

論文審査の結果の要旨および担当者

| | | | |
|------|---|---|---|
| 報告番号 | ※ | 第 | 号 |
|------|---|---|---|

氏 名

ROIDOUNG Phanida (ロイドン パニダ)

論 文 題 目

Coping with Imbalances in Thailand's Low-Cost Housing Market:
Policies for Low-Income and Elderly Housing

論文審査担当者

主 査

名古屋大学 教授 大坪 滋

委員 名古屋大学 教授 藤川 清史

委員 名古屋大学 准教授 新海 尚子

論文審査の結果の要旨

1. 論文の概要と構成

タイ王国政府の低所得者向け住宅政策の中核を担う National Housing Authority (NHA) による低コスト低価格住宅提供プロジェクト (Baan Eur Artorn: BEA プロジェクト) では、建築提供されてきた住宅の多くが売れ残り、購入者の金融機関住宅ローン支払い不能等の問題も絡んで、多大な維持財政コストが生まれている。また、縮小して行く低所得者層に代わり、今後急速に高齢化が進むタイ社会では、家族形態の核家族化の進行と相俟って、高齢者向け住宅ストックやサービスの整備が急務となると見込まれる。本博士論文では、低所得者層、高齢化世帯という社会的弱者層への住宅（サービス）環境整備を持続可能な財政コストの維持の下に展開するための政策提言を目指した諸分析を展開し、政策オプションを提示している。

本博士論文では、上述の公共低価格住宅プロジェクトでのミスマッチに拠るとされる未売却住戸ストックの増大を阻止し、低所得者層および高齢世帯層の福祉向上を期して、以下の研究課題に取り組んでいる。

- 1) 低所得者層を中心に低所得者層・中間層の住居の購入・賃借決定の要因は何であるのか (第2章)。
- 2) 同様に高齢世帯層の住宅選択の主要因は何であるのか (第3章)。
- 3) タイ政府の住宅政策を先進諸国のそれと比較評価すると何が言えるのか。取り分け従来からタイ政府が注視してきた高齢化先行国である日本の経験、関連住宅政策から学ぶものは何か (第3章中心)。
- 4) NHA による住宅政策の齟齬、ミスマッチを解決する諸政策は何か (第4章)。
- 5) 財政コストの増大を抑えつつ、国民の特に社会的弱者層に住宅（サービス）を提供し続けるために政府が果たすべき役割は何か。民間セクターと官の棲み分け、協働はどの分野でどのように行われるべきか (第4、5章)。

タイ政府財務省エコノミストとして貧困世帯の特定や低所得者層向け諸政策の財政コスト管理を担当してきた本博士学位請求論文提出者の研究目的は明確で、研究命題の現実性は大変高いものである。先述の BEA プロジェクトへの立ち入り調査、関係省庁の担当者や、住宅金融業者への聞き取り調査に加えて、低所得者世帯や高齢者世帯への丁寧な聞き取り調査からまとめられた分析用データ・ベースはそれだけでも価値のあるものである。この生きたデータに基づいて行われた計量分析であること、また、低所得者層と（現在は低所得ではない）高齢者世帯を社会的弱者として合わせて取り扱った点も、大変オリジナリティーに富んでいると言える。“Sustainable Society”を指向するタイ政府の官僚として多くの政策示唆を生んだ研究である。

本論文は全5章から成る英語論文である。第1章は導入と研究命題の提示。タイの住宅市場状況、低所得者向け住宅提供政策の生んだ不均衡にまつわる諸政策課題等を提示している。第2章はバンコック近郊の低所得から中所得世帯の住宅購入・賃借決定要因のミクロ計量分析、第3章は高齢者世帯の住宅選択（購入・賃借）についてのミクロ統計分析と、高齢化先行国の日本の経験の比較ケーススタディの提示。第4章では、第2、3章での計量分析とカントリーケーススタディを踏まえてのタイ政府の政策オプションを提示分析している。最後に第5章において課題、分析結果、政策論の総まとめ

論文審査の結果の要旨

めを行い、合わせて将来研究への糸口を提示している。

以下に、主たる分析章で得られた分析結果を要約紹介する。

第2章の低所得者層・中間層の住居の購入・賃借決定の要因分析の結果、現時点での住宅購入の主たる決定要因は月額住居費支払額、社会的環境、住宅価格、職場等への交通費であり、将来の購買計画については月額住居費支払額が特に重要な決定要因であった。将来の賃貸計画については交通費が最重要決定要因であった。所得については想定されたように、その増加は将来の住宅購買意欲を増大させるが、中所得世帯では所得増加が賃貸継続（より便利な地域で）に結びつくケースも見られた。

第3章において、高齢者世帯の住宅決定に影響する要因が購入者と賃貸者の間で異なるかを分析した結果、双方ともまず住宅価格または賃貸料およびロケーションが最重要と考え、次に双方ともセキュリティ（安全）とコミュニティの結びつきを重要視していることがわかった。賃貸者の方がより、価格（賃料）、およびファシリティ（コンビニエンスストア、病院、政府サービスの出先機関等）充実度に敏感に反応する模様が確認された。

高齢化先行国である日本では公共および民間の高齢者世帯向けの住宅サービス産業が奨励されており、住宅所有の高齢者世帯向けのリバース・モーゲッジ制度も開始されている事などが紹介されている。

第4章（および第3章の一部）で展開されている住宅政策論からは、所得階層別（高齢者世帯を含む）に官と民が果たすべき役割をまとめて提示している。低所得層住宅サービスについては引き続き官の存在が最重要で、財政面からも効率的な住宅サービス提供が求められる。中間所得層については官民の協働が望ましく、高所得層については民間住宅サービスに委ねつつも適切な規制、規制緩和、再規制を実施することが重要としている。

BEA 低所得層向け住宅提供プロジェクトで売れ残り住戸ストックが拡大している問題については、補助金による低固定価格の堅持という過去の政策に縛られることなく、住宅政策の柔軟化が（一般的にも）必要としている。賃貸、賃貸から購入に繋がるオプション等の導入、売却価格や賃貸時の賃貸料の対象世帯の所得に合わせた差別化が必要としている。また、将来的に縮小する低所得者層と拡大する（恐らく所得水準が下がっていく傾向にある）高齢者層を、共に社会的弱者層として捉え、プロジェクト提供住戸をユニバーサル化し、高齢者向け民間サービスを組み合わせて高齢者向け住宅サービス提供に結びつける諸施策も提案されている。

本研究の成果は既に2本の査読付き学術論文（第2章及び第3章より）として公刊されており、また2つの国際会議において研究成果発表も成されている。

2. 評価

本論文は、タイ住宅市場において低所得者層向け公共住宅提供に存在するミスマッチと売れ残り在庫増大、財政コスト膨張、また、今後高齢化の進む社会での高齢者向け住宅サービス提供という二つの政策課題における政策議論に大きく貢献するものである。学位論文として以下のように評価すべき

論文審査の結果の要旨

点を含んでいる。

- ① タイ政府の低所得者層向け住宅政策の象徴とされる Baan Eur Artorn (BEA)公共住宅提供プロジェクトが必ずしも成功裏に推移しておらず、財政コストが拡大していることの対処政策を提示すべく、現規定・政策の硬直性の是正を、住宅サービスの対象となる低所得者層の住宅サービス需要の決定要因を現地調査に基づいて構築したデータ実証分析を添えて提示して訴えている。政治経済学的事由から硬直状態にある政策議論に、客観的な分析に基づく政策提言を行ったことは評価に価する。
- ② 未だ認識が薄く、政策対応準備も遅れているタイの高齢者世帯向け住宅サービス、住宅政策の整備に一石を投じた点が評価される。特に近い将来の高齢者層を現在の低所得者層と同様に社会的弱者として捉え、これらを関連させた経済実証分析と政策議論を展開したことにはオリジナリティーも認められ、評価されるものである。
- ③ 日本の大学院での博士論文研究であり、また、タイ政府は従来から、高齢化先行国であり、高齢者向け住宅サービスに官民を挙げて取り組み、産業化を図ろうとしている日本に注目している。こうしたなか、日タイ政策比較を盛り込んだ、地の利を生かした研究を行ったことも評価される。

同時に、本論文は、以下のような不十分な点も含んでいる。すなわち、

- ① 技術的には、低所得者層や高齢者世帯向けのサーベイにおける質問とその回答項目の設定について、改善の余地が残っていると思われる点。
- ② 日本の公共住宅政策、低所得者向け住宅政策や、高齢者世帯への（医療サービス等も含んだ）住宅サービス提供、それらを取り巻く政策環境の歴史と現状を把握分析する際に、それらを今少しクリティカルに批判的に評価する姿勢が望まれる点。

しかしこれは本研究者がこれから財務省エコノミストとして政策企画、実施に努める中で改善していけば良い点であると考えられ、本論文の博士論文としての価値を損なうものではない。

3. 結論

以上の評価により、本論文は博士（国際開発学）の学位に値するものである。