様　式　Ｃ－１９、Ｆ－１９－１、Ｚ－１９　（共通）

科研費 KAKENHI

科学研究費助成事業　　研究成果報告書

令和　元 年　　５ 月 １８ 日現在

機関番号：１４５０１
研究種目：基盤研究(B)（一般）
研究期間：2016～2018
課題番号：１６Ｈ０４４７５

研究課題名（和文）超高齢社会における複数住宅所有の実態と役割

研究課題名（英文）The Role of Multiple Property Ownership in Japan's Super-Aged Society

研究代表者
平山　洋介（Hirayama, Yosuke）

神戸大学・人間発達環境学研究科・教授

研究者番号：７０２１２１７３

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費）　　3,800,000円

研究成果の概要（和文）：超高齢段階に入った日本社会の安定を維持するうえで、住宅ストックの利用システムをどのように構築するのかは、政策形成上の重要な問いの一つである。これに関連して、本研究は、「複数住宅所有」の増大という現象に着目し、その実態と役割を明らかにしようとするものである。
　この目的に沿って、付加住宅をもつ世帯に対するアンケート調査を実施し、付加住宅所有が階層化している実態をとらえた。低収入のグループでは、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。

研究成果の学術的意義や社会的意義
　この研究は、複数住宅所有に関する実証的な知見を初めてもたらすに加え、「住宅資産所有型福祉」の研究を日本に導入すると同時に、その国際比較研究に貢献し、さらに、空き家研究に関し、付加住宅の所有の側面から新たな展開を促進する、という複合的な特色と意義をもつ。
　本研究の成果は、住宅ストックが蓄積した社会において、その有効利用支援（複数住宅所有のマネージメント支援、レントアウト支援、ストック修復支援、セーフティネット利用など）、空き家対策などの多くの政策課題に対し、貴重な知見になる。

研究成果の概要（英文）：This study 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.

研究分野：住宅政策

キーワード：超高齢社会　持ち家　住宅所有　住宅資産　付加住宅　空き家　住宅政策　住宅市場

様　式　Ｃ－１９、Ｆ－１９－１、Ｚ－１９、ＣＫ－１９（共通）

１．研究開始当初の背景

超高齢化の段階をすでに迎え、高齢者がさらに増える日本社会の将来の安定を維持するには、住宅ストックの利用システムを適切に編成し、運営することが、不可欠の課題になる。この文脈のなかで、増大している「複数住宅所有者」に着目し、その実態と役割を明らかにすることが、本研究の目標である。

この研究は、まず、「住宅資産所有型福祉」(Housing asset-based welfare)に関する研究展開のなかに位置づけられる。欧米諸国では、人口高齢化と社会保障費の増大という文脈のなかで、住宅資産所有にもとづく高齢者のセキュリティ形成をめざす構想が発展してきた。持ち家に住む高齢者は、住居費が軽く、その資産価値を所有する。そして、リバースモーゲージなどの手法は住宅資産を所得に転換し、付加住宅のレントアウトは家賃収入をもたらす。住宅資産のこうした役割は、広範な関心を集め、J. Doling、M. Elsinga、R. Ronald らが「住宅資産所有型福祉」を精力的に論じてきた。

一方、日本では、住宅所有と高齢者のセキュリティの関連についての研究は、未発達のままである。また日本では、経済停滞が続くなかで、リバースモーゲージはほとんど普及しない実態がある。しかし、付加住宅の所有は着実に増加し、「親族利用住宅」「資産」「賃貸住宅」として所有世帯のセキュリティをつくっている。本研究は、「複数住宅所有」に注目するところから、日本での「住宅資産所有型福祉」の実態を初めて解明するとともに、その成果を国際住宅学界に示し、比較研究の発展に貢献しようとする意図をもつ。

さらに、本研究は、国内での「空き家」研究の一環として位置づけられる。空き家が増え続けた結果、管理不十分な空き家への対応の必要性が増え、空き家対策特別措置法が 2015 年に施行された。この過程において、空き家の実態・活用事例・除却促進制度などの研究が進められた。これに対し、本研究は、複数住宅所有のなかで、空き家所有がどのように発生し、どのような位置を占めるのかを調べ、空き家発生の実態とメカニズムを所有の側面から解明する。空き家の増大という現象だけではなく、その所有状況を調べ、空き家が増えるのは何故か、所有者は何に困窮しているのかを知ることで、より有効な空き家対策が可能になる。

２．研究の目的

自己居住用とは別の所有住宅を「付加住宅」と定義し、その所有率をみると、高齢世帯でとくに高く、２割を超える。この付加住宅は、所有世帯にとって、①「親族利用住宅」として役立ち（親族居住、倉庫利用、セカンドハウスなど）、②「資産」を形成し、③さらに、「賃貸住宅」としてのレントアウトによる家賃収入源となることで、生活基盤の強化に結びつくケースがある一方、④「空き家」管理の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定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」として流通し、あるいは「空き家」の増加に結びつく。ここでも、付加住宅のあり方は一定ではない。すなわち、付加住宅は、その増大にともない、ミクロレベル（世帯）とマクロレベル（市場）の双方に対し、重要かつ多様な影響を与えることになる。

超高齢社会とは、大量の住宅ストックが蓄積された社会である。そこでは、住宅ストックの有効利用によって、社会安定を維持していく必要がある。増大する「複数住宅所有」の実態を調べ、その役割を解明するところから、住宅ストックの利用システムのあり方を検討することが、本研究の狙いである。

本研究では、アンケート調査を実施し、その結果分析から、以下の４点を明らかにする。

(1) まず、複数住宅所有の特性とその増大のメカニズムを明らかにするために、付加住宅に関し、量・種類・立地、所有者の特徴、所有に至る経緯などを解明する。

(2) 次に、高齢者のセキュリティ形成における付加住宅の役割を調べる。付加住宅は資産を形成し、そのレントアウトは家賃収入をもたらす。これらが高齢者の生活条件にどのように影響しているのかを明らかにする。

(3) さらに、空き家･空き地となったままの付加住宅・土地の特性を分析する。どのような付加住宅・土地が空き家・空き地なのか、その所有者は空き家・空き地をどのように管理し、どのように利用･処分しようとしているのかを明らかにする。

(4) 以上の分析から、複数住宅所有の多様性を把握し、その増大がミクロ（所有世帯）とマクロ（住宅市場）の双方にどのように影響しているのかを解明する。

３．研究の方法

欧米諸国における「住宅資産所有型福祉」(Housing asset-based welfare) の研究蓄積に着目し、その系統的なレビューを通じて、高齢者が増える社会のなかで、住宅資産の所有に関し、どのような論点があるのかを整理する。この作業から、日本の複数住宅所有を分析するうえでの示唆を得る。Housing Studies, Urban Studies, International Journal of Urban and Regional Studies, Journal of Housing and the Built Environment, International Journal of Housing Policy, Journal of Social Policy などの掲載論文および単行書が主なレビュー対象になる。

次に、国内での空き家研究をレビューし、空き家の実態に関し、何がどこまでわかっているのかを整理し、さらに空き家対策について、何が論点となっているのかを把握する。それを通じて、空き家となっている付加住宅の所有者に着目する本研究の独自性と意義を明確にする。

本研究中心は、東京圏・大阪圏に居住し、付加住宅を所有する世帯を対象として実施するウェブ・アンケート調査である。大都市圏を調査対象としたのは、そこでは、付加住宅が「親族利用住宅」「資産」「賃貸住宅」として高い価値をもち、生活基盤形成に関し、重要な役割をはたしているケースが多いと考えられ、その一方、地方に所有する空き家の管理に困窮しているケースも存在するとみられ、したがって、複数住宅所有の多面性を把握できると想定しているためである。

アンケートの主な質問項目は、以下のとおりである。

(1) 付加住宅所有者の特性（出身地、現住地、世帯主年齢、家族型、職業、所得など）
(2) 自己居住用住宅の実態（所有形態、所有者、建て方･構造、延べ床面積、建築年、住宅・土地の資産価値など）
(3) 付加住宅・土地の実態（立地、戸数、所有者、建て方・構造、用途、空き家戸数、空地画数、住宅・土地の資産価値など）
(4) 付加住宅・土地の所有経緯（投資、相続、贈与などの別）
(5) 付加住宅・土地の将来の利用意向（相続、売却、未定などの別）

この調査によって、大都市圏における複数住宅所有の主要なパターンを発見できると考えている。地方出身者が大都市に住み続け、出身地に空き家をもつケース、親族居住用の付加住宅を所有するケース、大都市圏内で付加住宅をレントアウトし、家賃収入を得るケース、自己居住用住宅と付加住宅を合わせて大量の住宅資産を保有するケースなどが浮かび上がると予想され、付加住宅所有の多様性が明らかになると想定される。

ウェブ・アンケートは、調査会社の保有するパネル（調査対象者群）を利用して実施する。この場合、調査対象者として、複数住宅所有者というグループを設定できるかどうかが問題になる。これに関し、すでに複数の調査会社に問い合わせ、付加住宅を所有するパネルの抽出が可能であるとの回答を得ている。

４．研究成果

本研究では、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とらえた。低収入のグループでは、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。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。

日本では、付加住宅所有は、どのように推移するのか。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。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労し、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。

５．主な発表論文等
〔雑誌論文〕（計 13 件）
平山洋介（2018.8）「住宅条件の世代間の違いをどう読むか」『建築雑誌』133 (1714), 13.（査読無し）
Forrest, R. and Hirayama, Y. （2018, 7） Late home ownership and social re-stratification, *Economy and Society*, 47 (2), 257-279.（審査有り）
平山洋介 (2018.4)「超高齢社会の公共住宅団地をどう改善するか」『都市問題』109 (4), 69-79. （査読無し）
平山洋介（2018.3）「富か、無駄か――付加住宅所有の階層化について」『日本建築学会計画系論文集』83 (745), 483-492.（審査有り）
平山洋介(2017.12)「住宅セーフティネット法改正をどう読むか」『国民生活研究』No.65, 11-13. （査読無し）
平山洋介（2017.10）「「賃貸世代」の住宅条件をどう読むか」『住宅会議』(101), 30-35.（査読無し）
平山洋介（2017.7）「住宅保障政策を問いなおす」『世界』(897), 179-191. （査読無し）
平山洋介（2017.5）「若い世代の住まいの状況をどう読むか」『都市計画』(356), 36-39. （査読無し）
Hirayama, Y. (2017.4) Individualisation and familisation in Japan ’s home-owning democracy, *International Journal of Housing Policy*, 17 (2), 296-313.（審査有り）
平山洋介（2017.4）「失われる「居住の安全安心」」『エコノミスト』95 (14), 24-28.（査読無し）
平山洋介（2017.2）「住宅セーフティネットを考える」『住宅会議』(99), 6-8.（査読無し）
平山洋介（2016.9）「“賃貸世代”の住宅事情について」『都市問題』107(9), 91-99.（査読無し）
平山洋介（2016.4）「「三世代同居促進」の住宅政策をどう読むか」『世界』(880), 107-118.（査読無し）

〔図書〕（計６件）
平山洋介（2019.3）「住宅所有と社会変化」『未来の住まい――住宅研究のフロンティアはどこにあるのか』柏書房,139-159.
Hirayama, Y. and Izuhara, M. （2018. 5） Housing in post-growth Japan, in Chiu, R. and Ha, S-K. (eds.) *Housing Policy, Wellbeing and Social Development in Asia,* New York: Routledge, 50-68.
Hirayama, Y. and Izuhara, M. （2018. 1） *Housing in Post-Growth Society: Japan on the Edge of Social Transition*, New York: Routledge.
平山洋介（2018.1）「住宅資産所有の不平等について」楜澤能生・佐藤岩夫・高橋寿一・高村学人（編）『現代都市法の課題と展望』日本評論社, 239-259.
平山洋介（2017.3）「マイホーム時代の果てに」中島明子（編）『Housers: 住宅問題と向き合う人々』萌文社, 25-33.
平山洋介（2016.12）「個人／家族化する社会の住宅政策」日本住宅会議（編）『深化する居住の危機――住宅白書 2014-2016』ドメス出版, 29-37.

６．研究組織
(1)研究分担者
なし

(2)研究協力者
なし

※科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。