



ひらやま・ようすけ
58年生まれ。神戸大
博士（学術）。専門は
住宅政策、都市計画。
神戸大名誉教授

資本主義社会では経済上の不平等が生じる。だが不平等拡大の放置は人びとの信頼と連帯の関係を壊し、社会基盤をむしばむ。だから経済格差をどうやって減らすかは、挑戦すべき難問となってきた。日本ではバブル崩壊以降、経済・社会の安定がぐらつき、不平等への関心が一層高まった。不平等をつくるのは収入と資産の不均衡分布だ。世帯年収の分布を10分位階級別にみると、トップ1割グループの占有率は26・8%にのぼる（表参照）。資産分布の偏りはより著しく、トップ1割が47・7%を占有する。金融資産、住宅・土地資産に関するトップ1割の占有率は、それぞれ40・6%、53・0%だ。

上位階層への偏在の程度が大きいのは収入より資産、資産の中では金融資産より住宅・土地資産だ。全世帯の1割が住宅・土地資産の半分強を占有する実態がある。併せて目を引くのは中位4割と下位5割の分裂だ。中間層を形成する中位4割グループは住宅・土地資産の45%を保有するの

これからの都市住宅政策 ㊦

平山洋介 摂南大学特任教授

住宅の不平等是正を最優先

年収および資産の10分位階級別にみた年収と資産の不均衡分布（2019年）

	全世帯平均値	下位5割グループ 占有率	中位4割グループ 占有率	上位1割グループ 占有率
年収	558.4万円	24.3%	48.9%	26.8%
資産総額	2833.7	5.0	47.3	47.7
金融資産額	1211.7	8.9	50.5	40.6
住宅・土地 資産額	1622.0	2.0	45.0	53.0

（注）年収のみ年収10分位階級別、それ以外の3項目については資産（総額）10分位階級別に占有率を示した。金融資産額は、預貯金、有価証券などの貯蓄額から住宅・土地関連以外の負債現在高を引いたもの。住宅・土地資産額は、住宅・土地評価額から住宅・土地のための負債現在高を引いたもの（出所）総務省「2019年全国家計構造調査報告」を基に筆者作成

ポイント

- 。トップ1割が住宅・土地資産の過半占有
- 。上位階層ほど持ち家促進政策の恩恵享受
- 。賃貸住宅にとどまる階層への支援強化を

に対し、下位5割グループの保有は2%にすぎない。戦前の大都市は無産階級の空間を形成し、その住宅の大半は借家だった。戦後には持ち家が増え、住宅所有の大衆化は経済・社会史の分水嶺となった。一方、持ち家の増大はそれを持つ・持たないグループに人びとを分割し、住宅を所有する世帯をその資産価値の高低により序列化した。仏経済学者のトマ・ピケティ氏の不平等論の要点は、労働所得と資本所有の比較にある。同氏によると、住宅を含む資本の所有に住宅・土地資産をさらに増やす「蓄積家族」が存在する。このグループは大都市に多い。高収入の子世帯は親の援助を受け価値の高い持ち家を取得し、さらに投資のために不動産を買い、そのうえで大都市立地の親の持ち家を受け継ぐ。

豊富な住宅資産の一部は賃貸住宅として市場に出され、家賃収入を生む。大都市では高級タワーマンションの建設が増えた。その一部は高収入の子世帯により買われ、富裕家族の資産目録に加えられた。

下位の階層では、住宅・土地資産が次第に目減りする「賃貸家族」がいる。

政府の住宅政策は住宅関連の不平等緩和のために実践されるという見方は、一面的ではない。住宅政策が住宅・土地所有の経済格差を減らすどころか、それ自体が不平等拡大のメカニズムを構成し、その原因となる点をみる必要がある。戦後日本の住宅政策は持ち家促進に力点を置いた。住宅が不足し劣悪だった時代に住まいの量と質を改善し、社会安定の基盤をつくらうとする社会プロジェクトだった。だが1973年の石油危機以来、政府は住宅政策を景気浮揚の経済プロジェクトに転換し、住宅購入をひたすら推進した。経済対策としての住宅政策

る「食いつぶし家族」が多い。収入がそれほど高くない子世帯は、良質とはいえない住宅を買い、その資産価値が減っていく。彼らが地方出身で大都市に住む場合、実家を相続しても売却・賃貸のための市場はなく、その多くは管理負担を伴う空き家にならなない。親の持ち家にとどまる成人未婚の世帯内単身者が増えた。ここには低収入のままで年齢の上がる人たちが含まれる。彼らが住み続ける家の一部は修繕されず、老朽化するに任される。親の住宅が世帯内単身者に受け継がれると多くの場合、その物的状態と資産価値は保全されない。より低い階層には、親・子世代ともに持ち家を取得せず、従って住宅・土地資産を一切持たず、賃貸住宅に住み続ける「賃貸家族」がいる。

は、持ち家消費の可能な中間以上の所得層に支援を集中するため、住宅・土地所有の不平等を拡大させる。家を買えそうにない階層は支援対象から除かれる。低利の住宅ローン供給していた住宅金融公庫は07年に廃止され、それ以降、住宅ローン減税が持ち家促進の中心手段になった。この減税は公庫融資に比べ所得逆進性が強い。高収入の世帯は高級な住宅を買ったために大規模な住宅ローンを組み、住宅ローン減税から大きな利益を得る。高性能の長期優良住宅の取得、それへのリフォームには幅広い公的支援がある。だが高性能住宅に投資する余裕のない「食いつぶし家族」は何ら支援を得られず、老朽住宅にとどまるしかない。

さらに資産の世代間移転に関連する制度は「蓄積家族」の住宅・土地資産形成を支える。遺産相続では、住宅の価値は市場に比べ低く評価されるため、金融資産より不動産資産の移転が有利になる。子世帯の持ち家取得に対する親の生前贈与に、2000年代から非課税枠が拡大した。非課税枠は高性能で高額の住宅の取得ではより大きい。

一方、賃貸住宅への政府支援は弱い。欧州の多くの国では公的借家が全住宅数の2割程度を占め、公的賃貸補助の制度がある。日本では公営住宅は3・8%（18年）しかなく、公的家賃補助はほぼ皆無だ。「賃貸家族」は高コスト・低質の民間賃貸セクターにしか居場所がなく、低賃金の不安定就労者、貧困な高齢者、母

子世帯は民営借家への入居さえしづらい拒否される。

注意すべきは、経済プロジェクトは社会プロジェクトを基盤としていた点だ。住宅改善に関する人びとのある程度の平等があつて初めて、大衆への安定の広がり根ざす住宅経済が拡大した。しかし経済刺激に傾いた持ち家促進は、住宅・土地資産の分布をさらに偏らせた。住宅政策の経済側面は社会側面から分離肥大した。この結果、経済プロジェクトは社会を分裂させ、それ自体がよりどころとしていた社会プロジェクトを危機にさらし始めた。

必要なのは、住宅・土地所有の不平等を緩和する方向への住宅政策の転換だ。人口減などで住宅市場は小さくなった。住宅政策の経済波及効果は縮小し、住宅ローン減税は収収減に見合う結果を生まない。にもかかわらず上位階層の住宅にばかり公的支援を集中する政策が続けられ、それは社会安定を傷つけるだけで、もはや合理性を持たない。

豊かな「蓄積家族」を公的に優遇する必要はない。大都市の住宅価格高騰により中間層でも持ち家取得は困難になった。「食いつぶし家族」の老朽住宅は耐震改修さえ実施されず、「賃貸家族」は複数世代にわたる住宅不安を経験する。経済格差の増大は社会基盤を壊すリスクになる。不平等形成の中心要因が住宅・土地所有のあり方であるならば、住宅政策により緩和する方策が検討されてよい。