

講演録

第 199 回定期講演会 講演録

日時:平成 30 年 1 月 23 日 (火)

会場: 日本消防会館

「賃貸住宅建設の増加が示唆するもの — 住宅市場の行方と公共政策」

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

本研究所で研究顧問をしております、妹尾でございます。元々は経済企画庁という役所で、日本経済の分析など、経済分析を中心に仕事をしていた者でございます。民間部門にその後いたことがあります。その後は、大学院生の指導でありますとか、大学生に教えるということを中心に活動しております。先ほど申し上げましたように、この研究所の研究顧問をさせていただきまして、その関係もございまして、本日は皆さまに、最近、私が感じていることをお話ししたいというふうに思っているわけでございます。

きょうのテーマが、賃貸住宅市場に関するテーマということになっているわけでございますが、「増加が」というふうに書いてありますけれども、ごく最近の動きを見ますと、必ずしも増加しているわけではない。もう増加は止まっていて、前年からはマイナスということも見られるわけなのですけれども、私が今意味していますのは、『はじめに』のすぐ下で書いてあります、『近年の』という所でございますが、2015年から16年辺り、猛烈な増加を示したということです。それをちょっと取り上げているということでございます。

これに関して、最近電車の中で雑誌の見出しが、これに関係するのかなと思ったのが一つございましたが、その雑誌が言うには、土地・住宅を売るなら今年が最後のチャンスだというようなことが書いてあったのです。これは通常考えると、先行き資産価値、資産価格が落ちるということをおっしゃっているのではないかなと、私はそう感じるわけでございます。そういうことは結構割と幅広く言われていることかなと思います。

2番目は、報道でございます。これは報道で金融庁の名前が出ていましたので何かと思ったので

すけれども、金融庁、ご承知のように金融機関監督をやっている役所でございますから、何かと思っただけで見たら、貸家建設へのローンを監視し始めた、そういう趣旨のことが書いてありました。そこで書いてあったことですが、金融庁に言わせると、貸家でローンを借りたことがあって、それが非常に大きく積み上がってきたという、水準は確かに高いのです。私が見ても高いのですが、何を問題視したかということ、よく説明していないのではないかな。これは貸家建設の現在・将来ということも含めて説明していないのではないかなということをおっしゃった、というふうに書いてあった。それは別に確認したわけではございませんので、本当はどうか分かりませんが、あくまでも報道ベースのことです。

そうしたことは、いくつか重要なことを意味しているわけでございまして、少し経済学の言葉になってしまいますけれども、まず、将来のことを説明していないのではないかなというのは、一つは業界、企業の側がそれを説明しないということが問題なのかどうか、というのが実はあるわけで、そこのところも一つ考えているわけです。経済活動ですね。例えば、これはよく似たケースというのは、やはり消費税の税率の引き上げ前の駆け込みみたいなものかなと。つまり合理的であればあるほど、先ほど言ったように、先行きがちょっと厳しくなるということであれば、今売っておきたい。今商売しておきたいというのが、企業の合理的判断ではないかなというふうに思うわけです。反面、重要なのは、そのように企業が合理的に判断したとしても、その結果がどうも社会とか経済社会に対してマイナスの影響を与えるのではないかな、ということが懸念されているという

ことでなければ、介入の根拠はないわけですね。公的介入の根拠が必要なのです。基本的には企業に自由に任せるべきだということなのですが、それで企業が合理的に判断して行動したとしても、その結果が社会的に見れば、社会全体として見れば、マイナスの社会的ロスを招くということが明確でなければ介入はしてはならないというのが、経済学というか公共政策の基本的な考え方であるわけです。

一方、金融庁としては、記事にはそういう難しい言葉は書いてなかったのですが、これは公共経済学の教科書を見ると時々出てまいります、近視眼性への介入という言葉がありまして、近視眼性というのは、ショート・サイテッドネスという、まさに視野が狭過ぎるといふか、近過ぎる、そういうことございまして、彼らに言わせれば、そういう根拠で介入したはずなのです。要するに、融資というものを冷静に考えて、ちょっと抑えてほしいというような趣旨だったと思います。

つまり、私的経済活動の部分を見ると、貸家建設が増加したというのは理由がちゃんとあるわけですね、一つは、これは相続税上の扱いというのが随分と言われました。恐らくそういうことがあるのだらうと思います。ぐんと増えたのが、相続税上の扱いが有利になった以後のことであったということから見れば、それは広く言われている通りだと思います。ただ、問題は、相続税上の優遇措置を与えたということは、それは増やしてもいいということなので、それを増やすなという金融庁の姿勢と背反している可能性があるということですね、これは公共政策としたら大変気になることでもあります。

それから、一つ大変必要なのは、民間部門での活動、民間部門の意思決定というのを尊重しなければならないと思うのですが、それがやはり社会的に見ると少しゆがんでくる可能性があるということから、金融庁がそういうふうにも、もし本当でしたら資金の供給、アベイラビリティに対しての介入をしたということは、それはそれで理由があるということなので、増加させる理由もありますし、なおかつ抑える理由もあるということなのですが、結局は本当にこの賃貸住宅の市場というのはどうなるのかということ、よく私たちは知っておく必要はあるのだらうと思います。金融庁がおっしゃるように、もしこの市場はこうな

りますよということを説明していないのではないかとというような疑義があるなら、私の今日のお話をそのまま説明するとか、そういうことではありませんが、その説明の内容に私のお話は関連しているということは間違いない、ということでございます。

ですから、私の今日のお話のテーマは、最初の『はじめに』の次の2行目に書いてございますけれども、近年の貸家建設の増加ということにつきましては、今後の住宅市場、特に貸家の住宅市場の先行きに重要なインプリケーションがあるのではないかと、という基本的な問題意識を持っているわけでございます。ご承知のように、もう既に住宅数で見ました住宅ストックというのは、世帯数を超えてきております。ですから、理論的に考えますと、ストック数がこれからの需要数、需要量を超えてきているという事実は、既にある資本ストックとしての住宅というものを活用していくということが、ますますこれから重要になってきているということの意味しているということは間違いないわけです。

なぜそういうことを言うかということ、経済学は非常に簡潔な理由を持っておりまして、貴重な資源がそこに使われておりますので、その資源をもとにして作ったものを十分に利活用するということが、これは資源の最適利用につながるということで、経済学が一番気にするところございまして、従って、投資をしてその蓄積があるわけですから、それを利活用していくということが年々重要になっていくということは間違いないだらうと考えているのです。この点につきまして、当研究所で本を出しております、『既存住宅市場の活性化』という本を出しております。今日のお話もそういうものに関係しているわけでございます。それは間違いなく重要であるということです。

先ほど言いましたが、基本的には需給、需要と供給というものを市場に委ねるということは、これは重要になってきて、ますます無駄ができない。国の経済力ということから考えますと、無駄ができないようになってきているということは間違いないかと思っておりますので、その辺りは大変重要なテーマになってきているのではないかとこのように思います。

近年、貸家建設は増加しました。単身世帯であるとか少人数の世帯、2人世帯というものが増加し

ているという関係から考えると、需要面の要因というのは確かに存在するわけでありすけれども、相続税に絡んだ政策的な増加という背景も指摘されているということでございます。そこで、その増加の主要因というものが必ずしも実需に基づいたものではなくて、政策による振れが結構あるのではないかという指摘があるわけでございます。これがいわゆる税が社会にもたらす超過負担というものが恐らく発生しているだろうということでありまして、経済学、財政学が大変警戒するところになっているわけです。

いずれにしても、私が見る軸足にしております経済学的な視点から考えますと、消費者の嗜好という難しい言葉、消費者が好む嗜好、そういうものを踏まえた供給が経済主体の自由な意思決定で行われる、そういうことが重要であるということでもあります。ですから、必ずしも需要、実需を背景にしていない建設がなされているということになりますと、こういう状況はまさに資源配分が歪んでいるということになるわけでございます。これは、非常に重要なこととございまして、貴重な資源が無駄に使われているということになるわけです。住宅の場合、具体的にそれは何を言っているのかというと、それは空き家になったり、集合住宅・アパート等という空室が続く、あるいは空室が増えるという状況に当たるというわけです。従って、そのような住宅という財の生産に充てられたさまざまな財がございしますが、あるいは労働力もそうとございすけれども、結局無駄に費やされたということになっております。それならば昨今いろんな情勢もあって、人手不足とか何とかいうことが非常に言われているのですから、そちらのほうで使えば良かったのではないかということにもなるわけです。だからといって、すぐに流用といいますか、流動的に労働市場が働くかということにつきましては非常に疑問でございますが、一般的に言えば、使われないものを作ったというのは結局無駄になるものでございます。それは間違いないわけですね。これは全部資源、貴重な資源でございますから。

真ん中よりちょっと下に書いてございすけれども、日本の経済、一言で言いますと低成長の国ということになっております。昨今は日本から輸出が増えておりますものですから、それで引っ張られまして、景気は回復過程にあるというふうに

思っておりますけれども、なぜ日本からの輸出が増加するかというと、日本が輸出仕向け国として非常に重要視している国々というのはことごとく日本よりも経済成長率が高いです。だから、当然黙っていても輸出が伸びます。日本を除く国々のほうが、全部成長率が高いというのは、大変稀有な珍しい現象です。しかも重要な仕向け国は全部成長率が高いです。翻ってわが国というのは、これは低成長でございます。成長率ですけれども、これは実質経済成長率のことを意味しております。名目成長率ですと、ちょっと金額が大きくなったことをおっしゃっていますけれども、あれが大きくなったのは、かなりの部分が消費税率を引き上げることができたから、そのコスト効果がデフレーターに働いているということとございまして、名目ですと付加価値を生産する、生み出すコストも全部含んでおりますことから、消費税率上げれば名目値は上がります。もちろんそれだけではありませんけど、輸入物価が上がったこともありますけれどもですね。

そういう状況でございますので、これはやはり社会全体のことを考えれば無駄なことはしては行れないなというのは、これは正論ではないかと思うわけです。自分で正論と言っても仕様がなくて、従って、金融庁が長い目で見ても、もし説明不足だとおっしゃったのが、そういう今言った人口とか世帯の動向とかストックが積み上がってきているとか、そういうことをもとにして、少しブレーキ掛けたほうがいいのではないかとおっしゃったのであれば、それは長期的視野から適切なアドバイスではないかと、私は評価するわけとでございます。経済学では動学的資源配分という、難しいことを言いますが、要するに将来を見込んだ資源配分をするべきであって、民間は民間で合理的な活動をしているというふうに見えても、ショート・サイテッドネス、つまり近視眼性から抜けることができなければ、長い目で見ると国の資源が無駄に使われるということで、介入したのだろうなというのが、私の解釈なのでございます。

一方で、税制について、これが近年の賃貸住宅建設、それを上振れさせたということが随分幅広に言われているのだと思います。これはちょっとまずいと私は逆に思います。できれば、そういう相続税上の特典、そういうものはやめてもらいたいというのが、私の考えというか、経済学の考え

方かと思えます。貸家建設を促進しなければ国がこけるということであれば話は別なのですけれども、そういう状況になっていないことから、貸家建設だけに向かうというおつもりではなかったと思えますけれども、何ゆえ相続税の評価を有利化させるのかというのがよく分からない。これはそれなりに私が知らないところで説明があるのかも知れませんが、私自身としては現状で理解できないということです。いずれにしても相続税というのは、21世紀の有望な税金でして、これは重課すべきである。現に3年前から重課されて、最高税率が引き上げられたのです。51パーセントでしたか。これはもう重課の一方でよろしいかと思うのです。世代間不公平だと言っているのですから、税収を集めて若い人に回せばいいと思えます。

はっきり言ってしまったのですけど、これは考え方がありまして、相続税自体が重課の方向でいいと私は思い込んでいるものですから、なぜその相続税に優遇的な措置をするのかということにかみつくわけですけれども、相続税というのは、家族主義か個人主義かという二つの哲学的な理念がそこにあって、家族主義、血縁主義ということを重視するならば、重課はしないはずなのですが、わが国はやはり一応重課の方向にかじを切ったということであれば、個人主義ということを重視してきているというふうには私は思うわけで、今後また配偶者に住宅、今まで住んでおられた住宅の居住権を与えて、相続の分割を配偶者に有利になるようにするという方向だというふうに報道されておりましたが、それもやはり子どもたちには冷たくなっているのですね。それが要するに個人主義ということになります。恐らくは個人主義をベースにした税制というものを考えておられると思うので、何も自分たちの子息のために貸家を立てて空室を作る必要がどこにあるのだろうか、というのが私の考え方です。色々あるでしょうけれども、私としては、何度考えてもそこに答えが行ってしまっているのですね。

日本はご承知のように人口減少の途上にありまして、これは当分止まることはございません。勝負はついているわけでございます。増加に転ずることは、もう現状見通せないわけですね。これはどうしようもない。昨年の私の講演でもありましたけれども、今後、移民を入れるというようなこ

とがなければ人口は減少の一途をたどるわけでございます。人口減少が嫌でしたら、皆さんで移民を入れるべきだという運動をなさったらいいというようなことを去年話しましたが、それは正論ではある。移民というのは難民と違って約束付で来るわけで、ちゃんと働いてもらって、税金・社会保険料払ってくれるわけですから、そういう人が入ってくれば、減少一途の現役世代の応援にもなる。現役世代が高齢世代に対して比較的どんどん少なくなってしまうと、1人で1人を背負わなければならないという時代が間もなくやってくるということなので、そういうことじゃ社会が成り立たないですね、現役の生活が成り立たない。だから、足らないのだったら入れればいいというのが、私も結構無責任に言っているような感じがしますが、正論ではあるわけです。日本だって昔、逆に移民に行ったわけですから、入れればいいと思うのですけれども、その辺りも判然といたしませんので、はっきりさせれば、もっと世の中、それを前提にして動けば色々できるのではないかと思うのですが、で、日本の若い人と競争させたらいいですよ。競争のないところに発展はないですから。ちょうどいい機会だと思うのですが、そういうこと言っていると、私も気分が塞いでいるのが明るくなるわけですが、どうなのでしょう。

東京都の人口、都ですから、23区ではございません、周りの周辺の市も入っておりますので、お間違いのないように。東京都の人口も2025年がピークという予測があります。後でちょっと出てくると思いますが、またそのときに見ますが、単身世帯が増えているといいましても、世帯数も2035年までにはピークを迎えます。要するに東京都でございますので、ここが、人口が減るだとか世帯数が減っていくということになりますと、もう住宅市場としては先が見えてしまいます。どうしようもないです。使う人がいなくなるのですから。ですから、繰り返しますが、それが心配であれば移民を入れるということになるわけですね。

ピークといいますと、注意事項ですが、それまでかなり明確に増えているのだからいいのではないかと思ったら大間違いで、もうほとんど増えない、横ばい気味ですね。漸近線に近づいていくというような感じで、加速度が限りなくマイナスになっていく。増えてはいるから、1回微分す

るとプラス、ただ 2 回目の微分がマイナスになるというあれです。加速度がマイナスになるということです。サチュレイトするというか、もう飽和状態に近づくという感じの図が描けるはずですよ。

言わずもがなですけど、つまりのところ、貸家がどんどん増えるという社会状況にあるかという、それは確かにはないことは間違いありません。ですから繰り返しますが、そういうのを説明しているのかとおっしゃったのが本当であれば、まさに私が今言っていることを説明せよとおっしゃったのでしょうか。もうそんなに伸びないのだよということを言っておられたのかと思いますが、ですから、そういうことを理由に、先ほど来、言っておりますけれども、政府が、これは市場の近視眼性への介入であると、市場において失敗が発生しているということを根拠にコントロールするということは、間違った政策ということではありません。金融庁は何をやっているのかということはありません。それは、私は正しい政策ではないかというふうに思います。

一方、税制というのは、どう考えても誤った方向に資源配分をしてしまっているの、どう考えても罪はそう軽くはないのではないかというふうに私は思います、どうなのでしょう。もちろん、徐々にですけども、そうした状況というのが自覚されてきたのかどうか、その具体的な調査結果に接してはおりませんが、私の想像ではそういうような社会状況というもの認識されてきたのかどうか分かりませんが、最近建設のペースというのは非常に緩やか、前年と比べるとマイナスという状況になってきているわけです。それは後からまた見てみます。ですからそこに遅ればせながら、市場の力が働いてきて、市場も短期的には自分たちは合理的だと、今儲けなければ、あるいは今建てなければということが市場で意識されて、増加になったということですけど、やはりだんだん長期的な視野で資源の配分が行われてくるということであれば、それは市場の力が働いたということではないだろうかと思うのです。

どういう情報がもう既に溢れているか、これはもう言わずもがな、皆さんのほうがよくご存じだと思いますけれども、貸家を建てたけれども空室率がかなり高いということです。後で民間の機関が試算したものを図表にさせていただきます、そのと

きまた見ます。そういう情報というのは確かに溢れているわけでありませぬ。色々情報を調べてみますと、不動産会社へのサブリースが空振りに終わるというケースが出ているという話もよく聞きます。ネット上にもだいぶたくさん出ております。これは市場の力が徐々に働く素地が出てきているということなので、市場の働きに任せていても緩やかにそういう傾向にはなるのでしょうけれども、その前に、注意を發したというのが金融庁の介入だったというふうに思います。

もちろん住宅全般にストック過剰というのは言えるわけでごさいます、貸家が増加するということは、全体の住宅市場の超過供給に輪をかけることになっているわけでごさいます。もう国のほうも市場の動きを尊重するというは言っておられますから、その市場の動きを尊重して住宅の建設がなされるようにするという必要はあります。問題は、市場に任せておけば上手くいくかということ、必ずしも上手くいかないというのが、今回の一つの例だというふうに思います。そのときは何らかの誘導策というものが必要になってくる、あるいは是正策が必要になってくる。口先介入で上手くいけばそれは大変結構でごさいます、それでも少しタイミングが遅かったせいで、もう金融機関の貸家建設への融資というのは、前年比で 2 桁台のマイナスになった後、だいぶ落ち着いてきた後に、そういうふうな融資がちょっと多過ぎるのではないかということ介入された。タイミング的にはちょっと遅いですね。もっとも、随分お貸しになったようで、貸出残高見ますと、本当に前例がないほど盛り上がっている。それが飽和して、ピークを越えて、少しならかに落ちてきているところで介入されている。少しタイミングが遅かったかなという気はいたします。

もう一つは税制ですけども、税制のような公共政策がどうもそれを妨害しているというようなことであればそれはちょっと困る。この辺りバランスを取った政策がなされる必要があるだろうというふうに思うわけです。

それでは、具体的にもう少し詳しく見ていきたいと思うのですけれども、これからは参考図表を適宜引用しながらお話をしたいと思います。まず第 1 に、これは近年の民間賃貸住宅の動向でございます、これは個人の賃貸住宅建設に注目してということが書いてありますけれども、別に会社と

いうのもあって、別に個人というものだけが問題ではありませんけれども、あえてそう書いているだけでございますが、全体が分かるようにしております。まず、賃貸住宅建設の推移は皆さんのお手元ですと第1図から第3図にまとめております。特に、2015年から2016年辺りの貸家建設、これは第1図を見れば分かると思いますけど、貸家建設を見ますと、やはり主として新設住宅着工戸数、これをけん引していたということです。下のほうにある黒い太線です。ちょっと不分明ですが、一番上は総合数で一番多くなってございますからお分かりになるかと思いますが、下のほうにある黒い太い実線というのは貸家でございまして、15年、16年のところではっきりと上向きになっているのが、貸家であるということがお目に留まればいかと思います。

次に、最近に至るまでの動きを季節調整値で追っておりますが、季節調整をしておりますので、これは線の動きをそのまま追っていただければ、水準と方向というものが分かる図でございます。これは左右に分かれておりまして、真ん中の下に出ておりますのが総戸数で、強いていうと一番太い一番上に出ておりますのが貸家でございます。貸家とか持ち家とか分譲とか、これは右目盛りでございまして、ちょっとその点書いてございませんで、大変失礼をいたしました。これを見ますと、ずっと増加はしておりませんけれども、一番上の線をご覧になりますと、かなり高水準の状況で推移をしてきているということは言えそうだとということでございます。増加はしていませんから、民間住宅建設、貸家建設の動向ということで、増加ということはそれ以前のことでございまして、図示されているのはもうごく最近のことでございます。ただ、レベルは高いということは、ご覧になって分かるかと思えます。

その次に、地域別に見て、首都圏あるいは東京の近辺に特有なことなのかどうかというのを確認してみたのが第3図でございます。2015、2016年、平成28年辺りに至るまで、右端のほう、着目していただくと、大体どこでも貸家建設というのは増えたという事実がございまして、ぐっと増えている。東京・首都圏だけではないということでございます。この辺りから考えると、やはり何かもう少し広範な公共政策が影響していた可能性があるのではないか、その広範な公共政策というのは税制

ではないかなというのが私の推測にはなるわけですが、それはあくまでも推測でございます。

それから第4図に行く前に、民間ではどうか、民間賃貸住宅の需要と供給という所が2の所でございまして、まず民間賃貸住宅の推移を確認してみようということで、これは資金別に見た民間賃貸住宅の建設の動向ということで、第4図をご覧いただくと分かると思います。ここでは会社、個人、会社でない団体というのがありまして、会社でない団体は20万戸とかでございまして、異常に少ないです。あとは左側が目盛りになってございますが、ここを見ますと、個人ではなく会社が2015年、2016年に至るまでずっと増えております。特に個人の場合は、2013年以降増えてはいないのです。これ、個人というのは、まさに自分が勝手に、誰の助けも得ずに自分でお金を借りて建てられたということなのでしょうね、資金ですから。会社というのは、会社が個人の土地の上に何か建てて、それでもってここで賃貸経営をしてくださいという感じなのでしょうね。それが分かれてわかるというわけですが、どうも民間の賃貸住宅が増えた最大の要因というのは、会社が、つまり事業のほうを個人を誘って個人の土地を事業で活用して増やした、ということで主導されていたということが分かるわけです。

ただ、そうだとすれば、このところ私が言っております、相続税絡みの増加というのが誇張されているのだろうか、ということなのですが、そういうことでもなさそうだと。つまり個人所有の土地に定期借地権を設定いたしまして、不動産会社がその上にマンションとかアパートを建てた場合でも、相続税の優遇というのはあるはずだというのをちょっと確認いたしました。とすれば、個人のみならず会社も相まって、貸家建設が増加して、その背景として税制が働いたというのが否定できないところではないか、というふうに思うわけです。どうせそんな途中から介入するぐらいでしたら、税制を見直したほうが良かったのではないかな、というのはそういうことでございます。

もちろん2016年中というのは2桁台の伸びを示していたのですが、最近になるほど増勢は衰えておりまして、7月なのですが、マイナスになっております。その後も伸びてはいないことを確認したつもりでございます。個人の2017年に入っただけの動向を見ますと、むしろ前年からマイナ

スというのが目立っているというわけですが、これは何だろうかということなのですが、先ほど来言っておりますように、空室のリスクが高まっているというふうに、皆さんがだんだん状況を理解してきたということなのかどうか、その辺りは私も細かい情報では確認はできていません。どういうことなのかは分かりません。ただ、市場に任せておけば、徐々にそういう長期的な動向ということに追いつくということは間々あることでございまして、ですから、できれば市場に任せるのがいいというのは確実に言えるかと思いません。ただ、それも程度問題で、なかなか是正されませんと、やがては本当に深刻な資源の無駄遣いになってしまうというのが大変恐ろしいところだということでございます。

ここで(2)として、民間機関の調査を引用しております所です。賃貸住宅の景況感というのを確認してみたのですが、これは日本賃貸住宅管理協会の日管協短観というもので見たものです。これは、さぞかし景気が良かったのだろうなということで調べました。ちょっとデータが遅いのですが、いずれにしても、2015、2016 というのが入っておりますものから見てみたわけですが、景況感、ここでは反響の数から始まって、賃貸成約の件数とか成約賃料とか賃貸仲介の売り上げというものについて、改善したとか悪化したというもののパーセンテージを引き算しているものと思えますけれども、プラスが大きければ景況感は良くて、マイナスが大きければ景況感は悪いということになるわけでございます。これを見ると、例えば成約件数もそうでございますが、賃貸仲介の売り上げを見ましても、特別 2015 年、2016 年がすごく良かったというふうには考えられないですね。マイナス幅、強いて言うと成約賃料のマイナス幅が小さくなっておりますので、その点は一時に比べれば改善してきていると言えるのですけれども、成約件数とか賃貸仲介売り上げというものあまり良くない。売り上げというのはむしろ弱くなっているように思われます。

これ、基本的に市場の状態が超過供給に陥ってきている、それがひどくなっているということを示すものではないかと思うのですが、そのことが実証できているわけではございません。ただ、全体の建設の数字とか、こういう景況感の数字とか、そういうのを見ますと、民間賃貸住宅の市場とい

うのは、どう考えても飽和してきているということは、どうも間違いないのではないかとというのが私の感触であります。

その次に(3)で、空室率を計算したものがございます。これ、私が計算したのではなくて、これも民間の機関のもので、4 ページ目、第 7 図に書いてございます。第 6 の 2 表というのは、日管協短観の前年比でございますので、ご参考までに。マイナスが結構混んでいまして、あまり良くないなと言ったのはこういうことでございます。ところで、第 7 図に、民間賃貸住宅の空室率(試算)というのがありますけど、これは全国賃貸住宅経営者協会連合会という所が試算したものをグラフ化しました。ただ、全国の平均というのがもう既に、平成 25 年の段階で 22.7 パーセントあったという計算になっております。これを見ていただくと、例えば東京辺りは低いです。まだ、東京都 19 パーセントというふうに、本文のほうに書いてございますけど、30 パーセント超という県が 6 県ございます。東京都は 19 パーセントで、全国平均を下回っております。沖縄県というのが 13.4 パーセントで、これは、皆さんは恐らく私よりご存じだと思いますけど、何でこんなに低いのだろうかということでございますけど、沖縄県というのは 2030 年以降も世帯数が増加していくと見込まれている県でございますが、若年世帯が増加しておりますので、賃貸住宅の需要がそもそも強いというふうに言われているはずでございます。結果として、住宅ストックで見ますとその割合の中で賃貸が 50 パーセント程度を占めているというふうでございまして、賃貸住宅に対してもものすごく需要が強いという県でございます。新設住宅着工戸数で見ますと、約 65 パーセントが賃貸住宅なのです。全国平均はそこで書いてございますが、2016 年の数字で、43 パーセント強でございますから、目立って賃貸に傾斜しているという、これはまさに市場の状況がそのような状況になっている。すなわち賃貸住宅への需要が相対的に強いということでございます。ただ、沖縄の事情はもちろん全国には全く通用しませんで、先ほど来申し上げているように、東京都さえ、人口・世帯数の増加というのは間もなく止まるわけでございます。そもそも、若年層につきましても、数の上で減少の途上になっているわけです。

そのかつこの中に私の感想みたいなことが書い

である。それでも賃貸住宅をどんどん建てるような政策を続けるのだろうか。ついでですけど、持ち家の政策もこれまでのようでもいいのだろうかというのを書いておりますが、これも難しいところです。後ですぐ出てまいりますけれども、現役世代の収入環境が厳しい、あるいは厳しいままでございます。それでも世帯人員が3人とか4人とか、場合によっては5人とかというところは、やっぱり自分のおうちが欲しいなと思う方も多いわけで、一概にそれじゃあ住宅ローン減税をやめなさいというのなかなか、理論的にといいますか、もう理論的には要らないという意見はありますし、私もそれには反対ではないのですけれども、持ち家、自宅への選好が強い人がいるならば、それに応えていくというのも必要だと思いますので、かなり政策も工夫すればうまくいくのかもしれませんが、私はまだよく分かりません、どうすればいいのか。明らかにどんどん持ち家を持ちなさいという時代ではないのではないかと、というのが私の感触なのですけれども、どうでしょうか。

留保条件ですね。私が何を書いているかということですが。これまでの高齢者を例に取りますと、持ち家率は高かったわけです。ただ、今後、高齢者になる人たちの持ち家率は高いままなのかというのは、ちょっと疑問がございます。なぜかというと、今後高齢者になる方々というのは、恐らく生活条件、所得の条件で恵まれていないかと思えます。具体的に言いますと、細かい話になりますが、厚生年金の受給額、もうどんどん落ちてきておりますので、かなり厳しい高齢者になる。今までは高齢者も、今はもう70歳超えたような方々というのは、それでもかなり恵まれた状況にあったというふうに言うのは間違いではないと思えます。それは、彼らが優遇されているのではなくて、彼らは非常に経済のいい状況で働いてきたということで、保険料を十分払うことができたということで、比較的高額の年金を受け取ることができるわけですが、これからの高齢者というのはそうはいかないと思いますので、一概に高齢者になる方が何でもかんでも持ち家と言うのだろうかというのは、そこをどういうふうに判断すればいいかというのはかなり難しい問題かと思えます。比較的もう住まいにはこだわらない方が出てくるのではないかなという気もします。住めればいいのかという感じの方が多くなっていくのではないかなとも思

えるのです。ついでに申し上げますと、昨今、例の生活保護というのがございますけれども、生活保護を新たに受給する人の51パーセントか52パーセントだったと思いますけれども、いわゆる高齢者です。だんだんひどくなってきています。数字を見ると、これから30代、40代、それから40代、50代、それから高齢者になっていく方々という、今の現役世代の方々というのが、どれだけ自分のおうち、持ち家にこだわるかということにつきましては、これは皆さん方もお考えになったほうがいいかもしれません。所得環境が厳し過ぎるという感じだと。どうしようもなく厳しいですね。この辺りをどう見るのかということですね。ですから、持ち家でなければ貸家になるので、その分、貸家がもう飽和だと言い切るのなかなか難しい点はあるのですが、それにしても若い世帯も減って、あるいは比較的若い単身世帯とか少人数世帯も減っていくわけですので、それを総合的に考えると、やはりもう飽和したと考えるほうが安全は安全だと思います。その中でどういうふうに工夫されていくのかということですね。かなり難しい。

あと、それでは、これを家賃の動向から見て飽和したかどうか確認できないだろうかということなのでございますが、ここでは実質家賃というのを計算しております。経済学のほうでは、価格、個別の物価というのがございますけれども、その物価と言った場合には名目の物価でございまして、それを何らかの基準になるような物価指数で割り引いたものをもって、実質価格というものを計算して、それで比べてみるというのが常とう手段ということでございます。実質で見たら、この家賃というのは、上がっているのだろうか下がっているのだろうか、それを見れば飽和してきているか、してないかという兆し、やや傍証ですけども、証拠のようなものが見えてくるという考え方をいたします。

名目家賃というのを、ここでは小売物価統計という総務省の物価統計で測ります。東京都区部のもので、それを消費者物価指数で割ったらどうかということですね。例の生鮮食品を除く総合指数です。今のところ日本銀行がインフレ率の指標にしているのはこの生鮮食品を除く総合指数の全国版でございますけど、それで割りました。グラフにしてみたのが第8図で、そちらをご覧ください。5ページの上のほうに書いてあります。こ

ここで実質家賃というのは太い破線になっておりますので分かりやすいかと思えます。あとの二つは、実線のほうが民間借家の家賃と、東京都区部のもので、これは名目です。それから、消費者物価指数というのが細い破線でございます。これで割り算をして、もう一回プロットし直したのが、この太い破線の実質家賃でございますが、2003年から2007年ぐらいに一つの近年のピークがありまして、バブル崩壊後頃から書いてございますが、その辺りがピークだったようで、あと下がってきているというのがお分かりになると思えます。低下傾向ですね。一時的に少し上に上がったこともございますが、傾向としては低下傾向にあると。低下傾向にあるということは何かというと、その裏にある需要と供給の関係から考えまして、超過供給、あるいは過少需要、需要が過少であると。供給のほうが相対的に多過ぎるという状況がこういう状況をもたらしてきていると、理解するのが通常でございます。こういう実質家賃の動向から見れば、どうやら需要と供給の緩みというのが進みつつあるのではないかということは確認できるわけでございます。従って、もうあまり貸し出しをするなとおっしゃったとか、そういった言い方だったかどうかは知りませんが、融資について注意喚起されたというのはこういうような状況だから、私は正しかったというふうに思えます。少しタイミングが遅かったかもしれませんが。

※に書いてございますが、これは最新が2015年ですか、15年版の住宅・土地統計調査。借家家賃、ひと月当たりというのを並べておりますが、確かに名目ですけど、これは、名目で見ても伸び悩んでおります。明らかに伸び悩んだ状況になっているかと思えます。

それから3の所にまいりまして、これは何かと申しますと、賃貸住宅と持ち家、自宅の間の選好、好み・嗜好が変化しているのかどうかということでございます。もう、少し言及したところでありますけれども、税金の違いというのがあるのかなと思って調べたわけでございますが、これは需要側ですが、需要側から見れば税金のかかり方というのは、持ち家と借家では全然異なるということは言うまでもないことでございます。借家の人というのは税金といってもほとんどかからないわけですね。家賃が上がるかどうかというぐらいでございます。持ち家のほうは税金がたくさんある。

減税もあります、住宅ローン減税というのがありますが、あとは税金をかけられる。消費税もかかってまいります、それから登録免許税とか不動産取得税とか、継続的なものとしては固定資産税というのもかかってまいります。これはご承知のとおりです。

少し理論的なものを書いてございますが、ご承知の方も多いと思えますけれども、ちょっと関心がある点でございますので、書いています。理論的には、持ち家というのは、継続的な居住サービスという便益を享受し続けているわけですので、その便益を擬制して、確かにその便益があるというのを計算するわけです。計算すれば、持ち家、自宅には、帰属家賃というものが発生しているというのが理論的によく言われているわけでございます。それは所得に他ならないのだから課税すべきだという考え方もございます。実務上も、実は外国には課税の例がございます。ただ、一部にとどまっていると、私は調べたところそういうふうには思いましたが、わが国では、実務的な課題というのはまだなっていないのではないかと思います。かなり最近になって多くの話題になっているかどうかというのはちょっと関心いたしておりませんが、こういう、持ち家というのはともかく優遇され過ぎだという考え方というのは、理論家の中には根強くあります。逆にいうと、わが国の持ち家というのは、彼らに言わせれば不当に不必要に優遇されているのではないかと、その上に住宅ローン減税というものもあるということで、随分と理論家は問題にする場合もございまして、そのことを書いてございます。

ちなみに経済統計に関してでございますけど、持ち家の帰属家賃というのは、付加価値、新たに生み出された価値で、それは表立ってではございませんけれども、ひそかに住宅の持ち主が消費しているということで、GDPの家計最終消費支出にも含まれているわけです。GDPというのは、びっくりするようなものが含まれております。こういうものが含まれているわけです。消費者物価指数の消費項目の一つにもなっております。消費者物価指数というのは、実質賃金を求める場合のデフレーターにも使われておりますから、そのときには特に帰属家賃を除いたものでデフレートしなければならないという、非常に細かい統計上の問題、統計処理の問題を発生させているわけです。従って、

経済統計に関してですけれども、これは普段気にしている人もしてない人もみんな知っています。随分大きいもので、民間最終消費支出という、四半期に1回出るものがございしますが、その中では大体、その期によって違いますけれども、確実に1割以上はウエイトを占めているわけがございます。随分大きなものです。そこに税金かけろということになりますと、かなりな増収になる。実際、お金でもって稼得している所得でもないのに、実際上は持ち家に住んでいる人の所得にさらに上乗せしてかけるのでしょうか。ずっと続くはずですよ。毎年持ち家という住宅サービスを消費しているということになって、ただで消費しているのはけしからんと。それは所得だということだから、ということですから。そういうことはかなり根強く理論家の中では言われてきていることとございます。何が言いたかったかということ、とかくわが国は持ち家に対して優遇し過ぎなのではないか、と言う理論家というのはいないわけではありません。それを一つの理由として、こういう帰属家賃とか、そういうものもございします。ただ、いずれにしても、持ち家とは自分の資産になるものがございます。ただし、対価を払う。住宅ローンで支払っていくとしても、最後は自分の資産として資産価値が残るというわけとございます。払うものを払う訳ですから、を通算すると純益では別に持ち家が特に有利とかそういうことではないのではないかという見解もございします。つまり、税金の見地を勘案した上でも、持ち家が特に借家よりも有利ということは実証されないという見解が、わが国の研究者の中でも明らかにされております。どちらかということあまり変わりませんよ、ということになる。

あとは、ライフスタイルの選択の問題だと言う人もいますが、後でまた確認します。先ほど言いましたように、事実上わが国は世帯人員というのがどんどん減ってきております。つまり一つの世帯が分裂している、その上に世帯人員が減ってきておりますから、やはりどちらかということ、それは持ち家の需要については抑えるというか、少なめになるというのは否定できないところだと思いますね。

それからさらにいうと、これは知っておいていただきたいと思うのですが、近年、いわゆる一般的にいう中間層、所得階層を中心にして中間層と

いう言い方をする場合が多いのですけれども、いわゆる中所得層と読み替えて見ますと、その層というのが細ってきているという実態がございします。この辺りは住宅の需要に大きく関連してくるのではないかと思います。

4 ページ目の下の所に※印で、民間給与実態調査という、国税庁の、これは有名な調査でございますが、かなり広範な調査でございます。年収 300 万円以下の労働者の割合でございますけれども、平成 19 年の 21.3 パーセントから、平成 28 年には 40 パーセント弱に大きく増えてまいりました。この増え方は著しいです。滅茶苦茶に増えています。それから、比較的最近の発表でございますけれども、厚生労働省の厚生労働白書、2017 年版ですね。これは広く報道されたのでご承知かと思いますが、世帯主が 40 代、40 代というのは住宅取得について、かなり意欲的になるということで、40 代ぐらいが一番将来を考えなければならないということで、実際色んなアンケート調査なんかを分析した結果、40 代の方が将来を一番、未来を一番大切にすらしいという調査結果もあるぐらいです。その点、20 歳代と高齢者というのは、あまり未来は考えてない。そういう結果が出ております。その 40 代の現役世代で、世帯主の年収 300 万円未満の割合は、1994 年の 11.2 パーセントから、2014 年、おおかた 20 年たっておりますが、16.6 パーセントまで増えたということとございます。これは割合も増えたのですが、数にすれば 1.5 倍になったということとございまして、随分広く報道されていたと思います。要するに何が言いたかったかといいますと、従来世帯主が 40 代というのは、日本のサラリーマンの方々だと、一番稼ぎどきと言っている世代だろうと私は思うのですが、それがこれだけの、かなり低い年収ですね。低い年収です。低所得層がその世代で増えている、増える一方であるということとございます。

こういうことも考え合わせると、これから住宅をとという人で、なかなか持ち家というのは負担が重いということになるのかもしれない。かといって、人口とか世帯数の面で賃貸住宅が増えるということもない。要するに二つ足して住宅市場と申し上げますと、住宅市場の行く先というのは、よくよく注視して慎重に考えなければならないということは言えるのだろうと思うわけです。

参考までに、第 9 図、その下の、5 ページぐらい

の下、これは例の住宅・土地統計調査からでございますから、平成25年と若干古くなってございますが、経年の変化が見えるというので、グラフを持ってきました。25歳から29歳、30歳から39歳、40～49歳、それから50～59歳辺りは、どれも持ち家の世帯の占める割合というものが低下気味であるというのがお分かりになるかと思えます。これがまさに選好、嗜好であるとする、何がなんでも持ち家というのは、だんだん少なくなってきているということもいえるかなというふうに思います。それでも買えるならば3人以上の世帯の方々は買うかもしれませんが、その数も減っていくということでもありますから、なかなか厳しい状況になっている。私が言いたかったのは、そういう消費者の選好にマッチする機動的な供給ということをしていかないと、また資源が無駄遣いされてしまうのではないかと。需要側の選好を大切にすることが市場の尊重ではないかというふうに言っているわけですね。

供給側から見た税金というのを書いてございます。ここで言っていることは、要するに先ほど来言っている相続税について、貸家を自分所有の土地に建てるとどうということになるかということなのですが、これ、細かいので専門家が言うのを拾ってきました。貸家建付地、その特例があるということですが、これ、皆さんもご存じかと思えます。これは大体9ないしは27パーセントの評価減になるというふうについております。さらに、そこに小規模住宅用地の減額の特例というのがあって、200平米までは評価額の50パーセントが減額される。これが要するに土地評価額が半分に減額されるということだと思います。これ、併用すれば、まさにその半分程度の土地評価額となって、相続税は大きく減額となる可能性があるということです。自由に使える土地があれば、貸家を建てておくと、相続税が節税できるという状況であったと。そういうふうには公共政策、税制という公共政策は作用していたというふうに、大体の方は言っておられます。だから間違いないのだろうと思います。

ただ、それが市場の実態と適合しないとうなるのかというのが私の問題意識でございまして、これはもう資源配分が歪んでしまうわけです。貴重な資源が無駄使いされる。そんな余裕があるのでかということをおっしゃいます。

4の所、何を言っているかという、最近の民間賃貸住宅と将来はどうなるか。それから公共政策との関係をまとめているところでございます。これまでの検討を整理して、いくつかのことを書いておりますが、最近の動向の背景としては、①世帯の規模や数から来る需要面での要因。これまで、また、あとしばらくの間は単身世帯であるとか2人世帯というものが増えることになっておりますので、そういう面で貸家への需要というのは堅調だったのだろうというふうに思います。ですから、それで貸家の建設が増加するというのは、これは正しい方向で、これはまさに供給側、企業の対応が正しかったという面があるかと思えます。ただ、その上に、今言ったような、相続税法上の優遇措置から来る供給面での要因という、あるいは需要面での要因、需要面と書き落としていますが、それでも、そういう面が相まって、増加させてきているという面もありますので、政策的に上のほうに振れたということは、これは否定できないところだと思っております。

将来の予測につきましては、東京都を例に取ってやっておりますが、将来値というのはかなり確かな人口要因というのが中心になるわけでありませぬ。また、社会経済、経済社会の変化、それを反映しているはずの世帯動向というものがあるかということも大きく影響するわけでありませぬ。それから見ますと、16ページに小さい細かい、細切れの表がいくつかございまして、かいつまんで申し上げたいと思っておりますが、単身世帯数ということに関しては、特に独立した家とか住居を必要とする割合が特に高いと思われる年齢を特に問題だと思って追っているところがございまして、その点はちょっとまた申し上げますが、総人口はご承知のように、もう東京都で、10-1表でご覧になる限り、2025年頃から減少するというふうに見られているわけです。都区部では、都区部でもというべきでしょうか、2030年を過ぎれば人口は減ってまいります。東京都あるいは東京の中心たる都区部が人口減少区域になってしまうということです。この点をご承知かと思っておりますけれども、この辺りを念頭に置かれる必要があるかと思っております。それから、一般世帯の総数というのが12表。これは2030年頃から東京都では減少をします。都区部では2035年まで増加いたしまして、予測期間中に減少はございません。この点、都区部は強そ

うですね。単独世帯でございますけども、単独世帯はご覧いただきますと、2035年までは増加します。ただ、増加するのは、⑤に飛びまして書いてありますが、高齢者、65歳から85歳以上の年齢層、この数が減茶苦茶に増えますので、この人たちが順次単独世帯になっていくという要因があります。次、飛ばしまして、④に書いてありますが、夫婦のみの世帯の数というのは2035年までやはり増加をするということになっております。単独世帯も夫婦のみ世帯も、増加すると言っておりますけど、再び申し上げますと、65～85歳、あるいは85歳以上の年齢層でございます。それで増加するのでありまして、20ないし49歳、これは独立の住居への需要が高まる世代ではないかというふうに勝手に考えておりますけれど、それは既に減少しております。ここのところ重要かと思いますが、これ既に減少しているわけで、今後も減少してまいります。10-5表の所ですね。もう既に減少していて、今後も減少してまいります。それは東京都でもそうですし、都区部でもそうです。これはかなり需要側にとっては下押し圧力にならざるを得ないということです。これは誰がどう考えても下押し圧力になっていくということです。

人口も世帯数も増えてはいきません。減らないという場合でも、飽和していくというのが正しいというふうに思われます。問題は、単独世帯であって独立した住居、特に賃貸への需要が高いと思われる20-49歳の世帯数は既に減少局面に入っているということでもあります。これはかなり重要な示唆を与えて、冒頭申し上げました金融庁がどういふことを説明しろとおっしゃったのか、私はつまびらかに知っておりませんが、もしかしたらこういうことを考えると先のことを考えると、空室率が高まりますよと言わなきゃいけないと言っておられるのでしょうか。だからもし、それはそれとして、もし説明するとしたらこういうことを説明しなければいけないのではないかなというふうに私は勝手に考えているわけでございます。そうすることによって、供給側ですね、企業・業界側も市場の動向を踏まえることによって適正な供給ができるようになる。そして需要側も自分たちの選好にあった供給がなされるということで、社会全体としては先を見込んで、動学的な意味できちんと資源が配分されていくことが望ましいということは言うまでもないことでありま

す。

需要、丸印で本文の6ページの真ん中辺りに書いておりますけれども、少なくとも需要面から民間貸家へのニーズが増えていくということは考えにくい、というふうに思うわけでございます。

現状の高齢世帯、これからの高齢世帯は分かりませんが、現状で既に高齢世帯というのは増加局面、これから高齢といっても超高齢になって、75歳を超えてさらに高齢になっていく、そういう方がどんどん増えるわけでございますが、恐ろしい増加を示すはずでございます。そういう方々というのは、元々持ち家率が高いものですから、言い方が悪いのですけれども、大変リッチなハウスに住んでおられます。キャッシュのほうはどうか分かりませんが、ハウスはリッチな、不必要に広いうちに住んでおられるということになっております。これがまた空き家になれば、社会的損失が発生する。放置されて朽ちていくままに任せてしまうことから、社会的損失は底知れないものになるということ、これを何とか活用していくというのが重要になってくる。これは政府の課題でもあろうかと思っておりますので、そういうことはますます重要になっていくということは言うまでもありません。

公共政策の評価ということで、6ページでの(3)のところを書いてありますが、まず相続税に関わる優遇措置の必要性というのは、どうも低下しているのではないかなというふうに思うわけです。これはもう繰り返しませんけど、相続税自体を21世紀の税制で重課、軽課の反対の重い課税というふうに言いますが、重課の方向であるならば、何も優遇する必要性というのはどこにあるのだろうかということでございます。今回も確かに資源配分というものを阻害するような方向で住宅建設を上振れさせた要因の一つになっている、というふうに言われておりますし、私もそう思うわけでございます。

それから②、これも皆さんご存じだと思うのですが、生産緑地の問題というのがありまして、生産緑地は営農義務というのがあるのですが、これを2022年に外すことになっております。ひょっとしてこれがあるから、今のうちに住宅を売っておけと言ったのかなど。あの週刊誌の記事ですね。そう私は直感的に感じたのですけれど、随分恐ろしいことが言われているかと思っております。これは、

当然賃貸も含まますし、持ち家も含まますけれども、宅地が大幅に供給増になるというかどんどん供給されていくのではないかと。つまり、営農義務を外されれば、そこはもう農地を宅地に転換してもいいということになるわけです。原則としては、それは可能です。過去これをやったことがありますして、1991年3月の生産緑地法改正というのがあったときに、一度、市街化区域内で保全する農地としての生産緑地と、原則どおり宅地化を進めて下さいよという宅地化農地というものに分けた、ということがございます。生産緑地として残るものについては、税制面での優遇をいたしますが、その代わり30年間は農業を続けてもらわなければいけない、義務を負えということになったわけでございます。その義務が外されるのが2022年になるということで、2022年問題というのを住宅関係の方でおっしゃる方は、この生産緑地のお話だろうと思います。随分色んな所でおっしゃっているんで、皆さんご存じかと思いますが、結論からいきますと、一気に宅地がどっと出てくるというのはどうでしょうか。過去の1990年代の前半辺りの実績を見ますと、一気に出てくるということとはございませんが、少しずつ出てくるということとは否定できないわけです。ただ、これもなかなか複雑な問題で、じゃあ生産緑地というのはそれほど旨味がないのかということですが、旨味というのかどうか分かりませんが、農地でございますので農林水産省のほうでその経営状況というのを確認された調査がございます。経営状況、売り上げ、それからコストの関係なども見ますと、営農する意味はなくはないと、それはあるということでございます。私の自宅の周りにも生産緑地というのは結構ございますが、あれはずっとやってこられたのだな、というふうに日頃から思っております。

あれが営農義務を外されたらどうなるかということでございますけれども、そんなに全部が全部、宅地一気に転換するというふうには思わないのでございますが、そこで一定の仮定を置いてみて、私なりに、どれだけのインパクトになるだろうかというのを調べてみたわけでございます。詳しいことは後で時間があれば解説しますが、7ページ目の上のほうに結果が書いてございます。仮定を相当置かなければいけません。データとしては三大都市圏内の生産緑地というのがまず、あります。

それから宅地として供給されるだろうという面積を大体計算をいたしまして、宅地化されるものの6割ぐらいが宅地として供給されたのではないかとという仮定を置く。1990年代の初めの頃に、生産緑地はもう宅地化することできませんから、それ以外のものは宅地化農地とあって、宅地化することができると思ったら、その6割程度が実際宅地化されておりますので、そうしたことを計算に使っているわけでございます。そうしますと、三大都市圏内の2013年の住宅数の3.1パーセントに当たる住宅が毎年増加していくことになるという計算になったわけです。粗い計算ですから、粗々のところでございますので、3パーセントぐらい住宅が増えるのではないかと。前提条件で、その上に住宅が建つということでございますが、宅地ということでございますから、原則として住宅を建てるつもりなのだろうということで、住宅がきちっと建つという前提でございます。もちろん、この住宅というのは、貸家だけではなくて持ち家も入ってございます。同じインパクトだと仮定すれば、毎年3パーセント程度貸家が増えていくことになるわけでございますが、先ほど言いましたように、空室率は既に全国平均で23パーセント近いというふうに計算されております。1国のGDPギャップで3パーセントのギャップがある、超過供給である場合、GDPギャップはマイナスのギャップで需要が足りないということでございますけれども、これはかなり大きなギャップでございます。ですから、インパクトは確かにそう小さくはないのかなというのが、粗々の計算の第一印象になっているわけでございます。

一つは、このままでいくと、確かにさらに民間貸家というのは一層超過供給になる可能性が高いというのですが、宅地の需要がなければそもそも宅地化はされないということもあり得るわけで、宅地の需要がなければ別に生産緑地、またそこで営農義務はないといっても自分は営農をするということは自由なのだろうと思うので、そういう考え方も十分あり得ますよね。先を見て考える。その頃、じゃあ宅地への需要ってそんなにあるの。なければ誰もそんな宅地化なんてしないではないかということなので、まともに考えるとそんなに宅地が出てくるとは思えませんが、1991年辺りの数字をそのまま延長すると、明らかにこういうふうな、かなり無視できないような宅地、従って、

住宅の供給にならざるを得ないという計算にはなるわけでございます。それを言っているわけです。

一つは、大都市圏の農地というのは減少いたしますが、それは社会的に望ましいのだろうかというのが、私はまずは疑問があったわけでございます。緑化というのをあれほど東京都も言っておられます。それは環境面から社会的な利益というものがあるというのが、通説であると思われるわけで、確かに緑化というのは重視されております。公共政策として、その点を明確にしなければ実施の可否は問えないのではないかと。もちろん実施の可否は明らかにされていますが、大変最近のことのようです。2017年の4月に成立いたしました都市緑地法という法律の改正でそれを明らかにされています。面積要件を緩和したり、生産緑地での直売所とかレストラン経営とか、買い取りの申し出が可能となる始期の延期ということによって、生産緑地は残す方向にはなっている、という事実がございます。2022年問題というのは税制の影響などもありますので、これで営農義務を外されちゃったら大変だということで、盛んに言及されているという面もありますが、実態的にはむしろ、それまでに皆さんまさに先のことが分かって、住宅への需要というのかなり減少していくのではないということも言えるわけです。ということなので、ここでの試算というのはあくまでも、まだかなり元気が良かったときの数字をそのまま当てはめているというのは注意していただきたいと思えます。

ちなみに、ちょっと余計なことかもしれませんが、今年の4月に成立したこの法律で、生産緑地というのは直売所というのを認めるとなっていますが、これはずっと昔から直売所というのは存在しておりましたかね。野菜をそこで売っているのですよ、ですから新たなことなのか。トラックが置いてあるときには声を掛けてください、農園内におりますのですぐ採ってきますからと書いてあるわけです。値段も付いている。それは随分前からやっておりましたけれども、何でこんなわざわざ今年の4月に生産緑地で認めると言っていたのか、あれはヤミでやっていたことになるのですか。あまりつまびらかにはいたしませんけど、確かにありました。レストランというのは見たことがありませんね。十分建ちます。広いですから。これは立派なレストラン建つと思えますが、それはち

よっと見たことありませんが。直売所というのはあちこちにございました。少なくとも昨年とかそういう話ではありません。5年あるいは10年前以上からあったと思います。何らかの要件があるのかもしれない。

かつこ内は、私が申し上げました1991年生産緑地法の改正直後ですね。いわゆる農地が、宅地化農地とされた農地が農地以外、宅地と宅地以外の土地に転換された比率というのが12.4パーセントだったというのが書いてある。そして、転用された土地の約6割が宅地として供給されたという統計が残っておりますので、これを当てはめたのですが、問題は今後ともそんなに需要があるかどうかということ。ですから、恐らく心配されるシーンとしては、そのときに、もう無理やり何か宅地を作っても、恐らくは宅地の上に家屋が建っても、かなりの確率で、場所にもよりますが、空き家、空室というのが進行していくことは想像に難くないのです。ちょうど2022年ですから、それから3年後ぐらいからもう世帯数も減ってまいります。

私は計算された結果だけ言っているのですが、当時の宅地化農地の立場が今度は生産緑地に当てはまるとすれば、解除直後はそのときの生産緑地面積の7.4パーセント程度が宅地として供給されることになるという結果です。かなりなものだと思っておりますが、これは私より皆さま方のほうで、これは大変だとか、大したことないというのは、どうぞご判断をいただければ幸いです。確かにこれは事実であります。要するに事実というのは、生産緑地といわれる所、東京都区部にもございます。特に練馬区とか杉並区とか下町にもございます。結構あります。いわんや、その外縁にあります市、市部にはたくさんございますので、そこら辺の営農義務が外されるということで、そこでどう判断されるかということになっております。大体私が調べたところによりますと、ウェブ上で大体のこと調べましたけれど、ほとんどの皆さんは、あたかも全部が宅地として供給されるというような言い方になっているはず。これは大変だとおっしゃっています。これはもう、東京をはじめとした三大都市圏の話ですから、そこら辺の土地の値段が暴落するというような言い方が多いはず。これはもう毎日のようにウェブ上で見ておりますから間違いありません。見るもの全部そう

ということになっておりますが、市場と申しますのはそれほど馬鹿ではないというふうに思いたいわけでございますが、もう既にその萌芽が出ておりますけれども、そうそう宅地の需要が増え続けると考えている人というのは、今現在おられるかもしれないけれども、これからだんだんそういう考えを持つ人は減っていくのではないかと、というふうに思っております。

東京に住んでおられますと、局地的に明るい情報というものはあるのかもしれませんが、オリンピックがあるからどうのこうのはあるかもしれませんが、大体の専門家は、ただあれは一過性だと言う。上がってもごくわずかで、一過性だろうということです。というのは、1964年のオリンピックでもそれだけの効果でめざましく上がったとは考えられません。むしろファンダメンタルズといえますか、経済の成長、それがめざましかった時代ということになっています。そこで土地神話というようなものがだんだん固まってきた時代ということもあります。それでも、その当時の経済白書を見ますと、地価というものに言及しているのは、私は今まで1カ所しか見たことがなくて、非常におとなしい表現になっていたかと思えます。だから、恐らく今回は余計におとなしく終わるのではないかと、というふうに思えます。局地的、際物的な、例えば銀座何丁目とかそういう所はちょっと分かりませんが、全体としてはそんなには上がらないと踏んでいます。というのは、全体としての需要と供給の関係というのが緩んできているし、これから一層緩むのではないかと、というふうに考えているから、どうしてもそういう考え方になるわけです。

それから、5番目でございます。賃貸住宅というのは民間だけでございまして、公的なものもございまして、参考までに書いたということなのです。公的住宅というのをどう捉えるかでございまして、いわゆる住宅・土地統計調査という公営住宅というのはURですね、都市再生機構とか、住宅公社が供給するものは含んでいない概念で、都営住宅とか、市営住宅とか、そういうものでございまして。そのストック数を調べてみますと、昭和53年から平成15年までは増加してきておりますが、その後、平成20年、25年と連続して減少しているというような状況で、こちら、もう飽和から減少するという状況になっているわけでご

ざいます。

借家計で見ますと、その期間を通じて一貫して増加しているということですから、民間は増加する一方だったのですが、公営の借家というのは、これは明確に減少しているという構図になっている。そのことを言っておりますのが、この11-1~3表ということでございます。これはもう数字をご覧になっていただくとすぐ分かるかと思えます。例えば11-1表で借家ストック数は増加、右側はどんどん増えておりますけれども、公営住宅のストック数は減っております。着工戸数などを見てもそうです。このところ、もう明らかに減ってきているというのが分かります。公的資金の住宅着工戸数を東京都で見ましても、一時から見ると明らかに減ってきているということで、公営住宅、公営借家については、その建設というのは減少局面に入ってきている、ということでございます。

これは、本当は入りたかったのだけど入れなかった人もいるかもしれませんが、低所得層と言われる人たちでも民間借家を選んでいる人の割合の方が高くなってございまして、ただ、これがもう合理的な結果ではなくて、今私が言いましたように、本当は公営のものに入りたかったのだけど、そうはいかなかったという人たちもおられますから、一概には言えないのではないかと、思いますが、ただ、公営住宅の所得制限というのはより厳しくするということは、選別的な政策ということで進める時代にはなっているのだらうなと思えます。要するに非常に特定の方々、特定の所得階層の方々、あるいは何か理由があつて民間のものには入れない人たちもおられる。例えば、高齢者の独居老人というのは民間の借家にはなかなか入れないそうだと、いうのが統計でも出ております。様々な理由がございまして、そういう方々を公営住宅に入れるということで、一つは選別的な政策を進めるべきだということは言えるわけでございます。つまり、公営住宅というのは、いまや通常の状態であればかなり絞った方々、事情のある方々を入れるための住宅にするべきだろうということは言えるわけでございます。

「今後の問題は」と書いていて、これまでの高齢者はともかくも今後の高齢者とか1人親世帯などで、合理的な選好、自分は民間に行きたかった、民間の借家に入りたかったのだけど、でもそうはいかなかったというケースが実は増えていく可能

性が高いかもしれません。高齢者、特に75歳以上の超高齢者、後期高齢者と言われる方は、2020年以降、著増いたしますので、当然のことながら一人で暮らす超高齢者というものが、これまで記録に残っている範囲では、人類史上ない増え方なのだという人もいます。お独りになると、借家に移ることになる方もおられるでしょう。最初からお独りの高齢者も増えていきます。ですから、これは要するに独居の方が増えるということも意味しているわけで、そういう方々が、自分がここに住みたい、ここに入りたいと言って、市場で自分で見つけてくるといっても、なかなか思うに任せない、つまり民間借家に入れようということについてバリアが発生してくるということになる。もう既に発生しているわけですから、それがどんどん高くなってくる可能性があるわけでございます。ですから、まさにそういう住宅弱者というものが一方で出てくるという筋が非常にあるということは、私たちは考えておかなければいけない。ですから、まさにこの部分は、市場に任せるといっても、逆に本当に必要としている人が市場で受け入れられないという可能性が高くなってきますので、まさに逆に資源配分が歪められる。とすれば、公的住宅、公営住宅というものへの建設の需要というのが、今落ちてきているのですけれども、今後どうだろうか。むしろ逆に役割は大きくなってくる可能性はあるわけでございます。例えば、生活保護に陥れば、今のところ住宅費も出るはずなのですが、そういう方々というのが増えていけば、どのみち公営住宅に対する需要というのは増えてくる可能性がある。ただ、こういうところ自体を市場に任せただけで上手くいくかということ、必ずしもそうでないのが問題で、必要な所に必要なサービスが届けられなくなる可能性があるわけです。公営住宅というのは、その必要性は当然あるわけですが、選別性が出てくる、つまり誰でもというわけにはいかない。特に所得水準が比較的高い人が入っていて、そういう人は排除する必要がありますが、選別性は高くなりますけれども、そういう意味で、マージナルになるのであって、例えば今言ったような人口の構成の問題、それから大規模自然災害の頻度が近年多くなってきているということを考えなければいけないと思うのです。災害の規模も程度も重大になってきているわけですね。ですから住宅については、

実は住宅弱者というものがかなり多量に出てくる可能性というのをどうしても考えなければいけないのではないかと、というふうに思うわけです。

マージナルと言ったのですけれども、公的介入の必要性というのは非常に確固としてあると思うのです。だからといって、市場活力、そこに民間の活力を活用できないということではないので、例えば生活保護で住宅保障はしておりますけど、それを廃止しまして、所得補助だけを広く行うということで、自助努力に合わせて選んでもらったらどうかという考え方もあります。そのほうが民間に入れる人も中にいるかもしれませんので、自分の好きな所に行けていいのではないかと考えるわけです。それで、どうしても入れなかったら公的住宅というようなこともできるだろうということです。

それから今後重要になってくるのは、住宅のみならず、恐ろしいほど独居老人の方が増えるということです。これから若い方も独居の方が増えるのです、実はそれが実態です。結婚なさらない方、もう今増えていますけど、どんどん増えていきます。一方で、独居の高齢者の方が増えるということです。高年齢者にはやはり見守り的なサービスというのを付随する必要が出てきて、もうあちこちでそういう話は聞くのですけれども、そういう住宅のみならず生活に関連したサービスも付帯したサービスというものが求められていくわけです。例えば買い物難民的な方が出てくるわけで、やがて75歳以上は運転免許を全部召し上げることになるかもしれませんし、そうするとどうやって買い物に行けばいいのだろうという人が、さまよい出てくるということになります。その際に、何らか小さいバスでも雇うだとか、皆さんでお金出し合って雇ってということをして既にやっておられる所もありますが、それをサービスで、申し訳ないけど有料ですけど付帯したサービスをすとか、そのような住宅をぽんと出しておしまいということではなくて、住宅を中心にして、何といっても住宅が中心ですけれども、それに付帯するサービスというものを付けて供給するという、それを官民挙げてやられる必要性が大きくなっていくだろうと考えます。ただし、それはそういうことを必要とする人、サービスの対象というのは、かなり絞っていく必要があるということは、肝に銘じておく必要がある。公営であっても民営であ

ってもいいかと思うのですけれども、そのような必要なサービスを入れて、少し幅広い意味で住宅を供給していくというような必要性が高まってくるし、そこに新たなサービスと、新たな事業というのも出てくる可能性が高いという気はしているわけです。

もう一度申し上げますと、客観的な情勢を考えると、税制はともかくとして、どうやらわが国の賃貸住宅市場をめぐる状況というのはかなり厳しくなっているわけですし、できれば長い目で見て供給をしていかれるということが望ましいし、社会的に考えても資源の配分が最適になるということで、経済学的にも望ましい方向になればよい。資源を無駄に使ってはいけないということがございます。

一つ説明をしなかったのですが、文章で書いてある所に要約がございますので、7ページの参考資料は一応こういうような計算をしていましたよということがございます。一番下の3行目、GDPのギャップを見ますと、かなりなショックが出ることは間違いないけれども、ただ、今残っている生産緑地というのは、それなりに経営しておられる方も、経営条件を数字から見て魅力を感じておられる方もいないとも限らないし、残していこうという方策がもう決まっているので、その辺り、今改正緑地法が挙げているような施策だけで効くのか、いいのかどうかというのは、私は少し疑問があるとは思いますが。ただ、方向として残されるというのは、もし所有者の方との選好がそれこそマッチすれば、悪いことではないというふうに考えているわけです。

以上でございます。ご清聴いただきまして、ありがとうございます。