

研究助成実施報告書

| | |
|------------|--|
| 助成実施年度 | 2019 年度 |
| 研究課題（タイトル） | 人口減少期における不動産所有・放棄権のあり方：都市的観点からの理論分析 |
| 研究者名※ | 鈴木 雅智 |
| 所属組織※ | 東京大学 空間情報科学研究センター 特任助教 (東京大学 連携研究機構不動産イノベーション研究センター 特任助教) |
| 研究種別 | 研究助成 |
| 研究分野 | 都市政策、都市経済 |
| 助成金額 | 50 万円 |
| 発表論文等 | |

※研究者名、所属組織は申請当時の名称となります。

() は、報告書提出時所属先。

大林財団2019年度研究助成実施報告書

所属機関名 東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター
申請者氏名 鈴木雅智

| | |
|---|-------------------------------------|
| 研究課題 | 人口減少期における不動産所有・放棄権のあり方：都市的観点からの理論分析 |
| (概要) | |
| <p>フリーホールドの住宅市場の中でも、住宅の所有権を「放棄」できるかどうかは国によって異なる。本研究は、この制度の違いが人口減少期において住宅市場構造にもたらす影響を明らかにすることを目的に、負の住宅価格を許容する住宅市場の枠組みの構築を試みた。①米国のように住宅放棄が許容される住宅市場では、住宅価格は負とはならず、住宅の放棄によって短期的には近隣環境が悪化するものの、長期的には土地利用の柔軟な変化を実現しうる。②日本のように住宅放棄ができない住宅市場では、買い手を見つけない限り維持管理の負担から逃れられないため、住宅価格は負となりうる。中古住宅の売買が困難となり、短期的には、不在の所有者によって一定の維持管理が行われ近隣環境の悪化は抑えられるが、長期的には、取引が生じないことで所有者不明となるリスクが高まり、柔軟な土地利用転換が阻害される。以上の結果は、放棄住宅・空き家問題の国際比較や政策的な議論においての基礎となる。</p> | |

| |
|--|
| 1. 研究の目的 |
| <p>人口減少が進むわが国では、不動産の所有権が放棄できない中で、所有者不明の空き家・土地が増加している。一方、海外にも目を向けると、米国では所有権放棄が可能である等、「不動産所有・放棄権」のあり方は必ずしも一律ではなく、土地利用変化の柔軟性を規定するといえる。</p> <p>本研究は、人口減少期に不動産需要が縮小する中で、都市的観点から、わが国の不動産所有・放棄権のあり方を理論的に考察することを目的とする。住宅放棄が許容されるかどうか、より一般には住宅放棄に係るコストの大きさは、住宅の残存価値や住宅取引の成立可能性に影響を与える。住宅取引の成否は、住宅の維持管理の主体や、他用途への再生可能性に影響を与えられ考えられる。</p> <p>本研究の意義は、不動産所有・放棄に係る制度が短期的・長期的に土地利用に及ぼす影響について、各国で異なる制度を比較できる枠組みを構築する点にある。不動産所有・放棄の権利は、日本国内では一律であり近年に大きな変更がないため実証分析が困難であり、様々な背景が各国で異なるため実証的な国際比較も容易ではない。そこで本研究では、制度の主要な要素を抽出しモデル化する理論的なアプローチを通して、これらの課題を克服するとともに、海外の事例を参照する際に、日本の制度を相対化して捉える視点を提供できる点が特色である。</p> |

2. 研究の経過

まず、(1)不動産所有・放棄権のあり方について、既往研究を基に、日本・米国における制度間の関係性を整理した。次に、(2)不動産需要が縮小する設定の下で、各住宅市場の構造に関する理論枠組みを構築するとともに、(3)短期的・長期的な社会への影響を整理した。さらに、(4)新たな制度を導入することでもたらされる住宅市場構造の変化について分析を試みた。

3. 研究の成果

(1) 日本・米国における制度間の関係

日本・米国はともにフリーホールドの住宅市場となっているが、「住宅を放棄」できるかどうかという点で大きな違いがある。

米国では、住宅ローンの戦略的デフォルトや税滞納の継続によって、住宅の所有権を放棄することが可能である。こうした放棄にいたる過程や、放棄住宅の管理不全及びそれによる近隣への外部不経済について、多くの既往研究がみられる。

一方、日本では、住宅のみの所有権放棄は認められておらず他の金融資産等も含めて全て放棄をすることとなるため、実質的には住宅の放棄は困難であるといえる。こうした状況下で、空き家の管理不全及びそれによる近隣への外部不経済の問題はあるものの、米国ほどは深刻ではなく、空き家であっても所有者が一定の管理を続けている現状がある。むしろ、空き家の正確な所有者が次第に不明になっていくことの問題や、登記制度のあり方についての議論がみられる。

(2) 縮小する住宅市場の理論枠組み

廃棄物の処理・リサイクルに係る取引市場の枠組みを住宅市場に適用することで、負の住宅価格を許容する住宅市場の枠組みの構築を試みた。負の住宅価格とは、供給が過剰であると維持管理に関するコストが負担となってしまう状況である。

①住宅放棄が許容されている住宅市場（米国）

住宅放棄が許容されている住宅市場では、通常通り、需要曲線は図1のように右肩下がりとなり、価格が下がれば取引量が増加する。しかしながら、住宅放棄ができることで、維持管理負担から逃れられるため、住宅価格はゼロを下回ることはない。なお、住宅が空きとなって売りに出されるのは価格によらず外生的であると考え、供給曲線は垂直となっている。

ここで、2つの場合を考える。まず図1(a)に、住宅の供給量が適度である場合（人口が増加または安定している状況）を示す。供給量が q_A に対応する住宅価格は $p_A > 0$ となり、正の住宅価格によって、全ての住宅が取引される。

一方、図1(b)に、住宅の供給量が過大である場合（人口が減少している状況）を示す。供給量 q_B に対応する住宅価格はゼロである。これは、 q_0 の住宅が価格ゼロ（実際にはゼロ付近）で市場

において取引され、残りの $q_B - q_0$ の住宅が費用ゼロで放棄されることを示している。住宅の所有者にとってはこれらの選択が無差別となり、住宅価格が負となることはない。

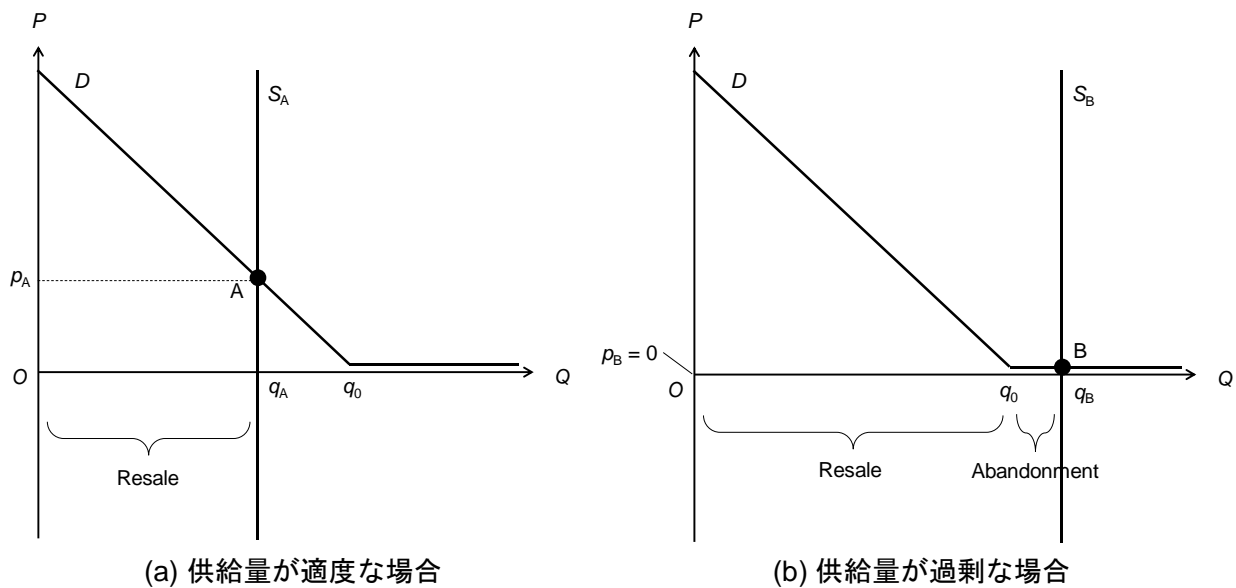


図1：放棄コストが存在しない住宅市場の構造

②住宅の放棄ができない住宅市場（日本）

住宅の放棄ができない住宅市場では、需要曲線は図1と同じく右肩下がりとなるが、価格が負となる領域が存在する（図2）。これは、空き家の所有を継続することに伴う維持管理負担により、住宅価格が負となりうるため、住宅取引が成立しなくなる可能性を示す（そのため、図2では需要曲線の一部を点線で示している）。維持管理コストには限度があり（ $-c$ のコスト）、価格もこの水準を下回ることはない。なお、①と同様に、住宅が空きとなって売りに出されるのは価格によらず外生的であると考え、供給曲線は垂直となっている。

ここで、2つの場合を考える。まず図2(a)に、住宅の供給量が適度である場合（人口が増加または安定している状況）を示す。供給量が q_A に対応する住宅価格は $p_A > 0$ となり、正の住宅価格によって、全ての住宅が取引される。これは、図1(a)と同様であり、住宅の供給量が適度である場合には、次の所有者が市場で購入するため、住宅放棄の可否は特段の違いをもたらさないことを示す。

一方、図2(b)に、住宅の供給量が過大である場合（人口が減少している状況）を示す。住宅の供給量が q_B である場合、価格は $p_B < 0$ 、すなわち負となる。これは、住宅所有に伴う維持管理負担により、住宅価格が負となり住宅取引が成立しなくなることを示し、所有者に正の効用をもたらす durable goods ではなく負の効用をもたらす「durable bads」と呼べる状況である。

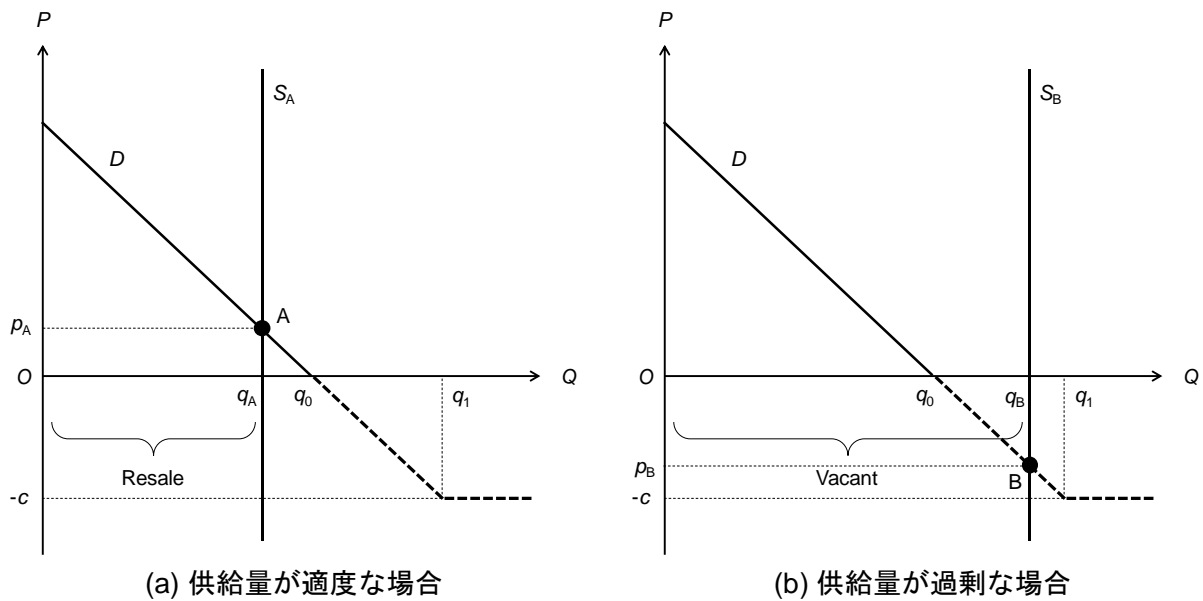


図2：放棄コストが存在する住宅市場の構造

(3) 短期的・長期的な社会への影響

図1(b)、図2(b)で示される人口減少期には、住宅放棄の可否によって、異なる短期的・長期的な帰結がもたらされる。

短期的な帰結は、放棄住宅の維持管理の主体が誰になるかという問題である。住宅を放棄できる市場では、住宅が放棄されると元の所有者は維持管理を行わないため、外部不経済を抑えるための最低限の維持管理を公的セクターが行う必要が生じる。一方、住宅を放棄できない市場では、取引も生じないため、所有者が一定の維持管理を空き家であっても継続することとなる。

長期的な帰結は、土地利用の柔軟な変化の実現可能性の程度である。住宅を放棄できる市場では、いったん放棄された住宅がランドバンク等の公的セクターに集約されるため、複数区画を集約した上での農的土地利用等への転換が実現しやすいといえる。一方、住宅を放棄できない市場では、所有権が取引や放棄を通じて移動しないことで、登記情報も更新されにくくなる。こうした状況が長く続くと、正確な所有者を特定できず、土地利用を転換することが最適であっても、空き家のまま放置せざるを得ない事態となりうる。

すなわち、住宅を放棄できる市場では、住宅の放棄によって短期的には近隣環境が悪化するものの、長期的には土地利用の柔軟な変化を実現するといえる。一方、住宅を放棄できない市場では、短期的には、不在の所有者によって一定の維持管理が行われ近隣環境の悪化は抑えられるが、長期的には、所有者が不明になるリスクがあり、柔軟な土地利用転換が難しくなるといえる。短期的・長期的な影響の重み付けに依存するが、どちらの制度にも長短があるといえる。

(4) 新たな制度の導入による住宅市場構造の変化

現実の政策としては、抜本的に所有権の在り方を変更することは難しいが、部分的な既存制度の修正・新制度の追加は検討されつつある。ここでは、日本のように、住宅放棄ができない市場における新たな制度の分析について紹介したい。

まず、「建築から取り壊しまでの期間に必要となる住宅の維持管理コストを、居住期間に応じて事前に負担する」制度の導入を考える。現状は、空き家となってからの維持管理コストを、最後の所有者が全て負担する形となっているため、住宅価格が負となり取引できない事態が生じてしまう。しかし、維持管理コストを、基金を積み立てる形等で当初の所有者も一部負担することで、築古住宅の取引の際は、維持管理コストが実質的にゼロとなることとなる。こうした状況では、住宅の最終的な市場価値が、従前の $-c$ から上方にシフトしゼロとなるため、その分だけ需要曲線が上方にシフトすることとなる（図3赤線： D' ）。この基金を利用して、次の所有者に住宅を譲渡することで実質的な「放棄」もでき、長期的な土地利用転換の実現に寄与することとなる。

次に、「一定の放棄費用を支払うことで、住宅放棄が可能となる」制度の導入を考える。現在、所有者不明土地等問題等への対応に向けて「土地基本法」の改正が進められており、今後10年間の維持費用を事前に支払えば、放棄が一部認められる可能性がある。こうした状況では、住宅の最終的な市場価値が、従前の $-c$ から（依然としてマイナスではあるが）上方にシフトするため、その分だけ需要曲線が上方にシフトすることとなる（図3青線： D'' ）。ここで、実際に放棄が進むのは、供給が十分に過剰である場合（供給量が q_C の場合）に限られることに注意が必要である。供給がある程度抑えられていれば（供給量が q_B の場合）、価格が負であっても、所有者が将来の利用価値等を見込んで放棄に値しないと判断することとなる。供給が十分に過剰である場合に放棄が進むことで、長期的な土地利用転換の実現に寄与することとなる。

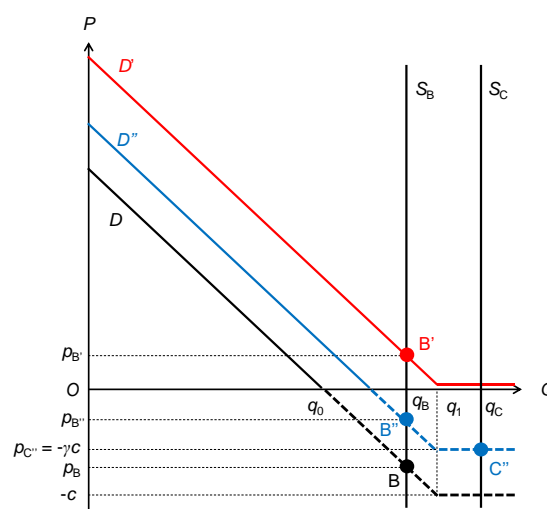


図3：放棄コストが存在する住宅市場の変化

4. 今後の課題

これまでの研究成果については論文投稿を進めており、公表に向け引き続き改訂に取り組んでいく。また、所有者不明土地等問題等への対応に向けて「土地基本法」の改正が進められているが、こうした議論に対応したモデルへの拡張を、今後進めていく予定である。