

公的住宅政策の持家取得行動に与える効果に関する計量経済学的研究

桑原 秀史 （関西学院大学経済学部 教授）

I 序

戦後の住宅が不足する時代にあつては、世帯数に対する住宅数の充足が重要な課題であつたことは言うまでもない。しかし1968年以降、住宅ストック数は世帯数を上回っており、数量的な意味では一つの目的は達成している。

しかし依然、首都圏における一極集中の問題として住宅問題が存在する（表1参照）。ところで土地の価格決定の基本的なメカニズムは、都市構造と関連して検討することが有用である。大都市を中心とした地価の急激な上昇（住宅地の価格上昇と商業地の価格上昇）は、土地利用を変化させ、資産格差を拡大し、労働市場での意欲にも影響を与えている。

最近における地価の下落によって、首都圏のマンション価格がようやく平均年収の約7倍になり、生活大国5カ年計画で掲げられた5倍になりつつある（図1参照）。しかし問題は、住宅価格が経済的な生産性で代表される指標によって、正しく価格決定されているかどうかである。

またバブル崩壊後のストック価格の下落は、消費の低迷を生じ、資産デフレを導き、景気回復の足かせともなっている（図2、図3参照）。