



マイホームがリスクになるとき : ポストバブルの住宅政策 (特集 2013参院選 : 私たちは何に直面しているのか)

平山, 洋介

(Citation)

世界, 846:186-195

(Issue Date)

2013-08

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90004662>





マイホームが リスクになるとき

ポストバブルの 住宅政策

上—兵庫県三田市のニュータウン(1997年秋)、
下—1920年代に中産階級の住宅地として開発されたニューヨークのサニーサイド・ガーデンズ(2013年春)、ともに撮影著者



平山洋介

ひらやま・ようすけ 神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授。住宅政策・都市計画を専攻。一九五八年生まれ。著書に『都市の条件』(NTT出版)、『住宅政策のどこが問題か』(光文社新書)ほか。

おれにはわかる
人生は長くない

出て行くのはやっぱりやめよう
ハッピーホームを壊すのはやめよう

Elmore James, "Dust My Broom" (引用者訳)

「家を買え」と言われても……

住宅ローン返済が困難になった世帯が増えている。中小企業等金融円滑化法の二〇〇九年一二月施行によって、金融機関は、中小企業だけではなく、住宅ローンの借り手から返済負担軽減の申込みを受けた場合、貸付条件変更の措置をとるように努めることとされた。住宅ローン関連の同法の利用は、二〇一二年九月末までに、累計二三万件におよんだ。しかし、

同法は二〇一三年三月に終了し、住宅ローン破綻がこれから増える可能性があると言われている。

住宅ローン返済の困難は、それ自体として深刻であるだけではなく、住宅所有に根ざした社会システムのほころびを反映する。

持家セクターを中心に据えた社会の変容を理解しようとするとき、重要なのは、前世紀末からの経済変化によって、住宅所有の合理性が減少し、それでもなお、政府は持家促進の方針を保ち、強調し続けた、という点である。そこから生じるのは、経済変化だけではなく、持家支援の政策それ自体が持家中心社会を侵食するというメカニズムである。新たに成立した安倍政権は、異様なスケールの金融緩和に踏み切るなかで、住宅購入を推進する方針を受け継いだ。この政策運

営は、住宅と社会の関係をさらに不安定にする可能性をはらむ。マイホーム取得を奨励し続ける政策の果てに何が起るのか。以下では、住宅所有の新たな局面を、経済次元だけではなく、政策次元の現象として考察する。

持家促進の政策展開

住宅政策の中身は、変化を重ねてきた。しかし、多数の世帯を持家セクターに導こうとする政策方針は、一貫性をもつ(Hirayama and Ronald, 2007)。政府は、公営・公団・公庫住宅の供給を「三本柱」とする住宅施策の体系を一九五〇年代に組み立てた。この「三本柱」の中心を占めたのは、住宅ローンの供給を担う住宅金融公庫であった。政策支援の多くは、公庫を経由して中間層の持家取得に振り向けられた。持家世帯の割合は、終戦時から急増して一九五八年に七一%に達し、その後、低下して、六八年に六〇%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、一九六〇年代後半から、持家世帯の比率は六割前後の水準を維持し、持家が住まいの中心を占める傾向が常態となった。

持家建設を推進する施策は、一九七〇年代半ばから、景気対策の中心に据えられた。第一次オイルショック(一九七三年)に続く不況に対し、政府は、経済回復を刺激するために、公庫融資を大胆に増量した。このパターンの施策は、第二次

オイルショック(七九年)、ブラザ合意(八五年)、バブル破綻(九〇年代初頭)などに起因する景気悪化のたびに繰り返された。

住宅政策の大規模な転換は、一九九〇年代半ばに始まった(本間、二〇〇四)。伝統的な「三本柱」は解体し、住宅供給・消費とそのファイナンスの市場化が進んだ。公営住宅の新規建設はほとんど停止した。住宅・都市整備公団(旧住宅公団)は、二〇〇四年に都市再生機構に再編され、住宅事業を大幅に縮小した。住宅金融公庫は、一九九〇年代末から融資供給を減らし、二〇〇七年に廃止となった。

政府は、経済政策の一環として持家取得を促進する方針を維持し、そのための新たな手段として、市場経済の利用を強調した。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。民間住宅融資の金利規制は一九九四年に廃止され、住宅ローンの販売競争が激化した。この競争は、融資商品を多様化し、借入コストを下げる効果を生んだ。大企業は、資本調達的主力を銀行融資から株式発行に移してきた。貸出先としての優良企業を失った銀行にとって、住宅ローン商品の販売はコア・ビジネスになった。公庫が廃止されたことから、政府の持家支援では、税制利用が中心手法となった。税制を使った持家促進は、一九七〇年代から小規模な施策として続いていたが、九〇年代に大型化し、景気対策手段としての位置づけを与えられた。

需給逆転

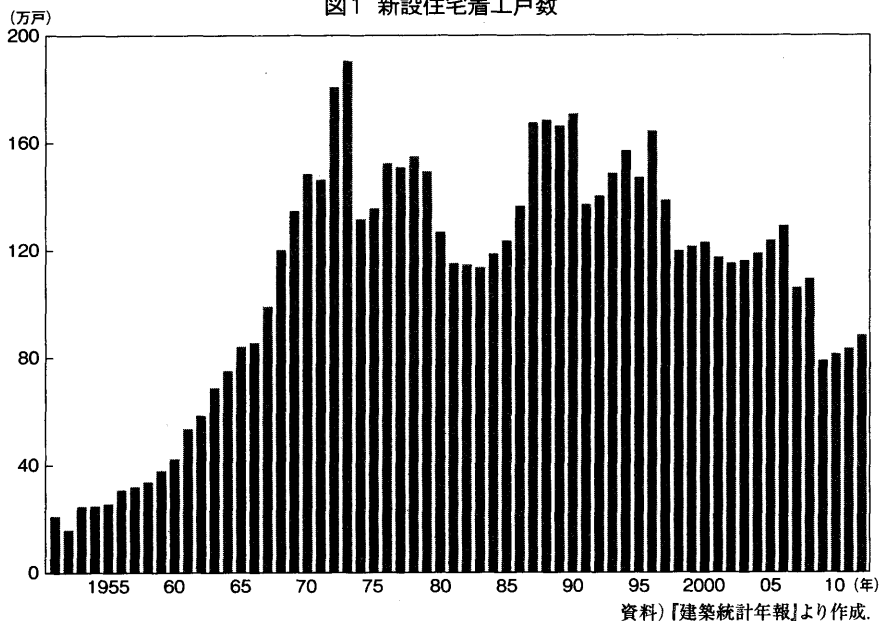
住宅政策の内容に影響する重要な要素として、住宅需要の規模と供給力の関係がある。終戦から高度成長期にかけて、大規模な住宅需要が供給力を上回る状況が続いた。しかし、前世紀の末頃から、持家需要の圧力はしだいに弱まった。その要因の第一は、人口・世帯数の変化である。日本の人口は二〇〇〇年代半ばに減少し始め、世帯数もまた近い将来に減り始める。第二は、家族の変化である。日本では、住宅購入と家族形成が密接に関係し、人びとの大半は、結婚するまで家を買おうとしない。このため、未婚率の上昇は、住宅購入を減少させる。第三に、経済上の要因がある。バブル経済が一九九〇年代初頭に破綻して以来、深刻な不況が続き、経済の基調はデフレに転じた。この変化は、後述のように、所得減をとめない、住宅ローンの実質債務を増やすことから、持家取得の条件をより不利にした。経済は、二〇〇〇年代前半によく回復し始めたが、二〇〇八年のリーマンショックとそれに続く世界金融危機から強いダメージを受けた。

新設住宅着工は、一九七〇年代から、増減を繰り返しながら、趨勢として、減少に向かった(図1)。着工量は、一九七三年に一九〇万五〇〇〇戸という史上最高値を記録したのに比べ、二〇一〇年代では、年間八〇万戸強にすぎない。着工戸数の減少は、住宅需要の縮小を反映した。

持家に関する需要規模と供給力が逆転するなかで、政府は、経済対策のために、需要を掘り起こそうとし、「家を買え」というメッセージを発し続けた。住宅金融公庫の運営では、融資条件の改善のために、一九八〇年代から、貸付限度額の引き上げ、特別割増貸付の制度創設とその増額、親子二世代ローンを供給する承継償還制度の創設などの施策が矢継ぎ早に繰りだされた。ポストバブルの不況対策では、公庫融資の供給量が史上最大規模にまで引き上げられた。住宅ローン税額控除は、一九九九年に大幅に拡大し、そこから縮小に向かった。続いて、二〇〇九年には、ポスト・リーマンショックの景気対策のために、大型の住宅ローン減税が実施された。安倍政権は、近い将来の消費増税による住宅購入の落ち込みを防ぐために、大規模な住宅ローン減税を計画した。減税効果の小さい低収入層については、持家購入者に現金を支給するという特異な施策まで準備された。

住宅購入を促すのは、それへの政策援助だけではない。政府は、賃貸セクターの改善に少量の資源しか配分しなかった。公的賃貸住宅の建設は少なく、公的家賃補助は皆無に近い。民営借家の市場では、家族向け住宅の供給が乏しく、その家賃は高い。住環境を改善しようとすると、住宅を買う以外に選択肢がほとんどない。賃貸居住の条件は劣悪なままで放置され、それは持家需要を増やす効果をもたらした。

図1 新設住宅着工戸数



アフター・ハウジング・インカム

では、住宅所有の経済条件にどのような変化が起こったのか。ポストバブルの経済はデフレの傾向を強め、住宅・土地価格は低下した。住宅ローンの金利は、バブル破綻によって下がって以来、低いレベルのままで推移した。にもかかわらず、持家取得の経済環境は悪化した (Hirayama, 2010)。

住宅ローンをかかえる持家世帯の家計変化をみる(次頁表1)。経済の長い低迷のために、所得は減少した。この収入減が、住宅所有をより困難にした主因である。住宅ローン返済を中心とする住居費は増大した。これは、所得減のためにローンの頭金が減り、購入住宅の価格に対するローン借入額の割合であるLTV (Loan To Value) が上がったためである。

この結果、住居費の対可処分所得比は上昇し、一九八九年では一二・八%であったのに対し、二〇〇九年では一八・五%に達した。住宅を買うのは、おもに三〇歳代から四〇歳代前半の世帯である。この若いグループでは、収入がとくに大きく減少し、住居費負担が著しく重くなった (Hirayama, 2012)。

経済変化だけではなく、住宅政策のあり方が持家世帯の家計に影響した。マイホーム購入を促す政策方針のもとで、住宅ローン利用を拡大する環境がつけられた。公庫融資のLTVの最大値は、臨時措置として、一九九七年から二〇〇一年度末まで、一〇〇%に引き上げられ、頭金を用意せずに住宅を

表1 持家世帯の住宅関連経済状況

年		1989	1994	1999	2004	2009
実収入	万円	50.0	60.2	60.9	55.7	53.2
可処分所得 (A)	万円	41.6	49.2	50.1	46.8	43.7
住居費 (B)	万円	5.3	6.4	7.4	7.9	8.1
対可処分所得比 (= B/A)	%	12.8	13.1	14.8	16.8	18.5
アフター・ハウジング・インカム (C = A - B)	万円	36.3	42.7	42.7	39.0	35.6
対可処分所得比 (= C/A)	%	87.2	86.9	85.2	83.2	81.5
住宅・土地のための負債現在高	百万円	7.8	10.9	14.3	15.3	15.6
住宅・土地資産額	百万円	43.8	44.0	35.5	28.1	26.5

注1) 住宅ローンのある2人以上勤労者世帯について、平均値を表示。

2) 実収入、可処分所得、住居費、アフター・ハウジング・インカムは、1カ月当たりの金額。

3) 住居費は、住宅ローン返済額、家賃・地代、設備修繕・維持費の合計。

4) 住宅・土地資産額は純資産額。 5) 不明を除く。

資料) 『平成元年全国消費実態調査報告』～『平成21年全国消費実態調査報告』より作成。

買うことが可能になった。民間住宅融資の規制緩和によって、貸出競争が熾烈化し、高いLTVの住宅ローンの販売が増えた。デフレ経済下では、債務の実質負担が増大する。にもかかわらず、政府は、住宅ローンの借り入れを促し続けた。さらに、住宅資産はデフレに見舞われた。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(表1)、一九八九年から二〇〇九年にかけて、住宅ローン残債が七八〇万円から一五六〇万円に増え、住宅・土地資産額は四三八〇万円から二六五〇万円に減った(平均値)。ポストバブルの日本に増大したのは、資産価値のより低い住宅のためにより重い

債務を負う世帯である。

ここでアフター・ハウジング・インカム(AHI)という指標に着目する。可処分所得は、実収入から支払い義務のある税金・社会保障費を差し引いた手取り収入である。AHIは、この可処分所得からさらに住居費を差し引いて算出されたからといって、食費・衣料費などと異なり、住居費は簡単には下げられない。この意味で、住居費は、税金・社会保障費などに類似する。住宅コストの硬直性を考慮に入れ、住居費を支払った後の「より実質的な手取り収入」を表す指標がAHIである。

住宅ローンを返済している持家世帯では、AHIの減少が著しい(表1)。その平均値は、一九九四年と一九九九年では四二万七〇〇〇円であったのに比べ、二〇〇九年では三五万六〇〇〇円にまで下がった。所得減にもかかわらず、住宅ローン返済額がより増えたことから、AHIは、可処分所得に比べて、より大幅に減った。AHIの対可処分所得比は、一九八九年の八七%から二〇〇九年の八二%に低下した。長い経済停滞のなかで、収入減が問題視され、それに関する多彩な分析がみられた。多くの論者は、賃金の減少に注意を促した。しかし、住宅ローンが所得をより深刻に傷つけたことは、ほとんど指摘されなかった。増大した住居費負担は、ボディブローのように、じわじわと家計を痛めつけている。

政府が持家建設を好むのは、その経済効果が大きいと判断しているからである。しかし、AHI減少の含意は、住宅購入の推進が景気対策として必ずしも有効とはいえず、それどころか経済停滞の一因になっている、ということである。持家促進による経済効果の要素の一つは、消費拡大である。バブル前の持家購入者は、住宅ローンをかかえても、インフレ経済のもとで、債務の実質負担が軽減し、所得が上がったことから、消費力を保持した。バブル期までの持家建設は、家具などの旺盛な購入をとめない、景気回復を刺激した。しかし、バブル後のデフレ経済下では、住宅ローンの返済負担がより重く、AHIが顕著に下がった。ポストバブルの家を買った世帯の消費力は、それ以外に何も買えないレベルにまで落ちた。この実態は、不況を深め、長引かせる要因となった。

ハイリスク・ローン

住宅購入の経済条件は悪化し、にもかかわらず、持家促進の政策が続いた。その結果、ハイリスクの住宅ローン利用が増大した。人生のセキュリティを形成していたマイホームがリスク要因に転化する度合いが高まっている (Hiyama, 2011: 大泉、二〇一三)。

住宅金融公庫による住宅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

置つけを与え、持家セクターを保護するという政府方針を表していた。しかし、公庫の廃止によって、住宅融資の大半は市場経済にゆだねられ、その変動にさらされることになった。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動く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めよう。収入減のもとで家を買う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、二〇〇五年の一一%から二〇一一年の五六%に急上昇した。

低金利が永久に続くことは、ありえない。金利の低い時期に変動型ローンを借りた世帯が何らかの変化を経験するとすれば、それは金利上昇である。安倍政権は、デフレ経済の克服のために、インフレターゲットを設け、金融を大胆に緩和した。この政策が住宅ローンの金利に影響する可能性は高い。変動型の住宅ローンでは、返済額の見直しは五年ごとで、その増加は一・二五倍までとされる。これは、金利上昇の影響を緩和するための措置である。しかし、金利が上がれば、返済額に占める利息分の割合が増え、借入元本残高の減り方が遅くなるため、返済期間は長くなる。金利の上昇時に変動型

から固定型にローンを借り換えするという方法があるようにみえる。しかし、先行するのは、固定型の金利上昇である。このため、固定型への借り換えは、返済額の増大をとめない、その実行に踏み切るのには、簡単ではない。

持家を得た世帯は、それを保持しようとする。しかし、住宅所有のリスクが増え、住宅ローン破綻が増大した。司法統計年報によれば、不動産に対する担保権実行としての競売と強制執行を合わせた件数は、一九九一年では四万四〇四八であったのに対し、九八年に七万八五三七に増え、二〇〇三年まで七万五〇〇〇前後の高い水準で推移した。この数値は、二〇〇〇年代前半の景気好転によって減少し、しかしリーマンショックのために再び増え、〇八年と〇九年では六万七〇〇〇を超えた。ほとんどの年において、競売などの対象となる不動産の過半数は住宅である。また同時に、競売になる前に債権者の同意のもとで担保物件を処分する任意売却が増えている可能性が高い。その統計は存在せず、実態は不明のままである。しかし、任意売却では、競売に比べて、売却価格が高い場合が多く、その利用者が増加していると推測される。冒頭で触れた中小企業等金融円滑化法による返済猶予などによって、不動産競売は二〇一〇年から減った。しかし、同法の終了のために、住宅融資の破綻が再び増える可能性がある。住宅ローン破綻の一九九〇年代後半の増大は、公庫のゆとり償還制度を一因とした。公庫融資の返済に関して、最初の

五年間の負担を減らすステップ償還制度の運営は、一九七九年に始まった。公庫は、ステップ償還をゆとり償還に改変し、一九九三年と翌年に当初返済額をさらに下げた。しかし、最初の五年間が終了し、借り手の所得は伸びていないという状況が生じ、それが破綻に直結した。ここにみられるのは、経済情勢だけではなく、住宅購入を過度に奨励する住宅政策が住宅ローンを破綻させる、という関係である。ゆとり償還制度は批判を浴び、二〇〇〇年に廃止された。

住宅ローン返済が難しくなった場合、対策の一つとして、持家を売却して債務を整理し、賃貸住宅などに移って人生をつくり直すという選択がありえる。しかし、ポストバブルの住宅資産価値は減り続けた。住宅ローンは大型化し、LTVが上昇した。このため、住宅資産より残債が多いという担保割れの世帯が増大した。住宅ローン破綻に陥った世帯の多くは、持家を処分しても負債が残るという状況に置かれた。政府は、住宅金融市場の規制緩和によって、貸出競争を刺激し、LTVを押し上げた。この意味において、担保割れ持家は、経済次元だけではなく、政策次元の産物である。持家促進の執拗な政策がハイリスク・ローンを増やしている。

建て、壊し、再び建て……

戦後日本では、旺盛な住宅建設が続いた。その成果として住宅ストックが充実し、住宅市場が成熟すれば、良質かつロ

コストの中古住宅が流通し、住宅事情は改善すると考えられる。しかし、持家取得のための負担は、軽減するどころか、増え続けた。その原因は、日本の住宅政策が、経済拡大を追求する観点から、新築ばかりを重視し、住宅ストックを形成・利用するための仕組みを整えなかった点にある。

日本では、住宅ストックは短い寿命しか与えられず、安定しなかった(山崎、二〇二二)。住宅の新設着工戸数に対する減失戸数の割合をスクラップ率と定義すると、その値は、一九七〇年代末から九〇年代初頭にかけて、約五割と異様に高かった。スクラップ率が五割とは、二戸の住宅を建てる間に一戸が減失することである。スクラップ率はしだいに低下しているが、二〇〇四～〇八年になって三七%となお高い。住宅戸数は増え続け、世帯数を大きく上回った。空家率は、一九九八年に一割を超え、二〇〇八年では一三・一%に達した。しかし、空家の増大が中古住宅供給に結びつくとは限らない。住宅・土地統計調査の二〇〇八年の結果によると、空家戸数のうち、賃貸用、売却用として市場に出ている戸数は、五五%、五%、両者を合わせて六割であった。売却向け空家はとくに少ない。空家の三五%は「その他」である。この「その他」は、利用予定が不明確で、荒れたままで放置されているケースを多く含む。同調査は、持家に住む世帯に関して、その取得方法を調べている。それによると、新築(二三%)、建て替え(二二%)、新築住宅購入(二〇%)などの割合

が高い。中古住宅購入によって持家を得た世帯は、一三%にすぎない(二〇〇八年)。

住宅ストックの増大を背景とし、政府は、二〇〇〇年代初頭に「ストック重視」の方針を打ちだした。寿命の長い優良住宅を増やし、既存住宅の改善と流通を促す施策が始まった。しかし、中古住宅とリフォームの市場は、小さいままで推移した。景気が後退すれば、新規建設を推進する政策がとられる。持家促進の融資・税制は、新築住宅の取得支援を主眼とする一方、中古住宅取得をも対象に含める方向に変化した。だが、中古購入を新築購入より優遇するといった強い施策を用意しない限り、中古・リフォーム市場の育成は難しい。

新設住宅に傾斜する政策は、建設減と投資減が直結するという弱さを持ち、経済効果を重視するにもかかわらず、それを持続させる力を備えていない。住宅投資の対実質GDP比は、一九八〇年代後半から九〇年代前半にかけて、五・六%台の水準で推移していたのに対し、二〇〇三年に三%台、〇九年には二%台にまで落ち込んだ(実質ベース)。住宅ストックの改善に対する投資は、一戸当たりで見ると、新規建設投資より少ない。その一方、新設着工に比べて、既存住宅の戸数は圧倒的に多い。中古・リフォーム市場を拡大し、ストック投資を促進すれば、より持続的な経済効果が得られる。しかし、「ストック重視」政策の成果は迅速には現れず、ストック改善に対する投資は乏しいままである。

住宅問題の再社会化を

述べてきたように、ポストバブルの持家取得の条件は、さらに悪化した。バブル前の住宅購入の困難は「インフレ型」であった。これに対し、バブル後に持家を買おうとした人たちは、「デフレ型」の困難に直面した。それでも、住宅政策の基調に変化はなかった。住宅購入の困難さが増し、それを克服するために、持家購入をより強く促すというパターンの政策が、インフレの時代であろうと、デフレの時期であろうと、幾度となく繰り返された。

持家需要を絶えず「発明」し、マイホーム取得を不断に促進しようとする政策は、社会・経済の実態をふまえず、持続可能ではない。戦前では、住宅の私的所有は、一部の階層の特権であったのに対し、戦後社会を特徴づけたのは、マイホームの大衆化であった。持家が全住宅の過半を占め、主要な住宅所有形態である点に変わりはない。しかし、住宅所有の大衆化を支えた条件は失われ、それが再び特権と化す兆しがある。若い世代では、持家率がすでに低下した。未婚の増大によって、家を買おうとする家族が減少する。所得の不安定化につれて、住宅ローンの長期返済に耐えられる世帯が減る。新たな世代の社会・経済条件からすれば、持家社会の再生産はけっして自明ではない (Hirayama 2013)。

必要なのは、人びとの実態をふまえるところから、新しい

住宅政策をつくる仕事である。その一つとして、賃貸住宅政策の再構築は、とくに重要な課題になる。賃貸セクターの改善は、それ自体として大切であるだけでなく、ハイリスク・ローンによる住宅購入を減らし、持家セクターの安全性を高める意味をもつ。公的賃貸住宅を充実すると同時に、民営借家を公的に支援し、良質の賃貸セクターを育成する必要がある。そこに家賃補助を組み合わせることによって、賃貸居住の条件が改善する。先進諸国のなかで、公的家賃補助の制度をもたないのは、日本を含む少数の国だけである。

もう一つは、住宅ストックの利用促進に関する政策構築である。大量の住宅がすでに存在する。そこに新たな住宅建設を過度に加える必要はない。住宅政策の運営では、その主力をストック利用に大胆に移し、良質・ローコストの中古市場を育成する方向性が求められる。政府は、「ストック重視」の方針をすでに示している。それを実効のある施策に落とし込む必要がある。住宅政策の力点を新築からストックにシフトする方針が経済縮小につながるという見方があるとすれば、それは間違っている。前述のように、中古市場の拡大は、大量の既存住宅に対する改善投資を継起させ、より安定した経済効果の持続に結びつく。

戦後日本に普及したマイホームという住宅像が新たな時代のモデルとして存続するとは限らない。新しい世代の人たちは、郊外の庭付き一戸建て住宅に住み、住宅ローンを返し続

け……といった旧来の中間層のライフスタイルを支持し、実践するだろうか。大都市では、同一の場所に定着するのではなく、より軽く動くために、適切な賃貸住宅を必要とする人たちが増えるのではないか。より多くの世帯が、高額の新築住宅ではなく、安価な中古マンションを積極的に選び、その改造を楽しむようになるのではないか。増加している単身者は、持家支援ではなく、賃貸セクターの改善を求めている。住宅のあり方に関する単一のモデルを想定し、そこに向けて人びとを追い立て、流し込もうとする政策は、根拠を失うだろう。特権としての住宅所有の位置づけがより強固になるのであれば、それとは異なる選択肢の用意が不可欠になる。多くの人たちがマイホームを手に入れようとした時代の果てから、住まいと社会の将来像をどのように描き、住宅政策をどのように組み立て直すのか、という問いが現れている。

住宅に関する日本社会の特徴は、その改善の困難という社会問題が脱社会化している点である。住まいのあり方は、「個人の買ひ物」の次元に位置づけられ、「住宅ローンの借り方」「マンションの選び方」といった「ライフスキル」の学習が奨励された。住宅問題が政治の場面に現れることは、ほとんどなくなった。これは、マイホームの購入ばかりを推進してきた政策の成果である。ポストバブルのデフレ経済のもとで、買った住宅が担保割れになった世帯は、その原因が自分の「買ひ物の失敗」にあると思ひ込んでいる。狭い住宅に

しか住めない人びとは、その原因が自分の給料の低さにあると考えている。しかし、バブルを発生・破裂させ、人びとの住宅資産を傷つけたおもな原因は、政府の経済運営の失敗にある。持家を買う以外に住まいを改善する手段が見あたらないのは、住宅政策が偏向しているからである。社会・経済の枠組みが不変であれば、個人の才覚が役立つ場面は乏しいままである。住宅ローンの借り方をどれだけ勉強しても、安倍政権の金融政策が失敗すれば、融資調達のコストは増える。住宅問題を再社会化し、「ライフスキル」の次元から政策次元に位置づけ直すことによって、マイホームの時代の次を展望する必要がある。

引用文献

- Hirayama, Y. (2010) Housing pathway divergence in Japan's insecure economy, *Housing Studies*, 25 (6)
- Hirayama, Y. (2011) Towards a post-homeowner society? in *Housing Markets and the Global Financial Crisis*, Edward Elgar
- Hirayama, Y. (2012) Housing and generational fractures in Japan, in *Young People and Housing*, Routledge
- Hirayama, Y. (2013) Housing and the rise and fall of Japan's social mainstream, in *Housing in East Asia*, Palgrave Macmillan (in press)
- Hirayama, Y. and Ronald, R. (eds.) (2007) *Housing and Social Transition in Japan*, Routledge
- 本間義人 (二〇〇四) 『戦後住宅政策の検証』 信山社
- 大泉英次 (二〇一三) 『不安定と格差の住宅市場論』 白桃書房
- 山崎古都子 (二〇一二) 『脱・住宅短命社会』 サンライズ出版