



# 賃貸世代の住宅事情について（特集 住宅セーフティ ネット）

平山, 洋介

---

**(Citation)**

都市問題, 107(9):91-99

**(Issue Date)**

2016-09

**(Resource Type)**

journal article

**(Version)**

Version of Record

**(URL)**

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90004674>



## ●特集2 住宅セーフティネット

## “賃貸世代”の住宅事情について

平山洋介 [ひらやまようすけ]

神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授

戦後、政府は持ち家重視の住宅政策を展開してきた。しかし、それを支えてきた社会・経済条件は消失し、若い世代は“賃貸世代”を形成しはじめた。若年層における住宅事情の変化を考察し、今後の住宅政策のあり方を提起する。

## 1 住宅と“社会契約”

戦後日本の政府は、持ち家促進の住宅政策を展開した（平山，2009）。この枠組みのなかで、多くの人たちは、仕事と収入を安定させ、結婚して家族をもち、そして賃貸住宅から持ち家に移ろうとした。しかし、前世紀末からの社会・経済条件の変化は、持ち家取得をより困難にした。バブル経済が1990年代初頭に破綻して以来、経済は長く停滞し、高い成長率が再現するとは考えられていない。雇用と所得は不安定化し、住宅ローンの長期返済に耐えられる世帯は減った。持ち家の資産価値は低下し、その安全は損なわれた。結婚と世帯形成のあり方は変容し、未婚・単身者などの増大は、家を買おうとする家族の減少を意味した。

若い世代は、賃貸住宅により長く住む“賃貸世代”（generation rent）を形成しはじめた。持ち家取得の遅い世帯が増加し、さら

に、生涯にわたって住宅を購入しない人たちが増えている。“持ち家世代”（generation own）としての先行世代は、住宅を買い、所有することで、住む場所の安定、不動産資産の蓄積、家賃負担の回避などを実現し、自身の社会的地位を表現した。この文脈において、住まいの私的所有は、人生のセキュリティを“約束”し、戦後日本における“社会契約”の核としての位置を占めた。これに対し、賃貸世代の人びとは、持ち家を得るとは限らず、セキュリティの脆さを経験する。

住宅所有に到達しそうにない世帯が若い世代に増えているとすれば、それは、住宅政策のあり方を問い直す必要を示唆する。賃貸世代は、住まいに関し、どのような状況に置かれているのか。小稿では、この点を検討する。

賃貸世代の形成は、先進諸国の多くに共通してみられる現象である。多数の国において、持ち家は、支配的な住宅所有形態として

の位置をもつ。しかし、世界金融危機（2007～08年）を一つの契機として、住宅経済はより不安定になった（Forrest and Yip, 2011）。若い世代では、家族をもち、家を買うというパターンが必ずしも一般的とはいえなくなった（McKee, 2012）。住宅所有の拡大を支えた旧来の条件の消失は、住宅政策の課題が新たな段階に入ったことを示唆する（Aalbers, 2015）。小稿では、日本の賃貸世代について考察する。しかし、若い世代の住宅事情の変化が多くの先進諸国に共通する関心事であることを念頭に置く必要がある。

## 2 持ち家／借家ディバイド

戦後の住宅政策は、持ち家重視の方向性を保ってきた。賃貸セクターを対象とする公的支援は少ない。低所得者向け公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の制度がある。しかし、公的借家の供給は、残余的な手段とされた。公共政策における「残余」の施策とは、中心的な施策では対処できない「余った部分」に対する対応を意味し、その実施は、小規模かつ消極的である。住宅・土地統計調査の2013年の結果から住宅ストックの所有形態をみると、持ち家が最も多く、その戸数は居住世帯のある住宅数の61.7%におよぶ。持ち家に次いで多い民営借家は、28.0%を占める。しかし、民営借家の供給に対する政策援助は、ほとんど存在しない。公営住宅は3.8%、それ以外の公的借家（都市再生機構住宅など）は1.6%にすぎない。そのほか、社宅・公務員住宅などの給与住宅が存在し、2.2%を示す。

先進諸国のなかで、日本の賃貸住宅政策は、異例といえるほど弱い。欧州諸国では、

社会賃貸セクターのストックが蓄積され、家賃補助などの公的住宅手当を供給する制度がある。社会賃貸セクターを構成するのは、公的借家だけではなく、公的補助をともない、社会目的のために供給される低家賃の民間借家である。社会賃貸住宅率と公的住宅手当の受給世帯率は、オランダでは35%と14%、英国では21%と16%、スウェーデンでは18%と20%、フランスでは17%と23%であった（2000年代前半）（Kemp, 2007）。日本では、公的借家が少なく、公的住宅手当の供給は皆無に近い。

住宅政策における支援配分のバイアスを反映し、持ち家と借家の物的水準には、きわだった差がある。住宅・土地統計調査（2013年）の結果によれば、持ち家セクターでは、延べ床面積が100平方メートル以上の住宅が59.1%、150平方メートル以上が23.3%に達する。これに比べ、借家セクターでは、100平方メートル以上の住宅は4.0%とほとんど皆無で、49平方メートル以下が62.0%におよび、さらに29平方メートル以下の狭小住宅が28.8%を占める。住宅施策の支援が持ち家を得ようとするグループに集中した結果、その面積は拡大したのに対し、賃貸住宅の物的状態はほとんど改善されず、持ち家／借家セクターは強く分割され、それぞれ別種の領域を形成した。

住宅政策のこうした偏向を正当化するのは、多くの人たちが持ち家取得にたどりつくという仮定である。借家に住むことは、住宅を買うまでの“過渡的”または“一時的”な居住形態とみなされ、その改善のための施策は、小規模にとどめられた。借家世帯の多くもまた、持ち家取得を計画し、自身の住まいを“暫定の場所”と考えることで、住宅水準

の低さに耐えようとした。

政府は、第三期住宅建設五箇年計画（1976～80年度）に「最低居住水準」と「平均居住水準」を導入した。居住水準は、居住密度などの「規範」を意味し、政策目標の設定に使われる。第五期（1986～90年度）の計画は、平均居住水準に代えて、より高い水準である「誘導居住水準」を導入した。居住水準は、「規範」であると同時に、住宅事情の「実態」を反映する側面をもつ。政策目標の設定では、「実態」からかけ離れた「規範」は意味をもちえない。誘導居住水準がより高いレベルになったのは、持ち家の面積が拡大したためである。ここには、持ち家支援を重視した政策の成果が現れている。これに比べ、最低居住水準の内容に大きな変化はなかった。これは、賃貸住宅の状態がほとんど改善しなかったためである。持ち家／借家セクターを分割し、公的支援を不均等に配分する住宅政策は、居住水準の設定の仕方にも反映した。

### 3 若年持ち家率の低下

持ち家率の推移をみると、平均値は6割前後に保たれ、ほとんど変化していない。しかし、若年層の持ち家率は大幅に下がった。世帯主30～34歳での持ち家世帯の割合は、1983年では45.7%であったのに比べ、2013年では28.8%に低下した。世帯主35～39歳の持ち家率は、同じ時期に、60.1%から46.3%に減った。若年層の持ち家率が下がったにもかかわらず、その平均値がほぼ一定であるのは、持ち家率の高い高齢層が増大したためである。平均持ち家率は安定し、しかし、若いグループの住宅状況は大きく変化した。若年

世代は、持ち家／借家の境界をなかなか越えず、賃貸セクターに長くとどまる“賃貸世代”をつくりはじめている。そこでは、借家に住むことが、必ずしも“一時的”とはいえなくなった。

若年層の持ち家率を引き下げた要因の第一は、結婚の減少である。若い世代では、未婚率が上昇し、結婚の遅い人たち、あるいは結婚しない人たちが増大した。日本では、住宅所有と家族形成が密接な関係を持ち、大半の人たちは結婚まで家を買わない。このため、未婚率の上昇は、持ち家率の低下に直結した。国勢調査によれば、未婚者は増え続け、30～34歳の男性、女性の未婚率は、1980年では21.5%、9.1%であったのに対し、2010年には47.3%、34.5%まで上がった。また、生涯未婚率が上昇し、2010年の男性では20.1%、女性では10.6%となった。生涯未婚率とは、50歳時の未婚者の割合を指し、50歳を超えてからの初婚が少ないことを前提とした指標である。生涯未婚率は、さらに上昇すると予測され、国立社会保障・人口問題研究所の2013年推計によれば、2035年の男性では29.0%、女性では19.2%に達する。

第二に、労働市場の変化は、若年層に強く影響し、その持ち家取得をより困難にした。政府は、1990年代末から雇用の規制を緩め、不安定就労を増やした。非正規雇用がとくに急に増えたのは、20歳代前半のグループである。これは、アルバイト学生の増加を反映する部分をもつ。しかし、20歳代半ば以上のグループでの非正規雇用の増大は、労働市場の変容に起因する。就業構造基本調査のデータによると、被用者全体に占める非正規被用者の割合は、1987年から2012年にかけて、25～29歳の男性では4.9%から20.4%、

同年齢の女性では、23.2% から 39.4% に上がった。

第三に、若い世代の持ち家取得を減らした要因として、住宅経済の変化をみる必要がある。住宅取得の経済環境は、「インフレ型」から「デフレ型」に移ってきた（平山，2014）。不動産バブルが拡大した 1980 年代では、インフレ経済のもとで、所得が増える一方、住宅・土地価格はより急速に上昇し、持ち家取得は困難になった。ポストバブルの 1990 年代以降では、デフレ経済のもとで、住宅・土地価格が低下し、住宅ローンの金利は低いままで推移したにもかかわらず、実質収入の減少のために、住宅購入はさらに難しくなった。

また、住宅所有が不動産資産の蓄積に結びついたことは、人びとが持ち家を求めた経済上の重要な理由であった。しかし、ポストバブルの持ち家の資産価値は、安全ではなくなった（平山，2014）。住宅ローンをかかえる世帯では、住宅関連の資産・負債状況が大きく変化し、1989 年から 2014 年にかけて、住宅ローン残債は平均 780 万円から 1600 万円に増え、住宅・土地資産額は平均 4380 万円から 2450 万円に減った。若い世代では、住宅所有が資産形成に結びつくという“約束”は反故にされ、“社会契約”の見直しが必要になっている。

#### 4 賃貸住宅市場の変化

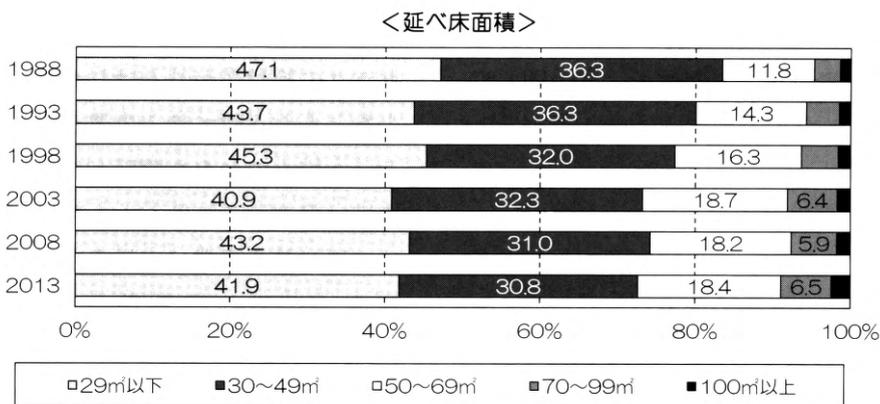
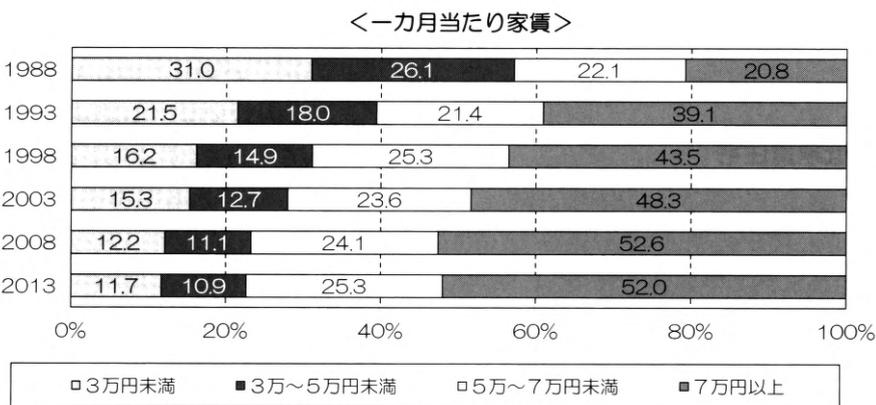
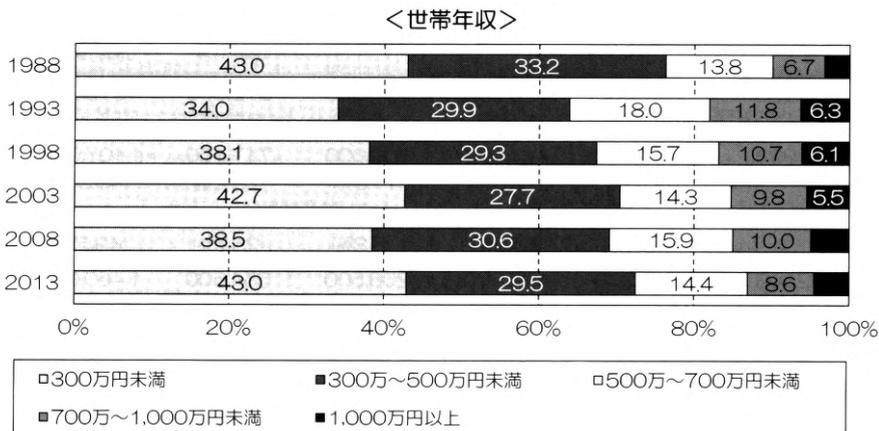
では、賃貸世代の人たちは、どのような住宅事情を経験するのか。この点の検討のために、ここでは、東京をとりあげ、賃貸市場の変化をみる。住宅研究の分野では、住宅階層に関する分析が重ねられ、住まいの多様な型

の組み合わせが住宅市場を構成するという見方が発展した（西山，1968，1975；三宅，1985）。その含意の一つは、家賃、面積など、住宅の実態を計測する指標の「平均値」にはほとんど意味がないということである。賃貸市場には、低家賃の木造アパートから高級マンションまで、多彩なタイプの住宅がある。高級マンションと木造アパートは、それぞれ異なる市場を形成し、双方の家賃、面積などには大きな差がある。この二つの市場は分離し、個別に存立することから、両者の家賃・面積の平均値を計算しても、その数値は意味をもちようがない。したがって、賃貸市場の動向を知るには、その階層構成の変化をみる必要がある。

東京都内に関し、年収・家賃別に借家世帯数の構成をみると、年収構成は低所得側に少しずつ傾き、家賃構成は高家賃側に劇的にシフトしたことがわかる（図）。年収 300 万円未満の低所得世帯の比率は、バブル期に減少し、1988 年の 43.0% から 1993 年の 34.0% に変化したのに対し、ポストバブル期に再び増え、2013 年には 43.0% となった。家賃 3 万円未満の住宅は、1988 年から 2013 年にかけて、31.0% から 11.7% に減少し、家賃 7 万円以上の住宅は、同じ時期に、20.8% から 52.0% に急増した。

関連して、賃貸住宅の面積をみると、高家賃の住宅が増えたにもかかわらず、狭い住宅が多いままである（図）。延床面積が 29 平方メートル以下の狭小借家は、1988 年では 47.1% に達し、その数値は、少しずつ下がってはいるが、2013 年でも 41.9% と高い。面積 70 平方メートル以上の広い借家は、きわめて少なく、1988 年では 4.8%、2013 年では 8.9% と少ししか増えていない。

図 世帯年収、一カ月当たり家賃、延べ床面積別 借家世帯数の推移（東京都）



注) 不明を除く。

資料) 『住宅統計調査報告』『住宅・土地統計調査報告』より作成。

表 借家戸数の推移（東京都）

	総数	公的借家	給与住宅	木造共同 民営借家	その他の 民営借家
1988	2,331,200 (100.0%)	410,200 (17.6%)	197,500 ( 8.5%)	812,600 (34.9%)	910,900 (39.1%)
1993	2,547,400 (100.0%)	422,400 (16.6%)	300,000 (11.8%)	717,100 (28.2%)	1,107,900 (43.5%)
1998	2,743,300 (100.0%)	448,100 (16.3%)	241,000 ( 8.8%)	693,700 (25.3%)	1,360,500 (49.6%)
2003	2,719,200 (100.0%)	497,500 (18.3%)	206,500 ( 7.6%)	554,600 (20.4%)	1,460,600 (53.7%)
2008	2,909,300 (100.0%)	500,500 (17.2%)	202,500 ( 7.0%)	456,800 (15.7%)	1,749,500 (60.1%)
2013	3,100,200 (100.0%)	500,400 (16.1%)	167,600 ( 5.4%)	468,100 (15.1%)	1,964,100 (63.4%)

注) ( ) 内は借家総数に対する比率。

資料) 『住宅統計調査報告』『住宅・土地統計調査報告』より作成。

## 5 減少する低家賃住宅

すなわち、賃貸世代の人たちが直面するのは、賃貸ストックの階層構成が変化し、低家賃の型が衰退に向かう傾向である。

賃貸セクターを構成する住宅は、「市場住宅」と「非市場住宅」に大別される(Hirayama, 2014)。低家賃ストックを形成するのは、おもに非市場セクターである。日本では、公的借家と給与住宅が非市場セクターをつくってきた。しかし、このセクターは小さく、さらに縮小した。

住宅の所有形態について東京、ロンドン、ニューヨークを比較した資料によると、東京では、非市場セクターの住宅がきわだって少ない(森記念財団都市整備研究所, 2014)。非市場借家の割合は、ロンドンでは24% (自治体住宅、住宅協会住宅)、ニューヨークでは38% (公共住宅、家賃規制借家) におよぶのに対し、東京都では11% (公的借家、給与住宅) にすぎない(2010~11年)。ロンドン、ニューヨークは市場経済を高度に発展

させた都市である。これらの「資本主義都市」でさえ、市場の外に大量の賃貸ストックを蓄積している点に注目する必要がある。

東京では、低家賃の非市場住宅は、減り続けている(表)。政府は、1990年代半ばに、住宅供給における市場の役割を重視する方向に住宅政策を転換し、公的賃貸セクターをさらに残余化した(Hirayama, 2014)。公営住宅の新規建設はほとんど停止し、さらに、ストックの絶対数が減りはじめた。住戸数の減少をともなう建て替え事業が増え、それがストック縮小のおもな要因となった。都市再生機構は保有するストックを削減しはじめ、団地の建て替え事業は家賃を上昇させた。東京都内の公営住宅管理戸数は、2005年の295,843戸をピークとして減少に向かい、2014年では287,433戸となった。公営住宅以外の公的借家(都市再生機構住宅など)の管理戸数は、2009年の271,008戸を最高値とし、2014年には262,238戸に減った。

公的賃貸住宅は、少ないうえに、若年層にはほとんど供給されない。若いグループで

は、単身世帯が多い。しかし、公営住宅の制度は、単身の高齢者などを受け入れる一方、若年・中年の単身者は排除してきた。都市再生機構による単身者向け住宅供給も少ない。若い世代は、持ち家取得の困難から、適切な賃貸住宅を必要とし、しかし、公的借家に入居する機会をほとんど与えられない。

日本では、住宅の非市場セクターを補ったのは、企業の福利厚生制度にもとづく給与住宅であった。欧州では「政府」の仕事である低家賃住宅の供給を、日本では「会社」が担うという独特の現象がある。社宅の供給は、特定企業の社員のみを対象とすることから、公的借家供給の代替にはならない。その一方、給与住宅は、低所得の若い従業員の住宅需要を吸収し、公的借家に対する需要圧力を減らす効果を生む。しかし、福利厚生制度の充実は、大企業に限られ、中小企業の大半は、社宅をもっていない。さらに、経済停滞が続き、企業環境が変化するにつれて、給与住宅は減った。東京都では、1988年に197,500戸であった給与住宅は、1993年に300,000戸に増加した（表）。これは、バブル期に労働力が不足し、家賃が高騰したことから、多くの大企業が社員確保のために社宅供給を増やしたためである。しかし、ポストバブルの給与住宅は減り続け、2013年では167,600戸となった。

さらに、日本の大都市では、市場セクターの低家賃住宅が非市場セクターの弱さをカバーしてきた。民営借家の市場では、零細家主が木造アパートを供給し、低質ではあっても、低家賃の住む場所を提供してきた。家主の多くは、土地を新たに取得するのではなく、所有している土地を使って借家を建築した。このため、民営借家の家賃は地代相当額

を含まないケースが多い。政府は、公営住宅を少ししか建設しなかった。それが可能であった理由の一つは、低家賃の民営借家の存在であった。しかし、木造アパートの多くは老朽化し、再開発などによって取り壊されてきた。東京都では、木造共同建ての民営借家の戸数は、1988年では812,600戸におよんだのに対し、2013年には468,100戸まで減った（表）。

低家賃の型の住宅は、このように軒並み減少してきた。この点は、賃貸世代の住宅事情に影響するとくに重要な変化である。日本では、公的賃貸住宅は残余的であった。この状況のなかで、低家賃ストックを構成したのは、多様なタイプの住宅の“パッチワーク”であった。非市場セクターの公的借家と給与住宅、市場セクターの木造アパートなどが合わさって、低家賃の住む場所を形成した。しかし、パッチワークはしだいに壊れ、低家賃住宅は減ってきている。東京都内の非市場住宅（公的借家・給与住宅）が借家戸数に占める割合は、1993年では28.4%を示したのに対し、2013年では21.5%に下がった（表）。非市場住宅に木造共同建て民営借家を合わせた戸数の対借家戸数比は、同じ時期に、56.6%から36.6%に減った。

## 6 “親の家世代”について

若年世代では、賃貸住宅により長く住む世帯が増えた。しかし、これは、「独立世帯」の傾向である。注意すべきは、独立せず、親元にとどまる未婚の「世帯内単身者」が増大している実態である（Hirayama, 2012）。国勢調査のデータを加工した結果によれば、世帯内単身者は、1980年から2010年にかけて

て、25～29歳では24.0%から41.0%、30～34歳では8.2%から26.1%に増え、年齢の高い35～39歳においても2.9%から18.7%に増加した。

住宅研究の領域では、世帯レベルの分析が通例の手法であった(平山, 2009)。住宅はそこに住む世帯が占有することから、その実態把握では、世帯単位の分析が重視される。世帯の社会・経済状態に関する計測では、世帯主の年齢、職業、所得などを調べる場合が多い。世帯主の状態は、世帯全体のそれを示唆する代理指標として用いられる。しかし、世帯主に着目した世帯単位の分析では、若年層の状況は不十分にしか把握できない。なぜなら、若者は、世帯主とは限らず、世帯主が親である世帯に属しているケースが多いからである。したがって、若年層の居住実態を明らかにするには、若い個人に直接的に焦点を合わせ、若者が世帯のなかで占める位置をみる必要がある。世帯レベルの分析は、子ども、女性、高齢者、そして若者など、世帯主以外の世帯員の状況を覆い隠す効果をもつ。若者個人に着目してはじめて、親の家にとどまる未婚者の存在がみえてくる。

雇用・所得の不安定化が若年層の結婚を減らし、親元からの独立を妨げる要因になっていることは、すでに指摘されているとおりである。しかし、世帯内単身者を増加させる原因として、たいてい見逃されているのは、低家賃住宅の減少である(Hirayama, 2012)。若者が親元を離れ、単身者として独立するには、賃貸住宅が必要になる。結婚して新しい世帯を形成しようとする人たちもまた、最初の住まいとして賃貸物件を探す。ローコストの住む場所の減少は、不安定就労の若者を親元にとどめる結果をもたらした。若い世代

は、持ち家取得に容易には到達しない“賃貸世代”を形成しはじめた。そして同時に、賃貸住宅を確保し、親元から独立することさえ困難な“親の家世代”が現れている。

未婚の男女を比べると、女性では、世帯内単身者の割合がより高い。「嫁入り前の娘」が単身者としての独立を選ばず、親の家にとどまる傾向は、暗黙のうちに「当然」とみられている。企業による若年女性の雇用は、自宅通勤を前提とする場合が多い。この雇用のあり方は、親元に住む女性を増やす。しかし、未婚女性の独立の少なさは、住宅確保の条件に関する男女差に起因する側面をもつ。単身女性の収入は、単身男性の場合に比べて、より低い。にもかかわらず、女性単身者は、より大きな住居費を支出する。その含意は、単身女性は職場に近い居住立地、近隣環境の安全性などをより強く求め、そうした要件を満たす住まいの確保のために高い家賃を負担する、という傾向である。収入が低く、住まいの必要水準が高い女性が親の家を離れることは、より困難になる。低家賃かつ良質な住宅の不足は、若い人たち、とくに女性の独立を妨げる効果をもたらしている。

## 7 新たな“約束”に向けて

住まいを所有し、そこに住むというパターンは、戦前では、一部の階層の特権であったのに対し、戦後では、より広範なグループに普及した。大衆化した持ち家は、良質の住まい、家庭の安定、不動産資産の形成に結びつき、人生のセキュリティを“約束”すると考えられた。この意味で、住宅の私的所有は、戦後“社会契約”の中心要素であった。

しかし、持ち家の大衆化に根ざす社会安定

は、持続しない。小稿では、若い世代の人たちが持ち家を得るとは限らず、“賃貸世代”をつくりはじめたことを指摘した。バブルが破綻して以来、住宅経済は不安定化し、持ち家セクターを拡大する条件は失われた。若い世代では、未婚が増え、住宅購入をめざす家族は減った。増大する不安定就労の人たちは、住宅所有に必要な経済力をもっていない。小稿では、賃貸市場の変化を調べ、低家賃の型の住宅ストックが大幅に減ったことを明らかにした。それは、賃貸世代の住宅条件をいっそう不利にする。

住宅所有に必ずしも到達しない世帯が増えるにともない、持ち家促進にバイアスのかかった施策ではなく、賃貸セクターの改善をも重視する施策が必要になる。公的借家のストックを減らさず、維持し、若年層に入居機会を提供する方向性が望まれる。加えて、民間借家に公的補助を提供し、それを社会賃貸住宅として供給する施策が導入されてよい。賃貸市場では空き家が増えている。このストックに家賃補助を組み合わせることで、低家賃の社会住宅をつくるのが可能になる。

戦後日本の住宅政策は、歴史的に持ち家セクターを重視してきた。この歴史傾向を転換することは、容易ではない。しかし、賃貸世代の出現は、持ち家促進に傾斜する政策の根拠がすでに消失していることを示唆する。若いグループでは、不安定就労の人たち、親の家に住み続ける未婚者、単身のままで年齢の上がる人たちが増大した。この状況を見るところから住宅政策のあり方を再考する必要が

ある。人びとの実態をふまえない政策は、けっして成功しない。問われているのは、住まいに関する新たな社会契約を結ぶことが可能なかどうか、可能であるとすれば、それは賃貸世代に何を約束し、どのような政策を必要とするのか、という点である。

#### 引用文献

- Aalbers, M. B. (2015) The great moderation, the great excess and the global housing crisis, *International Journal of Housing Policy*, 15 (1).
- Forrest, R. and Yip, N. M. (eds.) (2011) *Housing Markets and the Global Financial Crisis*, Cheltenham Glos: Edward Elgar.
- 平山洋介 (2009) 『住宅政策のどこが問題か』 光文社新書.
- 平山洋介 (2014) 「持ち家社会と住宅政策」『社会政策』6 (1).
- Hirayama, Y. (2012) The shifting housing opportunities of young people in Japan's home-owning society, in Ronald, R. and Elsinga, M. (eds.) *Beyond Home Ownership*, London: Routledge.
- Hirayama, Y. (2014) Public housing and neoliberal policy in Japan, in Chen, J., Stephens, M. and Man, Y. (eds.) *The Future of Public Housing*, Heidelberg: Springer.
- Kemp, P. A. (ed.) (2007) *Housing Allowances in Comparative Perspective*, Bristol: Policy Press.
- McKee, K. (2012) Young people, homeownership and future welfare, *Housing Studies*, 27 (6).
- 三宅醇 (1985) 「住宅市場論——住宅事情論的アプローチ」新建築学大系編集委員会(編)『新建築学大系14——ハウジング』彰国社.
- 森記念財団都市整備研究所 (2014) 『2030年の東京——成熟した世界都市の街づくり』森記念財団都市整備研究所.
- 西山卯三 (1968) 『住居論——西山卯三著作集2』勁草書房.
- 西山卯三 (1975) 『日本のすまい』勁草書房.