

## 次世代によりよい住環境を受け継ぐための視点

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫  
よしの かおる

### 1. はじめに

日本人は狭小住宅で生活する働き詰めの国民である…と論評した欧州共同体（EC）の対日報告書がとりまとめられたのが1979年。このレポートは対日貿易不均衡の抑制を主眼としたECの内部向け資料であったとされるが、日本ではもっぱら住宅事情の貧しさを指した「ウサギ小屋」という言葉に注目が集まった。

それからちょうど40年が経過した現在。果たして日本における住環境は改善し、私たちは「ウサギ小屋」での生活から脱却することができたのであろうか。「住宅・土地統計」によると、2018年における住宅（居住専用に建築された住宅＝専用住宅）の居住者1人当たりの居住室の広さは、遡及できる1993年時点と比べて一戸建てで1.36倍、共同住宅で1.45倍に広がったとされている（図表1）。しかし言うまでもなく、これは私たちの実感とかけ離れている。四半世紀前の世代と比較して、私たちがそれだけ広い家で生活できるようになったとは信じがたい。

一方、私たちにとって望ましい住宅とは、単に広ければ事足りるという訳ではない。人口動態が著しく変容する中、人々の住まい方や働き方は変化し、快適性に対する価値観や立地に対する意識が変化している。次世代の日本人がより豊かな住生活を享受するために、私たちは何をすべきであろうか。

本稿ではこうした問題意識を背景として、大胆に筆者の所見を申し述べていくこととしたい。以下の各節では、住宅を巡る諸問題として、居住環境、住宅設備、立地、といったトピックを取り上げ、それぞれについて現状を整理するとともに、その解釈や解決に向けた方向性を提言する。

なお本稿は筆者が所属する団体等の見解を代表したものではなく、また科学的に論証された主張でもない点に留意されたい。

### 2. 広い家への希求

政府は2016年に新たな「住生活基本計画」を策定した。当計画においては、「国民の住生活の安定

図表1：1人当たり居住室の畳数（専用住宅、全国）

	(畳)						(倍)
	1993年 (A)	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年 (B)	25年間の変化 (B/A)
一戸建	11.60	12.52	13.59	14.33	15.08	15.76	1.36
共同住宅	7.72	8.47	9.23	9.83	10.59	11.17	1.45

出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」

図表2：「住生活基本計画」に示される住宅の面積水準および数値例

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都心居住型	一般型
算定式	①単身者：25 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯： 10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>	①単身者：40 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯： 20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>	①単身者：55 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯： 25 m <sup>2</sup> ×世帯人数+25 m <sup>2</sup>
子供に係る世帯人数の換算	(共通) 3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満；0.75人		
(2人以上世帯数値例)			
夫婦のみ	30 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
夫婦と乳児 2人	35 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	87.5 m <sup>2</sup>
夫婦と10歳以上の子供 2人	50 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>

出所：国土交通省

の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努める」こととされており、住生活基本法が制定された2006年以降、5年ごとに計画が見直されている。

2016年版では、「居住者からの視点」「住宅ストックからの視点」「産業・地域からの視点」の3つの視点から、8つの目標が掲げられている。その「目標1」は「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」とされており、その「基本的な施策」の第一に「必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援」が掲げられている。2011年版の同計画では、このように「住宅の広さ」に着目した目標は掲げられておらず、最新の計画は日本人が「ウサギ小屋」からの脱却を目指す上で誠に意義深い。

さて前節では「1人当たり居室の畳数」を紹介したが、当然ながらここから「1人当たりの居住空間が年々広がっている」と解釈するのは誤りである。たとえば子育てを終えた高齢者世帯が子供の独立後もそのまま住宅に住み続ければ、平

均値としての1人当たり居住空間は広く計算される。

そこで「住生活基本計画」が定める「最低居住面積水準」「誘導居住面積水準」がどの程度充足されているか、という点に着目しよう。このうち前者は「健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積」である。後者は「豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積」であり、戸建住宅向け（一般型誘導居住面積水準）と共同住宅向け（都市居住型誘導居住面積水準）の別に定められている（図表2）。

まず、誘導居住面積水準は一つの目標として妥当であると筆者は考えている。たとえばイギリス・ロンドンでは最低限の住宅の規模として、「1寝室の単身者向け住宅で40 m<sup>2</sup>」「1寝室の2名向け住宅で51.5 m<sup>2</sup>」といった基準を設けている（いずれも物置を含む）<sup>1</sup>。住生活基本計画が定める都

<sup>1</sup> Mayor of London “The London Plan” Chapter 3, Policy 3.5  
<https://www.london.gov.uk/what-we-do/planning/london-plan/current-london-plan/london-plan-chapter-3/policy-35-quality-and>

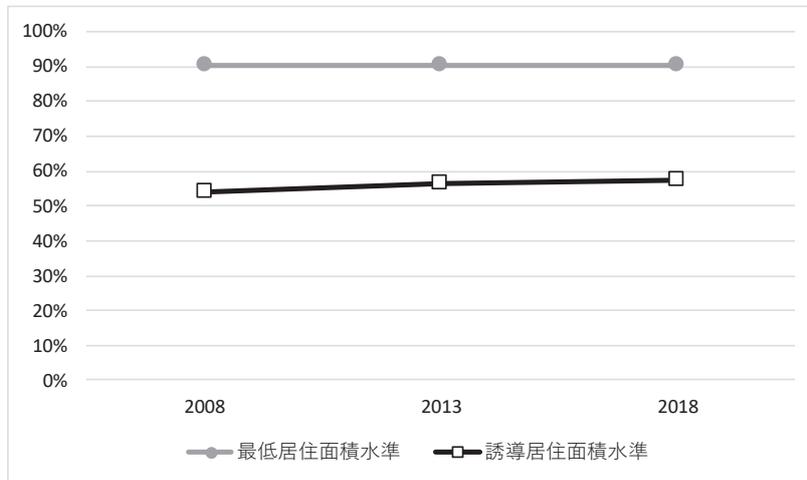
市居住型誘導居住面積水準は、単身者用 40 ㎡、2 人用 55 ㎡であり、概ねこの水準と同等である。私たちが「ウサギ小屋」から脱して国際的にみても遜色ない広さの住宅に住めるようになったことの証として、誘導居住面積水準の充足状況をバロメーターとして用いることは適切であろう。

さて、「住宅・土地統計」はそれらの充足状況を調査している。図表 3 には、この水準が導入された 2008 年以降の、最低居住面積水準および誘導居

住面積水準の充足状況について図示した。少なくともこの 10 年間、これらが顕著に改善したとは言い難い。図では示していないが、特に 5 人以上の世帯では、誘導居住面積水準を充足している世帯の割合は 10 年前と比べて低下した。

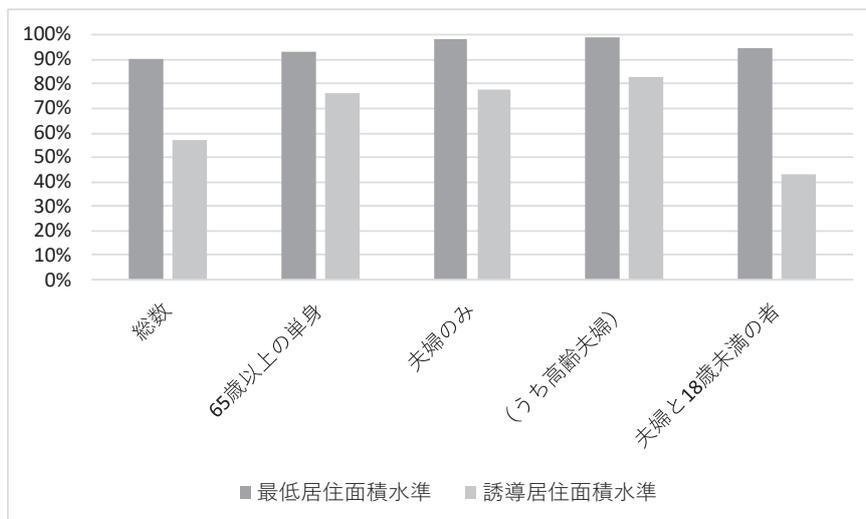
2018 年調査についての充足状況を世帯の型別にみると（図表 4）、「夫婦と 18 歳未満の者」で構成される世帯における誘導居住面積水準充足状況が著しく低いことが目立つ。住宅の広さの問題は、

図表 3：最低居住面積水準および誘導居住面積水準を充足している世帯の割合



出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」（各年）

図表 4：最低居住面積水準および誘導居住面積水準を充足している世帯の割合（世帯の型別）



注：「高齢夫婦」は夫 65 歳以上かつ妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯。「18 歳未満の者」は夫婦以外の世帯員の年長者の年齢によって区分されている。

出所：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」

子育て世帯においてより切実であるといえる。一方、高齢夫婦からなる世帯の誘導居住面積水準は相対的に高い。先述のとおり、子育てを終えた高齢者世帯が1人当たりの居住空間の(見かけ上の)押し上げに寄与していることを示唆している。

また図表5には建築の時期別に充足状況を示しており、この結果も興味深い。住宅の築年による顕著な差異は認められないのである。このことから、住宅の広さの問題に対して特段の進捗をみ

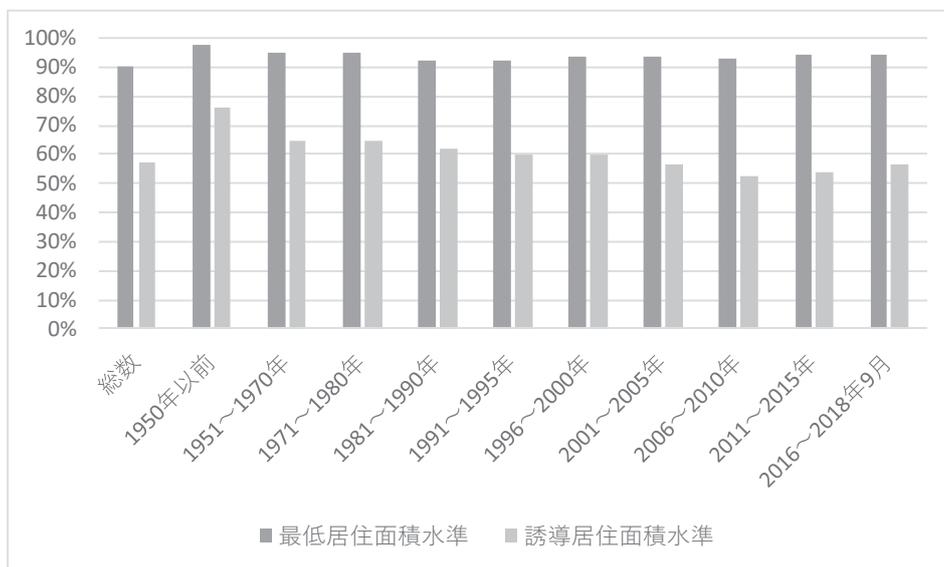
ていない様子が読み取れる。

このように、残念ながら私たちは「ウサギ小屋」から抜け出せておらず、抜け出す途上にすらないといえる。

本節の最後に、持ち家と借家との間で居住面積水準の充足状況に著しい差異がある、という事実を改めて確認しておきたい(図表6)。

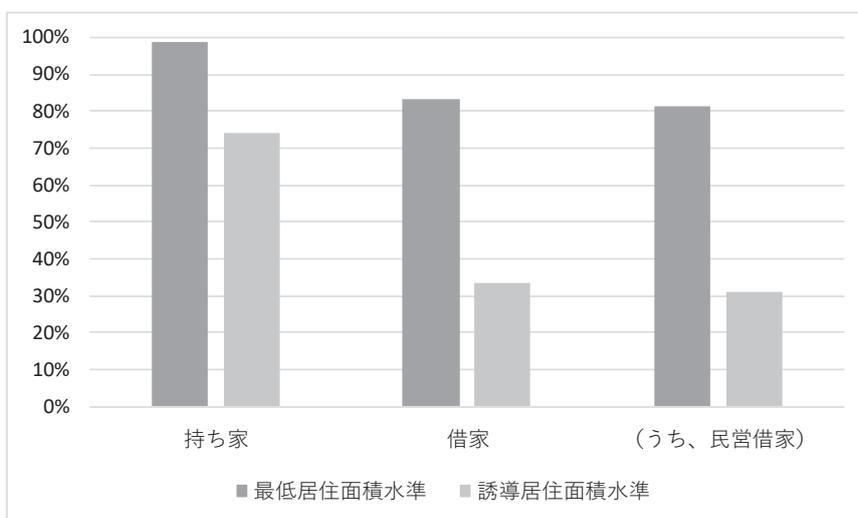
最低居住面積水準を満たしていない世帯数は、持ち家世帯のうち1.0%であるのに対して、民営

図表5：最低居住面積水準および誘導居住面積水準を充足している世帯の割合（建築の時期別）



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」

図表6：最低居住面積水準および誘導居住面積水準を充足している世帯の割合（住宅の所有の関係別）



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」

借家のうち 18.5%を占める。一方、誘導居住面積水準を満たす世帯は持ち家のうち 74.1%に上るのに対して、民営借家のうち 30.9%に過ぎない。

### 3. 高齢社会に求められる住宅性能

2016年版の「住生活基本計画」において、「目標 2」に掲げられているのは「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」であり、その「基本的な施策」の第一には「住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進する（後略）」と謳われている。

再び「住宅・土地統計調査」から、バリアフリーに係る設備の有無を見てみよう。同調査には「高齢者等のための設備」に該当する設備として、「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」を挙げている。

図表 7 には、いずれかの「高齢者等のための設備」を有する住宅の割合を、住宅の建て方および所有の関係の別にとりまとめた。また、「高齢者等のための設備」のうち、「段差のない屋内」を特掲している。

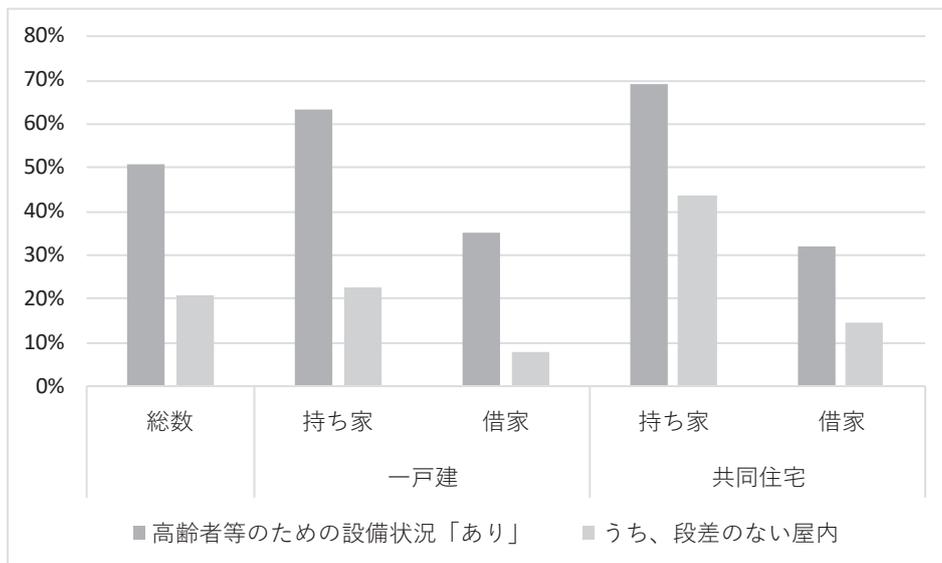
手すりの設置など軽微なものも含めた「高齢者等のための設備」は半数以上の住宅に設置されて

いる一方、構造に係る「段差のない屋内」の整備状況は遅れている。そしていずれも持ち家と借家との間に顕著な差異があることが見て取れる。

ヒートショックの問題に対しては、住宅の断熱性能を高めることが有益な対策である。窓を二重以上のサッシにする、または複層ガラスの窓とすることがその対策の一例である。これも「住宅・土地統計調査」が調査対象としている（図表 8）。こちらも同様に、持ち家と借家との間に顕著な差異が認められる。

バリアフリー性能にせよ、ヒートショックを未然に防ぐ断熱性能にせよ、これは高齢者にのみ求められる訳ではない。高齢者を含むすべての居住者は、こうした設備によって居住の快適性を高めることができる。これらが存在しない時代、あるいは希少にしか存在しない時代であれば、そうした需要が顕在化することはない。これらが実際に普及することを通じて人々は徐々にその快適性に気付き、やがて需要として顕在化する。さらに進めば、こうした設備を持たない住宅は人々の需要に劣後することとなる。この原理を「供給が需要を創る」と呼んでいる。この点は、後述する空き家の問題への対策を考える上でも基本的な認識となる。

図表 7：高齢者等のための設備を有する住宅の割合（住宅の建て方別、住宅の所有の関係別）



出所：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」

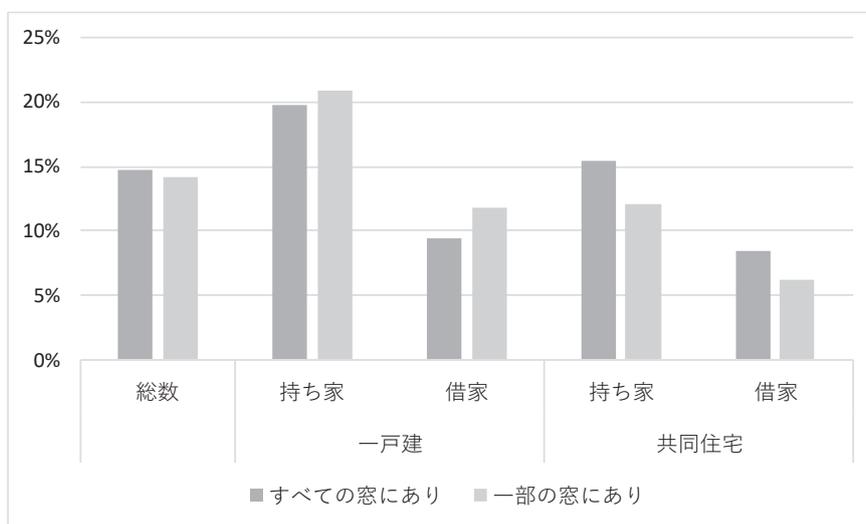
なお、バリアフリー性能や省エネ性能設備の設置状況は、築年による相違が著しい点も注目に値する。図表9には、「段差のない室内」と「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」について、住宅の建築の時期別にその設置状況を図示した。相対的に新しい住宅のほうが、これらの設備の普及が進んでいる。

#### 4. 立地に対する志向の変化と地価の二極化

昨今は共働きの子育て世帯が増加し、彼らが住宅の立地の利便性を求めるようになった結果、住宅地地価の二極化が進んでいる、との説が流布している。本稿ではその見方を支持するデータを紹介したい。

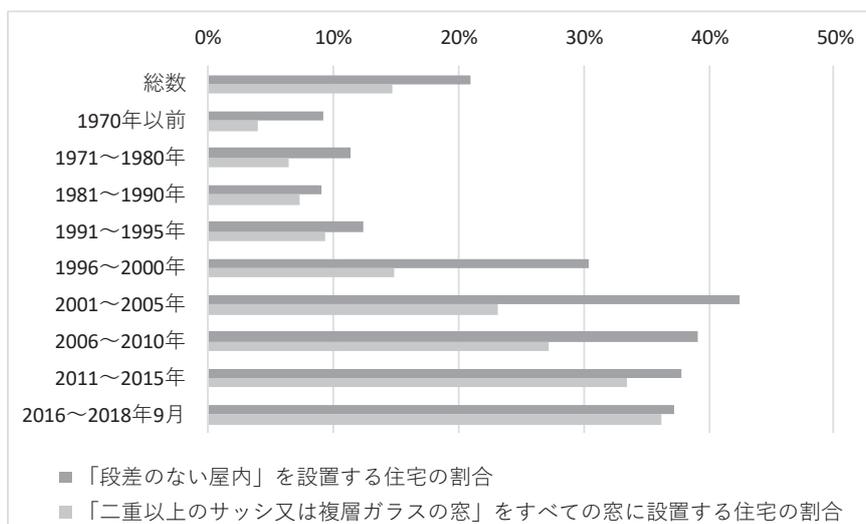
まず、今や子育て世帯の多くが共働きになっているという事実を確認しておこう（図表10）。夫

図表8：二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を設置する住宅の割合  
(住宅の建て方別、住宅の所有の関係別)



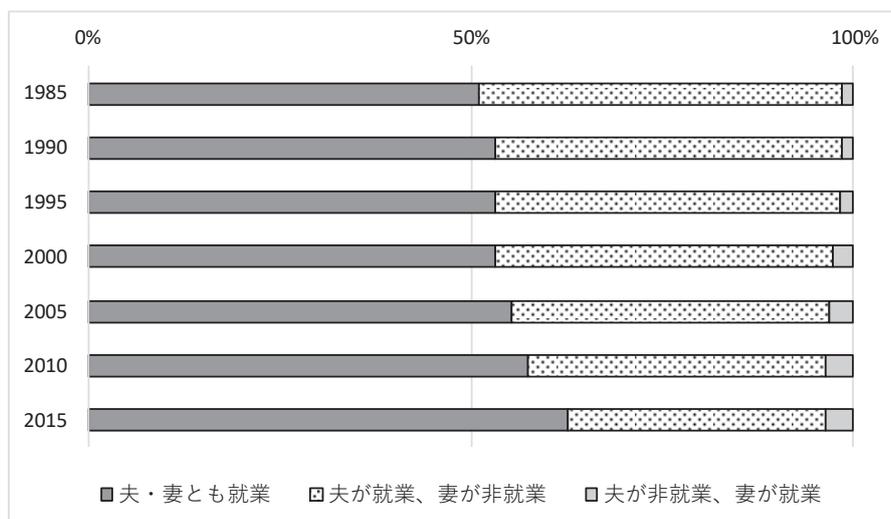
出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」

図表9：段差のない屋内および二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を設置する住宅の割合  
(住宅の建築の時期別)



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」

図表10：夫婦のいる就業世帯のうち、夫と妻の就業状態別の割合



出所：総務省統計局「国勢調査結果」（各年）

夫婦のいる世帯のうち、子供があり、かつ夫婦ともに非就業者でない世帯の内訳は、1985年には共働き世帯が51.0%、夫のみが就業する世帯が47.5%と、両者はほぼ拮抗していた。2015年には、共働き世帯が57.4%、夫のみが就業する世帯が39.0%となった。「父が働き、母が家を守る」という旧来のステレオタイプな子育て世帯はすでに少数派となっている。

次に、地価は本当に二極化しているのだろうか。これについては今年で50回目の公表を迎えた地価公示のデータを紐解こう。地価公示はもともと「国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与える」<sup>2</sup>ものであり、地価の変動そのものを捉えることを本来の目的としていない。しかし50年分のデータを用いて地価の経時的な変化についても分析することも可能である。

本稿では、住宅地を対象に、5年ごとの地価公示のデータを用いて、当該5年間の継続調査地点における地価の変動の分布を計測し、これによって地価の二極化を捉えることを試みた。たとえば我が国の地価上昇が著しかった1986年から1991年の間、地価公示における住宅地の継続調査地点

8,559地点のうち、5年間の地価変動の最小値は▲34.8%（北海道室蘭市）、最大値は595.7%（大阪府吹田市）、分散は4,807であった。一方2011年から2016年の間、住宅地の継続調査地点は14,810地点あり、5年間の地価変動の最小値は▲38.8%（広島県江田島市）、最大値は140.0%（宮城県石巻市）、分散は84.6であった（図表11）。

母集団のばらつきの指標である分散をみると、1986年～91年の時期が最大となっている。ただし分散（及びその正の平方根である標準偏差）は、観測値の水準が異なる母集団のばらつき具合を相互に比較するには適していない。すなわち、分散の大小を単純に比較することによって、「1986年～91年における地価の二極化が最も顕著であった」と結論づけるべきではない。

そこで、負数を許容した「拡張ジニ係数」<sup>3</sup>をもって地価変動の不平等度を計算し、これを地価の二極化の代理変数とすることとした（図表12）。

拡張ジニ係数は母集団に含まれる観測値の水準に依存しないため、地価の変動のばらつき具合を

<sup>2</sup> 地価公示法第1条。

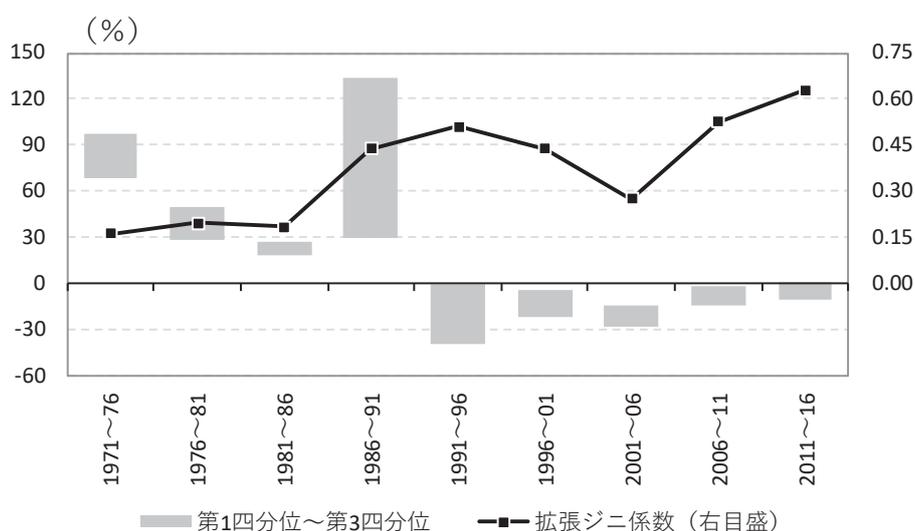
<sup>3</sup> 伊藤ら（2012）を参照されたい。通常のジニ係数は正数のみを許容するが、拡張ジニ係数はその自然な拡張として、母集団に負数を含む場合にも定義される。通常のジニ係数と同様に0から1の間の値をとり、1に近づくほど不平等度が高いと解釈する。

図表11：住宅地の継続調査地点における5年間の地価変動率の分布に係る記述統計

地価公示調査年	継続調査地点数	最小値	第1四分位	中央値	第3四分位	最大値	分散
1971～76	861	17.5	68.1	80.2	97.3	292.3	669.4
1976～81	3,172	6.7	28.4	36.5	49.1	74.9	171.5
1981～86	1,447	▲ 3.2	18.1	22.4	27.1	64.7	57.7
1986～91	8,559	▲ 34.8	28.9	78.4	134.0	595.7	4,807.4
1991～96	8,611	▲ 80.8	▲ 39.1	▲ 22.1	▲ 0.7	41.6	480.3
1996～01	18,611	▲ 55.7	▲ 22.2	▲ 14.4	▲ 4.5	25.1	126.9
2001～06	18,888	▲ 59.3	▲ 28.4	▲ 21.9	▲ 14.1	43.9	111.4
2006～11	15,959	▲ 48.4	▲ 14.2	▲ 7.6	▲ 2.1	48.9	87.1
2011～16	14,810	▲ 38.8	▲ 10.9	▲ 4.4	0.5	140.0	84.6

出所：国土交通省

図表12：住宅地の継続調査地点における5年間の地価変動率の分布と拡張ジニ係数



出所：国土交通省

経時的に比較することに適している。これを地価の二極化の代理変数とすれば、図表12のとおり、現に昨今は地価の二極化が以前よりも顕著になっていると結論づけられる。

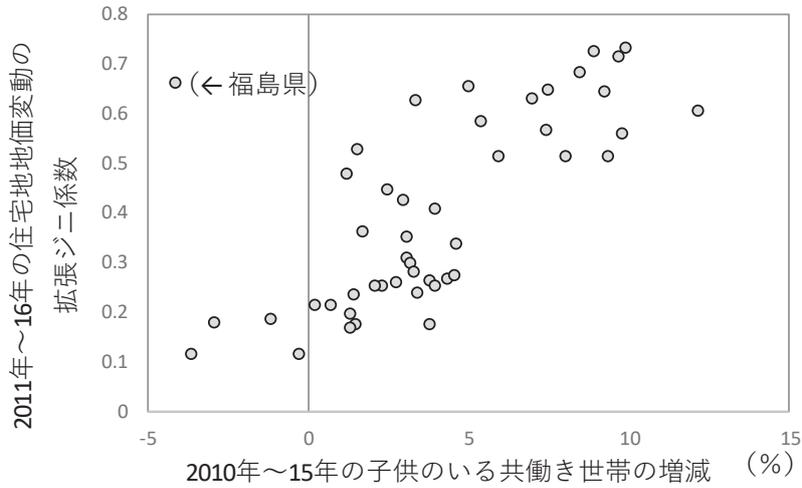
それでは、共働きの子育て世帯の増加は、こうした地価の二極化と相関を有しているのだろうか。2011年～16年に着目し、都道府県別の散布図を作成したところ、それを示唆する結果が得られた(図表13)。

外れ値となっている福島県を含めても、両者の相関係数は0.676であり、子供のいる共働き世代の増加と地価の二極化の間には高い相関関係があ

ると考えられる。ここからたちどころに因果関係が主張できるわけではないが、少なくともこうした家族のあり方の変化が地価の二極化を引き起こしている可能性は否定しえない。

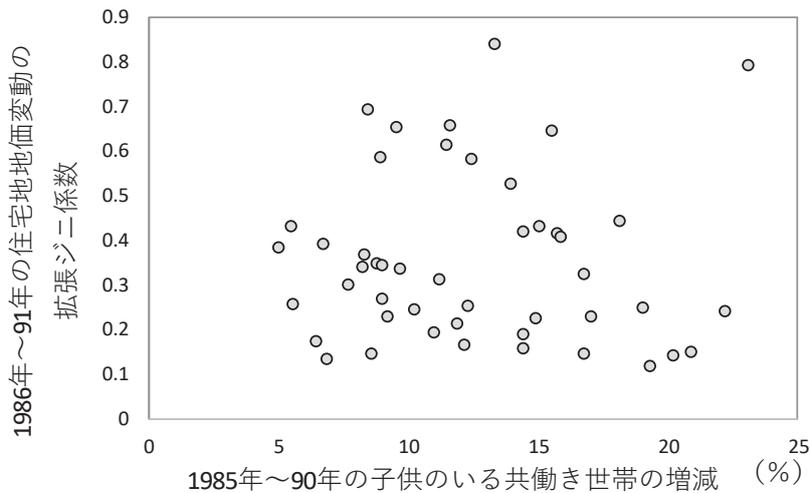
なお、参考までに同じ散布図を、バブル期の地価上昇のピークであった1985年～90年(地価公示は1986年～91年)について作成したところ(図表14)、両者はほぼ無相関であった(相関係数▲0.024)。子供のいる共働き世代の増加が地価の二極化のドライバーになっているという現象は、近年の新しいトレンドであるといえそうだ。

図表13：都道府県別の子供のいる共働き世帯の増減と地価の二極化の度合い<sup>4</sup>（2010年～15年）



(出所) 国土交通省、総務省統計局「国勢調査」

図表14：都道府県別の子供のいる共働き世帯の増減と地価の二極化の度合い（1985年～90年）



(出所) 国土交通省、総務省統計局「国勢調査」

### 5. 人口減・空き家増の時代における住宅のあり方

日本がこれから急激な人口減少に見舞われることは不可避であり、それに伴って空き家の問題や所有者不明土地の問題などに対する社会的関心が

高まっている。前節までの間に得た認識を踏まえながら、これらについて私見を述べてゆきたい。

第2節では日本の住宅が「広さ」という面ではこれまで改善がみられなかったことを確認し、そこには広い家を必要としている世帯に住宅が行き渡っていないというミスマッチの問題があることを指摘した。

現在、既存住宅ストックの活用に向けて官民での取り組みが進んでいる。国土交通省が中心となり既存住宅インスペクションや安心R住宅などの

<sup>4</sup> 「共働き世帯」として、ここでは雇用者数を用いた。また地価公示が毎年1月1日時点、国勢調査が5年ごとの10月1日時点であることから、2010年～15年の国勢調査の結果に対して、2011年～16年の地価公示を対応させた。図表14も同様。

制度が創設され、民間での活用も広がっている。こうした潮流はミスマッチの解消という観点から意義深い。

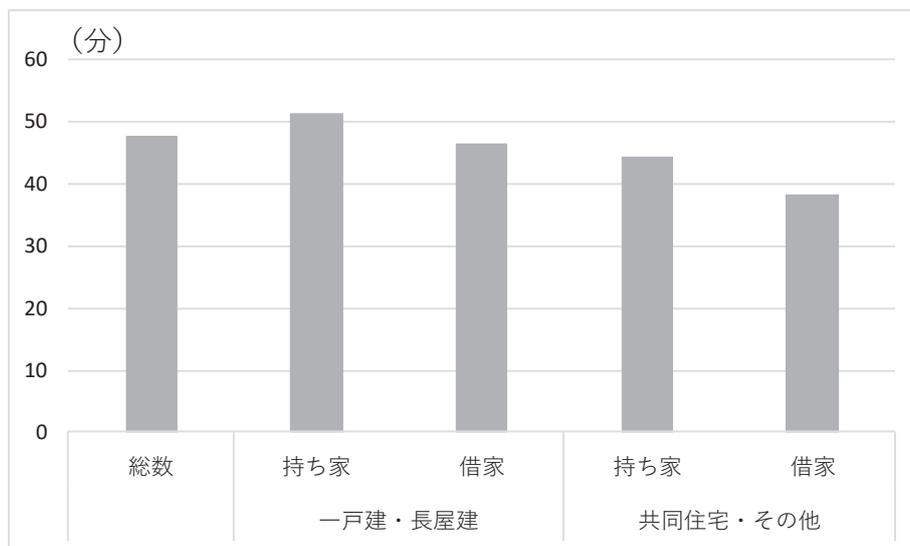
もともと、これまで長らく新築が住宅市場の中心であった我が国において、既存住宅の売買市場の拡大、とくに個人対個人による既存住宅の売買が一般化するためには相応の時間を要するであろう。そこで筆者は、まずは賃貸市場において既存住宅の流通促進を図ることを提案したい。第2節および第3節で述べたとおり、借家は持ち家比べて広さや設備の面で劣後している。良質な住宅を賃貸市場に流通させることができれば、それだけでも日本における住宅事情は改善するかもしれない。図表14のとおり、通勤利便性の面では既に賃貸住宅のほうが持ち家よりも優れている。家族のあり方が変化し、より利便性の高い立地を求める世帯のニーズにも賃貸住宅が合致する可能性がある。

既存住宅の所有者が住宅を賃貸に供することの心理的ハードルの高さはしばしば指摘されているとおりであり、借地借家法の見直しや定期借家の普及がその解決の一助になるとされる。筆者もその考えは否定しないが、そこには借り手の心理的ハードルを下げる方策も必要だ。定期借家で個人

オーナーから住宅を賃借すると、通常は期限が到来後に退去を求められる。これでは借り手は安定した生活設計を行うことができない。この不安を解消する現実的な手立ては、法人が所有する賃貸住宅ストックを増やすことである。法人（特に投資目的で賃貸住宅を所有する主体）は、定期借家契約の期限が到来しても、賃料などの経済条件さえ折り合えば通常は借り手の退去を求めないだろう。こうした住宅ストックが増え、借り手の選択肢も充実してくれば、おのずと定期借家も普及するものと期待される。現に米国では戸建住宅リートが存在するなど、日本よりも投資対象としての賃貸住宅の裾野が広い。我が国では昨今は既存住宅市場が一定の成長を見せており、そこには買い取り再販ビジネスの拡大が寄与していると考えられる。今後はいわば「買い取り賃貸」のようなビジネスモデルが生まれることを期待したい。

人口減少が不可避である中、我が国においては今後も空き家は増え続けるであろう。空き家の増加を「問題」として捉える際は主に二つの視点がある。ひとつには空き家の存在が安全、衛生、治安などの面で周辺に悪影響を与える、という視点である。これは経済学における典型的な外部性の問題であって、政策的な対応によって経済厚生を

図表14：東京都における通勤時間の中央値（住宅の所有関係別、建て方別）



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」

高められる可能性がある。もう一つの視点として、住宅の需給バランスが崩れることによって住宅の価値が損なわれ、それによって経済厚生<sup>5</sup>の損失が生じている、との考え方である。しかし筆者は後者の視点は全く的を外れであって、この視点から空き家の増加を「問題」と捉えるのはナンセンスであると考ええる。

この視点が誤りであることは主に3点から指摘することができる。ひとつは公平性の問題である。住宅価格が家計の所得水準や物価よりも早く上昇することが常態化している社会は、後から家を取得しようとする人に対してより大きな負担を与える構造にならざるを得ず、これはとりもなおさず世代間格差や地域間格差の温床となる。諸外国において、住宅不足に起因する住宅の価格・賃料の上昇が現代でも社会問題になっていることを思い起こす必要がある。我が国は確かに住宅の「豊かさ」を実現するには道半ばであるかもしれないが、人々が所得水準や家族のライフスタイルに応じて安全で衛生的な住宅を買ったり借りたりできる現代の状況は、わが国のセーフティネットとして社会の安定に寄与していると積極的に評価すべきである。

2点目に指摘したいのは、住宅価格がある程度維持されたとしても、住宅所有者の効用水準を向上することは難しい、という点である。確かに、住宅価格が上昇することによって人々の財布の紐が緩む、という心理的な影響は否定できず、マクロ経済に対しては住宅価格の維持はそれなりの影響があるかもしれない。しかし個々の家計の効用水準という意味では、住宅価格の直接的な資産効果が存在すると考えることには大いに疑問が残る。それは、住宅資産の一部を取り崩して消費に充てることは容易ではないためである。リバースモーゲージやフランスのピアジェなど、原所有者が住宅に住みながらその資産の一部を現金化する金融技術は世の中に存在する。しかし、こうした取引が成立するためには、資金の出し手の割引率が住宅原所有者の割引率と比べて十分に低いか、または対象となる住宅に対する資金の出し手の評価額

が住宅原所有者の評価額（利用価値）と比べて十分に高いか、少なくともいずれかが成立しなければならぬ<sup>5</sup>。

3点目として、空き家が減ると住宅の価格や賃料が上がる、という考えること自体が不用意な想定である。住宅はいうまでもなく個別性が強く、また需要や供給は価格および賃料に対して弾力的ではない。したがって、価格の調整によって需給が均衡に向かう、という通常の競争的な市場のモデルを住宅に当てはめることは不適切だ。現象として空き家が生じている背景には、需要に見合う物件のみが買い手（借り手）とマッチングすることができ、そうでない物件は放置される、という優勝劣敗の原理がある。たとえある程度空き家の戸数を減らすことができたとしても、それは需要に見合わない物件を滅失させるに過ぎず、住宅の価格や賃料に全般的な影響を及ぼすことはない、と考えることが妥当である。

また空き家に対する対策として、住宅の新規供給を制限すべきという議論の方向性がみられるが、筆者はその考え方にも与しない。第3節では築年が新しい住宅のほうがバリアフリーや省エネの性能が高い、という事実を紹介した。これは至極当然のこととして軽視されがちだが、将来のために望ましい住宅のあり方を考える上では看過してはならない。先述のとおり、多かれ少なかれ不動産には「供給が需要を創る」という原理が働く。これは住宅を供給する主体のアントレプレナーシップによって実現してきたものであって、将来の需要に対応した住宅のあり方が先験的に与えられてきた訳ではない。良好な住環境を将来の世代に残すためには、そもそも良質な住宅ストックの形成が必要だ。空き家対策が将来の世代に対して“時代遅れの住宅”に住むことを強いるような結果となってはならない。そして良質な住宅ストックの形成のためには民間の創意工夫や技術向上への意

<sup>5</sup> たとえばフランスのピアジェは、この両者が成立することによって取引が実現する。現代においてこれらの条件が整うことが容易でないことは、大矢（2012）の現地調査ヒアリングを参照されたい。

欲を阻害すべきではない。空き家対策として供給を制限する、という発想はいかにも悪手である。

より重要なことは、需要を失った住宅をいかに円滑に市場から退出させるか、という方向性である。究極的には所有者の責任において、住宅を（あるいは不要な建物を取り壊してその敷地を）次の需要者に明け渡すべきであるし、または場所によっては「自然に帰す」ことをしなければいけないかもしれない。いずれにせよ、空き家の問題が負の外部効果を生み出す以上、住宅に対する私権を無制限に認める意義は乏しい。あくまで所有者責任を原則とする方向で議論が進むことが望ましい。

公共の役割としては、やはりランドバンク制度の確立に期待したい。相続放棄地や所有者不明土地を集約し、遠い将来の開発や公共物の設置のために備える、という取り組みは、民間には決して果たせない役割である。さらに踏み込むと、市町村が路線価に基づいた課税標準額に応じて国民に固定資産税を賦課している以上、公共がいつでも路線価の水準で土地を買い取る、というオプションを納税者に付与することが公平なのではないだろうか。たとえば、「不動産の所有者が自ら建物を除却し適切な更地にさえすれば、その土地をランドバンクが路線価で買い上げる」といった仕組みができれば、おそらく空き家の問題や「都市のスポンジ化」の問題などへの有効な対策となる。もちろん税金で購入費用を賄うことは現実的ではないので、試案として日本銀行が買うことを検討してはどうだろうか。日本銀行が出資するランドバンクに土地を集約する、というスキームである。日本銀行であれば、金融調整に支障を来すようなバランスシートの構成にならない限り、超長期に亘って土地を塩漬けしておくことが可能であるはずだ。いずれ土地が集約され、そこで開発利益が実現すれば、それは日本銀行の国庫納付金として国民の財産に還元される。現在の「異次元緩和」は、バランスシートの左側に膨大な資産を積み、その見返りに右側（マネタリーベース）を市中に供給するという金融政策である。その資産の一部を土地に置き換える、という着想は、あながち無

謀とも言えないのではないだろうか。

## 6. まとめ

我が国の人口減少が本格化する中、空き家、所有者不明土地、マンション管理不全、都市のスポンジ化、等々、不動産を巡る新しい問題が認識されるようになってきている。住環境は個人の幸福に強い影響を与える要因であり、住宅の問題を捉える際には必ず居住者目線・消費者目線に立脚すべきである。その上で私たちは次の世代の人々がより豊かな住環境を享受できるよう働きかけていかなければならない。第2節では日本の住宅の広さに着目し、その改善が進捗していない現状を示した。また第3節で取り上げた住宅のバリアフリー性能、省エネ性能とともに、相対的に賃貸住宅において改善が劣後していることを紹介した。第4節では、日本の住宅地地価の二極化が進んでいること、そして巷間言われているとおり共働きの子育て世帯が二極化のドライバーになっている可能性が示唆されることを論じた。第5節では住宅の需給のミスマッチ解消が住環境の改善のためにも空き家対策としても望まれる、との着想のもと、特に賃貸住宅市場の拡大が有効な方向性であると提言した。また空き家の問題は負の外部性の問題として捉えるべきこと、その対策として新規供給を抑制することは望ましくないことを主張した。さらに、空き家を解消する手段として、日本銀行がその受け皿となるランドバンクの創設について試案を述べた。本稿が今後の有益な研究や建設的な議論にわずかなりとも寄与することができるならば、筆者としては望外の幸いである。

## 参考文献

- 伊藤尚、前田義信、谷賢太郎、林豊彦、宮川道夫（2012）「標本合計が負の場合へ拡張されたジニ係数の評価」、『理論と方法』27(1)、117-130
- 大矢一彦（2012）「フランスにおける抵当権付終身貸付及び不動産ピアジェの現状」、『土地総合研究』2012年夏号
- 加藤久和（2017）「市区町村別にみた出生率格差とその要因に関する分析」、財務省財務総合政策研究所『フ

- ィナンシャル・レビュー』平成29年第3号(通巻第131号)2017年6月
- 小林正典、光成美紀(2016)「米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究」、『都市住宅学』96号
- 近藤恵介(2014)「集積の経済による成長戦略と出生率回復は相反するののか」、独立行政法人経済産業研究所 Special Report  
([https://www.rieti.go.jp/jp/special/special\\_report/074.html](https://www.rieti.go.jp/jp/special/special_report/074.html)、2019年10月29日閲覧)
- 齊藤広子(2019)「空き家問題を考える(1)～(10)」、日本経済新聞2019年8月20日朝刊～2019年9月2日朝刊
- 野澤千絵「ゆがむ住宅市場(上)」、日本経済新聞2017年10月19日朝刊
- 野澤千絵「所有者不明「空き家」問題から見た日本版ランドバンクに求められる機能」、東京財団政策研究所ウェブサイト  
(<https://www.tkfd.or.jp/research/detail.php?id=2987>、2019年10月29日閲覧)
- 森川正之(2015)「人口の地方分散は有効な出生率向上策か?」、独立行政法人経済産業研究所『新春特別コラム:2016年日本経済を読む』  
([https://www.rieti.go.jp/jp/columns/s16\\_0007.html](https://www.rieti.go.jp/jp/columns/s16_0007.html)、2019年10月29日閲覧)
- 諸富徹「コンパクトシティを考える(1)～(10)」、日本経済新聞2018年6月21日朝刊～2018年7月4日朝刊
- 山崎福寿(2017)「ゆがむ住宅市場(下)」、日本経済新聞2017年10月20日朝刊
- 山本博英、慎明宏、平井昌子、吉野薫(2019)「地価公示50年で振り返る地価と街、そして社会経済の変化」、『季刊 不動産研究』第61巻第4号