

第 6 章 住宅政策

金本良嗣

東京大学経済学部

2 なぜ住宅補助？

表-1 住宅補助のタイプ

補助のタイプ	持家	賃貸
公共住宅供給	・ 住都公団，住宅供給 公社	・ 公営住宅 ・ 住都公団賃貸住宅
建設（購入） 補助	・ 金融公庫融資 ・ 政府の抵当保証(米)	・ 金融公庫融資
世帯補助		・ 特優賃住宅 ・ 家賃補助：資格制 (独)，予算枠(米)
税制	・ 優遇税制（登録免許 税，不動産取得税，固 定資産税，相続税等の 軽減） ・ ローン金利：税額控 除(日本)，所得控除(米)	・ 割増償却 ・ 加速度償却（独）

2.1 住宅補助制度のもたらす資源配分の歪み

図-1 公共住宅による資源配分の歪み

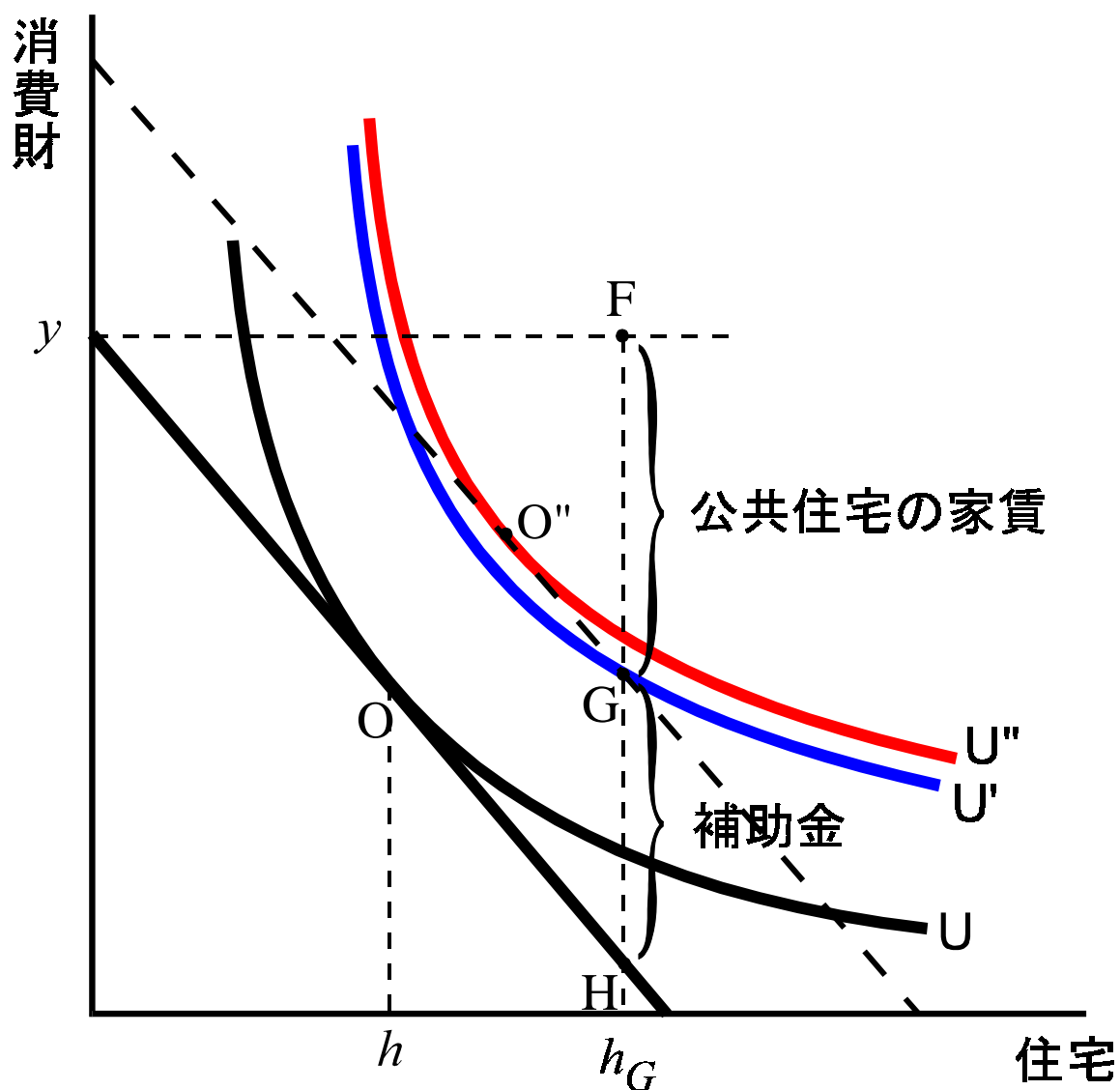


図-2 所得補助と住宅補助

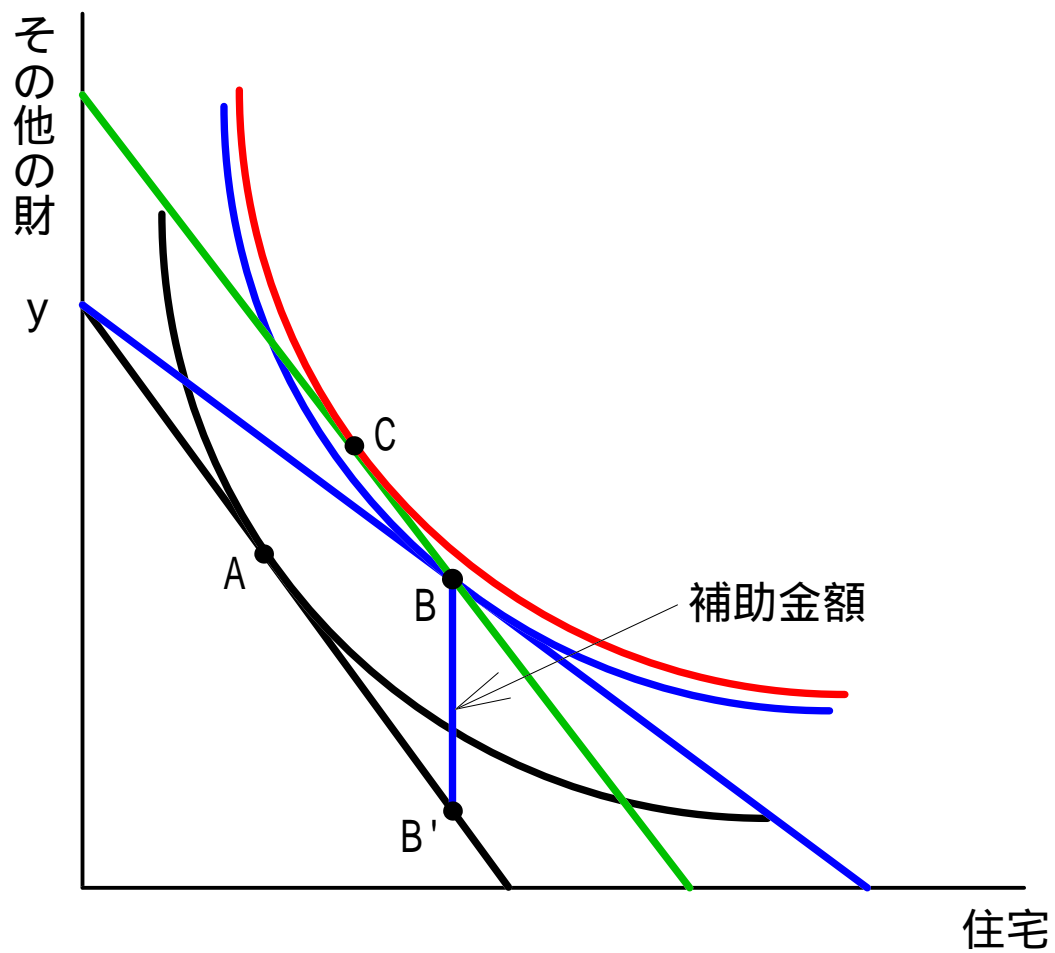


図-3 住宅金融公庫融資の限度額の効果

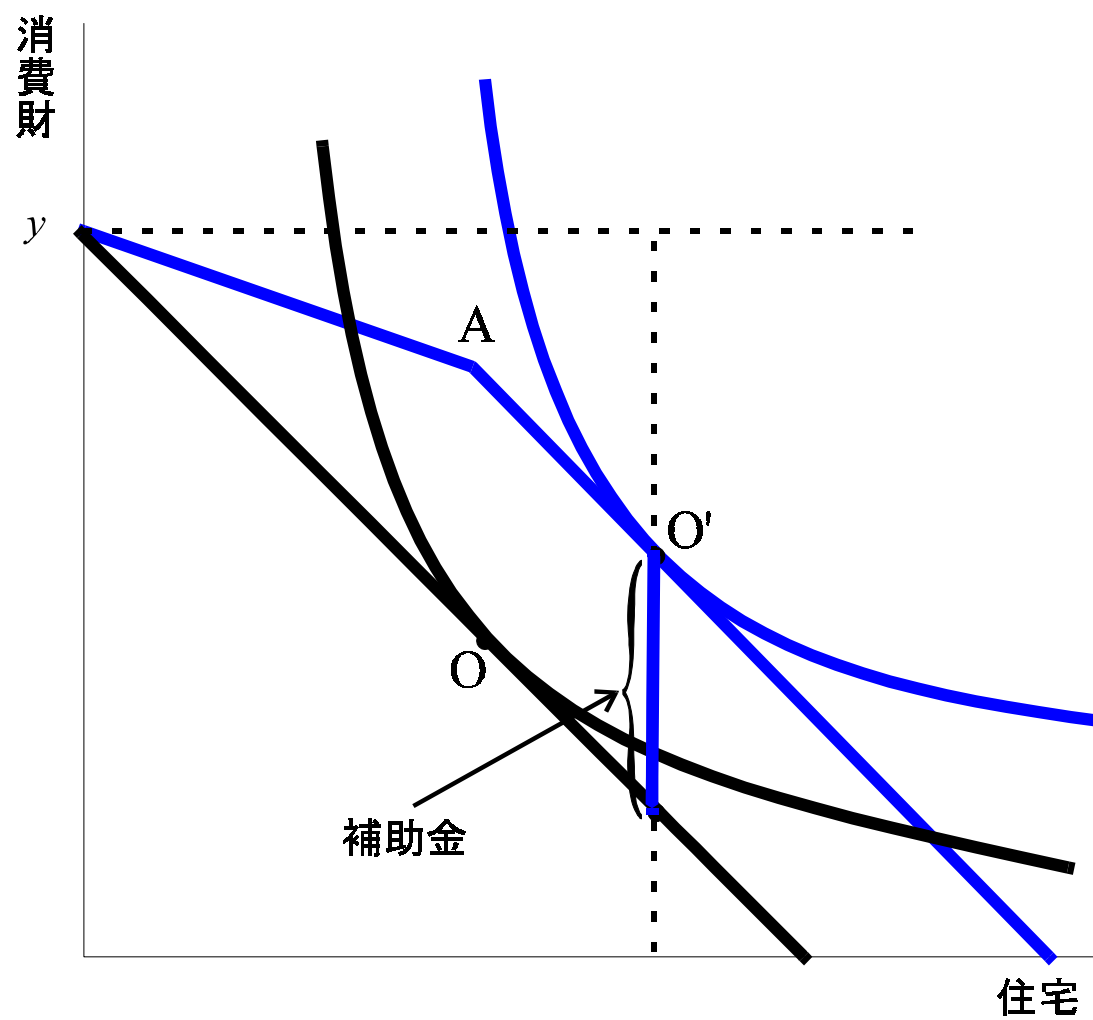
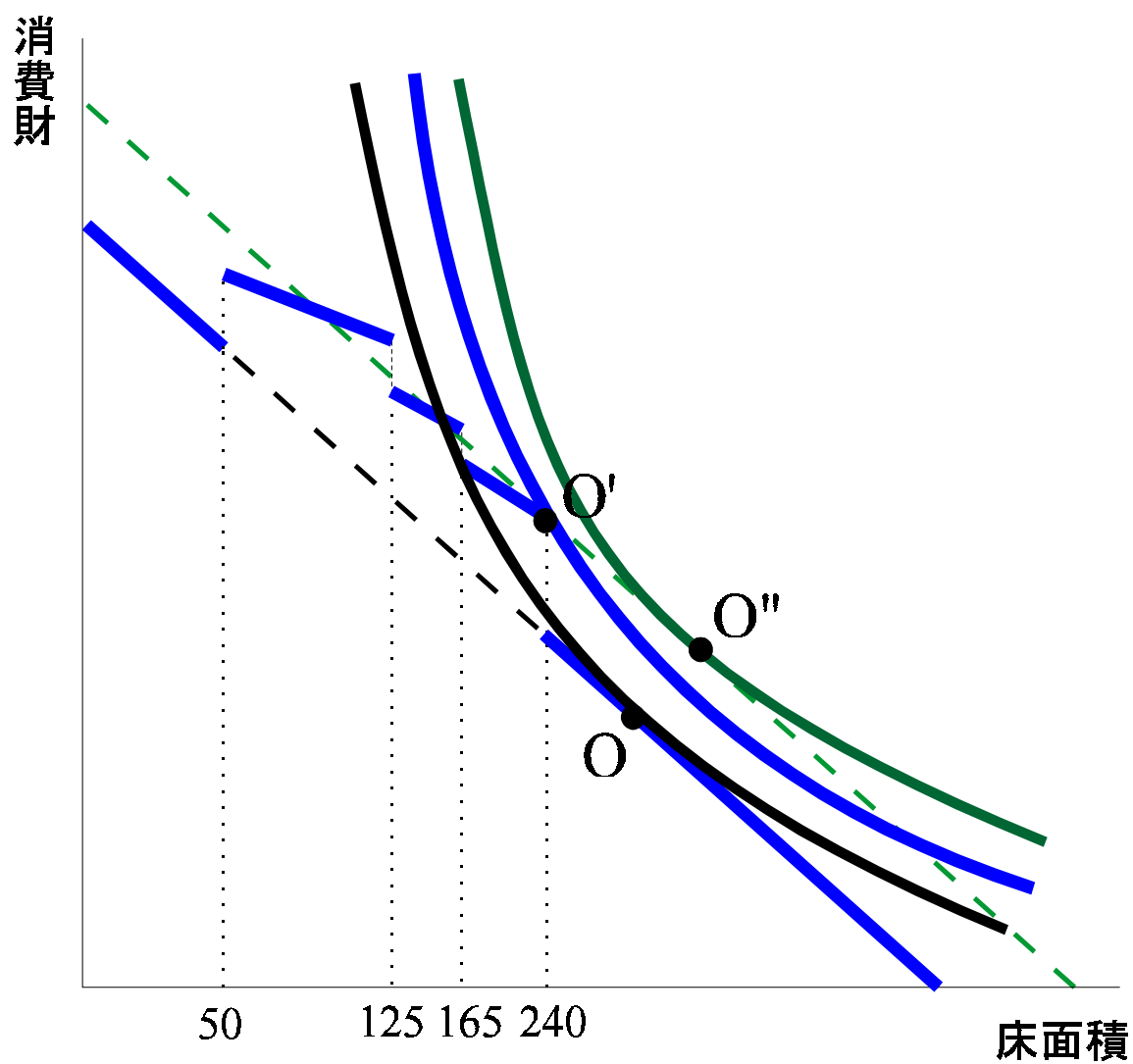


図-4 住宅金融公庫融資の融資基準の効果



2.2 住宅市場における市場の失敗と政治の失敗

公平の見地からの住宅補助論

- 低所得層に賃貸住宅補助をすべき
- 住宅を相続できる人々とそうでない人々との間の富の分配の不平等化が進んでいるので，中堅所得層向けの持家補助を行うべき
- なぜ住宅だけに補助？
- 社会（為政者）の価値観が補助を受ける当人の価値観と異なっている．
- 家計の構成員の間に対立．所得補助を与えると親が酒やギャンブルに使ってしまう．
- 補助金の不正受給者を減らすためには，所得補助よりは必需品の補助の方が望ましい
（Nichols and Zeckhauser (1981)）

効率の見地からの住宅補助論

- 近隣外部性

- 近隣外部性の定量的重要性に関しては否定的な実証研究の方が多い．近くにスラムが存在することによる住宅価格の低下は非常に小さいと考えている（Rosen (1985)）．
- 外部性を生むものにターゲットを当てるべきであり，住宅全体への補助は大きな無駄をもたらす．

- 固定資産税のもたらす歪みを修正

- 固定資産税を歪みのない形にした方がよい．

政治の失敗

- 住宅補助が住宅の新規供給に偏っている

- 住宅の新規建設の補助や公共住宅の新規建設は，建設業界への利益が大きい．

3 日本の住宅補助制度

公共住宅

表-2 住宅ストックの構成

住宅の種別	全住宅ストックに占める割合(%)
公営の借家	5.38
公団・公社の借家	2.19
民営借家	26.15
給与住宅	4.19
持ち家	62.08

- 公営賃貸住宅の所得制限は緩やか（扶養親族が3人の標準世帯で350万円，1991年度）.
- 東京では公営住宅に応募が殺到する(1989年には35.5倍)が農村部では十分な応募がないことがある．
- 公共部門による分譲住宅の供給は1万5千戸程度（1990年）に過ぎない

3.2 住宅補助

住宅金融公庫融資による持家補助

- 2 %程度の金利補助．実質的な補助は百万円のオーダー．

賃貸住宅建設補助

住宅金融公庫の借家建設融資

- 施策民賃
 - 住宅金融公庫による民間賃貸住宅建設融資と家賃制限との組み合わせ．年間 2-3 万戸
 - 中堅層向けの賃貸住宅補助．居住者の平均所得が 600 万円近い．
- 特定優良賃貸住宅供給促進制度（1993 年から）
 - 一種の家賃補助
 - 家賃の減額のために家主に与える家賃補助であり、建設補助の色彩が強い。

家賃補助

- 日本には一部の地方自治体を除いてそんざいしない．

欧米諸国の家賃補助制度

資格制度（Entitlement Program） 予算枠

補助額の決定のルール

- アメリカの 8 条補助：受給者の所得水準から計算される住宅支出可能額と実際の家賃の間の差額を補償。より安い住宅を探すインセンティブが存在しない。
- Voucher：補助額が実際の家賃額に依存しない。
- ドイツ：家賃，所得，家族数などに応じて補助額が定められている。

住宅の品質制限

- フランスでは住宅が限定されている。
- アメリカでは，一定以上の「品質」が必要。
- ドイツでは，住宅の品質面での制約は小さい。
- 日本の特定優良賃貸住宅供給促進制度では，この制度を用いて新規に建設された住宅に限定。

国レベルの補助制度

- 地方自治体レベルの補助制度は存在しない。

- 所得再分配政策を地方自治体が行うシステムでは，水平的公平が満たされない，補助の手厚い自治体には低所得層が集中．

税制上の優遇措置

- 固定資産税：住宅地は通常の税率の半分．200 平方メートル以下の部分についてはさらにその半分．
- 住宅ローンの利子支払の扱い
 - 借家：費用として家賃収入から控除．
 - 持家：所得から控除できない．1986 年から所得税の住宅取得控除．税額控除．
- 帰属家賃の非課税
- 相続税課税における持家優遇：200 m²以下の土地は 80%の減額評価（1994 年度税制改正）．
- 譲渡所得税：持家は譲渡所得税の 3 千万円控除．
- 貸家の節税効果：賃貸住宅で赤字を出したときに，それを他の所得と相殺．高額所得者にとっては譲渡所得税の税率は給与所得に対する税率よりはるかに低い．

- 社宅：住宅補助には所得税課税．社宅には実質的に非課税．

4 借地借家法

契約自由の原則の否定としての借地借家法

- 強行規定
- 新規家賃は自由
- 「正当事由」があるケースを除いては、家主は借家人を追い出すことができない。家主側の正当事由と借家人側の正当事由を比較．
- 家賃を上げようとした際に、借家人がそれを拒否すると、家主は裁判に訴えて裁判所の許可を得なければ、家賃を上げることができない。

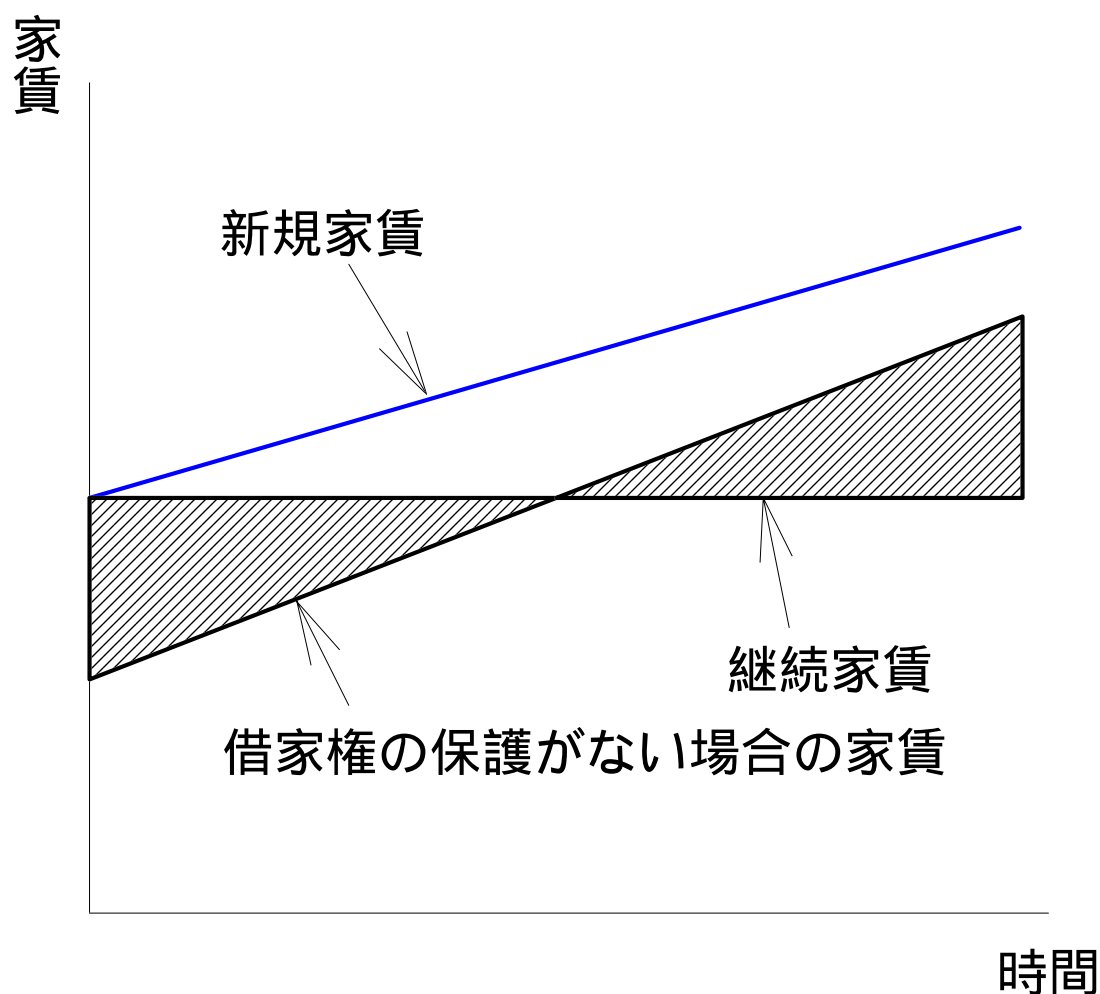
アメリカ：借家権の保護のない州や市町村が多い．

ドイツ：日本と似た借家権の保護が行われているが、日本ほどは極端でない．

- 家主側の正当事由だけを立証すればよい．
- 近隣の借家の家賃を提出するなどの手続きが踏られていれば、家賃値上げを阻止するためには、借家人の側が裁判所に訴えなければならない。

借家権保護

図-5 新規家賃と継続家賃



- (1)家主に加えて借家人も一定の金利で自由に資金の貸し借りができ、
 - (2)借家人が借家を継続する期間が事前にわかっているという条件が満たされていれば、
- 家賃の値上げができなくても全く問題は発生しない。

借家権保護の弊害

- 借家権が保護されていると新規家賃の水準が高
いので，その家賃を払うことができず，もっと
質の低い住宅にすむことを余儀なくされてしま
う人々が出てくる．
- 継続家賃は新規家賃より低いので，いったん借
家したら，他の借家に転居することは不利にな
る．したがって，子供ができて，もう少し大き
な借家に移りたい時でも，我慢して現在の狭い
借家に住み続けることになる．

取引費用と情報の不完全性

取引費用

- 既存の借家人の家賃を市場家賃以上に上げる．
- 引っ越し費用や不動産仲介手数料は大きくな
い．
- 家主が独占力を利用して継続家賃を釣り上げる
という行動は一般的ではない．借家権の保護が
無いアメリカの都市においても，継続家賃は新
規家賃より有意に低い．

借家人の属性に関する情報の不完全性

- 入居した後には家主は借家人の属性を観察できるので、望ましくない借家人を追い出す。
- 追い出すことの社会的便益はゼロ。追い出すことはその家主にとって利益になるが、追い出された借家人はどこか別の借家に入り、そこで迷惑をかけることになる。
- 追い出された借家人が支払わなければならない引っ越しや家捜しの費用が社会的なネットのロス。
- 近所に迷惑をかけると借家から追い出されてしまうということが、そのような行動に対する抑止力として働く。この抑制効果によって借家人の行動が改善されれば、借家から追い出されるという可能性が社会的な便益をもたらす。