラシですか、その中に東京都の住宅公社のチラシがございました。見てみますと、東京都の都営住宅のことだと思えますが、入居できる所得基準をこのように変えましたというのがあります。それがかなり立派な年収でございませう。

そこで経済学的に言えるのは、どうして民間に任せたらいけないのだろう、ということでございます。民間は今、ご承知のように貸家はいくらでも出来ているというではありませんか。それなら、都民の税金使って都の公社が貸家を供給する必要がどこにあるのだろうかという話になりまして。これもよく分からない。

もちろん民間に任せておいては到底供給できない、提供できないようなサービス、いわゆる純粋な公共サービスというのはございませうけれども、そういうものは実は非常に少ない。防衛とか、外交とか、司法とか、そのようなものでございませう。そんなにないのです。

後で出てきますけれども、本来ここで問題にしておりますような住宅市場、不動産市場、特に住宅市場で問題なのは住宅というものが、本来は私的財そのものでございませうね。私的な財です。公共財ではございませう。ですから、他人さまの住宅に、ここきれいだから俺今日からここに住むって言って入れるかといったら、入ったら大変なことになります。競争性があるわけですね。なおかつ、その住宅というのはお金出して買わなきゃ

入れてもらえませうので、排除性もあるわけですね。排除されるわけですね。排除され競争が生ずるものというのは、民間で供給されるべきというのが公共経済学の考え方でございませう。

ところが業界の方々の書かれた本、私が今直接思い浮かべるのは、2015年の10月ぐらいに出た本だったと思えますけれども、『人口減少下の住宅政策』というような本がございまして、興味深く拝見させていただきました。随分細かくよくまとめられた本で感心したのですけれども、至る所にやはり思ったとおり、社会的にどうかとか、公共的にどうかとか、そういう言葉が非常に多いわけでございます。ただ繰り返して申し上げますけれども、住宅という財はどこをどう捉えても、あくまでもこれは私的財でございませう。それではなぜ、このように政府の介入が多い分野なのかというのが公共経済学の関心になるわけですね。

さらに申し上げますと、住宅の分野を分析対象にする、住宅だけではございませうけど、一つの大きな分析対象にしている分野に、都市経済学という分野がございませう。そこは住宅市場の分析なんかたくさん出てまいります。その代表的な教科書、学部学生さんあるいはせいぜい大学院の初級ぐらいの方向けの代表的な教科書がございませう。あまりたくさんございませうけど、教科書というものがございませう。山崎先生とか、金本先生の本とかございませうけど、一度ご覧になったらいいと思えます。何をご覧になるべきかというところ、こう書いてある。はっきり書いてあります。学生さんの教科書に書いてあるのですから大変決定的なのだろうと思えますが、両方ともこう書いてある。

この住宅、不動産の分野において、政府がさまざまな政策介入を行っているが、それらの介入は経済学的には根拠がないものが多い、と書いてあります。これを学部学生さんに教えるわけですね。ですから、今日なぜお話ししようかと思ったのは、一般に市場主導、これからは市場を尊重する、というような趣旨のことは政府のほうもおっしゃってるし、民間のほうもおっしゃってるんだらうと思えますが、同床異夢のようなことになるとちょっとまずいなと。そうなると、やはり政府はこれまでも続けてきたように、またその教科書にも書いてありましたように、対症療法的な政策というのを次々打つのですけれども、その効果がいろいろ引っぱり合ったりなんかして、今度は効率性だ

けではなくて公平性にも反するというような事態になっているところも明らかにあるわけですね。

この分野はもう長いことそういう政策の対応が重ねに重ねられてきているものですから、非常に複雑化しております、私なぞにはそう簡単には分からないのですけれども。ですから今日は、まず私個人の経済学的な関心から垣間見たとき最近の住宅市場はどのように見えるのだろうか、ということから始めさせていただきたい。

1 のところの議論がそのまま全部後のほうにいくかどうかは分かりませんが、大体はいくのではないかと考えておりますので、順次お話ししていきたい。割と理屈っぽいところが多いですから、できるだけ解説的にやろうかと思っておりますので、よろしく願います。

まず第一に、『局地的ブームのように見える不動産市場』というのは、これはよく言われていることです。基本的によく見かける報道というのは、東京の都心部に近い所の、どちらかといったら海寄りとか、そういう所で高層の住宅が建っているということでございます。ごく最近、足元でどうもマンションの売れ行きがあんまり芳しくなかったようでございますけれども、トレンドとしては少なくとも東京の都心部周辺というのは結構にぎわっていた。ただ、それ以外との格差がどうも大きいのではないかというような気もする。数字を見たときに、私はそう思うわけです。

そこに第1表と書いてありますのは、経済の流れですね。ここではまず景気の流れということになるのですけれども、景気の流れ、経済の流れとそぐわないことが起こっているのかというのを簡単に検証してみたいと思うのです。

参考資料の第1表は数字がたくさん並んでおりますが、要するに東京圏の高度利用地と言うのですが、先ほど私が申し上げました東京の都心部に近い所の住宅建設がどうなっているのかという話だと思います。これ一番古いのが平成19年のQ4、第4四半期というのが一番古いので少し残念なのですけれども。このときが何に当たっているかといいますと、いざなぎ景気というふうに一般に言われているかと思いますが、2002年の初めから2008年の初めぐらいまで続いた景気の拡張期でございます。長さだけでは戦後最長の景気拡張期だったわけです。最近にそういうものがあるのですね。ただ長かったというだけでございまして、盛

り上がりには欠けた。

だらだらかげろう景気とかおっしゃった某大臣もおられました、言い得て妙で、大変うまいことおっしゃったと思ったことがございます。その最後のところに近いのが、19のQ4というところがございますが、これで6パーセント以上とか、3から6パーセントとか、ゼロから3パーセント、これの地区数ですね。幸い最近、実は調査地区数、同じでございますので、比べることができると思ったわけでございます。つまり19のQ4のあたりと、ちょっと2ページ目にわたりますが、27Q1が終わりでございます、28のQ3が終わりなのですが、その28のQ1、Q2、Q3あたりですね。これは比較することができるわけです。比較してみますと、実は上がり方が大きい、3から6パーセントというところに、例えば19のQ4だと24入っているということでお分かりのように、上がり方だけ見ますと、遜色なく上がっていたというわけでございますね。

要するに、景気の拡張局面の最後のほうでございますから、常識的には一番景気が良かったと。19のQ4のあたりはそうだった。で、今回起こっていることも一応、景気は今、拡張局面にあるというふうに言っていますので、その言葉が本当であれば、なおかつ3ないし6パーセントのところの数字からすると、なるほどなど。逆にそんなに景気は良くないんじゃないかな、という気もする。当時と比較すれば、ですよ。

いざなぎ景気最後のほうと比べれば、景気の水準もそんなに大したことはない。これ、何が言いたいかという、別に変わったことが起こっているわけではない。経済の実勢と比べまして、最近都心部で随分高い建物が建っている、建築ブームだなんていう話もありますが、そうではない。あんまり騒ぐべきことでもないのではないかということが言いたかった。

確かに、不動産市場に資金が流入しているということは事実でございます。説明としてはよく、オリンピックが開催されるということも視野に入れて建築、建設活動が活発化している面があるという、それはそうかもしれません。私は具体的にどういうことが進んでいるかまでは知りませんが、それはあって不思議ではないですね。

それでは最近の物件価格というのは、平均値にすぎませんけれども、現在のファンダメンタルズ

とかけ離れた動きをしているのか、若干おなじみかと思えますけれども、図表を用意したのが、第2図。これは地価と名目GDPの関係を見たものです。大体、名目GDPと地価っていうのは似たような動きを示すわけでございます。後でもう少し詳しいのが出てきますが、最近の動きをご覧いただくと、全くよく似た動きをしております。これが一つ。

それから、次のページの第3図をご覧いただきたい。これは名目経済成長率と地価上昇率を並べてプロットしたものです。最近、少し乖離がありますが、それは2001年から2011年の間にも、いくつもございます。これも格別騒ぐほどでもなくて、まともな動きだと言っているのではないかと思います。

それから、お金が不動産市場、不動産業へ流入している。これは日本銀行の貸出先別貸出ということで取ってきたのですけれども、貸付残高、増えています。金融が超緩和ということで、資金が取りやすいということもあるのでしょう。値段がどんどん上がるということはないかもしれませんが、安全な資産だから土地なんかを買っておこうということでお金が使われているとすれば、こういうこともあり得るのかなということです。ざっとしたお話ですけれども特に経済の動きあるいは景気の動きと変わった動きをしているということではなさそうです。

次に出てきておりますのは、この不動産市場あるいは住宅市場でよくバブルという言葉が出てくることに関係しています。私は、バブルの話は大変嫌なのです。結論は当然のことながら、これは現状ではバブルではございません。ファンダメンタルズでほとんど説明できそうなところから、いわゆる経済学的なバブルでもないというふうに考えます。経済学的なバブルというのは経済学の中にちゃんと定義がございます。ファンダメンタルズ、これは大変便利な言葉でございますけれども。ここでいえば、名目成長率であるとか、他にはマネーの増加とか、いわゆる金融緩和の主要目的といってもよろしいのでしょうか、それに比べれば落ち着いていると思うのですが、マネタリーベースであるとか、マネーサプライ、マネーストックですか。M2のあたりを見ますと、こんなもんじゃない、もっともっと増えています。政策的に増やしておりますね。

ですから、そのファンダメンタルズを超えれば

経済学上のバブルということは言えるかと思えますけど、それもどうも怪しいと思う。怪しいというのは、バブルじゃないということです。経済学的バブルでもないし、皆さんがバブルと聞いて思い浮かべるようなバブルでもない。バブルという言葉、ご存じかと思えますけれども、これ厳密な意味での経済用語ではございませぬ、一般的な用語でございます。泡沫という意味ですな。

18世紀の初めにイギリスでサウス・シー・バブルという大変なバブルが起こりまして。株式でございますが。そのときに泡沫会社という、要するに何でもいから会社をつくらうというブームになったそうでございます。株式さえ発行すれば、どんどん上がっていく。そういうことがあるんでしょうか。ただ、実際そうだったそうですが。

そのときに泡沫会社という意味で使った泡沫というのが、今日私たちが使っているバブルの語源でございます。確立した定義というのが実はございません。ただ経験的に、経済学者中心に、次のようなことが言われていると思います。バブルというのは、主に資産の価格が自己増殖的に上昇し続ける状態であり、その資産の市場に参加している人がその上昇を信じて疑わず、転売は完全に可能であると、常に可能であると、常に転売できると信じている状況である。というのが後知恵のバブルの定義でございます。後知恵ですよ。これ、確立しておりませぬ。大体、自己増殖的に上昇すると。それから、転売がいつでもできるという。これが必要です。転売ができるというのは当然、その中に自分が買った値段よりも高く売れるという意味が入っておりますので、その点ご注意ください。

バブルというのは、そうやたら起こるものではございませぬので、当然経済社会にも、これも後知恵でございますけれども、一般的な背景が必要となります。どのような背景かと申しますと、まずその社会が何らかの世界に誇り得るような技術的、あるいはその国に属する市場、マーケットの優越性を感じているというか、少なくともそこで経済活動している人たちは何らかの優越性と継続性を信じて疑わない状態。

だからかつてのアメリカのような状況ですな。かつてというのは、1929年の大恐慌の前の不動産のバブルのとき。新しい経済だ、何もしなくても成長する、そういう時代だった。で、最近の例の金融恐慌を引き起こしたバブル、リスク・テイク・

バブルです。住宅が大元のバブルでした。リーマンショックと言ったほうが分かりやすい。リーマンショックって言うのですね。あれは住宅の価格のバブルであったわけですが、その背景、何でしょう。アメリカも、それは日本に比べれば随分経済データ的には調子がよろしかったんですが、あれは、移民が絡んでいました。

これからは分かりませんが、あの当時 2006～2007 年までは移民が確実に毎年たくさん入ってくるということ。どうしたかと言いますと、言葉は悪いのですが住宅をいくらでも売りつけることができる、と。彼ら移民というのは難民じゃございませんで、ちゃんとした取り決めで来るわけです。来たらその国の 1 人になってもらうというのが、一応建前なわけです。そういう人が来るわけです、どんどん。ですからこれは、住宅いくらでも売りつけられるぞってことで。どんどん売れますから住宅価格の値段なんて落ちることはありませんってことでやっていた。それをやって、それを証券化したものを世界中にばらまいて。日本は買わなかったようですが。どうしてかは知りませんが。欧州中心に買われていた。買ったのが当然紙くずになるわけで、そこからみんな倒れてしまった話なのですね。

今回のイギリスのユーロの離脱のときに、リメイン派、要するにイグジット派じゃない、ブレグジットじゃなくてリメイン派というのがいたのです、とどまったほうがいいんだと。あの派の最大の言い分というのが、移民が来なくなったら住宅市場が崩壊するということだったのです。イギリスはバブルじゃなかったと思うのですが、それでもそれぐらい移民っていうのは影響力強いということです。

というように、何か、とにかく増えて増えて仕方ないっていうものがないと、バブルにはなりません。ですから、日本でバブルっていうのは、私はないというふうに考えております。100 パーセントないのではないかと思いますね。私が死ぬまでには、ないと思います。死んだ後は知らない。

どうでしょうか。もちろんバブルというのは、大変憎むべきもので、あれをきちんと制御できなかったからといって後で問題にされることにもなる。今アメリカの FRB のイエレンさんの前の前の

有名な議長さんでグリーンズパンさんって方がおられた。例の、今、私がお話ししました、サブプライムの頃の議長さんだと思いますけれども。彼は見ていまして、バブルのような気がするんだけど今これをつぶすのか、と。つぶしたときの悪影響がまず、あると。それからバブルっていうけれど、これだけ物価が安定しているんだから、それは資産価格という、資産の将来価格というのは上がりやすいという経済学的な理論がございまして、将来受け取る実質の収益が増える、安定する、だからみんな資産を買いたがる。

だから日本のバブルのときにも、一般的な物価であります CPI、消費者物価というのは 2 パーセントあるかなしかだったんですね。狂乱物価じゃございません。狂乱していたのは、地価と株価が二つともつるんで、私が言うまでもなくご承知だと思いますけれども、あれが上がっていったわけです。それに便乗した形でその他のリゾート会員権とかゴルフ会員権、そういう会員権というのが上昇して行ったというのが日本で見られた現象です。

結局、彼は介入しなかった。その後バブルはつぶれてしまったのです。バブルは崩壊してしまっただけで、それで今、割と評判の悪い人になってしまいました、グリーンズパンさん。自分がその立場になったらできたかっていう話がありますよね、でもね、つぶしたら大変だと思うわけでしょう。ただ、つぶしたら大変ですけど、誰もつぶさなくても勝手につぶれます、バブルというのは。バブルは 100 パーセントつぶれます。さっき言いましたように、らせん状に上がっていきますけれども、どこかで必ず誰かが、これは続かないと気が付き、正気に戻ることにしているんです。これは歴史的に見ますとそうなのです。

お金も続きません。世間の雰囲気はどちらかという引き締めたらかどうかという感じになってきますので、お金も続きません。だから必ずバブルというのは、タイミングはありますが、つぶれることになっておりますので、どうか皆さまが、バブルなど期待なさらないほうがよろしいんじゃないかと思います。

ちょっと長くなりましたが次に行きます。(2)で、『中心市街地における劣悪な』と書いてあるのがあるのかどうか。私も街をいろいろ歩いて楽しむことが好きなのですが、都心部に行きましてもま

だ、非常に小規模な木造の古い住宅の密集している所、私の区内にもたくさんございますが、ああいう所に直下型が来たらどうなるか、大変なことになるんでしょうけれど、これはもはや、負の外部性という公共経済学の用語を使っておられますけれども、その家がつぶれるだけでは済まない。火災を起こしてそれが延焼を起こしたりするという事で都市機能というのをまひさせるということであれば、負の外部性が懸念されるわけでございます。これ、もうやっておられると思いますけれども、都市計画的な観点からであれば、やはりこれは政府の重要なお仕事になるのではないかなという思い付きで、書いているわけでございます。

②もそのような、高齢者がお住みになっている所も多いと思いますけれども、空き家になったりするという事もあるかもしれませんから、集約化ができないものかなというのはいつも感じます、歩いていてそう感じます。有効活用できるような介入、これはやはり政府の重要なお仕事のひとつだろうと思います。

それから(3)、『市街地・郊外における空き家の増加』。これはもうご承知のとおりでございます。大都市中心部とそこごく近い所はまだ、スクラップ&ビルドが可能です。スクラップすればまたそこにおうちが建っております。だけどそれを離れますと、スクラップもビルドもできないという所がだんだん東京都にも近づいてきているというお話を聞きます。

一つは、皆さんはよくご存じでしょうけど、バブルの時代、皆さんがわっと買った地域がございませぬ、多摩川を渡って行くと。あの辺りだと、もう物件売るにもなかなか売れない。大きな土地で立派なおうちを建てておられるのですが、売れない人が結構出てきているって不動産屋の人が言っておりましたが、本当でしょうかね。

困るんだそうです。立派なんで、そこそこ売れるだろうと思って。それを売って駅前のマンションに引っ越そうと思って相談しに来た。「それは立派ですからね、売れますよ」って言ったのはいいんだけど、全然売れないっていう人が、結構出てきているらしいです。そういうのが空き家になるんじゃないかな、と思いますけどね。空き家の経済学的な、そんな大げさなものではありませんけれども、解釈っていうのは、こんな貴重な資本ストックなのに資本が遊休化してしまう、いうこと

ですかね。

これを市場の働きで改善できるのかということですが、これはやはり、できれば市場の働き、民間の力で何とかうまく流用できるといいますか、利活用できるようにすればいいと思います。もしそれが民間企業の手に残るといいますか、それで不十分なら、これを助ける政府の介入というのは理屈に合っているのじゃないかな、と思ったりいたします。

4番です。所得環境が厳しい。国税庁の民間の給与の調べとか、あるいは厚生労働省さんの調査なんかをずっと眺めてみますと、家計の収入、個人の収入というのが、本当に伸びておりませんので、それを厳しさというふうに言っておりますが。こういう下で、持ち家政策、マイホーム政策というのは限界があるのではないかな、あるいは介入するのに妥当性があるのだろうかということについて、ちょっと気になるので、書いております。

自己破産とか悲惨な例も報道されているわけなのですが、自己責任かつ自力で住宅を購入しようとする、通常はそうだと思うんですよね、皆さん、自分の今後の予算とかにらみながら、支払い可能性なんかをにらみながら、お買いになるわけでしょうから、自己責任ですよ。一つ言えるのは、できるだけ税金から中立的な状況にしていたただくのが政府の役割ではないかと思うのですが、後で出てきますが、住宅ローン減税もそろそろ考え直した方がいいのかもしれない。所得環境から見て、悪い意味での後押しになっているかもしれない。

さきほどの税金ですが、最初から税金かかっておりますと、それだけでまさに個人の住宅の選好というものをゆがめてしまっているということが経済学上の懸念でございます。ここ書いてございますけど、消費税は仕方ないんですけども、登録免許税とか不動産取得税というのがございませぬ。あんまり触れられることがない。後で出てきておりますけれども、私に言わせると、ぜいたく品にかかる税金のような印象がありますが、これ何のためにやっているのかということなわけですけれども。ある先生の本を読みますと、理論的に凍結効果というのがあるというので、ご紹介をしておきたいと思うのです。

凍結効果。その前に第5図はちょっと飛ばしてしまっただけですが、これは設備資金への新規貸

出額。最近少し伸びておりますよ、ということですね。同じ傾向ですね。

第6図のことです。第6図と、もう一つあります。第6図に①、②とありますが、これは二つの市場に関係するのだらうということで、書いております。土地取引市場、これは税金かけられるのは需要者である不動産を買う人のことです。それから、土地利用市場というのを②で。これは賃貸市場でございます。これは、供給者のほうにかかるわけでございます。

そういうことで模式化しておりますが、この意味は、税金かけられますので、矢印が付いておりますように、右下がりの曲線。これ需要曲線といって経済学の主要な概念でございますが。需要曲線と供給曲線。交わっている所で、その取引量と地価が決まるという概念図でございます。需要曲線が左の下のほうにシフトすることになります。安くないと、前と同じ取引は発現しないというか、現れません。税金で持っていかれますので。その取引の値段が安くないと、前と同じ取引を確保できないから、需要曲線は左の下のほうへと行きます。そして、交点も左の下のほうにまいります。

同じような理屈で、②をご覧くださいと、こちらのほうは供給者にかかりますので、供給曲線の場合、左上にシフトいたします。これは税金も供給者にかけるということですから、供給者としては税金の金額が、ここでは、その土地1単位に対して同じ税金、従量税みたいなものです、それがかかるように全部直線で図を描いてございますけれども、理屈はどうやっても同じでございますので。これは同じ取引量を確保するためには、値段が上がらないと、税金の分上げないと、損してしまうこととなりますので。それで供給曲線が上のほうにシフトしているということになります。

実は、ちょっと難しいので簡単に言いますけれども、この中に、交点を中心に線が3本、破線で引いてありますが、これで何をしようとしているのか、ということです。この取引で社会が得る、つまり需要者と供給者が得る利益の大きさを比べ、というのが目的です。比べて小さくなれば、この政策は良くないというのが公共経済学の重要な手法でございます。その手法をここでやっている、ということでございます。結論だけ申し上げますと、いずれも、消費者にとっても生産者にとっても、その合計である社会にとっても、利益は

小さくなっております。

従って原則として、この税金ですけれども、もちろん太い矢印で書きましたように端的な凍結効果というのも理論的にはあるということになります。社会の余剰といえますか、社会全体の利益も減っている、ということになっているわけですね。もちろんその場合、消費者の利益も減っていますし、売るほうの利益も減っている、ということになっている。

公共経済学は、こういうふうにして社会全体の利益が大きくなるか小さくなるかということ、を、模式化して考えていくということです。そうしますとこの二つの税というのは、実は、冒頭で申し上げましたような都市経済学の教科書に書いてあるとおり、社会的に望ましくないという性格を持っている、ということでございます。もちろんこれに税金が入りますが、公共経済学では税金というのは、将来の公共政策の財源になることからプラスとしてカウントしています。それでも、マイナスが残る、社会の利益が減ることになるのが、この図でございます。もしご関心がありましたら、また落ち着いてご覧になったらよろしいかと思います。

このように、ここで一例として不動産取得税などというのを挙げましたけれども、経済学、公共経済学の立場からは問題なしとしないものというのは、結構あるものでございます。ついでに書いてあるようなところがございますが、『ローン控除も併せて止めれば、すっきりする』と書いてありますけれども。直観的には、人口も減っておりますし、それよりも世帯数が2019年にピークで、それ以降減っていくはずで、世帯数が減っていくはずで、従いまして、住宅も中古住宅をうまく流通させるという課題があるようでございますが、そこら辺がうまくいけば、何も資源配分ゆがめてまで、持ち家政策をローンで後押しする必要がどこにあるのかというのが、まともな経済学的な見方であることは間違いありません。反対の向きもあるかと思いますが、経済学的に言えば、そうなる。

住宅ローン。これは大変役に立っていると言っている都市経済学の先生、いないと私は思います。私も実は恩恵を被っております、白状いたします。そういう者があんまり言っても説得力がないのでございますけれども、落ち着いてよく考えてみ

ると、現時点では問題の方が大きい、という感じはします。

次に行きます。それから②で書いてあるのが第7図でございます。さきほどの資源配分の歪みと関係があります。これは『住宅・土地統計調査』という、大変大きな総務省の調査でございます。3年に1回ぐらいですかね、やるのは、待ち遠しいわけでございますけれども、なかなか出てまいりません。

ここで、60歳以上の方っていうのはともかくとして、『家計主の年齢階級別持ち家世帯数の推移』を見ますと、だんだん右に行くに従って、30歳代、それから40歳代あたり、辛うじて50歳代もそういうふうな傾向がございますけれども、持ち家の世帯率というのは減ってきているわけでございます。だから意欲はないのだということでもないかもしれませんが、少なくとも持ち家というかマイホームでなければいけない、土地が付いてなきゃいけない、と考える人は以前に比べれば少なくなってきたのではないかとというふうに思います。

正直実際問題、例えば世帯構成員見ても、もう減る一方でございます。どんどんこれからも減っていきます。これまでも減ってまいりました。ですから、2人ぐらいでそんな立派なおうちに住んでも、そういう趣味の方もおられるし、お金が有り余っている方は別ですけど、そうでなければ大きすぎる家を買っても仕方がないわけでございます。

こういうことが言われていると思います。今日の高齢者を見ると、不必要に広い家に住んでいる。ハウスリッチだがキャッシュアである、と。キャッシュアっていうのは、若い方に言うとそんなことないだろうと言う人がおられるのですが、あくまでも平均的に見ればということでございます。平均的に見れば、高齢者というのはキャッシュアであることは間違いありません。あくまでも平均値です。高くてもない人もいますし、とんでもなく低い人、もいます。だから平均値というのは怖いもので。足して頭数で割りますので、そこそこの値は出ますが、本当は中位数かなんかで見たほうがいいのかと思うのですが、平均値で見ますと、キャッシュアであることは間違いない。

5番は、今、私が申し上げた前提が書いてありま

す。ストックの数としては超過供給状態であるというのは、これはもうご承知のとおりです。例えば第8図。『住宅ストックと世帯数』ということで書いてまいりました。これをご覧いただければすぐわかります。数の上では、修理しなきゃ住めないような家も入っていると思いますけれども、これは戸数的に充足しているということはもう多分間違いないわけでございます。

従って、むしろ既存ストック利活用というのが今後の大きな課題になるだろう、ということが言われているわけで、それはそのとおりかと思いますが、この場合の政府の役割というのはしっかりと考えていかなければいけない、ということを書いております。

『相続税の土地評価が原因となって、需要を反映しない貸家の建設が増加している』。需要を反映しないというのは、報道とか専門家の意見を集約すると、最近の貸家の増加というのは、必ずしも需要が増えているということではない、という意見が多かったから書いております。

『資源配分が歪められている』。需要を反映しないということは、不必要なところにお金が使われているし、資源が使われているということですから、それ自体が、経済学が一番嫌う資源配分がゆがんでいる、ということになるわけです。そのことが書いてあります。

ここでは相続税の関係ですね、土地評価の問題です。そういうものが原因となって、もし需要に関係なく貸家が増えるということがあれば、またここでも税制の在り方というのが問われなければならない、ということでもあります。非常に複雑に税制が絡んでいます、どうも今までのようにはいかないのではないかと。つまり考え方としてマッチしなくなっているのではないかと。いろいろなほころびが出ているし、考え方を変えないと、あちこちで社会の超過負担を、社会のロスを、まき散らすということになるわけでございます。今後特に、その恐れがあるだろう、ということが書いてあります。

私が言いたかったのは、この括弧の中でございまして、『住宅に関わる政府の役割が政府と市場で共有されてない』恐れがあるのではないかとこのを時々、感じます。『政府は対症療法的な介入に迫られて、市場は「住宅は公共的・社会的な財」であると』。本気かどうか大変失礼な言い方ですけ

ど、本気でそう思っておられるのかどうか知りませんが、商売上そう言っといたほうがいいからおっしゃっているのかもしれませんがね。そこら辺は分かりませんが。本を見ても、大体、社会的な財とか公共的な財ということで、広く政府の介入を求めるような論調が見られるわけですが、ちょっと考え方を変えていかないと今後は危ない。

2番目。『住宅という財をどう見るか』。認識が違えば政府の関わり方が違ってきます。この辺りをどう考えるかということなのですね。住宅は私的財ではないのか、と。私的財というのはコンビニの弁当でも何でもいいです。皆さんがお金を出して買った財、サービスでも結構でございますが、それは皆さん個人が消費できるわけです。お金を払った人が消費できる。それを例えば、コンビニの弁当を皆さんがたが食べているのを私が俺によこせ、ということは基本的にはないわけです。自分が買ったものは自分が消費するという、そういう性質を備えている財を私的財というふうに言っているわけです。

この反対が公共財ということになるわけです。私的財には排除性と競争性がありますよ、というようになっています。これは教科書みたいなことで恐縮でございますけど、2ページ目の下から5行目、『住宅は私的財ではないのか』ということですけど、実は、私的財そのものに他ならない、個人あるいはその家族が消費しているものです。他の人が消費しようとしようものなら、大変なことになるだけですね。こんな私的な財もないほど私的でしょう。それ勝手に入っちゃったら不法侵入、刑法に問われてしまう。黙って何か盗んでも窃盗罪とかありますけども、大変です、だからこれは公共財ではない。

ここで、公的住宅が供給されているのはどう理解すべきか、というのがありまして、整理上の問題としてですね。公的住宅は現在までもこれからも特殊な存在であるべきである、というのが一般的な理解であると。ここにおいて、さっきの東京都の住宅公社の件というのが、私はどうにも理解できないのです。立派な年収の、しかも年収の基準を上げているわけですよ、そういう人に入らせるものを公営住宅にしてはいけないはずなのです。そういうことが書いてあるわけです。公営住宅というのは、もともと救貧政策の一つだったわけです。よろしいですよ、こういう認識というの

は、非常に低所得層の方で住宅が思うように見つからないし、入れない、という方を入れたはずで

す。保育所と同じですね。保育所も、あのサービスももともとは救貧政策でございまして、低所得層のお母さまが働かないと生活していけません、ということで保育所というのを作ったのです。で、今変なことになっていて。あれも税金のかたまりです。大変なことになってしまった。今は事実上あずけないと仕事ができない、しかもその仕事ができないというのは、面倒見切れない、ということになる。お父さまもお母さまも、両方ともフルタイムで働いている人というのを優先しているんだそうですね。所得、収入の高い人を優先的に入れているのです。あれは民間に開放して、制度上はそれは可能になっていますが、民間の市場で決まった値段でもって利用していただいて、後ほど低所得層には還元するなり安くするなり、ということをしないと、いつまでたっても続くわけです。そういうのも公共経済学の問題ですが、これもちょっと似ているところがある。

公営住宅は、いわゆる選別主義に基づく政策でありまして、普遍化、ユニバーサルにはできません。つまり誰でもみんな、民間の自分の住んでいる家が気に入らなかつたら公営住宅において、すてきな住宅を建ててあげるからねってわけにはいかないということです。もともと、生活保護に似ているのです、言ってしまうと。もともと、代わりは民間でもできます。政府が委託して民間の借家に住んでもらえばいいだけの話です。最近では貸家も随分できているからそうすればいいと思うのですけど、いけないでしょうかね。住宅の補助金を出せばいいだけの話。それだって家賃に補助金を出すよりも、一般的な、金銭的な補助金のほうが効率的というのが経済学の考え方です。5万円の実費を払うよりも、使途を決めずに5万円あげたほうが経済学的には効率がよろしいというのは、よく知られているわけです。

『私的財なのになぜこうも政府の介入が多いのか』っていうのが、3ページにあります。たくさん書いていますが、結構端折ります。これはもう言わずもがなでしょうから。戦後の荒廃した中で住宅を建てなければ生活できない。基本的な衣食住というものを早く満たす必要があった。ナショナル・ミニマムということの観点から政府が大幅に

介入してまいりました。それは必要だったのだろう、ということが言えるわけです。例えばそれは医療サービスでも似たところがございますね。国民皆保険にしたということがございます。

その思いが強かったことから、一つ、バブルとの関連について。先ほどバブルがつぶれたと言いましたが、日本では政策によるバブルつぶし、と言われているのです。日銀の公定歩合の累次の引き上げで、3回くらい連続して引き上げたことと並んで、下から7行目あたりに総量規制というのが発動されたということがございます。これがバブルの息の根を止めたということにされているわけですが、これがなぜ発動されたかという、実は、年取倍率というのがあった。

家を買う。持ち家、マイホームですね。年取の5倍以内で買えるようにしよう、という政府の公然とした計画があったわけですが、5倍なんかじゃとどまりません。もう年取、その二桁倍、十数倍ぐらいに、バブル時にはなったのです。それに危機感を抱いて、総量規制を掛けたという説が有力になっております。

かつて私も研究したことがあるのですが、そういう説が有力だった。実はこれ、言いたかったのは、そのこと自体はともかくとして、このように住宅というのは日本で、日本の社会、日本の経済にとって大きな地位を占めてきた、よくも悪くも地位を占めてきたわけで、総量規制というのはその悪い面が出てしまった。住宅が手に入らなかったら大変だ、と。暴動は起きないかもしれませんが、国民の負担、不満が高まるということで遮二無二、総量規制にいったと。これはバブルが悪かったわけで、総量規制が必要でなかったとは言えません。

その結果、失われた10年じゃなくて20年。失われたといっても、その直接の効果がいつまで続いたかというのは難しいですけれども、いまだに日本の経済は停滞を続けているわけですね。

ということで、顧みると住宅政策というのは、実は日本経済にとって非常に重大なことになってしまっている。必要だったのだけれども、バブル期には恐ろしいことを引き起こしてしまっているということがございます。その背景に住宅政策上の公約みたいなのがあった。政府が、制度が介入し過ぎると、一つ間違えるとこういう恐ろしいことになってしまうということがございます。

一番下のほう、『財の性格というのは時代によって変わってくるのか』ということですがけれども、絶対的な住宅不足の時代と、最近のようなストックのほうに世帯数よりも上回っているという時代を比べれば、それは変わってきてしかるべき、ということはありません。

で、次のページに書いてあるのが、『住宅不足時代の財の性格』としては、あたかも公共財のような性格も認められた。最近でも業界の方がおっしゃるような、社会的に必要な財だ、というのは、これは割とってもらいたいと言うと失礼ですがけれども、理屈がつくというか、分かるような気がいたします。ただ基本的には、そのときも私的財だったというのが、いろんな政策を打てば打つほど、都市経済学の先生がおっしゃるように矛盾を生じている、ということになってきているのだと思われれます。

それがむしろ最近では、『ストック過剰の財としての性格』ということがございます。これはマクロ経済で言われる設備過剰の状態に類似している、ということがございます。こういうことになりますと、不動産なら不動産の価格もなかなか上がりにくい。だから皆さんご承知のように、上がらないのですよ。これが、高度成長時代あるいはそれ以前の住宅に対する需要に飢えていた頃ですとどんどん上がる素地がございます。それが行き過ぎると、あるいは株式との関係もございましたのですけれども、バブルになる、ということがございます。その頃と時代が違います。それを、できれば認識していただくと大変結構かと思えます。

余っているわけですので。余っている、といって中古品ばかり余っているというなら、中古市場なんかも動員していただいても結構だと思うんですけど。結局、余っているという状況になりますと経済学では公的介入でさらに供給量を増加させる、という根拠がございません。ただ、それは量、ですよ。あくまでも何戸、ということ言っています。満ち足りているのならば、政府がそこに介入してさらに量を増やせというのは、経済学的に成り立ちません。資源配分の無駄でございますので。不動産業に人、物、金を行かせるのは、行くように助長するのはまずい、というのが経済学の立場なのだろうと思えます。

もちろん、質的なものは測れませんので、質的に足りないということであれば、それは皆さまが

たのお仕事であると思います。政府も、国土交通省さんも計画を立てておられますが、皆さまがたも進んでそういうものに取り組みれば、質が上がるれば、もっと需要が増やせるのではないかと、いうことはあり得るのです。そういう世界になっていると、今、思われるわけです。

あくまでも、量的に言えば政府が産めよ増やせの時代ではございませんので。それは足りているからです。それが根拠です。満ち足りているものをなんで量的に増やすのだ、という単純な話です。

ただ、質は知りません。質的な面はいちいちここの中に勘案できません。それは、お考えになる余地は十分にあるのかなと思いますが。地震に強いとか、思い付きですけども。そういうようなことでいくらでも付加価値が付けられそうなものがあるのかどうか、ですね。例えばそういう話があります。そういうものは、ここでの仕組では測れません。

ストック過剰は、下から10行目の所、行が空いた所の下からですが、当然空き家を増やしてまいります。空き家になってまいります。これはせっかくつくった立派な工場、使われずに草ぼうぼうの状態、引き込み線の大きな工場ですと鉄道の線路なんかが入っている場合がございます。その周りにペンペン草が生えているという、そんな状態になるわけです。はっきり言って、空き家、私が住んでいる周辺、杉並区でございすけれども、たくさんあります。どんどん増えています。どんどん増えているわけです。歩くのが好きなものですから結構歩くんですけど、あれもこれもという状況になってきています。

毎月増えているとまでは言いませんけれども、ここ多分空き家だよなっていう感じで見ています。この調子で増えてきたらもう、大変なことになってしまうな、と。無駄だなと思うわけです、経済学を勉強しておりますから。空き家、これ使われてない、こんな便利な所にあって使っていないのは無駄だ、と。資本の無駄、遊休資本だ、ということで。すぐ無駄だと思うわけでございますが。

むしろそこは、何かビジネスのネタを。空き家ビジネスってありますよね。ただ、空き家見回りとかそういうのではなくて、空き家をもっと何かほかの用途に使っていただいて、ビジネスが成り立つかどうかというものを、ぜひともおやりになっていただきたいなと思います。これから空き

家はどんどん増えていきますよ。私の周りで、杉並区で増えているのですから恐らく間違いなく、増えるんじゃないですか。

今、貸家なんてつくっていますけど、あれなんかは空き家になるためにつくっているようなものではないですか。何を考えられているのかよく分かりませんが。ひょっとして、移民か何かを、皆さん、政策として要望されるのでしょうか。

『移民の経済学』という本が大変よく売れているというんですが、皆さんお買いになってお読みになっていますか。不動産市場、つまり住宅に関わる方、移民のことをちょっと考えられたほうがよろしいかもしれませんね。いずれにしたって、もう日本は、人口は減ります。もう減っています、現に。世帯数も2019年が多分ピークで、減っていく一方になります。ですから将来性ないですよ、はっきり言ってしまえば。それは明らかなので、新しい戸数が欲しければ、移民に来てもらうしかないわけですよ。だってお子さん生まれないわけでしょう。あんな保育所増やしたって、あんな下手くそなやり方やっていたら、いつになったら増えるか分かりませんよ。あんな非効率なことやっていたのでは難しいかもしれません。だから手っ取り早いのは移民ですね。

トランプさんは「移民は出ていけ」と言っているけど、日本はそんな余裕はありませんのでね。あるいは来てもらって、日本人になってもらう、働いてちゃんと社会保険料も払ってもらいます、税金ももちろん払ってもらわね。そういう移民の勉強されるほうが、私は早いと思います。多分、間違いはないと思います。

というのは、私の理屈のバックグラウンドに人口とか世帯数とか、そういう見通しが入っていますので。それを基にすれば、なかなか難しいでしょう。それからこれまでの、大変そこは感謝しなきゃいけない面もあるのですが、非常に住宅をたくさんつくっていただいておりますので戸数的に余っているというのもあります。そこに、人が増えない、世帯が増えないというのを考え合わせますと、楽観的になれないのではなくて悲観的でない、この世界は難しいんじゃないかと思うのです。

普段そういうことを考えておられると思います。もしそうなら移民というのは冗談じゃないと言っています。冗談じゃないっていうのは、冗談事

ではなくて真剣に考えたほうがいいのではないかと
いうことです。人がいなければ家をつくっても
仕方ないです。つくったって売れませんからね。
そういう問題でしょう、多分不動産っていうのは。
人が住まなくなったら不動産なんて必要ないです。

で、民泊のこともいろいろ書いてございます
が、これにしても、既存の旅館業とかホテル業な
んかから民泊を規制してほしいなどという声が出
ています。勝手にやらせればいいと思うのですけ
ど何か問題があるのでしょうか。何か問題がある、
と分かったら規制すればいいんじゃないでしょ
うか。ホテルとか旅館業なんて競争でサービスを磨
く以外の何物でもなくて、なおかつこれからは、
観光業というのは日本の有力なビジネスらしい。
そういうことらしいですよ。それなら余計、競争
しないと、より安くて、良いサービスが生まれな
いわけですから、競争してもらったらいいいです。
民泊が嫌だって、ヨーロッパなんか行ったらいく
らでもありますよ。私も何回か泊まったことがあ
ります。安くて、立派な食事を出してくれる。下
手なホテルや旅館なんかよりずっといい、と私は
思いました。でも、皆さんはちょっと違うかもし
れませんか。

要するに市場主義、市場主導というのですけれ
ども、基本的に私的財ですので、市場だ市場だ、
という必要もないことです。民間の企業が中心に
なって、今、求められているものを供給していく、
ということが主体であるべきだと。あらためて言
うようなことではありません。ただ、時代が違っ
ていたのです。まさにナショナル・ミニマムだっ
た住宅、という時代と今とは、明らかに違ってい
るわけですので。今の時代は、住宅はナショナル・
ミニマム…。それは、なくなったら大変ですけど
も、もし本当に入れない、どんなに頑張っても入
れないという人のために、公営住宅なんていうよ
うなものがありまして。そこから考えると、あく
までも、公的に住宅を供給する、民間じゃなくて
公的に政府が供給するというのは、選別的な政策
の一環であるべきだ、ということが5ページの上
のほうに書いてあります。

つまり政府の役割というのは、この部分ではマ
ージナルな部分での介入ということではなければ、
本当の、現代における市場の尊重ということには
なりません、ということです。あの中国でさえ市場
を導入しているわけです、今や。言わずもがな

ですが、アメリカはちょっと大変なことになるか
もしれませんが、これまではアメリカ、イギリス
は勿論ですが、ドイツでも最近では労働市場でそ
ういう傾向があります。オランダもフランスも。日
本よりもパフォーマンスの良い国、大体共通して
いるのは市場を重視するということでありませ
ん。労働市場を重視する。働き方をどうのこうのとい
っている国なんか、ありません。自由なのです。
ああいう、働き方が何とかっていうのは、経済学
は大嫌いです。そんなこといちいち介入するべき
ではない、というのが経済学の立場です。私はい
ろいろ、個人的に聞いたり、ひどい話も聞きます
よね。だけどそれ、全員そうなのかっていったら、
そうじゃないわけで、悪い話だけ特記して、働き
方がどうのこうのって堂々と介入してくるって
いうのはどうなのか。あれは政府のやることでは
ないと思えてきます。

それから、賃金を上げろとか何とかっていうの
も、余計なことだということです。会社が自由に
やればいい。経済学は最低賃金制でさえ、嫌いま
す。あくまでも経済学の考え方ですよ。市場の機
能を活用することが少ないから沈滞しているの
ではないかな、と私は思っているわけです。

それから、『ストック過剰ってこと自体は、
資源配分の再機能を要請する』ということが書い
てあります。資源配分というのは、これは民間の
インセンティブを活用するのが一番でございます。
もともとがそういうものなのです。政府は失敗す
ることが多いわけです。何をどこまでしたら本当
に資源配分が改善するのかわかるということは、な
かなか政府は情報をつかむのが難しいというこ
とがあります。それを公共経済学では政府の失敗、
というふうに言っております。公共経済学に出て
くる政府は大変賢くて、全知全能の政府という
のが出てきますけど、そういう政府はないわけ
ですね。

政府の機能というのは、もちろん必要な場合
もあります。特定目的を達成する場合は、政府の
機能が必要な場合はある。高齢者の孤立を防止
するにはどうするのかとか、高齢化した地区に
医療施設を集約する必要があるとき、どうい
うふうに誘導すればいいのか、とか。そういう
もので税制とか補助金を使う、というのは政府
の役割でありませぬし、そういうことを考
えていくと、マージナルな部分というか、
民間ではうまくできない部分というの
も、かなりたくさんあるわけですので。そ

こは政府の役割が期待されるわけであります。

(4)に書いてあるところは、第12図のところになります。これは何を言っているかという、住宅というのがどうも価値財という財の種類に相当するのだということですね。価値財というのは、私的財と公共財の真ん中にあります。共通の意味を持っているということでございますが、どちらかという価値財というのは私的財、つまり民間でも供給できるものであって、その供給量が足りないときに政府が介入して、あたかも公共財のように供給するもの、とされています。

住宅は、価値財という性格があります。三つ目の丸の所に書いてあります。政府が直接供給したり、家賃補助をする。日本で公的な家賃補助というのがなされていないのではないかと思うのですが、例えばもし家賃補助すれば、ですね。家賃補助したりする住宅というのは、これは価値財と呼ばれる種類の財になります。もちろん、民間で取引されている不動産というのは、これは私的財ということでございます。

以前、政府の役割というのは、この価値財と称するところがぐっと右のほうに張り出していたという状況だったかと思いますが、それは最近になると状況が変わってきて、価値財の部分は小さくなってきている、ということをおっしゃいます。

価値財というのはグレーゾーンと申しまして、性格が曖昧でございます。従って、油断していると、どういう理由があるのか知りませんから一方的に決め付けるのはどうかと思いますけれども、都の公社のようなチラシの内容のものが堂々と出てくることになる。あれなどは価値財として供給する必要があるのかどうか、何回考えても私は腑に落ちないところでございます。というように、グレーゾーンになりやすい性格が強いということでございます。

ですから、この『市場主導・市場尊重』というものですけれども、政府が国民のために何かしないと国民は不満だ、不満でなおかつ不安である、ということで介入するのをパターンリスティック、温情的とか家父長的な介入、というふうに言うわけでございますけど、これを見直して、市場の機能に任せるということが、本来の市場尊重だということでございます。明確に市場の失敗が存在していること、これは冒頭でも言いましたし、そういうものはございますが、そもそも市場の失敗と

いうものが存在しているのか、していないのかということ、しっかりと確認をして、政府の介入というのがなされるべき時代になってきているように思われるわけでございます。

大規模災害等の懸念がある所から住宅地を他に誘導していくとか、集約化するといった大規模な仕事ですね。こうした大規模な外部性に関わる仕事については、これは政府の役割が大きいという直観がございます。例えば、リフォーム市場の数値目標とか循環型住宅市場形成とか、強い経済に貢献できる住宅産業、というようなことを政府が宣言しておられます。もちろんつくるときに実際の業界のかたがたも入られて議論された揚げ句でございますから、別にこれがいけないわけではございませんけれども、あくまでもこれを実施していかれるのは民間の主体に任せないといけないと思います。

実現できるかどうか、そこは民間次第でございますから。こういう目標も、まさにさっき言ったような、質的な充実ということで、当たっていい目標かと思えますけれども、そこら辺は民間がよく市場の選好といいますか、需要者の嗜好、好みですね、選好をちゃんと把握された上で、まとめて、それで実行するという姿勢が必要なわけですね。

何とかファーストというのが随分、アメリカ・ファーストとか、随分流行っているようですけれども、マーケット・ファーストというのが今の時代の、あるいはこれからの時代の重要な、基本的な方針だろうというふうには思っているわけですね。

『必要な介入というのが時代の要請に合致していることが重要』、時代の要請とは何かというのがありますが、そこは議論された上で介入していく必要があるのだろうということでございます。

3のところ、これはもう冒頭に申し上げましたが、ざっと見ていきます。皆さんご存じのものばかりで、図表の9ページの第13図、それから第14図、第15図というのがあります。一括して申し上げますと、これは総人口あるいは世帯数の見通しですね。『世帯数の見通し』。単独世帯も、2030年ぐらいが山で、あと減っていくのですね。単独世帯も減っていきます。世帯総数だと、2019年あたりが多分一番高くなっているのだらうと思えますが。それから先はこのようにずっと落ちてまいります。ということでございますので、この衝撃があると

いうことは、心得ておかなければいけない。

それから『平均世帯人員』。今ですと、大体 2.3 とか 2.35 人なのですけども。2.20 まで、今後 17~18 年で落ちていくということになっております。こういうことでありますと、どうしても一つは住宅の需要自体が伸びないというのは、明らかでございます。それから、持ち家とかマイホーム自体が多分不利になるだろうなど。世帯の人員が少ない、なおかつ先行きになると単独世帯も減少局面が来る。単独世帯というのは現状増えているから貸家が増えているということはありますけど、その貸家だって頭を打つてもう必要なくなってまいります。ということが、もう十数年のうちに、世帯数は十数年ではなくて、2、3 年のうちに、起ころうとしているわけですね。

こういうことを考えると、やはり今後の住宅市場の問題については、一つはバブルがどうのこうのということで話をいたしましたけれども、それ以前に住宅の需要というのはどうなのかということをお心得おかなければならない。ラフに考えてどうかということですが、今後、2030 年ぐらいの住宅需要、住宅投資額とか住宅建設の数のことでしょうけれど、それは現時点に比べれば 30 パーセントぐらいは落ちてても不思議ではないと思います。

どこのシンクタンクだったか、野村総合研究所でしたか、40 パーセント落ちると言っている所がありました。私は、住宅購入適齢人口ということで計算すると、やっぱり 30、ないし 35 パーセント程度までは、いっても不思議じゃないなと思っています。それぐらいのマグニチュードで減るだろうということなんです。

40 パーセント落ちたら、もうこれは考え方を変えないと大変ですね。これはぜひとも、うまく適応されることですね。日本に合ったような不動産の市場になればよろしいのでしょうか。

あと、高齢者の夫婦とか 1 人の世帯が当分急増するというふうになっております。ご承知のように、新たに生活保護を受ける人、あるいはもう既に受けているという人の中で、高齢者はやはり多いのです。4 割近くは高齢者だったと思います。そういう方が増えるということでございますので、ここに公営住宅の存在意義といいますか、役割というのは、一定程度は、当然あるかと思えます。

ただそれでも、直接供給するのか、家賃を補助して民間で探してもらうのかは問題になります。

貸家が恐らく余ってくると思いますので、家賃も伸びないと思いますから、現に近年伸びておりませんですね。だから、うまくやってもらわないといけないところはある。何が何でも、公営住宅を増やすということであれば、またそこに資源の無駄が、資源配分の無駄が発生するのではないかとこのように思います。

それから、7 ページの一番下を書いてある、名目成長率についてです。IMF の見通しが当たるといたしますと、実質成長率が大体 0.5 パーセント内外しかないです。2021 年ぐらいまでの期間です。それが続くと、しかも物価はご承知のようにゼロパーセント近傍でございますので、結果、名目成長率も大体ゼロパーセントか、ゼロパーセントちょっとしかないってことになるわけですね。

今後、長期金利は恐らく上昇していくと仮定するのが普通です。今より下がることはあんまり考えられないので上昇していくんだらうということでもあります。これは地代が絡んでくるのですけれども、地代の上昇率というのが名目成長率とほぼ同じように使っているということであれば、どう考えても地価の上昇率というものは低いままであるという見通しになります。これぞとしたスケッチです。成長率の見通しがございますのでそれ自体の確かからしさは大問題です。

こういうことになっては困るということもあります。つまり今後、名目成長率がほとんどゼロパーセント近傍で 2030 年まで続きます、もう完全に日本経済っていうのは取り残されてしまう可能性があるんですね。こんなことになっては困るので何とかしてほしいのですが。もしここでの見通し通りであれば、地価が上がるというのは理論的にはあり得ないということになります。確かにそれはあり得ないですね。需要供給もタイトにはなりません。人間が来ないとそれはない。需給は緩んだままでしょう。

従って、不動産の市場というのは、停滞的に推移するというのがベースでないと、まともな議論ができないのではないのでしょうか。あっちにこういういいことがあった、こっちにこういういいことがあったっていうような日本経済新聞みたいな、あんなことばかり言っていると間違えてしまうことになります。

平均すれば、恐らく停滞的に推移するということを前提にして物事を考えていかないと空振りし

てしまうかもしれません。オリンピックの話もしましたが、前回のオリンピックの後も大変なことになったのをご存じですか。日銀の特融かなんかが出たのですよ。今回はそういうことはないと思いますけど。盛り上がっていませんから。そういうことはないと思いますけど、あまりそこで出してくと、当然、あとの反動は覚悟しとかなければいけないでしょう。日本経済全体から考えれば分かると思います。そういう経済だと思えますから、よくお考えになったほうがいいのかと思います。

『政府の役割』というところで最後、10分間ほどでお話しします。8ページですね。あと8ページと、9ページの真ん中で終わりますが。政府の役割には、リチャード・マスグレーブという有名な財政学者がかつてまとめた3機能というものがございまして、それが経済安定化機能、資源配分機能、それからもう一つ、略してしまいました、すみません。所得再分配機能というのがございまして、ここであえて言うておりません。特に住宅に関しましては、今後直接問題になるのはこの経済安定化機能と資源配分機能でございます。

経済安定化機能というのは、ご承知のように、いわゆる景気対策の一環として考えられる、考えられてきた、住宅政策でございます。マクロの財政政策です。裁量的な財政政策の一環としての機能でございます。もうストックは過剰だ、ということでお分かりのように、景気対策の一環として民間住宅投資を刺激する政策ということについては、実は根拠がない、ということでございます。経済学の立場からすると根拠がないということ。景気を刺激すればそれだけ資源の無駄遣いをする事になり、その弊害は後世に残されることとなります。

むしろ、そうではなくて、政府もそうだと思うのですが、資源配分の方に重点を移してきている。社会資本整備にしたって短期的な視点、これは例の、公共投資増やせば乗数効果がある。かつて2.5倍ぐらいになりましたか。今それは、実質的には1.01倍ぐらいになります。実質GDP、それだけしか増えない。もうほとんど増えません。それが短期的な効果ですが、むしろ長期的視点に比重を移しておられる点が明らかじゃないかと思えます。これは要するに、老朽化している社会資本が増えてきました。人間も同じですけれども、高齢化しているわけですね。ですから介護が必要に

なる。介護も経費がかかるということでございますので、それは長期的視点に比重が移されていってしかるべき話なのです。住宅についても、似たところが当然出てきてしかるべきです。長持ちする住宅であるとか。これだけ台風がたくさん来て、メガ台風が本格的に来たらちょっと恐ろしいような、懸念があるわけです。地震とかもあります。そういうものが来たときに困らないような、損壊しないような住宅とか。それは長期的視点でやっていくことは多大な必要があるわけです。短期的に何でもいから住宅を作ろうというのは根拠がありませんが、既存の住宅を強くしたり、強い住宅をつくるということについては、やるべきことはたくさんあるわけです。

資源配分機能についてはもう大分言いましたけれども、今後重要になると思われる資源配分問題として、既存の住宅ストックの利活用というのがあるでしょう。中古市場の活性化、これはもう言い古されております。空き家の利活用。新しいビジネスが出てくるとその支援をする、あるいは公的に借上して利用するというのも不可能ではない。

また、オリンピックが終わった年あたりから、75歳以上の方、後期高齢者と言っておりますが、急増するということになっておりますので、その人たちがお独りになって困るとか、そういう問題が噴出すると思われまますので、そのときに政府がどうするのかというような問題があります。

あと救済政策としての、公的介入。これもありますね。直接供給から、できれば民間借入も考える。余っているなら利用するという考え方です。そのときには、所得補助か家賃補助か、という問題があるかと思えますけれども、公共経済学は所得補助。物よりもお金が望ましい。お金をくれれば、その人が好きなものを選べるのだからお金もらったほうがいいのだという、本当に当たり前のことが理論的に論証されているわけでございます。

あとは生活保護の住宅扶助というのがございませけれども、これは社会保障の話ですが、それでも公的住宅の場合調整が必要になってくるのだろうということがあります。これは所得再分配的な視点も必要でしょう。あと災害のときに暫定的な住宅がありますが、適時に提供できるような政策というの、政府の役割でございませしょう。直接供給するのか民間からの借上なのかも、コスト面

で比較考慮したら良いと思います。貸家は余ってきます。民間の貸家ですね。貸家は確実に余ります。安ければ借上でも良いと思います。

こういう問題に関連しまして、『情報提供で非対称情報の克服』というのがあります。難しいこと書いてありますが、よく知っている人は知っているのですけれども、知らない人は知らない。その知らない人が、知っている人相手に取引を行うということ。これでは市場の機能は果たせないのです。政府の役割が出てくる。政府は取引を行うわけじゃありませんけど、介入を行うということにつきましては、何でもかんでも政府が中核的役割を果たすということはなかなか難しいかもしれません。つまり、正確な情報を適時、民間に出して、民間をそれで誘導するというほどの情報が政府にあるかどうかということについては、公共経済学、特に公共選択学派を中心に非常に懐疑的なわけですね。

民間の仕事がしやすいような支援をするという政府の役割は、あちこちにありそうな気はします。対症療法と言うけれど、支援をする必要があるものについては支援をしたほうが良いと思います。ですから、それをどんどんやっていただくと。どんどんやっていただく、やれる範囲でやっていただく、ということは必要かと思えます。

空き家の増加が現実視されるので、前もってある程度ブレーキをかけるようなことで資源配分のゆがみを事前に是正できるというのは、理論的にはそういうことが言えるわけでございます。大変失礼なこと書いていますが、政府が民間あるいは個人を見るときに、必ず近視眼性があるというふうに言います。これ民間の方が聞いたら怒るのですが、要するにショートサイドネスとって、なかなか長期的な発想をするのが難しいらしいです。ここに政府の介入する根拠があるというのが、公共経済学でうたわれております。これが近視眼性の是正を政府が動的、つまり長期的な視野をもって資源配分に介入するというところでございます。

これは政府の重要な役割であります。今後、貸家が余るとか空き家が出るということをやちゃんと察知すれば、事前に介入して、余らないようにする、あるいは対応を図るということは重要な政府の役割だということでございます。コンパクト・シティーなんてものもそうですが、これ大変重要

なことだと思えますけど、住宅建設がその理念に沿って行われるように誘導していく。これはそうなると思いますけれども、都市計画上の誘導をされるということも、これは政府でなければできない重要な仕事でございます。

ですから言いたかったことは、ここの括弧の中に書いてあることです。経済学的な観点からは、公営住宅の直接供給というのは効率的ではございませんので、絶対視はできません。しかし、マージナルな部分で政府の役割は重要であると考えられます。それは公営住宅に限りません。民間が仕事をしやすいような、あるいは援助するということは、今後とも必要になってくるかと思えます。市場主導・市場尊重という方向性は正しいと思いますが、政府自身もこれまでの役割を見直していくことが重要ですし、民間の方も長期的な視野に立って、対応されていくことが望ましいということでございます。

以上でございます。ご清聴ありがとうございました。