慶應義塾大学学術情報リポジトリ
Keio Associated Repository of Academic resouces

Title	アメリカにおける住宅政策 : 〈1〉税制による住宅支援政策の再分配的評価
Sub Title	Housing policy in the United States : 1 are tax subsidies for housing redistributional?
Author	五嶋, 陽子
Publisher	慶應義塾経済学会
Publication year	1998
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.90, No.4 (1998. 1) ,p.798(104)- 828(134)
JaLC DOI	10.14991/001.19980101-0104
Abstract	
Notes	論説
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19980101-0104

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

「三田学会雑誌」90巻4号（1998年1月）

アメリカにおける住宅政策
〈1〉税制による住宅支援政策の再分配的評価*

五嶋陽子

はじめに

アメリカでは連邦政府（Federal Government），州政府（State Government），地方政府（Local Government）が各々の政府レベルにおいて多様な政策手段を使って住宅市場に介入している(1)。その中から連邦政府予算に現れた住宅支援政策に着目するとすれば，モーゲージ信用や補助金といった直接的支出よりもむしろ税制を通じた支援，すなわち租税支出（tax expenditure）の割合の方が大きいことから，連邦政府はいわゆる税制面での優遇措置を使って民間部門の住宅生産を促進してきたことが窺える。大まかな言い方をすれば，アメリカ連邦政府の住宅政策は民間部門の住宅生産を積極的に支援し，一方，公共住宅をあまり重視してこなかったという点が一つの特徴と言える。

さて，アメリカの住宅市場は競争的であると言われているにもかかわらず，実際には政府が介入していることから，これまで政府の住宅政策の存在意義をめぐって，外部性，ナショナル・ミニマム，特殊平等主義などの観点から論じられてきた。ところが最近になって所得再分配の視点から新しい議論がなされている。それによると，政府と国民との間に情報の不完全性が存在することから，累進所得税（progressive income tax）を通じる再分配機能に限界がある。そこでその限界を他の政策，例えば住宅政策が補完すべきである，と主張されている。また，情報の不完全性との関連で，情報の不完全性がある場合における移転支出の形態は，現金給付よりも現物給付が望ましく，その点からも住宅政策が重視されている。

---

* 本稿を作成する過程で，飯野靖四教授ならびに大島通義名誉教授より貴重なコメントを頂いた。中村慎助教授からも有益な質問を頂戴した。ここに深く感謝の意を表したい。
なお，有り得べき誤謬はすべて筆者に帰すものである。

（1） 住宅関連法，公開住宅法（Open Housing Laws）などの法制度，不動産仲介業者の登録制度，特別用途地域の特定化，都市再開発計画，賃貸住宅の家賃政策，住宅金融市場への介入，固定資産税などが挙げられる。

本稿ではこれらの議論を踏まえて，はたして住宅支援政策が再分配機能を持つのか，ということについて，主として租税支出による住宅支援政策の実態分析を行い考察する。したがって，住宅政策のその他の手段として，住宅市場の規制あるいは金融機関の支援などが考えられるが，ここでは取り扱わない。

具体的に，第1節では住宅市場への政府介入の根拠に関して，これまで所得再分配の観点からどのように論じられているのか，これについて新しい議論も追いながら検討する。1.1.節では自由主義的介入主義，ナショナル・ミニマム，特殊平等主義について見る。1.2.節ではセカンド・ベストの経済で生じる情報の不完全性の問題から政府の所得再分配機能を捉え，他の政策との絡みを考える。したがってそこでは従来の議論とは全く異なった視点，つまり住宅支援政策が所得課税のみでは担い切れない再分配機能を補完する政策手段となりうるかという視点から，住宅市場への介入の是非を検討する。

第2節ではアメリカの住宅事情について概観した後に，従来の連邦政府による住宅支援政策プログラムにはどのようなものがあるのか，これについて連邦政府予算から読み取る。それによって連邦政府による住宅支援プログラムが主に租税支出によって行われていることを明らかにする。

第3節では租税支出による主たる住宅支援プログラムとしてモーゲージ支払利子控除，財産税控除，帰属家賃非課税を取り上げ，これらの隠れた補助金が誰に帰着し，またそのことがいかなる所得再分配構造を呈するのか考察する。最後に低所得層向け賃貸住宅建設等に伴う税額控除から，家計が享受していると思われる家賃補助について検討する。

1．住宅市場への政府介入の根拠——所得再分配の観点からの検討——(2)

1.1　自由主義的介入主義，ナショナル・ミニマムならびに特殊平等主義

今日では，市場メカニズムによる所得分配は必ずしも公正でないということを理由にして所得再分配を行うことも，資源配分機能や景気安定機能と共に政府の役割として知られている。しかし，政府の仕事の一つとして所得再分配機能が掲げられるようになったのは20世紀に入ってからであり，その意味で所得再分配の視点から住宅支援政策の根拠が論じられるようになってからさほど時が経過していないと言えよう。

たとえば，イギリスの自由主義的介入主義者として知られているシーボウム・ラウントリー(Seebohm Rowntree)が活躍した19世紀から20世紀にかけて，所得再分配機能は政府の仕事として全

(2)　住宅市場への政府介入の根拠について，資源配分機能や景気安定機能の観点からその正当性を問うことはもちろん可能である。しかしながら，そうすることによってテーマが遠大になる恐れがあるため，ここでは再分配機能の視点に絞って考察することにする。

く考えられていなかったので，住宅サービスの供給側あるいは需要側に政府が働きかける必要がある場合には，政府はその根拠を厳密に示し，また，支援の仕方もかなり限定していた。

ラウントリーによれば，労働者階級の所得は住宅サービスの市場価格（借家の供給者である賃貸人の利潤および新規住宅建築のコストによって規定されている）に比べて低すぎることから，国家は労働所得と家賃との乖離を縮小するように介入しなければならないとしている。さもなければ，適当な住宅が供給されない労働者は劣悪な住環境に追いやられてしまうからである。当時，所得再分配というものを行わない国家にとって，市場価格メカニズムを通じる住宅サービスの資源配分に干渉するとすれば，国家の採用しうる政策手段は2つしかなかった。第1に賃金の引き上げであり，第2に住宅費用の削減である。しかし，国家が賃金を引き上げるように働きかけることは，つまるところ労働市場に介入することを意味し，政府がそのように労働市場に介入すれば，ひいては企業の収益を脅かすことになる。そうなれば，政府の介入によって資本主義社会の基盤そのものが崩壊することになるので，後者の政策，すなわち住宅費用の削減につながるような政策の方が望ましいと判断されていた。(3)

ラウントリーに代表される自由主義的介入主義は，第二次世界大戦後，福祉国家へと進展していき，北欧などの福祉国家では，すべての人が所得，医療・福祉サービス，教育サービスと並んで住宅と住環境に関しても，ある最低水準のサービスを受ける権利を持つべきであると考えられるようになっていく。この場合，一定の水準を設定するということは，もはや生存権を超えて健康で文化的な生活を保障するという，いわば社会権を保障することに他ならない。

ただ，ラウントリーの自由主義的介入主義ならびにナショナル・ミニマムは，市場メカニズムを否定するものではないという面で共通している。ラウントリーの場合には市場経済を前提としていることが明らかであり，それゆえ，住宅供給に関する既存の諸主体（賃貸人，建設業者など）や私有財産権に対する侵害を最小限にするように，政府介入はなされるべきであると考えている。一方，ナショナル・ミニマムについては，市場メカニズムが拠って立つ基盤に，ある一定の制約をつけていると解釈することができよう。

これらに対し，特殊平等主義によれば，医療サービスを受ける権利などのいわゆる生存権は本源的に市場によって管理されるべきではないと考えられている。つまり，特殊平等主義は市場メカニズムを否定する。医療サービスの例に即して考えると，いかなる個人もその所得に関係なく，適切かつ十分な医療サービスなどを受けることを拒否されるべきではない，という考え方が特殊平等主義の根底にある。もし，住宅サービスや住環境についても医療サービスと同じように生存権の範疇に入るとすれば，特殊平等主義の立場からも政府介入が是認されるだろう。(4)

（3） Asa Briggs (1961)

（4） 住宅サービスは人が生きていく上で必要不可欠な財・サービスであるので，それを供給する主体は基本的にそれを市場に供給することによって利潤を得るべきでないという主張がある。

ナショナル・ミニマムそして特殊平等主義は，政府が国民の生存権や社会権を保障しなければならないという価値判断に立つ考え方である。そしてナショナル・ミニマムまた特殊平等主義の立場に立つならば，住宅は生存権や社会権に係わるので，政府が住宅市場に介入することには正当な根拠があるのだということになる。(5)

ところが，アメリカの住宅支援政策の正当な根拠を探る場合には，どうもこのナショナル・ミニマムまた特殊平等主義という考え方はなじまない。というのは，アメリカにおいて生存権あるいは社会権が社会に受け入れられてきたとは必ずしも思われないからである。たとえば貝塚(1991)は福祉国家論の中で，福祉国家を個々人の経済的保障を社会権として認めているような経済社会と限定して定義づけるならば，アメリカではそのような意味の福祉国家は成立していないとしている。(6) その理由は貝塚によると，「社会権という見方が少なくとも1960年代後半になるまではほとんど登場したことがない」という事実が存在するからであり，さらに「1960年代後半以後も，公民権運動に典型的にみられるように，市民的権利と政治的権利を保障することが問題の中心であり，ナショナル・ミニマムを権利として保障するという見方は公民権運動に誘発されて主張された形跡はあるが，支配的見解となったとはいえない」からである。(7)

アメリカではそもそも生存権ないし社会権の考え方自体が浸透していないとすれば，住宅支援政策を生存権や社会権の視座から意味づけることには無理が生ずる。そこで次節では政府と国民の間に生じる情報の不完全性の視点から，なぜ政府が所得再分配との関連において住宅市場に介入するのか，ということについて考察する。

1.2. 情報の不完全性の問題

Boadway & Bruce (1994) ではファースト・ベストの経済とセカンド・ベストの経済を想定して，両者を対比させる中でまず政府の再分配上の役割を明らかにしている。ファースト・ベストの経済の前提として，第1に財は競合性のある純粋私的財と，非排除性ならびに共同消費を特徴とする純粋公共財の2種類に分類され，第2に家計の潜在的裕福さ (potential well-being) は稼得能力や健康状態などの外生的特性によって決定され，第3に家計は裕福さの分配に関して倫理的選好を持つものとする。家計が寄付を行うことによって最終的に私的財が移転されるわけだが，寄付は家計の利他主義に基づいて行われるのであって，温情主義から行われるわけではない，とする。以上を

---

(5) 誤解が生じると困るので断わっておくが，ナショナル・ミニマムや特殊平等主義という考え方は，必ずしも所得再分配の視点から生まれたのではない。結果的に見て，ナショナル・ミニマムや特殊平等主義の考え方に基づく社会保障関連のサービスには所得再分配的な働きを持つものも存在するということにすぎない。

(6) 貝塚 (1991, p. 56)

(7) 前掲書 (1991, p. 52)

前提とした上で，彼らは再分配について次のような推論を始める。利他的な家計を仮定しても，各家計の寄付行動（寄付金額）は，同じように寄付行動をとる他の家計に便益をもたらす。すなわち，寄付行動には実際のところ外部性が存在し，したがって，フリーライダー問題を回避することはできない。そのため，結果的に集められた寄付金は過少となる。以上のことから，政府が各家計から一括税を徴収し，それから挙げられた税収を財源にして再分配を行うことになる。政府が幸福な家計から購買力を奪い，不運な家計に一括移転し，富者と貧者は市場価格の下で私的財の消費割合を決めるのである。ただし，不運な家計が一括移転された購買力で最低生活水準を維持できるかどうか，その保障は全くない。

このように政府が利他主義的な家計に代わって再分配機能を担うという考え方の背景には，功利主義的国家観があるように思われる。功利主義的国家観では所得分配の状態も一つの純粋公共財と考えなければならない。所得分配の改善（貧者の経済的状態をヨリ良くする）は，家計間の自発的な寄付行動に頼っていては社会全体として十分に行われないことから，政府が所得分配の状態という純粋公共財を供給するという必要性が生じる。

では，有機主義的国家観からは，政府の再分配機能を政府の役割の一つとして位置づけることはできないであろうか。もし仮に，前述の第3番目の前提が「家計は裕福さの分配に関して倫理的選好を持たない」とすれば，政府の役割としての再分配機能の必要性が全く生じないか考えてみよう。家計が倫理的選好を持たないとすれば，自分の効用が寄付行動によって高まらない限り，利己主義に反するような行動はとらないであろう。そうだとすれば，市場メカニズムを通じる所得分配はほとんど変化しえない。裕福な家計もあれば，生存水準を下回る家計も存在するかもしれない。また，貧しい人々が市場メカニズムや社会制度の不条理に気がついて，暴動を引き起こさないとも限らない。犯罪が巷に横行する可能性もある。ここでもし有機主義的国家観に基づくならば，政府が所得分配の状態を一種の価値財として捉え，治安維持のために，また機会の平等化のために，社会的リスクを小さくするような政策を採るであろう。この社会的リスクの軽減のために，再分配は政府の重要な仕事となる。ただし，再分配を行う主体が有機主義的国家観を背景に持つ政府であったとしても，貧困を個人的問題として捉えるか，あるいは社会的問題として考えるかに拠って，再分配を政府の仕事として認識し，それに向けて傾倒する程度は異なると考える。

いずれの国家観を背景に持つにせよ，政府が再分配を担うことがこれによって理解できる。所得分配の状態を純粋公共財と見るか，あるいは価値財と捉えるかの違いはあっても，政府が再分配に乗り出さざるをえない状況に遭遇する可能性を否定できない。

再びBoadway & Bruceの議論に戻ってみると，彼らの議論では情報の不完全性（asymmetric information）や時間不整合性（time inconsistency）があると，ファースト・ベストの経済にはならず，セカンド・ベストの経済に陥らざるを得なくなる。情報の不完全性は逆選択問題やモラル・ハザードで広く知られているが，後述する住宅市場への政府の介入との関連で考えるならば，情報の

不完全性とは，政府が稼得能力，人的資本，健康状態，家計の選好，家計の効用獲得能力など家計の内生的な特性を観察できないことを意味している。そして情報の不完全性のために，政府はいわゆる課税標準として「所得」を捕捉できるにすぎない。つまり，政府が再分配政策を行うときに，家計の裕福さを表す指標として「所得」という不完全な指標に依拠せざるを得ないことになる。

Boadway & Bruce はセカンド・ベストの経済における再分配政策の内容について，ファースト・ベストの経済の下での再分配政策と同じように，課税と移転支出の関係を明示的に説明していないので，再分配機能をいかなる制度設計の中で描いているのか理解しづらい部分がある。彼らの議論に沿ってその意を汲むとすれば，セカンド・ベストの経済における再分配政策の問題の所在が一つには課税形態にあると考え，その課税形態の抱える課題に対していかなる解決策がありうるかという点について結論を導いていると筆者は考える。そして Boadway & Bruce がセカンド・ベストの経済において何を課税上の問題と捉えているのかと言えば，それは情報の不完全性に基づく課税標準の決定ということになる。

稼得能力[(8)]，人的資本，健康状態，家計の選好，家計の効用獲得能力などを数量化して課税標準とすることは容易ではない。さりとて，「所得」をもって稼得能力の結実したものとすることにはかなりの無理が生じる。たとえば，極めて優れた稼得能力を備えていたとしても，現実の租税構造の累進度が険しい――限界税率が高いか，またはブラケット数が多い――状況にあるとすれば，可処分所得の伸び率は所得の伸び率を下回るので，高い能力を持つ人は能力の低い人のまねをする可能性がある。実際は高い能力を保持するにもかかわらず，あたかも能力があまりないように振る舞うことを mimicking と言うが，この mimicking の現象が起こりうる限り，能力と努力が結合して生まれた果実，すなわち「所得」を指標にとって，それに累進税率を適用することによって，所得分配の

（8） Boadway & Bruce (1994) では暗黙の裡に稼得能力(ability to earn)に従って課税することが公正であると認めてしまっている。しかし，なぜ人的資本，健康状態，家計の選好，家計の効用獲得能力に加えて，稼得能力が家計の内生的特性として課税の際の望ましい指標となりうるかという点については全く論じていない。

従来の租税論では，公平性の観点から支払能力 (ability to pay) を指標にして租税負担を配分することが論じられている。支払能力は「所得」「消費」「資産」によって表される。ところが「所得」を課税標準にするのであれば，「所得」には課税されるけれども，「余暇」は課税されないので，一括税の場合とは異なり，所得税は，家計の「所得」と「余暇」の選択に対して中立的ではない。家計が「所得」と「余暇」との2財間の選択を通じて「余暇」を増やすように行動すると仮定すれば，つまり所得効果よりも代替効果の方が大きいとすれば，超過負担 (excess burden) もしくは死重損失(deadweight-loss)が発生する。したがって，社会的厚生損失を出さないような課税形態は，実現された「所得」ではなく，働こうとすれば得られるであろう所得，別言すれば所得を得る能力，すなわち稼得能力 (ability to earn) という指標を課税標準にすることである。稼得能力を指標にする限り，家計が余暇を増やすように行動したとしても，その余暇の追加分に対しても課税が可能となり，「所得」と「余暇」の選択に対して中立的となる。Boadway & Bruce (1994) で支払能力ではなく稼得能力を指標に採用しているのは，まさに中立性の観点から評価できるであろう。

是正あるいは再分配政策の財源確保を画策したとしても，限界があるのは明らかである。[(9)] そのため稼得能力を発揮させるように促す目的で，余暇の補完財に相対的に高税率で課税したり，あるいは余暇の代替財には補助金を出すという政策手段が考えられるのである。もっとも，この政策手段が有効であるか否かは無差別曲線の形状に依存するということは断わっておかなければならない。

さらに累進所得税を課税する際に情報の不完全性の問題が生じるのであれば，移転支出を受けるべき家計を選定する際にも同じく情報の不完全性の問題を避けることができない。不運な家計をいかに識別したら良いのか。もし仮に移転支出の対象となる不運な家計を検出する際にミーンズ・テストを行うのであれば，課税のときと同様に mimicking の現象を抑えることは難しい。ここでもやはり何らかの mimicking を回避するような政策を講じる必要がある。情報の不完全性によって，本来であれば移転支出を必要としない家計もそれを得ることができるので，家計は自ら働いて所得を得られるように努力することを怠るようになる。Boadway & Bruce によれば，このような mimicking に対する誘因を拭いさるために考えられることは，貧者にとって価値のある財やサービスを現物給付で与えることである。

（9） 累進所得税の限界は mimicking の発生に加えて，さらに2つの点から指摘できる。第1に租税論で論じられる所得概念が必ずしも家計の潜在的裕福さを表さないという点である。従来の租税論では家計の潜在的裕福さ，あるいは経済的能力を把握するために，分類所得税の考え方，純資産増加説，そして包括的所得概念を発展させてきた。家計の潜在的裕福さを「所得」という尺度で表すならば，シャンツ＝ヘイグ＝サイモンズ（Shanz＝Haig＝Simons）によって体系化された包括的所得概念が最も網羅的に所得を捉えていると言える。確かに，最終的にサイモンズによって完成された包括的所得概念は，Simons(1938)で明示されるように，1920年代から1930年代のアメリカ経済社会の発展の中で，個人所得が法人形態の増加に伴い法人内部に留保されて課税対象から逃れてしまう実情に即して，それを打開するべく構想されたものである。しかし，神野（1996）で指摘されているように，包括的所得税は資本化した所得を捕捉しても，初期資本に対する課税を試みるわけではない。資産保有に基づく経済的能力を考慮に入れていないという点で，包括的所得概念でさえも本性的な欠陥が内在することに留意しなければならないだろう。

第2に現行連邦個人所得税制ではさまざまな租税優遇措置や人的控除の適用が設けられているために，課税標準に浸食（tax erosion）が生じている。このことから考えて制度的限界が存在するという点である。制度上，申告調整粗所得には非課税措置の適用を受ける所得，例えば，移転支出，その他労働所得，その他所得（帰属所得など）といったものが含まれていない。これらの非課税措置によって所得の約28%～37%が浸食される。さらに，法令上の調整分（個人退職勘定積立金，キオ・プラン積立金，夫婦共働き控除），免税（65歳以上の高齢者と盲人），標準控除，申告控除が差し引かれるので，最終的に課税所得は非課税所得も含めた推定調整粗所得（連邦個人所得税の計算式の中では「総所得 Total Income」にあたる）の43%～53%相当にすぎなくなる。つまり，非課税措置に加えて控除も行われると，所得の半分が浸食されてしまう。

そしてこのような浸食が上位所得階層に偏在するならば，改めて述べるまでもなく，税率構造が累進的であっても再分配機能は期待するほど働かないと思われる。1991年の所得階層別の平均申告控除額を見ると，調整粗所得が10万ドル以上になると申告控除額が明らかに増え，100万ドル以上の最高所得階層では申告控除額が極端なほど膨大になっていることがわかる。

以上の Boadway & Bruce の議論から，情報の不完全性が存在するセカンド・ベストの経済で政府が住宅市場に介入する根拠を正当化するとすれば，住宅サービスが余暇の代替財であることが確認される場合か[10]，移転支出の現物給付として住宅サービスが選ばれる場合か，もしくは最終的に不運な家計（低所得者）の厚生水準がヨリ高まり「結果としての平等」が促進される場合であろう。

2．アメリカの住宅支援政策

1節では従来のナショナル・ミニマムや特殊平等主義とは別に，新たに再分配機能を補完する目的で，政府が住宅市場に介入しうる点を考察した。3節で政府が行う住宅支援政策を再分配機能の側面から評価するべく，本節ではその前段階としてアメリカの住宅事情は一体どのような様相を呈するのか，そして連邦政府はこれまでいかなる住宅支援政策を採ってきているのか見ておきたい。

2.1. アメリカの住宅事情

それでは実際のアメリカの住宅事情とはどのようなものか，ここで概観しよう。まず，住宅の広さに関して見るみると（表1），1970年における平均専有面積は1,500平方フィート（約139.4㎡）であったが，徐々に拡大する傾向を見せて1995年には2,095平方フィート（約194.6㎡）になっている。また，寝室の数は1970年代から1980年代半ばまで減少傾向にあったが，1990年代に入って4寝室以上ある住宅の比率が全体の30%に増加していることがわかる。

空き家もしくは空き部屋を除く，いわゆる居住住宅は，家主自らが居住する「持ち家住宅(owner-

表1　住宅の専有面積

年	平均専有面積（平方フィート）	4寝室以上の住宅（%）
1970	1500	24
1975	1645	21
1980	1740	20
1985	1785	18
1990	2080	29
1995	2095	30

資料：U.S. Dept. of Commerce, Bureau of the Census, *Statistical Abstracts of the United States,* 1975-1996　各年版より作成。

(10)　補論で住宅サービスが余暇の代替財であるか否かについて単純回帰分析を行っている。

occupied units)」と，家主と居住者の異なる「賃貸住宅（tenant-occupied units)」とに分類される。表2はこのような持ち家あるいは賃貸住宅といった住宅保有形態の推移について表している。今，持ち家比率の側面から捉えると，1920年には同比率は45.6%であったのに対して1940年には43.6%まで低下を見せ，第二次世界大戦後は概して上昇してきたことがわかる。そして1993年には64.7%の世帯が持ち家住宅に住んでいる。一方，公共住宅の戸数が住宅総戸数に占める割合は，表3が示すように，1%前後となっており，極めて少ない割合にとどまる。

次に世帯主の年齢別に持ち家比率を見ると（表4），1995年のデータでは世帯主が25歳未満の場合に15.9%，25歳以上29歳以下では34.4%となっており，30歳代では半数以上が持ち家を取得していることになる。そして加齢に伴い，持ち家比率は上昇する。また，1985年から1995年までの10年間の年齢別持ち家比率を比較すると，世帯主が25歳以上29歳以下，35歳以上49歳以下，そして55歳以上59歳以下で持ち家比率の減少傾向が確認できる。反対に60歳以上の老年世代の持ち家比率は過去10年間上昇し続けている。

表2　住宅保有形態（1920-1993年）

年	居住住宅総数 (1000戸)	持ち家比率 全世帯 (%)
1920	24,652	45.6
1930	29,905	47.8
1940	34,855	43.6
1950	42,826	55.0
1960	53,024	61.9
1970	63,445	62.9
1980	80,390	64.4
1990	91.947	64.2
1993	94,724	64.7

資料：U.S. Dept. of Commerce, Bureau of the Census, *Statistical Abstracts of the United States,* 1994より作成。

表3　公共住宅戸数の推移（1920-1990年）

(1000戸)

年	住宅総数	公共住宅戸数	構成比
1920	24,352	-	-
1930	29,904	-	-
1940	34,855	-	-
1950	42,826	201.7	0.5%
1960	53,024	478.2	0.9%
1970	63,446	893.5	1.4%
1980	80,390	1,195.6	1.5%
1990	91,948	1,028.1	1.1%

資料：U.S. Dept. of Commerce, Economics and Statistics Administration, Bureau of the Census, *American Housing Survey of the United States in 1993,* H150/93, Feb. 1995より作成。

それでは住宅を取得した世帯主は何歳のときに，どのような住宅を購入し，どの程度の負債を負っているのか。表5は1976年から1995年までの住宅購入者の特性を表したものである。それによると，1995年時点では新規に住宅を購入するのは世帯主が32.1歳のときであり，40.7歳のときに買い換えるという様相が見てとれる。新規購入者の年齢ばかりでなく買い換え取得者の年齢も1976年以降次第に上昇しつつある。次に頭金について見ると，同じく1995年時点で住宅を初めて購入した人は住宅販売価格の13.3%相当を払っており，一方，買い換え取得者の場合には住宅販売価格の26.8

表 4　世帯主の年齢別持ち家比率

(%)

	1985年	1990年	1995年
25歳未満	17.2	15.7	15.9
25 - 29歳	37.7	35.2	34.4
30 - 34歳	54.0	51.8	53.1
35 - 39歳	65.4	63.0	62.1
40 - 44歳	71.4	69.8	68.6
45 - 49歳	74.3	73.9	73.7
50 - 54歳	77.5	76.8	77.0
55 - 59歳	79.2	78.8	78.3
60 - 64歳	79.9	79.8	80.3
65 - 69歳	79.5	80.0	81.0
70 - 74歳	76.8	78.4	80.9
75歳以上	69.8	72.3	74.6
全体の持ち家比率	63.9	63.9	64.7

資料：U.S. Dept. of Commerce, Bureau of the Census, *Statistical Abstracts of the United States,* 1996より作成。

表 5　住宅購入者の特性（1976-1995年）

	1976年	1980年	1985年	1990年	1995年
モーゲージ平均返済額/月（ドル）	329	599	896	1,127	1,062
所得に対する比率　(%)	24.0	32.4	30.0	33.8	32.6
新築住宅の購入者　(%)	15.1	22.4	23.8	21.2	21.5
中古住宅の購入者　(%)	84.9	77.6	76.2	78.8	78.5
初回購入者の年齢　(歳)	28.1	28.3	28.4	30.5	32.1
買い換え取得者の年齢（歳）	35.9	36.4	38.4	39.1	40.7
頭金/住宅価格（%）					
初回購入者	18.0	20.5	11.4	15.7	13.3
買い換え取得者	30.8	32.7	32.7	28.9	26.8

資料：U.S. Dept. of Commerce, Bureau of the Census, *Statistical Abstracts of the United States,* 1996より作成。

%を頭金として支払っている。残金は住宅ローンを組むことになるのだが，モーゲージ(mortgage)[11]の平均返済月額の所得に対する比率は1976年に24%であるのに対して1980年以降30%以上に増えている。住宅取得年齢の上昇とモーゲージ返済月額の対所得比率の増大は，年々住宅を購入することが困難になっているという状況を映し出す。

2.2. 連邦政府予算に見る住宅支援

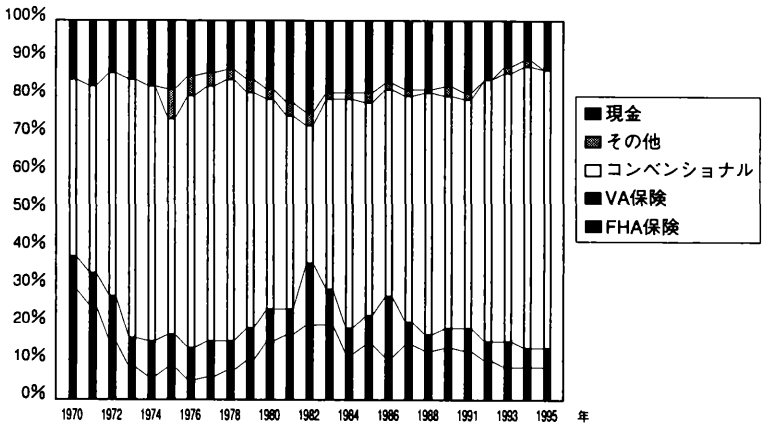
冒頭で述べたように住宅政策は連邦政府，州政府，地方政府の各政府レベルで採用されている。州・地方政府の住宅政策は，長期間にわたって連邦政府の住宅政策に大いに依存してきた。そのことは住宅政策における州・地方政府の役割が重くなりつつある近年に至っても，州・地方政府の住宅政策が連邦政府のそれから影響を受けていることに変わりはない。そこでここでは連邦政府レベルにおける住宅市場への介入に注目し考察する。

表6は1976年から2000年までの住宅関連政策の議会予算権限を表している。

住宅関連の予算権限の中では補助金の比重が大きく，次いでモーゲージ信用となっている。時系列的に見ると，前者は1980年代（1981年と1985年を除いて）と1990年代の半ばに縮減されている。他方，後者についても1980年代半ばと1990年代半ば以降やはり減少傾向が見られる。モーゲージ信用

(11) モーゲージにはFHA保険やVA保険のついているもの，コンヴェンショナル，その他がある。FHA保険は1934年住宅法（the U.S. Housing Act of 1934）のモーゲージ保険条項の制定によって，連邦住宅庁(Federal Housing Administration, FHA)がモーゲージ貸付を保証したことから始まった。一方，VA保険は退役軍人庁（Veteran Administration, VA）がモーゲージ貸付を保証している。これら連邦住宅庁および退役軍人庁の保証貸付の主な利点は，住宅購入者から少額預金以外何も必要としないことにある。これによって低い頭金比率（住宅価格に対する頭金の比率）での住宅購入を可能にした。コンヴェンショナル・ローンは公的な保証を受けていない固定金利の貸付である。図1は新築戸建て住宅購入者の住宅資金の推移を示している。住宅資金の中で現金の占める比率は1970年から1995年までの期間において10%から20%台で推移しており，残りはローンということになるが，ローンの中でもコンヴェンショナル・ローンが50～70%台を占めている。VA保険つきローンの占める比率は4～10%の間と安定しているが，それに対してFHA保険つきローンの方は7～30%と変動幅が広い。

図1 住宅資金の構成（新築一戸建て）



資料：U.S. Dept. of Commerce, Bureau of the Census, *Statistical Abstracts of the United States*,1975-1996 各年版 より作成。

表 6　住宅関連政策の議会予算権限（1976-2000年）

（百万ドル）

財政年度	モーゲージ信用	住宅補助金	小計	軍人の家族住宅	退役軍人住宅	合計
1976	9,737	19,421	29,158	1,229	0	30,387
1977	5,449	28,629	34,078	1,258	0	35,336
1978	5,338	32,600	37,938	1,346	0	39,284
1979	6,409	24,780	31,189	1,563	0	32,752
1980	9,962	27,932	37,894	1,526	0	39,420
1981	9,208	26,927	36,135	2,004	0	38,139
1982	9,188	14,608	23,796	2,203	0	25,999
1983	7,227	10,498	17,725	2,714	−78	20,361
1984	8,349	12,671	21,020	2,669	201	23,890
1985	6,881	26,879	33,760	2,890	306	36,956
1986	3,666	11,643	15,309	2,803	200	18,312
1987	3,449	9,864	13,313	3,075	100	16,488
1988	8,361	9,698	18,059	3,199	1,484	22,742
1989	6,614	9,568	16,182	3,276	778	20,236
1990	9,847	11,135	20,982	3,143	548	24,673
1991	7,816	19,721	27,537	3,296	730	31,563
1992	4,514	19,736	24,250	3,738	815	28,803
1993	2,302	21,170	23,472	3,941	1,181	28,594
1994	1,485	21,110	22,595	3,501	188	26,284
1995	1,347	15,325	16,672	3,392	612	20,676
1996	−2,691	17,214	14,523	4,304	142	18,969
1997	1,111	16,680	17,791	3,857	530	22,178
1998	1,061	21,885	22,946	3,839	466	27,251
1999	379	24,213	24,592	4,085	433	29,110
2000	−348	26,492	26,144	4,080	417	30,641

（注）1995年度より見積りベース。

資料：Executive Office of the President, Office of Management and Budget, *Budget of the United States Government FY1997-Historical Tables* ならびに *The Budget for Fiscal Year 1997* より作成。

は持ち家支援政策として，また，住宅補助金は公共住宅の建設・維持・運営や賃貸住宅支援政策として使われている。

次に公共住宅について見ると，公共住宅は一般的に高齢者，障害者，低所得層を対象とする住宅である。これまで公共住宅の分類の中に軍関係の住宅は含められてこなかったが，軍人の家族住宅および退役軍人住宅も公的に供給され，なおかつ資金面でも貸付に依存することは皆無であり，すべて議会予算の歳出で賄われていることから，元来，公共住宅に含められてしかるべきであると言われる。[12] 軍人の家族住宅に対する予算権限について見ると，増加と減少の変動を繰り返しながら長

期的には増大傾向にあり，また退役軍人住宅のそれは1988年と1993年にやや爆発的とも思われるほど巨額の予算が計上されていることがわかる。

こうした住宅に関する予算は権限ベースに現われるばかりでなく，歳入面においても「隠れた補助金」という形で現われる。近年，住宅を支援する上で，税制を通じて支給される「隠れた補助金」の方が予算権限を上回っていることから，直接的支出よりもむしろ租税支出の役割が重視されていると考えられる。表7は1976年から2000年までの住宅関連政策の租税支出（仮に租税優遇措置が廃止

表7　住宅関連政策のための租税支出（1976-2000年）

（百万ドル）

財政年度	持ち家抵当補助債務利子非課税	賃貸住宅向け州・地方借入利子非課税	新築住宅購入補助金	持ち家モーゲージ支払利子控除	持ち家財産税控除	持ち家キャピタル・ゲイン課税猶予	55歳以上持ち家売却時キャピタル・ゲイン非課税	賃貸住宅損失控除（二五、〇〇〇ドルまで）	賃貸住宅加速度償却	低所得層向け住宅の投資補助	住宅建設期間中の利子・税の損金算入	住宅改修物件の五年間の減価償却	退役軍人住宅用州・地方借入利子非課税
1976	0	0	625	6,500	5,270	845	10	0	550	0	630	95	0
1977	0	0	100	4,710	3,825	890	50	0	580	0	625	65	0
1978	0	340	0	6,030	4,995	935	70	0	525	0	640	15	0
1979	0	540	0	5,530	5,180	980	70	0	360	0	615	10	0
1980	447	820	0	9,290	6,615	1,010	535	0	350	0	700	15	0
1981	840	1,635	0	14,760	8,975	1,111	590	0	355	0	745	15	0
1982	1,220	555	0	25,295	10,920	1,220	650	0	430	0	775	35	0
1983	1,185	580	0	25,255	8,810	2,225	765	0	695	0	0	60	225
1984	1,315	770	0	28,335	9,645	2,515	865	0	820	0	0	70	230
1985	1,480	1,080	0	25,130	9,640	1,800	805	0	885	0	0	60	265
1986	2,255	1,065	0	27,300	10,745	1,885	860	0	850	0	0	75	385
1987	2,425	1,385	0	29,560	10,865	2,285	990	0	960	80	0	80	295
1988	1,795	1,235	0	20,080	7,255	4,790	2,320	0	290	320	0	45	250
1989	1,640	1,135	0	32,185	10,410	3,905	2,970	0	350	375	0	50	230
1990	1,755	1,060	0	37,580	9,520	12,635	3,230	6,555	1,610	115	0	10	235
1991	1,705	980	0	39,575	10,490	13,265	3,250	7,260	1,495	105	0	−5	315
1992	1,600	915	0	40,545	11,575	13,925	3,340	7,715	1,405	95	0	−20	315
1993	1,715	1,000	0	48,705	13,055	13,265	4,625	6,070	1,190	1,545	0	0	100
1994	1,760	970	0	51,835	13,865	13,925	4,770	5,945	1,085	1,925	0	0	90
1995	1,810	925	0	48,080	15,275	14,180	5,160	4,505	1,045	2,260	0	0	85
1996	1,810	875	0	50,575	16,070	14,605	5,185	4,235	1,170	2,600	0	0	80
1997	1,770	815	0	53,075	16,860	15,040	5,075	3,985	1,305	2,945	0	0	80
1998	1,710	760	0	55,750	17,710	15,490	5,465	3,745	1,485	3,270	0	0	80
1999	1,655	700	0	58,590	18,615	15,955	5,280	3,520	1,675	3,500	0	0	85
2000	1,605	630	0	61,655	19,590	16,435	5,755	3,305	2,165	3,595	0	0	85

（注）持ち家売却時キャピタル・ゲインは1978年までは65歳以上の人に限定されていた。

資料：Executive Office of the President, Office of Management,
Budget of the United States Government; Analytical Perspectives FY1995, FY1997,
Budget of the United States Government 1992-Part Three ならびに
Special Analyses, 1976-1990年までの各年度版より作成。

(12)　Rachel G. Bratt (1989), p.22 を参照されたい。

された場合に，経済主体の行動は変化しないということを前提にして，優遇措置廃止後に挙げられることが想定される税収額）を示しており，1976年以降既に廃止されたものも含めて，住宅に関して13項目の租税優遇措置が創設されてきたことがわかる。その中でも多額の税収損失をもたらしている租税優遇措置は，何と言っても個人所得税における持ち家モーゲージ支払利子控除，持ち家財産税控除，ならびに持ち家キャピタル・ゲインの課税猶予である。

以上見てきたように，アメリカ連邦政府の住宅政策には3つの特徴がある。第1に直接的支出よりもむしろ税制面での支援が大きいこと，第2に民間部門の住宅生産を促進するべく各種の支援策が採用されてきたのに対して，連邦政府は公共住宅の住宅戸数に占める割合（約1.2%）で見る限り，公的生産にそれほど積極的でなかったということ，第3に連邦政府は持ち家住宅政策に従来から力を注いでいること，がその特徴と言える。

3．税制を通じる住宅支援政策

前節で見たように連邦政府は住宅政策の中でもとりわけ，持ち家住宅を支援してきたので，ここでは持ち家住宅に対する個人所得税制上の支援政策を取り上げ，隠れた補助金の帰着について分析し，さらにその再分配機能を検証したい。

3.1. 持ち家住宅に対する隠れた補助金の帰着分析

3.1.1. モーゲージ支払利子控除ならびに財産税控除

持ち家住宅にはモーゲージ支払利子控除，財産税控除，帰属家賃の非課税，自宅売却時実現のキャピタル・ゲインの据え置き（売却から2年以内に同程度の住宅を購入した場合）もしくは非課税（55歳以上の納税者に12万5,000ドルを限度として1回限り認められる），免税抵当債券など個人所得税制を通じて補助金が給付されているが，特に税収損失の大きいモーゲージ支払い利子控除と財産税控除を例に取って，こうした隠れた補助金がはたして誰に帰着するか見てみよう。

表8は1991年の所得階層別のモーゲージ支払利子控除と財産税控除の申告数を表している。申告数は標準控除を超過して所得控除を得ようとする家計数であるので，これは取りも直さず補助金の利用状況を表すものである。申告控除を行った家計のうち同一所得階層内で，どのくらいの割合の家計がこれらの補助金を利用しているのか，申告比率に基づいて見ると，モーゲージ支払利子控除に関しては最低所得層と最高所得層の申告比率が60%台であるのに対して，調整粗所得[(13)]が5,000ドル以上15,000ドル未満の低所得層では50%台と低く，逆に中・高所得層の申告比率が80%台と高くなっていることがわかる。一方，財産税控除の方は所得階層が上がるにつれて，概して申告比率も高まっている。

それでは実際のモーゲージ支払利子控除額と財産税控除額はどれくらいであろうか。

表9からわかるように，モーゲージ支払利子ならびに財産税の平均控除額は，低所得層では調整粗所得の多寡との関連性が見い出せないが，調整粗所得が25,000ドル以上になると，概して増加する傾向がある。また，モーゲージ支払利子額と財産税額を連邦個人所得税の課税ベースから控除することによってもたらされる税収損失，すなわち，これらの控除額に限界税率を乗じて算出する持ち家住宅に対する補助金は，所得階層が上位になるほど増えることが確認できる。

このように補助金の支給が高所得層ほど多くなるということは直観的に考えても所得分配を改善するとは言えない。補助金が仮に支給されなかったとしても，住宅を購入できる家計に対してさえ，補助金が支給されている可能性がある。この点について詳細に吟味するために，住宅価格のどれくらいの割合をモーゲージ貸付に頼っているか，また年収の何倍相当の住宅を購入しているかを所得階層別に明らかにし，所得階層ごとに住宅取得能力を検討してみよう。

まず，住宅価格に対してどれくらいの割合が住宅抵当証券化されているのか見るために，一人当

表8　住宅控除の申告数（1991年）

調整粗所得階級	申告控除 申告数	固定資産税控除 申告数		住宅支払利子控除 申告数	
5,000ドル未満	180,966	133,221	73.62%	116,942	64.62%
5,000-10,000	623,989	455,267	72.96%	373,186	59.81%
10,000-15,000	1,070,306	791,498	73.95%	626,610	58.54%
15,000-20,000	1,384,891	1,101,219	79.52%	1,012,125	73.08%
20,000-25,000	1,840,043	1,510,715	82.10%	1,403,538	76.28%
25,000-30,000	2,122,966	1,783,722	84.02%	1,737,156	81.83%
30,000-35,000	2,441,593	2,085,280	85.41%	2,007,366	82.22%
35,000-40,000	2,453,681	2,124,633	86.59%	2,071,446	84.42%
40,000-45,000	2,681,249	2,330,879	86.93%	2,260,064	84.29%
45,000-50,000	2,389,621	2,129,226	89.10%	2,066,572	86.48%
50,000-55,000	2,398,600	2,167,369	90.36%	2,132,587	88.91%
55,000-60,000	2,032,400	1,876,179	92.31%	1,789,820	88.06%
60,000-75,000	4,369,111	4,070,641	93.17%	3,874,073	88.67%
75,000-100,000	3,255,693	3,030,114	93.07%	2,856,208	87.73%
100,000-200,000	2,442,750	2,281,533	93.40%	2,045,176	83.72%
200,000-500,000	642,915	605,859	94.24%	515,073	80.12%
500,000-1,000,000	110,078	105,444	95.79%	81,258	73.82%
1,000,000ドル以上	49,067	46,650	95.07%	32,099	65.42%
計	32,489,919	28,629,449		27,001,299	

資料：U.S. Dept. of the Treasury, Internal Revenue Service, *Statistics of Income -Individual Income Tax Returns,* 1991より作成。

(13)　調整粗所得(Adjusted Gross Income)とは，連邦個人所得税の計算式の中で，総所得から非課税部分と所得調整部分を差し引いた所得である。

表9　住宅関連平均控除額（1991年）

（ドル）

調整粗所得階級	住宅支払利子控除	固定資産税控除	計	限界税率	税収ロス
5,000ドル未満	6,480	1,430	7,910	−0.173	
5,000-10,000	5,615	1,529	7,144	−0.173	
10,000-15,000	5,274	1,392	6,666	−0.173	
15,000-20,000	5,138	1,304	6,442	−0.173	
20,000-25,000	5,334	1,337	6,671	0.274	1,828
25,000-30,000	5,153	1,289	6,442	0.15	966
30,000-35,000	5,640	1,292	6,932	0.15	1,040
35,000-40,000	5,674	1,396	7,070	0.15	1,061
40,000-45,000	5,955	1,491	7,446	0.15	1,117
45,000-50,000	6,227	1,519	7,746	0.28	2,169
50,000-55,000	6,471	1,531	8,002	0.28	2,241
55,000-60,000	6,797	1,732	8,529	0.28	2,388
60,000-75,000	7,736	1,907	9,643	0.28	2,700
75,000-100,000	9,246	2,356	11,602	0.28	3,249
100,000-200,000	13,344	3,350	16,694	0.28	4,674
200,000-500,000	20,627	5,446	26,073	0.28	7,300
500,000-1,000,000	28,968	8,693	37,661	0.28	10,545
1,000,000ドル以上	36,889	14,604	51,493	0.28	14,418

資料：表8に同じ。

りモーゲージ支払利子控除額と実効利子率を基礎にして住宅抵当証券価額を算出し，また，一人当り財産税控除と財産税の実効税率から住宅価格を求め，これらを用いて住宅価格に対する住宅抵当証券価額の比（以下，借入率ということにする）を計算する。所得階層間で借入率を見る限り（表10），確かに高所得層での借入率は低く，最低所得層のそれは相対的に高いと言える。しかし低・中所得層に関しては特定の傾向を見い出すことはできず，借入率がまちまちであり，住宅価格の6割から7割をモーゲージで賄っていると考えられる。

次に所得の何倍に相当する住宅を購入しているのか，所得階層別に推計を試みる。それによると，最低所得階層では調整粗所得の35倍の住宅を購入しているのに対して，5,000ドル以上1万ドル未満の所得階層で13倍，3万ドル以上の所得階層では年収の2倍程度の住宅を購入していることになる。しかし最高所得層では住宅の購入価格が所得のわずか0.36倍にすぎない。

借入率から推察すると，モーゲージ支払利子控除と財産税控除による補助金は，借入率の高い，つまり住宅購入資金を十分に保有しない最低所得層の住宅取得能力を高めるのに一役を担ってはいるものも，数年分の年収で，あるいは1年分にも満たない年収で住宅を購入することのできる中・高所得階層に対してまでも手厚く支援しているのが実態として読み取れる。

表10　所得階層別住宅抵当証券と持ち家取得能力（1991年）

調整粗所得階級	平均住宅支払利子控除	住宅抵当証券（実効利子率：10.1%）	平均固定資産税控除	住宅価格(PH)（実効固定資産税率：1.63%）	住宅抵当証券/PH	平均調整粗所得	PH/平均調整粗所得
5,000ドル未満	6,480	64,159	1,430	87,722	0.73	2,495	35
5,000-10,000	5,615	55,599	1,529	93,806	0.59	7,497	13
10,000-15,000	5,274	52,220	1,392	85,422	0.61	12,471	7
15,000-20,000	5,138	50,872	1,304	80,019	0.64	17,372	5
20,000-25,000	5,334	52,813	1,337	82,010	0.64	22,411	4
25,000-30,000	5,153	51,017	1,289	79,093	0.65	27,444	3
30,000-35,000	5,640	55,841	1,292	79,249	0.70	34,754	2
35,000-40,000	5,674	56,176	1,396	85,618	0.66	-	-
40,000-45,000	5,955	58,959	1,491	91,491	0.64	44,636	2
45,000-50,000	6,227	61,653	1,519	93,202	0.66	-	-
50,000-55,000	6,471	64,071	1,531	93,907	0.68	60,196	2
55,000-60,000	6,797	67,295	1,732	106,271	0.63	-	-
60,000-75,000	7,736	76,596	1,907	117,006	0.65	-	-
75,000-100,000	9,246	91,541	2,356	144,518	0.63	85,399	2
100,000-200,000	13,344	132,120	3,350	205,491	0.64	130,527	2
200,000-500,000	20,627	204,232	5,446	334,091	0.61	290,315	1
500,000-1,000,000	28,968	286,812	8,693	533,313	0.54	672,636	1
1,000,000ドル以上	36,889	365,237	14,604	895,980	0.41	2,443,653	0

（注）表9より推計。（－）はデータが得られない。

3.1.2. 帰属家賃非課税

さて，モーゲージ支払利子控除を認めながら帰属家賃に課税しないということは，租税理論から言えば，帰属家賃の非課税措置は補助金以外の何ものでもない[14]。そこで次に帰属家賃非課税の効果を所得階層別に比較してみたい。

住宅を自分で所有し，住宅サービスを自ら享受するために支払わなければならないコストを持ち家住宅の資本コストあるいは使用者費用（user cost）という。住宅の資産市場で均衡が成立すると，持ち家住宅の使用者費用は帰属家賃（持ち家住宅サービスの価格）に等しくなる。

持ち家住宅に対して租税優遇措置が一切講じられていないとすれば，税引き前帰属家賃 R_1 は，

$$R_1 = [(\beta i_1 + \tau) + (1-\theta)(1-\beta) i_2 + \delta + m - (1-\theta)\pi e] \cdot P \qquad (1)$$

となる。ただし，θ は連邦個人所得税の限界税率，β は借入率(モーゲージ貸付の占める割合)，i_1 は借

(14)　租税支出は基準となる租税構造からの乖離部分とされるので，基準の設定次第で租税支出と認められる範囲が歴史的にも各国間においても異なってくる。アメリカでは1983年以前の租税支出はnormal tax baseline（包括的所得概念の実行可能な部分）を，それ以降はreference law baseline（連邦所得税法に則っている）を基準にして推計されている。帰属所得ならびに自家消費は市場での取引が実現されたものではないという理由から，normal tax baselineに準じた時期においてさえもこれらに対する非課税措置を租税支出の定義に入れていない。しかし，Haig-Simonsの包括的所得概念では理念的に帰属家賃は所得に含まれることから，ここでは税収ロスが発生すると考えて試算を行う。

入金利子率（モーゲージ支払利子率），i_2は定期預金利子率，τは財産価値1ドルに対する固定資産税率，δは減価償却率，mは住宅の価値に対する修繕費の占める割合，πeは住宅価格の予想インフレ率（予想されるキャピタル・ゲインを住宅価格で除したもの），Pは住宅の実質価格とし，単純化のためリスク・プレミアムを省略する。

Poterba (1984, 1994) では暗黙の裡に住宅価格の全額を借入れによって購入するという前提条件を置いて，資本コストの算定式を提示している。しかしここでは資本コストの概念をヨリ現実に近づけるために(図1を参照されたい)，家計が住宅を購入する場合，頭金を保有しており，不足資金をモーゲージ貸付に依存するということを考慮に入れ，なおかつ，家計が保有する頭金については，もし仮に住宅購入に資金を振り向けずに定期預金にしておくとすれば将来得られたであろう定期預金利子相当分の機会費用がかかっていると考える。モーゲージ貸付利子率と定期預金利子率は通常一致しないのでそれぞれi_1とi_2として別々に設定している。

したがって，税引き後の帰属家賃R_1'は，

$$R_1' = (1-\theta)\ [(\beta i_1 + \tau) + (1-\theta)(1-\beta) i_2 + \delta + m - (1-\theta)\pi e] \cdot P \tag{2}$$

ところが実際には連邦個人所得税制上，先に見たようにモーゲージ支払利子および財産税額については所得控除が認められており，またキャピタル・ゲインについては一定の条件さえ満たせば，非課税あるいは課税猶予が適用される。もし仮にキャピタル・ゲインも非課税扱いを受けるとすれば，その場合の税引き前帰属家賃R_2は，

$$R_2 = [(1-\theta)(\beta i_1 + \tau) + (1-\theta)(1-\beta) i_2 + \delta + m - \pi e] \cdot P \tag{3}$$

となる。帰属家賃に所得税が賦課されるのであれば，税引き後帰属家賃R_2'は，

$$R_2' = (1-\theta)\ [(1-\theta)(\beta i_1 + \tau) + (1-\theta)(1-\beta) i_2 + \delta + m - \pi e] \cdot P \tag{4}$$

であるが，帰属家賃は税制上非課税扱いを受けていると解釈できるので，実際の税引後帰属家賃R_2'は税引き前帰属家賃R_2となる。

表11は(3)式に基づいてモーゲージ支払利子控除，財産税控除，キャピタル・ゲイン非課税等の措置に加えて，帰属家賃非課税の下での税引き後帰属家賃と，その非課税措置による税収損失を推計したものである。帰属家賃は所得階層が上位に行くほど増え，したがって帰属家賃を非課税にすることによる補助金も高所得層ほど多く享受することがわかる。

上記の結果について，「mimickingを抑制し所得を実現させるように，余暇の代替財に補助金を出す，つまり余暇の価格である賃金率が上昇したときにその消費が増加する財，この場合には住宅サービスであるが，これに補助金を出す」という側面から，何らかの評価を下すとすれば，どのように捉えることができるのであろうか。

税制を通じて補助金を支給すると，住宅サービス消費に比例的な補助金総額というわけにはいかない。補助金の算定額は住宅サービス消費額に限界税率を掛けた額となり，累進限界税率が適用されるならば，所得階層間で住宅サービス消費額が同じであったとしても，高所得階層ほど補助金が

表11　所得階層別帰属家賃

（ドル）

調整粗所得階級	限界税率（θ）	借入率（β）	帰属家賃	税収ロス
5,000ドル未満	−0.173	0.73	10,846	−1,876
5,000-10,000	−0.173	0.59	10,726	−1,856
10,000-15,000	−0.173	0.61	9,881	−1,709
15,000-20,000	−0.173	0.64	9,415	−1,629
20,000-25,000	0.274	0.64	6,682	1,831
25,000-30,000	0.15	0.65	7,265	1,090
30,000-35,000	0.15	0.70	7,414	1,112
35,000-40,000	0.15	0.66	7,894	1,184
40,000-45,000	0.15	0.64	8,373	1,256
45,000-50,000	0.28	0.66	7,588	2,125
50,000-55,000	0.28	0.68	7,684	2,152
55,000-60,000	0.28	0.63	8,586	2,404
60,000-75,000	0.28	0.65	9,501	2,660
75,000-100,000	0.28	0.63	11,676	3,269
100,000-200,000	0.28	0.64	16,644	4,660
200,000-500,000	0.28	0.61	26,853	7,519
500,000-1,000,000	0.28	0.54	42,092	11,786
1,000,000ドル以上	0.28	0.41	68,302	19,124

（注）i1：0.101，i2：0.052，τ：0.0163，δ：0.014，m：0.025，πe：0.035とし、表10より推計。

多くなる。ところが，高所得階層ほど住宅サービス消費支出額が多いとすれば，累進的税率構造の下でさらに多くの補助金が高所得階層に帰着する。

また，ここでは個人所得税制下のモーゲージ支払利子控除，財産税控除ならびに帰属家賃非課税を取り上げたが，これらがすべて住宅サービス消費支出額に対応しているとは必ずしも言えない。モーゲージ支払利子控除は，支払利子の絶対額に依存するからである。

3.1.3.　所得階層別持ち家住宅の資本コスト

先に見たように，租税支出による補助金の大きさは限界税率，借入率，住宅価格によって影響を受ける。所得階層が上位ほどヨリ高い限界税率が適用されるので，所得階層間で他のすべての変数の値が一定であるならば，高所得層ほど補助金は多くなる。借入率については最低所得層で最も高くなっているが，モーゲージ支払利子控除が適用されるのに十分なだけの課税所得がない場合には補助金がゼロとなり，結果的に最低所得層や低所得層がヨリ多くの補助金を獲得するような方向に導かれていない。それでは住宅価格はどうかというと，表10を見る限り，調整粗所得が25,000ドル以上の所得階層で，上位の所得階層ほど住宅価格が高くなっていることがわかる。このことが効い

ているために高所得層の租税支出による補助金が増大している。だとすれば，所得階層が高くなるにつれて，なぜ高い住宅価格が対応するのか。それは住宅が上級財であることの他に，各種の租税優遇措置が設けられているために，１ドル当たりの資本コストが所得階層間で異なる――たとえば，低所得層の資本コストよりも高所得層が直面するそれの方が相対的に低い――からではないだろうか。

さまざまな控除や非課税措置の存在する現行個人所得税制の下での１ドル当たりの資本コストを所得階層別に推計した結果（表12），キャピタル・ゲイン非課税，モーゲージ支払利子控除，財産税控除が認められる場合の課税前の資本コストは，最低所得階層では0.1261であるのに対して，最高所得階層ではそれが0.0677となり，最高所得階層の１ドル当たりの資本コストは最低所得階層の約２分の１になる。さらに課税後の資本コストになると，最低所得階層では0.1479，一方最高所得階層では0.0487となり，後者の資本コストは前者の約３分の１以下になる。資本コストの相対価格が低所得層と高所得層で逆転するということから，高所得層ほど価格の高い住宅を購入し，結果的に

表12　租税優遇措置別１ドル当たり資本コスト

調整粗所得	$1-\theta$	租税優遇措置なし		キャピタルゲイン非課税		プラスモーゲージ支払利子控除		プラス財産税控除	
		税引前(1)	税引後(1)′	税引前(2)	税引後(2)′	税引前(3)	税引後(3)′	税引前(4)	税引後(4)′
5,000未満	1.173	0.1044	0.1225	0.1105	0.1296	0.1233	0.1446	0.1261	0.1479
5,000-10,000	1.173	0.0988	0.1159	0.1049	0.1230	0.1152	0.1351	0.1180	0.1384
10,000-15,000	1.173	0.0996	0.1168	0.1057	0.1240	0.1164	0.1365	0.1192	0.1398
15,000-20,000	1.173	0.1008	0.1182	0.1069	0.1254	0.1181	0.1385	0.1209	0.1418
20,000-25,000	0.726	0.1081	0.0785	0.0985	0.0715	0.0808	0.0587	0.0764	0.0555
25,000-30,000	0.85	0.1067	0.0907	0.1015	0.0863	0.0913	0.0776	0.0892	0.0758
30,000-35,000	0.85	0.1095	0.0931	0.1043	0.0887	0.0937	0.0796	0.0977	0.0830
35,000-40,000	0.85	0.1072	0.0911	0.1020	0.0867	0.0920	0.0782	0.0895	0.0761
40,000-45,000	0.85	0.1060	0.0901	0.1008	0.0857	0.0911	0.0774	0.0887	0.0754
45,000-50,000	0.72	0.1095	0.0788	0.1000	0.0720	0.0810	0.0583	0.0764	0.0550
50,000-55,000	0.72	0.1108	0.0798	0.1010	0.0727	0.0817	0.0588	0.0772	0.0556
55,000-60,000	0.72	0.1076	0.0775	0.0978	0.0704	0.0800	0.0576	0.0754	0.0543
60,000-75,000	0.72	0.1089	0.0784	0.0991	0.0714	0.0807	0.0581	0.0761	0.0548
75,000-100,000	0.72	0.1076	0.0775	0.0978	0.0704	0.0700	0.0504	0.0754	0.0543
100,000-200,000	0.72	0.1082	0.0779	0.0984	0.0708	0.0703	0.0506	0.0758	0.0546
200,000-500,000	0.72	0.1063	0.0765	0.0965	0.0695	0.0793	0.0571	0.0747	0.0538
500,000-1,000,000	0.72	0.1018	0.0733	0.0920	0.0662	0.0768	0.0553	0.0722	0.0520
1,000,000以上	0.72	0.0936	0.0674	0.0838	0.0603	0.0724	0.0521	0.0677	0.0487

（注）税引前資本コストはすべて帰属家賃非課税として推計している。計算式は以下のとおりである。

(1)$=(\beta i1+\tau)+(1-\theta)(1-\beta)i2+\delta+m-(1-\theta)\pi e$

(1)′$=(1-\theta)[(\beta i1+\tau)+(1-\theta)(1-\beta)i2+\delta+m-(1-\theta)\pi e]$

(2)$=(\beta i1+\tau)+(1-\theta)(1-\beta)i2+\delta+m-\pi e$

(2)′$=(1-\theta)[(\beta i1+\tau)+(1-\theta)(1-\beta)i2+\delta+m-\pi e]$

(3)$=(1-\theta)\beta i1+\tau+(1-\theta)(1-\beta)i2+\delta+m-\pi e$

(3)′$=(1-\theta)[(1-\theta)\beta i1+\tau+(1-\theta)(1-\beta)i2+\delta+m-\pi e]$

(4)$=(1-\theta)(\beta i1+\tau)+(1-\theta)(1-\beta)i2+\delta+m-\pi e$

(4)′$=(1-\theta)[(1-\theta)(\beta i1+\tau)+(1-\theta)(1-\beta)i2+\delta+m-\pi e]$

補助金を多く獲得する構図になっている。

3.2. 持ち家住宅に対する租税支出の再分配機能の検証

3.1.1.節ではモーゲージ支払利子控除と財産税控除による隠れた補助金について，そして3.1.2.節では帰属家賃非課税による隠れた補助金に関して，いずれの所得階層にどれくらいの補助金が帰着するか考察した。推計結果から明らかなように，累進所得税を通じた再分配機能が必ずしもうまく働かないとしても，そのような累進所得税の限界に対して，モーゲージ支払利子控除，財産税控除，あるいは帰属家賃非課税がこれを補足しているのかと言えば，そうとは言えないのではないかと思われる。また高所得階層ほど税制を通じる隠れた補助金の平均支給額が多くなるので，これらの補助金が市場メカニズムを通じる所得分配，すなわち所得階層間の裕福さの格差を改善するとは考えられない。そこで先の帰着分析を基にして，ここでは税制を通じる持ち家住宅支援政策の再分配的評価を行いたい。

表13は課税所得，連邦個人所得税の税引後所得，そして持ち家住宅支援政策関連の補助金(モーゲージ支払利子控除，財産税控除，帰属家賃非課税) 受領後所得について，それぞれの分布状況を表している。これを用いて，分配の均等度を，ジニ係数によって把握すると，課税所得のジニ係数は0.513，税引後所得のそれが0.495となるので，個人所得税の課税によって所得分配は均等化される。しかし租税支出による補助金を受領した後の所得分配のジニ係数を求めたところ0.508となる。やはり持ち家住宅支援に使われる隠れた補助金は，課税後の所得分配を不均等な方向へ向かわせる。これは明らかに隠れた補助金には所得分配を修正する効果が乏しいということを示すものである。

では，なぜ隠れた補助金は課税後の所得分配をヨリ不均等にさせる方向へ引っ張るのであろうか。それを知るためには，ジニ係数を検討するのでは不十分である。というのはジニ係数は所得分配の全体的な変化を表すけれども，租税—移転システムの中身を，個々の所得階層について知らせる指標ではないからである。

租税—移転システムという枠組みの中で，隠れた補助金は，従来の移転支出の中の家計補助金と同列において捉えられなければならない。だとすれば，隠れた補助金はいかなる財源を以って支給されるのであろうか。この問いに答えるためには，租税支出がなければ，限界税率は現状と比較して今よりも引き下げられるであろうという点を想起しなければならないだろう。[15] 現行の連邦個人所得税制において租税支出の規模はかなり大きく，したがってそのことは課税ベースが相当に浸食されていることを意味する。削られてヨリ小さくなってしまった課税ベースに基づいて，ある一定の税収を挙げることが求められる現状にあって，限界税率は，租税支出がない場合のそれに比べてヨリ高く設定されなければならない。このように考えるとすれば，租税支出の財源は所得税収と租税

(15) Pechman(1957)およびBittker(1969)を参照されたい。

表13　税制を通じる持ち家住宅支援政策の所得再分配効果（1991年）

（金額：1,000ドル）

調整粗所得階級	課税所得申告数		累積分布	課税所得		累積分布	所得税	税引後所得		累積分布	補助金受領後所得		累積分布
5,000ドル未満	4,354,417	4.91%	4.91%	2,825,301	0.12%	0.12%	455,816	2,369,485	0.13%	0.13%	2,369,485	0.12%	0.12%
5,000-10,000	8,540,289	9.63%	14.54%	20,294,412	0.89%	1.02%	3,096,096	17,198,316	0.94%	1.07%	17,198,316	0.88%	1.01%
10,000-15,000	9,278,976	10.46%	25.00%	52,589,783	2.31%	3.33%	7,845,047	44,744,736	2.45%	3.52%	44,744,736	2.30%	3.31%
15,000-20,000	9,903,895	11.17%	36.16%	91,873,904	4.04%	7.37%	12,826,458	79,047,446	4.33%	7.86%	79,047,446	4.06%	7.37%
20,000-25,000	9,442,793	10.65%	46.81%	121,016,684	5.32%	12.69%	17,883,737	103,132,947	5.65%	13.51%	108,503,521	5.58%	12.95%
25,000-30,000	7,778,298	8.77%	55.58%	131,293,538	5.78%	18.47%	19,978,843	111,314,695	6.10%	19.61%	114,946,112	5.91%	18.86%
30,000-40,000	12,250,179	13.81%	69.39%	279,150,323	12.28%	30.75%	45,090,211	234,060,112	12.83%	32.43%	243,204,899	12.51%	31.37%
40,000-50,000	8,790,472	9.91%	79.30%	266,104,645	11.71%	42.46%	43,457,571	222,647,074	12.20%	44.63%	232,953,663	11.98%	43.34%
50,000-75,000	11,357,470	12.80%	92.10%	481,169,069	21.17%	63.62%	87,835,843	393,333,226	21.55%	66.18%	433,010,577	22.26%	65.61%
75,000-100,000	3,568,647	4.02%	96.13%	221,941,055	9.76%	73.38%	47,012,249	174,928,806	9.59%	75.77%	194,226,958	9.99%	75.60%
100,000-200,000	2,591,651	2.92%	99.05%	258,219,351	11.36%	84.74%	62,842,885	195,376,466	10.71%	86.48%	215,790,419	11.10%	86.69%
200,000-500,000	674,632	0.76%	99.81%	165,185,602	7.27%	92.01%	46,262,077	118,923,525	6.52%	92.99%	127,377,586	6.55%	93.24%
500,000-1,000,000	118,104	0.13%	99.94%	69,643,371	3.06%	95.07%	20,490,664	49,152,707	2.69%	95.69%	51,311,186	2.64%	95.88%
1,000,000ドル以上	51,861	0.06%	100.00%	112,033,041	4.93%	100.00%	33,301,257	78,731,784	4.31%	100.00%	80,146,256	4.12%	100.00%
計	88,701,684			2,273,340,079			448,378,754	1,824,961,325			1,944,831,160		

資料：U.S. Dept. of the Treasury, Internal Revenue Service, *Statistics of Income-Individual Income Tax Returns*, 1991および表9、表11より作成。

支出によって失われた税収，すなわち税収損失との合計ということになる。

租税支出も含めた政府支出の財源を確保するために行われた負担配分の分布と，隠れた補助金の分布とを比較してみよう。表14は所得階層別のモーゲージ支払利子控除，財産税控除，帰属家賃非課税による税収損失と所得税の分布を表す。所得階層25,000ドル未満では財源全体の8.36%の割合の負担を負っているのに対して，隠れた補助金（つまり，税収損失）は隠れた補助金全体の4.48%を占めるにすぎない。ところが所得階層75,000未満では負担は財源全体の53.96%を負うのみであるが，隠れた補助金の方は全体の56.84%を獲得していることになる。所得階層間で見ると，財源に対する負担割合に応じて隠れた補助金が支給されているのではないことが確認できる。逆に捉えるとすれば，政府支出の一つとして位置づけることが可能な隠れた補助金に限定してみると，補助金の支給額に応じた負担を高所得層と中所得層の一部は負っていない，すなわち財源を負担する以上のものを政府から受けていると理解することができる。結局，持ち家優遇措置は幸運な家計から不運な家計に対する補助金とはなっておらず，結果の平等を推進するものではない。

表14　持ち家住宅支援政策の再分配の構造（1991年）

（金額：1,000ドル）

調整粗所得階級	税収ロス	累積分布		所得税	隠れた補助金の財源	累積分布	
5,000ドル未満	0	0.00%	0.00%	455,816	455,816	0.08%	0.08%
5,000-10,000	0	0.00%	0.00%	3,096,096	3,096,096	0.54%	0.63%
10,000-15,000	0	0.00%	0.00%	7,845,047	7,845,047	1.38%	2.01%
15,000-20,000	0	0.00%	0.00%	12,826,458	12,826,458	2.26%	4.26%
20,000-25,000	5,370,574	4.48%	4.48%	17,883,737	23,254,311	4.09%	8.36%
25,000-30,000	3,631,417	3.03%	7.51%	19,978,843	23,610,260	4.15%	12.51%
30,000-40,000	9,144,787	7.63%	15.14%	45,090,211	54,234,998	9.54%	22.05%
40,000-50,000	10,306,589	8.60%	23.74%	43,457,571	53,764,160	9.46%	31.52%
50,000-75,000	39,677,351	33.10%	56.84%	87,835,843	127,513,194	22.44%	53.96%
75,000-100,000	19,298,152	16.10%	72.94%	47,012,249	66,310,401	11.67%	65.62%
100,000-200,000	20,413,953	17.03%	89.97%	62,842,885	83,256,838	14.65%	80.28%
200,000-500,000	8,454,061	7.05%	97.02%	46,262,077	54,716,138	9.63%	89.90%
500,000-1,000,000	2,158,479	1.80%	98.82%	20,490,664	22,649,143	3.99%	93.89%
1,000,000ドル以上	1,414,472	1.18%	100.00%	33,301,257	34,715,729	6.11%	100.00%
計	119,869,835			448,378,754	568,248,589		

資料：表9，表11，表12より作成。

3.3.　低所得層用住宅の税額控除

さて，最後に持ち家から賃貸住宅に対する住宅支援政策に目を転じよう。62歳以上の低所得高齢者ならびに障害者は，政府が供給する公共住宅に入居することができる[16]。政府はそれ以外の低所得者に対して，家賃補助制度[17]やバウチャー制度[18]を導入してきたが，近年，時限立法を制定して民間賃貸住宅の供給主体に補助政策を施して間接的に援助を行っている。

1986年以前は賃貸住宅の賃貸人(家主)に対して加速度償却と共に，賃貸住宅建設期間中の支払利子および税に対して特別措置を適用することが認められていた。このような賃貸住宅への優遇措置は，1986年法が議会を通過するまで継続された。1986年法は施行自体が1987年から1989年までの3年間に限られているが(税制を通じて出される補助金は1989年に適格となった場合にはそれを受けて2000年まで給付される)，同法は従来の賃貸住宅全般に対する補助政策(加速度償却は賃貸住宅全般に対して適用可能であった)から低所得層が居住する賃貸住宅のみを対象とする補助政策へと，租税支出をターゲット化するものである。この1986年法によれば，当該住宅が低所得層向け賃貸住宅として適格である場合には，新築費用あるいは改築費用の現在価値の70%を上限として10年間にわたり補助金が出され，土地の買収以外の取得費用についてはその30%相当の補助金がやはり10年間支給される。補助金の支給方法は，賃貸人(家主)が賃貸住宅を最低15年間以上低所得者に貸すということを前提に，向こう10年間にわたって税額控除の申告を認めるというものである。このプログラムを通じて

---

(16) 公共部門による住宅供給は，1937年住宅法案の可決によって，連邦政府の住宅支援プログラムとして中位世帯所得の50～80%の所得しか得ていない世帯を対象として始められた。同プログラムにより，地方の住宅当局 (local housing authorities, LHAs) は低所得者向け住宅を建設するのに必要な資本を創出するために非課税地方債を発行し民間投資家に売り，その際，連邦政府は地方の住宅当局を支援するために住宅開発に必要とされる資本と40年間分の債券利回りを給付することとなった。同プログラムは1987年住宅および地域コミュニティー開発法 (the Housing and Community Development Act) の制定で認可された資本補助 (capital grant) に引き継がれる。

(17) 1974年には Section 236 に代って Section 8 の「新築および改修工事プログラム (New Construction and Substantial Rehabilitation Program)」が制定される。このプログラムによる家賃補助制度では中古住宅または改築住宅に入居する賃借人は家賃として所得の30%相当額を負担するだけで良く，住宅都市開発省 (U.S. Dept. of Housing and Urban Development, HUD) の設定する家賃の時価 (fair market rents) と賃借人の負担額との乖離部分については，連邦政府が補助金を家計に給付する。その意味で同家賃補助制度は，1965年の家賃補助プログラム(the Rent Supplement program) で賃借人の家賃負担分 (所得の25%) と経済的レントの水準との差額が民間家主に対して補助金として支給されていたのとは異なる。Section 8 のプログラムはレーガン政権のときに停止されたのだが，それまでに80万戸の住宅が供給されている。

(18) レーガン政権の下，1983年には Section 8<新築ならび改修工事>プログラムが廃止され，それに代ってバウチャー制度が導入される。バウチャーとは家賃補助であり，中位世帯所得の50～80%の所得しか得ていない家計が自らの選択で賃貸住宅を選ぶことができるような支援として給付される。

バウチャー制度への変更は以下の3つの事実認識に基いている。第1に賃貸住宅の空室率が過去22年間でピークに達したため，政府の住宅建設に補助金を支給するよりも，民間部門が住宅を生産するように促進した方が良い，第2に住宅都市開発省 (HUD) は今後20年間に現行のモーゲージ支払い証書と家賃補助を続けることによって，2,400億ドルに上る長期負債を抱えることが予測され，そのため財政逼迫が将来予想される，第3にコスト面において，公共住宅を建設するよりもむしろバウチャーの方が安くあがる (予算権限で示されたコストを29%削減でき，なおかつ1988年までに，現状より低所得家計を8%多く支援できる)，ということがバウチャー制度への切り換えにレーガン政権を踏み切らせたと言える。(詳細は Executive Office of the President, Office of Management and Budget, Major Policy Initiative FY 1987, FY 1988, FY1989 を参照されたい。)

連邦政府から支給される補助金は表15のとおりである。税額控除の実際の許認可については州政府が権限を持つ。(19)

近年，貧困線以下の家計にとって所得に占める家賃の比率は63.1%であることから考えて，同法

表15　税額控除見積り費用（1987-1989年）

（ドル）

年	1987年税額控除	1988年税額控除	1989年税額控除	単年度費用
1987	62,885,954	0	0	62,885,954
1988	62,885,954	105,158,276	0	168,044,230
1989	62,885,954	163,804,237	162,879,985	389,570,176
1990	62,885,954	202,227,453	252,002,995	517,116,402
1991	62,885,954	202,227,453	307,320,726	572,434,133
1992	62,885,954	202,227,453	307,320,726	572,434,133
1993	62,885,954	202,227,453	307,320,726	572,434,133
1994	62,885,954	202,227,453	307,320,726	572,434,133
1995	62,885,954	202,227,453	307,320,726	572,434,133
1996	62,885,954	202,227,453	307,320,726	572,434,133
1997	0	202,227,453	307,320,726	509,548,179
1998	0	97,069,188	307,320,726	404,389,914
1999	0	38,423,216	144,440,741	182,863,957
2000	0	0	55,317,731	55,317,731
計	628,859,540	2,022,274,530	3,073,207,260	5,724,341,330

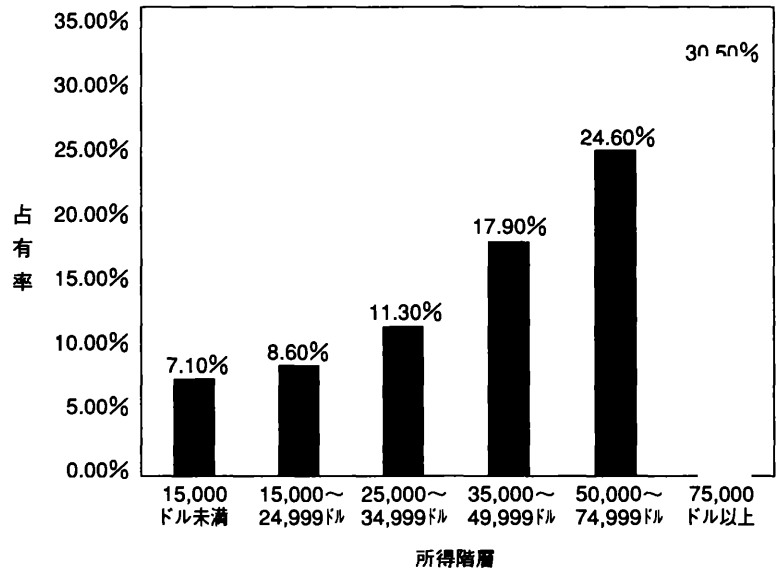
出所：GAO, *Rental Housing : Observations on the Low-Income Housing Tax Credit Program*, August 1990.

が賃借人側にもたらす便益は，この租税優遇措置の対象となる賃貸住宅の家賃が法令によって賃借人の調整世帯所得の30%と定められているので，彼らにとってかなり大きいと言える。低所得層用住宅の入居資格は，カウンティによって若干その基準に差があるものの，平均所得が住宅の所在するカウンティの中位所得の35%～55%しか得ていない人（世帯）に与えられる。

賃借人側にもたらされる経済的便益について，具体例としてメリーランド州のモンゴメリ・カウンティの低所得層向け賃貸住宅税額控除プログラムを取り上げて検討してみよう。同カウンティの中位世帯所得は61,988ドルであり，所得分布は図2のとおりである。もし仮に入居資格が，中位世帯所得の35%しか得ていない世帯にのみ与えられることになっているとすれば，モンゴメリ・カウンティの場合，21,695ドルが中位世帯所得の上限となる。その場合，所得分布から推察するに，同

(19)　具体的には州政府の州税額控除配分局(the state tax credit allocation agency)が，住民1人につき93.75¢を上限として配分する。たとえば州の人口が400万人であるとすれば，その州は年間375万ドルの税額控除の許認可権限を持つ。

図2　メリーランド州モンゴメリ・カウンティの所得分布（1989年）



出所：U.S Dept. of Commerce, Economics and Statistics Administration, Bureau of the Census,*County and City Data Book*, 1994より作成。

カウンティ内の全世帯の16%弱に相当する世帯が入居資格を得る。表16は低所得層用住宅への税額控除による補助政策を通じてメリーランド州のモンゴメリ・カウンティにおいて家賃がどの程度引き下げられるかを示している。前述したように，家賃は調整世帯所得の30%と法令で定められていることから，同カウンティで低所得層用住宅に入居した世帯の調整世帯所得は，家賃実績額を元に計算すると，12,840ドル～19,280ドルと推定される。

表16　税額控除による住宅補助政策の家賃引き下げ推定額

間取り	家賃実績額(ドル)	家賃推定額(ドル)	差額(ドル)
寝室1部屋	321	510	189
寝室2部屋	366	680	314
寝室3部屋	433	860	427
寝室4部屋	482	1,060	578

(注) メリーランド州モンゴメリー・カウンティの場合。
出所：GAO, *Rental Housing: Observations on the Low-Income Housing Tax Credit Program*, August 1990.

カウンティによってはこのような低所得層用住宅への入居をめぐる優先順位が所得の低い順ではなく登録順となっているが，概して入居世帯は選別主義に則っているので，低所得層向け賃貸住宅

税額控除プログラムは再分配政策の一役を担っていると言えるであろう。[20]

むすび

アメリカ連邦政府の住宅支援政策について，再分配機能の観点から，情報の不完全性や時間不整合性が存在するセカンド・ベストの経済において，政府には住宅政策を行う論理的根拠があると言われているが，現実はどうなっているか実態分析を試みた。その結果，次のことが明らかになった。

第1に連邦政府の住宅支援政策に関して予算から見る限り，直接的支出よりもむしろ税制面での支援が大きく，また民間部門の住宅生産を促進するべく各種の支援策が採用されてきたのに対して，公的供給にはさほど積極的でなかったと言える。さらに持ち家住宅政策に対してはかなり予算を配分してきたことがわかる。

第2に持ち家住宅に対する税制を通じた支援政策に着目し，所得階層別に隠れた補助金(個人所得税申告控除の申請者1人当たり)の帰着分析を行った。モーゲージ支払利子控除は借入率の高い最低所得層の住宅取得能力を向上させるのに一役を担ってはいるものの，財産税控除と共に，中・高所得階層に対してヨリ多くの補助金を支給する。また，帰属家賃非課税による補助金についても，所得階層が上位になるほど，補助金の額が増える。補助金の大きさは限界税率，借入率，住宅価格に依存するが，所得階層別に1ドル当たりの資本コストを推計したところ，資本コストの相対価格が低所得層と高所得層で逆転する。すなわち，課税前で見ると最高所得階層の1ドル当たり資本コストが低所得層の約2分の1であり，課税後については約3分の1以下であることが明らかとなった。そのため，高所得層ほど価格の高い住宅を購入し，結果的にヨリ多くの補助金を獲得するに至っている。

第3に持ち家住宅に対する租税支出を再分配的側面から評価すると，一つには持ち家住宅支援に使われる補助金は，課税後の所得分配を不均等にさせる方向へ向かわせるということが言える。さらにもう一つ明らかになったことは，財源に対する負担割合に応じて隠れた補助金が支給されているのではないということである。高所得層および上位の中所得層は財源の負担割合を超える割合で補助金を受けているということである。以上のことから，競争的であると言われるアメリカの住宅市場に政府が介入することに対して，その介入の主要な一形態である持ち家住宅支援政策について見る限り，再分配機能の側面から正当化することはできないと考える。

---

(20) Long and Smith (1991)ではこの低所得層用住宅に対する税額控除の便益がカウンティー間でいずれの地域に帰着するかについて，フロリダ州の実証分析を試みている。それによると，家賃の上限が中位所得を基準にして定められているので，中位所得の比較的低い地域，つまり郊外では都市部に比べて低所得層用住宅の新規投資がなされていないと指摘している。

(21) Shlay(1995)

第4に持ち家住宅に対する租税優遇措置に対して，賃貸住宅に対する税制を通じた住宅支援政策は，低所得層用賃貸住宅に限ってその供給主体に建設費用の税額控除を認めるというものであるので，入居世帯も選別され，本来の再分配政策に即していると思われる。しかしながら，入居世帯を所得階層別に取って各所得階層が家賃補助をどのくらい受けているのかを示すデータは政府レベルでは現時点において整備されていないため[(21)]，賃貸住宅に対する税額控除の再分配的評価を行うことができない。低所得層に対する住宅支援政策はこの他に家賃補助制度が歴史的に古く，またレーガン政権からバウチャー制度が導入されているので，これらの制度がもたらす便益が誰に帰着したか，もしくは帰着しているのか，検討する必要がある。これは今後の研究課題としたい。

最後に Boadway & Bruce の議論に即して，筆者の行った実態分析の結果から考えられることを付け加えておきたい。

彼らの論理の展開の中で，累進所得税に備わる再分配機能の限界に対して，余暇の代替財に補助金を支給するというのが mimicking の発生を抑える一つの対抗策であった。補論で示すように，住宅サービス消費量として専有面積を代理指標とする限りにおいて，新築戸建て住宅の平均専有面積と名目賃金率（名目平均時給）との間に正の相関関係が見られることから，住宅サービス消費に補助金を支給することは彼らの論理にかなっている。しかし，租税優遇措置の中には住宅サービス消費に対応していないものもあり，また厳密に住宅サービスの消費量に応じて補助金を出すとしても，補助金の支給額をいかなる水準に設定するのが望ましいかについては今後検討する必要があると考える。

［補論］

mimicking の発生を原因とする，累進税による所得分配の是正の限界を補うための一つの対策として所得の実現を促すために余暇の代替財に補助金を出すと言われる。つまり，余暇の価格が上昇したときに消費量が増える財に補助金を出すわけである。もし，住宅サービスが余暇の代替財であるならば，住宅向けの補助金には正当な根拠があることになる。

ところで余暇の価格が上昇するとはどういうことか。消費者は，利用可能な全時間 M から余暇に使う時間 N を差し引いた労働時間 L＝M-N と賃金率 w の積に等しいだけの所得 B を得るとすると，B＝w(M-N) の所得制約の下で，効用を最大化するように住宅サービス，住宅サービス以外の財，そして余暇の組み合わせを考える。そうだとすれば，余暇の価格とは賃金率 w ということになる。したがって，賃金率 w が上昇したときに住宅サービスの消費が増えるならば，住宅サービスは余暇の代替財と言える。

住宅サービスの消費量を何をもって表すかについて議論の余地があると思われるが，ここではデータの制約から新築戸建て住宅の平均専有面積 (sq.ft.) を採ることにする。

名目平均賃金率 (W) と新築戸建て住宅平均専有面積 (C) との関係を明らかにするために単純回帰

表17　賃金率と住宅サービス消費

年	名目平均時給 W(ドル)	logW	新築戸建て住宅の平均専有面積 C(sq.ft.)	logC
1979	6.16	1.8181	1,760	7.4731
1980	6.66	1.8961	1,740	7.4616
1981	7.25	1.9810	1,720	7.4501
1982	7.68	2.0386	1,710	7.4442
1983	8.02	2.0819	1,725	7.4530
1984	8.29	2.1150	1,700	7.4384
1985	8.57	2.1483	1,785	7.4872
1986	8.76	2.1702	1,825	7.5093
1987	8.98	2.1950	1,905	7.5522
1988	9.28	2.2279	1,995	7.5984
1989	9.66	2.2680	2,035	7.6183
1990	10.01	2.3036	2,080	7.6401
1991	10.33	2.3351	2,075	7.6377
1992	10.58	2.3590	2,095	7.6473
1993	10.83	2.3823	2,095	7.6473
1994	11.12	2,4087	2,100	7.6497

出所：U.S. Dept. of Commerce, Bureau of the Census,
Statistical Abstracts of the United States,
1980-1994の各年版.

モデルを次のように特定化する。ここでlogは自然対数である。

$$\log C=\beta_1+\beta_2 \log W+u$$

$Y=\log C$, $X=\log W$ とおくと，表17に示した1979年から1994年までの観測データから次の結果が得られる。

$\bar{Y}=7.5442$,　　$\bar{X}=2.1705$

$\Sigma y^2=0.1135$,　　$\Sigma x^2=0.4595$

$\Sigma xy=0.1990$

したがって

$\hat{\beta}=0.1990/0.4595=0.4331$

$\hat{\alpha}=7.4552-(0.4331)(2.1705)=6.6042$

$\Sigma \hat{y}^2=(0.4331)(0.1990)=0.0862$

$\Sigma e^2=0.1135-0.0862=0.0273$

$r^2=0.0862/0.1135=0.7586$,　$r=0.8710$

$s^2=0.0273/(16-2)=0.0020$,　$s=0.0447$

$s^2_{\hat{\alpha}}=0.002\ [(1/16)+(2.1705)^2/0.4595]=0.0206$,　$s_{\hat{\alpha}}=0.1435$

$s^2_{\hat{\beta}}=0.002/0.4595=0.0044$, $s_{\hat{\beta}}=0.0663$

$t_0=\hat{\beta}/s_{\hat{\beta}}=0.4331/0.0663=6.5324$

$t_0=\hat{\alpha}/s_{\hat{\alpha}}=6.6042/0.1435=46.0223$

これらの結果を用いると，次の推定式が得られる。（ ）内の値は検定統計量t値を示す。

$$\log C=6.6042+0.4331\ \log W \qquad (1)$$

(46.0223)　(6.5324)

$r^2=0.7586$, $s=0.0447$

推定期間　1979年～1994年

このことから名目平均時給が1％変化すると，平均専有面積が0.4331％変化することがわかる。したがって余暇の価格である賃金が上昇すると，専有面積で表す住宅サービス消費量が増えることから，住宅サービスは余暇の代替財でないとは言えない。

（経済学研究科博士課程）

参 考 文 献

[1] Ball, Michael, Michael Harloe, and Maartje Martens, *Housing and Social Change in Europe and the USA,* Rouledge, London, 1988.
（大泉英次訳『住宅経済の構造変動—欧米6ヵ国の比較分析』晃洋書房，1994年）

[2] Bittker, Boris I., "Accounting for Federal 'Tax Subsidies' in the National Budget," *National Tax Journal*, Vol.22, No.2, 1969, pp.244-261.

[3] Boadway, Robin and Neil Bruce, "The Government Provision of 'Private' Goods in a Second-Best Economy," in R. Musgrave eds., *Defining the Role of Government: Economic Perspectives on the State*, Queen's University, 1994.

[4] Bratt, Rachel G., *Rebuilding a Low-Income Housing Policy,* Temple University Press, Philadelphia, 1989.

[5] Briggs, Asa, *A Study of the Work of Seebohm Rowntree,* Longmans, Green and Co., Ltd., 1961.

[6] Caves, Roger W., "An Historical Analysis of Federal Housing Policy from the Presidential Perspective: An Intergovernmental Focus," *Urban Studies* 26, 1989, pp.59-76.

[7] Clapham David, Peter Kemp, and Susan J. Smith, *Housing and Social Policy,* MacMillan, 1990.

[8] GAO, *Rental Housing: Observations on the Low-Income Housing Tax Credit Program,* August 1990.

[9] Howard, Christopher, *The Hidden Welfare State: Tax Expenditures and Social Policy in the United States,* Princeton University Press, 1997.

[10] Karn Valerie and Harold Wolman, *Compairing Housing System: Housing Performance and Housing Policy in the United States and Britain,* Clarendon Press, Oxford, 1992.

[11] Ling, David C., and Marc T. Smith, "Low Income Housing Tax Credits: Does Targeting Limit

Their Use to High Income Counties?," *Journal of Housing Economics* 1, 1991, pp.218-234.
[12] Mills, Edwin S., *National Housing Policy: A Critique and A Proposal,* Princeton University.
[13] Muth, Richard F., *Public Housing: An Economic Evaluation,* American Enterprise Institute, 1973.
[14] Pechman, Joseph A., "Erosion of the Individual Income Tax," *National Tax Journal,* Vol.10, No.1, March 1957, pp.1-25.
[15] Poterba, James M., "Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: an Asset-Market Approach," *The Quarterly Journal of Economics,* November 1984.
[16] Poterba, James M., "Public Policy and Housing in the United States," in Noguchi,Yukio and James M. Poterba eds., *Housing Markets in the United States and Japan,* The University of Chicago Press 1994.
[17] Rosen, Harvey S., "Housing Subsidies," in Auerbach and M. Feldstein eds., *Handbook of Public Economics,* Vol.1, North-Holland 1985.
[18] Rowntree, Seebohm, *The Labourer and the Land,* Brother Richard's Bookshelf, No.7, 1914.
[19] Shlay, Anne B. and Charles E. King, "Beneficiaries of Federal Housing Programs: A Data Reconnaissance," *Housing Policy Debate,* Vol.6. 1995, pp.481-521.
[20] Simons, Henry C., *Personal Income Taxation,* University of Chicago Press, 1938.
[21] Steinmo, Sven, *Taxation and Democracy: Swedish, British, and American Approaches to Financing the Modern State,* Yale University, 1993.
（スヴェン・スティンモ著，塩崎潤／塩崎恭久訳『税制と民主主義』今日社，1996年）
[22] Watson, Mark W., "Business-Cycle Durations and Postwar Stabilization of the U.S. Economy," *The American Economic Review,*Vol.84, No.1, March 1994,
[23] 貝塚啓明『日本の財政金融』（有斐閣，1991年）
[24] 神野直彦「所得概念論」金子宏編著『所得税の理論と課題』（税務経理協会，1996年）
[25] 中神康博「持ち家住宅の資本コストと住宅価格」『住宅土地経済』1992年
[26] R.J.ポズデナ著，大野喜久之輔監訳，花井敏訳『住宅と土地の経済学』（晃洋書房，1990年）
[27] 社会保障研究所編『住宅政策と社会保障』（東京大学出版会，1990年）