

大阪商業大学学術情報リポジトリ

ICTの展開による建物ストックの活用とまちづくりの課題

| | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| メタデータ | 言語: ja 出版者: 大阪商業大学商経学会 公開日: 2019-07-29 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 西嶋, 淳, NISHIJIMA, Atsushi メールアドレス: 所属: |
| URL | https://ouc.repo.nii.ac.jp/records/798 |

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 International License.



ICTの展開による建物ストックの活用とまちづくりの課題

西 嶋 淳

- 1 はじめに
- 2 ICTの展開による建物ストック活用関連ビジネス
- 3 建物ストック活用関連ビジネスを取り巻く環境と懸念
- 4 事例の検討 ー京都市における細街路沿いの民泊増加ー
- 5 建物ストックの活用とまちづくりの課題
- 6 おわりに

1 はじめに

まちを特徴づけている住まい方や暮らし方にかかわる伝統的知識や慣習、これらを包含する社会システム及び形象としての景観やその構成要素である建造物などは、そのまちの人々の生活や活動の基盤となっているという点で貴重な文化資源と位置づけられよう。そのため、複数のまちを内包し多数・多様な人々が生活し活動する都市については、本来、まちの特徴を尊重しつつ、互いに連動し全体としても機能を高めていけるように運営されることが望ましい。とはいえ、大規模な都市であってもより大きな単位の構成要素に過ぎず、取り巻く環境は絶えず変化し人々の利害も複雑さを増している中で、より多くの人々の利益に合う効率的な都市運営を行うことは容易ではない。加えて、厳しさを増す都市財政も都市運営上の選択肢を狭めている。このような背景の下で、まちづくり関連行政においては、地域主導、民間資金の活用、産学との連携強化などに対して益々、期待が寄せられるようになっている。一方で、変化する社会環境の中でもインターネットを中心とするICT（Information and Communication Technology）の急速な進化は、情報の流通範囲の拡大化と拡散スピードの高速化をもたらした。その結果、財としての情報の特性や人々の価値観の多様化等に着目して情報を活用する新しいビジネスモデルが次々と登場するようになっている。空き家を含む建物ストックの活用やその改修・更新及び活用のための資金調達と関連の深い、インターネット上に設置されたプラットフォームを用いる宿泊予約サービスやクラウドファンディング事業もその代表格である。これらは、既に建物ストック活用関連ビジネスの中で存在感を増しつつあり、関係する法制度も整備が進められているが、反面、活用者とその周囲の人々との間で軋轢も生じさせている。その背景を探ると、情報財の特性に起因する構造的な懸念も浮かび上がる。自律的なまちづくりが推進されるように願う観点では、これらのビ

ビジネスの普及が社会における諸資源の配分に及ぼし得る影響と現状での課題を明らかにすることが急務と考える。

本稿では、公共経済学の立場から、ICTの展開による建物ストック活用関連ビジネスとこれを取り巻く環境を概観した上で、市場の失敗を招く原因に着目して資源配分の効率性の観点から現状での懸念事項を明らかにする。次に、このような懸念事項について、京都市を事例に取り上げて不動産価格の変化に着目して包括的な検証を試み、最後にまちづくりの担い手の視点から課題を検討し、筆者なりに今後の方向性を示す。

2 ICTの展開による建物ストック活用関連ビジネス

わが国の住宅ストックの状況と課題を整理し、情報の概念と情報財の特性を踏まえて建物ストック活用関連ビジネスという視点からシェアリングエコノミーについて概観する。

(1) わが国の住宅ストックの状況と課題

建築基準法等による現行の耐震基準は1981年6月に導入されているが、2013年時点の持家である一戸建の専用住宅の内訳を見ると1980年以前に建築されたものの構成比率が約35%となっており、これらの中には、絶対的な耐震性能の劣る一戸建住宅が相当数存在すると考えられる。構造に関しては、防火木造構造でない一戸建住宅の構成割合が約42%となっており¹⁾、一戸建住宅については、今後、安全面でリフォーム・改修の要否を検討すべきものが少なからず存在すると考えられる。また、2013年時点の一戸建住宅の空き家約300万戸について内訳を見ると、その他の住宅が約77%であり、うち約36%は腐朽・破損ありの状態にある。空き家となっている一戸建住宅については、活用の際にリフォーム・改修が必要なものが相当数存在しており、放置しておく増加する可能性が高いと考えられる。

これらを背景に、現行の住生活基本計画（全国計画）には、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新、急増する空き家の活用等の推進、強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長、住宅地の魅力の維持・向上等が目標に掲げられている²⁾。

(2) 情報財の特性とシェアリングエコノミー

情報の概念については、人々の欲求を満たし得るか否か、つまり財という観点でより限定的に捉えると、人々の「関心の対象となり、意思決定になんらかの影響を及ぼすようなデータやメッセージ、知識など」³⁾のように解釈されよう。財としての情報は、いったん供給されると多数が同時に利用可能であるという意味で非競合性を有する。技術的にフリーライダーは排除可能であるが、蓄積的であるという意味で収益増増性やネットワーク外部性などの特性を併せ持つため、全面的には排除しないという誘因が働く場合もある⁴⁾。このような

1) 総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」参照。

2) 「住生活基本計画（全国計画）」(2016年3月)、6～15ページ参照。

3) 福田(1997a)、25ページ参照。

4) 例えば、使用価値の高い情報財である知的資産の特性について、西嶋(2008)、17-18ページ参照。

特性を有する財は、本来、一般的な財の価格決定メカニズムには馴染みにくい。

インターネットを中心とするICTが急速に進化したことで、その特性や人々の価値観の多様化等に着目して情報財を活用する新しいビジネスモデルが次々と登場するようになっている。このうち、個人等が保有する空間・モノ・お金などの資産等を、プラットフォーム⁵⁾を介して他の個人等も利用可能とする経済活動は、資産等の共有という面を捉えてシェアリングエコノミーと呼ばれることが多い⁶⁾。

近年、住宅政策を推進していく上で重要な論点となっているのは、空き家を含む住宅ストックの具体的な活用策と建替えやリフォーム及び活用のための資金の調達方法である⁷⁾。このような観点で注目すべきシェアリングエコノミーは、民泊⁸⁾などを扱う宿泊予約サービスと既存の住宅等建物の活用事業を対象とするクラウドファンディングであろう。宿泊予約サービスの基本的な仕組みは、物件を貸したい人がプラットフォーム運営者の設けるウェブサイトへ貸したい物件の情報を投稿して借り手を募り、プラットフォーム運営者は物件の貸借が成立するごとに情報取次の手数料を徴収するというものである⁹⁾。クラウドファンディングの基本的な仕組みは、資金を調達したい個人等と少額の資金提供を希望する多数の個人をプラットフォーム運営者の設けるウェブサイトで結び付け、プラットフォーム運営者は資金調達が成立するごとに手数料を徴収するというものである。種類としては、資金は寄付として提供しリターンが発生しない寄付型、一定の製品等を購入する対価として資金を提供する購入型、収益の一部が資金提供者に分配される投資型などがある¹⁰⁾。

(3) 建物ストック活用関連ビジネスの方向性について

2016年3月、国土交通省によって「不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて～今後の方向性と先進的な取組事例について～」が公表されている¹¹⁾。不動産ストックビジネスの取り組みのポイントは、次の3点が挙げられている。1点目は、地域の新たな需要の掘り起こしであり、まちづくりのビジョンとの整合性に留意しつつ、地域の社会経済状況を踏まえて潜在的な利用者を引きつけられるような利用価値の向上を図ることが重要であるとされている。2点目は、人材ネットワークの構築であり、不動産関連産業やマーケティング専門家、不動産を活用して事業を行いたい者等、幅広い分野の関係者が連携して物件の発掘から再生、管理・運営までを一連のストーリーとして取り組むことが重要であるとされている。3点目は、資金調達手法の工夫であり、事業の意義やその収益性に着目したファイナン

5) プラットフォームについての定義の例として「一定の取引に関連する情報が集積されるインターネット上の場所」が挙げられている。岡田(2017)、1ページの脚注3参照。

6) 岡田(2017)、1ページ参照。岡田によると、シェアリングエコノミーの明確な定義はないという。

7) 西嶋(2016a)、80-82ページ参照。

8) 本稿では、住宅宿泊事業法の施行を踏まえ、住宅宿泊事業の届出住宅と既存の住宅等建物を用途変更して旅館業法上の簡易宿所の許可を受けた施設を併せて「民泊」の用語を用いることとする。

9) 宮崎(2015)、85ページ参照。宮崎は、大手プラットフォーム運営者のAirbnb社の特徴として、個人間の貸借、評価制度の導入、トラブル仲介制度を挙げている。詳細は、同書、86-89ページ参照。

10) 財務省関東財務局「KANTO金融サービスinfo」No.14(2015年5月)参照。クラウドファンディング(Crowdfunding)は、群衆(crowd)と資金調達(funding)を組み合わせた造語と説明されている。

11) 「不動産ストックビジネス」の概念については、不動産ストックを核として、まちづくりの視点を重視した新たなサービス・付加価値を提供するものと説明されている。

手法や地域活性化のための志ある投資など、多様な資金調達手法の活用を図ることが重要とされている。また、不動産ストックビジネスを広げていくためには、不動産ストックビジネスの担い手育成・関連事業者等の連携強化と小規模な不動産ストックの再生・活用事業の促進が必要であると指摘されている。このような考え方によれば、従来から、まちづくりに資するために空き家や既存住宅等の建物ストックの活用を模索してきた関係者も、前記で紹介したクラウドファンディングや宿泊予約サービスの事業者と連携を図ることが望ましいということになる。

3 建物ストック活用関連ビジネスを取り巻く環境と懸念

プラットフォームを設置する宿泊予約サービスやクラウドファンディング事業に関連する法制度と宿泊需要や金融事情を概観する。その上で、これらの事業の普及により、社会として効率的な資源配分が達成され得るのかという視点から、市場の失敗を招く不完全競争、公共財、外部性、情報の失敗とのかかわりに着目して現状での懸念を整理する。

(1) 関連法制度に関して

① 住宅宿泊事業法について

公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法な民泊への対応などを念頭に、2017年6月、住宅宿泊事業法が公布された。住宅宿泊事業とは、旅館業法の許可を受けた営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業で、年間提供日数が180日を超えないものである。この法律では、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理者、住宅宿泊仲介業者に係る制度が創設されているが、次の3点に留意する必要がある。1点目は、建築基準法における住宅・長屋・共同住宅等には、住宅宿泊事業を営むため都道府県知事等へ届出をした住宅（届出住宅）が含まれるとされたことである。2点目は、騒音発生など生活環境の悪化を防止するためには、必要と認められる限度で、都道府県等の条例で区域を定めて住宅宿泊事業の実施期間を制限することが可能とされたことである。3点目は、住宅宿泊仲介業務には、宿泊者のための届出住宅で宿泊サービスの提供を受けることについての代理・媒介だけでなく取次が加えられたことである。その結果、旅行業法上の旅行者以外の者が報酬を得て当該業務を行うことが住宅宿泊仲介業と位置づけられた。住宅宿泊仲介業は登録制であるが、宿泊者への契約内容の説明等が義務付けられている¹²⁾。

② 建築基準法の一部改正について

老朽木造建築物の建替え等による市街地の安全性向上や適切な維持管理による建築物の安全性の確保と既存建築ストックの有効活用を両立し得る範囲内での建築規制の合理化などを念頭に、2018年6月、建築基準法が改正されている。改正点は、防火地域・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建ぺい率制限を10%緩和する、延べ面積200㎡未満か

12) 国の「民泊制度ポータルサイト」において住宅宿泊仲介業者登録リストが公表されている。2018年11月22日現在、宿泊予約サービスのプラットフォーム運営者を含む55社が観光庁長官の登録を受けている。詳細は「民泊制度ポータルサイト」(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>) 参照。

つ3階建て以下の戸建住宅等の用途変更に関し一定の措置を講じることを前提に耐火建築物等とすることを不要とするなど規制緩和も多い¹³⁾。

③ 金融商品取引法等の一部改正について

成長戦略を金融面から加速・強化することを念頭に、2014年5月、金融商品取引法が改正されている。改正点は、市場の活性化に関する事項と市場の信頼性確保に関する事項に大別される。市場の活性化に関する事項については、新規・成長企業へのリスクマネー供給促進等を主眼とするものと新規上場の促進や資金調達の円滑化等を主眼とするものに分けられる。建物ストック活用関連ビジネスに影響するのは、新規・成長企業へのリスクマネー供給促進等を主眼とする改正点である。その1つに、発行総額1億円未満、1人当たり投資額50万円以下の少額の投資型クラウドファンディングのみを扱う金融商品取引業者について参入要件を緩和するものがある。他方で、詐欺的な行為に悪用されることが無いようにクラウドファンディング業者に対してインターネットを通じた適切な情報提供や投資対象企業の事業内容のチェック義務が課されるようになっている¹⁴⁾。

④ 不動産特定共同事業法の一部改正について

地域の不動産業者等の不動産特定共同事業の活用促進、クラウドファンディングへの対応、プロ投資家のみを相手方として事業を行う場合の規制緩和を念頭に、2017年5月、不動産特定共同事業法が改正されている。改正点は、小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設、クラウドファンディングに対応した環境整備、良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直しに関する事項に大別される。小規模不動産特定共同事業に関しては、事業者の資本金要件が緩和される一方で5年の登録更新制とされるなど投資家保護にも配慮されている。クラウドファンディングに対応した環境整備に関しては、投資家に交付する契約締結前の書面等についてのインターネット上での手続に関する規定やクラウドファンディング事業者についての適切な情報提供など必要な業務管理体制に係る規定が整備されている。良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直しに関しては、プロ投資家向け事業における約款規制廃止のほか、特別目的会社を活用した修繕等のリスクの小さな事業における事業参加者の範囲が一般投資家にまで拡大されるなど規制緩和が行われている¹⁵⁾。

(2) 宿泊需要と金融事情

わが国における2009年の1月当たりの従業者数10人以上の施設の平均的な外国人延べ宿泊者数は東京都が約53万人泊、大阪府が約16万人泊、京都府が約6万8千人泊、兵庫県は約2万6千人泊程度であった。その後、総じて増加傾向が続き、2017年では例えば東京都が約160万人泊、大阪府が約90万人泊といずれも3倍以上に増加している¹⁶⁾。外国人宿泊者数の増

13) 国土交通省ウェブページ「建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）について」（http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000097.html）等参照。

14) 金融庁「金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成26年法律第44号）に係る説明資料」（2014年5月）等参照。

15) 国土交通省ウェブページ「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律が平成29年12月1日に施行されました」（http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000027.html）等参照。

16) 観光庁「宿泊旅行統計調査」（2018年8月分）の「都道府県別外国人延べ宿泊者数推移表」（従業者数10人以上の施設）参照。

加を反映して延べ宿泊者数も総じて増加傾向が続き、2017年の年計は東京都が約5,580万人泊、大阪府が約3,050万人泊、京都府が約1,650万人泊、兵庫県が約1,150万人泊となっている。客室稼働率については、近年は2015年がピークで東京都が約85%、大阪府が約87%、京都府が約80%、兵庫県が約72%となっている。2017年にかけては低下気味であるが、比較的高い水準を維持しており、建物ストック活用関連ビジネスの関係者にとっては事業を推進しやすい環境にあると思われる（近畿3府県については、図3-1参照）。

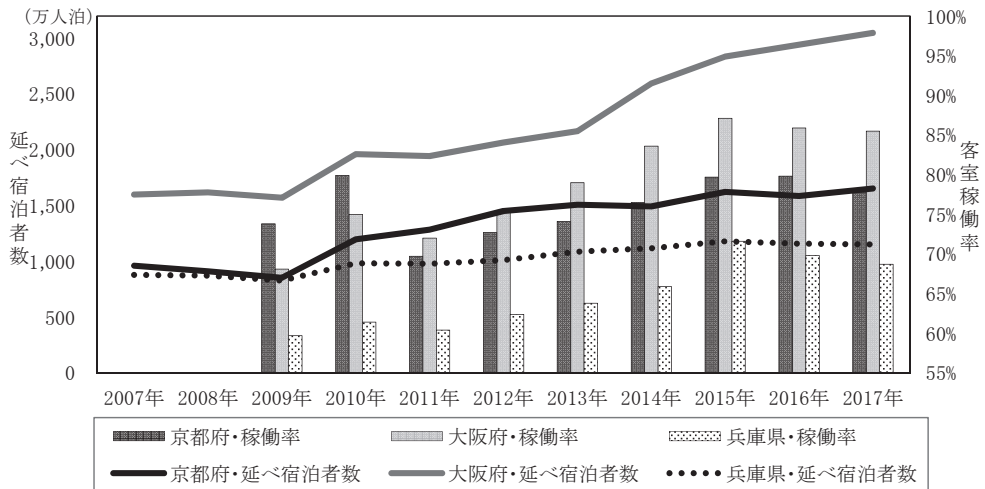


図3-1 延べ宿泊者数と宿泊施設の客室稼働率の推移（近畿3府県）¹⁷⁾

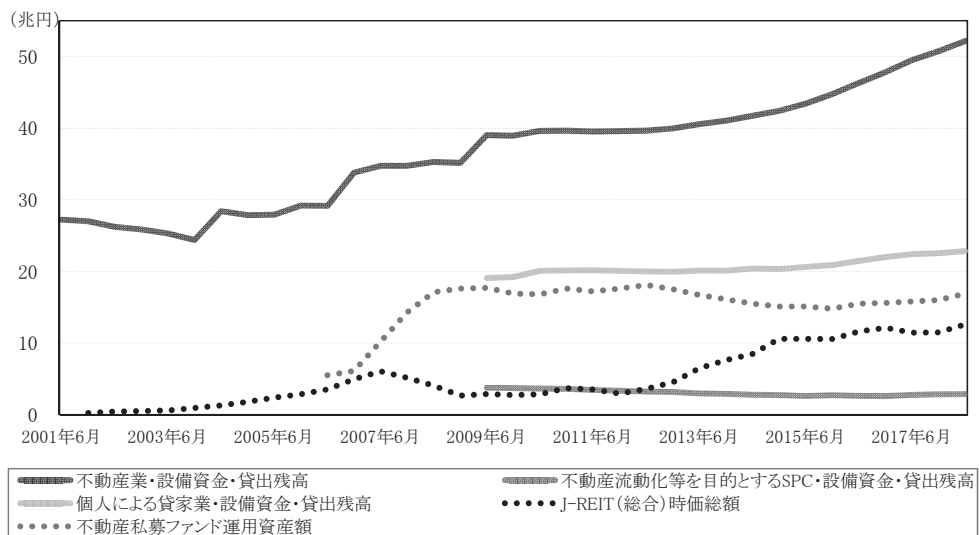


図3-2 不動産関連事業向けの金融市場規模（半期末）¹⁸⁾

17) 観光庁「宿泊旅行統計調査」(2018年8月分)の「都道府県別延べ宿泊者数(従業者数10人以上の施設)・「都道府県別宿泊施設タイプ別客室稼働率(従業者数10人以上の施設)」により筆者が作成。

18) 日本銀行「統計」「貸出先別貸出金(国内銀行)」、三井住友トラスト基礎研究所「SMTRI J-REIT Index[®]・「不動産私募ファンドに関する実態調査2018年7月～調査結果～」により筆者が作成。

一方、わが国における不動産関連事業向けの金融市場規模を半期ごとのデータで見ると、間接金融部門については、不動産業向けの設備資金の貸出残高は2006年12月末に30兆円を超え、以後、拡大傾向が続き2017年12月末には50兆円を超えている。個人による貸家業向けの設備資金の貸出残高についても、緩やかではあるが拡大傾向にある¹⁹⁾。直接金融部門について、不動産投資信託（J-RIET）を時価総額ベースで見ると2009年前後に縮小したものの2012年12月末に再び4兆円を超え2018年6月末には12兆円規模に達している。不動産私募ファンドの運用資産額は2007年6月末には10兆円規模に達し、2008年6月末以降も概ね15兆円～17兆円規模で推移しており（図3-2参照）、建物ストック活用関連ビジネスの関係者にとっては、比較的資金調達しやすい環境にあると思われる。

(3) 現状での懸念

① 不完全競争に関して

規模の経済によって財の生産量を増やしていくにつれて平均費用が低下し続けるような生産者が存在すると、相対的に規模の小さな生産者より競争上、優位な立場となり、やがて独占や寡占状態となる可能性がある。このような状態の生産者は価格影響力を持つため、市場経済自体は機能しているもののパレート効率的な資源配分は行われず、その意味で市場は失敗する²⁰⁾。情報財は蓄積することにより価値を高めることが可能であり収益逡増性が認められる。また、その使用価値も多様性が認められる²¹⁾。さらに、情報財の供給に関しては、原本の複製を1単位生産するために必要な供給費用は通常、僅少であり、この過程のみに着目すると生産量を増やしていくと平均費用が低下し続ける。このような背景により、宿泊予約サービスのプラットフォーム運営者やクラウドファンディング業者は、収集した情報のすべてを、あるがままに公開するとは限らない。もしかすると、企業として自身を競争上、優位な立場に置くために積極的に情報を囲い込み、他の事業で活用しようとするかもしれない。つまり、これらのビジネスの実態に合った競争環境を整備しないと、社会における効率的資源配分の観点では問題が生じる可能性がある。

② 公共財的な特性に関して

公共財は、通常、ある財を複数の人々が互いの消費量を減らすことなく追加費用をかけずに全員が同量を消費できるという非競争性と、ある財の消費からだれも排除できないという非排除性を合わせ持つ財として定義されている。このような財は、私的に市場で供給されることはないであろうという意味で政府による財政機能を通じた供給の必要性和妥当性が説明されるが²²⁾、全面的に社会的限界純生産物と私的限界純生産物が乖離するような純粋公共財は極めて限定される。その点で、非競争的な財が非効率な資源配分をもたらす理由がStiglitzによって説明されている。例えば、テレビ放送は有料化することで排除可能であるが、価格を付けると消費するための限界費用がゼロであるにもかかわらず、その放送による便益を享

19) 設備資金の新規貸出状況を見ると変化は大きく、不動産業向けの最近のピークは2016年12月末で、2018年6月末には約2兆3千億円に縮小している。日本銀行「統計」「貸出先別貸出金」参照。

20) Stiglitz(2000). (藪下訳 [2003], 95-98ページ。)ほか参照。

21) 福田(1997b), 68ページ参照。

22) Musgrave(1959). (木下監, 大阪大学財政研究会訳 [1961], 10-11ページ。)参照。

受できない人が出る可能性があり、その場合は過少消費となる。また、非競合的な財の供給により収入が得られない場合、この財を供給する誘因は見出せないため過少供給となる。どちらのケースも死荷重損失が生じるために非効率な資源配分状態となるが、過少消費を避けると過少供給が生じるというジレンマも起きることになる²³⁾。テレビ放送で扱うコンテンツも物件やお金にかかわる情報も情報財としての特性は類似している。よって、その情報財(全体またはその一部)がもたらし得る社会的便益の大きさ、それを必要とする人々の範囲、排除及び資金回収に関する技術的制約などに見合った供給方法が選択されないと社会としては非効率な資源配分状態になる可能性がある。

③ 外部性に関して

Pigouによって、単純競争下において社会的限界純生産物と私的限界純生産物が乖離する例が示されており²⁴⁾、これが外部経済・外部不経済と呼ばれる概念である。通常、ある経済主体の行為や経済活動が当事者以外の第三者に影響を及ぼす性質が外部性と呼ばれている。外部性が存在する場合、市場での価格は経済主体にとって適切な行動指標となり得ない可能性があり、市場機能によって最適な資源配分が達成されないことになる。宿泊予約サービスのプラットフォーム運営者は、原則として貸借に伴う損失は負担しないという立場であり、トラブルの仲介が行われる場合にも対象は物件・備品の物損である。しかし、プラットフォームで取次が行われる民泊情報の中には住宅地域に所在する家主または管理者不在型の届出住宅または宿泊施設も少なくない。定住と観光目的等の短期滞在では人の行動パターンに違いが生じる得ることを知ることは容易である。プラットフォーム運営者に物件の情報を増やしていく誘因が存在する場合、定住者であれば抑制するであろう負の外部効果の存在について貸借の当事者に積極的に周知を働きかけないと、社会としては望ましくない物件が増加して非効率な資源配分状態となる可能性がある。

④ 情報の失敗に関して

消費者への不完全情報の提供や市場だけでは必要な情報が不足するケースは情報の失敗と呼ばれ、市場の失敗を招く原因のひとつに挙げられている。情報の失敗が生じる理由としては、公共財的な性格が強く市場で供給されない場合、売り手と買い手の間で情報の非対称性の問題が生じている場合などが指摘されている²⁵⁾。また、プリンシパル(依頼人)とエージェント(代理人)との関係において、エージェントが自発的に選択した行動はパレート効率的ではないことが指摘されている。その理由は、プリンシパルがエージェントの行動を完全に監督するためのコストは極めて高いため、通常、エージェントが選択した行動の不完全なシグナルである成果だけしか観察できないからである。これは、典型的なモラル・ハザード問題とされている²⁶⁾。

そもそも、地域に根付いた住まい方や暮らし方は地域文化であり、それは形式的基準に基づくフォーマルな次元だけでなくインフォーマルな次元を含めて全容が捉えられるように思われる。また、フォーマルな次元のすべてを口述や文字など技術の次元で表現することも

23) Stiglitz(2000). (藪下訳 [2003], 161-162ページ。) 参照。

24) Pigou(1920). (気賀・千種・鈴木・福岡・大熊訳 [1954], 69ページ。) 参照。

25) Stiglitz(2000). (藪下訳 [2003], 104-105ページ。) 及び西嶋(2016b), 17-18ページ参照。

26) Salanié(2005). (細江・三浦・堀 [2010], 119-120ページ) 参照。

容易ではない²⁷⁾。そのため、地域における住まい方や暮らし方に関する情報は不完全なものとなる可能性が高く、関係者間で情報が非対称になりかねない。その結果、プラットフォーム上で取次がれる、住宅地域に所在する家主または管理者不在型の届出住宅または宿泊施設についての情報は、社会的には非効率な資源配分を助長する可能性がある。

宿泊予約サービスのプラットフォーム運営者やクラウドファンディング業者側に積極的に情報を囲い込もうとする誘因が存在する場合には、物件を借りたい人や資金提供を希望する人との間でモラル・ハザード問題が生じる可能性がある。このような場合も、社会としては非効率な資源配分を助長し得る。また、資産価格に関する経済学上のバブルをもたらす要因には、「一人歩きする思惑」²⁸⁾や「過去に学ぶ(記憶効用バイアス)」²⁹⁾のようにエージェントの行動に起因するものが少なくない³⁰⁾。仮に、エージェンシーコストにより資産価格バブルが生じると、市場での価格は各経済主体にとって適切な行動指標となり得ない。資産価格バブルとは言えないまでも、合理的とは言い難い予想に基づく市場での価格を攪乱させるような行動の影響も、社会としては効率的な資源配分の観点から好ましくない。

4 事例の検討 ―京都市における細街路沿いの民泊増加―

資金調達がしやすく事業を推進しやすい環境にある場合、Keynes のいう animal spirits³¹⁾ は建物ストック活用関連ビジネスの関係者の間で高まりやすいと考えられる。前章で提示した市場の失敗を招く原因に着目した懸念は相互に関連し合っているものであるため、現実の事象を検討する際に個別に扱うことはそもそも困難である。本章では、建物ストックを改修するなどして民泊として活用する動きが活発で、不動産価格にも大きな影響を及ぼしているという指摘³²⁾のある京都市を事例として採用し、不動産価格の変化に着目して前章で提示した懸念について包括的な検証を試みる。

(1) 着眼点と基本方針について

京都市の中心部では、都市の発展過程において宅地需要増大への対応策として細街路配置による敷地細分化が進められた。職業別町配置・宅地割や神社・寺院所有地の活用を背景に、相対的に経済力の弱い層へ借家供給が行われた結果、袋路を含む細街路が増加した。沿接する敷地の規模も小さく、第2次世界大戦後の財産税課税等による借家の切り売りにより袋路自体の土地（底地）を含む権利関係が複雑化したこともあって整備が進みにくく、

27) Hall(1959).(國弘・長井・斎藤訳 [1966], 84-129ページ。)及び西嶋(2016b), 258-259ページ参照。

28) Shiller(2008)(黒坂監訳 [2014], 44ページ)参照。

29) Kahneman & Thaler(2006).(友野監訳・山内訳 [2011], 161-162ページ。)参照。

30) 柳川(2002), 200-203・205-208ページ参照。

31) Keynes(1936) p161及びKeynes(1936).(塩野谷訳 [1995], 159-160ページ。)参照。

32) 日本経済新聞(2018年9月19日)山本紗世「京都変貌 訪日客の波 商業地価上昇率10位内に5地点 老舗消え、抹茶スイーツ店に」(<https://www.nikkei.com/article/DGKKZO35485090Y8A910C1LKB000/>)参照。

現在も袋路が数多く残っている³³⁾。京都市の大半の区域では、1950年の建築基準法の施行に際し、同法第42条第2項の規定による道路の指定は「現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満1.8m以上の道。ただし、袋路を除く」(京都府告示第820号)とされた。そのため、現在も幅員4m未満の袋路は建築基準法上、非道路と位置づけられ、防火・防災性能も低いことから厳しい建築制限がかけられている³⁴⁾。その結果、京都市中心部に位置していても、袋路に沿接する敷地の利用用途は専用住宅が大半を占めており、今後も利用用途の変化は起こりにくい環境下にある。

袋路など非道路沿いの不動産は、建築法令上の取り扱いが厳しく、不安定な部分も残されているため、これまで市場での取引は活発とは言えず、取引される場合にも継続利用可能な既存住宅等建物付きであることが条件となるケースが多かったと推察される。また、取引価格については、建物の状態によって相当違いはあるものの、街路条件を除く立地条件の割には比較的 low 水準で安定的であったと認識している。ところが、近年、外国人観光客の増加などを背景に簡易宿所が増え、非道路沿いでも小規模既存木造住宅等の増・改築、大規模の修繕、大規模の模様替を伴わない用途変更³⁵⁾による簡易宿所が散見されるようになっている(図4-1・4-2参照)。このような用途変更では、防火性能や耐震性能の向上は期待できない。

簡易宿所は、旅館業法上、ホテル・旅館と同じ宿泊施設であり、建築基準法上、住居専用地域及び工業地域・工業専用地域(及び、田園住居地域)では規制されている利用用途である。そのため、袋路など非道路沿いの小規模既存木造住宅の用途変更により合法的に簡易宿所を営業するためには、住宅自体も規制されている工業専用地域内を除く、住居専用地域及び工業地域(及び、田園住居地域)以外の用途地域内の物件を取得等する必要がある。

以上を踏まえ、本稿では国土交通省の土地総合情報システムにおいて公表されている細街路沿いの物件にかかる不動産取引価格情報を用いて建物価格込みの取引単価(敷地1㎡当たりの価格)を算出し、用途地域の違いに着目して時系列で比較を行う枠組みを採用する。ただし、不動産取引価格情報には、前面道路の幅員に関するデータはあるが行き止まりであるかどうかを含め建築基準法上の道路に該当するか否かを識別するためのデータは公表されていない。そのため、情報の収集範囲は歴史的に市街地型の袋路を含む非道路の多い北区・上京区・左京区・中京区・東山区・下京区・南区とした。また、地域区分が住宅地である幅員3m未満の私道等沿いで、敷地面積100㎡未満、建物の築年数が10年超(不祥を含む)の土地・建物のサンプルを対象とした(図4-3参照)。

33) 西嶋(1998), 2-4ページ参照。

34) 例えば、基準時(1950年)に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満の行き止まり通路についての許可基準は次のとおりである。a. 通路に門扉等の通行上支障のある物が無い。b. 原則として上空に建築物または工作物が無い。c. 原則として通路権利者の同意を得る。d. 建築物は専用住宅または基準時の建築物と同用途で階数は2以下とし地階を有しない。e. 後退後の通路の境界線から反対側に水平距離4mの位置までの部分が道路であることにより適用される法・条例の規定に適合する。

35) 既存建築物の用途変更に対する現在の取り扱いは次のようになっている。a. 床面積合計100㎡超の用途変更をして特殊建築物(宿泊施設を含む)とする場合、類似用途間を除き建築確認が必要(建築基準法87条1項)。b. 既存不適格建築物の増・改築、大規模の修繕、大規模の模様替はかなりの部分の法の適用を受ける(同法3条3項2号・3号)。接道義務や建築制限の規定(同法43条1項・44条1項)も遡及適用される。c. 既存不適格建築物の用途変更は一部の法の遡及適用を受ける(同法87条3項)。ただし、接道義務や道路内の建築制限の規定は前記遡及適用の対象外となっている。

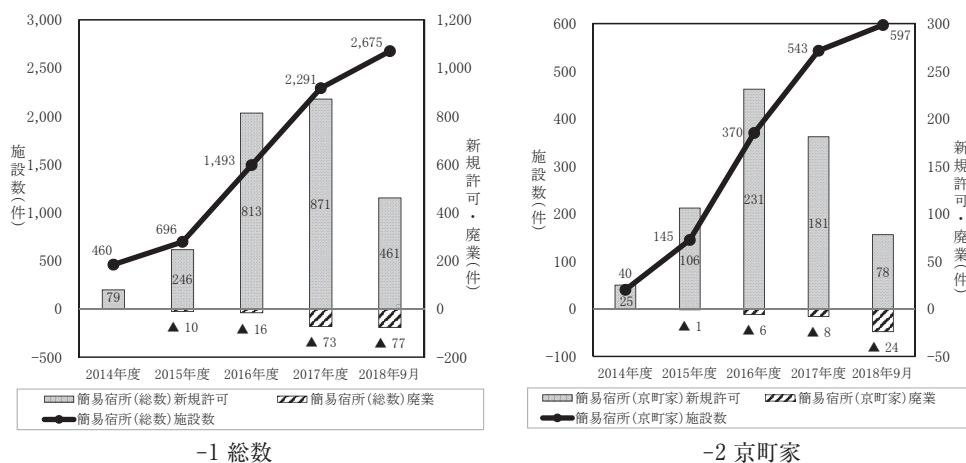


図4-1 京都市における簡易宿所の施設数・新規許可・廃業の推移³⁶⁾

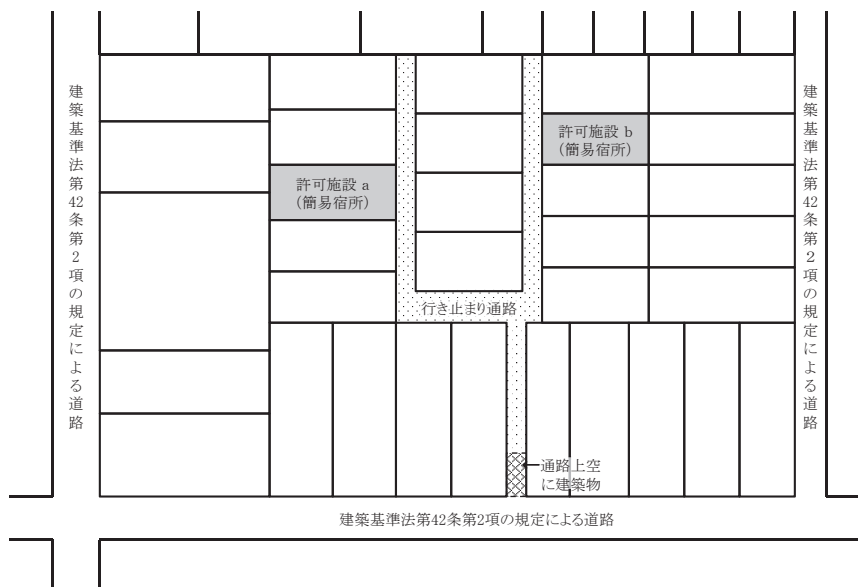


図4-2 非道路（袋路）沿いの簡易宿所の立地イメージ³⁷⁾

36) 京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター「(参考) 許可施設数の推移 (2018年9月末現在)」により筆者が作成。

37) 京都市保健福祉局医療衛生推進室「旅館業法に基づく許可施設一覧 (2018年9月末現在)」の掲載情報を基に、筆者が法務局での不動産登記情報調査、京都市指定道路図調査、現地調査等を行い作成。同じ方法で、複数の区の袋路沿いの簡易宿所の存在を確認している。なお、これらの簡易宿所に関する情報は、大手宿泊予約サービスのウェブページ上でも確認している (2018年9月1日現在)。

(2) 分析・考察

採用する不動産取引価格情報は、実質的に利用できる有効な属性データ項目が限られており、便益評価レベルでのヘドニック分析を実施することは困難である。そのため、次の2つの方法により、取引時期と取引価格との関係を検討することとした。

- (a) 先行研究で推定した価格関数を参考に、可能な範囲で付加した説明変数及び用途地域グループと取引時期に着目して作成したダミー変数を採用して価格関数を推定し、用途地域グループ別の取引時期の違いが取引価格に及ぼす影響を検討する。
- (b) 前記(a)で作成したデータを、用途地域グループ別・取引時期別に分割した上で変動係数 (Coefficient of Variation) 等の基本統計量を算出し、取引時期と取引価格の散布度との関係を比較・検討する。

検討(a)における、建物価格込みの取引単価（公表地積採用）を被説明変数とした価格関数の推定結果は表4-1のとおりである。前記のとおり、私道負担や建築時期などいくつもの重要な属性データが欠落しているため価格関数の精度は劣る。しかし、現存建物容積率、最寄駅時間距離など、先行研究で採用した説明変数の代理指標として用いた説明変数は統計上、有意であり符号条件も一致している。そのため、作成したダミー変数のうち、「2015年6月期～2018年3月期（住居専用地域・工業地域以外）ダミー」だけが符号が正で有意になっていることについては、この区分のみ平均的な取引価格が高いと解釈してよいと考える。

一方、検討(b)のための、用途地域グループ別・取引時期別の基本統計量の算出結果は表4-2のとおりである。やはり、「住居専用地域・工業地域以外」・「2015年6月期～2018年3月期」区分のサンプルの平均値が突出して高いが、レンジと変動係数の値が突出して大きいことから、高額取引の散発・混入がこのような結果をもたらしたと考えられる。

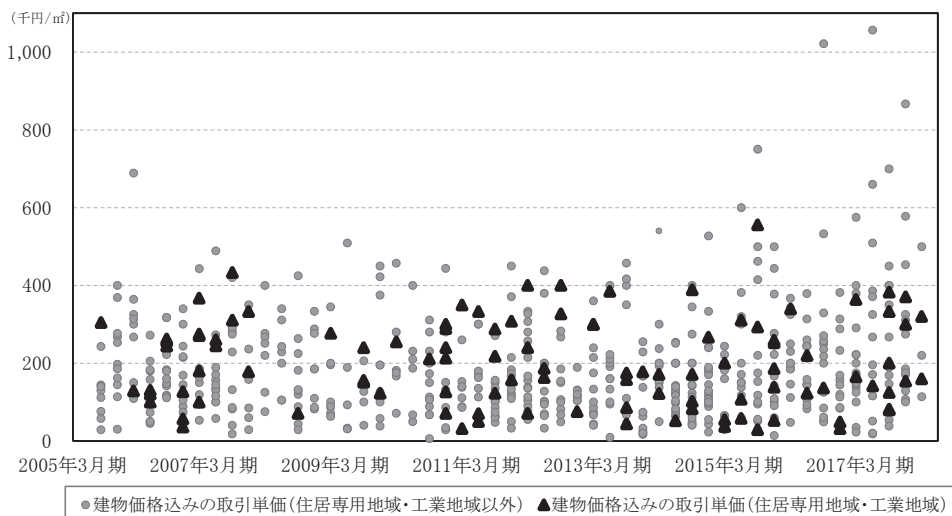


図4-3 対象とした不動産取引価格情報のサンプルの分布³⁸⁾

38) 2018年10月29日時点において公表されている不動産取引価格情報のうち、最も古い2005年9月期から最新の2018年3月期までのものについて本文の条件により抽出したデータにより筆者が作成した。

表4-1 先行研究で推定した価格関数とこれを参考に推定した価格関数³⁹⁾

| 説明変数名 | 建物価格込みの取引単価 (有効地積採用:円/㎡) [基準時点:2000年7月] ※西嶋(2004) | 建物価格込みの取引単価 (公表地積採用:円/㎡) [基準時点:「住居専用地域・工業地域以外」 の「2005年9月期～2009年3月期」] |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 2009年6月期～2012年3月期(住居専用地域・工業地域以外)ダミー | | -5,007.536 (0.115) |
| 2012年6月期～2015年3月期(住居専用地域・工業地域以外)ダミー | | -10,779.319 (0.623) |
| 2015年6月期～2018年3月期(住居専用地域・工業地域以外)ダミー | | 78,578.535 (32.522)** |
| 2005年9月期～2009年3月期(住居専用地域・工業地域)ダミー | | 38,910.486 (2.114) |
| 2009年6月期～2012年3月期(住居専用地域・工業地域)ダミー | | 29,758.323 (1.273) |
| 2012年6月期～2015年3月期(住居専用地域・工業地域)ダミー | | 14,503.133 (0.307) |
| 2015年6月期～2018年3月期(住居専用地域・工業地域)ダミー | | 15,894.966 (0.457) |
| 建付地ダミー×現存建物容積率×建物現価率 | 168,192.873 (303.401)** | |
| 現存建物容積率 | | 91,041.020 (58.846)** |
| 地図整備ダミー | 34,132.697 (6.088)* | |
| 業者買取りダミー | -65,863.147 (11.960)** | |
| 業者売却ダミー | 22,705.737 (3.059) | |
| 道路幅員 (m) | 9,993.228 (10.943)** | 29,752.797 (16.502)** |
| 袋路等ダミー | -59,497.750 (2.965) | |
| 市中心道路距離 (m) | -7.948 (0.724) | |
| 市中心時間距離 (分) | | -2,414.673 (21.926)** |
| 最寄駅距離 (m) | -36.247 (11.770)** | |
| 最寄駅時間距離 (分) | | -1,427.745 (4.855)* |
| 準優良住宅ダミー | 71,902.042 (5.874)* | |
| 中京区東部ダミー | | 115,275.871 (20.121)** |
| 南区ダミー | | -63,352.405 (14.013)** |
| 工業系地域ダミー | | -29,743.565 (6.776)** |
| 1種高度ダミー | -24,299.986 (1.195) | |
| 有効地積 (㎡) | -304.044 (23.935)** | |
| 地積 (㎡) | | -788.792 (7.376)** |
| 角地ダミー | 55,033.672 (6.870)* | |
| 不整形地ダミー | -54,511.043 (6.427)* | -12,310.723 (0.482) |
| 定数項 | 369,056.634 (78.159)** | 153,602.324 (28.190)** |
| サンプル数 | 100 | 651 |
| 自由度修正済み決定係数 (R^2) | 0.903 | 0.247 |

(注1) ()内の値はF値

(注2) *印は p 値<0.05、**印は p 値<0.01 を表している。

表4-2 用途地域グループ別・取引時期別サンプルの基本統計量

| | サンプル数 | 最小値 (円/㎡) | 最大値 (円/㎡) | 平均値 (円/㎡) | 中央値 (円/㎡) | 歪み度 | 標準偏差 (円/㎡) | 変動係数 | |
|-------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|---------------|-----------|-------|
| 住居専用地域・ 工業地域以外 | 2005年9月期～2009年3月期 | 142 | 18,000 | 689,000 | 182,296 | 161,000 | 1.20 | 109,067.7 | 0.598 |
| | 2009年6月期～2012年3月期 | 108 | 6,000 | 509,000 | 169,444 | 145,000 | 1.10 | 109,384.5 | 0.646 |
| | 2012年6月期～2015年3月期 | 151 | 9,000 | 540,000 | 156,079 | 133,000 | 1.39 | 102,604.3 | 0.657 |
| | 2015年6月期～2018年3月期 | 146 | 14,000 | 1,057,000 | 242,425 | 198,000 | 1.82 | 183,557.0 | 0.757 |
| 住居専用地域・ 工業地域 | 2005年9月期～2009年3月期 | 24 | 36,000 | 433,000 | 211,208 | 244,500 | 0.10 | 103,647.6 | 0.491 |
| | 2009年6月期～2012年3月期 | 25 | 32,000 | 400,000 | 200,600 | 213,000 | 0.05 | 100,074.8 | 0.499 |
| | 2012年6月期～2015年3月期 | 24 | 37,000 | 400,000 | 184,500 | 171,000 | 0.58 | 112,263.5 | 0.608 |
| | 2015年6月期～2018年3月期 | 31 | 29,000 | 556,000 | 203,935 | 165,000 | 0.68 | 126,010.5 | 0.618 |

39) 先行研究で推定した価格関数は、同質性を重視する観点から上京区及び北区の南端部に情報の収集範囲を限定したものであり、本分析では西嶋(2004)、171ページの表7-1中のパターンVを採用している。ヘドニック分析の概要については、168-170・172ページを参照されたい。また、取引時期は、2005年9月期～2009年3月期のみ15四半期、その後は12四半期で区分している。なお、先行研究では t 検定の結果を表示していたが、本稿では F 検定の結果に統一して表示している。

以上の検討結果は、京都市における簡易宿所の新規許可の状況(図4-1)とも整合的である。そのため、近年の京都市における民泊の増加の動きは、細街路沿いにおいては、2015年6月期～2018年3月期に、住居専用地域・工業地域以外の用途地域内を中心に既存住宅等建物の取得、用途変更、簡易宿所化という形で進んだと推察される。このような建物ストックの活用方法は、宿泊施設ではあるものの防火性能や耐震性能の向上はあまり期待できず、資源配分の観点から問題があると考えられる。それは、高額で取引される細街路沿いの土地・建物の出現とも密接に関係している可能性がある⁴⁰⁾。

5 建物ストックの活用とまちづくりの課題

本章は、本稿のまとめとして、私有財産である建物ストックとのかかわり方に悩む場面も多いと思われるまちづくりの担い手の視点から課題を検討し、筆者なりに問題の緩和に向けて方向性を探る。

(1) 課題の検討

情報財の特性に着目する規模の経済を狙った情報の囲い込み、非競合的な性質を持つ情報財を取り扱う上での過少消費と過少供給のジレンマ、プリンシパル・エージェント問題を含む情報の失敗がもたらす負の影響は、これまでも様々な社会問題を引き起こしている。また、文化の領域にある事象の情報化の困難さは、住まい方や暮らし方にかかわる場合、非対称情報、情報の欠落によって近隣外部性を伴う地域問題を生じさせてきている。その意味では、前記で事例として取り上げた京都市で生じている事象は、決して新しい問題ではない。一方、インターネットを中心とするICTの急速な進化は、情報の流通範囲の拡大化と拡散スピードの高速化に大きく貢献しているが、同時に情報財の特性に起因する諸問題の増幅と複雑化にも関与することになっている。居住環境を構成する要素の1つである特定の建物空間のみを対象に時間軸で細分化して不特定多数に消費させようとしたり、そのような試みに対する投資の受け皿を期間と投資額の両面で細分化して不特定多数の個人から少額資金を集める場合は特にそうである。

このようなケースでは、まちづくりの担い手の眼には、地域の人々が培ってきた結果、存在する良好な環境について、その表層だけを切り取り宿泊施設と合わせて消費させようとする宿泊事業者とこれを消費しようとする宿泊施設の利用者だけが登場しがちである。しかし、交渉相手と考えるべき者は、登場者の他にもその背後に存在しているかもしれない。その候補者は、宿泊予約サービスのプラットフォーム運営者やクラウドファンディング業者、そして建物ストック活用にかかわる不動産流通事業者等である。そして、交渉すべき内容

40) 取引価格は不明であるが、あるクラウドファンディング業者のウェブサイト上では出資総額の設定が5千万円以上である複数の京町家再生事業が掲示されている。うち1事業は、宿泊施設運営者側のウェブサイト上の情報によると非道路(袋路)沿いである可能性が高い(2018年11月30日現在)。

は、細分化され半ば断片化⁴¹⁾してしまったものが、そのままの状態の情報として1人歩きして拡散しないように一連性、ストーリー性が確保されるよう欠落した情報の補充や工夫を求めることであろう。その上で、連携を模索していくべきではないかと考える。

(2) 今後の方向性について

最近のモノ、コトの情報化の流れは、知的資産の蓄積、流通の促進や人工知能（AI）やロボットの活用による生産効率向上や生活面での利便の向上の面では望ましいが、反面、近視眼的な見方を助長するように働いているようにも思える。人々がどのように新しい技術を使いこなし、価値を創造していくかが問われている中で、これからの活動の糧となり得るのが地域の暮らしの中で培われてきた様々な文化資源であろう。このような文化資源の生成には時間がかかり、維持していくためには長い眼で見た継続的投資も必要であろう。その点で、情報化の進展がもたらす近視眼的な見方とはコンフリクトが生じ得る。地域におけるまちづくり活動の中で、現在の建物ストック活用関連ビジネスを活用していくためには、どのように折り合いをつけていくのが重要なポイントになるように考える。

1つの方向性としては、コワーキングスペースのようなハコの供給に止まらない、地域の文化資源を活用するこれからの時代のモノづくり、つまり新しい仕事を地域で創出していく活動とまちづくりを連動させていくという考え方があろう。賃貸事業的な発想は、社会や経済の動きに対して受け身であり、近視眼的な見方がある条件の下では合理的でもある。それゆえ、結局は近視眼的な見方から脱却しにくいというのが指摘の理由である。

6 おわりに

本稿は、公共経済学の立場から、最近のプラットフォームを用いる宿泊予約サービスやクラウドファンディングを組み入れた建物ストック活用事業の増加に注目し、情報財の取り扱いに着目して社会としての資源配分の効率性に及ぼし得る影響と懸念を明らかにした。また、建物ストックの民泊化が進む京都市を事例に取り上げ、不動産価格の変化に着目してその懸念について包括的な検証を試みた。これらを踏まえて、まちづくりの担い手の視点から課題を検討し、不十分ながら筆者なりに今後の方向性を示した。

今後の方向性に関しては、実は本稿の執筆時点においても僅かながらアイデアを持っている。それは、西嶋（2004）の第7章で提示した市民主体の地籍情報整備活動との連動を図るまちづくりの枠組みを参考にするものである。しかし、関連する社会活動が進行中であることもあり、提案は情報財の供給に関する研究の深化と併せて今後の宿題とさせていただきたい。その宿題の中には、基盤となる情報財の公的供給に関して Musgrave の言う価値欲求の議論の今日的評価を是非とも組み入れたいと考えている。それはさておき、自律的なまち

41) 例えば、管理者不在型の貸切の簡易宿所の多くは、スマートロックやキーパッドを用いたセルフチェックイン方式を採用している。筆者が調査した簡易宿所は、予約後、チェックアウトまでの相互連絡は、仕組み上、プラットフォーム運営者が設ける伝言板機能を介して行い宿泊事業者と顔を合わせることもなかった。紙媒体の観光関連情報は豊富であったが、無機質な情報の羅列でもある。

づくりが推進されるように願う観点では、シェアリングエコノミーのような情報財の活用行動の評価にかかわる経済学分野の実証研究が活発化することを念願している。

参考文献

- 岡田悟 (2017) 「シェアリングエコノミーをめぐる論点」『調査と情報—ISSUE BRIEF—』(国立国会図書館) 第983号, 1-13ページ.
- 西嶋淳 (2016a) 「既存住宅への追加投資促進と固定資産税制度の課題」『地域と社会』(大阪商業大学比較地域研究所) 第19号, 73-92ページ.
- 西嶋淳 (2016b) 『都市の継承と土地利用の課題』御茶の水書房.
- 西嶋淳 (2008) 「知的資産と価値」, 日本不動産鑑定協会調査研究委員会鑑定評価理論研究会編著『知的財産権の適正評価システム』住宅新報社, 14-24ページ.
- 西嶋淳 (2004) 『都市再生における効率性と公平性』晃洋書房.
- 西嶋淳 (1998) 「路地を活かしたまちづくりの模索」『不動産研究月報』(日本不動産研究所), No.248, 1-21ページ.
- 福田豊 (1997a) 「情報の経済学的特質」『情報経済論』有斐閣, 23-43ページ.
—— (1997b) 「情報の流通と情報市場」『情報経済論』有斐閣, 66-89ページ.
- 宮崎康二 (2015) 『シェアリング・エコノミー — Uber, Airbnb が変えた世界—』日本経済新聞出版社.
- 柳川範之 (2002) 「バブルとは何か —理論的整理—」, (村松岐夫・奥野正寛編『平成バブルの研究(上)』東洋経済新報社, 195-215ページ.
- Hall, E.T.(1959), *The Silent Language*, Doubleday and Company .(國弘正雄・長井善見・斎藤美津子訳 [1966]『沈黙のことば —文化・行動・思考—』南雲堂.)
- Kahneman,D. and R. Thaler.(2006), “Utility Maximization and Experienced Utility,” *Journal of Economic Perspectives*, Vol.20, No1, pp. 221-234.(友野典男監訳・山内あゆ子訳 [2011]『ダニエル・カーネマン心理と経済を語る』楽工社, 147-173ページ.).
- Keynes,J.M.(1936), *The General Theory of Employment, Interest and Money*, The Collected Writings of John Maynard Keynes, Vol. VII, The Macmillan Press. (塩野谷祐一訳[1995]『雇用・利子および貨幣の一般理論』東洋経済新報社.)
- Musgrave, R. A.(1959), *The Theory of Public Finance*, McGraw-Hill. (木下和夫監, 大阪大学財政研究会訳 [1961]『財政理論 —公共経済の研究—』有斐閣.)
- Pigou, A. C.(1920), *The Economics of Welfare*, Macmillan, London. (気賀健三・千種義人・鈴木諒一・福岡正夫・大熊一郎訳 [1954]『ピグウ厚生経済学 (II)』東洋経済新報社.)
- Salanié,B.(2005), *The Economics of Contracts: second edition*, MIT Press. (細江守紀・三浦功・堀宣昭訳 [2010]『契約の経済学』(第2版) 勁草書房.)
- Shiller,R.J.(2008), *The Subprime Solution: How Today’s Global Financial Crisis Happened, and What to Do about It*, Princeton University Press. (黒坂佳央監訳 [2014]『バブルの正しい防ぎかた —金融民主主義のすすめ—』日本評論社.)
- Stiglitz, J. E(2000), *Economic of the Public Sector: 3rd edition*, W.W. Norton & Company. (藪下史郎訳 [2003]『スティグリッツ公共経済学』(第2版) 東洋経済新報社.)