



## 建売分譲住宅ニーズ層の分析(その2)： 札幌市における住宅生協の供給住宅事例

メタデータ	言語: Japanese 出版者: 公開日: 2012-11-07 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 関谷, 嵐子 メールアドレス: 所属:
URL	<a href="https://doi.org/10.32150/00002767">https://doi.org/10.32150/00002767</a>

## 建売分譲住宅ニーズ層の分析（その2）

—— 札幌市における住宅生協の供給住宅事例 ——

関 谷 嵐 子

はしがき

I 札幌市内における建売分譲住宅 —— 公的・民間

II 住宅生協による建売分譲住宅

(1) 勤労住協 A団地（高層アパート・住宅金融公庫融資付）

（以上，前号）

（以下，本号）

(2) 勤労住協 B・C・D団地（土地付1戸建・住宅金融公庫融資付）

(3) 勤労住協 E・F団地（土地付1戸建・厚生年金還元融資付）

むすび

### (2) 勤労住協 B・C・D団地（土地付1戸建・住宅金融公庫融資付）

B・C・D団地は、いずれも札幌市の郊外における土地付分譲の事例である。みな、発売後間もなく売された。

#### a) ライフ・サイクル上の特徴（表17）

・年齢分布は、29歳までが15.5%、30～34歳が32.0%、35～39歳が29.1%、40～44歳が8.7%、45～49歳が10.7%、50～54歳が3.9%であり、55歳以上層はいない。A団地に比べて、20歳台はすくなく、また50歳台以上もすくない。すなわち30歳台に集中しているのが特徴的である。最低年齢は25歳（D団地3世帯）、最高年齢は53歳（B・C・D団地3世帯）である。なお、B団地は、29歳（3世帯）が最低年齢であり、30歳台後半への集中が大きいので、C・D団地に比べてやや高年齢層へ傾斜しているといえる。

・家族構成（表は略）。家族の形態をみると、91.6%が核家族であり、老人（あるいは親）をふくむ世帯は8世帯にすぎない。Bではゼロである。このような、核家族形態の圧倒的な大きさは、A団地におけると同様であり、土地付1戸建住宅でも必ずしも老人を包含しやすい傾向をもつとはいえないわけである。なお、これらの核家族が、本来老人との同居を必要としないのかどうかは、

表17 入居申込者の年齢(B・C・D・団地)

団地名 年齢(歳)	B	C	D	計
～ 29	3	4	9	16
～ 34	7	8	18	33
～ 39	11	5	14	30
～ 44	3	1	5	9
～ 49	4	4	3	11
～ 54	2	1	1	4
55～				
不明		1		1
計	30	24	50	104

のちの調査にまたなくてはならない。

・子どもの年齢、子どもの学校段階についての記入はきわめて不備なので推定のほかはないが、世帯主の年齢分布からみてA団地とほぼ同様に、学齢前か義務教育段階の子どもが大半であると考えてよい。

b) 収入水準

・前年度総収入(表18)。前年度総収入(家族合算によるもの)は、201~250万円層1.9%、251~300万円層24.3%、301~350万円層27.2%、351~400万円層26.2%、401~450万円層11.7%、451~500万円層4.9%、501万円以上層が3.9%である。A団地にくらべ、収入水準は、中位への集中が大きく(300万円台への集中)、401万円以上の層が相対的にすくないことが指摘される。

・就業状況。家族収入の合算世帯は15.4%あり、これを家族就業者のある世帯とすると、C→B→D団地の順でその割合がすくなくなっている。これら家族就業率はA団地にくらべてかなり低い比率であり、郊外型1戸建ニーズ層世帯の特質であるかと思われる。

c) 職業

・申込者の職業と勤続年数(表は略)。申込者の職業をみると、公務員16.3%、民間企業(商店をふくむ)その他79.8%、生協関係2.9%、自営1.0%であった。民間企業勤務者が多く、なかでも地場企業が多い。大企業のなかでは、自動車販売関係が多い。また運輸関係(タクシー会社など)

表18 前年度総収入(B・C・D団地)

( )内は合算者のある人数  
(合)は合算したランク

団地名 収入	B	C	D	計	合算をふくむランク
~ 100 <sup>(万円)</sup>		2 (2)		2 (2)	—
~ 200	1 (1)		1 (1)	2 (2)	—
~ 250	3 (3)	2 (2)	5 (3)	10 (8)	2
~ 300	3 (1)	5 (合2)	13 (合3)	21 <sup>(1)</sup> (合5)	25
~ 350	10	7 (1)	13 (1)	30 (2)	28
~ 400	7 (合2)	5 <sup>(1)</sup> (合1)	11 (合2)	23 <sup>(1)</sup> (合5)	27
~ 450	5 (合2)	2	3	10 (合2)	12
~ 500	(合1)	(合1)	3	3 (合2)	5
500.1 ~	1	1 (合2)		2 (合2)	4
不 明			1	1	1
計	30 <sup>(5)</sup> (合5)	24 <sup>(6)</sup> (合6)	50 <sup>(5)</sup> (合5)	104 <sup>(16)</sup> (合16)	104
備 考 申 込 者 本人の年収 最高と最低	最低 192万円 (41歳) 最高 537万円 (40歳)	最低 81万円 (30歳) 120万円(46歳) (牛乳店自営) 最高 506万円 (年齢不明)	最低 114万円 (26歳) 最高 492万円 (31歳)		

も目立って多い。このように、A団地にくらべて、民間企業勤務者が圧倒的に多いのが、B・C・D団地の特徴であり、このことは後に指摘する融資制度利用のタイプの差となってあらわれることになる。

・家族員の職業（表は略）。家族員の職業のうち明らかなものについて、申込者の職業と関連させてとらえてみると、両者とも民間勤務者というのが大半であった。また、続柄は配偶者の場合が大半であり、いわゆる「共働きの核家族世帯」である。このうち、20歳台世帯では、子どものいない世帯のみであり、30歳台では子どものいる場合の方が多くなっていた。

d) 従前住宅

・従前住宅の所有関係（表19）。従前住宅は、持家9.3%、公共借家22.7%、民間借家(含アパート)48.5%、給与住宅18.6%、同居1.0%であり、民間借家からの移動が約半数を占める。A団地にくらべ、持家からの移動はすくなく、この団地住宅の購入によってはじめて持家層となった世帯が大半である。なお、この持家化に際して、従前住宅からの地理的な近隣移動がかなりみられた。たとえば、B・C団地は札幌市の東南部、D団地は西部にあるが、それぞれの地域に居住していた世帯が近隣地域での分譲住宅供給に対応した形が多いといえる。とくにD団地では、近くの公営住宅からの移動層がかたまっている。

また、申込者や家族（主として妻）の勤務先所在地も、従前住宅およびB・C・D団地と、それぞれ近接した地域である傾向にあり、もともと「職住近接型」の居住志向の集団であったと推定される。<sup>1)</sup>

・家賃・居住年数（表20）。従前住宅の家賃・使用料と居住年数の状況は、A団地の場合と同様に、それまでの家賃にくらべ持家入手にともなうローンの月返済額の方がかなり上まわっているケースが一般的であり、家計の支出増となっている。一方、住面積は従前住宅の2倍前後になるものと推定されるから、民間借家や木造アパートからの移動の場合は住居費負担の金額の上昇にもかかわらず住生活上のニーズの満足感は大いであろう。また、給与住宅や公営住宅からの移動に際

表19 従前住宅の所有関係（B・C・D団地）

団地名 住宅所有関係	B	C	D	計
持家	5*	1**	3***	9
公社公団アパート	4	3	2	9
公営住宅	—	—	13	13
民間借家	7	7	6	20
民間木造アパート	9	8	10	27
給与住宅	4	5	9	18
間借	—	—	—	—
同居	1	—	—	1
不明	—	—	7	7
計	30	24	50	104
備考	* 31歳(女) 37歳 38歳 46歳 47歳	** 49歳	*** 28歳 37歳 40歳	

表20 家賃・居住年数例（B・C・D団地）

団地名	申込者年齢	住居所有関係	家賃・使用料	居住年数	住宅融資月返済額
B	29	民間木造アパート	35,000 円	4 年	46,523 円
	32	給与住宅	不明	1	47,727
	36	民間借家	15,000	5	56,728
	36	"	30,000	3	47,664
	40	"	37,000	6	54,727
	47	民間木造アパート	35,000	6	46,486
	53	"	38,000	不明	43,418
C	30	民間借家	30,000	8	49,203
	31	民間木造アパート	30,000	5	38,586
	32	給与住宅	不明	4	46,811
	"	民間借家	55,000	不明	64,955
	33	公団アパート	9,800	5	69,830
	35	民間木造アパート	41,000	3	45,284
	36	民間借家	15,000	9	42,600
	47	"	35,000	7	52,325
D	26	民間木造アパート	不明	1	37,633
	28	民間借家	30,000	4	37,633
	31	民間木造アパート	38,000	2	44,254
	33	市営アパート	4,920	10	42,405
	34	民間木造アパート	21,000	6	45,261
	35	"	32,000	不明	45,261
	37	市営アパート	7,000	7	44,541
	39	給与住宅	9,000	4	47,787
	42	市営アパート	7,000	5	43,456
42	民間借家	38,000	5	74,991	

しては家計上の支出が6倍から9倍にもふくれるので、時にはニーズの満足感を相殺することも留意する必要がある。

居住年数については、若年世帯についても、世帯形成後ずっと従前住宅に住み続けていたとは、必ずしも推定できなかった。これは従前住宅の不安定性の一端を示すともいえる。

e) 住宅価格と自己資金および融資利用状況

B・C・D団地は全戸に住宅金融公庫融資がついており、B団地は670・680・690万円の3種、C団地は840・850・860・870・880・890・900・920・930・950・960万円の11種、D団地は770・780・820・840・850・860万円の6種である。

・融資利用の種類（表21）. 融資制度の利用状況をみると、住宅金融公庫のみ22.1%、公庫と年金転貸31.7%、公庫と転貸と労金35.6%、公庫と労金4.8%、公庫と職場貸付1.9%、公庫と労金と職場貸付2.9%、公庫と転貸と職場貸付1.0%であり、A団地に比べて複数の融資制度を利用した世帯が多い。また、労金利用者は43.3%、年金転貸利用者は68.3%に上っている。一方、職場貸付利用者は5.8%でありA団地世帯よりすくない。

・年金転貸の利用状況（表は略）. 転貸利用の状況をみると、B団地はC・D団地に比べ融資

表21 融資の利用状況（B・C・D団地）

種 団地名 年齢(歳)	住宅金融公庫のみ			公庫と厚年転貸			公庫と厚年転貸と労金			公庫と労金			公庫と職場貸付		
	B	C	D	B	C	D	B	C	D	B	C	D	B	C	D
～ 29		1	4		2	4	2		1	1	1				
～ 34	1	2	2	1	4	5	3	2	7	1		1			2
～ 39	2	2	1	5	1	4	3	2	8						
～ 44		1	1	1			2		4						
～ 49		2	1	3	1			1	2	1					
～ 54	1	1		1		1									
55～ 不明		1													
計	4	10	9	11	8	14	10	5	22	3	1	1			2
	23			33			37			5			2		

種 団地名 年齢(歳)	公庫と労金職場貸付			公庫と厚生転貸と職場貸付			計		
	B	C	D	B	C	D	B	C	D
～ 29						1	3	4	9
～ 34	1						7	8	18
～ 39	1		1				11	5	14
～ 44							3	1	5
～ 49							4	4	3
～ 54							2	1	1
55～ 不明								1	
計	2		1			1	30	24	50
	3			1			104		

限度額ちかくまで借入れている傾向がつかった。これは、公庫融資額がB団地では最低であることと関連をもつと推定して差支えないようである。なお、配偶者もあわせて借入れた事例はなかった。

・労金の利用状況（表は略）。労金の金利は民間金融機関並みであるから、融資の利用順位からいって下位になるわけであるが、これについても長期返済傾向が顕著にみられた。借入れ金額は、300～400万円以上の事例もあるが多くは100万円台であり、転貸融資の不足分をおぎなう、といったタイプが多いと推定された。

・融資の比率（表22）。住宅価格に対する融資額合計の比率は、50%未満が3.8%、50.1～60%が8.7%、60.1～70%が12.5%、70.1～75%が6.7%、75.1～80%が26.9%であり、通常の住宅ローン限度割合である7～8割内に58.6%が分布している。一方、80.1～85%が3.8%、85.1～90%が33.7%、90.1%以上が3.8%あり、これらの高率融資事例ではとくに職場貸付利用者が多く、その人々の職業は公務員と生協勤務者が中心である。

・自己資金（表23）。上記のことからは自己資金の少なさを意味している。自己資金が200万円未満の層は38.5%、300万円未満層は23.1%、400万円未満層は13.5%であり、400万円以上の自

表22 融資比率（B・C・D団地）  
（融資額合計／住宅価格）

融資比率 (%)	～50	～60	～70	～75	～80	～85	～90	90.1～	計
団地名									
B	4	1	—	3	9	3	7	3	30
C	—	6	4	3	5	—	5	1	24
D	—	2	9	1	14	1	23	—	50
計	4	9	13	7	28	4	35	4	104

表23 自己資金額（B・C・D団地）  
\*印はうち収入合算者

自己資金 (万円)	～100	～150	～200	～280	～300	～350	～400	～450	～500	～600	～700	～800	～900	計
団地名														
B	1	1	7*4	4	5	3	4				2	2	1	30*4
C			5*1	1*1	2*1	3*1	2*1	1	1	6	1	2		24*5
D		2	24*3	1	11*1	2*1			5	5				50*5
計	1	3	36*8	6*1	18*2	8*2	6*1	1	6	11	3	4	1	104*14

己資金を用意した世帯は約 1/4 にすぎない。最高は 828 万円、最低は 97 万円（公庫＋職場 500 万円＋労金 200 万円を借入れた 37 歳公務員のケース、融資利用率 93.5%）の自己資金例が存在した。

f) 収入水準と融資の返済

・返済率とステップ償還世帯数。公庫の返済年利率は、B・C団地は 5.05%、D団地は 5.5%、また転貸は 6.15%、労金は 8.4%と 8.52%が適用されている。したがって融資金額が相対的に大きく公庫年利 5.05%のC団地が公的資金利用世帯として最も有利である。

公庫融資のステップ償還（当初の数年間だけ返済額を低く据置く方法）の利用は、B団地 30%、C団地 29%、D団地 86%（いずれも資料記入不備のため推定）である（表は略）。ステップを利用すると、当初は年間約 10 万円前後すくない返済額で済むことになる。ただし、そのあとは、ステップなしの場合にくらべ返済金額は高額となる。

・年返済総額と返済比率（表 24・25）。表 24 は年返済総額である。75.1 万円から 85 万円の返済額をもつ層が 36.9%ありピークをなしている。公庫融資のみの世帯の返済額はB・D団地は 50 万円前後、C団地は 50～60 万円前後であるから、低い返済額層は大体ここにふくまれる（公庫のみの世帯は 22.1%存在する——表 21 参照）。A団地に対するB・C・D団地の特徴の 1 つは、前述のように、職場借入れ（勤務先借入れ）世帯がすくないことであり、A団地では 60 万円未満返済層の約 1/4 がその他に職場借入れの返済義務をもっていたのにくらべ、表 24 における数字は、当該世帯の返済実額に近いわけである。すなわち、90 万円を越える返済額をもつ世帯がA団地より多数あるが、A団地では職場借入れの返済をさらにあわせて考える必要がある。

表 25 は、前年総収入に占める年返済総額の比である。A団地にくらべ、返済総額が収入において占める割合はここに示される限りでも、より大きい。返済比率の低い世帯はA団地により多く、B・C・D団地では 10%以下の返済比率例は存在しない。なかでもB団地は公庫融資額が低いので年金

建売分譲住宅ニーズ層の分析

転貸利用が大きく、年返済総額も返済比率も高い方にかたよっているし、一方、D団地ではやや低い方にかたよりが生じていた(表は省略)。

なお、A・B・C・D団地のいずれについても、年返済総額は収入の30%の限度内にあるのが大半であるが、総収入自体が大きくないことを念頭におけば、多くの世帯にとって住宅ローンの返済が家計構造に与える影響は大きいであろうと予想せざるをえない。表24によれば、低収入層は返済金額もややすくない傾向にあるといえなくもないが、たとえば、D団地の或る世帯は次のような特徴をもっている。

〔例〕35歳、タクシー運転手、市営住宅居住(家賃7,000円)、夫婦と子ども二人、前年総収入284万円、公庫850万円、年金転貸220万円、労金100万円、自己資金169万円、年返済額合計77.5万円、総収入の27.3%、月返済額4.4万円。

このケースなどは、入居後の家計変動がかなり大きいと推定されるであろう(家賃7,000円からローン44,000円へ)。

・月返済額(表26)。1ヶ月当りの融資返済額の分布をみると、A団地(表15)と同じく、金

表24 前年総収入と年返済総額(B・C・D団地)

\*印はこの他に勤務先借入のある者

年返済額 (万円) 前年収入	年返済額													計	
	~40 (万円)	45.1 ~50	~55	~60	~65	~70	~75	~80	~85	~90	~95	~100	~110		不明
~250		1			1										2
~300		1	3	2	1	5	3	7	2	1					25
~350	1	3*1	2*1	2	1	2	2	3	6		6		1		28*2
~400		1		1	1	1	3	6	7	3	1	1	2		27
~450			1	2		1	2*1	3	2	1			2		14*1
~500								1				1			2
~550					2										2
550.1~												1			1
不明									1					1	1
計	1	6*1	6*1	7	6	9	10*1	20	18	5	7	3	5	1	104*3

表25 前年度総収入に対する年返済総額の比(B・C・D団地)

年返済比率 (%) 年齢(歳)	年返済総額の比							計
	~15	~20	~25	~30	~35	44%	不明	
~29		6	4	5	1			16
~34	1	13	11	8				33
~39	3	5	13	9				30
~44	2	1	3	2			1	9
~49	1	2	4	2	1	1		11
~54	1	2	1					4
不明	1							1
計	9	29	36	26	2	1	1	104

融公庫のみから借り、手当払いを併用して返済する世帯の返済月額が2.5万円前後であり、毎月払いのみだと4.5万円前後である。表によると、4万円台の月返済世帯が集中的に見出される。一方、6万円台以上の月返済額は、比較的に入収入の高い層や家族収入の合算のある世帯に多く、かつ、年金転貸も労金も併用のうえ月払いだけで手当払いをおこなわない世帯に多くみられた（表は略）。

なお、公庫と年金転貸の返済期間は、B・C・D団地は木造なのでいずれも25年賦（毎月払い300回）で計算されている。また、上述の返済金額には、住宅生協による手数料（月500円）はふくまれていないので、実際の金額は上記より年間6,000円を上まわる。

表26 月返済額（B・C・D団地）

月返済額 (円) 年齢(歳)	月返済額(円)											不明	計	
	~25,000	~30,000	~35,000	~40,000	~45,000	~50,000	~55,000	~60,000	~65,000	~70,000	~75,000			
~ 29	3		1	4	5	1	1		1					16
~ 34	3	2	2	5	6	10	1		2	1	1			33
~ 39	3	3	1	1	5	11	3	2		1				30
~ 44	1				2	3	1				1	1		9
~ 49		1	1			3	2	3	1					11
~ 54	1				2			1						4
不 明							1							1
計	11	6	5	10	20	28	9	6	4	2	2	1		104

g) 小括

住宅金融公庫付1戸建木造建売住宅のニーズ層の性格は、次のように要約されよう。

- ・中高層形式（マンション）のニーズ層より、若年世帯も高齢世帯もすくなく、これを“子育て年齢層”へのより一層の集中ととらえることができる。

- ・平面80㎡前後の建売住宅には、上述のように学齢前および義務教育段階と推定されるライフ・サイクルの核家族（——世帯主年齢30歳台）が集中的に対応しており、その中に老人をふくむケースはあまり多くない。これを、建売ニーズ層は老人同居を包含しえない生活構造とみるべきか、包含する必要がない層とみるべきかは、のちに調査する必要があるだろう。一般に老人同居世帯には、すでに親の持家があったり、既存の土地・建物に新築や増改築をするいわゆる注文生産型住宅ニーズが多く存在する傾向を容易に推定することができる。

- ・世帯の職業では民間企業雇用者がかなり多かった。なかでも運輸関係従事者（トラック・バス・タクシー運転手など）の集団がやや目立って多くA団地とはこの点でかなりの性格差が指摘できる。

- ・収入水準は、A団地よりも高低の幅がすくなく中位へ集中しており、また家族の就業の割合はかなり低くなっている。家族就業が少数であるのは郊外型住宅志向群の特質であろう。

- ・従前住宅は、民間借家とくに木賃アパートが多く公営借家がそれに次ぐ。勤務地と従前住宅地と分譲住宅地とが近接している例が比較的多い。

- ・住宅融資の制度はその複数利用が多く、その中心は、公庫に年金転貸と労金をあわせた形である。その金額もA団地より大きい。一方、勤務先貸付（職場貸付）の利用はすくなく、A団地の公務員層に集中的にみられた高額のこの制度への依存はB・C・D団地では存在しない。この点でいわば、B・C・D団地ニーズ層は、民間雇用者型である。

建売分譲住宅ニーズ層の分析

・融資の返済は長期にわたるものであり、毎月の返済額は、民間借家家賃分（従前住宅住居費）と、従前住宅より住平面が広がった部分のプラス金額分、といったふくらみ方があらたに生れる、という形の家計膨張が発生する。公共住宅居住者の場合は負担増感覚がさらに大きいであろう。

・住宅入手に際しての自己資金の用意はすくなく、したがって融資依存度が大きい。

・社会階層は大まかにみて、公的職業層がすくなく、民間企業はとくに中小企業へのかたよりが大きい。A団地とあわせて、「金融公庫融資を利用した建売ニーズ層」という漠然としたまとまりを考えることができる。すなわち、次にのべる年金還元融資ニーズ層には上記にたいしやや対照的な側面がいくつか指摘されるわけである。

(3) 勤労住協 E・F 団地（土地付 1 戸建・厚生年金還元融資付）

E・F 団地も、札幌市の郊外の、各種の団地造成がおこなわれている地域の一面に開発された、土地付 1 戸建分譲の事例である。厚生年金還元融資付であり民間雇用者世帯のみがこの分譲の対象となる。

a) ライフ・サイクル上の特徴（表 27）

・年齢。年齢分布は、29 歳までが 20.0%、30～34 歳が 51.1%、35～39 歳が 15.6%であり、B・C・D 団地に比べて若年層への集中が大きく、A 団地の年齢構成とやや似ている。

・家族構成。家族の形態は、82.6%が核家族であり、うち 7 世帯は夫婦のみ、31 世帯が子どもをふくんでおり子ども 2 人の「4 人核家族」が圧倒的に多い。親をふくむ世帯は 17.4%であり、B・C・D 団地より多い傾向にある。「親夫婦と申込者」（1 世帯）は形式的には核家族であるが、これはその住宅で申込者が結婚同居をすることも推定されるので、本稿ではいわゆる核家族には加えなかった。

・子どもの年齢。子どもの年齢は不詳であるが、30～34 歳層に、子ども 1 人ないし 2 人という世帯が集中しているのもその多くが学齢前後であると推定してよい。なお、若干の世帯で高齢層

表 27 入居申込者の年齢と家族構成（E・F 団地）

家族構成	年 齢		～24		～29		～34		～39		～44		～49		～54		55～		不明		計		
	E	F	E	F	E	F	E	F	E	F	E	F	E	F	E	F	E	F	E	F	計		
夫 婦	1		2	1	1	1											1				5	2	7
夫婦と子ども 1 人				1	2	3								2					1		5	4	9
〃 2 人				1	8	5	3	1				1									11	8	19
〃 3 人							1				1										1	1	2
〃 5 人							1														1	0	1
親夫婦と申込者				1																	1	0	1
親 1 人と申込者	1																				1	0	1
親 1 人と夫婦と子 1 人				1																	1	0	1
〃 3 人					2					1											3	0	3
親夫婦と夫婦と子 1 人					2																2	0	2
計	2	—	4	3	14	9	6	1	1	1	—	1	—	1	2	—	1	—	1	—	31	15	46
	2		7		23		7		2		1		2		1		1				46		46

の子どもが同居していると思われる。

b) 収入水準

・前年度総収入(表28)。101～200万円層2.2%，201～250万円層4.3%，251～300万円層17.4%，301～350万円層45.7%，351～400万円層15.2%，401～450万円層10.9%，551～600万円層2.2%，601万円以上層2.2%であり、E・F団地はともに301～350万円層への集中が大きい。この集中割合はB・C・D団地よりもさらに大きく、かつ、B・C・D団地よりも高収入層はよりすくない。したがって、A、B・C・D、E・Fの3種を比較すると、このE・F団地の収入水準が最も低い傾向にある(いずれも家族収入の方の合算によるもの)。

・就業状況。家族収入の合算のある世帯は、15.2%でB・C・D団地の状況とほぼ同じであるが、Eに多くFでは1世帯のみである。

c) 職業

・申込者の職業と勤続年数(表は略)。E・F団地は厚生年金還元融資付分譲であるから、申込者の全員が民間企業の雇用者である。この点でAはもちろんB・C・D団地入居世帯との間にもかなりの職業差が存在する。地場の中小企業や商店勤務世帯が多く、また地位事例をみると市内事業所の管理職世帯もやや目立っている。公団勤務は1例、大手ないし全国企業の札幌支店勤務世帯は11例であった。

・家族員の職業(表は略)。家族員の就業者の大半は、A・B・C・D団地と同様に配偶者であ

表28 前年度総収入(E・F団地)  
( )内は合算者のある人数(合)は合算したランク

団地名 収入(万円)	E	F	計	合算をふくむ ランク
～ 100		—	—	
～ 200	4 (3)	—	4 (3)	1
～ 250	3 (2)	1	4 (2)	2
～ 300	2 (合1)	6 (1)	8 (1) (合1)	8
～ 350	13 (1) (合1)	8	21 (1) (合1)	21
～ 400	6 (合1)	—	6 (合1)	7
～ 450	3 (合1)	(合1)	3 (合2)	5
～ 500			(合1)	
～ 550			(合1)	
～ 600	(合1)		(合1)	1
600.1 ～	(合1)		46 (7) (合7)	1
計	31 (6) (合6)	15 (1) (合1)	46 (7) (合7)	46
備 考 (申込者本人の年取)	最低 22歳(女) 116.5万円 最高 53歳 430.8万円	最低 32歳 247.3万円 最高 39歳 323.8万円		

る。2例の、女性名義のケースがみられたが、2例とも配偶者である夫や、親の収入の方が大きい（いずれも公務員）。なお、「共働きの核家族世帯」のうち、子どものあるのは3世帯であった。

d) 従前住宅

・従前住宅の所有関係（表29）。従前住宅のうち、持家は2例（47・59歳）（5.1%）であり、公共借家が28.2%、民間借家（含アパート）が53.8%、でこの2者で大半を占める。とりわけ木賃アパートからの脱出のためのはじめての持家取得という形が多い。なお、従前住宅との地理的關係は、B・C・D団地と同様に多くの場合、近隣地や同一地名地あるいは同一交通機関の線上にあり、E・F団地はともに、従来から札幌市の北東地域や周辺東部の公共団地に居住していた世帯が多く対応したことが指摘される。この点はB・C・D団地ときわめて似た性格をもつ。

・家賃・居住年数（表30）。従前住宅の家賃事例をみると、A・B・C・D団地と同様に、住宅

表29 従前住宅の所有関係  
(E・F団地)

住宅所有関係 \ 団地名	E	F	計
持家	1*	1**	2
公社公団アパート	3	—	3
公営住宅	6	2	8
民間借家	2	3	5
民間木造アパート	10	6	16
給与住宅	4	—	4
間借	—	—	—
同居	1	—	1
不明	4	3	7
計	31	15	46
備考	*59歳	**47歳	

表30 家賃・居住年数例（E・F団地）

団地名	申込者年齢	住宅所有関係	家賃・使用料	居住年数	住宅融資月返済額
E	29 (歳)	給与住宅	30,000円	4年	56,611円
	29	市営アパート	12,000	2	54,713
	30	民間木造アパート	35,000	1	40,000
	31	民間借家	33,000	5	52,269
	31	民間木造アパート	38,000	5	54,713
	32	〃	25,000	不明	56,611
	32	道営アパート	14,000	6	57,232
	32	民間木造アパート	35,000	4	不明
	33	公団アパート	56,000	2	53,093
	33	道営アパート	14,000	8	54,093
	35	市営アパート	35,000	6	58,611
	37	民間借家	43,000	4	不明
	38	公団アパート	29,000	4	59,093
	39	道営住宅	18,760	4	55,333
F	41	給与住宅(女)	5,700	不明	63,611
	26	民間借家	35,000	2	21,560
	28	民間木造アパート	30,000	2	31,885
	31	民間借家	30,000	0.5	32,755
	31	民間木造アパート	30,000	7	21,560
	32	〃	35,000	3	40,196
	34	〃	35,000	3	45,832
	41	〃	25,000	5	36,885

取得にともなう融資返済額の方が家賃をはるかに上まわるケースが多く、とくに公共借家の場合その倍数が大きい。また年齢層のたかい世帯ではとくに、従前住宅居住年数のみじかい例がみうけられる。

e) 住宅価格と自己資金および融資利用状況

E・F団地には年金融資がついており、一律に、E団地は670万円、F団地は870万円である。  
・融資利用の種類(表31)。

46世帯のうち、年金融資のみを利用しているのは10.9%でありF団地では26.7%である。年金のほかに年金転貸をあわせているのは41.3%、E団地では半数の世帯がこの形である。年金と転貸の他にさらに労金融資も利用しているのは45.7%で最も多い。年金と労金の併用は1世帯(2.2%)であり、勤務先融資利用は、住宅の購入申込段階では皆無である。E団地の方が年金融資額が低いので、融資制度の多種利用が多くなっているといえる。また金融公庫利用世帯(A・B・C・D団地)にくらべても、E団地は制度の多種利用の割合がたかい。

年金転貸の利用状況(表は略)については、若い年齢層に一杯の、高年齢層に足し前程度の利用金額の傾向が指摘できた。また、転貸利用額が被保険者期間にくらべて少額であるケースでは、労金融資を利用しない傾向にあった。

・融資の比率(表32)。住宅価格に対する融資額合計の比率は、50%未満なし、50.1~60%が2.2%、60.1~65%が6.5%、65.1~70%が6.5%、70.1~75%なし、75.1~80%が32.6%、80.1~85%

表31 融資の利用状況(E・F団地)

種類 団地名 年齢(歳)	年金のみ		年金と転貸		年金と転貸と労金		年金と労金		年金と勤務先		計	
	E	F	E	F	E	F	E	F	E	F	E	F
~ 24	1				1						2	-
~ 29		1	3	2	1						4	3
~ 34		3	6	1	8	5					14	9
~ 39			3		3			1			6	1
~ 44					1	1					1	1
~ 49				1							-	1
~ 54			2								2	-
55 ~			1								1	-
不明					1						1	-
計	1	4	15	4	15	6	-	1	-	-	31	15
	5		19		21		1		-		46	

表32 融資比率(融資額合計/住宅価格)(E・F団地)

融資比率 (%) 団地名	~50	~60	~65	~70	~75	~80	~85	~90	計
E	-	1	2	1	-	12	2	13	31
F	-	-	1	2	-	3	3	6	15
計	-	1	3	3	-	15	5	19	46

が10.9%、85.1~90%が41.3%であり、高い融資比率の方にいちじるしくかたよっている。B・C・D団地よりもこのかたよりははいちじるしい。また、AおよびB・C・D団地ではこの高率融資利用層には職場貸付利用者が多かったのにたいし、E・F団地では年金の他に転貸および労金融資を併用した高率融資利用が一般的である。E・F世帯の方が利子の高いローンへの依存の大きい傾向が指摘されよう。とくに年金融資額の低いE団地でこの点が明らかである。

・自己資金（表33）。表32のように住宅価格の75%以上を各種融資に依存するケースが多いとすると、自己資金部分は当然すくなく、その金額も多くない。表33によれば、自己資金の150万円未満層は6.5%、150.1~200万円層が34.8%、300万円未満層が41.3%、400万円未満層が6.5%、500万円未満層が8.7%、600万円以上層（626万円、22歳（女）と母親＝札幌市役所勤務の計）は1人である。これらの数字は、このE・F団地が、B・C・D団地（金融公庫利用世帯）にくらべてさらに低い自己資金額の層にかたよっていることを示している。自己資金額の最低はE団地では30歳の148万円、F団地では31歳の148万円であった。

f) 収入水準と融資の返済

・返済利率とステップ償還金額。年金融資の年利は5.05%であり、年金転貸はE団地では5.55%、6.15%、F団地では6.15%、6.65%、労金融資はE団地では8.4%、F団地では8.52%、8.64%であった。

表33 自己資金額（E・F団地）  
\*印はうち収入合算者

自己資金 (万円) 団地名	~ 150	~ 200	~ 250	~ 300	~ 350	~ 400	~ 450	~ 500	~ 550	600.1~	計
E	2*2	11*1	3*1	10*1	1*1	1	1	1		1	31*6
F	1	5*1	2	4	—	1	1	1		—	15*1
計	3*2	16*2	5*1	14*1	1*1	2	2	2		1	46*7

表34 前年総収入と年返済総額（E・F団地）

返済額 (万円) 年収(万円)	~50	~55	~60	~65	~70	~75	~80	~85	~90	~95	~100	不明	計
~ 200													
~ 250				1		1							2
~ 300	2		1	1	1	1	1					1	8
~ 350	2		1	1	3	1	1	2	4	3		3	21
~ 400				1				1	2	1		2	7
~ 450						1	2					1	5
~ 500													
~ 550													
~ 600		1											1
600.1~										1			1
不明												1	1
計	4	1	2	3	4	4	4	4	6	5	1	8	46

年金融資のステップ償還はE団地にはなく、F団地では全戸についている。返済方法と金額は同一融資額については一律である。F団地の場合、当初の3年とその後の年返済額は、484,922円(手数料6,000円こみ)および655,902円(同)である(870万円融資)。

・年返済総額と返済比率(表34・35)。年返済総額は55万円以内が5件(13.2%)でこれは年金融資のみの利用地帯である。ほかの層は100万円未満までに広く分散しているが、なかで85.1~95万円層に28.9%が集中しているのが指摘される。B・C・D団地に比べ、年返済総額はやや大きい。

前年度総収入にたいする年返済総額の割合をみると(表35)、15.1~20%の返済比率をもつ世帯が26.3%、20.1~25%返済の世帯が34.2%、25.1~30%返済の世帯が34.2%あり、返済比率はB・C・D団地よりやや高い方にかたよっている。なお、15.1~20%返済の世帯は、低利の年金融資額が大きくかつステップ償還のあるF団地に多い。

・月返済額(表36)。月返済額では3~4万円層と5~6万円層という2つの山がみられる。返済額のすくない層は年金融資以外の制度をあまり利用していないグループである。併用は、前述の

表35 前年総収入に対する年返済総額の比(E・F団地)

年齢(歳)	年間返済比率(%)							計
	~10	~15	~20	~25	~30	不明		
~ 24	1			1			2	
~ 29			2	3	2		7	
~ 34			7	4	7	5	23	
~ 39				3	2	2	7	
~ 44		1		1			2	
~ 49				1			1	
~ 54			1			1	2	
55 ~					1		1	
不明					1		1	
計	1	1	10	13	13	8	46	

表36 月返済額(E・F団地)

年齢(歳)	月返済額(円)										計
	~25,000	~80,000	~35,000	~40,000	~45,000	~50,000	~55,000	~60,000	~65,000	不明	
~ 24			1						1		2
~ 29	1		2				3	1			7
~ 34	3		2	3	1	1	3	4	2	4	23
~ 39						1		3	1	2	7
~ 44				1					1		2
~ 49				1							1
~ 54					1					1	2
55 ~					1						1
不明										1	1
計	4	-	5	5	3	2	6	8	5	8	46

ように年金転貸を附加した場合が多く労金をさらにそれに合わせたものが次ぐ（表 31 参照）。労金融資返済例は大半が転貸も利用していることが指摘され、年返済総額の大きい方のグループがこれにあたるわけである（表 34 参照）。

#### g) 小括

年金還元融資付 1 戸建木造建売住宅のニーズ層は、当然のことながら、ほぼ全世界帯が民間企業勤務者であり、しかも職場貸付利用のほとんどないことから推しても中小企業世帯が多いといっていよう。その特質は以下のようである。

- ・世帯構成は、金融公庫付分譲住宅ニーズ層ときわめて似ており、30 歳前半層の核家族世帯というのが代表的パターンである。ただし老人同居世帯は F 団地にやや多く他団地と対照的であるが、本稿の段階ではその理由は摘出できない（分譲住宅の平面の広さとの関係では老人同居世帯は F 団地内のやや広い住宅を選択している傾向がみられるが）。

- ・従前住宅は、公共借家および民間借家が大半を占め、また、勤務地・従前住宅地・分譲住宅入手地はともに地理的に近接している傾向にある。また持家移行に際して住平面は 2 倍程度に拡大していると推定される。これらの点は、公庫融資付 1 戸建ニーズ層の持家化移動の内容ときわめて似た特徴をもっている。

- ・住宅融資制度の複数利用は多いが、なかで、職場貸付のような企業内福利施設や共済組合による低利融資を利用する機会を持っていない事例が一般である。民間企業勤務世帯の公庫または年金融資利用に際しては、年金転貸および労金融資（または民間金融機関融資）が補完的に利用されるのが最も多い形式なのである。パターン化していえば、公的職業または大企業勤務世帯では職場貸付が、民間企業とくに中小企業世帯では年金転貸が、それぞれ抵当順位第 2 位クラスの低利ローンとして活用されるわけである。

- ・融資の返済は、年金、年金転貸、労金ともに長期割賦である。年金のステップ償還のついての方が、当初の家計にとっては有利であろう。なお、返済方法は公庫の場合は選択できるのにたいし年金の場合は一律に定められている。ローンの負担比率は、今日のいわゆる「通常範囲内」である住宅価格の 70~80%にはおさまらないケースがかなりある。

これら入居世帯がライフ・サイクル上の、教育費膨脹期に入るのは数年後である。その期間までに、家計が最初の膨脹段階をのり越えるとみるべきか否かは、本稿では明らかに出来ない。

#### むすび

本稿は、住宅生協の供給にかかわる建売分譲住宅のニーズ層の、対应当初の諸特徴について、若干の指摘をおこなったものである。分析は、これら生協住宅の購入が書類上決定しローンとその支払方法および支払金額が決定した段階でおこなわれたものであって、住居移動とその後の生活問題については未知のままである。その追跡はのちの課題である。

近年のわが国の持家化移動一般については多くのすぐれた研究集積があり<sup>2)</sup>、また家計実態を詳細に見る機会もいくつか存在しているので<sup>3)</sup>、本稿もそうした文献資料をかたわらに踏まえて、今回の調査対象を今後も時間的に追ってみたいと考えている。

本稿の分析にあたって、さしあたり棚上げしてきたいいくつかの問題点を最後にしるしておきたいと考える。

第一は、住宅市場においていわゆる建売分譲マンション・1戸建という商品が多数供給されているなかで、労働組合や労働金庫等の労働者組織を直接間接のバックとしている勤住協加盟の住宅生協が売出しているそれらは、相対的にどの程度の質的レベルのものであるのか、そして建売分譲住宅ニーズ層のなかでそれら生協住宅を選択するのは相対的にどのような社会階層であるのか、といった全般的な状況把握を明らかにしてこなかった点である。本稿でいえることは、生協住宅ニーズ層のほとんど全部が勤労者世帯であり、住宅生協自体が労働者団体と組織的につながっているという意味で自主福祉的な住宅ニーズの充足が部分的におこなわれてきている、という労働問題上の一分野の解明をある程度おこなってきた、ということである。

が、本稿の持家ニーズ層が民間建売ではなく生協建売を選択した理由はおそらく決定的に、住宅生協の公的融資枠が民間建売より大きいことと、住宅生協に不動産事業者としての信用感があることとであろう。ただし、労働組合の人的パイプや情報パイプによって生協住宅を選択したのが全数でないことは、公募の形式からみても推定される。また、民間建売にくらべて生協住宅が相対的に安価である傾向はその供給方法からみて首肯しうるが、とびはなれて安価であるはずはない。そしてそもそも住宅商品というものは、立地条件や土地面積や平面やらの総合的な評価がニーズ層によって個別におこなわれるものであるから、結果的にいえば生協住宅ニーズ層は機会があれば適当な民間建売という代替商品をも容易に選択しうる階層でもあるといつてよいのではないかと、思われるのである。また、今日、一般の建売住宅においても、公庫融資の不足分は全て自己資金にたよるのではなく転貸融資や職場貸付や民間金融機関のローンに依存するのであり住宅価格の70~80%に上る融資利用が一般的であって、民間建売ニーズ層と生協住宅ニーズ層とのあいだに収入水準や社会階層差を分出することはかなりむずかしいのではないかと推定されるのである。生協住宅取得者は、幸運にも低利の公的資金を他より多く借入れる機会をもったグループであるといつてよい。

第二は、ローンについての金利変動の問題である。本稿の対象となった1979年の建売分譲は、近年における最低金利のときにローンが設定されたものであり、本稿の執筆段階では一般の金利上昇のなかで、なお据置かれている。したがってこれらの生協住宅購入者のローン負担は相対的に軽くなっており、また建築費の高騰による住宅価格の上昇がすぐそのあとの住宅建設に押寄せている点からいっても、本稿の対象とした生協住宅は明らかな「お買得商品」となるにいたった。これらの点は、持家入手後の家計変動と生活変動を追跡しようとする今後の作業にとってやや楽観的な評価を生み出すことになるかもしれない、という感じが否めない。住宅ローン家計論はまたのちの課題である。

第三は、実は札幌市には、上述の勤労住協のほかに、2つの、年金融資付建売分譲業務をおこなっている単独住宅生協があり、その1つであるT住宅生協については比較検討しうるデータの若干が私の手許に存在していたが、紙数の都合で執筆を割愛せざるをえなかったことである。要点のみをしると、これら小規模の単独住宅生協の供給住宅は、価格はより低く土地面積はより小さく、社会階層的には中小企業や商店勤務世帯がより多い、といった特徴をもっている。また金融機関融資は労金ではなく、地方金融機関や生命保険会社である。結論的には、これら単独生協の住宅供給を自主的福祉の一形態と考えてよいかどうかは判断しきれないところであり、むしろ民間建売の変型という感がつよい。これらについては別の機会にふれることとする。

#### 建売分譲住宅ニーズ層の分析

- 1) この「職住近接型」志向は、おそらく地方都市において一般的に見出されるそれであって、大都市におけるいわゆる「居住立地限定階層」とよばれる低所得型をそのまま意味しているわけではないであろう。しかし、年齢および収入水準などの構成から推定して、本稿の「職住近接型」の一部は低所得型的であるとも考えられる。名古屋大学早川研究室編『生活・住宅・環境』（E & E, 1975）参照。
- 2) 国民生活センター『大都市圏周辺部における住宅取得』（1978, 1979）、同『大都市市街地の高層集合住宅取得』（1980）、など。
- 3) 総理府『家計調査年報』（1978）pp. 36-39 など。

本稿（その1・その2）の執筆にあたって、北海道勤労者住宅生活協同組合（本稿で勤労住協と略称したもの）第二事業部長野村博計氏に一方ならず御世話をいただいた。深謝する次第である。

（本学教授・札幌分校）