

平成 22 年 5 月 17 日現在

研究種目：基盤研究(B)

研究期間：2007～2009

課題番号：19360276

研究課題名（和文） 持家社会の変容における女性の住宅所有の役割

研究課題名（英文） The role of women' s home ownership in Japan' s property-owning 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

研究成果の概要（和文）：女性のライフコースと持家取得の関係を分析した。その結果、女性の住宅履歴は配偶関係によって大きな差異をみせること、有配偶女性のグループでは、その就労状況が世帯の持家取得のあり方に影響することが明らかになった。従来の住宅研究は、「男性稼ぎ主」の経済力と住宅階層の関係に関する分析を重視してきたのに対し、本研究の成果は女性の経済力に注目する必要を示唆している。

研究成果の概要（英文）：This study highlighted the changing role of women in acquiring family-owned housing. Households with two earners both in full-time employment are in the most advantageous position in purchasing their own home, where working wives tend to own their share of the property. Unlike married females, many unmarried women have been disadvantageous in terms of housing opportunities, living in their parents' home or low-quality private rental dwellings.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	1,300,000	390,000	1,690,000
2008年度	1,600,000	480,000	2,080,000
2009年度	1,100,000	330,000	1,430,000
年度			
年度			
総計	4,000,000	1,200,000	5,200,000

研究分野：住宅政策

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：女性、家族、住宅所有、持家、住宅資産、住宅ローン、住宅政策、住宅市場

1. 研究開始当初の背景

本研究は、女性による住宅所有と住宅資産形成の実態を把握し、それが持家社会の変容において果たす役割を明らかにしようとするものである。

戦後日本社会を特徴づける最大の要素の一つは、その持家社会としての存立である。借

家に比べて規模が大きく、改築・改装の自由があり、居住の安定性が高いという住宅条件、経済成長、所得上昇、雇用安定、住宅資産によるキャピタルゲインの蓄積という経済条件、標準的なライフコースを歩む標準世帯の増大、その住宅所有による社会安定の形成という社会条件、住宅金融公庫による低利融資供給の

重視という政策条件など、これらの一連の条件が持家社会の拡大を支えていた。

しかし、持家社会は1990年代から再編期に入っている。バブル経済の破綻を契機として雇用と所得の安定性は低減し、キャピタルゲインを約束していた持家はキャピタルロスを生むようになった。少子・高齢社会の形成、初婚年齢の上昇、未婚者の増大、離婚と再婚の増加などのトレンドもとで、ライフコースの差異化が進み、標準世帯の比重は減少した。政府の住宅政策は市場メカニズムを利用する方向に転換し、持家を取り巻く政策環境の変化が進んでいる。住宅金融公庫は廃止され、その後継組織である住宅金融支援機構は住宅ローンの直接市場から退いた。民間の金融機関は住宅ローンの供給を拡大し、住宅ローン商品の新規開発に積極的に取り組み始めた。こうした状況のなかで、持家社会の構成はいっそう多様化し、その構造がどのような変貌を遂げるのか、というダイナミックな問いが現れている。

旧来の持家社会は「男性稼ぎ主」型の標準世帯を基礎単位としていた。そこでは「男性稼ぎ主」が住宅所有と住宅資産形成に従事し、女性は「男性稼ぎ主」世帯のメンバーとしての位置を占めていた。しかし、労働市場への参加の拡大、それによる経済力の向上、結婚と出産に関わる行動の差異化といった傾向のもとで、女性の社会・経済条件は急速な変化を示している。この過程では、住宅所有と資産蓄積に関心をもつ女性が増え、持家社会の伝統的な構造に変化が生じる可能性が高い。夫婦共同名義による住宅取得の増加、単身女性によるマンション取得の増大、女性向け住宅ローン商品の増加など、女性と持家社会の関係にはすでに新たなトレンドがみられている。

以上を背景とし、本研究では、持家社会の多様化の触媒として女性を位置づけ、その住宅所有の内実を解明しようとした。一方において、持家社会が変化し始めた実態がある。他方において、女性に関わる社会・経済条件の変成は急速である。この両者の関係をみるところに本研究の主眼がある。

2. 研究の目的

(1) ライフコース分岐と住宅取得の関係

後述のパネルデータの分析を通じて、20歳代から30歳代の女性の10年間にわたる生活変化を追跡し、持家を取得したのかどうか、どのような持家を取得したのかがライフコースの分岐とどのように関連するのかを明らかにする。

(2) ライフコースの類型と住宅条件

配偶関係、世帯形態、雇用形態、住宅実態を主な指標として女性のライフコースを類型

化し、類型ごとの住宅所有の特性（持家取得動機、住宅取得方法(購入・相続等)、資金調達方法、住宅ローンと家計の関係、住宅資産の女性の持ち分、女性の住宅ローン負担等)を詳細に明らかにする。

(3) 住宅政策・住宅市場・住宅ローン市場の再編

女性を対象としたマンション開発、住宅ローン商品開発などの動向を分析し、それを視点として、市場活用を基礎とした住宅政策の展開が持家社会をどのように変化させるのかを検討する。上記(1)(2)が需要サイドの分析であるのに対し、ここでは供給サイドの分析を行う。

(4) 持家社会の理論検討

「男性稼ぎ主」型の標準世帯を基礎単位とした持家社会の構造は崩れ始めている。その再編の方向性を理解し、説明するための理論フレームを、女性の社会・経済条件とライフコースの差異化、住宅市場・住宅政策の変容などに注目して検討する。

3. 研究の方法

(1) 女性パネルデータの分析

財団法人家計経済研究所の「消費生活に関するパネル調査」は同一女性の暮らしの詳細な実態を1993年から毎年調べ、追跡したものである。サンプル数は1500に及ぶ。この調査の結果は、利用希望研究者に対して、研究計画の審査のクリアを条件として公開される。申請者はすでに利用審査をクリアし、1993～2003年調査のデータ使用の許可を得ている。多くの研究者が本パネルデータを利用してきたが、その大半は雇用・家族の問題を扱い、住宅に関する分析はこれまで皆無であった。

本研究では、このパネルデータを用い、女性のライフコース分岐と住宅取得の関係を明らかにした。本パネル調査は、次の2点において、本研究の意図にきわめて適合的である。第1に、パネルデータは1993年時点で24～34歳であった女性を対象としている。この年齢層の女性は調査対象期間である11年間のうちにライフコースを分岐させたと考えてよく、ライフコース分岐と持家取得の関係を明らかにしようとする本研究に貴重な資料を提供すると想定できる。第2に、パネルデータの対象期間である1993～2003年は住宅の社会・経済条件が大きく転換し、住宅政策の再編が進んだ時期に相当する。持家社会の変容のなかで女性のライフコースがどのように分岐するのかを分析しようとする本研究において、パネルデータは重要な情報源になる。

(2) 住宅政策・住宅市場・住宅ローン市場の変容についての調査

住宅・住宅ローンの供給サイドの再編実態を女性の動向との関連において明らかにするために、以下の調査を行った。

①住宅市場のマクロな動向：住宅・土地統計調査、住宅着工統計、住宅金融支援機構資料、民間調査機関資料などを系統的に収集し、持家市場の動向をマクロに把握した。

②住宅政策の再編：住生活基本法の制定にみられるように、住宅政策は市場機構を利用する方向に転換し始めた。国土交通省、住宅金融支援機構などへのヒアリング調査、資料提供依頼を行い、住宅政策全般、住宅ローン市場の整備施策、住生活基本法にもとづく全国計画・都道府県計画の策定状況など、住宅政策の再編実態を追跡し、分析した。

③女性向け持家・住宅ローン供給：大都市圏では女性を対象としたマンション開発を行うディベロッパーが現れている。また女性向け住宅ローンの供給もみられるようになった。こうした女性向け住宅・住宅ローン市場形成に関して、資料を集め、分析した。

(3) 女性に対するインタビュー調査

上記のパネルデータ分析の結果を踏まえ、詳細なインタビュー調査を実施した。大数調査による上記のパネルデータと少数サンプルに対するインタビューを組み合わせることで、女性のライフコースと住宅資産形成の関係をより構造的・立体的に捉えることが可能になった。インタビューの内容は、住宅・世帯・雇用の履歴、持家取得の方法・動機、頭金と住宅ローンの内容、住宅資産の持ち分、資産所有に関わる意識、住宅以外の資産所有と負債の実態、住まいに関わる将来計画などである。住宅取得に関わる項目に関しては、女性本人、配偶者、他の世帯員それぞれに関して捉え、持家取得における女性の役割の位置づけを明らかにした。

(4) 持家社会の再編に関する理論検討

パネルデータの分析、インタビュー調査、供給サイドの分析を踏まえ、持家社会の変容を理解・説明するための理論モデルのあり方を再考するために、以下の作業を行った。

①既存理論の検討：持家社会の理論は主に英語圏の研究者によって展開されている。そのアプローチには、政治経済学、及び社会階層論のアプローチ、主流派経済学のアプローチ、存在論（オントロジー）のアプローチ、社会理論（エピステモロジー）のアプローチ、福祉国家論のアプローチ、都市計画・郊外形成論のアプローチなどがある。これらに関連する既存論文を体系的に収集し、従来の理論の組み立てを整理した。

②理論再構築の検討：既存理論の大半は「男性稼ぎ主」型の標準世帯を基礎単位とした持家社会の形成を暗黙のうちに前提としたもの

である。単純化していえば、郊外に住む中間層の「男性稼ぎ主」世帯が持家社会の中核を構成し、その構造を福祉国家が維持する、というイメージが諸理論の前提になっている。これに対し、女性の住宅資産所有という要素を考慮に含めることによって、持家社会の理論モデルをどのように再編できるのかを検討した。

4. 研究成果

「消費生活に関するパネル」調査を用い、女性のライフコースと住宅履歴の関係を分析した。その結果、①女性のなかで住まいの「梯子」を登っているのは有配偶者にほぼ限られる、②未婚女性の大半は年齢が上昇しても、親の家にとどまる場合が多い、③離婚を経験した女性の住宅条件はとくに厳しく、その大半は民営借家に住んでいる、④有配偶女性の多くは持家取得に到達するが、その持家のほとんどは夫の所有物で、女性個人の住宅資産はきわめて少量にとどまっている、⑤しかし、他方において、正規雇用での就労を続け、所得の高い有配偶女性は自身の持ち分をもつ傾向がある、等の点が明らかになった。

また、女性とその世帯の持家取得に関するインタビュー調査を行い、上記のパネルデータ分析による知見を具体事例によって補強するとともに、親の育児支援の有無が就労と住宅所有形態に関係している点を明らかにした。

以上の分析からは、住宅所有が明確にジェンダー化していることを指摘できる。日本では「男性稼ぎ主」が住まいを所有し、そこに妻を住まわせる、という形態が住宅所有の基本パターンである。しかし、これに並行して、こうした伝統的なパターンが持続するとは限らないことが指摘される。女性就労の増大、「男性稼ぎ主」の雇用と所得の不安定化、デフレないし低インフレ率の経済による住宅ローンの早期返済圧力などのもとで、夫婦共有の持家が増える可能性が高い。また同時に、無配偶女性が一貫して増える傾向に注意しておく必要がある。これらの点は、女性というグループの内部において、高所得の共稼ぎ夫婦、伝統的な「男性稼ぎ主」型世帯、低所得の夫婦、未婚を継続する女性、離別女性など、新たな階層化が進行し、そのことが持家社会の変容において大きな役割を果たすことを示唆している。

また、一連の分析結果を総合し、住宅理論を女性の経済的地位に着目して組み立て直すことの有効性を明らかにした。持家の取得と維持に関する伝統的な分析手法は、社会階層論との密接な関連をもつ。しかし、既往の分析手法は、「男性稼ぎ主」の経済力を主な指標とし、世帯単位の経済力を重視するものである。これに対し、本研究では、女性個人

の経済力が世帯の経済力を規定する度合いが上昇し、住宅条件の階層分化を促す新たなドライバーとして重要性を増している点を実証し、それを通じて、世帯主だけではなく、女性に着目する必要、そして世帯単位分析だけではなく、個人単位分析を進める必要を示した。このことは、住宅理論の根本的な組み替えの有効性を示すものである。

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)

[雑誌論文] (計8件)

①Y. Hirayama, Housing pathway divergence in Japan's insecure economy, *Housing Studies* (in press), 査読有

②Y. Hirayama, 2010, The role of home ownership in Japan's aged society, *Journal of Housing and the Built Environment*, vol.25 No.2, pp.175-191, 査読有

③平山洋介、2010「住宅政策の変容と現在：住宅政策の再構築に向けて（1）『賃金と社会保障』1509号、pp.4-18、査読無

④R. Ronald and Y. Hirayama, Home alone: the individualization of young, urban Japanese singles, *Environment and Planning A*, Vol.41 No.12, pp.2836-2854, 査読有

⑤Y. Hirayama and M. Izuhara, 2008, Women and Housing Assets in the Context of Japan's Home-owning Democracy, *Journal of Social Policy*, Vo.37 No.4, pp.641-660, 査読有

⑥平山洋介、2008「住まいの梯子とライフコース」『生活協同組合研究』No.391、pp.5-14、査読無

⑦平山洋介、2008「女性の配偶関係と住宅所有形態に関するパネルデータ分析」『日本建築学会計画系論文集』No.627、pp.1045-1052、査読有

⑧平山洋介、2007「女性の住宅所有に関する実態分析」『日本建築学会計画系論文集』No.616、pp.137-143、査読有

[図書] (計5件)

①R. Forrest, N. Yip, Y. Hirayama, and others, 2011, *Housing Markets and the*

Global Financial Crisis, Edward Elger (in press)

②R. Ronald, M. Elsinga, Y. Hirayama and others, 2010, *Beyond Home Ownership*, Routledge (in press)

③D. Reuschke, M. Izuhara, Y. Hirayama, and others, 2010, *Wohnen und Gender*, VS Verlag, pp.69-87

④平山洋介、2009『住宅政策のどこが問題か』光文社、pp.1-310

⑤平山洋介他、2009『若者たちに「住まいを」』岩波書店、pp.5-35

6. 研究組織

(1) 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