

わが国における家賃政策の問題点(上)

大 本 圭 野

はじめに

現在の国民生活の中で大きな位置を占めている住宅問題は、地価高騰にともなう持家取得の困難とならんで、家賃の高負担が大きな位置を占めている。とりわけ民間借家の家賃は都市住民の負担能力をはるかに上まわる額として生活を圧迫している。家賃問題は、住宅問題の中心的問題の1つといわねばならない。

ところで、最近政府は、公共住宅の家賃が建築年次によってアンバランスになりつつあることを理由に、収入に応じた家賃を支払うという応能家賃制を提案してきた。その内容は、家賃にあっては第Ⅰ5分位が16%、ローン支払いにあっては第Ⅲ5分位で25%を適正家賃負担限度額としている。この応能家賃制の提案を契機に、わが国の住宅政策は大きく転換する気配を示している。

公営借家であれ民営借家であれ借家の家賃をいかに設定するかという問題は、国民の基本的な生活手段としての住生活確保に大きな影響を与える。住宅の家賃はいかにあるべきかについて、国民が健康で文化的な住生活を収入の範囲内で確保しようという観点から検討せねばならない。

現実のわが国の住宅政策の基本は、住宅建設計画法にもとづく、住宅建設5ヵ年計画である。同法は昭和41年6月に立法化され、第1期5ヵ年計画が昭和41年度から5ヵ年間、第2期5ヵ年計画は昭和46年度から50年度まで、また第3期計画は51年を初年度として、すでに引続き実施され現在に至っている。

なお、この住宅建設5ヵ年計画は、同法4条にもとづき「住宅地審議会の意見をきいて昭和41年度以降5ヵ年を各一期として、住宅の建設に関する計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない」とされている。わが国の住宅政策は、その立案にあたり審議会のなう役割は大きい。従って現在の住宅政策を検討するにあたり、住宅建設5ヵ年計画と同時に審議会に提出された答申をも検討する必要がある。

この小論は、現在提起されている家賃政策を住宅建設5ヵ年計画、審議会答申の考え方およびそれらの理論的

背景の検討を論じて問題点を解明し、国民のための家賃政策確立の基礎資料にせんとするものである。

I 現在の家賃政策

現在の住宅政策が体系だったものとして登上してきたのは、昭和41年の第1期住宅建設5ヵ年計画以降である。従って第1期計画の家賃政策から検討しなければならない。しかし、それは、1世帯1住宅を目標に住宅不足の解消へ重点が置かれ、家賃政策として明確なものが打ち出されていない。その後、昭和42年度に住宅政策審議会が中間報告として、住居費負担および住居水準の考え方を提出し、それ以降各5ヵ年計画が、その考え方を踏襲している。ここでは、この中間報告(昭和42年)以降、第三期5ヵ年計画(昭和51年)までに政府が提出した家賃政策を検討する。

1. 住宅対策審議会基本問題部会の中間報告「適正な住居費負担について」(昭和42年12月12日)

この中間報告における適正な住居費負担の考え方は、「住宅政策は、すべての世帯が適正な住居費負担をもって適正な居住水準の住宅に居住することができるようにすることを目標とすべきである。住居費負担が適正であるが否かを論ずるに当たっては、まず適正な居住水準の住宅に居住することを前提とし、そのために支払われるべき家賃負担を基準として考えるべきである。福祉政策の一環である住宅政策の立場からすれば、所得のいかに問わず必要な居住水準を確保するよう努める必要があり、そのためには、このような世帯に対し、低家賃住宅の供給を行なう等なんらかの施策によって、その不足を補う必要がある。このような施策を行なうに当たっては、その前提条件として、世帯の住居費負担能力について、客観的、かつ合理的な基準を設ける必要がある。この中間報告は、このような意味における住居費負担能力の限界を示すものである。……住居費とは『地代・家賃』『設備・修善費』『水道料』及び『家具什器』に区分できる。」¹⁾と規定している。中間報告では、主に家賃支出

1) 住宅地審議会中間報告(昭和42年12月12日) p. 1

を中心に、昭和39年全国消費実態調査の特殊集計を行ない家賃負担限度を推計している。特殊集計の対象世帯は、民営借家の入居時期昭和36～39年の入居者世帯のみを用いて、以下5つの推計方法を用いて推計を行なっている。

(1) 平均家賃支出額に標準偏差を加えた額による方法 (A式)

実収入階層別、世帯人員別の家賃支出額の平均値に標準偏差を加えた額を家賃支出限度額とみなす方法

(2) エンゲル係数と家賃支出率との対応式を用いる方法 (B式)

エンゲル係数と家賃支出率との相関関係のうち、エンゲル係数の上昇にともなって家賃支出率が下降する場合の相関式を家賃支出限度を示す相関式とみなす。別に、実収入及び世帯人員とエンゲル係数との相関式を求め、両式から実収入階層別、世帯人員別の家賃負担限度率を求めた。

(3) 戦前におけるエンゲル係数と家賃支出率との対応式を用いる方法 (C方式)

戦前の各種統計値から求められたエンゲル係数と家賃支出率との相関式によりB式と同様の方法により推計。

(4) エンゲル係数と家賃支出率の上限との対応式を用いる方法 (I) (D方式)

エンゲル係数と家賃支出率の上限 (平均家賃支出額に標準偏差を加えた額の消費支出中に占める割合) との相関関係のうち、エンゲル係数の上昇にともなって、家賃支出率上限が下降する場合の相関式を家賃負担限度率を示す相関式とみなす。この方式の問題点として、負担限度として、かなりきびしい率となっているので、施策の

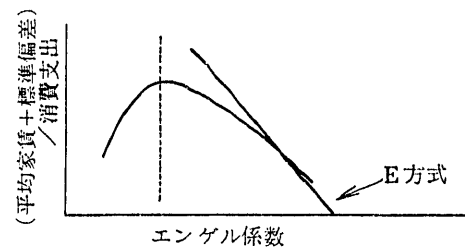


図 1 E方式

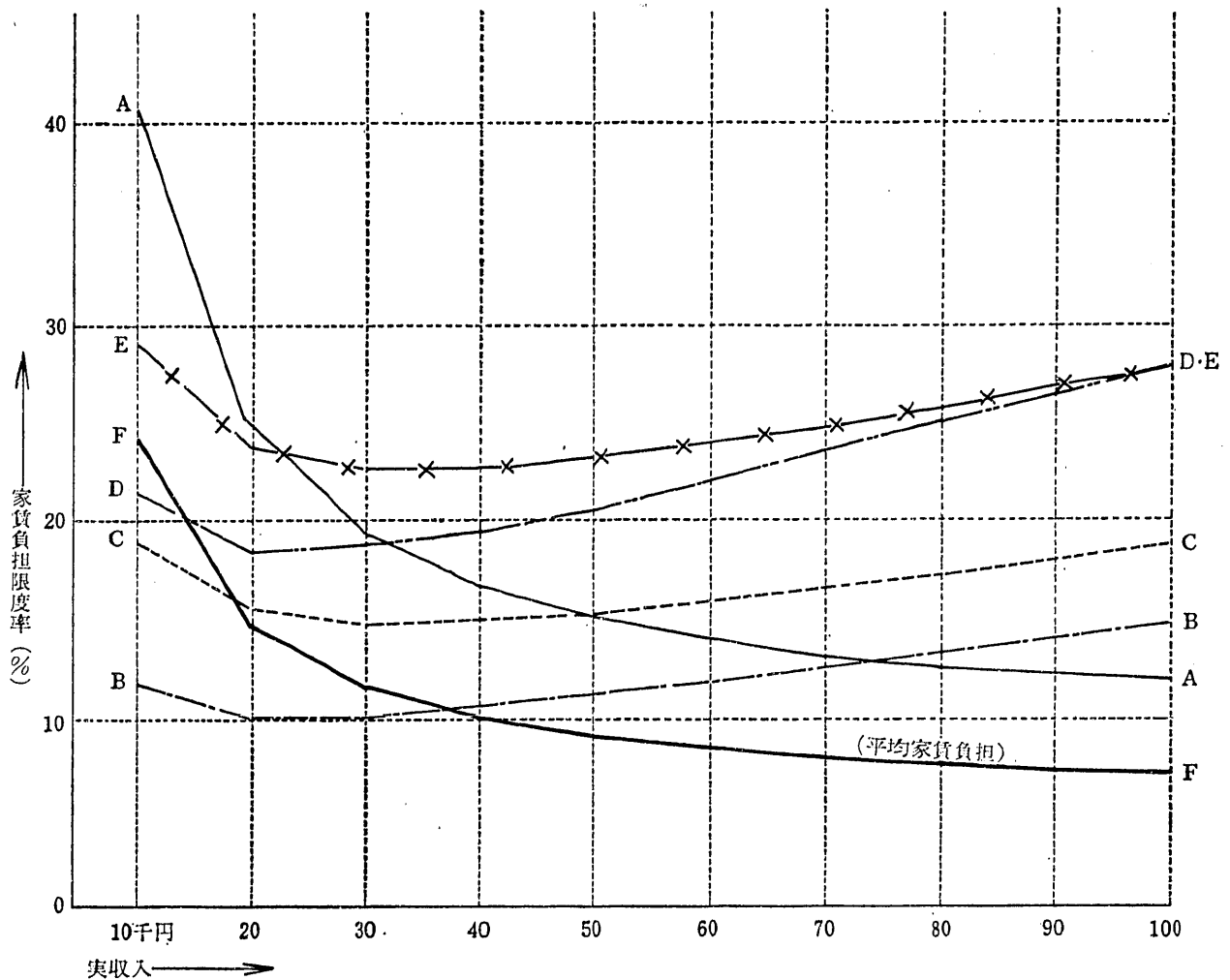


図 2 家賃負担限度率 (4人世帯)

性格によっては、このような高い負担を要求することは適当でない場合もありうる。

(5) エンゲル係数と家賃支出率の上限との対応を用いる方法(Ⅱ)(E方式)(右端接線)(図1)

以上、中間報告では、家賃負担限界値を推計する5つの方式が提示され、各方式による収入階層別、世帯人員別の家賃負担限度額(率)の推計値も提出された。図1が5つの方式による家賃限度率の推計値を算出したものである。中間報告では、この5つの方式(図2)のどれが国民にとって住居費負担に適当であるかの価値判断は下しておらず、政策の選択方式の提示にとどまっているのである。

2. 第二期住宅建設5ヶ年計画(昭和46年～50年度計画)

昭和50年までの住宅規模の目標は、1人1室をめざし、50年までに確保すべき最低限の居住水準は、平均的に1人当り畳数は6.62畳に達することが可能と推計された。(表1)

住戸規模以外の居住水準は、住宅の設備、職住の近接一居住立地の適正化、住宅の不燃化および中高層化を考慮し、居住水準を決めることを目標としている。

表1 居住室の規模

世帯人員	第一期 五箇年 計画目標	第二期五箇年 計画目標 (最低居住水準)		長期目標 (住宅対策審議会 中間報告)	
		居住室の 数	居住専用 面積 m ²	居住室の 数	居住専用 面積 m ²
2人	9	9.0	26.0	11.5	31
3人	9	9.0	26.0	15.5	39
4人	12	12.0	33.0	19.5	48
5人	12	18.5	36.0	24.5	59
6人	12	15.0	39.0	28.0	67
7人	12	16.5	43.0	30.5	73

以上「居住水準を自らの力で確保し得ない所得階層に対して、公営住宅、公団住宅等の低家賃住宅の供給および公的援助を行い、国民すべてがこの計画の目標とする最低限の居住水準を確保できなければならない」この場合の国民がすべて『適正な住居費負担』で計画の目標とする最低限の居住水準を確保することを目標とし、計画策定にあたって、適正な住居費負担の限度をきめることにしている。この住居費負担限度を求めるには、消費支出のうち、住居費に支出しうる限度額の割合(住居費支出限度率)が問題なので、住居費支出限度率を決めねば

表2 住居費負担限度額

(イ) 南関東等地域(勤労者世帯)

(単位: 円, %) (昭和50年)

	所得 (月 収)	住 居 費 負 担 限 度 額					
		2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯
第Ⅰ分位	118,000	28,400 [19.9]	21,600 [18.4]	19,800 [16.8]	17,900 [15.2]	16,100 [13.7]	14,800 [12.1]
第Ⅱ分位	152,000	31,100 [20.5]	29,300 [19.3]	27,500 [18.1]	25,600 [16.8]	28,800 [15.6]	22,000 [14.4]
第Ⅲ分位	179,000	37,100 [20.7]	85,800 [19.7]	38,400 [18.7]	31,600 [17.7]	29,700 [16.6]	27,900 [15.6]
第Ⅳ分位	212,000	44,400 [21.0]	42,600 [20.1]	40,800 [19.2]	38,900 [18.4]	37,100 [17.5]	35,300 [16.6]
第Ⅴ分位	281,000	59,800 [21.3]	58,000 [20.7]	56,200 [20.0]	54,800 [19.3]	52,500 [18.7]	50,600 [18.0]

注) [] は所得に対する割合である。

(ロ) その他地域(勤労者世帯)

(昭和50年)

	所得 (月 収)	住 居 費 負 担 限 度 額					
		2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯
第Ⅰ分位	99,000	19,200 [19.5]	17,400 [17.6]	15,600 [15.8]	13,700 [13.9]	11,900 [12.0]	10,100 [10.2]
第Ⅱ分位	127,000	25,500 [20.1]	23,700 [18.7]	21,900 [17.2]	20,000 [15.8]	18,200 [14.3]	16,400 [12.9]
第Ⅲ分位	152,000	31,100 [20.1]	29,300 [19.3]	27,500 [18.1]	25,600 [16.8]	23,800 [15.6]	22,000 [14.4]
第Ⅳ分位	182,000	37,800 [20.8]	36,000 [19.8]	34,100 [18.7]	32,300 [17.7]	30,400 [16.7]	28,600 [15.7]
第Ⅴ分位	245,000	51,800 [21.2]	49,900 [20.4]	48,100 [19.7]	46,300 [18.9]	44,400 [18.2]	42,000 [17.4]

注) [] は所得に対する割合である。

ならない」²⁾「第二期住宅建設5ヵ年計画では、住宅対策審議会中間報告の方式にもとずいて平均家賃+標準偏差の消費支出に占める割合と、エンゲル係数の相関関係から住居費支出限度を求めている」³⁾その結果表2に示すものが、第二次5ヵ年計画の住居費負担額として提出された。

これによると、南関東地方では、収入が第Ⅰ五分位で4人世帯の負担限度は16.8%、第Ⅲ五分位では18.7%と示された。

3. 住宅・宅地審議会報告「今後の住宅政策の基本的体系についての答申」(昭和50年8月)

住宅・宅地審議会は、昭和48年2月に建設大臣から諮問「今後の住宅政策等の基本的体系はいかにあるべきか」を受け、2年余にわたり調査審議を行ない、昭和50年8月に答申を提出した。

この答申における今後の住宅政策の基本的体系としての住居費負担に関する考え方は、入居者それぞれの住居費負担能力に応じて定めるいわゆる応能家賃方式が望ましいとしている。なお具体的施策として、(1)住居者負担の適正化と、(2)公的援助の適正化が述べられている。具体的には(1)に関して、家賃負担限度として、(イ)全世帯を年間収入の状況に応じて低位から順次五等分した所得五分位階層の第1分位における標準世帯(夫婦と子供2人の4人世帯)の負担限度を世帯収入のおおむね15%程度とし、世帯の収入階層別、世帯人員別等に応じ必要な調整を行う。

(2)公的援助の適正化として、(イ)公的賃貸住宅家賃制度の改善——これは賃貸住宅の家賃は極めて低廉なままに据置かれており、公的賃貸住宅相互間および民間賃貸住宅との間の格差拡大による社会的公正を増大させる結果となり、公団住宅の空家割増家賃制度の定期的見直しを図る。(ロ)応能家賃制度の導入：公的賃貸の建設の停滞、新規供給家賃の上昇、新旧家賃格差の存在等の問題を解消するために応能家賃方式を導入することが望ましい。賃貸住宅の家賃をその住宅供給サービスに見合うように適正に評価し、入居者はその収入、家族構成によって定められる負担限度額までを家賃として負担するものとし、適正家賃との差額は公的補助対象とする方式が考えられる。(表3、表4)

4. 第三期住宅建設5ヵ年計画(昭和51年3月26日閣議決定——昭和51年～60年度)

国および地方公共団体は、すべての国民がその能力に

表3 昭和55年適正家賃負担率 (単位: %)

所得五階分級	世帯人員	1人 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 世帯	6人 世帯	7人 以上 世帯
第Ⅰ分位		18.1	17.1	16.1	15.0	13.9	12.6	11.5
第Ⅱ分位		19.8	19.2	18.6	18.0	17.3	16.5	15.7
第Ⅲ分位		21.8	21.7	21.6	21.5	21.3	21.0	20.5
第Ⅳ分位		22.1	22.0	21.9	21.8	21.6	21.3	20.8
第Ⅴ分位		23.3	23.2	23.1	23.0	22.8	22.5	22.0

注 昭和42年12月の住宅対策審議会「適正な住居費負担について」(中間報告)の谷方式(D方式)に基づいて試算したものである。

表4 最低居住水準の目標

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考 (共用部分等を含む)	住宅総面積 (共用部分等を含む)
1人	1 K	7.5m ² (4.5畳)	16m ²		(21m ²)
2人	1 DK	17.5 (10.5)	29		(36)
3人	2 DK	25.0 (15.0)	39		(47)
4人	3 DK	32.5 (19.5)	50		(59)
5人	3 DK	37.5 (22.5)	56		(65)
6人	4 DK	45.0 (27.0)	66		(76)
7人	5 DK	52.5 (31.5)	76		(87)

注 1) 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子供より構成される世帯をいう。ただし、5人以上の世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。
2) 居住室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。
3) 住戸専用面積には、寝室、食中室兼台所、便所、浴室、収納室等を含むが、共同住宅の共用部分及びバルコニーを含まない。
4) 室構成の記号は、数字は寝室数、Kは台所、DKは食事室兼台所である。
5) 住宅総面積は、階段室型中層共同住宅の場合で、共用部分及びバルコニーを含む。(ただし、バルコニーについては、面積の1/2を算入している。)

応じ適正な住居費を負担することにより、この計画の目標とする居住水準を確保できるように努めるものとする。住居費負担の限度率について、「第三次住宅建設5ヵ年計画の策定にあたって、借家居住世帯の家賃負担率、および持家居住世帯の持家償還金負担について、その限界を前提条件として定めているが、両者とも現実の負担の実状を踏まえつつ、昭和42年に住宅対策審議会からの中間報告のあった住居費支出限度率に関する考え方および住宅金融公庫の一般個人住宅および高層住宅購入資金利用者の実態、あるいは、民間金融機関の住宅融資条件等のもとにして検討して求められたものである」⁴⁾。

具体的な家賃負担限度率の推計については、昭和42年度の中間報告の「エンゲル係数と住居費支出の上限(平均家賃+標準差の消費支出に対する割合)との関係の中で、エンゲル係数の上昇に伴って住居費支出率が低下する場合の相関式を住居費支出限度率とする考え方を採用

2) 丸山良二「日本の住宅計画」p. 119

3) 同上

p. 120

4) 山岡・京須著「これからの住宅政策—第三期住宅建設5ヵ年計画の解説」p. 88

し、第三期住宅建設5ヵ年計画における家賃負担限度率を求める相関式と昭和55年のエンゲル係数および平均消費傾向から、昭和55年の家賃負担限度率を所得5分位階層別、世帯人員別に求めた。⁵⁾(表3と同一である)

以上が、住宅地審議会および住宅建設5ヵ年計画における住居費負担に関する内容である。

II 谷理論における住居費限界について

ところで以上に紹介した住宅政策における家賃政策提立の根拠、すなわち昭和42年住宅対策審議会の答申およびその後の住宅建設5ヵ年計画および審議会の家賃政策における理論的基礎は、谷重雄教授の家賃理論によっている。それゆえ次に、谷教授による家賃理論と問題点を検討してみたいと思う。谷教授の家賃理論は次の4つの論文によって示されている。

第1論文 「住居費の基準函数とその限界について」
日本建築学会論文報告集47号 昭和28年9月

第2論文 「住居費支出と家計構造」同上175号 昭和45年10月

第3論文 「住居費配分率とエンゲル係数」同上181号 昭和46年3月

第4論文 「家計支出上限と世帯収入、世帯規模」同上184号 昭和46年6月

1) 第1論文

第1論文は、データを家賃統制以前、昭和13年以前の家計調査を用いて、家計費に対する住居費の関係を計量的に明らかにし、一般法則を求めることをねらっている。具体的には、各家計要素支出、食料費、衣服費、光熱費、雑費と家計実支出との間には Lewis-Douglas の函数 $y=ax^b$ が成立することを明らかにし、また住居費とくに家賃については Schwabe の法則の成立も立証している。さらに、それらの立証にとどまらず Engel 係数と住居費率および家賃率(家計実支出に対する100分比)の間には、限界線を引くことができることを、その限界線に達すると急激に折れて直線上に沿って下降する傾向があることを明らかにし、その線を住居費負担能力あるいは家賃負担能力の限界とすることが出来るとしている。

ここで問題となることは、まず第1に、エンゲル係数が高くなると一定点までくると住居費率および家賃率が下降してくるというのは、1つにはデーターの取り方によって起ることも考えねばならない。つまりデータの各プロットは各収入階層別によるもので、収入階層の切り

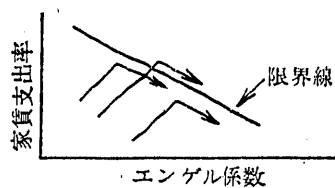


図 3

方が、 a_1 円未満、 $a_2 \sim a_3$ 円未満…… a_n 円以上という取り方であるため、 a 円未満の所では、 a 以下の収入が全て入るために、その結果エンゲル係数値が急激に低くなる可能性が充分考えられる。第2は、仮りに限界線が引け住居費率および家賃率が図上あるいは数式上、下降する現象が立証されたとしても、下降する点が生活にとってどういう意味のあることなのかその理論がない限り、家賃負担能力の限界などと決めつけることはできない。

2) 第2論文

第1論文で、光熱費率、被服費率、雑費率の三者はエンゲル係数との間に一定の函数関係にあることを実証している。しかし、住居費率については、データのバラツキが大きく、一定曲線によって対応関係を設定することが困難であることも明らかとなった。そこで第2論文では、第1論文と同一データで上記3費目率の函数を利用し、前三者およびエンゲル係数の残差を住居費とみなし、住居費率を h とし、他費目をあわせ百分比で表わし $h = 100 - \sum x - f$ (f : エンゲル係数) を設定した。その結果、 h 値は、エンゲル係数 40% で最大値を有する2次曲線を描くことを明らかにした。しかもその最大点が平均的生活水準世帯の住居費であり、エンゲル係数であることを内閣家計調査によって検討している。これらにもとづき、家賃率 0%, つまりエンゲル係数 70% が生活の破壊点として、2次曲線とその点との切線を家賃率限界線と設定している。(図4)

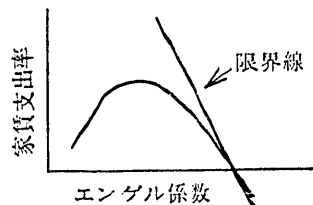


図 4

この論文で、まず第1に2次曲線の最大点が平均的生活水準世帯であることを認めるとしても、ここで光熱費率、被服費率、雑費率およびエンゲル係数の各函数の残差を住居費率($h = 100 - \sum x - f$)と設定したことは理論的にはかなり工夫されている点であるが、この家計費目5者を加えたものが、必ずしも100になるとはいえない。

5) 同上, p. 89.

表 5 対実収入家賃支出比 (%) における統計値と上限計量値

N Y	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7人以上
~ 10	23.1 (26.0) 49.1	30.1 (-1.2) 28.9	—	17.5 (8.7) 26.2	—	—
~ 30	11.3 (14.3) 2.3倍 25.6	13.3 (10.2) 1.7倍 23.5	13.9 (27.3) 3.0倍 41.2	7.5 (11.9) 19.4	—	—
~ 30	16.3 (7.1) 1.4倍 23.4	11.7 (10.3) 1.9倍 22.0	10.7 (9.6) 1.9倍 20.3	11.1 (7.4) 1.6倍 18.5	10.1 (6.6) 16.7	13.2
~ 40	12.2 (11.0) 1.9倍 23.2	10.8 (11.1) 2.0倍 21.9	9.7 (5.6) 2.1倍 15.3	8.7 (10.3) 2.2倍 19.0	8.6 (8.8) 2.0倍 17.4	7.2
~ 50	11.4 (12.1) 2.1倍 23.5	10.1 (12.3) 2.2倍 22.4	11.5 (9.7) 1.8倍 21.2	8.5 (11.4) 2.3倍 19.9	11.0 (7.4) 1.7倍 18.4	9.0
~ 60	9.6 (14.6) 2.5倍 24.2	10.6 (12.7) 2.2倍 23.3	9.3 (12.9) 2.4倍 22.2	8.1 (12.8) 2.6倍 20.9	9.3 (10.3) 2.1倍 19.6	7.4
~ 70	9.0 (16.1) 2.8倍 25.1	9.4 (14.9) 2.6倍 24.3	8.7 (14.6) 2.5倍 23.3	7.1 (15.3) 3.1倍 22.4	8.8 (12.1) 20.9	6.2
~ 80	7.9 (18.3) 3.3倍 26.2	6.1 (19.4) 4.2倍 25.5	6.3 (18.2) 3.9倍 24.5	7.5 (16.4) 3.2倍 23.9	7.2 (15.2) 22.4	—
~ 90	6.0 (21.3) 27.3	5.8 (20.7) 26.5	7.5 (18.4) 3.5倍 25.9	6.4 (18.6) 3.9倍 25.0	7.3 (16.9) 24.2	12.0
~ 100	4.6 (23.7) 28.3	3.4 (24.6) 28.0	8.1 (19.1) 27.2	5.3 (21.5) 26.8	3.2 (22.1) 25.3	—
~ 120	10.2 (20.0) 30.2	10.0 (19.5) 29.5	6.4 (21.6) 4.4 28.0	7.6 (21.4) 29.0	13.9 (14.2) 28.1	—

Y: 実収入 (単位千円/月), N: 世帯規模, 各欄の左上数字は平均家賃, 左下数字 = $\frac{\text{上限家賃}}{\text{平均家賃}}$, 右数字は家賃の上限値

何故なら、函数の残差であるから。この第2論文で扱う住居費はあくまで筆者が概念規定した住居費であって、現実の住居費を直接説明することにはならないことに注意すべきである (以下、この残差法による住居費概念が、現実の住居費を説明するかの如く、昭和42年住宅対策審議会中間報告で、2次曲線最大値を用いている)。

第2の問題として、残差法による家賃の2次曲線と家賃率0%の切線を家賃限界線と設定しているが、切線が家賃負担限界線 (生活を破壊する) であることの論証がないため、切線は引けるが、家賃の支払い限界線と言い切ることはいえないであろう。

3) 第3論文

第2論文では、戦前資料を用いて、家計消費支出の配分構造として住居費や家賃への支払率が、エンゲル係数とどのような函数関係にあるか考察し、あわせて住居費率、家賃率の上限界を設定した。第3論文では、このような関係が戦後においても妥当するか検討するため、昭和39年全国消費実態調査の特別集計 (対象世帯を昭和36~39年入居の民営借家世帯とした) を資料として分析を行っている。ここで入居時期を限定したのは「長期居住

のために生ずる家賃の歪みの影響を除去するため」⁶⁾ 限定している。

分析方法は、第2論文と同様、各費目の $x_i = Lf^{B_i}$ (f : エンゲル係数) 数式をあてはめほぼフィットしていることを明らかにし、(図ではフィットしているようであるが、相関度は示されていない)。住居費率、家賃率は残差法で求めた率を用いて、配分率2次曲線を描き、その曲線の住居費率、家賃率0となる点の切線をそれぞれ負担上限値とみなし、住居比率上限線 $hg = 56.2 - 0.81f$ 、家賃率上限線 $hrg = 49.0 - 0.80f$ を算出している。結論として、住居費率、家賃率のエンゲル係数との函数関係は戦前の形と同様である。昭和39年の資料では屈曲点をエンゲル係数でみると、30~35%のところである。この極点の高さを境に家賃率が下降を示すという結果を出している。

4) 第4論文

第2、第3論文で家賃支出上限線を求めた。第4論文では、家賃支出上限を世帯収入、世帯規模の関係式を求め、それにより実数統計値 (昭和39年全国消費特別集計)

6) 第三論文, p. 52.

を入れ、平均家賃、家賃上限値を求めた論文である。

(1)家賃上限率とエンゲル係数の関係式 $h=a-bf$
 (2)エンゲル係数と世帯収入(Y)、世帯規模(N)の関係式 $f=f(Y, N)$, (3), (1)(2)より家賃上限値とエンゲル係数、世帯収入、世帯規模の関係式 $h=a-bf(Y, N)$, (4)消費支出と世帯収入(Y)、世帯規模(N)の関係式 $C=C(Y, N)$
 (5)家賃上限値は $H=h \cdot C(Y, N)$ であるから、(3)(4)を代入し、 $H=\{a-bf(Y, N)\}C(Y, N)$ を導き出す。

以上(5)式に実数統計値を入れ推計したのが表5に示す通りである。

谷教授は、平均家賃と家賃上限値の差について、「高収入層ほど家賃支出負担に余力があるといえる」⁷⁾と述べているが、余力があると解釈できるのであろうか。表5に示すように、平均家賃に対し、家賃上限理論値はほぼ2~4倍である。現在支払っている平均的家賃に対し、このような高い値をどうして限界値などということができようか。谷教授の家賃限界値とは生活破壊に近いようなもの(家賃が0%となる点)を推計しているが、この限界値を実際の家賃の支払限界値とするなら国民の家賃負担は不当に高い支払いをしいられることになる。

III 家賃理論および家賃政策の問題点

以上みてきたように、第二次、第三次住宅建設五ヵ年計画における家賃政策の考え方は、谷理論および昭和42年「適正な住居費負担について」(住宅地審議会中間報告、谷教授作成)に依拠しており、またそれを踏襲している。第二次および第三次五ヵ年計画の家賃負担限度率の推計は、上記の「適正な住居費負担について」報告におけるD方式が用いられている。ここでは、このような理論に基く現在の家賃政策の問題点をとりあげてみよう。

1. 家賃負担限界率の「限界」とは何か

家賃負担限界という場合の「限界」の内容は何を意味するか。

谷論文における家賃限界線は、エンゲル係数70%で家賃負担0%となる切線をさしているが、「消費支出のなかで家賃への配分率の限界がエンゲル係数70%の家計で零となるということは、エンゲル係数がそれ以上の困窮世帯では家賃支出の能力が全然ないこと、つまり、居住を経済的に取得したり維持したりする方法がないことを意味している。住居のない生活というものは考えられないから、エンゲル係数70%をもって生活の破壊点と考えることもできる」⁸⁾と述べられている。

第二次および第三次住宅建設五ヵ年計画における家賃負担限度率の推計にはD方式を用いている。つまり、「エンゲル係数と家賃支出率の上限との相関関係のうち、エンゲル係数の上限にともなって、家賃支出上限値(=平均家賃+標準偏差)が下降する場合の相関式を家賃負担限度率を示す相関式」とみなしている。

ここで問題となるのは、(イ)エンゲル係数と家賃支出率

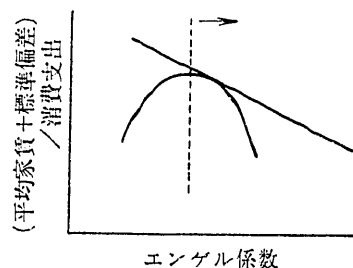


図 5

の上限との相関式が上の2次曲線で示されている(42年中間報告)。(また谷教授の第三論文図7にも示されている。)しかし、はたしてエンゲル係数と家賃支出率の間に相関式を描くことができるのだろうか。唯、戦前のデータおよび昭和39年消費実態調査(入居3ヵ年以降の民営借家世帯<平均年令32才という特殊な階層>のみをとった特殊集計)のデータを用いた残差法による住居費率、家賃率が2次曲線を描いたにすぎない。現実の一般借家世帯の住居費、家賃が2次曲線を描いたことを意味していない。第二次五ヵ年計画は、39年全国消費を用い、また第三次五ヵ年計画は、昭和44年全国消費および昭和48年家計調査を用いて家賃限界を推計している。これらのデータに2次式をあてはめたにすぎず、数学的には、2次方程式には最大値があり、数字を入れれば算出は可能である。2次式の最大値(頂点)が生活をはかる場合にどういう意味を持つものであるか説明されていない。また、その頂点を境に「エンゲル係数の上昇にともなって家賃支出率上限値が下降する場合の相関式を負担限度と示す」とあるが、下降する直線が負担限界であるという意味づけは不明である。つまりそれが家賃負担限界値であるという理論が存在しない、数式をあてはめてみたにすぎないだけで、それを限界値であると解釈しているにすぎない。

また、これにとどまることなく、家賃負担限界率を現政府は「適正な負担限度率」⁹⁾として「限界」が「適正」に変わっている。「限界」とは、生活の何を意味するのか、

7) 第四論文, p. 109.

8) 第二論文, p. 103.

9) 『これからの住宅政策——第三期五ヵ年計画の解説』p. 88

「生活破壊」なのか、「なんとなく生活できる」のか、「ゆとりある限界」なのか不明確なうちに何となく生活できる「適正負担」と生活破壊の「限界負担」の言葉をすりかえるという、理論のすりかえを行っている。

2. 「平均家賃+標準偏差(1 σ)」が家賃支出限度である意味は何か。

第二次および第三次五ヵ年計画においても、家計における家賃支出限度は「平均家賃+標準偏差」とみなしている。標準偏差1シグマ(1 σ)が何に故に負担限度値また上限値とみなすことができるか。その意味づけは何ら説明されていない。統計学的に言えば、1 σ は全サンプルの68%を含むということにすぎず、2 σ であれば95%、3 σ で99.7%である。より細かくみれば、1 σ からはずれる人は32%で、それも回帰線の上方ではずれる人は16%である。そうすると、「平均家賃+標準偏差(1 σ)」が負担限度値であるということは、全国民の上位16%が支払っている家賃負担に、それ以下の人84%の人達があわせなければならないことを意味するのである。

それから、家賃の分散値は、家賃の実額にするとかなり大きな値となる。谷論文に引用されているデータではもともと所得と家賃の間には相関関係はほとんどみられないのであるから、分散値は大きくなる。また、谷論文、第二次、第三次計画においても負担限界を家賃というマネータームでしか問題にしていなかったが、家賃は立地、住宅の規模、環境等によって大きな差が出てくる。

3. D方式の選択について

第2次、第3次五ヵ年計画において、家賃負担限度額を算出する際に昭和42年審議会中間報告のD方式を採用し推計を行っている。中間報告の中にD方式の問題点として、「負担限度として、かなりきびしい率となっているので施策の性格によっては、このような高い負担を要求することが適当でない場合もありうる」¹⁰⁾と谷教授自身指摘している。限界値の推計にあたりD方式を採用した根拠について何の説明もなく用いられている。D方式を用いることは、国民にきびしい家賃負担をになわせることになり、政府の財政負担を軽減させるための手段として利用されていると解釈できる。

4. エンゲル法則の逆転と家賃負担限度率

審議会中間報告(昭和42年)では、家賃限度率は、エンゲル係数を家賃率の相関式から推計を行っている。ここで問題にしたいことは、エンゲル係数を何故用いたかという疑問である。第2論文により「戦前の家計支出における住居費の対消費支出率がエンゲル係数との関係に

おいて一定の限界線が存在することをみとめた」¹¹⁾ということが前提で昭和39年全国消費の分析を行なっている。戦後のわが国において、とくに低所得層のエンゲル法則の逆転現象¹²⁾が報告されたが、低所得層におけるエンゲル係数は必ずしも高くなく、逆に低い値を示す現象があらわれてきた。つまりエンゲル係数のみで消費水準を測ることができないことを示した。また、とくに高度経済成長期以後、社会的共同消費の不足による、社会的固定費の増大によるエンゲル法則の逆転という現象¹³⁾が出てきている中で、エンゲル係数のもつ意味は戦前とは異なっている。上記D方式において「エンゲル係数の上昇にともなって家計支出上限値が下降する場合の相関式を家賃負担限界率」といっても、エンゲル係数が増加する場合、2つの異なる階層が入っていると考えられる。つまりエンゲル法則の逆転により、同一エンゲル係数でも、低所得層と高所得層が入っていると考えられる。2つの異なる階層(低所得層と高所得層)が入ったものに同一の家賃負担限度率で家賃を負担させることは、低収入層にとっては、過大な負担となるはずである。

5. 住居費のとりえ方

谷論文および審議会中間報告における住居費の概念は、家賃、家具什器、修繕費等従来の住居費のみを問題としている。居住条件を考慮した住居費のとりえ方がない。住居水準との対応で住居費負担を考える場合は、借家居住者は入居する際には敷金、礼金、住み替え等の必要な一時金支出(平均的にはほぼ家賃の5ヵ月相当)が必要とされる。また、遠距離通勤であれば、交通費の支出が必要となる。またわが国のように持家指向政策がとられている社会では、持家の準備として貯蓄もしているはずである。これらの費用を全て除外して家賃負担のみを問題として、その限度率を決めるのは生活の実態からみてもそぐわないように思える。住宅公団の研究¹⁴⁾によると、住居費を負担する側の問題としてとらえ、住居費関連費の家計に占める割合が大きいことを示している。審議会が提出した、家賃負担限度額が非常に高いが、住居費関連費の負担限度額として算出したなら、たいていの家計は破産してしまうのであろう。従来の家賃概念でとらえること自体、生活の実態を反映していないことを示

11) 谷「住居費支出と家計構造」p.99.

12) 籠山京「緊急家計調査とエンゲル線の変曲」『社会政策の基本問題第I集』p.297-318.

13) 大本圭野「住居費負担と家計構造」『国民生活研究』No.10 p.33.

14) 峯成子、加藤由利子「住居関連費と2・3の指標における住居関係支出の動向」住宅問題発表資料 1976年2月 p.25-45.

10) 昭和42年住宅地案議会議中間報告 p.6

すものである。

政府が提案している、第1五分位の家賃限度を16%というのは年間税、ボーナス込みの割合であって、毎月の手取りにすると18~20%の割合となるであろう。上記に述べたように家賃だけが住居費であるわけではなく関連費がこの上にうわ積みされるわけであるから、家計にとっては相当な負担となるであろう。これが「適正な家賃限度額」といえるのであろうか。

6. 「平均居住水準」に対する生活限界家賃負担

第二次、第三次住宅建設五年計画にみられるように、「適正なる負担率」に対する居住水準の対応は、現在では目標水準値となっているが、昭和60年時点では「最低住居水準」となるのである。家賃負担は収入比で計算されるため負担率は同率で継続するのである。昭和60年時点では最低居住水準に対して生活破壊をとまなうような負担限界率で家賃を支払わねばならないということになる。これでは国民にとって不当な高家賃負担といえよう。

また、この住居水準は、家族人員数に対する畳数、室数の住宅規模のみを指標としたものにすぎず、立地、環境条件等は全く考慮されていない。わが国の大都市においては、とくに、立地が家賃の大きさを決定的に左右するため、「適正な負担限界」といっても、立地を考慮しない抽象的論議にすぎず、現実には国民に大きな負担を追わず結果となるであろう。

以上、家賃の支払負担能力からみた家賃政策の問題を述べたが、次に以下の項のように、家賃の構成要素から家賃のあり方を問題とする。

(以下次号)

IV 今後の家賃のあり方

1. 家賃構成要素と家賃決定
2. 公共賃貸住宅の家賃のあり方
3. 民間賃貸住宅の家賃のあり方
4. むすび