

## 家計費における住居費・住居費関連支出の分析的研究

京都教育大学 関川 千尋

——持家家計を中心として——

## 目 次

序章：研究目的・方法

第1章：わが国の住居費研究の系譜とその方法

## I 緒言（研究目的と方法）

## II 結果

## 1 はじめに

## 2 住居費研究の背景と系譜

## 1) 大正期以前の論文・著書

## 2) 昭和初年から昭和13・14年頃までの論文・著書

## 3) 昭和15年から昭和20年までの論文・著書

## 4) 戦後の論文・著書

## i) 敗戦直後から高度経済成長期当初まで

## ii) 高度経済成長期の論文・著書

## iii) 低成長期の論文・著書

## 5) 住居費研究の系譜：まとめ

## 3 既往の住居費研究における研究方法

## 1) 研究方法の分類

## 2) 既往の住居費研究における研究方法

## 4 住居費研究不振の原因

## III 要約

## IV 参考文献

第2章：外国における住居費研究——学説史の整理——

## I 研究目的と方法

## II 外国における住居費研究

## 1 まえがき

## 2 家計費研究の系譜

## 1) エルンスト：エンゲルの生計費研究

## 2) アレン&amp;ボーレイの生計費研究

## 3) ジェームス：デューゼンベリによる相対所得仮説

## 4) プレイス&amp;ハウタッカーの生計費研究

## 5) ミルトン：フリードマンの恒常所得仮説

## 3 住居費研究の系譜

## 1) シュワーベにおける住居費研究

## 2) リチャード：ミュッスの住居費研究

## 3) マーガレット：レイドの住居費研究

## 4) 近年の外国における住居費研究

## 4 まとめ、および考察

## III 参考文献

第3章：持家の住居費当量の計測についての試論

## I 研究目的と方法

## II 持家の住居費と帰属家賃

## 1 はじめに

## 2 持家の住居費当量の計測について、従来の試み

## III 持家の住居費当量の計測

## 1 はじめに

## 2 経験データの採集

## 3 持家の住居費当量の計測

## 1) 年間住居費関連支出を指標とする方法

## 2) 居住者の効用評価による方法

## 3) 借家市場評価による方法

## IV 持家の住居費当量計測例の比較と考察

## 1 3種類の「持家の住居費当量、間の関係

## 2 住宅・土地評価額と、持家の住居費当量

## 3 所得と持家の住居費当量

## 4 「持家の住居費、計測手法の選択あるいは、その方向性についての考察

## V 要約

## VI 参考文献

・あとがき

## 研究梗概

はじめに；

1960年代以降、土地・住宅の値上りをバネに実行された高度経済成長の結果、インフレ化が進み、勤労者家計の住宅取得能力は、相対的に低下してきている。わが国の住宅事情は、1968年（昭和43年）に、一世帯一住宅を達成し、好転してきていると言われていたが、主として、勤労者家計の住要求と、その住宅取得能力との間には、大きな乖離がある。また、この乖離は、年来の政府の持家政策および、戸数主義の住宅政策の下で、年々拡大しているのが現状である。多量に良質な住宅が存在しても、一般家計の手の届かないものであれば、それは一般家計にとって無いのと同じである。

この研究では、従来等閑視されてきた、国民の住宅取得能力に視点をあて、家計費支出の立場から検討を加えようとするものである。

ところで、住居費を対象とする研究は、わが国では、緊急度の高い課題であるにもかかわらず不振であり、その到達度も、不明な状況である。家計費支出に視点をすえた研究をすすめるあたり、方法的な独自性を明確にする上でも、わが国内・外で行われてきた、当分野の研究を整理しておく必要に迫られていた。ここでは、併せて、この作業も実施している。

論文の構成は、第1章で、わが国の住居費研究の系譜とその方法、第2章で、外国における住居費研究、第3章で、持家の住居費当量の計測についての試論の3章からなっている。なお、当報告書はここまでを含むが、これらの内容は、以降、持家々計の家計費分析に引き継がれる。

### 第1章：わが国の住居費研究の系譜とその方法

住居費研究は、多くの立場から取りくむことが可能である。可能な研究の視点を整理すると大体次の5タイプに要約されることが予想できる。

- ① 国民経済の経済主体のうち、家庭経済の範囲において論を展開するもの。
- ② 家庭経済と企業経済、即ち、生産と需要の相互関係において論を展開するもの。
- ③ 家庭経済と財政の相互関係において、論を展開するもの。
- ④ 国民経済全体の中で、上記①～③を、マクロ的に論ずるもの。
- ⑤ その他、である。

この章では、上記のような研究視点から考えられる研究分野から、住居費について論じてある論文・著書を選び出し、その内容、方法について検討を試みた。

収集対象分野は、建築学・家政学・経済学・その他である。

年代別収集状況は、表(1-1)のとおりであり、その内訳は、表(1-2)のとおりである。

これらの論文・著書が、経年的に検討された他、研究手法が類型化され考察されている。

表(1-1) 論文・著書収集年代別分布

年 西暦	件数		年 西暦	件数		年 西暦	件数	
	分布	小計		分布	小計		分布	小計
1914	T3	1	1937	12		1960	35	3
15	4		38	13	2	61	36	6
16	5	1	39	14	3	62	37	1
17	6		40	15		63	38	
18	7	1	41	16	4	64	39	
19	8		42	17	2	65	40	2
20	9	1	43	18	1	66	41	
21	10	1	44	19	3	67	42	
22	11	1	45	20		68	43	1
23	12	2	46	21		69	44	3
24	13	1	47	22	1	70	45	2
25	14		48	23	3	71	46	
26	15 S1	3	49	24	4	72	47	
27	2	2	50	25	2	73	48	1
28	3		51	26	3	74	49	1
29	4	1	52	27	2	75	50	2
30	5	2	53	28	5	76	51	12
31	6	1	54	29	6	77	52	1
32	7		55	30	2	78	53	4
33	8		56	31	1	79	54	1
34	9		57	32		80	55	2
35	10	1	58	33		81	56	1
36	11		59	34	2	合計		108

表(1-2) 収集論文・著書一覧

(その1)

No.	論文・著書名および著者	雑誌名等	発行年	内 容	研究方法
1	住宅経営について(前川松韻)	建雑, 28, 325	1914 T3	住宅フェアによる住宅改良, ドイツの例紹介, 講演。	8
2	東京ニ於ケル二十職工家計調査 (高野岩三郎)	最近社会政策, 金井延教授在職 25年記念論文集	1916	科学的手法を備えた家計調査である。	2
3	日米「最小生活費」論(森本厚吉)	社会政策学会第 12回大会	1918	第一次大戦期の, 日米標準生活比較を試みたものである。	2, 4
4	家賃騰貴と都市計画(戸田海市)	経済論叢10-3	1920	都市域を広げることで, 家賃問題に対応しようとするもの。	1
5	英国住宅政策の経過(直木倫太郎)	建雑, 35, 419	1921	英国住宅助成法案がでた背景紹介。	1
6	家賃の正当なる計算(宮田庄吉)	社会政策時報, 21-11	1922	費用的な方法で家賃を試算している。	5
7	住居統計概説(財部静治)	経済論叢13-3	1923	住居統計の必要性とその方法を, 外国文献を参照しながら解説。	7
8	東京市に於ける労働者家計の一模型 (権田保之助)	大原社会問題研 究所雑誌1-1	1923	科学的家計調査により, 労働者家計の生活分析をしたもの。	2
9	東京に於ける小額俸給生活者家計の一模型(権田保之助)	同上, 2-2	1924	上記と同様小額俸給生活者家計の生活分析をしたもの。	2
10	労働者及び小額俸給生活者の家計状態比較(権田保之助)	大原社会問題研 究所雑誌4-1	1926	上記研究8, 9の内容を比較したものである。	2
11	住居費負担過重の原因(常松三郎)	経済時報13-3	1926	大正8, 9年頃の住居費高騰原因の展開。	1
12	住居費負担軽減の方法(常松三郎)	経済時報14-4	1926	方法として住宅組合・組立住宅・アパートメントハウスを示している。	1
13	シュワーベの法則(岡崎文規)	経済論叢17-3	1927	シュワーベの法則の紹介・京都市での実態調査への適用。	3
14	京都市における家賃の統計的研究 (岡崎文規)	経済論叢17-5	1927 S2	13の追加, 京都市での住居費調査の分析, シュワーベの法則との対応。	1, 3
15	住宅統計に就いて(近藤常次)	統計集誌576	1929	住宅統計報告を作るため, 外国の抄訳紹介。	7
16	住宅費に関する一研究(一) (楠原祖一郎)	建築世界24-11	1930	大正6, 7, 8, 9年頃の住居費を, 動学的, 他の生計費との関連で問題にしている。	1, 2, 3
17	六大都市宅地売買価格及び賃貸価格に就て(上)(遠藤盛)	統計集誌593	1930	家賃の根本問題である地価のうごきの都市間比較。	2, 5
18	住宅統計について(岡崎文規)	経済論叢33-4	1931	住宅調査の必要性和留意点。家賃データの必要性。	7
19	住宅問題に関する一管見一特に家賃について,(幸島禮吉)	都市問題20-1	1935	ドイツ公益住宅の家賃の決まり方を, 公益住宅建築計画書の紹介よりのべている。	1, 5
20	適正なる家賃とは何ぞや(幸島禮吉)	日本評論13	1938	家賃政策の必要性の提示。	1, 3
21	小額所得層の住宅建築経済 (熊谷兼雄)	建築雑誌13・3	1938	19ヶ国の小額所得層住宅政策の紹介。	8

表(1-2)

(その2)

No.	論文・著書名および著者	雑誌名等	発行年	内 容	研究方法
22	家賃よりみた住宅問題(高山英華)	都市公論22-11	1939	費用論的家賃の試算、民間家賃政策。	5
23	地代家賃統制令の施行(時事ニュース)	都市問題29-5	1939	施行過程、内容の紹介、問題点解説。	1
24	英国の家賃政策(濱野啓一)	都市問題29-5	1939	英国の家賃政策の紹介。	8
25	住宅経済学(シャルル・ジード, 加藤国一郎訳)	高陽書院	1941 S 16	住宅問題解消の多くの方策, 中でも住宅組合の役割の紹介。	7, 8
26	住宅統計実地調査に於ける諸問題(松浦 素)	柳沢統計研究所報47	1941	戦時下, 住宅政策の基礎として, 住宅統計の必要性和その配慮点。	7
27	家計調査よりみたる給料生活者及び労働者の生活様式(家本秀太郎)	国民経済雑誌71-4	1941	Allen Bowley の手法をつかい家計費分析を試みている。	3
28	家計調査よりみたる給料生活者及び労働者の生活様式の附図(家本秀太郎)	国民経済雑誌71-5	1941	No.27につけるべき図である。	3
29	労務者ノ最低住居費ト住居政策(安藤政吉)	産業能率15-2	1942	戦時下, 社会衛生的, 建築学的労働科学的に最低限住宅を明らかにする。国家主義的住居論である。	4
30	標準生活費の研究(財団法人戦時生活相談所)	———	1942	標準生活費とは何か, 生存最低生活費の試算のための理論検討, 住居費については手法的困難さが示されている。	4
31	住宅産業の再組織(早川文夫)	建築雑誌18・5	1943	西山卯三氏の論文紹介, 国家統制的住宅建設論。	1, 4
32	至急対策を要する宅地建物価格の統制(杉本正幸)	建築雑誌19	1944	早川文夫氏の論文紹介, 家賃統制令の改訂の必要性, 建物評価に係る公的機関の必要性など。	1
33	国民生活費の研究(安藤政吉)	麹町酒井書店	1944	戦時下, 最低生活費生活実行の必要性, およびその検討。	4
34	国民住宅論攷(西山卯三)	伊藤書店	1944	国民住宅に, 建築学が関与する視点を示し, その空間的対応を詳述したもの。以後計画学の基本となる住宅基準の明示。	1, 4
35	住宅調査論(早川文夫)	建築雑誌63-738	1947 S 22	住宅政策の基本である住宅調査実施の試論, 家賃情報は, 中心的項目とはならない。	7
36	住宅経済に関する統計について(本城和彦)	建築雑誌63-737	1948	住宅経済に関する具体的統計を用い, 戦後の住宅経済の異常性の指摘。	2, 1
37	家賃と住居水準について(谷 重雄)	建築雑誌63-745	1948	統制令のため私的住宅供給が成立しない。統制令がなければ需要者は, 家賃が支払えぬ。その不均衡を対象とする計量的研究。	3
38	家賃政策の現状(谷 重雄)	建築雑誌64-747	1948	統制令による現場の混乱紹介。解決のための個人的見解提示。	1
39	庶民貸家住宅の家賃(梶山 晃)	建築雑誌	1949	戦後期, 家賃支出能力の推定。	3
40	賃金叢書・生計費の研究(野村俊夫)	労働文化社	1949	生計費研究の沿革, その他基本的知識の紹介, 試算等。	3, 1, 7

表(1-2)

(その3)

No.	論文・著書名および著者	雑誌名等	発行年	内 容	研究方法
41	建築物の経済的耐用年限の理論 (谷 重雄)	建築学会論文報告集39	1949	維持費を指標とした費用減価の立場から耐用年限を検討したもの。	5
42	建物の減価函数について (谷 重雄)	日本建築学会研究報告4	1949	初期価格と終価, 耐用年限からその建物の減価函数を検討。	5
43	住宅経済の計量的研究, その1, 住宅の分配について(丹下健三)	日本建築学会研究報告8	1950	住宅の質分布と所得分布相関の検討。	3
44	住宅経済の計量的研究, その2, 住居費支出傾向について(丹下健三)	日本建築学会研究報告8	1950	R. Frish (非線型モデル) による, 住居費支出の消費性向の検討。	3
45	解説・家庭経済学(横山光子)	光生館	1951	家庭の経済的経営の指導書。	1, 7
46	建築物の価格形成に関する基礎理論的研究(谷 重雄)	建築学会論文報告集44	1951	建物の価格形成の理論的体系的組織化の試み。	5
47	住居費と住宅の有効需要について (谷 重雄・志賀 英)	日本建築学会研究報告13	1951	家計調査報告から試算した推定消費函数により, 低・中所得層の有効需要の試算・供給との差の補助について。	3, 6
48	米国住宅経済の分析 (古川 修・下総 薫)	同上・17	1952	米国の住宅経済の分析例・手法紹介。	1, 8
49	建築材料価格の変動について (谷 重雄)	同上・18	1952	長期建築物指数の試算と, その性格の検討。	5
50	住居費の基準函数と, その限界について(谷 重雄)	建築学会論文報告集47	1953	住居費の基準を示す, 線型モデルと, それの当てはまる限界を示す。	3
51	家庭経済研究(松平友子)	中教出版	1953	家庭経営のための啓蒙書。	7
52	建物減価曲線の諸相について (谷 重雄)	日本建築学会研究報告24	1953	修繕費が増加する仮定における減価曲線の一般化の試み。	5
53	最近の家計に於ける住居費の支出について(野々村五四男)	日本建築学会研究報告25	1953	大阪・高校生家庭の住居費の検討。	2
54	新築貸家について(宮崎元夫)	日本建築学会研究報告28	1953	東京のアパート, 借家経営の成立している背景検討。	2
55	金融公庫住宅の性格について (宮崎元夫)	日・建・学会・関東支部第15回研究発表会	1954	公庫利用層の性格の位置づけ。	1, 2
56	家賃政策の諸問題(谷 重雄)	都市問題45-3	1954	家賃政策としての, 公営・公団・金融公庫でカバーできない問題点, 低賃金。	1
57	個人住宅投資の推計と若干の考察 (内山 諫)	日本建築学会研究報告27	1954	国民所得のうち, 個人住宅投資の推計方法, 可処分所得との関係等についてのべている。	6
58	新築売家の購入費—その1— (川名吉エ門)	日本建築学会研究報告30	1954	大阪・新築売家の購入価格の検討。専用・土地付, 専用・借地。	2
59	同上 —その2— (川名吉エ門)	日本建築学会研究報告30	1954	同上検討, 併用・土地付, 併用・借地について。	2
60	住宅経営費に関する研究(谷 重雄)	建築研究報告No. 13	1954	住宅の経営維持のための費用の基礎的研究。	1, 5
61	家賃問題からみた貸家経営指数 (川名吉エ門)	日本建築学会論文集51	1955	既存データを用い, 民営借家経営に, 建築費と家賃収入との関係进行分析し, 経営条件の検討を加えたもの。	5

表(1-2)

(その4)

No	論文・著書名および著者	雑誌名等	発行年	内 容	研究方法
62	月賦住宅利用の実態分析 (野々村五四男)	日本建築学研究 報告33	1955	月賦住宅の質的内容・利用階層, 利用後の問題点の検討。	1, 2
63	公団住宅の供給対象と需要に関する研究 (西山卯三, 他)	日本住宅公団報 告書	1956	公団住宅供給に供う需要調査報告。	1
64	宅地の評価に関する研究(島田久吉)	日本住宅公団建 築部調査研究課	1959	宅地評価のメカニズムを検討, 限 界需要地価と虫くい建設, 仮需要 と実需用の関係など。	1, 2
65	社会福祉政策と公営住宅(幸島禮吉)	都市問題50-11	1959	住宅政策が社会福祉政策と関連し ており公営住宅はその典型。	1
66	改訂 家庭経済学 (大河内一男・籠山 京)	光生館	1960	家庭経済学の学問的背景の記述, 最低生活費が前面に出ている。	4, 7
67	住宅の現状と将来 (高山英華・谷 重雄)	経済審議会長期 展望部会	1960	住宅の現状-需要予測-適正住居 水準-投資予測-住宅政策の方向 性を示している。	6
68	公営住宅家賃の私法性(一) (遠田新一)	民商法雑誌41- 4	1960	公営住宅使用賃料を法的に公法で なく私法的扱いをすべきだ。	1
69	貸家経営の性格に関する研究 (宮崎元夫)	京都大学学位論 文	1961	江戸時代を含む戦前・戦後の借家 の実態を明らかにしたもの。	1, 2
70	地代家賃統制令の跡(志賀 英)	住宅復興36	1961	S. 14公布~S.37年までの当法の 経過。	1, 7
71	東京都における公的賃貸住宅入居者の 家計の傾向(下総 薫)	建築学会論文報 告集64	1961	公的賃貸住宅入居者の家計調査か ら住居費支出を中心に食料費や, 家族人数等との関係を確認。	3
72	公営住宅家賃の私法性(二) (遠田新一)	民商法雑誌42- 1	1961	地方公共団体の当法取扱いの実態 調査, 私法的扱い上での問題点。	1
73	住宅に関する困窮状況および所得分布 の状態からみた住宅の需要に関する研 究(下総 薫)	東京大学学位論 文	1961	住宅に対する需要の状況を主とし て困窮度の高い層を中心に分析し たもので家計支出の法則を検討し ている。	3
74	家賃支払いに対する困窮度からみた収 入と家賃の関係および住居費法則の検 討について(下総 薫)	建築学会論文報 告集67	1961	家計の困窮度と住居費支出限界に ついての解を与えている。	3
75	日本住宅問題に関する研究 (加藤由利子)	東京大学学位論 文	1962	住宅問題の歴史, 現在の住宅問 題を主として需給面で検討, 家計 が1つの手法となっている。	1, 2
76	外国の家賃 1.西独の家賃について (久保敏行)	住宅11	1965 S 40	住宅を社会市場経済におき, 家賃 政策がかなり具体的にすすめられ ている。	8
77	" 2.アメリカの公営住宅の 家賃について(竹間迪子)	同 上	1965	応能家賃制度が実行されている。	8
78	民間アパートの経営実態(三宅 醇)	住宅3	1968	民間アパート, その家賃は, 地価, 自己の管理労力を負担しない方法 で試算される。東京, 大阪の比較。	1, 2
79	住宅水準の国際比較(本城和彦)	住宅公団調査研 究報告集14	1969	比較尺度を検討し, 住宅の物理的 側面, 住宅経済で, 比較し, 住宅 政策のあり方を展開。	8

表(1-2)

(その5)

No.	論文・著者名および著者	雑誌名等	発行年	内 容	研究方法
80	都市・住宅ディベロッパー成立の諸条件(日本長期信用銀行調査部 日下公人)	中央公論事業出版	1969	住宅問題の認識—住宅市場, ローン, ディベロッパーの進む道の検討, 木賃アパート, 地代の取り分についての展開など。	1
81	都市勤労者世帯の住宅需要構造の研究(青山吉隆)	都市計画No.58, 59	1969	W. Alonso をベースに, 理論手法の展開と, それを用いた実測をのべている。多変量解析。	6
82	英国の住宅政策について(下総 薫)	————	1970	公営住宅持家の増大, 民営借家の衰退, Rent act, Rent Rebate Slam clearance, New town について。	8
83	建築学大系 I. 住居論 II. 住生活の経済(籠山 京)	彰国社	1970	社会的居住費の設定, 住居費の家計の圧迫がテーマ。	2, 4
84	英国の住居法(東京都住宅局総務部企画課)	————	1973 S 48	The Housing act 1969の訳。	8
85	都市資産としての個別住宅(谷 重雄)	建築雑誌89,1087	1974	都市形態形成の経済性論展開	2
86	民間貸家更新論その1(森本信明)	建築学会論文報告集 227	1975	民間協同借家の老朽化のプロセスを解明している。	1, 2
87	“ その2(森本信明)	建築学会論文報告集 232	1975	更新の種類, 家主, 借家人, 買取り, 持家層による更新(イギリスのスラムクリアランスとよく似た発想)。	1, 2
88	日誌・建築費急騰の記録(山室真二・岡野忠史)	建築雑誌, 91, 1103	1976	S. 48.1 ~ S. 50.6までの建設業界を中心とした建築経済の日誌。	2, 5, 7
89	建築費変動の実態(島田良一他)	同 上	1976	建築費の騰貴の原因を, それを構成している材料, その他の検討をすることで示している。	2, 5, 7
90	建築費指数の作成方法(内山 諫)	同 上	1976	建築費指数作成方法の説明。	1, 7
91	民間貸家更新論その3(森本信明)	建築学会論文報告集 241	1976	戦前~戦後10年まで, 大阪の貸家経営がどのようになされてきたか, みたもの。	1, 2
92	建築費用論(徳永勇雄・西村三世)	建築雑誌91—1103	1976	建築費用の測定, 処理, 情報, 活用についてのべたもの。	1, 7
93	建築費の異常急騰とその背景(島田良一他)	同 上	1976	オイルショック前の木材騰貴が, 引き金, 列島改造論, 土地騰貴等の要素有。	2, 5, 7
94	インフレ・スライド条項の適用(五十嵐 隆)	同 上	1976	工事請負契約書第20条第6項等の改訂の必要性及び内容を具体例をあげ示す。	1, 5, 7
95	建設業界への影響(坂本信義・鈴木倉夫)	同 上	1976	オイルショックによる建築費の高騰で, 建設業の経営を圧迫, インフレ条項の適用。	1, 2
96	建設投資・住宅投資への影響(木下準之助)	同 上	1976	建設・住宅投資ともにオイルショック後急激に減少したことを示している。	1, 2, 6
97	民間貸家の更新に関する研究(森本信明)	京都大学学位論文	1976	民間貸家ストックの改善に視点をのいた研究。	1, 2

表(1-2)

(その6)

No	論文・著書名および著者	雑誌名等	発行年	内 容	研究方法
98	東京大都市圏における住宅市場の計量分析(経済企画庁経済研究所)	経済企画庁経済研究所	1976	住宅市場の構造の計量的分析, 家計の住宅選択行動の分析から展開。	3, 6
99	住宅建設の長期予測(日本不動産銀行調査部)	東洋経済新報社	1976	S.60年までの住宅建設の長期予測重回帰モデル, 34本の方程式による。	6
100	土地と住宅の経済学(岩田規久男)	日本経済新聞社	1977	土地・住宅問題の経済的側面対象。	7
101	1975年国際比較プロジェクト・帰属家賃の計算	総理府統計局	1978	市場家賃で持家等の家賃を評価したもの。	6
102 103	民間共同賃貸住宅の経済分析に関する研究その1, その2(森本信明)	建築学会論文報告集268, 269	1978 1978	地代相当額・償却費の論点整理, 市場家賃の決まり方についての検討。	5 5
104	建築経済学(谷 重雄)	技報堂出版	1978	経済的建築像を描いている。	7
105	プレハブ住宅の価格変動 (東樋口 護)	建築学会論文	1979	プレハブ住宅価格が高価格・高品質に決定している旨報告書。	1, 2
106	昭和55年度公営・公庫・公団賃貸住宅の予算家賃の算出根拠について (解説文)	旬刊, 福利厚生	1980	公営・公庫・公団住宅の家賃を福利厚生誌が試算したもの。	7
107	住宅政策をどう考えるか, 転換期の住宅政策—その背後にあるもの— (下総 薫)	建 建 雑 誌 95— 1166	1980	日本の住宅事情, 回顧と展望中の論文, キャピタルゲインの新しいルールによる配分等。	1
108	家計調査と生活研究(中鉢正美)	光生館	1981	文献による。家計調査と生活研究が, 初期においてどのように形成されたかを論じている。	1

表(1-3) 住居費研究における研究方法の年代分布

研究 方法 時期	論 説 的・ 記 述 的 方 法 ①	統 計 的 方 法 ②	消 費 関 数 的 方 法 ③	最 低 生 活 費 的 方 法 ④	費 用 論 的 方 法 ⑤	マ ク ロ 経 済 的 方 法 ⑥	研 究 手 続・形 式 整 備 的 方 法 ⑦	そ の 他 ⑧	合 計	
大正時代	4	5	0	1	1		1	1	(12) 14	
昭和元年 ┌ 13・14頃まで	5	2	4		3		2	2	(12) 17	
昭和15年 ┌ 終戦時まで	3		2	5			2	1	(10) 13	
戦 後	21年 ┌ 37まで	17	10	10	1	7	3	6	1	(41) 55
	38年 ┌ 47まで	2	2		1		1		4	(8) 10
	48年 以降	12	11	1		6	4	9	1	(25) 44
合計	43	30	17	8	17	8	20	10	(108) 153	

( )内は, 検討論文数。

第2章：外国における住居費研究——学説史の整理——

わが国の住居費研究は、方法的な側面で、大半の研究が、エンゲル、E・シュワーベ、H、あるいは、アレン&ボーレイの消費理論をベースにしたものであることがわかった。

これらの消費理論は、現在、古典的な消費理論となっているが、その後この分野の研究が、方法論として、どのように発展させられているか、また、それら消費理論分野の中で、住居費研究は、どのように発展しているかがここで整理されている。

採りあげた研究者は、エンゲル、E・アレン&ボーレイ、デューゼンベリ、J・ブレイス&ハウタッカー、フリードマン、M(以上一般消費理論)、シュワーベ、H・ミュッス、R・レイド、M(住居費)、その他である。

これらの研究者は、いずれも独自の消費関数として、回帰モデル式を想定し、使用している。また、ミュッス、R、と、レイド、M、は、それぞれ、持家の家賃相当額算定の必要性から、その方法の開発と、その実用化をはかっている。

使用した資料、参考文献は、以下のとおりである。(参考文献・表(2-1) 関連論文参照)

(参考文献)

これらの検討の結果、外国では、住居費研究は、手法的に困難であるにも係らず実行されており、方法的にも、内容的にも見るべきものが多いということがわかった。特に、後者について、いわゆるシュワーベの法則は、現在のアメリカで当てはまらず、その消費行動は、180度転換したものになっていることが実証されている。わが国でもこれらの実証的分析が待たれる。

第3章：持家の住居費当量の計測についての試論

持家の住居費を検討しようとする場合、その計測数値に、信頼の置けることが、第1の条件である。しかしながら、住宅は、居住サービスのストックとして一時に消費者に購入されるが、その使用は、それぞれの耐用年限に添って徐々になされる。この場合、単位期間に、ストックのうちの、どれだけの居住効用が、フローとして消費されたのか、理論的に理解できても、実際の計測は困難な場合が多い。

この計測手法の開発は、持家の住居費を、家計費ベースで問題にしてゆく場合、どうしても越えなければならない問題の1つである。ここでは、具体的なフィールド調査をとおして、この持家の住居費当量の計測についての試論を展開している。

調査は、奈良県大阪寄り、高度経済成長期以降、現

表(2-1) 関連論文(第2章)

	著者	論文名	雑誌名等	備考
1	George Katona	Effect of Income Changes of the Rate of Saving	Rev. of Econ. Statistics	1949. 3
2	Lawrence R. Klein	Estimating Patterns of Saving Behavior from Sample Survey Data	Studies in Income and Wealth	Vol. 14 1951
3	Margaret G. Reid	Capital Formation in Residential Real Estate	J. of Political Economy	1958. 4
4	Ronald Bodkin	Windfall Income and Consumption	American Econ. Review	1959. 9
5	H. S. Houthakker	An International Comparison of Household Expenditure Patterns, Commemorating the Centenary of Engel's Law	Econometrica	1959. 10
6	Leo Grebler, David M. Blank, Laus Winnick	Once More : Capital formation in Residential Real Estate	J. of Political Economy	1959. 12
7	James S. Duesenberry, Helen Kistin	The Role of Demand in the Economic Structure	Studies in the Structure of the American Economy	1953 W. Leontief (ed)
8	Richard Stone, D. A. Rowe	The Durability of Consumers' Durable Goods	Econometrica	1960. 2
9	Margaret G. Reid	Consumption, Saving and Windfall Gains	American Econ. Review	1962. 9
10	Tong Hun Lee	The Stock Demand Elasticities of Non-Farm Housing	Rev. of Econ. & Statistics	1964. 2
11	James N. Morgan	Housing and Ability to Pay	Econometrica	1965. 4
12	Charles C. Ying	Stock Market Price and Volumes of Sales	Econometrica	1966. 7
13	James L. Sweeney	Quality, Commodity Hierarchies, and Housing Markets	Econometrica	1974. 1
14	Michael P. Murray	The Distribution of Tenant Benefits in Public Housing	Econometrica	1975
15	Mitchell Polinsky	The Demand for Housing : A Study in Specification and Grouping	Econometrica	1977. 3
16	Ann D. Witte, Howard J. Sumka, Homer Erekson	An Estimate of a Structural Hedonic Price Model of the Housing Market : An Application of Rosen's Theory of Implicit Markets	Econometrica	1979. 9
17	Hans-Jürgen Bittler, Martin J. Beckmann	Design Parameters in Housing Construction and the Market for Urban Housing	Econometrica	1980. 1
18	Lee E. Edlefsen	The Comparative Statics of Hedonic Price Functions and other Nonlinear Constraints	Econometrica	1981. 11

在までに開発された、比較的良質の住宅団地8ヶ所を選び、持家々計を対象に、住宅の構造、広さ、取得方法、土地の広さ、土地・住宅の取得価格、現在の土地・住宅評価額、想定家賃額、住宅関連支出内訳・額、年収、家族の状況などを設問内容とするアンケート方式で行われた。また、同対象で、家計調査を実施したが、今回の報告には含まれていない。

家計調査が併行されたため、調査受入れ家庭が制約されたようで、当初、800家庭を配布の対象としたが、実際には、592世帯への配布となり、回収は、412世帯であった。地区配布回収数は、表(3-1)のとおりである。

表(3-1) 対象地区別調査票配布回収数

No	調査地区名	配布数	回収数	回収率(%)
1	奈良県生駒市鹿畑町 (鹿ノ台住宅団地)	78	42 (10.2)	(53.8)
2	真弓 (真弓住宅団地)	39	28 (6.8)	(71.8)
3	奈良市朱雀 (平城ニュータウン)	57	49 (11.9)	(86.0)
4	奈良県生駒市あすか野 (生駒ニュータウン)	17	14 (3.4)	(82.4)
5	奈良市帝塚山 (帝塚山南住宅団地)	47	34 (8.3)	(72.3)
6	奈良県生駒市生駒台 (生駒台南・北住宅団地)	59	33 (8.0)	(55.9)
7	奈良市千代ヶ丘・学園大和町 (千代ヶ丘・学園大和町住宅団地)	95	72 (17.5)	(75.8)
8	奈良市登美ヶ丘・中登美ヶ丘 (登美ヶ丘・中登美ヶ丘住宅団地)	200	140 (34.0)	(70.0)
合計		592	(100%) 412	(69.6)%

調査期間は、1982年5月下旬から、同年7月下旬までであった。

この章では、このデータを用い、数種の計測手法による住居費当量計測値について比較検討を行う。

ここで用いた計測手法は、次の3通りである。

1) 過去1年間の住居費関連支出の洗い出しによる方法:

過去1年間の住居費・同関連支出をきいた。修繕費については、その中身を具体的に聞いている。

2) 居住者の効用評価による方法:

これは、自分の住む住宅の想定家賃額という形で聞いたが、理論的にも持家の住居費当量として納得がし易い外、回答結果についても安定したものが示されていた。

表(3-2) 帰属家賃推定モデル式

昭和49年分	$Y = a + \sum_{i=1}^8 b_i \cdot X_i + b_9 \log_e X_9 - \textcircled{2}$
	<p>Y : 1ヶ月当り家賃                      X<sub>1</sub>- X<sub>3</sub> : 住居の構造に関するダミー変数                      X<sub>4</sub> : 浴室の有無                      X<sub>5</sub>- X<sub>8</sub> : 建築時期                      X<sub>9</sub> : 住宅の延面積 (㎡)                      a, b : 定数</p>
昭和54年分	$\log Y = a + \sum_{i=1}^{12} b_i \cdot X_i + b_{13} \log X_{13} - \textcircled{3}$
	<p>Y : 1ヶ月当り家賃                      X<sub>1</sub>- X<sub>4</sub> : 都市階級に関するダミー変数                      X<sub>5</sub>- X<sub>8</sub> : 住宅の構造                      X<sub>9</sub> : 浴室の有無                      X<sub>10</sub>- X<sub>12</sub> : 建設の時期                      X<sub>13</sub> : 住宅の延面積 (㎡)                      a, b : 定数</p>

3) 借家の市場評価による方法:

これは、全国消費実態調査において試算されている方法である。この検討では、昭和54年の試算モデル式を流用した。表(3-2)参照。

それぞれのパラメーターは、総理府統計局消費統計課に依頼し、得たものである。表(3-3)参照。

表(3-3) 帰属家賃推定式の係数(設備専用)

-54年-

		京浜大都市圏	京浜以外の3大都市圏	4大都市圏以外の市町村
都市階級	大都市			
	中都市 (X <sub>1</sub> )	-0.25259	-0.07267	-0.21362
	小都市A (X <sub>2</sub> )	-0.31938	-0.23359	-0.40054
	小都市B (X <sub>3</sub> )	-0.39937	-0.34893	-0.45176
	町村 (X <sub>4</sub> )	-0.54569	-0.43256	-0.67260
住居の構造	木造	0	0	0
	防火木造 (X <sub>5</sub> )	0.18825	0.17119	0.16624
	ブロック造 (X <sub>6</sub> )	0.23820	0.16206	0.18653
	鉄骨・鉄筋 (X <sub>7</sub> )	0.35542	0.35021	0.32315
	その他 (X <sub>8</sub> )	0.23259	0.22691	0.22124
浴室の有無有 (X <sub>9</sub> )		0.22661	0.24665	0.20598
建築の時期	S. 35年以前	0	0	0
	S. 36~45年 (X <sub>10</sub> )	0.21130	0.48390	0.34067
	S. 46~50年 (X <sub>11</sub> )	0.30815	0.63896	0.51963
	S. 51年以降 (X <sub>12</sub> )	0.43369	0.75817	0.69084
住宅延面積 (X <sub>13</sub> ) " 係数 (C)		0.38957	0.24775	0.33487
切片 (a)		3.97343	3.78372	3.66918
重相関係数 (r <sup>2</sup> )		0.62622	0.64874	0.61181

$$\text{回帰式 } \log Y = a + \sum_{i=1}^{12} b_i x_i + C \log X_{13}$$

3種の手法で計測した「持家の住居費当量」は、それぞれ、表(3-4)に整理されている数値となった。

表(3-4)によると、3者の関係は、次のようにいえることができる。即ち、持家の住居費当量は、借家市場で評価したものが一番高く、次いで、住居費関連支出によるもの、居住効用評価によるものの順に小さくなっていった。そして、それらの量的な関係は、市場評価額を100とした場合、住居費関連支出が、43.24 (SD=8.4753)、

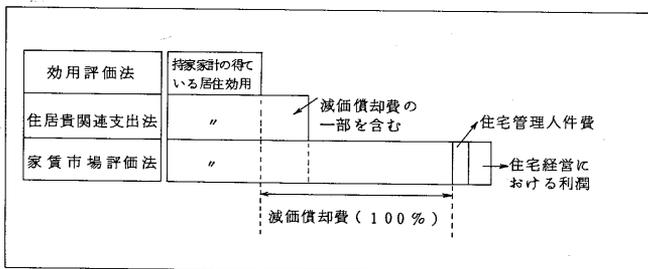
表(3-4) 持家の住居費当量計測結果

単位万円・月額

		地区								
		1	2	3	4	5	6	7	8	全体
1	住居費関連支出総額	15.83	24.15	14.16	12.95	14.28	15.82	13.53	13.84	15.09
2	居住効用評価	10.1	9.4	10.0	11.4	9.8	10.4	10.3	10.8	10.3
3	借家市場による帰属家賃評価	37.86	38.62	39.50	36.24	38.15	31.12	32.23	32.71	34.90
3を100としたとき	住・関連支出(1)	41.81	62.53	36.16	35.73	37.43	50.84	41.98	42.31	43.24
	2) 居住効用	26.68	24.40	25.32	31.46	25.69	33.42	31.96	33.02	29.51
	借家市場評価(3)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

居住効用評価が、29.51(SD=3.60)であった。住居費関連支出の標準偏差が、比較的大きいのは、収集データが少い中で、地区により建て替え(あるいは、100%建て替えに近い増築)がはいつているため、その影響が大きくなったものと判断される。

これらの数値の絶対額の差は、これらの評価額の構成要素のうち、減価償却分が、最も大きな原因と考えられる。また、数値の上ではあまり大きなものとはならないが、1, 2の評価額の中には、利潤相当費、管理用件費等も含まれていないと判断され、これらの結果が、導かれたものと考えられる。(図(3-1)参照)



図(3-1) 住居費相当量の内訳について

なお、これらの持家の住居費当量は、いずれも、土地・住宅の時価評価額および、所得と、有意な回帰関係にあることがわかった。

ここで得られた住居費当量は、いくつかの視点で検討された後、以降の同対象で調査した家計費内訳に、現物所得(Kind Income)、現物支出(Kind Expenditure)として加え、検討を続ける予定である。

参考文献(第2章)

- 1) 関川千尋：わが国の住居費研究の系譜とその方法，家政学研究 Vol. 29. No 1 (1982)
- 2) E. Engel：ベルギー労働者家族の生活費，第一出版株式会社(復刻版)(1895)(1968)
- 3) H. Schwabe：Das Verhältnis von Miete und Einkommen in Berlin, (1869)
- 4) R. G. D. Allen and A. L. Bowley：Family Expenditure, (1935)
- 5) 藤本幸太郎：経済統計 清水書店(1925)
- 6) 野村俊夫：賃金叢書・生計費の研究，労働文化社(1949)
- 7) 高田保馬：消費函数の研究，有斐閣，(1957)
- 8) 篠原三代平：消費函数，勁草書房(1973)
- 9) 辻村江太郎：消費者行動の理論，有斐閣，(1969)
- 10) 中山伊知郎編：現代統計学大辞典，P703~704(1973)
- 11) B. Seebohm Rowntree：Poverty—A Study of Town Life. (1922) 長沼弘義訳，最低生活研究，青山書院刊(1943)
- 12) H. S. Houthakker：The Present State of Consumption Theory. A Survey Article, (oct. 1961) Econometrica Vol. 29. No. 4.
- 13) J. S. Duesenberry：Income, Saving and the Theory of Consumer Behavior, (1949) Harvard University Press.
- 14) J. Tobin：Relative Income, Absolute Income, and Saving (1951)
- 15) G. Katona：Effect of Income Changes on the Rate of Saving. Rev. of Economic Statistics. may (1949) P

95-103.

- 16) G. Katona : The Powerful Consumer-Psychological Studies of the American Economy, McGraw-Hill, (1960)消費者行動—その経済心理学的研究 (南博監修社会行動研究所訳) ダイヤモンド社. (1964)
- 17) L. R. Klein and others : Contribution of Survey Methods to Economics. (New York, 1954) P. 210
- 18) Prais, S. J. & Houthakker, H. S. : The Analysis of Family Budgets, Cambridge Univ. Press. (1955)
- 19) M. Friedman : A Theory of the Consumption Function, Princeton Univ. Press. M. Friedman (1957)
- 20) 宮川公男・今井賢一訳 : 消費の経済理論 巖松堂出版株式会社 (1961)
- 21) 小泉 進他 : 所得分析, 岩波書店 (1980)
- 22) F. Modigliani and R. Brumberg : Utility Analysis and the Consumption Function : an Interpretation of Cross Section Data, Post-Keynesian Economics, K. K. Kuriharaed, Rutgers Univ. Press, (1954)
- 23) Margaret G. Reid : Housing and Income, The Univ. of Chicago Press. (1962)
- 24) 高田保馬 : 住居費の一研究, 復興叢書, 第一輯, (1923)
- 25) 財部静治 : 住居統計概説, 経済論叢, 第13巻第3号, (1923)
- 26) 岡山文規 : シュワーベの法則 (家賃に関する統計的研究), 経済論叢第17巻第3号, 同第5号, (1927)
- 27) R. Muth : The Demand for Non-Farm Housing. (1958)
- 28) Harberger (ed) : Demand for the Durable Goods, (1972)
- 29) R. Muth : Cities and Housing, Univ of Chicago Press (1971) 折下 功訳, 都市住宅の経済学, 鹿島出版会 (1971)
- 30) J. S. Duesenberry and H. Kistin : The Role of Demand in the Economic Structure, Wassily Leontief (ed) Studies in the Structure of American Economy, (Part V. Consumption and Final Demand) , New York, Oxford Univ Press, (1953)
- 31) H. S. Houthakker : An International Comparison of Household Expenditure Patterns, Commemorating the Centenary of Engels' Law, Econometrica, (1959. 10)
- 32) James N. Morgan : Housing and Ability to Pay, Econometrica vol. 33. No 2 (1965. 4)
- 33) A. Mitchell Polinsky : The Demand for Housing : A Study in Specification and Grouping, Econometrica, Vol. 45. No. 2 (1977. 3)

#### 〈研究組織〉

研究主査	関川千尋	京都教育大学助教授
委員	石田康子	奈良女子大学院生
協力者	吉原崇恵	静岡大学助教授
同	中島真美子	京都教育大学学生

〈謝辞〉 当研究推進にあたり, 京都大学工学部教授, 巽和夫先生の適切なるご助言をいただいたことを記し, 深謝の意を表明する。