In April 2022, Osaka City University and Osaka Prefecture University marge to Osaka Metropolitan University

Title	佐藤岩夫著：『現代国家と一般条項：借家法の比較歴史社会学的研究』：一九九九年・創文社刊
Author	高橋, 眞
Citation	大阪市立大学法学雑誌.48 巻 1 号, p.408-428.
Issue Date	2001-08
ISSN	0441-0351
Type	Departmental Bulletin Paper
Textversion	Publisher
Publisher	大阪市立大学法学会
Description	
DOI	

Placed on: Osaka City University

Osaka Metropolitan University

〈書評〉

佐藤岩夫著『現代国家と一般条項――借家法の比較歴史社会学的研究――』

（一九九九年・創文社刊）

高橋眞

一

本書は、イギリス、ドイツの借家法の歴史的展開を叙述する中で、住宅政策イデオロギーと法的な規律との関係、特に借家政策につき、住宅政策イデオロギーの規定性と法的な規律の自立性を中心として、借家法の規範構造を決する諸要因を検討する。本書の法社会学理論上の意義と問題点は、既に阿部昌樹教授により、法律時報七二巻九号一七二頁以下（二〇〇〇年）において論じられているが、ここでは本書を非専門家の立場から読んでみたい。

二

(1) 序論では、まず次のように課題を設定する。すなわち、現代法を特徴づける現象のひとつである一般条項の進出は、法に形式的合理性よりも、実質的な正義が求められるようになったことを意味するが、それは社会的諸利益の著しい分裂・錯綜を法によって調整する現代国家の介入主義的な傾向（福祉国家ないし社会国家）を示すものである。すなわち、民主主義のもとでは、国家の行動は法という形態により正当性を確保するのであり、国家の積極性の拡大は法を増殖させることになるからである。

これに対して近年、新自由主義的な立場から、「一義的な明確性の高い透明なルール」に復帰することにより、当事者の主体性や法の機能についての予見可能性を回復することが主張され（「再形式化」）、同時にそれに対する対抗の動きも表れている。また福祉国家像についても、かつては資本主義の発展により各国は単一のタイプの福祉国家に収斂すると見られていたが、最近では福祉国家の複数性・多様性が論じられるようになっている。一般条項の今後を考えるために、この二つの視点を織り込むことが必要である。

本書は、同じく一般条項的な文言を含む法規による規制の経験を持ちながらも、規範構造上、利害調整的性格の強弱という点で興味深い相違の見出されるイギリス、ドイツ、日本の借家法の比較――裁判官の裁量により高度に利害調整的な借家規制を行う日本、借家規制を行いつつも相対的に明確な規範構造を持つドイツ、借家規制の廃止という形で基準の明確化を実現したイギリス――を通じて、ヴェーバーにより端緒が開かれた一般条項の法社会学的分析を発展させることを目的とする、と。

(2) 比較の視点として、本書ではケメニーによる対照的な住宅政策イデオロギーの区別を用いる。すなわち、「社会賃貸部門を民間賃貸部門から隔離する」デュアリズムの立場と「社会賃貸部門と民間賃貸部門との統合」を積極的に進めるユニタリズムの立場である。デュアリズムにおいては、国家は社会不安の防止を目的として、住宅に困窮する社会的少数者に向け、セーフティ・ネットとして社会賃貸住宅を供給する。社会賃貸部門は市場から取り残された少数者のための残滓的な部門となり、所得等の基準による審査のため、国や地方自治体等が直接に建設・管理する公営住宅が中心となる。他方、社会の一般構成員の多くは持家を志向し、民間借家は持家を取得する資力のない階層の住宅部門となるため、持家政策の推進に伴って民間借家は衰退する。デュアリズムの国々は、福祉国家論でいう「自由主義的」体制の国々と重なる。これに対してユニタリズムにおいては、借家部門は特定階層のための残滓的なものではなく、社会構成員の広範な階層の住宅需要を満たすものであり、社会賃貸住宅の供給主体も国や地方自治体に限られない。そして社会賃貸住宅に財政的援助政策を行い、かつこれを民間賃貸部門と同じ借家市場に統合することを通じて、それとの競争にさらされる民間賃貸住宅の家賃・質も合理的なものとなる。したがって、多くの社会構成員にとって、持家とともに借家も有力な選択肢となる。ユニタリズムの国々は、「社会民主主義的」及び「コーポラティズム的」体制の国々と重なる。

いずれの住宅政策をとるかは、借家法の展開に影響を与える。ケメニーによれば、デュアリズム政策のもとでは、借家人は低所得の階層であって高額の家賃支払は期待しえないため、投資のための貸家供給主体が生まれず、また持家を取得した階層が経済的困難に陥ってその住宅を一部、または一時的に賃貸するような場合は、家主にとって賃貸物件を随意に回収できることが重要な関心事であるため、存続保護のような借家規制には敵対的となる。それに加えて著者は、デュアリズムのもとでは住宅部門に対する公的援助はまず持家取得の促進のために投入さ

れ、次に必要最低限の範囲で社会賃貸部門に付与されるため、民間賃貸部門には何らの援助措置も講じられないことから、労働者層との政治的対抗により振幅の大きな展開を見せる局面はあるものの、「デュアリズムの住宅政策のもとでは民間借家部門を活性化させるほとんど唯一の方法は、借家規制を自由化して、最大限の利潤追求を可能にすることであり、常に借家規制の緩和への潜在的な圧力が働く」と述べる。

これに対してユニタリズム政策においては、「借家部門を活性化させる主要な手段はあくまでも国家の積極的な援助であり、借家規制の自由化は借家活性化の主要な手段とは考えられないため、必要な範囲で借家規制を継続することへのコンセンサスが成立しやすく、借家法の安定的な展開が可能とな」り、また外部的な問題解決手段との組み合わせによって借家規制の規範構造の明確化が可能となると指摘する。後者については、たとえば住居費援助との組み合わせにより家賃規制は借家人の負担軽減の考慮という負担を免れ、適正収益の保障に焦点を合わせたものとなり、あるいは土地利用規制制度の整備がなされれば、その中で敷地利用方法の適切性を審査することにより、借家関係の終了事由として「敷地の有効利用」を明文化することも可能になるというものである。

(3)　借家法における権利義務関係を決定する基準の構成は、政策的・経済的衡量に開かれており、住宅政策がデュアリズムかユニタリズムかはこれに影響を及ぼすのであるが、しかしこの場合、借家法が政策イデオロギーに対して距離をとることがある。「たとえば、デュアリズム住宅政策のもとでは借家規制の自由化が整合的であるにもかかわらず、契約規制的な借家法が導入されるような場合、あるいは、ユニタリズム住宅政策のもとでは相対的に安定した借家規制が可能であるにもかかわらず、性急な借家規制自由化がおこなわれるような場合である。」近年のイギリス、ドイツは、それぞれの住宅政策イデオロギーと借家法の発展とは整合的であるが、日本は「デュアリズムの住宅政策に立脚しつつも、――イギリスとは異なり――デュアリズムから生じるさまざまな問題を緩和するために規制志向の強い借家法を維持し、しかし、――ドイツとは異なり――ユニタリズム的な政策手段がないために、本来それらの政策手段によって対処されるべき問題をも借家規制のなかで扱わざるをえなくなった。つまり……借家法は多くの問題を内部的に処理せざるをえなくなったのであるが、そのためには、多様な問題に柔軟に対応できる利害調整的な規範構造が適合的であった。」

そして、序論の末尾では、各国の住宅政策イデオロギーと法

の自律性との関係の分析につき、「経路依存性」、すなわち「ある時点における社会構造やその変化のパターンは、まったく偶然的・流動的なものではなく、歴史的に先行して生じた出来事あるいは意図的におこなわれた選択によって強く規定されている」という観点を重視するとしている。

三

(1) 第一部ではイギリスの借家法を扱い、第一章で公営住宅制度の歴史的展開について検討する。一九世紀イギリスの課題は都市の非衛生的環境の改善であったが、自治体が非衛生的な住宅を除去することは、自治体自身が自ら適切な住宅を提供する必要を帰結した。しかし住宅建設・経営は民間事業の領域であるという思想が根強く、財源問題とも相まって、自治体による公営住宅建設は進まなかった。このような状況の打開をもたらしたのは第一次大戦を契機とする住宅不足の深刻化であった。民間企業が質的・量的に十分な住宅供給をなしえないことが直視され、住宅の建設を地方自治体の「義務」とし、かつ自治体による住宅建設に国が財政的援助を与えるものとした一九一九年住宅法が成立した（但し、住宅市場が平常の状態に戻るまでの一時的な政策とされた）。保守党内閣による一九二三年法、労働党内閣による一九二四年法を含め、これらの立法は、①住宅建設の実施機関としての地方自治体の責任を明確にし、②自治体の住宅建設に対する国の財政的な補助を定め、その結果③相当量の公営住宅が建設され（公営住宅が全住宅に占める比率は、第一次大戦前には〇・二五%⇨一九三八年には約一〇%）、また質的な向上をもたらして、以後のイギリスの住宅の居住水準に影響を与えた。もっともその背景には、①第一次大戦による住宅不足対策という臨時的性格、②労働運動への対抗という目的があり、また③公営住宅は「労働者階級の住宅」に限定され、国民の幅広い階層に良質・低家賃の住宅を供給するという位置づけは必ずしも明確ではなかった。

第二次大戦後、一九四六年住宅法では国庫補助が大幅に増額され、一九四九年法では公営住宅の建設目的から「労働者階級の住宅」という文言が削除されて、幅広い階層の住宅需要に応えるものとなった。住宅建設の総戸数は一九四五年の三〇九五戸から一九五一年の二〇万一八五六戸へと上昇し、質的にも向上した（バーカー・モリス基準）。また七〇年代まで、建設された住宅の相当部分は公営住宅であった。戦間期の公営住宅政策（社会的危機への対抗措置）の限界を克服し、公営住宅制度の新たな理念的基礎づけを提供したのが、住宅保障を国家の基

本的課題のひとつとする戦後の福祉国家の形成であった。

もっとも、一九五〇年代中期以降、市場重視の考え方を背景に、住宅建設が一定の成功を収めたとして、公営住宅の目的が一般的な住宅需要からスラム・クリアランスへと移行させられた。これにより、公営住宅の機能領域の縮小（残滓化）が始まり、民間住宅建設の比重が高まった。また七〇年代には、住宅不足が緩和したという認識のもと、住宅の公平な分配という観点から、「公営住宅と民間借家の両者をふくむ借家部門全体について一貫した原則」の確立が提唱された。それは、住宅についての「公正家賃」を確定し、その上で借家人への援助の要否を検討するというものである。これは全国一律の基準で家賃を決定し、また全国統一の家賃減額制度を導入することによって、自治体の決定権限を否定するものであったが、その背景には、民間借家と共通の公正家賃制度によって公営住宅の家賃収入を増加させ、それだけ国庫からの補助金の減額をめざすという狙いがあった。公正家賃制度は一九七五年に廃止されたが、公営住宅借家人に対する家賃減額制度は、民間借家人に対する家賃補助とともに、イギリスの住宅政策の構成要素となってゆく。

以上のように公営住宅制度の歴史的展開を示した後、著者は、イギリスの住宅制度につき次のようにまとめる。すなわち、イギリスでは住宅問題解決のために公営住宅の果たした役割は大きいが、このように住宅政策の中心に公営住宅をすえたということが、イギリスの借家部門を地方自治体によって管理される公営住宅部門と市場ベースで供給される民間借家部門に両断し、イギリスの住宅政策にデュアリズムの特徴をもたらした。確かに、第二次大戦後のイギリスにおいては、公営住宅の比重が大きく（最大時には住宅ストックの三割）必ずしも特定階層のための残滓的部門とはいえず、むしろ「戦後イギリスの福祉国家の普遍主義的な理念を体現するものであった」が、二つの借家部門の間に截然とした境界が引かれていることがデュアリズムの特徴であり、ひとたび公営住宅のシェアが削減されるならば、典型的なデュアリズムとなる可能性をもっていた。「その意味で、一九七九年までのイギリスもまた、その公営住宅部門の大きさゆえに変則的（福祉国家的）であったとはいえ、やはりデュアリズムの性格をもつものとして特徴づけることができる」と。

(2) 第二章では、民間借家に関する家賃法の展開が扱われる。第一次大戦に伴う軍需生産の増強によって労働者の都市集中と住宅不足が社会問題となり、「家賃統制は理論的に望ましくないが、戦時の異常な事態に対処するために必要」であるとして、

一九一五年家賃法が制定された。その内容はまず①開戦時の水準での家賃統制であり、これはコモンローの契約自由原則に対する重大な修正であった。次に、①による住宅投資の収益性低下のため資本が引き揚げられることを抑制する狙いから、②開戦時の水準での抵当利息の統制と、抵当権実行の禁止、さらに借家権の存続保障のルール設定（法定賃貸借終了原因の規定）である。同法は戦争終了後六カ月で失効するものとされていたが、戦後の深刻な住宅不足のため、家賃統制の継続の可否が問題となった。

問題は単に家賃統制だけではなく、住宅を将来においても民間経済の基礎に置くか、事実上国家の事業とするかという基本的な考え方の決定であった。一九一九年家賃法は前者の考え方を基礎として、三年間の家賃統制を継続しつつ、新規に建設される住宅に対する適用除外を規定した。これは民間住宅の建設を促進して借家の供給を増やすことを期待したものであったが、労働者向けの小規模・低家賃の借家の供給は十分に増加しなかった。その原因の第一は、公営住宅が大量に建設されたため、民間借家が競争力を喪失したこと、第二は、貸家業への投資意欲の衰えであった。

また一九一九年家賃法は、借家関係終了事由に関する代替住居ルールを設けた。一九二〇年法では代替住居の存在を借家関係終了の前提条件とし、一九三三年には代替住居の範囲に公営住宅が含まれるものとした。代替住居ルールの意義は「家主は適当な代替住居を提供しさえすれば借家関係を終了させることができる」ということであり、それまでの裁判官の裁量的な判断に代えて、それなりに明確な判断基準を導入するものであった。そして、この代替住居ルールの設定・運用を可能にするものこそ、大規模な公営住宅政策であった。

第二次大戦後、一九五七年家賃法は、家賃統制の撤廃によって民間貸家業の復活を実現しようとしたが、逆に民間借家制度の崩壊を決定づけてしまった。すなわち、統制解除された住宅は、引き続き借家として供されることなく持家として売却され、借家の減少は家賃の大幅な増大をもたらし、さらに統制から外れることを狙って借家人に対して手段を選ばぬ立ち退き要求のなされることが深刻な問題となった。一九五七年法は、家賃統制が民間借家の建設を妨げているという点を最大の論拠としていたが、民間借家部門の最大の問題は、根源的には、勤労者層の家賃負担能力と家主の適正な収益を保障する家賃水準との間に乖離があるということである。家賃補助または民間借家建設に対する補助のような積極的な借家援助政策を欠いた借家規制

の自由化には限界がある。これに対しては、一九七二年住宅財政法が、公営住宅居住者について家賃減額制度を導入するとともに、民間借家の借家人について家賃補助制度を導入してこれに対処した。

一九六五年家賃法は労働党政府によるものであり、家賃査定官の査定を通じて、市場における家賃決定を反映させつつ暴利的な家賃の可能性を排除する公正家賃ルールを導入した。一九六〇年代には公正家賃は市場を反映して上昇し、貸家経営の収益性を保障する役割を果たしたが、七〇年代には公正家賃の収益性保障機能は後退した。それはインフレーションにより貸家経営経費が上昇したことと、家賃査定官が物価の上昇を家賃に反映させないように政策的配慮を行っていたことによるものである。この点で、公正家賃は、暴利性を排除して適正な収益を保障する機能から、借家人の負担能力を配慮する機能へとシフトしたということができる。

一九一五年から七〇年代までの時期は、民間借家が衰退を続けた時期である。その原因として借家規制がしばしば指摘されるが、むしろ住宅政策が持家取得の推進と公営住宅の建設に向けられ、民間借家に対しては援助がなく、税制上も不利な扱いがされてきた結果である。「これを本書の用語でいえば、民間借家部門が社会賃貸部門（公営住宅）からまったく隔絶され、しかもこの社会賃貸部門と持家部門のはざまにあって民間借家部門が無為に放置されるというデュアリズム住宅政策が、民間借家衰退の原因であることになる。」

(3) 一九七九年に成立したサッチャー政権下、八〇年代の住宅政策は、①公営住宅制度の解体、②住居費援助制度、③借家規制の緩和という三つの特色をもつ。このうち公営住宅制度の解体は、既存の公営住宅のストックを、割引・融資の制度を設けて払い下げること、並びに地方自治体の公営住宅建設に対する国庫補助の削減によって進められ、全住宅に占める公営住宅の比率は、一九八一年の三〇・五%から一九九六年には一八・七%にまで低下した（一九八一年には、公営住宅の質に関する基準も廃止された）。その結果、比較的所得の多い借家人と住宅ストックのより良質な部分を持家部門へと移行させ、貧しい借家人及び割引にもかかわらず買い手がつかないような劣悪な住宅の居住者だけを後に残すことになった。すなわち、公営住宅の役割が、幅広い社会階層の住宅需要を充足するという従来の役割から、低所得者を対象とするセーフティ・ネットとしての役割へと変化しているのである。

一九七二年住宅財政法の導入した家賃減額制度・家賃補助制

度は、八〇年代には社会保障制度の中に再編成された。一九七八年度には家賃減額・家賃補助の総額が四億七九〇〇万ポンドであったのに対し、九六年度の住宅給付の支給額は一一五億二三〇〇万ポンドと、二〇倍に増加した。これは、公営住宅等の予算の大幅削減と密接な関係を有し、対物的な援助を最小限にとどめ、借家部門における援助を対人的な住居費援助に一本化するという方針によるものである（この住宅給付制度の全体計画は中央政府によって決せられる）。

他方、家賃規制・存続保障が民間借家の供給を妨げているという判断を前提として借家規制の緩和が行われたが、それは政府の民営化とともに、民間借家の増加により労働力の流動化を促進するという産業政策の一環としての意味をも担うものであった。一九八八年住宅法は、公正家賃制度という従来の家賃規制の基本的枠組を廃止して「市場家賃」制度への転換を図る。すなわち家賃査定委員会は、「開かれた市場」で合理的に期待される家賃を決定すべきであり、しかも借家関係継続中の家賃であることを理由に家賃水準を抑制してはならないものとされた。さらに存続保障に関しては、家主の占有回復を認める事由のひとつとして建物の取壊しまたは建替えの意図が認められ、また存続保障のない定期借家権が新設された。そして、代替住居ルールの基盤が、公営住宅の減少によって動揺していることも重要である。なお民間借家への積極的な施策として、借家建設に税制上の優遇を与える「事業拡大スキーム」も講じられたが、これはあくまでも規制緩和によって民間借家の再生を図るという理由から、五年間の時限措置とされた。

借家規制緩和の効果はどうであったか。イギリスでは一九八〇年代末以降、民間借家がわずかながら増加傾向に転じたが、クルーク、ケンプによれば、規制緩和よりは「事業拡大スキーム」、並びに不動産不況下での（無理をして持家を取得した）家主のローン対策という短期的な要因によるものであり、民間借家を持続的に再生させるためには民間家主に対する積極的・持続的な財政的援助が決定的に重要であるとされる。著者はこの考え方は従来のイギリスの住宅政策の転換を意味し、「デュアリズム住宅政策の徹底を図ったサッチャー政権の方向ではなく、むしろ逆に、ユニタリズムへの転換を求めるもの」であると述べている。

四

(1) 第二部では、まず第一章でドイツの住宅政策が扱われる。ドイツにおいてはイギリスと逆に、借家の占める割合が大きい

（一九九五年で持家三八%、借家六二%。イギリスは持家六六%、借家三四%）。一九世紀の資本主義の急発展のもと、イギリスと同様に、劣悪で非衛生的な住環境の問題が生じたが、その対策として、ドイツでは公営住宅制度につながる住宅の「国有化」「公有化」は回避された。第一の理由は貸家経営の阻害を恐れる民間家主層の反発であるが、第二の理由は、当時の住宅改革運動の担い手であった進歩的自由主義者や講壇社会主義者の影響である。すなわち社会改良主義の立場から「借家の供給は市場メカニズムを通じておこなうという原則には手をふれずに、ただ市場メカニズムがうまく機能しないかぎりでのみ公的な介入をおこなうということに」なり、住宅の公有化という方法は自覚的に拒絶されることとなった。

第一次大戦後の住宅不足に対し、ワイマル期には住宅の公有化構想も提唱されたのであるが、国や自治体による経営の非効率性等が指摘され、住宅の供給は市場メカニズムの中で民間の手で行われるべきであるという立場がとられるに至った。具体的には住宅建設に対する公的な資金援助という方法がとられ、その財源は「家賃税」の導入によって確保された。金銭債権者に比べ、土地所有者はインフレーションの影響を受けることが少なく、むしろ相対的に利得を得ていたからである。

第二次大戦後、一九五〇年の第一次住宅建設法は、「規模、設備、家賃の点で国民の幅広い階層にふさわしい住宅の建設」への助成を国家の責任としたが、そのようにして建設された住宅を「社会住宅」、助成を受けて建設された借家を「社会賃貸住宅」と呼ぶ。この段階において、住宅の公有化は議論にもならなかったが、その背景には、資本市場の逼迫、ワイマル期の経験と並んで、第二次大戦後のドイツで基本的なイデオロギーとなった「社会的市場経済」、すなわち市場における自由の原理と社会的衡平の原理との結合（第一次的な原則は前者である）の思想があった。

社会的住宅建設は、公的機関よりも個人や非営利の公益住宅企業によるものが多い。当初の助成は建設資金を対象としていたが、後には経常費補助や利子補給をも対象とするに至った。前者が主として借家建設の助成を目的としていたのに対し、後者は持家取得の促進を目的とする。助成を受けた社会住宅は一定の規制に服す。たとえば、所得による入居資格の制限（限度額を超過しないこと）、家賃の制限、（居住以外への）転用禁止などである。そして貸付資金が全額返済されれば（一般的には三〇―四〇年）、この規制は消滅し、社会賃貸住宅は民間借家のストックに編入されることになる。このことは、民間借家の

量的・質的発展を促す積極的な意味をもつ。

一九八〇年代、連邦政府は持家の建設に政策の重心を移し、社会賃貸住宅に対する補助を停止したが、八〇年代末から九〇年代にかけて、社会賃貸住宅の建設は上昇に転じた。これは、東からの人口流入を背景とする都市部の住宅不足に対応する必要が生じたことによるが、それを可能にしたのは、連邦政府の補助停止にもかかわらず行われた州や自治体レベルでの努力である。そして今日では、州や自治体が社会的住宅建設の財源供給の中心となっている。

なお住宅手当制度は一九六〇年より導入されたが、その受給者は、年金生活者、失業者、多子家族、外国人、老人、移住者が多いといわれている。この住宅手当による家賃負担の軽減効果はかなり大きいものである。住宅についての助成を住宅手当に一本化できないかという議論もあるが、それでは「賃貸拒否問題」に対応できず、社会賃貸住宅、特に自治体が入居者の指定権を有する社会賃貸住宅は、独自の意味を有している。

かくして、①「国民の幅広い階層」を対象とし、②多様な主体によって供給され、③随時民間借家に編入されるドイツの社会賃貸住宅の制度は、「社会賃貸部門と民間賃貸部門を統合しつつ借家部門全体の育成、発展をめざす」ユニタリズムの特徴を示す。

(2) 第二章では一九七〇年までの借家法の展開が示される。七〇年代以降のユニタリズムの特徴をもつ借家法に至る前史である。

一八八六年制定の民法典は、借家関係については契約自由の原則を確認していた。しかし第一次大戦の勃発後、住宅不足の深刻化を背景として、解約を威嚇手段とする家賃増額要求が多くなったため、一九一四年、命令により借家調停所が設置された。そこでは「衡平な裁量」によって、たとえば開戦時の家賃水準を基準としつつもしばしば借家人の支払能力を考慮するなど、きわめてカズイスティックな決定がなされた。さらに和解において、自治体の家賃補助と引換えに当事者の譲歩を求めるなど、自治体の住宅行政と連携した活動もなされた。しかしこのような方法は、ほとんどすべての社会勢力からの批判を受けた。家主団体からは、どのような要件を満たせば解約や家賃増額が認められるかが不明確であるという不満が、借家人団体からは、保護されるべき借家人の居住が調停所の恣意的な家賃増額や解約許可決定によって脅かされているという不満が高まっていった。またカズイスティックな判断によっては裁判外で機能する統一的な基準が形成されないため、借家調停所にかかる

事件が増大するという結果にもなった。

かくして明確な法的基準を実現するラント独自の立法を行おうとする動きが起こり、ライヒでも「費用が上昇した範囲でのみ家賃の上昇を認める」という原則をたてた一九二二年のライヒ家賃法、借家関係の終了の請求を訴訟によらしめることによって解約権行使を制限した一九二三年の借家人保護法が制定された。これは、契約自由のような形式的規準と個別事案ごとのカズイスティックな判断とは別に、借家人保護という実質的な目的を追求する規準を設け、実体的な規準によって家賃額決定の自由および解約の自由を制限したものであり、大きな意味をもつ。両法は新たに建築される住宅については適用されないものとしていたが、一九三六年、ナチス期においては、急速な再軍備のための賃金凍結を目的として、すべての住宅の家賃が統制されることとなった。

第二次大戦後、市場原理に重点を置いた「社会的市場経済」のイデオロギーを背景とし、「家賃補助は、家賃統制と異なり、市場における家賃形成をいかなるしかたでも攪乱しない」という判断から、家賃統制の撤廃と家賃補助の導入が主張された。五〇年代、住宅の新築・修繕の促進を目的とする数次の統制緩和が行われた後、「住宅制度の市場経済への誘導」を全面的に実現するものとして、一九六〇年に住宅統制撤廃法が制定された。これは住宅不足の逼迫は改善され、市場における受給の均衡が回復したことを前提として、住宅の質の維持・改善を図るために貸家経営の収益性を回復させることを目的としていた。そしてその代償措置として、第一に家賃補助制度が導入され、第二に解約が苛酷な結果を招くときに借家人が異議を述べることができるとした民法の改正（社会的賃貸法）が行われた。これにつき立法担当者の立場は、「借家権の存続という点で借家人の保護が弱められた結果、借家人は現在の住居を喪失するかもしれないが、新たな住居での居住は家賃補助制度によって経済的に保障されるのであるから借家人に苛酷な結果は生じない」というものであった。これに対しては、需給の回復状況についての評価に対する疑問、家主の解約の自由を前提とすることの不適切を理由とした野党（SPD）の反対が出された。SPDの立場は、同じく「社会的市場経済」の理念に基づくのであるが、より「社会」的要素を重視するものである。

住宅統制の撤廃は、家賃の大幅な上昇を招き、家計に占める家賃支出の比率も上昇した。この事実は、市場で払う家賃が常にそのまま家賃補助の対象となるわけではないため、家賃補助制度が十分な代償措置たりえなかったことを示す。すなわち、

家賃が暴利的なものとならないように規制するルールがあれば、借家人の払う家賃と住宅手当の対象となる家賃との間に整合性を確保することが可能であるが、住宅統制撤廃法は、一切の家賃規制を撤廃することで、そのような可能性を失わせたのである。一九六〇年代のドイツの経験は、住宅手当（家賃補助）は、市場的な家賃のルールよりも、暴利排除＝適正収益保障型の家賃規制と整合的な制度であることを示唆している。

(3) 五〇年代から六〇年代の住宅規制撤廃の動きは、戦後ドイツの支配的なユニタリズム的住宅政策イデオロギーとは不整合な展開であり、その帰結として生じたのは、家賃の上昇と借家人の負担の増大であった。このような事態に対応するため、あらためて借家規制を導入したのが七〇年代の立法である。第三章は、七〇年代以降の経過を扱う。

一九七〇年、SPDブラント政権のもとで、存続保護と家賃規制を内容とする解約保護法が成立した。同法は当初、三年間の時限立法であったが、七四年に恒久法とされた。これは、それまで存続保護が「住宅不足が解消されるまでの暫定的保護」とされていたのに対し、その根拠を「住宅が人間存在に対して有する社会的意義そのものの保護」へと根本的に転換したことを意味する。八〇年代、CDU政権のもとで定期借家制度が導入される等の変化は生じたが、右の基本的な枠組みは変わっていない。そして九〇年代になると、CDU政府の住宅政策担当者からも、「適切な借家規制が民間借家市場がうまく作動するための枠組的条件を整備している」というように、借家規制の存在意義を公然と認める見解が現れるようになった。

家賃規制は、「比較家賃」を家賃増額の上限とすることによって行われる。これは、家主に対する適正な家賃水準を保障し、他方で住宅不足に乗じた不当な増額から借家人を保護することを目的とする。この場合、適正収益と応能家賃との乖離が生ずるが、この問題は民事法上の家賃制度の中だけで処理することは困難であり、国家の財政負担を伴う他の政策的措置によって対処する必要がある。その手段となったのが六〇年代に導入された住居費援助制度であり、七〇年代には、暴利性を排除する比較家賃ルールと住居費援助制度との機能的役割分担の関係が確立されたのである。

比較家賃額を決定するについては、市町村と家主及び借家人の利益代表団体が共同で作成する「標準家賃表」が活用されている。標準家賃表は、標準的な家賃額についての情報を提供することによって、適切な家賃額をめぐって対立する当事者間の判断の差を縮小し、自主的な交渉による合意の成立を容易にす

るとともに、裁判に発展した場合でも、双方にとって自己の主張を理由づけるためのコストを軽減する機能を果たしている。さらに標準家賃表の特徴として、これが行政機関によって一方的に決められるのではなく、家主と借家人の利害代表も参加する交渉プロセスの中で作成されることが重要であるとされ、実際に厳しい対立を伴った交渉の末、標準家賃表が決定された例が紹介されている。

これに対して存続保護は、家主の側からの解約の要件として「正当な利益」を求めるというものである。これは一般条項的な規定であるが、法文上、「正当な利益」として、自己使用の必要性のほか、土地の有効利用の必要性をも規定しており、日本法よりも相対的に明確な判断規準を提供している。土地の有効利用を「正当な利益」とすることは、投機的な利用や存続保護の潜脱という危険を伴いうる。しかし、ドイツにおいては土地利用及び住宅の居住以外の目的への転用について、厳格な行政的規制がかけられており、これにより土地利用の社会的妥当性が判断される。したがって土地の有効利用を「正当な利益」の一つとして明文で規定しても、その判断の負担が借家法にかかることはなく、存続保護についても、相対的に明確な規制が可能となっている。

(4) 以上のような経緯を紹介した上で、一般条項に由来する契約規範の不明確性への対処に関するドイツ借家法の特徴を、「関連諸制度との機能的な役割分担による明確化」と規制法の「プロセス化」の二つにまとめている。前者は、「住宅政策上の諸制度の整備を前提に、それがなければ契約規制のなかで処理せざるをえないさまざまな問題を外部化することができ、その結果として借家規制の機能負担が軽減される分だけ明確な規範構造を実現することが可能となっている」ことであり、後者は「規制法を緩和ないし撤廃し、契約自由へ復帰していく（再形式化）のではなく、規制法の積極面を評価しながらも、ただその内容決定を国家機関に完全に委ねるのではなく、そこに社会構成員自身が積極的にかかわっていく参加の手続を重視する」ことである。そして最後に、社会的賃貸住宅の建設が現在も活発に継続されていること、住宅手当、標準家賃表、土地利用規制、住宅転用規制等の諸制度が整備されたことなどのユニタリズム的な住宅政策の展開を、七〇年代のドイツで、かなりの程度安定的でかつ明確な規範構造をもった借家規制を実現しえた条件として挙げている。

五

(1)　終章では、日本の借家法と住宅政策が分析の対象とされる。まず、第一次大戦後に借家法が制定されたが借家人の生活や居住の保護という点では不十分であったこと、一九三九年に至って国家総動員法の規定に基づき地代家賃統制令が公布・施行され、次いで四一年に借家法改正により解約についての「正当事由」が導入されたことを示した後、「借家人の生活と居住を保護することは、単に戦時経済の要請であるだけでなく、資本主義のもとで一般的に生じうる普遍的な社会的課題の一つであり、……それは、日本の資本主義の発展にともなう住宅問題の発生とともに、すでに一九二〇年代には一つの重要な社会問題となっていた」として、四一年改正を単に戦時体制法としてのみ捉えてはならないことを指摘する。

戦後の住宅不足問題は、積極的な住宅建設促進政策がとられない中で、既存の住宅の利用関係を安定させることを急務とした。裁判所は、右の「正当事由」の判断について、家主の自己使用の必要性のみならず借家人の事情をも比較衡量すべきであるとの原則を確立し、その結果正当事由の存在は容易には認められなくなった。これは借家人保護を強化することにはなったが、一般条項としての利害調整的な性格を強め、この性格は、五〇年代後半から六〇年代初頭にかけて立退料による正当事由の補完が認められることによって一層強化された。以後、六六年改正、九一年改正への法作業の中で、正当事由の明確化を図る試みが行われたが、敷地の有効利用、建物の大規模修繕・建替え等を例示することには反対が強く、一般条項を用いた利害調整的性格の強い規範構造が維持された。

裁判例の分析によれば、正当事由に関する裁判所の姿勢は次のような特徴をもつ。①諸事情の比較衡量の規準となる原理的観点がほとんど述べられないこと、②正当事由判断には立退料が重要な役割を果たしており、その額の算定が裁判所の裁量に委ねられていること、③正当事由判断に関して裁判所が広範な事項について判断を行っていること、それは特に、家主の企図する敷地の利用方法の社会的適切性が判断され、立退料により事実上開発利益の分配の機能を果たしているのではないかと見られることに著しい。また相当家賃については、①相当家賃の判断における鑑定の重要性、②鑑定を基礎資料としつつ裁判所が独自の判断をしている（鑑定結果をそのまま採用しないこともある）こと、その結果③相当家賃の法的性格が、曖昧ないし妥協的なものになっていることが特徴的である。

(2) 以上のように、日本の場合には借家紛争の処理においてきわだって裁量性・利害調整性が高いことを指摘した上で、その理由につき「住宅イデオロギーと借家法の不整合（デュアリズム的な住宅政策イデオロギーに対する借家法の自律性）」という仮説を立て、その検証を試みる。

一九二〇年代、内務省は低所得者向けの「公益住宅」の建設勧奨や住宅組合法の制定などの政策に着手したが、十全な発展のないうちに戦時体制に突入していった。戦後、一九五〇年に住宅金融公庫法が制定されるが、その融資の圧倒的に大きな部分は持家の建設に向けられた。民間借家建設促進を目的として地代家賃統制令の緩和が一九五〇年から始められたが、借家建設のために積極的な援助はなされなかった。一九五一年には公営住宅法が制定されたが、その基本的な考え方は、借家建設は民間が中心となるべきであって、公営住宅は「つなぎ」であるというものであった。一九五五年には日本住宅公団法が制定されたが、民間資金の導入のため、公団による分譲価格や家賃が高いものになることは避けられなかった。

異なる所得階層のための公営住宅、公団住宅、公庫住宅という三本柱による戦後住宅法制の特徴は、第一に、社会賃貸部門は主として公営住宅に集中し、それは民間の借家市場から截然と区別されていたこと、しかも公営住宅を中心とする社会賃貸住宅の供給量は限られたものであったことである。したがって公営住宅の役割が突出して大きかったイギリスが変則的（福祉国家的）デュアリズムであったのに対し、日本は戦後の初めから典型的なデュアリズムとしての性格を帯びていた。第二に、英・独に比べ、住居の質や居住水準を高めるという観点が希薄であったことである。公営住宅は低所得者向けのものであり、家賃を安くするだけ狭くなるのは当然であると観念されていた。また民間借家も、その供給に積極的な援助がなく、また住居費援助制度が欠けていたため、その質は低いものであった。かくして、社会賃貸部門が低所得者層のための残滓的な部門となる一方、民間借家が社会構成員の住宅選択の魅力的な選択肢とはなりえず、結果として持家取得が選択されることとなったが、これは典型的なデュアリズムの住宅政策の展開であった。

効果的な民間借家助成を行わないデュアリズムの住宅政策のもとでは、借家規制の緩和が民間借家の建設を刺激するためのほとんど唯一の選択肢である。しかし戦後日本ではむしろ逆に、強力な借家規制が安定的に継続されてきたことが特徴であり、それを支えたのは正当事由や相当家賃という一般条項を積極的に運用した裁判所の姿勢であった。たとえば正当事由判断は、

既存の住宅ストックが希少であるという状況のもとでは、契約当事者の個別具体的な事情を勘案したカズイスティックな判断となり、ぎりぎりの利害調整を図るために立退料のような措置も必要となった。相当家賃制度についても、住居費援助制度があれば裁判所はある程度画一的な家賃設定が可能であったかもしれないが、それがないために、本来であれば住居費援助制度が負担すべき機能をも相当家賃制度が負担せざるを得なくなり、このことが相当家賃の算定を、個々の借家人の負担能力にも配慮した裁量的なものとした。かくして、住宅制度の未整備のために日本の借家法は多くの問題を内部的に処理せざるをえなくなり、利害調整性の強いものとなったと考えられる。

(3) 最後に定期借家論をめぐる議論を簡単に検討した上で、日本の借家法の規範構造が利害調整的で不明確であるという状況を変えようとする場合、借家規制の自由化だけが唯一の選択肢ではないとして、次のように述べる。「借家規制の自由化は、確かに契約自由に復帰することによって明確な規範構造を実現することができる。そしてそれは、デュアリズムという伝統的な日本の住宅政策に整合的な借家法を実現するという意味もある。このような方向は比較法的にみれば、一九八〇年代以降のサッチャー＝イギリス型の道をめざすことである。しかし、住宅政策と借家法の不整合を除き借家規制の明確化を図るということであれば、もう一つ、住宅政策そのものをデュアリズムからユニタリズム的な方向に転換し、そのなかで相対的に明確性の高い借家規制を実現していくというドイツ型の方向もありうるのである。本書は、……定期借家制度立法化の是非について規範的な議論を展開する場ではないが、少なくとも本書のこれまでの考察は、借家法の明確化という点でも、良質の借家供給の実現という点でも、定期借家論の主張するような規制緩和の方向とは別様の方向がありうることを示しているように思われる」と結んでいる。

終章の後に、総括として本書での検討をまとめているが、その際に二つの住宅政策イデオロギーについて次のように述べている。第一次大戦によって深刻化した住宅不足に対処するため、イギリスでは公営住宅制度が選択され、それがその後のイギリスの住宅政策のデュアリズム的な軌道を決定した。他方、ドイツでは民間借家に公的な資金を援助するという方法が選択され、これがドイツのユニタリズム住宅政策の軌道を決定した。確かに、イギリスのデュアリズムが福祉国家的な変則的なものとなったり、一九八〇年代のドイツで社会賃貸住宅に対する連邦政府の援助が停止されるという現象もみられた。しかしマクロ

にみるならば、そのような展開も、基本的には両国の住宅政策の軌道それ自体を大きく変えるものではなく、近年のイギリスとドイツで観察されるのは、むしろ、それぞれにおけるデュアリズムとユニタリズムの徹底という現象なのである、と。そして、このことにより、イギリスとドイツの借家法の展開が住宅政策形成期のそれぞれの選択に大きく依存しているという、借家法の発展の経路依存的な性格を確認しえたとしている。

六

(1) 以上、詳しく紹介してきたように、本書はイギリス、ドイツの借家法の展開を、二〇世紀初頭から第一次大戦前後の住宅政策本格化の時期、第二次対戦後の深刻な住宅不足対策と復興後の政策体系の模索を経て、ほぼ二〇世紀末に至るまでの時期(特にサッチャー改革の効果に関する議論の紹介は特筆すべきである)について叙述し、またその叙述を、公営住宅ないし社会賃貸住宅政策と民間借家の法規制とを二つの柱として行っていることが特徴である(日本の歴史的経緯についての叙述も、ほぼこれに対応する)。

借家法改正問題等を念頭に置き、私法としての借家法を中心に考えるときは、公営住宅等の住宅政策は借家法の外部的環境として捉えがちである。しかし住宅政策としては、どれに重点を置くにせよ、持家をも含め、社会賃貸と民間賃貸とはそれぞれ対等の部門として検討すべきである。このような観点に立って行われた本書の叙述は、紹介者にとっては、問題を私法を中心に見る癖を正し、これを全体的な視野から捉えるために、まず有益であった。さらに、住居の「質の向上」は、意識して市場の中に導入しなければ市場の要因として機能しないこと(英・独と日本との対比)、決定的なのは勤労者側の家賃負担能力と家主の適正収益保障との乖離であって、民間借家が持続的に再生するためには、今や何らかの(対物・対人的な)支援が必要であり、そのことが市場経済の枠組みを前提する場合にも承認されてきていること(イギリスにおけるクルーク、ケンプの指摘、ドイツにおけるCDU政府の住宅政策担当者の見解)、客観的なルールに基づかないカズイスティックな判断は、借家人、家主の双方から不満が出されるという事実(第一次大戦期のドイツ)など、本書の歴史的過程の叙述からは、多くの興味深い知見や有効な視点を得ることができる。

しかし本書の最大の特徴は、総括部分(三三〇頁)において「イギリスやドイツの借家法についての従来の研究では、その都度の立法の経過や内容がそのときどきの住宅事情や社会情勢、

あるいは政治状況などと結び付けてアドホックに紹介されることが多かった。もちろん、それぞれの立法当時の政治的・社会的要因が立法のゆくえに重要な影響を与えていることはまちがいないが、しかし、だからといって、それぞれの立法がその都度まったく自由な選択の結果としておこなわれているわけではなく、そのような立法の展開を長期的に回路づけたものとして、住宅政策形成期におけるデュアリズムとユニタリズムの選択があったように思われる」としているように、借家法制の展開の叙述の中に住宅政策イデオロギーを位置づけたことである。個々の社会的・政治的要因が自動的に具体的な政策や立法を帰結するのではなく、あるいは望ましい方向への前進として、あるいは望ましくないが一時的な措置として、住宅のあり方や社会そのもののあり方を展望した上で政策決定がなされるということは重要な視点である。そして立法や法改正を当時の諸状況に対する法的反応としてだけではなく、長期的な視野で、また目的を持って活動を行う人間集団の行為として捉えることは、過去の事実の意義を理解するだけではなく、それと連続する現在の、また将来に向けての立法や法改正を考えるために不可欠というべきである。

(2) しかし、住宅政策イデオロギーの問題を、デュアリズムとユニタリズムの対立として捉えることが適切であったか。本書の歴史的過程の叙述は、住宅政策の発祥、第一次大戦前後によるその確立、第二次大戦後の諸制度の整備と、復興後の政策体系の模索、それを経た上で七〇年代(ドイツ)・八〇年代(イギリス)に採られた政策というように、同時に歴史的過程の分析でもある。この叙述の作業を通じて行われた分析と、デュアリズムとユニタリズムのモデルを使って行った分析とが整合しているか。以下、四点について検討する。

第一に、序論においては、社会賃貸部門と民間賃貸部門とを隔離するか統合するかが両概念を分ける定義的な規定とされている。そして、デュアリズムにおける特徴のひとつとして、社会賃貸住宅が少数者に対するセーフティ・ネットとされること、ユニタリズムにおける特徴のひとつとして、個人家主等によっても供給される社会賃貸住宅への財政的援助を挙げている。しかし、政策の選択においてデュアリズムかユニタリズムかという場合、サッチャー改革以後の状況において、民間家主に対する積極的・持続的な財政的援助の重要性が指摘されていることを紹介し、これを「ユニタリズムへの転換」が求められることを示すものと評価しているように、実際には民間借家部門に対して財政的な援助を行うか否かという点を分岐点としているの

ではないかと思われる。イギリスの住宅政策において、社会賃貸部門が充実した変則的デュアリズムが実際には決して一時的・例外的なものではなかったこと（しかしそれでもデュアリズム政策の範疇に属するものとされていること）をも併せ考えると、実際に分析に用いられているのは民間借家部門に対する財政的援助の有無という下位の要素であり、デュアリズム・ユニタリズムの概念は直接には十分に機能していないのではないかという疑問がある。

第二に、デュアリズムにおいては、公営住宅は残滓的なものであるということが、必然的であるかどうか。著者は、イギリスにおいて住宅政策の中心に公営住宅を据えたことがイギリスの住宅政策にデュアリズムの特徴をもたらしたと評価する。公営住宅部門と民間借家部門を分断したという点ではその通りであろうが、そうであれば、イギリスにおいては公営住宅を残滓的なものとしてではなく、住宅政策の中心に据えたことによって、公営住宅を残滓的なものとして位置づけるデュアリズムの構造が確立したというパラドキシカルなことになる。

また公営住宅を重視する福祉国家的デュアリズムは変則的なものであるというのは、定義によって帰結するのか、本質から出てくる帰結なのかという点も疑問である。すなわち、サッチャー改革以降のデュアリズムの徹底が、一時期福祉国家的デュアリズムという変則的な迂路を通ったとはいえ、デュアリズム政策をとったことによる必然的な帰結として本来のあり方に帰着したものであって、これは容易に変わりえないということになるのか、それとも、再び福祉国家的な理念が評価されることがあれば、（両部門の統合というユニタリズムへの転換をしない限り）福祉国家的デュアリズムの路線が復活しうるのかどうか。もし変わりえないというのであれば、それは何故かが——特に著者は「経路依存性」を重視するのであるから、たとえば現在の国民は公営住宅には満足せず、住宅所有を求めるというような事情ではなく、デュアリズム政策をとったこと自体から——説明されなければならない。もし変わりうるというのであれば、どちらが本則であり変則であるかは事物に内在するものではなく、定義の問題ということになりそうであるがどうか。

第三に、「経路依存性」の問題である。著者は、イギリスの現状について「ユニタリズムへの転換」が問題となりうるとする。また典型的なデュアリズムである日本の今後のあり方について、「ユニタリズム的な方向への転換」の可能性を示す。「経路依存性」とは「ある時点における社会構造やその変化のパ

ターンは、まったく偶然的・流動的なものではなく、歴史的に先行して生じた出来事あるいは意図的におこなわれた選択によって強く規定されていること」（二九頁）とされるが、これが「住宅政策形成期におけるデュアリズムとユニタリズムの選択」（三三〇頁）に当てはまるかどうか。すなわち、①経路依存性が問題となるのが「社会構造やその変化のパターン」であるとすれば、それはもう少し大きな歴史的文脈をいうのではないか、②「デュアリズムとユニタリズムの選択」というのも、両概念が第一点で見たように下位の諸要素を含むものであれば、持家の重視、あるいは公営住宅の重視ということが、総体としての「デュアリズムの選択」であるのかどうか、③無意識的な選択であるにせよ、その選択が以後の経緯を「強く規定」する力の本体は何かということである。

③について敷衍すれば、住宅政策の場合、「経路依存的な性格」というのは、一旦実施した政策の結果に伴う客観的なものか（たとえばイギリスにおける豊富な公営住宅のストックなど）、それともイデオロギーという（共同的なものであれ）主観的なものか。後者であるとすれば、政策とその結果の評価の上に修正可能なものであって、もし民間借家市場の継続的な充実を図るという政策目的を持ち、かつ勤労者側の家賃負担能力と家主の適正収益保障との乖離という状況を直視するならば、デュアリズムからユニタリズムへのイデオロギーの転換は、著者が認めるように（一四三頁）可能であり、必要である。いずれにせよ、政策イデオロギーの選択に「強い」経路依存性を認めるべきか、再考の必要があろう。

第四に、デュアリズムとユニタリズムの位置関係はどうか。すなわち、常に普遍的なモデルとして同等の資格で選択しうるものというよりも、現在においては、純粋な形でのデュアリズムはもはや選択の対象にならないのではないか。そうであれば、借家法規範の透明性の有無ということも、住宅政策イデオロギーと借家法の整合性の有無というよりも、もう少し具体的な要因をもって説明しなければ、今後の問題を考えるための力にならないのではないかと思われる。

すなわち、日本において借家法規範の不透明性をいう場合、デュアリズム政策と規制的性格の強い借家法との不整合という説明よりも、外部的な条件の未成熟により、借家法に過度の負担がかかっていることの解明の方が、英・独との比較としても有効なのではないか。たとえばイギリスの場合、ある程度の規範の透明性（代替住居ルール）を支えたのは、変則的デュアリズムの成果である公営住宅のストックであった。純粋のデュア

リズムでは、規範構造は透明だとしても、それでは民間借家市場の継続的な充実という政策目標が達成できないというのがこれまでの到達点であった。したがって変則的デュアリズムに復帰して公営住宅のストックを回復させるか、民間借家に援助する（ユニタリズムへの転換）か、いずれにしても純粋のデュアリズムは克服さるべきものであり、デュアリズムとユニタリズムは、同等の資格で並立するというより、変則的な形態をも含めて歴史的な変容を被りつつ存立するのではないかと思われる。そうであれば、借家法規範の透明性を論ずるにあたり、デュアリズムとユニタリズムのモデルは、歴史的に見る限り、事柄を明らかにするためにはあまり適切ではないのではないかという疑問が残る。

(3) 本書は、イギリス、ドイツの借家法・借家政策の展開を明快に叙述し、民間借家市場の活性化に向けて行われた政策の対蹠性を浮かび上がらせた。そしてデュアリズム、ユニタリズムというモデルの利用は、――福祉国家的デュアリズムの位置づけについてはなお検討の余地があり、また社会賃貸部門と民間賃貸部門とを分離するか否かという両者の区別が、具体的には民間賃貸部門を財政的措置の対象とするか否かという、より下位の論点において機能したものであるとしても――その対蹠性を明らかにするという静的な分析の点では十分に成功していると考える。しかし、歴史的展開の叙述中で行われた事実の分析から導かれたものは、民間借家市場の持続的な維持の障害となるのは、勤労者側の家賃負担能力と家主の適正収益保障との乖離であって、これを克服するためにはデュアリズム政策からユニタリズム政策への転換が必要であるということであり、イギリス及び日本についてのまとめで示唆されているように、それが著者の事実上の結論ではないかと思われる。そうであれば、デュアリズム、ユニタリズムのモデルは、歴史的に変容しうるものであり、動的な側面を見るならば、両者の選択については「経路依存性」の仮説とは反対の結論に至ったのではないかと考える。