

持ち家政策が土地・住宅賃貸市場に及ぼす効果

青 野 勝 広

0. はじめに

前稿においてわれわれは、借地借家法による土地・住宅への制約や中古住宅市場の未整備が、土地・住宅の賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、地代・家賃の水準や借地面積（持ち家比率）をどのように変化させるかを考察した。小論では、新規土地需要者（土地購入者）に対する「低金利政策」や土地保有税軽減、帰属地代・家賃への所得税の免除、さらには、持ち家の帰属地代・家賃が地主の受け取る地代・家賃よりも大きいことが、地代・家賃の水準や借地面積（持ち家比率）にどのような影響を与えるかを考察しよう。

以上の問題意識にしたがい、まず第1節では、新規土地需要者と地主に対する土地保有税（土地固定資産税）が同一であるという想定のもとで土地購入に対する「低金利政策」や土地融資枠の拡大が土地の賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代や均衡借地面積（均衡持ち家比率）をどのように変化させるかを考察する。さらに、新規土地需要者に対する土地保有税の軽減措置が、土地賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代や均衡借地面積（均衡持ち家比率）をどのように変化させるかを考察する。本節における考察の結果、土地購入に対する「低金利政策」や土地融資枠の拡大は、新規土地需要者の割引率を低下させることによって均衡地代を下落させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させることが明らかにされる。土地購入に対する「低金利政策」や土地融資枠の拡大が、均衡地代を下落させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させる度合いは、借り入れ利子額

の低下分に依存し、借り入れ利子額の低下分が大きいほど大きい。

同様に、新規土地需要者に対する土地保有税の軽減措置は、均衡地代を下落させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させることが明らかにされる。新規土地需要者に対する土地保有税の軽減措置が、均衡地代を下落させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させる度合いは、今期の土地保有税額の低下分に依存し、今期の土地保有税の低下分が大きいほど大きい。

第2節では、地主の受け取る地代に対してのみ所得税が課せられた場合に、土地の賃貸借市場がどのような影響を受け、その結果、均衡地代と均衡借地面積（均衡持ち家比率）がどのように変化するかを考察する。本節における考察の結果、地主の受け取る地代への所得税課税は、均衡地代を上昇させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させることが明らかにされる。地主の受け取る地代への所得税課税が、均衡地代を上昇させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させる程度は、地主の受け取る地代への所得税率だけでなく、地代水準にも依存し、地代水準は、地主にとっての他の代替的資産からの予想収益額、土地保有税額および地価上昇期待に依存する。地代への所得税率、地主にとっての他の代替的資産からの予想収益額および土地保有税額が大きいほど均衡地代の上昇幅と均衡借地面積の減少幅（均衡持ち家比率の上昇幅）が大きく、地価上昇期待が大きいほど均衡地代の上昇幅と均衡借地面積の減少幅（均衡持ち家比率の上昇幅）が小さい。したがって、地価上昇期待が大きいということは、均衡地代水準を高くする効果をもつことによって土地購入者の帰属地代には課税せず、地主の受け取る地代にのみ課税するという差別的課税制度が、均衡地代を上昇させ、均衡借地面積を減少させる効果（持ち家比率を上昇させる効果）を小さくする役割を果たしたといえる。

第3節では、新規土地需要者が購入する持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家をするときに支払おうとする地代・家賃よりも高い場合に、土地・住宅の賃貸借市場がどのような影響を受け、その結果、均衡地代・家賃と均衡借地面積（均衡持ち家比率）がどのように変化するかを考察する。本節における考察の

結果、新規土地需要者が購入する持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃よりも高いことは、均衡地代・家賃を減少させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させることが明らかにされる。持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃よりも高いことが、均衡地代・家賃を低下させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させる程度は、持ち家の帰属地代・家賃と借地・借家に支払おうとする地代・家賃の格差率だけでなく、地代水準にも依存し、地代水準は、新規土地需要者にとっての他の代替的資産からの予想収益額（あるいは、借り入れ利子額）、土地保有税額および地価上昇期待に依存する。持ち家の帰属地代・家賃と借地・借家に支払おうとする地代・家賃の格差率、新規土地需要者にとっての他の代替的資産からの予想収益額（あるいは、借り入れ利子額）および土地保有税額が大きいほど均衡地代・家賃と均衡借地面積の減少幅（均衡持ち家比率の上昇幅）が大きく、地価上昇期待が大きいほど均衡地代・家賃と均衡借地面積の減少幅（均衡持ち家比率の上昇幅）が小さい。したがって、地価上昇期待が大きいということは、均衡地代水準を高くする効果をもつことによって持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃よりも高いことが、均衡地代・家賃を低下させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させる効果を小さくする役割を果たしたといえる。

1. 新規需要者への低金利政策および土地保有税引き下げの効果

本節では、土地購入に対する「低金利政策」や土地融資枠の拡大、さらに、新規土地需要者に対する土地保有税の軽減措置が土地の賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積（均衡持ち家比率）をどのように変化させるかを考察しよう。

まず、土地購入に対する「低金利政策」や土地融資枠の拡大が土地の賃貸借

市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積（均衡持ち家比率）をどのように変化させるかを考察しよう。今、今期首の地価を P_0 、来期首の予想地価を P_1 、今期の予想（帰属）地代を ρ_0 とする。ただし、 ρ_0 は、今期末に生じるものとする。さらに、新規土地需要者の割引率を i とする。土地保有税については、新規土地需要者に対して每期 y の率で土地保有税が課せられるものとする。ただし、土地保有税は、期末に期首で評価した値で課せられるものとする。

地代への所得税及び土地譲渡所得税が存在しないものとするれば、新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡が成立するための条件は、

$$(1) \quad \rho_0 = (i+y)P_0 - (P_1 - P_0)$$

となる。

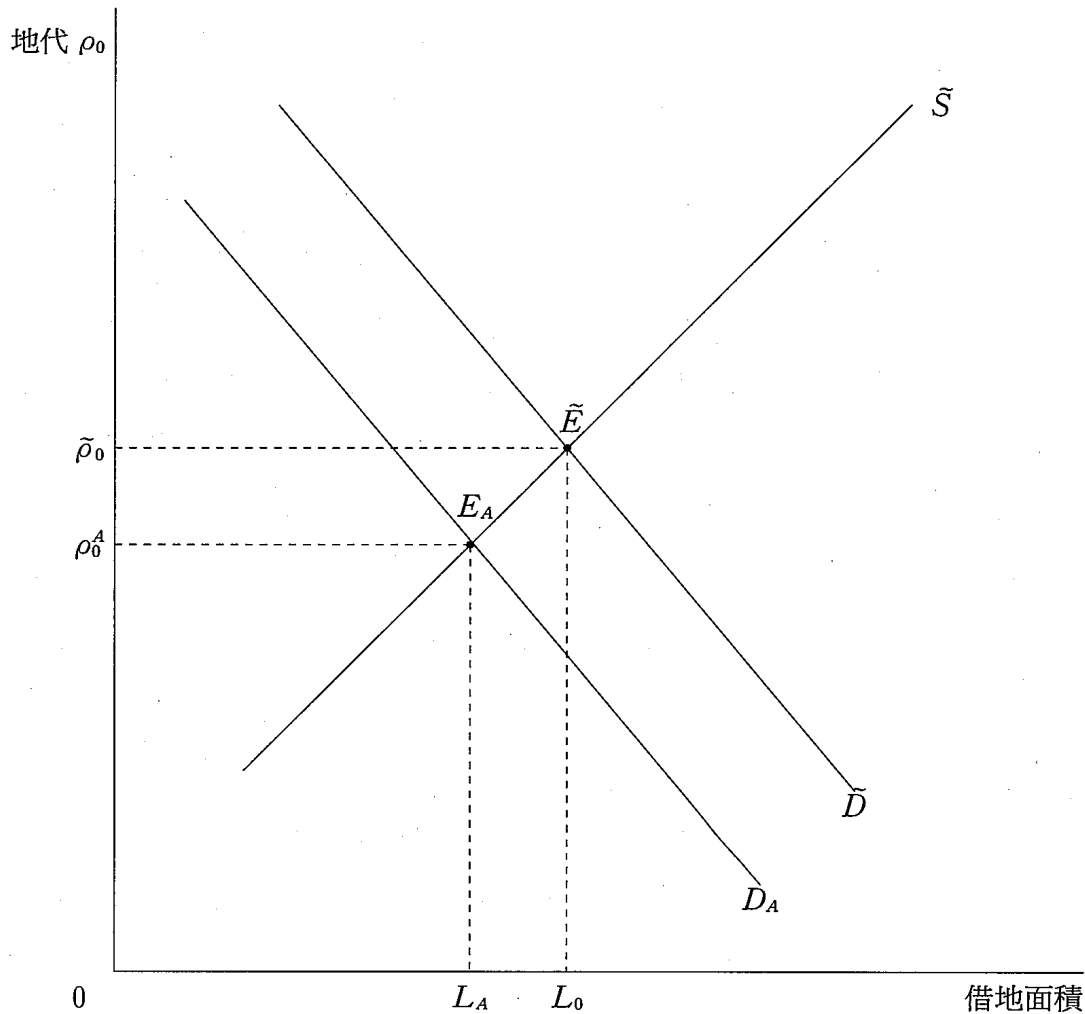
土地供給者（地主）の割引率を r 、地主に課せられる毎期の土地保有税率を x とすると、土地譲渡所得税が存在しないという想定のもとでの土地供給者（地主）にとっての土地の賃貸借市場と土地資産市場との同時均衡が成立する条件は、

$$(2) \quad \rho_0 = (r+x)P_0 - (P_1 - P_0)$$

となる。

土地購入に対する「低金利政策」や土地融資枠の拡大は、新規土地需要者の借り入れ利子率（割引率）を低下させる。今、新規土地需要者の割引率 i と土地供給者（地主）の割引率 r が等しく ($i = r$)、かつ、新規土地需要者への土地保有税率 y と地主への土地保有税率 x とが等しい ($y = x$) 状況から、 $\Delta i = r - i > 0$ すなわち、「低金利政策」や土地融資枠の拡大によって新規土地需要者の割引率 i が地主の割引率（例えば、他の代替的資産の収益率） r よりも Δi だけ引き下げられたものと想定しよう。図1において、 \tilde{D} は、新規土地需要者の割引率 i と地主の割引率 r が等しく ($i = r$)、かつ、新規土地需要者への土地保有税率 y と地主への土地保有税率 x も等しい ($y = x$) と想定した場合の土地の賃

図1 土地購入者への「低金利政策」の効果



貸借市場の需要曲線を示したものであり、 \tilde{S} は、供給曲線を示したものである。この場合の均衡点は \tilde{E} 、均衡地代は $\tilde{\rho}_0$ 、均衡借地面積は L_0 である。今、 $\Delta i = r - i > 0$ 、すなわち、新規土地需要者の割引率 i が地主の割引率 r よりも Δi だけ引き下げられたものと想定しよう。この場合、(1)より分かるように、需要曲線は \tilde{D} から D_A へと借り入れ利子額の低下分 ($\Delta i P_0$) だけ左下方にシフトするが、供給曲線はシフトしない。その結果、均衡点は \tilde{E} から E_A となり、均衡地代は $\tilde{\rho}_0$ から ρ_0^A へと下落し、均衡借地面積も L_0 から L_A へと低下する。

以上より分かるように、土地購入に対する「低金利政策」による新規土地需要者の借り入れ利子率の低下は、均衡地代を下落させ、均衡借地面積を減少(均

衡持ち家比率を上昇) させるのである。これは、次の理由による。(1)から分かるように、新規土地需要者にとって土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件が成立するためには、新規土地需要者が今期首に土地を購入せずに来期首に土地を購入することによって生じる来期首(今期末)の土地購入延期の不利益と来期首に土地購入を延期することによって生じる土地購入延期の利益とが等しくなければならない。新規土地需要者と地主への土地保有税率が等しく($y = x$)、地代への所得税および土地譲渡所得税が存在しないという想定のもとで、新規土地需要者の借り入れ利子率 i が $\Delta i = r - i > 0$ だけ引き下げられたときの新規土地需要者の土地購入延期の不利益は、今期に借地をすることによって今期末に支払わなければならないと予想される地代 ρ_0 と今期に土地を購入しておけば来期首に得られたと予想される土地の値上がり益(キャピタル・ゲイン) $(P_1 - P_0)$ を失うことによる不利益の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0)$ である。

他方、新規土地需要者の土地購入延期の利益は、今期首に土地を購入しなかったことによって節約できる借り入れ利子額 ($\bar{i}P_0 = iP_0 - \Delta iP_0$) と今期首に土地を購入していたならば支払わなければならない土地保有税額 yP_0 の和、すなわち、 $(\bar{i}P_0 + yP_0)$ である。借り入れ利子率の低下によって新規土地需要者の土地購入延期の不利益は変わらないが、土地購入延期の利益は、借り入れ利子額の減少分 ΔiP_0 だけ下落する。したがって、新規土地需要者が今期の借地に対して支払おうとする地代 ρ_0 は、借り入れ利子分の減少分 ΔiP_0 だけ落下する。これは、需要曲線が借り入れ利子額の減少分 ΔiP_0 だけ左下方へシフトすることを意味する。

地主にとって土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件は、(2)で示されている。(2)から容易に分かるように、「低金利政策」による新規土地需要者の借り入れ利子率の引き下げや土地融資枠の拡大は、地主の割引率(例えば、他の代替的資産の収益率) r に影響を与えない。したがって、地主が今期の土地賃貸に対して要求する地代 ρ_0 は、変化しない。これは、供給曲線が変化しないこと

を意味する。

以上より、「低金利政策」による借り入れ利子率の引き下げや土地購入者への融資枠の増大は、新規土地需要者の割引率を低下させることを通じて均衡地代を低下させ、均衡借地面積、したがって、借地比率を低下（均衡持ち家比率を上昇）させることが分かった。均衡地代や均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を低下）させる度合いは、借り入れ利子額の減少分 ΔiP_0 が大きいほど大きい。

次に、新規土地需要者に対する土地保有税の軽減が土地賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積をどのように変化させるかを考察しよう。新規土地需要者に対する土地保有税率 y の軽減は、例えば、住宅地購入者に対する土地固定資産税の2分の1課税、さらには、200 m以下の住宅地に対する4分の1課税という形態で部分的に行われている。

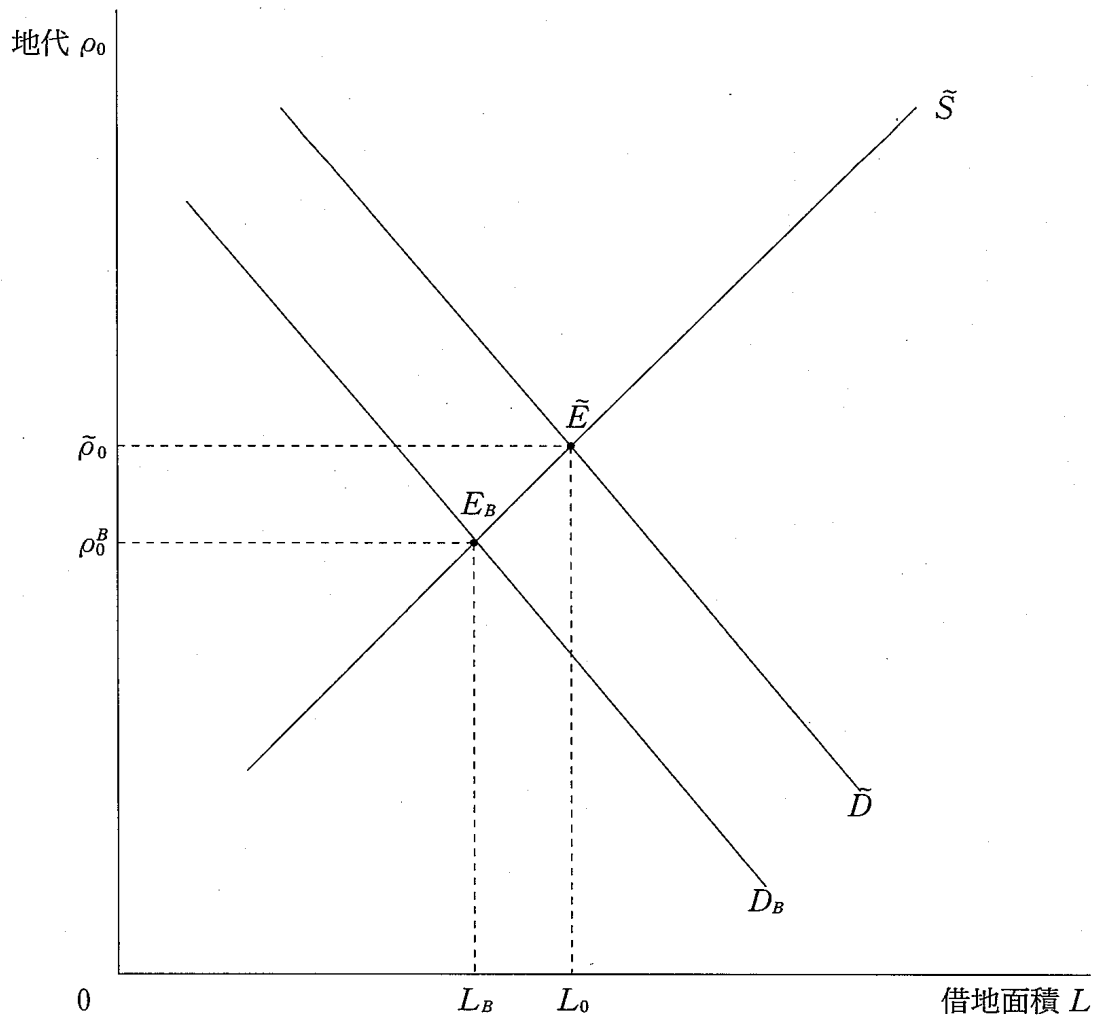
(1)および(2)から容易に分かるように、新規土地需要者に対する土地保有税率 y の軽減が均衡地代や均衡借地面積に及ぼす効果は、土地購入に対する「低金利政策」や土地融資枠の拡大が新規土地需要者の借り入れ利子率（割引率） i の低下を通じて均衡地代や均衡借地面積に及ぼす効果と基本的には同一である。今、新規土地需要者と地主の割引率が等しく ($i = r$)、地代への所得税および土地譲渡所得税が存在しないという想定のもとで、新規土地需要者への土地保有税率 y が $\Delta y = x - y$ だけ引き下げられたとしよう。(1)から分かるように、この場合、新規土地需要者の土地購入延期の不利益 ($\rho_0 + (P_1 - P_0)$) は変わらないが、土地購入延期の利益は、今期の土地保有税額の低下分 $\Delta y P_0$ だけ減少する。したがって、新規土地需要者が今期の借地に対して支払おうとする地代 ρ_0 は、今期の土地保有税額の低下分 $\Delta y P_0$ だけ下落する。これは、(1)より分かるように、図2において需要曲線が \tilde{D} から D_B へと土地保有税額の低下分 $\Delta y P_0$ だけ左下方へシフトすることを意味する。

土地供給者（地主）への土地保有税率は変わらないから、(2)から分かるように、地主が今期の土地賃貸に対して要求する地代 ρ_0 は、変化しない。これは、

供給曲線 \tilde{S} が変化しないことを意味する。その結果、均衡点は、 \tilde{E} から E_B となり、均衡地代は ρ_0 から ρ_0^B へと下落し、均衡借地面積(均衡持ち家比率)も L_0 から L_B へと低下する。

以上より、新規土地需要者への土地保有税率の引き下げは、均衡地代を低下させ、均衡借地面積、したがって、均衡借地比率を低下(均衡持ち家比率を上昇)させることが分かった。均衡地代や均衡借地面積を低下させる度合いは、今期の土地保有税額の低下分 $\Delta y P_0$ が大きいほど大きい。

図2 新規土地需要者への土地保有税引き下げの効果



2. 地主の地代への所得税の効果

本節では、土地供給者（地主）の受け取る地代に対してのみ所得税が課せられた場合に、土地の賃貸借市場がどのような影響を受け、その結果、均衡地代と均衡借地面積（均衡持ち家比率）がどのように変化するかを考察しよう。日本においては、土地購入者の持ち家に対する帰属地代に対しては所得税は課せられないが、地主の受け取る地代に対しては所得税が課せられるから、このような想定は現実的である¹⁾

土地譲渡所得税は存在せず、また、土地購入者の帰属地代には所得税が課せられないと想定したもとでの新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と土地資産市場の同時均衡の条件は、

$$(1) \quad \rho_0 = (i+y)P_0 - (P_1 - P_0)$$

となる。

土地譲渡所得税が存在しないという想定のもとでの土地供給者（地主）にとっての土地の賃貸借市場と土地資産市場との同時均衡の条件は、

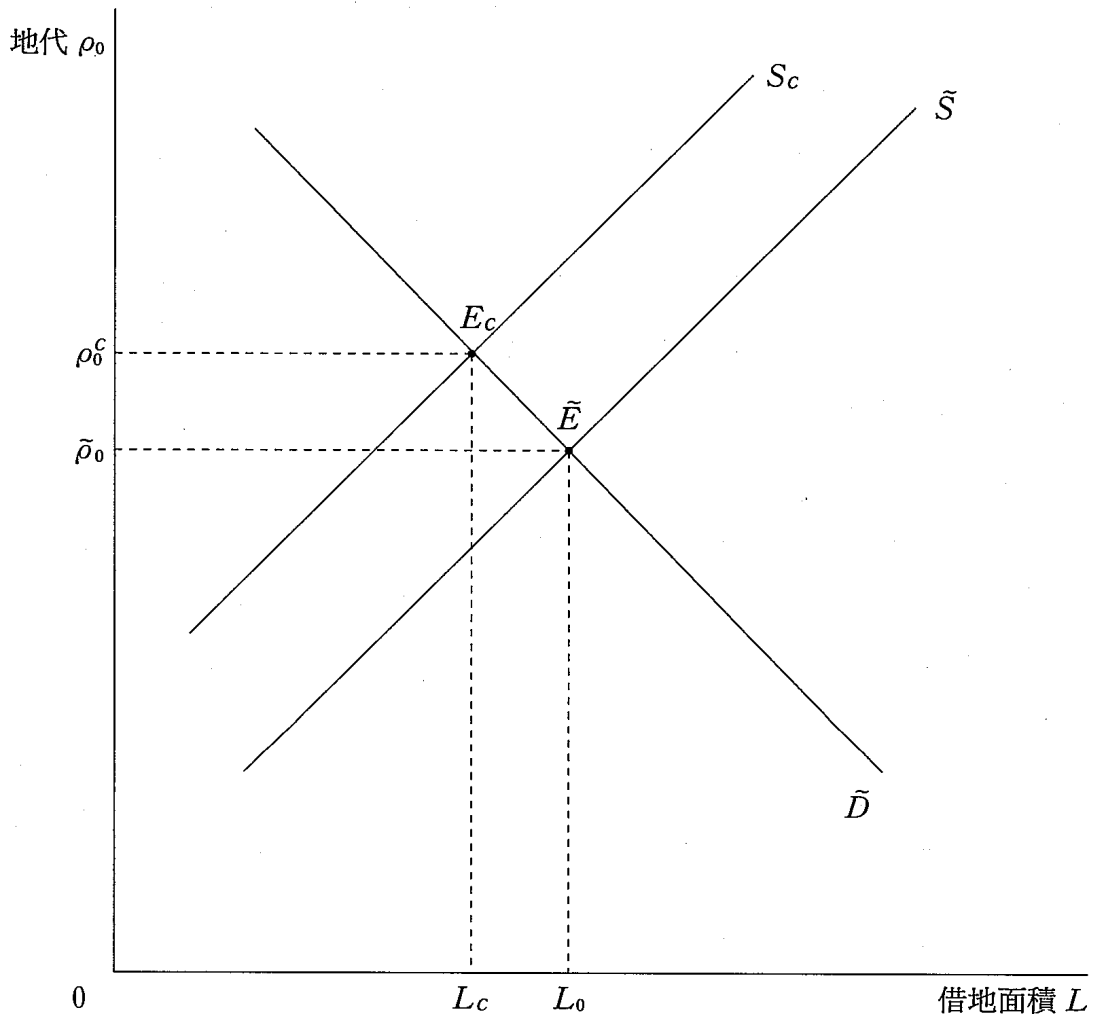
$$(2) \quad \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \{ (r+x)P_0 - (P_1 - P_0) \}$$

である。ここで、 u は、地主の受け取る地代に対する所得税の税率である。

図3において \tilde{D} は、図1と同様に新規土地需要者の割引率 i と地主の割引率が等しく ($i = r$)、新規土地需要者への土地保有税率 y と地主への土地保有税

1) 本節では、地主の受け取る地代に対してのみ所得税が課せられ、新規土地需要者の持ち家の帰属地代に対しては所得税が課せられない場合の効果を分析している。このような所得課税の方法は、持ち家に比べて地主が貸家を経営する場合の所得税率を上昇させる効果をもっている。他方、本節では考慮しなかったが、日本では、持ち家については、住宅ローンの利子費用や減価償却費用の所得控除が部分的にしか認められていないのに対して、貸家については、利子費用や減価償却費用の所得控除が認められている。これは、地主が貸家を経営する場合の所得税率を低下させる効果をもっている。ただし、貸家への利子費用や原価償却費用の所得控除が大きな効果をもつのは、限界所得税率の高い高額所得者に限定されるから、貸家への利子費用や原価償却費用の所得控除が地主の受け取る地代への所得税の効果を完全に相殺することはないであろう。この点については、岩田〔5〕および久米〔10〕を参照。

図3 地主の地代への所得税の効果



率 x が等しく ($y = x$), かつ, 土地譲渡所得税や地代への所得税が存在しないと想定した場合の土地の賃貸借市場の需要曲線を示したものであり, \tilde{S} は, 供給曲線を示したものである。この場合の均衡点は \tilde{E} , 均衡地代は $\bar{\rho}_0$, 均衡借地面積は L_0 である。今, 地主の受け取る地代に対して税率 u の所得税が導入されたとしよう。この場合, (2) から分かるように, 供給曲線は, \tilde{S} から S_c へと地主の受け取る今期の地代への所得税額分 $u\rho_0 = \{u/(1-u)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$ だけ左上方にシフトするが, 需要曲線はシフトしない。その結果, 均衡点は \tilde{E} から E_c となり, 今期の均衡地代は $\bar{\rho}_0$ から ρ_0^c へと上昇するが, 均衡借地面積は L_0 から L_c へと減少する。

地主の受け取る地代への所得税の導入が、均衡地代を上昇させ、均衡借地面積（均衡持ち家比率）を減少させるのは、次の理由による。(2)から分かるように、土地供給者（地主）にとって土地の賃貸借市場と土地資産市場の同時均衡の条件が成立するためには、地主が今期首に土地を売却せず、来期首に土地を売却することによって得られる土地売却延期の利益と来期首に土地売却を延期することによって生じる土地売却延期の不利益とが等しくなければならない。土地売却延期の利益は、今期に土地を賃貸することによって今期末に得られると予想される地代 ρ_0 と今期首の土地売却を延期し、来期首にその土地を売却することによって得られると予想される土地の値上がり益 $(P_1 - P_0)$ の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0)$ である。

他方、土地売却延期の不利益は、今期首に土地を売却したときに得られる資金 P_0 を収益率 i の他の代替的資産に投下していたならば来期首に得られたと予想される収益額 iP_0 、今期首に土地を売却していたならば、今期末には支払う必要がなかった今期の土地保有税額 yP_0 および今期の地代への所得税額 $u\rho_0$ の和、すなわち、 $(iP_0 + yP_0 + u\rho_0)$ である。したがって、地主の受け取る地代に対して税率 u の所得税が導入された場合に地主が今期の土地賃貸に対して要求する地代 ρ_0 は、今期の地代への所得税額 $u\rho_0 = \{u/(1-u)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$ だけ上昇する。このことは、供給曲線が、 \bar{S} から S_c へと地主の受け取る地代への所得税額分 $u\rho_0 = \{u/(1-u)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$ だけ左上方にシフトすることを意味する。

土地購入者の帰属地代に対しては、所得税が課せられないから、(1)から分かるように、新規土地需要者が今期の借地に対して支払おうとする地代 ρ_0 は、変化しない。これは、需要曲線 \bar{D} が変化しないことを意味する。

以上より、土地供給者（地主）の受け取る地代に対する所得税の導入は、均衡地代を上昇させ、均衡借地面積を減少、したがって、均衡借地比率を低下（均衡持ち家比率を上昇）させることが分かった。

地主の受け取る今期の所得税額分が $u\rho_0 = \{u/(1-u)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$

であらわされることから分かるように、地主の受ける地代に対する所得税の導入が、均衡地代を上昇させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させる度合いは、地代への所得税率 u だけでなく、地代水準 ρ_0 にも依存し、地代水準 ρ_0 は、他の代替的資産からの予想収益額 iP_0 、今期の土地保有税額 yP_0 および地価上昇期待 $(P_1 - P_0)$ に依存する。容易にわかるように、地代への所得税率 u 、地主にとっての他の代替的資産からの予想収益額 iP_0 および今期の土地保有税額 yP_0 が大きいほど均衡地代の上昇幅と均衡借地面積の減少幅（均衡持ち家比率の上昇幅）が大きく、地価上昇期待 $(P_1 - P_0)$ が大きいほど均衡地代の上昇幅と均衡借地面積の減少幅が小さい。したがって、地価上昇期待 $(P_1 - P_0)$ が大きいということは、土地購入者の帰属地代には課税せず、地主の受け取る地代にのみ課税するという差別的な課税制度が、均衡地代を上昇させ、均衡借地面積を減少させ、したがって、均衡持ち家比率を上昇させる効果を小さくする役割を果たしたといえる。

3. 帰属地代・家賃が地主の地代・家賃より高い場合の効果

本節では、新規土地需要者が購入する持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家をするときに支払おうとする地代・家賃よりも高い場合に土地・住宅の賃貸借市場がどのような影響を受け、その結果、均衡地代・家賃と均衡借地面積（均衡持ち家比率）がどのように変化するかを考察しよう。新規土地需要者が土地を購入して持ち家を建てる場合は、地代・家賃を支払って借地・借家をする場合にくらべて自分の好みの広さで好みにあった土地・建物を建てることできる。また、持ち家、とくに、一戸建ての持ち家場合は、増改築も可能である。このことは、他の事情が等しければ、持ち家の帰属地代・家賃の方が借地・借家をする場合に支払おうとする地代・家賃よりも高いことを意味する。

今、新規土地需要者が購入する t 期の持ち家の帰属地代・家賃を ρ_t^H 、借地・借家をする場合に支払おうとする地代・家賃を ρ_t とし、 $\rho_t^H = (1+m)\rho_t$ 、すなわち、持ち家の帰属地代・家賃 ρ_t^H の方が、借地・借家に対して支払おうとする

地代・家賃 ρ_t よりも m パーセント高いと想定しよう。このように想定すると、新規土地需要者が今期首に土地を購入して T 期首にその土地を売却したときの収益の現在価値は、

$$(3) \quad \sum_{t=0}^{T-1} \frac{(1-u)(1+m)\rho_t - yP_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T}$$

となる。

新規土地需要者が今期首の土地購入を延期して来期首に土地を購入し、 T 期首にその土地を売却したときの収益の現在価値は、

$$(4) \quad \frac{iP_0 - (P_1 - P_0)}{(1+i)} + \sum_{t=1}^{T-1} \frac{(1-u)\rho_t - yP_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T}$$

である。したがって、新規土地需要者にとって土地・住宅の賃貸借市場と土地・住宅の資産市場の同時均衡が成立する条件は、(3)=(4)とおくことにより、

$$(5) \quad \rho_0 = \frac{1}{(1+m)} \{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$$

となる。

地主にとっての土地・住宅の賃貸借市場と資産市場の同時均衡が成立する条件は、変わらないから、

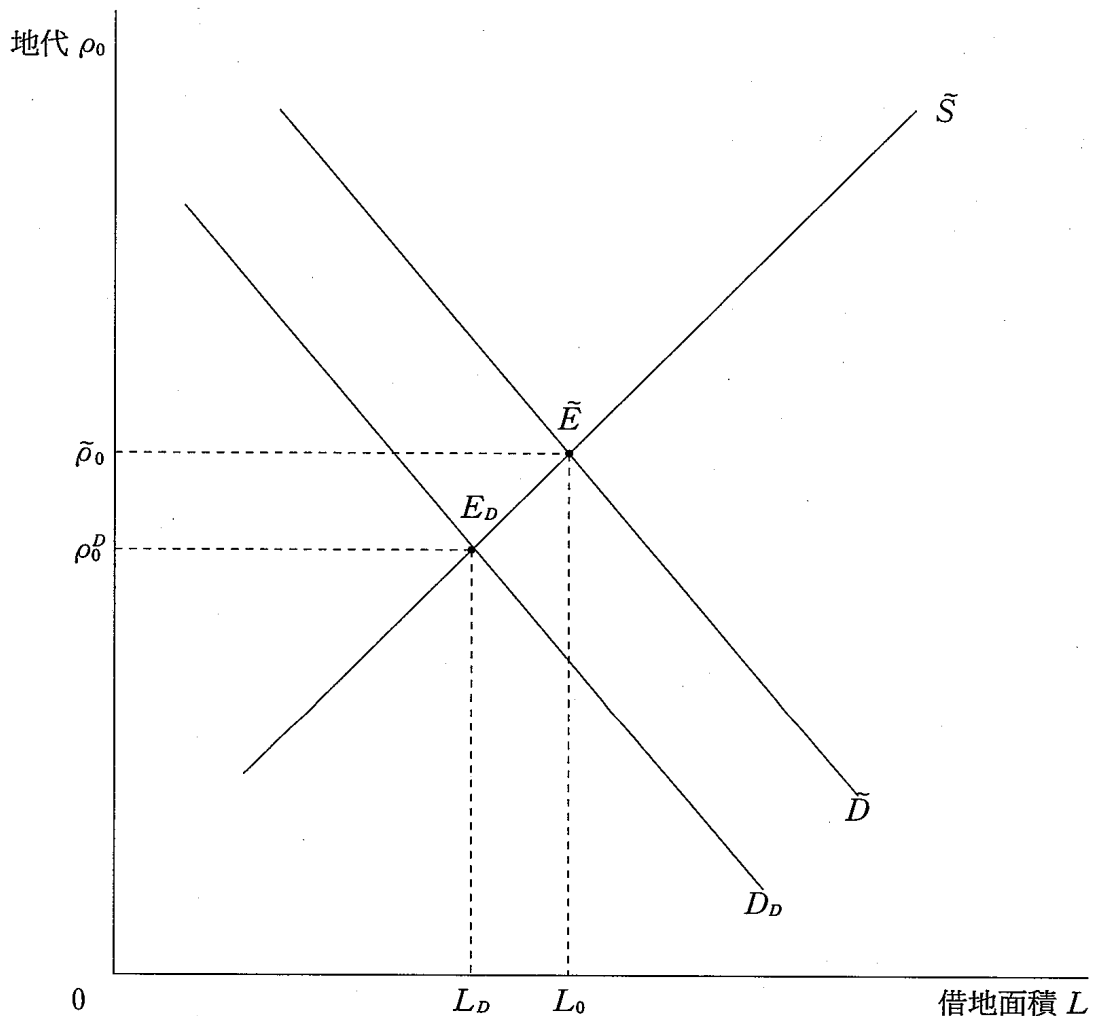
$$(2) \quad \rho_0 = \{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$$

となる。

図4において、 \tilde{D} は、新規土地需要者にとっての今期の持ち家の帰属地代・家賃 ρ_0^H と今期の借地・借家に支払おうとする地代・家賃 ρ_0 とが等しい ($\rho_0^H = \rho_0$) と想定した場合の土地・住宅の賃貸借市場の需要曲線を示したものであり、 \tilde{S} は、供給曲線を示したものである。この場合の均衡点は \tilde{E} 、均衡地代・家賃は $\tilde{\rho}_0$ 、均衡借地面積 (均衡持ち家比率) は L_0 である。

今、持ち家の帰属地代・家賃の方が借地・借家に支払おうとする地代・家賃よりも m パーセント高くなったとしよう。この場合、(5)から分かるように、需要曲線は、 \tilde{D} から D_D へと今期の持ち家の帰属地代・家賃との差 $m\rho_0 = \{m/(1+m)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$ だけ左下方にシフトするが、供給曲線はシフトしな

図4 帰属地代・家賃が地主の地代・家賃よりも高い場合の効果



い。この結果、均衡点は \tilde{E} から E_D となり、今期の均衡地代・家賃は ρ_0 から ρ_0^D へと下落し、均衡借地面積は L_0 から L_D へと減少する（均衡持ち家比率は上昇する）。

持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃よりも高いことが、均衡地代・家賃を減少させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率上昇）させるのは、次の理由による。(5)から分かるように、新規土地需要者にとって土地・住宅の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件が成立するためには、新規土地需要者が今期首に土地・住宅を購入せずに来期首に土地・住宅を購入することによって生じる土地・住宅購入延期の不利益と来期首に土

地・住宅を購入することによって生じる土地・住宅購入延期の利益が等しくなければならぬ。土地購入延期の不利益は、今期に借地・借家をするによって今期末に支払われなければならないと予想される地代 ρ_0 と今期首に土地を購入しておけば来期首には得られたと予想される土地の値上がり益 $(P_1 - P_0)$ および今期首に土地を購入しておけば今期末には得られたと予想される持ち家の帰属地代・家賃 ρ_0^H と借地・借家をするによって今期末に支払われなければならないと予想される地代 ρ_0 との差 $m\rho_0$ を失うことによる不利益の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0) + m\rho_0$ である。

他方、土地・住宅購入延期の利益は、今期首の土地購入資金 P_0 を他の代替的資産に投下したときに来期首に得られると予想される収益額 iP_0 および今期首に土地・住宅を購入していたならば今期末に支払われなければならない今期末の保有税額 yP_0 の和、すなわち、 $iP_0 + yP_0$ である。したがって、今期の持ち家の帰属地代・家賃が今期の借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃よりも $m\rho_0$ だけ高い場合には、新規土地需要者が今期の借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃 ρ_0 は、 $m\rho_0 = \{m/(1+m)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$ だけ下落する。このことは、需要曲線が、 \tilde{D} から D_D へと $m\rho_0 = \{m/(1+m)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$ だけ左下方へシフトすることを意味する。

地主が今期の土地・住宅の賃貸に対して要求する地代・家賃は変化しないから、供給曲線 \tilde{S} は変化しない。以上より、新規土地需要者の持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃よりも高いことが、均衡地代・家賃を減少させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させることが分かった。

持ち家の帰属地代・家賃と借地・借家に支払おうとする地代・家賃の差が $m\rho_0 = \{m/(1+m)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$ であらわされることから分かるように、持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃よりも高いことが、均衡地代・家賃を低下させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させる程度は、持ち家の帰属地代・家賃と借地・借家に支払おう

とする地代・家賃の格差率 m だけでなく、地代水準 ρ_0 にも依存し、地代水準 ρ_0 は、新規土地需要者にとっての他の代替的資産からの予想収益額（あるいは、借り入れ利子額） iP_0 、今期の土地保有税額 yP_0 および地価上昇期待 $(P_1 - P_0)$ に依存する。容易にわかるように、持ち家の帰属地代・家賃と借地・借家に支払おうとする地代・家賃の格差率 m 、新規土地需要者にとっての他の代替的資産からの予想収益額（あるいは、借り入れ利子額） iP_0 および今期の土地保有税額 yP_0 が大きいほど均衡地代・家賃と均衡借地面積の減少幅（均衡持ち家比率の上昇幅）が大きく、地価上昇期待 $(P_1 - P_0)$ が大きいほど均衡地代・家賃と均衡借地面積の減少幅（均衡持ち家比率の上昇幅）が小さい。したがって、地価上昇期待 $(P_1 - P_0)$ が大きいということは、均衡地代水準 ρ_0 を高くする効果をもつことによって持ち家の帰属地代・家賃が借地・借家に対して支払おうとする地代・家賃よりも高いことが、均衡地代・家賃を低下させ、均衡借地面積を減少（均衡持ち家比率を上昇）させる効果を小さくする役割を果たしたといえる。

参 考 文 献

- [1] 青野勝広 (1984) 『土地の経済分析—経済成長過程と土地』日本評論社
- [2] 青野勝広 (1991) 『土地税制の経済分析』勁草書房
- [3] 青野勝広 (1996) 『土地税制の研究—新土地譲渡所得税の提案—』松山大学総合研究所報 第20号
- [4] 福井秀夫 (1995) 「住宅政策の法システム」『住宅土地経済』第17巻p.23-31
- [5] 岩田一政 (1997) 「持ち家・借家選択に与える税制・借家法の効果」岩田規久夫・八田達夫編『住宅の経済学』日本経済新聞社
- [6] 岩田規久夫 (1974) 『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社
- [7] 岩田規久夫 (1994) 「都市住宅に対する経済学的アプローチとは何か」『都市住宅学』第8号 (冬号) p.48-59
- [8] 金本良嗣 (1993) 「住宅補助政策の経済学」『都市住宅学』第4号 (冬号) p.12-19
- [9] 金本良嗣 (1994) 「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『住宅土地経済』No.13, p.12-13
- [10] 久米良昭 (1996) 「借家制度が住宅市場に与える影響と住宅政策再編の方向性」『都市住宅学』No.14, p.87-98
- [11] 山崎福寿 (1995) 「土地・住宅賃貸市場の不完全性について」『都市住宅学』第10号 p.113-122
- [12] 山崎福寿 (1997) 「借地借家法の経済分析」岩田規久夫・八田達夫編『住宅の経済学』日

