

科学研究費補助金研究成果報告書

平成21年 6月10日現在

研究種目：基盤研究（c）

研究期間：2006～2008

課題番号：18500592

研究課題名（和文） 住宅の購入が家計・家族に及ぼす影響

研究課題名（英文） Impact of housing purchase on household economy

研究代表者

重川 純子（SHIGEKAWA JUNKO）

埼玉大学・教育学部・教授

研究者番号：80302503

研究成果の概要：

本研究では、世帯内経済関係を視点に、住宅購入が家計へ及ぼす影響を分析した。「全国消費実態調査」では住宅ローン返済世帯は賃貸居住世帯に比べ収入中妻の収入割合が高いが、家計変化を動的に捕捉可能なパネル調査では妻の就業と住宅購入に関連性があるとはいえない。パネル調査によると妻が土地・住宅の名義に含まれる割合は約2割である。妻の名義化は購入時の妻自身の貯蓄の拠出と関連があるが、購入後に妻が就業した場合家計への貢献が名義という形で可視化されにくい可能性が示された。

交付額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2006年度	800,000	0	800,000
2007年度	300,000	90,000	390,000
2008年度	500,000	150,000	650,000
年度			
年度			
総計	1,600,000	240,000	1,840,000

研究分野：総合領域

科研費の分科・細目：生活科学一般

キーワード：住宅購入 家計 パネル調査 世帯内経済

1. 研究開始当初の背景

男女共同参画社会の実現は、日本における重要な政策課題の1つである。しかし、各種調査の結果は、男女間に様々な格差があることを示している。夫妻間の経済関係について、妻と夫はそれぞれ資産形成へ同程度貢献したと考えているが、保有の実態では夫妻間の格差は大きい。妻は貢献認識割合に比べ保有割合が小さい。女性と財産に関する先行研究からは、女性にとって財

産への距離が遠いことが示されている。持家取得を指向する社会では、保有資産の中でも土地・住宅資産が大きな割合を占めている。

住宅と家計に関する研究は、これまでも経済学分野、家政学分野、建築学分野等で行われているが、住宅購入の動的捕捉、世帯（家族）内の経済関係の視点からの研究はほとんど行われていない。

本研究では、住宅購入を動的に捉え、

家計を世帯として一体的なものとして捉えるだけでなく、世帯内経済関係の組織体と捉え、ジェンダー視点で住宅購入による家計の変化、家族へ及ぼす影響を検討することを目的とする。

2. 研究の目的

本研究では、主に、以下の3点を明らかにする。

- (1) 住宅の所有名義の捕捉可能性
- (2) 住宅購入(住宅ローンの保有)が家計に及ぼす影響 - 住宅ローン返済持家世帯と借家・借間居住世帯の比較から -
- (3) パネル調査による住宅取得による夫妻間の経済関係の変化、夫妻の住宅所有名義の実態

3. 研究の方法

(1) 世帯内個人別住宅所有名義の捕捉可能性

国勢調査、住宅・土地統計調査等既存の住宅関連の公的調査を調査

(2) 住宅購入(住宅ローンの保有)が家計収入・支出内容に及ぼす影響

「全国消費実態調査」を用い、住宅ローン返済持家世帯と住宅ローンを抱えていない持家世帯及び借家・借間居住世帯の収入、消費支出額、消費構造等を比較し、住宅ローン返済持家世帯の特徴を分析する(借家・借間居住世帯と持家世帯の世帯主年齢比較では持家世帯の方が世帯主年齢が高くなり、住宅保有状況以外に世帯主年齢が家計状況へ影響を及ぼすと考えられるため、世帯主の年齢階層を30歳代と40歳代に絞り、居住住宅類型別に対比)。住宅ローン返済持家世帯の妻の収入貢献状況、住宅ローン返済が消費に及ぼす影響の費目による相違等の時系列変化を追う。

(3) 住宅取得による夫妻間の経済関係の変化、夫妻の住宅所有名義の実態

同一世帯を継続的調査対象とする消費生活調査を用いて住宅の変化の類型を作成し、住宅購入前と購入後の家計の変化について、消費内容だけでなく世帯人員別の消費構造、貯蓄額等の変化を動的に捕捉する。さらに、購入した住宅資産の所有名義区分と夫妻それぞれの資産形成への関与の関係を明らかにする。

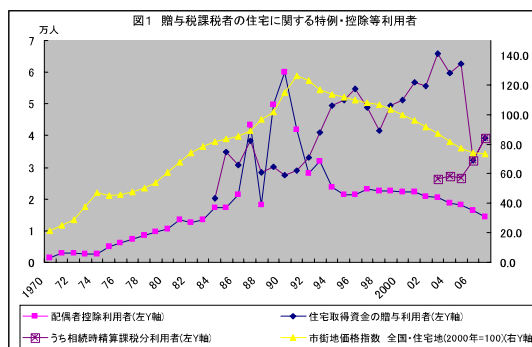
4. 研究の成果

(1) 住宅所有名義の調査

国勢調査、住宅統計調査(現住宅・土地統計調査)、住宅需要実態調査の住宅所有名義に関する調査項目の調査結果:住宅・土地統計調査で1988年以降名義人が調査されているが、世帯内外の識別のみで世帯

内の特定はなされていない。

住宅所有の直接的調査ではないが、贈与税対象者の親族内での住宅の贈与状況が国税統計により捕捉可能である。夫妻間、親子間の住宅関係の贈与の場合、特別な控除が認められている。配偶者控除の利用人数は90年前後のバブル景気に突出した後、徐々に減少している。84年に創設された住宅取得資金の贈与の特例・控除の利用は、不動産価格高騰期には利用者数が停滞していたが、配偶者控除の人数推移とは逆に、その後市街地価格指数が低下する中、利用者人数が増加している。97、98年には一旦減少するが、その後再び住宅取得資金贈与の特例制度廃止の2005年末まで概ね増加傾向にある。贈与税の特例制度の利用からは、夫妻間の移転(主に夫から妻への移転と推測される)から親子間への移転へシフトしている可能性が示唆される。



資料:国税庁「国税庁統計年報」各年版、(財)日本不動産研究所研究部「市街地価格指数」

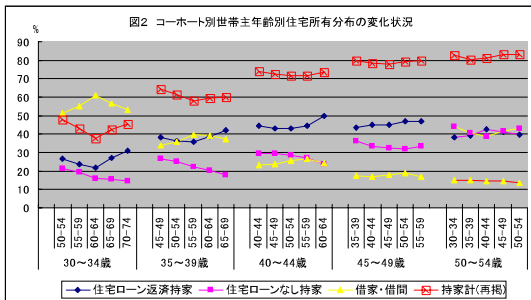
(2) 国勢調査と全国消費実態調査対象者の住宅所有状況比較

2つの調査の住宅所有状況について、年齢上昇に伴い持家率が高くなり、50歳後半には持家率が8割を超える概ねの傾向は共通しているが、詳細に比較すると、世帯主年齢70歳未満の年齢層では全国消費実態調査の方が持家率が高く、民営賃貸の割合が低い。特に、世帯主年齢層が比較的若い層では相対的に乖離が大きい。世帯主年齢の若い層では、全国消費実態調査は国勢調査に比、特に民間賃貸の割合が低く、持家、公営賃貸、給与住宅の割合が高い。

(3) 全国消費実態調査対象者の世帯主コーホート別住宅所有状況

1984年以降の5回の全国消費実態調査(1984年、1989年、1994年、1999年、2004年)により、コーホート別に年齢別の住宅所有状況の変化の相違を捉えた。30~34歳に注目して所有状況の変化を追うと、住宅ローン返済持家世帯割合は1950~54年生まれコーホートから1960~64年生まれコーホートにかけて低下していたが、その後のコーホート以降は上昇傾向にあり、

1994年から2004年までの10年間で住宅購入年齢が早まりつつある。35～39歳の場合にも、30～34歳ほど明確ではないものの1994年時点でその年齢層に該当するコーホートが反転ポイントとなるV字型を示している。市街地価格が低下傾向にあることに加え、住宅取得資金の贈与税特例の利用が比較的若い層での住宅取得（その後の住宅ローン返済）につながっている可能性が考えられる。



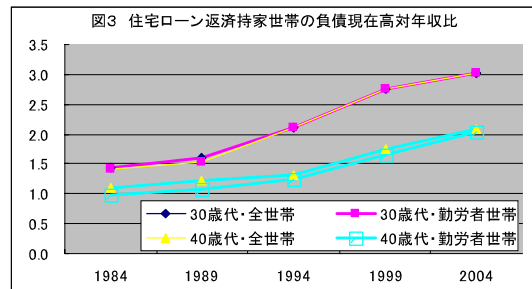
資料：総務省「全国消費実態調査報告」昭和59、平成元、6、11、16年各年版

(4) 住宅所有状況別家計比較

1984年以降の5回の「全国消費実態調査」を用い、世帯主年齢30、40歳代の借家・借間居住世帯、住宅ローンを抱えていない持家世帯と住宅ローン返済中の持家世帯との比較を行い、住宅ローン保有が家計に及ぼす影響の経時的变化を分析した。

30歳代、40歳代の5時点いずれも、住宅ローン返済持家世帯は、借家・借間世帯に比べ世帯年収が1.3倍程度高く、収入の高さが住宅購入を可能にしたと考えられる。住宅ローン返済持家世帯の妻の収入割合は、借家・借間居住世帯に比べると高く、妻の収入が住宅取得につながっている可能性が示唆される（但し世帯主年齢30歳代の住宅ローン返済持家世帯と借家・借間居住世帯の妻の収入割合の差は縮小している）。住宅ローン返済持家世帯の平均消費性向は住宅ローンなし持家世帯、借家・借間世帯に比べ低いが、消費支出を「可処分所得から土地家屋借入金返済を差し引いた金額」で除した額で「修正平均消費性向」を求めると1984年以降のいずれの年も住宅ローンなし持家世帯、借家・借間世帯より高くなり、家計の余裕度は低い（但し、時系列では低下傾向にある）。89年のバブル期には、「修正平均消費性向」は30歳代では97、40歳代では103であり、住宅ローン分を除くと全く貯蓄の余裕はない。消費面では、世帯人員数を考慮した等価支出額を比較した結果、住宅ローン返済持家世帯の値は当該年齢階層全体平均と同程度であり、費目別の支出を圧縮しているとはいえない。家具・家事用品費、教育費では、年齢階層全体平均に比べ住宅ローン返済持

家世帯が高い傾向がみられる。住宅ローン返済持家世帯では住宅購入に際し頭金で貯蓄を使った世帯も多いと考えられるが、貯蓄現在額は借間・借家居住世帯と遜色ない（2004年の40歳代では対借間・借家居住世帯比全世帯1.00、勤労者世帯0.94であるが、それ以外では1超）が、貯蓄現在額対年収比では、住宅ローン返済持家世帯は1倍前後で借間・借家居住世帯に比べ低い。また、貯蓄現在高対年収比は1989年以降微増傾向にあるものの変化率は小さい。一方、負債現在高対年収比は増加傾向にあり、1989年には30歳代1.5倍、40歳代1.1倍であったが2004年には30歳代では2倍、40歳代では3倍を超える。住宅用途の市街地価格指数は92年以降前年比マイナスとなったが、負債額は89年からの10年間で倍増し、年収は伸び悩み、特に世帯主年齢30歳代の負担が増加傾向にある。



資料：総務省「全国消費実態調査報告」昭和59、平成元、6、11、16年各年版

(5) パネル調査による住宅取得による夫妻間の経済関係の変化、夫妻の住宅所有名義の実態

調査対象者の住宅の変化の類型

「消費生活に関するパネル調査」(財)家計経済研究所)の14年間(1993年から2006年)の調査を用い、2006年調査まで回答が継続している調査対象者中、調査期間通じ有配偶継続者、調査期間中に結婚した者1216人を観察対象として抽出した(コーホート別内訳は以下の通り：(A):1993年に24-34歳680人、(B):1997年に24-27歳203人、(C):2003年に24-29歳333人)。

住宅の変化は、持家継続が最も多く29.4%、ついで新規購入が26.9%を占める。借家継続は16.8%である。買い換え(持家から別の持家に変化)、持家から借家に変化した世帯が各約1割を占める。住宅に変化がなかった世帯、変化した世帯がそれぞれ約50%ずつを占めている。新規購入者の配偶関係変化については、有配偶継続の者が230、調査期間中に結婚した者が97と有配偶継続者が7割を占めている。

住宅購入世帯の属性

住宅購入世帯の世帯・家族属性には特徴

があるのか、他の住宅変化の類型と比較を行った。属性については主に初年と14年目の属性を取り上げた。結果は以下の通りである。居住地域では持家継続は町村割合が相対的に高いが、購入者と借家継続間では相違はない。購入者、持家継続、借家継続間の妻年齢について、持家継続は購入者に比べ高いが、購入者と借家継続間では差があるとはいえない。この3者の妻の結婚年齢には差はみられなかった。夫年齢では、各コーホートで持家継続の年齢が高い傾向がみられたが、購入者と借家継続間には差があるとはいえない。住宅変化により家族構成は異なっており、持家継続では親との同居割合が高く、借家継続では親等との同居は極めて低い。2006年の平均子ども数は2.1から2.3人で住宅変化による相違はない。夫学歴には居住変化と線形的な関係がみられるが、妻学歴にはみられない。初年の妻の就業状況について、持家継続と買換では約半数が就業しているが他の2つでは約25%と低い。2006年にはいずれの住宅変化でも就業化し60%台の就業率である。初年にはともに借家居住の新規購入と借家継続の妻の就業状況はほぼ同様の変化である。結婚から年数を経て妻が就業化しているが、妻の就業化と住宅購入との関連について、本分析からは妻の就業が住宅購入を促進した、また、住宅購入が妻の就業を促進した、とはいえない。

住宅購入前後の家計支出変化

住宅購入世帯について、各対象世帯の住宅購入前年と購入した年の家計の変化を捉えた。生活費、貯蓄、ローン返済の合計である家計費(9月1カ月分)の変化では、前年の34.1万円から購入年には35.8万円へと1.7万円、対前年比5.0%増加している(なお、1994年から2006年までの対前年消費者物価指数変動率の平均値は-0.04%であり、物価変動の影響は無視しようと考えられる)。住宅を購入したとはいえずに所得を増加させることは容易ではなく、支出合計はほぼ前年並みを維持している。「全国消費実態調査」の世帯主30、40歳代の住宅所有状況別の平均消費性向では、住宅ローンのある持家世帯の場合、30歳代では約70、40歳代では75から80であるが、「消費生活に関するパネル調査」データでは、購入前が72.7、購入後が58.1であり、「全国消費実態調査」に比べ平均消費性向が低い。支出の内訳では、住宅ローンを内容に含むローン返済が2.4万円から8.4万円へと大幅に増加し、生活費が24.8万円から20.5万円へと縮減している。生活費削減の大部分は家賃が主な内容と考えられる住居費であり、ローン増加分を代

替している。貯蓄は6.9万円から6.4万円へと減少しているが、減少幅は約5千円と小さい。購入した年においても、支出額の18.1%と2割近くの貯蓄を維持している。住宅購入による家計変化として、一定の貯蓄を維持しつつ、生活費とローン返済の間での構造変化である。家計費の変化では、家賃等の住宅費が住宅ローン返済に置き換わるものの、住宅購入が家計構造に大きな変化を与えているとはいえない。

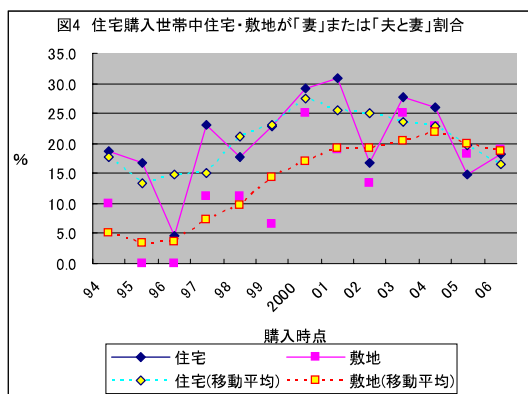
住宅購入では、頭金を蓄え購入することが多く、貯蓄の引き出しが行われる。有配偶継続者について、住宅購入前後の貯蓄の変化を追うと、世帯貯蓄平均額は415.5万円から237.9万円へ177.6万円の引き出しが行われている。妻分の貯蓄平均額は119.8万円から72.1万円に減少している。世帯、妻分ともに約4割減少している。

家計管理の類型は変化しているのだろうか。有配偶継続世帯の購入前年、購入年、購入翌年の2年間の変化を追跡した。家計管理類型は夫妻妻の就労パターンと関係するが2年間で共稼ぎ割合が38.5%から46.2%へと増加しており、共稼ぎ化している。共稼ぎの場合の家計管理類型の変化では、購入前年から購入年にかけて夫妻それぞれの収入を一括して管理する一体型の割合が約10%ポイント増加し、夫妻それぞれが収入の一部を共通部分に拠出する拠出型が6%ポイント減少している。片稼ぎの場合には、2年間委任型が約4分の3を占め、あまり変動していない。共働きの場合には夫妻の収入をあわせて管理する一体型が増加しており、住宅ローン返済が家計の共同性を高めた可能性が示唆される。

夫妻の住宅・土地所有名義

金額としては相対的に小さいが、妻の貯蓄も世帯貯蓄と同程度の割合減少している。住宅購入に際し、妻も何らかの拠出をしていると考えられるが、住宅の名義は誰のものになっているのだろうか。住宅と敷地それぞれの名義人の状況を時系列で追った。全期間を通じ、住宅、土地ともに夫名義である割合が高い。購入時期により変動しているが、全期間通じた名義人分布では、住宅、土地とも約6割が夫のものである。妻のみが名義である割合は極めて低いが、夫と妻の共同のものをあわせると、住宅では約2割で妻も所有している。敷地では、その割合はやや低く約15%である(この他、親との共同名義の場合に「夫または妻と親」と尋ねているため、妻が所有に関わっている分も含まれている可能性がある)。

図4には妻名義と妻と夫の共同名義の割合



の合計値の推移を示している。前後3年の移動平均でスムージングしたものとみると、住宅は2000年までは上昇し、2001年以降低下傾向にある。敷地では、2004年まで上昇していたが、その後低下している。購入時点が最近の方が若いコーホートの割合が高くなり、2000年から2003年の住宅購入世帯の3割前後をBコーホートが、2004年以降は住宅購入世帯の4割以上をCコーホートが占めている。コーホートごとに妻名義または妻と夫の共同名義にしている者の割合が異なり（今回の分析ではその理由は未探求）、AとCは20%であるが、Bは27%であるため、Bコーホート割合を比較的多く含む時期に妻名義または妻と夫の共同名義の割合が高くなっている。

土地・住宅の所有名義と貯蓄の購入前後の変化の関係について、妻名義または妻と夫の共同名義にしている場合とそれ以外の場合を比較する。世帯貯蓄の購入前後の変化では、名義に妻が含まれる場合は-359万円、それ以外の場合は-91万円である。本人貯蓄の購入前後の変化では、名義に妻が含まれる場合は-146万円、それ以外の場合+2万円である。妻を名義に含む場合、世帯貯蓄の変化も大きいですが、妻自身の貯蓄の取り崩しが名義につながっていると考えられる。

第1回調査からの継続対象者の妻の就業変化と土地・住宅の所有名義の関係を分析した。第1回目(1993年)調査と第14回目(2006年)調査の妻の就業状況変化別に名義に妻が含まれる割合を比較すると、就業継続29%、無業化28%、就業化17%、無業継続6%である(就業変化の分布:就業継続29%、無業化14%、就業化40%、無業継続17%)。当初就業していた場合には無業化していても就業継続と同程度に妻名義化しているが、途中で就業した場合には妻名義化割合が低い。本分析では就業化の時点と購入時期の関連は捉えておらずさ

らに詳細な分析が必要であるが、途中で就業した場合には妻の名義につながりにくい。先述の家計費の分析からは妻の収入が妻自身の支出に振り向けられたとは考えにくく、就業化は就業変化として最も多い類型であるが、家計への貢献が土地・住宅資産という「結果」に結びつきにくい可能性が示された。

以上、本研究では、世帯内経済関係を視点に、住宅購入が家計へ及ぼす影響を分析した。「全国消費実態調査」では住宅ローン返済持家世帯は借家・借間居住世帯に比べ収入中妻の収入割合が高いが、家計変化を動的に捕捉可能なパネル調査では妻の就業と住宅購入に関連性があるとはいえない。パネル調査によると妻が土地・住宅の名義に含まれる割合は約2割である。妻の名義化は購入時の妻自身の貯蓄の拠出と関連があるが、購入後に妻が就業した場合家計への貢献が名義という形で可視化されにくい可能性が示された。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[学会発表](計2件)

重川純子、住宅購入と家計、日本家政学会第60回大会、2008年5月31日、日本女子大学

重川純子、住宅購入と世帯・家族属性日本家政学会第61回大会、2009年5月30日、武庫川女子大学(但し、新型インフルエンザ流行のため実施延期)

6. 研究組織

(1)研究代表者

重川 純子 (SHIGEKAWA JUNKO)

埼玉大学・教育学部・教授

研究者番号・80302503

(2)研究分担者

なし

(3)連携研究者

なし