

Open the Door: 日本は誰に扉を開けばいいのか?

清水千弘

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員

1. 多様性が成長をけん引する

Can Singapore survive?

2016年1月、シンガポールで国立大学の Lee Kuan Yew 行政大学院長である Kishore Mahbubani 教授は、このような疑問を投げかけた。シンガポールは、過去 25 年間、日本の戦後の高度経済成長とともに、アジアの奇跡と呼ばれる経済成長を実現してきた。彼は、今後の 25 年間において、過去と同様の成長は実現できるのか、シンガポールは果たして生き残ることはできるのか、といった疑問を国民に問うたのである。

シンガポールの土地の面積は、719 平方キロメートルとほぼ東京 23 区と同程度で、人口は 2015 年には約 554 万人（うちシンガポール人・永住者は 390 万人）である。その民族も多様で、中華系 74%、マレー系 13%、インド系 9% であり、公用語は、シングリッシュとも揶揄される独特な英語であるが、国語はマレー語であり、中国語、タミール語をも話す。宗教は、仏教、イスラム教、キリスト教、道教、ヒンズー教と多様である。このような多様な文化と価値観を持つ人たちが、一つの国の奇跡的な成長を実現したといってもよい。

このような多様性をドライバーとして高い経済成長を実現してきた国が、これからも生き残っていけるのかという問いは、シンガポール社会に大きな論争を生んだ。成長する局面では、シンガポールは人もお金も物も、全てにおいて海外にドアを開き、その結果として多様性が増幅された。そのような成功を見ると、国の外にドアを開くことが、成長の大きな誘因であったことは確かである。その多様性は意識して作り上げたかもしれないが、結果として多様性が進んだという側面もある。

2. 均質性と多様性の対立と経済成長

1990 年代初頭、世界は大きく動いた。戦後長く続いた冷戦は、東西ドイツの統合や旧・ソビエト連邦、東ヨーロッパの国々の崩壊などで、世界地図が大きく塗り替えられることになった。一時的には大きく成長した経済システムも、崩壊を迎える時があった。これらの国では、民族・宗教が異なり、その対立によって多くの血が流された。私が初めて海外の地を踏んだのが、1983 年にスポーツ選手として派遣された旧西ドイツであった。戦前・戦中の

民族政策の反省と合わせて、衰退が始まる東欧社会からの移民、出稼ぎ労働者が多く集まって来ていた。そして、移民をめぐる議論が始まろうとしていた時期でもあった。

1980年代半ばから1990年代にかけて活躍された、中国・東欧経済の代表的な経済学者の一人であった元日本大学教授の佐藤経明先生が、「日本人が最も理解できないことの一つが、民族問題と宗教問題である」と、東西ドイツが統合されたときにおっしゃっていたことが、懐かしく思い出される。

果たして、佐藤教授が指摘されているように単純に比較できるものではないが、多様な民族・宗教・文化を持つ民族の融合による成長と、均質性を軸とした成長のどちらに持続性があるのでしょうか。その答えは、様々な前提条件やその成長を測定する時間的な尺度で別れてくるであろう。5年程度の時間軸で見えることと、25年という時間軸で見えること、50年から100年またはそれを越えた時間軸で見えることは、その評価も含めて大きくまちまちであろう。

ただひとつ正しく認識できていることは、多くの国で高齢化が急速に進み始め、日本においても、今後の50年間は、確実に人口減少・高齢化が進むということである。このような人口減少と高齢化は、どのような問題を日本の社会にもたらすのでしょうか。これから発生する問題、すでに始まっているかもしれないが、それを克服するためには何ができるのでしょうか。その中で、均質性の維持と多様性の拡大はどこまで許されるのでしょうか。

このような人口減少・高齢化の最も大きな原因が、「出生率の低下」である。1980年代後半の米国でも、出生率が大きく低下する中で、様々な論争が起こった。そのような中で、米国を代表する経済学者である、ハーバード大学のグレゴリー・マンキュー教授は、1989年に“The baby boom, the baby bust, and the housing market”という論文を発表した。その論文では、出生率の急激な低下と住宅市場との関係を実証的に明らかにしようとした。得られた結論を見ると、米国の住宅価格は25年かけて47%低下するというシミュレーションが示されたのである。

ここで注意しないといけないのは、彼らは、住宅価格を予測することを目的としたのではない。かつて、英国の新古典派の経済学者の一人であるジョン・スチュアート・ミルが「富める国の地価は上がり続ける」といったように、住宅価格、地価というのは、一国の経済力・生産性の代理指標としてとらえることができるのである。そうすると、マンキュー教授の予測によれば国力が半分程度になってしまうと述べていることとなる。このような問題提起もまた、米国では大きな社会論争へと発展していった。

Kishore Mahbubani 教授の疑問に話を戻せば、彼は、その答えとして、「Yes, No, and Maybe」とした。成長できるも、衰退していくのも、これからの未来を創っていく経済システム、政策によって変わるというのである。

米国は、マンキュー教授が予測したような結果にはならなかった。それは経済理論的な課題、推計問題としての課題も指摘されたものの、米国が大きく社会システムを変えたという政策の影響も大きいであろう。具体的には、米国は、移民へとドアを開いた。その後、その

ような移民に対して住宅を持たせるためのサブプライムローンという低所得者向けのローンを開発し、米国の住宅需要は持続的に拡大していった。

その一方で、2000年代に入ると、そのようなローンが拡大しすぎることで、そのローン破たんが一気に発生していく中で、それに端を発した世界的な経済危機を起こすこととなった。さらには、トランプ政権の誕生によってあらためて移民による社会問題が浮き彫りにされた。果たして、米国の移民政策は、失敗だったのであろうか。それもまた経済学者によっても評価が分かれるところである。

ただ過去25年間という時間軸で評価すれば、シンガポールの成長、米国の成長を支えたのも移民であることも確かであろう。以下、都市の成長とマンキュー教授が注目した住宅価格をベンチマークとした人口減少と高齢化の日本経済へのインパクトに基づく政策選択のシミュレーションを紹介したい。

3. 多様性と均質化-成長をもたらすもの-

何が一国の成長をもたらすのか。

私たち経済学者は、マクロ経済学の講義の中で、生産性と経済成長を同じ時間の中で教えている。生産性とは、1人当たり実質GDPで測定し、それが大きな国ほど幸福であると教える。そして、経済成長率を、「標準的な年において、1人当たりの実質GDPがどれぐらいの速さで成長したかを測定したもの」と考える。

そうすると、生産性をどのように測定するのかということが重要になる。一般的に生産性は、労働力・資本、そして土地を投入し、そこから生まれる経済的な付加価値を測定していく。つまり、労働投入1単位から生産される財・サービスの量を生産性とし、それを経済学の中でも最も重要な指標としてとらえる。

その前提には、生産性の成長は生活水準の向上に重要な決定要因を持つためである。例えば、大学における経済教育の現場で最も利用されている教科書の一つに、前述のハーバード大学のグレゴリー・マンキュー教授の『Principles of Economics』がある。その第一章で、経済学の十大原理の一つとして「一国の生活水準は、財・サービスの生産能力に依存している」と教えるのである。

このように、生産性の改善・上昇は、われわれの経済活動において最も重視される。さらに、その集合が一国の経済力・国力を示すのであれば、人口の大きさと、労働力人口が重要になることは容易に予想できるであろう。

それでは、そのような測定の基準に、空間という概念をかぶせよう。一国の経済成長をけん引するのは、集積された都市である。その都市の成長を説明する概念として、「都市にどのような特徴を持つ人々が居住するか、そしてそれがどう移り変わっていくか」が、都市の成長に深く関わりあっているという考えが注目され始めている (Storper and Scott,(2009))。

かつて、Jacobs (1969) は、都市の定義とは「多様な人が集まり、交流が生まれることで情報の交換が促され、互いに刺激を与えあうことが可能となる地域」であるといった。多様な人々の交流と融合によって、「独創的なアイデアや技術が生み出され、結果として持続的な成長を可能とする」とした。

そうすると、多様性の増幅ほど成長をもたらす機会が生み出される確率が高くなると一見写ることになる。しかし、この多様性はどこまでが寛容されるのであろうか。統計学者である私の言葉でいうと、どの程度の分散、つまり平均値からのかい離を社会が受け入れ、その分散は平均値に収束していくのか、それとも発散していくのかということが重要になるものと考ええる。

この点は、最も重要な論点の一つとなるためより正確に重ねて書けば、多様性、つまり分散の大きさが成長を促すように作用するといっても、その多様性とは、同じ言語を話す単一民族・単一宗教といった一定の範囲の中での分散を意味しているのか、言語の民族も、宗教をも超えた分散を言っているのか、そのような分散の大きさを経済の成長性と併せて多数の国民が心地よいと考えるのかどうかといったことで、その判断は大きく異なることになってしまう。さらには、政策のような一時的に人工的に作り上げた分散の拡大も、時間の経過の中で小さくなっていく、つまり同化していくのか、それともその分散は時間が経過しても一定となるのか、さらには拡大し対立構造を生むような事態にまで至るのかといったことも慎重に考えないといけない。

4. 選ばれる国、選ばれる都市

人々の移動を考えたときに、どのような国そして都市が選ばれるのであろうか。どのような国または都市から人々は逃げていこうとしているのであろうか。

第二次産業または第三次産業を中心とした経済システムでは、都市に資本が集積し、そこで雇用の機会が拡大し、人々が集積し、さらなる都市の成長、国の成長がもたらされた。しかし、成熟した段階での現在における都市の成長は、Clark (2004)では、かつての都市のあり方とちがって、土地でも資本でもなく、人々の創造的なアイデアこそ経済の成長における最も重要な原動力であると説いた。

集積した都市では、人々が持つ知識やアイデアというものは、人々の間での伝達や共有が際限なく広がり、繰り返され、かつ他のアイデアと結びつくことで新しい発想が生まれ (Storper and Scott 2009)、一層集積が生まれるなかで、さらに新しい創造的な知識やアイデアを生み出すことで、持続的な発展を可能にすると考えられている (Jacobs 1969)。

そうすると、都市の成長を支えうる創造性豊かな人材(creative class)の移住を促すことができるのかどうかといった点が、都市または国の成長の最も重要な要素となる。

Glaeser, Kolko and Saiz.(2004)や Adamson et al. (2004)では、創造的な人々は居住地を

選ぶ際に、高い賃金や安い家賃などの経済的側面よりも、文化的側面—特に都市アメニティへのアクセスに代表される生活の質—を重視する傾向が強いと主張する。具体的には、映画館、レストラン、壮麗な建物や質の高い学校、図書館、美術館といったハード面だけでなく、活気に満ちた音楽やアートのコミュニティがある、気持ちがワクワクする出会いの機会があるなどといったソフトなインフラも重要になることは言うまでもない。(Silver, Clark and Navarro (2010))。

つまり、文化的消費の機会が都市の中にどれだけ存在しているのか、といったことが重要になるのである。今の多くの世界の成熟したスーパースター都市では、労働集約型の企業が退出し、情報と知識集約型産業が参入する中で、都市の成長をけん引する人々の生活において、要求されるお金と時間の消費の機会の選択軸が大きく変化し (Fogel (2000))、都市は生産のための場所であることも大切であるが、消費をする場としての機能が一層強く求められているといってもいい(Glaeser, Kolko and Saiz.(2004))。

文化的消費の機会が都市の持続的な成長を支える創造的な人材を惹きつけ、多くの消費をするとりわけ富裕層や、創造的な人材を惹きつけるためには「多様性」の豊かな文化的消費を可能とすることが重要であることが指摘されたきた。(Shimizu et al. (2014), Yasumoto, Jones and Shimizu (2014), Florida (2002))

ここでも「多様性」というものの重要性が指摘されることになる。それでは、日本という国を見たときに、日本を代表する都市である東京を見たときに、または、それ以外の都市を見たときに、創造性豊かな人材(creative class)をどれだけ惹きつけることができるのであろうか。確かに海外からの観光客は年々増加している。観光といった分野では、既に日本は、また多くの都市は、選ばれる国、都市として成長を続けている。

「おもてなし」、「爆買い」、「Made in Japan」などといった言葉からも連想できるように、日本人が提供する「財・サービス」への「消費」は、国際競争力を持つ選ばれる存在になっている。それでは、国や都市の成長を促す「生産」の場としての国や都市といった意味ではどうか。東京、ロンドン、パリ、フランクフルト、ニューヨーク、ボストン、シアトルといった都市が並べられたときに、創造性豊かな人材(creative class)となる候補となる若者が留学しようとしたときに、どの都市を選ぶであろうか。彼らが、永住して働く場所を選ぶとしたら、どの都市を選ぶであろうか。

かつては、多くのアジアの優秀な学生が、東京を目指して留学してきた時代があった。しかし、現在では、最も優秀な層は日本を通り越して欧州や米国の都市を選び始めているように、日本がドアを開いても、創造性豊かな人材(creative class)は日本を選ぶ確率は極めて小さいかもしれない。「消費」の場だけでなく、「生産」の場として選ばれる国、都市になるために何が欠如しているのか、改めて政策的にも議論を始めないと、日本人だけの成長では限界が来るときも近いのではないか。

5. 少子高齢化がもたらす日本の未来

Kishore Mahbubani 教授の議論の背後には、シンガポールでも本格化してくる高齢化という波が、国をどのような変えていくのか、その高齢化によってもたらされる国民の社会への依存度の高まりを、国は支え続けることができるのかということにあった。

Shimizu et.al(2015)では、マンキューと同様に、地価に注目し、どのような経済的なインパクトがあるのかと併せて、政策的な対応可能性をシミュレーションしている。

Shimizu et.al(2015), Tamai, Shimizu and Nishimura(2016)が、地価または資産価格に注目しているのは、住宅が家計の最も大きなウェイトを占める資産であると同時に、国の成長力、または生産性の代理指標としてわかりやすいためである。

資産価格の大きな動きは、「潮」と「波」で例えることができる。住宅市場における人口変動要因のような長期的に緩やかに変動する要因は「潮」の部分となり、この「潮」の上に各年の経済活動のような短期的に変動する「波」の動きが加わる。実際の住宅価格の変化を注意深く眺めれば、毎月毎月または日々の経済活動やニュースなどによっても変化する。時としては、バブルといった津波をも生み出す。しかし、バブルもまたあくまでも泡にしか過ぎない。つまり、このような動きは短期的なものとして捉える。

そして、ある個人の生涯を大きく二つの世代に分けて考えれば、ある個人は現役時代では資産を形成し、高齢期に入ると形成された貯蓄(資産)を切り崩し、消費を行う。その資産の形成期において、住宅資産は、現預金等と比較してインフレによって目減りすることも少なく、人々にとって安全な資産の一つと考えられる。住宅を保有することで、最終的には子世代に渡す対価として養ってもらえるかもしれない(遺産動機)、住宅を売却して高齢世代における消費に充てるなどの可能性も考えられる。そのため、現役世代によって新規の住宅需要が生み出されることになる。

そうすると、それを実証的に明らかにしていこうとすると、生産年齢人口(現役世代人口)が増加すると、資産需要(住宅需要)が押し上げられ、また、生産年齢人口に占める高齢世代人口の数が増加すると、資産需要(住宅需要)は押し下げられるといったことを想定する(Takáts (2012), Saita, et.al.(2013), Shimizu et.al(2015))。

Shimizu et.al(2015)の政策的なシミュレーションを中心に紹介しよう。この研究では、住宅価格の変動を、一人当たりのGDPと総人口、そして生産年齢人口に占める65歳以上人口として定義される「高齢人口依存比率」によって、長期的な変動の多くの部分が説明できることを明らかにした。

そうすると、経済成長率がない(0%)という仮定の下で、将来の人口の変化、高齢人口依存比率の変化が予想されれば、将来の住宅価格をシミュレーションすることができる。

将来の住宅地価格のシミュレーションに利用する人口要因は、「国立人口問題・社会保障研究所」によって公表されている。その予測値をみると、2020年、2030年、2040年の予測値は、日本全体の合計では、総人口は2010年の約1.26億人から2040年には約1.07億人まで、約15%減少する。年齢別の内訳を見ると、20~64歳人口は2040年までに約27%減少する一方、65歳以上

人口は2040年までに約33%の増加が見込まれ、高齢人口依存比率は2010年に0.39であったものが2040年には0.72まで上昇する見通しである。

このような人口要因の将来予測値をもとに、将来時点における住宅地価格のシミュレーションを市町村別に行くと、2010年時点の価格を1とした場合、全体の約半分の地域では、2020年時点で住宅地価格が約0.8以下(約20%の価格下落)、2030年時点で同約0.7以下(約30%の価格下落)、2040年時点で同約0.6以下(約40%の価格下落)との結果が示された。

このような人口要因の変化による住宅地価格の将来予測をベンチマークとして、3通りの政策対応による効果についてシミュレーションをした。

第一は、移民へとドアを開いた時の効果である。2010年時点の経済力を維持するために必要な移民(外国人労働者)の受け入れ人数を推計した。

第二は、高齢者にドアを開いた効果である。とりわけ65歳以上の世代の労働力を活用し、定年を65歳から70歳あるいは75歳まで引き上げた場合に、どの程度の生産性に対する貢献があるのかをみた。

第三は、女性にドアを開いた効果である。眠っている女性の労働力を活用し、女性の就業率を男性と同水準まで引き上げた場合の効果測定している。

得られた結論は次のとおりである。

第一のシミュレーションは、移民受け入れ政策による対応の効果は、2010年時点で20～34歳である外国人を受け入れ、2040年まで日本に居住する場合や、2010年時点で35～64歳であるが、2040年までの間に65歳に到達した段階で国外へ移動し、同人数分の20～64歳の移民の受け入れを同時に行うといった仮定とともに、受け入れた移民の子世代が20歳に到達した段階で、追加的に1人の移民の受け入れを行ったのと同等の効果が発生することを想定している。

このような仮定の下で、各地域において2010年時点と同水準の経済力を維持するために必要な移民の受け入れ人数をシミュレーションすると、全国合計の結果を見ると、2010年と同水準の経済活動を維持するために必要となる移民受け入れ人数は、2040年までに約4,000万人、1年当たり約130万人の受け入れが必要ということがわかった。これは、移民受け入れ後の総人口に占める割合として見ると、2040年までに27%、約4人に1人が新たに受け入れを行った移民となることを意味している。

第二のシミュレーションは、高齢者世代の労働力の活用政策による対応の効果である。

ここでは、定年を65歳から70歳あるいは75歳まで引き上げることで、人々の生涯所得が増大し、社会への依存度を低下させるとともに、生産性に寄与するという考えを考える。

このような仮定の下で計算すると、2040年時点の結果を見ると、2010年時点の1とした場合、定年を70歳まで引き上げることで、全体の約半分の地域で住宅地価格が約0.78以下となり、政策対応を行わない場合の同約0.62以下と比べると、1,683地域の中央値周りで約16%ptの価格押し上げ効果を持つことが確認された。同様に、定年を75歳まで引き上げることで、全体の約半分の地域で住宅地価格が約0.98以下となり、政策対応を行わない場合と比べると、中央値周りで約36%ptの価格押し上げ効果を持つ。

第三のシミュレーションは、女性の労働力の活用政策による対応の効果である。ここでは、年齢階層別に、女性が男性と同程度の労働参加率になった時の効果を見ている。その 2040 年時点の結果を見ると、2010 年時点を 1 とした場合、女性の就業率を引き上げることで、全体の約半分の地域で住宅地価格が約 0.72 以下となり、政策対応を行わない場合の同約 0.62 以下と比べると、1,683 地域の中央値周りで約 10%pt の価格押し上げ効果を持つことが確認された。

要約すると、女性の社会進出の効果は一定程度存在するものの、その効果は定年を 70 歳まで引き上げる効果よりも小さい。とりわけ、定年年齢を 75 歳までに引き上げる効果の効果が顕著に大きいことが明らかになった。また、移民については、年間 130 万人の規模で受け入れをしていかなければ、経済活動の規模を維持できない可能性があることが示されている。

どのような選択をしていくのかは、我々国民にゆだねられているが、働き方改革に代表されるように、労働市場の改善は誰もがその必要性を認めるところではあるが、定年の延長や移民に至っては、慎重な議論が必要となることは言うまでもない。繰り返しとなるが、感情論的な議論だけではなく、このような定量的な効果も踏まえて、政策選択を実施していくことが重要になるものとする。

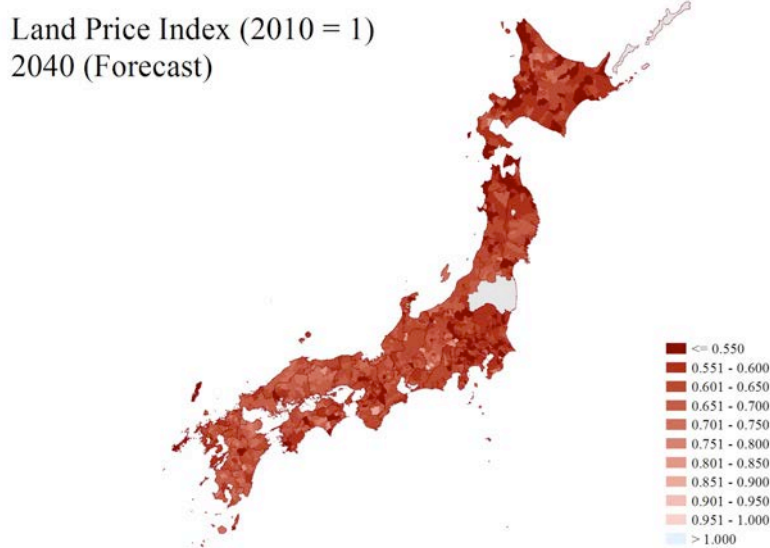


図.2010-2040 年の地価下落率

6. 日本は何を許容していくのか?

移民・高齢者・女性に対して、ドアを開くことの重要性は誰もが認めることであろう。

2017 年 1 月に、友人で米国の移民問題の第一人者の一人であるワシントン大学教授のジェイコブ・ヴィグドウがシンガポール国立大学に客員として訪問してくれ、私の研究室の隣で数日間を過ごしてくれた。彼の研究は、代表的な著書の一つである『移民からアメリカ人へ: From Immigrations to Americans』でも指摘しているように、移民の米国への市民的・

文化的同化である。

かつての米国では、多くの移民を受け入れてきたが、彼らは時間の経過の中で英語を話すようになり、米国国民として同化していく努力を怠らなかった。しかし、近年においては、急速の多様化が進む中で、同化できない市民が増加してくることが多くの対立も生まれてきたことを指摘していた。

彼と、前節でのシミュレーションを議論した時に、急速に進む日本の高齢化と人口減少から起こると予想される日本の経済生産力の低下を改善していく中での選択肢として、移民の可能性を議論したことに評価しつつも、それを進めるとしてもその速度と制度設計が極めて重要であることを示唆された。

移民に対してドアを開くとしても、急速に進めてしまえば、単なる経済力の確保だけとなり、文化的な摩擦が生まれる。受け入れる国としてのインフラの整備をとることは極めて重要となる。私自身が外国人労働者として働いた経験から言えば、私自身の環境よりもむしろ、家族の環境の方が重要となる。子供の学校、家族の医療、地域社会との接点を深める交流機会などである。バンクーバーを例に挙げれば、市の教育委員会は英語の能力に応じて段階的に現地の学校へとなじませる施策をとり、学校生活における親へのサポートも、中国人や韓国人に対しては大切な会議では通訳を付けるなど、ソフトなインフラも整備されていた(残念ながら日本語のサポートはなかったが)。コミュニティセンターでは、英語のクラスや地域との交流が進められる場が多く提供されていた。

高齢者・女性に対してドアを開く努力は、既に働き方改革と併せて政策が進められている。保育所の拡大・充実などもその一つである。ここに、さらに移民も含めたドアを開く努力、社会インフラの整備と併せて議論を始める時期に来ているものとする。

この問題は、日本人は何を許容していくのか、といった問題へとつながる。日本は、マタニティハラスメントなどといった言葉が出てきたように、女性に対しての許容もできなくなってきているのであろうか。お年寄りを大切にしろという言葉は小学校の道徳で学んだことであるが、高齢者雇用を進めようとしたときに、雇用の現場で体力的にも低下してきている高齢者への許容がどこまでできる社会になっているのであろうか。外国人労働者が同僚として働くときに、または地域の住民として受け入れたときに、それをどこまで許容する努力をする社会システムが作られているのであろうか。

そのような努力は、未来の日本人にも影響をもたらす。移民の問題を考えるにあたり、受け入れ国としての日本について議論されることがほとんどであるが、日本人が移民となって出ていくことも想定しなければならない。「生産」の場として、優秀な多くの友人たちが、海外の大学を拠点に置きつつある。学びの場としても、日本の大学ではなく、海外の大学を将来の「創造性豊かな人材(creative class)」の候補者たちは選ぶ確率が上昇している。

戦前の日本人も、海外に移住していくことがあった。または、経済力の弱い地域から、出稼ぎといわれるように、一定期間を経済力の強い地域で働くことも一般的であった。日本に定住する魅力が低下すれば、経済力が低下し、働く場が日本からなくなれば、日本から「創

造性豊かな人材(creative class)」が流出していくこともあろう。出稼ぎに海外に行かなければならない日が来るかもしれない。加えて、何らかの国際的な紛争に巻き込まれて、日本人が難民になる確率もゼロではない。その時に、現在の日本の努力が、未来の日本を出ていく日本人の環境に大きな影響をもたらすことも視野に入れておかなければならないであろう。

日本人は、近未来においてどこに住んでいるのであろうか。

[参考文献]

- Adamson, D. W., Clark, D. E., Partridge, M, Do Urban Agglomeration Effects and Household Amenities have a Skill Bias? *Journal of Regional Science*, 44(2), 201-224
- Clark T.N. (2004) *The City as an Entertainment Machine*. Research in Urban Policy 9 Elsevier.
- Florida, R. (2002), “Bohemia and Economic Geography,” *Economic geography*, 2, 55-71
- Fogel, R.W. (2000), *The Fourth Great Awakening the Future of Egalitarianism*, University of Chicago Press.
- Glaeser E. L., J. Kolko, and A. Saiz (2001), “Consumer City,” *Journal of Economic Geography* 1, 27-50.
- Jacobs, J., (1969), *The Economy of Cities*, Vintage Books, New York
- Mankiw, N. G (2008), *Principles of Economics, 5th Edition*, South-Western.
- Mankiw, N. G., and D. N. Weil(1989), “The baby boom, the baby bust, and the housing market,” *Regional Science and Urban Economics*, Vol.19, pp.235-258.
- Powell, B(2015), *The Economics of Immigration*, Oxford University Press.
- Silver, D, Clark, T.N., Navarro, C. J. (2010), “Scenes: Social Context in an Age of Contingency,” *Social Forces* 88 (5): 2293-2324
- Saita, Y., C. Shimizu and T. Watanabe(2016), “Aging and Real Estate Prices: Evidence from Japanese and US Regional Data,” *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9, 69-87.
- Storper, M and Scott, A.G. (2009), “Rethinking human capital, creativity and urban growth,” *Journal of Economic Geography*, 9:147-167
- Tamai, Y., C. Shimizu and K. G. Nishimura (2016), “Aging and Property Prices: Theory of a Very Long Run and Prediction on Japanese Municipalities in the 2040s,” *Asian Economic Policy Review*. (forthcoming).
- Yasumoto, S., A. Jones and C. Shimizu (2014), “Longitudinal trends in equity of park accessibility in Yokohama, Japan: An investigation of the role of causal mechanisms,” *Environment and Planning A*, 46, 682-699.
- Vigdor, J., (2009), *From Immigrants to Americans*, The Manhattan Institute.