



持ち家の現在をどう読むか（特集 平成30年住宅・土地統計調査及び住生活総合調査を読む）

平山, 洋介

(Citation)

住宅, 70(1):44-51

(Issue Date)

2021-01

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90008378>



持ち家の現在をどう読むか

神戸大学大学院人間発達環境学研究科人間環境学専攻 教授 平 山 洋 介

成長後の社会の住宅所有

戦後日本の社会形成を特徴づけたのは、持ち家の大衆化であった。経済のめざましい成長にともない、自己所有の住宅に住む中間層が増え、“持ち家社会”が生成した。住宅政策を運営する政府は、持ち家取得の促進に力点を置いた。住宅所有は、個人・世帯のミクロレベルでは、住まいの改善と安定、不動産資産の蓄積、さらに、メインストリーム社会のメンバーシップをもたらし、人生のセキュリティを支えると考えられた。持ち家セクターの拡大は、マクロレベルでは、経済成長を刺激し、社会統合を支えるとともにされた。保守政権は、政治上の安定を得るために、住宅とその資産価値を保有する中間層の育成を重視した。

私有住宅の大衆化とは、ある特定の条件——人口の増大とその構成の若さ、結婚と世帯形成の増大、住宅需要と住宅建設の拡大、力強い経済成長、雇用と所得の安定、分厚い中間層の形成、国家の持ち家支援——のもとで成り立つ現象であった。人口と経済が1990年代に“成長後”または“ポスト成長”の段階に入ったことは、持ち家社会の条件を根底から変えた。人口減少と少子・高齢化、結婚の減少、未婚・単身者の増大、住宅需要・建設の減退、成長率の低下、雇用・所得の不安定化、中間層の縮小、住宅政策の市場化などが、住宅所有を取り巻く新たな環境となった（Hirayama and Izuhara, 2018）。

小稿では、おもに住宅・土地統計調査のデー

タをもとに、成長後の社会における住宅所有の特性をみる。とくに重視するのは、持ち家セクターの変化と社会階層形成の連関である（平山、2020a）。人口・経済が成長していた時代では、多くの人びとが借家から持ち家へと住まいの「はしご」を登った。その「流れ」の拡大は、持ち家に住む中間層を不断に増大させ、人びとの平等の度合いを高めると想像された。しかし、成長後の時代に入ると、私有住宅に関する“フロー”と“ストック”の変化が社会を階層化する新たなドライバーとなった。住まいの「はしご」を登る人たちのフローは停滞し、その一方、大量に蓄積した持ち家ストックのあり方はより不均質になった。ここから不平等を拡大する新たなメカニズムがつくられる。持ち家セクターがどういう変容をみせ、それが社会階層形成の構造にどのように影響したのかを調べるのが、小稿の関心事である。

ぐらつく「はしご」

持ち家世帯の比率は、1960年代後半からおおむね6割で推移してきた。しかし、持ち家層の構成には重要な変化がある。成長後の社会の特徴は、一方で若年層の持ち家取得のフローが縮小し、他方で高齢層の持ち家ストックが急増した点にある。

若いグループの住宅所有は減った。持ち家世帯の割合は、1983年から2018年にかけて、世帯主30～34歳では45.7%から26.3%、世帯主35～

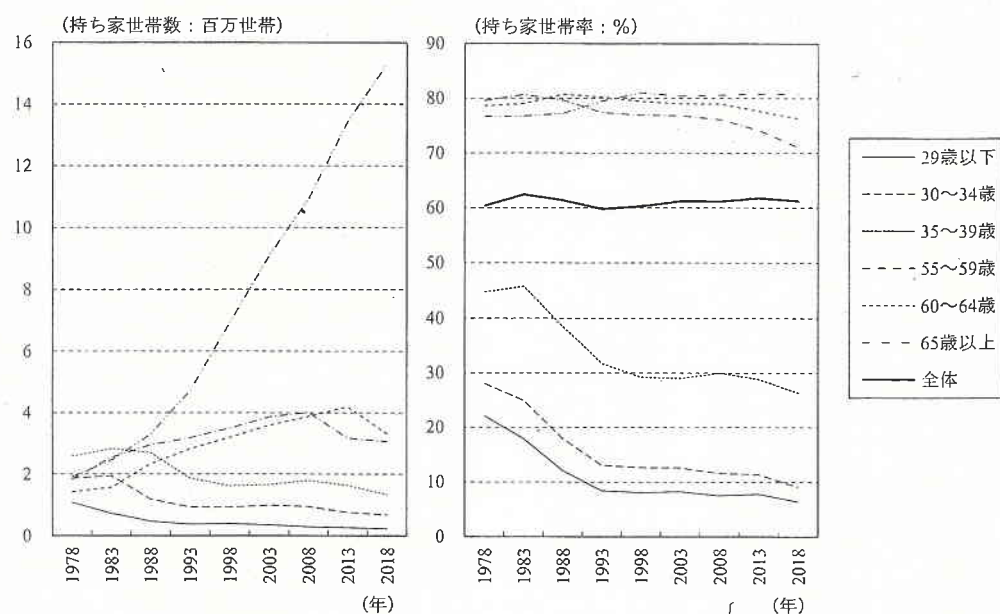
39歳では60.1%から44.0%に低下した（図－1）。その原因の第1は、結婚の減少である。国勢調査によれば、30～34歳の男性、女性のうち未婚者が占める割合は、1980年では21.5%、9.1%であったのに比べ、2015年では47.1%、34.6%に上がった。若年層の未婚率は、2000年代以降では、大きな変化をみせず、高い水準のままで安定した。日本では、住宅所有と家族形成が密接に関係し、大半の人たちは結婚まで家を買わない。これを反映し、若年層では、未婚率の上昇が持ち家率の低下に直結した。

第2に、雇用と所得が不安定になった。政府は1990年代末から労働市場の規制を緩和し、その結果、若いグループでは非正規雇用がとくに大きく増えた。就業構造基本調査のデータによると、若年被用者に占める非正規被用者の割合は、2010年代に入ると、少しずつ下がっていたが、しかし、17年において、たとえば、25～29歳の男性では17.0%、女性では33.6%と依然として高い値を示した。雇用・所得の不安定化の

ために、若年層の持ち家取得は停滞した。

第3に、持ち家経済が変化した。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、住宅・土地価格は上がり続け、持ち家購入は困難になった。ポストバブルの1990年代以降では、デフレないしデイスインフレ経済のなかで、住宅・土地価格は下がり、住宅ローンの金利は下がった。にもかかわらず、実質所得が減少し、住宅ローン債務の実質負担が増えたことから、住宅購入はさらに難しくなった。持ち家取得を妨げる経済要因が「価格インフレ」から「所得デフレ」にシフトした点を見る必要がある（Hirayama and Izuhara, 2018）。住宅所有は、不動産資産の蓄積に結びついていた。それは、人びとが持ち家を求めた経済上の理由の一つであった。しかし、ポストバブルの不動産価格は下がり、資産としての持ち家の安全の程度は減った。住宅所有の経済変化は、若年層を持ち家市場から遠ざける結果を招いた。

他方、高齢層の所有する持ち家ストックは急



注) 1) 世帯主は、1983年以前では世帯の主な働き手、1988年以降では家計を主に支える者。

2) 持ち家世帯率は、世帯主年齢別の主世帯数に対する割合。

資料) 『住宅統計調査報告』、『住宅・土地統計調査報告』より作成。

図－1 世帯主年齢別 持ち家世帯数と持ち家世帯率の推移

増した（図－1）。持ち家率が若年層では下がったにもかかわらず、その平均値がおおむね一定であったのは、持ち家率の高い高齢層が増えたためである。年齢の高い世帯主55～59歳、60～64歳のグループでさえ、近年では、持ち家の数と比率が減った。しかし、世帯主65歳以上の高齢層では、持ち家は顕著に増え、その割合は高いままで推移した。この年齢層では、1983年と2018年の間に、持ち家世帯が246万から1,533万へと6倍以上に増え、その比率は8割前後の高いレベルに保たれた。

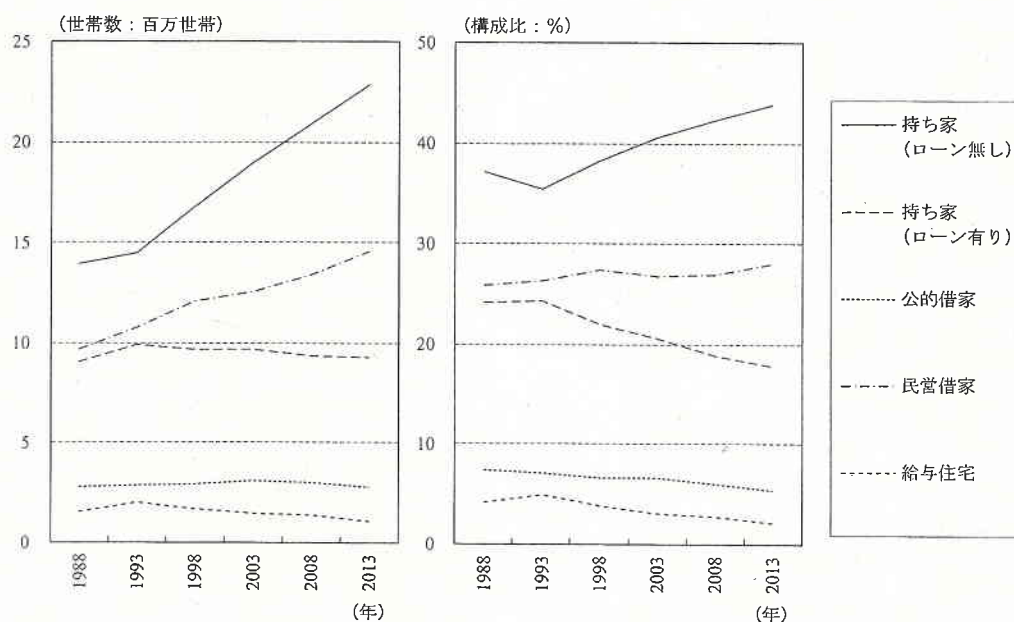
モーゲージ／アウトライト持ち家

持ち家に関連する世代間の違いは、モーゲージ持ち家が減り、アウトライト持ち家が増える傾向に関係した。アウトライトとは、住宅ローンを完済し、あるいは住宅ローンを利用せずに持ち家を取得し、債務をともしない状態を意味する。モーゲージ持ち家とは、モーゲージ（住

宅ローン）の残債をともしない住宅をさす。住宅・土地統計調査では、持ち家はひとまとめにされ、モーゲージ／アウトライト持ち家は区別されない。ここでは、全国消費実態調査と住宅・土地統計調査の結果を組み合わせ、モーゲージ／アウトライト持ち家率を推計した（図－2）。

持ち家率の平均値はほとんど変化していないが、持ち家を債務の有無で区分することで、アウトライト／モーゲージ持ち家のバランスに関する重要な変化が把握される（平山、2020b）。アウトライト持ち家に住む世帯の数は、1988年では1,390万、全世帯の37.2%であったのに対し、2013年には2,285万、43.8%にまで増えた。そのおもな要因は、人口の高齢化である。多くの世帯が住宅ローンで家を買ひ、返済を重ね、高齢期までに、債務を消した。

アウトライト持ち家は、住居費負担が軽く、不動産資産を形成することから、高齢者のセキュリティを守る役割をはたす（平山、2020a）。



注) 1) 住宅統計調査および住宅・土地統計調査の結果を図示。ただし持ち家については、各調査年の1年後に実施される全国消費実態調査で把握されたローンの有無別比率で按分。
2) 構成比は、主世帯数に対する割合。

資料) 『住宅統計調査報告』、『住宅・土地統計調査報告』、『全国消費実態調査報告』より作成。

図－2 住宅所有形態の推移

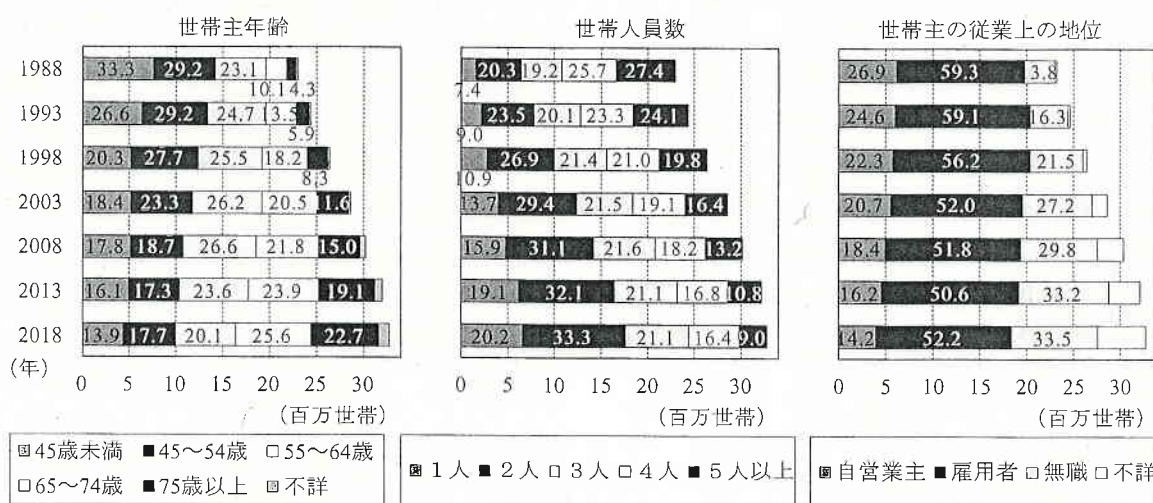
超高齢社会の安定が——かろうじて、であるにせよ——持続するとすれば、その主因の一つは、高齢層のマジョリティが債務のない住宅を所有し、そこに住んでいる点にある。持ち家社会では、社会保障などの制度の設計は、暗黙のうちに、高齢者の住居費負担は軽いという前提に立脚する。大半の高齢者がアウトライト住宅に住むことで、年金支給を低い水準に抑える政策が成り立つ。いいかえれば、アウトライト住宅の普及を前提とする社会のなかで、高齢期までにその所有に到達しなかったマイノリティは、セキュリティの危機に見舞われる。とくに民営借家では、住宅が狭く、設備の質が低いというえに、入居者は立ち退き要求を受けるリスクをかかえ、重い家賃負担が年金の効果を目減りさせる。超高齢化した成長後の社会では、アウトライト住宅を所有する／しない高齢層の間にセキュリティ・レベルの深刻な差が生じた。

一方、1993年では991万、24.3%を示していたモーゲージ持ち家世帯は、2013年では932万、17.9%に減った。これは、若年層の持ち家率の低下に符合する。賃貸セクターでは、民営借家

の世帯が増大し、1988年では967万、全世帯の25.8%であったのに比べ、2013年では1,458万、28.0%となった。住宅の「はしご」において、モーゲージ持ち家は、「下段」の民営借家と「上段」に位置するアウトライト持ち家の間の「中段」を構成し、人びとの住み替えを支えるシステムのいわば“要”であった。住宅ローンによる持ち家取得が減少し、民営借家率が上がったことは、「中段」の劣化のために「下段」にとどまる世帯が増え、「上段」への移動がより難しくなったことを含意した。若年層は、持ち家取得の困難によって、「はしご」を登る／登らない人たちに分裂した。

超高齢社会の持ち家

戦後から高度成長期にかけて、中間層が拡大し、若い世帯がつぎつぎとマイホームを取得した。持ち家社会の特徴は、いわば“若さ”にあった。マイホームという言葉は、若い夫婦が子どもを育てる場をイメージさせた。しかし、超高齢化した成長後の社会では、若年層による持ち家取得のフローは停滞し、増大する高齢層に



注) 1) 世帯主は、家計を主に支える者。

2) 図中の数値は不詳を除いた構成比 (%)。

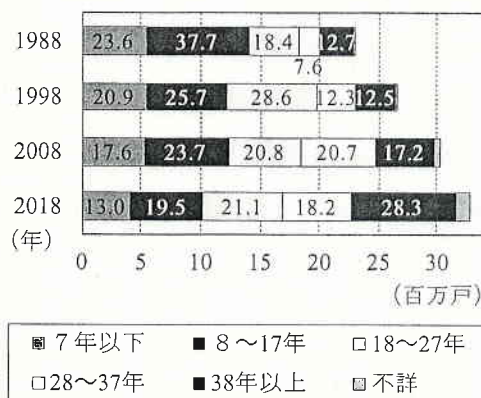
資料) 『住宅統計調査報告』、『住宅・土地統計調査報告』より作成。

図－3 世帯主年齢、世帯人員数、世帯主の従業上の地位別 持ち家世帯数の推移

大量の持ち家ストックが蓄積した。世帯主65歳以上のグループに限って持ち家が著しく増えたことは、先述のとおりである（前掲図－1）。成熟した持ち家社会では、持ち家の多くがいわば“高齢者住宅”となった。

超高齢社会の住宅所有者はどういう特徴をもつか（図－3）。持ち家セクターでは、年齢がより高く、より小さな世帯が増えた。その変化は、急速かつ大幅である。世帯主65歳以上の持ち家世帯は、1988年から2018年にかけて、4.6倍もの増大を示し、それが全持ち家世帯に占める割合は、14.4%から48.3%に上がった。持ち家のほぼ半数で世帯主が高齢者となった点が注目されてよい。世帯主が後期高齢者（75歳以上）である持ち家世帯は、1988年と2018年の間に、7倍以上に増え、全持ち家世帯のうち4.3%しか占めていなかったのに対し、22.7%を示すに至った。

これに関連し、小規模な持ち家世帯が増えた。単身の持ち家世帯は、1988年では、171万、全持ち家世帯の7.4%であったが、それぞれの数値は、2018年には664万、20.2%へと急増した。持ち家に住む2人世帯は、同じ期間に、465万、全持ち家世帯の20.3%から1,094万、33.3%まで増大した。世帯員1人、2人の持ち家世帯を合わせると、2018年では、過半（53.5%）におよんだ。一方、4人以上の持ち家世帯は、1988年に1,218万、全持ち家世帯の53.1%に達していたのに比べ、2018年では、831万、25.3%まで減った。持ち家社会は、持ち家がおおむね6割を占める点では、変わっていないが、その構成は、高齢・小規模世帯の急増によって、大きく変化した。高齢者（65歳以上）のみの持ち家世帯は、2018年には、全持ち家世帯のほぼ3割（29.6%）に達した。さらに、世帯の高齢化は、無職化をとまなう。世帯主無職の持ち家世帯は、



- 注) 1) 住宅が建築された暦年から調査が実施された暦年までの年数で分類。
 2) 調査年は9月末までに建築された住宅について集計。
 3) 図中の数値は不詳を除いた構成比(%)。
 資料) 『住宅統計調査報告』、『住宅・土地統計調査報告』より作成。

図－4 築年数別持ち家数の推移

1988年と2018年の間に、全持ち家世帯の13.8%から33.5%に増えた。

超高齢社会では、増大した持ち家ストックの状態は均質ではありえず、その差異が階層化の新たな要因になる。持ち家セクターでは、高経年のストックが増加した（図－4）。持ち家全体のうち、築38年以上の住宅は、1988年では12.7%であったのに比べ、2018年では28.3%となった。住宅が古くなれば、その修繕・改善が必要になる。持ち家層のなかで、過去約5年のうちに住宅の増改築・改修工事等を実施した世帯の比率は、2008年では26.3%、13年では28.8%、18年では27.5%とおおよそ3割弱で推移した（表－1）。増改築・工事等の内容をみると、台所・トイレ・浴室・洗面所改修（15.0%）、屋根・外壁等改修（11.1%）が多い（2018年）。高齢者等のための設備状況をみると（表－2）、2割以上の整備率を示したのは、階段手すり（37.1%）、浴室手すり（31.7%）、トイレ手すり（27.6%）、段差のない屋内（26.2%）、またぎやすい高さの浴槽（25.7%）、廊下などが車いすで通

表－1 持ち家世帯における過去4年9カ月の住宅の増改築・改修工事等

年	2008 %	2013 %	2018 %
増改築・工事等をした	26.3	28.8	27.5
〈増築・間取りの変更〉	〈2.9〉	〈2.7〉	〈2.9〉
〈台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事〉	〈14.0〉	〈14.9〉	〈15.0〉
〈天井・壁・床等の内装の改修工事〉	〈8.0〉	〈7.5〉	〈7.2〉
〈屋根・外壁等の改修工事〉	〈11.0〉	〈11.2〉	〈11.1〉
〈壁・柱・基礎等の補強工事〉	〈1.6〉	〈1.5〉	〈1.4〉
〈窓・壁等の断熱・結露防止工事〉	〈1.4〉	〈2.1〉	〈2.2〉
〈その他の工事〉	〈8.6〉	〈11.2〉	〈10.5〉
増改築・工事等をしていない	73.7	71.2	72.5
(持ち家世帯数)	(30,316,100)	(32,165,800)	(32,801,500)

注) 1) 増改築・工事等の内容は複数回答。

2) 不詳を除いた割合を表示。

資料) 『住宅・土地統計調査報告』より作成。

表－2 持ち家世帯における高齢者等のための設備状況 (2018年)

	%
設備あり	64.1
〈手すりがある〉	〈55.6〉
〈玄関に手すりがある〉	〈15.9〉
〈トイレに手すりがある〉	〈27.6〉
〈浴室に手すりがある〉	〈31.7〉
〈脱衣所に手すりがある〉	〈4.0〉
〈廊下に手すりがある〉	〈8.1〉
〈階段に手すりがある〉	〈37.1〉
〈居住室に手すりがある〉	〈1.8〉
〈その他の場所に手すりがある〉	〈1.2〉
〈またぎやすい高さの浴槽〉	〈25.7〉
〈廊下などが車いすで通行可能な幅〉	〈20.1〉
〈段差のない屋内〉	〈26.2〉
〈道路から玄関まで車いすで通行可能〉	〈14.3〉
設備なし	35.9
(持ち家世帯数)	(32,801,500)

注) 1) 設備の内容は複数回答。

2) 不詳を除いた割合を表示。

資料) 『平成30年住宅・土地統計調査報告』より作成。

行可能な幅(20.1%)であった(2018年)。高齢層では、高経年化する持ち家を良質のストックとして保全できるかどうかによって、住宅状況が差異化する。所得が高く、貯蓄の多い高齢者は、住宅改善に投資する力をもつ。しかし、高齢期に入った世帯の多くは、大幅な収入減を経験する。そこでは、修繕の困難のために、住宅の老朽・劣化が進むケースが増える。

「家族化」する住宅資産

成長後の社会とは、大量の持ち家資産が蓄積した社会である。そこでの社会階層の新しい構造を理解するには、個別の「世帯」がどういう住宅を所有するのかをみるだけではなく、複数世代にわたる「家族」が持ち家資産を全体としてどのように形成し、利用するのかをとらえる必要が生じる(平山、2020b)。

持ち家は、そこに住む世帯の所有物であるだけでなく、家族の資産として存在し、遺産相続によって、次世代に受けつがれる。親世代の持ち家率は高く、子世代の兄弟姉妹は少ない。超高齢社会は多死化する。死亡の増大につれて、住宅相続が増え、子世代では、親の持ち家を受けつぐ確率が上がる。さらに、住宅ストックが大量化した社会では、自己居住用の住宅だけではなく、それとは別に、“付加住宅”を所有する世帯が増える。この付加住宅は、家族メンバーの居住用、仕事場、倉庫などとして使われ、あるいは、賃貸住宅として市場に出され、家賃収入をもたらす。付加住宅のおもな取得経路は、相続または投資である。子世代の持ち家取得はより困難になった。その一方、親が子世帯の住宅購入資金を支援するケースが増えた。政府は、

経済対策の一環として、子どもの持ち家取得への親の生前贈与に対する税制優遇を拡大した。

持ち家資産は、「世帯」の関心事である範囲を超え、複数世代にまたがる「家族」の戦略的な“マネージメント”の対象となった。この「家族化」の文脈のなかで、住宅関連の新たな不平等がつくられる。人口・経済が停滞する成長後の社会では、持ち家資産の価値は、不安定化し、そして不均等に分布する（Hirayama and Izuhara, 2018）。あるグループは市場評価の高い「富」としての住宅資産を保有し、別のグループの住宅には資産価値が少ししかないという階層化が進み、さらに、空き家のままで所有者に管理負担をもたらすだけの「無駄」な住宅が増える。持ち家資産は、価値の高低によって階層化し、「富」と「無駄」に分裂する傾向を強めた。

そして、社会の上層には、親世代から子世代にかけて、「富」としての住宅資産をさらに増やす「蓄積家族」（real estate accumulators）が出現する（Forrest and Hirayama, 2018）。高収入の子世帯は、価値の高い持ち家を自身で取得し、さらに、投資のために好立地の不動産を買い、そのうえで、親世帯の大規模な住宅資産を受けつぐ。豊富な住宅資産の一部は、賃貸住宅として市場に出され、家賃収入を生む。不動産市場についての知識と情報をもつ家族は、居住用不動産の売買からキャピタルゲインを得る。下位の階層には、住宅資産がしだいに目減りする「食いつぶし家族」（housing wealth dissipaters）がいる。収入がそれほど高くない子世帯は、自身のために、立地などの条件がよいとはいえない住宅を買い、その資産価値は安定しない。彼らが地方の小都市または農村の出身で、大都市に住んでいるとすると、実家を相続しても、売却・賃貸のための市場はほとんど

存在せず、その不動産の多くは「無駄」な空き家になる。社会のより低い階層では、親・子世代ともに持ち家を取得せず、したがって、住宅資産をいっさいもたず、賃貸住宅に住み続ける「賃貸家族」（perpetually renting families）が存在する。持ち家中心の社会では、賃貸セクターに対する政策支援は、最小限にとどめられ、持ち家と無縁の家族は、複数世代にわたって、住宅困窮を経験する。

成熟した持ち家社会の政策課題

近い将来にわたって、個人所有が住宅所有形態の中心を占める点に変化はないとみられる。この意味で、持ち家社会は持続力をもつ。しかし、その構成は、劇的に変わった。前世紀後半では、中間層の若い世帯がつぎつぎと持ち家を取得し、均質さの程度の高いメインストリーム社会を拡大していた。前世紀の末頃に、人口・経済が成長後の段階に入るにつれて、成熟した持ち家社会はしだいに階層化した。

小稿でみたように、まず、住宅条件に関する世代間の違いが顕著になった。先行世代の多くの世帯は、若い時期に住まいの「はしご」を登り、住宅所有を達成した。これとは異なり、新しい世代では、結婚の減少、雇用・所得の不安定化、住宅購入負担の増大のために、持ち家取得に向かう人びとの「流れ」は縮小した。次に、世代内の階層化が進んだ。若年層では、結婚する／しない、雇用・所得が安定する／しない、そして、持ち家を取得する／しない人たちが分裂した。増大する高齢層では、持ち家の適切な物的状態と資産価値を維持できるかどうかによって、住宅状況が差異化した。さらに、複数世代を含む「家族」の住宅所有が階層化し、世代を超えて不動産資産を増大させる「蓄積家族」、住宅資産の減価に直面する「食いつぶし家族」、

さらに、持ち家セクターに入ったことがない「賃貸家族」が分解した。

成熟した持ち家社会では、住宅に関連する人びとの階層化を緩和する方向の政策展開が課題になる。前世紀後半の政府は、住宅政策の運営において、若年層の住宅所有を促進し、持ち家取得のフローを増大させようとした。その政策は、持ち家セクターをひたすら拡大する方向をめざし、いわばシンプルであった。成長後の時代では、若年層のために、持ち家取得を支えるだけではなく、住宅購入の困難な世帯が増えている状況から、賃貸居住の改善をも重視する施策展開が必要になる。

さらに、高齢層の持ち家ストックが大量に蓄積した社会では、その住宅状況を安定させる政策が求められる。とくに高経年の住宅に住む低収入の高齢層を対象とし、その修繕・改善を支援する必要がある。私有財産である持ち家に対する公的支援の根拠は、容易には成立しない。しかし、アウトライイト持ち家という“私的”な空間は、高齢者のセキュリティを支え、ひいては超高齢社会の安定をつくる点において、“公的”な役割をはたす。持ち家が劣化し、そこでの居住が困難になれば、政府は何らかの対策を打つ必要に迫られる。この文脈において、持ち家の修繕・改善への支援は、高齢者対策のコスト発生を予防する役割をはたす。

最後に、既存住宅の市場を整え、ストックの世代間移転を促進する必要が指摘される。高齢

層の持ち家資産を次世代に移すおもな経路は、「家族」内の遺産相続である。この相続は、若い世代の住宅改善に寄与するとは限らない。寿命が延びたことから、相続の多くは、相続人の年齢が上がってから発生する。このため、親世代の住宅資産を承継する子世代とは、たいていの場合、「若年の子世代」ではなく、「高年の子世代」である。相続は、住宅資産を子世代に移すとはいえ、高齢層の範囲内にとどめる結果を生む。さらに、高齢者が住宅を相続しても、それを活用できず、空き家とせざるをえないケースがある。一方、既存住宅の流通を促す「市場」経路は未発達のみである。しかし、高齢層に集中する住宅ストックを“家族化”した経路に閉じ込め、そこで空き家化させるのではなく、“社会化”し、次世代に届けるために、既存住宅の市場は重要な役割を担う。持ち家ストックが増大した社会では、その世代間移転を支えるうえで、市場経路の整備が不可欠の課題になる。

文献紹介

- Forrest, R. and Hirayama, Y. (2018) Late home ownership and social re-stratification, *Economy and Society*, 47 (2), 257-279.
- 平山洋介 (2020a) 『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。
- 平山洋介 (2020b) 『「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。
- Hirayama, Y. and Izuhara, M. (2018) *Housing in Post-Growth Society: Japan on the Edge of Social Transition*, New York: Routledge.

