

日本・米国における戦後の住宅事情

——国際比較に関する一考察——⁽¹⁾

アラン H. グリーソン

(ALAN H. GLEASON)

福地 崇生 訳

目 次

序 論

- I 量的比較による特徴
- II 1950年の賃貸価額による日米住宅サービスの貨幣額比較
- III 環境に応ずる必要性と文化類型から見た日米住宅
- IV 日米両国における住宅事情の趨勢の比較

要 約 と 結 語

附 録

序 論

経済的厚生 of 国際比較についての文献を読む者は、此の種の作業は必要には違いないが不可能であるという悲観的な結論に到達しがちである。現代においては経済的発展が大きな政治的社会的な事件であるから、国家の経済的な実力を相対的に評価したり、又国内で有効な計画をたてるために厚生 of のより良い尺度を作る事は非常に重要である。他方、基礎資料の量的・質的な差異と、資源・価値・需要の差に由来する消費型の差が、有意義な統計的比較を行う際の障害となっている。悲観論者の一部は、これら質的な差を無視してあらゆる事を単純な統計におしこめ、A国はB国の4.5倍富んでいるというような無謀な試みに反対して生じたといってよい。統計だけでは

この種の結論を出すのは無理であり、実際に有益な事を何も示してくれない、この事を論証するのは普通さして困難ではない。だが統計から離れて多少不正確で本意ではあっても、量的でなく質的に興味のある事柄をいえるかも知れない。又筆者が意図しているように、相互に弱点を補強して有意義な全体的構図が得られるよう、可能な種々の角度から問題を分析し、量的又質的な手法と資料を全て利用しつつ進むことも出来るだろう。⁽²⁾

日米両国の戦後住宅事情を比較する問題はこの二国の相対的な経済発展に直接関心を抱く論者にとっては非常に切実な興味の対象であろう。更にこの作業は、筆者が示唆した量的質的手法を併用する折衷法(eclectic approach)を試す一例でもある。

住宅(housing)という言葉は各国統計で種々の意味に用いられてきた。住居単位を示すだけでなく、その運用に伴う家財・器具・水道・燃料・動力なども屢々含めて考えられてきた。本稿では住居単位及び建設用地、基礎的な上下水道・暖房・電気設備に限って用いる事にする。

住宅の比較は異常な困難を伴うが、これは日米両国の場合特に甚だしい。住宅が国際貿易の一部として取引きされない事は、建築様式・構造・材料・空間の使い方、各国民の個性的な文化類型・環境の必要性を反映する全ての要素に本質的な差がある事を強く示唆している。この困難は日米両国の住宅比較に際して特に顕著であるから、相対的厚生の評価に際して、単なる量的指標による比較は甚だ限られた価値しか無い事になる。従ってこの際種々の質的要因の慎重な議論を通じて量的比較を補強し解釈する事が、何にもまして重要である。

我々が採る手続きは、種々の型の量的比較から始まる。これらは最初のI節で示され、基礎的な量的指標即ち住宅の国民消費支出及び家計中での相対的な大きさと、簡単な統計による金額比較を含み、これに附随してギルバート・クレヴィス型の二項比較(binary comparison)⁽³⁾の一部を行う試みがなされる。量的議論につづいて、統計的結果が二国の環境による要求や文化類型に応じて評価される。第IV節では戦後の統計の趨勢を分析し、簡

単な結論によって結果を要約する。議論全体を通じて、将来の類似の作業を助けると共に、読者自身が結果の信頼性と意味を判断できるように、方法論の詳細・資料面での制約を充分説明するつもりである。

〔註〕

- (1) この研究は日本と米国の生活水準の比較に関するより大きな研究計画の一部である。第一稿は私が東京の国際キリスト教大学から休暇をとり、ミシガン大学の日本研究センターの客員教授であった時書きおろされた。最終稿は私の日本への帰還後1960年秋に完成した。私は本研究の進行に当たり寛大な助力を多くの人に負っている。一橋大学の大川一司博士、和歌山大学の杉浦一平教授、エール大学の Hugh T. Patrick 博士、国際キリスト教大学の福地崇生博士は初期の原稿を読み極めて有益な示唆を与えられた。ミシガン大学の Richard K. Beardsley 教授、Daniel Suits 教授、Robert E. Ward 教授、一橋大学の久武雅夫教授、国際キリスト教大学の鮎沢巖教授からは種々の面についての有益な助言が与えられた。国際キリスト教大学の経済学科及び社会科学研究所の方々は統計資料を集め最終稿を準備するのを助けて下さった。大川一司博士が所長である経済企画庁経済研究所の方々は、有益な基礎データを提供して下さい。勿論上記の方々は本研究の中の脱漏・誤りに対しては何等責任はない。
- (2) Benham 教授は、厚生比較の際国民所得統計を使用することに対して活潑な批判をする際、この考えを明らかに抱いていた。彼は統計を使ってよいが厚生比較に関係のある他の情報によって補充することを示唆した (Frederic Benham, "Income and Product in Under-developed Countries", *Income and Wealth: Series III* (Milton Gilbert, Ed.), Cambridge, 1953, p. 172.)。例えば彼は次のように述べている。「マレーを英国と比較する時に、私は英国の人々は熱帯地方の人々よりも堅固な家屋・暖かい着物・燃料に多くの額を支出せねばならないことを指摘した。更に彼等は国民所得のほぼ10パーセントを国防に費している。従って大多数の人々については(特に肉体労働者については)英国の方が生活水準が高いけれどもその差は国民所得の数字が示すよりも小さいのである (Ibid.)」。
- (3) Milton Gilbert and Irving B. Kravis, *An International Comparison of National Products and the Purchasing Power of Currencies*, Paris, Organisation for European Economic Co-operation, 1954. をみよ。私の日米両国の住宅比較は Gilbert 及び Kravis によって示唆された方法論上の考え方・手続きに多くを負っている。

第 1 表 住 居 の 特 徴 :

特 徴	米 国					
	1950年 4 月 1 日			1956年12月31日		
	全地域	(1) 都 市	(1) 農 村	全地域	(1) 標準市街 地 域 内	(1) 標準市街 地 域 外
1 質及び規模についての資料住居(千戸)(2)合計	45,983	29,569	16,414	55,342	31,615	23,727
有人住宅	42,826	28,492	14,334	49,874	29,778	20,096
一人当たり住居(3) 合計	0.305	0.307	0.303	0.328	0.319	0.339
有人住宅	0.284	0.295	0.264	0.295	0.301	0.287
家屋当たり床面積 (平方フィート)(4)	1,011	1,000	1,031	0,019	...	...
有人家屋当たり人数 (5)	3.39	3.24	3.67	3.32	3.26	3.41
有人家屋一人当たり床面積 (平方フィート)	298	309	281	307	...	...
一人当たり床面積分散指数 (パーセント)(6)	...	...	...	...	...	...
有人家屋当たり部屋数(7)	4.84	4.71	5.08	4.97	4.87	5.10
部屋の分散指数 (パーセント)(8)	25.3	25.5	25.4	22.1	21.9	22.2
一 部 屋 当 た り 人 数	0.70	0.69	0.72	0.67	0.67	0.67
2 所有状態 (パーセント)(9)自己所有	55.0	50.5	64.1	60.4	58.0	63.9
賃貸	45.0	49.5	35.9	39.6	42.0	36.1
給付	...	...	...	...	...	...
3 25年以上の住宅 (パーセント)(10)	56	58	52	55	54	55
4 設 備 (11)(パーセント)	94.0	98.8	85.4	...	...	...
電 気	94.0	98.8	85.4	...	...	...
水 道(12)	85.2	98.3	61.3	...	...	...
内 側	82.8	96.4	58.2	90.5	98.4	80.0
外 側	2.4	1.9	3.1	...	...	...
便 所(13)	97.9	99.3	95.4	...	...	...
私 用 便 所	71.4	86.8	43.3	82.7	92.5	69.3
共 用 便 所	4.1	5.7	1.3	2.6	3.1	1.8
其 の 他	22.4	6.8	50.8	...	...	...
下 水(14)	85.1	94.7	66.0	...	...	...
風呂又はシャワー(15)	73.2	89.0	44.3	83.0	94.1	68.0
私 用	69.3	83.6	43.2	80.6	91.1	66.4
共 用	3.9	5.4	1.1	2.4	3.0	1.6
ガ ス(17)	51.6	71.0	12.9	55.5	...	...
中央暖房(18)	50.4	62.6	25.9	...	...	...

[illegible]

〔第1表への脚註〕

一般的な但書。すべての資料はいくらかづつの誤差を含む推計値である。先の計算を容易にするために、計数は基礎資料の正確度により保証されるよりも、しばしば桁を沢山とってある。資料が利用不可能な場合には、(…)で示す。

- (1) 米国の1950年住宅調査では、都市地域は人口二千五百人以上の住宅集団であり、人口五万以上の都市の人口密度の高い周辺区域 (urban fringes) を含む。残余の地域が農村である。Bureau of the Census, **Census of Housing: 1950, Vol. I Part I**, Washington, 1954, p. XIV. 米国の1956年住宅調査では、標準的な市街は少くとも人口五万以上の一都市を含む郡又は周辺郡集団である。それらは農村・農家住宅を含むであろう。標準市街の地域も1950年の定義によれば、都市的と考えられる住宅を含んでいるかもしれない。Bureau of the Census, **1956 National Housing Inventory, Vol. III, Part I**, Washington, 1958, p. 2.

都市地域は日本の調査では市と呼ばれる政治単位である。農村は郡であって郡は県の行政上の小分割である。殆んどすべての市が三万以上の人口をもっている。これは郡がいくつかの人口2,500から30,000にわたる集団住宅をもっていることを意味するが、これらは米国の定義では都市に数えられるであろう。更に総理府統計局によれば1950年から55年の間に、多数の郡が市として新しく統合され、その結果1955年に一部の市の地域は、「都市とよばれるには余りに農村的な外観」を呈したのである。内閣総理府統計局、1955年日本国勢調査報告第三巻・第一部、東京、1959年、14頁から15頁をみよ。郡地域の市地域への絶えざる再分類のために、資料における長期的な都市・農村の趨勢を解釈する時に、詳細な注意を要する。

- (2) 米国については、Bureau of the Census, **Census of Housing: 1950, Vol. I, Part I**, p. 2. と、1956 **National Housing Inventory, Vol. III, Part I**, p. 15. を見よ。両調査において、住居 (dwelling unit) は、「一家族又は共同生活をする他の集団又は独居する単一個人により分離され、居住区域として占有され又は占有される筈の一群又は単独の部屋」として定義されている。住居は専用の台所又入口を持っていなければならない。Census of Housing: 1950, Vol. I, Part I, p. 132. と 1956 **National Housing Inventory, Vol. III, Part I**, p. 2. を見よ。

日本については、住居についての1950年の資料は総理府統計局の統計月報、八十五号、1957年1月、p. 15. による一九五〇年住宅調査の数字を改訂して作ったものである。住居についての1955年資料は同様に総理府統計局、1955年

日本国勢調査報告、第三巻、第1部、東京、1959、p. 242. による。住居は居住のため設計した恒久的建造物、又は「恒久的な家庭生活を可能にするように譲渡された建造物、又は独立な家庭生活を可能にするよう分割された建物の一部」と定義されている。総理府、日本統計年鑑：1951、東京、1952、p. 307. を見よ。1950年及び55年両年の住居数は、自己所有又は賃貸されたものと会社・政府の給付 (issued) 住宅全てを含む。給付住宅は種々の機関の被雇用者に提供されたもので、賃貸又は無料住宅である。住居のうち他家族に賃貸した部屋は除かれている。貸し部屋数が非常に多いことは、戦後の深刻な住宅不足を反映しているが、新設住宅が増加すると共に全日本につき借り部屋数は1950年の1,393,000戸から1955年の944,000戸に減少した。これらの部屋の相当数は台所をもっており、米国の定義によれば住居に数えられる性質のものである。日本の台所設備と住宅構造が比較的簡素なために、住宅所有者又は賃貸者がある部屋の一部を、一時的に台所に造り変えることは割合簡単である。これらの部屋のどれだけが米国の定義によれば住居として分類されるかが判らないので、単一家計のための恒久的な居住区域として本年設計された住居数のより正確な数字を得るために、借部屋は住居として数えないこととした。建設省建設局、日本の労働者の住宅問題、東京、1953、p. 45. 及び総理府、1955年日本国勢調査、第3巻、第一部、p. 13. も同様の立場をとっている。1955年の国連の数字は多少異っており、戸数(単位千戸)は16484.4、都市住宅9378.5、農村住宅7105.9となっている。Statistical Office of the United Nations, Department of Economic and Social Affairs, **Statistical Yearbook**: 1959, New York, 1959, p. 544. をみよ。1958年の資料は総理府統計局、1958年住宅統計調査結果報告、東京、1960年3月、p. 26—27.

全戸数に含まれる無人住居数は、空家及び二次的な住居として用いるものための一次的住居(例えば避暑家屋や商用のために用いる借部屋)を含む。建設中の空家は除かれている。1950年から55年の期間については、無人住居は、1951年日本統計年鑑、p. 312—13. 中の1948年都市農村住居調査や、1955年日本統計年鑑、p. 388. 及び1958年住宅統計調査結果報告、p. 27. 中の1953年都市住宅調査等の総理府の数字を曲線で内挿して推計した。

- (3) 分母は住宅調査の時の全国内居住人口である。人口の一部はホテル・宿屋・寄宿舎・仮小屋・テント等に住んでいる。
- (4) 米国については1950年の推計値は、Milton Gilbert and Irving B. Kravis, **An International Comparison of National Products and the Purchasing Power of Currencies**, Paris, 1954, p. 139. の資料から得られ全住居を対象としている。1956年の推計値は、第8表の1950から56年についての非農家新着工住宅の床面積の加重平均を先づ計算してつくられた。各年に

についての着工数をウェイトとして用いた。その結果(1057平方フィート)と1950年の数字1011平方フィートを、1950年から56年の全住宅の変化量と、1950年の全住宅数をウェイトとして平均した。最終結果の数字1019平方フィートは、現存住宅の建増・破損及び老廃住宅・新設農家住宅等を考慮していない。

日本については推計値は有人家屋のみについてであり、次の手続を得てえられた。第一に、住居当たり畳数が、全居住家計(借部屋家計を含む)に対する全畳数を有人家屋数(借部屋を除く)で割って決定された。畳数は居室の床面積のみを示し、台所・風呂・便所(常に風呂とは独立して造られている)・廊下・玄関は除かれている。畳一帖の面積は約18平方フィートである。1950年の資料は総理府、統計月報、85号、1957年1月、p.15、1955年の資料は、1957年日本国勢調査報告、第Ⅲ巻、第Ⅰ部、p.242。1958年の資料は、1958年住宅統計調査結果報告p.58、による。第二に、畳数を、1951年から57年中の新着工住宅の全床面積の全畳数に対する比率を乗じて全床面積に変える。勿論この手続は1951年前の住宅についての比率がその後建築された住宅についての比率と余り大きく違わないのを仮定している。平方米で表わした比率は、3.55(平方フィートとすると38.21)である。この数字は建設省の通常小住宅(日本の労働者の住宅問題、p.2.)に対する推計値3.33より若干大きい。1958年住宅統計調査結果報告(p.524—25)中の床面積による住居の頻度分布は、71坪以上の上に開いた階層の平均値を75と仮定すれば、平方米対畳比率推計値3.67を与える。床面積の定義については第8表をみよ。

- (5) 米國については、Bureau of the Census, **Census of Housing: 1950** Vol. I, Part I, p. 8. 及び 1956 **National Housing Inventory**, Vol. III, Part I, p. 18. をみよ。1950年の数字は十以上の上に開いた階層の平均値を12と仮定した場合の頻度分布の算術平均推定値であり、1956年の数字も同様8以上の階層の平均値を9.5とした場合の算術平均推定値である。

日本については、総理府、統計月報、第85号、1957年1月、p.15. 及び1955年日本国勢調査報告第Ⅲ巻第Ⅰ部、p.242. 及び1958年住宅統計調査結果報告、p.46.を見よ。

- (6) 総理府、1958年住宅統計調査結果報告、p.90—91. の上に開いた一人当たり畳分布から得た第一・第三四分位数平均に対する四分位偏差の比 $\left(\frac{Q_3 - Q_1}{Q_3 + Q_1} \right)$ から算出。

- (7) Bureau of the Census, **Census of Housing: 1950**, Vol. I, Part I, p. 7. 及び 1956 **National Housing Inventory**, Vol. III, Part I, p.16. 1950年の数字は9以上の上に開いた階層の平均値を11と仮定した場合の頻度分布の算術平均推定値である。空家を含む報告された空住居に対する数字は、全

地域4.78, 都市4.69, 農村4.95である。1956年の数字は、七部屋以上の上に開いた階層の平均値を1950年推定値と調和させて8.2と仮定した場合の頻度分布算術平均推定値である。空家を含み報告された全住居に対する数字は、全地域4.87, 標準市街地域内4.79, 標準市街地域外4.92である。部屋数は独立した台所は含むが風呂場・玄関・客用便所・不完全な天井部屋等は除く。

日本については、1955年の資料は Office of the United Nations, Department of Economic and Social Affairs, **Statistical Yearbook: 1959**, p. 544. 1958年の資料は総理府, 1958年住統計宅調査結果報告, p. 58. 居間だけが数えられ, 台所・風呂場・便所・玄関・廊下等は除かれている。米国の定義によれば部屋数は台所を含むが, 1955年の日本についての計数の大きさから推して台所は事実除外されていると思われる。その結果台所を除く日本による数字は, 独立した部屋として十分区分されている台所を含む米国の数字と比較することが出来ない。1958年の日本の住宅調査では, 報告された全住居の93.8パーセントが独立に台所をもっていた(都市において92.8パーセント, 農村において95.4パーセント), *Ibid*, p. 180. しかしこれらの台所の内どれだけが他の部屋から十分区画され, 米国の定義による独立した部屋であるかを知ることができない。

- (8) 上に開いた分布から得た四分位偏差の第一, 第三四分位平均に対する比率 $\left(\frac{Q_3 - Q_1}{Q_3 + Q_1}\right)$ から算出。米国については, 1950年の資料は, **Census of Housing: 1950**, Vol. I, Part I, p. 7. から, 1956年の資料は **1956 National Housing Inventory**, Vol. III, Part I, p. 16. から得られた。

日本については, 1955年の資料は Statistical Office of the United Nations, **Statistical Yearbook: 1959**, p. 544. から, 1958年の資料は総理府, 1958年住統計宅調査結果報告, p. 63. からとった。

- (9) 米国については, Bureau of the Census, **Census of Housing: 1950**, Vol. I, Part I, p. 2. 及び **1956 National Housing Inventory**, Vol. III, Part I, p. 15. から得られた。

日本については, 総理府, 統計月報, 第85号, 1957年1月, p. 15. 及び1955年日本国勢調査報告, 第III巻, 第I部, p. 242. 及び1958年住統計宅調査結果報告, p. 102—105. よりとった。給付住宅の定義については注(2)を参照せよ。

- (10) 米国については, Bureau of the Census, **Census of Housing: 1950**, Vol. I, Part I, p. 8. 及び **1956 National Housing Inventory**, Vol. III, Part I, p. 15. の資料から得た累積頻度分布より推定。数字は空家を含む報告された全住居についてである。農村住宅中, 老朽農家住宅が比較的多数あることは, 新設非農家農村住宅が割合多いことで打ち消されている。

日本については, 1950年の数字は, 日本統計年鑑: 1955—1956, p. 389. の

1953年市調査から得た累積頻度分布より推定した。1958年の数字は総理府、1958年住宅統計調査結果報告、p. 172—73. の資料から得た累積頻度分布による推定値である。

- (11) 米国については、Bureau of the Census, **Census of Housing**: 1950, Vol. I, Part I, p. 9. を見よ。パーセンテージは空家を含む報告された全住居に基づく。

日本については、1950年の数字は、一九五一年五月一日に行なわれた調査による電灯を有する家のパーセンテージである。日本統計年鑑: 1954, p. 199. を見よ。1955年と1958年の数字は、1950年の数字に、全住居に対する電灯消費者（政府を含む）の1955年三月及び1958年三月の比率の1950年三月の比率に対する比をかけて求めたものである。電灯消費者の資料は、日本統計年鑑: 1959, p. 194. を見よ。

- (12) 米国については、Bureau of the Census, **Census of Housing**: 1950, Vol. I, Part I, p. 6. 及び 1956 **National Housing Inventory**, Vol. III, Part I, p. 17. を見よ。パーセントは空家を含む報告された全住居に基づく。

日本については、総理府、日本統計年鑑: 1952, p. 159. 及び 日本統計年鑑: 1958, p. 195. 及び「国民生活の戦後の変化」, **Oriental Economist**, Vol. XXVIII, No. 591, January 1960, p. 17. を見よ。1950年については、数字は3月31日に公共水道設備により給水されている住居の全住居に対するパーセントである。1955年と1958年については、数字は公共水道設備により給水されている人口の全人口に対するパーセントを示す。農村では特に多いが、多くの住居が自動電気ポンプを備えた井戸を持っているので、数字は米国に比べて過少となっている。1950年と55年については電気ポンプ井戸についての資料は存在しない。しかし最近のサンプル調査によれば1958年9月に28都市の家計の2.6パーセントが電気ポンプ井戸を持っていた（経済企画庁、消費需要予測調査結果の分析、東京、政府出版サービスセンター、1959, p. 73.）。1960年2月の農村地域に対する数字は10.8パーセントであった（経済企画庁、消費と貯蓄の動向、東京、政府出版サービスセンター、1960年六月, p. 127.）。もしこれらの数字を1958年の都市農村での有人住居で加重すると、全地域について5.7パーセントとなる。これを第1表の1958年についての水道設備の数字に加えれば、まだ大まかではあるが日本における水道設備を有する家計のパーセントのよりよい推定値が得られるだろう。勿論その結果はもはや公水道のみに基づく1950年及び55年の推定値とは比較できなくなるだろうが、米国と比較するには前よりよい計数となる。

総理府が1958年の住宅統計調査結果報告でこの種独立給水設備を持つ家計の数字を全地域で81.5パーセントと報告している（p. 180—81.）のに注意を要する。

この数字は水道だけでなくバケツによる井戸からの汲上げや濾過装置を持つ天水利用等も含んでいる (p.11)。

- (13) Bureau of the Census, *Census of Housing: 1950*, Vol. I, Part I, p. 6. 及び 1956 *National Housing Inventory*, Vol. III, Part I, p. 17. を見よ。パーセンテージは空家を含む報告された全住居に基づく。

- (14) 1953年7月31日に東京の住居中18.5パーセントが水洗便所を持っていた。建設省, 日本の労働者の住宅問題, p. 32. を見よ。1953年9月1日の市地域サンプル住宅調査によれば, 報告された全都市住居中の88.5パーセントが独立の, 残りが共有の, 或る種の便所を持っていた。日本統計年鑑: 1955—1956, p. 392. を見よ。

- (15) 米国については, Bureau of the Census, *Census of Housing: 1950*, Vol. I, Part I, p.9. を見よ。パーセントは有人住宅における台所の流し保有に基づく。

日本については, 総理府, 日本統計年鑑: 1958, p.195. を見よ。パーセントは10月1日の全人口に対する公共下水設備を持つ人口数の比を示す。1950年, 55年, 58年についての人口(600万, 785万, 990万)は, 1954年から56年迄の3月31日の資料からグラフによる曲線内外挿によって求めたものである。数字は未知の腐敗槽保有数を含まない。これは米国の数字に比べて多少過少となっていることを意味する。総理府, 1958年住宅統計調査結果報告(p.385)は排水設備を持つ住居の比率を, 全地域で66パーセント, 都市地域で77パーセント, 農村地域で48パーセントと報じた。しかしこれは下水溝や濠も含んでいる。

- (16) Bureau of the Census, *Census of Housing: 1950*, Vol. I, Part I, p. 6. 及び 1956 *National Housing Inventory*, Vol. III, Part I, p. 17. を見よ。パーセントは空家を含む報告された全住居に基づく。

- (17) 米国については, Bureau of the Census, *Census of Housing: 1950*, Vol. I, Part I, p. 9. 及び Department of Commerce, *Statistical Abstract of the United States: 1959*, Washington, D. C., 1959, p. 536. を見よ。1950年のパーセントは台所燃料として公共ガスを用いる有人住居数に基づく。1956年12月31日についての数字は, 有人住宅のパーセントとしての, 平均年間住宅用公共ガス使用者の内挿値を示す。

日本については, 総理府, 日本統計年鑑, 1954, 1955—56, 1957, 1958, 1959 の各 p.204, 196, 192, 194, 197 を見よ。数字は有人住宅のパーセントとしての家庭用公共ガス使用者数を示す。使用者数は歴年末の数字から内挿して得た1950年・55年・58年の10月1日の推定値である。

- (18) Bureau of the Census, *Census of Housing: 1950*, Vol. I, Part I, p. 9. を見よ。パーセントは報告された有人住居に基づく。集中暖房設備は, 蒸気パイプ・暖水・暖炉等である。

I 量的比較による特徴

もし一人当たり住居数・床面積・部屋数・材料の量質・基礎工事量等の量的指標で考えると、米国人と比較して日本人は非常に小規模の住宅で暮らしていることになる。第1表の資料によれば、1950年に日本人一人当たり住居数は米国の約58パーセントであり、1890年迄に米国が到達した水準⁽¹⁾より少なかった。更に平均住宅は規模においても小さく、米国の平均住宅と比べて床面積が約76パーセントに過ぎなかった（都市住宅の場合は僅かに64パーセント⁽²⁾）。日本の数字が台所を除くために部屋数についての資料は比較できない。しかし日本のすべての家屋が独立した台所を持つという極端な仮定をしても、平均部屋数は米国よりも、日本がなお少ないし、一部屋当たり人数の比率は高い⁽³⁾。一人当たり床面積は全体として米国の同じ数字の僅かに47パーセントに過ぎず、その差異は特に都市で顕著であり、比率は僅かに40パーセントであった。

第1表の日本の基礎的な住宅関連施設に関する限られた資料は、又日本家屋が米国に比べ非常に劣っている事を示している、唯一の例外は電気である。日本の進歩は異常なものであった。多くの家では外界からの隔離が足らず、上下水道は米国の水準よりずっと劣っているし、民間家屋では中央暖房設備はごく稀にしかない。

日本の家屋は日本で比較的豊富な資源を用い、木材・紙・藁等を主な資材とし多くの労働を費して作られ、建設費は比較的安価である⁽⁴⁾。戦争中の莫大な住宅損失のために日本の都市住宅は平均して米国の都市住宅ほど古くはない、古くはないといっても戦争直後に建てられたため、屢々質で劣っている⁽⁵⁾。木造は最も普通であり、都市では特に多いが、屢々重い瓦ぶきである⁽⁶⁾。日本の木造住宅の寿命は二十年から百年にわたり相当変動がある⁽⁷⁾。農村では戦禍が軽少だったが、1958年に住宅の35パーセントは建築後⁽⁸⁾

(9)
45年以上を経過していた。日本住宅は平均して、米国の標準型組立住宅より耐久力が著しく劣っているとは思われない。⁽¹⁰⁾

住宅面積・関連施設の分布

相対的厚生 of 真の姿を把握するためには、平均・全体量の分析と共に分布状態を検討することが必要である。日本では一般住宅水準が米国に比べ相対的に低いばかりか、住宅面積、関連施設の著しく偏った分布のために、一般大衆は甚だしい住宅不足に悩まされている。都市・農村・地域・家計そして個々の家屋ごとの相違の完全な分析は本稿では行わない、しかしごく限られた比較でも平均的な指標の評価に役立つであろう。

第1表は都市農村の住宅隔差が日本と米国で甚だしく異なっていることを示す。1650年に両国において、住居の床面積と家族数は共に都市より農村で大きかったが、日本では1人当たり床面積は農村の方が22パーセント大きく、米国では逆に9パーセント⁽¹¹⁾少なかった。

1950年の資料によれば、米国ではすべての関連施設において農村は都市に劣っている。農村住宅の15パーセントは電化されておらず、39パーセントは水道が無く、57パーセントは独立に水洗便所を使わず、56パーセントは風呂・シャワーを共同でも単独でも使っていない。日本では資料の欠除のため、都市農村の同じ様な詳細な比較はできない。両地域間に差異は確かにあるが、多くの関連施設の水準は全地域を通じ甚だ低く、西欧からの訪問者には、真に基礎的な関連施設が両地域を通じて甚だ欠けているように見える。唯一の例外は電気であり、全地域に普及している。

第1表に示されている部屋数による住居の相対的分散は、この点で米国より日本で不平等が大きいことを示している。日米両国共に都市より農村で平等度が大きい。しかしこの限りでは各尺度は厚生 of 尺度として余り意味がなく、単に家族数の大小を反映しているかもしれない。厚生目標のためのより良い尺度は、一部屋当たり人数・1人当たり床面積の相対的分散であろう。この分野では比較しうる資料が見当たらない。しかし1958年の日

第2表 日本と米国における個人消費支出中の賃貸料及び其の他の項目。指定された年度。⁽¹⁾(パーセント)

項 目	1934—36		1950 ⁽¹⁾		1953		1955		1957		1959	
	日 本	米 国	日 本	米 国	日 本	米 国	日 本	米 国	日 本	米 国	日 本	米 国
1. 賃 賃 料 ⁽²⁾	8.2	13.6	2.8	10.9	3.8	11.8	4.2	12.0	4.6	12.4	5.0	12.9
2. 住 居 運 営 費 ⁽³⁾	7.7	10.0	7.4	10.9	7.6	9.8	7.7	10.1	8.6	9.8	9.8	9.6
家具・設備・水道	(3.0)	(5.6)	(3.4)	(7.6)	(3.7)	(6.6)	(3.9)	(6.7)	(4.8)	(6.3)	(6.2)	(6.1)
光 熱	(4.7)	(4.4)	(4.0)	(3.3)	(3.9)	(3.2)	(3.8)	(3.4)	(3.8)	(3.5)	(3.6)	(3.5)
3. 食料・飲料・煙草	40.0	31.1	62.0	30.6	55.9	30.3	53.8	28.5	51.0	28.7	48.6	27.2
4. 衣 類	10.1	12.4	8.5	12.2	9.1	11.5	8.1	11.1	8.4	10.5	8.1	10.5
5. 其 の 他	34.0	32.9	19.3	35.4	23.6	36.6	26.2	38.3	27.4	38.6	28.5	39.8
合 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

註 (1) すべての年は暦年である。1950年のみは日本は4月1日にはじまる会計年度である。

(2) 自己所有家屋に帰属された賃貸料を含む家屋賃貸料 (space rent) を示す。

(3) 日本の国民所得会計においては住居 (Housing) の見出しに賃貸料と共に含まれている。

資料源泉 米国：1934—36年については，Department of Commerce, **National Income: 1954 Edition**, Washington, D. C., 1954, p. 206—208. 1950・1953・1955・1957年については，Department of Commerce, **National Income: 1957 Edition**, p. 150—51. 1959年については，Department of Commerce, **Survey of Current Business**, July, 1960, p. 16.

日本：経済企画庁経済研究所提供の基礎資料による。

本の資料によれば、住居数の25パーセントでは、1人当たり床面積は全地域を通じ104平方フィート以下であり、都市で96平方フィート以下、農村で117平方フィート以下であった。⁽¹²⁾四分位数による相対的分散は日本全地域で39パーセント（第1表を見よ）であり、1人当たり床面積が各家計間で相当不平等であることを示している。

米国住宅が一般に量的指標に関してすぐれているに拘わらず、想像以上に多くの米国人にとって住宅は切実な問題である。米国住宅の戦後の研究によれば、「何百万人が筆で表わせない不潔な場所に住んでおり、貧民窟は全米都市につきものとなっている。20世紀において現在ほど、人口増加と共に住宅が増築されているに拘らず、住宅問題が切実である時期はない。」⁽¹³⁾最近の1958年においても、非農業住宅全体の15約パーセントが、荒廃したり又は上下水道工事が欠けていると報告されている。⁽¹⁴⁾日本と同様、米国内も切実な住宅問題に悩み、この問題は特に都市に充満する低所得階層間で甚だしい。米国の社会的標準に比べれば、日本は相対的に住宅の一般水準が低いが、日本人独自の需要・文化類型等から見ると、その低さの程度は相当緩和されるだろう。この点は第Ⅲ節で示される。

国民所得会計の賃貸料推計

小規模な住宅及び宅地、安価な建築法、限られた基礎工事量の理由で、国民全体の消費支出中⁽¹⁵⁾で住宅賃貸料の占める割合は、戦前・戦後を通じ日本は米国に比べて低かった（第2表をみよ）。この点での両国間の差異は戦後極めて顕著となり、1950年には全民間消費支出中の賃貸料比率は、米国での10.9パーセントに比べ日本ではわずか2.8パーセントで、戦前（1934—6）水準よりずっと低下した。

日本における1950（及びその後の年）での低い数字は、きびしい家賃統制令の影響を示しており、この法律は1938年8月に発効し戦後も新しい措置により継続施行されて来た。⁽¹⁶⁾統制令の効果は次の事実で知ることができる。即ち1934—6年に比べ1951年には東京小売物価指数は256倍になっ

たが、一方東京住宅賃料指数はたかだか50倍となったにすぎなかった。⁽¹⁷⁾
 他方米国では、1934—6年に比べ1951年には消費者物価指数は90パーセント増、一方都市賃料指数は43パーセント増であった。⁽¹⁸⁾

統制令の効果に加えて、戦後国民所得会計における日本住宅の賃料価額の推計には、相当の下向趨勢が認められる。国民所得会計の戦後の改訂に際して、日本政府は賃料推計の基礎を1950年8月を起点とする東京最高統制賃料と、資産税統計から得られる床面積資料においた。⁽¹⁹⁾ この手続によれば、1950会計年度内の日本全体の賃料は66954（百万円）と推計さ⁽²⁰⁾れる。⁽²¹⁾ もし我々がこれを暦年の数字に直し、第1表で与えられる1950年の全住宅数で割れば、住宅当たり年間の賃料価額はわづかに4,115円となる。⁽²²⁾ この数字は種々の住宅に関する研究・消費者物価調査資料から示唆されるものよりも著しく低い。もし我々が1953年及び1958年における政府の住宅調査による賃料の数字を、都市賃料指数を使って1950年価額に換算したものを用いれば、年間賃料は一住宅当たり都市で8,354円、農村⁽²³⁾で7,834円、全地域で8,037円となる。⁽²⁴⁾ この数字は国民所得資料での推計よりも95パーセント増となっている。もしこの手続が正しければ、国民消費支出（賃料の改訂された推計結果を含む）中での賃料の比率は、1950会計年度において2.8パーセントではなく5.3パーセントとなる。⁽²⁵⁾ この改訂された比率と戦前の8.2パーセントの比率との差は、国民所得資料よりももっと正確に統制令の効果を示しているかもしれない。この改訂された数字でさえ1950年の米国の数字より低いが、この差は主としてきびしい家賃統制令と日本独自の安価な建築方式の二つに起因すると考えられる。⁽²⁶⁾

住 居 費 と 家 計

日米両国での個々の家族に対する住居費の相対的重要性は、消費者支出調査に基づいて比較することは困難である。これは主として米国での調査が全支出に関して遙かに多くの項目を含み特に自己所有家屋の場合に詳しいからである。1950年に行われた消費者支出に関する米国労働統計局調査

は、「住宅」の項目に次のものを含ませている。(1)借家人使用一賃貸料・修繕費・再改飾費・特殊料金・割増金・手数料等借家人払い、(2)自己所有一資産税・保険及び利子支払・地代・資金借入費・家屋の所得及び販売に伴行になう経費・日常及び休暇に伴う補修費等、(3)他の家屋—通学通勤及び旅伴なう住居・別荘の賃貸料。この推計計によれば住居費は1950年の都市家族につき、全消費支出(贈与及び寄附を含む)の11.3パーセントであった。⁽²⁷⁾

総理府統計局の家計調査報告は、「住宅」の項目に賃貸料(土地及び家屋)・家屋補修費・水道・家具等をあげている。以上のうち、賃貸料と補修費だけが真の住居費項目であり、これらは米国の調査の方がずっと詳細な項目にわたっている。自己所有家屋についての税金・保険・利子等は他の見出しに分類されている。従って米国の調査に比べて自己所有家屋の費用が日本の住宅費計数では相当過小評価となっている。戦後日本では自己所有家屋の比重が大きい(第1表を見よ)、この差が全家計の支出平均⁽²⁸⁾に対し非常に大きく響いている。更に賃貸家屋について、米国での調査における数字は契約賃貸料だが、屢々ガス・水道・電気料金を含み、更に家具使用料を含む場合も時にある。日本では賃貸料は通常単に家屋だけであるから、米国の数字は日本に比べていくらか過大となっている。

上記の理由だけから見ても、日本の消費者支出調査での住居費が1951年の都市の僅か2.5パーセントから1956年⁽²⁹⁾の3.7パーセントの間に分布していることは驚くに当たらないし、米国と比較する際調整せずに用いては意味がないことがわかる。米国の数字ともっと有意義な比較をするために、賃貸家屋に住む家計の支出と、自己所有家屋に住む家計のそれを別々に検討してみよう。

賃貸家屋についての支出問題は米国より日本の方がはるかに錯綜している、これは雇用主の給付による住宅又は政府が建築した住宅等の他の住宅で部屋を賃借している家計が多いためである。これら家計の支払う賃貸料は相互に差があるし、通常の私有住宅の場合とも著しく異っている。各々の賃貸関係を簡単に説明しておく以下に比較に際して便利であろう。

第一に、賃貸される部屋について、戦後の住宅難のため数10万家族が通常単一家族が住むために設計された住宅に借り部屋住まいをする必要があった。1950年には、借り部屋する家計の総数は全住宅数のうち、全地域で8.7パーセント、都市で13.4パーセント、農村で5.4パーセントであった。⁽³⁰⁾これらの部屋の賃貸料は床面積当たりになると高かった。例えば、1953年に都市地域で、全家屋を借りる場合に比べ畳当たり約70パーセント高かった。⁽³¹⁾他方、都市で部屋借りする家計での畳数は、1950年及び1955年について都市の賃貸家屋（社用家屋を含む）での平均の僅か60パーセントに過ぎなかった。⁽³²⁾

第二に、社用家屋については、多くの日本の会社、官庁が低料金（屢々無料）の家屋を雇用者に提供する慣習がつづいている。特に戦後はこの種家屋が急増した。1941年には、人口15万以上の都市ではこの種家屋は全体の僅か1.8パーセントであった。⁽³³⁾1950年にはこの数字は都市で8.6パーセントとなり日本全体では6.9パーセントとなった（第1表を見よ）。労働省が1949年に勤労者30人以上の事業所25,294箇所について行った調査によると、その60パーセントが家屋を提供し、それら事業所に働く雇用者の42パーセントが恩恵に浴していた。それら雇用者中28パーセントは無料であり、他は平均して月当たり196円の賃貸料を払っていたが、これは1949年に都市勤労者家計の平均現金収入が月当たり12,611円であったのと比べると著しく僅少である。寄宿舎に収容された雇用者の83パーセントは賃貸を全然払わなかった。⁽³⁴⁾

最後に、戦後は政府所有の低料金住宅建設が著しく増加した。⁽³⁵⁾第3表に示すように、米国に比べて日本では公有家屋が戦後の住宅建設中で著しく大きな割合を占めている。1958年10月までに、公有家屋は日本の全貸付家屋（社用家屋を含む）の12.2パーセントに上ったのである。⁽³⁵⁾

日本の個々の家族にとっては、他住宅に借り部屋するか、私有家屋を借りるか、幸運にも公有家屋を借りられるか、無料又は低料金の家屋を給する会社に勤めている者があるかどうかで、住居費が著しく変化するのは明

第3表 日本における新設住宅及び米国における非農家住宅着工数。
所有者及び政府の補助による分類。1945—1959。(千戸)

(1) 年	日 本 (建 築 数) (2)				米 国 (非農家着工数) (2)				
	民 間		(3) 公営	(5) 合 計	民 間			公営	(5) 合 計
	政府貸付及び 補助金による	合計			FHA 保 険	VA(4) 保証	合計		
1945	24	155	81	236	41	6	208	1	209
1946	35	339	120	459	69	83	662	8	670
1947	66	578	48	626	229	211	846	3	849
1948	37	691	50	741	294	102	914	18	932
1949	9	328	42	370	364	105	989	36	1,025
1950	69	286	52	337	487	200	1,352	44	1,396
1951	55	204	42	246	264	149	1,020	71	1,091
1952	67	229	44	273	280	141	1,069	59	1,127
1953	68	234	68	302	252	157	1,068	36	1,104
1954	61	251	60	310	276	307	1,202	19	1,220
1955	73	323	79	402	277	393	1,310	19	1,329
1956	90	370	76	446	189	271	1,094	24	1,118
1957	101	381	88	470	168	128	993	49	1,042
1958	110	418	84	503	295	102	1,141	68	1,209
1959	127	476	91	567	331	109	1,343	36	1,379

- 註 (1) 米国につき暦年、日本につき4月1日に始まる会計年度。
 (2) 既存住宅の増築を除く。
 (3) 公営住宅・政府保有公庫住宅・日本住宅公団住宅・帰還者住宅・政府雇用者住宅を含む。
 (4) 契約済み貸付額による1950年6月以前推定値。
 (5) 四捨五入のため各項目の和は合計と一致しない。

資料の源泉 日本：経済企画庁経済研究所提供の建設省資料より編集。
 米国：Department of Commerce, **Statistical Abstract of the United States**, 1953 及び 1959, p. 754 及び 761. による Federal Housing Administration, Veterans Administration, Department of Labor の資料及び Department of Commerce, **Construction Review**, Vol. 6, No. 3, March, 1960, p. 22 及び 25. 1950年迄の VA 住宅資料は Housing and Home Loan Agency, **Fifth Annual Report**, Washington, D. C., 1951. p. 105.

瞭であろう。

幸いにして、種々の賃貸関係につき比較をし、米国とのもっと現実的な比較を可能にするような賃貸料資料がある。1953年の都市住宅調査は平均の一か月一畳当たり賃貸料を、私有・公有・社用家屋及び借り部屋について算出している。これらの賃貸料を1953年の都市住宅（自己保有家屋を含む）当り平均畳数にかけると平均規模の都市住宅の月当たり家屋賃貸料の数字が得られる。これらの数を平均都市勤労者家族の可処分所得のパーセントで示し、1950年について得られる米国の家屋賃貸料及び所得の資料と比較することも可能である。その結果は第4表に集約されている。サンプル調査に基づき厳密な比較の基盤を欠くので不完全ではあるが、その結果は次の事態を明示している。平均の日本都市勤労者家族の住居費負担は、平均規模・私有・非社用住宅を借りている場合でも、同様の状況の下での米国都市勤労者家計よりもずっと少ない。同時に、種々の型の住居の間で賃貸料に著しく隔差のある事が明らかとなった。

第4表 住宅種類別都市地域家賃及び可処分所得中のパーセント。

日本（1952年）。米国（1950年）。

住 宅 の 種 類	平均規模住宅当たり、都市地域月間家賃賃貸料(1)		都市地域平均勤労者家計月間可処分所得中のパーセント(2)	
	日本（1953年）	米国（1950年）	日本（1953年）	米国（1950年）
私 有	1471 ^円	...	6.2	...
公 有	889	...	3.7	...
会 社 給 付	428	...	1.8	...
平 均	1402	36.29ドル	5.9	10.9
民間住宅中の借部屋数	2514	...	10.6	...

註及び資料源泉

(1) 日本：都市地域畳一帖当たり賃貸料は、総理府統計局、1953年住宅統計調査結果報告、第27表。都市住宅当たり畳数(17.1)は、総理府、日本統計年鑑1955—56, p. 391。

米国：Gilbert 及び Kravis, op. cit., p. 141. 中の都市住宅当たり年間平均家賃賃貸料の推計に基づく。

(2) 日本：可処分所得の数字は総理府、日本統計年鑑：1958, p. 376—77。この場合の平均家屋数は4.8である。1953年の都市地域の平均規模住

宅当たり人数は5.2人であった。可処分所得は家族数と共に増加する傾向があるので、我々の所得の数字はいくらか過小であり、パーセントはいくらか過大である。1956年の年間賃貸家屋に住み家賃を支払った家計についての調査によれば実際の平均月間家賃は家計支出のパーセントで表わすと賃貸家屋住まいの家族につき（多分公共住宅を含む）7.8パーセント、給付（会社）住宅につき2.4パーセント、借部屋住まいの家族につき11.5パーセントであった（東京都、年次住宅報告：1959, p.45）。可処分所得のパーセントで表わすと、数字はもっと小さくなるだろう。

米国：可処分所得の数字は Department of Labor, Bureau of Labor Statistics, *Monthly Labor Review*, Vol. 79, No.9, Sep.1956 p. 1018. 平均家族数は3.3であり、1950年の都市有人住宅当たり人数は3.24であった。実際の住居費は、既述の労働統計局の住居費の定義（p. 117）によれば、可処分所得の11.2パーセントであった。

自己所有家屋の維持費の点については我々が既に示したように、資産税・住宅保険・家屋資金貸付への利子は日本の家計支出調査では住居費に属さず米国の調査では含まれている。更に家屋資金調達に対し異なった慣習があるため比較作業がいよいよ困難となる。米国では銀行から直接抵当貸付を受けて資金を調達し家屋を購入する慣習がある。このためこの貸付に伴う他の費用と共に、保険や利子支払いが相当の額に上る。日本では、住宅購入用資金の貸付はずっと限られており、銀行がこの用途のため直接貸付を行うことは稀である。最近では政府が精力的にいろいろの補助を行ない、1950年に作られた住宅金融公庫を通じて低利の貸付をしたり、1955年にできた日本住宅公団を通じ既設住宅の月賦販売を行なったりしている。いくつかの民間建設会社も同様資金貸付を行なっている。⁽³⁷⁾しかし多くの家族については蓄積した貯金で全部又は大部分を賄って住宅を購入する習慣が根強く残っている。この際は利子費用は表面に出ないし、貯金が他の投資機会を通じて獲得する利子によって測られなければならない。⁽³³⁾利子率は米国と比べて日本では一般に非常に高いのでこういう表面に出ない費用が相当な額にのぼる。例えば東京では、1950から58年について長期貸付（証券

貸付)の平均銀行年利率は10.13パーセントであった。⁽³⁹⁾ 家屋資金貸付への
 利子費用は数字がわかるが、最低利率は住宅金融公庫によるもので5.5から
 6.5パーセントである。⁽⁴⁰⁾ しかしこれら政府が補助している場合の利率で
 も、なお米国の市中銀行の抵当貸付利率より高くなっている。⁽⁴¹⁾ 更に建設会
 社の貸付利率はずっと高いのである。⁽⁴²⁾

資産税の相対的な大きさは日本の方が米国よりも小さくなっている。
 1955年に政府の地方税収入全体の中の資産税の割合は米国で45.7パーセン
 ト、日本で24.1パーセントであった。対国民所得比率は米国と日本で3.3
 及び1.4パーセントであった。⁽⁴³⁾

建築費という重要な分野で、両国の都市勤労所得に関連して概略の比較
 をすることができる。日本では平均規模の都市住宅の費用は1953年にお
 いて都市勤労者家族の平均年間処分所得の約1.5倍にすぎなかったが、米
 国では1950年に2.2倍であった。⁽⁴⁴⁾ しかしここで次の事を銘記しておく必要が
 ある、即ち通常日本での勤労者階級の家計では新築家屋の全費用を貯蓄か
 ら賄う必要があるが、一年以上の所得に該当する貯蓄を積立てることは実
 に大変な努力を要するということである。⁽⁴⁵⁾

日本は人口密度の高さでは世界第三位であるので、米国に比べると新築
 家屋の購入に当たり土地購入者が相対的により重要なことがらになる。例
 えば1953年の建設省推計では、明らかに非常な人口密集地域である東京で
 は必要最小限度の40平方メートル(431平方フィート)の床面積を持つ典型
 的な木造家屋の建設費は32万円であり、一方必要な160平方メートル(1,722
 平方フィート)の周辺の土地は16万円を要し建築費の概略50パーセントで
 あった。⁽⁴⁶⁾ 日本での家屋購入に当たっての土地費用の相対的重要性は、近年
 全都市地域における住宅用土地価格の高騰と共に増加しつつある。⁽⁴⁷⁾

先述のような要素費用についての情報は、日本と米国における家屋の自
 己所有者の住居費の相対的な正確な比較には充分ではない。しかし、利子
 費用と土地費用の高さが少なくとも部分的には所得と比較して低い資産税
 及び建設費によって相殺されることを示している。当初の安価な建設費は

勿論償却引当と利子に影響しているであろう。完全な分析を意図すれば、勿論保険料・修繕費の相対的な大きさも考慮しなければならないだろう。

次節において、金額表示による全体としての住宅の比較がなされる。一つの実験的な試みとして、日本家屋を米国の賃貸料価格で評価し、ドルに対する円の等価な住宅サービス購売力を決定する。ギルバート及びクレヴィスと同様の方法論を採用して、米国とのみならず日本といくつかの欧州諸国との比較を行なう際それらの結果を用いることができるであろう。

〔註〕

- (1) 1890年に、人口一人当たり有人住居数は米国で0.202あった (Department of Commerce, Bureau of the Census, *Historical Statistics of the United States: 1789—1945*, Washington, D. C., 1949, p. 174)。この種の尺度はそれ自身では殆んど意味がなく住居規模・家計の構成・間取り等の資料と結合して使わねばならない。
- (2) 日本についての部屋数資料不足についてのコメントに関し、第1表注を見よ。
- (3) 日本での部屋数が1955年に全地域・都市・農村について4.4, 4.2, 4.7とであるという仮定の下で、1部屋当たり居住者比率は1.20, 1.22, 1.16となる。
- (4) 但し1920年以後の木材需要増加が濫伐・そして全経済での木材不足を生み、最近での政府の森林資源使用制限の努力を生み出したことに注意を要する (建設省, 住宅局, 日本の労働者の住宅問題, 東京, 1953年, p. 7.)。1958年のような近年においても、鉄筋コンクリート建築の床面積平方メートル当たり建設費は木造建築の場合の約二倍であった (建設省, 住宅局, 日本の住宅, 1960年, p. 8.)。
- (5) 第1表を見よ。
- (6) 建設省, 日本の労働者の住宅問題, p. 21。
- (7) 1953年都市地域住宅調査は、都市住宅の98.8パーセントが木造建築であり、そのうち68.3パーセントが瓦ぶきであると報じている。その大部分は木又は漆喰による壁をもっていると思われる (総理府, 日本統計年鑑: 1956—55, 東京, 1956年, p. 389)。農村地域では、欧州で見うけられると同様の藁ぶきの家が多い。
- (8) 建設省, 日本の労働者の住宅問題, p. 21。
- (9) 総理府, 1958年住宅統計調査結果報告, p. 172—73。
- (10) 1940年に米国住宅の81.9パーセントが木材を家屋の表面の材料として使っ

- ていた(Department of Commerce, Bureau of the Census, **Sixteenth Census of the United States: 1940, Housing**, Vol. II, Part I, Washington, D. C., 1940, p. 9.)。1955年には第14半期のサンプル調査は非農家単独家計の住居の着工数の77パーセントはフレーム建築で、29パーセントは表面に木材を用いていた(Department of Labor data reported in Department of Commerce, **Statistical Abstract of the United States: 1959**, p. 762—63.)。
- (11) この日本の農村地域での住居の拡大さが、農村地域における過剰労働力の都市への移動を遅らせたかどうかを知るのには興味あることであろう。少なくともこの面については、農村の厚生が日本では都市よりも大きいと思われる。
- (12) 総理府、1958年住宅統計調査結果報告, p. 90—91. の資料から算出。
- (13) Nathan Straus, **Two-thirds of a Nation: A Housing Program**, New York, 1952, p. 5—6. を見よ。叙述の最後の部分はいささか誇張はされているようである。非農家住宅着工数は、1920年から29年に至るまで非農家家計増加数より1,334,000戸だけ多かった。しかし大不況と第二次世界大戦が1930年から49年の間に5,506,000戸の不足を生み出した(Department of Labor, Bureau of Labor Statistics, **Economic Forces in the U.S.A. in Facts and Figures**, Washington, D. C., 1957, p. 84.)。
- (14) Housing and Home Finance Agency, **Twelfth Annual Report**, Washington, D. C., 1958, p. 15. を見よ。
- (15) 自己所有家屋の帰属賃貸価額を含む。家屋及び土地に対する賃貸料が含まれている。数字は、部屋及び電灯・上下水道のような恒久的設備の使用に対する対価としての家屋賃貸料を示す。これは契約家賃(contract rent)と対照されるが、後者は家屋賃貸料の他に電気ガス暖房費や家具家財使用料を含む。
- (16) 建設省、日本の労働者の住宅問題, p. 6—7. を見よ。統制令は戦後建設された家屋には適用されない。家賃統制令は表面上はよく施行されたに拘わらず次の事例が報じられている。少なくとも戦争直後は屢々地主に対して賃貸権を得るためのプレミアムが支払われ、多くの場合この額が月間賃貸料を相当超過し、又原則として払い戻しされなかったのである(東京大学社会科学研究所, “戦後の宅地・住居の状態について”, 社会科学紀要, 第1号, 1953, p. 70)。
- (17) 総理府、戦後1946—1955年における我が国家計所得・支出, 東京, 1956年3月, p. 161. 及び 166. を見よ。
- (18) Department of Commerce, **Statistical Abstract of the United States: 1959**, p. 333. を見よ。
- (19) 経済審議庁、日本の国民所得, 東京, 1953年1月, p. 88—90. を見よ。

- (20) 1950年4月1日から51年3月31日まで。
- (21) 経済審議庁、日本の国民所得、p. 52。
- (22) 1950暦年の推定値(60,811百万円)は経済審議庁、日本の国民所得、p. 51—52。の1949及び50会計年度の数字から直線内挿によって算出。
- (23) この数字を支持する他の根拠は、総理府の1950及び51年の日本統計年鑑 p. 345. 及び 305 にある農林省の農家経済調査資料にある。この資料は、北海道を除く平均年間農家居住費が1950年につき3702円と報じている、但しこれは家具・光熱・償却費を除き、基礎的な補修費を示していると思われる。1950会計年度に推定された償却(5781円)を加えれば農家一住居あたり年間居住費は9483円となる。償却の数字は戦中・戦後の日本の激しいインフレから考えて、取得原価でなく置換費用に基づいているように思われる。我々は住宅サービス現行市場価額に興味を抱いているのだから、現行価格で表わした置換費用は償却に対して取得原価よりも良い指標となるであろう。
- (24) 推定の手続きは次の通りである。(i)1953年の都市平均の私有住宅(高額補助をうけている公共住宅や会社の社宅を除く)畳一帖当たり月間賃貸料(86円)が、総理府の1953年9月1日の都市住宅調査により得られる。総理府、統計月報、第54号、1954年6月、p. 58. を見よ。
- (ii)1953年の都市賃貸料を消費者物価調査による年別都市賃貸料指数を用い1950年の価額(41.7円)に引き直す(第7表を見よ)。
- (i)調整済み都市賃貸料に、総理府、統計月報、第85号、1957年1月、p. 15. 中の1950年住宅調査資料により得られる1950年都市住宅平均畳数(16.71)を掛ける。その結果、平均規模・補助金無しの都市住宅につき1950年平均月間賃貸価額の推計値が得られる。
- (ii)1958年住宅調査、op. cit., p. 439. の都市農村資料を用いて、畳一帖当たり農村賃貸料の都市賃貸料に対する比率は70.2パーセントと推定される。この数字は1950年から58年にいたる間に起った郡の市への再編成の影響を出来る限り小さくするよう、1953年の都市・農村区画によって1958年の都市農村賃貸料関係を示しているのである。
- (iii)70.2パーセントの数字を1950年月間畳当たり都市賃貸料に乘じ、1950年の農村一畳当たり賃貸料は29.3円となる。これが1950年の平均規模・補助金無しの農村住宅の月間平均賃貸額推定値であると見做して、この数字に1950年の農村住宅の平均畳数(22.32帖)を掛ける。
- (iv)前項(i)と(ii)で得た都市・農村賃貸額を(空家を含む)都市農村の全住居数によって加重し、全地域についての住宅当たり月間平均賃貸価額が得られる。次に12を掛けて年間の数字に直す。
- (25) これは1950会計年度でエンゲル係数(食費のパーセント)を62.0パーセン

- トから60.4パーセントに変える。従って戦後の日本における個人消費支出に対する異常に高いエンゲル係数は、賃貸料項目の過少評価で部分的に説明がつく。
- (26) 1958年日本についての改訂賃貸料推計について p. 152 を見よ。
- (27) *Study of Consumer Expenditures, Incomes, and Savings, Vol. XVIII, Washington, D. C., 1957, p. 3.* を見よ。
- (28) 都市賃貸家屋の比率がもっと高かった戦前においては、賃貸料項目は家計消費支出中でもっと大きなパーセンテージを占めていた。1926年及び27年には、一例として東京工業労働者集団については13.57パーセントであった。上田真次郎、日本の小産業、太平洋問題研究所、紐育、1938, p. 295. を見よ。
- (29) 総理府統計局、統計月報、第94号、1957年10月、p. 44. を見よ。
- (30) 総理府、統計月報、第85号、1957年1月号、p. 15. の資料より算出。又第1表注2を見よ。
- (31) 総理府統計局、1953年住宅調査報告、第27表による私有住宅及び私有住宅中の借り部屋についての畳一帖当たり月間都市賃貸額より算出。
- (32) 総理府、日本統計年鑑、1952及び59, p. 318—19. 及び p. 390—91. のセセス資料による。
- (33) 総理府、日本統計年鑑、1949, p. 372. を見よ。
- (34) 建設省、日本の労働者の住宅問題、p. 12. に報告されている。
- (35) 第IV節の議論を参照せよ。
- (36) 総理府、1958年住宅統計調査結果報告、p. 104—105. の資料より算出。
- (37) 建設省資金繰りについてのこの議論は、建設省、住宅局、日本の住宅、東京、1960, p. 20—29. の資料に基づく。
- (38) 勿論同様の理由で、米国の住宅資金の一部の現金払い資金として用いた貯蓄に対する支払われる筈であった利子も、米国の費用の一部と考えるべきである。
- (39) 日本銀行、本邦経済統計年報：1958、東京、1959年3月31日、p. 159.
- (40) 建設省、日本の住宅、p. 24.
- (41) 非農業資産に対する第一抵当貸付の中位利子率は、1950年に5.0パーセント、1956年に4.5パーセントであった。これは政府保証・保険による貸付を含んでいる (Department of Commerce, *Statistical Abstract of the United States*: 1959, p. 771.).
- (42) 建設省、日本の住宅、p. 27.
- (43) 米国の Department of Commerce, *Statistical Abstract of the United States*: 1957, p. 408. 及び、総理府日本統計年鑑：1959, p. 438. の資料に基づく。日本の場合は、資料は4月1日に始まる1955会計年度についてである。

- (44) 次の資料より推計。(i)建設省の1953年についての私有着工建築物についての床面積平方米あたり費用(5785円)と、総理府、日本統計年鑑：1958, p.178—81. の資料により、着工住宅の畳一帖当たり費用を算出した。(ii)1953年都市住宅当り畳数を *ibid.*, p.386. より(iii)所得資料を第4表記載のものから採った。住宅の質や地価は考慮に入っていない。
- (45) 次の資料より推計。(i) Department of Labor の1950年非農家・単一家計居住の着工住宅当たり平均建設費を Department of Commerce, **Statistical Abstract of the United States**: 1959, p.762. 所載の数字から採り, Department of Labor, **New Housing and It's Materials**: 1940—1956, Bulletin No.1231, August 1958, p. 27. より1950年着工単一家計住居当たり床面積 983 平方フィートを探る。(ii)1950年都市住宅当たり床面積は第1表所載の数字, (iii)第4表所載の所得資料。
- (46) この住宅資金繰りの問題の中に、日本での個人貯蓄の非常に高水準の部分的な解明のいとぐちがある。
- (47) 建設省、日本の労働者の住宅問題, p.8.を見よ。
- (48) 第9表を見よ。

Ⅱ 1950年の賃貸価格による

日米住宅サービスの貨幣額比較

貨幣額による国際比較を行う際よく用いられる最も簡単な方法は、換算率として国外為替レートを用いて一国の価額を他国通貨で表わすことである。この方法は重大な欠陥があることが知られており、計算結果が誤解を招くおそれが多分にあるので広範囲の諸国に適用することはできない。この方法を1950年の日米両国の住宅比較に適用して、国民所得資料を用いて計算すると、日本での平均規模の住宅の賃貸価額は米国の平均住宅の賃貸価額の僅か3パーセント前後と算出される⁽¹⁾。しかし第1表の基礎的な量的資料の分析からみて、この結果は多分に米国の平均住宅の相対的優越さを誇張しすぎており、住宅サービスについてはドルに対する円の購買力は外国為替レートの示すものより大きいのではないかという疑念を生じる。更に第I節で指摘したように、日本の国民所得会計資料が日本住宅の実際の

賃貸価額を過少評価しているという可能性もある。

もっと適当な方法はギルバート・クレヴィス型の二項比較であらう。⁽²⁾
 この種の比較に当っては、ある年について次の四つの推定値が必要である、
 (1)日本の円単位の賃貸料に基づく日本住宅の賃貸価額、⁽³⁾(2)ドル表示の米国
 での賃貸料に基づく日本住宅の賃貸価額、(3)ドル表示の米国での賃貸料に
 基づく米国住宅の賃貸価額、(4)日本の円単位の賃貸料に基づく米国住宅の
 賃貸価額。これらの四つの推定値から種々の有益な比率が得られる。(3)対(2)
 及び(4)対(1)の二つの比率は、日本住宅のサービスに対する米国住宅のサー
 ビスの(貨幣額で測った)量を測る異なった尺度を与える。この二つの比率
 は単一の数字を得るため平均することも考えられる。もし必要とあれば計
 算結果を人口一人当たりで表わすこともできる。(1)対(2)及び(4)対(3)の比率
 を平均して、1ドルの住宅サービス購買力に等しい購買力を持つ円の額を
 求めることもできる。これら比率の逆数も勿論使えるであらう。この方
 法では、賃貸料が倍の家は住宅サービスもある意味で倍だけ提供している
 ことを仮定している。⁽⁴⁾

必要な四つの推定値に関して、(1)と(3)は国民所得会計の資料が正確で充
 分比較に耐えうるならこの資料を用いて算出できる、しかし(2)と(4)につい
 て利用しうる推定値は未だに知られていない。これに最も近いのは渡部・
 小宮両氏がギルバート・クレヴィスの方法を1952年の日米両国の粗国民
 総生産に適用した試みであらう。⁽⁵⁾使用しうる資料の欠陥のために両氏が行
 なった比較には大きな制約がある。二国の通貨の購買力の等しい額を計算
 する際に、日本の数量ウェイトしか用いられていない。その結果二項比較
 の作業の半分が除かれている。国民総生産の消費の項について云えば、日本
 の消費者の支出項目の一群が先ず日本での消費量に応じ東京小売物価で評
 価され、次に同じ量がニューヨークの物価で評価され、二つの評価額の比
 が求められる。支出項目群には住宅・耐久消費財・燃料・電灯・水道・教
 育・通信等が入っていない。従って計算結果はある程度不完全であるが、
 188.5円と1ドルが等しい消費購買力を持つことを示している、この結果

によると円の購買力は360円ドルの外国為替レートが示すものの略倍となる。⁽⁶⁾

渡部・小宮両氏の188.5円が1ドルという比率を使うと外国為替レート⁽⁷⁾を適用した時と同様の資料を用いて、1950年の日本住宅の平均賃貸額は、米国住宅の場合に比べ6パーセント弱となる。外国為替レートによる比較に比べて結果はある程度改善されたが、未だ日本住宅の相対的劣位を誇張しすぎていると思われる。これは充分可能性のある国民所得会計での賃貸料の過少評価によるのかも知れないが、いずれにしても円のドルに対する住宅サービス購買力が、渡部・小宮両氏が個人消費支出の他の項目について算定した平均比率と略同じ位だという理由は何もないのである。実際両氏が扱った主要項目についての各種の比率は政府の運輸サービスでの96.5円1ドルから、食糧での236.9円1ドルまで拡がっているのである。⁽⁸⁾

ギルバート・クレヴィス法による住宅サービスの直接貨幣額比較は必要なことは明かだが次の種々の理由で極めて困難である。第一に日米での建築様式が甚だしく異なっている。標準日本家屋が米国内での自由市場でいくらで賃貸されるか全然わからない。他方、西欧流住宅が日本にも多少あるが、それらの数・市場・場所は非常に限られており、平均米国住宅が日本で得る賃貸価額の正確な指標は得られそうもない。第二に、基礎工事に関する資料や、年数・建て方・規模・工事に応ずる家賃の詳細な情報が両国で欠けている。特に日本で資料不足である。

これらの困難はあるが、二項比較の作業の半分を行うことはできる。米国の場合は賃貸料について十分な資料が使えるので日本住宅のサービスの価額を1950年の米国での賃貸料によって大まかに推計することができる。ただしこの作業を行う場合は、建築様式の好みを度外視して我々の分析を第1表の量的資料に基づいて行わねばならない。次にギルバート・クレヴィスが行なった1950年の米国住宅賃貸料の慎重な推計と我々の結果を比べて、日本住宅の相対的な質と賃貸価額で測った一人当たり住宅サービスの相対的な量を決定することができる。

米国の1940年の住宅調査は、都市農村両地域につき住宅のいくつかの特徴に応じての月別契約家賃賃料を提供してくれるし、更に自己所有住宅についても契約賃賃価額の推計値を算出してある⁽⁹⁾。我々の方法で採られる最初の手続きは、1950年について両国に比較できる資料がある上下水道工事の量に応ずる平均契約家賃を求めることである。次に、第1表で掲げた農村を含む全住宅の工事量別の1950年のパーセンテージで加重して、各国についての加重平均賃賃料を計算する。計算結果は以下に要約されている。

特 徴	1940 年 の 米 国 月 別平均契約家賃 ⁽¹⁰⁾	1950年のウェイト(%)	
		日 本	米 国
1 私有風呂及び 水洗便所つき	36.57 ドル	2 ⁽¹¹⁾	69 ⁽¹²⁾
2 水洗便所なし 水道つき	16.17 ドル	21 ⁽¹³⁾	16 ⁽¹³⁾
3 水 道 な し	9.71 ドル	77 ⁽¹⁴⁾	15
加 重 平 均	日 本 11.60 ドル	米 国 29.28 ドル	

次に処理すべき問題は、日米標準住宅の規模における甚だしい隔差を考慮に入れるため適当な調整が望ましいということである。上下水工事量が甚だ少ない住宅は平均より小さいだろう、従って日本についての賃賃料の数字は既に規模についての適当な調整がなされているかもしれない。しかし次に述べる理由で規模の調整は全然行わないよりいくらか行った方がよいと思う。第一に、工事量の少ないと思われる住宅の多くは古い住宅であり又農村住宅であるが、米国ではこれらの住宅は平均位又は平均より大きい。特に戦争直後は新らしく建てられる家は設備が良いが小さい家が多かった。第二に、工事量の少ない家まで含めて、米国住宅は日本住宅に附随しない扉つき又は扉なしの自動車置場地下室等を持つ場合が多い、しかしこれらは部屋数・床面積統計には入っていないのである。更に住宅をとりまく貸付土地は、少なくとも都市では日本より米国の方がずっと広い。このことから米国の慣習から見た場合には、標準日本住宅は使用価値があり賃賃料決定に際し考慮される面積が相対的な床面積・部屋数統計が示すよ

りももっと狭いことになる。

ギルバート・クレヴィスによって用いられた規模の調整についての方法は部屋数を規模の規準にすることである。1940年の住宅調査は部屋数に応ずる賃貸料の資料を与えている。1940年の米国都市及び農村地域の非農家住宅の平均部屋数は4.8であった。これは1950年の全住宅についての米国平均と非常に近く、米国の29.28ドルの数字に対し規模の調整が不必要であることを示している。日本の場合には部屋数の資料は台所を含まないから米国の数字と比較できない。更に平均の部屋の広さは米国より小さいと思われる。従って調整因子として床面積比率を用いることにしよう。1950年の日本住宅の床面積は同年の米国住宅の76.06パーセントであった。⁽¹⁵⁾これを先に算出した11.60ドルの数字にかけると、調整済みの賃貸料は8.82ドルとなる。

この結果から1940年賃貸料による1950年の日米平均住宅の契約月別賃貸価額の大体の推計値が知られる。これを基礎にして、平均日本住宅の質は1950年において米国平均住宅の質の30.12パーセントであると云えるであろう。

この結果を解釈するに際して次の事項を忘れてはならない。第一に、種々の上下水工事の相対価格が1940年と1950年についての略同じであると仮定されていること。第二に、更に1940年の調査が農家の賃貸料を除外したことが結果に重要な偏りを与えないと仮定されていること。日本では米国より農家住宅の比率がずっと高いので、同じ規模・工事量を持つ農家・非農家住宅間での大きな賃貸料隔差は我々の算出結果の信頼性を相当弱めるであろう。1950年に、ギルバート・クレヴィスによれば、米国農家住宅の賃貸料は平均して都市及び農村地域非農家住宅の賃貸料の約56パーセント⁽¹⁶⁾であった。種々の上下水道工事量に対して我々が計算した平均賃貸料を比較すると、この隔差の大きな部分が農家非農家平均住宅間の工事量の相対的な隔差に帰因するという示唆が得られる。これは我々が既に加重平均法を採用したことで考慮したことである。地域差を一つの要因と考えれば日

本では米国よりも農家住宅は都市地域にずっと近い場合が多いことに注意を要する、これは単に日米両国間での地理的及び人口密度における相異によることであるが。第三に、我々は電気・ガス・集中暖房等の設備を考えなかった。上下水工事が良い場合他の設備も良いと想定できる限りにおいてこれら設備の考察も暗黙のうちになされているとも云える。日本の場合重要な例外は電気であろう、既述したように、日本では米国よりも広く普及している。第四に、建築法や材質の差などには考慮が払われていなかった。かわらぶき屋根が普及していることは例外であるが、日本建築は相対的に外界からの隔離性や防火施設が不足で量的に見るかぎり著しく劣っている。当初の賃貸料隔差に関する推計がいろいろ検討されねばならないのは正にこの分野においてなのである。完全に分析しつくす方法は無いが次の事実は参考になるだろう。1940年における最も貧弱な非農家住宅、即ち水道が無く大修繕を要する住宅の米国平均契約月別賃貸料は7.69ドルであった。規模に関して調整するとこの数字は5.85ドル、又は1950年当時の設備を持つ平均米国住宅に対し算出した家賃の19.98パーセントとなる。米国では非農家住宅で水道が欠けていれば他の多くの基礎設備も欠けているし、大修繕を要するということはこの種住宅の大部分がスラム住宅という最悪の型に属することを示している。平均日本住宅の賃貸価額がこの水準以下に落ちるとは考えられない。

さて、最終的な結論として、1950年における平均日本住宅の契約賃貸価額と平均米国住宅の額との比を最高30パーセント、最低20パーセントと抑さえることにしよう。もし単一の数字が必要ならば単純平均の25パーセントを使って用が足りるだろう。我々はこれらの数字を二国間の住宅賃貸料隔差の最良の指標として採用しよう。⁽¹⁷⁾第5表に、我々の計算結果が要約され全賃貸料推計が国全体及び人口一人当たりについて掲げられている。

第6表では、ギルバート・クレヴィスの研究に成る資料を用いて日本・フランス・ドイツ・イタリー・英国を米国と関連させつつ対比して住宅比較を行ってある。予期される通りに賃貸料で測るかぎり日本住宅事情

第5表 1950年の米国家屋賃賃料で表わした日本
・米国家宅サービスの年間推定額。

賃 賃 料	米 国	日本下限	日本上限	日本平均
住居当たり	(1)			
ドルで表わした金額	385.50ドル	77.10ドル	115.65ドル	96.40ドル
パーセント	100	20.0	30.0	25.0
一人当たり	(2)			
ドルで表わした金額	117.60ドル	13.70ドル	20.50ドル	17.10ドル
パーセント	100	11.6	17.4	14.5
合計	(3)			
ドルで表わした金額 (単位百万)	17,726.4ドル	1,139.2ドル	1,708.8ドル	1,424.4ドル
パーセント	100	6.4	9.6	8.0

- 註及び資料源泉：(1) Gilbert 及び Kravis, *op. cit.*, p.141. による。
 (2) この数字は Gilbert 及び Kravis, の数字 102 ドル (*ibid.*, p.37) と異なっているが、これは多分国際比較を行なう際賃賃料が他の国民所得項目と適当なつり合いのとれたウェイトを持つために更に施した調整のためであらう (*ibid.*, p. 154—55)。
 (3) これは実際の国民所得会計の推定値より大巾に少ないが、これは国民所得会計では「賃貸家屋に比べて自己保有住宅に対してもっと大きな平均価額が帰属されている」からである (*ibid.*, p. 154.)。又、国民所得会計は非住宅建築賃賃料も幾分含んでいる。我々と Gilbert 及び Kravis の作業の重要な弱点は、自己所有住宅と賃貸住宅の平均賃賃価額が等しいと仮定していることである。

第6表 1950年の米国家屋賃賃料で測った各国の住宅当たり及び一人当たりの住宅サービス年間推定価額 (米国のパーセント)。

国 名	住宅当たり	一人当たり	国 名	住宅当たり	一人当たり
米 国	100	100	フランス(1)	49	49
英 国	94	84	イタリア(2)	32	25
ド イ ツ	58	45	日 本	25	15

- 註：(1) 都市賃賃料及び住宅設備のみに基づく。農村賃賃料は都市賃賃料に対し、米国におけると同様の関係にあると仮定されている。しかし米国よりもフランスで農村住宅がより大きなパーセントを占めることに対しては何らの調整も行なわれていない。
 (2) イタリアの農村住宅賃賃価額は米国と同様に都市住宅賃賃価額の60パーセントと仮定されている。1950年のイタリアの平均都市住宅が非常に設備が悪いことからみて、都市農村の隔差がこれほど大きいことは疑わしい。従ってイタリア住宅の相対的な質はいくらか過小評価気味である。
 資料源泉：第5表及び Gilbert and Kravis, *op. cit.*, p.135—55。

はこれら各国中の最低であり、日本の少し上にイタリーが位置している。隔差は一人当たり住宅サービスに換算すると特に大きい、これは日本での相対的過剰人口を反映しているためである。

我々の資料及び分析法によれば、1950及び1955年の間に日米両国住宅の相対的な質が相当変化したかどうかを決定することができる。これには第1表及び1940年の住宅調査の資料を用いて、1950年について行なったと同様の賃貸料上限を用いての比較を行えばよい。こうして1955年と1950年における関係を比較することができる。その結果は以下に示してあるが、住宅規模の隔差については未だ調整は行っていない。

特 徴	1940 年 の 米 国 月別平均契約家賃	ウ エ イ ト (%)	
		日本(1955)	米 国(1956)
1 私有風呂及び 水洗便所つき	36.57ドル	3 ⁽¹⁸⁾	81
2 水道つき、水 洗便所なし	16.17ドル	27	12 ⁽¹⁹⁾
3 水 道 な し	9.71ドル	70	7
1955年加重平均	日本 12.26ドル	米 国 31.47ドル	(20)
$\frac{1955\text{年の日本 } 12.26\text{ドル}}{1950\text{年の日本 } 11.60\text{ドル}} = 105.7\%$			
$\frac{1955\text{年の米 国 } 31.47\text{ドル}}{1950\text{年の米 国 } 29.28\text{ドル}} = 107.5\%$			

第1表の床面積推計によれば米 国平均住宅は1950及び1955年の間に日本の平均住宅に対し規模が僅かに増加している。一般に、我々の限られた論拠から推して、日米両国住宅は(1940年の米 国賃貸価額で測った)質が向上したが、米 国の方が多少高い率で向上したと考えられる。

我々の次の問題は、1950年のドルに対し等価な住宅サービス購買力を持つ円を算出することである。我々は日本の平均住宅の米 国における1950年の賃貸価額推計値を持っている(第5表を見よ)。我々が興味を抱いている二項比較作業の半分を行なうには、日本の平均住宅の日本での賃貸価額の推計値を求めなければならない。国民所得会計の賃貸料資料を使うのは簡単な解決にはなるだろうが、既に指摘したように日本の国民所得会計で

賃貸料が過少評価されている可能性がある。前に算出した国民所得会計による住宅あたり賃貸料の数字を用いると、購買力パリティは僅かに4115円対 96.40ドル又は1ドルが42.7円となってしまう。

従って、我々は第I節で計算した住宅あたり賃貸料推計値を用いること

第7表 賃貸料指数及び住宅サービス購買力等価
交換率、日本及び米国、1950—1959。

年	都 市 賃 賃 料		日本の米国に対す る賃貸料指数比率	ドルで表わした円の 住宅サービス購買力 等価交換率(3)
	日 本 (1)	米 国 (2)		
1950	100	100	100	83.4円
1951	136.6	104.0	131.3	109.5
1952	163.1	108.4	150.5	125.5
1953	206.4	114.1	180.9	150.9
1954	232.0	118.1	196.4	163.8
1955	257.7	119.8	215.1	179.4
1956	295.6	122.0	242.3	202.1
1957	327.8	124.3	263.7	219.9
1958	359.8	126.6	284.2	237.0
1959	398.7	128.4	310.5	259.0

資料源泉と注・(1) 1950年基準の消費者物価調査賃貸料指数は、総理府統計局、
家計支出調査報告・1959、東京、1960、p.189.による。

(2) Department of Labour, Bureau of Labor Statistics の1950年
基準賃貸料指数。資料は、Bureau of Labor Statistics, **Consumer Prices in the United States 1953—1958 : Price Trends and Indexes** (Bulletin No.1256), Washington, D. C., 1959, p.45, 及び The Board of Governors of the Federal Reserve System の月刊 **Federal Reserve Bulletin**, 及び Department of Commerce, **Statistical Abstract of the United States**.

(3) 83.4に日米賃貸料指数比率を乗じたもの。

にしよう。この際等価な購買力を持つ通貨の比率は8037円対96.40ドル又は1ドルが83.4円となる。

1950年以来賃貸料が日本で米国よりも激しく騰貴したため、円の相対的な住宅サービス購買力は徐々に低下した。第7表に、ドルに対して等価の

住宅サービス購買力を持つ円の変化が示してある、これは1950年の推計値に両国の都市賃貸料指数の比率をかけて求めたものである。この際両国の住宅の質の比率がずっと25パーセントであることが仮定されている。この計算では1952年の等価購買力比率が1ドル125.5円となるが、これを渡部・小宮両氏が1952年について求めた1ドル188.5円という住宅を除く消費項目についての数字と比較することも可能である。1950年から1959年までの全期間を通じて、等価購買力比率は常に外国為替レートよりも大分低かった訳である。⁽²²⁾

要約すれば、本節での我々の住宅研究は、日米両国の住宅サービスの貨幣額による比較の第一次作業にすぎず、ごく実験的な性質のものといわねばならない。⁽²³⁾二項比較作業のうち半分しか行っていない点で先ず不完全である。更に資料の多くは明らかに不備であり、推定法のあるものも粗雑であって、必要に迫られて計算結果を使用する場合には極度に注意する必要がある。しかし実験の過程において、実験に関連する方法論上の、又理論的な問題についてのいろいろな情報が得られたし、これらは将来のもっと詳細な研究に際して役立つと期待されるのである。

今迄は日米両国の住宅について種々の統計的比較を行ってきた。序論で予告した通り我々の次の手順は、両国の環境から来る必要性と文化類型の差を考慮しつつ量的な計算結果を評価することなのである。貨幣額による比較は種々の上下水道工事に対する米国の社会的嗜好を強く反映しているから、比較結果の意味を解釈する際にこの作業は特に必要不可欠と考えられる。

(註)

(1) この数字は次の手続きで算出された。平均日本住宅の国民所得資料による賃貸額(4,115円) (p.116を見よ) を360円(1ドルに当たる)で割り、385.50ドルのパーセントで示した。最後の数字は Gilbert と Kravis, *op. cit.*, p.141. による全米国住宅の平均年間家賃賃貸料の推定値である。

(2) Gilbert and Kravis *op. cit.*, p.135—55. を見よ。

- (3) Gilbert と Kravis は家賃賃料を住宅サービスの価値尺度として用いた。賃料は自己所有家屋に帰属された賃料を含むと考える。
- (4) 動学的市場で異質的な消費者の大集団に対し物財価格の差が真に何を測るのかは、なお多くの議論の良い対象となるだろうがここでは立ち入らない。いずれにせよ貨幣額は多くの物理的測定単位と共に、物資・サービス測定の便利な普遍的単位である。
- (5) 渡部経彦及び小宮隆太郎, "Findings from Price Comparisons Principally Japan vs. the United States", *Weltwirtschaftliches Archiv*, Band 81 Heft I, 1958, p. 81—96.
- (6) *Ibid.*, p. 82.
- (7) 第II節註1を見よ。
- (8) 渡部及び小宮, *op. cit.*, p. 82.
- (9) これ等の資料は又 Gilbert 及び Kravis が欧米住宅比較に際して用いた。我々の手続きも Gilbert 及び Kravis が用いたものに多くを負っている。
- (10) Department of Commerce, Bureau of the Census, *Sixteenth Census of the United States: 1940, Housing*, Vol. III, Part I, Washington, D. C., 1943, p. 9. を見よ。算術平均は 100ドル以上の上に開いた階層の平均値を 130ドルと仮定して頻度分布から推定した。大補修を要する住居を含む。
- (11) 東京住宅の 18.5パーセント (184,000戸) が 1953年7月に水洗便所を持っていたという報告に基づく (第1表, 註14を見よ)。これは1950年及び55年10月の住居数に基づき1953年7月の住居数を1570万戸と仮定すると、全日本住宅の約1.2パーセントとなる。そこで1950年の水洗便所つき東京住宅が日本の全住宅の約1パーセントであり、少なくともそれと同数値が日本の他の場所に存在していたと仮定してもむずかしいであろう。又水洗便所につき住宅は風呂も持つと仮定する、日本では水洗便所よりも風呂の方がもっと普遍的に重要なためである。
- (12) 私有の風呂と水洗便所は米国では普通一緒になっている。そして第1表での各々のパーセンテージは殆んど同一である。私有の風呂の数字は僅かに少なく、米国では風呂のある家は殆んど水洗便所も持つと仮定されているが逆はそれ程真ではないであろう。
- (13) これは水道つきのパーセントと、私有風呂及び水洗便所つきのパーセントの残余である。日本では水道の頃に、自動電気ポンプ井戸が含まれないので、いくらか過小評価になっている。(第1表, 註12を見よ)。
- (14) 1940年の実際の平均は28.90ドルだったが農家住宅を含んでいない。
- (15) これは米国での 1940年の三部屋住宅の平均賃料の全住宅平均賃料に対する比率に非常に近い。
- (16) Gilbert and Kravis, *op. cit.*, p. 141.

⑪ 規模の調整を行なわなければ、数字は各々39.62パーセント、26.26パーセント、32.94パーセントとなる。次の事に注意を要する、契約家賃は基礎設備が貧弱な場合に比べ豊富な場合には家屋賃賃料より相対的に高くなるかもしれないが、家屋(space)と契約(contract)賃賃料の差の大部分は設備の使用から生じる費用によるからである。もしそうであれば契約家賃よりも家屋賃賃料を用いる方が日米間の相対的な隔差は小さくなるだろう。

⑫ 第II節、注11を見よ。4パーセントの仮定(それ故第2項につき26パーセント)を採れば日本について1955年の50年に対する比率は107.4パーセントとなる。

⑬ 1956年の内部水道のパーセントに1950年の外部水道のパーセントを加えたものに基づく。

⑭ この数字は米国のウエイトが1956年についてであるという事実に関し調整されている。これは直線内挿で算出され、1950年米国センサスの5年後の1955年4月1日についての賃賃料を示す。

⑮ p.116を見よ。

⑯ 住宅建設費についての等価購買力につき附録参照。

⑰ 二項比較作業を完結するためには、平均米国住宅の賃宅価額を日本の市場価額により推定する必要がある。西欧流住宅は比較的少ないし、米国駐留軍が主役である外人に殆んど賃賃しされているから、適当な資料が利用できてもこれは困難である。一つの可能性としては日本の近代的なアパートの賃賃料と米国での同様の賃賃料を調査し比較して解答を出すことであろう。これら近代的住居は通常鉄筋コンクリート建築であり外界と充分隔離された充分な設備を持ち、近代的な米国アパート住宅と比較可能であり、床面積が同じなら西欧流住宅の大まかな等質例として使える。1960年に東京地域では一例をあげれば私営・補助金なしのアパートで全床面積540平方フィート(15坪)、水洗便所・風呂・ガスストーブ・暖房用・スチームつき住居の月間家賃が約30,000円であった。これは米国北東部大都市での二寝室アパートの契約家賃が、1960年に多分月間120ドル程度位であるのと比較できるだろう。家屋賃賃料を平均して契約家賃の88パーセントとすると(Gilbert and Kravis, *op. cit.*, p.141.), 数字は約106ドルとなる。これを使うと1960年の等価購買力は1ドルが283円となるが、これは二項比較の他の半分にに基づく第7表の推定値とかなりの一致を見せている。

Ⅲ 環境に応ずる必要性と文化類型 から見た日米住宅

環境からの必要性・文化類型・適応性に照らして量的比較結果を評価す

る際、日本における多くの反対要因があげられる。大多数の人口が比較的により温暖な気候を享受しているから、煩雑な暖房設備をもち外界から良く隔離されている住宅は余り必要ではない。米国では約60パーセントの人口が、最も寒い月の平均気温が華氏35度（摂氏1.67度）の地域に住んでい⁽¹⁾る。日本では同じ数字が僅かに21パーセントに過ぎない。⁽²⁾しかし、より温暖な気候を考慮するとしても、少なくとも西欧人にとっては日本住宅は余りに軽快に作られすぎている。これは明らかに日本人が夏季の高湿度に迫られて意識的に選択をした結果なのである。ある日本の文筆家は次のように描写している。「気候で最も目立つことは夏の蒸し暑さである。殆んど木造で、非常に風通しの良い特殊な日本の住宅様式は、単なる習慣や経済上の理由に帰因するのではない。夏季の蒸し暑さのために、風通しの良い住宅やゆるい服装は日本の住民に最も適しているのである。東京における夏はハワイやフィリピンと同じ位暑くて、コンクリート造りの西欧流住宅に住む者は、特に夜がひどいが、湿気と蒸し暑い空気が耐え難い位である。こういう住宅は冬の間は快適ではあろうが」⁽³⁾。

特に六月・九月の雨期には徹が厄介な問題となる。日本流の軽快で開放的な住宅が健康上しばしば選ばれることは、こういう住居が単に経済的な必要性だけによるものではないことの証拠となろう。しかし高所得階層では空調調節(air conditioning)の導入が将来の暮らしに相当影響を与えそうである。政府の手によるアパートは普通鉄筋コンクリートで造られているが、次のような色々な手段で最大限の換気を計るよう努力がなされている、即ち星型構造・外側の階段や通路・ビルディングの二側面更に三側面⁽⁴⁾にわたっての各戸の広い窓面積・更に伝統的な内部の障子襖などである。しかし日本住宅が夏季に便利であることを認めても、冬の住み心地が大きな問題である、単に隔離の度合いが低く堅牢な建て方になっていないだけでなく燃料費が相対的にかさむからである。そこで日本人は経済的でもある効果的な方法を編み出している。基本原則は、部屋でなく身体を暖め⁽⁵⁾ることで、炬燵と厚い下着が普及しており、手足を暖める電気・化学器具

も時々用いられている。華氏 110 度から 112 度位の熱い風呂は全ての所得階層・社会階級を通じて全ての日本人に愛好されているが、当初の目的は暖房ではなかったにしても暖房問題の解決に一役買っている。伝統的な服装として冬期には厚い着物が用いられるが、これは厚い藁作りの畳みに坐ること共に身体を暖めるのに甚だ好都合である。人口密集地域では冬の日照りを最大限に活用するよう家の作り方・位地・自然の配置に工夫がこらされている。北側には風除けとして樹木を植え、南側はなるべく開放できるよう出来る限り工夫されている。軒はずっと突き出して冬期の低い日差しを受けつつ、夏期の高い日差しによる余分な暑さを防げるようになってい⁽⁶⁾る。

下水工事は、米国人には美的見地から歓迎されないだろうが、狭い耕地の肥沃度を保つという実際的な重要問題によく適合している。他方、日本人は便所と風呂を同じ部屋に置く西欧流の慣習に好感を持っていない。第Ⅱ節の貨幣額による比較は、主として米国内での種々の上下水工事に応ずる賃貸料を基礎として行なわれたが、上下水工事は日本に比べて米国では価値尺度の中でより重要な役割りを占めているのである。従って単一の数字の比較は、建築費の差異だけでなく、大部分の米国人が水道・水洗便所なしの住居を想定しているという大きな矛盾を含んでいる。この結果我々の比較作業の意味と有用性を決定することは困難である。我々が言えることはわずかに、米国人の観点のみからみれば、日本の平均住宅は米国の平均住宅のサービス価額の 25 パーセント程度を提供するに過ぎないということである。二項比較作業の他の半分を我々が行なうことが出来れば、日本人の観点からみた評価が得られるであろう。二つの観点の平均について経済的な意味づけをすることは難かしいだろうが、二つの計算結果の相違を分析すれば、両国の価格構造と文化類型の相違について有益な洞察が得られるであろう。いづれにしても我々の限られた計算結果は、必ずしも結果の示すように確定的にはないが、日本住宅の米国住宅に対する数量的な欠陥についての証左を与えるのである。

風呂に関しては、日本ではいたる所に低価格の公営浴場があり米国に比べて住宅内の風呂を持つことは余り重要でない。実際多くの日本人は共同入浴を社会的に好むために、公営浴場を好んで使用するようである。⁽⁷⁾

日本風住宅の内部構造は、米国の又は西欧流の住宅の場合と比較出来るように部屋数を数えることを困難にしている。既に述べたように、日本住宅の部屋は通常扉でなく取りはづし可能な襖で区切られている。一定の面積が簡単に二つや三つの部屋に変えられるし、必要とあらば又えの一つの部屋にすることも出来る。日本流の台所はしばしば食事を供する畳部屋に続いており、西欧流の感じからすれば必要に応じてカーテン一枚でかくせる奥まった場所にすぎないと言える。特に農家では、一つの部屋に簡単な調理設備もあるし、同じ部屋が食堂・居間・寝室にも使われる。これらの考察から部屋数の統計よりも床面積の方が日本での過密住居のよい指標となるであろう。

しかし部屋数統計と同様に床面積も慎重な考察が必要である。米国と比べれば日本住宅は床面積において量的に非常に劣っているが、これは畳の上で生活して面積を高度に活用し非常にわづかな家具を用いることによって部分的に相殺されている。既に述べたように畳部屋はすべて簡単に寝室・食堂・居間のいずれにも変えることができる。襖は回転扉のように面積を必要としない。外窓や雨戸はこじんまりした華美な庭園と共に、実際よりも面積が広いような錯覚を起すように設計されている。

この空間の高度な活用は、日常殆んど使わない広い空間をとっておく米国の習慣と非常に異っている。興味深いことだが、米国では四人家族が必要最小限度の活動に必要なとする最小の床面積は、1159平方フィート⁽⁸⁾と考えられており、日本では同じ条件のもとでわづかに538平方フィート⁽⁹⁾ですむと考えられている。この大きな差異は勿論空間の活用の仕方を反映しているが、習慣によって強く影響される生活水準への指向によっても影響されているのである。と言っても多くの米国人が彼等の住居に完全に満足しているより以上に日本人が日本住宅に満足しているというわけでない。これ

に関連して、生活水準が主として都市における必要性を反映すると仮定して、両国における標準床面積と都市住宅の実際の床面積の乖離を比較することが出来る。1950年に、現実の都市住宅平均床面積の、その年の都市住宅平均居住者数に対して望ましい必要最小床面積に対する比率は日本で93パーセント、米国で97パーセントであった。⁽¹⁰⁾これはその年に都市地域における住宅事情が米国の方が日本よりも望ましい生活水準に近かったことを示している。

内心の満足を比較する場合には、文化的な偏差という危険をおかすことになる。ペンキ塗りの家に慣れた米国人には、普通の白木のままの日本住宅は荒廃したように見えるであろう。しかし日本住宅は長年にわたってきびしい雨季・颱風・地震に立派に耐えているのである。他方或る米国人にはこじんまりした日本風の部屋の簡潔さ、便利さが非常に美しく映り、日本風の装飾・畳部屋の装置がだんだんと興味深くなることであろう。しかし日本人が狭さと生活様式がもたらす独立した個人生活の欠除を喜んでいするという証拠はない。木と紙を多く使った開放的な建て方は、普通の住宅を夜盗・火事の害にあいやすくし、住居がもたらす安全性を減少させるに違いない。

一般に日米両国の住宅に大きな量的差違があるのは明らかである。しかし日本住宅の内外での空間の高度な活用、資源を有効に使う建築法、外界との隔離不足を冬季にうまく補ない夏季の高湿度の不快さを減ずる巧妙な生活法、米国に比べ温暖な天候を大部分の人々が享受していること、これらすべての要因が量的資料が意味するような住宅事情の隔差を減少させているのである。

(註)

(1) Department of Commerce, *Statistical Abstract of the United States*: 1959, p.10, 167—69. による1950年人口資料と1921年から50年の気温資料から算出。

(2) 総理府, 日本統計年鑑: 1958, p.5, 14—15. の1950年人口資料と1957年気温資料より算出。

(3) 三菱経済研究所, *Japanese Trade and Industry: Present and Future*, London, 1936, p.67—68. 参照。同様の見方が最近建設省の日本の住宅, 東京, 1960, p.5—6. にも見られる。

(4) この種アパートについての外部的・内部的構造は日本住宅公団のパンプレット, 日本住宅公団の住宅, 東京, 1956年5月に見られる。

(5) 通常炭火, 時として電気を用いる暖房器具で, 保温のため蒲団で被って机の下に置かれ, その周りに坐る人々の足・手・腰などを暖める。

(6) 建設省, 日本の住宅, p.6.

(7) 日本人の入浴の習慣は日本での最初の米国領事, タウンゼンド・ハリスの注意を惹いた。彼は日記に次のように書いている。「日本人は清潔な民族である。全ての人が毎日入浴する。職人・勤め人・全ての男女・老いも若きも毎日仕事が終わると入浴する。下田には多くの公衆浴場がある。金持ちは自分の家に風呂を持っているが, 労働者階級は男女老幼全て同じ風呂に入り全裸で身体を洗う。こんな無神経な事がある人々の間でごく普通に行なわれているのがよくわからない。しかし婦人たちにとって危険ではないと考えられていることは確かだ。逆に彼等は, 慾望が主に不可思議と困難さによって起ることをこのあからさまな習慣が教えてくれると力説している。」(*The Complete Journal of Townsend Harris*, Introduction and Notes by Mario E. Cosenza, New York, 1930, p.252). 混浴の習慣は今日では相当影を消している。

(8) American Public Health Association, *Planning the Home for Occupancy*, Public Administration Service, Chicago, 1950, p.15. これは Louis Winnick, *American Housing and its Use: The Demand for Shelter Space*, New York, 1957, p.16. に再録されている。

(9) 建設省, 日本の労働者の住宅問題, p.3.

(10) 1950年の有人住居当たり居住者に対する望ましい床面積の推定は, 注 8 及び 9 に引用された文献中の資料から直線内挿して得られた。第1表の資料が現実の平均値のために用いられた。

IV 日米両国における住宅事情の趨勢の比較

戦後の日本の住宅事情が量的に劣っていることは, 戦争の種々の影響を反映している。戦争によって破壊された住居は 2,650,000戸と推計されて

いる。これは戦時中の建築不足・戦後の300万人に及ぶ日本国民の送還・戦争直後続いた人口の激しい自然増と共に大きな住宅不足を生み、特に戦争の被害の集中した都市地域において甚だしい不足を招いた。都民地域の住宅難は、産業の恢復に伴う農村から都市への絶えざる人口移動によって更に激化した。⁽¹⁾戦争直後の全住宅不足は、420万戸に達したと推計されている。⁽²⁾1946年から48年の間に復興は急速に進み1948年には新設住宅が741,000戸のピークに達したが、その後急に歩調が衰え、1951年にはわずかに246,000戸となり、1955年初期に始まる神武景氣に至る迄400,000戸を越えなかった(第3表をみよ。)1955年8月に不足数はなお2,708,000戸の多きにのぼっていた。⁽³⁾

終戦直後の住宅難から来る住宅の過密度は、他人が所有又は賃借りしている住家に借部屋する家族数に反映されている。⁽⁴⁾1941年に人口15万以上の市において、全家計のわずか0.7パーセントが借部屋に住んでいたにすぎなかった。⁽⁵⁾1950年にはこの数字は既にみたように、都市地域について13.4パーセント、農村に対して5.4パーセント、全国で8.7パーセントであった。⁽⁶⁾1949年及び50年における人口過密な東京市街の三区にわたる特別調査は、調査対象家計の25パーセントが所有者又は借家人から借部屋していたと結論している。⁽⁷⁾一軒の借家は平均して2.5家族により住われていた。日本の住宅事情は全体としてなお困難ではあるが1955年迄に相当改善され借部屋住いの家族の比率は、全地域・都市・農村について各々55年に5.5パーセント、⁽⁸⁾7.6パーセント及び2.5パーセントであった。

きびしい住宅不足を示す他の指標として、無人家屋の低い比率を使うことができよう。1950年に日本では無人家屋はわずかに全体の1.0パーセントであったが、同年に米国では6.9パーセントであった。1955年迄に日本でのこの比率は2.1パーセントにまで高まった。⁽⁹⁾

第1表の資料によれば日本での人口1人当たりの住宅は、1950年から55年の間に5.1パーセント増加した。水道及びガス設備について顕著な進歩がみられた。建て増し拡張工事が全体の平均以下の床面積しかない新設住

宅の影響を丁度相殺したので、日本全体としての一戸当たり床面積は大きな変化をみせなかった（第8表をみよ）。新設住宅の床面積趨勢は、新設住宅中で小さな都市住宅が高い比率を占めることを示している。全着工数中の都市住宅着工数の比率は、1951年の61パーセントから1958年の83パーセントまで着実に高まった。⁽¹¹⁾ 1人当たり床面積は1戸当たり居住者数が減少すると共に増加したが、1955年における1人当たり床面積は人口20万以上の市についてなお1941年の水準より10パーセント程度低かった。⁽¹²⁾

第8表 新着工住宅の平均床面積推定値。米国及び日本 1950—1958

年	(1) 米 国 (平方フィート)	(2) 日 本 (平方フィート)
1950	960	601
1951	1012	646
1952	1040	626
1953	1023	632
1954	1081	618
1955	1115	627
1956	1178	609
1957	1231	631
1958	1222	620

資料源泉及び註：(1) Department of Commerce, **Statistical Abstract of the United States** for 1956 and 1959, pp. 774 and 762-63. 中の Department of Labor の資料及び Housing and Home Finance Agency, **Annual Reports** for 1951, 1954, 1955, 1956, 1958, pp. 278, 221, 164, 110, 113. 中のFHA資料より算出。資料は都市及び農村非農家住宅についてである。1954年から56年の推定値は Department of Labor の調査による単独又は複合家族用住居の第一四半期床面積資料の加重平均値である。1950年から53年及び57年から58年の推定値は、1954年から56年の床面積の数字の1954年から56年に着工したFHA 保険による単独家族住宅の床面積の数字に対する比率の平均値を先づ計算して得られた。1950年から53年及び57年から58年に着工した単一家族用FHA 保険住宅の平均床面積に各年につき上の比率を掛けた。Department of Labor は

他の角度から床面積を計算している。それは洗濯部屋・ホール・便所（一階及び二階以上）等のすべての住居可能な空間を含み、地下室の遊び部屋・倉庫・洗濯部屋・細工部屋、ガレージ、不完全な屋根裏部屋、開け放し又は隔壁付のポーチを除く。

- (2) 総理府、日本統計年鑑：1959, p. 184中の全着工住宅及びその全床面積についての建設省資料より算出。1950年の数字は4月から12月の平均値を表わす。資料は都市農村住宅についてである。床面積は階段・廊下・便所を含む日常用のみの全床面積である。

1955年以来日本における住宅建築の歩調はいくらか高まった。1955年から57年に至る神武景気は、強化された政府の建築計画とあいまって年間の新設戸数を著しく増加させた（第3表をみよ）。1955年から59年に至る会計年度中の平均年間新設戸数は、1950年から54年会計年度中の平均より63パーセント高かった。1959年3月には建設省推計の住宅不足戸数は178万戸となり、1955年8月の推計値を34パーセント⁽¹³⁾下まわった。1955年から58年に至る三年間に1人当たり住宅戸数は3.7パーセント増加し、1950年から55年に至る期間中の年間成長率をいくらか上まわった（第1表をみよ）。

第1表に見られるように1955年以来の住宅事情の緩和を示す最も著しい指標は、1955年から58年に至る1戸当たり床面積の著しい増加と、1戸当たり居住者数の減少に伴うもっと顕著な1人当たり床面積の増加（全地域について13.1パーセント）であった。都市地域における実際の平均床面積の望ましい最小床面積に対する比率は、居住者数を考慮に入れて、1950年の93パーセントから1955年の101パーセントに、更に1958年の113パーセントへと増加した。⁽¹⁴⁾1戸当たりの部屋数も増加したし、一部屋当たり居住者数の比率も著しく減少した。電気水道・ガス・下水道設備等も引き続き改善されたが、電気を除けばそのパーセンテージは1958年においてなお米国と比較して著しく低かった（第1表をみよ）。特に下水設備の改善は一見誠に遅々たるものであった。しかし公式の統計は私設腐敗槽設備の普及を考慮していないことに注意を要する。⁽¹⁵⁾水道設備の改善も又過少評価され

ているようである。これは特に農村地域において自動電気ポンプの使用が増加したためである。⁽¹⁶⁾

日本において戦後の住宅不足がもっと急速に解決されなかったのは、主として次の諸事情に起因すると思われる。⁽¹⁷⁾

第一に特に、都市地域における所得に比較しての地価及び建築費の急上昇。1946年から1954年に至るまで、建築材料の卸売価格は著しく騰貴したが、これは1人当たり国民所得の増加を83パーセント上廻り、又東京の勤労者家計の所得増加を48パーセント上廻った。1950年9月から1954年9月に至るまで都市居住地価格は307パーセント騰貴したのに対して、1950年から54年に至る1人当たり国民所得増加は68パーセントであった（第9表をみよ）。1955年には建築材料価格が戦後始めて下落した。価格は56年及び57年には又騰貴したが、1957年から58年に至る不況で再び低落し、1958年の水準は1954年の水準をわずかに6パーセント上廻ったに留まった。他方で都市地域における住宅地価格は急騰を続け、1959年9月には50年9月の平均の10倍となった。経済企画庁は土地問題に言及して地価の急騰の基本的な原因を次のように述べている。「それは尨大な需要に対する土地の絶対的不足である。戦後の復興過程における住宅地の供給は、荒廢した土地を活用し軍用地を解放することによって相当増加した。しかし日本經濟の回復成長に伴ない、住宅地の需給のバランスは大きく崩れ去った、これは設備投資増加に伴なう工業用需要の急増と、大衆の所得水準上昇による私設住宅建築のための需要増加と、公共施設建築のための需要増加等によるものである。この需給のアンバランスは工業及び人口が甚だしく集中している東京・大阪等の大都市及び周辺地域において特に顕著であった。これは投機的な購入と売控えによって激化され、住宅・工業施設・公共設備の建設にとり大きな障害となった。」⁽¹⁸⁾

第二に、日本人にとって通常住宅建設資金である蓄積された貯蓄が、戦争の被害及び戦争直後の苛烈なインフレーションによって失なわれた。⁽¹⁹⁾

第三に、急速な工業復興を計るための尨大な資本需要が利子率を高め、

第9表 戦前・戦後・日本の建築費・地価・所得・賃賃料指数。

年	(1) 建築材料卸売物価 1946 = 100	(2) 木造住宅の建築費 東京1950年6月 = 100	(2) 都市宅地価格 1950年9月=100	(5) 都市勤労者所得 東京(4) 1946=100	(5) 一人当たり国 民所得 1946=100	(6) 賃賃料 1946=100	
						全 都 市	東 京
1934—36	6	—	1.5	—	4.4	—	—
1946	100	—	—	100	100	100	100
1947	338	—	—	235	260	133	132
1948	766	—	—	576	515	246	224
1949	1083	—	—	721	703	449	346
1950	1263 (100)	100	100	808 (100)	854 (100)	636 (100)	474 (100)
1951	1861 (147)	150	130	970 (120)	1085 (127)	869 (137)	629 (133)
1952	2035 (161)	162	185	1198 (148)	1219 (143)	1038 (163)	687 (145)
1953	2428 (192)	187	317	1495 (185)	1368 (160)	1313 (206)	861 (182)
1954	2537 (201)	205	407	1750 (217)	1430 (168)	1475 (232)	1000 (211)
1955	2339 (185)	201	462	1809 (224)	1533 (180)	1639 (258)	1111 (234)
1956	2516 (199)	204	542	1875 (232)	1705 (200)	1880 (296)	1263 (266)
1957	2794 (221)	221	653	2044 (253)	1884 (221)	2085 (328)	1382 (291)
1958	2604 (206)	218	811	2157 (267)	1897 (222)	2289 (360)	1631 (344)
1959	2667 (211)	228	1001	2247 (278)	2181 (256)	2536 (399)	1920 (405)

資料源泉及び註・(1) 日本銀行，本邦経済統計年報：1959，東京1960年，p. 269。

(2) 経済企画庁，日本経済の概況・1959—1960，p344。中の建設業OR協会資料による。1951年から59年の数字は3月と9月の平均値を表わす。

(3) 経済企画庁，日本経済の概況・1955—1956，1959—1960，p. 29 (附表) 及びp. 344中の各年9月につ

いての日本不動産研究所資料。

- (4) 総理府，日本統計年鑑・1950，1953，1958，p.342—43，346—47，376—77，及び日本銀行，*op. cit.*，p.281。1946年から48年の指数は東京都統計局調査に基づき総理府資料による1948年から59年の指数につぎ足したものである。
- (5) 日本銀行，*op. cit.*，p.296 中の企画庁資料。1946年から50年の数字は4月1日にはじまる会計年度。1人当たりの数字を得るために用いた人口推定値は暦年の際，7月1日，会計年度の際10月1日である。1959年は国民所得の一次試算による。
- (6) 総理府，年間家計支出調査報告：1959，東京1960，p.189による消費者物価調査賃賃料指数。1946年の数字は8月から12月の平均値を示す。

民間機関からの住宅資金の借り入れを著しく困難にした。

第四に、家賃統制令は新設賃貸家屋には適用されなかったのに対して、戦時中及び戦前に建築された賃貸家屋の所有者に対して、新しい住宅投資資金を蓄積することを困難にしたことと思われる。更に統制された家賃は、統制令外の家賃に対しても競合関係を通じて影響を与えたと思われる。とにかく自己資金による賃貸家屋の新設は非常に少なく、特に家賃支払能力の乏しい都市低所得階層に対し少なかった⁽²⁰⁾ので、全都市住宅戸数中の都市賃貸家屋数の比率は、1941年の76パーセントから1955年の30パーセント⁽²¹⁾に下落した。

第五に、政府の建築計画は龐大な量にのぼったが、低家賃住宅の不足を埋めるには必ずしも十分ではなかった。1945年から59年に至る会計年度中において、新設全戸数の16.3パーセントが政府所有であり、更に15.8パーセントが政府の貸付又は補助金の助けをかりて建設された。(第3表をみよ)。しかし低所得階層のためにたてられた政府の手による低家賃住宅⁽²²⁾は、全戸数のわずか11.0パーセントに過ぎなかった。中所得及び高所得階層の住宅事情は、1950年に設立された国民住宅金融公庫による5.5パーセント乃至6.5パーセント⁽²³⁾の低利の長期貸付を通じて非常に好転した。中央政府は又帰還者のためにも住宅を建築した。又新耕作地入居者の住宅を部分的に補助し、終戦直後は基幹産業勤労者のための社宅建設には貸付を供与した⁽²⁴⁾。1955年には、過密都市地域に防火住宅を建築し賃貸又は長期月賦販売を行うために日本住宅公団が設立された。1960年3月までに公団は13,000戸を建設した。1959年における月間賃貸料は5,000円乃至6,000円であったから、この計画は低所得者より寧ろ中所得者層を対象とするものであったとみられる。政府運営の住宅の家賃はずっと低く、1959年平均で第二級住宅については月間1120円、第一級住宅については月間2,000円であった。住宅建設に対する他の政府の補助としては、住宅貸付保険制度や自己資金による新設住宅に対する資産税⁽²⁵⁾の減免等がある。

米国と比較しての日本住宅事情の量的変化は、1950年から55年に至る期

間について第1表の資料から凡そ決定することができよう。日本の相対的な地位は人口1人当たり戸数ではかるといづらか悪化した。これは米国内で1950年代の建築ブームのため、1950年4月から56年12月に至る6年と9カ月の間に、1人当たり戸数は7.5パーセントだけ成長したのに対し、日本では、1950年10月以後の5カ年間に於いて成長率が5.1パーセントに留まったためである。米国における建築ブームは適度な利子率での豊富な資金供給によって強く裏付けされていたのに対して、日本はタイトマネー(tight money)の状態にあった。1950年から6年の期間中に建設された非農家私有住宅の内、45パーセントはVeterans Administrationによる貸付金で賄われたり、Federal Housing Administrationにより賄われていた(第3表を見よ)。これは日本で同期間中における政府補助により私有住宅建設の比率が25パーセントであったのと対比できる。米国より日本で比重が大きい政府運営住宅を含めても、全建築戸数に対するこの比率はわずかに、39パーセントにしかない。

米国では1戸当たり居住者数は既に相当低かったが、1950年から55年に至る日本での年間変化率ほどではなかったにせよ、50年から56年に至る期間中に更に低落した。米国では住宅調査の間の6年9カ月に1戸当たり部屋数は2.7パーセント上昇した。米国では1950年後の新設住宅規模が1950年の平均を上廻り、日本ではこの逆の現象が起ったので、米国住宅規模の比較優位が増大した(第8表をみよ)。附帯設備も引き続き改良されたが、比較可能なガス及び水道の場合にはずっと低水準から出発した日本に比べれば変化率はそれほど大きくはなかった。しかし、上下水工事に基づく米国賃貸価額で測った場合、米国住宅は1950年から55年に至る期間中に、日本よりいくらか高い比率で改善されてきたという第Ⅱ節の分析が想起されよう。

1950年から55年に至る期間に比べ、1956年から59年に至る期間中は米国での住宅建設の年率はいくらか下落したが、既に述べたように日本での住宅建設は急上昇を示した。56年から59年に至る期間中に、米国での4年間

の人口増に対する新設住宅の比率は、1人当たり0.388であった。日本では56年から59年に至る会計年度中に人口増に対する住宅新設の比率は0.54⁽²⁶⁾であった。この二つの比率は厳密には比較できないにせよ、1955年以後日本が日米両国間の1人当たり住宅の大きな隔差を、ある程度減らし続けてきたことを示唆している。

貨幣額による比較に転じれば、第2表は日米両国での個人消費支出中の賃貸料のパーセンテージの変化を示している。1950年から59年の間に両国で比率は増加し特に日本の場合に大きな変化を示したが、1959年においてなお米国の12.9パーセントに対し日本はわづかに5.0パーセントであった。第I節の分析に基づけば、5.0パーセントの推計値は低すぎる。もし第I節で展開した技法と1958年住宅調査の賃貸料・住宅資料を用いれば、1958年に対する比率は10.3パーセントとなり、59年には多分もう少し高くなったであろう。⁽²⁷⁾これは日米両国間の差異を大きく減じはするが、なお米国よりは日本で賃貸料は個人支出中でより少ない役割を演じることとなる。

1950年以後の日本における消費支出と比較しての賃貸料の急激な増加は、主として都市賃貸料の驚くべき上昇によるものである。50年から59年にかけて消費者物価指数はたかだか43パーセント上昇したにすぎなかったが、賃貸料指数は同期間中に約300パーセント急騰した(第9表をみよ)。米国では50年から59年に至る間、賃貸料の上昇はわづかに28パーセントであった。第7表が示すように、両国における賃貸料変化のこの大きな隔差は賃貸価額で測った住宅サービスに関する円のドルに対する購買力を大巾に減じ、急激に外国為替レート1ドル360円に接近した。日本における相対的な家賃の急上昇は地価の急騰・建築費の続騰・大きな比率を占める統制令外の賃貸家屋・そして多分統制令の幾分の緩和等を反映しているのである、この結果住宅問題は消費者にとりいよいよ重大な問題となり、特に低所得者層に対し困難な問題となっている。

一般に近年の進歩にかかわらず、日本はなお切実な住宅問題をかかえていることは明瞭である。戦後10数年の間、龐大な住宅不足が存続してい

る。1959年の報告において経済企画庁は次のように述べている。「現存住宅中には老朽住宅が⁽²³⁾ 龐大な数含まれており、居住者当たり床面積はなお戦前水準に達していない。」地価と家賃は急騰し続けており、低家賃の都市住宅不足はなお特に甚だしい。戦後個人消費の他の主要な項目については、偉大な進歩がなされたが、住宅は1957年の経済企画庁の言葉を借りれば、依然として生活水準中「陽の当たらぬ場所」(the forlorn aspect)⁽²⁹⁾ なのである。

(註)

- (1) 建設省、住宅局、日本の労働者の住宅問題、東京、1953、p. 5—6。
- (2) Ibid., p. 5. 不足数は、住宅区域・他家族の住家・単一家族だが過小規模住居・老朽住宅に住んでいる家族数で計ってある。
- (3) 建設省推計、大蔵省、日本経済の概観、東京、1957年9月1日、統計表、p. 64。
- (4) 1950年住宅調査では、民間家計 (private household) の概念が用いられた。これは正常 (normal) 又通常 (ordinary) の家計 (即ち二人以上の共に住み生計費を頒ちあう集団)、及び独立会計で単独又は他家計と住む個人として定義された (総理府、日本統計年鑑・1951、p. 15. もっと詳しい説明については、建設省、日本の労働者の住宅問題、p. 44—45を見よ)。1955年の調査では、正常又は通常の家計の表現が用いられたが、今度は「共同生活をし生計費を頒ち合う集団又は独立生活を営む個人」と定義されている (総理府、日本統計年鑑・1958、p. 37.)
- (5) 総理府、日本統計年鑑・1949、p. 374。
- (6) 第I節、p. 118 を見よ。
- (7) 東京大学社会科学研究所、戦後の宅地・住居の状態、社会科学紀要、第1号、1953、p. 68—69。
- (8) 総理府、日本統計年鑑：1958、p. 389。
- (9) 第1表の資料による。〔無人住居 (unoccupied units) は、売買・賃貸のため市場に出されている空家と、二次的居住のために用いられる夏の家その他を含む。〕
- (10) 住居当たり床面積は都市・農村の両地域について實際増加した。これは明らかに多くの郡が市に編入され、〔農村平均より小さく都市住宅に編入されたためである。〕
- (11) 総理府、日本統計年鑑、1952・53・57・58・59年の p. 144, 176, 180, 178—180, 184 の資料に基づく。変動は部分的に農村の都市への編成替えを反映してい

- (2) 経済企画庁，日本経済概況：1955—56，p.202。推定値は1人当たり畳数に基づく。
- (3) 経済企画庁，日本経済概況：1958—59，p.294。
- (4) 計算作業についての資料及び説明につき p.141—2 を見よ。
- (5) 第1表注15を見よ。
- (6) 第1表注12を見よ。
- (7) 不足原因についての議論は，建設省，日本の労働者の住宅問題，p. 6—7 及び経済企画庁，日本経済概況，1955—56，1956—57，1957—58，1958—59，p.202，256—60，280—82，294—95。を参照。
- (8) 日本経済概況：1959—60，p.122—23。
- (9) 第I節，p.121 を参照。
- (20) 経済企画庁，日本経済の概況：1955—56，p.202。
- (21) 第1表より。
- (22) 経済企画庁経済研究所により提供された建設省資料により。
- (23) 建設省，日本の労働者の住宅問題，p.22—26，及び経済企画庁，日本経済の概況・1956—57，p.260。
- (24) 建設省，日本の労働者の住宅問題，p.5—6，11—27。
- (25) 建設省，住宅局，日本の住宅，東京，1960，p.20—30。又日本住宅公団，日本住宅公団の住宅，東京，1956年5月。
- (26) 第3表資料及び米国の1956年1月1日から59年12月31日まで，日本の1956年4月1日から1960年3月31日までの推定人口増加より算出。
- (27) 1958年全賃料推定値（国民所得会計の2995億円に対し6679億5千万円）は，総理府，1958年住宅統計調査結果報告，p.439。の資料を用い，都市・農村住宅につき独立に（月間の1帖当たり私有家屋家賃）×（住宅当たり畳数）×（12）×（全住居数）を計算して求めた。1958年につき修正後のエンゲル係数は現在の0.3パーセントから47.5パーセントとなろう。
- (28) 経済企画庁，日本経済の概況：1958—59，p.294。
- (29) 経済企画庁，日本経済の概況・1956—57，p.260。

要 約 と 結 語

この戦後における日米両国の住宅研究において我々は折衷法を採用し，種々の貨幣額乃至実物面での比較を行い，その結果を両国での環境上の必要と文化類型の差に照らして解釈した。研究の目的は，単なる量的乃至質

的研究によりよりも、住宅に関する相対的厚生より完全な又現実的な描写を行なうことであった。

全体を通じて明らかとなったことは、利用しうる統計資料に大きな差があり、特に基礎工事に関して米國で利用可能な資料を比較できる資料が日本で欠けていたことである。そこでしばしば大まかな推計手続を踏んで資料を作る必要があったが、これは丁度齒と大腿骨のみから有史前生物の体格を再現しようとする化石学者に似た作業であった。いくつかの重要な分野が未完成のまま残された。貨幣額による二項比較作業のうち半分しか行なわれなかった。日米兩國の自己保有家屋の相対的な年間費用については計算を行わなかった。資料をもっと整備し研究を進めればこれらの欠けた分野も充たされるし、今後充たしてゆかねばならない。

本研究を通じての主な発見事項は以下の如く要約される。

1 物理的な量的特徴例えば1人当たり住居・1人当たり床面積・一室当たり人数・外界との隔離・基礎設備（電気を除く）等に照らして云えば日本は米國に比べはるかに劣っている。平均日本住宅の賃は、規模と、多分米國で日本より価値指標として重要な上下水道の両者に基ずく米國賃貸価額で表わすと、1950年に平均米國住居の賃の約25パーセントと推定される。

2 日本が量的に劣っていることは、部分的に、しかし到底完全にではないが、日本における種々の環境上の又文化的要因により相殺されている。軽快で開放的な日本流家屋の建築法は夏季の高湿度によく適合している。人口の多い地域での冬季の温暖な気候は、外界からの隔離の必要性を減じている。冬季の日差しをよく受けられる建築上の特徴と家屋全体でなく身体を暖める巧妙な方法は、燃料を節約し、薄い壁・開放的構造・集中暖房設備の欠除を補なっている。畳の上で生活する結果、家具の必要が減じ一室を居間だけでなく食堂にも寝室にも使えるので、空間は非常に経済的に活用されている。襖の使用により、或る部屋は容易に必要に応じて大きくできる。しかし水道の不足・特に近代的な便所と下水設備不足は、米

国の標準からみて、日本における快適な生活に対する重要な障害となっている。

3 日本の国民所得会計の個人消費の項における賃貸料の推定値は、1950年及びそれ以後の年について相当過少になっているようである。改訂された推定値で表わすと1950年に49パーセント、1958年に55パーセントの過少評価となっている。この数字は国民所得会計の賃貸料推定値が、賃貸家屋・自己保有家屋の両者につき、現実市場賃貸額をできるだけ良く反映していることを仮定している。

4 日本国民所得会計での賃貸料推定値をふくました改訂値を用いても、賃貸料は、個人消費中のパーセントで見ると、戦後は米国に比べ日本の方が小さかった。現在の趨勢はこの差を埋める方向にむいている。又この差は、非常に経済的な建築法に加えて、日本でのより厳しく長期にわたる家賃統制を反映している。

5 二項比較作業を半分行った結果、ドルに対し等額の住居賃貸価額購売力を持つ円は、1950年につき1ドル83.4円と推定された。これは外国為替レート1ドル360円よりずっと低いが、家賃が米国に比べ日本で著しい急騰を示している所以この差は急激に減少しつつある。

6 住居を賃借している家族について、可処分所得に対する住居費の重要性は、平均して米国に比べ日本の方がずっと小さい。これは家賃統制や経済的建築法だけでなく、会社や政府により給される補助金つき低家賃住宅が相対的に大きなパーセントを占めていることも反映している。自己保有住宅の費用は推定し難いが、これは日本の家計消費調査が住居費項目中に資産税のような家屋所有者費用を含んでいないためである。これは米国調査には含まれている。更に日本では多くの場合民間家計の資金が貸付でなく貯蓄によって賄なわれるため家屋利子費用が表に出ない場合が多い。

7 日本ではなお大きな住宅不足が存在し、特に人口が密集している都市地域の低所得階層に対する低家賃住宅が不足している。米国も消費水準が世界で最も高いのにも拘わらず、それ程切実でないが同様の問題に直面

している。

一般に、日本は終戦後戦時中に破壊された家屋の復旧・帰還者のための住宅の供給・人口増加による住宅需要の充足・常に先進工業国との間に存在してきた隔差の減少等の課題に直面してきた。これらすべての需要を充たす努力をしながら、日本は終戦直後の建設費の急騰・過去十年間にわたる都市地域の地価の暴騰・戦争及びインフレーションによる家計貯蓄累積額の喪失・資本不足経済における高い利子率等によって悩まされてきた。住宅に対する政府の強力な援助にも拘わらず、もし米国のような国と比較して著しい進歩をなそうとすれば、日本における龐大な住宅需要はもっと大規模で強力な政府の住宅計画を必要とすることは明らかである。

附 録

二項比較法による住宅建設費についての等価購買力を持つドルで示した円額を推定するには、与えられた年につき四つの値を必要とする。平均(1)日本住宅の日本における円表示建設費、(2)平均日本住宅の米国におけるドル表示建設費、(3)平均米国住宅の日本における円表示建設費、4 平均米国住宅の米国におけるドル表示建設費。購買力等価額は(1)対(2)と(3)対(4)の比率の平均となろう。

第Ⅱ節では米国賃貸価額に基づき、日本住宅の質を1950年で米国住宅の質の25パーセントと推定した。これが米国での相対的建設費にもあてはまるとすれば1対2の比率に基づく購買力等価額を得られるだろう。25パーセントの関係に大きな変化がないと仮定すると後の年についても等価額を計算できよう。結果は第10表に示されている。第7表の建設費購買力等価額と賃貸料購買等価額の類似は明瞭である。これは特に1956～58年につき著しい。理論的観的からすれば密接な関係は何等驚くにはあたらない。賃貸料と建設費は、相互に影響すると共に住宅への一般的需要と現存賃貸・非賃貸住宅供給により影響を受ける。勿論二つの系列の類似は部分的には、

米国における日本住宅の建設費推計にあたり賃貸料資料から導かれた25パーセントの仮定を用いた結果である。出来れば平均日本住宅の実際建設費を米国建築請負業者から直接聞き出し、平均西洋流住宅の日本での建設費を日本の建築業者から聞き出して、二項比較作業を完結すればもっと望ましい結果が得られよう。

附録第10表 住宅建設費購買力等価交換比率、日本及び米国、1950—1958。

年	日 本		米 国			ドルで表 わした円 の購買力 等交換比 (5)
	新着工住 宅の平均 費用 (1)	規模の調 整を施し た費用(3)	非農家着工 住宅の平均 費用 2	規模の調整 を宅した費 用 (3)	米国での平 均規模日本 住宅の費用 推計値 (4)	
	円	円	ドル	ドル	ドル	円
1950	158,658	202,982	8,450	8,898	2,225	91.2
1951	210,383	250,537	9,000	8,991	2,248	111.4
1952	272,855	335,331	9,075	8,821	2,205	152.1
1953	339,705	413,293	9,525	9,411	2,353	175.6
1954	377,657	469,949	10,250	9,584	2,396	196.1
1955	401,385	491,936	10,950	9,932	2,483	198.1
1956	406,900	512,771	11,725	10,060	2,515	203.9
1957	455,820	555,506	12,225	10,037	2,509	221.4
1958	471,924	585,622	11,975	9,903	2,476	236.5

資料源泉と註(1)総理府、日本統計年鑑・1959, p.184. 中の建設省資料より算出、着工住宅用建築の床面積平方メートル当たり費用に、住宅当たり平均平方メートル数（寄宿舍・宿舍を除く）を乗じたもの。都市・農村住宅を含む。費用は所有者報告のもの。

(2) Department of Labor, Bureau of Labor Statistics, **Nonfarm Housing Starts**, Bulletin No. 1260, Washington, D. C., 1959, p.35. 資料は建築請負業者報告の、単一又は多数家族用私有非農家住宅の平均建設費を示す。

(3) 1950年の既存住宅平均の規模を持つ住宅の費用。日本については各年の新住宅平方フィート当たり平均費用に769平方フィート（第1表）を乗じたもの。米国は、各年新住宅平均費用に1011平方フィート（第1表による）と新着工住宅の平均床面積平方フィート（第8表を見よ）の比率を乗じたもの。1950年以後の既存住宅の平均規模の変化は無視されている。1950年から5年にかけてはこれらの変化は相対的に小さかった（第1表を見よ）。

(4) 前の列の数字に25パーセントを乗じたもの（第Ⅱ節を見よ）。

(5) 規模で調整済みの日本の費用の米国での平均規模日本住宅の費用

〔附記〕この翻訳の原文（英文）はミシガン大学日本研究センターから近く出版されることになっている。

Postwar Housing in Japan and the United States: A Case Study in International Comparisons

By Alan H. Gleason

This study is part of a larger project comparing the levels of living of Japan and the United States. It is also a case study designed to test an eclectic method combining a variety of statistical comparisons with an evaluation based on variations in environmental needs and cultural patterns.

In Section I, Japan is shown to have a substantial deficiency relative to the United States with respect to dwelling units per capita, persons per room, floor space per person, and all basic facilities, except for electricity where Japan is superior. The relative importance of the rental value of housing in national consumption expenditures has been considerably less in Japan in recent years than in the United States. But it is contended that part of this difference is due to an understatement of rent in the Japanese national accounts amounting to an estimated 49% in 1950. The relative rent burdens of urban worker families in the two countries are also discussed.

Section II attempts a partial Gilbert and Kravis type of monetary comparison by estimating, for 1950, the space rental value of an average Japanese house in terms of United States rents. The result is 25% of the space rental value of the average American dwelling for 1950 as estimated by Gilbert and Kravis. Comparisons are also made with the United Kingdom, France, Italy, and West Germany. The housing rental value purchasing power equivalent of the yen in terms of the dollar is estimated at ¥83.4=\$1 for 1950. Adjusting by the ratio of Japan to U.S. urban rent indexes, this figure reaches ¥259.0=\$1 in 1959 owing to the very rapid rise in rents in Japan.

Section III interprets the preceding statistical data in the light of the differences in climate and way of life of the two

countries. The design and light construction of the Japanese house reflect a milder climate and higher humidity for the majority of the population. High efficiency in space use helps to compensate for smaller size. Special techniques of heating offset, in part, lack of insulation and high fuel cost. In general, these factors make the gap in housing welfare between Japan and the United States less than is implied by the quantitative measures.

Section IV analyzes comparative postwar housing trends in Japan and the United States. Particular attention is paid to the development of the serious housing shortage in Japan and the measures taken to solve it. Relative changes in dwellings per capita, space per person, various facilities, and rents in the two countries are discussed. Japanese progress, while slow between 1950 and 1955, has speeded up since 1955 with the aid of unusual business prosperity and an expanding government program. Serious deterrents have been an extraordinary rise in urban land prices, high interest rates, and an inadequate system of private home financing. With the United States steadily improving its own housing situation, it appears that an even stronger government effort is necessary in Japan if a significant reduction in her relative deficiency is to take place.

(Note: The full English version of this study is being published by the Center for Japanese Studies of the University of Michigan.)