

講演録

第 203 回定期講演会 講演録

日時: 平成 31 年 1 月 28 日 (月)

会場: 日本消防会館

「住宅の社会的性質とは何か

—経済成長・所得分配・セーフティネット(社会保障)・住宅政策—

(一財)土地総合研究所 研究顧問 妹尾 芳彦

ただ今ご紹介にあずかりました妹尾でございます。私は、出身は経済企画庁という役所でございます。そこで長らく経済の調査とか分析・研究ですね。大学時代以来、ずっと経済学と一緒に過ごしてまいりまして、今日に至っております。今は、あちこちの大学で教えているというのが主な仕事になっております。この研究所で研究顧問をさせていただいておりますが、そのご縁もございまして、きょうはお話をさせていただく機会に恵まれたわけでございます。

きょうのテーマですけれども、住宅の社会的性質とは何か。様々な背景がありまして、ここに書いてある経済全体の動向であるとか、あるいは所得分配ですね。所得の格差といえばお分かりになるかと思いますが、そういうことでございます。それから、セーフティネットと書いてありますのは社会保障の意味。それから、住宅政策もということで幅広く書いていますけれども、この住宅の社会的性質というのは、別に公共経済学であるとか、財政学とか、住宅に関係する学問から来たというよりも、むしろ二つ側面があって、一つは業界の方々がよく使われる言葉の中に、住宅の公共性、社会性というのがありまして、こうした言葉を非常によく使われます。業界の方々が何を考えておられるかというのは、私も本で著されている限りはフォローしてきたつもりでございますが、その本の中には、住宅というのは社会性があるものであるということ、随分と強調されることが多いわけです。その意味というのが、同床異夢であってはいけな、政府の介入が必要だと、ど

うも言うておられるようすけれども、そういう事情も時代につれ変わってくるであろうし、また政府と民間の考え方が同床異夢であってはいけな、いのだろうかと、前から思っておりました。

それからもう一つは、実は最近、住宅に関するまとまった 1 冊の本というのを見ておりますと、ガチガチの経済分析というのはあまり見受けられないのです。もちろん個々の論文の中にはあると思いますけれども、比較的少ないのではないだろうかということ。多いのは、ここに書いておられますような社会保障という観点からですね。例えば、賃貸世代と居住環境というような本が、最近、出ておりました。あれを拝見いたしますと、社会保障派と言っていいほどですね、社会保障の観点から、やはり住宅というのは、今の状況はあまりにも貧困過ぎるということを言うておられる。具体的に言うと、狭過ぎるので、例えば世帯形成が進んでいないということが、どうもおっしゃりたかったようすけれども。そうした主張というのを、どう考えるのかということですね。社会保障というのは、もとより絶対的なものではありませんで、その国の経済の状況によって、出来ること出来ないことが変わってまいりますし、その国民の負担、これは税負担のことでしょうけれども、負担に関する考え方によっても当然変わってまいります。

いずれにしても、政府から出るお金というのは全て国民のお金でございまして、政府が稼いでいるわけではございません。税金でなければ、借金でございまして。借金は当然、償還と利払い費、二

つのジャンルのつけが、後の世代にいくわけでございます。増税か、あるいは増税でなければ従来支出してきた財政支出を削減する、二つに一つでございます。それ以外はありません。

ですから、これからそういう居住環境というようなもので、社会保障的な、セーフティーネットをいまよりもさらに広げなければいけないとなると、負担の問題も出てくるのですけれども、そのあたりを、そもそもどう考えるのか。もう少し厳密な研究が必要ですが、どの分野にしる、社会保障というものは、何をさておいてもやらなければならないというのは、確かにあります。ナショナル・ミニマムと言って、憲法第25条に規定されているものはやらなきゃいけないのですけれども、それでも出来ないものは出来ないわけですし、経済の状態が非常に悪い国では、そういうものも出来ていないわけですね。日本の今の状態が、それほどひどいということ言うつもりはありませんけれども、そのあたり、日本の経済というのはどうなのか、ということとも関係はあるだろうということですね。

昨年のおごろ、やはりここで講演をいたしましたときに、後でも出てまいりますけれども、どうも住宅市場が賃貸住宅の方に、好むと好まざるによらず、人々の選択というか、経済学では選好と言うのですけれども、選好が移ってきているし、今後もさらに移るのではないかと、という趣旨のことを言いましたけれども、先ほど来ご紹介いたします社会保障の関係の本でも、やはり賃貸化することというのはもう、当然そうなるだろうというふうにおっしゃっているわけですね。

私も近所を色々散歩しておりますと、比較的立派な、広いお家がある地帯でも、その広いお家が取り壊されまして、更地になったかと思えますと、そこに高度成長期の終わりぐらいでしたかね、ミニ住宅というお名前があったかと思うのですが、本当にかわいらしい住宅が建っております。どれくらいなのでしょう。3人までは大丈夫だと思うのですけれども、4人だとちょっと部屋がなくてどうするのだろうか、余計なこと考えたりいたしますが、あそこまで小さくなりますと、たとえ東京といえども、やっぱり賃貸住宅と、経済学では代替性、コンパクトの問題というのですけれども、代替性の問題が大分出てきて、やはりそういう面でも、賃貸住宅で良いのではないかと

が、相当出てくるのではないかとというのは、直感的に感じるわけです。賃貸への過渡期でしょうか、加速度的に増えている感じがするのが小住宅です。あっ、また出来ちゃったという感じですね。本当、小さい、かわいらしい住宅です。

需要が、要するにそういう小規模な住宅に移ってきたのだとすると、コストの負担とか、それこそここに書いております所得分配、所得の格差ということも念頭に置くと、ますます賃貸住宅とあまり変わらないのではないかと。そうすると、戦前の東京のような感じで、借家人というか、借家がほとんどになっていく。どうも、その傾向を描くのではないだろうかというような気もいたします。戦前は、借家住まいは普通で、もちろん借家の中にも立派な借家もありますし、そうでない借家もあります。立派でない借家にお住まいの方が圧倒的に多かったわけでございますけれども、そのような感じになっていくような気もします。そのようなことを考えながら、少しそういうお話を厳密にやってみようかなと思っております。

1. 問題意識

いきなり難しい言葉が出ていて恐縮なのですが、私的財というのは、公共経済学が一番基本的な用語でございます。私的財というのは、普通に商店で買っておられる財・商品、あるいはサービスのことでございます。お金をささなければ、まず手に入れることは出来ませんし、自分が買った商品というものは、基本的に自分が消費することになっておりまして、他人がそれを消費することは基本的には出来ない。これは排除性と競合性という言葉を使って、その二つの性質を兼ね備えているというのが、私的財ということでございます。経済学はこのように、市場あるいは公共的に供給される財・サービスの性質をきちんと定義して、理論的な分析に入っていくという、非常にがっちりしたやり方を取っております。

住宅は、これは私的財のはずです。私的所有権が設定されますので。買った人のものであることは否定出来ないというわけです。ただ、ここが割とややこしくなるものなのですけれども、いわゆるナショナル・ミニマム、これは憲法第25条の趣旨で生存権の一角に入る。衣食住という、必需品に入ります。その意味で、業界の方々が社会性とか公共性とおっしゃるのは、それは間違いではな

いだらうというふう思うわけですが、ただ、基本的に私的財である以上、住宅市場で需給が行われるはずでございますので、そういう意味では、政府の責任の範囲というのは、逆に限定的なはずなのでございます。何でもかんでも政府が最初から出ていくという財ではございません。さらに言いますと、最低限度の担保をするというのが憲法の趣旨でもあったわけですが、それは間違いではないわけです。そういう趣旨の、そういう存在であろうかというふうに思いまして、これは食糧・食品と似ているだろうなあ、というふう書いております。

一方、これはよく言われることなのですが、いわゆる社会保障の研究者、先生方というのが、社会保障を聖域化しがちだということを、他の分野の先生方がよく言われる。私もその傾向があるということは、どうも否定できないのではないかとこのように思います。何がなんでも社会保障という、これはやらなければならないという場合もございしますが、それはどうなのでしょう。居住の貧困という言葉が近年、非常に躍っております。非常に目立つ言葉でございます。ただ、居住環境が豊かか貧困かというのは、所詮その国の経済状態に基づくわけございまして、経済が駄目ならば、居住環境だけ良いというのは、基本的にはあり得ないことでございます。経済が良いというのは、一番大ざっぱにいうと実質経済成長率が高いとか、その結果、名目 GDP で見た経済規模が大きいとか、そういうことを意味していると思われま。これは、誰もがそういう経済の影響から逃れられるわけではありませので、住宅といえども、それは全く横並びでございます。経済が貧しければ、居住環境は貧しくて当然だということでございます。

そこで、経済の状況というのはどうなってきたのかという認識は、今後のことを考えるのにも、非常に重要な認識だということになります。経済の総合的な評価なしに、居住環境というのはどうしたって論じられませ。社会の付加価値が増えていかないような経済において、居住環境だけ上手くやれと言っても、そんなことは出来っありません。難しいというふうに思います。

それから、二つ目の〇のところ書いていることですが、当然、衣食住の一角を占めておりますことから、社会的な性質については否定が

出来ないところがございます。従って、政府がその社会的性質を踏まえて、ナショナル・ミニマムの観点から微細な介入、細かい介入というのは当然、必要な場面もございします。それはあると思ひます。その社会的性質というのを前提にすると、借家がどうも狭いということが世帯形成を妨げているのではないかと、先ほど来私が引用している書物の趣旨にもつながっているかと思ひます。具体的に言うと、借家の面積が狭ければ婚姻率が低い、というふう書いてありました。だから、政府介入なのでしょう。ナショナル・ミニマムのように捉えるべきか。

これを当然視すべきかどうかということにつきましては、やはりきちっとやってみないと分からない。ここで、私もちょっと簡単な定量的な分析をしているわけです。私のやり方は、最も簡便な定量的方法でございます。各都道府県ごとに住宅面積というのが住宅・土地統計調査で取れますので、それと各県ごとの婚姻率を相関させて相関係数をはじいてみたらどうか、ということですね。そうしますと、0.71、自由度が46程度だと思ひますから、それからすると0.71というのは大変立派な数字なのですが、残念なことに逆相関と書いてございます。符号はマイナスで出てまいります。狭い方が、婚姻率が高いということになるのです。ただ、私のやっているのは、最も説明しやすい、簡便な、相関係数という方法でございますので、これであまり強いことを言おうとは思ひませ。

これで近年、大変な間違いを犯したのが、デフレだと経済が成長しないという。これ、間違いでございます。前から言っているのですけれども、これは BIS という国際経済銀行の厳密な分析でも否定されました。単に相関係数をとってみれば分かりますけれども、デフレと経済成長率、実質経済成長率というのは関係がございませ。それを関係あると思ひ込まされちゃったわけですね。私はそういう単純な議論には懐疑的でございます。何だかんだと云っては、こういう数字を用いて、どうもおかしいということをよく言うのです。ここでも、やり方は簡単とはいえ、結果は逆方向に有意だということございまして、全く真逆の関係といひますか、先ほど言ひましたけど、狭ければ婚姻率が高いという、この社会保障派の方の方言ひておられるお話とは逆だという意味ございませ。

す。どうも、そういうふう在世の中で言われていることを、なかなか私たちは信用出来ない、というふうに考えております。容易なことでは信用出来ない、というふうに思います。もっと複雑な要因があるのですよね。狭い所だって、結婚して2人だけなら別に困らないのではないとか、色々考え方があるわけです。だから、そんな単純な話ではないと思うのですけれども、それが結論的な所見というようなことを言われると、ちょっとこれは問題なのではないかというふうに思います。

それから、所得格差、所得分配でございますけれども、これは厚生労働省の計算で、所得再分配調査というのを3年に1度行われているのがございますので、今日作ってまいりました。図表集の第1図をご覧ください。これ、有名なジニ係数という、お聞きになったことがあるかと思えますけれども、数字が1になりますと、完全平等ということになります。ゼロだと完全平等なのですが、大体この0.35から0.6ぐらいの間を動いていると思います。2種類あるので、ちょっと迷いやすいのですけれども、実線のほうが名目の所得です。当初の世帯所得、合計でもって計算したものでございます。破線のほうが等価所得ということでございます。世帯人員数によって違うので、世帯人員数を調整して、所得を人員数のべき乗根で求めたもの。要するに、世帯人員数が違うと、単純に沢山いるところで稼いでいる人というのは当然多くなるわけで、それはやはり、世帯人員の数で調整しなければならぬ、というだけのことでございます。

いずれを見ましても、実はバブル崩壊後、特にこのジニ係数が明確に右肩上がりです。上昇をしております。これは、ほとんど止まっておりません。これからして、わが国の所得分配の状況というのは、所得格差が広がってきているということが明らかであります。これは別に、この調査だけではございません。広がってきているというのは、一般的な常識になっているかと思えます。

形としてはどうということかという、後でまた出てまいります。日本は中間所得層が分厚い分布をしておりましたものが、中間所得層の分布が細くなってスリムになってきて、減ったものが低所得層に落ちてきている、というのが実態でございます。さらに言いますと、その低所得層の中で、いわゆる相対的貧困家庭、相対的貧困世帯

の比率が16パーセント、確かOECD等の計算でも16パーセントを超えております。このあたり、意外と知っている方は知っているのですけれども、ご存じない方もおられるかと思えます。先進国の中では有数の貧困国です。これが今、日本の状態になっております。小学生でいいますと、小学生6人のうち1人は相対的貧困家庭です。相対的というのは何かというと、それは国によって所得水準が違いますので、絶対値、為替レートで換算して絶対値で何ドルとか、そういう比較をしてもしょうがないわけで、一国の中で相対的に、ちょうど最低所得から最高所得までを並べまして、真ん中に位置する中位数に当たる所得水準を基準にして、その半分以下の所得というのが、日本の国民としての貧困層に当たる、という考え方でございます。

ただ、先進国と言いましても、最上位にメキシコとかトルコというのも入っております。あのような国が先進国と言われてきたかどうか。OECDに入っていることは事実なのでございますが、近年では、OECDというのは色んな国も入ってございます。いわゆる、日本の常識では中所得国といったようなところも、OECDの会員、グループに入っております。そういう国も先進国というのかなあと思えます。ただ、日本はベスト5とか、そういうところに入っておりますから、もう有数の貧困国ということになっています。本当でしょうか。このあたりがなかなか分からないのでございます。何か潜ってしまつて実態がよく分からない。ただ、日本でいう、そういう相対的貧困家庭が増えているということは、これは即やはり、この住宅の社会性を発揮しなければならないような状況がこれから増えていく、大きくなっていくのではないかというのは、想像には難くないところでございます。だから、そこら辺に力を入れる必要があります。出てくるのではないかというのは、一つ言えるかもしれません。

それから、その次の○のところ、住宅に関する社会保障はナショナル・ミニマムの範囲で考えられるべきであるが、これは当然でございます。基本的には社会保障というのはそういうものでございまして、本来選別的であるわけでございます。教育の無償化というのを言っていますけれども、教育の無償化も、完全に無償化ではございません。所得制限を色々設けておりますが、それはそうい

う趣旨でございます。ちなみに、東京都辺りがまた補助金を出して、それをまたうやむやに、無償化に近づけようとしているというのは、経済学あるいは財政学の立場からすると、よくありません。よほど厳しい基準が必要です。何でもかんでも、そこに税金を使われるということは困ります。そもそも税収はもう増えないのですから。借金なんて到底できるものではありません。減らす一方で、そうしないと若い人たちが気の毒です。

一方、戸数として見た場合ですけど、公的住宅というふうに書いてございますが、公的住宅というのは、定義的にいうと都道府県・市町村が造った住宅のこと、直接供給した住宅のことというのが、よく使われている定義です。私もその定義で用いておりますが、公的住宅の比率、これ戸数は伸びておりません。比率的には低下してきているという状況でございます。今まで私が申し上げましたところで、こういう公的住宅の比率が低下していく、これ大丈夫かなというのがまずあるわけです。これは本当にあるわけです。

低所得層は増加しております。間違いなく。その次に書いてあることが非常に気に掛かるのですが、自然災害でございます。これは皆さま方もご存じのように、どういう本を見ましても、近年、大規模化・多発化しているというのが出てきますが、これは間違いないところでございましょう。多発化しているし、大規模化している。いったん来た場合、今まで見たこともないようなのが来るという意味でございます。そうなりますと、住宅がなくなる方というのが、これからますます増えていくということでございます。当然、この東京にやっけてまいりますと、大変なことになってしまう。大変、心配はあるわけでございます。今の公的住宅あの程度では到底足らない。どうするのでしょうか。

その一方で、これも困るのですが、私的財の住宅。つまり通常の住宅、皆さんお持ちの私的所有の住宅。この住宅に所有不明の物が増加しているわけでございます。あえて登記をしない方が増えて、これは皆さんの方がよくご存じだと思いますけれども、空き家になったまま、あるいは空き家か何かよく分からないけども、「とにかく俺は登記しない」という人が増えている。所有権を登記しないと第三者に対抗できない。日本の場合は対抗要件ですよ。登記する方が面倒くさいし、お金

がかかるとか言っています。そうなのでしょうか。地方を考えると、本当に厳密な計算をした結果、登記費用の方が高くかかるというのです。土地がタダみたいに安い所の話なのでしょうか。でも、別に東京でもそういう所有者不明というのは、ないわけではないというふう聞いております。これは何か理由があるのだらうと思います。

一方で、大きな家と土地を残されますと、固定資産税を払うのが厳しいという方が増えてきているという事実を、ある専門の雑誌で読んだことがございます。確認はしておりませんが、本当だとすれば、一時代前には考えられなかったことが起きております。

それから民間住宅建設に、いろいろ税制上の措置をしております。必要ならば、それは当然、税制の措置をしたら良いと思いますが、ナショナル・ミニマムの保障という趣旨だと、ちょっと説明がつかねる場合がある。もっと良い土地に、もっと良い家に住みたいという意欲は大切だと思いますが、そういう意欲でもって皆さんが張り切っておられるところに、それを助けるというのは、そういう時代であれば十分、存在意義があるわけです。皆さんが皆さんそうではないと思いますけれども、土地が邪魔だとか、あるいはもう俺は登記はしないと、そういう人が増えているような世の中ですと、なかなかこの私的な民間住宅建設への税制上の措置というのは、理由がつかないという感じもしてきます。

それでは一体、今後もっと進むであろう少子高齢化とか、低所得層が増加するとか、そういうことを考えるときに、住宅の社会保障、政府の役割、それから民間の方々が資源を投入すべき住宅というのは、どのような住宅なのだろうか、というようなことになるわけでございます。もちろん、繰り返しますが、居住の最低水準というのが経済の実態と無関係に論じられるはずがないというのは、これはもう絶対動かないところでございます。

それから、これもご承知かと思いますが、わが国には一般的な意味のユニバーサルな住宅手当というのは存在していません。各組織で非常に限定的な住宅補助というのはあるにしても、政府がユニバーサルに、所得水準の基準をクリアするならば誰でも一定額を住宅に充てられるような手当のことでございますが、そういう制度はございま

せん。欧米ではあることが結構多いのですが、わが国はそういう制度ございませんが、それを主張する人はかなり多いです。特に多いのが社会保障の方々ですね。こういうのは妥当な政策だろうかということでございます。これを妥当かどうかというのは経済学の領域です。世の中で起こっていること、大体が経済学でございます。

余談ですが、プロ野球のフリーエージェント、あれはまさに中古品市場において、情報の非対称性があるかないかという、そのあたりを中心とする議論に他なりません。データの的に言うと、フリーエージェント制で余所の球団に行った人が活躍する可能性というのは、比較的小さいそうです。大体、6年とか1軍でやっていると、どこか故障しているものがございます。広島カープから行った丸君も故障しました。だから、そういうことに関する情報というのが、きっちり開示されているとも思えないのです。だから、どうしたって引き止めるお金というのは安くなるのです。それは知っているから。というようなことでもありますし、大体、中古品というのは分からない。これは情報の非対称性の問題でございます。ジョージ・アカロフという経済学者は、これでノーベル賞をもらいました。

2. 住宅という財の社会性

ということで、住宅というのは、さっき「私的財ではないか」というふうに言ったのですけれども、これについて社会性をおっしゃる方、多いです。業界の方も本で社会性ということを随分おっしゃっている。社会性という場合、これは当然、自明なことではございません。と言いますのは、ご承知かと思えますけれども、日本というのは著しく所有権の強い国でございます。アメリカよりも強いです。一応、憲法には個々に認められた様々な権利というのは公共の利益を勘案して使われるべきであるというような趣旨が書いてあるので、そうではないかと思ったのですけれども、実はそうではなくて、所有権というものがものすごく強い国でございます。ドイツの法律を確か導入して、真似したのだと思いますけれども、ドイツは全然違います。公共の利益というのがまず最初に来ています。全然違うのです。従いまして、社会性というのは自明ではございません。逆に言うと、排除性であるとか競争性というのが大変強く主張さ

れている社会でございます。日本の住宅については、社会性というのが当然あるわけではございません。まずあるのは私的所有権の世界でございます。

性質としては、典型的な私的財でございます。市場で需給をされるべき財でございます。その点はちょっと確認をしておかないといけないのだと思います。ただ、有名な財政学の先生が昔規定したもののの中に、価値財という種類の財がございます。価値財（メリット・グッズ）と言うのですけれども、政府が介入するだけのメリットがあるグッズであるということです。今日、非常に多種多様な価値財がございます。政府の介入の根拠になっているわけでございます。これは、市場においてもマーケットにおいても需要・供給が行われる、資源配分を行うことが出来るわけでございますけれども、市場に任せているだけですと、社会的な利益が最大にならない。不足が出るということでございます。従って、そのときに介入しなければいけないという、政府の役割が出てくるものがございます。様々な社会保険、特に医療保険であるとか、公的年金という制度は、この考え方に基づいて政府の介入が行われています。公的住宅も、基本的にはこの価値財に属する、というふうに考えられていたわけでございます。

何で政府が介入しないと社会的利益が最大にならないかという一つの大きな理由は、住宅に関しましては、低所得層へのナショナル・ミニマム的な配慮が必要だから、ということでございます。そこに所得再分配の必要性が発生するから。黙っていると住宅は買えません、住宅には入れませんという人が出てくるだろうから、ということでございます。典型的には、生活保護の方々というのはそうです。人数では軽く200万人以上おられるわけで、少数派でもございませぬ。結構多いですね。こういう方々には、所得を再分配するという観点から、その所得再分配の方法として、生活保護費の中で住宅扶助というお金が出ているはずでございます。例えば、典型的にはそういうことでございます。ただ、であっても、基本的には市場の供給が柱でございます。十分その市場で供給することが可能ではないか、ということでございます。それから、環境とか災害等に配慮しました様々な規制がございます。ここで建ぺい率とか容積率は書いてございますけれども、これは、政府

による社会的な利益を理由にした介入という、代表例でございます。

個人的な意見でございますけれども、私が近所を歩いておりまして、さっき言いましたような本当にかわいらしい住宅がダラッと出来るというのを、自分が住んでいるこの地域の人たちがどう思っているか、非常に私個人的には関心があるのですが、これまで私が得た情報では、もう既にそこに住んでおられる方々は、それをあまり望ましく考えられていないのではないかと、というような情報があります。もっと厳密に、色々聞いて分析しないといけないかと思うのですが、ああいうのは、何か規制とかそういうのがかかってくる可能性があるのでしょうか。ただ、それについては、相当声が上がらないといけないのだらうと思えますけれども。

ただ、市場に任せているということであれば、それが市場の資源配分として、恐らく現状では適正なのだろうと私は思っています。つまり、需要がそういう需要なのですね。大きなお家はもう必要ない、というふうに思われていたとしたら、それは住宅の需要者の、まさに選好、プリファレンスに合っているということなのです。資源配分としては、そうならざるを得ないのだらうと思えますが、社会的に見てどうかというのは、もしかしたらあるのかもしれません。家並みとか、この辺りの状況とか、皆小さな住宅ばかりになっていくということが何か問題だというふうな意見があるのかどうか分かりませんが、そういう社会的に見て、ちょっと計画し直さなきゃいけないというようなことにならないとは限らない、とは思っていますけれども、様々な見方があるかと思えます。

それから、最後の○は、民間に任せていくだけでは当然、その資源配分は最適化されないということもありますが、もしそうであれば、そこに政府が介入するということがあります。問題点ですけれども、先ほど言いました、所有権が強過ぎる。それは、様々あると思えますけれども、ここで問題にしておりますのは、災害時用の住宅を確保したいのだけれども、いやここは俺の所だったということで、なかなかスムーズにはいかないでしょう。それから、空き家の再利用にも支障が出てくるということもございます。そうすると、政府が介入しようとしても、政府による資源

配分の機能というのは不全に陥ってしまわざるを得ないわけでございます。

それから、(3)ナショナル・ミニマムと社会保障というのがございますが、昨年もしましたけれども、ストックの数で見るとご承知のように、住宅というのは過剰になっている。数だけで言えば過剰になっております。これは、経済学的には大変重要な意味がございまして、何度でも申し上げるのでございますけれども、これは資本ストックというのが、もう更新とか再利用の段階に入っているということを指し示しているというのが、重要な示唆でございます。再利用とか更新をせずに放置されているというのは、これは社会資本が毀損してしまいますので、今までやった投資が全く無駄になってしまうということでございます。これは経済学の観点からは到底認めることが出来ない損失でございます。

課題ですが、恐らくこのままいきますと、ちょっと大変なことになるかもしれない。これは私の試算でございますが、空き家率なのでございますけれども、住宅・土地統計調査が、今調査をやっているのでしょうけれども、平成25年版までしかデータがないので、それまでのデータを利用した推計に過ぎませんけれども、このままいきますと、2033年あたりだと29パーセントぐらいの空き家率になるというのが推計されるのですが、本当にそうなるのでしょうか。それは分かりませんが、その筋道をちょっとご説明いたします。

やはりこういう数字が出てくると、本当かなと自分でも思ってしまうので、誰か余所の人が同じような推計してないかなと思ったら、たまたま日本がよく知られているシンクタンクで計算された人がいて、3割弱というような数字が出ておりました。恐らく同じようなことをされたのかなというふうな気はしておりますが、2人とも間違っているかもしれません。

計算の仕方を一応申し上げますので、皆さんもまた考えてみていただきたいと思うのですが、第2-1図、空き家数と、その次の第2-2図、空き家率、パーセンテージ。両方で何をやっているかという、トレンドを求めているわけです。トレンドを直線回帰しております。ほとんどトレンドで説明出来るということになっています。特に空き家の数につきましては、ほぼトレンド線に乗って上昇してきておりますことから、このトレンドを利用

するというのが、まず手法の最初の出発点であります。

ただ、今後どうなるのかと云ったら、実は今後は第2-3図、あるいは第2-4図なのですが、特に第2-3図に高齢者の数というのがありまして、それを高齢者、つまり65歳以上の人たちの数と、その中で75歳以上の後期高齢者の人口ですね、有名な社会保障・人口問題研究所の予測を引用してありまして、それを図示しております。第2-3図の破線の丸で囲んだあたりをご覧くださいればすぐ分かりますけれど、後期高齢者の数がぐんと上に跳ね上がる。後で申し上げますけど、空き家に直結する可能性のある年齢として、後期高齢者というのが直結する可能性があるということは、どなたも否定されないのではないかと思います。これを勘案しないといけないという、ややこしいことが今後はあります。今までのようなトレンドというよりも、どうもこれ勘案すると、ここで跳ね上がる。2020年代ですね。よく言われるのは、オリンピック終わった直後、しばらくしてから後期高齢者の数がどんと増えるという。まさにこの図でございます。

一方、2-4図の高齢化率というのは、比較的目立たないのでございます。二つとも結構なトレンドでいくのですが、高齢化率の方には分母に総人口が入っているわけです。当然、率ですから、その分母も減っていくので、それが後期高齢者の増加をかさ上げしてしまうというふうに思われます。そこで、やはり使うとしたら、この第2-3図の数のほうを使わざるを得ないのでございます。

そこで、何をやっているかと言うと、65歳以上人口と75歳以上人口に分けて、2015年以降、2035年までの実績値と予測値というものを、二つのグループの年平均増加率の差をとりまして、それを、20年後ですので、20乗して、累積の増加率というものを求めた、ということでございます。細かいことは結構でございますけれども、そうすると、つまり差があるだろうということございまして、高齢者の人口といっても、通常の65歳以上人口と75歳以上人口というふうに二つのグループに分けた、その動きの差というものを、年平均の増加率を20乗して、20年後の累積何パーセントになるだろうか、というものを計算してみたということでございます。そこに、2033年の推計値、やり方が少し雑だと思うのですが、これは

24パーセント増ということになります。もちろん累積です。その差が24パーセントある。そうしますと、1394万戸、23.2パーセントなのですが、これだけで実は済まないです。今言ったのは、いわゆる後期高齢化の影響、それだけで23.2パーセントまでになるだろう、ということです。

少子化のインパクトというのも、当然あるわけです。少子化のインパクトがありますと、先ほど来言っていますけれども、所有権というものが不明確になってしまって、放置される可能性が高くなるということでございます。それをどれぐらい見るかというのは、大きな問題かと思えますけれども、ここでは、後期高齢化と同じぐらいインパクトがあるだろうということで、そのインパクトも勘案してみますと、実は1729万戸、28.8パーセントという計算結果になるわけでございます。目の子算でございますけれども、2013年の空き家率が13.5パーセントでございますが、それが20年ほど後、2033年あたり、2035年もあまり変わらないと思えますけど、それが30パーセント近くになるという。もしそれが本当でしたら、社会経済的な脅威と言わざるを得ないわけでございます。これは大問題で、それを何とかしないと、あっちこっち大問題が出てくるのではないかと。空き家ですね。公共経済学という負の外部性の様々な問題、安全性とか治安とか、色々問題があります。そういうような負の外部性の問題が出てまいります。

これだと、少なくとも所有権の在り方を見直さずに乗り切れるのかどうかというのは、ちょっと疑問でございます。やはり再利用というのが手軽に行われないと、あっちこっちでこれだけ、3割近くが使われずに放置されているというのは脅威でございますので、所有権がないからといって、手付かずということでは許されないことになるのではないかと、いうふうに思うわけでございます。大きな問題かと思えます。政府のほうでも問題意識をお持ちでございますけれども、今後、この問題をどうするかというのは非常に大きな課題ですね。

それから、経済学で言っておりますものですから、再度言っておりますけれども、あくまでも住宅というのは価値財であるということを忘れてはいけませんでしょう、ということ。ただ、価値財であるということは、低所得者が増加する、貧困層が増える、そして大規模災害が増加するという

ことを考えますと、いずれにしましても、その生産は民間ですとしても、それを買い上げて公的供給を政府が行わなければならないとか、そういう機会がかなり増えていくのではないかと思います。今までのやり方とちょっと違ってきて、積極的、まさに社会住宅的な考え方ですね。ここは社会保障の先生方と私も同じ意見なのでございますが、社会住宅というような概念で住宅というものを考えていかないといけないので、ある意味で政府の介入というものはかなり強く求められて来ざるを得ないのではないかと。

これ、防衛も同じなのでございます。公的供給という、何も一から十まで政府がやるわけではございません。防衛サービスというのは、これは国がやっておりますので、それは政府がやるのですけれども。軍艦で、艦船であるとか、兵器・車両、そういう物につきましては、これは民間の企業が造るわけでございます。公的生産のほうは、別に民間であっても大丈夫。そこに、政府が税金で支払ったりしてというのは、かなり重要な分野になっていかざるを得ないのではないかと、ということです。これまでですと、私の身の回りのかわいらしい住宅の話ではございませんが、これだけ災害の規模が大きくなってきたり、貧困層が増えてきますと、あるいは増え続けていくと思われませんが、そうすると、その住宅を供給するという概念、これこそ政府と民間がやはり上手くコンビネーションを取って供給しないと、住む所がないという人が増えていくかもしれません、という恐れがあるわけです。

一方では、誰の物か分からない住宅が増えていく。3割弱というのは、先ほど申し上げましたが、少し行き過ぎかと思うのですけれども、後期高齢者が急に増えて、少子化が止まらないというのが実態でございます。それを先延ばしで考えると、絵空事では済まないと思っております。どうするか分かりませんが、住宅市場というのが今までのような考え方だと困るのではないかと、というふうに思っているわけです。当然、民間の方々が中心ではございますけれども、民間でない、住宅を建設するといっても民間の方が造るわけですから、そこに、やはり社会性というものを政府も考えて介入をしていかなければならない状況は、以前よりも増えてきた。まず社会性ありきではない、ということなのですけれども。社会の情勢が

社会性を要求するのであれば、それはやはり考えていかなければならないような状態になりつつあるのではないかと、いうのを、強く感じているわけでございます。

3. 経済の変調と所得分配の様相の変化

経済の変調と所得分配の様相の変化でございますが、このあたりも、どうお考えになるのかということでございます。

まず、(1)経済の長期停滞というふうには、バシッと切ってしまっておりますけれども、これは、欧米の経済学の専門家が言っております。先進国としては本当に初めての長期停滞に陥った国というのが、日本経済に対する評価になっております。聞かれたことがあるかどうか分かりませんが、諸外国では、日本経済のことは日本病というふうにも言っております。意外とご存じない方が多いのですけれども、全然面白くない言葉でございます。日本経済は大変立派です。パフォーマンスはひどいものだと思います。ただ、経済のメカニズムがきちんと動いているという意味で、立派でございます。悪いなら悪いと、ちゃんと数字に出てきています。昨今の統計の問題もございまして。総じていえば、きちっと悪ければ悪いといって、ちゃんと悲鳴を上げているわけです。良ければ良くなるわけです。従って、これは日本の経済がちゃんと動いているという証拠だと、私は思っております。そういう意味では、経済のメカニズムとしては、日本は大変立派な経済である。パフォーマンスは悪い、ということに尽きるわけでございます。

懐かしい言葉で、私なんかよく聞かされたのですが、昔、経済白書というものがございまして、日本経済の実証分析の中心だったわけでございます。そのときの全盛期の経済白書で出ておりました、「投資が投資を呼ぶ」という、東京オリンピックの頃、1964年あたり。これが正反対で、投資が消費を呼びそうにありません。消費が増えないので投資も増えないということ。投資は増えているけれども、多くは維持・更新のための投資というのが相当入っている、というのが分析ではないかと思っております。生産能力の拡充という投資の割合、バブル崩壊以降能力拡充の投資をしようとする動機としての割合というのは、昨今では最低水準まで落ち込んできているわけです。そういうような

状況です。

次は、オークンの法則という、アメリカの有名な経済学者の法則がございまして、簡単に言いますと、経済の成長率が高ければ失業率は低い、ということでございます。簡単に言えばそういう法則がありまして、ちゃんとデータでもって計算します。係数として、ちゃんと表せるものです。そういう法則がございまして、現在の日本の潜在成長率、これは計り方によって色々違いますけれども、足元は1パーセントまでいっていることもございますけど、おおむね平均すればゼロパーセント代後半というのが多いと思います。それで、実現された成長率というのは、2001年から2016年までの実質経済成長率の年平均の数字でございますけれども、0.8パーセントに過ぎません。名目成長率になりますと、同期間の年平均成長率が0.1パーセントにしか過ぎません。わが国の経済規模ですが、ほとんど動いていないということになります。こういう経済でございますが、これだけ低い成長率というのは諸外国に類例がございませぬ。ですから、それは長期停滞だとおっしゃるなら否定は出来ないかもしれません。

第3図、1980年以降の実質経済成長率と失業率の数字を並べた図でございます。近年の成長率、この下に変動しておりますのは例のリーマンショックの前後でございます。これだけ振れましたけれども、これはちょっと異常な状態でございまして、近年の成長率、むしろ低いトレンドで来ておりますが、失業率の方がずっと右のほうに下がっております。これは、オークンの法則からいくと不可思議な動きでございますけれども、何か起きている。

つまり、失業率の定義にもよるのです。失業率の定義というのは、大変緩やかなもので、ある月の調査週間というのは最終週というのが多いようでございます。最終週に1時間でも仕事をした人というのは、もう失業者ではございませぬ。失業者というのは、今現在仕事をしてなくて、仕事を見つめようとしていて、見つめればすぐ就ける、就きたいという人、これが完全失業者でございます。その定義の人というのは、恐らく今の日本の経済の、働き方といいますか、雇用情勢からすると、なかなか発生しにくくなっているのかなと思います。

従いまして、これだけ成長率が低うございます

のに失業率が落ちてきているというのは、基本的には雇用情勢が改善しているというふうに言うのは無理でございます。政府は雇用情勢、改善していると言いますが、数値だけでそれを言ったものですから、後に引けないものというふうに、私は解釈しております。質的には、雇用情勢が改善しているはずがないと思います。そうしないと、数字のつじつまが合わないのでございます。よく似た話は有効求人倍率でもそうでございます。増えているのは事情がはっきりとしているものだけでございまして、少子高齢化に関するものです。あとは共働き化。共働きをする人が増えている。そういう社会情勢の変化に応じたものが、大変高い有効求人倍率を示しているということでございます。それらは景気がどうのこうのというものとは違ひまして、まさにそれは、日本人は大変好きな言葉でございますけれども、構造的な要因に基づくものだろうというふうに考えられます。

次の○ですが、景気が良いとも言えないというふうに思います。民間の方々、景気が良いとは言えないのではないかということについては、この間年末にかけて株価が大幅に下落しましたときに、様々なことを言っておられました。私、ネット上でつぶさに拝見したのですが、色んなことを言っておられました。実は誰も景気が良いとは言っておりませぬ。誰もと言うとちょっと語弊がございませぬけど、少なくとも政府、日銀が、景気が良いと言った覚えはありませぬ。景気は緩やかに回復しているとか、景気は緩やかに拡大しているという、方向を述べているだけでございまして、景気が良いとは一言も言っておりませぬ。

で、良いのかということですが、そこはちょっと判断が入りますが、ここで言っておりますのは、前回の景気拡張期は2002年の2月から2008年の2月でございました。拡張期間でいえば、これが戦後最長の景気拡張期でございます。いざなぎ景気というようなニックネームが付いていることもございませぬ。公的なものではございませぬ。いざなぎ景気というのは、高度成長時代の代表的な景気拡張期でございます。いざなぎというのは、2002年2月から2008年2月まで。ただ、これはどういう景気拡張期であったかという、そこに書いておりますが、ジョブレスリカバリーとか、だからかげろう景気とか、そういうニックネームで揶揄されていた景気でございます。ところが、

それでは今次の名だたる長期的拡張景気というのがどういうレベルに来ているのかというのを表にしてみたのが、第4表でございます。ご覧いただくとすぐ分かるかと思いますが、これは、今言いました2002年から2008年までの前回拡張期と今回拡張期、足元、最新の数字まででございます。最高水準を並べてみたものでございます。実は、代表的な、まさに日本の景気指標でございますが、いずれも前回拡張期を超えたものがございません。景気動向指数なんて随分低いものでございます。鉱工業生産指数も低いです。日銀短観も結構近づいていますが、それでも実は前回のピークを超えておりません。景気ウォッチャーも超えておりません。なおさら目を引くのが最近の数字なのですが、いずれも今回の拡張期のピークからすると、低い数字になってきております。

この備考の3.でございますけれども、今次の景気拡張期の特徴としてよく言われるのが、円安(誘導?)はちょっと余計でございますが、アメリカなどは、日本は円安誘導していると非難していますので、一応国際的にはっきりと言われているわけでございます。円安と株価の上昇ですね。株価が比較的高値で安定していて、これは成果ではないか、良いというふうにおっしゃるのですが、PERという有名な指標がございます。株価収益比率ですね。これを調べてみたのですが、一番調子が良かった頃、2006年の年平均で32.3倍という数字だったのでございますけれども、2012年12月、これは今次の景気拡張期の始まりですが、18.4倍です。そして、最近時点の昨年11月ですけども、これが17.1倍です。従いまして、あのただならぬ景気のときに比べますと、かなり低いものであるということがお分かりになるかと思えます。それから、景気が拡張し始めたときからいっても、実はそれを上回っておりません。

これを見ると、やはり数字というのは恐ろしいもので、何となく景気もただならぬと、株価も2万円を超えて、うんうんと思って、いいんじゃないかとおっしゃる方が多いのですが、別に活況であったというわけではないということが分かります。要するに、どういうことかということですけども、景気拡張期ではあります、大したことはない水準にある、つまり、前の景気の拡張期で、ああいう言い方をするのであれば、今次の拡張期の言い方というのは、水準に関して言うと、景気が良い

とも言えないという状況でございます。これがやはり実態だろうと思えます。

なお、私が挙げましたこの景気動向指数から鉱工業生産、この四つの指標というのは、大体こういうものを見てれば景気を誤ることはないわけでございます。景気変動論という分野がございまして、その分野で古来、研究をされてきたものでございます。それを踏襲して、今、内閣府で景気動向指数をつくられているわけです。そういうものでございます。日銀短観も大変有力な指標ですね。そういうものでございます。

従いまして、わが国の経済というのは冴えないわけでございます。こういう経済が変調してきて、その基盤に、根拠に何かあるのかということでございますけれども、一つは人口の減少というものがあるのではないかということでございます。それは否定できません。長期的に見れば人口減少というのは、生産性がそれを上回らない限りは、経済成長率を低くするということにならざるを得ませんので、それはあるだろうと思えます。二つ目でございますけれども、これはやっぱりグローバル競争での負けがあるだろうなど。従前であれば、世界ベスト50とかベスト100に入っている企業というのは、日本の関係が多かったのですけれども、今、ベスト50に入っているのは、現時点ではトヨタ自動車、1社だけだったと思う。それも20何位ぐらいの数字を見たのが、私は最後なのです。あれから新しく入ったというのは、ちょっと考えられないので。恐らく、製造業のデジタル化が進みまして、従前の比較優位性を失ったものと思われまます。デジタル化の何が怖いかというと、ある程度の製造業の製品、ある程度の質的なものは、どこでも作れてしまうということでございます。それを上回る何かがないと勝てない。

それから、ここに難しい言葉が出ておりますが、ネットワーク外部性の発信者になれないわけでございます。大体はアメリカ。最近では市場、マーケットが大きいということもあって、中国も頑張っておられますけれども、わが国がネットワーク社会の発信者、そこでガリバーみたいな存在になっているというものはないかと思えますがどうでしょう。ここで負けますと、デファクトスタンダードというものが世界に出来てしまひまして、ずっと乗り遅れてしまうということにならざるを得ない。導入して後追いをするだけということでご

ざいます。これはかつての古い話ですが、Apple 社の iPod だったと思うのですが、300 ドルの売値のうちの 5 分の 1 ぐらいしか日本の企業には入ってないという計算がありました。まさに、意外と儲からない、収入がないということにならざるを得ない。

それから、やはりそうすると為替レートが円安にいく、円高にいくということで、日本の経済の行方もかなり大きく変わってきやすい、左右されやすいということになります。日本経済が、輸出比率の高い製造業というものの比率が非常に大きく、サプライチェーンに組み込まれているということもあって、そのあたりで、円高になるとあつという間に利潤が失われてしまうということになるわけでございます。また、世界経済の影響を受けやすい。

それから、もう一つ重要なのが、生産性というもの停滞している。これはどうやって計算するか。色々計算の仕方がございますが、毎年出ている OECD 統計というものを見れば明らかでございます。生産性というものが、レベルにおいても動きにおいても非常に停滞して伸びてございません。でなければ、このような低成長率にはならないわけでございますけれども、だから、これが今後どうなるか、生産性上げていかないといけないというのですけれども、ちょっと競争のスケールが以前と違って、細々国内でやっているものというのは、細々国内でやっているもので終わってしまいますので、やはり中々難しいことになるのではないかと。グローバル競争では難しいですね。

それから、所得分配にも変化がございます。低成長で分配の源泉である所得は伸びない。これは当然でございます。付加価値の合計が全く伸びていないわけでございますので、所得は伸びないわけでございます。付加価値というのは企業の利潤にいくか賃金にいくかでございますから、それは伸びにくいでしょう。市場の分配を見ますと、実はほぼ一貫して企業に有利になっているというのは、よく言われることでございます。労働分配率は歴史的な低水準でございます。今、景気は回復しているというふうに政府はおっしゃっていますが、景気が回復していけば労働分配率というのは低下していくのですけれども、前回の景気拡張期と比較しても、低下し過ぎということが明らかであります。逆に言うと、やはり

先ほど言いましたように、景気の水準というのが低いからだろうということになるのではないかと。

労働者の取り分は、第 5 図でございますけれども、法人企業統計調査、財務省の有名な統計でございますが、これから作成したものでございます。これをご覧いただくと、労働分配率、2007～2008 年、これがいわゆる前回の景気拡張期の最終段階。結構、上がったのでございますけれども、その後下りてきて、2017 年というのは大変低い状況になっております。企業の取り分は逆に、大変大きな状況。企業の取り分は右側でございますけれども、定義は下に書いてございますが、一般によく使われる定義を使って計算をしたものでございます。

こういうふうに、労働者、様々な資格、様々な雇用形態でもって、大変ばらけてまいりましたのですが、全体としてみると、労働者の取り分というのは非常に小さくなってきているということですね。住宅の市場にも大きく影響をすることではないかというふうに思うわけです。文章に書いてございますけれども、つい最近も内部留保が過去最大になったという報道がございました。一言で言いますと、限られたパイを多くの人取り合っている状態というのが今、日本の経済に見られる所得分配の状況だと思います。全体、ほとんど変わっておりませんところから、その中で誰が取るかということでございますけれども、どうも統計が意味するところを言いますと、労働者というのはかなり不利になってしまってきているということでございます。

中間層剥落、低所得者層の増加というのが現象だと思えますが、それが第 6 図でございます、こちらの方は国税庁の民間企業給与所得調査と、例の毎月勤労統計でございます。実質賃金指数は、本来のやり方でやるともっと低くなるとか言っていましたから、もしかして、もうちょっと下のほうにはっきりと落ちることになるのでしょうか。これは分かりません、どういう数字が出てくるのか。ただ、実質賃金指数は何か落ちそうだという。物価はもう変わらないでしょうから。名目賃金指数が、伸び率が歴年で見ると大分低くなるということでしたから。破線がちょっと上のほうになってきていますけれども、これはもうちょっと下がる。いずれにしても、大分落ちてきているということでございます。

実質がなぜ重要かということ、それは、物を買う

人にとって物価が高くなれば、やはり買いにくいし、物価が下がれば買いやすいということをごさいます。その常識的なところを、経済のデータでは実質でもって見ようということにしているわけをごさいます。働く人の状況はかなり厳しくなってきたということですね。平均給与金額というのは、これよく言われていますけれど、左目盛りで、1人当たりの労働者の平均年収というふうに、新聞等で報道されるあれをごさいます。ちょっとましにはなっているのですが、ほとんど上がっていない、非常に鈍いところをごさいます。これだって、別に毎月勤労統計と同じように、その統計調査全体からすれば悉皆調査というか、全数調査をごさいます。やはり母集団から無作為抽出で抽出した、サンプル調査をごさいますから、それは限度があるのだらうと思えますけれども。

このように、やはり経済の全体の流れ、あるいは所得分配の流れというのが、大きく変わってきているという認識は、まず絶対に必要だらうというふうに思うわけですね。それから、よく言われますが、先ほど私が冒頭でご紹介しました本の中でも、賃貸世代というふうに、今はもう決め付けておられるわけですが、やはりこれからは賃貸世代が主流化するのということは、ほぼ間違いないように私には思われるわけですね。

第7図で、年齢階級別の持ち家世帯率、これは皆さん、よくご覧になったと思えますけれども、60歳以上の場合は80パーセント近傍で高止まっておりますが、60歳未満の世帯では長期的に低下している傾向が見られるわけをごさいます。特に39歳以下ですね。なかんずく30歳未満のところ、実は大きく低下してきている。若い人になればなるほど、持ち家について、現に取得していないという人が増えてきている。これで、さらに中所得層というのが痩せ細ってまいりますと、この傾向がますます強くなるのではないかと。なんでもかんでも持ち家だという考え方から、やはりみんなが自分にちょうど良いような賃貸住宅を求めるといった人たちが主流になるのではないかと。思うわけですね。それから、高齢の単身世帯というのは今後急増いたしますが、高齢夫婦の世帯に比べまして、実は高齢者の単身世帯の方というのは、結局民間の借家に居住される割合が高いというデータをごさいます。それは、よく言われることをごさ

いますけれども。

また、2008年から2013年の間。これは例の住宅・土地統計調査の制約があるわけをごさいます。その間に民間借家に居住する高齢単身世帯の数は1.4倍に増えている、という事実をごさいます。これは、これからこういう方々が増えるのだらうなというふうに思うわけですね。民間借家に居住する高齢者世帯というのは、年収200万円未満の低所得世帯が多い。約6割をごさいます。高齢者一般に言いますと、高齢者というのは低所得層をごさいます。なおかつ、大変危ないのが、新たに生活保護に陥る世帯の52パーセントまでは、高齢者の世帯のはずです。従って、そういうことをごさいますので、これから若い人たちというのが、このトレンドでいきますと、過半は高齢者になったときに、過半では済まないかと思えますけれども、過半はいわゆる貧困層であるというのが確実視されているというのは、こういうようなデータの出元の計算をごさいます。30歳未満はどうか。30歳未満の単身世帯における住居費は、長期的には増加傾向にあるということですが、逆に言いますと、住居費に取られて生活の余裕がクエスチョンになってきているということではあるかと思えます。だから、住居費負担割合は長期的な上昇につながっております。30~39歳の単身世帯では、住居費は2004年以降減少してきておりますが、消費に占める負担割合は高止まっているということをごさいます。

なお、第8図、飛ばしましたが、大変きれいな図をごさいます。世帯主年収階級別民間借家比率、説明の必要もないわけをごさいます。これがすごいのは、この二つの両変数の相関係数がマイナス1になるという。見たこともないです。完全逆相関というふうになっておりました。本当になるのでしょうか。私個人は見たことがありません。ただ、資料にそう書いてありましたので、転写させていただきました。だから文句のつけようがなく、低所得収入の人は賃貸の民間借家に住まわれるということが言えるのだらうと。これこそ、非常にきれいな関係である、ということになるわけをごさいます。

こういうことを色々考えてお話をしております。経済の変調だけ書いておりますけれども、やはり所得分配もなかなか厳しい状況をごさいますから、今後長期間にわたって賃貸が主流化すると

いう見方がございますが、私は、これは十分理由があるのではないかというふうに見るわけです。そこで、いかに賃貸住宅の選択といいますか、選択というものを重視した供給がなされるべきか、なおかつ、そこに社会性というものをどう入れ込んでいくかというのが、大きな問題になるのではないかというふうに思うわけでございます。

4. 住宅の財としての性質の変容

公共住宅、これは狭義の公営住宅に、公団、今でいうUR関係の住宅、それから公社というのがございますが、こういう住宅も入れましたものでございます。そのウェートの変化とその意味ということでございます。数字の解釈からはこういう類いの住宅というのは、ウェートは落ちてきているわけです。私的財としての住宅の需給というのが、だんだん比率が高くなってきているということです。それは、もしそれでよければ、全くその資源配分としては十分なのでございますが、先ほど来申し上げておりますように、なかなかそういうふうにはいかないかもしれません。上手くいかないかもしれません。住めなくなる方も出てくるのではないかとっているわけです。

公共住宅というジャンルでも、利活用面も課題はございます。実際にこの民営外というデータを住宅・土地統計調査から抽出いたしましたして、その空き家率を計算してみましたら、平成25年時点で、実は18パーセント超になります。これ、公共住宅ですね。ともかく民営ではない、民営借家ではありませんというものが全部入っています。そういう住宅で18パーセント超ですから、むしろ住宅全体よりも高い比率。こういうことでございます。今後はもちろん、社会的な需要というのが増えていくというのはあるのですけれども、かなり、この空き家率というのはひどいことになってきているということでございます。

具体的な数字はグラフにしておきましたが、6ページの第9図に書いてございます。全国平均は18.4パーセントということでございます。東京辺りでも、パーセンテージは10パーセントを超えております。沖縄はちょっと特殊な事情の部分がございますが、そもそも借家というのが少ないのだそうでございます。所々、県名が抜けてございますけど、これはスペースの関係で抜けておりますので、そのおつもりで。よく使われる順番そのまま書

いております。この空き家の数はもちろん東京とか大阪、大きいのでございますが、母体が大きいので、比率としては、東京は10パーセントちょっと超えたぐらいということになっている。平均18パーセント超えておりますので。今は無駄なことに使われているのだなと思われるかもしれませんが、さて、これが無駄なのかどうかということですね。ちゃんとすぐ使えるように、スタンバイをしなきゃいけないのではないかという気もいたします。リノベーションとか、色々やりますして、これは無駄では済まなくなるのではないかと思っております。むしろ足らなくなる可能性があるかもしれない。

(2)公営住宅供給の公平性。ここはちょっと応用的でございますが、何をやっているかということだけ簡単に申し上げます。空き家率の分布から見ますと、確かに大都市圏というのは全国平均を下回っておりますが、ただ、いずれにしても2桁台であるということになりました。年数回の抽選で入居者を決定しているような状況でございますが、大都市では高い競争率になっております。そういうことから、水平的公平性という、財政学の租税論で出てくる、同じ所得水準であるならば差別してはいけない、こういうサービスとか税金を差別してはいけないという、水平的公平性に反するのではないかという批判が、非常になされているわけでございます。データで回帰分析してみますと、実は家賃水準と各県の所得水準の間にも、有意な関係が見られないという困った状況が出ています。つまり、所得水準と家賃の水準の決め方がいい加減ではないかということの意味していると思います。従って、それは垂直的公平性も疑問なしとしないと。難しい言葉ですけれども。各県は所得水準がかなり違いますので、所得水準が低い所では家賃は低く定められなければならないはずなのですが、通常想定される関係が全く出来ていないということでございます。こういうのは困るので、だから、利用がなされないのかなという気もいたします。

これはちょっと専門的なので、最後の第10表のところがございますけれども、データ自体はちょっと変わったデータで、通常の時系列データというって、2000年から2015年というものの一本ではございません。各年に47都道府県に関する、ここに書いてありますように、家賃ですね。それから定期

給与。それから、市部の人口密度といったような変数を入れまして、データを組みまして、それを3年間分、積み重ねました。国勢調査を取らざるを得なかったのが、あまり沢山はないのですけれど、それをユニット数が三つ。こういうものをパネルデータと言うのですけれども、非常に小型のパネルデータをつくりまして回帰分析をやった結果でございます。最初のプーリング・モデルというのは、とにかく全部のデータで一挙に回帰式をはじきました。そうしますと、定期給与 W のところ、せっかく得られたこの係数が全く有意性を持っておりませんし、方向がマイナス。つまり、全く意味がないわけです。つまり、所得水準の高い県でむしろ安くなっちゃう。家賃が安くなっているという意味でしょうから。期待される符号の条件を満たしておりませんし、そもそも得られた係数も全く統計的に有意でございませんので、これはどうしようもないのでございます。

これはなぜかという、細かいところまでデータの変化がとられていないからなのです。具体的に言うと、47都道府県の数字について、それぞれ特徴がある数字だと思われまますので、この係数、特に定数について47都道府県、全部違うという仮説をもとに推定し直したのが、この固定効果モデルでございます。こちらを見ますと、符号条件はやはり駄目なのです。マイナスですね。で、 t 値は有意になってしまっています。従いまして、何を言っているかという、望ましくない方向で有意でございますので、やはりこれは、所得水準の差と家賃の差というものが反比例してしまっているということ、有意に物語っているということになるかと思えます。そういうことを言いたかったということございまして、こういうことをやっていると、家賃が高過ぎるということで、地方では恐らく空いているのかもしれませんが。それはあまり良くないことなのですね。

それから、(3)非市場要因の膨張にどう対処するか。これ、何を言っているかということでございますが、最初申し上げましたように、災害が大規模化して頻発化しているということが、もう皆さんの一般的な認識になってございます。そのときに、仮設住宅とか民間賃貸住宅を借り上げることもございますけれども、いずれにしても入居者の家賃は原則2年間無料ということになっていて、それは仕方がないのかと思えます。これは公的負担

です。ただ、こういうことが今後とも非常に幅広く行われなければならないということになる可能性もあるわけで、資源配分、そちらのほうに分けていかなければいけないのではないかとこのことでございます。

それから、公営住宅の所得制限をもっと引き下げて入居を限定的にしないと、さっきも言いましたけれども、家賃の決め方がかなりまずい決め方になっているとすれば、排除されてしまっている人がいるかもしれません。家賃も引き下げて、公営住宅につきましては、やはりセーフティーネットの性格を強めていくというのが、時代の要請に合うのではないかとこのように思っております。古ぼけているのだったら、それはリノベーションを、民間の事業者の方に頼んでやってもらえば良い。使い道は十分に色々あるかと思えます。ですから、社会住宅ということ、よく社会保障の方々がおっしゃいますけれども、今後はそういう考え方が必要になってくる可能性が高いのではないかとその恐れと申しますか、そういう社会になってくるのではないかとこのことは、足元を見るとかなり明らかではないかというふうに思うわけです。

極度の低所得で最低限度の生活も営めない世帯というのが出てまいります、それは生活保護というふうにはおっしゃっていますけれども、その中にある住宅扶助という制度ですね。これを取り込む形で制度改正というものをしていけないといけなくなるかもしれません。要するに、国民が低所得層に傾斜していくということを言っているわけでございます。そうすると、今までのようなことでは、やはり住宅市場も上手くいかないのではないかと。もちろん、住宅の市場を見ていけば分かりますが、やはり、ちょっと今までは違ったレベルの住宅が多くなっていくのではないかと。それも、持ち家というよりも、どうも若い人たちに賃貸住宅でも良いやという人が増えてきているということから、相当今までと変わった形になって来ざるを得ないのではないかとこのように思えます。私が反対しているのは、何でも最初に社会保障であるとか社会住宅と言うのではなくて、その原因をちゃんと下さいということ、言うに過ぎないのかもしれませんが。それはそれでも、その国の経済とか情勢に従ったものならば、社会住宅が増えるということは悪いことではなくて、必要なことだと思いますので。衣食住でございま

すから、大切なのでしょう。

5. 賃貸化時代の住宅政策

それから、賃貸化時代の住宅政策。もう大分言いましたが、低所得層の増加というのが進んでおります。また、晩婚化が進む。高齢者の独居が進んでおります。また、生涯独身者も増加しております。こういう状態でございますので、単独世帯が増加しております。今後、増加する世帯というのは、この単独世帯と親一人子一人の世帯だけであるというのが、社会保障・人口問題研究所の推計で出ております。それ以外の世帯は減ってまいります。どんどん減っていきます。単独世帯と親一人子一人の世帯です。もちろん単独世帯の中には後期高齢者などを中心とする高齢者の方々が多分多いのですが、そうでない方もおられます。この無職世帯というのが7パーセントから17パーセントまで上昇したというのは、恐らく高齢者が結構おられるのでしょうか。是枝さんの試算で、随分増えているというのが出ていました。

高齢者の貧困というのは、先ほど申し上げましたように、これはもう必然的に進んでおります。年金の水準がどんどん減ってきております。厚生年金といえども減ってきております。貧困に陥るということは想像に難くないことでございます。若年層の家族形成を阻害している要因として、先ほど申し上げた住居の狭さはどうも根拠がないのではないかと。婚姻率が住居の狭さと関係があると随分強調されていたということをお知らせしましたが、家族形成阻害の最大の要因は、恐らく低所得ではないかというふうに睨むわけでございます。つまり、低所得の単身世帯が増加しているということですね。昔は独身貴族なんて言いますけれど、最近そんなことを言っている人はあまりいません。これは何を意味しているかという、アフオーダブル、自分の身の丈に合った賃貸住宅への需要が、増えていかざるを得ないということを示しているのではないかと思います。

議論としては不十分ですけども、(2)ユニバーサルな住宅政策とは、ということで最後にいたします。これまで住宅ローン減税とか、賃貸住宅建設に関して相続税法上の優遇とか、そういう色々な税制の措置をされたわけですが、パッチワークのようになっておまして、昨今の事情、あるいはこれからの見通しをもとにすると、少しこのよ

うな政策というのが、もう説得力を持たなくなっているということは、これはもう言わざるを得ないことでございます。これを続けていくということは、資源配分を歪めてしまう。本当に必要なところに必要なレベルのものがいかないということになってしまうのではないかとことごとでございます。個人の選好の在り方を歪めるとか、それはそういうことでございます。

2番目の○。住宅手当を出せというふうに、社会保障派の先生方がおっしゃるわけですが、これをどう考えるのか。出す出さないは別にしても、議論の俎上に載るのは、生活保護との調整をどうするかということがある。生活保護という随分マージナルな話かと思われるかもしれませんが、そうではありません。マージナルではなくて増えております。人数的にはどんどん増えているということではございませんが、世帯は増えております。住宅手当の範囲内で自由に選択してもらうというのは、実は経済学は反対ではないのですが、極度の低所得世帯というのは、極度の低家賃公営住宅を選んでもらえば良いように思います。嫌だったら自分で努力しまして、もう少し高い家賃の民間賃貸を選べば良いということにするのが、個々人の消費の選好というか、個々人の尊重になりますし、それが即市場での選好重視、市場の尊重になるわけでございますから、それは望ましいと思います。

ただ、低所得向けの住宅手当につきまして、住宅補助の手当というように使途をあらかじめ決めるのではなくて、所得保障的な意味を持つ手当であげるというほうが、受給者の効用水準は高くなるという、これは経済学の原理を使ったミクロ経済学の結果でございます。よく言われるように、使途が決まったお金よりも自由に使えるお金の方が、もらったときに選択肢が沢山ございますので、結局はそれをもたらした人の効用水準、満足度を高めるということでございます。従って、この住宅手当という方法は、割と限られていた人だけではなくて、幅広く賃貸住宅が必要な、それも低所得層向け、あるいは災害で自分の家がなくなったというような方が住む住宅としてですね、幅広く活用は可能でしょう。2年を越えたら、災害に遭われた方も自分で住宅、賃貸なら賃貸料、払わなければいけないわけでしょうから。そうなりますと、そのときに住宅の手当を使って、自由に選べると

いうようにすることも、政策の一つであろうかというふうに思います。何事も決め付けないほうが良いというのは経済学の原理でございます、所得保障的なものの方が、もらったほうの満足度は高いのでございます。

従って、私のお話は現在の経済、あるいは社会の流れからして、今後の市場というものを眺めた場合に、賃貸が主流になるというふうにいわれておりますけれど、私はそれに賛成でございます。ただ、そうなると、色々やらなければならないことがあって、政府の役割も社会住宅というものを真剣に考えないといけないし、民間とちゃんとタイアップしまして、大規模災害時の住宅の手当なども迅速にできるように、所有権の在り方ですね、こういうことも早く議論して、考えていかなければならないということでございます。政府の役割は、実は小さくなるどころか大きくなるのではないかという気がいたします。ただ、それはあくまでも、まず民間の市場というものでの出来事をちゃんと踏まえて行われるべきであって、それを踏まえずに介入するというについては、私は反対でございます。ご清聴ありがとうございました。お話は以上でございます。