

書評・・瀬古美喜著 『日本の住宅市場と家計行動』

東京大学出版会、2014年

奥野正寛

本学経済学部の瀬古美喜教授が、東京大学出版会から出版されたご著書、『日本の住宅市場と家計行動』で、二〇一四年度の日本経済新聞図書文化賞受賞の榮譽に輝かれた。心からお祝いを申し上げたい。編集部からの依頼で、以下で本書の解説を行おう。

受賞された本書は、日本の住宅市場の現状に基づいた理論モデルを構築し、計量経済学的分析手法を用いてそれらを検証し、得られた研究結果に基づいて、今後の住宅政策や法制度のあり方に対する示唆や提言を与えることを狙いとしている。

本書は全体で、四つの部、一三の章から構成されている。第I部では日本の住宅市場とマクロ経済の分析を、第II部では住宅の居住形態と経済厚生の変化の分析を、第III部では地震リスクと不動産市場の分析を、第IV部では東日本大震災後の家計行動の変化の分析を行う。

本書には、書物全体を通じて流れている、三つの特徴がある。

第一は、様々な日本独自の制度や規制の持つ問題の解明である。住宅金融の逡及型融資（リコース・ローン）制度、住宅の床面積規制、持ち家の譲渡損失繰越控除制度、借地借家法と定期借家制度の導入、中途解約オプション付きリース契約というように、日本の住宅市場には、わが国独自の制度や規制がたくさん存在する。これらの制度や規制が住宅市場にもたらす歪みを、理論モデルと計量分析を駆使して解き明かし、その問題を明らかにするとともに、改善のための様々な示唆を行うことである。

第二に、東日本大震災以前からの著者の地震リスクへの関心を背景に、地震リスクが生活の質や不動産価格に与える影響や、地震リスクの異なる地域間の保険料率を通じて地震保険が地域間内部補助を行っていることなどを明らかにするとともに、東日本大震災による家計の意識や行動の変化を明らかにする。

第三に、本書の分析は精緻な計量分析によって支えられているが、その多くが個票に基づくマイクロ・パネル・データを通じた分析に基づいている。同一の家計サンプルを、時間を通じて追いかけたパネル・データを分析することで、家計ごとに時間を通じて異なる影響を与える様々な住宅政策や法制度の効果を、明確に分析することが可能になる。計量分析手法上の特徴という地味な側面ではあるが、ようやく最近、わが国でも利用可能になった個票データを本格的に駆使した本書の分析は、応用経済学の分野での画期的な成果と言えるだろう。

具体的にいくつか例を挙げてみよう。第一章では、日本の住宅金融が逡及型融資（リコース・ローン）制度に基づいていて、米国のような非逡及型融資（ノンリコース・ローン）制度と異なっていることの問題点を分析している。非逡及型融資制度の下では、住宅ローン借入れの担保は住宅資産だけで、債務不履行時に住宅

ローン残高が担保住宅の価値を下回れば、債務者はデフォルトを選択できる。結果として、住宅価格の低下はデフォルトとそれに伴う競売を増加させ、住宅供給を増加させるから、さらなる住宅価格の下落を導きやすい。逆に言えば、非週及型融資制度の下では、住宅価格は価格メカニズムを通じて迅速な自律的回復につながりやすい。

これに対して、わが国の週及型融資制度の下では、債務不履行時に担保住宅以外の資産に対しても請求権が及ぶ。この結果、住宅価格が下落すると、住宅以外の資産を持たず、新規の住宅ローン借りに際して深刻な流動性制約に直面する家計は、転居が極端に阻害される。結果として、住宅価格の下落は限定的になりやすい。日本の仕組みは米国と比べて、転居を減らして、価格メカニズムの働きに制約を加えている可能性が高いのである。

著者は個票データと統計分析を駆使して、わが国ではこの流動性制約が家計の転居行動に大きな影響を与えていることを明らかにした。また、都道府県別のパネル・データを使って日米の比較を行い、米国ではローン残高／住宅資産価値の高い地域ほど、住宅価格の変化率が大きい、日本ではそのような結果が見られないことを明らかにし、上記の理論予測を実証している。

第二章では、旧住宅金融公庫の貸付制度が床面積規制を伴っていることの問題点を分析している。この制度では、住宅の床面積によって異なる貸付利率が適用されるため、資源配分上の歪みを作り出す。この章では、精緻な理論モデルと非線形計量分析を通じて、この歪みを実際に計算し、その額が公庫の補助額のおおよそ九%という、無視できないほどの多額に上っていたことを明らかにしている。

第四章では、わが国の住み替えに関する実証分析を通じて、譲渡損失繰越控除制度が持ち家の、借地借家法

が借家の住み替えに与える効果を検証している。第一章でみたように、日本の住宅金融は週及型であり、住宅価格が下落して借入額を下回ってしまったても、住宅以外の金融資産を使って返済をしない限り、住み替えがでない。結果として、住み替えが困難になる。バブルの崩壊に伴う住宅価格の大幅下落によってこのような問題が認識され、導入されたのが譲渡損失繰越控除制度である。この制度の下では、例えばローン残高が住宅売却価格より大きい場合、この差額を転居住宅購入後の三年間、所得税から控除できる。著者はこの税制が特に、住宅ローンに対する住宅価格の比率が大きな世帯に対して有効で、彼らの転居確率を大きく高めたことを検証している。

またよく知られているように、借地借家法は借家契約の貸主からの解除と継続家賃の引き上げには、裁判所を通じた強い制約がかかる。結果として、継続家賃は市場家賃より低くなり、借家人は同じ家賃で同じ借家に無制限で済み続けることが可能になる。第四章は、借地借家法が借家世帯に暗黙の補助金を支給する役割を果たしており、借家からの住み替えの機会費用を高めることで、借家世帯の現行借家居住期間を長引かせ、住み替え率を低下させてきたことを実証している。

第五章では、二〇〇〇年三月に借地借家法の改正により導入された定期借家の評価が行われる。旧借地借家法を持つ問題から借家の品質は極めて劣悪で、持ち家の広さは借家の平均床面積は二・七〇倍にも上っている。しかし定期借家の導入により、家主が借家の賃貸に対するリスクはかなり低減されたと考えられる。その額を計量経済学的に検証した結果、定期借家の導入によって定期借家居住者世帯にもたらされた便益は、家賃の二％ほどに上ることが示される。とはいえ、二〇〇七年現在のわが国の定期借家契約は借家契約全体の五％ほどでしかなく、九八％を占める米国と大きく異なっていることも指摘され、まだまだ制度の見直しの余地が

多いことが指摘されている。

最近の著者の研究関心が、地震リスクと住宅市場の関連である。第七章では、わが国の地域別の生活質指数を推定することを通じて、地震発生確率の金銭的な価値を分析する。地震発生確率は、財政力、人口集積、火災などと並んで、地域のアメニティーを決定する要因であり、これらの変数を通じて賃金・住宅家賃のヘドニック・モデルを推計することで、生活質指数を計算できる。推計結果から、都道府県間で地震発生確率の社会的費用には大きな格差があり、それが特に地震確率の高い都道府県の生活の質に大きな影響を与えていることが示される。

そもそも地震発生リスクが適切に地震保険料率に反映されていれば、発生リスクの違いは料率に帰着し、地域間の社会的費用には格差を生まない。したがって上記の結果は、地震保険市場においてリスクに応じた価格付けがされていないことに起因することを意味している。このような分析結果を踏まえて著者は、もつときめ細かい地震リスクの評価システムを採用することで、わが国の地震保険制度を改善することを提案している。

第七章での結果を踏まえて、第一〇章では地域間同一保険料のために、危険の低い地域の住民の犠牲のもとに、危険の高い地域住民に意図せざる地域間補助が行われていることを示す。その結果が、わずか二〇%の家計しか地震保険に加入していないというわが国の実態であり、保険数理的に公正な保険料率体系に変更すれば、地震保険加入率が三・七%増加し、特に増加率は相対的にリスクの小さい地域で顕著であることが示される。

紙幅も尽きたので詳しくは述べないが、第四部の第一章から第三章では、東日本大震災に刺激された、自然災害への備えの主観的意識の変化や防災・減災行動の変化、それらがもたらす貧富の格差との関連などに

ついでに興味深い分析を行っている。

総じて本書は、日本の住宅市場を理論・計量の両面から、一見地味ではあるがパネル・データを駆使した手堅い分析を行いつつ、興味ある事実を多数見つけ出し、様々な適切な政策的提言を行っている。日本経済新聞図書文化賞に輝いたのも当然の好著であり、改めて著者にお祝いの言葉を述べることで本稿を閉じたい。