

持家高齢者世帯の住生活経営費支出行動に関する研究 ——都市近郊地区の小規模中古木造一戸建住宅居住者の場合——

関川 千尋・畠中 希世美

Housing Expenditures of Elderly Home-owners
—— A Study of Suburban Households in Relatively Old, Small Frame Houses ——

Chihiro SEKIKAWA and Kiyomi HATANAKA

Received April 30, 1993

抄 録： この研究の目的は、小規模持家一戸建住宅居住高齢者世帯の住生活経営費の支出行動を明らかにすることにある。目的を達成するため、'91年9月～10月にかけてアンケート調査が実施された。対象は、京都市近郊の持家高齢者世帯である。調査票配布数312票・回収数211票、回収率67.8%であった。主な結果は、以下のとおりである。

1. 対象世帯の住宅は、平均値で、築後年数22年・延床面積78m²であった。また家族人数は、3.2人、世帯主年齢55歳であった。
2. 対象世帯の年収は約555万円で、住生活経営費支出額は、約76万円であった。
3. 高齢者世帯の住宅改善件数は、非高齢者世帯のそれより多いことが分かった。また、この階層では、一世帯当たり住宅改善支出額も多いことが分かった。結局これらから、高齢者世帯の住宅改善への取組が*大変積極的であること等を考察した。

索引語： 高齢者世帯、持家、住生活経営費、住宅改善志向、

Abstract： This paper reports the results of a survey conducted among elderly home owners in Kyoto suburbs. Of 312 questionnaires distributed, 211 (67.8%) were returned. The average respondent is 55 years old, heads a household of 3.2 members, lives in a 22-year-old house 78m² in area, earns ¥5,550,000 a year and spends ¥760,000 on housing. The survey shows that householders in this group undertake house renovation more often than younger ones and spend more on each renovation project. Thus it may be concluded that the elderly are strongly motivated to restore their property.

Key Words： elderly households, owned houses, housing expenditures, yearning to restore own house

1. はじめに

平均寿命が延び、出生児数が減り、我が国は本格的な高齢化社会を迎えつつある。我々の住宅・住居費事情も、この問題を抜きにして論じることはいできない。

この小論は、住宅の居住者が高齢化することで問題が顕著化すると考えられる「住宅の老朽化と持家の住生活経営費支出行動」に焦点を当て、フィールド調査を通してその支出行動の特徴を明らかにしようとするものである。

'90年代現在、大都市近郊地域には、'60年代頃からミニ開発により建設された小規模中古木造一戸建住宅群が広く分布している。これらは、同時代、都市に来往した勤労者世帯により購入されたものである。高度経済成長期に確保された住宅も、築後30年を経て老朽化が進み居住者の高齢化も進展している。この状況は、今後、より深刻化してゆくと考えられるが、月々のフロー所得を得にくくなるこの元勤労者階層では、やがて居住水準の確保も難しくなることが予想される。現在、これら持家高齢者世帯を対象にした「住居費」支出行動の解明は、特に緊急性の高い研究課題であるといつてよいであろう。

現在、この分野での研究成果は少ない。高齢者の住生活事情を検討した例は、いくつか見られるが^{1)~4)}、住生活の費用に限定されるとあまりない⁵⁾。

'90に、東京都が「高齢者の住まいと費用」⁶⁾について調査報告書を出しているが、東京都は、この中で、都民の高齢化の実態の把握と、彼らの住生活の受け皿について、その行政的可能性の検討をこころみている。この報告書では、大都市居住高齢者がおかれている住宅事情が広く理解でき、参考になる点が多い。

我々の研究では、これらの成果を参考にした上で、特に研究対象、研究目的を上記のように特定化し、特色のあるものとした。

2. 方 法

上記の目的を達成するために、京都府城陽市寺田・富野荘の住宅地で、アンケート調査を実施した。対象地の選択は、現地の不動産業者と市役所での聞き取り調査、並びに、視察結果による。

アンケートの調査項目の概要は、①住宅の状況 ②家族の状況 ③昨年一年間の住生活経営費支出状況 ④住宅改善の考え方 ⑤将来の住宅改善計画等である。調査実施概要は表1に示す。調査票の配布・回収は、研究者が直接行い、配布してから2～5日間留置後回収した。

<表1>調査概要

調査期間	1991年9月25日～10月25日
調査票配布数	312票
回収数	211票
回収率	67.6%

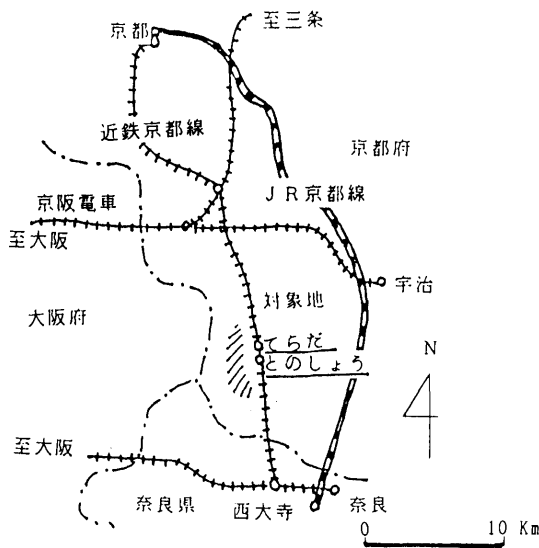
3. 結 果

I 調査対象の概要

(1) 対象地の概要

京都府城陽市は、京都市の南に位置する京都・奈良・大阪の近郊都市である。1991年現在人口約8万5千人、総面積32.75km²、地形は概ね平坦で東から西へなだらかな傾斜をたどっており、西端部を木津川が南から北へと流れている。かつては純農村として推移していたが、昭和30年代後半から急速に宅地開発が行われた。そして、人口も急激に増加し、昭和47年5月に市制が施行され、城陽町から城陽市になった。今後も、京都・大阪のベッドタウンとして、さらに変貌を遂げる可能性のあるところである。

本研究では、城陽市の西部にあたる、近鉄寺田・富野荘駅付近の住宅地を調査対象とした。この住宅地は、近鉄の駅を拠点として広がっており、ほとんど民間の業者によって開発されている。住宅は、全体的に比較的小規模なものが多い。しかし、地区によって、開発業者の計画の差が顕著である。道路も整然として町並みの整った地区もあるが、スプロール開発やミニ開発も多く、道幅が狭く袋小路になっている地区や下水設備が不備である地区などもある。また居住者は一般的な都市勤労者が多い。(図1参照)



<図1>調査地

<表2>対象世帯の概要

	項目	平均
世帯	世帯主年齢	54.7歳
	家族人数	3.2人
	就労者数	1.3人
	年収	555万円
住宅	築後年数	22年
	敷地面積	93.6m ²
	延床面積	78.3m ²
	部屋数	5.3室
	土地・住宅の取得価格	2,313万円

(2) 対象家庭の概要

次に、対象家庭の概要を、家族と住宅について順に述べる。

①家族について

<表2>に対象家庭の概要を示した。各平均は、世帯主年齢54.7才、家族人数3.21人、就労者数1.32人、昨年の税・ボーナス込みの年収555万円であった。「家計調査年報～平成二年度～」

によると、全国平均（全世帯）は、世帯主年齢49.4才、世帯人数3.56人、有業者数1.60人、年収652万円⁷⁾であった。両者を比較すると、当対象は、持家一戸建住宅居住世帯であるが、世帯主年齢が高く、年収も低かった。

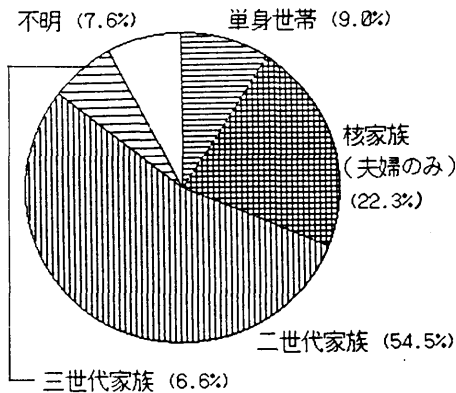
それぞれの状況をさらに述べる。

家族型は、＜図2-1＞のように、核家族が70%以上で、次いで単身世帯が多く、核家族の中でも夫婦のみの世帯が多かった。家族人数も＜図2-2＞のように、4人と2人の世帯が多かった。家族の中の高齢者（60歳以上とする）数は、＜図2-3＞に示す。家族員に高齢者が1人以上いる高齢者世帯は、全体の約40%（84世帯）を占めていた。

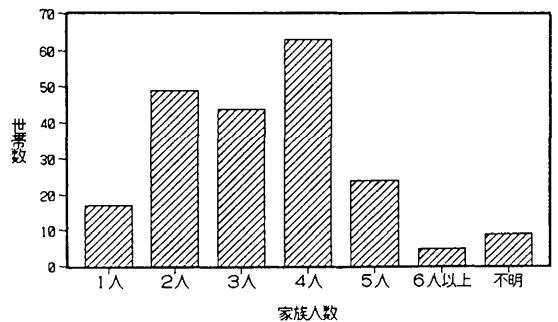
世帯主年齢は、＜図3＞のように、50才代がもっとも多かったが、60才代以上の世帯主が全体の3割以上を占めていた。世帯主の職業は＜表3＞のように職種を10項目に分類するとサラリーマンが多いが、特徴的なのは無職が50世帯と非常に多いことである。

昨年一年間の年収は、平均555万円であったが、＜図4＞のように、年収400万円未満の世帯が約28%をしめていた。

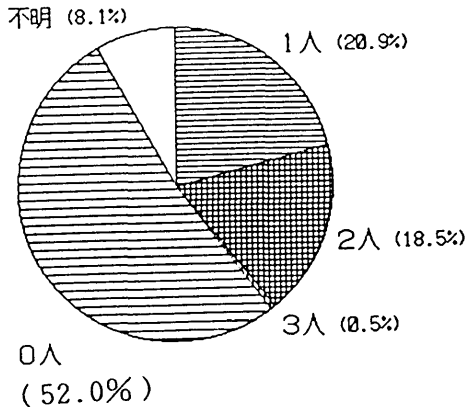
以上、当対象の家族の特徴は、高齢化が進んでおり、低所得層が多いことであった。



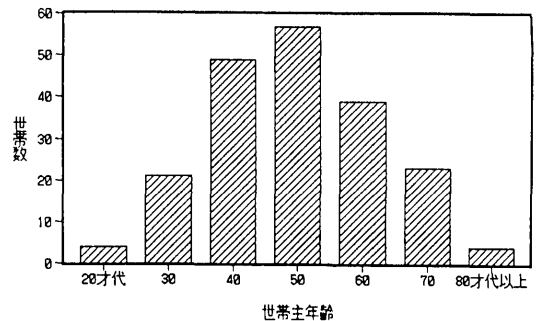
＜図2-1＞家族型



＜図2-2＞家族人数



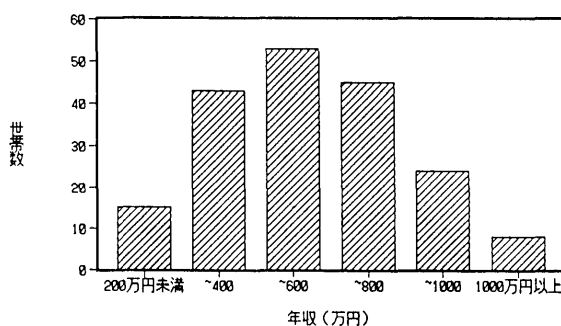
＜図2-3＞高齢者数



＜図3＞世帯主年齢

<表3>世帯主の職業

職種	世帯数	%
1. 専門的・技術的・事務的職業（会社員・公務員・教員など）	79	37.4
2. 技能的職業（工員・運転手・建設作業員・大工など）	20	9.5
3. 販売・保守・サービス（店員・セールスマン・守衛など）	13	6.2
4. 自由業（医師・弁護士など雇用されていない人）	2	0.9
5. 自営・個人業主（商店・町工場などの経営者）	11	5.2
6. 会社・団体役員・理事	15	7.1
7. 内職・パート	1	0.5
8. 学生	1	0.5
9. 無職	50	23.7
10. その他	2	0.9
不明	17	8.1
合計	211	100.0



<図4>年収

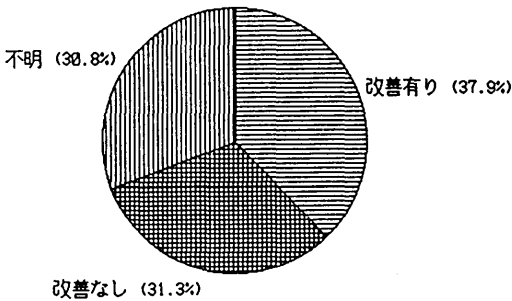
②住宅について

住宅の広さは、<表2>のように、敷地面積は平均93.6m²で、60m²以上100m²未満が全体の75%と狭く、延床面積は平均78.3m²、部屋数の平均は5.3室であった。全体的に比較的小規模な住宅であった。

対象の住宅地は、分譲建売住宅が大半をしめていたので、調査対象も建売住宅が多かった。取得状況は、新築の建売住宅を購入した世帯が88世帯（約42%）、次いで、注文新築住宅が33世帯（約16%）であった。中古住宅を買い取った世帯も80世帯あったが、新築当時から現在まで定住している世帯が、約58%と半数以上をしめていた。取得価格を1991年10月の現在価格に換算する⁸⁾と、平均は土地が1,353.24万円、住宅が922.45万円、土地と住宅を併せた価格が約2,300万円であった。地価は、現在（1991年）調査地周辺の住宅地は、1坪当たり100万円以上で取引されているが、当時は現在価格に換算しても1坪当たり約48万円で入手している。

また、昨年一年間の住宅改善状況は、<図5>のように、改善のあった世帯が38%、無かった世帯が31%であった。改善場所は<表4>のように、住宅の古さを反映し、広範囲にわたっ

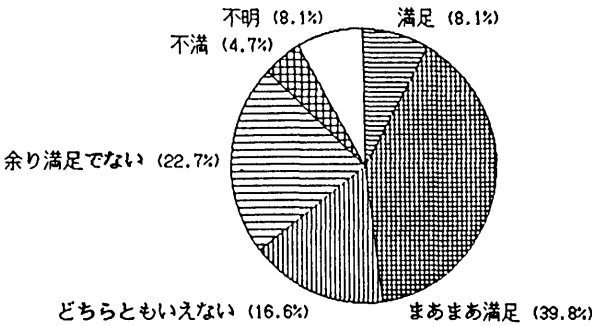
ていた。



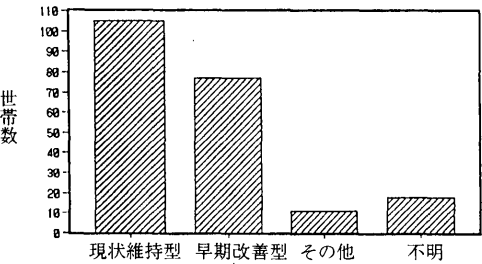
<図5>最近1年間の住宅改善情況

<表5>住生活経営費支出状況

住生活経営費	支出平均 (円/年)
i. 土地・住宅ローン	332,900
ii. 固定資産税	43,026
iii. 保険料	42,608
iv. 住宅改善費	341,333
合 計	759,867



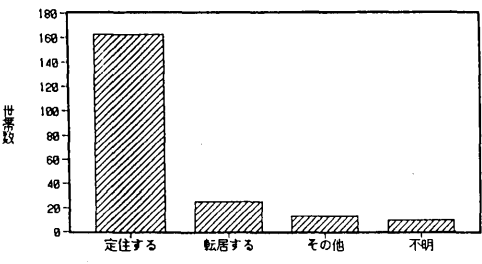
<図6-1>住宅の評価



<図6-2>住改善意識

<表4>住宅改善場所・内容

改善場所	件数 (件)
フロ	18
タタミ	16
屋根・ひさし	15
トイレ	13
冷暖房	13
壁	11
内装・外装	11
庭手入れ	11
物干し場	8
バルコニー	8
玄関	7
台所	6
洗面所	6
給湯・ガス	6
居室	5
建具	5
水道・下水	5
白アリ	5
食堂	4
カーテン	4
へい・門	4
電気	4
応接間	3
車庫	3
納戸	2
ろうか	1
ブラインド	1
防音	1
合計	196



<図6-3>将来の住宅計画

③住生活経営費支出状況について

昨年一年間の住宅関連の支出を i) 土地・住宅のためのローン ii) 固定資産税 iii) 保険料(火災・その他) iv) 住宅改善費 v) その他⁽¹⁾ の5項目に分けて調査した。しかし、v)のその他の支出については該当がなかったので除去し、i)～iv)の4項目を住生活経営費とした。住生活経営費の平均は、<表5>のように i) のローン支出が332,900円、iv) の住宅改善費が341,333円と、ローンと住宅改善費の支出が高かった。

(3) 対象家庭の住意識

次に、これらの対象家庭が、住宅や住生活についてどのような意識をもっているかを調査した。住意識として、ここでは、住宅の評価・住宅改善意識・将来の住宅計画を取りあげた。

①住宅の評価；現在の住宅に対する評価は、<図6-1>のように「満足」と「まあまあ満足」を合わせた満足派が、全体の約48%を占めていた。一方、「あまり満足でない」「不満である」と答えた不満派は28%であり、満足派が多かった。また、「現在、住宅を売るとしたらいくらで売れるか」を仮定し、住宅の売価を聞いたところ、価格は0円～3,000万円以上と様々であったが、平均すると約512万円であった。その中で、売価を0円とした世帯は19件と多く、住宅の古さを反映しており、興味深い結果となった。このような住宅の評価額の差は、これまでに住宅の維持・管理・改善にかけた費用の差とも考えられた。

②住宅改善意識；住宅改善に関する考え方を『早期改善型』（気になるころがあったらできるだけ早く修繕や改善をする。）と『現状維持型』（多少不便でも我慢できる間放って置く。）と『その他』の3タイプに分類して、住宅改善意識を調査した。結果は<図6-2>のように現状維持型が約半数で、早期改善型は37%であった。その他には「予算があればできるだけ早く修繕や改造をする」という答が多く、理想と現実の矛盾が浮き彫りにされた。年齢を考慮すると、『現状維持型』が大勢を占めるであろうと予想していたが、実際は、『早期改善型』が意外に多く、住宅改善に積極的な世帯が多いことが明らかになった。

③将来の住宅計画；今後の住宅計画については、<図6-3>のように、「現住宅に住み続ける」という定住志向を持つ世帯が77%と多く、「転居する」と答えたのは12%程度であった。また転居先は、19世帯（73%）が別の戸建ての持家と答えていた。定住志向世帯の今後の住宅改善計画では、具体的な時期を回答した世帯は46世帯（28%）で、「計画はあるが近い将来ではない」が38世帯（23%）、「計画がない」が39世帯（23%）「分からない」が32世帯（19%）であった。つまり、住宅改善計画がある世帯は、全体の半数以上もあり、住宅の老朽化問題の中で、早期改善意向を持つ者の多さが反映されていた結果と理解できる。そして、改善計画の内容は「改築」が57%と最も多く、「改善」20%、「増築」6%で、建て替えの時期をむかえていることが推測できる。

(4) まとめ

対象地は、都市近郊の住宅地として昭和30年代後半から民間業者によって開発が進められたところである。住宅は、築後20年から30年たった現在、老朽化しており、住民の高齢化も進行していた。持家戸建て住宅としては、比較的小規模な住宅が多いが、住民の住宅に対する評価は高く、住宅改善に積極的な世帯が多かった。住生活経営費の支出状況は、住宅ローンと住宅改善費の支出額が高かったが、住宅ローンは、ほとんどの世帯が既に支払済みであった。

Ⅱ 高齢者世帯の住生活経営費支出行動の特徴

Ⅰでは、調査対象の概要を述べたが、Ⅱでは、非高齢者世帯と比較をしながら、高齢者世帯に着目していく。以下、高齢者世帯とは、当該世帯に1人以上の60歳以上の家族がいる世帯とする。

(1)では、まず、当対象の高齢者世帯の住生活の実情について述べる。そして(2)で、高齢者世帯の住生活経営費支出状況を検討し、その結果を受け、(3)で、高齢者世帯の住宅改善費支出の特徴を世帯・住宅事情・住意識の面から分析する。最後に(4)で、高齢者世帯の住生活経営費支出行動についてまとめる。

(1) 高齢者世帯の住生活の実情

ここでは、高齢者世帯の住生活について、家族・住宅・住意識の面から、述べる。

<表6> 高齢者世帯の家族と住宅の概要

項目		高齢者世帯（84世帯）	非高齢者世帯（110世帯）
世帯	世帯主年齢 ^{***}	65.5才	51.6才
	家族人数 ^{***}	2.6人	3.6人
	就労者数 ^{***}	0.8人	1.7人
	年収 ^{***}	425万円	627万円
住宅	築後年数	21.8年	21.6年
	敷地面積 [*]	94.3m ²	87.7m ²
	延床面積 [*]	65.7m ²	78.0m ²
	部屋数	5.4室	5.3室
	土地・住宅の 取得換算価格	2,555万円	2,174万円

^{***} t 検定 1 % 水準で有意差あり

^{*} t 検定 10 % 水準で有意差あり

①高齢者世帯の家族；高齢者世帯の家族の概要を<表6>に示す。高齢者世帯は非高齢者世帯と比べると、世帯主平均年齢は高く、家族人数・就労者数・年収は少なかった。家族型は夫婦のみの核家族が32世帯（38%）と多く、次いで単身世帯が17世帯（20%）であった。高齢者の独り暮らしが多く、家族の小人数化が特に進んでいた。所得は、年収200万円未満が16%、200万円以上400万円未満が39%をしめており、約55%の世帯が年収400万円未満の世帯であった。また、高齢者世帯の中でも、世帯主が高齢者である世帯（66世帯）は、平均年収368万円ですらに低所得であった。

②高齢者世帯の住宅；住宅の築後年数平均は<表6>のように、高齢者世帯と非高齢者世帯の間に有意差はなかったが、築後年数の分布から検討すると、高齢者世帯は築後11～20年の住宅よりも、築後21～30年のほうが多かった。（ χ^2 検定 5 % 水準でその分布型に有意差が認められた。）

高齢者世帯の住宅の入手方法は、新築注文・建売住宅が82%をしめていた。一方、非高齢者世帯は中古住宅買い取りが半数以上であった。このことから、当対象の高齢者世帯は定住志向が強く、マイホームをもってから一度も転居していない世帯がほとんどであることが分かった。

住宅の広さでは、延床面積の平均が高齢者世帯で65.7m²と非高齢者世帯よりも狭いが家族人数の少なさを考慮すると、一人当りの住宅の広さは、むしろ高齢者世帯のほうが広く、ゆとりのある住生活をしていた。

次に、住宅改善については、高齢者世帯の方が予想に反して改善世帯が多かった。高齢者世帯では、50%が1件以上の改善をしていたが、非高齢者世帯では32%であった。改善内容は、特別に高齢者のためのものという回答はなかった。しかし、改善場所は<表7>のように、高齢者世帯と非高齢者世帯とは相違がみられた。屋根やタタミは共通して改善が多かったが、高齢者世帯はトイレの改善が最も多かった。当地区は3年以内に水洗化が義務づけられているので、高齢者世帯の方に非水洗化世帯が多かったため、この条例に基づいて改善したものと推測できる。なお、水洗化のために行政は数種の補助制度を実施していた。全体的に、高齢者世帯の改善場所には住宅の構造にかかわる箇所が多かった。それに対して、非高齢者世帯は、フロアや冷暖房など、生活の機能性・利便性を求めて改善する世帯が多い傾向があった。今回の調査では、現在の住宅の設備の充実状況を把握できなかったため、その点での検討はできなかった。

<表7>改善の多い箇所

順位	高齢者世帯	件数	非高齢者世帯	件数
1	トイレ	10	フロア	11
2	屋根	10	タタミ	7
3	タタミ	9	冷暖房	7
4	内装・外装	8	屋根	5
5	庭手入れ	8	物干し場	5

<表8>高齢者世帯の住生活の特徴

- ・家族の小人数化が特に進んでいる
- ・低所得世帯が多い
- ・古い住宅に住んでいるものが多い
- ・新築住宅として入手したものが多い
- ・定住志向が強い
- ・住宅への評価が高い
- ・住宅改善に積極的である
- ・「早期改善型」が多い
- ・住宅改善を短期的な意思決定で行う傾向がある

③高齢者世帯の住意識；住宅改善意識は、高齢者世帯は「早期改善型」が56%、「現状維持型」は39%であった。高齢者世帯は、意識の面でも住宅改善に積極的であることが明らかになった。さらに、世帯員の高齢者数が一人よりも二人の方が、「早期改善型」の割合が多かった。一方、非高齢者世帯では「現状維持型」が62%、「早期改善型」は24%と、高齢者世帯とは反対の結果となった。

高齢者世帯の住宅の総合評価は、「満足」と「まあまあ満足」を合わせた満足派が55%で「不満」と答えた世帯は18%であった。高齢者世帯は、現在の住宅に満足している世帯が多かった。一方、非高齢者世帯も満足派が41%と多かったが、不満派が28%あり、高齢者世帯に比べると評価が低かった。不満の理由は、「狭い」や「修繕費がかかる」などが多く古い木造住宅の維持・管理に係わる問題が浮き彫りとなった。

将来の住宅計画は、「現在地に住み続ける」と、高齢者世帯の93%が答えていた。その中で住宅の改造・増築・改築計画については、「計画はない」と答えた世帯が40%あった。このことは、高齢者世帯が住宅改善に積極的であることと合わせて考慮すると、高齢者世帯は将来の住宅計画という長期的な計画よりも、短期的な意思決定で住宅改善をしているものと考えられた。また、「転居する」という回答も少なく、その転居先の「子の家に同居する」という項目には、予想に反して全く該当がなかった。これらのことから、対象の高齢者世帯はかなり独立心が強く、最後まで自分の家に住む心構えをしているものが多いことが明らかになった。

以上、高齢者の住意識についてまとめる。高齢者世帯は、現在の住宅への評価は高く、満足

している世帯が多かった。住宅改善に対する考え方も「早期改善型」が多く、積極的な姿勢がみられた。その傾向を時間的に分析すると、将来の住宅計画は「現在地に住み続ける」という定住志向が強いものの、将来の住宅改善に対しては無計画であり、長期的な意思決定による計画はなく、短期的な意思決定で改善を行っていると考えられた。

④高齢者の住生活の特徴；当対象の高齢者世帯の住生活の特徴をく表8>にまとめる。

つまり、高齢者世帯は、20～30年前の新築のマイホームを入手してからずっと、住みかえもせず、長年住み慣れた家に住んでいる場合が多い。そして、住宅に満足はしているが、住宅改善もまめに行っている。しかし、住宅は老朽化が進み、住人も高齢化と子供の独立により家族人数が減り、高齢者世帯の1/5が単身世帯になっていた。

以上のことから、これらの対象が、今後近い将来、何らかの方法で、高齢化に伴う住宅問題に備えなければならない状況にあることを確認できる。

(2) 高齢者世帯の住生活経営費支出状況

く表9>のように、住生活経営費支出状況を高齢・非高齢者世帯別にみると、高齢者世帯の支出は、i)の土地・住宅のローン支出が少なく、iv)の住宅改善費の支出が多かった。これからi～ivの各々の支出について、その実情と特徴を述べる。

く表9>高齢者・非高齢者世帯別住生活経営費支出状況

住生活経営費	高齢者世帯		非高齢者世帯	
	支出（円/年）	件数	支出（円/年）	件数
i. 土地・住宅のローン***	152,707	12	475,357	51
ii. 固定資産税	43,205	68	42,763	80
iii. 保険料*	46,898	69	32,985	68
iv. 住宅改善費***	435,303	42	231,053	35
支出平均合計	678,113		782,158	

支出平均 *** t 検定 1 % 水準有意差あり

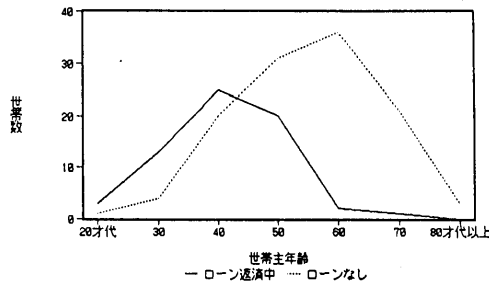
* t 検定 10 % 水準有意差あり

(件数は、解答数を表す)

①高齢者世帯の住宅ローン支出状況；高齢者世帯は約9割がローン支払い済みであったため、ローン支出の平均も152,707円/年と、非高齢者世帯の475,357円/年と比べると低かった。また、高齢者世帯でもく図7>のように世帯主の年齢が60歳以上の世帯では、ローン支出中は3世帯（66世帯中）とごく少なくなることが分かった。これらのことから、長期的な意思決定が必要な土地・住宅のローンは、ほとんどの世帯が計画的に世帯主の退職までに返済していることが明らかになった。よって、ローン支出は高齢者世帯の住生活経営費にはほとんど含まれていないといっていよう。

②高齢者世帯の固定資産税と住宅の保険料支出状況；く表9>のように、高齢者世帯の固定資産税と保険料の支出平均は各々、43,205円/年、46,898円/年で、非高齢者世帯と比べると、保険料では有意差が認められた。

③高齢者世帯の住宅改善費支出状況；高齢者世帯は所得が低いので、住宅改善をする余裕はないだろうと予想していたが、調査の結果、く表9>のように、非高齢者世帯よりも住宅改善に積極的であることが、支出状況からも明確になった。高齢者世帯は435,303円、非高齢者世



＜図7＞世帯主年齢とローン支出

帯は231,053円と、かなり高齢者世帯のほうが支出平均が高かった。

以上のことから、高齢者世帯の住生活経営費支出の大半が住宅改善費であると言えるようである。次の(3)では、住宅改善費支出状況をさらに検討し、その特徴を明らかにした。

(3) 高齢者世帯の住宅改善費支出の特徴

(2)で、高齢者世帯の住生活経営費支出の特徴として、その大半が住宅改善費であることが明らかになったので、ここでは、特に対象を“改善あり”層に限定し、その住宅改善費支出を①住意識との関係、②世帯・住宅要因との関係で、それぞれその特徴を検討する。＜図8-1～3＞は、前記①、②別に、住宅改善件数及び住宅改善費の分布を示したものである。

①住宅改善費支出と住意識；＜図8-1＞では住意識別に住宅改善費支出平均を求めた。そして、住意識のうち、高齢者世帯の住宅改善費支出は、住宅改善意識・住宅の評価・将来の住計画のどの要素との関連が強いかを検討した。

i) 住宅改善意識と住宅改善費支出；＜図8-1＞のように、高齢者世帯は「早期改善型」に住宅改善の件数が多いが、1件当りの支出平均は759,583円で、「現状維持型」の614,706円とあまり差がなかった。それに対して非高齢者世帯では、「早期改善型」が10件で629,000円、「現状維持型」は22件で485,455円と低かった。非高齢者世帯は、「現状維持型」にもかかわらず、必要に迫られて改善をしているものと推測された。

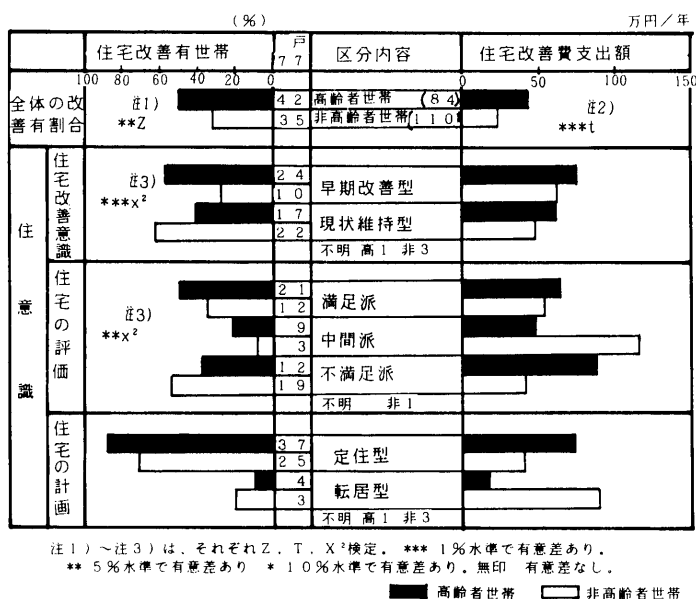
そして、高齢者世帯は、「早期改善型」の改善件数が、非高齢者世帯と比べると特に多いが、「早期改善型」・「現状維持型」を問わず、住宅改善費支出平均が高かった。

ii) 住宅の評価と住宅改善費支出；＜図8-1＞のように、評価を満足派・中間・不満足派にわけて、各々の支出平均を比較した。高齢者世帯では、不満足派が872,500円（不満足派13件中12件改善あり）で最も高額支出であった。次いで、満足派が668,095円（36件中21件改善あり）であった。

一方、非高齢者世帯の支出平均は、中間が1,183,333円（12件中3件改善有り）と高く、次いで満足派が544,167円（33件中12件改善有り）、不満足派は392,105円（27件中19件改善有り）であった。非高齢者世帯の不満足派は、支出平均は最も低かったが改善している割合は高かった。

高齢者世帯の不満足派は、特に支出平均が高く、住宅改善をしている割合も高く、不満足の原因、「修繕費がかかる」を裏付けていた。

iii) 将来の住宅計画と住宅改善費；高齢者世帯の9割が定住型であり、＜図8-1＞のように改善件数も多かった。支出平均も定住型が732,162円で、転居型の165,000円と比べると定住型



＜図8-1＞住宅改善費と住意識

の方が改善費支出が高かった。一方、非高齢者世帯では、定住型よりも転居型の支出が高かった。必要に迫られての改善が多いと推測できる。

以上、高齢者世帯の住意識と住宅改善費支出の特徴は、支出は住宅改善意識・定住志向に左右される一方、住宅に不満足な世帯で支出が高いことが分かった。

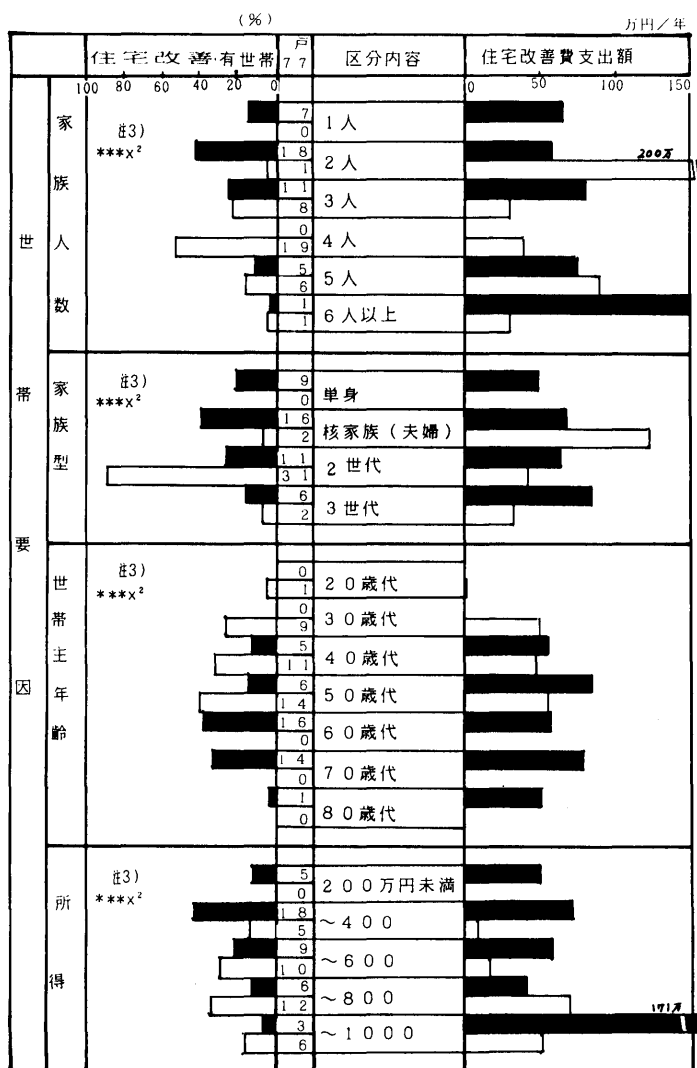
②住宅改善費支出と世帯・住宅要因；次に、＜図8-2＞のように、住宅改善費支出に関連があると考えられる諸要素を、家族状況（世帯要因）、住宅事情（住宅要因）に分類して、それぞれとの関係を検討した。

i) 住宅改善費と世帯要因；家族型別に改善費支出状況を見ると、＜図8-2＞のように高齢者世帯では単身世帯の平均が495,556円と低く、3世代家族が、平均863,333円と高かった。よって、小家族型よりも大家族型のほうが住宅改善費支出が多い傾向が見られた。家族人数でも同様な結果で、1～2人よりも3人以上のほうが支出が多かった。非高齢者世帯では、例外はあるものの、家族型より家族人数に影響を受けて改善がされているが、その支出は緊急度の高い内容であることが推測された。

次に、高齢者世帯でも世帯主年齢によって支出状況がどのように変化するか、その関係を検討した。世帯主が50歳代の場合は、支出平均855,000円と最も高く、次いで70歳代が791,429円であった。しかし、70歳代は50歳代と比べると改善1件当りの費用は少ないものの、改善頻度は高齢層の方が大きいことが分かった。（図8-2参照）

所得については、高齢者世帯は非高齢者世帯に比べると、低所得層でも住宅改善をしている世帯が多かった。また、低所得層では、住宅改善に支出する金額も多く、この階層が、所得に依存することなく、住宅改善費を支出していることがうかがえた。

ii) 住宅改善費と住宅要因；まず、住宅要因のうち、住宅の広さと改善費の関係を検討した。＜図8-3＞のように、高齢者世帯では細かく見ると、3つのピークがみられた。



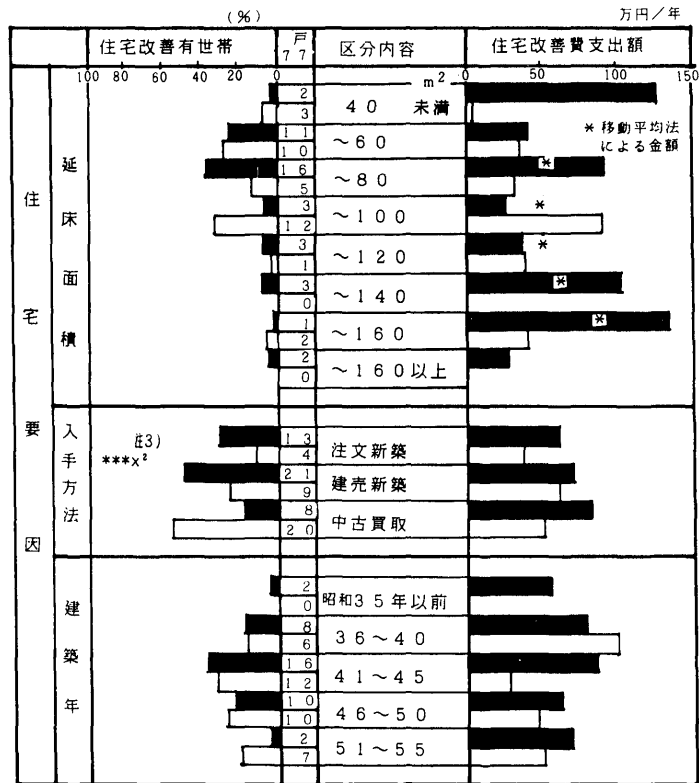
注1) ~注3) は、それぞれZ, T, X²検定。*** 1%水準で有意差あり。

** 5%水準で有意差あり * 10%水準で有意差あり。無印 有意差なし。

■ 高齢者世帯 □ 非高齢者世帯

<図8-2>住宅改善費と世帯要因

40m²未満住宅の高齢者世帯の2世帯が特別に多額の支出をしていたため、延床面積を40~80m², 80~120m², 120~160m²とわけた。高齢者世帯では80~120m²の世帯が改善件数・支出ともに少なかったが、80m²未満および、120m²以上の世帯は、支出額が多かった。このようにデータは、乱高下して見にくいのが、移動平均法⁹⁾等で分布を修正すると、100m²程度の中間規模の支出額が少なく、他は狭くても、広くても支出額は多くなっている。ただ、今回当対象は狭い住宅が中心であることから、狭い住宅居住世帯に多額の改善費支出のあることを読み取るべきであろう。



注1) ~ 注3) は、それぞれZ、T、X²検定。*** 1%水準で有意差あり。
 ** 5%水準で有意差あり * 10%水準で有意差あり。無印 有意差なし。

■ 高齢者世帯 □ 非高齢者世帯

<図8-3>住宅改善費と住宅要因

住宅の入手方法別では、特に高齢者世帯の中古住宅購入者の改善費支出が大きかった。

住宅の古さ別では、古い住宅に、より多くの改善費支出があることが示されていた。また、高齢者層の住宅改善費支出額の建築年別最頻値が、非高齢者層のそれより、新しい年代に位置していることから、住宅改善でも前者が後者より早い段階で住宅改善に着手していることが伺われた。

以上、高齢者世帯の住宅改善費は、住宅要因に関連しては、住宅の広さ、住宅の古さに依存した支出行動が採られていることが明かになった。

4. まとめと考察

本研究は、都市近郊に、'60年代以降建設された小規模持家一戸建住宅居住の高齢者世帯を対象として、老朽化が進行しつつある住宅での住生活の実情と、住生活経営費支出行動を明らかにするためおこなわれた。

研究方法としては、京都市近郊地区である城陽市をフィールドにした、世帯、住宅、および住生活経営費支出に関連する項目を含むアンケート調査が採用された。調査票の配布・回収数

は、それぞれ、312, 211票で、回収率は67.8%であった。

調査票分析の結果、得られた主な結果は、以下の通りである。

①、調査対象世帯は、老朽化の進んだ持家に住む高齢者（60歳以上の家族を含む）世帯、および非高齢者世帯で、今回の調査対象として妥当な性格を備えていた。

②、対象世帯の住意識タイプには、高齢者世帯・非高齢者世帯間に明らかな差が見られた。特に、住宅改善意識では、高齢者世帯層が、早期改善型であるのに対し、非高齢者世帯層は、現状維持型となっていた。住宅に対する満足度は、非高齢者世帯より高齢者世帯の方が高かった。

③、調査対象世帯の年収は555万円で、住生活経営費支出の年平均額は76万円であった。また、その金額は、住宅改善意識タイプ（早期改善型）で多く、そのタイプ志向の強い高齢者世帯層で多かった。この結果は、我々の当初の予想に反するものであった。

④、住生活経営費の内訳は、i) 土地・住宅のローン、ii) 固定資産税、iii) 保険料、iv) 住宅改善費、に大別でき、支出額は、i), iv) で、全体の9割弱にのぼる。その中でも、i) は、非高齢者世帯層に、iv) は、高齢者世帯層に多かった。

①～④の分析の流れの中で、高齢者世帯層の中心的な住生活経営費目である住宅改善費が、持家高齢者世帯の住生活経営費支出行動を、最も大きく左右していると判断し、さらに詳しくその支出行動の特徴を検討抽出した。その内容は、次の⑤～⑦のように要約できる。

⑤、高齢者世帯の住宅改善支出は、早期改善型の住宅改善意識を持つ層、定住志向の強い層、居住住宅評価の低い層で高かった。

⑥、世帯要因（家族人数・家族型・世帯主年齢・所得）との関係では、大家族型・家族人数の多い方が、また、世帯主年齢では、50, 60, 70代の高齢層で、さらに、所得では、特に低い所得層で当該費支出額が多いことが分かった。ただ、ここで所得の低さは高齢者世帯の特徴であることから、フロー所得の多寡は住宅改善費支出の主體的な決定要因とは成り得ないものと判断される。

⑦、居住住宅との関係では、住宅の広さ、中古住宅・住宅の古さに依存した当該費支出行動となっていると分かった。

ところで、これらの結果は、京都市近郊の一地区の調査から導かれたものではあるが、当対象が、戦後・高度経済成長期に建てられた持家一戸建住宅の高齢者世帯を代表していることを考慮すると、結果の基本的な部分では、同じ性格を持つ地域にも敷衍できる普遍性を備えていると考えても特に大きな誤りはないように判断される。

そこで、これらの結果に対し、より一般的な視点から考察を加えることにする。

これらの結果から、比較的経済的に安定した小規模一戸建老朽住宅居住高齢者世帯の住生活経営費支出行動は、以下のようなパターンで理解できる。「老朽化が進行しつつある住宅に住む高齢者世帯では、既に現役を引退しているためフロー所得は低いものの、この階層の住生活経営費支出行動は、老朽化した住宅をこまめに積極的に改善し、引退前の従来の居住水準を持続させるという形でなされる。」従って、当階層の中心的な住生活経営費目は、老朽住宅を良好な状態で維持しようとするため必要な住宅改善費ということになる。

また当層の住宅改善費支出額の多さは、老朽化した持家に由来する住宅要因と、支出主体者の高齢化により形成される特別な住意識（早期改善的意識）に由来する主體的要因の2つにより構成されていると考えることができる。

そして、このように考えるならば、高齢者持家世帯の住生活経営費支出行動の特徴は、とりもなおさず、高齢期というライフステージにおいて、住生活経営費支出行動に一種の慣習効果（ラチェット効果）¹⁰⁾が働いたものと理解することができる。今後、生涯を考慮した長期的生活設計に於ては、経済的に比較的安定した持家勤労者の高齢化に伴う住生活経営費支出行動には、晩年のライフステージにおいて、強い慣習効果が働き、その支出額が嵩むことを一つの法則として理解しておく必要があるだろう。

さて、今回の対象は、高齢化の進んだ階層であったが、その経済的基盤は、相対的に安定していた。しかし、この対象でも高齢化がさらに進み、経済的安定が確保できなくなった場合、いかなる住生活経営費支出行動が展開されるのであろうか。今後、この種の研究を、さらに、より経済基盤の弱い高齢者層で発展させてゆきたい。

謝辞：今回の調査にご協力いただきました京都府城陽市の対象世帯の皆様にご心から感謝申し上げます。

注1) 引っ越しなどの費用を想定した。

参 考 文 献

- 1) 西島芳子：「中高齢者世帯における住宅所得関係別家族、居住特性」、日本建築学会計画系論文報告集、第421号 p95～102（1991）
- 2) 高阪謙次：「高齢者の同別居の現状と志向に関する研究」、日本建築学会計画系論文報告集、第409号 p85～94（1990）
- 3) 高阪謙次：「単身高齢者の住戸規模に関するニーズ」、日本家政学会誌 Vol 141, No4, p333～340（1990）
- 4) 長谷川雅浩：眞嶋二郎・宇野浩三・小室晴陽：「高齢者の住宅事情と課題」、日本建築学会大会学術講演梗概集（東北）P759（1991）
- 5) 関川千尋：「持家家計の計測「住居費」の性格分析」第2報 持家家計の「住居費」に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集 第426号 P121～132（1991）
- 6) 東京都生活文化局：「高齢者の住まいと費用」－高齢者の住まいに関する調査報告書一、東京都連絡室情報公開部都民情報課（1990）
- 7) 総理府統計局：家計調査年報 平成2年、日本統計協会 P206（1990）
- 8) 不動産研究所：「全国市街地価格指数（全国住宅地1991年3月データ）」「標準建物物価指数（大阪、中流家庭）」
- 9) 森田優三：新統計概論、日本評論社 P105（1986）
- 10) 今井賢一・宇沢弘文・小宮隆太郎・根岸隆・村上泰亮：「価格理論Ⅲ」現代経済学3，岩波書店，P37～38，（1977）