

# 名古屋市における住宅需要に関する研究

久保加津代

## Studies on the Housing Demand in Nagoya City

By

Katsuyo KUBO

### はじめに

新住宅建設5ヶ年計画にみられる持家政策推進の方向はその後あらゆるかたちで具体化が進められている。住宅供給公社・住宅金融公庫の活動・日本住宅公団の分譲住宅建設・民間住宅産業への税減免などの優遇措置がその例としてあげられる。また、民間でもこれに呼応して住宅産業の躍進・住宅ローン・分譲住宅地の開発造成など、持家住宅建設計画が進んでいる。

一方、公的借家の建設は遅々として進まず、その質的向上もほとんど期待できない。

このような状況のもとで好むと好まざるとにかかわらず持家指向がのび、またその風潮が持家政策推進の起動力になるという悪循環をおこしている。

本稿では名古屋市における居住の実態・住宅需要の実態をふまえながら、持家指向世帯のみをとりあげて層的に分析する。この分析をとおして、持家指向の構造を把握し、持家政策の推進がわれわれの生活におよぼす影響について検討することを目的とする。

### 分析の方法

分析にあたり、「名古屋市における住宅需要実態調査報告書」<sup>1)</sup>をおもな資料とする。

分析の方法としては、持家取得希望理由を軸とし、まずこれを層的に分析して特徴をつかむ。つぎに持家取得希望理由別に計画住宅の質を考察する。さらにこれらのうらづけとして持家建設資金の計画を検討する。

### 持家指向世帯

有効票数2,774（名古屋市住民登録台帳に記載されている普通世帯より1/150の無作為抽出による）のうち転居の意志を示すものは1,740である。この1,740世帯についての転居先希望住宅の所有形態は表1のとおりである。<sup>2)</sup>近くが持家住宅の取得を希望している。これらの世帯を借家希望世帯と比較検討して層的特徴を明らかにする。

#### ① 現住宅所有形態別

現在持家住宅に居住するものは90%以上が持家を希望しており、民間借家（以下民借）公的借家（以下公借）給与住宅がこれにつづく。民間アパート（以下民ア）の持家指向が半数を割っているのが注目される。

#### ② 職業別

自由業、個人営業、法人営業、商人・職人などでは持家希望世帯の率が高い。労務者層は比較的その比率が低い。

表1 持家指向世帯

単位 世帯

		T 計 1740	A 持家指向 ( $\frac{A}{T}$ ) % 1284 (74)	B 借家指向 378	C 他 78
現住宅所有形態	持家	495	465 (94)	11	19
	民間借	461	353 (77)	90	18
	民間ア	306	139 (45)	154	13
	公借	188	147 (75)	35	6
	給与	208	146 (70)	54	7
雇用形態	労務	626	427 (68)	177	22
	民間職員	481	352 (73)	116	13
	官公職員	125	89 (71)	26	10
	商人職人	217	195 (90)	13	9
	自由業	107	100 (94)	5	2
年収	60万円未満	196	108 (55)	72	16
	60～80	290	176 (61)	110	4
	80～100	334	251 (75)	71	12
	100～120	236	194 (82)	33	8
	120～160	298	241 (81)	42	15
	160～200	128	109 (85)	14	5
	200万円以上	198	177 (91)	16	5
世帯主の年齢	24才未満	98	31 (32)	50	17
	25～29	193	95 (49)	89	9
	30～34	292	210 (72)	76	6
	35～39	316	250 (79)	54	12
	40～49	409	344 (84)	49	16
	50～59	281	229 (81)	42	10
	60才以上	135	115 (85)	15	5

## ③ 収入階層別

収入が高くなるにしたがい、持家希望世帯がふえる。年収100万円以上の世帯では80%以上が持家希望世帯であり、80万円未満の層とはかなりのひらきがある。

## ④ 世帯主の年齢別

世帯主の年齢が高くなるにしたがい、持家希望世帯は多くなり、40才以上では80%以上が持家希望世帯である。

## 1 持家希望理由 図1

「生活上の目標」「子供の将来」「庭がほしい」「自由に設計」などが大きな理由としてあ

げられる。従来より、持家取得理由としてあげられている「信用がつく」「財産になる」「家賃とかわらぬ」などはわりあいすくない。合理主義的に借家より持家という実利的な判断がなされたというよりは、社会的風評のなかでの持家指向である。

これをさらに層的にみていく。

### ① 現住宅所有形態別

民借・民ア・給与・公営住宅居住者は「生活上の目標」「子供の将来」というものが多い。公社・協会・公団住宅と持家居住者とはよく似た傾向を示し「庭がほしい」「自由に設計」が大きな理由となっている。

### ② 職業別 図2、図3

「生活上の目標」「子供の将来」などは事務職と筋肉労働者に多く、「自由に設計」は専門技術職・管理職などの高級ホワイトカラー層に多い。

従業上の地位別には「生活上の目標」は労務者・民間職員に、「子供の将来」は労務者・個人営業者に、「庭がほしい」は官公職員、個人営業者に多い。「自由に設計」というものは官公職員、法人営業、自由業者などに多い。

### ③ 世帯主の年齢別 図4

「生活上の目標」「家賃とかわらぬ」は比較的若い層に多く、「庭がほしい」「自由に設計」などは年令の高い世帯に多くなっている。「子供の将来」は30才代40才代に多い。「財産になる」という意見は全体としてはすくないが高令層に集中している。

以上を総合してみると、持家希望理由の別ごとに層的特徴を示しており、「生活上の目標」「子供の将来」「経済的理由」などと「庭がほしい」「自由に設計」などとは異なる傾向を示すことがわかる。前者は民借・民ア・公営住宅居住者で、職業は一般事務・筋肉労働の職業従

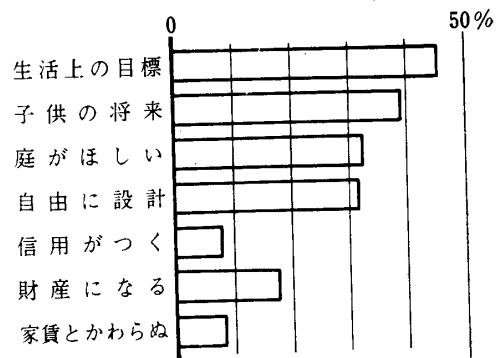


図1 持家希望理由

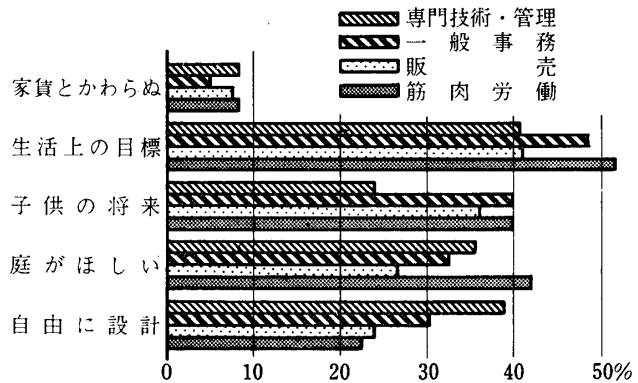


図2 職種別持家希望理由

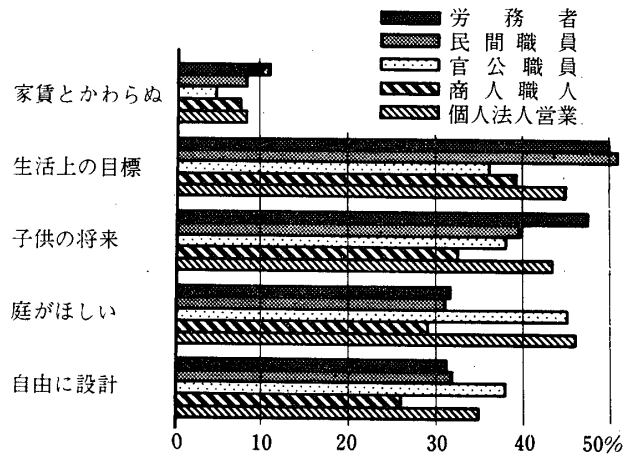


図3 雇用形態別持家希望理由

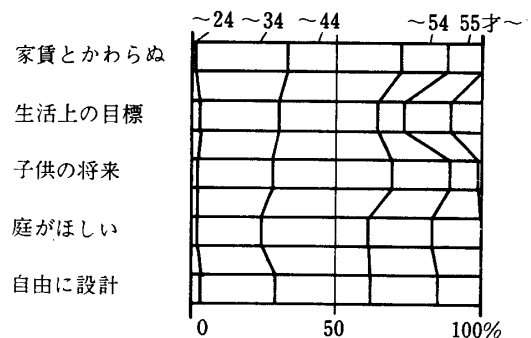


図4 世帯主の年齢別持家希望理由

事者、年令的にも若い層に多くみられる。これに対し、後者は持家・公社・協会・公団住宅居住者で、高級ホワイトカラー層、比較的高令層に多くなっている。

## 2 計画住宅

計画住宅を希望敷地・希望建坪の面から考察していく。

希望敷地は50坪前後（33.7%）100坪前後（26.4%）75坪前後（21.4%）に集中しており、家族人数別によく相関を示す。

希望建坪は20坪前後（35.8%）25坪前後（24.0%）30坪前後（15.1%）に集中している。これも家族人数とよく相関している。現住宅畳数とも相関しており、現状が計画住宅に反映することを示す。

### 2-1 計画住宅と持家希望理由

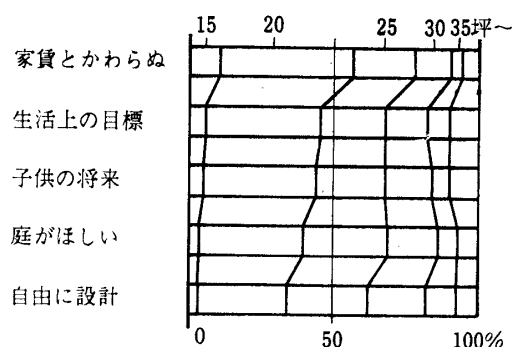


図5 計画住宅建坪別持家希望理由

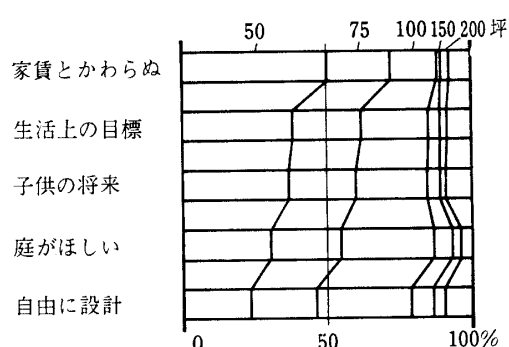


図6 計画住宅敷地規模別持家希望理由

持家希望理由を軸に考えると「家賃とかわらぬ」というものは計画住宅の規模がきわめて小さく半数以上が敷地50坪前後、建坪20坪以内である。「生活上の目標」「子供の将来」というものも計画住宅の規模が小さい。「庭がほしい」ではすこし大きくなる。「自由に設計」を理由としてあげるものの計画住宅はさらに大きい。かなり明瞭なランクづけがみられる。

## 3 予定建築費総額 表2

土地代も含めて300万円前後（21.3%）というものがもっとも多く、いちおう予定建築費総額についてこたえたもののうち80%が500万円前後までといっている。全般に予定建築費総額の低いことが注目される。

これを層的にみると、

### ① 現住宅所有形態別

民ア・民借では200～300万円前後のものが多く、公営住宅は300～400万円、給与・公団住宅では400～500万円が多い。持家住宅では500万円前後のものが多く、順に予定建築費総額が高くなっている。

### ② 職業別

雇用形態の別にこれをみると日雇い・常用の労務者がもっとも低額を示しており、しかも事業所規模が小さなものほど低い。民間・官公の職員も値が低く、これも事業所規模と相関している。商人・職人・自由業などがこれにつづき、個人営業・法人営業ではこれらに比べてやや高くなる。

### ③ 収入階層別

収入が高くなるほど予定建築費総額も高くなる。年収140万あたりから、急に500万円前後以

表2 予 定 建 築 費 総 額

単位 %

		200万円	300万円	400万円	500万円	600万円以上
現住宅所有形態	持 家	8	16	15	19	22
	民 借	11	26	13	13	13
	民 ア	13	30	13	11	7
	公 借	7	21	20	19	14
	給 与	4	20	21	21	14
雇用形態	労 務	11	29	15	14	7
	民 間 職 員	4	21	20	20	16
	官 公 職 員	6	18	25	16	17
	商 人 職 人	11	16	9	16	18
	個 人 法 人 営 業	3	11	10	15	45
年 収 入	60 万 円 未	18	24	7	12	4
	60 ～ 80	14	28	7	7	6
	80 ～ 100	13	23	18	17	10
	100 ～ 120	7	25	20	16	10
	120 ～ 160	2	20	19	23	20
	160 ～ 200	2	13	18	23	24
	200 万 円 以 上	2	11	12	17	47
世 帯 主 年 令	24 才 未	11	19	11	15	4
	25 ～ 29	11	31	11	14	5
	30 ～ 34	10	25	14	13	15
	35 ～ 39	7	18	19	19	14
	40 ～ 49	8	19	17	20	22
	50 ～ 59	7	21	14	17	15
	60 才 以 上	9	22	10	14	22

上の割合がふえる。

#### ④ 世帯主の年令別

年令が高くなるほど予定建築費総額が高くなる。しかし、総額 700万円 前後以上では年令による差がほとんどみられなくなる。

#### 3-1 予定建築費総額と持家希望理由

図7にみられるとおり「家賃とかわらぬ」というものは予定建築費総額が低い。持家をもつことが「生活上の目標」となっているものや「子供の将来」を考えてというものも低い。「庭

がほしい」「自由に設計」では600万円以上の割合も多くなり、予定建築費は全般に高い。

前項・本項をあわせ考察すれば「家賃とかわらぬ」という経済性をあげるものは計画住宅の規模も小さく予定建築費総額も低い。他の理由をあげるものとはかなり差がある。「生活上の目標」「子供の将来」などをあげるものは計画住宅の規模も小さく予定建築費総額も大半が500万円前後までである。これに対し、「庭がほしい」ではすこし質が高くなり、「自由に設計」ではさらに計画住宅の規模も大きく予定建築費総額も高くなる。前二者とはかなり差がみられる。

従来、借家に対する持家の利点として「居住者・持主の意志や趣味・家族構成により自由に

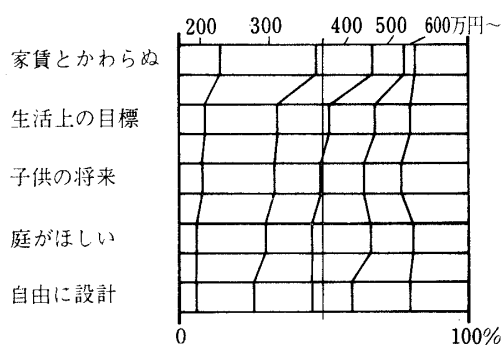


図7 予定建築費総額別持家希望理由

表3 持家資金計画 単位 %

		貯金	退職金	借入金	銀行ローン	金融公庫
雇用形態	労務	16	17	30	21	48
	民間職員	20	19	39	20	52
	官公職員	21	33	37	15	51
	商人職人	20	1	11	26	53
	個人法人営業	33	8	9	30	51
年収	60万円未満	15	7	30	22	36
	60～80	20	16	23	19	52
	80～100	21	13	32	16	53
	100～120	16	19	32	23	46
	120～160	20	20	30	23	56
	160～200	21	18	25	31	52
	200万円以上	33	14	15	22	41
世帯主年齢	24才未満	15	15	26	30	37
	25～29	22	6	31	28	48
	30～34	14	8	31	22	54
	35～39	19	12	39	26	54
	40～49	20	31	32	20	49
	50～59	20	23	14	21	46
	60才以上	29	10	10	6	47

設計、増・改築ができる」が大きくあげられているがこれらを具体化し得る可能性のあるものは少なく、しかも限られた層である。

#### 4 持家資金計画 表3

「住宅金融公庫を利用する」(49.7%)が圧倒的に多く、「銀行ローンを利用する」(22.0%)「勤務先から借りる」(19.9%)「退職金を利用する」(15.3%)とつづく。「貯金のみで何とかする」というものは19.5%である。

しかも、貯金のみで何とかするものは層的にかたよりがあり、個人営業・法人営業に多くみられる。年令的には45才以上、年収は200万円以上のものである。被雇用者の大半、45才未満、年収200万円未満のものではほとんどが何らかの形での借入金による持家指向である。これらの層は持家希望理由として「家賃とかわらぬ」「生活上の目標」「子供の将来」などをあげた層と一致している。

#### ま と め

- ① 持家指向の比率は高いが、職業階層別、収入階層別、年令別などに傾向のちがいがあ
- ② 持家希望理由は従来よりいわれている経済性・信用がつく、などよりむしろ持家取得が生活上のばくぜんとした目標になっているというものが多い。
- ③ 持家希望理由は層的にちがいがみられる。とくに「生活上の目標」「子供の将来」をあげるものと「庭がほしい」「自由に設計」をあげるものとは層的傾向がことなる。
- ④ 計画住宅の質は低い。しかも持家希望理由で「生活上の目標」「子供の将来」をあげた層の計画住宅の質はとくに低い。
- ⑤ 持家資金計画は住宅金融公庫を利用するものが圧倒的に多い。他の借入金もあり、貯金のみで何とかするものはすくなく、層的にかたよりがある。

これらのことから、持家指向といってもその希望理由はさまざまであり、層的な差がみられることがわかる。計画住宅の質にも差がある。

「生活上の目標」「子供の将来」を持家希望理由としてあげる層は民借・民ア・公営住宅居住者に多く、一般事務・筋肉労働職従事の比較的若い層である。その計画住宅の規模も小さく予定建築費総額も低い。しかもその資金はほとんど借入金によるものであり、持家取得のために生活を縛られる可能性が大きい。

持家指向が伸びているとはいえ、「家族構成や趣味により自由に設計できる」という持家住宅の「積極的利点」を実現し得る可能性のあるものはすくない。現状の住宅事情の貧困さを反映した持家需要が多く、しかも層的にかたよりがみられることがはっきりした。

#### 参 考 資 料

- 1) 日本住宅公団名古屋支所、1970. 名古屋市における住宅需要実態調査報告書。