

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 26 年 6 月 29 日現在

機関番号：82671

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2011～2013

課題番号：23730252

研究課題名(和文) 居住貧困への政策的対応：住宅補助の制度設計に関する実証研究

研究課題名(英文) Empirical Analyses on Housing Subsidies

研究代表者

水谷 徳子 (MIZUTANI, Noriko)

公益財団法人家計経済研究所・その他部局等・研究員

研究者番号：60551075

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,300,000円、(間接経費) 390,000円

研究成果の概要(和文)：本研究課題では、日本の住宅補助の政策評価をおこなうため、公営住宅のクラウディング・アウト効果、家賃補助の有効性について研究をおこなった。特に、公営の借家と公団・公社の借家でクラウディング・アウト効果は異なるのか、世帯収入や住宅の平均的な広さなど地域の特性やその地域の公的賃貸住宅への超過需要の程度によってクラウディング・アウト効果がどのように異なるのかを明らかにすることができた。また、大阪市新婚世帯向け家賃補助制度を対象に、家賃補助が家賃に与える影響を実証的に分析するためのデータベースを構築することができた。

研究成果の概要(英文)：This research project studies the crowd-out effects of public housing and the efficiency of rent subsidies to evaluate housing subsidies in Japan. The empirical result reveals that rental housing provided by local government crowds out less private rental housing than rental housing provided by public corporation does. I show that the degree of crowd-out is different across places according to the excess demand for public rental housing, the distribution of household income, and the size of a house. In addition, I build a database to empirically explore the effects of rent subsidies on rents in Osaka.

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学・応用経済学，経済政策

キーワード：住宅補助 政策評価

1. 研究開始当初の背景

低所得者の居住問題のリスクを負担するという意味で、住宅補助は低所得者向けのセーフティネットとして、重要な役割を果たす。

賃貸住宅に対する住宅補助は、大きく分けて公営住宅等の直接供給と家賃補助がある。日本では、低所得者のための住宅政策は、公営住宅の供給がその中心的な役割を担ってきた。近年、管理運営の非効率性、ストックの老朽化等の問題から、供給側の補助としての公営住宅の政策は縮小傾向にある。公営住宅のデメリットである収入超過者や応募倍率の問題が生じない、あるいは消費者の選好を反映しやすいという点でも、家賃補助の政策をとり、住宅供給は民間主体に任せ方がよいという考え方がある。

しかし、十分に住宅を需要していない低所得者への住宅供給という点での家賃補助制度の有効性は、民間賃貸住宅の供給の弾力性に依存する。なぜなら、Fack (2006, *Labour Economics*) が指摘するように、家賃補助の対象となる民間賃貸住宅の供給が非弾力的である場合、家賃補助は家賃そのものの上昇につながるからだ。日本では、民間賃貸住宅の家賃補助は一部の地方自治体が限定的におこなっているにすぎない。そのため、データの蓄積が少なく、実証研究がおこなわれていない。

2. 研究の目的

本研究では、公営住宅の供給や家賃補助といった日本の住宅補助制度が、低所得者に住宅を保障するという点において効果的であるか実証的に検討することを目的とした。より具体的には、以下を分析することを当初目的としていた。

(1) 公営住宅のクラウドディング・アウト効果
住宅は、公営住宅や公団・公社の賃貸住宅のように公共部門によって供給されているだけでなく、民間市場でも供給されている財である。そのため、公的賃貸住宅（公営の借家および公団・公社の借家）が民間の賃貸住宅をどの程度押し下げているか検証することで、住宅・都市整備公団や地方自治体などの公共部門による住宅の供給が、その目的の一つであるとされる、住宅を十分に需要していない人に住宅を提供するという点で機能しているのか、どの程度効果があったのかを定量的に評価する。

また、公的賃貸住宅の供給により民間賃貸住宅の価格が低下しているならば、民間市場の賃貸住宅の供給が弾力的なとき、民間賃貸住宅は大きくクラウドディング・アウトされる可能性がある。民間賃貸住宅の弾力性の程度と数量・価格の両面でのクラウドディング・ア

ウト効果の程度との相互関係も考察していく。

(2) 家賃補助制度の有効性

家賃補助が有効な政策かどうかは住宅供給の弾力性の大きさに大きく依存する。もし、家賃補助制度の対象となる民間賃貸住宅の供給が非弾力的ならば、家賃そのものの上昇につながり、家主へ所得移転するだけの結果となる。

そこで、住宅供給の弾力性を考慮しながら、日本の数少ない家賃補助制度のうち、実際に制度変更のあった大阪市の家賃補助制度を分析の対象として、家賃補助制度の変更を用いて家賃補助によって家賃が上昇しているのかどうかを分析する。家賃上昇が観察されても、その上昇は住宅の質の上昇を反映している可能性がある。住宅の広さや質の改善が家賃上昇にどれだけ寄与しているのか検証し、家賃補助が住宅の質の底上げという役割を果たしているのかも確認する。

3. 研究の方法

上述の(1)の検証のためには、住宅市場別のデータが適していると考えられる。しかし、住宅市場と一致する（地理的）区分がどのような水準によって決定されているか明確には判断できなかったため、市区町村別データを用いることとした。

アメリカのMSAレベルの集計データを用いて分析しているSinai and Waldfoegel (2005, *Journal of Public Economics*) の枠組みをベースとして、公的賃貸住宅の増加が居住世帯ありの総住宅数を1対1で増加させているかという数量におけるクラウドディング・アウト効果を定量的に把握した。

クロスセクションデータでの推定値には、公的賃貸住宅と住宅需要の観察されない要因との相関あるいは観察されない市区町村の異質性により、バイアスが生じている可能性があるため、操作変数法とパネルデータ分析により、結果の頑健性を確認した。

上述の(2)に対しては、家賃補助の受給資格やより詳細な制度の変遷等の理解のため、研究対象とする大阪市の家賃補助制度の資料の収集・整理をおこなった。

その結果として、補助期間変更や平成14年度及び平成18年度の補助限度額変更のうち、データの入手可能性を考慮し、平成18年度の補助限度額の変更に着目して分析することとした。

制度変更前後の家賃データを用いて、政策の影響をみる場合、家賃の変化が制度の変更に起因するのか、他のマクロ経済ショックに起因するのか、識別できない。そこで、制度（補助額）変更前後という軸に加えて、この

制度により影響を受けるグループ（トリートメントグループ）と影響を受けないグループ（コントロールグループ）に分類し、difference-in-differences を用いた分析を採用することとした。着目する家賃補助制度は、大阪市の新婚世帯を対象とするものであるため、大阪市の新婚世帯向け民間賃貸住宅をトリートメントグループとし、コントロールグループをそれ以外の大阪市の民間賃貸住宅とした。

以上の分析には過去の賃貸情報が必要であるため、入手可能であると判断できた『住宅情報フォレント関西』（リクルート）の複写・電子化を進めた。

データセットの構築ができ次第、計量分析に取りかかる予定であったが、本研究課題の研究期間中に、対象としていた大阪市の家賃補助制度の見直しが発表され、平成 24 年度から新規募集が停止されることとなった。この新規募集停止は、研究開始当初に着目していた補助額の変更より、家賃補助制度の影響を分析するために、格好のイベントであると考えられる。そこで、この新規募集停止前後のデータを用いた分析を視野に入れ、当初の計画を変更し、過去の賃貸情報の複写・電子化作業と並行して、平成 24 年度以降の家賃情報の入手作業を進めることとした。

4. 研究成果

(1)に関しては、「住宅土地統計調査」と「国勢調査」の市区町村別データを用い、民間賃貸住宅市場が均衡状態にあると仮定し、公的賃貸住宅が1戸新しく供給されたときに、居住世帯ありの総住宅ストックが1戸増加しているのか、それとも民間の賃貸住宅市場をクラウドニング・アウトしているのかを検証した。分析の結果、一人あたり公的賃貸住宅が1戸追加されると、0.7戸は賃貸住宅の住宅ストックに追加されるが、0.3戸は民間賃貸住宅をクラウドニング・アウトしていることが分かった。また、公営の借家と公団・公社の借家を識別すると、公営の借家のほうが民間の賃貸住宅をクラウドニング・アウトしないことが確認された。

住宅市場（市区町村）の特性ごとの分析により、住宅の大きさが小さい市場ではクラウドニング・アウトは大きく、公的賃貸住宅に対する超過需要が大きい地域ではクラウドニング・アウトが小さいことが分かった。さらに、新規に公的賃貸住宅を追加しても一人当たりの居住スペースの増加には反映されていない可能性が示唆された。

これらの主要な成果は、「公的賃貸住宅は民間賃貸住宅をクラウドニング・アウトしているのか?」として『都市住宅学』に掲載された。

(2)については、大阪市の家賃補助制度の補助額変更あるいは新規募集停止という制度の外生的な変化を用いることで、家賃補助と家賃の関係を実証的に分析するためのデータセットを構築できた。

具体的には、平成 18 年度前後の家賃情報として、雑誌『住宅情報フォレント関西』（リクルート）の情報提供日が 2005 年 4 月以降の 31 か月分（31 点）を複写（あるいは収集）した。これらはすべて紙媒体であるため、電子化作業を進めた。研究期間内に 31 か月分の電子化作業を完遂することができ、約 5 万件の家賃情報を含むデータセットを作成することができた。

また、2008 年以降定期的に月末、大阪市の家賃情報が掲載されているウェブサイト（リクルート）にアクセスし、ダウンロードをおこなった。2014 年 3 月末時点で 72 か月分の家賃情報を収集し、データセットを作成し、上述のデータセットへの接続をおこなった。

今後も家賃情報のダウンロードを継続し、データセットを構築していくことで、家賃補助が家賃に与える短期的影響、長期的影響を実証的に把握することが可能となる。日本における民間賃貸住宅の家賃補助は一部の地方自治体が限定的におこなっているにすぎないため、データの蓄積が少なく、実証研究がおこなわれていないという事情を鑑みて、当該データセットを今後の実証分析に活用していきたい。

5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計 6 件）

水谷徳子、「行動特性の形成要因 自然環境と学校や家庭での教育・経験」、『季刊家計経済研究』、査読無、No.102、2014、pp.33-43

Okudaira, H., Y. Kinari, N. Mizutani, F. Ohtake and A. Kawaguchi, "Older Sisters and Younger Brothers: The Impact of Siblings on Preference for Competition," ISER Discussion Paper 896, Osaka University, 査読無, 2014, pp.1-27
<http://www.iser.osaka-u.ac.jp/library/dp/2014/DP0896.pdf>

水谷徳子、「持ち家と女性の就業」、『季刊家計経済研究』、査読無、No.100、2013、pp.42-51

水谷徳子、「住宅価格の変化が出産に与える影響」、『季刊家計経済研究』、査読無、No.96、2012、pp.24-34

水谷徳子、「公的賃貸住宅は民間賃貸住宅をクラウドディング・アウトしているのか?」、『都市住宅学』、査読有、第76号、2012、pp.94-103

水谷徳子、「所得と女性の幸福度」、『季刊家計経済研究』、査読無、No.92、2011、pp.59-68

〔学会発表〕(計 2件)

大竹文雄、木成勇介、水谷徳子、森知晴、「競争と再分配行動の関係性：経済実験による分析」、『行動経済学会第7回大会、2013年12月14-15日、京都大学

水谷徳子、「自信過剰・競争選好と昇進格差、競争選好の形成」、『国立社会保障・人口問題研究所定例研究会、2012年12月21日、国立社会保障・人口問題研究所

6. 研究組織

(1) 研究代表者

水谷 徳子 (MIZUTANI, Noriko)
公益財団法人家計経済研究所・その他の部
局等・研究員
研究者番号：60551075