

分譲マンション居住単身世帯に関する研究

—— 名古屋市昭和区について ——

谷本道子

A Study on Single-Person - Households in Condominiums

— on syouwa - ku, nagoya city —

Michiko TANIMOTO

はじめに

単身世帯の持家率は複数世帯のそれに比べ低く、特に都市部ではかなり低い¹⁾。これを年代別にみると、30歳未満の若年層では単身世帯の持ち家率と複数世帯の持ち家率は2.4%と24.2%、65歳以上の高齢層ではそれぞれ62.5%と83.9%で単身と複数の差が20%強で比較的小さいのに対し、30歳以上65歳未満の中年層では27.7%と78.6%で大きな開きがある。しかし近年、中年単身世帯の著しい増加の中で、住宅金融公庫の単身世帯に対する貸付の年齢制限が撤廃されたことや、安定収入のある未婚や離別による中年単身世帯が以前に比べ民間住宅ローンを組み易くなってきたこと等を背景として、単身世帯の分譲マンションを中心とする住宅購入志向の高まりが指摘されている。この傾向は、単身世帯が一定程度の居住の水準を獲得する一手段として看過できない。

本研究は、分譲マンションに居住する単身世帯の基本的性格、その居住実態、住宅購入や転居に関する意向等を、複数世帯との比較の中で明らかにしようとするものである。

方 法

調査対象は、名古屋市で最高の区別単身世帯率を示す昭和区内で、区東部の地下鉄4駅（御器所、川名、入中、八事）から徒歩圏内に立地する分譲マンション11件、総戸数1,391戸の居住世帯について住民票から全単身世帯249戸と、その隣戸の複数世帯250戸を抽出した。なお、複数世帯については世帯主を対象者とした。

これら計499戸に対し、留置自記式アンケート調査を1994年11～12月に実施した。自己所有居住者の有効回収数は121票、有効回収率は24.2%であった。

結 果 と 考 察

1. 年齢と性別

表1に名古屋市の区別単身世帯率を示す。対象マンションにおける単身世帯率は18.8%で、昭和区全体の単身世帯率32.3%や全市の22.2%よりは低い。居住全単身世帯の性別は、男性94世帯(37.8%)、女性155世帯(62.2%)で、分譲マンションの単身世帯には女性が多いといえる。

図1に、単身世帯の性別と年齢、対象複数世帯主の年齢を、それぞれのアンケート対象者と回答者の別に示す。ここで全国について、全主世帯と単身世帯の平均年齢をみると48歳と45歳、

表1 単身世帯率 (世帯%)

地域	世帯	単身世帯	単身世帯率
愛知県	1,930,900	318,100	16.5
名古屋	716,420	159,040	22.2
千種区	60,190	18,520	30.8
東区	25,360	6,150	24.3
北区	60,300	13,070	21.7
西区	48,810	11,290	23.1
中村区	52,260	14,640	28.0
中区	26,490	7,800	29.4
昭和区	38,880	12,560	32.3
瑞穂区	39,350	10,650	27.1
熱田区	22,720	5,690	25.0
中川区	59,980	8,000	13.3
港区	45,190	6,320	14.0
南区	49,960	10,140	20.3
守山区	43,160	5,190	12.0
緑区	50,270	5,690	11.3
名東区	50,440	12,360	24.5
大白区	43,060	10,970	25.5

資料) 1988年住宅統計調査

5世帯, 12.2%, 無職6世帯, 14.6%, 複数世帯では管理職20世帯, 29.0%, 無職3世帯, 4.3%で, 単身世帯は複数世帯に比べて管理職が少なく無職が多い。年代別にみると, 39歳までの単身世帯では販売職が多いこと, 40-64歳については, 単身世帯では40-54歳で専門技術職, 55-64歳で管理職が多いものの, その合計の割合は変わらないのに対し, 複数世帯では年齢と共に高くなること, 65歳以上では単身世帯で専門技術・管理職と無職に2分されること等がわかる。有職の場合の雇用形態は, 常雇いが単身世帯で28世帯, 77.8%, 複数世帯で46世帯, 74.2%を占め, 単身複数とも3分の2が常雇いであるが, 他は, 複数世帯では自営業が16世帯, 25.8%であるが, 単身世帯では自営業と臨時雇いが半々である。勤務年数と業種には単身複数別の大きな差はみられない。通勤先は, 単身世帯では区内が6世帯, 17.1%, 昭和区以外の名古屋市内が28世帯, 80.1%で, ほぼ全数が名古屋市内であるのに対し, 複数世帯では11世帯, 17.2%が市外である。これにともない, 通勤時間は単身世帯の方が若干短い。

図3に世帯の年収を示す。単身世帯の年収

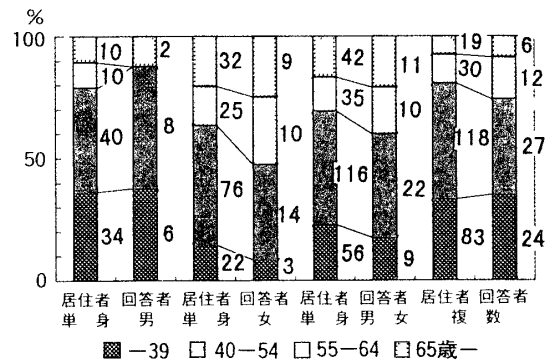


図1 性別・年齢構成

持家だけについては51歳と61歳である²⁾。持ち家である本調査対象の複数世帯と単身世帯の平均年齢は46.6歳と52.3歳であることから, 比較的年齢の低い持ち家層であることがわかる。回答者の年齢構成は, 全調査対象居住者よりも高齢部分の割合が大きい。

以下では回答者について検討する

2. 職業と年収

図2に職業を示す。単身世帯では管理職

図2に職業を示す。単身世帯では管理職20世帯, 29.0%, 無職3世帯, 4.3%で, 単身世帯は複数世帯に比べて管理職が少なく無職が多い。年代別にみると, 39歳までの単身世帯では販売職が多いこと, 40-64歳については, 単身世帯では40-54歳で専門技術職, 55-64歳で管理職が多いものの, その合計の割合は変わらないのに対し, 複数世帯では年齢と共に高くなること, 65歳以上では単身世帯で専門技術・管理職と無職に2分されること等がわかる。有職の場合の雇用形態は, 常雇いが単身世帯で28世帯, 77.8%, 複数世帯で46世帯, 74.2%を占め, 単身複数とも3分の2が常雇いであるが, 他は, 複数世帯では自営業が16世帯, 25.8%であるが, 単身世帯では自営業と臨時雇いが半々である。勤務年数と業種には単身複数別の大きな差はみられない。通勤先は, 単身世帯では区内が6世帯, 17.1%, 昭和区以外の名古屋市内が28世帯, 80.1%で, ほぼ全数が名古屋市内であるのに対し, 複数世帯では11世帯, 17.2%が市外である。これにともない, 通勤時間は単身世帯の方が若干短い。

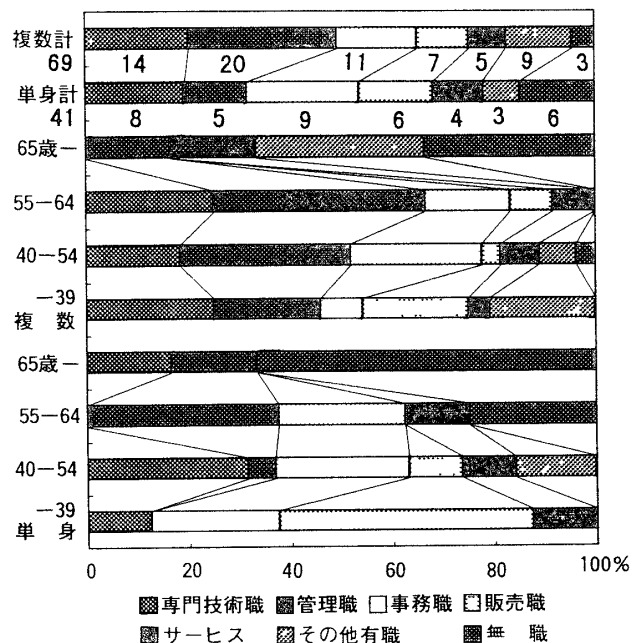


図2 職業

は複数世帯に比べかなり低い。年代別にみると、39歳以下での差は大きく、単身世帯では400万円未満が5世帯、62.5%を占めるのに対し、複数世帯では500万円以上が18世帯、94.7%に昇る。複数世帯では700万円以上が40-54歳で20世帯、76.9%、55-64歳で9世帯、81.8%に及ぶが、単身世帯では40-54歳で4割近くを示すのを最高に、55-64歳で全体に収入は低下し、65歳以上では400万円未満が8割以上になる。単身複数とも65歳以上になると低収入と高収入に2極化する傾向がみられる。複数世帯の中で収入を得ている人数をみると、1人が27世帯、42.9%、2人が33世帯、52.3%、3人が3世帯、4.8%で、過半が複数である。

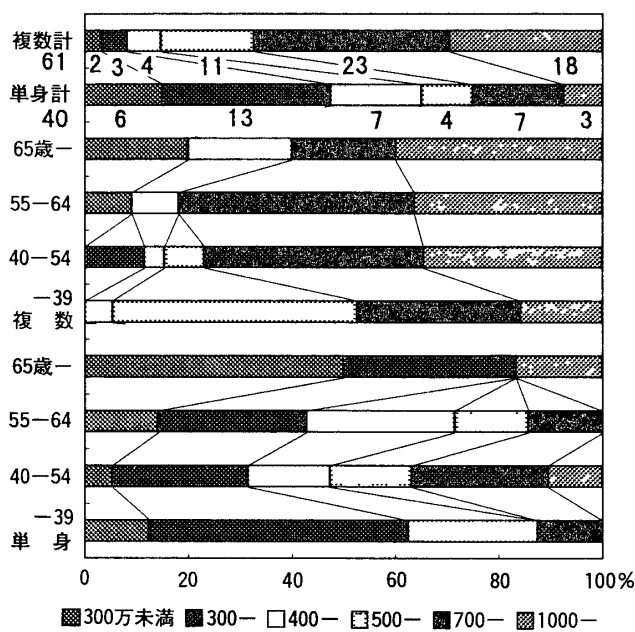


図3 年収

3. 単身化の経緯

単身世帯について、図4に単身化後の年数を示す。全体では10年未満と10年以上がそれぞれ24世帯、50.0%で半々であるが、年代別にはかなり異なる。39歳以下では半数近くが5年未満で分譲マンションに住んでおり、一方、65歳以上でも3分の1が5年未満、8割近くが10年未満である。これに対し40-64歳では19世帯、63.3%が10年以上で、長期単身生活者が多い。

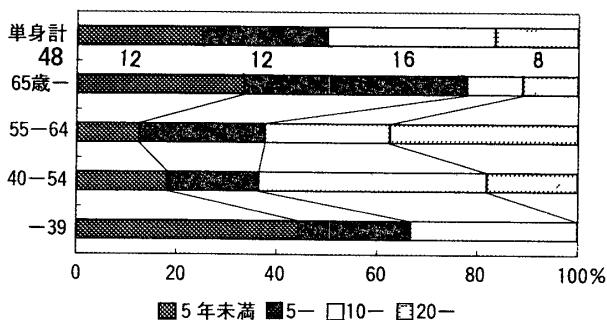


図4 単身継続年数

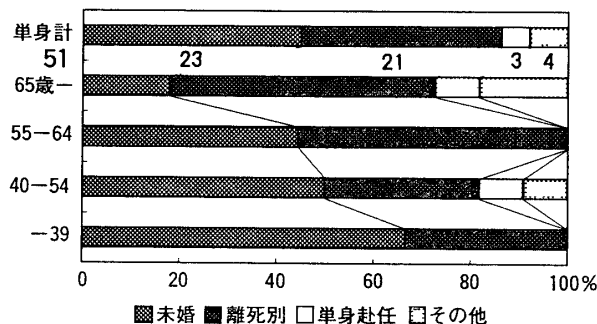


図5 単身理由

図5に、単身で生活している理由を示す。全体では未婚が23世帯、45.1%、離死別が21世帯、41.2%とほぼ同数で、合わせると大半を占める。年代別には年齢の上昇とともに未婚が減少する。しかし、各年代の未婚率は、40-54歳で11世帯、50.0%、55-64歳でも4世帯、44.4%で半数近く、65歳以上で2世帯、20.0%を示し、これらは国勢調査にみる各年代の未婚率に比べ高い。

4. 前住宅

まず前住所は、単身世帯で名古屋市内が40世帯、76.9%、複数世帯で名古屋市内が53世帯、76.8%を占めるが、単身世帯で昭和区以外が、複数世帯で昭和区内が多い。

図6に単身世帯の前住宅の型を示す。全体では親や親族の家、持家、鉄筋アパート、社宅が

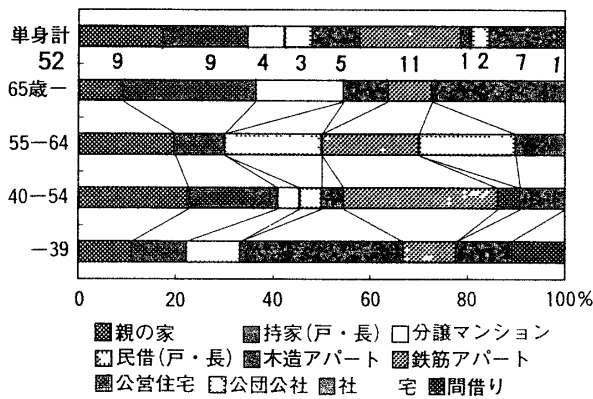


図6 前住宅の型

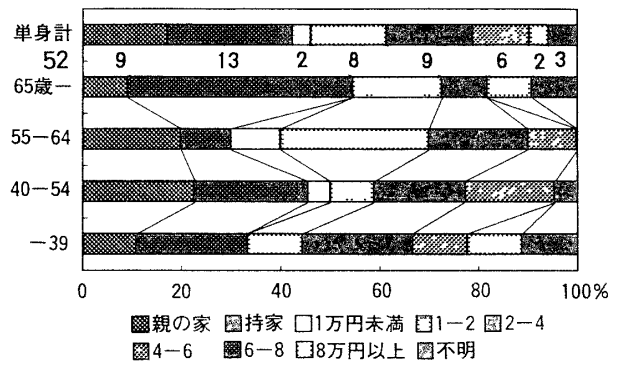


図7 前住宅の家賃

同程度に多い。年代別にみると、39歳までは木造アパートからが多い。40-54歳では親や親族の家、戸建てやマンションを含む持家、鉄筋アパートからが多い。55-64歳では戸建て長屋建て民営借家からと、公団公社からが他の年代より多い。65歳以上では戸建て長屋建て持家と社宅からが多い。

図7に前住宅の家賃を示す。単身世帯では、親や親族の家からの9世帯、18.4%と、戸建て長屋建てと分譲マンションを含む持家からの13世帯、26.5%を除いて27世帯、55.1%が借家で家賃を払っていた。複数世帯では、親や親族の家からの7世帯、10.1%と、持家からの26世帯、37.7%を除いて36世帯、52.2%が借家で家賃を払っていた。年代別にみると、65歳以上で借家からの入居が最も少ないこと、64歳までは年齢が低いほど高家賃を払っていたこと、65歳以上で借家であった場合は、高家賃を払っていたことが分かる。次に、借家であった場合について家賃額を単身と複数の別にみると、単身世帯では1万円未満が2世帯、7.4%、2万円未満が8世帯、29.6%、4万円未満が9世帯、33.3%、6万円未満が6世帯、22.2%で、6万円以上は2世帯、7.4%であるのに対し、複数では1万円未満が5世帯、13.9%と高い一方で、2万円未満が3世帯、8.3%、4万円未満が5世帯、13.9%と低く、6万円未満が10世帯、27.8%、8万円未満が9世帯、25.0%で、8万円以上も4世帯、11.1%と高額である。

5. 入居の経緯と住宅選択

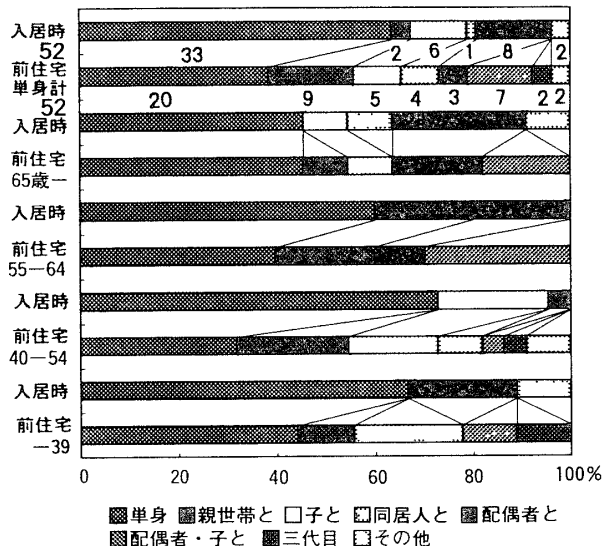


図8 前住宅及び現住宅入居時の家族構成

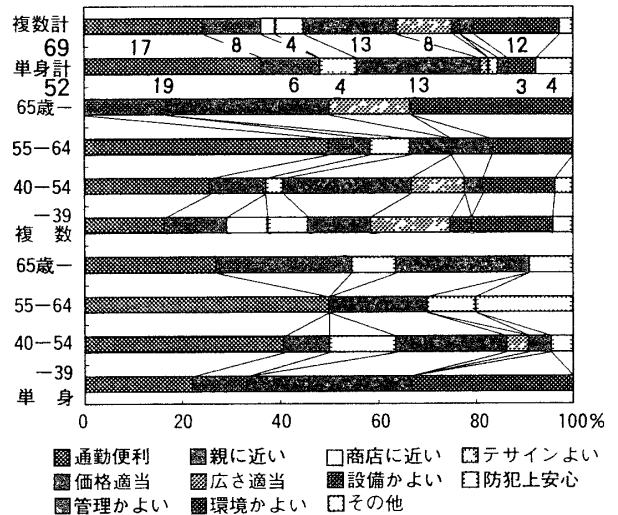


図9 現住宅選択理由

図8に、前住宅での家族構成と、現住宅入居時の家族構成を示す。単身世帯では前住宅で既に単身であった単身継続入居は20世帯、38.5%で、入居時の単身開始を合わせると入居時には33世帯、64.7%が単身であった。年代別にみると、39歳までは親世帯や3世代家族から出たり同居人と離れたりする割合や、入居時の結婚が多い。40-54歳では配偶者や同居人と離れての単身開始が多い。55-64歳では配偶者と子の世帯を離れての単身開始が多い。65歳以上では半数が入居後の単身開始で、子や配偶者と入居した後に単身化した割合が高い。

図9に、現住宅選択最大理由を示す。全体では、単身世帯で19世帯、36.5%が通勤利便性を、13世帯、11.5%が価格を重視し、複数世帯では住宅の広さ8世帯、11.6%や周辺環境12世帯、17.4%を重視する。年代別には、39歳までは単身で価格と周辺環境が大きく、複数では多様である。40-64歳では単身複数ともに通勤利便性がさらに大きくなり、複数でだけ周辺環境が大きい。65歳以上ではともに親族に近いことが重要になるが、同程度に単身では価格、複数では周辺環境が大きい。

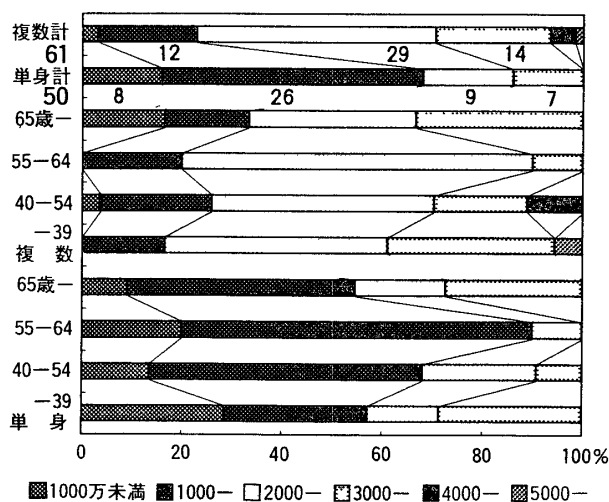


図10 現住宅の価格

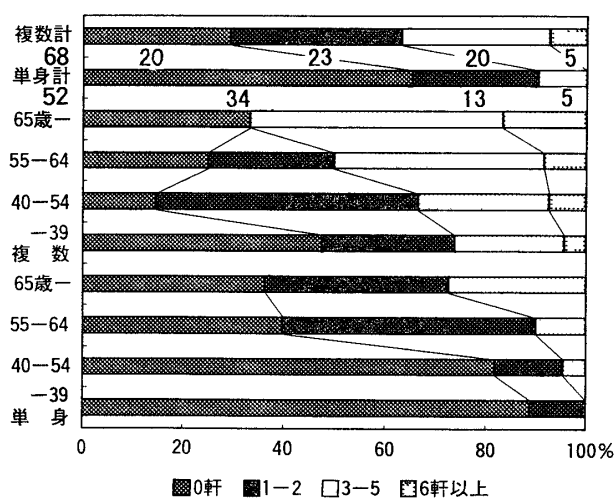


図11 親しい家

図10に価格を示す。単身世帯では34世帯、68.0%が2000万円未満、複数世帯では47世帯、77.0%が2000万円以上で、かなりの差がある。各年代とも、単身では1000-2000万円、複数では2000-3000万円が最大部分を占める。

6. 日常生活

図11に、お互いの玄関に入る程度以上の付き合いのあるマンション内の軒数を示す。単身では0軒が34世帯、65.4%、複数では1軒以上が48世帯、70.6%を占める。年代別にみると、単身では年齢の上昇とともに軒数が増えるのに対し、複数では0軒の割合が40-54歳を最小として年齢の上昇とともに増加し、65歳以上では0軒と3軒以上に2極化する。

図12に、自動車保有台数を示す。保有しない世帯も含めた1世帯当りの平均台数は、単身世帯0.40台、複数世帯1.00台である。どちらも年齢が若いほど保有率は高い。自転車については、単身世帯で0.48台、複数世帯で1.70台である。

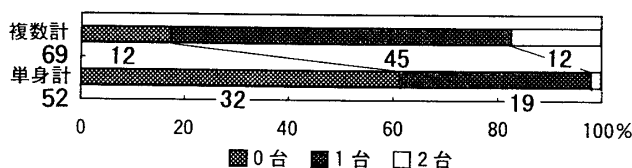


図12 自動車保有台数

多少費用がかかっても家事等にかかる時間を短縮できるサービスや機器を利用したいとする割合は、複数世帯で30世帯、46.9%を占め、単身世帯の19世帯、38.8%よりも高い。

7. 今後の意向

多少家が狭くても便利な都心と、多少不便でも環境のよい郊外を比べると、単身世帯の方が都心志向が高い

また、多少無理をしても財産価値のある住宅に住むことについて、複数世帯では過半が肯定し、単身世帯では過半が否定している

今後の予定として、単身世帯では32世帯、64.0%が現住宅に住み続けるとしているのに対し、複数世帯では40世帯、59.7%が住み替えるとしている。住み替えたい理由としては、単身世帯では現住宅への不満や転勤転職等転居せざるを得ない事情があげられるのに対し、複数世帯では土地付き一戸建て住宅志向が高いことが特徴的である

単身世帯の将来について年代別にみると、39歳までは「いずれ結婚」が7世帯、77.8%を示すが、40-54歳では「今後も一人」が14世帯、66.7%になり、55-64歳ではそれが9世帯、100%に昇り、65歳以上になると「今後も一人」が8世帯、72.7%みられる一方、「家族と同居」や「老人ホーム」志向が3世帯、27.3%みられる

要 約

本調査対象の単身世帯率は借家を含めた区全体の中では低いですが、持家世帯の中では高く、分譲マンションが単身世帯の持家として大きな位置を占めているとみられる。分譲マンションの所有者の年齢は、複数世帯よりも単身世帯において高い。単身の所有者には女性と未婚が多く、収入は複数世帯に比べて低い。現住宅を選択した最大理由として通勤利便性は全体に高いが、複数世帯に比べ単身世帯の方がより高い

対象マンションには、住宅1次取得層が多くみられる。通勤利便性が高く、賃貸よりも住宅の質が高く、価格が比較的安いマンションを単身世帯が購入している。単身世帯の定住意向はかなり高く、これら世帯の高齢化にともなう福祉ニーズへの対応が課題となろう

文 献

- 1) 谷本道子 名古屋女子大学紀要 家政・自然編, 40, 47-54 (1994)
- 2) 総務庁統計局:住宅統計調査(1988)