



## 北島 啓嗣

総合政策研究科M2  
中央大学総合政策研究科の博士前期課程に在学

# 東洋経済高橋亀吉賞 受賞に対して

私は、中央大学総合政策研究科の博士前期課程に在学している。中央大学文学部を卒業し、会社員を14年経験し、そしてそれを続けながら、再び大学院進学を志した。欧米では社会に出てから再び大学院に進学するということはごく一般的なことであると聞かすが、日本ではいま急速に普及しつつあるが、まだ少数派といえるだろう。

大学院には、多彩な人間が学んでいる。そして熱意を持って勉強している。ほとんどの学生は自分の乏しいお小遣いを遣り繰りして学費を負担し、また仕事の合間を縫って何かを得ようとしているわけだから当然である。ゼミ仲間と話し、そして飲みながら、学びたい、それも受身で教わるのではなく、何かを表現した

い、書きたい、という意欲が高まっていった。その機会を求めて応募した論文が入選という形となった。

大学院で学んでいる根本的なことの一つは、「世間の常識」も検証を経なければ正しいとはいえないという態度である。政府の政策だろうが、新聞に書いてある事柄であろうが、それらを鵜呑みにはできない。そして、当たり前だと思われることについて、真偽両方の立場から、多くの研究がなされ、蓄積されている。

私の修士論文のテーマに近いところでは、従来日本の経営は見直すべきものである、と新聞は声高に主張している。例えば、終身雇用って駄目な制度だ、ケイレツって非合理的だ、というような問題である。しかし、経済学はそれについてどう

考えているのだろうか、経営学は？ 見直すべきとしたらそれは何故なのだろうか？ 学術の世界では物事はそう単純ではなく、新聞の論調とは異なり、日本の経営の合理性を主張する多くの論文を目にすることになる。我々は、それぞれの真偽に對し、自分で答えをみつけなくてはならない。

この論文の課題は「消費はどのようしたら活性化するか」であった。新聞やテレビはそれに対してどのようなことを述べているのだろうか。低金利政策、そして住宅減税を行えば、消費は活性化するか、という。本当にそうなのだろうか。

この論文の発想は、妻との会話の中から生まれた。マンションを購入しようか否かの会話の中で、「わ

たしは一生賃賃が良い。怖いから」という発言を私は新鮮なものとして聞いていた。不動産の価値は、多少値段が下がってもゼロになることはない、そして、賃賃と同じローン支払いでマンションが買える！という広告を私は信じていたからである。

賃賃は20年払っても後には何も残らない。マンションのローンならば払い終えればあとには不動産資産が残る。これが「世間の常識」であり、政府も政策としてそれを後押ししている。それに対し、妻との会話から素朴な疑問が生まれた。

そして林ゼミの夏合宿で、外資系金融会社に勤務する社会人学生仲間との議論を通じて、金融論におけるRiskの考え方を知り、またポートフォリオという考え方を知った。これらの知識を加えてまとめたのが本論文である。

本論文を書き、そして評価を頂くにつれ、やはり、生涯、自分の頭で考え、そしてそれを形にする作業の重要性が見にしみた。

論文の要旨は以下のとおりである。

## 住宅資産と個人消費へ住宅ローンの「レバレッジ効果」軽減を目指して

消費支出は8年連続して、減少している。こうした消費の低迷は、中堅世代、いわゆる働き盛りの世代を中心に進行しているように見える。家計調査を、世帯主の年齢階級別に分析すると、30～49歳での消費減少の減少が際立つ。では、この中堅世代で消費マインドが萎縮しているのはなぜか。この世代の悩みは、住宅関係の支出、特に住宅ローンという固定費の問題にあるように思われる。

住宅ローン負債を抱えている人が、もし企業と同様に、バランスシート用いて家計を分析したらどうなるか。地価の下落により、大きな債務超過を抱えた不健全なバランスシートであることは想像できる。平成11年全国消費実態調査によれば、住宅ローンのある世帯の平均消費性向は、住宅ローンのない世帯と比較して低下幅が大きい。住宅、土地に関する負債が消費に大きく影響し、そしてその傾向が近年さらに強くなっていることは上記調査の結果から読み取ることができ。

一方、政府は景気刺激策として、低金利政策および住宅減税等、持ち家の取得促進を中心とした住宅政策を続けており、その結果、この不況下にあっても住宅取得意欲は衰えていない。

しかしながら、この不況下に住宅ローンを抱えることとのリスクは高く、住宅ローンをかかえている世帯の消費意欲は著しく低くなっている。また、土地の値下

がりによる逆資産効果もあり、消費マインドを冷やすことにもなっている。

雇用リストラ等の対象となつて、家計のリストラクチャリングを迫られた場合においても、この住宅ローンの負担から逃れることは難しい。また、現実的に賃貸住宅に住み替えをしようとしても、日本における賃貸住宅市場は未発達である。住宅に関してはセーフティネットが張られていない。

政府は、単に需要を先食いするだけの持ち家取得促進策から、良質な賃貸住宅を供給するための政策へ、住宅政策を全面的に切り替えるべきである。持ち家取得促進策は、いわば政府のミスリードであるといえる。これを改め、賃貸という選択肢を家計に加えることは急務である。そのことは、消費を停滞させている大きな要因、すなわち住宅ローンに関する諸問題を取り除くことはできないまでも、大いに軽減できることにならなければならない。

同様に、ノンリコースローンの普及に対し、政府は力を注いでいくべきである。

雇用や年金などさまざまな経済的な不安は、住宅ローンというテコによって、何倍にも大きくなる。このレバレッジ効果を軽減することが将来に対する不安を払拭し、力強い個人消費を取り戻す力となる。