

## 1. 住宅弱者への対応

宮本太郎「共生保障」(岩波新書、2017年1月)を読むと、一方に家を貸したい家主がいて、他方では家を借りたい人々がいるが、低所得のひとり親世帯、障害者世帯、高齢世帯にとって、一般の賃貸住宅に入居するハードルは高い、としている。また、家賃債務保証を得ることができず、生活保護や求職中の住居確保給付金を除けば、ヨーロッパ諸国に見られる住居手当のような公的な家賃補助の仕組みもない、とある。さらに、借地借家法について、借家人の保護を義務付けていたこともあり、困窮や孤立が広がった後でもその負担感から家主は住宅弱者の入居には慎重なままだと述べている(この部分は1999年発行の本から引用されている)。

政府も2017年度からの実施に向けて、新たな住宅セーフティネットの構築に関する検討を行ってきた。そして、①要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度、②要配慮者に対する居住支援の充実を柱とする予算・制度案が明らかになった。なお、(公財)日本賃貸住宅管理協会の調査によれば、大家の意識として、高齢者に対し約6割、障害者に対し約7割、外国人に対し約6割、子育て世帯に対し約1割が拒否感を持っている。ただし、すべての高齢者が要配慮ということはない。現在の高齢者は持ち家率が異常に高い。子育て世帯で民営借家に住むのは199万世帯で、そのうち一人親世帯が36万世帯である。要配慮者は低収入の母子世帯等の一人親世帯というのが定説といえる。また、何れの場合も、拒否する理由は家賃滞納の恐れだけではない。

民間賃貸住宅市場を見ると、潜在的な需要が一部未実現のままではあるが、税制の影響が供給に、世帯構成等の変化が需要に影響を与えている。住宅は最低限度の文化的・健康的な生活にとっては必需財であり、自助努力にも拘わらず居所に困っている国民を支援することは中央政府の責任となろう。いわゆるナショナル・ミニマムに近い性質がある。

## 2. 民間賃貸住宅市場の経済学的解釈

供給側は税制(相続税)の効果で供給曲線が右にシフトしている。需要側は単独世帯、2人世帯等少人数世帯の増加で需要曲線が右にシフトしている。このため、家賃は動きにくい状態となっている。ここで考えているような要配慮者とは、この需要曲線と供給曲線の交点で決まる家賃ではサービスを手に入れない人たちと考えられる。家賃が低ければ、需要が顕在化する。しかし、問題は家賃だけではない。家賃だけの問題なら、国の制度設計案のように低廉になるような補助措置を講じることもできる。問題は要配慮者が市場から排除されやすいことである。家賃が高いだけなら「市場の失敗」の問題ではないが、供給側がリスクを高く見積もるために参入が制限されるのは「市場の失敗」なのであろうか。供給側が感じるリスクに根拠がないならば、ある種の「非対称情報」により市場の働きが歪められているとも考えられる。それならば、正確な情報提供により社会連帯・最低生活保障の観点から公的介入が行われることには根拠がある。

一方、リスク懸念に根拠なしとはいえないならば、ナショナル・ミニマムの観点から債務保証等の経済的な支援も必要であり、これも制度設計案に含まれている。しかし、依然として要配慮者は残るであ

ろう。非経済的な理由<sup>1</sup>による要配慮状況をどうするかが問われている。

### 3. 要配慮者数の将来予想

要配慮者(住宅弱者)として挙げられている人たちの数、比率はどのようなのだろうか。社会保障・人口問題研究所の世帯推計(2013年)によれば、単独世帯の比率上昇が目立つ。また、ひとり親と子世帯も上昇する。さらに、高齢者世帯については、単独世帯の比率が最も上昇率が高く、次いでひとり親と子の世帯となっている(参考表、参考図)。上述した住宅弱者を比較的多く含む母集団の数・比率の増加が確実に視されている。

このような状況においては、要配慮者の問題はマージナルな問題とはいえない。例えば、これまでの高齢者は必ずしも要配慮者比率が高くなかったかもしれないが、今後は違ってくる。また、収入が停滞あるいは減少してきている人たちが増えているものと考えられる(中間層の逡減傾向)ので、現役の時から要配慮者になる人も増加しよう。また、大きな自然災害で突如として要配慮者になる人も続出しよう。市場で出来ることは市場に任せないと、財政負担が嵩む。財源的には生活保護の住宅扶助を廃止して要配慮者限定の家賃補助的措置に繰入れ、要配慮者の選好が反映できるようにした上で、市場で居所を見つけるように誘導するのが効率性に敵う。さらには、上述されているように借家に関する契約にも問題がありそうだ。

### 4. 共生保障という観点

周知のように、公営住宅がマージナルな存在になってきているなかで、一般の賃貸住宅が増加の一途にある。確かに、公的な家賃補助制度はないものの、低所得層において民間借家に住む人の割合は公的住宅に住む人よりも高い。後者の入居倍率が大都市において極めて高いことから、仕方なく民間という場合もあると考えられる。上述の普通借家に伴う問題は定期借家の導入(2000年)で緩和されていないのだろうか。もっとも「住宅市場動向調査(平成28年度)」(国土交通省)によれば、民間賃貸住宅に住み替えた場合の定期借家契約は2.2%を占めるにすぎない。たとえ定期借家の部分は改善要因に働いているとしてもこの比率では実態的には変化がないのだろう。一定期間で転居するならば、要配慮者の排除要因も軽減される。もちろん、これを地方政府がフォローして円滑な転居を次々に実現していくのは無理がある。地方政府と要配慮者の間に共働する機関が必要である。それが例えば居住支援協議会ということなら、意義はある。また、供給側のリスク懸念を直接軽減する方策も重要となろう。要配慮者とのネットワークを張り巡らせて、マッチング、見守り等の支援を行う仕組みと機関を作り、共生保障の一部として機能させるのは地方政府の重要な公共政策と考えられる。しかし、ここでもまず、自助努力が基本とされるべきであって、地方政府の役割はそれを助けるという観点でなければならない。住宅ストック過剰時代であるという背景を重視し、その有効活用を図ることが重要な視点となるべきである。

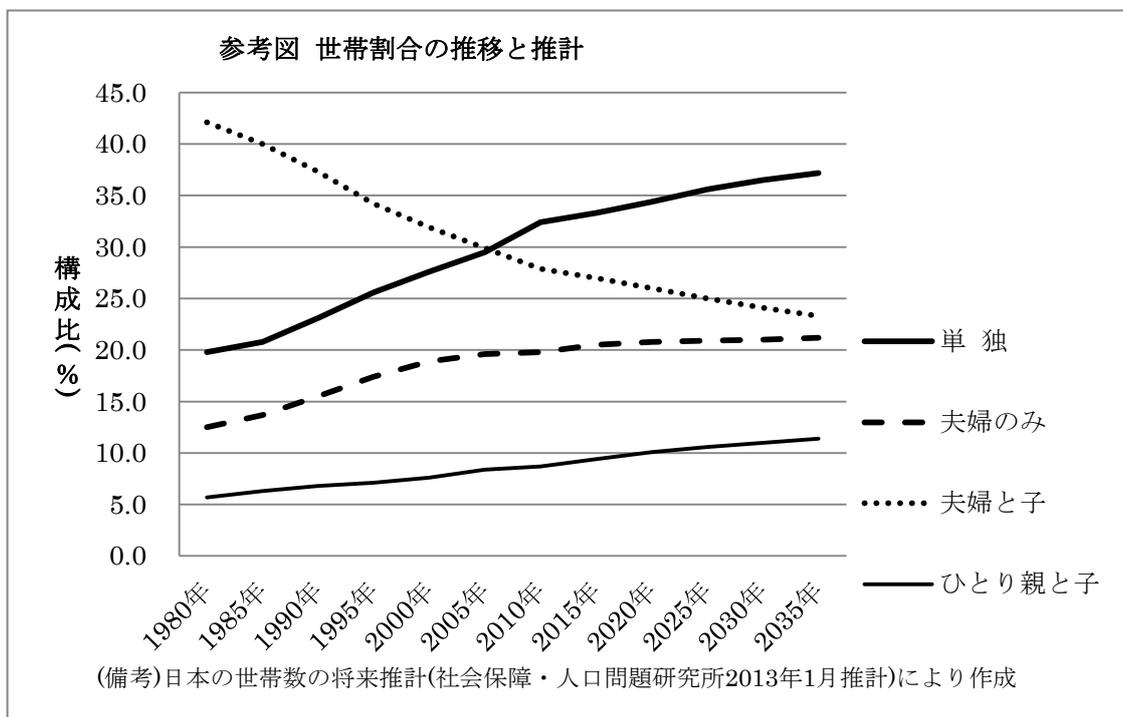
---

<sup>1</sup> 各種調査の結果によれば、例えば、孤独死に伴うある種の「風評被害」、障害者からの設備に対する要求や介助犬の扱い等、外国人との意思疎通への不安・習慣の違いからのトラブル発生懸念、子供による資産の毀損、騒音トラブル等である。

(参考表)

	単 独	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と 子
世帯主 65 歳以上				
2010 年	30.7	33.3	14.9	8.2
2015 年	31.8	32.9	15.0	8.4
2020 年	33.3	32.5	14.3	8.8
2025 年	34.8	32.0	13.6	9.3
2030 年	36.3	31.5	13.0	9.7
2035 年	37.7	30.9	12.7	10.0
世帯主 75 歳以上 (再掲)				
2010 年	36.8	30.8	9.9	9.1
2015 年	37.0	31.2	10.7	9.5
2020 年	37.3	31.4	10.9	10.0
2025 年	37.7	31.2	10.9	10.2
2030 年	38.7	30.5	10.5	10.6
2035 年	39.7	29.9	10.0	11.2

(備考)社会保障・人口問題研究所の公表資料による。



(妹尾 芳彦)