

地方創生の経済学

清水千弘（しみず・ちひろ）

日本大学教授・東京大学空間情報科学研究センター特任教授、麗澤大学都市不動産科学研究センター長（Preliminary Draft: May 31, 2021）。東京工業大学大学院理工学研究科博士 後期課程中退。東京大学博士（環境学）。専門は指数理論、ビッグデータ解析。リクルート住宅総合研究所主任研究員、麗澤大学経済学部教授を経て現在に至る。



1

生きる場所の選択

地方創生といわれて久しい。20世紀には中心市街地活性化と呼ばれ、地方都市の中心部が衰退していく中で、その地域ににぎわいを戻すための政策的な議論が展開された。そのような都市の一部の地域の問題から、21世紀に入ると都市全体の問題に発展し、そして、日本の多くの地域へと広がっていった。

衰退していく地方は、生き残ることができるのであろうか。また、生き残す必要はあるのであろうか。地方創生を経済学の枠組みでとらえようとすると、地方都市というのは、市場メカニズムが機能しないということを前提にしなければならなくなる。市場メカニズムが効率的に機能する社会では、「神の見えざる手」によって導かれ、資源配分が最適化されることを通じて、持続可能性の高い均衡状態へと収束していく。市場機能を作作用させるためのドライバーは、人間が持つ欲求と生物としての本能であると言ってもよい。ここで、生物としての人間の行動と、群れまたは集落、町や都市との関係から考えてみよう。つまり、生物がどうして群れを作るのか、その群れに対してどのような本能や欲求が作用してきたのかを理解することを通じて、衰退しようとしている群れ、つまり地方都市の状態について理解したい。

生物が、様々な形で群れを作ることは、我々は経験的に理解している。それではどうして群れを作るのであろうか。その最も強い動機は、「種の保存」と「生命の維持」であろう。食料を継続的に確保していくためには、単体よりも2つの個体で共同したほうが効率的であったり、リスクをシェアすることができる。そして、生物として種を保存していくためには、雄（オス）と雌（メス）の一对の集合が必要であるため、このペアリングは雄雌となることが多い。

そのペアリングは、現在の日本であれば同世代の数百万と数百万の集合同士での無限に近い組み合わせの中から、偶発性も高いが、

一定の条件の中で最も適合した組み合わせが作られる。そのマッチングの確率は、物理的な距離であったり、精神的な距離であったり、それぞれの個人の嗜好等が条件となり、変化する。このように個人から一对の集合となり、最低規模の家族が生まれ、そこに新しい生命が誕生し、家族の規模を調整していく。さらに、外敵から身を守ったり、餌を効率的に確保するといった生命の維持機能を増加させるために、家族から発展し「群れ」を作るようになる。

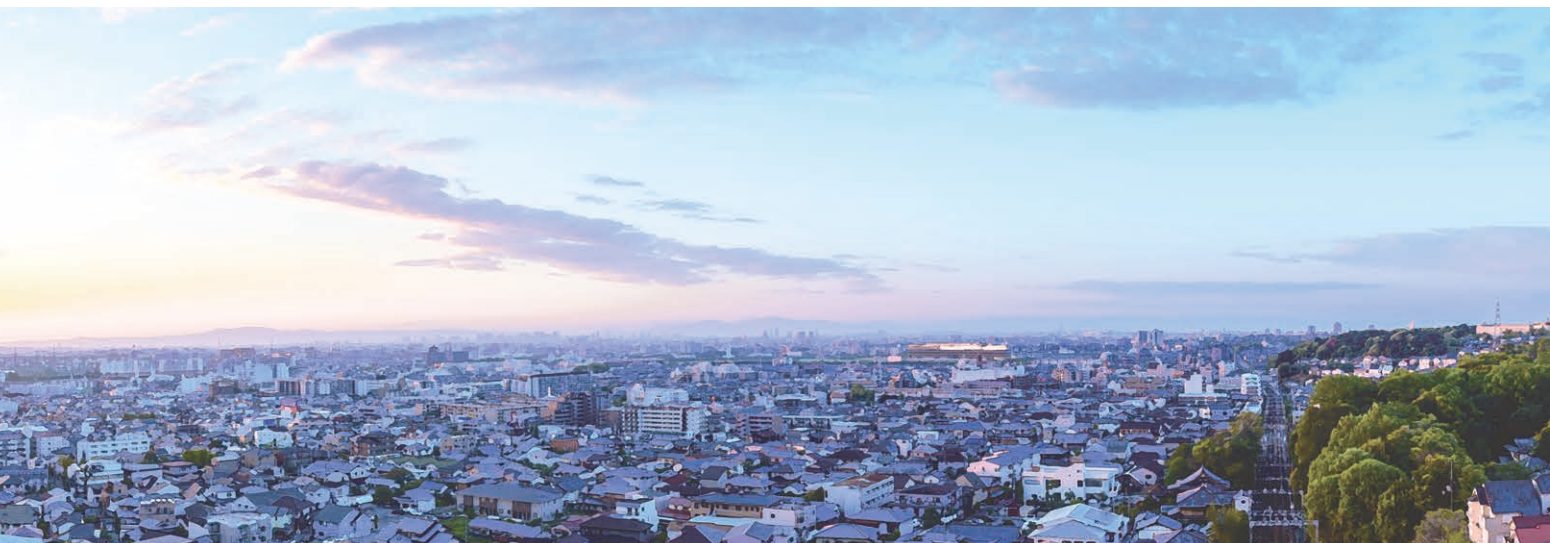
このような家族や群れを形成していく中で、どこで巣を作るのかという選択も、生命の維持を決定する大きな要素となる。巣の選定においては、自然環境への適合、外敵からの防御と生命の維持に欠かせない餌場との接近性が重要になる。

気候変動など外的要因の変化は、食料である動植物の分布をも変化させていくために、その分布の変化に応じて、巣の場所も変遷してきた。または、外敵だけでなく様々な自然災害を避けるように、場所を選定してきた。

加えて、どのような材料やデザインで巣を作るのかということも、それぞれの生命体において、それぞれの技術制約の下で試行錯誤の結果、最適な形へと進化してきた。

生物は、ダーウィンの「種の起源」に始まる一連の議論のように、「生き延びることができるのは、最も強い者、最も賢い者ではなく、変化できる者である」ということなのか、たまたま生き延びる特徴を持った者だけが生存しているのかは別として、生存確率が高いように選択してきたということだけは間違いのないであろう。

このように考えると、私たちの住宅地選択も、他の生物と大きな違いはない。地震や津波、河川の氾濫など、一気に生命を奪ってしまうような自然災害を避けるように、動物は経験的に学習し、それを避けるように集積する場所を選定してきた。



餌場が就業地ということであれば、そこでの近接性を大切にしてきた。雄雌のペアリングを形成することで子孫を残していくという動機が強くなれば、少しでもその確率が高い人が集積する都市へと移動していった。大きな都市になるほど、餌場としての機能が強く、雄雌が出会う確率が高いためである。

子孫を長く残していくために教育が重要であるとすれば、子育てをする家族は良質な教育サービスを受ける場所に集まる。医療サービスの質の相違が生存確率に大きな影響をもたらすために、とりわけ医療サービスを受ける機会が多くなる高齢者たちは、そのような地域へと集まろうとする。

そのような選択を誤った時には、子孫を残すことができなったり、生存することができなくなったりして淘汰されてきたのである。

しかし、実際の住宅市場では、複雑な要素がまじりあう。人間は、科学技術を手に入れたことで、自然の流れよりも早い速度で人口を増加させ、そして、山を切り崩し、海面を埋め立て住宅地を拡大し、気候変動にも対応できるように建物を強化して、地球全体で人口を拡大させてきているし、その増加速度はどんどん早くなってきている。その中で、面的な拡大だけでなく、バベルの塔ではないが、高さをも求め始めている。大都市だけでなく、地方都市までもが、競うように高層建物の建設を始めている。

文明が発達していく中で、人間は、生命の維持という目的が達成できると、「幸福」を求め始めた。とりわけ先進主要国では、本来の生物としての人間が担ってきた機能も、群れを作ることでシェアまたはアウトソースすることができるようになり、ゆとりも生まれてきた。

金銭的な対価さえ支払えば、食料をはじめとするあるゆるモノは手に入るようになった。子孫を残すための子育ても、かつては家族内部で同居する他世代の者たちが担い、さらには地域社会での関わ

りの中で、地域住民も参加する形で行われていた。しかし、近代化の過程で、保育所や幼稚園、学童保育などの公共サービスが拡大され、「習い事サービス」や塾なども発達した。

そのような中で、子供は忙しくなったが大人には時間が生み出されていく。その生み出された時間を、家庭外の生産活動や新しい娯楽などをも含むサービス消費に向かわせることで、人間としての欲求を満足させていった。「幸福」とは何かという哲学的な問いはここでは議論しないとして、経済学的に捉えられるモノやサービスの消費が、効用、つまり経済学がいう幸福に近似できるとすれば、その機会が大きいく所人に人が集まり始めるのは自然な流れであった。

ここに、改めて「家」というものを捉えなおすと、私たちが最も多くのお金を消費している対象の一つでもある。家の場所として、餌場となる生産活動の拠点までの近接性と様々なサービスが享受できる場所を選んでいき、その内部での消費活動もまた、私たちの幸福と密接に関係してくる。家の中で、一人でまたは家族と、休息も含むどのような時間の消費をするのか、その消費の質を高めるような適切な大きさとインテリアを含む装置とは何か、などによって、私たちの幸福が変化していく。

さらには、人は生まれてから必ず老いる。高齢者という区分があるとすれば、その区分に当てはまる比率が、年々大きくなっている。そして、医療技術の進歩もあり、寿命も長くなり、今まで経験したことがない多くの未知の世界が待ち受けている。その中で、どこにどのように住んでいくのかということは、新しい基軸を作り出していくことかもしれない。

「人間はどこに住むべきか？」という問いに答えようとする、生物として遺伝子に埋め込まれた本能からの選択と、生涯を通じた「幸福」の合計によって決定されるものである。

動物も植物も、生命を維持していくために、それぞれが心地よい群れを作る。人間は、家族・血縁関係を中心とした群れから集落へと発展させ、さらに、村・町、そして都市を形成していった。

戦前の家長制度に基づく農業を中心とした産業構造の中では、多くの国民が、土地に紐づけられながら生産活動を行い、それを維持するように地域社会が形成されていた。このような社会は、強い家族・親戚といった血縁関係が中心となり、それを超えた地域的なつながりによって支えられていた。その中では、同じ集落の中では均質性を維持することが経済的な生産性も高く、生命の維持や幸福を最大化する上で、各個人の最適戦略であった。つまり、その地域のリーダーまたは集会的な意思に同調することが、最も尊重される行動規範となっていた。

しかし、第二次産業、そして第三次産業が中心となっていく過程の中で、土地・地域に接続された人間関係から解放され、個人の選択の下で、自由に生産および生活の場を選ぶことができるようになっていった。そのような大きなうねりの中で、多数の人々に支持され、集積が進んでいったのが都市であった。

都市の誕生と集積を巡っては、多くの研究がある。都市の魅力とは何であるのか、また、都市はどのように集積し、成長をしていくのだろうか、という問いに対しては、Jacobs (1969) は、都市とは「様々な人が集まり、交流が生まれることで情報の交換が促され、互いに刺激を与えあうことが可能となる地域」であり、かつ「そうした場所でこそ可能であることとして独創的なアイデアや技術が生み出され、結果として持続的な成長を可能とする地域」とした。

近年においては、第四次産業革命といわれるが、知識集約的な産業が経済成長をけん引してきている。そのような産業構造の変化の中では、ますます都市への集積が強まってきていたことも理解できよう。集積される「情報」の交換を通じて、イノベーションを起こすことが可能となる場所としての機能が都市の魅力であるともいえる。そのため、多様な情報とクリエイティブな人材が多く集まる都市には、成長機会が多く存在しているともいえる。その結果として、規模が大きくなるほどに高い経済生産性と成長力を持つようになり、他方、地方に行くほどに衰退が大きくなるという構造が生まれてきた。

集積が進んだ都市においても、すべてが私たちに幸福にしてくれたわけではない。1998年にはハーバード大学のエドワード・グレーザーは、「都市は死にゆくのか (Are Cities Dying?)」(Glaeser, 1998) という論文を書き、産業や人口が集積することで、都市内部で渋滞が発生し、交通事故や犯罪が増加し、公害が深刻化するなど、都市を舞台とした社会問題が次々と発生する中で、都市という存在そのもの

のが社会悪となり、死にゆくのか、死にゆくべきなのかという問題を、社会に問うた。

現在においても、都市の成長が一国の経済成長をけん引し、家計・企業の厚生水準を高めるための主要なドライバーになっているということは、疑う余地はない。しかし、都市の成長は、または集積は何によってもたらされるのか、さらには「都市」とは、一体何であるのかといった疑問に対する明確な回答は、依然として出すことはできていない。

一方、地方に目を向けると、「様々な人」ではなく、「均質な人」で地域が形成され、「交流は特定の人たち」だけで行われ、「情報の交換が限定的」であり、「刺激が少ない地域」となっているともいえる。そのため、「そうした場所でこそ可能であることとして独創的なアイデアや技術が生み出されづらく」、結果として「持続的な成長ができない地域」になっているのかもしれない。

都市にも、地方にも、それぞれの魅力と弊害があるとして、持続可能性の高い社会をそれぞれが均衡しながら作り上げていく上では、本源的な人々の選択行動の根底にある構造を正しく理解しておかなければならない。

Storper and Scott (2009) は、成長が続いている「都市にどのような特徴を持つ人々が居住するか、そしてそれがどう移り変わっていくか」に注目した。その中で注目されるのが、Glaeser, Kolko, and Saiz, (2001) から始まる「Consumer City Theory」である。

伝統的な経済地理学、都市経済学のモデルでは、都市では生産といった意味での有利性があり、消費といった側面では不利であると考えられてきた。すなわち、伝統的な立地理論では、生産の拠点が都市の中心にあり、その周辺に住宅と消費の機会を提供する商業用施設が集積するということを想定してきたのである。しかし、現在のロンドン、パリ、ニューヨークや香港、シンガポール、東京などの世界的なスーパースターシティには、人間が生命を維持し、さらに、幸福度を高めるための様々な要素が多く含まれている。

そこに集まる人々は、「新しい知識」や「アイデア」、「技術を生む創造性」を持ち合わせており、そのような要素がドライバーとなって「イノベーション」を誘発させる原動力になってきた。シカゴ大学の社会学者である Clark (2004) は、経済成長の最も重要な原動力は、経済学の教科書で解説されている生産要素の「土地」でも「資本」でもなく、人々の「創造的なアイデア」であるといったが、その通りになってきている。それは、第一次産業のように土地に紐づけられるものではない。

それでは、そのような人材を惹きつけるドライバーはなんであるのか、そして、追い出してしまう原因はなんであるのか。「創造性豊

かな人材」(creative class)は、Glaeser, Kolko, and Saiz (2004)やAdamson, Clark and Partridge (2004)によれば、高い賃金や安い家賃などの経済的側面よりも、文化的側面へのアクセスに代表される「生活の質」を重視する傾向が強いと指摘した。人々の生活の質を押し上げるアメニティとは、Silver, Clark and Navarro (2010)らは、活気に満ちた音楽やアートのコミュニティ、映画館、レストラン、壮麗な建物、図書館、美術館などを挙げている。もちろん治安や教育の質も重要な要素である。そして、Clark (2004)は、「都市とはエンターテイメント・マシン」(The City as an Entertainment Machine)であると主張した。今、成長著しい都市は、広義の豊かなエンターテイメントを持ち、創造性豊かな人材が集まる場所となっているのである。

人々がこうした広義のエンターテイメントに基づく「アメニティ」によってもたらされる文化的・自然的消費の機会を重視するようになった理由には、かつての労働集約型の企業が大部分を占めていた経済構造から、情報と知識集約型産業が主となる形へとシフトし、人々の生活において余暇を楽しむ機会が増えたことが挙げられる (Fogel, 2000; Glaeser, Kolko, and Saiz, 2001)。

そうすると、その都市において家計が、どのような“文化的な消費”をできるかどうか、都市の発展を支える「創造的な人材」を惹きつけることができるかが鍵となった。そのような変化に伴い、都市の様相が変わり、都市計画の役割や概念が根本から転換されるようになっていったともいえる。つまり、生産活動における外部不経済を制御させながら、強い規制、ゾーニングによって都市の形成を制御してきた産業都市から、住宅と消費可能なアメニティとの距離や集積を重視した消費都市をどのように誘導していくのか、またはイ

ンセンティブを与えていくことができるのかといったことが優先されるようになってきたのである。

特に、Florida (2002)は富裕層や、創造的な人材を惹きつけるためには都市がより「多様性」の豊かな文化的消費を可能とすることが重要であると指摘した。多様性こそが、地域の魅力を高める強い要素であるという点は、Shimizu et al(2014)の首都圏を対象とした実証研究からも導かれている。しかし、このような多様性とは、地方に行くほどに対立することが多くなる。地方では、均一性を維持することで、最も高い生産性が確保され、その地域の住民にとって幸せだからである。

しかし、そのような動きは、地方都市においては大きなチャンスがあるともいえる。生産基盤となる企業の誘致は、地域だけの努力では実現が困難である。しかし、本来地域ごとに特色を持った自然資源があり、文化があるため、それを中核として、様々な消費対象を生み出すことができれば、クリエイティブな人材を惹きつけ、そこで新しい街へと変革していく可能性が高まっていくのである。



③ 衰退する街の条件

成長する都市がある半面、人口が増加している国でも衰退する都市も多い。代表的な衰退事例としては、かつてのアメリカのデトロイトやドイツのルール工業地帯に位置する都市などであり、それらは産業構造の大きな変化の中で、地域全体が衰退するという問題に直面した。

わが国では、このような大規模な外生的なショックが発生していない都市でも、人口減少が止まらない地域が多く出現してきている。人口減少は、そこで再生産される出生者数が低下すること、人口流出が人口流入よりも大きくなってしまふことで発生する。人口が減

少するということは、人口規模に基づき設計されていた様々な機能が、低下または停止されてしまうことになる。そして、公共サービス、商業サービスなどの低下は、街としての機能・魅力の低下を通じて、一層に人口の流出を生むという悪循環へとつながる。ここでは、衰退する街の条件として、人が流入してこない原因を探ってみよう。

もちろん、人口減少という大きなダイナミクスを踏まえて、街そのものを最適化していくことは重要である。補助金などの持続可能性の低い社会制度を使って延命させても、最終的には、そのツケは債務の増加を通じて国民全体に及び、長期的かつ一国全体で見たと

きの社会厚生は大きく低下してしまう。経済学の枠組みで整理すれば、短期的にも長期的にも、非効率な状態にある地方都市は整理されるべきであり、それを延命させるだけの強い根拠を見つけることは困難であろう。つまり、そのような人口減少にさらされている街の延命装置をいち早く外して、消滅させてしまうという選択肢が最適解になるかもしれない。

しかし、超長期で考えたときに、地方を消滅させるということは、綿々と形成されてきた文化や無形資産をも消滅させてしまうこととなり、それは二度と取り戻すことができないために、簡単に答えを見つけれられるものではない。あくまでも、直感的な私論であるが、このような選択をするだけの科学的な根拠もない中では、できる限り市場メカニズムを通じた最適規模への誘導が、何よりも優先されるべきであると考えます。つまり、地方創生をできるだけ効率的に進めるべきというのが、現段階での多くの方に賛同が得られる解答ではないでしょうか。

地方創生への取り組みが積極化し一定程度の時間とエネルギーが注がれてきた。その中で活力を取り戻してきた地域もあるが、多くの地域で悪化の一途をたどっていることを考えると、長期的な視野の下で、日本全体としてどのような選択をしていくのかという社会デザインをした上で、処方箋を探していかなければならない。

黒瀬(2021)によると、地方回帰・地方活性化の好循環を起動させるトリガーとしては、「地域活性化に向けて、地域がアクションを起こす」ことが求められている。活力を取り戻した地域は、誰かがアクションを起こしたことから出発している。各地域の首長・公務員はもちろん、関係する住民たちもが絶対的な当事者意識を持たないことには、何も始まらない。そして始まったのちには、政策的な支援も含めて、専門家なども巻き込みながら、実行していけばよい。正しい選択をしていけば、おのずと人が集まって来ることも多い。黒瀬(2021)には、そのための公的支援の制度と可能性が網羅的に紹介されている。ここでは、まずは、どうして出生者数が少ないのか、流入人口は流出人口を上回らないのか、という単純な問題を考えてみよう。

経済活動において、人口は最も重要な生産要素となる。人口が減少すれば、生産力が低下するだけでなく、消費をする力も小さくなる。

日本全体で人口減少が進む理由は、当たり前であるが、出生者数が少ないためである。とりわけ地方都市より都市部での出生者数が少なく、その改善に向けての様々な取り組みが進められている。地方創生の枠組みでこの問題を捉えると、地方で出生者数が相対的に多くても、そこで生まれた人たちが、一定の年齢に達すると流出してしまい、その生まれた場所に戻ってこないという問題がある。

このような問題に対応するために、古くからUターン、またはIターンといった政策が進められてきたが、その政策効果は限定的であっ



た。それでは、どうして、それら政策は進まないのでしょうか。多くの生物の生理学的な現象には、サケなどに代表されるように、母川回帰(ぼせんかいき)といわれる、生まれた場所に戻るという本能が埋め込まれているはずである。また、生命を維持するために、最も適した場所を探して移り住むことは、動物の世界では当たり前である。

「母川回帰」を拒み、選択されない理由が何であるのか、人間に、最も適した場所を選択するという本能があるとすれば、その選択対象にならないのはどうしてなのか、を正しく理解することで、地方回帰や地域活性化を進めるためのヒントを得ることができるであろう。

さらには、街を活性化させる起爆剤としては、単なる人口数という量的な問題だけでなく、クリエイティブ人材を集めるといった質的問題もある。「創造性豊かな人材」(creative class)は、地域の未来を創造していく上で欠かせないピースなのである。

日本の多くの地方都市には、自然資源だけでなく、綿々と形成されてきた文化的な遺産も多く残る。何気ないコト・モノでも、違う視点を持った人から見たときに、高い価値を持つことも少なくない。それでは、どうして地方に人が集まっていけないのでしょうか。

農業に代表される第一次産業や労働者数と労働時間に対応して生産性が決定される第二次産業では、高い均質性と協調性が、最も効率的であり、地域を維持していくための最も重要な要素であった。そのような社会において、生産性を高めるといった意味でも、地域住民の幸福を最大化するといった意味でも最適な状態であったいえよう。しかし、均質化を求めすぎるあまり、多様性を拒絶し、閉鎖的になってしまってきたことも否定できない。

そのような中で、「母川回帰」をしようとしても、一度外に出た個人そのものが変質化しているため、そこで形成されている価値観や目に見えない様々な行動規範に同調できなくなってしまっていることが多い。とりわけ一定年齢に達してしまっているため、幼少期から青年期前半までの情報が少ない中では疑いもなく従うことができた「同調圧力」にも、違和感が生まれてしまうことは少なくない。それを受け入れる側も同様であり、異質な考えや行動を許容するだけ

の器を持ち合わせていないことも多い。

ましてや、地縁のない、当該地域にない多様な知識や技量を持つ「創造性豊かな人材」が移住をしようとしても、排他的行動が起こってしまうこともある。とりわけそのような人材には、自分自身を創造するだけの知識・技量・経験があり、それを強く修正されようとする、反発や居心地の悪さが生まれてしまい、他の地域へと転出してしまうことになることも少なくない。

このような状況に陥るのには、それぞれに乗り越えないといけない壁がある。均質性の欠点と利点、多様性を生み出すことの欠点と利点のそれぞれを、受け入れる側と移り住む人の中で共有していく

ことが大切になる。これは、経済的な合理性などでは測定ができるものではなく、生物が持つ本能的な排他性や協同性といったものをも超越した、自分の人生に向き合い、自らで創りだしていくといった当事者意識が重要になるものと考ええる。

日本全体で人口減少が進む中で、関係人口を増やししながら、それぞれの地域が一定の均衡状態へと向かうという目標は、決して間違っていない。街が生き延びていくためには、世代を超えた地域全体のデザインと、多様性を受け入れることの柔軟性と寛容さが重要なのではないだろうか。



高齢化と人口減少の影響

地方都市においては、人口減少と高齢化が同時に進むため、人口減少と高齢化が一緒に論じられることが多い。高齢化が進むと、「高齢依存人口」という定義があるように、社会に依存しながら、余生を過ごすと考えられているために、社会のお荷物になると考えられてきた。ここでは、まず人口減少と高齢化が地域社会、家計の最も大きな資産として位置づけられる住宅市場にどのような影響を与えるのかといった整理から出発し、後半では高齢化の影響を考えてみよう。

人口減少や高齢化が進む社会では、内外の経済学者からは、住宅価格が暴落するといった「アセット・メルトダウン仮説」や「地方消滅」といったことがささやかれてきた。しかし、人口減少と高齢化が同じ枠組みで論じられていることが多いが、両者は全く異なる事象であり、それぞれ違った経路を通じて、住宅市場や地域社会に影響をもたらすことを理解しておかなければならない。

かつて日本は、戦後の急速な経済成長を達成していく中で、20世紀最大の不動産バブルを経験した。しかし、1990年に不動産バブルが崩壊した後は、「失われた10年: Lost decades」とも揶揄された長期的な経済停滞に直面した。不動産バブルのピーク時には、東京の中心では土地だけで1㎡あたり5000万円といった価格で取引が行われたこともあったが、バブル崩壊後、不動産価格は持続的に下落した。21世紀に入ると、日本は人口減少期に入り、世界で最もはやい速度で高齢化が進んだ。そのような中で、不動産市場では、東京をはじめとする大都市を除くと空き家は増加し続けており、10年後には、住宅ストックの4分の1が空き家になるといった予測が出されている。加えて、国土の10%を超える土地の所有者が、所有権を放棄してしまうことで、土地の権利者を特定することができない

「所有者不明土地」と呼ばれる土地が急増している。日本の地方都市では、すでに人口減少と高齢化の進展が20世紀後半から始まっており、21世紀初頭には財政破綻を起こした自治体も出現する中で、「消滅自治体」という言葉も出始めている。このような事象の背後には、人口動態も含めて、どのような経済メカニズムが存在しているのだろうか。

人口が減少したからといって、または高齢化が進むからといって住宅価格が暴落するわけではない。Deng, Inoue, Nishimura and Shimizu(2021)は、米国、欧州諸国、および日本の制度と政策、歴史的事実を丹念に分析することで、不動産価格の大規模な変動を、「人口構成の変化」と「新しい金融技術・手段の普及による信用の急拡大」の2つの存在を指摘し、同時に、それを説明する理論・計量モデルの開発を行った。

日本の経験に照らし合わせると、戦後のベビーブームによって誕生した世代が壮年期に入ること、戦後の高度経済成長をけん引した。いわゆる「人口ボーナス期」となる。そして、そのベビーブーマー世代が住宅購入者となって住宅市場に参入してきた1980年代前半に、戦後最大の住宅需要を生み出し、「不動産バブル」を生成するきっかけとなった。当時は、日本全体に「楽観的」な雰囲気が蔓延していた。バブルが崩壊した1990年を境として日本の就業人口は減少の一途をたどり、近年においては、デフレ、低経済成長率と併せて、不動産市場では、高い空き家率と所有者不明土地の増加に苦しんでいる。いわゆる「人口オナーズ期」を迎えている。そして、このような問題が露呈していく中で社会全体に「悲観的な」雰囲気が蔓延した。

このように史実を積み上げていくと、不動産市場の大規模な変動と景気後退との間には、「人口要因」が密接に関係しているように考えることは自然であろう。

しかし、人口動態の変化は極めて緩慢である。もし将来の悲観的な人口予測を受けて、住宅供給が弾力的であるのであれば、ストックの調整機能を通じて価格は調整されるために、住宅価格の暴落は発生しないはずである (Hendershott (1991), Hamilton (1991))。つまり、1) 住宅供給が弾力的で、2) 需要予測が合理的または完全予見ならば、予想可能な人口動態の変化は事前に住宅価格に織り込まれるといった対立した指摘が出された。実証研究においても、Engelhardt and Poterba (1991) では、人口動態の変化と住宅価格の変動には統計的に有意な関係が見られないとの結果を報告した。

高齢化が世界で最も早く進み、人口減少にも直面している日本を対象とした同様の研究 (Ohtake and Shintani (1996)) でも、人口動態の変化は、供給制約のある短期においては住宅価格の変動に影響を与えるものの、長期においては住宅供給が調整されるため、人口動態の変化は住宅価格に影響を与えないとの結果を導いた。また、Mankiw and Weil (1989) の枠組みを用いて住宅需要を推計し、日本と米国のそれぞれの地域的な異質性も考慮したパネルデータ (日本は都道府県別、米国は州別) でモデルを拡張した Shimizu and Watanabe (2010) においても、住宅需要の変動のショックは、長期的には住宅価格の変動には影響を与えていなかったことを示した。

しかし、近年において急増する日本の空き家や所有者不明土地の状況を見ると、住宅供給はどれだけ弾力的なのかといった疑問が出てくる。とりわけ住宅を構成する重要な要素の「土地」は償却不可能な実質資産であり、その供給量には制限があるので、むしろ非弾力的である。この場合、仮に期待形成が合理的あるいは完全予見であっても、人口動態が資産価格に影響する可能性が生じる。

つまり、人口減少や高齢化を通じて住宅需要が減少することがあっても、正しくストックの調整がなされていけば、住宅価格の暴落も起こらなければ、所有者が不明になるような土地も増加していかない。資産価値が高いことで、相続人との調整が困難となり、土地が分割されたりするような事態も発生しない。

そうすると、ここで求められる機能は、社会で正しく資産を継承していく仕組みをどのように作り上げていくのかということである。不要になった資産を放置するのではなく、血縁関係をも超えて、社会全体で引き継いでいく仕組みができていれば、利用価値が高い住

宅であればそのまま社会に引き継がれ、それを失った住宅は滅失させていけばいいということになる。

ここで問題になるのが、生前贈与または相続といった資産移転の機能が十分に作用していないということである。人間の寿命が長くなる中で、建物の耐用年数との整合性が一致しないことも出てきている。相続のタイミングも高齢化することで、住宅の継承に対する血縁間でのモチベーションが大きく低下してしまったことも大きな原因となる。高齢化社会を正しくデザインし、地域の持続性を担保できる相続制度を含む資産の継承を円滑に進めることができるように、法整備も進めていかないといけないものと考えらる。

さらに、大きな問題は、高齢者の定義と機能である。現在の社会システムでは、一定の年齢に到達すると、強制的に経済活動から撤退が命じられている。高齢人口依存比率が高まると、経済システムに影響をもたらすという試算は、生産年齢人口が減少し、そこにぶら下がる高齢人口比率が高まることを前提とする。それは単なる社会の取り決めであり、それを変更すれば、その比率を低下させることが可能となる。いわゆる定年の引き上げや撤廃である。多くの場合が都市型産業で定年が設定されているが、そのような定年後の人材を地方都市で積極的に受け入れるということも多様性を高める一つの方法になる。地方都市には、定年に関係ない仕事が存在する可能性が高いためである。

実際に、都市での定年後に地方に移住される方も多いが、それが単なる都市になかった地域資源への妄想的な憧れである場合には、長期的な均衡へと発展させるだけのエネルギーにはならない。また、地方都市から大学が集積する大都市部へと若者が流出していく中では、大都市部の大学に進学し、そこで仕事を得た者たちが勝ち組であるといったような、これもまた妄想的なヒエラルキーを社会が作ってしまった。そのため、そのような意識で地方都市に回帰していくと、当たり前であるが、地域社会と軋轢が生まれてしまう。

高齢化が進む社会では、定年がいくつであっても良い。人生をやり直し機会が複数存在するのが当たり前である。人生60年時代に設計された年金などの社会保障制度が限界を迎えることは完全に予見されることであるため、人生が100年になることを前提とした社会システムを構築していく必要がある。そのようなときに、国土全体を見渡し、職業のはしごをどのようにかけていくのかをデザインしなければならぬことは言うまでもない。地方都市ほどに、一定の年齢を過ぎた労働者が働く場所が残されているはずである。

地域経済を活性化させるためには、資金もまた必要になる。地域にある資金を循環させようとする政策も取られてきたが、お金には色もなければ、移動するための費用も人間が移動するより極めて小さいため、人の移住だけでなく、お金の移住も同時に考えなければならない。地域には、住宅や建造物という資産もある。広い意味での不動産の再生が、地域の再生につながることも多く報告されていることを考えると、不動産投資の流れを変える仕組みを作ること、お金の移住を促進させ、地域の再生につながる可能性がある。

2001年の上場リート市場の誕生が不動産投資市場元年とすれば、わが国に不動産投資場が誕生して20年が過ぎようとしている。その上場リート市場は22兆円の規模までに拡大し、私募リートも含めれば、40兆円をも超える。

さらに近年においては、年金基金や郵貯などの機関化された資金の不動産投資も本格化してきた。このような不動産投資市場の構築には、20世紀後半から多くの先人たちの強い想いと並々ならぬエネルギーが投下され、そこに多くの参加者を加えながら、一つの産業として成長してきた。そして、20世紀の黎明期に描いた不動産投資市場の理想的な姿へと、ゆっくりではあったが進化し、近づいてきたと言ってもいいであろう。

それでは、不動産投資市場は、これからも成長余力はあるのか、今後、どのような方向へと向かうべきなのであろうか。また、黎明期において予見できなかった新しい未来は、また描くことができるのであろうか。

不動産投資市場が果たした最も大きな貢献は、不動産市場の民主化であろう。20世紀までの不動産投資市場は、ごく限られた一部の大きな資本を持つ企業だけしか投資ができないような市場であった。しかし、証券化という技術が登場し、不動産投資のリスクの細

分化を可能とすることで、そして、上場市場を誕生させることで、家計をも含む多くの参加者を不動産投資市場の中に参加させることを可能としてきた。

個人投資家を不動産投資市場に参入させるために、市場の透明化を進めるとともに、投資から発生するリスクを管理していく技術も大きく進化していった。そのような中で、不動産市場そのものの効率化も大きく進化していったものと考えられる。

さらに、家計に対しては、従来は、資産形成において預金・株式投資・国債などの債券投資しかなかったところに、不動産投資のリスクを組み入れやすくすることで、リスク分散効果が働きやすくなったという点も評価されるべき点である。

しかし、残された課題も少なくない。上場リート市場の投資家層は広い裾野への拡大が期待されたが、実際には、一部の投資家層に限定されてしまっている。具体的には、多くのシェアの投資家は、年齢の高い、投資経験が豊富な富裕層といった性格が強い。

不動産投資の分散効果という性質を考えれば、本来であれば、若年層からの積み立てなどにふさわしい。しかし、現在の商品性では、株式投資としての性格が強く、一口あたりの金額も大きいことから、そのような投資資金の受け皿にはなりにくい。リートを組み込んだ投資信託などの金融商品もあるが、レバレッジが強くなっているために、一層エクイティとしての性格が強くなり、本来の不動産の投資の魅力を低下させてしまっている。また、現在のミレニウム世代には、単純な投資収益や分散効果だけでは、大きな投資のドライバーになるとも考えづらい。それでは、どのようなところにお金が集まるのであろうか。

ここで投資とは何かを考えてみよう。本来投資とは、スタンフォード大学のLuenberger(1998)によれば、「後の利得を得るための現時点で行う資源の契約」であり、「ある期間にわたる支払いと受け取りのフロー」であるキャッシュフロー流列(cash flow stream)を望ましい形で作り上げる行為となる。今の消費を節約することで、現在の効用水準は低下してしまうが、生涯を通じたリターンが平準化されたり、大きくなったりで、生涯を通じた効用水準が高まるといった機能が期待されている。

それでは、その時のリターンとは何であろうか。単なる金銭的な対価だけであれば、最も金銭的な投資リターンが大きい投資対象に資金が集まることになる。しかし、投資期間が長期的になるほどに、平準化されるリスクもあるが、予期できぬリスクが発生する確率も高くなる。そのような中では、単なる投資リターンの最大化だけでなく、異なった機軸のリターンが要求される。例えば、世界規模で、



日本全体で、または自分の思いを持つ地域に内在する社会課題を解決するためへの参加と、投資を通じてのリスク回避である。

単なる投資利益の最大化だけでは、今まで動くことがなかった資金を、投資市場に呼び込むことは困難であろう。それでは、どのような条件が整えば投資資金の呼び込みが可能となり、社会全体が最適化されるのであろうか。

第一が、持続可能性の高い社会を実現するための未来への投資であったり、社会課題を解決しようとする取り組みへの投資といった、従来とは異なる機軸による投資リターン定義化であろう。第二が、多くの参加者を巻き込むことができるような、投資規模の小口化である。

後者については、新しいテクノロジーを活用することで実現可能性が高まった。具体的には、STO(Security Token Offering)の活用である。STOとは、ブロックチェーン上で発行されたトークンを用いた資金調達方法のことを指し、スマートコントラクトの技術を組み込むことで、証券の小口化と配当の支払いの自動化を通じてコストを大きく引き下げることが可能とした。そのため、不動産所有権の分割コストの低下を通じて、多くのすそ野を巻き込むことができるような投資可能なサイズへと小口化をすることができる。

このような技術進歩によって、不動産投資を地方創生との親和性が高まる。地域活動をしていると、都市部から地方部に来て活動する若者と出会うことがある。そのような若者は、行動力もあり、地域への想いが強い。そのような活動している人たちが、古民家の再生などのために、その地域で小口化された不動産のトークンを持つことができたかどうか。少額でも保有し、将来のリターンを楽しむことができれば、地域活動と経済的なリターンを結合することもできる。つまり、一定の経済性を伴いながら、地域での活動を楽しむこともできるのである。

また、都市部には、将来において故郷に戻りたい、または他の地域に移住したいという潜在的なニーズは一定程度ある。そこには、終の棲み家としてではなく、人生の一部の時期だけでも、現在と異なる地域で過ごしたいという需要も含まれる。そのような「想い」を、地域の再生や不動産などの資源の再生などと結びつけることができれば、物理的な移動は叶わなくても、お金を移動させることで地方創生に参加することができる。

社会を大きく変えることができるドライバーは、人々の強い「想い」と経済性が連動したときに生まれるのかもしれない。

6

最後に

私たちは、どのような地域でどのような時間を過ごしていくことが、人生の最後に後悔が少ないのであろうか。私たちの幸福は、時間と空間、そして消費から構成される。経済学という効用最大化は、様々な制約条件の下で可能となるが、ここに、多様な地域の選択肢が増えることは、確実に私たちの効用、つまり幸福を高める。

「地方創生」という言葉が正しいかどうかは別として、自分の人生のある時間を過ごすときに、その幸福度を高めてくれるであろう場所は、どこかにある。その地域がなくなるかもしれないのであれば、活力を失なおうとしているのであれば、それを維持しようとする動機は、自然なものである。その自然な動機こそが、「神の見えざる手」と呼ばれる市場の力を創り出す源泉であり、生物として無意識に遺伝子に埋め込まれ、我々の行動に影響をもたらすものとなる。

そうすると、地域とは、都市とは誰のものであるのかという問題と向き合わなければならない。その地域に長く住んできた人たちのも

のであるということも間違いであろう。一方、その人たちもかつてはどこから移り住んできたわけであるから、超長期で見たときには、誰のものでもなく、そこで最も大きな幸せを見つけることができる人たちのものであると考えることが、経済学的な効率性や社会的な厚生水準を最大化できる条件になる。

そうした場合には、それを阻害してしまうような地域的な風土や同調圧力に代表されるような阻害要因は排除していかなければならない。それは、決して難しいことではなく、それぞれが寛容さを持って、多様な価値観を受け入れるだけのことである。地域や社会にあるヒエラルキーも、それを邪魔をする。

社会が、地域が、持続可能性を持つ最大の条件は、「柔軟性: Flexibility」ではないであろうか。私自身が、どのような環境にも適応できるしなやかさを持っていきたいと、常日頃から考えている。

【参考文献】

- [1] Adamson, D. W., D.E. Clark and M.Partridge (2004) , “Do Urban Agglomeration Effects and Household Amenities have a Skill Bias?. *Journal of Regional Science*, 44(2), 201-224.
- [2] Clark T.N. (2004), *The City as an Entertainment Machine*. Research in Urban Policy 9 Elsevier.
- [3] Deng,Y, T. Inoue, K. Nishimura and C. Shimizu (2021), “Demographics, Property Prices, and Credit Cycles: Analysis Based on Panel Data from 17 Countries Over a Half-Century”, CSIS Discussion Paper: (The University of Tokyo), No.172.
- [4] Engelhardt, Gary V, and James M. Poterba. (1991),“House Prices and Demographic Change.” *Regional Science and Urban Economics* 21 (4), 539–546.
- [5] Florida, R. (2002), “ Bohemia and Economic Geography.” *Economic geography*, 2, 55-71.
- [6] Fogel, R.W. (2000), “*The Fourth Great Awakening the Future of Egalitarianism*.” University of Chicago Press.
- [7] Glaeser E. L. (1998), “Are Cities Dying?.” *The Journal of Economic Perspectives*, 12 (2), 139-160.
- [8] Glaeser E. L., J. Kolko, and A. Saiz (2001), “Consumer City.” *Journal of Economic Geography* 1, 27-50.
- [9] Hamilton, Bruce W. (1991). “The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market: A Second Look.” *Regional Science and Urban Economics* 21 (4): 547–552.
- [10] Hendershott, Patric H. (1991). “Are Real House Prices Likely to Decline by 47 Percent?” *Regional Science and Urban Economics* 21 (4), 553–563.
- [11] Jacobs, J., (1969), *The Economy of Cities*, Vintage Books, New York.
- [12] 黒瀬敏文 (2021), 「地方回帰施策のこれまでと今後」地方財務, 2021年6月号, 2-17.
- [13] Luenberger,D(1998), *Investment Science*, Oxford University Press.
- [14] Mankiw, N. Gregory, and David N. Weil. (1989). “The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market.” *Regional Science and Urban Economics* 19 (2), 235–258.
- [15] Ohtake, Fumio, and Mototsugu Shintani. (1996). “The Effect of Demographics on the Japanese Housing Market.” *Regional Science and Urban Economics* 26 (2), 189–201.
- [16] Shimizu,C and T.Watanabe(2010), “Housing Bubble in Japan and the United States,” *Public Policy Review* .6(3), 431-472.
- [17] Silver, D, Clark and T.N., Navarro, C. J. (2010), “Scenes: Social Context in an Age of Contingency.”, *Social Forces* 88 (5): 2293-2324.
- [18] Storper, M and A.G. Scott (2009), “Rethinking human capital, creativity and urban growth.” *Journal of Economic Geography*, 9:147-167.