2011 年度前期講義　**『 土地と住宅の経済学』 レジュメ３**

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの, また授業終了後に提出されたものは採点しないので, 注意すること.

２-２　住宅・土地問題に政府が介入する理由

ミクロ経済学で学んだように，市場が完全競争であれば，市場に介入（何らかの施策を行う）せず，マーケットメカニズムに任せた方が効率的（**社会的総余剰が最大**）になる（『不動産のための応用経済』レジュメ NO.4 参照）.

しかし，実際の市場は完全競争市場ではありません．特に，住宅市場や土地市場では，下記の②～⑤の要因によってマーケットメカニズムに任せておくと効率性が阻害されます. また, 効率性の問題以外でも公平性の観点から①所得再分配が行われています.

① 所得再分配

これは，効率性の問題ではなく，公平性の問題です．低所得者の住環境が劣悪であり，低所得者にも最低限（**シビルミニマム**って言います）の居住環境を保障することが政府の役割の一つであると考えられています.

② 不完全情報による市場の失敗

住宅の質の情報が，需要者と供給者で異なっていることから最適な資源配分の達成が困難になります.

③ 外部不経済による市場の失敗

土地利用は，近隣の人々の効用を変化させます．このように，ある経済主体の経済活動が，市場メカニズムを通さずに他の経済主体に影響する場合には**外部性が発生する**といいます．外部性がある場合には，マーケットメカニズムに任せていると，社会的総余剰は最大になりません.

④ 規模の経済（集積の経済）による市場の失敗

例えば，10 ㎡の土地２区画を統合して 20 ㎡の土地にすると地代収入が２倍以上になるとき，土地に関して**規模の経済**があるといいます．この様な規模の経済がある場合にも市場は失敗して，資源の最適配分は達成されません.

⑤ 公共財の供給問題

最後に，私的開発では地域に必要な公共財の供給が困難であることがあげられます．これは『政府と市場』で学ぶと思いますが，公共財は**フリーライダー問題**などによって最適な水準まで供給するのは非常に難しい.

ここで，③外部不経済，④規模の経済，と⑤公共財の供給問題は土地政策（都市政策）の応用として３章で扱い，２章では①所得再分配と，②不完全情報による市場の失敗を取り扱います.

２-３　所得再分配政策（その１）

(1) 所得分配と所得格差，居住環境格差

所得分配（**所得分配**とは所得が各人のどのように分配されているかであり，ミクロ経済で習った**資源配分**と違いますので気をつけてください）に関して,『ミクロ経済』ではあまり習いませんでしたね．経済学では市場の効率性（**社会的総余剰の最大化**）を問題にすることが多く，所得が各人にどのように分配されるかはあまり議論されてきませんでした．ところが，最近は**格差社会**[1]が問題となり，所得分配も注目を浴びています．現在の日本の所得分配が，どのようになっており，どんな問題があるか等，詳しくは『政府と市場』で習うでしょうが，ここでは簡単に家計の所得の不平等度（ジニ係数）の推移を見てみましょう（**図 2- 2** 参照）.

日本の所得格差は長期的には緩やかに拡大しており，80 年代から直近までを見ても緩やかに上昇しています．世帯ベースで調査が行なわれている各統計で上昇傾向が見られますが，統計によってサンプルの数や抽出方法，所得の定義が異なっていることにも留意すべきです.

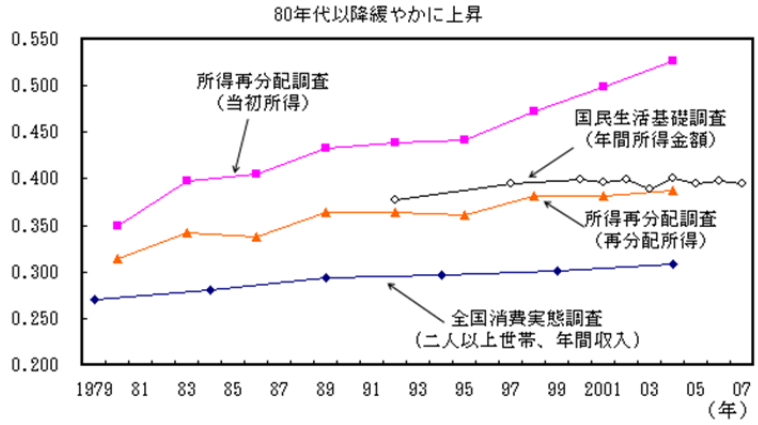
[1] 特に，1995 年以降若年層に経済格差が広がってきたと言われています．皆さんの将来にも重要な事ですね．平成 18 年度の年次経済財政報告の第３章は読むべきでしょう（http://www5.cao.go.jp/j-j/wp/wp-je06/06-00000pdf.html）.

2011 年度前期講義　**『 土地と住宅の経済学』 レジュメ 3**

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

図 2- 2　不平等度の拡大（ジニ係数*の推移）

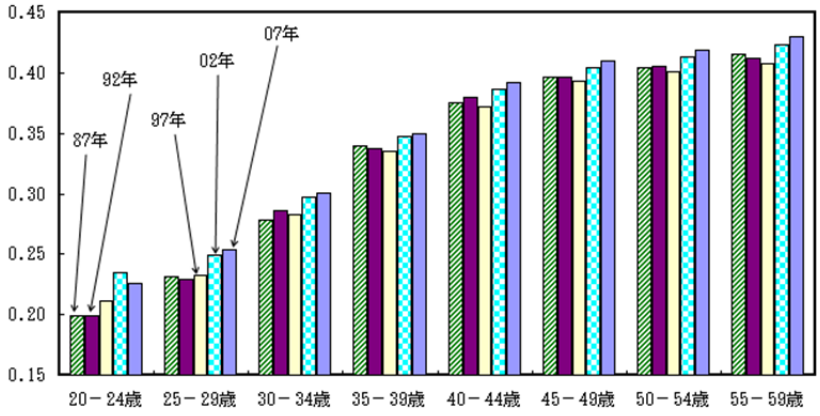


（備考）1．総務省「全国消費実態調査」、厚生労働省「所得再分配調査」、「国民生活基礎調査」により作成。
2．年間収入（全国消費実態調査）は、勤め先収入、営業収入、内職収入、公的年金・恩給、農林漁業収入などを含む。税金が除かれる前の所得。
3．年間所得金額（国民生活基礎調査）は、各年次の１～12月の稼働所得（雇用者所得、事業所得、農耕・畜産所得、家内労働所得）、公的年金・恩給、財産所得、雇用保険、その他の社会保障給付金、仕送り、企業年金・個人年金等、その他の所得の合計額をいう。税金が除かれる前の所得。
4．当初所得（所得再分配調査）は雇用者所得、事業所得、農耕・畜産所得、財産所得、家内労働所得及び雑収入並びに私的給付（仕送り、企業年金、生命保険金等の合計額）の合計額をいう。また、再分配所得（所得再分配調査）は当初所得から税金、社会保険料を控除し、社会保障給付（現物給付を含む）を加えたものである。

表注：ジニ係数は下注参照.
出所：内閣府『平成 21 年度年次経済財政報告』(2009)

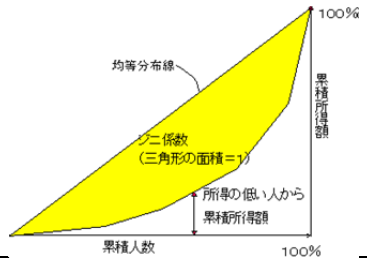
図 2- 3 が年齢階級別の格差の推移を見たものです．高齢者の収入格差は年々縮小していますが，2000 年以降 30 歳未満の格差が拡大していることが分かります．学生にとっては切実ですね.

図 2- 3　世帯主の年齢階級別年間収入の格差（ジニ係数の推移）



（備考）1．総務省「就業構造基本調査」により作成。在学者を除く雇用者。
2．「労働所得」とは、１年間に得た税込みの給与総額。
3．ジニ係数の計算方法は太田（2005）による。
4．各区分内の所得については、例えば、200～300万円という区分に属する者の所得は中央値である250万円とみなした。また、端の区分に属する者については、50万円未満は25万円、1000万円以上は1350万円とみなした。年齢階級は11区分を用いた。

出所：総務省『就業構造基本調査』



ジニ曲線とは

所得などが完全に平等に分配されている場合に比べ，どれだけ分配が偏っているかを数値に示したもの．完全平等であればゼロであり，完全不平等（一人が独占）であればほぼ１になる．ジニ係数は累積世帯比率と累積所得比率をプロットした「ローレンツ曲線」と対角線で囲まれた三日月形の部分の面積の，対角線を斜辺とする直角二等辺三角形の面積に対する比率として表現される．

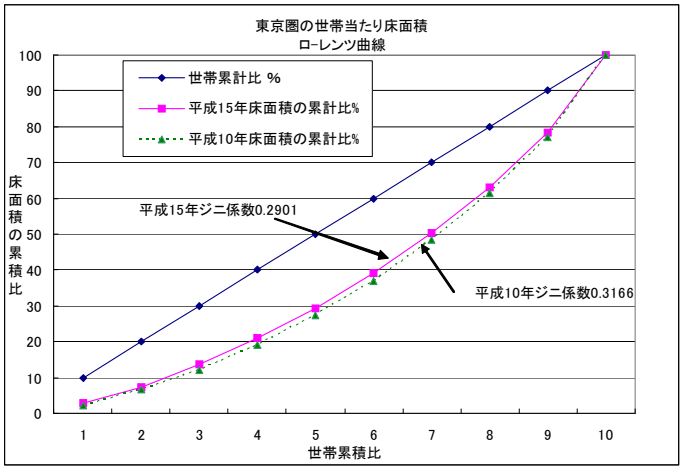
目安として，**一般的には 0.2～0.3（市場経済（自由経済）においては 0.3～0.4．これは市場経済では競争を促すため，格差が生じやすくなる）が通常の値と言われている．なお，0.5 を超えると格差が大きく社会の歪みが許容範囲を超えるので，政策などで是正することが必要とされる.**

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

同じように東京圏（東京都，神奈川県，埼玉県，千葉県）の世帯あたり住居面積のジニ係数を『**住宅需要実態調査**』[2]を基に調べたものが**図 2- 4** です．所得の一部を用いて住宅サービスを消費しており，住宅サービスの限界効用が逓減するので，所得分配と比べると平等度は高くなります．しかし所得のジニ係数と違い，住居面積のジニ係数は，平成 10 年から 15 年にかけて若干小さくなり，格差はむしろ縮小しています．

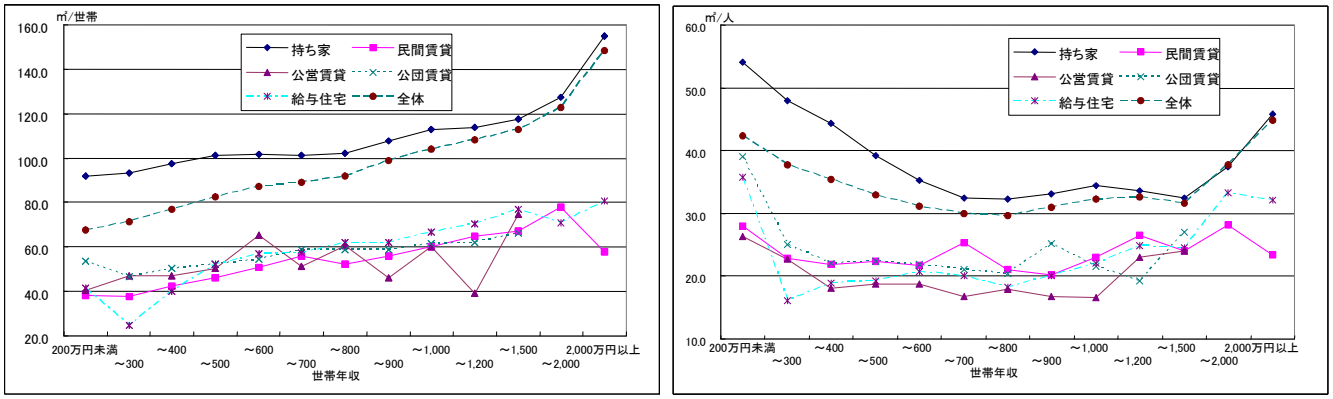
図 2- 4　居住面積のジニ係数



出所：国土交通省『住宅需要実態調査』

東京圏（１都３県）の世帯床面積と家計所得の関係をみると**図 2- 5**（左）のように，確かに高所得世帯の世帯床面積は広く，低所得世帯の世帯床面積は低くなっている．しかし，世帯床面積を世帯人数で除して（割って）一人あたりの床面積と世帯収入で見ると，**図 2- 5**（右）のように，持ち家では世帯年収 800 万円までは一人あたりの床面積は狭くなっています．ただし，因果関係はこの図からは分かりません．世帯主の年齢も加味しなければいけませんし，世帯所得が低いから狭い住居にしか住めず，世帯人数を多くできない（子供を育てることが出来ない）のか，世帯人数が少ないから狭い住居に数で居るのか判断できません．ただし，上記のような１世帯あたりの床面積の格差の縮小は，少子化に伴う世帯人数の減少で大半が説明できます．（**このような分析をしたければ，「不動産のための計量分析」を受講しましょう.**）

図 2- 5　世帯年収別平均床面積（平成 15 年；東京圏）



出所：国土交通省『平成 15 年住宅需要実態調査』

(2) 政府の目標と施策

このように，低所得者の居住環境が良くないことが分かります．そこで，政府は**表 2- 8** のように，最低居住水準や誘導居住水準を設定し，このような最低居住水準を達成するために，政府は**表 2- 9** のように，様々な政策を立てています．これら以外にも制度として借地借家法があります．

住宅補助政策のタイプとしては，補助対象を持家とするものと，賃貸住宅とするものがあり，各々，公的に住宅を直接供給（建設）するタイプと，建設や購入に補助を行うタイプ，税制上優遇するタイプがあります．また，賃貸住宅に関しては世帯補助（賃貸住宅に住む人に対して補助金を出す）を行う政策もあります．

[2] 国土交通省が５年に一度行っている全国を対象とした抽出調査（平成 15 年調査は約 10 万世帯で調査）で，住宅及び住環境に対する評価，住宅建設又は住み替えの実態，住み替え・改善の意向等を調査している(http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070903_.html 参照)．同様の調査には総務省が行う『**土地・住宅統計調査**』がある(http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm 参照)．これらは住宅市場の基本的な調査であり，**不動産業に進む学生が当然知っておくべきアイテムです**.

2011 年度前期講義　**『 土地と住宅の経済学』 レジュメ３**

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

日本では，賃貸住宅に対しては直接供給（建設）する補助政策が主となっており，持家に対しては税制優遇を行う補助政策が主となっています．英仏は福祉予算として住宅補助政策を立て，米国では住宅優遇税制で住宅を持たせる政策が主流です．欧米では，直接供給から間接的な補助に転換しており，「**石に対する補助から人に対する補助**」に変わったとされています．

表 2- 8　第八期住宅建設五箇年計画における居住水準の目標（住居専用面積）

水準のレベル	最低居住水準	誘導居住水準	
考え方	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準	住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針となる水準	
		都市居住型	一般型
		都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定
1人	18 ㎡	37 ㎡	50 ㎡
(中高齢単身)	(25 ㎡)	(43 ㎡)	(55 ㎡)
2人	29 ㎡	55 ㎡	72 ㎡
3人	39 ㎡	75 ㎡	98 ㎡
4人	50 ㎡	91 ㎡	123 ㎡
5人	56 ㎡	104 ㎡	141 ㎡
(高齢単身含む)		(122 ㎡)	(158 ㎡)
6人	66 ㎡	112 ㎡	147 ㎡
(高齢夫婦含む)		(129 ㎡)	(164 ㎡)
目標	早期解消に努める(平成 10 年:約 5%)	2015 年において全世帯の２／３(平成 10 年:約 46%) 2010 年において大都市圏の半数の世帯の達成(平成 10 年:約 41%)	
	2015年の住宅ストックの規模別構成目標 100 ㎡(共同建 80 ㎡)以上の住宅ストックの割合:5割(平成 10 年:3割後半) 50 ㎡(共同建 40 ㎡)以上の住宅ストックの割合:8割(平成 10 年:7割半ば)		

表 2- 9　住宅補助政策のタイプ

補助のタイプ	持家住宅	賃貸住宅
公共住宅供給	・都市再生機構（旧住都公団），住宅供給公社	・公営住宅 ・住都公団賃貸住宅
建設（購入）補助	・住宅金融公庫融資 ・政府による抵当保証（米）	・住宅金融公庫融資
世帯補助		・特定優良賃貸住宅 ・資格制による家賃補助（独） ・予算枠による家賃補助（米）
税制	・ローン金利の税額控除 ・登録免許税，不動産取得税，固定資産税，相続税等の軽減 ・ローン金利の所得控除（米）	・割増償却 ・加速度償却（独）

表 2- 10　住宅予算の国際比較（地方政府除く）

	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	日本
	2003 年 百万ドル	2001 年 百万ポンド	2002 年 百万ユーロ	2002 年 百万ユーロ	2003 年 百万円
歳出総額(a)	2,128,200	391,145	266,351	247,500	81,789,100
住宅予算(b)	33,620	14,684	10,291	8,595	1,029,626
(b)/(a)=(d)	1.6%	3.7%	3.9%	3.5%	1.3%
一人あたり(円換算)	13,540	51,047	23,976	14,662	8,063
住宅関係減免税額(e)	125,320	12,660	8,472	571	678,000
(e)/(a)=(f)	5.9%	3.2%	3.2%	0.2%	0.8%
一人あたり(円換算)	54,499	44,011	19,738	974	5,310
(d)+(f)	7.5%	7.0%	7.0%	3.7%	2.1%

出所：㈱住宅産業新聞社『住宅経済データ（2010 年度版）』

表 2- 11　住宅補助の国際比較２（地方政府除く）

	米国(億ﾄﾞﾙ)	英国(億ﾎﾟﾝﾄﾞ)	独(億マルク)	仏(億フラン)	日本(百億円)
公営住宅	63(6.1%)	53(32.2%)	0(0.0%)	0(0.0%)	47(26.8%)
その他の公的住宅	0(0.0%)	20(11.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	16(9.2%)
民間借家	100(9.6%)	33(19.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)
持ち家	800(76.6%)	52(31.8%)	34(31.3%)	315(33.6%)	88(50.3%)
住宅全般	81(7.8%)	7(4.1%)	75(68.7%)	623(66.4%)	24(13.8%)
住宅関連支出合計	1,045	163	110	938	175

出所：海老原良吉〔1996〕「欧米各国の住宅予算の比較」『住宅』２月号，日本住宅協会

2011 年度前期講義　**『 土地と住宅の経済学』 レジュメ３**

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

(3) 家賃補助政策

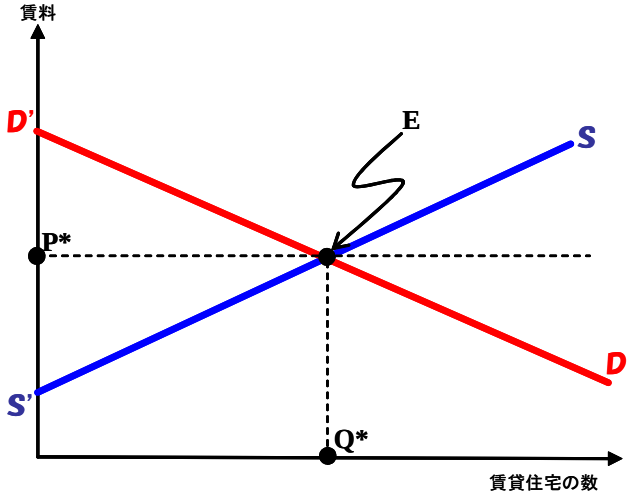
表 2-2 のように，日本ではあまりウエイトは高くありませんが，所得再分配政策として用いられている施策として，借家の家賃補助政策があります．家賃補助政策は，公営住宅の家賃補助と，民間借家の**特定優良賃貸住宅**（**特優賃**と呼ばれています．不動産学部の常識）の家賃補助があります．公営住宅の検討は(4)で行いますので，ここでは特定優良賃貸住宅に関して記します．

特定優良賃貸住宅供給促進事業は，土地所有者等が，中堅所得者に対して良質な賃貸住宅を供給するのを促進するために，建設費の助成，家賃補助，融資枠の拡充を行うものです．1998 年度から高齢者向けの住宅供給促進のために**高齢者向け優良賃貸住宅**制度も出来ました．他の民間賃貸住宅建設に対する支援には家賃補助がありませんので，(4)で解説します．

さて，この家賃補助政策の**余剰分析**を行ってみましょう（この後も**余剰分析**を頻繁に行います．余剰分析が出来ない学生は絶対に『土地と住宅の経済学』の単位は取れません．忘れた学生は『不動産のためのミクロ経済学』レジュメを読んで復習しましょう）．

さて，ここでは簡単化のために家賃補助金分だけ借家に対する支払い許容額が増加し，需要曲線が補助金分だけ右上にシフトすると仮定します．**図 2-6** にシフトした後の需要曲線D”D”’，新たな均衡点 E’，均衡賃料 P’と均衡販売量 Q’を書き込んでください．また，余剰分析に必要な点と記号は各人が独自に決めて下さい．

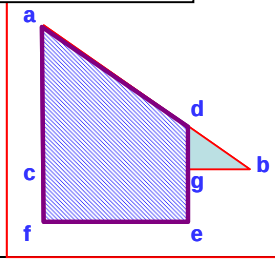
図 2-6　家賃補助政策の余剰分析（図５点，表１×16 点）



		補助前(a)	補助後(b)	増減（(a)-(b)）
均衡賃料	均衡取引量			
消費者余剰				
生産者余剰				
補助金総額				
社会的総余剰				（死荷重）

では，下欄に賃貸住宅に対する家賃補助によって，人々の余剰がどうなっているか，借家人，大家，納税者に分けて考えましょう．（５点）

余剰分析の書き方



この講義では，消費者余剰等を面積で示すときは左最上部から右回りで囲ってください．また，増減（差）は簡単にあらわす．A－Bとする場合，AとBに共通部分がないようにする．

例えば，左図で消費者余剰が△abcであれば，左最上部からabcと記すこと．増減（差）が△abc－□adefであれば，重なっているadgcを除き，dbg－cgefと記すこと．他の記方の場合は０点とします．

2011 年度前期講義　**『土地と住宅の経済学』レジュメ 3**

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

(4) 公共住宅（公営・公団）供給政策

日本の住宅補助政策で多いのが，公共住宅供給政策です．しかし，近年は公共投資の大幅削減によって，新設公共住宅着工戸数は著しく減少しました．住宅ストックに占める公的借家の比率は米国より高く，欧州より低いレベルとなっています（**図 2- 7**，**表 2- 12** 参照）.

図 2- 7　公的住宅建設戸数の推移

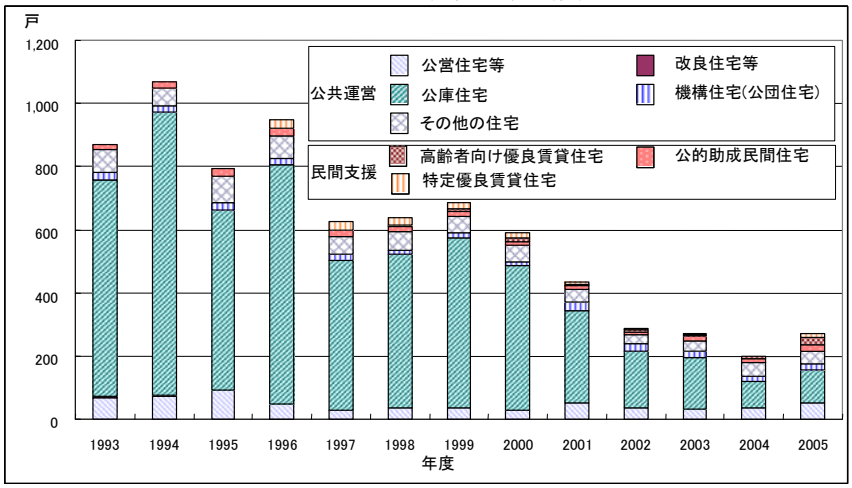


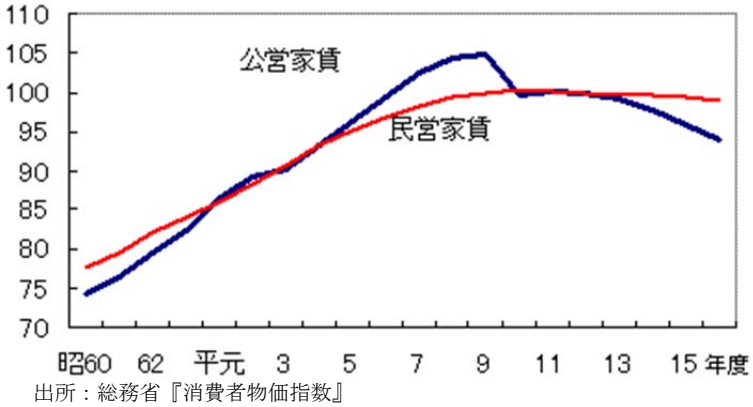
表 2- 12　所有関係別住宅ストック数の国際比較（千戸）

	総計	持ち家	借家	うち民営借家	うち公的借家
アメリカ	100.0%	68.3%	31.7%	27.0%	4.6%
(2007)	110,692	75,647	35,045	29,906	5,139
イギリス	100.0%	71.6%	28.4%	11.1%	17.3%
(2007)	21,242	15,206	6,036	2,357	3,679
ドイツ	100.0%	41.6%	58.4%	—	—
(2006)	36,198	15,062	21,136	—	—
フランス	100.0%	56.0%	36.9%	19.7%	17.3%
(2002)	24,525	13,724	9,061	4,830	4,231
日本	100.0%	61.1%	35.8%	26.9%	6.1%
(2008)	49,598	30,316	17,770	13,366	3,007

出所:㈱住宅産業新聞社『住宅経済データ(2010年度版)』

公営住宅の家賃は，入居者の所得を基礎として，住宅から受ける利益を考え合わせて決められます（**応能応益家賃**といいます）．なお，家賃は地方公共団体の収入として計上され，住宅供給にかかる費用は地方公共団体が国とともに財政負担する制度となっているので，公営住宅制度は，供給費用を家賃によって回収する仕組みとはなっておらず，独立採算ではありません．近年の賃料を見ると，平成 12 年度以降，下落傾向にあることが分かります.

図 2- 8　公営住宅家賃と民営家賃の推移（平成 12 年=100）



出所：総務省『消費者物価指数』

2011 年度前期講義　**『 土地と住宅の経済学』 レジュメ３**

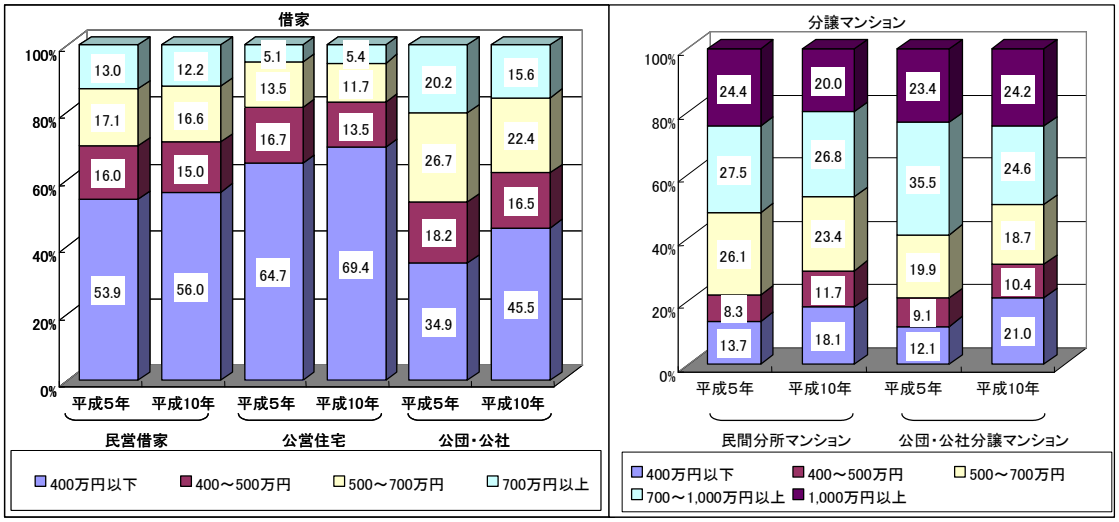
学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

賃貸住宅供給政策には，国や地方自治体が建設着工・管理する公営住宅，公団[3]が建設着工・管理する公団住宅などのように直接賃貸住宅を建設する政策と，民間の賃貸住宅建設を支援する政策があります．後者の民間の賃貸住宅建設に対する支援は，(3)の特優賃以外に，2001 年度まで存続した住宅金融公庫による民間賃貸住宅支援や，都市基盤整備公団による支援，国・地方公共団体による特定賃貸住宅建設支援(1999 年度廃止)，都心共同住宅建設支援（1995 年度開始）国による農地所有者等賃貸住宅建設支援などがありますが，建設戸数は特優賃に比べると少ない．

この公営住宅が所得再分配施策として機能しているかを簡単に見てみよう．**図 2-9**（左）は借家世帯の所得分布を見たものです．確かに，民営住宅より公営住宅の所得水準の方が低いようですが，公団・公社借家世帯の所得水準は民間借家より高くなっています．平成８年の公営住宅法改正によって，入居収入基準や家賃制度（収入にあった家賃）を変更して，徐々に所得が高い世帯の入居数が減少した事で平成 10 年には若干是正されました．しかし，依然として世帯収入の高さが問題となり，平成 18 年８月に入居基準の見直しと，公営住宅法の適用の拡大（公営住宅以外の公的住宅への適用）を行った．

図 2- 9　借家世帯，分譲マンション世帯の所得分布



出所：国交省（旧建設省）『住宅需要実態調査』

[3]社会資本を整備するために政府，地方自治体，公社などが出資して設立する公共法人のこと．民間にも資金を求め，独立採算性を有しています．不動産関連では，**日本住宅公団**が有名で，2000 年代初頭には**独立行政法人都市再生機構**になりました。これにより賃貸住宅の名称は長年親しまれてきた公団住宅から **UR 賃貸住宅**に変わりました。

2011 年度前期講義　**『土地と住宅の経済学』レジュメ３**

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

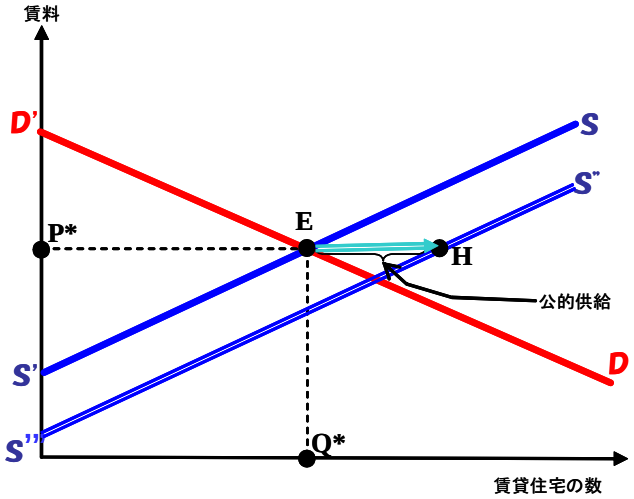
※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

さて，この賃貸住宅供給政策の余剰分析を行いましょう．これは難しいので，図で示しながら説明します．公的供給前の需要曲線を DD’，供給曲線を SS’とします．下表の公的供給前（a）の余剰分析を行って下さい.

ここで，EH だけ公的供給を行ったとします（賃料がいくらでも EH だけ供給する）．以下は，図に書き込みながら考えていきましょう．EH の公的供給を行うと，市場の供給曲線は S”S’”にシフトします（賃料がいくらでも EH だけ供給するので，平行にシフトします）．ここで，民間の貸家供給曲線は SS’のままであることに留意します．すると，市場での新しい均衡点はシフトした市場供給曲線 S”S’”と需要曲線 DD’の交点 E’となり，その時の均衡取引量は Q_1，均衡賃料は p’となります（図に補助線 p’E’，E’Q_1 とともに書き込む）．さて，家賃が p’に下落すると，民間の貸家供給量はどうなるでしょうか？民間の貸家供給曲線は SS’のままで，家賃が p’になると，SS’と p’E’の交点 G（記入する）から垂線を引き，x 切片となる Q_2（記入する）が民間の貸家供給量となります．公的供給前の Q*より少なくなることが分かりますね．これを公的供給による**クラウディングアウト**と言います．ここで，公的供給は Q_1Q_2＝EH となります．では，公的供給後(b)の余剰分析を行ってみましょう．消費者余剰は簡単なので助言無し（どこまで借りられるかに留意）．民間の生産者余剰は，民間の貸家供給曲線は SS’のままなので，費用（SS’）と収入（=p’）の差を民間が供給したところ（Q_2）まで，足し上げればよいことになります.

さて，公的供給住宅（Q_1Q_2）の余剰はどうなっているんでしょうか？ここでは，公的供給貸家住宅も民間供給貸家住宅も同じ費用構造を持っているとします（実際は，民間の方が効率的でしょうがね）．すると，公的供給貸家住宅の費用は SS’となり，公的供給部分 Q_1Q_2 では家賃収入（=p’）より費用の方が大きくなり，その分は補助金で補う必要があります．ここで，補助線 E’Q_1 を上に延長し，SS’との交点を F（記入）としてください．補助金総額は公的供給が行われる Q_1Q_2 部分で，家賃収入 p’より上で ss’より下の三角形になります．最後に，公的供給後(b)の時の社会的総余剰は，消費者余剰と生産者余剰を加え，補助金を差し引いた部分となります．表を埋めてください.

図 2- 10　賃貸住宅供給政策の余剰分析（図５点，表１×20 点）



		公的供給前(a)	公的供給後(b)	増減（(a)-(b)）
均衡賃料	均衡取引量			
民間供給量	公的供給量			
消費者余剰				
生産者余剰（民間のみ）				
補助金総額				
社会的総余剰				（死荷重）

では，下欄に賃貸住宅供給政策によって，人々の余剰がどうなっているか，借家人，大家，納税者に分けて考えましょう．（５点）