

講 演 録

持ち家主義の行方

慶應義塾大学 駒井 正晶

はじめに

「持家主義」という言葉は私の勝手な造語ですが、皆さんにお話したいことは実に簡単なことです。しかし、最初にお断りしておきますが、答えはございません。

持家というのは多くの世代の人たちにとって命の次に大事なものであったらしいのですが、そのために日本人は持家が好きで、持家居住、あるいは持家取得を軸にして色々な行動を決めてきたのだというふうに一般に理解されているようです。それが本当かどうかということ、本当だとすればそれはなぜなのかということを考えています。また、もし本当ならこれからも日本人は持家が好きなのだろうかということも少し考えます。そして、最後に持家促進政策ということについて少しご紹介をしたいと思っております。

最初に、この問題に関する本を2、3ご紹介いたします。最初は『脱・持家神話のすすめ』という、2～3年前に出た本ですが、これは持家はやめましょうという議論です。「住むための哲学を求めて」というサブタイトルが付いています。持家に住むか借家に住むかという選択には哲学が必要なかなあという感じですね。もう一つは去年出た本ですが、『一生賃貸！—家を持たないという価値観—』。これも価値観ですから哲学、あるいは少なくとも主義とっていいでしょう。これは借家の仲介で今どんどん伸びている会社が編集しているの、賃貸と言うのは当然といえば当然ですが、この本には非常に見識の高い方々もたくさん参加していらっしゃいます。

こういう本があるのですが、「絶対持家」とか、「持家でなければならぬ」という本は、探してもまずございません。持家主義が日本には確立しておりますから、わざわざ言わなくてもいいということではないでしょうか。借家居住をわざわざ薦める本が出ていることが、持家主義が存在することの結果だろうと思われま。

しかし一生懸命探してみると『賢い女は家を買え！』（加瀬恵子著）という本がありました（入手できなかったの、読んでいません）。女性が

家を買うというのは比較的少ないことだと長い間考えられてきましたので、持家主義が今まで女性にはあまり普及していなかったから本が書かれるのだと思います。過去にも『女が家を買うとき』（松原惇子著）という有名な本が出ています。

このように持家主義が確立していると借家の方がいいという議論はよく出るのですが、一般的な意味で絶対持家だっているのはどうもないわけですね。「持家なんていうことにとらわれないほうがいいんだ」というほうが何となくインテリジェンスがあるように聞こえるというようなことも多分日本ではあると思います。そうだとすると、「死ぬほど好きな持家」なんていう本は絶対出ないわけですね。

ただし、本ではなくてこういうものならありました。これは、地下鉄の駅に今年の1月に出ていた不動産会社の広告です。「11万の家賃を払い続けてもあとには何にも残らないと思ったときから急に家賃が恨めしくなった」というものです。10万とか20万とか言わないで11万というところが芸が細かいのですが、これは、家賃の支出が高いという話と、もう一つは、何にも残らないと、この二つですね。しかし、この話はなかなか本にはならないと思います。

持家vs.借家

次にどういう根拠で借家がいいとか、持家がいいとかいことが言われているのだろうかということを考えます。

借家派の主な論拠をいくつかの本からまとめてみますとおそらくこんな風になると思います。この場合、借家の利点と持家の欠点と両方を論ずるというのが普通のようなようです。借家の利点というのは、まず、家族構成や働く場所、それから収入が変化したときに次々いろんなところに住み替えることができる。それから、家の手入れが不要。また、資産を持つ悩みがないという、わかったようでわからないようなこともよく言われています。しかし、借家に住んで金融資産を持てばやっぱり資産を持つ悩みはあるはずで、この辺はFPの皆

様によく考えていただくという問題かと思えます。これに対して持家の欠点というのは、ローンの負担があるというのが第1です。先程家賃が11万で高いということでしたが、もっと高いという議論でしょう。それから、住み替えが容易ということの反対で、住まいの移動に制約がある。また、住宅は有利な資産ではないという考え、これが最近出てきています。こういったところが借家を勧める主な論拠だと思われま

す。一方、持家派の論拠は、あまり本などには書かれていないのですが、実はたくさんあるようです。まず、自由に使える。ペットを飼うことができるとか、あるいは増築改築が自由にできるとか、いろんなことがあるわけですね。それから、持家は借家より広くて高品質である、ということが少なくとも日本では言われております。持家は資産になる、これは先程の広告と同じですね。家賃を払うのはもったいないとか、あるいは、資産になるから子どもに残してやりたいというのですが、これも先ほど申しましたように、金融資産だって資産になる、子どもに残すことは可能なので、そんなに単純な話ではないという気がします。それから、持家に関して言いますと、老後の安心ということを言う人が多いですね。なぜ持家だと老後安心なのか。一つは、老後の貯えになるという話らしいのですが、これもよく考えると金融資産でもOKです。それからもう一つは高齢者は借家への入居を断られることがあるという議論です。断られるかどうかは別にして、あまり好まれないということは事実としていろいろな調査でも出ています。例えば一人暮らしの高齢者が借家で亡くなっちゃったら大家さんが葬式しなきゃいけないから嫌だとか、要するに、家を貸すほうからすれば若干コストが高いということです。しかし、高齢社会になれば高齢者がいっぱいいるわけですから、高齢者に貸すのが嫌なら貸す相手はいなくなりますから、そんなに心配することはないかもしれません。

このあたりまでが、一般的、理由がはっきりしている持家の論拠です。ところが、現実にはこれら以外に、他人のものを借りたくないとか、他の人が持っているから自分も持ちたいとか、家ぐらい持っていて一人前だというのが出てきます。なぜそうなのかと言われると困るような理由ですし、しかも、さっきも申しましたようにあまりインテリジェンスがあるように聞こえないので、そういうことが書いてあるものは少ないのですが、実はこの辺が本音かも知れません。この三つぐらいが、私が持家主義と名付けているもののハードコアの部分かなという感じ

住宅所有の二面性

持家と借家ということに関していろいろな問題がある背景には、家を持つということがわれわれにとって二面性を持っているということがあります。それは、必ずしも他の財とまったく違うわけではないのですが、住宅の特色と言えます。一つは消費的な側面、つまり住宅に住むということです。経済学では住宅というものはストックですが、それがフローであるサービスを生み出し、人々はそのサービスを消費するというふうに考えています。それによって我々は生活水準を向上させるわけ

です。ですから、消費的側面は持家の場合にも借家の場合にも持っているおり、持家に住んでも借家に住んでも住むという行為によって生活水準を向上させることができるわけ

です。借家であればその対価として家賃を払うわけですが、持家の場合には、先に(購入時に)払ったり、あるいは維持費や税などを支払うことになるというわけ

です。経済学では、この消費的側面を中心に研究されてきました。

しかし、住宅の所有には投資的な側面があり、それは持家の場合だけです。持家であれば、消費すると同時に投資でもあるということが大きな特色であり、家計は資産の相当部分、多くの場合は大部分かほとんどすべてを住宅という不動産の形で保有することになります。ですから、持家の場合には、消費的側面と投資的側面という二面を考えてわれわれは意思決定をしなければいけない、あるいは、しているはずですね。一方、借家の場合には、消費的側面だけを考えて意思決定をすればよくて、投資的な側面は家主がすればいいというわけ

です。この住宅所有の二面性ということは、現在住宅に関する研究の重要なテーマになっています。

それに関連して、「消費的側面と投資的側面を同時に満たす選択が可能はずだが、現実にはほとんどないのはなぜか」という素朴な疑問が出てきます。同時に満たす選択というのは、消費的な側面の需要を満たす借家に居住し、同時に投資的側面からの需要を満たす住宅を所有して、それを人に貸すということです。昨年、森平先生が金投資の話がされました。金の場合にも投資的側面の他に装飾品など消費的側面も若干あるわけですが、この二つがあまり分裂しているという感じはありません。それは、おそらく消費的側面があるとはいっても非常に小さいからだろうと思われ

ます。普通の消費者にとっては、金はどちらかという

と投資的側面が中心なので投資として考えるのですが、投資する対象としてと同時に首にも飾りたいというふうに考えると、実は住宅と同じ問題

が発生します。

住宅の場合には、「消費的側面と投資的側面を同時に満たす選択」というのは、例えば家から海岸まで歩いて行ける湘南地方に住みたい、しかし、これから郊外の住宅地の価格は下がりそうなので買ってしまおうと大変だという時に発生します。投資的な側面からいえば東京の港区のタワーマンションを買ったほうが良いという判断がある場合に、例えば湘南の藤沢市の借家に住み、一方港区にマンションを買って、それを誰か人に貸すという風な意思決定ができれば、2つの側面を、最適かどうかはわかりませんが、よりよく満たすことができるはずですね。しかし、これはほとんど行われておりません。しかし、海の近く云々は別にして、高齢者にとってこれから重要な問題となってくるかもしれません。

持家主義

冒頭で、持家主義ということを手につくった言葉であると申し上げました。定義というわけではありませんが、誰もがいつかは持家と考えていること、あるいは、考えているはずだと考えることというのが持家主義とっていいでしょう。つまり、持家でないのは特別な事情の人や、家を買えない人であるというのが持家主義の底流にある考えですね。

アメリカではアメリカンドリームということが言われます。いろいろな意味で使われることが多い表現ですが、典型的なものは郊外の戸建て住宅に住むという形です。これは持家主義ですね。

日本では、多くの方がご存知のように、「住宅双六」ということが言われます。親の家からスタートしまして、ワンルームマンションとかアパートにいきまして、それから賃貸のマンションにあって、分譲マンションにあって、最後は庭付き戸建て住宅、これがあがりです。双六ですから、途中休みとか、三つ戻るとかもあるかも知れません。先ほどの収入の変化に応じて住み替えることができるというのはまさにこれですね。借家であれば戻るのも簡単というわけです。この住宅双六はまさに持家主義を体現しているものだと思います。こういうふうに住み替えることが得であるという議論がない限りは、こういう絵が描かれるというのは、多分持家主義ということがどこにあるからでしょう。そして、先ほどご紹介したような本は、この持家双六という考え方に意義を申し立てるといことだろうと思います。

一方、「持家は得であるか得でないか」という議論があるのですが、これは一応私は、持家主義とは別に考えております。得なものを買って、得

でないものを買わないというのは主義でもなんでもありませんから、それとは別のところにあるのが多分持家主義です。もちろん、損得は大きな要因ですが、どうもやっぱり持家主義というものがあると考えないと少し説明ができないこともあるのではなかろうかと思えます。

日本の持家率

ある世帯が持家であるかないかをマクロで見ますと持家率ということになります。日本の持家率は2003年の最新のデータで、61%位です。61%の世帯が持家に住んでいる。

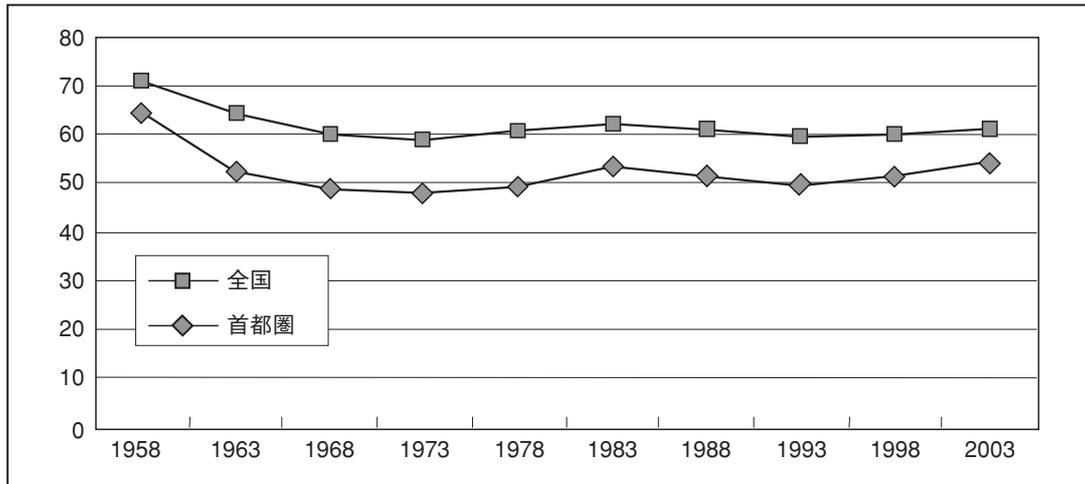
これをもって高いという人がいます。そうすると、日本人は持家が好きなのではないかということになります。過去35年間この率は殆ど変化しておりません。しかし、いろいろなカテゴリー別に見ると異なるということをお話します。これもあとからデータを見ていただきたいのですが、日本の持家率は世界の標準的水準です。世界の標準という表現はわかりにくいかも知れませんが、統計的にはそういうことになっています。

図1が持家率の推移です。上のほうが全国値、下のほうが首都圏。ここで首都圏というのは、埼玉、千葉、東京、神奈川の一都三県ですが、こちらのほうはやや低いですが、だいたいパラレルに動いております。全国値では、1968年から2003年の35年間、殆ど60%前後です。カテゴリー別に見るとちょっと差があると申したのは、首都圏ということで見ると少し変化していますし、地域別に見るとさらに差があるということです。日本全国で見るとずっと同じだというのが一つの謎とっていいかも知れません。いろんな条件は変わってきたはずですが同じである。しかし、1958年にはやや高かったのです。それ以降日本は豊かになったはずなのに何故58年が高いのかちょっとよくわかりません。実は、この調査は1948年から行われているのですが、1958年だけポンと上がってしまっていて、まだ調査の技術の問題があったのかもしれない。しかしまあ、随分昔でありますから、ここから先を見るとだいたいコンスタントであるといえるでしょう。

しかし、この辺（1958年）の値を見て、昔は皆持家に住んでいたのだが、地価が上がって持家率が下がったのかと考えると、それは話が逆なのです。よく言われているのは、昔は借家が多かったという議論です。東京では皆借家だったんだよ等とよく言われます。これは私も知らないころの話なので、統計を見るしかないわけです。住宅統計調査が始まったのは、先述のように戦後のことな

図1 持ち家率の推移

単位：%



(出所) 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より作成

ので、昭和16年に行われた、当時建設省はごさいませんから、主要24都市（人口15万人以上）を対象とした厚生省の大都市住宅調査しかありません。その全体で見ますと、借家の割合が80%近いんです。それから6大都市。6大都市というのは、この中の多くの方が小学生のころ6大都市として習った6大都市ですが、約80%が借家です。これが、昔は借家が多かったという統計的な裏付けです。ちなみに、この主要24都市の最近の持ち家率がどうなっているのかは分りにくいのですが、ある本に記載されているところでは53.6%、半分をちょっと超える程度ですから、やはり逆転をしております、都市では持家が増えているということになります。

この話とセットになって出てくるのは、昔の借家は広がったという議論です。昔は大きな借家があってね、と言われるのですが、部屋の数があります。例えば借家で、京浜大都市圏ですから、先ほどの一都三県にほぼ相当する地域になりますが、部屋の数3つとか4つあるものが6割以上を占めていたということが分かります。今は借家でそんなに広いものは都市にはあまりないような気がしますが、3室とか4室以上の借家というのは地方へ行くとありますので、全体としては40%位です。一方、部屋が1つしかない借家というのは、1963年で既に4分の1を超えているということです。

ちょっと横道に逸れますが、愛知県犬山市の明治村に「猫の家」と呼ばれている1軒の家があります。これは夏目漱石が住んでいた家で、漱石はここで『吾輩は猫である』を書いたということになっていますが、それには座敷が6つあると書いてありまして、そういうかなり広い家です。この家に漱石が住んだのは明治36年から39年という時

表1 持家率の国際比較

「主要国」		アジア諸国	
イギリス(1998)	68.7%	カンボジア(1998)	95.3%
アメリカ(2000)	66.6	シンガポール(2002)	93.6
フランス(2002)	56.6	台湾(1999)	84.9
ドイツ(1998)	40.2	タイ(1996)	82.8
		韓国(1995)	76.6

代ですが、その前、明治23年ごろにはこの家に森鷗外が住んでいたわけなんです。昔の借家は広がったよというのは、こういう話です。

持家率の国際比較

これは過去の話ですが、日本の持家率は世界の標準水準であるということをお話しましたが、国際比較をした数字を見てみたいと思います(表1)。表の左側に世間で言っている主要国の中で持家率が高い順番に書きました。イギリスが69%ぐらい。アメリカが67%、最近また上がっています。フランスが50%台の後半。ドイツは40%ですね。調査年がまちまちなのは、いろんなところからとってきた結果です。

右側のアジアの国々でも、やはり持家率が高い国を順番にあげてみました。1番はカンボジアですが、ほとんど全員が持家に住んでいます、おそらく世界でもっとも持家率が高い国の一つだと思います。またシンガポールも90%を超えています。シンガポールは都会ですが、90%を超えているのは政府が住宅を建てて分譲しているからです。日本の公団の分譲住宅のようなことを政府がやっております、シンガポールに建っている高層の住宅はほとんど皆持家です。それから台湾も85%。台湾は土地を大事にする国でありまして、ちょっと日本と似ているのですが、土地が付いて

いるものが好まれるということです。それから、タイが80%台、韓国も80%に近いというふうを考えますと、日本は別に高くないように見えます。持家のために皆死ぬほど頑張っている国だというふうにももの本にはよく書いてあるのですが、そんなに高くないんじゃないかという気がしてきます。もっともドイツあたりと比べると高く、ドイツのことについて書いてある本には、ドイツ人は借家に住んでいるのに対し、日本人は持家のためにあくせく働いているというようなことが書いてあるのですが、世界的にみるとそんなことでもなさそうな気がしますね。

国連のUN Habitatという組織で、世界の138か国について1998年の持家率を調べています。といってもすべての国を含んでいるわけではなく、国によっては持家か借家かというようなことはわかりにくい場合があるのです。これによると、なんと世界の平均は61%台です。日本はまさに世界の平均ということですね。地域別に見てもアフリカを別にしますと、そんなに差がなくてどこも60%台です。これを見ると、日本の持家率は高いというような話は少なくとも正しくはない。ごく普通であるということが分かります。

誰が持家に住んでいるのか

今度は日本の中で誰が持家に住んでいるのかということをし見たいと思います。先に結論を言いますと、持家率は都市より地方で高い、低所得世帯よりも高所得世帯で高い、若い世帯より中高年の世帯で高い傾向があるということです。

2003年の都道府県別の持家率が一番高いのは富山県です。80%でして、次が秋田です。低いのは東京や大阪、沖縄、それから福岡、神奈川、そう

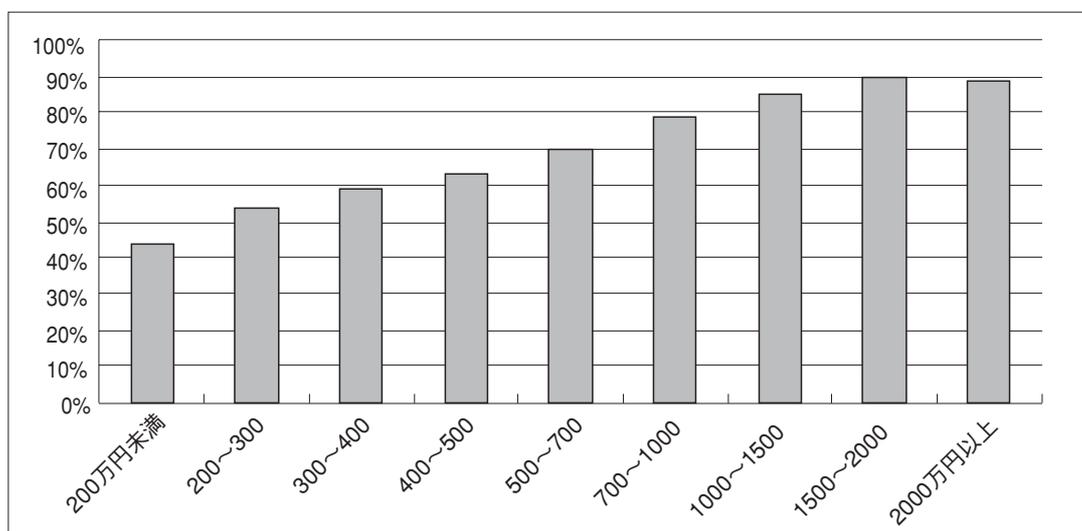
いったところでは、つまり、地方で高く、都市で持家率は低い。しかし、大都市の中でもかなり違ってきます。一番高いのは名古屋を中心とした中京大都市圏で61%ぐらいです。私は、いろんなことで地域別の比較をしていますが、だいたい中京大都市圏というのが日本全国の平均値にほぼ近いのです。それから仙台とか京阪神というわけで、意外に低いのが札幌とか北九州、福岡といったあたりです。

地方で持家率が高いのは、地方のほうが住宅価格が安いからじゃなかろうかというのが一般的な理解ですね。それから、所得や人口の要因が関係している。通常こういったことで説明されています。しかし、これが価格を反映した結果なのかは少し考える必要があります。

世帯主の年齢別には、年齢が高くなるに従って上がってまいります。60歳台前半ぐらいからはほぼ同じぐらいの80%という率です。要するにこれ以上にはならないということです。ただし、国によっては高齢になるとちょっと下がるところもございますが、日本ではほぼ一定です。

最後に所得階層別に見るとこういうふうになっています。(図2)。年収200万円未満でも半分近い世帯が持家であるということに驚かれる方はないと思いますが、これは高齢で所得がないか低いということです。所得がなくても豊かな人は持家に住んでいるわけです。どんどん上がっていきまして、1500万円以上のところで90%ぐらいに達します。ここで注目すべきなのは、2000万円以上は持家率が少し低いことです。これは2003年の調査ですが、それ以前は多分そういうことはなくて、ほぼ同じかコンマ1とかコンマ2高かったのです。私はずっと順番に上がっていくというふう

図2 年間収入別持ち家率



(出所) 総務省統計局『平成15年 住宅・土地統計調査』より作成

思っていましたから驚いて、おお、これは画期的なことが起こった、と言ったのですが、学生達は平然としていました。六本木ヒルズというのは賃貸だというわけですね。先生、そんなことも知らないのかというわけです。六本木ヒルズだけで全国値がちょっと下がるほどの影響があるのかは知りませんが、学生の常識からいえば十分領けるようなことだったらしいですね。2008年にまた調査がありますから、どうなるかを見ていれば少し様子が分かるかも知れません。

住宅が安いと持家を選ぶ、所得が高いと持家を選ぶ、年齢が高いと持家を選ぶというわけですが、それぞれよく考えるとなぜかということはあるに簡単ではありません。例えば、住宅が安いとなぜ持家を選ぶのかということに関しても、住宅が安ければ借家だって安いのではないかと考えると、本来は買う時の価格と家賃とを比較して前者の方が安くなければ持家にとって有利であるとはいえないはずだということになります。また、所得が高いとなぜ持家なのか、これもよくわからないのです。さっきの話もありますし、所得がいくら高くたって立派な家を借りればそれですむじやなかということです。一つの理由は、年齢の問題もそうですが、住宅を買うときには、頭金を払わなければいけなくて、それが制約条件になっています。しかし、制約条件になっていればなぜ所得の低い人が持家の率が低いのかというと、大部分の人が持家を望んでいるという前提がやはりあるわけです。

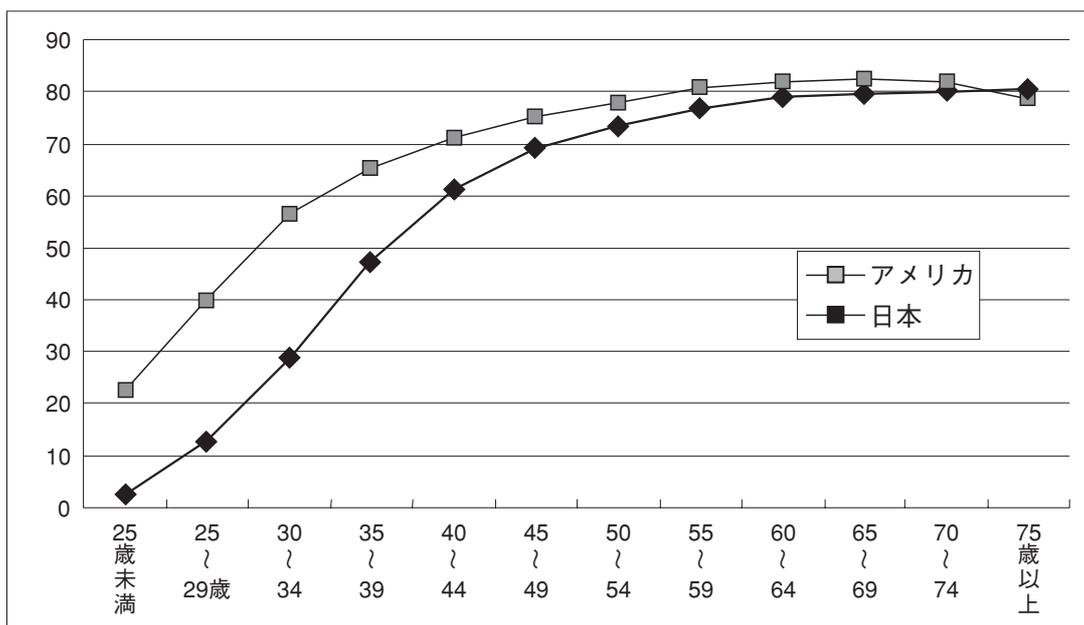
年齢の話もちょっと見たいということで、年齢別の持家率を日本とアメリカで同じグラフに描いてみました（図3）。形は非常に似ております。しかし、年齢の低いところで日米の差が非常に大きく、75歳以上になるとだいたい同じです。これを見て、最後は結局同じになるんだよという議論をする人があるのですが、平均として見た地域や国の持家率の差というのは結局ここに原因があるのですから、これを無視することはできません。アメリカでは、若い人の持家率が最近上がっており、そのために全体の率が上がっています。アメリカの持家率は日本より5%以上も高いのですが、実はアメリカで1965年から30年ぐらい持家率は殆ど変わりませんでした。64.5%というところでピタッと30年間一定だったのですが、最近の5年ないし10年で急に上がり始めて、今はああいう数字になっています。もっとも大きな理由は、若年層のかさ上げができた、つまり、頭金の問題が緩和したせいだと言われていています。日本でもローンの条件が良くなれば若い世代や所得の低い人が持家を取得するというのとまったく同じです。

将来の持ち家率

実は持家率の決定要因そのものを研究したものは少ないのですが、特定の側面に関心を持って説明しようという議論はたくさんあり、個票データによるミクロの研究、それから集計データによって先ほど見ていただいたような時系列や地域別の持家率を説明する要因を探すマクロの研究という

図3 世帯主年齢階層別持ち家率の日米比較

単位：%



(出所) 総務省統計局『住宅・土地統計調査』、Statistical Abstract of the United States.

(注) 日本は2003年、アメリカは2000年。

二つの系列の研究があります。元来個人個人の意思決定の結果ですから、ミクロの研究の方が理論的に忠実かなと思うのですが、こういった研究では所得、住宅の相対価格（家賃に対する価格の割合）、世帯人員だとか年齢、それから相続期待が影響するというようなことが日本ではわかっています。住宅を相続する見通しがありますか、とかいうようなアンケートをしているものを探しますと、「ある」という人は持家に住んでいる確率がやや低いということがあります。

マクロの研究でさっき見ていただいたようなデータを説明するのはなかなか困難なのですが、今までに行われたいくつかの研究によると、日本では経済的要因よりも人口的要因の影響のほうが大きいということが知られています。また国際比較で持家率の要因を研究したのもによってもだいたいの同じようなことが言われています。

それでは、「将来の持家率はどうなるのか？」。正直に申し上げてわかりませんし、将来の持家率がどうなるかに関する研究はどういうわけかほとんど見たことがありません。それは持家率に影響する人口や経済的要因がどうなるかということにかかっています。経済的要因である価格は相対価格ですが、相対価格には実は政策や住宅ローンの条件がどうなるのかということが影響します。それから、持家選好、つまり、持家主義がどうなのか。こういったことで決まるはずですが、これらはいずれも不確定だといっていいでしょう。

これらのうち一番簡単にわかるのは人口だということになっていますから、人口だけが変わってほかの要因は変わらないという条件で簡単な計算をしてみました。2003年の世帯主年齢別持家率つまり、高齢者ほど、高齢世帯ほど持家率が高いという数字でしたが、これを固定します。一方、2025年までの世帯主年齢別の世帯数が予測されています。それを使って簡単な計算をしますと、今61%台のものが、約20年後の2025年には67%という、現在のアメリカやイギリスに近い値になるということになります。実はこういう計算には大きな問題がありまして、世帯主の年齢別持家率というのは実は変化しています。たとえば30歳から34歳のところの持家率は、昭和53年には44%、58年には45~6%だったのですが、今は29%まで落ちています。したがって、世帯主の年齢別の持家率が変化するというのですが、これを予測するのは簡単ではありません。

そこで過去から現在を予測してみるとどうなるかを考えましょう。先ほど2003年から2025年を予測したので、過去のわかっている数字で20年前、1983年の世帯主年齢階層別持家率を固定して2003

年の持家率を推定してみると65%という実際の値よりかなり高いものになってしまいます。

出生年別、コーホート別と言っていますが、これを使って見ますと、同じ年齢でも生まれた年によって違います。団塊の世代はたくさんいて大変だったということになってはいますが、少なくとも持家という部分に関してみれば、比較的若いときから持家率が高かった、ということが分かります。それから、1968年から73年生まれ、団塊ジュニアと言われている世代より5年ぐらい上でしょうか、この人たちの持家率は非常に低いです。つまり、生まれた年によって同じ年齢でも大きな差があるのです。ですから、年齢だけで見ているのは危険です。

人口学的な解釈では、結局最終的には同じ程度の率になるのだから同じではないかという議論も有力のようですが、さっきも（日米比較）申し上げましたように、この辺の差がマクロの持家率に影響するとすれば、これは重要です。最近の若い人たちの持家率が低いというのがなぜかということに関しては、バブルの時代で高くて買えなかったんだ、これからキャッチアップしてくるだろう、というのが一つの議論です。もう一つは、長男長女時代になって、相続期待があるので持家を欲しないのではないかということです。この二つの意見のどちらが正しいかは今のところわからない状況です。それから相続期待といいますが、高齢化が進んで、多くの人が90歳とか100歳まで生きるようになったら、待っているわけにもいかないかも知れません。

住宅所有とリスク

持家主義は損得とは別なのですが、実は持家所有は損か得かという簡単な話ではなくて、リスクということを考えなければいけなくなってきたと思います。持家の価格が変動するリスク、および就業や所得が不安定であることによるリスクです。企業では既に不動産を所有しない経営ということが考えられています。その結果、いろいろな証券化が進んでいるわけです。それに対して、持家は安全資産であると考えられていた傾向がずっとあって、今もその傾向があるのではないかと疑われるわけですね。もし危険資産であればたくさん持たないほうがいいというのは皆さんの常識だろうと思いますが、危険資産だと本当に思っているのかということはどうすれば知ることができるのでしょうか。一つは直接聞いてみるとことですが、政府が毎年調べています。住宅ではなくて土地ですが、預貯金や株式などに比べて有利な資産だと思いませんか、ということ聞いています。平

成5年頃には6割以上の人が「そう思う」と答えておりましたが、その割合はどんどん下がってきて、平成16年には33%ぐらいです。つまり、危険な資産であるという認識がだんだん定着してきているのではなかろうかということです。一方で、同じ調査で同じ人に持家志向か借家志向かどうかを聞いています。土地と建物について両方とも所有したいという人の割合を見ますと、少しは下がっておりますが、80%以上の人が「そう思う」と答えています。したがって、リスクがいくら大きくなっても持家の志向はなくなる。これを不合理だと考えるのかも知れませんが、持家を人々が選択するのは持家主義というものがあると考えないと説明がつかないと思います。

住宅が危険資産であるのなら、住宅を持っている人は危険資産をたくさん持っているわけですから、金融資産の中で安全資産の割合を増やすのではなかろうかと考えられます。私たちの研究では、地価が下がり始めて10年経った2001年でも持家居住者の安全資産の割合が大きくはないという結果が出ています。つまり、危険資産であるという答えはあっても、危険資産であるという認識に基づいた行動にはなっていないのではないかと思います。

持家促進政策

最後に、持ち家促進政策について簡単にお話ししておきましょう。わが国の持家促進政策には、大きく分けると旧住宅金融公庫の融資、減免税、持家帰属家賃の非課税の3種類があるのですが、このうちあまりなじみのないものは、最後の施策です。借家に住んでいれば、家主に所得課税されるわけですが、それに対して自分の家に住んでいれば、家主であってかつ店子であるということですが、そこに課税されることはないのです。一種の持家を促進する政策になっています。持家帰属家賃というのは実はGDPの中に含まれておりますが、数年前に50兆円を超えておりました。これが過大推計であるという話が去年あたり出てまいりまして、改訂作業中です。ここに課税しようと思えば減価償却を認めなければなりませんし、非課税だからといって全額が持家にとって有利な条件になっているとは限りません。

なぜ持家を比較的に推進するのかということですが、持家率が最近上がった国はほとんどすべて持家を促進する政策を行っています。日本はこういうものを見ると促進しているようですが、政府が持家率を上げるというようなことを正面きって

政策の目的とはしていないと思います。先ほどイギリスがいわゆる主要国の中で一番持家率が高かったのですが、1970年代ごろまで公営住宅の国と言われていまして、大部分の人は公営住宅に住んでおりました。おそらく持ち家率は3~40%だったと思います。それが、あんなに上がったのは、公営住宅を居住者に販売したからです。また、アメリカで過去10年ぐらい持家率が上がったのは、低所得者の持家率を上げる政策を行ったためです。

先ほどの国際比較でも、中国とロシアは含まれておりません。1998年には、中国もロシアも持家とか借家とかいうコンセプトがはっきりしなかったのです。ちょうど過渡期でしたので、それで含まれていなかったわけなのですが、実は両国とも、特に中国は持家促進政策を強烈に行っているといわれております。

しかし、国民が持家が好きだから、持家主義があるから持家を促進する政策を行うべきだという議論には多分ならないわけです。持家が当事者以外の人にとっても利益があるということがなければ、本来持家を政策的に促進する理由はないはずで、アメリカではある政策をやろうとしたら便益が上がるんだというようなことをワットと皆が研究する傾向がありますが、過去10年ぐらいの間に、それ以前とは打って変わって、持家に住むことが社会的な利益をもたらすというふうな研究がもう山のように出てきました。

そこで言われていることの代表的なものは、持家の人はメンテナンスをよくするとか、持家居住世帯の子供のほうが他の要因をコントロールしても学校の成績が良いとか、持家居住者のほうが投票によく行くとか、コミュニティーの活動によく参加するというようなことです。しかし、そういうタイプの人持家に住んでいる傾向があるのではなかろうかと考えると、どっちが原因でどっちが結果なのかがわからない（鶏と卵）というわけで、なかなか持家を政策的に推進するということを公言するのは大変だなあという気が致します。

<参考文献>

- エイブル編『一生賃貸!』ダイヤモンド社、2005
- 山下義弘『脱・持家神話のすすめ』平凡社新書、2003.
- Carl R. Gwin and Seow-Eng Ong, Do We Really Understand Homeownership Rates? An International Study, Working Paper 2004-053-ECO, Baylor University, 2004.