

〈研究ノート〉

戸建住宅取得者の若年化とその背景

—高崎市の郊外住宅地を手がかりに—

佐藤 英 人

**A Study on Younger Buyers' Purchase of Detached Houses :
A Case in a Suburb of Takasaki City**

Hideto SATOH

要 旨

本稿の目的は、統計資料と筆者が実施した高崎市郊外住宅地（旧群馬郡群馬町）の調査を基に、戸建住宅取得者が若年化している背景を検討することである。元来、住宅取得とは、いわゆる「住宅双六」のあがりに位置づけられ、団塊世代が年功序列、終身雇用、手厚い社会保障制度を享受した帰結と理解されてきた。一方、彼らの子にあたる団塊ジュニア世代は、バブル経済崩壊後の雇用調整のあおりを受けて、非正規雇用の割合が高く、団塊世代が歩んできた堅実なライフコースからの「脱線」を余儀なくされている。換言すれば、団塊ジュニア世代には資産形成を試みる経済的余力がなく、住宅取得を断念せざるを得ない状況にある。ところが、近年の調査によれば、戸建住宅取得者の平均年齢が徐々に降下している。住宅取得者における若年化の背景には、①小規模なローコスト住宅の供給、②住宅取得減税と低金利政策の実施、③夫婦共働き世帯の増加に伴う世帯収入の安定化、④親子近居による相互扶助関係の構築などが考えられる。

キーワード：人口減少・少子高齢化社会、戸建住宅、若年世帯、郊外、住宅取得

Summary

This study aims to examine the background purchasers of detached houses are growing younger based on statistics and a questionnaire survey conducted in a suburb of Takasaki City.

Home purchase is generally assumed to be the target of the life course. Home acquisition is considered as the consequence the baby-boomer generation enjoyed seniority system, permanent employment and generous social security system. In turn, the baby-boomer juniors were forced to go off a steady life course due to employment control since the bubble economy burst and it has become difficult for them to afford asset building and house acquisition. However, the recent survey shows the detached house buyers are growing younger. In the 2010s, many younger buyers began to acquire detached houses in urban suburbs. It is considered to be attributable to 1) supply of small size detached houses by low-cost home builders, 2) reduction of the home acquisition tax and implementation of the low-interest-rate policy, 3) stable household income due to increased two-paycheck marriage and 4) development of a strong mutual aid relationship between parents and children living closer. For future discussion and subsequent development, further empirical analysis is needed.

Key words: aging society with fewer children, detached houses, younger households,
suburban areas, home acquisition

I. はじめに

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、1963年～2018年の全国の持家率は、おおむね6割台で推移している。無論、地価には地域差があるので東京大都市圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）をはじめ、物価水準の高い地域では、持家率が全国平均よりも5～8ポイントほど低くなるが、少なくとも全世帯の半数以上が持家に居住していることになる¹⁾。現住居が賃貸住宅である世帯も、将来的には持家を志向する割合が高い。国土交通省「住生活総合調査(平成25年)」によれば、第一子が5歳以下の核家族世帯で、全体(N=1,128)の62.9%(710世帯)は、住み替え後の居住形態として持家を希望している²⁾。加えて、持家を希望する世帯の82.3%(584世帯)は、マンションなどの「共同建」ではなく、むしろ「一戸建」を所有したいと回答しているのである。集合民間借家が増加して「生涯借家暮らし」という選択肢が広がる中、子を持つ若年世帯における戸建持家志向の高さを、これらの数値から垣間見ることができる。

住宅取得行動に関する研究は、いわゆる「ライフコースアプローチ」によって、理論と実証の両面から分析が試みられてきた。なかでも、ファミリーステージの発達と居住形態の変化には密接な関係があり、結婚や第一子誕生などのライフイベントを経て、親元→社宅・寮→民間借家→持家というように、居住形態と居住地が刻々と変わっていく様態が知られている(谷1997; 2002)。さらに、ライフコースを世代間で比較した論考によれば、このような堅実なライフコースを辿ることのできたのは、終身雇用、年功序列、企業別組合という日本的経営の「三種の神器」

を享受できた団塊世代（1947～49年出生）に限られ、彼らの子にあたる団塊ジュニア世代（1971～74年出生）は、学卒直後のバブル経済崩壊による雇用調整の結果、正規雇用として就職することができず、住宅取得はおろか結婚すらままならない苦境に立たされている（山田2014,小玉2017,藤森2010；2017）。このような世代間の社会経済的な格差は、「階層分極化」や「階層の再生産」などの言説で論じられ、団塊ジュニア世代は彼らの親が歩んできた、20歳代後半には結婚、30歳代前半には第一子誕生、30歳代後半にはマイホーム取得というライフコースからの「脱線」を余儀なくされているという（山田2004；2005,橋本2018）。

ところが、近年の調査によれば、戸建住宅取得者の平均年齢が徐々に低下している。若年化の背景には、団塊ジュニア世代を含めた若年・壮年世代が、求人倍率の大幅な改善によって安定した職を得て、一定の収入が見込めるようになったことが考えられる。安定した職と収入に加え、最近の若年世代は出身地に滞留したり、学卒後はUターンしたりする傾向が強い（山口2018）。縁もゆかりもない土地で、新生活をスタートさせるよりも、むしろ自分が生まれ育った「地元」で親兄弟はもとより、友人知人を含めた社会関係資本（social capital）を活かしながら学卒後の生活が維持できれば、それに勝るものはないだろう。就職先を東京や大阪などの大都市圏ではなく、あえて地方圏を選んだり、全国転勤が無い勤務地限定社員制度を利用したりして、比較的早い段階で地元で定住・定着しようとする意思は、住宅取得の若年化と軌を一にするものといえる。

したがって、本稿では統計資料と筆者が実施した高崎市郊外住宅地（旧群馬郡群馬町）の調査を手がかりとして、戸建住宅取得者が若年化している背景を検討する。

Ⅱ. 全国における戸建住宅の需給動向と取得者属性

本章では、既存の統計資料を用いて全国における戸建住宅の需給動向と取得者属性を整理する。

住宅の需給バランスを総務省「住宅・土地統計調査」から考察してみると、全国の住宅戸数は1958年～2018年に1,793万戸から6,242万戸となり約3.5倍に増加した（図1）。一方、住宅に居住する世帯数は、同様の期間で1,865万世帯から5,378万世帯となり、約2.9倍に増加した。ただし、1968年以降は世帯数が住宅戸数を上回る状態が続き、狭義の空き家率³⁾は1968年～2018年に4.0%から13.6%まで拡大している。今般、空き家問題が議論の俎上に載せられている背景には、需要を大きく上回る住宅が供給されていることに他ならない（佐藤2019a）。

加えて、2000年代に入ると少子化の影響がより鮮明となり、住宅に居住する世帯構成が大きく変化する。総務省「国勢調査」によれば、世帯構成の多数派を占める核家族世帯の割合が1995年の73.9%（約3,245万世帯）から2015年には64.3%（約3,431万世帯）まで縮小し、代わって単独世帯の割合が25.6%（約1,124万世帯）から34.5%（約1,842万世帯）まで拡大している。1世帯あたりの家族人員も約2.8人から約2.3人に減少した結果、いわゆるワンルームマンションなどの単独世帯をターゲットとした住宅が数多く供給されることになる。一方、主に核家族世帯

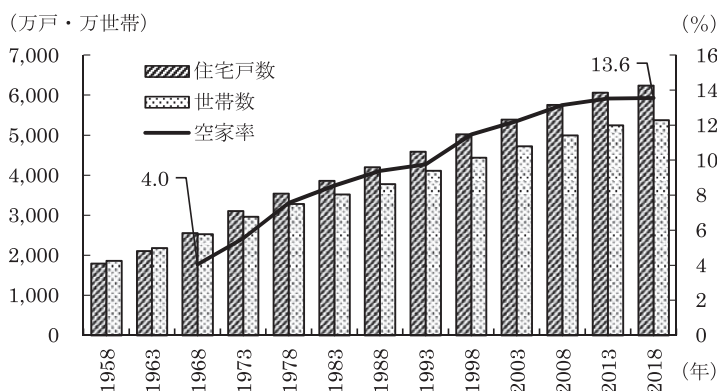


図1 全国の住宅戸数と世帯数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」各年版により筆者作成

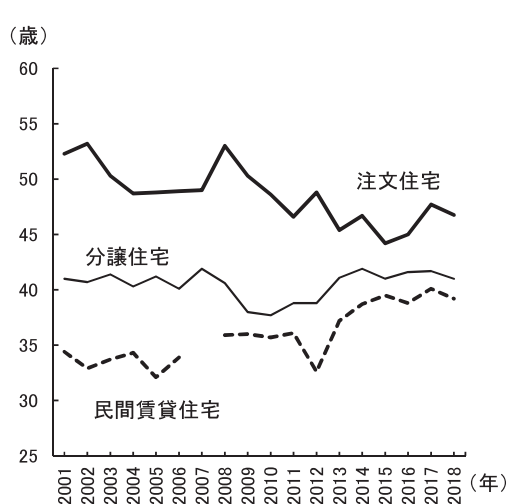


図2 住宅取得者と民間賃貸住宅居住者の平均年齢 (全国)

注：2007年の民間賃貸住宅は欠損値である。
出典：国土交通省「住宅市場動向調査」各年版
により筆者作成

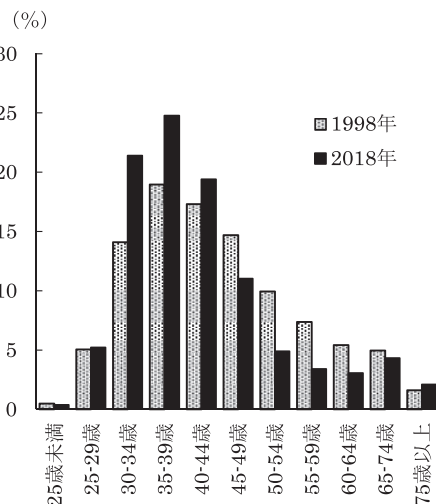


図3 新築住宅を購入した世帯主の年齢分布 (全国)

注：1998年の数値は1994年以降に、
2018年の数値は2014年以降に新
築住宅を購入した世帯主の年齢分
布を示す。
出典：総務省「住宅・土地統計調査」
各年版により筆者作成

が入居する戸建住宅の供給量は減少し、国土交通省「住宅着工統計」によれば、戸建住宅の着工戸数は1988年～2018年に500,274戸から280,605戸となって、その数はほぼ半減した。

ただし、戸建住宅の供給戸数が大きく減少しているにもかかわらず、戸建住宅取得者の平均年齢は、近年若年化する傾向を強めている。国土交通省「住宅市場動向調査」によれば、なかでも

注文住宅取得者の若年化が顕著である(図2)。2001年～2018年に注文住宅取得者の平均年齢は、52.3歳から46.8歳まで降下しており、同じ住宅取得であっても分譲住宅取得者のそれは、41.0歳からほとんど変化していない⁴⁾。反対に民間賃貸住宅居住者の平均年齢は人口の高齢化を反映して34.4歳から39.2歳に上昇している。

確かに、国土交通省のデータをみると、注文住宅取得者の平均年齢は降下しているが、このデータには建て替えによる住宅取得も含まれているので注意が必要である。たとえば、若年世帯が彼らの親や親族などから古家付き土地を譲り受けて、その土地に戸建住宅を建て替えたケースが想定される。こうしたケースでは土地取得にほとんど経費がかからないため、住宅取得資金の総額を安価に抑えることができる。

そこで、総務省「住宅・土地統計調査」のデータを用いて、建て替えを除いた新築住宅取得者の年齢分布を1998年と2018年で比較した⁵⁾。図3によれば、両年のボリュームゾーンは「35～39歳」で変わりはないものの、2018年の方が1998年よりも年齢層が若く、たとえば、「30～35歳」の割合は1998年で14.1%、2018年で21.4%、「35～39歳」のそれは前者で19.0%、後者で24.8%となっている。つまり、建て替えに限らず、取得者自身が土地を購入して戸建住宅を新築した場合であっても、若年化がすすんでいると解釈できる。

以上のように、全国における戸建住宅の需給動向と取得者属性を考察してきたが、群馬県でも全国と同様の傾向を読み取ることができる。紙幅の都合で詳述を避けるが、群馬県における戸建住宅の着工戸数は、1988年の13,254戸から2018年には8,964戸まで減少している。最も着工戸数が多かったのは1996年の17,045戸であり、その内訳は、持家(注文住宅)が86.0%、分譲住宅が11.1%、貸家が2.6%、給与住宅が0.4%となっている。住宅の利用別割合には大きな変化はみられず、各年とも注文住宅の割合がおおむね8割前後で推移している(国土交通省「住宅着工統計」)。

Ⅲ. 戸建住宅取得者が若年化する背景

前章では既存統計を用いて戸建住宅取得者が若年化している実態を明らかにした。本章では、その背景を検討してみたい。

若年化の背景にはつぎの4点が考えられる。1点目は、建設される戸建住宅が小規模化していることである(図4)。国土交通省「住宅着工統計」によれば、新築戸建住宅1棟あたりの床面積は、1990年時点で全国の持家が136.8㎡、群馬県のそれが131.8㎡であったのに対して、1990年代後半以降は、ほぼ一貫して縮小傾向にあり、2018年には全国で120.2㎡、群馬県で119.3㎡まで縮小した⁶⁾。一方、分譲住宅の床面積にはほとんど変動がなく、同様の期間で全国では109.9㎡から103.3㎡、群馬県では104.0㎡から109.7㎡となっている⁷⁾。

2点目はローコスト住宅の普及である。注文住宅は建売住宅よりも仕様を自由にカスタマイズ

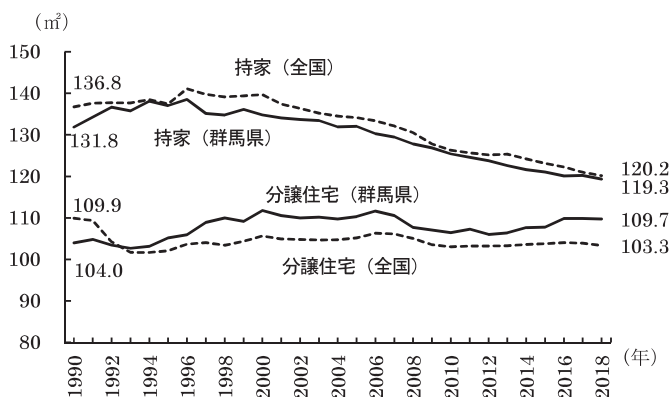


図4 新築戸建住宅一棟あたりの床面積推移

出典：国土交通省「住宅着工統計」各年版により筆者作成

できるため、価格が高く設定される。たとえば、2008年以降に首都圏で土地面積100～199㎡の戸建住宅を購入した者（N=829）のデータに従うと、分譲住宅の平均価格が3,849万円であるのに対して、注文住宅のそれは4,886万円であり、後者の方が3割ほど高い⁸⁾。したがって、注文住宅を建設するには十分な資金を要することから、元来、取得者の年齢は比較的高くなる。

しかし近年では、ローコスト住宅の普及によって、既存の住宅メーカーよりも安価な注文住宅が建設できる。ローコスト住宅を手がけるアイフルホーム(株式会社LIXIL住宅研究所)によれば、住宅の建設費は標準的な仕様で坪単価20～55万円となり、坪単価が100万円を超える既存の住宅メーカーよりも格安である。つまり、ローコスト住宅であれば、注文住宅といえども建売住宅と同程度の価格で取得できることになる⁹⁾。

3点目は住宅取得減税と低金利政策の実施である。若年・壮年世代の住宅取得を後押ししているのは、住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）が拡充されたことや、1999年2月のゼロ金利政策に伴う住宅ローン金利の引き下げが考えられる。控除に関しては、毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、最大400万円までを所得税から控除されるので、減税効果は大きい。なお、取得した住宅を居住の用に供した日が2019年10月1日から2020年12月31日までに限り、控除期間はさらに3年間延長される。金利に関しても借入れ条件次第では、月々の住宅ローン返済額が家賃以下になるので、住宅取得機会はさらに広がる。日本銀行によれば、住宅ローン金利に影響する基準割引率および基準貸付利率が、1980年8月の8.25%から段階的に引き下げられ、2001年9月には史上最低の0.1%となった¹⁰⁾。

4点目は夫婦共働き世帯の増加に伴う世帯収入の安定化である。団塊世代では性別役割分業によって夫が就業し、妻が専業主婦である世帯が多かった。内閣府（2018）によれば、男性雇用者と無業の妻からなる世帯は、1980年時点で全国に1,114万世帯存在していたが、2017年には641万世帯まで減少している。逆に夫婦共働き世帯は、同様の期間で614万世帯から1,188万世

帯に増加し、いまや共働き世帯が一般的になりつつある。

当然のことながら、夫婦共働き世帯は専業主婦世帯よりも世帯収入が増加するので、住宅取得後も安定的にローンの返済が可能となる。図5によれば、フラット35（住宅金融支援機構が提供する全期間固定金利の住宅ローン）を利用して群馬県内に戸建住宅を取得した世帯収入と世帯主本人の収入を比較した場合、前者の中央値が449.0万円であり、後者のそれは394.5万円であった。つまり、夫婦共働きを含む世帯の方が世帯主本人よりも収入が50万円ほど多い。可処分所得が減少している最中、夫婦共働きで世帯収入を増やしながら住宅取得機会を伺うことは、より堅実であるといえよう。

したがって、戸建住宅取得者の若年化には、住宅取得減税と低金利政策の実施はもちろんのこと、資産形成途上の若年・壮年世代であっても、夫婦共働きによる世帯収入の増加と安定化を図ることで、比較的安価で、かつ小規模なローコスト住宅を取得できるようになったと考えられる。

そこで次章では、より詳細に若年化の背景を検討するために、高崎市郊外住宅地（旧群馬郡群馬町）を事例として、若年・壮年世代の住宅取得行動を考察する。

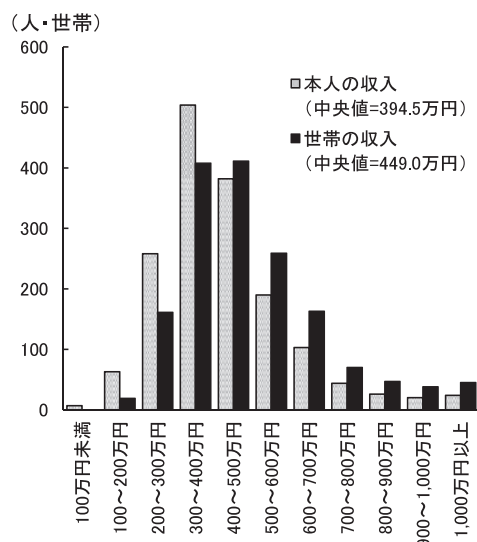


図5 フラット35を利用して群馬県内に注文住宅を建設した世帯の収入（2018年度）
出典：住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」により筆者作成

IV. 高崎市の郊外住宅地からみた若年・壮年世代の住宅取得行動

（1）研究対象地域の概要

旧群馬郡群馬町は、2006年1月23日に群馬郡倉渕村、箕郷町、多野郡新町とともに、高崎市へ編入合併した。高崎駅から北へ約6 kmに位置し、合併以前より旧高崎市中心部のベッドタウン的な役割を果たしている（図6）。旧町内にはイオンモール高崎（2006年10月開業：延床面積約9.9万㎡¹¹⁾）や、多種多様なロードサイドショップが建ち並ぶ。これら商業施設の近隣には、グランレーブ千年台などの大型分譲地があり、現在、多数の戸建住宅が建設されている。

旧群馬町の人口は、1980年の約2.6万人から2015年の約4.1万人まで一貫して増加傾向にある（図7）。高齢人口比率は同期間で8.4%から23.8%に拡大しているが、年少人口の減少は軽微であり、生産年齢人口にいたっては7,000人ほど増加している。

人口増加の原動力を明らかにするべく、1995年～2015年の出生コーホート増減数を集計した。図8によれば、5-9歳→25-29歳コーホートから25-29歳→45-49歳コーホートまでに人口増加

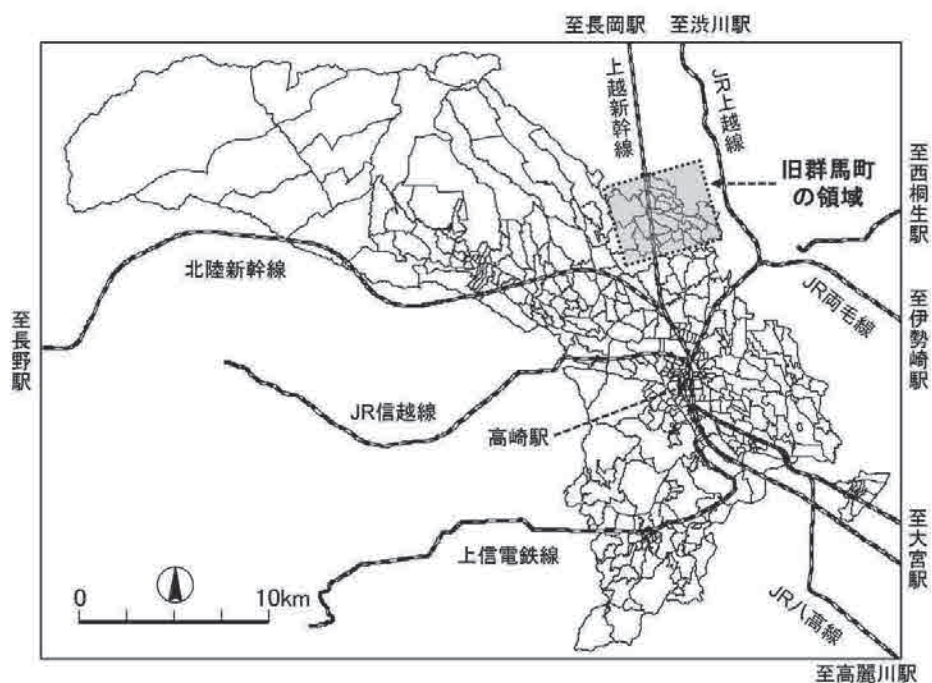


図6 地域概観図

出典：国土交通省「国土数値情報」などにより筆者作成

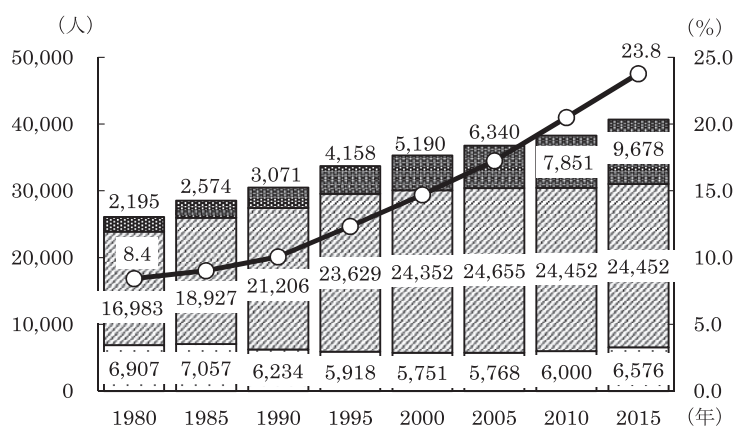


図7 旧群馬町の人口推移

注：棒グラフは下段から15歳未満人口、15～64歳人口、65歳以上人口を、折れ線グラフは65歳人口比率をそれぞれ示す。

出典：総務省「国勢調査」各年版により筆者作成

が集中している。特に20-24歳→40-44歳コーホートが879人、15-19歳→35-39歳コーホートが837人、10-14歳→30-34歳コーホートが629人増加していることから、2015年時点で20～40歳代の、いわば働き盛りで家族人員の増加が見込まれる世帯が当住宅地に居住している。

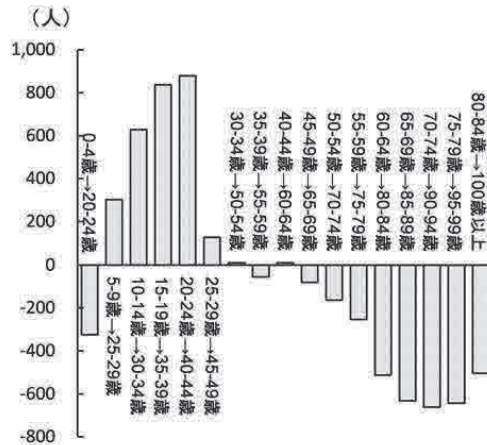


図8 1995-2015年の出生コーホート増減数

出典：総務省「国勢調査」により筆者作成

(2) 調査方法

若年・壮年世代の住宅取得行動を把握するため、本稿では2019年9月5日～15日にインターネットによるアンケート調査を実施した。回答フォームにアクセスできるQRコードを記載した調査依頼状を、旧群馬郡群馬町の中でも比較的新しい戸建住宅が建ち並び、現在の高崎市菅谷町、中泉町、棟高町（千年台）内にポスティングした。その結果、配布総数805世帯のうち、有効回答数は42世帯（回答率：5.2%）であった¹²⁾。なお、本稿では最近の若年・壮年世代における住宅取得行動を考察するために、2006年～2019年9月に戸建住宅を取得した調査時点の世帯主年齢が20～40歳代である32世帯を分析対象とする。

(3) 現住居を選択した理由

まず、分析対象世帯の世帯主年齢をみると、20歳代が2世帯（6.3%）、30歳代が18世帯（56.3%）、40歳代が12世帯（37.5%）となっており、住宅取得志向の強い30歳代と40歳代で構成されている。そのため、入居時点の家族構成は、核家族世帯が23世帯（71.9%）と最も多く、次いで夫婦のみの世帯が8世帯（25.0%）、単独世帯が1世帯（3.1%）と続く。国土交通省『土地総合情報システム』によれば、当住宅地で取引された宅地（土地と建物）は、2013～2019年に115件あり、平均取引価格が2,613.6万円、建物の平均延床面積が151.8㎡であった¹³⁾。前住地の居住形態は、賃貸アパート・マンションが25世帯（78.1%）に達しており、住宅の二次取得（買い替え）はわずか2世帯（6.3%）にとどまる。アパートなどの集合住宅から、より広い

居住スペースを求めて、戸建住宅を取得している実態が理解できる。

つぎに前住地の分布をみていきたい。当住宅地が所在する高崎市内と回答した世帯は、24世帯（75.0%）となっており、前橋市の7世帯（21.9%）と安中市の1世帯（3.1%）を大きく上回る。サンプル数が極めて少ないことを留意しても、前住地の範囲は高崎市内とその周辺に限られるといえる。換言すれば、当住宅地は地元住民に限定されたローカルな住宅市場の中に位置づけられる。この点に関しては、高崎市南陽台住宅地の事例（佐藤2019b）や千葉県木更津市の郊外住宅地の事例（吉田ほか2007）、東京大都市圏内に中古集合住宅を取得した事例（佐藤ほか2018）などでも同

様の指摘がされており、地価が高騰した1980年代から1990年代初頭にかけては、より安価な土地を求めて他県からの転入が顕著であったが、それ以降は広域からの転入は認められず、むしろ同一市内とその周辺からの転入に留まる。

当住宅地がローカルな市場の中に位置づけられる背景には、世帯主もしくは配偶者の出身地が強く影響している。世帯主の出身地を集計すると、最も多いのが高崎市と群馬県下でそれぞれ11世帯（34.4%）である。配偶者のそれも同様で、高崎市が13世帯（40.6%）、群馬県下が9世帯（28.1%）と続く。つまり、世帯主と配偶者の多くは住宅取得時、当住宅地に一定の土地勘があり、彼ら自身の生活圏の中から居住地を選択していると考えられる。

続いて現住居を選択した理由を複数回答で尋ねたところ、「世帯主の通勤に便利」が19世帯（59.4%）、「日常の買い物が便利」が18世帯（56.3%）、「親元から近い」が14世帯（43.8%）などとなる。日常生活の利便性を重視して、当住宅地に持家を取得したものと思われる（表1）。ちなみに世帯主の勤務地は高崎市内が最も多く15世帯（46.9%）、群馬県下を合わせるとその割合は71.9%に達する。居住地と勤務地が同一市内にあるため、平均通勤時間は片道で30.4分、30分以内の割合は全体の78.1%（25世帯）に及ぶ。総務省「平成30年度住宅・土地統計調査」によれば、2018年の持家に居住する高崎市在住者の通勤時間（中位数）は26.7分であるので、当住宅地の平均通勤時間とほぼ一致する。なお、1世帯あたりの自家用車所有台数が全国有数の群馬県であることを反映して、当住宅地においても通勤手段は「自身で運転する自家用車」の割合が90.6%（29世帯）にのぼる¹⁴⁾。

最後に「親元から近い」ことを現住居の選択理由に挙げている点に注目したい。前章で戸建住宅取得者の若年化には、夫婦共働き世帯の増加に伴う世帯収入の安定化を指摘した。夫婦共働き

表1 現住居を選択した理由

	回答数 (世帯)	回答率 (%)
世帯主の通勤に便利	19	59.4
日常の買い物が便利	18	56.3
親元から近い	14	43.8
地域イメージが良い	12	37.5
家族の通勤に便利	12	37.5
手ごろな価格	8	25.0
家族の通学に便利	6	18.8
公共交通の便が良い	6	18.8
前住地から近い	5	15.6
資産価値がある	5	15.6
広さや間取りが良い	5	15.6

注：複数回答（N=32）による回答率である。

出典：アンケート調査により筆者作成

世帯を支援するためには、就業中に幼い子どもを預けるための保育施設が欠かせない。戸建住宅取得者の親元が近くに存在し親子近居であれば、親世帯が子世帯の子育てや育児を支援する代わりに、子世帯が親世帯の通院や買い物を支援するという、親子による相互扶助の関係が構築しやすい。子世帯が親世帯から「スプーンの冷めない距離」に近居するため、比較的早い段階で戸建住宅の取得を決断したものと推測される。なお、親子近居による相互扶助関係の構築については、香川（2011）や佐藤（2019b；2020）などの既存研究でも詳しく論じられている。

V. おわりに

本稿では、統計資料と筆者が実施した調査を手がかりにして、戸建住宅取得者が若年化している背景を検討してきた。本章では得られた知見を整理して、今後の研究課題を提示する。

近年の統計によれば、戸建住宅取得者の平均年齢が徐々に下降している。若年化の背景には、①小規模なローコスト住宅の供給、②住宅取得減税と低金利政策の実施、③夫婦共働き世帯の増加に伴う世帯収入の安定化、④親子近居による相互扶助関係の構築などが考えられる。

高崎市郊外住宅地を事例とした若年・壮年世代による住宅取得行動を考察してみると、現住居を選択した理由に、通勤や買い物に便利であるほか「親元から近い」ことが挙げられている。夫婦共働きが一般化する中で、育児や子育てなど実家から支援を得られることは、多忙を極める彼らにとって心強いであろう。逆に親世帯も子世帯が近居していれば、通院や買い物の支援を受けやすい。このような親子近居による相互扶助の関係を構築するために、比較的早い段階で戸建住宅の取得を決断したと理解できる。

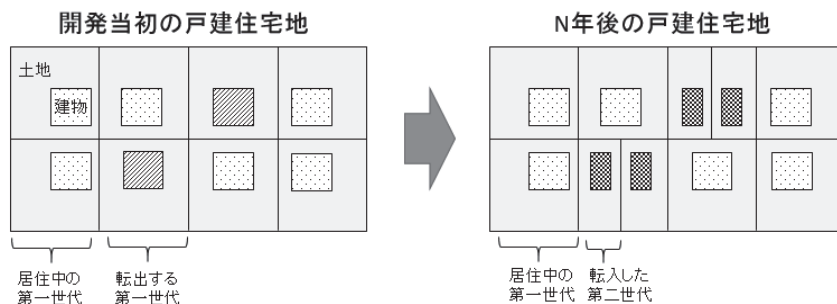


図9 戸建住宅地における世代交代と土地との関係

本稿で得られた結果から郊外住宅地における世代交代と土地との関係を敷衍してみたい¹⁵⁾。開発当初の住宅地には、第一世代（親世代）が比較的広い敷地に戸建住宅を建設し、その住宅に居住していたが、その後、転出するために土地建物を不動産業者に売却すると、不動産業者は取得した建物を除却した上で、土地を分割（分筆）する。分割された土地には、建坪が狭く比較的安

価な戸建住宅を建てやすくなるので、資産形成途上の第二世代（子世代）であっても、早い段階で住宅取得が可能となる（図9）。

以上のように、戸建住宅取得者の若年化は、かつて団塊世代が歩んできた安定的なライフコースへの「復帰」とも解することができる。本稿で試みた調査はサンプル数が少なく、若年・壮年世代における「団塊世代ライフコース」への「復帰」説を裏付けるには至っていない。不遇だったとされた団塊ジュニア世代と彼らよりも若い世代が、今後、どこに住まい、どこで働くのか。格差が広がる現代社会を生き抜く若年・壮年世代の職住関係を紐解きながら、人口減少・少子高齢化社会に向けた都市像を模索していきたい。

（さとう ひでと・高崎経済大学地域政策学部教授）

付記

本年度をもって定年を迎えられる大河原眞美先生に小稿を献呈させていただきます。今後も末永いご多幸を祈念申し上げます。本稿を執筆するに際し、多くの方々からご高配を賜りました。ご多忙の折、アンケート調査にご協力下さいました皆様方に心より御礼申し上げます。調査票の作成と配布作業では、佐藤英人ゼミナール5期生の皆様方にご支援を頂きました。記して感謝申し上げます。

註

- 1) 1963年の持家率は64.3%（居住世帯のある住宅2,037.2万戸のうち、持家が1,309.3万戸）であり、2018年のそれは61.2%（同様に5,361.6万戸のうち、3,280.2万戸）となっている。
- 2) 今後または将来の住み替え意向のある世帯で、第一子が5歳以下の核家族世帯における数値である。なお、その他の回答には、「借家、間借りなど」の198世帯（17.6%）、「持家、借家にはこだわらない」の211世帯（18.7%）、「不明」の9世帯（0.8%）がある。
- 3) 住宅総数から空き家を除いた数値を指す。なお、広義の空き家率とは住宅総数から居住世帯なしの住宅（一時現住者のみの住宅や建築中の住宅などを含む）を除いた数値であり、同様の期間で5.4%から14.0%に拡大した。
- 4) ただし、分譲住宅には戸建のほか、マンションなどの集合住宅も含まれる。
- 5) 「住宅・土地統計調査」によれば、新築（建て替えを除く）を「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合」と定義する。
- 6) 国税庁によれば、2020年3月31日までに建てられた課税床面積120㎡以下の認定長期優良住宅の場合は、5年間、固定資産税が2分の1になる特例措置がある。
- 7) 住宅着工統計によれば、持家とは「建築主が自分で居住する目的で建築するもの」、分譲住宅とは「建て売り又は分譲の目的で建築するもの」と定義される。なお、分譲住宅にはマンション等の集合住宅は含まれない。
- 8) SUUMOホームページによれば、数値には土地価格も含まれる。https://suumo.jp/article/oyakudachi/oyaku/sumai_nyumon/hikaku/docchi/（最終閲覧日：2019年11月1日）
- 9) 同社創業年（1984年）からの累積契約数は、2001年3月期の78,893棟から2018年3月期の162,145棟に伸長している。<http://www.eyefulhome.jp/>（最終閲覧日：2019年11月1日）
- 10) 利率0.1%は2006年6月まで継続され、2019年10月30日現在は0.30%で推移している。
- 11) イオンモール高崎のホームページによれば、2020年春までに延床面積を約13.4万㎡まで増床し、店舗数を現在の170店舗から220店舗に増やす予定である。<https://takasaki-aeonmall.com/special/lists/renewal2020>（最終閲覧日：2019年10月17日）
- 12) アンケート調査では株式会社マクロミルが提供しているウェブアンケートQuestantのアドホック調査を利用した。詳細は<https://questant.jp/>を参照のこと。
- 13) 国土交通省「土地総合情報システム」(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)を2019年11月20日に検索した結果である。
- 14) 佐藤（2018d）によれば、公共交通機関が十分に発達していない高崎市の郊外住宅地では、高齢者を含めて日常生活に自家用車が高い頻度で利用されているという。
- 15) 人口減少・少子高齢化社会における郊外住宅地の現状と課題については、佐藤（2018c）が詳しい。

参考文献

- 香川貴志（2011）「少子高齢社会における親子近接別居への展望—千里ニュータウン南千里駅周辺を事例として—」人文地理 63-3,209-228
- 小玉 徹（2017）『居住の貧困と「賃貸世代」—国際比較でみる住宅政策—』明石書店
- 佐藤英人・清水千弘・唐渡広志（2018）「最寄駅徒歩圏居住に向けた中古集合住宅の役割—2000年代前半の東京大都市圏を事例として—」人文地理70-4,477-497
- 佐藤英人（2019a）「日本における空き家の概況と先行研究の動向」高崎経済大学地域科学研究所編『空き家問題の背景と対策—未利用不動産の有効活用—』日本経済評論社,1-20
- 佐藤英人（2019b）「人口置換がすすむ郊外住宅地と空き家化の抑止—西武吉井ニュータウン南陽台を事例として—」高崎経済大学地域科学研究所編『空き家問題の背景と対策—未利用不動産の有効活用—』日本経済評論社,239-262
- 佐藤英人（2019c）「人口減少・少子高齢化社会と対峙する郊外住宅地の将来」地域政策研究（高崎経済大学地域政策学会論集） 21-4,67-81
- 佐藤英人（2019d）「郊外住宅地における少子高齢化と購買行動—高崎市吉井町南陽台地区の事例—」日本地域政策研究23,4-11
- 佐藤英人（2020）「高齢世帯の住居移動と住まい方の変化—東京大都市圏を事例として—」季刊個人金融（一般財団法人ゆうちょ財団）2020年冬号,36-45
- 谷 謙二（1997）「大都市圏郊外住民の居住経歴に関する分析—高蔵寺ニュータウン戸建住宅居住者の事例—」地理学評論 70-5,263-286
- 谷 謙二（2002）「大都市圏郊外の形成と住民のライフコース」荒井良雄・川口太郎・井上 孝編『日本の人口移動—ライフコースと地域性—』古今書院,71-89
- 内閣府（2018）『男女共同参画白書平成30年版』http://www.gender.go.jp/about_danjo/whitepaper/h30/zentai/index.html（最終閲覧日：2019年11月1日）
- 橋本健二（2018）『新・日本の階級社会』講談社現代新書
- 藤森克彦（2010）『単身急増社会の衝撃』日本経済新聞出版社
- 藤森克彦（2017）『単身急増社会の希望—支え合う社会を構築するために—』日本経済新聞出版社
- 山口泰史（2018）『若者の就職移動と居住地選択—都会志向と地元定着—』古今書院
- 山田昌弘（2004）『希望格差社会—「負け組」の絶望感が日本を引き裂く—』筑摩書房
- 山田昌弘（2005）『迷走する家族—戦後家族モデルの形成と解体—』有斐閣
- 山田昌弘（2014）『家族難民—生涯未婚率25%社会の衝撃—』朝日新聞出版
- 吉田彦彦・小山雄資・長谷川洋（2007）「郊外戸建て住宅地における新規転入層の特徴—千葉県木更津市を事例として—」都市計画論文集42-3,703-708