

# 「老朽化」する公的住宅保障

— 「分断下」における日本の住宅政策の一断面 —

木村 佳弘

桃山学院大学経済学部准教授

## 住宅—福祉国家の「弱い環」

日本における福祉国家論の泰斗である林健久は、福祉国家財政の核心部分を社会保障関係費（中でも公的扶助）とする。その周辺部を低所得階層、後進地域、農業・中小企業向け支出、公共事業を通じる住宅や下水道の整備などとし、その関連領域に社会保険、さらにその周縁部に住宅公団、住宅金融公庫などを含む財政投融资（民生部門）とする福祉関連の財政領域を図示している（林健久1992）。

この整理は、住宅整備費は社会保障関係費の中核を構成しない、という認識を示していたとも言えなくはない。実際、世界的な研究潮流を見ても、福祉国家システムにおける住宅の位置づけは揺れ動いている。土橋（2021）の整理を端的に要約するならば、住宅には①居住地、②奢侈品、③投資財・資産<sup>1</sup>の三つの性質があり、そのどれを重視するかは各国政府の置かれた経済的状況と政治的環境

によって大きく変容する。

居住地としての住宅を重視するならば、居住保障は福祉国家の重要な（ただし「弱い」）環である。この点において、日本の住宅政策、中でも居住保障の「手薄さ」は、国際比較に従事してきた多くの研究者から厳しく批判されてきた。この状況は今日に至っても大筋でほとんど変わっていない。住宅政策の国際比較表（田辺・岡田・泉田 2021:276-277）を見ると、日本には社会住宅が存在せず、家賃補助も公的扶助受給者の生活扶助を除けば存在しない。わずかに生活困窮者自立支援法に係る住居確保給付金が存在するだけ<sup>2</sup>である。

## 住宅手当を巡る論点

ここから、住宅（特に賃貸住宅）に関する、家賃負担の低減を企図した現金給付、いわゆる公的住宅手当（以下、特に断りがない限り「住宅手当」）の創設構想<sup>3</sup>が提起される。たとえば、「公営住宅の供給が中心であったが、住宅ストックが過剰となっている日本の現状を考えれば、むしろそのストックを生かした現金給付の仕組みが有効」との天津（2021:102）の議論は、欧州で1970年代末から1990年代に起こった「建物から人へ」の潮流に沿った提案と言い換えることもできる。

これに対し、理論的には、住宅手当の帰着をどのように考えるか、という論点が存在する<sup>4</sup>。泉田・岡田（2021:266-267）は、次の理路を紹介する。まず、

### きむら よしひろ

2004年東京大学大学院経済学研究科博士課程単位取得退学、東京市政調査会（2005年～2016年）を経て、2017年より現職。

著書に『危機と再建の比較財政史』（ミネルヴァ書房、2013年、共著）など。論文に「わが国における国際人道税を巡る論点」『桃山学院大学経済経営論集』第61巻第1号など。

賃借人の家賃の一定割合が住宅手当となった場合にマンション需要が増える。しかし、一般的には建蔽率、高さ規制などの規制制約から余剰需要に対し供給側は弾力的に反応しない。結果として、住宅手当は家賃高騰（とさらなる財政負担）を引き起こす恐れがある<sup>5</sup>。

土橋（2021）が論じたイギリスは、理路の一部が現実となった姿である。イギリスの住宅手当対GDP比率はOECDトップだが、人口増加、住宅ストック量（住宅供給量）の停頓により、所得階層第1五分類のうち、住居費が可処分所得の40%以上を占める割合が80%に達している。土橋は、サッチャー政権下の財政支出の削減を目的とした公営住宅の販売が、住宅価格、賃貸価格（家賃）の上昇を引き起こし、住宅手当の増大を招いたとする。つまり、サッチャー政権の意図とは逆に財政支出の拡大と居住保障の「危機」を齎したとの議論を展開している。

このような状況を視野に入れながら、岡田（2021）は、住宅手当に政策手段の焦点を絞ろうとする議論に対し、次のように批判する。住宅供給型の補助と、家賃補助型の補助は、政策としての優劣をつけてどちらかを選択する性質のものではない。住宅問題は、地域によって、また、時期によって発現の仕方が異なるのだと。

岡田は、自身によるアメリカの住宅都市開発省次官補へのインタビューを引きながら、住宅政策はregion, area, district, place, local, city—「場所、場所、場所」によって発現が異なること、「場所」にあった政策が必要なことを強調する。住宅が足りている地域にはバウチャーを、住宅の足りないところには供給政策を、供給政策は経済状況に応じて最適なもの<sup>6</sup>を選択すべきである。そうでなければ、住宅政策が住宅需要と住宅供給のバランスを崩し、かえって地域の住宅問題を悪化させる原因となると。

「時」と「場所」にあった住宅政策のプログラム・ミックスを主張する岡田の議論は説得的なものである。その上で、岡田は、日本において、人口減少地域における家賃補助ないし住宅手当の有効性を慎

重に提案している（岡田 2011:248）。換言すれば、住宅需要の強い大都市の特定地域においては、住宅手当が所期の成果を挙げられない可能性を示唆している。

## 「老朽化」する公的住宅保障

ところが、現実には、日本の都市部においてこそ、公共部門の住宅供給が弱まっているのである。この点について、昨今進展した公会計改革の成果として生み出された財務情報に基づいて簡単な財務分析を施そう。表1は大阪府営住宅事業特別会計の貸借対照表を2012、2018、2021年度について重要項目を抜粋して比較したものである。

まず、資産の部を見ると、一目して明らかなように固定資産は大幅に減少している（2012年度7806億円から2021年度6679億円、14.4%減）。この大半は、建物の減少（5623億円から4562億円、18.9%減）によって説明がつく。一方、負債の部を見ると、流動負債、固定負債の大宗を占める地方債残高の減少により、負債総額は3701億円から2817億円（883億円減、23.9%減）へと圧縮されている。資産・負債の両建てで圧縮されており、大阪府が、府営住宅資産の所有からの撤退を企図していることを量的に裏付けるものとなっている<sup>7</sup>。

一方、同様の処理を施した行政コスト計算書（表2）からは、やや異なる絵柄が浮かび上がる。まず、通常収入の部を見ると、行政収入が2012年度の515億円から499億円へと、△15億円（3.0%減）となっている。その内訳は驚くべきものである。まず、使用料及び手数料が417億円から331億円（△86億円、20.6%減）と大幅に減少している。国庫支出金（行政費用充当）は16億円から47億円（31億円、186.7%増）と3倍近く増加し、特別会計繰入金、その他行政収入も増加しているものの、減少した使用料及び手数料収入を補いきるものではない。

より深刻なのは、行政費用の大幅な増加（915億円から982億円、65億円増）である。その大宗は物件費（59億円から95億円、35億円増）および維持補

表1 大阪府営住宅事業特別会計貸借対照表(2012、2018、2021年度)

(単位:百万円)

科目	2021	2018	2012	2021-2012
<b>資産の部</b>				
Ⅰ 流動資産	10,483	9,728	4,659	5,824
現金預金	8,372	5,851	1,937	6,434
未収金	4,504	4,757	3,207	1,297
不納欠損引当金	▲ 2,393	▲ 879	▲ 486	▲ 1,907
Ⅱ 固定資産	667,904	680,776	780,682	▲ 112,778
事業用資産	633,850	645,404	745,607	▲ 111,757
有形固定資産	633,850	645,404	745,607	▲ 111,757
土地	164,348	163,255	177,426	▲ 13,078
建物	456,202	470,344	562,329	▲ 106,127
工作物	13,300	11,805	5,851	7,448
建設仮勘定	19,759	14,764	15,938	3,821
投資その他の資産	14,275	20,513	19,100	▲ 4,824
<b>資産の部合計</b>	<b>678,387</b>	<b>690,505</b>	<b>785,341</b>	<b>▲ 106,954</b>
<b>負債の部</b>				
Ⅰ 流動負債	30,703	40,792	72,424	▲ 41,722
地方債	30,597	40,673	72,353	▲ 41,756
Ⅱ 固定負債	251,057	264,972	297,726	▲ 46,669
地方債	250,008	263,726	296,142	▲ 46,135
退職手当引当金	1,049	1,175	1,583	▲ 534
<b>負債の部合計</b>	<b>281,760</b>	<b>305,764</b>	<b>370,150</b>	<b>▲ 88,390</b>
<b>純資産の部</b>				
純資産	396,627	384,740	415,191	▲ 18,564
<b>純資産の部合計</b>	<b>396,627</b>	<b>384,740</b>	<b>415,191</b>	<b>▲ 18,564</b>
<b>負債及び純資産の部合計</b>	<b>678,387</b>	<b>690,505</b>	<b>785,341</b>	<b>▲ 106,954</b>

(出典) 大阪府「大阪府営住宅事業特別会計」(各年度版財務諸表・会計別)より作成。

修費(73億円から117億円、43億円増)によって占められている。増加した国庫支出金(行政担当)分では、維持補修費を賄うにすら至っていない。固定資産の減少から減価償却費は減っているものの、物件費、維持補修費、繰出金の増加が、行政費用を大きく圧迫している。この結果、行政収支差額は△399億円から△480億円(△80億円、20.1%の増)と大幅に悪化してしまっている。

ただし、金融収支を見ると、地方債利子率の低下、地方債残高の圧縮を受け、金融費用(地方債利息、手数料)は56億円から13億円へと大幅に減少している。この差額分が通常収支の悪化を半分程度食い止めるに至っている。これに加え、特別収支の国庫支出金の増加(91億円から130億円、38億

円の増)と固定資産売却益の存在により、当期収支差額の悪化を緩和している。

最も、固定資産売却益は減少しており、金利の低下はこれ以上見込まれにくい。となると、老朽化に伴う経費の増加が引き続き見込まれるならば、住宅資産が減少しているにも関わらず、フローの府財政をさらに圧迫する要因となってしまっている。「活かすストック」は、既に摩耗してしまっており、その維持費に多くの資金を充当しなければならない状況なのである。

老朽化による財務圧縮の状況は、大阪府住宅公社も同様である。表3は大阪府住宅公社の財産目録(一般会計)から、その大宗を占める賃貸固定資産を抽出し、2012年度と2021年度を比較したも

表2 大阪府営住宅事業特別会計行政コスト計算書(2012、2018、2021年度)

(単位:百万円)

科目	2021	2018	2012	2021-2012
<b>通常収支の部</b>				
<b>I 行政収支の部</b>				
<b>1 行政収入</b>	<b>49,996</b>	<b>52,769</b>	<b>51,530</b>	<b>▲ 1,534</b>
使用料及び手数料	33,160	35,604	41,779	▲ 8,619
国庫支出金(行政費用充当)	4,786	3,509	1,669	3,117
財産収入	307	333	318	▲ 10
繰入金	8,685	9,499	6,919	1,766
特別会計繰入金	8,685	9,499	6,919	1,766
その他行政収入	3,056	3,820	845	2,211
<b>2 行政費用</b>	<b>98,026</b>	<b>97,672</b>	<b>91,507</b>	<b>6,519</b>
給与関係費	1,091	1,124	1,158	▲ 67
物件費	9,500	10,041	5,913	3,586
維持補修費	11,716	9,225	7,339	4,377
負担金・補助金・交付金等	4,519	4,867	5,338	▲ 819
繰出金	50,388	51,398	49,314	1,074
減価償却費	20,343	20,405	21,507	▲ 1,165
<b>行政収支差額</b>	<b>▲ 48,030</b>	<b>▲ 44,903</b>	<b>▲ 39,977</b>	<b>▲ 8,052</b>
<b>II 金融収支の部</b>				<b>0</b>
<b>1 金融収入</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>▲ 15</b>
<b>2 金融費用</b>	<b>1,326</b>	<b>2,287</b>	<b>5,644</b>	<b>▲ 4,318</b>
地方債利息・手数料	1,325	2,287	5,636	▲ 4,311
<b>金融収支差額</b>	<b>▲ 1,322</b>	<b>▲ 2,284</b>	<b>▲ 5,625</b>	<b>4,303</b>
<b>通常収支差額</b>	<b>▲ 49,352</b>	<b>▲ 47,186</b>	<b>▲ 45,603</b>	<b>▲ 3,749</b>
<b>特別収支の部</b>				<b>0</b>
<b>1 特別収入</b>	<b>18,639</b>	<b>23,907</b>	<b>31,491</b>	<b>▲ 12,853</b>
国庫支出金(公共施設等整備)	13,020	14,397	9,143	3,877
固定資産売却益	5,615	3,112	6,357	▲ 743
過年度修正益	4	6,398		4
<b>2 特別費用</b>	<b>2,242</b>	<b>10,565</b>	<b>10,362</b>	<b>▲ 8,120</b>
固定資産売却損	2	-	91	▲ 89
固定資産除却損	1,842	74	452	1,389
過年度修正損	354	1,235		354
その他特別費用	44	9,255	9,819	▲ 9,775
<b>特別収支差額</b>	<b>16,397</b>	<b>13,342</b>	<b>21,129</b>	<b>▲ 4,733</b>
<b>当期収支差額</b>	<b>▲ 32,955</b>	<b>▲ 33,844</b>	<b>▲ 24,474</b>	<b>▲ 8,482</b>
<b>一般会計への繰出金</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>979</b>	<b>▲ 979</b>
<b>再計</b>	<b>▲ 32,955</b>	<b>▲ 33,844</b>	<b>▲ 25,452</b>	<b>▲ 7,503</b>

(出典) 表1に同じ。

のである。

まず、賃貸事業資産は2012年度の2340億円から、2021年度には2048億円と△291億円(14.1%減)となっている。賃貸事業資産は、住宅、施設、建設工事に区分されているが、量的には賃貸住宅資産の存在が圧倒的に大きい。その賃貸住宅資産は、2176億円から1874億円と△301億円(13.9%減)となっている。

この内訳を見ると、一般賃貸住宅資産は2149

億円から2265億円と116億円(5.4%)の増となっている。ところが、減価償却累計額は、△418億円から△683億円と、△264億円(63.2%増)もの増加となっている。言い換えるならば、減価償却(老朽化など)の大きさに見合った公的賃貸住宅資産が形成されていないことを意味する。

もう一つ大きな減少項目は、特定優良賃貸住宅である。2012年の116億円から、2021年には4億円とほぼ皆減(△95.8%)となっている。

表3 大阪府住宅公社財産目録(賃貸事業資産)の比較(2012、2021年度)

区分	2012	2021	2021-2012
固定資産	238,747	205,190	△ 33,557
賃貸事業資産	234,029	204,835	△ 29,194
賃貸住宅資産	217,640	187,465	△ 30,175
一般賃貸住宅	214,903	226,599	11,695
減価償却累計額	△ 41,881	△ 68,365	△ 26,484
減損損失累計額	△ 3,074	△ 3,762	△ 688
併存賃貸住宅	3,267	3,298	31
減価償却累計額	△ 1,114	△ 1,344	△ 230
減損損失累計額	△ 744	△ 1,867	△ 1,123
特定優良賃貸住宅	11,643	493	△ 11,151
減価償却累計額	△ 2,102	△ 117	1,985
減損損失累計額	△ 696	0	696
高齢者向け優良賃貸住宅	40,085	40,341	256
減価償却累計額	△ 2,648	△ 7,811	△ 5,163
賃貸施設等資産	15,532	14,747	△ 786
賃貸店舗など	985	12,845	11,860
減価償却累計額	△ 405	△ 6,137	△ 5,733
減損損失累計額	0	△ 4,057	△ 4,057
賃貸宅地	12,885	10,062	△ 2,823
その他賃貸施設	2,290	2,282	△ 8
減価償却累計額	△ 222	△ 248	△ 26
賃貸資産建設工事	857	2,623	1,766
賃貸住宅建設	856	2,623	1,767
その他賃貸施設建設	1	0	△ 1

(出典) 大阪府住宅供給公社『決算報告書』平成24年度、令和3年度版より作成。

1993年度に開始された特定優良賃貸住宅は、所得逦減的な家賃補助制度を伴うものであり、Hansson&Lundgren (2018) による社会住宅の定義のうち、「市場価格以下の家賃や価格で提供される」、「何らかの形で公的または民間の資金援助(補助金)を充当するもの」には、少なくとも部分的には合致した制度<sup>8</sup>であった。しかし、バブル崩壊直後に法制化された「間の悪さ」もあり、民間事業者等を加えた地域優良賃貸住宅制度へと改組されている。地域住宅賃貸住宅制度要綱には公社等は供給事業者と指定されているものの、「民間市場に委ねられるものは委ねていく<sup>9</sup>」観点から、事実上撤退してしまっている<sup>10</sup>。

## サービス付き高齢者住宅から見えるもの

公共部門による住宅供給からの撤退をある意味で補ったのが、地域優良賃貸住宅制度の一翼に位置づけられるサービスつき高齢者住宅制度である。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の2011年度改正によって成立した同制度により、サービス付き高齢者住宅の建設等に当たる事業者らは、国による建設費の1/10、改修費の1/3補助、固定資産税(2/3を参酌して1/2以上5/6以下)、不動産取得税(家屋では課税標準から1戸あたり1200万円控除、家屋の床面積の2倍にあたる土地相当分の価格等を減額)、住宅金融支援機構による優遇金利<sup>11</sup>の適用を受けることができる。

サービス付き高齢者住宅は、経済的に余裕のない世帯をターゲットとして長期的に提供されるものであり、市場価格以下の家賃や価格で提供される公的または民間の資金援助を充当するとしたHansson&Lundgren (2018)の社会住宅の定義にかなりのところ合致する。他方で、国土交通省と厚生労働省の共管となったことに示されるように、サービス付き高齢者住宅は、「比較的自立度の高い」高齢者向けの福祉施設としての側面を持っている。そして、特別養護老人ホームに代表される高齢者福祉施設こそ、ゴールドプランなどの戸数整備目標を理由とし、空間的には相対的に非都市地域に多く整備されてしまっている。

都市部における福祉施設整備および公的住宅不足の間隙を縫うように、人口集中地区および都市部における相対的に地価の安い地域に、民間事業者によって、特例的な最低面積水準(18㎡)にやや偏った形で集中的に整備<sup>12</sup>されたサービスつき高齢者住宅(三浦・安田 2021、吉弘 2020)には、制度設計上は想定されないはずの要介護度3～5の高齢者も、実際には数多く入居している<sup>13</sup>。これを受けて、地域包括ケアシステムに、サービス付き高齢者住宅の存在が事後的に組み込まれる状況<sup>14</sup>となっている。

サービス付き高齢者住宅を巡る種々の論点は、これまで戸数主義に基づいて整備され、量的にはストック過剰の状態にあると称されてきた「都市の生活基盤」の質的、空間的な空洞さを白日のものに晒しているとも言える。

## 住宅市場へのまなざし —都市再開発と経済の金融化

この状況の解釈には、次の二つの論点を踏まえる必要がある。第一に、都市再開発に伴う住宅需要の変容である。平山洋介による2000年代からの一連の研究<sup>15</sup>は、住宅ストックの総量と空き家が増える一方で、人口の都市回帰傾向と反映したホット・スポットの形成と、郊外部および都市内非再開発地域の住宅需要の減少(コールド・スポット化)とい

う「分断」現象を捉える。その上で、政府による都市再生事業が都市中心部の大型事業の優遇政策によりホット・スポットの過熱化を齎したことに注意を強く喚起している。これは、「世界都市」(サスキア・サッセン)現象下では世界中の大都市に確認される。

もう一つは、「経済の金融化」(Epstein 2005)に伴う資産価値の急激な変動である。アメリカにおけるグラス＝スティーガル法(証券・金融分離)の廃止を契機として、大手金融機関は証券化金融への傾斜を強めた。こうした経済構造の変化と、非金融企業の資本蓄積の低調さを背景として、各国の経済運営は、資産価格上昇に依存した経済成長経路に活路を求めようとしがちになる。アメリカを例に取るならば、2003年に住宅部門の証券化の主役が公共部門から民間金融機関へと移行<sup>16</sup>すると、住宅金融は供給過多の状況となり、資産価格の急速な上昇(と下落)を広げてしまう効果を持った。

こうした経済的、政治的事情に加え、欧米諸国では、移民による都市部への住宅需要圧力が加わり、ホット・スポットの極端な地価上昇<sup>17</sup>と強い住宅不足感を生じせしめている。長期的な住宅供給を妨げない「次世代(第二・第三世代)」の家賃規制(Whitehead and Williams 2018)がイギリスで提案されている<sup>18</sup>のは、賃貸家賃の基礎となる住宅資産価値の変動の激しさを背景にしているともいえる。

## 日本の現状と「挑戦」に向けて

改めて日本を顧みるならば、現在のところ、移民による住宅需要圧力は相対的には軽微であり、農村地域や都市郊外部では深刻な空き家問題を抱えている。その一方で、都市再開発によるホットスポット化に伴う局地的需要増大地域<sup>19</sup>に対しては、脆弱化、老朽化する都市公共住宅を縮小させつつ、それに代わる政策手段<sup>20</sup>を模索し続けている状況にあると言わざるを得ない。

人口減少、世帯構造の変化の中で、生活基盤としての住宅の質的・空間的不足へ対応する「挑戦」



に必要な財源保障を、いかなる手段でどのように構想するかが改めて問われている。と同時に、住宅政策の企画・執行にあたっては、都市内における「区画」の差異にまで視野に入れる必要がある。これは、地方分権の重要性と共に、政策情報の革新に対応した、空間的需要の偏在<sup>21</sup>を視野に入れた住宅財政研究の重要性を示唆している。

付言するならば、会計検査院『平成30年度決算検査報告』によれば、住宅借入金等特別控除及び譲渡特例の減収見込み額は6690億円にも達していた。2022年度から住宅ローン控除率を1%から0.7%に減額したため見込み額は圧縮されることとなるが、依然として5000億円弱の規模を有すると想定される。住宅政策の再検討に当たっては、租税支出を通じた施策の規模や帰着にも目配りした議論<sup>22</sup>が求められる。■

付記：本稿は、JSPS 科研費・基盤研究C「政府間行政関係を基軸にした住宅政策と住宅保有形態への影響に関する国際比較分析」(研究代表者：関口智、課題番号：JP20K01715)の助成を受けている。

《注》

- 1 2015年の国土交通省の住生活基本計画に対する政策レビュー結果が「住宅は公共財ではなく民間所有となることを踏まえつつ」との認識を示していることは象徴的である。阪東(2021:25)。
- 2 後述するように、特定優良賃貸住宅(サービス付き高齢者住宅を含む)などによる賃貸価格の減免制度は存在する。
- 3 住宅手当導入を主張する代表的な論者として小玉(2012)。
- 4 住宅費補助、住宅手当に関する端的な論点整理の例として丸山(2015:291-293)。
- 5 ただし住宅手当が家賃高騰を齎すかについては、理論的にも実証的にも多くの論争、論点がある。
- 6 例えば低所得用住宅税額控除(LIHTC: Low-Income Housing Tax Credit)は、経済が好調な時には有効な政策となり得るが、税額控除を利用している以上、経済が不調になると効果が減退するという。
- 7 借上型の公営住宅は行政資産として貸借対照表に計上されない、という特徴も影響している。
- 8 東京都は特優賃の制度設計において、フランスやド

- イツの社会住宅を目指したとの記述がある。山口・川崎(2015)および松本(2018)。
- 9 「大阪府住宅供給公社の在り方」報告書(平成20年3月)。
- 10 Kemeny(1995)が主張した賃貸市場におけるデュアリズムは、日本における公的事業者の撤退志向が反映した側面も考えられる。この点について日本の住宅政策の分水嶺を1970年代の公営住宅の家賃水準引き上げの失敗に基づく供給量不足の経路として捉え、現在に至るまで住宅手当の導入が社会的な合意調達を困難にしたと論じるものに砂原(2018, 2022)。ただし、表3に見えるように、大阪府住宅供給公社は、高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の事業規模は維持しており、高優賃の利益額は安定している点は付記しておく。
- 11 リフォーム金利は一般住宅型で0.61%、賃貸住宅購入金利は一般住宅型で年利1.88%である(2022年12月1日時点の適用金利)。
- 12 サービス付き高齢者住宅においては、2015年度以降、補助金、税及び低利融資の支援について、面積要件による補助単価差を設けるとともに、自治体の都市計画を踏まえた供給方針に適合するものを要件に組み込んでいる。ただし、規制の強化が、サービス付き高齢者住宅の新規供給数を減少させていることに留意が必要である。
- 13 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」<https://www.satsuki-jutaku.jp/>には、入居者の要介護度が記載されている。桃山学院大学経済学部木村佳弘研究室(長谷川達哉、小牧志帆)が2022年までの全国データを元に試算したところ、要介護度4・5の入居者比率は約19%程度である。
- 14 「施設」と「居宅」の分類は意味をなさず、「一般の居宅から介護医療院までの「住まい」の連続体の中に、多種多様な住まいが存在している状況」との認識(地域包括ケア研究会 2018:28)は代表的なものである。
- 15 平山(2020)はその集大成であるとともに、一連の研究を把握する上でハンディな書物である。
- 16 Levitin & Wachter(2020)。
- 17 岡田(2021:243)によれば、サンフランシスコでは、水道光熱費含む総家賃は、貧困世帯向けに使う公正市場家賃ですら、所得の59%に達している。
- 18 こうした英国内での新たな議論を受けた家賃規制に関する議論整理としてWilson(2022)。
- 19 例えば、平成30年度第1回東京都住宅政策審議会(平成30年10月4日)に提出された資料「都営住宅の状況」によれば、2017年の応募倍率は単身者向け応募倍率は52.5倍にものぼる。一方、世帯別向け募集を見ると、募集戸数の16%に応募者全体の59%が集中し、応募倍率100倍を超えるものが2.7%存在する。ただし、倍率1未満が14.6%も存在する。東京都は、郊外、バス利用、間取りが大きな住宅で応募が少ないと分析している。
- 20 日本における社会保障としての住宅政策の施策体

系の定性的な見取り図については阪東（2021：21）。

- 21 吉弘（2021）はごく萌芽的なものではあるが、先駆的な例と考えられる。
- 22 租税支出に対する規範的な議論および不況時の政策効果減少をいったん置くことができるならば、低所得用住宅税額控除に類する仕組みは検討に値する。なお、少し古い推計だが、丸山（2018）によれば、収入十分位の第一分位の公社・公団・民営借家対象者に対し、生活保護の住宅扶助の級地別支給上限額を参考にした住宅手当の推計額は1998億円～2400億円程度である。

#### 《参考文献》

- 泉田信行・岡田徹太郎（2021）「終章 先進諸外国の政策から何を学ぶべきか—居住保障の安定化に向けて」田辺国昭他『日本の居住保障 定量分析と国際比較から考える』所収。
- 大津唯（2021）「第4章 国際指標で見た日本の居住水準—低所得者への居住保障の脆弱性」田辺国昭他『日本の居住保障 定量分析と国際比較から考える』所収。
- 岡田徹太郎（2021）「第11章 アメリカ—場所・場所・場所に合った政策」田辺国昭他『日本の居住保障 定量分析と国際比較から考える』所収。
- 小玉徹（2012）「欧州における住宅手当の展開と日本の課題（その1）」『季刊経済研究』第34巻第3号。
- 砂原庸介（2018）『新築がお好きですか？—日本における住宅と政治』ミネルヴァ書房。
- 砂原庸介（2022）「「社会保障としての住宅」の隘路」田中総一郎他『コロナ禍で問われる社会政策と自治体「住まい」の支援を中心に』自治総研ブックレット26所収。
- 田辺国昭・岡田徹太郎・泉田信行監修（2021）田辺国昭他『日本の居住保障 定量分析と国際比較から考える』国立社会保障・人口問題研究所。
- 地域包括ケア研究会（2018）『2040年：多元的社会における地域包括ケアシステム』（平成30年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業）。
- 土橋康人（2021）「第5章 イギリス—居住保障と市場の奇妙な相互依存」田辺国昭他『日本の居住保障 定量分析と国際比較から考える』所収。

- 林健久（1992）『福祉国家の財政学』有斐閣。
- 阪東美智子（2021）「第1章 社会保障としての住宅政策—住宅行政と福祉行政の手段と体系」田辺国昭他『日本の居住保障 定量分析と国際比較から考える』国立社会保障・人口問題研究所。
- 平山洋介（2020）『マイホームの彼方に—住宅政策の戦後史をどう読むか』筑摩書房。
- 松本暢子（2018）「賃貸住宅政策の課題と展望—特優賃制度の功罪」『都市問題』2018年4月号。
- 丸山桂（2015）「第11章 住宅」駒村駿平他『社会政策 福祉と労働の経済学』有斐閣所収。
- 丸山桂（2018）「住宅手当の構想—住宅手当導入の費用と効果」山田篤弘他『最低生活保障の実証分析—生活保護制度の課題と将来構想』有斐閣所収。
- 三浦研・安田溪（2021）「入居者属性からみた首都圏におけるサービス付き高齢者向け住宅の分布」『日本建築学会計画系論文集』第86巻790号。
- 山口幹幸・川崎直宏（2015）『人口減少時代の住宅政策』鹿島出版会。
- 吉弘憲介（2020）「サービス付き高齢者住宅の新規登録数の全国的傾向について」『桃山学院大学総合研究所紀要』第45巻第3号。
- 吉弘憲介（2021）「地方財政論の分析手法におけるGISの活用方法についての検討」『桃山学院大学総合研究所紀要』第46巻第3号。
- Epstein, Gerald A. (ed.), *Financialization and the World Economy*, Edward Elgar Publishing, 2005.
- Kemeny, J. (1995), *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, Routledge.
- Hansson, Annna G. & Lundgren, B. (2019), *Defining Social Housing A Discussion on the Suitable Criteria, Housing, Theory and Society*, Volume 36.
- Levitin, Adam J. & Wachter, Susan M. (2020), *The Great American Housing Bubble: What Went Wrong and How We Can Protect Ourselves in the Future*, Harvard University Press.
- Whitehead, C. and Williams, P. (2018), *Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective*, LSE London.
- Wilson, W. (2022), *Private rented housing: the rent control debate*, House of Commons Library.

