



持ち家社会と住宅政策（特集 居住保障と社会政策）

平山, 洋介

(Citation)

社会政策, 6(1):11-23

(Issue Date)

2014

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90004658>



持ち家社会と住宅政策

平山 洋介

住まいの私的所有は、戦前では、一部の階層の特権であったのに対し、戦後を特徴づけたのは、その大衆化であった。しかし、持ち家セクターの安定は、前世紀末からの社会・経済条件の変化のなかで、しだいに失われた。住宅ローンの返済負担が増え、持ち家取得はより困難になった。単身者の増大は、家を買おうとする家族の減少を意味した。住宅所有を拡大する力は衰え、それは、社会の階層化が進む傾向に関係した。本稿では、「持ち家社会は持続するのか」という問いを検討する。住宅所有に関連する社会変化を説明する因子として、本稿が目にするのは、住宅政策の役割である。過去四半世紀にわたって、住宅所有の合理性は減少し、それでもなお、政府は持ち家重視の方針を変えず、住宅購入を促し続けた。ここから生起するのは、社会・経済変化だけではなく、持ち家促進の政策それ自体が持ち家社会を侵食するというメカニズムである。

キーワード 持ち家 住宅政策 住宅市場 住宅ローン 商品化

1 はじめに

住まいの私的所有は、戦前では、一部の階層の特権であったのに対し、戦後を特徴づけたのは、その大衆化であった。経済のめざましい成長は中間層を膨らまし、その住宅所有の増大は“持ち家社会”の形成に結びついた。住まいを買い、所有することは、個人・世帯のミクロレベルでは、物的住宅の改善、不動産資産の蓄積、社会的地位の表現に結びつき、人生のセキュリティを支えると考えられた。住宅所有の普及は、マクロレベルでは、経済をさらに拡大し、社会統合を維持する役割をはたした。戦後社会の組み立て方と性質を理解するには、その鍵として、持ち家に住む中間層の増加という現象に注目する必要がある。住宅所有の大衆化は、社会変化のなかに埋め込まれ、それを

反映し、そして形成した [Hirayama, 2007; 2014]。

しかし、前世紀末からの社会・経済条件の変化のなかで、持ち家セクターの安定は、しだいに失われた。経済の長い停滞によって、住宅ローンの返済負担が増え、持ち家取得はより困難になった。結婚と家族のあり方は変容し、未婚・単身者の増大は家を買おうとする世帯の減少を意味した。住宅所有を拡大する力は衰え、それは、中間層が縮小し、社会の階層化が進む傾向に関係した。

本稿では、「持ち家社会は持続するのか」という問いを検討する。住宅所有の大衆化の条件が壊れはじめたとすれば、それをどのように説明するのが問題になる。この点に関して、本稿が着目するのは、住宅政策の役割である。戦後日本の住宅政策は、一貫して、持ち家促進に傾いてきた。過去四半世紀にわたる社会・経済変化のなかで、

住宅所有の合理性は減少し、それでもなお、政府は持ち家重視の方針を変えず、住宅購入を促し続けた。ここから生起するのは、社会・経済変化だけではなく、持ち家促進の政策それ自体が持ち家社会を侵食するというメカニズムである。以下では、住宅政策の軌跡をみたうえて、持ち家社会の不安定化について分析する。本稿のおもな狙いは、住まいの危機に政策が対応するという関係だけではなく、住宅政策それ自体が危機をつくりだし、こじらせるという関係をみる点にある。

2 住宅所有形態は何を意味するのか

人びとの住宅事情を調べようとするとき、とくに重要な指標は、住まいの所有形態（所有関係）である。この住宅所有形態は、住んでいる世帯が所有者とどのような関係にあるのかを示す。住人と所有者が同一の場合の住宅は持ち家である。住人が別の個人または組織から住宅を借りているケースでは、その住まいは借家に分類される。借家は、その所有者に応じて、民営借家、公的借家、給与住宅などに分けられる。住まいの所有形態は、住人の法的地位を表すと同時に、その社会・経済状況と相関し、さらに建物の物的状態をも示唆することから、住宅事情の計測に関する不可欠の指標とされる。

住宅所有形態の含意について、多様な見方がある。そのなかで、本稿は、資本主義社会における生産と消費の媒介のメカニズムを反映する指標として所有形態をとらえる。住まいの所有形態は、直接的には、消費レベルでの分類を表している。しかし、それが意味するのは、消費のパターンにとどまらず、生産・消費の媒介のあり方である。資本主義社会では、住宅は、たいていの場合、商品として生産され、消費される [Boddy, 1973; Lamarque, 1976; Merrett, 1982]。この商品の生産には、大規模な資本が必要とされ、それを手に入れようとする消費者には、多量の出費が求められる。生産者が利潤を得るために必要な価格設定と消費者の支払い能力が整合するとは限らない。このため、生産と消費を何らかの方法によって媒

介しない限り、資本は循環しない。

多くの資本主義社会における優勢な住宅所有形態は、戦前の都市地域では民営借家であったのに対し、戦後は持ち家に移った。支配的な所有形態の変化は、生産・消費の媒介の仕組みが変わったことを意味する。

では、戦後に持ち家セクターが拡大したのは、なぜか。戦前に優勢であった民営借家の衰退の理由は、国ごとに異なる一方、ある程度の共通性をもつ。日本を含む多くの国では、戦災によって大量の民営借家が破壊され、終戦直後の激しいインフレなどの経済混乱は、その再建をほとんど不可能にした。戦時社会を安定させるために家賃統制を実施した国がある。そこでは、民営借家供給のインセンティブが弱化または消失した。日本では、地代家賃統制令のために借家経済が縮小した。

民営借家の衰退は、持ち家セクターの拡大のための“スペース”を用意したとはいえ、その直接の要因ではない。持ち家を増大させ、その商品化を推進する条件となったのは、戦後の経済成長である。消費サイドでは、中間層が増大し、住宅購入の可能な世帯が増えた。生産サイドでは、経済の急成長のもとで、より短期の投資回収がめざされた。賃貸住宅に対する投資の回収は、長い年数を必要とする。これに比べ、商品住宅をつくり、ただちに販売する方式の投資回収期間は、圧倒的に短い [Harloe, 1995]。

ここで注目する必要があるのは、住宅に関する生産・消費の媒介において政策・制度がはたす役割である [平山, 2009]。経済成長と住宅の商品化という条件があつてはじめて持ち家が増える。中間層の拡張を抜きにして住宅所有は増大しない。しかし、商品化の圧力が住宅領域におよぶかどうか、中間層が持ち家を選択するかどうかは、けっして自明ではない。住宅の商品化を受け入れ、あるいは推進し、中間層をその購入に向かわせるには、その生産と消費を橋渡しする政策・制度が必要になる。この意味において、住宅所有の普及を説明するには、それを、経済次元だけではなく、政策・制度次元の現象として位置づける視点が求められる。

住宅所有を促進する政策・制度の中身は、不変ではなく、市場経済の領域を拡張し、持ち家の商品化の程度をより高める方向に変化してきた [Forrest and Hirayama, 2014]。多くの国の政府は、住宅購入を促し、支えるために、税・融資などに関連する制度をつくっていた。しかし、持ち家セクターに対する公的保護はしだいに弱められ、市場による商品住宅の供給を推進する政策が拡大した。また同時に、住宅ローンの市場が成長した。住宅購入に必要な資金は、多くの場合、“貯蓄”と“借金”から得られる。この両者のバランスはしだいに変化し、“貯蓄”より“借金”に依存する持ち家取得が増大した。住まいの生産・消費を媒介する仕組みにおいて、「商品化した資金」としての住宅ローンの役割の重要性が増している。

戦後の資本主義社会の多くに共通して、持ち家セクターの拡大が経験された。しかし、住宅政策に関する国際比較研究の蓄積は、持ち家促進の強度と中身が地域によって違いをみせ、さらに、国ごとに異なることを明らかにしてきた（たとえば、Balchin [1996]; Barlow and Duncan [1994]; Doling and Ford [2003]; Doling and Ronald [2014]; Groves, Murie and Watson [2007]; Kurz and Blossfeld [2004] など）。経済水準と持ち家率の関係を国別に観察すると、両者は必ずしも相関しない。これは、住宅所有が増えるかどうかは、経済水準だけではなく、政策・制度から決まる側面をもつことを示唆する。持ち家促進を重視する諸国は、同じような制度をもつとは限らず、それぞれ特徴的な施策を展開した。住宅と住宅ローンの商品化の程度は、均一ではなく、地域・国ごとに差異を示す。日本の持ち家セクターと住宅政策もまた、資本主義社会に共通の経験を反映する一方、独自の文脈のなかで、固有の発展をとげてきた。

3 持ち家促進の政策展開

(1) 時代区分について

戦後日本の政府は、住宅政策をどのように展開したのか。その特徴は、持ち家促進の方針が保た

れた点にある。住宅・土地統計調査の2008年の結果から住宅所有形態の構成をみると、持ち家が最も多く、その戸数は全住宅戸数の61.1%を占めた。持ち家に次いで多いのは、民営借家であった(26.9%)。しかし、民営借家に対する政策支援はほとんど存在しない。公営住宅は4.2%と少なく、それ以外の公的賃貸住宅は1.9%にすぎない。企業が従業員に供給する給与住宅は2.8%であった。これらの数値は、持ち家支援に力点を置く住宅施策が展開した経緯を反映する。

しかし、住宅政策の内容は一定ではなく、持ち家促進の方向性を保ちながら、大きく変貌してきた [平山, 2009]。そのプロセスを、ここでは、三つの時期に区分する。第一期は、終戦から1970年代初頭にかけて、戦後住宅政策の枠組みが整えられ、持ち家重視の傾向が現れた時期である。続いて、1970年代初頭から1990年代半ばまでの第二期では、住宅建設が経済対策の支柱とされ、持ち家促進の政府方針が徹底した。最後に、現在にいたる第三期において、政府は、住宅政策を大規模に転換し、住宅とそのファイナンスの市場化を推進した。住宅政策の歴史に関する時代区分は、主題に応じて、多様であってよい。しかし、持ち家セクターについての政策変化の時代分節を明確にするには、ここで示す三つの時期の設定が有効である。

(2) 第一期：持ち家の時代、その生成（～1970年代初頭）

戦後の住宅政策は、1950年代に整備され、住宅金融公庫法（1950年）、公営住宅法（1951年）および日本住宅公団法（1955年）を中心手段とした。この「3本柱」が構成したのは、階層別住宅供給の体系である。住宅金融公庫は、中間層の持ち家取得に固定低利・長期の住宅ローンを供給した。地方公共団体は低所得者のために低家賃の公営住宅を建設し、住宅公団は大都市の中間層に向けて集合住宅団地を開発した。

政府は、中間層の持ち家取得を助ける方向性を重視し、住宅金融公庫の融資供給に力点を置いた。これに加え、1950年代から賃貸住宅を建設してい

た地方住宅供給公社は、1964年制定の地方住宅供給公社法のもとで、中間層向け住宅・宅地分譲に乗りだした。住宅公団は、賃貸住宅の団地を建設する一方、住宅・宅地分譲の事業を進め、中間層の住宅購入を促した。これに対し、公的賃貸住宅の建設は、少ないままで推移した。政府は、住宅供給の手段を階層別に用意すると同時に、公的支援の配分にバイアスをかけていた〔原田, 1985; 大本, 1985〕。

住宅政策を所管した建設省（現・国土交通省）は、自民党政権の枠組みのなかで、住宅建設と経済開発を関連づけた。終戦から高度成長期にかけて、深刻な住宅不足が続き、住宅建設の拡大が重要課題となった。人口と世帯数の増大、都市に向かう大規模な人口移動は、住宅不足をより深刻にした。住宅建設は、住宅供給を増やすだけでなく、経済成長を支える役割をはたした。住宅建設計画法は1966年に制定された。これに立脚する住宅建設5箇年計画は、「3本柱」と民間住宅に関する建設目標戸数を明示し、建設政策としての住宅政策に根拠を与えた。

高度経済成長期の1950年代から1960年代にかけて、中間層の成長にともない、住宅所有はしだいに大衆化した。持ち家世帯の割合は、終戦時から急速に増え、1958年に71%に達した。その後、持ち家率は低下し、1968年に60%となった。この低下の原因は都市化である。都市部では、膨大な人口が流れ込み、それに反応して借家供給が増えた。しかし、1960年代後半からの持ち家率は6割前後で安定し、持ち家は主要な所有形態としての位置を占め続けた。

日本の住宅政策は、「家族」「企業」という共同体または擬似共同体との密接な関係をつくった点を特徴とする〔平山, 2009〕。日本社会では、人びとのセキュリティは、「個人単位」ではなく、「所属単位」で成り立つ側面をもつ。政府は、「個人」を保護するとは限らず、「家族」「企業」の安定を優先させた。人びとの安全の程度は、「家族」「企業」に所属しているかどうか、どのようなグループのメンバーなのか、という変数から重大な影響を受けた。

政府の住宅政策は、家族向け供給に支援を集中した〔平山, 2013a; Hirayama and Izuhara, 2008〕。住宅金融公庫は、長期にわたって、単身者を融資対象から外していた。公庫が単身者に対する融資を開始したのは、1980年代になってからである。公団住宅は単身者向け住宅を含んでいるが、その大半は家族向けであった。公営住宅の制度は、入居資格に「同居親族要件」を設定し、単身者の入居を排除した。高齢者などに限って、1980年から単身入居が認められた。続いて、2012年には「同居親族要件」が廃止された。しかし、公営住宅を管理する自治体の大半は、条例を使って単身入居を制限し続けている。多くの人びとは結婚し、家族を形成してはじめて住宅政策の対象に含まれた。

日本の住宅供給体系を特徴づけるのは、企業セクターがその一翼を担う点である〔大本, 1996; Sato, 2007〕。企業福祉による住宅制度の運営では、1950年代までは、独身寮・社宅の供給が中心を占めていたが、1960年代になると、「総合住宅対策」の一環として、持ち家融資が拡大した。とくに大企業は、住宅購入支援を充実させ、1960年代半ばには、持ち家重視の方向性をより鮮明にした。

政府の住宅政策と企業福祉は、持ち家促進に向けて連携関係をつくった。住宅金融公庫の創設の頃、そのローンの頭金を用意できる世帯は少なかった。企業は、この頭金に相当する資金を融資し、社員の公庫利用を促した。地方住宅供給公社法の制定は、積立分譲住宅の制度化をおもな目的とした。この制度の利用は、形式上は、多数の世帯に公平に開かれていたが、資金の積立を必要とし、給与所得者に適していることから、事実上は、企業社員および公務員の住宅購入に役立った。勤労者財産形成促進法は、1971年に制定され、財形貯蓄とそれにもとづく持ち家融資の制度を用意した〔大本, 1983〕。この仕組みは、企業福祉の住宅購入支援を公的制度にまで拡張する含意をもち、持ち家促進に関する政府・企業連携の濃密さを反映した。

(3) 第二期：経済対策としての持ち家建設 (1970年代初頭～1990年代半ば)

住宅政策の第二期において、政府は、住宅建設を経済対策の柱として位置づけ、持ち家促進の方針をさらに強めた [Oizumi, 2007]。住まいの生産サイドでは、経済手段としての持ち家建設の重要性がいっそう高まった。第一次石油危機は1973年に発生し、高度成長期を終わらせた。これ以降、住宅金融公庫の融資供給は景気対策の中心手段とされ、景況が落ち込むたびに、持ち家建設の増量が図られた。

高度成長期の住宅政策は、住宅金融公庫の融資を重視したとはいえ、階層別供給の体系をもっていた。しかし、1970年代からは、住宅政策の「3本柱」のうち、公庫住宅の供給だけが増え、公的賃貸住宅の建設は減り続けた。公的資金による住宅建設の計画戸数のうち、公庫住宅が占める割合は、第一期5箇年計画(1966～70年)では40%であったのに対し、第三期(1976～80年)では54%に増え、第五期(1986～90年)以降では66～68%となった。階層別住宅供給の枠組みはほとんど消失し、住宅政策と公庫融資がほとんど同義であるかのような状況が現れた。

住宅の消費サイドでは、人びとの持ち家指向がさらに強まった [国民生活センター, 1982; 三宅, 1980; 玉置, 1974]。多数の世帯を持ち家セクターに導いたのは、住宅購入に対する政策援助だけではない。政府は賃貸セクターの改善に資源を少ししか配分せず、借家の居住条件の悪さは持ち家需要を不断に刺激した。公的賃貸住宅の建設は減少し、そこに入居できる可能性は少ない。民営借家の市場では、とくに家族向け供給が乏しく、その家賃は高い。住まいを改善しようとする世帯にとって、購入以外の選択肢は乏しい。住宅所有を増大させるうえで、持ち家促進の強さと賃貸支援の弱さは、表裏一体の関係を構成した。

人びとが持ち家を求めた理由は、セキュリティ形成における住宅所有の役割が大きい点にある。とくに高齢期の住宅所有は社会保障を補完し、あるいは代替する手段とみなされた [Hirayama, 2010a]。持ち家の購入では、住宅ローンを使うケ

ースが増えはじめた。その負担は重い。しかし、年齢の上昇に応じてローン返済が進み、住宅資産が蓄積する。多くの人たちは、高齢期までに住宅ローンを完済し、アウトライトの持ち家世帯をつくる。アウトライトとは、債務をもたない状態を意味する。アウトライトの持ち家は、不動産資産を形成すると同時に、住居費負担の軽さを特徴とし、高齢世帯の経済基盤を形成する。言い換えれば、高齢期までに住宅所有に到達しなかった人たちは、セキュリティの危機に見舞われた。

持ち家の生産と消費を媒介するメカニズムにおいて、1970年代頃から加速した変化は商品化である。住宅着工のうちわけでは、分譲住宅の比重がしだいに高まった。持ち家着工戸数のなかで、分譲戸数が占める割合は、1960年代では13%であったのに対し、1970年代では29%に上昇した。この数値は、さらに増え続け、1990年代では38%、2000年代には46%となった。住宅を「建てる」世帯だけではなく、「買う」世帯が増えたことは、住まいの商品化の進展を反映した。

住宅・土地価格は、持ち家需要の増大を反映し、急速に上昇していた。この状況において、持ち家社会を押し広げる役割をはたしたのは、住宅ローン供給の増大であった。住宅金融公庫の融資が拡大するだけでなく、民間の金融機関が「商品化した資金」としての住宅ローンを供給した。銀行は、高度成長期までは産業向け融資に集中していたのに対し、1970年代になると、住宅ローンの販売を増大させた。住宅ローンは、持ち家取得を希望する世帯の購買力を引き上げ、住宅の生産と消費を媒介する不可欠のメカニズムとなった。個人向け住宅ローン残高の対GDP比は、1970年代に10%、1980年代に20%を超え、1990年代半ばには30%台まで増大した。

高度成長期までの持ち家取得の多くは、“貯蓄”にもとづいていた。住宅供給公社の積立分譲、財形促進法の住宅融資などは、貯蓄実績を制度利用の条件とした。これに対し、1970年代からは、住宅ローンの“借金”による住宅購入が促進された。住宅取得のおもな手段が“貯蓄”から“借金”に移ったことは、持ち家社会の重要な変化であった

[Forrest and Hirayama, 2014]。

バブル経済の発生と破綻は、住宅・土地価格の高騰と急落をもたらし、持ち家市場を混乱させた。欧米諸国との貿易摩擦を背景とするプラザ合意は1985年に成立し、それに起因する円高は深刻な不況をもたらした。政府は、景気対策と内需拡大のために、公庫融資の供給を増大させた。これは、1980年代後半にバブルを膨張させる一因となった。バブル経済は1990年代初頭に崩壊し、それに続く不況に対処するため、政府は公庫融資を大胆に増やした。公庫住宅の着工戸数は、1994年に史上最高値となった。バブルが拡大しようが、崩壊しようが、持ち家促進の方向性が維持され、住宅建設の増量によって経済をコントロールしようとする政策が続いた。

政府は、住宅金融公庫の融資条件の改変を繰り返し、より多くの世帯を持ち家取得に導いた。ステップ償還制度は1979年につくられ、返済初期5年間の負担を減じた。親子2世代ローンを供給する承継償還制度は1980年、特別割増融資制度は1985年にはじまった。公庫は、1986年に割増融資の増額、翌年には融資限度額の引き上げと割増融資の再増額を実施し、住宅購入を促し続けた。バブル破綻後の1990年代前半には、公庫の融資限度額の引き上げ、特別割増融資の増額、融資期間の延長などの措置が矢継ぎ早に実施された。公庫は、ステップ償還をゆとり償還に改変し、1993年と翌年に当初返済額をさらに引き下げた。住宅価格に対する住宅ローン借入額の割合であるLTV(Loan To Value)は、持ち家の経済状態を表す重要な指標である。公庫融資の利用を促進するため、1997年から2001年度末まで、LTVの最大値は100%に引き上げられ、頭金を用意しない持ち家取得が可能になった。

(4) 第三期：住宅政策から市場経済へ（1990年代半ば～）

社会・経済条件の1990年代からの変化は、持ち家社会の環境を根本から変えた。前世紀後半の日本では、人口が増え、経済が成長し、中間層が増え、そして、持ち家取得が増大し、それが経済を

さらに刺激する、というパターンの社会形成がみられた。しかし、人口の伸びはしだいに縮小し、2000年代半ばには減少に転じた。世帯数もまた、近い将来に減りはじめる。経済の勢いは、1970年代から下降し続けた。実質GDPの平均成長率は、1970年代の5%強から1980年代の4%弱に低下し、1990年代では2%に届かず、2000年代には1%を下回った。

バブル破綻は、経済変化の契機となった。ポストバブルの不況は長く続き、経済の基調はデフレに転じた。景況は、2000年代前半に回復しはじめた。しかし、経済好転のもとでさえ、雇用と所得は不安定なままであった。リーマンショックは2008年に発生し、そこから拡大した世界同時不況は、日本を巻き込んだ。経済の不安定さは、もはや「異常」とはいえず、ほとんど「常態」となった。

社会・経済変化のもとで、政府は、公共政策の運営における市場経済の役割を拡張する方針をとった。この政策転換がとくに鮮明に現れた分野の一つが住宅であった。社会政策の体系のなかで、住宅政策は「ふらつく柱」と呼ばれる[Torgersen, 1987]。年金、医療、教育、社会福祉などの供給に比べ、住宅供給の多くは市場メカニズムに依拠することから、住宅に関する政府責任は揺らぎやすい。日本では「ふらつく柱」のふらつきの度合いが大きい。このため、市場経済を拡張する方針がとられると、その最前線に住宅施策が位置づけられた。

政府の住宅政策は1990年代からしだいに縮小し、住宅供給・消費とそのファイナンスの市場化によって、住まいの商品化がさらに進展した[Forrest and Hirayama, 2009; 2014]。住宅政策の枠組みをつくっていた住宅建設計画法は、2006年に廃止された。住まいの新たな法律として同年に成立したのは、住生活基本法であった。この法律は、政府セクターだけではなく、民間セクターの責務を設定し、市場利用を想定した住宅政策の組み立てを示した。建設省は他省庁とともに2001年に国土交通省に再編された。建設省の政策体系のなかで、住宅は重要な位置を占めていた。国土交通省

における住宅施策の位置づけは下がった [本間, 2004]。

住宅政策の伝統的な「3本柱」は解体した。公営住宅の制度は、低所得者向け住宅供給のための唯一の手段である。その新規建設はほとんど停止した。住宅公団と住宅金融公庫は特殊法人改革の対象となった。中曽根内閣の1980年代の行政改革では、政府セクターの軽量化がめざされ、公団・公庫のあり方が検討対象となった。この延長線上において、2000年代の小泉内閣は特殊法人整理を進めた。住宅・都市整備公団（旧住宅公団）は1999年に都市基盤整備公団、2004年に都市再生機構に再編され、新しい機構は住宅事業を大幅に縮小した。公庫は、1990年代末から融資供給を減らし、2007年に廃止となった。その後継組織である住宅金融支援機構は、住宅ローンの直接市場からほとんど退き、証券化支援をおもな業務とした。

企業セクターの住宅制度は、政府の住宅政策を補完していた。しかし、ポストバブルの経済変化は、企業福祉の環境を変え、住宅関連支援を減少させた。福利厚生費のうち社会保険費などの法定福利費と退職関連費は増え続けた。これらの費用負担は回避できないため、多くの企業は、住宅関連費を含む法定外福利費の支出を抑えた。就労条件総合調査などによると、企業が負担する常用労働者1人・1カ月当たり平均の名目住宅費用は、1996年の6330円をピークとして減少し、2011年には4110円となった。

住宅政策の縮小は、持ち家促進の後退を意味しない。経済衰退の文脈において、政府は、景気対策の一環として住宅購入を促す方針を保ち、そのための新たな手段として、市場経済を刺激し、商品住宅の供給・消費を拡大する方向性を強調した。公庫の廃止によって、銀行は、住宅ローンの巨大な市場を手に入れた。住宅ローンを調達しようとする世帯は、公庫融資の利用という選択肢を失い、また企業の持ち家融資が減ったことから、「商品化した資金」としての銀行ローンを使わざるをえなくなった。民間住宅融資の金利規制は1994年に廃止され、住宅ローン販売の競争が激化した。この競争は、融資商品を多様化し、借入コストを下

げることによって、住宅ローン利用を促進する効果を生んだ。大企業は、資本調達の主力を銀行経由の間接金融からエクイティ・ファイナンスなどの直接金融に移してきた。銀行にとって、ホールセール市場よりリテイル市場の重要度が増し、住宅ローン商品の販売はコア・ビジネスとなった。

政府による持ち家支援の手法では、公庫融資に代わって、税制操作が重要になった。税制を使った持ち家促進は、1970年代から小規模な施策として続いていたが、1990年代になると、景気対策のために、しだいに大型化し、1999年に大幅に拡大した。持ち家促進のための税制利用は、2000年代になると、少しずつ縮小した。しかし、リーマンショック後の景気対策として、住宅ローン減税は再び大規模化した。これに関連して、2009年6月から12年3月まで、住宅金融支援機構が関係する住宅ローンのLTVの最大値が100%に引き上げられた。

4 生産サイドの危機

では、持ち家社会は、なぜ、不安定になったのか。それを説明する変数の一つとして、住宅政策に注目することが、ここでの視点である。住宅施策の条件に関する重要な変化として、「需給逆転」がある [平山, 2013b]。終戦から高度成長期にかけて、住宅需要が供給力を上回る状況が続いた。しかし、前世紀の末頃から、社会・経済変化のために、持ち家需要は縮小した。人口が減少すれば、住宅の必要量は減る。経済の停滞は、住宅購入をより難しくした。そして、住まいの「需給逆転」が起こったにもかかわらず、政府は、持ち家取得を促し続けた。ここから生じるのは、持ち家促進の政策それ自体が持ち家社会の安定を損なうという関係である。住宅政策とは、すでに述べたように、住まいの生産と消費を媒介するメカニズムである。持ち家促進に傾き続ける政策は、生産・消費サイドの双方を危機に導いた。

まず、生産サイドでは、住宅市場の「需給逆転」にあらがひ、経済を刺激するために、持ち家建設を推進する政策が続けられ、そのことが、政

策それ自体を崩壊させた。先述のように、住宅金融公庫と都市基盤整備公団は、特殊法人整理の対象となった。この背景には、公庫・公団の財政問題があった。公庫と公団は、バブル期とポストバブル期を通じて、持ち家建設を拡大する仕事を与えられ、それが財政悪化の要因となった。住宅政策の伝統的な柱であった公庫・公団住宅のシステムは、持ち家促進に傾斜した政策によって、いわば自壊に導かれた。

住宅金融公庫は、財政投融资を利用して住宅ローンを供給し、財投利子とローン利子の差に対して一般会計から補給金を受けていた。経済対策のために、公庫融資を増やし続ける政策は、より大量の補給金を必要とした。ポストバブルの1990年代前半には、公庫融資戸数が大量化したことから、補給金が膨れあがった。これに加え、民間住宅融資の金利規制の廃止によって、公庫融資より利子率の低い住宅ローン商品が開発され、その販売が増大した。この結果、公庫融資の任意繰上償還が増え、補給金の必要量がさらに膨張した〔本間、2004〕。

住宅・都市基盤公団は、1970年代から大量の未利用地をかかえていたにもかかわらず、バブル期に土地を買い続け、さらに、ポストバブル期になってなお、土地購入を続行した。住宅建設による経済対策をめざす政府のもとで、地価が上がっても、下がっても、公団の用地買収が続いた。ポストバブルの土地取得は、合理性をもたない。土地を購入しても、開発需要は小さく、資産価値は下がる。それでもなお、地価下落に歯止めをかけようとする政府の意向に反応し、公団は土地買収を続けた。土地取得それ自体が目的化したかのような状況のもとで、その開発・販売の可能性についての検討は不十分になった。この結果、土地買収のための有利子負債が増大し、「塩漬けの不良資産」と化した土地の含み損が膨れあがった〔本間、2004〕。

住宅政策の転換によって、住宅と住宅ローンの商品化が進み、民間市場の領域が拡大した。しかし、「需給逆転」は、巨大な供給力をもつ民間の住宅産業、デベロッパー、建設会社、金融機関

などにとって、深刻な危機を意味する。国民経済計算年報によれば、住宅投資の対GDP比（実質ベース）は、1980年代後半から1990年代前半にかけて、5.1～6.3%の水準で推移していた。この数値は、1997年に5%を下回り、2003年に3%台、2009年には2%台に落ち込んだ。住宅着工は、1970年代から増減を繰り返しながら、趨勢として減少してきた。その戸数は、1973年に約190万という史上最高値を記録したのに比べ、2010年代では、年間80万強にすぎない。日本経済団体連合会は、住宅政策に関する提言として、住宅投資の減少をくい止め、住宅ローンの市場環境を整備する必要性を主張した〔日本経済団体連合会、2003〕。民間の住宅関連産業は、その供給力を使い、利益を得るために、住宅需要を拡大する施策を政府に求め続けている。

5 消費サイドの危機

持ち家の消費サイドにはどのような変化が起こったのか〔Hirayama, 2010b; 2011〕。住宅取得の困難さは、「インフレ型」から「デフレ型」に移行した。バブルの破綻前では、インフレ経済のもとで、住宅・土地価格は上がり続け、持ち家に手が届かない世帯が増加した。これに対し、バブル破綻後のデフレ経済下において、持ち家取得を難しくした主因は、所得の減少である。住宅・土地価格が低下し、住宅ローンの金利は低いままで推移したにもかかわらず、収入減のために、住宅購入はより困難になった。

ポストバブルの持ち家世帯の家計変化をみる〔平山、2013b〕。所得が低下する一方、LTVは上昇し、住宅ローンの返済負担が増大した。収入の低い世帯は、家を買おうとするとき、頭金を少ししか準備できず、LTVを上げざるをえない。全国消費実態調査のデータによれば、住宅ローンをかかえる持ち家世帯では、住居費の対可処分所得比は、1998年では12.8%であったのに対し、2009年には18.5%まで上昇した。住宅を買うのは、おもに30歳代から40歳代前半の世帯である。この若いグループでは、収入がとくに大幅に減少し、住

居費負担が著しく重くなった。

経済状況だけではなく、住宅政策のあり方が持ち家世帯の家計に影響した。バブル破綻後の政府は、持ち家の「需給逆転」のなかで、需要を掘り起こすために、先述のように、公庫融資の供給を拡大した。民間住宅融資の規制緩和は、貸出競争を熾烈化し、高いLTVの住宅ローン販売を増大させた。「インフレ型」の時代では、多くの世帯は、住宅価格が上がる前に、可能な限り早く持ち家を得ようとした。住宅ローンをかかえても、債務の実質負担はしだいに軽減し、所得は上昇した。これとは逆に、「デフレ型」経済は、債務の実質負担を重くし、所得を停滞させた。持ち家取得の経済合理性は減少し、住宅購入を急ぐ経済上の必要はなくなった。にもかかわらず、政府は、住宅ローンによる持ち家取得を促し続けた。その含意は、“危機”を生産サイドから消費サイドに移そうとする政策が展開した、ということである。

住宅所有が不動産資産の蓄積に結びつき、経済上のセキュリティを意味したことは、人びとが持ち家を求めた理由の一つであった。バブル破綻までの持ち家は、キャピタルゲインを生んでいた。しかし、バブル崩壊後の住宅所有は、不動産価格の下落のために、キャピタルロスをもたらした。住宅ローンをかかえる世帯では、住宅関連の資産・負債状況が劇的に変化し、1989年から2009年にかけて、住宅ローン残債は平均780万円から1560万円に増え、住宅・土地資産額は平均4380万円から2650万円に減った〔平山, 2013b〕。ポストバブルの持ち家社会では、家を買うための負担が増え、そして、重い債務を負ってまで手に入れた住まいの資産価値は減った。

さらに、住宅ローンの残債が担保価値より大きい担保割れの持ち家が増大した。住宅購入におけるLTVが上昇し、買った住宅の資産価値が下があれば、担保割れが必然的に増える。担保割れとは、たとえば住宅ローン返済が困難になったとき、持ち家を処分しても負債が残る、という危険な状態を含意する。住宅金融市場の規制を緩める政策は、販売競争の促進によって、LTVの上昇を後押しした。この文脈において、担保割れ持ち家は、経

済次元だけではなく、政策次元の産物としての側面をもつ。

住宅購入の経済条件の悪化にもかかわらず、持ち家促進の政策が続いたことから、ハイリスクの住宅ローン利用が増大した。住宅金融公庫によるローンの金利は低く、固定であった。言い換えれば、公庫融資は、資本市場から切り離され、その変動から隔離されていた。これは、公庫融資に特権的な位置づけを与え、持ち家セクターを保護する政府方針を表していた。しかし、公庫の廃止によって、住宅ローンの大半は商品化し、市場経済の変動にさらされた。これは、住宅ローンの供給・消費を媒介する仕組みの原理が変わったことを意味する。

人生のセキュリティを形成していた持ち家がリスク要因に転化する度合いが高まった〔平山, 2013b; 大泉, 2013〕。民間金融機関の住宅ローンには、固定金利、変動金利および一定の固定金利期間の後に金利が変動するタイプの商品がある。増大したのは、変動型ローンの借り入れである。変動型は、固定型に比べ、借入時点の金利が低いという特徴を備え、その一方、将来の金利変化が不明であることから、その借り入れは、より大きなリスクをとまなう。収入減のもとで家を買おうとする人たちは、金利の低さを重視した。国土交通省の「民間住宅ローンの実態に関する調査」によれば、新規貸出額のうち変動型が占める割合は、2005年の11%から2011年の56%に上がった。住宅金融公庫の住宅ローンでは、政府セクターが金利変動のリスクを負っていた。公庫融資を廃止し、住宅ローンを市場化する政策によって、金利リスクは家計セクターに移された。

6 大衆化から階層化へ

住宅所有に根ざした社会の安定が揺らぐにつれて、それが持続するのかどうかという問いが重要になる。戦後日本では、住宅所有の大衆化にともない、標準パターンのライフコースを歩もうとする世帯が増大した〔平山, 2009〕。人生の軌道の輪郭を形づくるのは、家族・仕事・住宅の推移で

ある。結婚して家族をもち、安定した雇用と所得を確保し、そして、持ち家を取得し、資産を形成する、という道筋がライフコースの社会標準とされた。新たな世代が、先行する世代を追い、標準パターンのライフコースに乗ることによって、社会持続のサイクルが保たれた。

しかし、前世紀の末頃から、若い世代では、標準パターンのライフコースをたどる世帯が減った [Hirayama, 2012; 2013]。持ち家率の推移をみると、平均値は6割前後に保たれ、ほとんど変化していない。しかし、若年層の持ち家率は減った。世帯主30～34歳での持ち家世帯の割合は、1983年では46%であったのに比べ、2008年では30%まで下がった。世帯主35～39歳の持ち家率は、同じ時期に、60%から46%に低下した。持ち家率が若年層で低下したにもかかわらず、その平均値がほぼ一定であるのは、持ち家率の高い高齢層が増大したためである。

若い世代の持ち家取得の減少は、社会持続の旧来のサイクルが停滞しはじめたことを示唆する。経済の長い停滞は、若年層の雇用・所得をより不安定にし、住宅購入をより困難にした。政府は、1990年代から、労働市場の規制を緩め、非正規雇用を増大させた。その影響は、若いグループにとくに強く現れた。これに加え、若年層では、結婚の遅い人たち、あるいは結婚しない人たちが増加した。雇用情勢の悪化は、結婚をさらに減らした。日本では、住宅所有と家族形成が密接な関係を持ち、大半の人たちは結婚まで家を買わない。このため、若年層における未婚率の上昇は、持ち家率の低下に直結した。

高齢化の進む社会の維持のために、アウトライトの持ち家は重要な役割をはたしている [Hirayama, 2010a]。多くの人たちは、高齢期に入るまでに、持ち家を取得し、住宅ローンを完済することによって、経済上のセキュリティを得た。しかし、若い世代の住宅購入は、より難しくなった。この傾向は、将来の高齢層における持ち家率の低下がありえることを示唆する。高齢層の高い持ち家率が保たれるとしても、高齢者人口の急増によって、賃貸住宅に住む高齢世帯の絶対数は大幅に増える。

借家世帯の家賃負担は重く、経済上のセキュリティは弱い。住宅所有の達成に関する社会維持のサイクルが弱まれば、高齢社会の安定の度合いは低下する。

住宅所有の大衆化の条件はしだいに消失し、それは、社会の階層化に向かう変化を含意した。ライフコース・パターンに関する世代間と世代内の差が拡大した。若い世代では、先行する世代に比べて、持ち家を取得し、それにもとづくセキュリティを形成することが、より難しくなった。若年層のなかでは、結婚する／しない、雇用・所得の安定／不安定、持ち家／借家という指標による階層化が進んだ。

住宅政策のあり方は、社会の階層化の因子になった。既述のように、中間層の持ち家取得を促進する政策は、家族・企業という「所属単位」との密接な関係をつくっていた。政府は家族世帯の住宅安定を優先させ、企業は社員とその家族の住宅確保を支援した。多くの人びとは、個人ではなく、家族・企業のメンバーとしてセキュリティを得た。これに対し、1990年代半ばには、住宅を市場化する政策がはじまった。企業福祉の住宅制度は縮小し、家族をつくる人たちは減少した。しかし、セキュリティ形成において「所属」が重要な役割をはたす傾向は、根強さをみせている。家族・企業の保護を受ける人たちは、減ったとはいえ、依然として、中間層の核を占める。住宅政策の転換によって、市場経済によりダイレクトにさらされるのは、不安定就労者、単身者、無配偶者など、「所属」関係の弱い人たちである。住宅政策における「所属」重視の伝統は、新たな市場化方針と合わさることによって、社会の階層化を推し進めた [平山, 2009]。

持ち家社会は、すでに成熟の段階に入っている。その特徴の一つは、大量の住宅ストックの蓄積である。終戦から1970年代頃まで、「住宅不足」の時代が続いた。しかし、旺盛な住宅建設の結果、前世紀末には「住宅余剰」が増えはじめた。都市化はしだいに沈静し、それに起因する住宅需要は減った。人口と世帯数の減少によって、住宅需要の圧力はさらに下がる。住宅・土地統計調査によ

ると、住宅の空き家率は、1988年では9.8%であったのに比べ、2008年には13.1%におよんだ。

成熟した持ち家社会では、高齢層の大量の住宅ストックが蓄積し、その世代間継承がどのように進むのかという問いが現れる [Hirayama, 2010a]。親世代の住宅資源は、遺産相続によって、次世代に受け継がれる。高齢層の持ち家率は高く、出生率の低下によって、兄弟姉妹が減ったことから、子世代では住宅を相続できる確率が高まった。しかし、寿命が伸びたことから、親世代の住宅を継承するのは、多くの場合、「若年の子世代」ではなく、「高年の子世代」である。このため、相続は、住宅資源を子世代に移すとはいえ、高齢層の範囲内で循環させる結果しか生まない [荒川, 2003]。

住宅相続が増える社会では、住宅資産の階層化がいっそう進む可能性がある [Hirayama, 2010a]。親世代が持ち家をもっているかどうか、所有しているとすれば、その住宅を相続できるかどうかという因子が、子世代の資産水準に影響する。若年層の住宅取得が困難になるにつれて、親世代の住宅状況が子世代におよぼす影響の重要性がさらに増した。子世代が高年齢になってからしか遺産相続が生じないにせよ、住宅ストックの継承が次世代の資産蓄積に貢献することに変わりはない。住宅相続は、一方では、多量の住宅資産を保有する家族を増大させる。しかし他方では、親世帯と子世帯の双方が借家に住み、持ち家社会との接点をもたないままの家族が存在する。

7 おわりに

戦後日本を特徴づけたのは、住宅所有の大衆化であった。しかし、持ち家社会の再生産は、より困難になった。本稿では、住宅所有にもとづく社会を出現させ、そして、衰退に導く要因として、政策・制度の役割に注目する必要を指摘した。住宅所有の合理性が減少し、持ち家市場の「需給逆転」が起こっているにもかかわらず、政府は、持ち家建設を推進し続け、その結果、持ち家促進の政策それ自体が持ち家社会を侵食するという関係

が生じた。住宅の生産サイドでは、持ち家建設に傾斜した政府方針のもとで、公庫・公団住宅のシステムが自壊した。消費サイドでは、持ち家の取得・維持のための負担が重くなった。住まいの危機に対処するために住宅政策が役立つという関係だけではなく、政策のあり方それ自体が危機の原因になるという関係をみる必要がある。

社会・経済の成熟につれて、必要かつ必然になるのは、持ち家取得だけではなく、賃貸居住をも支援する、所有形態にニュートラルな住宅政策を組み立てる方向性である [平山, 2011]。持ち家の大衆化を支えた条件はすでに失われ、社会の階層化に向かう変化が起こっている。この状況のなかで、持ち家促進に傾いたままの政策を続けることは、階層化を加速する結果しか生まない。住宅関連の公的支援は「中間層」の「家族」による「持ち家」取得に集中し、「低所得」「単身」「借家」世帯に対する援助は限られていた。しかし、人びとの大半が結婚し、家族をつくり、所得を増やし、そして、住宅を買い、資産を増やす、というシナリオの根拠は、すでに脆弱になった。

賃貸セクターの改善のための政策は、それ自体として重要であるだけではなく、持ち家セクターをより安全にする効果をもつ。賃貸居住の条件が低劣であるがゆえに、より低所得の世帯でさえ、高いLTVのハイリスク・ローンを組み、持ち家を買おうとする。良質かつ低家賃の賃貸住宅が増えれば、そこに住む人たちは、転居を急がず、住宅購入のための自己資金を蓄積し、より安全に持ち家を取得できる。

住宅建設を経済対策の手段として位置づける政策のもとで、持ち家の新規建設が推進された。しかし、住宅市場の基調が「住宅不足」から「住宅余剰」に移るにしたがい、ストック利用の促進が課題になる [平山, 2014]。政府は、1990年代半ばに「ストック重視」の方針を打ちだした。長年にわたって、新築重視の政策が続いた経緯を反映し、ストック市場の成長は遅い。景気が低迷すれば、住宅建設を増やそうとする「慣れ親しんだ」手法が使われる。しかし、空き家が増えるにともない、「ストック重視」の実効を高める方向性が

必要になる。

新たな時代の住宅政策に求められるのは、バイアスではなく、バランスである。持ち家・賃貸セクターを中立的に支援し、新規建設からストック利用に力点を移す政策は、より多様な人びとの人生を支え、社会持続のサイクルに関する新たな「かたち」の生成を刺激する。住まいの「需給逆転」は、住宅改善を進める条件になりうる。持ち家建設にバイアスをかけた政策は、この条件を損なってきた。バランスのとれた政策は、「需給逆転」のもとで、より多くの人たちの住まいを安定させる可能性をもつ。

持ち家が住宅のおもな所有形態であり続ける点に変わりはない。この意味では、持ち家社会は持続力をもつ。しかし、21世紀の持ち家は、前世紀後半のそれとはまったく異なるものである。資産としての住宅所有は安全ではなくなった。たいていの世帯が住宅購入に到達するとはいえなくなった。結婚して家族をつくり、そして住宅所有を達成する、という旧来の標準ライフコースに乗ることがほとんど特権になったかのような状況がある。こうした意味では、伝統的な持ち家社会は、すでに衰えている [Hirayama, 2011]。

持ち家傾斜の政策は、いつまで続くのか。バブル経済による住宅価格の暴騰、ポストバブルの住宅購入の困難、住宅金融公庫の廃止などは、政策転換の契機になる可能性をもっていた。しかし、持ち家建設を推進する政策が維持された。リーマンショックが発生したとき、公庫はすでに存在しなかったが、その後の不況対策のために、税制操作による持ち家促進の手法が使われた。安倍政権は、2014年度の消費増税に関連して、住宅ローン減税を実施した。減税効果の小さい低収入層については、住宅購入者に給付金を与えるという手段まで用意された。これらの施策が、持ち家傾斜の伝統の延命になるのか、あるいは最後になるのかは、不明である。しかし、住宅所有の促進ばかりに傾く政策は、けっして持続可能ではない。住宅政策の転換の必要・必然性は、確実に高まっている。

引用文献

- 荒川匡史, 2003, 「高齢者保有資産の現状と相続」『Life Design Report』150:16-23。
- Balchin, P. (ed.), 1996, *Housing Policy in Europe*, London: Routledge.
- Barlow, J. and S. Duncan, 1994, *Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared*, Oxford: Pergamon.
- Boddy, M., 1973, "The political economy of housing: mortgage financed owner occupation in Britain," *Antipode*, 5:15-24.
- Doling, J. and J. Ford (eds.), 2003, *Globalization and Home Ownership: Experiences in Eight Member States of the European Union*, Delft: Delft University Press.
- Doling, J. and R. Ronald (eds.), 2014, *Housing East Asia: Socioeconomic and Demographic Challenges*, Hampshire: Palgrave Macmillan.
- Forrest, R. and Y. Hirayama, 2009, "The uneven impact of neoliberalism on housing opportunities," *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(4):998-1013.
- , 2014, "The financialisation of the social project: embedded liberalism, neoliberalism and home ownership," *Urban Studies*, DOI: 10.1177/0042098014528394.
- Groves, R., A. Murie and C. Watson (eds.), 2007, *Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*, Aldershot: Ashgate.
- 原田純孝, 1985, 「戦後住宅法制の成立過程」東京大学社会科学研究所編『福祉国家6 日本の社会と福祉』東京大学出版会, 317-396。
- Harloe, M., 1995, *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*, Oxford: Blackwell.
- 平山洋介, 2009, 『住宅政策のどこが問題か——〈持家社会〉の次を展望する』光文社新書。
- , 2011, 『都市の条件——住まい, 人生, 社会持続』NTT出版。
- , 2013a, 「女性の住まいとライフコース」『現代思想』41(12):166-179。
- , 2013b, 「マイホームがリスクになるとき」『世界』846:186-195。
- , 2014, 「空き家と住宅政策」『Evaluation』52:21-27。
- Hirayama, Y., 2007, "Reshaping the housing system: home ownership as a catalyst for social

- transformation,” in Y. Hirayama and R. Ronald (eds.), *Housing and Social Transition in Japan*, London: Routledge, 15-46.
- , 2010a, “The role of home ownership in Japan’s aged society,” *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2):175-191.
- , 2010b, “Housing pathway divergence in Japan’s insecure economy,” *Housing Studies*, 25(6): 777-797.
- , 2011, “Towards a post-homeowner society?: homeownership and economic insecurity in Japan,” in R. Forrest and N-M. Yip (eds.), *Housing Markets and the Global Financial Crisis: The Uneven Impact on Households*, Cheltenham Glos: Edward Elgar, 196-213.
- , 2012, “Young people’s shifting housing opportunities of Japan’s home-owning society,” in R. Ronald and M. Elsinga (eds.), *Beyond Home Ownership: Housing, Welfare and Society*, London: Routledge, 173-193.
- , 2013, “Housing and generational fractures in Japan,” in R. Forrest and N-M. Yip (eds.), *Young People and Housing: Transitions, Trajectories and Generational Fractures*, London: Routledge, 159-176.
- , 2014, “Housing and the rise and fall of Japan’s social mainstream,” in J. Doling and R. Ronald (eds.), *Housing East Asia: Socioeconomic and Demographic Challenges*, Hampshire: Palgrave Macmillan, 116-139.
- Hirayama, Y. and M. Izuhara, 2008, “Women and housing assets in the context of Japan’s home-owning democracy,” *Journal of Social Policy*, 37 (4): 641-660.
- 本間義人, 2004, 『戦後住宅政策の検証』信山社。
- 国民生活センター編, 1982, 『住宅と生活——大都市の持家取得をめぐる』光生館。
- Kurz, K. and H-P. Blossfeld (eds.), 2004, *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, Stanford: Stanford University Press.
- Lamarche, F., 1976, “Property development and the economic foundations of the urban question,” in C. Pickvance (ed.), *Urban Sociology: Critical Essays*, London: Methuen.
- Merrett, S., 1982, *Owner Occupation in Britain*, London: Routledge.
- 三宅醇, 1980, 「現在の「持家指向」について」『国民生活研究』19(4):1-9。
- 日本経済団体連合会, 2003, 『「住みやすさ」で世界に誇れる国づくり——住宅政策への提言』。
- 大本圭野, 1983, 「財形制度と労働者福祉」西村豁通・木村正身編『総合社会政策と労働福祉』啓文社, 153-200。
- , 1985, 「福祉国家とわが国住宅政策の展開」東京大学社会科学研究所編『福祉国家6 日本の社会と福祉』東京大学出版会, 397-452。
- , 1996, 「居住政策の現代史」大本圭野・戒能通厚編『講座現代居住1 歴史と思想』東京大学出版会, 89-120。
- 大泉英次, 2013, 『不安定と格差の住宅市場論』白桃書房。
- Oizumi, E., 2007, “Transformations in housing construction and finance,” in Y. Hirayama and R. Ronald (eds.), *Housing and Social Transition in Japan*, London: Routledge, 47-72.
- Sato, I., 2007, in Y. Hirayama and R. Ronald (eds.), *Housing and Social Transition in Japan*, London: Routledge, 73-93.
- 玉置伸倍, 1974, 「持家指向と借家指向」京都大学西山研究室編『現代の生活空間論(上)』勁草書房, 283-307。
- Torgersen, U., 1987, “Housing: the wobbly pillar under the welfare state,” in B. Turner, J. Kemeny and L. Lundqvist (eds.), *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era*, Stockholm: Almqvist and Wiksell International, 116-126.

(ひらやま ようすけ: 神戸大学)