

## 経済社会の変化と住宅市場の変貌

### ― 市場主導・市場尊重とは何か ―

#### 1. 経済学的関心から垣間見た住宅市場の特徴

##### (1) 局地的ブームのように見える不動産市場

①大都市特に、東京のさらに都心部に限定された現象のように見える。大都市圏でも都心部と周辺部の格差は大きい。大都市圏と地方圏との格差も大きい。(第1表)

②不動産市場に金融の超緩和を背景とした資金が流入している。リスク資産対安全資産(?) 東京都心部の物件価格は経済のファンダメンタルズで説明できるか。(第2図)(第3図)(第4図)(第5図)

③しばしば「バブル」という用語が登場する。「バブル」は厳密な意味での経済用語ではなく、一般的に使用される用語である。しかも、確立した定義というものがない。経済学でいう「合理的バブル」と日本が1986~1991年までに経験した「バブル」とは何が違うのか。資産価格がファンダメンタルズ(名目成長率など)を超えているのが「合理的バブル」だとすれば、「合理的バブル」とも言えない。

##### (2) 中心市街地における劣悪な住宅ストックの増加

①大災害・都市機能等の観点からは、「負の外部性」が懸念される。その場合、都市計画的な観点から、公的介入の余地が生まれる。

②大都市中心部における高齢者の増加は、木造狭小住宅の空き家化を予想させる。できるだけ集約化して、有効活用できるような介入が求められる。

##### (3) 市街地・郊外における空き家の増加

①スクラップ&ビルドが見られるのは大都市中心部とその周辺部に限定され、その他の地域ではスクラップもビルドもない。東京都心部周辺の超高層集合住宅は、今後の世帯数減少がすぐそこに近づいているので空き家化のおそれがあるのではないか。

②貴重な資本ストック(資源)が遊休化している。これは市場の働きで改善できるのか。空き家の「負の外部性」を根拠に公的介入が行われているが、それで十分か。

##### (4) 所得環境の厳しさと持家政策の限界及び妥当性

①家計所得は低迷の傾向である一方、住宅ローン減税による「後押し」政策は継続している。住宅ローンによる自己破産がたびたび報じられるようになっている。自己責任かつ自力で住宅を購入しようとする人たちには、税金から中立的な状況にするのが妥当ではないか。消費税はともかくも登録免許税や不動産取得税などは住宅があたかも「ぜいたく品」のような印象があるが、それは妥当なのか。登録免許税や不動産取得税にも「凍結効果」が認められるのではないか(第6図)。ローン控除も併せて止めれば、すっきりする。

②住宅購入適齢期の人たちの持ち家志向は低下しているように見える(第7図)。

敢えて政策的に刺激する必要があるのか。

(5)住宅ストックは住宅戸数としては、超過供給状態とされている。

つまり、住宅ストックは充足している(第8図)。これは今後の住宅政策(それが必要とされたとすれば)は、既存ストックの利活用が大きな課題になることを示唆している。この場合の政府の役割は考えておくべき。

(6)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。

資源配分が歪められている。貸家の家賃収入は課税されるが、持家の帰属家賃は非課税であり、公平でないという説もある。住宅ローン減税があるので持家を一層有利にしていると言えるが、相続税の問題はこの説の説得力を落としている。貸家建設についての各種控除(減価償却(新築には割増償却)、固定資産税支払額など)も貸家を有利にしているとも言える。税制が原因となって、需要に関係なく貸家が増えるということは避けなければならないのではないか(第9図)。税制が資源配分を歪めないようにする必要がある。後で遊休する資本を一生懸命作りだしているに過ぎない(第10図)。

住宅に関わる政府の役割が政府と市場で共有されておらず、政府は対症療法的な介入に追われ、市場は「住宅は公共的・社会的な財」であると考えられる傾向があるのではないかと。

## 2.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も違ってくる

### (1)住宅は私的財ではないのか

「私的財」なら、どうしてこんなに政府の介入が多いのか。

そもそも「私的財」なのか。

その特性 → ①排除性、②競合性

排除性とは、対価の支払いがない場合、その財を消費できないこと。

競合性とは、ある人がある財を消費しているとき、他の誰かがその財を同時に消費することはできないこと。

要するに、普段小売店などで購入する財が私的財。

住宅は、私的財ではないのか。実は、私的財そのものである。→個人あるいはその家族が消費している。他の人が消費しようものなら、大変なことに。考えてみれば、このような「私的」な財もないほど私的。

しかし、公的住宅が供給されているのはどう理解するのか。

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。要するに、救貧政策。つまりは、「選別主義」に基づく政策である。普遍化はできないし、すべきでない。みんなのもので

はない。生活保護に似ている。公的住宅の代わりに民間住宅ができないという理由はあるのか。

実は、代わりはできる。政府が委託して、民間借家に住んでもらうことは可能。

そのとき、財政負担が発生するかもしれないが。

### (2)私的財なのになぜこうも政府の介入が多いのか

鍵は、戦後復興期から高度成長期の持ち家政策の根拠に在りそう。

大きな超過需要があるなかで、国民に基礎的な生活基盤たる住宅の数を増やすことが最優先課題となった。それは、憲法に規定されている生活権の一種、つまり「ナショナル・ミニマム」に近い性格を認められていたと言えるかもしれない。義務教育や前出の生活保護に近い性格が与えられていたとも言える。

併せて、住宅投資が有効需要を増やすという観点から景気対策として重用されていたという事情も。つまり、住宅需要の説明変数が何であろうと、被説明変数は増加しなければならないと考えられていた。これはあきらかに私的財とは異なる性格を持つ財。

個人の効用に大きく影響する重要な私的財であるからこそ、政府が一定水準を「保障する」社会保障サービスに似た財になっていた(されていた)。

医療サービスにも似ているところがある。

普段から保険料を支払って公的保険・私的保険に加入し、診療を受ければ自己負担がある。つまり、個々の需要者にはいくらかの自己負担がある。住宅は大部分が自己負担であるが、以前なら住宅金融公庫の割安な金利、ローン減税(現在でも)などで軽減されていた。程度問題はあるものの、できるだけ多くの人に自己所有の住宅をとというのがスローガンであったはず。医療はできるだけではなく、すべての人に(国民皆保険)というところが異なるのだが。

バブル崩壊の直接の契機となったのは、金融機関の不動産貸付の総額を抑え込む「総量規制」と呼ばれる政策であった。その目的は、バブルで地価が急騰し年収の5倍以内に住宅価格を収めることが不可能になったため、地価を抑えることにあった。住宅問題が政治問題化することを回避するために「総量規制」が発動され、意図せざるバブル潰しとしての効果が伴ったもの。つまり、このように住宅は公共政策と深い縁を持っていた。住宅の優先順位がそれほど高かった。しかし、その優先順位の高さがその後長期にわたる日本経済の停滞を引き起こした。⇒忘れられるべきではない。

バブル崩壊の直接の引き金は、住宅政策に起因する直接規制であった。

### (3)財の性格は時代によって変わってくるのか

戦後から高度成長期にかけての絶対的な住宅不足の時代の後で、今や住宅が数の上では充足されて、「ストック過剰」の時代に入ったという前提を置く。統計的には確認できている。

### ①住宅不足時代の財としての性格

上述のように、あたかも「公共財」のような扱い。

しかし、厳密には、市場での選択が基本であり、「私的財」の性格である排除性もある。競争性もある。個人の選好が尊重されている。それなのに公的介入はふんだんにある。その公的介入は税制を用いることが多く、公平性の観点から問題を生じている可能性もある。

### ②「ストック過剰」の財としての性格

マクロ経済でいう、「設備過剰」に類似する。バブル崩壊後の日本経済はこの「設備過剰」に悩まされてきた。これは将来の需要に対する見通しが実現値に比して強気に過ぎた結果である。こうなると設備稼働率が上がらず、供給能力が需要を上回るため、設備から生み出されるアウトプットの価格(したがって、需要者の評価)は上がらず、経済は停滞する。最近の中国経済の成長率低下の背景にあるのが、この「設備過剰」である。

余っているのなら、公的介入による供給量の増加を通じて、**社会的に最適な供給量**を実現する政策の根拠は失われたことになる。その理由は余っているということ。

もっと良質の住宅をとという理由はないのか。

基本的には、自助努力で良質の財を得るのが資本主義というもの。

また、日本の経済成長力から考えれば、質的な向上にも自ずと制約がかかる。

ストック過剰は「空き家」を増やす

住宅に引き直すと、余った住宅あるいは貸家の一室も遊休することになる。つまり、需要と供給が乖離している(超過供給)。そこで「空き家」になってしまう。住宅は民間資本のストックなので、工場が使われずに放置され、草ぼうぼうの状態になっているのと同じこと。企業なら他の企業の使用に供するためにリースするか建て替えて新工場・新オフィスにするかである。しかし、個人所有の住宅だから企業の工場とは違うのだろうか。

企業が供給する通常の財ならば、供給を絞るのが正解。売れ残りが出れば、値崩れし、売上が減る。利潤極大化が達成できない。その時点で生産していた財への資源配分は過大となっている。社会的にはロスとなっている。住宅は例外なのか。

「空き家」にしておく時間にもよるが、企業・政府・他人に貸せば、賃料が入ってくる。本来はそういう「インセンティブ」が働くはずである。そこに新たなビジネスの芽が出る。実際、「空き家ビジネス」と呼ばれるものが出てきている。宿泊施設に衣替えして儲けようと言う人が出てくるかもしれない。政府の役割があるとすれば、そういうビジネスがスムーズに行えるような環境を造ること。民泊の新たな規制の在り方を考えるとか。これは現実に進んでもいる。ただ、諸外国に比べれば、遅れている。

\*民泊の存在自体、あるいは民泊の営業日数に関して、既存の旅館業・ホテル業から営

業が圧迫されるので規制を厳しくしてほしいとの要望があるが、これをどう評価するか。

こういうことが、「市場主導」ということ。たとえば、介護施設や高齢者の孤立化を防止するための寄合施設への改修ならば、政府が上物を改修するために費用を税金で負担する根拠がある。しかし、それは住宅全般に関わる政策ではなく、選別的な政策である。いわば、マージナルな部分での介入となる。

「空き家」対策の根拠は何か。

「負の外部性」の発生予防・減殺がまず、挙げられる。環境悪化への対応となるから。「空き家」の処分を請け負うビジネスならば、政府の補助金支出の根拠もある。もとより補助金は特定の業界の利益のために支出されれば、社会的なロスが発生させる。しかし、目的が社会的な被害(悪影響)を減殺させることにあるから、補助金が生む社会的ロスも減殺されると考えられる。

市場の働きを重視するということは、ここでいう「空き家」ビジネスを支援することでもある。そのための補助金ならば根拠がある。もちろん、この問題はビジネスだけで解決することは困難。特別措置法で固定資産税の優遇が外される場合も出ている。さらには、強制執行による破産も出ている。ただし、破産費用を税金で負担するのは、「持てる者」への利益供与にもなりかねない。所得分配上の問題が発生する。

「空き家」を売却した持ち主の譲渡税を軽減しているが、その評価をどう考えるのか。有効活用につながるので、資源配分の観点からは評価できる。一方、「持てる者」のみが減税の利益を得るのは、所得分配上の問題がある。税制の使用には慎重であるべき。

#### ④ストック過剰は、資源配分の再機能を要請する。

資源配分には民間のインセンティブを活用するのが最も効率的。

政府の機能は特定目的の達成、例えば、高齢者の孤立防止とか医療施設の集約のための誘導策が中心であるべき。税制や補助金の限定的な使用。

#### (4)私的財と価値財の間

##### ①価値財とは何か

本来は、民間で私的財として供給が可能な財であるが、民間に任せていると供給量が社会的最適水準を下回るので、政府が「パターナリスティック(温情主義、家父長主義)」な政策介入をする財。

##### ②住宅は価値財

本来は私的財の性格が強い。住宅という財は、ほとんどが民間企業によって供給されている。住宅という財は、投資用であれば個人の投資収益が目的であり、居住用であれば長期

間にわたって当該個人あるいはその家族がサービスを享受する。

しかし、これまでは、購入対価の高さに鑑みて、政府が金利や税額控除などで供給量を底上げしてきた。そうすることの目的は「すべての人・家族に住宅を」というパターンナリスティックな政策意図があったから。

こうした価値財は公共政策による介入において幅広く見ることが出来る。

教育、医療、年金、介護、保育、給食、公共住宅など。

そして、グレー・ゾーンになりやすい。財政支出の膨張が助長される最大の要因になっている。(第11図)

### ③市場主導・市場尊重

パターンナリスティックな介入を見直して、市場の機能に任せること。

従来は、価値財と見做して政策介入する範囲が広がった。

しかし、現在でも介入が必要だとすると、明確に「市場の失敗」が発生している場合でなければならない。「市場の失敗」が発生しているのか。議論の出発点はそれ。

実は、「市場の失敗」が見えなくても、どんどん介入してきた。もちろん、「負の外部性」の発生、救貧政策等の理由は市場の失敗(救貧は所得再分配政策であり広義の失敗に基づく)と考えられるので、介入は要請されて然るべき。また、都市計画に基づいて住宅地を誘導することは、「正の外部性」が確認できるのなら、政府の役割。

「情報の非対称性」を政府が補完するのはどうか。住宅は需要者と供給者の間で情報が非対称的と言うのは理解できる。しかし、その程度なら他の財でもある。自動車とか家電製品も非対称性はある。企業が積極的に情報を明らかにすればよい、結果的に大きな問題になれば、政府が適切に対処できるような仕組みを準備しておけばよい。

しかし、例えば、リフォーム市場規模の数値目標、子育て世代が安心して生活できる住宅、新たな循環型住宅市場形成、強い経済に貢献できる住宅産業等は、正に市場の機能を活用しなければならない最たる分野。政府が宣言して、実現出来るかは疑問。従来の住宅政策の目標がなかなか達成されることがあったとしても、当然。

必要な介入が時代の要請に合致しているかが重要。しかも、要請に応じるのは政府ではなく、市場の役割。それこそ、市場主導・市場尊重。

住宅が供給過剰になったということは、住宅への資源配分が過多になったということ。

例えば、持ち家の生産に労働力や資本が投入されすぎているという理解になる。それを是正していくことが経済学的に正しい政策。

相続税のあり方に関して、需要にマッチしない貸家建設が行われているとしたら、貸家建設への資源配分は過多になっている。相続税が資源配分を歪めている。

従来の政策を外すことも必要である。

### 3. 今後の経済社会の見通しと住宅政策に関する政府の役割

## (1)今後の経済社会の見通し

### ①経済成長率

21世紀に入っての年平均実質経済成長率は0.7%程度。

最新のIMF「World Economic Outlook」(2016.OCT)によれば、2021年まではこれまでよりもさらに低くなる。これほど実質成長率が低いと、物価もゼロ%近傍とみていい。

すると、名目成長率もほぼ0.5%内外であろう。

これは、極度の低成長経済であり、やはり日本が真正の長期停滞に陥っていることを示している。

### ②人口と世帯の動向

総人口は、年平均0.4%強の減少。30-49歳人口は2030までの累積で26%弱減少。(第12図) 2035年までを視野に置くと、

世帯数も2019年をピークに減少していく。(第13図)

世帯人員も2.0人に近づいていく。(第14図)

単独世帯比率が増加、夫婦のみ世帯、ひとり親と子世帯が増加。

かつて40%以上を占めていた夫婦と子世帯は23%強まで減少。

世帯主の41%が65歳以上、24%弱が75歳以上。

### ③住宅・不動産市場のラフ・スケッチ

④住宅需要は2030年までに最低でも25%は減少する←住宅購入適齢人口(30-49歳)の見通し。長期金利上昇局面が予想されるため、それも減少要因として付け加わる。低成長 = 付加価値の増加が少ない = 家計所得の増加がほとんどない = 住宅購入層の所得制約が強まる = 需要が弱くなる、等の要因から25%減は下限であり、もっと高率の減少と考えるのが現実的。30-35%程度減少することは十分あり得る。

世帯数が減少局面に入ることから、住宅需要は下押しされる。

世帯人員の低下は止まらず、住宅規模が小さくなることから住宅投資は減少する。

高齢者夫婦・1人世帯は急増するので、生活保護の住宅扶助を受給する人たちが入る住宅の問題が大きくなる。公営(共)住宅なのか民間借家か。

経済学は、そのために公営住宅を直接供給するのではなく、所得補助のほうが効率的であるとする。また、家賃補助よりも所得補助のほうが効率的であるとする。前者は、住民の選好に沿うことが困難である点や高コスト等非効率的な供給になる点が指摘されている。後者は、一般補助金のほうが個別補助金よりも受ける方の効用水準が高くなることがその根拠である。また、ひとり親と子の世帯が増加することから、民間借家等にスムーズな入居が可能であるかなどの問題が出てくる。

⑤名目成長率が0%少ししかない。長期金利が上昇することを前提とすれば、地価とその予想収益率の関係から、 $地価 = 1 / (\text{利子率} - \text{地代上昇率}) \cdot \text{地代}$ という式が得られる。ただし、この場合、地代の上昇率は一定である。

地代上昇率が名目成長率とほぼ同率で変化するものとするれば、利子率と名目成長率の関係が大きく影響すると考えられる。

利子率は上昇し、名目成長率は停滞すると予想すれば、地代の前の  $1/(利子率 - 地代上昇率(名目成長率))$  は小さくなる。したがって、地価の上昇率は低いままであると予想される。

これは、地価が土地の収益である地代の将来値を利子率で割り引いたものの現在価値に等しくなるとしても結果は同様である。分子の将来地代があまり増加せず、分母の利子率が上昇すれば、その総和である地価は上昇しないことになる。→ 近年と似た状況が続くということであるが、土地の需給がタイト化すると見通すことができないので、不動産市場は停滞的に推移していくものと見られる。

## (2)政府の役割

### ①経済安定化機能

住宅ストックが過剰になるまでは、景気対策の一環として民間住宅投資を刺激する政策は根拠もあったが、今は既存のストックを利活用する政策はともかくも、有効需要の追加策という名目だけで住宅需要を刺激することには根拠がない。

政策効果としての有効需要の増加の裏で、政府による需要の刺戟がさらにストック過剰を進め、資源配分を歪めてしまう。公共事業も以前なら「乗数効果」を根拠にした経済安定化策(裁量的財政支出)として発動されていたが、近年は、むしろ、維持・更新の必要性が短期的な支出拡大を上回る評価を得ている。政府が経済安定化よりも資源配分に重点を移してきた。社会資本整備も短期的視点から、長期的視点に比重が移されて然るべき。住宅にも似たところがある。

### ②資源配分機能(一部、所得再分配的な機能を含む)

市場の失敗は、①私的財以外の財が供給される時、②市場を経由しないで他の経済主体に一方向的に便益、被害が及ぶ「外部性」が存在、③需要者と供給者の間で非対称情報が存在、④市場参加者がプライス・テイカーでなく価格形成に影響力を有するとき、などに発生。

(今後、重要になると予想される資源配分問題)

- 既存の住宅ストックの利活用(中古住宅市場の活性化、空き家の利活用(新ビジネスの支援、公的借上・利用)
  - 救貧政策としての、公的介入(直接供給から民間借家の利用へ→所得補助か家賃補助か、生活保護の住宅扶助との調整(国民年金受給者との間の「公正性」の問題)
  - 自然災害が多発化・大型化してきていることから、暫定的住居としての住宅を適時に提供できるような政策。直接供給と民間からの借上をコスト面で比較衡量。
  - 上記の問題に関連して、情報提供で非対称情報の克服を行う政策(特に、中古住宅、空

- き家) \*政府が中核的役割を果たすのではなく、民間の仕事がしやすいような支援。
- 大都市の中心部に超高層集合住宅の建設がかなり集中的に行われてきたが、世帯数の減少が確実であるため、今後、空き家の増加が確実視される。前もって、ブレーキをかけることで資源配分の歪みを事前に是正できる。これは市場に任せていると、「近視眼性」のままに過剰な取引が行われるので、「近視眼性の是正」という政府介入の根拠がある。異時点間の資源配分に介入。
  - 都市の在り方、例えば「コンパクト・シティ」の理念に沿った住宅建設が行われるように、都市計画上の誘導を行う。

経済学的な観点からは、公営住宅の直接供給は非効率的であり、絶対視は出来ない。しかし、いわばマージナルな部分で政府の役割は重要である。市場主導・市場尊重という方向性は正しいが、政府自身がこれまでの役割を見直すことが必須となる。

## 参考図表

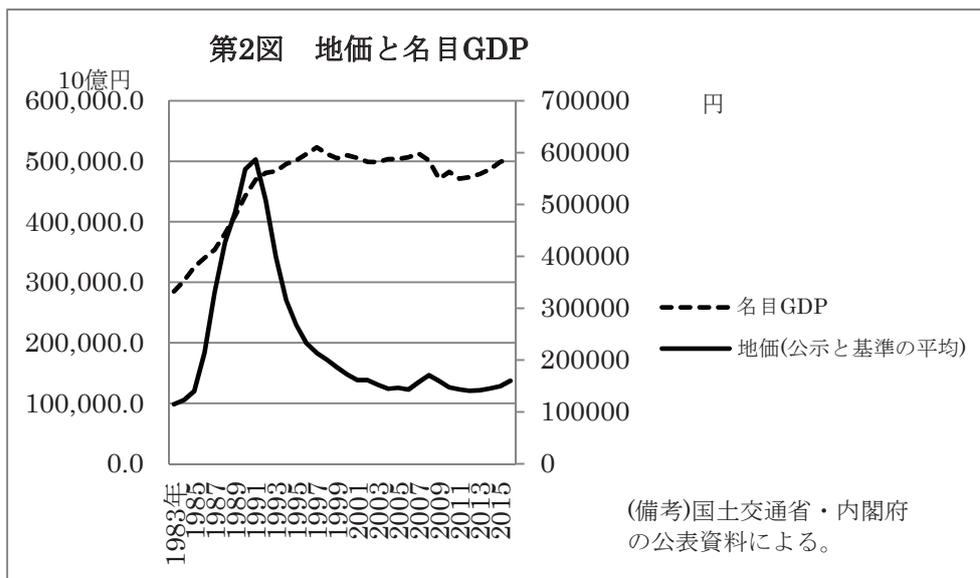
第1表 東京圏高度利用地地価動向(地区数)

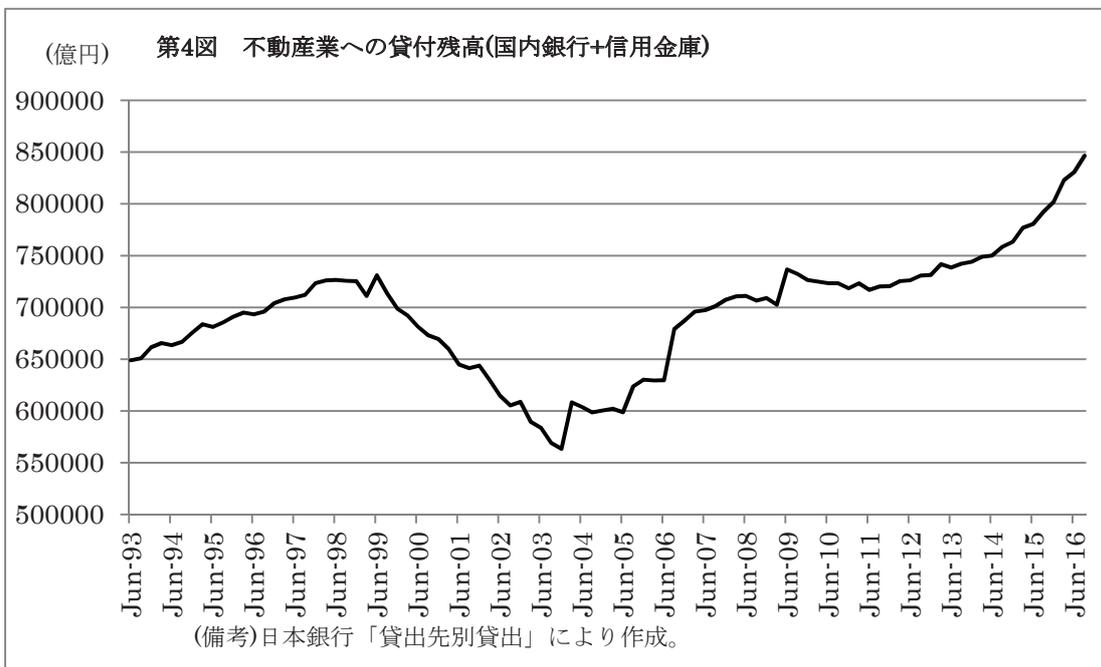
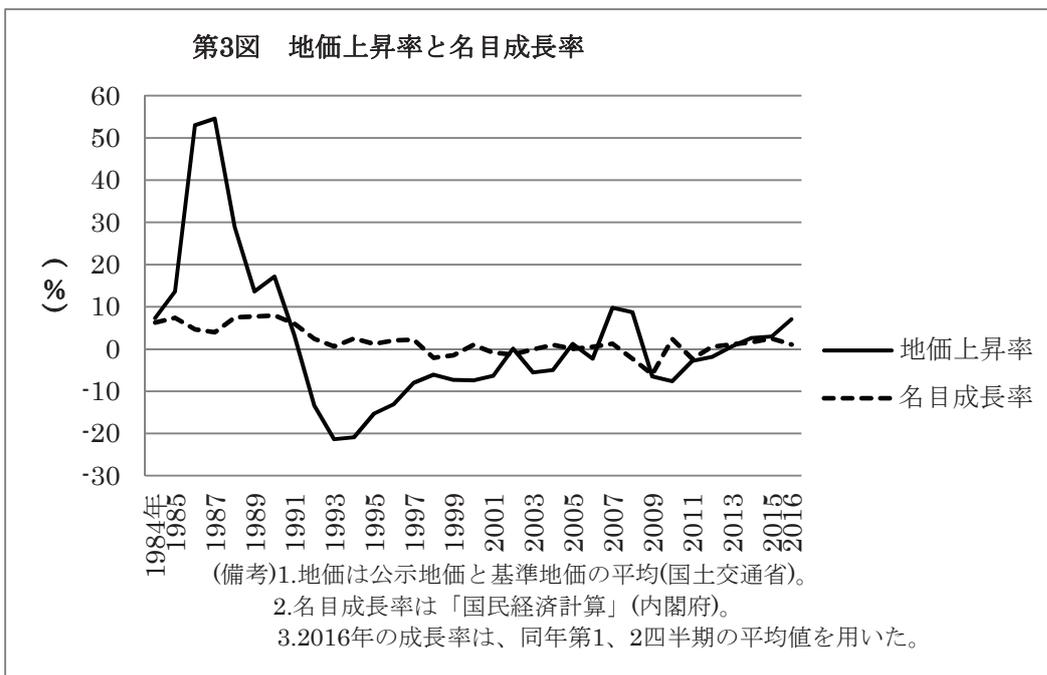
	6%以上	3-6%	0-3%	0%	0- -3%	マイナス 3-6%	マイナス 6-9%	マイナス 9-12%
19Q4	2	24	14	3	0	0	0	0
20Q1	0	5	15	20	1	1	1	0
20Q2	0	0	4	25	10	3	1	0
20Q3	0	0	0	4	47	12	2	0
20Q4	0	0	0	0	8	45	10	2
21Q1	0	0	0	0	10	40	15	0
21Q2	0	0	0	1	30	25	9	0
21Q3	0	0	0	1	38	24	2	0
21Q4	0	0	1	4	38	21	1	0
22Q1	0	1	1	16	36	11	0	0
22Q2	0	1	2	20	39	3	0	0
22Q3	0	1	1	29	33	1	0	0
22Q4	0	0	6	28	31	0	0	0
23Q1	0	0	0	19	42	3	0	0
23Q2	0	0	1	18	45	0	0	0
23Q3	0	0	2	25	38	0	0	0
23Q4	0	0	3	32	30	0	0	0
24Q1	0	1	6	39	19	0	0	0
24Q2	0	1	11	39	14	0	0	0
24Q3	0	1	10	41	13	0	0	0
24Q4	0	2	14	39	10	0	0	0
25Q1	0	1	37	20	7	0	0	0
25Q2	0	0	45	16	4	0	0	0
25Q3	0	0	46	15	4	0	0	0
25Q4	0	1	52	9	3	0	0	0
26Q1	0	1	48	14	2	0	0	0
26Q2	0	2	51	11	1	0	0	0
26Q3	0	2	56	7	0	0	0	0
26Q4	0	1	58	6	0	0	0	0
27Q1	0	1	38	4	0	0	0	0

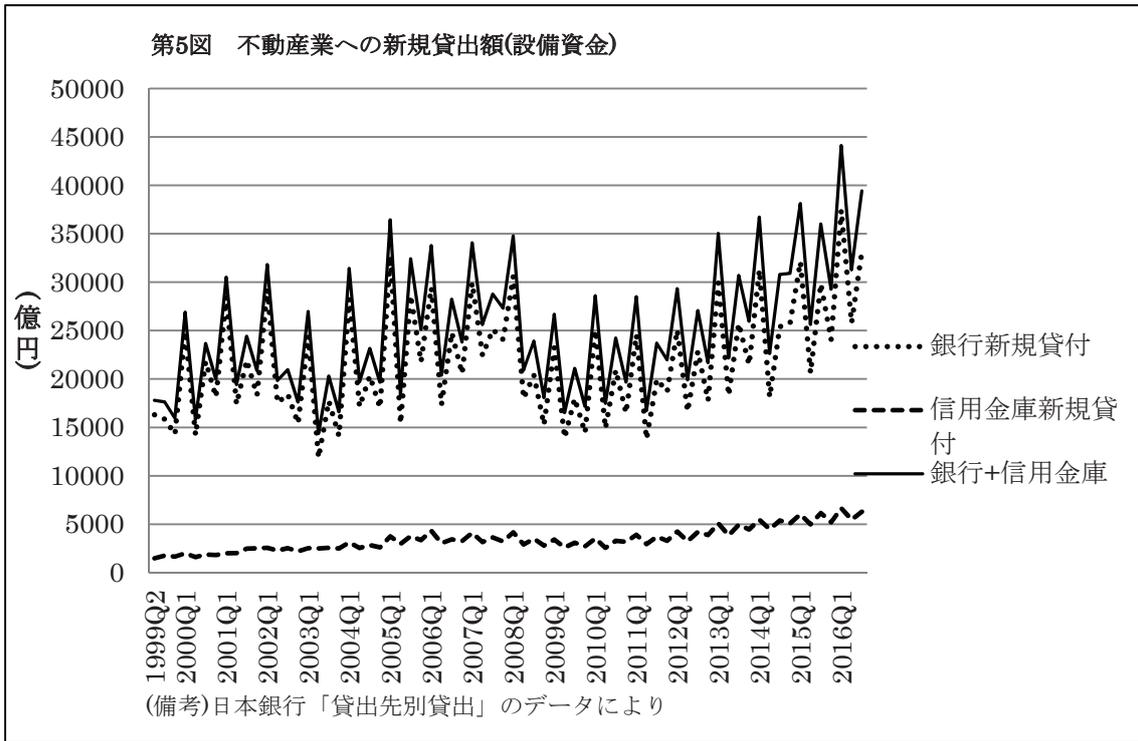
27Q2	0	3	38	2	0	0	0	0
27Q3	0	4	37	2	0	0	0	0
27Q4	0	6	35	2	0	0	0	0
28Q1	0	8	33	2	0	0	0	0
28Q2	1	2	36	4	0	0	0	0
28Q3	0	3	30	10	0	0	0	0

(備考)「主要都市高度利用地地価動向報告」(国土交通省)により作成。

調査地区は 19Q4-20Q2 と 27Q1-28Q3 までが 43、20Q3-26Q4 が 65。

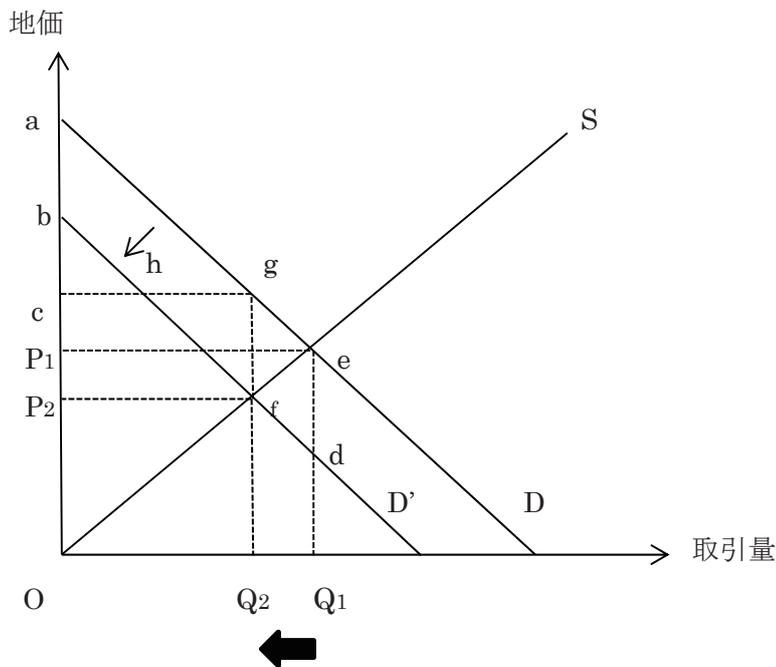




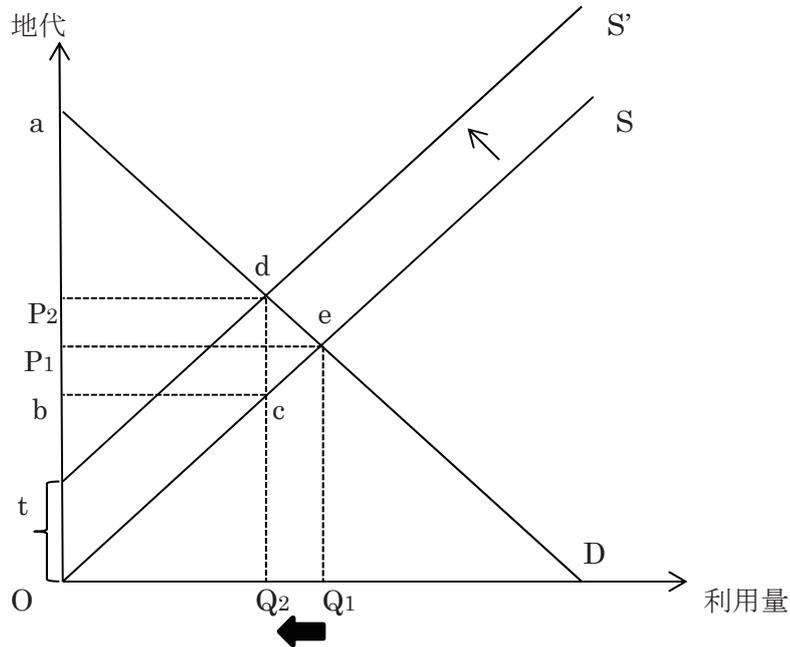


第6図 不動産取得税・登録免許税の凍結効果

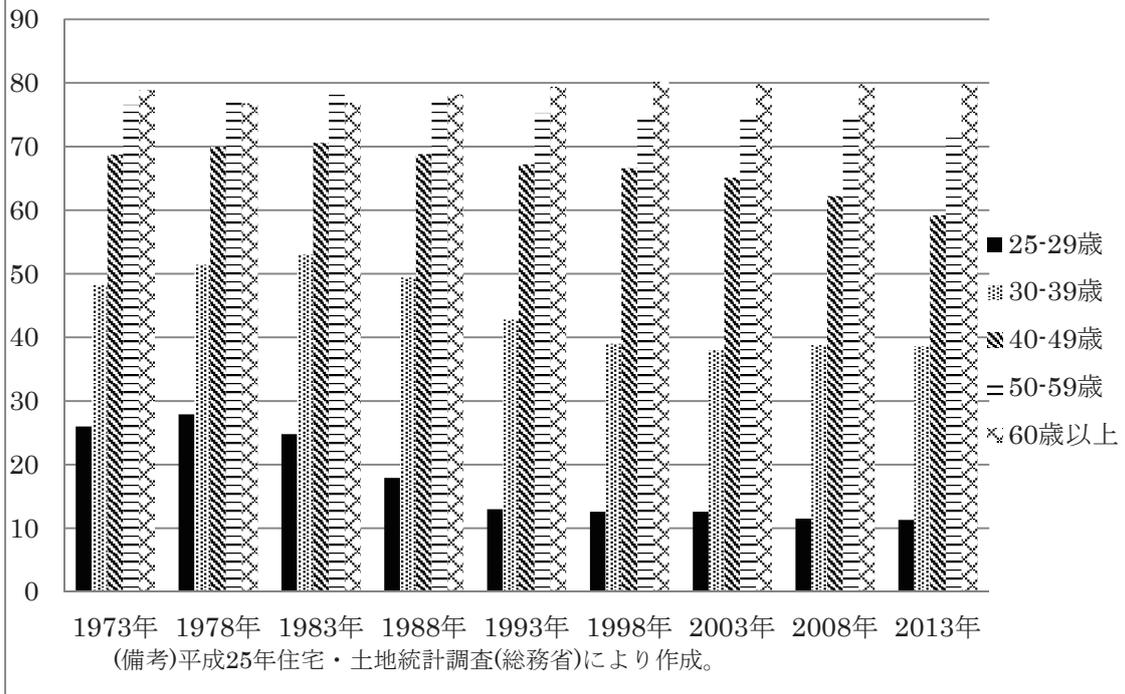
①土地取引市場

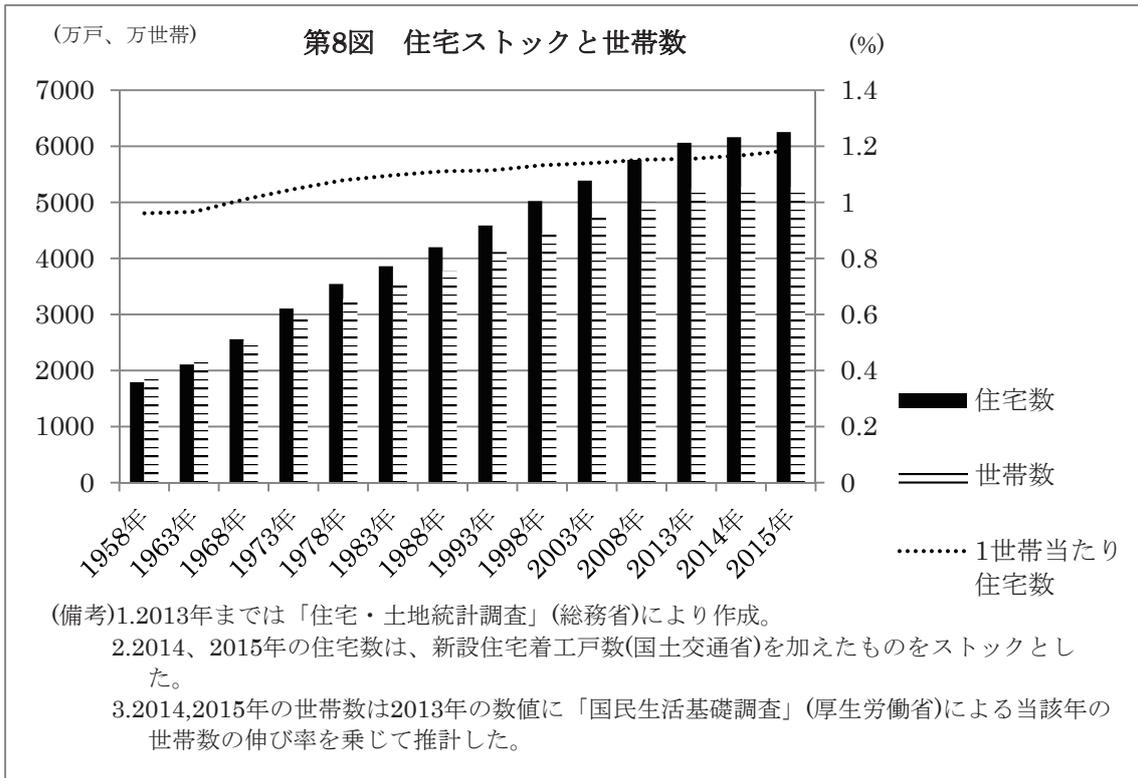


②土地利用市場(賃貸市場)



第7図 家計主の年齢階級別持ち家世帯率の推移

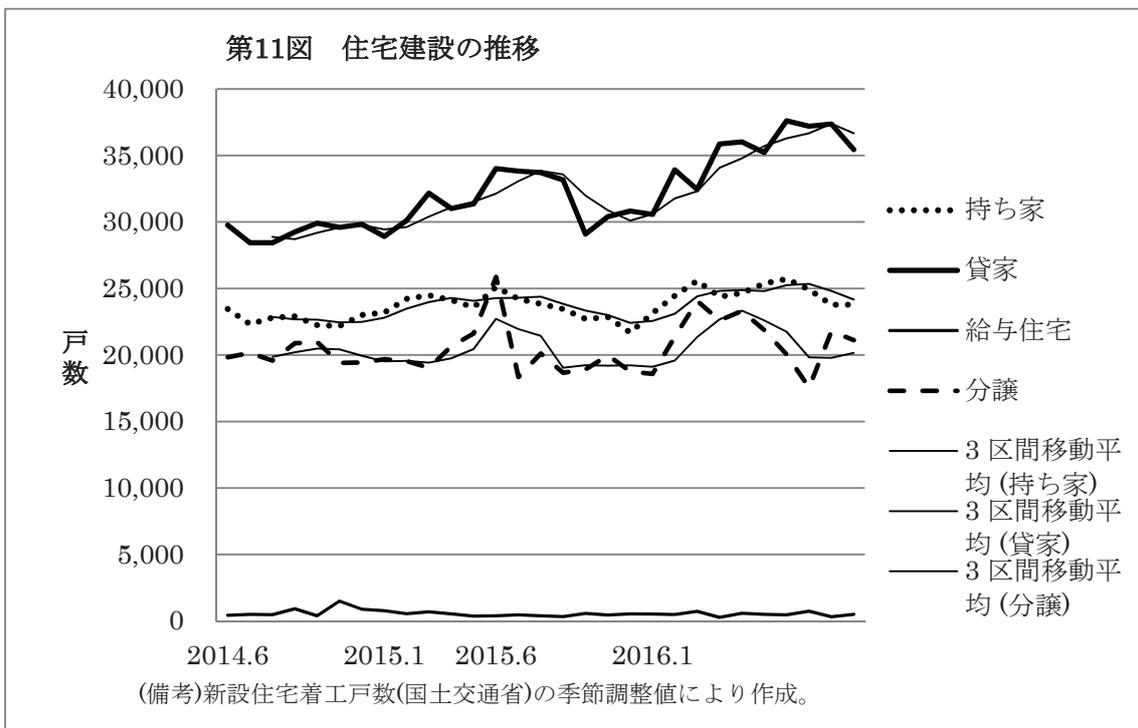
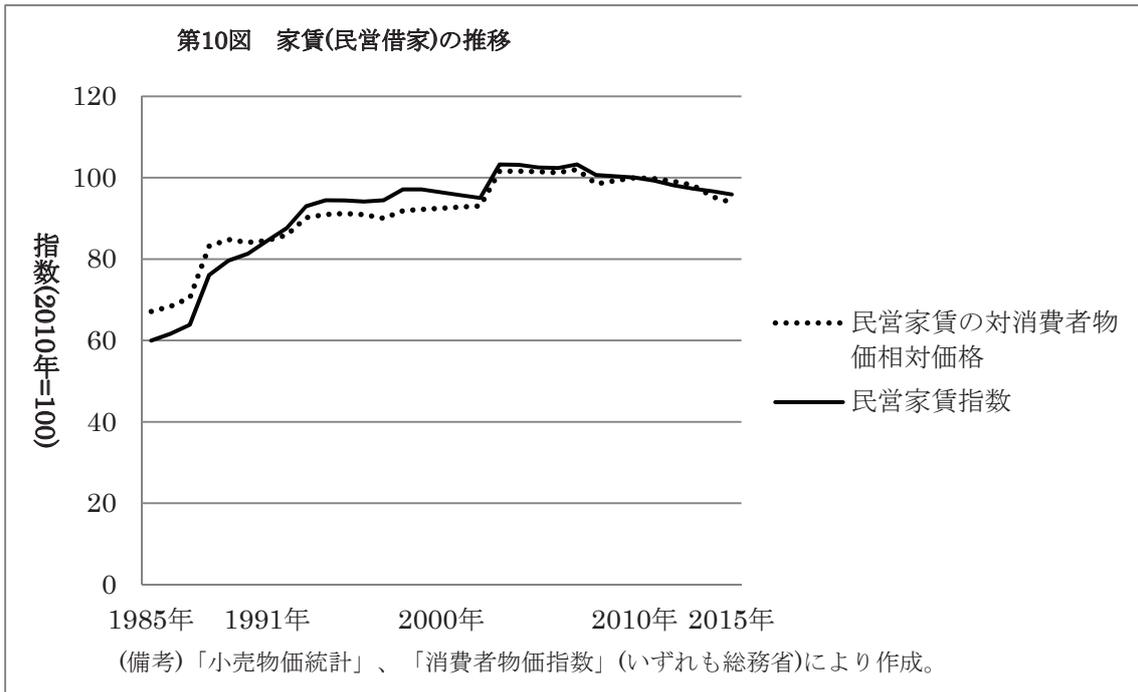




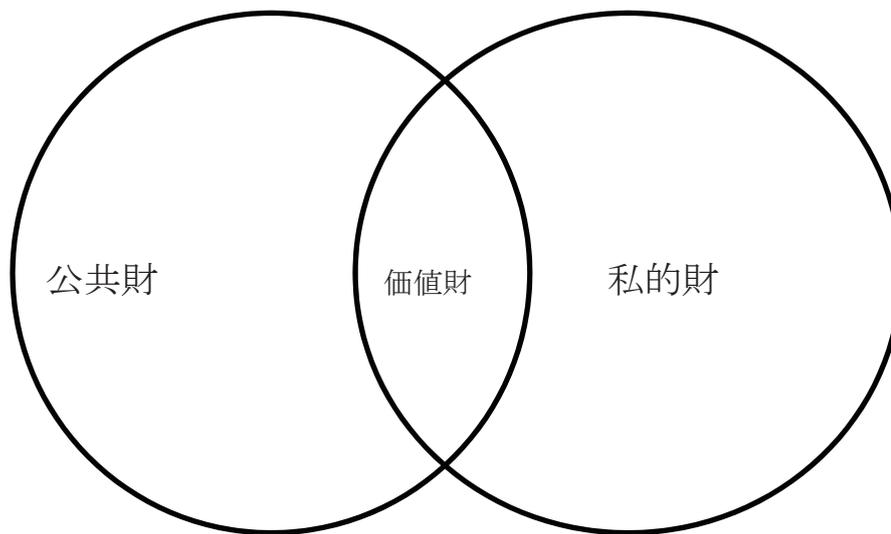
**第9表 貸家の空室率**

年	貸家の空室数	貸家の数(供給)	空室率(%)
1978年	1565400	12689000	10.9818723
1983年	1834000	12951000	12.404464
1988年	2335800	14014600	14.285889
1993年	2618900	15691000	14.3031912
1998年	3520000	16730000	17.382716
2003年	3674900	17166000	17.6331157
2008年	4126800	17770000	18.8465895
2013年	4291800	18518900	18.8148544

(備考)住宅・土地統計調査(総務省)により作成。



## 第12図 公共財と私的財の間



○公共財としての住宅は、大規模自然災害のときの仮設住宅を想起。家賃は不要(非排除性)、民間からの借上なども含め、希望者全員が入居できることが理想ではあるものの、現実には競合が発生(競合性)

○非排除性と競合性がある公共財は準公共財。コモンプール財に近い。例としては、共有地(入会地)、公海領域の漁業資源など。

○政府が直接供給したり、家賃補助をしたりする住宅は、価値財である。入居者は家賃を支払うので、排除性はある。本質的には、私的財のようであるが、市場に任せておいては、適切な供給量が実現できないので、介入している。救貧政策として政府が住居を提供する。あるいは、民間住宅を選択した個人に対しては、家賃とは無関係に収入に応じて一定額を補助したり(米国)、民間住宅に居住する個人の家賃を補助する(英、独)。基本は、低所得で家賃負担が相対的に重すぎて、最低限度の生活が営めなくなると困るだろうから、政府が介入。ナショナル・ミニマム的な理由による介入。価値財はグレーゾーン。

○価値財はグレーゾーンに属し、政府の方針次第で膨張する可能性は大きい。例えば、国民の要望に応じて、人気取りをしようとする膨張する。教育、医療、年金などその傾向が見られる。

住宅という財は本来私的財だが、供給超過の時代に合った政府の役割は小さくするべきで、図にあるように限定的な範囲に止めるのが正しい。従来は、私的財の領域にも価値財が広がっていた。

