

# 住宅所有の世代間連鎖

佐藤 慧

## 1 問題の所在

### 1-1 住宅所有

住宅は人間が生きていく上で不可欠のものである。住宅は社会保障の一領域である反面、市場で取引される商品でもある (Pattillo 2013)。資本主義社会では住宅は程度の差こそあれ<sup>(1)</sup>商品としての性格が強い。他方、社会主義社会では住宅は私的所有物とはみなされず、政府によって供給されていた。ところが、1980年代以降、ロシアや東欧などで社会主義体制が崩壊したのち、政府の建設した住宅が居住者に払い下げられた (Stephens et al. 2015)。同様に、資本主義国ながら戦後の労働党政権下で大量に建設されたイギリスの公的借家も、サッチャー政権下で大規模に払い下げられた (Lowe 2011=2017)。さらに、政治的には社会主義を堅持する中国でもすでに住宅の私的所有権は認められている (Huang 2004)。今日、住宅所有 (homeownership)<sup>(2)</sup>の慣行は世界中に広がっている。「住宅・土地統計調査」(総務省統計局 2019b)によれば、日本でも2018年現在、全世帯のうち持ち家に居住する世帯が占める割合は61.1%にのぼる。

住宅所有に関する社会的現象は数多く、関心も高い。日本を例にとれば、まず挙げられるのが空き家の増加である。人口減と都市部への流入によって、人の住んでいない住宅は1983年から2013年にかけて倍増し、2018年には全国で約880万戸に及ぶ(総務省統計局 2019a)。さらに、人口減が続いているにもかかわらず、地価の安い郊外住宅地の需要が収まらず都市のスプロール化が続いている(熊野 2018)。日本では新築住宅の需要が強く、住宅価格がすぐに値下がりするために大規模な経済的損失が発生しているという問題もある(砂原 2018)。

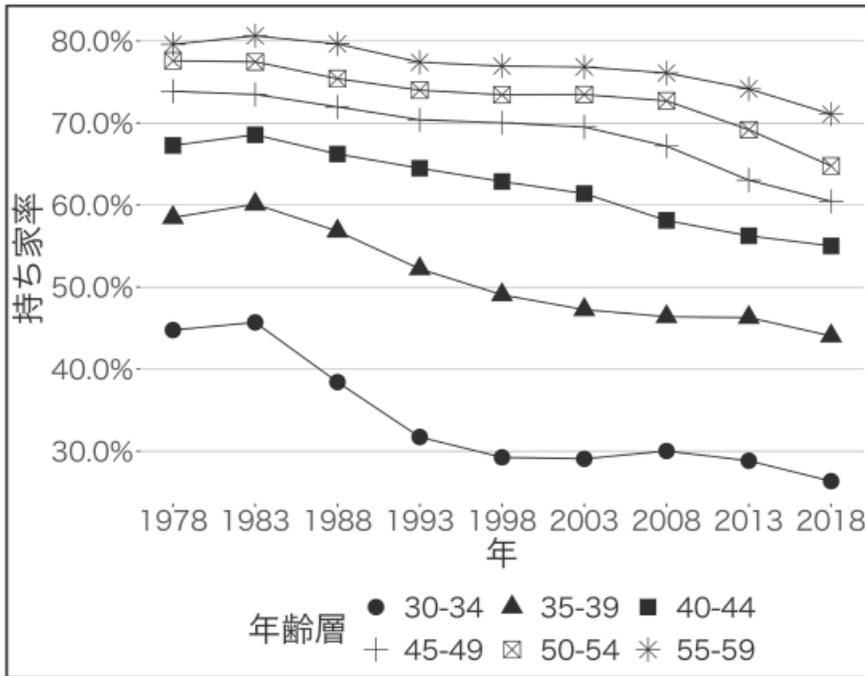
---

(1) 実際には、資本主義社会の内部においても住宅がどの程度商品化されているかには差異がある (Kemeny 1992=2014; 佐藤 2009)。

(2) 本稿でいう住宅は、戸建て・集合住宅の別を問わない。

## 1-2 住宅所有の世代間連鎖

このような住宅所有にまつわる様々な社会的現象のひとつに、住宅所有のタイミングが遅れはじめていることが挙げられる。図1<sup>(3)</sup>に主たる家計支持者<sup>(4)</sup>の年齢層別持ち家率<sup>(5)</sup>の推移を示した。



出所) 総理府統計局編 (1980: 2)、総務庁統計局編 (1985: 2, 1990: 526, 1995: 324)、総務省統計局 (2000, 2005a, 2010a, 2015, 2019b) をもとに筆者作成

図1 主たる家計支持者の年齢層別持ち家率の推移

<sup>(3)</sup> 1978年から1993年までは「住宅統計調査」、1998年から2018年までは「住宅・土地統計調査」の結果を用いている。

<sup>(4)</sup> ここでの「主たる家計支持者」は、1983年までは「世帯の主な働き手」、1988年からは「世帯の家計を主に支える者」と表記されている項目の総称として用いている。前者の定義は「世帯の働き手のうち家計の主たる収入を得ている人」(総務庁統計局編 1985: XV; 総理府統計局編 1980: XIII)である。働き手がない場合、1978年には世帯主で代替されていたが(総理府統計局編 1980: XIII)、1983年にどのような処理が行われたかは記述がなく不明である。後者は「世帯の家計の主たる収入を得ている人」(総務庁統計局編 1990: (18); 総務省統計局 2019c: 20)の意で用いられている。家計が他の世帯からの送金などから成り立っている場合、2003年までは世帯主で代替されていたが(総務庁統計局編 1990: (18); 総務省統計局 2005b)、2008年以降は「世帯のうちの一人を代表者とし」(総務省統計局 2010b, 2019c: 20)、その代表者で代替されている。

<sup>(5)</sup> ここでいう「持ち家率」とは、持ち家に居住する世帯の全世界帯に対する割合のことである。

図1をみると、30代から50代のすべての年齢層で持ち家率が徐々に下がっていることがわかる。とくに30代など相対的に若い年代で住宅を所有していない世帯が増えている。他方、「1978年の30-34歳→1983年の35-39歳」というふうに出生コーホート別にみると、加齢に伴って持ち家を所有する世帯が増えるパターン自体は変わっていない。

一般的に考えればライフコースのより早い時点で住宅を手に入れたほうが住宅ローンの完済時期も早くなり、より早くに生活が安定するだろう。とくに人口高齢化による政府の再分配機能の低下が予測される今日、住宅ローンを払い終わってれば住居費が抑えられ、高齢期の生活の安定に大きく貢献すると考えられる。さらに、住宅所有は主観的幸福感や健康にも正の影響を及ぼすとされる (Zavitsca and Gerber 2016)。住宅取得のタイミングが早ければ、このようなメリットにあずかる期間もそれだけ長くなると考えられる。

次節でも触れるが、住宅所有のタイミングの遅れの背景には晩婚化、晩産化、雇用の不安定化、住宅ローン負担の増大などの社会変化があると考えられる<sup>(6)</sup>。このような社会的条件のもとでライフコースの比較的早い段階で住宅を取得するためには、本人の年取や職業的地位が高いことだけでなく、親の社会経済的資源に恵まれていることも重要になってきているのではないか。本稿ではこのような問題意識から、30歳から39歳までの年齢層（以下、「若年層」と表記）を対象とし、若年層の住宅所有が親の社会経済的資源によって左右されるのか否かを分析する。

本稿では、親の社会経済的資源の指標として親が住宅を所有しているか否か（親の住宅所有）を用いる。諸外国の実証研究では、親が住宅を所有している場合、子本人も将来的により住宅を所有しやすいことが明らかになっている。このような現象は「住宅所有の世代間連鎖」(intergenerational transmission of homeownership) と呼ばれる。収入や職業的地位が親子間で連鎖する傾向があることは広く知られているが、住宅所有も世代間連鎖することが多くの国で示されているのである。子にとって親が住宅を所有しているか否かは自らではどうすることもできない属性的要因である以上、親の住宅所有が子の住宅所有に強い影響を及ぼしているのであれば、社会的不平等が生じているといえるだろう。本稿の目的は、「住宅所有の世代間連鎖」がみられるのかどうか検討することを通じて、日本における社会的不平等の一端を明らかにすることにある。

---

<sup>(6)</sup> 住宅所有を重視しない価値観が広まっていることも挙げられよう。国土交通省の2019年度「土地問題に関する国民の意識調査」(国土交通省 2020)によれば、将来的な住宅所有形態について「借家(賃貸住宅)で構わない、または望ましい」と答えたのは全体の14.8%であり、1996年度の6.0%に比べると2倍以上の割合を占めている。しかし、2019年度調査でも「土地・建物については、両方とも所有したい」との回答が73.5%で最も多い。このような状況に鑑み、本稿では現代の日本ではいまだに住宅所有を目指すことが一般的であると解釈して議論を進めていく。

第2節以降の構成は次の通りである。第2節ではまず、海外で進展している住宅所有に関する研究（住宅所有研究）で挙げられている住宅所有の規定要因について整理する。具体的には、親の社会経済的資源に加え、年齢などライフコース要因や社会経済的地位といった子本人に関する要因がある。方法論的にいえば、これらの要因を統制してもなお親が住宅を所有している子のほうが住宅を所有しやすいのであれば、「住宅所有の世代間連鎖」がみられると結論づけられる。第3節では日本を対象とした住宅所有研究と、住宅所有をめぐる社会的条件の検討から、日本では親が大都市圏に住宅を所有している場合に子の住宅所有の確率が上昇するとの仮説を立てる。第4節で利用するデータと分析方法について述べ、第5節で結果を示す。結果を先取りしていえば、仮説は支持された。その分析結果の含意は、最後の第6節で説明する。

なお、以下では調査回答者本人または配偶者が名義人の持ち家に住んでいることを「住宅所有」と定義する<sup>(7)</sup>。すなわち、住宅所有の主体は個人でなく世帯であると想定する。ただ、文脈によって「子」という表現を子世帯の意味で用いることがある。さらに、持ち家に住み替え、住宅を所有しはじめることを「住宅取得」と呼ぶ。

## 2 理論的背景——住宅所有の規定要因

住宅所有の規定要因に関する研究は、住宅研究（housing studies）<sup>(8)</sup>と呼ばれる分野で1980年代から欧米を中心に蓄積されてきた。住宅所有に影響を及ぼすと考えられる要因には、本稿が着目する親の住宅所有を含む親の社会経済的資源のほかに、年齢や配偶関係などのライフコース要因や子世帯の社会経済的地位が挙げられる。以下では先行研究を踏まえつつ、これら諸要因についてみていきたい。まず親の社会経済的資源以外の2要因について概観する。

### 2-1 ライフコース要因

はじめに、今回は主題化しないが、年齢、配偶関係、子どもの有無などのライフコース要因の影響力は強い。図1でみたように、日本でも年齢と持ち家率に明らかに相関がある。

---

<sup>(7)</sup>ただし、有配偶世帯における住宅の持分の配分は世帯によって異なる。今回の分析のサンプルには、配偶者の単独名義の持ち家に住んでおり、厳密に言えば住宅非所有者である回答者が含まれている恐れがある。しかし本稿で用いるSSM調査は住宅の名義人を尋ねていないため、そのようなケースを分析から排除することはできない。この点は本稿の分析の限界である。

<sup>(8)</sup>住宅研究の展開については、Kemeny（1992=2014）の訳者解説「ハウジングの社会学・小史」で祐成保志が概観している。

このような加齢に伴う持ち家への住み替えは日本では「住宅すごろく」などと称されるが、海外でもみられ、たとえば英語圏では“housing ladder”（住まいの梯子）などという表現がある。これらの表現はいずれも住宅所有を「上がり」とする人生観を表している。

さらに、結婚や子どもの誕生といったライフイベントも住宅所有のきっかけとなる。村上あかね（2014）は首都圏の若年層へのインタビューによって、日本では子どもの誕生や成長が住宅所有の強い動機となっていることを明らかにした。ドイツでは、結婚の前後3か月でとくに持ち家を取得する可能性が高まることがわかっている（Kurz 2004）。さらに国ごとの差異もあり、イギリスとドイツで持ち家取得のタイミングの規定要因を分析した研究では、結婚はイギリスで、子どもの誕生はドイツでより強い影響を及ぼすと報告されている（Bayrakdar et al. 2019）。

また親と同居していることの影響も見逃せない。旧家計経済研究所の「消費生活に関するパネル調査」を分析した村上（2008）では、世帯の社会経済的地位を統制してもなお、親と同居しているほど持ち家に住みやすいことが報告されている。しかし、親と同居している場合、親の所有する持ち家に住んでいるケースも考えられるため、分析の上では注意が必要である。今回はこの点に鑑み、親と同居しているケースは分析から除外している。

## 2-2 世帯の社会経済的地位

次に、世帯の社会経済的地位も住宅所有のしやすさに影響する。社会経済的地位の指標はいくつかあるが、代表的なのは世帯所得と職業階層の二つである。まず、住宅が高価な商品である以上、所得の高い世帯ほど住宅を所有しやすい傾向は普遍的にみられる。日本を対象とした研究でも、世帯所得が高いことが住宅所有の確率を高めることは繰り返し確認されている（Aizawa and Helble 2016; 鹿又 2001; 村上 2008, 2020; 祐成 2006）。

職業階層の影響も指摘できる。所得が同程度であったとしても、ホワイトカラーは住宅ローンの与信が通りやすいので、持ち家率は高くなると想定される。イギリス（Ermisch and Halpin 2004）、ドイツ（Kurz 2004）、フランス（Meron and Courgeau 2004）ではブルーカラーに比べてホワイトカラーが持ち家を所有しやすい。台湾ではホワイトカラーは非熟練労働者に比べ持ち家に住んでいる可能性が約4倍高い（Li and Hung 2019）。日本の研究では、村上（2008）において、中小規模の企業に勤めるブルーカラーに比べ専門職で持ち家を所有しやすい傾向があることがわかっている。

## 2-3 親の社会経済的資源

最後に、本稿が最も関心を払う親の社会経済的資源の影響についてみていきたい。近年、

住宅研究では親の社会経済的資源が子世帯の住宅所有のタイミングに与える影響について盛んに検討が行われている。その背景には、住宅所有の遅れが先進国に共通してみられることがある。図1が示すように日本も例外ではない。住宅所有の遅れの原因としては、晩婚化や晩産化、雇用の不安定化に加え、大都市での地価上昇などが数えられる (McKee 2012)。一部の国では2008年の世界同時不況以降住宅ローンの利用条件が厳しくなったことも挙げられる (Lennartz et al. 2016: 826)。このような状況において、若年層の住宅所有は世帯の社会経済的地位だけでなく親の社会経済的資源という属性的要因への依存の度を強めているのではないか。このような問題意識が近年の住宅所有研究の根底にある。

ここでいう親の社会経済的資源は、具体的な指標としては親の資産所有額<sup>(9)</sup>や親の住宅所有によって測られる。本稿を含め住宅所有研究では後者が用いられることが多いが、まずは前者についてみていきたい。

### 親の資産所有額

親の資産所有額を直接に尋ねた社会調査データは限られることから、親資産の影響を検討した先行研究は比較的少数に留まる。まず、フランスの有配偶世帯では夫の両親、妻の両親のいずれかの資産所有額が増えると、子世帯がより価格の高い住宅を所有するようになることがわかっている (Spilerman and Wolff 2012)。また韓国では親の資産所有額が多いと住宅所有のタイミングがより早くなると同時に、より価格の高い住宅に住むようになる (Ma and Kang 2015)。

では親の資産所有額が若年層の子の住宅所有に影響を及ぼすとすれば、それはどのようなメカニズムによるものであろうか。想定されるメカニズムは、間接的経路と直接的<sup>(10)</sup>経路の2つに大別される。間接的経路は、豊かな親を持つ子は自身の社会経済的地位も高いことが多いので、結果的に住宅所有の可能性が高まるというメカニズムである。実際、日本でも親子間の所得 (鹿又 2017) や職業的地位 (Ishida 2018) は相関する。このような、子の地位達成を介した影響回路が間接的経路である。

とはいえ、社会的不平等の世代間連鎖に関心を置く本稿では、直接的経路に着目したい。理論的には、親が豊かなほど住宅取得時の親からの贈与を受け取りやすい、あるいはより多く受け取れるため、若年層での住宅所有が容易になると想定できる。同じ地域に住む同

---

<sup>(9)</sup> 豊かさの指標としては所得も思い浮かぶが、本稿の対象とする若年層の親世代ではすでに労働市場から退出しているケースが多い。したがって、親の豊かさの指標には所得よりも資産がふさわしい。以下では「親資産」と表記する場合がある。

<sup>(10)</sup> 本稿では「直接的」という言い回しは地位達成を経由しないというほどの意味で用いる。

じ年収の世帯でも、親から贈与を受けられれば、あるいはより多くの額を得られれば、まったく受け取れない世帯や少額しか受け取れない世帯に比べてより早く住宅を取得するかもしれない。具体例としては、住宅ローンの頭金の支払いや、住宅価格の一部ないし全部を肩代わりするというようなものが考えられる。

以上からわかるように、上で直接的経路と呼んできたメカニズムは、図式化すれば「親の資産所有額→住宅取得時の贈与→子世帯の住宅所有」という、住宅取得時の贈与を媒介項とした媒介関係である。したがって親の資産所有額と住宅取得時の贈与の双方の変数を分析に含めることができれば、親の資産所有額の効果は贈与変数の効果に吸収されると考えられる。上で触れた研究 (Ma and Kang 2015; Spilerman and Wolff 2012) では親の資産所有額の影響が有意だったが、これらの分析では贈与変数を含んでいないことに注意が必要である。両方の変数を分析に含めることのできた研究では、親の資産所有額は統計的に有意にならなかった一方、贈与額は有意になったという (Lee et al. 2020; Lux et al. 2018)。

本稿で用いる SSM 調査を含め、日本の代表的な社会調査で親の資産所有額について尋ねているものはおそらく存在しない。また SSM 調査には、親から相続や贈与を受けた経験の有無を尋ねた項目が存在するが、この項目は住宅取得時の贈与に用途を限定したものではないため、本稿では用いないことにする。

### 親の住宅所有

以上でみてきたように、データ上の制約から、本稿では親の資産所有額や贈与については分析に組み入れない。代わりに、親の住宅所有の有無を親の社会経済的資源の指標とし、「親が住宅を所有しているほうが子世帯も住宅を所有しやすい」関係、すなわち「住宅所有の世代間連鎖」がみられるのかどうか検討したい。

日本を対象に子世帯の住宅所有に対する親の住宅所有の影響を分析した研究は、管見の限り村上 (2020) のみである。村上 (2020) では親の住宅所有の影響はみられないとされたが、次節でも述べるように、親の居住地が考慮に入られていない点に注意が必要である。海外では、イギリス (Coulter 2018; Jenkins and Maynard 1983)、オランダ (Blaauboer 2010; Mulder and Smits 2013; Smits and Mulder 2008)、デンマーク (Leth-Sørensen 2004)、スウェーデン (Öst 2012) などのヨーロッパ諸国をはじめとして、アメリカ (Aratani 2011; Henretta 1984)、イスラエル (Lewin-Epstein et al. 2004)、中国 (Cui et al. 2019) などで子の住宅所有に対する親の住宅所有の影響が観察されている。また、国際比較研究も存在する。ヨーロッパ 10 ヶ国を対象とした Clara H. Mulder et al. (2015) は、オランダ、

スウェーデン、デンマーク、スペインで、Sait Bayrakdar et al. (2019) はドイツとイギリスの両国で「住宅所有の世代間連鎖」がみられることを報告している。

近年、「住宅所有の世代間連鎖」は強まっているといわれている。スウェーデンの20代を対象に時系列データの分析を行った Cecilia E. Öst (2012) は、子世帯の住宅所有の規定要因としての親の住宅所有の影響が、1956年出生コーホート、1964年出生コーホート、1974年出生コーホートの順に徐々に強まっていくことを明らかにした。イギリスの時系列データを分析した Rory Coulter (2018) は、時代にかかわらず親が借家に住んでいることは30歳から34歳の年齢層の子の住宅所有に統計的に有意な負の影響を与え、しかもその影響は1956-61年出生コーホート、1966-71年出生コーホート、1976-81年出生コーホートの順に強まっていると述べている。

では、親が住宅を所有しているほど子世帯も早くに住宅を所有しやすい関係がみられるとき、そのメカニズムはどのようなものか。まず、住宅を所有しているか否かでおおまかに資産所有額の高低が決まる。年齢を統制しても、持ち家を所有している世帯では所有していない世帯に比べて資産所有額が高い(鹿又 2001)。したがって、今回のように親の資産所有額を独立変数としてモデルに投入できない場合、親の住宅所有は親の資産所有額の代替指標になると考えられる。よって、先ほど述べたように、子の地位達成を介した間接的経路と、住宅取得の際の贈与を介した直接的経路の2つがやはり想定される。

また、別のメカニズムの存在も指摘されている。それは、住宅を所有している親のもとで育った子ほど住宅所有に肯定的な価値観を受け継ぐため、本人も住宅を所有しやすくなるという影響関係のことである。John C. Henretta (1984) はこのようなメカニズムを「社会化効果」と呼んだ。ヨーロッパ10ヶ国のデータを用いた Philipp M. Lersch and Ruud Luijkx (2015) では親からの贈与の額を統制してもなお親の住宅所有の影響がみられたことから「社会化効果」の存在が示唆されている。先ほども述べたように、本稿では贈与に関する指標は使用できないため、それぞれのメカニズムの識別については今後の課題としたい。

### 3 日本の事例と本稿での仮説

#### 3-1 先行研究

本節では、日本を対象とした住宅所有研究の成果をふまえて、本稿での仮説を提示したい。まず、日本を対象に親の住宅所有の影響を検討したおそらく唯一の研究である村上(2020)では、パネルデータの分析から親の住宅所有は子の住宅所有のタイミングを有意

に早めるとはいえないとの結果が得られている。なお、住宅取得時の贈与については統制されていない。一方、鹿又伸夫（2001）や村上（2008）では、親から相続や贈与を受けた経験があると住宅を所有しやすい傾向が確認されている。ただし、繰り返しになるがこれらの研究で使われた相続・贈与経験の項目は住宅取得の際の贈与に用途を限定したものでないため、結果の確かさには注意が必要である。住宅取得に用途を限定した贈与の影響については、経済学で研究が進められてきた（井出 2006; Yukutake et al. 2015; 周 2007）。これらの研究でも、年齢を統制しても贈与を受けた世帯のほうが受けていない世帯よりも持ち家率が高い（井出 2006）、住宅取得時のローン借入に頭金を必要とする場合、贈与を受けた世帯のほうが早く住宅を所有する（周 2007）、贈与を受けた世帯のほうが住宅価格の高い住宅に住む（Yukutake et al. 2015）といった結果が報告されている。

繰り返しになるが、住宅所有研究では親の住宅所有が子の住宅所有に影響を与えるメカニズムの一つとして、贈与を媒介とした影響関係が想定されている。実際に、村上（2020）を除く上述の研究では贈与を受けた経験があることが住宅所有の確率を高めることが報告されている。したがって、経済学の一連の研究においても、贈与変数の代わりに親の住宅所有をモデルに投入していれば、その影響は有意にみられたと推測される。一方で、住宅取得時の贈与を統制していない村上（2020）では親の住宅所有の影響はみられないとされている。

### 3-2 若年層の住宅所有をめぐる社会的条件

このように、親の住宅所有の影響の有無については知見が一定しない状況にあるが、本稿では親の住宅所有の影響はみられると予想する。その根拠は以下の通りである。まず、上で挙げた晩婚化、晩産化といった人口学的変化や、雇用の不安定化は日本にも共通しており、若年層の住宅所有を不利にする条件がそろっている。加えて、2003年の税制改正で、住宅取得時に親から贈与を受けた場合その額が3,500万円以下であれば非課税となる特例制度が設けられた。当初は3年間の期限付きで施行されたこの特例制度はその後も延長され、2020年現在でも存続している。住宅取得時の親からの贈与が制度的に促されている状況にあるといえる。

他方で、日本ではリーマン・ショックの影響が比較的軽微だったこともあり、欧米でみられた住宅ローンの貸付条件の引き上げは起きておらず、また大都市の一部地域を除いて宅地・住宅価格は横ばいか下落傾向にある。このように、前述した海外の例とは異なり、むしろ若年層の住宅所有を有利にすると考えられるような社会的条件もみられる。

しかし、平均的にみれば世帯の住宅ローン負担は重くなっている。平山洋介（2020:

272) によれば、1989年から2009年の間に、平均可処分所得に占める平均住宅負債額の割合は12.8%から18.9%へと増大している。このような点を踏まえると、仮に社会経済的地位に恵まれていたとしても、住宅所有に踏み切るためには親の贈与を必要とするのではないかと予想される。

### 3-3 居住地による親の住宅所有の影響の異質性

このように、日本でも「住宅所有の世代間連鎖」が起こりうる社会的条件がそろっている。にもかかわらず、なぜ村上(2020)では親の住宅所有の影響はみられなかったのだろうか。本稿では、親の居住地が考慮に入れられていなかったためと考える。日本では居住地が大都市に近いほど世帯の資産額が高まる。2014年の「全国消費実態調査」(総務省統計局2016)によれば、2人以上の世帯の平均純資産額は東京23区では6,658万円であるのに対し、政令指定都市では4,390万円、人口5万人未満の市町村に居住する世帯では2,604万円となっている。この差は宅地価格の差に起因するところが大きいと考えられる。前節で述べたように住宅所有の有無で大まかに資産所有額の高低が決まるが、それに加えて、住宅所有者の間でも、大都市に居住しているほうがより豊かであると考えられる。

村上(2020)では、親が非大都市圏居住者であるケースが一定数含まれていたために、親の住宅所有の影響が減じられたのではないかと推測される。贈与に着目した経済学の研究群でも親の居住地は考慮されていないが、子に対して住宅取得時の贈与を行った親の多くは実際には大都市圏居住者ではないかと推測される。このように考えれば、日本において贈与の影響が繰り返し報告されていることと、村上(2020)において親の住宅所有の影響がみられなかったことが矛盾なく説明できる。

本稿では以上の推論に基づき、親が大都市に住んでいる場合、子の住宅所有の確率がより高まると予想する。問題関心を共有する先行研究に、ノルウェーを事例に祖父母の住宅所有の孫世帯の住宅所有への影響を検証したGeorge Galster and Terje Wessel(2019)がある。Galster and Wessel(2019)では、祖父母がオスロ都市圏に住宅を所有している場合、他の地域に住宅を所有している場合に比べて孫世帯の住宅所有のタイミングが早まる傾向が明らかになっている。

ただ、本稿の使用するSSM調査は親の居住地を都道府県レベルでしか尋ねていないため、本稿では東京、大阪の2大都市を含む東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)と大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県)を「大都市圏」と呼ぶことにする。そのうえで、大都市圏の住宅所有者が非大都市圏の住宅所有者よりも豊かで、子の住宅取得時の贈与を行

うことが多いと想定する<sup>(11)</sup>。より具体的には、親が大都市圏で住宅を所有している場合、住宅を所有していない場合（仮説1）だけでなく、非大都市圏で住宅を所有している場合（仮説2）と比べてもなお子世帯の住宅所有の確率が上昇すると予想する。このような親の居住地による住宅所有の影響の異質性の検討が日本の住宅所有研究に対する本稿の貢献といえよう。

### 3-4 本稿での仮説

以上から、本稿では次の2つの仮説を設定し、これらの是非を確かめることを通じて日本における住宅所有を契機とする社会的不平等の様態を明らかにしたい。

仮説1：親が大都市圏で住宅を所有している場合、住宅を所有していない場合に比べて子世帯が住宅を所有している確率が高い。

仮説2：親が大都市圏で住宅を所有している場合、親が非大都市圏で住宅を所有している場合に比べて子世帯が住宅を所有している確率が高い。

## 4 方法

### 4-1 データ

本稿で分析に用いるのは「社会階層と社会移動全国調査」の2005年調査（2005年SSM調査）である<sup>(12)</sup>。この調査は日本全国の20歳から70歳の男女を無作為抽出（層化二段確率比例抽出）して対象としている。調査方法には調査員による個別面接調査と留置調査を併用している。回収率は44.1%で、有効票数は5,742であった。

SSM調査データを利用するメリットは比較的大きなサンプルサイズを確保できることである。今回は対象者を30代に絞っているが、それでも最終的なサンプルサイズは602と、分析に堪えうる大きさである。本稿執筆時点では直近の2015年調査のデータセットは公開されておらず、2005年調査がオープンに利用できる最新のデータとなるが、日本では2005年にはすでに今日と同じように晩婚化、雇用の不安定化や住宅所有の遅れといった社

---

<sup>(11)</sup> 本来であれば市区町村レベルのデータを用いるのが望ましいが、今回は都道府県レベルのデータで代替するために、大都市居住者と非大都市居住者の資産所有額の差が必ずしも正確に反映されない可能性がある。この点は本稿の分析の限界である。

<sup>(12)</sup> 二次分析に当たり、東京大学社会科学研究所附属社会調査・データアーカイブ研究センターSSJデータアーカイブから「2005年SSM日本調査、2005」（2015SSM調査管理委員会）の個票データの提供を受けました。

会的状況がみられていたため、データの古さに支障はない。

第2節ですでに触れた通り、SSM調査では住宅の居住形態（持ち家か借家か）を尋ねてはいるが、持ち家の所有名義までは尋ねていない。そのため、親名義の持ち家に親と同居している場合など、「持ち家に住んではいるが所有していない」ケースが含まれる恐れがある。そこで、「持ち家居住者」のサンプルを「持ち家居住者かつ所有者」に絞り込むため、分析に用いるサンプルは親と同居していない世帯に限定した。さらに、本稿では若年層を分析対象とするので、30歳から39歳までの回答者にサンプルを絞り込んだ。その結果、前述の通り最終的なサンプルサイズは602となった。

#### 4-2 方法

本稿では住宅所有（所有している場合に1）を従属変数とする二項ロジスティック回帰分析によって、世帯の社会経済的地位など他の要因の影響を統制したうえで親の住宅所有が子世帯の住宅所有に与える影響を検討する。また、親の住宅所有を含むモデルと含まないモデルの間での疑似決定係数の上昇幅を、世帯の社会経済的地位を含むモデルと含まないモデルの間での上昇幅と比較することで、親の住宅所有が世帯の社会経済的地位に比べ、子世帯の住宅所有に対してどれほどの説明力を有しているのかを明らかにする。

ここで注意しなければならない点がいくつかある。まず、親の住宅所有について、今回のデータでは回答者が15歳時の情報を用いるしかないため、調査が行われた2005年時点での親の住宅所有の有無が正確に反映されていない可能性が排除できない。本稿では15歳時の住宅所有形態が調査時点まで継続されているとの前提のもとでこの変数を「親の住宅所有」と呼ぶ。同様に、親の居住地についても、回答者が15歳のときの居住地が継続していると仮定している。もちろん、回答者が15歳時以降に大都市圏／非大都市圏間で親が転居したケースも想定されるので、この操作化の精度にも限界はある。加えて、SSM調査では配偶者の親の住宅所有については尋ねていないため、回答者が有配偶者の場合、本人の親の情報しか用いることができず、配偶者の親からの贈与については考慮できていない。現実には、自らの親ではなくもっぱら配偶者の親から住宅取得時の贈与を受け取るケース<sup>(13)</sup>なども考えられるが、今回はこの点について考慮できない。

---

<sup>(13)</sup> 妻の親よりも夫の親から住宅取得時の贈与を多く受け取る傾向があるといわれている（平山2009）ことを考えると、とくに女性に多いのではないかと予想される。ジェンダーによる親の住宅所有の影響の異質性については、稿を改めて論じたい。

表1 使用する変数の記述統計

	平均値	標準偏差	最小値	中央値	最大値
住宅所有ダミー	0.515	-	-	-	-
年齢	34.492	2.743	30	35	39
有配偶ダミー	0.875	-	-	-	-
子ども数	1.487	1.053	0	2	7
大都市居住ダミー	0.219	-	-	-	-
男性ダミー	0.432	-	-	-	-
教育年数	14.786	2.748	9	14	20
世帯年収	5.181	3.043	0	5	25
上層ホワイト職ダミー	0.264	-	-	-	-
親住宅所有					
大都市圏あり	0.191	-	-	-	-
非大都市圏あり	0.576	-	-	-	-
なし	0.233	-	-	-	-

使用する変数とその記述統計を表1に示した。有配偶者の平均値（有配偶率）が87.5%と高くなっているが、これは親と同居していないケースにサンプルを絞ったためであると考えられる。従属変数とする住宅所有は、全サンプルの51.5%にみられる。今回着目する親の住宅所有は、「大都市圏あり」が19.1%、「非大都市圏」が57.6%、「なし」が23.3%となっている。

### 主要変数の操作化

次に主要な変数をどのように操作化したか述べておきたい。それぞれ無回答・非該当は欠損値扱いにしている。

最も注目する親の住宅所有は、「大都市圏あり」「非大都市圏あり」「なし」の3カテゴリからなるカテゴリカル変数に変換した。まず、15歳時に親が持ち家を所有していたかどうかを尋ねる項目で「なし」と答えたケースは「なし」に振り分ける。次に、同じ項目に「あり」と答えたケース内で、15歳時に居住していた都道府県を尋ねる項目の回答が東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）もしくは大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）に属する都道府県であった場合は「大都市圏あり」、それ以外の場合は「非大都市圏あり」とする。

## その他の操作化

統制変数としてライフコース要因と子世帯の社会経済的地位を投入する。まずライフコース要因には、第2節で触れた年齢、有配偶のダミー変数、子ども数のほか、大都市居住のダミー変数と男性のダミー変数が含まれる。有配偶ダミーは調査時点で結婚している場合1を、未婚、離別、死別状態の場合0をとる。大都市居住ダミーは2005年時点での政令指定都市に居住している場合に1を、それ以外の場合に0をとる。

世帯の社会経済的地位には教育年数（学歴）、世帯年収と職業階層の3変数を用いる。教育年数は有配偶世帯の場合、夫婦のうち高いほうを採用している。世帯年収の単位は100万円にしている。職業については「上層ホワイト職」のダミー変数を作成した。この変数の作成にあたっては、SSM職業8分類で「専門」に属し、かつ従業上の地位が「経営者・役員」もしくは「正規雇用の一般労働者」であるケースと、SSM職業8分類で「管理」に属し、かつ従業上の地位が「経営者・役員」もしくは「正規雇用の一般労働者」であり、かつ勤め先の規模が1000人以上もしくは勤め先が官公庁であるケースに1を振り、非該当を除くそれ以外のケースに0を振った。したがって無職は欠損値にしておらず、0が振られている。有配偶世帯の場合、夫婦のうち少なくとも一方が「上層ホワイト職」に該当すれば上層ホワイト職=1としている。

## 5 結果

### 5-1 結果の概要

住宅所有を従属変数とする二項ロジスティック回帰分析の結果を表2に示した。統制変数のライフコース要因では年齢と子ども数が有意である。次に世帯の社会経済的地位の指標では、世帯年収がモデル2において1%水準で有意であり、親の住宅所有を投入したモデル4でも5%水準ではあるが有意である。上層ホワイト職ダミーの係数は予想に反してマイナスであった。ただし、いずれのモデルでも有意でない。

では、これらの要因を統制したうえでも親の住宅所有の影響はみられるのだろうか。結論からいうと、確かに親の住宅所有の影響はみられた。モデル3とモデル4をみると、親が住宅を所有していない場合に比べ、親が大都市圏に住宅を所有している場合、子本人も住宅を所有しやすく、その傾向は全変数を投入したモデル4でも1%水準で有意なレベルに達している。すなわち、仮説1の通りの結果である。モデル4における「大都市圏あり」の係数（対数オッズ比）は0.748であり、対数を外してオッズ比を求めると2.11となる。つまり、親が大都市圏に住宅を所有している子が住宅を所有しているオッズは、親が住宅

を所有していない子が住宅を所有しているオッズの約 2.11 倍である。ただし、対数オッズ比やオッズ比では直観的な解釈が難しいので、次項において表 2 の係数を予測確率に変換して結果をみていきたい。一方、親が非大都市圏に住宅を所有している場合、親が住宅を所有していない場合に比べて子世帯も有意に住宅を所有しやすいとはいえなかった。

表 2 のモデル 3、モデル 4 では親の住宅所有に関しては「なし」を参照カテゴリとしているが、モデル 4 から参照カテゴリを「非大都市圏あり」に変更したモデル 5 の係数の推

表 2 住宅所有を従属変数とする二項ロジスティック回帰分析の結果 (30-39 歳)

	モデル 1	モデル 2	モデル 3	モデル 4
切片	-5.160*** (1.122)	-4.906*** (1.413)	-5.347*** (1.137)	-4.767*** (1.421)
年齢	0.114*** (0.032)	0.105** (0.033)	0.110*** (0.032)	0.103** (0.033)
有配偶ダミー	0.050 (0.176)	-0.012 (0.179)	0.070 (0.179)	0.012 (0.181)
子ども数	0.280** (0.092)	0.295** (0.095)	0.285** (0.093)	0.292** (0.096)
大都市居住ダミー	-0.354 (0.211)	-0.390 (0.213)	-0.361 (0.217)	-0.387 (0.219)
男性ダミー	1.039** (0.321)	0.852 (0.442)	1.041** (0.323)	0.755 (0.445)
教育年数		-0.009 (0.050)		-0.029 (0.051)
世帯年収		0.085** (0.032)		0.080* (0.032)
上層ホワイト職ダミー		-0.206 (0.225)		-0.184 (0.227)
親の住宅所有 (ref. なし)				
大都市圏あり			0.773** (0.272)	0.748** (0.277)
非大都市圏あり			0.297 (0.217)	0.302 (0.220)
サンプルサイズ	602	602	602	602
AIC	783.9	782.6	779.5	779.2
対数尤度	-385.933	-382.317	-381.767	-378.592
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0.131	0.145	0.147	0.160

注) カッコ内は標準誤差を表す。\*  $p < 0.05$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*\*\*  $p < 0.001$

表3 親の住宅所有の係数

	モデル4	モデル5
大都市圏あり	0.748** (0.277)	0.446 (0.238)
非大都市圏あり	0.302 (0.220)	
なし		-0.302 (0.220)

注) カッコ内は標準誤差を表す。\*\*  $p < 0.01$

定も行った。その結果をモデル4とともに示したのが表3である。モデル5の統制変数やサンプルサイズはモデル4と同じであり、他の変数の係数の推定値とフィッティングの指標の値もモデル4と変わらないため、親の住宅所有の係数以外は省略している。

表3をみると、モデル5の「大都市圏あり」の係数は5%水準でも有意でない。p値を計算すると0.061となり、10%水準では有意である。しかし、本稿の基準では親が大都市圏に住宅を所有している場合と非大都市圏に所有している場合とで子世帯の住宅所有の確率に差があるとはいえない。よって仮説2は当てはまらなかったといえる。

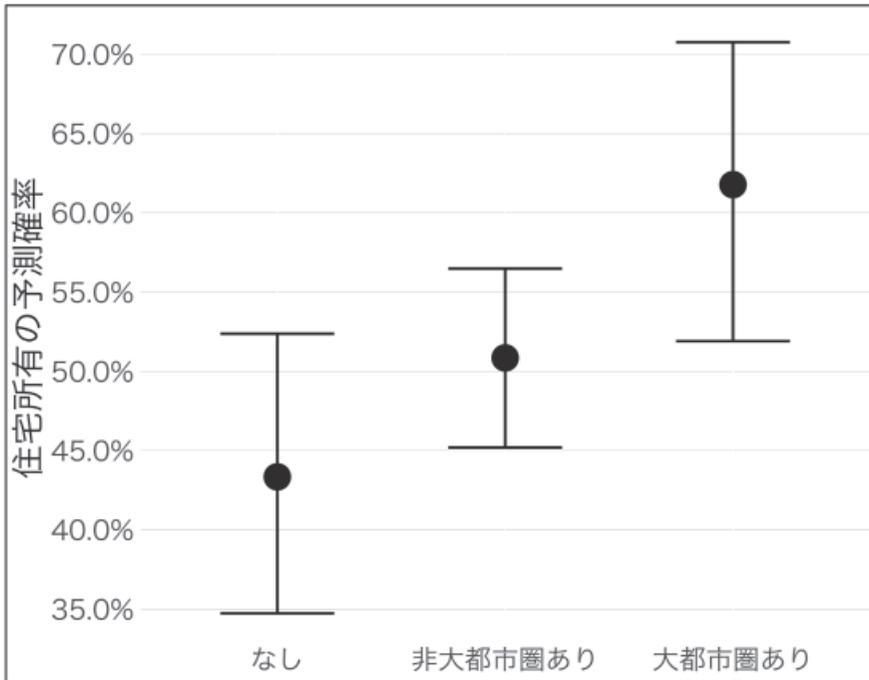
続いて、再び表2に戻り、各モデル間の疑似決定係数(Nagelkerke  $R^2$ )の大きさを比較することで、親の住宅所有の相対的な説明力の大きさを明らかにしたい。まず、モデル1は統制変数のみを投入したモデルである。これに対して、モデル2では子世帯の社会経済的地位を示す変数を追加した。その結果、疑似決定係数は0.131から0.145まで上昇している。これに対し、モデル1に親の住宅所有を追加したモデル3では、疑似決定係数は0.131から0.147まで上昇している。この上昇幅は、モデル1に世帯の社会経済的地位の変数を追加した場合の上昇幅よりもわずかに大きい。したがって、親の住宅所有は、子世帯の社会経済的地位と同じかそれ以上に子の住宅所有を規定しているといえる。

## 5-2 住宅所有の予測確率

前項では対数オッズ比やオッズ比を用いて親の住宅所有の影響をみてきたが、これらは直観的な解釈が難しい。そこで、モデル4、モデル5の推定式において他の変数がすべて平均値をとると仮定したうえで、親が大都市圏に住宅を所有している場合の推定値(対数オッズ比)が、親が住宅を所有していない場合、あるいは非大都市圏に所有している場合に比べてそれぞれどれほど異なるかを予測確率に計算しなおして図2に示した。

子世帯の住宅所有の予測確率は、親が住宅を所有していない場合は約43.3%、親が非大

都市圏に住宅を所有している場合は約 50.9%であるが、親が大都市圏に住宅を所有している場合、約 61.8%にまで上昇する。その上昇幅は、それぞれ約 17.5 パーセントポイント、約 10.9 パーセントポイントである。表 2、表 3 でみたように、「なし」と「大都市圏あり」の差は統計的に有意なものであった。したがって、母集団である日本の若年層全体においても、親が大都市圏に住宅を所有している場合、親が住宅を所有していない場合に比べて住宅を所有している確率は上昇すると考えられる。一方、「大都市圏あり」の予測確率は「非大都市圏あり」に比べても上昇してはいるが、表 3 でも確認したようにその上昇は統計的に有意なものとはいえなかった。加えて、「なし」と比べると「非大都市圏あり」も予測確率は上昇しているが、図 2 で 95%信頼区間が大部分重なり合っていることから推察されるように、両者の間の差は統計的に有意とはいえなかった。



注) エラーバーは 95%信頼区間を表す。

図 2 親の住宅所有の有無・居住地別住宅所有の予測確率

## 6 議論

本稿では以下の2つの仮説の検討を通じて、日本における「住宅所有の世代間連鎖」の様態を探った。

仮説1：親が大都市圏で住宅を所有している場合、住宅を所有していない場合に比べて子世帯が住宅を所有している確率が高い。

仮説2：親が大都市圏で住宅を所有している場合、親が非大都市圏で住宅を所有している場合に比べて子世帯が住宅を所有している確率が高い。

第5節で得られた分析結果によれば、仮説2は支持されなかったが、仮説1は支持された。すなわち、日本においては子本人の社会経済的地位を統制してもなお、親が大都市圏に住宅を所有していれば、親が住宅を所有していない場合に比べて若年期に住宅所有に到達する確率が高くなる。一方、表2、表3でもみたように親が非大都市圏に住宅を所有している場合の若年層の住宅所有の確率は親が住宅を所有していない場合に比べて有意に高いとはいえなかった。このことは、親の住宅所有の有無自体ではなく、親が大都市圏に住宅を所有しているか否かが子世帯の住宅所有にとってはより重要であることを示している。このような意味で、日本において「住宅所有の世代間連鎖」は部分的に生じているといえよう。また、前節でもみたように、親の住宅所有は子世帯の社会経済的地位と同じかそれ以上の説明力を子世帯の住宅所有に対して有していた。このことは、日本の若年層の住宅所有に対する親の住宅所有の影響が無視できないことを示している。

日本を対象とした住宅所有研究の文脈でいえば、本稿の貢献は親の住宅所有の影響が親の居住地によって異なることを示した点にある。親の居住地を考慮していない村上(2020)では親の住宅所有の影響が観察されなかったが、本稿の分析では、親が大都市圏に住宅を所有している場合に限り、子世帯も住宅を所有しやすいことが明らかになった。

住宅所有研究では、親の住宅所有が子世帯の住宅所有に影響を及ぼすメカニズムとして、子世帯の住宅取得時の贈与と「社会化効果」の2つが挙げられている。本稿では、これらのメカニズムを識別できていない。とはいえ、今回の結果からは贈与が主たるメカニズムであるとみなせるのではないか。原理的に考えれば「社会化効果」は親の居住地を問わず、親が住宅を所有してさえいれば現れるはずなので、親の住宅所有の影響が居住地に関係なくみられたのであれば「社会化効果」が観察されたといえる余地はある。しかし実際には親の住宅所有の影響は親の居住地によって左右されていた。そのため、今回の結果から「社

会化効果」の存在を主張することは難しい。同じ年齢層で、家族構成も社会経済的地位も同じという世帯が複数あったとしても、親が大都市圏に住宅を所有している世帯のほうがより住宅取得時の贈与を受けやすく、したがって住宅所有をしやすいと考えられる。これは、晩婚化、晩産化といった人口学的変化や、雇用の不安定化、さらに住宅ローン負担の増大などの社会的変化が世帯の社会経済的地位にかかわらず若年層の住宅取得を困難なものにしているためであろう。加えて、住宅取得時の親からの贈与を促す政策の影響も否定できない。

少子高齢化によって子の相続額の上昇が見込まれることや、資産所得の収益率が労働所得の上昇率を上回るという Thomas Piketty (2013=2014) の議論を背景として、近年の社会科学では直接的な親子間の資産移転が社会的不平等に与える影響に注目が集まっている (Killewald et al. 2017)。直接的な資産移転の代表例は遺産相続であるが、遺産相続は 40 代から 50 代以降に発生することが多い。したがって、直接的な資産移転の影響はライフコースの後半において表れることが多いと考えられてきた (鹿又 2001)。贈与が「住宅所有の世代間連鎖」の主たるメカニズムであるという推論が正しければ、本稿の結果は、住宅取得時の贈与というかたちで、中高年期に発生しやすい遺産相続とは別個に親から子への資産移転が生じており、親の豊かさが若年の子の経済的安定を直接的に規定する関係がみられることを示唆している<sup>(14)</sup>。住宅取得を契機として、ライフコースの比較的早い段階においてすでに直接的資産移転による社会的不平等の世代間連鎖が顕在化している可能性がある。

以上で述べてきたように、サンプル選択や操作化において技術的な限界はあるものの、本稿では「住宅所有の世代間連鎖」に着目することで、これまで検討されていなかった日本の社会的不平等の一端を明らかにすることができたと考える。

## 参考文献

- Aizawa, Toshiaki and Matthias Helble, 2016, "Determinants of Tenure Choice in Japan: What Makes You a Homeowner?," *ADBI Working Paper*, 625.
- Aratani, Yumiko, 2011, "Socio-Demographic Variations of Homeowners and Differential Effects of Parental Homeownership on Offspring's Housing Tenure," *Housing Studies*, 26(5): 723-46.
- Bayrakdar, Sait, Rory Coulter, Philipp M. Lersch, and Sergi Vidal, 2019, "Family Formation, Parental Background and Young Adults' First Entry into Homeownership in Britain and Germany," *Housing Studies*, 34(6): 974-96.

---

<sup>(14)</sup> 同様のインプリケーションは住宅取得時の贈与の影響を検討した研究 (井出 2006; Yukutake et al. 2015; 周 2007) からも導きうるが、これらは親の受贈行動の動機の解明や前述の住宅取得資金贈与の特例措置の影響の検証に主眼を置いており、住宅取得時の贈与と社会的不平等との関係は論じられていない。

- Blaauboer, Marjolein, 2010, "Family Background, Individual Resources and the Homeownership of Couples and Singles," *Housing Studies*, 25(4): 441-61.
- Coulter, Rory, 2018, "Parental Background and Housing Outcomes in Young Adulthood," *Housing Studies*, 33(2): 201-23.
- Cui, Can, Youqin Huang, and Fenglong Wang, 2020, "A Relay Race: Intergenerational Transmission of Housing Inequality in Urban China," *Housing Studies*, 35(6): 1088-109.
- Ermisch, John and Brendan Halpin, 2004, "Home Ownership and Social Inequality in Britain," Karin Kurz and Hans-Peter Blossfeld eds., *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*, Stanford: Stanford University Press, 255-80.
- Galster, George and Terje Wessel, 2019, "Reproduction of Social Inequality Through Housing: A Three-Generational Study from Norway," *Social Science Research*, 78: 119-36.
- Henretta, John C., 1984, "Parental Status and Child's Home Ownership," *American Sociological Review*, 49(1): 131-40.
- 平山洋介, 2009, 『住宅政策のどこが問題か——<持家社会>の次を展望する』光文社。  
———, 2020, 『マイホームの彼方に——住宅政策の戦後史をどう読むか』筑摩書房。
- Huang, Youqin, 2004, "The Road to Homeownership: A Longitudinal Analysis of Tenure Transition in Urban China (1949-94)," *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(4): 774-95.
- 井出多加子, 2006, 「住宅取得における贈与と税制」『季刊家計経済研究』69: 21-7.
- Ishida, Hiroshi, 2018, "Long-Term Trends in Intergenerational Class Mobility in Japan," 吉田崇編『2015年SSM調査報告書3——社会移動・健康』2015年SSM調査研究会, 41-64.
- Jenkins, Stephen P. and Alan K. Maynard, 1983, "Intergenerational Continuities in Housing," *Urban Studies*, 20(4): 431-8.
- 鹿又伸夫, 2001, 『機会と結果の不平等——世代間移動と所得・資産格差』ミネルヴァ書房。  
———, 2017, 「貧富の世代間再生産と地位達成過程」『社会学評論』68(2): 283-99.
- Kemeny, Jim, 1992, *Housing and Social Theory*, London: Routledge. (祐成保志訳, 2014, 『ハウジングと福祉国家——居住空間の社会的構築』新曜社。)
- Killewald, Alexandra, Fabian T. Pfeffer, and Jared N. Schachner, 2017, "Wealth Inequality and Accumulation," *Annual Review of Sociology*, 43(1): 379-404.
- 国土交通省, 2020, 「令和元年度「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について」, 国土交通省ホームページ, (2020年11月26日取得, <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001347050.pdf>).
- 熊野貴文, 2018, 「大阪大都市圏郊外圏における新設住宅の立地からみた都市構造の変化——奈良県桜井市を事例に」『人文地理』70(2): 193-214.
- Kurz, Karin, 2004, "Home Ownership and Social Inequality in West Germany," Karin Kurz and Hans-Peter Blossfeld eds., *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*, Stanford: Stanford University Press, 21-60.
- Lee, Hyojung, Dowell Myers, Gary Painter, Johanna Thunell, and Julie Zissimopoulos, 2020, "The Role of Parental Financial Assistance in the Transition to Homeownership by Young Adults," *Journal of Housing Economics*, 47, (Retrieved August 27, 2020, <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137717302358>).
- Lennartz, Christian, Rowan Arundel, and Richard Ronald, 2016, "Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis," *Population, Space and Place*, 22(8): 823-35.
- Lersch, Philipp M. and Ruud Luijkx, 2015, "Intergenerational Transmission of Homeownership in Europe: Revisiting the Socialisation Hypothesis," *Social Science Research*, 49: 327-42.
- Leth-Sørensen, Søren, 2004, "Home Ownership and Social Inequality in Denmark," Karin Kurz and Hans-Peter Blossfeld eds., *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*, Stanford: Stanford University Press, 141-65.
- Lewin-Epstein, Noah, Irit Adler, and Moshe Semyonov, 2004, "Home Ownership and Social Inequality in Israel," Karin Kurz and Hans-Peter Blossfeld eds., *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*, Stanford: Stanford University Press, 338-64.
- Li, William D. and Chia-Yu Hung, 2019, "Parental Support and Living Arrangements Among Young

- Adults in Taiwan," *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(1): 219-33.
- Lowe, Stuart, 2011, *The Housing Debate*, London: Policy Press. (祐成保志訳, 2017, 『イギリスはいかにして持ち家社会となったか——住宅政策の社会学』ミネルヴァ書房.)
- Lux, Martin, Petr Sunega, and Ladislav Kázmér, 2018, "Intergenerational Financial Transfers and Indirect Reciprocity: Determinants of the Reproduction of Homeownership in the Post-Socialist Czech Republic," *Housing Studies*, (Retrieved August 27, 2020, <https://www.tandfonline.com/doi/citedby/10.1080/02673037.2018.1541441>).
- Ma, Kang-Rae and Eun-Taek Kang, 2015, "Intergenerational Effects of Parental Wealth on Children's Housing Wealth," *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(8): 1756-75.
- McKee, Kim, 2012, "Young People, Homeownership and Future Welfare," *Housing Studies*, 27(6): 853-62.
- Meron, Monique and Daniel Courgeau, 2004, "Home Ownership and Social Inequality in France," Karin Kurz and Hans-Peter Blossfeld eds., *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*, Stanford: Stanford University Press, 61-78.
- Mulder, Clara H. and Annika Smits, 2013, "Inter-Generational Ties, Financial Transfers and Home-Ownership Support," *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(1): 95-112.
- Mulder, Clara H., Caroline Dewilde, Mark van Duijn, and Annika Smits, 2015, "The Association Between Parents' and Adult Children's Homeownership: A Comparative Analysis," *European Journal of Population*, 31(5): 495-527.
- 村上あかね, 2008, 「住宅取得のタイミングと職業・家族の役割——離散時間ロジットモデルによる分析」『理論と方法』23(1): 39-55.
- , 2014, 「住宅所有とライフスタイル」『桃山学院大学総合研究所紀要』39(2): 33-50.
- , 2020, 「誰が持家に移行するのか——階層と家族に注目して」石田浩編『人生の歩みを追跡する』勁草書房, 107-28.
- Öst, Cecilia E., 2012, "Parental Wealth and First-Time Homeownership: A Cohort Study of Family Background and Young Adults' Housing Situation in Sweden," *Urban Studies*, 49(10): 2137-52.
- Pattillo, Mary, 2013, "Housing: Commodity versus Right," *Annual Review of Sociology*, 39: 509-31.
- Piketty, Thomas, 2013, *Le Capital au XXI<sup>e</sup> siècle*, Paris: Éditions du Seuil. (山形浩生・守岡桜・森本正史訳, 2014, 『21世紀の資本』みすず書房.)
- 佐藤岩夫, 2009, 「『脱商品化』の視角からみた日本の住宅保障システム」『社会科学研究』東京大学社会科学研究所, 60(5): 117-41.
- Smits, Annika and Clara H. Mulder, 2008, "Family Dynamics and First-Time Homeownership," *Housing Studies*, 23(6): 917-33.
- 総務庁統計局編, 1985, 『昭和58年住宅統計調査報告 第1巻 全国編 第2部 世帯の居住状況』総務庁統計局.
- , 1990, 『昭和63年住宅統計調査報告 第1巻 全国編』総務庁統計局.
- , 1995, 『平成5年住宅統計調査報告 第1巻 全国編』総務庁統計局.
- 総務省統計局, 2000, 「平成10年住宅・土地統計調査 全国編 報告書掲載表 第57表 世帯の種類, 家計を主に支える者の男女, 年齢, 世帯人員, 住宅の所有の関係別普通世帯数」, e-Stat, (2020年8月25日取得, [https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=0200522&tstat=00000050001&cycle=0&tclass1=00000050001&tclass2=00000050002&stat\\_infid=00000050039&tclass3val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=0200522&tstat=00000050001&cycle=0&tclass1=00000050001&tclass2=00000050002&stat_infid=00000050039&tclass3val=0)).
- , 2005a, 「平成15年住宅・土地統計調査 全国編 報告書非掲載表 第31表 世帯の種類, 家計を主に支える者の男女, 年齢, 世帯人員, 住宅の所有の関係別普通世帯数」, e-Stat, (2020年8月25日取得, [https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=0200522&tstat=00000050002&cycle=0&tclass1=00000050191&tclass2=00000050193&stat\\_infid=000001231490&tclass3val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=0200522&tstat=00000050002&cycle=0&tclass1=00000050191&tclass2=00000050193&stat_infid=000001231490&tclass3val=0)).
- , 2005b, 「平成15年住宅・土地統計調査 用語の解説 世帯」, 総務省統計局ホームページ, (2020年12月12日取得, <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2003/1-2.html>).
- , 2010a, 「平成20年住宅・土地統計調査 確報集計 全国編 第39表 世帯の種類, 家族類型, 家計を主に支える者の年齢, 住宅の所有の関係別普通世帯数」, e-Stat, (2020年8月25日取得, [https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=0200522&tstat=000001028768&cycle=0&tclass1=000001032634&tclass2=000001035090&stat\\_infid=00000737](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=0200522&tstat=000001028768&cycle=0&tclass1=000001032634&tclass2=000001035090&stat_infid=00000737)).

- 2623&tclass3val=0).
- , 2010b, 「平成 20 年住宅・土地統計調査 用語の解説 世帯」, 総務省統計局ホームページ, (2020 年 12 月 12 日取得, <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/1-2.html>).
- , 2015, 「平成 25 年住宅・土地統計調査 確報集計 全国編 第 45 表 世帯の種類, 家族類型, 家計を主に支える者の年齢, 住宅の所有の関係別普通世帯数」, e-Stat, (2020 年 8 月 25 日取得, [https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001063455&cycle=0&tclass1=000001063456&tclass2=000001063457&stat\\_infid=000028504485&tclass3val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001063455&cycle=0&tclass1=000001063456&tclass2=000001063457&stat_infid=000028504485&tclass3val=0)).
- , 2016, 「平成 26 年全国消費実態調査 全国 家計資産に関する結果 (純資産) 二人以上の世帯 第 34 表 地域別 1 世帯当たり資産額」, e-Stat, (2020 年 8 月 10 日取得, [https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200564&tstat=000001073908&cycle=0&tclass1=000001073965&tclass2=000001080904&tclass3=000001080905&stat\\_infid=000031379415&tclass4val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200564&tstat=000001073908&cycle=0&tclass1=000001073965&tclass2=000001080904&tclass3=000001080905&stat_infid=000031379415&tclass4val=0)).
- , 2019a, 「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 時系列統計表 第 1-1 表 居住世帯の有無別住宅数及び建物の種類別住宅以外で人が居住する建物数」, e-Stat, (2020 年 12 月 12 日取得, [https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001140366&stat\\_infid=000031959512&tclass2val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001140366&stat_infid=000031959512&tclass2val=0)).
- , 2019b, 「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 全国・都道府県・市区町村 第 40 表 世帯の種類, 家族類型, 家計を主に支える者の年齢, 住宅の所有の関係別普通世帯数」, e-Stat, (2020 年 8 月 25 日取得, [https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&stat\\_infid=000031865739&tclass3val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&stat_infid=000031865739&tclass3val=0)).
- , 2019c, 「平成 30 年住宅・土地統計調査 用語の解説」, 総務省ホームページ, (2020 年 12 月 12 日取得, <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/yougo.pdf>).
- 総理府統計局編, 1980, 『昭和 53 年住宅統計調査報告 第 1 巻 全国編 第 2 部 居住状況』総理府統計局.
- Spilerman, Seymour and Francois-Charles Wolff, 2012, "Parental Wealth and Resource Transfers: How They Matter in France for Home Ownership and Living Standards," *Social Science Research*, 41(2): 207-23.
- Stephens, Mark, Martin Lux, and Petr Sunega, 2015, "Post-Socialist Housing Systems in Europe: Housing Welfare Regimes by Default?," *Housing Studies*, 30(8): 1210-34.
- 祐成保志, 2006, 「住宅の所有形態と生活意識」武川正吾編『福祉社会の価値意識』東京大学出版会, 56-70.
- 砂原庸介, 2018, 『新築がお好きですか? ——日本における住宅と政治』ミネルヴァ書房.
- Yukutake, Norifumi, Shinichiro Iwata, and Takako Idee, 2015, "Strategic Interaction between Inter Vivos Gifts and Housing Acquisition," *Journal of the Japanese and International Economies*, 35: 62-77.
- Zavisca, Jane R. and Theodore P. Gerber, 2016, "The Socioeconomic, Demographic, and Political Effects of Housing in Comparative Perspective," *Annual Review of Sociology*, 42(1): 347-67.
- 周燕飛, 「親からの住宅資金援助と子の住宅取得行動」『季刊住宅土地経済』66: 29-37.

(さとう けい・修士課程)