

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 — (講演概要)

1.問題意識

○私的財ではあるが、ナショナル・ミニマム(憲法第 25 条の趣旨、生存権に関する)の一角を形成。政府の責任の範囲は元々限定的→「最低限度」の担保。食糧・食品と同様。社会保障派は社会保障を聖域化しがち。「居住の貧困」という用語が踊っている。居住環境が豊かか貧困かは、その国の経済次第。誰もが経済の影響から逃れられない。経済の状況はどうなっているのか。経済の総合的評価なしに、居住環境は論じられない。

○社会的性質を前提にすると、政府の微細な介入が当然視されるし、借家の狭小性が世帯形成を妨げているといった見解が生まれる。これらは、当然視されるべきなのか、特に後者は少子化の原因と言えるのだろうか。各都道府県ごとの住宅面積と婚姻率を相関させるとむしろ、0.71 の逆相関。狭いほうが世帯形成率は高いということになる。

○所得分配に関して、再分配政策実施前の所得格差は拡大している(「所得再分配調査」(厚生労働省)の当初等価所得ジニ係数の推移を参照)。(第 1 図)

○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、戸数として見れば公的住宅の比率は低下。低所得層が増加し、自然災害も大規模化・多発化している。その一方で、私的財の住宅は所有不明のものが増加している。民間住宅建設への税制上の措置はナショナルミニマムの保証という趣旨では説明が困難ではないだろうか。今後とも進む少子高齢化、低所得層の増加を考えると、住宅の社会保障はどのような姿になるべきであろうか。居住の最低水準は経済の実態と無関係に論じられるべきではない。

○社会保障派が主張することの多い「住宅手当」は、経済学的に妥当な政策と言えるのだろうか。

2.住宅という財の性質

(1)社会性について

社会性 → 自明ではない。日本は利用権以前に所有権が著しく幅を利かせている。「排除性」、「競合性」がある。

性質としては、典型的な「私的財」← 市場で需給される。

(2)「価値財」的性質を持つ住宅だから政府が介入

○市場のみでは社会的利益が最大にならない。低所得層へのナショナルミニマムの配慮、所得再分配の必要性。ただ、基本的に市場供給が柱であり、十分可

能。

○環境・災害等に配慮した用途地域別規制(建ぺい率、容積率)は、政府による社会的利益を理由とした介入。

○民間だけでは、資源配分は最適化されない。そこで政府が資源配分に介入している。

問題点 → 所有権が強力すぎて、災害時用の住宅確保、空き家再利用に支障が出るなら政府の資源配分機能は不全に。

(3)ナショナルミニマムと社会保障

○数の上では住宅はストック過剰 → 経済学的には重要な意味 = 資本ストックは更新・再利用の段階(これがうまく行かない場合は国家的損失)

課題 → 空き家率は2033年に28.8%と推計される(第2-1~4図)。

所有権の在り方を見直さずに乗り切れるだろうか。

○住宅は「価値財」という重要な認識

パターンリスティック(家父長的、温情主義的)な介入が必要な場合は本来限定的であるべき。しかし、低所得者増加、大規模災害増加などで公的供給の必要性は増加とみてよい。一層の民間活力活用で資源の効率的配分が求められる。特に低所得者対策は生活保護等の他の社会保障との調整が必要。

3.経済の変調と所得分配の様相の変化

(1)経済の長期停滞

○端的に表現すれば、「投資が投資を呼ぶ」の正反対。「投資が消費を呼びそうにないし、消費が増えないので投資も増えない」*加速度原理が働かない。日本政策投資銀行の「設備投資計画調査」によれば、投資動機としての生産能力強化は調査開始以来の低比率あるいは、それに近い水準。更新・維持補修は最高の比率。

○オウケンの法則を適用すれば、0%台後半とされる潜在成長率と実現された成長率(近年の平均)の差から推測して、失業率が低下傾向を辿るのは不自然。(第3表)

○景気がよいとも言えない。前回の景気拡張期は2002年2月~2008年2月。拡張期間でいえば戦後最長。しかし、「ジョブレスリカバリー」とか「だらだら陽炎景気」と揶揄された。日銀短観の大企業製造業業況判断、景気動向指数(CI一致指数)、景気ウォッチャー調査の現状判断DIはそのころのピークに及んでいない。→ 景気拡張といっても水準はたいしたことはない。(第4表)

(2)経済の変調の基底にあるもの

○人口減少

○グローバル競争での負け(製造業のデジタル化で優位性喪失、ネットワーク外部性の発信者になれない・・・)

○生産性の停滞(毎年の OECD 推計より明らか)

(3)所得分配の変容

○低成長 = 分配の源泉たる所得は伸びず

○市場の分配は、ほぼ一貫して企業に有利。労働分配率は歴史的な低水準に。景気が回復していけば労働分配率は低下するが、前回と比較しても低下しすぎは明らか。⇔ 景気の水準を考慮のこと **(第 5 図)**

つい最近も内部留保が過去最大になったとの報道。

○限られたパイをより多くの人を取り合う状態 → 中間層の剥落・低所得層の増加**(第 6 図)**

(4)賃貸世代の主流化

○60 歳以上世帯の持ち家世帯率は 80%近傍で高止まり。60 歳未満世帯では長期的に低下傾向。特に 39 歳以下(就中 30 歳未満)で顕著に低下。→ 今後は賃貸が主流になるということか。**(第 7 図)**

○高齢単身世帯は今後急増するが、高齢夫婦世帯に比べて民間借家に居住する割合が高い。また、2008~2013 年の間に民間借家に居住する高齢単身世帯の数は 1.4 倍になった。民間借家に居住する高齢者世帯は年収 200 万円未満の低所得世帯が多い(約 60%)。

○年収が低くなるほど持ち家世帯率は低下し、民間借家の割合が高い。**(第 8 図)**

○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。これが住居費負担割合の長期的な上昇につながっている。30~39 歳の単身世帯では住居費は 2004 年以降減少してきているが、消費に占める割合(負担割合)は高止まり。

経済の変調と関連しており、今後長期間に亘って「賃貸の主流化」が続くのではないか。

4.住宅の財としての性質の変容

(1)公共住宅(公営住宅・公団(UR)・公社住宅)のウェイトの変化とその意味

○数値のみから解釈すれば、私的財としての住宅の需給が幅を利かせてきたことに。公共住宅も利活用面で課題はある。実際、民営外の賃貸住宅の空き家率を試算してみたところ、平成 25 年時点で 18%超という結果が得られた。**(第 9 図)**

(2)公営住宅供給の公平性と効率性

公営住宅の空き家率分布から見れば、大都市は確かに全国平均をかなり下回るものの、二桁台。むしろ、列島の北端、南端に近い県よりも高い。年数回の抽選で入居者を決定。大都市では高い競争率に。水平的公平性に反するとの批判。また、クロスセクション・データで回帰分析してみると、家賃水準と各県の所得水準には有意な関係が見られない。垂直的公平性も疑問なしとしない。(第10表)

公営住宅に入れないので止む無く民間賃貸という図式。年収 200 万円未満の低所得層は民間賃貸に入居する割合が公営に入居する割合よりも高くなっている。これは、問題なのだろうか。公営がそのウェイトを落としてきているという事実は、民間賃貸もどんどん増えていることから、資源配分を公営住宅に割く必要がなくなってきたとも解釈できる。それなら、公営の所得制限をもっと低くするほうが整合的ではないか。

(3)非市場要因の膨張にどう対処するのか

○政府や民間機関の災害に関する多くの文書には、近年、災害が大規模化し頻発化している旨記されている。仮設住宅や民間賃貸住宅の借り上げについては、入居者の家賃は原則 2 年間無料。公的負担による。自然災害の被害はどこでも誰にでも降りかかる恐れがある。リスクが公平に分布しているので、そうした緊急の住宅確保の費用を公的に負担することは理に適う。資源配分を災害対策型に傾斜すべきではないか。

○公営住宅の所得制限を引き下げて入居を限定的にする。家賃も引き下げる。これからの公営住宅はセーフティネットの性格を強めるのが時代の要請に合うのではないか。→ 公営住宅は厳密な意味での「社会住宅」とする。

○極度の低所得で最低限度の生活も営めない世帯については、生活保護の中の住宅扶助との調整を視野に入れた制度改正が必要になるかもしれない。全体として、国民が低所得層に傾斜していく姿が見通されるので、生活保護という観点に囚われるのは非効率的な資源配分をもたらすのではないか。

5.賃貸化時代の住宅政策

(1)経済停滞(所得水準停滞)、低所得層の増加とともに進んでいること

単身・無職世帯の増加 ← 高齢者の独居が主因。また、晩婚化が進み、生涯独身者も増加していることから、単身(単独)世帯増加。少子化で大学生の一人暮らしは減少中。

単身・無職世帯の比率は 2017 年には 30 年前の 7%から 17%にまで上昇した(日

経新聞(2018.9.24 朝刊)に載った是枝大和総研研究員の試算)。

➡ 高齢者の貧困はもちろんだが、若年層の家族形成を阻害している最大の要因は低所得。つまり、低所得の単身世帯が増加しているという現象。何を意味しているか。アフォーダブルな「賃貸住宅」への需要が増えていく。

(2)ユニバーサルな住宅政策とは

○パッチワークのような政策を行うことで、資源配分が歪んでしまう。

例えば、持ち家奨励のための住宅ローン減税、賃貸住宅建設を有利化するような相続税上の措置などはその部分だけを考えれば、時代時代の事情に沿ったものと考えられなくもない。しかし、個人の選好の在り方を歪めたり、需要の実態に合わない建設増を招いたりしている。

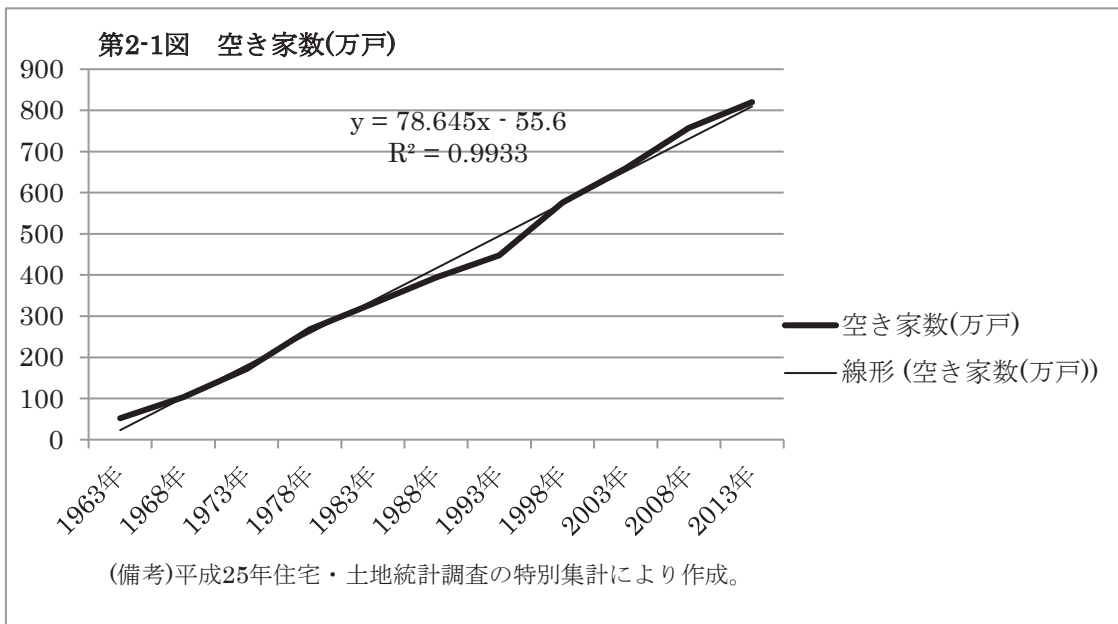
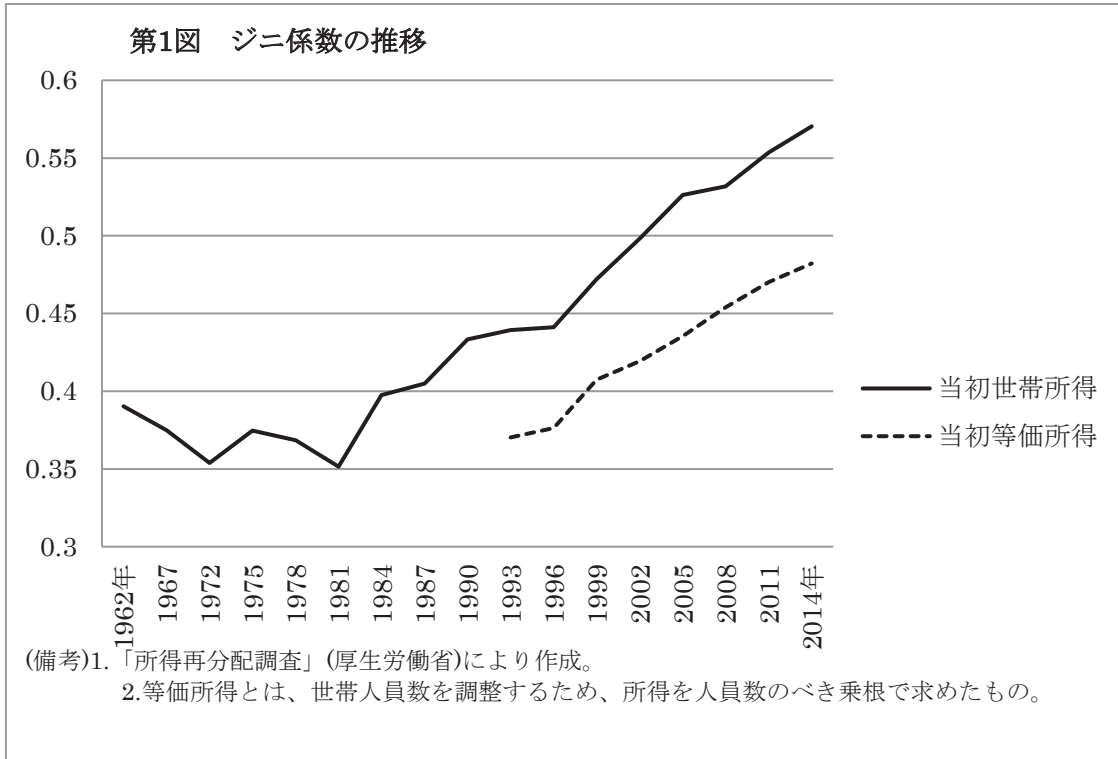
○住宅手当という政策を問い直すのはどうか。

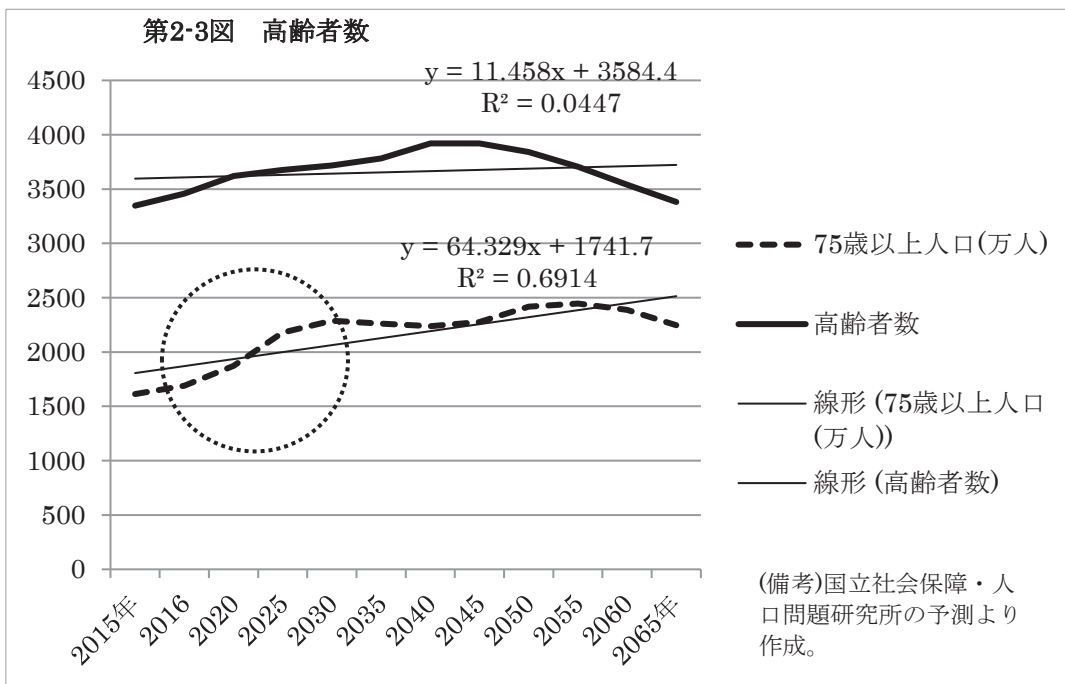
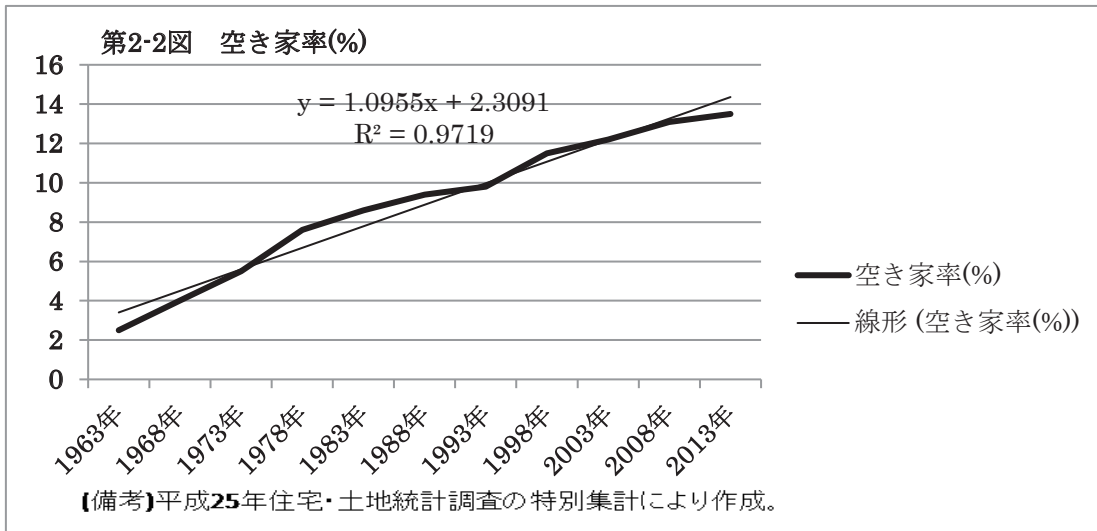
生活保護との調整は必至。

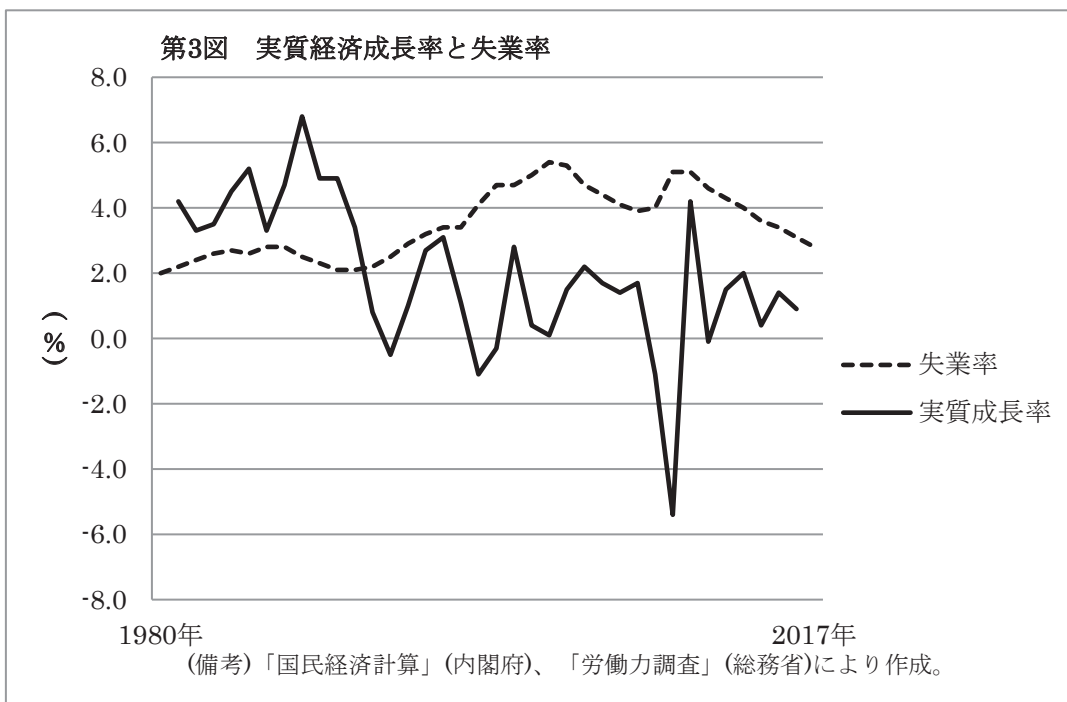
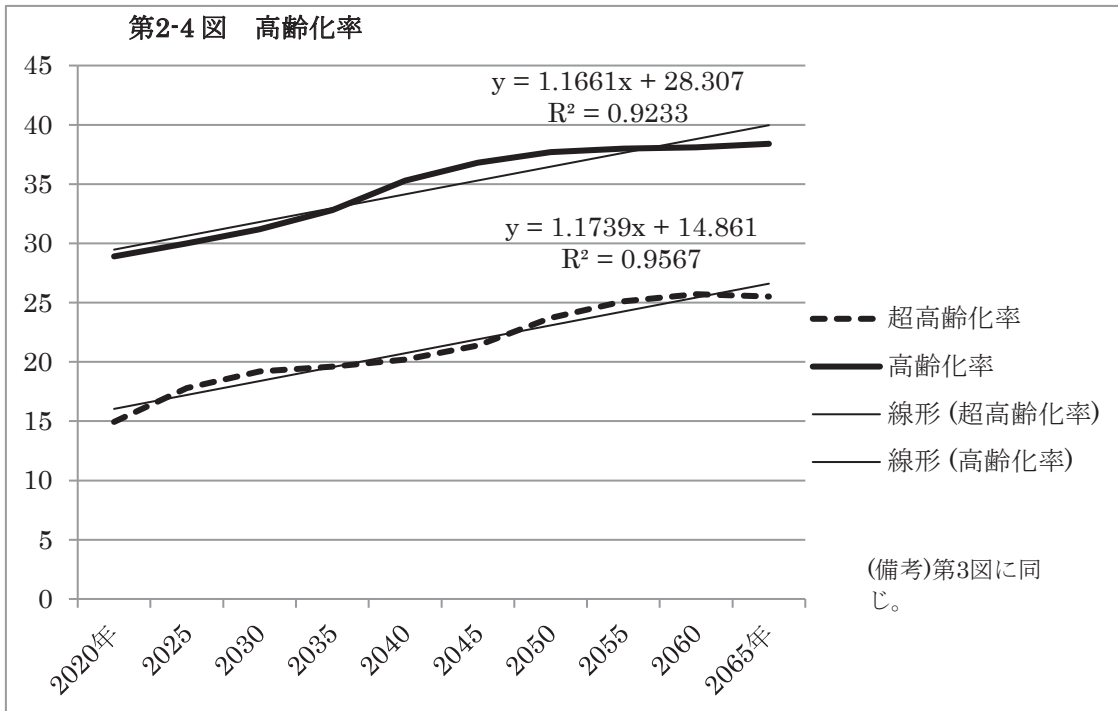
住宅手当の範囲内で自由に選択してもらおう。ただし、極度の低所得世帯は極度の低家賃公営住宅を選んでもらう。いやなら、自助努力で相対的に高家賃の民間賃貸を選べばよい。個人(個々の世帯)の選好を尊重できるので、資源配分も歪まないのではないだろうか。

なお、低所得層向けの住宅手当については、住宅補助の手当というように用途を決めるのではなく、単に所得保障的な手当の方が受給者の効用水準が高く、経済学的に見て効率的である。

(一財)土地総合研究所講演会用図表集







第4表 主要景気指標の最高水準比較

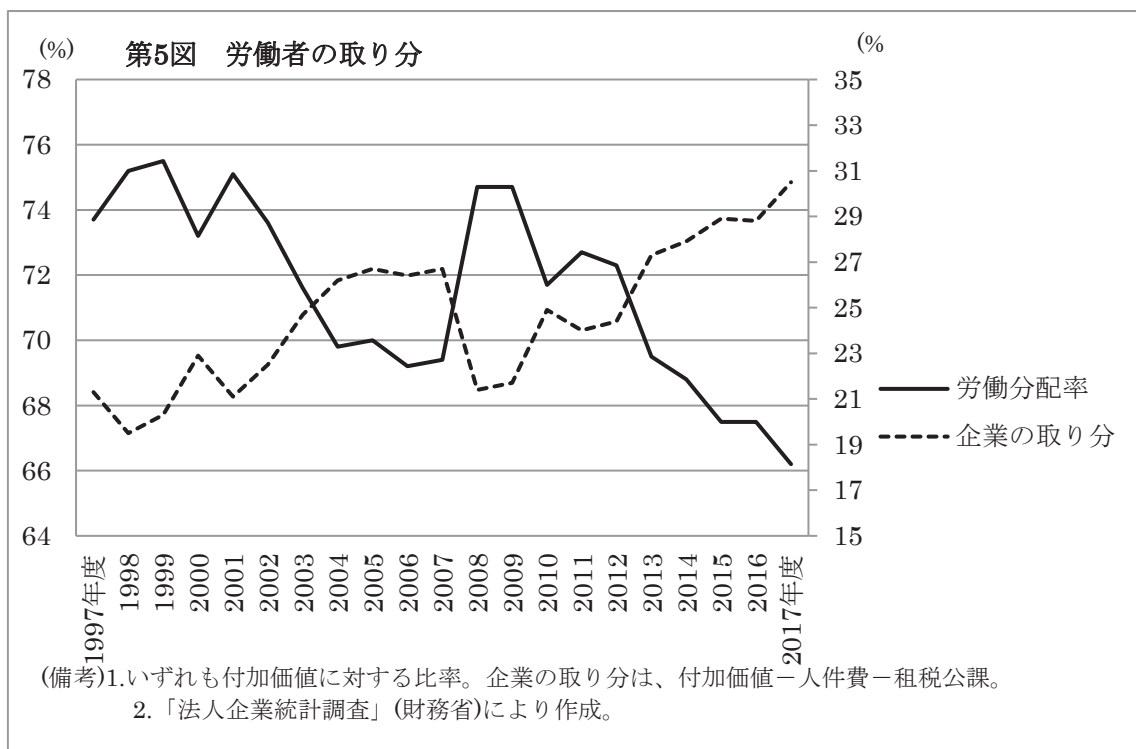
	景気動向指数(CI)	日銀短観(大企業製造業)	景気ウォッチャー	鉱工業生産指数
前回拡張期	120.1	+26	57.5	119.4
今回拡張期	105.6	+25	56.9	105.9
最近の数値	103.0	+19	51.0	104.7

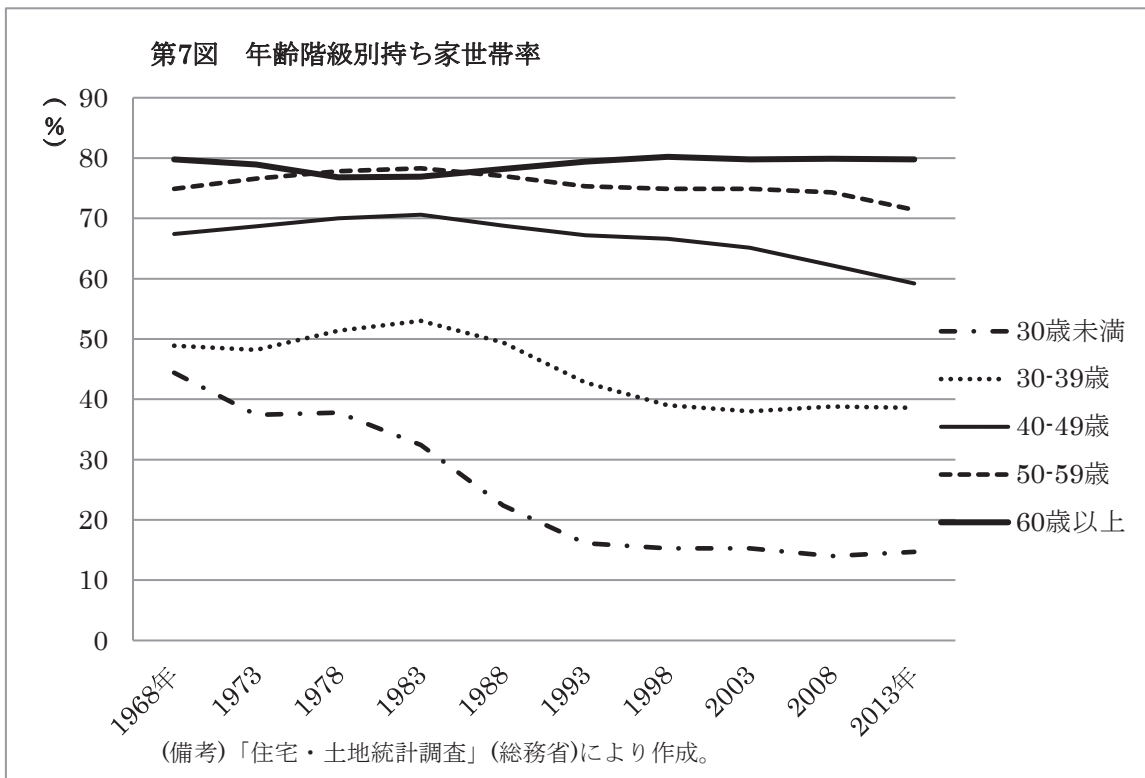
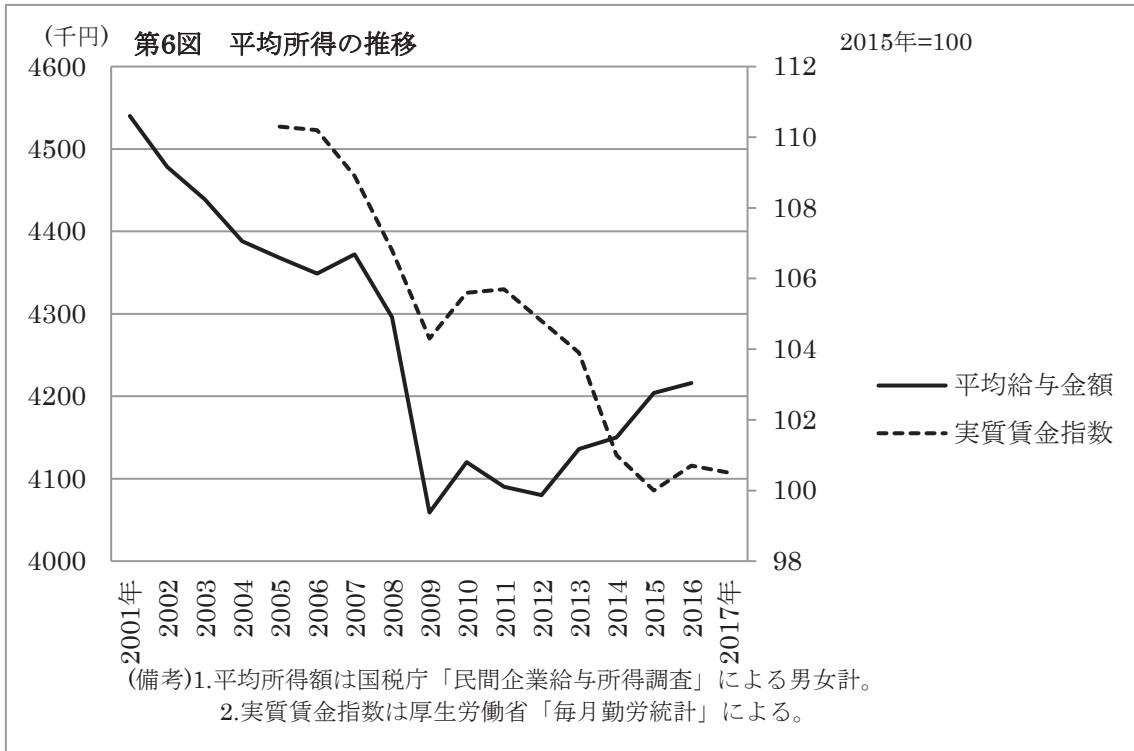
(備考)1.前回拡張期は2002年2月~2008年2月。今回は2014年12月~。今回拡張期の最高水準は2019年1月上旬公表時点までの数値。

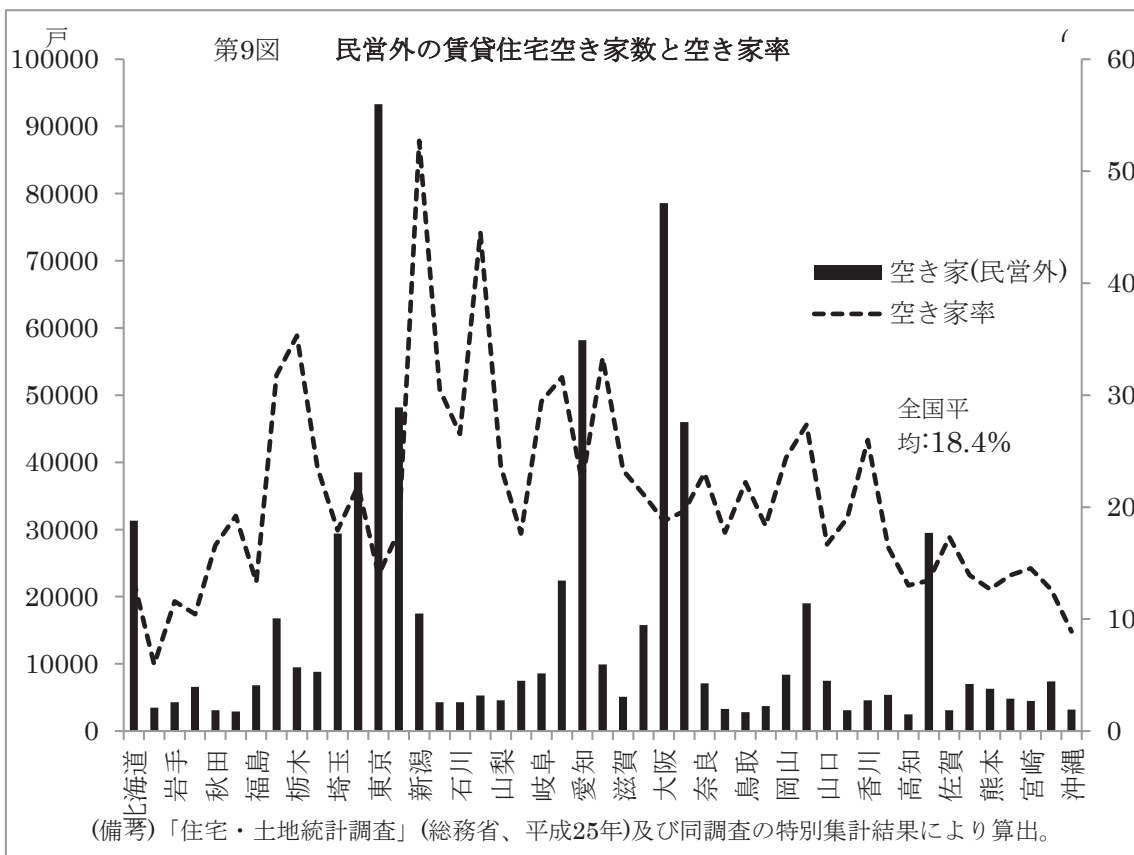
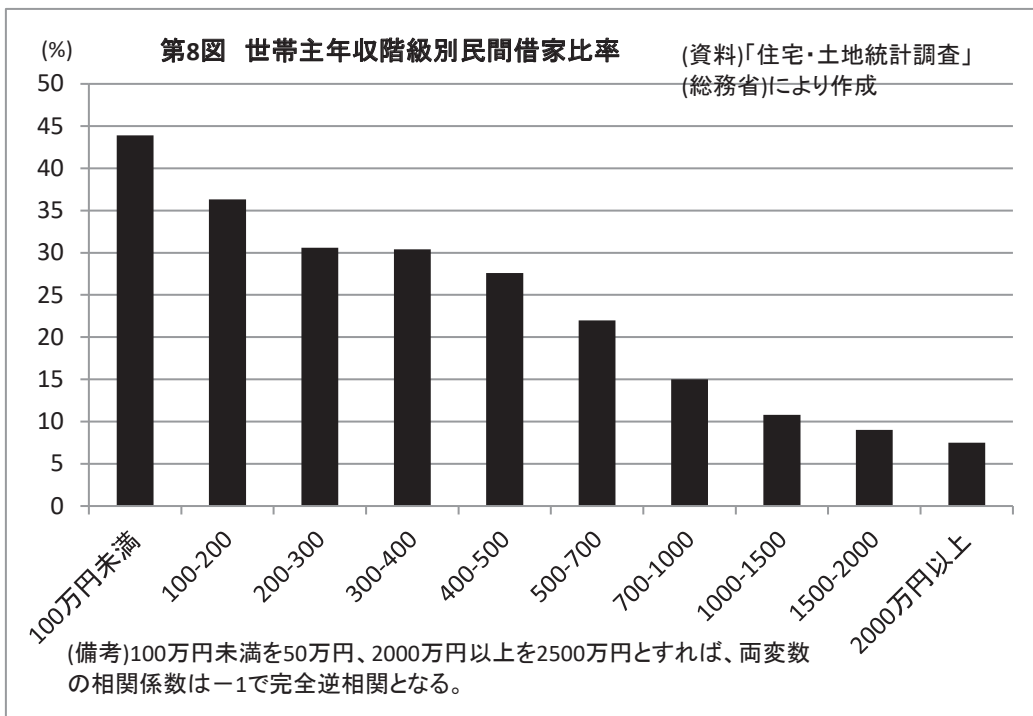
2.景気ウォッチャーは、現状判断DI(季節調整値)の数値。

3.今次景気拡張期の特徴として、円安(誘導?)と株価の上昇(比較的高値で安定?)が挙げられることも多い。そこで、PER(株価収益比率)を調べた。

2018年11月 17.1倍、2012年12月18.4倍、2006年平均32.3倍。







第10表 回帰分析の結果

プーリング・モデル

	係数	t 値	P 値
定数項	954.358	41.39	12e-079
W(定期給与)	-372685	-1.379	0.1701
PD(人口密度)	0.0838429	12.34	4.99e-024

$$\bar{R}^2 = 0.522$$

固定効果モデル

	係数	t 値	P 値
定数項	1147.25	19.86	5.17e-042
W	-3.05339	-3.886	0.0002
PD	0.0809613	12.29	8.09e-024

$$\bar{R}^2 = 0.570$$

(Within R-squared)→固定効果モデルでは通常の設定係数として解釈可能。

F 検定の結果→P 値=0.00190727

(参考)各変数の基本統計量

	平均	標準偏差
家賃	1002.4	188.9
定期給与	251222	22211.74
市部人口密度	888.9	1624.152

(備考)1.標本数=141、ユニット数=3

(データ)

家賃は1畳当たりのもの。平成25、20、15年。47都道府県(以下同)。「住宅・土地統計調査」。

定期給与は、平成25、20、15年。「毎月勤労統計地方調査」。

市部人口密度は、平成27、22、17年。「国勢調査」