Kobe University Repository : Kernel

PDF issue: 2025-12-04

家族住宅資産の階層化について

平山, 洋介

(Citation)
日本建築学会計画系論文集,88(805):1071-1080

(Issue Date)
2023-03-01

(Resource Type)
journal article

(Version)
Version of Record

(Rights)
© 2023, 日本建築学会

(URL)
https://hdl.handle.net/20.500.14094/0100482100

【カテゴリーⅠ】

日本建築学会計画系論文集 第88巻 第805号, 1071-1080, 2023年3月
J. Archit. Plann., AIJ, Vol. 88, No. 805, 1071-1080, Mar., 2023
DOI https://doi.org/10.3130/aija.88.1071

家族住宅資産の階層化について

THE STRATIFICATION OF FAMILY-OWNED HOUSING ASSETS

平 山 洋 介[*1]

Yosuke HIRAYAMA

This paper argues the role of family-owned residential properties in the reshaping of social class. As homeowner societies mature with the 'familisation' of owner-occupied housing, the distribution of housing assets over generations acts as a progressively significant mechanism in widening inequalities. Following Forrest and Hirayama (2018), this paper draws on my empirical survey conducted in Japan as a mature home-owning economy to explore social cleavages between 'accumulating families' which further accumulate multiple property assets over generations; 'dissipating families' which undergo a decline in the value of their property assets; and 'perpetually renting families' which are increasingly excluded from property-based society.

Keywords : *Home ownership, Housing assets, Familisation, Intergenerational transfers, Stratification*

住宅所有, 住宅資産, 家族化, 世代間承継, 階層化

1．はじめに

本稿は、複数世代にわたる家族の住宅資産がどのように蓄積し、どのような階層性をもつのかを明らかにしようとするものである。日本を含む先進諸国では、戦後に持ち家セクターが拡大し、自己所有の住宅に住む世帯が増えた。経済成長とそれにともなう中間層の拡大は住宅所有の増大に結びつき、多くの国の政府は持ち家取得を促進する住宅政策を展開した。住まいの個人所有は大衆化し、持ち家に住むことを社会標準とする“持ち家社会”が生成した。私有住宅の普及は、戦後の住宅所有形態に関する最重要の変化の一つとなった[注1)]。

住宅とその資産価値を所有する世帯がマジョリティを占める持ち家社会は長く持続し、いわば成熟の段階に入っている。ここで注目すべきは、持ち家が増えるにしたがい、そのストックがしだいに「家族化」し、“家族住宅資産”を形成する点である[注2)]。住まいは、それを法的に所有する個人を含む「世帯」の資産として存在するだけではなく、遺産相続などによって子世代に受けつがれ、複数世代にまたがる「家族」の資産をつくる側面をもつ。持ち家取得は、独立した「世帯」の資力のみによって達成されるとは限らず、親世代などの「家族」からの支援によって実現するケースがある。本稿での住宅資産の「家族化」とは、取得、所有および蓄積が「世帯」レベルでは完結せず、複数世代を含む「家族」レベルでの実践に転化する傾向として定義される[注3)]。

家族住宅資産の分布は均一ではなく、むしろ強い階層性をみせ、社会全体を階層化するメカニズムを構成する。本稿では、この点に着目し、複数世代の家族による住宅資産所有の階層化を検討する。住宅問題研究では、「世帯」単位の住宅分析が中心を占める。ある住宅は、ある世帯によって占有されることから、住まいの実態に関する研究の大半は世帯レベルでの分析に立脚した。住宅の階層性についての検討も、多くの場合、世帯単位の分析として進められた。しかし、持ち家ストックの増大にともない、蓄積した住宅資産の「家族化」が進む。日本では、寿命の短い住まいの割合が高い[注4)]。このため、住宅建築が一世代の範囲内で消費され、取り壊されるケースがみられた。しかし、耐久性の高い住宅ストックを形成する必要が指摘され、そのための施策が講じられてきた。住宅建築の寿命が伸びるとすれば、それは、世代を超える家族の資産になる。住宅の階層性の分析もまた、世帯レベルだけではなく、複数世代にわたる家族レベルで実施する必要が高まる。本稿での家族住宅資産の考察は、世帯単位分析を中心手法としてきた住宅問題研究に家族単位分析を導入しようとする意図を有している[注5)]。

本研究で使用するのは、首都圏（東京都、埼玉・千葉・神奈川県）

*1 神戸大学大学院人間発達環境学研究科　教授・学博　Prof., Graduate School of Human Development and Environment, Kobe University, Ph.D.

と関西圏（京都・大阪府、兵庫・奈良県）の大都市圏に住む世帯主55～74歳の世帯を対象としたインターネット・アンケート調査の結果である[注6)]。この年齢層の世帯は、親世帯の住まいの相続をすでに経験し、あるいは予定することが少なくないと推察され、その一方で、子世帯の一部ないし多くが持ち家取得を達成または計画する段階にあると考えられる。これらの意味で、世帯主55～74歳のグループは、家族住宅資産の形成に関し、三世代にわたる家族のいわば“結節点”としての位置づけをもつ。調査では、対象世帯の住宅実態に加え、対象世帯が親、子と住宅関連のどのような関係をもつのかをみることで、家族住宅資産がどのように蓄積し、どのように階層化したのかを知ろうとした。

アンケート調査で住宅資産額をどうとらえるのか。本研究では、住宅資産を当該住宅が建っている土地の資産を含むものとし、その規模を市場評価から把握しようとした。アンケート調査では、対象者に所有住宅の市場評価額をたずねた[注7)]。回答者は、所有している住宅の市場での価格をおおざっぱにしか認識していない場合が多い。この点に、アンケート調査による住宅資産計測の限界がある。ここでは、住宅資産額を回答者に質問するときに、その値をそのまま答えてもらうのではなく、それを1000万円単位の階級で区分し、そこから選択してもらう方式をとることで、住宅資産の市場評価額を詳細には測れないにせよ、その階級を調べようとした。以下でみるように、住宅資産額の区分は、所有者の属性などとの明快な関連性をみせる。このことは、住宅資産を階級で区分し、それをアンケートでたずねる方法が有意味な結果をもたらすことを示唆している。

住宅資産の実態は、地域によって異なると考えられる。本調査では、住宅安定の確保がより難しく、同時に、持ち家の資産価値が高い大都市圏を対象とし、そこでの家族住宅資産の実態をとらえようとした。地方圏の状況の分析については、別途の調査が必要になる。

調査は2021年２月に実施し、その結果、2,000世帯のデータを得た。以下では、まず、家族住宅資産の階層化に関する研究の必要と重要さを論じたうえで、調査結果にもとづき、対象世帯による住宅資産形成の実態、親世代からの住宅相続、子世代への持ち家支援などを分析する。

２．家族住宅資産と社会階層形成

住宅資産の蓄積とその「家族化」は、どのように階層化し、社会全体の階層化において、どういう役割をはたすのか。その研究は、なぜ、必要なのか[注8)]。戦後の先進諸国では、持ち家の増大によって、住宅資産を保有する中間層が拡大した。この点が社会階層形成のあり方を戦前と戦後で差異化する最重要の要因の一つとなった。トマ・ピケティが展開した社会的不平等の歴史実証分析は、住宅研究を含む幅広い分野から注目を集めた[注9)]。ピケティによれば、先進諸国の資本の価値は、18～19世紀では安定していたのに比べ、二度の世界大戦のために激減し、第二次世界大戦後にふたたび増えた。そして、戦後の資本回復では、住宅の位置づけが目だって上がった。持ち家率が上昇した戦後社会では、増大した住宅資産の多くは私有資産である。このため、ピケティの議論は、戦後社会の階層化の理解において個人住宅資産についての分析が不可欠になることを含意した。

社会階層研究では、労働市場での地位が社会階層を示す指標としてとくに重視された[注10)]。たとえば、雇用形態、職種、職階などの指標が社会階層構成における人びとの位置を表すと認識されていた。これは、生産領域での社会関係が階層形成の仕組みの中心をつくるとみなす考え方にもとづく。消費領域の住まいの実態は、職業とそれに相関する所得から決定する従属変数にすぎないとされ、社会階層研究では、ほとんど扱われなかった。高所得の人たちは、良質で、広く、快適な住宅に住み、低所得者は、低劣な居住条件のもとに置かれる。

しかし、戦後の持ち家セクターの成長は、社会階層形成に対する住まいの重要さを増大させた。生産領域では賃金労働者として働く人たちの多くが、消費領域では持ち家を取得し、住宅資産を所有した。これを反映し、労働過程での地位だけではなく、消費過程において持ち家を得るかどうか、取得するとすれば、どういう価値の住宅をもつのかが社会階層の新たな指標になるという見方が示された。ジョン・レックスとロバート・ムーアが“住宅階層”(housing class)の概念を1960年代に出し、それが社会を階層化する因子として重要な役割をはたすと指摘したことは、よく知られているとおりである[注11)]。住宅階層分析を1970年代に発展させたパトリック・ダンレヴィ、ピーター・ソーンダースらは、持ち家の増大にとくに注目し、消費領域の住宅所有と社会階層形成の連関を論じた[注12)]。

日本では、西山夘三、三宅醇らが住宅所有形態と所得、職業、世帯構成などの相関に着目し、住宅階層の議論を展開した[注13)]。ソーンダースらが住まいの階層化を消費領域の社会階層形成と政治意識などの広い文脈にまで関連づけたのに比べれば、西山、三宅らの住宅階層分析は住宅領域それ自体の範囲内にとどまっていた。しかし、レックスとムーアによる住宅階層の重要さの提起が1960年代であったのに対し、西山はより早く1950年代に住宅階層の概念を出していた。西山、三宅らの住宅階層論は、日本語でしか書かれず、国際住宅学界ではほとんど知られなかった[注14)]。

持ち家社会は、その成熟と住宅資産の「家族化」によって、新しい段階に入る。レイ・フォレストと筆者は、先進諸国における持ち家セクターの発展段階に関する一つのモデルを提案した[注15)]。初期の持ち家セクターでは、良質とは必ずしもいえない住宅が多く、さらに、住宅ローン・システムの発展にともない、債務をともなう住宅が増えることから、エクイティは少ない。エクイティとは、住宅の市場価値から負債を除いた実質の資産価値をさす。持ち家セクターの次の段階では、より良質の住宅ストックが増大し、人口の高齢化につれて、ローン返済の終わった住宅が増えるため、エクイティが蓄積する。持ち家セクターのさらに新しい段階になると、増大したエクイティの分布と配分のあり方が階層化し、社会全体の階層化のなかで、より重要な位置をもつに至る。

このモデルをふまえ、フォレストと筆者は、成熟した持ち家社会では、世代を超えて住宅資産を増大させる「蓄積家族」(accumulating families)、住宅資産の目減りを経験する「食いつぶし家族」(dissipating families)、親・子世代ともに持ち家セクターに入らず、賃貸住宅に住み続ける「賃貸家族」(perpetually renting families)の分解が階層化の新たな中心要因になると論じた。住宅資産に着目したここでの家族分類は、概念上のモデルである。これを応用し、「家族化」する住宅資産の実証分析を試みるところに本論文の一つの狙いがある。カリン・クルツとハンス・ペーター・ブロ

スフェルドが述べたように、住宅資産はおもに家族の範囲内で蓄積・分配され、そのプロセスは生産領域から分離していることから、社会階層形成の構造のなかで、独立した固有の位置をもつ[注16)]。この点に、社会階層研究における家族住宅資産への注目の必要の根拠がある。

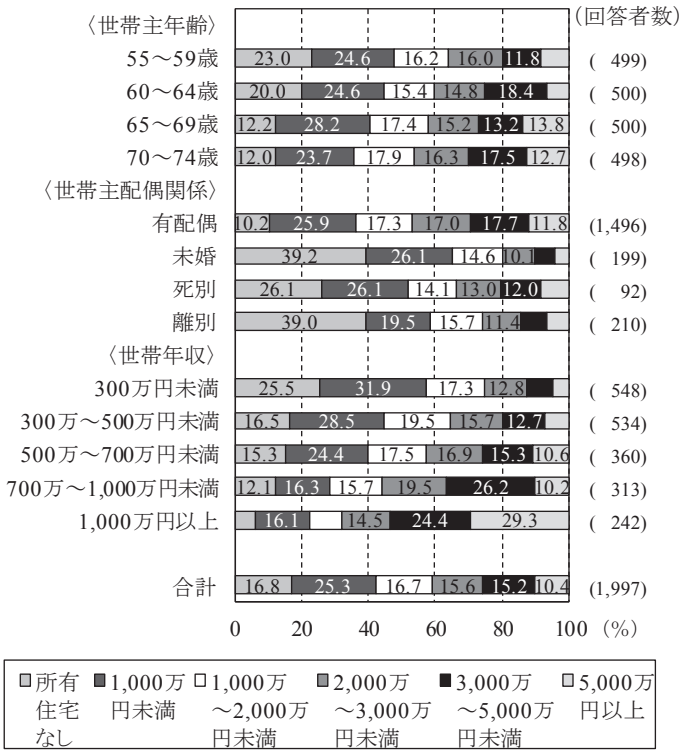
多くの国で持ち家が増大し、私有住宅資産が蓄積した。これにともない、「住宅資産型福祉」（housing asset-based welfare）に関する議論が蓄積した[注17)]。人口の高齢化のもとで、政府は、社会保障費を増大させる必要に迫られ、その程度を緩和するために、人びとの私有資産形成にもとづく経済安定を促す政策をとる。私有資産の中心を占めるのは、居住用不動産である。持ち家は、住宅ローンを完済すれば、住居費負担が軽く、さらに、不動産資産を形成することで、所有者の生活基盤をつくると想定されている[注18)]。持ち家取得を推進する政策は、住宅領域それ自体だけではなく、「住宅資産型福祉」の文脈のなかで理解される必要がある。しかし、住宅資産形成に根ざす経済安定を重視する施策を成立させるには、それがある程度の均質さをもつことが条件になる。住宅資産保有が過度に不均質であれば、それに立脚した施策は、不均質な経済安定しかつくりだせない[注19)]。したがって、住宅資産所有の階層化についての分析は、「住宅資産型福祉」との関連で重要な意味をもつ。

先進諸国の多くで私有住宅が増えるにともない、家族資産としての持ち家と世代間関係に着目した社会階層研究が発展した[注20)]。このなかで、日本の特徴は、人口と経済が“成長後”の段階にすでに入っている点にある[注21)]。日本では、2000年代に人口が減りはじめ、前世紀末から経済は不安定化し、成長率はおおむね低いままとなった。筆者と泉原美佐は、人口・経済が停滞ないし縮小する社会では、住宅問題研究の条件が根底から変化することを論じ、その一つとして、新規に建つ持ち家の「世帯」による取得だけではなく、「家族」を経路とする持ち家ストックの分配のあり方が世代を超える社会階層形成に影響することを考察した[注22)]。ピケティの社会的不平等論の要点は、労働所得と資本所有の比較にあった[注23)]。ピケティによると、住宅を含む資本の所有に関連する不平等が労働所得のそれより大きく、その傾向は、成長率が下がると、より顕著になる。第一次世界大戦から第二次世界大戦後の高度成長期にかけて、戦争による資本破壊のために、資本所有にもとづく不平等は縮小し、増大する労働所得が人びとの平等化を促進した。これに比べ、成長率が低下した 1980 年代以降では、労働所得の伸び率の減少につれて、戦後に蓄積した資本の所有の差から生じる不平等が拡大した。ピケティのこの発見は、日本をはじめとする成長率の下がった社会を階層化するメカニズムの研究における住宅資産の役割への注目の必要を示唆した。

３．住宅資産の規模

アンケート調査の結果から、まず、対象世帯の所有する住宅資産の規模をみる。世帯が所有する住宅資産総量は、その世帯が居住し、所有している「現住宅」の資産と、それ以外に所有する「付加住宅」の資産を合わせたものである。住宅資産の規模は、階層性を明確にみせる（図１）。知られているように、持ち家に住む世帯の割合は、年齢の上昇とともに増える。これを反映し、世帯主 55 歳以上のグループのうち何らかの住宅資産を所有する世帯はきわめて多く、83.2%に達する。しかし、他方で、50 歳代半ばを超えてなお住宅を所有していない世帯が 16.8%におよぶ。既述のように、住宅資産の規模をとらえるために、その市場評価額をたずねた。住宅資産額には大きな差がみられ、「1000 万円未満」が 25.3%を占めると同時に、「3000 万～5000 万円未満」が 15.2%、「5000 万円以上」が 10.4%を示した。

世帯特性と住宅資産の関係を観察した（図１）。世帯主年齢がより高いグループでは、住宅資産をもつ世帯の割合がより高く、住宅資産の規模については、それがとくに大きい世帯が多い。住宅資産をもつ世帯、住宅資産総額「5000 万円以上」の世帯は、世帯主 55～59 歳では 77.0%、8.4%、70～74 歳では 88.0%、12.7%であった。しかし、住宅資産保有の年齢による差は、必ずしも大きいとはいえず、住宅資産総額「1000 万円未満」から「3000 万～5000 万円未満」の構成比の年齢による違いは小さい。これは、年齢が上がってから相続などで住宅資産を増やす世帯が存在し、より高齢のグループで住宅資産総額「5000 万円以上」の割合が高くなる一方で、自己居住用の住宅資産として、どういう持ち家を取得・保有するのかは 50 歳代半ばまでにおおむね決まるケースが多いことを示唆すると考えられる。一方、世帯主の配偶関係によって住宅資産の保有状況には明確な違いがみられ、有配偶者のグループでは住宅資産をもつ世帯が 89.8%に達するのに比べ、その割合は、無配偶者では、63.3%にとどまり、とくに未婚者では 60.8%、離別者では 61.0%と低い。日本では、住宅所有と家族形成が密接に関係し、多くの人びとは結婚まで持ち家を取得しない[注24)]。このため、未婚のグループでは、年齢が高い場合でさえ、持ち家率がそれほど上がらない。離婚は元夫婦の住宅所有形態に影響し、持ち家に住んでいた世帯では、元夫・妻の片方または双方の転居が必要とされ、その結果、離別者の持ち



注）不明を除く。

図１　世帯主年齢、配偶関係、世帯年収別　住宅資産総額

家率は低くなる[注25)]。住宅資産の規模は世帯年収に明快に関係する。年収が低い「300 万円未満」では、「所有住宅なし」が 25.5%、「1000 万円未満」が 31.9%と多いのに対し、高年収の「700 万～1000 万円未満」、「1000 万円以上」では、住宅資産「3000 万～5000 万円未満」が 26.2%、24.4%、「5000 万円以上」が 10.2%、29.3%を示す。

住宅資産の全体を構成する現住宅と付加住宅の資産規模をみると、住宅資産総量の多いグループでは、現住宅の資産額が大きいうえに、付加住宅を所有するケースが多く、その資産額もより大きい（表１）。現住宅と付加住宅それぞれの資産規模の階層差が合わさって、住宅資産総量の階層化を促進したといえる。

現住宅資産は、住宅資産全体の中心を構成する。その分布は、大きな幅をみせ、一方で、現住宅資産をもたない世帯、すなわち持ち家には住んでいない世帯が 19.0%を占め、他方で、現住宅資産が 3000 万円以上、5000 万円以上の持ち家世帯がそれぞれ 22.5%、6.8%を示す。現住宅資産は住宅資産総量の大部分を占めることから、両者は明快に相関する。

付加住宅を所有する世帯は 15.3%で、多いとはいえない。しかし、その比率は、階層性をみせ、住宅資産総量が「1000 万円未満」、「1000 万～2000 万円未満」のグループではそれぞれ 8.9%、10.5%と少ないのに比べ、「3000 万～5000 万円未満」では 20.7%を示し、さらに、「5000 万円以上」では 55.6%と過半におよぶ。住宅資産総量の多いグループでは、付加住宅の複数所有がみられ、「5000 万円以上」では２戸以上の付加住宅をもつ世帯が 24.2%を占める。住宅資産総量の少ない世帯では、付加住宅を保有していても、その資産額は小さいのに比べ、より大規模な住宅資産を形成する世帯では、付加住宅の資産額が大きい。たとえば、住宅資産総額「5000 万円以上」では、3000 万円以上の市場価値のある付加住宅を所有する世帯が 37.2%を示す。多量の住宅資産をもつグループでは、それを増大させるうえで、付加住宅の所有が重要な役割をはたしている。

４．現住宅資産の形成

ここでは、現住宅が持ち家の世帯について、その資産規模ごとに資産形成のあり方が差異化している状況をみる。現住宅の取得経路では、「新築購入」（34.9%）、「新築」（32.4%）、「中古購入」（21.9%）の比率が高く、この三つを合わせると、89.2%になる（図２）。それぞれの比率は、現住宅の資産額によって異なり、資産額の低い「1000 万円未満」では「中古購入」の割合が高く、30.5%を示す一方、資産額が高いほど「新築」が増え、「5000 万円以上」では 42.6%におよぶ。現住宅を「相続」によって得た世帯の割合は 8.0%と低く、自己居住の住まいを「家族化」の経路から取得したケースは少ない。

現住宅の資産規模は不変ではない。持ち家に住んでいる世帯に対し、その市場評価額が過去約５年でどう変わったかを質問したところ、「ほとんど変わらない」（36.8%）と「わからない」（34.7%）が多かった（図２）。市場評価額の「少し上がった」、「大きく上がった」はそれぞれ 9.2%、2.6%、「少し下がった」、「大きく下がった」は 10.8%、6.0%であった。ここでは、「少し」、「大きく」は、それぞれ「概ね１割未満」、「概ね１割以上」として質問している。市場評価額の変化は、現住宅の資産額に応じて違いをみせる。資産額が低いほど「わからない」の比率が高く、「1000 万円未満」では 49.4%に達し、自身の住む持ち家の価値変化に注意を払っていない世帯が多い。さらに、現住宅資産額の低いグループでは、それが「少し下がった」、「大きく下がった」が相対的に多く、両者を合わせた比率は、「1000 万円未満」から「2000 万～3000 万円未満」において 17.5%～20.9%を示す。これに対し、現住宅資産額が高いグループでは、「少し上がった」が相対的に多く、「3000 万～5000 万円未満」では 16.0%、「5000 万円以上」では 24.3%を示し、「大きく上がった」は、「5000 万円以上」で 14.7%を占める。

高齢期に近づいている、あるいはすでに高齢期を迎えた世帯は、自身の住む持ち家をどのように扱おうとしているのか。持ち家に関する将来意向は、「わからない」（51.0%）が最も多く、次いで「親

表１　住宅資産総額別　現住宅資産額、付加住宅戸数、付加住宅資産額

		現住宅資産額						付加住宅戸数				付加住宅資産額						（回答者数）
		持ち家以外	1,000万円未満	1,000万～2,000万円未満	2,000万～3,000万円未満	3,000万～5,000万円未満	5,000万円以上	０戸	１戸	２戸	３戸以上	付加住宅なし	1,000万円未満	1,000万～2,000万円未満	2,000万～3,000万円未満	3,000万～5,000万円未満	5,000万円以上	
所有住宅なし	(%)	100.0	-	-	-	-	-	100.0	-	-	-	100.0	-	-	-	-	-	(336)
1,000万円未満	(%)	4.6	95.4	-	-	-	-	91.1	7.1	1.6	0.2	91.1	8.9	-	-	-	-	(505)
1,000万～2,000万円未満	(%)	2.7	4.2	93.1	-	-	-	89.5	8.4	1.5	0.6	89.5	6.9	3.6	-	-	-	(334)
2,000万～3,000万円未満	(%)	1.3	1.0	5.8	92.0	-	-	84.9	11.9	2.3	1.0	84.9	9.3	3.2	2.6	-	-	(311)
3,000万～5,000万円未満	(%)	1.0	1.7	3.0	6.9	87.5	-	79.3	17.4	1.3	2.0	79.3	8.9	5.3	3.9	2.6	-	(304)
5,000万円以上	(%)	2.4	1.9	3.4	3.9	22.7	65.7	44.4	31.4	14.5	9.7	44.4	5.3	5.8	7.2	15.5	21.7	(207)
合計	(%)	19.0	25.5	17.2	15.8	15.6	6.8	84.7	11.0	2.7	1.6	84.7	6.8	2.5	1.8	2.0	2.3	(1,997)

注）1）現住宅資産額の回答者数は、住宅資産総額「所有住宅なし」「1,000万円未満」「1,000万～2,000万円未満」「2,000万～3,000万円未満」「3,000万～5,000万円未満」「5,000万円以上」「合計」の順に、それぞれ336、505、333、311、303、207、1,995。

2）不明を除く。

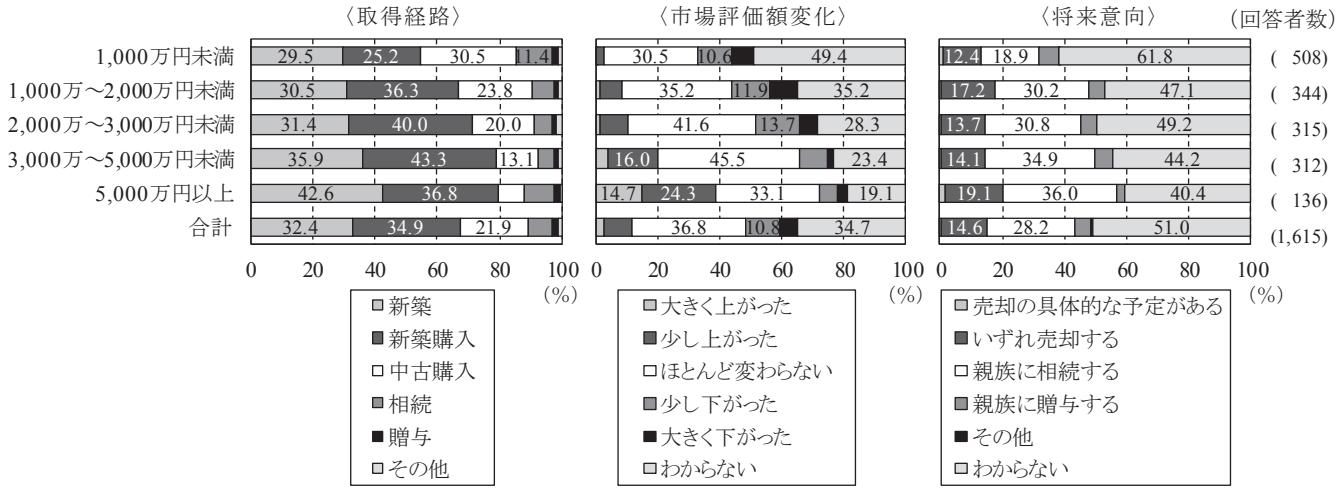
族に相続する」（28.2%）、「いずれ売却する」（14.6%）の比率が高い（図２）。この将来意向には、現住宅の資産額によって違いがある。持ち得の将来を「わからない」とする世帯の比率は、現住宅資産額の少ない「1000 万円未満」のグループでとくに高く、61.8%を示しているが、資産額が多いほど低く、「3000 万～5000 万円未満」では 44.2%、「5000 万円以上」では 40.4%になる。これに比べ、「親族に相続する」の比率は、現住宅の資産額が大きいほど上昇し、「1000 万円未満」での 18.9%に比べ、「3000 万～5000 万円未満」では 34.9%、「5000 万円以上」では 36.0%とより高い。調査対象となった世帯主 55～74 歳の世代では、上述のように、自己居住用の住宅を親世代から受けついだ世帯は少なく、その意味で自分の住む住宅は「家族化」していない。しかし、資産価値の高い持ち家に住むグループでは、その将来について、不確定の因子が多いことから、「わからない」が、資産規模の小さいグループより少ないとはいえ、高い比率を示す一方、それを除けば、「親族に相続する」が多く、住宅資産を次世代に相続させ、「家族化」しようとする傾向が相対的に強い。

５．付加住宅資産の形成

調査対象世帯のうち 15.3%、305 世帯が 483 戸の付加住宅を所有する。その「住宅」単位の実態を、付加住宅を所有する「世帯」の付加住宅資産額との関連で観察する。付加住宅の取得経路では、「相続」が最も多く、44.9%を示し、これに次いで、「経済上の目的」（26.5%）、「購入・建築後転出」（15.1%）の比率が高い（図３）。先述のように、自身の住む持ち家を相続によって得た世帯は少ないのに比べ、付加住宅の半分近くは相続から取得されている。これは、相続が発生する時点で子世代の年齢がすでに高い場合が多いためである[注 26)]。多くの子世帯は、自身の持ち家を取得し、その後に、親世代の住まいを相続しても、そこに住む必要はなく、付加住宅として所有する場合が多くなる。付加住宅の資産規模と取得経路の関係は、必ずしも明瞭ではないが、資産額の大きい「5000 万円以上」のグループでは、「経済上の目的」（47.9%）から取得された付加住宅が多い点に特徴がある。同時に、このグループでの「相続」は、37.7%と相対的には少ないが、明確に認識可能な取得経路の一つとなっている。付加住宅資産の多いグループは、投資を中心とし、相続をも含む経路によって、それを形成した。

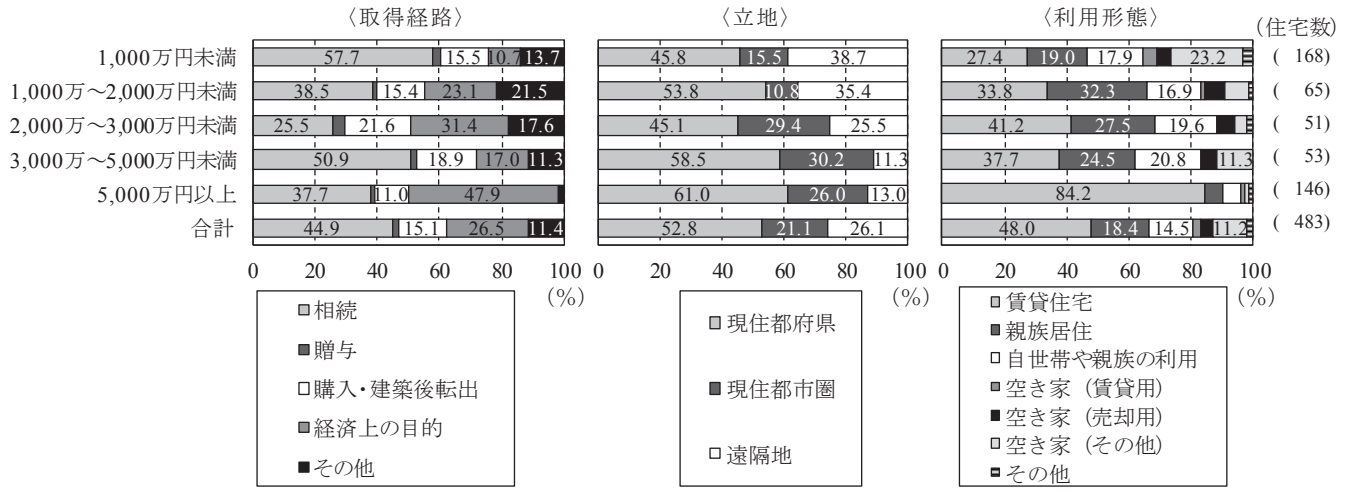
付加住宅の立地を、調査対象世帯の現住地との関係で「現住都府県」「現住都市圏」「遠隔地」の三つに分けると、「現住都府県」が最も多く、52.8%とほぼ半分を占め、これに「現住都市圏」（21.1%）を合わせると、73.9%になる（図３）。現住都市圏の外側である「遠隔地」は 26.1%であった。付加住宅の立地は、その資産額と相関し、「5000 万円以上」のグループでは、「現住都府県」の割合が最も高く、61.0%におよぶ。大規模な付加住宅資産を所有するグループでは、上記のように、「投資」から付加住宅を得た世帯が多く、さらに「相続」による付加住宅取得もみられる点から、現住地の近傍で付加住宅取得に投資したパターンが典型で、これに加え、出身地の大都市圏に住み続け、あるいは別の地域からそこに戻り、実家を付加住宅として相続したパターンもあると推察され、これらの経緯によって地価の高い現住地とその周辺地域に住宅資産を蓄積した世帯が多いと考えられる。付加住宅の資産規模が「1000 万円未満」と最も小さいグループでは、他のグループに比べ、所有する付加住宅が「遠隔地」に立地しているケースが多く、38.7%を示す。ここでは、地方の小都市、農村地域などの出身者が、都市地域に移動し、年齢が上がってから、実家を付加住宅として相続し、その資産価値は低いといった世帯が多いと推察される[注 27)]。

付加住宅の利用形態をみると、「賃貸住宅」が最も多く、48.0%におよび、次いで「親族居住」（18.4%）が多い（図３）。他方で、空き家のままの付加住宅の割合が 17.2%を示し、一般的な空き家率より高い[注 28)]。空き家の内訳では、「空き家（売却用）」（3.7%）と「空き家（賃貸用）」（2.3%）は少なく、利用目的が明確とはいえない「空き家（その他）」（11.2%）が多い。付加住宅の資産規模との関連で



注）1）現住宅が持ち家の世帯について集計。
2）取得経路の「相続」「贈与」はそれぞれ、相続・贈与した住宅を建て替えたケース、および相続・贈与した土地に住宅を建てた若干のケースを含む。
3）不明を除く。

図２　現住宅資産額別　現住宅の取得経路・市場評価額変化・将来意向



注）1）付加住宅を所有する世帯の付加住宅資産額別に、取得経路・立地・利用形態に関する住宅数構成比を図示。
2）利用形態の「自世帯や親族の利用」は、自世帯や親族の別荘・仕事場・物置・倉庫・セカンドハウス。
3）不明を除く。

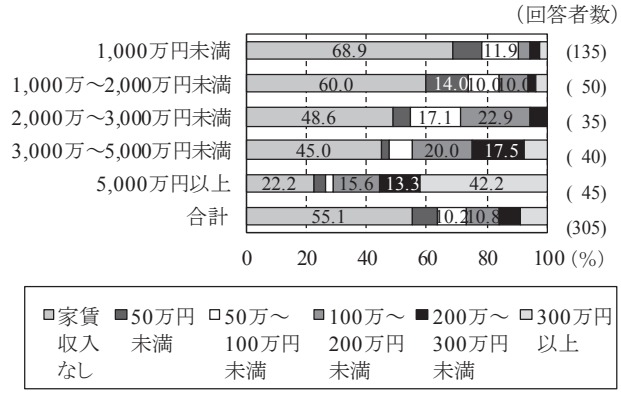
図３　付加住宅資産額別　付加住宅の取得経路・立地・利用形態

利用形態をみると、「5000 万円以上」の付加住宅資産を所有する世帯のグループでは、「賃貸住宅」の比率がきわだって高く、84.2%に達する。資産価値の高い付加住宅は、都市地域に立地し、相続または投資によって取得され、賃貸住宅として供給されるケースが多いと考えられる。付加住宅資産が 1000 万円から 5000 万円未満では、「親族居住」の比率が相対的に高い（24.5～32.3%）。付加住宅の資産規模が最も小さい「1000 万円未満」世帯のグループでは、空き家率がとくに高く、32.7%におよび、なかでも利用目的の不明瞭な「空き家（その他）」が 23.2%と高い割合を示す。資産規模の小さい付加住宅は、小都市、農村地域などの遠隔地に立地し、相続によって承継され、しかし、住宅市場が小さい、またはほとんど存在しないため、空き家のままとなっているケースが多いと推察される。

付加住宅を所有する世帯について、その資産規模と家賃収入を「世帯」単位で観察すると、明確な相関が認められる。家賃収入「なし」の比率は、付加住宅資産額が「1000 万円未満」では 68.9%に達するのに比べ、「1000 万～2000 万円未満」では 60.0%、「2000 万～3000 万円未満」では 48.6%と下がり、「5000 万円以上」では 22.2%とさらに低い。付加住宅の資産規模が「5000 万円以上」になる世帯では、年間の家賃収入 200 万円以上が 55.6%、300 万円以上が 42.2%と高い割合を示す。住宅問題研究の大半において、住まいは消費対象として分析されてきた。しかし、資産価値の高い付加住宅から多量の家賃収入が発生している実態は、住まいを収入源としてとらえる視点が必要になることを含意する[注29)]。

６．親世代からの住宅相続

持ち家の世代間承継は、その「家族化」を反映・促進する。調査対象となった世帯の世帯主および配偶者が親の住まいを相続したかどうか、相続した場合は、その実態がどのようであるかを、世帯が所有する住宅資産の総量との関連で観察した（表２）[注30)]。親からの住宅相続については、複数回の経験がありえるため、複数選択方式の回答を求めた。世帯主の住宅相続の経験では、「相続したことがない」が 75.5%と高い割合を示し、相続したことのある者は 24.5%であった。住宅相続経験の内容では、「相続し、所有している」が 14.2%と多く、次いで、「相続し、売却した」（8.9%）の割合が高い。住宅相続の有無と内容は、世帯の所有する住宅資産総量に関係する。住宅資産総額が大きい「3000 万～5000 万円未満」「5000 万円以上」では住宅相続を経験した世帯主が多く、住宅資産がとくに多量の「5000 万円以上」では相続住宅を保有し続けている世帯主が多い。住宅を相続した世帯主の割合をみると、住宅資産総額「1000 万円未満」での 23.8%、「1000 万～2000 万円未満」での 24.3%に比して、「3000 万～5000 万円未満」では 30.6%と少し高く、「5000 万円以上」では 41.5%とより高い。相続住宅を保有し続けている世帯主は、住宅資産総額「1000 万円未満」での 17.8%、「1000 万～2000 万円未満」での 13.8%に比べ、「5000 万円以上」では 23.7%と多くなる。



注）1）付加住宅所有世帯について集計。
2）不明を除く。

図４　付加住宅資産額別　年間家賃収入

住宅相続の経験のある配偶者は 15.5%で、世帯主の場合より少ない（表２）。遺産相続は、兄弟姉妹のなかでは、均等分割が制度上の基本とされる。しかし、筆者のこれまでの研究で示したように、持

ち家については、男性、とくに長男が受けつぐケースが多い[注 31)]。この点は、遺産相続における法律と実践に違いがあるかどうかを問う必要を示唆する。ここでの調査の結果においても、大半が男性である世帯主は、大半が女性の配偶者に比べ、住宅を受けついだケースが多い。世帯主の場合と同様に、配偶者についても、世帯の住宅資産の規模が大きい「3000 万～5000 万円未満」「5000 万円以上」で住宅相続の経験が多く、「5000 万円以上」では相続住宅を所有し続けているケースの割合が高い。配偶者がいる世帯に関し、住宅を相続した配偶者、相続住宅の所有を維持している配偶者の比率をみると、住宅資産総額「1000 万円未満」ではそれぞれ 13.9%、8.0%、「5000 万円以上」では 22.6%、12.4%であった。

大規模な住宅資産を所有する世帯では、世帯主と配偶者の住宅相続が相対的に多く、両者が合わさって、資産蓄積を促進したといえる。先述のように、住宅を相続した世帯は、そこに住むケースより、それを付加住宅として所有するケースが多い。住宅資産総量の多いグループでは、付加住宅となった相続住宅が住宅資産を増大させ、さらに、賃貸住宅として市場に出され、家賃収入をもたらすことが多い。とくに規模の大きい住宅資産をもつグループにおけるその「家族化」は、住宅資産所有の階層差を拡大する要因になっている。

親世代の持ち家を相続した経験に加え、これから相続する可能性があるかどうかを問うたところ、「可能性はない」が多く、世帯主では 64.8%、配偶者では 66.2%におよび、これに次いで、「わからない」の比率が高かった（世帯主 22.2%、配偶者 22.9%）（表２）。一方、相続する「可能性がある」は世帯主の 13.0%、配偶者の 10.9%を占め、それぞれの割合は、世帯が所有する住宅資産の規模と相関し、住宅資産総額「1000 万円未満」の世帯主では 9.7%、配偶者では 9.0%であったのに対し、「5000 万円以上」では、世帯主の 17.9%、配偶者の 16.4%を示した。住宅資産所有の階層差は、親世代からの住宅相続のこれまでの実績によって増大し、そのうえ、将来の住宅相続によって、さらに拡大する可能性がある。

７．子世代への持ち家支援

調査対象となった世代が子世代の持ち家取得を支援し、複数世代にわたる住宅資産の蓄積を「家族化」することが考えられる。調査対象世帯には、2156 の別居している子どもの世帯がある。その住宅所有形態をみると、別居子世帯の所有する持ち家が 36.9%、親・親族の所有する住宅が 17.9%、借家が 39.7%であった（図５）。この所有形態は、別居子世帯の世帯主年齢と明確に相関し、24 歳以下のグループでは、借家率が高く、56.8%におよび、また親・親族の住宅が相対的に多く、25.7%を示すのに対し、持ち家率は 5.4%と低い。自己所有の持ち家に住む別居子世帯は、その年齢が上がるほど増え、世帯主 25～34 歳では 25.4%、35～44 歳では 45.9%、45 歳以上では 54.6%を示した。次に、調査対象世帯の保有する住宅資産との関連で別居子世帯の住宅所有形態を観察した。何らかの住宅資産を保有するグループでは、別居子の持ち家率は、その規模にとくに明確には相関せず、36.1%～42.8%であった（図５）。しかし、住宅資産をまったくもたないグループでは、別居子の持ち家率が 19.4%ときわめて低く、借家率が 71.0%と顕著に高い点が特徴となっている。

調査対象世帯による子世帯の持ち家取得への経済上の支援について調べた。これに関する質問では、複数の別居子をもつ世帯があることから、複数選択方式を使った。その結果によると、別居子のあるグループでは、「支援したこともする予定もない」が 46.0%と最も多く、また、「わからない」が 27.8%を示す一方、「支援したことがある」は 20.1%、「支援する予定がある」が 7.5%を占めた（図６）。

持ち家取得に関する子世代への支援は、調査対象世帯の住宅資産

表２　住宅資産総額別　世帯主と配偶者の相続経験と相続可能性

		相続経験						相続可能性			
		相続し、売却した	相続し、譲渡した	相続し、所有している	相続し、除去し、土地のみ所有している	相続したことがない	（回答者数）	可能性がある	可能性はない	わからない	（回答者数）
〈世帯主〉											
所有住宅なし	(%)	7.6	0.9	-	0.0	91.8	(328)	12.2	62.5	25.3	(336)
1,000万円未満	(%)	5.1	0.6	17.8	0.2	76.2	(505)	9.7	67.3	23.0	(505)
1,000万～2,000万円未満	(%)	9.6	0.0	13.8	0.9	75.7	(334)	11.4	63.8	24.9	(334)
2,000万～3,000万円未満	(%)	9.0	1.3	15.8	0.6	74.0	(311)	14.1	65.9	19.9	(311)
3,000万～5,000万円未満	(%)	12.2	1.6	15.8	1.0	69.4	(304)	16.4	64.1	19.4	(304)
5,000万円以上	(%)	14.5	1.4	23.7	4.8	58.5	(207)	17.9	63.8	18.4	(207)
合計	(%)	8.9	0.9	14.2	1.0	75.5	(1,989)	13.0	64.8	22.2	(1,997)
〈配偶者〉											
所有住宅なし	(%)	4.6	3.3	-	0.7	91.4	(151)	9.9	65.8	24.3	(152)
1,000万円未満	(%)	4.9	0.8	8.0	0.3	86.1	(388)	9.0	68.3	22.7	(388)
1,000万～2,000万円未満	(%)	4.6	0.8	7.7	0.4	86.5	(259)	9.7	64.9	25.5	(259)
2,000万～3,000万円未満	(%)	5.9	0.0	8.6	0.4	85.5	(255)	10.2	64.3	25.5	(255)
3,000万～5,000万円未満	(%)	9.4	2.6	6.8	0.8	80.4	(265)	12.5	64.2	23.4	(265)
5,000万円以上	(%)	10.2	0.0	12.4	0.0	77.4	(177)	16.4	69.5	14.1	(177)
合計	(%)	6.4	1.1	7.6	0.4	84.5	(1,495)	10.9	66.2	22.9	(1,496)

注）1）相続経験は複数回答。　2）不明を除く。

の規模に関係し、階層化した実態をみせる。住宅資産をもたない世帯では、「支援したこともする予定もない」が 64.6%と高い比率を示し、「支援したことがある」、「支援する予定がある」は 3.5%、3.5%ときわめて少ない（図６）。これに対し、住宅資産をもつ世帯では、「支援したこともする予定もない」の割合が少なく、資産規模がとくに大きいグループでより低い。その値は、住宅資産総額「1000 万円未満」では 48.4%を示し、「1000 万～2000 万円未満」から「3000 万～5000 万円」ではやや低くなっているが、43.4～45.2%と大きな違いはみせないのに対し、「5000 万円以上」では 30.0%と大幅に低い。別居子の持ち家取得に「支援したことがある」世帯は、住宅資産総額「1000 万円未満」での 17.7%から「5000 万円以上」での 26.4%へと少しずつ多くなる。別居子に「支援する予定がある」世帯の比率は、住宅資産総額「1000 万円未満」から「3000 万～5000 万円未満」では、資産規模が大きいほど高くなっているが、１割に満たないのに対し（3.9～9.0%）、「5000 万円以上」では 19.3%と相対的に多い。上述のように、別居子の持ち家率は、その年齢の上昇に沿って増え、調査対象である親世帯が保有する住宅資産の規模にはほとんど相関していない。しかし、別居子世帯の持ち家取得のあり方は、親世帯の住宅資産の保有状況によって異なる。それは、まず、親世帯が住宅資産をもつかどうかによってきわだった違いをみせ、親に住宅資産がないグループでは、別居子が親から持ち家支援を受けるケースは皆無に近い。次に、親世帯が住宅資産を保有するグループでは、その規模が大きいほど子世帯への持ち家支援の実績と予定が少しずつ多くなる傾向がみられ、親の住宅資産の規模が最も大きいグループでは、支援予定をもつケースがとくに多い。

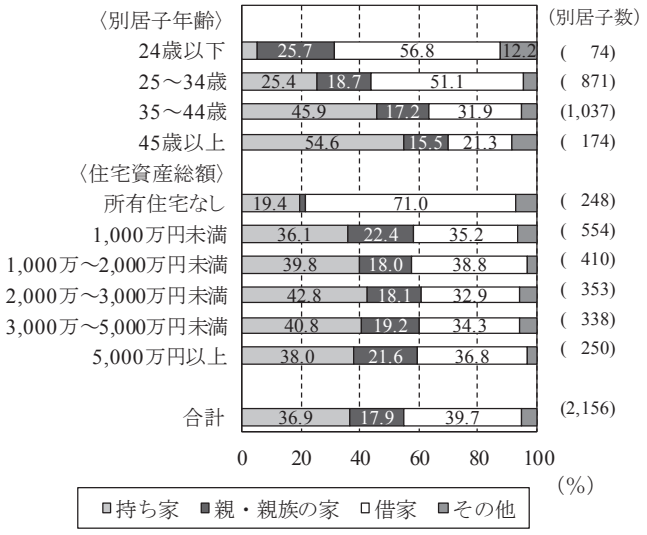
８．おわりに

本稿では、大都市圏に住む世帯主 55～74 歳の世帯を対象としたアンケート調査の結果を用い、家族住宅資産の形成が複数世代にわたって階層化している状況を示した。この年齢層のグループは、住宅資産形成において、親世代の持ち家を受けつぎ、子世代の持ち家取得を支援し、あるいは子世代に持ち家資産を承継させるケースなどが多い点で、三世代にわたる家族の“結節点”としての位置をもつ。

調査結果から、とくに規模の大きい住宅資産を蓄積するグループ、すなわち住宅資産総額「5000 万円以上」のグループについて、きわだった特徴として、①現住宅資産の価値が大きいだけではなく、②その市場評価額が近い過去から上昇している場合が多い、③大都市圏に立地し、資産価値の高い付加住宅を所有する世帯が多く、それは、住宅資産総量を押し上げる効果をもつ、④付加住宅の多くは、賃貸住宅として市場に供給され、家賃収入源になる、⑤世帯主・配偶者が親世代から住宅資産を相続した世帯が多く、これから相続する可能性もまた相対的に高い、⑥子世代の持ち家取得に経済上の支援を実施する場合が多い、などの傾向が観察された。

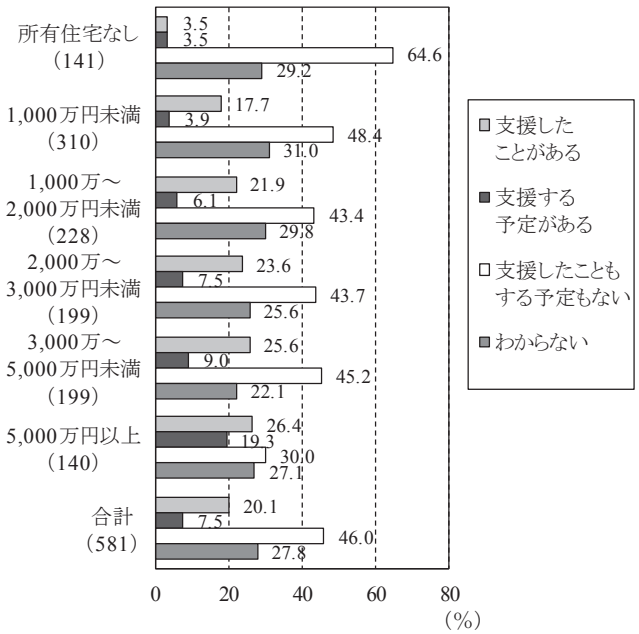
これに対し、住宅資産総額が 4000 万円未満のグループは、①現住宅資産の価値が低い世帯を含み、②その市場評価額が下がったケースが相対的に多く（とくに住宅資産総額 3000 万円未満）、住宅資産がより小さいほど、市場評価額の変化を認識していない世帯が多い、③付加住宅の所有が少ない、④付加住宅を所有する場合でも、その住まいは遠隔地に立地し（とくに住宅資産総額3000万円未満）、利用目的の不明瞭な空き家となっているケースが相対的に多い（とくに住宅資産総額 1000 万円未満）、⑤世帯主・配偶者による親世代からの住宅資産の相続は少なく（とくに住宅資産総額 3000 万円未満）、これから相続する可能性も低い、⑥別居子世帯の持ち家取得を支援するケースは少ない、などの特徴をもつ。

一方、住宅資産をまったくもたないグループには、現住宅が持ち家ではなく、付加住宅をもたず、親世代から住宅を相続したケース



注）1）別居子の住宅所有形態の構成比を、その年齢、別居子をもつ調査対象世帯の住宅資産総額別に図示。
2）「持ち家」は、別居子世帯の世帯員が所有する住宅。
3）不明を除く。

図５　別居子年齢、住宅資産総額別　別居子の住宅所有形態



注）1）別居子をもつ調査対象世帯について集計。
2）複数回答。 3）括弧内は回答者数。 4）不明を除く。

図６　住宅資産総額別　別居子の持ち家取得への支援

がほとんどなく、さらに、別居子世帯の持ち家率が目だって低く、その持ち家取得を支援するケースはきわめて少ない、といった重要な特性がある。

既述のように、レイ・フォレストと筆者は、家族の住宅資産形成について、「蓄積家族」「食いつぶし家族」「賃貸家族」の分化を概念上のモデルとして提示した[注32)]。本研究の成果から、このモデルが実態をともなうかどうかを検討すると、まず、調査結果にみられた住宅資産がとくに大きいグループは「蓄積家族」に相当すると考えられる。ここでは、住宅資産が世代を超えて増える傾向が認められる。次に、「食いつぶし家族」が存在している可能性が調査結果から示唆される。現住宅の資産価値が低く、さらに下がる世帯がみられ、空き家の付加住宅を遠隔地に所有する世帯では、その資産価値は安定しないと推測される。これらの世帯がどの程度の規模のグループをつくっているのかについて、研究を深める必要がある。しかし、人口が減少・高齢化し、成長率が下がる社会では、複数世代にまたがって住宅資産の縮小を経験する家族の増加がありえる[注33)]。これらに加え、調査結果から、「蓄積家族」と「食いつぶし家族」の間に、住宅資産が大幅には増減しない家族が存在している可能性が指摘される。現住宅の資産価値に大きな変化がみられず、その住宅がそのまま次世代に受けつがれ、あるいは、住宅相続が発生せず、世代ごとに持ち家を取得する、といったグループがあるとみられる。この点についてのより詳細な研究とそれにもとづくモデル修正の検討が必要とされる。最後に、調査結果には、複数世代にわたって持ち家セクターに入らず、住宅資産をもたない「賃貸家族」の存在が示された。住宅の私的所有を社会標準とする“持ち家社会”のなかで、賃貸セクターにとどまる家族は、複数世代にまたがる社会・経済上の不利な位置づけを経験する[注34)]。

家族住宅資産の階層化に関するここでの調査の結果からは、階層差が世代を超えて拡大する可能性が高いと考えられる。ある世代の世帯がどのような持ち家を取得するのかに加え、親世代の住宅を受けつぐのかどうか、相続するとすれば、どの程度の価値の住宅を承継するのか、子世代の持ち家取得を支援するのかどうか、といった変数から、「家族化」する住宅資産形成のいっそうの階層化が進むとみられる。

住宅問題研究の大半は、「世帯」レベルの分析に立脚していた。前世紀後半の先進諸国では、持ち家セクターの拡大が住宅事情を変化させるとくに重要な要素となった。そこでは、「世帯」が持ち家取得を達成するかどうか、どういう持ち家を取得するのかが、住宅状況を階層化し、さらに、社会の階層化を促進する要因となった。独立した「世帯」を単位とする住宅分析は、住宅事情と社会階層形成の研究発展において、重要な役割をはたした。しかし、前世紀の末頃には、持ち家ストックが増大し、その分配のあり方が住宅状況と社会変化に与える影響がより大きくなった。持ち家資産の「家族化」のもとで、住宅を所有する「世帯」を独立した存在としてとらえるだけではなく、複数世代にまたがる「家族」の構成体として位置づける視点が必要になる。この考えから、本研究は、住宅問題研究に「家族」レベルの分析を導入する試みの一つとして実施された。

＜付記＞本研究の実施には科学研究費（挑戦的研究（萌芽））「超高齢社会における「家族住宅不動産」の蓄積と階層化」（筆者単独）の助成を受けている。

注

注 1) 戦後の持ち家の普及について、文献 15)に詳述した。

注 2) 世代を超える家族の住宅資産に関し、文献 12)14)16)で論じた。

注 3) 文献 12)において「家族化」概念を検討した。

注 4) この点について、多くの指摘と分析がある。たとえば文献 33)を参照。

注 5) 住宅問題研究における家族単位分析の導入の必要と有効性に関し、文献 12)14)16)で論じている。

注 6) 調査の実施は、学術分野での実績をもつイプソス株式会社に委託し、同社が利用可能なインターネット・アンケート調査パネルから回答者を選定した。同社パネル登録者は約 9 万 5000 人で、その内訳は、性別では男性 48%、女性 52%、年齢別では 30 歳未満 18%、30～39 歳 16%、40～49 歳 15%、50～59 歳 15%、60～64 歳 9 %、65 歳以上 27%で、大きな偏りはない。本研究では、パネル登録者全員に調査票を送信したうえで、首都圏（東京都、埼玉・千葉・神奈川県）と関西圏（京都・大阪府、兵庫・奈良県）に住む「世帯主 55～74 歳」に当てはまる者からの回答が、世帯主年齢・都市圏の分布が偏らずに 2000 票になるまで調査を続けるという方式をとった。世帯主年齢 55～59 歳、60～64 歳、65～69 歳、70～74 歳の世帯からそれぞれ 500 票、首都圏、関西圏の世帯からそれぞれ 1000 票、総計 2000 票の回答を得た。

注 7) 住宅資産額の計測には、たとえば、固定資産評価額の把握などがある。また、家計構造調査（旧全国消費実態調査）での住宅・宅地資産額は、住宅建築については建築着工統計の居住専用住宅の工事費予定額および床面積から算出される建築単価、宅地部分については地価公示または都道府県地価調査の 1 ㎡当たり評価額をもとにしている。しかし、これらの方法による住宅資産額の計測は、アンケート調査ではほぼ不可能で、また、そこから得られる値は、市場評価額とは違うものになる。

注 8) 住宅資産所有の階層化に関し、筆者は、これまで文献 8)9)11)13)14)において、住宅・土地資産形成の変容、高齢層の住宅資産保有の階層化、住宅・土地資産所有の不均等分布、付加住宅資産所有の階層化、住宅相続の階層性について、実証研究の成果を論文にまとめてきた。本稿は、これらの研究をさらに発展させる一環として、住宅資産の「家族化」にとくに焦点を合わせたものである。

注 9) 文献 29)。住宅研究におけるピケティの議論の意義については、たとえば文献 23)が参考になる。

注 10)この点を住宅研究領域から指摘したものとして、文献 6)20)などを参照。

注 11) 文献 30)。

注 12) 文献 4)31)32)を参照。

注 13) 文献 25)27)28)など。

注 14) 筆者は文献 6)において、社会階層研究と住宅の関係を論じるなかで、西山の住宅階層論に言及した。

注 15) 文献 6)。この論文は広く読まれ、トップ 10%論文となった。

注 16) 文献 20)。

注 17) 東アジアの経済成長にともない、そこでの社会政策をどう理解するのかという問いが出され、それへの反応の一つとして、文献 7)にまとめられた住宅政策の比較研究が実施され、そこから「住宅資産型福祉」（housing asset-based welfare）の概念が出された。この比較研究に日本からは筆者が参加・寄稿した。資産全般にもとづく福祉（asset-based welfare）という従来からのコンセプトに対し、「住宅資産型福祉」のコンセプトは、東アジア諸国での居住用不動産の役割の大きさに注意を促し、さらに、欧米諸国の住宅研究にも応用され、持ち家が増える社会における住宅と福祉の関係の説明に使われた。これに関する論考として、欧米諸国を対象とした文献 1)2)3)24)、東アジア諸国を対象とした文献 7)10)19)21)などがある。

注 18) これに関連する日本の状況について、文献 10)で検討した。

注 19) この点について、文献 18)26)などを参照。

注 20) 最近のまとまった成果として、文献 22)などを参照。

注 21) 文献 18)。

注 22) この議論は、文献 18)で検討した。

注 23) 文献 29)。

注 24) この点、日本の特徴として、文献 18)で論じた。

注 25) 離婚と住宅変化についての論考を文献 16)に収めている。

注 26) この点は文献 14)15)などで指摘した。旧郵政総合研究所による 2006 年の「家計と貯蓄に関する調査」によると、遺産相続の経験をもつ者の比率は、年齢が高いほど増加し、20 歳代では 2.00%、30 歳代では 6.32%、40 歳代では 8.17%と 1 割を下回るのに対し、50 歳代では 11.81%、60 歳代では 16.80%、70 歳代では 24.70%になる。

注 27) この傾向は、住宅相続に関する筆者の研究の結果にも表れている。文

献 14)を参照。

注 28) 住宅・土地統計調査 (2018 年) によると、空き家率は 13.6%であった。

注 29) 付加住宅に関する筆者の研究の結果にも、この傾向が認められた。文献 13)を参照。また、レイ・フォレストと筆者は、持ち家が増大した社会の次の段階として、収入源としての住宅を所有する階層が現れることを論じた。この文献 5)は広く引用され、トップ 1%論文となった。

注 30) 世帯のなかに世帯主・配偶者以外に住宅を相続した経験をもつ世帯員が含まれている可能性はあるが、そのケースはきわめて少ないと考えられ、また、アンケート票を過度に複雑にしないために、本調査では、世帯主・配偶者の住宅相続のみを対象とした。

注 31) 住宅相続についての筆者の研究を参照されたい。文献 14)。

注 32) 文献 6)。

注 33) この点は文献 17)で論じた。

注 34) 文献 15)16)において、社会保障などの制度の多くが持ち家層を標準とすることで、賃貸層が不利な位置に置かれることを論述した。

参考文献

1) Dewilde, C. and Ronald, R. (eds.): Housing Wealth and Welfare, Cheltenham, Edward Elgar, 2017 (DOI: 10.4337/9781785360961).

2) Doling, J. and Elsinga, M. (eds.): Demographic Change and Housing Wealth: Home-Owners, Pensions and Asset-Based Welfare in Europe, Heidelberg, Springer, 2012 (DOI: 10.1007/978-94-007-4384-7).

3) Doling, J. and Ronald, R.: Home Ownership and Asset-Based Welfare, Housing and the Built Environment, Vol. 25, No. 2, pp. 165-173, 2010 (DOI: 10.1007/s10901-009-9177-6).

4) Dunleavy, P.: The Urban Basis of Political Alignment: Social Class, Domestic Property Ownership, and State Intervention in Consumption Processes, British Journal of Political Science, Vol. 9, No. 4, pp. 409-443, 1979 (DOI: 10.1017/S0007123400001915).

5) Forrest, R. and Hirayama, Y.: The Financialisation of the Social Project: Embedded Liberalism, Neoliberalism and Home Ownership, Urban Studies, Vol. 52, No. 2, pp. 233-244, 2015 (DOI: 10.1177/0042098014528394).

6) Forrest, R. and Hirayama, Y.: Late Home Ownership and Social Re-Stratification, Economy and Society, Vol. 47, No. 2, pp. 257-279, 2018 (DOI: 10.1080/03085147.2018.1459368).

7) Groves, R., Murie, A. and Watson, C. (eds.): Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe, Aldershot, Ashgate, 2007 (DOI: 10.4324/9781315587103).

8) Hirayama, Y.: The Changing Context of Housing Asset Accumulation in Japan's Home-Owning Society, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 74, No. 636, pp. 431-438, 2009 (in Japanese). 平山洋介: 住宅・土地資産形成の変容に関する実態分析, 日本建築学会計画系論文集, 第 74 巻, 第 636 号, pp. 431-438, 2009 (DOI: 10.3130/aija.74.431).

9) Hirayama, Y.: Elderly Households and the Stratification of Housing Asset Accumulation, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 75, No. 652, pp. 1549-1555, 2010 (in Japanese). 平山洋介: 高齢世帯の住宅資産保有に関する階層分析, 日本建築学会計画系論文集, 第 75 巻, 第 652 号, pp. 1549-1555, 2010 (DOI: 10.3130/aija.75.1549).

10) Hirayama, Y.: The Role of Home Ownership in Japan's Aged Society, Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 25, No. 2, pp. 175-191, 2010 (DOI: 10.1007/s10901-010-9183-8).

11) Hirayama, Y.: Housing Assets and Social Inequalities, Sekai, No. 869, pp. 206-217, 2015 (in Japanese). 平山洋介: 住宅資産所有の不平等, 世界, No. 869, pp. 206-217, 2015.

12) Hirayama, Y.: Individualisation and Familisation in Japan's Home-owning Democracy, International Journal of Housing Policy, Vol. 17, No. 2, pp. 296-313, 2017 (DOI: 10.1080/14616718.2015.1089730).

13) Hirayama, Y.: Wealth or Waste: The Stratification of Multiple-Property Ownership, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 83, No. 745, pp. 483-492, 2018 (in Japanese). 平山洋介: 富か、無駄か——付加住宅所有の階層化について, 日本建築学会計画系論文集, 第 83 巻, 第 745 号, pp. 483-492, 2018 (DOI: 10.3130/aija.83.483).

14) Hirayama, Y.: The Stratification of Housing Inheritance: In the Context of Japan's Super-aging Homeowner Society, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 84, No. 760, pp. 1433-1442, 2019 (in Japanese). 平山洋介: 超高齢・持ち家社会における住宅相続の階層性について, 日本建築学会計画系論文集, 第 84 巻, 第 760 号, pp. 1433-1442, 2019 (DOI: 10.3130/aija.84.1433).

15) Hirayama, Y.: Beyond Home Ownership: A History of Japan's Postwar Housing Policy, Chikuma Shobo, 2020 (in Japanese). 平山洋介: マイホームの彼方に——住宅政策の戦後史をどう読むか, 筑摩書房, 2020.

16) Hirayama, Y.: Transitional Housing in Postwar Japan: Living in Parents' Home, Rented Housing and Provisional Accommodations, Seido Sha, 2020 (in Japanese). 平山洋介: 「仮住まい」と戦後日本——実家住まい・賃貸住まい・仮設住まい, 青土社, 2020.

17) Hirayama, Y. and Izuhara, M.: Women and Housing Assets in the Context of Japan's Home-Owning Democracy, Journal of Social Policy, Vol. 37, No. 4, pp. 641-660, 2008 (DOI: 10.1017/S0047279408002250).

18) Hirayama, Y. and Izuhara, M.: Housing in Post-Growth Society: Japan on the Edge of Social Transition, London and New York, Routledge, 2018 (DOI: 10.4324/9781315111575).

19) Izuhara, M.: Reconsidering the Housing Asset-Based Welfare Approach: Reflection from East Asian Experiences, Social Policy and Society, Vol. 15, No. 2, pp. 177-188, 2016 (DOI: 10.1017/S1474746415000093).

20) Kurz, K. and Blossfeld, H-P. (eds.): Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective, Stanford, Stanford University Press, 2004 (DOI: 10.1515/9780804767248).

21) Lee, J.: Housing Policy and Asset Building: Exploring the Role of Home Ownership in East Asian Social Policy, in Lee, J., Midgley, J. and Zhu, Y. (eds.): Social Policy and Change in East Asia, Malyland, Lexington Books, pp. 179-197, 2014.

22) Lennartz, C. and Ronald, R. (eds.): Housing Careers, Intergenerational Support and Family Relations, London and New York, Routledge, 2020.

23) Maclennan, D. and Miao, J.: Housing and Capital in the 21st Century, Housing, Theory and Society, Vol. 34, No. 2, pp. 27-45, 2017 (DOI: 10.1080/14036096.2017.1293378).

24) Malpass, P.: Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone? Housing Studies, Vol. 23, No. 1, pp. 1-19, 2008 (DOI: 10.1080/02673030701731100).

25) Miyake, J.: Reflections on the Housing Market, in the Editing Committee on Architectural Studies (ed.): Housing, 1985 (in Japanese). 三宅醇: 住宅市場論——住宅事情論的アプローチ, 新建築学体系編集委員会（編）: 新建築学大系 14——ハウジング, 彰国社, 1985.

26) Montgomerie, J. and Büdenbender, M.: Round the Houses: Homeownership and Failures of Asset-Based Welfare in the United Kingdom, New Political Economy, Vol.20, No. 3, pp. 386-405, 2015 (DOI: 10.1080/13563467.2014.951429).

27) Nishiyama, U.: Reflections on Housing, Keiso Shobo, 1968 (in Japanes). 西山夘三: 住居論——西山夘三著作集 2, 勁草書房, 1968.

28) Nishiyama, U.: Housing in Japan Vol. 1, Keiso Shobo, 1975 (in Japanese). 西山夘三: 日本のすまいⅠ, 勁草書房, 1975.

29) Piketty, T.: Capital in the Twenty-first Century, Cambridge, The Belknap Press of Harvard University Press, 2014 (DOI: 10.4159/9780674369542).

30) Rex, J. and Moore, R. S.: Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook, London, Institute of Race Relations, 1969.

31) Saunders, P.: Domestic Property and Social Class, International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 2, No. 1-3, pp. 233-251, 1978 (DOI: 10.1111/j.1468-2427.1978.tb00749.x).

32) Saunders, P.: A Nation of Home Owners, London, Unwin Hyman, 1990 (DOI: 10.4324/9781003137177).

33) Yamazaki, K.: Beyond Short-Lived-Housing Society: Housing Management and the Existing Housing Market, Sanraizu Shuppan, 2012 (in Japanese). 山崎古都子: 脱・住宅短命社会——住居管理と中古住宅市場の課題, サンライズ出版, 2012.

（2022 年 7 月 6 日原稿受理, 2022 年 10 月 24 日採用決定）