

所得弾力性からみた、家計費における家賃支出の動向

関 川 千 尋

Trend of House Rent Payment in Household Expenses, from the Viewpoint of Income Elasticities.

Chihiro SEKIKAWA

Received April 30, 1980.

I 研究目的および方法

家計における家賃支出ないし住居費に関する研究は、従来、シュワーベなどにおいてなされているが、わが国でも戦前・戦後をつうじ、いくつかの取組みがみられる。¹⁾

しかしながら、1950年代以降の、谷重雄氏、²⁾下総薫氏等の示唆に富む論文以降は、これらのテーマが、有効な方法論に裏打ちされた形で主要な問題として取りあげられてきているとはいいい難い。

住宅問題の今日的状況に反して、住居費・家賃支出に関する研究が進まなかった原因として、次の2点が指摘される。1.わが国の住宅政策が、戦後、戸数主義で進められたこと。2.住居費・家賃支出に対する統計的資料が、不備であったことである。

1について、戸数主義の住宅政策は、住宅難世帯が420万戸といわれた大戦後の住宅事情下においては、相応に説得力のある政策目標であったと判断される。

しかし、1960年代以降、土地、住宅の値上がりをバネに実行された高度経済成長政策の結果、インフレ化が促進され、勤労者家計の住宅取得能力は相対的に低下した。戸数主義住宅政策は、一般的に、「多量に良質の住宅を供給し、わが国の住環境の質向上に資した。」と評価されているが、これらの良質な住宅も、需要者にとっては、それが、家計の中で手の届くものでなくては、大半の意味を失ってしまう。戸数主義住宅政策では、確かに、住宅を供給する側の理論として、フィジカルな面での研究成果をあげてきている。これらは、住民の快適な居住性を軸に展開された適正居住論、就寝分離論、食寝分離論、DKプランの提示、住み替え論などに結果している。⁴⁾しかしながらその反面、これらの住宅を取得する側の取得能力、あるいは、取得手段の提示についての研究は、等閑視してきている。政策目標に、取得手段、あるいは、家計への視点が加味さ

れておれば、必然的にこの方面の研究も進んでいたものと思われる。

2 について、現在、住居費ないし家賃額検討のため使用できる資料は、家計調査報告、全国消費実態調査報告⁶⁾、住宅統計調査報告⁷⁾の3つに限定される。また、これらの資料は、住居費に関しては非常にかたよった情報しか伝えず、これらの資料により、わが国家計の、住宅取得能力を適確に推定することは、困難である。

家計調査報告では、住居費は、家賃、修繕費、家具什器費、水道料の合計となっている。これらの数字は、下総薫氏⁸⁾なども指摘するように、現実の生活感覚における住居費・関連支出とは、はるかに実感に遠い数字であり、実態に遠い数字でもある。前記住居費には、住宅取得費（ローンの支払い）、共益金支払い、住宅取得税、固定資産税、保険料、利子等は含まれていない。また、これらをそれぞれ検討する手がかりも含まれていないのである。全国消費実態調査も、家計調査報告と同じような性格をもっている。

住宅統計調査報告は、調査量は大変多く、その意味では分析に耐える資料であるが、内容的には住居費関連データのうち家賃データ即ち借家に関する情報しか含んでいない。

住宅統計調査は、昭和23年から、5年毎に実施されている。年度毎の報告内容は、その時期の住宅事情を反映し、その編集形式も基本的には、戸数主義を踏襲しながら変化してきている。そして昭和43年から、昭和48年には一世帯一住宅を達成し、わが国の住宅事情が、量的に一定の水準に達したことを評価している。しかしながら、同年代のオイルショックに代表されるように、庶民の家計は物価高騰に追いつけず、需給には、大きなアンバランスがあった。住宅統計調査報告には、住宅取得能力についての資料は、非常に限られており、上記のような実態は、当資料からは部分的にしか読みとることができない。また、わが国の住宅政策は、昭和40年前後より、持家政策を展開してきており、近年の持家建設・持家志向には著しいものがあるが、これらの経済的取得事情についても、当資料には、直接的なデータ等を、ほとんど含んでいないのである。

このようにみえてくるとき、昭和43年頃からの住宅統計調査報告では、特に、現実のわが国の住宅事情との乖離が、著しいといわなければならない。従来の住居費の枠に納まりきらない住宅関連支出が、大幅に変動し、各家計の住環境整備・管理・経営費（＝住居関連支出）が、増化の一途を辿っている現状を考えれば、この広義の住居費の分析的研究および実態の把握は、住居費研究の第一歩であり、現実的に緊急度の高い問題である。これらの研究にとって、これらの資料の不十分さが痛感される。

ところで、既存の資料が、上記のように不備であるところから、当然のことと思われるが、少いながらもこれから得られる情報についてすら、相応の利用のされ方がされていない。戦後出された谷重雄氏の論文は、家賃と取得住宅水準を、家計の負担能力との関連で論じ、谷限界式を示している。そして適正居住水準を確保する方向として、所得補償（賃金増大化・住宅手当など）の政策方向を示唆している。研究方法として、計量経済学的手法を用いているが、使用したデータは、当時住宅統計調査報告が利用可能だったにもかかわらず、戦後の特異な情報を避けるという理由から、戦前、各部署で調査された家計調査データを利用している。確かに、昭和23年、28年段階の住宅統計調査報告の数値は、当時の混乱状態を反映しており、平和な時代の庶民の住居環境整備行動を推し量る情報としては不適當であるといえよう。また、同年報告書の報告形式自体が、計量経済的操作のできる形をとっていない。

このように、住宅統計調査報告の所得一住居費関連支出資料は、いくつかの点で限界を含んだものであるが、資料は、昭和23年から揃っており、上記の認識の上にたった相応の利用が可能である。

この小論では、資料の限界から限定的なものではあるが、住宅統計調査報告を用い、借家家計の住宅環境整備の動向を検討した。方法としては、家賃支出の所得弾力性係数（値）を計算し、住宅類型別に、経年比較を行った。統計資料のうち、昭和23年、28年の各年は、データー不足のため、この手法の適用ができず、分析は、昭和33年以降が中心となった。

所得弾力性係数（値）¹⁰⁾算出には、次の式を用い、パラメーター推定には、最小二乗法を適用した。

$$\ln y_i = \alpha + \beta \ln x_i + u_i \dots \dots \dots (1)$$

ただし、 y_i ： i 階層における1家計あたり家賃（間代）支出額

x_i ： i 階層における1家計あたり所得額

u_i ：攪乱項

データー不足のため、家族人数等の影響は除去できていない。上記両対数式(1)において、 $\hat{\alpha}$ 、 $\hat{\beta}$ が推定すべきパラメーターとなるが、 $\hat{\beta}$ 値は、そのまま所得弾力性係数（値：以下弾性値、弾力性値を使う）を示している。

なお、 $\hat{\beta}$ 値の有意性の検定のため $T\hat{\beta}$ 値を求め t テストをしている。さらに、推定回帰式(2)への、変数のあてはまり（適合度）を示す値として、決定係数（ r^2 ）を計算している。

$$\ln y = \hat{\alpha} + \hat{\beta} \ln x \dots \dots \dots (2)$$

Ⅱ 計測結果と考察

1) はじめに：所得弾力性の解釈

所得弾力性とは、「所得（または消費支出、¹¹⁾この場合には消費支出弾力性）が、1%上昇したとき、当該費目の支出が、何%増加するか」を示したもので、

$$\eta_i = \frac{\frac{\partial y}{\partial x}}{\frac{y}{x}} \dots \dots \dots (3)$$

ただし、 y …当該費目、 x …所得（消費支出）

で示され、 $\eta_i \geq 1$ 、 $1 > \eta_i \geq 0$ 、 $\eta_i < 0$ でもって、当該財の、家計における性格を、選択財（ぜいたく財）、¹²⁾必需財、劣等財に区別する判断材料等に使われてきている概念である。

家計費の各消費々目に対する弾性値の試算は、家計調査報告、全国消費実態調査報告などから、主として、食料費を中心になされてきて^{13), 14)}いる。住居費についても、いくつかの計測例があるが、^{15), 16)}その内容が、家賃・修繕費の他、家具什器費、水道料を含む一方、住宅取得費等住宅取得関連支出を含まない。これらの性格上、試算された弾性値そのものを、住生活改善の指標、あるいは、住生活の内容を推測する指標として使用するには無理があり、従来条件付きで試算されても、それ以上の深い分析にまで至っていないのが現状である。

ここで採りあげる住宅統計調査報告には、住居費のうち、借家に関するデーターが準備されており、この分野における分析が可能となっている。

2) 計測結果

i) 昭和33年の、家計費における家賃（間代）支出の特徴

昭和33年の資料では、家賃と間代のデーターにわけられ、家賃については、戦後色の強い住宅難世帯を中心に、全国、市部、郡部別に整理されている。この年度におけるモデル式のあてはまりは、非常に悪い（表(1)）が、その中では、非住宅難世帯、市部の住宅難世帯の適合度が、よいようである。従って、説明力が低いという条件付きではあるが、次のことが読みとれよう。

表(1) 昭和33年住調より計測した家賃・間代の弾力性係数($\hat{\beta}$)

住宅類型			住宅難世帯	うち 非住宅居住	老朽住宅 居住	狭小過密 居住	老朽・狭小 過密居住	非住宅難 世帯
家賃	全国	$\hat{\beta}$	0.074	0.163	0.305***	0.335***	-0.719	0.157***
		r^2	0.006	0.228	0.886	0.840	0.060	0.784
	市部	$\hat{\beta}$	0.280***	0.174	0.265***	0.292***	-0.745	0.078*
		r^2	0.774	0.302	0.795	0.830	0.643	0.271
	郡部	$\hat{\beta}$	-0.194	-1.114	-2.007	-1.157	-3.177**	0.206***
		r^2	0.052	0.168	0.301	0.166	0.542	0.804
間代	全国	$\hat{\beta}$	0.097**	-2.156	0.079*	-2.276*	0.068	-2.139
		r^2	0.467	0.325	0.423	0.356	0.152	0.312
	市部	$\hat{\beta}$	0.053	-2.654*	0.041	-2.318*	0.037	-2.181
		r^2	0.191	0.403	0.150	0.366	0.551	0.322
	郡部	$\hat{\beta}$	0.286***	-2.527*	0.253***	-3.002***	-2.285*	-3.167***
		r^2	0.957	0.352	0.962	0.474	0.374	0.639

注1) r^2 は、決定係数を示す。…… $r^2 = \frac{\{n\sum(\ln x \cdot \ln y) - \sum \ln x \sum \ln y\}^2}{\{n\sum(\ln x)^2 - (\sum \ln x)^2\} \{n\sum(\ln y)^2 - (\sum \ln y)^2\}}$

注2) $\hat{\beta}$ の有意性 ※……………10%水準で0との有意差あり

※※……………5% “

※※※……………1% “

無印有意差なし。

この年の家賃への支出弾力性は、非常に小さく（最高で0.335）、老朽・狭小・過密居住住宅の弾力性は、負に、また、郡部の住宅難世帯の弾力性も、全て負になっている。昭和33年といえ、わが国は、まだ、戦後の復興期にあり、国民生活においても、住生活面では、住む所さえあればそれ以上は望まず、所得の増加はむしろ他費目への支出に廻されていたものと判断される。因みに、家計調査年報（昭和33年）¹⁷⁾により計算した同年の食料費支出、被服費支出、光熱費支出、雑費支出の所得弾力性値は、それぞれ、0.294、0.887、0.440、0.878であり、被服費、雑費などの充足がめざされていたことが推測される。さらに、郡部の住宅難世帯、および、住宅のうちでも、老朽・狭小・過密居住々宅では所得がふえても、それらへの支出は減少する、という劣等財的扱いを受けており、所得の増加が、住宅改善、居住環境改善への推進力とはならなかったことを物語っている。

次に同居世帯を中心とする間代であるが、上記と同様決定係数は低い。弾力性値も小さく（最高で0.286）、中でも、非住宅居住者、老朽、老朽・狭小・過密同居者、郡部の、狭小・過密・同居者の弾力性値は負となっており、同居者の、所得増加にともなう住環境改善意欲は、非同居者より少いことを読みとることができる。このことはむしろ同居している現在の居住環境を住み替えたいという意欲の表われと判断してよいように思われる。同居、非同居世帯のいずれの場合も、この時期の借家層の住意識は、“とりあえず雨露をしのぐ”ことにかかっていたようである。

ii) 昭和38年の家計費における家賃支出の特徴

昭和33年より、家計の消費生活は、落着いてきているようで、全国、市部、郡部、DID地区¹⁸⁾のいずれも、モデル式へのあてはまりは、大変よい。（表(2)参照）

表(2) 昭和38年住調より計測した家賃の弾力性係数($\hat{\beta}$)

住宅類型		非住宅 居住	同居 世帯	老朽住 宅居住	設備共用住宅				設備専用住宅			
					居住密度Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ ¹⁶⁾	居住密度Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ
全国	$\hat{\beta}$	0.325	0.375	0.285	0.382	0.409	0.254	0.379	0.478	0.314	0.216	0.281
	r^2	0.904	0.952	0.903	0.956	0.984	0.940	0.980	0.955	0.952	0.892	0.970
市部	$\hat{\beta}$	0.263	0.350	0.289	0.355	0.386	0.240	0.532	0.433	0.283	0.179	1.033
	r^2	0.838	0.938	0.896	0.959	0.983	0.935	0.982	0.962	0.963	0.968	0.777
郡部	$\hat{\beta}$	0.400	0.335	0.212	0.530	0.389	0.498	0.388	0.596	0.346	0.314	0.308
	r^2	0.746	0.965	0.842	0.918	0.964	0.851	0.956	0.900	0.926	0.988	0.979
D・I・D ¹⁷⁾	$\hat{\beta}$	0.253	0.317	0.390	0.331	0.365	0.221	0.336	0.397	0.226	0.126	0.213
	r^2	0.797	0.936	0.903	0.962	0.982	0.917	0.978	0.964	0.956	0.881	0.930

注1)、注2)は表(1)と同じ。

注3)居住密度Ⅰ～Ⅳは、参考文献16)参照。

注4)D・I・Dについては、参考文献17)参照。

また、 $\hat{\beta}$ 値も、負は一例もなく、住宅難世帯である非住宅居住者、同居世帯、老朽住宅居住者においても、数値は低い、正の弾力性値を示している。地区別では、相対的に、郡部で非住宅居住者、市部で同居世帯者、DID地区で老朽住宅居住者の弾力性が大きい。

また居住密度別に、設備共用住宅、および設備専用住宅を比較すると、居住密度Ⅰでは、設備専用住宅の方が弾力性が高く、中でも、郡部の弾力性値は、0.596にまであがっている。居住密度が、Ⅱ・Ⅲ・Ⅳ¹⁹⁾と緩和すると、市部の居住密度Ⅳ以外は、全て、設備共用住宅の方が、その弾力性が高くなっているが、やがて、設備専用住宅が選好されるようである。

設備共用住宅では、全国、DID地区で、居住密度Ⅱの弾力性が高く、市部でⅣ、郡部でⅠが高い。設備専用住宅では、市部以外で、密度Ⅰがいちばん高くなっている。郡部の人口が多く、狭い場所でひしめき合っている様子がうかがわれる。

この時期のわが国経済は、高度経済成長政策が、その緒についたばかりの頃である。よい就職機会を求め、大量の人々が、都市へ移動した。特に、大都市にあっては、人口の社会的増加によ

り、住宅不足の新たな局面をむかえている。このような社会的要請にこたえ、政府は、公団住宅をはじめとする多くの施策住宅を供給しているが都市における住宅不足は、深刻であった。

昭和38年の計測結果は、33年とくらべ、とくに、住宅難世帯の弾性値が、相対的に大きくなっているように判断される。このことは、住宅難世帯が、特に“積極的に住み替える”というような方法によらないで、その居住環境あるいは、一定の住宅階層の中で改善方向を旨とした結果ではないかと解釈される。住宅難世帯の環境改善要求は強いけれども、住み替えをするには適当な空家がなく、結果的に、定住的な、劣悪居住環境の改善に、その意欲がむけられたものと思われる。また、住宅難世帯が、住み替えにその改善方向を求めたとしても、家賃支出の増加の割には、その改善効果が少なかったように思われる。

iii) 昭和43年の家計費における家賃支出の特徴

昭和26年に公営住宅法、昭和30年に日本住宅公団法ができ、公共による賃貸住宅の供給がはじまったが、昭和43年の集計から住宅タイプを、²⁰⁾ 公的借家、民営借家（設備専用）、民営借家（設

表(3) 昭和43年住調より計測した家賃の弾力性系数(β)

住宅類型		雇用者総数 (全住宅)	公 的 借 家	民 営 借 家 (設備専)	民 営 借 家 (設備共)	給 与 住 宅
借家全体 (雇用者)	全 国 β	0.240 ^{※※※}	0.669 ^{※※※}	0.487 ^{※※※}	0.292 ^{※※※}	0.601 ^{※※※}
	r^2	0.980	0.986	0.998	0.980	0.993
	市 部 β	0.220 ^{※※※}	0.634 ^{※※※}	0.906 ^{※※※}	0.281 ^{※※※}	0.547 ^{※※※}
	r^2	0.976	0.985	0.881	0.982	0.993
	郡 部 β	0.261 ^{※※※}	0.660 ^{※※※}	0.520 ^{※※※}	0.364 ^{※※※}	0.433 ^{※※※}
	r^2	0.889	0.981	0.973	0.840	0.969
	D I D β	0.179 ^{※※※}	0.632 ^{※※※}	0.441 ^{※※※}	0.275 ^{※※※}	0.589 ^{※※※}
	r^2	0.956	0.944	0.993	0.982	0.997
昭和38年 までに入居	全 国 β	0.256 ^{※※※}	0.655 ^{※※※}	0.401 ^{※※※}	0.327 ^{※※※}	0.851 ^{※※※}
	r^2	0.974	0.977	0.995	0.966	0.999
	市 部 β	0.205 ^{※※※}	0.677 ^{※※※}	0.362 ^{※※※}	0.308 ^{※※※}	0.748 ^{※※※}
	r^2	0.954	0.988	0.974	0.972	0.999
	郡 部 β	0.224 ^{※※}	0.718 ^{※※※}	0.402 ^{※※※}	0.348	0.671 ^{※※※}
	r^2	0.316	0.980	0.843	0.414	0.985
	D I D β	0.171 ^{※※※}	0.673 ^{※※※}	0.325 ^{※※※}	0.300 ^{※※※}	0.759 ^{※※※}
	r^2	0.949	0.997	0.995	0.973	0.999
昭和39年 ～昭和43年 9月	全 国 β	0.311 ^{※※※}	0.835 ^{※※※}	0.584 ^{※※※}	0.313 ^{※※※}	0.548 ^{※※※}
	r^2	0.987	0.981	0.992	0.985	0.992
	市 部 β	0.296 ^{※※※}	0.804 ^{※※※}	0.565 ^{※※※}	0.306 ^{※※※}	0.518 ^{※※※}
	r^2	0.987	0.979	0.987	0.987	0.993
	郡 部 β	0.245 ^{※※}	0.720 ^{※※※}	0.568 ^{※※※}	0.368 ^{※※※}	0.329 ^{※※※}
	r^2	0.818	0.986	0.995	0.969	0.906
	D I D β	0.264 ^{※※※}	0.785 ^{※※※}	0.568 ^{※※※}	0.300 ^{※※※}	0.558 ^{※※※}
	r^2	0.985	0.993	0.982	0.986	0.998

注1), 注2) は、表1と同じ。

備共用、給与住宅の5つに分類している。また、集計は、入居時期（昭和38年までに入居、昭和39年～昭和43年9月までに入居）別、および世帯主年令別の家賃支出が載せられている。

モデル式へのあてはまりは、いずれも大変よかった。（表(3)参照）

入居時期別に弾性値を比較すると、給与住宅を除いて入居時期が新しい程、所得との対応が顕著で、その弾性値は一般に高かった。給与住宅については、古い入居者の方が弾性値が高くなっている。原因については、よくわからないが、給与住宅は、公団・公営住宅、民借住宅などよりも、入居後の家賃の手直しがしやすく、家賃の硬直化がすすみにくいこととか、他の借家では、いつまでも、高所得層になるまで住み続けるような家庭はめずらしく殆んどが、持家に移住することが考えられるが、給与住宅の場合は、仕事柄から高所得層でもずっと住み続ける場合も多い。給与住宅居住者の場合は、古い入居層程、この所得格差が、拡大していると考えられ、これらのことから給与住宅居住者の古い入居者の弾性値が高くなっているのではないだろうか。

一般的な集計で、昭和43年の弾性値は、昭和38年の数値より、はるかに大きくなっている。このことは、今までにない位、勤労者家計の所得増加が、家賃支出に廻されていることを示しており、国民の視線が、やっと住生活にむけられるようになったことを、うかがうことができる。

住宅類型別では、公的借家、給与住宅、そして市部の民営借家（設備専用）が高くなっている。昭和38年の場合とちがい、いずれも良質といわれる住宅である。設備専用民借と、設備共用民借は、相対的に所得との対応が小さい。

当時期の、わが国の住宅事情は、公的住宅供給面では、最も華やかな時期にあたり、入居者の方でも、給与住宅を含む、いわゆる施策住宅への選好が、非常に強かった。その反面、民借、特に設備共用住宅は、一面で、劣等財的性格を呈していたようである。ただ、市部民借（設備専用）については、全体中で弾性値が、いちばん大きく0.906を示していた。この数値の大きさについては、他の住宅類型が、それぞれ相対的に平準化しているのに対し、民借（設備専用）住宅が、バラエティーに富んでおり、他のどの借家類型でも求められないような、選択度の大きい住宅が含まれていること、また、公的住宅の数には限度があることもあって、広くて良質の住宅を求める階層がここに集中したことなどに、その原因が考察される。良質の公的借家の選好と、高くても、所得にみあった家賃を支払い、民間の良質借家（設備専用）を需要する傾向は、この時代の特徴である。

次に、世帯主の年令と家賃支出状況²¹⁾をみてみると、全国的には、60才以上層を除き、世帯主年令が若い程、弾性値が大きい。地区別では、郡部で上記と反対の傾向を示しており、弾性値は、30才～39才を頂点として若くなる程、また年令が高くなる程小さくなってきている。このことは、家賃の比較的高い公団住宅は、一応、大都市、その周辺にしかないことなどもあり、都市の若者は、住環境選択条件に恵まれ、かつ住環境整備意欲も高くなっている。また、60才以上では、転勤などを考える必要もなくなり、定年後の住環境整備意欲が高くなっているものと思われる。この年令層の住宅需要が特に、上記の、市部における民営借家（設備専用）にむいていると推測される。（表(4)参照）

これに反し、郡部では、もともと転勤などの少い定住生活が基盤になっているようであるが、都市の場合と異り、40才位までに、除々に、その居住環境を整え、以後は、所得がふえても、あまり住宅へは、支出しない生活になっていることがうかがえる。従って、都市においては、60才

表(4) 昭和43年住調より計測した年令別*家賃支出の弾力性係数($\hat{\beta}$)

年令別		雇用者総数 (全体)	25才未満	25才～29才	30才～39才	40才～49才	50才～59才	60才以上
全 国	$\hat{\beta}$	0,248***	0,586***	0.506***	0.425***	0.277***	0.293***	0.474***
	r^2	0,980	0,970	0.997	0.997	0.911	0.980	0.993*
市 部	$\hat{\beta}$	0,220***	0,575***	0.481***	0.380***	0.233***	0.258***	0.438***
	r^2	0,976	0,965	0.994	0.996	0.907	0.976	0.994*
郡 部	$\hat{\beta}$	0,261***	0,383***	0.527***	0.549***	0.319*	0.256***	0.214***
	r^2	0,889	0,800	0.927	0.974	0.543	0.936	0.117*
D I D	$\hat{\beta}$	0,179***	0,510***	0.464***	0.331***	0.187***	0.218***	0.412***
	r^2	0,956	0,980	0.988	0.986	0.861	0.960	0.996

注1) 2) は表(1)と同じ。

注3) * 年令は、世帯主年令。

以上は別にして、他は、世帯主年令と、住環境条件に大きな差のないことが読みとれるが、郡部では、若年層と、ある年代(40才)以上とでは、住環境に大きな差のあることがうかがわれ、住宅が、一種のステータスシンボルともなっているようである。当然都市の若者が、郡部に較べて比較的豊かな住宅に住んでいる一方、都市の、60才までの壮年層が、郡部の壮年層に較べて、相対的に貧しい住宅に住んでいることも、これらから読みとることが可能であろう。

iv) 昭和48年の家計費における家賃支出の特徴

集計の形式は、前期43年と同じである。昭和48年の住調²²⁾では、一世帯一住宅が達成された時期である。集計は、家賃0を含む場合と含まない場合においてあるが、便宜上、含まない場合を使用した。両者のちがいは、給与住宅の $\hat{\beta}$ 値に大きな差をもたらしており、給与住宅の性格を示している。

昭和48年の家賃の所得弾力性(表(5)参照)は、一般に、昭和43年よりも低くなっている。この原因について、西垣らは、その分、持家志向に流れたのではないかという「仮説」をたてている。この仮説の証明には、持家の住居費として利用できるものが少く、直接的な取り上げ方は困難であるが、家計調査年報などを使って、間接的な証明は可能ではないかと考えている。

入居時期(昭和43年までに入居、昭和44年～昭和48年9月までに入居)別に弾性値の比較をすると、民借(設備共用)、給与住宅については、昭和43年までに入居した者の方が高く、公的借家、ないし民借(設備専用)については、昭和44年～昭和48年9月までに入居した者の方が高い。また、昭和43年までに入居した者の弾性値は、1位、給与住宅、2位、公的借家、3位、設備専用民借、4位、設備共用民借であったのに対し、昭和44年～昭和48年9月では、公的借家、給与住宅の順位がいかかわっている。この順位の転倒は、昭和43年住調においても同じ傾向を示している。この原因については前述したとおり、給与住宅の所得一家賃体系の特異性に基づくところと、公的借家の家賃決定のあり方などに因るところ等が考えられよう。後者については、どの公的借家(公営・公団・公社)においても、入居時の所得水準をうるさくいう一方、入居後については野放し状態であるため、前者の場合とは反対に、入居年が進むにつれて、弾性値が低下しているものと判断され、その結果、給与住宅と、公的借家の弾性値の転倒が生じるのではないかと

表(5) 昭和48年住調より計測した家賃支出弾力性係数(β)

住宅類型			全 借 家	公 的 借 家	民営借家(設備専)	民営借家(設備共)	給 与 住 宅	
借 家 全 体 (雇 用 者)	全 国	$\hat{\beta}$	A※	0.248 ^{※※※}	0.491 ^{※※※}	0.360 ^{※※※}	0.223 ^{※※※}	00.513 ^{※※※}
			B※	0.244 ^{※※※}	0.479 ^{※※※}	0.352 ^{※※※}	0.226 ^{※※※}	00.204 ^{※※※}
		r^2	A	0.974	0.975	0.960	0.978	00.974
			B	0.964	0.972	0.952	0.969	00.806
	市 部	$\hat{\beta}$	A	0.233 ^{※※※}	0.469 ^{※※※}	0.344 ^{※※※}	0.219 ^{※※※}	0.476 ^{※※※}
			B	0.232 ^{※※※}	0.456 ^{※※※}	0.340 ^{※※※}	0.223 ^{※※※}	0.180
		r^2	A	0.976	0.975	0.954	0.975	0.969
			B	0.968	0.973	0.948	0.966	0.508
	D・i・D	$\hat{\beta}$	A	0.221 ^{※※※}	0.442 ^{※※※}	0.341 ^{※※※}	0.216 ^{※※※}	0.482 ^{※※※}
			B	0.220 ^{※※※}	0.429 ^{※※※}	0.340 ^{※※※}	0.220 ^{※※※}	0.177
		r^2	A	0.973	0.976	0.950	0.962	0.965
			B	0.966	0.973	0.944	0.968	0.975
昭 和 43 年 ま で に 入 居	全 国	$\hat{\beta}$	A	0.230 ^{※※※}	0.450 ^{※※※}	0.319 ^{※※※}	0.259 ^{※※※}	0.623 ^{※※※}
			B	0.220 ^{※※※}	0.442 ^{※※※}	0.306 ^{※※※}	0.260 ^{※※※}	0.163
		r^2	A	0.938	0.943	0.972	0.994	0.975
			B	0.920	0.939	0.964	0.991	0.316
	市 部	$\hat{\beta}$	A	0.208 ^{※※※}	0.433 ^{※※※}	0.296 ^{※※※}	0.250 ^{※※※}	0.584 ^{※※※}
			B	0.202 ^{※※※}	0.428 ^{※※※}	0.290 ^{※※※}	0.251 ^{※※※}	0.193 [※]
		r^2	A	0.934	0.952	0.967	0.994	0.972
			B	0.920	0.946	0.960	0.990	0.549
	D・i・D	$\hat{\beta}$	A	0.192 ^{※※※}	0.461 ^{※※}	0.284 ^{※※※}	0.248 ^{※※※}	0.555 ^{※※※}
			B	0.189 ^{※※※}	0.418 ^{※※※}	0.282 ^{※※※}	0.249 ^{※※※}	0.191
		r^2	A	0.932	0.816	0.961	0.992	0.959
			B	0.921	0.953	0.955	0.988	0.530
昭 和 44 年 か ら 昭 和 48 年 9 月 ま で に 入 居	全 国	$\hat{\beta}$	A	0.269 ^{※※※}	0.598 ^{※※※}	0.381 ^{※※※}	0.238 ^{※※※}	0.460 ^{※※※}
			B	0.268	0.582 ^{※※※}	0.375 ^{※※※}	0.240 ^{※※※}	0.201
		r^2	A	0.950	0.962	0.912	0.933	0.954
			B	0.937	0.955	0.904	0.924	0.527
	市 部	$\hat{\beta}$	A	0.360 ^{※※※}	0.576 ^{※※※}	0.368 ^{※※※}	0.235 ^{※※※}	0.429 ^{※※※}
			B	0.260 ^{※※※}	0.557 ^{※※※}	0.364 ^{※※※}	0.238 ^{※※※}	0.177
		r^2	A	0.991	0.964	0.904	0.929	0.946
			B	0.943	0.956	0.898	0.920	0.463
	D・i・D	$\hat{\beta}$	A	0.256 ^{※※※}	0.543 ^{※※※}	0.376 ^{※※※}	0.231 ^{※※※}	0.452 ^{※※※}
			B	0.256 ^{※※※}	0.518 ^{※※※}	0.374 ^{※※※}	0.234 ^{※※※}	0.170
		r^2	A	0.958	0.968	0.899	0.939	0.952
			B	0.948	0.959	0.893	0.929	0.426

注1), 2) は, 表(1)と同じ.

注3) ※A, B A…家賃0を含むデータ使用.

B…家賃0を含まないデータ使用.

考察される。

借家への依存が相対的に低下した中で、公的借家への選好が高く、民借（設備専用・設備公用）への選好が、低いのが、この時期の特徴といえる。わが国の住宅事情では、民借に質のいいものが少いということもあり、庶民の借家志向は、公高民低が基本的なパターン化した感があり、昭和43～昭和48年と、借家志向が全体的に低下した中でもこの原型をくずしていない。昭和48年段階では、公的借家の相対的弾性値の高さは、むしろあまり問題ではなく、持家志向を背景に、いよいよ民借（設備専用・設備共用）が劣等財化しつつあることを読みとる事が、この項の大きな役割となろう。

また、公的借家の所得弾性値の相対的高さに反し、その絶対的低落現象は、前述の持家志向が、大きな要因とは思われるが、その他に、最近の公的借家、特に公団住宅が、高・遠・狭できられ、従来みられなかった。多量の空家ができてきていること等考えるとき、居住者の正直な選好の現われであると判断してもよいように思われる。

v) 昭和53年の家計費における家賃支出の特徴

昭和53年の当資料²⁴⁾の体裁は、従来のものと比べ、いくつかの点が変わっているが、集計の基本線は、昭和43年、昭和48年、昭和53年と踏襲されている。

変更された点は、次の点である。従来、集計の柱となっていた住宅タイプが、細分化され、公的借家が、公営の借家と、公団公社の借家に、民借（設備専用・設備共用）のいずれもが、構造分類され、木造と非木造にわけられた。公的住宅、民借（設備専用・設備共用）の細分化は、わが国の住宅事情に照らしてみれば、現実に近い分類となり、当然の変更である。

ところで、昭和53年の資料には、住宅建築年別、所得階層別、昼一昼当り家賃別借家数が作成されており、上記のデーターより厳密な形で、各タイプの住宅は経済財として、消費者（入居者）の評価を計算できるようになっている。

その他若干の変更がある。

昭和53年の家賃支出の弾力性は、表(6)に示すとおりである。弾性値の計測は、次頁8種類の住宅タイプについて、“家賃50円未満を含む場合”“同、含まぬ場合”の2通りについて行ったが、昭和48年の場合と同様、給与住宅以外の住宅では、殆んどその数値に差がみられなかった。

この表から読みとれることは次のような点である。

まず、昭和53年度の計測弾性値は、昭和48年に較べてさらに小さくなっている。郡部に限られるが、弾性値が公営借家、非木造民借（設備共用）で負値をとっている。総体的に、借家の劣等財化の傾向が、さらに進展している。

住宅タイプ別に、その特徴をみると、従来の公的借家から独立した公営借家の弾性値は全般的に非常に低い。決定係数も大変低く、特に昭和49年以降入居層の行動は、大変不安定のようなのである。

木造民借（設備専用）（設備共用）は、非木造に較べ、その選好は小さくなっているが、昭和48年以降入居層では、4者の中で最も良く選好され、特に郡部での弾性値は、0.318となっている。これは、表(7)でもみるように、昭和48年末のオイルショックで、家賃が大幅に値上げされたが、その上げ幅の最も大きい非木造系の住宅が、ベースアップなどが、従来どおり見込めない家計にきられ、かわりに地価（地代）、家賃ともに割安な、郡部の木造住宅（設備専用）が選好された結果のように考察される。

表(6) 昭和53年住調より計測した家賃支出弾力性係数(β)

住宅類型			全 借 家	公 営 借 家	公団・公社借家	木造民借(設備専)	木造民借(設備共)	非木造民借(設備専)	非木造民借(設備共)	給 与 住 宅	
借家全体(雇用者)	全 国	β	A [*]	0.135 ^{家賃増}	0.121	0.279 ^{家賃増}	0.280 ^{家賃増}	0.284 ^{家賃増}	0.358 ^{家賃増}	0.368 ^{家賃増}	0.523 ^{家賃増}
			B [*]	0.142 ^{家賃増}	0.117	0.278 ^{家賃増}	0.286 ^{家賃増}	0.313 ^{家賃増}	0.357 ^{家賃増}	0.353 ^{家賃増}	0.301 ^{家賃増}
		r^2	A	0.891	0.304	0.763	0.998	0.915	0.987	0.907	0.989
			B	0.918	0.299	0.763	0.999	0.976	0.987	0.939	0.919
	市 部	β	A	0.125 ^{家賃増}	0.113	0.268 ^{家賃増}	0.272 ^{家賃増}	0.268 ^{家賃増}	0.353 ^{家賃増}	0.368 ^{家賃増}	0.504 ^{家賃増}
			B	0.132 ^{家賃増}	0.107	0.267 ^{家賃増}	0.280 ^{家賃増}	0.277 ^{家賃増}	0.353 ^{家賃増}	0.353 ^{家賃増}	0.283 ^{家賃増}
		r^2	A	0.882	0.309	0.754	0.999	0.977	0.986	0.902	0.991
			B	0.912	0.298	0.754	0.999	0.975	0.987	0.937	0.885
	郡 部	β	A	0.056	—0.016	0.264 ^{家賃増}	0.306 ^{家賃増}	0.076	0.281 ^{家賃増}	—0.228	0.417 ^{家賃増}
			B	0.091 ^{家賃増}	—0.012	0.274 ^{家賃増}	0.295 ^{家賃増}	0.117	0.286 ^{家賃増}	—0.166	0.243 ^{家賃増}
		r^2	A	0.183	0.005	0.579	0.971	0.152	0.986	0.057	0.885
			B	0.430	0.003	0.620	0.974	0.186	0.990	0.064	0.779
昭和48年までに入居	全 国	β	A	0.166 ^{家賃増}	0.264 ^{家賃増}	0.257 ^{家賃増}	0.241 ^{家賃増}	0.994 ^{家賃増}	0.345 ^{家賃増}	0.377 ^{家賃増}	0.581 ^{家賃増}
			B	0.171 ^{家賃増}	0.260 ^{家賃増}	0.256 ^{家賃増}	0.244 ^{家賃増}	0.309 ^{家賃増}	0.354 ^{家賃増}	0.351 ^{家賃増}	0.268 ^{家賃増}
		r^2	A	0.980	0.882	0.915	0.990	0.984	0.960	0.800	0.983
			B	0.984	0.884	0.916	0.993	0.979	0.961	0.776	0.834
	市 部	β	A	0.141 ^{家賃増}	0.232 ^{家賃増}	0.254 ^{家賃増}	0.223 ^{家賃増}	0.294 ^{家賃増}	0.380 ^{家賃増}	0.375 ^{家賃増}	0.550 ^{家賃増}
			B	0.146 ^{家賃増}	0.228 ^{家賃増}	0.253 ^{家賃増}	0.230 ^{家賃増}	0.309 ^{家賃増}	0.348 ^{家賃増}	0.349 ^{家賃増}	0.305 ^{家賃増}
		r^2	A	0.978	0.865	0.921	0.993	0.981	0.971	0.800	0.986
			B	0.981	0.865	0.921	0.996	0.980	0.959	0.775	0.922
	郡 部	β	A	0.151 ^{家賃増}	0.178 ^{家賃増}	0.336 ^{家賃増}	0.319 ^{家賃増}	0.132	0.360 ^{家賃増}	—0.348	0.456 ^{家賃増}
			B	0.200 ^{家賃増}	0.182 ^{家賃増}	0.362 ^{家賃増}	0.304 ^{家賃増}	0.166	0.246 ^{家賃増}	—0.377	0.538 ^{家賃増}
		r^2	A	0.692	0.733	0.836	0.001	0.111	0.730	0.920	0.867
			B	0.857	0.762	0.896	0.931	0.335	0.699	0.109	0.821
昭和49年以降に入居	全 国	β	A	0.166 ^{家賃増}	0.120	0.482 ^{家賃増}	0.367 ^{家賃増}	0.282 ^{家賃増}	0.664 ^{家賃増}	0.368 ^{家賃増}	0.512 ^{家賃増}
			B	0.172 ^{家賃増}	0.119	0.481 ^{家賃増}	0.371 ^{家賃増}	0.284 ^{家賃増}	0.661 ^{家賃増}	0.355 ^{家賃増}	0.321 ^{家賃増}
		r^2	A	0.848	0.172	0.938	0.997	0.931	0.889	0.897	0.992
			B	0.877	0.178	0.938	0.997	0.943	0.990	0.937	0.950
	市 部	β	A	0.166 ^{家賃増}	0.247 ^{家賃増}	0.473 ^{家賃増}	0.367 ^{家賃増}	0.293 ^{家賃増}	0.360 ^{家賃増}	0.366 ^{家賃増}	0.497 ^{家賃増}
			B	0.171 ^{家賃増}	0.242 ^{家賃増}	0.469 ^{家賃増}	0.373 ^{家賃増}	0.292 ^{家賃増}	0.357 ^{家賃増}	0.352 ^{家賃増}	0.192 ^{家賃増}
		r^2	A	0.856	0.693	0.941	0.997	0.919	0.989	0.898	0.993
			B	0.881	0.690	0.942	0.996	0.924	0.989	0.945	0.887
	郡 部	β	A	0.016	—0.199	0.223	0.318 ^{家賃増}	0.055	0.282 ^{家賃増}	—0.315	0.405 ^{家賃増}
			B	0.044	—0.155	0.222	0.307 ^{家賃増}	0.089	0.291 ^{家賃増}	—0.189	0.257 ^{家賃増}
		r^2	A	0.012	0.096	0.389	0.543	0.022	0.985	0.071	0.871
			B	0.105	0.092	0.388	0.986	0.040	0.988	0.073	0.932

注1), 2) は, 表(1)と同じ. 注3) ※A, B, Aは家賃50円未満を含む. Bは家賃50円未満を含まない.

給与住与では、家賃50円未満を含まない場合の弾性値が、昭和48年の家賃0円を含まない場合よりも、はるかに大きく、しかも有意な値になっている。意味はよくわからない。

ところで、弾性値の低劣化現象は、昭和43年以来、趨勢となっているが、ここに示された係数の絶対値は、本来の値よりも大き目に算出されて

いることが予想される。住宅統計調査報告の“所得——カ月家賃”データでは、家族規模の影響、その他、弾性値を高くする要因を排除出来ないためである。これらのことを考えると、ここに計算されている昭和53年の弾性値は、0に近いことから、多くの要因を排除できれば、計測される値が負であることも考えられる。

多少方法は異なるが、上記の不都合さを除去し、住宅の経済財としての評価を加えた表が、表(8)である。

表(7) 昭和48年53年の住宅タイプ別家賃額 (円)

	昭和48年 1ヶ月当り家賃	昭和53年 1ヶ月当り家賃	1畳当り家賃
総借家	10,029	17,908	1,222
公営借家	6,303	14,267	537
公団・公社借家		18,369	1,184
木造民借(専)	13,655	21,694	1,497
非木造民借(専)		36,862	2,451
木造民借(共)	8,142	15,859	1,890
非木造民借(共)		14,551	2,174
給与住宅	3,711	6,148	318

昭和48・53住宅統計調査報告より作成

表(8) 昭和53年住調から計測した一畳当り家賃支出弾力性係数($\hat{\beta}$)

住宅類型			全 借 家	公 営 借 家	公 団 ・ 公 社 借 家	木 造 民 借 (設備専)	木 造 民 宿 (設備共)	非木造民宿 (設備専)	非木造民借 (設備共)	給 与 住 宅	店舗付住宅
全 借 家	$\hat{\beta}$	A*	-0.178***	0.030***	0.073	-0.024	-0.085	0.078***	0.138	0.226***	0.011
		B	-0.204***	0.030***	0.059	-0.044	-0.082	0.067***	0.134	0.181***	-0.113
	r^2	A	0.907	0.033	0.287	0.145	0.350	0.923	0.398	0.869	0.304
		B	0.935	0.040	0.216	0.392	0.361	0.901	0.426	0.864	0.207
昭 和 建 設 25 年 ま で	$\hat{\beta}$	A	-0.155***	0.172***		0.055***	-0.202*	-0.165*	-0.958**	0.417***	0.101***
		B	-0.196***	0.164***		0.009	-0.209**	-0.211*	-0.259	0.384***	0.069**
	r^2	A	0.975	0.943		0.844	0.530	0.453	0.580	0.968	0.811
		B	0.982	0.875		0.091	0.573	0.543	0.146	0.970	0.696
昭 建 和 建 設 26 年 以 降	$\hat{\beta}$	A	-0.184***	0.037***	0.073	-0.007	-0.024	0.078***	0.174***	0.192***	-0.020
		B	-0.207***	0.035	0.059	-0.018*	-0.023	0.068***	0.167*	0.150***	-0.034**
	r^2	A	0.942	0.050	0.287	0.087	0.060	0.916	0.551	0.870	0.295
		B	0.959	0.058	0.216	0.405	0.068	0.892	0.496	0.859	0.547

注1)、注2)は表(1)と同じ。

注3)*A, B, Aは、一畳当り家賃50円未満を含む。Bは含まない。

この試算によると、昭和53年には、非常に多くの住宅タイプが、既に劣等財であることを示している。

住宅タイプ別には、昭和26年以降に建設された木造設備専用民借、木造設備共用民借のいずれも、昭和25年以前に建てられた、非木造設備専用民借、同非木造設備共用民借、店舗その他の併用住宅全体、昭和26年以降に建設された店舗その他の併用住宅の弾性値が、負になっている。そ

れ以外の弾性値についても、負ではないものの、ほとんど、0に近い数値を示している。

負値が示されている対象のうち、店舗その他の併用住宅、木造設備専用民借以外は、ほぼ、古い住宅、あるいは、新しくても、質のよくない住宅と判断して差支えないように思われる。店舗その他の併用住宅、木造設備専用民借については、新築住宅が、むしろ劣等財と評価されている。これは、このタイプに住む人の意識が、年代的に変ってきているためではないだろうか。木造住宅は、相対的に、古い世代には選好されるが、新築世代には、むしろ避けられていると解釈される。同じように店舗その他の併用住宅は、職住分離を志向する新しい世代に避けられてきているといえよう。これら両者については、住宅の性格（物理的）ではなく、多分に、居住者の住意識ないし選好の変質から、劣等財化したものとみなすことができよう。

このように、借家の劣等財化を、ここまで進展させたのは、その裏で併行して助長させられてきた、持家志向の、社会的・経済的背景（環境）であることは言うまでもない。

入居年が、弾性値に及ぼす影響は、従来は、次のようであった。即ち、入居年がさがると、入居の際、所得に見合った家賃支出が意思決定されたものが、だんだん年とともにぼやけ、所得一家賃支出両者の関係が弱くなり、その結果、弾性値が小さくなる。特に家賃については、家賃支出の硬直性の原則も働き、入居年が古くなる程、弾性値も、小さくなるということであった。

ところで、昭和53年調査分で、入居年別にその弾性値を比較したところ、新入居者の方が、小さくなっている場合が多い。これらのタイプで特に、持家志向が促進されたものと判断されるが、ここに、オイルショック前後の消費者選好の変化を読みとることができよう。

3) まとめ、および考察

昭和33年から昭和53年の住宅統計調査報告のうち、所得と、家賃支出データーを用い、家賃支出の所得弾力性を計測し、その動向を検討した。借家の家賃と、種々の変数から独立でない所得が、等質を仮定して使われた。その結果、わが国の戦後の住宅事情の動向を、顕著に示す借家需要者の家賃支出行動が、明らかにされた。

この動向の特色は、借家需要低落の趨勢である。

わが国の借家需要は、昭和30年代後半から、昭和40年代はじめに、その天井を極め、以後、低落傾向が、趨勢となっていることが、借家支出の所得弾力性値の経年的比較により明らかになった。計測弾性値は、大勢において、昭和43年に最高値を示し、昭和48年には、明らかな低落傾向が読みとれ、昭和53年になって、弾性値が負（あるいは0に近く）になった。庶民家計は、この時期になって、借家を劣等財と評価するに至る。劣等財借家に対峙するのは、いうまでもなく、代替財としての持家である。庶民家計の住環境の選好性のこのような変質を理解する上で、わが国の高度経済成長期以来のインフレ経済、物価高、そしてこれらに拍車をかけるように進められた持家政策が、持家志向層の思わくを刺激し、破竹のごとく滲透していった背景のあることを見逃してはならないであろう。現在のところ、家計面で持家志向の状況を検討できる既存のデーターはないが、借家の代替財的な性格を持つ、持家への選好動向が明らかにされれば、わが国の消費者の住環境選好状況が、より詳明に浮びあがることになろう。

借家の中でも、住宅タイプ別に、居住者の家賃支出動向をみると、敗戦後の一時期をおき、国民生活の充実に沿って、設備共用民借が、先ず、劣等財化のきざしをみせている。公的借家への選好性は、低落傾向を示しながらも、借家の中では、その数値がもっとも高い。昭和53年には、

改善が加えられているが、どの年度においても、公営・公団・公社のタイプ別、建設年度別、構造別に、その検討ができれば、対象の住宅選好行動は、より詳しく読みとることができるであろう。

民借（設備専用）は、前記、両タイプの中間で選好されているが、昭和53年の結果から推測して、木造住宅については、特に、古い世代の選好が強く、郡部を除いて新世代の、木造民借（設備専用）ばなれが進行していることが推測された。

給与住宅は、経済的要因による意思決定よりも、非経済的要因による率が多いようで、他の住宅タイプに比べ、特異な選好性を示しているようである。借家の一種にはちがいないが、持家の代替財と断定出来ぬ部分を残している。むしろ補完財的な性格を持ちあわせているのではなからうか。

昭和53年の資料に、店舗その他の併用住宅が示されているが、これに対する選好も、老若世代で、変質があるように推測された。古い世代は、併用住宅志向が定着しているのに対し、若い世代は、職住分離志向がすすんでいるように推測された。

今回、昭和33年～昭和53年までの所得・家賃データから計測した所得弾力性を、経年的にたどることで、上記のような動向を考察した。しかしながら戦後の激動した我が国の住宅事情から、統計の軸も、経年的比較操作ができるような一貫性のあるものではなかった。戦後次々と新しいタイプの借家が追加されてゆき、しかも、それらが年と共に、老朽化・陳腐化していることを考えると、1つの財についての経年的比較には、比較する財の同質性が前提とされるが、そのような場合はとりくみが非常にむづかしくなる。そして住宅統計調査報告のように年々その軸が変わっているような資料においてはなおさらである。ここでの比較は、これらの情報が、経年的に同質で比較し得るとする仮説のもとでなされている。しかしながらこれ以上ミクロな比較研究に、この資料を使うことは無理であろうが、マクロな分野での利用であれば、当資料も、その任に耐えるように判断された。ミクロな研究には、集計する以前の原票が用いられるべきであろう。あるいは、目的に沿った新たな調査が、組まれるべきであろう。

以上により、繁雑な戦後のわが国の住宅事情の中で所得一家賃関係の動向を、マクロな視点からではあるが、一応統一的、実証的にとらえ得たと判断する。

ところで、戦後の借家に対する選好を経年的に辿ることのできる資料として、家計調査年報がある。資料の数、資料の内訳は、住宅統計調査報告とは大分ズレているが、この資料の示す、わが国戦後の借家選好が、どのようになっているか、次の課題として展開してゆきたいと考えている。

Ⅲ 参考文献

- 1) 幸島禮吉：“適正なる家賃とは何ぞや” 日本評論, 13, p243～250 (1938)
- 2) 谷重雄：“住宅経営費用に関する研究” 建築研究報告, No.13, (1954)
- 3) 下総薫：“住宅に関する困窮状況および所得分布の状況からみた住宅の需要に関する研究” 東京大学学位論文, (1961)
- 4) 金沢良雄, 西山卯三, 福武直, 柴田徳衛：“住宅問題講座1～9”, 有斐閣, (1968～) など。
- 5) 総理府統計局：家計調査報告, 昭和25年から毎年発刊。
- 6) 総理府統計局：全国消費実態調査報告, 昭和34年から5年毎に発刊。

- 7) 総理府統計局：住宅統計調査報告，昭和23年から5年毎に実施。
- 8) 下総薫：建築学大系，2，p485，彰国社，(1970)
- 9) 谷重雄：“住居費の基準函数とその限界について”日本建築学会論文報告集，第47号，p91～99 (1933)
- 10) J・ジョーンストン：計量経済学の方法，p8，東洋経済，(1968)
- 11) 西垣一郎：家庭経済学概論，p74，明文書房，(1978)
- 12) R.G.D. Allen and A.L. Bowley：Family Expenditure, London P.S. King & Son, Ltd.
- 13) 唯是康彦：食料の経済分析，同文書院，(1971)
- 14) 今村幸生，西垣一郎，関川千尋ほか：“所得弾力性からみた食料消費の動向”家政学研究 Vol.24.No. 2. (1978)
- 15) 奥村忠雄：“団地居住者の家計支出の特性”日本住宅公団建築部調査研究課，p58～59 (1965)
- 16) 海老塚良吉：“消費行動における家賃支出の特異性”日本建築学会学術講演梗概集（関東），p1313～1314 (1975)
- 17) 総理府統計局：家計調査年報（1959）
- 18) 総理府統計局：昭和38年住宅統計調査報告第一巻（1965）
- 19) 同上，居住密度Ⅳとは，同Ⅰ～Ⅲよりゆるやかな状況。詳細は，p12参照。
- 20) 総理府統計局：昭和43年住宅統計調査報告第一巻（1969）Densely Inhabited Districts of all Japan (D・I・D) 人口集中地区（人口10万人以上の都市）
- 21) 同上，p544～551
- 22) 総理府統計局：昭和48年住宅統計調査報告第一巻（1975）
- 23) 文献11と同じ。p115
- 24) 総理府統計局：昭和53年住宅統計調査報告第一巻（1980）

〔附記〕この研究は，文部省科学研究“家計消費構造に関する研究”〔代表者 西垣一郎(奈良女子大学教授) 分担者 今村幸生(奈良女子大学教授)，同 関川千尋〕の一環である。

Summary

The housing policy after the war has been pursuing mainly how many houses have been supplied, not taking it into account whether one could afford to pay his house rent or to pay for his house, which has rather been neglected completely. Therefore the research for that field with little data to go upon has not been done properly.

In this study report, we use the income and rent data of Housing Survey of Japan 1958-1978 though they are not perfect material, and we try to figure out income elasticity for house rent payment; so that we want to show you how much common people of our country have participated after the war into activities to better housing circumstances.

The results of this study are as follows:

1. Consumer's preference toward a rented house has been going down since the

high time of 1968.

2. In 1978 they tended to use in general for a rented house inferior goods and it made for the first time the elasticity below zero.
3. Looking at it by a kind of a house, the worse qualities houses i.e. wooden houses, worn-out old houses, and so on -privately owned rented houses, both exclusive and joint use of facilities- they are in advanced stage of inferior goods.
4. On the whole, people prefer to own their houses in accordance with improvement of economic and social surroundings.