

マドリード工科大学

建築高等専門学校



スペイン不動産セクター
の資本化プロセスの分
析

博士論文

博士の学位を得るために提出

アレハンドロ・セグラ・デ・ラ・カル

建築工学専攻 経済学専攻

テクニカルアーキテクト

経済成長と持続可能な開発における修士号

原文はスペイン語、ディープルの翻訳は未チェック

2024年、マドリード



マドリード工科大学
建築高等専門学校

建築における技術革新における博士号

スペイン不動産セクターの資本化プロセスの分析

スペインの不動産セクターの資本化プロセスの分析

博士論文

博士の学位を得るために提出

アレハンドロ・セグラ・デ・ラ・カル

建築工学修士 (UPM) 経済学修士 (UNED
)

テクニカルアーキテクト (UPM)

経済成長と持続可能な開発の修士号 (UCLM)

の指揮の下 :

インマクラダ・マルティネス

・ペレス博士 アントニオ・マ
ルティネス・ラヤ博士

2024年、マドリード

タイトル：スペイン不動産セクターにおける資本形成過程の分析 著者：アレハンドロ・セグラ・デ・ラ・カル

博士プログラム：建設における技術革新における博士号 学位論文の監督：

インマクラータ・マルティネス・
ペレス博士 アントニオ・マルテ
ィネス・ラヤ博士

外部査読者：

論文法廷：

防衛の日

自由を求める社会へ

謝辞

ここに発表する作品は、このテーマに関する知識、基準、感性を発展させ、必要な意欲と時間を持つことを可能にしてくれた多くの人々の直接的、間接的な貢献の結果である。このようなことを可能にくださったすべての方々に感謝申し上げるとともに、今回発表した内容の発展に特に影響を与えたと思われる方々に焦点を当てたい：

まず第一に、インマクラダ・マルティネス監督とアントニオ・マルティネス監督の信頼と全面的なサポートに感謝したい。

マドリッド工科大学の同僚たち、すなわち航空宇宙工学・組織工学・経営管理・統計学科の同僚たちの信頼と忍耐によって私の研究活動が促進されたこと、またアイデアの発展に知識を提供してくれたことに感謝したい。特にアルフォンソ・コボとヌリア・ルラウラドは、同僚である前に私の先生であった。

ローマのラ・サピエンツァの教授陣には特に感謝している。彼らは初日から私をチームに引き入れ、研究研修滞在をユニークなものにしてくれた。

プロとしてのキャリアをスタートさせて以来、私の成長に貢献してくれた起業家たち、エドゥアルド・デ・ラ・カルとUNIPYMEの同僚たちに特に感謝している。また、ハビエル・モレノ、ホルヘ・シエラ、マリア・ゴンサレス、ミゲル・リネラ、ジョアン・マトーソ、ルイス・アルベス・コスタ(+)、ペドロ・アルベス・コスタ(+)にも感謝したい。彼らは、ビジネスの成功は社会に価値を提供することによってのみ達成できるという信念のもと、私たちのビジネスプロジェクトを成功させるために、彼らと肩を並べて仕事をさせてくれた。

私の友人たち、特にイグナシオ・イザガ、ホセ・ジスメロ、アントニオ・ゴンザレスに。彼らは、継続的な議論を通じて、ここに提示したアイデアの発展に貢献してくれた。

そして最後に、私のすべては家族のおかげです。両親、テレサとヘスス、妹のテレサ、そして妻のマリア、彼らの限りない愛に。

要旨

今日の経済は、2つの生産要素（PF）（労働と資本）の存在に基づいている。これは、経済思想、財産権、公共活動、企業会計、あるいは地球の持続可能性の中心点として機能する基盤であり、経済において相互作用する要素の扱いと、それらが得る見返りを定義するものである。経済は、農地、都市空間、鉱山、炭化水素鉱床、動物、建物、機械、ソフトウェア、ブランド、特許などの要素を資産として扱うことで、資本を労働以外のものとして扱う。これは、無期限のもの、生命を持つもの、不活性なもの、あるいは人間の行為によって生み出されたもの、市場とは無関係に存在する自然財などと同じように、資本として扱われるためである。

資本財の中でも、不動産部門は今日の世界における主要な資産であり、住宅、オフィス、インフラストラクチャーなど、経済における全財産の3分の2を占めている。土地のような未確定で希少な自然資産と、建設資材や建設に関わる作業といった他の要素が組み合わされているため、ユニークな経済的意味を持つセクターである。その特性から、市場特有の収益性とリスクの可能性と、人間の住まいとしての安全性と家族の可能性を併せ持つ、ユニークな投資資産となっている。不動産投資が注目されるのは、社会の蓄積資本が増加し続け、住宅価格と市民の個人的な投資能力との間にギャップが生じている状況においてである。このような状況下では、経済的・社会的に重要な意味を持つ家庭機能よりも市場機能が優先される。

本稿は、スペインの不動産セクターの資本化のプロセスを分析することから始め、金融化の概念、規制の役割、不動産投資会社の市場活動に取り組む。得られた結果から、これらの要素と、システムの基盤としての経済のFPとの関係を研究する。FPの研究に基づき、空間、不活性物質、生物、労働、資本という形で新たな分類が提案され、最高レベルの集約においてそれぞれの特徴を考慮する。この分類は、総体

要旨

的な生産関数の再定式化につながり、FPの財政的表現、家計や市場機能との関連、地球環境の持続可能性との関係、公共活動との関係など、経済のさまざまな側面への影響の研究につながる。

その結果、上記のFPを適用することで、経済システムに大きな変化をもたらされ、社会の自然資源へのアクセスが促進され、富の創造の源泉としての労働と投資を奨励する個人のインセンティブが保護されることが示された。これにより、持続可能性の条件下で市場の効率性と公平性の基準を改善することが可能になると同時に、人間の家としての機能を守るために住宅の脱資本化を促進することができる。

概要

今日の経済は、2つの生産要素（FP）（労働と資本）の存在に基づいている。これは、経済思想、財産権、公共活動、企業会計、あるいは地球の持続可能性の中心点として機能する基盤であり、経済において相互作用する要素の扱いと、それらが得る見返りを定義するものである。経済は、農地、都市空間、鉱山、炭化水素鉱床、動物、建物、機械、ソフトウェア、ブランド、特許などの要素を資産として扱うことで、資本を労働以外のものとして扱う。無期限のもの、不活性なものとは対照的に生命を持つもの、人間の行為によって生み出されたもの、市場とは無関係に存在する自然財と同じように資本として扱われるからである。

資本財の中でも、不動産部門は今日の世界における主要な資産であり、住宅、オフィス、インフラストラクチャーなど、経済における全資産の3分の2を占めている。土地のような未確定で希少な自然資産と、建設資材や建設に関わる作業といった他の要素が組み合わされているため、ユニークな経済的意味を持つセクターである。その特性から、市場特有の収益性とリスクの可能性と、人間の住まいとしての安全性と家族の可能性を併せ持つ、ユニークな投資資産となっている。不動産投資が注目されるのは、社会の蓄積資本が増加し続け、住宅価格と市民の個人的な投資能力との間にギャップが生じている状況においてである。このような状況下では、経済的・社会的に重要な意味を持つ家庭機能よりも市場機能が優先される。

本稿は、スペインの不動産セクターの資本化のプロセスを分析することから始め、金融化の概念、規制の役割、不動産投資会社の市場活動に取り組む。得られた結果は、これらの要素と、システムの基盤としての経済のPFとの関係の研究につながる。PFの研究に基づき、空間、不活性物質、生物、労働、資本という新たな分類が提案される。この分類は、総体的な生産関数の再定式化につながり、PFの財政的表現、家計および市場機能との関連、地球の条件の持続可能性との関連、公共活動との関連など、経済のさまざまな側面への影響の研究につながる。

その結果、上に示したPFを適用することで、経済システムに大きな変化をもたらされ、社会による自然資源へのアクセスが促進され、富の創造の源泉としての労働と投資を奨励する個人のインセンティブが保護されることが示された。これによって、持続可能性の条件下で市場の効率性と公平性の基準を改善することが可能になると同時に、人間の住まいとしての機能を守るために、住宅の脱資本化を促進することができる。

シンテシ

西洋経済は2つの生産要素（労働と資本）の存在に基づいており、それがすべての人間の相互関係や環境との関係を決定している。これは、経済的思考、財産権、公共活動、企業会計、あるいは地球の持続可能性の中心点として機能する基盤であり、経済において相互に作用する要素の扱いと、それらが得る利益を定義するものである。経済では、資本を労働とは異なるものとみなし、農地、都市部、鉱山、炭化水素鉱床、動物、建物、機械、ソフトウェア、市場、中小企業などの要素を資産として扱う。なぜなら、無期限のもの、生きているもの、不活性なもの、人間の行為によって生み出されたもの、市場に無関心に存在する自然財と同様に、無期限のものも資本として扱われるからである。

資本財のうち、不動産部門は世界経済の主要な資産であり、経済に存在する全商品の3分の2を占めている。

インフラストラクチャーである。土地という未確定で希少な天然資源と、建築資材やその実現に必要な労働力といった他の要素が組み合わされているため、ユニークな経済的意味を持つ分野である。その特性から、不動産投資は、市場における収益性とリスクの可能性と、人間の住まいとしての安全性と家族の可能性を併せ持つ、他に類を見ない投資資産となっている。不動産投資は、社会に蓄積された資本が継続的に増加し、住宅価格と市民の個人的な投資能力との間にギャップが生じている状況において重要性を増している。このような状況では、市場の役割が家族の役割に優先し、経済的にも社会的にも重要な意味を持つ。

本稿は、スペインの不動産セクターの資本化プロセスの分析から出発し、金融化の概念、規制の役割、不動産投資会社の市場活動に取り組んでいる。得られた結果は、これらの要素とシステムの基盤としての経済のPFとの関係の研究につながる。PFの研究に基づき、空間、不活性物質、生活資源、労働力、資本という形で新しい分類が提案され、最高レベルの集約においてそれぞれの特質を考慮する。この分類は、集約的生産関数の再定式化につながり、また、VETの財政的表現、国内および市場機能との関係、土地条件の持続可能性との関係、公共活動との関係など、経済のさまざまな側面に対するその影響の研究につながる。

その結果、上記のFPを適用することで、経済システムに大きな変化をもたらされ、社会による天然資源へのアクセスが促進され、富を生み出す源泉としての労働や投資を奨励する個人のインセンティブが保護されることが示された。これにより、持続可能な条件下で市場の効率性と公平性の基準を向上させることができる一方、人間の住まいとしての機能を守るために、住宅建築物の脱資本化を促進することができる。

目次

1. はじめに	1
1.1. 経済における不動産セクター	4
1.2. モチベーション	9
1.3. 研究プロセスと質問	12
1.4. 目的と仮説	14
1.5. 方法論	15
1.6. 文書の構成	17
1.7. 品質指標	19
1.7.1. リサーチ	
1.7.2. 譲渡	
1.7.3. 普及活動	20
1.7.4. 研究トレーニング	20
2. 不動産セクターの資本構成	23
2.1. はじめに	24
2.1.1. 資金調達	27
2.1.2. 不動産セクターへの融資	30
2.1.3. スペインの不動産投資会社	43
2.2. 方法論	44
2.3. 業績	46
2.3.1. 財務諸表における株主価値の創出	46
2.3.2. 不動産ボラティリティへの影響	55
2.3.3. スペインにおけるSOCIMIの地域分布	58
2.4. ディスカッション	
2.5. 結論	66
3. 資本形成過程における家計	69
3.1. はじめに	70
3.2. スペインの住宅資本ストック 2001-2022	71
3.2.1. 2001年から2022年までの住宅価格上昇率	72
3.2.2. 2001年から2022年までの住宅ストックの増加	73
3.2.3. スペインの住宅資本ストックの増加	74
3.3. 金融化の過程における高齢化人口	77
3.4. 資本化と賃貸優遇措置	80
3.5. 結論	81

4. 資本化のプロセスにおける土壌.....	83
4.1. はじめに	84
4.2. 方法論	86
4.3. 成果	88
4.3.1. 地価と自治体の次元	88
4.3.2. 地価とGDPpc.....	95
4.3.3. 所得の定義における経済学の複雑さ	97
4.3.4. 個人および法人による土地取得額.....	98
4.3.5. 地価と持ち家制度	100
4.4. ディスカッション	103
4.5. 結論	105
5. 生産要素とその所有権.....	107
5.1. はじめに	108
5.2. 生産要素の歴史的検証	112
5.3. 古典的生産要素の特徴	127
5.3.1. 生産要素の資本化.....	129
5.4. 特徴に基づく生産要素の定式化	130
5.4.1. スペース	130
5.4.2. 不活性物質	132
5.4.3. 生きとし生けるもの	133
5.4.4. 生産要素の概要表	134
5.5. 生産要素の所有権	136
5.5.1. スペースの所有権	137
5.5.2. 不活性物質の性質	139
5.5.3. 生きとし生けるものの財産	140
5.6. 自然の資本化.....	141
5.7. 結論	142
6. 生産関数	145
6.1. はじめに	146
6.2. 生産関数の再定式化	151
6.3. 結論	153
7. 金融における生産要素.....	155
7.1. はじめに	157
7.2. 財務諸表における古典的生産要素	160

7.2.1.	財務諸表上の資本金	160
7.2.2.	資本財としての生産要素労働力	160
7.3.	財務諸表における自然界の生産要素	162
7.3.1.	財務諸表のスペース	164
7.3.2.	財務諸表における不活性物質	166
7.3.3.	財務諸表における生物	167
7.4.	自然の生産要素バランスシート	167
7.4.1.	自然の生産要素からの賃貸料	169
7.5.	結論	169
8.	生産要素における家計	171
8.1.	はじめに	172
8.2.	生産要素における法的人格	175
8.2.1.	市場における法的人格	176
8.2.2.	法人市場の価値を創造する	177
8.3.	個人の家計	182
8.3.1.	スペースの所有権と賃料	184
8.3.2.	決断の問題	186
8.3.3.	移行期の問題	187
8.4.	土地処理に関する公的行動の例	189
8.5.	不動産セクターへの影響	191
8.6.	結論	192
9.	生産要素の持続可能性	195
9.1.	はじめに	196
9.2.	介入と需要の持続可能性	199
9.3.	不活性物質供給による持続可能性	200
9.3.1.	持続可能な供給と介入ソリューションの比較	202
9.3.2.	サステナビリティ・パスウェイ	203
9.4.	市場創造の基準	204
9.5.	持続可能な成長	206
9.6.	結論	208
10.	政策と生産要素	211
10.1.	はじめに	212
10.2.	効率性と公平性	216
10.3.	所得創出、介入、生産要素	219

10.4. 結論	225
11. 持続可能な人間の行動	227
11.1. はじめに	229
11.1.1. ラ・ラーヌラ・リミテッド	230
11.2. 自由への道	232
11.3. 市場の成長と繁栄	237
11.4. 生産要素に関する公的活動	238
11.4.1. 自然の生産要素の維持	241
11.5. チャンスとリスク	243
11.5.1. 人間の決断	245
11.5.2. 発展途上国における実施	246
11.6. 開発目標	247
11.7. 結論	258
12. 結論	259
12.1. 結論	259
12.1.1. 制限事項	261
12.1.2. 今後の研究課題	262
12.2. 結論 (英語)	264
12.2.1. 制限事項	265
12.2.2. 今後の研究方針	266
参考文献	1

図表一覧

図1：調査プロセス	12
図2：文書の構造	17
図3：経済の金融化	32
図4：米国のREITの資本金の推移	36
図5：米国のREITの会社数と資本金	37
図6：世界のREITの資本総額	37
図7：セクター別のREIT規模	39
図8：投資と消費の観点から見た市民の代表性	43
図9：マーリン・プロパティーズの財務データ、	51
図10：インモビリア・コロニアルの財務データ（抜粋）	52
図11：GMPプロパティーズの財務データ（抜粋）	52
図12：テスト・レジデンシアルの財務データ（抜粋）	53
図13：フィデレ・パトリモニオの財務データ（抜粋）	54
図14：ビベニオ・レジデンシアルの財務データ（抜粋）	55
図15：SOCIMI 週間セレクション価格の推移	56
図16：SOCIMI 週間株価推移	57
図17：住宅価格指数（HPI）	58
図表18：SOCIMI の住宅ポートフォリオの分布(1)	59
図表19：SOCIMI の住宅ポートフォリオの分布（2）	60
図20：SOCIMIのポートフォリオに含まれるオフィスの分布	61
図21：SOCIMIのポートフォリオに含まれるショッピングセンターの分布	62
図22：スペインの住宅購入価格の推移	72
図23：スペインの住宅ストックの資本比率の推移	76
図24：スペインにおけるリバースモーゲージの四半期別取引件数	79
図25：持ち家と賃貸住宅の動態に関する情報、	81
図26 地価調査に使用したカテゴリーとデータソース	87
図27：土地の平均価格（ユーロ／平方メートル）	89

図28：地価の推移（ユーロ／平方メートル.....	90
図29：1平方メートル当たりの地価のユーロ表示.....	93
図30：調査対象の数値の地理的表示.....	94
図31：土地1平方メートル当たりの価格とGDPの比率 pc 96	
図32：経済複雑性指数の対GDP比 pc.....	97
図33：完了した取引の表面積の割合.....	98
図34：行われた取引の相対的経済価値.....	99
図35：自然人および法人による取得の平方メートル価格.....	100
図36：年齢と世帯.....	101
図37：所有権と価格.....	102
図38：一次エネルギー源の年間推移.....	110
図39：伝統的なVETと公開VETの構造の表し方.....	136
図40：生産要素をインプットの形で表す.....	142
図41：勘定科目表に従った異なる勘定科目グループの位置.....	163
図42：企業の財務諸表の簡略化された構造.....	165
図43：企業の機能図.....	177
図表44：不動産キャピタル・インカムの機能スキーム.....	180
図45：住居の規模別分布.....	187
図46：不活性物質の需要と供給の関係.....	202
図47：不活性物質供給削減プロセスの経時変化 204	
図48：市場世代からの賃料.....	205
図49：特定国のジニ係数の年次推移.....	214
図50：税と収入の属性.....	224

テーブル一覧

表1：REITに特定の規制がある国のリスト.....	35
表2：不動産投資信託が活動しているセクター.....	38
表3：SOCIMI法制の概要表.....	44
表4：スペインのSOCIMIリスト.....	45
表5：SOCIMIの選択された財務変数の第1総括表.....	48
表6：SOCIMIの選択された財務変数の第2総括表.....	49
表7：ソキミの不動産投資の推移.....	49
表8：SOCIMIの不動産資産の価値の変化.....	50
表9：スペインの住宅購入価格の推移.....	73
表10：自治州別スペイン住宅ストックの推移.....	74
表11：スペインの住宅ストックの資本比率の推移.....	75
表12：自治体の規模別都市用地の1平方メートルあたりの価格.....	88
表13：平均土地価格（ユーロ/平方メートル.....	90
表14：平均土地価格（ユーロ/平方メートル.....	92
表15：古典的VETの基本的特徴.....	128
表16：PF土地の分布.....	134
表17：減価償却期間の見出しの編集.....	138
表18：経済におけるVETの提案.....	143

略語と頭字語

ABS	資産担保証券 (ABS)
CAGR	複合年間成長率 (<i>Compound Annual Growth Rate</i>)
債務担保証券	債務担保証券 (<i>Collateralised Debt Obligations</i>)
かんすうが たプログラ ミング言語	生産要素 (PF(s))
IRPF	個人所得税 譲渡税 付加価値税 付加価値税
ITP	組織 の 協力機構 経済協力機構 経済協力機構
ITP	y 経済協力 開発
VAT	(経済協力開発機構)
OECD	一般勘定科目表 不動産投資信託 (<i>Real Estate Investment Trust</i>)
PGC	
リー ト ソキミ	不動産投資会社

定義

- **持続可能な人間の行動**：持続可能性の静的基準の探求とともに、人間の行動の研究におけるオーストリアの主観主義に基づく概念。
- **10億**：アメリカの基準が使われており、それによると1兆は10億に相当する。兆は1,000億、100万は100万に相当する。
- **自然の資本化**：生産要素である不活性物質と生物をFP資本とみなすプロセス。
- **市場創造**：自然財が生産要素として市場に組み込まれるプロセス。
- **生産要素 (FP)**：商品の生産に使用される要素。である：
 - **FPクラシック**：土地 (R)、労働 (L)、資本 (K)。
 - **提案されたFP**：空間 (S)、不活性物質 (M)、生物 (B)、労働と資本。
 - **ネイチャーVET**：宇宙、不活性物質、生物。プライマリーPFという用語も使われる。

単数形は「the PF」、複数形は「the PFs」と読む。

- **金融化**：金融市場が経済機能により深く関与するようになるプロセス。さまざまな著者による定義は2.1.1節を参照。
- **生産関数**：使用される生産要素の関数として得られる製品の量 (従属変数) を定義する経済関係。主に以下の生産関数が用いられる：
 - **クラシック**： $x=f(R, L, K)$
 - **新古典派**： $x=f(L, K)$
 - **提案**： $x=f(S, M, B, L, K)$
- **持続可能な供給**：持続可能な生産可能性フロンティアに関連するPFの消費限界値、すなわち持続可能性と非持続可能性の基準を分離する限界量。
- **持続可能性 (静的)**：将来の世代のために現在の生態系の状態を維持すること。

- **持続可能性（動力学）**：自然または人為的な問題のいずれに起因するものであれ、生態系のバランスにおける継続的な変化。
- **地球**：「地球」は「惑星地球」、「FP地球」または「生産要素地球」、および一般的な用途の「土地」を示すために使用される。

1. はじめに

住宅は人間にとって必要な財であり、安全保障、アイデンティティ、個人の成長といった事柄において基本的な意味合いを持つ。ある人々にとっては主要な財産であり、また別の人々にとっては主な収入源でもある。全体として、住宅は最大の社会的資産であり、社会の構造や価値観の定義づけに貢献する文明的資産でもある。こうした理由から、住宅市場がどのような基盤の上に成り立っているのかを理解することは、より一層重要である。

現在、住宅は市場で入手可能な資産として機能しており、すべての国民が他の資産と同様の条件で取得・売却できる。住宅は、長期にわたる安定性、流動性の低さ、ボラティリティの低さといったユニークな特徴を持つ資産であり、投資家のポートフォリオに安全基準を提供することができる。

絶え間ない投資機会の模索の中で、不動産市場は収益性とリスクの関係における期待値を向上させる新たな方法を提供している。住宅を安定性を保ちながら流動性のある資産に転換する可能性は、不動産投資に参加し、住宅所有権を収入を得る新たな方法に変える市場のダイナミックな機能を実現する方法となる。このような視点に立てば、住宅は市場条件下で消費される商品となり、賃貸収入の発生が政治活動にプラスの効果をもたらす国の収入への貢献となる状況である。

上記のような状況は、前述の資本財としての住宅の役割の中で、住宅をめぐる財産権に関する社会的コンセンサスの存在に裏付けられている。一方、住宅を資産として考えることは、経済システム、競争条件、あるいは市民の福祉に関連する問題に研究努力を集中する経済学において支持されるものであり、そのほとんどは、労働と資本という形で2つのPFが対立する世界を同化するものである。

このような背景は、過去2世紀において、技術や知識のフロンティアの拡大を促しながら、人口増加と生活条件の前例のない全般的な上昇を併せ持つ、最高レベルの人間発展を遂げた社会を形成している。しかし、この発展は社会全体に等しく影響を与えたわけではなく、一部の人々に影響が集中する一方で、他の人々はその状態を維持したり悪化させたりしている。こうして、住民の多くが生計手段を奪われ、居住する空間に対する権利もなく、糧となる農業資源へのアクセスもなく、いかなる種類の資本も持たないという悲惨な状況が観察される。この状況は、複雑な社会で価値貢献する可能性を複雑にしている不安定な教育と結びついている。

解決策を模索するあまり、20世紀から21世紀初頭にかけて、大きく対立する2つの経済モデルが対立しながらも、市民のニーズに広く応えることができなかった。共産主義が失敗したのは、その人間に対する無理解が原因である。社会の福祉に貢献しようとする個人の意欲をそぎ、意思決定のメカニズムとしての情報を排除しないまでも制限するようなモデルだったからだ。対照的に、競争し、より高いレベルの繁栄を達成したモデルは、提唱者によってさまざまな名前で呼ばれている。グローバリゼーションと利潤追求を批判する点で、主に新自由主義的と定義されているが、同時に、最も先進的な国家が、年収の50%に迫る割合で経済活動に介入しているという点で、社会民主主義的モデルと考えられている。このモデルでは、財産はその最大化機能においてほとんどが私有であり、それが生み出す所得は公的部門と私的部門の間で分配するために介入される。

それは今日、国家や国際組織の役割の中で最も高い表現力を発揮している。

生活条件の改善と全市民の共通善の追求。市場で生産された価値の一部を、自分たちが最も必要と考える社会的目的に配分する制度。その役割は、人々の集団の存在を向上させるという直接的な効果をもたらすかもしれないが、同時に、人間の行動に対するインセンティブを決定できないほど変化させる。

このような背景は、ビジネス活動や富の創出さえも、利潤を追求する利己的な行動と見なし、同じ人々が市場からの市民へのサービスを通じて行っている、あるいは行ってきた貢献を評価することなく、社会の価値を吸収していると考えられる社会があることを示している。このような否定的な考え方は、いわゆる公益の追求のための税負担とともに、市民の時間と資源の投資を抑制する。

以上のような状況は、社会の生活条件を改善するような対応がなされていないという感覚とともに、経済システムの基盤が、すべての国民の能力を最大限のレベルで発揮させることを可能にしているかどうかを問う必要性につながっている。ここに示す研究は、経済のPFの定義と市場におけるその表現に焦点を当てたものである。

同じ生産要素(PF)に分類される要素のユニークな特性の存在を評価することは、それらを再定式化することにつながり、したがって経済の最大集計の新しい生産関数を提案することになる。提案された生産要素(空間、不活性物質、生物、労働力、資本)は、互いに異なる性質を示す。空間は、経済活動が展開される面積や体積の形で測定される場所として、不活性物質は、市民のニーズや嗜好をカバーするために使用することができるすべての非生物として理解され、生物は、人間の生活の基盤であると同時に世界のパートナーとして、人間の労働力と資本という形で投資された貯蓄である。

PFの定式化によって、人間の行為によって生産された商品と自然が提供する商品とを区別することが可能になる。こうして、それぞれのPFは、経済思想の理論的な問題を市場の定義における実践的な行動へと変換し、会計において割り当てられる位置に反映される特殊性を提起する。

PFの連結、市場との実際的な関係、人間の行為の役割に従った所有権の区切りは、自然財からのレントの存在を仮定することを可能にする。

市民である。この考慮は、自然財である空間、不活性物質、生物が生み出す賃料が、他の市民による独占的な使用によるものであるという事実によるものである。不活性物質と生物については、時間的な制限やPFの消滅があるのに対し、空間は無期限とみなすことができる。

提案されたモデルは、効率的な分配メカニズムとしての市場の役割、独自の特徴に基づくPFの定義、自然および人間の行動基準に基づく要素の報酬、および市場に参与する最小限の意思決定を提案する。文明の発展において人間を勇気づける効率性、公平性、持続可能性の基準間の調整を提案する要素。

最後に、このモデルは不動産セクターの資本化の概念に新たなビジョンを提案し、スペースや、市民が家を持つことを促進するその他の資源のより良い配分に貢献していることに留意すべきである。スペインに適用することで、生産的な投資の誘致に貢献する比較優位性が生まれる。

1.1. 経済における不動産セクター

不動産は社会最大の富のストックであり、通常、永続的な資産であり、あらゆる人間活動の基礎となるものである。不動産には、市民の住まい、社会の発展の基礎となる学習や医療のための空間だけでなく、交通手段、仕事、余暇のためのインフラストラクチャーという形で、その他の経済活動に捧げられるものも含まれる。このような不動産の経済における構成を決定する要素についての知識は、その適切な機能、分配、成長のために不可欠である。

あらゆる不動産の中で、不動産部門の役割は、市民のための住宅という機能において際立っている。住宅はどのような経済においても高く評価されるものであり、それが高価な新築の最先端建築物であれ、世界各地で進歩の跡形もない基本的な手段で建てられた過密な非正規住宅であれ、地価が住宅価格上昇の主な決定要因となっている (Knoll et al. 2017) ¹。

¹1950年から2012年にかけての住宅価格上昇の80%以上は、土地不足による地価上昇によるものであることを示している。

このような住宅の重要性から、公権力は市場機能への介入を繰り返し、公営住宅の促進、価格固定（ハイエク 2022）³、住宅補助金・助成金（ラフェール&トゥカット 2021）（OECD 2021）、あるいは公的セクターによる住宅取得といった側面を含む幅広い措置²を推進してきた。特定の集団の生活の質を向上させようとする措置は、一般に、必要条件と関連しており、そのために、対応する公的機関の政治的基準のもとで、市場の自然な機能が仲裁される。この仲裁機能は静的なものではなく、永続的なものである傾向があることに留意すべきである。つまり、その実施後、市場は新たなルールを条件とし、それに基づいて経済主体が意思決定を行い、新たな動的均衡に達することになる（ハイエク2022）。

このことは、均衡を求めらる中で、不動産市場の政策決定が市場のインセンティブシステムを変化させ、住宅の供給、開発、所有のための改修や改装、賃貸の可用性や条件などを変化させることを意味する（Berger et al.2020）⁴。要するに、不動産セクターの収益性とリスク期待の変化は、他の市場と比較した不動産の相対的な魅力を変化させ、その結果、不動産への投資条件を変化させるのである。

不動産資産は、一つの空間に構築された一連の要素と考えられ、通常、高い労働集約度と資本集約度を伴うことから、特別な特徴を持つ資産である。一般的に、市民の他の投資と比較して高い価値を有し、流動性が低く（Kotova & Zhang 2021）⁵、つまり、その価値を確実に特定することができず、また、高い取引時間を必要とする。これらはしばしば重要な規制の対象となり（Azpitarte 2018）⁶、また、その購入と売却の両方において、税金の支払いが必要となる。

²1月18日付勅令第42/2022号参照。同勅令は、青少年賃貸パウチャーと、2022-2025年住宅アクセス国家計画を規定するもので、その費用的長期目標の中に、「資力の乏しい市民、立ち退きを余儀なくされた人々、特に社会的弱者、ホームレス、性暴力の被害者、青少年を含む集団の住宅アクセスを容易にすること」を明記し、これに、社会的賃貸住宅と手頃な賃貸住宅、および仮設住宅の供給を増やすという長期目標を加えている。

³p.399 - 402

⁴p.318頁では、不動産セクターにおける一時的な財政政策の結果を研究することで、ポジティブな結果が存在することを示している。「市場への安定した需要ショックは、機関投資家や銀行のポートフォリオから、また住宅メーカーの売れ残り在庫から、より価値の高い、おそらく制約のある初めての住宅購入者の手に、空き家の再配置を加速させたと考えられる」。

⁵米国市場を特別に考慮した世界レベルでの結果によると、「市場で1ヶ月余分に過ごすことの暗黙の効果は、したがって5%の価格上昇」である。

⁶第IV部、第XX章「建築品質基準」、第XXVI章「建築規制遵守の経済的コスト」参照。

リース、または単に^{所有}⁷。このセクターの特殊性は、その均衡水準のいかなる変化も、新しい市場均衡の定義に非常に長期的な影響を及ぼすことを意味する。

市場は、投資の収益性を追求し続ける中で、可能性のあるあらゆる分野で絶えずイノベーションを提案している。このようにして、売買プロセスの改善に寄与するもの、不動産の賃貸におけるセキュリティ条件を改善するもの、住宅の快適性を高めるものなど、さまざまな手法を通じてイノベーションを起こす。

これらとは対照的に、不動産保有を目的としたもうひとつの革新的な路線もあり、それは特定のサービスを提供することによってではなく、不動産部門における所有と賃料の取得の条件を変えることによって、そのパフォーマンスを達成するものである。ここでは、最近注目されている2つの路線が際立っている。第一に、市場に流動性を提供することを目的とした、不動産アセットマネジメント会社に特化した法整備である。特定の法的条件を満たすことによって優遇税率が適用される、特定のタイプの会社の不動産から生じる所得に対する課税条件を修正する法律。この分野では、*不動産投資信託* (SOCIMI) があり、1960年に米国で *不動産投資信託* (REIT) として登場したモデルをスペインに適応させたものである (Aalbers 2016)。第二に、購入や賃料の発生を簡素化するスマート・コントラクトを通じて不動産資産への参加を提供する代替方法を可能にするアセット・トークナイゼーション・モデルを通じて、市場に流動性を提供することを目的としたイノベーションがある (Sazandrishvili 2019)。

これらのイノベーションは、不動産の利用を最大化することを目的とした、個人から法人への移転行動を明らかにしている (Charles 2019) (Wijburg 2021)。これにより、従来は金融市場への依存度が低かった資産が、金融化された新たな資産となり、持ち株会社の株式を購入することで所有権や収入を得ることができるようになる。この問題は、経済の金融化のプロセスに関するいくつかの学術研究 (Mader et al.

⁷ 例えば、売買に対する「所有権移転税」、所有者の法人格に応じた所得税または法人税、所有に応じた「所有権移転税」などがある。

市場と新自由主義（Aalbers & Christophers 2014）は、株主の利益がすべての経済活動の主目的となる現在の経済モデルの定義と考えられている。

このようなイノベーションへの進化は、市場の発展の自然な結果と見なすことができる。なぜなら、グローバルな資本ストックが、得られるリターンよりも高い割合で成長している状況にあるからである（ピケティ2014）⁸。このような状況下では、従来は収益率が低かった不動産資産は、金融市場にとって比較的魅力的な資産となる。

しかし、こうしたことは、不動産資産の一般的な購入には結びつかず、むしろ、平均を上回る賃料や特定の用途を持つ特定の自治体（Méndez 2021）⁹や、こうした収益性の期待に応える特定のセクターと密接に結びついた選択的な投資に結びつく。つまり、不動産セクターの金融化は、劇的な変化というよりも、プラス面もマイナス面も把握しなければならない長期的なプロセスとして捉えられているのである（Duménil & Lévy 2006）¹⁰。

不動産の金融化の問題は、不動産資産の法人への移転に起因する。この移転は、不動産を収益化するための最良の機会を求めることに対応するものである（ガルシア＝ラマルカ、2020年）。同じ所有物であっても、個人と法人では課税や収益性の条件が異なる世界では、財政政策が社会における資産の分配を決定する要因となっている。公的部門の役割は通常、市場の失敗（Cuadrado et al. 2010）¹¹が存在し、それを軽減する必要があるとして擁護される一方で、その行動の恣意性や非効率性（Mises 2021）¹²などの理由で批判される。公共部門は、20世紀初頭にはGDPの10%近くを管理していたのが、今世紀末には先進国では40%、50%程度になった。

金融化の経済的基盤

金融化プロセスの基本的な要素は、不動産を資本資産、すなわち企業の貸借対照表に計上される固定資産とみなすことである。

⁸ 第1章 p. 51-88

⁹ Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, vol. 67/3, p. 450: 「.....2013年以降、スペインの不動産市場に参加した投資ファンドは、その活動の大部分を、より収益性が高くリスクが低いと考えられる大都市圏や沿岸部の観光地に集中させた」。

¹⁰ 第二章、17-41ページ

¹¹ 第二章、32ページ

¹² 第二十七章、845ページ

機関である。資産におけるあらゆる資産の位置は、所有の一定の条件と関連しており、その所有の適性を評価する決定基準として収益性が作用する。土地とその上に築かれたすべてのものという財産は、人間の行為以前の自然的要素と、経済の投資的役割によって開発された他の要素とを結びつけるという点で、経済思想の根本的問題を表している。この土地所有の問題は、伝統的に経済思想における議論の種であったが（マーシャル1920）（グロティウス1925）（ハーヴェイ1982）（プルドン1983）（ジョージ2012）、結局は経済学の基本的要素として受け入れられ、その役割は経済的議論の端緒に退けられ、会計計画などの規制を通じて社会の機能に組み込まれている¹³。

不動産を不動産資産として表現することは、人間一人ひとりが地球の一部を私的かつ無期限に所有し、それを単独で利用することも、経済的搾取のプロセスに組み込むこともできるという能力を意味する。いずれにせよ、不動産の再評価を待つ間、その希少性を利用することができる（Harvey 2012）。この再評価は、資産周辺の人口の増加、経済の複雑性の増大（George 2012）、あるいは他の既存資産に対する相対的な投資条件の改善によってもたらされるかもしれない。所有者がどのような目的地を与えようとも、社会はその享受からも、それが生み出すかもしれない収入や価値の増加からも排除される。

このように、経済における古典的な生産要素としての土地と、現在の利用を表す不動産資本という要素の組み合わせは、概念と権利のアンバランスを示しており、経済機能への実際の影響という点で権利が優先される。投資の決定は、不動産についても他の資産と同様のリスク・リターン基準（Fisher 1907）に基づくものであり、企業家的行動のもとでの市場における資源配分の問題となる（Kirzner 2011）¹⁴。

このような状況下では、不動産セクターの金融化の影響（Aalbers 2016）（Sawyer 2022）を研究するだけでなく、この金融化プロセスを動機づける経済的基盤にまで研究を広げ、生産要素としての土地から出発し、そのユニークな特徴に基づく経済における利用を研究する必要がある。

¹³ IAS40号「国際会計基準第40号 投資不動産」を参照のこと。

¹⁴ Chap.p.327、「価格、利益、資源の再配分」、p. 327、「価格、利益、資源の再配分」。

1.2. モチベーション

本稿は、私のこれまでの経験に基づき、スペインにおける不動産投資の行動を研究し、主に既存の規制と技術進歩が住宅ストックとスペインの住宅価格に与える影響を定義することを目的として、2020年に開始した分析プロセスの成果である。しかし、研究の過程と、研究の基礎となる経済的基盤への興味から、私は次第に疑問を立て、当初の予想を大幅に上回る範囲の答えを提案するようになった。

この進化において、私は「何も持たずとも幸せになれる」というフレーズ¹⁵を、世界と人と人との関係を形成する基盤の探求におけるターニングポイントと考えている。この言葉は人間にとって大きな意味を持つ言葉であり、私が考えるに、すべての人の主な望みのひとつである、自分の人生を築くための家を作るという要素に関連している。

私たちは2つの主要な要素を持つ文章に直面している。第一に、所有権の概念。国民が何も持てないのであれば、所有者が誰であるかに関係なく、国家、企業、誰がそれを持つのかという観点から、この部分は分析されるべき要素となった。第二のセクション、各個人の人間的行為の外部にある、与えられたものとしての幸福への期待。この2つの要素は、共産主義的な経験やオーウェルの『1984年』に反映されるような、斬新な環境に置かれた社会モデルの押し付けの結果であるように見えるが、それにもかかわらず、ユニークな意味を持つ。

というのも、私たちは社会資本主義の世界に生きており、実質的にすべての資産は私有であるが、同時に、福祉経済と呼ばれるようになった一連の社会サービスを提供する目的で、公的機関が所得に介入しているからである。最も先進的な国々では、ストック（資本）は私的なものであり、フロー（所得）は公的行為と私的行為の間で等しく共有される傾向にある。

¹⁵ 「何も所有せず、幸せになる」というフレーズは、11月12日付の（Auken 2016）による記事「Welcome to 2030」の要約として登場する。私は何も所有せず、プライバシーも持たず、生活はかつてないほど良くなる」と題された世界経済フォーラムの出版物の一部である。

つまり、市民である「あなた」は「何も持たない」ように見えるが、財を所有し、その用途を提供できるのは他の私的行為者であり、同時に「あなたが幸せになる」ことを保証する公的部門を示すのである。さらに、上記のすべては社会への押しつけとしてではなく、すべての財産がその利用を最大化できる人の手に渡る一方、市民は所有することの制約を手放すことができ、必要なものを必要なときに何でも利用できる自由として理解される自然な進化の結果として提示される。このような条件のもとで、所有権を捨て、人間共同体全体にとってより効率的で公正かつ持続可能な条件を達成する世界に向かうことを、誰が拒むことができようか。

そうであれば、前述のような事実の自然な進化はすでに進行しているはずである。ネットで音楽を聴くのためレコードは必要ない、ネットで読むため本は必要ない、レンタカーはすぐに借りられるため車は必要ない、「自分の家」で食べたいものがすぐに食べられるためキッチンが必要ないと言える。このように処分できるものすべてにおいて、家は鎖の最後の輪のように見える。どこに住むかわからないダイナミックな世界において、所有物というしがらみを取り払い、地球上のどこにでもスペースを持てること以上に素晴らしいことがあるだろうか。このような状況説明のもとでは、「何も持たず、幸せになる」という未来を受け入れることをお勧めするようにさえ思える。

それにもかかわらず、人々の生活と社会の結束に重大なリスクをもたらす未来。市民の財産を金融資産に変えることは、不安定な生活を可能にするが、同時に生活に不安定さをもたらす。フアン・デ・マリアナ2023」アワードで、アンクソ・バストスは、「私たちが望むものすべてが実現するわけではない」と強調した。

は社会にとって良いことだ。経済的にも、賃貸住宅に住むより賃貸住宅に住む方が理にかなっているかもしれない。

オーナーシップ。しかし、*所有は根付き感を生む*¹⁶。財産への執着が消え、すべてが単純な消費の問題となり、国のGDPへの貢献となる社会への進化は、変動性の問題を提示するだけでなく、道徳的な問題や私たちが築きたい社会の構成にまで増幅される。従来条件下では、人々は起こりうる複雑な事態に対処するために、真の富を築く可能性を持っていた。

¹⁶2023年6月2日、「フアン・デ・マリアナ・インスティテュート」の「フアン・デ・マリアナ賞2023」を受賞した際のスピーチ。

が発生する。誰もが自分の所有物に責任を持ち、その手入れと保全に責任を持ち、将来の世代にそれを引き継ぐために保全する責任を負う。このような状況を前にして、株式や会社の株を除いて何も持っていない状況は、不確実性を増大させ、人々の生活に乱れを生じさせ、貯蓄よりも消費に報いるモデルへと向かう。

この研究期間中、私が自問自答してきたすべての疑問に対する答えを探し求める中で、オーストリア学派の経済学の基礎である人間の行動についての理解を研究することは、注目に値する。すべての市民が望ましいと考える活動に従事することが奨励される複雑な社会の発展の基礎として、自由と互惠性の基準を尊重する。同時に、ヘンリー・ジョージの研究において、人間の行為によって生み出されたものではない社会財の基礎であり、絶対的所有権が不可能である土地についての分析は、彼が当初良しとしていた考察を否定する反対の極となった。

上記のすべてが、継続的な進化を遂げつつある研究の発展に寄与してきたが、その主題の広さと他の学問分野との相互関係のために、この文書に終止符を打ち、閉じる必要があった。その結果は、研究の最初の構想からはまったく予想もつかなかったものであったが、学術的な見地から、人間の行動という概念、人間が生活する環境とのより良い共存への貢献、社会の向上のための共有財の利用という認識に特別な敬意を払いながら、答えを求めてアプローチしたものである。

ミル(1971)の言葉を強調したい：

「慣習の効果は、人類が課す行動の規則に関して生じるかもしれない疑念を防ぐことであり、この問題に関しては、他人のためにも自分のためにも、理由を述べる必要はないと考えられてきた」¹⁷。

この発言に関連して、今日では、経済学の強固な基礎に慣れた社会が、19世紀に繰り返し問われた大きな問いを脇に置いてしまったとも考えられる。経済的要因の所有権に関する疑問は、経済システムや介入の研究において重要な役割を果たす、性質の異なる新たな疑問に道を譲った。

¹⁷ 1859年に書かれた著作『自由について』11ページ。

福祉経済の発展に寄与する公共政策であり、一般的には経済の基本に関するこれまでの結論を当然のものとする。

市民がより良い家庭を手に入れられるようにするために、本研究はついに経済学の基本に立ち返った。

1.3. 研究プロセスと質問

上記のような状況は、不動産セクターの金融化という概念から出発した広範な研究分野を提起しているが、その過程で、不動産問題そのものを支える経済問題の研究に大きく発展している。図1は、研究の過程と主要な流れをまとめたものである。

研究開始当初、この研究領域は、少額で住宅やその他の種類の不動産の所有に参加できる投資ソリューションの開発に伴う流動性の増大という経済の金融化のダイナミクスから始まった。この時点で、主な研究課題は、金融化が市民の住宅へのアクセスに与える影響を明らかにすることであった。

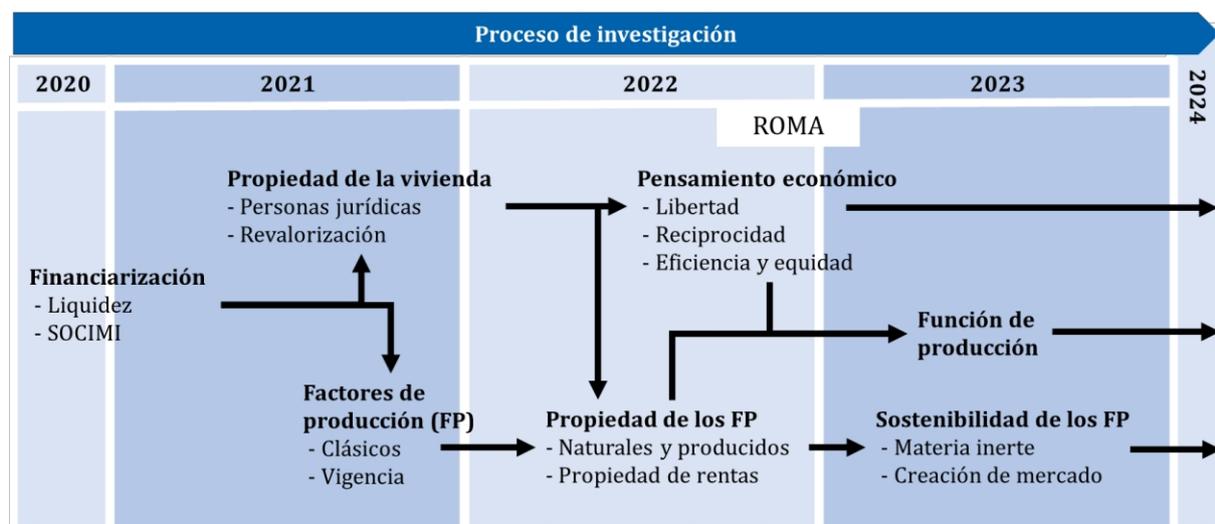


図1：研究プロセス。主な関心テーマと過去の分析との主な依存関係を含む。出典：独自の推敲。

法人による所有が金融化のプロセスを決定する要素として作用するという観察に基づき、以下のような分析に関心が集まっている。

住宅における不動産所有は、不動産資産の再評価が社会に価値を生み出すことなく利潤を生み出す形として機能していることと相まって、その役割を担っている。

すべての不動産資産の所有権、貸借対照表の資産側での表示、または再評価の効果についての考察は、住宅へのアクセス問題の展望やインフォーマルな居住地の分析とともに、私たちが生活している経済システムの基礎となっている経済的基盤の研究につながる。土地、労働力、資本という形で古典的なPFを分析することで、その定式化、使用方法、それらを構成する要素の特徴の違いを観察することになる。化石燃料、農地、家畜といった自然の要素をPFの中に明確に位置づけることは困難であり、また建物についても、それが建っている土地に関しても同様である。このことは、古典的なPFの分類が、経済システムの定義の基礎としてまだ有効かどうかという問題を提起している。PFの分類に関する疑問は、PFの所有権と賃料の検討にも影響する。人間の行為に依存するPFと、独立していて生産されていないPFが共存していることを考えると、市民による所有の条件は、分析されなければならない異なる出発点に基づいている。

不動産の問題は、あらゆるセクターの結果を条件づける経済的な問題に吸収され、当初提案された問題よりもはるかに広範な問題を包含している。経済思想の発展という観点から分析されたすべての事柄が位置づけられることで、これまでの進歩のそれぞれを支持したり反論したりしながら、考え方を対比することができる。ここでは、経済効率と衡平性に関連して定義されたPFが、いわゆる市場の失敗によってどのような影響を受けるかという分析が行われる。また、互恵性の条件下における市民の自由という基準との関係も同様である。

すべての概念を単独でとらえるには、経済の生産機能を定式化する必要があり、そこでは、さまざまな要素が共通の特徴に従って明確に識別される。その中で、社会のPFのための持続可能な市場創造の条件を定義することを可能にする基礎の決定が研究される。

結局のところ、提案された問題を今日の世界で実施することが可能かどうかという疑問が生じる。主に、現在の状況下で、市場で合意された契約の尊重とこれを両立させることの難しさである。また、合意による市場創造条件の定義に向かう可能性についても。こうして最終期は幕を閉じた。

ワーキンググループは、提示されたアイデアを実現するために、今後どのような道を進むべきかについて質問した。

以上のような条件の下で、本稿を通じて設定されたりサーチ・クエスチョンは以下のように要約できる：

- Q1：金融化が人々の住宅取得能力に与える影響は？
- Q2：経済における生産要素の中で、住宅はどの位置にありますか？
- Q3：生産要素の特性は均質ですか？
- Q4：最大集約の生産要素を定義するには、どのような特徴がありますか？
- Q5：生産要素、その所有条件、レントの配分を改革することによって、効率性、公平性、持続可能性の問題を調整することは可能ですか？

1.4. 目的と仮説目的：

この文書の冒頭から掲げられている全体的な目的（OG）は、以下のことに貢献することである。

市民が住宅を利用しやすくするための条件、できれば市民が住宅と考えることのできる条件を研究することである。この一般的な目的から、他の新たな目的も生まれたが、しかし、仕事の発展におけるその重要性が損なわれたわけではない。

具体的な目標は以下の通りである：

- SO1：金融化が住宅へのアクセスに与える影響を研究する
- SO2：地価と、人の集中度や経済の複雑さといった側面との関係を分析する。
- SO3：生産要素が共通して持つ特徴を特定する。
- SO4：生産要素の使用を持続可能性の基準と関連付ける。
- SO5：経済における効率性と有効性の関係の研究に貢献する。

仮説だ：

本研究の一般的仮説（HG）として、市民が住宅所有へのアクセスを現状よりも容易にする条件を生み出すことが可能であると考えられる。

具体的な仮説はこうだ：

- H1：金融化は住宅所有へのアクセスを困難にする。
- H2：古典的な生産要素の分類は、異なる特徴を持つ要素を同じカテゴリーに分類する。
- H3：市場メカニズムを通じて生産要素を配分することで、持続可能な経済に移行することは可能である。
- H4：効率性と公平性を同時に向上させる生産要素の定義を見つけることは可能である。

1.5. 方法論

各セクションや具体的なケースに最も適切と思われるものを選択し、質的手法と量的手法を併用しながら、混合方法論的なアプローチで研究を進めてきた。

スペインの不動産セクターの金融化の過程を明らかにするためには、主要な企業や機関からデータを収集する体系的な作業が必要であった。データは、企業の類型上、パブリックドメインにあり、インターネットを通じてアクセスすることができるが、フォーマットが異なり、異なるリポジトリや文書に分散されている。この編集では、さまざまな形式の統計データを使用した。

- INE¹⁸、Eurostat¹⁹、公証人²⁰などの公的機関は主に、経済に一般的な影響を与える主要なマクニチュードの時系列データを提供している。
- Nareit²¹のような民間団体や、アドバイザー・コンサルタント会社²²は、企業の業績に関する部門別報告書を発行しており、その中でも横断的なデータはより広く入手可能である。

¹⁸ 「Instituto Nacional de Estadística」の「Encuesta de condiciones de vida」と「Encuesta continua de hogares」を参照。

¹⁹ 「ユーロスタット」の「住宅統計」の情報を参照。

²⁰ 住宅ローンに関する「主な統計」については、「公証人統計情報センター」を参照のこと。

²¹ 「全米不動産投資信託協会」ウェブ参照：reit.com/data-research

²² 2021年6月に発行された「世界の不動産投資信託（REIT）制度」（pwc.com/REIT）を参照。参照

また、「非伝統的商業用不動産：REITの機会を活用する」という記事も2011年に掲載されている。

- ヤフーファイナンスやグーグルファイナンスのような財務パフォーマンス情報会社は、株価、市場取引量、主要数値や比率に関する統計データ²³を提示している。
- このセクターの企業はすべて、業績に関するデータを公表する義務があり、CNMV²⁴や、BMEグロース²⁵を含む各証券取引所から、財務諸表、保有ポートフォリオ、持ち株構成などのデータを入手することができる。
- 各社は、自社のウェブサイトを通じて不動産物件に関する情報を公開し、また投資家向けの年次報告書によって公開情報を拡張している。これらの情報は、*rvest*ライブラリを使用したRプログラムによるウェブスクレイピングによって、手作業で、または大量にダウンロードされている。

マクロの規模や財務のレベルでは、データは一定の均質性を示しているが、企業の特性に関するデータはより不均質に示されている。

時間的な観点からは、スペインのデータは、SOCIMIの場合、2009年の規制から生じたものであり、比較的最近のものである。REITについては、1960年に規制されて以来のデータが使用されている。地価に関しては、21世紀初頭からデータが入手可能である²⁶。

システムの基礎の分析に基づいて、PFの経済問題を研究する必要があった。この目的のために、経済思想史における優れた著作の分析に基づく歴史的アプローチが用いられた。これらの著作では、PFの組織と構造、および所有権の取り扱いが研究されている。得られた結論により、経済理論の観点から得られた知見を対比することで、問題のモデル化に向けて前進することができた。最後に、市場の基本的役割のもとで開発されたモデルを適用するプロセスについて、現在の経済構造への影響や、それに向けて必要と考えられる変化も含めて検討した。4つのステップ

deloitte.com/us/ja/pages/real-estate/articles/。また、「mckinsey.com」が2017年2月に発表した「Understanding Real Estate as an Investment Class」も参照されたい。

²³ 「finance.yahoo.com」と「google.com/finance/」のページを参照。

²⁴ REITに関しては、「cnmv.es」の「Inicio > Consultiones a registros oficiales > Entidades emisoras: Información regulada > Informes financieros anuales > Consulta informes fin. anuales」を参照。

²⁵ 「bmegrowth.es/esp/Listado.aspx」を参照。このページからSOCIMIの詳細情報を入手することができる。BMEグロースに上場。

²⁶ 「Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana」の「Estadística de Precios del Suelo Urbano」 (<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/>) を参照。

図2は、その背景、根拠、モデル化、応用をまとめたものである。

Cap. I: Introducción
Cap. II: Capitalización del Sector Inmobiliario Cap. III: Dinámicas en la Capitalización de los Hogares Cap. IV: Crecimiento del valor del Suelo
Cap. V: Los Factores de Producción y su Propiedad Cap. VI: La Función de Producción Cap. VII: Factores de Producción en las Finanzas Cap. VIII: El Hogar en los Factores de Producción
Cap. IX: Sostenibilidad de los Factores de Producción Cap. X: Políticas y Factores de Producción Cap. XI: Acción Humana Sostenible
Cap. XII: Conclusiones

図2：文書の構成出典：独自の推敲

1.6. 文書の構成

この第1章では、研究の主題を紹介し、問題の一般的な状況を概観し、研究の目的と疑問を展開する。研究の動機は、達成された結果に向けた研究の発展を大きく左右する要素として含まれている。

第2章では、スペインの不動産セクターの資本増強におけるSOCIMIの役割を研究することで、経済の金融化のプロセスを分析する。

資産所有の変化を通じて市民と市場との関係を変えながら、投資を呼び込むリスク・リターン条件を改善する。

第3章では、スペインにおける賃貸の役割の増大と、高齢化が住宅ストックに与える影響の両方について、住宅保有形態の変遷を分析する。第4章では、人口基準の観点から不動産価格の役割を研究し、価格上昇と人口増加の関係を時点レベルと時間レベルの両方で分析している。また、不動産を取得する法人格の種類や、スペインの異なる自治州における経済の複雑さとの関係についても研究している。

第5章では、不動産問題から出発して、経済理論の基礎に向かって分析を拡張する。経済学の古典的なPFである土地、労働、資本を研究することから始め、それらの特殊性とレントの考察から始め、空間、不活性物質、生物、労働、資本という形で新たな定式化を導く。この定式化によって、第6章では、経済の生産関数が、示されたPFを取り込んだ拡大版として展開される。

第7章では、PFとさまざまな法人との関係、企業の財務諸表における各要素の位置づけについて、理論が経済実践に関連する重要な要素として研究を進める。第8章では、家計と市場という概念の対立が分析される。

第9章では、提案されているPFの定式化が持続可能性に与える影響について、市場創造と自然のPFの資本化という概念に基づき、研究を開始する。続いて、経済における主要な税金と比較することで、社会の収入源としてのPFレントの効果について論じる。最後に、第11章では、個人の主観主義的な視点から、持続可能な人間の行動の概念について論じている。共通の行動の枠組みとして理解される地球では、対応する当局の恣意的な基準に基づく公的介入に代わって、それを達成するための手段として明確に定義された市場の概念から、持続可能な開発目標（SDGs）に基づく作業の影響を分析して、この章を終えている。

最終章では、実施された研究の一般的な結論と、そこから生まれた限界と主要な研究方針が、今後の研究開発のためのインスピレーション源として述べられている。

1.7. 品質指標

研究に関連する学術論文、フォーラム、セミナー、研修への参加は以下の通り：

1.7.1. リサーチ

- 論文 (Martínez Raya et al. 2023 - 1) : 「不動産資産の金融化：ジェンダーに基づく研究による投資ポートフォリオへの包括的アプローチ」。本論文は、スペイン経済における富裕税と関連した不動産セクターの金融化の問題、および男女間の投資ポートフォリオの行動の違いを取り上げている。アントニオ・マルティネス・ラヤ監督との共著 (*Buildings* 誌) (インパクトファクター3.8)。
- 論文 (Martínez Raya et al :) スペイン国内市場における定期便運航による航空機排出量の実証分析」。パラフィン価格の関数としての燃料消費量と排出量実績の影響を研究したもので、PFと市場の持続可能性の関係の研究において、本論文の第9章に関連する側面である。アントニオ・マルティネス・ラヤ監督と **共同**で執筆 (インパクトファクター3.352)。
- 会議への貢献 (Segura & Linera 2022) : 2022年11月9日にブルノ工科大学建築学部で開催された「第11回建築と都市に関する年次会議2022」における「不十分な住宅に関する世界銀行のデータと実証的研究の比較検討」。Inmaculada Martínez Pérezディレクター監修。

1.7.2. 譲渡

- 論文 (Grijalvo et al. 2021) : 「高等教育におけるコンピュータベースのビジネスゲーム：ゲーミフィケーション学習フレームワークの提案」が2022年5月に「*Technological Forecasting and Social Change*」に掲載された。この論文では、ビジネス・シミュレーターを通じたコンピテンシーのより良い習得に貢献する基準が開発されている (インパクト・ファクター12)。
- マニュアル (Gonzalez Díaz et al. 2023): 'Problemas resueltos de Gestión de Empresas and Proyectos' ガルセタ社発行。ISBN: 978-84-1903-433-5
- マニュアル(Gonzalez Díaz et al. 2024): 'Problemas resueltos de Economía de la Empresa' 出版社: Garceta.ISBN 978-84-1903-434-2。

- 書籍の章（セグラ他、2021年）：「学習経験のゲーミフィケーションにおける参加決定。Para adquisición de competencias blandas "を2021年にEgregius出版社より出版、インマクラダ・マルティネス・ペレス所長が参加。ISBN: 978-84-18167-39-3。
- MOOC (González Díaz et al. 2023): 「ミクロ経済学とマクロ経済学の問題」がMiriadaXプラットフォームで公開され、2023年4月24日から5月18日にかけて講義が行われた。

1.7.3. 普及

- 2023年2月3日、ローマ・サピエンツァ大学建築学部で開催された「*Società Italiana di Estimo e Valutazione*」（SIEV）のセミナー「*Le Valutazioni nei Processi Finanziarizzazione delle Transformazioni Urbane*」にて発表。
- 2022年10月10日～15日、ナポリ・フェデリコ2世大学土木・建築・環境学部が開催した*Med PhD School*「持続可能なデザインから再生可能で強靱なデザインへ」の会議「気候変動の影響とリスク、緩和策と適応策の相互作用に関するより良い理解」に出席し、プレゼンテーションを行った。

1.7.4. 研究トレーニング

研究期間中、2022年10月17日から2023年1月27日までローマのサピエンツァ大学建築学部で研究滞在を行った。この期間中、経済的側面と不動産の評価との関係、また金融化が都市の変容に及ぼす影響について研究を行った。

その他のトレーニング

- 2023年7月3日から7日まで、サンタンデルのメネンデス・ペラヨ国際大学で開催されたセミナー「新しい国際経済秩序に向けて」に出席。
- 2022年6月22～25日に開催されるSDAボッコーニ経営大学院主催の「欧州不動産学会2022」会議への出席。
- 2021-2022年度のマドリード工科大学の博士号取得のための横断的なトレーニングプログラムにおける「技術革新と起業家精神」。

- 国立チンボラソ大学が主催し、2021年12月8日から10日まで開催される「*アンデス工学・建設・技術・イノベーション会議-CAICTI 2021*」への出席。
- 2021年2月17日から4月8日にかけて開催されたMIT建築計画学部によるMIT *SA+P Data Science in Real Estate*。不動産分野におけるデータ・サイエンスの基礎を学ぶことを目的としたコースで、統計的観点と空間的表現の両面から、大量のデータを管理するためのRプログラムの活用に焦点を当てる。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

意図的な空白ページ

2. 不動産セクターの資本構成

私たちは急速に変化する世界に生きており、そこでは資本化が前例のないレベルにまで進んでいる。土地は依然として私たちの生活様式の源であり、私たちが生活する空間、建物の素材、あるいは食料や衣料品など、私たちの生活を可能にする資源を形作っている。技術革新や技術利用が進んでいる状況下でも、不動産部門は世界の資産総額の3分の2を占めている²⁷。土地そのものがその半分以上を占めている。土地は、人間が何らかの行動を起こす以前に存在していたものであるが、その実質的価値は、人口増加の結果としても、経済のフローとストックの増加の結果としても、経済が成長するにつれて増大する。

具体的には、世界の資本は現在、地球上の国内総生産（GDP）の6.17倍、621兆ドルと見積もられている。不動産が重要な役割を担っているのとは対照的に、資本主義システムの想像力において基準となる資産と考えられる企業株式は、その影響力が著しく低く、総ストックの16%を占めている。住宅資産に相当する288兆ドルは、間違いなく資本主義システムで最も重要な資産である。

²⁷ マッキンゼー・グローバル・インスティテュート「グローバル・バランスシートの上昇と台頭」参照。

しかし、その集中度は高い。10カ国で75%を占め、中国、米国、日本がその3大国である²⁸。

このような世界の不動産分布は、地理的な観点だけでなく、社会における個人間の分布という観点からも影響を及ぼしている。不動産投資は富裕層²⁹の主な投資分野であり、彼らのポートフォリオの66%を占めている。住宅への直接投資は32%、商業施設への投資は34%で、直接投資、ファンド、不動産投資信託（REIT）など、さまざまな手段で行われている。この状況は、不動産セクターが、多額の投資が必要だが流動性の低い伝統的な固定資産と、低額からアクセスできる柔軟な投資市場の組み合わせであることを示している。不動産の安全性、再評価、収益といった要素の状況や期待を示す側面。

この分野は、社会的にも経済的にも大きな意味を持つ。土地に住む家族の家であると同時に、市場で提供される経済活動が行われる場所でもある。このセクターを支配する基礎と力学を理解することは、住民のニーズを満たすための投資を通じて、その発展を促すために必要なステップである。

2.1. はじめに

住宅は人間の欲求の基本的要素であり、最も初歩的な状態では、休息、安全、財産のための空間という形で機能するが、個人の発達がより高い状態に向かうにつれて、欲求は増大し、個人の充足に寄与する価値、理想、規範、基準といった要素と関連付けられるようになる（Sayyed & Jusun 2012）。これらは、社会そのものの進化とともに絶えず進化する要素であるため、不動産建設は、企業が市民の需要に適応しなければならぬダイナミックな市場として提示されることになる。不動産市場の適応は、その設計から施行、その後の維持管理まで、都市と建設の側面を関連づけた幅広い概念として理解することができる。

²⁸（トステビン2021）サヴィルズの市場動向「世界の不動産の総価値：不動産は依然として世界最大の店舗」を参照。
富の。

²⁹ナイト・フランク・リサーチ「ウェルス・レポート、優良不動産と投資に関するグローバルな視点」参照。

また、所有体制や物件に付随するサービスに応じた建築環境との関係という形でも。市場の変化の一例として、社会的観点からは、先進国の家族構成がここ数十年でどのように変化したかを見ることができる。このような変化の一例をスペインのケースに見ることができる。平均世帯人数は過去50年間着実に減少しており、1970年の3.82人から2021年には2.54人になる³⁰。これは世界の他の地域の状況と同様で、少子化が主な要因となっている³¹。

同じように、ライフスタイルの変化は、立地、デザイン、ニーズなどの要素に影響を与える人口の住宅ニーズの変化につながる³²。生涯を通じて一つの場所に縛られることの少なくなった市民の移動性の向上（Howard 2017）や、親の家での子どもの持続性の増加（Burn & Szoeké 2016）といった側面がある。さらに、家庭の用途も変化しており、接続オプションは、家庭での娯楽や仕事の用途を増やす上で大きな役割を果たしている（Cetrulo et al.

これらすべての要素が、不動産市場の絶え間ない変化の環境を構成している。不動産市場は、独自の市場コンセプトにより、収益性の高い方法でニーズをカバーする新たなソリューションを求めて革新を続けるだろう（Kirzner 2011）。このような不動産商品・サービス市場に付随して、さまざまな金融ニーズに対する特別なソリューションを提供する金融市場も高度に発達している。これらのニーズもまた、住宅開発を目的としたものや家族への購入資金の融資といった伝統的なニーズへの融資から、賃貸用開発への融資（Nethercote 2019）や多数の投資家を通じた不動産の流通（Swinkels 2023）を含む現在のモデルへと進化している。

³⁰ INEが2021年4月7日に発表した「Encuesta Continua de Hogares 2020」（ine.es/prensa/ech_2020.pdf）を参照。

³¹ 国連人口基金（UNFPA）の後援で作成された報告書「世界人口現状報告2023」を参照。

³² シェアリングエコノミーが人間関係に与える影響（Paniello et al.）

³³ 知的・技術的専門職のうち、在宅職に注目しており、執筆時点では全労働力人口の30%を占めている。同様に、在宅ワークの方が給与が高く、雇用の安定性が高い。

このような不動産部門における金融の役割の変化は、住宅を**商品**（Polanyi 2001）としてとらえ、市場で容易に交換できるようにし、市場への投資や投資のグローバル化を促進するものである。同時に、このような**商品観**は、ソリューションの標準化のプロセスにおける製品の画一化への傾向といったデザイン効果を伴う。

このような状況において、私たちは、経済的搾取のプロセスに組み込むことを目的とした、住宅取得のための経済フローの流入を意味する不動産部門の資本化のプロセスに身を置くことになる（Fields 2018）。しかし、不動産部門の資本化は、各分野に特化した個人による建築、修復、適合、管理といった活動のおかげで、市民の賃貸住宅の利用可能性が高まるという形で、市場に需要の高い解決策を提供しようとする点で、肯定的な意味でも理解することができ、資本化の欠如は、人々が非正規での生活を余儀なくされる問題として理解することができる（Azpitarte 2018）。

これは、企業家や投資家が、想定されるリスクとの関係で、期待される利益の状況を考慮することから生じる、投資の収益機会の観察を必要とする資本流入のプロセスを示している。このプロセスは、市場の変化による自然な結果である場合もあれば、所有と経営を支配する法的条件の変化による結果である場合もある。法的条件の中でも、財政政策の決定は、市場の状況や動向とは無関係に、リスク・リターン比を特別に大きく変化させる能力を持つという点で際立っている（ハイエク2022）。

この資本化のプロセスは世界的な傾向であり、住宅価格は他の資産価格と比較して高い成長を遂げている。この状況は、報告書「グローバル・バランスシートの上昇と上昇」³⁴に示されており、住宅価格は世界全体で250%成長しているのに対し、賃料は69%成長している。このような状況は世界中で一様ではないが、住宅価格が収益性の面で下落する傾向が一般化していることを示している。

³⁴ マッキンゼー・グローバル・インスティテュート17頁「住宅価格の上昇は、家賃価格の上昇と賃貸利回りの低下の関数であり、後者がほとんどの国で住宅価格を形成している」参照。

2.1.1. 資金調達

この資本化の過程において、金融化という概念が重要な役割を果たしている。これは比較的新しい言葉で、(Epstein 2005) により「国内および国際経済の運営において、金融の動機、金融市場、金融関係者、金融機関が果たす役割の増大」と定義された³⁵。この定義は、以下のような他の人々にも踏襲されている：

- (Krippner 2005) - 「貿易や商品生産を通じてではなく、主に金融チャネルを通じて利益が発生する蓄積のパターン」。
- (Aalbers 2008) - 「金融市場の勃興は、他の市場の円滑化のためではなく、貨幣、信用、証券などの取引のためである。」³⁷
- (マダー他、2020年) - 「政治に対する金融利権の力が増している。財務ロジックや「株主価値」の支配が強まる」³⁸

この4つの定義はすべて、経済において実物商品とサービスの交換の比重が低下している状況において、金融市場の比重が高まっているという点で共通している。この状況は、(Sawyer 2022)が金融化に関連すると考えるさまざまな指標を分析することで示されている：

- 金融機関については、雇用が減少している一方で、資本金や保有資産の増加に伴い、企業の付加価値や利益が増加していることを指摘している。
- 市場レベルでは、GDPに対する金融取引額の増加、あるいはデリバティブの役割の重要性の増加を示している。
- 市民の財政面では、家計負債への影響が様々であることを示すと同時に、総資産が増加し、GDPに占める不動産収入の割合が減少している。

著者：「金融目的、金融市場、金融関係者、そして金融機関の重要性が増している。国内外の経済運営における金融機関」。

著者：「貿易や生産からではなく、主に金融市場から利益がもたらされる蓄積の傾向」。

³⁷ Trad.Lib. 著者：「金融市場の拡大は、他の市場を促進する目的ではなく、貨幣、信用、保険などの取引のためである。」

³⁸ Trad.Lib. 著者：「財務的論理や「株主価値」の重要性の高まりなど、政治的利益に対する財務的利益の力の増大」。

金融化に関する文献は通常、ネオリベリズムやグローバリゼーションの概念と並んで、この分野への関心を高めている（Aalbers & Christophers 2014）。新自由主義と金融化の関係は、株主リターンの追求という中核概念から始まっている。同時にこの文献は、国営企業の民営化、規制緩和、グローバリゼーション、あるいは年金の場合のように公的資金を民間資金に投資する、いわゆる新自由主義的発想の拡大過程が、金融市場の発展にいかにか寄与してきたかを示している、は金融市場の発展に貢献し、その結果、経済全体における金融の比重を再び高め、非金融企業のバランスシートにおける金融資産の役割を増大させ（Crotty 2006）、株主価値の創出に活動を集中させた（Erturk 2020）。ヴェルチェリ（Vercelli 2013）によれば、新自由主義的プロセスから派生した金融化は、経済の全般的な自由を要求する一方で、再分配メカニズムを制限または中止し、不平等の拡大をもたらすという矛盾を示している。

また、グローバル化と金融化の相互関連は、国際貿易の実現者としての金融の役割と関連しており、国際貿易の運営のために、信用、保険、為替などさまざまな分野で金融の発展を促進している。この相互関係は、過去数十年間の貿易成長データが示すように、グローバリゼーションの大きな過程に伴ってきた（Sawyer 2022）。これと同様に、資本規制の緩和から派生した海外直接投資の問題や、株式や債券と同様に金融市場で取引されるようになった前述のコモディティの金融化も、グローバリゼーションの表現として現れている。

このような状況下で、金融化はここ数十年で起こった経済変革のプロセスの否定的側面として文献に報告されることがほとんどである。この考え方は、高水準の再分配的な国家介入の必要性という一般化されたアプローチと衝突する。新自由主義的と定義されるモデルとは対照的に、金融化に関する研究の多くは、マルクス主義的原理（Duménil & Lévy 2006）に基づくヘテロドックスな経済政策（Keaney 2014）が必要であり、産業政策、構造的失業、気候変動といった経済的側面を方向転換するために、より大きな国家介入が必要であると考えている。

公共部門側のこうした否定的な概念とは対照的に、金融化はGDPにプラスの効果をもたらす。これは、現在、各国の業績においてマクロ的に参照される数値の成長につながり、その推移の分析と比較の両方を可能にする。こうしたプラスの効果は、保険の供給など金融市場に関連するサービスの形でも、使用目的の資産から賃貸用の資産への移転の形でも生じる³⁹。この変化の重要性は、資産の使用は、いったんその資産を取得すると経済取引を生まないのに対し、資産の賃貸は、長期にわたって継続的にそのような取引が行われるという事実にある。こうした取引は、課税されると同時に国の所得に付加価値を与え、新たな税の徴収を可能にする。この側面は、公的機関が肯定的に捉えた場合、市民がマイホームから賃貸住宅により多く住むようになるという社会的効果に直面し、その決定において対立を生む可能性がある。

金融化のプロセスは、ポートフォリオを専門的に管理する少数の手に資産が集中しやすくなるという点で、競争にも影響を与えている（Chacon 2021）。会社を設立し、それを経営する起業家＝企業家という伝統的な考え方とは対照的に、経済のかなりの部分は、所有と経営が分離された大企業に基づいて運営されている。このような機能の分離は、経営陣の仕事が、関連する法的要件を遵守しながら株主価値を最大化することに集中することを意味する。

このような専門化はまた、経営者の唯一の目的である収益性の最大化（フリードマン1970）とも関連しており（ベネガス・リンチ2021）、コーポレート・ガバナンスや企業の社会的責任のような話題性の高い要素の役割は後退している（ムニョス・マチャド2013）。経営陣の仕事は、収益性-リスク問題の最適化の探求に変換され、専門的な環境では、その意思決定が企業の業績に与える影響を評価することができ、そのために数理的な概念が割引キャッシュフローなどの技法で株式の現在価値を推定したり、投資ポートフォリオに与える影響を推定するために適用される（Chiapello & Walter 2016）。

³⁹ 「個人所得税の確定申告者統計」の「不動産」の詳細で、「所有者の処分不動産から生じた帰属不動産所得」を参照。このモデルは、市場基準に関して恣意的な帰属基準に直面している。

収益性の追求は、経営者の短期的なビジョンと、企業存続に伴う一般的に不確定な役割とを対立させるモデルにおいて、経営測定ツールとして市場評価を取り入れることで、経営者自身の報酬に影響を与えることになる（Batt & Appelbaum 2013）。株主が経営者の行動範囲を制限することの難しさと、企業の合併や買収という形で企業の有機的成長に付加価値を与える解決策を模索することが、この研究で強調されている。

要するに、資産の観点から見た金融化とは、所有の概念を使用からリースへとシフトさせる投資収益率の追求に対する市場の反応である。金融化は、市場における競争の度合いや経営の専門化といったミクロ経済レベルでの影響だけでなく、GDPとの関係で最も顕著に表れるマクロ経済レベルでも、経済に影響を与えるモデルである。

2.1.2. 不動産セクターの金融化

金融化プロセスの中で、利用モデルをリースモデルに置き換えるために利用可能な資産量が最も多い市場は不動産市場である。このセクターは、世界のGDPの約3.8倍（Tostevin & Rushton 2023年）の資本対所得比（Piketty 2014年）を持ち、リース管理可能な資産という形で利用可能であるため、あらゆる経済レベルで重要な意味を持つ。

この市場は、すでに述べたように、他のタイプの資産よりもリスクが低く、収益性が低いという特殊な特徴を持つ。加えて、中長期的には実質的に資産価値が上昇する傾向を示しており、これは時間の経過とともに投資の購買力が高まることを意味する。

不動産セクターの中で、住宅ストックは最も高い資本力を持つものであると同時に、市場の最終顧客である市民を対象としているという点で、最大の安全性を提供するものでもある。一般に、所得の重要な部分を住宅に投資する必要がある人々は、不動産取得に伴う住宅ローンという形でも、賃貸専用の家賃収入という形でも、住宅を持つことに投資する。住宅を財産として取得するという伝統的な考え方のもとでは、不動産部門は常に金融部門と密接に結びついてきた。住宅の取得には多額の投資が必要であり、多くの場合、ローンという形の融資に依存している。長期的な資産であると同時に、賃借人のための住まいであるというステータスは、他のタイプの住宅よりも高い保証を提供する。

これは融資能力、返済期間、金利にプラスの影響を与える。このような状況は、住宅への投資は債務不履行のリスクが低く、したがって借り手の安全性が高いという事実によるものである。

これらは高度に資本集約的な資産であるため、金利はこのセクターに横断的な影響を及ぼし、すべてのエージェントの意思決定を大幅に変更する。買い手の視点に立てば、金利は借入コストを規定し、金利が低いときの取得を容易にする。この要素は、コストの低下と、量的にも時間的にも大きな借入能力の組み合わせのもとでの需要を促進する。不動産供給の観点からは、金利は、そのコストと利益の選択肢を変更する限りにおいて、開発の触媒として作用し、また、既存の住宅ポートフォリオの収益性を変更する限りにおいて、賃貸の触媒として作用する。

前述のような市場の特性は、所有者の自宅への投資だけでなく、賃貸用投資、さらには投機用投資⁴⁰としても魅力的であり、すべての投資動機が金融市場に大きく依存している。高い利幅を可能にする低価格での購入と高価格での売却に基づく投機モデルは、金融化1.0と定義された（Aalbers 2016）。

市場環境と各分野における収益性の追求により、賃貸モデルへの参入が増加し、一般的に使用されている2つのコンセプトは、*Buy to Rent*と*Build to Rent*である⁴¹。また、金融化モデルと呼ばれる、運用のために不動産を建設／取得する運用モデルへの移行も進んでいる⁴²。資産から賃料を得ることが不動産取得の目的となっている（Wijburg et al.）リスクを低減するモデルでは、長期的にリターンを生み出す能力を持つが、他の産業に存在するリターンよりも低い。テナントにとって、これらのモデルは、交渉力の低下と市場への高い依存を意味し、大幅な賃料変動の可能性、あるいは転居の必要性さえ想定させる。

⁴⁰ (Epstein 2019)の「現代の国際金融市場の高度に投機的な性質」に関する考察を参照。

⁴¹ 主に高齢者向けに実施されているコーハウジングやコリビング・モデルの台頭を見てみよう。

他の年齢層の成長率スペインの事例を参照されたい（Valenzuela Rubio 2023）。

⁴² コリアーズが2022年4月に発表した「ヨーロッパ・リビング・スナップショット」レポートを参照。

投資と所得創出における住宅部門の。

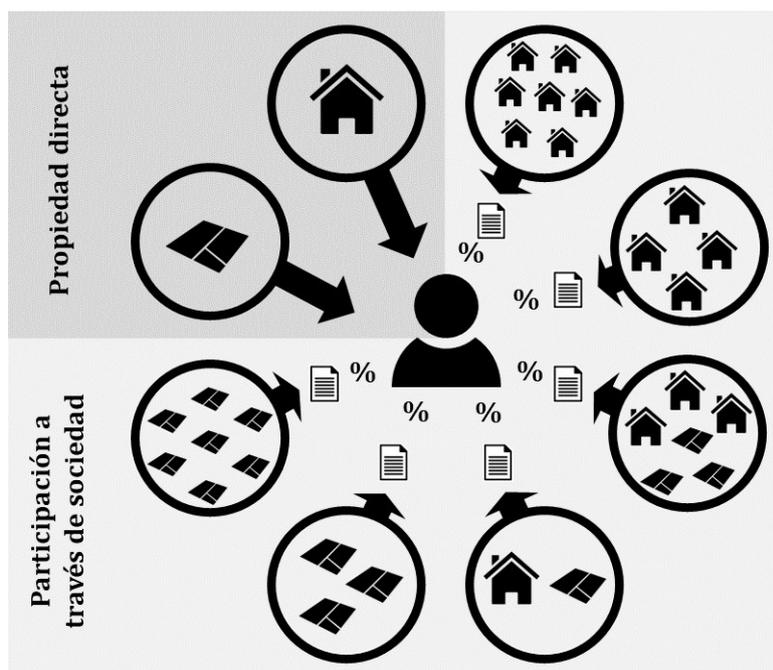


図3：経済の金融化、資産を直接所有する1.0モデルと、企業が所有者の役割を担う2.0モデルにおける投資家の表現。出典：独自の推敲

図3は、金融機関が主にその実現のためのクレジットを提供する、いわゆる1.0金融化モデルにおいて、投資家が直接不動産にアクセスできるモデルから、金融機関が主にその実現のためのクレジットを提供する、いわゆる1.0金融化モデルにおいて、投資家が直接不動産にアクセスできるモデルを示している。

2.0では、投資家は不動産資産のポートフォリオを保有する会社の株式を取得し、会社の所有権と支配権を限定的に持つ。

2.0モデルの機能は、規制と財政政策の決定に大きく依存する。公共部門が不動産市場の条件を修正する能力は、不動産部門における収益性とリスクの関係を修正する⁴³。財政的役割については、税金の定義における法人格の考慮の違いが際立っており、リースが自然人によって提供されるか、法人によって提供されるかによって課税条件が異なる。スペインの場合、自然人は、給与や年金などの他の所得に加え、不動産の賃貸に対して、一般個人所得税（IRPF）⁴⁴に課税される。法人の場合、賃貸は二重課税の対象となり、法人所得税の形で事業所得に加え、キャピタルゲインとキャピタルゲインが合算される。

⁴³ (Gonzalo and Gonzalez 2005)の「スペイン税制」の機能を参照。

⁴⁴ リースしていない場合は、その帰属も同様。

不動産に対する課税は個人所得税（IRPF）の対象となり、両税とも固定税率で累進性は低いか全くない。上記に加え、不動産には付加価値税（VAT）や譲渡税（ITP）など、用途に応じて他の税金が課される。同時に、市場には価格上限が設定されたり、空き家の所有に罰則が課されたりする規制条件がある。また、公共部門が社会住宅の建設を奨励したり、開発したりする競争条件も適用される。要するに、社会的重要性が公的機関による具体的な統制の引き金となり、その条件によって、同じ資産から、資産の法的所有権によって異なる収益を得ることができる市場なのである。

市場介入の形態の中には、求める社会的目的に応じて特別な課税条件を提供する公的部門の能力がある。不動産セクターの場合、不動産投資信託（REIT）会社（SOCIMI）の法的整備が、市場仲介者としての役割において際立っている。これらは、証券取引所での取引を通じて、資金の大小にかかわらず、すべての国民が不動産部門への投資にアクセスできるようにした会社である。

2.1.2.1. 不動産投資会社

REITは、1960年に米国で創設されて以来、長い歴史を持っている⁴⁵。当時、不動産投資信託として設立されるための条件として、100人以上での分散所有や賃貸物件の管理などが特定され、その条件下で有利な税制を享受していた。REITに優遇税制が設けられているのは、不動産投資を民主化し、誰でも少額から投資できるようにし、この種の投資に通常伴う障害をなくすという目的によるものである。REITの特別な課税条件は、株主への利益分配の要件と関連しており、不動産の賃貸と同様の概念で、定期的に流動的なリターンを生み出すことを可能にしている。このような状況は、利益分配の保証という形で、投資家にとって魅力的である。

⁴⁵ 1960年9月14日、P.L.86-779「不動産投資信託法」。

その一方で、利益の再投資による企業の有機的成長の可能性を制限している。

米国での規制に続いて、20世紀の次の40年間に、オランダ、オーストラリア、ブラジル、カナダ、ベルギー、トルコなどの国々が次々と規制を導入した（表1）。しかし、先進国のほとんどに規制が拡大したのは21世紀の最初の10年間で、特にヨーロッパに影響を与え、日本、フランス、イギリス、ドイツ、イタリアが2000年から2007年の8年間に加わった。スペインは2009年に最初の規制を発表し、その後新たな国々が加わり、現在では40カ国以上に達している。

この規制プロセスは国際的な影響を及ぼし、2023年にはREITの数は900を超え、南北アメリカ（36%）、ヨーロッパ（29%）、アジア（27%）、オセアニア（4%）、アフリカ（3%）に分散している⁴⁶。企業数は3大陸に分散しているにもかかわらず、その資本金額は米国に高い集中率（67%）を示しており、アジアのREITは全体の14%、欧州のREITは9%を占めている。このような成長率にもかかわらず、イタリアでは現在1社しか存在せず、その存在感が希薄であることからわかるように、導入は国によって非常にばらつきがある。

年	国名	タイトル	N ^{2023b}	資本金（百万ユーロ） ^c
1960	米国	US-REIT	173	1.137.232
1969	オランダ	FBI		2.482
1972	プエルトリコ	リート	-	-
1985	オーストラリア	信託		81.686
1992	タイ	PFPO/リート		10.896
1993	ブラジル	連邦証券取引委員会	114	-
1994	カナダ	MFT/ C-REIT		48.574
1995	ベルギー	シカフィ		19.363
1995	トルコ	リーク		6.859
	コスタリカ	レイフ	-	-
1999	ギリシャ	リーク		2.477
1999	シンガポール	S-REIT	33	61.165
2000	日本	J-REIT		99.773
2001	韓国	リーク		5.773
2003	フランス	SIIC		43.122
2003	香港	香港リート		18.464
2003	台湾	REIT/リート		2.938
2004	メキシコ	FIBRES		23.768
2004	ナイジェリア	リーク		

⁴⁶ 「EPRA Global REIT Survey 2023, a comparison of major REIT regimes around the world」のデータによる。

不動産セクターの資本権

2005	マレーシア	リート		8.111
2006	ドバイ	リート	-	-
2006	イスラエル	リート		1.940
2007	ドイツ	Gリート		1.872
2007	イタリア	IQIS/アイキューア イエス	1	267
2007	ルクセンブルク	RIS/RAIF	-	-
2007	イギリス	UK-REIT	49	56.568
2007	インドネシア	DIRE		453
2007	ニュージーランド	フット		4.312
2008	リトアニア	リート	-	-
2009	スペイン	ソキミ	85	22.136
2009	フィリピン	リート	8	3.978
2010	フィンランド	フィンランドREIT	-	-
2011	ハンガリー	リート		298
2013	アイルランド	アイルランド REIT	1	504
2013	ケニア	リート	1	
2013	南アフリカ	リート		8.492
2014	チリ	FI・FIP	-	-
2014	インド	信託	5	8.866
2016	サウジアラビア	REITF	18	4.116
2019	ポルトガル	シグ		
2020	中国	C-REIT	8	4.469
2021	ブルガリア	SPIC		718
2021	ベトナム	Vリート	-	-
2022	パキスタン	リート		104

表 1：REIT に特別な規制を設けている国を、規制の開始年順に並べたリスト。出典：報告書（EPRA 2023）のデータ。

1971年から1980年までの10年間で、企業数は倍増したが、全体の資本金の伸びは54%とそれほどでもなかった。一方、1990年までの10年間で、企業の資本金の伸びは258%と、新規参入企業の57%の伸びを大きく上回った。

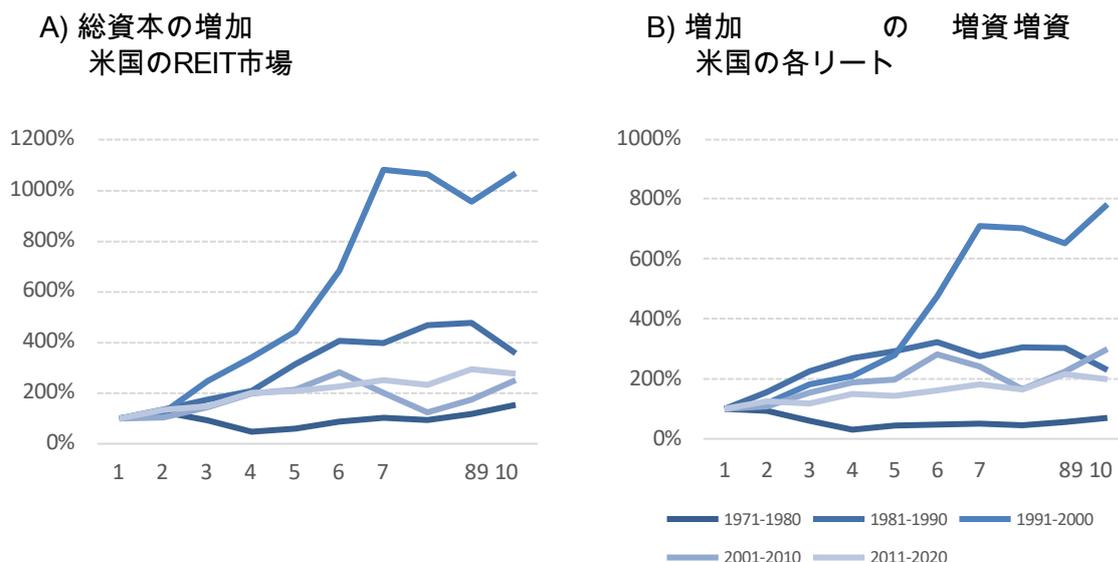


図 4: 米国 REIT の資本金の推移。A) 数十年にわたる米国 REIT の資本金増加率 B) 数十年にわたる米国 REIT の平均資本金増加率。横軸は、その 10 年について考慮した最初の年からの経過年数を示す。出所) 「FTSE Nareit Real Estate Index Historical Market Capitalization, 1972 - 2022」に基づき著者作成。

米国では1990年代にこれらの企業の離陸が始まり、総資本成長率は970%、1社当たりの成長率は681%に達した。これらの数字の後、21世紀に得られた結果は、最初の20年間の総資本の成長率150%をわずかに上回る程度に緩やかになっている。この時期、成熟した市場において、基盤の大きさが成長力に重要な影響を及ぼしていることは注目に値する。

上記のような状況により、図5に示すように、REITの資本金は、2000年には米国GDPの1.35%、2010年には2.59%、2020年には5.93%を占めるようになった。米国市場で利用可能な総資産と比較して、この種の企業による資産運用の量が多いことに関連するデータであり、データが安定化の傾向を示している数年間において、このセクターが著しい成長を達成したことを示している。

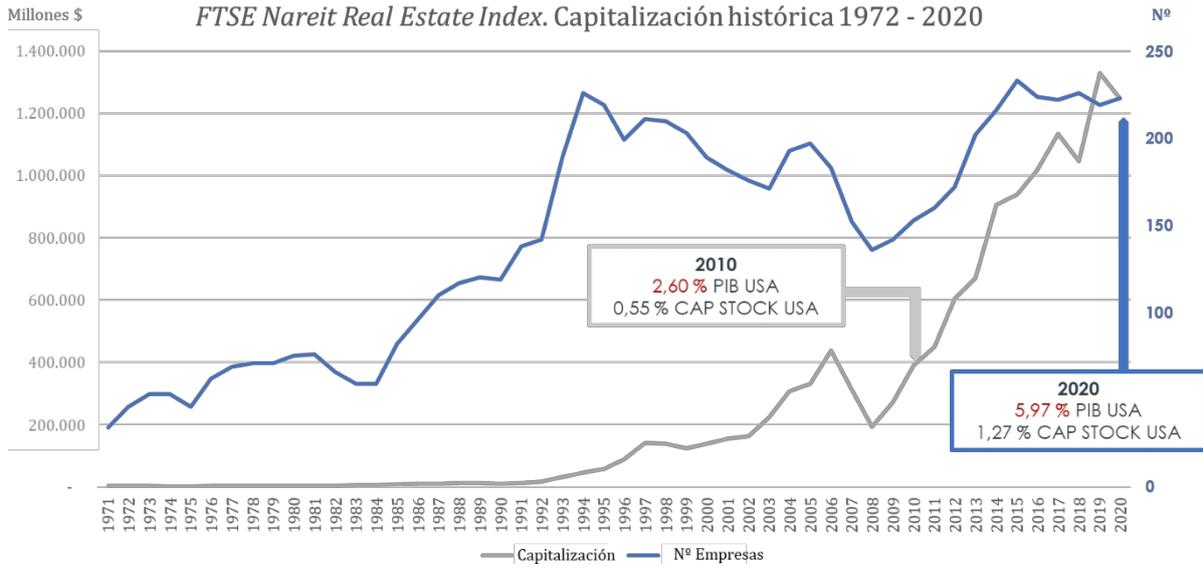


図 5: 米国における REIT の会社数と資本金。出所：Nareit のデータを基に独自に作成。

A) REIT資本の成長
世界で



B) 資本の地域別分布
REITの

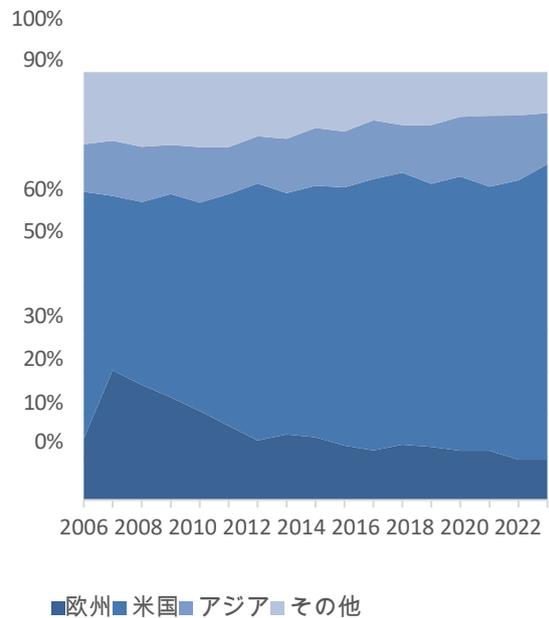


図 6：世界の REIT の資本総額（欧州、米国、アジア、その他の市場を区別）。A) 2006年を基準年とした資本金の伸び。B) 2006 年から 2022 年までの資本金シェア。出所：出所：Nareit の公開データを基に独自に作成。

リート投資モデルのグローバル化が起こったと考えられる時期に、米国のこの成長データを世界の他の地域と比較すると⁴⁷、米国市場はアジアを除いて高い成長率を続けている（図6）。このような状況は、ドイツ、英国、イタリア、スペインのような国々で法律が成立する前の2006年当時よりも、市場の集中度をさらに高めている。

REITは、建築的な観点から特定のニーズを持つさまざまな市場部門にサービスを提供している。このような状況は、さらなる専門化を促し、サービスのセクター化につながる。

セクター	対象企業	ノルマ ^b	キャップ m\$ ^c	ノルマ上限 ^d	資本金/会社 ^e	次元 (平均=1) ^f
インダストリアル		0,08	137.609	0,13	12.510	1,63
事業所		0,13	48.468	0,04	2.551	0,33
小売	30	0,21	155.246	0,14	5.175	0,68
レジデンシャル		0,13	160.563	0,15	8.451	1,10
多角化		0,09	22.640	0,02	1.887	0,25
ホテル/ホスピタリティ		0,09	31.616	0,03	2.432	0,32
健康		0,11	96.778	0,09	6.452	0,84
ストレージ		0,03	74.016	0,07	18.504	2,42
木材		0,02	28.170	0,03	9.390	1,23
インフラ		0,03	147.063	0,14	36.766	4,81
データセンター		0,01	105.446	0,10	52.723	6,89
ゲーム		0,01	41.186	0,04	20.593	2,69
専門		0,05	31.312	0,03	4.473	0,58
			1.080.114		7.660	

表2：Nareit（全国不動産投資信託協会）にインデックスされている不動産投資信託の業種。
出所：Nareit「REIT Industry Fact Sheet」（2023年10月31日発行）より作成。

表2は、2023年までに時価総額が15%を超えるセクターがないことからわかるように、不動産投資信託がいかに各セクターに分散してサービスを提供しているかを示している。同時に、会社数とその資本金によって、セクター間の競争レベルが異なることがわかる。

⁴⁷ ナレイトのウェブサイト（reit.com）に掲載されている（Funari 2022）を参照のこと。同セクターの成長と、株式や債券による一般的な水準よりも優れたパフォーマンスを示す過去の実績が示されている。

これはデータセンターも同様で、資本金単価は平均の7倍に近く、市場には数社しか存在しない。このような状況は、図7でも見る事ができる。セクターは、グレーの棒グラフの企業数で測定されるように、資本金と分散度が低い順に並んでいる。

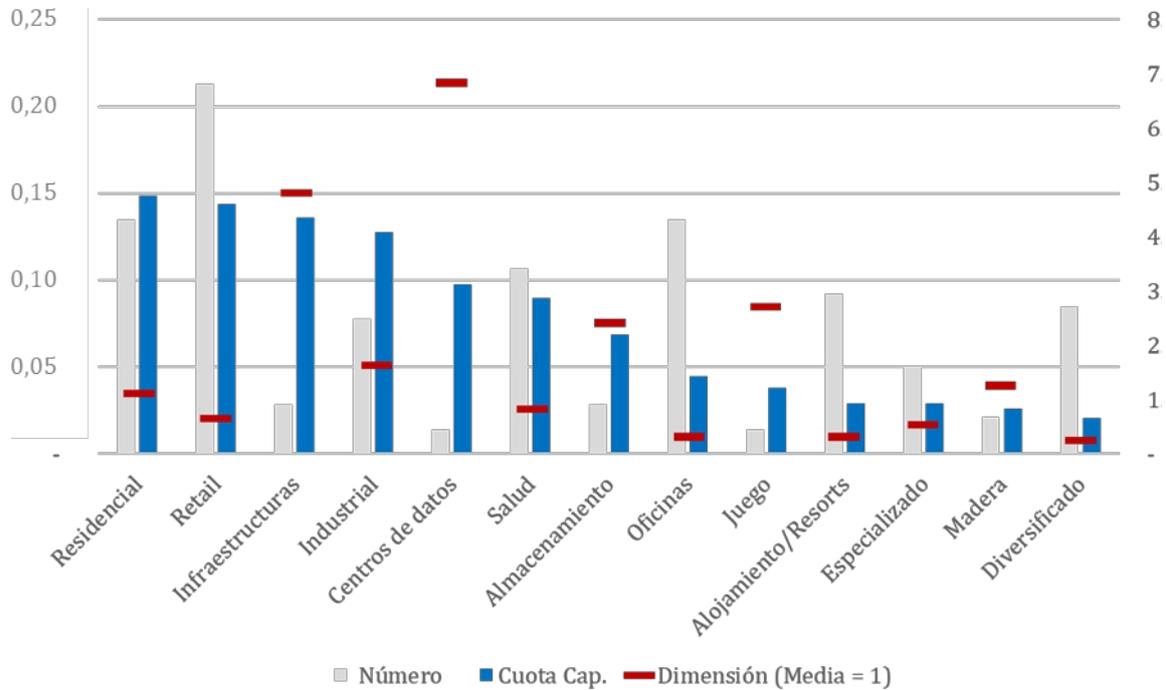


図7：セクター別の REIT 規模、表 2 のシェア表現：左軸は上場 REIT 数と時価総額によるシェア、右軸は平均値に対する企業規模を表し、値 1 が市場平均である。出所：Nareit「REIT Industry Fact Sheet」（2023年10月31日発行）より作成。

この調査の範囲内では、最終顧客である市民を対象とする REIT とは対照的に、市場で他の企業にサービスを提供することに特化した REIT との違いを強調する価値がある。この点で、個人による消費に直接焦点を当てているのは住宅セクターだけであり、その他のセクターはすべて、一般的に、不動産を利用して活動を行う法人へのリースを目的としている。後者の顕著な例はショッピングセンターで、小売部門に位置し、最終顧客により重点を置いたビジネスを展開する企業（法人）へのスペース供給に特化している。別の例としては、物流センターが挙げられる。物流センターは通常、生産・流通プロセスの初期段階に位置し、その顧客は他の企業となる傾向があるからである。

最終顧客である国民に至るまで、1つまたは複数の追加的なレベルの法人。

ここで重要なのは、経済的搾取や消費という活動への参加に基づく法人格の違いである。後述するように、このことは経済システムの基盤に影響を及ぼす。

2.1.2.2. 不動産投資会社の効果

米国でREITが誕生したことは、不動産投資が、不動産を所有する企業への投資を通じて不動産の所有権を獲得し、市場での不動産利用から収益を得るという、株式保有モデルへとその焦点を変え始めたという点で、画期的な出来事であった。これは、不動産セクターの資本化のプロセスを伴うもので、この種の投資にアクセスするために必要な金額が減少し、以前はこのような可能性を持たなかった投資家へのアクセス拡大につながる。不動産は現在、他の種類の株式と同様の条件で証券取引所に上場されている。

不動産が上場されるということは、従来の対価に対する重要な変化を伴う：

- **投資へのアクセス**：仲介業者や所有者の要件を排除し、株式市場を通じて直接、低額からアクセスできる。
- **投資時間**：投資は即座に行われ、不動産の売買にかかる長いプロセスは会社の経営陣の手に委ねられる。
- **分散投資の容易性**：低額からの不動産投資へのアクセスは、ポートフォリオの経済価値に関係なく、あらゆるタイプの投資家にとってポートフォリオの分散を可能にする。これは、他の異なる資産に対する不動産投資だけでなく、異なる用途や立地に関連する異なる不動産資産に対しても可能である。
- **流動性**：株式の売買が自動的に行われ、多数の買い手と売り手が存在する可能性がある。

- **仲介の削減**：会社の経営陣が不動産プロセス全体に責任を持つようになり、上場株式市場の競争力の高い仲介のみに従う株主の仲介がなくなる。
- **専門化**：通常、この分野の知識が乏しい投資家に代わって、各分野の専門知識を持つ業界のプロに経営が委ねられる。不動産の評価、売買プロセス、物件の更新や改修、あるいは規制に関する知識は、専門家チームの手に委ねられ、彼らは自らの個人的利益と一致する会社の利益を擁護する（Gosh et al. 2011）。同時に、監視が強化され、管理コストが削減される（ギルストラップ他、2021年）。
- **個人のレバレッジの必要性を減らす**：低額から投資することで、個人が不動産市場にアクセスするためにレバレッジを利用する必要性がなくなる。
- **企業の手の中にあるレバレッジ**：投資家のリターンを最大化するために、代わりにレバレッジを利用できるのは企業である。高資本企業であるREITにとって、レバレッジはリターンを生み出す上で中心的な重要性を持ち、ほとんどのケースで49%から60%の負債比率に調整されている（Versmissen & Zietz 2017）。経営者の持ち株比率によって行動が異なり、収益への依存度が低い経営者は事業リスクを最小化する意思決定を行うようになる（Gosh et al. 2011）。レバレッジは、ここで収益性の基準として作用すると同時に、リスクの増大としても作用する。
- **グローバル化**：企業の株式への投資が、第三国の不動産市場に関する特定の知識に関係なく、株式市場を通じて世界中の市民がアクセスできるようになる。
- **市場裁定機能**：このセクターの専門化によって、不動産資産の一定の評価が可能になり、その結果、会社のすべての投資家が、常に均衡を求める市場機会から利益を得ることができる。

- **選択された立地**：不動産の立地は、高水準の成長を達成する可能性を修正する基本的な要素であることが示されている（Feng & Wu 2021）。
- **リスクの変化**：投資家の視点からは、不動産リスクから企業への投資リスクへと変化している（Li 2012）。これには、機関投資家の役割（Chacon 2023）や経営陣の役割（Heng et al.）
- **ボラティリティの上昇**：不動産会社は持続性と成長を目指しているため、資産の所有権の安全性は、株主のために利益を生み出す能力よりも優先される。これは、資産保有企業の評価が市場動向に左右されやすくなることを意味する（Li 2012）。価値創出の追求は、REITのボラティリティの存在につながり（Chung et al.2016）、そのボラティリティは、他の株式よりは低いものの、不動産市場よりは高いことが示されている（Delisle et al.2013）。不動産セクターのレバレッジの高さに関連したボラティリティ（Chacon 2023）。
- **効率性の追求**：株主価値創出の追求は、経営陣に効率性を追求させ（Beracha et al.2019）、ひいては経営者自身が企業のトップとして生き残るための条件となる（Jensen 1986）。不動産リート投資市場は効率的であると考えられる（Birz et al.2022）。
- **資本化**：投資条件の改善は、他の投資資産から不動産への資金流入を引き起こし、不動産価格の上昇につながる。この効果は、不動産賃料の上昇にも、これらの資産の投資収益率の変化にも波及する。

上記のすべての要素は、不動産投資における法人の役割の増大から生じる市場状況の変化を示している。法人は、その果たす機能を長期にわたって持続させることが第一の義務であり、ゼロを上回る成果を生み出すことが第一の目的である。持続的に損失を出す機関は、無期限に資金を供給しなければならない供給源を生み出すことになり、その機関の消滅、ひいては社会に提供している活動の消滅につながる問題である。不動産投資信託の観点からは

上場企業の所有権は、株主の手中にある所有権と、収益性の最大化を目的とするプロフェッショナル・チームに委ねられる経営権との明確な分離につながる。

その結果、市民が投資と消費の両面で行動する、経済の金融化された行動を示すモデルが生まれた。投資家の視点に立てば、株式やトークンなどの金融商品を通じて不動産投資を行うことができる多様なポートフォリオを通じて市場にアクセスし、同時に消費機能では自宅の借主として行動し、不動産の所有者から分配される所得を生み出す。この状況は図8に反映されている。

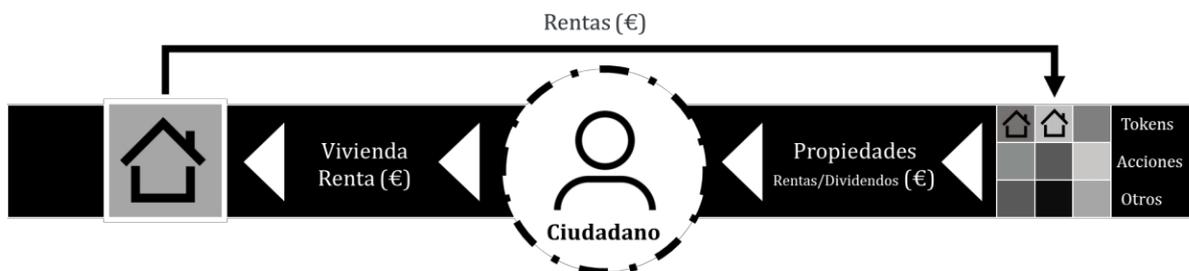


図8：不動産市場に関連する投資と消費という観点からの国民の表象。出典：独自の推敲。

2.1.3. スペインの不動産投資会社

スペインでは2009年、SOCIMI⁴⁸という名称で不動産投資会社が規制された。この規制は、特別な課税条件を備えたグループの一員となるための最低基準を定めたもので、不動産市場で行われる投資に対して提供される収益性を修正することを可能にする状況であり、資本の参入を促進することにつながる。このような条件は、不動産市場の改善を目的として当局が策定したものである。不動産市場への投資を目的とする上場公開有限会社を規制する10月26日付の法律11/2009が、その前文で次のように述べていることからわかる：

「市民の福利の絶え間ない向上を追求するには、市場のダイナミズムを維持し、景気サイクルの悪影響を最小限に抑えることを目的として、市場の絶え間ないニーズに適切に対応する新しい投資モデルを推進する必要がある。

⁴⁸ スペインのSOCIMIの起源と変遷については、(PWC 2020)の要約を参照のこと。

グローバル化した環境におけるわが国の継続的な経済統合を促進するためである」。

その3年後、財政の健全化と経済活動の活性化を目的とした様々な税制措置を採用した2012年12月27日付法律16/2012の前文XIIIは、これが「全く機能しない制度」であり、従って、「スペイン不動産市場の活性化と後押し」という同じ目的を持つ条件の見直しが必要であると述べており、その目的のために、主要な所得に対する法人税率は0%に設定された。それ以降、非居住者及び未分配利益について具体的な改正が行われている。これらすべての規定を表3に時系列で示す。

年	タイトル	重要な要素
2009	公開有限会社を規制する2009年10月26日付法律11/2009号 上場不動産投資会社	初期規制
2012	12月27日付の法律16/2012は、財政の健全化と経済成長の促進を目的としたさまざまな税制措置を採択している。 経済活動。	税制の適応
2018	2018年1月1日から12月31日までの期間における法人所得税および非居住者所得税の申告書を承認する4月26日付命令HFP/441/2018号。 住民は [...]...	非居住者
2021	12月20日付HFP/1430/2021号令、様式237「公開有限会社の未分配利益に対する特別税」を承認。 上場不動産投資会社[...]	利益剰余金

表3：2009年にスペインで施行されたSOCIMI法の概要。出典官報（BOE）の情報に基づき著者作成。

このプロセスは一連の段階に要約され、当初は社会的な目的のために、国際的な経験に基づいて規制される。市場の関心が低いため、第二段階では、市場の注目を集めるような税制改正が導入され、企業のモデルへの組み入れが始まる（García-Vaquero & Roibás 2020）⁴⁹。

2.2. 方法論

この調査を実施するために、スペインのSOCIMIが公表している情報、以下のようなSOCIMIのウェブサイトから入手可能な情報を使用した。

⁴⁹ スペイン銀行の報告書で、2013年から2019年までの同セクターの成長と主な傾向が観察できる。資本金、資産数、投資集中の問題も含まれている。

スペイン証券市場委員会からの年次報告書、上場している株式市場の株価指数に含まれる情報⁵⁰。

投資家の関心をほとんど集めなかった2009年の規制とは対照的に、2012年の法律はスペインにおけるSOCIMIの成長に転機をもたらし、2015年には15社が設立され、スペイン証券取引所（4社）とBMEグロース（11社）に分散された。2020年には、証券取引所（5）、BMEグロース（78）、ユーロネクスト・アクセス（7）に分散し、96のSOCIMIに達する予定である。

(13)⁵¹。SOCIMIの成長は、当初はオフィス、ショッピングセンター、ヘルスケアといった企業向けの市場に集中し、その後、最終顧客である市民へのサービス提供に拡大する。2016年以降、住宅部門が大きく成長し、2022年には市場シェア27%の主要部門となる。

同市場には現在、同分野で世界最大級の企業ポートフォリオがあるが、平均資本金は他の近隣諸国より低い。表4は、2023年11月に資本金が2億円を超える18のSOCIMIを示しており、そのうち1,000百万円を超えるのは3社のみである。

ソキミ	ティッカー	キャップ	2020年	2021年	2022年	市場相場	コット 2019	コット 2020	コット 2021	コット 2022	主要市場
メルラン	MRL.MC	6.008	3.654	4.495	4,122	IBEX35	12,79	7,78	9,57	8,77	事業所
コロニアル	COL.MC	5.772	4.077	4.452	3,243	IBEX35	11,36	8,02	8,25	6,01	事業所
GMP	YGMP	1.090	1.090	1.080	1,070	BME.G	57,00	57,00	56,00	56,00	様々な
ビベニオ	YVIV	503	706	837	947	BME.G	1,15	1,14	1,35	1,35	レジデンシャル
ザンバル	YZBL	794	781	762	729	BME.G	1,23	1,21	1,18	1,13	事業所
テスト	YTST	846	839	833	714	BME.G	6,40	6,35	6,30	5,40	レジデンシャル
カステッラーナ	ワイシー ピーエス	603	474	590	646	BME.G	7,00	5,50	6,85	6,55	コマーシャル
シリシアス	YSIL	-	-	613	436	BME.G	-	-	17,00	14,10	様々な
エンペラー	YEPSA	-	-	-	428	BME.G	-	-	-	4,20	事業所
フィデレ	YFID	145		136	409	BME.G	14,40	14,00	13,50	40,60	レジデンシャル
ミレニウム	YMHRE	270	245	298	387	BME.G	5,40	4,50	3,88	3,34	ホテリエ
ラール・スペイン	LRE.MC	643	409	428	353	エムコン	7,10	4,67	5,12	4,22	コマーシャル
アトム	YATO	355	322	305	322	BME.G		10		10	ホテリエ
アルピラーナ	ヤップス	324	324	270	270	BME.G	33,60	33,60	28,00	28,00	レジデンシャル
トリビウム	YTRI	249	247	235	231	BME.G	5,00	5,00	5,00	5,41	コマーシャル
アリマ	ARM.MC	321	235	260	213	エムコン	11,30	8,30	9,18	7,50	事業所
オリンポ	YORE	194	200	208	206	BME.G	0,99	1,02	1,06	1,05	コマーシャル
イバルバルレス	YIBV	-	-	-	148	BME.G	-	-	-	5,55	事業所

表4：2023年11月23日時点で資本金が2億ユーロを超えるスペインのSOCIMIのリスト（2019年から2022年の資本金（Cap.）、同期間の株価（Cot.）、証券が上場されている市場の識別子を含む）（BME.G = BME）

⁵⁰ 「bolsasymercados.es」、「bmegrowth.es」、「live.euronext.com」を参照。

⁵¹ JLLが2022年12月に発表した報告書「SOCIMI 創設から10年」を参照。

成長率、M.COM=継続市場、IBEX35)。出所：Bolsas y Mercados Españolesのデータを基に著者作成。

表に示した4年間のこれらの企業の変遷は注目に値する。一方では、マーリンやコロナリアルを含むさまざまな企業の資本が大きく減少しており、これは2020年のCOVID19危機から始まった事態で、オフィススペースやビジネスサービスへの依存度が高いことに起因している。

分析のために、統計ソフトRを使用したウェブスクレイピング技術により、それぞれのSOCIMIのウェブサイトから住居をダウンロードした。同様に、各社が報告し、BME Growthにホストされている年次報告書にアクセスすることにより、データを手作業でチェックし、完成させた。2022年12月から2023年1月にかけて実施。

最後のセクションは、インベルシアのようなSOCIMIの融資活動との関係から、スペインの高齢化に関する情報を含んでいる。この目的のために、Nuda Propiedadと同様に、リバースモーゲージに関する公証人役場からのデータが使用されている。

2.3. 結果

2.3.1. 財務諸表における株主価値の創出

会社の業務に関する情報は、会社の決算に反映され、決算は財務諸表に要約される。財務諸表には、会社の収支構造、財産およびキャッシュポジションが示されている。SOCIMIの場合、その機能は所有する不動産資産の賃貸に基づいており、利用可能な不動産資産に対する収入の比率は大きな問題である。

表5と表6は、スペインの主要なSOCIMIのうち、事業が異なるセクターに関連する8社の会計から抜粋した情報である。表5と表6には、まず、これらの会社が義務付けられている通り、不動産投資が資産の大部分を占める不動産勘定が含まれている。第二に、損益計算書における実質的および財務的収入の主な項目の内訳が、利益の発生まで記載されている。最後の3つめのセクションは、企業の負債と純資産に関する情報で、自己資本と借入資金の資金配分を示している。注目すべきは、この表には主に以下の年度のデータが含まれていることである。

COVID危機が発生した2020年19、各社間の比較静態分析の基礎は変わらないが、この側面は、その後の価値創造プロセスを基礎づけることができる。

収入に関する情報に関しては、リース事業が年間2.16%から6.77%の範囲で、すべてのケースでプラスの収入を生み出していることがわかる。この収入に、資産の公正価値の変動による影響が損益計算書に加算されるため、大手3社では事業収入の約20%のマイナス変動が生じるが、それ以外の会社では、資産の評価額の変動が本来の事業収入よりはるかに高い金額を占めるため、大きな変動が生じる。このような状況は、各社のEBITDAが資産価値変動の影響によって大きく左右され、賃料収入への依存度が低下していることを意味する。

同じセクションで、EBITDAから純利益への移行に計上された利息の支払いと同様に、資産の減価償却の影響を強調する価値がある。固定資産への依存と、株主のための業績最大化の目的を達成するための資金を持つことを可能にするレバレッジのレベルにより、これらの企業にとっては当然の疑問である。この場合、マーリンやコロニアルなどの企業は、当期の利益の77%と66%を失う。

表5と表6の最後のレベルである自己資本と負債の項を見ると、大企業はいずれも50%から60%の自己資本を持ち、残りは資金調達に頼っていることがわかる。負債の大半は長期負債であり、一般に短期負債は非常に少なく、マーリンとヴィヴェニオでは1.3%となっている。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

	メルラン 2020	コロニアル 2020	GMP 2020	ラー 2020
	オフィス ・商業	事業所	事業所	コマーシャル
不動産投資	12.139.347	11.516.120	2.124.000	1.373.000
非流動資産	13.061.757	11.704.419	2.203.000	1.406.000
総資産	13.477.612	12.354.976	2.383.000	1.678.000
収益	446.132	341.669	97.000	93.000
資産評価の推移	- 84.468	- 79.052	- 16.000	- 100.000
EBITDA	240.536	185.365	23.000	- 30.000
純利益	56.358	62.817	15.000	- 53.000
不動産収入／投資	3,68%	2,97%	4,57%	6,77%
ヘリテージ	6.696.267	6.833.164	1.403.000	859.000
非流動負債	6.602.085	4.817.502	930.000	752.000
流動負債	179.260	704.310	52.000	67.000
資産および負債	13.477.612	12.354.976	2.385.000	1.678.000
非流動負債／資本	49%	39%	39%	45%

表5：スペインの最も代表的なSOCIMIの各セクターにおける、指定された会計年度末時点の選択された財務変数の第1次サマリー表。出所：CNMVおよびBME Growthが上場市場別に公表した各社の報告データに基づき、筆者らが作成。

	キャスト 2020	ビベニオ 2020	シリシ阿斯 2021	フィデレ 2019
	小売	住宅	住宅	住宅
不動産投資	987.160	1.116.577	741.401	640.752
非流動資産	994.048	1.119.441	759.885	646.151
総資産	1.038.036	1.137.472	776.004	749.286
収益	55.379	24.150	28.754	36.215
資産評価の推移	- 45.464	18.046	44.070	64.620
EBITDA	- 18.992	29.901	58.135	72.107
純利益	- 31.856	21.655	54.754	40.552
不動産収入／投資	5,61%	2,16%	3,88%	5,65%
ヘリテージ	498.167	796.933	395.448	48.731
非流動負債	457.384	325.475	257.531	630.342
流動負債	82.485	15.258	123.025	70.212
資産および負債	1.038.036	1.137.666	776.004	749.285

アレハンドロ・セグラ・

非流動負債／資本	44%	29%	33%	84%
----------	-----	-----	-----	-----

表6：スペインの最も代表的なSOCIMIの各セクターにおける、指定された会計年度末時点の選択された財務変数の第2回要約表。出所：CNMVおよびBME Growthが上場市場別に公表した各社の報告データに基づき、筆者らが作成。

静的分析から表7に示す動的分析に移ると、高い不動産投資額と少なくとも5年間の財務報告書の入手可能性を兼ね備えたSOCIMIが選ばれている。COVID19のような不利な状況であっても、企業の不動産投資が漸増し、ほとんどのケースで2020年にピークに達していることがわかる。主要な2つのSOCIMIに事業が集中していることもわかる。

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
メルラン	1.969.934	5.397.091	9.087.084	10.352.415	11.740.461	12.169.157	12.139.347
コロニアル	5.663.309	6.743.313	7.762.627	8.782.396	11.083.133	11.797.117	11.516.120
ラー	357.000	776.000	1.191.000	1.306.000	1.363.000	1.449.000	1.373.000
フィデレ	22.518	115.445	461.351	636.735	706.489	640.752	-
GMP	-	1.596.000	1.772.000	1.966.000	2.046.000	2.070.000	2.124.000
ザンバル	-	305.800	623.122	724.938	906.824	804.419	653.208
GAL.COM.	-	-	222.383	270.143	316.354	347.629	444.916

表7：2014年から2020年までのスペイン市場における特定SOCIMIの不動産投資の推移。出所：CNMVが公表した各社の報告データおよび上場市場に応じたBME Growthの報告データに基づき筆者作成。

同じSOCIMIについて、また前述のポートフォリオ内の資産価値の変動に関して、表8は、いかに不規則な動きがあるかを示している。同時に、ザンバルとガレリアス・コメルシアレスでは、実質的な価値の変動を示す売買取引が完了するまでその金額を計上していないなど、すべての会社が資産の公正価値の変動を損益計算書に転嫁しているわけではないことがわかる。ここで注目すべきは、市場の状況によって価値が不規則に変動していることであり、2017年は評価額に最も大きな影響を与えた年であった。同様に、2020年の役割は、評価額の修正があった唯一の年として際立っており、その大きさはマーリン、コロニアル、GMPのケースで1%未満であったが、LARエスパーニャでは7%を超えていた。後者の変動は、スペインにおけるCOVID19の影響によるもので、その影響は事業部門によって異なる。

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
メルラン	49.471	314.586	453.149	897.401	629.184	354.972	- 84.468
コロニアル	331.953	719.982	560.777	933.435	701.952	873.699	- 79.052
ラー	-	25.000	87.000	101.000	70.000	40.000	- 100.000
フィデレ	-	-	2.092	9.906	6.282	64.620	-
GMP	-	169.000	195.000	88.000	127.000	138.000	- 16.000

表8：スペイン市場における特定SOCIMIの2014年から2020年までの不動産資産価値の変化。
出所：CNMVが公表した各社の報告データおよび上場市場に応じたBME Growthの報告データを基に筆者作成。

価値の創出：賃料と資産評価

すべての企業は、唯一ではないにせよ、株主価値の創造を主な目的としている（フリードマン1970）。この目的は、市場に対する価値の創出を通じて達成される。つまり、コストを上回る収益を生み出し、それが会社の業績の結果として純利益に変わるのである。前項で示したように、SOCIMIにおける収益の創出には2つの要素がある。第1に、スペースの賃貸人としての機能による実際の収益、第2に、資産の価値の変化による収益である。この資産価値の変動は売却時に実現され、のれん代や資産価値の減損は損益計算書の調整として処理される。この調整額は、会社の収益または費用の計算方法と同様の方法で損益計算書で計算される。

資産価値の変動は、それが発生した時点で会計処理し、関連する期間に特別な結果をもたらすことができる。その代わりに、ポートフォリオの資産を定期的に専門家が評価し、貸借対照表の価値を更新し、価値の増減を損益計算書に計上することによって会計処理することもできる。

しかし、このような会計処理は、会計上の問題を超越して影響を及ぼす財務上の解決策であるため、リスクも伴う。会社の利益に影響を及ぼし、したがって配当の規模に影響を及ぼす資産のプラスの評価は、いかなるインフローにも関連しないキャッシュの流出を意味するが、将来の不確定な期間において資産の売却という形で実現する可能性のある金融取引に関連するものである。資産を長期間保有した場合、こうした価値の増加の蓄積は、キャッシュに大きなマイナスの影響を与える可能性がある。

スペインのSOCIMIの不動産資産の評価を定期的に更新するという記述の状況は、スペインのSOCIMIがほとんど利用しているオプションであることを示している。

を選んだ。不動産資産の80%超を所有することに関連する法的条件を考慮すると、資産価値の変動はこれらの企業の事業に大きな影響を及ぼし、通常は賃貸から得られる収入を上回る。

図9は、2015年から2020年までのマーリン・プロパティーズの推移を示している。この期間の最初の4年間は、資産価値の変動の影響が事業の営業利益よりも大きく、この事実は最後の2年間で逆転し、6年間の収入の合計が評価額の変動の合計と等しくなる損益分岐点に達する。この状況は、マーリンにとって、損益計算書に示された利益の半分が、必要なキャッシュを生み出さないことを意味する。利益創出に貢献することにより、80%以上の割合で配当を支払う義務を負う金融収益は、現金流出となる。



図9：マーリン・プロパティーズの厳選財務データ、不動産投資資産のポートフォリオの推移を示す図（百万ユーロ）。左軸の線は、不動産投資資産のポートフォリオに対する収益の推移と不動産投資価値の変化を示す。出所：同社公表の財務諸表に基づき著者作成。

図10に示すように、マーリンのケースはインモビリア・コロニアルでも繰り返され、より顕著な結果を示している。6年間のうち5年間は、資産評価額の変動が収益を上回っており、COVIDの年である2020年だけは状況が逆転している。このため、期間中の平均収益発生率は3.17%であるが、同時に資産の公正価値は6.43%と2倍以上に増加している。これは、計上された収益の3分の1が自社事業によるものである一方、残りの3分の2が財務上の理由によるものであることを意味し、マーリンで示されたキャッシュ・ギャップを悪化させている。

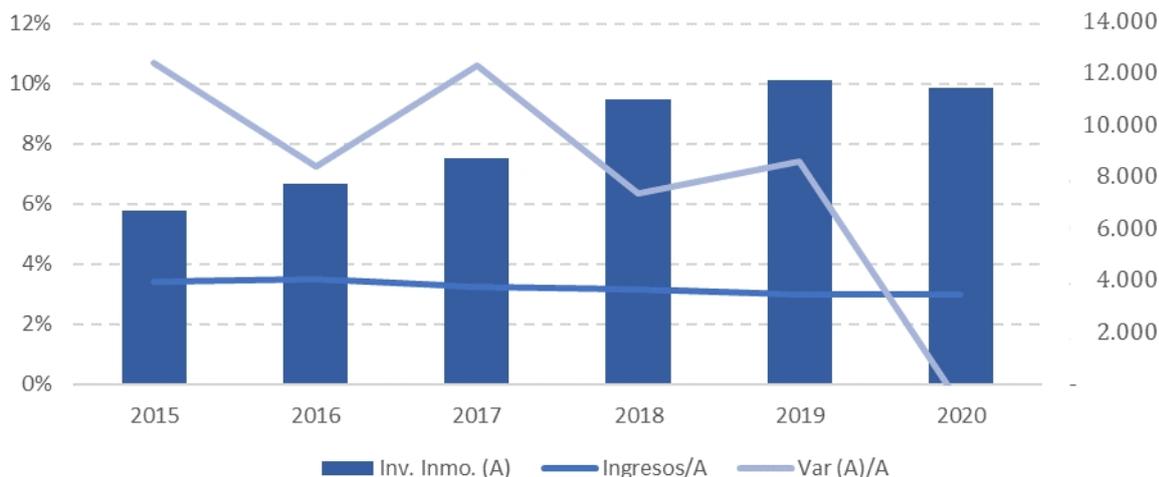


図10：インモビリア・コロニアルの財務データの抜粋、不動産投資資産のポートフォリオの推移を示す図（百万ユーロ）、右軸の列で表される。左軸の線は、不動産投資資産のポートフォリオに対する収益の推移と不動産投資価値の変動を示す。出所：同社公表の財務諸表に基づき著者作成。

第3の特殊なケースはSOCIMI GMPプロパティのケースで（図11）、中間的な状態にあり、損益計算書に占める資産価値の変動の割合が高く、当期利益の56%を占め、残りの44%は発生利益に相当する。



図11：GMPプロパティーズの財務データ（抜粋）、不動産投資資産のポートフォリオの推移を示す図（百万ユーロ）。左軸の線は、不動産資産ポートフォリオに関連する収益の推移と不動産投資価値の変化を示す。出所：同社公表の財務諸表に基づき著者作成。

前の3社（マーリン・キャピタル、インモビリア・コロニアル、GMPプロパティーズ）は、スペイン市場において規模が大きいため分析対象となったが、主に商業・オフィス部門に特化している。次の3つのケース（Testa、Fidere、Vivenio）は、住宅不動産市場におけるSOCIMISに対応するものであるが、このうちTestaとFidereは、最大の不動産投資ファンド（Méndez 2021）として米国企業Blackstoneに所有されているため、学術的関心を集めている（Byrne 2019）。

最初のケースはTesta Residencial SOCIMI, S.A.で、株式資本の91.78%を米国のBlackstoneが5つの投資ファンドを通じて保有している会社である⁵²。図12によると、2017年から2019年にかけて、同社の行動は先に分析した企業と同様であり、売上高を大幅に上回る「投資不動産の公正価値の変動」による収入を報告している。

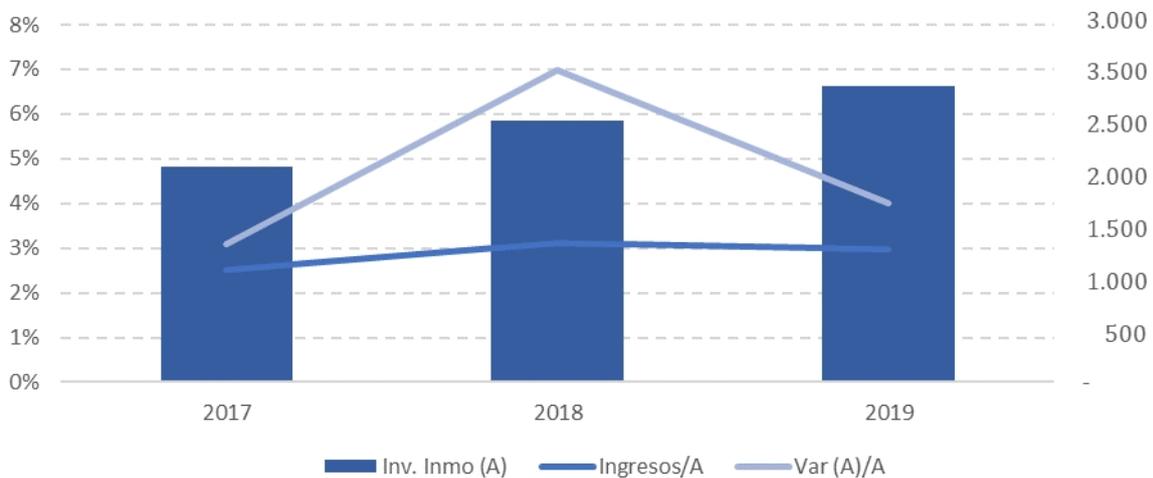


図12：テスト・レジデンシャルの厳選財務データ、不動産投資資産のポートフォリオの推移を示す図（百万ユーロ）、右軸の列で表される。左軸の線は、不動産投資資産のポートフォリオに対する収益の推移と不動産投資価値の変動を示す。出所：同社公表の財務諸表に基づき著者作成。

住宅部門に関連する2つ目のケースでは、不動産会社フィデレ・パトリモニオ・ソキミ（Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.）（図13）が過半数を所有している。

⁵² 2023年1月10日現在、Testaの99.52%はTropic Real Estate Holding, S.L.U.が保有している、Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P. (34.21%)、Blackstone Real Estate Partners VIII.F-NQ L.P. (26.51%)、Blackstone Real Estate Partners VIII-NQ L.P. (15.18%)、Blackstone Tropic Co-Investment Partners L.P. (10.13%)、Blackstone Real Estate Partners VIII.TE.1-NQ L.P. (5.79%)が所有しています。

Blackstone の投資ファンド⁵³。同社の場合、資産価値の変動の影響は「固定資産の減損および処分損益」として反映され、2015年の上場以来、最初の数年間は大幅に低い数値が報告され、2019年には主に住宅開発の売却に由来する投資不動産の価値の10%超に上昇しました⁵⁴。



図13：フィデレ・パトリモニオの厳選財務データ、不動産投資資産のポートフォリオの推移を示す図（百万ユーロ）。左軸の線は、不動産資産ポートフォリオに対する不動産投資の収益の推移と価値の変化を示す。出所：同社公表の財務諸表に基づき著者作成。

分析した最後のケースは、住宅用不動産会社である Vivenio Residencial SOCIMI, SA に対応するもので、ここでもこれまでのケースと同様の挙動が観察されるが、このケースでは、2020年から2021年にかけてのCOVID19の影響を除き、すべての年度において不動産資産の再評価によるリターンが大幅に高くなっている。

⁵³ 2023年7月10日時点、「bmegrowth.es」の Fidere の重要な株式保有に関する文書を参照。Fidere の98.97%は Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l が保有しており、同 Holdco は Blackstone Real Estate Partners Europe IV - NQ L.P. (44.95%) および Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. (28.96%) が所有していました。

⁵⁴ Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.の2019年12月31日に終了した年度の連結年次決算に関する報告書、p.40を参照のこと。

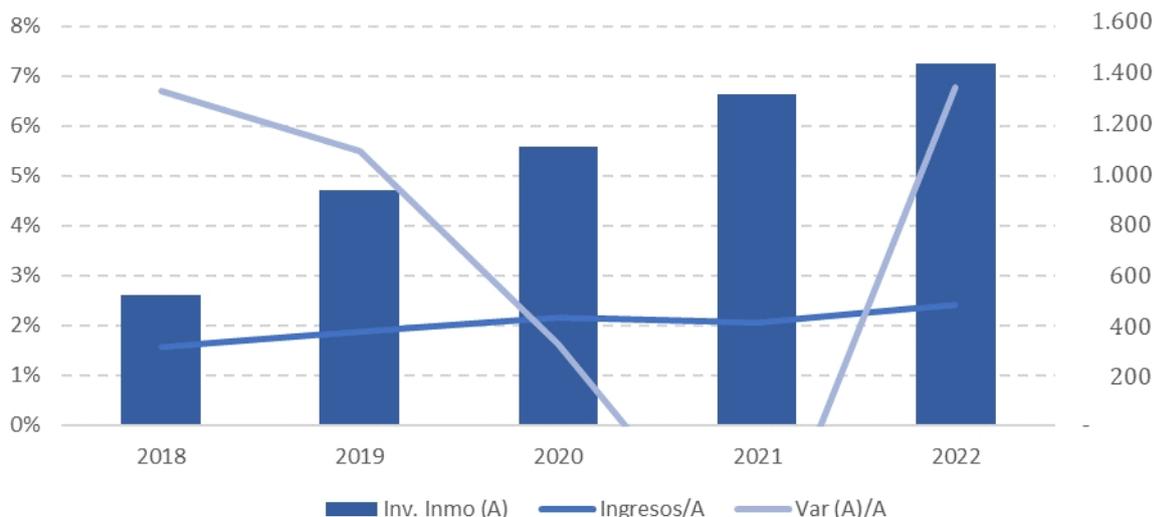


図14：ビベニオ・レジデンシアルの財務データ（不動産投資資産のポートフォリオの推移（百万ユーロ）を右軸の列で表したもの）。左軸の線は、不動産投資資産のポートフォリオに関する収益の推移と投資不動産の価値の変化を示す。出所：同社公表の財務諸表に基づき著者作成。

まとめると、本節では、SOCIMIの業績が、その資産の大半を占める不動産資産のポートフォリオに依存しているため、会計が重要であることを示している。

2.3.2. 不動産ボラティリティへの影響

結果に影響を与える主要要素を検討した上で、次に株式市場におけるSOCIMIの価値の変化を分析する。SOCIMIは80%が不動産資産であることから、この価値をスペインの不動産価格の変動と関連付ける。そのために、ヤフー・ファイナンスから入手した企業の株価と、INE（国家統計局）が公表している住宅価格指数の両方を使用する。

図15は、2020年8月10日現在で測定されたスペインの主要SOCIMI8社の株価パフォーマンスを示しており、最初の2社はIBEX35に上場（MerlinとColonial）、2番目の2社は継続市場に上場（LAR EspañaとArima）、最後の4社はBME Growthに上場（GMP、Castellana Properties、Testa Residencial、ATOM Hotels）している。まず注目すべき点は株価の変動性で、コロナのケースが最も代表的であり、初年度末には30%以上の伸びを示したが、翌年には開始時の値より30%近く低い値まで下落した。LARエスパーニャのボラティリティも同様で、2022年最終四半期には10%の損失から50%以上の再評価に転じた。

この状況は、株式市場においては例外的なことではないが、不動産資産を考慮すると異常なことである。



図15：2020年8月10日をスタート値とした、スペイン市場におけるSOCIMIの週次株価の推移。出所：ヤフーファイナンスのデータを基に筆者作成。

第二の問題は、同時期の各社の業績の違いで、マーリンとコロニアルのようなオフィス市場へのエクスポージャーが高い2つのSOCIMIは、全く異なる結果を示している。期末時点で、マーリンの再評価率は40%を超えているのに対し、コロニアルの株価は10%下落している。

第3の注目すべき要素は、BMEグロースのIbex上場株と継続市場上場株との間に見られる差異である。BMEグロースの場合、株価は過去1年間ほぼ横ばいで推移しており、売買高が実質的にゼロであることから、株主の入れ替わりが少ないことがわかる。

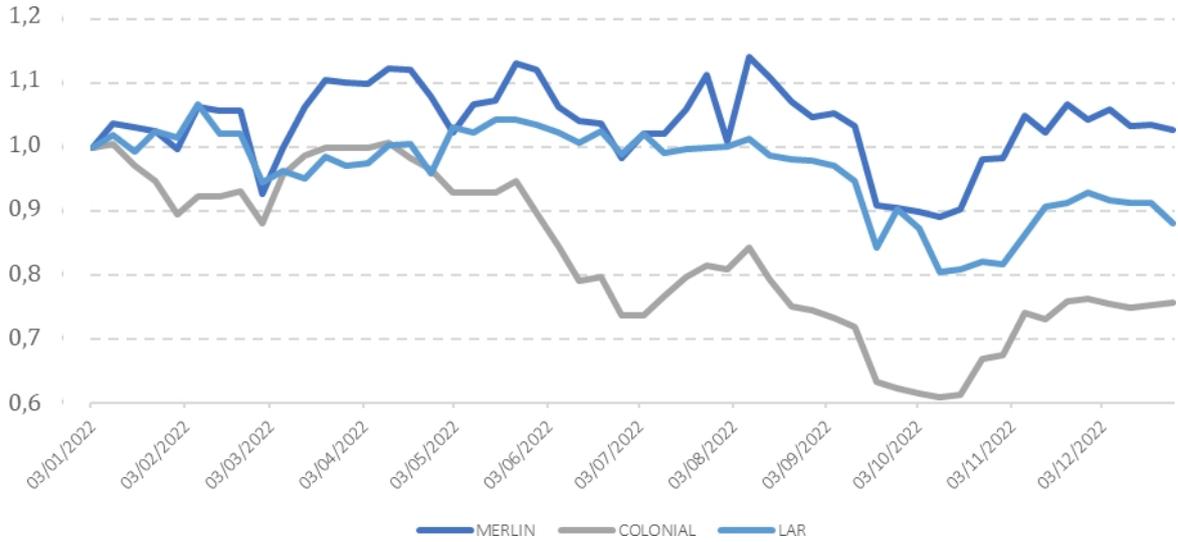


図16：2020年を通してスペイン市場で最もボラティリティの高いSOCIMIの週次株価の推移。出所：ヤフーファイナンスのデータを基に筆者作成。

図16は、2022年通年の週次価格について、ボラティリティの問題をより詳細に観察することができる。図16は、2022年通年の週次価格について、ボラティリティの問題をより詳細に観察することができる。図16は、週と週の間には10%以上の価格下落を示しており、特に9月に顕著である。

図17は、3年間と1年間の株価の変動とは対照的に、2015年第2四半期から2023年までの8年間の住宅価格の伸びを示している。スペインの代表的な自治体について、全国平均（47%）、マドリード（63%）の伸びが最大、エクストレマドゥーラ（17%）の伸びが最小、さらに経済規模の大きいバスク（35%）、アンダルシア（43%）、カタルーニャ（56%）の3地域のデータを示した。全期間を通じて、2四半期以内の特別な調整を除いて、全般的に価格が上昇している。

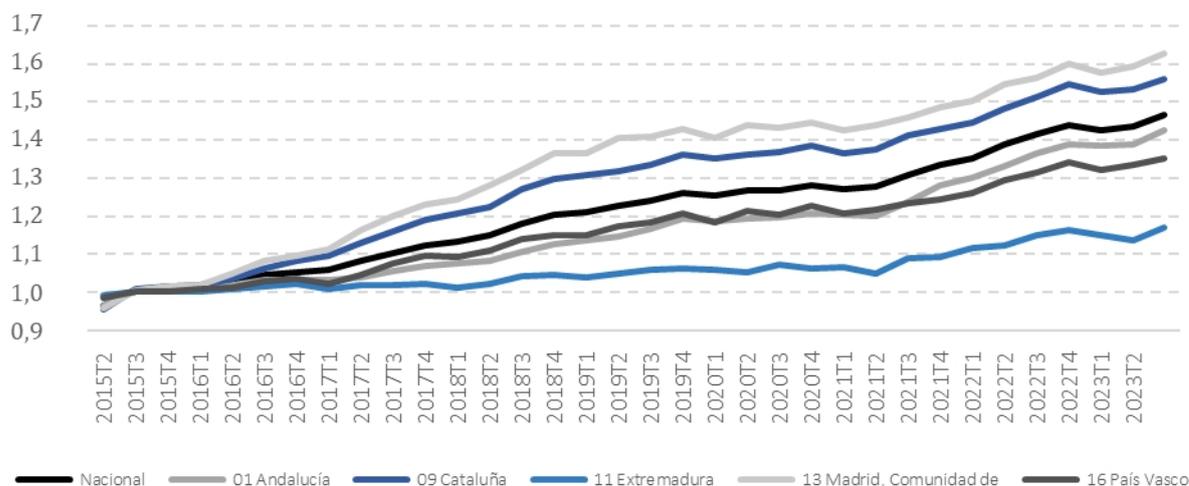


図17：住宅価格指数（HPI）（全国平均と、価格上昇率が最も高く国民所得に最も大きな影響を与えた自治体と最も低かった自治体を含む。出典：国家統計局（INE）のデータに基づき著者作成。

比較的安定したトレンドから高いボラティリティに移行し、不動産セクター固有のリスクに事業リスクを追加している。基本的な要素が資産そのものである資産の評価から、資産の収益性がその市場だけでなく、国や世界レベルのより高い変数に大きく依存する評価へと変化している。これを説明するために、ホテル・セクターであれば稼働率や旅行期間の要因、商業リース契約であればセンターへの訪問者数、小売店やショッピングセンターであれば平均チケットといった形で、観光客の期待の影響を考えることができる。

2.3.3. スペインにおけるSOCIMIの地域分布

不動産セクターでは当然のことだが、スペインにおけるSOCIMIの役割を分析する際、その物件の立地の重要性を強調する価値がある。物件は大都市や大都市圏に高度に集中しているが、スペインのその他の大都市にはそれほど多くはない。このような投資分布には重要なセクター特性がある。

投資は主に事業戦略の決定に対応するもので、資産ポートフォリオは変化し、異なる立地だけでなく、より効率的な方法で業務を遂行できるような、異なる用途、規模、築年数、サービスも識別される。

このプロジェクトの目的は、市民であれ法人であれ、さまざまなテナントのプロフィールに幅広いサービスを提供すると同時に、各企業の特殊性に沿った価格とコスト構造を持つことである。

住宅に特化した不動産オファー

住居の空間分布の調査には、賃貸住宅に特化した3つの主要SOCIMI（Testa、Vivenio、Fidere）から報告された全物件の空間表示を使用した。この目的のために、それぞれのウェブサイトtestaresidencial.com、vivenio.com、encajatuquiler.com（Fidere）の物件リストからデータをダウンロードした。



図 18：スペインにおける SOCIMI（1）テスタ、ヴィヴェニオ、フィデレのポートフォリオ物件の分布。出所：各社ウェブサイトおよびBMEグロース資料より著者作成。グーグルマップ

テスタが203カ所、ヴィヴェニオが36カ所、フィデレが44カ所で合計283カ所が登録されている。図18は、スペイン全土にSOCIMIが存在することを示しているが、この存在は、テスタのポートフォリオの多様化と関連しており、20の異なる州都に進出している一方、ヴィヴェニオはマドリードとバルセロナのみで、バレンシアとパルマにも時折進出しており、フィデレはマドリードのみで、カタルーニャにも時折進出している。地方レベルでは、マドリッドが46.9%、バルセロナが10.3%、バレアレス諸島が7.2%、バレンシアが6.8%を占めており、これら4つの拠点で、スペインで賃貸住宅を専門に扱う大手3社の賃貸住宅ポートフォリオの71.2%を占め、年末には86.3%に達した。

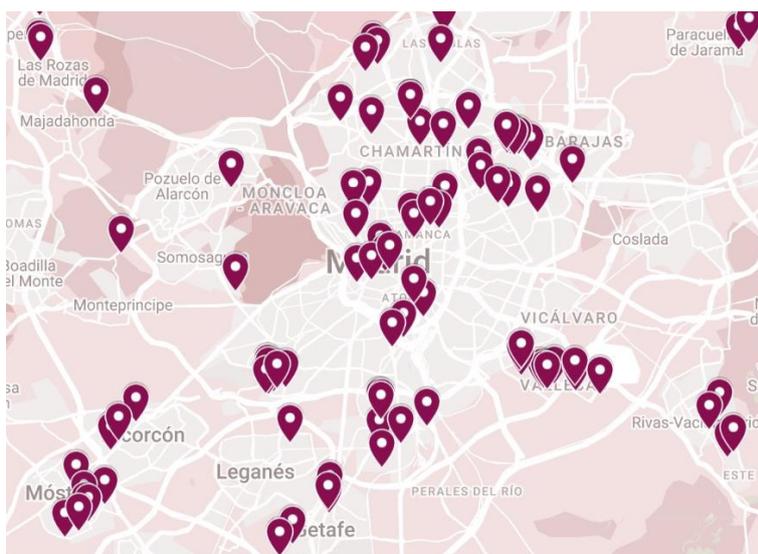
アストゥリアス、マラガ、ナバラ、バリャドリッドの例も加えるべきである。大都市周辺には住宅が集中している。

46.9%の住宅が集中している図19のマドリード共同体の具体的なケースを見ると、マドリード都市圏のほとんどの大きな市町村に、これらの住宅がどのように分布しているかがわかる。この分布は、住宅が各企業の投資決定を示す重要な地点の周辺にグループ化される傾向があることを示している。このように、フィデレのポートフォリオは、マドリード近郊の地域や自治体に分散しているが、カラバンチェル地区やビジャ・デ・バジェカス地区、リバス・バシアマドリッド、トレホン・デ・アルドス、モストレス、アルコルコンなど、一般的にマドリード中心部に比べて住宅価格が低く、同時に利回りが高い地域に集中している。これとは対照的に、テストは、マドリード南部のすべての自治体、および国道4号線と国道放射状高速道路が重要な役割を果たすことで、首都圏全域にその資産を空間的に大きく分散させている。

VI. ヴィヴェニオの場合、資産の空間的な分布が非常に高い。

物件間の距離は、一部の例外を除きキロメートル単位で測定される。

A) マドリード都市圏



B) ビジャ・デ・バジェカス



C) フォーウインズ



図19 : SOCIMIの住宅ポートフォリオの分布(2) テスタ、ヴィヴェニオ、フィデレ

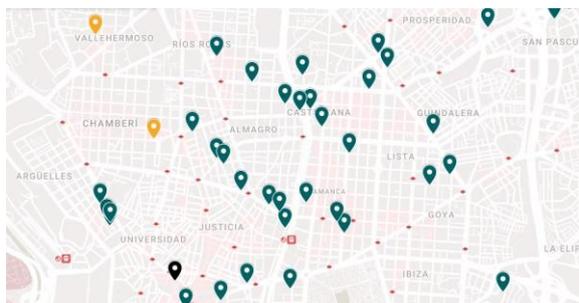
A)マドリード首都圏、B)ビジャ・デ・バジェカスにおけるフィデレのポートフォリオ集中の例、C)クアトロ・ビエントスにおけるフィデレのポートフォリオ集中の例。出所：各社のウェブサイト上の物件とBME Growthの資料を基に筆者作成。

マドリードで示されたのと同じ状況が、バルセロナのテストやビベニオの物件でも観察される。同様に、スペインの他地域におけるテストの住宅の空間的分布は、意図的に少数のスペースに資産を集中させるよりも、住宅資産取得の機会に関連した行動を示している。

オフィス専用オファー

オフィス向け供給に関しては、より集中度が高く、マーリン・プロパティーズ、コロニアル、アリマがポートフォリオの66.5%をマドリードに、22%をバルセロナに投資しており、残りの資産は主にパリ（コロニアルの場合）、スペイン領土外に所在している。この3地域間では、このセクターへの投資の98.3%を占めている。この集中はまた、各都市に非常に集中しており（図20）、マドリードの中心部、北部およびマドリード空港周辺の工業団地が優先している。バルセロナの場合も同様の分布パターンで、ポートフォリオの大部分はディアゴナル大通り周辺に分布し、バルセロナ空港周辺にも時折分布している。

A) マドリード中心部のオフィス



B) バルセロナ中心部のオフィス

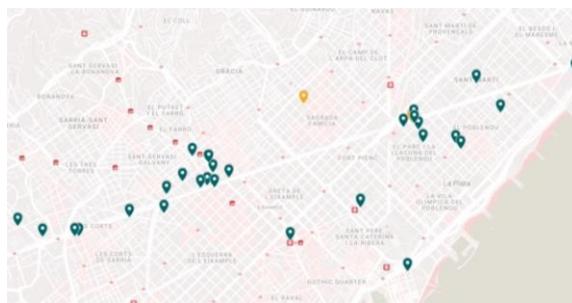


図20：SOCIMs Merín Properties、Inmobiliaria Colonial、Arimaのポートフォリオにおけるオフィスの分布。出所：各社のウェブサイト上の物件とBME Growthの資料を基に筆者作成。

マドリードにおけるGMPの状況は、M30環状道路の内側とカステジャーナ軸周辺に多く配分するという同じ基準に従っている。また、レリダ、コルドバ、セビリアなどの都市における特定資産への投資も含まれている。

ショッピングセンター専用オファー

住宅やオフィスへの投資が集中しているのとは対照的に、ショッピングセンター（図21）は、その資産が全国に分散している。

の地域に集中している。最も集中しているのはマドリードの14.3%、バルセロナの11.4%で、次いでアリカンテとバレンシアの8.6%だが、35のショッピングセンターが21の県に分散しており、最も集中している7つのショッピングセンターがポर्टフォリオの60%を占めている。



図 21 : SOCIMI Lar España と Castellana Properties のポर्टフォリオに含まれるショッピングセンターの分布。出所：各社のウェブサイトおよび BME グロースの資料に基づき筆者作成。

2.4. ディスカッション

この結果は、スペインにおけるSOCIMIの成長を示している。SOCIMIは、投資に対する優遇措置のない規制のもとでは実質的に存在しなかったが、不動産賃貸からの利益に対する免税措置のおかげで、10年間で資本金が250億円を超えるまでに成長した。このモデルは、他の先進国において以前に達成された成功に続き、スペインにおいても成功を収めたものであり、米国が最初の推進者として、また60年にわたる企業の発展例として主導的な役割を果たしている。

スペインの場合、当初はショッピングセンター、ロジスティクス、オフィスの運営に特化した企業が法人化され、より収益性の高いB to Bモデルが採用された。その後、住宅リースを含む他のセクターが組み込まれ、国レベルでの主要セクターとなった。リースは、以下の間のサービスの形で提供される。

その結果、資産の取得、その分配、およびその後の管理は、各企業の目的を考慮すれば、市場でのパフォーマンスを最大化するという基準に従うという、作業仮説に沿った行動が示された。その結果、資産の取得、その分配、その後の管理は、各企業の目的を考慮すれば、市場での業績を最大化するという基準に従うという点で、作業仮説に沿った行動を示している。したがって、一般に、マドリッドやバルセロナなど、不動産市場がよりダイナミックな大都市に活動が集中している。同時に、各社はその市場に応じて資産を配分し、ショッピング・センターでは高い空間配分を見出す一方、住宅賃貸事業ではオーナーに応じて集中と分散を組み合わせている。

調査対象としたSOCIMIの収益性の創出においては、資産の見積もり価格の変動が、利益の創出、ひいては得られる総収益性において重要な役割を果たしている。このように、会社の収益は、不動産賃貸という実際の事業と、資産の再評価から得られる収益の両方からもたらされる。この評価が損益計算書に含まれることは、その活動の純結果を修正し、会社の流動性を修正する配当の義務を発生させる単体の財務結果であるという点で、第一レベルの影響を持つ。この運用は、企業が社会にとって有益なサービスを提供することに専念していることを意味するだけでなく、データが示すように、営業外収益が企業の企業目的よりも高い場合に大きな意味を持つ。

市場の状況に合わせて資産価値を更新し、企業の貸借対照表に現在の状況を最も正確に表すことに貢献する理由がある。同時に、資産の売買時に得られる再評価利回りを支持する他の動機もあり、この場合は、市場の予想ではなく、連結された事実の姿を表す。この2つの概念の対立は、分析対象企業が示す単体の財務リターンが、市場の機能、および投資対象が受ける収益性とリスクの関係に重要な影響を及ぼすことを考慮することを妨げるものではない。

不動産固定資産が株式市場の対象となる流動資産に転換されることは、これらの資産の評価が事業基準に依存するようになるという点で、市場リターンにも影響を及ぼす。したがって、マクロ経済的要素の変動だけでなく、企業が公表する業績への依存度が高まるため、ボラティリティが高くなる。金利

コーポレート・アクションに直接影響を与えるため、市場に影響を与えるスピードが大幅に向上し、信用供与や資産売買取引の正式化における長いタイムラグによる遅れに取って代わる。

公共部門は、その所有者に応じて不動産資産の収益条件を変更する能力を有しているため、このプロセスにおける重要なプレーヤーとして登場する。この能力は、資産の保有に関する規制や、その活動の上場率が変更される可能性によって生じる不確実性を前提とした、現在の均衡状況の存在につながる。不動産市場の特殊な規制と同時に、SOCIMIに関する4つの具体的な規制が15年足らずの間に公表されたことを考慮すると、このセクターの収益予測を立てることは困難である。

また、一般的な高齢化や女性一人当たりの子供の数の減少など、既存の人口動態の役割も強調されている。このような状況は、リバースモーゲージやベアオーナーシップという形で不動産資産を売却する傾向が強まるという意味で、金融化のプロセスを促進する。この点に関して、本稿は、当事者間の合意から生じる利益のレベルには踏み込まず、むしろ、自然人の手にある不動産が法人に譲渡されることに焦点を当てている。

法人がより大きな役割を果たすことを検討することは、今日の経済状況において予想されることである。流動性の選好と財政政策上の適用条件という2つの本質的な要素がある。流動性の場合、本稿で述べた、不動産のような流動性の低い財産を、企業の株式やトークンのような流動性の高い財産に変換できるという事実を強調する価値がある。この意味で、不動産セクターの金融化のプロセスは、これらの不動産の流動性を高めることを可能にし、したがって、他のすべての条件が同じであれば、市場はこの流動性の増加を促進することが期待される。第二のケースとして、税制の面では、両タイプの不動産に関連するコストに違いがあり、不動産の所有に関連するコストは類似しているが、利用の面ではコストが異なっている。

資本に対する損益。このため、税制上の基準や資産の保有状況によって、リターンに差が生じる。

さらに、物的資源の最大活用に関連する規制目的の役割についても検討することができる。それによると、現在の状況を踏まえると、スペース・リースのようなビジネスベースの利用モデルの方が、他の経済活動に関連しない保有モデルよりも、より高い利用条件が生み出される。このことはマクロ経済にも影響を及ぼし、空間の利用はリース料という形で各国の国内総生産を増加させるが、そのような資産の保有は、主に維持・供給に関する要素に基づく国民経済計算への寄与が少ない。上記の推論に沿えば、法人による空間利用の効果による効率性の向上は、空間の最大化に基づく物価の引き下げにつながるはずであり、それは国民の福祉の向上につながる。

第一に、規制や財政政策に由来する開発インセンティブの低下であり、これによって利益の可能性が制限され、したがって宇宙で開発される可能性のある事業の魅力が制限される。このことは、宇宙開発政策を意味する。第二に、人の集中や経済成長に伴う、時間の経過とともに予想される宇宙空間の価値の上昇である。この側面は、開発の意思決定に関係なく利益をもたらす投機的活動につながる。

以上のことはすべて、法人によるスペース取得の増加のための条件整備に有利に働く効率性の考慮があることを示すと同時に、この効率性を制限し、不動産投資の投機的性質の促進にさえ寄与する反対方向の考慮があることを示している。要するに、市場を歪め、以前には存在しなかった非効率性を表面化させるような公的介入を増加させる可能性のある考慮事項である。

分析したすべての市場ツールの重要性が増しているにもかかわらず、現在のところ、不動産セクター全体に占めるシェアが低いことは注目に値する。SOCIMIの影響力はスペインの不動産資産の1%にも達していないが、それでも、資本金が1,000億円を超えた米国市場のような状況になれば、その額は拡大する可能性がある。

2.5%であり、このセクターの成長は、規制開始から数十年後に始まった。その意味で、この仕事の関心は、現在の市場状況よりも、示された行動や傾向、そしてそれらが将来の不動産資産の分布に及ぼす影響にある。

最後に、ここで分析した不動産セクター専門企業の起業家や経営者の役割は、株主のために最大限の収益性を達成することに基づいていることを指摘しておく。彼らは、市場機会を分析し、可能な限り最良の条件で不動産を取得し、市場で最大限の収益性を達成することを目的としてそれらを管理するための条件である、業績の最大化を追求する専門家である。このような条件下で、私たちは、与えられた経済ルールのもとで仕事の成功に集中する専門家を観察している。彼らは、機会を見つけて利用するが、その多くは、公共部門が価格システムに影響を与え、経済の他の主体の意思決定を修正することに失敗した結果である。

2.5. 結論

不動産資産の金融化のプロセスは、伝統的に市場の硬直性を高めてきた資産を、証券取引所に上場する事業体を通じて投資可能な流動資産に転換することとして理解され、社会の組織にとって重要な意味を持つ。株主に対して投資の成長を保証するような、長期的な収益モデルを模索することは、その場限りの資産投資・売却プロセスよりも望ましいモデルとなる。そのため、賃料が安定している不動産資産のリース・モデルが好まれるようになった。これは、企業に安定した収益をもたらすサービスへのサブスクリプションが、従来の高額な不動産の売買や引き渡しを不要にするという、他の産業で発展したプロセスと同様である。例えば、クラウドストレージ、オンラインAVプラットフォームへのサブスクリプション、車両リースやレンタルモデルなどである。

社会に高度に統合された前述のモデルとは対照的に、不動産部門の金融化は初期段階にあると考えられる。ほとんどの住宅はまだそこに住む人々の手中にあり、一方、このプロセスの最大指数としてのすべてのSOCIMIの資本化はまだ初期段階にある。

スペインのGDPの3%未満である。この分析では、スペインにおけるSOCIMIの著しい成長、そのセクター別および地域別の分布、不動産の賃貸基準および不動産資産の再評価基準のもとでリターンを生み出す能力が強調されている。

所有権との結びつきが失われ、オンデマンド利用が優先される消費モデルへの進化は、資産利用の効率性という点ではプラスに働くかもしれないが、形成される社会のタイプにも影響を与える。このようなモデルが、有利な条件を作り出すことによって公的機関によって推進されるという事実は、その結果が正反対になる危険性のある目的に有利なように市場を歪める。この意味で、資産の流動性が高まることによる投資の流入は、資本金の増加につながり、市場の収益性を維持するための価格の上昇や、収益性の低下につながる可能性がある。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

3. 資本化の過程にある家庭

前章で概説した状況は、賃貸不動産の所有に基づくビジネスモデルの成長を示している。このモデルは、それ自体、市場に流動性と柔軟性をもたらすという点でプラスに捉えられるが、同時に、それによって形成されるライフスタイルや社会にも影響を及ぼす。

分析を続けるためには、スペインの住宅供給力の変遷を理解し、建設と住宅価格の両方の成長の影響を調べ、人口動態との関係を分析する必要がある。金融化の成長トレンドに影響を与えるダイナミクスとしては、一方では、世代間で住宅ニーズが大きく異なる人口ピラミッド⁵⁵が逆になっている社会における人口の高齢化、他方では、社会で利用可能な住宅資本の量の増加⁵⁶、そして第三に、住宅価格の上昇が挙げられる。

⁵⁵ 2022年1月1日のINEの'Estadística del Padrón Continuo'のデータによると、スペインで人口が最も多い年齢は45歳で81万8000人、18歳は49万3000人、1歳は34万1000人である。

⁵⁶ クレディ・スイスが作成した「グローバル・ウェルス・レポート2022」によると、世界の富は2021年末に463.6兆ドルに達し、21世紀の最初の20年間に世界で年間6.6%の成長があったことも示している。

余暇と仕事の両方の可能性を広げる技術開発の結果、家庭の概念が変化した。

本章では、住宅購入価格の変化、住宅ストックの増加、人口の変化、高齢化の影響、所有から賃貸モデルへの世帯の移行といった基本的なファンダメンタルズから、不動産セクターの資本化のプロセスを分析する。

3.1. はじめに

スペインにおける住宅は、伝統的に、株式を含む他のよりダイナミックな貯蓄形態とは対照的に、貯蓄の手段として住宅を好む市民による投資の概念と関連している。この状況は、賃貸住宅に住む人々の数⁵⁷ に対して、住宅所有のレベルの高さに見ることができ、(Conley & Gifford 2006) (Echaves and Navarro 2018) が述べたことと同様に、福祉国家に固有の安全性の概念と関連している。

このような選好は、投資と消費という基準での住宅決定の問題 (Anari & Kolari 2022) だけでなく、「一定の経済的安定を得るまで、そして一定の所得を達成するまでは誰でも到達できるわけではないが、その程度の非金融的資源を持つことは不可能である」(Nasarre Aznar 2016) という根拠に基づく、住宅取得の困難性に関する経済社会的問題によるところが大きいと考えられる⁵⁸。

このような状況のもとで、若年層が住宅所有にアクセスすることが困難であることがわかる (Echaves 2016)。この状況は、一方では、就労キャリアの初期段階におけるアクセスコストの高さ⁵⁹ に示され、他方では、住宅ローン契約時に約束される家賃に関する支払義務の高さ⁶⁰ に示されている。この2つの理由の間で、住宅ローンを組むための資本投入を蓄積することの困難さが決定的な制約となり、これが賃貸需要の増大、賃料の上昇、ひいては賃料価格の上昇につながる。

⁵⁷ Eursotatが発表した2020年9月18日の「住宅統計」を参照すると、2018年にはスペイン世帯の4分の3以上が持ち家であった。これはEU平均やドイツ、英国、フランス、イタリアなどの国々よりも高い。

⁵⁸ p.53,賃貸住宅に住む理由についてのサンプルによると、賃貸住宅を希望する回答は全体の30%に過ぎず、残りの入居者は持ち家を購入することが困難である。

⁵⁹ 頭金が最低でも物件価格の20%必要なことと、その過程で支払うべき税金の額が大きいため。

⁶⁰ スペイン青年協議会が発表した2022年下半期の「奴隷解放観測所」を参照。これによると、持ち家へのアクセスコストは、16歳から24歳の賃金労働者で84.2%、25歳から29歳で53.4%、30歳から34歳で45.7%となっている。これらの数値はすべて、スペイン銀行が推奨する最大40%を上回っている。

投資手段としての住宅価格に上昇圧力がかかる（Byrne 2019）。同時に、若者の実家からの解放は先送りされている⁶¹。

他方では、高齢者が老齢期に直面したときの状況であり、生涯を通じて生み出されたすべての貯蓄の使い道が問題となる状況である。年金制度の不均衡が予想されることから、リバースモーゲージ（Alai et al. 2014）やベアオーナーシップといった手段を通じて、マイホームを収入源として考える（Atance et al.

住宅へのアクセス負担を軽減するために、公的機関は、スペインにおける地域予算のばらつきが示すように（Echaves & Navarro 2018）、異なる方法と結果で住宅市場に介入する傾向がある。したがって、（Olea et al. 2019）の結論は、私有財産への公的融資、社会政策や人権としての住宅ではなく経済振興のための住宅の利用、あるいは不動産資産としての住宅の検討といった検討の下での国家と住宅との関係を示している。

3.2. 2001-2022年のスペインの住宅資本ストック

不動産セクターの資本化の過程を研究するためには、住宅ストックの現在価値とその資本化の経時的動態を分析することが必要である。同じデータソースと交通・モビリティ・都市計画省（Ministry of Transport, Mobility and Urban Agenda）を使用し、ユーロスタット（Eurostat）のデータを用いてマクログニチュードの変遷に関する情報を完成させた。

これは、一般的な市場動向を分析する集計データの研究である。細分化された値は、技術的（Potepan 1996）、社会経済的、状況的（Capozza et al. 1989）といったさまざまな要素によって区別され、その変化は各地域の集計値に反映される。

⁶¹ ユーロスタットが2023年9月5日に発表した「ヨーロッパの若者はいつ親元を離れるのか」を参照。それによると、若者の自立年齢は26.4歳で、スペインを含む8カ国では30歳を超えている。

3.2.1. 2001年から2022年までの住宅価格上昇率

すなわち、2001年から2008年にかけての第1期は、全国レベルおよびスペイン17自治体のうち12自治体（CCAA）において10%を超える高い価格上昇が見られた時期、2008年から2015年にかけての第2期は価格調整が見られた時期、そして第3期は、CCAA間において年間5%近い上昇を示す自治体と実質的にゼロ成長に近い自治体との間に大きな格差が見られた時期である（図22参照）。

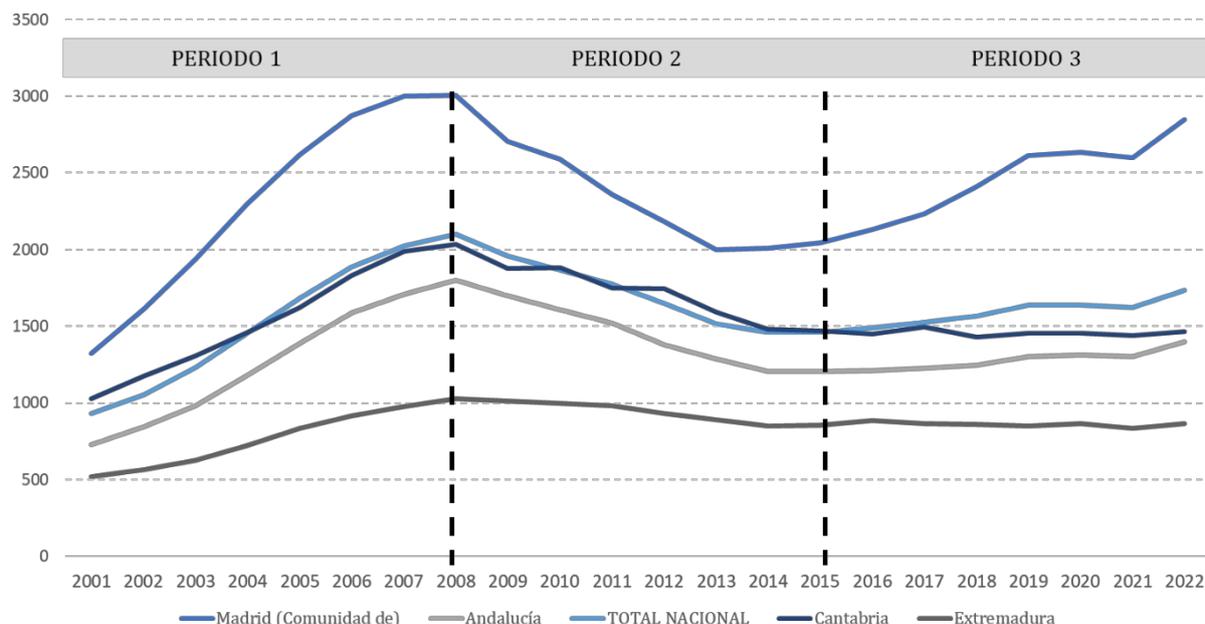


図22：2001年から2022年までのスペインにおける住宅購入価格の変遷、2022年に最も価格が高い自治州（マドリッド）と最も低い自治州（エクストレマドゥーラ）、人口が最も多い自治州（アンダルシア）と最も少ない自治州（カンタブリア）を含む。出典：「交通・移動・都市計画省」の「居住地域推計」のデータを基に独自に作成。

表9は、2001年から2022年までの1平方メートルあたりの価格の推移を、自治州別に示したものである。まず、2001年において、最高価格と最低価格の自治州間の差は1,044ユーロであったが、この差は期間終了時には1,982ユーロにまで拡大していることがわかる。この状況は物価上昇率にも表れており、2022年にはマドリッド自治州が最も高い物価を示し、年平均3.72%の上昇率を記録したのに対し、エクストレマドゥーラ自治州は、期初と期末の平均上昇率が2.5%と最も低く、カスティーリャ・イ・レオン自治州は1.02%と最も低い上昇率を示した。累積成長率は、マドリッド（115%）とバレアレス諸島の価格が100%以上上昇したことを意味する。

(109%)であったが、同時にカスティーリャ・イ・レオン州(24%)とラ・リオハ州(28%)の伸びは最低であった。

期間中の部分的な成長に関しては、7年間の3つの段階が明確に表れており、第1期は全国で年率12.3%の急成長、第2期は年率平均5.1%の価格下落を伴う景気後退期、そして第3期は年率0%近辺と5%近辺を含む地域間の不均等な成長傾向を示している。

	価格 ^{M21}		部分成長率(CAGR) ²			CREC 合計
	2001	2022	2001-2008	2008-2015	2015-2022	CAGR ⁰¹⁻²²³
アンダルシア	726	1.400	13,8%	-5,5%	2,1%	3,2%
アラゴン	893	1.259	11,9%	-6,9%	0,8%	1,6%
アストゥリアス公国	897	1.304	10,2%	-4,7%	0,4%	1,8%
バレアレス諸島	1.248	2.611	9,9%	-3,5%	4,8%	3,6%
カナリア諸島	1.049	1.595	8,3%	-4,8%	2,9%	2,0%
カンタブリア	1.026	1.465	10,3%	-4,5%	-0,1%	1,7%
カスティーリャ・イ・レオン	844	1.045	8,8%	-5,3%	0,0%	1,0%
カスティーリャ・ラ・マンチャ	648	913	12,2%	-6,8%	0,5%	1,6%
カタルーニャ	1.179	2.160	11,1%	-5,5%	3,9%	2,9%
バレンシア共同体	741	1.320	12,4%	-5,6%	2,3%	2,8%
エクストレマドゥーラ	518	865	10,3%	-2,6%	0,2%	2,5%
ガリシア	768	1.237	10,8%	-4,2%	0,8%	2,3%
マドリード	1.322	2.846	12,4%	-5,4%	4,8%	3,7%
ムルシア州	621	1.045	14,6%	-6,9%	0,9%	2,5%
ナバーラ州(フォラル・デ州)	1.100	1.510	6,9%	-4,1%	2,1%	1,5%
バスク	1.562	2.502	10,0%	-3,3%	0,6%	2,3%
リオハ	881	1.129	9,3%	-5,6%	0,4%	1,2%
全国合計	930	1.734	12,3%	-5,1%	2,5%	3,0%

表9：スペインにおける住宅購入価格の自治州別推移。1各自治州の1平方メートルあたりの平均価格。2自治州別の住宅価格の年間上昇率を、傾向の異なる3つの期間に区分。32001年から2022年までの全分析期間の年間価格上昇率。出典：交通・移動・都市計画省の「住宅価格見積み」のデータを基に独自に作成。

3.2.2. 2001年から2022年までの住宅ストックの伸び

スペインの住宅ストックの伸びに関しては、データは期間を通じて年平均1.16%の持続的な伸びを示しているが、それでも2つの段階があり、第1段階は2021年から2008年までの年間累積伸び率2.24%、第2段階は2008年から2021年までの伸び率0.63%である。住宅ストックの増加の変化は、価格において観察される変化よりも漸進的な挙動を示し、2008年から2013年までの5年間、減少のプロセスを維持した。

表10は、この間の住宅ストックの増加を示しており、再び地域差が大きいことを示している。ムルシア州の住宅ストックが43%、カスティーリャ・ラ・マンチャ州の住宅ストックが37%増加したのに対し、マドリッドとバルセロナの場合は、それぞれ21%、18%と、スタート時のベースが大きいいため、相対的に伸びは小さい。

	ストック 20011	ストック 20222	INCR.2001-20223	CAGR 2001-20224
アンダルシア	3.554.198	4.706.234	1.152.036	1,3%
アラゴン	657.555	846.431	188.876	1,2%
アストゥリアス公国	524.336	678.652	154.316	1,2%
バレアレス諸島	504.041	658.589	154.548	1,3%
カナリア諸島	855.022	1.094.330	239.308	1,2%
カンタブリア	286.901	386.140	99.239	1,4%
カスティーリャ・イ・レオン	1.455.050	1.837.704	382.654	1,1%
カスティーリャ・ラ・マンチャ	988.555	1.354.924	366.369	1,5%
カタルーニャ	3.328.120	3.940.622	612.502	0,8%
バレンシア共同体	2.558.691	3.304.752	746.061	1,2%
エクストレマドゥーラ	575.284	701.807	126.523	1,0%
ガリシア	1.312.496	1.763.143	450.647	1,4%
マドリッド	2.482.885	2.998.245	515.360	0,9%
ムルシア州	595.319	848.361	253.042	1,7%
ナバーラ州(フォラル・デ州)	261.147	335.724	74.577	1,2%
バスク	892.009	1.085.029	193.020	0,9%
リオハ	156.769	212.935	56.166	1,5%
全国合計	21.033.759	26.811.833	5.778.074	1,2%

表10：スペインの自治体別住宅ストックの推移。1自治体別住宅ストック(2001年)、2自治体別住宅ストック(2022年)、3期間中の住宅増加率、4住宅ストックの年間増加率。出典：「交通・モビリティ・都市計画省」の「住宅ストックの推計」のデータを基に独自に推計。

3.2.3. スペインの住宅資本ストックの増加

スペインの住宅価格と住宅ストックの伸びについて示した結果を考慮し、各地域の住宅ストックの規模が安定していると仮定して、この間の住宅ストックの伸びを計算することができる。このシナリオでは、全国レベルで、住宅エクイティは年率4.21%で成長しており、これは、住宅ストックの価値が17年ごとに2倍、27年ごとに3倍、34歳までに4倍になることを意味する。

表11は、一人当たり国内総生産(GDP pc)の伸びと、住宅購入の相対的成本(I)の上昇を示す指標としての住宅価格の伸びとの関係を示したものである：

$$I = \text{CAGR 価格} - \text{CAGR GDP pc}$$

これによると、バレアレス諸島（2%）、マドリッド（1.3%）、バレンシア（0.9%）の場合、住宅費は人口所得の伸びを上回る割合で上昇しているが、対照的に、カスティージャ・イ・レオン（-1.7%）、アラゴン（-1%）、アストゥリアス（-1%）の場合はその逆で、この間、家賃の伸びが住宅価格を上回っている。

	CAGR POB	CAGR GDPpc	CAGR価格	CAGRストック	CAGR CAP	I
バレアレス諸島	1,71%	1,6%	3,6%	1,3%	4,91%	2,0%
マドリッド	1,07%	2,5%	3,7%	0,9%	4,66%	1,3%
バレンシア共同体	1,05%	1,9%	2,8%	1,2%	4,05%	0,9%
カタルーニャ	1,02%	2,1%	2,9%	0,8%	3,76%	0,8%
アンダルシア	0,71%	2,4%	3,2%	1,3%	4,56%	0,8%
カナリア諸島	1,25%	1,4%	2,0%	1,2%	3,22%	0,7%
全国合計	0,75%	2,4%	3,0%	1,2%	4,21%	0,6%
ムルシア	1,21%	2,3%	2,5%	1,7%	4,25%	0,2%
バスク	0,30%	2,6%	2,3%	0,9%	3,23%	-0,3%
カンタブリア	0,44%	2,3%	1,7%	1,4%	3,16%	-0,6%
ナバーラ	0,89%	2,2%	1,5%	1,2%	2,74%	-0,7%
エクストレマドゥーラ	-0,02%	3,3%	2,5%	1,0%	3,45%	-0,8%
カスティーリャ・ラ・マンチャ	0,79%	2,5%	1,6%	1,5%	3,18%	-0,8%
ガリシア	0,00%	3,2%	2,3%	1,4%	3,75%	-0,9%
リオハ	0,71%	2,1%	1,2%	1,5%	2,67%	-0,9%
アストゥリアス	-0,26%	2,8%	1,8%	1,2%	3,05%	-1,0%
アラゴン	0,52%	2,6%	1,6%	1,2%	2,88%	-1,0%
カスティーリャ・イ・レオン	-0,14%	2,7%	1,0%	1,1%	2,15%	-1,7%

表11：2001年から2022年までのスペインにおける住宅ストックの資本化の推移（自治州別（資本化率順））、および主な社会経済指標、¹人口、²GDP、³平方メートル当たり価格、⁴住宅ストック、⁵住宅ストックの資本化の年率平均成長率。出典：「交通・モビリティ・都市計画省」の「住宅ストックの推計」のデータを用いて独自に作成。

バレアレス諸島、マドリッド自治州、バレンシア自治州、カタルーニャ自治州、カナリア諸島、ムルシア自治州の場合、年率1%以上の人口増加があり、ムルシア自治州を除くすべての自治州において、住宅1平方メートルあたりの価格とGDP pcの関係は、全国平均を上回る割合で上昇していることがわかる。ムルシアの場合、低い値が存在するのは、年率1.7%という全地域で最も高い住宅資本ストックの累積成長率と一致している。一方、人口増加率が1%未満の地域はすべて、住宅取得の相対的成本としてIの値が低下している。I値と人口増加率との相関係数は0.8%である。

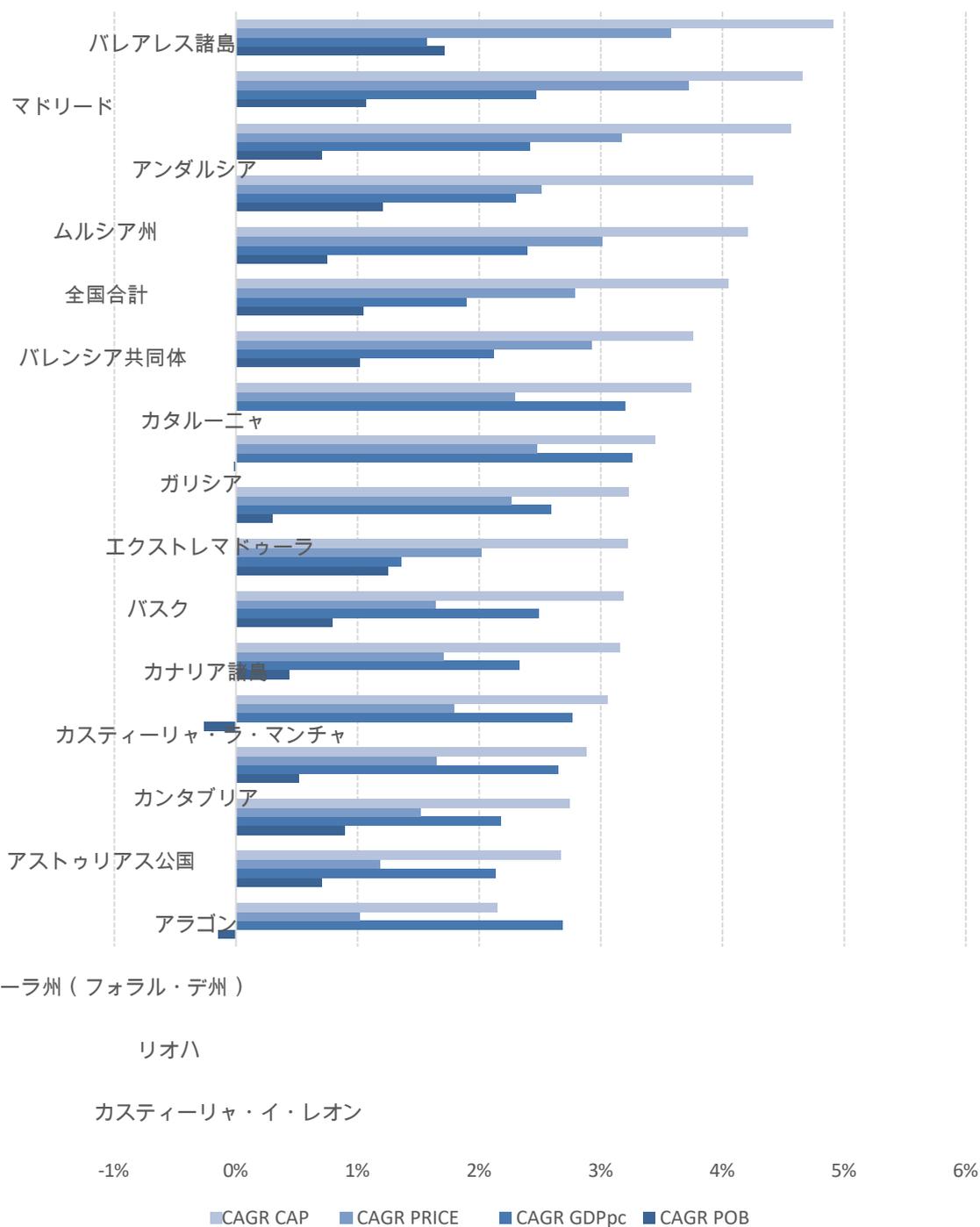


図23：2001年から2022年までのスペインにおける住宅ストックの資本化の推移（自治州別（資本化順に並べたもの）、および主な社会経済指標）。出典：「交通・モビリティ・都市計画省」の「住宅ストックの推計」のデータを基に独自に作成。

(Uriel Jimenez et al 2009)⁶²が1990年から2007年までの期間で示した500%の増加とは対照的に、ほとんどの自治州で年平均変化率は9%を超えていたが、問題のケースでは、平均成長率は年4.21%で、分析した21年間の累積成長率は138%であった。

を長期にわたって維持する。出発点の絶対値の増加は、相対成長率の低下につながる。

3.3. 金融化の過程における高齢化人口

高齢者の生活環境はここ数十年の間に変化してきた。平均寿命の伸びは、すでに述べたような人口動態、たとえば、家庭における子どもの永住化、1家族あたりの子どもの数の減少、家族単位の大人全員の就労などとともに、高齢者が老後を迎えなければならない条件が、以前の世代とは異なることを意味している。この意味で、市場は、それを必要とする人々のグループに対して特定のサービスを提供するモデル、つまり、特定のタイプのケアを必要とする人々のニーズに適応する市場を作り出している。このようなケアにかかる費用を賄うために、多くの場合、年金や最も流動的な貯蓄を、財産の貯蓄による代替収入で補う必要がある。

このような状況は、高齢者が、可処分所得と現役時代に築いた貯蓄の非投資（Modigliani & Brumberg 1954）の組み合わせによって、可能な限り最高の生活の質を維持するために多額の出費に直面しなければならない状況（Friedman 1957）⁶³にあることを意味し、さらに、子孫のいない高齢者の役割は、遺産を残す意志との関係で異なる行動を提起する（Modigliani 1986）。この問題は、所有者や生活環境の改善に関心のある人々に影響を与えるだけでなく、逆人口ピラミッドが存在することを考えると、高齢者が自分の財産について下す決断は、彼らの財産の全体的な分配、ひいては子孫が相続する世界に影響を与える可能性がある。

上記のような状況において、不動産は、資産の享受と売主の年金の発生を両立させる条件下で資産を売却することを可能にするさまざまな売却形態を通じて、収入を得るためのツールとなる。このため、リバースモーゲージ、裸所有権、終身年金といったさまざまな形態が出現している。同様に、不動産の管理を担当できない所有者のために、売買を含む保証付き賃貸という形で、収入の流れを保証することを目的としたソリューションもある。主な要素

⁶³ 第III章 20-25ページ

今回の分析に関連して、これらの取引の重要な問題は、資産所有権の特定である。示された代替案は、資産所有権を高齢の個人から、株主価値の創出、すなわち不動産資産からの流動性の創出を志向する仕組み化された投資プラットフォームへとシフトさせる傾向がある。以下、3つの主なケースについて説明する。

1. **リバースモーゲージ**：不動産資産に抵当権を設定し、その下で不動産を保有するが、定期的に受け取る賃貸料に基づいて負債を増やしていくもの。所有権を保持することで、不動産の維持管理、関連する税金や管理コストの両方に責任を負うことになる⁶⁴。
2. **Nuda propiedad**：不動産の所有権が、自然人の生涯にわたって使用权を維持する権利を調整した価格と引き換えに譲渡される取引。この場合、所有権が移転すると同時に、税金、保険料、その他の特別費用も移転する。
3. **賃貸保証付売買**：代金と引き換えに不動産の所有権を譲渡するが、一定期間の賃貸契約を結ぶ取引。

例えば、居住用住宅にリバースモーゲージを適用した場合の結果は、不動産投資と同じにはならない。

要約すると、ここに示した選択肢は、最初の所有者にとって何が望ましいかによって、異なる形式で不動産に流動性をもたらす。所有権は譲渡される場合とされない場合があるが、不動産から収入が得られる。リバースモーゲージのケースは、金融商品として考えることができ、一方、裸の所有権や家賃保証付き売却のケースは、不動産の所有権を買主に引き渡すもので、買主は、その高額な金額と投資の性質により、その流動性と法人を通じた実行から利益を得る。

⁶⁴参照：スペイン銀行が2017年8月に発行した「Guía de acceso a la hipoteca inversa」。

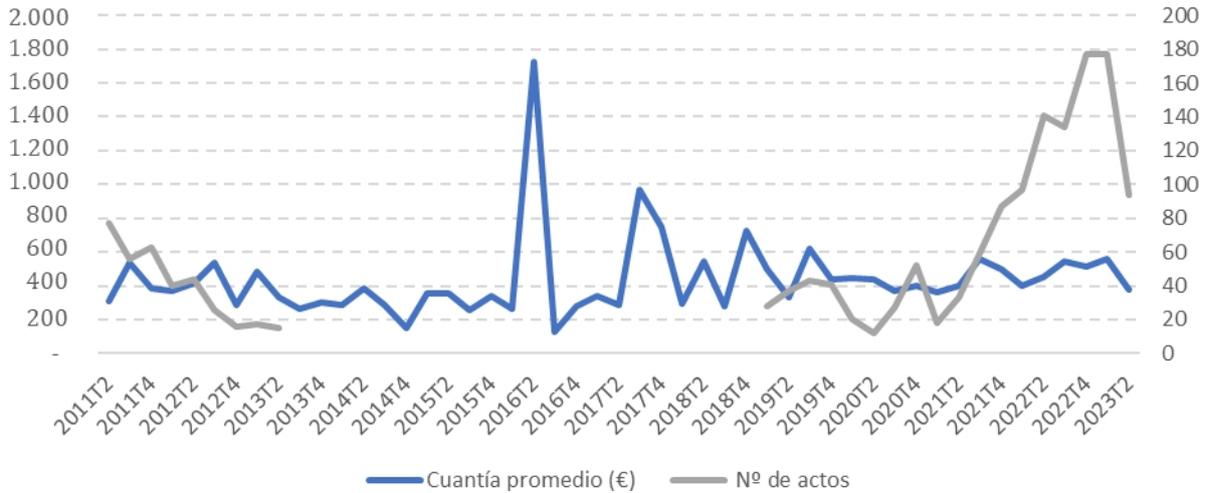


図24：スペインにおける四半期ごとのリバースモーゲージ取引件数と取引額出典公証人総評議会（General Council of Notaries）のデータを基に筆者作成。

図24の公証人総会の統計に示されているように、この種のツールによる投資は過去10年間で増加しているにもかかわらず、市場シェアはまだ小さい。四半期ごとのリバースモーゲージの署名取引件数は2021年から増加しており、2022年には549件に達するが、平均金額は比較的一定である。2021年以前の署名行為の低水準が浮き彫りになると同時に、取引量が少ない中で特別な金額の影響が大きいと思われる金額のばらつきも浮き彫りになっている。2013年第3四半期から2018年第4四半期にかけての行為件数に関するデータが入手できなかったことは特筆に値する。

裸所有の場合、取引件数はかなり多いものの、スペイン市場全体から見ると、その割合は低い。2022年不動産登記統計年鑑のデータによると、2022年全体の取引件数は1,657件である。これらの取引の約75%は、バレンシア（22.87%）、マドリッド（17.68%）、アンダルシア（17.32%）、カタルーニャ（9.47%）、カナリア諸島（7.97%）の5つの自治体に集中している。

リバース・モーゲージ（549件）とフリー・モーゲージ（1,657件）の2022年の数字を加えると、取引総額は2206件となり、ローン、債権または債務の承認担保としての不動産抵当権（同年の取引件数439,489件）の0.5%にあたる。この数字は、総取引件数との関係ではあまり代表的なものではない。

これは、リバースモーゲージや裸の所有権取引の最大値さえ与える場合に発生する。

3.4. 資本化と賃貸優遇措置

スペインの伝統的な家庭に見られる持ち家への願望は、市場の現実には左右されている。国の統計によると、所有物件数は減少しており、同時に賃貸物件や、無償または特別な条件で賃貸されている物件は増加している。具体的には、持ち家は2014年から2020年の間に全体で0.3%減少し、比較的安定しているが、同じ期間に住宅ローンの支払いが残っている家の数は6.1%と大幅に減少している。賃貸住宅に関しては、34万2千戸増加し（図W、B）、無償または低価格や会社による空室などの特別な条件で貸与された住宅はさらに13万2千戸増加した。両者を合わせると50万戸近くとなり、スペイン経済の成長期において、住宅ストックの増加が、持ち家のわずかな代替に加え、借主の非所有形態によっていかに吸収されたかを示している。

図25-Aは、未返済の持ち家が減少する傾向を示しており、これは、新規住宅ローンの締結が既存住宅ローンの解約を下回っていることを意味している。このような状況は、主に都市部における3戸以上の持ち家住宅の建設で観察されるが、市場全体としては一般的な行動である。図25-Bに関しては、賃貸の一般的な増加という逆の傾向が見られ、集合住宅の場合よりも住宅への影響が大きい。このように、戸建住宅と半戸建住宅だけが反対の傾向を示しているが、これは、持ち家から賃貸への代替傾向を修正するには十分ではない。

この結果は、基準金利が史上最低水準となった経済成長期におけるものであり、借入コストが非常に低い状況では、住宅ローンを組む世帯数が大幅に減少するという、予想とは逆の効果が生じたことを意味する。

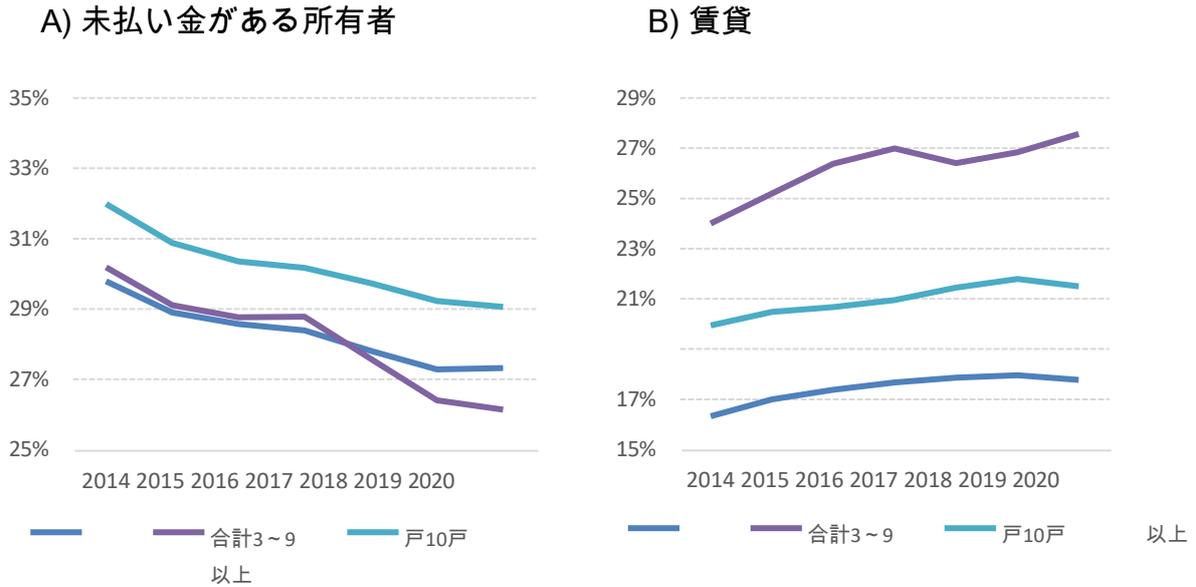


図25：所有住宅と賃貸住宅の動態に関する情報、A) スペインにおける未払い金のある所有住宅、2014年から2015年までの推移。B) スペインの賃貸住宅、2014年から2020年までの推移。出所：INE'Encuesta Continua de Hogares' (Continuous Household Survey)のデータを基に著者作成。

3.5. 結論

この成長は、主に2001年から2007年にかけての価格上昇に牽引されたものであるが、その一方で、この期間を通じて住宅を増やし続けてきた建設プロセスも伴っている。このような状況により、住宅価格の上昇率は所得の年間上昇率を0.61%上回り、地域差は大きい。従って、住宅価格の相対的な上昇は、スペインにおける不動産セクターの資本化のプロセスであると考えられ、このプロセスでは、住宅価格が市民の所得から徐々に遠ざかっており、人口の変化と高い相関関係がある。

一方では、高齢化する人口が、不動産資産から収入を得ることで年金を補う解決策を見出している。ベア・オーナーやリバース・モーゲージのモデルは、近年著しい成長を示しているが、そのスタートは非常に低い数量からであり、これは不動産市場において比重の低いソリューションであり続けることを意味する。

最後に、スペインにおける住宅の選択肢としての賃貸の増加が際立っており、その市場は2014年から2020年にかけてのスペインの住宅増加の100%をカバーするだけでなく、以前は所有者が住んでいた住宅の一部を占めるソリューションでもある。

4. 資本化のプロセスにおける土壌

そのため、土地の市場価値を変える要素を理解することは、土地の役割を理解する上で非常に重要である。土地の価値は、他の商品と同じように、その相対的な希少性に左右されるのである。希少な供給と潤沢な需要の差が大きいほど、その価格は高くなる。

前の章ですでに述べたように、土地は、今日の企業では資産とみなされ、その所有者の貸借対照表には、一般に長期固定資産という形で計上される。これは国際的に認められている会計形態であり、各国の会計制度で規定されている⁶⁵。しかし、国家と土地所有者の関係には特殊性があり、土地保有税から土地利用に関連するものまで、さまざまな規制モデルや特別な規制条件が存在する。

土地を資本資産と見なす考え方は、専門的にも学問的にも、土地や不動産を担保資産として、つまり、投資家に対するヘッジとして見なすことに表れている。

⁶⁵ 2007年11月16日付勅令第1514号（一般会計計画承認）参照。

他の金融債務（Liu et al.）この要素は、他の金融取引における債務不履行の脅威に直面しても、高い安全性と安定性を備えた、市場における交換可能な資産としての役割を強化するという点で、現在の不動産所有の検討において重要であると考えられる。

資産という概念のもとでは、土地は、その上に建設される建物やインフラストラクチャーとは異なり、自然に減価することのない財産として示され、人間の行為とは無関係に価値を維持する。この目的のために、国内総生産（GDP）、自治体の人口、経済の複雑さといった主要な経済的・社会的要素に関して、土地価格の挙動を研究した。同時に、金融化のプロセスに大きく関連する2つの要素、例えば、賃貸または所有という形で住宅を探す際の市民の嗜好や、絶対価格と相対価格の差を含む土地の取得における自然人または法人間の関係も分析に含まれている。

4.1. はじめに

不動産資産の評価は、地理的、建築的、技術的要素の市場との関係を考慮した、社会的、環境的、設備的側面などの環境に関連する側面、経済、人口、通信などの地域に関連する側面、築年数、類型、用途などの建物に関連する側面（ガルシア・アルミラル 2007）など、様々な主題の知識を結集した分野である。この評価において、土地は、建築遺産が存在する固有の空間として考えられ、最終的な価格だけでなく、建築不動産の用途や特性にも影響を与える決定要素として作用する。一般的なレベルでは、これは需要と供給の問題であり、市場の均衡を変化させる外生的要素として、前述のすべての変数が影響を及ぼすと言える。このように多くの要因がある中で、価格変動の大部分を説明できる主な要因としては、規制、人口増加、一人当たり所得、雇用の増加などが考えられる（Black & Hoben 1985）。

経済的な観点から見ると、地価はマクロ経済指標と連動して変動し、その例として、主要な変数が減少した2007年の危機による地価の下落を挙げることができる（Liu et al.

2013) は、マクロ経済指標は地価に直接的な影響を与え、逆に地価の上昇は他の資産価格にも影響を与えることを指摘している。また、土地の評価には有意な時間的自己相関があり (Zimmer 2015)、マクロ経済の動向とともに変動するタイムラグをもって推移することも注目に値する。

経済との関連では、環境を修正する能力という点で、公的介入を含めることができる。空間に付加価値を与えるインフラを構築し、緑地帯や商業空間などの用途を限定し、環境を増加させるだけでなく、さまざまな方向に環境を修正することができる工業地帯もある (Panduro & Veie 2013) (Wheaton 1993)。金融や財政状況の変化が価格形成に影響を与えるのと同じように、金利とインフレは2つの重要な要素である。

社会学的観点からは、人口増加 (George 2012)、家族構成、家族構成員の数、または人口のライフサイクルの段階 (Levy & Kwai-Choi Lee 2004) に正に関連する人口統計学的側面が考慮される。文化的側面 (Borgoni et al. 2018)、コミュニティ世代、ライフスタイルなどの要素も分析され、持続可能性の側面が徐々に重要になってきている (Crosby et al. 2011)。

事業機能との関係では、評価は利益創出の機会の探索に関連しており⁶⁶、生産コストの観点⁶⁷と類似の住宅との市場価格比較の観点の両方に依拠し、最終的には消費者のための価値の創出に基づくものである⁶⁸ (Morri & Benedetto 2019)。前章で述べたように、この分析は、資産を市場に提供できる条件を変化させることによって、収益創出に影響を与えるだけでなく、企業のコストを変化させる能力において、規制に大きく依存している。規制は市民の意思決定を変化させ、住宅価格を上昇させ、また住宅の規模を変化させる傾向があるが、一方で地価を下落させるという逆の効果もある (Ihlanfeldt 2007)。

地理的な問題は、決定要素としての立地だけでなく、敷地の広さ (Ritter et al. 本節では、都市の成長について述べる。

⁶⁶ 参照：直接資本化、割引キャッシュフロー (DCF)

⁶⁷ 参照：再生産または代替費用の概算。

⁶⁸ ヘドニック法、乗数法、直接比較を参照。

多中心モデルや多機能モデルでは、需要の高い地点が異なるため、価格上昇効果が分散される。そのため、臨界点までの距離が長くなるにつれて地価は下落するが、この下落は非線形の形で見られ、直線的に推計すると距離の影響を過大評価する傾向がある（Colwell & Munneke 1997）。これらの結果は国によって異なり、例えば英国、米国（White & Allmendinger 2003）、中国（Wen & Goodman 2013）などで国際的な研究が行われている（Du et al.2011）。

統計的見地から、不動産評価機能は、市場が各資産に特別に付与する価格を最も正確に推定できるモデルの探求において、評価手法と関連している。この評価では、多基準法が主要なツールとして登場し、その特性の研究に基づくヘドニック価格（Rosen 1974）や卓越した統計的ツールとしてのニューラルネットワークに頼る。これらのツールは、自治体の種類や規模に応じた需要の価格弾力性を推定することを可能にする（Combes et al.）

まとめると、地価を含む不動産価格の研究には、地理的なものとそうでないもの、供給コストと需要者の支払い意欲、あるいは社会的側面と市場の介入など、さまざまなタイプの競合変数がつきまとう。これらの問題は、ある時点の状況を推定する静的な観点からも、他の要素の変化に伴う変動を定義する動的な観点からも、順番に評価することができる。

4.2. 方法論

都市部の地価分析については、図26に示すように、地価、マクロ経済規模、経済の複雑さ、借地権のデータなど、さまざまな情報源からのデータを組み合わせて、主に定量的な方法に従っている。

地価に関するデータは、住宅・都市計画省が「都市地価統計」として公表している。これには、土地取引、取引額、取引面積、地価に応じて分類された都市部の土地取引の統計結果が含まれている。地域別データ：国、地方、州レベル、市町村の規模別：1,000未満の市町村から5つのカテゴリーに分類。

また、買収者の法人格（自然人か法人か）にもよる。

Precios del suelo				
Dimensión municipal	Renta	Complejidad económica	Personalidad legal	Régimen de tenencia
Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Macromagnitudes Instituto Nacional de Estadística	<i>Economic Complexity Indexes</i> <i>Observatory of Economic Complexity</i>	Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Encuesta de condiciones de vida Instituto Nacional de Estadística

図 26 地価調査に使用されたカテゴリーとデータソース。出典：独自の推敲。

社会経済データについては、国立統計局（INE）を使用した。そこから、面積、人口、密度、一人当たり国内総生産（GDPpc）の値を抽出し、地価についても同じレベルの空間集計を行った。

地価形成における経済の複雑性の重要性を考慮し、OEC（Observatorio de Complejidad de la Economía）がスペインの地域調査で公表したデータも使用した。このデータからは、*ECI貿易*、*ECI技術*、*ECI研究*によって区分された経済複雑性指数（ECI）が利用できる。

最後に、同じくINEに記録されている生活実態調査のデータを使用し、所有者の年齢層別に不動産の保有体制を区分した。

時間レベルでは、2004年第1四半期から2023年第1四半期までの都市地価のデータ系列が四半期ごとにダウンロードされているため、ほぼ20年間にわたる価格の推移を調べることができ、その主な統計指標は表12に示されている。物価とマクロ経済変数との関係については、土地価格については2022年第4四半期のもの、人口価格については2022年のもの、GDP pcについては2019年のものが使用されている。経済の複雑さについては、2023年9月まで更新された地域および州レベルの入手可能な最新データを使用した。時間的な差異は、地価を除き、高い集計レベルで発生するという事実によるところが大きい。数値の時間的安定性を考慮すると、この作業では許容されると考えられる。

住民	最小	マックス	メディア	州開発	いいえ。 。
$x < 1.000$	3,17	405,43	65,43	34,86	2.837
$1.000 < x < 5.000$	5,97	386,25	101,60	48,58	3.896
$5.000 < x < 10.000$	2,11	489,80	136,84	63,13	3.547
$10.000 < x < 50.000$	16,16	566,50	195,89	89,33	3.738
$50.000 < x$	25,71	1.542,46	368,08	220,73	3.347

表12：2004年から2023年までの全国、地方、州のデータについて、自治体の規模別にみた都市土地の1平方メートルあたりの価格（期間中の最小値、最大値、平均値、標準偏差、自治体の規模別のデータ数を含む）。出所：住宅・都市計画省による都市地価統計⁶⁹。

まず、土地の価格と人口との関係、その主な要素は自治体の規模であり、次に社会経済的側面、そして最後に購入者の法的地位である。

4.3. 結果

4.3.1. 地価と自治体の次元

市町村の規模に応じた地価の調査によって、この間のデータの変遷を観察することができる。予想通り、スペインの地価は、市町村の人口が増加するにつれて上昇していることがわかる。図27の結果が示すように、全国レベルでは、2022年に地価の漸進的な上昇が観察され、これは自治体の成長に伴って加速する。人口5万人以上の市町村の平均地価は、人口5万人未満の市町村の平均地価の3.5倍となっている。

人口1,000人。これは、最も人口の多い市町村の価格が最も人口の少ない市町村の8.9倍であった2004年を大幅に上回っている。

時間的な比較では、地価の伸びにおける大規模自治体の役割が際立っており、2022年までに50%の伸びを示し、2004年の113%よりも低い値となっている。一方、小規模な市町村は、人口5,000人以上10,000人以下の市町村と比較して、時系列的に比較的安定した値を示しており、その差は見られない。

⁶⁹ 「apps.fomento.gob.es」の「Estadística de Precios del Suelo Urbano」を参照。

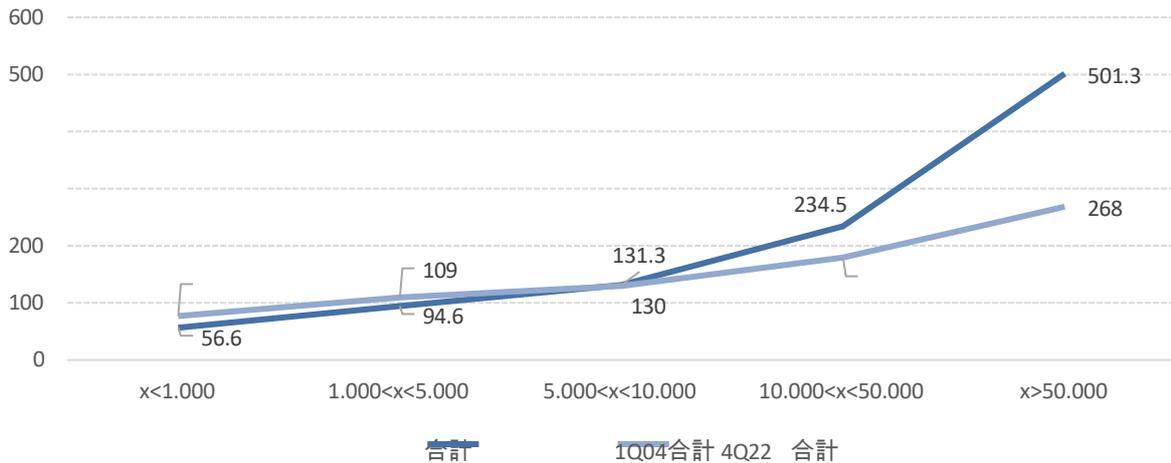


図27：2004年第1四半期（1Q04）と2022年第4四半期（4Q22）を比較したスペイン全土および自治体規模別の1平方メートル当たり平均地価（ユーロ）。出所：交通・モビリティ・都市計画省の都市地価統計のデータに基づき筆者作成。

提供されたデータによると、全国レベルの地価は全期間を通じて一定ではなく（図28）、大きく2つの時期に分かれている。

一方、人口5万人以上の市町村に焦点を当てれば、スペインが2007年の米国発の経済危機の真っ只中にあり、スペインの不動産セクターが置かれた状況によって悪化した2004年第2四半期から2009年第3四半期までを最初の期間と考えることができる。

この期間の平均価格は1平方メートル当たり645.4ユーロである。そして2014年第4四半期から2021年第1四半期にかけての第2期では、若干の下落傾向はあるものの、1平方メートルあたり平均286ユーロと、再び安定した価格となっている。この2つの期間の間には、報告された価格が最初の状況から2番目の状況へと下落する移行期があり、50%以上の下落を意味する。また、2021年第2四半期以降の地価が変動していることも注目に値する。

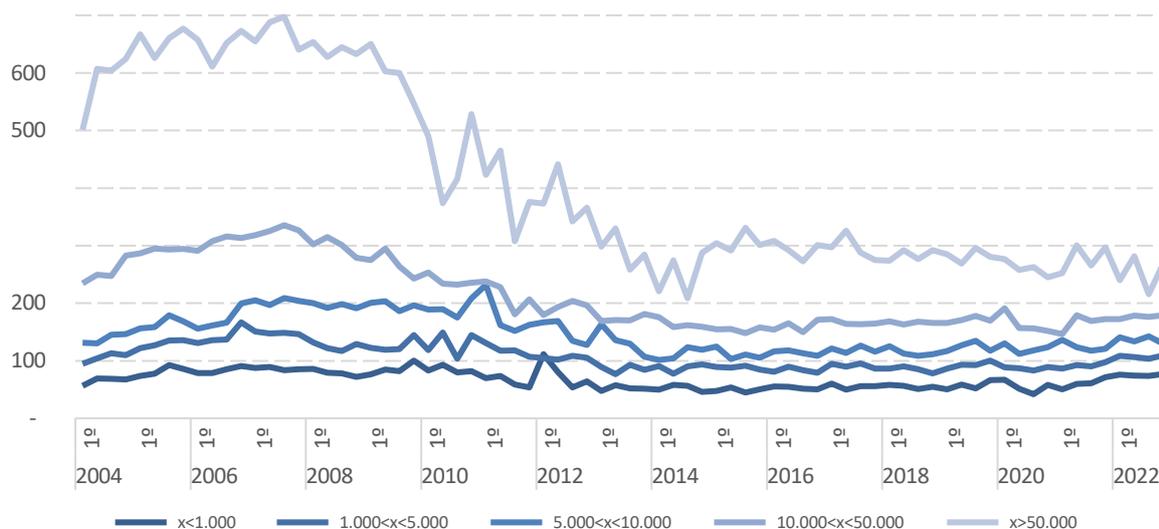


図28：2004年から2022年までの1平方メートル当たり一口建て地価の推移（単位：ユーロ）。出所：交通・モビリティ・都市計画省の都市地価統計のデータに基づき筆者作成。

このような動きは、表13に示されているように、市町村の規模が小さいほど両期間での価格の差は顕著ではないものの、小規模な市町村でも生じている。

また、経済危機後の新たな上昇サイクルにある第2期よりも、不動産セクターの活性化を伴う著しい経済成長に関連する第1期の方が、価格が高いこともわかる。第1期のデータによると、調査対象の最大規模の自治体の1平方メートル当たりの価格は、最小規模の自治体の約8倍であったが、第2期では5.34倍まで低下している。

	P1: 2Q04 - 3Q09		p2: 4q14 - 1q21		リダクション P1 - P2
	€/m2	デフサイズ1	€/m2	デフサイズ1	
x < 1.000	81	1,00		1,00	34%
1.000 < x < 5.000	131	1,62	88	1,65	32%
5.000 < x < 10.000		2,23		2,20	34%
10.000 < x < 50.000	296	3,67	163	3,04	45%
x > 50.000	643	7,98	286	5,34	56%

表13：図1の最も代表的な2つの時期の平均地価（1平方メートル当たりユーロ）と、2つの時期の間下落幅 1.最も小さい自治体を取った場合の、自治体の規模による時期の平均地価の上昇。

をベースとする⁷⁰。出典：交通・モビリティ・都市計画省の都市地価統計のデータを基に独自に作成。

これらの結果は、本節の冒頭で述べた予想と、指定された期間およびスペイン領域において一致している。興味深いのは、第1期と第2期の間の比率の変動で、人口が最も多い自治体でより大幅な修正がみられ、これは、以前のシナジー効果の評価が市場を上回っていたことを意味する可能性がある。同様に、情報技術の利用の増加は、人口の集中に不利に働き、従来は人口が集中する地域にあった仕事を、より孤立した場所で発展させることができる側面があると考えられることができる。

地域差

スペインの一般的な動向を研究した後、地域レベルで細分化したデータによって国内における差異を観察することができる。この意味で、2004年から2022年までのスペイン17自治州の土地価格データが入手可能である。分析には2022年の最終四半期のデータを使用し、2014年以降に示された総価格の安定性を考慮し、欠落しているデータはその前の5年間の四半期に存在したデータで補完した。表14は合計85件のデータを示しており、72件が最終四半期、8件がその前の四半期、5件が欠落している。

2022年第4四半期の市場価格を示す表14は、土地の形態やその他の自治体の特徴といった要素が、先に示した国レベルの集計データよりも大きく価格を左右する可能性のある、より低いレベルの集計データを示していることに留意すべきである。

カンタブリア（93.4%）、アストゥリアス（95.6%）、バレンシア自治州（96.3%）などでは90%から始まり、カスティージャ・イ・レオン（367.8%）、マドリッド（482.2%）、ナバラ（506.2%）では最大値に達している。カタルーニャ自治州、バレンシア自治州、バスク自治州の場合、初値は以下の通りである。

⁷⁰ 表に示したデータは、ある四半期の全都道府県の算術平均として計算されているため、図1に示した全国平均とは結果が異なる。いずれの場合も、市町村の人口が増加するにつれて価格の上昇が見られる。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

は、全国平均の1平方メートル当たり84ユーロを大幅に上回っている。これらの結果は、国全体について示されていることを地域レベルで裏付けるものである。

		1.000<x<5.000	5.000<x<10.000	10.000<x<50.000	x>50.000
全国合計		109	130		268
アンダルシア	88		109	145	253
アラゴン		71	99		
アストゥリアス公国	69	71*			135
バレアレス諸島		238	269	364	454
カナリア諸島		93*		246	262
カンタブリア	94*	80			181*
カスティーリャ・イ・レオン	42		84	155	
カスティーリャ・ラ・マンチャ	63	82	109	133	
カタルーニャ	130	133	133		382
バレンシア共同体	135	114			264
エクストレマドゥーラ		79	84	133	135
ガリシア		26			
マドリード	80	163	162		467
ムルシア州			68*		
ナバラ（ナバラ自治州）	59		110	169	360*
バスク			219*	199	322
リオハ		137			151*

表14：2022年最終四半期の平均土地価格（ユーロ/平方メートル）。

*アストゥリアス（2022年第2四半期 = 2Q22）、カナリア諸島（2019年第2四半期）、カンタブリア（21年第2四半期 + 22年第2四半期）、ナバラ（17年第4四半期）、バスク（22年第1四半期）、ラ・リオハ（21年第4四半期）。出所：交通・モビリティ・都市アジェンダ省の都市地価統計のデータを基に筆者作成。

これらのデータのグラフ表示によると、図29は、全ての自治体について、市町村の人口に関連した価格の増加傾向を示しています。アストゥリアス州、バレアレス諸島、カナリア諸島、カスティーリャ・レオン州、カスティーリャ・ラ・マンチャ州、カタルーニャ州、エクストレマドゥーラ州、ガリシア州では、調査した人口増加のすべてのケースで地価が上昇していることがわかる。他の自治体については、地価が上昇しているにもかかわらず、特にカンタブリアで見られるように、5,000<x<10,000の自治体と10,000<x<50,000の自治体との間に差があるため、また、ムルシアとラ・リオハでは、10,000<x<50,000の自治体が50,000人以上の自治体よりも価格が高いため、時折変動が見られます。

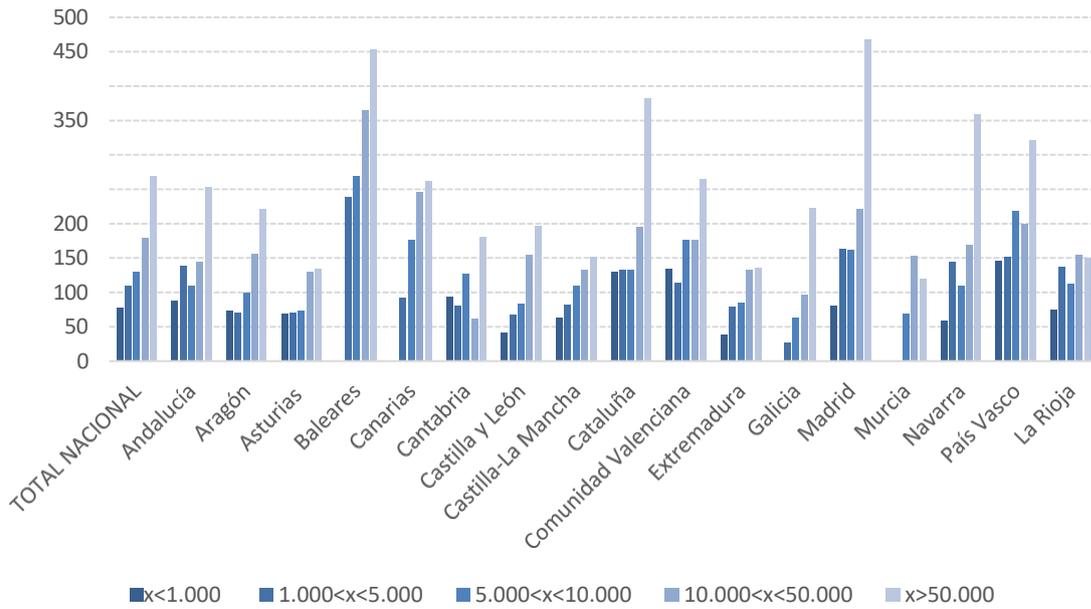


図29：表Xに示された情報に基づき、2022年の地価を地域別、市町村規模別に1平方メートル当たりユーロで表したもの。出典：交通・モビリティ・都市計画省の都市地価統計のデータに基づき筆者作成。

図Yに関連して、人口が最も多い市町村の平均成長率が49.73%であることも注目に値する。また、調査範囲間の差が最も小さいのは、1,000<x<5,000と5,000<x<10,000の自治体間で、平均成長率は18.66%であるが、プラスとマイナスの両方の変動があることも注目に値する。

価格の地理的分布は、図30に示されており、自治体の規模に応じて、さまざまな画像で情報がセグメント化されている。すべての人口レベルにおいて、バレアレス諸島とマドリード共同体が大きな役割を果たしていることがわかる。一方、非沿岸地域は、すべての自治体レベルにおいて中低価格または低価格を維持している。

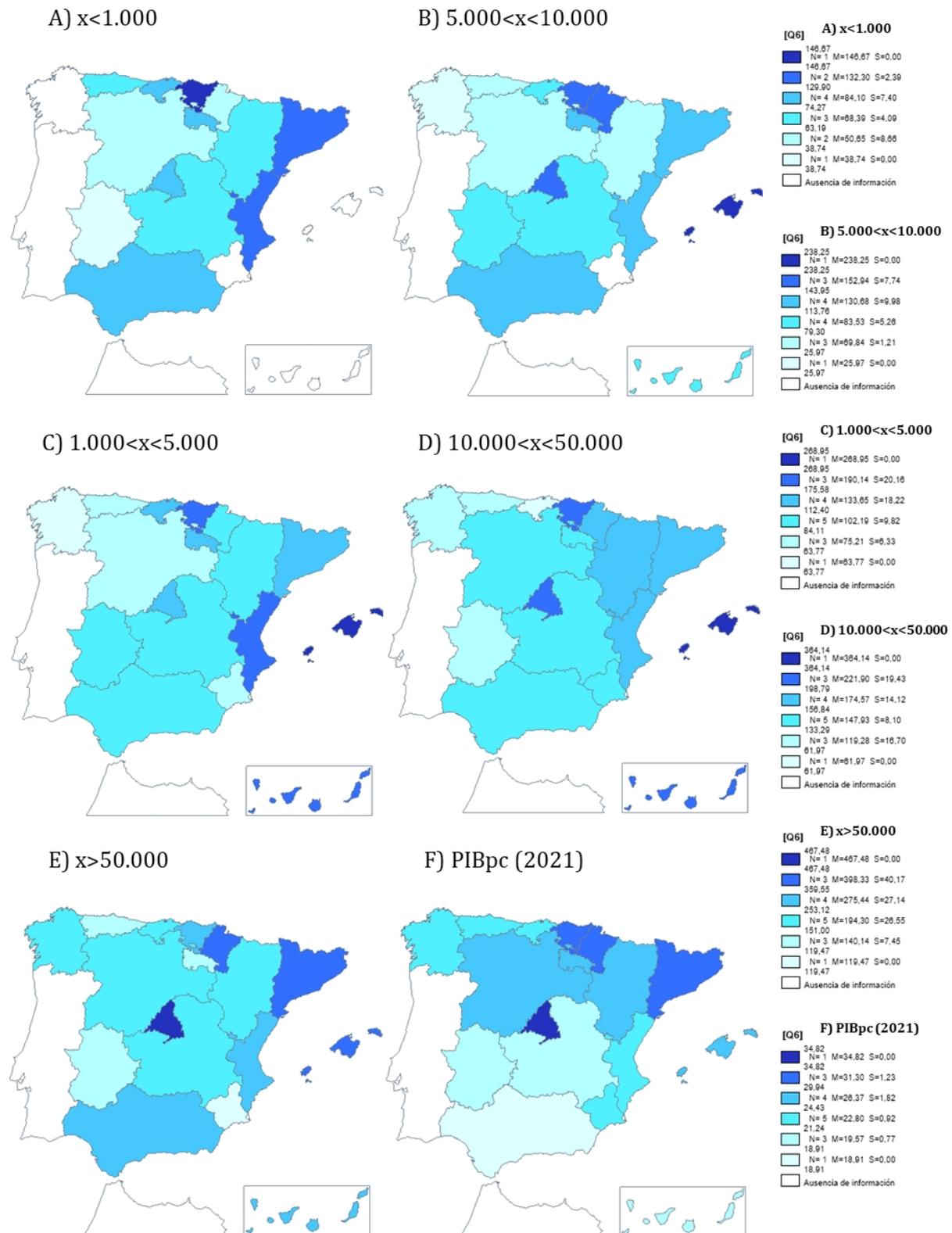


図30：調査対象価値の地理的表示。A,B,C,D,E：2022年の1平方メートル当たりの土地価格（ユーロ）。F：2021年のGDPpc。出典：フィルカルト社とともに作成。

4.3.2. 地価とGDPpc

市町村への人口集中が土地の購入価格に与える影響に加え、より大きな市場が存在することの影響もある。市場分析の最も一般的な指標として、これらの価格を各地域の一人当たりGDPと比較することができる。この意味で、市場が大きければ大きいほど、小さな市場よりも地価が高くなることが予想される。

図31が示すように、分析対象としたすべての人口規模について正の関係があり、これは人口の一人当たりGDPの増加が地価の上昇と関連していることを意味している。このことは、所得の高い地域ほど地価が高いことを意味している。この関係で注目すべきは、バレアレス諸島で示された値である。バレアレス諸島の地価は、示された傾向線からすると、そのGDP pcから予想されるよりも高い。これは非典型的なケースである。

GDP pcに伴う地価の上昇は、人口50,000人以上の自治体でより顕著に表れ、R2値57.85の回帰直線に沿ってより良好に分布している。このことは、GDP pcが最も高い6つの自治体のうち、マドリッド、バレアレス諸島、カタルーニャ、ナバラ、バスクの5つの自治体が最も地価が高い一方、ムルシア、エクストレマドゥーラ、アストゥリアス、カスティーリャ・ラ・マンチャのような所得水準の低い地域が最も地価が低いという事実にも表れています。

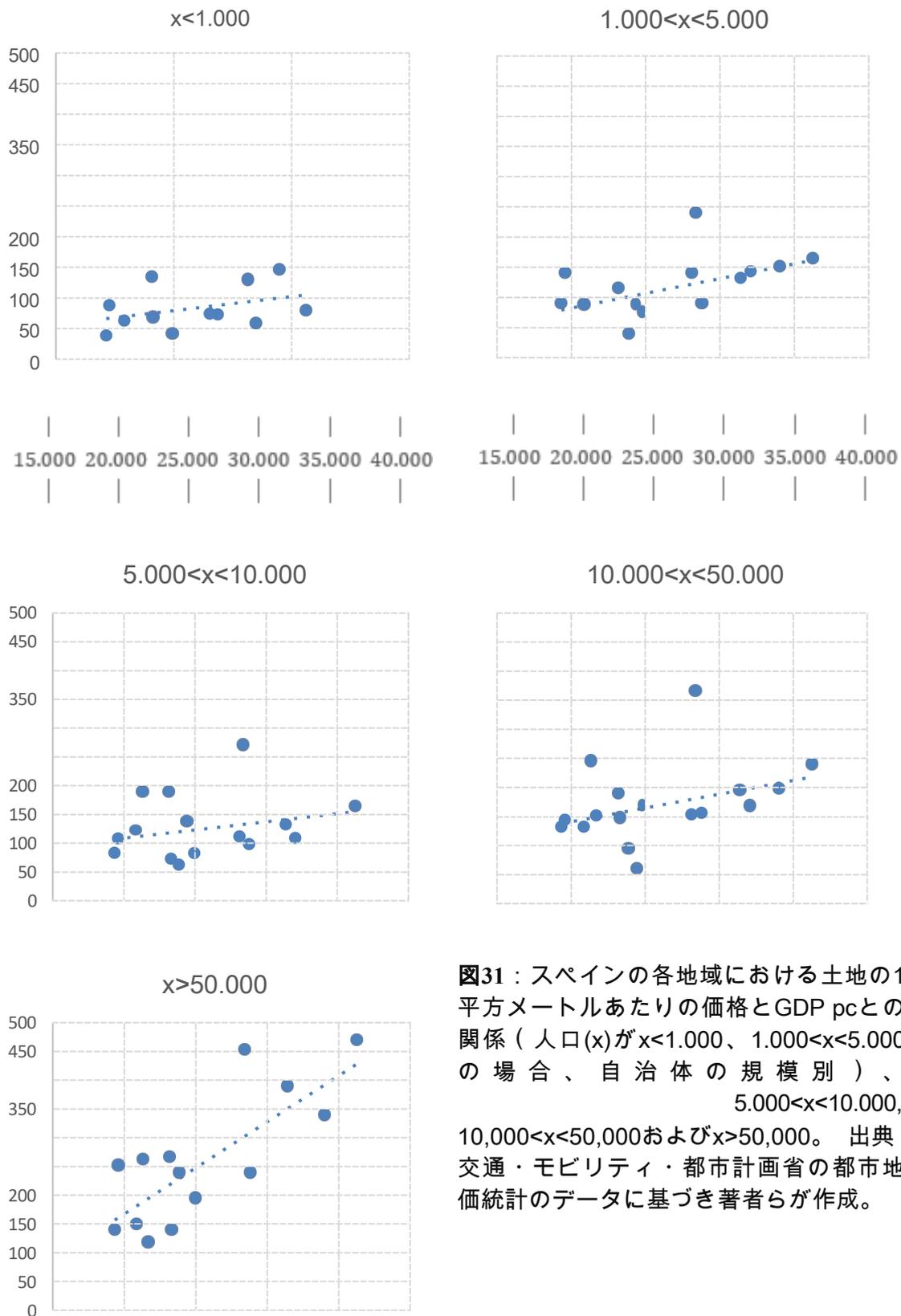


図31：スペインの各地域における土地の1平方メートルあたりの価格とGDP pcとの関係（人口(x)が $x < 1,000$ 、 $1,000 < x < 5,000$ の場合、自治体の規模別）、 $5,000 < x < 10,000$ 、 $10,000 < x < 50,000$ および $x > 50,000$ 。出典 交通・モビリティ・都市計画省の都市地価統計のデータに基づき著者らが作成。

4.3.3. 所得の定義における経済学の複雑さ

地価と市民の一人当たり所得との関係を考えると、スペインの地域の場合、この所得と経済の複雑さとの関係を見直す価値がある。経済複雑性観測所（OEC）によって測定されるこの複雑性は、分析対象地域の輸出プロファイルから生じる指標であり、国際的に販売される製品やサービスの供給の複雑性を考慮している。

OECのデータは、図32に示すように、GDP pc 21とOEC指数22の相関係数0.75を示している。高い相関値は、指数の値が高いほど、その地域の所得水準が高いことを意味している。地価と経済的複雑さ指数との関係については、正の値を維持しているが、相関は低い。最高値は人口1,000人未満の自治体で0.42であり、最低値は人口10,000人以上50,000人未満の自治体で0.08である。

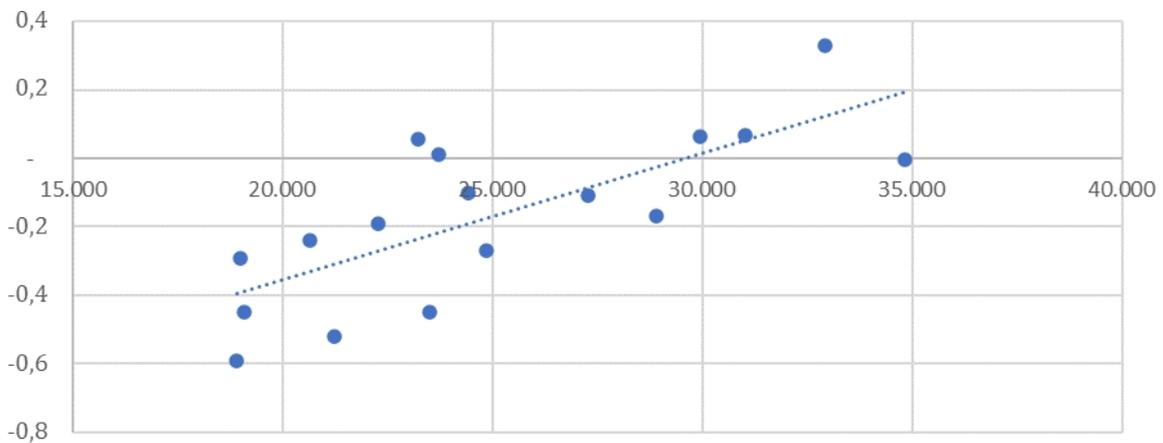


図32：スペインの各地域のGDP pcに対する経済複雑性指数の関係。出所：交通・モビリティ・都市計画省の都市地価統計と経済複雑性観測所のデータを基に筆者作成。

4.3.4. 自然人および法人が取得した土地の価値

土地を取得する主体に関して、このデータでは自然人と法人を区別することができる。この点は、土地に対する絶対的な財産権とみなすことができる権利を扱っているため、本研究において非常に重要であると考えられる。

まず交換された表面積から見てみると、図33は、現在、法人がかなり多くの表面積を取得していることを示しており、取引された表面積の約60%が個人によるものであるのに対し、個人は40%である。しかし、この数値は直線的に推移しているわけではなく、2007年第1四半期から2011年第1四半期にかけては逆転し、個人による購入は常に60%を超え、2010年初頭には77%に達した。この状況は、データが報告されている77四半期の平均で、交換面積の48.22%が個人によって、51.77%が法人によって購入されていることを意味する。

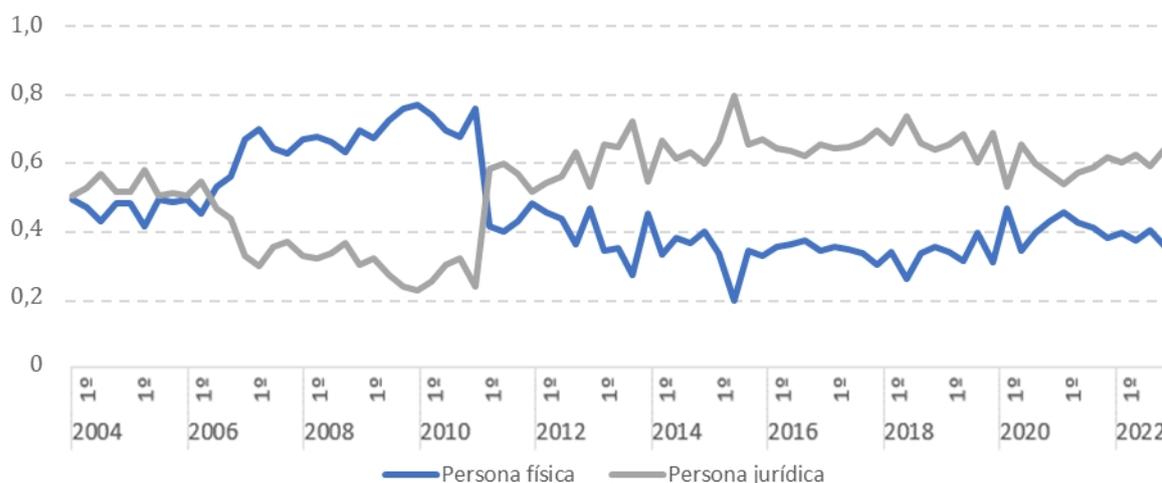


図33： 売買用地を取得した法人格（物理的または法的）の種類に応じて行われた取引の表面積の割合。横軸は2004年初めから2022年末までの77四半期。出所：交通・モビリティ・都市アジェンダ省都市地価統計のデータを基に筆者作成。

金額ベースでは、2007年第1四半期（第13四半期）から2011年第1四半期（第29四半期）までの期間を除き、自然人が主な市場参加者であったが、期間を通じて法人の市場参加が多く、面積ベースと同様の状況であった。

は、スペース取得のために高い金額を支払っている。注目すべきは、2011年第2四半期以降、取得金額の60%以上を一貫して法人が占めており、期間平均では71.62%となっていることである。

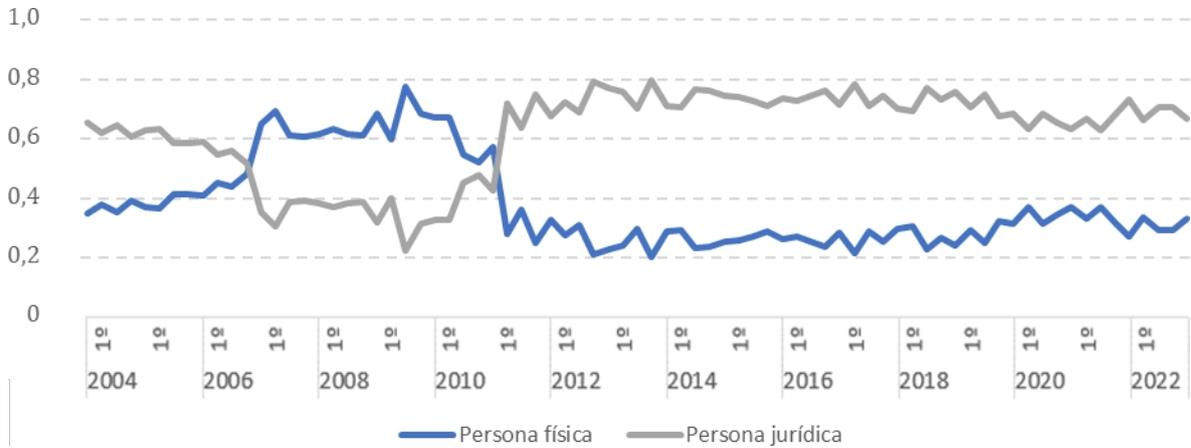


図34：空間が取得する物理的性格と法的性格のタイプに応じて行われた取引の相対的経済量を、2つの性格のタイプ間のパーセンテージで表したもの。横軸は2004年初頭から2022年末までの77四半期。出所：交通・モビリティ・都市アジェンダ省都市地価統計のデータを基に筆者作成。

交換された土地の価値に関しては、図34は、表面積の場合に示された比率よりも高い比率の存在を示しており、法人が取得した土地の価値は、自然人が取得した土地の価値を大きく上回っている。この意味で、法人が取得した土地の価値は、交換面積の53.76%から61.93%に上昇している。この数字は、法人が取得した土地の価値が自然人よりも高いことを意味している。このような状況は、図35に示す結果につながり、2009年第3四半期と2015年第3四半期という2つの特定の四半期を除いて、法人の購入価格は常に個人の購入価格よりも高いことを示している。平均して、これらの取引所では、個人よりも法人の方が39.09%高い価格を示しており、2013年第1四半期には最大で195%も高くなっている（値37）。

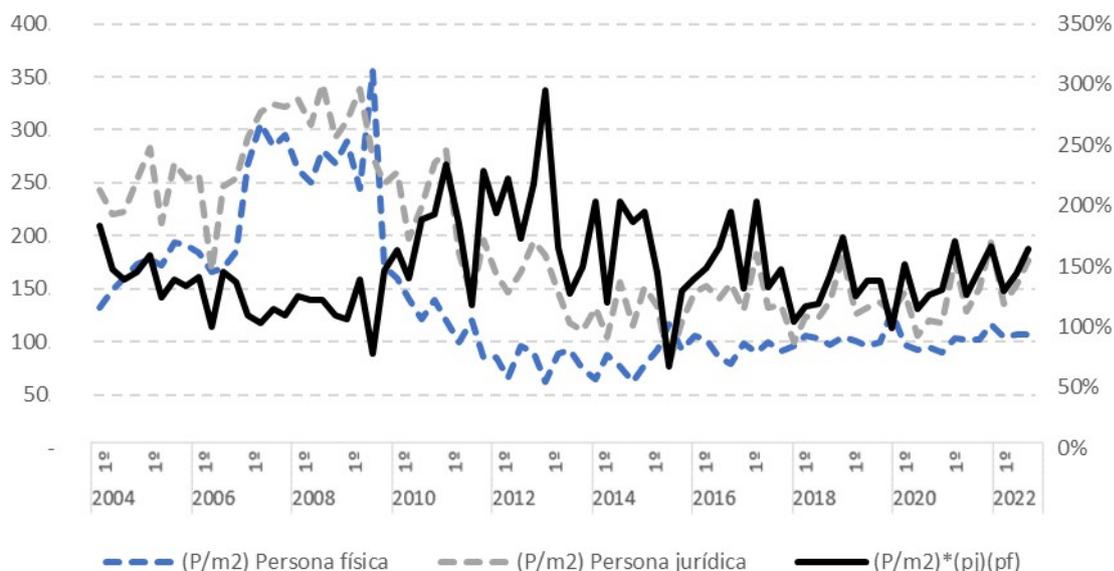


図35：自然人と法人による取得の平方メートル価格。自然人の価格に対する法人の価格の比率が強調されている。横軸は2004年初頭から2022年末までの77四半期。出所：交通・モビリティ・都市アジェンダ省都市地価統計より著者作成。

個人と法人による取得に関するこれらの結果は、特定の時間的条件に依存すると考えられるため、将来の時期に外挿することはできないが、スペインにおけるスペースの取得に、現在、法人が大きく関与していることを示している。同時に、法人による取得フローが個人による取得フローよりも多いことから、個人から法人へのスペースの移転が行われている可能性を分析することができる。この要素については、今後分析する可能性がある。

4.3.5. 地価と持ち家制度

世帯を形成する土台となる家を取得するという伝統はスペインの文化の一部であり、生活状況に関する調査⁷¹が2022年について、65歳以上の国民で構成される世帯の89.4%が借家制で生活していると示したのは偶然ではなく、この数字は2004年以来86%以上で安定している。このような状況とは対照的に、2004年以降86%以上で安定している借家制居住者の数は、全般的に減少傾向にある。

⁷¹INE「生活環境調査」参照。

図36のデータは、2004年から2022年にかけてのこの変化を示している。まず、45歳から64歳の世帯では、保有率は86.5%から79.3%に低下している。図36のデータは、2004年から2022年にかけてのこの変化を示している。まず、45歳から64歳の世帯では、所有率は86.5%から79.3%に低下しており、これは7.2%の低下を意味する。30～44歳の世帯では、2004年の71.1%が起点となり、2022年には56.7%に低下し、所有率は14.4%低下する。最後に、16～29歳の若年世帯では、所有率は47.7%から30.7%に低下し、17%になる。これらのデータは、スペインにおける住宅所有の漸減が、高齢世帯よりも若年世帯に大きな影響を及ぼす傾向であることを裏付けている。この減少は、2009年から2022年にかけての基準金利が例外的に低く、マイナス金利にさえなっている状況で生じている。投資コストを引き下げることによって、住宅を購入する余裕が生まれやすくなる。しかし、この条件は全人口に一律に影響するため、個人と法人の両方による投資に有利となる。

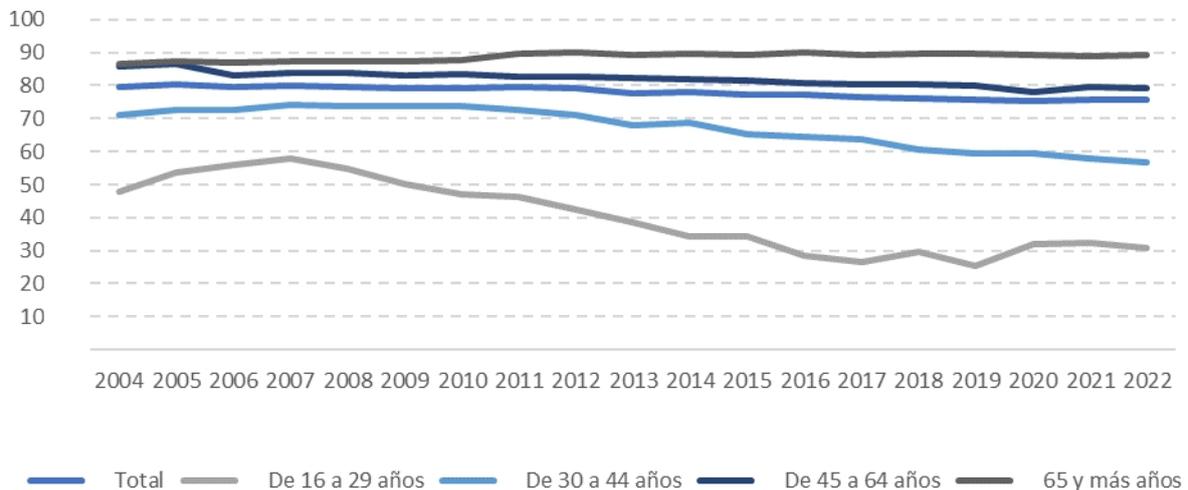


図36：年齢と世帯、入居者の年齢による世帯所有者人口の割合の推移。出典統計院生活実態調査。

社会が直面している状況は、国内的にも国際的にも移動のための条件が大幅に増加し、投資能力だけでなく、以前の世代とは異なる基準の下で投資と支出構造を適応させる市民の嗜好の組み合わせから生じる、社会的進化の文脈の中に組み立てられている。

国レベルのデータを見た後、地域レベルでも違いが見られる。2004年から2022年の間に土地保有期間は平均4.5%減少しているが、バレアレス諸島では8.5%の減少、ラ・リオハでは5.7%の増加と、自治体によって異なる動きを示している。図37は、全ての自治州における2022年の地価水準と、借地権の増減条件との関係を示している。従って、最も地価の高いマドリッド、バレアレス諸島、カタルーニャ、ナバーラのケースは、持ち家の所有者数が最も減少している地域でもあることがわかる。対照的に、地価が最も低い地域のひとつであるムルシアとラ・リオハは、所有者数の増加が最も大きい。

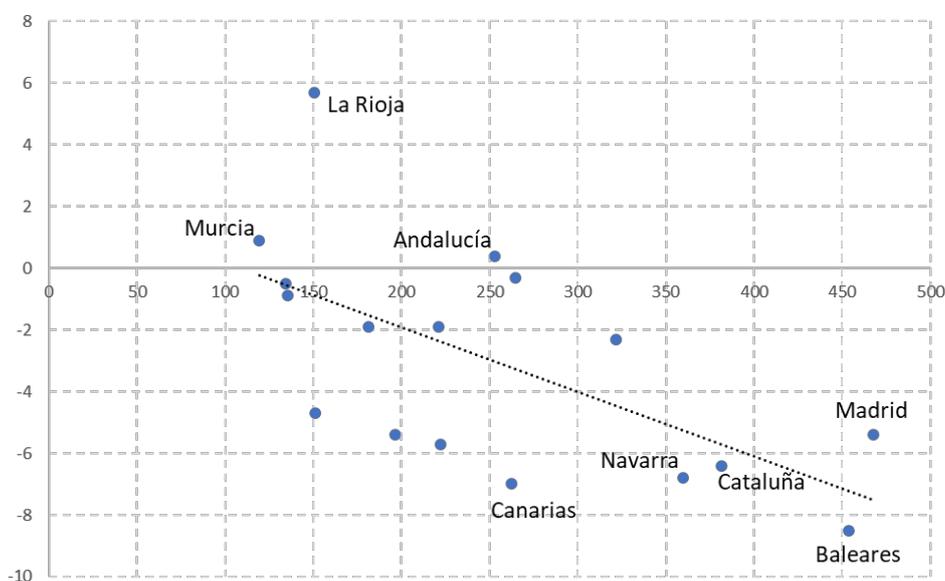


図37：所有権と価格、人口5万人以上の自治体の1平方メートル当たりの価格と2004年から2022年までの所有権の変化の関係。出典出典：国立統計局の生活実態調査、交通・モビリティ・都市計画省の都市地価統計。

得られた結果を考慮すると、スペインにおける世帯所有権の減少は、10年以上にわたる継続的な傾向を示しており、所有権の比重が低くなり、賃貸住宅が好まれるという、ヨーロッパで最も広範な状況に向かっている。この傾向は、移動性といった面では有利であるが、同時に、賃貸住宅がもたらす不動産価格の変動に関連するリスクを追加することで、居住の安全性を低下させている。

4.4. ディスカッション

地価は、周辺人口が増えるにつれて、また市民の所得が増えるにつれて、さらに経済の複雑さが増すにつれて上昇する。これに、地価の高い地域で顕著な、賃貸住宅を好む持ち家の漸減の影響も加えなければならない。

時間的な観点からは、全期間にわたってデータの高い相関関係が観察され、マクロ経済の変化が地価に与える影響を示している。人口の多い自治体の変動幅は、人口の少ない自治体の変動幅よりも有意に大きい。この状況は、大規模な自治体ほど需要の価格弾力性が高いという点で、文献と一致している。さらに、この結果は、両期間において価格が相対的に安定していることを示しており、これは、経済成長期に関連するはずの成長期待に反する側面である。

市町村の規模から見ると、人口5万人以上の最後の階層における価格の上昇が際立っている。この上昇は、ムルシアとラ・リオハを除く全地域に一般的な地理的影響を及ぼしており、人口増加に伴う市場の成長と市民の専門化が予想される影響と一致している。

市町村の次元は、調査対象の各地域の所得とも整合しているため、地価とGDPcpcの間に正の相関が観察され、その傾向は、人口が多い市町村ほど顕著で信頼性が高い。経済の複雑さの測定において予想される相関とは対照的に、結果はGDPcpcで得られた相関よりも低い値を示し、同時に独立変数としての2つの間には高い相関があり、利用可能な複雑さに関する情報がさまざまな地域のGDPcpcに十分に反映されていることを示している。

法人格の役割は、第2章の結果と一致して最も顕著であり、取引額の約3分の2を占める法人の大幅な参加と金額の高さは、取得した区画がより高い価値を持つことを示しており、彼らの手中に資産が集中するという点で重要であると考えられる。同時に、資産の出所に関する情報が欠如しているため、資産の出所に関する情報があるかどうかを判断することは不可能である。

予想されたように法人の参加が増加したのか、あるいは逆に、法人が資産売却取引に同様に大きく参加しているのか。

不況期と危機が最も高まった時期では、販売取引への参加が逆転していることから、経済サイクルとの関連における法人の行動が際立っている。同様に、連続する2四半期間で非常に大きな変動があることから、変化の即時性も際立っている。2011年から2022年にかけての数値の安定性は、スペース取得における法人の重要性が一過性の問題ではなく、長期にわたって安定していることを示している。

不動産所有が賃貸で代替される傾向に関しても、地価の上昇に伴って賃貸が増加するという予想通りの結果となっている。地価が高いということは、住宅を購入する余力があるということであり、投資する立場の人口を制限し、不本意ながら賃貸の増加に寄与している。ムルシア州とラ・リオハ州のケースは、アンダルシア州の役割と同様に、地方によって大きな格差があるため、再び反対の傾向を示している。

分析では、年齢が不動産資産所有の重要な決定要因として再び登場する。2007年には所有者の約60%であったのが、2022年には半数になるなど、若年層で減少傾向がこれほど高い結果を示していることは、社会の構成の変化を示している。この傾向は30～44歳の高年齢層でも顕著であり、年齢を重ねた国民が低年齢層から次の年齢層へと移行しているという点で、予測可能な結果の現れ方の変化を示している。マイホーム所有率が84%から87%に低下しているのは、15年間で17ポイント低下していることになり、下位の帯域と同様の傾向を示している。上位の帯域は、より緩やかな減少を示しているが、それでも、金融化で得られた結果と同様の一般的な傾向を示しており、所有から賃貸への代替があり、調査対象地域の地価が高いほど影響が大きいことがわかる。

4.5. 結論

示された結果は、スペインの土地の挙動を、世界の他の地域で研究されたものと一致させ、また経済文献で予想されているものと一致させている。この意味で、人口と所得に関するデータは、地域間でも自治体の規模間でも大きな違いを示している。地価が世帯の所有権と逆相関していることは、所有者の社会から賃借人の社会への変容に社会的影響を与えるという点で、注目に値する。

この効果と並んで、経済における法人の役割の増大に関する考察は、消費社会への移行に関する前回の研究と関連しており、そこでは土地や不動産が、収益を最大化する役割を担う企業の手の中にある商品となる。これは、前節ですでに論じた投資の異なる概念において、直接所有が企業の株式保有を通じた所有に取って代わられつつあることをあらためて示している。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

意図的な空白ページ

5. 生産要素とその所有権

これまでの章では、住宅問題が、その立地、人口、所有権、あるいはその環境において発生する経済的・社会的関係といった数多くの要素に関連した特徴を有していることを示した。住宅の経済的基盤の分析においては、2つの主要な特徴が提示される。1つ目は、地球上の位置という形であり、2つ目は、特定の目的のために建設された建築物という形である。これらは2つの異なる要素であり、経済活動への参加という観点から研究した場合、異なる特性を持つ。

伝統的に、土地、労働力、資本という3つの生産要素（PF）の使用は、市場で流通・消費される財やサービスを生産するために組み合わせられると考えられてきた。これら3つのPFの使用は、人間の行動が行われる制度を形成し、地球上の場所をPFの土地として考慮する一方で、その上に建設されたものをPFの資本として理解することによって、現在の経済知識の基礎として機能している。

このPFの定義は、経済科学の歴史を通じてほとんど変わっていない⁷²。

⁷² 科学としての経済学の概念の出発点として、1776年にアダム・スミスの『国富論』が出版されたことを考察する。

19世紀初頭の世界人口は10億人と推定され、石炭、石油、天然ガスなどの自然財の消費は限られていた。そして今日、80億人以上が地球に居住し、財の消費は地球との関係の持続可能性に懸念を抱かせるレベルまで増殖している。このような状況は、これらのPFの経済の基礎としての妥当性、すなわち、異なる特性のために上位のカテゴリーに統一することができない最大集積の要因としての妥当性を研究する必要性を提起している。

PFの分類は、国民の住宅へのアクセスに関する第一級の問題を明らかにする。それは、住宅所有の概念を規定し、市場における住宅の扱い、住宅の建設を可能にする商品やサービスの価格、あるいは住宅を取得できる最終価格を規定する。このような前提のもとで、経済の古典的なPFと考えられるものの妥当性を研究することは、国民の住宅へのアクセスを妨げている理由のよりよい理解に貢献するために必要である。

5.1. はじめに

土地は、人間が生活する場所として理解され、古来より関心事であった。旧約聖書には、イスラエルの民の連帯の概念と神による土地の所有権の考察に基づき、財産回復の年としてのジュビリーの役割が記録されている⁷³：

「欲しいだけ土地を取得することを禁止する」⁷⁵とか、「財産の売却を禁止する」⁷⁵とか、「所有権の平等」を目指す立法者の役割についてコメントしている。

それは、土地とその上に作られる建物の共同考察や、市民の財産権の定義との関係など、歴史を通じて維持され、市民が関心を持ち続けている2つの基本的な問題を提起する要素である⁷⁶。

⁷³ 家族の土地と建物の所有と理解される

⁷⁴ (聖書 1972) レビ記 25, 8-17 参照

⁷⁵ 『政治学』第2巻、その他の政治理論：カルケドンのファレアス参照。

⁷⁶ (Tocqueville 1984), p.27参照：「封建制度以外の方法で市民が土地を所有するようになって以来、芸術における発見もなく、商業や工業の進歩もなかった。

現在の経済科学の黎明期（リカルド2010年）、彼は1817年に『経済政策の原理』を出版し、その中で土地の私有がいかに一般的に採用されるようになったかを示し、次のように述べている：

「賃借料とは、土地の生産物のうち、土地の本来の不滅の力を利用するために地主に支払われる部分である」⁷⁷。

当時すでに存在していた不動産慣習を示し、他の種類の不動産と比較した土地の特徴に言及した陳述書。土地の賃料、地主、土地の永続性といった要素も含まれる。

土地の重要性は、人間存在の永遠の条件として示されている。それは、アダム・スミス、ロバート・マルサス、あるいは前述のデイヴィッド・リカルドが第一次産業革命の文脈で果たした役割など、経済学の起源ともいえる時期に生み出された分析において際立っているが、その後の研究においてその役割は進化し、19世紀後半から20世紀初頭にかけては、経済学研究への関心が、経済システム、マクロ経済学とミクロ経済学の分離、あるいは効率性と公平性の組み合わせの探求といった問題を含む、より広範なスペクトルを示すようになる。

過去2世紀は、人類の生活環境が最も大きく変化した世紀といえる。人口が約10億人からその8倍に増え、農業が人口の大半を占める経済から、先進国では5%以下の割合に追いやられた経済へと発展した。さらに、物質的な豊かさは、自給自足の状態から、世界の一部が「豊かな社会」の状況で生活しているとみなされるまでになった⁷⁸。こうした変化が起こると同時に、経済の全構成員間の経済関係を支える原則は安定したままであった。18世紀や19世紀には絶えず議論の対象となっていた原則も、他の問題に直面してその議論は重みを失い、一般に受け入れられている概念として理解されるようになった。

男性間の平等を実現する多くの新しい要素』。相続の役割に関する研究も参照のこと。
土地の集中や分布の進化の中で、65-67ページ。

⁷⁷ Trad. Lib. 著者：「（土地の）賃料とは、土地の生産物のうち、土地本来の不滅の力を利用するために所有者に支払われる部分である。

⁷⁸ ジョン・ケネス・ガルブレイスの『豊かな社会』参照。

5億1,000万平方キロメートルの表面積を考えると、地球表面の29%が陸地で、残りは海で占められている。このうち71%が居住可能な土地であり、人類は1億600万平方キロメートルの土地で生活できることになる。地球上の人口が10億人から80億人になったという事実だけで、1人当たりの居住可能な面積は1.06平方キロメートルから0.13平方キロメートルに減少したことになる。

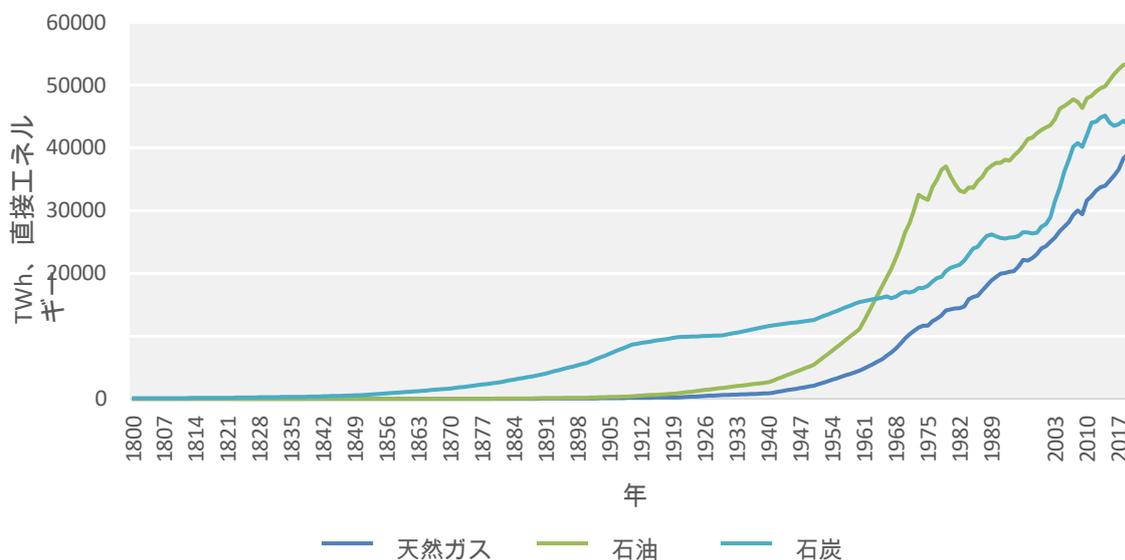


図38：一次エネルギー源（石炭、石油、ガス）の年間推移（単位：TWh）。省略されたデータは、前後の入手可能なデータの算術平均として推定されている。出典：ourworldindata.orgのデータを基に独自に作成。

人口の増加とともに、市民の消費も伸びてきた。図38は、3つの主要な非再生可能な一次エネルギー源のエネルギー消費の変遷を示している。石炭は3つの中で最初に経済システムに導入され、次いで1860年代に消費が伸び始めた石油、1880年代の天然ガスである。エネルギー消費は経済成長とともに増加し、燃料消費の転機は第二次世界大戦後の1950年頃に観察された。

⁷⁹ すべての居住可能地域が望ましいわけではないこと、人口動向により都市の役割が増大することを考慮し、最大限の状況と考える。

⁸⁰ UN World Population Prospects 2022によると、世界人口は2050年に98億人、2100年には112億人になると予測されている。

化石燃料、主に石油とガスである。人口と消費の両面で、地球の資源に対する需要はかつてないほど高まっている。

資源消費の違いを考えると、1800年の出発点として一般的に使われている経済の基礎が、21世紀の経済を代表するものであり、人間相互の関係や地球との相互作用を適切に表しているかどうかという疑問が生じる。このような状況から、土地、労働力、資本という形でPFを分類する古典的な分類の妥当性に疑問が生じる。

土地に関しては、その表面、その上に建設される建造物、採取可能な原材料、そこに生息する生物といった要素との関係は、特別な考慮に値する。

その議論は、古典派経済学者の関心事に固執したままであったように思われ、マーシャル (Marshall 1920) がそれを経済科学の中で最も「刺激的で困難な」⁸¹ものと定義したことに答えられないままであった。19世紀から20世紀にかけての感動と困難の概念は、他の思想的関心事を優先して後景に残ることになり、その結果、土地所有は、一般に、他の資産と同様の条件下で交換されうる市場資産とみなされることになる。土地所有は、特定の税制や外国人による取得の制限など、世界のさまざまな地域で特殊な扱いを受けるかもしれないが、本稿で示すように、資産としての、つまり資本財としての一般的な本質を保っている。

この問題は、1879年のジョージ (George 2012) の言葉に要約できる：

「土地の所有権が、最も先進的な国々で顕在化している社会的苦境と何らかの形で関係しているという思いが、急速に高まっている」⁸²。

現在、公的介入が高水準で行われている国々。

リサーチ・クエスチョンに関する結果を得るためにデータ分析に頼っていたこれまでの章とは対照的に、本章ではリサーチ・クエスチョンに関する結果を得るためにデータ分析に頼っている。

⁸¹ 1890年に出版されたマーシャルの『経済学原理』第4巻第2章「土地の肥沃度」では、次のように記している。

土地の所有権は、「経済学において最も興味深く、最も困難なことの多くの基礎である。

⁸² Trad. Lib. 著者：「土地の所有権が、最も先進的な国々で顕在化している社会不安と関係しているとの見方が強まっている

VETに関連する経済学の最も重要な出版物の歴史的分析を通じて、文献の継続的レビューを行う。

5.2. 生産要素の歴史的検証

経済思想は、アダム・スミスが「国富論」⁸³を著して以来、3つのPFの存在に着目してきた。すなわち、発生要素としての土地、人間の労働力、生産要素としての資本である。これら3つのPFは、地代、労働賃借料（賃金）、資本賃借料（利子と利潤）という形で、それぞれの報酬と関連している。現在の経済思想は、このような生産要素とその賃料の分類に基づいているといえる。

歴史的な視野をより古い時代へと広げることで、古典的なPFのさまざまな扱いを検討することができる。第一に、啓蒙時代（18世紀）以前の社会における貯蓄は、経済への貢献や生産量の増加という概念において限定的なものであった。この意味で、今日どの企業でも利用できる資産の概念は、生産性の継続的な向上という点で、当時理解され得たものよりも広範な構成要素を持っている。このことは、農耕経済が、大多数の人々にとって、耕地とそれに捧げられる労働という2つのPFに限定された市場を提起していたと考えることを可能にする。

PFの第二の側面は、労働を資本とみなすことであり、人は他人の所有物であり、したがって彼らの労働の成果でもありうる。この意味において、奴隷制は、人間に対する所有権として考えられた「人的資本」の一例に過ぎず、訓練や技能など、ある仕事を遂行するための人間の能力との関連で今日理解されているようなものではない。第三の側面は、軍事的または類似の目的のための蓄積という形で、将来の生産を増加させるという目的を持たない目的のために生産要素を捧げるという非市場資本の考察に見ることができる。

以上の点から、過去300年の間に、国民の大多数にとって経済は土地と労働の組み合わせによる自給自足に限定され、一部の人々が他の人々に対して権利を有するモデルから、資本という形の貯蓄が生産において主要な役割を果たすようになり、人々の所有権はもはや権利ではなくなっているモデルへと発展してきたことがわかる。この劇的な変化は

⁸³ アダム・スミス 1776

しかし、それは、当時使用されていたFPの土地、労働、資本の基準と同じものであり、それにもとづいて、それらが今日の経済関係の根底を支え続けているかどうかを問うことができる⁸⁴。今日の経済におけるそれらの代表性だけでなく、自由の原則に基づく人間の行為と人間の財産の概念に対するそれらの適切性さえも疑問視されかねない。

一般に、経済学は1776年に出版された『国富論』（スミス2001）から始まるとされている。この著作では、上述のPF構造と土地所有の問題が経済思想の基礎として繰り返し提起されている：

「資本の蓄積と土地の充当の両方に先立つ、無骨で原始的な社会状態においては、さまざまな対象を獲得するのに必要な労働量の比率が、それら交換するためのルールを提供する唯一の状況である」⁸⁵。

土地所有権の増加の効果をさらに研究するために

「土地が私有財産になれば、[...]。その賃料は土地での労働の生産物の最初の控除」⁸⁶

資本ストックの増加についても：

「資本が個人の手蓄積されれば、そのうちの何人かは当然、勤勉な人々を働かせるために資本を使うだろう」⁸⁷。

第7章では、PFの古典的な定式化を紹介する：

「土地、労働力、資本を使用するすべての人々の利益となる。市場へ...」⁸⁸

PFの使用と財産に関する考察は、この著作全体を通じて維持されており、そこから出発して、需要の変動がPFに及ぼす正負の影響を考察することによって、PFの利用可能性と所得との関係を研究している。これ以降、彼は第VIII章を労働所得に、第IX章を資本所得に、第XI章を土地所得に充て、これらの生産要素を

⁸⁴ ここでは、経済学で提起されている他のPFの役割も考慮することができる。その中で企業家の役割については後述するが、それ自体PFでなくても、最終的な影響が要素生産性に影響を与える他の要素も考慮することができる（Brynjolfsson & Hitt 1995）。

⁸⁵ 第6章「商品の価格を構成する部分について」。

⁸⁶ 第8章「労働賃金」。

⁸⁷ 第6章「商品の価格を構成する部分について」。

⁸⁸ 第VII章商品の自然価格と市場価格について」。

経済活動である。これらの要因に基づいて、残りの分析が行われ、蓄積や分業の概念に影響を与えることができる。

アダム・スミスの業績が経済科学の発展にとって画期的なものであったことを考えると、彼のPFの構造は現在の経済システムの基礎であり、約250年にわたる科学の発展の間、その概念はほとんど変わることなく維持されてきたと考えることができる。アダム・スミスは概念を創造したのではなく、当時の経済関係やそれ以前の時代の経済関係がどのような状況にあったかを書き記したのだと理解できる。

過去の著作の例として、18世紀第4期に出版されたカンティヨン（Cantillon 2021）の著作「貿易一般についての試論」を挙げることができる。この著作は、経済と生活の源泉としての土地の研究に大きな重要性を与えており、主にX章からXVII章、中でもXII章は特筆に値する：

「国家のすべては、主として地主の意志、方法、生活手段によって決まる
。

その中で彼は、当時存在していた財産権と、それが市場の形成に及ぼした影響に焦点を当てながら、土地の役割を示している。彼はこの作品の中で、土地生産物と農村市場および都市市場との関係を展開し、常に土地が社会の富の源泉であることを見出している：

「要するに、国家のすべての住民は、地主の資金から生活と利益を得ており、それに依存している」⁸⁹。

「土地の所有権によってもたらされる独立性は、土地を所有する者にしか利益をもたらさない」。

「地主は国家から自然に独立した唯一の個人である」。

これらすべては、土地と労働という2つのPFの観点から分析されており、その中で貯蓄は、当時の先進的な生産手段の発展よりも、貴金属の所有と結びついた二次的な役割に追いやられている。カンティヨンの著作は、第十六章の土地所有に関する一文も注目に値する：

⁸⁹ 第13章「商品と製品の流通と物々交換は、その生産と同様に、ヨーロッパでは企業家が自己責任で行っている」。

「土地所有者の一人一人が、自分の土地で生計を立てている住民を有用な仕事に従事させれば、住民はより多くなり、州はより豊かになる」⁹⁰。

土地所有の問題は、歴史的な観点から見ると、農民、地主、貴族などの伝統的な所有者が土地を支配し、社会の生産手段の基盤を支配している。土地所有へのアクセスという点で、社会的分断が示されている。

1762年、彼は『社会契約論』を著し（ルソー2017）、その中で、土地の使用目的にかかわらず、土地の無期限の所有者としてではなく、生計を立てることを求める労働者としての最初の占有者の正当性に基づいて、土地所有の問題を扱っている。

「一般に、土地の一部に対する最初の占有者の権利を認めるためには、次の条件が必要である：第一に、その領土にはまだ誰も居住していないこと、第二に、その領土のうち生計に必要な部分のみが占有されていること、第三に、その所有権が、虚飾的な儀式によってではなく、労働と耕作によって取得されること。

ルソーはその著作の中で、公共的、社会的、あるいは一般的なヴィジョンという概念を、土地と共通善の基礎との関係において繰り返し用いながら、それまでのヴィジョンとは異なる要素を加えている。1754年（ルソー1923年）、彼はすでに『人間の不平等の起源に関する論考』の中で次のように書いている：

「土地を柵で囲って、これは私のものだと言ひ、彼を信じるだけの素朴な人々を見つけた最初の人こそ、市民社会の真の創始者である」。

同様に：

「古代人は.....土地の分配によって、自然法則に由来する権利とは異なる新しい種類の権利、すなわち所有権が生まれたことを暗示した。

⁹⁰ 第16章国家に仕事が多ければ多いほど、国家は当然、自らを豊かだと考える。

⁹¹ 第IX章「不動産」。

⁹² 後編

(Sieyès 1991) が1789年に書いた『第三身分とは何か』という著作は、当時まだ主流であった社会階級ではなく政治権力の源泉として土地を定義する状況において、フランス革命前の解決策の模索としての貴族会議の創設の誤りを強調することによって、土地所有と当時の社会組織との関係を改めて示している：

「地方議会の議員は、聖職者でも貴族でも平民でもなく、地主として召喚された」⁹³。

17世紀最後の貢献は、1798年に書かれたマルサス (Malthus 1970) の『人口原理論』 (Essay on the Principles of Population) である。土地と労働の組み合わせによって支配される世界では、生産要素である資本は二次的な役割を果たす。

土地の所有は、土地が既存の富の主要な形態であった農業中心の社会における所有者の生活と富の源泉として、テキストに登場する。このような状況は、イングランドにおける工業化がますます重要な役割を果たすようになり、経済の複雑さが増し、新しい制度が開発されるという重要な変化の時期に、すでに完全に変容していた。こうした変容は、土地所有権に関する議論をもたらし、一般的には、それまで所有されていなかった土地の充当を正当化するために、労働／耕作という基準を結びつけた。同時に、所有構造の近代化を契機として、あるいは社会化されるべき国家財としての土地の検討のもとで、国家権力のもとでの土地の社会化の胎動が観察される。

19世紀にはすでに (リカルド2010年)、その著作『政治経済学と課税の原理』の中で、土地の処分について再び疑問を呈している。

「賃借料とは、土地の生産物のうち、土地の本来の不滅の力を利用するために地主に支払われる部分である」。

第二章では、水や空気といった他の自然資産とは対照的に、土地の特性について論じている。

⁹³ 第IV章「第三身分のために政府が試みたこと、そして特権階級が提案すること」。

⁹⁴ 第二章「家賃について」自由訳 著者：「家賃とは、土地の生産物のうち、土地の本来の不滅の力を使用するために所有者に支払われる部分である」。

そのような充当がないところである。リカルドはここで、よりよい土地と劣った土地の違いについて掘り下げており、この議論は、第四章で、すべての財の連続的な価格のもととなる自然価格の生成者としての土地の役割に続いている。デイヴィッド・リカルドの著作は、土地、その地代、および地租⁹⁵に関するユニークな分析において注目に値する。彼は、土地の収益性の向上をもたらす投資プロセスに関して、社会的財とみなされる財の違いを提起する際の主要な問題のひとつとなる、既存のストック投資を基礎とした地代と所有者の地代との分離を扱っている。また、さまざまなタイプの土地の違いや、土地の特殊性を表し、国のコストをカバーする適切な税金を決定することの難しさを評価する。リカルドの推論において、社会財としての土地の概念がどのように統合されているか、また、知られているさまざまな種類の利回りに貢献する義務を課す横断的な税制の発展に重要性が与えられていることが、ここでわかる。

(プルードン1843) は、1840年に『所有とは何か』を出版し、その中で、土地の問題を再び取り上げ、その共同所有を強調し、土地から得られる収入はそこに投入される労働に依存することを考察している。ここで、当時の状況に責任があるとされる、いわゆる最初の農民たちに対する批判に触れておく価値がある：

「個人所有権が絶対的所有権に変わる結果を予見していなかった」⁹⁶。

同じ節でプルードンは、土地を利用する必要性の問題を取り上げ、社会に次のように語っている：

「所有権の条件を設定する権利」。

彼は、共有財としての土地の使用について、租借ではなく補償であると考え、人々が自分の時間を通じて働く道具を手に入れるだけでなく、土地へのアクセスを通じて、そうするための物質も手に入れられるようにしようとしている。プルードンはまた、次のように述べて、社会の複雑さという概念を提起している：

「無限の産業の産物で生活していない人間はいない。

「孤立した産業はありえない」。

⁹⁵ 第X章「土地税」。

II, Sec. 3「財産の基礎と制裁としての民法について」。

⁹⁷ 第三章正義の秩序において、労働は財産を破壊する」。

このことは、人々のニーズを満たすことのできる、相互関係の度合いが高まり、その結果複雑化する社会を発展させることの重要性を強調している。

1848年、彼らは『共産党宣言』の中で、共産主義革命への第一歩であることを示す第二章「プロレタリアと共産主義者」の末尾にこう書いている（マルクス&エンゲルス 2023年）：

「土地の所有権を廃止し、すべての土地収入を公共目的に充当する」⁹⁸。

その20年後の1867年（マルクス2014）、彼は『資本論』を執筆し、そこでは、労働と資本の対立が存在し、資本が労働を抑圧する生産要素として扱われ、両者の間に不平等な関係が存在する二要素経済の概念を提唱している。土地を資本の一形態として第二段階に位置づけ、二要素構想を推し進める経済思想への貢献は、ここで、彼が第27章でイギリスの土地資本化の過程を歴史的に研究していることを浮き彫りにしている。第27章では、15世紀の小規模な自由所有者から、19世紀の大規模な土地所有者へと、集中、収用、法改正の過程を経て、土地資本化がもたらされる：

「彼らは資本主義的農業のために畑を征服し、土壌を資本の一部とした。」⁹⁹

マルクスの思想が発展し、『資本論』第1巻が出版されると、ジェヴォンズ、ウォーラス、メンガーの貢献により、1970年代の限界主義革命が起こり、経済学が変容した瞬間と理解される。価値論とミクロ経済学の基礎の研究と並行して、古典的なPFモデルの研究が続けられ（メンガー2007）、1871年に出版された著作『経済学原理』で高次財を支配する法則を分析する際には、PFを別に研究している：

「特に土地、資本、労働のサービスの価値」¹⁰⁰

この章では、土地の区画ごとの生産性の違いに焦点を当てた古典的な土地分析を維持している。彼の文章の中で、土地と土地サービスの使い分けが強調されているが、これは土地サービスと土地サービスが同じではないことを示している。

⁹⁸ 先進国に一般的に適用されるとして提案された11の措置のうち、最初の措置として

⁹⁹ フリー・トラッド 著者：「彼らは資本主義的農業のために田舎を征服し、それを資本の不可欠な一部とした。

¹⁰⁰ フリー・トラッド 著者：「特に土地、資本、労働サービスの価値」。

土地は、機械、工具、住宅と同じ規則に従う。

同じく1871年に出版されたジェヴォンズ（Jevons 1911）の『経済政策論』は、メンガーが用いた価値論と類似した価値論から、重要な数学的貢献を経済学に与えている。この価値分析は、第VI章における彼の所得論に見ることができる：

「生産物の価格を決定するのは土地の賃料ではなく、土地の賃料を決定するのは生産物の価格である。」

さらにジェヴォンズは、労働、地代、資本に特定の章を割くことで、生産の3要素モデルを学術的に支持し続けている。

限界主義革命の10年の終わりに、1879年にジョージ2012年による『進歩と悲惨』が出版された。この本は、土地所有権の不平等な分配の中で、所得水準とその不平等な分配の異なる発展の理由を説明したものである。ジョージは、経済の振る舞いを分析した後、自著を第VI章「救済策」と名付け、その中でまず、彼が考える6つの主要な社会的議論と、それらが貧困問題を解決できないことについて研究し、それらは現実の問題を緩和する可能性があるだけで、解決する可能性はなく、同時に解決の可能性を遠ざけるものであると考える。次に、「真の救済策」について考察する。

「富の不公正な分配に対する唯一の救済策は、土地を共有にすることである。」¹⁰²

この時点から、彼は土地税という形の救済策の基礎と応用の分析に力を注いだ。この点で、ジョージの研究は、先進国の大半で実施されていたものとは異なる意味合いを持つ一種の税への扉を開いた画期的なものとみなすことができる。

¹⁰¹ フリー・トラッド 著者：「生産価格を決定するのは土地の賃料ではなく、土地の賃料を決定するのは生産価格である」。

¹⁰² フリー・トラッド 著者：「富の分配に対する唯一の救済策は、土地を共有財産とすることである。」

その6年後（ミル2009年）、彼は『経済政策の原理』を出版し、その中で再び土地所有の問題を扱い、第2巻の第1章で次のように主張した：

「財産の制度は、その本質的要素に限定すれば、各人が自らの努力によって生産したものを排他的に処分する権利を認めることにある」¹⁰³。

土地には、より高いレベルの農業生産性を提供するための労働力と資本が付随していることから、その利用者の独占は合法的であると考えられる。そして、この章をこう締めくくっている：

「土地に関しては（中略）道徳的に拘束されており、場合によってはいつでも、自分の利益と喜びを公共の利益と一致させるよう法的に強制されるべきである」¹⁰⁴。

PFに関してミルは、土地を包括的なPFとして言及する代わりに、「適切な自然物」を用いて、生産の要件を研究することから始めている。このようにして、彼は、土地と同様に貴金属や石炭の限界に言及し、同時に、土地をその質によって区別し、当時の最も発展した国々では、利用可能な耕地が不足していることを示す。

この著作では、『国富論』から100年以上経った今も、PFの研究に1章（第2巻）全体を割いている。

「土地、労働、資本、組織」である。土地の研究に関してマーシャルは、土地の肥沃度や収穫逓増という古典的な概念に頼って問題に対処した。彼は、鉱業や建設の役割にも言及しているが、結局は、当時のメンタリティにまだ支配的であった農業的観点からの土地の生産性に立ち戻っている。ここで注目すべきは、土地所有権の問題である：

「経済学において最も興味深く、最も困難なことの多くの基礎である」¹⁰⁵。

¹⁰³ 自由な作家財産の制度は、その本質的要素に限定すれば、各人が自らの手段によって生産したものを利用できることを認めることにある」。

¹⁰⁴ 自由な著者土地に関して（中略）（所有者は）道徳的に自分の利益と喜びを
は公益と両立する

¹⁰⁵ 第IV巻著者：「経済学において最も興味深く、困難な多くの基礎となるものである。

この貢献は、メンガーが「企業家活動」という形で言及しているため、まったく目新しいものではないが、3つの古典的なPFと全面的に結びつけて、4つのPFの提案を展開するものである。

20世紀に入ってから、彼は『*利子率*』という研究を発表した（フィッシャー1907年）が、この研究の主要な要素として明確にPFを扱っていないにもかかわらず、この研究は、に示されているように、資本財としての土地の利用が際立っている：

「資本は生産的であるから、生産性の高い土地、機械、その他の資本に100ドルを投資すれば、その生産性に比例した利子率を受け取ること
は自明の理である。」¹⁰⁷

で繰り返される検討：

「例えば、土地、鉄道、工場、住居、食料など、あらゆる資本財」¹⁰⁸

また、19世紀初頭の社会には、労働者、企業家、資本家、地主といった排他的とされる4つの集団が存在したことを強調し、彼の時代には社会的分類が変化したことを指摘している：

「資本家」はしばしば地主であり、またその逆もしかりである。」¹⁰⁹

1936年、ケインズの『*雇用、利子および貨幣の一般理論*』が出版された（ケインズ1965年）。この著作が出版されて以来、財政政策、公共支出、規制を通じて、経済をより持続可能な経済へと導くための最良の介入手段を模索する新たな思想が生まれた。

¹⁰⁶ ここで、「企業家」または「企業家的」という生産要素について触れておく。(Menger 2007)の'Principles of Economics'のp.160-161における「企業家活動」の概念、(Marshall 1920)の'Principles of Economics'のp.84における第4の生産主体としての「組織」、あるいは(Schumpeter 2018)の'Capitalism, Socialism & Democracy'のCh.XII, p.131-134における「企業家機能」を参照されたい。

¹⁰⁷ 第II章。資本は生産的であるから、生産性の高い土地、機械、その他の資本に100ドルを投資すれば、その生産性に比例した利率を受け取るとは明らかである。

¹⁰⁸ Ch.II. p.14. 著者：「例えば、土地、鉄道、工場、住居、食料などのあらゆる財産」。
つまり、土地以外の資本を所有しているのである。

主な言及は、「利子と貨幣の本質的性質」を扱った第17章に現れ、資本財としての土地の価値といった側面に言及している。彼の著作の中では、資本財としての土地の概念は論じられていないが、主な言及は、「利子と貨幣の本質的性質」を扱った第17章にあり、土地の流動性に基づく価値、抵当権の利子、あるいは土地の所有と利子の関係といった側面に触れている¹¹⁰。土地は、ここでは、他の資本と同様の条件に服する資本財として登場する。土地の適切な取り扱いに関する疑問は消え去り、マーシャルが経済学上最も興味深い問題と考えた土地所有の問題の考察も消え去り、土地は単なる資本財のひとつとなった。後の経済思想の発展におけるケインズの研究の重要性を考えると、土地所有権に関する議論は新しい研究者にとって興味を失うものである。

ケインズの著作から4年後、オーストリアの経済学者は『人間の行為』（ミーゼス2021年）を発表した。その中で彼は、「人間以外の生産諸要素」の研究に1章（XXII）全体を割いている：

「土地の価格を決定する法則は、他のすべての生産要素の価格を決定する法則と同じである。

彼は、鉱山や油田といった天然資源の枯渇、「居間」としての土地、そして、最もつながりの深い空間から最も眺めの良い空間までの選好について述べている。PFについて、ミーゼスは、土地、労働、資本、企業家という形で4つのカテゴリーの構造を維持している¹¹²が、彼は、要因またはサブ要因について語るために、この概念を互換的に使用している。第16章の高次財の価格の分析において、彼は次のように述べている：

「消費者でも、土地、資本財、労働力といった生産手段の所有者でもなく、軽快な投機的ビジネスマンが、価格差に個人的利益を求めて市場を動かしている」¹¹³。

¹¹⁰ 第17章「かつて土地所有に付随し、現在は貨幣に付随する高い流動性プレミアム」。

¹¹¹ 第二十二章 p. 752.

¹¹² メンガー、マーシャル、シュンペーターがすでに言及している問題。

¹¹³ XVI章397ページ

科学研究の出発点となる経済主体としての個人に学問的な正当性を与えると同時に、PFの古典的な構造における分析の基礎を維持しているという点でも、これは画期的な著作である。

1940年代の10年間はミーゼスの著作で始まり、オーストリア学派の経済思想と異なるつながりを持つ重要な貢献が登場した。シュンペーター(2018年)は1943年に著作『資本主義、社会主義、民主主義』を発表したが、これは経済システムの形成における役割においてPFと土地所有権の研究を用いたテキストである。

「社会主義者の多くにはどのように見えるかを考えてみよう。われわれの計画は、もちろん、いかなる地主にも「地代」を支払うことを意味するものではない。」¹¹⁴

彼はこう続ける：

「経済学的にも社会的にも、地代に含まれる商業的なもの、資本主義的なものはすべて排除され、私有財産の擁護者を喜ばせるようなもの(私的地代、家賃など)はすべて排除された。」

最後に、「創造的破壊」の概念と並ぶ起業家精神に関する彼の研究は、生産要素としての起業家の考察にさらなる裏付けを与えるものとして、注目に値する。

その1年後の1944年、ハイエクによって『農奴制への道』が出版された(ハイエク2020年)。この著作もまた、自由な社会を求める経済システムの研究に関連している。その自由とは、労働財の所有と、人間の存在以前の財に関する貯蓄とを区別することなく、私有財産を持つ必要性和結びついているように見える。土地所有の問題については明確に言及していないが、第VI章の計画と法の支配で示したように、以前の社会に存在した特権との比較の中で土地所有の問題を用いている：

「例えば、かつてそうであったように、土地の所有権が貴族に限られていたとしたら、それは確かに特権である」。

115

¹¹⁴ XVI章、p.330。

¹¹⁵ 第6章143ページ

土地の私有権が国民であれば誰でも取得できるようになり、特権として扱われなくなった現代の対比を連想している。

3つのPFの存在についての考察は、(ハズリット1946年)の『教訓としての経済学』にも示されている。この著作の重要性は、経済思想の普及に果たした役割と、経済知識の乏しい人々の一般的な読書に向けられていることに反映されている。彼は、「関税は誰を保護するのか」を扱った第XI章において、「労働、資本、土地」が関税の基準によってどのように生産性を変化させるかを示すことによって、PFの分析における連続性を強調している。

1948年、ポール・A・サミュエルソンは『経済学』の初版を出版した。この著作は、出版以来、世界中の大学での研究の参考文献とされてきたもので、経済思想の発展の基礎を築いたという意味合いを持っている。その基礎は、アダム・スミス以来の要素を維持しており、「経済学の中心概念」を扱った第1章では、経済変容のプロセスのインプットとアウトプットが研究されている：

「インプットの別称は生産要素である。これらは土地、労働力、資本の3つに大別される。」¹¹⁶

そして、各用語を個別に展開していく。このような3つのPFの列挙は本文中で繰り返されるが、なかでも「課税と公共支出」に関するXVI章は注目に値する。この章では、政府はその計画のために費用を支払わなければならないと述べた後、「税金の流れのもとで、政府が本当に必要としているのは土地の希少性である」と述べている、このフレーズは、市場から公共部門への直接的な資源の流用という観点から述べられているが、公共部門によって引き起こされた金額の支払いのための収入創出のためのPFへの課税という間接的な観点からも理解することができる。

ケインズから生まれた思想の流れは、1958年に『豊かな社会』を出版したアメリカの経済学者 (Galbraith 2012) によって新たな提唱者となり、その中で国家介入の必要性がさらに追求された。第5章で、彼はヘンリー・ジョージが提案した解決策に言及している：

¹¹⁶ 第1章 p.9、著者：「投入物の別の用語は生産要素である。これらは、土地、労働力、資本の3つの一般的なカテゴリーに分類することができる。

「それはあまりにも思い切った救済策であり、もし適用されなければ [.....]、不平等の拡大と不安の増大と結びついた貧困の継続という結果になるだろう」¹¹⁷。

そして、第二十一章にその代替案を見出し、次のように述べている：

「その解決策は、公共目的に資するため、増大する所得の比例配分を自動的に公的機関に提供する税制にある。」¹¹⁸

第一に、ジョージの考える解決策は否定的な意味合いではなく、実現可能性の理由から分析から除外されていること、第二に、市場介入を促進するモデルを代替案のベースにしていることである。

フリードマンの『価格理論』（フリードマン1972年）は、思考の進化を反映している。FPとして土地との関係で経済的である：

「この三分割は、古典的理論が展開された当時に重要であった社会問題の結果であることは間違いない。現在重要視されているほとんどの状況において、土地は、経済的に意味のある意味において、他の形態の資本と区別できない」。

経済学の基本的な要素や相互関係を定義し、経済学の基礎について問いかけた古典的な考え方から、投資収益率、経済的最適の追求、成長、不平等、分配、市場の失敗やそれを是正するための公的介入といったより高度な問題へと、経済学の研究がどのように進化しているかがわかる。経済学は古典的な基礎を引き継ぎ、新たな問題や、19世紀に分析された問題の新たなビジョンへと議論を進めているようだ。ミーゼスやハイエクといった経済学者たちによってすでに研究されていた問題の中に、自由対介入の問題がある。この分野では、1980年にフリードマン（Friedman 2022）が、経済における公的介入の役割の増大と闘うために、彼の著作『選択する自由（Freedom to choose）』を捧げている。彼はその中で、次のような解決策を提示している。

¹¹⁷ 第V章 p.67

¹¹⁸ 第二十一章、p.261

¹¹⁹ XI章246ページ

第10章は、いずれも減税、内外貿易の自由化、通貨の安定やインフレといった側面に関するものであった。税制に関する勧告では、税制上の取り扱いの差異を盛り込んだ改正案に言及し、次のように述べている：

"個人"という言葉は、企業やその他の法人を除くものとする。

商業活動を人間の私的活動から分離する能力が高く、商業用途の不動産と私的用途の不動産を分離する能力がより高い、より発展した世界に関連する差異的要素をもたらす。

後述するように、公共政策や所得と富の分配といった、より社会的関心が高い他の利害の中で学問的議論を希薄化させるために、当時の現状と対立することになるのである。これは、介入という傘の下で問題とそれに対応する解決策を研究するために、経済的議論をその根源から遠ざけるものである。この時点から、学術的なマニュアルにおけるPFの扱いは維持され、そこでは土地、労働、資本の定式化が長期にわたって繰り返される。

Bajo & Monés 2000) の 'Curso de Macroeconomía' は、PFの定式化を示している。伝統的なものだ：

「これらの資源（通常、生産要素と呼ばれる）は、天然資源 [...]、労働力によって提供されるサービス、および生産される生産手段または資本から構成される」¹²¹。

イーベル&バーナンキ2004) によるハンドブック『マクロ経済学』：

「生産の最も重要な2つの要素は資本 [...] と労働 [...] である。しかし、近代経済では、生産は、エネルギーや原材料など、他の要因の供給の変動に大きく反応することが多い。」¹²²

この主張は、後に生産関数に反映されるように、総体的なPFを2つに単純化し、自然のPFを次のレベルに置く。

¹²⁰ 第X章、p.385

¹²¹ 第1章14ページ

¹²² 第三章、70ページ

エンジニアのための経済・組織環境」(Morales & ヌニェス2022)、VETの構造は維持されている：

「これらは古典派経済学者が定義した基本的生産要素である：

- 土地だ、
- 仕事だ、
- 資本金」¹²³

企業と企業家の概念」の分析における概念の回復：

「企業では) 生産要素 (土地、労働力、資本) が組み合わせられて、財やサービスが生み出される」¹²⁴。

要するに、18世紀末に定式化された古典的なPFは、経済学の基礎として使用され続けており、その研究と所有は、経済成長、生産性、雇用、貯蓄、インフレ、または資本形成といった、より緊急性が高いと考えられる問題に追いやられている (Abel & Bernanke 2004)。この時点で、地球上に存在するすべての財貨の所有形態としての資本の概念が、その産出物とともに適切であるかどうかという疑問が生じる。この点で、19世紀に集中的に提起された疑問は、要約すると次のようなものである。

「土地とその収穫物を資本資産という形で排他的かつ無期限に所有することを擁護する経済的基盤とは何か？

5.3. 古典的生産要素の特徴

これまで観察されてきたように、土地、労働、資本は、科学としての経済思想が誕生して以来、経済思想を支えてきた。これらは、経済が投入物という形で作用し、以前の社会の慣習や習慣を同化させ、現在の経済構造を形成することができる要素の定義として示されてきた。このようなインプットを基礎として、制度の会計が策定されるのである。

¹²³ 第III章 p.57

¹²⁴ 第二部、第十一章、p.184

¹²⁵ 第三章P.69

このような古典的概念は、マーシャルによるFPの列挙（Marshall 1920）126に見られる。この古典的な概念は、マーシャルによるFPの列挙（Marshall 1920）126からも見て取れる：

- **地球**：自然が人間を無償で援助する力として。その報酬は、伝統的に地球の賃料として考えられてきた。
- **労働**：手作業であれ精神的努力であれ、人間が経済的な事柄に従事すること。その報酬が賃金である。
- **資本**：生産と営利のために蓄積されたあらゆる準備として理解される。投資条件に応じて、利子または利潤を報酬方式とする。

	地球	仕事	資本金
起源	の財産である。 ネイチャー	人間の努力	貯蓄
FPプロデュース	ノー	ノー	イエス
人間の行動の果実	ノー	イエス	イエス
収入	地代	労働収入 給与	資本収益 (給付金、利息)
財務的配慮	資産（貸借対照表）	コスト（コスト勘定 結果）	資産（貸借対照表）
課税	彼らの性格による。 所有者	仕事	資本金

表15：古典的VETの基本的特徴出典：独自の推敲

表15は、古典的なPFの基本的特徴をまとめたもので、その起源、生産要素としての地位、人間の行為による存在、賃料の定義、企業の財務諸表における位置づけ、課税などを示している。

土地は、自然のあらゆる財をひとまとめにしたPFと考えられており、だからこそ、人間の行為とは無関係に、つまり、人間の行為によって生産されることなく存在している。土地を所有することによって地代を得ることができ、所有権は財務諸表の貸借対照表に、地代は損益計算書に記載される。例えば、都市部の土地の賃貸は、所有者が自然人であるか法人であるかによって課税が異なり、また、土地の用途によっても課税が異なる。

FP労働に関しては、その起源は経済活動への人間の献身であり、それは人間の行為の結果であることを意味する。人間は、この献身に対して給与という形で労働から収入を得るが、この給与は、労働を請け負った人の損益計算書に費用として計上される。労働からの所得は、それを行う個人による課税の対象となる。

資本的PFの場合、それは経済活動に投資された貯蓄として現れ、したがって人間の行為の結果として生み出されたPFである。その適用により、投資の種類に応じて、利益または利息の形で所得を得ることが可能になる。投資の一形態として、資本はその所有者の貸借対照表の資産側に表示される。その収益は資本収益として計上される。

5.3.1. 生産要素の資本化

経済的基準から認められたこの3つのPFの分類は、市場との接触において、より複雑な問題に直面している。伝統的に資本化が奴隷制と結びつけられてきた労働であれ、資本化が今日の経済の一部である土地であれ、財産の形態の対象となるすべてのPFは、資本化の概念の下にある。

古典的FPの土地は、その経済的評価を通じて生産システムに参入し、土地から賃料を得る。土地が所有権として利用可能であれば、他の資産と同様に貨幣価値で評価され、他の資産と同じ市場条件のもとで取得されたことになり、したがって、あらゆる意味において資本として機能することになる¹²⁷。土地の利用可能性が所有権という形ではなく、他の所有者へのリースという形である場合には、最終的に最終所有者の土地の賃料として機能する賃料が発生し、その所有者の会計上の利益となる。この場合も、その行動は他の資本投資と同様である。言い換えれば、生産的要因に関する現在の考察のもとでは、土地所有は経済的観点からの評価の対象となり、企業の貸借対照表におけるその役割という点では、資本所有と同様の振る舞いをする。このような考察のもとでは、土地と資本は、FP資本という同じ考察のもとで理解されるようになり、投資の収益性が両投資の選択を可能にするパラメーターとなる（Fisher 1907）。このような状況は、経済における一般的な行動として見ることができ、市民の私的資本と企業の私的資本に影響を及ぼしている。

¹²⁷ 土地所有に介入する政治的必要性の概念については、中国の事例（Cheng et al.2021）（Xu et al.2018）を参照のこと。

企業や、既存の土地のリースや売却から資源を得ることができる他の機関や州からの公的資本と同様である (Peterson 2006)。

資本財を生産された PF として理解する前例とは反対に、生産プロセスに組み込まれた結果でない要素は、資本財として理解することはできない。この意味で、空の土地、鉱山、油井のような PF 土地の一部を構成する要素は資本財と理解することはできない。

5.4. 特徴に基づく生産要素の定式化

これまで述べてきたように、FPの土地は、それを構成する要素によって大きな違いがある。荒れ地、油井、あるいは野生の動物は、同じ基準では研究できない独自の特徴を有している。したがって、荒れ地は、経済活動の発展のためにその寸法と特性を利用することができる空虚な空間であり、油井は、経済に組み込むために採取することができる自然状態の物質財であり、野生動物は、所有権のない生物である。

5.4.1. スペース

1つ目は「空間」である。この要素は、伝統的な経済用途では地球上の表面積という形で理解することができるが、人類が地球外の場所に到達するようになると、より完全で一般的な定義が必要になる。経済的には、RAEの定義である「現存するすべての物質を含む範囲」を使用するのがより適切である。表面として考えるか体積として考えるかにかかわらず、経済用語としては、経済活動が行われる場所を意味する。空間は次の経済的要因の出発点であるため、他の天然資源が配置される場所であり、仕事が行われる場所であり、資本が発見される場所である。

分析を単純化するために、*ブリタニカ百科事典*¹²⁸によれば、「経済」空間における地球の表面だけを現在考慮すると、510,064,472km²という明確に区分された生産要素に直面することになる。この陸地面積は、海拔に対する標高や、その土地の気候のような顕著な違いを示している。

¹²⁸ 参照 : britannica.com/place/Earth/

それぞれの場所で、それを経済的に利用できるかどうかの評価は異なる。

経済的な観点からは、空間は他の生産要素の存在とは無関係である。他の生産要素の存在は、空間の条件を変化させ、経済的機能にとってより魅力的なものにしたり、そうでなくしたりすることができるが、そのような存在には始まりと終わりがある。地球空間は、経済的な観点からは不変のものではなく、地球上で優勢な力によって継続的に変容するものである。地殻プレートの変動や火山の活動といった自然現象は、そのような空間の利用可能性を変化させ、増加させたり減少させたりする。人間の行為もまた、以前は地表が水に覆われていた場所に新たな陸地を作り出した。大きな変貌を遂げることもあるが、人類の経済生活は、地表の空間がある程度安定した世界で発展してきたことが歴史的に示されている。

人類が歴史の大半を支配してきた経済空間は、地球の表面だけであった。航空が始まって以来、経済空間の概念は新たな局面を迎え、従来の概念における「表面」から「体積」へと変化した。地表を考慮する代わりに、地表から何メートル離れていようが何キロメートル離れていようが、経済的な出来事が体積の中で起こりうるという空間的な意味合いがある。この時点で、地表から異なる高度でのドローン、ヘリコプター、飛行機の活動が考えられる。高度や飛行コリドーに関する規制の策定には、宇宙生産要素における体積の概念が含まれる。

経済的な発想に戻ると、空間は市場が発展するにつれて価値を獲得する。無限の平原¹²⁹ (George 2012) 上の空間は、最初の入植者には何の競争ももたらさないが、そこに都市が建設されたときには大きな競争を示す。同じように、火星のような別の惑星に入植しても、現在では競争は起きないが、テクノロジーによって現在のアクセス難易度を下げたり、正常化したりすることで、競争が起きる可能性がある。この経済空間のボリュームという概念は、人間が地球に執着することを超えて、宇宙空間を移動したり、他の天体に到達したりできるようになることで、より高い意味合いを持つようになる。地球外の場所にアクセスできるようになると、それらは人間の経済空間に加えられる。それらに到達できるという事実は、次のことを意味する。

¹²⁹ XIX章122ページ

その上で経済活動を行うことができるという事実は、したがって、いかなる人間もそれらにアクセスする前から経済的意味を獲得しているのである。この点で、国連が宇宙空間における財産権を提供できる唯一の機関であることを考えればわかるように（Virgiliu 2000）、人類が現在の経済的考察を、現在の自分たちの手の届かない財に適用できることは注目に値する。

5.4.2. 不活性物質

不活性物質は、生物以外のあらゆる物質形態である。最初は空間に分布しているが、その場所には以前に定義された秩序はなく、その現在の状況は、以前または将来の状況を維持する必要はない。ある自然財がある場所に長期間留まったからといって、その場所に無期限に拘束されるわけではないということができる。経済的な観点からは、物質的な財は場所を変えやすく、経済における生産要素として使用されるやいなや、そうなる可能性が高い。炭化水素や鉱物のように、ある空間との結びつきが強い資源を扱う場合でも、この結びつきは偶発的なものであり、自然的あるいは人工的な条件下での変化の結果である可能性がある。不活性物質は、このカテゴリーに属する他の財と比較してユニークな性質を持っているにもかかわらず、伝統的に資本財とみなされてきた。前述の炭化水素の役割は、現在の市場における重要性から際立っており、水の役割も同様である（Dales 1968）。これらは人間の経済活動の一部である財である。水のような場合、それらは人間の生活にとって基本的なものであるが、ほとんどの場合、その使用はニーズに依存しており、つまり、それらはすべて人間の目的達成のために使用されやすいものである。この観点から、社会と不活性物質との関係を定義する必要がある。私たちは、人間が不活性物質を変化させる能力を持つと同時に、他の自然財との関係が将来どうなるかを予測する能力を持つという関係に直面しているのである。

不活性物質は、それが発見された瞬間に現在の経済システムに入り込む。このシステムは、自然に対する人間の権利を発生させる社会的合意に基づいて機能していることを受け入れることに基づいている。その瞬間から、不活性物質は経済財となり、人間が意思決定する能力を持つストックの一部を形成する。地球上の不活性物質は、他の天体と同じように、経済プロセスで利用されやすい。所有権がないことが出発点である、

このような財産は、個人と、国家を含む個人によって創設された制度の両方に与えられるものであり、法的個人にも法的集団にも与えられるものではない（備後1968）¹³⁰。

経済における不活性物質の重要性は、人間の必要性だけでなく、持続可能性という概念も重要になってきている：

「持続可能な開発とは、将来の世代が自らのニーズを満たす能力を損なうことなく、現在のニーズを満たす開発である。」

この概念は、再生可能／非再生可能の比率や、ある不活性物質の消費によって発生する外部性などの要素によって扱いが異なる。再生可能な資源と再生不可能な資源という状況に直面した場合、再生可能な資源の場合、再生可能な割合と同等かそれ以下の割合で消費することで、将来の世代がその資源の必要性を満たすことが保証される。再利用可能な資源の場合も、一度経済の流れに乗れば、リサイクルによって繰り返し利用できるという点では同じである。これに対し、再生不可能な資源は、現在の使用量が将来の使用の可能性を制限してしまうため、持続可能性の唯一の基準は使用されないことであるという制約がある。

5.4.3. 生きとし生けるもの

不活性物質のストック状態とは対照的に、宇宙や私たちを取り囲む不活性物質の大半の形態と比べると、非常に短い時間しか存在しない生物に特有の流動性がある。現在のPFの区別において、生き物を独立した存在として考察することは、その特性が空間や不活性物質に対して根本的な違いをもたらすという事実から、注目に値する。本研究では、この生産的要素の特性の分析を発展させることを目的としていないが、その重要性ゆえに、いくつかの要素に関する考察を強調する価値がある。

生き物を経済における独立した生産要素として見ることで、生き物に特別な扱いを与え、その経済的考察に関する議論を展開することができる。このような状況のもとで、人間と他の生物との関係は、さまざまな所有条件を提示してきた。例えば

¹³⁰ パート2、p.54

¹³¹ ブルントラント報告書、1987年。持続可能な開発とは、将来の世代が自らのニーズを満たす能力を損なうことなく、現在の世代のニーズを満たす開発である」。

現在、農耕動物は一般的に、世話と維持の責任を負う人間の所有権の下で生活しており、世話人のいない生き物の生活は成り立たなくなっている。その一方で、人への帰属意識とは無縁に、自立・自給自足、つまり市場機能の外で生き続ける動物もいる。この性質の結びつきによって、すでに経済システムに組み込まれている生物と、そうでない生物とを区別することが可能になる。

次の問題は、経済から独立した存在としての生物から、経済生産の要素としての生物への移行である。この側面は、不活性物質と同様、社会が、社会に対する対価と引き換えに、この存在に対する権利を特定の人物に引き渡すことを受け入れたときに生じる。その瞬間から、生きている存在とその子孫は、資本化のプロセスと理解できるように、それに責任を負う対応する法人の所有権の対象となる。

5.4.4. 生産要素の概要表

説明した条件のもとで、結果として生じるPFは以下のとおりである：空間、不活性物質、生物、労働、資本は、古典的なPFとして労働と資本に示された特徴を維持しつつ、表16に示されるような自然の3つのPFの特徴を発展させたものである。

	スペース	不活性物質	生きとし生けるもの
人間の行為に先立って存在	イエス	イエス	イエス
使用による絶滅	不定	不定 * 不定 * 不定	臨時
PFの資本金	ノー	はい/いいえ	はい/いいえ
収入	用途	送信 プロパティ	送信 プロパティ
賃料の一時性	定期刊行物	定刻通り	定刻通り

表16：宇宙、不活性物質、生物の形で行われた分析の下でのPF地球の分布。出典：独自の推敲。

すべての場合において、それらは人間の行為に先立つPFであり、そのことは、それらのどれもが生産されたPFではないことを意味する。空間は、経済的な意味において、無期限に存在することが期待され、その使用によって消滅するような条件には従わず、また、市場の一部となるために資本化のプロセスを必要としない。

付与された契約上の権利に基づき、会社に定期的な収入をもたらす。

不活性物質の場合、その存在は経済的見地からほとんど無期限であり、化石エネルギーの例のように用途が消滅する可能性がある。資本化の過程では、所有権の移転が一度だけ行われる。

生物に関しては、その寿命には限りがあり、その経済的利用は、その利用によって（例えば野菜、最終食品用の家畜）絶滅するか、しないか（例えば果樹、乳製品用の家畜）である。それらを利用するためには、所有権の移転が必要であり、その状況はその場限りで発生する。

これらの違いから、地球PFは3つの独立したPFに分けられる：図39に示すように、宇宙、不活性物質、生物という形である。

空間、不活性物質、生物は人間より前に存在していたのだから、それらは生産されたPFではなく、(Mill 1885)の言う意味で所有権が支持されていない一次PFである：

「財産の制度は、その本質的要素に限定すれば、次のようなものである。

各人が、自らの努力によって生産したもの、あるいは贈与や公正な取引によって受け取ったものを排他的に処分する権利を認めること。

強制も詐欺もなく、合意書を作成した人々から。"¹³²

これらはすべて人間の行為に先立って存在するものであるため、経済システムに参入する前は誰も所有することはできない。

¹³² 本財産の制度は、その本質的要素に限定すれば、すべての人が、自らの努力によって生産したもの、または贈与が公正な合意によって、強制や詐欺によらずに、それを生産した人から受け取ったものを排他的に処分する権利を認めることからなる」。



図39：伝統的なVETの構造と、文書に反映されている生産関数に表れているもの。出典：独自の推敲。

5.5. 生産要素の所有権

宇宙空間、不活性物質、および野生の生物は、誰によっても生産されていない PF であり、生産された PF ではないので、他の市民の自由¹³³の条件を制限することなく私有財産の影響を受けることはできない。他の社会に対して市場対価を発生させることなく、市民にこれらの自然 PF の無期限の所有権を付与することは、以下のことを意味する。

他者の人生設計の制限」、言い換えれば「他者の自由の縮小」である。

自然の PF を資本ではなく、地球全体の手に乗ねることを可能にする所有のシステムを確立することの重要性を念頭に置きながら（ソト 2000）¹³⁴、これらの PF がレントを生み出す方法と、その所有権を定義する基盤を分析することが必要である。古典的な基準に基づいてその定義を維持する労働と資本の PF とは対照的に、そこでは、国家や個人の強制的な権力が存在することが必要である（Acemoglu & Robinson 2023）¹³⁵。

¹³³（ヘネガス・リンチ2015）「自由とは相互尊重である」p.10

¹³⁴ 第6章、236ページ

¹³⁵ 第12章、408ページ

¹³⁶ (Rothbard 1962), p. 559 の生産要素の所有に関する現在の考察を参照されたい。'

5.5.1. スペースの所有権

空間はあらゆる人間活動の実現に必要である。そのためには、その上での経済活動に先立つ所有権を定義する必要がある、これは、その利用のために社会的権利を個人に一時的に譲り渡すことを意味する¹³⁷。この一時的な権利の譲渡は、利害関係者から社会への配慮のもとに行われ、社会は、その空間を最大限に活用できる人物のために、その空間での他の活動を奪う。ここで述べられていることは、どのようなスペースも、市場において最も収益性の高い利用を提供しようとする者を決定するために、オークションの対象となり、その結果、企業にとって最大限の収益を得ることができるということを意味している。このような状況下では、スペースに継続的に価値を与えるのは市場であり、交通量の多さや市民の購買態度などの理由から、需要の高いスペースが生まれることになる。

このような状況において、需要と供給の基準に基づいて利用可能なすべてのスペースの価格を決定するのは市場であり、経済的利用のために使用されることを目的としてスペースを社会に賃貸する契約上の合意に基づく権利であり、最初から経済的・時間的条件を設定し、権利開始時に存在したのと同じ条件でのスペースの返還を義務付けるリースである。

このような状況は、特に市場が解決策を提示しなければならない多くの問題を引き起こす：

- スペース以上の固定資産投資
- 法の時間性
- 賃料の所有権

スペースへの投資の問題に関しては、この投資は経済的な開発活動として理解され、一時的な償却プロセスを伴う。市民が一時的な宿泊施設を借りる必要がある限り、市場は、そのような宿泊施設の採算の取れる供給を適時に生み出す手段を見つけるだろう。同じように、農園への投資は、土地の利用可能性と長期にわたる投資に関連するコストを考慮して行うことができる。

¹³⁷ (Czyżewski & Matuszczak 2016)が示しているように、新古典派経済モデルに関連する現在の資産化された土地のモデルに対する不満が見て取れる。この場合の提案は、効率的な条件下での市場の自然均衡を修正する補助金の参加を評価することなく、FP空間の考察に基づいている。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

その目的は、市場の状況を改善し、農場の存続可能性を高め、新たな市場均衡を目指すことである。

部門	グループ	最大期間
農業、畜産業、漁業	果樹、柑橘類、ブドウ畑	50
	オリーブ畑	100
	埠頭および荷役施設	
エネルギーと水	埋め立て専用の土地	50
	水力発電所、揚水発電所、複合発電所	
抽出、加工 非エネルギー鉱物および化学工業副産物	ワイナリーとセラー	
商業、ホテル、レストラン。 修理	ガソリンスタンドでのガソリンおよび潤滑油の販売 サービス: 地下タンク	
輸送・通信	地上鉄道輸送: トンネルと 平準化	100
	地下鉄道輸送: 建設 一般市民	100
	高速道路、道路、橋、トンネルの運営 料金	100
共通要素	その他の土木工事	100

表17: 法人所得税規則を承認した2004年7月30日付勅令第1777号の減価償却係数表の付属書に含まれるデータに基づく長期償却期間の見出しの編集。出所: RDに基づき筆者作成。

時間の問題に関しては、スペースへの投資の償却期間の決定が問題となる。従って、複雑なインフラが構築されたスペースへの権利の引き渡しは、より長い償却期間を必要とするかもしれないが、工業用建物の場合は、この期間の数分の一で済むかもしれない。償却プロセスを通じて、スペースの収益性の創出が有意義なものとなり、最大賃料と最小条件の組み合わせが企業にとって最大の価値をもたらし、権利が枯渇したスペースを更新された条件で市場に戻すことができる。ガイドライン値として、スペインで現在使用されている資産の減価償却表を使用することができる。これは、法人所得税規則を承認する7月30日付の勅令第1777/2004号に規定されており、これには、以下の代表値表が含まれている。

表17では、グループごとに、より長い期間が示されている。インフラ、土木工事、オリーブ畑のような農園の運営については、最長100年の期間が示されており、この場合、取得したスペースに対する権利の価値の1%が毎年償却されることになる。

前述の権利配分のもとでは、空間の最大賃料を配分するのは効率的な状態にある市場であり、したがって生産的要素を配分するのも市場である。

人間の行為に先立つ社会的善として社会に属し、社会に引き渡されるべきものである。この問題は本稿の範囲を超えており、以下のようなさまざまな側面を見分ける必要がある：

- **空間的**：空間の賃借料は、空間の価値の源泉として、空間の周辺に位置する共同体を代表するものであるか、土地全体のすべての市民に属するものである。
- **分配**：生成された総量は、全市民に均等に分配されるか、あるいは共同体の行動の結果として、共同体の目的に使用されなければならない。コミュニティは、前項の空間的条件に従うことに留意すべきである。
- **管理**：コミュニティ目的である場合、社会の収益管理に責任を持つ市民をどのような側面から正当化するか。

本節では、今後の研究の可能性を幅広く取り上げる。例えば、償却が迅速な投資に対するインセンティブが、より時間を要する他の投資を不利にすること、権利期間が短縮されるにつれてメンテナンスの収益性が低下すること、償却期間よりも耐久性が高い資産への投資に基づくスペースの改善条件、または更新された市場価格の下で既存の経済活動を維持できるように、譲渡が終了したスペースの優先交渉権などである。

5.5.2. 不活性物質の特性

不活性物質に関しては、使用权の所有権の移転ではなく、この生産要素を無期限に引き渡すこと、つまり、引き渡された瞬間にそれを所有する人の資本の一部となり、その人が望むどんな目的にも使用することができる生産要素の資本化であるという点で、問題は空間のそれとは異なる。市場創造の要素として機能する無期限売却は、次のことを意味する。

社会がこの共通財を市場に提供することを受け入れるやいなや、市場は作用する財の量を拡大する。

市場創造の源泉として、さまざまな形態の不活性物質の量は、市場の規模と社会の収入の両方を決定する。市場は、不活性物質を取り込む量に関する社会の決定に左右される。これらの決定は、さまざまな方向に影響を及ぼす：

- たとえば、供給が制限されている場合には価格が上昇し、逆に不活性物質の導入が増加している場合には価格が下落する。
- 第二に、社会の所得という形で、利用可能な需給状況に基づいて所得の最大水準を推定することができる。
- そして第三に、「生産要素の持続可能性」のセクションで扱われている側面である、源泉に働きかけることによって人間が生活する生態系の持続可能性という基準を組み込んでいる。

この3つの基準のもとでは、価格形成と社会的収入の創出は、生態系の持続可能性に委ねられている。持続可能性とは、もっぱら経済的な観点から分析され、将来の市場創出において、さまざまな形態の不活性物質を利用できるようにするものである。

5.5.3. 生物の性質

所有権が特定の人物に引き渡されると、所有者は資本財と同化し、財は他のPFの適用下でその収益性を追求する市場行動をとるようになる。この収益性の追求は、ここでは、生きとし生けるものへの適切なケアではなく、要因の収益性が生きとし生けるものに与える影響において行われる。

これは、果樹や畜産における動物のような農業要素の扱いとして考えることができる。これらは、収益性を生み出すことを目的として一連のPFが捧げられている生き物であるため、市場はそれらに栄養を提供し、その存在を発展させるための空間を提供し、その成長に必要な複合要素、生産性を高める機械やインフラや建物の形の資本を輸送することが期待される。

また、彼らの生活条件にも影響を与える。市場がこのようなPFを提供するのは、その使用を賄うだけの賃料を生活者から得ている場合に限られる。そのような収入が期待できない場合、必要な物資の輸送がより困難になったり、投資する時間が減ったり、生活者を攻撃する何らかの外部要因からの保護が弱まったりすることが予想される。

この意味で、PFとして維持することが社会にとって有益である動植物が、すでに所有権の対象となっている現状を考えると、それはほとんど、以前に資本化された要素の問題である。このような状況とは対照的に、海洋の役割は、海洋における生命が、より自由で経済から相対的に独立した条件下で発展するという点で際立っている。したがって、海洋を搾取する行為は、社会の責任下にある動物を、捕獲者の所有権のために横取りし、その権利から得られる賃借料を社会全体に転嫁することであると理解できる。賃料は、先の事例と同じ原則の下、再び分配の条件となる。

5.6. 自然の資本化

上記の考察のもとでは、不活性物質も生物も人間の経済システムの直接の一部ではなく、自然に対する充当の決定としてそうになっている。人間が存在し、その必要を満たす必要がある限り、必要な決定である。経済システムの中で交換されるあらゆる財は、地球から採取された物質で構成されている。どのようなサービスも、さまざまな形態の物質や生物に囲まれた具体的な空間で提供されるのと同じように。

不活性物質と生物は、人間の行為によって経済システムに参入しなければならない。不活性物質と生物という形の自然財は、直接消費財または中間消費財として消費するため、あるいは資本ストックの創出を通じて人類の発展に貢献するために、自然から抽出される。PFが経済システムの一部であるためには、PFの経済的利用プロセスを開始できる法人に所有権を与える市場創造メカニズムが存在する必要がある。このメカニズムは、PFを資本財に変える。このように、自然からの財という形の資本のストックは、資本化された自然、すなわち、経済的目的のために長期にわたって繰り返し使用できる現在の形に達するまで、さまざまな変化を経た自然として考えることができる。

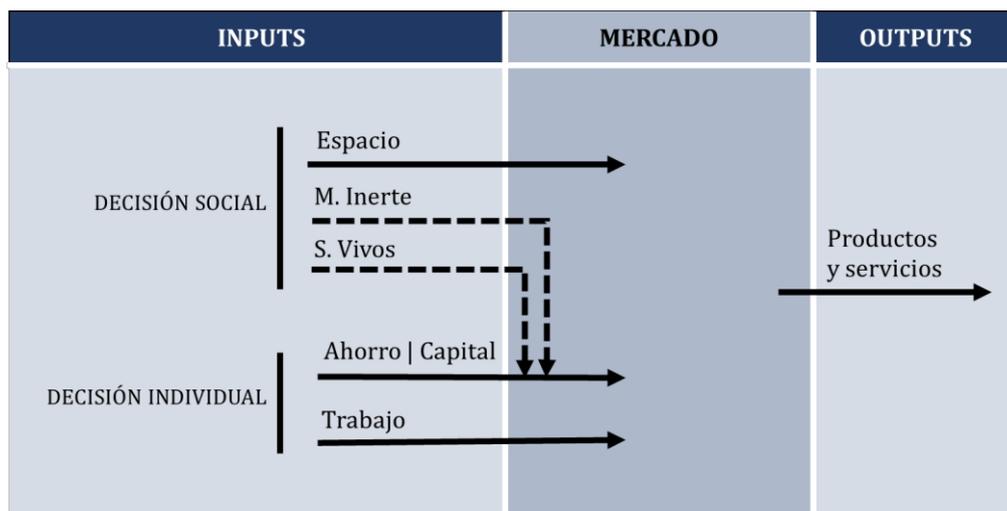


図40：製品およびサービスの生成のために市場に導入される投入物という形での生産要素の表現。出典：独自の推敲。

市場創造の考察は、(Pearce 2004)で言及されているような外部性の削減のために用いられる他の考察とは異なる。市場創造の例としては、エネルギー創出のための鉱物の抽出と商品化、あるいは食用のための海洋動物の捕獲が挙げられる。いずれの場合も、人間の行為とは無関係に存在する財が自然から抽出され、その所有者の資産として新たな生産要素となっている。図40は、資本化の過程において、不活性な物質と破線で表された生物の役割における市場の創造を例示している。このように、市場は、投入物という形でさまざまなPFの投入に基づいて組織化され、市場における個人の意思決定によって、消費と貯蓄のための製品やサービスという形で対応する生産物を得ることが可能になる。

5.7. 結論

私たちは、経済が労働と資本という2つのPFの組み合わせに依存する世界に生きている。経済科学は、土地、労働、資本の3つのPFの存在を考えている。そして、開発された研究は、異なる特徴を持つ5つのPFの存在を提案している：表18に示すように、空間、不活性物質、生物、労働、資本である。

二要素世界における経済発展は、人間の行為に先立って要素の無期限所有権を認め、環境と人間の関係を制限する。

このようにして、社会の大部分は、土地へのアクセスを制限されながら、見返りを受け取ることなく天然資源の消費を見守ることができる。こうすることで、社会の大部分は土地へのアクセスを制限されると同時に、見返りの補償を受けることなく天然資源の消費を監視することができる。二要素構想とは対照的に、提案されたモデルでは、経済が、労働と投資を認める環境と人間の関係に基づくことを可能にすると同時に、人間の行為に先立ってすべての人間がFPにアクセスすることを尊重している。このモデルは主に、自然の資本化や不活性物質市場の創設など、市場の機能にとって基本的な概念を含む、自然のPFに対する権利のオークションに取り組んでいる。

最後に、社会という概念から法人を分離する作業が行われ、国家やその他の機関は経済の資源を利用する法人となる。

	スペース	不活性 物質	生きとし生ける もの	仕事	資本金
起源	在庫 自然	在庫 自然	在庫 自然	セレス・フロ ー 人間	ストック・セ レス 人間
財産（経済 学）	社会	社会	社会	自然人	本人（法的 ）
人間の行為の結 果	ノー	ノー	ノー	イエス	イエス
資産計上可能	ノー	イエス	イエス	ノー	イエス
生きとし生けるも の	ノー	ノー	イエス	イエス	はい／いいえ
収益	スペースの賃貸	資本金 不活性 物質	資本金 生きと し生けるもの	労働収入	資本からの収 入

表18：経済におけるVETの提案.出典：独自の推敲

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

意図的な空白ページ

6. 生産関数

経済の生産要素（FP）は、生産関数と呼ばれる方程式の下にグループ化することができる¹³⁸。これは代数的な定式化であり、土地、労働、資本という形で経済の古典的なFPが際立つ集約的要素にも、生産効率を求めて特定の企業の投入を関連付けるミクロ経済分析にも使用される。生産関数は（Wicksteed 1894）によって最初に提案され、次のように示された：

「その数学的形式は、私たちにその明確さと大胆さを強いる。」¹³⁹

生産関数は、経済の基礎とその関係を説明するための基本的なツールとなっている。生産関数は、各要素の個別化された貢献度を特定することによって、各要素に関連する報酬を分離することを可能にする。これは、新古典派経済モデルに関連する定式化であり、全要素生産性や限界要素生産性といった要素を発展させ、科学の数学的发展に寄与している。ミクロ経済学的アプローチからは、生産者による供給理論の発展の源となった。

¹³⁸ すべての生産関数は、それぞれの著者がその定式化を尊重し、それぞれの場合に各要素の意味を示しながら、その著者が書いた形式で表現されている。

¹³⁹ 前書き、p.3.著者：「その数学的形式は、その定義と明瞭さを課し、それを仮定することによって私たちが何をしているのかを認識させ、したがって私たちに反省させる」。

これは、コスト関数を計算するために必要な基礎であり、ビジネス上の意思決定のもとで、さまざまな要素の量を最適化することを可能にする。

マクロ経済学的アプローチによれば、生産関数は、技術的な問題に加えて、教育的な問題、例えば、経済学部が学問的訓練において生産関数を基本的なツールとして履修するような問題や、社会的な目的を達成するための生産の最適化における公的機関の関与という道徳的な側面など、非常に重要な問題を含んでいる。これらの問題から、PFの最高レベルの集計による生産関数の定義が、本研究の分析において重要な意味を持つと考えられる。

6.1. はじめに

土地、労働、資本という古典的なモデルとは対照的に、今日の経済は、労働と資本という2つのPFのみの使用に基づいている（Gaffney 2004）。両者は相互に関連し合い、それぞれの割合が多かれ少なかれ、生産される財やサービスを形作っている。このようにして、コンサルタント業やコンピュータ開発のように労働集約的な財・サービスもあれば、コンピュータ・サーバー会社や商品の海上輸送のように資本集約的な財・サービスもある。資本は、投資された貯蓄として考え出され、累積的な生産要素として機能する。この累積的な資本によって、労働の生産性¹⁴¹を向上させることが可能になり、より大きな生産、ひいては市民の要求に対するより大きな満足を得ることができる。

このような現在の経済思想の基盤は、一般的な視野を持つものであれ、特定の研究に特化したものであれ、入門レベルでも上級レベルでも経済学の教科書に存在するものと一致している。このような経済思想の基礎を形成しているのが、教育レベルで使用される教科書であり、なかでも生産関数が形式的に登場する1948年にサミュエルソンによって最初出版された教科書（Samuelson & Nordhaus 2009）を参考文献とすることができる：

$$q = af(k, l, r) \quad 142$$

¹⁴⁰ この説明では、投資が減価償却費を上回っているため、ストックが増加傾向にあると考えられるが、これは複雑化する経済を想定したものである。

¹⁴¹ スペインのケースについては（Coscolluela Martínez 2010）を参照。

¹⁴² 第二十五章、503ページ

ここで(Q)は生産高、(A)は技術、(K)は資本、(L)は労働力、(R)は天然資源である。

経済における土地の役割が重要視されたのとは対照的に(マルサス1970)、技術開発と資本の成長は、土地という制限要因を回避することを可能にした。この仮定から、新古典派による生産関数の定式化が生まれた。この生産関数では、労働と資本の2つのPFが使用され、この関数は次のような形になる：

$$Q = F(K, L) \quad 143$$

(ソロー1956)は、彼の「経済成長理論への貢献」の中で新古典派生産関数を用いている：

「技術的可能性は生産関数で表される

$$Y = F(K, L) \quad 144$$

この定式化は経済学の教育においても維持されており、マクロ経済学の教育では、適切な次元の、つまり最大レベルの集計のPFを使用する集計生産関数が一般的に使用され、これらの関数は新古典派的な考え方に基づく研究ではなく、経済学の一般的な研究に対応するものと考えられている(Georgescu-Roegen 1970)。

Mochón (Mochón 2009)のマニュアル『マクロ経済学入門』の第1章では生産関数が使われている：

$$y = f(L, K) \quad 145$$

総生産量は、それぞれ労働(L)と資本(K)の関数であり、先に分析した経済文献から予想される関数と一致する。

Abel & Bernanke 2001)の「マクロ経済学」では、この関数が使われている：

$$Y = A F(K, N) \quad 146$$

この場合、総生産は、資本(K)と労働者数(N)の関数として、生産性(A)に依存する。この関数は、基本的には類似しているが、要素生産性の予想上昇を考慮するために、使用時の既存技術に関連する定数を使用する。

¹⁴³ XXV, p.508

¹⁴⁴ Lib. Trad. 著者：「技術的可能性は生産関数 $Y = F(K, L)$ で表される。

¹⁴⁵ 第1章 6ページ

¹⁴⁶ 第三章、71ページ

第三に、マニュアル (Bajo & Monés 2000) '*Curso de Macroeconomía*' では、生産関数を次のように示している :

$$Y=Y(N, K) \quad 147$$

所得を労働要素 (N) と資本要素 (K) の関数とし、上記と同じ線を引く。

最後に、『*Advanced Macroeconomics*』 (Romer 2006) では、第1章からソローの成長モデルが生産関数を述べている :

$$Y(t) = F(K(t), A(t)L(t)) \quad 148$$

これは、ある期間(t)の生産高は資本(K)、労働(L)、技術(A)の関数であることを意味している。このように、4冊のマクロ経済学の教科書は、技術や時間といった要素の考慮の仕方に違いがあるものの、すべて同じ基本的な考え方が用いられている。

ミクロ経済学の教科書の場合、その生産関数は、特定の原材料、エネルギー消費、機械の使用、労働時間など、細分化されたPFに基づいて作成されているが、この側面は、土地、労働、資本を集約的なPFとして考慮することを避けていない。このような状況は、これらの要因を特定することなく、生産関数をミクロ経済学的に定式化するために、古典的なPFを列挙することにつながる。

フリードマンの「価格理論」 (Friedman 1972) は、個別生産関数を示している :

$$x_i = f_i(a, b, c, \dots) \quad 149$$

各個人(i)は、製品(x)を得るために、(a)(b)(c)...と呼ばれる異なる量のPFを使用する。前章で述べたように、ミルトン・フリードマンは同書の中で、古典的な3つのPFを今日の経済における2つのPFに還元して研究している¹⁵⁰。

「*ミクロ経済学の原理*」 (Bort 2010) の第II章「経済財と生産要素」では、土地と労働が主要な生産要素であり、資本が「生産される生産要素」であると述べられている。続いて、生産関数を定式化している :

$$x = f(v_1, v_2, v_3, \dots, v_m) \quad 151$$

¹⁴⁷ 第三章、60ページ

¹⁴⁸ 第1章 p10

¹⁴⁹ 第5章 122ページ

¹⁵⁰ 第11章 p.246

¹⁵¹ XI章117ページ

Varian 2010) のハンドブック「Intermediate Microeconomics (中級ミクロ経済学)」でも、XVIII章でVETについて触れている：

「土地、労働力、資本、原材料という大まかなカテゴリーに分類されることが多い」¹⁵²

伝統的な3要素分析の構造を維持しつつ、ミクロ経済分析の自然な要素である原材料を加える。原材料は、その細分化された概念において、ビジネスの生産プロセスに大きな影響を与えるからである。生産関数は次のような形で提案される：

$$y = f(x)$$

$$y = f(x_1, x_2)$$

PFは(x)、最終出力は(y)で示されている。

(Morales & Núñez 2022)では、古典的なPFを列挙した後、生産関数である入力(v)と出力(x)の呼称を変えて、同じ定式化を用いている：

$$x = f(v_1, v_2, \dots, v_n) \quad 153$$

要約すると、経済学の教科書で定義されている伝統的な3つのPFと比較すると、数学的定式化の時点で、それらはより単純な集約的要素生産関数 (Gaffney 2008) に還元され、そこでは一般的に、労働(L)と資本(K)の2つの要素のみが利用可能であり、暗黙のうちに資本の一形態と関連付けられている生産要素土地の含意は省略されていることがわかる：

$$x = L(K)$$

これは、(Solow 1956)によって使用された関数に類似しており、リターンを得る要因のみが考慮されている。ここでは、技術的变化は「技術的变化に対するリターン」ではなく、それぞれの資本や労働に対するリターンの増加をもたらすと考えられるので、生産関数のこの研究では考慮されていない。資本要素には、土地、鉱床などを含む、(Friedman 1972)によれば労働とみなされないすべてのものが含まれることに留意すべきである。これはまた、一般的な金融基準のもとで存在する区分であり、一般論として、次の2つのPFが存在する。

¹⁵² XVIII章、p347

¹⁵³ 第一部第三章 p.58

資本は、所有できるすべてのものとして会社の資産に現れる。生産要素が経済的対価と引き換えに無期限に取得できるようになった時点で、それは資本資産となる。それは、将来のリターンを得ることを目的とした現在の投資となる。

労働は人間の努力の結晶であり、現在の経済的基準では所有することができない生産要素である。

これらの生産関数と並んで、マーシャルによって開発され、ウィテカーによって出版され、(ミシュラ2007)によって参照されているような、特定の定式化を持つ他の関数がある：

$$P = f(L, E, C, A, F) \quad 154$$

生産(P)は、労働(L)、効率(E)、資本(C)、技術(A)、土壌肥沃度(F)の関数である。これは、異なる特性を持つ要素の組み合わせであり、効率性、技術、土壌肥沃度は、PFとしてではなく、その貢献が定式化されたPF自体に取り込まれた乗数として作用する。技術は、異なる生産関数の一部として含まれる唯一の要素である。

あるいは、この関数を使った(Wicksteed 1894)の分析を取り上げてみよう：

$$P = \Psi(L, C) \quad 155$$

それによれば、生産物(P)は土地(L)と資本と労働を結びつける要素(C)の関数であり、そのうちの1つを示す：

「従って、最後の1回分に対するリターンは、資本プラス労働を満足させる率を確定し、それ以前の増額分に対する超過分または「余剰分」のリターンは、土地の所有者が賃料として請求できる金額を構成する」¹⁵⁶。

要約すれば、生産関数がいかに古典的なPFに固執し、その定式化を労働と資本の組み合わせに縮小し、(ロビンソン1953)によれば土地は資本の一部として定式化された：

¹⁵⁴ p.13

¹⁵⁵ p.24では、 Ψ を「の機能」として使っている。

¹⁵⁶ p.14, Trad. Lib. 著者：「したがって、最後の1回分の収量は、資本と労働を満足させる率を決定し、上記の増量に対する収量の超過分または余剰分は、土地の所有者が賃料として請求できる金額を構成する」。

「ある時点で存在する資本財は、その時点で存在するすべての財である。[...]財"が特定される特徴は、それらが価値を持つこと、つまり互いに購買力を持つことである」¹⁵⁷

という考察が先行して策定された：

「生産関数は、誤った教育の強力な手段であった。」¹⁵⁸

前章でPFを空間、不活性物質、生物、労働、資本と定式化したことを踏まえ、それらを含む新たな生産関数を定式化する必要がある。ウィックステードの当初の目的に沿って単純明快な数学的定式化を追求すると同時に、各PFの特殊性を明確に定義し、教育との積極的な関係を単純化することに貢献する。

6.2. 生産関数の再定式化

生産関数は、冒頭で使用した単純化された $x=f(L,K)$ よりもさらに精巧なモデルを提起し、生産要素間の関係の複雑さと、各要素のユニークな特徴を示している。このような条件下では、人間の行動に先立つPFである宇宙、不活性物質、生物の扱いは、本来、資本生産要素（K）の中に収まるものではなく、同時に、前章を通じて展開された概念からすれば、それらを単一のPFである地球にグループ化することはできない。

その結果、「空間」「不活性物質」「生物」「労働」「資本」という5つのPFの関係に基づく経済モデルが生まれた。存在、所有権、蓄積の可能性、報酬という独自の特徴に基づいて区別される。

- **スペース、S (Space) :** 経済活動が行われる^{表面}¹⁵⁹としての空間。人間以前に存在した空間であり、生活の発展、ひいては経済活動の発展に必要なものである。先行するものであるため、労働や貯蓄から生じたものではなく、原則として人間の行為とは無関係である。

著者：『ある時点で存在する資本財は、その時点で存在するすべての財である。[...]商品が特定される特徴は、それらが価値を持つということである。

¹⁵⁸ p.81, Trad. Lib. 著者：「生産関数は脱教育の強力な手段であった」。

¹⁵⁹ このような空間は、当初は地表に依存することから地表として想定されているが、人類が地表に建物を建て、その下を掘削し、潜水し、空を航海し、「宇宙空間」に到達し、月の表面にさえ到達できるようになったことを考慮すると、空間を体積として考える必要がある。それはまた、成果の積み重ねが新たな惑星へとつながり、そこから宇宙の新たな地平へとつながっていくという期待の下でもある。Pop 2000)に概説されているような、個人や組織による地球の占有とは対照的である。

経済的な意味において、空間は、そこに見出される物質や生命とは無関係に、そのようなものとして考えられる。空間は経済に先行するが、経済にとって必要であるため、空間と経済活動との関係は経済全体の利益となり、空間利用の報酬は経済全体にもたらされなければならない。

- **不活性物質、M (*Inert Matter*)** : 不活性物質は、与えられた形態と条件下で空間を占める質量を持つ物質として、ここではあらゆる形態の不活性物質とみなされる。経済的観点からは、地球の土壌から抽出されるあらゆる物質と理解できる。それに先立って存在する経済活動に必要な要素として、その使用と収入は、経済全体の利益のためでなければならず、部分的な利益のためであってはならない。
- **生物** : 地球や宇宙に生息する生き物の集合体¹⁶¹で、知的生命体が、繁殖、種まき、栽培、摂食といった形で人間の行動に依存させるまでに影響力を持つもの。経済活動のないところでも、経済活動に完全に依存した生産要素になりうる生命は、経済的決定に基づいてそれを成長させたり、消滅させたりする能力を持つ。したがって、人間の行為に先行し、それとは無関係でありながら、経済的な観点からの発展については人間の決定に依存するという、二重の考察を提示する自然である。
- **仕事、L (*労働*)** : 人間が経済的目的のために費やした時間の結果としての仕事であり、社会が求める財やサービスの発展に寄与するもの。期間と強度の決定がそれを行う人間に依存し、その人間が賃金を通じて報酬を得る労働。

¹⁶⁰ この点で、また地表面としての空間との関係で、経済と空間との関係を考える上で必要なさまざまな考察が生じる。第一に、この地表面は絶え間なく進化しているため、海面上の地表面は、人間とは無関係の問題に基づいて創造されたり破壊されたりする。第二に、建築が可能であるため、地表の上にも下にも地表を作り出すことができるからである。

¹⁶¹ 生物はさらに植物と動物に分けられ、それぞれのケースで経済的考察の特殊性を考えることができる。植物の場合、木材の扱いの例を取り上げる価値がある。木材は、それが属する樹木に関連した自然に対する生きた考察を行うが、いったん伐採され、他の経済活動に利用されると、材料としての利用を考察することになり、その結果、その再生産可能性のために材料としての考察に限界が生じる。

- **資本、K (Capital) :** 社会の貯蓄の結果としての資本、生産財の創造のための他の生産的要素の蓄積の結果としての資本。貯蓄し、生産的に投資するという決断は、人間一人ひとりに委ねられている。したがって、資本からの収入によって報酬を得るのは人間であり、この収入が確実なもの（利子）であるか不確実なもの（利潤）であるかにかかわらず、人間である。

上記のPFは、それぞれの独自性を以下のような形で捉えた、新しく複雑な生産関数を持つ経済を形成する：

$$x = f(B, a, M) \text{ }^{162}$$

それぞれの貢献度を特定し、空間賃貸料、不活性物質の資本化、生物の資本化、個人に対する労働（給与）および資本（利益／利子）の形で、適切な報酬を得るための要素の組み合わせ。同時に、存在限界、維持の必要性、生態系の安定への貢献という形で、特定の条件を研究し、それぞれのケースで起こりうる利益と損害を評価することができる。

6.3. 結論

生産関数は、各分析に関わる変数を特定することができるため、経済学にとって貴重なツールである。マクロ経済学の観点からは、生産関数は伝統的に土地、労働、資本の形でPFの最大集計として用いられてきた。前章の結果を踏まえると、生産関数の形式での再定式化を提案する必要がある：

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

この生産関数は、経済理論の観点からPFの特定を可能にするだけでなく、さまざまなPFと現在の経済との関係の可視化にも貢献する。

以下の章で議論されるように、生産関数の定式化は、コーポレート・ファイナンスにおける各PFの取り扱い、その影響についての疑問を呼び起こす。

¹⁶² 開発された5つの生産要素のモデルとは対照的に、経済への意識的な参加が人間開発の結果である他の要素の存在を考えることもできる。その意味で、科学が電磁スペクトルのような他の要素に生産的要素の地位を与えている状態を研究することができる。科学は、その経済的利用を構造化するだけでなく、その報酬をより適切に研究することにもつながるのである。したがって、問題は、この生産要素の特性が他の要素と区別されうるかどうかを特定することであり、そのためには、個別の考慮とそのレートの適切な配分が必要となる。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

地球の持続可能性の問題、人類の住処としての宇宙の扱い、あるいは各PFの賃料への国家の参加。

7. の生産要素である。

財務

これまで行われてきたPFの研究は、PFの基礎となる特性の分析に関連しており、その中でも所有権と賃料の条件が差別化要素として際立っている。生産関数で示されているように、現在の経済は労働と資本の2つのPFで動いており、労働以外のすべての経済資源は資本に還元されている。

世界のGDPの80%以上を占める世界20大国家経済が加盟する国際会計基準¹⁶³の存在は、この分野における世界的なコンセンサスの存在を示している。このコンセンサスは、金融分野におけるグローバル化した世界の結果であり、投資のグローバル化に貢献した国際会計基準（IAS）の開発を可能にし、すべての投資家がグローバルなレベルで企業行動に関する均質かつ完全な情報を入手できるようにした。分析が可能な単一の国際市場、

¹⁶³ IFRS会計基準。2023年12月現在、168の地域で使用されている。

投資の収益性を最大化する目的で、企業間の予測や比較を行う。

既存の会計基準では、前節で述べた新古典派的な市場の生産関数に関連した財務諸表（FS）の開発が可能であり、それによれば、PFには労働と資本の2種類しかない。FSでは、空間、不活性物質、生物として提案されたPFは資本の一部であり、自然からもたらされるあらゆる形態の不動産や資源を所有者の資本として表し、それは資産として考慮されることを意味する。

これらの基準は、会計要素に従って構成されており、PFの性質に関する限り、独自の基準を策定している。IAS第40号は「投資不動産」を扱っており、「賃貸、資本増価、またはその両方を目的として保有される」とした上で、公正価値モデルや原価モデルに従って評価される土地、建物、¹⁶⁴建設中の不動産の形態の投資不動産の例を示している。農業」に関するIAS第41号は、「生物資産とは、経済的便益が企業に流入すると予想される、生きている動物または植物である」と述べている¹⁶⁵。

セクション2で述べたように、企業は、株主のために収益性を最大化するために、財務目標に利用可能な選択肢の中から最も都合の良い基準を利用する。これらの基準は、会計的なものから企業的なものまで多岐にわたり、リスク・リターン比率を最大化するための最良の条件に従って、資産をさまざまな法人に分配することができる。

経済システムにおけるPFの取り扱いを理解するには、PFがどのように会計処理されているかを理解することが基本となる。そのためには、PFが財務諸表にどのような概念で表示されるかを研究する必要がある。主に、PFの会計処理が所有権に関連するのか、使用に関する商業契約に関連するのかを区別する必要がある。つまり、企業の貸借対照表では資産として計上されるのか、それとも逆に損益計算書では費用として計上されるのか、生産要素の取得またはリースという形で計上されるのか、また、PFの最終的な所有者は誰なのか、ということである。

本節では、PFと財務諸表の関係を研究する。労働と生産されるPF（資本）との関係から始まり、空間、不活性物質、存在という形で本稿で分析される主要因へと向かう。

¹⁶⁴ IAS40,8に反映。IFRS1,D7およびD9Cで参照されている文書。

¹⁶⁵ IAS41, 10 に反映されている。

ビボスは、上記の通り、現在資本の財務形態をとっている項目である。

7.1. はじめに

スペインでは、会計は一般会計計画¹⁶⁶によって規制されており、その前文には「欧州連合の規制に基づく国際的な調和」という目的が含まれている。この基準は、*国際財務報告基準*（IFRS）という名称が示すように、その発展における国家の役割に依存しており、会計基準の精緻化の基礎として国家の概念が含まれている。

国連は「土地と人権」の問題を取り上げ、次のように述べている：

「土地がどのように利用され、管理され、譲渡されるかは、通常、国の法律、政策、慣習によって決定される。」¹⁶⁸

この状況は、PFスペースが異なる州の決定に依存していることを意味する。この条件は、天然資源の場合にも繰り返される：

「この点に関するいかなる措置も、すべての国がその国益に従って自国の天然資源を自由に処分する不可侵の権利の承認と、各国の経済的独立の尊重に基づくものでなければならないことを考慮する」¹⁶⁹。

上述した一連の要素は、国家¹⁷⁰が自然のPFの消費と利用を裁定する能力を有し、国家が決定する条件下で所有権を市場に提供する可能性を可能にすることを意味し、その結果、PFは所有者の資産¹⁷¹となる。貸借対照表の資産には

¹⁶⁶ 2007年11月16日付勅令第1514号（一般会計計画承認）参照。「BOE」No. 2007年11月20日付278号

¹⁶⁷ 参照：欧州議会および理事会規則（EC）No 1606/2002に準拠した特定の国際会計基準を採用する2008年11月3日付の欧州委員会規則（EC）No 1126/2008。

¹⁶⁸ 参照：『土地と人権、基準と応用』、国際連合。

¹⁶⁹ 1962年12月14日の総会決議1803（17）「天然資源に対する永続的主権」参照。

¹⁷⁰ (Locke 1981) p.39, para.50参照：「それゆえ、土地の所有権が不均衡かつ不平等な方法で分割されるべきであると人々が合意したことは明らかである。

¹⁷¹ RAE。定義、8：「企業、機関、個人が所有する金銭的価値のあるすべての資産と権利」。

投資不動産（IAS40号）、農産物（IAS41号）、または鉱床と探鉱（IFRS6号）の両形態の無形資産という形で、関連する法人の財産が含まれる。さらに、性質上、販売される会社の棚卸資産（IAS2）の形でPFが現れることもある。

これらの声明は、古典的なFPとしての土地に関する決定を各州に委ね、対応する政治的権威に国家資源の利用を決定する能力を与えるものである。こうして、国家は市場に提供できる土地の所有者となり、スペインにおける所有権は「使用、享受、利用」する権利として理解される¹⁷²。この条件は（Azpitarte 2018）の主張に反映されている：

「スペインの都市計画法では、所有者が所有するものの主権者である財産権というものは存在しない」¹⁷³。

すなわち、一方では、国家がすべての自然財の所有者であり、その責任を負うものとして登場し、他方では、市場において、これらの自然財に対する権利が資本の概念と結びつけられているのである。この状況は、第VI章で宣言された生産関数を、古典的な関数から見直すことにつながる：

$$x = L(K)$$

この問題は、労働以外の財を資本とみなすことにある。つまり、利用可能な財が財産権（Rudden 1994）¹⁷⁴のもとにある経済、つまり資産として扱われる経済では、資本を持たない市民は、生活を発展させるために労働をあてにするしかない。エネルギーへのアクセスの関数としての生活を発展させる能力は、生活の質とエネルギー消費との相関関係で例示することができる（Alam et al. 1991）。

この状況は、インフォーマルな居住地（Segura and Linera 2022）のケースで例証することができる。そこでは、何百万人もの人々が、財産権を認めず、生活のための基本的な投資のための金融市場へのアクセスを認めない、いわゆるインフォーマル経済の中で暮らしている。市民がインフォーマル経済から抜け出すためには、労働力しかないという状況が生まれる。

¹⁷² 10月30日付勅令第7号（土地・都市再生法の改正を承認）第12条。

¹⁷³ Ch.9, p.122

¹⁷⁴ 富という形の財産の問題を扱うにあたって、「投資として、個々の対象は、それ自体の固有の資質ではなく、その機会費用という観点から扱われる。この最後の機能は、重要な事実を示唆している：ポートフォリオのアイテムとして、すべてのものは変更または変換することができる。唯一無二のものなどないのだ」。

その結果、若者や女性、教育水準の低い人々により大きな影響を与える独特の労働条件が生み出され（Mazumdar 1976）、この状況は経済成長の可能性に悪影響を及ぼす（Barro 2001）。このような状況を前にして、現在のさまざまな資本形態にアクセスできない人々の社会的改善への期待は、公的介入に託されてきた。そのために、公的部門による正規経済への恣意的な介入が行われてきた。

人間の行為とは関係のない不平等の問題は、資本PFが、そうなる資質を持たないPFを包含していることを考慮することであり、それは、正式な財産へのアクセスだけの問題ではなく（ソト2000）¹⁷⁵、現在非正規の状態にある市民に、まず自然のPFまたはその収穫物へのアクセスを与えることである。前章で提案した生産関数の出番である：

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

資本に関して、宇宙、不活性物質、生物を独立に考慮することを提案するもので、各PFの挙動を既存の財務モデルに関して分析する必要がある。

貸借対照表の資産側に表示される可能性のある項目を見ると、大きな差異を持つ項目（例：土地の区画、車両、果樹、機械、建物、株式、原材料、金属または製造品に対する権利）があり、これらは自然資本（Gylfason 2001）の要素と人間の行為から派生した他の形態の資本とを関連付ける。その特殊性にもかかわらず、すべての要素は、貸借対照表に計上された時点で、法人が現在所有している。このような状況では、土地に関連する要素を分離することが可能であり、これは不動産と動産を分離することを意味し、土地、農園、インフラストラクチャー、建物は不動産の形態をとり、機械、車両、株式は動産として行動する。さらに、それらが自然な形で存在するか、他の生産的要素の経済的投資の結果であるかによって分類を分けると、空間や原材料に対する権利は自然な状態で示され、他のすべての財は元の投入物からの経済的変換プロセスの結果として現れることになる。

¹⁷⁵ 第6章 217ページ

7.2. 財務諸表における古典的生産要素

まず第一に、財務諸表における古典的生産関数に存在する2つのPFの役割について議論する必要がある。

7.2.1. 財務諸表における資本

資本PFは、貸借対照表の固定資産を通じて会社で表され、損益計算書への反映は、償却または減価償却のプロセスを通じて行われる。これは、時間の経過に伴う資本価値の損失を会計的に調整するものである。資本は、機械、輸送手段などの物理的形態であれ、特許などの無形資産であれ、会社に残ることを目的とした非流動資産または固定資産の形態で現れる。固定資産に加えて、流動資産や利用可能資産といった他の資産もあり、これらもまた会社の財産の形をとるが、この場合は短期的なものである。この短期と長期の区別は、問題の資産の種類に関係なく、事業運営と投資の概念に関連している。

ある会社が他の会社から資本をリースすることは、一般的なリースモデルや、機械や車両のリースなどに代表される状況であり、この場合、資本は貸借対照表ではなく、借手企業の損益計算書に表示される。しかし、資本資産の最終的な所有者は法人であり、その法人が貸借対照表に資産として計上されることになる。

7.2.2. 資本財としての生産要素労働力

現在、FPの労働力は損益計算書のコスト要素として財務諸表に表示されている。1人当たりの人件費への投資コストは対応する期間に計上され、その値が損益計算書に反映される。原則として、その費用が収益の獲得に関連するものであれば変動費となり、会社の構造の一部であれば固定費として計上される。

FPの持分は貸借対照表には反映されない。資産として表示されるということは、労働者FPに対する会社の所有権を意味する。原則として、貸借対照表には、会社が労働者に、または労働者が会社にかけている債務の形で残高が表示されることがあるが、これは損益計算書と会社のキャッシュフローとの間の一時的なミスマッチに過ぎず、所有権のレベルでは何の影響も及ぼさない。

労働者が企業の貸借対照表の一部となりえないことが世界的に受け入れられているこの状況は、歴史上例外的なものである。奴隷制の廃止は過去2世紀の社会的対応として現れ、その様相は（Piketty 2014）が1777年当時、奴隷がアメリカ社会の富の約3分の1を占めていたことを例示することで示されている¹⁷⁶。他の人間の所有は、所有者の資産への転換を意味し、したがって資本の概念に該当する。

「移動資産と家畜資産」¹⁷⁷。人間の労働が資本という形をとらなくなったという事実と、奴隷制が廃止されるまでにたどった歴史的過程を研究することは、奴隷制の問題に取り組むための今後の道筋を示す知識の源として示されている。

PFとしての特性に基づいて、他の生産要素に分配される。

このような奴隷制に関する考察は、*奴隷航海コンソーシアムのデータ*¹⁷⁸にも示されており、アダム・スミスがPFは土地、労働力、資本であると示した1776年においても、3つの生産的要素が資本の形をとり得ると考えられることを示している。この年には、277隻の船が奴隷として大西洋を渡り、アメリカ各地に人間を輸送したことが記録されており、78,426人が乗船し、69,724人が下船している。このデータは、当時、一部の市民が商業活動を行う土地スペースと、その活動で働く人々、そしてその活動に介入するために取得した機械を所有できたことを意味している。所有権とは、イナー・マター（不活性物質）のような空間も、資本としての人間も、自分の裁量で売買できたことを意味する。

1776年までに、このような状況は、土地と人間を貸借対照表の固定資産に位置づけ、搾取のために使用されるあらゆる種類の機械や輸送手段と同じ場所に置いた。1833年、「奴隷制廃止法」¹⁷⁹がイギリス植民地のすべての奴隷を対象に成立し、大西洋奴隷貿易は一変した。アメリカ南北戦争における奴隷制度の廃止¹⁸⁰。早くも1948年には、国連の世界人権宣言¹⁸¹が、すべての人が生まれながらにして尊厳と権利において平等であることを定めた。

¹⁷⁶ 第4章 178ページ

¹⁷⁷ Trad. Lib. Author: 「動産と不動産」。

¹⁷⁸ データベースを参照： slavevoyages.org

¹⁷⁹ 1833年8月28日

¹⁸⁰ アメリカ合衆国憲法修正第13条：1865年1月31日の奴隷制廃止。出典：「国立公文書館」。

¹⁸¹ 第4条

現在、人間の所有権は法的に廃止されているが、国際労働機関（ILO）のデータ¹⁸²によれば、約5,000万人が奴隷、強制労働、または強制結婚の状況で暮らしている。いずれの場合も、ある人間が別の人間によって所有されていることを意味し、この状況は依然として資本として表すことができる。

この道筋は、人々がすべての個人の自由の権利を認めるようになり、個人と個人の間を財産的条件から契約的条件へと移行させ、自由な条件下で当事者間に結ばれた合意を尊重するようになった社会の進化を示している。つまり、個人と企業の貸借対照表から人間が取り除かれ、仕事の対価は損益勘定に計上されるようになったのである。

7.3. 財務諸表における自然界の生産要因

空間、不活性物質、生物として考えられる自然のPFは、人間の行為に先立つものであるため、財務諸表におけるその役割については後述する。

VETの市場利用に関しては、2つの異なる側面がある：

1. **コーポレート・アクション**：売却時の価値に等しい購入価値の見込みを考慮し、確実な条件下で企業の生産および価値生成チェーンの要素として導入すること。
2. **投機的活動**：売買プロセスにおいて会社の貸借対照表の一部を構成する期間中に、資産の再評価が行われることを期待したもの。会社にとっての価値の発生に関係なく、会社に損益をもたらす可能性があり、その結果は資産価格の変動として損益計算書に振り替えられる。投機活動は、それ自体がプラスかマイナスかの検討のもとで研究されるのではなく、オーストリア経済学的な意味（Kirzner 2011）¹⁸³において、自発的な調整過程における利益機会に対する市場の反応として研究される。このことは、投機が市場の自然な要素となり、価格変動の抑制に貢献することを意味する。

¹⁸² 「強制労働と強制結婚」2022年9月号19頁参照。

¹⁸³ 付録、p.339「異時点間市場の一側面としての投機」参照、

投機の決定に対する分析と対応は、市場規制の決定ではなく、市場メカニズムに基づかなければならない。

自然の3つのPFには、搾取と投資の両方の用途があり得る。一方、投資に関連する利用は、一般的に、その利用から定期的な収入を得る能力により、不動産資産に関連し、また、資産の損失を伴うことなく、その生産物（例えば、果物やミルク）に基づくリターンを提供する能力により、様々な生物に関連する。

このようなPFの分布は、スペインの場合、一般会計計画¹⁸⁵に見られるように、各国の会計と関連しており、それに従って、図41に示されるように、異なる会計グループが財務諸表に反映されている。これは、グループ2の固定資産を示しており、不動産、原材料、生物などの形で扱われる資産が組み込まれているため、市場で利用可能な要素とみなされる代わりに、収益を生み出すことができる投資財となっている。

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
Ingresos G6 - COMPRAS Y GASTOS G7 - VENTAS E INGRESOS Coste Variables Beneficio Bruto Costes Fijos EBITDA	G4 - ACREEDORES Y DEUDORES Dispositivos G5 - CUENTAS FINANCIERAS Tesorería Cobros pendientes	G4 - ACREEDORES Y DEUDORES Pasivos G5 - CUENTAS FINANCIERAS Deudas explotación Deudas AAPP Crédito a CP	FC Explotación Cobros explotación Pagos explotación Impuestos
D&A EBIT	Circulante G3 - EXISTENCIAS Stocks de explotación	G5 - CUENTAS FINANCIERAS Pasivo a Largo Plazo Fondos ajenos	FC Inversión Inversiones Act. Fijo
Intereses EBT (BAI) Impuestos Beneficio Neto Dividendos A reservas	G2 - INMOVILIZADO Activos de capital Intangibles Real Estate	Fondos Propios G1 - FINANCIACIÓN BÁSICA Accionistas Reservas	FC Financiación Fondos propios Fondos ajenos

図 41 : RD 1514/2007 で承認された PGC に従った異なる会計グループの位置。出典：著者作成

¹⁸⁴ IAS2 「棚卸資産」

¹⁸⁵ 2007年11月16日付勅令第1514号（一般会計計画承認）。

7.3.1. 財務諸表のスペース

現在、スペースは、ほとんどの場合、固定資産¹⁸⁶の形で財務諸表に表示され、機械などの他の資本項目や特許などの無形資産と同じ場所に置かれている。スペースは、住宅、店舗、インフラストラクチャーなどの形態をとるスペースへの介入とともに貸借対照表に表示され、スペースの価値と関連する不動産資本の両方が特定される。これは必ずしも資産の実際の減価償却によるものではなく、時間の経過とともに使用価値を割り当てる会計上の調整の結果である。

現在、スペースは資本の形で計上されているが、これは、経済が資本とスペースの異なる形態を、上述したような異なる特性や根拠を持つにもかかわらず、同様に扱っていることを示唆している。一方、不動産セクターの資本分析で示されたように、資本とスペースのいずれの場合も、臨時的な価値の変動は、資本の再評価または切り下げとして損益計算書に示され、企業の利益に直接的な影響を与える。言い換えれば、資産価値の変動は、売上収益と同じように営業成績に影響を与え得るが、前者は会社の業務外の出来事であり、関連コストがないのに対し、後者は事業活動そのものであり、当該財・サービスを提供するための変動コストがかかるという違いがある。

この会計形式では、スペースは資本と同等に機能し、貸借対照表上では固定資産に反映される財産と同じスペースに位置し、損益計算書では減価償却という形で同じ会計上の調整が行われるため、設備投資に関する市場条件の対象となる資本資産となるが、それにもかかわらず異なる特性を持つ。

この概念とは対照的に、独立したFPとしての空間は、現在提案されているような無期限の所有権を観念しない社会の財として登場する。社会財としての空間を経済的に考慮することで、それを市場で最も有効に利用できる法人に賃貸することが可能になる。この時点で、スペースは資産としての機能を失い、市場で最大限の入札を行うための契約上の使用权となる。

¹⁸⁶ IAS40 「投資不動産」

PFについて説明された状況の主な要素は、貸借対照表（ボックス2）の図42に示されているように、土地とその上にある建物の識別が、資産の形態から、使用という行動に置き換えられ、損益計算書（ボックス1）に反映されるという変化である。

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
Ingresos			
Coste Variables			
Beneficio Bruto 1	Disponible (Corriente)	Pasivo a Corto Plazo	FC Explotación
Costes Fijos	Tesorería	Deudas explotación	Cobros explotación
EBITDA	Cobros pendientes	Deudas AAPP	Pagos explotación
D&A		Crédito a CP	Impuestos
EBIT	Circulante (Corriente)	Pasivo a Largo Plazo	FC Inversión
Intereses	Stocks de explotación	Fondos ajenos	Inversiones Act. Fijo
EBT (BAI)			
Impuestos	Fijo (NO Corriente)	Fondos Propios	FC Financiación
Beneficio Neto	Activos de capital	Accionistas	Fondos propios
Dividendos	Intangibles	Reservas	Fondos ajenos
A reservas	Real Estate 2		

図42：このセクションで取り上げた2つの主要な要素、1：会社のコストと費用の源泉を示す、会社の財務諸表の簡略化された構造。2：会社の流動資産と固定資産。出典：独自の推敲。

このような資産としての空間の扱いを定義する公的機関の役割が際立っている。この活動は伝統的に、イベリア半島のレコンキスタ、アメリカ大陸の発見に由来する植民地化¹⁸⁷、スペインの所有権剥奪の過程（Rueda 1997）¹⁸⁸、あるいは西洋の征服¹⁸⁹のように、対価と引き換えに土地の所有権を移転するものとみなすことができる。現在、この活動は、特に以下の点に重点を置いて続けられている。

¹⁸⁷ (Prem 1992), p.448のメキシコの事例を参照：「財産はいくつかの手続きを経て取得されたが、その文書化にはばらつきがある。征服、第一審問会の恣意的な支配、植民地における法制度の導入の遅れを反映して、当初は篡奪が一般的であった」（Prem 1992, p.448）。

¹⁸⁸ p.29 「"デ・ゴドイ"として知られる権利剥奪は、以後いつものように、財務省の問題に関連していた」、p.44 「メンディサバルの計画では、権利剥奪から得られる財源は、債務をできるだけ低く抑えるために使われる」、p.71 「時代によって大なり小なりの割合があるが、（政治家）全員が同意する点がひとつある：権利剥奪を利用して国家とその機関の財源を増やすことである」参照。

¹⁸⁹ loc.govの'Library of Congress'を参照：「インディアンの土地売ります：自分の家を手に入れよう、支払いは簡単。所有権は完璧。30日以内に所有権。Fine lands in the West'（西部の素晴らしい土地）」には、1911年に米国内務省が行った売却の様子が示されている。

土地リースや土地売買を含む発展途上国 (Cuffaro & Hallam 2011) (Von Braun & Meinzen-Dick 2009)¹⁹⁰ (Evers et al. 2013)¹⁹¹.

7.3.2. 財務諸表における不活性物質

ほとんどの企業では、不活性物質は損益計算書の財貨の消費として財務諸表に表示される。その期間の収益を生み出すために消費された商品は、変動費として計上される。これらの財は、最終製品が製造される材料など、販売される製品の本質的な部分である場合もある。また、プロセスで消費される原材料である場合もあり、使用されるエネルギーを供給するために使用される原材料も含まれる。

イナート・マターの場合、その資産は貸借対照表上でも、会社の売上を生み出すために消費されるのを待っている貯蔵中の流動資産として見ることができる。自然な状態の原材料であれ、製造段階の中間製品であれ、会社の目的に沿った完成品であれ、それらは会社の流動資産として計上される。

その社会的重要性から、ここでは、石油、石炭、天然ガスなどのエネルギー源を例に挙げることができる。これらのエネルギー源は、貸借対照表の一部となるある時点で企業によって取得される。その時点から、それらは消費または売却され、その費用と対応する収入の両方が会社の損益勘定に計上され、結果として関連する利益が表示される。

その起源から資本として同化するのとは対照的に、社会のPFとしての不活性物質の概念は、前述の市場生成のメカニズムによってそれを市場に導入するという社会的決定の必要性を伴う。この決定は、不活性物質の資本化のプロセスとなり、オークション・プロセスを通じて、その取得者の資本の一部となり、その時点で現在の資本形態を獲得する。

第IX節と同様に、資本化プロセスが不活性物質PFの持続可能な条件下での市場供給と関連していることを考えると、財政政策が自然のPFによって生み出されるレントと向き合っている第X節の政治的役割も評価する価値があり、不活性物質PFへの課税は考慮すべき重要な要素と考えることができる。

¹⁹⁰ 官民間の取引に関する報道例を見ると、「多くの政府が、直接、あるいは国有企業や官民パートナーシップを通じて、海外での耕地のリース、利権、購入について交渉中であるか、すでに取引を終えている」ことがわかる。

¹⁹¹ p.2参照、「耕地価値の上昇をめぐる投機は、外国人による土地取得の主要な原動力であり、耕地価値の上昇をめぐる投機は、外国人による土地取得の主要な原動力である。

個人投資家だけでなく、銀行、政府、政府系ファンドも含まれる」。

不活性物質FP資産におけるメンテナンスは、より一般的に使用されている他の課税形態に比べ、それほど悪くはない形態である。

7.3.3. 財務諸表における生きとし生けるもの

生き物の取り扱いは、不活性物質の取り扱いに似ていると考えることができ、この場合、投資の観点から「生物資産」¹⁹² の概念に関連している。この資産概念のもとでは、家畜、林業、ブドウ畑¹⁹³ など、現在、所有者のバランスシートに記載されている例が見られる。

不活性物質PFの場合、ストックの維持は人間の行動とは無関係と考えられるが、現在存在する生物PFは市場に大きく依存しており、その規模が縮小すればPFの存在そのものが危うくなる。この依存性は、資産として継続的な考慮が必要であることを意味する。

したがって、生物PFの扱いのもとで生み出される変化は、これまで資本化されていなかった生命体に関連するものであり、これは、空間と不活性物質に示される効果に関して、影響を大幅に軽減する。しかし、グローバル・コモンズ（Schrijver 2016）における生命の一部として、実施する可能性が最も高いのは海洋の生物のケースである¹⁹⁴。

7.4. 自然の生産要素バランスシート

このセクションでは、自然のPFの所有権と発生するレントが財務諸表にどのような意味を持つのかという問題を提起している。ここで問題となるのは、これらの資産が市場の一部とみなされる時点、つまり社会の所有権という言葉が意味を持つようになる時点についてである。不活性物質（石油や天然ガスなど）の埋蔵量や、自然の生息域に生息する生物（魚の資源など）の存在は、当初は人間の行為とは無縁であり、財産としての考慮は制限される。探鉱プロセスや

¹⁹² IAS第41号「農業

¹⁹³ Bodegas Riojanas, SAの監査報告書、p.11、「当グループは、有形固定資産のうち、生物資産の分類の下に、当グループが所有するブドウの木の価値を含めている。これらの固定資産は、見積耐用年数（17年）にわたって定額法で減価償却される。

¹⁹⁴ 「公海、深海底、宇宙空間、月その他の天体、極域を含む空間は、いかなる国家主体も排他的管轄権を主張する能力を持たないため、グローバル・コモンズとみなすことができる」。

¹⁹⁵ しかし、賃料は賃貸スペースから得られる賃料よりも大幅に低い。

FAO「不正漁業は世界に年間230億米ドルの損害を与えている」参照。

このような自然財の発見は、人間がそれらにどのように関わるかという問題をすでに提起している。その存在は、エージェントの市場決定に影響を与えるかもしれないが、市場への参加を意味するものではない。

このジレンマは、自然の資産 (Friedman, G. 2001)¹⁹⁶ (Barbier 2008) とも言うべきものについて、貸借対照表を作成することの妥当性に疑問を投げかける。貸借対照表が資産、ひいては所有権という意味を持つという事実は、市場で商品化される前の資源の資産化を意味する。自然資産には以下が含まれることを示す点で、(Boyce 2001)の性質とは異なる：

「私たちが生活し、食物や繊維を育てる土地、私たちが飲み、農作物の灌漑や発電、廃棄物の処理に使用する水、大気。

海の魚、森の木々、その他野生・家畜を問わずあらゆる動植物、鉱石、鉱物、化石燃料、そして地球を包むもの。

*太陽のエネルギー*¹⁹⁷

自然界に存在するすべての物品を資産 (財産) とみなす言い回しで、野生動物と家畜を同一視したり、自然のままの鉱物と採取・貯蔵して使用するものを同一視したりする。資産という考え方のもとでは、地球上あるいは地球外のすべての財を人間が所有すると理解することができる。この定義とは対照的に、自然から資産への形態の変化は、PFとしての考慮、したがって資本化と市場への参入を意味する。

市場条件下で自然のPFのバランスシートを作成することは、自然財の市場前処理を意味するが、同時に広く知られた金融手段を用いて利用可能な情報を構造化することもできる。

国家間の均衡とグローバルな均衡の区別は、天然資源の永続的な主権に関する国家間のコンセンサス¹⁹⁸に基づいている。

¹⁹⁶ 「社会が財産を作る」を参照。経済体制は、何を財産とすることを認めるか、またその程度によって定義される。

財産は千差万別だ。

¹⁹⁷ Trad.Lib.著者：「私たちが住み、農業を営む土地、私たちが飲み、農作物の灌漑や発電、廃棄物の処理に使用する水、私たちの地球を包む大気、海の魚、森の木々、その他野生・家畜を問わずあらゆる動物や植物、鉱物や化石燃料、そして太陽のエネルギー……」。

¹⁹⁸ (ソロス1999) p.195参照：「我々の国際協定は国家の主権に基づいており、国家は自らの利益によって導かれる。」

異なる集計レベルでの一人当たりストックの比較を可能にする世界的なバランス。

7.4.1. 自然の生産要素からの賃貸料

自然のPF市場への参加は、空間の使用には周期性があるが、不活性物質と生物の資本化には時間性がある賃料の発生を伴う。提案されたモデルを考慮すると、これらの賃料は社会の所得として現れる。これは、社会の全構成員の平等な参加を意味し、国民経済計算とは無関係な独立した会計を提起する側面がある。

7.5. 結論

格差やインフォーマル経済の存在といった社会問題は、通常、経済モデルとしての資本主義のせいとされるが、問題の根底はPFとしての資本の定義にある。生産関数だけでなく、PFの再定義は、経済理論の概念から現実市場にインパクトを与えるために、これらの要因が説明される条件を見直すという問題を提起している。

資本PFの検討において提案されている変更は、各国企業の自然資産を示す貸借対照表の公表を検討する必要性を伴うものであり、自然のPFに関するグローバル企業であることが望ましい。この報告モデルの下では、自然を資本化する過程における、社会への空間のリースや不活性物質と生物の資本化を含む、そのような要素に関する市場条件下での作業が可能となる。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

意図的な空白ページ

8. 生産要素における家計

PFの定式化は、空間と資本の接点にある不動産問題を、経済学の最も興味深く困難な問題として取り上げている（Marshall 1920）。世界の資本の3分の2が不動産であり¹⁹⁹、その半分が住宅やその他の建物である社会では、スペースを独立したPFとして考えることは、市場において大きな経営問題を引き起こす。先進国では、利用可能なスペースは、農業やその他の投資と同様に、そのほとんどが建物によって資本化されていると考えられる。このような投資をその土地から切り離すことは経済的に不可能であることから、PFをスペースとして考えるべきか、資本として考えるべきかという問題が生じる。

すべての主体が契約上の権利を競り落とすことのできるFPスペースとして建設地を考えることは、経済のダイナミズムを高め、市場が提供しうる最も効率的な用途のためにFPをよりよく配分することを可能にする。しかし、土地への資本投下に関しては問題がある。合意された期間が終了すると、投下された投資はすべて失われるため、投資のクラウディング・アウト効果が期待できる。市民世帯の観点からは、住宅を一般に提供することによる住宅の商品化という問題が生じる。

¹⁹⁹ マッキンゼー・グローバル・インスティテュート、p.11「グローバル・バランスシートの興隆」を参照。

主な目的は、一時的に評価し、定期的に評価することであり、富の創出、安全保障、家族に関連する側面を排除することである。

空間とみなされるのとは対照的に、建設された土地は今日、二要素の世界における資本FPという形になっている。それは、土地の不定期間と希少性と、その上で行われる投資の高い耐久性とを併せ持つ資産形態である。不動産資産は、投資の目的にかかわらず、投資が高いリスクに直面するダイナミックな世界において、高い安全性を提供する。

住宅を取得するという目的から、不動産資産を所有するという保証が、その品質とサービスの継続的な改善という条件の下で、大量の住宅ストックの開発に寄与してきた。世界で利用可能な資本が増加していることを考えると、この状況は、土地と建物の両方を含む不動産セクターの資本化が進むという脅威の下で、課題を提示している。このような状況下では、資産取得に必要な投資から賃料を切り離すことによって、資本化プロセスにおける収益性が低下するため、住宅へのアクセスが困難になり、その結果、人口の大部分にとって望ましい選択肢として、あるいは市場の押し付けのもとで、賃貸住宅が増加することになる。

本章では、人間生活に安心と安定を与える要素としての家計の研究を進めるため、その活動と市場との結びつきを基礎に、自然人と法人との違いを強調しながら、PF構造の下での不動産の役割を分析する。

8.1. はじめに

資本財としての土地の条件は、(マルクス2014)や(ハーヴェイ1982)といった著者によって考察されているが、他の場合には*商品*(ポランニー2001)とみなされ、どちらの概念も、土地はその所有者の資産であるということによれば、前節で論じた経済の金融化の考察と一致して作用している。これは、資産という概念が、議論されているように(Christophers 2016)、人間が創造した結果と考えることができる扱いである：

「土地は政治経済的な創造物であり、政治経済の外には概念として存在しない」²⁰⁰

²⁰⁰ p. 135, Trad. Lib. 著者：「地球はそれ自体が政治経済的創造物である」。

この社会制度としての財産の概念の下で、本稿では空間と資本の関係を研究する：

- **家庭-市場**：家庭は、ケアや人間関係の習慣が育まれる文脈で、安全や家族（Somerville 1997）の概念と関連している（Power & Mee 2019）。一方、市場はリスクや収益性の概念と関連しており、家庭の概念は自然人の活動と、市場の概念は法人格の活動とほぼ関連しているため、個人の法的人格に大きく関わる問題である。
- **効率性と衡平性**：効率性という概念は、自由競争の中で市場が機能することを意味し、衡平性は、第X章でより深く扱われる要素である、自然のPFへの公平なアクセスという観点から強調される。
- **所有権-使用权**：所有権の概念の観点から（Bigo 1968）は、第一級または家族的所有権と市場に結びついた第二級所有権との分離を求めることによって、この問題を「Property」という著作の中で部分的に表現している²⁰²。同じように、（フリードマン、G. 2001）の貢献は、神聖化された財産権を道具的なものと歴史的に対立させるときに現れる²⁰³。

ジョージ1879）やマーシャル1920が提起した土地所有の問題は、古典的な生産関数を用いるか、あるいは本研究で開発された生産関数を用いるかによって、いくつかの問題に分けられる。地球というFPを空間、不活性物質、生物に分離することによって、それぞれの所有権とレントが独立に特定される。上述した生産関数の下では、現在経済を支配している要素との関係において、それらの振る舞いを研究する必要がある。この分野では、さまざまな形態の法人格との関係や、会計や財務の観点からの影響が際立っている。

PFの特性はPFを利用する人に依存しないが、ここでは経済界に存在するさまざまなタイプの法人について言及する必要がある。個人または自然人は、その国の法律に従う。

²⁰¹ これは、土地に関しては、（プルードン1983）や最近では（ウォード2002）が提唱した概念と対立するものである。しかし、所有権は社会の中で占める割合が低い農業に関連した条件のもとで提起されており、今日の経済においてこのような基準が適切であるかどうかについて新たな疑問が投げかけられている。

²⁰² パート2、p.79

²⁰³ p. 3、「このような道具的議論は財産を神聖化

性質²⁰⁴と、一定の目的を達成するために設立された機関²⁰⁵としての法人がある。創造された機関としての法人を考える場合、伝統的な営利企業、商業活動を行う自営業者、銀行、財団、非営利組織、協会、公的機関など、数多くのサブタイプの機関が含まれる（Monreal 1930）。これらはすべて、相互依存社会で活動する法人であり、市場条件に支配される限り、消費者のニーズと欲求に応える能力に基づいて存在する。

自然人と法人を、「人」、「法人」、「法人格を持つ人」として一緒に考えることは、両者が同じであることを意味するわけではない。この意味で、自然人と法人との間の経済行動を観察することは、人間の行動を自分自身のためか市場のためかの一般的な分離を可能にし、自然人は自分のニーズを満たすために消費に従事し、法人は対応する供給を生み出すことに従事する。これは、例えば自然人の活動を製品やサービスの需要に限定するような厳格な分離ではなく、自然人による芸術創作のような活動は、意図的か否かにかかわらず、市場活動になりうる。

しかし、経済における PF に関連しては、自然人と法人を定義する固有の特徴を研究する必要がある。その類似点と相違点に基づき、現在のように、PFスペースの所有と使用に関して、両方のタイプの法人格を同様に扱うことの妥当性を評価する必要がある。その理由は、両法人格は、その創設、存続期間、基本的要素の変更、そして何よりもその機能において、独自の特性を有しているからである。

²⁰⁴ 民法第29条

²⁰⁵ 民法第35条

8.2. 生産要素における法的人格

自然人および法人²⁰⁶は平等にはつくられておらず、これはすべての自然人に共通する考察である（フリードマン2022）²⁰⁷。

まず創造の過程から考えてみると、現在に至るまで、肉体的な人間（人間）は自然に生まれ、その特性や遺伝も自然の賜物である。彼は、人生のかなりの期間、依存的な存在として生まれ、「成人」の年齢に達するまで、完全な行動能力を有するとはみなされない。これとは対照的に、会社（および一般的な法人）は、設立者の明確な希望によって設立され、この希望のもと、法律に準拠して、その支配の基礎となる初期条件を定めることができる。会社の経済的範囲には2つの要素がある：

- **資本**：会社に託された目的を実現するための株主の出資。土地、建物、機械、特許、技術開発など、金銭で評価できる他の形態であることもあるが、原則として金銭の形態である。
- **会社の目的と定款（目的）**：会社の事業の枠組みであり、設立時から会社が統治される条件である。

自然人と法人は、ひとたび創設されると、異なる条件にも服する。人間がその資質に制限されるのに対し、会社はその地位を時とともに変化させることができる。管理責任者は、資本金、企業目的、定款のいずれについても、所有者に変更を提案する権限を有し、これにより、最初に設立された企業体を時代のニーズに適合させることができる。同様に、会社は、その時、その場所で有効な規制に従って、合併や買収²⁰⁸という形で変更される可能性がある。人間の本性にそぐわない行為

²⁰⁶ 違いの立証として、法人による権利の所有については、（Gómez Montoro 2002）に記載されている。

²⁰⁷ 第10章 385 ページ「個人という語は、法人およびその他の法人を除くものとする」。

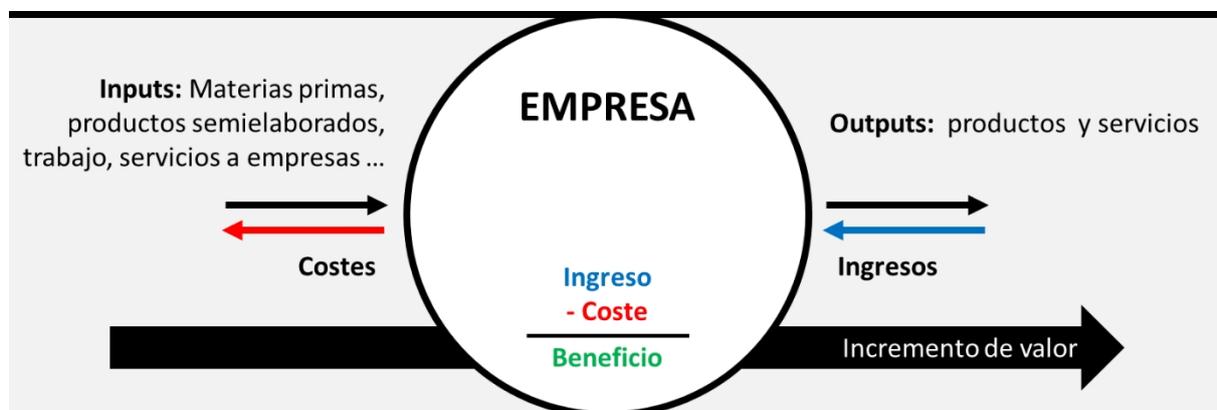
²⁰⁸ BCGが2023年10月26日に発表した「M&A Is Looking Up After Bottoming Out」のデータ参照。

寿命に関しては、企業の目的は収益性の追求である（フリードマン1970）。収益性がなければ、企業は株主にとってコストとなり、変化への期待がない限り、閉鎖に向かう。このような条件下では、企業の寿命は、主に株主にとって有用であった期間に依存する変数である。企業の寿命には、人間（幼年期、青年期、成人期、老年期）のような価値も基準範囲もないことから、スペイン国立統計局²¹⁰ や欧州連合（EU）のユーロスタット²¹¹ には、これらの変数²⁰⁹ に関するデータがあり、それは企業の誕生と死として人間的に見えるデータである。

8.2.1. 市場における法的人格

法人は、特定の目的を達成するために人間によって設立された機関である²¹²。その中で、営利を目的とする法人は、商品やサービスを提供するために、インプットをアウトプットに変換する能力に基づいて収益性を得るために設立された。

図43に見られるように、企業は社会からの需要を満たすことで収益を上げている。十分な財やサービスを販売できなければ、十分な収益源を生み出せず、損失が発生し、最終的には企業の閉鎖につながる。企業は、制度として社会的機能を有している（ガルシア・デルガド 2023）²¹³。この社会的機能をうまく実現することで、株主の収益源となる資源が得られる。



²⁰⁹ マドリード共同体「2022年の企業の死亡率と平均余命」：「2022年の企業の平均余命は8.81歳に達する。」

²¹⁰ INE、2022年11月10日プレスリリース「2015年に生まれた企業の45.1%が5年間の観察後に生存」を参照。

²¹¹ ビジネス人口統計 主要変数

²¹² CC第2章35節

²¹³ GSR Bulletin 2023, p.210, 「経済学ではほとんどいつもそうだが、因果関係は本質的に循環している：市場がなければ起業家精神もなく、起業家精神がなければ市場もなければ進歩もない」。

図43：企業の機能図。右方向への製品とサービスの流れ（インプットとアウトプット）、および左方向への経済的な流れ（収益とコスト）を示す。出典：独自の推敲

財務の観点からは、企業の通常の営業成績は損益計算書に反映される。これに続くのが変動費で、これは供給を生産するために使用されるFPミックスから生じるコストを表し、第三に固定費で、これは企業の価値創出を支える構造を表す。これは、(Slater and Narver 1994)が概説しているように、市場志向、品質やイノベーションなどの能力開発、競争優位性の追求といった企業経営の一般的な概念を反映している。

とはいえ、その他の法人形態も、政府機関、国際機関、協会、財団、NGO²¹⁴の形態を問わず、同様の機能を果たしている。彼らは、市場の特定の部分に影響を与える製品やサービスを提供するために、さまざまな種類のインプットを使用している。その仕事のために、売上に連動するものであれ、自発的な寄付など他の財源によるものであれ、彼らは収入を得ており、この収入によって、彼らが行う仕事に関連する費用を賄うことができる。残りがある場合は、定款で合意された目的に使用されなければならない。このように考えると、会社は、利益の分配に関する決定を除けば、他の法人と大きな違いはない。

8.2.2. 法人市場の価値創造

インプットが獲得されると、企業は、社会から評価される最終的なアウトプットを生み出すために、さまざまなインプットを順次組み合わせていく内部変革プロセスから価値を創造する。その例は以下の通りである：

- 商品（アウトプット）の生産。これには、企業内で製造に携わるすべての作業者の時間的拘束（労働）、精密なハイテク機械の使用（資本）、原材料の使用、そして商品（アウトプット）の生産に同じ原材料を使用することが含まれる。

²¹⁴ 「オックスファム21_22年度年次報告書」p.48参照：「連盟は2021-22年度に9,910万ユーロの黒字を計上した。また、国境なき医師団「国際財務報告書2022」p.12、「資金変動前の総剰余金=67,058,000ユーロ」。また、グリーンピース「年次財務報告書2022」p.35、「参加持分と財務結果（2022年）のシェア後の黒字／（赤字）=1.676,000」。

これらは、自然の状態、あるいは以前別の会社で変換された状態、つまりエネルギー（不活性物質）として会社に到着する。

- 2地点（アウトプット）間で商品を輸送するサービス。これには、収集、輸送、配達の作業を行う1人以上の人間（労働力）、技術的手段（車両＝資本）、または必要な消費財（化石資源からのエネルギー＝不活性物質）が含まれる。

いずれの場合も、企業が定義した目的にインプットを捧げることで、バリューチェーン（Porter and Millar 1985）と表現されるプロセスにおいて、社会に提供されるアウトプットの創造が可能になった。企業は、アウトプットを創造するための変換プロセスを実行し、生産要素である自然、労働、資本の組み合わせを可能な限り最も効率的なものにする責任を負っている。これらのアウトプットは、個人による最終消費に向けられることもあれば、より高い最終アウトプットの開発に貢献する他の企業による新たなインプットとして使用されることもある。

どちらの場合にも、最初のFPであるスペースが必要である。最初のケースでは、一定の条件（作業、作業中の安全性、設置場所の安全性、保管場所など）を満たした特定のプライベートスペースが必要であるのに対し、2つ目のケースでは、集散地点を結ぶ共有スペースの一時的な利用、あるいは、私有高速道路と同様の状況で通行料を支払うプライベートスペースが必要となる。

市場価値なき株主価値

社会への価値貢献を利益の基礎とするこのビジネスモデルとは対照的に、経済において利益を獲得しようとする別の方法がある。それは、FPへの投資なしに、割安な資産を取得し、その後高値で売却するという、市場の裁定者としてのビジネス機能である。この利用法は、時間や量に制限なく空間や天然資源を所有する能力と関連している。

今日、企業は、あるスペースに対する無期限の所有権を購入し、必要と考える限りそのスペースを保持し、後日売却することができる。この間、企業側には特別な活動はなく、当初のスペースは最終的なスペースと全く同じかもしれないが、所有権を享受している間の経済的变化により、後日売却することも可能である。

この土地の価値が変化した可能性はあるし、その可能性さえある（George 1879）²¹⁵。

マクロ経済の観点からは、安定が保たれているとは言い難く、第4章で述べた人口規模や所得の変化は、資産の価値に影響を与える。同様に、既存の金融政策の下では、貨幣の購買力は変化し、貨幣の価格は変化し、少なくとも価値の貯蔵として使用できるようになったであろう（Anari & Kolari 2002）。ミクロ経済学的な観点からは、土地を購入してから売却するまでの間に、その土地が立地する環境が変化し、再び価格に影響を及ぼしている可能性がある。このような環境では、近隣の土地所有者が変わったり、利用できるサービスが変わったり、近隣の人口が変わったりしている可能性がある（Mingche & Brown 1980）。

静的な空間とは対照的に、経済的には大きなダイナミズムを持つ世界がある。世界の変化は必然的に価格の変動を生むが、前章で見たように、価格の変動は絶対的にも相対的にも増加する傾向にある。したがって、企業は、インプットをアウトプットに変換することを通じて市場に価値を生み出すという企業の基本的な機能を果たすことなく、購入価格とは異なる価格でスペースを販売し、それに基づいて利益を得ようとするようになる。それどころか、市場に価値を生み出すことなく、資産の所有を通じて自らの価値を創造することになる。

図44は、分析したケースを示している。変革能力を通じて社会に価値を創造するための中心的要素としての会社から出発し、会社の損益計算書に関連する活動を行う。これは貸借対照表上の業務であり、購入と売却のプロセスは、そのプロセスで得られたキャピタル・ゲインの会計項目として以外は損益計算書に関与することなく実施される。

²¹⁵ フェイ・ルイスが出版した『The New York Public Library』の「Everybody works but the vacant lot」の一文「I paid \$3600.この土地に3600ドル払い、6000ドルを手に入れるまで持ち続けるつもりだ。この利益は、この地域社会の存在と人々の事業によって可能になった不労所得である。私は稼がずに利益を得る。救済策はヘンリー・ジョージの本を読んでください。」

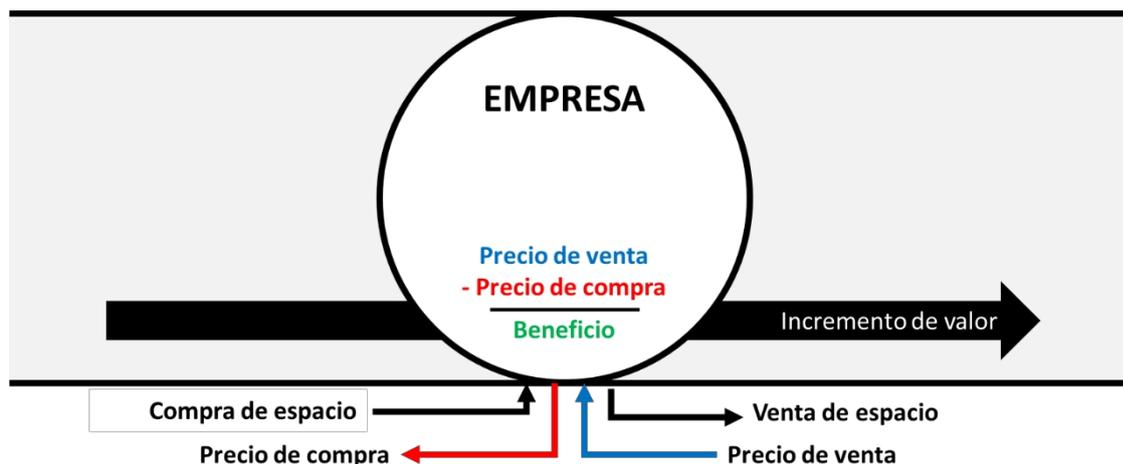


図44：企業によるスペース購入に基づく不動産キャピタル収入の機能図。独自の推敲。

言い換えれば、損益計算書上の利益は、会社の価値を高めるプロセス（写真のグレーの帯に収益と費用として表示される）ではなく、会社に他の影響を与えない財産権の管理プロセスに関連している。損益計算書には、キャピタルゲイン収入としてのみ表示される。資本財の観点からは、このような財が常に評価され、その市場シェアを常に把握することが可能になるという点で、プラスの効果をもたらすが（Malpezzi & Watcher 2005）²¹⁶、社会の手にある非生産的生産要素としての空間の観点からは、この活動は、社会に影響を与えることなく私的利益を生み出すことを意味し、社会の手にある空間の所有権を支える状況である。

以上のような状況を踏まえ、社会がより有効に空間を活用できるような財産権モデルを経済学的に定義することが問題となる。これは、事実を分析する実証的経済学から、具体的な規制の要否を含め、既存の経済条件の変動を考慮する規範的経済学への移行という問題である。

これを例証するために、第一次産業で成功した企業の自然な進化を、3つのシナリオのソースとして考えることができる。

²¹⁶ (Malpezzi & Watcher 2005)の研究は、投機の可能性に関連するボラティリティの条件と住宅供給の制限との間に正の関係があることを示している。この問題は、供給の全面的な硬直性という点で、空間的FPと密接に結びついている。

- 第一に、小規模な新興農業ビジネスが、その主要な機能を果たすためのスペースを獲得することができる。
- 同じ会社が数年後、その農作物の成功のおかげで、主要な機能をより大規模に継続するための広大な土地（スペース）を購入することができるようになる。
- 最終的には、同じ会社が、ある農産物の最大の生産者となるのに十分な土地（スペース）を獲得するほど大きくなる可能性もある。

この3つの状況は、いずれも経済の機能にとって異質なものではなく、今日のビジネス発展の3つの段階を表している。

会社はその機能を果たすためにスペースの使用を必要とする。スペースの利用にはさまざまな動機がある：

- **時間厳守**：ワーカーはコンピューターで仕事をするためのスペースを必要とする場合があります。このスペースは、必ずしもパフォーマンスに影響を与えるわけではないが、時間帯によって異なる場合がある。
- **一時的**：場所の変更は通常、コストがかかる。人の移動とその仕事（習慣、組織など）への影響に加え、会社のすべての可動要素の移動を伴う。この場合の重要な例は、機械が設置されている資本集約型の工場である。
- **空間**：敷地や店舗など、場所に依存する活動に関連する。事業の成功には一定のスペースが必要。同じ市場でも、一次立地と二次立地では業績が異なる。もうひとつの空間的動機は、企業の近くに住むことの利点を考慮した、労働者の企業への愛着に基づくものである。
- **自然連動型**：すべての食用作物、木材生産、鉱物採取など、後に消費される天然資源の生産に関連するもの。例えば、果樹のプランテーションでは、最初の収穫まで投資期間が必要であり、その後数十年にわたって生産が可能である。

このようなさまざまな動機から、スペースは企業にとって安全性と収益性の源泉であり、供給業務を遂行するために不可欠なものとなっている。この条件は、企業が利用可能なスペースに対する権利の確保を必要とする。これらの権利には、冒頭で述べたように、具体的には、条件や関連する賃料などの条件が含まれる。確実な条件のもとでは、企業は経済的な計算を行うことができ、その結果、経営資源を最大限に活用した意思決定を行うことができる。

8.3. 個人の家庭

経済活動のための空間の利用を考察した後、人間、つまり身体的／自然的な人間の家²¹⁷としての空間の利用が浮かび上がってくる。経済的な側面を超越しているが、伝統的に経済的な関心事であった家の概念である（Marshall 1884）。ヨーロッパ人の70%がそうであるように、スペイン人の76%が現在所有している家²¹⁸。

(Dupuis & Thorns 1996)は、住まいの概念の複雑さについて考察し、個人的なアイデンティティ、遺産、生命的な刺激といった用語を用いながら、不変性、時間、日常といった概念を含む安全性の観点から、その関連性について論じている。(Hazel 2004)は、住まいに関する研究において、安全性に関連する「場所」の重要性を説いている²¹⁹。(ブラント & ダウリング (Blunt & Dowling 2006)は、市場価値や物理的な保護といった物質的な問題と、アイデンティティや力関係を含む社会的な意味といった想像的な問題との関連で住まいについて論じている。サマーヴィル (Somerville 1997)は、その著作「住まいの社会的構築 (The Social Construction of the Home)」の中で、プライバシー、アイデンティティ、親しみといった概念を家庭の構成要素として発展させ、次のように結んでいる：

"慣れ親しんだ場所としての家の建設は、ひいては家族のための場所の建設でもある" ²²⁰

²¹⁷ 「家」という概念は、「良い、適切な」という評価 (Leckie 1989) から、住居とみなされるために空間が含まなければならない基本的な要素の考察 (Segura & Linera 2022) に至るまで、主観的な問題を提起する。

²¹⁸ 住宅統計データ、2013年のEU-28を参照。

²¹⁹ (Hazel 2004)は、(Dupuis & Thorns 1996)が使用した用語に触れ、環境の維持、ルーチンの生成、生活の制御、あるいはアイデンティティ構築の基礎としての観点から、セキュリティの概念を扱っており、同時に、その人の社会的関係が生成される点としてのセキュリティの概念を扱っている。

²²⁰ p.237, Trad. Lib. 著者：「家族の場所としての家の建設は、ひいては家族のための場所の建設である」。

は、より多くの物件への参加の可能性を考慮することを意味する。

これら3つの要素を組み合わせることで、市民は、実家を利用できるという安心感と帰属意識を併せ持つことができると同時に、法人に対する配慮によって、その時点で最も価値のある土地利用の開発が促進され、市場の最大化メカニズムを通じて、効率的な方法で社会全体に収入を生み出すことが可能になる。

同時に、不動産²²⁴の集中、空き家²²⁵の存在、不動産部門における投機など、住宅に関連してより社会的関心の高い要素、つまり、人間の行為に先立つ生産要素の私的利用可能性のもとでの私的利益の獲得につながる要素についても研究が進められている

。

8.3.1. スペースの所有権と賃料

空間との関係は、自然人としての人間の活動と法人としての活動の区別に基づいている。自然人は、人間としての存在のための隠れ家を提供し、その財産を安定させ、維持し、世話する条件を伴う家という形の空間を必要とするが、法人は、企業による収益性の獲得や、非営利組織、財団、協会、国家などの機関による特定の社会的目的の達成など、市場目的の達成に基づいて存在する最終主義的な存在として考えられている。

このように、供給者（法人）と最終需要者（自然人）との間の法人の活動の観念の違いには限界がある。自然人の活動自体が、供給者という形で市場への貢献を含みうるという点で、芸術的生産活動は、市場に価値をもたらす人間の活動の一例である。ここでの問題は、もっぱら経済のPFとしての空間の所有にある。

²²⁴ スペインにおける「大規模所有者」とは、「住宅取得の権利に関する法律12/2023（5月24日）」に従い、1,500m²以上、または都市部の住宅用不動産を10件以上所有する自然人または法人を指す。

²²⁵ 'Censos de Población y Viviendas 2021'参照。「通年の電力消費量によると、3,837,328戸が空き家として分類されている

。

住まいとしての役割から、空間は自然人の人間的存在にとって基本的なものであり、いったん建設されれば、市民による特定の経済活動の発展に参加することはできるものの、市場の最終的な目的の外に存在する。本稿は、本研究の範囲を超えた社会的・道徳的意味を伴うような、人間に対する住宅所有の時間的制限を提案するものではない。

他方、法人が使用する空間としての役割から、生産要素の概念は、無制限の財産権との関連を必要とせず、むしろ経済活動が実施される期間中に使用可能であることを必要とする。生産要素には、単発的な権利（例：スポーツ大会）から長期的な関連性（例：ホテル事業のための建設および/または改装への投資）までが要求される場合がある。

このような法人に基づく区別は財産権の分離につながり、自然人は自宅の所有権を無期限で取得できるが、法人は会社の空間を独占的に使用する権利しか取得できない。自然人と法人との分離は、自然人の家庭に対する概念における所有権を制限し、家庭外のあらゆる空間の利用を市場条件下で利用できる権利とみなすという人道的な決定を必要とする。このことは、家として無期限に利用可能な財産上の空間から、追加的な空間を私的に利用することは、市場条件下で取得可能な他の人間による利用権の剥奪と関連することを意味する。この制限は、前述のとおり、法人に適用される条件と同じ条件で譲渡の対価を受け取るという前提で、会社が負うことができるものである。

限界の定義は、社会に課せられた人間の決定として、つまり自由と対立するレッテルを貼られるような恣意的な決定として機能する。この時点で両者は衝突する：

- すべての国民が、経済的な側面から初等職業訓練を平等に受けることができる。
- プライバシー、アイデンティティ、親しみやすさという機能において、無期限の住宅所有が可能であること（Somerville 1997）。

空間に関する人間の決断は、肉体的な人間という形で無期限に処分できる財産の限界を決定することに帰着する。言い換えれば、空間のどの次元から

市場条件の下での取得、すなわち法人に与えられるのと同じ待遇の下での取得。

8.3.2. 決定問題

これまで述べてきたことから、各物件の固有の性格と、そこから派生する用途や慣習を考慮に入れて、意思決定問題が展開される。この問題を解く複雑さには以下が含まれる：

- 場所：都市部と農村部、自治体の規模。
- 用途：住宅、個人事務所、自給的農業利用、農業リース。
- 住居あたりの居住者数
- 不動産の一部持分

この問題は、マドリードのような大都市の中心部にある500平方メートルのアパートが例外的なスペースとみなされる一方で、人口の少ない自治体で同等のスペースを占める一戸建て住宅が建っている土地は通常の状態とみなされることを意味する。このような側面は、単一決定の恣意性を高めるとともに、代替基準を定義する可能性をも高める。

図45のデータでは、スペインの住居の80%が120平方メートル以下²²⁶であり、94%が世帯人員4人以下である。しかし、提供されたデータに基づいて決定するという問題は、肯定的な観点から政策を決定することを意味する。これは、ある条件の観察における時間的制限や、介入が実施されても条件は変わらないという仮定などの事実を省き、自らの観察に基づいて人間の行動に介入することと同じである。

²²⁶ INE「連続世帯調査（ECH）」参照。その年の1月1日時点のデータ、「世帯の種類および住居の使用可能床面積に基づく都道府県別世帯数」、「世帯の種類および住居の使用可能床面積に基づく都道府県別世帯数」を参照。

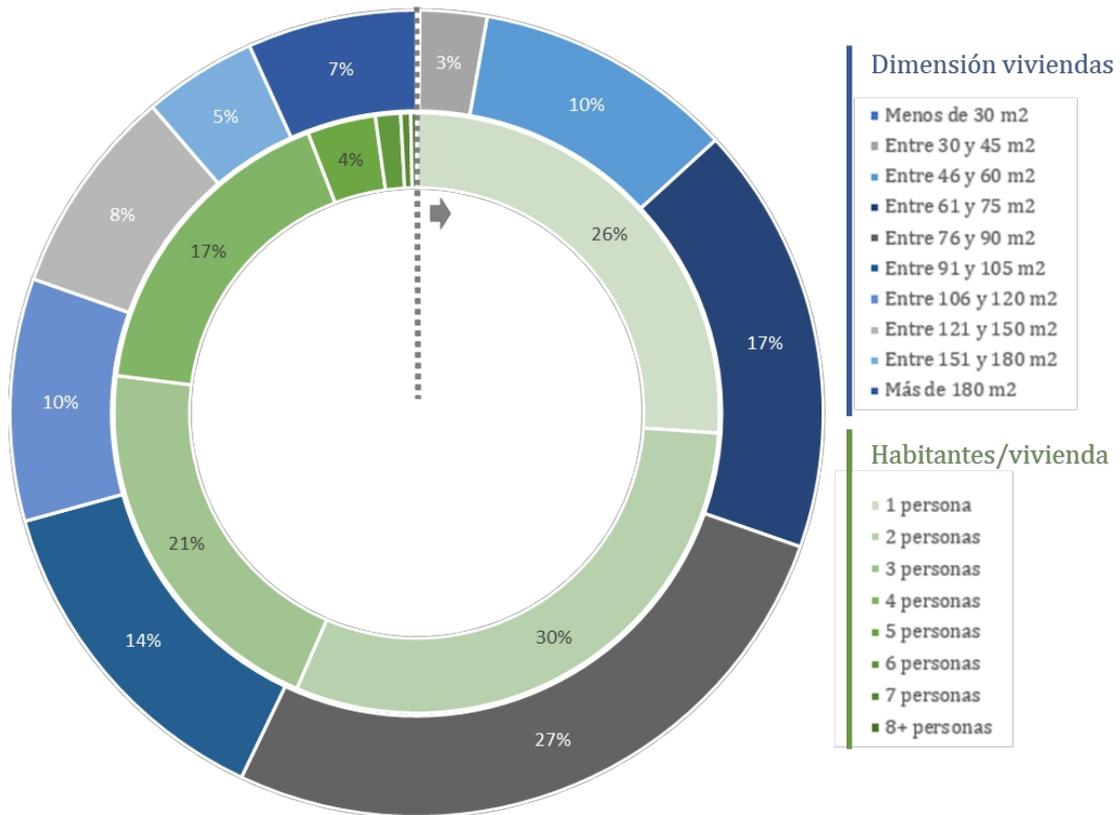


図45：住居の大きさ（外周）と1住居当たりの居住者数（内周）による住居の分布。出典：INE連続世帯調査のデータを基に独自に作成。

社会経済的条件の代わりに、所有者の自給自足に必要なスペースなどの物理的条件を用いることができる。²²⁷

8.3.3. 移行問題

上記の通り、私たちが扱っているのは、現在の市場環境下で事業を展開してきた企業である。このような状況は、商業用スペースの取引が一般化していることを意味する。現時点では、償却が始まった新規取得のスペース物件と、未取引の償却済みスペースを同時に見つけることができる。

自然人と法人との違いを明確にした上で、恣意性を最小限に抑えた市場環境を実現するための方策を定める必要がある。自然人および法人のあらゆる活動は、以下のようなものである。

²²⁷ この金額の定義は本業務の対象ではないため、最大1,000m²の不動産の100%所有権の推定価格と考えることができる。この金額を超えると、空間の取得はもはや自然人の自宅の条件下ではなく、その他の法人に対する搾取と同様の条件下で行われることになる。

この移行は、以下のような市場促進策に限定されている：

1. 非生産的生産要素としての空間は、もはや法人による無期限の所有という条件では取得できない。すべての自然人は、前項で述べた以上の価値の空間の所有権に関して、法人として行動するものとみなされる。
2. すべての法人は、現在から規則で定められたスペースの償却期間まで、限られたスペースを使用する権利を有する。この権利は所有者の裁量で譲渡可能である。

このような条件下では、生産されないFPは社会に引き渡され、同時に現在の保有者には投資に対するリターンの可能性が提供される。この時点で、市場の歪みを最小限に抑える解決策を見つける必要性を強調する価値がある。問題は、社会がこのようなメカニズムを導入し、市場の自由化を促進するとき、市場条件に変化が生じ、さまざまな意思決定基準を分離するマイルストーンが発生するという事実にある。空間（土地）に対する投資の意思決定が、無期限の所有権という条件のもとで行われていた以前のものと、期間限定の所有権という条件のもとで意思決定が行われるようになった2番目のものである。この場合、両決定基準を結びつける主な要素は、不動産の会計上の減価償却であり、これによれば、不動産のコストは、そのスペースで実施される経済プロジェクトの耐用年数にわたって減価償却され、行われた投資の収益性を生み出すのに十分な時間がかかる。この条件は、一方では法的な請求、他方では一般的な市場環境の悪化を招くような介入行為を避けることを目的としている。

介入主義的な行動については、提案されている解決策は、非市場メカニズムを通じて他の解決策を模索する政治的決定を回避することを目的としている。この例としては、宇宙空間の所有に対して、それが実行不可能になるまで累進課税を行うという決定が考えられる。また、多くの経済にとっての別の解決策としては、そのような宇宙空間を市場価格で取得し、財政政策の強化や、すべての国民を貧困化させるような拡張的な金融政策によって、社会全体にその費用を負担させることが考えられる。

この解決策とは対照的に、期末時点での権利の返還が集中するという問題がある。この側面は、マークされた期間終了時に会社の権利が集中するという点で、市場の安定性にリスクをもたらす。

この点については、満期を分散させ、安定性を生み出すために、より深く研究する必要がある。

8.4. 土地処理に関する公的活動の例

この意味で、市場条件下での公共用地の自由化を促進する解決策の公的イニシアチブを強調する価値がある。この例として、マドリード市では、地方都市計画省が2021年に第一次プログラム²²⁸として、また2023年に第二次プログラム²²⁹として推進する「手頃な価格の賃貸住宅開発のための地上権付き土地譲渡プログラム」がある。

これらは、「地上権下の土地」という言及が示すように、介入を行うFPとしての空間の概念を扱う、この著作で扱うテーマに沿った、自由と競争を増大させる数多くの動機を提示するプログラムである。45年」という資源開発の期限を提示し、民間資本によってプロジェクトが実施されるプログラム。資源の利用効率と、社会への所得創出という観点からの公平性に沿った問題。

しかし同時に、私たちは、空間の所有権が私的か公的かという一般的な経済モデルによって制限されたプログラムに直面している。このことは、最終主義的な空間の譲与を検討することにつながるが、この場合、用途も特定され、制限される。

「手頃な価格の賃貸住宅」であり、市場が自ら規制するものではない。

また、この著作で扱われている条項の役割も浮き彫りにされている。この条項では、現在有効な償却期間が、空間に対する私有権の移転の出発点として使用されている。プログラムに示された45年間は、法的な償却期間の最大値の半分以下であり、同時に、開発された事業が利益を生むと推定される市場価値を示している。

もうひとつの重要な点はメンテナンスの点で、規制当局は、建設された住宅を賃貸用に割り当てることによって、住宅ストックの質に対するプラスの影響を強調している。

²²⁸ マドリード市議会都市開発管理総局による、手頃な賃貸住宅開発のための地上権制度に基づく土地譲渡プログラム（2021年）

²²⁹ マドリード市議会都市開発管理総局による、手頃な価格の賃貸住宅開発のための地上権制度に基づく土地譲渡に関する第2次プログラム（2023年）。

土地譲渡の受領者の財産と理解されるのではなく、転貸借と同様に理解される。最終的な状態については、市町村行政が譲渡終了時に土地を回収し、完成した建物をその財産に加え、「重要な住宅ストック」²³⁰を得ることが強調されている。

税制に関しては、コンセッションはスペインの税制の中で組み立てられているため、価格形成には対応する税金が含まれなければならない。同様に、法令遵守の問題から、建築条件を価格に含める必要があり、このプログラムによれば、エネルギー効率要件に適合するためには、さらに15%が加算されると見積もられている。

ここで重要なことは、「賃貸住宅の初期利回り」に関する付属文書²³¹にあるように、公的機関から提示される条件の定義に、民間由来の情報の要素として市場賃料が利用されていることを強調することである。ハイエクの社会（ハイエク1945）における知識の活用在即して作用する市場賃料。

マドリッドのレビバ（Reviva Madrid）」プログラム²³²は、市場条件下では利用できないスペースを、公的資金を使って民間セクターから取得するもので、公的資源とみなされる資源を市場に提供することによって示される方向とは反対の方向に作用している。公的資金を利用した優先交渉権²³³による市場への介入は、バルセロナ市議会²³⁴でも示されている。公的資金を利用した売買市場および／または賃貸市場への介入を共有する財産権の移転という点で、2つの異なる行為がある。

²³⁰ 第2次プログラム2023、p.30には、プログラムの目的のひとつが示されている。

²³¹ El Confidencial - Savills Aguirre Newman'のデータによると、2021年の第一次プログラムに登録されたサラマンカ地区の利回りは3.9%からビジャベルデ地区の8.43%で、全地区の平均は5.06%である。

²³² 「reviva Madrid」プログラムのためのマドリード市内の住居の一時的使用权およびその賃貸権の取得を規定する基本条項」によると、一時的使用权の取得に3,000万ユーロが割り当てられている。

²³³ 2021年7月28日付'habitatge.barcelona'「L'Eixampleの4棟の購入で公営住宅ストックが増加」参照、そこには「2016年以来、公営住宅ストックは9,120万ユーロの投資で958戸を取得し、約1,000戸増加した」と記載されている。

²³⁴ 2018年12月20日の都市開発規則による。バルセロナ市都市計画区域宣言およびバルセロナ市都市計画用語定義に関するメトロポリタ憲章の変更」。

8.5. 不動産セクターへの影響

このモデルは、空間の取り扱いの変化が経済システムとの関係の変容を意味することから、不動産セクターにとって大きな意味を持つ。所有権が使用権に変わるということは、企業の資産から外され、損益勘定に費用として計上されることを意味する。このような状況は、価格システムや、投機やインフォーマルな居住地といった社会的関心の高い要素に重要な影響を及ぼす、市場との新たな関係を伴う。

同時に、人間にとって安全な条件の空間を持つ必要性を考慮した結果、市場の効率的な機能に基づくモデルに対する唯一の例外として、人間にとっての自宅に対する無期限の財産権、すなわち家族、維持、相続の概念と結びついた自宅の利用可能性を検討する必要性が生じた。このような状況は、人がどのような用途であれ、優れた空間を享受することを妨げないが、その空間は、社会のために賃料を発生させることと引き換えに、一時的に排他的に使用される。

議論されたメカニズムを通じて、ある地域で措置が実施されることは、経済均衡に直接的な影響を与える。第一に、市場における投機的な住宅所有や複数住宅の所有を制限することによって、住宅取得のための競争が緩和される。第二に、その自治体における企業競争力を促進し、そこに立地する企業の賃貸コストの削減を可能にし、生産的投資の誘致を促進する。

投機の問題については、投機が人間の行為に先行して存在する商品から生み出されるという事実に起因している。クラシックカーや腕時計のような資本財への投機は、社会の労働と貯蓄の成果に対する市場の反応である。希少な、あるいは人間固有の芸術的要素への投機とは対照的に、空間への投機は、充当や征服の状況から始まるプロセスの結果である歴史的充当権の対象となる（George 2012）。

空間の所有権が社会の手に渡ると同時に、それに対する従来の投機は消滅する。競売にかけられた場合、企業にとって最大の収益性に基づいて価格を決定するのは市場であり、落札者は得られた共益費の水準に責任を負う。スペースの譲渡は、その使用や利用を含む合意された条件の下で、当事者間の契約として機能する。

経済的側面を考慮し、スペースの権利が終了するまでの間、使用の変更を防止する。

当事者間の契約は、土地利用に関する公的行為の制限を意味する。土地賃貸人と企業との間で契約を結ぶことにより、両当事者は、あらゆる用途の変更を制限する約束を結ぶことになる。これはまた、投機的行為や汚職の可能性を制限する。当事者間の契約が終了した時点で初めて、将来の契約に影響を与えるような変更が可能となり、その結果、提供されるスペースの市場魅力が変化し、そのスペースが生み出すかもしれない収益性の期待値が変動し、その状況がスペースの購入価格、ひいては社会的収入に転嫁される。

上記の利点とは対照的に、FPスペースには、一方では自宅スペースの無期限所有によって生じる市場条件、他方では営利目的の社会へのスペースの貸与に基づく使用权という2つの市場条件が組み合わさっているという問題がある。この条件は、空間の無期限所有権付き住宅の販売が、買い手も住宅を取得するか、期間限定の使用权を取得するかによって、経済的条件が異なることを意味する。上記の状況は、出現した地球表面に対する私有財産の影響を限定的なものにしている²³⁵。

8.6. 結論

前節で述べたFPスペースの定義、所有権、収入源、会計は、FPスペースに関する概念と、人間の家庭という概念の意味合いとの両面で問題を提起している。

この章では、FPスペースに関して、自然人と法人との関係を区別する必要性を提起している。2種類の法人に特有の特徴や、人間の存在と会社やその他の機関にふさわしい社会的目的との区別から、家庭をFPスペースとして特別に扱う必要がある。

²³⁵ 5億1,000万km²の面積と100億人の人口を考慮すると、住民1人当たり最大1,000m²の無期限所有権を想定した場合、住まいとみなされる空間の最大6.76%が利用可能となる。この量は、都市部で特に顕著に見られる高層建築の影響や、取得スペースが著しく低額に制限されることによって制限され、居住者一人当たりのスペースが²⁰⁰m²の場合、1.35%となる。

自然人が無期限に所有する空間。上記では、自宅以外の空間は、あらゆる法人が市場条件下で利用できる、その他の社会による空間利用の可能性を制限するものとみなされる。

このように考えると、投資と住まいという概念の関係を限定することで、すべての人間が住宅にアクセスしやすくなるモデルの開発が有利になる。学生寮、高齢者向け住宅、共同住宅、コリビングの例など、市民がそのようなモデルが望ましいと考える場合には、住宅を借りることを目的としたモデルの普及を妨げない状況である。

スペースの脱資本化のもとで、期待される結果は、住宅へのアクセスの改善、スペースの利用を望む企業や機関のスペースへのアクセスコストの削減、共有財としてのスペース利用の剥奪による社会への賃料発生を意味する。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

意図的な空白ページ

9. 生産要素の持続可能性

古典的な PF²³⁶ の現在の取り扱いは、経済を労働と資本の関係に限定し、土地をその全体として、望むいかなる経済的目的にも使用することができる経済財に変換している。この取り扱いは、すべての自然財を経済主体の一人の資産とみなしていることから、使用される経済の公的、私的的概念とは無関係であり、この状況は、その設計の下でそれを使用する能力を有する異なる法人の手中にある土地の所有権を意味する。

地球を資産として捉える考え方に反して、提案するPFとそこから発展させた生産機能は、現在のいかなる制度の作用からも独立した自然の扱いを提案するものである。この分離により、各PFの経済への貢献とその影響の個別評価が容易になる。

経済的な行動が経済全体に影響を及ぼすように、地球上の行動も地球の生態系に影響を及ぼし、その生態系は動的平衡の新たな状況へと向かっていく。このように、80億人の行動は、生態系を変化させる総合的な影響力を持つのである。

²³⁶ 新古典派の思考パターンの下での現在の扱い。

この時点で、持続可能性²³⁷の問題は、人間生活や地球上の他のあらゆる形態の生命が営まれる条件の維持（静的）²³⁸という観点から提起される。一方は、人間の行為とは無関係な自然現象の進化（動的）²³⁹であり、もう一方は、意図的または非意図的に環境を改変する人間の行為の非中立性によって引き起こされる影響である。非意図的な改変の中でも、さまざまな形態のPF不活性物質の消費に起因する、生態系に有害な排出という形での影響が特に懸念される。

生態系のダイナミズムを予測し、現在の生活条件の維持に貢献する対策を講じる人間の能力の下で、FP不活性物質の消費から生じる影響の研究は、市場投入物としてのFP不活性物質の導入の持続可能性を目指した基準の定義に取り組むことを可能にする。経済分析の目的は、現状の維持を可能にするイナートマターの具体的な量など、その分野の専門家にとっての技術的な問題を決定することではなく、地球上の人類生活の最良のパフォーマンスに関連する経済的な基準を提案することであるべきである。本章では、主に不活性物質PFの研究を持続可能な供給レベルと関連付けることによって、この問いに取り組む。

9.1. はじめに

このハンドブック（Samuelson and Nordhaus 2009）は、1948年にSamuelsonが初めて出版して以来、経済学の教育における基本的な文書であり、PFの土地、労働、資本の組織について取り上げている。この章では、まず次のように述べられている：

「しかし、自然環境の限界を尊重しないなら、人類にとって何が脅威となるだろうか？」

²³⁷ 「将来の世代が自らのニーズを満たす能力を損なうことなく、現在のニーズを満たす開発」と理解されている。

²³⁸ 持続可能性についての静的な見方：現在の生態系と生活条件が望ましい。

持続可能とは、「持続できる」、「現在の形を維持できる」、「永続性がある」という意味である。

²³⁹ 人間の行動が生態系に絶え間ない変化をもたらすのと同じように、人間以外の力の影響によって絶え間なく変化する生態系のダイナミズムの問題を提起している。

²⁴⁰ p.267, Trad. Lib. 著者：『しかし、環境の限界が尊重されなければ、人類にとって何が脅威となるだろうか？』

この問題は、ここ数十年の間に、さまざまな学問分野に横断的な効果をもたらすトップレベルの学問的関連性を獲得した問題であり、経済成長とエネルギー使用の直接的な関係（Ahmad & Zhang 2020）、したがって環境破壊の主な原因のひとつである排出の発生（Akerman & Höjer 2005）が、技術開発によってのみ削減することが不可能であると評価する排出と、経済分析において特別な関連性を持っている。この問題は、(Wackernagel & Rees 2007)によって次のように説明されている：

「人間社会は生態圏のサブシステムであり、人間は自然の中に組み込まれているという前提は、あまりにも単純であるため、一般的には見過ごされるか、あまりに自明であるため適切ではないと見なされている。」²⁴¹

いわゆる「生態圏」の限界という問題は、人間の消費から生じる影響を吸収する地球の生態系の能力という観点から算出された。こうした影響を評価するために最も広く使われている尺度がエコロジカルフットプリント²⁴²である。エコロジカルフットプリントは1996年当時、北米の国民一人あたりの消費量が当時の3～4倍であったのに対し、一人あたりの陸上容量は1.5ヘクタールであることを示していた。エコロジカルフットプリントの測定データは、1970年に転換点を示している。人口と一人当たり消費量の増加は、この指標に悪影響を及ぼし、人間の生命を持続させるためには地球1.7個分の消費が必要になったと考えられる²⁴³。

持続可能性への懸念に関連するすべての問題の中で、地球全体への一般的な影響を示すものとして最も懸念されているのは、地球温暖化の過程である。気候変動に関する政府間パネル（IPCC2021）²⁴⁴によって測定された温暖化は、1850年から1900年の間に推定された平均値よりも地表の温度が上昇したことに基づいている。その中で、彼らは以下のようなさまざまなレベルの温暖化を提示している。

²⁴¹ p.著者：「人間社会は生態圏のサブシステムであり、人間は自然の中に組み込まれているという前提は、あまりにも単純であるため、一般的には見過ごされるか、あまりに自明であるため関連性がないと見過ごされている。

²⁴² p.9-13 p.には、エコロジカルフットプリントの定義として「エコロジカルフットプリント分析とは、定義された人間集団または経済が必要とする資源消費と廃棄物同化を、対応する生産可能な土地面積の観点から推定することを可能にする会計ツールである」と記されている。

²⁴³ 2019年のグローバル・フットプリント・ネットワークのデータ。参照：data.footprintnetwork.org。スペインの場合、地球2.6個分、北米の場合5.02個分が必要となる。

²⁴⁴ 参照：Arias, P.A., et al. Climate Change 2021: The Physical Science Basis. 気候変動に関する政府間パネル第6次評価報告書への第1作業部会の貢献。Doi:10.1017/9781009157896.002. p.56.

シナリオは、摂氏1.5度から始まり、2度、3度、4度、あるいはそれ以上へと上昇し、それぞれのレベルについて、CO₂、気温、海面水位などの過去の指標に基づいて、シナリオと地球への影響について研究が行われている。さまざまな温暖化シナリオは、気温、降水量、土壌組成の変化という形で生態系に影響を及ぼし、地球上の生物の生息条件を変化させる。このような状況下では、CO₂²⁴⁵排出量が学術研究の主要な焦点となる。しかし、この焦点は完全なコンセンサスを得ているわけではなく、温暖化プロセスのほとんどは、人間の行動とは無関係な自然の問題によるものだと考える批判的な声もある（Kininmonth 2003）。このような状況下では、たとえ温暖化が自然現象によるものであったとしても、人間の活動、特に経済的な活動が、生命を育む現在の状況を維持・改善するために有効であるのか、あるいは有効であるべきなのかという疑問が生じる。

本研究の関心は、PFを空間、不活性物質、生物、労働力、資本という形で区別すると、これらの消費と経済活動のレベルとの間に直接的な関係があることがわかるという事実にある。これに基づき、また、CO₂を筆頭とするさまざまな種類のガスの排出について述べたことから、本節の研究範囲は、不活性物質の消費と排出源としての経済活動との関係である。地球の生態系を改変する排出源としての経済活動を考慮することは、これらの生態系の維持のために許容される排出レベルの定義に関心を向けることになる。このことは、排出量が多ければ多いほど、持続不可能な道を歩むことになり、排出量が少なければ少ないほど、持続可能な状況にあることを意味する²⁴⁶。この問題は、単位消費量と消費効率の両方の観点から対処することが可能であり、どちらも異なる結果をもたらす(Roberts 2004)²⁴⁷。

前述の経済学マニュアルの共著者であるウィリアム・ノードハウスの貢献は特筆に値する。彼は、経済成長、循環、持続可能性といった分野で経済研究を続けてきた。持続可能性とは、経済において土地が最も重要な生産要素であるという点で、土地の生産要素と密接に関係している。

²⁴⁵ 国際エネルギー機関（IEA）の報告書「2022年のCO₂排出量」の2022年のCO₂排出量は36.8Gtである（iea.org参照）。1960年の10Gt未満という値は、累積増加量の参考値とすることができる。

²⁴⁶ 「カーボンニュートラル」または「ネット・ゼロ・エミッション」については、「国際気候交渉 カトヴィツェでのCOP24国連気候変動会議とその先を見据えた問題点」を参照。

²⁴⁷ Ch. 9, p.337では、効率の向上が、その後の消費量の増大とどのように関連しているかを指摘している。

ノルトハウスは、地球温暖化対策に市場メカニズムを活用することを提唱している（Nordhaus 1991）。後者の分野では、彼は（Nordhaus 2007）「To tax or not to tax: alternative approaches to curbing global warming（課税すべきか、課税すべきでないか：地球温暖化を抑制するための代替的アプローチ）」を発表し、地球温暖化対策には市場メカニズムを利用することを提唱した。

「私たちは、国際社会が地球が燃えている間に税率や定義、計測の問題や適用範囲についていじくり回すことを恐れているのかもしれない。」

財政的手段による公的行動を通じて持続可能性を追求する状況。国家間の合意により、天然資源に対する主権を有するのは国家である²⁴⁹。この条件は、国家自身のグローバルな協調のもとで不活性物質PFに関する集団行動が行われなければ、その可能性を制限するものである。

9.2. 需要介入と持続可能性

地球の持続可能性への関心から、持続可能であるとみなせるレベルまで排出量を削減することを目的とした、個人や集団の意思決定が行われている。個人の観点からは、持続可能な基準を消費の意思決定に組み込むことで、排出抑制に貢献し、消費者がその基準を重視することを前提に、企業がこの方向に行動することを可能にしている。このような状況は、(Collins et al. 2007)²⁵⁰が示すように、社会的性能に対価を支払おうとしない消費者が存在するというフロア効果の存在を示すように、市民の間で異なる行動を示している。この側面は、個人的な決定と、価格に反映されない環境影響に対する無知との両方によって動機づけられている。

持続可能性の追求における強制的な政治行動に関しては、2021年から2023年にかけてスペインで発表された、再生可能エネルギーへのインセンティブ²⁵¹、再生可能エネルギーの発電²⁵²、再生可能エネルギー源の使用に関する側面を含む法律の事例のように、人間の行動の特定のポイントに作用しようとする規制の生成過程に示されている。

²⁴⁸ p.43, Trad. Lib. 著者：「国際社会は、地球が燃えている間に、税金、定義、測定、ヘッジで遊ぶかもしれないことを恐れているかもしれない。」

²⁴⁹ 1962年12月14日の総会決議1803(XVII)は「天然資源に対する永続的主権」と題された。

²⁵⁰ p.570,

²⁵¹ 「電気自動車、自家消費、再生可能エネルギー促進のためのエネルギー分野における緊急措置の採択に関する12月21日付閣議決定29/2021号」参照。

廃棄物管理²⁵²、エネルギー効率²⁵³、または持続可能な開発のための協力²⁵⁴。公的機関が設定した条件の下で、新たな価格均衡を生み出すことによって市場行動を修正する要素。規制の実施によるコスト増は、合法的に収益性を最大化する要素に基づく事業資源配分の再構築を伴う。

持続可能性の問題は、消費と規制の複合的な圧力の下で企業に転嫁される。上述したように、企業は市場活動の持続性を保証するために、まず第一に利益を上げなければならない。つまり、企業は持続可能性のための行動を、そのような行動の採算性の基準の下にのみ含めることができるのである²⁵⁵。環境影響から生じる制約を価格に反映させた製品を提供することは、現在の市場では想定できない金額を意味する可能性がある以上、企業が一方的に持続可能であることはできない。

消費者、制度、企業による一連の行動は、価格における情報の不在（ハイエク1945年）の新たな例として理解することができる。この場合、公的な行動に由来するのではなく、価格形成に持続可能性を含まないファンダメンタルズの下、つまり持続不可能な人間の行動の下での経済システムの構成に由来する。

9.3. 不活性物質供給による持続可能性

上記の問題は、持続可能性の問題を価格システムに移す必要性を提起しており、それは、持続不可能性の問題を提起しているPFの持続可能な供給を意味する。IPCC²⁵⁶の研究の影響を考慮すると、このような排出の非持続可能性の道筋は、現在の経済の機能によって示されており、そこでは主に、排出を発生させるPF不活性物質の消費が、現在の技術条件下で地球の生態系を維持するために許容される量よりも多いと考えられる。

²⁵² 「循環型経済のための廃棄物および汚染土壌に関する4月8日付法律第7/2022号」参照。

²⁵³ 「交通分野における経済的安定性確保策、研究支援、ならびに天然ガスによるエネルギー効率向上およびエネルギー依存度削減策に関する14/2022年12月1日付閣議決定」参照。

²⁵⁴ 「持続可能な開発と国際連帯のための協力に関する法律1/2023（2月20日）」参照。

²⁵⁵ カーニー（2020）『環境に配慮した製品は、多くの人々が喜んで支払う価格よりもはるかに高いことが多い。会計口ジックを調整する卸売業者や小売業者は、消費者が許容できる価格の製品を作ることで、競争力を得ることができる』。

²⁵⁶ IPCCテクニカルサマリー2021

これは、不活性物質の供給量が持続可能な量よりも多いことを示している（Boccard 2021）。

このような状況の下で、供給サイドの持続可能性の問題が特定される。この基準によれば、問題は、現在の経済的利用条件の下で消費可能な不活性物質の量（供給量）を世界レベルで定義することにある。この定義は、石油、石炭、天然ガスに代表されるさまざまな種類の不活性物質の量に関する特別な定義と組み合わせられて合意されるべきさまざまな基準が存在するという点で、複雑である。

この時点で、持続可能性の問題は供給の問題となる。持続可能性の基準なしに、自然を個々に所有すること、および／または自然財を採取することができる限り、システム全体としての持続可能性の問題は存在することになる。したがって、持続可能性の基準を定義することこそが、自然財の供給が持続可能なレベルに達するための道なのである。この時点で問われるのは、自然の持続可能性に悪影響を及ぼすことなく市場に導入できる各自然財の量とは何か、ということである。このような市場創造の役割を果たす供給の定義には、経済におけるさまざまな種類の供給について、研究対象のテーマとの関連で考察することが必要である：

- **技術提供**：該当する不活性物質を世界で販売する最大能力（例：1日あたりの炭化水素の最大バレル数）。
- **実際の供給量**：不活性物質の実際の販売量（例：1日に販売される炭化水素のバレル数）。この経済的オファーは、最大能力で操業する場合の技術的オファーと一致する可能性がある。
- **持続可能な供給**：生産要素の経済的活用と、関係者が合意した学術的に裏付けられた市場の持続可能性を組み合わせた供給。

このような定義のもとでは、持続可能性の問題は、供給を全体的に許容される最大レベルに制限する決定、すなわち、容量と経済的利益が持続可能性レベルを上回るレベルまで供給を促す限り、完全に硬直的な供給で市場発電を制限することになる。この状況は、世界的な供給レベルを定義し、遵守するという問題を生み出す。

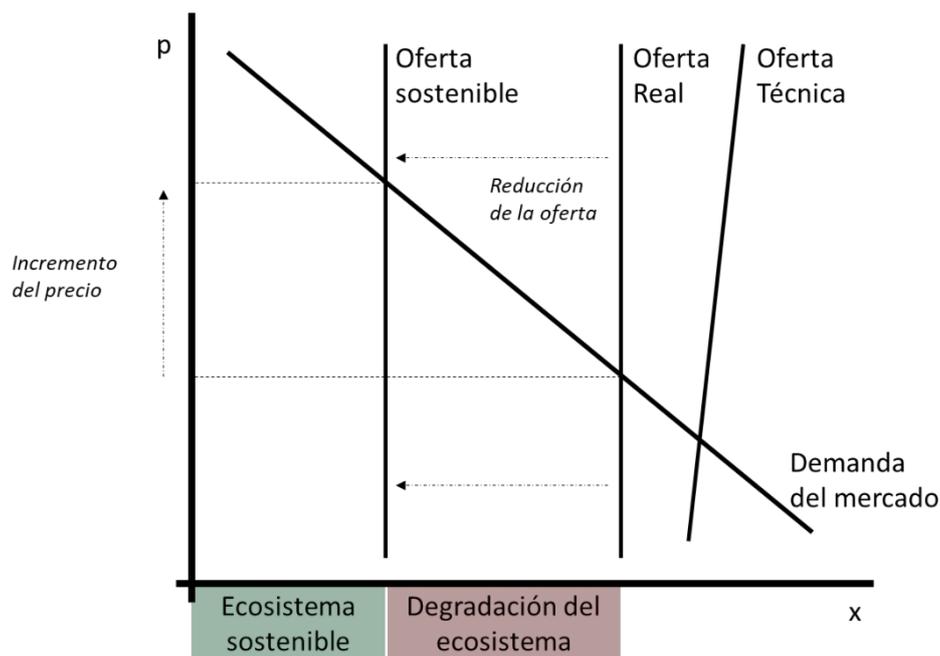


図46：技術的、実際の、持続可能な提供による不活性物質の需要と供給の関係。出典独自作成

図46を見ると、供給者が市場で決定する実際の供給量と比較して、地球の生態系の維持を保障する持続可能な供給量が決定されている。現実の供給量よりも高い技術的供給量の存在も観察され、その勾配は、価格が上昇するにつれて供給量を増加させることが有益であるという事実起因している。現在利用可能な現実の供給から、持続可能な条件下で提供可能な供給への移行が、いかに商品の価格上昇を伴うかがわかる。持続可能な供給の例として、人類のエコロジカル・フットプリントと地球のエコロジカル・フットプリントとのバランスを考慮した供給が考えられる（Lin et al.）

これは、石油、石炭、天然ガスなどのFPエネルギー源に特に重要な影響を与える。供給減少による価格上昇は、生産システム全体に直接的な影響を及ぼし、プロジェクトの実行可能性や経済全体の価格システムを変えてしまうからだ。

9.3.1. 持続可能な供給と介入ソリューションの比較

持続可能性の問題を、イナート・マターの市場参入と密接に関連するケースとして考える場合、それぞれの技術の状況を考慮する必要がある。

つまり、一定期間にどれだけの量の不活性物質を市場に提供すべきかを定義することである。この状況によって、市場価格システムは、限られた量の不活性物質を可能な限り効率的な方法で分配し、その結果、その取得のために支払われた価格と同等の収入を社会にもたらすことができる。

このような状況は、現在地球上で見られるものとは正反対である。供給は、生産要素の抽出、変換、商業化のプロセスに関わるすべての主体の見えざる手の作用に依存しており、私的団体であれ公的団体であれ、介入する各当事者の個人的利益を追求している。現在の状況では、持続可能性の追求は、一方で需要、他方で公的介入という2つの主要な力の組み合わせとなる。

需要は、消費者の嗜好の変化の下で作用し、その効用には、供給が持続可能性の基準に適合しているという認識も含まれる。この側面では、持続可能な供給は、その供給に価値を見出し、それに対価を支払うことを望む需要がある限りにおいて得られる（Collins 2007）。同時に、供給条件を制限する規制や財政政策の決定を通じて、公的介入による対応が現れる。

9.3.2. サステナビリティ・パスウェイ

一方は所有権の問題で、石油や天然ガスの公的所有と私的所有が国際レベルで異なっている（Wolf 2009）。もうひとつは、持続可能性の問題である。私的でも公的でもなく、社会的なものである。この考え方の下では、社会の所有権によって、持続可能な方法で市場に導入される量を人間が決定することが可能になり、また、生み出された収入を公平に分配することが可能になる。

第4節で述べた持続可能性の問題に関しては、市場創造機能において市場に導入される不活性物質の量の決定が問題となる。このような基準の下では、図47に示されるように、供給の漸進的削減のプロセスにおいて、期間「 n 」における初期量「 x_0 」から、時間「 $n+i$ 」における最終量「 x_i 」までの移行期間を定義することができる。需要と供給の法則が、経済の主体が望まない価格上昇を引き起こすのを防ぐために、このプロセスは漸進的でなければならない。

を予測し、吸収することができる。持続可能と考えられるレベルまで供給が一度だけ減少した場合、経済システム全体にリスクをもたらす深刻な市場調整につながる可能性がある。

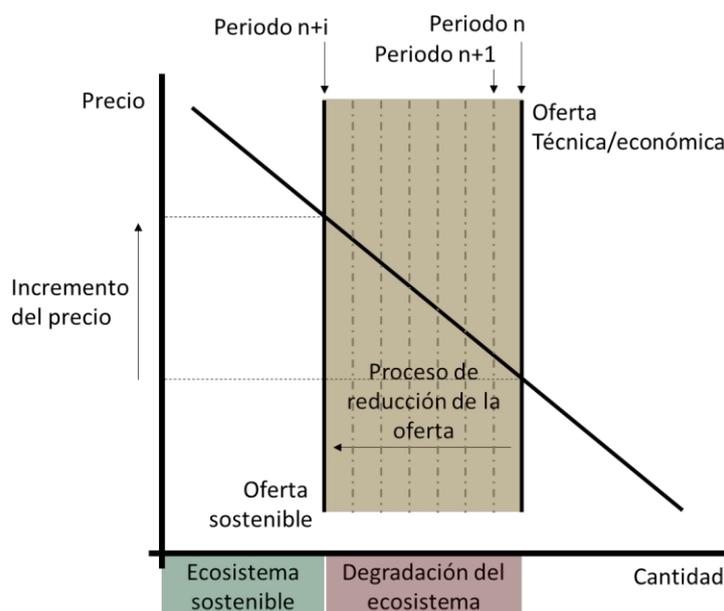


図47：現在の（技術的／経済的）供給から持続可能な供給までの、不活性物質供給の経時的削減プロセス。出典：独自の推敲。

この時点で2つの限定的な問題が生じる：

- 市場に流通させる不活性物質の量を決めるには、人間の判断が必要である。
- 地球上の不活性物質埋蔵量の現在の所有状況。

9.4. 市場創造の基準

最初の制限に関しては、システムの持続可能性の追求に基づいて決定されるが、同時に、発生した収入が社会への収入になるという条件もある。持続可能性の目的には、現状における生態系への影響を分析した上で、市場に投入する不活性物質の種類ごとの量を定義することが含まれる。長期的な持続可能性を可能にするこの目的は、不活性物質の量の定義に経済的収入の最大化基準が含まれる危険性がある。この状況は、図48に反映されている。この図では、持続可能な供給 OS_1 と OS_2 の3つのレベルが示されており、数量（ x ）と価格（ p ）の関係の関数として、関連する収入（ I ）が示されている。この図では

所得創出基準を含む持続可能な供給決定は、短期的には社会的利益につながるが、環境にはダメージを与える。

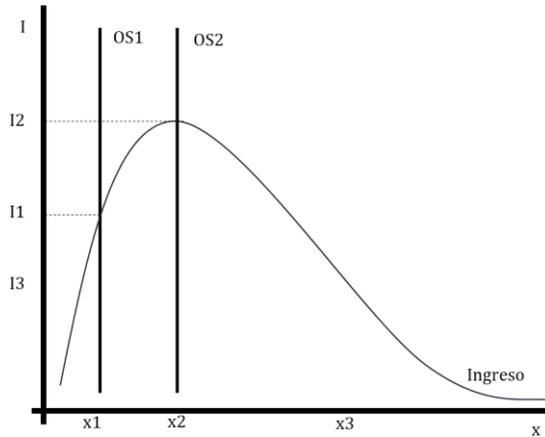


図48：各タイプの不活性物質の市場生成から得られる賃料、持続可能な供給のさまざまな値に対する社会の収入の関係。出典：独自の推敲。

第二に、地球上の不活性物質埋蔵量に対する現在の所有権の問題がある。これらの埋蔵物は、現在、私的あるいは公的なレベルで、各所有者によって独自に開発されている。これらの埋蔵物を社会のFPとみなすことは、現在の市場の状況と、この研究で開発された市場のファンダメンタルズとの分離を意味する。これは、供給サイドの持続可能性に向けた進化を妨げる、さまざまな意味合いをもたらす：

1. **流通**：現在、さまざまな種類の不活性物質の在庫は、世界中に偏在している。その社会的配慮は、現在の財産権とは相反するものである。このような状況下では、世界市場における持続可能な供給の定義は、現在の所有者の特定の利益によって反対されるだろう。
2. **競争力**：地元で持続可能なモデルに移行する可能性は、地元での供給が制限されることで国際市場にビジネスチャンスを求めることになるという点で、自由な条件下では不可能である。加えて、供給の削減は、そのような制限のない場所と比較して、生産コストの上昇を前提とした競争力の悪化を意味する。
3. **介入**：持続可能な供給が不可能であるということは、需要サイドの行動と市場の介入を組み合わせたモデルへの移行を意味する。

これらすべての条件の下で、供給の持続可能性を追求するには、地球上の広い地域でモデルを実施するのに十分なグローバルなコンセンサスに向かって前進することが重要である。

9.5. 持続可能な成長

アンドレ・ゴルツ²⁵⁷は、地球の均衡が資本主義システムの存続と両立するかどうかを問うた。同じ年（1972年）、ローマクラブの報告書「成長の限界」（Meadows et al. 1990年）が発表され、成長への期待が議論され、経済・人口成長と資源開発のさまざまなシナリオがモデル化された。それ以来、この概念は、限られた資源への配慮から、持続可能な成長、持続可能な脱成長、さらには環境正義やエコロジー政策といった基準まで、さまざまな議論を経て発展してきた。（Kallis et al. 2015）の言葉を借りれば、脱成長は、成長への批判と、無期限の成長を必要とする社会システムとしての資本主義への批判という形で、2つの重心を軸としている²⁵⁸。また、「資源・エネルギー効率の削減を目指した急進的な政治的・経済的再編成」とも理解できる。上記のすべては、一般的にユートピア的な側面（Kallis et al. 2018）と関連づけられる脱成長のパターンを提案する、インフラ、労働組織、貨幣制度、または財政（Bengi 2021）の調整に関連する研究が実施されている学術的な関心事に変換されており、その著者の誠実な学術的貢献の必要性を疑わない問題である。

脱成長という概念の基礎の一部は、前述の定義から生じるものではなく、FP労働が主役となった歴史的プロセスの結果として理解することができる。したがって、19世紀の激しい労働時間²⁵⁹とは対照的に、1938年には1日40時間の労働時間が達成された²⁶⁰。「と指摘し、さらに労働者数の減少の可能性について考察している。主な問題は

²⁵⁷ Collected by (Demaria et al. 2013), p.195. また、'degrowth.info': '地球のバランスは、無成長にとって重要なのか？
物質的生産は、資本主義システムの存続と両立する必要条件なのだろうか？

²⁵⁸ p.4で、成長を測定する指標としてのGDPと、経済的価値が付与される社会財の商品化についての批判を加えている。

²⁵⁹ (Galbraith 2012) p. 280: 「19世紀には、労働時間の大幅な短縮が行われた。1850年の平均労働時間は70時間弱だったと推定されている」（Galbraith 2012, p.280）。

²⁶⁰ 「公正労働基準法」第13ページ、第207条、「最長労働時間」。

脱成長は、余暇消費の問題ではなくなり、必要性や豊かさの問題との関連性を失い、労働問題との関連性を保ちながら、主にエコロジーの問題となる。

生態学的制約は、資源またはその利用能力の制限として示される。しかし、この概念は、文献の中では、経済システムの修正の必要性と関連付けられている（Gorz 2012）。それは、人間の行動の基礎とは異質であるため、ユートピア的とみなすことができる一般的な自己制限を支持するものであるか、あるいは、人間の自由を公的介入に向けて譲り渡すことを模索するものである²⁶¹：

"労働時間の一般的な短縮が、これまで享受できたすべての利点、すなわち、より自由で、よりリラックスした、より豊かな生活を提供することを、制度的に個人に保証する。"

仕事と密接に結びついているにもかかわらず、持続可能性を究極の目的として、労働時間の短縮から派生する消費の削減を指す言葉である。脱成長は、余暇と消費の関係の基本も包含する、持続可能性のために必要な手段であると考えられているため、目的として示されている。

この基準とは対照的に、「成長する作用と効果」として理解される成長の概念、あるいは「より良い生活水準に向けた経済の進化」として理解される経済発展の概念²⁶²が提示されている。これらの概念の下で、本書は成長や脱成長が目的として現れる問題ではなく、成長が持続可能性と関連付けられる問題に取り組んでいる。

すなわち、一方では、持続可能性の条件に従ったPF不活性物質の制限であり、他方では、この不活性物質の資本化による収入の全人口への分配である²⁶³。第一の要素から、持続可能性の基準は、とりわけ化石燃料のようなエネルギー供給のための基本的原材料の資本化を制限することにつながると予想される。

²⁶¹ p.55では、労働と消費の少ない社会を提案し、「自己制限はこうして個人の選択から社会的プロジェクトの領域へと移行する」とも述べている。

²⁶² Real Academia Española (n. d.) の定義。

²⁶³ 状況は（ヒッケル2020）の考察と一致している。資本主義の成長はつねに領土拡大の論理を中心に組織化されてきた。資本が自然を蓄積の回路に引き込むにつれ、資本は土地、森林、海、さらには大気そのものまでも植民地化していく。これは一方では、本稿で述べた意味で資本化されていない自然のPFの脱資本化と一致し、他方では、生産されたPFとしてのPF資本が必要な要素として作用する、人間開発の召命と結びついた資本主義の概念と一致する。

これは、労働と資本のPFの生産性の増加が予想される一方で、部分的な減少のプロセスとみなされるであろう。レントの分配に関しては、この減少は分配されるレントの減少を意味し、これは自然のPFの評価に影響を与え、したがって、これらの要素に対する権利の移転から得られる社会の所得に影響を与えることになり、この側面は反平衡的な効果をもたらす。

こうして成長は、天然PFの利用可能性によって制限される目的となり、PF不活性物質の資本化プロセスの減少による脱成長の一過性の状況の存在を考えることができる。この脱成長の概念は、1972年に提起された生態学的な問題に作用するが、労働日に向けられたアプローチの基礎となっている余暇消費という歴史的な問題に対する答えを提供するものではない。

脱成長の問題は、社会経済的観点からは依然として残っており、特に資本利益率（ピケティ 2014）（Gorz 2023）に関連している²⁶⁴。この問題は、非資本化・非資本化可能な独立したPFとして再定義された空間の脱資本化のもとで、また、自然状態の不活性物質PFの脱資本化のもとで、深刻に悪化する可能性がある。投資が資本財そのもの限定されるものでは、この資本化が進み、その結果、資本利益率が低下することが予想される²⁶⁵。

9.6. 結論

経済におけるFP不活性物質の非中立的な消費は、生態系の劣化につながる。そのため、生態系の劣化を抑える解決策を提供する必要がある。

規制の観点から解決策を探ることは、市場の均衡に対して強制的に働く恣意性と非効率性の問題を提起する。同時に、需要の持続可能性へのアプローチは、与えられた条件のもとで最大の効率を達成する見えざる手の分配作用によって制約を受けるが、人間の行動が生態系に与える影響に関するすでに限定された認識の中に、持続可能性の基準を組み込むことは制限される。

²⁶⁴ p.126

²⁶⁵ (Piketty 2014) p. 67

経済のFPとしての不活性物質の概念は、人類全体が自らの行動が地球にどのような影響を与えるかを決定する能力を反映している。市場創造を考慮した上で、不活性物質というFPの参入を世界レベルで規制することにより、持続可能な供給という概念の下で、市場活動とは関係のない基準を含む制限が課される。FPの資本化に基づき、効率性と持続可能性の条件下で資源の最良の配分を可能にするのは、見えざる手そのものである。以上のことはすべて、経済成長を含む人間の目的としての社会的成長の概念に沿ったものであり、脱成長の問題は市場創造の持続可能性の概念に含まれる。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

意図的な空白ページ

10. の政策と要因

プロダクション

ここまで検討してきたことは、前章で検討した金融、住宅、持続可能性の各レベルでの意味を提示する、経済のPF策定の再構築を提起するものである。住宅の場合、それは社会の基本財であるため、公的部門は、価格固定や補助金に代表されるように、さまざまなアプローチから参加の必要性を検討し、持続可能性の場合、介入は主に規制と市場条件の変更を通じて行われる。

本章では、社会が得る所得の効果を、公共政策から得られる効果に関して提案されたPFの観点から研究する。公共政策の必要性は、伝統的に所得分配の改善を求める際に考慮されてきたことを踏まえ、効率性と公平性の基準の研究から始め、税制を代表するさまざまな税額、ヘンリー・ジョージの地代、PF「空間」「不活性物質」「生物」が生み出す地代の比較分析へと進む。

10.1. はじめに

政治的決定は、今日の経済において基本的な役割を担っている。過去100年の間に、国内総生産に占める公共部門の割合は、10%未満から^{50%}以上に拡大した²⁶⁶。こうした決定は経済の発展に重要な影響を及ぼし、均衡を修正し、雇用、物価の安定、経済成長、所得再分配、生活の質、環境保全といった目的に沿ったプラスの影響をもたらそうとする (Cuadrado et al. 2010) ²⁶⁷。

政策が作用するあらゆる要素の中で、不満足な所得分配の問題は、(Samuelson & Nordhaus 2009)が指摘するように、経済思想における主要な関心事であり続けている：

「最も完全な競争市場であっても、公正な分配が行われるとは限らない。所得と消費である。そのため社会は、自由放任主義的な市場の結果を修正することを決定するかもしれない。経済学は、このような問題を分析する重要な役割を担っている。」

*代替的介入の相対的費用と便益*²⁶⁸

効率と衡平性の間に自然な市場対立が存在し、それは社会の決定によって解決されなければならないことを意味する。つまり、経済の効率性を促進するプロマーケット的な態度の採用とは反対に、経済のさまざまなアクターによって提案される解決策は、中央集権的な計画から経済均衡に強く干渉する課税モデルまで、国家介入のモデルになる傾向がある。

スティグリッツの著作「不平等の代償」(Stiglitz 2014)は、自由の利点に直面して不平等の問題が生じており、その中で、現在の社会の分析から富の集中の問題を扱い、より良い社会の発展を期待して、解決策の提案を示している：

「私たちが説明した7つの改革のひとつひとつが、二重の配当を生み出している。」

²⁶⁶ 国際通貨基金 (IMF) が2022年12月の「近代史における財政データベース」に基づき収集したデータによると、「GDPに占める政府支出の割合」は、フランス58.34%、イタリア56.74%、スペイン47.11%、イギリス44.30%、日本44.09%、アメリカ36.26%。

²⁶⁷ パート2、p.142

²⁶⁸ p.著者：「完全競争市場は所得と消費の公正な分配を生み出さないかもしれない。したがって、社会は市場の自由放任主義的な結果を修正することを決定することができる。経済学は、代替的な介入の相対的なコストと便益を分析する上で重要な役割を担っている」。

これらの解決策は、市場の「停止」、「閉鎖」、「クローズ」を提案する行動の繰り返しに見られるように、直接的な市場介入の側面を併せ持っている。

²⁶⁹は、既存の規則を改正するものである。

不平等の研究においても、(ピケティ2014)の『21世紀の資本』の寄稿は、不平等の問題と結びついた所得と資本の関係についての詳細な研究として際立っている。2013年に出版されたこの著作からは、いくつかの点が際立っている。まず、問題のテーマにとっておそらく最も重要なのは、「所得と資本の関係の力学」の第II章で彼が扱っている資本の分配に関する研究であり、その中で彼は、先進国において住宅が既存資本の40~60%を占めており、1700年以降の全期間を通じて不動産全体が蓄積された富の主要な源泉であり、農地や住宅以外の形で富を占める割合が最も高いのは米国であることを示している。また、資本の分配の分析では、社会の富における奴隷制の役割についても一節を割いており、18世紀末のアメリカについて次のように述べている：

「奴隷の総価値は土地の価値とほぼ同じであった。

農業」²⁷⁰

第二に、「21世紀における資本の規制」と題された第四部で解決策を提示する。彼はまず、20世紀初頭には10%未満であった「政府収入」の割合が、1980年以降、40%の過半数に達し、場合によっては50%を超えるまでに拡大した、富裕国グループにおける「政府収入」の進化を示す。経済とその不平等の現状を説明した後、彼は次のように指摘する。

「国民所得の3分の2や4分の3に相当する税金が、優先課題とされるニーズや投資（健康、文化、クリーンエネルギー、持続可能な開発）の財源に充てられる社会を想像することを妨げるものは何もない」²⁷¹。

世界で最も先進的な国々のケースを考慮すると、国家は、所得の創出と公共支出を組み合わせなければならない政策によって、発生する残高を、国家の目的によりよく対応するものへと修正するために、市場に介入する責任を負っている²⁷²。したがって、スペイン中銀がどのように市場に介入しているかがわかる。

²⁶⁹ 第X章 p.335-336

²⁷⁰ 第IV章178頁 資産としての奴隷の概念、これは人間を社会の資本とみなすことを意味する。

²⁷¹ 第XIII章、531ページ

²⁷² 公的収入に関するマニュアル (Paniagua & Navarro 2011) および公的支出に関するマニュアル (Paniagua & Navarro 2010) を参照。

は、報告書「欧州の視点からのスペインの公共支出」²⁷³ を発表し、2019年までにスペインの公共支出水準がGDPの42%になると指摘した。これらの値は、フランス²⁷⁴やベルギーのようにGDPの50%を超える国がある一方で、アイルランドは30%を下回っており、大きな差が存在することを妨げるものではない。この数値は、政治的決定が大きく介入している経済を示すものであり、そこから社会の生活の質を向上させる方向に重要な結果が期待できる。

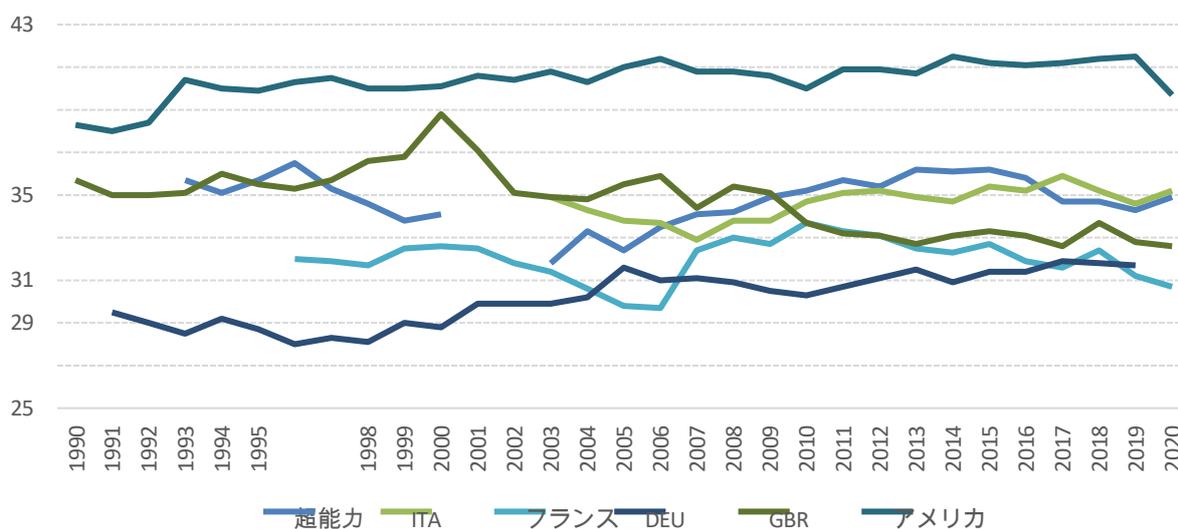


図49：スペイン、イタリア、フランス、ドイツ、英国、米国のジニ係数の年次推移。出典出典：世界銀行

2003年のスペインのジニ指数が31.8であったのに対し、2020年には34.9に上昇し、所得分配における不平等が拡大したことを意味すると同時に、国家レベルで貧困ライン以下に暮らす人々の数は20.1%から21.7%に上昇し、長期にわたって比較的安定した行動と傾向を示すデータとなっている。これらの結果は、図49に示されているように、他の先進国で得られた結果と似ていないわけではない。図49では、1990年から2020年の期間について、すべての国がジニ係数のこのような安定性を示しており、イギリスは-3.1という値で減少傾向を達成し、フランスの-1.4という値はイギリスと非常によく似ている。

²⁷³ Occasional Papers No.

²⁷⁴ (Piketty 2019), p.668を参照のこと。

過去2年間の減少が顕著である。イタリア+3.7、スペイン+2.9がワーストである。

1970年代以降の所得と富の分配における不平等の傾向の下で、(Piketty & Sáez 2014)によって再び示された結果では、両者の集中が増加しており、特に米国で顕著である。

人口の10%が極度の貧困（1日1.9ドル超 2011PPP）²⁷⁵の状況で生活し続けている世界では、国内の不平等のこうした結果に、国間の不平等のさらに大きな結果が重なっている。

ここで特に関心のある課税モデルは、FP空間と不活性物質という概念における土地課税の役割であり、市場連動性の高い生産性の高い土地、住宅用地、あるいは経済活動に必要な原材料への課税という形である。こうした提案には、19世紀後半に提案された土地税（George ²⁰¹²）²⁷⁶ や、「エコロジカル税制改革」²⁷⁷（EEA 2011）をはじめとする最新のモデルも含まれる。

既存の問題に対する解決策を模索する経済学的思考は、伝統的に受け入れられてきた経済的ファンダメンタルズのもとで、労働と資本の排他的分業に傾きがちなPFモデルの制約のもとで拡大する傾向があり、提案される解決策は、市場促進的な提案ではなく、非効率的な市場介入という形をとらざるを得ない。経済活動の阻害や、関連政府による恣意的な資源の再分配を伴う解決策。解決策として土地課税が検討されている（Smith 2007）：

「従って、地代および通常の地代は、おそらく、特別な税が課されることに最も耐えうる歳入の種類である。」²⁷⁸

²⁷⁵ 世界銀行 (accessed 26/10/2023) <https://datos.bancomundial.org/>

²⁷⁶ p. 207-208, ヘンリー・ジョージは、「土地を没収する必要はない。

その結果、彼は『土地の価値以外のすべての税金を廃止する』ことになる。

²⁷⁷ 「欧州における環境税制改革：所得分配への影響」²⁷⁸ 「欧州における環境税制改革：所得分配への影響

²⁷⁸ p.655, Trad. Lib. 著者：「したがって、地代と通常の地代は、おそらく物品税を最もよく支えることができる所得の種類である。

この発言は、極めて農業経済的な文脈でなされたものだが、それにもかかわらず、200年以上後に農業が後景に追いやられた社会でミルトン・フリードマンが行った発言に似ている：

「私の考えでは、最も悪質でない税金は、改良されていない価値に対する固定資産税である。

土地のヘンリー・ジョージ論」²⁷⁹

しかし、そのような"最も悪い"解決策は、市場介入に基づくものであり、数量、基準レート、例外に関する恣意的な要素が強くなりやすい基準によって支えられている。問題なのは、市場の定義から生まれない解決策は、その決定が少数の手に委ねられる介入主義的な解決策になるということだ。

この意味で、国連の人口予測によれば、人口増加は2050年には97億人、2150年には104億人、²¹⁰⁰年には104億人の水準まで減速すると予想されており²⁸⁰、人口動態に由来する実質的な地価上昇は今世紀を通じて期待できる。

前節で論じた地球の持続可能性の問題や、公共部門が民間部門から得る大量の資源に見合った成果を得ることができないという問題とともに、財産と所得の分配の問題が組み合わさることで、真の対応策を見出すことができるかどうか懸念される。この状況は、次のような疑問を投げかける：

1. 現在の土地所有の状況は、公的介入の必要性の検討と関係があるか？
2. VETの再定義は、持続可能な形で経済の一般的条件の改善につながるだろうか？

10.2. 効率性と公平性

衡平性への関心は経済思想の中心的課題であり（オークン1975）²⁸¹、福祉社会の基礎、公的介入の擁護、財政・金融政策や規制を支持する働きかけである。所得と富の分配の追求は、主に、公平性という概念がさまざまな方法で考えることができる概念であるため、さまざまな方法で考えることができる目的として現れる。

²⁷⁹ ミルトン・フリードマンの「アメリカニズム教育連盟51周年記念晩餐会」でのスピーチ（1978年2月6日、カリフォルニア州パサデナ）。参照：Hoover Institution: Friedman, Milton. 税制改革は可能か？著者：『私の考えでは、[...]最も悪い税金は、改良されていない土地財産に対するものである。

²⁸⁰ 参照：『2022年世界人口見通し改訂版』のデータ。国連による最新の予測によれば、世界人口は2030年に約85億人、2050年に約97億人、2100年に約104億人に増加する可能性がある。

²⁸¹ p. 88 「効率的な経済における平等の拡大」。

公平性は、測定の基準によって大きく異なる。この意味で、機会の平等を求めると結果の格差が生じるが、結果の平等を求めると他の平等の形では支持されない。このことは、平等の基準が、異なる結果につながる非常に異なる要因の配分を含む可能性がある限りにおいて理解できる。

経済史は、社会の不平等に対する絶え間ない関心を示しており、（スミス 2007）は富裕層と貧困層の間の差異を観察し²⁸²、（リカルド 2010）は世界各地の悲惨さを政府の不摂生な習慣や悪習の中に観察し²⁸³、（マルクスとエンゲルス 2023）はプロレタリアの悲惨さを主人への依存の中に見た²⁸⁴、あるいは（マーシャル 1920）は「貧困の研究は、人類の大部分を墮落させる原因の研究である」と表現した²⁸⁵。これは、「所得と富の不平等は市場経済の典型的な特徴である」²⁸⁶と指摘する（ミーゼス 2021）、あるいは、^{基本的}能力の剥奪として貧困を分析する（セン 2000）など、特定の思想路線とのつながりにかかわらず、すべての経済思想家と関連する関心事である²⁸⁷。

より直接的な観点からは、この公平性の追求において、今日の社会が公平でないだけでなく、決して公平でなかったことを明らかにすることに貢献したさまざまな経済学者の役割が現れている。スティグリッツ 2014）²⁸⁸による富の分配に関する研究結果は、社会の1%が米国の富の30%以上を所有するという集中のレベルを示している。この状況は、初期成長の市場ではなく、より高い分配レベルを持つはずの成熟した資本主義経済の文脈で生じている。これらの結果は、（ピケティ 2014）の後の結論と一致している。ピケティは、資本の集中度が所得の集中度よりも高いと仮定して、両者の関係を長年にわたって発展させ、所得に対する国の資本の相対的な移動範囲が、20世紀半ばに時折300%を下回る最小値と、20世紀初頭に発生し、21世紀初頭に到達する傾向にある約700%の最大値の間を移動する範囲を得た²⁸⁹。懸念

²⁸² 第5章 64ページ

²⁸³ 第V章 92ページ

²⁸⁴ 『共産主義の原理』、IV「プロレタリアートはいかにして生まれたか」、p.96。

²⁸⁵ 第1章第1節、7ページ

²⁸⁶ p.349

²⁸⁷ p.114

²⁸⁸ 第1章「米国の1%問題」48ページ。

²⁸⁹ Ch. III, p. 132-133.IV, p. 168, 175

ミラノヴィッチ2020)が『資本主義とそれ以外の何ものでもない』で同じ状況を明らかにしており、所得と富の不平等が拡大し、社会経済的地位の向上という点での移動が妨げられる傾向があることを付け加えている²⁹⁰。

年間所得の40% (スペイン、イタリア、ドイツ、フランス、イギリス、アメリカ、日本) という幅広い税制が機能しているにもかかわらず、上に引用した著作にあるような不平等が維持されているのはなぜなのだろうか？ 格差の問題は、介入そのものによって解決されるべきではなかったのだろうか？

経済政策の提案を模索する以外では、政策措置のプラス効果 (Browning & Johnson 1984) (Woo 2020) が、公共部門の失敗という形で政策措置によって引き起こされるマイナス効果 (Lindbeck 1984) を上回るのかどうかを問う価値がある (Cuadrado et al 2010)。通常、財政政策に関連する他の公平性追求行動とは対照的に、本稿でPFとその財産権の定義という形で提示するものは、投資、生産、消費の意思決定が市場均衡の崩壊によって変更されないという点で、人間の企業家的行動に対して中立的なモデルに基づいて展開されるものであり、したがって、最大の効率性の条件下で機能する。上述の基本的な考え方は、すべての市民が地球上で同じ権利を有することから、このモデルが公平なモデルであると同時に、市場の自然な均衡に介入しない効率的なモデルであることを示している。

衡平性に関連して、提示された結果は、自由²⁹¹に関連してヴァン・パリイス (Van Parijs 1997) が発表した尺度や、自然のPFが社会のための所得を生み出すことを可能にするという点で、ベーシック・インカム (Van Parijs and Vanderborght 2006) と関連している²⁹²。一次的自然財産へのアクセスの公平性は、私たちが生活する環境との関係における公平性と同義であり、すべての市民がそのような自然財産を享受する可能性を持つことを可能にする。経済活動を行うためには、通常、一次的PFに対する私的権利が必要であることから、すべての市民は、市場がPFに割り当てた最大価格の分け前を得ることができる。国民自身が、社会からより高価に生産要素を取得することによって、その生産要素の価格を引き上げることができるため、国民全体が同時に、要素レントの発生者であると同時に、それが生み出すものの受領者となることに留意すべきである。前述の条件は、経済的行為に先立つ分配的正義のビジョンから、自然のPFの利用における効率性と公平性の基準を統合するものである。

²⁹⁰ p.39

²⁹¹ 第1.8章「真のリバタリアニズム」p.25

²⁹² 第III章、115ページ、「土地の共有」。

ハイエクとユニバーサル・ベーシック・インカムの関係について論じた（Rallo 2019）ように、経済行為における分配的正義のあり方について。

10.3. 所得創出、介入、生産要素

今日、各国はいわゆる「福祉国家」モデルを維持するために、支出を賄うための歳入を生み出す財政政策に依存している。財政政策は、生産、生産要素の使用、財産、消費など、さまざまな経済活動に対する課税の幅広いネットワークに基づいて構成されている。前節で論じたように、いわゆるFP所有の自然的基準に基づいて財産権を修正すれば、社会全体がレントを利用できるようになる。これらの賃料は、空間の利用から得られるものと、市場創造的な役割を果たす不活性物質の販売から得られるものとに分けることができる。

社会的資源の使用と取得の結果としてのレントの発生を考慮する場合、レントは社会内のすべての人々の均等な取り分を表し、財政政策の役割とは対照的に、自然な富の再分配効果を可能にする。この時点で、政治的介入による社会的レントの生成と、人間の行為以前のPFレントによる社会的レントの生成の経済への影響を比較する必要がある。

要素間の比較には、課税の一般原則（Paniagua and Navarro 2011）²⁹⁴に関連する以下の5つの属性²⁹⁵に及ぼす影響について、（George 2012）²⁹³の形式が用いられている：

- 租税の存立根拠としての恣意性の有無は、行政の予算均衡という目的における充足性と柔軟性の原則に関連していると考えられる。この原則は、税や歳入の定義に理性に基づく原則を用いることと、税の適用やその額に関する自主的な決定に反対するものである。恣意性がないことは、肯定的な属性とみなすことができる。

²⁹³ p. 209-217は、「租税の規範」に関する分類の中で、課税が4つの要素に与える影響について研究している。
すなわち、生産性、回収の容易さとコストの低さ、回収の確実性、そして最後に平等性である。

²⁹⁴ p.17-21頁では、以下を含む「課税の一般的要件または原則」について論じている。
と柔軟性、行政の簡素化の原則、効率性の原則、公平性の原則。

²⁹⁵ 恣意性、単純性、確実性、再分配、効率性を分析したものであり、本稿の目的をよりよく反映したものと考えられるため、著者らが提示したものと若干異なっている。

- 行政の簡素化の原則に基づく徴収の**簡素化**は、金額の計算のしやすさ、例外がないこと、徴収の経済性などの要素に関連する。簡素であることは肯定的な属性とみなされる。
- 徴収の**確実性**は、行政の簡素化の原則とも関連している。確実性とは、行政や市場が知識の基準に基づいて意思決定を行い、先見の明をもって対策を講じることを可能にするものである。歳入徴収の観点からは、発生した総額により、また納税者の観点からは、納税者の参加額の予測により、観察することができる属性。確実性の存在は、プラスの属性として評価される。
- 社会の所得分配における公平性の原則と結びついた社会的機能としての**再分配**。支払い能力の原則の下で解釈すると、経済活動が活発な主体は社会の資源により多くの所得を拠出することになる。より大きな再分配効果はプラスと見なされる。
- PFと最終消費財・サービスへの移転の両方の相対価格に及ぼす影響における**効率性**の原則。最も効率的なものは、すべての個人の自由な行動において市場の行動を修正しないものと考えられている。効率が高ければ高いほど、経済にとってプラスになると考えられている。

社会で最も広く使われている税と生産要素の所得との振る舞いの違いを観察することができる。この目的のために、以下の税額と前述の属性の関係を検討する：

- 所得に対する累進課税
- 所得に対する一律課税
- キャピタルゲイン税
- 売上に対する付加価値税
- 国際貿易税
- 富裕税

所得に対する累進課税は、恣意的な課税という形で現れる。

税額を決定するためには、課税標準、既存の控除および手当を定量化し、所得区分ごとに異なる税率を適用する必要があります。単純化すると、税額の決定には、課税標準の定量化、既存の控除や手当、所得階層ごとに異なる税率の適用が必要であり、所得が増加するにつれて平均税率や限界税率が大きく変動する。税額は見積もることができるが、それ自体の累進性により経済の変化に大きく影響され、市場の機能の変動は高い限界税率に影響を与える。

税の再分配的な観点からは、累進性がこれを効果的に達成している。最後に、効率性の観点からは、税は労働に対する阻害要因として作用し、労働活動が増加するにつれて、労働者が得る所得の割合が減少することを意味する。

所得に対する固定課税は、累進課税と同じ基準で同様に恣意的である。しかし、単一の税率が存在し、ブラケットが存在しないことは、その単純さに寄与すると同時に、その額がより確実である。再分配効果は、水平的にも垂直的にも、支払い能力に関係なくすべての個人に同じ税制上の扱いを与えるため、減少する。また、効率性の面では、労働から得られる正味の金額を減らすという点で、労働意欲を減退させるものの、労働所得が増加するにつれて労働意欲を減退させる効果を増大させないため、その影響は累進課税の場合よりも小さくなる。

資本所得は、税としての定義上、従来税と同様に恣意性の影響を受けるが、資本の移動が容易であるため、現在は国内市場全体の恣意性に左右されると考えることができる。累進性がほとんどない税金であり、主な納税者である企業に部分的にかかるという利点もある。資本が労働よりも集中的であることを考えると、この税は高いレベルの再分配を伴う。同時に、この税は投資を抑制するという点で、効率性の点で非常に非効率的であり、したがって中長期的に経済に影響を及ぼす。前述のような資本の流動性により、その税率は国際的な基準に従うことになり、競争が激化し、税率の伸びが制限されるため、より非効率となる。

消費税である売上付加価値税については、その恣意性が課税の性格に反映されている。

税率は品目ごとに異なり、その確実性は市場の習慣に連動し、全体レベルでも税率ごとに区分した場合でも、消費の変動に応じて変化する。一例として、景気循環の影響による一般商品から必需品への消費のシフトが挙げられる。

再分配の観点からは、売上に対する付加価値税は消費に関連しているため、納税者の所得や富ではなく、その消費決定に依存する。そして最後に、効率性の観点からは、商品の価格を上昇させることによって消費の意思決定に影響を与え、売上からの純利益を減少させることによって生産の意思決定に影響を与える。

第五に、主に輸入関税という形の**国際貿易税**である。国際貿易税もまた、その課税の役割において恣意性に左右される。簡素化という点では、商品の種類や原産地などの基準によって特定の関税が適用されるため、複雑な税制となっている。また、グローバル市場や国内の企業活動に依存するという点で、確実性は比較的低い。再分配の観点からは、輸入の目的や品目ごとに設定される税率に左右されるため、他の税と比較して必ずしも高いレベルの再分配とは結びつかない。最後に、効率性の観点からは、市場の均衡と国内の企業活動が利益を生む条件を変えることになる。

富裕税はスペインに存在するが、ヨーロッパや世界の他の先進国にはほとんど存在しない。この税金は、他の税金の恣意的な条件を維持し、各個人の富の計算という複雑さを加えている。スペインでは、最大の遺産という形で比較的少数の人々に影響することから、他の税金よりも確実性が高いと考えられる。この税制は、より多くの資産を持つグループへの影響において高い再分配能力を持ち、また、その富が使用されているかどうか（これは資本所得を意味する）にかかわらず、すべての富に課税する能力を持つ。効率性の面では、富の多い個人を追い出すと同時に、富の創出を抑制する効果がある。

これらの税金に加えて、当初（George 2012）²⁹⁶によって策定された**土地税**の役割がある。しかし、この税金は、市場が価値を変化させる要素に適用される税金であるため、その決定は、既存の評価規則や評価基準に従うことになり、矛盾が生じる可能性や解決策を仲裁する必要性を排除できない側面がある。その簡便性に関しては、土地に関連する価値を投資に依存する価値から切り離しながら、個々のレベルですべての不動産資産の価値を決定する必要がある。その金額は、資産の評価額によって決まるが、その評価額は長期的に安定する傾向があるため、市場基準の下で継続的に決定される必要がある。再分配効果と効率性の組み合わせという点では、最も効率的な土地利用を促進し、同時にそのための収入を得ることによって、すべての税金の著しく非効率的な性格に対抗するものである。

主な税額を分析した後は、社会のPFの私的使用による収入として、スペースと不活性物質の賃料を比較する。

スペース賃料は市場行動の結果として発生し、スペースに最も高い価値を与える用途がその権利を取得する。その価値はもっぱら市場基準によって決定されるため、外部レートや評価という形で特定の要素によって決定する必要はない。これらの契約は、スペースの提供者である会社と賃借人との間の契約であるため、その使用は合意された条件の範囲内で保証され、支払われる金額は確実かつ安定的とみなすことができる。再分配という点では、前述のように、その金額はスペースの最良の利用方法によって定義される。この最後の側面は、市場が生産要素の使用を最大化する競争市場における効率性と関連している。

不活性物質のレントも市場作用によって生成され、社会の所得生成の恣意性を排除する。その決定も、自然価格形成を通じて同様に単純である。その確実性は、市場の消費決定や合意価格、また市場創造の制限に左右されうるという点で、空間賃料よりも劣ると考えることができる。すでに述べた再分配と効率性のレベルでは、最大限の賃料発生と最大限の市場効率を兼ね備えている。

²⁹⁶ 土地課税に関するさらなる情報は、（Gunnison Brown 1924）にある。

野生で魚を捕るなど、生物による市場創造において生み出されるレントを評価することが残るだろう。さまざまな属性との関係という点で、不活性物質に示された条件と同様の条件に従う要素。

示した属性と、調査した各税およびレントとの関係の評価は、図50に視覚的に示されている。恣意性のレベルでは、税という概念は市場の失敗を仲裁する必要性と関連しており、それは常に高いレベルを意味する。これに対して、自然の富の共同利用における富の分配の市場の失敗の排除が検討される。再分配の欄に関しては、期待通り、すべての税金とレントがここではプラスの効果を持つ。最後に、効率性のレベルでは、すべての親市場的な利用は効率性の概念と関連している。一方、すべての一般的な市場攪乱は、自由経済の効率性を最大化する行動の障害となる。税は人間の経済活動にとって中立ではありえない。

	Arbitrariedad	Sencillez	Certidumbre	Redistribución	Eficiencia
Renta del trabajo - Progresivo	○	○	○	●	○
Renta del trabajo - Fijo	○	●	●	●	○
Renta del capital	○	●	○	●	○
Valor añadido sobre ventas	○	○	○	●	○
Comercio internacional - Importaciones	○	○	○	●	○
Impuesto sobre el patrimonio	○	○	●	●	○
Impuesto sobre la tierra	●	○	●	●	●
Renta del espacio	●	●	●	●	●
Renta de la materia inerte	●	●	●	●	●

図50：本調査で分析された基準に関して調査されたさまざまな税金と歳入の属性。恣意性がないこと、徴収が簡素であること、金額が確実であること、公平性の指標としての再分配効果があること、経済に与える影響が効率的であることがプラスとみなされた。非常にプラス - プラスマイナス ○ 非常にマイナス。出典：リンディ・デイヴィスのフォーマット²⁹⁷をもとに独自に推敲した。

最後に、さまざまな税制上の解決策を推進する国家を基盤に構成された世界の状況について言及する価値がある。

²⁹⁷ 参照：henrygeorge.orgのリンディ・デイヴィス著『Understanding Economics』。

所得モデルへの移行だけでなく、税制の適用／修正の決定は、国内および国際的なレベルで、また時間間ベースでも、市場の均衡に破壊的な影響を与える。効率性の基準は、現在の経済活動を最大化するだけでなく、将来の経済活動を増大させる上で極めて重要である。

10.4. 結論

市場経済が、公的収入、公的支出、いわゆる市場の失敗を是正しようとする規制という形で、一連の手段によって介入されている今日の先進社会では、公的行動が重要な役割を果たしている。このような状況のもとで、今日の自由市場で起こりがちな所得と富の集中が主な焦点のひとつとなっている。

自然のPFの定式化は、すべての国民に等しく影響を与える所得の再分配効果をもたらす、社会のためのレントを生み出す新しい方法を提示する。この状況は、経済分析の効率性と公平性の基本概念に立ち向かい、また市場に存在する主な税金と比較して提案された解決策の影響を発展させることによって、この章で展開される。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

意図的な空白ページ

11. 持続可能な人間の 行動

主体主義、方法論的個人主義、自然発生的秩序、創造的企業家の概念など、オーストリア学派の経済学の要素は、経済科学における人間の研究が組み立てられている力を理解するための基盤となっている。人間のあらゆる行動は、絶えず変化している経済市場の均衡を乱すことにつながり、そこではさまざまな主体がその活動から利益を得ようとしている。同じように、人間の行動も、それが起こる生態系に変化をもたらし、以前の均衡を修正し、別のダイナミックな進化をもたらす。

市場を生態系と並べて見るとき、市場の継続的な成長が人間活動のダイナミックな条件の中で求められると同時に、人間の生活条件の維持が持続可能性の静的な概念として求められるという対立が生じる。人間の行動は、希少性という形で利用可能な資源が制限されるだけでなく、将来の生活条件を変化させるダイナミズムも同時に存在する、地球という限られた行動フィールドの中で組み立てられている。

²⁹⁸ 「人間行動の一般理論」と定義された (Mises 2021)、4ページ参照。

このような地球上の生態系の動的な状況は、必ずしも否定的な状況を意味するものではないが、現在存在する条件とは異なる条件下での生活に適応するための人間の能力に関する不確実性を生み出している。このような状況は、人間が置かれている生活条件の安定性への選好を含む概念として、持続可能な人間行動の役割を研究することにつながる。また、PF配分という経済的制約を静的な限られた資源として提示するだけでなく、将来の人間の行動を変化させる動的な要素として生態系の改変を加えた、地球上での人間の行動の概念として理解することもできる²⁹⁹。

持続可能な人間の行動を考える際の主な問題は、持続可能性が客観的なデータとして生み出されるのではなく、主観的で解釈可能な概念として示され、それに基づいて意思決定がなされなければならないという事実に関連している。

この持続可能な人間の行動の条件は、前章でのPFの取り扱いとともに、オーストリアの経済理論からのプラクセオロジーの考察と、地球の共有財産に関するゲオルギストの基礎、それに生態系のダイナミックな考察が加わることを意味している。これらの要素はすべて、制度分析を支持する新古典派的な生産関数の定式化、会計構造、企業活動におけるPFの特定、さらには、人間の住まいの安全性-家族性に関連する基準と市場の収益性-リスク性に関連する基準を統合することを目的とした、空間における二重市場の創造といった要素を含む。

²⁹⁹ 持続可能な人間の行動という概念は、生態系に関する知識と、生態系を人間の嗜好に適応させるための意思決定を意味する。つまり、持続可能性という概念は、与えられた環境において人間が生命活動を行うための最良の条件と関連しており、そのような条件を求めて環境を改変する活動を意味する。このことは、火星での生活や、地球外での他の生活条件を例に挙げることができる。

11.1. はじめに

先進国経済が歩んできた隷属の道や、自らに課せられた社会秩序への期待としての「何も持たなければ幸せになれる」³⁰⁰に直面し、人間の固有の性質や、私たちが生きる環境との関わり方を考慮に入れた代替案を模索する必要がある。この目的のためには、創造的行為者としての個人という概念における方法論的出発点として主観主義を取り上げることが可能であり（Huerta de soto 2002）³⁰¹、市場の創造とそのレントの分配におけるコモンスの尊重の擁護と組み合わせることができる。このオルタナティブを定式化するために、本研究で分析した以下の概念を検討した：

1. PF、空間、不活性物質、生物、労働、資本の定義、およびそれらのレントと生産関数。
2. 自然人および法人のFPに対する権利の差別化 住宅を提供するためのスペース。
3. 生産関数の変更の実施として、法人の財務諸表におけるPFの移転。
4. 市場創造の要素としての、さまざまな形態のFP不活性物質の持続可能な供給量の定義。

これには、自由の道という形の付加的な概念、すなわち、主要 PF によって生み出されるレントを社会の全個人に分配するという概念を加えなければならない。このようにして、すべての個人は、空間やその他の天然資源を利用する権利を第三者に譲渡する対価を社会から受け取る。

ここまで述べてきたことはすべて、経済秩序の基盤となっている現在の概念と、PFの財産権に関する文書に示されている概念との対立につながる。前世代から受け継がれた現在の社会経済的構成³⁰²は、各個人の人生設計の発展を可能にするPFへのアクセスについて不平等な扱いを容認する、一般的に知覚できない見えざる手のもとで、すべての市民が今日まで意思決定を行ってきた環境を形作っている。この不平等なアクセスは、民間レベルでは

³⁰⁰ (Auken 2016) オークンは2019年10月31日、同じ内容で「気候変動との戦いに勝利した場合、2030年はこうなる可能性がある」を発表している。このコンセプトは、2017年3月6日に世界経済フォーラムのYouTubeチャンネルで公開された動画「2030年の世界に関する8つの予測」の紹介文にも含まれている。

³⁰¹ 第1章「方法序説」27ページ

³⁰² 資本主義哲学の基本的要素として（ニーニョ・ペセラ2020）p.22を参照。

非生産的PFの所有権の配分が異なるだけでなく、各個人の私的決定に介入する国家の恣意的な能力も異なる。この介入は現在、非生産的PFと人間の行為の結果であるPFの両方を対象としている。

このような状況に直面し、本研究で提案するモデルは、リベラリズムの定義（ベネガス・リンチ2015年）と関連している：

"他者のライフプロジェクトに対する無制限の敬意"³⁰³

個人の自由、互惠性、非生産PFへの平等なアクセス、生産財の私有という原則に基づく、市場の自然な機能に基づくモデル。しかし、これらの原則は現在遵守されていない。一方では、私有財産の区切りは、社会全体に属すると考えられる自然財を対象としており、他方では、経済への国家の介入は、非互惠性³⁰⁴の条件の下で行われ、生産された財の私的所有の条件さえ制限している。

この文書に示されていることが社会にとって望ましい条件であるとすれば、問題は、現在の条件から提案されている条件へと移行する能力にある。市場の恣意性を段階的に削減し、社会全体にとって有益な効果をもたらす効率性の向上を可能にする過渡的な条件を定義すること。土地は現行のシステムによって社会から収奪された可能性があるという基準（プルドン 1983）³⁰⁵に直面すると、生み出された損害を反対方向の別の損害の生産によって軽減しようとする仲裁行為は避けられなければならない。現在私有地にある人間の行為以前の財に対する社会による強制的な収奪という概念を行為の可能性から排除しなければならない。

11.1.1. ザ・プレーン・リミテッド

1879年にヘンリー・ジョージが例証した無限の平原³⁰⁶の土壌は、現在ではその5倍³⁰⁷の人口を擁する。

³⁰³ 同著者が1986年にエメセ・エディトレス社から出版した『リベラルのためのリベラリズム』を参考に、アルベルト・ベネガス・リンチが2015年に出版した本に収録。

³⁰⁴ ここで、（ロスバード2021）の寄稿と、ド・ジュヴネルのp.42からの引用を参照されたい。そうすることによって、権力はその本性の法則に従うのである。'

³⁰⁵ 第2.3章 77ページ

³⁰⁶ (George 2012) Ch. XIX, p.122, 'The Unbounded Plain'.

³⁰⁷ 世界の人口が約15億人から80億人以上へ。

最初の入植者は、同時に、すべての自然の資産にはすでに所有者がいる。つまり、個人、企業、団体によって資本化されているのだ。地球上の限られたスペースは、人々の集団が自分たちの生活を発展させるために新たな土地を植民地化することを許さない。この条件は、彼らを自分たちのものではない惑星で働く時間しかない人間へと変えてしまう。土地は当時と変わらないが、その区画は、より混雑した複雑な市場の一部であるという点で、社会にとってより価値のあるものとなっている。

このような社会秩序のもとで、何百万人もの人間³⁰⁸が、生き延びるための非熟練労働力しか持たず、機械や技術は世界の他の人々の所有物であるだけでなく、すべての天然資源も、他の誰も生産していない天然財を手に入れるために労働力を交換しなければならない。このような状況により、彼らは国際市場とは相対的に疎遠な生活を送ることになり、インフォーマル経済の中で、市場の自由とは相反する制度の下で、複雑なグローバル化の恩恵へのアクセスを制限される（Soto 2000）悪循環に陥る（Acemoglu and Robinson 2023）。

社会的対立が、古典的なPFの資本と労働の関係（マルクス2014年）ではなく、PFの自然と資本の関係において生じていることがわかる。マルクスが「資本の蓄積過程」で述べている資本財としての自然への考察は、それを示している：

「封建的財産や藩の財産を近代的私有財産に篡奪的に変換し、あからさまなテロリズムによって完成させることは、元来の蓄積の牧歌的な方法と同様であった」³⁰⁹。

私が以前入れたものについて：

「18世紀の進歩は、現在では法律そのものが、そのようなものであるという事実に表れている。

人民の土地を窃盗するための乗り物になる [.....]」³¹⁰

価値論や資本と労働の対立など、後に経済思想によって反駁される彼の著作の他の側面とは対照的に、歴史的観点からPF資本としての自然のPFを考察した彼の研究は、ここで提示された考察の下でも、部分的にその妥当性を維持している。

³⁰⁸ 世界銀行グループの「Piecing Together The Poverty Puzzle, Poverty and Shared Prosperity 2018」を参照。

2011年には、世界人口の10%が1日1.90ドル以下の収入で生活していた。

³⁰⁹ セクションVII、チャプターXXIV、p.333

³¹⁰ 第VII章XXIV、p.325

これらの要素は、第5章で論じたことと一致しており、17世紀前半のグロティウスが共有財産としての土地の概念を取り上げたことに遡ることができる（グロティウス1925年）：

「空気と土地は人間の共有財産であり、その中で人は他人の物や武力を避けるように自分の家を大きくすることができる」³¹¹。

土地の所有権に関する議論は、ここ数十年の間に、土地を資本財として扱い、その所有が社会の負債であるという認識によって示されることを維持する、（Steiner 2005）の「領土的正義（Territorial Justice）」のような貢献によって、広まりつつある。Risse 2009）の「土地の共有物」という概念では、土地と人間との関係についての哲学的概念とみなすことができる概念から出発した所有権の概念で、既存の世界秩序から出発したモデルを提案している（Pogge 2009）。

ここで取り組んできたことからすると、それは、平等、共同所有、または個人所有の問題ではなく（アルバレス 2010）、むしろ、経済的行為に先立って存在する財としての自然のPFの概念であり、それがPFとして経済に参加し始めると、この場合、人間全体の財産であるレントを受け取ることになる。市場条件のもとで、自然のPFの効率的な利用を最大化することを可能にする概念であり、社会にとっての最小のレントだけでなく、これらのレントの最大化も達成する。

11.2. 自由への道

ハイエクは、第二次世界大戦末期の¹⁹⁴⁴³¹²年に、自由と全体主義モデルとの両立不可能性というテーゼのもと、著作『隷属への道』を発表した。そのタイトルにあるように、市場の縮小に基づく自由の制限、ひいては公益を追求するとされる支配者の命令に隷属するモデルへの傾向を反映している。個人の自由という概念は、多くの国々で後景に追いやられ、共通善の追求が優先されている。

³¹¹ 第1章53ページ

³¹²（ハイエク2020）

政治権力を社会の代表者に委ねることで、個人の活動に対するインセンティブが損なわれる。

市場は、生活条件を改善しようとするすべての個人の探求を象徴するものであり、両者にとって好ましい交換が行われる場である。(Smith 2001)は、好ましいものの探求に基づくこうした交換は、人間の生活が発展する条件の全般的な改善に向けて社会を導く見えざる手を動かすと考える³¹³。市場の制限は、個人の意思決定能力を、すべての市民に有利なように決定する制度に委ねることを意味する。この行為は、意思決定の委譲を伴うだけでなく、市場に参加する個人のインセンティブの委譲をも意味する。ここで重要なのは、インセンティブがなければ、市場に対する各個人の貢献度は低下し、その結果、財やサービスの分配はより少なくなるということだ。このような状況は、各個人が社会全体のために望むと期待される共通善から社会を遠ざけるだけである。

この意味で、アダム・スミスの「見えざる手」は、人間の行動を、それが行動できる環境において表現したものにほかならないからである。それは、介入のない環境では最大水準の交換をもたらすが、制約のある環境でも可能な限り最良の交換をもたらす。見えざる手は、市場が高度に介入されている状況でもその姿を現す。伝統的な例としては、伝統的にタバコが交換手段であった刑務所や、交換手段がトレーディングカードやバッジなどのファッションアイテムになる学校の校庭がある。この2つの高度に制限された例では、要因の初期配分が、主体によって合意された最適に向かって再配分されるが、交換の対象と手段は、それらを促進し、自給自足ではない制限された内部市場を豊かにする外部市場を通じて到着する。見えざる手は、人々の間の資源配分に対する自然な反応としてのみ作用し、市場の成長を刺激する機能としては作用しない。

しかし、この「見えざる手」による人間の美德の擁護は、各個人が同じ欲求充足能力を持つ可能性、すなわち、他人の労働の結果として得られたものではなく、したがって特定の誰かに属することのできないすべてのPFに同じようにアクセスできる可能性を認識することからしかできない。もし、それを達成する手段へのアクセス不足のために、各個人が欲求を満たすための同じ自然的能力を持たないとすれば、私たちは、以下のような不均衡な市場を目の当たりにすることになる。

³¹³Lib. IV, p. 554

は進歩しにくい。したがって、人間が生計を立てるための手段を開拓する自由さえない市場なのである。

生産手段へのアクセスは、土地の自然産物に対する権利を持たない市場条件を受け入れることから始まるという前章を考慮すると、権利を得るには、その権利の前所有者と価格について合意する必要がある。しかし、こうした権利は自然的な振る舞いの結果ではなく、(George 2012)がその著書VII「救済の正義」³¹⁴の中で指摘しているように、土地の征服や割譲といった状況にまで遡る売買の歴史的過程からもたらされたものである。

このことから生じる問題は、経済システムの進化が、人間の行動に先立つ公平性の基準を尊重しないファンダメンタルズを受け入れ、その結果、最初の誤りを修正することを目的とする主観的な共通善を優先して、人間の行動の自由を制限する解決策を模索するようになったことである。この言葉には以下の要素が含まれる：

1. 経済システムの基盤は、社会と生態系の関係において自然的な基盤を持っていない。
2. このため、不平等という問題は、人間が介入する前に生じ、仕事、技術、運といった要素が参加する前に差異が生じる。
3. こうした違いを是正するために、公的部門は強制的に国民に市場条件を押し付ける。
4. 市場介入は個人の活動を抑制する傾向があり、市場の縮小、ひいては商品やサービスの供給量の減少につながる。
5. 市場の縮小はただちに影響を及ぼすだけでなく、インセンティブがないことを考えれば、中長期的には共通善を推進する潜在的な期待の縮小につながる。

社会は強制の中に、市場創設という最初の誤りを一方的に解決する方法を見だし、この目的のために強制課税システムを開発する。ある程度の再分配は達成されるかもしれないが、個人のインセンティブを低下させ、社会のための財やサービスの総生産量を減少させるモデルを生み出す。このようなシステムは

³¹⁴ 第26章 p.169-177

科学的思考は、1926年と1936年のケインズの貢献が重要な役割を果たした。

住宅、貧困、雇用、健康、教育、福祉、人口増加、公害、持続可能性、インフレなど、私たちの社会にとって危機的と思われるさまざまな状況の間で対立が生じるこの世界では、このような状況に直面して、学界と社会の双方からさまざまな立場が表明されている。したがって、市場の自由放任主義が最適な解決策を生み出すことを可能にするという考えに直面し、利用可能な資源の削減を伴い、他の要因の価格上昇につながる持続可能性などの分野で介入的な解決策が提案されたり、住宅問題を緩和するための資源配分³¹⁶の例では、他の分野の資源の削減と同時に市場バランスの修正を意味し、相対的な状況を悪化させる。

人々は大きな不平等を抱える社会を観察し、ダイナミックなシステムに対して静的な解決策を提示しようとする。ヴァン・パリjs (Van Parijs, 1997) は、真の自由とは、安全保障、自己所有権、*近接した機会*という条件を備えたものでなければならないと主張している。

自由という観点から見た上記の意味は、適切な物質的条件の必要性という観点から見た (Sen 2000) の議論と関連している。この意味で、基本的能力の剥奪としての貧困は、共有財としての自然のPFへのアクセスが制限されるという形で示され、生産要素である労働を利用する能力のみによって自由が制約される市場に市民を直面させる。市場の影響によって資本が不平等に分配されるという事実は、自然から派生したPFが資本とみなされるという条件とは別の問題である。経済学の倫理的問題は、すべての人間が基本的欲求を充足する能力に直接関係している。セン2020) が検討した予測経済学的手段や、政策決定への貢献は、しばしば、人間の行動範囲の縮小と関連している。

³¹⁵ (Keynes 1985)の「自由放任主義の終焉」と(Keynes 1965)の「職業、利子および貨幣の一般理論」を参照。

³¹⁶ (Pigou 1968), p.109の「選択された割り当て」の概念は、ここで考慮することができる。

これはテクニクの問題であって、目的の問題ではない。

³¹⁷ 第1章25節、レキシミン・オポチュニティ (*leximin opportunity*) とは、望むことを実行する最大会として理解される。

(Sen 2000) は、「自由の構成的役割と手段的役割」(The Constitutive and Instrumental Role of Freedom)の中で、次のような考察を提起している：

「基本的自由には、飢餓、栄養失調、回避可能な罹患率、早すぎる死亡率などの剥奪を回避できること、読み、書き、計算する能力、政治参加、表現の自由に関する自由を享受できることなどの基本的能力が含まれる。」

318

自由としての開発という概念に関連する条件(Pedrajas 2007)は、Sen：

「それは、人間の発展を哲学的に基礎づける正義の理論を導く世界的な視点として、自由という秩序のより明確なアプローチへと発展していく。

"319

それもそうだ：

「センにとって、平等と自由は同じコインの裏表であり、コインは発展と正義である」。

その一方で、自由は市場介入を支持する文献の究極の目標でもあり、(マルクス&エンゲルス2023)は『共産党宣言』の中で、階級の区別がなくなると同時に、自由が実現すると示している：

「一人ひとりの自由な発展は、すべての人の自由な発展の条件である」

320。

資本の社会化は、自由に生きる可能性への前段階であることを理解する。

また(Laski 1961)は、ヨーロッパの自由主義について次のように述べている：

「契約の自由は、契約当事者が等しい交渉力を持つまでは、決して真の自由ではない。そして、その平等は、必然的に、平等な物質的条件の機能である」。

以上のことは、自由という概念そのものをさまざまな視点から見ることができることを意味している：

318 第二章、55ページ

319 第IV章、273ページ

320 第三章、70ページ

- 個人のセキュリティ
- キャパシティビルディング
- 生計手段の確保
- 個人の自由と社会の自由の関係
- 同等の素材条件

提案された5つのPFモデルでは、これら5つの基準が満たされる。第一に、家を持つことで個人の安全が確保され、第二に、自然のPFからレントを生み出すことで、全人口に平等な物質的スタート条件が与えられ、生計と能力開発が促進される。

11.3. 市場の成長と繁栄

Mises 2021)で「人間の行為」を執筆した際、XXX章「価格介入」の中に「古典文明の衰退の原因に関する考察」³²²と題する節を設け、ローマ帝国の衰退と没落を、交換の減少、専門化の低下、介入の結果としてのインセンティブの低下に由来する市場の一般的な崩壊の過程として論じている。テミン (Temin 2009) は、賃金、債権、インフレといった側面に基づく古代ローマの市場の複雑さを示す考察に深みを加えている (Temin 2009)。ローマ帝国の黄昏時に失われ、産業革命の夜明けまで再び到達できなかった複雑さのレベルである。

専門化、実質的な一人当たり所得の増加、社会全般の繁栄の結果としての市場の複雑性は、ここでは経済複雑性観測所³²³の研究に沿った経済目標として考えられている。それは、市場の効率性を促進するという点で望ましい複雑性であり、つまり、交換される財やサービスが、それらが投入されうる複数の用途に応じて、可能な限り高く評価されることを意味する。一例として、本稿で取り上げたセクションを踏まえると、人口密度の高い都市の中心部よりも小規模な自治体の方が、商業用スペースとしての価値が低く、所得の低い地域ほど価値が低いと推定される。

³²² p.905-908

³²³ 参照：(Hausmann, Hidalgo et al. 2011)「経済複雑性のアトラス、繁栄への道のマッピング」(Hausmann, Hidalgo et al.)

このように考えると、社会の複雑さが増すと、そこで交換される財の市場価値が上昇し、FP空間の利用や不活性物質と生物の資本化によって生み出されるレントが増加することになる。これらのレントは社会全体の財産であるため、市場の効率性を低下させるような出来事は、レント全体の減少につながる。したがって、生産要素に対する競争の減少や、市場に対する公的介入の一般的な決定は、所得の直接的な減少につながり、前述の所得を通じて、また市場価格を通じて、2つの方向から市民に影響を与える。

同様に、国民が、生産要素の最大限の搾取水準を得る社会の存在によって得られる所得で十分であると考えられる場合には、生産要素労働を減らすことになる。総体社会の場合、予想される結果は、経済の複雑性の低下であり、したがって、第一次PFの市場価値を低下させる傾向があり、国民の総所得と個人所得に直接的な影響を与える。

人間の行動に先立つPFが社会全体にレントを生み出すという事実は、レントの最大化に対する一般的な関心を意味する。同時に、これらのレントが利用可能であることは、労働に対する阻害要因として逆方向に作用する可能性があり、それは将来のレントの減少を意味する。

11.4. 生産要素に関する公的活動

(アンデルソン2000)の言葉を借りれば、ハイエクの議論によって、ゲオルギー主義理論の道徳的基盤が攻撃されるのは、土地の価値には、本来的な自然価値、公共サービスに帰属する価値、私的活動に帰属する価値という3つの異なる源泉が存在するからである³²⁴。

問題は所有権の概念にある。ひとたび共有空間に対して未確定の財産権が付与されると、他の人々の権利とのズレが生じ、空間の真の市場価値を反映しない財政的解決策が模索され、運営に直接関わる人々の個人的利益にも、空間に対する権利を失う個人という形の社会の利益にも応えられない。この財産権が付与された瞬間に、その権利は社会から引き離され、それを社会が補償する人為的な手段の模索が始まるのである。こうして、土地税のようなさまざまな税制案や現実が生まれるのである。

³²⁴ p.110、「分離可能性の問題

ヘンリー・ジョージによる土地税や、不動産税のような主観的な不動産評価や強制に基づく恣意的な基準で税額を決定するものである。最初の解決策である単一土地税については、(ハイエク2019)が『自由の基礎』の中で、やはり国家による情報の独占が必要であるとコメントしている：

その根拠となる事実上の前提が正しければ、すなわち、「土壌の永続的かつ不滅の力」そのものの価値と、2種類の改良(集団的行為から生じるものと、個々の所有者の努力によるもの)から派生する価値とを明確に区別することが可能であれば、その成立を支持する理由は非常に強いものとなる。³²⁵

人間に先行するPFに対する所有権が排除された瞬間、これらの要素はすべての市民の自由に委ねられ、市場条件によって最大化された社会的所得が生み出される。これは、彼が「すべての社会主義計画の中で最も魅力的でもっともらしい計画」³²⁶と定義する解決策であるが、私的所有者が生み出す価値から社会が生み出す価値を分離することが困難であるため、彼はこの解決策を拒否している。

ハイエクの見解とは対照的に、先行生産要素の私有を正当化することには議論の余地がある。私たちが置かれている経済パラダイムから一歩外に出れば、投資基準を別の視点から見ることができるからだ。この意味で、投資はリターンを得るという一般的な目的で行われる。現在、リターンが投資から得られる搾取活動と資産の再評価とに分割されているという事実は、PFが実質的に労働と資本の二つに縮小され、土地が所有者の資本の中のもう一つの資産として理解されている現在の経済的ファンダメンタルズの結果である。

さらに彼は、土地が社会財である可能性に関する主張について、私有地開発の目的を維持するためには、固定賃料を長期間保証することが必要であり、また、それを自由に譲渡することが可能でなければならないと指摘し、この2つの要素は容認できるように思われるが、国家がこれらの租界の所有者であり管理者であると考えてることによって、その実行可能性が排除されることを示す。この文書で扱われているのは、競売モデルに基づく租借権を持つ土地市場の存在という問題であるため、ここでもまた、基準の違いが生じている。投資家

³²⁵ P. 783

³²⁶ Andelson 2000, p.111より引用。

同社は、権利を取得するための一般的かつ一時的な条件を認識しているため、投資収益率の期待値にそれを含めている。

ハイエクは『農奴制への道』（ハイエク2020年）の中で、土地の所有は特権とは見なされないと理解している：

「例えば、過去にそうであったように、土地の所有権が貴族の構成員にのみ留保されるのであれば、それは確かに特権であろう。[しかし、私有財産をそのような特権と呼ぶのは、すべての人が同じ法律のもとで取得できるものであり……]」³²⁷

この性質は、土地を資本財として扱い、私有財産の概念と結びつけ、生産財、生活に必要な資源、あるいは人間の行為とは無関係な問題によるPFの希少性という基準を考慮に入れていないことを改めて示している。この要素は、交換が行われる静的なビジョンからは意味をなすかもしれないが、人口と経済の複雑さが増すにつれて、古典的なPFの土地の市場が絶えず再評価の対象となる動的なビジョンにおいては、重大な意味を持つ。

このモデルは、土地面積の一時的な所有権の取得が可能であることを考慮すると、客観的な市場賃料を完全に取得することができるため、市場価格よりも高くなったり低くなったりする評価基準に左右されず、社会がコモンズに置いている真の価値を示さないという点で、支持される。

彼は、「救済策」という章のタイトルでジョージの楽観的なヴィジョンを強調した後、ヘンリー・ジョージの考えが過度に抜本的な救済策を示したと考え、目的ではなく手段の実行可能性だけを問う推論を展開し、恣意的な決定に従う介入主義的な財政政策という形で、社会のための代替的な歳入創出手段を擁護するに至っている。XXI章で彼が示しているように、市場メカニズムを排除し、公共的目的を省略するジョージ主義的救済策に代わるものとして、公共的目的に奉仕する義務を税制に課すことで、公共的目的を達成することができるのである。

³²⁷ 第6章143ページ

³²⁸ VI巻7号1頁、8-9頁

経済学の出発点である方法論的個人主義（ミーゼス2021年）を分析プロセスから一切排除している³²⁹。

前項で発表されたことから、過去数十年間、特に21世紀の第3の10年の始まりに重点を置いて、経済システムの現状を考察することができる：

人間の行為より古い財に対する個人の財産権を擁護する制度があることから、私たちは、労働以外のあらゆる生産要素を資本財になぞらえた経済モデルに取り組んでいる。経済の資本化が進むと、労働は資本の購買力から遠ざかり、不平等が拡大し続けることになる。このような状況に直面し、人間の行動に先立つ財の自然な取り扱いが不可能であることを考慮すると、社会が同化した解決策は、所得を再分配し、発展水準の高い国に拡大された市民権という形で最低条件を保証するメカニズムとしての強制的な公的介入であった。しかし、この再分配的介入は人間の行動を抑制するため、介入レベルが高まるにつれて経済活動を低下させる非効率を生む。

上記のような状況に直面して、本研究では、人間の行為に先立つすべてのPFを社会的財として認識すること、これらの財の私的利用によって生み出される所得をすべての国民に比例的に認識すること、PFを社会のために付加価値を生み出し、その過程で利潤を達成することを目的として結合する主体として法人を考慮すること、労働と貯蓄からの所得は、互惠性、自由、および人間社会の発展に貢献するインセンティブの最大化という条件のもとで、それを生み出した者に対応すべきであることを考慮することを、専ら提案している。

11.4.1. 自然の生産要素を維持する

ここで問題となるのは、建物や果樹など、会社が提供する独占的権利の譲与期間よりも長い耐用年数を持つすべての要素である。建物の場合、投資プロセスは、権利が存在する期間に従うものであり、投資の決定は、投資が有益であること、会計上、資産が対応する期間にわたって減価償却されることを条件として行われる。この期間には、資産の維持管理も条件とされることがあり、その結果、投資期間が終わりに近づくにつれて、維持管理が減少する可能性がある。

³²⁹ 第二章「人間行為科学の認識論的問題」p.50-52

コンセッションである。しかし、耐用年数中に採算が取れるかどうかに応じて最低限の維持管理は必要であり、同時に、私有地が採算に合わなくなった場合には、コンセッションの開始時に合意された条件の下で、再び企業が利用できるようにすることもできる。果樹の場合、大規模なプランテーションには多額の投資が必要であり、また収穫が得られない初期成長期間があることから、投資当初は収益性が高く、その後、租借権が減少するにつれて投資利息が減少することになる。いずれの場合も、新しい伐採権について既存の所有者に優先交渉権が認められる可能性があれば、市場価格による新たな利用可能性の評価のもとで、そのスペースを維持することができる。

経済界には、さまざまなスペースの所有者だけでなく、大規模なビルや戦略的に配置された商業施設、農地などで事業を展開するテナントも含まれることから、こうした制限は現在部分的に存在していると考えられることができる。最後に、資産の維持を保証するためには、コンセッションの開始時に合意された条件と用途によって変更されるだけで、取得時と同じ条件でのスペースの返還が検討されることになるが、これは、賃貸スペースの用途に関する競売前の公的規制の役割の必要性を提起するものである。

都市や商業空間の開発を、私的な目的のための開発という目的から理解することは可能であるが、それは通常、地域社会に利益をもたらし、それが実施される土地の価値を高めることに貢献するものである。どのような開発であれ、社会にとっての外部性を示すものであり、有益な開発であっても、その開発の責任者にとっては、その開発によって得られる利益以上の利益を生み出すものではないことを考慮する必要がある。

土壌の質の維持に関して、（ロスバード2021）は、リバタリアン宣言に例示されているように、私的所有の条件下での資源保全の改善について研究している。彼はまず、公的な需要のもとでは枯渇の危機に瀕しているが、私有地では現在価値と将来価値の両方が尊重されるもとで漸進的に開発される銅山³³⁰のケースを用いる。この点で、提案されているモデルは、すべての土地資産の所有権を（国家ではなく）社会に認めるものであり、したがって、採掘の決定は、各事業主による個別的な視点からではなく、経済のための資源生成と地球の持続可能性を両立させる要素が優先される単一のグローバルな基準から行われる。こうすることで、当初は、鉱山が操業開始されることが予見される。

³³⁰ 第XIII章、289-291ページ

鉱石の採掘コストが下がる。従って、価格決定システムには、数量制限という前提条件があり、それに基づいて価格が決定される。

ロスバード 2021 は、国有地での放牧の例³³¹ を用いてこのことを説明し、私有財産の不在が天然資源の枯渇を招き、他の市民がその資源を利用できるようになる前に利用する必要性が生じることを示している。この場合、解決策はまず私有財産権の絶対的な尊重に基づく。つまり、長期にわたって土地の所有権を持つ者は、長期にわたって資源を得るために、その土地を自分のものとして維持することができる。その一方で、利用可能な土地の最大限の利用、あるいは放棄につながりかねない、土地の権利の終了という問題もある。いずれにせよ、賃貸市場の経験上、所有者は土地を入手したときと同じ状態で会社に返還しなければならないため、経済的コストを伴わずに土地に損害を与えることはできない。

11.5. チャンスとリスク

本稿の第5章で提起された基本的事項には、PFの再定義、財の生産に対する人間の貢献に基づく財産権の定義、供給サイドの持続可能性に向けた道筋などが含まれ、効率性、公平性、持続可能性という経済的基準との整合性が示されており、自由な社会の発展に貢献する社会経済的な意味合いを生み出している。この状況を、公権力によって展開されるさまざまな形態の財政政策の役割と比較し、恣意性、単純性、確実性、再分配、効率性の観点からその意味を論じ、介入主義的措置に関して市場メカニズムが期待されるより良い行動を観察し、市民のためのインセンティブを生み出すための探索における効率性と公平性の整合性を強調する。

この目的を達成するために、オーストリアの経済学文献におけるPFと人間行動の基礎との関係を論じると同時に、人間行動が環境を改変する要素として、人間と生態系との関係の役割を論じる。

³³¹ 第XIII章、294ページ

³³² Max-Neef et al.2010) により開発されたものと基本的には一致しているが、それにもかかわらず、人間のニーズを満たす能力を市場に還元し、市場の問題に対する解決策が「政策決定のための課題」となることを回避している。

この研究では、市場が資源の持続可能な分配のために最大限の効率性を擁護し、人間社会の最大限の発展として理解される共通善の探求において市民を励まし、ひいては共通PFによって生み出される所得の最大化を可能にするような、持続可能な成長についての考察が進展している。

実施された分析の結果は、経済理論の研究結果を、現在の生態系および将来人類が住む可能性のある生態系の条件の持続可能性と整合させながら、私たちが住む環境における人間の行動の最大限のパフォーマンスに貢献することを目指すものである。これを達成するために、市場が効率的に機能することを可能にする人間の自由の最大レベルが、人間にとってあらかじめ存在する主要なPF、社会の収入源となり、生活条件を向上させる基盤を提供することに貢献する要素を尊重しながら、促進される。

この仕事は、個人の選好に基づいて社会の希少資源をよりよく分配するための市場の見えざる手（スミス2001）³³³、社会の継続的な改善の基礎であると同時に、自由な条件下で人々が芸術的に発展するための基礎としての創造的破壊（シュンペーター2018）³³⁴という形の企業家的機能といった、古典的・オーストリア的経済文献の側面から出発している、ハイエク（Hayek 1945）が論じた、すべての市民の選好を常に把握することの不可能性という意味での情報の分散や、経済科学の出発点としての人間の行動という概念からの主観主義（Mises 2021）³³⁵。これらの経済学的側面は、土地の横領を糾弾した（George 2012）³³⁶の関心事や、財産の研究における（Proudhon 1983）³³⁶、その価値の分析（Bates 1908）³³⁷、そして最終的には、経済における土地所有の問題の重要性に関する（Marshall 1920）³³⁸の概念に加わっている。上記のすべての要素間のコンセンサスの模索のもと、提案された解決策は、オーストリア学派の文献に典型的な効率と自由の側面と、持続可能な人間行動の先行条件である一次財の私的利用に基づく公平性と持続可能性の側面とを組み合わせたものである。この意味において、すべての市民に機会のコンテクストが創出され、それによって各市民が社会に貢献する価値によって、その市民は以下のことができるようになる。

³³³ Lib. IV, Ch. II, p. 554

³³⁴ 第VII章 169ページ

³³⁵ 第1章 27ページ

³³⁶ 第二・三章、77ページ

³³⁷ 第XXII章「土地の価値は収益の資本化である」。

³³⁸ Lib. IV, Ch. II, p.88

対応する賃料を受け取る。これらはすべて、国家が介入しないか、課税とサービス提供の両面において強制的手段の使用を制限することにより、教育、安全保障、保健の目的のための最小限の介入を条件としている。しかし、これらの提案は、現状からの大きな変化を伴うため、実現は複雑である。

以上のような状況を考慮し、また蓄積された社会的経験を踏まえると、本作品が好評を博した場合、国家の中央集権を強化する目的で提案された行動を部分的に実施しようとする試みが現れる可能性が高いと考えられる。このような状況は、財政政策に、国家が権限を有する主要なPFの使用によって生み出されるすべてのレントを、提案された社会レベルではなく、国家レベルで充当する可能性を追加する、国家の介入的役割の増大につながる可能性がある。この意味で、経済システムの効率を高めるレントの採用を優先して税金を廃止することは、現在の財政モデルよりも望ましいが、それでもなお、社会全体の建設に貢献するために人間一人ひとりの固有の資質を利用することを妨げる介入主義的モデルであることに変わりはない。

この状況は、公平性と成長を両立させる目標に取って代わられるために、数十年にわたる国家介入の社会への深い刻印を克服することの難しさを示している。こうした目標は、プライマリー・ファイナンスの充当を考えれば、経済システムの現状において部分的に正当化できるかもしれない。このように、既存の財政政策は、各生産要素の固有の特性を考慮しない合理性によって、経済システムの欠点に対応する必要性に部分的な正当性を見出している。

11.5.1. 人間の決断

所有権を獲得したすべての空間とすべての不活性物質は、共同体に有利な賃料を発生させ、したがって、この空間や物質をもはや自由に使えない人々に有利な賃料を発生させるという点で、均衡に寄与する解決策がここで提案されている。このことは、各生産要素をその特殊性に基づいて扱う経済に介入する国家強制の正当性を排除することを意味する。

この論文で開発されたモデルは、市場の役割を支持する人間による最小限の決定を必要とし、過去の経済経験や市場の定義の肯定的分析（フリードマン1953年）を基準から排除しようとするものである。

政策解決策のこれにより、取るべき決定を最小限の要素に減らすことができる：

- 自然人が家を持つことを可能にする空間的条件を定時的に定義し、より高い次元の法人として行動する。
- PF不活性物質と市場創造に關与するPF生物を形成する元素の量の周期的定義。

スペースの場合、その決定は主に家を持つために必要な寸法という技術的な問題になる。

上記の考えを実現することで、市場を資源配分メカニズムとしてすべての経済活動の中心に戻し、社会へのレントを生み出しながら、あらゆる介入を制限することを目指す。これを実現するためには、いくつかの要素を整合させる必要がある。その中でも、土地利用の社会的所有権への移行と、不活性物質埋蔵量のグローバル社会への提供という2つの要素が際立っている。これらの要素は現在、個人や法人の手中にある所有権の対象であり、現行の経済システムの下、市場メカニズムによる移転によってもたらされたものである。

救済策が抜本的なものであるという事実（ガルブレイス2012年）は、その時々に見出される経済システムの最良の機能に取り組むことを妨げるものではない。

11.5.2. 発展途上国での実施

より先進的な国々では、その制度の安定性や、現在の財産権の概念に影響を与えるような修正を加えることの複雑さゆえに、上記のような実施には困難が伴うかもしれないが、この作品は、武力紛争から抜け出した国々を含め、独自の制度を発展させている国々での実施に向けた幅広い可能性を提起している。

このような場合、これまでの制度の存在に由来する影響を抑えながら、初期段階からモデルの開発に取り組むことができ、アマルティア・センの「自由としての開発」という概念に沿った、経済の所有権やレントの開発という概念からネイチャーズPFを独立させることが容易になる（Pedrajas 2007）。同時に、このモデルを現地で実施することで

提案された5つのPFに基づく開発は、地域の効率向上と公平性の向上に貢献するため、世界の他の地域でも実施するよう圧力をかけることになるだろう。

同じように、上記のことは地球外でも適用できる。植民地化には、その場所のための新しい制度の開発または設立が必要であり、それによってすべての人類間の協力が促進される。このように、発見の条件によって、PF宇宙空間の一時的な利用可能性を反対することなく享受することが可能になり、これは限界費用がゼロに等しいことを意味すると同時に、同じ条件下でPF不活性物質のような資源の資本化を促進する。別の問題として、静的な持続可能性の制約を受ける市場で使用するために、FP不活性物質を組み込むことが考えられる。

11.6. 開発目標

社会的不均衡と生態系との関係の持続可能性に対する社会の懸念は、私たちに両要素の改善を期待させるさまざまな行動指針を求めるようにさせた。このような懸念は、社会的分野と地球への配慮において大きな進歩が期待される世界的な行動計画を次々と策定する結果となった。こうして2000年、8つの行動指針からなる「ミレニアム開発目標」³³⁹が策定され、2015年には17の新たな行動指針からなる「持続可能な開発目標」³⁴⁰（SDGs）に取って代わられた。SDGsは、社会と地球との関係の改善に貢献するという点で、どれも望ましい目標である。

ここから本論文との関連で生じる疑問は、現在の制度の基盤によって設定された方向に進む能力が本当にあるのか、あるいは、ある目標に向かって前進することが他の目標の達成を後退させることにつながる可能性があるという点で、目標達成の可能性に限界があるのかということである。同時に、これらの目標を達成する方法を、主に国や超国家レベルの当局が定めるべきなのか、それとも市場が達成すべきなのかという疑問も生じる。後者の問いは、本稿のさまざまなセクションを通じて答えてきたものであり、市場には、その後の分配に介入することなく、その基盤を見直し、市場創造の決定を下すことによって、その達成に向けて前進する能力を与えるものである。

³³⁹ 参照：国連「ミレニアム開発目標報告書2015」。

³⁴⁰ 参照：国連「持続可能な開発目標報告書2023」。

食料、住宅建設、教育など、社会へのあらゆる商品やサービスの提供には、収入と引き換えに使用されるPFの適用が伴うことは注目に値する。したがって、これらの目的に向かって効率的に前進することを可能にするのは、市民の起業家的行動であり、そのために必要なインセンティブを生み出す行動の自由である。以下は、本稿で述べたビジョンから分析した、17の持続可能な開発目標に関連する考察をまとめた表である：

- 空間、不活性物質、生物、労働、資本の5つのPFの特定。
- ネイチャーズPFの社会的所有権の配分
- 一次所得（PF）の分布。

目的

含意

1

Fin de la
pobreza

貧困の終焉

この作品は、すべての一次的なPFを社会的なものとし、貧困撲滅に向けて前進する可能性を提起している。この意味で、これらの要素の受益者に関する議論が異なる意味合いを持つ可能性があるという点で、PF空間を不活性物質や生物と区別する価値がある。

不活性物質の影響については、地球はすべての市民にとって唯一無二の存在であるため、社会全体がこれらの資源の搾取（資本化）の受益者であり、したがって派生するレントが比例配分されることができると考えることができる。地球のどの部分からであれ、限られた生産要素を取り上げるという事実は、無関係の市民がその恩恵を受けることを妨げるからである。

スペースに関しては、敷地内にコミュニティが形成されることによって恩恵を受けるのは、そのスペース周辺の住民であるべきなのかという疑問が生じる。

世界中のさまざまなコミュニティで、あるいはそれらがすべて同じなのか。

世界の住民の総体として、世界の人口の分け前を受け取っている。

このようなレント（賃借料）を比例配分する。貧困をなくすという目標においては、市場創出が地球上のすべての人に資源を供給することに貢献するという事実が、一次燃料の自然所有における公平性と、一次燃料が市場に投入された後の利用における効率性とを一致させる出発点となる。

一日当たり3ドル/人/日の所得があり、80億人、365日、世界のGDPが100兆ドルであると仮定すると、空間と不活性物質を均等に配分した場合の賃料は、GDPの少なくとも8.76%を占め、その他の部分（労働と資本）の賃料は91.24%となる。この試算は、化石エネルギー源の割合が高いことや、法人による土地賃借の意味を考えると、保守的と考えられる。

2

Hambre cero

ゼロ・ハンガー

生産要素の概念を変えることで、人間が資源の使い道を決定できるモデルへと移行することが可能になる。空間を、その上で商業活動を行いたい人々に貸与される社会財として考えることによって、土地の所有から人間を切り離すことがなくなり、その結果、生産要素である労働からだけでなく、第一次PFへの参加からも、また貯蓄がある場合には投下資本からも収入を得ることができるようになる。

この変化により、すべての国民が必要最低限の資源を持つことができるようになる。食料を第一レベルのニーズと考え、この仕事の成果は、社会問題としての飢餓を最大限に減らすことに焦点を絞っている。

以上のことから、削減目標を達成できるのは、自由な機能を持つ市場であることに留意すべきである。

飢餓の問題ではなく、彼らが働く組織の善意が問題なのだ。
この目標を達成するための能力である。貧困削減と飢餓削減が関連しているように、制度的な介入なしに社会の所得分配を可能にするのは市場条件である。

3

Salud y
bienestar

健康と幸福

健康と幸福の目的は、社会の所得を生み出すという点で、飢餓ゼロの目的と一致している。この論文によれば、これは、市民が第一次生産要素への参加から得られる資源を、PF労働の利用と、適切な場合には貯蓄（資本）とともに分配することができる人間的な決定であり、これにより、市民は自らの選好に従って福祉条件の改善に向かうことができる。

妊産婦死亡率と乳幼児死亡率の削減目標への影響を例にとると、これらの分野は、市場原理のもとでは社会の所得分配がプラスに働くはずの分野である。

4

Educación de
calidad

質の高い教育

質は社会の基本的な目標であり、他のあらゆる目標の達成に寄与するものであるにもかかわらず、本稿では教育の質について具体的な評価はしていない。

収入を得ることとその社会的分配が、個人の資源分配能力の向上や教育に対する選好の向上に寄与していることだけを考慮することができる。

分析された経済理論の観点からは、教育が、安全保障や健康とともに、最も重要なもののひとつであることは特筆に値する。

欧州委員会の
この点で政治的行動を制限することが可能になる。

5

Igualdad de
género

男女平等

本作品は、いかなる差別化もなく、すべての人間を同じ条件のもとで扱い、社会全体をひとつの全体として考え、市場創造の決定に責任を持つと同時に、所得の公平な分配を保証する。

すべての国民が平等に所得を得られることで、個人間の経済的依存が減り、自由な意思決定が容易になる。

6

Agua limpia y
saneamiento

清潔な水と衛生

すべての一次PFの作業中の処理は集合的なものであるため、水の特殊性に影響を与えることはない。

衛生に関しては、自然人の住宅を擁護するために分析された点や、居住可能な最低条件と、合法的居住地の構成に有利な生産要素空間の意味合いについて実施された研究（Segura & Linera 2022）に注目する価値がある。この意味で、**国連ハビタット（UN Habitat）**に従って、スラム、インフォーマルな居住地、不十分な住宅を考慮するための条件（水道へのアクセス、衛生設備、賃借権の保障、構造的な質、居住空間など）が検討された。十分だ。

7

Energía
asequible y no
contaminante

手順でクリーンなエネルギー

この目的には、エネルギー生成とその生態系への影響を考える際の、本研究の主要な要素のひとつが含まれている。その扱いは、生産的要素の使用に制限を設けなければ、私たちの住む生態系がダメージを受ける可能性のある単一市場のもとで運営する必要性を考慮することに基づいている。

この時点で、合意され、地球の持続可能性の基準を満たすものに汚染効果を制限することに貢献するのは、エネルギーPFの制限という観点からの市場の生成である。これは、再生可能エネルギーの優先（7.2）とエネルギー効率の向上（7.3）を促進する。

一方、アフォーダブル・エネルギーという概念は、第一に、エネルギーのアフォーダビリティという概念の定義に合意することの難しさ、第二に、生態系に有害な要素の発電市場における制限は、エネルギーに依存するすべてのものの価格上昇につながり、したがって実質的に市場全体の価格上昇につながるという事実に基づいている。

しかし、これは持続可能性に向けたプロセスとして、また市場の漸進的な適応から導き出されたものであり、急激な変化というほどのものではない。
プロダクション』。

8

Trabajo decente
y crecimiento
económico

ディーセント・ワークと経済成長

経済成長の観点からは、PFの効率的な配分は、経済の潜在的成長を高めるための必要条件である。公的介入を制限することは、そのような社会側の経済成長と関連する。目標(8.1)、(8.2)は経済効率に直接関係する。ターゲット(8.4)は、不活性物質市場の創出と関連している。

ディーセント・ワーク（働きがいのある人間らしい仕事）に関しては、社会が複雑化するにつれて労働条件がいかに改善されるかを分析している。経済成長はこの意味で、仕事を生み出し、労働条件を改善するために必要であると同時に、社会全体の所得分配に貢献し、労働条件に関する市民の意思決定力を高める。

9

Industria,
innovación e
infraestructura

産業、技術革新、インフラストラクチャー

この作業は、自然のPFの脱資本化につながり、ターゲット（9.4）と（9.5）に沿って、SDGsに沿った生産的投資に貯蓄を移すことになる。

加えて、市況に見合ったスペースが確保できるため、PFコストの削減が可能となり、企業にとっては新拠点を見つけるための費用対効果が高まる。
市場均衡。

10

Resolución de
las
desigualdades

不平等の解消

PFの一次所得は、国民への均等配分という概念において、最貧困層40%の所得増加という目標（10.1）だけでなく、その条件や嗜好にかかわらず、すべての人々の経済的包摂という目標（10.2）にも直接的な影響を与える。ここでも男女平等と同じ基準が適用される。

この不平等の是正は、主に生産関数で収集される情報との関係で生じる。新古典派モデル $x=f(L, K)$ から、提案モデル $x=f(S, M, B, L, K)$ に移行することで、自然界に存在するすべてのPFはすべての人間に帰属し、社会経済的条件や国籍などの側面に関係なく、すべての人がこれらのPFやそのレントを利用できる状況になる。

11

Ciudades y
comunidades
sostenibles

持続可能な都市とコミュニティ

不動産部門への影響に示したように、非生産的PFを社会財とする考え方は、投機に直接的な影響を与える。なぜなら、法人格の観点から、空間の無期限の利用可能性から一時的な利用権への変化が生じるからである。これは、住宅を取得するための相対的なコストの削減（11.1）と、都市空間のより集約的な利用に関連している。

持続可能性の側面(11.6)は、供給側からの価格と連動している。すでに持続可能なイナート・マターの資本化。

12

Producción y
consumo
responsables

責任ある生産と消費

PFの持続可能性に関する議論は、天然資源の共同所有（12.2）と市場条件下での資本化に基づく責任ある生産に向けて前進することを可能にする。

食品ロス（12.3）、廃棄物（12.5）、情報（12.6）に関する問題は、消費者の評価と、適切な場合には公的な行動にかかっている。

13

Acción por el
clima

気候変動対策

PFsの持続可能性」の章で概説した排出削減は、市場条件下での気候変動対策の推進となる。現在の気候を維持するための戦いにおいて、政治的決定や国家計画（13.2）への依存を減らすことに貢献する。

これは、2015年のパリ協定の目標に沿ったものであり、さまざまな形態の不活性物質の資本化に関する社会の意思決定に基づき、科学が設定した目標に排出量を制限することで、地球の気温上昇を抑えることができる。地球の気温上昇を抑えることができる状況である。

温度をマークされた限界値以下にする。

14

Vida submarina

水中生活

水中生物に関連する主な要素は、生物PFの考察である。このPFは、(14.4)に対応するもので、現在人間の行為下でないすべての生物を共通善とみなし、漁業開発活動の特定の規制を回避する一般的な経済的扱いを与えることによってそうしている。

この経済観念の変化は、漁業活動の決定と漁業権から得られる収入の両方を、すべての人間に移譲するものである。加えて、上記のことは、市場の自然な均衡に介入する基準としての補助金(14.6)にも不利に働く。

15

Vida de
ecosistemas
terrestres

陸上生態系の生命

FP空間を全人類の共有財産として扱うことで、生態系にダメージを与えるような行為を制限することができる。宇宙を利用する権利を得ることで、その賃借人は契約上、宇宙を最初に受け取ったのと同じ状態で社会に返還する義務を負う。このような状況は、森林伐採(15.2)や陸上生態系の悪化に対抗するものである。

同様に、PFの「生きとし生けるもの」への配慮は、人間以外のすべての生命体との関係に作用し、これは種の密猟や売買に関する行動(15.7)と一致している。保護されている。

16

Paz, justicia e
instituciones
sólidas

平和、正義、強力な制度

この目的との主な関連は、自然のPFの扱いから社会全体に平等な所得を生み出すことであり、これは自然のPFからの所得の分配という点で、暴力の削減（16.1）と一致しており、一人当たり所得の分配の増加と最低可処分所得の増加の両方を可能にする。

FPスペースの取り扱いは、公的機関が土地区画整理を根拠に大もうけをすることを制限することで、ターゲット（16.5）に有利に働く。

17

Alianzas para
lograr objetivos

目標達成のためのパートナーシップ

提案された生産関数は、全人類による空間、不活性物質、生物の共同所有を強調している。この状況は、国家レベルで天然資源に対する永続的な主権を考慮することに反対する。この問題は、主に不活性物質として自然のFPに帰属する内部資源を考慮することで、権利が「扶養の提供」に変わるという事実により、17.1項に影響を及ぼす。この問題は、17.2項で「多くの先進国が国民総所得の0.7%を政府開発援助に充てるという目標を達成することを約束している」と明示されているが、これは疑問の対象とはならない大きさである。

市場³⁴¹

³⁴¹ スペインの場合：持続可能な開発と世界連帯のための協力に関する法律1/2023（2月20日）参照。

11.7. 結論

未来を定義する人間の能力としての想像力は、人間が自由に生き、利用可能な資源を享受し、社会として達成された成果を享受できる条件を概説することを可能にする。想像された状況は、既成の方向性を秩序正しく変化させる社会的要求のもとで実現可能である。現在の経済システムの条件のもとで、合法的とされる合意のもとで獲得した資産に対する権利を保持する人々の私的・集团的利益からの反対が予想される変化である。

最大分配のメカニズムとしての市場を尊重し、確立された基準を採用するための強制的な方法は、求める目的に反する。この問題は、いかなる移行も、現在の市場を想像上の市場に適応させることにかかっていることを意味する。本章で述べられているのは、現在の市場の状況を最も尊重しつつ、同時に、経済におけるPFの分配がそれぞれの特性を尊重したものとなるような市場に向けた進展を可能にするプロセスである。

前者では、部分的な実行が可能であり、その結果、地域的な効率が改善され、投資が誘致され、それが他の地域でも再現される。不活性物質の場合、変化には世界的なコンセンサスが必要であり、あるいは、部分的に実施されれば競争上の地位の悪化につながる経済的措置の採用が必要である。市場供給の持続可能性に基づいて価格を段階的に適応させることで、地球の生態系のバランスを取る方向に進まなくとも、両問題の実行の違いによって、宇宙空間の利用に関して、より効率的で公平な世界を実現することができる。

12. 結論

12.1. 結論

地表を資本財とみなすことは、人間が世界との関係において制限される経済構造を定義する。土地のような非生産財が生産財と同じように扱われることは、不平等が続き、社会の大部分にとって経済的進歩の可能性が制限されることを意味する。

現存するすべての不動産の中で、住宅はほとんどの人々の生活における主要な投資対象であり、貯蓄や収入の行き先に関与し、地域とのつながりを生み出し、将来の世代への遺産としての役割を果たすようになる。住宅のこの基本的な役割は、社会の資本増加の圧力にさらされており、それは不動産セクターの資本化も相応に増加させ、市民の所得と住宅にアクセスする能力との関係を遠ざけている。

スペインのケースで観察されるダイナミクスには、賃貸用不動産の取得における法人の役割の増大が含まれ、この側面は、資産価値の増加による収益性だけでなく、事業の収益性からも達成されている。人口の高齢化に起因する変化も観察され、ヌーダのようなファイナンシャル・ソリューションの役割が大きくなっている。

持ち家かりバースモーゲージかその結果、若年層では持ち家が減少し、賃貸が好まれる傾向が見られた。

経済のFPとしての土地への不平等なアクセスを考慮し、本稿では、FPを空間、不活性物質、生物、労働、資本の形態でとらえ直し、それらの異なる特性やレントの生成に基づく最大可能な集約レベルであることを考慮する。このようにして、非生産的なPFである空間、不活性物質、生物は、自然条件下では充当されにくくなり、市場条件下では社会全体のために賃借料を生み出すようになる。

生産関数の取り扱いの変化が経済システムの基礎に影響を及ぼすことを考えると、これはさまざまなレベルでの変化を意味する。第一に、マクロ経済レベルで使用される新古典派形式の生産関数が2つの独立変数から5つの独立変数になる。第二に、PFをユニークな要素として考えることは、実体経済においてそのように扱うことを必要とし、すべての機関の会計における位置づけを変更する。主な影響は、貸借対照表のスペースから財産を取り除き、契約条件のもとで社会へのリースという形で損益計算書にその一般的な用途を位置づけることによって示される。第3のポイントは、「人間の家」の特殊な取り扱いであり、これによれば、FPスペースの市場処理における唯一の差別化が提案され、安全性を追求する自然人による所有の条件における限定的な市場と、収益性と効率性を擁護する社会へのリースの条件における一般的な市場の創設が同時に促進される。第四に、不活性物質を社会のFPと見なすことから生じる持続可能性への影響を検討する。この場合、経済への参加のために資本化されなければならない天然資源の世界的な主権を考慮することから始めるが、この条件は、同時に社会にレントを生み出すことを可能にし、特定の形態の不活性物質FPの消費が生態系に及ぼす影響を予測し、資源の分配における最適化者としての市場の役割に働きかける。最後に、自然のPFのすべてのレントは、公共活動の収入を構成する税金と比較される。この比較によって、市場行動による恣意性、確実性、単純性、再分配、効率性とのより良い関係を観察することができる。公的機関が求める目的は、自然のPFへの平等なアクセスの条件下では、自由な市場行動によってほぼ達成可能である。

本論文は、オーストリアの主観主義的な人間行為観から、ゲオルギスト的思考の基礎の下で、人間と環境との関係を再定義する必要性を提案する。提案された変更は、生産性の向上が自然資源の価値の増大を可能にし、社会全体の所得の増大につながるという5つのPFモデルの下での労働と資本の対立の存在と矛盾する。最後に、新古典派の定式化は、知識の形成や、会計のようなグローバルな活動の標準化において価値を付加し、それが市民の企業家的行動に影響を与えるということも考察している。

12.1.1. 制限事項

本書は、新たな研究課題を生み出す部分的な結論が得られたため、研究の視野を広げた作業の結果である。主な限界は、研究を経済的観点からのPFの策定と、経済に及ぼす主な影響の研究に限定する必要があることであり、特に「人間の家計」の役割に重点を置いている。法的性質の要素を取り入れる必要があるにもかかわらず、それらとの関係はすべて経済的観点からなされ、範囲外の他の法的意味を考慮することはない。

金融化プロセスの研究と土地の価値分析においては、調査対象企業の年次報告書、証券会社やセクター協会が発行する文書など、そのようなデータが広く入手可能であることから、もっぱら公的データを用いている。多くの情報は、財務情報や不動産情報を含む文書として、さまざまな形式で入手可能であるため、ケースバイケースで作業せざるを得なかった。各資産に関する具体的な情報と、その経年評価が入手可能であれば、より詳細な調査が可能であろう。

PFの分析と、提案された修正案の策定への影響に関しては、提案された措置の結果に関するデータが入手できないことが主な制限要素となっており、そのため、第1部の実証的分析を第2部と第4部の間に移し、第2部では考え方とその意味合いの研究に移行することになった。

12.1.2. 今後の研究課題

PFの修正に関する提案は、本稿の範囲を超えて経済に大きな影響を与えるものであり、さらなる研究の興味深い道を開くものである。

- 地価と経済の複雑さに関する研究結果は、他の国や地域を取り込むという水平的な視点と、市町村レベルでの分析という垂直的な視点の両方から大幅に拡大することができ、主に異なる経済間の関係や違いを研究することができる。
- 特に興味深いのは、PFスペースの二重市場が及ぼす影響である。PFスペースが2つの賃貸レジームに基づいて使用されていることを示すことで、スペースの分配に重要な影響を及ぼすだけでなく、規制の問題（市場または家庭の目的のためのスペースの規制緩和）にも影響を及ぼす。同じ意味で、PFオークションのプロセスが集中の可能性に及ぼす影響の分析は特に興味深い。
- 不活性物質FPの持続可能性の問題は、FPの資本化のためのFP市場創設に特化した世界的機関の定義が際立つ、幅広い研究分野を表している。この分野では、化石エネルギーの供給制約が価格システムに与える影響と、経済的な供給から持続可能な供給への削減プロセスの研究が特に重要である。
- 自然のPFによって生み出される賃料に関しては、その使用と分配を可能にする基準の研究であり、空間と不活性物質の扱いの違いは、それらが社会に与える影響に由来する。空間には時間性と地域コミュニティへの依存がある一方、不活性物質は一般的に、時間厳守で独立した利用を意味する。
- つのPF経済から5つのPF経済への移行過程の発展は、ここで得られた結果を大幅に深化させる分析を意味する。その主な要素は、PF空間に対する財産権を、契約条件に基づく新たな使用权に変換するプロセスから生じる。
- 特に興味深いのは、提案されている問題が投機概念に与える影響である。

財産は使用权に転換されるが、同時に住宅への投機の可能性も残る。

- 上記の変化は金融セクターに大きな影響を及ぼし、中でも不動産セクターの変化は、個人による新たな住宅ローン融資への期待を変化させることにより、最も大きな影響を及ぼす結果となった。同時に、事業用スペースの賃貸から生じるリスクにも変化が生じている。ローンの担保となる土地の選択肢が制限される一方、所有者の事業が倒産した場合にスペースが返還される可能性があるため、リスクの一部が企業に移転する。
- 最後に、信用に誘発された変化は、商業的な不動産投資を撤退させ、財産権を家計の概念の下でのみ神聖化し、契約条件の下で自然資産を使用する権利を市場に引き渡すことで、経済循環の研究に影響を与える。

12.2. 結論 (英語)

地表を資本財とみなすことで、人間と世界との関係が制限される経済構造が定義される。土地のような非生産財が生産財と同様に扱われるという事実は、不平等を永続させ、社会の大部分にとっての経済的進歩の可能性を制限する。

現存するすべての不動産の中で、住宅はほとんどの人々の生活における主要な投資対象であり、貯蓄や収入の行き先に関与し、地域とのつながりを生み出し、将来の世代への遺産としての役割を果たすようになる。住宅のこの基本的な役割は、社会の資本増加の圧力にさらされており、不動産部門の資本化が相応に進み、市民の所得と住宅にアクセスする能力との関係が遠ざかっている。

スペインのケースで観察されたダイナミクスには、賃貸用不動産の取得における法人の役割の増大が含まれ、この側面は、資産価値の増加による収益性だけでなく、事業の収益性からも達成される。これらの結果は、若年層の住宅所有が減少し、賃貸が好まれる傾向を示している。

経済のFPとしての土地への不平等なアクセスに鑑み、本稿では、空間、不活性物質、生物、労働、資本の形態で生産要素を再考する。このようにして、非生産的なFPである空間、不活性物質、生物は、その自然的条件において充当されうるものでなくなり、市場条件のもとで、社会全体のために賃借料を生み出すようになる。

FPの取り扱いの変化が経済システムの基礎に影響を及ぼすことを考えると、これはさまざまなレベルでの変化を意味する。第一に、マクロ経済レベルで使用される新古典派形式の生産関数は、独立変数が2つから5つになる。第2に、FPを固有の要素として考えることは、実体経済においてFPをそのように扱うことを必要とし、すべての機関の会計におけるFPの位置づけを変更する。主な影響は、貸借対照表のスペースから財産を取り除き、契約条件のもとで社会へのリースという形で損益計算書に一般的な利用を位置づけることによって示される。第3のポ

アレハンドロ・セグラ・

オソネは、カル「人間の家」の特別な取り扱いであり、これによれば、FP空間の市場
処理における唯一の差別化が提案され、以下のような所有条件における限定的な
市場の創設が促進される。

自然人が安全を求めると同時に、一般市場が収益性と効率性を守るために社会にリースを提供する。

第四に、不活性物質を社会のFPと見なすことから生じる持続可能性への影響を考察する。これは、経済への参加のために資本化されなければならない天然資源のグローバルな主権を考慮することに基づく。この条件はまた、社会に収入をもたらし、特定の形態の不活性物質FPの消費が生態系に及ぼす影響を予測し、資源の分配における最適化装置としての市場の役割に取り組むことを可能にする。この比較によって、市場の作用による恣意性、確実性、単純性、再分配、効率性とより良い関係を観察することができる。公的機関が求める目的は、自然のFPへの平等なアクセスの条件下では、市場の自由な作用によってほぼ達成可能である。

オーストリアの主観主義的な人間行動観から、ゲオルギスト思想の基礎のもとで人間と環境との関係を再定義する必要性が提起され、提案された変化は、生産性の向上が自然資源の価値の増大を可能にするという5つのFPモデルのもとでの労働と資本の対立の存在と矛盾する。最後に、新古典派的な定式化は、知識の形成と会計のようなグローバルな活動の標準化において価値をもたらし、市民の企業家的な行動に影響を与えると考察している。

12.2.1. 制限事項

本書は、新たな研究課題を生み出すような部分的な結論が得られたため、研究の地平を広げつつある研究の成果である。主な限界は、FPsの策定と経済に対する主な影響の研究に研究を限定する必要性であり、特に「人間の家」の役割に重点を置いている。法的な要素を取り入れる必要があるにもかかわらず、FPとの関係は経済的な観点から行われ、その範囲を超えて他の法的な意味を考慮することはない。

金融化プロセスの研究と土地の価値分析においては、調査対象企業の年次報告書、証券会社やこのセクターの協会が発行する文書など、そのようなデータが広く入手可能であることから、もっぱら公的データを用いて作業を行った。多くの情報は、財務情報や不動産情報を含む様々な形式の文書で入手可能であるため、ケースバイケースで作業せざるを得なかった。各資産に関する具体的な情報と、その経年評価が入手可能であれば、より詳細な調査が可能であろう。

FPの分析および提案された修正がその策定に及ぼす影響に関しては、提案された措置の結果に関するデータが入手できないことが主な制限要素となっており、そのため、第2部から第4部にかけての第1部の実証的分析を、第2部では考え方とその意味合いの研究に移行することとなった。

12.2.2. 今後の研究方針

FPの変更に関する提案は、本稿の範囲を超えて経済にとって大きな意味を持つものであり、さらなる研究の興味深い道筋を開くものである。

- 地価と経済の複雑性に関する研究結果は、他の国や地域を取り込むという水平的な観点からも、市町村レベルの分析という垂直的な観点からも、大幅に拡張することができる。
- 特に興味深いのは、FPスペースの二重市場が及ぼす影響である。これは、2つの賃借制度に基づくFPスペースの利用を示すもので、スペースの分配に重要な影響を及ぼすだけでなく、市場目的または家庭目的でのスペースの規制緩和といった規制の問題にも影響を及ぼす。同様に、PFオークションのプロセスが集中の可能性に及ぼす影響についての分析も興味深い。
- FP不活性物質の持続可能性の問題は、FPの資本化のためのFP市場創設に特化したグローバルな制度の定義が際立つ、幅広い研究分野を表している。この分野では、化石エネルギーの供給制約が価格システムに与える影響と、経済的な供給から持続可能な供給への削減プロセスの研究が特に重要である。
- 自然界のFPが生み出す賃料に関しては、その使用と分配を可能にする基準の研究が主な分析であり、空間と不活性物質の扱いの違いは、それらが社会に与える影響に由来する。空間が一時的で地域社会に依存するのに対

デ・ラ・カハル不活性物質は一般的に、地域社会から独立した一回限りの使用を意味する。

- 2つのFP経済から5つのFP経済へと移行する過程の発展は、ここで得られた結果を大幅に深める分析を意味する。主な要素は、FP空間に対する財産権を契約条件に基づく新たな使用権に変換するプロセスから生じる。

- 特に興味深いのは、投機概念に対する今回の問題の影響である。商業的な分野では、所有権が使用権に転換されることによって、投機はかなり制限されるが、同時に、家庭に対する投機の可能性は残されている。
- 最後に、導入された変更は金融部門に大きな影響をもたらし、不動産部門の変更の結果は、個人向けの新規住宅ローンへの期待を変化させることにより、最大の影響をもたらした。同時に、利用スペースの賃貸から生じるリスクにも変化が生じている。利用スペースの所有者の事業が倒産してスペースが返却された場合、合意された条件と違約金が適用されるため、そのリスクの一部は会社が負うことになる。

アレハンドロ・セグラ・
デ・ラ・カル

参考文献

- Aalbers, M.B. (2008) The Financialization of Home and Mortgage Market Crisis. 『競争と変革』 12巻2号 2008年6月 148-166
- Aalbers, M.B., Christophers, B. (2014) Centring Housing in Political Economy. 『住宅・理論と社会』, 31:4, 373-394, doi: 10.1080/14036096.2014.947082
- Aalbers, M.B. (2016) *The Financialization of Housing. A political economy approach.* ラウトレッジ
- Abel, A.B., Bernanke, B.S. (2001) *Macroeconomics.* ピアソン
- Acemoglu, D., Robinson, J. (2023) *Por qué fracasan los países.* Booket, Grupo Planeta
- Ahmad, T., Zhang, D (2020). 世界の歴史的エネルギー消費と将来需要の比較に関する批判的レビュー：これまでのストーリー。『エネルギーレポート』, 6, 1973-1991.
- Akerman, J., Höjer, M. (2006). 気候はどれだけの輸送に耐えられるのか？-2050年のスウェーデンの持続可能な道。『エネルギー政策』, 34(14), 1944-1957.
- Alai, D.H., Chen, H., Cho, D., Hanewald, K., Sherris, M. (2014) Developing Equity Release Markets: Risk Analysis for Reverse Mortgage and Home Reversions. *North American Actuarial Journal*, 18(1), 217-241, 2014.
- Alam et al. (1991) M.S. Alam; B.K. Bala; A.M.Z. Huq; M.A. Matin (1991). 電気エネルギー消費量の関数としての生活の質のモデル。『エネルギー』, 16(4), 739- 745.

- Álvarez, D. (2010) Common Property of the Earth, Human Rights and Global Justice. ISEGORY. *Journal of Moral and Political Philosophy*, No.43, July-December, 2010, 387-405. ISSN: 1130-2097
- Anari, A., Kolari, J. (2002) 住宅価格とインフレ. *不動産経済学*, 30(1), 67-84. doi: 10.1111/1540-6229.00030.
- Andelson, R.V. (2000) 地主の稼得増分と不労増分の分離について : F.A.ハイエクへのジョージスト的再反論. *アメリカン・ジャーナル・オブ・エコノミクス・アンド・ソシオロジー*, Vol.
- アリストテレス (1988) *ポリティカ*. エディトリアル・グレドス
- アタンセ, D., デボン, A., デ・ラ・フエンテ, I. (2021) リバースモーゲージ : スペインのケースにおける長寿リスクの影響. *Anales del Instituto de Actuarios Españoles*, 4^a época, 27, 2021/135-159.
- Auken, I. (2016) 2030年へようこそ。私は何も所有せず、プライバシーもない。世界経済フォーラム
- Azpitarte, J. (2018) *Urbanism and freedom*. ユニオン・エディトリアル
- Bajo and Monés (2000) *Curso de Macroeconomía*. Antoni Bosch Editor, S.A..
- Barbier, E.B. (2008). *自然資産としての生態系*. *ミクロ経済学の基礎と動向*, 4(8), 611-681.
- Barro, R.J. (2001) Human capital: growth, history, and policy- a session to honor stanley engerman. *AEA papers and proceedings*, vol. 91 NO.
- Batt, R., Appelbaum, E. (2013) The Impact of Financialization on Management and Employment Outcomes. ssrn.com/abstract=2235748.
- Benegas Lynch, A. (2015) *Freedom is reciprocal respect*. The Cato Institute
- Benegas Lynch, A. (2021) *La escuela austriaca en los negocios*. ユニオン編集部
- Bengi, A. (2021) Degrowth, Rethinking Marxism. *Journal of Economics, Culture & Society*. 33:1, 98-110, doi: 10.1080/08935696.2020.1847014
- Beracha, E., Zifeng, F., Hardin W.G. (2019) REITの運用効率と株主価値。 *Journal of Real Estate Research*, 41:4, 513-554. doi: 10.22300/0896- 5803.41.4.513.
- 聖書 (The) (1972) 聖書の家. ISBN: 84-288-1061-3 備後, P.
(1968) *財産*. ZYX

- Birz, G., Devos, E., Dutta, S. et al. (2022) REIT ポートフォリオの事前パフォーマンス。 *Rev Quant Finan Acc*, 59, 995-1018. doi: 10.1007/s11156-022-01068-6
- Blunt, A. & Dowling, R. (2006) *Home*. ラウトレッジ
- Boccard, N. (2021) Commodities & Sustainability.SSRN. doi: 10.2139/ssrn.3854548.
- Borgoni, R., Michelangeli, A., Pontarollo, N. (2018) The value of culture to urban housing markets. *Regional Studies*, 1-12. doi: 10.1080/00343404.2018.1444271.
- Bort, A. (2010) *Principios de microeconomía*. Editorial Universitaria Ramón Areces
- Boyce, J.K. (2001) From Natural Resources to Natural Assets. NEW SOLUTIONS. *ジャーナル環境・労働衛生政策*, 11(3), 267-288.
- Browning, E.K., Johnson, W.R. (1984) The trade-off between Equality and Efficiency. *Journal of Political Economy*』 92巻2号。
- Brundtland, G.H. (1987) *Our Common Future: Report of the World Commission on Environment and Development*. ジュネーブ、UN-Dokument A/42/427. undocuments.net/ocf-ov.htm
- Brynjolfsson, E., Hitt, L. (1995) Information Technology as a Factor of Production: The Role Of Differences among Firms. *イノベーションと新技術の経済学*, 3:3-4, 183-200.
- Burn, K., Szoeké, C. (2016) ブーメラン家族と打ち上げ失敗：実家暮らしのアダルトチルドレンに関する解説。 *Maturitas*, 83 (2016) 9-12.
- Byrne, M. (2019) *The financialization of housing and the growth of private rental sector in Ireland, UK and Spain*. UCD Geary institute for public policy, discussion paper series.
- Cantillón, R (2021). 一般的な貿易の性質に関するエッセイ。 Unión Editorial Capozza, D.R., Helsley, R.W. (1989) The fundamentals of land prices and urban growth. *都市経済学研究*, 26, 295-306
- Cetrulo, A., Guarascio, D., Virgillito, M.E. (2020) The Privilege of Working From Home at the Time of Social Distancing. doi: 10.1007/s10272-020-0891-3.
- Chacon, R.G. (2023) REITにおけるテナント集中。 *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 66:636-679.
- Charles, S.L. (2019) The financialization of single-family rental housing: An examination. *アトランタにおける不動産投資信託の一戸建て住宅所有率*

- 大都市圏ジャーナル・オブ・アーバン・アフェアーズ, 1-21.
- 土地資本化の限界とその経済効果：中国からの証拠.*Land*.10, 1346.
- Chiapello, E., Walter, C. (2016) The Three Ages of Financial Quantification: A Conventionalist Approach to the Financiers' Metrology. *歴史社会研究* 41, 2, 155-177.
- Christophers, B. (2016) For real: Capital and commodity. *Royal Geographical Society (with IBG)*, 41 134-148.
- Chung, R., Fung, S., Shilling, J.D., Simmons-Mosley, T.X. (2016) REIT株式市場のボラティリティと期待リターン。Doi: 10.1111/1540- 6229.12128.
- Clark, J.B. (1908) *The distribution of wealth*. マクミラン社
- Collins, C.M., Steg, L., Koning, M.A.S. (2007) Customers' Values, Beliefs on Sustainable Corporate Performance, and Buying Behavior. *Psychology & Marketing*, Vol.24(6): 555-577.
- Colwell, P.F., Munneke, H.J. (1997).都市地価の構造. *都市経済学雑誌*, 41(3), 0-336.
- Conley, D., Gifford, B. (2006) Home Ownership, Social Insurance, and Welfare State. *社会学フォーラム*, Vol.21, No.1, 2006年3月.
- Coscolluela Martínez, C. (2010) スペイン経済における資本ストックの生産と雇用への影響。資本基金
- Crosby, N., Lorenz, D., Lützkendorf, T. (2011) 持続可能性と不動産評価。 *不動産投資・金融ジャーナル*, 29(6), 644-676.
- Crotty, J. (2006) The Neoliberal Paradox: The Impact of Destructive Product Market Competition and 'Modern' Financial Markets on Nonfinancial Corporation Performance in the Neoliberal Era. *金融化と世界経済*. エドワード・エルガー
- Cuadrado, J.R. (Coord.), Mancha, T., Villena, J.E., Casares, J., González, M., Marín, J.M., Peinado, M.L. (2010) *Política económica, elaboración, Objetivos e instrumentos*. マックグローヒル

- Cuffaro, N., Hallam, D. (2011) "Land Grabbing" in Developing Countries: Foreign Investors, Regulation and Codes of Conduct. *SSRN Electronic Journal*, doi: 10.2139/ssrn.1744204.
- Czyżewski, B., Matuszczak, A (2016). 持続可能な農業のための新しい地代理論。 *土地利用政策*, 55, 222-229.
- Dales, J.H. (1968) Land, Water, and Ownership. *Canadian Journal of Economics*, Vol.1, No.4, pp.791-804.
- Delisle, R.J., McKay Price, S., Sirmans, C.F. (2013) Pricing of Volatility Risk in REIT. *Journal of Real Estate Research*, 35:2, 223-248. doi: 10.1080/10835547.2013.12091359
- Demaria, F., Schneider, F., Sekulova, F., Martinez-Alier, J. (2013) 脱成長とは何か？活動家のスローガンから社会運動へ。 *Environmental Values*, April 2013, Vol.22, No.2, special issue: *Degrowth*, pp.191-215.
- マドリード市都市開発総局（2021年）マドリード市開発のための地上権制度に基づく土地譲渡プログラム
手頃な賃貸住宅
- マドリード市都市整備総局（2023年）地上権制度に基づく土地譲渡のための第2次プログラム。
手頃な価格の賃貸住宅開発。
- Du, H., Ma, Y., An, Y. (2011). 土地政策が住宅価格と地価の関係に与える影響：中国からのエビデンス. 杜浩, 馬毅, 安毅(2011). 土地政策が住宅と地価の関係に与える影響：中国からのエビデンス.
- Duménil, G., Lévy, D. (2006) Cost and Benefits of Neoliberalism: A Class Analysis. *金融化と世界経済* エドワード・エルガー
- Dupuis, A., Thorns, D.C. (1996) 高齢の住宅所有者にとっての家の意味。 *住宅研究*, 11:4, 485-501.
- Echaves García, A. (2016) The difficult access of young people to housing market in Spain: Price, tenure regimes and efforts. *Cuadernos de Relaciones Laborales*. ISBN: 1131-8635
- Echaves García, A., Navarro Yañez, C.J. (2018) Housing provision regimes and residential emancipation: Analysis of the public effort in housing in Spain and its effect on emancipation opportunities from a comparative regional perspective. *Politics and Society*. ISBN: 1130-8001

- EEA (2011) *European Environmental Tax reform in Europe: implications for income distribution 2011*. European Environment Agency - 66 pp.- 21 x 29.7 cm ISBN 978-92-9213-237-8. doi: 10.2800/84858.
- EPRA (2023年) グローバルREITサーベイ2023。世界の主要なREIT制度の比較。
- Epstein, G.A. (2005) *Financialization and the World Economy*. エドワード・エルガー
- Epstein, G.A. (2019) *What's Wrong with Modern Money Theory? A Policy Critique*. パルグレイブ・マクミラン
- Erturk, I. (2020) Shareholder Primacy and Corporate Financialization. *The Routledge International Handbook of Financialization*. ラウトレッジ
- Evers, S., Seagle, C., Krijtenburg, F. (2013) *Africa for sale? アフリカにおける外国の大規模土地取得における国家、土地、社会の位置づけ*. Brill
- Feng, Z., Wu, Z. (2021) Local Economy, Asset Location and REIT Firm Growth. *不動産金融経済ジャーナル*。
- Fields, D. (2018) Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation after the Crisis. *経済地理学*, 1-23.
- Fisher, I. (1907) *The rate of interest, its nature, determination, and relation to economic phenomena*. マクミラン社
- Friedman, G. (2001) The sanctity of Property Rights in American History. *Political Economy Research Institute*. ワーキングペーパー N14
- Friedman, M. (1953) *Essays in Positive Economics*. Friedman, M. (1957) *A Theory of the Consumption Function*. プリンストン大学出版局。
ISBN: 0-691-04182-2
- Friedman, M. (1970) *A Friedman doctrine: The Social Responsibility of Business Is to Increase Its Profits*. The New York Times. 1970年9月13日、セクションSM、17ページ。
- Friedman, M. (1972) *Teoría de los precios*. アリアンサ編集部
- Friedman, M. (2022) *Freedom of choice, a personal statement*. デウスト
- Funari, N. (2022) *Nareit Study Shows Growth and Benefits of Global REIT Adoption*. ナレイト
- Gaffney, M. (2004) 特徴的な生産要素としての土地。富と欲望
- Gaffney, M. (2008) Keep Land in Capital Theory: Ricardo, Faustmann, Wicksell, and George. *The American Journal of Economics and Sociology*, Vol.67, No.1, Henry George :

- Political Ideologue, Social Philosopher and Economic Theorist*, pp.119-142.
- Galbraith, J.K. (2012) *The Affluent Society*. オーストラリア
- García - Lamarca, M. (2020) Real Estate crisis resolution regimes and residential REITs: emerging socio-spatial impacts in Barcelona. *住宅研究*, doi: 10.1080/02673037.2020.1769034
- García Almirall, M.P. (2007) *Introducción a la valoración inmobiliaria*. ISBN: 978-84-8157-471-5
- García Delgado, J.L. (2023) Sobre la Valoración Social del Empresario. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 209-216, dec. 2023. issn 2603-6010.
- George, H. (1889) *The Standard* 137号、8月17日。
- ジョージ, H. (1935) *進歩と貧困、産業恐慌の原因、および富の増大による欠乏の増大、その救済策に関する調査*. ロバート・シャルケンバック財団
- George, H. (2012) *Progress and Poverty*. ロバート・シャルケンバック財団
- Georgescu-Roegen (1970) The Economics of Production. *The American Economic Review*, May 1970, Vol.
- Ghosh, C., Giambona, E., Harding, J.P., Sirmans, C.F. (2008) How Entrenchment, Incentives and Governance Influence REIT Capital Structure. *J Real Estate Finan Econ*. 43:39-72 doi: 10.1007/s11146-010-9243-6
- Gilstrap, C., Petkevich, A., Sezer, O., Teterin, P. (2021). REIT Debt Pricing and Ownership Structure. *不動産ファイナンスと経済学ジャーナル*。
- Gómez Montoro, A.J. (2002) La titleidad derechos fundamentales por jurídicas: un intento de fundamentación. *Revista Española de Derecho Constitucional*. 第65号. 49-105頁. [jstor.org/stable/24884698](https://www.jstor.org/stable/24884698)
- Gonzalez, R.E., Espina, J., Segura, A. (2023) *Problemas resueltos de gestión de empresas and proyectos*. Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5
- González, R.E., Morales, G., Segura, A. (2023) MOOC 'Problemas de Microeconomía and Macroeconomía'. ミリアダックス
- González, R.E., Segura, A., Espina, J. (2024) *Problemas de Economía de la empresa*. Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- Gonzalo y González, L. (2005) *Sistema impositivo español, estatal, autonómico y local*.
ダイキンソン
- Gorz, A. (2012) *エコロジカル*。知的資本
- ゴルツ、A. (2023) *生産主義的理性の批判*。カタラタ
- Grijalvo, M., Segura, A., & Núñez, Y. (2022). 高等教育におけるコンピュータベースの
ビジネスゲーム：ゲーミフィケーション学習フレームワークの提案。 *技術予測と
社会変化*, 178(121597), 121597.
- Grotius, H. (1925) *Del Derecho de la Guerra y de la Paz*. エディトリアル・レウスS.A.
- Gunnison Brown, H. (1924) The Single-Tax Complex of Some Contemporary
Economists. *Journal of Political Economy*, Vol.32, No.2 (Apr. 1924), pp.164-190.
- Gylfason, T. (2001) 天然資源、教育、そして経済発展。 *European Economic Review* 45
(2001) 847-859
- Harvey, D. (1982) *The limits to capital*. Basil Blackwell Publisher Limited.
- Harvey, D. (2012) *Rebel Cities: from the right to the city to the urban revolution*. Verso
- Hausmann, R., Hidalgo, C.A. et al (2011) *The atlas of economic complexity, mapping paths*.
繁栄ヘビュリタン・プレス
- Hausmann, R., Rodric, D., Velasco, A. (2005) 成長診断学
- Hayek, F. (1945) The use of knowledge in society. 『*アメリカ経済評論*』 35巻4号 (1945
年9月) 519-530頁。
- Hayek, F. (2019) *The foundations of freedom*. Unión Editorial Hayek,
- F. (2020) *Camino de servidumbre*. アリアンザ・エディトリアル
- ハイエク, F. (2022) 住宅と都市計画の問題。 *Market Processes: European Journal of Political
Economy*, Vol.XIX, No.2, Autumn 2022, pp.395-418.
- Hazlitt (1946) *授業で学ぶ経済学*。自由を求める学生たち
- Heng, A., Qun, W., Zhonghua, W. (2015) REITの暴落リスクと機関投資家。
Journal of Real Estate Finance and Economics.
- Hickel, J. (2020) *Less is more, how degrowth will save the world*. ウィリアム・ハイネマン・ロ
ンドン
- Howard, G. (2017) *The Migration Accelerator: Labor Mobility, Housing, and Aggregate
Demand*.

- Huerta de Soto, J (2002) *Newvos estudios de economía política*.ユニオン編集部
- Ihlanfeldt, K.R. (2007).土地利用規制が住宅と地価に及ぼす影響。
『都市経済』61(3), 0-435.
- 気候変動に関する政府間パネル（IPCC）。技術要約。気候変動2021-物理科学的基礎
：第6次評価報告書に対する第1作業部会の貢献
気候変動に関する政府間パネル評価報告書。ケンブリッジ:ケンブリッジ大学出版
局; 2023:35-144.
- Jensen, M.C. (1986) Agency Costs of Free Cash Flow, Corporate Finance, and Takeovers.
『アメリカン・エコノミック・レビュー』1986年5月号、76巻、2号、323-329頁。
jstor.org/stable/1818789
- Jevons, H.S. (1911) 政治経済理論.JLL (2022)
SOCIMI, 10th years since their creation.
- Kallis, G., Demaria, F., DÁlisa, G. (2015) *Degrowth: A vocabulary for a new era*.Routledge
- Kallis, G., Kostakis, V., Lange, S., Muraca, B., Paulson, S., Schmelzer, M. (2018).に関する研究
脱成長。環境と資源の年次レビュー。43(1). doi:10.1146/annurev-
environ-102017-025941.
- Keaney, M. (2014) Financialization and Social Structure of Accumulation Theory. 世界
政治経済評論』第5巻第1号、45-77頁。
jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045
- Keynes, J.M. (1965) *Teoría general de la ocupación, el interés and el dinero*.経済文化基
金
- Keynes, J.M. (1985) *Essays on intervention and liberalism*.オルビス
- Kininmonth, W. (2003) 気候変動-自然災害。エネルギーと環境, Vol.14, No.2/3,
pp.215-232.
- Kirzner, I.M. (2011) *Market Theory and Price System*.Liberty Fund Knight
Frank Research. (2023) *The wealth report*.
- Knoll, K., Schularick, M., Steger, T. (2017) No Price Like Home: Global House Prices, 1870-
2012.*American Economic Review*, 2017, 107(2): 331-353.
- Krippner, G.R. (2005) アメリカ経済の金融化。 *Socio Economic Review*.3, 173-208
- Henry George Institute (2021) *Labor, land & liberty: A Lindy Davies Reader* (Vols. 134-
136).

- Laffaire, M., Tucac, P. (2021) スペインにおける賃貸住宅へのアクセスを改善するための供給サイドの政策。Esade Ec. Pol - Center for Economic Policy.
- Laski, H.J. (1961) *European Liberalism*. Fondo de cultura económica.
- Leckie, S. (1989). 人権としての住宅。環境と都市化, 1(2), 90-108.
- Levy, D.S., Kwai-Choi Lee, C. (2004) The influence of family members on housing purchase decisions. 不動産投資と金融, 22(4), 320-338.
- Li, L. (2012) REITボラティリティの決定要因
- Lin, D., Hanscom, L., Murthy, A., Galli, A., Evans, M., Neill, E., Mancini, M.S., Martindill, J., Medouar, F.-Z., Huang, S. et al. (2018) Ecological Footprint Accounting for Countries: Updates and Results of the National Footprint Accounts, 2012-2018. リソース2018, 7, 58.
- Lindbeck, A. (1984) *Inequality and redistributive policy, political behaviour and economic policy*. オルビス
- Liu, Z., Wang, P., Zha, T. (2013). 地価変動とマクロ経済変動. *Econometrica*, 81(3), 1147-1184.
- ロック (1981) 『市民政府論』. アギラー
- Lucas, R.E. (1978) On the Size Distribution of Business Firms. (1978) 「企業規模分布について」 『ベル経済学雑誌』 第9巻第2号(1978年秋号), pp.508-523.
- Mader, P., Mertens, D., Van der Zwan, N. (2020) Financialization: an introduction. *Routledge International Handbook of Financialization*. ラウトレッジ
- マルサス, R. (1970). 人口に関する最初のエッセイ。Marshall, A. (1884) *Where to house the London poor*. Metcalfe and son Marshall, A. (1920) *Principles of economics*. Macmillan and Co.
- Martín Quemada, J.M., García-Verdugo, J. (2014) *Bienes publiclicos globales, política económica y globalización*. アリエル
- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., González Díaz, R. E. (2023). スペイン国内市場における定期便運航による航空機排出量の実証分析。プロセス, 11(3), 741.

- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., & Rodríguez Oromendía, A. (2023). 不動産資産の金融化：ジェンダーに基づく研究による投資ポートフォリオへの包括的アプローチ。Doi: 10.3390/buildings13102487.
- Marx, K. (2014) *El capital, anthology*. アリアンザ・エディトリアル
- マルクス、K.、エンゲルス、F. (2023) *共産党宣言*. 小活字
- Max-Neef, M., Elizalde, A., Hopenhayn, M. (2010) ヒューマンスケールの開発。CF+Sライブラリー <http://habitat.aq.upm.es>
- マッキンゼー・グローバル・インスティテュート (2021). *世界のバランスシートの勃興と上昇*. Meadows, D. H. (1990) *The Limits to Growth*. Fondo de Cultura Economica.
- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021) Urban financialisation and the rental bubble in Spain: trends and contrasts in a multi-scale perspective. *地理学文献*2021年67/3巻 441-463頁
- Menger, C. (2007) *Principles of economics*. ルートヴィヒ・フォン・ミーゼス研究所
- Milanovic, B. (2020) *Capitalism, nothing more, the future of the system that dominates world*. ペンギン・ランダムハウス
- Mill, J.S. (1971) *Sobre la libertad*. アギラール
- ミル, J.S. (2009) 政治経済学原理. グーテンベルグ電子書籍
- Mingche, M., Brown, H.J. (1980) Micro-Neighborhood Externalities and Hedonic Housing Prices. *土地経済学*, Vol.56, No.2, pp.125-141.
- Mises, L.V. (2021) *La acción humana*. ユニオン社
- Mishra, S.K. (2007) *A brief history of production functions*. mpra.ub.uni-muenchen.de/5254/.
- Mochón, F. (2009) *Introduction to Macroeconomics*. マグロウヒル
- モディリアーニ, F., ブルムバーク, R. (1954) 効用分析と消費関数：クロスセクションデータの解釈. 『ポスト・ケインジアン経済学』ケネス・K・栗原編.
- Modigliani, F. (1986) ライフサイクル、個人の倹約、そして国富. *Science*, Vol. 234, 704-712
- Morales Alonso, G., Nuñez Guerrero, Y. (2022) *Entorno económico y organizacional para ingenieros*. Sanz and Torres
- Morri, G., Benedetto, P. (2019) *Commercial property valuation, methods and case studies*. ワイリー

- Muñoz Machado, A. (2013) *La política industrial, un reto de nuestro tiempo*. Diaz de Santos. Nasarre Aznar, S. (2016) Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España,
ヨーロッパの視点から。労使関係ノート。ISBN: 1131-8635
- Nethercote, M. (2019) Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. 『住宅研究』、doi: 10.1080/02673037.2019.1636938
- Niño-Becerra, S. (2020) *Capitalismo 1679 - 2065, un a aproximación al sistema económico ha grown more prosperidad and desigualdad en the world*. アリエル
- Nordhaus, W.D. (1991) To Slow or Not to Slow: The Economics of The Greenhouse Effect. 『経済ジャーナル』 101巻407号、920-937頁。
- Nordhaus, W.D. (2007) To Tax or Not to Tax: Alternative Approaches to Slowing Global Warming. *Review of Environmental Economics and Policy*, V.1, I.1, pp.26-44.
- Nordhaus, W.D. (2015) Climate Clubs: Overcoming Free-riding in International Climate Policy. *American Economic Review* 2015, 105(4): 1339-1370.
- OECD (2021) *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OECD, Paris, [oe.cd/affordable-housing-2021](https://www.oecd.org/housing/affordable-housing-2021/).
- Okun, A.M. (1975) *Equality and Efficiency, the Big Tradeoff*. ブルッキングス研究所
- Olea Ferreras, S., Fernández Evangelista, M., Casla Salazar, K., José Aldanas, M. (2019) *El sistema público de vivienda en el Estado español*. 人権に戦略も根拠もなく。Foessa Foundation. ワーキングペーパー4.13
- Panduro, T.E., Veie, K.L. (2013) Classification and valuation of urban green spaces- A hedonic house price valuation. doi: 10.1016/j.landurbplan.2013.08.009.
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2010) *Hacienda Pública I, teoría del presupuesto and el gasto publico*. ヒアソン
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2011) *Hacienda Pública II, teoría de los ingresos publicos*. ヒアソン
- Paniello, U., Ardito, L., Petruzzelli, A.M. (2022) Scoping the state of sharing economy and its antecedents at the country level: Cross-country differences in Europe. *Geoforum*, Volume 133, July 2022, Pages 140-152.

- Pearce, D. (2004) 環境市場の創造：救世主か、過剰販売か？ *ポルトガル経済ジャーナル*, 3: 115-144.
- Pedrajas, M. (2007). *El desarrollo humano in la economía ética de Amartya Sen*.
- Peterson, G.E. (2006) インフラ資金調達の実現性としての土地リースと土地売却。世界銀行政策研究ワーキングペーパー4043
- Pigou, A.C. (1968) *比較社会主義と資本主義*.アリエル
- Piketty, T. (2014) *El capital en el siglo XXI*.経済文化基金
- Piketty, T., Saez, E. (2014). Inequality in the long run. *Science*, 344(6186), 838-843. doi: 10.1126/science.1251936.
- Piketty, T. (2019) *Capital and ideology*.デウスト
- Polanyi, K. (2001) *The great Transformation, the political and economic origins of our age*. ビーコン・プレス・ブックス
- Pop, V. (2000) 宇宙空間における収用：天体の土地所有権と主権の関係。 *宇宙政策* 16 (2000) 275-282
- ポーター, M.E., ミラー, V.E. (1985) *How Information Gives you Competitive Advantage*. ハーバード・ビジネス・レビュー
- Potepan, M.J. (1996).住宅価格、家賃、地価の都市間変動の説明。 *不動産経済学*, 24(2), 219-245.
- Power, E.R., Mee, K.J. (2019) Housing: an infrastructure of care. *住宅研究*. doi: 10.1080/02673037.2019.1612038
- Prem, H.J. (1992) Spanish Colonization and Indian Property in Central Mexico, 1521-1620. *アメリカ地理学会年報*. 82(3), pp.444-459.
- プライスウォーターハウスクーパース (2020) *スペインの不動産市場におけるSOCIMI 起源、進化、主な特徴*.
- PriceWaterhouseCoopers (2021) *Worldwide Real Estate Investment Trusts (REIT) Regimes*.
- Proudhon, P.J. (1983) *財産とは何か？*オルビス
- Rallo, J.R. (2019) Hayek Did Not Embrace a Universal Basic Income. *The Independent Review*, v. 24, n. 3, Winter 2019/20, ISSN 1086-1653, pp.347-359.
- Ranganathan, J. (1998) *Sustainability rulers: measuring corporate environmental & social performance*.Sustainability enterprise.

- Ricardo, D. (2010) 『政治経済学の原理と課税について』.グーテンベルグ電子書籍 #33310
- Ritter, M., Hüttel, S., Odening, M., Seifert, S. (2020).農業における土地価格と区画サイズの関係の再検討。土地利用政策, 97, 104771-. doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104771
- ロバーツ, P. (2004) 石油の終焉.クリティカル・シンキング・ライブラリー
- Robinson, J (1953) 生産関数と資本の理論. *The Review of Economic Studies*, 1953 - 1954, Vol.21, No.2 (1953 - 1954), pp.81-106.
- Romer, D. (2006) *Advanced Macroeconomics*. マグロウヒル
- Rothbard, M.N. (2009) 人間、経済、国家と権力と市場. Ludwig Von Mises Institute, Scholar's Edition.
- Rothbard, M.N. (2021) *Towards a new freedom, the libertarian manifesto*. Unión Editorial
- Rothbard, M.N. (2021) *The Anatomy of the State*. ユニオン社
- Rousseau, J.J. (1923) *Discourse on the origin of inequality among men*. Calpe Rousseau,
- J.J. (2017) *The Social Contract*. 民主主義革命の党
- Rudden, B. (1994) Things as Thing and Things as Wealth. *Oxford Journal of Legal Studies*, Vol.14, No.1 (Spring, 1994), pp.81-97.
- Rueda 2nz, G. (1997) *La Desamortización en España: un balance (1766-1924)*. Arco
- Libros Samuelson, P.A., Nordhaus, W.D. (2009) *Economics*. マックグローヒル
- Sawyer, M. (2022) *Financialization, Economic and Social Impacts*. Agenda Publishing
- Sayyed, J.A.P.Z., Mahmud, M.J. (2012).に基づく住宅属性選択の探求。
マズローの階層の欲求の階層社会的そして行動科学、
42. doi :
10.1016/j.sbspro.2012.04.195
- Sazandrishvili, G. (2019) Asset tokenization in plain English. *J Corp Acct Fin.*2020; 31: 68-73. doi: 10.1002/jcaf.22432.
- Schumpeter, J.A. (2018) 資本主義、社会主義、民主主義。飼いならされていないページ
- Segura, A., de Linera, M. Á. (2022).不十分な住宅に関する世界銀行のデータと実証研究の比較レビュー。 *11th ACAU 2022: Proceedings of 11th International PhD Students Conference*.
- Segura, A., Núñez, Y., Grijalvo, M., González, R.E., Martínez, I. (2021) 学習体験のゲーミフィケーションへの参加決定、習得のために

- ソフトスキル2030年における大学、イノベーション、研究。エグリギウス, ISBN: 978-84-18167-39-3
- Sen, A. (2000) *Desarrollo y libertad*. Planeta 編集部
- Sen, A. (2020) *Sobre ética y economía*. アリオンザ・エ
ディトリアル
- Sieyès, E.J. (1991) *El tercer estado y otros escritos de 1789*. Espasa calpe
- Slater, S.F., Narver, J.C. (1994) 市場志向、顧客価値、優れた業績。 *Business Horizons*, Volume 37, Issue 2, March-April 1994, Pages 22-28.
- スミス, A. *The Wealth of Nations*. Alliance.
- スミス, A. (2007) 『国富の本質と原因に関する試論』, 第1巻, 第2巻, 第3巻, 第4巻, 第5巻.
- Solow, R.M. (1956) A Contribution to the Theory of Economic Growth. *経済学季刊誌* 』第70巻第1号、65-94頁。
- Somerville, P. (1997) The social construction of home. *Journal of Architectural and Planning Research*. 1997年秋、第14巻、第3号。
- Soros, G. (1999) *The crisis of global capitalism, the open society in danger*. 議論の課題
- Soto (de), H. (2000) *El misterio del capital*. Ediciones península
- Stiglitz, J.E. (2014) *El precio de la desigualdad*. 講読
- Swinkels, L. (2023) 不動産トークンの所有と流動性に関する実証的証拠。 *Swinkels Financial Innovation*.
- Temin, P. (2009) The economy of the early Roman Empire. *Market Processes: European Journal of Political Economy*. Vol. VI, No. 2, Autumn 2009, pp.
- Tocqueville, A. (1984) *Democracy in America I*. アメリカの民主主義I. サルペ
- Tostevin, P. (2021, 9月9日) 世界の不動産の総価値。 Savills Impacts. savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate.html
- Tostevin, P., Rushton, C. (2023年9月20日) 世界の不動産の総価値：不動産が残る世界の最大の最大の最大の最大の富の富。 サヴィルズ savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate-property-remains-the-worlds-biggest-store-of-wealth.html

- Turner, J.F.C. (1976) 人による住宅、建築環境における自律性を目指して。
パンテオンブックス
- Uriel Jimenez, E. Albert Pérez, C., Benages Candau, E., Cucarella Tormo, V. (2009) *El Stock de Capital en Viviendas en España y su Distribución Territorial (1990-2007)*.BBVA財団 .ISBN: 978-84-96515-86-4
- Valenzuela Rubio, M. (2023) 新しい住宅モデル。共同住宅：スペインにおける導入へのアプローチ。 *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 275-292, dec. 2023.issn 2603-6010.
- Van Parijs, P. (1997) *すべての人に真の自由を。資本主義を正当化できるものオックスフォード大学出版局*
- Van Parijs, P., Vanderborght, Y. (2015) *La Renta Básica*.アリエル
- Varian, H.R. (2010) *Intermediate microeconomics, a current approach*.アントニ・ボッシュ編
- Vercelli, A. (2013) Financialization in a Long-Run Perspective, An Evolutionary Approach.*International Journal of Political Economy*, vol.42, no.4, Winter 2013-14, pp.19-46.
- Versmissen, J., Zietz, J. (2017) REIT にレバレッジ目標は存在するか？ *The Quarterly Review of Economics and Finance* 66 (2017) 57-69. doi: 10.1016/j.qref.2017.01.001.
- Von Braun, J., Meinzen-Dick, R. (2009) "Land Grabbing" by Foreign Investors in the World.
開発途上国：リスクと機会。IFPRI 政策ブリーフ13
- Wackernagel, M., Rees, W. (1996) *Our ecological footprint, reducing human impact on the earth*.新社会出版社
- Ward, C. (2002).Cotters and Squatters: Housing's Hidden History.*Utopian Studies* 13 (2):238-239.
- Wen, H., Goodman, A.C. (2013).都市地価と住宅価格の関係：中国21省都からのエビデンス。 *ハビタット・インターナショナル*, 40(), 9-17.
- Wheaton, W.C. (1993) Land capitalization, Tiebout Mobility, and the Role of Zoning Regulations. *都市経済学研究*, 34, 102-117.
- ウィックステッド (1894) *流通法の調整に関する試論*
- Wijburg, G., Aalbers, M.B., Heeg, S. (2018) *The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation*.

Wijburg, G. (2021) The de-financialization of housing: towards a research agenda.

住宅研究第36巻、1276-1293頁

Wolf, C. (2009).所有権は重要か？国営石油と民間石油のパフォーマンスと効率性（1987-2006年）。*Energy Policy*.37(7), 2642-2652. doi: 10.1016/j.enpol.2009.02.041

Woo, J. (2020) Inequality, redistribution, and growth: new evidence on trade-off between equality and efficiency.*実証的経済学* 58, 2667-2707.

Xu, Y., Huang, X., Bao, H.X.H., Ju, X., Zhong, T., Chen, Z., Zhou, Y. (2018) Rural land rights reform and agro-environmental sustainability: Empirical evidence from China.doi: 10.1016/j.landusepol.2017.07.038.