



女性の住宅所有に関する実態分析

平山, 洋介

(Citation)

日本建築学会計画系論文集, 616:137-143

(Issue Date)

2007-06-30

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90001888>



女性住宅所有に関する実態分析

THE CHANGING CONTEXT OF WOMEN'S HOME OWNERSHIP

平山 洋介*

Yosuke HIRAYAMA

This paper looks at the changing context of women's home ownership in Japan as a homeowner society. The development of the home ownership based housing system in the post-war period has been organized around the 'standard family' or 'male bread winner' model in terms of household structure. In this paper, however, it is highlighted that married women have increasingly begun to own their own share of household assets in the form of residential property while single women are still excluded from the home ownership oriented society.

Keywords : *housing, owner-occupied housing, home ownership, homeowner society, women*

住宅, 持家, 住宅所有, 持家社会, 女性

1. 目的と方法

戦後日本社会を特徴づける最大の要素の一つは、その持家社会としての存立である。持家は住宅の主要な所有形態としての位置を占め、持家世帯の比率は約6割の水準で推移してきた。持家社会とは、持家が多いだけでなく、多くの人びとが住宅所有に価値があると判断し、持家取得を指向する社会を指す。住宅を所有し、持家社会に参加することは、住まいの改善、安定した居住、家賃支出の回避、改築・改装の自由などに結びつくと考えられている。多数の世帯が賃貸住宅から持家へと住まいの「梯子」を登り、持家社会を拡張してきた¹⁾。

持家には資産としての側面がある。世帯が蓄積する資産のなかで不動産資産の比重はとくに大きい²⁾。持家を取得する行為は、住む場所の物的状態に関係するだけでなく、資産を保有し、経済上のセキュリティを確保する意味を有した。住宅を購入する世帯の大半は住宅ローンを組む必要に迫られる。バブル経済が1990年代初頭に破綻して以来、住宅価格は低下し続け、持家の資産としての安定性は弱まった。しかし、賃貸住宅の家賃支出が「浪費」であるのに対し、住宅ローンの返済は資産保有のための「投資」に相当するという見方がある³⁾。

持家社会の主要な構成単位は「男性稼ぎ主」型の標準世帯である。

夫婦とその子どもが形成する標準世帯は、夫が収入を稼ぎ出し、妻は家事と子育てを担うという役割分担に立脚する⁴⁾。持家社会のマジオリティは、結婚し、子どもをもち、収入を増やし、住まいの「梯子」を登り、持家を取得し、住宅資産を形成する、という標準的なライフコースを歩むと想定されてきた⁵⁾。そこでは「男性稼ぎ主」が住宅所有と資産形成に従事するのに対し、女性は男性主宰の世帯のメンバーとしての地位を占め、自身の資産をもたず、あるいは少量の資産しか保有しなかった。

しかし、持家社会における女性の位置づけには変化の兆しがある。労働市場に参加する女性が増え、その経済力の上昇の可能性が高まっている。初婚年齢の上昇、未婚者の増大、出生率の低下、離婚と再婚の増加などの社会傾向は世帯形態とライフコースの多様化を促してきた。夫婦と子の標準世帯の比重は減少し、単身者、夫婦のみの世帯、高齢者のみの世帯などが増えている。この過程では住宅所有と住宅資産への関わりをもつ女性が増加し、女性の動向が持家社会の内容に変化を招くことがありえる。

本研究は、女性の住宅所有の実態を明らかにしようとするものである。住宅問題研究の領域では、女性に注目した既往研究として、母子世帯の住宅困窮を分析した研究、単身女性のマンション購入に関する研究などがある⁶⁾。しかし、持家社会における女性の位置づ

* 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.

けを主題とし、その住宅所有の実態を解明しようとした研究はみられない。

住宅問題研究の分野では、世帯単位の住宅条件の分析が通例の方法とされてきた。住まいは世帯によって占有され、その資産価値は世帯に帰属するという暗黙の前提があるためである。このことは、住宅に関わる統計、及び多彩な調査の大半が世帯単位の住まいの状態を問題にしていることに表れている。しかし、持家社会と女性の関係を捉えるには、住宅所有を世帯レベルだけではなく、個人レベルにおいて分析し、世帯のなかで女性個人がどのような位置をもつのかを考察する必要がある。住宅を法的に所有するのは世帯ではなく、個人である。単独の個人が住宅をもち、あるいは複数の個人が共同して住宅を保有することによって、持家という所有形態が成り立っている。夫婦関係を含む世帯では、「男性稼ぎ主」だけが住宅所有に関係するとは限らず、個人としての夫と妻が共同して持家を取得するパターンがある。離婚の増大は世帯の持続性を揺るがせている。離別によって世帯が個人に分解するとき、住宅資産が誰に帰属するのかという問題が発生せざるをえない。世帯形態とライフコースの多様化は、世帯レベルだけではなく、個人レベルの住宅条件を注視する必要を高めている。

本研究は、世帯単位の考察を中心的な方法としてきた住宅問題研究に個人単位の分析を導入しようとする意図をもち、女性が所属する世帯の住まいの状況を明らかにすると同時に、女性個人の住宅所有の実態に着目し、持家世帯における女性の位置づけを捉えようとするものである。以下では、①世帯単位の住宅所有に関して分析したうえで（2章）、②住宅所有者の名義の把握によって、誰が住宅を所有しているのかを観察し（3章）、③最後に、有配偶女性を対象とし、その個人の住宅所有についての考察を行う（4章）。

本稿において用いるデータは、財団法人家計経済研究所が実施した留置自記式のアンケート調査の結果である。調査の計画、アンケート票の設計、及び調査結果の分析は、筆者が参加した同研究所の「女性と資産に関する調査」研究委員会によって進められ、ここでは筆者の分析担当部分のデータを用いる。アンケート調査は全国の25～54歳の女性に対して2004年11月～12月に実施された。この年齢層を調査対象としたのは、持家取得行動を起こす世帯がそこに多く含まれるからである。住民基本台帳から年齢と居住地域を指標とする層化2段抽出法によって3676人の女性が調査対象として抽出され、そのうち60.0%、2205人から回答が得られた。調査と結果の全容については同研究所発行の報告書を参照されたい。

2. 世帯の住宅所有

ここでは調査対象本人ないし配偶者の所有権がある住宅を持家と定義し、世帯単位の住宅所有の実態をみる。まず、女性の年齢別に住宅の所有形態をみると（表1）、年齢が高まるほど持家率が上昇するという明かな傾向がある。多数の世帯が住まいの「梯子」を登り、持家を取得してきたことがわかる。持家世帯の割合は、「30～34歳」での31.9%に対し、「40～44歳」では54.8%と高く、「50～54歳」では69.5%に達する。若い女性の多くは「親・親族の家」と「民間賃貸」に住んでいる。年齢「25～29歳」では「親・親族の家」（41.3%）、「30～34歳」では「民間賃貸」（31.9%）の比率が高い。年齢の上昇にともない「親・親族の家」からの離家によって「民

間賃貸」に移り、そして「持家」に移行するというパターンが住み替えの一つの典型になっている。

しかし、住宅の所有形態には女性の配偶関係によってきわだった差異がある（表1）。持家率の平均値は、有配偶者では54.6%を示すのに対し、無配偶者では7.8%ときわめて低い。この差異はすべての年齢層においてみられる。年齢「35～39歳」では、有配偶者の持家率が51.9%であるのに比べ、無配偶者では12.3%と低く、「45～49歳」の持家率は有配偶者では64.6%、無配偶者では16.7%であった。配偶者の有無による持家率の差異は大きい。この実態が示唆するのは、多くの女性にとって、住まいの「梯子」とは、個人として登るのではなく、男性主宰の世帯のメンバーとして登るシステムであった、ということである。女性のマジョリティは婚姻関係を媒介して持家社会にアクセスしてきたといえる。無配偶の女性では、年齢の上昇につれて持家率が高まってはいるが、どの年齢層においても「親・親族の家」の比率が最も高い。

家族類型別に住宅の所有形態をみたものが表2である。有配偶者と無配偶者の所有形態が大きく異なると同時に、それぞれのグループごとに、家族類型によって所有形態に違いがある。有配偶者のグループでは、「夫婦のみ」の持家率が47.2%であるのに対し、「夫婦と子」の持家率は57.7%とより高い。夫婦のみ世帯の多くは若い。これに比べ、子どもをもつ世帯は、年齢が相対的に高く、経済力を向上させ、大きな住まいを必要とし、資産形成を希望し始めることから、持家取得に向かう傾向をより強く示すとみられる。無配偶者のグループをみると、「親と同居」の女性では「親・親族の家」に住む者が86.2%と高い割合を占める。この多くは離家前の若い女性に該当する。離家後の「単身」女性では「民間賃貸」が73.5%と多

表1 女性の年齢別・配偶関係別 住宅所有形態

		持家	親・親族の家	民間賃貸	公営賃貸	社宅	その他	(回答者数)
		%	%	%	%	%	%	
25-29歳	有配偶	21.4	22.5	34.2	13.9	6.4	1.6	(187)
	無配偶	0.7	65.3	27.9	4.1	1.4	0.7	(147)
	計	12.3	41.3	31.4	9.6	4.2	1.2	(334)
30-34歳	有配偶	39.3	17.6	31.7	3.8	6.6	1.0	(290)
	無配偶	1.4	60.6	32.4	2.8	1.4	1.4	(71)
	計	31.9	26.0	31.9	3.6	5.5	1.1	(361)
35-39歳	有配偶	51.9	15.9	23.3	2.7	5.3	0.9	(339)
	無配偶	12.3	61.4	21.1	1.8	1.8	1.8	(57)
	計	46.2	22.5	23.0	2.5	4.8	1.0	(396)
40-44歳	有配偶	60.3	17.5	13.4	3.5	2.6	2.6	(343)
	無配偶	7.5	50.0	32.5	10.0	0.0	0.0	(40)
	計	54.8	20.9	15.4	4.2	2.3	2.3	(383)
45-49歳	有配偶	64.6	17.5	10.9	2.5	3.5	1.1	(285)
	無配偶	16.7	44.4	22.2	11.1	0.0	5.6	(36)
	計	59.2	20.6	12.1	3.4	3.1	1.6	(321)
50-54歳	有配偶	73.1	12.1	10.2	1.9	2.5	0.3	(364)
	無配偶	33.3	38.9	19.4	8.3	0.0	0.0	(36)
	計	69.5	14.5	11.0	2.5	2.3	0.3	(400)
計	有配偶	54.6	16.6	19.3	4.0	4.3	1.2	(1,808)
	無配偶	7.8	57.9	26.9	5.2	1.0	1.3	(387)
	計	46.3	23.9	20.6	4.2	3.7	1.2	(2,195)

(注) 不明を除く。

い。「子と同居」の世帯、すなわち母子世帯では、47.4%が「民間賃貸」、15.8%が「公共賃貸」に住んでいる。母子世帯の所得の低さが住宅の所有形態に反映していると考えてよい。「親と子と同居」の世帯では「親・親族の家」の比率が69.7%と高い。配偶者との離死別を経験した女性が子どもを連れて実家に戻ったケースが多いと推測される。

持家の取得時期をみると、1990年以降が74.2%を占める(表3)。言い換えれば、調査対象世帯が住む持家の約4分の3は、バブル経済が破綻し、住宅価格の低下が続いた時期に取得されたポストバブルの持家である。調査対象世帯の多くにとって、持家は資産であるにせよ、そのキャピタルゲインによる資産価値の増加は生じなかったと考えられる。年齢が低いほど持家の取得時期は新しく、「30～34歳」ではすべての持家が1990年以降に取得され、2000年以降の取得も51.0%と約半数に及ぶ。これに対し、年齢の高い世帯ではバブル経済が発生する以前に住宅を取得したケースもある。年齢「50～54歳」では1984年以前の取得が37.9%を占める。

調査対象の世帯が持家を取得した理由を観察すると(表4)、「安定して住める場所の確保」の54.9%において回答率が高い。民間市場の賃貸住宅では立ち退き要求を受ける可能性があるのに対し、持家では居住の安定が高いと想定され、そのことが住宅取得を促している。「住宅・土地の値上がり」を期待」は1.4%と少ない。ポストバブル期では住宅価格の下落が続き、キャピタルゲインの獲得を動機

とした持家取得が大幅に減少した⁸⁾。これに対し、「家賃を支払うより購入が得」は54.1%と高い回答率を示す。キャピタルゲインを期待できないとはいえ、借家における家賃負担との比較における持家の経済的な有利性を仮定した住宅取得が多い。年齢別に持家取得の理由をみると、若い世帯では「家賃を支払うより購入が得」の回答率がより高く、「30～34歳」では67.0%、「25～29歳」では85.7%に達する。住宅価格の低下、住宅ローンの金利低下、政府による住宅購入支援の推進など、1990年代以降の持家取得を促す環境のもとで、「家賃を支払うより購入が得」と判断する若い世帯が増加したとみられる⁹⁾。

3. 住宅所有の名義人

持家とその資産価値は世帯に帰属するというイメージがある。しかし、法的に住宅を所有しているのは誰であろうか。土地・建物を所有する世帯について、その不動産所有の名義人を表5に示した。区分所有建物であるマンションの所有は土地・建物の双方の所有を意味するが、ここでは建物の所有に含めている。このデータによれば、土地所有名義人の75.2%、建物所有名義人の74.9%は「夫のみ」である。女性が持家に住んでいるというとき、その約4分の3のケースは、女性は自身の持家ではなく、夫の持家に住んでいる、ということ意味する。「男性稼ぎ主」の住宅所有にもとづく持家社会の形成という構図は依然として支配的である。女性の所有権をとも

表2 家族類型別 住宅所有形態

	持家 %	親・ 親族 の家 %	民間 賃貸 %	公営 賃貸 %	社宅 %	その他 %	(回答 者数)
<有配偶者>							
夫婦のみ	47.2	4.1	35.0	5.1	7.6	1.0	(197)
夫婦と子のみ	57.7	7.2	23.1	5.5	5.2	1.4	(1,097)
父母と夫婦のみ	61.7	36.2	0.0	0.0	2.1	0.0	(47)
父母と夫婦と子	50.8	44.4	2.7	0.3	0.3	1.5	(333)
その他	46.6	36.8	13.5	0.8	2.3	0.0	(133)
<無配偶者>							
単身	10.3	5.9	73.5	5.9	1.5	2.9	(68)
親と同居	2.3	86.2	7.3	2.8	0.9	0.5	(218)
子と同居	22.8	10.5	47.4	15.8	0.0	3.5	(57)
親と子と同居	12.1	69.7	15.2	0.0	3.0	0.0	(33)
その他	10.0	30.0	60.0	0.0	0.0	0.0	(10)
計	46.3	23.9	20.7	4.1	3.7	1.2	(2,193)

(注)・不明を除く。

・親と同居、子と同居、親と子と同居の世帯には、親と子以外の親族を含む。

表3 女性の年齢別 現在の住宅を取得した時期(持家世帯)

	1979 以前 %	1980- 1984 %	1985- 1989 %	1990- 1994 %	1995- 1999 %	2000 以降 %	(回答 者数)
25-29歳	0.0	0.0	2.9	0.0	23.5	73.5	(34)
30-34歳	0.0	0.0	0.0	7.1	41.8	51.0	(98)
35-39歳	0.6	1.9	6.3	16.4	42.1	32.7	(159)
40-44歳	1.3	1.9	12.7	28.7	36.9	18.5	(157)
45-49歳	4.1	7.6	22.1	27.6	25.5	13.1	(145)
50-54歳	18.2	19.7	20.2	13.1	19.7	9.1	(198)
計	5.7	7.1	13.0	18.2	31.6	24.4	(791)

(注) 不明を除く。

表4 女性の年齢別 住宅の取得理由(持家世帯)

	生前 贈与 %	購入 が得 %	家賃 が土 地を より 期待 %	住宅 上宅 のし 確定 保 住 め る %	安 場 所 の し 確 定 保 住 め る %	無 良 質 の 賃 貸 住 宅 が %	い 条 件 が 有 借 り す %	補 助 が 無 会 社 な か つ た の %	社 宅 他 %	そ の 他 %	(回答 者数)
25-29歳	0.0	85.7	0.0	40.0	5.7	25.7	0.0	2.9	0.0	2.9	(35)
30-34歳	3.9	67.0	1.0	59.2	1.0	12.6	0.0	5.8	0.0	5.8	(103)
35-39歳	3.8	55.7	1.9	55.1	1.9	12.0	1.9	13.3	1.9	13.3	(158)
40-44歳	8.0	54.9	1.9	51.9	2.5	9.9	2.5	9.9	2.5	9.9	(162)
45-49歳	9.8	50.3	1.4	54.5	5.6	11.2	2.1	13.3	2.1	13.3	(143)
50-54歳	5.9	42.9	1.0	57.6	1.5	13.3	2.0	12.3	2.0	12.3	(203)
計	6.1	54.1	1.4	54.9	2.6	12.4	1.7	10.9	1.7	10.9	(804)

(注)・不明を除く。

・複数回答。

表5 土地・住宅所有の名義人(持地・持家世帯)

	土地所有の名義人 %	建物所有の名義人 %
本人のみ	3.9	3.0
本人と夫	14.6	15.9
本人と本人親	1.3	0.5
本人と夫と本人親	0.3	0.5
本人と夫と夫親	0.1	0.3
夫のみ	75.2	74.9
夫と本人親	0.6	0.6
夫と夫親	3.5	3.7
その他	0.4	0.6
(回答者数)	(710)	(995)

(注)・不明を除く。

・マンションは建物に含めて計算。

表6 女性の年齢別 住宅購入のための頭金・現金の調達方法（持家購入世帯）

	現金での支払い無し	本人の貯金引き出し	本人の有価証券の処分	本人の退職金の充当	本人の義の不動産の処分	本人の相続・親族からの贈与	本人の親・親族からの借り入れ	夫の貯金引き出し	夫の有価証券の処分	夫の退職金の充当	夫の義の不動産の処分	夫の親・親族からの贈与	夫の親・親族からの借り入れ	その他	(回答者数)
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
25-29歳	14.7	23.5	0.0	0.0	0.0	17.6	5.9	61.8	0.0	0.0	0.0	23.5	2.9	8.8	(34)
30-34歳	16.0	42.6	0.0	1.1	0.0	13.8	11.7	60.6	0.0	1.1	1.1	18.1	5.3	3.2	(94)
35-39歳	9.9	33.8	1.3	0.7	2.0	11.3	12.6	60.3	1.3	2.0	6.6	12.6	7.9	6.6	(151)
40-44歳	10.7	32.0	0.0	0.7	0.0	12.0	6.7	72.7	3.3	0.7	4.0	14.0	6.0	3.3	(150)
45-49歳	12.4	31.0	0.7	0.7	2.1	6.9	3.4	63.4	0.7	2.8	8.3	13.1	5.5	6.2	(145)
50-54歳	9.6	29.8	1.0	2.0	2.0	6.1	9.6	69.7	2.0	3.5	8.1	10.6	3.0	5.1	(198)
計	11.4	32.5	0.6	1.0	1.3	9.8	8.5	65.8	1.6	2.1	5.8	13.6	5.3	5.2	(772)

(注)・不明を除く。

・複数回答。

なう不動産は、土地に関しては、「本人と夫」14.6%、「本人のみ」3.9%、それ以外 1.7%、計 20.2%、建物については、「本人と夫」15.9%、「本人のみ」3.0%、それ以外 1.3%、計 20.2%であった。持家に住む女性が不動産の所有権をもつケースは約2割にとどまっている。

女性が土地・建物の持ち分をもつ世帯に関して、その持ち分の比率をみておくと、土地と建物の双方において「50%」と「50%未満」が多い。土地については「50%」が42.6%、「50%未満」が34.0%、建物に関するそれぞれの比率は41.1%、41.6%であった。持家に居住している女性が不動産の持ち分をもっている場合、その持ち分は大半のケースにおいて5割以下である。女性の持ち分が「5割超」であるのは、土地に関して23.4%、建物に関して17.3%と少ない。

持家世帯のなかで、所有する土地・住宅の全部ないし一部を購入によって取得した世帯を持家購入世帯と定義すると、その比率は85.9%であった。残りの14.1%は土地・住宅の全部を相続・贈与によって取得した世帯である。では、持家購入世帯は購入のための資金をどのように調達したのか。持家購入世帯のうち住宅ローンを利用した世帯は95.7%に及ぶ。住宅ローンの頭金、及び現金購入の若干の事例における現金に関して、その調達方法をみると、「夫の貯金引出」の65.8%において回答率が最も高い(表6)。持家購入のための頭金・現金調達では夫の資金力が中心的な役割を果たしている。しかし同時に、「本人の貯金引出」が32.5%を示し、女性の資金を用いて持家を購入した世帯が約3割を占める。若い世帯では夫のないし本人の「親・親族からの現金の相続・贈与」の割合が相対的に高い。所得の低い若年世帯は親世代からの相続・贈与によって資金力を補強することがある。

住宅ローンを組んだ世帯について、その名義をみると、「夫のみ」が90.0%に達する。女性が住宅ローンの名義をもつ世帯は8.3%にすぎない。この傾向が含意するのは、資本市場における「男性稼ぎ主」の信用力が持家社会の基盤を形成したということである。女性が貯金を使って頭金の準備に協力することはあるにせよ、住宅ローンを組むケースは少ない。

持家購入世帯における住宅ローンの借入先は「住宅金融公庫」(52.4%)と「民間金融機関」(51.3%)が中心である(表7)。この借

表7 女性の年齢別 住宅ローンの借入先（持家購入世帯）

	無借しり入れ	民間金融機関	住宅金融公庫	勤務先	融資資金住宅	その他	(回答者数)
	%	%	%	%	%	%	
25-29歳	3.0	78.8	30.3	3.0	0.0	0.0	(33)
30-34歳	1.9	69.9	37.9	2.9	1.0	0.0	(103)
35-39歳	6.3	58.2	43.7	10.1	6.3	1.3	(158)
40-44歳	1.3	49.0	55.5	14.2	3.2	0.6	(155)
45-49歳	4.1	44.8	64.1	15.2	6.9	0.7	(145)
50-54歳	6.3	38.3	59.2	15.5	7.8	1.9	(206)
計	4.3	51.3	52.4	12.0	5.3	1.0	(800)

(注)・不明を除く。

・複数回答。

入先には年齢別に大きな差異がある。年齢「50～54歳」では「住宅金融公庫」が59.2%、「民間金融機関」は38.3%であるのに比べ、「30～34歳」ではそれぞれ37.9%、69.9%であった。若い世帯では「住宅金融公庫」が少なく、「民間金融機関」が多い。この要因は、1990年代以降に民間住宅ローンの金利が低下し、公庫融資の金利面での有利性が下がったこと、政府が住宅金融公庫の廃止を決定し、その融資供給を2000年代初頭から縮小し始めたことにある。持家取得をめぐる経済・政策条件の再編が住宅ローンの借入先の変化に影響している。

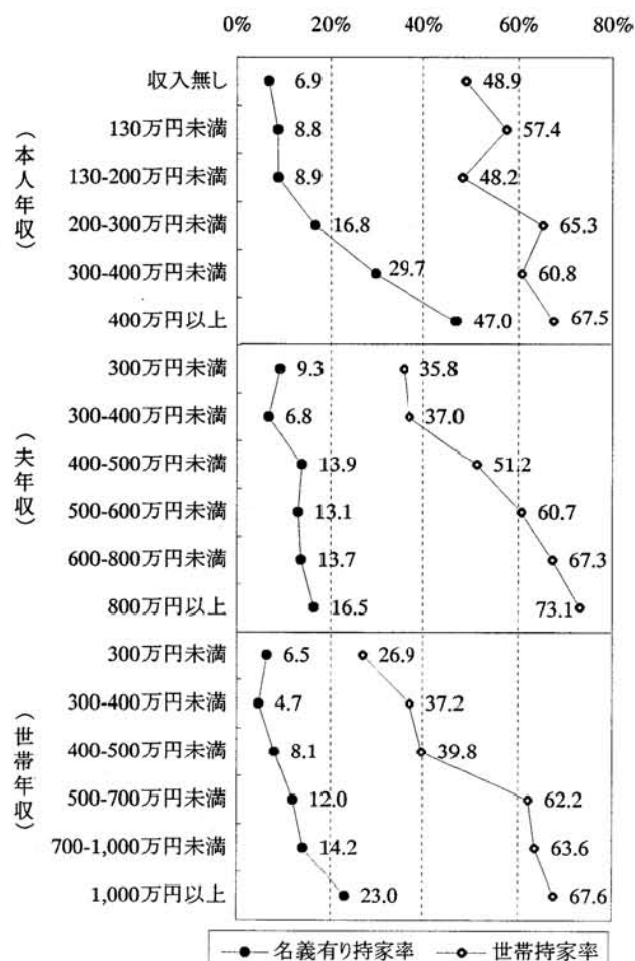
4. 女性個人の住宅所有

次に、有配偶の女性を対象とし、その世帯の持家率だけでなく、「名義有り持家」率について分析を加える。「名義有り持家」とは妻が持ち分をもつ持家として定義される所有形態である。世帯持家率と「名義有り持家」率の双方をみることによって、女性個人の住宅所有の実態を捉え、持家世帯における女性の位置づけをみる事ができる。有配偶女性を分析対象とするのは、住宅所有に関する女性の大半が有配偶者であるためである(前掲表1)¹⁰⁾。これまでの考察から明らかなように、有配偶の女性が住む持家の典型は「男性稼ぎ主」が所有する住宅である。多くの女性は婚姻関係を媒介して住まいの「梯子」を登ってきた。調査結果によれば、有配偶女性のなかで「名義有り持家」に住む者は少なく、その平均値は11.2%

にすぎない。しかし、以下にみるように、有配偶女性の経済的な属性は住宅の所有実態と相関し、経済力をもつ妻は「名義有り持家」に住む傾向を示している。

妻の年収、夫の年収、及び世帯年収の高低によって世帯持家率と「名義有り持家」率がどのように異なるのかを図1に表した。妻の年収が増加するにつれて「名義有り持家」率と世帯持家率の双方が上昇する。妻が収入をもたない世帯では世帯持家率は48.9%、「名義有り持家」は6.9%であるのに対し、妻の年収が「400万円以上」ではそれぞれ67.5%、47.0%に及ぶ¹⁾。結婚している女性の経済力は自身の住宅資産を増やす効果を有し、同時に世帯の持家取得を支える役割をも果たしている。妻の年収は「名義有り持家」率とより強い相関を示す。

夫の年収と世帯年収は世帯持家率と強く相関する。世帯の持家率は、夫の年収「300～400万円」では37.0%、世帯年収「300～400万円」では37.2%であるのに対し、夫の年収「800万円以上」では73.1%、世帯年収「1,000万円以上」では67.6%に達する。世帯年収は妻の「名義有り持家」率とも相関する。「名義有り持家」率は世帯年収「300～400万円」での4.7%に比べ、「1,000万円以上」では23.0%と高い。妻の所得が世帯年収の増加に寄与し、世帯持家率と「名義有り持家」率を押し上げていると考えられる。夫の年収と妻の「名義有り持家率」は弱い相関しか示さない。これは夫妻の双



(注) 不明を除く。

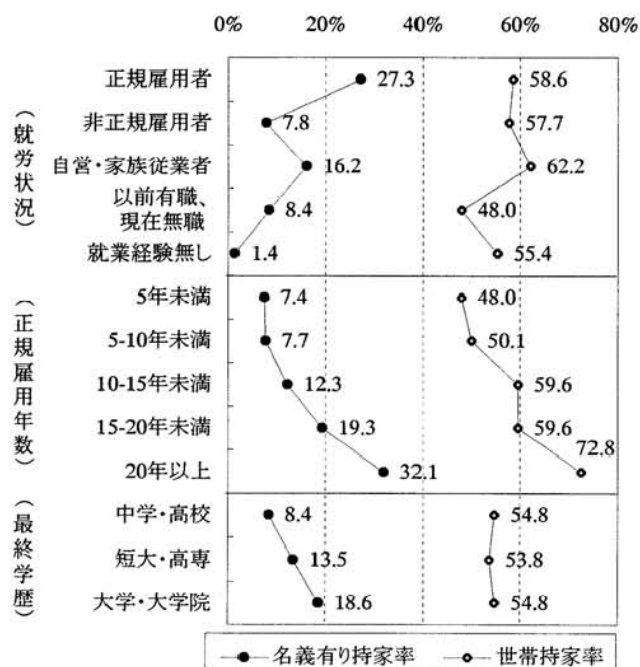
図1 本人・夫・世帯の年収別 女性(有配偶者)の持家率

方の年収が高い世帯が存在すること、しかし同時に、夫が高所得で妻の収入が低い世帯、夫が低収入で妻が収入をもつ世帯など、夫妻の収入の組み合わせに多様なパターンがあることを示唆する。

世帯持家率と「名義有り持家」率を妻の就労状況別、学歴別に図2に示した。就労状況別のデータによれば、「名義有り持家」率は、「就業経験無し」では1.4%、「非正規雇用者」では7.8%であるの 비해、「正規雇用者」では27.3%と高い。「名義有り持家」の割合は妻が高学歴であるほど上昇する。最終学歴が「中学・高校」では「名義有り持家」率は8.4%、「大学・大学院」では18.6%であった。妻の就労状況と学歴は世帯持家率とは相関しない。これは高学歴の女性、正規雇用の女性が若い世代に多いためと考えられる。

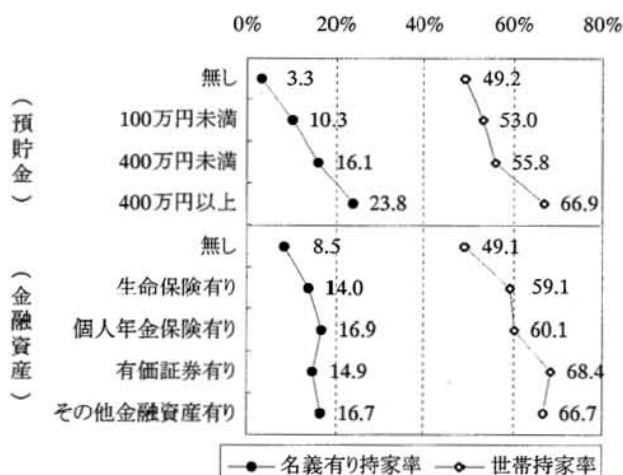
正規雇用の経験をもつ有配偶女性の「名義有り持家」率は、その正規雇用の年数と明確に相関する(図2)。「名義有り持家」に住む妻の割合は、正規雇用「5年未満」での7.4%に対し、「20年以上」では32.1%を示す。正規雇用年数は世帯持家率とも相関し、「5年未満」の世帯持家率は48.0%、「20年以上」では72.8%であった。正規雇用年数が長い女性は年齢が高く、世帯の経済力を引き上げることから、世帯持家率が高くなる。

妻が金融資産を保有するかどうかは「名義有り持家」率の水準に関係する(図3)。妻の預貯金が「無し」では「名義有り持家」率は3.3%と低く、「400万円以上」では23.8%になる。預貯金以外の金融資産との関連において「名義有り持家」率をみると、「無し」では8.5%であるの に比べ、妻が「生命保険」「個人年金保険」「有価証券」をもつ世帯では14.0%、16.9%、14.9%を占める。金融資産をもつ妻は住宅資産をも所有する傾向を示す。妻による金融資産



(注) ・正規雇用者は、若干の経営者、役員を含む。
・非正規雇用者は、臨時・パート・バイト、派遣社員、内職。
・自営・家族従業者は、若干の自由業者を含む。
・正規雇用年数は、正規雇用の経験をもつ者に関して集計。
・不明を除く。

図2 就労状況・正規雇用年数・最終学歴別 女性(有配偶者)の持家率



(注) 不明を除く。

図3 預貯金・金融資産別 女性(有配偶者)の持家率

の保有状況は世帯の持家率と相関する。年齢と持家率の高い世帯において妻の金融資産が多い、あるいは経済力の高い妻が世帯の経済力を押し上げ、その持家率を高めていると考えられる。

これらの一連のデータが含意するのは、有配偶の女性が住宅資産に無縁の状態が続くとは限らないということである。持家の多くは依然として「男性稼ぎ主」の所有物である。しかし、女性の経済力がいっそう向上するとすれば、「名義有り持家」が増え、女性個人の資産所有が増加する可能性がある。経済成長と所得の伸びが停滞し、労働市場の流動化が進むなかで、「男性稼ぎ主」の経済上の安定の度合いは低下してきた。初婚年齢の上昇、所得上昇の鈍化などを要因として、持家を初めて取得する時点の年齢が上がり、持家市場への参入が遅れる世帯が増えている¹²⁾。持家取得の遅れは住宅ローンの返済に費やせる年数の減少を意味する。これらの点からすれば、女性の就労と所得は自身に資産保有をもたらすと同時に、世帯の持家取得を支えるうえでより大きな役割を担う可能性をもつ。旧来の持家社会は、「男性稼ぎ主」が住宅を所有し、そこに妻と子どもが住むという型の世帯を単位としていた。妻の「名義有り持家」の増加は、個人としての夫と妻が共同して所有する住宅資産の形成を意味し、女性の資産所有を含む持家社会の生成の可能性を示唆している。

5. 結論

本稿では、女性の住宅所有の実態をみるために、世帯レベルだけではなく、個人レベルの住宅所有に関して分析を行ってきた。「男性稼ぎ主」型の標準世帯を構成単位とする持家社会において、女性と住宅所有の関係を理解するには、持家世帯の実態を観察するととどまらず、女性個人の住宅所有について分析し、持家世帯のなかでの女性の位置づけを把握する必要があると考えたからである。このことは、世帯単位の住宅条件の解明を主な方法としてきた住宅問題研究の領域に個人単位の分析、あるいは世帯と個人の関係の分析を新たな方法として導入する意味をもつ。

調査の結果から何がいえるのだろうか。持家社会の構造は、「男性稼ぎ主」型の標準世帯を基礎に据えている点において、大きくは崩れていない。そこでは夫が住宅資産を所有し、女性は男性主宰の

世帯のメンバーとしての位置にある。多数の世帯が標準的なライフコースを歩み、住まいの「梯子」を登った。多くの女性にとって、持家社会への参加とは婚姻関係を媒介した参加であった。これに対し、無配偶の女性の持家率はきわめて低い。調査結果が明快に表しているように、配偶者の有無は女性の持家率に決定的な影響を与える因子である。無配偶女性は住まいの「梯子」に参加できず、住宅所有に容易にはアクセスできない状況にある。

標準世帯を基礎単位とした持家社会が持続性をもつ一方、女性が住宅資産の保有に関与しないままの状態が続くようにはみえない。本稿では有配偶女性の経済的な属性が「名義有り持家」率と相関することを明らかにした。女性が備える経済力が上昇するのであれば、その住宅所有をともなう持家社会が生成するとみられる。有配偶女性の「名義有り持家」が増加するとすれば、そのことは女性自身の住宅資産の形成を意味し、同時に世帯の持家取得における女性の貢献の拡大を含意する。調査結果によれば、女性が住宅ローンの頭金を負担するケースはみられているが、住宅ローンの返済負担を担う女性は少ない¹³⁾。女性の就労は安定性を欠き、結婚・出産などによって中断する場合が多いことから、女性による住宅ローン市場へのアクセスは困難であった。しかし、すでに指摘されているように、女性の就労の継続性は高まる傾向にある。このトレンドが続くとすれば、住宅ローン市場に参入する女性が増える可能性がある¹⁴⁾。

最後に、今後の研究課題として、女性のライフコースの多様化と持家社会の関係をより包括的に分析する必要性が指摘される。女性と住宅所有の関係の変化は女性というグループの内部における差異を拡大する。無配偶の女性が増え、単身女性が増大した。単身女性による持家取得の増加が報告されている¹⁵⁾。しかし、無配偶女性の持家率はきわだって低く、持家社会が無配偶者の大半を含んでいない状況に変わりはない。より多くの女性が労働市場に参加し始めた。この傾向は女性全員の経済力の向上を意味しない。未婚女性の住まいの確保は、賃貸住宅を探す、親・親族の住宅に住むといったパターンに分化し、低所得の母子世帯の住宅事情はとくに厳しい。持家に住む有配偶の女性には、経済力の高低によって住宅資産の保有状況に違いがある。結婚するのかどうか、子どもをもつのかどうか、就労とその継続性、及び所得水準はどのような状況にあるのか、などの変数によって女性が歩むライフコースはいっそう多岐に分化していくと考えられる。この多様化する女性のライフコースと住宅所有の関係が持家社会をどのように変容させるのかを解明する分析が求められる。

謝辞

財団法人家計経済研究所の「女性と資産に関する調査」研究委員会において本稿のベースとなった調査に参加する機会を頂戴し、委員の岩田正美(主査)・御船美智子・永井暁子・村上あかね・西野淑美ほか諸先生から多大なご教示をいただいたことを記し、謝意を表したい。また、匿名の査読者には、データ解釈等についての有益な示唆を与えていただいたことに関し、お礼申し上げる。

注

1) 以上については、Yosuke Hirayama: Reshaping the Housing System: Home Ownership as a Catalyst for Social Transformation, Yosuke

- Hirayama and Richard Ronald (eds.) *Housing and Social Transition in Japan*, London: Routledge, pp.15-46, 2006, 住田昌二: 持家社会化と住宅政策, 都市問題, 74 巻 7 号, pp.3-17, 1983 などを参照。
- 2) 2004 年の全国消費実態調査によれば, 1 世帯当たりの家計資産の平均は 3900 万円、そのうち 71.4%、2786 万円が住宅・宅地資産であった。
- 3) 以上に関しては、前掲 Hirayama, 2006, 国民生活センター編: 住宅と生活: 大都市の持家取得をめぐる, 光生館, 1982, 三宅醇: 現在の「持家指向」について, 国民生活研究, 19 巻 4 号, pp.1-9, 1980, 玉置伸信: 持家指向と借家指向, 京都大学西山研究室編, 現代の生活空間計画論(上), 勁草書房, pp.283-307, 1974 などを参照。
- 4) 戦後日本の社会と公共政策が「男性稼ぎ主」型の標準世帯を社会の中心として設定してきた点については多くの指摘がある。横山文野: 戦後日本の女性政策, 勁草書房, 2002, 西川祐子: 近代国家と家族モデル, 吉川弘文館, 2000 などを参照。
- 5) この点については、Yosuke Hirayama: *Housing Policy and Social Inequality in Japan*, M. Izuhara (ed.) *Comparing Social Policies: Exploring New Perspectives in Britain and Japan*, Bristol: Policy Press, pp.151-171, 2003 を参照。
- 6) 由井義通: ジェンダーからみた住宅問題, 季刊家計経済研究, 69 号, pp.28-37, 2006, 同: 大都市におけるシングル女性のマンション購入とその背景: 『女性のための住宅情報』の分析から, 季刊地理学, 55 巻 4 号, pp.143-161, 2003, 同: 家族の類型別にみた住宅事情: 母子世帯の住宅問題, 月刊統計, 54 巻 6 号, pp.14-21, 2003, 葛西リサ・塩崎賢明・堀田祐三子: 母子世帯の居住実態に関する基礎的研究: 住宅所有関係の経年的変化とその要因, 日本建築学会計画系論文集, No.599, pp.127-134, 2006, 同: 母子世帯の住宅確保の実態と問題に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No.588, pp.147-152, 2005 など。
- 7) 財団法人家計経済研究所: 女性のライフコースと住宅所有, 2006
- 8) 国土交通省が実施した「土地問題に関する国民の意識調査」によれば、「土地は預貯金や株に比べて有利な資産か」という問いに「そう思う」と回答した者の比率は 1993 年の 62% から 2004 年の 33% に低下している。国土交通省(編): 平成 16 年版土地白書, 国立印刷局, 2004 を参照。
- 9) この傾向は、生命保険文化センター: 生活設計と金融・保険に関する調査 Vol.1, 2001 などにおいても指摘されている。
- 10) 無配偶の女性については、その持家率がきわめて低い点が重要である(表 1)。無配偶者の住宅所有実態をみることは必要であるが、今回の調査では持家に住む無配偶女性はサンプル数が 30 ときわめて少なく、分析から除外した。
- 11) 本人年収「130・200 万円未満」において世帯持家率が 48.2% と最も低くなる点が注目される。夫の所得が低いために妻が非課税範囲を超える収入を求めて就労し、しかし妻の収入が「130・200 万円未満」と低い世帯は、世帯全体の所得がとくに低くなっている、という解釈がありえる。
- 12) 前掲 Hirayama, 2006 を参照。この点の東京圏を対象とした分析として、平山洋介: 東京の果てに, NTT 出版, 2006 がある。
- 13) 夫名義の住宅ローンにおいて妻が連帯債務者になるケースがある。この点の実態はアンケート調査では扱っておらず、解明できていない。しかし、住宅ローンに対する妻ないし他の世帯員の関わり方を知るうえで、連帯債務者の名義を明らかにすることが今後の課題として挙げられる。
- 14) 以上に関しては、永井暁子: 女性のライフコースと住宅所有, 前掲財団法人家計経済研究所所収を参照。
- 15) 前掲由井, 2003 など。

(2006年11月30日原稿受理, 2007年2月23日採用決定)