

都市・住宅の規制改革  
法と経済学②  
2010年6月9日

国際基督教大学  
八代尚宏  
yashiro@icu.ac.jp

# (復習) 外部不経済への対応

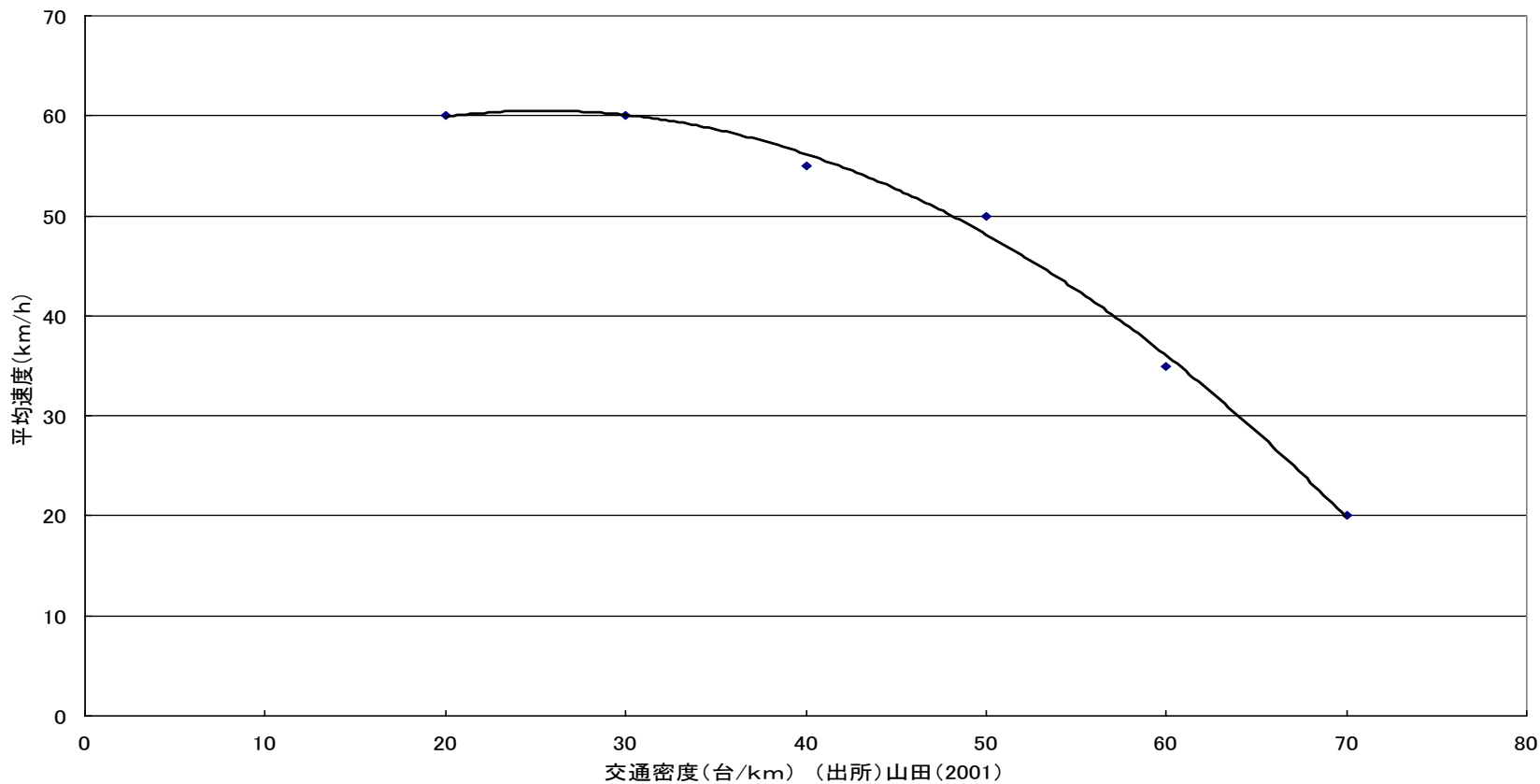
- 「自由放任主義批判」の誤解
- ⇒「市場の失敗」への政府介入の必要性
- ⇒「政府の失敗」との比較考慮
- 混雑現象緩和のためのピークロード価格付け
- ⇒満員電車や混雑道路へ追加的に参入する場合、その私的便益と社会的便益とのギャップ
- ⇒市場価格に反映させる「外部不経済の内部化」
- 地球温暖化等の社会的費用を、環境税・排出権取引制度を用いて企業や個人に認識
- ⇒「市場の補正」のための効率的な法制度の意義

# 側道から追加的に進入する車により 本線の車両全体の平均速度が低下



# 1km区間を走行している車台数(交通密度)が30台以上になると混雑で速度低下

交通密度と平均速度

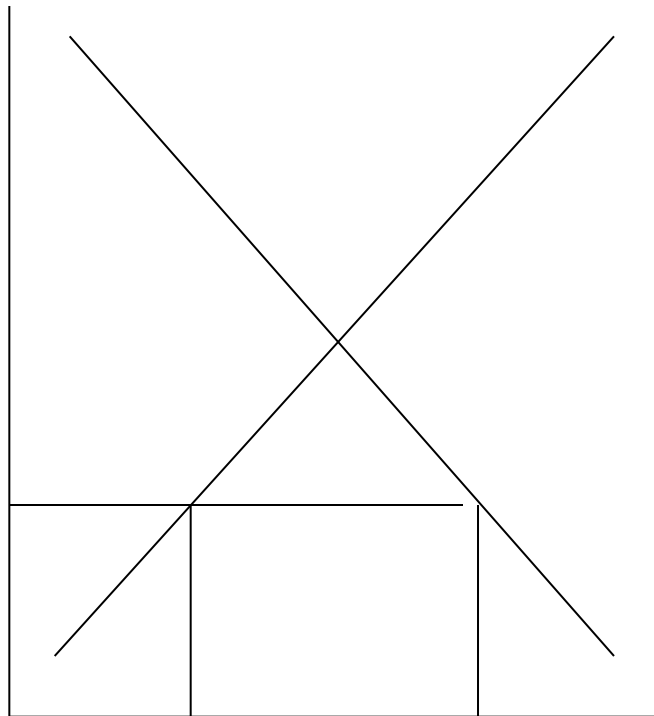


# 市場を通じた「弱者保護」の問題点

- 低価格維持策では需要増・供給減から行列の発生
- ⇒闇価格・闇市場のリスク(余裕時間の有無で差)
- 市場競争を抑制する「弱者」保護政策
- ①酒類販売業免許(零細酒店保護?)
- ②大店舗規制法(中小小売店保護?)
- ③タクシー台数規制(運転手の所得保障?)
- ④コメの減反で価格維持(零細農家保護?)
- ⇒消費者利益の犠牲・政治的利権との結び付き
- 社会保障を通じた所得再分配強化が本筋

# 均衡点以外の価格設定の弊害

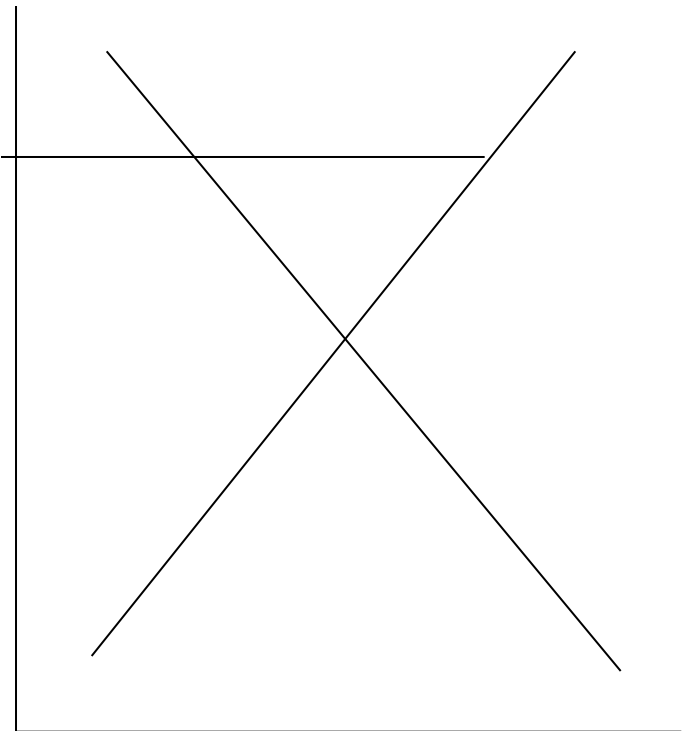
価格



需要超過で  
行列の発生

数量

価格

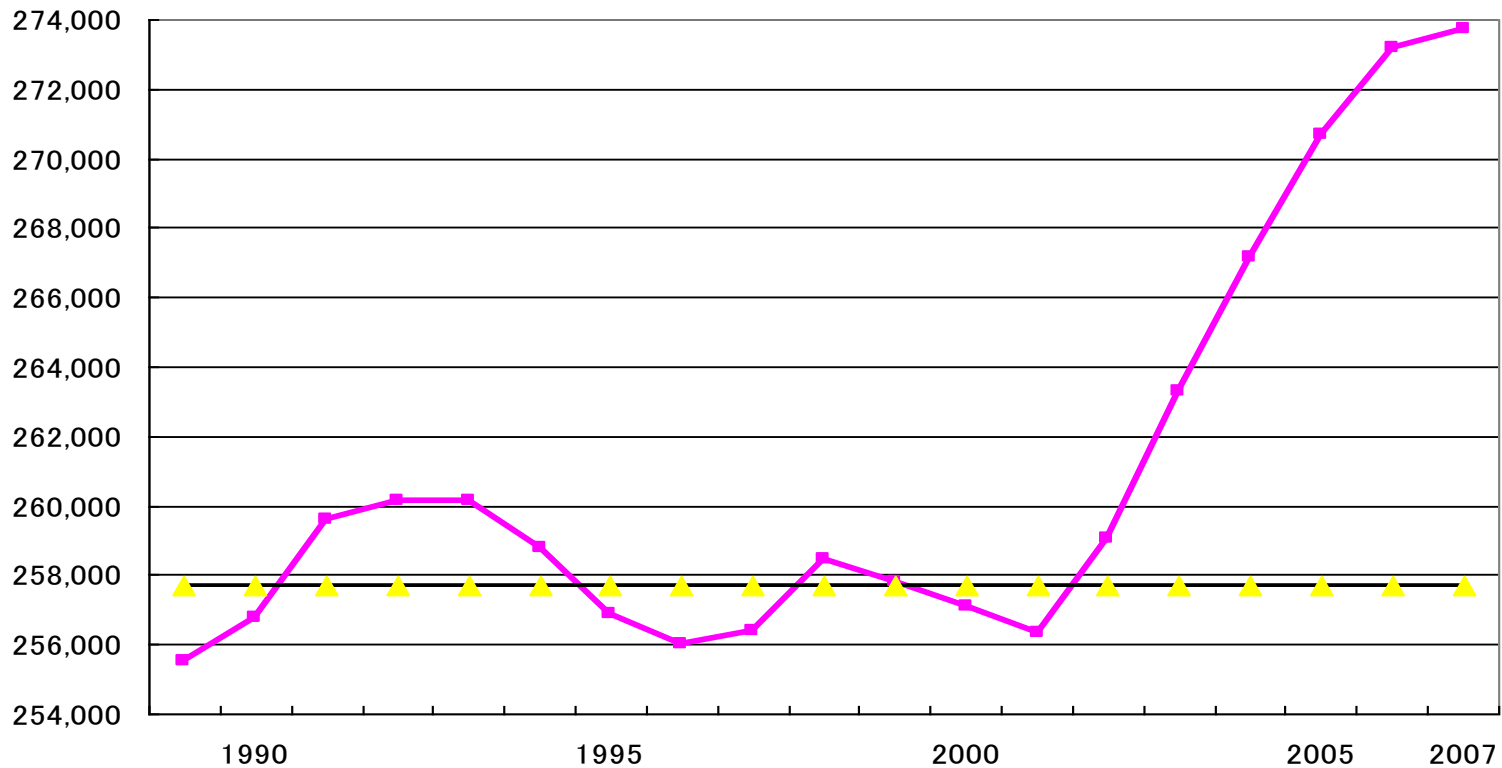


供給超過で  
売れ残りの山

数量

# 道路運送法改正（2002年2月施行） でタクシー台数が急増

タクシー車両数の推移



出所：国土交通省「陸運統計要覧」

# 借地借家法による借家人保護の意味

- 借家契約満了後の契約解消への制約
- ⇒「正当事由」; 借家人の事情との比較考慮
- 借家の貸主＝強者・借家人＝弱者の妥当性
- 立ち退き料の算定基準に家主の地価上昇益の配分という趣旨も
- 家主の犠牲で借家人の保護政策
- ⇒政府の責任で行う公営住宅や低所得層への公的家賃補助政策に実質的に代替



# 「借家人」という弱者保護政策の帰結

- 当面の借家をめぐる紛争処理についての民事裁判では一定の結論が必要
- ⇒判例法の確立で借家供給者の行動変化
- 借家経営のリスク上昇で、家賃上昇と借家供給の減少（潜在的な借家人の不利益）
- 規制を回避するような企業や個人の行動変化を考慮した法制定の必要性（法政策論）

# 借家人保護と借家の安定供給との矛盾

## ①借家市場に歪みの発生

- 単身者用借家に偏った借家供給
- 家族向け借家の不足・低い流動性
- 潜在的な借家人の犠牲で現借家人の利益保護

## ②過度の持家需要の誘発

- 所得に比して過大な住宅ローンの負担
- 通勤混雑・遠距離通勤の誘発
- 不動産取得で災害や地価下落のリスク

# 借家と持家との非等価性

一戸当たり面積の差(m<sup>2</sup>)

	持家	借家
米国	164.9	116.6
英国	109.0	94.0
独	112.7	69.2
仏	101.4	68.3
日本	91.9	45.1

出所)山崎1999

- 借家の住宅全体に占める比率は、1941年の78%から、1993年には46%に低下(主要24都市)
- 日本では持家と借家との間に、とくに床面積の大きな格差が存在

# 借地借家法の歴史的な背景

- 住宅不足の中で地代・家賃統制令(1939年)
- 但し、新規契約の際の権利金は例外
- ⇒既存の借家人を退去させ、新規借家人を入れる家主のインセンティブの発生
- 正当事由;借家人追い立て防止の保護措置
- 戦後、地代・家賃統制令は廃止も、判例で継続家賃の抑制⇒新規の借家建設の抑制
- 米国では借家は1年契約が原則で、市場相場の家賃では契約継続が一般的
- 独仏では市場家賃へ完全連動下で解約制限

# 家賃関数の推計

- 家賃は、借家の都心からの時間距離、最寄り駅からの距離、築年数、階数、地区ダミー等で推計可能
- (ダミーは該当地区を1、それ以外を0とする変数)
- 借家法対象外の法人限定借家にダミー変数を加えることで、他の条件を一定とした場合の家賃差(借地借家法によるリスクプレミアム)
- ⇒ 一戸建てで12%、マンションで8%の家賃低下が観察(山崎1999年)

# 定期借家権法の導入効果

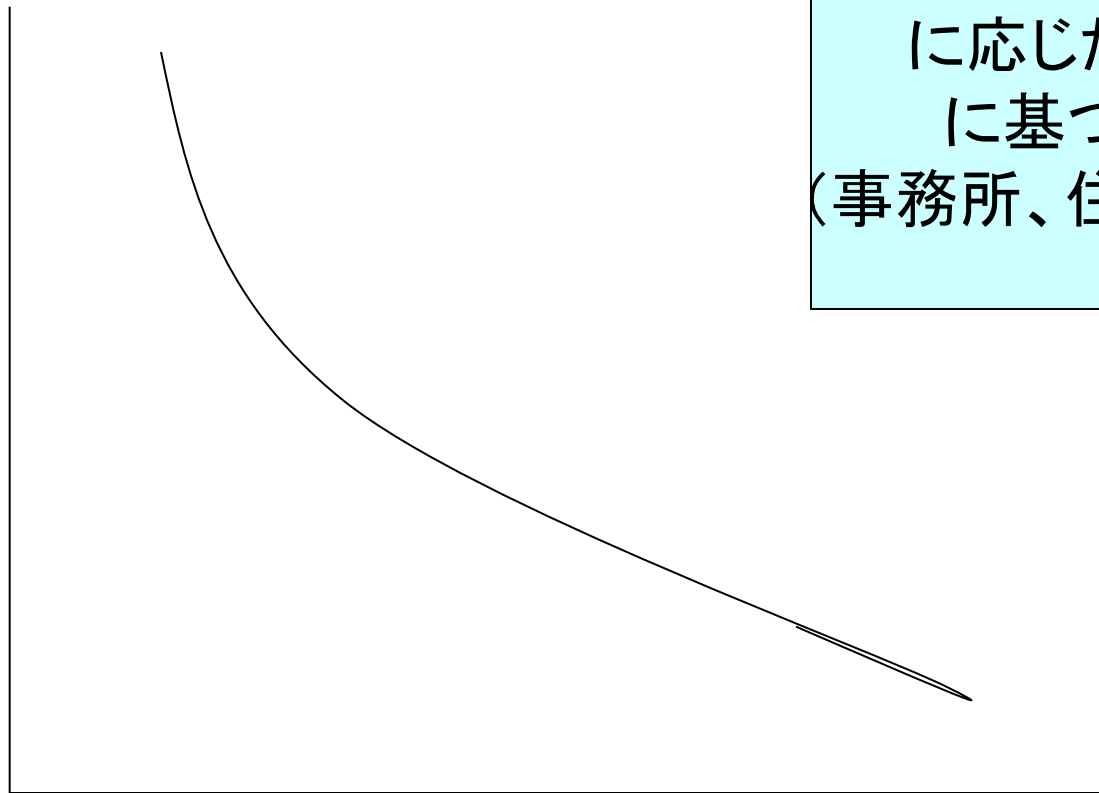
- 定期借家権：「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案」(平成12年3月1日施行)
- 契約期間は自由・期間終了後に立ち退き義務
- 既存契約からの切り替えや、解約後に定期借家権を締結することも当分の間禁止。
- 定期借家権法の効果として、良質な住宅が低家賃で供給されたこと
- 床面積70m<sup>2</sup>の借家であれば約10%、100m<sup>2</sup>の借家であれば約25%一般借家より低い家賃
- 大竹文雄・山鹿久木 (<http://www.iser.osaka-u.ac.jp/~ohtake/paper/dp0521.pdf>)

# 建築基準法による規制

- 国民の生命・健康・財産の保護のため、建築物の敷地・設備・構造・用途の最低基準設定
- 用途地域規制(Zoning)は、住宅、工業、商業地域の混在による環境悪化防止を目的
- 都市計画法における指定容積率(敷地面積に対する総床面積の比率)と前面道路の幅員規制
- 日影規制(日照権)・建物の斜線制限等
- ⇒道路・鉄道等のインフラの制約への配慮
- 「既存不適格(法改正で違反建築)」建造物への対応

# 都市における土地有効利用の阻害要因

土地の賃貸料



都市中心部からの距離  
に応じた土地生産性  
に基づく利用方法  
(事務所、住宅、工場、農地)

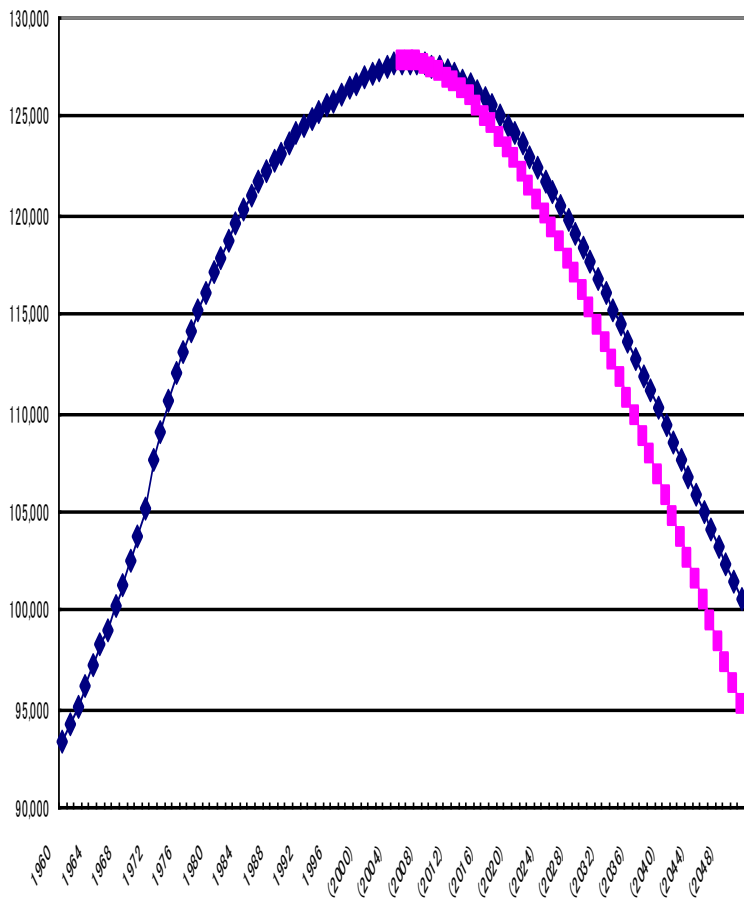
中心部からの距離



# 住宅への容積率規制の意味

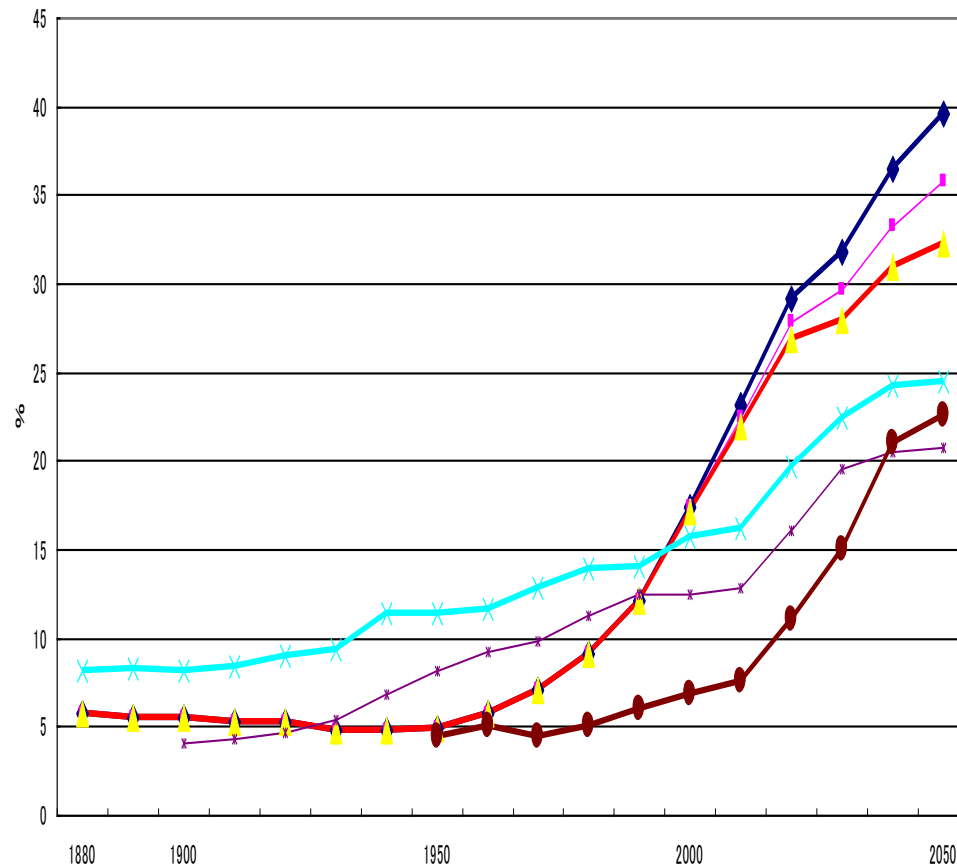
- 都市インフラへの負荷は住宅には妥当せず
- 昼間人口と夜間人口とのギャップの縮小
- 「コンパクトシティー」の論理
- 人口減少社会では、人口増大期と逆の発想
- 都市の中心部は公共空間として最大限の活用
- ⇒もっとも高い空間利用を促す価格付け(固定資産税)
- 通勤手当＝遠距離通勤への補助金の見直し

# 人口減少社会への転換と 加速する高齢化のスピード



◆ 2002年推計    ■ 2006年推計

International Comparison of the Ratio of the Elderly



Source: Population and Social Security Institute

◆ Japan(2006)    ■ Japan(2002)    ▲ Japan(1997)    × France    \* USA    ● China

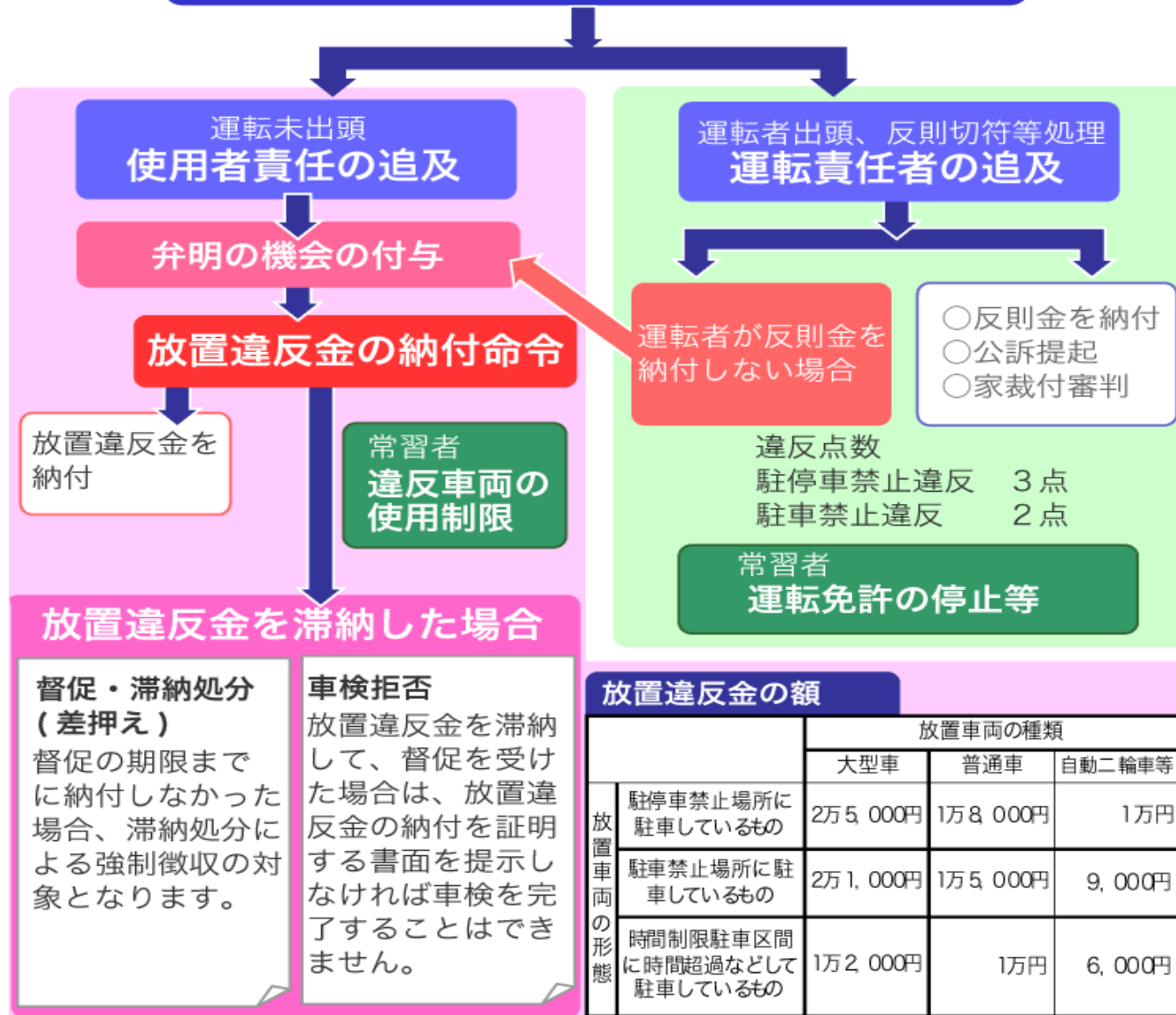
# 住宅への容積率規制の意味

- 都市インフラへの負荷は住宅には妥当せず
- 昼間人口と夜間人口とのギャップの縮小
- 「コンパクトシティー」の論理
- 人口減少社会では、人口増大期と逆の発想
- 都市の中心部は公共空間として最大限の活用
- ⇒もっとも高い空間利用を促す価格付け(固定資産税)
- 通勤手当＝遠距離通勤への補助金の見直し

# 駐車違反取り締まりの民間活用

- 駐車違反は渋滞や事故の要因(外部不経済)
- 違法駐車のパナルティー＝反則金\*摘発確率
- ⇒高額な反則金は「不公平」か？
- 2002年の規制改革会議答申を受けた道路交通法改正(2004年)で、放置車両の確認事務と標章の取付け業務を民間法人へ委託(施行2006年)
- 駐車違反運転者⇒反則金(刑事責任)
- 違反車両の使用者(登録者)
- ⇒放置違反金(行政制裁金)

# 警察官及び駐車監視員による確認標章の取付け



### 放置違反金の額

		放置車両の種類		
		大型車	普通車	自動二輪車等
放置車両の形態	駐停車禁止場所に駐車しているもの	2万5,000円	1万8,000円	1万円
	駐車禁止場所に駐車しているもの	2万1,000円	1万5,000円	9,000円
	時間制限駐車区間に時間超過などとして駐車しているもの	1万2,000円	1万円	6,000円

# 参考文献

- 八田達夫・八代尚宏編『「弱者」保護政策の経済分析』日本経済新聞社1995年
- 岩田規久男・八田達夫『住宅の経済学』日本経済新聞社1997年
- 山崎福寿『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会1999年
- 山田浩之『交通混雑の経済分析』勁草書房2001年
- 西村清彦編『不動産市場の経済分析』日本経済新聞社2002年
- 八田達夫『ミクロ経済学』東洋経済新報社2008年