



# 富か、無駄か : 付加住宅所有の階層化について

平山, 洋介

---

(Citation)

日本建築学会計画系論文集, 83(745):483-492

(Issue Date)

2018-03

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(Rights)

© 2018 日本建築学会

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90004684>



# 富か、無駄か

## 付加住宅所有の階層化について

### WEALTH OR WASTE

The stratification of multiple-property ownership

平山 洋介<sup>\*1</sup>

Yosuke HIRAYAMA

This paper explores the stratification of multiple-property ownership within the context of Japan's post-growth society. In many mature home-ownership economies, increasing numbers of homeowners have invested in acquiring additional properties with expectations of accumulating real estate assets and obtaining rent incomes. This has been analyzed in relation to the concept of housing asset-based welfare. In post-growth Japan that is characterized by demographic and economic stagnation, however, high-income households often possess additional properties that produce rent incomes, whereas low-income households tend to suffer from burdens imposed by obligations to manage vacant properties that cannot be sold or rented out.

**Keywords :** Multiple-property ownership, Additional housing, Housing assets, Vacant housing, Stratification

複数住宅所有, 付加住宅, 住宅資産, 空き家, 階層化

#### 1. はじめに

本稿は、付加住宅を対象とし、その所有の実態を明らかにしようとするものである。「付加住宅」とは、「現住宅」に住んでいる世帯がそれとは別に所有している住宅と定義される。後述のように、付加住宅を所有する世帯の大半は、持ち家に住み、したがって、複数の住まいをもっている。

付加住宅は、所有世帯にとって、「親族利用住宅」（親族居住用、親族・所有世帯の職場・倉庫・二次的住宅用）として役立ち、「賃貸住宅」として家賃収入を生み、さらに、「住宅資産」の蓄積に寄与する一方、「空き家」化したままで管理負担をもたらす場合がある。付加住宅のあり方がけっして一様ではない点に注意する必要がある。そして、付加住宅は、住宅市場のなかでは、「賃貸住宅」として流通すると同時に、「空き家」を発生させる。ここでも、付加住宅のあり方は、均質ではない。

すなわち、付加住宅は、ミクロレベル（所有世帯）とマクロレベル（住宅市場）の双方に重要かつ多様な影響を与えると考えられる。にもかかわらず、付加住宅の実態は、これまでほとんど未解明であった。本稿は、とくにミクロレベルの付加住宅に関心を集中する。マクロレベルの住宅市場において付加住宅がはたす役割は、ミクロレベルにおける付加住宅の実態の積み重ねから形成される。たとえ

ば、付加住宅は、空き家として存在するのか、賃貸住宅として供給されるのかによって、住宅市場に対し、異なる効果を生む。この意味で、ミクロレベルでの付加住宅に関する分析は、マクロレベルでの付加住宅についての検討の基礎を提供する。

本研究が用いるのは、付加住宅を所有する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。めざしたのは、付加住宅所有の量的な全体像の把握に必要な大数調査ではなく、その質的内容の多様さをとらえる調査である。アンケート調査は、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）に住む付加住宅所有世帯を対象として、2015年7月に実施し、767世帯から回答を得た<sup>注1)</sup>。この767世帯は、計2257戸の付加住宅を所有していた<sup>注2)</sup>。世帯ごとの所有戸数は、平均2.9戸で、後述の全国平均値より多い<sup>注3)</sup>。付加住宅の種類、用途、取得経路などの詳細に関しては、世帯ごとに、集合住宅の住棟を所有しているケースについて5棟まで、それ以外の住戸単位での所有について5戸までを対象として設問し、回答世帯が所有する付加住宅総戸数の90.7%に相当する計2047戸の情報を得た（住棟を6棟以上所有している世帯は存在せず、住戸単位で6戸以上を所有しているのは5世帯であった）。回答者は40歳以上に限った。回答者には、その世帯のなかの誰かが所有する付加住宅のすべてに関し、質問した。若い世帯員

<sup>\*1</sup> 神戸大学大学院人間発達環境学研究所 教授・学博

Prof., Graduate School of Human Development and Environment, Kobe University, Ph.D.

では、世帯が保有する付加住宅の全体を把握できない場合があると予想され、目安として、40歳以上の世帯員を回答者とした。付加住宅の所有実態は、地域によって異なると予測される。本研究では、住宅事情がより厳しい大都市圏を対象とし、そこでの付加住宅がどのような特性をもつのかをみようとした。地方圏での付加住宅の実態把握は、今後の課題になる。

## 2. 付加住宅所有の階層化

次に、本稿が重視する「付加住宅所有の階層化」について述べる。付加住宅には、“富” (wealth) を形成するケースと“無駄” (waste) にしかならないケースがある。ここでの“富”とは、「親族利用住宅」としての利用価値、家賃収入を生む「賃貸住宅」や「住宅資産」としての経済価値をもつ付加住宅をさす。これらの価値を生まず、空き家のままで管理負担をもたらすばかりの付加住宅は、“無駄”と表現される。付加住宅所有者のグループでは、ある世帯は価値の高い付加住宅を所有し、別の世帯の付加住宅には価値が少ししかなく、さらに、使い途がなく、売却さえ困難な付加住宅をもつ世帯が存在する。本稿では、大規模な“富”から小規模な“富”、そして“無駄”にまで付加住宅が階層化している実態に注目する。

終戦直後から高度成長期にかけて、「住宅不足」の時代が続いた。住宅戸数は1970年代に世帯数を上回ったが、それ以降においても、住宅の質はまだ低く、住宅需要の多い時期が継続した。そこでは、付加住宅を所有することは、たいていの場合、“富”の形成につながった。住宅・土地統計調査の結果によると、民営借家の所有者の8～9割は個人で、法人は少ない<sup>注4)</sup>。これは、民営借家市場では、付加住宅を貸し出し、家賃収入を得ている個人が多いことを示唆する。しかし、住宅ストックの増大にともない、住宅市場がしだいに“成熟”し、「住宅余剰」が増えたことは、知られているとおりである<sup>注5)</sup>。空き家の割合は、1993年では9.8%であったのに対し（住宅統計調査）、2013年では13.5%まで上昇した（住宅・土地統計調査）。人口は、2000年代半ばから減りはじめ、それは、空き家率をさらに高める要因になる。ここでは、付加住宅が高価値の“富”を意味するとは限らず、より低価値の“富”しか生まず、さらに“無駄”にしかならないケースが現れる。住宅市場の需給関係が変化し、「住宅余剰」が増えるにともない、付加住宅のいっそうの階層化が進んだと考えられる。

住宅問題研究の分野では、住宅の階層化のメカニズムをどのように理解するのかは、伝統的な問いの一つであった<sup>注6)</sup>。おもな検討対象となったのは、「現住宅」の所有形態、物的状態などが入居者の所得などと相関し、階層化している状況であった。これに対し、「付加住宅」の利用・経済価値に着目し、それが“富”と“無駄”に分解している実態をとらえ、住まいを階層化する新たなメカニズムを知ろうとするところに、本稿の意図がある。

住宅問題研究の多くは、暗黙のうちに、世帯と住宅の「一対一」の対応関係を前提としてきた<sup>注7)</sup>。ある住宅は、ある世帯によって占有されていることから、住宅・世帯の実態分析は、いわば自然に「一対一」関係にもとづいていた。これに比べ、住宅所有の新たな実態を調べようとする本研究の特徴は、一つの世帯が現住宅とは別に付加住宅を保有しているケースに着目する点にある。それは、「一対一」関係にとらわれない新たなアプローチを住宅問題研究に導入する含

意をもつ。住宅ストックが増えるなかで、複数の住宅をもつ世帯が増加するとすれば、住宅・世帯の状況をより的確にとらえるために、「一対一」関係を前提としない研究展開が必要になる。

日本では、付加住宅に関する研究は、ほぼ皆無であった。住宅・土地統計調査、全国消費実態調査では、それぞれ1988年、1994年から、現住宅以外の住宅・土地の所有状況に関する質問項目を設定している<sup>注8)</sup>。この点は、付加住宅の存在に対する関心が生まれていることを示唆する。しかし、これらの政府調査では、付加住宅についての質問項目は少なく、その実態は、ほとんどわからない。筆者は、全国消費実態調査のマイクロデータを使用し、高齢者の住宅資産保有を分析するなかで、付加住宅所有に注目する必要を指摘した<sup>注9)</sup>。しかし、この統計分析では、データの限界から、付加住宅の内容について、解明できていない部分が多い。

国際住宅学界では、住宅資産に関する幅広い研究展開がみられ、とくに「住宅資産所有型福祉」(housing asset-based welfare)の議論が蓄積されてきた<sup>注10)</sup>。経済先進諸国では、人口の高齢化と社会保障費の増大のもとで、資産所有にもとづく経済セキュリティの形成をめざす政策が発展した。人びとが保有する資産の中心は、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、資産を形成することで、所有者の経済安定を支えると想定されている。C. Dewilde, J. Doling, M. Elsinga, R. Groves, P. Malpass, R. Ronald, J. Toussaintらは、欧州諸国を対象とし、筆者やM. Izuhara, J. Leeは、日本および東アジア諸国に関し、住宅資産所有によるセキュリティ形成を分析してきた<sup>注11)</sup>。これらの研究では、付加住宅は、「賃貸住宅」として家賃収入をもたらす、「住宅資産」を増やすと考えられている。その価値がけっして均一ではなく、階層化している点についての認識と分析はある。しかし、付加住宅がまったく価値を生まないケースは、ほとんど想定されていない。言い換えれば、「住宅資産所有型福祉」の議論では、付加住宅の“富”としての側面に注目が集まっている。C. Parisは、富裕層が所有する付加住宅を調査し、それが大規模な資産形成を促進することを指摘した<sup>注12)</sup>。これに対し、人口が減少し、「住宅余剰」が増える日本では、利用価値をもたず、経済価値も備えない付加住宅が存在する。これに関する分析は、住まいが“富”を形成するとは限らず、“無駄”にしかならない場合があることを示す点で、住宅資産研究に新たな視野をもたらす可能性をもつ<sup>注13)</sup>。

本稿では、上述のアンケート調査の結果にもとづき、付加住宅所有の階層化の実態をみる。住宅・土地統計調査の2013年の結果によれば、付加住宅を所有する世帯は、全世帯の7.2%で、1世帯あたり平均2.1戸の付加住宅をもっていた。そして、付加住宅の所有は、収入階層と相関する。付加住宅をもつ世帯の割合、付加住宅所有世帯におけるその平均所有戸数は、世帯年収が多いほど増え、年収300万円未満では4.5%、1.5戸であるのに対し、1000万円～1500万円未満では16.6%、2.5戸、1500万円以上では28.9%、4.6戸になる。この点をふまえたうえで、本稿では、独自のアンケート調査の結果を用い、既存統計で把握可能な範囲を超えて、付加住宅所有の階層化を分析する。以下では、①まず、世帯の収入階層別に付加住宅の保有戸数、種類、用途を観察し、②さらに、付加住宅の取得経路と所有者の将来意向をみたうえで、③付加住宅所有の経済効果である家賃収入と住宅資産形成を収入階層別にとらえる。

Table 1 Age and employment status of the head of household by annual household income

		Age				Employment status								(N)
		40-	50-	60-	70+	Corporate executives	Regular employees	Contract employees	Self-employed workers	Family workers	Free-lancers	Part-time workers	Not engaged in work	
Annual household income (million yen)	Less than 4	%	7.2	15.7	47.1	30.1	0.7	7.8	6.5	11.1	0.0	3.9	7.2	62.7 (153)
	4-6	%	21.4	15.5	39.3	23.8	3.6	29.2	8.3	11.9	3.6	3.0	1.2	39.3 (168)
	6-8	%	23.9	23.9	37.0	15.2	8.0	41.3	9.4	10.1	0.0	4.3	5.1	21.7 (138)
	8-10	%	25.0	34.8	25.0	15.2	11.6	56.3	2.7	14.3	0.0	1.8	1.8	11.6 (112)
	10-15	%	15.3	47.4	25.5	11.7	21.2	54.0	3.6	11.7	0.0	0.7	1.5	7.3 (137)
	15+	%	15.3	27.1	50.8	6.8	40.7	30.5	8.5	10.2	0.0	5.1	0.0	5.1 ( 59)
	Total	%	18.0	26.5	36.8	18.8	11.0	35.6	6.5	11.6	0.8	3.0	3.1	28.4 (767)

\* Including entrusted employees and dispatched workers.

### 3. 収入階層と付加住宅所有

#### (1) 所有世帯の特性

アンケート調査の結果から、回答世帯の特性を調べるために、まず、収入階層を観察する。世帯年収の分布をみると、「400 万円未満」が 19.9%、「400 万～600 万円未満」が 21.9%を占めると同時に、「1000 万～1500 万円未満」が 17.9%、「1500 万円以上」が 7.7%を示し、大きな幅が認められる<sup>注14)</sup>。世帯年収は、世帯主年齢、世帯主職業と相関する (Table 1)。世帯主年齢では、60 歳以上が 55.5%におよび、回答者を 40 歳以上に限った点を反映する側面があるとはいえ、高齢の世帯が多い。世帯主職業では、「正規従業員・職員」が最も多く (35.6%)、これに次いで、回答者の高齢化に関連して、「無職」が多い (28.4%)。世帯年収が低い「400 万円未満」のグループでは、世帯主年齢が高く、60 歳以上が 77.1%に達し、また、「無職」のケースが多く、62.7%を占める。年収が高い「800 万～1000 万円未満」、「1000 万～1500 万円未満」では、50 歳代の割合が高く、34.8%、47.4%を占め、世帯主職業については、「正規従業員・職員」が多く、56.3%、54.0%と半数を超える。年収が最も高い「1500 万円以上」のグループでは、60 歳代が多く、50.8%を示し、世帯主職業に関しては、「会社などの役員」の比率が高く、40.7%になる。

次に、現住宅の所有形態をみると、持ち家（一戸建て）が最も多く、57.8%に達し、次いで、持ち家（マンション）の 30.9%で割合が高い (Table 2)。この両者の比率を合わせた持ち家率は、88.7%におよぶ。付加住宅をもつ世帯の大半は、自身の持ち家に住み、そのうえで、それとは別の住宅を保有する複数住宅所有の世帯である。住宅所有形態は、世帯年収とは相関せず、どの収入層においても、持ち家率が高い (81.0～94.0%)。世帯年収の低い「400 万円未満」のグループでさえ、持ち家率は 88.2%と高く、これは、このグループの多くが高齢者で、高齢期に入るまでに、持ち家を取得していたことを示唆している。

#### (2) 付加住宅の所有戸数

回答世帯の多くは、付加住宅を 1 戸だけ所有している (Table 3)。所有戸数の分布をみると、1 戸の世帯が 73.0%を占め、2 戸は 10.2%、3 戸以上は 16.8%であった。上述のように、住宅・土地統計調査の結果によると、収入階層が高いほど所有戸数が多い。この傾向は、ここでのアンケート調査の結果にも表れている。複数 (2 戸以上) の付加住宅を所有する世帯は、年収が低い「400 万円未満」では 17.0%、「400 万～600 万円未満」では 21.4%と少ないのに対し、600 万円か

Table 2 Housing tenure of current house by annual household income

		Owned houses (Detached)*		Owned houses (Condominium)	Rented houses	(N)
Annual household income (million yen)	Less than 4	%	58.8	29.4	11.8	(153)
	4-6	%	57.7	36.3	6.0	(168)
	6-8	%	58.7	30.4	10.9	(138)
	8-10	%	64.3	24.1	11.6	(112)
	10-15	%	51.8	29.2	19.0	(137)
	15+	%	54.2	37.3	8.5	( 59)
	Total	%	57.8	30.9	11.3	(767)

\* Including a small number of tenement houses.

Table 3 Number of additional dwellings by annual household income

							(N)
		1	2	3-4	5-9	10+	
Annual household income (million yen)	Less than 4	%	83.0	9.8	3.3	2.6	1.3 (153)
	4-6	%	78.6	10.7	4.2	4.8	1.8 (168)
	6-8	%	72.5	11.6	6.5	7.2	2.2 (138)
	8-10	%	67.0	9.8	8.0	4.5	10.7 (112)
	10-15	%	70.8	5.8	2.9	10.2	10.2 (137)
	15+	%	49.2	16.9	6.8	3.4	23.7 ( 59)
	Total	%	73.0	10.2	5.0	5.6	6.3 (767)

ら 1500 万円未満のグループでは 3 割前後を占め、「1500 万円以上」では 50.8%におよぶ。世帯年収が高いグループでは、所有戸数がより多く、10 戸以上を保有する世帯が、年収 800 万円から 1500 万円未満では約 1 割、「1500 万円以上」では 23.7%を占める。

なお、回答者の世帯は、付加住宅に加え、付加宅地を所有している場合がある。付加宅地とは、現住宅の土地とは別に所有している宅地をさし、付加住宅の土地は含まない。付加宅地を所有している世帯は、28.7%であった。所有区画数をみると、1 区画の世帯が 22.7%を占め、2 区画以上をもつケースは 6.0%と少ない。

#### (3) 付加住宅の種類と用途

回答世帯が所有している付加住宅の内容を知るために、その種類と用途をみる。種類については、付加住宅を「一戸建て」と集合住宅に大別したうえで、後者を「マンション」（ワンルーム・マンション以外のマンション）、「ワンルーム」（ワンルーム・マンション）、「鉄骨アパート」、「木造アパート」に細分した<sup>注15)</sup>。さらに、「マンション」「ワンルーム」については、住棟を所有しているケースと、

Table 4 Type of additional dwellings by annual household income

			Detached houses	Condominium blocks	Condominium units	One-room studio flat blocks	One-room studio flat units	Steel framed apartments	Wood framed apartments	(N)
Annual household income (million yen)	Less than 4	%	40.5	13.5	17.8	3.9	3.5	8.5	12.4	( 259)
	4-6	%	40.0	2.1	15.7	6.1	10.0	15.0	11.1	( 280)
	6-8	%	35.3	13.6	16.1	0.0	5.9	10.5	18.5	( 286)
	8-10	%	23.4	12.6	9.4	17.4	8.6	16.0	12.6	( 350)
	10-15	%	19.4	20.6	12.9	10.0	5.3	16.0	15.8	( 418)
	15+	%	6.8	28.6	5.1	21.1	5.1	11.7	21.6	( 454)
	Total	%	25.0	16.6	12.0	11.0	6.3	13.2	15.8	(2,047)

住棟ではなく、そのなかの住戸を所有しているケースに分け、それぞれ住棟所有、住戸所有とした。「鉄骨アパート」「木造アパート」の所有のすべては、住棟所有である。次に、付加住宅の用途を「賃貸用」「親族用」「空き家」に分け、「空き家」については、「空き家（賃貸・売却用）」と（空き家（その他）」に細分した<sup>注16)</sup>。「空き家（その他）」は、用途が明確とはいえない場合が多い。「親族用」とは、親族居住用、所有世帯・親族の仕事場・倉庫・セカンドハウス用である。

アンケート調査で詳細を把握できた付加住宅について、種類別の戸数を観察すると、「一戸建て」が 25.0%、それ以外の集合住宅が 75.0%であった（Table 4）。集合住宅の内訳では、「マンション（住棟所有）」は 16.6%、「同（住戸所有）」は 12.0%を示し、合わせて 28.6%を占める。「ワンルーム（住棟所有）」は 11.0%、「同（住戸所有）」は 6.3%で、両者を合わせると、17.3%になる。「木造アパート」は 15.8%、「鉄骨アパート」は 13.2%であった。付加住宅の用途では、「賃貸用」がとくに多く、67.8%を示し、「親族用」の 19.1%がこれに次ぐ<sup>注17)</sup>（Table 5）。「空き家」は 13.1%を示し、そのうち「空き家（賃貸・売却用）」が 8.0%、「空き家（その他）」は 5.2%を占めている<sup>注18)</sup>。

付加住宅の種類と用途は、所有世帯の年収との関連性をもつ。種類のデータをみると、年収が低い「400 万円未満」では、「一戸建て」が 40.5%と多いのに対し、高年収のグループでは、集合住宅の割合が高く、とくに住棟を所有しているケースが多い（Table 4）。年収「1000 万～1500 万円未満」では、「マンション（住棟所有）」が多く、20.6%を示し、「1500 万円以上」では、「マンション（住棟所有）」の 28.6%、「木造アパート」の 21.6%、「ワンルーム（住棟所有）」の 21.1%で比率が高い。上述のように、年収が高いグループでは、より多数の付加住宅を所有する世帯が多い。これは、住棟所有が多いことを反映する。

用途に関しては、世帯年収の高い（低い）グループにおいて、「賃貸用」が多く（少なく）、「親族用」と「空き家」が少ない（多い）（Table 5）。「賃貸用」の割合は、年収「400 万円未満」での 49.8%に比べ、800 万円から 1500 万円未満では 7 割強、「1500 万円以上」では 84.6%に達する。「親族用」は、「400 万円未満」での 30.5%、「400 万～600 万円未満」での 33.9%に比べて、「1000 万～1500 万円未満」では 17.0%、「1500 万円以上」では 7.3%と少ない。「空き家」率は、「400 万円未満」では 19.7%と高く、これに比べ、「1000 万～1500 万円未満」では 10.1%、「1500 万円以上」では 8.1%と低い。

付加住宅の種類別に用途をみると、「一戸建て」では、「親族用」が 46.9%と多く、「空き家」率が 24.8%と高い（Table 6）。これに対し、「マンション（住戸所有）」以外のさまざまな集合住宅では、「賃

Table 5 Use of additional dwellings by annual household income

		Rented out	Used by family members	Vacant	(N)	
				Sub-total	<For rent or sale>	<Others>
Annual household income (million yen)	Less than 4	%	49.8	30.5	19.7	< 8.9> <10.8> ( 259)
	4-6	%	49.6	33.9	16.4	< 9.6> < 6.8> ( 280)
	6-8	%	59.1	23.4	17.5	<10.1> < 7.3> ( 286)
	8-10	%	74.9	12.9	12.3	< 6.9> < 5.4> ( 350)
	10-15	%	72.9	17.0	10.1	< 6.7> < 3.4> ( 417)
	15+	%	84.6	7.3	8.1	< 7.0> < 1.1> ( 454)
Total		%	67.8	19.1	13.1	< 8.0> < 5.2> (2,046)

Table 6 Use of additional dwellings by dwelling type

		Rented out	Used by family members	Vacant	(N)	
				Sub-total	<For rent or sale>	<Others>
Detached houses	%	28.3	46.9	24.8	< 7.2>	<17.6> ( 512)
Condominium blocks	%	91.5	2.1	6.5	< 6.5>	< 0.0> ( 340)
Condominium units	%	45.3	43.7	11.0	< 5.7>	< 5.3> ( 245)
One-room studio flat blocks	%	96.0	0.0	4.0	< 4.0>	< 0.0> ( 226)
One-room studio units	%	72.1	20.9	7.0	< 4.7>	< 2.3> ( 129)
Steel framed apartments	%	87.0	3.3	9.6	< 9.6>	< 0.0> ( 270)
Wood framed apartments	%	84.9	0.0	15.1	<15.1>	< 0.0> ( 454)
Total	%	67.8	19.1	13.1	< 8.0>	< 5.2> (2,046)

貸用」がきわめて多く、72.1%から 96.0%を示す。「マンション（住戸所有）」で多いのは「親族用」（43.7%）である。このほか、「木造アパート」では「空き家」率が 15.1%と高いといった傾向がみられる。以上の観察が示すのは、付加住宅所有が明確に階層化している様相である。より低収入のグループでは、一戸建ての付加住宅が多く、その中心は親族用と空き家である。ここでは、親族用として役立っている付加住宅がみられる一方、空き家のままで“無駄”になっているケースがある。収入がより高いグループでは、集合住宅の住棟を所有している世帯が多く、その大半は賃貸用である。そこでの付加住宅は、空き家率が低く、賃貸収入を生みだす“富”を構成しているケースが多い。

#### 4. 取得経路と将来意向

付加住宅を所有する世帯は、その資産を、どこで、どのように取得したのか（Fig. 1）。詳細の判明した付加住宅に関し、立地別戸数



をみると、所有世帯の「現住都府県」が 68.7%で最も多く、これに（現住都府県以外の）「現住都市圏」（13.7%）を合わせると、82.5%になる<sup>注19）</sup>。これに対し、「遠方」（現住都市圏を除く地域）に立地する付加住宅は、17.5%であった。この「遠方」は、世帯員の出身地などをさす場合が多いと推察される。付加住宅の取得経路には、世帯のなかの誰かが「購入」、「建築」または「相続」するパターンがある（「相続」は若干の贈与を含む）。所有者自身の投資による取得を意味する「購入」と「建築」は、43.7%と 25.1%、合わせて 68.8%を占め、「相続」は 31.2%であった。

付加住宅の立地と取得経路を、種類別、用途別に観察する（Fig.1）。種類別のデータによれば、「一戸建て」では、立地の「遠方」（29.7%）、取得経路の「相続」（44.3%）が相対的に多い。一戸建ての付加住宅には、世帯員の出身地などで相続されたケースが多いとみられる。集合住宅の立地をみると、「木造アパート」で「遠方」（29.3%）が多くなっているが、それ以外では、「現住都府県」「現住都市圏」を合わせた比率が 82.9~97.9%と大半を占める。取得経路に関し、集合住宅を観察すると、「購入」は、「マンション（住戸所有）」、「ワンルーム（住戸所有）」でそれぞれ 78.9%、92.2%と高い割合を示し、「建築」は、住棟所有の集合住宅で相対的に多く、たとえば、「ワンルーム（住棟所有）」で 38.9%、「木造アパート」で 43.5%になる。集合住宅の付加住宅は、所有者の現住地から遠くない場所で購入または建築されたケースが多い。

用途別の立地、取得経路に関するデータから「賃貸用」と「親族用」を比べると、「賃貸用」では「現住都府県」（72.5%）が大半を

占め、「親族用」では「遠方」（25.4%）が相対的に多いというように、立地面で異なる傾向をみせているが、取得経路については、「賃貸用」「親族用」に共通して、所有者自身の投資が多く、「賃貸用」では「購入」が 42.3%、「建築」が 30.2%を示し、「親族用」では「購入」が 60.0%におよぶ。これに対し、「空き家」では、立地の「遠方」（27.1%）、取得経路の「相続」（54.6%）が多い。この傾向は、用途が不明確な「空き家（その他）」でより顕著にみられ、「遠方」が 40.6%、「相続」が 64.2%に達する。世帯員の出身地などに立地する遠方の住宅を相続した世帯では、その付加住宅は、“富”を形成するとは限らず、空き家のままで“無駄”になる場合があるとみられる。

では、付加住宅の所有者は、その将来のあり方に関し、どのような意向をもっているのか（Fig. 1）。最も多いのは、「親族間で相続」で、46.5%におよぶ。次いで、「いずれ売却を検討」（28.0%）が多く、その内訳として、売却の見込みの有無をみると、「売れる見込みがある」は 17.9%、「なかなか売れないと思う」が 10.1%であった。これに続いて、「わからない」の 17.5%で割合が高い。「売却の具体的な予定がある」は少なく、5.6%であった。

付加住宅の種類別に将来意向をみると、「親族間で相続」が多いのは、「ワンルーム（住棟所有）」（64.6%）、「鉄骨アパート」（56.3%）、「木造アパート」（54.0%）であった。これに対し、「いずれ売却を検討」の比率は、「一戸建て」（31.4%）、「ワンルーム（住戸所有）」（36.4%）、「マンション（住棟所有）」（31.2%）、「マンション（住戸所有）」（30.1%）で高く、3割を超える。「いずれ売却を検討」の内訳をみると、「一戸建て」で「なかなか売れないと思う」（15.2%）

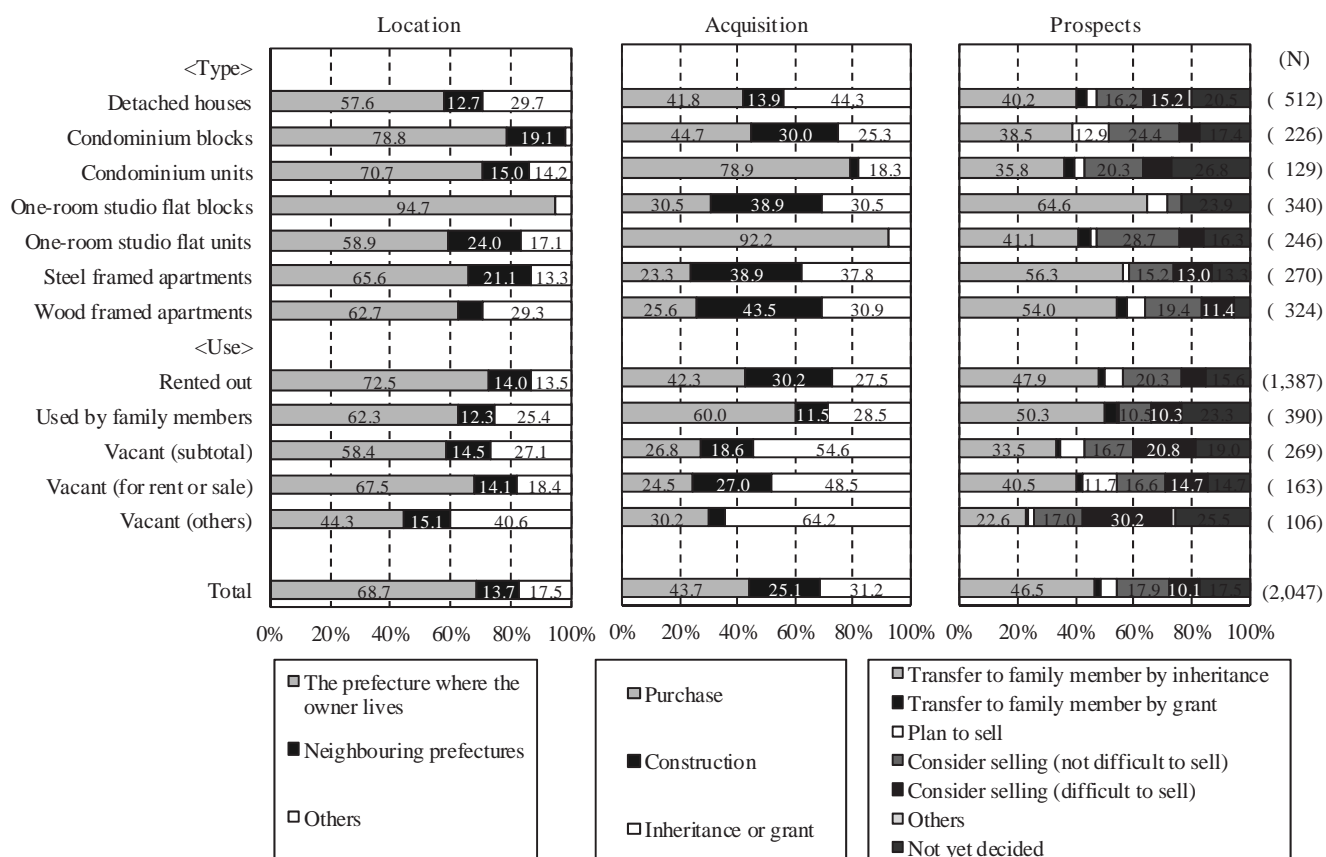


Fig.1 Location, acquisition and prospects of additional residential-properties

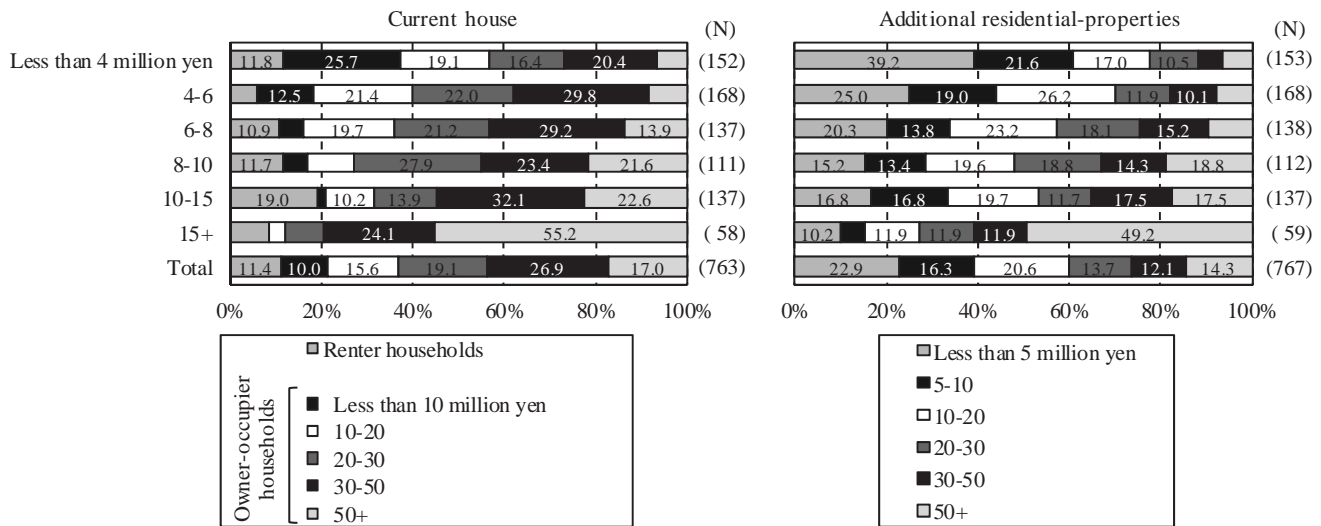


Fig.2 Asset value of current house and additional residential-properties by annual household income

が相対的に多く、「ワンルーム（住戸所有）」、「マンション（住棟所有）」、「マンション（住戸所有）」では「売れる見込みがある」がそれぞれ 28.7%、24.4%、20.3%と 2 割を上回る。

付加住宅の用途別に将来意向を観察すると、「賃貸用」、「親族用」では「親族間で相続する」が多く、47.9%、50.3%と 5 割前後を示す。これに比べ、「空き家」では、「いずれ売却を検討」（37.5%）が相対的に多い。これは、「一戸建て」で「空き家」率が高く、「いずれ売却を検討」が多いという上述の傾向に符合する。また、「空き家」の「いずれ売却を検討する」では、「売れる見込みがある」（16.7%）より「なかなか売れないと思う」（20.8%）が多い。「空き家」には、「空き家（賃貸・売却用）」と「空き家（その他）」がある。この両者を比べると、「空き家（その他）」で「いずれ売却を検討」（47.2%）がより多く、その内訳では、「なかなか売れないと思う」（30.2%）の割合が圧倒的に高い。「賃貸用」「親族用」として役に立ち、「富」を形成する付加住宅の所有者は、それを次の世代に受け継がせる意向をもっているのに対し、「空き家」、とくに用途が明確ではない「空き家（その他）」を保有する世帯は、その売却を検討し、しかし、売却できる見込みをもつとは限らず、したがって、その付加住宅は“無駄”になっていく可能性がある。

## 5. 住宅資産形成と家賃収入

付加住宅をもつ世帯にとって、その物件は、「住宅資産」を形成し、「賃貸住宅」として家賃収入を生むことがある。しかし、こうした経済価値をとまなう“富”としての付加住宅の所有は、階層化の傾向を呈している<sup>注20</sup>。まず、回答世帯の不動産資産の規模が収入階層と相関する傾向をみる（Fig. 2）。現住宅の資産額には、大きな幅が認められ、「2000 万～3000 万円未満」の 19.1%で比率が高くなっているが、「1000 万円未満」が 10.0%を占めると同時に、「5000 万円以上」が 17.0%になる。現住宅資産のない借家世帯は 11.4%である。回答世帯のすべては付加住宅を所有し、先述のように、3 割弱は付加宅地をもつ。これらの付加住宅・宅地の資産額は、「1000 万円未満」が 39.2%、「1000 万～2000 万円未満」が 20.6%で、2000 万円未満までで約 6 割におよぶ。現住宅資産に比べて、付加住宅・宅地資産は、

小規模である。しかし、付加住宅・宅地が所有者の不動産資産の総量を増やす点に変わりはない。また、付加住宅・宅地の資産額が「5000 万円以上」に達する世帯も存在し、14.3%を占める。

現住宅と付加住宅・宅地の資産額は、世帯年収によって異なる（Fig. 2）。現住宅資産額をみると、低年収の「400 万円未満」では、資産額の低い現住宅が多いのに対し、高年収の「1000 万～1500 万円未満」、「1500 万円以上」では、現住宅の資産額が高く、「5000 万円以上」が 22.6%、55.2%を占める。付加住宅・宅地資産額については、世帯年収が「400 万円未満」と低いグループでは、1000 万円未満が 60.8%と多く、年収が「1000 万～1500 万円未満」、「1500 万円以上」と高いグループでは、3000 万円以上が 35.0%、61.0%、「5000 万円以上」が 17.5%、49.2%と高い割合を示す。さらに、現住宅資産額の多い世帯では付加住宅・宅地資産額も多いという傾向がある（Table 7）。現住宅資産額が「1000 万円未満」と少ない世帯では、付加住宅・宅地資産額 1000 万円未満が 73.7%を占め、現住宅資産額が「5000 万円以上」と多い世帯では、付加住宅・宅地資産額「5000 万円以上」が 38.5%になる。

Table 7 Asset value of additional residential-properties by that of current houses

		Asset value of additional residential-properties (million yen)							(N)
			Less than 5	5-10	10-20	20-30	30-50	50+	
Asset value of current house (million yen)	Renter households	%	28.7	13.8	20.7	14.9	12.6	9.2	( 87)
	Owner-occupier households								
	Less than 10	%	44.7	28.9	18.4	3.9	2.6	1.3	( 76)
	10-20	%	26.9	15.1	35.3	13.4	5.9	3.4	(119)
	20-30	%	25.3	17.1	21.9	15.1	10.3	10.3	(146)
	30-50	%	17.6	17.6	17.6	15.1	17.6	14.6	(205)
	50+	%	8.5	9.2	11.5	15.4	16.9	38.5	(130)
	Total	%	22.9	16.4	20.6	13.8	12.2	14.2	(763)

次に、付加住宅・宅地からの家賃等収入をみる（Fig. 3）。付加宅地を所有するのは、先述のように、3 割弱の世帯で、その駐車場・借地としての貸出から収入を得ている世帯は、9.3%と少ない。した

がって、付加住宅・宅地からの収入の多くは、付加住宅からの家賃収入と考えられる。家賃等収入のデータによると、「収入なし」が53.2%と約半数を占め、言い換えると、残りの約半数の世帯は収入をもつ。家賃等収入の規模には幅がみられ、年間「100万円未満」が15.1%を占める一方、「400万円以上」が12.3%を示す。家賃等収入が世帯収入に占める割合をみると、「0%」の世帯が53.2%で、これは上記の「収入なし」世帯に相当し、家賃等収入のあるグループでは、「10%未満」が13.3%を示すと同時に、「30%以上」が15.0%を占める。

家賃等収入は、世帯年収と明確に相関し、年収が低い「400万円未満」では、「収入なし」の比率が67.3%と高く、高年収の「1000万円～1500万円未満」、「1500万円以上」では、200万円以上が29.2%、42.4%、「400万円以上」が21.2%、22.0%におよぶ（Fig. 3）。世帯収入のなかで家賃等収入が占める割合もまた、世帯年収の多いグループで高く、「30%以上」の世帯は、「1000万円～1500万円未満」で17.5%、「1500万円以上」で25.4%になる。高収入の世帯では、収入を高めうえて、家賃等収入が重要な役割をはたしている。

さらに、家賃等収入は、付加住宅・宅地資産の規模によって異なり、資産額が低い「500万円未満」、「500万円～1000万円未満」では、「収入なし」が69.3%、63.2%と高い比率を示し、資産額が「3000万円～5000万円未満」、「5000万円以上」と高い世帯では、200万円以上が33.3%、62.7%、「400万円以上」が17.2%、41.8%になる（Fig. 4）。家賃等収入が世帯収入に占める割合も付加住宅・宅地資産額と相関し、資産額「3000万円～5000万円未満」、「5000万円以上」では、「30%以上」の割合が高く、17.2%、51.8%を占める。以上のデータが意味するのは、経済価値の高い“富”としての付加住宅所有が上位の階層に集中する傾向である。収入が高いグループは、より大規模な付加住宅・宅地資産を保有し、その資産からより多量の家賃収入を得ることで、高水準の収入を維持する、というサイクルをつくっている。

6. おわりに

本稿では、付加住宅をもつ世帯に対するアンケート調査の結果にもとづき、付加住宅所有が階層化している実態を示した。低収入の

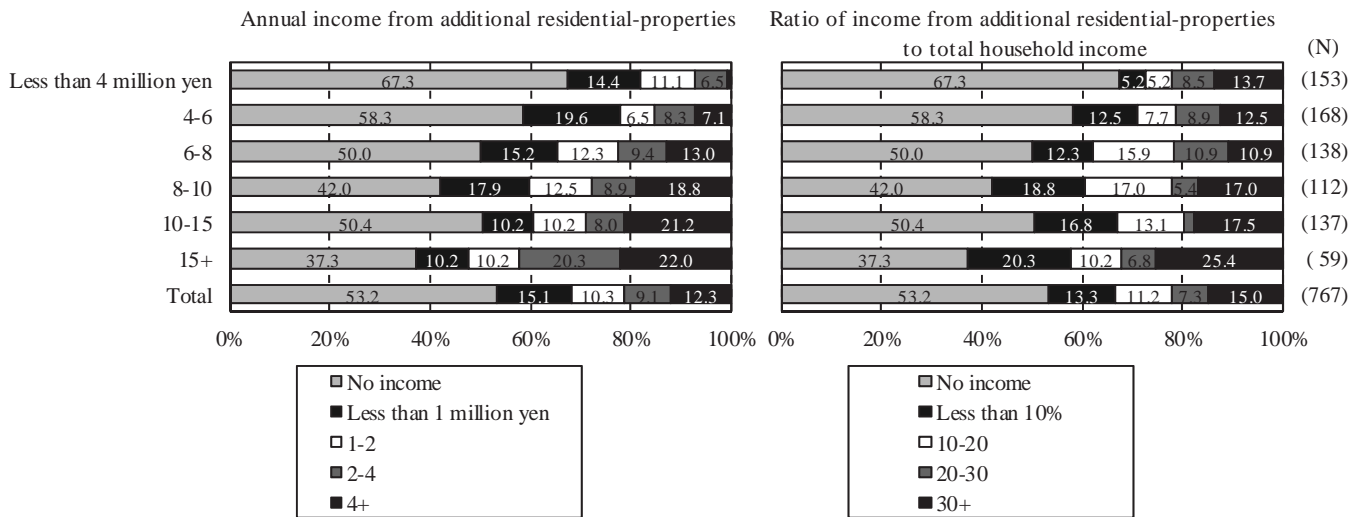


Fig.3 Income from additional residential-properties by annual household income

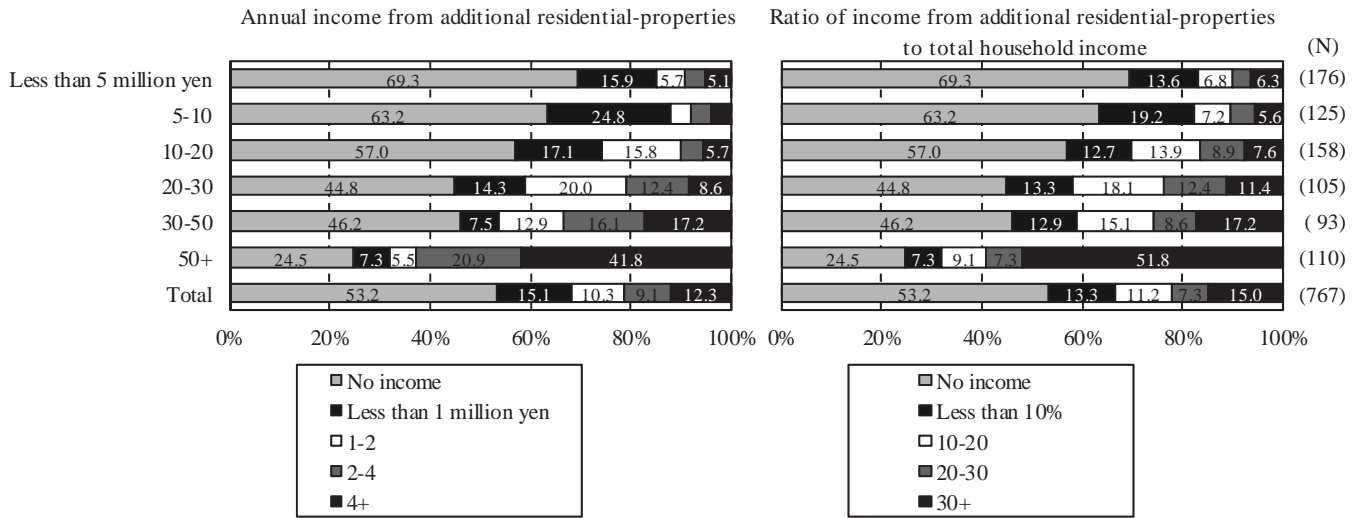


Fig.4 Income from additional residential-properties by their asset value



グループでは、一戸建ての付加住宅が多く、そのストックは、親族用のケースが多い一方、空き家になっているケースも多い。高収入のグループでは、集合住宅を中心とする多数の付加住宅をもち、賃貸住宅として運用している世帯が多い。一戸建ての付加住宅は、世帯員の出身地などの遠方で相続された場合が多く、その所有者は、いずれ売却を検討する意向をもっているが、とくに空き家になっているケースでは、容易には売れないと予想している。集合住宅の付加住宅をもつ所有者は、それを現住地に近いところで建築または購入し、次の世代に受け継がせようとしている場合が多い。付加住宅の経済効果は、収入階層によってきわだった差を示す。低収入のグループでは、付加住宅が資産を増やし、家賃収入を生む度合いは小さい。これに比べ、高収入のグループでは、付加住宅の資産規模が大きく、その賃貸住宅としての運用は、高収入を維持する役割をはたしている。

以上の調査結果が示唆するのは、付加住宅が“富”と“無駄”に分解している状況である。経済先進諸国では、「住宅資産所有型福祉」の研究が蓄積され、高齢化と社会保障費の増大という文脈のなかで、住宅の私的所有に根ざす経済セキュリティを形成する政策方針が示されてきた。ここには、住宅資産の所有が“富”をもたらすという暗黙の前提がある。付加住宅の市場は拡大し、その取得・運用によって家賃収入を得ようとする世帯が増大した<sup>注21)</sup>。これに対し、人口が縮小し、「住宅余剰」が増える日本では、付加住宅が階層化し、空き家のままで“無駄”になるケースがある。この意味で、日本の住宅所有に関する研究は、住宅資産を“富”とみなす傾向の強い国際研究動向に対し、新たな視点を提供する可能性を有している<sup>注22)</sup>。

日本では、付加住宅所有は、どのように推移するのか。先述のように、住宅・土地統計調査によると、2013年における付加住宅を所有する世帯は、7.2%であった。この数値の経年変化をみると、1988年では8.4%、1998年では8.5%であったのに対し、2003年では7.9%、2008年では7.6%と少しずつ下がってきている。これは、バブル経済の時期に付加住宅の取得に投資する世帯が増え、バブル破綻とそれに続く長い経済停滞のなかで、付加住宅への投資が減ったことを表している<sup>注23)</sup>。付加住宅をもつ世帯がこれから増えるのかどうかは、わからない。しかし、超高齢段階に入った日本社会では、住宅の相続が増加し、相続した物件を付加住宅として所有する世帯が増える可能性が高い。本稿では、空き家となっている付加住宅の取得が相続による場合が多いことを示した。この点からすれば、遺産相続の増大によって、相続した住宅を有効に利用できず、空き家のままとせざるをえない世帯が増えることがありえる。付加住宅を所有するグループでは、住宅資産の“富”を増やし、家賃収入を得る世帯が存在する一方、人口の減少と高齢化のもとで、“無駄”な空き家の管理に苦勞し、それを容易には売却できない世帯が増加すると考えられる。付加住宅所有のこうした階層化をみることは、住宅事情とその変化を調べるうえで、より重要になっていくとみられる。

## <付記>

本研究の実施には、科学研究費（基盤B）「超高齢社会における複数住宅所有の実態と役割」（筆者単独）の助成を受けている。

## 注

- 注1) 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。本調査では、後述のように、40歳以上のパネル登録者を対象とし、その全員に調査票を送信したうえで、「世帯のなかの誰かが付加住宅を所有する」に当てはまる者からの回答が約750になるまで調査を続けた（回収数目標は、調査費予算から設定した）。この調査では、母集団の構成の推定ではなく、たとえば、高所得者は資産価値の高い付加住宅を所有する、といった諸属性間の相関関係をみるところから、付加住宅所有の諸傾向を明らかにすることを目標としている。なお、本稿では、首都圏と関西圏を合わせた大都市圏における付加住宅の実態を分析した。両都市圏の比較は、今後の課題になる。
- 注2) 本調査では、個人所有（共同所有を含む）の付加住宅を対象とし、付加住宅を法人所有としているケースは対象から除外している。全国消費実態調査に関し、それが法人所有の不動産を対象に含めているかどうかを総務省統計局に問い合わせたところ、家計での所有に限っているとのことであった。本調査の設計では、この点も参考にした。
- 注3) 若年世帯では、付加住宅をもっている、その戸数は少ないとみられる。後述のように、本研究では調査対象を40歳以上に限ったことから、平均所有戸数が全国値より多くなったと考えられる。
- 注4) 住宅・土地統計調査では、1988年、1998年、2003年の3回に関し、民営借家を個人所有と法人所有に分けている。これによると、民営借家の大半は個人所有で、その割合は、90.9%（1988年）、86.2%（1988年）、84.5%（2003年）であった。
- 注5) 「住宅不足」から「住宅余剰」へのシフトについては、文献6)を参照。空き家の増大に関しては、すでに多くの指摘がある。たとえば、文献1)を参照。
- 注6) 文献15)16)17)などを参照。
- 注7) 世帯と住宅の「一対一」関係が不安定になっている点に関し、文献21)などを参照。筆者は、世帯と住宅の関係変化のなかで、「個人化」と「家族化」が進んでいる点に着目し、「家族化」に関して、複数世帯を含む多世代の家族が複数の住宅資産をどのように扱うのかを調べる必要を指摘した（文献10)）。
- 注8) 住宅・土地統計調査での現住宅以外の住宅・土地所有に関する設問は、1988年にはじめて行われ、1993年は実施されなかったが、1998年に再開され、それ以来、継続している。
- 注9) 文献8)9)
- 注10) この議論の全体像については、文献9)を参照。
- 注11) おもな研究成果として、文献2)3)4)5)7)12)13)14)20)などを参照。
- 注12) 文献19)。
- 注13) この点は、文献11)で詳細に論じている。
- 注14) 「600万～800万円未満」は18.0%、「800万～1000万円未満」は14.6%である。
- 注15) この分類指標は、住宅・土地統計調査の用語では「建て方」「構造」に該当するが、ここでは便宜上「種類」という言葉を使う。
- 注16) 住宅・土地統計調査では、付加住宅の用途は「親族居住用」「二次的住宅・別荘用」「貸家用」「その他」に分類されている。本研究の調査では、親族・所有世帯が利用している付加住宅を特定するうえで、「二次的住宅・別荘用」は少ないことから（2013年調査で5.1%）、「親族居住用」と「二次的住宅・別荘用」を合わせ、「親族用」というカテゴリーをつくった。また、住宅・土地統計調査では、空き家の付加住宅は「その他」に含まれていると考えられる。本研究の調査では、空き家を特定するため、「空き家」というカテゴリーを設け、さらに、「空き家」を、用途が明確な「空き家（賃貸・売却用）」と用途が明確とはいえない「空き家（その他）」に分けた。
- 注17) 住宅・土地統計調査（2013年）の結果によると、付加住宅戸数の用途別構成比は、「親族居住用」23.9%、「二次的住宅・別荘用」5.1%、「貸家用」62.0%、「その他」9.1%であった。これに比べると、本研究の調査結果では、「賃貸用」が67.8%で、より多い。その一因は、本研究が大都市圏を対象としている点に関連するとみられる。
- 注18) 住宅・土地統計調査では、2013年の空き家率は13.5%であった。本研究の調査での空き家率（13.1%）は、これに近い値となっている。
- 注19) 「現住都市圏」とは、調査対象地域の首都圏（東京都・埼玉・千葉・神奈川県）または関西圏（京都・大阪府・兵庫・奈良県）をさす。

- 注20) 住宅および宅地の資産額をどのようにとらえるのかという問題がある。ここでは、調査対象者に住宅・宅地のおおよその市場評価額をたずねた結果を資産額としている。住宅・宅地資産額をアンケートで把握するには、この方法をとることが現実的である。本稿での分析が示すように、アンケートから得られた住宅・宅地資産額（市場評価額）は、各種の指標と明快に相関し、その意味において、資産額の性状をよく表している。
- 注21) 日本、ドイツなどを除く先進諸国では、アメリカのサブプライムローン破綻（2007年）まで、住宅市場のブームが続いた。この時期に、とくにアングロフォン諸国では、賃貸収入を得るために住宅取得に投資する世帯が増え、「バイ・トゥ・レット」住宅（貸すために買う住宅）の市場が成長した。たとえば、アメリカでは、住宅購入件数のうち「バイ・トゥ・レット」が占める比率は、1990代末に約15%に達した。オーストラリアでは、モーゲージの新規件数に対する「バイ・トゥ・レット」向け融資の比率が、1992年の15%から2003年の30%に上昇した（文献18）。
- 注22) この点の詳細な議論については、文献11)を参照されたい。
- 注23) 住宅・土地統計調査から付加住宅戸数の用途別構成の推移をみると、「貸家用」は、1988年では69.5%、1998年では71.4%を占めていたのに対し、2008年では64.1%、2013年では62.0%に減少した。この傾向は、賃貸収入および資産蓄積を目的とした付加住宅への投資が減ったことを示唆する。

## 参考文献

- 1) Asami, Y. (ed.): *Vacant Housing and Unused Plots of Land in Urban Areas*, Progress, 2014 (in Japanese)  
浅見泰司（編）：都市の空閑地・空き家を考える、プログレス、2014。
- 2) Dewilde, C. and Ronald, R. (eds.): *Housing Wealth and Welfare*, Cheltenham, Edward Elgar, 2017.
- 3) Doling, J. and Elsinga, M. (eds.): *Demographic Change and Housing Wealth: Home-owners, Pensions and Asset-based Welfare in Europe*, Heidelberg, Springer, 2012.
- 4) Doling, J. and Ronald, R.: Home ownership and asset-based welfare, *Housing and the Built Environment*, Vol. 25, No. 2, pp.165-173, 2010.
- 5) Groves, R., Murie, A. and Watson, C. (eds.): *Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*, Aldershot, Ashgate, 2007.
- 6) Hirayama, Y.: *Housing Policy within the Context of Japan's Social Change*, Kobunsha, 2009 (in Japanese)  
平山洋介：住宅政策のどこが問題か、光文社、2009。
- 7) 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.
- 8) Hirayama, Y.: Elderly households and the stratification of housing asset accumulation, *Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)*, No. 652, pp.1549-1555, 2010. 6 (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、No. 652, pp.1549-1555, 2010. 6.
- 9) Hirayama, Y.: *The Condition of Urbanity: Housing, Life and Social Sustainability*, NTT Shuppan, 2011 (in Japanese)  
平山洋介：都市の条件——住まい、人生、社会持続、NTT出版、2011。
- 10) Hirayama, Y.: Individualisation and familisation in Japan's home-owning democracy, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 17, No. 2, pp.296-313, 2017.4.
- 11) Hirayama, Y. and Izuhara, M.: *Housing in Post-Growth Society: Japan at the Edge of Social Transition*, New York: Routledge, 2018.1.
- 12) 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.
- 13) Malpass, P.: Housing and the new welfare state: Wobbly pillar or cornerstone? *Housing Studies*, Vol. 23, No. 1, pp.1-19, 2008.
- 14) 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, 2014.
- 15) 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。
- 16) Nishiyama, U.: *Reflections on Housing*, Keiso Shobo, 1968 (in Japanese)  
西山卯三：住居論——西山卯三著作集2、勁草書房、1968。
- 17) Nishiyama, U.: *Housing in Japan Vol. 1*, Keiso Shobo, 1975 (in Japanese)  
西山卯三：日本のすまいⅠ、勁草書房、1975。
- 18) OECD: *OECD Economic Outlook* 78, Paris, OECD, 2005.
- 19) Paris, C.: *Affluence, Mobility and Second Home Ownership*, New York, Routledge, 2011.
- 20) Toussaint, J. and Elsinga, M.: Exploring 'housing and asset-based welfare': Can the UK be held up as an example for Europe? *Housing Studies*, Vol. 24, No. 5, pp.669-692, 2009.
- 21) Yamamoto, R.: *Housing: New Edition*, Heibonsha, 2004 (in Japanese)  
山本理顕：新編住居論、平凡社、2004。

# WEALTH OR WASTE

## The stratification of multiple-property ownership

*Yosuke HIRAYAMA* <sup>\*1</sup>

<sup>\*1</sup> Prof., Graduate School of Human Development and Environment, Kobe University, Ph.D.

This paper explores the stratification of multiple-property ownership within the context of Japan's post-growth society. In many mature home-ownership economies, increasing numbers of homeowners have invested in acquiring additional properties with expectations of accumulating real estate assets and obtaining rent incomes. This has been analyzed in relation to the concept of housing asset-based welfare. In post-growth Japan that is characterized by demographic and economic stagnation, however, high-income households often possess additional properties that produce rent incomes, whereas low-income households tend to suffer from burdens imposed by obligations to manage vacant properties that cannot be sold or rented out due largely to unfavorable location and dilapidation.

The paper draws on a questionnaire survey on owners of multiple-properties who live in big cities, in terms of investigating and highlighting divisions between those who own additional properties as 'wealth' and those who own vacant properties as 'waste'. Rich households have tended to purchase multi-family housing properties in urban areas, augmenting assets and earning rent incomes. Lower-income households, who are often aged, have in many cases inherited single-family housing located in provincial regions where they were born and brought up and have faced difficulties in disposing of such properties due to demographic and economic decline in the region. In the field of housing studies, many researchers have considered multiple-property ownership to be the store of wealth. Therefore, Japan provides an important case study with regards to the division of housing properties into 'wealth' and 'waste', in light of developing debates on residential-property-based welfare.

(2017 年 7 月 31 日原稿受理, 2017 年 12 月 8 日採用決定)

---